

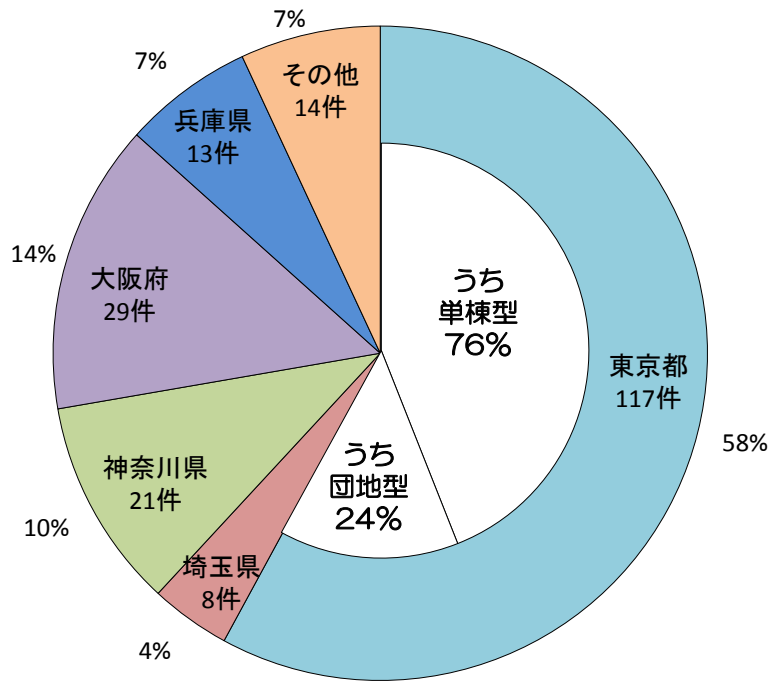
# マンション再生の状況

- マンション建替えの実施状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- マンション建替え事例の分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- マンション建替えの検討状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- マンション耐震診断の実施状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- マンション耐震改修の実施状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

# マンション建替えの実施状況

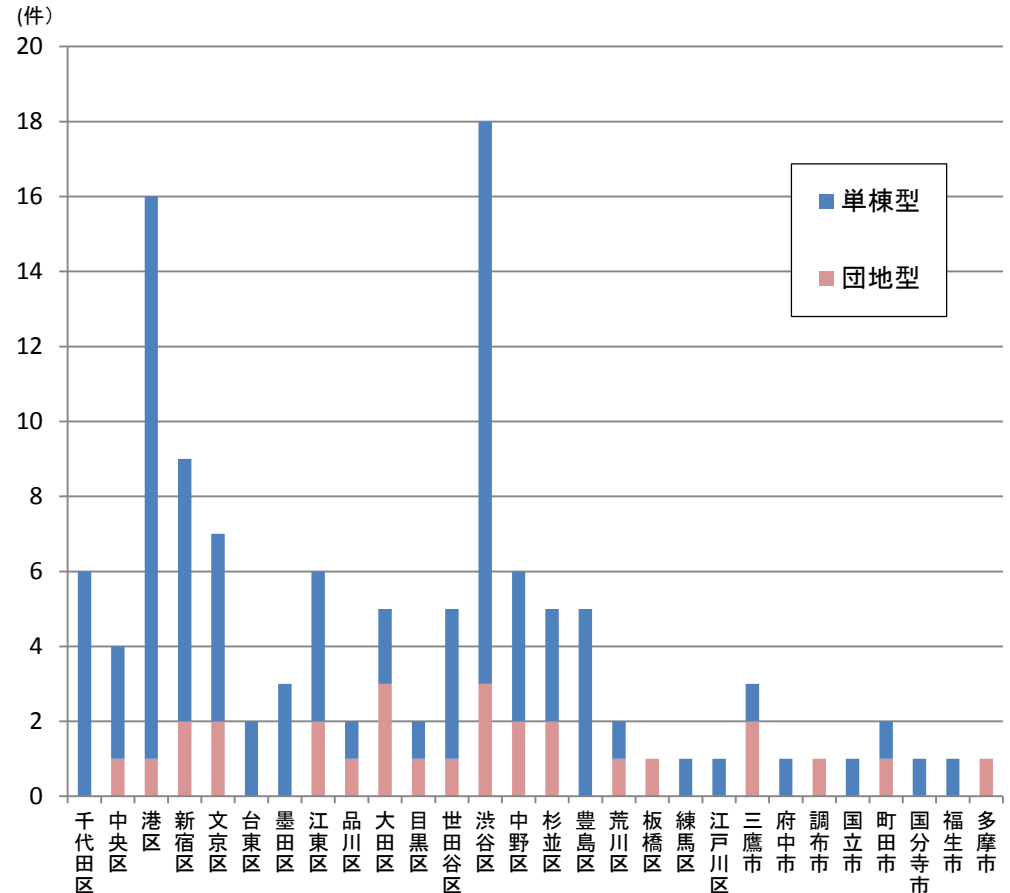
- ・ 全国で建替えが実施されたマンション202件を都道府県別に見ると、都内だけで約6割を占めている。
- ・ 都内の建替え事例117件を区市別に見ると、23区内では106件あり、都内の約9割を占めている。

【都道府県別建替え実績】



集計対象：①2014年6月末までに竣工した物件  
 ②区分所有建物以外に建替わった物件は除外  
 ③ワンルームマンション等、投資用物件に建替わった物件は除外

【都内区市別建替え実績】



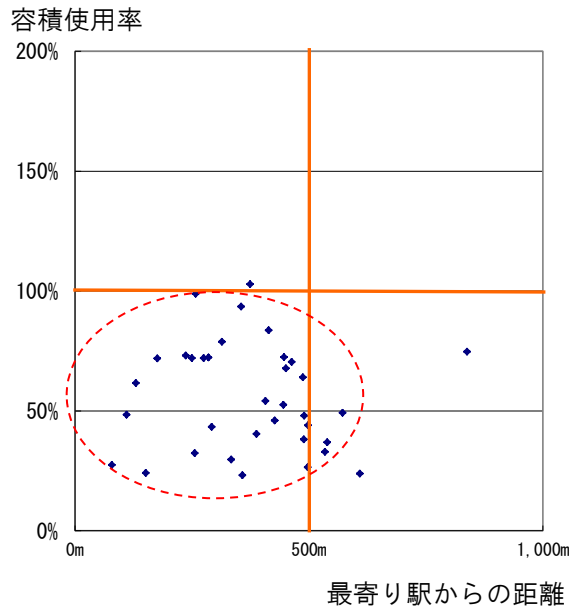
(資料) Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ

# マンション建替え事例の分析

- これまで建替えが実現したマンションは、駅からの距離が近い、容積使用率に余裕があるなど、条件に恵まれたものが多い。

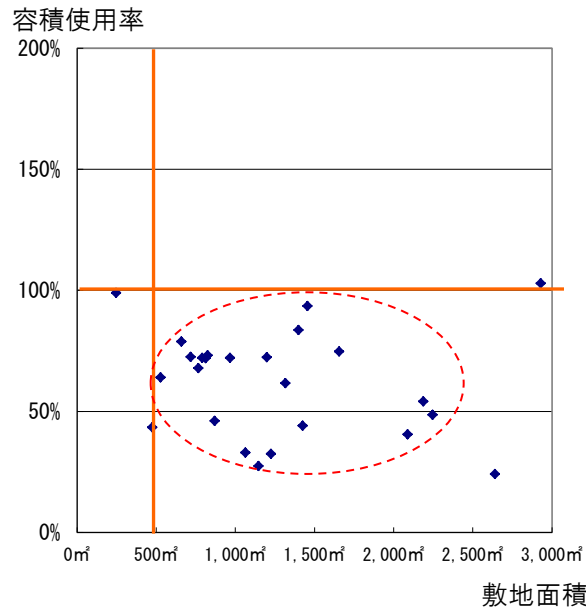
## 【建替え事例の分析】

### ○駅からの距離と容積使用率



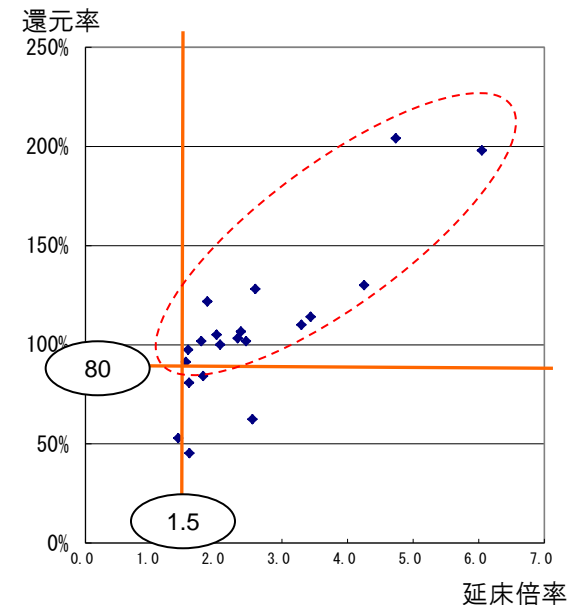
- 建替えが実施された多くは駅の近くに立地

### ○敷地面積と容積使用率



- 建替えが実施された多くは敷地面積が500㎡以上

### ○延床倍率と還元率



- 延床倍率が高くなれば還元率も高くなる傾向

(注) 都内の建替え実績のうち、数値が把握できる物件のみグラフ化

容積使用率：指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合

延床倍率：従前延床面積に対する従後延床面積の割合

還元率：従前の専用面積に対して、従後負担なく取得できる専用面積の割合

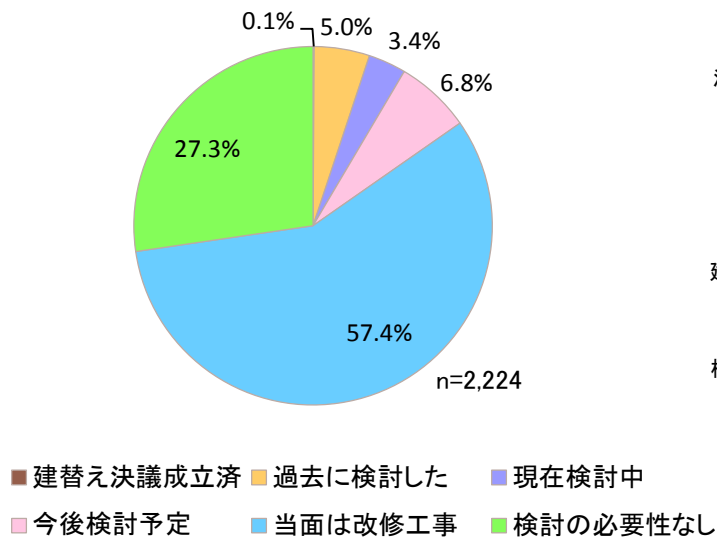
(資料) H25年度東京都都市整備局調査による

# マンション建替えの検討状況

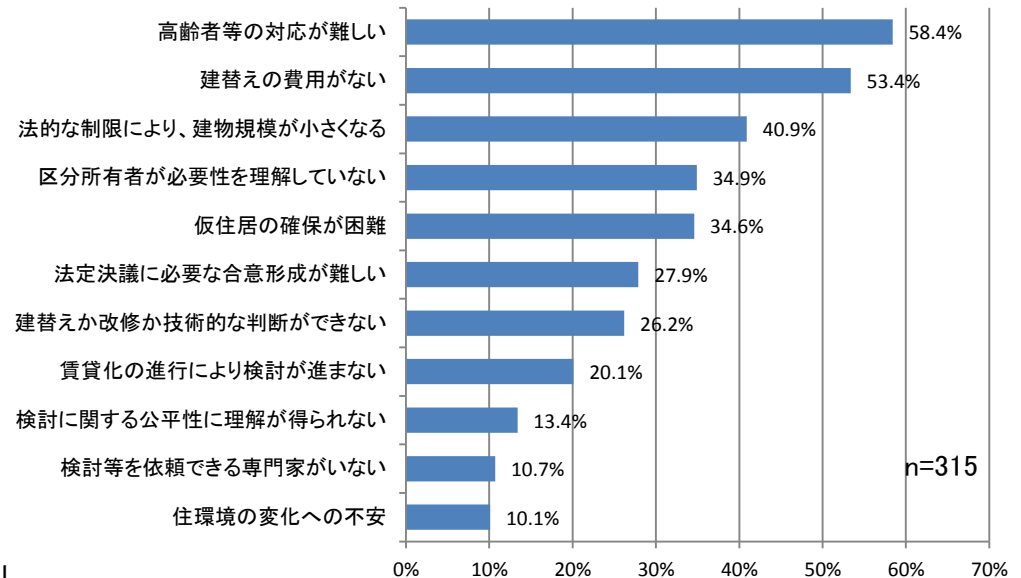
- ・ 都の実態調査によれば、旧耐震基準のマンションのうち、建替えについての検討を行ったことがある、または検討予定のものは約15%となっている。
- ・ 建替え検討時の課題としては、居住者の高齢化や費用負担に加え、容積率等の制限などを挙げているマンションが多い。

## 【建替えの検討状況及び課題】

○建替えの検討状況  
(旧耐震基準のマンション)



○建替え検討時の課題

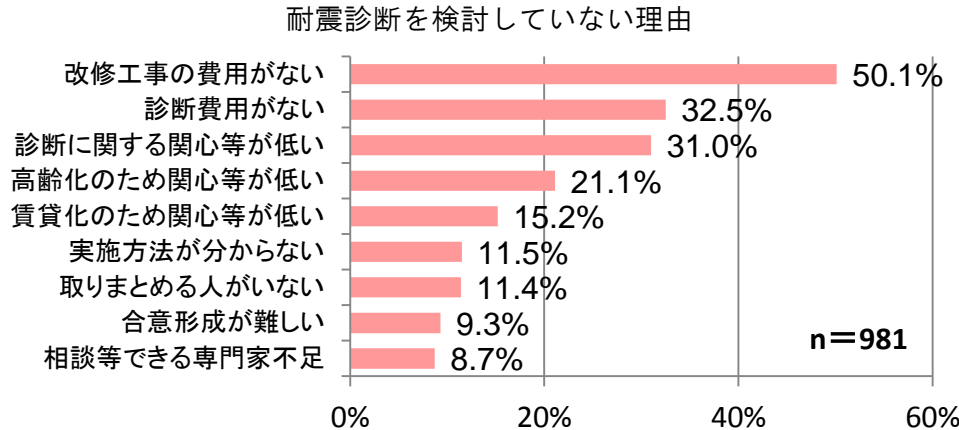
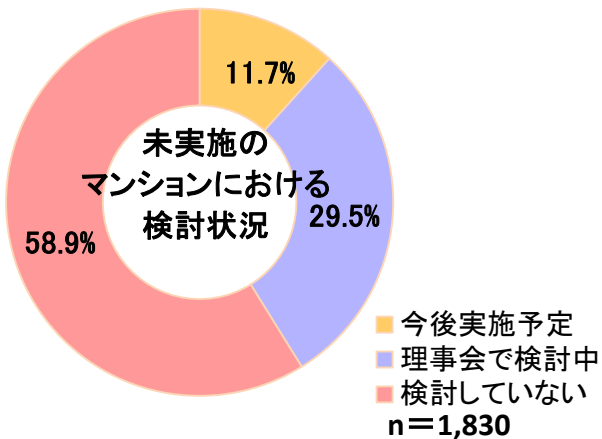
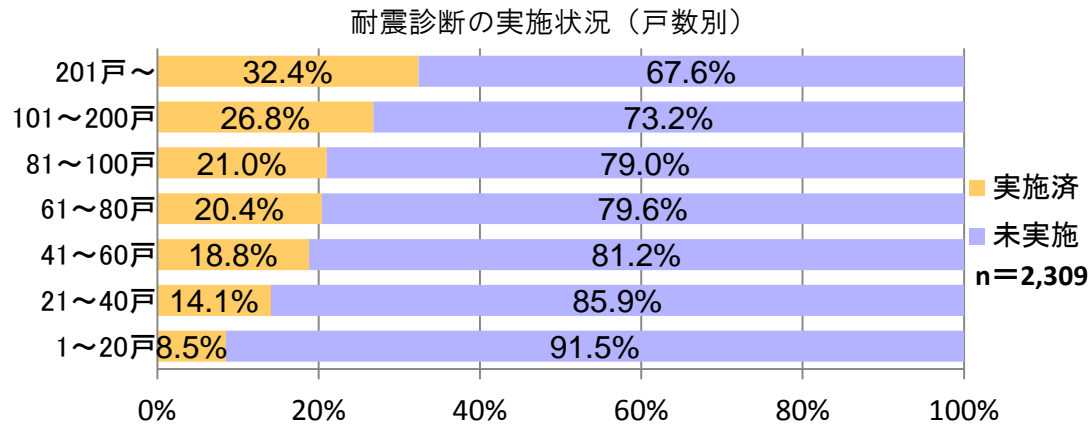
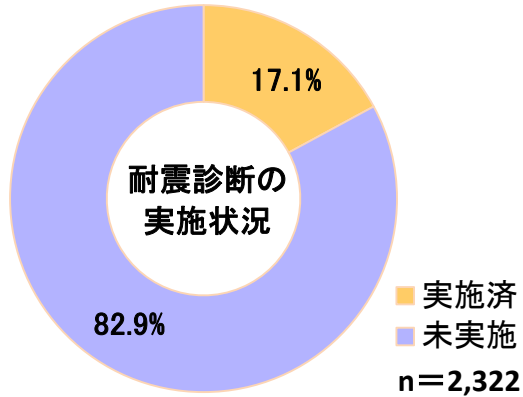


(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

# マンション耐震診断の実施状況

- ・都の実態調査によれば、旧耐震基準マンションの耐震診断実施率は約17%となっており、戸数の少ない小規模なものほど、耐震診断が実施されない傾向にある。
- ・耐震診断が未実施のマンションのうち、約6割は耐震診断の実施を検討していない。
- ・検討していない理由として、費用負担のほか、高齢化や賃貸化により耐震化への関心が低いことを挙げているマンションが多い。

## 【耐震診断の実施状況】

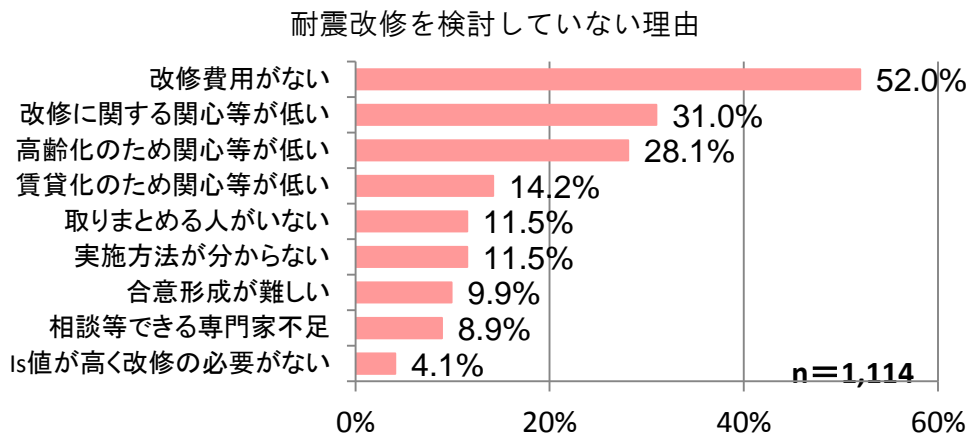
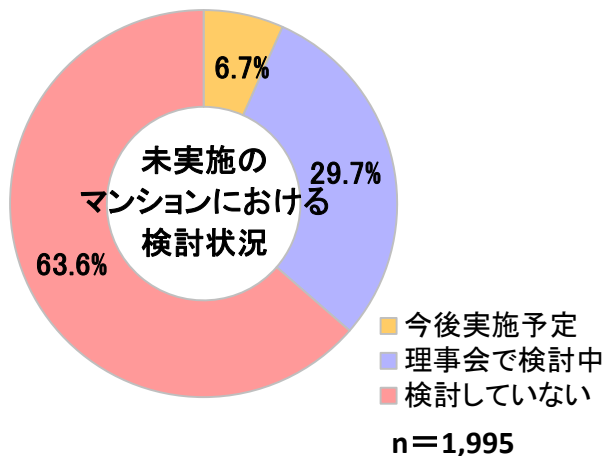
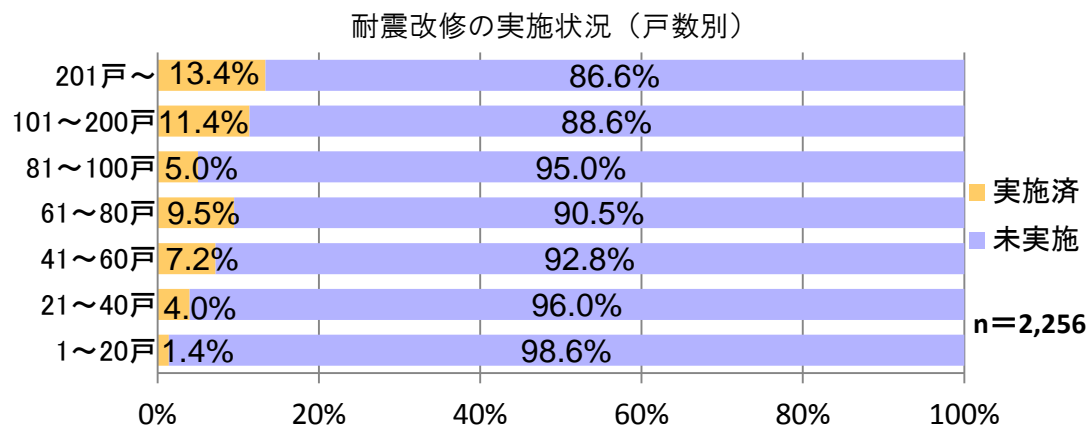
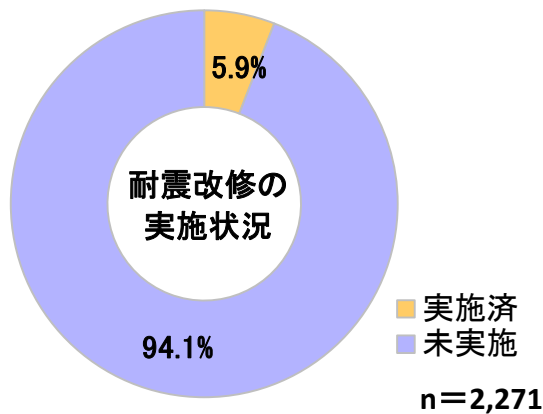


(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

# マンション耐震改修の実施状況

- ・都の実態調査によれば、旧耐震基準マンションの耐震改修実施率は約6%となっており、耐震診断と同様に、戸数の少ない小規模なものほど、耐震改修が実施されない傾向にある。
- ・耐震改修が未実施のマンションのうち、6割強は検討すら行っていない。
- ・検討していない理由としては、費用負担のほか、高齢化や賃貸化により耐震化への関心が低いことを挙げているマンションが多い。

## 【耐震改修の実施状況】



(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局