

資料編

各調査の概要

平成19年度マンション再生等に係る実態調査(東京都都市整備局)

1 調査時点	平成19年10月		
2 調査対象	都内分譲マンションの管理組合		
3 調査方法	アンケート票の郵送配布及び郵送回収		
4 回収状況	配布数	有効回収数	回収率
	1,007	288	28.6%

平成20年住生活総合調査拡大調査(東京都都市整備局)

1 調査時点	平成20年12月	
2 調査対象	都内の居住者から無作為抽出	
3 調査方法	調査員が訪問し、調査票を配布及び回収	
4 回収状況	配布数	集計対象数
	7,752	回収した4,452世帯のうち分譲マンション居住者915世帯について集計

分譲マンション販売広告調査(東京都都市整備局)

1 調査時点	平成16年から平成20年
2 調査対象	都内分譲マンションの販売広告
3 調査方法	販売広告から無作為に抽出
4 調査件数	358件

平成20年度マンション総合調査(国土交通省)

1 調査時点	平成20年10月			
2 調査対象	全国の分譲マンションの管理組合及び区分所有者			
3 調査方法	アンケート票の郵送配布及び郵送回収			
4 回収状況	調査対象	配布数	有効回収数	回収率
	管理組合向け調査	4,522	2,167	47.9%
	区分所有者向け調査	9,322	4,599	49.3%

分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査(内閣府・法務省・国土交通省)

1 調査時点	平成20年4月から5月			
2 調査対象	<ul style="list-style-type: none"> ・建築後30年超のマンション管理組合又は建替え相談のあるマンション管理組合 ・建替え事業が実施済又は実施中であるマンションの事業担当者 ・マンション管理組合から管理業務を受託しているマンション管理業者 ・コンサルタント、住宅関連事業者(民間・地方住宅供給公社)等 			
3 調査方法	アンケート票の郵送配布及び郵送回収			
4 回収状況	調査対象	配布数	有効回収数	回収率
	管理組合	2,389	453	19.0%
	建替え事業担当者	113	75	66.4%
	管理会社	431	119	27.6%
	事業関連者	438	143	32.6%

【第1章 都内マンションの現状】

図1 - 1 都内の分譲マンション新規着工戸数・着工累積戸数 (単位:戸)

	新規着工戸数	着工累積戸数		新規着工戸数	着工累積戸数
1971年	21,001	65,301	1990年	30,481	596,966
1972年	28,101	93,402	1991年	21,944	618,910
1973年	33,303	126,705	1992年	13,484	632,394
1974年	12,968	139,673	1993年	17,780	650,174
1975年	13,634	153,307	1994年	40,173	690,347
1976年	19,299	172,606	1995年	42,141	732,488
1977年	35,469	208,075	1996年	39,163	771,651
1978年	37,938	246,013	1997年	47,623	819,274
1979年	36,199	282,212	1998年	50,094	869,368
1980年	33,216	315,428	1999年	49,296	918,664
1981年	40,226	355,654	2000年	60,657	979,321
1982年	30,145	385,799	2001年	57,159	1,036,480
1983年	42,605	428,404	2002年	65,558	1,102,038
1984年	32,470	460,874	2003年	75,132	1,177,170
1985年	23,758	484,632	2004年	65,592	1,242,762
1986年	24,327	508,959	2005年	63,086	1,305,848
1987年	22,390	531,349	2006年	61,489	1,367,337
1988年	20,148	551,497	2007年	43,431	1,410,768
1989年	14,988	566,485	2008年	50,924	1,461,692

(注)1970(昭和45)年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。

以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

資料:「住宅・土地統計調査」(総務省)、「住宅着工統計」(国土交通省)

図1 - 2 都内の地域別分譲マンション新規着工戸数の推移 (単位:戸)

	東京都計	23区計	都心3区	市部計
2002年	65,558	51,881	14,068	13,677
2003年	75,132	64,568	14,884	10,564
2004年	65,592	55,491	12,439	10,101
2005年	63,086	53,437	8,994	9,649
2006年	61,489	52,471	5,558	9,018
2007年	43,431	35,445	3,333	7,986
2008年	50,924	42,049	1,747	8,875

資料:「住宅着工統計」(国土交通省)

図1-3 都内の地域別世帯総数の推移 (単位:世帯)

	東京都計	23区計	都心3区	市部計
1992年	4,947,560	3,533,490	129,902	1,374,308
1993年	4,994,278	3,551,171	128,196	1,402,722
1994年	5,023,585	3,559,036	126,862	1,430,530
1995年	5,054,473	3,573,202	127,137	1,446,762
1996年	5,103,541	3,601,358	127,765	1,467,096
1997年	5,166,041	3,642,018	130,328	1,488,332
1998年	5,239,545	3,690,179	132,122	1,513,242
1999年	5,324,604	3,745,344	135,237	1,542,626
2000年	5,401,662	3,797,774	138,714	1,566,810
2001年	5,489,639	3,859,532	144,175	1,592,610
2002年	5,585,847	3,927,099	149,893	1,620,901
2003年	5,679,978	3,993,731	154,613	1,648,139
2004年	5,760,580	4,047,216	161,070	1,675,128
2005年	5,842,829	4,103,468	169,149	1,701,054
2006年	5,932,890	4,169,614	178,616	1,724,741
2007年	6,029,100	4,242,089	187,994	1,748,077
2008年	6,125,824	4,313,651	196,218	1,773,075

資料:「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」(東京都総務局)

図1-4 都内の新規分譲マンションの建築面積に対する建築延面積(倍率)の推移 (単位:倍)

	東京都	区部	市部		東京都	区部	市部
1994年	5.1	5.3	4.6	2002年	5.9	6.3	5.0
1995年	5.2	5.3	5.0	2003年	6.6	7.0	5.7
1996年	5.6	5.9	5.0	2004年	6.8	7.2	5.2
1997年	5.7	5.8	5.4	2005年	7.0	7.7	5.4
1998年	5.7	5.8	5.5	2006年	7.1	8.2	5.0
1999年	5.9	6.1	5.4	2007年	6.3	7.0	5.3
2000年	5.9	6.1	5.3	2008年	7.3	7.9	5.7
2001年	6.1	6.4	5.1				

資料:(株)不動産経済研究所資料に基づき東京都都市整備局作成

図1-5 都内の超高層マンション(高さが60mを超えるもので、賃貸マンションを含む。)のしゅん工棟数の推移 (単位:棟)

	新規しゅん工棟数	しゅん工累積棟数		新規しゅん工棟数	しゅん工累積棟数
1972年	0	0	1991年	9	50
1973年	1	1	1992年	11	61
1974年	0	1	1993年	9	70
1975年	0	1	1994年	13	83
1976年	0	1	1995年	7	90
1977年	0	1	1996年	15	105
1978年	0	1	1997年	5	110
1979年	1	2	1998年	13	123
1980年	1	3	1999年	16	139
1981年	0	3	2000年	15	154
1982年	0	3	2001年	15	169
1983年	2	5	2002年	23	192
1984年	1	6	2003年	31	223
1985年	2	8	2004年	40	263
1986年	2	10	2005年	31	294
1987年	1	11	2006年	43	337
1988年	10	21	2007年	40	377
1989年	8	29	2008年	37	414
1990年	12	41			

資料:「建築統計年報」(東京都都市整備局)

図1-6 都内の新規分譲マンションの1戸当たりの平均専有面積の推移 (単位:m²)

	東京都	区部	市部		東京都	区部	市部
1994年	61.3	60.6	63.3	2002年	75.5	73.1	82.5
1995年	64.1	62.9	66.8	2003年	70.9	68.1	80.4
1996年	66.9	65.6	70.9	2004年	71.1	69.6	78.4
1997年	67.4	66.2	71.0	2005年	73.1	71.9	77.5
1998年	68.0	66.6	72.5	2006年	73.1	72.1	76.5
1999年	68.8	67.6	73.0	2007年	72.9	71.5	76.1
2000年	71.8	70.2	77.7	2008年	70.8	69.5	75.4
2001年	74.0	72.3	79.8				

資料: (株)不動産経済研究所資料に基づき東京都都市整備局作成

図1-7 都内の新規分譲マンションの1棟当たりの平均住戸数の推移 (単位:戸)

	東京都	区部	市部		東京都	区部	市部
1994年	36.1	36.1	36.2	2002年	46.5	43.7	57.1
1995年	38.1	36.3	43.2	2003年	47.8	45.8	56.7
1996年	37.8	36.6	41.9	2004年	51.1	49.8	58.2
1997年	36.4	33.8	46.8	2005年	47.7	46.2	54.0
1998年	36.5	34.5	44.7	2006年	53.1	54.6	48.6
1999年	39.5	38.0	45.6	2007年	50.8	47.6	59.4
2000年	44.8	43.3	50.6	2008年	41.1	42.5	36.6
2001年	44.1	43.1	47.7				

資料: (株)不動産経済研究所資料に基づき東京都都市整備局作成

図1-8 都内新築マンション価格(70m²換算)及び年収倍率の推移 (単位:万円、倍)

	価格	平均年収	年収倍率
2003年	4,841	656	7.38
2004年	4,940	658	7.51
2005年	5,071	638	7.94
2006年	5,403	630	8.58
2007年	6,122	621	9.85
2008年	5,561	610	9.11

資料: (株)東京カンテイ資料に基づき東京都都市整備局作成

図1-9 都内中古(築10年)マンション価格(70m²換算)及び年収倍率の推移 (単位:万円、倍)

	価格	平均年収	年収倍率
2003年	3,959	656	6.04
2004年	3,960	658	6.02
2005年	3,828	638	6.00
2006年	3,823	630	6.07
2007年	4,467	621	7.19
2008年	4,692	610	7.69

資料: (株)東京カンテイ資料に基づき東京都都市整備局作成

図1-10 都内における築40年以上の分譲マンション戸数の見込み (単位:戸)

	5年前 2003年	現在 2008年	5年後 2013年	10年後 2018年	15年後 2023年
築40年以上 50年未満	26,300	54,000	100,105	191,713	301,699
築50年以上	-	-	26,300	54,000	126,405

(注) 5年前及び現在については、住宅・土地統計調査から試算した推計値

なお、築50年以上のマンション(5年前及び現在)については不明のため、0推計とした。

資料: 「住宅・土地統計調査」(総務省)、「住宅着工統計」(国土交通省)

【第2章 マンションの主要課題】

図2 - 1 世帯主の年齢 (単位:%)

	30歳未満	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	不明
平成11年度 (N=12,383)	1.6	19.2	27.9	25.1	18.4	7.3	0.5
平成15年度 (N=4,795)	1.2	13.2	25.8	28.0	21.5	10.2	0.2
平成20年度 (N=4,599)	0.8	11.9	22.9	24.1	26.4	13.0	0.9

資料:「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)

図2 - 2 分譲マンション居住者の永住意識 (上段:回答数、下段:%)

		合計	永住するつもり	住み替えするつもり	考えていない	不明
戸数規模	20戸以下	108	18	49	41	0
		100.0%	16.7%	45.4%	38.0%	0.0%
	21～50戸	331	99	98	131	3
		100.0%	29.9%	29.6%	39.6%	0.9%
	51～100戸	210	74	51	85	0
		100.0%	35.2%	24.3%	40.5%	0.0%
	101～150戸	56	24	8	24	0
		100.0%	42.9%	14.3%	42.9%	0.0%
	151～200戸	43	19	7	17	0
		100.0%	44.2%	16.3%	39.5%	0.0%
201～300戸	91	45	18	28	0	
	100.0%	49.5%	19.8%	30.8%	0.0%	
301～500戸	39	17	12	10	0	
	100.0%	43.6%	30.8%	25.6%	0.0%	
501戸以上	37	15	5	16	1	
	100.0%	40.5%	13.5%	43.2%	2.7%	
全体	915	311	248	352	4	
	100.0%	34.0%	27.1%	38.5%	0.4%	

資料:「平成20年住生活総合調査拡大調査」(東京都都市整備局)

図2 - 3 管理組合の有無 (上段:回答数、下段:%)

合計	有り	無し	不明
288	273	3	12
100.0%	94.8%	1.0%	4.2%

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図2 - 4 管理規約内容の認知度 (上段:回答数、下段:%)

合計	よく知っている	だいたい知っている	あまり知らない	知らない	存在しない
914	93	523	235	57	6
100.0%	10.2%	57.2%	25.7%	6.2%	0.7%

資料:「平成20年住生活総合調査拡大調査」(東京都都市整備局)

図2 - 5 管理組合運営における将来への不安

(上段:回答数、下段:%)

(完成年次)	区分所有者の高齢化	賃貸住戸の増加	管理費等の未払いの増加	修繕積立金の不足	理事の選任が困難	管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	大規模修繕工事の実施	建替え	大規模地震による建物の損壊	居住ルールを守らない居住者の増加	特に不安はない
~昭和54年	232	113	82	76	151	112	73	91	88	85	5
	86.2%	42.0%	30.5%	28.3%	56.1%	41.6%	27.1%	33.8%	32.7%	31.6%	1.9%
~平成6年	568	252	166	196	304	338	207	115	186	225	64
	69.2%	30.7%	20.2%	23.9%	37.0%	41.2%	25.2%	14.0%	22.7%	27.4%	7.8%
平成7年以降	298	151	186	255	181	325	309	49	172	301	191
	28.4%	14.4%	17.7%	24.3%	17.3%	31.0%	29.5%	4.7%	16.4%	28.7%	18.2%
不明	9	4	3	2	5	4	6	1	5	2	5
	31.0%	13.8%	10.3%	6.9%	17.2%	13.8%	20.7%	3.4%	17.2%	6.9%	17.2%
全体	1,107	520	437	529	641	779	595	256	451	613	265
	51.1%	24.0%	20.2%	24.4%	29.6%	35.9%	27.5%	11.8%	20.8%	28.3%	12.2%

資料:「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)より主な事項を抜粋

(重複回答)

図2 - 6 建築年別に見た賃貸化率の状況

(上段:回答数、下段:%)

		合計	10%未満	10~30%未満	30~50%未満	50~100%未満	全賃	不明
建築年	1975年以前	71	16	35	14	2	2	2
		100.0%	22.5%	49.3%	19.7%	2.8%	2.8%	2.8%
	1976年~1985年	55	15	18	11	3	3	5
		100.0%	27.3%	32.7%	20.0%	5.5%	5.5%	9.1%
	1986年~1995年	20	10	4	1	2	1	2
		100.0%	50.0%	20.0%	5.0%	10.0%	5.0%	10.0%
1996年以降	127	87	24	1	2	1	12	
	100.0%	68.5%	18.9%	0.8%	1.6%	0.8%	9.4%	
不明	15	6	6	0	1	1	1	
	100.0%	40.0%	40.0%	0.0%	6.7%	6.7%	6.7%	
全体	288	134	87	27	10	8	22	
	100.0%	46.5%	30.2%	9.4%	3.5%	2.8%	7.6%	

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図2 - 7 建築年別に見た管理の委託形態 (上段:回答数、下段:%)

		合計	全部委託	一部委託	自主管理	不明
建築年	1970年以前	32	10	6	15	1
		100.0%	31.3%	18.8%	46.9%	3.1%
	1971年~1975年	39	19	9	9	2
		100.0%	48.7%	23.1%	23.1%	5.1%
	1976年~1980年	33	15	11	7	0
		100.0%	45.5%	33.3%	21.2%	0.0%
	1981年~1985年	22	12	6	3	1
		100.0%	54.5%	27.3%	13.6%	4.5%
1986年~1990年	16	10	4	0	2	
	100.0%	62.5%	25.0%	0.0%	12.5%	
1991年以降	131	115	12	0	4	
	100.0%	87.8%	9.2%	0.0%	3.1%	
不明	15	8	5	2	0	
	100.0%	53.3%	33.3%	13.3%	0.0%	
全体	288	189	53	36	10	
	100.0%	65.6%	18.4%	12.5%	3.5%	

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図2 - 8 管理事務を管理業者に委託することへの意向 (上段:回答数、下段:%)

全体	マンション管理業者に全て任せた方が良い	マンション管理業者に任せても良いが、その方針は出来る限り管理組合で決めるべき	マンション管理業者に任せるべきではない	どちらでも良い	不明
4,599	600	3,660	225	65	49
100.0%	13.0%	79.6%	4.9%	1.4%	1.1%

資料:「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)

図2 - 9 建築年別に見た大規模修繕工事の有無 (上段:回答数、下段:%)

		合計	有り	無し
建築年	1975年以前	71 100.0%	53 74.6%	18 25.4%
	1976年～1985年	55 100.0%	41 74.5%	14 25.5%
	1986年～1995年	20 100.0%	16 80.0%	4 20.0%
	1996年～2005年	111 100.0%	5 4.5%	106 95.5%
	2006年以降	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%
	不明	15 100.0%	7 46.7%	8 53.3%
	全体	288 100.0%	122 42.4%	166 57.6%

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図2 - 10 大規模修繕工事の内容 (上段:棟数、下段:%)

合計	外壁・鉄部塗装	屋上防水	給水・排水 水管工事	内部塗装	駐車場	その他
3,152	1,314	543	378	445	63	409
100.0%	41.7%	17.2%	12.0%	14.1%	2.0%	13.0%

(注)1992年以降の累計

資料:「東京都マンション改良工事助成実績」(東京都都市整備局)

図2 - 11 大規模修繕工事費の推移(1戸当たり及び専有面積1㎡当たり) (単位:円)

	融資対象工事費/ 借入希望戸数	融資対象工事費/ 専有部分面積		融資対象工事費/ 借入希望戸数	融資対象工事費/ 専有部分面積
1993年度	708,072	14,479	2001年度	1,070,927	17,448
1994年度	591,509	9,834	2002年度	1,178,624	20,670
1995年度	584,227	9,167	2003年度	1,082,203	19,946
1996年度	722,580	11,235	2004年度	1,140,695	22,711
1997年度	764,722	11,661	2005年度	1,131,657	20,327
1998年度	791,670	11,733	2006年度	973,187	17,869
1999年度	694,576	12,546	2007年度	971,765	16,802
2000年度	953,436	18,104	2008年度	1,130,926	19,989

資料:「東京都マンション改良工事助成実績」(東京都都市整備局)

図2 - 12 長期修繕計画の有無

(上段:回答数、下段:%)

合計	有り	無し	不明
288	245	36	7
100.0%	85.1%	12.5%	2.4%

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図2 - 14 管理組合の業務としての規約への規定状況

(上段:回答数、下段:%)

合計	有り	無し	不明
240	164	76	0
100.0%	68.3%	31.7%	0.0%

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図2 - 13 長期修繕計画の計画期間

(上段:回答数、下段:%)

合計	5年～9年	10年～14年	15年～19年	20年～24年	25年～29年	30年～34年	35年～39年	40年以上	不明
205	1	6	7	80	29	59	3	0	20
100.0%	0.5%	2.9%	3.4%	39.0%	14.1%	28.8%	1.5%	0.0%	9.8%

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図2 - 15 管理組合総会の議決事項としての規約への規定状況

(上段:回答数、下段:%)

合計	有り	無し	不明
240	163	77	0
100.0%	67.9%	32.1%	0.0%

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図2 - 16 長期修繕計画の管理組合総会承認の有無

(上段:回答数、下段:%)

合計	有り	無し	不明・無回答
205	94	73	38
100.0%	45.9%	35.6%	18.5%

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図2 - 17 計画修繕工事実施時の工事費調達方法

(上段:回答数、下段:%)

計画修繕工事を実施した組合合計	修繕積立金	一時徴収金	借入金 (公的金融機関)	借入金 (民間金融機関)	その他	不明
1,464	1,109	50	71	79	56	337
-	75.8%	3.4%	4.8%	5.4%	3.8%	23.0%

資料:「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省) (重複回答)

図2 - 18 1戸当たりの修繕積立金構成比(月額)

(上段:回答数、下段:%)

合計	0～4,900円	5,000～9,900円	10,000～14,900円	15,000～19,900円	20,000～24,900円	25,000～29,900円	30,000～39,900円	40,000円～	不明
288	21	150	64	18	17	2	0	2	14
100.0%	7.3%	52.1%	22.2%	6.3%	5.9%	0.7%	0.0%	0.7%	4.9%

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図2 - 19 長期修繕計画に基づく1戸当たり予定工事費(月額)の構成比

(上段:回答数、下段:%)

合計	0～4,900円	5,000～9,900円	10,000～14,900円	15,000～19,900円	20,000～24,900円	25,000～29,900円	30,000～39,900円	40,000円～	不明
205	1	13	58	70	24	6	5	7	21
100.0%	0.5%	6.3%	28.3%	34.2%	11.7%	2.9%	2.4%	3.4%	10.2%

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図2 - 20 1戸当たりの長期修繕計画に基づく予定工事費と修繕積立金の差額(月額)(上段:回答数、下段:%)

合計	~ -10,000円	- 9,999 ~ - 5,000円	- 4,999 ~ - 1,000円	- 999 ~ - 1円	0 ~ 999円	1,000 ~ 4,999円	5,000 ~ 9,999円	10,000円 ~
182	2	4	13	12	5	25	47	74
100.0%	1.1%	2.2%	7.1%	6.6%	2.7%	13.7%	25.8%	40.7%

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図2 - 21 購入時の管理規約の通読状況 (上段:回答数、下段:%)

全体	ほとんど 読んだ	大まかに 読んだ	軽く目を 通した	読まな かった	管理規約 がなかつ た	不明
4,599	711	1,599	1,455	619	123	92
100.0%	15.5%	34.8%	31.6%	13.5%	2.7%	2.0%

資料:「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)

図2 - 22 購入時の長期修繕計画の確認状況 (上段:回答数、下段:%)

		合計	よく確認 した	大まかに 確認した	ほとんど 確認して いない	確認しな かった	長期修繕 計画がな かった	不明
取得時期	~ 昭和54年	308	15	59	67	71	94	2
		100.0%	4.9%	19.2%	21.8%	23.1%	30.5%	0.6%
	~ 平成6年	1,407	65	371	383	337	237	14
		100.0%	4.6%	26.4%	27.2%	24.0%	16.8%	1.0%
	平成7年以降	2,793	214	1,353	679	430	101	16
	100.0%	7.7%	48.4%	24.3%	15.4%	3.6%	0.6%	
	不明	91	8	33	25	15	5	5
		100.0%	8.8%	36.3%	27.5%	16.5%	5.5%	5.5%
	全体	4,599	302	1,816	1,154	853	437	37
		100.0%	6.6%	39.5%	25.1%	18.5%	9.5%	0.8%

資料:「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)

図2 - 23 分譲時の修繕積立金の状況(月額・専有面積1m²当たり) (上段:度数、下段:%)

合計	20円~ 40円未満	40円~ 60円未満	60円~ 80円未満	80円~ 100円未満	100円~ 120円未満	120円~ 140円未満	140円以上
358	2	39	135	122	46	9	5
100.0%	0.6%	10.9%	37.7%	34.1%	12.8%	2.5%	1.4%

資料:「分譲マンション販売広告調査」(東京都都市整備局)

図2 - 25 建築年別に見た耐震診断の有無
(上段:回答数、下段:%)

		合計	有り	無し	不明
建築年	1980年以前	104	18	75	11
		100.0%	17.3%	72.1%	10.6%
	1981年以降	169	7	154	8
		100.0%	4.1%	91.1%	4.7%
	不明	15	2	10	3
		100.0%	13.3%	66.7%	20.0%
	全体	288	27	239	22
		100.0%	9.4%	83.0%	7.6%

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図2 - 26 耐震診断を行っていない理由(完成年次が昭和54年以前のマンション)
(上段:回答数、下段:%)

耐震診断を実施していない組合合計	現在検討中または今後行う予定である	新耐震基準に基づき建設されたため	不安はあるが耐震改修工事を行う予算がないため耐震診断を行っていない	組合員の反対があり耐震診断を行っていない	耐震診断をどこへ頼めばいいかわからないため	管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えたことがなかった	不明
189	57	7	59	8	3	47	25
	30.2%	3.7%	31.2%	4.2%	1.6%	24.9%	13.2%

資料:「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)より
完成年次が昭和54年以前のマンション部分を抜粋 (重複回答)

図2 - 27 区分所有者の建替えに対する意識

	建替えが必要と感じている	そろそろ建替えの検討も必要と感じ始めている	いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は修繕でよい	いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は現状維持でよい	建替えの必要性を感じない	関心がない	その他	無回答
築40年以上(N=46)	15.2%	13.0%	32.6%	15.2%	10.9%	2.2%	8.7%	2.2%
築35~39年(N=113)	8.0%	8.8%	48.7%	11.5%	6.2%	8.0%	6.2%	2.7%
築35年未満(N=265)	2.6%	4.5%	55.1%	16.2%	10.2%	4.2%	4.9%	2.3%
総計(N=453)	5.5%	6.6%	50.6%	14.8%	9.3%	4.9%	5.3%	3.1%

資料:「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」(平成20年度 内閣府・法務省・国土交通省)

図2 - 28 建替え検討経験の有無

	建替え検討中	以前検討したが今は行っていない	検討は行っていないが関心はある	全く検討していない	無回答
築40年以上(N=46)	21.7%	23.9%	23.9%	28.3%	2.2%
築35~39年(N=113)	6.2%	12.4%	33.6%	44.2%	3.5%
築35年未満(N=265)	3.0%	5.7%	35.8%	50.9%	4.5%
総計(N=453)	6.0%	9.1%	33.3%	47.0%	4.6%

資料:「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」(平成20年度 内閣府・法務省・国土交通省)

図2 - 29 建替えを検討していない理由 (複数回答)

	区分所有者の関心が低い	まだ建物の劣化が進んでいない	検討のための費用負担が困難	検討推進するリーダーがいない	その他	無回答
総計(N=213)	49.8%	45.1%	23.9%	21.6%	18.3%	4.7%

資料:「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」(平成20年度 内閣府・法務省・国土交通省)

図2 - 30 建替え検討中及び以前検討したマンションの非賛成者の理由 (複数回答)

	費用負担の問題	引越を伴うことや仮移転先に対する不満	修繕や改修で十分だから	建替えで住環境が変化することへの不安	建替え事業がうまくいかへの不安	建替え計画に対する不満	その他	無回答
総計(N=68)	55.9%	35.3%	27.9%	19.1%	17.6%	11.8%	26.5%	23.5%

資料:「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」(平成20年度 内閣府・法務省・国土交通省)

図2 - 31 建替えを具体的に進めるに当たっての事業上の問題 (複数回答)

	現在のマンションが既存不適格(容積率オーバー等)で事業スキームが組み立てられなかった	建替えの検討費用の確保が難しかった	修繕・改修と建替えとどちらが適切か分からなかった	仮住居の確保が難しかった	自分たちで事業資金の調達や工事発注等を円滑に行うことが難しかった	マンション市況など事業環境が変化し、事業スキームが組み立てられなかった	建替えの事業主体となってくる適切な事業協力者(デベロッパー等)等が見つからなかった	建替えの計画や進め方について相談する専門家(コンサルタント等)が見つからなかった	事業の推進について近隣の理解を得ることが難しかった	その他	無回答
総計(N=68)	23.5%	14.7%	14.7%	10.3%	10.3%	8.8%	5.9%	2.9%	1.5%	29.4%	29.4%

資料:「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」(平成20年度 内閣府・法務省・国土交通省)