

3 . 建替え実施済マンションの状況 (B 票)

- 3-1 属性
- 3-2 建替えの実態
- 3-3 合意形成に関する対策

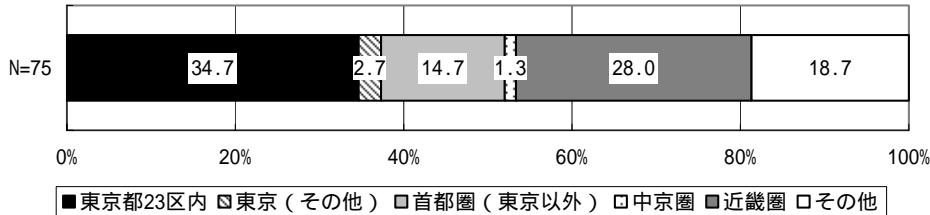
3 - 1 属性

(1) 所在地【問1(1)】

・「東京23区」が34.7%で最も多く、次いで、「近畿圏」が28.0%、「首都圏（東京以外）」が14.7%。

図表 マンションの所在地

東京都23区内	東京（その他）	首都圏（東京以外）	中京圏	近畿圏	その他	無回答	計
26	2	11	1	21	14	0	75
34.7%	2.7%	14.7%	1.3%	28.0%	18.7%	0.0%	100.0%



(2) 住戸数・棟数【問1(3)】

住戸数

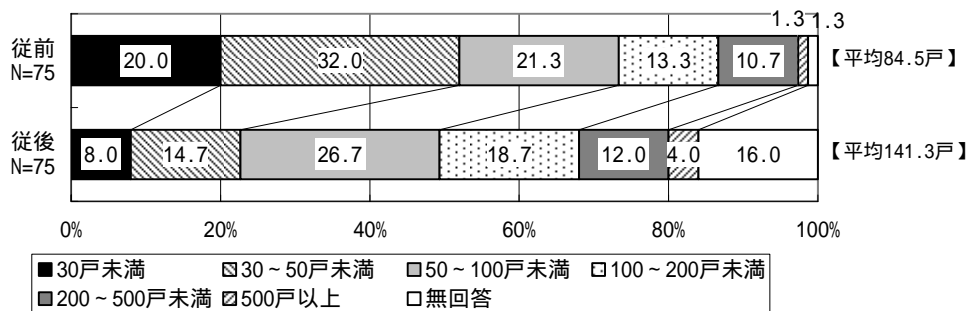
・従前の平均住戸数 84.5 戸から従後の平均住戸数は 141.3 戸と、1.6 倍増加。

棟数

・「1 棟」が従前の 38.7% から従後には 81.3% に増加。

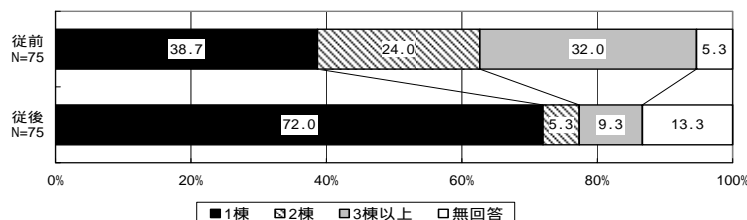
図表 マンションの住戸数

	10戸未満	~20戸未満	~30戸未満	~40戸未満	~50戸未満	~100戸未満	~200戸未満	~500戸未満	~1000戸未	1000戸以上	無回答	計	平均(戸)
建替え前	0	5	10	9	15	16	10	8	0	1	1	75	84.5
	0.0%	6.7%	13.3%	12.0%	20.0%	21.3%	13.3%	10.7%	0.0%	1.3%	1.3%	100.0%	
建替え後	0	1	5	5	6	20	14	9	3	0	12	75	141.3
	0.0%	1.3%	6.7%	6.7%	8.0%	26.7%	18.7%	12.0%	4.0%	0.0%	16.0%	100.0%	



図表 マンションの棟数

	1棟	2棟	3棟以上	無回答	計
建替え前	29	18	28	0	75
	38.7%	24.0%	37.3%	0.0%	100.0%
建替え後	61	4	9	1	75
	81.3%	5.3%	12.0%	1.3%	100.0%

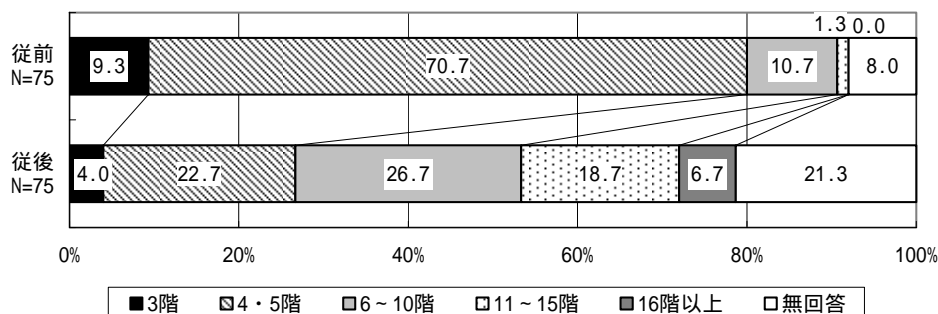


(3) 階数【問1(3)】

・従前に80.0%を占めていた「5階以下」が、従後は26.7%まで減少。

図表 マンションの階数

	3階	4・5階	6～10階	11～15階	16～20階	21階以上	無回答	計	平均(階)
建替え前	7	53	8	1	0	0	6	75	4.6
	9.3%	70.7%	10.7%	1.3%	0.0%	0.0%	8.0%	100.0%	
建替え後	3	17	20	14	2	3	16	75	9.4
	4.0%	22.7%	26.7%	18.7%	2.7%	4.0%	21.3%	100.0%	



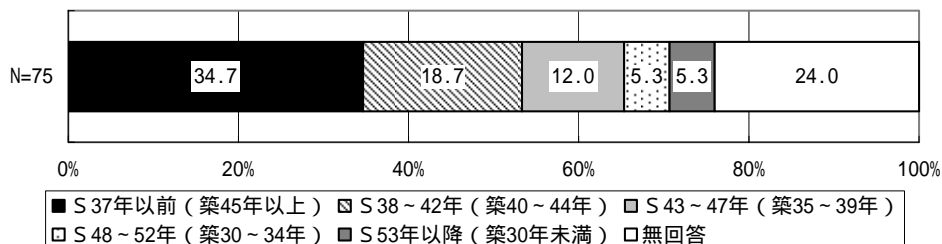
(4) 完成年【問1(4)】

・従前は「築45年以上」が34.7%で最も多く、次いで、「築40～44年」が18.7%。

・従後は「平成10～19年」が30.7%で最も多く、次いで、「平成元～9年」が22.7%。

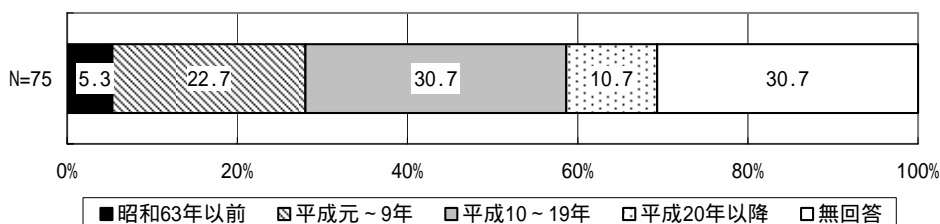
図表 マンションの完成年(従前)

	昭和37年以前	昭和38～42年	昭和43～47年	昭和48～52年	昭和53年以降	無回答	計
	築45年以上	築40～45年	築35～40年	築30～35年	築30年未満		
建替え前	26	14	9	4	4	18	75
	34.7%	18.7%	12.0%	5.3%	5.3%	24.0%	100.0%



図表 マンションの完成年(従後)

	昭和63年以前	平成1年～平成9年	平成10～19年	平成20年以降	無回答	計
	建替え年次	4	17	23		
	5.3%	22.7%	30.7%	10.7%	30.7%	100.0%

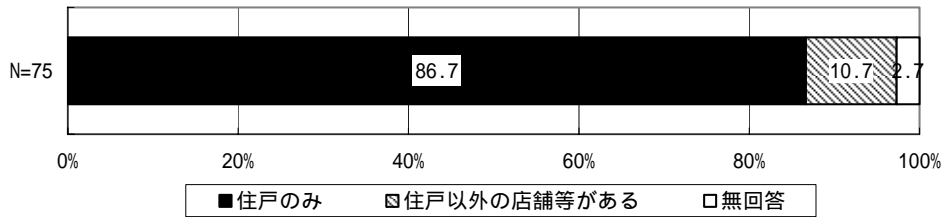


(5) 建物の利用形態【問1(5)】

・「住戸のみ」が86.7%を占める。

図表 建物の利用形態

住戸のみ	住戸以外の店舗等がある	無回答	計
65	8	2	75
86.7%	10.7%	2.7%	100.0%



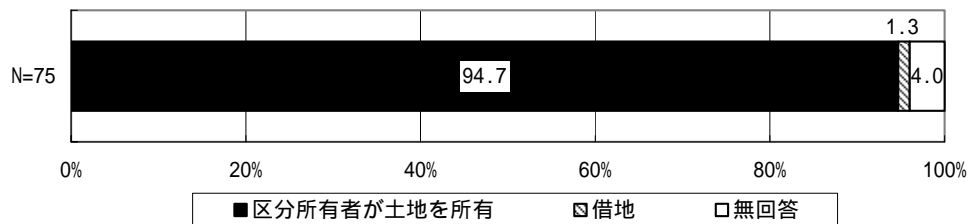
(6) 敷地の所有形態【問1(6)】

・「区分所有者が土地を所有」が94.7%を占める。

・このうち、団地型については、「団地全体の敷地を全員共有」が60.9%、「各棟単位で敷地を共有」が10.9%。

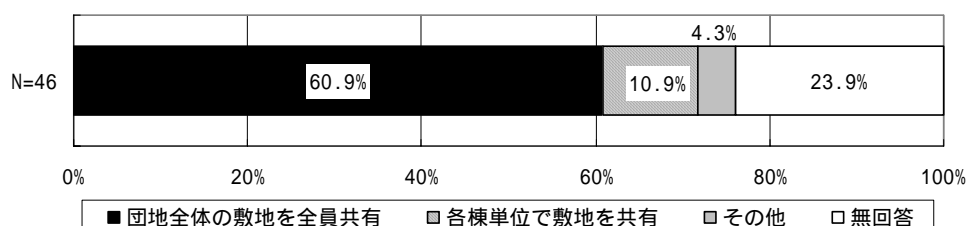
図表 敷地の所有形態

区分所有者が土地を所有	借地	無回答	計
71	1	3	75
94.7%	1.3%	4.0%	100.0%



(うち、団地型について)

団地全体の敷地を全員共有	各棟単位で敷地を共有	その他	無回答	計
28	5	2	11	46
60.9%	10.9%	4.3%	23.9%	100.0%



(7) 住戸の利用状況

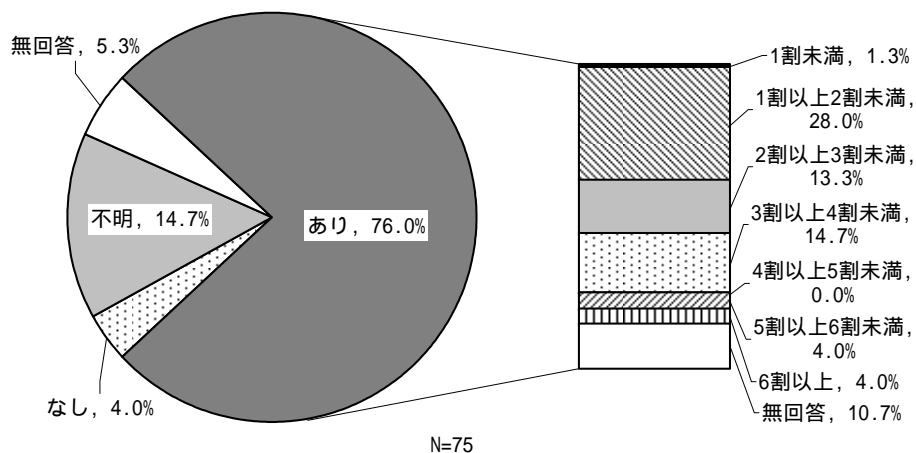
賃貸住宅として利用されている住戸の有無【問1(7),(8)】

- ・従前は「賃貸住宅利用あり」が76.0%を占め、その割合の内訳は、「1～2割未満」が28.0%で最も多く、次いで、「3～4割未満」が14.7%。
- ・従後は「賃貸住宅利用あり」が29.3%で、その内訳は、「1～2割未満」が12.0%で最も多い。

図表 賃貸住宅として利用されている住戸の有無

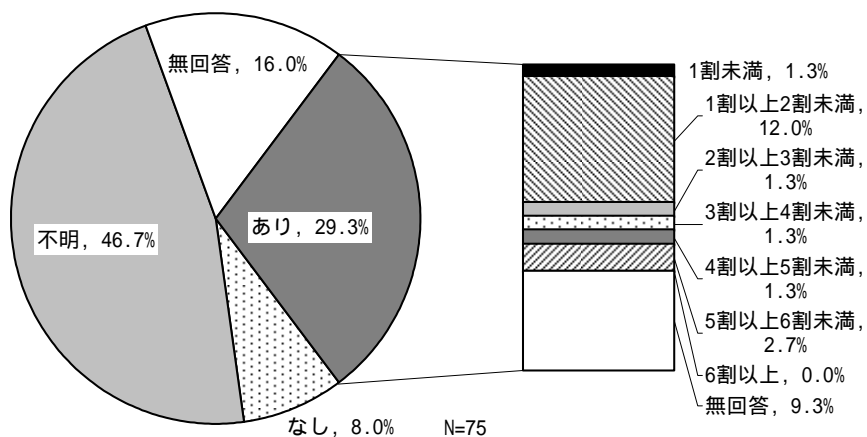
【従前】

1.有り										2.無し	3.不明	無回答	計
	1割未満	1割以上2割未満	2割以上3割未満	3割以上4割未満	4割以上5割未満	5割以上6割未満	6割以上	無回答					
57	1	21	10	11	0	3	3	8	3	11	4	75	
76.0%	1.3%	28.0%	13.3%	14.7%	0.0%	4.0%	4.0%	10.7%	4.0%	14.7%	5.3%	100.0%	



【従後】

1.有り										2.無し	3.不明	無回答	計
	1割未満	1割以上2割未満	2割以上3割未満	3割以上4割未満	4割以上5割未満	5割以上6割未満	6割以上	無回答					
22	1	9	1	1	1	2	0	7	6	35	12	75	
29.3%	1.3%	12.0%	1.3%	1.3%	1.3%	2.7%	0.0%	9.3%	8.0%	46.7%	16.0%	100.0%	



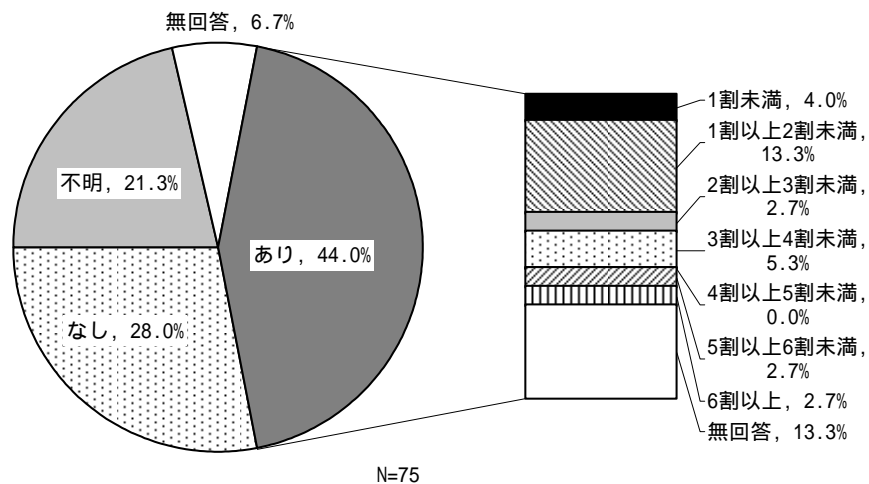
空室住戸の有無【問 1 (7), (8)】

- ・従前は「空室あり」が44.0%を占め、その割合の内訳は、「1～2割未満」が13.3%で最も多く、次いで、「3～4割未満」が5.3%となっている。
- ・従後は「空室あり」が5.3%で、その内訳は、全て「2割未満」。

図表 空室住戸の有無

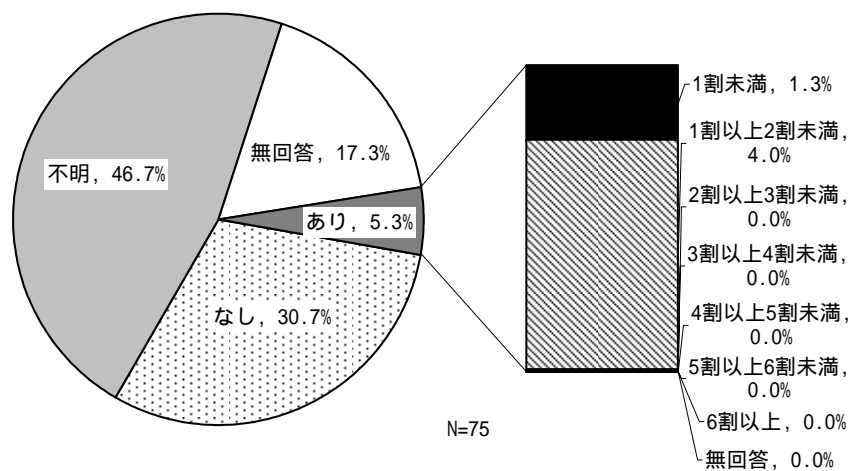
【従前】

1. 有り										2. 無し	3. 不明	無回答	計
	1割未満	1割以上2割未満	2割以上3割未満	3割以上4割未満	4割以上5割未満	5割以上6割未満	6割以上	無回答					
33	3	10	2	4	0	2	2	10	21	16	5	75	
44.0%	4.0%	13.3%	2.7%	5.3%	0.0%	2.7%	2.7%	13.3%	28.0%	21.3%	6.7%	100.0%	



【従後】

1. 有り										2. 無し	3. 不明	無回答	計
	1割未満	1割以上2割未満	2割以上3割未満	3割以上4割未満	4割以上5割未満	5割以上6割未満	6割以上	無回答					
4	1	3	0	0	0	0	0	0	23	35	13	75	
5.3%	1.3%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	30.7%	46.7%	17.3%	100.0%	



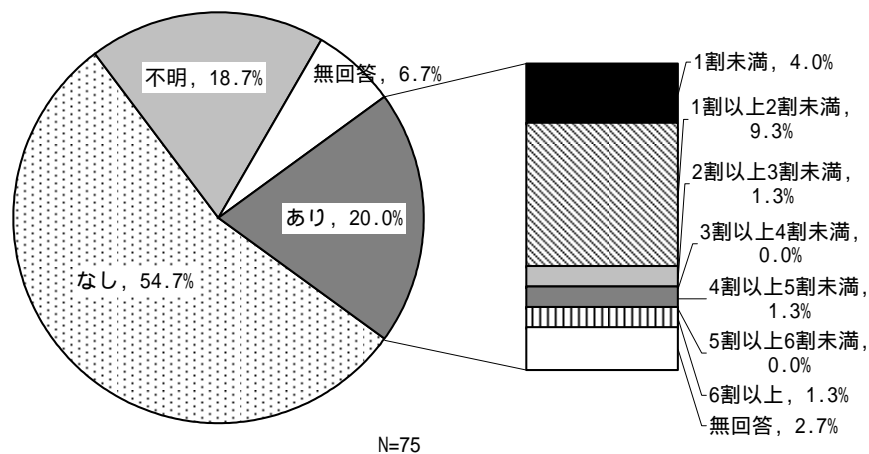
事務所等の用途に転用されている住戸の有無【問1(7),(8)】

- ・従前は「用途転用住戸あり」が20.0%で、その割合の内訳は、「1～2割未満」が9.3%で最も多く、次いで、「1割未満」が4.0%となっている。
- ・従後では、「用途転用住戸あり」は1.3%である。

図表 事務所等の用途に転用されている住戸の有無

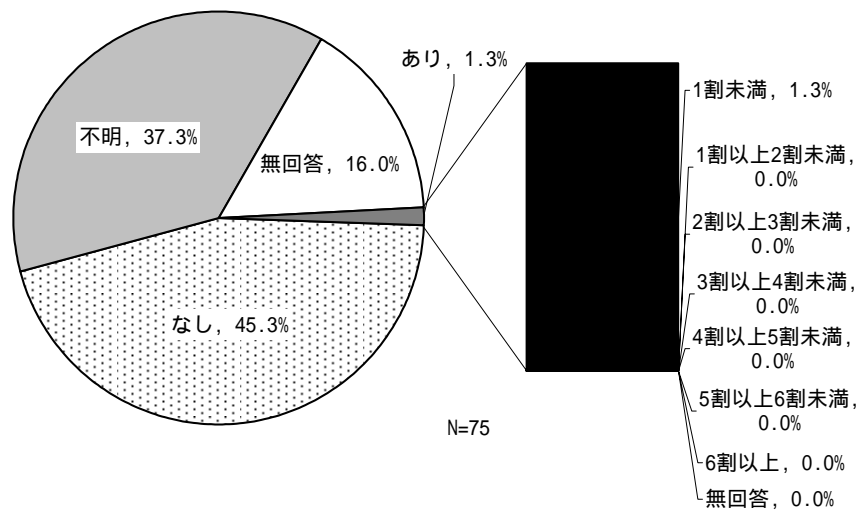
【従前】

1.有り									2.無し	3.不明	無回答	計
	1割未満	1割以上2割未満	2割以上3割未満	3割以上4割未満	4割以上5割未満	5割以上6割未満	6割以上	無回答				
15	3	7	1	0	1	0	1	2	41	14	5	75
20.0%	4.0%	9.3%	1.3%	0.0%	1.3%	0.0%	1.3%	2.7%	54.7%	18.7%	6.7%	100.0%



【従後】

1.有り									2.無し	3.不明	無回答	計
	1割未満	1割以上2割未満	2割以上3割未満	3割以上4割未満	4割以上5割未満	5割以上6割未満	6割以上	無回答				
1	1	0	0	0	0	0	0	0	34	28	12	75
1.3%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	45.3%	37.3%	16.0%	100.0%



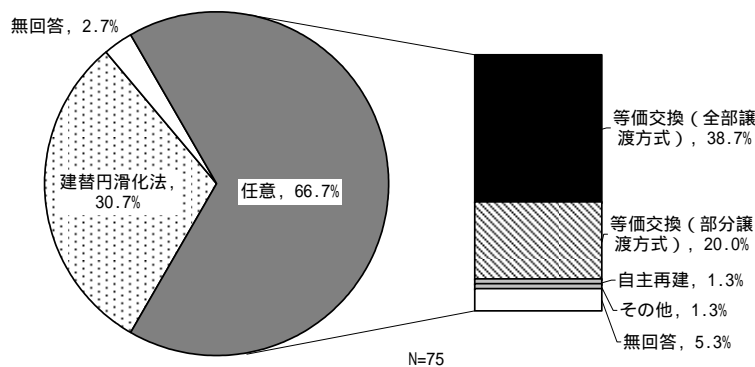
3 - 2 建替えの実態

(1) 建替えの方法【問2】

・「円滑化法に基づく建替え」が30.7%、「任意建替え」が66.7%で、任意建替えの内訳は、「等価交換(全部譲渡方式)」が38.7%、「等価交換(部分譲渡方式)」が20.0%。

図表 建替えの方法

1.マンション建替円滑化法に基づく建替え	2.任意建替え(法定事業によらない建替え)						無回答	計
		a.等価交換(全部譲渡方式)	b.等価交換(部分譲渡方式)	c.自主再建	d.その他	無回答		
23	50	29	15	1	1	4	2	75
30.7%	66.7%	58.0%	30.0%	2.0%	2.0%	8.0%	2.7%	100.0%

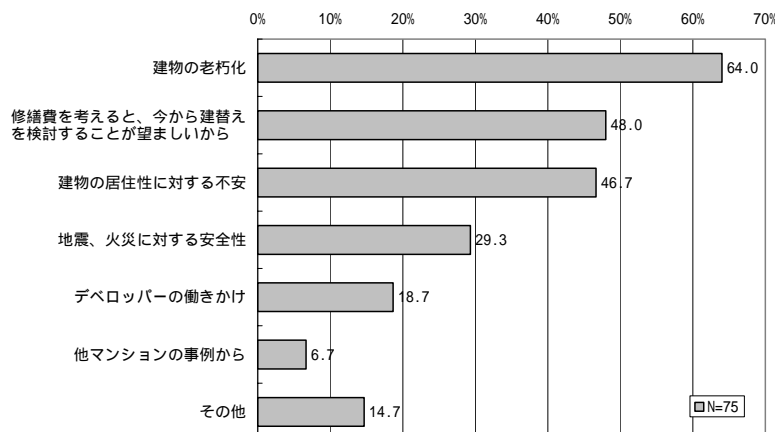


(2) 建替えのきっかけ【問3】

・「建物の老朽化」が64.0%で最も多く、次いで、「今後の修繕費用を考えて」が48.0%、「建物の居住性に対する不安」が46.7%。(複数回答)

図表 建替えのきっかけ(複数回答)

建物の老朽化が著しく、建替えを必要が思ったから	今後の修繕に要する費用を考えると、今から検討することが望ましいと考えたから	建物の居住性に対する不安から	地震や火災に対する安全性への不安から	デベロッパー等(不動産会社、建設会社等)の働きかけから	他のマンションの建替え事例・検討事例から	その他	回答者総数
48	36	35	22	14	5	11	75
64.0%	48.0%	46.7%	29.3%	18.7%	6.7%	14.7%	

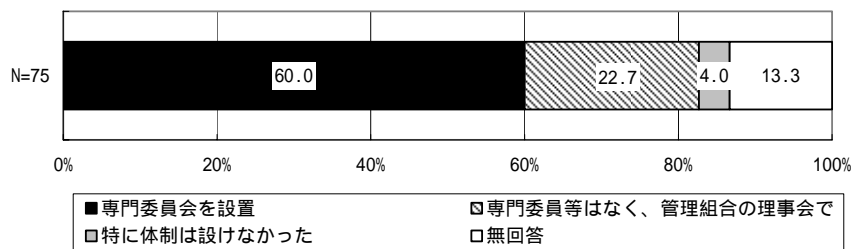


(3) 建替えの検討体制【問4】

・「専門委員会を設置」が60.0%で最も多く、次いで、「管理組合の理事会で」が22.7%。

図表 建替えの検討体制

1. 建替え部 会等専門委 員会を設置 して検討を 進めた	2. 特に専門 委員会等は 設置せずに 管理組合の 理事会で検 討を進めた	3. 特に検討 のための体 制は設けな かった	無回答	計
45	17	3	10	75
60.0%	22.7%	4.0%	13.3%	100.0%



(4) 建替えの検討時期【問5】

・検討開始から工事完了までの各段階の時点を質問したところ、検討開始から工事完了までの期間は1年から22年と様々であったが、回答のあった41件について平均すると7.5年であった。

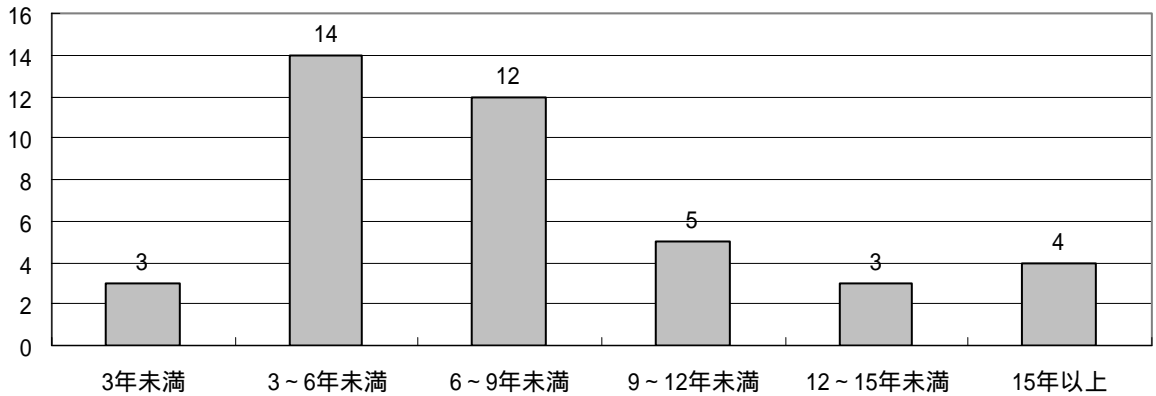
図 検討開始から工事完了までの期間

番号	1.管理組合とは関係なく区分所有有志で検討を開始	2.管理組合や下部組織が主体で検討を開始	3.管理組合総会等で建替え採決	4.建替え工事の着工	5.建替え工事完了	検討開始から建替え工事完了までの期間(年)		1.管理組合とは関係なく区分所有有志で検討を開始	2.管理組合や下部組織が主体で検討を開始	3.管理組合総会等で建替え採決	4.建替え工事の着工	5.建替え工事完了	検討開始から建替え工事完了までの期間(年)
1	S56	S62	H2	H2	H4	11	36	H12	H15	H16	H17	H18	6
2	S57	S57	S57	S58	S59	2	37	H12			H18	H19	7
3	S57			S60	H1	7	38	H14	H15	H17	H18	H19	5
4	S57			S60	H1	7	39	H15	H15		H17	H18	3
5	S58	S58	S61	S61	S62	4	40	H15	H16	H17	H18	H20	5
6	S59	S59	S62	S62	H1	5	41	H15	H15	H17	H17	H19	4
7	S59						42	H16	H16		H6	H17	1
8	S60	S60	H3	H3	H5	8	43		S47	H14	H15	H17	
9	S60	S62	H8	H15	H17	20	44		S60	H9	H11	H13	
10	S61	H6	H17	H18	H20	22	45		S63	H18	H19	H20	
11	S61	S61	S63	S63	H2	4	46		H1	H16	H18	H20	
12	S61	S62	H1	H3	H5	7	47		H2	H19	H21	H22	
13	H1	H1	H3	H3	H5	4	48		H2	H17			
14	H1	H2	H5	H5	H7	6	49		H5	H15	H16	H18	
15	H1	H3	H5	H6	H8	7	50		H6	H18			
16	H1	H7	H18	H19	H21	20	51		H11	H14	H15	H17	
17	H1	H3	H8	H8	H10	9	52		H12	H13	H14	H15	
18	H2	H2	H16	H17	H18	16	53		H12	H19	H20		
19	H2	H2	H6	H8	H9	7	54		H14	H15	H16	H17	
20	H2	H3	H4	H6	H7	5	55		H14	H15	H16	H17	
21	H2	H3	H7	H8	H9	7	56		H14	H18	H19	H20	
22	H2		H3	H4	H6	4	57		H15	H16	H17	H18	
23	H2			H4	H6	4	58		H15	H18	H19		
24	H3	H5	H8	H9	H10	7	59			S61	S62	S3	
25	H4		H6	H6	H7	3	60			H6	H7	H9	
26	H5	H10	H16	H17	H18	13	61			H8			
27	H7	H10	H16	H17	H19	12	62			H10	H14	H6	
28	H7	H8	H10	H10	H11	4	63			H19	H20	H21	
29	H7	H9		H12	H13	6	64				S61	S62	
30	H7			H8	H9	2	65				S63	H11	
31	H8	H16	H17	H19	H20	12							
32	H8	H8	H9	H11	H12	4							
33	H10	H16	H17	H18	H19	9							
34	H11	H13	H17	H20	H20	9							
35	H11	H14	H16	H18	H20	9							

平均(年) 7.5

(物件)

□ N = 41

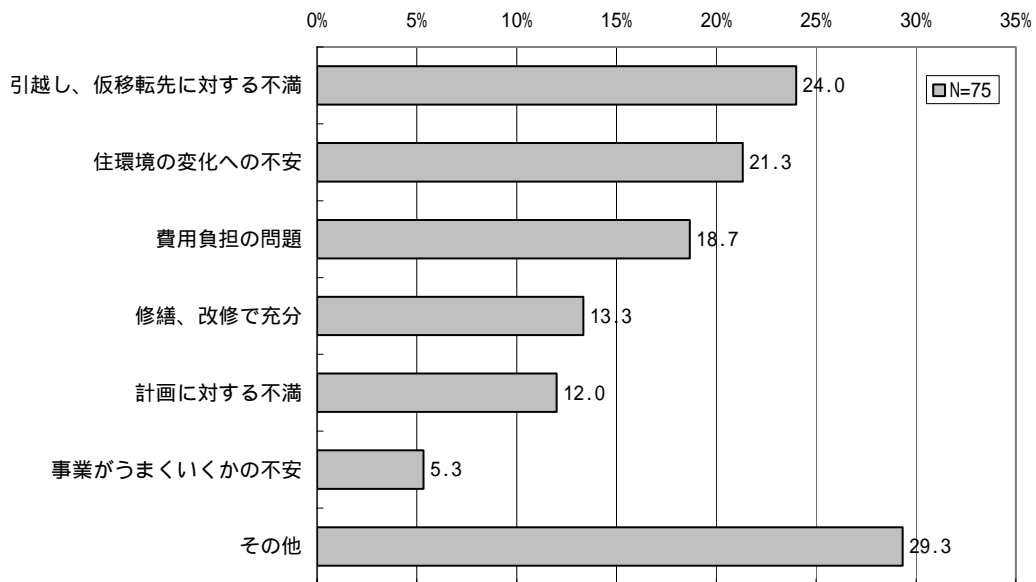


(5) 非賛成者の理由【問6】

・建替えに賛成しない者がいた場合、どのような理由で賛成しないのかについて質問したところ、「引越越し、仮移転先に対する不満」が24.0%（18件）で最も多く、次いで「住環境の変化への不安」が21.3%（16件）、「費用負担の問題」は18.7%（14件）であった。（複数回答）

図表 非賛成者の理由

引越越しを伴うことや仮移転先に対する不満	建替えで住環境が変化することに不安がある	費用負担の問題	修繕や改修で十分だから	建替え計画に対する不満	事業がうまくいくか不安がある	その他	回答者総数
18	16	14	10	9	4	22	75
24.0%	21.3%	18.7%	13.3%	12.0%	5.3%	29.3%	

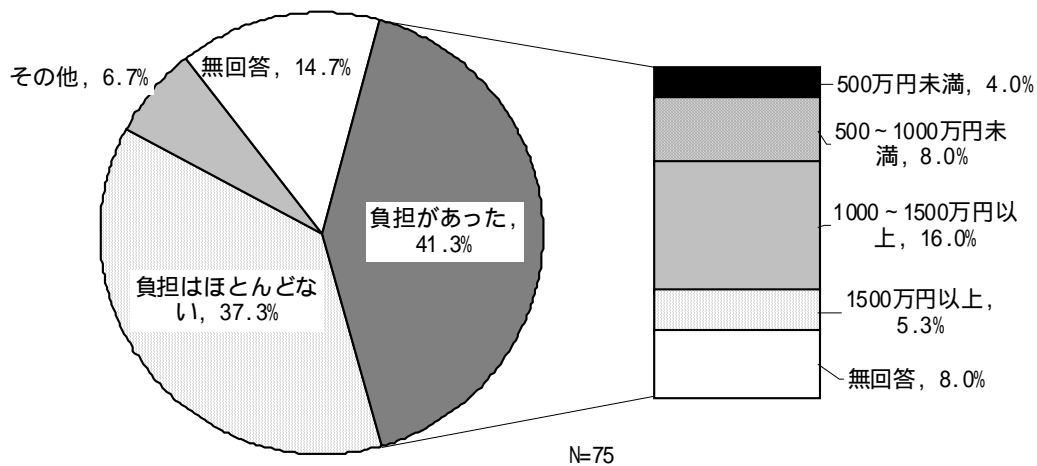


(6) 建替えに要した金銭的負担【問7】

・建替えに区分所有者の金銭的負担があったかどうかを質問したところ、「負担があった」との回答が41.3% (31件)、「余剰床の分譲等により、金銭的負担はほとんどなかった」との回答が37.3% (28件)であり、この回答をした者に負担額を質問したところ、1000万円以上1500万円未満が16.0% (12件)と最も多く、500万円以上1000万円未満が8.0% (6件)、1500万円以上が5.3% (4件)、500万円未満が4.0% (3件)であった。

図表 区分所有者の金銭的負担

1. 余剰床の分譲等により、金銭的負担はほとんどなかった。	2. 金銭的な負担があった。						3. その他	無回答	計	
	500万円未満	500～1000万円未満	1000～1500万円以上	1500万円以上	無回答	計				
28	31	3	6	12	4	6	31	5	11	75
37.3%	41.3%	4.0%	8.0%	16.0%	5.3%	8.0%	41.3%	6.7%	14.7%	100.0%



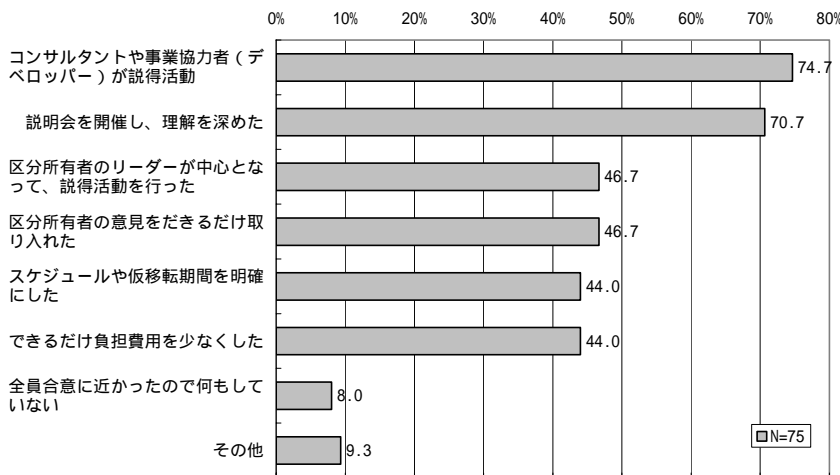
3 - 3 合意形成に関する対策

(1) 賛成率を高めるためにとった対策【問8】

・建替え決議又は建替え合意までの賛成率を高めるためにとった対策について質問したところ、「事業協力者の説得活動」が74.7%（56件）、「説明会の開催」が70.7%（53件）、「区分所有者のリーダーの説得活動」及び「区分所有者の意見をできるだけ取り入れ」がそれぞれ46.7%（35件）、「できるだけ負担費用を少なく」及び「スケジュールや仮移転時期を明確」がともに44.0%（33件）であった。（複数回答）

図表 賛成率を高めるための対策（複数回答）

対策	件数	割合
コンサルタントや事業協力者（デベロッパー）が説明し、説得活動を行った	56	74.7%
説明会を開催し、理解を深めた	53	70.7%
区分所有者のリーダーが中心となって、説得活動を行った	35	46.7%
建替え計画について、区分所有者の意向をできるだけ取り入れた	35	46.7%
建替え計画を工夫し、できるだけ費用負担が少なくて済むようにした	33	44.0%
事業スケジュールや仮移転の期間などを明確にした	33	44.0%
できるだけ負担費用を少なくした	33	44.0%
全員合意に近かったため、特に何もしていない	6	8.0%
その他	7	9.3%
回答者数計	75	

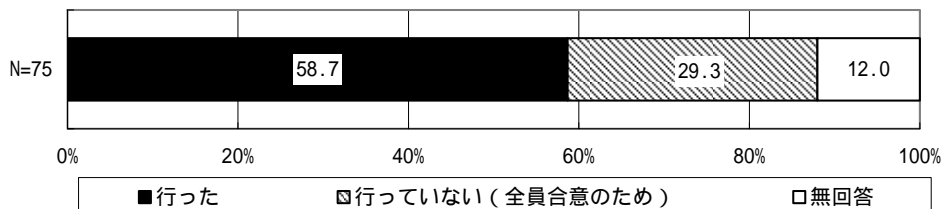


(2) 建替え決議の実施状況【問9(1)】

・「行った」が58.7%を占める。

図表 建替え決議の実施状況

1. 行った	2. 行っていない（全員合意のため）	無回答	計
44	22	9	75
58.7%	29.3%	12.0%	100.0%



(3) 建替え決議における賛成率【問9(3)】

・建替え決議の賛成者の人数について回答のあった43件のうち、全員合意が17件、90から99.9%が17件、80～89%が8件となっている。

図表 建替え決議における賛成者及び非賛成者の人数並びに全区分所有者数及び議決権者のうちの割合(概算)と、その後の非賛成者の状況

事業no.	賛成者	非賛成者		参加回答なし					
		参加回答	参加回答なし	その後同意	任意転出	権利変換時に転出	売渡し請求	権利変換	
									参加回答
1 (人数) (人数割合) (議決権割合)	13 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
2 (人数) (人数割合) (議決権割合)	16 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
3 (人数) (人数割合) (議決権割合)	18 85.71% 85.71%	3 14.29% 14.29%	3 14.29% 14.29%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
4 (人数) (人数割合) (議決権割合)	20 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
5 (人数) (人数割合) (議決権割合)	21 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
6 (人数) (人数割合) (議決権割合)	24 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
7 (人数) (人数割合) (議決権割合)	28 - -	1 - -	1 - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
8 (人数) (人数割合) (議決権割合)	30 93% 93%	2 6% 6%	2 6% 6%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
9 (人数) (人数割合) (議決権割合)	30 88% 88%	4 12% 12%	3 9% 9%	1 3% 3%	- - -	- - -	- - -	1 3% 3%	- - -
10 (人数) (人数割合) (議決権割合)	33 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
11 (人数) (人数割合) (議決権割合)	33 94.2% 96.1%	2 5.7% 3.9%	2 5.7% 3.9%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
12 (人数) (人数割合) (議決権割合)	34 89% 90%	4 11% 10%	4 11% 10%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
13 (人数) (人数割合) (議決権割合)	37 90% 91%	4 10% 9%	- - -	4 10% 9%	3 7% 6%	1 2% 2%	- - -	- - -	- - -
14 (人数) (人数割合) (議決権割合)	38 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
15 (人数) (人数割合) (議決権割合)	38 95% 95%	2 5% 5%	- - -	2 5% 5%	2 5% 5%	- - -	- - -	- - -	- - -
16 (人数) (人数割合) (議決権割合)	39 97.5% 97.5%	- - -	1 2.5% 2.5%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
17 (人数) (人数割合) (議決権割合)	42 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
18 (人数) (人数割合) (議決権割合)	42 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
19 (人数) (人数割合) (議決権割合)	44 86% 85%	7 14% 15%	6 12% 12%	1 2% 2%	1 2% 2%	- - -	- - -	- - -	- - -
20 (人数) (人数割合) (議決権割合)	46 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
21 (人数) (人数割合) (議決権割合)	49 80.3% 80.3%	12 19.7% 19.7%	- - -	12 19.7% 19.7%	6 9.8% 9.8%	1 1.6% 1.6%	5 8.2% 8.2%	- - -	- - -
22 (人数) (人数割合) (議決権割合)	54 96% 96%	2 4% 4%	- - -	1 2% 2%	- - -	- - -	- - -	1 2% 2%	- - -
23 (人数) (人数割合) (議決権割合)	56 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
24 (人数) (人数割合) (議決権割合)	64 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
25 (人数) (人数割合) (議決権割合)	67 97% 97%	2 3% 3%	2 3% 3%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
26 (人数) (人数割合) (議決権割合)	72 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
27 (人数) (人数割合) (議決権割合)	75 89% 92%	9 11% 8%	7 8% 6%	2 2% 1%	- - -	- - -	- - -	2 2% 1%	- - -
28 (人数) (人数割合) (議決権割合)	80 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
29 (人数) (人数割合) (議決権割合)	92 92% -	8 8% -	8 8% -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
30 (人数) (人数割合) (議決権割合)	95 99% 99%	1 1% 1%	1 1% 1%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
31 (人数) (人数割合) (議決権割合)	100 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
32 (人数) (人数割合) (議決権割合)	102 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
33 (人数) (人数割合) (議決権割合)	106 94.44% 94.74%	6 5.66% 5.26%	1 -	5 -	- - -	- - -	- - -	5 -	- - -
34 (人数) (人数割合) (議決権割合)	125 93% 93%	9 7% 7%	6 4% 4%	3 2% 2%	1 0.7% -	- - -	- - -	2 -	- - -
35 (人数) (人数割合) (議決権割合)	126 98% 98%	3 2% 2%	3 2% 2%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
36 (人数) (人数割合) (議決権割合)	135 100% 100%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
37 (人数) (人数割合) (議決権割合)	145 97% 97%	4 3% 3%	4 3% 3%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
38 (人数) (人数割合) (議決権割合)	156 100.0% 100.0%	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
39 (人数) (人数割合) (議決権割合)	192 86.09% 86.43%	31 13.91% 13.57%	22 9.86% 9.31%	9 4.06% 4.26%	1 0.44% 0.38%	- - -	- - -	8 3.61% 3.88%	- - -
40 (人数) (人数割合) (議決権割合)	263 96.7% 97.8%	6 -	6 -	- - -	- - -	- - -	- - -	6 2.2% -	- - -
41 (人数) (人数割合) (議決権割合)	266 92.04% 92.33%	23 7.96% 7.67%	21 -	2 -	- - -	- - -	- - -	2 -	- - -
42 (人数) (人数割合) (議決権割合)	305 83% 83%	61 17% 17%	51 14% 14%	10 2% 2%	- - -	- - -	- - -	10 2.7% 2.7%	- - -
43 (人数) (人数割合) (議決権割合)	323 92.29% 91.13%	27 7.71% 8.89%	25 -	2 -	- - -	- - -	- - -	2 -	- - -

回答のあった数字を記載しているため、割合が空欄の場合合計で100%とならない場合があります。
22番は非賛成者の2名のうち1名は催告前に土地所有者が任意取得。

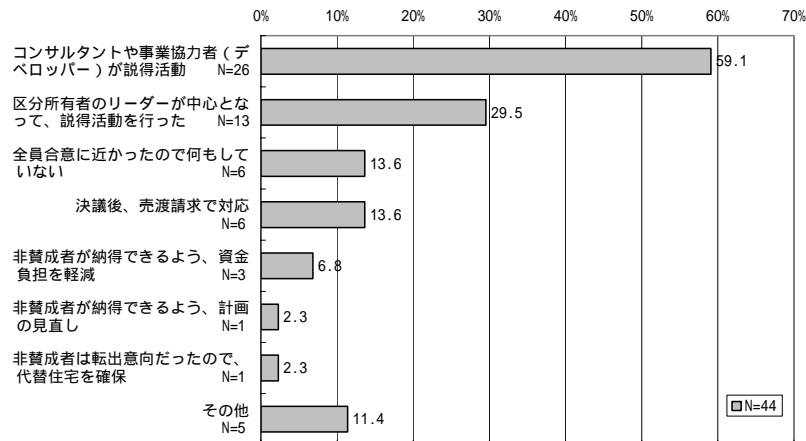
(4) 建替え決議後の非賛成者に対する対応【問9(4)】

・建替え決議を行ったと回答した事業者(44件)に対し、建替え決議に反対した者への対応について質問したところ、「コンサルタントや事業協力が説得」が59.1%(26件)、「区分所有者のリーダーが中心となって説得」が29.5%(13件)、「決議後、売渡し請求で対応」及び「全員合意に近かったのでもしていない」がともに13.6%(6件)であった。

なお、建替え決議に関連して裁判に至った事例があるかどうかを質問したところ、裁判事例があると回答した事業者は1つ(裁判事例も1件)であった。(複数回答)

図表 建替え決議後の非賛成者に対する対応(複数回答)

コンサルタントや事業協力が説明し、説得活動を行った	区分所有者のリーダーが中心となって、説得活動を行った	決議後は、基本的に売渡し請求で対応することとした	全員合意又はそれに近かったため、特に何もしていない	非賛成者が納得できるよう、資金負担の軽減を図った	非賛成者が納得できるよう、計画(住戸配置等)の見直しを行った	非賛成者は転出意向だったので、代替となる住宅を確保した	その他	回答者数計
26	13	6	6	3	1	1	5	44
59.1%	29.5%	13.6%	13.6%	6.8%	2.3%	2.3%	11.4%	

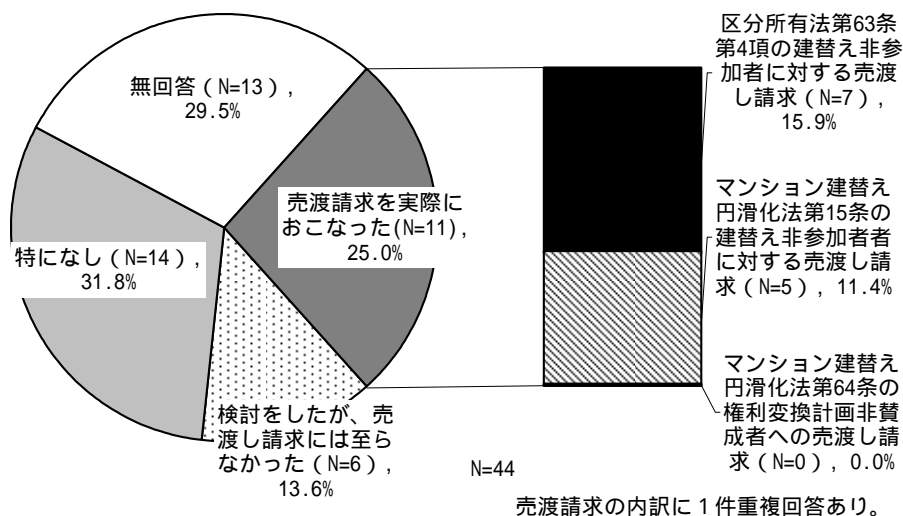


(5) 売渡し請求の実施状況【問10】

・建替え非賛成者に対して、売渡し請求を行ったかどうかを質問したところ、建替え決議を行ったもののうち(44件)「売渡し請求を実際に行った」が25%(11件)、「検討をしたが売渡し請求には至らなかった」が13.6%(6件)であった。

図表 売渡し請求の実施状況

売渡し請求の検討をしたが、売渡し請求には至らなかった	売渡し請求を実際に行った				特になし	無回答	計
	区分所有法第63条第4項の建替え非参加者に対する売渡し請求	マンション建替え円滑化法第15条の建替え非参加者に対する売渡し請求	マンション建替え円滑化法第64条の権利変換計画非賛成者への売渡し請求	マンション建替え円滑化法第64条の権利変換計画非賛成者への売渡し請求			
6	11	7	5	0	14	13	44
13.6%	25.0%	15.9%	11.4%	0.0%	31.8%	29.5%	100.0%



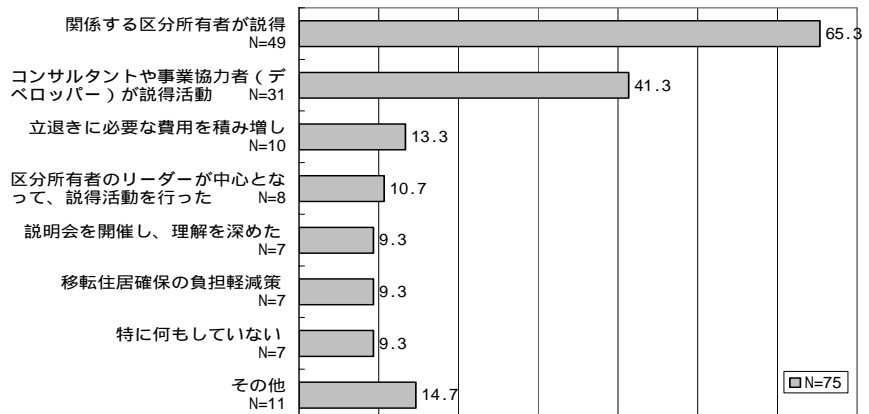
(6) 借家人に対する対応

実際に行った対策【問 11(1)】

- ・借家人に対する対応について「特に何もしていない」は9.3%（7件）、それ以外は「関係する区分所有者が説得」が65.3%（49件）で最も多く、「コンサルタントや事業協力者が説得」は41.3%（31件）、「立退きに必要な費用を積み増し」が13.3%（10件）、「区分所有者のリーダーが中心となって、説得活動を行った」が10.7%（8件）、「説明会を開催し、理解を深めた」、「移転住居確保の負担軽減策」が9.3%（7件）であった。（複数回答）

図表 実際に行った対策（複数回答）

関係する区分所有者が説得	コンサルタントや事業協力者（デベロッパー）が説得活動	立退きに必要な費用を積み増し	区分所有者のリーダーが中心となって、説得活動を行った	会を開催し、理解を深めた	移転住居確保の負担軽減策	特に何もしていない	その他	回答者数計
49	31	10	8	7	7	7	11	75
65.3%	41.3%	13.3%	10.7%	9.3%	9.3%	9.3%	14.7%	100.0%

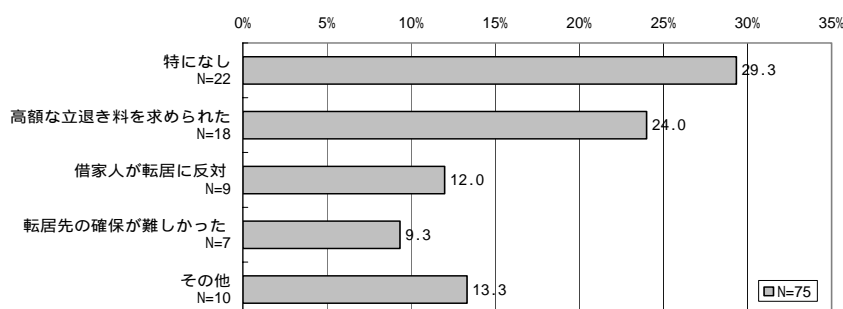


特に苦慮した点【問 11(2)】

- ・特に苦慮した点について、「特になし」が29.3%（22件）で、それ以外は、「高額な立退き料を求められた」が24.0%（18件）、「借家人が転居に反対」が12.0%（9件）、「転居先の確保が難しかった」が9.3%（7件）であった。（複数回答）

図表 特に苦慮した点（複数回答）

特になし	高額な立退き料を求められた	借家人が転居に反対	転居先の確保が難しかった	その他	回答者数計
22	18	9	7	10	75
29.3%	24.0%	12.0%	9.3%	13.3%	100.0%



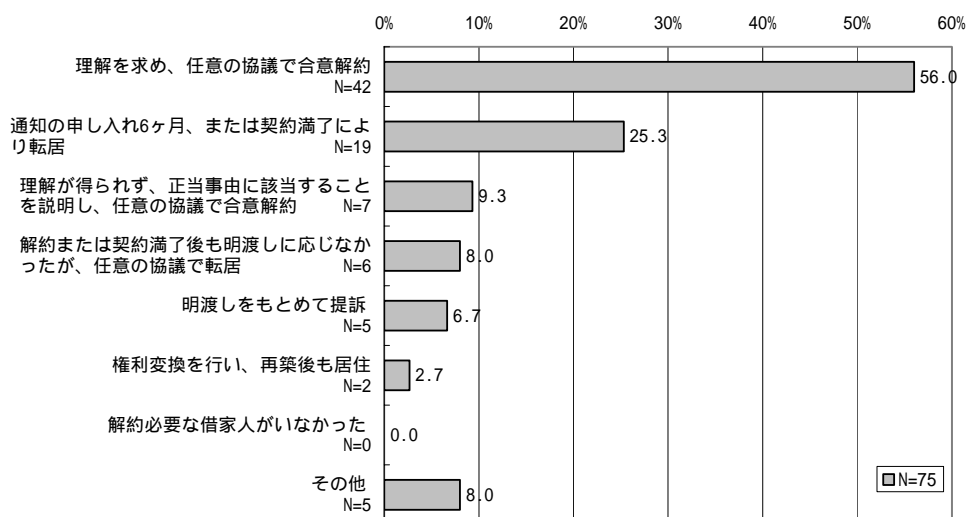
(7) 建物質貸借契約の解約等

実際に行った対策【問 12(1)】

- ・「任意の協議で合意解約」が56.0% (42件)、「契約満了等による転居」が25.3% (19件)、「正当事由に該当することを説明し合意解約」が9.3% (7件)、「明け渡しに応じなかったが任意の協議で転居」が8.0% (6件)、「明渡しを求めて提訴」が6.7% (5件)あった。(複数回答)

図表 実際に行った対策 (複数回答)

解約に必要な借家人がいなかった	理解を求め、任意の協議で合意解約	理解が得られず、正当事由に該当することを説明し、任意の協議で合意解約	通知の申し入れ6ヶ月、または契約満了により転居	解約または契約満了後も明け渡しに応じなかったが、任意の協議で転居	明渡しを求めて、提訴	権利変換を行い、再築後も居住	その他	回答者数計
0	42	7	19	6	5	2	6	75
0.0%	56.0%	9.3%	25.3%	8.0%	6.7%	2.7%	8.0%	100.0%



借家人に対する立退料の支払状況【問 12(2)】

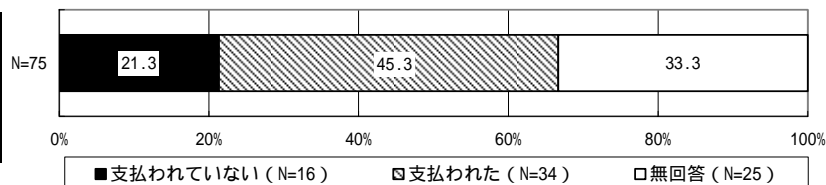
- ・「支払われた」が45.3% (34件)、「支払われていない」が21.3% (16件)であった。

また支払われたもののうち、数十万円と回答したものが2件、50万円以下と回答したものが7件、50万円超100万円以下と回答したものが2件、100万円超300万円以下と回答したものが3件であった。(回答総数22件)

図表 立退料の支払状況

1. 支払われていない	2. 支払われた	無回答	計
16	34	25	75
21.3%	45.3%	33.3%	100.0%

立ち退き料	件数
～50万円	7
50万円超～100万円	2
100万円超～300万円	3
オーナーより個別に支払われた	1
数十万円	2
その他・不明	7
総計	22

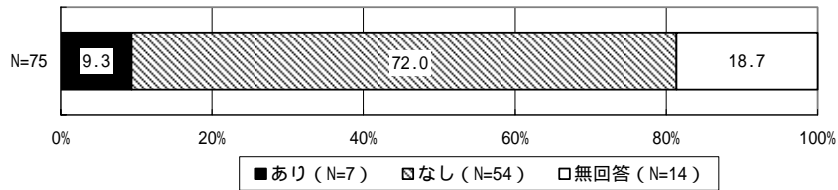


(8) 定期借家住戸への対応
定期借家契約住戸の有無【問 13(1)】

・「あり」は9.3%。

図表 定期借家契約住戸の有無

1.有	2.無	無回答	計
7	54	14	75
9.3%	72.0%	18.7%	100.0%



対応の内容 (定期借家契約住戸「あり」と回答した者のみ)【問 13(2)】

・「期目的に問題なかった」が4件、「任意の協議により合意契約」が2件。(複数回答)

図表 対応の内容 (複数回答)

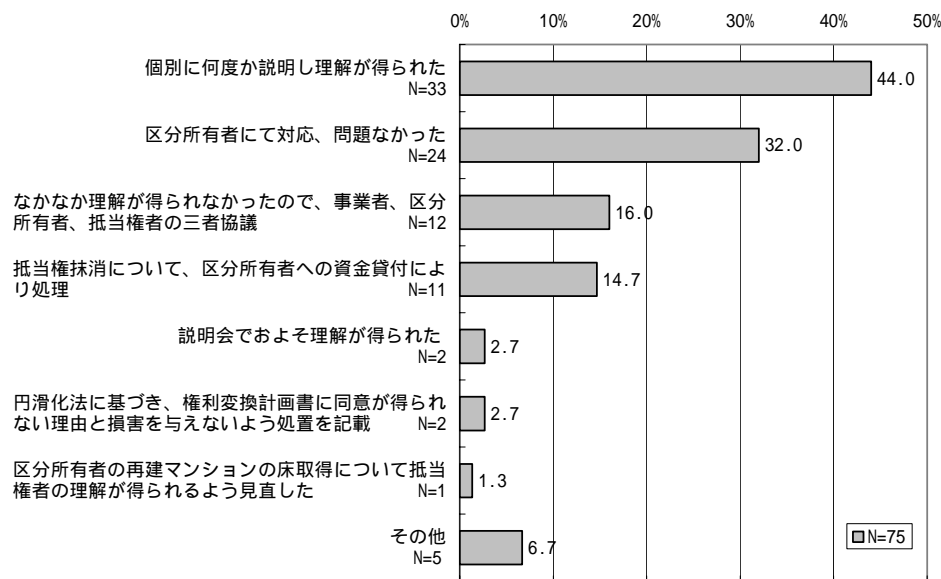
	件数	構成比
権利変換又は工事着工までの期日だったので、問題なかった	4	57.1%
権利変換又は工事着工日より長期の契約だったので、任意の協議により合意解約	2	28.6%
権利変換又は工事着工日より長期の契約だったので事業期間を見直し、契約満了後に権利変換又は着工	0	0.0%
その他	2	28.6%
合計	7	100.0%

(9) 抵当権の抹消または抵当権者等の同意取り付けの対応【問 14 - (1)】

・「何度か説明し理解が得られた」が 44.0% (33 件)、「区分所有者が対応して問題なかった」が 32.0% (24 件) となっている一方、「なかなか理解が得られなかったので三者協議を行った」が 16.0% (12 件)、「資金貸付により処理」が 14.7% (11 件) あった。(複数回答)

図表 抵当権の抹消または抵当権者等の同意取り付けの対応 (複数回答)

抵当権者等に対し、個別に何度か説明を行い、理解を得た	区分所有者において対応してもらい、特に問題は生じなかった	抵当権者等の理解がなかったため、事業者、区分所有者、抵当権者等による三者協議などを行った	抵当権等の抹消について、区分所有者への資金貸付などにより処理をした	抵当権者等に対する説明会でおよそ理解が得られた	抵当権者等の同意が得られなかったため、マンション建替え円滑化法に基づき、権利変換計画書に同意が得られない理由と損害を与えないよう措置を記載した	区分所有者の再建マンションの床取得について、抵当権者等の理解が得られるよう見直した	その他	回答者総数
33	24	12	11	2	2	1	5	75
44.0%	32.0%	16.0%	14.7%	2.7%	2.7%	1.3%	6.7%	



(10) その他の問題となった点【問 17】

- ・「近隣との調整」及び「開発行為に伴う調整」がともに36.0%（27件）で最も多く、次いで「登記が実態と異なる」が28.0%（21件）。
- ・「決議には賛成したが協力しない区分所有者がいた」及び「仮住居の確保に苦慮」がともに25.3%（19件）あり、「隣接施行敷地や底地権者の協力を得るのに苦慮」も24.0%（18件）であった。
- ・「4/5要件を満たすのに苦慮」は議決権要件について12.0%（9件）、区分所有者数要件について8.0%（6件）であった。
- ・団地の場合では「一団地認定、一団地の住宅施設の取扱い」が9.3%（7件）で最も多く、「一括建替えの前提条件を整えるのに苦慮」が6.7%（5件）、「団地共用部分として登記されていない共用部分があった。」及び「各棟の意向に差」がともに5.3%（4件）であった。（複数回答）

図表 その他の問題となった点（複数回答）

事業の推進について近隣との調整に苦慮した	公道の付け替えなど開発行為を伴うため、調整に苦慮した	建替え決議を行う以前から、権利者に関する登記が実態と異なっており調整に苦慮した	決議には賛成したが、その後協力してくれない区分所有者がいた	仮住居の確保に苦慮した	隣接施行敷地や底地権者の協力を得るのに苦慮した	建替え事業中に専有部分の売却や相続等により権利者の入れ替わりがあったため苦慮した	5分の4要件のうち、議決権要件（面積要件）を満たすのに苦慮した	5分の4要件のうち、区分所有者数要件（人数要件）を満たすのに苦慮した	建替え派と修繕・改修派で意見が対立した	規約共用部分として登記されていない共用部分（集会所等）があった	専用使用権の設定のある駐車場等の財産的補償を求められた	その他
27	27	21	19	19	18	12	9	6	5	4	0	11
36.0%	36.0%	28.0%	25.3%	25.3%	24.0%	16.0%	12.0%	8.0%	6.7%	5.3%	0.0%	14.7%

(以下、団地の場合)

建築基準法の一団地認定、都市計画法の一団地の住宅施設の取扱いに苦慮した	一括建替えの前提条件を整えるのに苦慮した	団地内の各棟の意向に差があり、団地全体での調整に苦慮した	団地共用部分として登記されていない共用部分（集会所等）があった	一括建替えの棟ごと3分の2要件を満たすのに苦慮した	団地全体の4分の3の承認を得るのに苦慮した	その他	回答者総数
7	5	4	4	1	0	6	75
9.3%	6.7%	5.3%	5.3%	1.3%	0.0%	8.0%	

