

答申素案(案)「Ⅱ マンションの管理・再生をめぐる状況」 関連資料

- マンションストック及び市場の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- マンションの管理等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- マンションの建替え及び耐震化の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25

マンションストック及び市場の状況

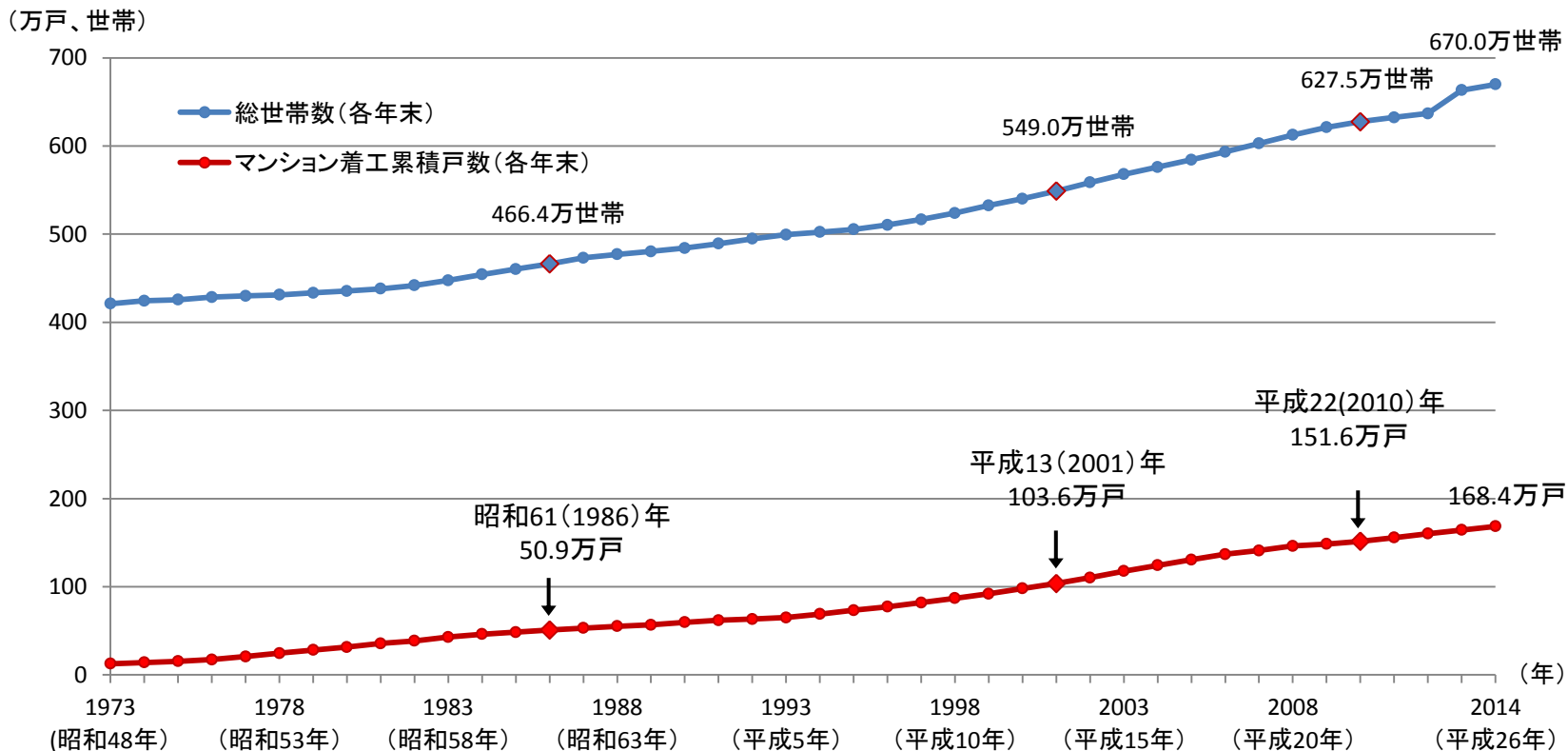
<目次>

○マンション戸数の推移	3
○建築時期別マンション戸数	4
○地域別マンション棟数	5
○旧耐震基準マンションの分布(区市町別)	6
○旧耐震基準マンションの分布(用途地域別)	7
○団地型マンションの状況	8
○高経年マンションの状況	9
○新規着工の状況	10
○既存マンション流通の状況	11
○マンション購入時における消費者の意識	12

マンション戸数の推移

- ・東京においてマンションは、昭和61(1986)年に約50万戸だったものが、平成13(2001)年に100万戸、平成22(2010)年に150万戸を超えるなど、急速に増加している。
- ・平成26(2014)年におけるマンションのストック数は約168万戸(総世帯数の約4分の1に相当)となっており、都民の主要な居住形態として広く普及している。

【都内総世帯数とマンション戸数の推移】

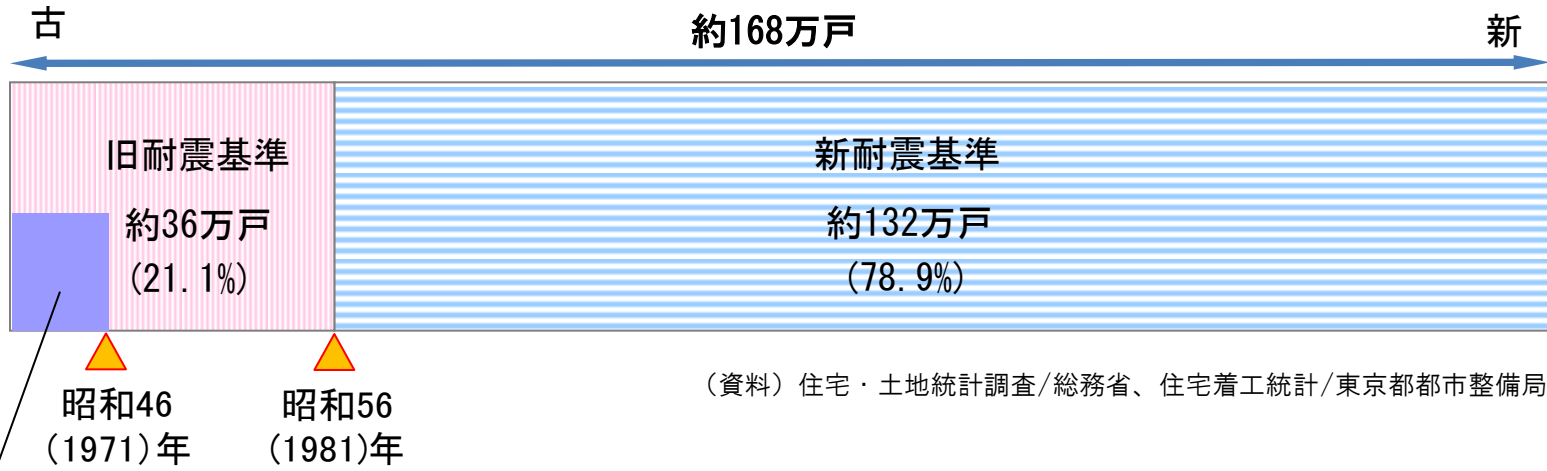


(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都総務局、住宅着工統計/東京都都市整備局

建築時期別マンション戸数

- ・昭和56(1981)年以前の旧耐震基準で建築されたマンションは約36万戸で、全体の約21%となっている。
- ・昭和46(1971)年以前の旧々耐震基準で建築されたマンションは約7万戸で、旧耐震基準のマンションの約19%、全体の約4%となっている。

【建築時期別のマンション戸数(平成26(2014)年末)】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局

◆耐震基準の改正◆

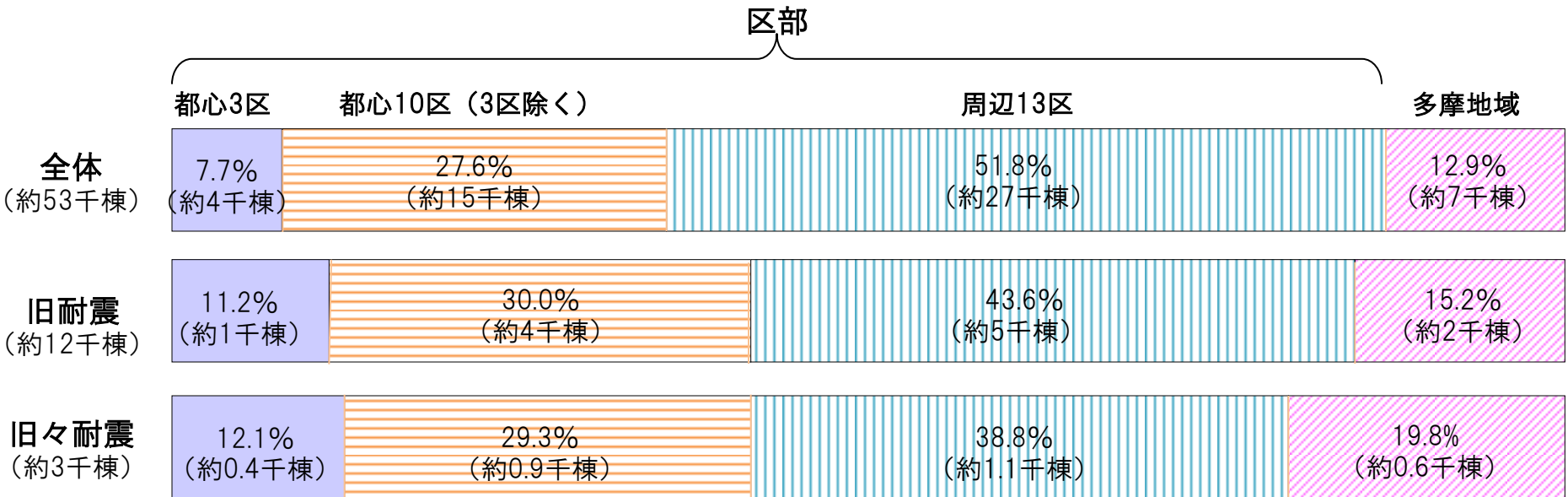
旧々耐震基準
約7万戸
(4.0%)

- * 旧々耐震基準…昭和46(1971)年改正以前の基準。昭和43(1968)年、十勝沖地震で多くの被害が発生したことを踏まえ、昭和46(1971)年改正により鉄筋コンクリート造の柱帯筋の基準を強化。
- * 旧耐震基準……昭和56(1981)年改正以前の基準。中地震(震度5程度)に耐えうる設計基準となっているが、大地震(震度6強～7程度)へは未対応。
- * 新耐震基準……昭和56(1981)年改正による基準。中地震に対して損傷しないことに加えて、大地震に対して倒壊しないことの確認を追加。

地域別マンション棟数

- ・都の実態調査によれば、都内マンションの棟数は全体で約5.3万棟であり、そのうち9割近くが区部に立地している。
- ・旧耐震基準及び旧々耐震基準についてみると、都心部及び多摩地域の占める割合が高くなっている。

【マンション棟数の地域別構成割合】



都心3区：千代田区、中央区、港区

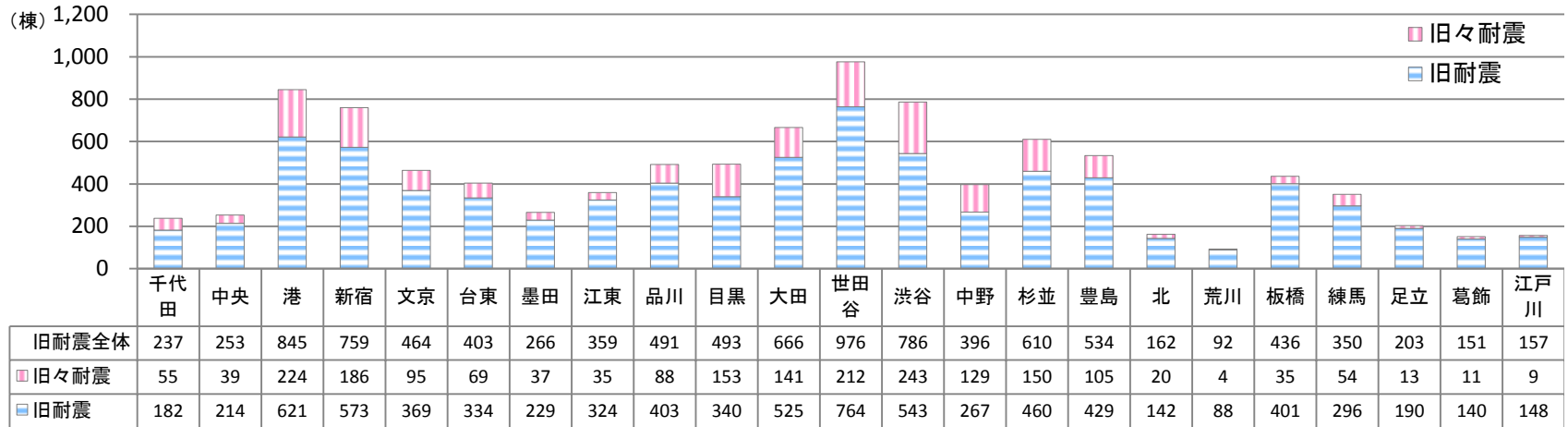
都心10区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

(資料) マンション実態調査結果 (H25(2013).3公表) / 東京都都市整備局

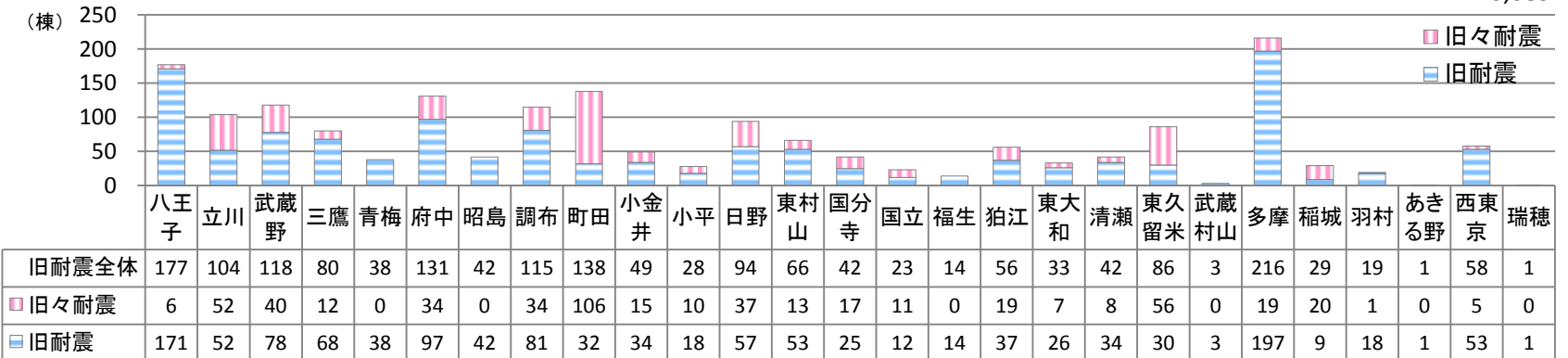
旧耐震基準マンションの分布（区市町別）

- ・旧耐震基準のマンションを区市町別にみると、区部では、城西・城南地区に多く立地している。
- ・市町部では、多摩ニュータウンなどの大規模な団地を抱える多摩市や、八王子市、町田市が多くなっており、さらに、旧々耐震基準に限ってみれば、町田市、東久留米市において、特に高い比率となっている。

【旧耐震基準マンションの区市町別分布】



n=10,089



n=1,803

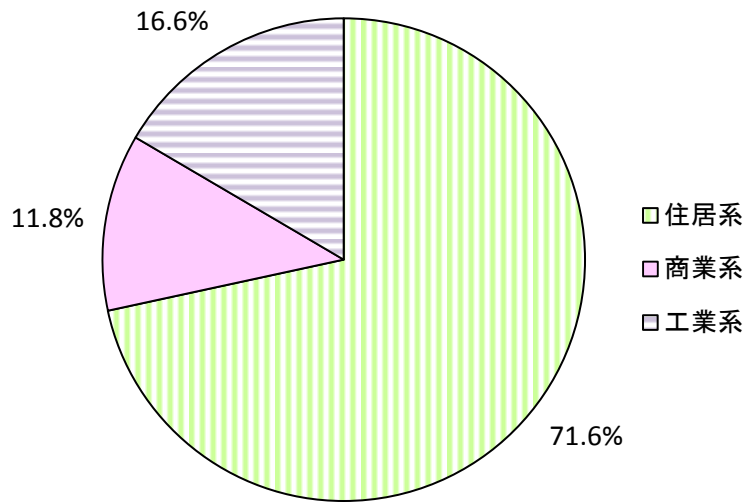
（資料）マンション実態調査結果（H25(2013).3公表）/東京都都市整備局

旧耐震基準マンションの分布（用途地域別）

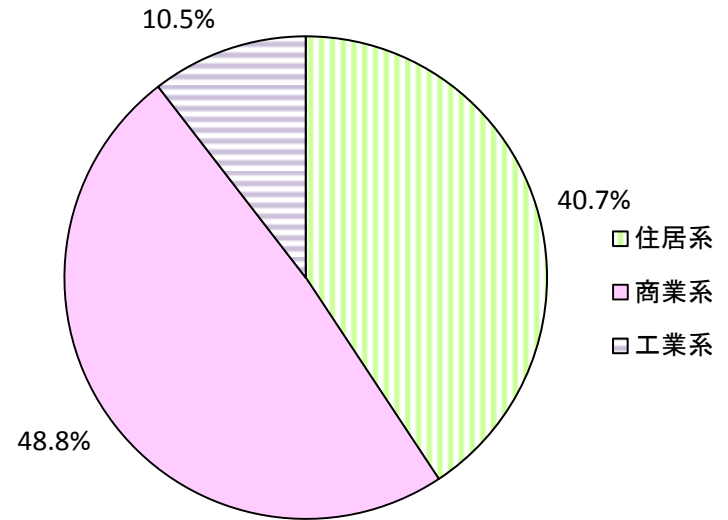
・旧耐震基準のマンションの分布を用途地域別に見ると、指定区域面積割合ではわずか約12%の商業系用途地域に旧耐震マンションの約半数が立地している。

(注)団地型マンションは除く

	一低層	二低層	一中高	二中高	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
指定区域面積(km ²)	410.5	7.7	191.3	36.3	115.7	20.8	14.9	58.5	73.4	145.1	25.9	13.3
旧耐震マンション(棟)	643	31	1,487	398	1,313	407	188	1,821	3,537	1,075	74	0
マンション密度(棟/km ²)	1.6	4.0	7.8	11.0	11.3	19.6	12.6	31.2	48.2	7.4	2.9	0



都内指定区域面積の割合



旧耐震マンション立地棟数の割合

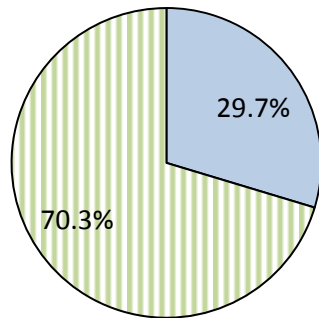
(資料) H25(2013)年度東京都都市整備局調査による

団地型マンションの状況

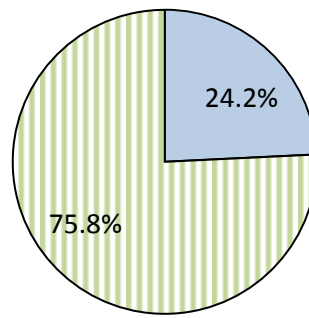
- ・旧耐震基準で建てられた団地型マンション（旧公団・公社分譲）は、団地数の約70%、戸数の約76%、棟数の約84%が多摩地域に立地している。
- ・大規模な団地型マンションは、区部周辺部や多摩地域に多く立地している。

		団 地 規 模					計
		100戸 未満	100～ 199戸	200～ 299戸	300～ 399戸	400戸 以上	
団地数	区部	12	6	6	5	6	35
	多摩地域	17	17	17	12	20	83
	計	29	23	23	17	26	118
戸数	区部	510	946	1,545	1,723	3,779	8,503
	多摩地域	874	2,359	4,262	4,091	15,003	26,589
	計	1,384	3,305	5,807	5,814	18,782	35,092
棟数	区部	39	18	21	71	51	200
	多摩地域	94	221	145	182	429	1,071
	計	133	239	166	253	480	1,271

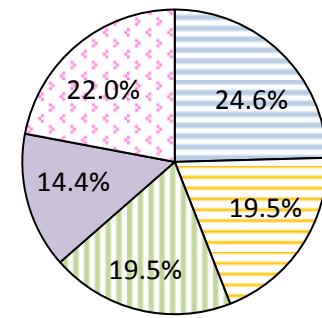
＜地域別団地数割合＞



＜地域別戸数割合＞



＜規模別団地数割合＞



■ 区部 ■ 多摩地域

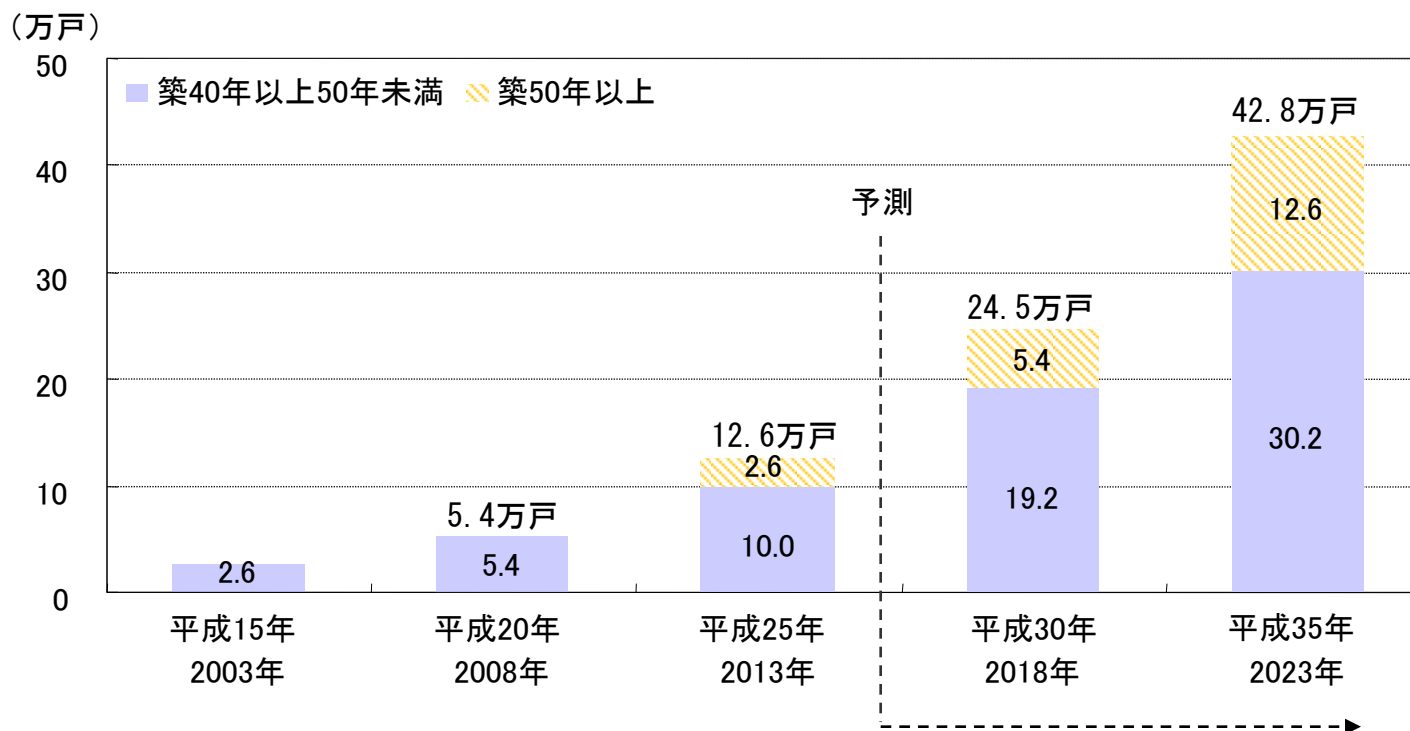
□ 100戸未満 □ 100～199戸 □ 200～299戸 □ 300～399戸 □ 400戸以上

(資料) H25(2013)年度東京都都市整備局調査による

高経年マンションの状況

- ・ 着工から40年以上のマンション戸数についてみると、平成25（2013）年時点では12.6万戸であったものが、10年後の平成35（2023）年には、約3.4倍の42.8万戸にまで急増する見込みとなっている。

【着工から40年以上のマンションの推移】



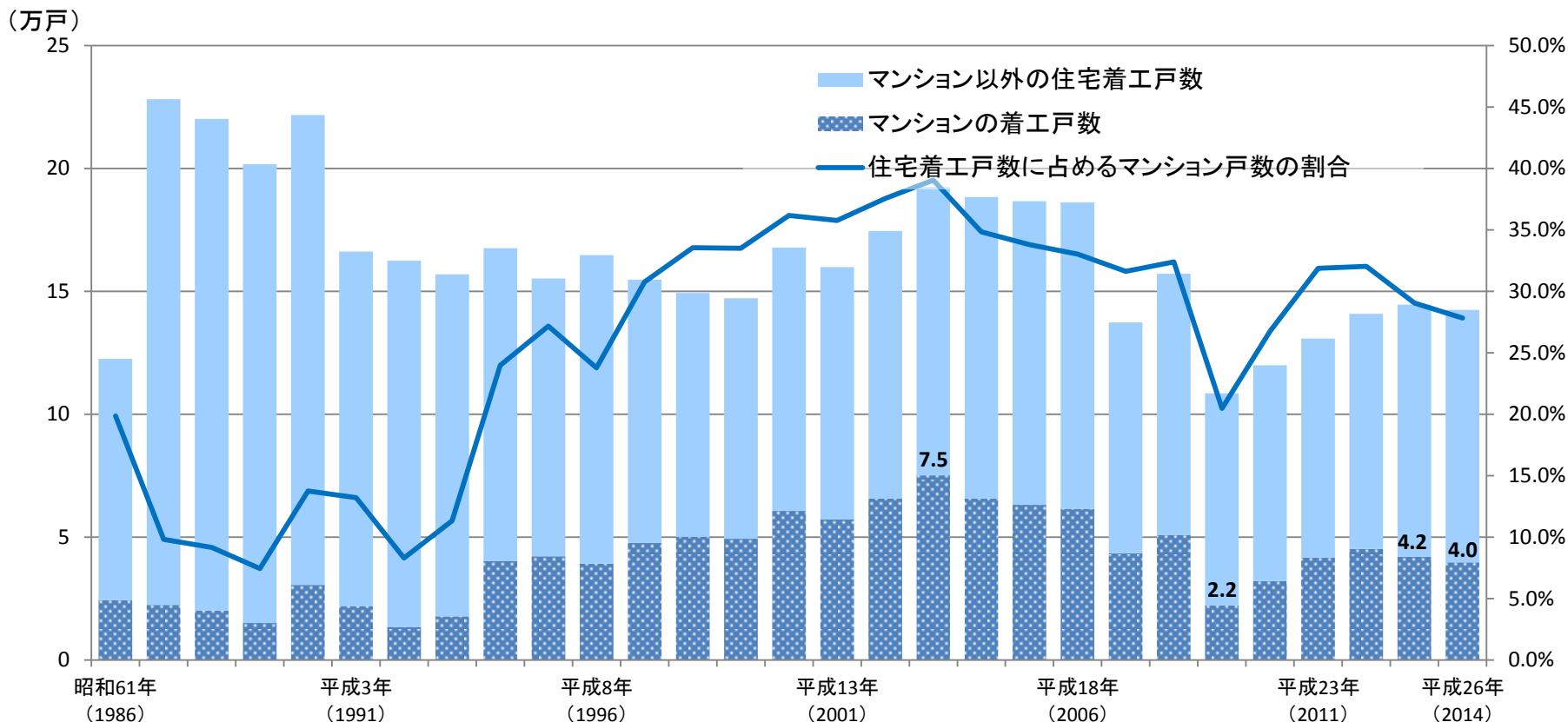
(注)築50年以上のマンション(平成15(2003)年及び平成20(2008)年)については、不明のため0推計とした。

(資料)住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局

新規着工の状況

- ・ 都内の住宅着工戸数の推移を見ると、バブル崩壊後にマンションの着工戸数が増加し、平成15（2003）年には、7.5万戸（住宅着工全体の39.0%）とピークに達している。
- ・ その後、マンションの着工戸数は減少に転じ、リーマンショック等の影響もあり、平成21（2009）年には、2.2万戸（同20.5%）まで落ち込んだが、近年は4万戸程度（同30%前後）まで回復してきている。

【住宅着工戸数 及び 総着工戸数に占めるマンション戸数比率の推移】



(資料) 住宅着工統計/東京都都市整備局

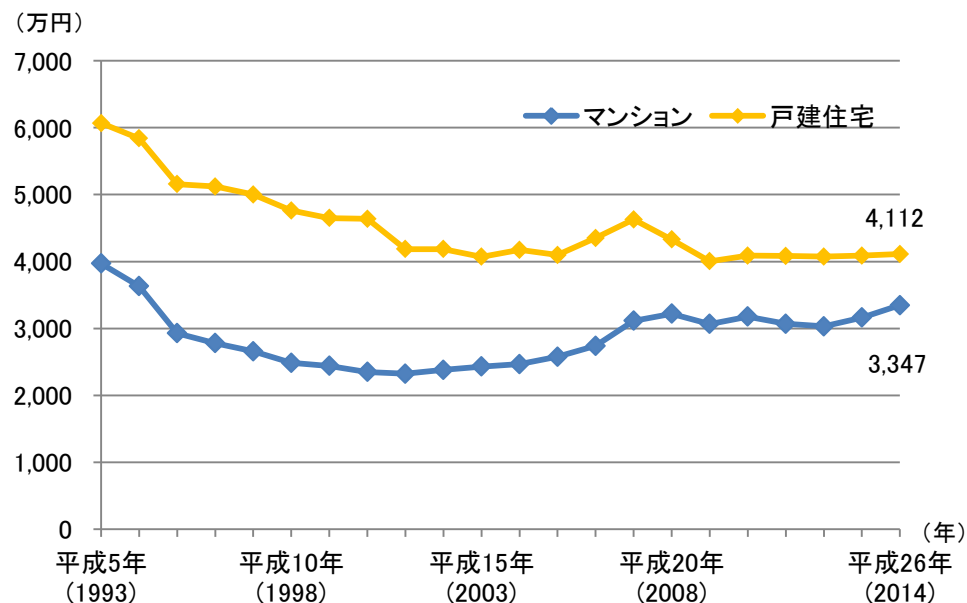
既存マンション流通の状況

- ・ マンションの新築着工戸数は景気等に左右され大きく増減しているのに対し、既存マンションの成約件数は増加傾向が続いている。
- ・ 既存マンションの平均成約価格は、近年ほぼ横ばいで推移してきたが、平成25（2013）年から上昇傾向となっている。

【既存住宅の成約件数の推移（東京都）】



【既存住宅の平均成約価格の推移（東京都）】

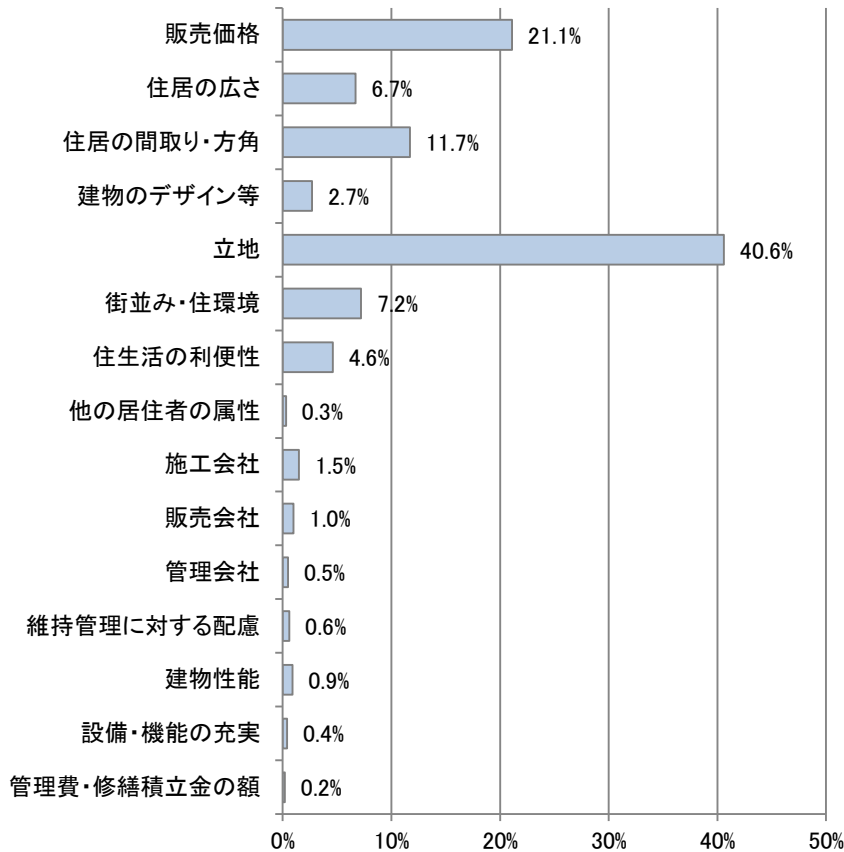


（資料）（財）東日本不動産流通機構

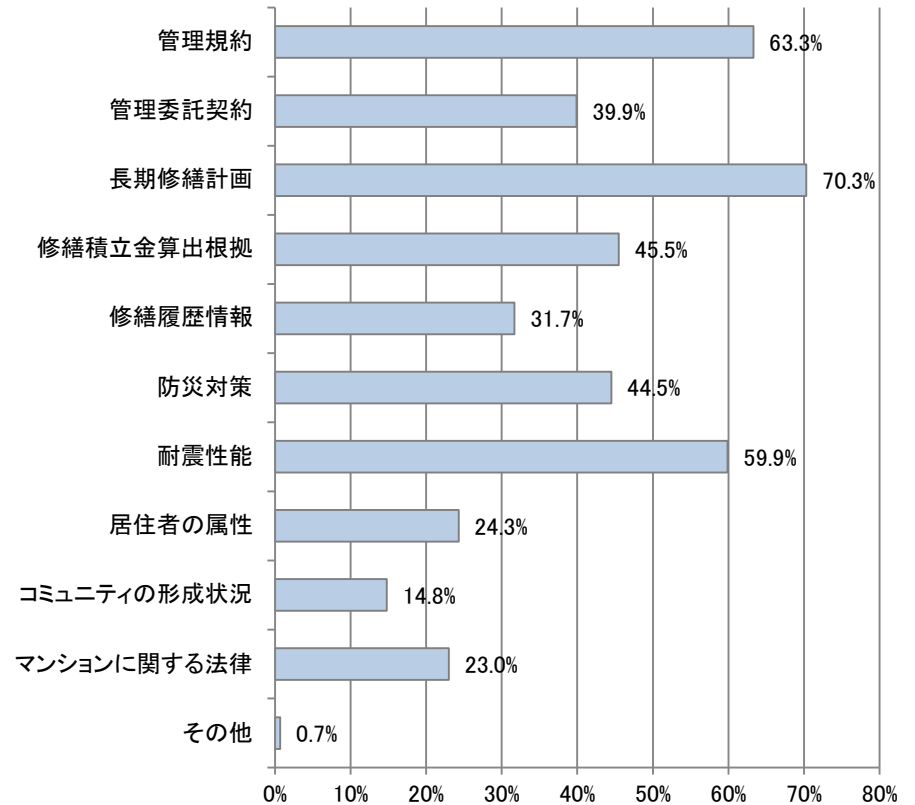
マンション購入時における消費者の意識

- ・ 都が行ったアンケート調査によると、区分所有者が所有しているマンションの購入時に重視した事項は、「立地」、「販売価格」、「住居の間取り・方角」の順に高くなっており、「管理費・修繕積立金の額」や「維持管理に対する配慮」等の管理に関する事項はあまり重視されていない。
- ・ マンションを購入する際に必要と考える管理に関する情報は、「長期修繕計画」が最も多く、次いで「管理規約」、「耐震性能」の順となっている。

購入時に重視した事項



購入の際に必要なと考えるマンション管理に関する情報



(資料)マンション施策に関する検討調査(H22(2010))/都市整備局

マンションの管理等の状況

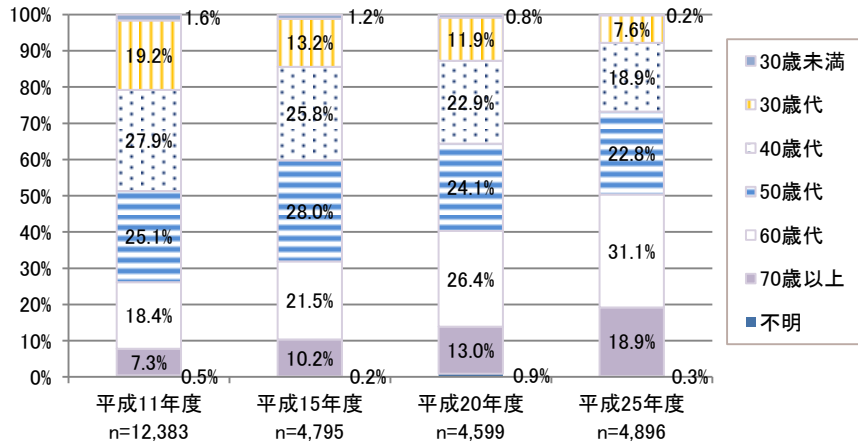
<目次>

○居住者の状況①	14
○居住者の状況②	15
○管理組合・管理規約の有無、管理規約の改正状況	16
○総会・役員会・理事会の開催状況	17
○管理費・修繕積立金の滞納	18
○日常管理の問題	19
○管理委託状況／管理者選任	20
○専門家の活用状況	21
○長期修繕計画の有無・計画年数	22
○設計図書の保管	23
○修繕履歴の保管状況	24

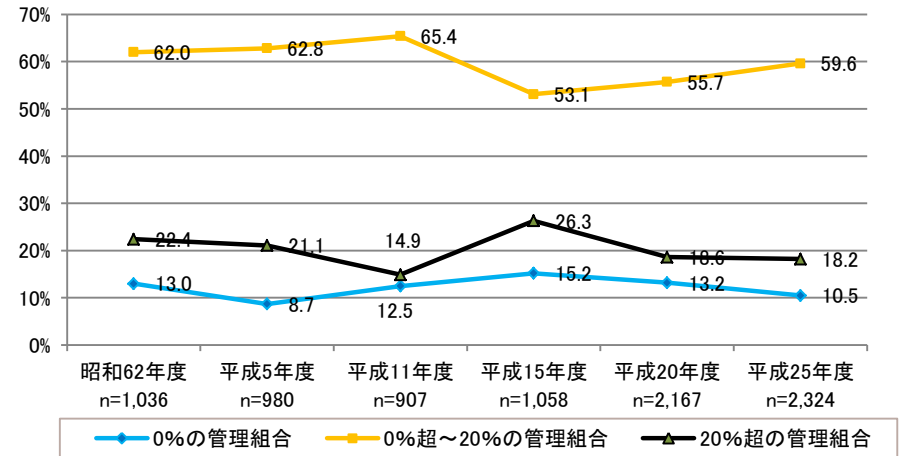
居住者の状況①

- ・国の総合調査によれば、世帯主の年齢が60歳以上の割合が増加しており、平成25(2013)年度調査では約5割を占めている等、居住者の高齢化が進んでいる。
- ・居住者の永住意識は年々高まる傾向にある。

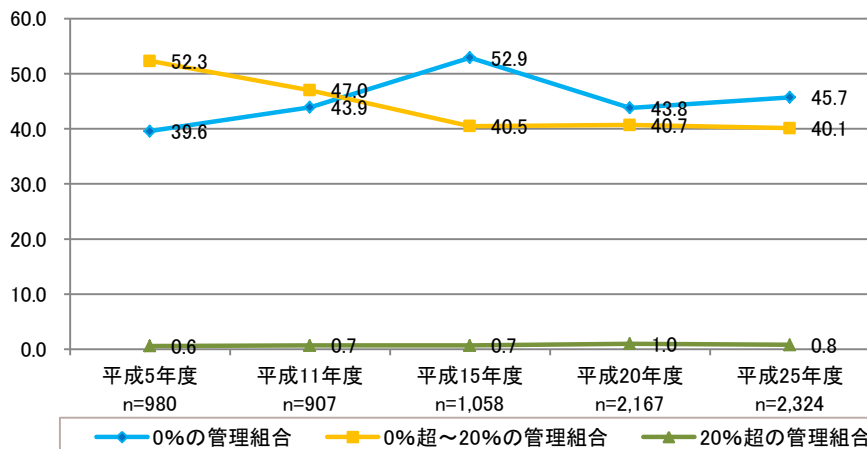
【世帯主の年齢】



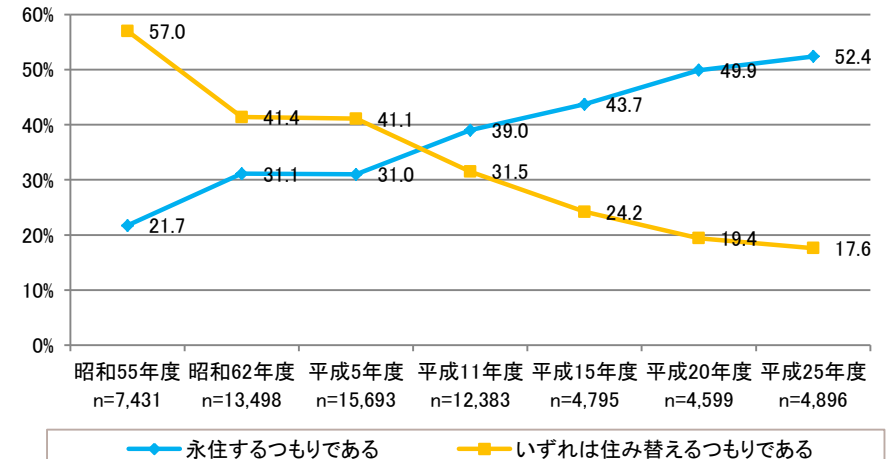
【賃貸戸数割合】



【空室戸数割合】



【永住意識】

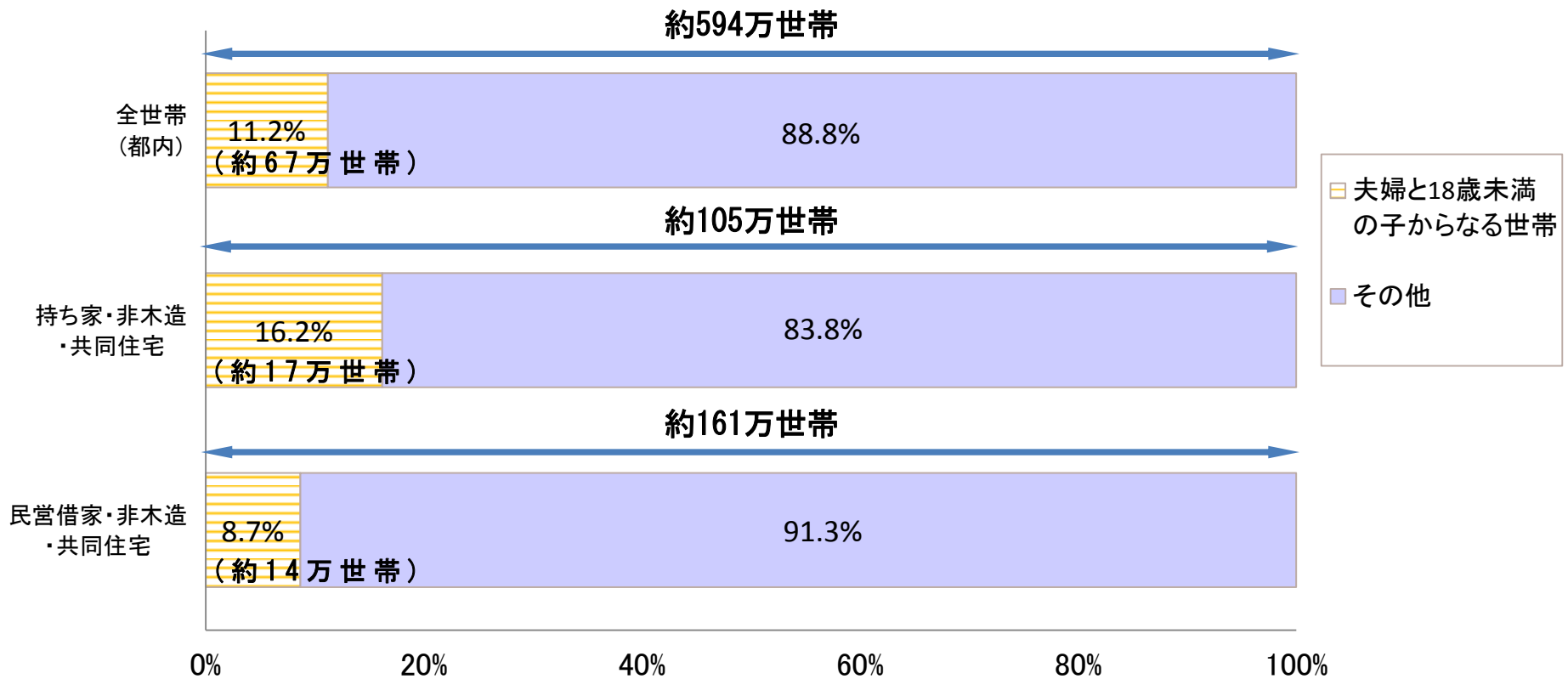


(資料) H25(2013)年度マンション総合調査結果(H26(2014).4公表)/国土交通省

居住者の状況②

- 平成20(2008)年住宅・土地統計調査によれば、都内の全世帯に占める「夫婦と18歳未満の子からなる世帯」の割合は11.2%であるのに対し、分譲マンション(持ち家の非木造共同住宅)では、16.2%と高くなっている。

【子育て世帯の居住状況】

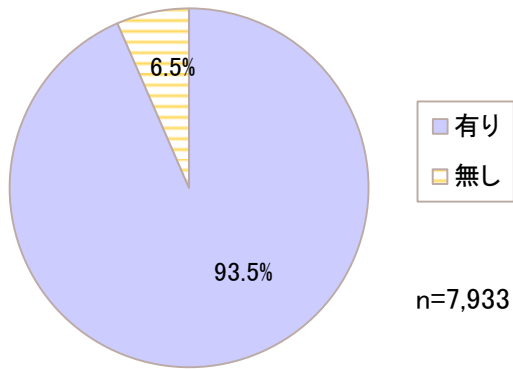


(資料) H20(2008)年住宅・土地統計調査/総務省

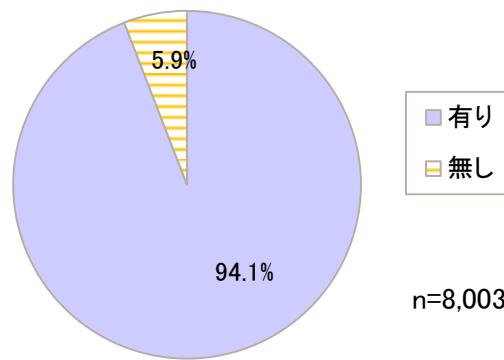
管理組合・管理規約の有無、管理規約の改正状況

- ・都の実態調査で実施したアンケート（以下「アンケート調査」という。）によれば、小規模なマンションほど管理組合、管理規約がないと回答したマンションの割合が高くなる傾向にある。
- ・約3割のマンションが、管理規約を一度も改正したことが無い。

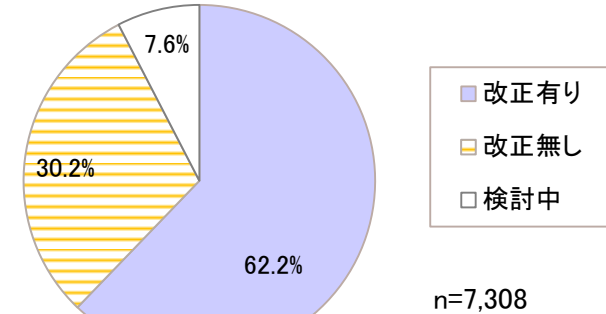
【管理組合の有無】



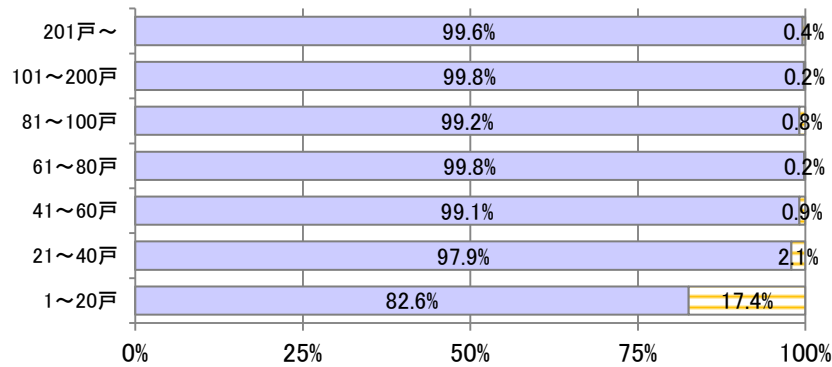
【管理規約の有無】



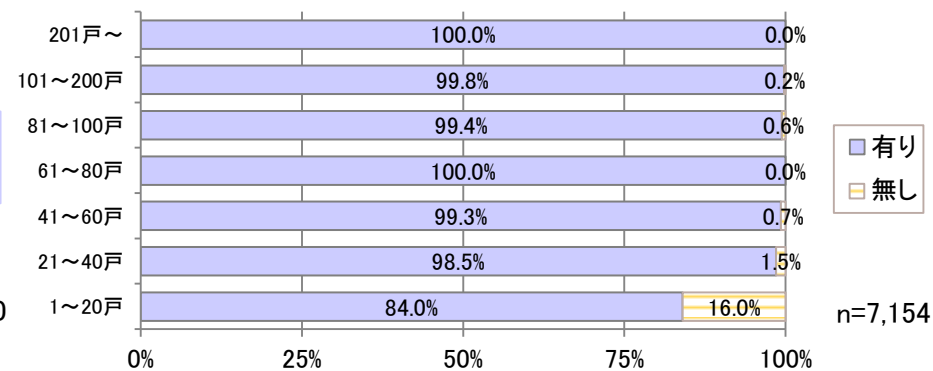
【管理規約の改正状況】



【管理組合の有無（戸数別の状況）】



【管理規約の有無（戸数別の状況）】

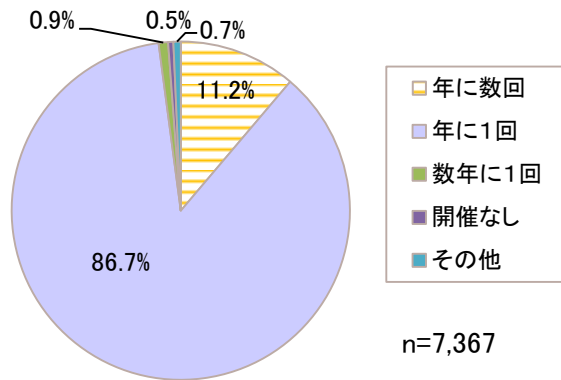


（資料） マンション実態調査結果(H25(2013).3公表) / 東京都都市整備局

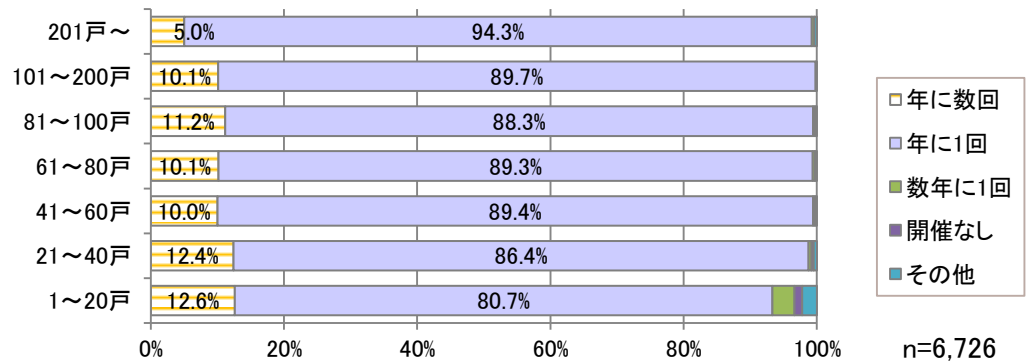
総会・役員会・理事会の開催状況

- ・都のアンケート調査によれば、一部のマンションを除くほぼ全てのマンションが年に1回以上総会を開催している。また、約6割のマンションが役員会・理事会を2か月に1回以上開催している。
- ・小規模なマンションほど役員会・理事会の開催頻度が少なくなる傾向が顕著となっている。

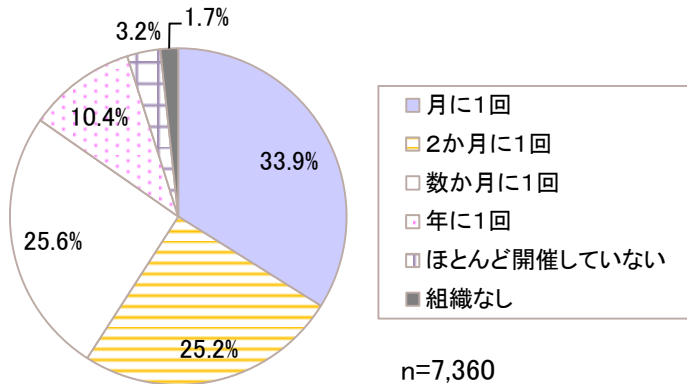
【総会の開催状況】



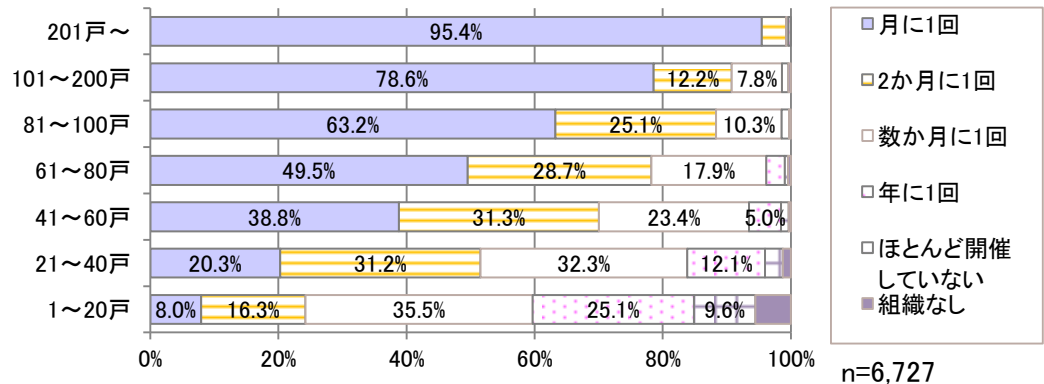
【総会の開催状況（戸数別の状況）】



【役員会・理事会の開催状況】



【役員会・理事会の開催状況（戸数別の状況）】

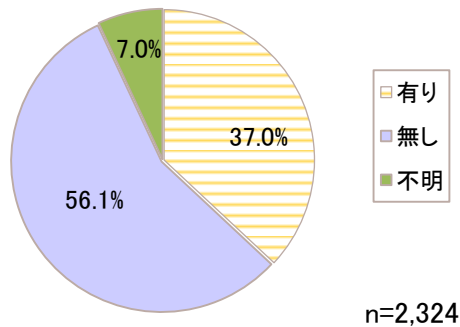


(資料) マンション実態調査結果(H25(2013).3公表)/東京都都市整備局

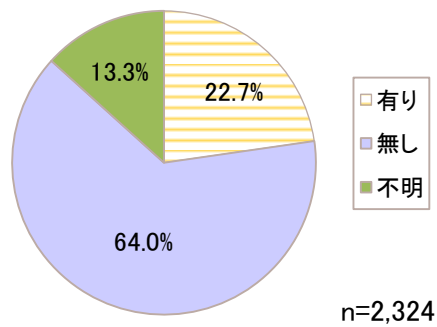
管理費・修繕積立金の滞納

- ・ 国の総合調査によれば、3ヶ月以上の管理費等の滞納があると回答したマンションは約4割となっている。
- ・ 築年数が経過したマンションほど滞納のある住戸の割合が高くなる傾向にある。

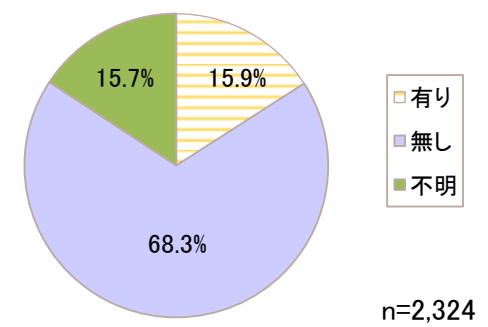
【管理費等3ヶ月以上滞納の住戸の有無】



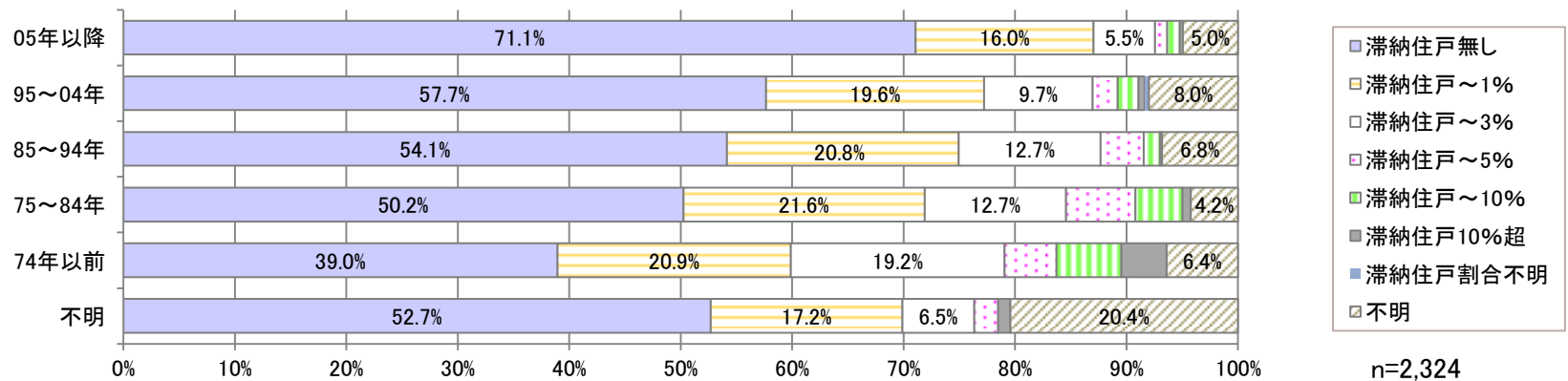
【管理費等6ヶ月以上滞納の住戸の有無】



【管理費等1年以上滞納の住戸の有無】



【管理費等3ヶ月以上滞納の住戸割合（建築年別）】

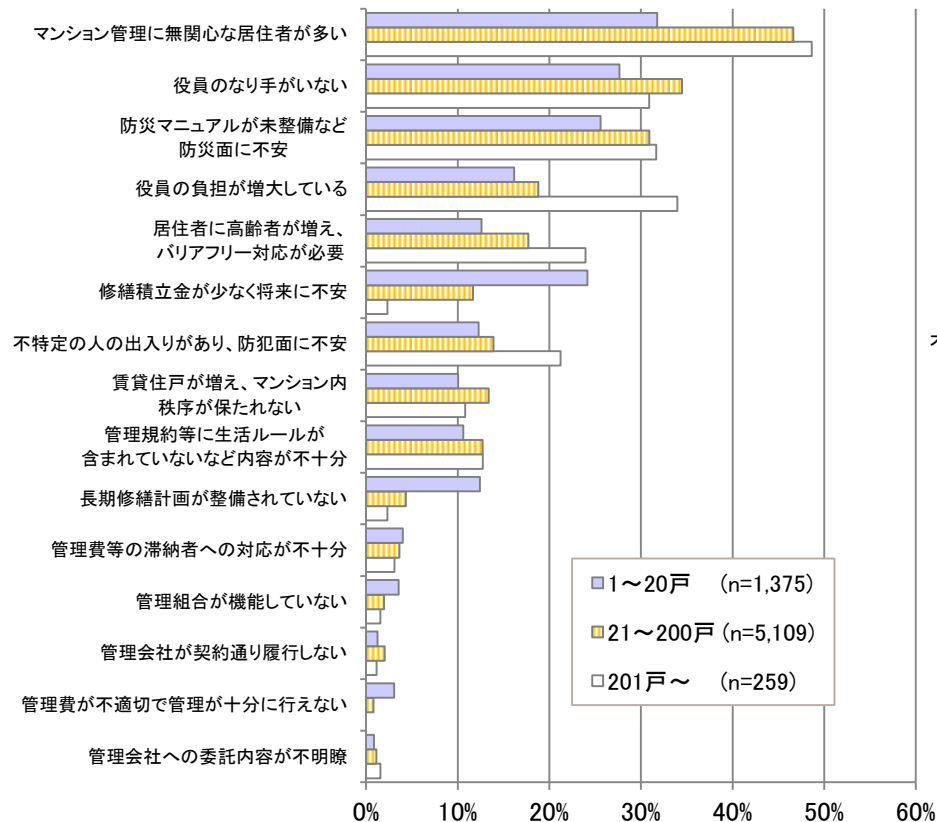


(資料) H25(2013)年度マンション総合調査結果(H26(2014).4公表)/国土交通省

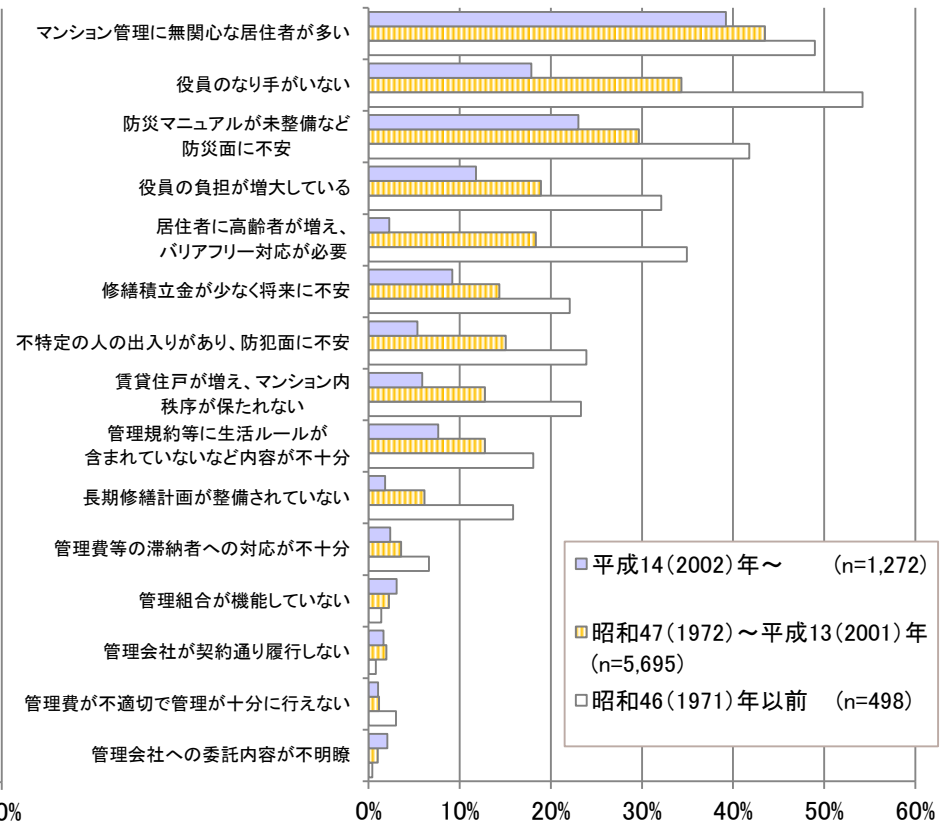
日常管理の問題

- ・都のアンケート調査によれば、大規模なマンションほど管理に無関心な居住者が多く、役員負担が増大する傾向にある。
- ・築年数の経過したマンションほど、居住者の高齢化、管理への無関心化が進み、役員のなり手がいないなど、管理上の問題が多い傾向にある。

【戸数別の状況】



【建築年別の状況】

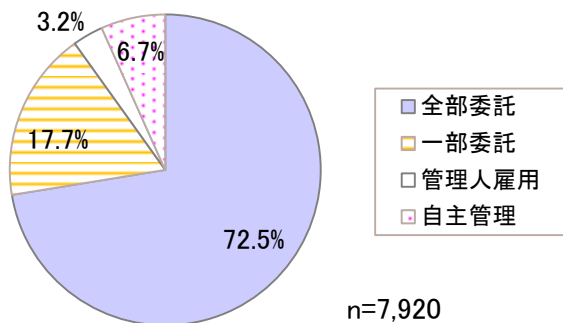


(資料) マンション実態調査結果(H25(2013).3公表)/東京都都市整備局

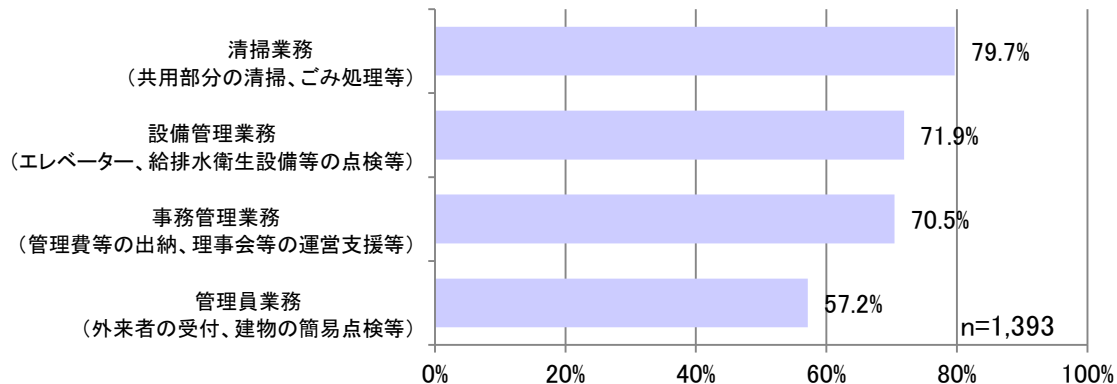
管理委託状況／管理者選任

・都のアンケート調査によれば、約9割のマンションが管理を管理会社等に委託しており、自主管理をしているマンションは少数となっている。

【管理委託の状況】



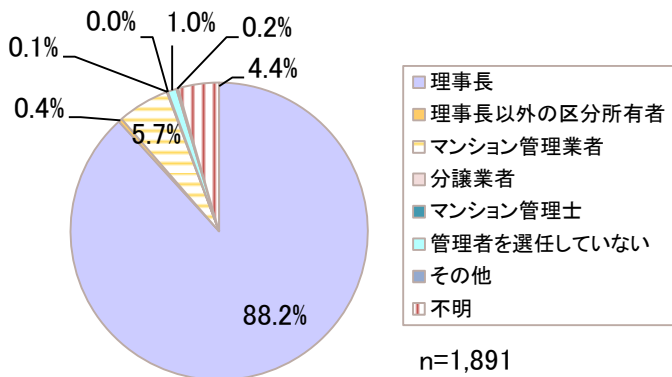
【一部委託の内容（複数回答）】



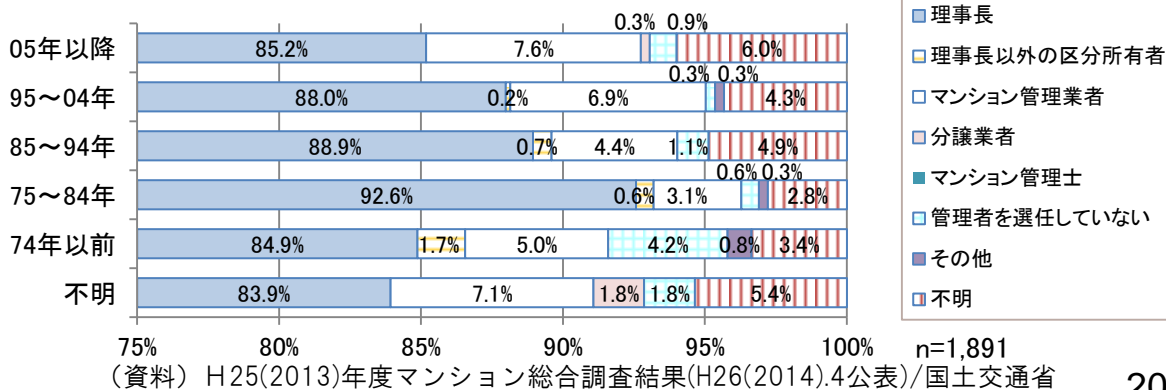
(資料) マンション実態調査結果(H25(2013).3公表)/東京都都市整備局

・国の総合調査によれば、約9割のマンションが区分所有者の中から、区分所有法に基づく管理者を選任している。
 ・約6%のマンションが管理業者を管理者として選任しており、築年数の浅いマンションほど、その割合が高い傾向にある。

【管理者の選任】



【管理者の選任（建築年別）】

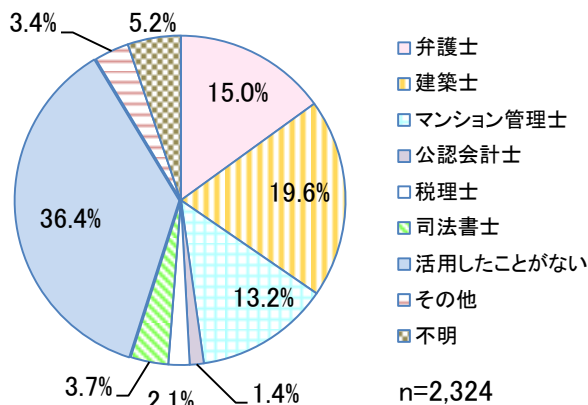


(資料) H25(2013)年度マンション総合調査結果(H26(2014).4公表)/国土交通省

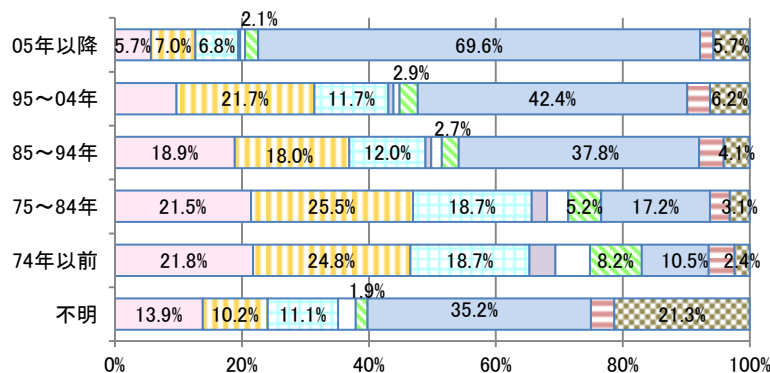
専門家の活用状況

- ・国の総合調査によれば、約5割のマンションがこれまでに専門家を活用したことがあり、最も多く活用された専門家は建築士で、次いで弁護士、マンション管理士の順となっている。
- ・築年数の経過したマンション、小規模なマンションほど、専門家を活用したことがある割合が高くなる傾向にある。

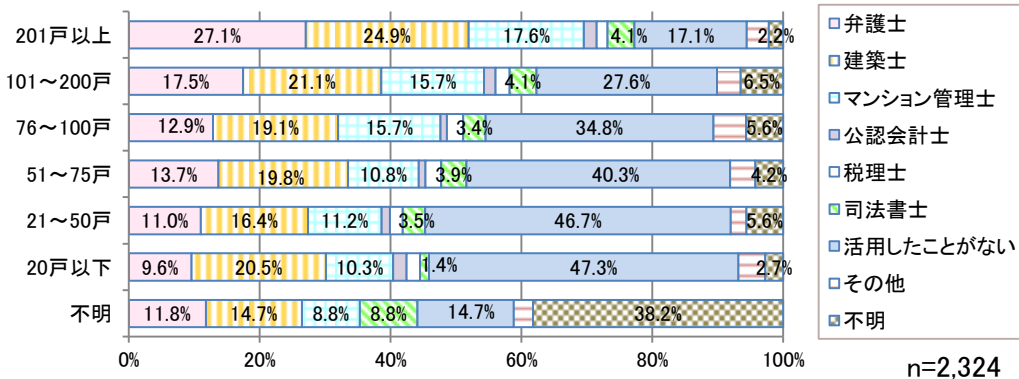
【専門家の活用状況（複数回答）】



【建築年別】



【戸数別】

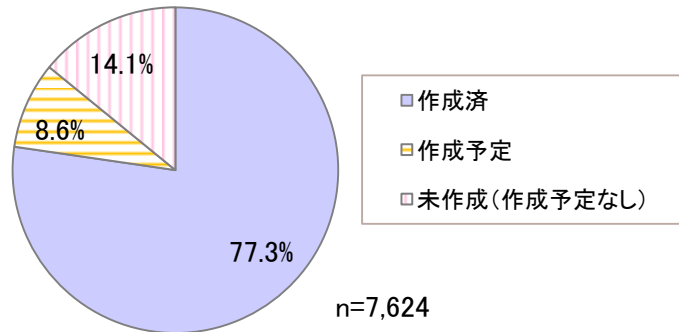


(資料) H25(2013)年度マンション総合調査結果(H26(2014).4公表)/国土交通省

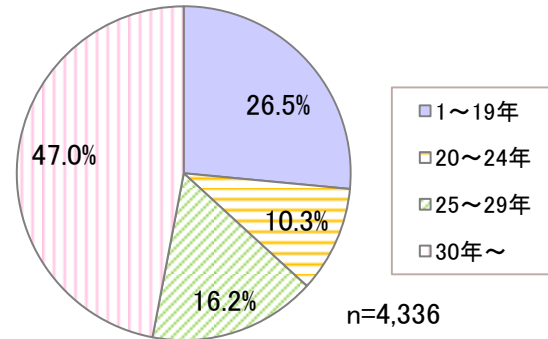
長期修繕計画の有無・計画年数

- ・都のアンケート調査によれば、小規模なマンション、築年数の経過したマンションほど、長期修繕計画が未作成で、作成予定もないと回答した割合が高くなる傾向にある。
- ・長期修繕計画の計画年数を30年以上と回答したマンションが全体の半数近くとなっている。

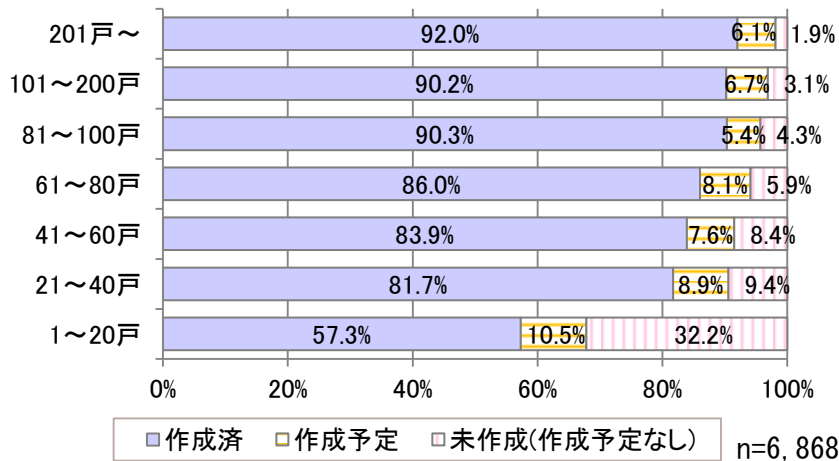
【長期修繕計画の有無】



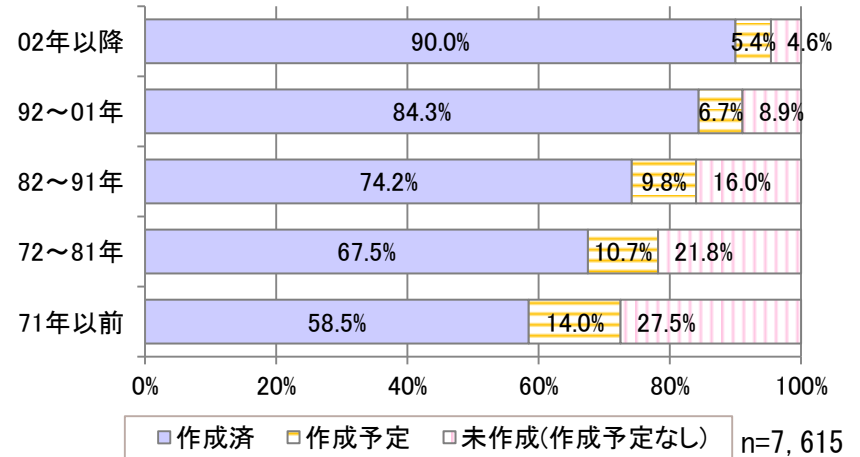
【長期修繕計画の計画年数】



【長期修繕計画の有無（戸数別の状況）】



【長期修繕計画の有無（建築年代別の状況）】

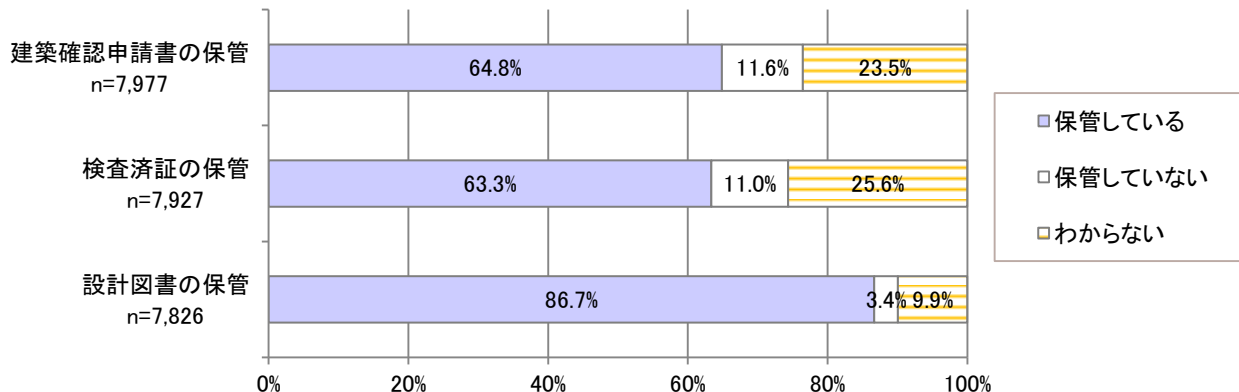


(資料) マンション実態調査結果(H25(2013).3公表)/東京都都市整備局

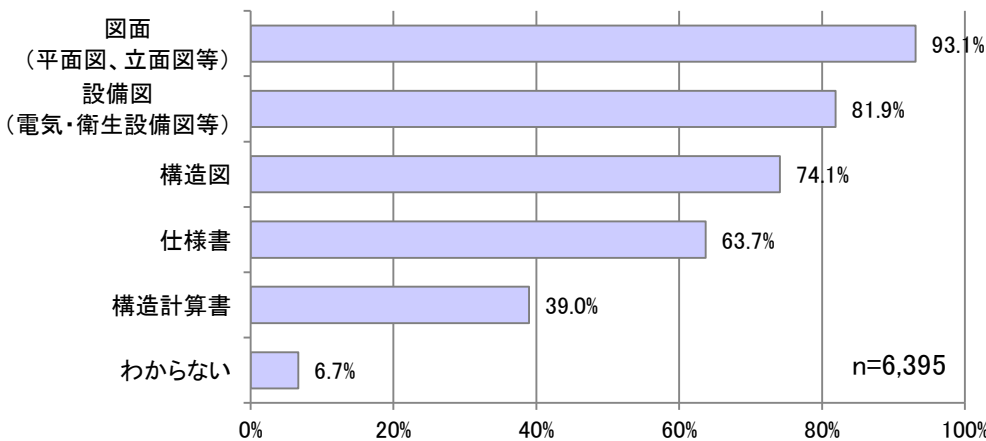
設計図書の保管

- ・都のアンケート調査によれば、建築確認申請書や検査済証の保管状況については、4割弱のマンションが「保管していない」「わからない」と回答しており、設計図書に比べ適切に保管されていない傾向にある。
- ・設計図書のうち、構造計算書を保管しているマンションの割合は約4割で、他の設計図書と比べて低くなっている。
- ・設計図書の保管方法は、約9割のマンションが紙による保管である。

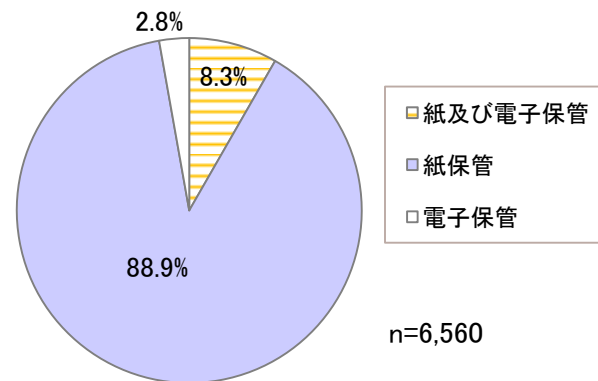
【各図書の保管状況】



【保管している設計図書の種類】



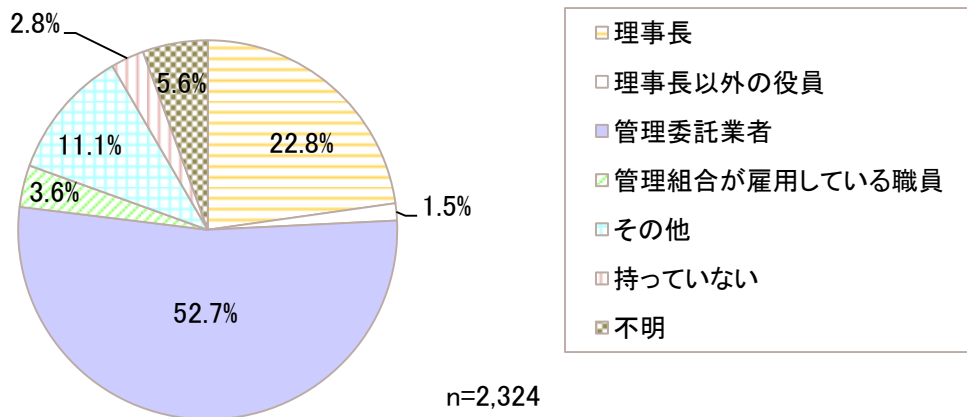
【設計図書の保管方法】



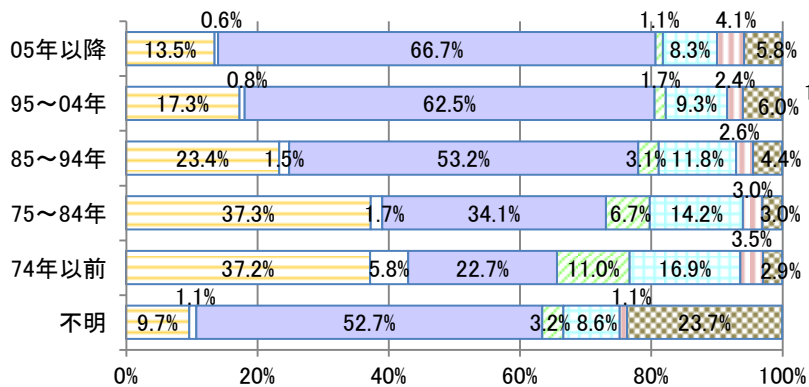
修繕履歴の保管状況

- ・国の総合調査によれば、ほとんどのマンションが修繕履歴を保管しており、そのうち約5割のマンションにおいて、管理委託業者が修繕履歴情報を保管している。
- ・築年数が浅いマンションほど、履歴情報の保管者が管理委託業者である割合が高くなる傾向にある。

【修繕履歴の保管状況】

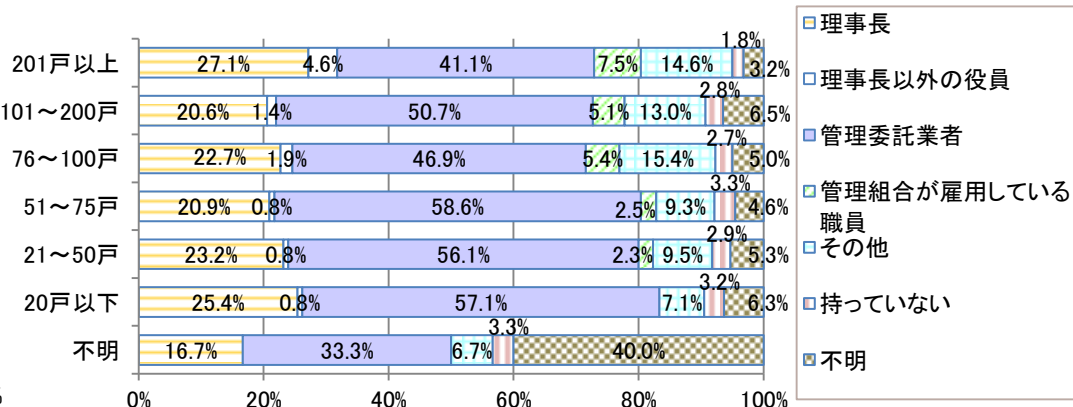


【修繕履歴の保管状況（建築年別）】



n=2,324

【修繕履歴の保管状況（戸数別）】



n=2,324

マンションの建替え及び耐震化の状況

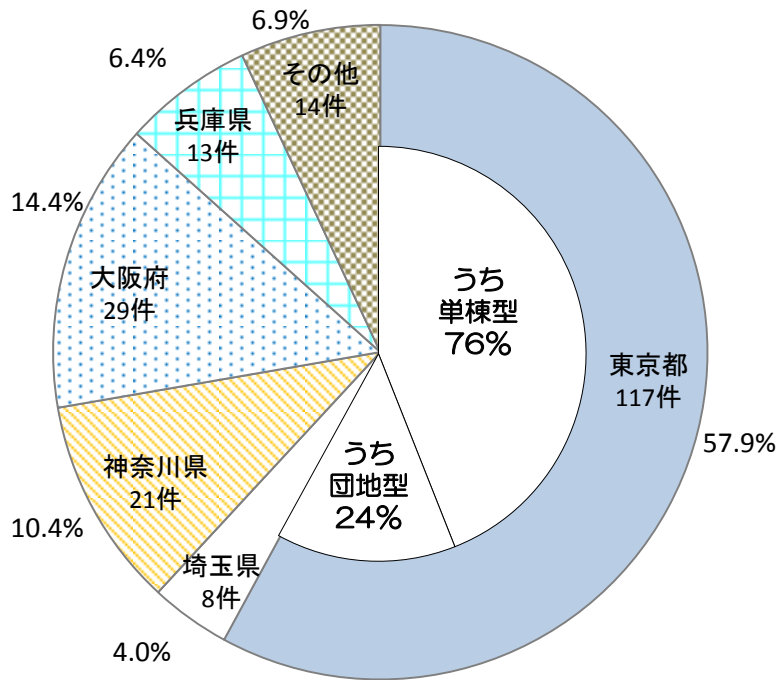
<目次>

○マンション建替えの実施状況	26
○マンション建替え事例の分析	27
○マンション建替えの検討状況	28
○マンション耐震診断の実施状況	29
○マンション耐震改修の実施状況	30

マンション建替えの実施状況

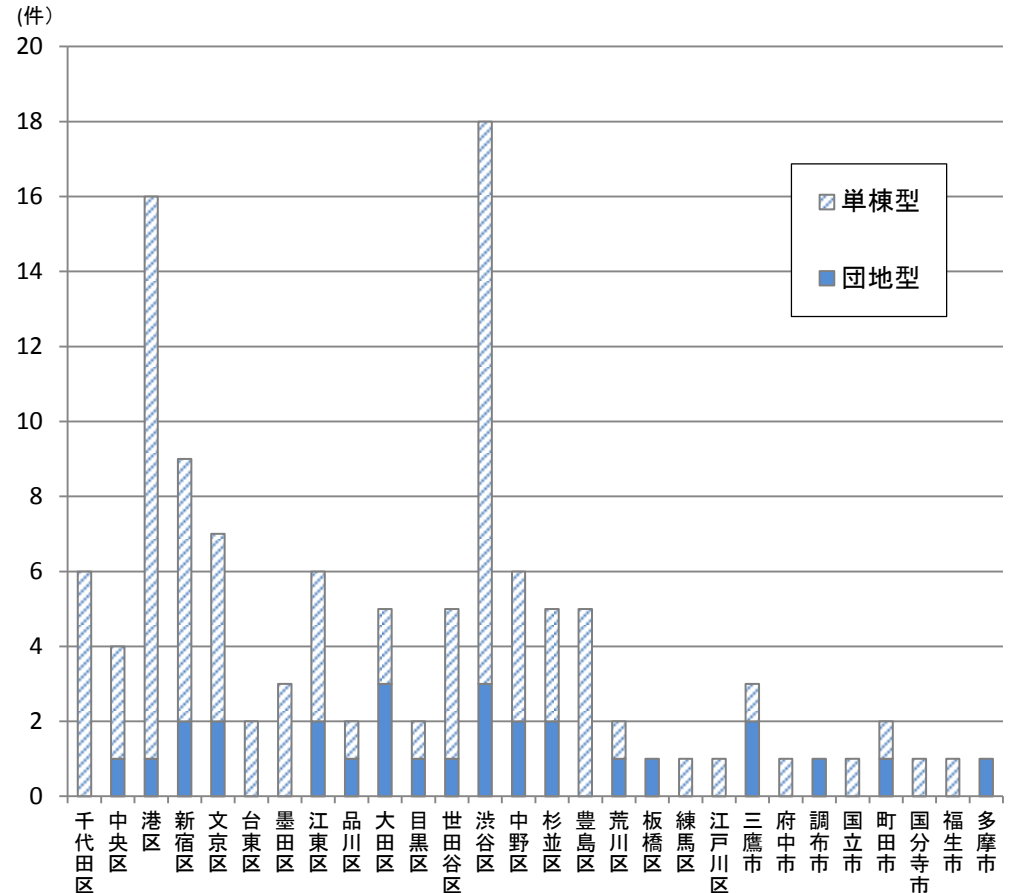
- ・ 全国で建替えが実施されたマンション202件を都道府県別に見ると、都内だけで約6割を占めている。
- ・ 都内の建替え事例117件を区市別に見ると、23区内では106件あり、都内の約9割を占めている。

【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て替わった物件は除外
 ③ワンルームマンション等、投資用物件に建て替わった物件は除外

【都内区市別建替え実績】



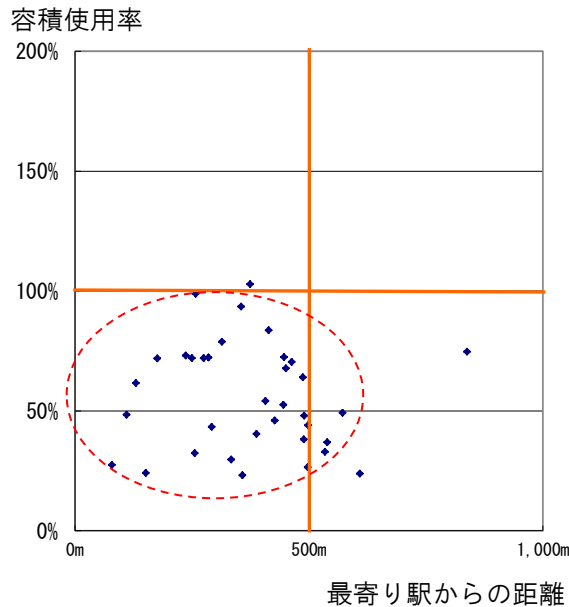
(資料) Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ

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。

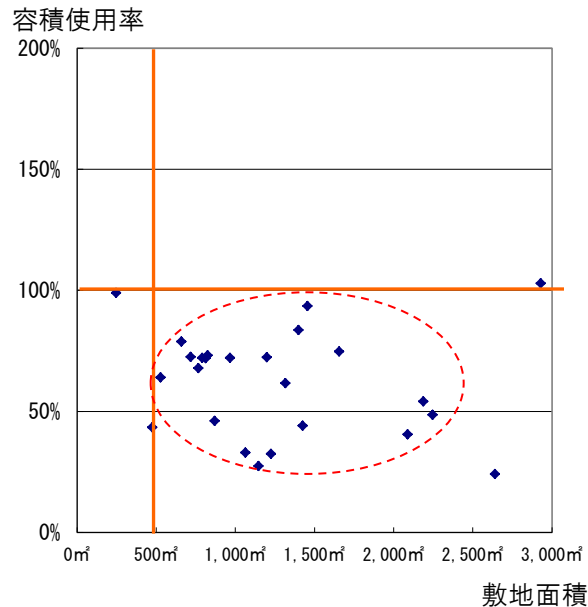
【建替え事例の分析】

○ 駅からの距離と容積使用率



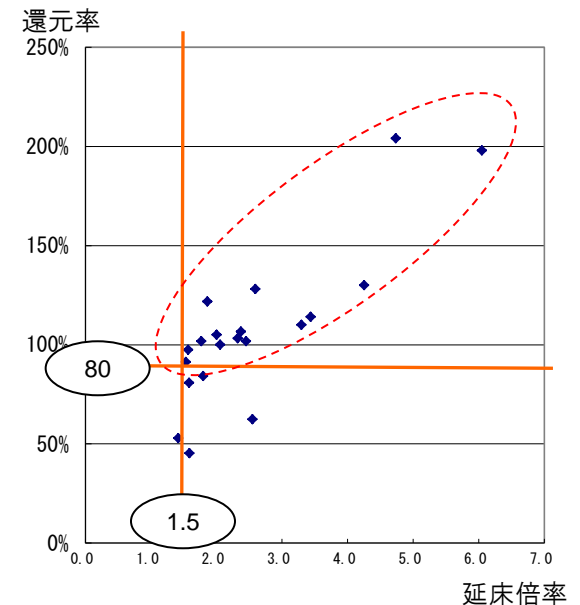
・ 建替えが実施された多くは駅の近くに立地

○ 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

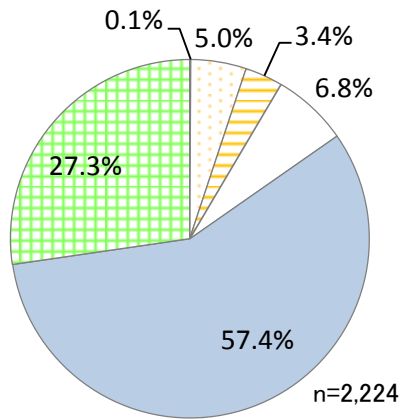
(資料) H25(2013)年度東京都都市整備局調査による

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。

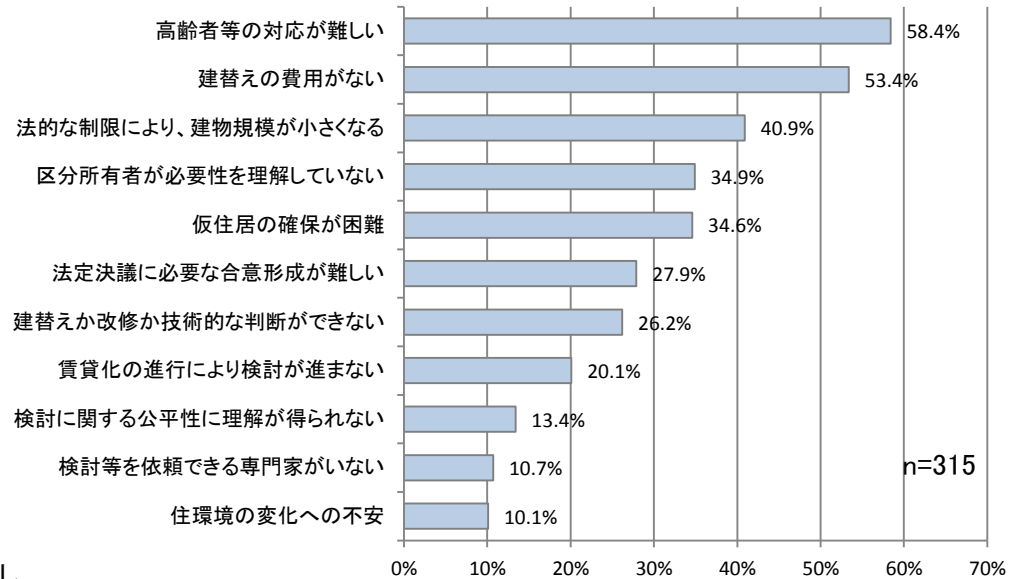
【建替えの検討状況及び課題】

○建替えの検討状況
(旧耐震基準のマンション)



- 建替え決議成立済
- 過去に検討した
- ▨ 現在検討中
- 今後検討予定
- 当面は改修工事
- 検討の必要性なし

○建替え検討時の課題

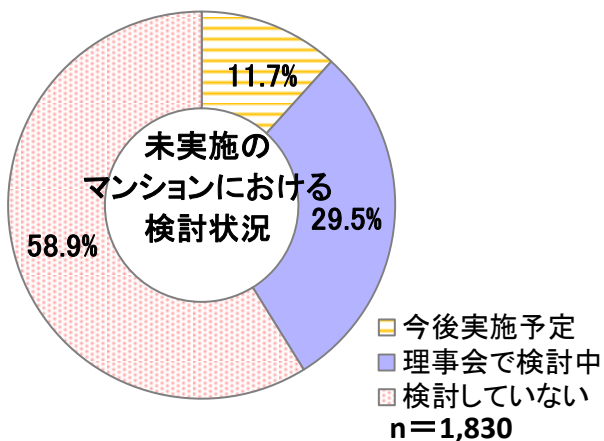
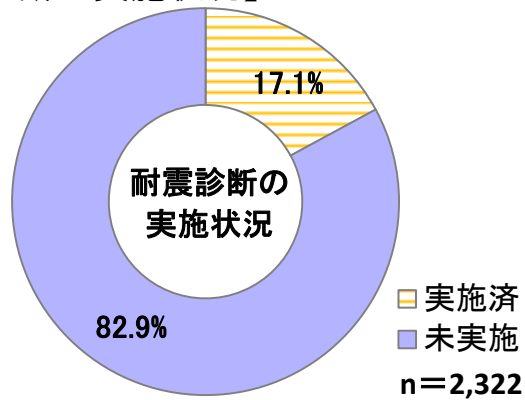


(資料) マンション実態調査結果 (H25(2013).3公表) / 東京都都市整備局

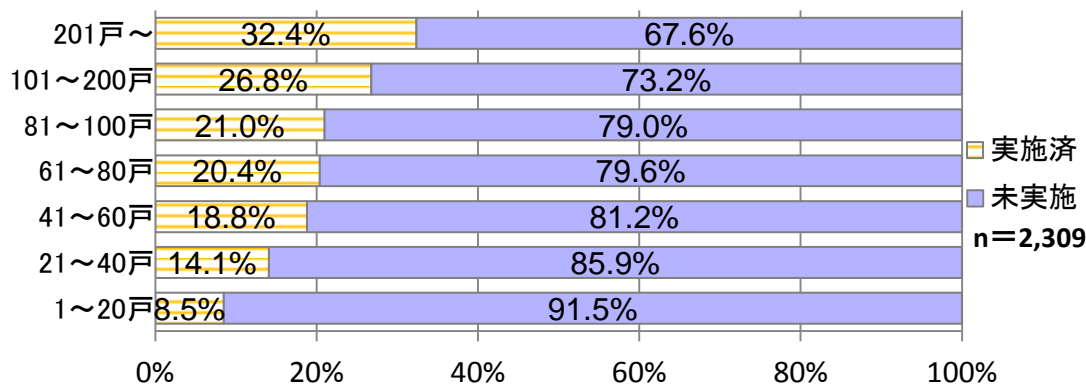
マンション耐震診断の実施状況

- ・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。

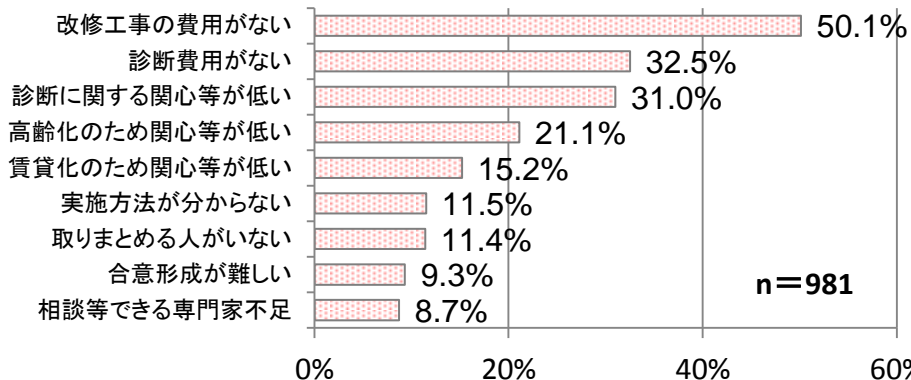
【耐震診断の実施状況】



耐震診断の実施状況（戸数別）



耐震診断を検討していない理由

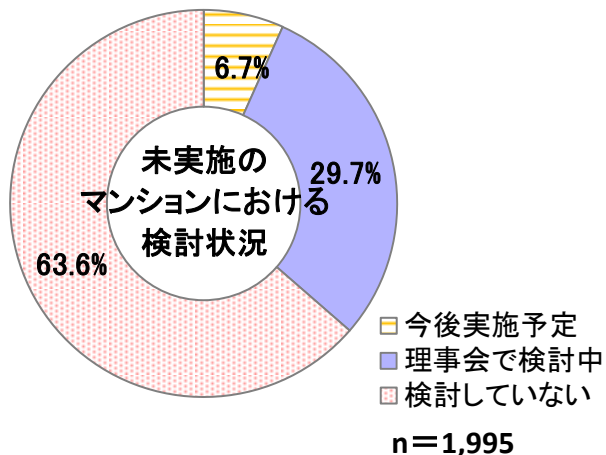
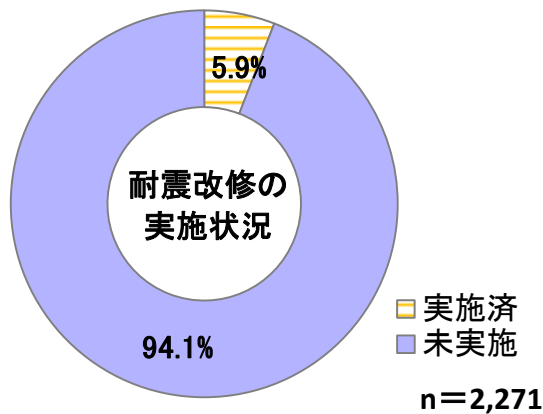


(資料) マンション実態調査結果 (H25(2013).3公表) / 東京都都市整備局

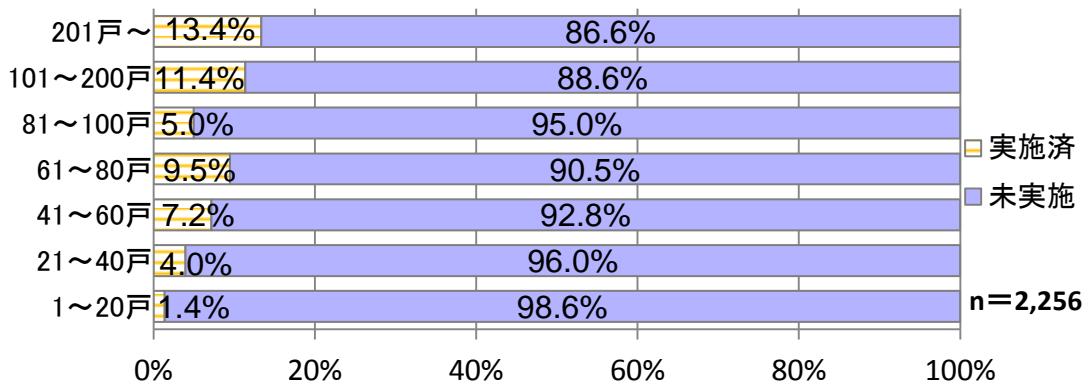
マンション耐震改修の実施状況

- ・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等が低いことを挙げているマンションが多い。

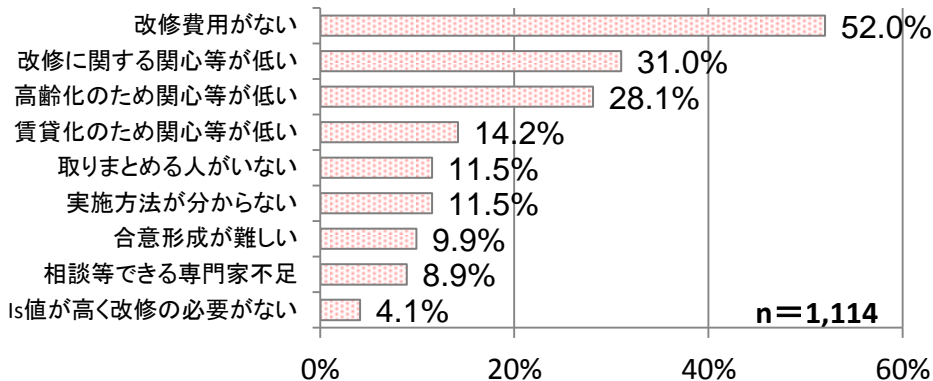
【耐震改修の実施状況】



耐震改修の実施状況 (戸数別)



耐震改修を検討していない理由



(資料) マンション実態調査結果 (H25(2013).3公表) / 東京都都市整備局