

# マンション部会 中間報告関連資料

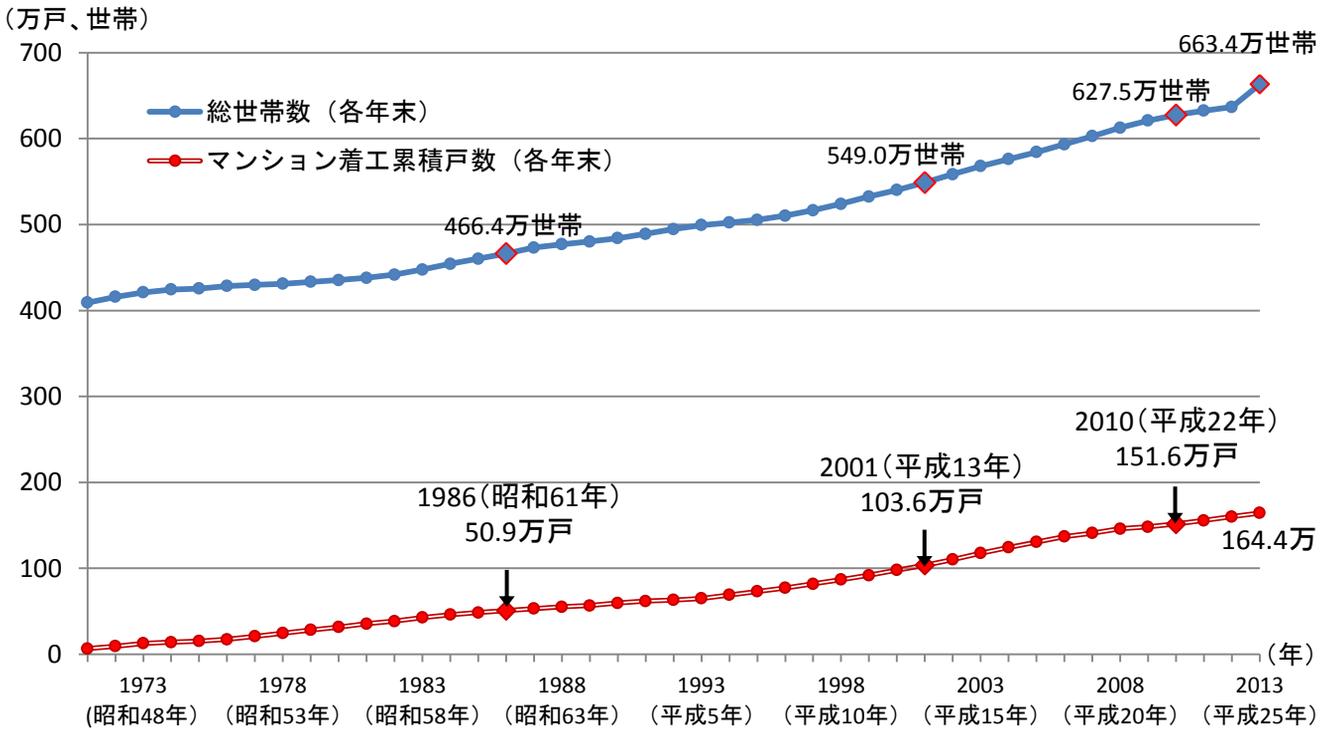
## (目次)

1 マンションストックの状況	1
図1 都内総世帯数とマンション戸数の推移	1
図2 建築時期別のマンション戸数(2013(平成25)年末)	1
図3 マンション棟数の地域別構成割合	2
図4 旧耐震基準マンションの分布(用途地域別)	2
図5 団地型マンションの状況	3
図6 着工から40年以上のマンションの推移	3
図7 高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況	4
2 マンション市場の状況	5
図8 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	5
図9 マンション供給戸数の地域別割合の推移	5
図10 既存住宅の成約件数の推移	6
図11 既存住宅の平均成約価格の推移	6
図12 マンション購入時に重視した事項	7
図13 マンション購入の際に必要なと考える管理に関する情報	7
3 マンションの管理等の状況	8
図14 マンションに居住する世帯主の年齢(全国)	8
図15 マンション居住者の永住意識(全国)	8
図16 管理組合の有無	9
図17 管理規約の有無	10
図18 総会の開催状況	11
図19 役員会・理事会の開催状況	12
図20 管理費等滞納の住戸の有無(全国)	13
図21 日常管理の問題	14
図22 管理委託の状況	15

図23	管理者の選任状況(全国)	16
図24	専門家の活用状況(全国)	17
図25	長期修繕計画の有無	18
図26	設計図書等の保管状況	19
図27	保管している設計図書の種類	20
図28	設計図書の保管方法	20
図29	修繕履歴の保管状況(全国)	21
4	マンションの建替えの状況	22
図30	都道府県別建替え実績	22
図31	都内区市別建替え実績	22
図32	建替え事例の分析	23
図33	建替えの検討状況(旧耐震基準のマンション)	24
5	マンションの耐震化の状況	25
図34	耐震診断の実施状況	25
図35	耐震改修の実施状況	26

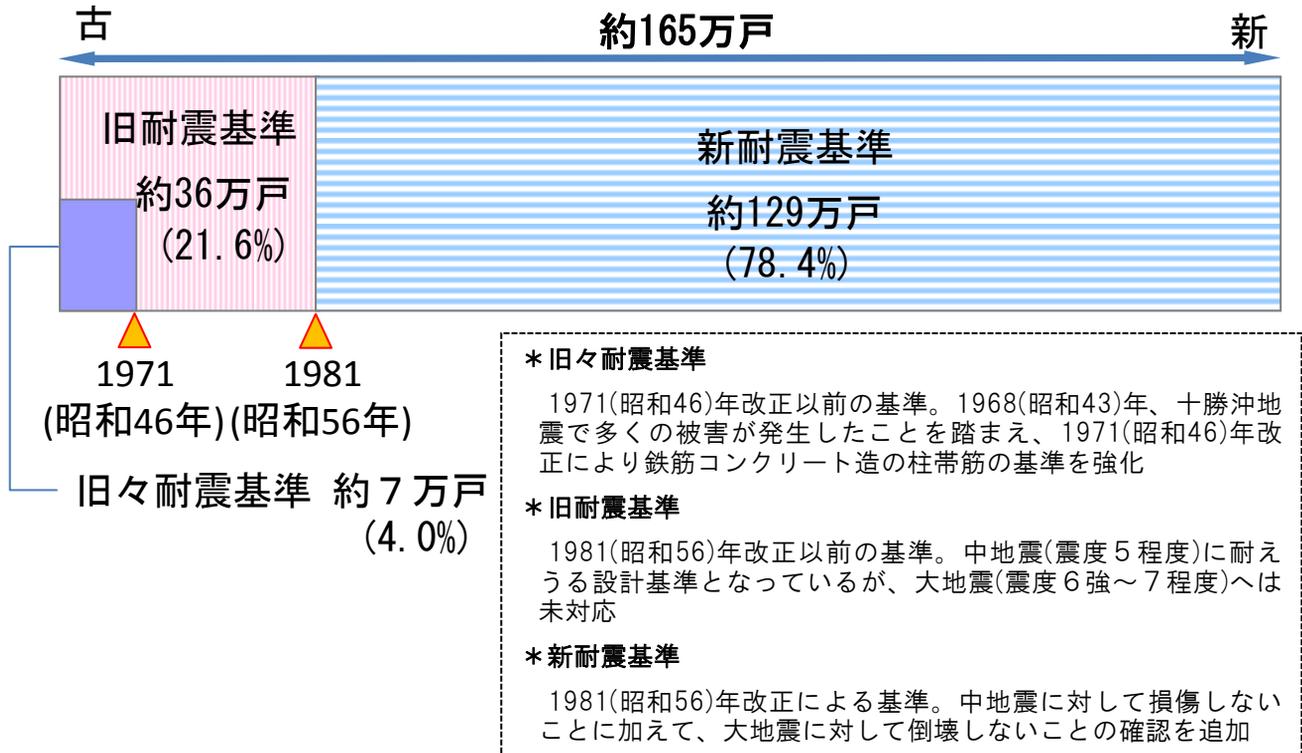
# 1 マンションストックの状況

【図1 都内総世帯数とマンション戸数の推移】



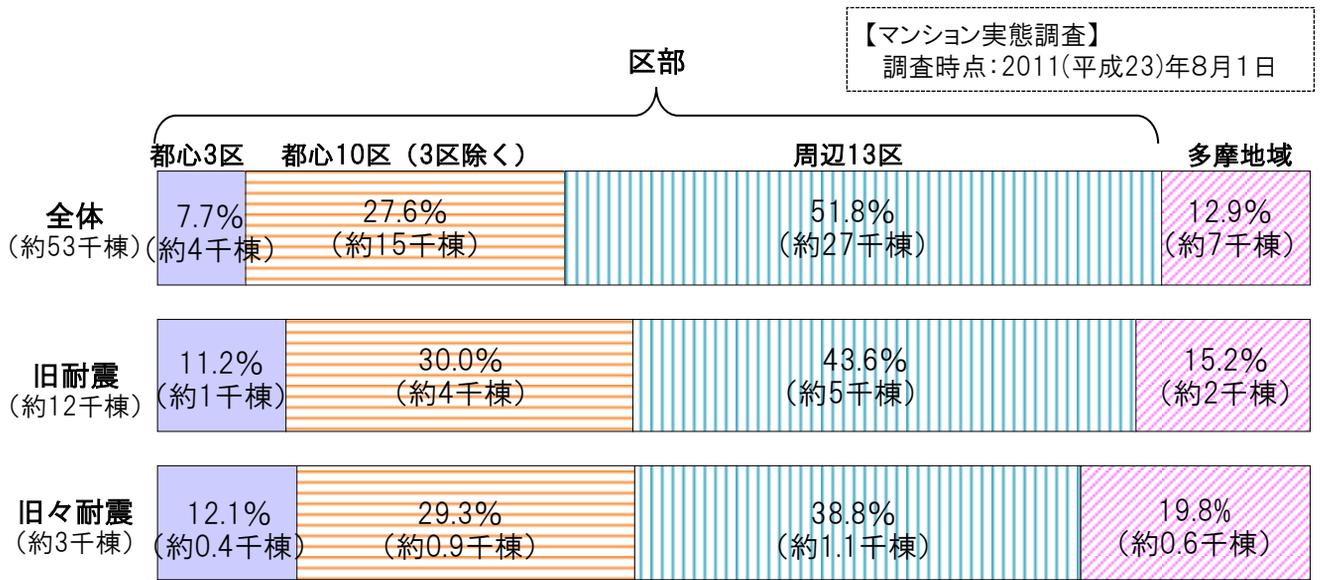
(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都総務局  
住宅着工統計/東京都都市整備局

【図2 建築時期別のマンション戸数(2013(平成25)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

【図3 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

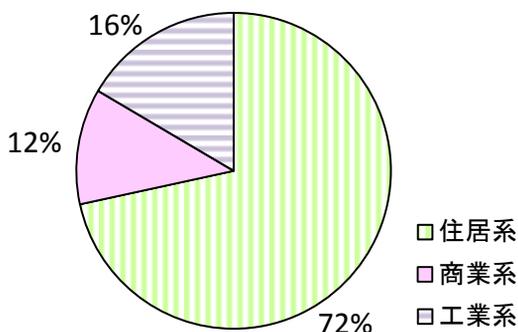
都心10区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

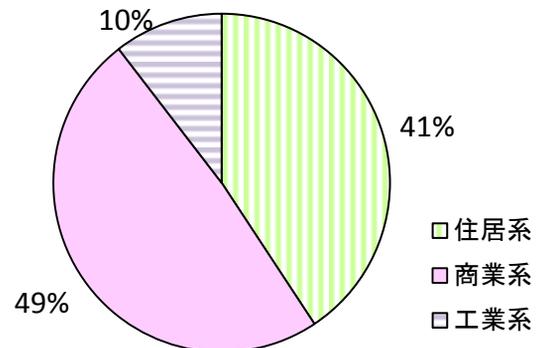
【図4 旧耐震基準マンションの分布(用途地域別)】

	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	1.6	4.0	7.8	11.0	11.3	19.6	12.6	31.2	48.2	7.4	2.9	0

指定区域面積の割合



旧耐震マンション棟数の割合

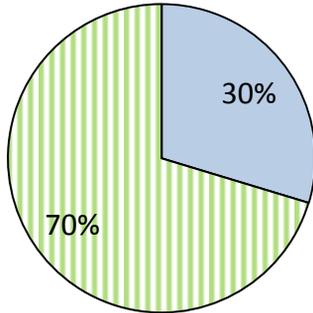


(資料) 平成25年度東京都都市整備局調査による

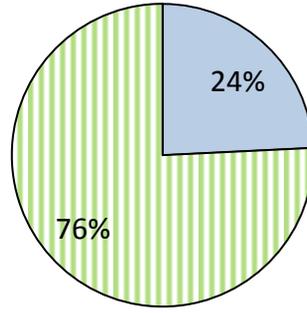
## 【図5 団地型マンションの状況】

(調査対象) 旧公団・公社が分譲した旧耐震基準の団地型マンション (約120団地、約35,000戸)

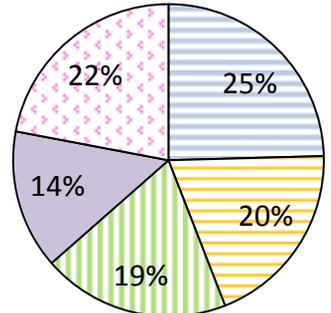
＜地域別団地数割合＞



＜地域別戸数割合＞



＜規模別団地数割合＞

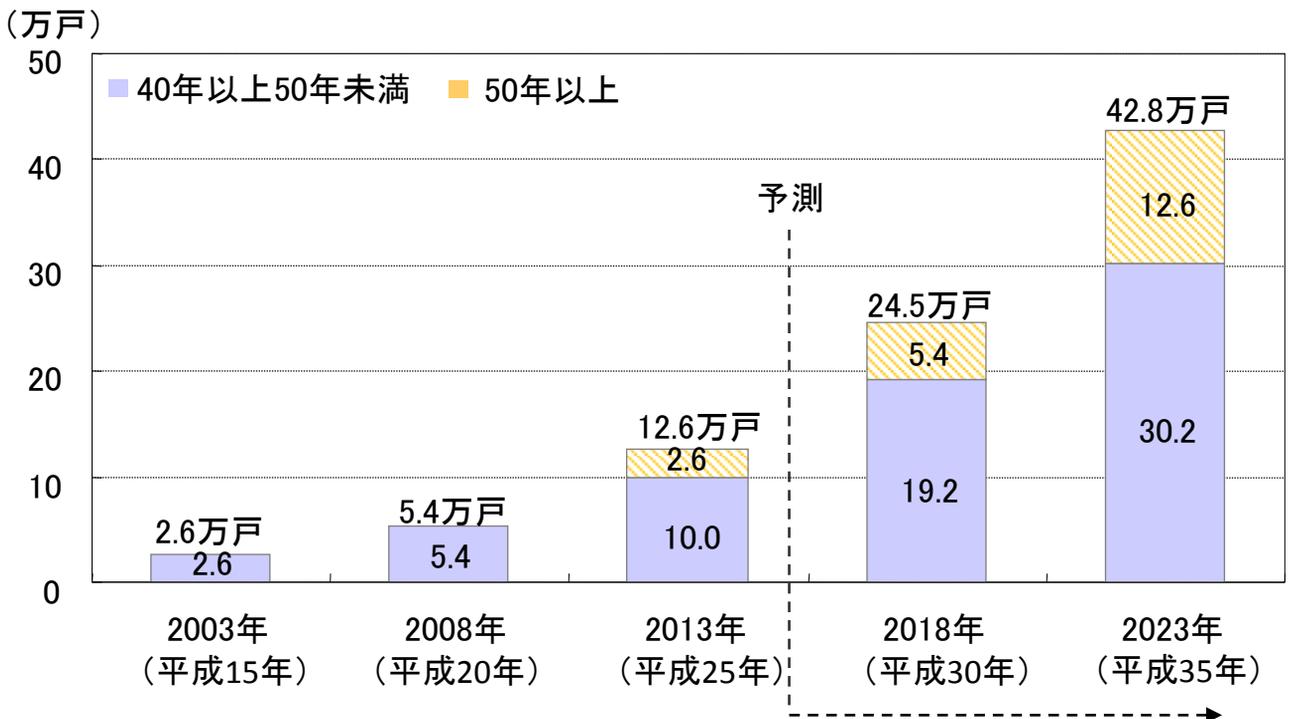


■ 区部 ■ 多摩地域

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

(資料) 平成25年度東京都都市整備局調査による

## 【図6 着工から40年以上のマンションの推移】

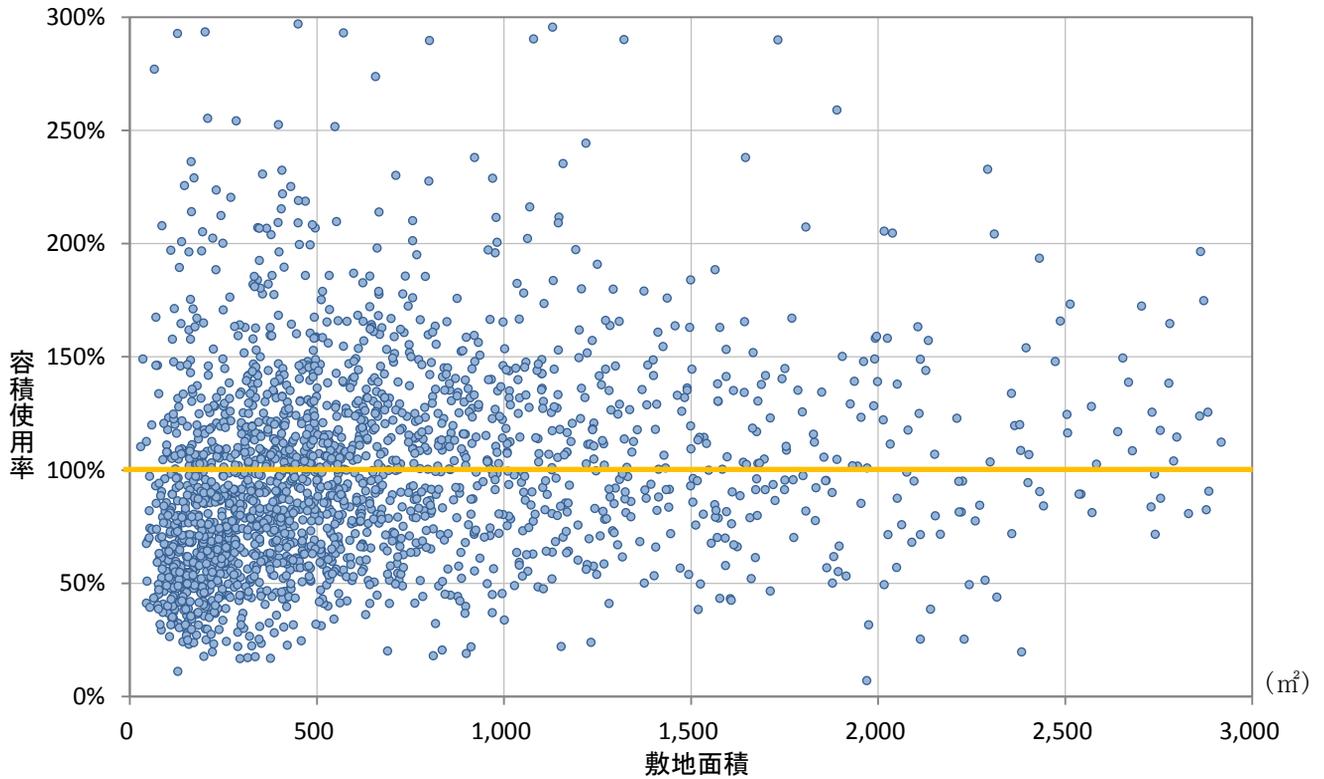


(注)50年以上のマンション(2003年及び2008年)については、不明のため0推計とした。

(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

## 【図7 高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況】

(調査対象) 旧々耐震基準のマンション (団地型マンションは除く) 約2,200棟

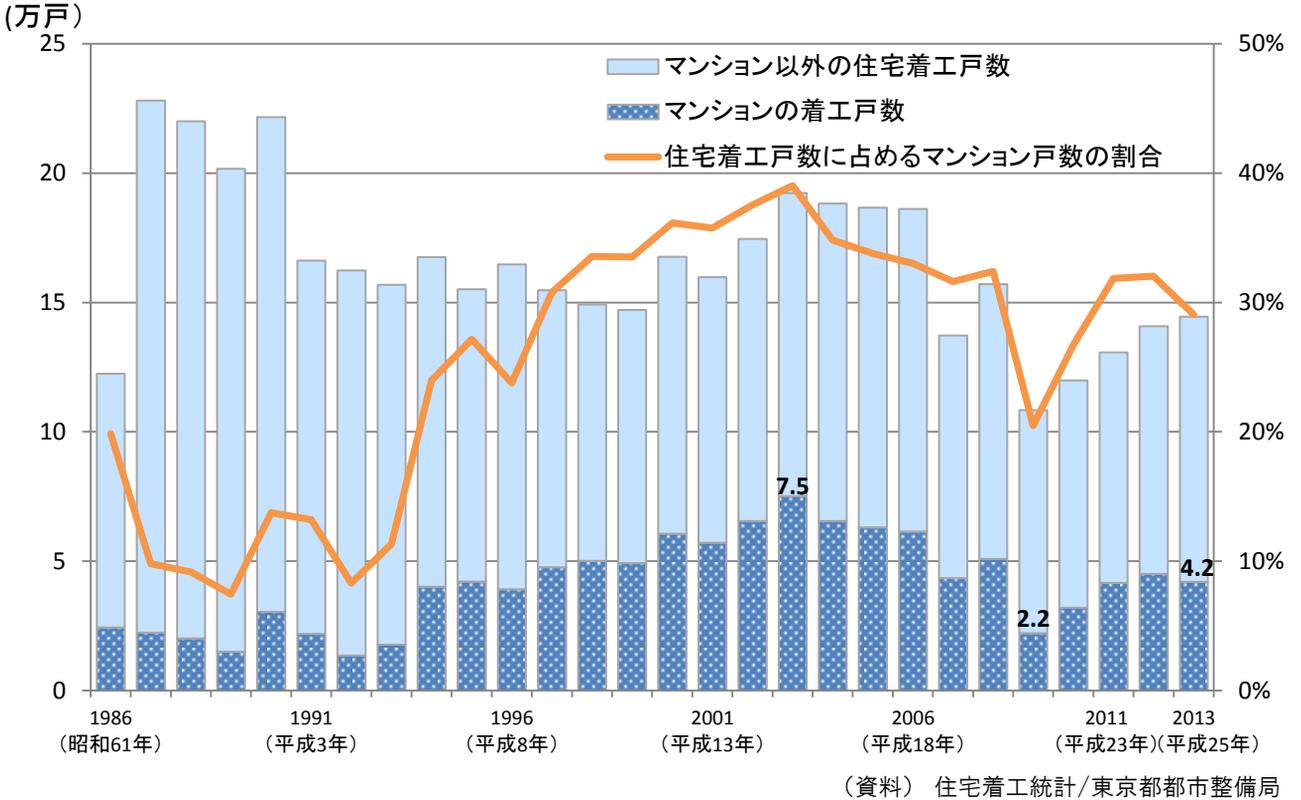


容積使用率：使用可能な容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合  
マンション実態調査結果、地形図、登記簿謄本等を基に都が推計

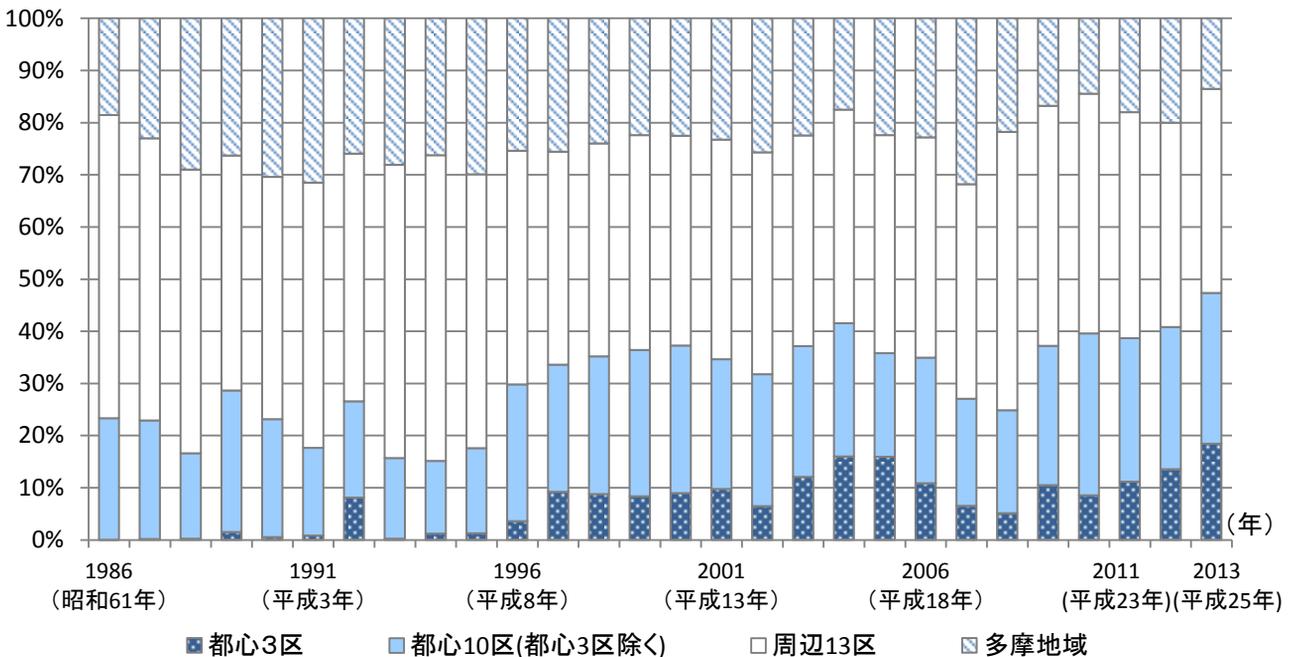
(資料) 平成25年度東京都都市整備局調査による

## 2 マンション市場の状況

【図8 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】



【図9 マンション供給戸数の地域別割合の推移】

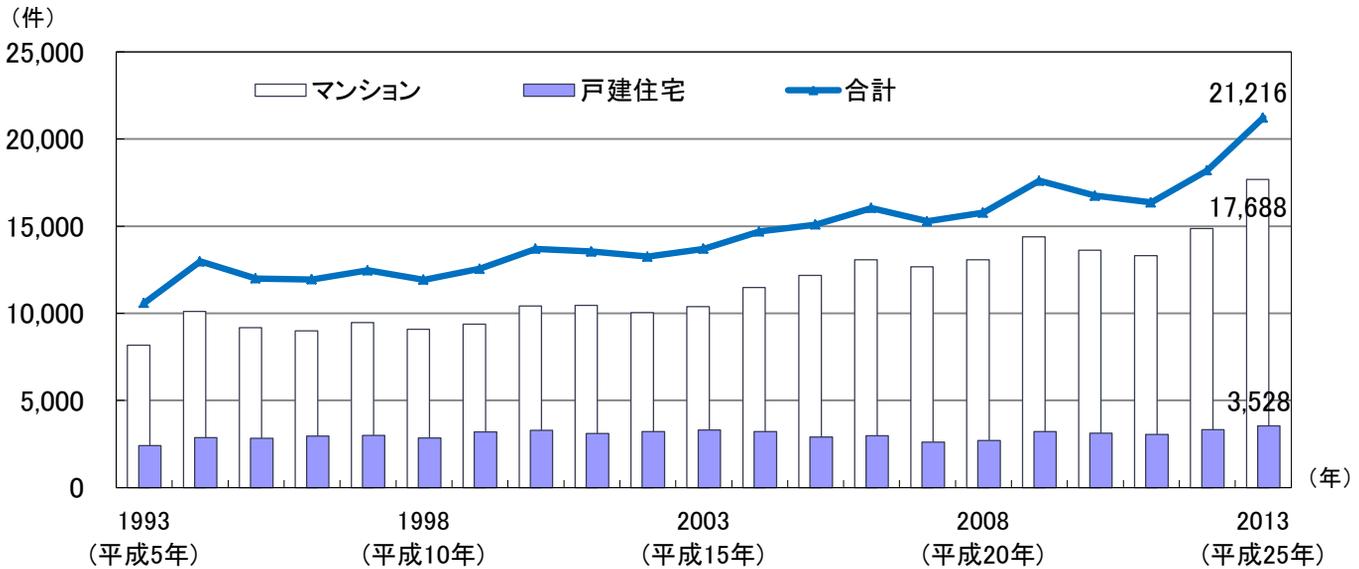


都心3区：千代田区、中央区、港区

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

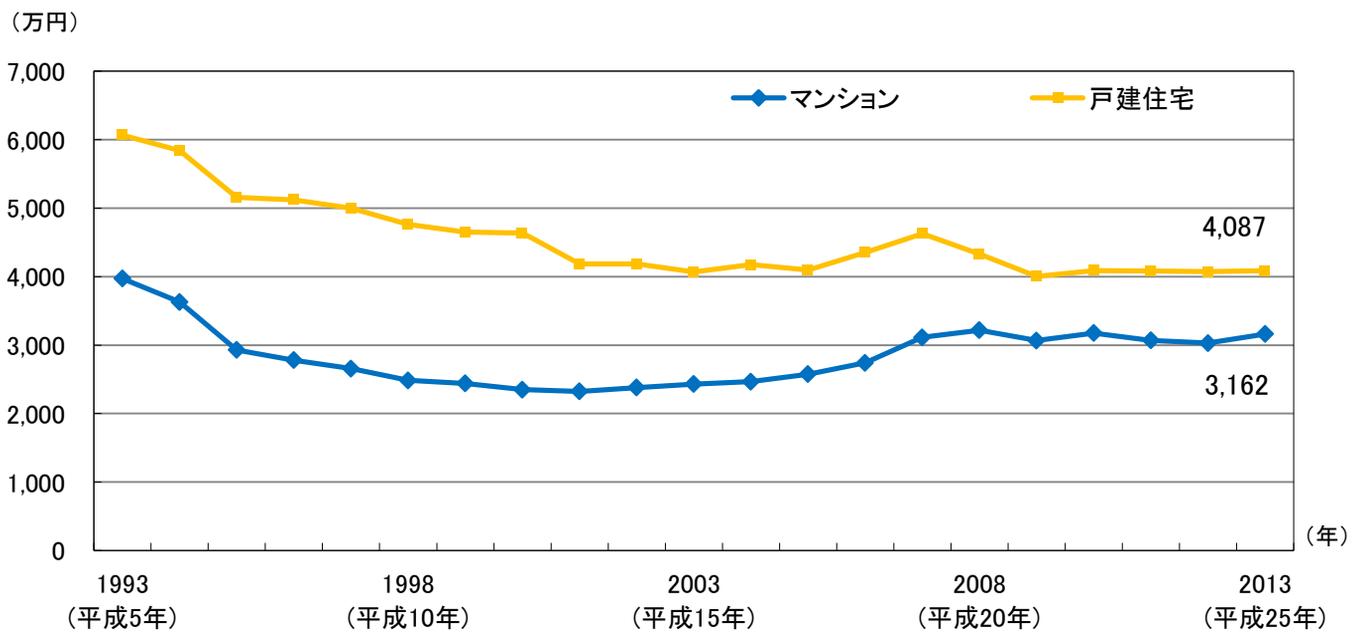
(資料) 全国マンション市場動向/(株)不動産経済研究所

【図10 既存住宅の成約件数の推移】



(資料) (公財) 東日本不動産流通機構

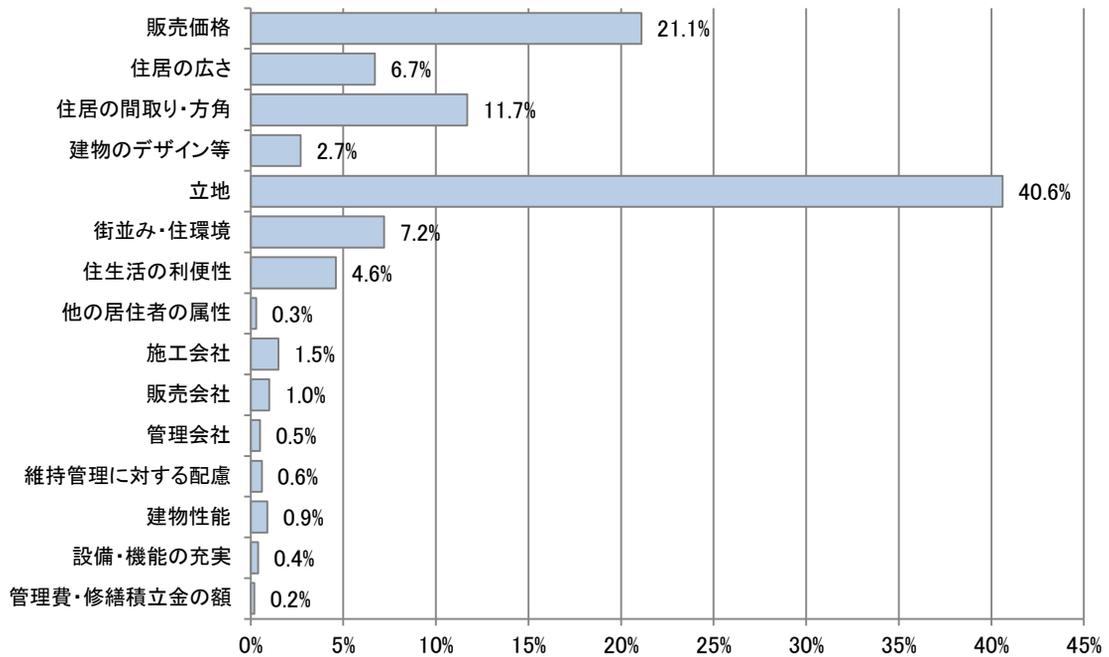
【図11 既存住宅の平均成約価格の推移】



(資料) (公財) 東日本不動産流通機構

## 【図12 マンション購入時に重視した事項】

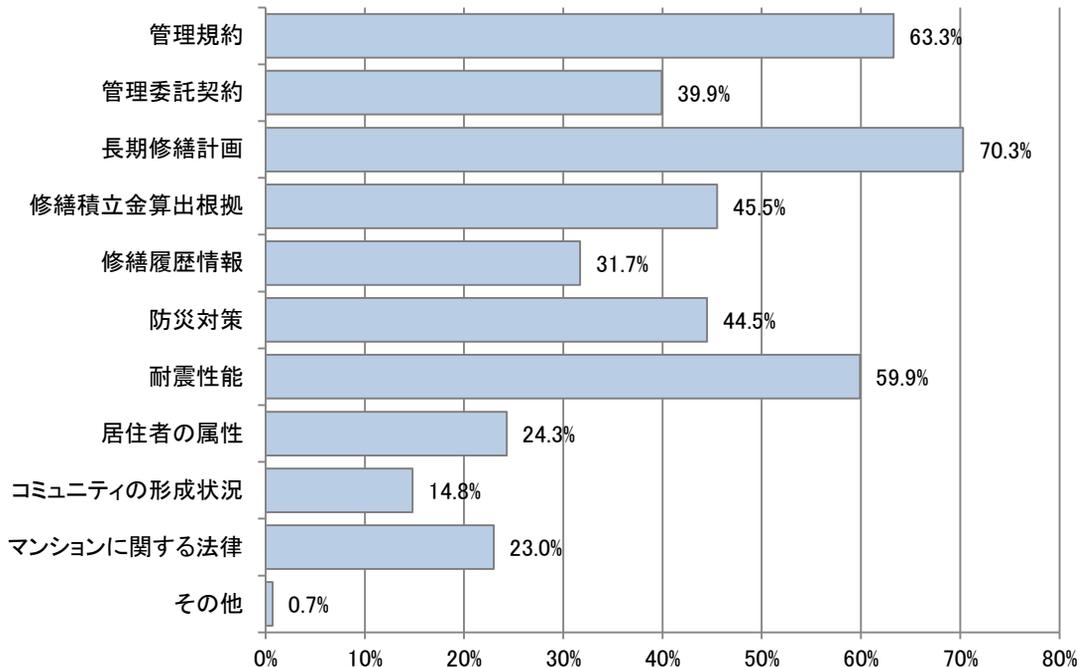
(注) インターネットアンケートにより都内在住かつ都内の分譲マンションの区分所有者1,000人を対象とした。



(資料)マンション施策に関する検討調査(H22)/東京都都市整備局

## 【図13 マンション購入の際に必要と考える管理に関する情報】

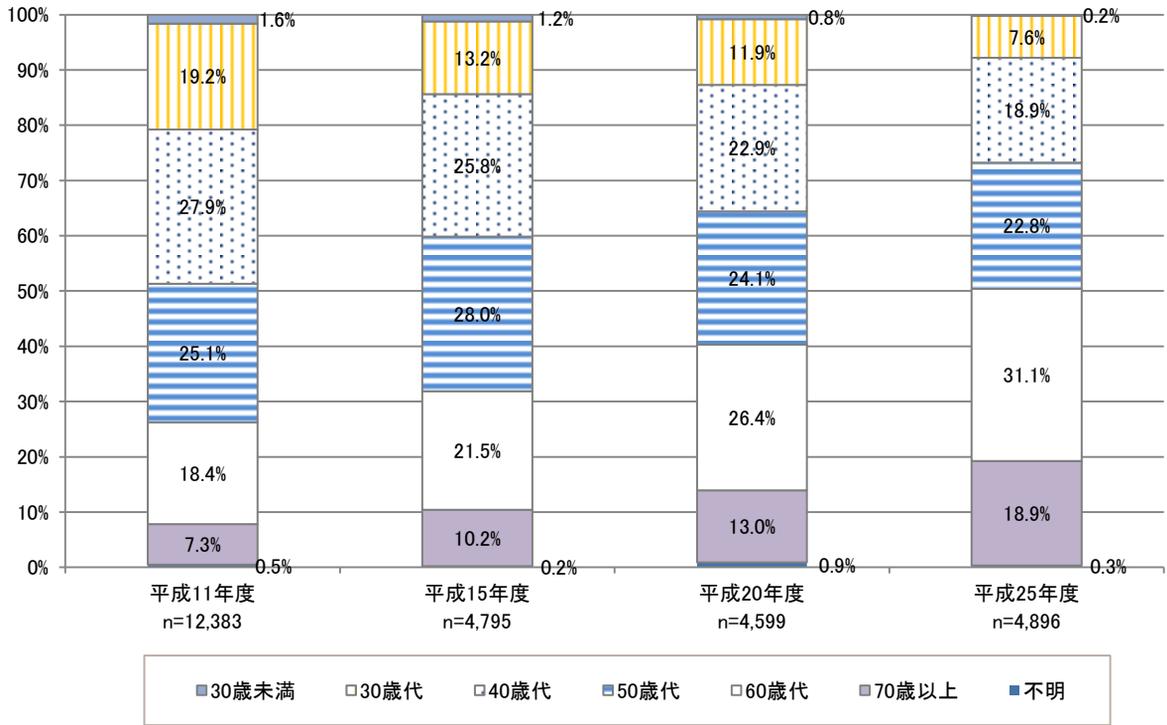
(注) インターネットアンケートにより都内在住かつ都内の分譲マンションの区分所有者1,000人を対象とした。



(資料)マンション施策に関する検討調査(H22)/東京都都市整備局

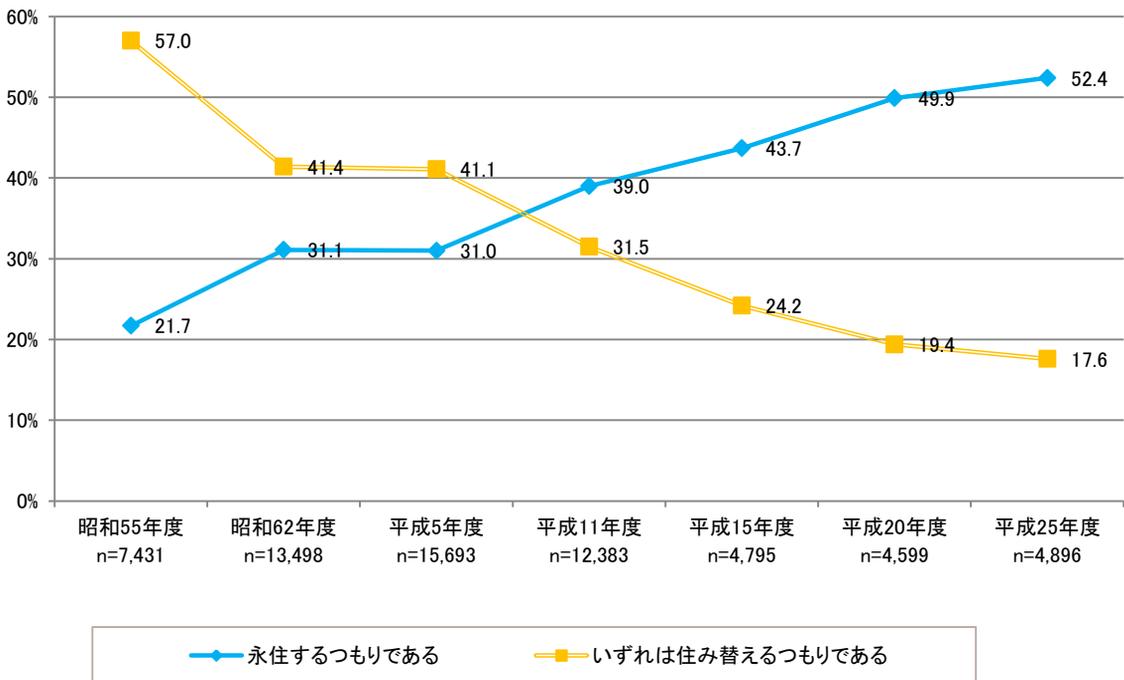
### 3 マンションの管理等の状況

【図14 マンションに居住する世帯主の年齢(全国)】



(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

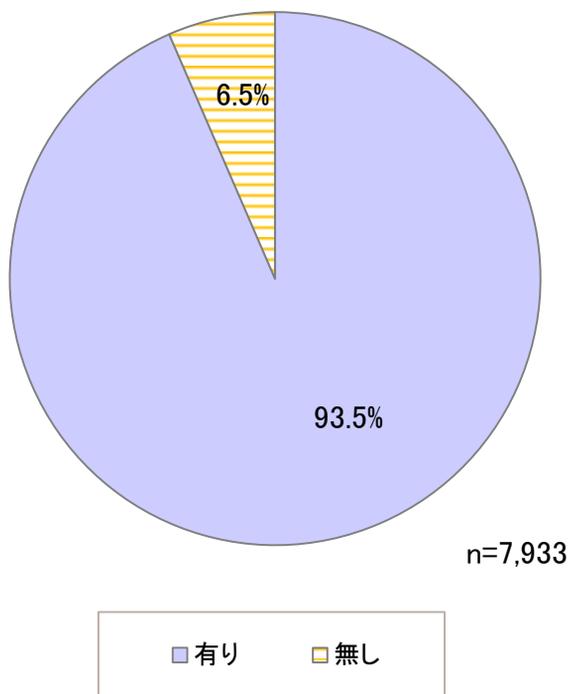
【図15 マンション居住者の永住意識(全国)】



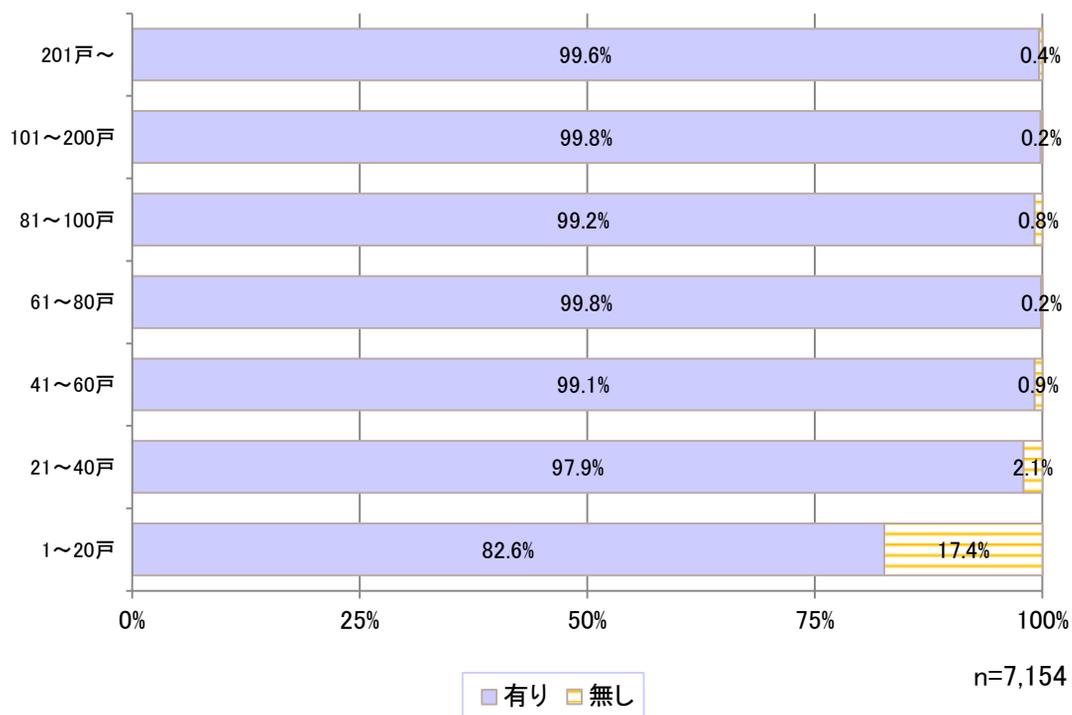
(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

【図16 管理組合の有無】

(全体)



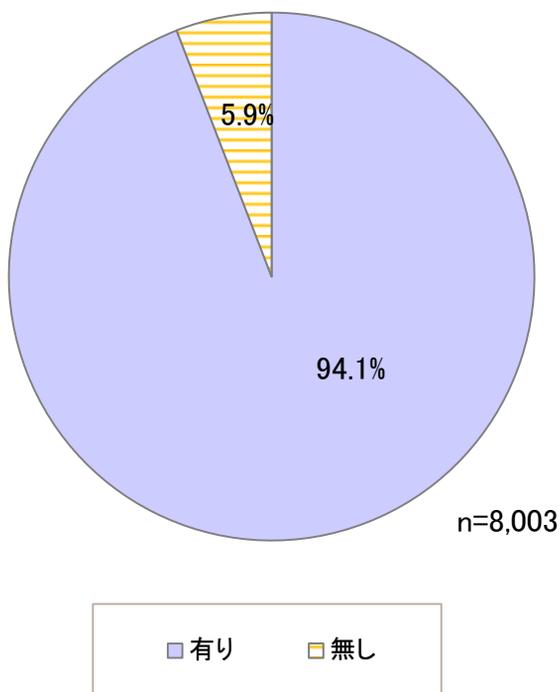
(戸数別)



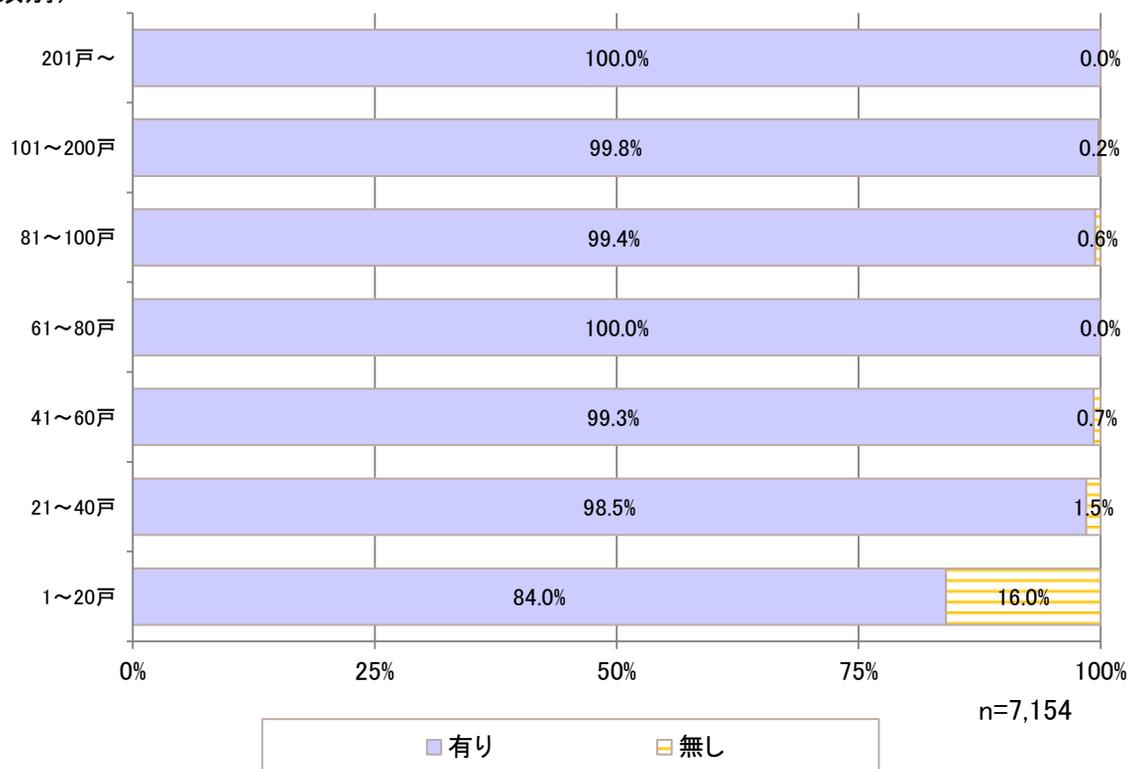
(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表) / 東京都都市整備局

## 【図17 管理規約の有無】

(全体)



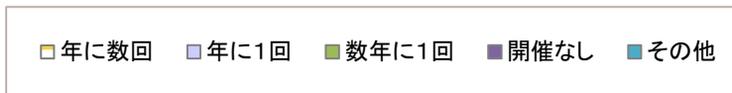
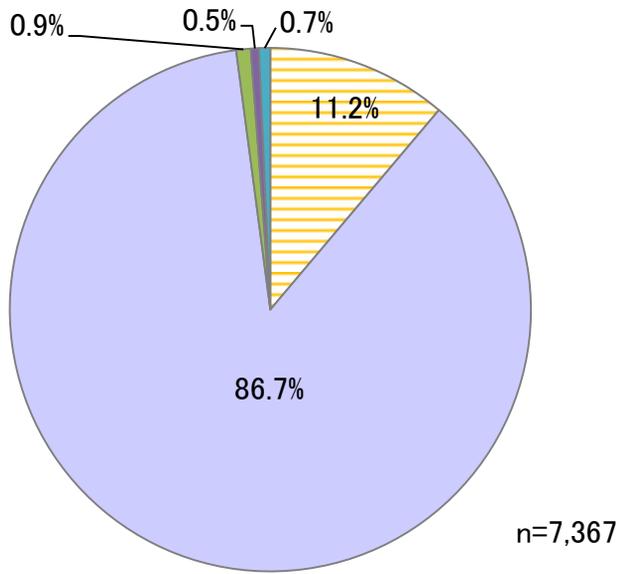
(戸数別)



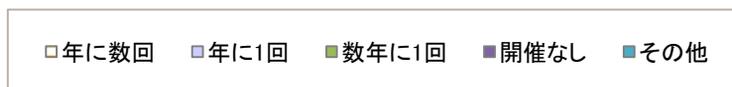
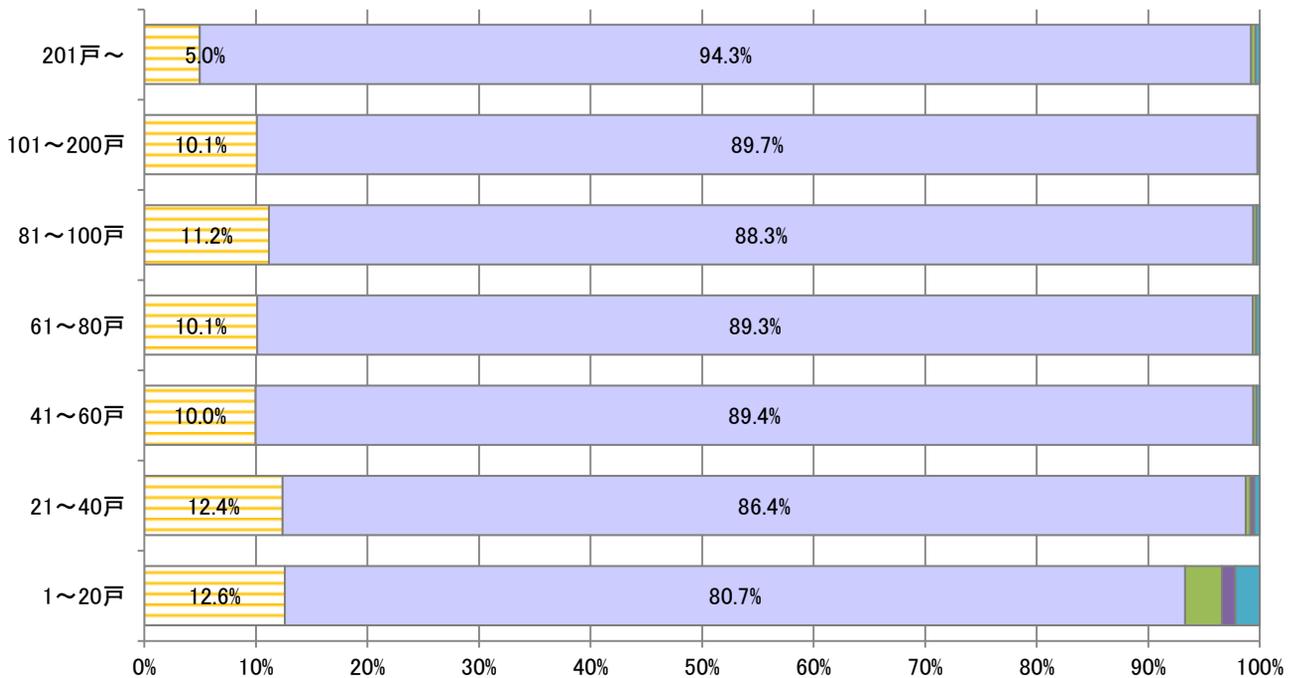
(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表) / 東京都都市整備局

【図18 総会の開催状況】

(全体)



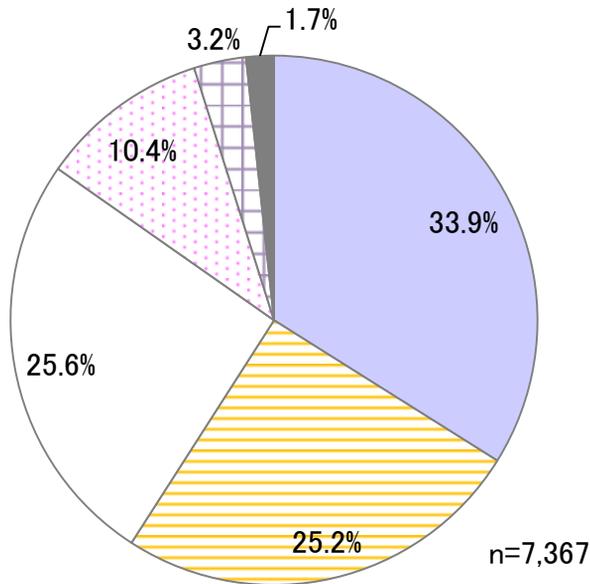
(戸数別)



(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

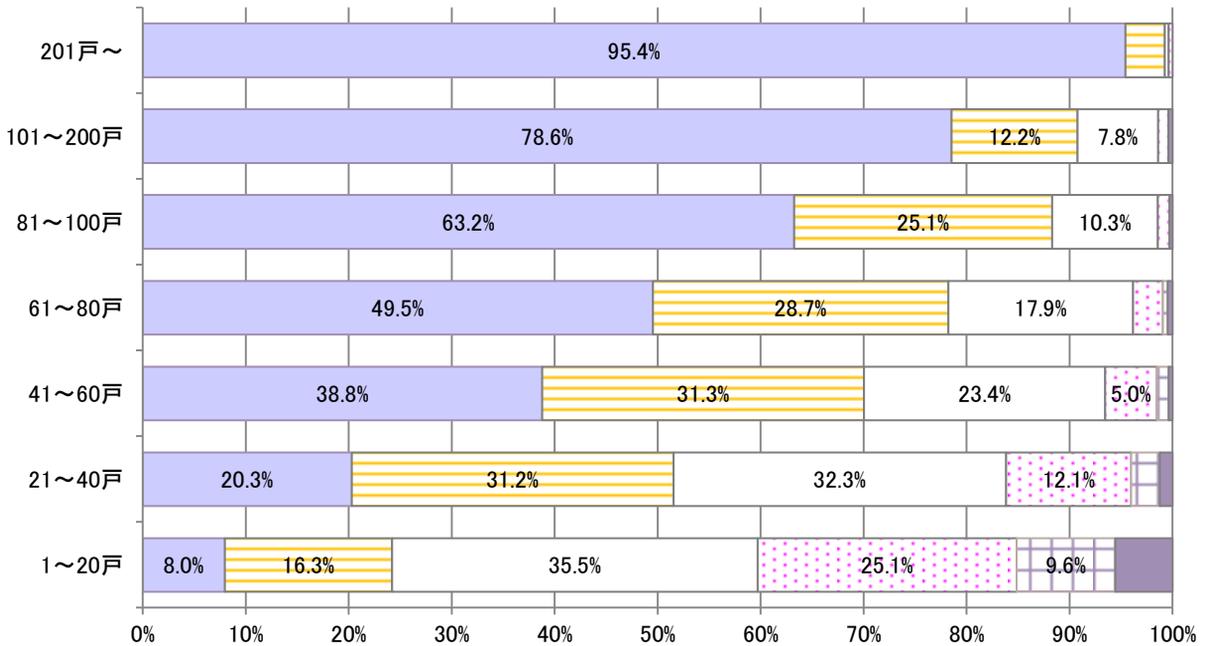
## 【図19 役員会・理事会の開催状況】

(全体)



■ 月に1回 ■ 2か月に1回 □ 数か月に1回 □ 年に1回 □ ほとんど開催していない ■ 組織なし

(戸数別)



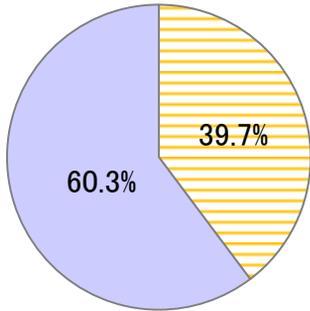
n=6,727

■ 月に1回 ■ 2か月に1回 □ 数か月に1回 □ 年に1回 □ ほとんど開催していない ■ 組織なし

(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

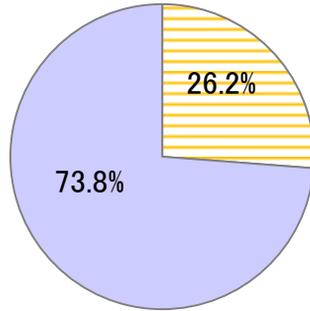
【図20 管理費等滞納の住戸の有無(全国)】

(管理費等3ヶ月以上滞納の住戸の有無)



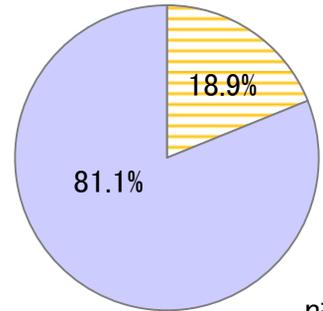
n=2,162  
※「不明」を除く

(管理費等6ヶ月以上滞納の住戸の有無)



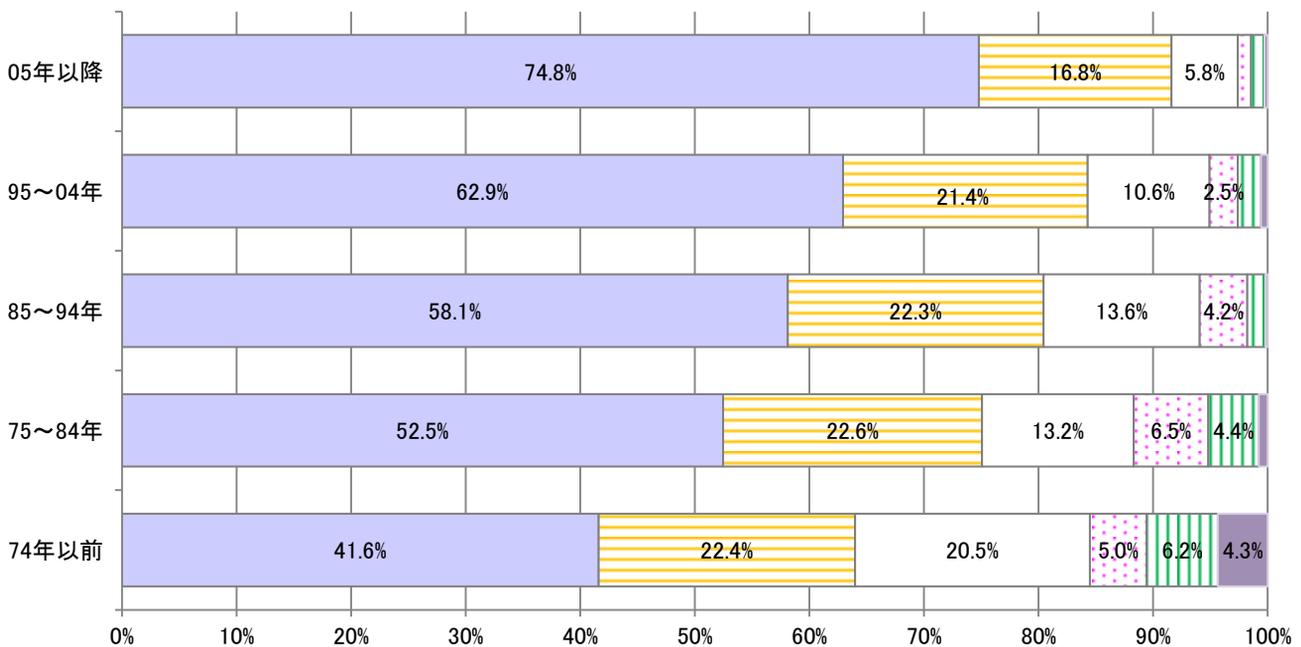
n=2,015  
※「不明」を除く

(管理費等1年以上滞納の住戸の有無)



n=1,958  
※「不明」を除く

(管理費等3ヶ月以上滞納の住戸割合(建築年別))



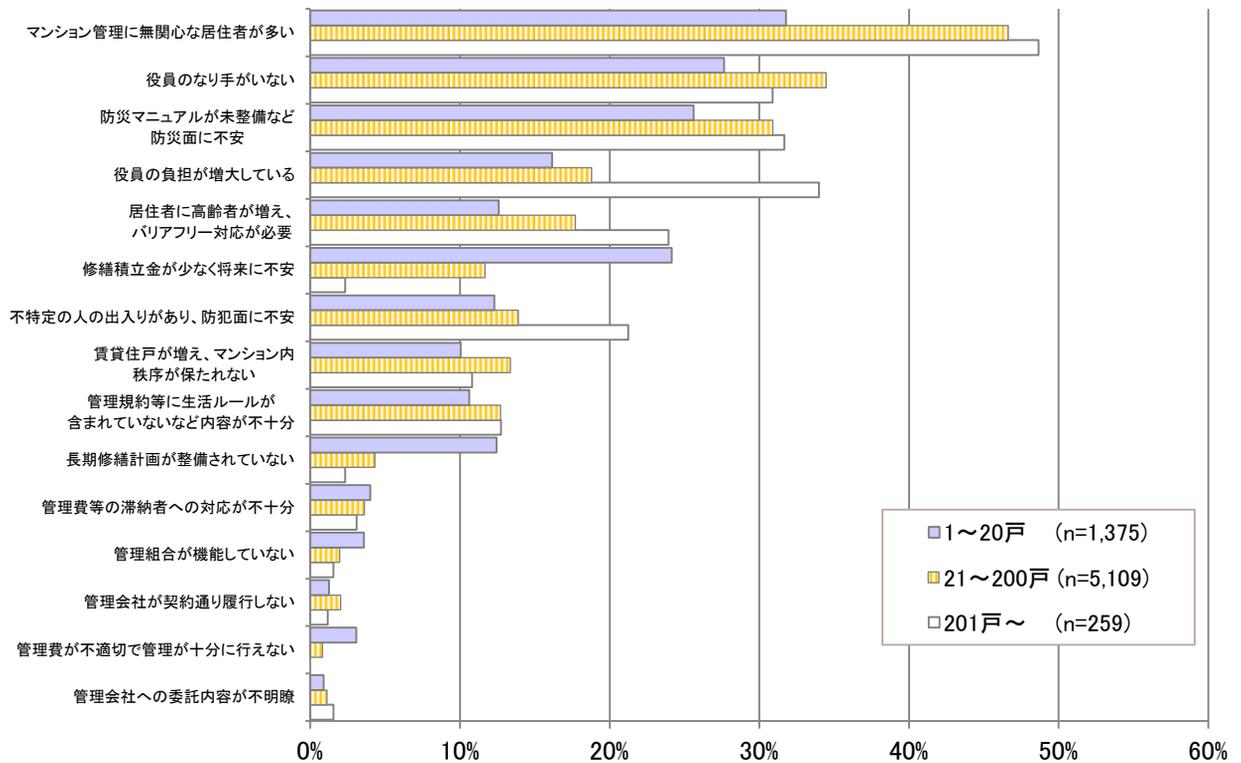
n=2,085  
※「不明」を除く



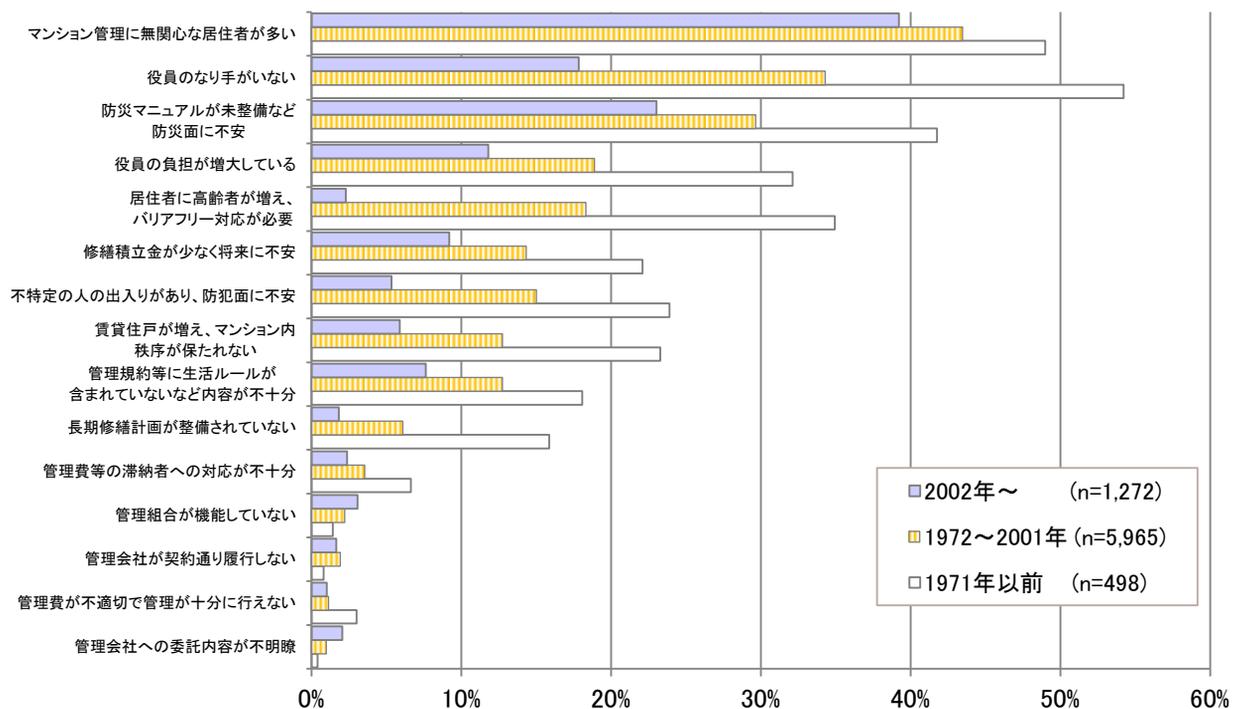
(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

## 【図21 日常管理の問題】

(戸数別)



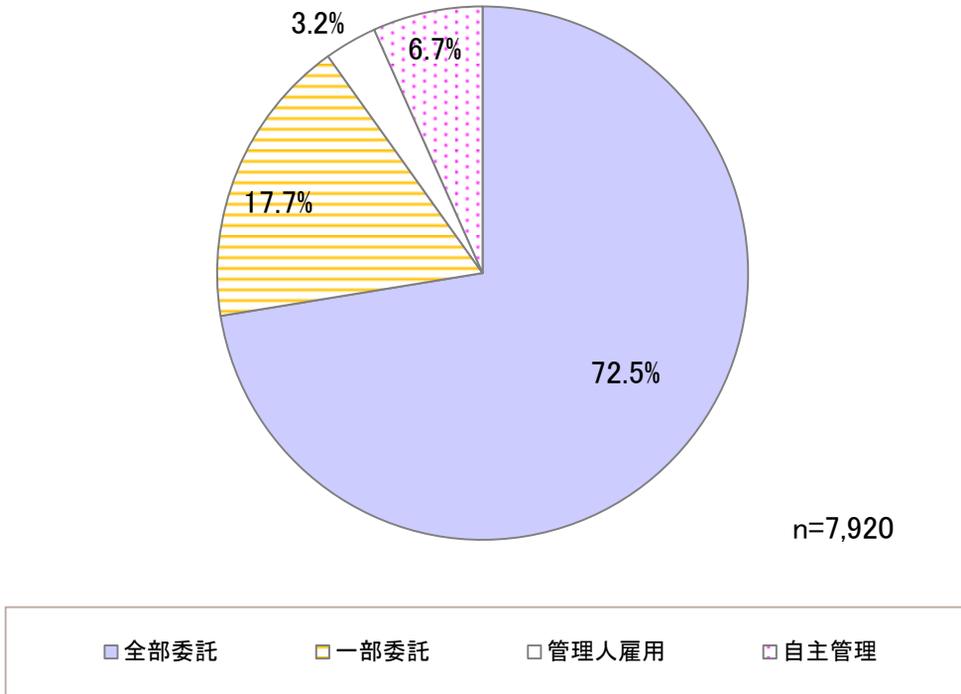
(建築年別)



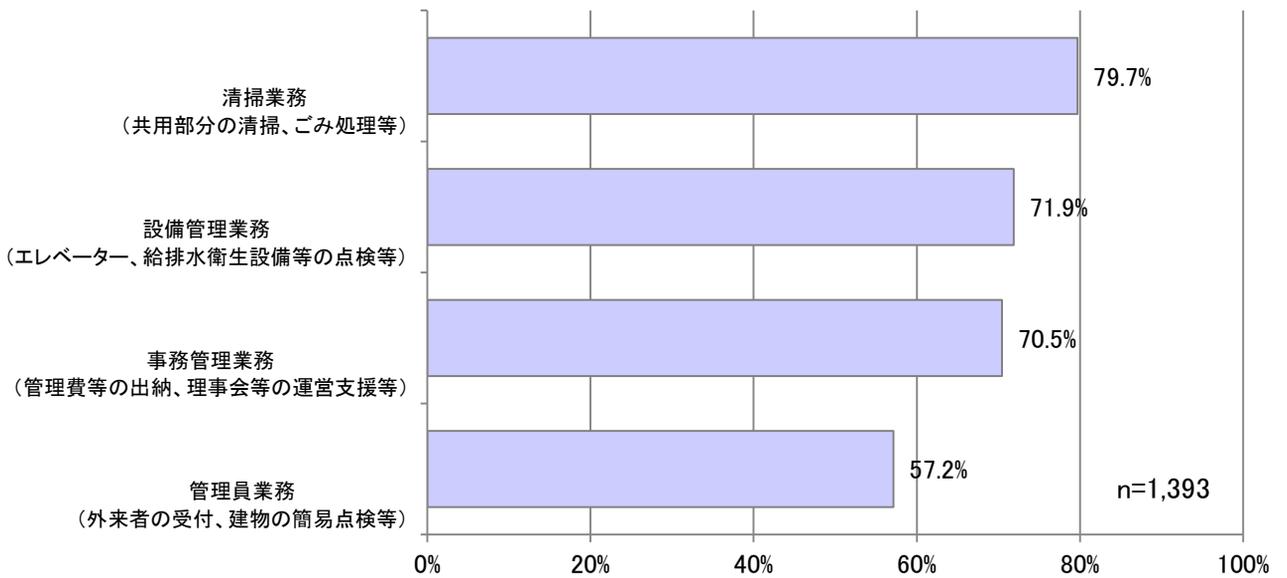
(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

## 【図22 管理委託の状況】

(全体)

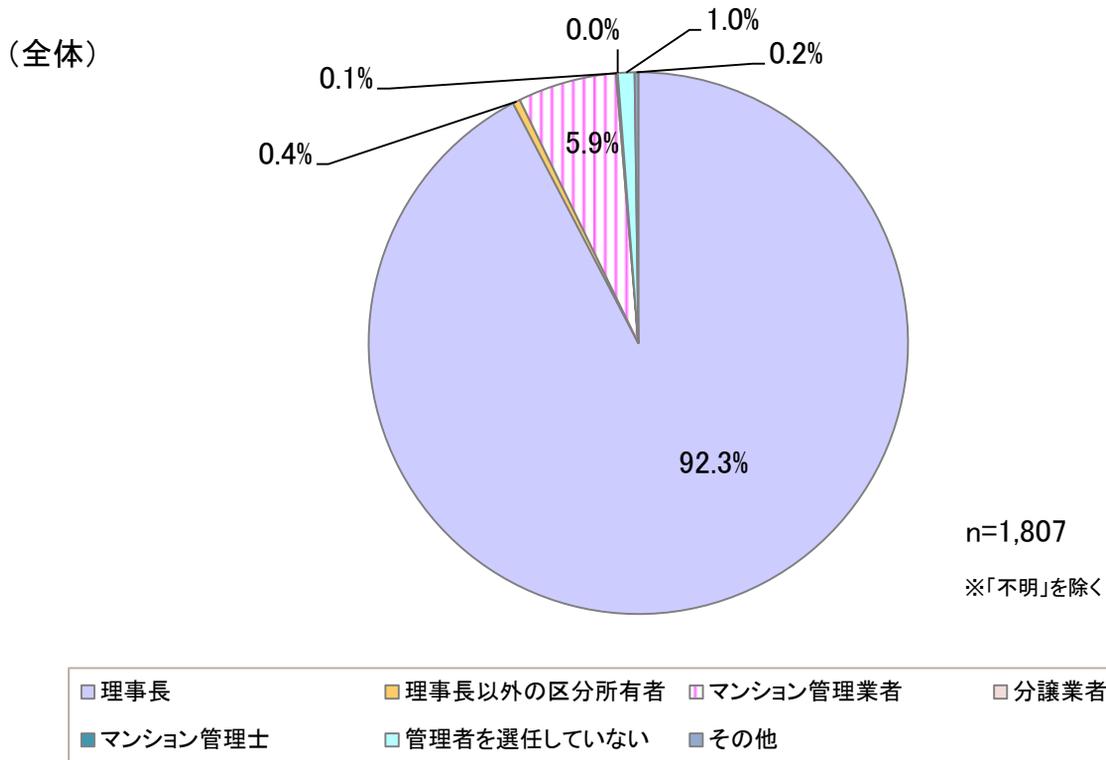


(一部委託の内容)

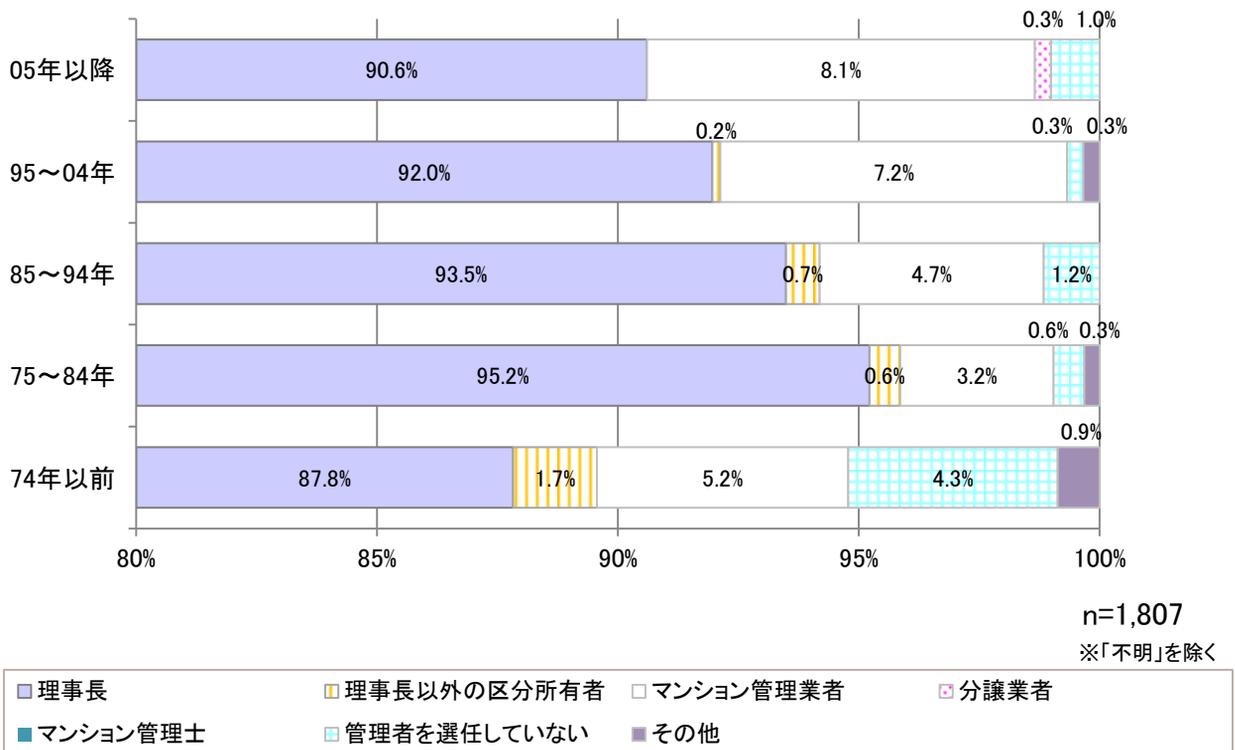


(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

【図23 管理者の選任状況(全国)】



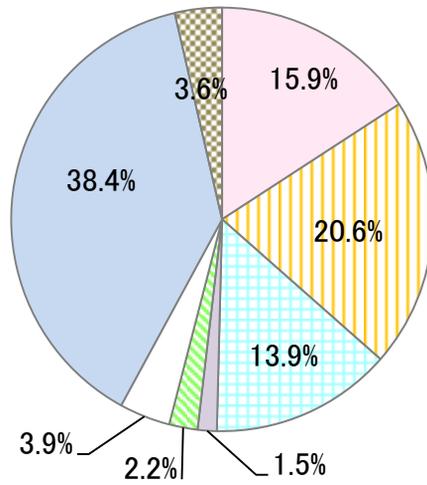
(建築年別)



(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

【図24 専門家の活用状況(全国)】

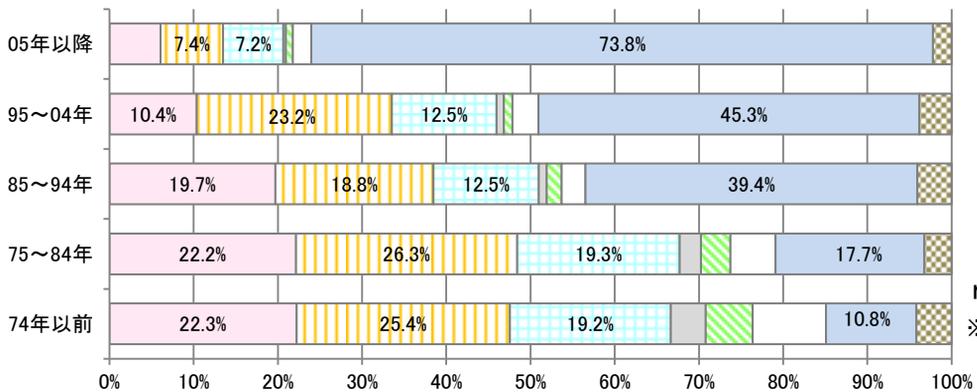
(全体)



n=2,173  
※「不明」を除く

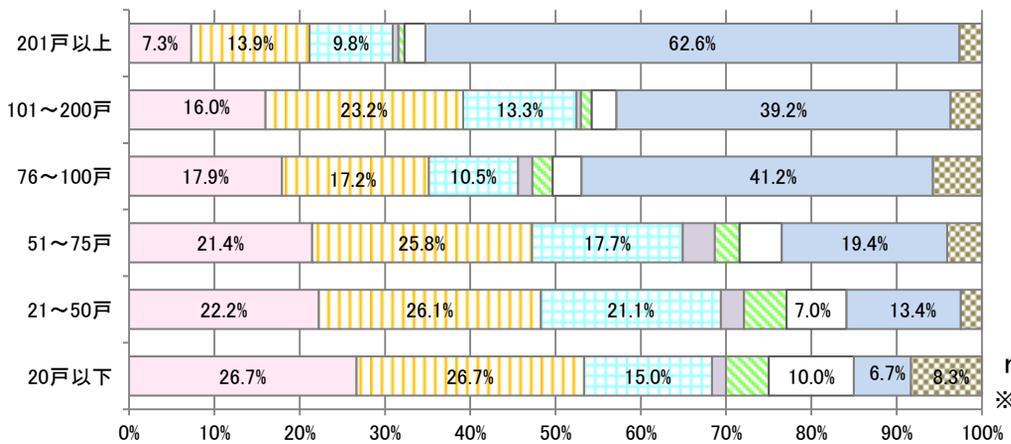


(建築年別)



n=1,807  
※「不明」を除く

(戸数別)



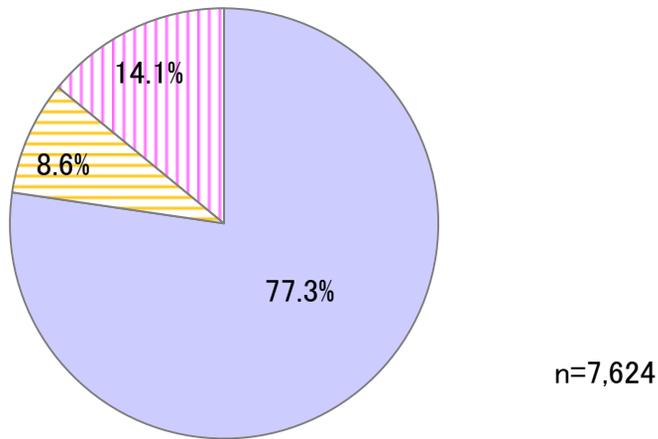
n=1,807  
※「不明」を除く



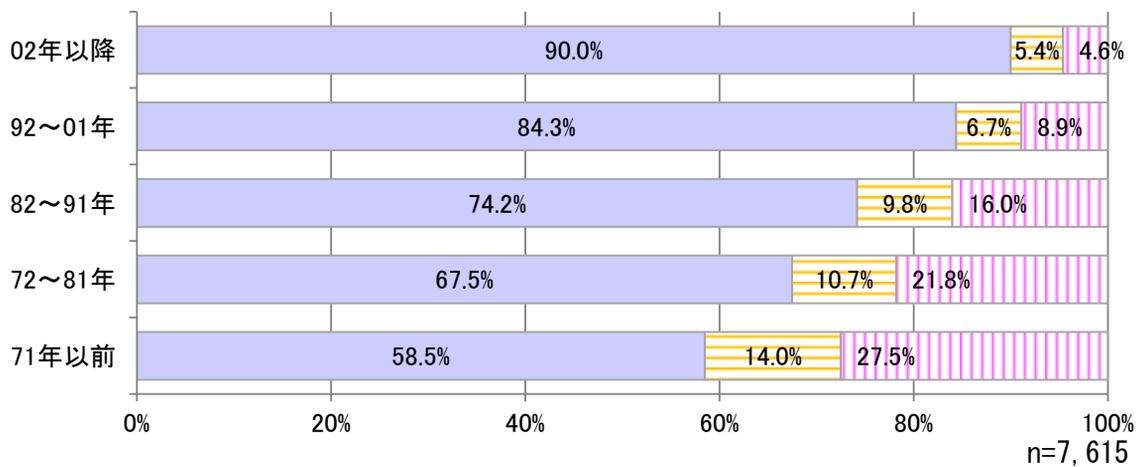
(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

【図25 長期修繕計画の有無】

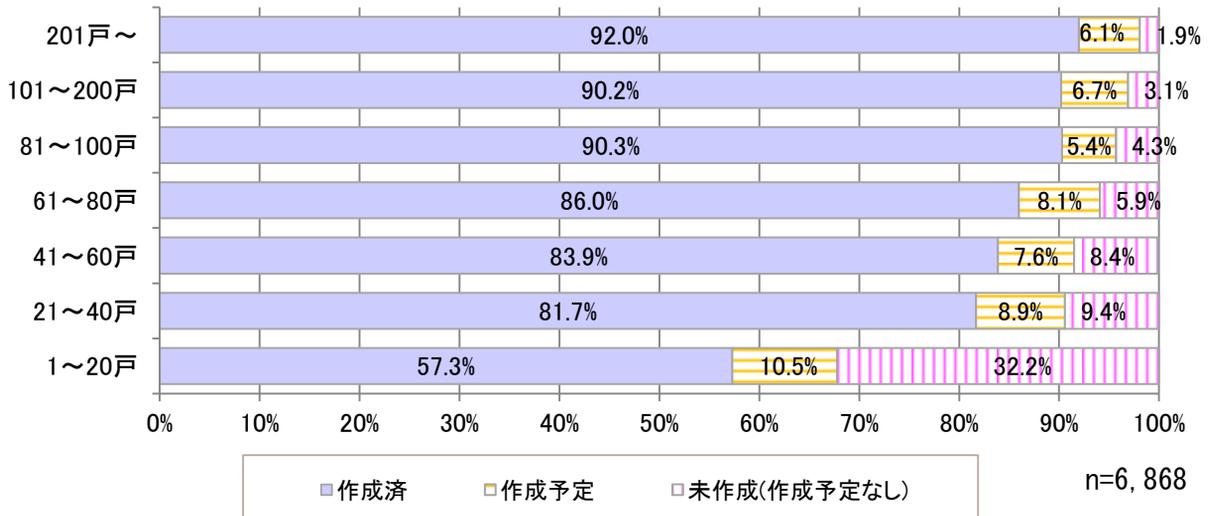
(全体)



(建築年別)



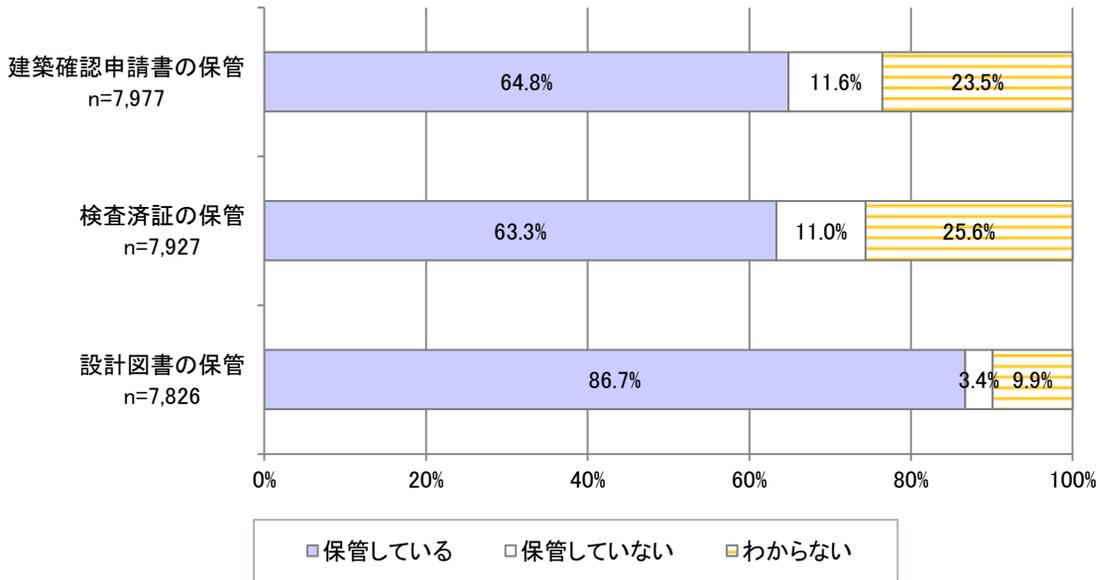
(戸数別)



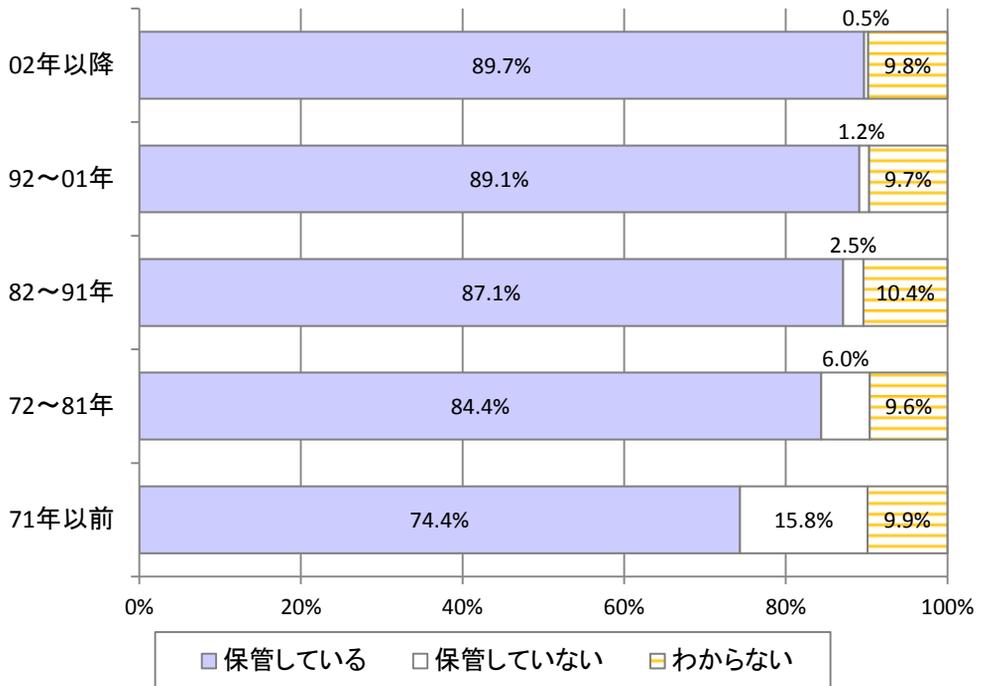
(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

## 【図26 設計図書等の保管状況】

(各図書の保管状況)

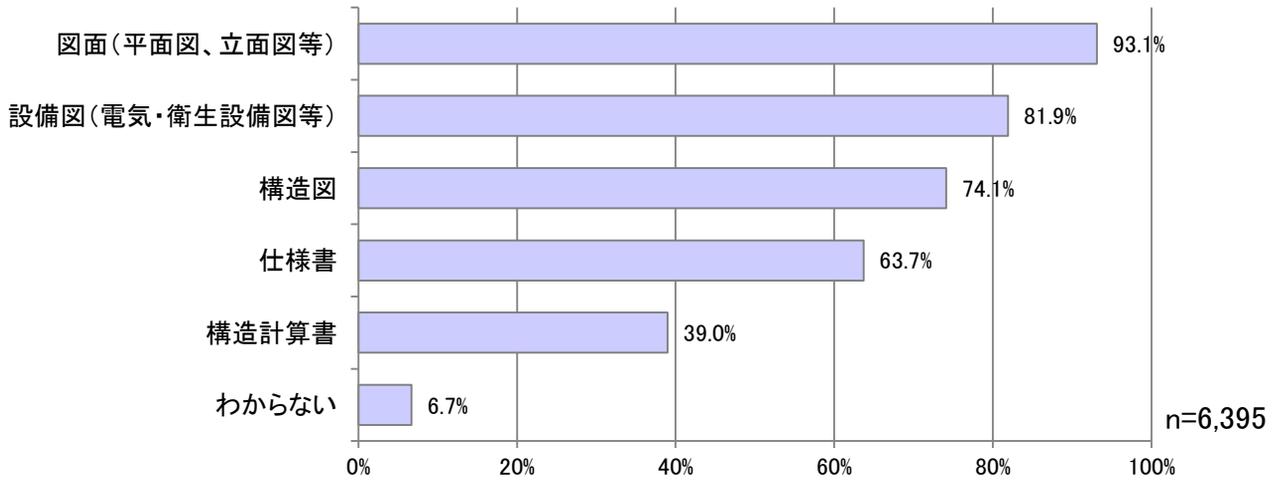


(建築年別)



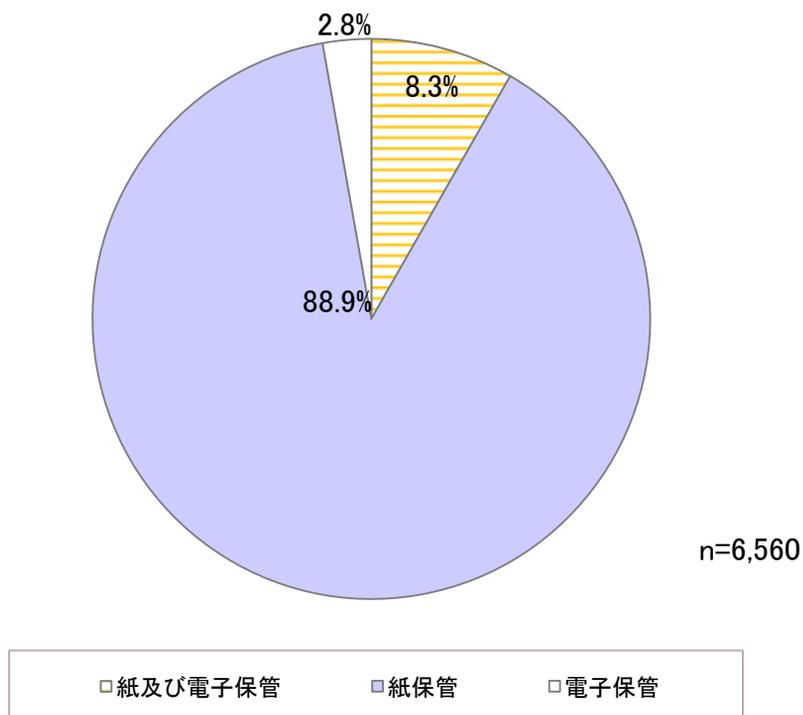
(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

## 【図27 保管している設計図書の種類】



(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

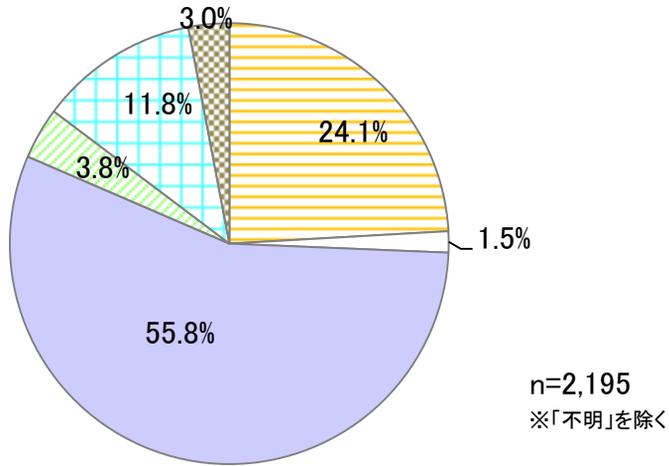
## 【図28 設計図書の保管方法】



(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

【図29 修繕履歴の保管状況(全国)】

(全体)



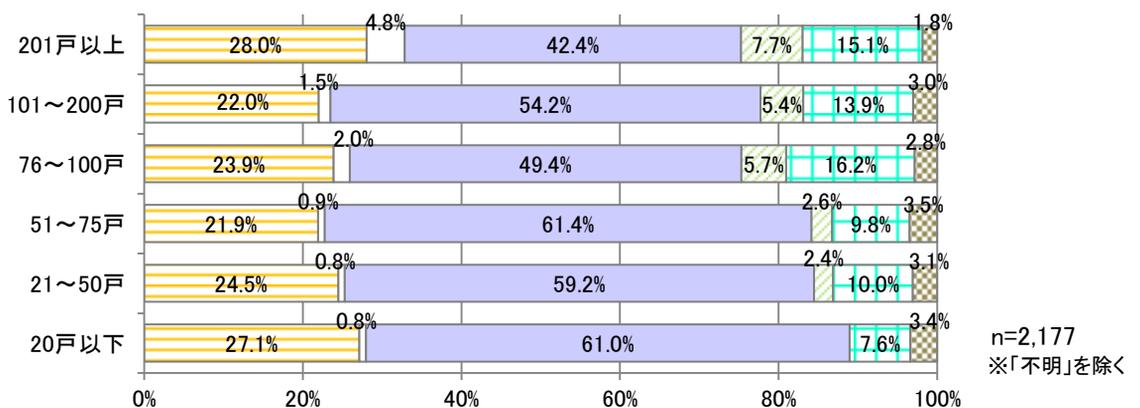
■理事長 □理事長以外の役員 ■管理委託業者 ■管理組合が雇用している職員 ■その他 ■持っていない

(建築年別)



■理事長 □理事長以外の役員 ■管理委託業者 ■管理組合が雇用している職員 ■その他 ■持っていない

(戸数別)

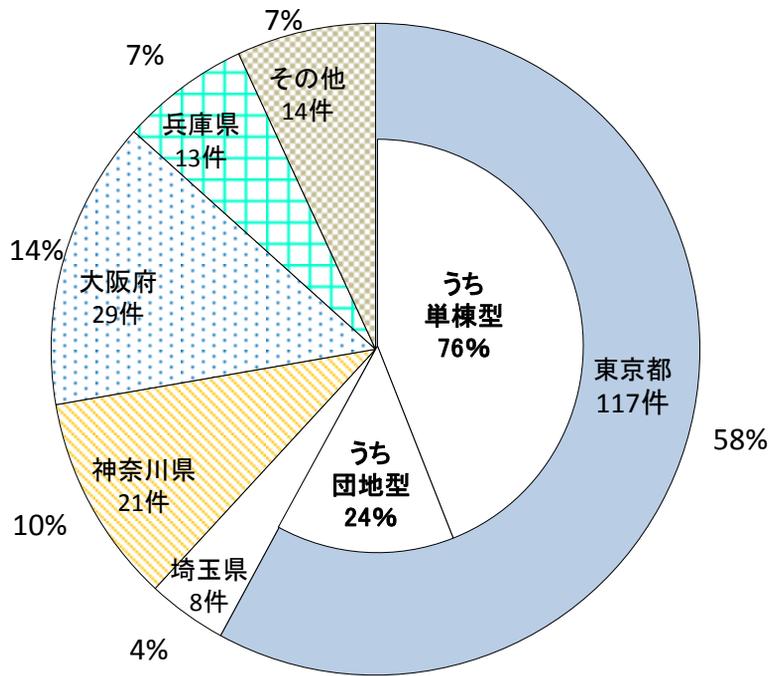


■理事長 □理事長以外の役員 ■管理委託業者 ■管理組合が雇用している職員 ■その他 ■持っていない

(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

## 4 マンションの建替えの状況

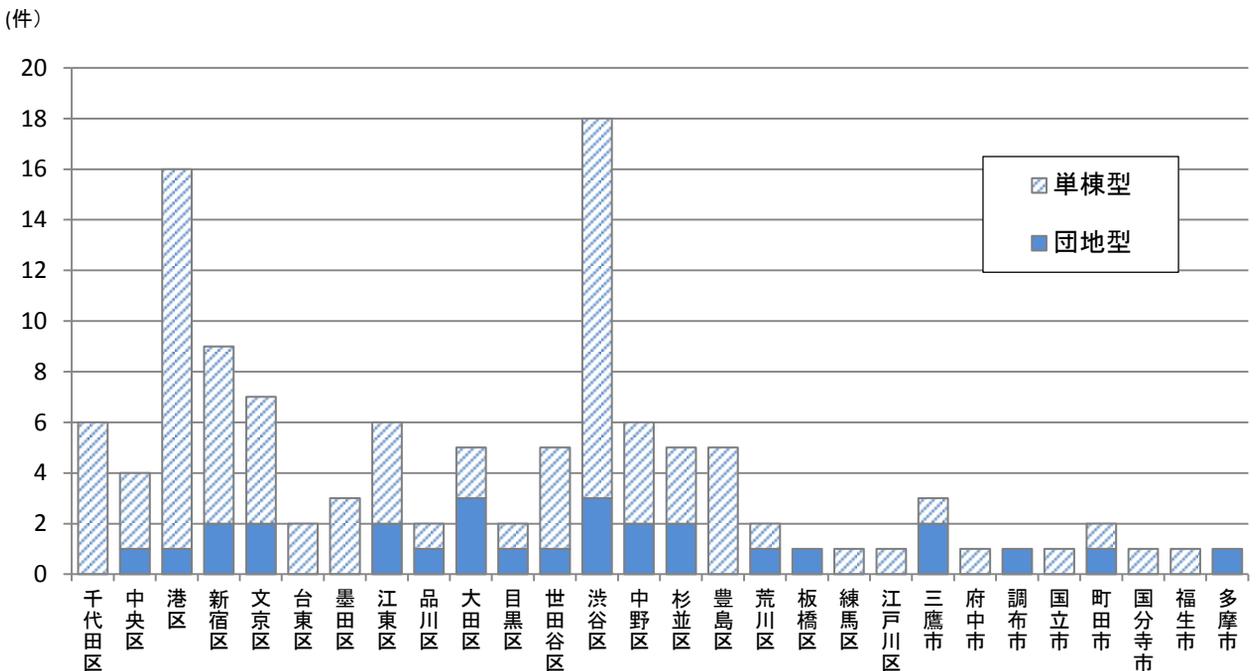
【図30 都道府県別建替え実績】



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

(資料) Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ

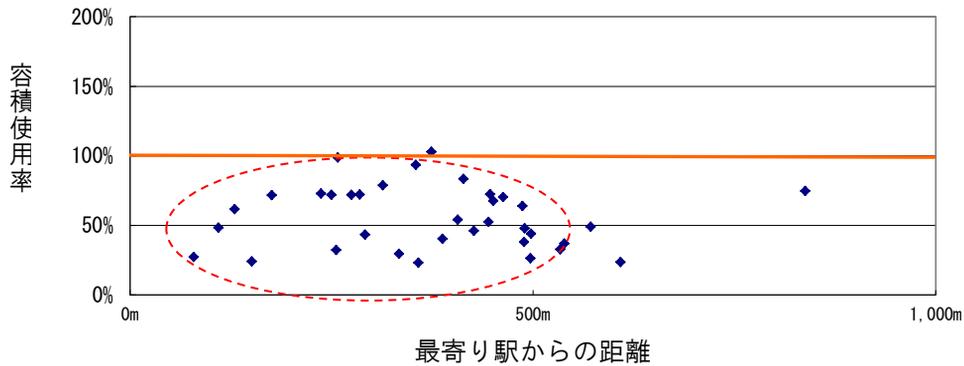
【図31 都内区市別建替え実績】



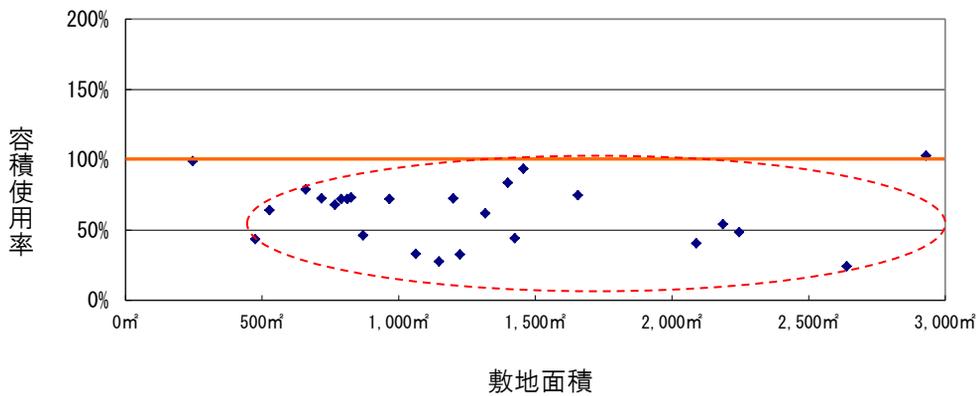
(資料) Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ

## 【図32 建替え事例の分析】

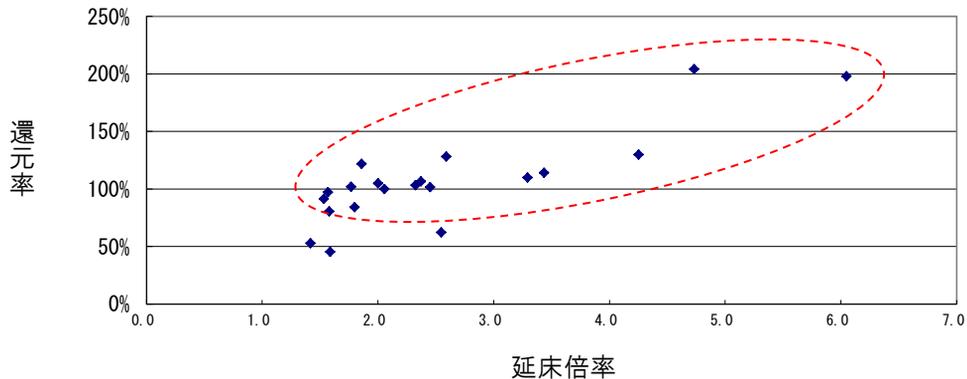
(駅からの距離と容積使用率)



(敷地面積と容積使用率)



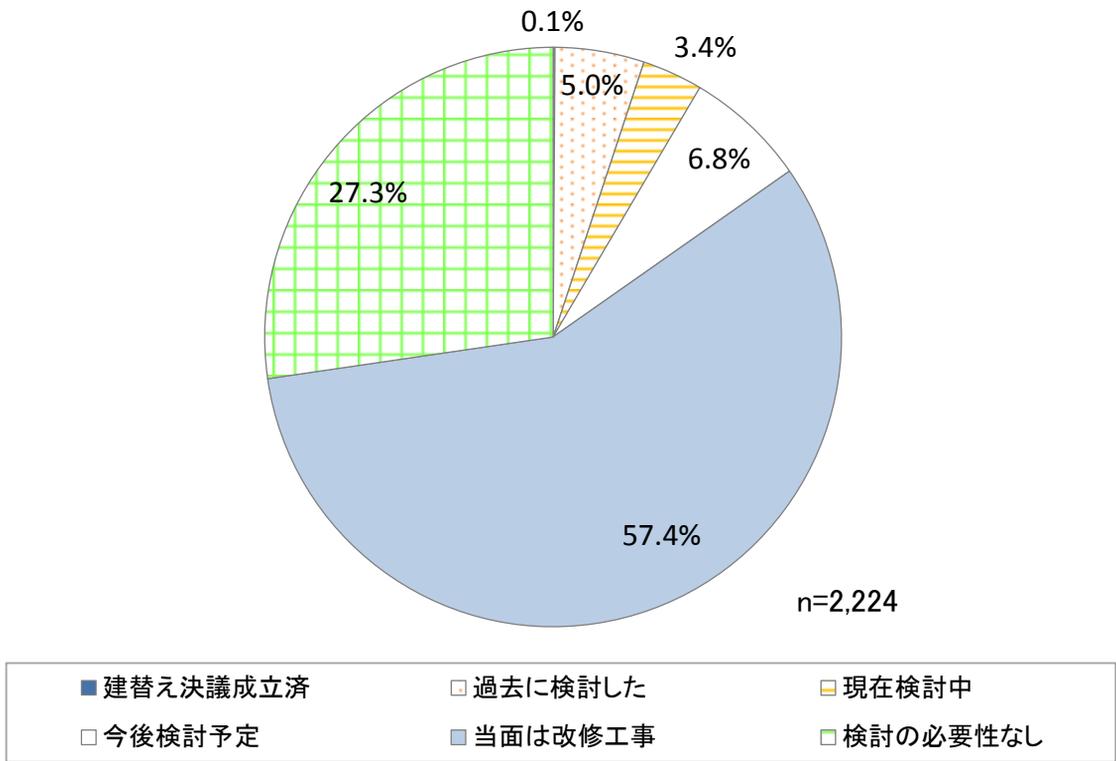
(延床倍率と還元率)



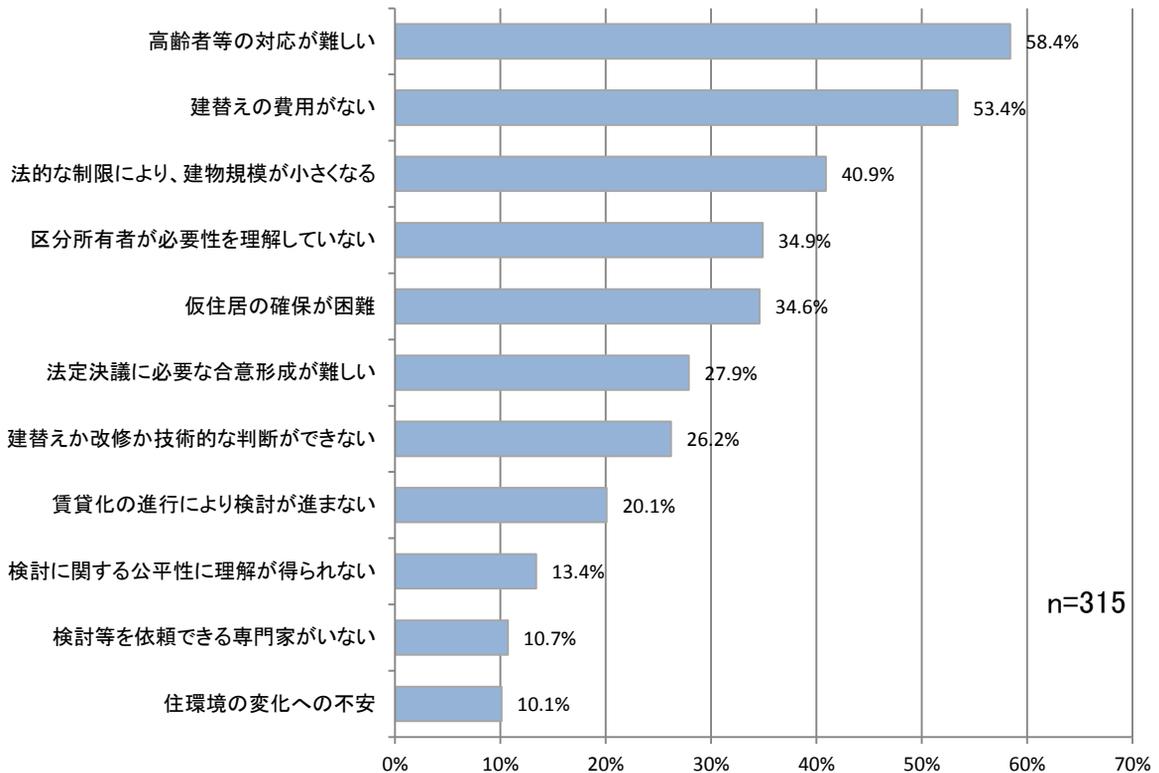
(注) 都内の建替え事例のうち、建替え前の数値が把握できる物件のみグラフ化  
 容積使用率：指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合  
 延床倍率：従前延床面積に対する従後延床面積の割合  
 還元率：従前の専有面積に対して、従後負担なく取得できる専有面積の割合

(資料) H25年度東京都都市整備局調査による

【図33 建替えの検討状況(旧耐震基準のマンション)】



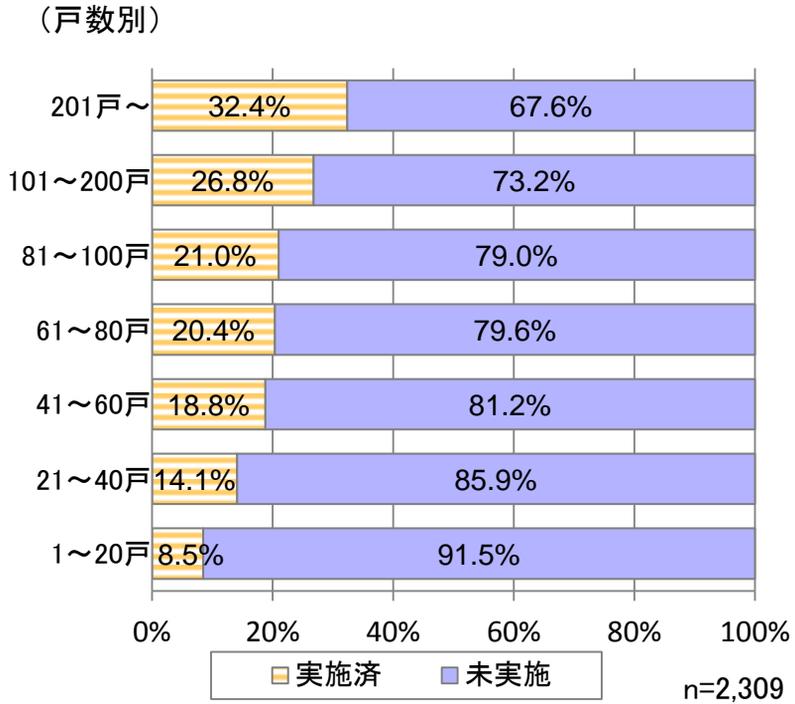
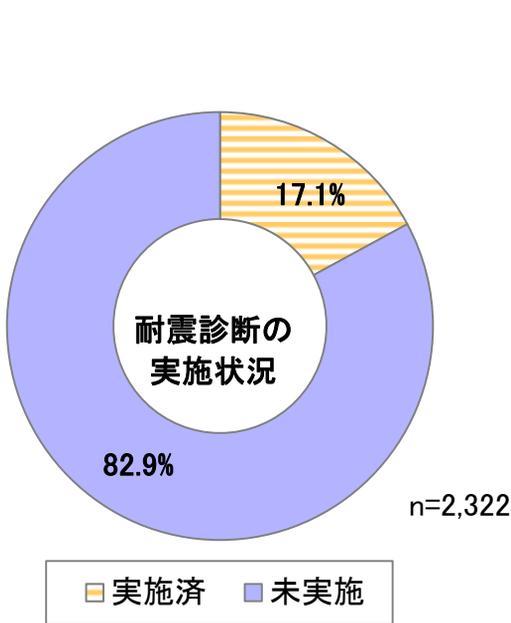
(建替え検討時の課題)



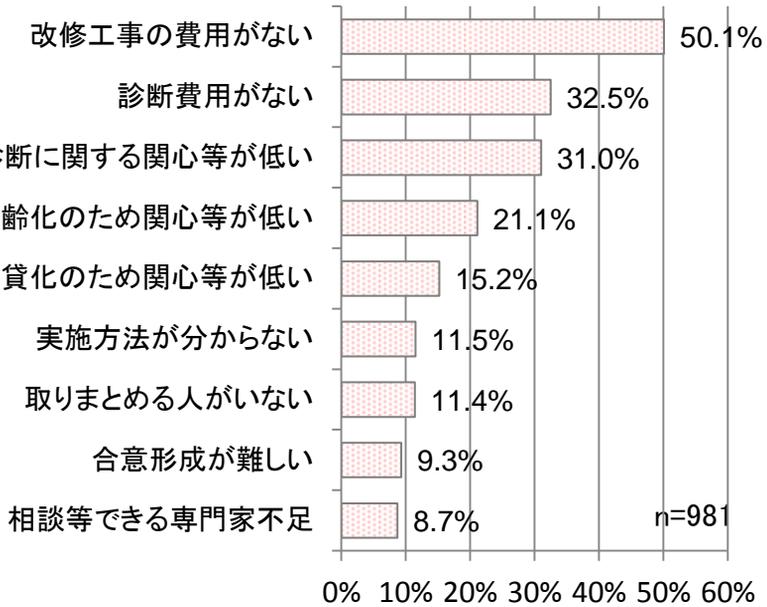
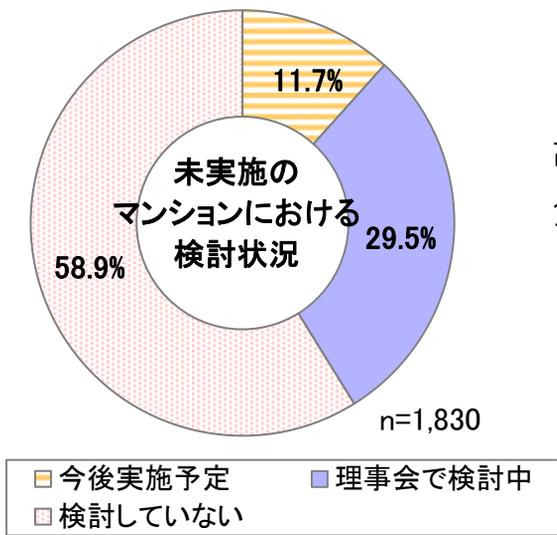
(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

# 5 マンションの耐震化の状況

【図34 耐震診断の実施状況】

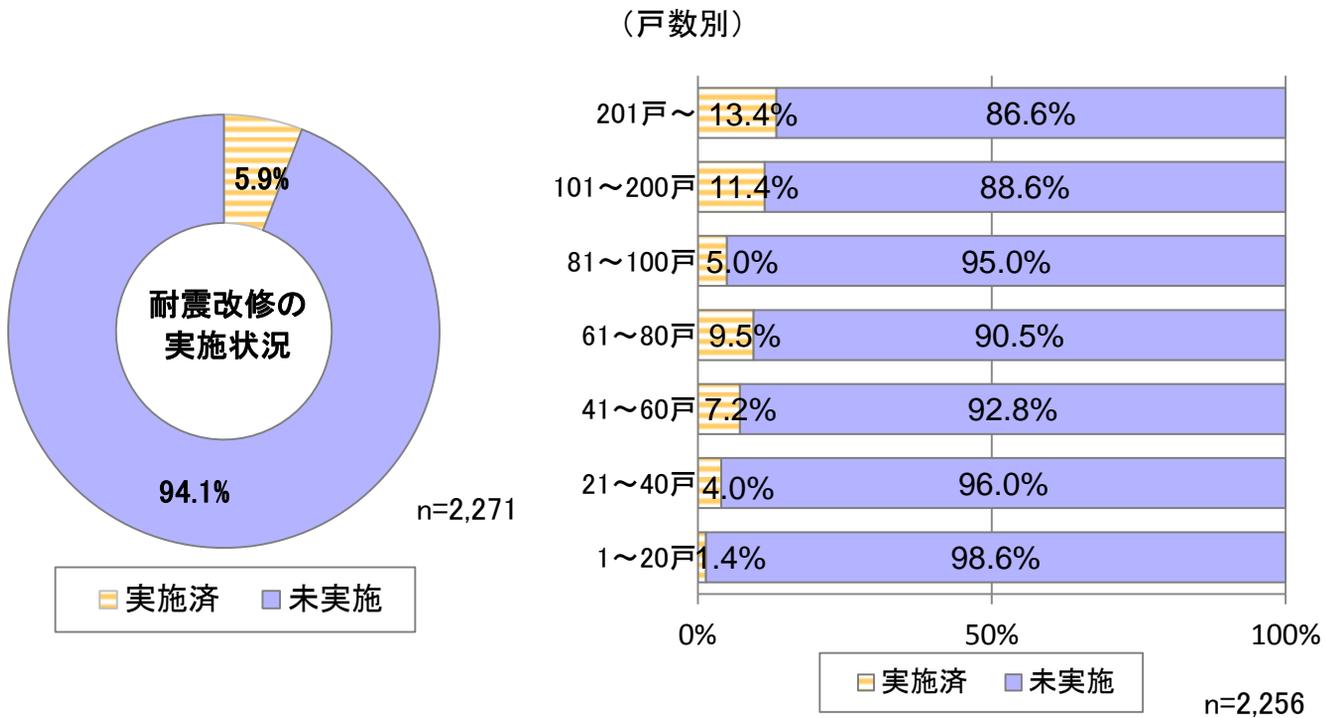


(耐震診断を検討していない理由)

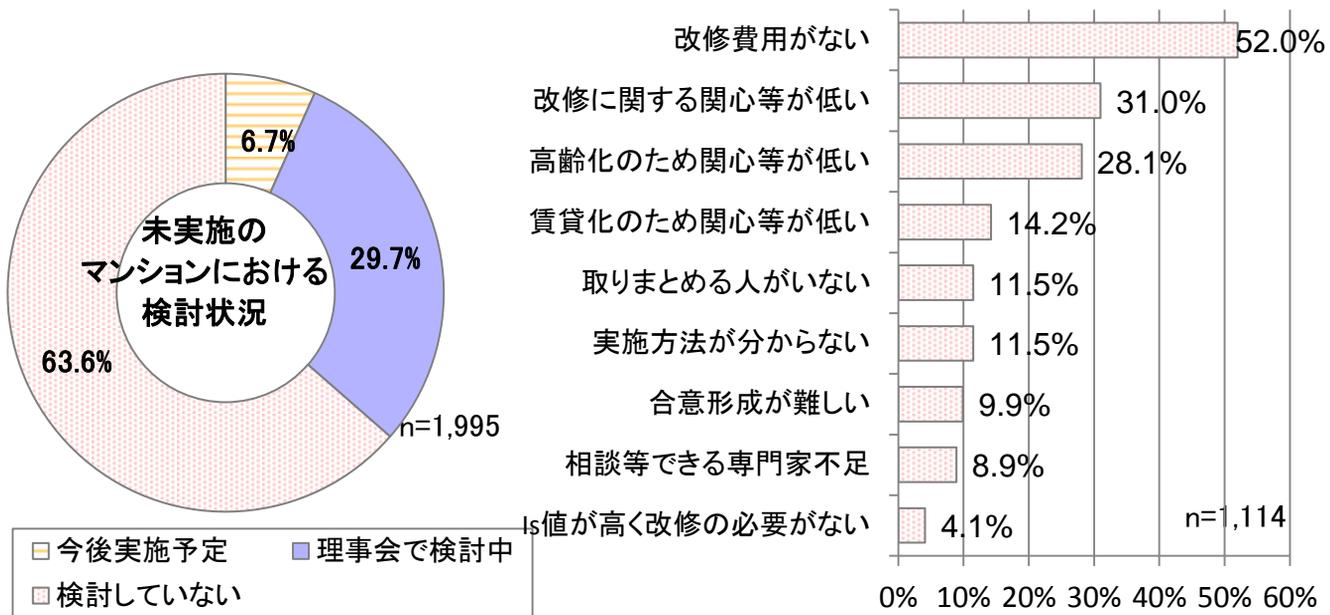


(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

【図35 耐震改修の実施状況】



(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 (H25.3公表) / 東京都都市整備局