

当社マンション建替え事業における区分所有者の実態調査

調査報告書

2011.09.12

旭化成ホームズ株式会社
開発営業本部
マンション建替え研究所

はじめに

わが国において、マンションの供給は昭和 30 年頃から始まったといわれており、平成 22 年末時点までに 571 万戸（国土交通省の発表）のマンションが供給されているといわれています。一般にマンションは鉄筋コンクリート造もしくは鉄骨鉄筋コンクリート造のものが多く、構造は堅牢だといわれておりますが、最初期に建築されたマンションは築 55 年を超える状況となっております。

また、マンション分譲が始まってからこれまでの間に、わが国の社会状況や住宅を取り巻く環境も大きく変わっていることから、初期の頃に分譲されたマンションは、建物の専有面積や性能及び設備面等で現代の基準に対応できておらず、構造的な老朽化とは別に「社会的な老朽化」が進んでいるとも言われております。加えて、いわゆる「新耐震基準」以前に建築されたマンションが 100 万戸にのぼるといわれている中、建替えを含めたマンション再生の必要性が叫ばれておりますが、実際の再生はあまり進んでいないのが実情ではないでしょうか。

さて、マンション再生が進まない理由の一つに「合意形成の困難性」が挙げられております。すなわち、「大規模滅失」や「建物の効用や形状に大きな変更がある修繕」を行う場合には区分所有者及び議決権の各 3 / 4 の、また建替えを決議する場合には区分所有者及び議決権の各 4 / 5 の合意が必要とされておりますが、区分所有者が多様化している高経年マンションにおいて、圧倒的多数の区分所有者の同意を得ることが非常に困難な作業となっているためです。

こうしたことから、マンション再生を考えるうえで、高経年マンションの区分所有者の事態や実情の把握が必要と思われれます。しかしながら、従来から管理組合を対象とした調査は実施されておりましたが、個々の区分所有者を対象とした調査は実施されておりませんでした。

旭化成ホームズ(株)では、着工ベースで 10 件、建替え決議を終え、再建の準備をしているマンションが 2 件と、「建替え」によるマンション再生を数多く手がけております。私どもが手がけたマンション建替えは、その多くは合意形成の時点から私どもの社員が関わっていることから、建替えを実現したマンションの区分所有者個々の声に接することが可能な状況にあります。そこで、建替えを実現したマンションの区分所有者の実態を把握するため、これまで私どもが関わった建替えマンションの中から、既に引渡しが終わっている 7 つのマンションについて、元区分所有者の方を対象に、アンケートを含めた調査を実施しました。立地も規模も築年数も異なる 7 つのマンションを調査したものですので、この調査結果が、高経年マンションの区分所有者や関係者の皆様が、マンション再生を考えるうえでの参考となることを祈念いたしております。

2011年9月12日

旭化成ホームズ株式会社

開発営業本部マンション建替え研究所

目 次

■はじめに	
■調査概要	3
■調査方法	4
■調査結果のまとめ	5～6
1. 建替え決議時の区分所有者の年齢構成	7～11
2. 建替え決議時における建物の利用状況	12～13
3. 再建後のマンションの利用状況	14～22
4. 従前の利用形態によるマンション毎の取得率・転出率の比較	23～24
5. 建替え決議当時の希望と建替え後の実際の利用形態が変化した割合	25～26
6. 建替え検討当初に区分所有者が建替えに際して有していた不安	27～30
7. 建替えに参加するか否か最後まで悩んだ点	31～33
8. 建替え参加を決めた時期	34
9. 建替え時期は適当だったか否か	35～38
10. 建替えに対する満足度	39

調査の背景と目的

築年数が経過したマンションについては、その再生を考える上で様々な問題が指摘されております。具体的には、「賃貸化」、「空家化」や、区分所有者の「高齢化」などに関する内容が多いといわれております。このような問題については、一般論としては指摘されておりますが、前述の通り、個々の区分所有者単位での調査は行なわれていないのではないかと考えられます。

こうしたことから、実際に「建替え」に直面した個々の区分所有者の状況を分析し、またその意向を調査することで、高経年マンションに共通する特性やマンション建替えに対する区分所有者の意向や不安等を抽出し、マンション再生を阻む問題や、区分所有者間の合意形成を考えるうえでの現実の問題点を明らかにすることとしました。

調査の設計

建替えマンションにかかる区分所有者について、当社の有する個別面談資料等を分析するとともに、マンション建替えに関して、区分所有者の考えたこと、意思決定に際しての懸念事項等を分析することで、その阻害要因等について分析します。

調査概要

調査方法：郵送調査、及び個別面談時のデータを解析

調査時期：2011年5月

調査対象：旭化成ホームズが参画してマンション建替えを行なった以下のマンション（旧名称で表記）の、建替え決議時点での所有者に対するアンケート（送付数594件に対して、返信は248（回答率41.75%））を行なった。なお、これとは別に、当該マンションの旧区分所有者に対する当社内の記録等の解析を行なった。

- ① 江戸川アパートメント
- ② 野毛山住宅
- ③ 諏訪町住宅
- ④ 国領住宅
- ⑤ 下連雀住宅
- ⑥ 天城六本木マンション・ホームマットガーネット
- ⑦ ジードルンク府中

◇各マンションの概要

旧名称	築年数（*）	従前戸数	所在地	単棟か団地か
江戸川アパートメント	築66年	260戸	東京都新宿区	団地
野毛山住宅	築49年	120戸	横浜市西区	団地
諏訪町住宅	築46年	60戸	東京都新宿区	団地
国領住宅	築41年	144戸	東京都調布市	団地
下連雀住宅	築38年	60戸	東京都三鷹市	団地
天城六本木マンション ホームマットガーネット	築35年 築26年	24戸 8戸	東京都港区	隣接する単棟 マンション2棟
ジードルンク府中	築27年	21戸	東京都府中市	単棟

*築年数は、建替え決議時の築年数を表記している。

調査結果のまとめ

築年数が経過したマンションの問題について、様々な特色があるといわれておりますが、今回の調査の結果、次のような傾向があることが確認されました。

- ① 自己居住の減少。築年数が経過したマンションほど、区分所有者本人の居住が減り、賃貸住戸や空家住戸が増える傾向があります。
- ② 区分所有者の高齢化。今回調査したマンションの建替え決議時点での年齢構成を分析したところ、61歳以上の区分所有者の割合が概ね6割となっていることが確認されています。

次に、建替え前と建替え後の区分所有者の利用形態を比較すると、マンションによって若干の違いはありますが、従前の状況と相関関係が高い傾向が見受けられます。具体的には次のとおりです。

- ① 従前建物の内部居住率が高いマンションは従後も内部居住率が高い。
- ② 従前建物の外部居住率が高いマンションは従後も外部居住率が高い。

新しいマンションに建替え後に住戸を取得する率については、そのマンションに従前から居住されていた方の取得率のほうが、外部に居住されていた方の取得率よりも高い傾向にあることも確認されました。勿論、建替えを契機に外部から懐かしいマンションに戻って来られる方も一定数はいらっしゃいますが、反面、一度別の場所に居住してしまうと、諸事情から戻ってこられない方が相当数存在することも事実のようです。

今回の調査においては、区分所有者の内部居住者数について、建替え後も顕著な改善は見られません。そのため、建替えにより、「マンションのコミュニティの再生」することを考える場合には、居住区分所有者の比率が高く、既存のコミュニティがしっかりしている間に再生の検討を行なうことは非常に重要なことではないかと考えられます。

その他、マンション建替えに際しての区分所有者の意識について、次のような傾向が見受けられます。

- ① 区分所有者が建替え検討時に持っている不安では、「仮住まい・引越し」と「資金計画」の二つの割合が高い状況です。なお、内部居住者と外部居住者で分類をすると内部居住者にとっては「仮住まい・引越し」の不安がもっとも大きく、次に「資金計画」が挙げられております。また、外部居住者にとっては、「資金計画」が最大の不安でした。更に高齢区分所有者においても、「仮住まい・引越し」は最大の

調査結果のまとめ

不安要因でしたが、「資金計画」についての不安は全体の平均よりも低い数値となっておりました。

- ② 「建替えを決めた時期」については、「当初から」と答えた割合が約 79%と多く、次に「経済的条件が判明した時点」と答えた区分所有者が約 19%です。しかしながら、「建替え決議当日」に判断をしたと答えた人も少数ながら見受けられることから、最後の最後まで悩む人がいることが確認できました。
- ③ 建替え時期については、「適当だった」或いは「もう少し早いほうがよかった」と答えた人が殆どで、「遅いほうがよかった」という人はごく少数でした。なお、築年数が古いマンションと合意形成に時間を要したマンションについては、「もう少し早いほうがよかった」という割合が高いことが確認できました。また、内部居住者と外部居住者との比較では、外部居住者の方のほうが早い建替えを望む傾向が見受けられました。

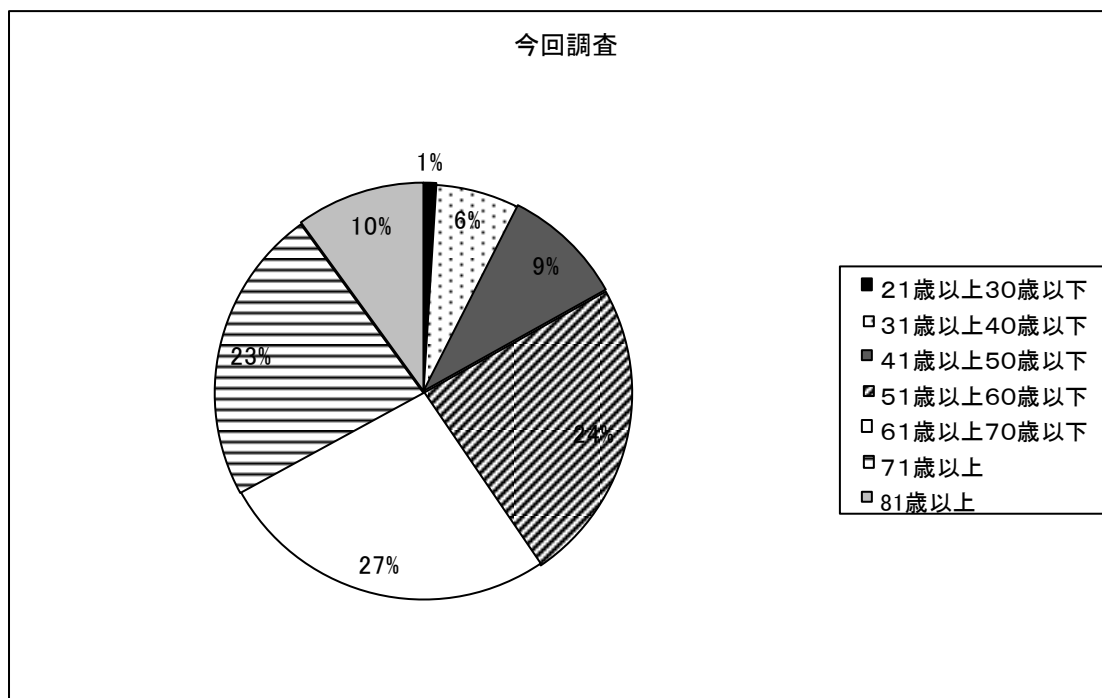
以上は、当社が手がけた調査結果についての概要です。

なお、今回の報告書の中では触れておりませんが、この調査対象となったマンションの中でも特に区分所有者本人の居住率の低かった二つのマンションにおいては、現実に建物の劣化状況も非常にはげしかったことから、建替えに限らずマンションの再生については、居住区分所有者が多いあいだに検討を始めることが重要であると申し上げることができるでしょう。

調査結果

1-1 建替え決議時の区分所有者の年齢構成

グラフ 1



n : 521

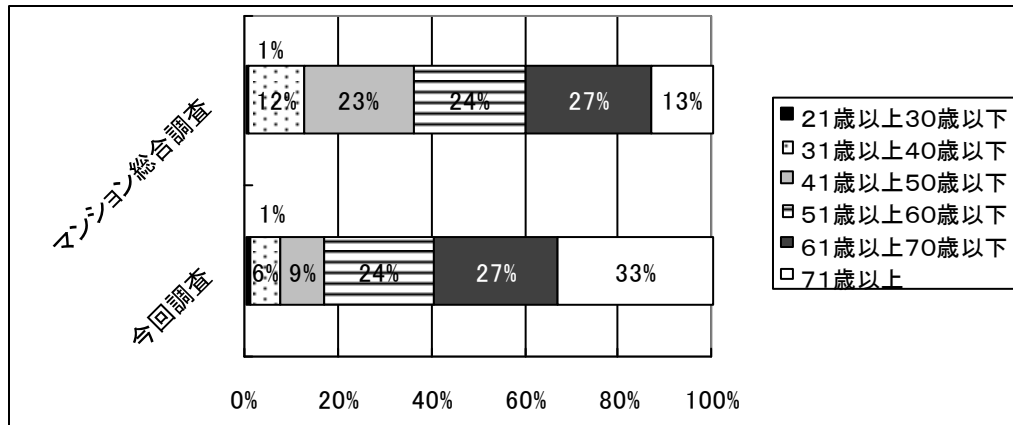
一般に、「建替えを検討するマンションの所有者には、高齢者が多い」といわれております。当社が参画した建替えマンションの区分所有者の方について、それぞれ建替え決議時点での年齢で区分してみました。これによりますと、61歳以上の方の割合が60%（71歳以上で見ても33%）、それ以下の世代の方の割合が40%となっており、シニア層以上の区分所有者が多いことが確認できます。

次に、建替えマンションの区分所有者の年齢構成を、一般的なマンションの区分所有者の年齢構成とどのような違いがあるかについて比較検討を行います。

調査結果

参考：グラフ1のデータと、「平成20年度マンション総合調査」（国土交通省）のマンションの居住者の世帯主の年齢との比較

グラフ2



グラフ1の調査結果が、一般のマンションの区分所有者の実態とどのような違いがあるかについて検討するために、グラフ2においては、国土交通省による平成20年度のマンション総合調査における、「マンション居住者の世帯主の年齢」のデータとを比較をしたものです（なお、同省の調査結果については、一部「不明」が含まれておりましたが、上記の表では不明の部分を取り除いた数字での比較としております。また、当社の調査結果においては、81歳以上の区分所有者の割合も示しておりましたが、同省の調査は71歳以上までの表示となっておりましたので、上記のグラフでは同省の調査に合わせて表記しております。）。

国土交通省の調査結果は「マンション居住者の世帯主」ということであり、世帯主は必ずしも区分所有者であるとも限りませんが、多くの場合は「世帯主=区分所有者」と考えて比較すると、建替えを行ったマンションの区分所有者の高齢化の状況は顕著であると思われます。すなわち、国土交通省の調査も今回の調査事例も、51歳以上60歳以下と61歳以上70歳以下の比率は変わらないのに対して、国土交通省の調査では50歳以下の層が36%、また71歳以上の層は13%であるのに対して、今回の調査では、50歳以下は16%に過ぎない一方71歳以上は33%を占めておりました。

調査結果

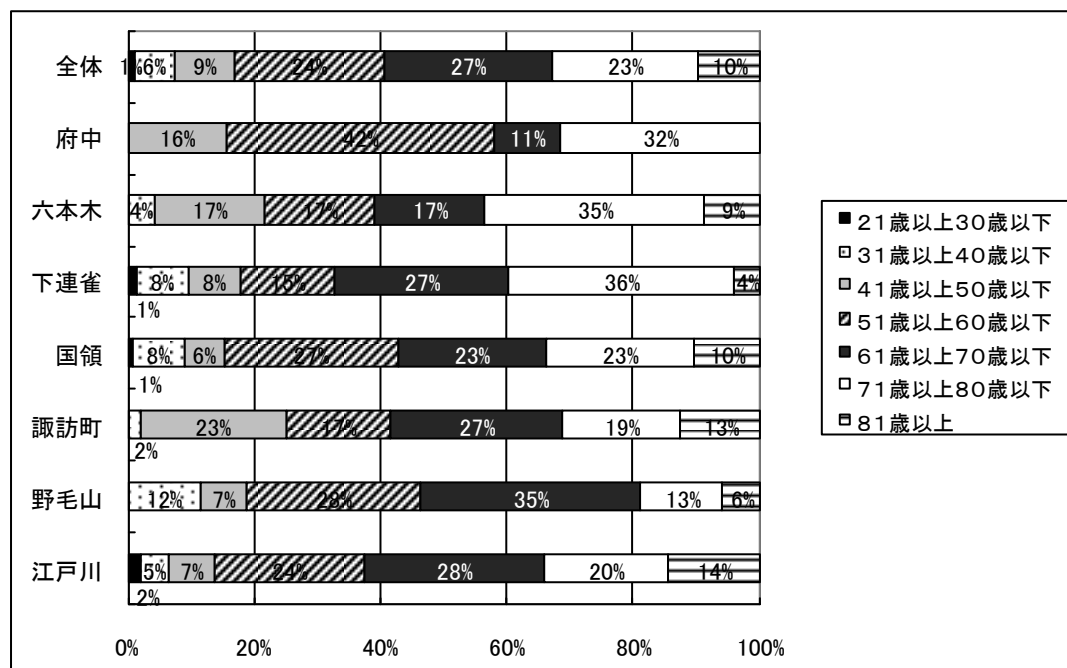
1 - 2 建替え決議時における区分所有者の年齢についてのマンションの築年別での比較

グラフ3は、マンション毎の建替え決議時期における区分所有者の年齢構成を示しております。基本的には、下から、建替え決議時点において築年数が経過していたマンションで配置しております（「六本木」は、二つのマンションのうち世帯数の多いマンションの築年数で表記しております。以下本報告書で、各マンション毎のデータを示す場合にはこの順番で掲載します。）

71歳以上の区分所有者の方の比率を見ると、築年数が古いほど比率が高い訳ではなく、築35年（ホームマットガーネットは築26年）で建替えた「六本木」と築38年で建替えた「下連雀」が高くなっております。建替え決議時点でそれ以上の築年数であったマンションの高齢化率がこれらより低い理由は、相続等による世代交代が原因と思われれます。

こうしたことから築40年前後を境に区分所有者の世代交代が進んでいることが推定されます。

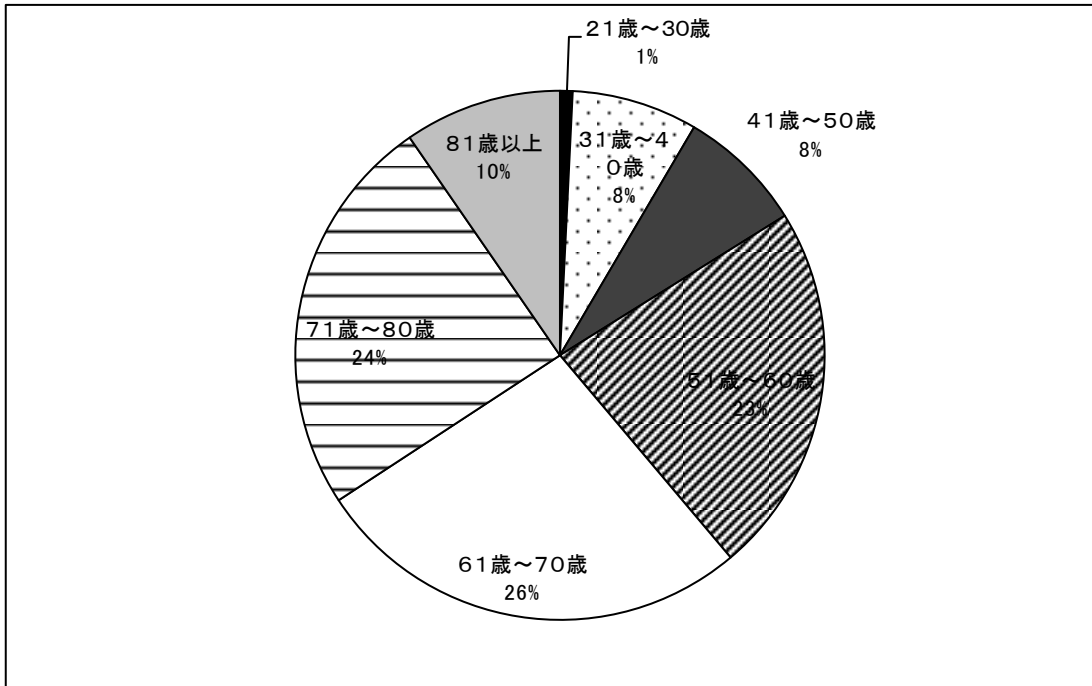
グラフ3



(グラフ1の資料の分析のため総数はグラフ1と同じ)

1-3 建替え決議時における内部居住区分所有者の年齢構成

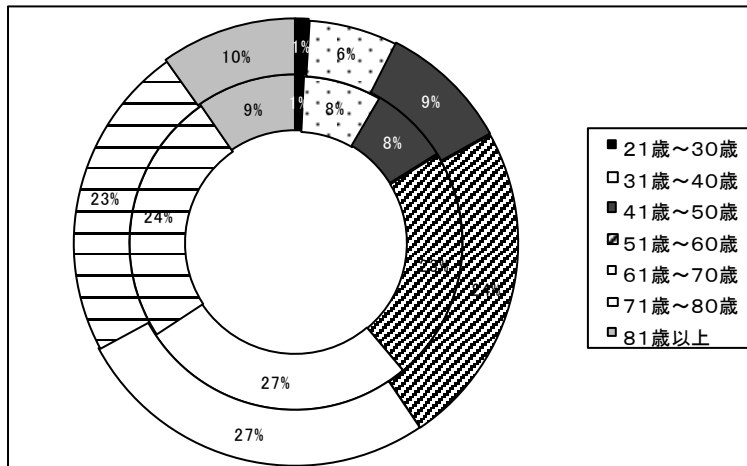
グラフ 4



n : 265

なお、グラフ 1 は区分所有者全体の年齢構成であるのに対して、従前内部居住者（親族居住を含む）について、年齢別の解析をした結果は上記の通りです。賃貸等外部居住者を含めた全体の年齢構成と大きな違いはないことから、内部居住者・外部居住者を含めた全体的に、区分所有者の高齢化が進行している傾向を読み取ることができます。

グラフ 5

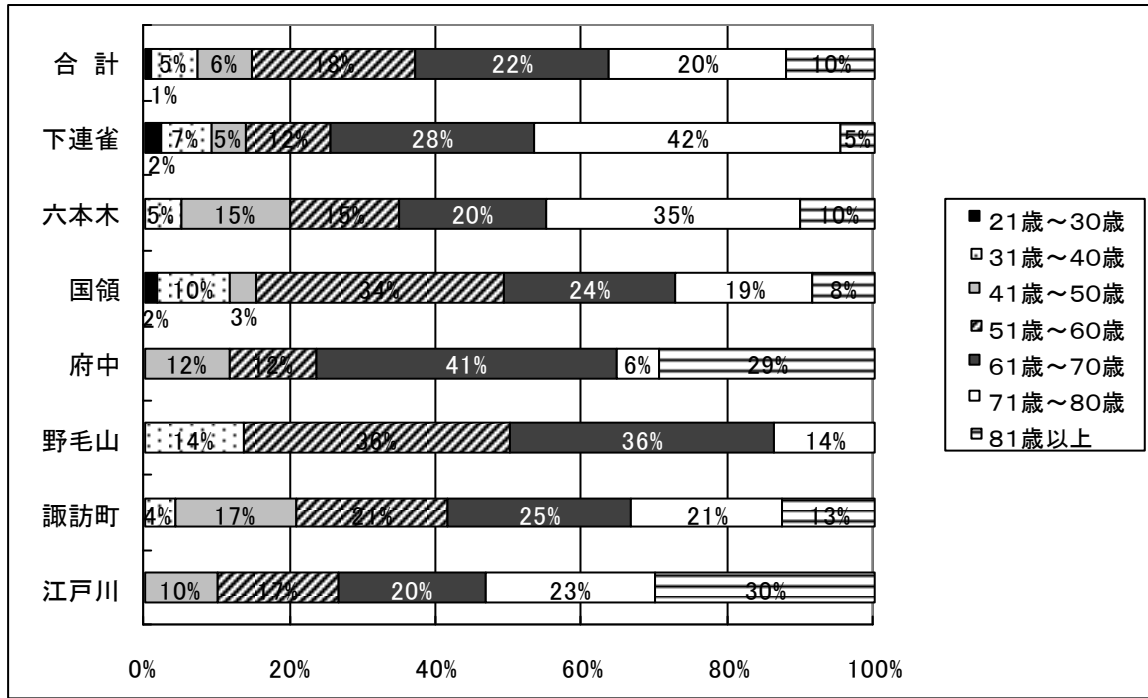


なお、念のため、グラフ 1 とグラフ 4 を重ねて比較したものが、左記のグラフ 5 となります（内側の円が内部居住者、外側の円が全体を示します）。

調査結果

1-4 建替え決議時の内部居住区分所有者のマンション別の年齢構成の比較

グラフ 6



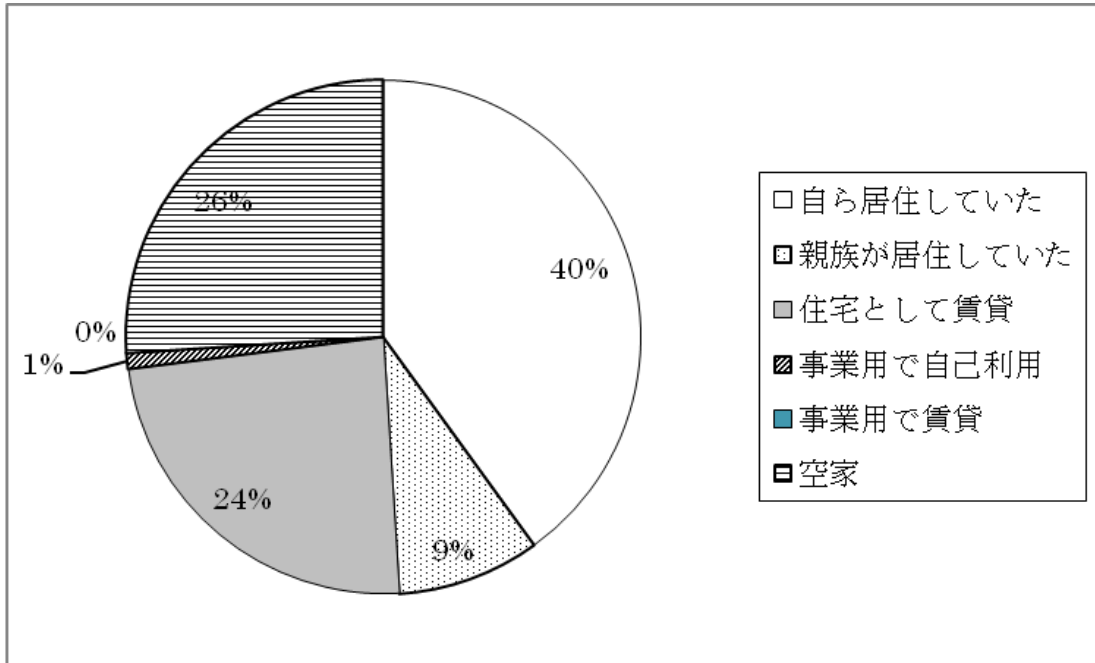
(グラフ 4 の資料の分析のため総数はグラフ 4 と同じ)

次に、建替え決議時点における内部居住区分所有者の年齢構成（親族居住を含む）をマンション毎に比較検討しました。

全般的には、区分所有者全体の年齢構成とほぼ同様の比率となっておりますが、「江戸川」は、居住者の高齢化が突出している状況です。これは老朽化の程度が著しかった江戸川アパートメントが、居住用建物として限界に近い状況であったことが原因とされます（従来から居住されていた方の高齢化がそのまま進む一方、新規の居住が極端に少なくなっていた状況でした。）。

2-1 建替え決議時における建物の利用状況

グラフ7



n : 562

建替え決議をした時点で、マンションをどのように利用していたかについて調べたところ、本人もしくは親族が自宅として利用していた割合が5割近くとなっております。これに事業用で自己利用（事務所等として利用）していたケースを合わせると、概ね半分が「区分所有者本人の自己利用」となっております。これに対して、「賃貸されていた方」と「空家とされていた」方については概ね1/4前後といった状況となっております。

今回の対象マンションのうち、野毛山・国領は旧日本住宅公団、諏訪町・下連雀は、東京都住宅供給公社の分譲物件であるため分譲時点においては、自ら居住することが条件であったことを考えると、当初の自己居住率は100%に近い数字であったものと考えられます。一般に、マンションは、築年数の経過とともに自己利用をされる方が減少し、賃貸住戸や空家となっている住戸が増加するといわれておりますが、このデータからもこうした傾向を読み取ることができます。

調査結果

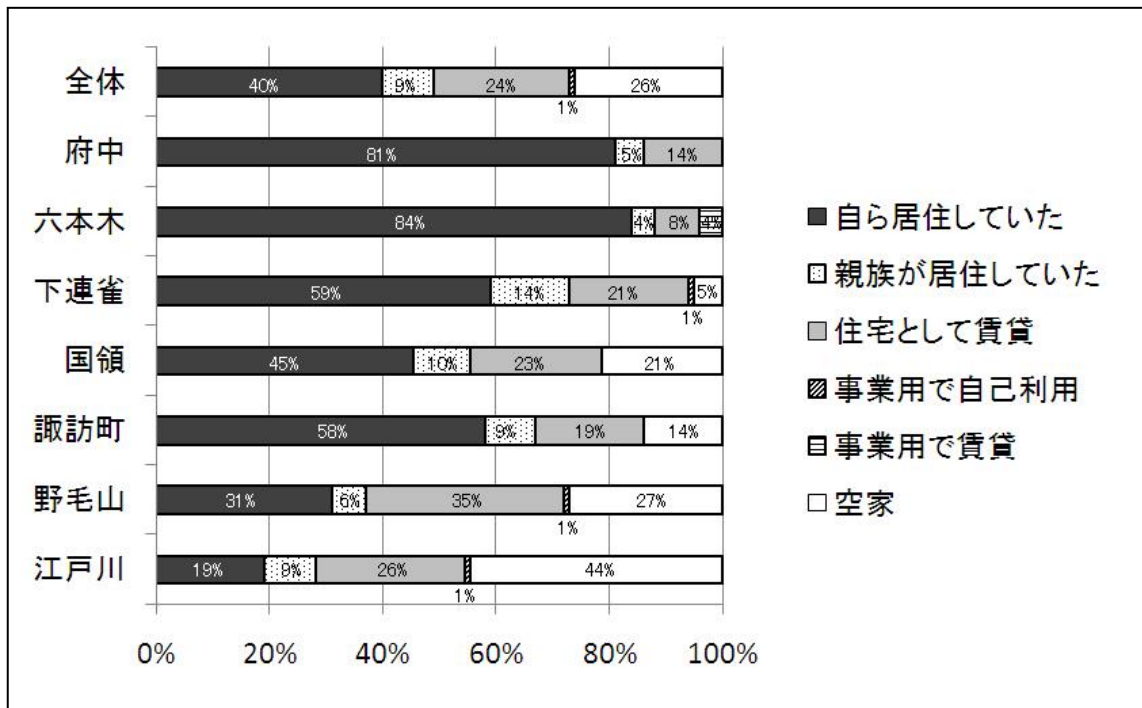
2-2 建替え決議時における建物利用状況についてのマンション毎の比較

築年数の経過したマンションの自己居住率の減少、賃貸化・空家化率の上昇について、マンション毎による比較で更に検証を行ないました。結果は、グラフ8の通りで、自己居住の割合が全体の平均よりも低いマンションは、「江戸川」及び「野毛山」です。これに対して「諏訪町」や「国領」は比較的自己居住率が高くなっておりますが（国領は空家率も比較的高くなっており）、建替え決議時点において、より築年数が浅かった「府中」や「六本木」と比較した場合には自己居住率は低くなっており、こうしたことから、マンションの築年数が高まると自己居住者の数は相対的に減少するとともに空家になる可能性が高くなると申上げることができるでしょう。

なお、「野毛山」と「諏訪町」は建替え決議時点での築年数には大きな差がないにも関わらず、居住率や空家率で大きな差が生じております。この件については以下のような理由が考えられます。

- ① 「野毛山」のほうが構造部分の劣化が著しく進行していました。
- ② 「野毛山」においては、過去に建替え決議に失敗をした時点で、多くの区分所有者が転出しましたが、「諏訪町」は合意形成までに時間はかかったものの、結果的に最初の建替え決議で可決されています。

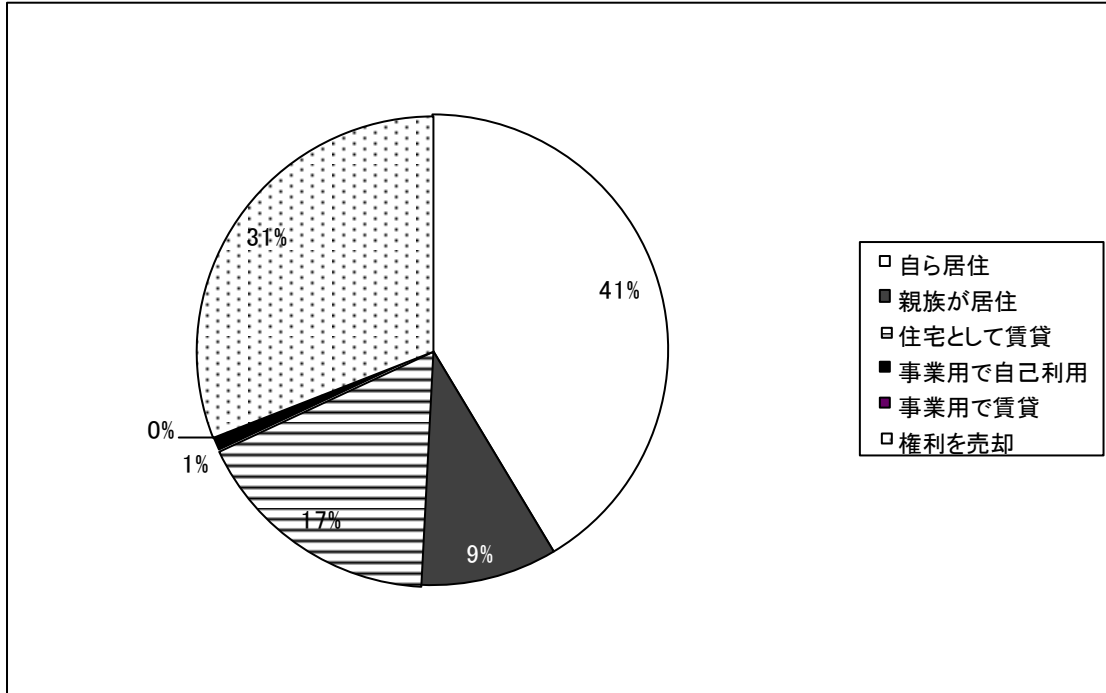
グラフ 8



n : 562

3-1 再建後のマンションの利用状況

グラフ 9



n = 594

再建後のマンションの利用状況について傾向を見ると、「自らが居住」と「親族が居住」の割合には従前と比べて、あまり大きな変化がない反面、賃貸される方の比率が減っている傾向が見受けられるとともに、権利を売却されている方は、従前の利用が「空家」だった方の割合を上回っております。後ほどより細かなデータで示しますが、従前は賃貸されていたり空家としていた区分所有者については転出する傾向が高いことが理由とされます。

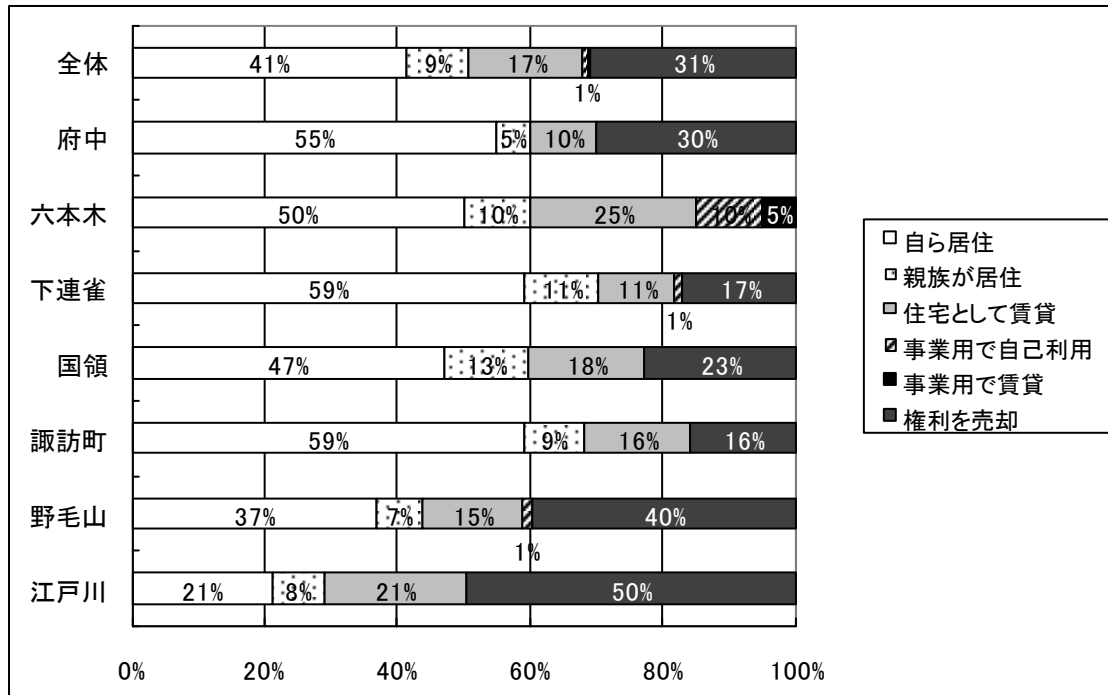
参考 調査マンション全体での従前・従後の状況の比較（表1）

建替え前の利用状況		建替え後の利用状況	
自ら居住	40%	自ら居住	41%
親族が居住	9%	親族が居住	9%
住宅として賃貸	24%	住宅として賃貸	17%
事業用で自己利用	1%	事業用で自己利用	1%
空室	26%	権利を売却	31%

調査結果

3-2 再建後の利用状況についてマンション毎の分析

グラフ10



n : 594

再建後のマンションの利用状況についてマンション毎にデータを見ると、もともと居住率が極端に低かった「江戸川」や「野毛山」については、若干回復をしているものの、引き続き居住率が低く、新しいマンションを取得せずに転出する人の割合も高いことがわかります。また、自己居住率は比較的高かったもの空家率も高かった「国領」はマンションを取得せずに転出する人の割合が比較的高い状況にあります。

一方で、再建前のマンションの自己居住率が高く空室率が低かったマンションは、再建後も引き続き自己居住率が高い傾向にあります。但し、「府中」と「六本木」については、居住率が高いものの、再建前と比較すると居住者の割合が減少している状況です。いずれも、再建前のマンションの規模が比較的小規模であったことから、一部の区分所有者の行動が極端に現れることとなってしまったと考えられます。六本木については住戸を取得して賃貸されている人の割合が高くなっている状況を考えて、高額家賃地区であるため、建替えに際して運用資産として利用することを選択された方がいたことによると思われます。また、府中は、区分所有者の中にもともと小規模マンション嗜好が強く、敢えてこの規模のマンションに居住することを選択された方が複数名存在したことが、転出率を高くする原因の一つとなっていると思われます。

調査結果

3-3 内部居住者と外部居住者の再取得率の比較

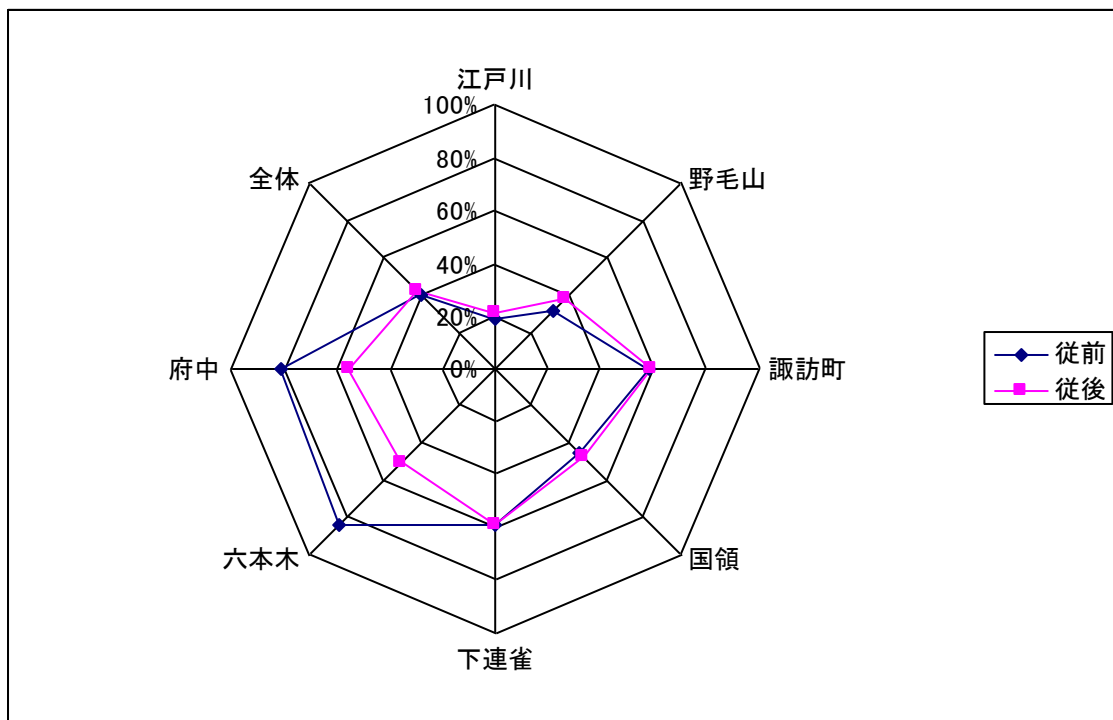
表 2

	江戸川	野毛山	諏訪町	国領	下連雀	六本木	府中
元内部居住者	76%	96%	86%	73%	89%	77%	72%
元外部居住者	51%	35%	55%	46%	46%	55%	33%
取得者合計	58%	54%	71%	61%	70%	71%	67%

マンション毎の再取得率と内部居住者・外部居住者の再取得の内訳を上記表で示します。マンション毎に再取得率には大きなばらつきがありますが、全てのマンションで内部居住者の再取得率が外部居住者よりも高いことがわかります。結果的に従前の内部居住率が高かったマンションが全体としての再取得も高くなる傾向が見られます。

3-4 マンション毎における従前従後の自己居住割合の比較

グラフ 1 1



上のグラフから、高経年マンションを建替えても、自己居住率の著しい改善は見込めないことがわかります。すなわち、一旦、外部に転出してしまった区分所有者は、建替えてもそのマンションに戻ってきて居住する可能性は高くないことがわかります。

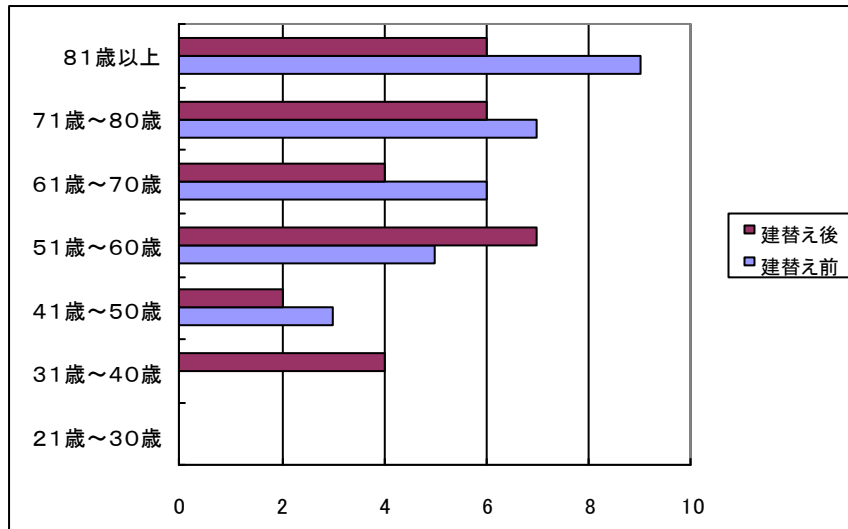
調査結果

3-5 建替え前後における居住区分所有者のマンション毎の推移

1) 江戸川アパートメント

(再建前 30 人→再建後 29 人)

グラフ 1 2

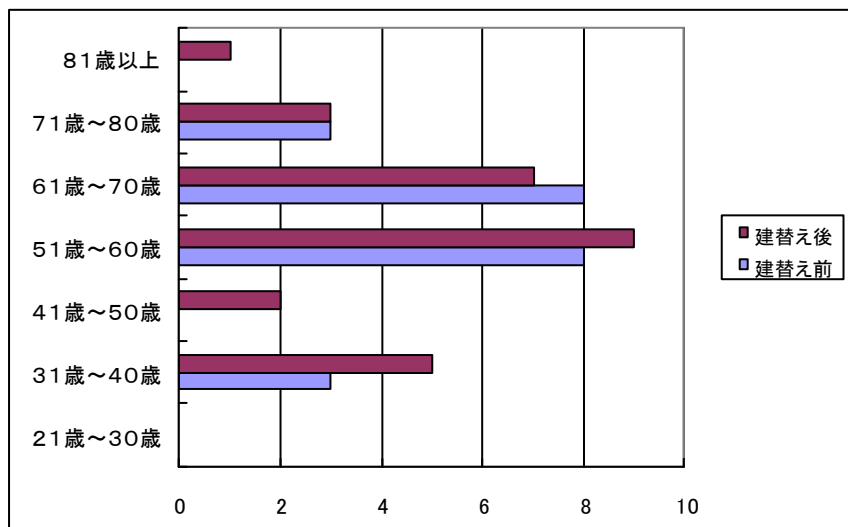


「江戸川」においては60代以上の居住区分所有者は、転出をしている人が多い傾向にあることがわかります。一方で50代と30代の区分所有者は増えていることから子世代・孫世代の区分所有者が自宅として再取得している傾向がうかがえます。

2) 野毛山住宅

(再建前 22 人→再建後 27 人)

グラフ 1 3



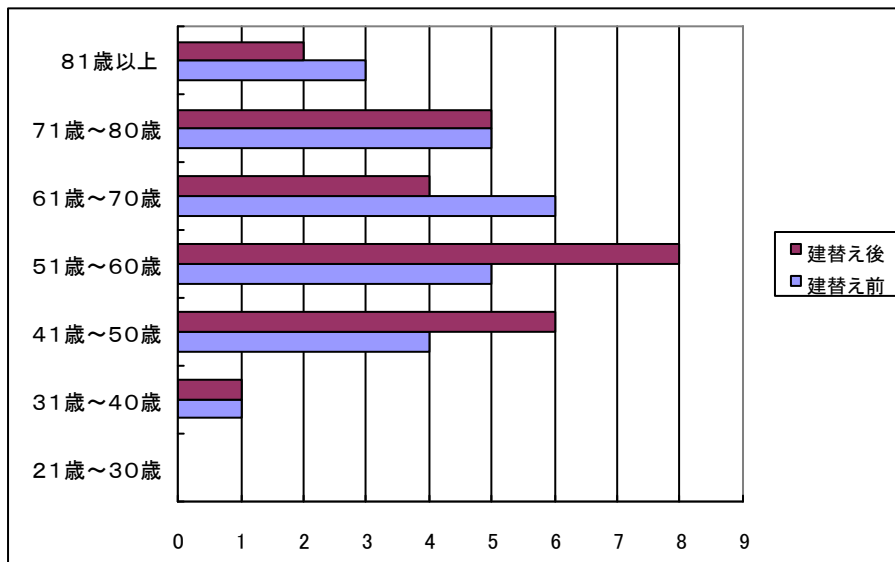
調査結果

「野毛山」についても、30代、40代の区分所有者が戻ってきている傾向がうかがえます。60代の居住区分所有者のみ減少をしておりますが、その他は横ばいか増加という傾向にあります。また、内部居住者の再取得率が96%と極端に高かった（従前内部居住者がそのまま再建後のマンションに戻ってきている）ことも内部居住者が増加している原因の一つとして挙げるすることができます。

3) 諏訪町住宅

(再建前 24 人→再建後 26 人)

グラフ 1 4



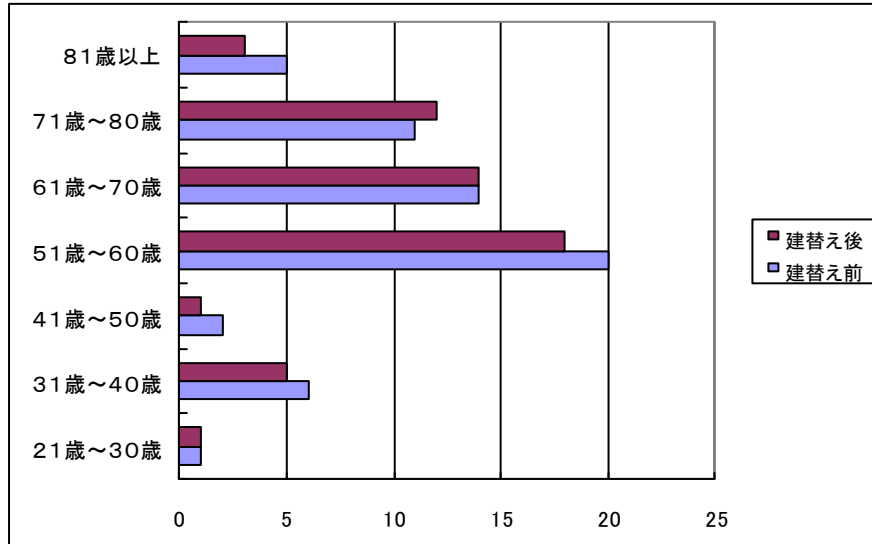
「諏訪町」については、60代の居住区分所有者が減少している反面、40代、50代の居住区分所有者合が増加している傾向にあります。「諏訪町」は築年数は相当経過していた建物でしたが、前述の通り、もともと従前居住者も多かったマンションであることを特色としてあげることができます。マンション建替えによりコミュニティ再生が出来ている事例であるといえるでしょう。

調査結果

4) 国領

(再建前 59 人→再建後 54 人)

グラフ 1 5

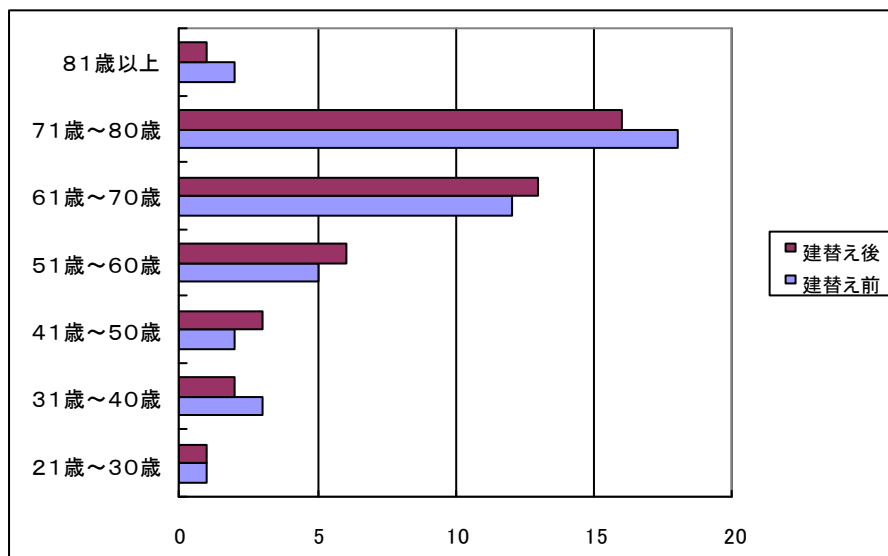


「国領」は、70代の内部居住者を除くと、総じて微減傾向となっております。表2の内部居住者の再取得率は73%と今回の7つのマンションの中における比較では低かったのですが、居住区分所有者が大幅に減少していないことから、老朽化により外部に転出していた元の居住者の方の中で戻ってこられた方の数も比較的多かったことがその理由として考えられます。

5) 下連雀

(再建前 43 人→再建後 42 人)

グラフ 1 6



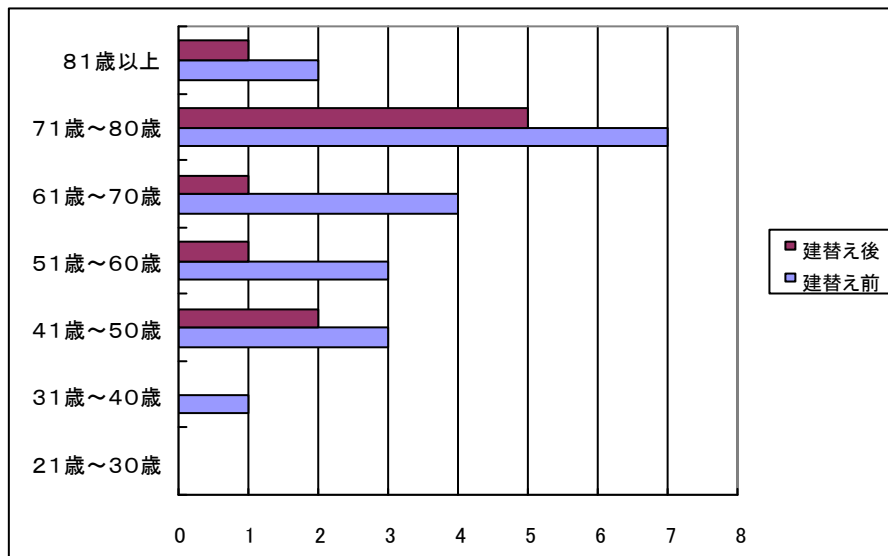
調査結果

「下連雀」においては、全体としては居住者の増減は殆どありませんが、40代から60代の居住者数の増加は、外部居住者の自己居住としての再取得が原因と思われます。

6) 六本木

(再建前 20 人→再建後 10 人)

グラフ 17



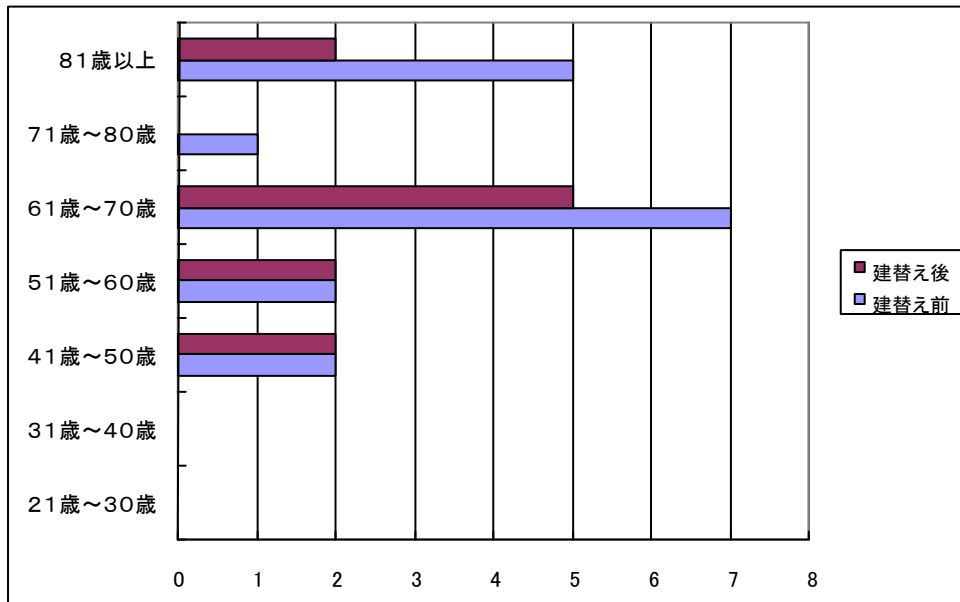
「六本木」は、全ての世代で居住区分所有者が減少しております。

この地区は高家賃エリアであることから、工事期間中の仮住まいの負担の大きさと、建替え後に賃貸化した場合のメリットの大きさを勘案して、賃貸物件として再取得した区分所有者がいたことが、その原因であると考えられます。

7) 府中

(再建前 11 人→再建後 7 人)

グラフ 18



「府中」については、60代以上の居住区分所有者が減少しており、後は横ばいという状況です。「府中」は、一部に小規模マンション嗜好の人も居住しておりました関係で、再建後のマンションの世帯数が増加することから転出した人が数名いらっしゃいました。また、最初にマンションを購入したときから居住している人の高齢化が進展していたことから、高齢者の一部に、転出して親族と居住されたり、或いは仮住まいをせず他のマンションに買換えた方もいらっしゃいます。

以上各マンションの比較をしたところ、「江戸川」、「野毛山」、「諏訪町」においては、建替えにより居住者の若返りの傾向が読み取れます。特に、「諏訪町」の40～50代、「野毛山」の40代の区分所有者については、その殆どが幼少時代をこの場所で育った人の戻り入居となっております。反面、「六本木」では逆に若い世代は減少している他、「国領」、「下連雀」、「府中」ではこの世代はほぼ横ばいとなっております。

理由として、築45年を越えるマンションは建替えを機に区分所有者や子供（或いは孫）への世代交代がなされる傾向があることが理由であると考えられます。また従前の内部居住者が多く再建マンションに移行する場合は、建替え決議から実際の建物の竣工までには3～4年のタイムラグがあるため、既存の区分所有者の年齢がそのまま上昇していることが、統計上の世代が高齢化することの原因の一つになっている可能性があります。

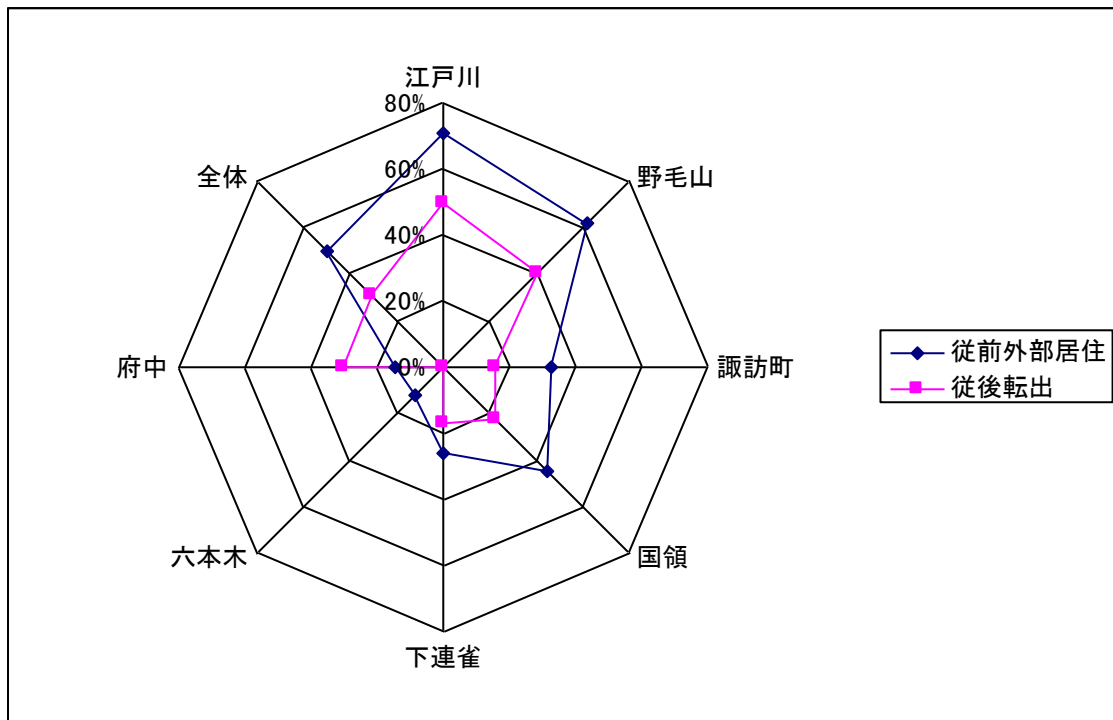
調査結果

3-6 従前マンションの外部居住率と転出率の比較

前頁の比較から、従前の外部居住率が高いマンションほど、再建後のマンションを取得せずに処分しているのではないかという仮説を考え、その比較をしたものが下の表です。このケースでは「府中」を除く各マンションにおいて、従前外部居住率の高さと、再建後のマンションの転出率が比例する傾向があることがわかります。

「府中」については、従前の規模が22戸とやや小規模であったことと、小規模マンションを好む方が数名転出したことが、「比率」において、やや極端な結果を生んでいる状況です。

グラフ19



調査結果

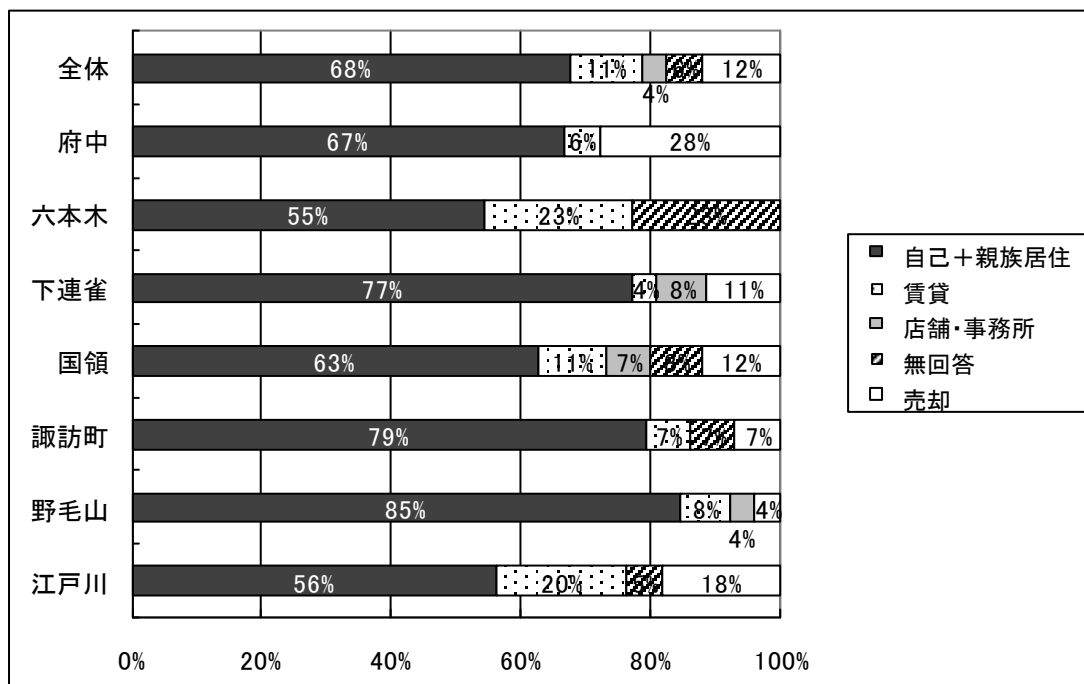
4. 従前の利用形態によるマンション毎の取得率・転出率の比較

3. において、従前の内部居住率の高いマンションは再建後においても内部居住率が高く、従前の外部居住率の高いマンションは再建後について転出率が高い傾向を読み取ることが出来ました。そこで、次に、各マンションにおいて、従前内部居住者と従前外部居住者の再建後のマンションにかかる利用形態について比較検討を行ないました。

結果はグラフ20及び21の通りであり、各マンションにおいて内部居住者（区分所有者本人及びその親族が居住している場合も含む）は再建後のマンションについても再居住される割合が高いことがわかります。逆に、従前は外部居住であった区分所有者については、再建後のマンションから転出する割合が高い傾向にあることがわかります。

4-1 住前内部居住者の再建マンションの利用状況

グラフ20

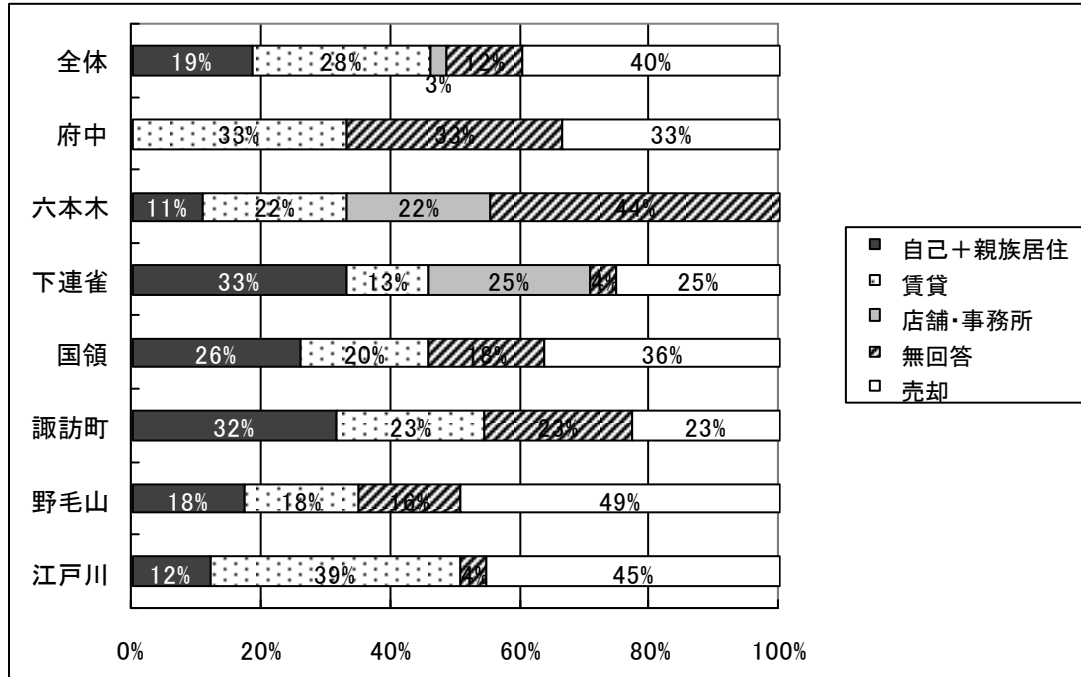


n : 278

調査結果

4-2 従前外部居住者の再建後のマンションの利用状況

グラフ 21



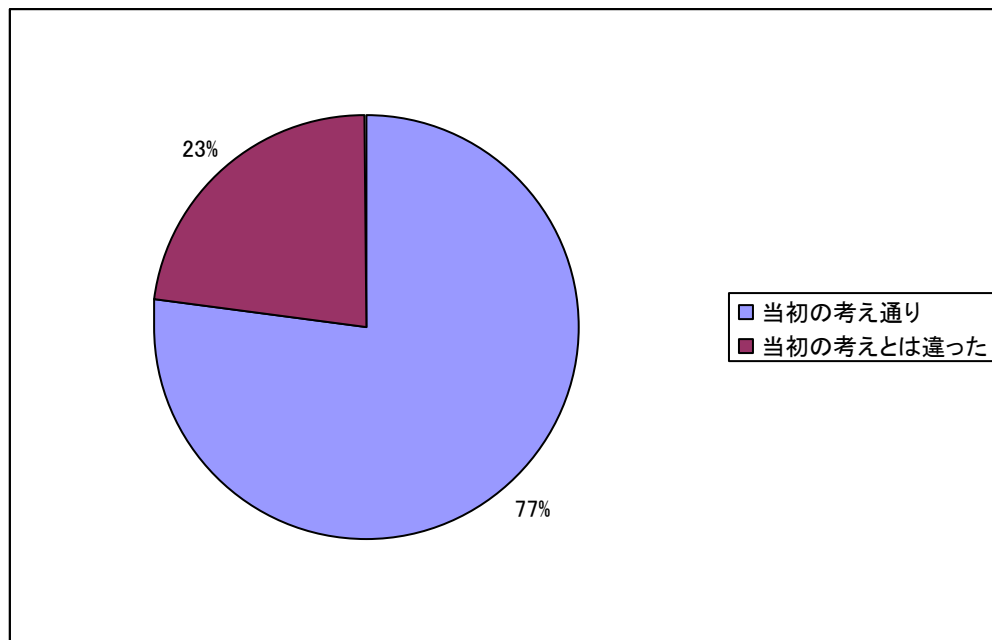
n : 316

なお、従前外部居住者においては、権利を売却される方の割合が最も高くなっており、一方で全体では 19%が区分所有者本人もしくはその親族の住居として再建後のマンションを取得しています。「諏訪町」や「下連雀」など再建後に世代交代が進んだマンションでの自己居住+親族居住の取得率が高いことから、従前マンションを購入した層の子供や孫等の第二世代、第三世代の一部が戻ってきている傾向も見受けられます。

5. 建替え決議当時の希望と建替え後の実際の利用形態が変化した割合

建替えを行なうマンションの区分所有者の方は、「再建後はこのマンションに居住する」或いは「このマンションを賃貸する」等、何らかの目的をもって建替え決議に臨んでいます。ところで、その後、様々な手続きを経て、マンションが再生された時点で、当初の目的と実際の状況が異なる人がどの程度いらっしゃるかについての調査したところ、77%の方は当初の考え通りとなっている反面、23%の人が当初の考えとは違う状況となっております。

グラフ 2 2



n : 238

当初の考えとは異なる結果となった方の代表的な理由は以下のような状況です。

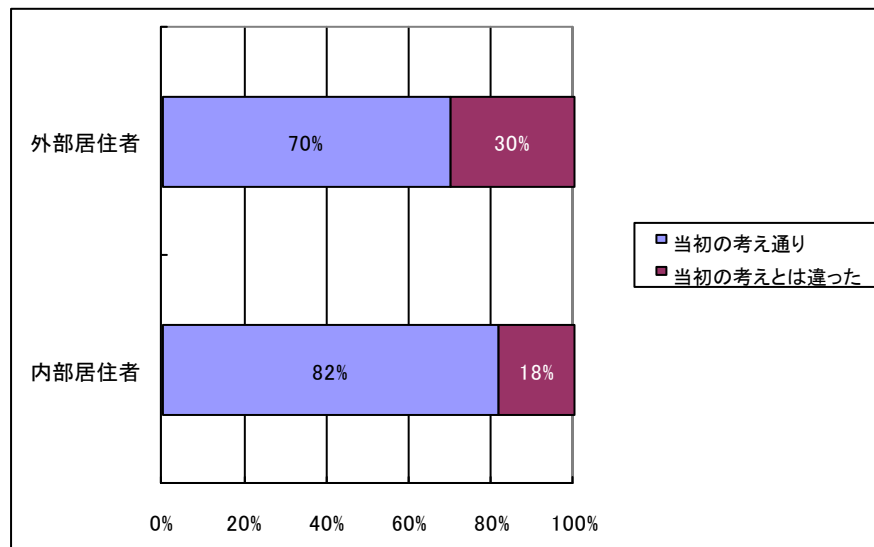
- ① 区分所有者本人の死亡（本人は戻りたがっていたが、取りやめた）
- ② 建替えまでに時間がかかりすぎ、持ち家を取得したため処分することにした
- ③ 親族の事情（居住予定だった子供が他でマンションを購入等）
- ④ 仕事の事情（転勤、退職等）

調査結果

5-2 前述の質問について内部居住者と外部居住者での比較

建て替えが実現した際の区分所有権の利用について、区分所有者を従前内部居住者と外部居住者に分けて傾向を比較したところ、以下のような結果となりました。結論から言えば、内部居住者のほうが「当初の考え通りの利用をしている」方の割合が多い傾向にあることがわかります。従前内部居住者は前述の通り居住する目的で新しいマンションを取得される方が多い傾向にあるため、利用目的が変わる可能性が低いことが主たる理由であると思われます。

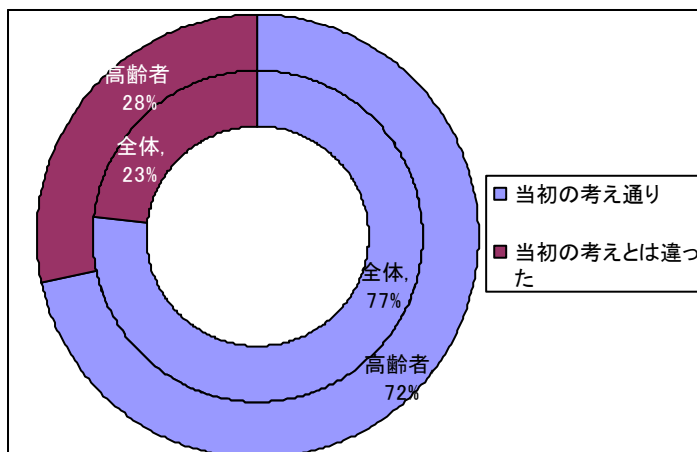
グラフ 2 3



n : 138 (内部居住者)、100 (外部居住者)

5-3 前述の質問に対して高齢区分所有者の場合の比較

グラフ 2 4



同じ質問に対する、71歳以上の高齢区分所有者と全体の回答を比較したものが、グラフ24です。高齢区分所有者のほうが、建替え決議当時は違ったとする回答が、やや多かった状況です。

n : 238 (全体)、67 (高齢者)

調査結果

6-1 建替えの検討当初に区分所有者が建替えに際して有していた不安

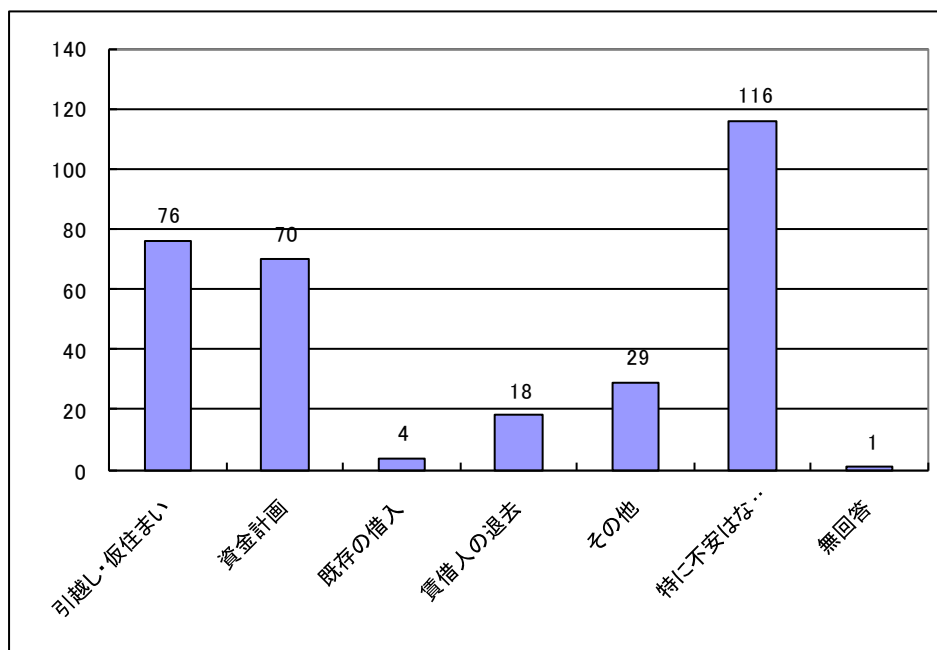
マンションの建替えの検討が始まった当初、区分所有者の方はどのような不安を持っていたのかについてアンケートでは、「引越し・仮住まい」と「資金計画」との答えが多く寄せられました。

なお、「その他」の部分で複数回答があったものを紹介すると以下の通りです。

- ① そもそも実現できるか否かが不安だった（「合意形成が不安だった」を含む）
- ② 希望する住戸が取得できるか否かが不安だった。
- ③ 住み慣れた建物がなくなることへの不安

こうした一方で、「特に不安はなかった」という人の数が一番多かったことも特筆すべきかもしれません。

グラフ 25



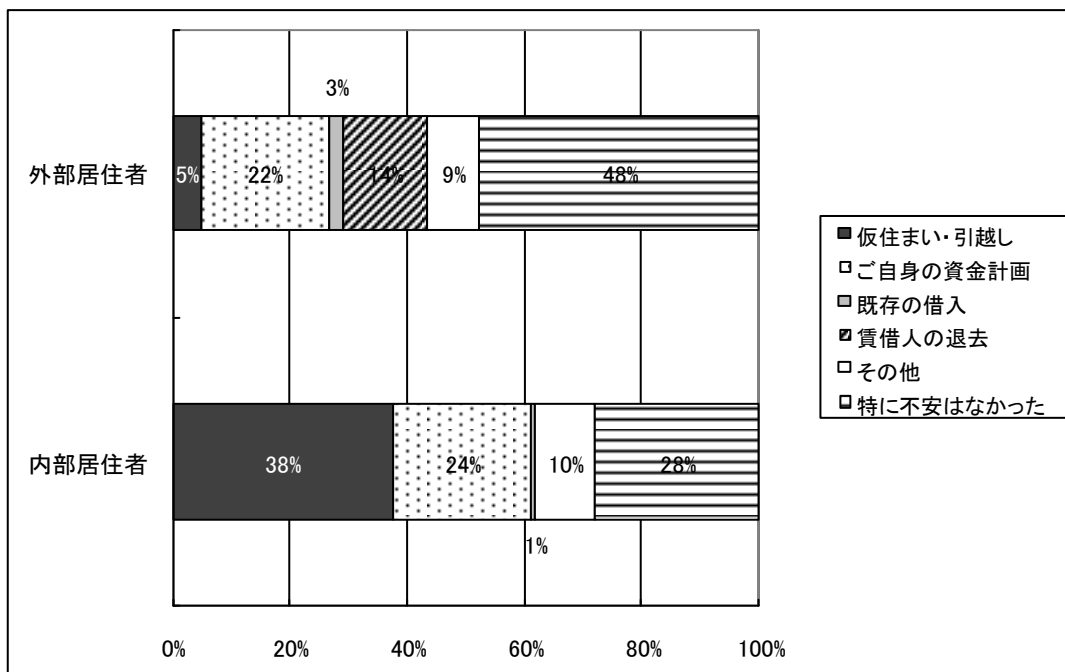
n : 248

調査結果

6-2 建替え検討当初の不安について従前内部居住者と外部居住者の比較

前述の内容について、従前内部居住者と外部居住者に分けて分析を行いました。内容は、内部居住者は「引越し・仮住まいが不安である」人の割合が高い状況であり、「資金計画についての不安」の声も一定の数があります。これに対して外部居住者の方は総じて「不安がなかった」という声が多い状況であり、不安の要素として比較的高かったのは「資金計画」と「賃借人の退去」の問題であることがわかります。

グラフ 26



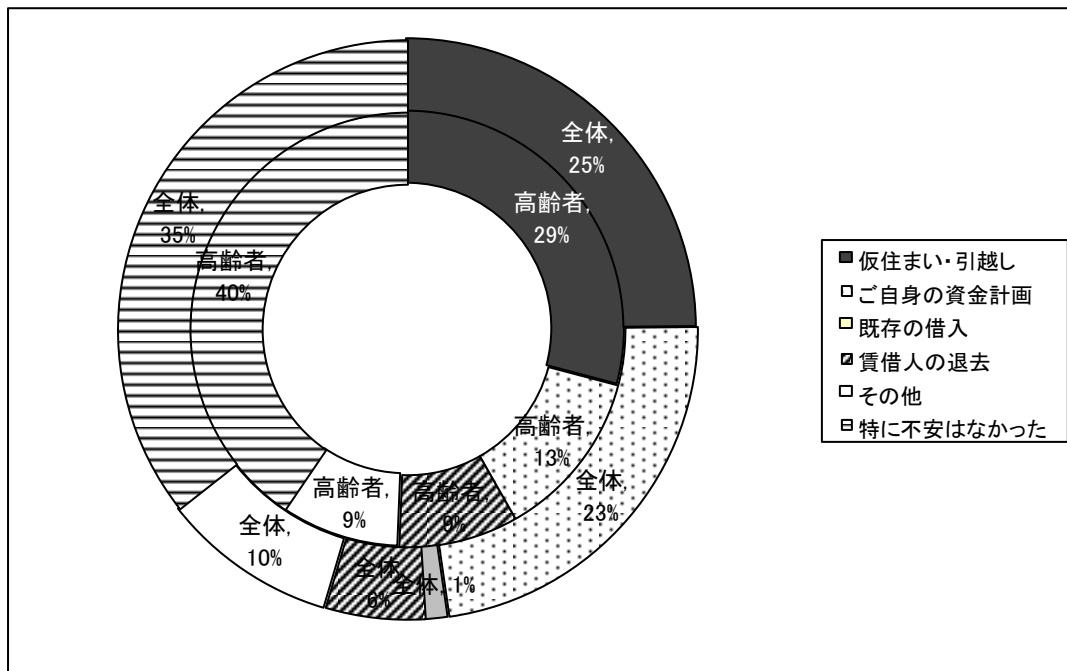
n : 106 (外部居住者)、142 (内部居住者)

6-3 71歳以上の区分所有者からみた不安事項

建替え初動期での不安事項について、71歳以上の高齢者の区分所有者を対象としたデータと全体のデータで比較すると、以下のような状況です。総じて高齢者のほうが引越し・仮住まいに不安を感じる人が多い反面、資金計画についての不安は少ない傾向にあります。また「特に不安はなかった」という回答も、全体よりも若干高い傾向にあることがわかります。

資金計画の不安が少ないことの理由の一つとして、建替えマンションを所有していた高齢区分所有者は、建替えまでの検討期間が長かったマンションを中心に建替えに必要な資金を蓄えているケースが比較的多かったことを挙げることができます。また高齢区分所有者は世帯人数が少ないケースが多く、建替えに際して必要な増し床があまり大きくなることも要因の一つと思われます。

グラフ 27



n : 248 (全体)、74 (高齢者)

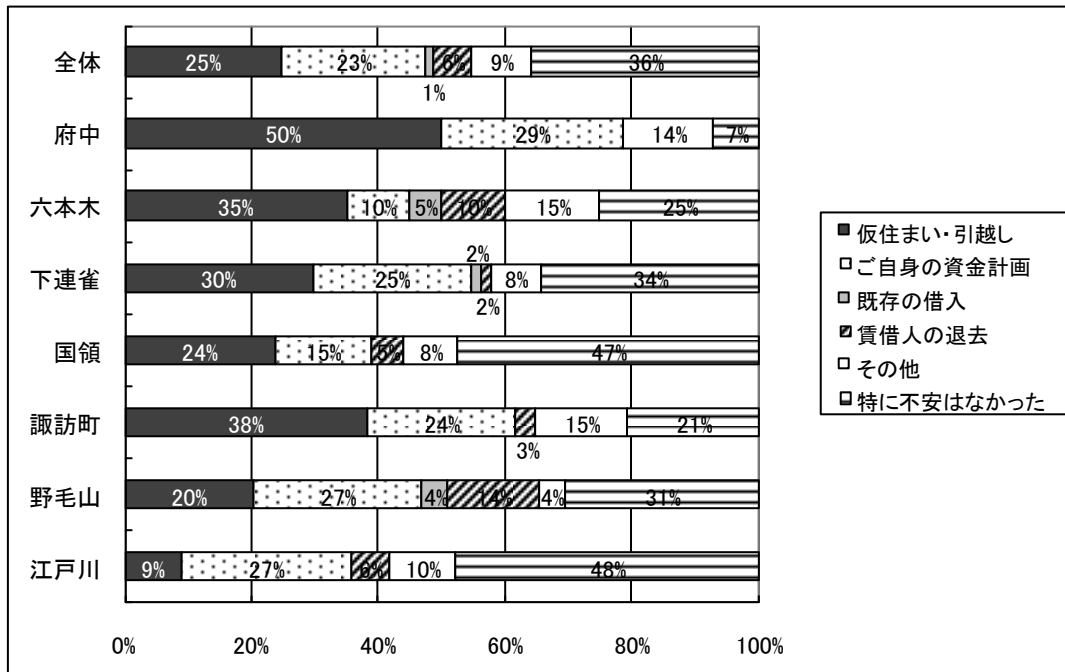
調査結果

6-4 マンション毎の不安事項の比較

建替え初動期における不安要素をマンション毎に比較すると、グラフ28のようになります。総じて従前居住率が低い、「江戸川」・「野毛山」などでは仮住まいや引越しかかる不安の声が少なく、居住率が高い、「諏訪町」、「下連雀」、「六本木」、「府中」については仮住まい・引越しが不安だったと答える区分所有者の数が多いことがわかります。

「江戸川」と「国領」では、「特に不安がない」と答えた人の割合は半数に上っておりますが江戸川においては居住者の割合が少なかったため、相対的に引越し・仮住まいに対する不安が少なかったこと、また「国領」においては、都市計画の「一団地の住宅施設」解除の目処がついてから建替えに臨んだことで、各区分所有者に「仮住まい」と「資金計画」の不安が減少したことが要因と思われます（一団地の住宅施設により、容積倍率が低く抑えられていたため、これが解除されることで規定の容積率を生かした建築が出来る目処がつき、経済的な負担が大きく減退した状況でした。）。

グラフ28



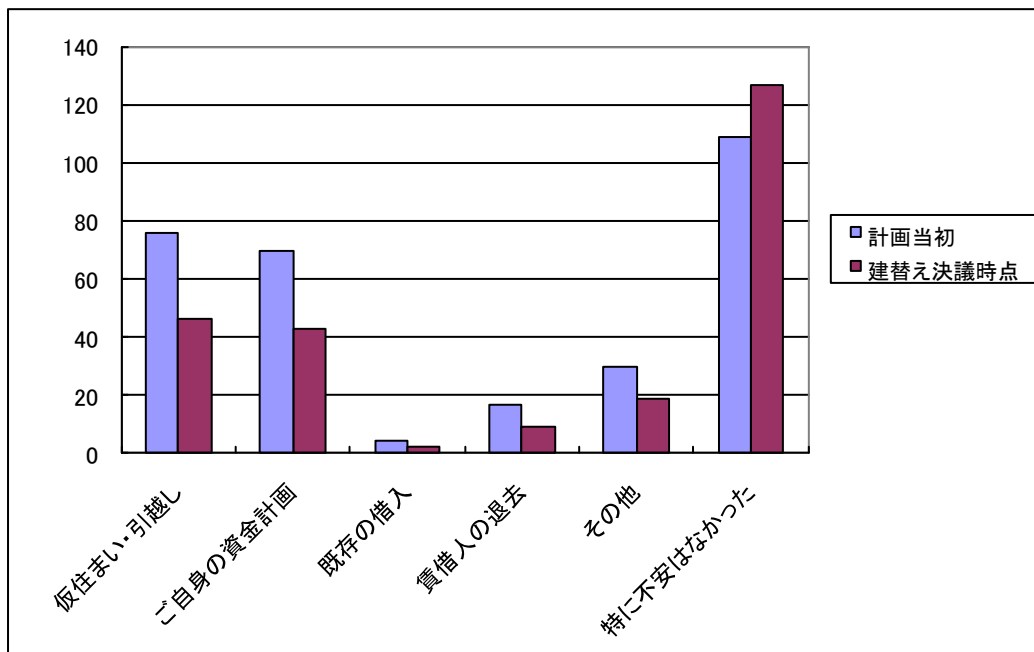
調査結果

7-1 建替えに参加するか否か最後まで悩んだ点

次に、建替えに参加するか否かについて最後まで悩んだ点についての調査結果を見えます。グラフ29においては、計画当初と建替え決議時点での「不安事項」の推移を比較しております。

まず、全般的な傾向としては、建替え初動期から比較すると、それぞれの不安要素は減少しており、逆に「不安がなかった」とする方が増えていることがわかります。ただし、引き続き、「仮住まい・引越し」及び「資金計画」については何らかの不安をもったまま建替え決議を迎えている人も少なくないことがわかります。

グラフ29



調査結果

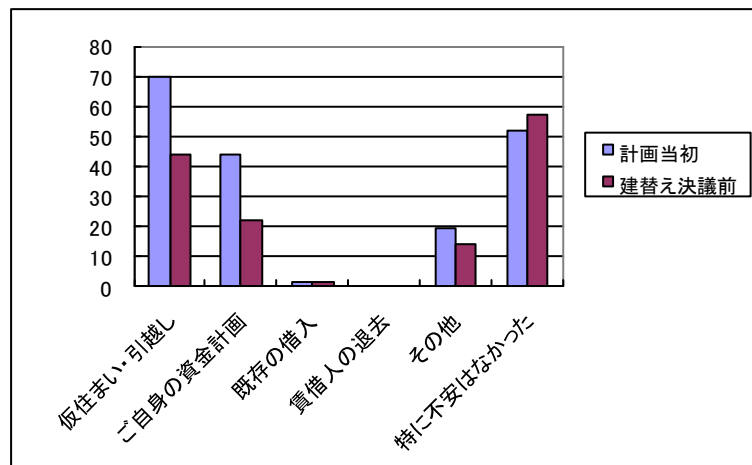
7-2 建替えへの参加を決断するうえで、最後まで悩んだ点について内部居住者・外部居住者での比較

建替えへの参加を決断するうえで、最後まで悩んだ点について、内部居住者と外部居住者について、計画当初と建替え決議時点での比較をした表がグラフ30とグラフ31です。内部居住・外部居住に関わらず、それぞれの点で不安が減少していることが確認できます。なお、不安度合いの低下は、内部居住者において著しいことがわかりますが、建替え決議前においても、内部居住者は引越し・仮住まいに不安を感じている人が少なくない傾向が見て取れます。

グラフ30

内部居住者

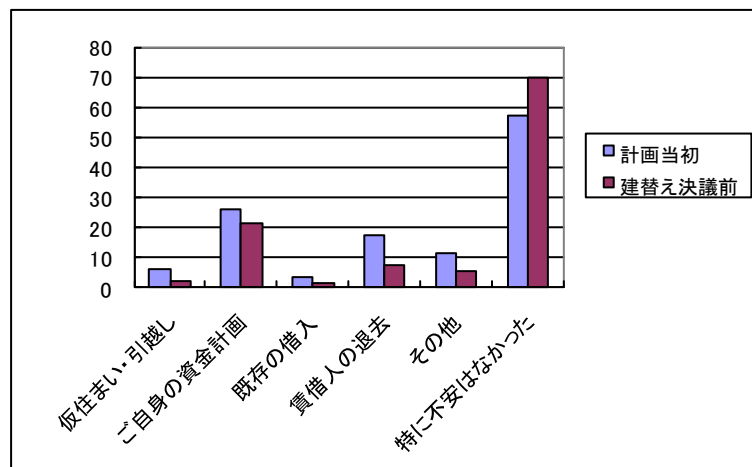
n : 140



グラフ31

外部居住者

n : 102



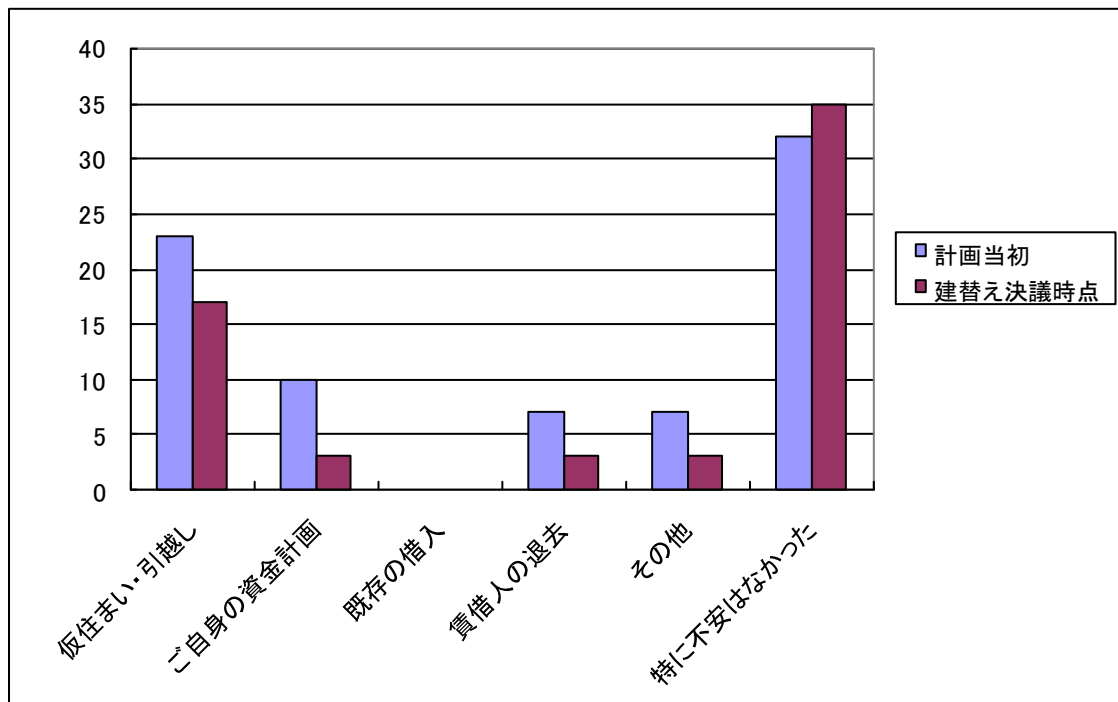
調査結果

7-3 建替えへの参加を決断するうえで、最後まで悩んだ点について、高齢者区分所有者の計画当初と建替え決議時点との比較

グラフ32においては、71歳以上の高齢区分所有者について、計画当初と建替え決議時点における「不安」項目の推移を比較いたします。結果的に見ると殆どの不安項目は大幅に減少しておりますが、ここでも仮住まい・引越しについては不安をもって建替え決議を迎えられた方が少なくない傾向であることがわかります。

一方、資金計画への負担については、全体のデータよりも大幅に減少していることがわかります。

グラフ32



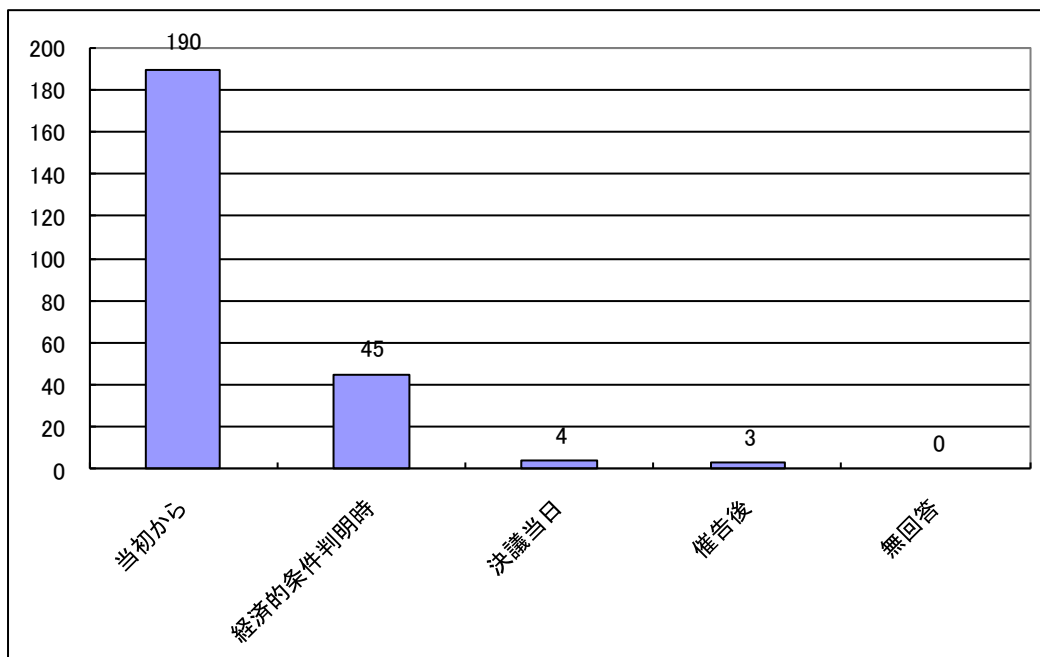
n : 74

8. 建替え参加を決めた時期

建替え参加を決めた時期については、多くの区分所有者が、「当初から」と答えています。次いで「経済的な条件が判明した時期」と答えた人も一定数見られる状況です。

この回答で、意外であったのは、数は少ないのですが、「建替え決議集会当日」と答えている人がいらっしゃることです。様々な理由から最後まで、どちらにするか決めかねて、建替え決議集会の当日の議論を見て最終的な決断をしたということだと思われれます。このことから合意形成活動は、建替え決議当日まで続くという認識が必要であるということが出来ます。

グラフ 33



n : 242

調査結果

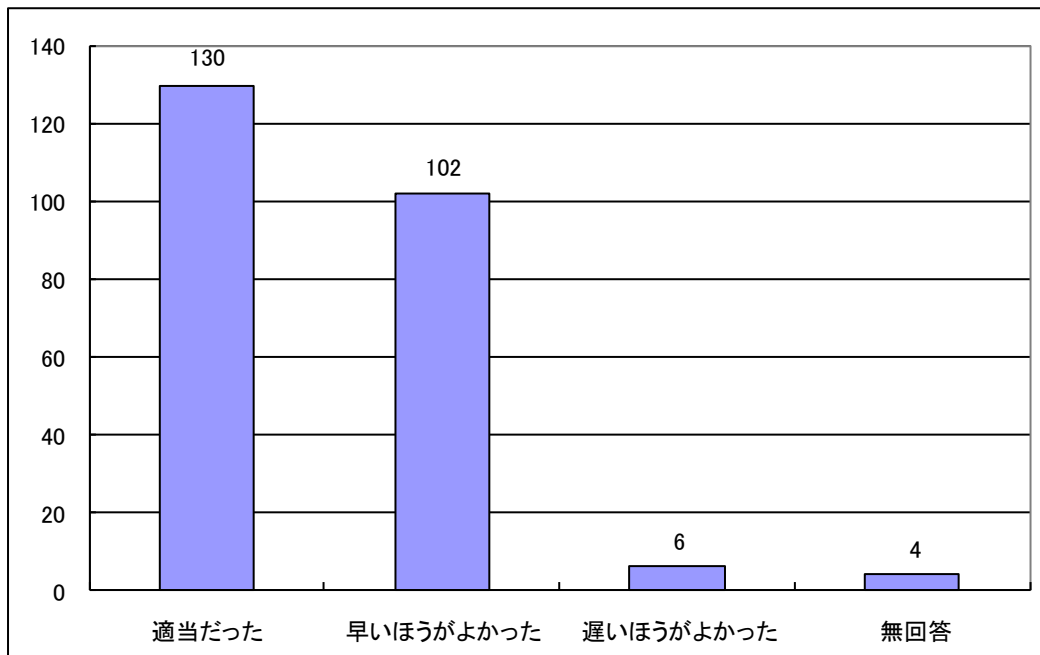
9-1 建替え時期は適当だったか否か？

建替えマンションの区分所有者の方の多くは、「建替えの時期は適当であった」或いは「早いほうがよかった」と回答しています。しかしながら、一方で、「遅いほうがよかった」と答えている方が6名いらっしゃいます。

「遅いほうがよかった」と答えた方についての理由を以下に挙げます。

- ① 子供の受験の時期に重なったから
- ② 数年前にリフォームをしたばかりだったから
- ③ もともと建替えには反対だった
- ④ 計画について希望が通らなかった
- ⑤ 建替えは苦勞が多いと考えたから
- ⑥ 購入後5年以内であるため、譲渡益に対して多額の税金がかかるため

グラフ 34



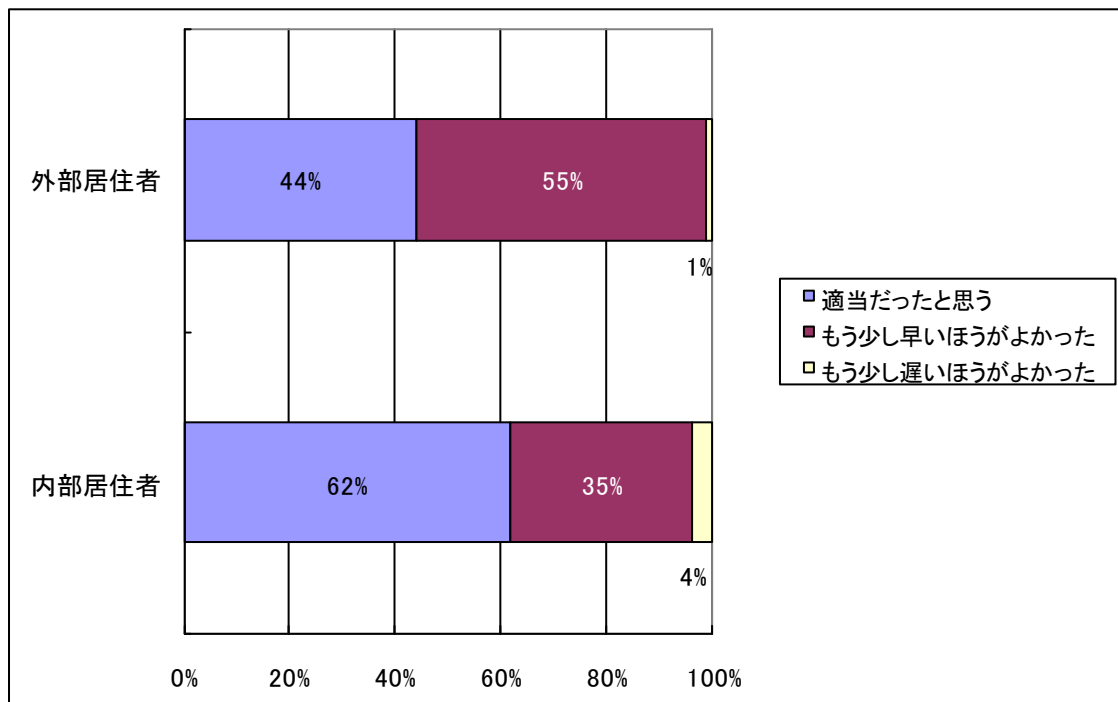
n = 242

調査結果

9-2 前述の設問に対しての従前内部居住者と外部居住者の比較

建替え時期が適当だったか否かについて、内部居住者と外部居住者に分けて集計をしたところ、グラフ35のような状況でした。すなわち、内部居住者においては、「適当だった」という回答が多く、外部居住者においては「もう少し早いほうがよかった」という回答が多い状況です。この理由について、外部居住者からの実際の声として、「建替えの検討が長引いたので引っ越しざるを得なかった」或いは「もっと早く建替えが実現できたのであれば外部に引っ越すことはなかった」等の声が非常に多いことから、マンション建替えを待ちきれずに、やむをえず引っ越している区分所有者も少なくないことが伺われます。

グラフ35



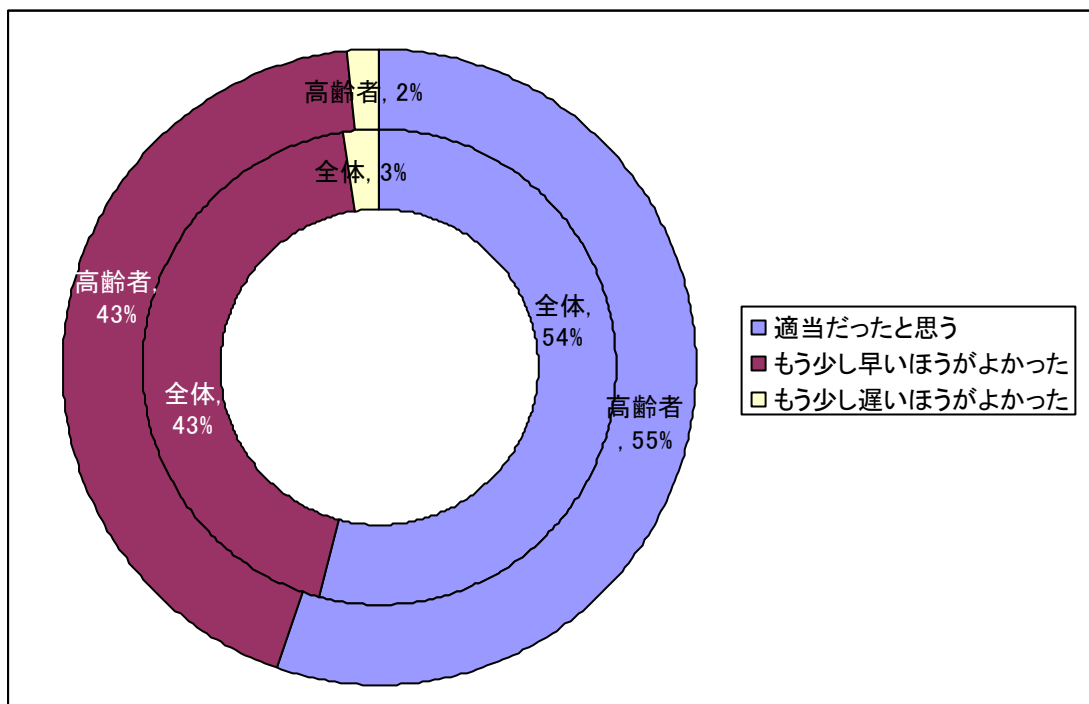
n : 102 (外部居住者)、140 (内部居住者)

調査結果

9-3 本節の設問について、高齢区分所有者の考え方との比較

次に、建替え時期について、71歳以上の高齢者と区分所有者全体での意識の相違を比較してみました。グラフ36の通り、特に世代による大きな意見の相違を見受けることが出来ませんでした。

グラフ36



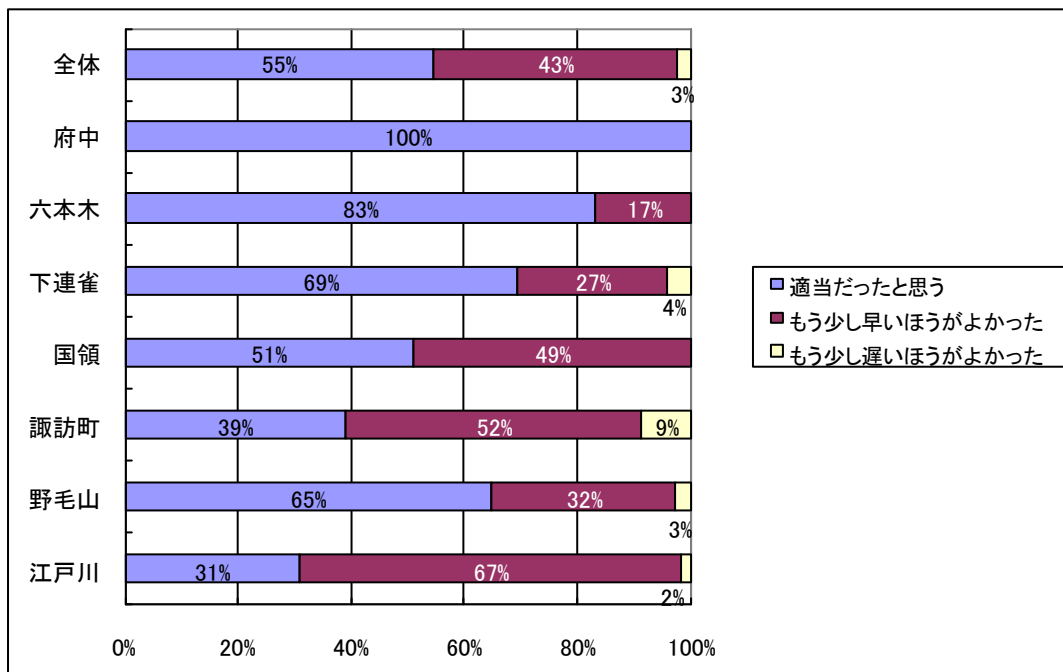
n : 242 (全体)、74 (高齢者)

調査結果

9-4 本節の設問について、マンション毎の比較

建替えの実施時期について、各マンション毎のアンケート結果は以下の通りです。基本的には建替え決議時点でのマンションの築年数が高いマンションほど、また、合意形成に時間がかかったマンションほど「もう少し早いほうがよかった」という回答が多くなっております。

グラフ 37



n : 242

調査結果

10 建替えに対する満足度

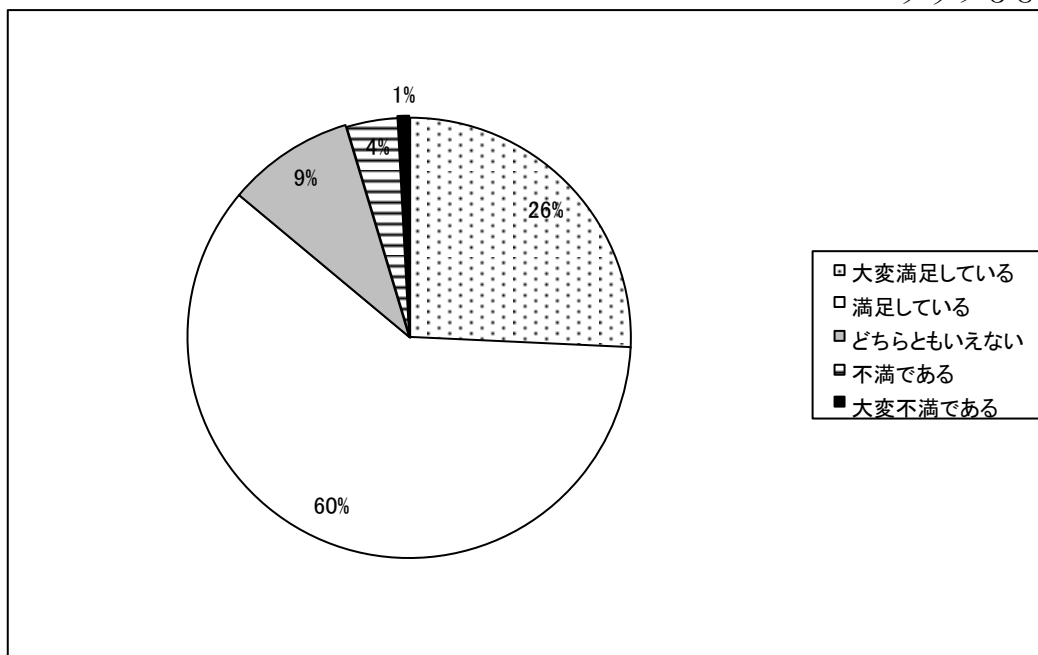
最後に、マンションを建替えた区分所有者の満足度についてのヒアリング結果ですが、大部分の方は「満足」もしくは「大変満足」となっており、「不満」「大変不満」である人の割合は全体の5%に過ぎません。建替えに満足されている方々の一番大きな理由は「安心・安全に居住することが可能となった」ことですが、「住みやすい」「快適に暮らすことが出来る」等住まい勝手にかかる理由が多くあげられております。

一方、少数意見ではありますが、「不満である」という回答の中には、「建物の仕様や質感について」、「面積や収納量が少ない」、「新しいマンションになって管理が厳しくなった」「住戸が増えてしまいコミュニティが作りにくい」等が挙げられております。

また、「大変不満」という回答者の声で、「建替えには反対だった」、「結果的に権利を処分せざるを得なかった」となっております。

建替え決議が全員合意ではなく、特別多数決という手法で行なわれている関係で、潜在的に建替えには賛成ではなかった区分所有者も最終的には建替えに加わっていることや事業の性格上、設計内容等について全ての区分所有者の希望の実現が難しいことも考えると、実際に建替えが終了した区分所有者に対するアンケートとしては86%の満足度はまずまずの結果ではないかと考えております。

グラフ 38



n : 237

【調査報告執筆者】

旭化成ホームズ株式会社 開発営業本部マンション建替え研究所
所長 向田慎二

旭化成ホームズ株式会社 開発営業本部マンション建替え研究所
主任研究員 大木祐悟

【アンケート・資料解析】

旭化成ホームズ株式会社 開発営業本部マンション建替え研究所
研究員 杉山直美

当社マンション建替え事業における区分所有者の実態調査

発行 2011年9月12日

発行所 旭化成ホームズ株式会社

開発営業本部 マンション建替え研究所

〒163-0936 東京都新宿区西新宿2-3-1

新宿モノリス

電話 03-3344-7126