

「高経年マンションにおける区分所有者とコミュニティの高齢化について」
～当社建替え事例に見る、限界集落化する高経年マンションの実像～

調査報告書
2015.02.27

旭化成不動産レジデンス株式会社
開発営業本部
マンション建替え研究所

はじめに

我が国では、以前から指摘されていた「高齡化」に加えて、近年は「空き家」の増加が大きな社会問題となりつつあります。

また、高齡化にともなうコミュニティの問題として、人口の過半が65歳以上となり共同体としての日常に支障をきたすに至った集落は「限界集落」と呼ばれ、過疎地を中心にその増加が社会問題となっています。

空き家の増加も著しく、現在では全国に820万戸の空き家が存在するといわれています。(平成25年、総務省「住宅・土地統計調査」)この状況を受けて、平成27年2月20日には、適正な管理が行われていない空き家への対応等を定めた「空き家対策特別措置法」が施行されました。

これらの問題については地方や過疎地域の問題と考えられ、大都市部においては「今そこにある危機」として認識されていないのが実情です。しかし、実は大都市部でも、老朽化したマンションや団地においては、限界集落化や空き家の増加が現実の問題となりつつあります。

当研究所では、2011年9月に当時竣工済みの当社が参画した7件の建替えマンションの区分所有者について調査し、「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」として発表しています。区分所有者の高齡化については、この調査の際も分析していますが、今回は特に「高齡者」と「利用(居住)形態」にフォーカスして、区分所有者だけでなくコミュニティも含めた「マンションの高齡化」について調査しました。

なお、今回の調査では当社が参画した建替え事例から、区分所有者数が比較的多いマンションを抽出し、「野毛山住宅」、「池尻団地」、「諏訪町住宅」、「国領住宅」、「調布富士見町住宅」、「下連雀住宅」の6件の団地を調査対象としています。(従前戸数ベースで704戸)

今回の調査結果からも、高経年マンションにおける高齡化や空き家の増加は、今後一層進行することが予想されます。これらの問題について管理組合単独での対応には限界があり、社会問題として対策の検討が必要ですが、まずは、その実態を把握することが肝要と考えます。その意味で、今回の調査報告が、今後の高経年マンション問題を考える際の一つの問題提起になれば幸いです。

旭化成不動産レジデンス(株)マンション建替え研究所

目 次

調査概要	3～4頁
調査結果のまとめ	5頁
1. 区分所有者の年齢構成	6～7頁
2. 内部居住者の年齢構成	7～9頁
3-1 従前の利用状況	10～13頁
3-2 高齢者の利用状況	14～15頁
4. 世帯の人数構成	15～19頁
5. 再建後のマンションの再取得率	20～23頁
6-1. 再建後に高齢者が取得した住戸について（住戸面積）	24～25頁
6-2. 再建後に高齢者が取得した住戸について（資金負担）	26頁

■ 調査概要

1. 調査の背景と目的

高経年マンションにおいては、高齢化と空室化の問題があることは、当研究所が2011年に発表した「**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**」においても報告しました。

従来から、高経年マンションにおける高齢者の問題は指摘されてきましたが、建替え決議に向けた合意形成上の課題として取り上げられることが多く、高齢化の実態やその影響を理解するよりも、高齢区分所有者の合意をいかに得るかという視点での議論が多いようです。

また、空き家問題については、ここ数年大きな社会問題となりつつありますが、適正な管理が実施されない一戸建て住宅に関する問題として議論されることが殆どで、マンションの空き家については注目されていませんでした。

こうした中、今回の調査では、建替えマンションにおける高齢区分所有者の状況についてより細かな分析をするとともに、区分所有者のみならず世帯構成や住戸の利用状況等の調査を通じて、高齢化による高経年マンションのコミュニティへの影響も調査の対象としました。

なお、2011年の調査では、空き家については区分所有者ベースで計上していたため、複数住戸を有する区分所有者の場合は、2戸空いていても「1」と計上していましたが、今回は住戸の戸数ベースで計上することで、より正確な数値としています。

2. 調査の設計

当社が保管する建替えマンションの区分所有者に関する個別面談等の記録やアンケート及び、マンション建替法の権利変換計画書等の書類を解析することで調査・集計を行いました。

3. 調査方法：上記社内資料の解析

4. 調査時期：平成26年11月～平成27年2月

5. 調査対象：旭化成不動産レジデンス㈱（平成24年9月30日以前は、旭化成ホームズ㈱）が参画して建替えたマンション（なお、調布富士見町住宅は本調査時点では工事中）の中で、従前住戸が50戸以上のマンションを調査対象としました。

なお、上記条件には、当社が参画したマンション建替え事業では「同潤会江戸川アパートメント」と「千里南町第二次住宅」も該当しますが、両プロジェクトはマンション建替法によらない等価交換事業であることから一部データが確認できないため、調査対象から除外しています。

6.調査対象の概要

旧建物名称	略称(*1)	築年	解体時期	解体時築年数	所在地	従前戸数
野毛山住宅	野毛山	1956年	2007年	51年	横浜市	120戸
池尻団地	池尻	1963年	2012年	49年	世田谷区	125戸(*2)
諏訪町住宅	諏訪町	1957年	2004年	47年	新宿区	60戸
国領住宅	国領	1964年	2006年	42年	調布市	144戸
調布富士見町住宅	調布(*3)	1971年	2013年	42年	調布市	176戸
下連雀住宅	下連雀	1969年	2008年	39年	三鷹市	79戸

※本書での表の配列は、解体時築年数によります。

(*1) 本書では、それぞれのマンションをここに記載する略称で表記します。

(*2) 「池尻」は、住宅以外に店舗1区画、事務所1区画、倉庫8区画がありましたが、ここでは住宅の戸数のみを記載しています。

(*3) 「調布」は、本報告書作成時点では、竣工前であるため、建替え後の取得住戸に関する調査は、権利変換計画書の内容によるものです。

■調査結果のまとめ

今回の調査の結果、高経年マンションにおける以下の状況を確認することができました。

1. 高経年マンションの区分所有者の年齢構成は、マンション内に居住している区分所有者とマンション外に居住している区分所有者に差がないこと

: 高経年マンションにおいては、内部に居住する高齢者の存在が注目されますが、内部居住区分所有者のみが高齢化しているわけではなく、マンション外に居住している区分所有者も年齢構成はほとんど変わりありません。

結果として、高齢化した区分所有者で構成される管理組合では、理事会運営等で限界集落と同様の問題が生じる可能性があります。

2. 高経年マンションでは、区分所有者の内部居住率が低下していること

: 高経年マンションでは区分所有者の内部居住率が低下しています。今回の調査対象全体では、区分所有者本人の居住率は42%に過ぎませんでした。

3. 高経年マンションでは、空き家率が高くなっていること

: 今回の調査対象全体では空き家率が24%と全国平均より高く、高経年マンションは、都市における過疎地となりつつあるといえます。

4. 高経年マンションでは、世帯の少人数化が顕著であること

: 高経年マンションでは世帯の少人数化が進行して、今回の調査対象マンションの平均世帯人数は1.7人（東京都平均1.98人、平成25年1月1日時点）となっています。世帯の構成も一人または二人世帯が全体の90%に近く、分譲された当時の家族モデルであった「夫婦＋子供」という居住形態はほぼ皆無に近い状態です。

5. 建替え後の住戸の再取得については、内部居住者－外部居住者間及び高齢者（65歳以上）－高齢者以外（65歳未満）の間に差がないこと

: 高経年マンションでは内部居住者や高齢者が経済的な弱者であるという前提での議論が多くありますが、今回の調査対象マンションでは建替え後の住戸の取得状況で両者間に差はありませんでした。

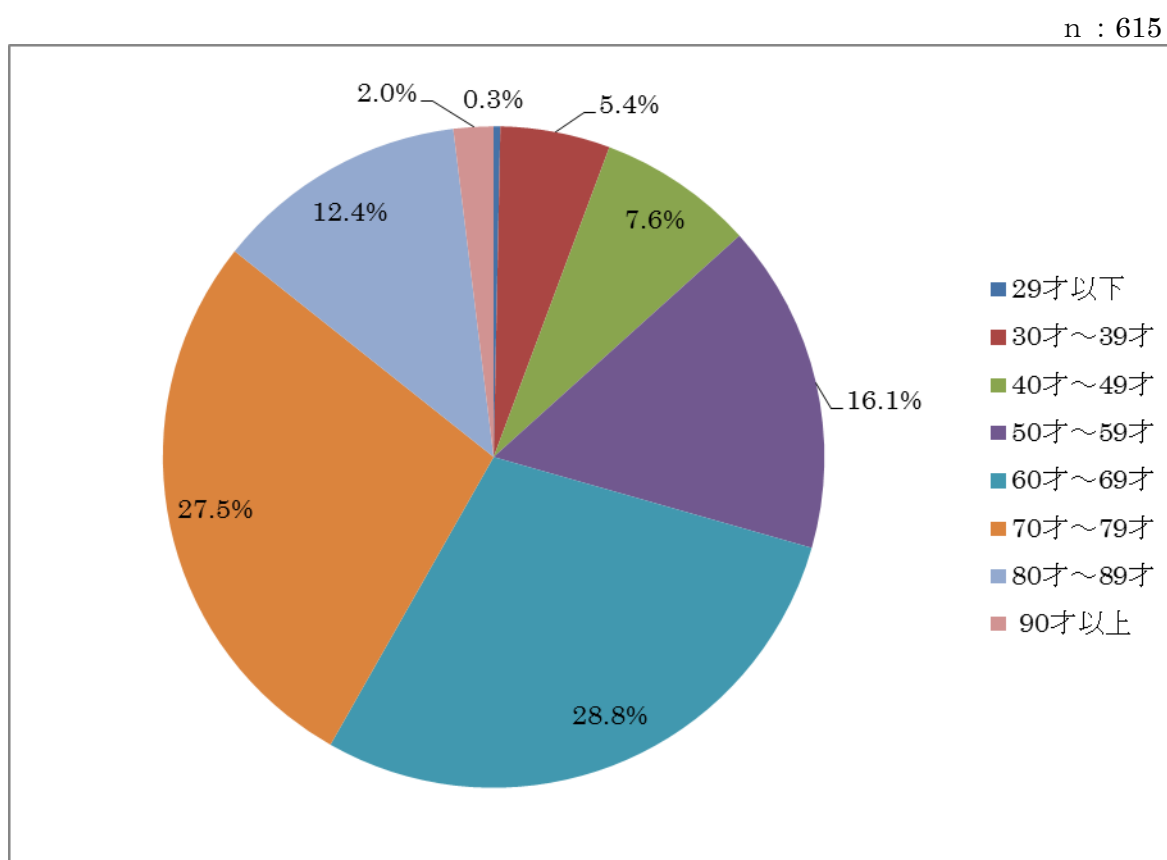
1. 区分所有者の年齢構成

グラフ 1 は今回の調査対象マンション全体の、建替え決議時における年齢構成を示しています。70 歳以上の区分所有者が約 42%であり、高経年マンションでは、区分所有者の高齢化も進んでいることがわかります。因みに、60 歳以上を含めると実に区分所有者全体の約 71%に上ります。

なお、60 歳未満では年齢に比例して比率が下がり 50～59 歳は 16.1%、40～49 歳は 7.6%、30～39 歳は 5.4%、29 歳以下は全体の 0.3%に過ぎません。

管理組合が区分所有者で構成される団体であることを考えると、高経年マンションの管理組合は年齢構成面では「限界団体」と言える状況でしょう。

グラフ 1 調査対象マンション区分所有者の年齢構成



次に、マンション毎の個別のデータを見ると、表 1 のようになります。

まず、築 39 年で建替えた「下連雀」は 70～79 歳の層が 43.6%と突出して高くなっています。「下連雀」は今回の調査対象の中では最も早い時期（築浅）での建替えであったことから、まだ相続が発生していない区分所有者が比較的多かったことが想像されます。築 42 年で建替えた「調布」では平均値に近い数値になっていますが、ここでも 70 代が 60 代とほぼ同率でボリュームゾーンを構成しています。築 42 年で建替えた

「国領」でも 70 代が最多ですが、次に多いのは 50 代です。築 47 年で建替えた「諏訪町」では、40～49 歳の層の割合が、比較的高くなっています。同様の傾向は、築 49 年で建替えた「池尻」や築 51 年で建替えた「野毛山」でも見られますが、築年数が進むことによる区分所有者の若年化の理由の一つとしては、第一世代から第二世代への相続が考えられます。

これらのことから新築当初に購入した第一世代の区分所有者については、築 40 年程度を分岐点として、相続による世代交代が進み始める傾向が伺えます。

表 1

a : 615

	全体	野毛山	池尻	諏訪町	国領	調布	下連雀
解体時築年数	-	51 年	49 年	47 年	42 年	42 年	39 年
29 才以下	0.3%	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%
30 才～39 才	5.4%	7.7%	5.4%	0.0%	8.3%	4.6%	3.8%
40 才～49 才	7.6%	7.7%	7.2%	18.9%	4.5%	6.3%	9.0%
50 才～59 才	16.1%	29.2%	8.1%	11.3%	27.8%	12.0%	9.0%
60 才～69 才	28.8%	29.2%	42.3%	28.3%	18.0%	29.7%	25.6%
70 才～79 才	27.5%	16.9%	18.0%	26.4%	29.3%	29.1%	43.6%
80 才～89 才	12.4%	7.7%	12.6%	11.3%	12.0%	16.0%	9.0%
90 才以上	2.0%	1.5%	5.4%	3.8%	0.0%	1.7%	0.0%

	:最も比率の高い世代
	:二番目に比率の高い世代
	:平均より 10 ポイント以上高いケース
	:平均より 10 ポイント以上低いケース

2. 内部居住区分所有者の年齢構成

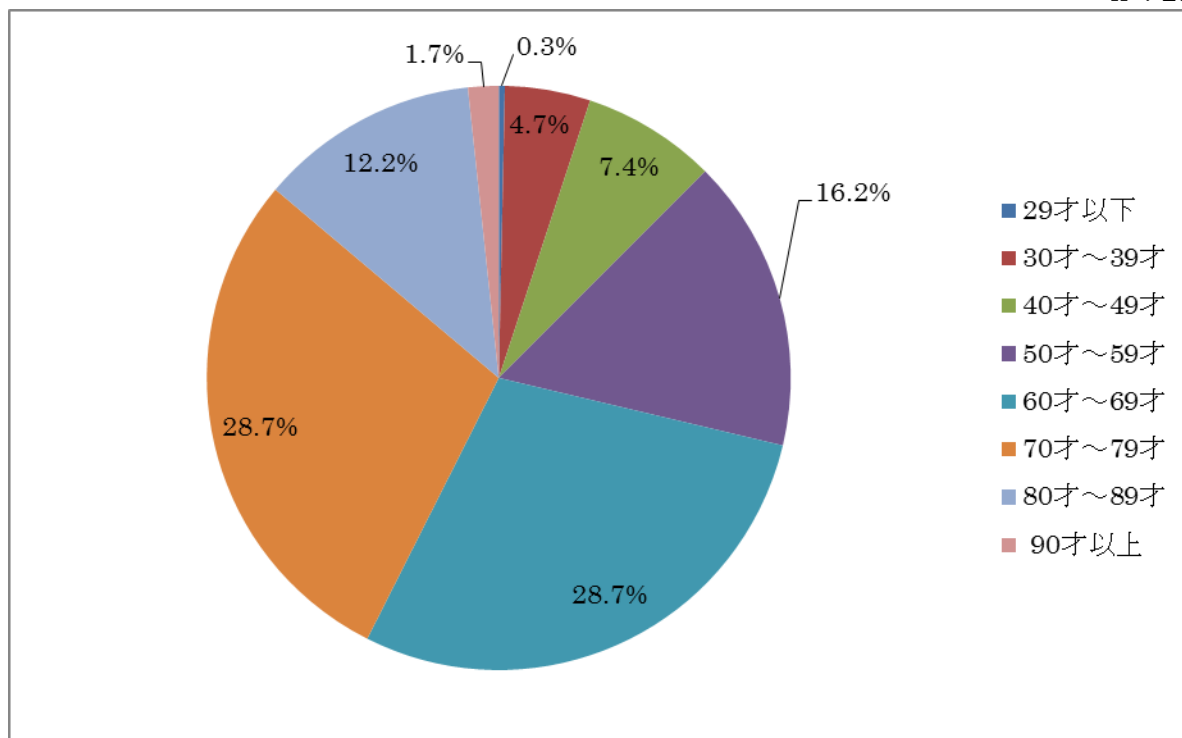
建替え前のマンション内に居住していた区分所有者の年齢構成について分析しました。

グラフ 2 は、マンション内に居住している区分所有者の年齢構成を示しており、また表 2 では、マンション内に居住している区分所有者とマンション外に居住している区分所有者の年齢構成についての比較を行いました。両者間にほとんど差がなく、いずれの場合も 60 代と 70 代がボリュームゾーンであることから、マンション内居住者の高齢化は、高齢者がマンション内に取り残された結果ではなく、区分所有者全体の高齢化に起因するものであることがわかります。

平成 23 年に改正された「マンション標準管理規約」では、外部居住者の役員就任が可能になりましたが、今回の調査結果によれば区分所有者の高齢化による役員候補の減少には別の対策（第三者管理等）が必要と思われます。

グラフ2 マンション内居住区分所有者の年齢構成

n : 296



※上記データでは、法人所有のケースは除外しています。

表2 区分所有者の年齢構成（マンション内居住者とマンション外居住者の比較）

n : 616

年齢構成	内部居住	外部居住
29才以下	0.3%	0.3%
30才～39才	4.7%	5.9%
40才～49才	7.4%	7.8%
50才～59才	16.2%	15.9%
60才～69才	28.7%	29.7%
70才～79才	28.7%	25.9%
80才～89才	12.2%	12.2%
90才以上	1.7%	2.2%

:最も比率の高い世代
 :二番目に比率の高い世代

次に、表3では、マンション毎に内部居住区分所有者と外部居住区分所有者の年齢構成を比較しました。マンションによって若干の相違はありますが、ここでも内部居住－外部居住の間で大きな差はありませんでした。

一方で、築年数と内部居住率には明らかな相関があり、築年数に反比例して内部居住率が低下する傾向が確認できました。6件中、築年数が古い4件では内部居住率が50%を割り込んでいます。


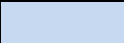
表3 各マンションにおける区分所有者の年齢構成（1）

n : 614

	野毛山 (築51年)		池尻 (築49年)		諏訪町 (築47年)	
	内部居住	外部居住	内部居住	外部居住	内部居住	外部居住
	17.5%	82.5%	30.4%	69.6%	45%	55%
29歳以下	0.0%	0.0%	2.6%	0.0%	0.0%	0.0%
30～39歳	14.3%	6.7%	2.6%	5.5%	0.0%	0.0%
40～49歳	9.5%	6.7%	5.3%	8.2%	18.5%	19.2%
50～49歳	38.1%	24.4%	7.9%	8.2%	14.8%	7.7%
60～69歳	14.3%	35.6%	52.6%	39.7%	33.3%	23.1%
70～79歳	19.0%	15.6%	13.2%	20.5%	22.2%	30.8%
80～89歳	4.8%	8.9%	7.9%	13.7%	7.4%	15.4%
90歳以上	0.0%	2.2%	7.9%	4.1%	3.7%	3.8%

表3 各マンションにおける区分所有者の年齢構成（2）

	国領 (築42年)		調布 (築42年)		下連雀 (築39年)	
	内部居住	外部居住	内部居住	外部居住	内部居住	外部居住
	49.3%	50.7%	54%	46%	58.2%	41.8%
29歳以下	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%
30～39歳	5.8%	10.9%	5.3%	3.8%	2.2%	6.3%
40～49歳	1.4%	7.8%	7.4%	5.0%	10.9%	6.3%
50～49歳	31.9%	23.4%	7.4%	17.5%	8.7%	9.4%
60～69歳	21.7%	14.1%	27.4%	33.8%	26.1%	25.0%
70～79歳	27.5%	31.3%	32.6%	23.8%	43.5%	43.8%
80～89歳	11.6%	12.5%	18.9%	12.5%	8.7%	9.4%
90歳以上	0.0%	0.0%	1.1%	2.5%	0.0%	0.0%

 :最も比率の高い世代
 :二番目に比率の高い世代

3-1. 従前の利用状況

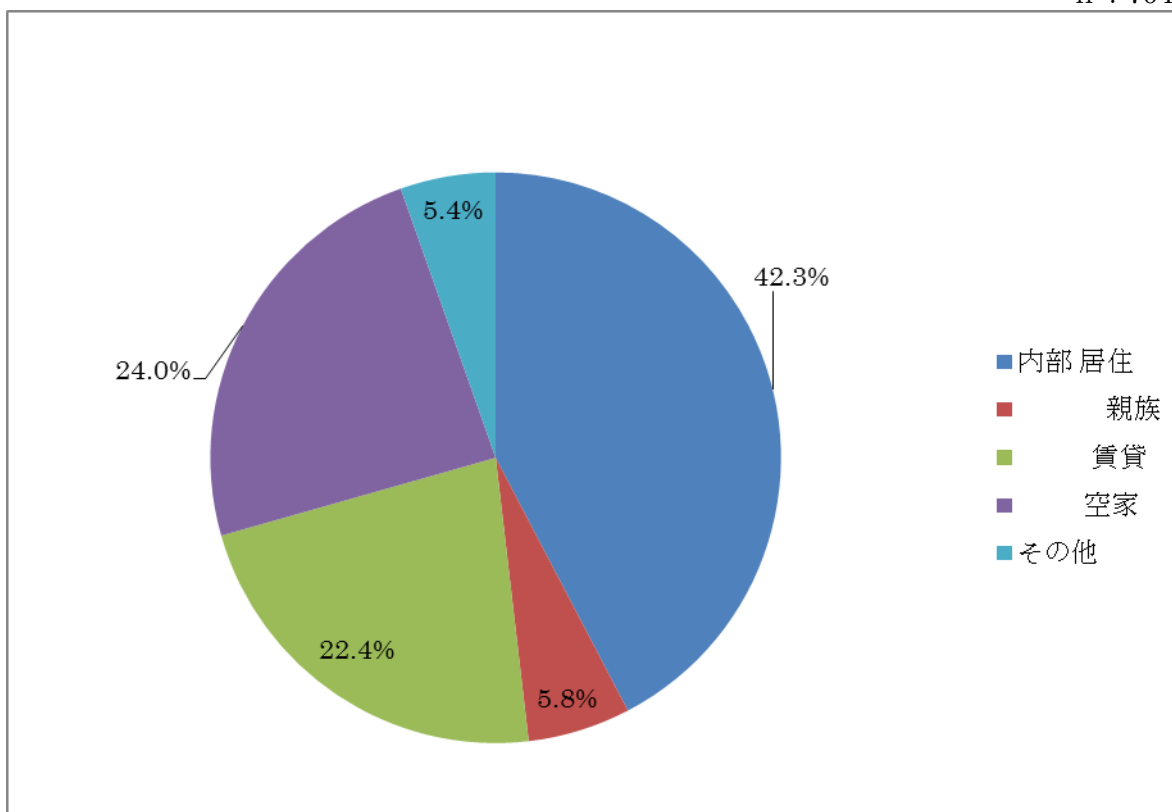
各マンションの従前の利用状況について分析します。

グラフ3にある通り、全体の平均では建替え前のマンションに区分所有者本人が居住していた比率は約42%です。区分所有者の親族が居住していた住戸を加算しても、区分所有者及びその親族の居住用（自宅）として利用されていた住居は50%に届かないことがわかります。また、賃貸していた住戸は平均で22%で、空き家は賃貸より高く24%となっています。

平成25年に発表された総務省の「住宅・土地統計調査」では、住宅の空き率の全国平均は13.5%とされています。また、都道府県ベースでは、空き家率が一番高い都道府県は山梨県で17.2%、次いで愛媛県で16.9%となっています。今回の調査対象である6件のマンションは、いずれも東京都内もしくは横浜市内の利便性の高い立地であることを考えると、この空き家率は極めて高い数値といえます。

グラフ3 建替え前のマンションの利用用途

n : 704



次に、個々のマンション毎の傾向を比較します。

前述のとおり築年数に比例して内部居住率が低下していますが、それ以外の従前の利用用途については、マンション毎に特色が出ています。

6 件中では「下連雀」の空き家率が 2.5%と低く、「調布」と「諏訪町」がほぼ全国平均並みである一方、「国領」と「池尻」、「野毛山」の空き家率が高くなっています。特に「野毛山」では空き家率が突出して高いだけでなく、区分所有者本人の居住率も極端に低くなっています。

「野毛山」については、当社が建替え事業に参画する前に、一度建替えを検討した時期があり、その計画が頓挫した時点で、法人の社宅利用を含む居住者が一気に外部に引っ越したことが高い空き家率の原因のようです。一方で、賃貸率も 6 件中最も低いことから「空き家が増え、建物の状況が悪化する中で借りる人も少なくなる」という悪循環に陥った事例と思われます。なお、「野毛山」以外では、空き家率と賃貸率について、築年数や内部居住率との相関は確認できませんでした。



今回の調査対象で賃貸率が最も高い物件は「池尻」でした。「池尻」は、建物の老朽化が著しく内部居住率も低かったものの、交通利便性や生活利便性が非常に高かったことで、賃貸物件としての商品力が維持されたのではないかと思われます。なお、その他の数値がばらつく中、賃貸率についてはどのマンションでも 2 割前後の数値となっています。

なお、空き家率については突出して高い「野毛山」を除いた 5 件で計算しても、山梨県の空き家率 17.2%よりも高い 18.3%となります。

表 4 マンション毎の従前の利用状況

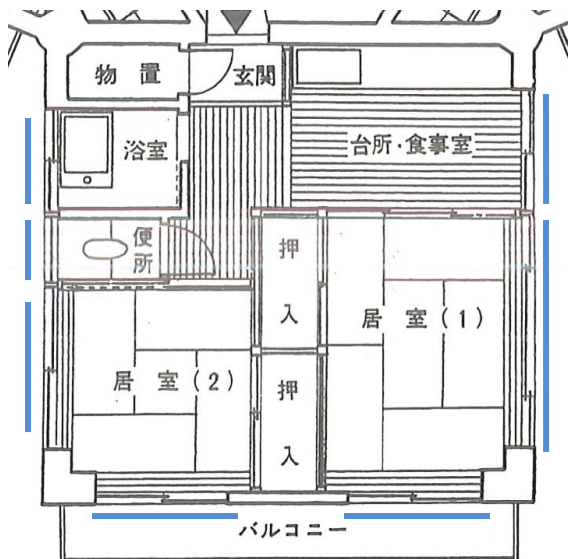
n : 704

	全体	野毛山	池尻	諏訪町	国領	調布	下連雀
内部居住	42.3%	17.5%	30.4%	45.0%	49.3%	54.0%	60.8%
親族	5.8%	1.7%	3.2%	6.7%	3.5%	12.5%	5.1%
賃貸	22.4%	15.0%	36.0%	23.3%	18.8%	19.9%	24.1%
空き家	24.0%	51.7%	29.6%	13.3%	25.0%	13.6%	2.5%
その他	5.4%	14.2%	0.8%	11.7%	3.5%	0.0%	7.6%

 : 全体の平均よりも 10 ポイント以上高いケース
 : 全体の平均よりも 10 ポイント以上低いケース

参考：内部居住率の低かった「野毛山」と「池尻」、高かった「下連雀」と「調布」の間取りを以下に示します。（築年順）

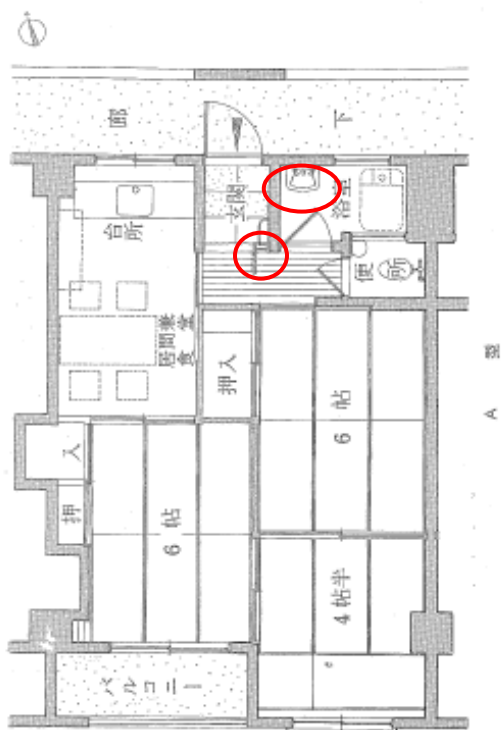
野毛山住宅の間取り例（1956年築）



4タイプある間取りの内、「スターハウス」棟の間取りです。いわゆる2Kの間取りですが、スターハウスという建物形状から廊下側を除く3面に開口（窓）がある特徴的な間取りです。収納量は2間分強の押入れと玄関脇には物置まであり、専有面積の割には充実しています。居室は2部屋とも和室で六畳と四畳半ですが、それぞれ板畳もあるため、実際には畳数よりも広がっています。

なお洗面化粧台や脱衣スペースはありません。また、冷蔵庫や洗濯機置き場も想定されていないところにも当時の生活が伺えます。

池尻団地の間取り例（1963年築）

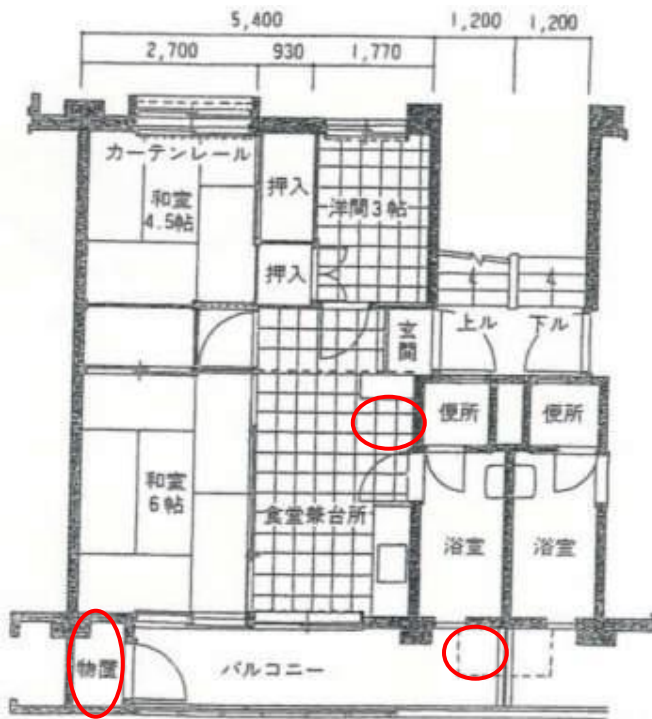


片廊下型の3DKタイプです。「野毛山」から7年後の建築ですが、洗面台が浴室内に設置されています。また、玄関横の廊下に設置可能なカーテンを閉めて脱衣スペースを確保する設計になっています。

洗濯機や冷蔵庫の置き場がない点は「野毛山」と同様です。

個室はすべて和室になっていますが、収納量は「野毛山」より少なく、四畳半には収納がありません。

下連雀住宅の間取り例（1969年築）



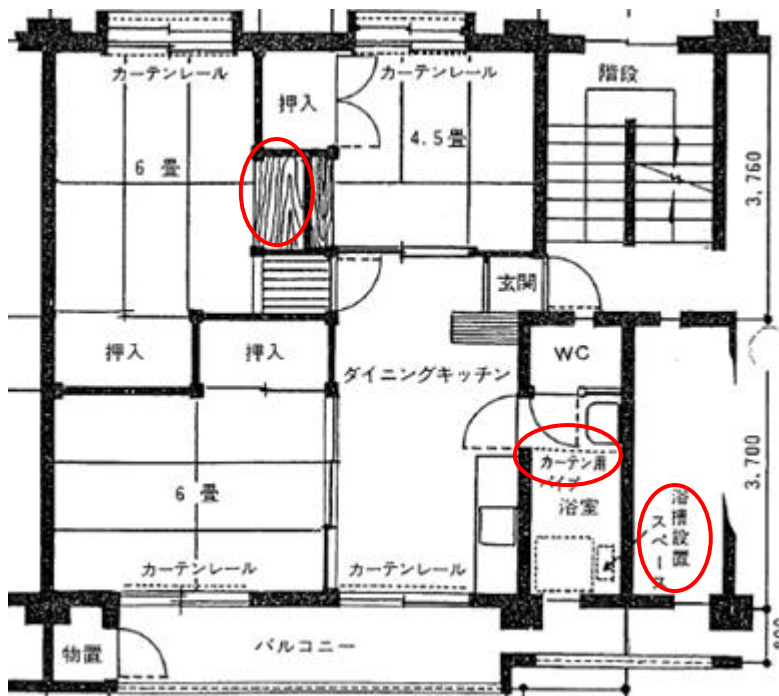
「池尻」から6年後に竣工した階段室型の3DKのタイプです。階段室型であることから、北側の居室に廊下に面さない窓があり、南面する風呂場にも窓が設置されています。

各居室には収納があり、最も狭い3畳の個室は洋室になっています。

台所には冷蔵庫置き場と思われるスペースがありますが、洗濯機はバルコニーに設置する前提になっています。

バルコニーには物置が設置されています。

調布富士見町の間取り例（1971年築）



「下連雀」の2年後の竣工で、築年が最も新しい建物です。他に比べると少し広めの3DKタイプです。個室はすべて和室ですが、北側の和室には最近のマンションでは見かけない「床の間」が設置されています。

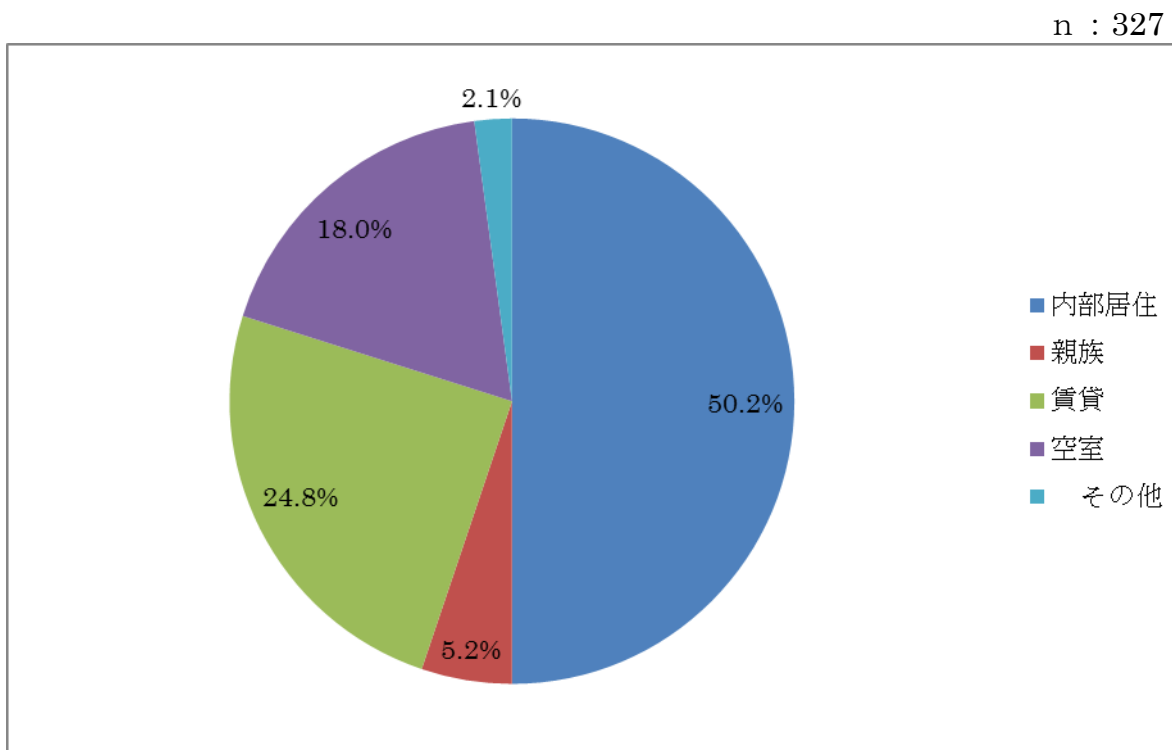
また浴室はありますが、出入口に建具はなく、浴槽と風呂釜は入居者が設置する前提になっています。

（「下連雀」も同様）

3-2 高齢者の利用状況

次に、住戸の利用状況を65歳以上の高齢区分所有者について分析します。グラフ4では、65歳以上の区分所有者の建替え前の利用状況を示しています。

グラフ4 建替え前のマンションの利用用途（65歳以上の区分所有者）



また、表5と表6では、65歳以上の区分所有者と65歳未満の区分所有者の建物の利用状況についての比較を行いました。全般的な傾向としては高齢者の自己居住率が若干高い傾向が確認できました。これはマンション毎の数値でも、両社がほぼ同数の国領を除き共通する傾向でした。

空室については年齢との相関は確認できませんでした。（※「野毛山」で空室の数値で世代間の大幅な差がありますが、これは社宅として複数住戸を保有していた法人（65歳未満に計上）が空室にしていたことが原因です。）

表5 65歳以上と65歳未満の区分所有者の従前利用状況の比較（全体）

	65歳以上	65歳未満
内部居住	50.2%	45.8%
親族	5.2%	7.6%
賃貸	24.8%	22.2%
空室	18.0%	19.1%
その他	2.1%	5.2%

表6 65歳以上と65歳未満の区分所有者の従前利用状況の比較（マンション毎）

n : 704

用途	年齢	野毛山	池尻	諏訪町	国領	調布	下連雀
内部居住	65歳以上	34.8%	34.0%	46.4%	49.3%	57.3%	62.7%
	65歳未満	13.4%	27.8%	43.8%	49.4%	49.3%	57.1%
親族居住	65歳以上	4.3%	0.0%	7.1%	1.5%	9.7%	5.9%
	65歳未満	1.0%	5.6%	6.3%	5.2%	16.4%	3.6%
賃貸	65歳以上	26.1%	32.1%	28.6%	22.4%	20.4%	23.5%
	65歳未満	12.4%	38.9%	18.8%	15.6%	19.2%	25.0%
空室	65歳以上	21.7%	34.0%	17.9%	26.9%	12.6%	0.0%
	65歳未満	58.8%	26.4%	9.4%	23.4%	15.1%	7.1%
その他	65歳以上	13.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.8%
	65歳未満	14.4%	1.4%	21.9%	6.5%	0.0%	7.1%

:年齢により5ポイント以上65歳以上が上回るケース

 :年齢により5ポイント以上65歳未満が上回るケース

4. 内部居住世帯の人数構成

内部居住の区分所有者の世帯人数についてはデータが残っていない国領を除く5つのマンションで分析しました。

内部居住区分所有者の世帯の人数構成の全体的な数値はグラフ4の通りで、単身世帯が約41%、二人世帯が約46%で、三人以上世帯が13%弱です。

なお、平成22年の国勢調査によると、東京都全体及び23区の世帯構成については表7-1の通りとなっています。今回の調査結果と比較すると、単身世帯は東京都の平均よりも5ポイントほど低く、逆に2人世帯は東京都の24%に対して46%とほぼ倍になっています。一方3人以上の世帯は東京都の30%に対して約13%と半分以下になっています。

分譲当初は「夫婦+子供」で構成される世帯がほとんどであったと思われる今回の調査対象マンションですが、当初想定した形での居住者が極端に少なくなっていることがわかります。

グラフ5 マンション内居住者の世帯人数（国領を除く）

n : 227

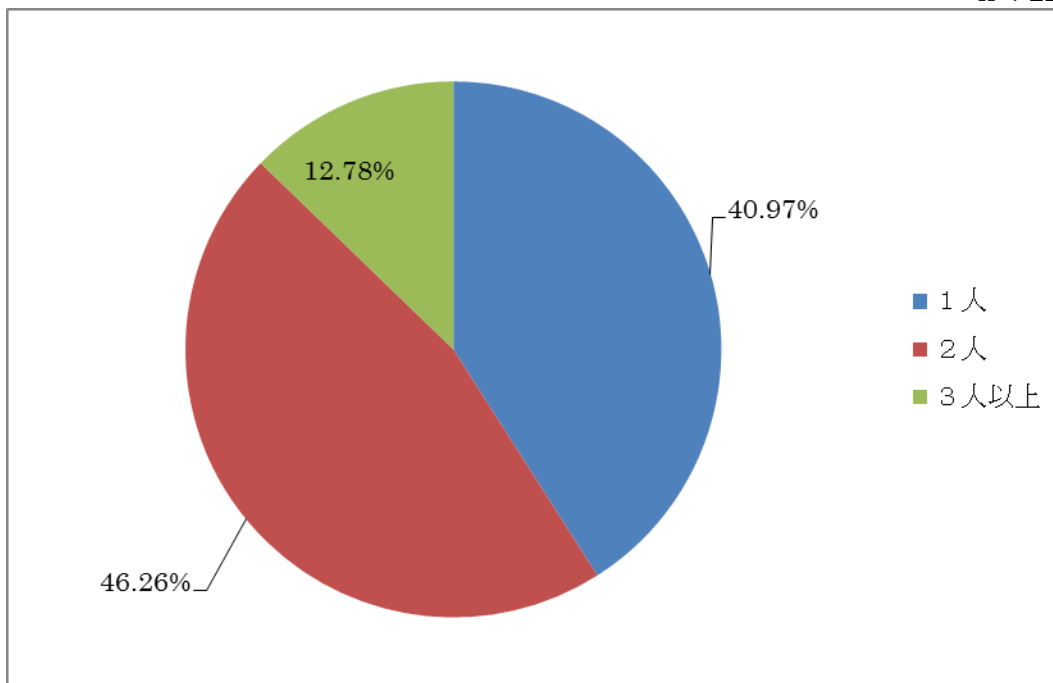


表7-1 世帯人数について今回の調査結果と、東京都、23区平均の比較

世帯人数	1人	2人	3人以上
東京都平均	45.8%	24.4%	29.8%
23区平均	49.1%	23.7%	27.2%
今回の調査	41.0%	46.3%	12.8%

なお、表7-2では今回の調査結果を高齢者の世帯人数について分析しています。高齢化により世帯人数が減少し1人・2人世帯が増加していく傾向が確認できます。75歳以上では2人世帯の比率が低下し、約半数が一人世帯になっています。

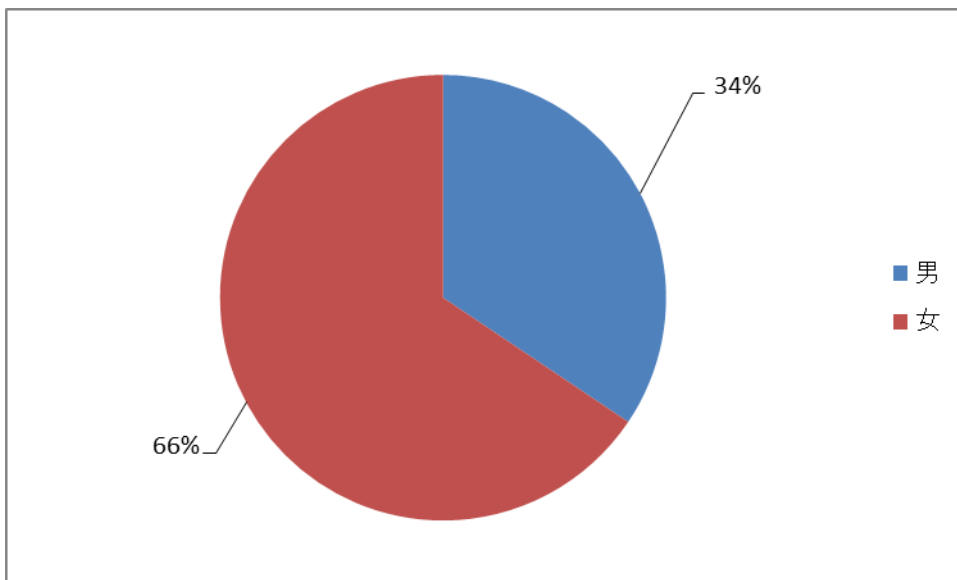
表7-2 高齢内部居住者の世帯人数について

世帯人数	1人	2人	3人以上
全体	41.0%	46.3%	12.8%
65~74歳	42.6%	48.5%	8.9%
75歳以上	46.0%	46.0%	8.0%

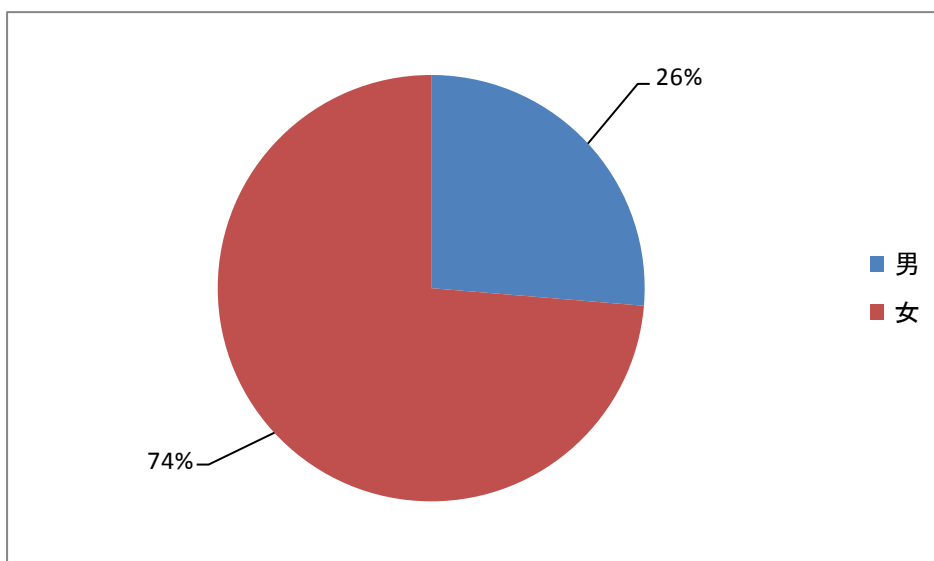
次に単身の内部居住者について男女別の比率を調べたところ、グラフ6-1の通り、男性が1/3、女性が2/3という状況でした。65歳以上については更に女性比率が上がり3/4が女性になります。原因は特定できませんが、平均寿命や家事能力の差が考えられます。

表7の結果と合わせると、65歳の以上の内部居住者は概ね1/3が女性の単身世帯ということが分かります。

グラフ6-1 単身区分所有者の男女比（国領を除く）



グラフ6-2 単身区分所有者の男女比（国領を除く・65歳以上）



また、内部居住区分所有者の世帯の人数についてマンション毎に見たものが表8です。世帯人数と住居の専有面積との相関は確認できませんでしたが、築年が古くなると1人世帯が増える傾向があり、築47年での建替えだった諏訪町から1人世帯の方が2人世帯より多くなっています。築45年程度から配偶者を亡くした高齢者の独り住まいが増加していることが想定されます。(野毛山と池尻は内部居住率も低い)

また、1人世帯比率が高いことで、一世帯当たりの人数は全体で1.3人～1.8人、全体でも1.7人という状況でした。(東京都平均は1.98人)

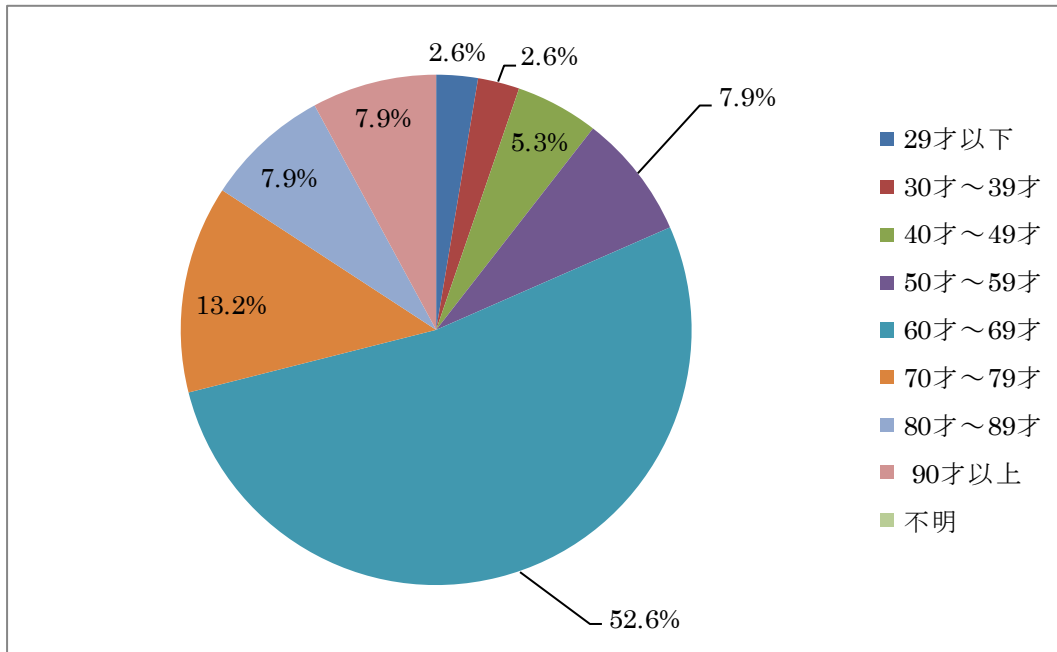
表8 マンション毎の世帯構成人員の比較

	全体	野毛山	池尻	諏訪町	調布	下連雀
従前面積/m ²		39～48 m ²	40～45 m ²	44 m ²	50 m ²	42 m ²
1人	40.97%	47.6%	42.1%	74.1%	30.5%	39.1%
2人	46.26%	33.3%	36.8%	25.9%	56.8%	50.0%
3人以上	12.78%	19.0%	21.1%	0.0%	12.6%	10.9%
世帯人数	1.7人	1.7人	1.8人	1.3人	1.8人	1.7人

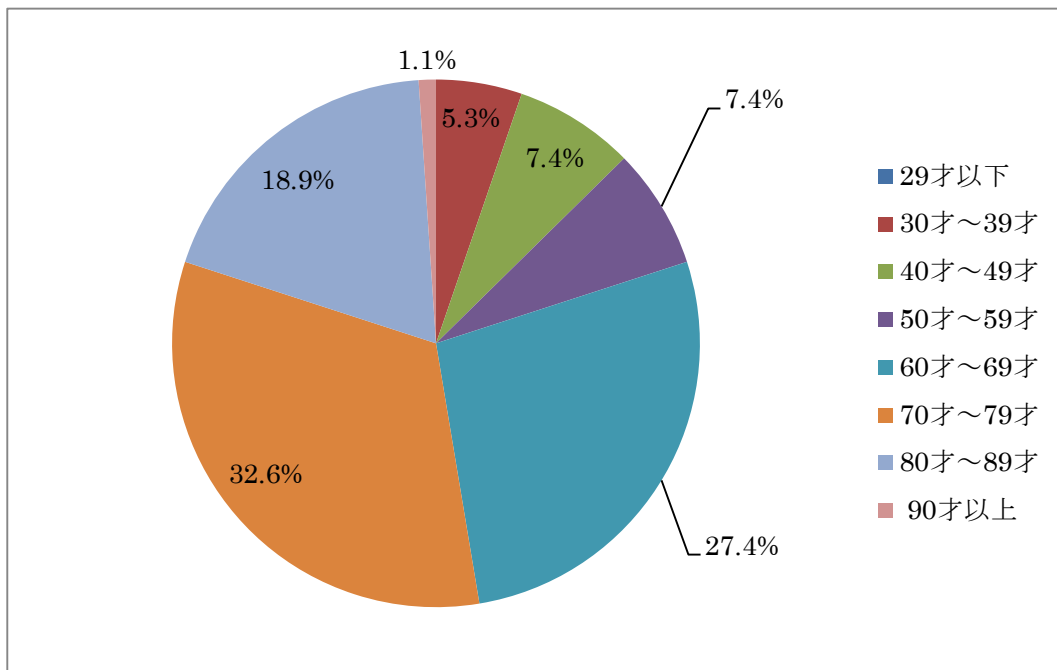
参考

従来は、同居家族の年齢構成は記録していませんでしたが、最近の事例である「池尻」と「調布」については、居住区分所有者の家族の年齢に関する情報がありましたので、この二つのマンションについて、内部居住者とその同居家族の年齢構成がグラフ7となります。ここでも60歳以上が80%を超え、区分所有者だけでなく同居する家族も高齢化が進んでいることがわかります。

グラフ7-1 池尻の居住者の年齢構成（除賃借人）



グラフ 7-2 調布の居住者の年齢構成（除く賃借人）

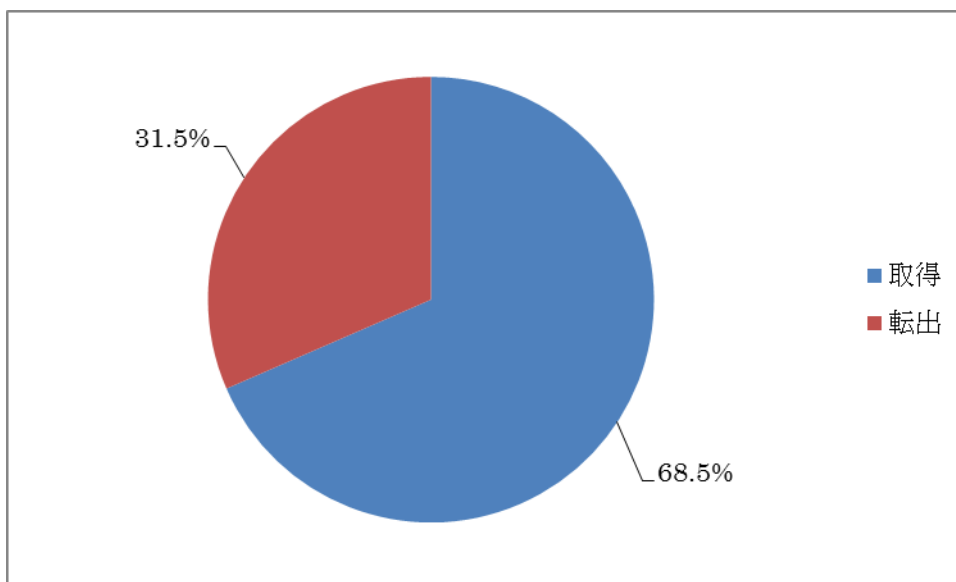


5. 再建後のマンションの再取得率

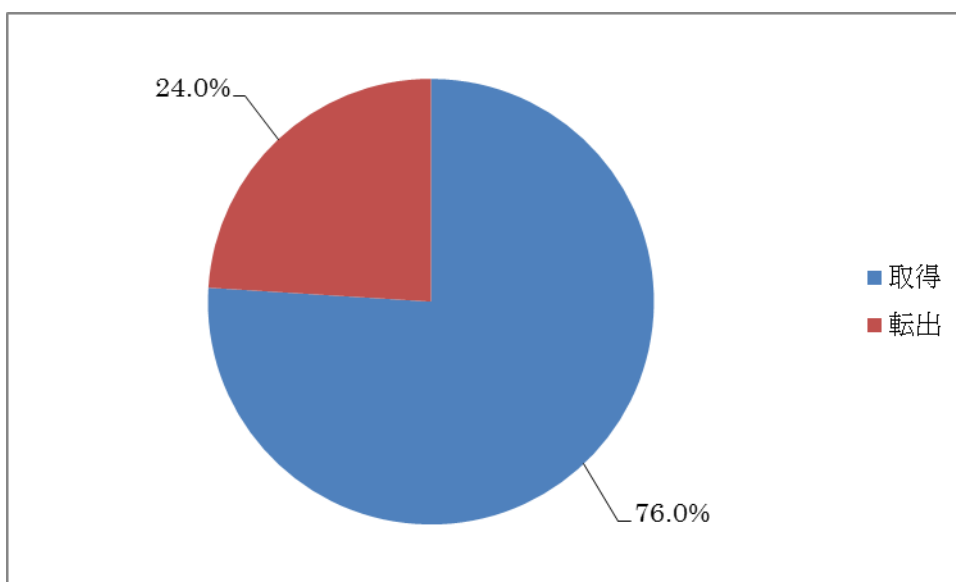
グラフ 8-1 で示すように、今回の調査対象マンションでは、区分所有者の再建マンションの住戸の再取得率は平均すると約 68% ですが、この比率は再建前のマンションに居住されていた区分所有者では約 76% となります。

内部居住の区分所有者の再取得率が高い傾向は 2011 年の調査結果と同じですが、今回は更に高齢者の再取得率についても調査しました。

グラフ 8-1 再建後のマンションの再取得率（全体）



グラフ 8-2 マンション内居住者の、再建後のマンションの再取得率

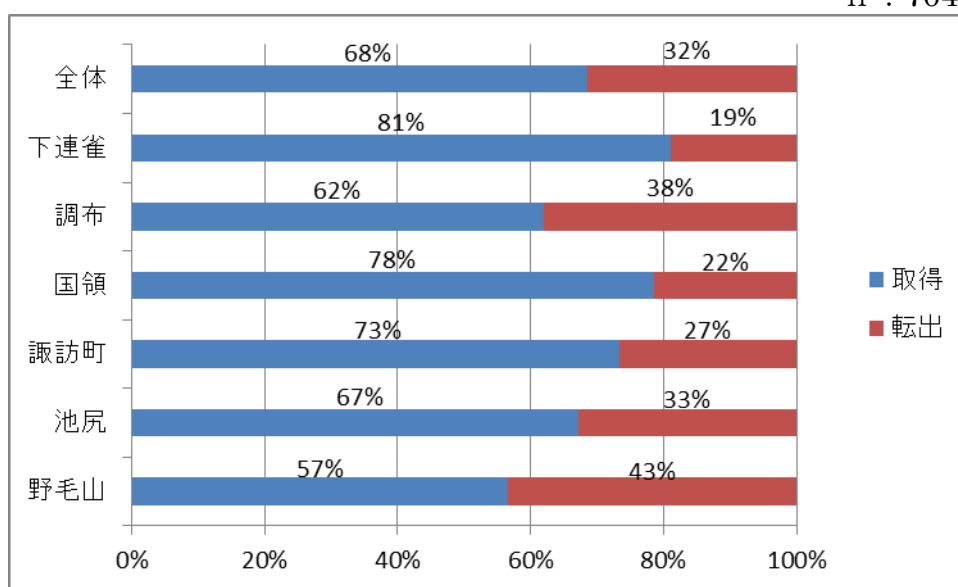


区分所有者全体の再取得状況についてはグラフ9-1に示すように83%の「下連雀」から57%の「野毛山」まで大きな差があります。しかし、グラフ9-2の内部居住者の再取得率では逆に野毛山が最も高く、「調布」を除けば大きな差はありません。このため、全体の再取得率の差は外部居住者の取得状況による部分が大きいのと思われます。

なお、マンション内居住者が多かった「調布」の再取得率が低くなっている主な理由は、仮住まい期間が3年弱にわたることだと思われます。（「調布」では、公道の付け替えが必要だったため他のマンションに比べ仮住まい期間が長くなっています。）また、今回の調査対象の中で唯一「調布」だけが内部居住者の再取得率が外部居住者より低くなっています。（「調布」の75歳以上の内部居住者の転出理由は後述）

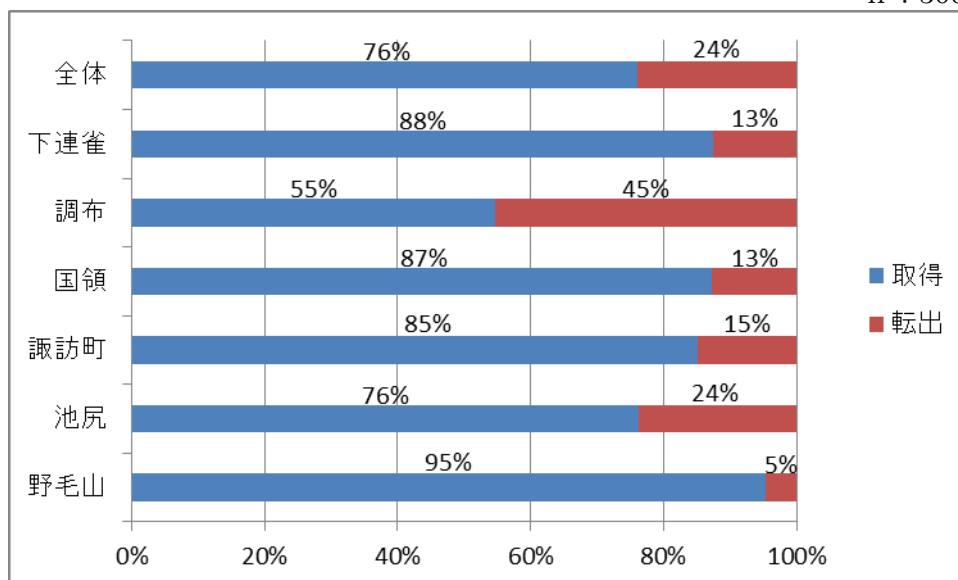
グラフ9-1 区分所有者全体の再取得率

n : 704



グラフ9-2 内部居住区分所有者の再取得率

n : 300

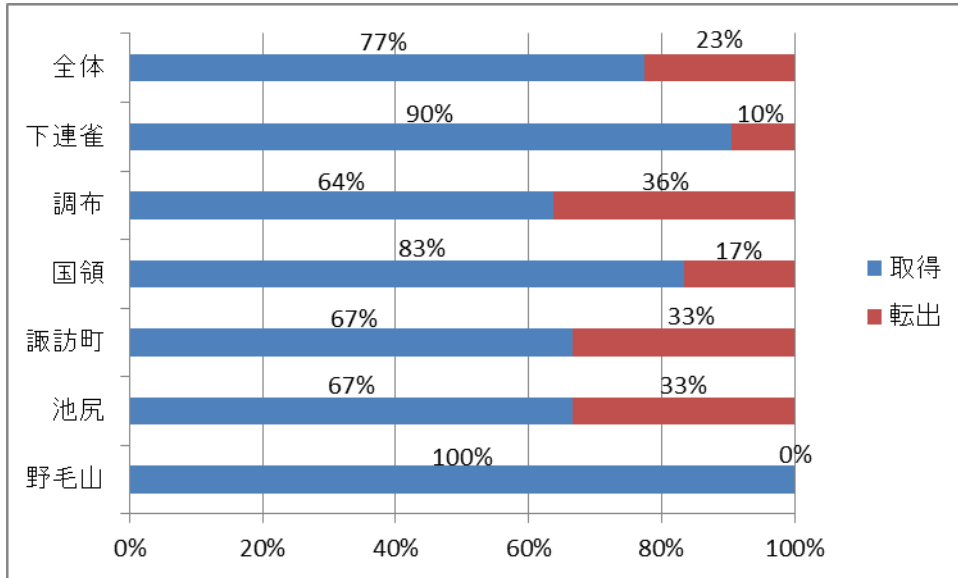


次に、内部居住者の再取得率を年代ごとに分析しました。65歳～74歳の内部居住者についてのデータがグラフ9-3、75歳以上についてがグラフ9-4です。

65歳～74歳の再取得率は全体と大きな差はありませんが、75歳以上になると再取得率が低下していることがわかります。（ここでも「調布」が最も低い数字になっています）

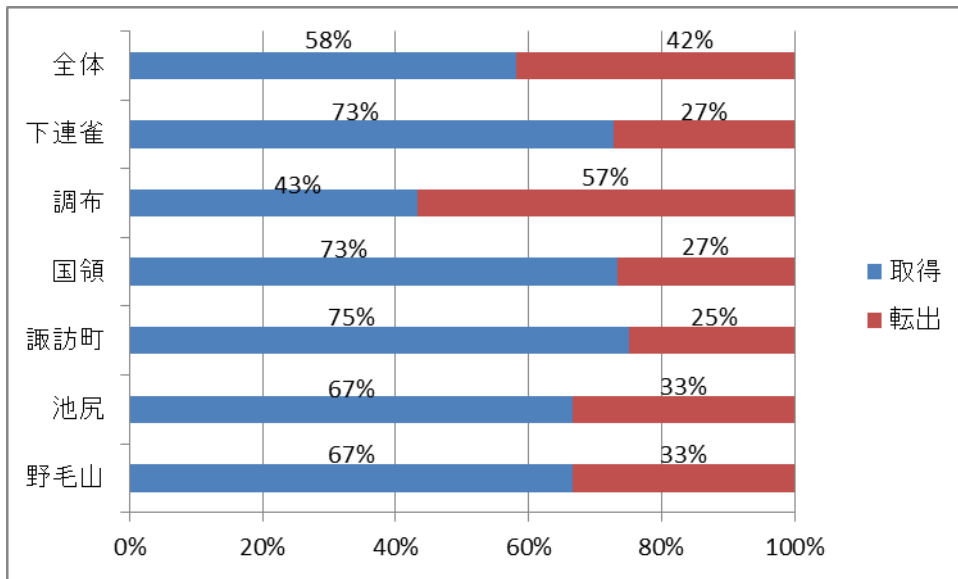
グラフ 9-3 内部居住区分所有者（65歳～74歳）の再取得率

n : 160



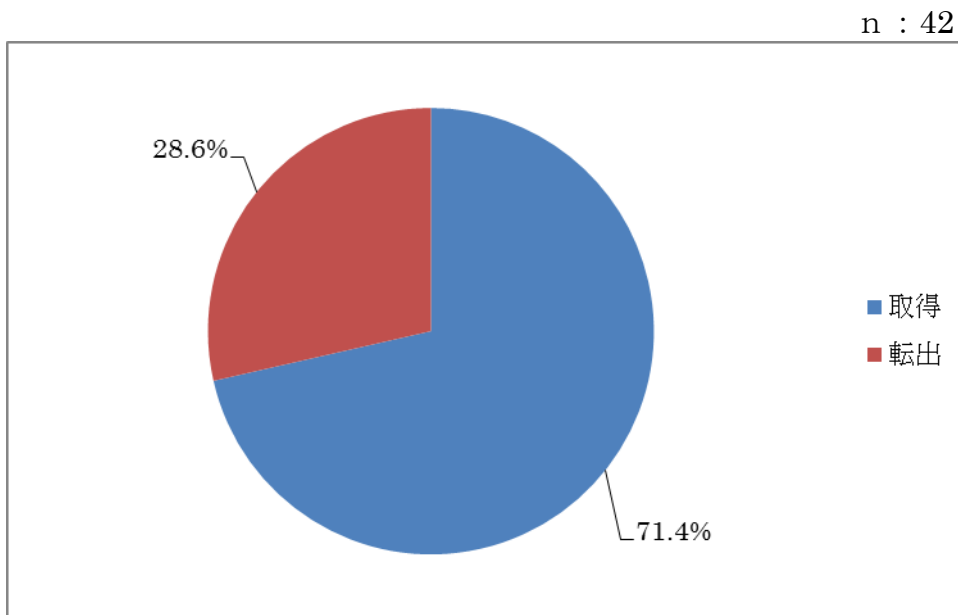
グラフ 9-4 内部居住者（75歳以上）の再取得率

n : 77



念のため「調布」を除いたデータをグラフ 9-5 に示します。調布を除いても 65 歳～74 歳に対して再取得率は低下しますが、低下率は 5 ポイント程度に小さくなります。

グラフ 9-5 「調布」を除いた、75 歳以上の居住区分所有者の再取得率



参考

「調布」で実施したアンケートで、75 歳以上の区分所有者が再建後の住戸を取得せずに、転出した理由は以下の通りです。引っ越しと長期の仮住まいが大きな理由でした。

- | | |
|------|--|
| 複数回答 | 長い仮住まいについての不安
二度の引っ越しが負担 |
| 単独回答 | 他に住宅を所有
相続が発生したため
これからの住宅は賃貸でよいと思った
年金生活による将来不安 |

参考

75歳以上の転出区分所有者の移転先について

再建前のマンションに居住していた75歳以上の区分所有者で、建替えを機に転出した方の移転先について、資料から確認できる「下連雀」「池尻」「調布」について以下にまとめました。

転出に際して、他のマンションや一戸建てを購入された方は15人でした。それ以外に賃貸住宅や高齢者施設に入居された方が3人いらっしゃいましたが、再取得しなかった理由はいずれも経済的なものではなく、お子さんの住居の近くに住むために、賃貸住宅（あるいは施設）への入居を選ばれたようです。

表9 75歳以上の転出区分所有者の移転先

n : 26

理 由	下連雀	池尻	調布
新築マンション・戸建を購入	0	1	6
中古マンション・戸建を購入	2	0	6
2戸所有の1戸を売却	1	0	2
賃貸住宅に入居	0	1	1
高齢者施設に入居	0	1	0
その他※	0	0	5

※「その他」は、相続が発生した方、他に住宅を所有されていた方等です。

6-1 再建後に高齢者が取得した住戸について（住戸面積）

65歳以上の区分所有者が取得した再建後の住戸の傾向について、内部居住区分所有者と外部居住区分所有者に分けて検証します。

表10-1は、全般的な傾向を示していますが、50㎡台の住戸について、マンション外に居住している区分所有者が取得している比率がやや高い傾向がみられることを除くと、マンション内に居住していたか、マンション外に居住していたかに関わらず、取得住戸の面積分布は、内部居住者の方がやや広いものの、ほぼ同様といえます。

表10-1 高齢者の居住区別にみた取得傾向

n : 234

取得面積	内部居住	外部居住
30~40㎡台	14.4%	13.1%
50㎡台	18.0%	24.6%
60㎡台	27.9%	27.0%
70㎡台	27.9%	25.4%
80㎡台	7.2%	5.7%
81㎡以上	4.5%	4.1%

次にこれをマンション毎に比較したものが、表10-2と表10-3です。
外部居住の区分所有者の方がやや小さな住戸を取得する傾向が確認できます。これは内部居住の区分所有者が自宅として取得する比率が高いのに対して外部居住の区分所有者が賃貸住宅や親族の住宅として取得する比率が高いことが原因と思われます。

表10-2 マンション内居住高齢者区分所有者の再建マンションの取得状況


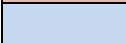
n : 111

取得住戸	全体	野毛山	池尻	諏訪町	国領	調布	下連雀
	従前面積	39~48 m ²	40~45 m ²	44 m ²	46~48 m ²	50 m ²	42 m ²
30~40 m ² 台	14.4%	14.3%	41.7%	22.2%	3.8%	0.0%	25.9%
50 m ² 台	18.0%	42.9%	16.7%	11.1%	3.8%	26.7%	18.5%
60 m ² 台	27.9%	0.0%	33.3%	44.4%	26.9%	40.0%	14.8%
70 m ² 台	27.9%	28.6%	8.3%	11.1%	30.8%	30.0%	37.0%
80 m ² 台	7.2%	14.3%	0.0%	0.0%	26.9%	0.0%	0.0%
90 m ² 超	4.5%	0.0%	0.0%	11.1%	7.7%	3.3%	3.7%

表10-3 マンション外居住高齢区分所有者の再建マンションの取得状況

n : 122

取得住戸	全体	野毛山	池尻	諏訪町	国領	調布	下連雀
	従前面積	39~48 m ²	40~45 m ²	44 m ²	46~48 m ²	50 m ²	42 m ²
30~40 m ² 台	13.1%	18.8%	41.7%	10.0%	18.2%	0.0%	18.8%
50 m ² 台	24.6%	25.0%	33.3%	10.0%	18.2%	38.9%	25.0%
60 m ² 台	27.0%	12.5%	8.3%	50.0%	36.4%	22.2%	12.5%
70 m ² 台	25.4%	25.0%	16.7%	10.0%	9.1%	36.1%	25.0%
80 m ² 台	5.7%	6.3%	0.0%	10.0%	18.2%	0.0%	6.3%
90 m ² 超	4.1%	12.5%	0.0%	10.0%	0.0%	2.8%	12.5%

 :最も比率の高い面積
 :二番目に比率の高い面積

6-2 再建後に高齢者が取得した住戸について（資金負担）

なお、65歳以上の区分所有者の住戸取得に際しての追加金の支払額については表10-4に示すような状況です。内部居住者と外部居住者の間に大きな違いはありませんでした。

再建前のマンションの権利の評価よりも評価が安い住戸を取得した区分所有者（交換差金を取得した区分所有者）は、内部居住、外部居住とも概ね20%となります。一方で、80%の区分所有者は建替えに際して追加の資金負担をしていることとなります。

負担した金額は1000万円以下がともに40%前後で最も多く、1000万円を超える金額を負担している割合もともに40%前後となります。

一方で、高額な負担についてはマンション外居住の方が多くなっています。

表10-4 65歳以上の区分所有者の買い増し金について

n : 233

負担額	マンション内居住	マンション外居住
差金の交付	21.6%	18.9%
1000万円以下	40.5%	37.7%
1000～2000万円以下	27.0%	28.7%
2000万円超	10.8%	14.8%

6-3 再建後に高齢者が取得した住戸について（総括）

住戸の再取得についての高齢者の傾向について総括すると、マンション内居住ーマンション外居住の間で大きな差はありませんでした。

追加負担額と面積についての共通のボリュームゾーンは1000万円以下の負担で60㎡台以下の住宅を取得しているということになります。

両者の微妙な違いとしては、取得住戸の面積が広めなのに対して低めの追加負担になっていることから、マンション内居住の区分所有者の方が比較的低層階の住戸を取得している傾向が見えます。

上記の理由としては経済的なものも考えられますが、従前住戸と類似の環境の住戸を希望するという、内部居住者に共通する傾向が影響していることも考えられます。

（建替え後の建物は従前より高層化することが多く、結果的に従前住戸に近い階数の住戸は低層階になります。）