

## IV. 調査結果

### 1. 現地調査

#### (1) 戸建て住宅の空き家調査

##### (1)-1 全戸調査結果

区全域の戸建て住宅を対象に【図表 3-2】の判断基準に基づき、空き家調査を実施した。その結果は以下のとおりである。

【図表 4-1】 全戸調査結果（調査棟数 28,723 棟）

分類	棟数	割合
空き家候補棟数(※1)	875	3.0%
空き家判別不明棟数(※2)	1,242	4.3%
居住判定棟数	26,606	92.6%
合計	28,723	-

※1：空き家候補とは、空き家と思われる物件を表す。

※2：空き家判別不明とは、対象となる物件の確認ができず、空き家か居住中か判断できなかった物件を表す。

##### (1)-2 詳細調査結果

全戸調査にて空き家候補及び空き家判別不明の戸建て住宅を対象に空き家等現地調査票を用いて詳細調査を実施した。その結果は以下のとおりである。

【図表 4-2】 詳細調査結果（調査棟数 2,117 棟）(※1)

分類	棟数	割合
空き家判定	645	30.5%
居住判定	1,196	56.5%
調査不可	210	9.9%
調査対象外	建設中	31
	基礎工事中	7
	建築予定地	25
	解体中	3
合計	2,117	-

※1：調査対象となる物件数は、【図表 36】内の空き家候補棟数と、空き家判別不明棟数の合算値。

また、戸建て住宅調査結果にて空き家判定となった戸建て住宅の建物を対象に、詳細調査時に取得してきた建物の状況を以下の項目毎に集計を実施した。その結果は付属資料2に採録した。

【図表4-3】 詳細調査結果（調査棟数 空き家判定 645件のうち、はがき調査で居住中と回答のあった棟数を除く 594件）

分類		棟数	割合
構造	木造	518	87.2%
	非木造 (RC・SRC構造)	21	3.5%
	非木造 (S構造)	3	0.5%
	判別不可	52	8.8%
階層	平屋	74	12.5%
	2階以上	520	87.5%
施錠	門扉あり／異常なし	293	49.3%
	門扉がない／あっても施錠されていない	254	42.8%
	出入口・窓が施錠されていない	4	0.7%
	出入口・窓が開いている	5	0.8%
	何者かが内部に入った形跡がある	0	0.0%
	判別不可	38	6.4%
基礎の状況	基礎なし	4	0.7%
	玉石	3	0.5%
	その他	240	40.4%
	確認不可	347	58.4%
柱・外壁の傾斜	傾斜なし	482	81.1%
	概ね 1/120 以下の傾斜	11	1.9%
	概ね 1/120 超 1/60 未満の傾斜	2	0.3%
	概ね 1/60 以上 1/20 未満の傾斜	1	0.2%
	概ね 1/20 以上の傾斜	8	1.3%
	確認不可	90	15.2%

	分類	棟数	割合
破損箇所の有無	なし	380	64.0%
	破損 1 箇所	127	21.4%
	破損 2 箇所	60	10.1%
	破損 3 箇所	19	3.2%
	破損 4 箇所以上	8	1.3%
	確認不可	0	0.0%
門扉の破損	あり	19	3.2%
	なし	322	54.2%
	確認不可	253	42.6%
塀の破損	あり	19	3.2%
	なし	293	49.3%
	確認不可	282	47.5%
擁壁の破損	あり	3	0.5%
	なし	161	27.1%
	確認不可	430	72.4%
屋根の破損	あり	12	2.0%
	なし	117	19.7%
	確認不可	465	78.3%
外壁材の破損	あり	71	12.0%
	なし	380	64.0%
	確認不可	143	24.1%
樋の破損	あり	44	7.4%
	なし	372	62.6%
	確認不可	178	30.0%
窓枠・窓ガラスの破損	あり	41	6.9%
	なし	403	67.8%
	確認不可	150	25.3%
雨戸の破損	あり	12	2.0%
	なし	288	48.5%
	確認不可	294	49.5%

分類		棟数	割合
屋外階段の破損	あり	0	0.0%
	なし	55	9.3%
	確認不可	539	90.7%
ベランダの破損	あり	14	2.4%
	なし	212	35.7%
	確認不可	368	62.0%
看板の破損	あり	4	0.7%
	なし	151	25.4%
	確認不可	439	73.9%
アンテナの破損	あり	3	0.5%
	なし	149	25.1%
	確認不可	442	74.4%
カーポートの破損	あり	4	0.7%
	なし	127	21.4%
	確認不可	463	77.9%
物置の破損	あり	8	1.3%
	なし	142	23.9%
	確認不可	444	74.7%
その他の破損	あり	105	17.7%
	なし	343	57.7%
	確認不可	146	24.6%
剥落物・落下した形跡	あり	15	2.5%
	なし	381	64.1%
	確認不可	198	33.3%
樹木・枝葉の状況	あり	198	33.3%
	なし	319	53.7%
	確認不可	77	13.0%
繁茂の状況 ※樹木・枝葉の状況が「あり」が対象	正常	109	18.4%
	道路・敷地外にはみ出しなし	29	4.9%
	道路・敷地外にはみ出しあり	59	9.9%
	道路・敷地外にはみ出しあり + 通行障害	1	0.2%

分類		棟数	割合
樹木の影響 ※樹木・枝葉の状況が「あり」が対象	樹木・枝葉がガラス面に接触なし	132	22.2%
	樹木・枝葉が建物隣地側のガラス面に接触あり	19	3.2%
	樹木・枝葉が建物道路側のガラス面に接触あり	16	2.7%
	確認不可	31	5.2%
樹木による損傷 ※樹木・枝葉の状況が「あり」が対象	樹木・枝葉が原因の屋根・窓等の損傷あり	3	0.5%
	樹木・枝葉が原因の損傷箇所から内部目視可能	0	0.0%
	確認不可	195	32.8%
可燃物の敷地内放置	あり	93	15.7%
	なし	349	58.8%
	確認不可	152	25.6%
道路の幅員	幅員 4m以上	139	23.4%
	幅員 4m未満	328	55.2%
	軽自動車通行不可 (2 m未満)	127	21.4%
接道間口の状況	広い (4m 以上確保)	215	36.2%
	やや狭い (2~4m 程度)	220	37.0%
	狭い (2m 未満)	138	23.2%
	無接道	21	3.5%
駐車場スペースの状況	あり	58	9.8%
	なし	434	73.1%
	確認不可	102	17.2%

## (1)-3 はがき調査結果

詳細調査にて空き家判定となった戸建て住宅を対象にはがき調査を実施した。その結果は以下のとおりである。

【図表 4-4】 はがき調査結果 (送付件数 645 件)

分 類		件 数	割 合
返信あり	1.住んでいます	51	7.9%
	2.住んでいません	3	0.5%
	無記入	3	0.5%
差し戻り	あて所に尋ねあたりません(※1)	141	21.9%
	あて名不完全で配達できません (※2)	160	24.8%
未返信		287	44.5%
合 計		645	-

※1：「あて所尋ねあたりません」は、居住者がいない場合。

※2：「あて名不完全で配達できません」は、はがきに記載された住所で宛名が一致するものがなかった場合。

## (1)-4 総合判定結果

全戸調査、詳細調査、はがき調査より算出された、豊島区内の戸建て住宅の空き家調査の総合判定結果は以下のとおりである。

【図表 4-5】 総合判定結果 (調査棟数 28,723 棟)

分 類	棟 数	割 合
空き家(※1)	594	2.1%
居住中(※1)	27,853	97.0%
調査不可(※2)	276	1.0%
合 計	28,723	-

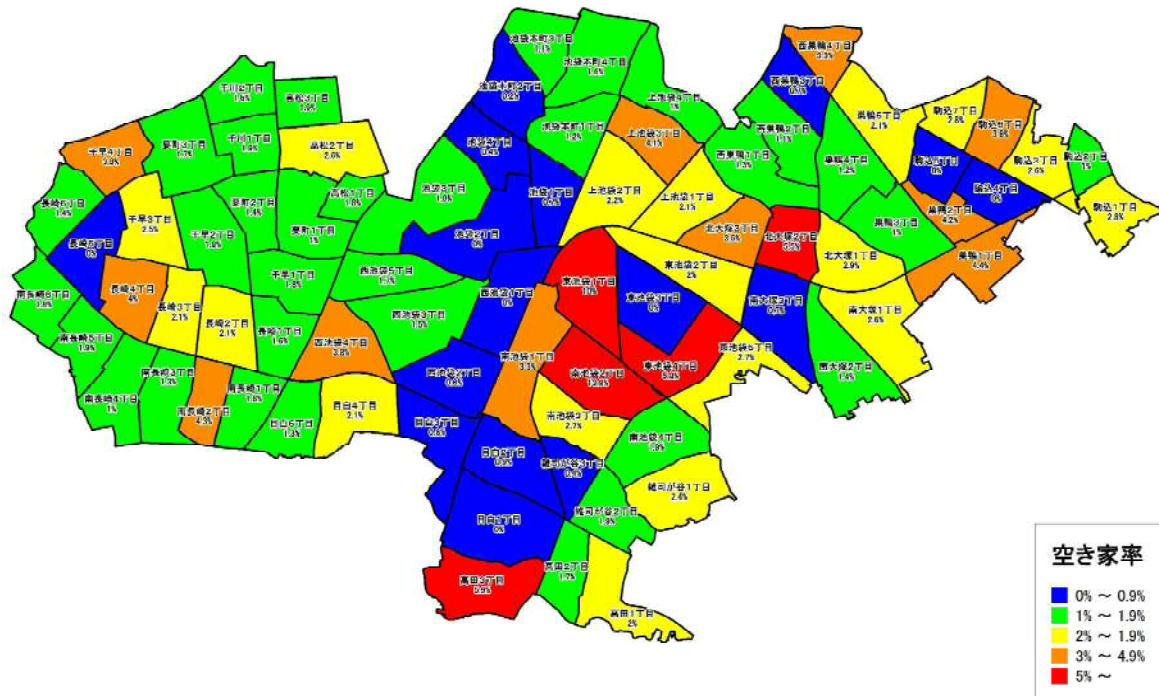
※1：はがき調査にて「1.住んでいます」の返信があった 51 件は、「空き家」判定から「居住中」判定に変更。

※2：「調査不可」とは、調査時に調査できない状況にあったものを表す。

【図表 4-6】 町丁目別の空き家率

町丁目	空き家率	町丁目	空き家率	町丁目	空き家率	町丁目	空き家率
駒込 1 丁目	2.8%	上池袋 1 丁目	2.1%	池袋本町 1 丁目	1.2%	長崎 1 丁目	1.6%
駒込 2 丁目	1.0%	上池袋 2 丁目	2.2%	池袋本町 2 丁目	0.2%	長崎 2 丁目	2.1%
駒込 3 丁目	2.6%	上池袋 3 丁目	4.1%	池袋本町 3 丁目	1.1%	長崎 3 丁目	2.1%
駒込 4 丁目	0.0%	上池袋 4 丁目	1.0%	池袋本町 4 丁目	1.6%	長崎 4 丁目	4.0%
駒込 5 丁目	0.0%	東池袋 1 丁目	10.0%	雑司が谷 1 丁目	2.4%	長崎 5 丁目	0.0%
駒込 6 丁目	3.6%	東池袋 2 丁目	2.0%	雑司が谷 2 丁目	1.9%	長崎 6 丁目	1.4%
駒込 7 丁目	2.8%	東池袋 3 丁目	0.0%	雑司が谷 3 丁目	0.4%	千早 1 丁目	1.8%
巣鴨 1 丁目	4.4%	東池袋 4 丁目	5.8%	高田 1 丁目	2.0%	千早 2 丁目	1.8%
巣鴨 2 丁目	4.2%	東池袋 5 丁目	2.7%	高田 2 丁目	1.7%	千早 3 丁目	2.5%
巣鴨 3 丁目	1.0%	南池袋 1 丁目	3.3%	高田 3 丁目	5.9%	千早 4 丁目	3.8%
巣鴨 4 丁目	1.2%	南池袋 2 丁目	13.8%	日白 1 丁目	0.0%	要町 1 丁目	1.0%
巣鴨 5 丁目	2.1%	南池袋 3 丁目	2.7%	日白 2 丁目	0.9%	要町 2 丁目	1.4%
西巣鴨 1 丁目	1.3%	南池袋 4 丁目	1.9%	日白 3 丁目	0.8%	要町 3 丁目	1.7%
西巣鴨 2 丁目	1.1%	西池袋 1 丁目	0.0%	日白 4 丁目	2.1%	高松 1 丁目	1.8%
西巣鴨 3 丁目	0.7%	西池袋 2 丁目	0.6%	日白 5 丁目	1.3%	高松 2 丁目	2.6%
西巣鴨 4 丁目	3.3%	西池袋 3 丁目	1.5%	南長崎 1 丁目	1.8%	高松 3 丁目	1.9%
北大塚 1 丁目	2.9%	西池袋 4 丁目	3.8%	南長崎 2 丁目	4.3%	千川 1 丁目	1.9%
北大塚 2 丁目	5.5%	西池袋 5 丁目	1.7%	南長崎 3 丁目	1.3%	千川 2 丁目	1.6%
北大塚 3 丁目	3.5%	池袋 1 丁目	0.7%	南長崎 4 丁目	1.0%		
南大塚 1 丁目	2.6%	池袋 2 丁目	0.0%	南長崎 5 丁目	1.9%		
南大塚 2 丁目	1.4%	池袋 3 丁目	1.9%	南長崎 6 丁目	1.8%		
南大塚 3 丁目	0.7%	池袋 4 丁目	0.4%			区全体	2.1%

【図表 4-7】 区内の空き家の状況



## (2) 民間賃貸住宅等の空き室調査

### (ア) 全戸調査結果

区全域の民間賃貸住宅等を対象に【図表 3-3】の判断基準に基づき、空き室調査を実施した。その結果は以下のとおりである。

【図表 4-8】 全戸調査結果（調査棟数 12,074 棟）

分類	棟数	戸数		割合
		総戸数	空き室数	
戸数判明(※1)	11,545	106,882	4,588	4.3%
		—	—	—
戸数不明	154	—	—	—
調査不可(※2)	375	—	—	—
合計	12,074	—	—	—

※1：「戸数判明」とは総戸数と空き室数が判明した物件を指す。総部屋のみ判明した物件は、空き室率が算出できないため、戸数不明扱いとする。

※2：「調査不可」とは、近隣住民からの調査拒否などで調査できない状態であったものを表す。

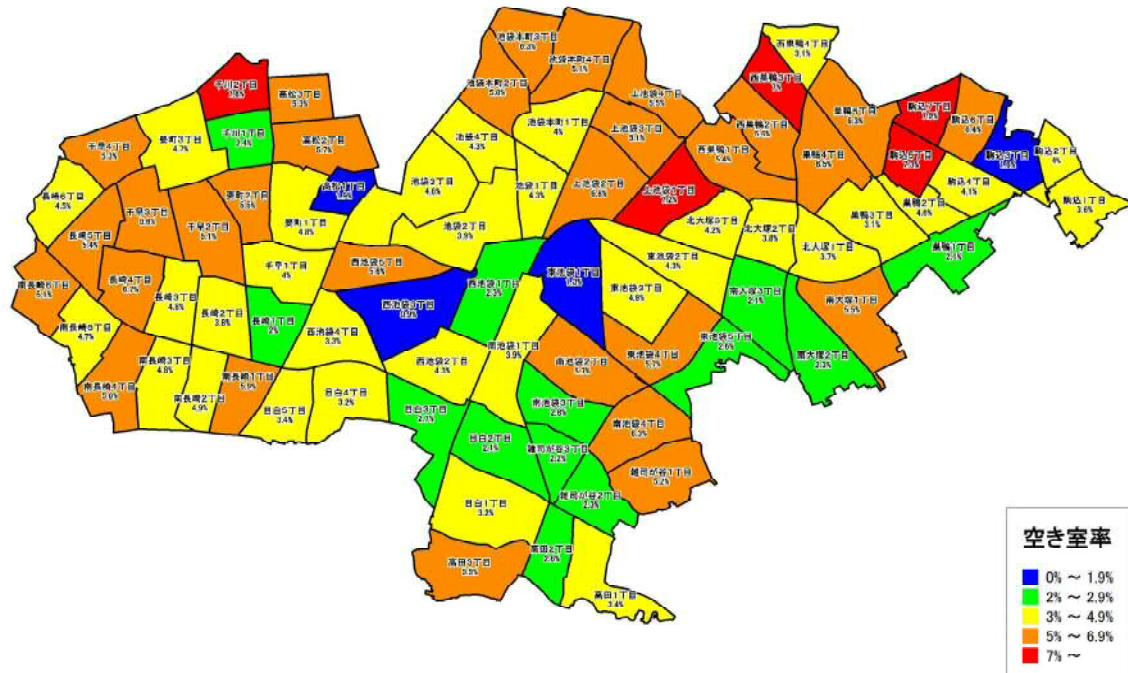
### (イ) 全戸調査結果による空き室率

全戸調査の結果より町丁目別の空き室率を集計した。その結果は以下のとおりである。

【図表 4-9】 町丁目別の空き室率

町丁目	空き室率	町丁目	空き室率	町丁目	空き室率	町丁目	空き室率
駒込 1 丁目	3.6%	上池袋 1 丁目	7.2%	池袋本町 1 丁目	4.0%	長崎 1 丁目	2.0%
駒込 2 丁目	4.0%	上池袋 2 丁目	6.8%	池袋本町 2 丁目	5.8%	長崎 2 丁目	3.8%
駒込 3 丁目	1.6%	上池袋 3 丁目	5.1%	池袋本町 3 丁目	6.3%	長崎 3 丁目	4.8%
駒込 4 丁目	4.1%	上池袋 4 丁目	5.5%	池袋本町 4 丁目	5.1%	長崎 4 丁目	6.7%
駒込 5 丁目	7.3%	東池袋 1 丁目	1.3%	雑司が谷 1 丁目	5.2%	長崎 5 丁目	5.4%
駒込 6 丁目	6.4%	東池袋 2 丁目	4.3%	雑司が谷 2 丁目	2.3%	長崎 6 丁目	4.5%
駒込 7 丁目	7.9%	東池袋 3 丁目	4.9%	雑司が谷 3 丁目	2.2%	千早 1 丁目	4.0%
巣鴨 1 丁目	2.1%	東池袋 4 丁目	5.7%	高田 1 丁目	3.4%	千早 2 丁目	5.1%
巣鴨 2 丁目	4.6%	東池袋 5 丁目	2.6%	高田 2 丁目	2.6%	千早 3 丁目	5.6%
巣鴨 3 丁目	3.1%	南池袋 1 丁目	3.9%	高田 3 丁目	5.5%	千早 4 丁目	5.3%
巣鴨 4 丁目	6.5%	南池袋 2 丁目	5.7%	日自 1 丁目	3.2%	要町 1 丁目	4.8%
巣鴨 5 丁目	6.3%	南池袋 3 丁目	2.8%	日自 2 丁目	2.1%	要町 2 丁目	5.5%
西巣鴨 1 丁目	5.4%	南池袋 4 丁目	6.3%	日自 3 丁目	2.7%	要町 3 丁目	4.7%
西巣鴨 2 丁目	5.5%	西池袋 1 丁目	2.3%	日自 4 丁目	3.2%	高松 1 丁目	1.9%
西巣鴨 3 丁目	7.0%	西池袋 2 丁目	4.3%	日自 5 丁目	3.4%	高松 2 丁目	5.7%
西巣鴨 4 丁目	3.1%	西池袋 3 丁目	0.9%	南長崎 1 丁目	5.9%	高松 3 丁目	5.3%
北大塚 1 丁目	3.7%	西池袋 4 丁目	3.3%	南長崎 2 丁目	4.9%	千川 1 丁目	2.4%
北大塚 2 丁目	3.8%	西池袋 5 丁目	5.5%	南長崎 3 丁目	4.8%	千川 2 丁目	7.8%
北大塚 3 丁目	4.2%	池袋 1 丁目	4.3%	南長崎 4 丁目	5.6%		
南大塚 1 丁目	5.5%	池袋 2 丁目	3.9%	南長崎 5 丁目	4.7%		
南大塚 2 丁目	2.3%	池袋 3 丁目	4.6%	南長崎 6 丁目	5.1%		
南大塚 3 丁目	2.1%	池袋 4 丁目	4.3%			区全体	4.3%

【図表 4-10】 区内の空き室の状況



## (ウ) 詳細調査対象物件の調査結果

全戸調査にて戸数判明した民間賃貸住宅等のうち、空き室率3割超の民間賃貸住宅等472棟については建物の状況を確認するための詳細調査を実施した。対象物件の調査結果は以下のとおりである。

【図表 4-11】 詳細調査結果（調査棟数 472 棟）

	分類	棟数	割合
主要住戸タイプ	単身	384	81.4%
	ファミリー	45	9.5%
	判別不可	43	9.1%
構造	木造	328	69.5%
	非木造（RC・SRC構造）	73	15.5%
	非木造（S構造）	29	6.1%
	判別不可	42	8.9%
階層	低層（1～2階）	349	73.9%
	中高層（3～6階）	115	24.4%
	高層（7～19階）	8	1.7%
	超高層（20階以上）	0	0.0%
施錠	門扉あり／異常なし	213	45.1%
	門扉がない／あっても施錠されていない	256	54.2%
	出入口・窓が施錠されていない	0	0.0%
	出入口・窓が開いている	0	0.0%
	何者かが内部に入った形跡がある	0	0.0%
	判別不可	3	0.6%
基礎の状況	基礎なし	0	0.0%
	玉石	0	0.0%
	その他	327	69.3%
	確認不可	145	30.7%
柱・外壁の傾斜	傾斜なし	465	98.5%
	概ね1/120以下の傾斜	0	0.0%
	概ね1/120超1/60未満の傾斜	1	0.2%
	概ね1/60以上1/20未満の傾斜	0	0.0%
	概ね1/20以上の傾斜	0	0.0%
	確認不可	6	1.3%

	分類	棟数	割合
破損箇所の有無	なし	394	83.5%
	破損 1 箇所	62	13.1%
	破損 2 箇所	13	2.8%
	破損 3 箇所	3	0.6%
	破損 4 箇所以上	0	0.0%
	確認不可	0	0.0%
門扉の破損	あり	1	0.2%
	なし	240	50.8%
	確認不可	231	48.9%
塀の破損	あり	10	2.1%
	なし	294	62.3%
	確認不可	168	35.6%
擁壁の破損	あり	3	0.6%
	なし	67	14.2%
	確認不可	402	85.2%
屋根の破損	あり	1	0.2%
	なし	10	2.1%
	確認不可	461	97.7%
外壁材の破損	あり	12	2.5%
	なし	431	91.3%
	確認不可	29	6.1%
樋の破損	あり	13	2.8%
	なし	405	85.8%
	確認不可	54	11.4%
窓枠・窓ガラスの破損	あり	12	2.5%
	なし	425	90.0%
	確認不可	35	7.4%
雨戸の破損	あり	0	0.0%
	なし	161	34.1%
	確認不可	311	65.9%

分類		棟数	割合
屋外階段の破損	あり	7	1.5%
	なし	192	40.7%
	確認不可	273	57.8%
ベランダの破損	あり	3	0.6%
	なし	242	51.3%
	確認不可	227	48.1%
看板の破損	あり	0	0.0%
	なし	70	14.8%
	確認不可	402	85.2%
アンテナの破損	あり	3	0.6%
	なし	135	28.6%
	確認不可	334	70.8%
カーポートの破損	あり	0	0.0%
	なし	63	13.3%
	確認不可	409	86.7%
物置の破損	あり	2	0.4%
	なし	79	16.7%
	確認不可	391	82.8%
その他の破損	あり	30	6.4%
	なし	358	75.8%
	確認不可	84	17.8%
剥落物・落下した形跡	あり	6	1.3%
	なし	436	92.4%
	確認不可	30	6.4%
樹木・枝葉の状況	あり	90	19.1%
	なし	283	60.0%
	確認不可	99	21.0%
繁茂の状況 ※樹木・枝葉の状況が「あり」が対象	正常	76	16.1%
	道路・敷地外にはみ出しなし	7	1.5%
	道路・敷地外にはみ出しあり	7	1.5%
	道路・敷地外にはみ出しあり+通行障害	0	0.0%

分類		棟数	割合
樹木の影響 ※樹木・枝葉の状況が「あり」が対象	樹木・枝葉がガラス面に接触なし	77	16.3%
	樹木・枝葉が建物隣地側のガラス面に接触あり	4	0.8%
	樹木・枝葉が建物道路側のガラス面に接触あり	6	1.3%
	確認不可	3	0.6%
樹木による損傷 ※樹木・枝葉の状況が「あり」が対象	樹木・枝葉が原因の屋根・窓等の損傷あり	0	0.0%
	樹木・枝葉が原因の損傷箇所から内部目視可能	1	0.2%
	確認不可	89	18.9%
可燃物の敷地内放置	あり	66	14.0%
	なし	300	63.6%
	確認不可	106	22.5%
道路の幅員	幅員 4m以上	102	21.6%
	幅員 4m未満	315	66.7%
	軽自動車通行不可 (2 m未満)	55	11.7%
接道間口の状況	広い (4m 以上確保)	241	51.1%
	やや狭い (2~4m 程度)	122	25.8%
	狭い (2m 未満)	83	17.6%
	無接道	26	5.5%
駐車場スペースの状況	あり	46	9.7%
	なし	325	68.9%
	確認不可	101	21.4%

## (3) 分譲マンションの空き室調査

区保有リストに掲載している分譲マンションを対象に【図表 3-3】の判断基準に基づいて空き室調査を実施した。その結果は以下のとおりである。

【図表 4-12】 分譲マンション実態調査結果（調査棟数 1,148 棟）

分類	棟数	戸数		割合
戸数判明	1,081	総戸数	45,119	—
		空き室数	981	2.2%
戸数不明	20	—	—	—
調査不可	47	—	—	—
合計	1,148	—	—	—

## 2. 所有者意向調査

所有者意向調査結果の概要は次の通りである。なお、ここでは全回答を有効回答として扱い、( ) 内に記載している割合は各設問の母数 (n) に対する割合である。

### (1) 戸建て住宅

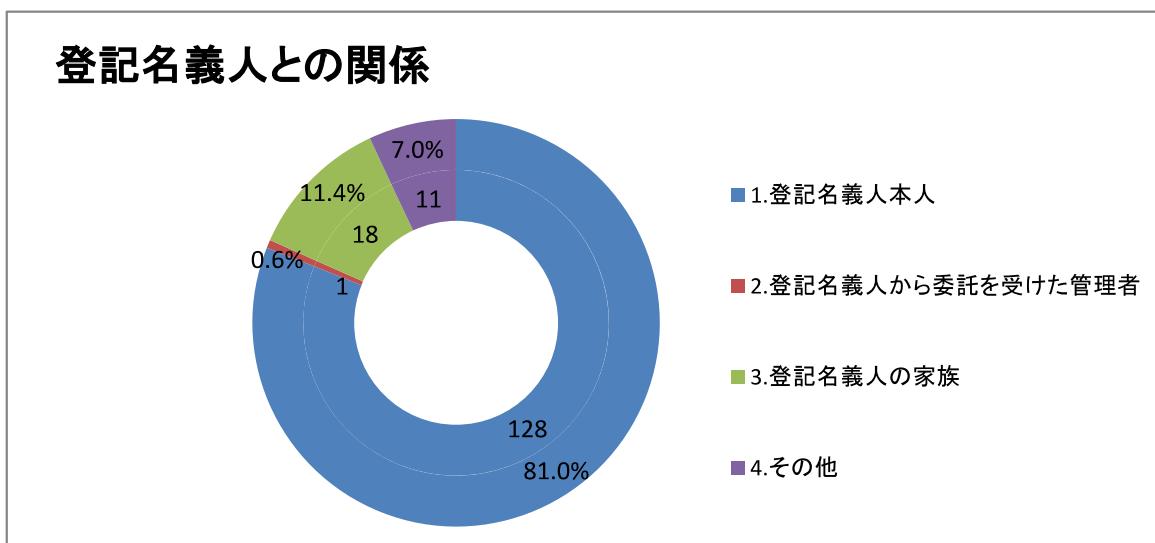
所有者意向調査票の回収状況は、以下のとおりである。

送付数	585件
回収数	167件
回収率	28.5%

回収された 167件 の所有者意向調査結果を集計すると、以下のとおりである。

■はじめに、上記建物（または土地）の登記名義人の方と、本アンケートを回答される方のご関係についてご回答ください。

※回答者数： 158



(注) 円グラフの内円は件数、外円は割合を表す（以下同じ。）

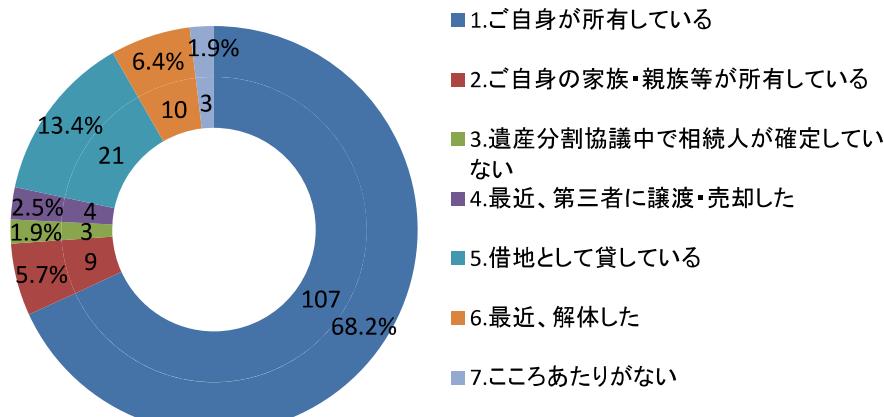
「1.登記名義人本人」( 128人 81.0% )、「3.登記名義人の家族」( 18人 11.4% )、「2.登記名義人から委託を受けた管理者」( 1人 0.6% ) と続いている。

■所有者等についてお尋ねします

問1 お尋ねしている建物について、当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数： 157

### 問1 所有者について

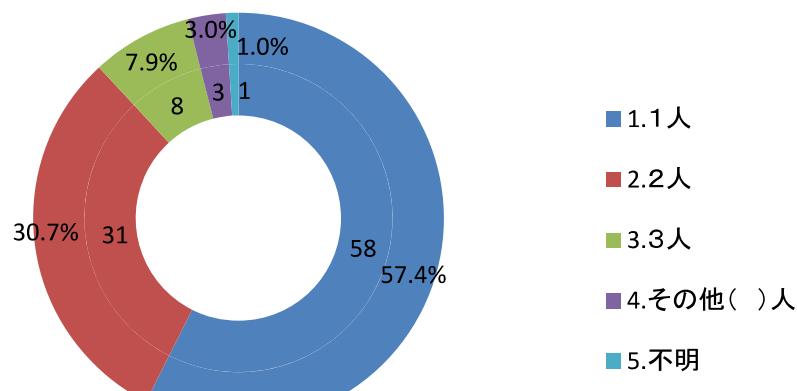


「1.ご自身が所有している」(107人 68.2%)、「5.借地として貸している」(21人 13.4%)、「6.最近、解体した」(10人 6.4%)、「2.ご自身の家族・親族等が所有している」(9人 5.7%)、「4.最近、第三者に譲渡・売却した」(4人 2.5%)と続いている。

問2 問1で「1.ご自身が所有している」と答えられた方へ。あなたを含め所有者は何名いますか。

※回答者数： 101

### 問2 所有者の人数



「1.1人」(58人 57.4%)、「2.2人」(31人 30.7%)、「3.3人」(8人 7.9%)、「5.不明」(1人 1.0%)と続いている。

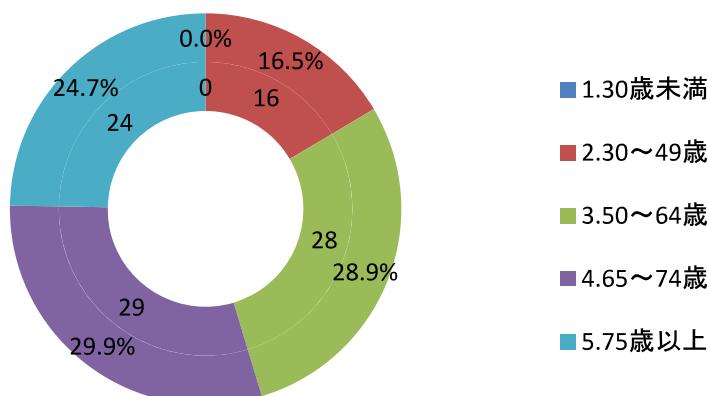
問3 問1で「1.ご自身が所有している」と答えられた方へ。

あなたの年齢、あなたの家族構成（同居・別居別）についてご回答ください。

① あなたの年齢を1つお選びください。

※回答者数： 97

### 問3-① 所有者の年齢



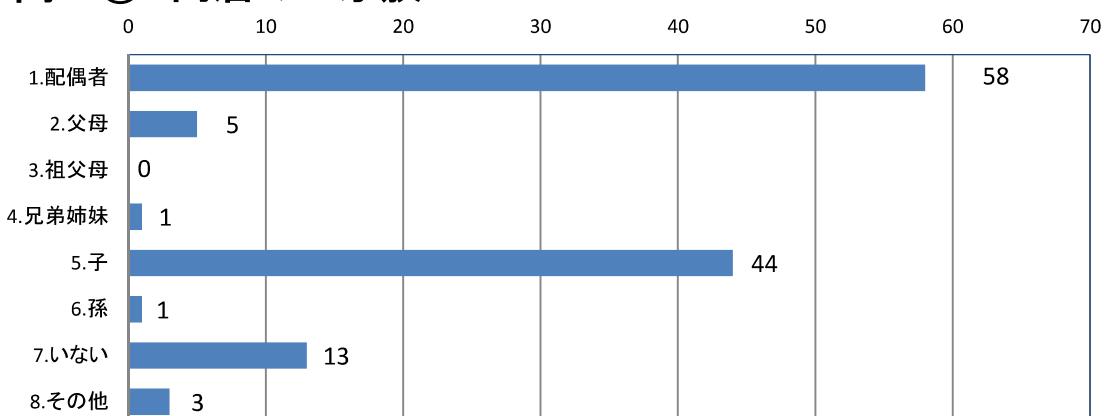
65歳以上の所有者が半数以上を占めており、今後の管理の不全化が懸念される。

② あなたの家族構成について、同居・別居別にお選びください。

※回答件数： 125

※回答者数： 91

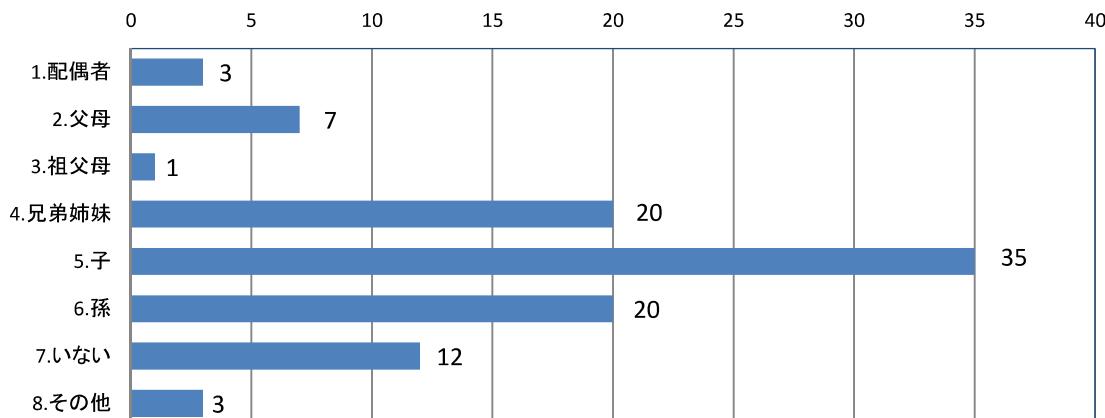
### 問3-② 同居のご家族



※回答件数： 101

※回答者数： 67

### 問3-② 別居のご家族



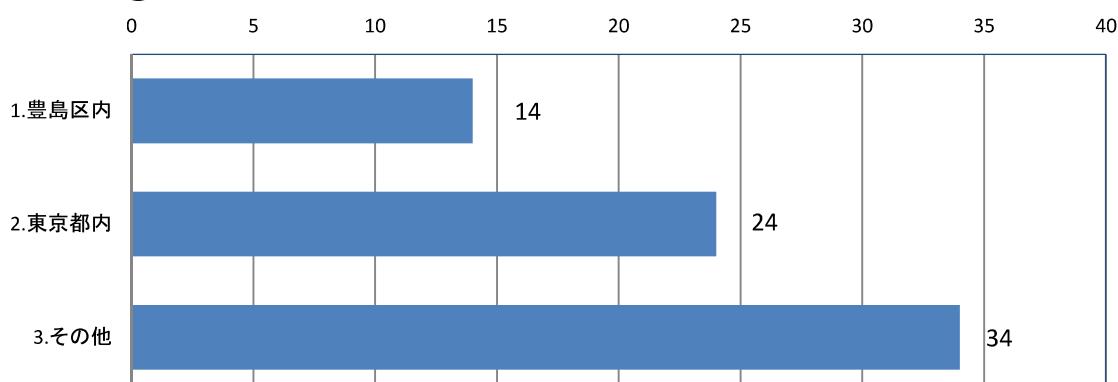
同居のご家族は「1.配偶者」( 58人 46.4%)、「5.子」( 44人 35.2%)、「7.いない」( 13人 10.4%)、「2.父母」( 5人 4.0%)、「8.その他」( 3人 2.4%)  
 別居のご家族は「5.子」( 35人 34.7%)、「4.兄弟姉妹」( 20人 19.8%)、「6.孫」( 20人 19.8%)、「7.いない」( 12人 11.9%)、「2.父母」( 7人 6.9%)と続いている。

③ 別居のご家族の居住地をお選びください。 (当てはまるもの全て選択可)

※回答件数： 72

※回答者数： 60

### 問3-③ 別居のご家族の居住地



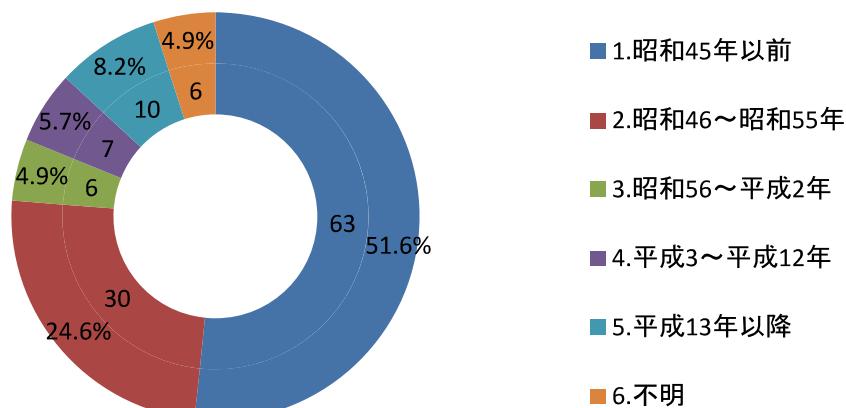
およそ半数が都内以外の居住地となっており、遠方に家族がいる場合は、今後の管理水準の低下が懸念される。

■ 土地・建物についてお尋ねします

問4 建物の建築時期はいつごろですか。当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数： 122

**問4 建築時期**



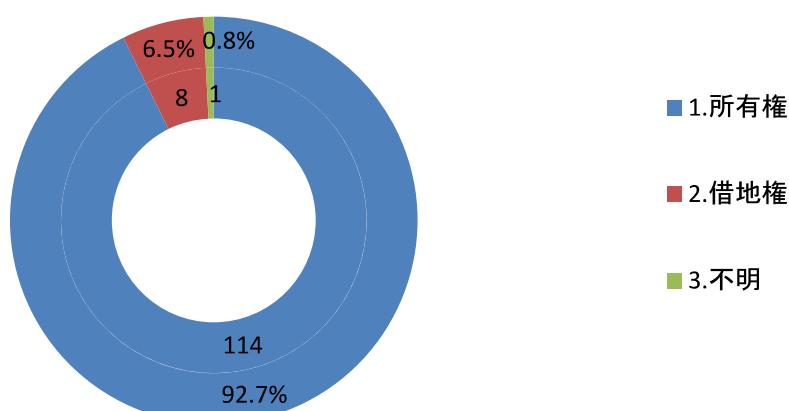
昭和45年以前建築の建物が約半数を占めており、昭和46～55年までの建物とあわせて、いわゆる旧耐震基準による建物が約4分の3を占めている。

■ 建物の使用状況についてお尋ねします

問5 建物が建っている土地の権利について、当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数： 123

**問5 土地の所有者**



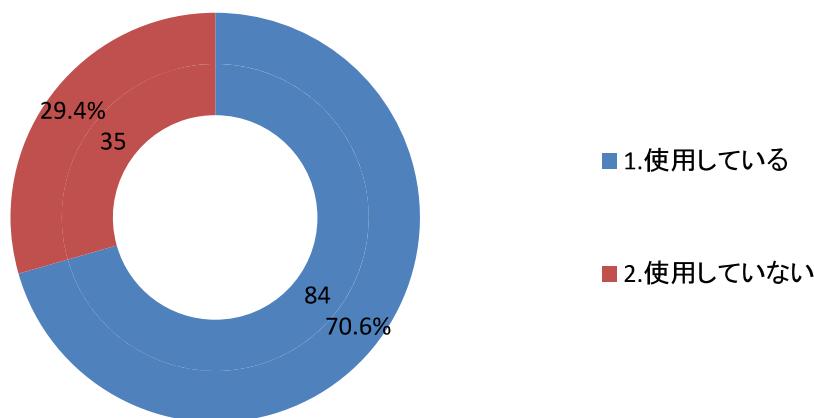
「1.所有権」( 114人 92.7% )、「2.借地権」( 8人 6.5% )、「3.不明」( 1人 0.8% ) の順に多い。

■ 建物の使用状況についてお尋ねします

問6 この建物を現在使用していますか。当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数： 119

### 問6 使用状況



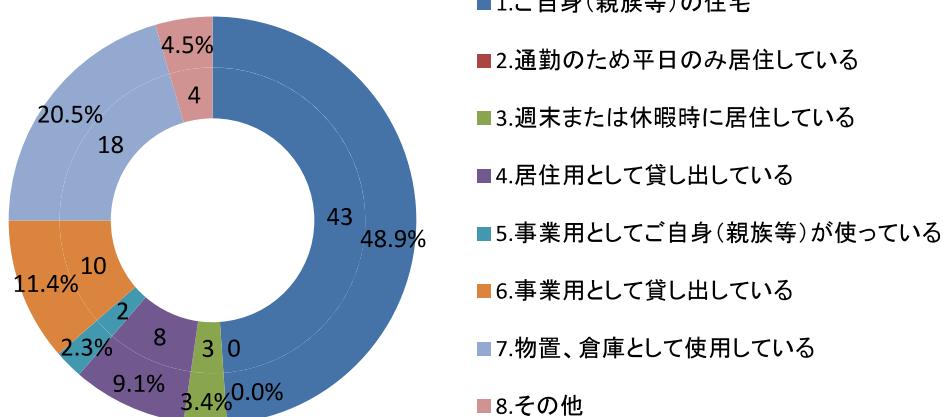
使用しているとの回答が約7割あり、空き家か否かの精査が必要、かつ、空き家でなくとも管理不全となっている可能性もあるため、注視が必要である。

問7 問6で「1. 使用している」と答えられた方へ。建物の使用用途、使用頻度について、それぞれご回答ください。

① 建物の使用用途について、当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数： 88

### 問7-① 建物の使用用途



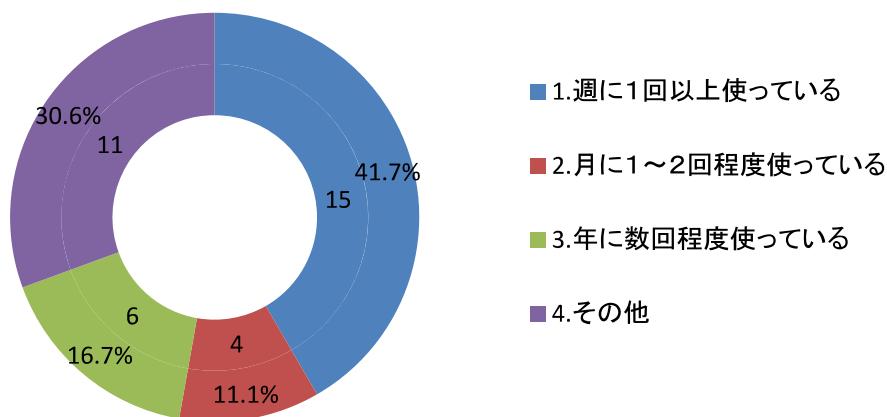
物置、倉庫として使用しているとの回答が約2割あった。

これに該当する物件については、低利用となっている空き家予備軍である可能性があるので、注視が必要である。

② 建物の使用頻度について、最も当てはまるものを 1 つお選びください。

※回答者数： 36

## 問7-② 建物の使用頻度



年に数回程度の低利用になっているとの回答が約17%あった。

これに該当する物件については、今後の空き家化の懸念があるため注視が必要である。

### ■現在の状況に至った経緯等についてお尋ねします

問8 問6で「2.使用していない」と答えられた方へ。現在の状況が継続している期間を 1 つお選びください。

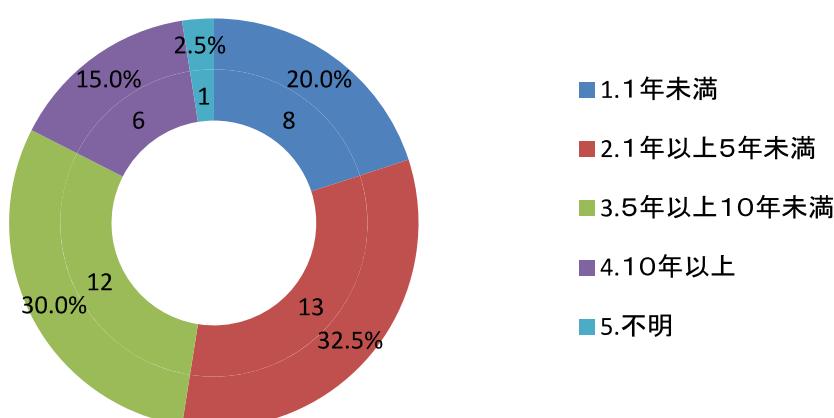
※回答者数： 40

※回答対象者以外も回答していることから、得られた回答数が回答対象者数を上回っている。

ただし、ここでは得られた全回答を有効回答として扱い集計している。

(以下の設問も同様の集計方法を採用する。)

## 問8 現在の状況が継続している期間



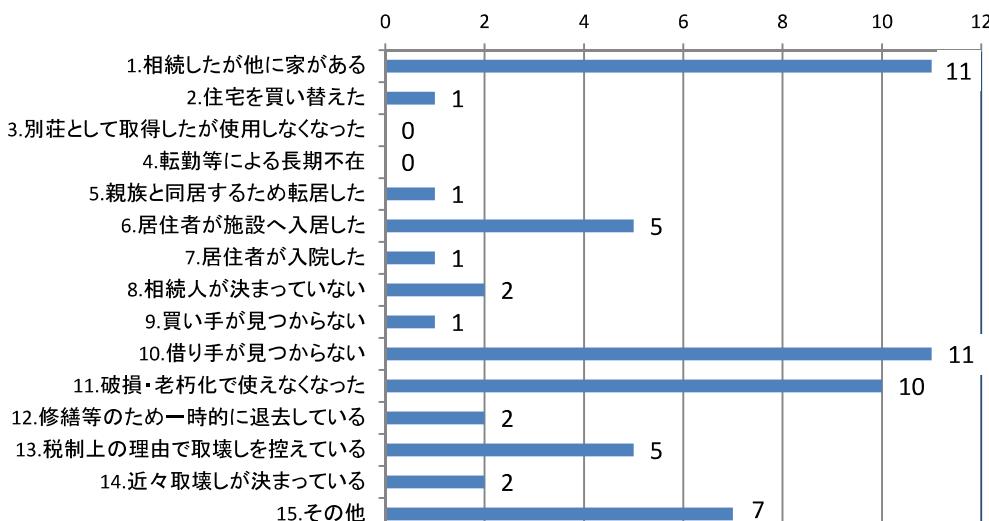
空き家となって 1 年未満の短期の空き家も 2 割あったが、一方、5 年以上の長期間空き家の状態になっている物件も約 4~5 % あった。

特に長期間空き家化している物件については、維持管理、利活用の促しが必要になると考えられる。

問9 建物を使用しなくなったきっかけ、理由をお選びください。（当てはまるもの全て選択可）

※回答件数： 59 ※回答者数： 39

### 問9 使用しなくなった理由



「1.相続したが他に家がある」( 11人 18.6%) と「10.借り手が見つからない」( 11人 18.6%) が同数で最も多く、次いで「11.破損・老朽化で使えなくなった」( 10人 16.9%) が多かった。

高齢化に向けて、今後も相続を契機とした空き家の発生は増加すると考えられるので、相続時の対策も大きなテーマのひとつになる。

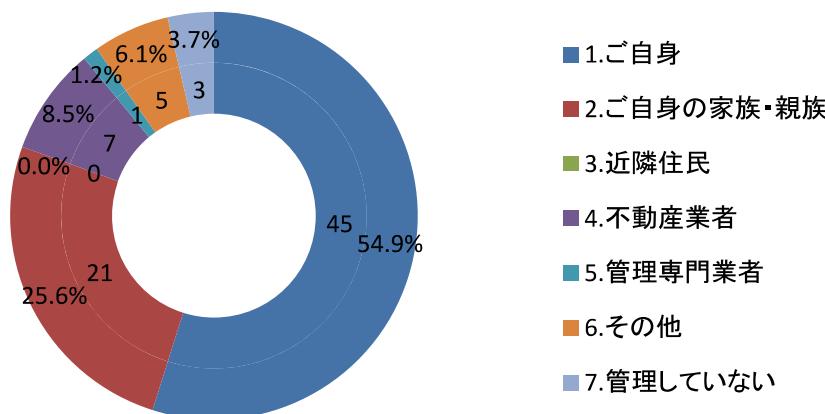
### ■建物の管理についてお尋ねします

問10 建物管理者、管理の頻度について、それぞれご回答ください。

① どなたが管理していますか。当てはまるものを1つお選び下さい。

※回答者数： 82

### 問10-① 建物の管理者



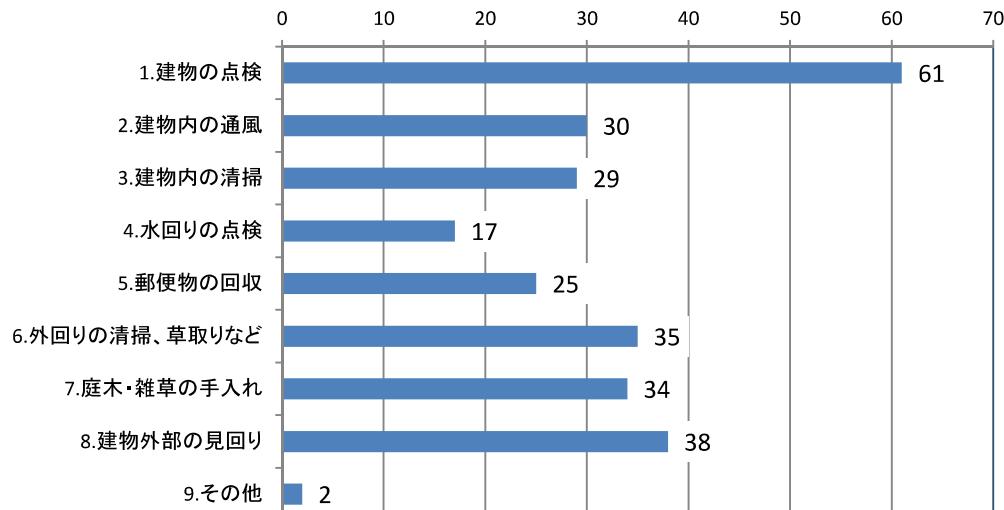
約8割は自分が親族等による管理で、業者等に依頼しているとの回答を大きく上回った。

- ② 管理の内容をお選びください。（当てはまるもの全て選択可）

※回答件数： 271

※回答者数： 77

## 問10-② 管理の内容



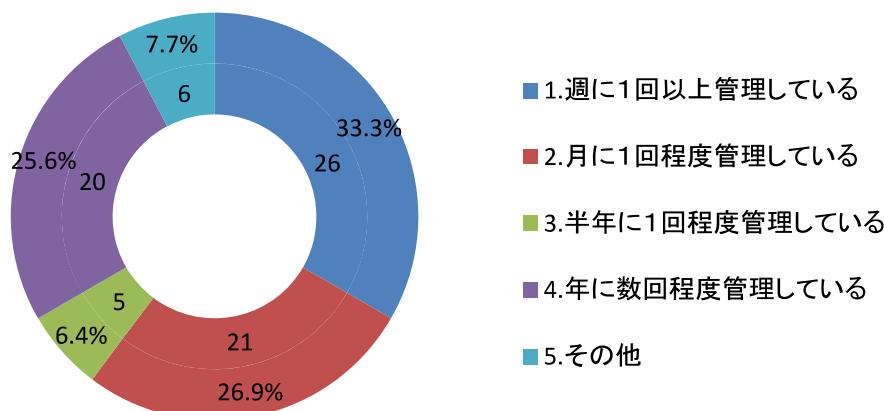
「1.建物の点検」( 61人 22.5% ) が最も多かった。

具体的な管理内容については、行っているとの回答がどれも少なく、単に点検に留まっているケースが多いことがうかがえる。

- ③ どれくらいの頻度で建物を管理していますか。最も当てはまるものを 1 つお選びください。

※回答者数： 78

## 問10-③ 管理の頻度



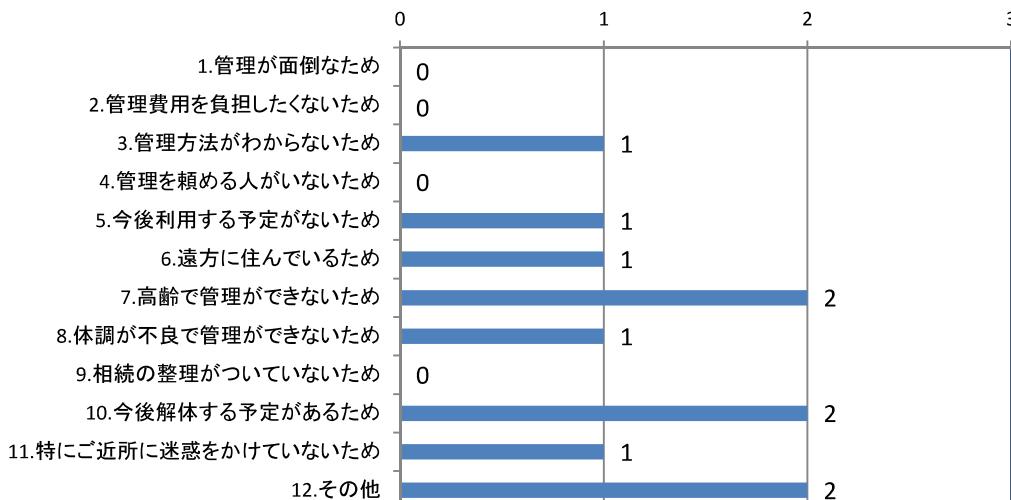
「4.年に数回程度管理している」( 20人 25.6% )、「3.半年に1回程度管理している」( 5人 6.4% )との回答があわせて約3分の 1 あり、管理水準の向上が望まれる。

問1 1 問10の①で「7.管理していない」と答えられた方、管理されていない理由をお選びください。（当てはまるもの全て選択可）

※回答件数： 11

※回答者数： 7

## 問11 管理していない理由



「7.高齢で管理ができないため」と「10.今後解体する予定があるため」が、各2人(18.2%) となっており、次いで、「3.管理方法がわからぬため」「5.今後利用する予定がないため」等が、各1人(9.1%) と続いている。

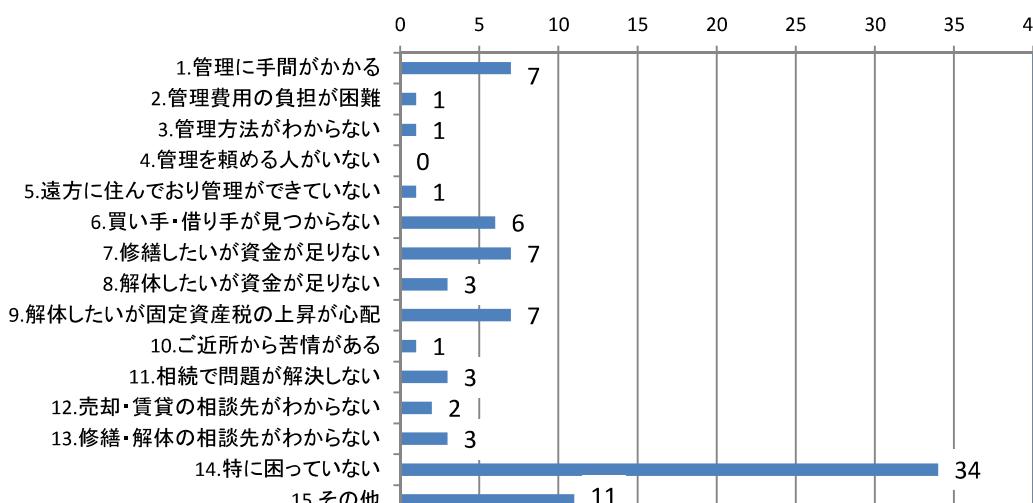
## ■建物に関する困りごとについてお尋ねします

問1 2 建物について困っていることはありますか。（当てはまるもの全て選択可）

※回答件数： 87

※回答者数： 70

## 問12 建物について困っていること



特に困っていないとの回答が突出して多い。無難に管理できているとも考えられるが、空き家に対する所有者の管理意識の希薄化とも考えられるので、注視が必要である。

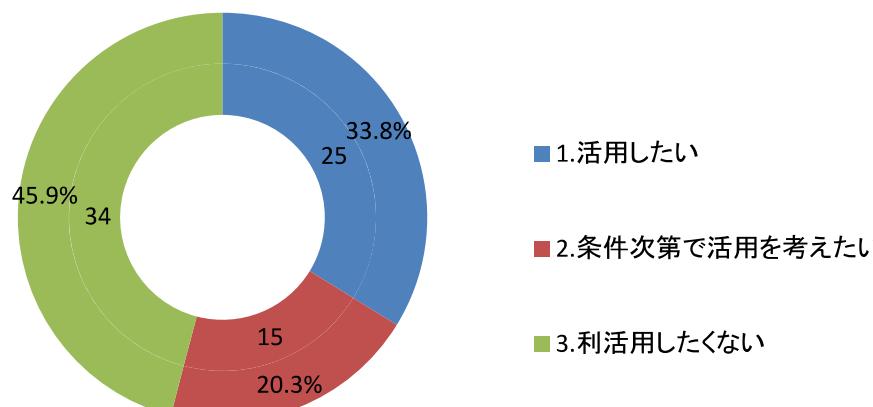
また、次いで管理の手間、修繕時の資金不足、固定資産税の上昇等が多かった。

■建物の今後の利活用等についてお尋ねします

問13 この建物を今後利活用したいとお考えですか。最も当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数： 74

### 問13 今後の利活用について



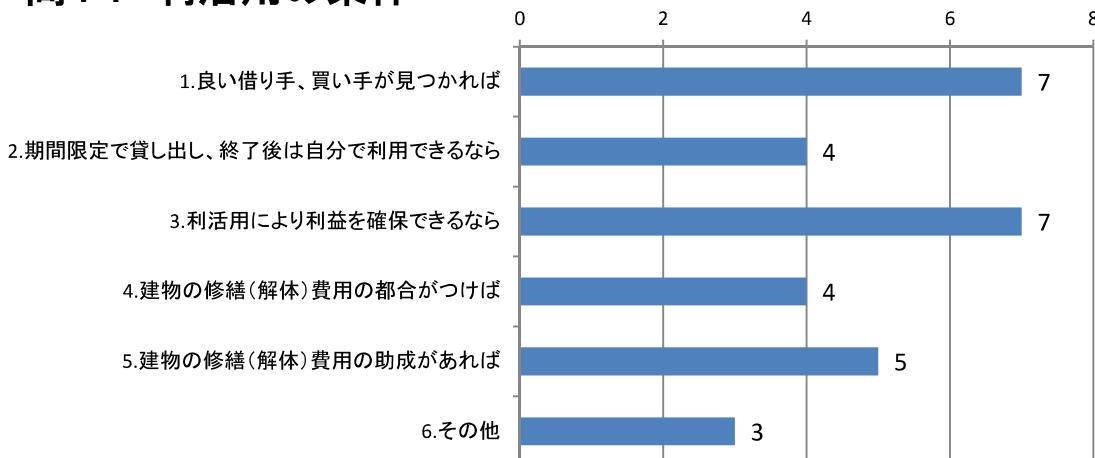
活用したいと前向きな回答が約3分の1あった一方、利活用したくないとの回答も約45.9%あったことから、所有者の利活用意欲の向上が望まれる。

問14 問13で「2. 条件次第で利活用を考えたい」と答えられた方、どのような条件が合えば利活用したいですか。（当てはまるもの全て選択可）

※回答件数： 30

※回答者数： 16

### 問14 利活用の条件



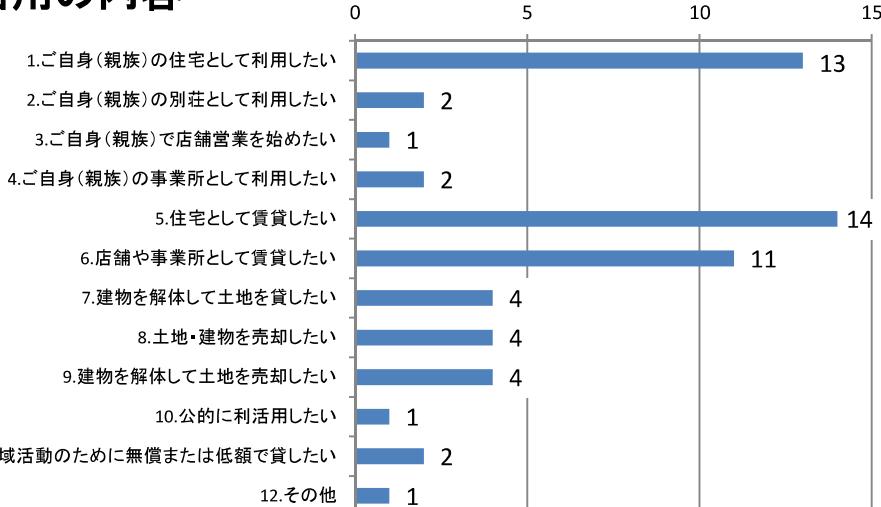
「1. 良い借り手、買い手が見つかれば」(7人 23.3%)、「3. 利活用により利益を確保できるなら」(7人 23.3%)が同数で最も多かった。

賃貸した場合の借り手のリスクや利益確保の経済的なリスクが払拭できれば、さらに利活用が進むと考えられる。

問15 問13で「1. 利活用したい」、「2. 条件次第で利活用を考えたい」と答えられた方、どのように利活用したいですか。（当てはまるもの全て選択可）

※回答件数： 59 ※回答者数： 38

## 問15 利活用の内容

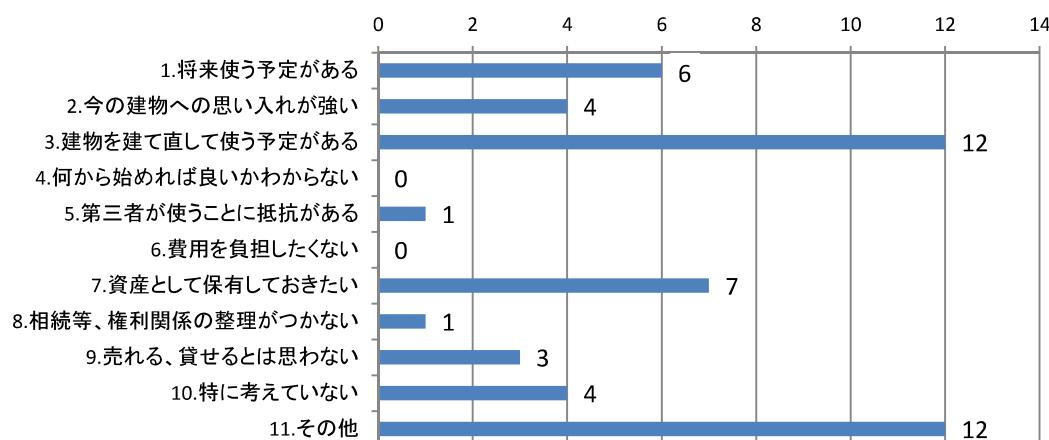


「5.住宅として賃貸したい」( 14人 23.7%)、「1.ご自身（親族）の住宅として利用したい」( 13人 22.0%)、「6.店舗や事業所として賃貸したい」( 11人 18.6%)、「7.建物を解体して土地を貸したい」( 4人 6.8%)、「8.土地・建物を売却したい」( 4人 6.8%)と続いている。

問16 問13で、「3. 利活用したくない」と答えられた方、その理由をお選びください。  
(当てはまるもの全て選択可)

※回答件数： 50 ※回答者数： 40

## 問16 利活用したくない理由



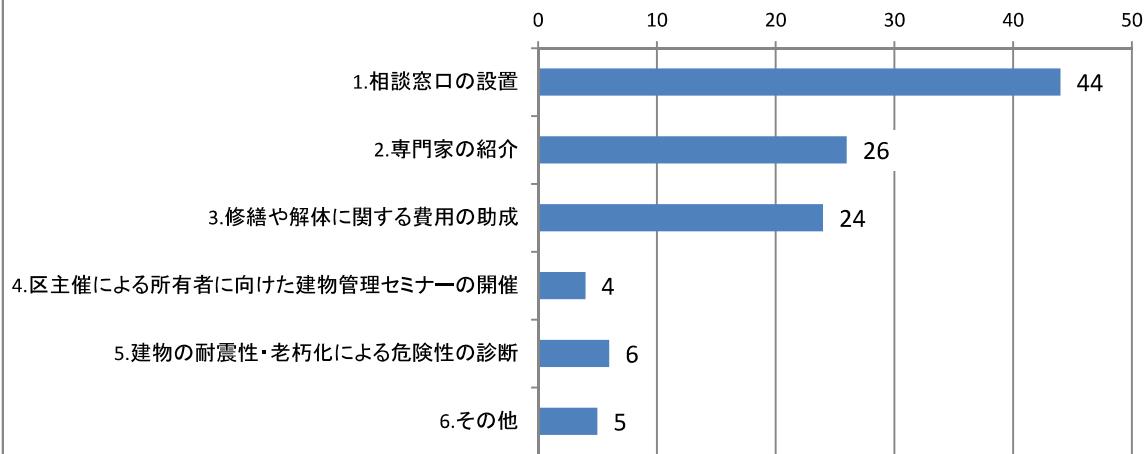
「3.建物を建て直して使う予定がある」( 12人 24.0%)、「7.資産として保有しておきたい」( 7人 14.0%)、「1.将来使う予定がある」( 6人 12.0%)、「2.今の建物への思い入れが強い」( 4人 8.0%)と続いている。

問17 今後建物の管理や利活用をするうえで、区にどのような支援を期待しますか。  
 (当てはまるもの全て選択可)

※回答件数： 109

※回答者数： 57

### 問17 区に期待する支援内容



「1.相談窓口の設置」( 44人 40.4%)、「2.専門家の紹介」( 26人 23.9%)、「3.修繕や解体に関する費用の助成」( 24人 22.0%)、「5.建物の耐震性・老朽化による危険性の診断」( 6人 5.5%)、「6.その他」( 5人 4.6%)と続いている。

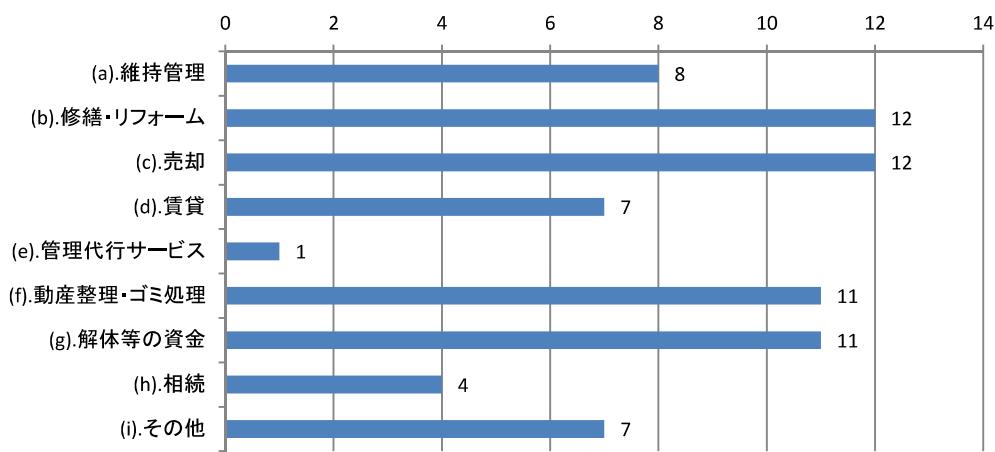
#### 問17-1 相談窓口の設置

ご希望の分野 (当てはまるもの全て選択可)

※回答件数： 73

※回答者数： 44

### 問17-1 相談窓口の希望分野



「(b).修繕・リフォーム」( 12人 16.4%)、「(c).売却」( 12人 16.4%)、「(f).動産整理・ゴミ処理」( 11人 15.1%)、「(g).解体等の資金」( 11人 15.1%)、「(a).維持管理」( 8人 11.0%)と続いている。

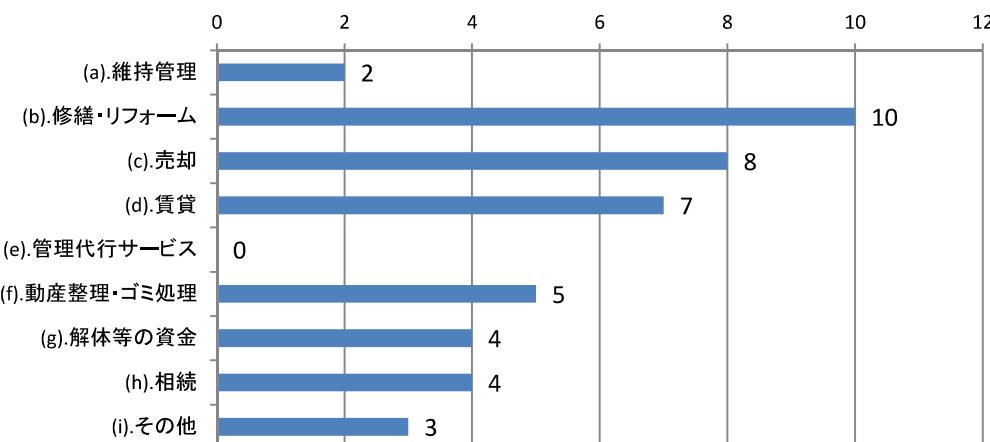
## 問17-2 専門家の紹介

(○ご希望の分野（当てはまるもの全て選択可）

※回答件数： 43

※回答者数： 26

## 問17-2 専門家の希望分野



「(b).修繕・リフォーム」( 10人 23.3%)、「(c).売却」( 8人 18.6%)、「(d).賃貸」( 7人 16.3%)、「(f).動産整理・ゴミ処理」( 5人 11.6%)、「(g).解体等の資金」( 4人 9.3%)と続いている。

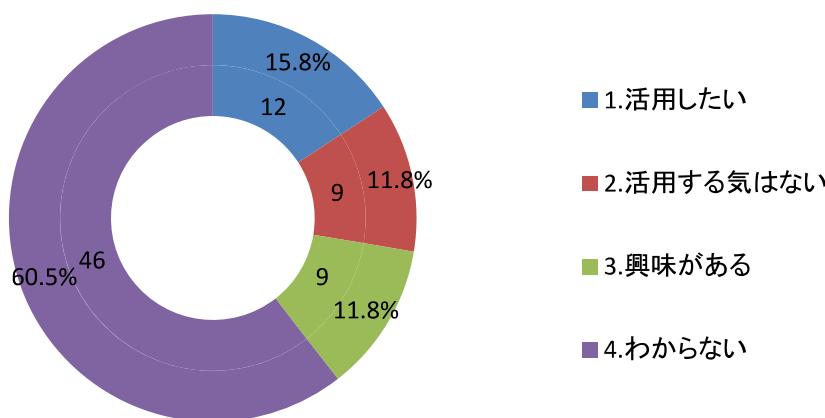
問18 今後、区の「リノベーションまちづくり」、「居住支援協議会（としま居住支援バンク）」を活用したいですか。当てはまるものを1つお選びください。

詳細につきましては別紙をご参照ください。

(○リノベーションまちづくり

※回答者数： 76

## 問18 リノベーションまちづくりについて

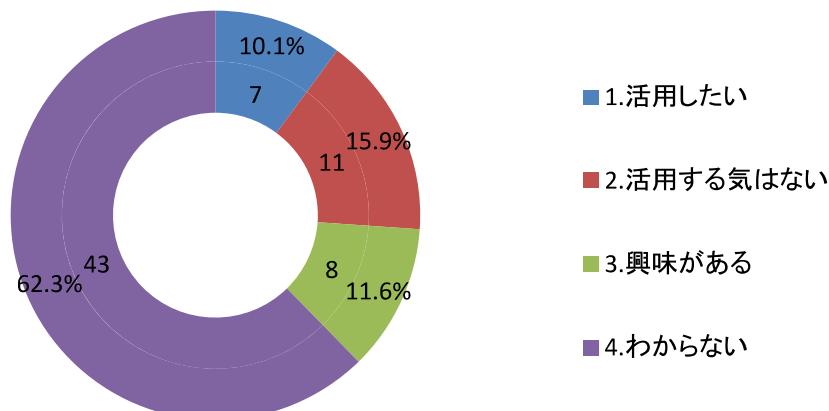


「4.わからない」( 46人 60.5%)、「1.活用したい」( 12人 15.8%)、「2.活用する気はない」( 9人 11.8%)、「3.興味がある」( 9人 11.8%)と続いている。

○居住支援協議会（としま居住支援バンク）

※回答者数： 69

### 問18 居住支援協議会について



「4.わからない」( 43人 62.3% )、「2.活用する気はない」( 11人 15.9% )、「3.興味がある」( 8人 11.6% )、「1.活用したい」( 7人 10.1% ) と続いている。

## (2) 民間賃貸住宅等

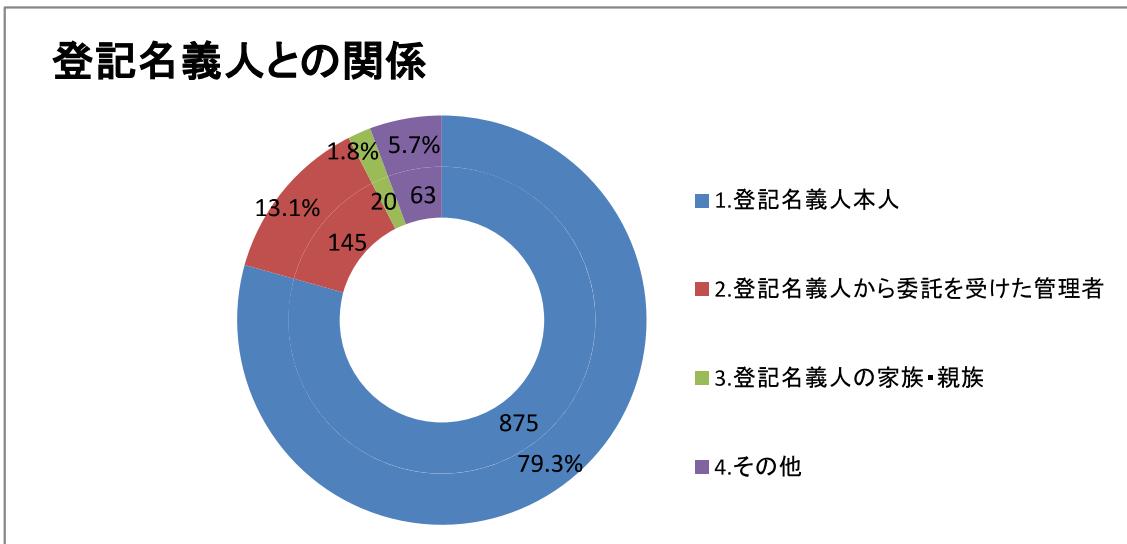
所有者意向調査票の回収状況は、以下のとおりである。

送付数	4,748件
回収数	1,211件
回収率	25.5%

回収された 1,211件 の所有者意向調査結果を集計すると、以下のとおりである。

■はじめに、上記建物（または土地）の登記名義人の方と、本アンケートを回答される方のご関係についてご回答ください。

※回答者数： 1,103



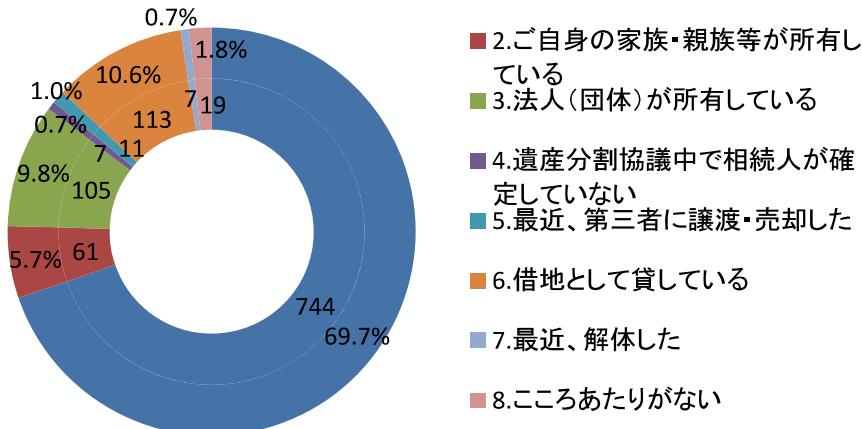
「1.登記名義人本人」( 875人 79.3%)、「2.登記名義人から委託を受けた管理者」( 145人 13.1%)、「3.登記名義人の家族・親族」( 20人 1.8%) と続いている。

■所有者等についてお尋ねします

問1 お尋ねしている建物について、当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数: 1,067

### 問1 建物の所有者

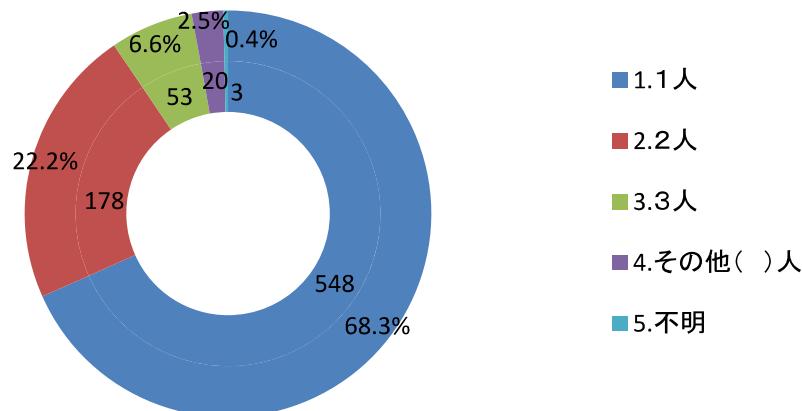


「1.ご自身が所有している」( 744人 69.7%)、「6.借地として貸している」( 113人 10.6%)、「3.法人(団体)が所有している」( 105人 9.8%)、「2.ご自身の家族・親族等が所有している」( 61人 5.7%)、「8.こころあたりがない」( 19人 1.8%)と続いている。

問2 問1で「1.ご自身が所有している」と答えられた方へ。あなたを含め所有者は何名いますか。

※回答者数: 802

### 問2 所有者の人数



問2「4.その他」の人数

※回答者数 20

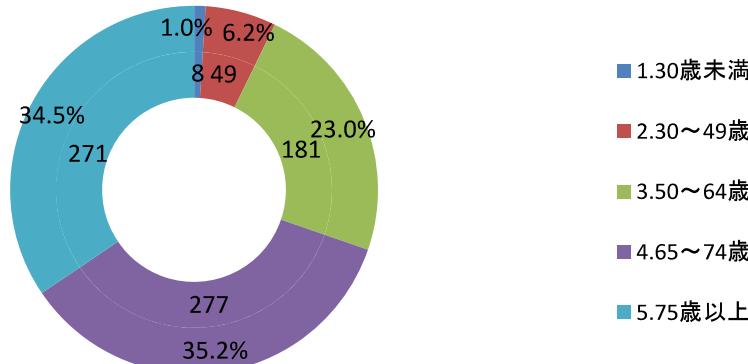
項目	最大	最小	平均	最多
項目名	回答数	回答数	回答数	回答数
人数	8人	3人	5人	4人

「1.1人」( 548人 68.3%)、「2.2人」( 178人 22.2%)、「3.3人」( 53人 6.6%)、「5.不明」( 3人 0.4%)と続いている。

問3 問1で「1.ご自身が所有している」と答えられた方へ。あなたの年齢をご回答ください。

※回答者数: 786

### 問3 所有者の年齢



「4.65～74歳」( 277人 35.2%)、「5.75歳以上」( 271人 34.5%)、「3.50～64歳」( 181人 23.0%)、「2.30～49歳」( 49人 6.2%)、「1.30歳未満」( 8人 1.0%)と続いている。

65歳以上の所有者が約7割を占めている。

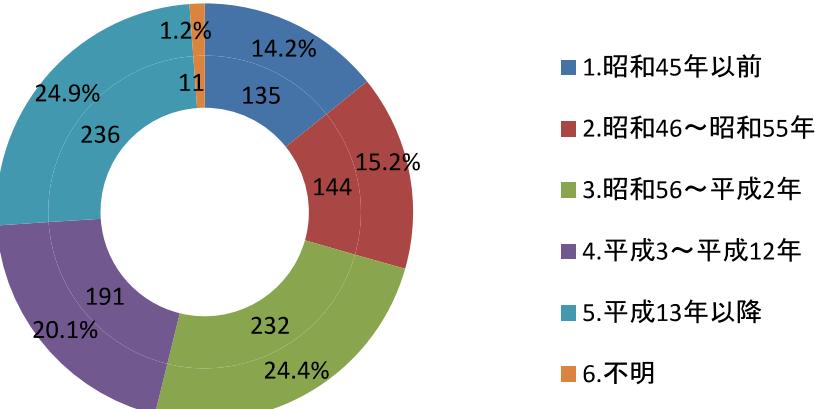
### ■土地・建物についてお尋ねします

問4 建物・土地の概要について、それぞれご回答ください。

#### ①建築時期

※回答者数: 949

### 問4-① 建築時期



「5.平成13年以降」( 236人 24.9%)、「3.昭和56～平成2年」( 232人 24.4%)、「4.平成3～平成12年」( 191人 20.1%)、「2.昭和46～昭和55年」( 144人 15.2%)、「1.昭和45年以前」( 135人 14.2%)と続いている。

② 各面積

問4-② 【土地面積】 ※回答者数 719

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	3630m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	149m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup>

問4-② 【建築面積】 ※回答者数 528

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	1500m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup>	116m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup>

問4-② 【延床面積】 ※回答者数 614

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	4200m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>	244m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>

③ 住戸数(店舗・事務所等を除く)

問4-③ 【住戸総数】 ※回答者数 880

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	79戸	0戸	5戸	4戸

問4-③ 【内訳】30m<sup>2</sup>未満 ※回答者数 501

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	44戸	1戸	5戸	4戸

問4-③ 【内訳】30~50m<sup>2</sup>未満 ※回答者数 288

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	20戸	0戸	4戸	1戸

問4-③ 【内訳】50m<sup>2</sup>以上 ※回答者数 223

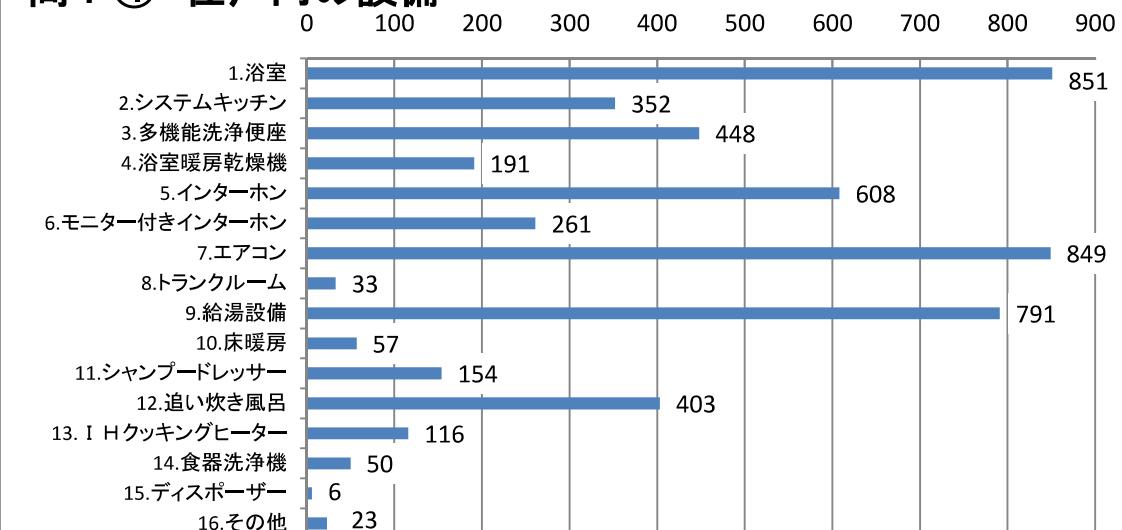
項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	47戸	0戸	2戸	1戸

④ 住戸内の設備

※回答件数: 5,193

※回答者数: 904

#### 問4-④ 住戸内の設備



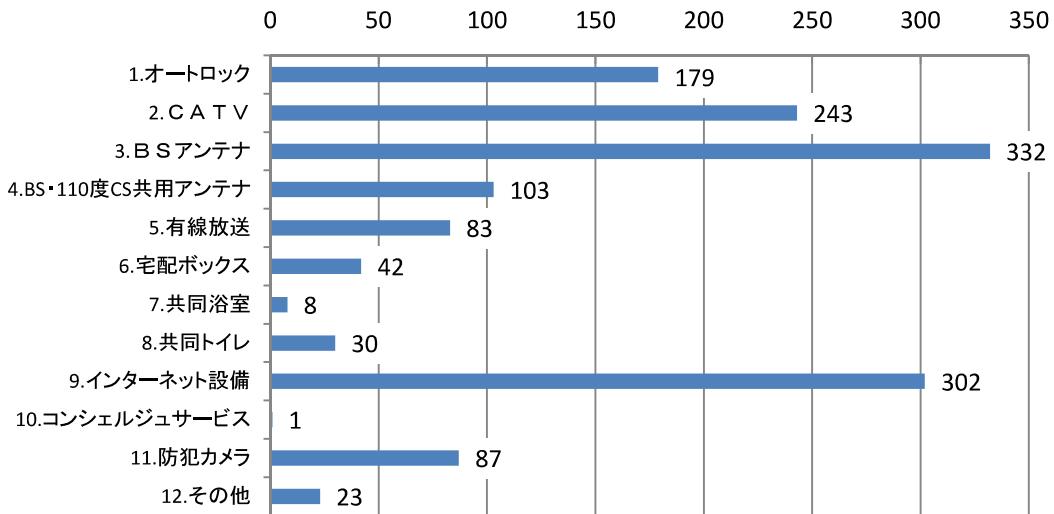
「1.浴室」( 851人 16.4%)、「7.エアコン」( 849人 16.3%)、「9.給湯設備」( 791人 15.2%)、「5.インターホン」( 608人 11.7%)、「3.多機能洗浄便座」( 448人 8.6%)と続いている。

## ⑤ 建物の共用設備

※回答者数: 1,433

※回答者数: 703

## 問4-⑤ 建物の共有設備

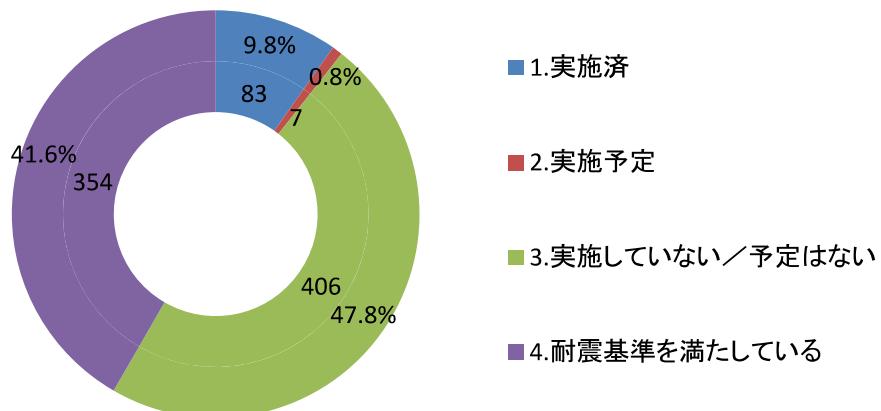


「3. B Sアンテナ」( 332人 23.2%)、「9.インターネット設備」( 302人 21.1%)、「2. C A T V」( 243人 17.0%)、「1.オートロック」( 179人 12.5%)、「4.BS・110度CS共用アンテナ」( 103人 7.2%)と続いている。

## ⑥ 耐震化対策

※回答者数: 850

## 問4-⑥ 耐震化対策

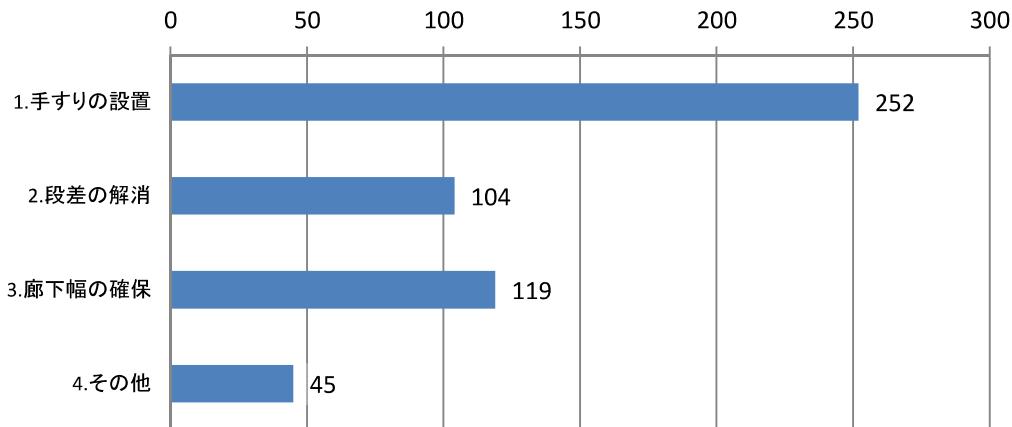


「3.実施していない／予定はない」( 406人 47.8%)、「4.耐震基準を満たしている」( 354人 41.6%)、「1.実施済」( 83人 9.8%)、「2.実施予定」( 7人 0.8%)と続いている。

## ⑦ バリアフリー化の対応状況

※回答件数: 520

※回答者数: 374

**問4-⑦ バリアフリー化の対応状況**

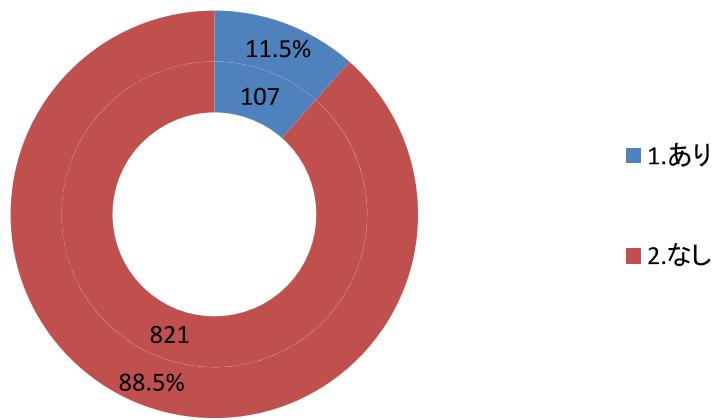
「1.手すりの設置」( 252人 48.4%)、「3.廊下幅の確保」( 119人 22.9%)、「2.段差の解消」( 104人 20.0%)、「4.その他」( 45人 8.7%) と続いている。

## ⑧ 地上階数等

問4-⑧ 【地上階数】 ※回答者数 952

項目	最大	最小	平均	最多
階数	14階建	1階建	3階建	2階建

※回答者数: 928

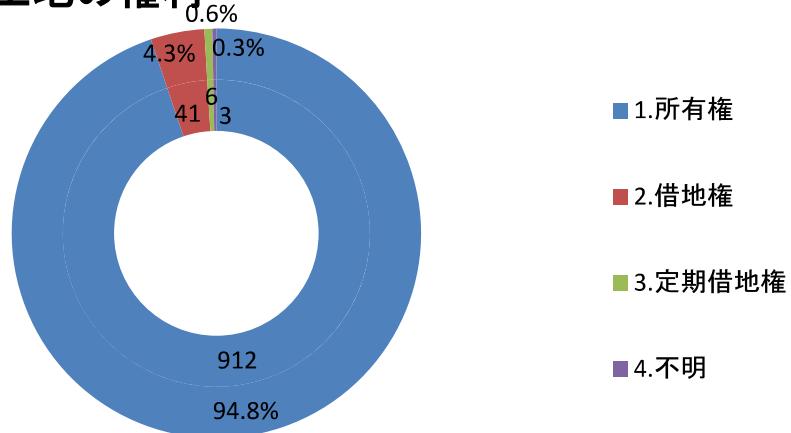
**問4-⑧ エレベーターの設置**

「2.なし」( 821人 88.5%)、「1.あり」( 107人 11.5%) と続いている。

## ⑨ 土地の権利

※回答者数: 962

## 問4-⑨ 土地の権利



## 問4-⑨ 【契約期間】 ※回答者数 8

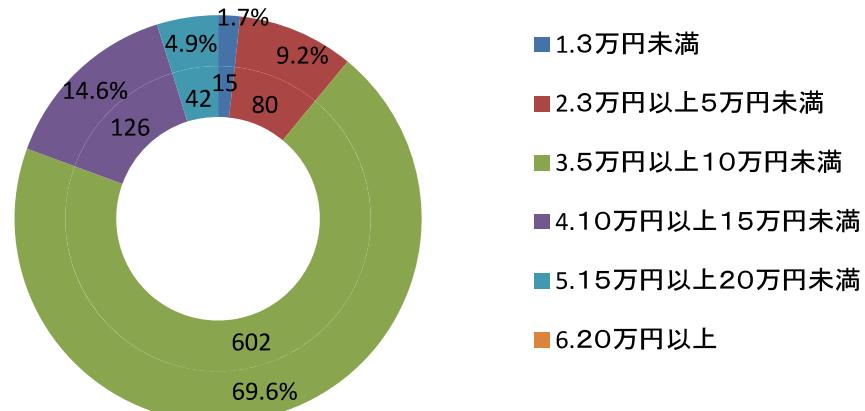
項目	最大	最小	平均	最多
年数	30年	20年	24年	20年

「1.所有権」( 912人 94.8% )、「2.借地権」( 41人 4.3% )、「3.定期借地権」( 6人 0.6% )、「4.不明」( 3人 0.3% )と続いている。

## ⑩ 家賃

※回答者数: 865

## 問4-⑩ 家賃



「3.5万円以上10万円未満」( 602人 69.6% )、「4.10万円以上15万円未満」( 126人 14.6% )、「2.3万円以上5万円未満」( 80人 9.2% )、「5.15万円以上20万円未満」( 42人 4.9% )、「1.3万円未満」( 15人 1.7% )と続いている。

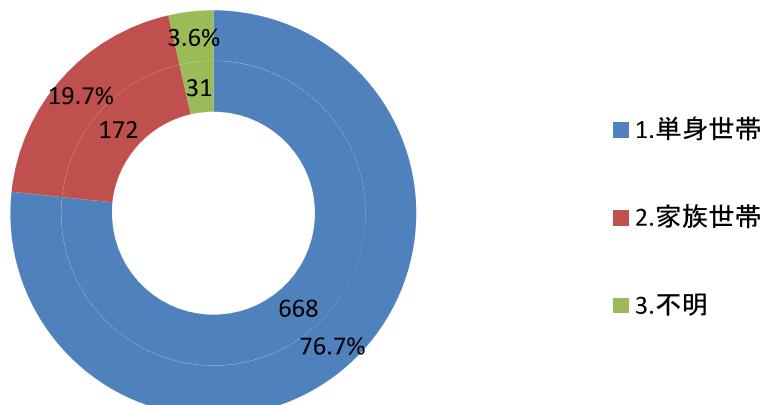
■ 入居者の属性および空室の状況についてお尋ねします

問5 建物に入居されている入居者および空室の状況について、それぞれご回答ください。

① 入居者の属性

※回答者数： 871

**問5-① 入居者の属性**

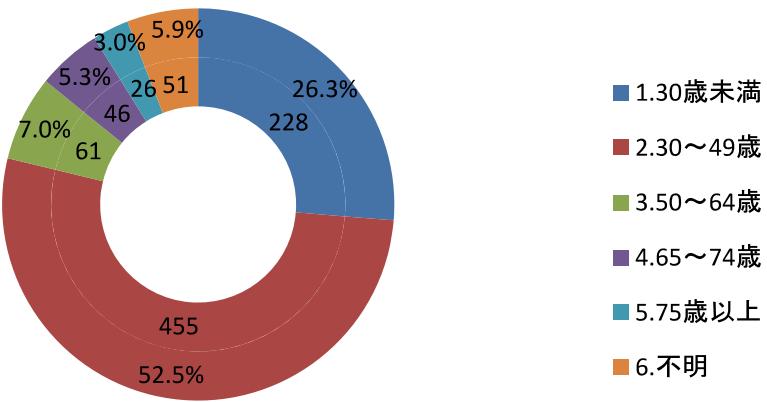


「1.単身世帯」( 668人 76.7%)、「2.家族世帯」( 172人 19.7%)、「3.不明」( 31人 3.6%)と続いている。

② 入居している世帯主の年齢層

※回答者数： 867

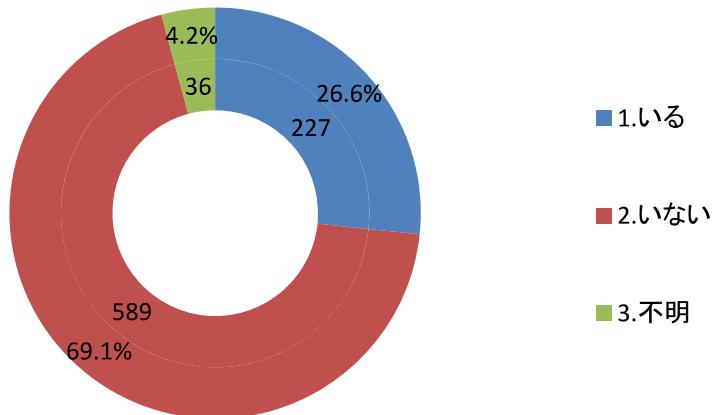
**問5-② 入居者世帯主の年齢層**



「2.30～49歳」( 455人 52.5%)、「1.30歳未満」( 228人 26.3%)、「3.50～64歳」( 61人 7.0%)、「6.不明」( 51人 5.9%)、「4.65～74歳」( 46人 5.3%)と続いている。

## ③ 高齢者がいる世帯

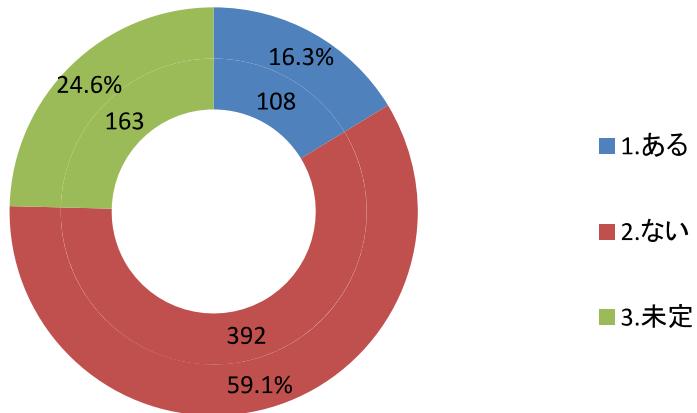
※回答者数: 852

**問5-③ 高齢者がいる世帯**

## 問5-③ 【高齢者がいる世帯数】※回答者数 215

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	18戸	1戸	2戸	1戸

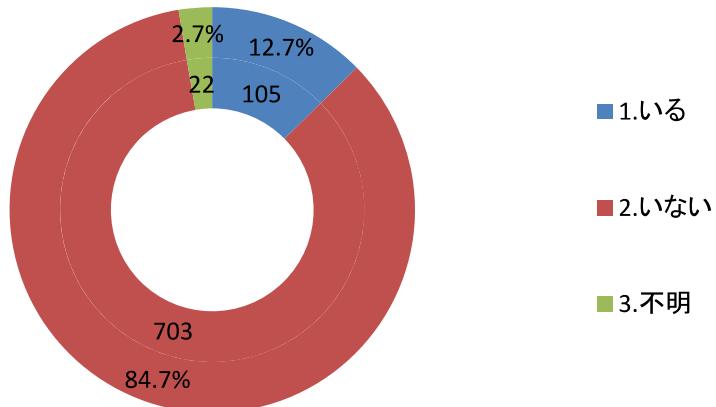
※回答者数: 663

**問5-③ 高齢者がいる世帯の受入方針**

高齢者がいる世帯の有無は「2.いない」( 589人 69.1%)、「1.いる」( 227人 26.6%)受入方針としては「2.ない」( 392人 59.1%)、「3.未定」( 163人 24.6%)、「1.ある」( 108人 16.3%)と続いており、高齢者がいる世帯の受け入れに消極的な所有者が多い。

## ④ 小学生がいる世帯

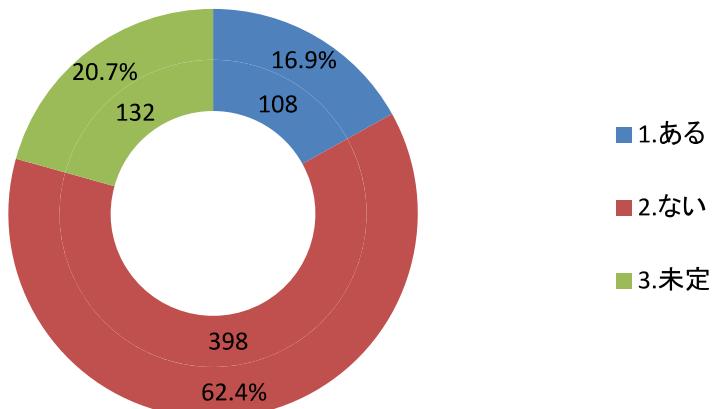
※回答者数: 830

**問5-④ 小学生がいる世帯**

## 問5-④ 【小学生がいる世帯数】※回答者数 99

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	15戸	1戸	1戸	1戸

※回答者数: 638

**問5-④ 小学生がいる世帯の受入方針**

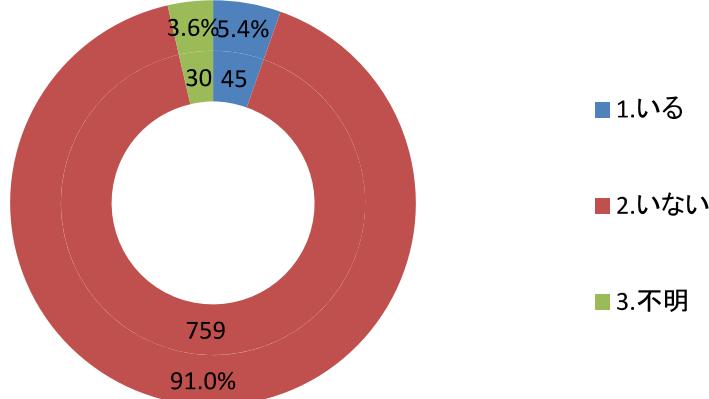
小学生がいる世帯の有無は「2.いない」( 703人 84.7%)、「1.いる」( 105人 12.7%)

小学生がいる世帯への受入方針は「2.ない」( 398人 62.4%)、「3.未定」( 132人 20.7%)、「1.ある」( 108人 16.9%)と続いており、小学生がいる世帯の受け入れに消極的な所有者が多い。

## ⑤ 障害者がある世帯

※回答者数: 834

## 問5-⑤ 障害者がある世帯

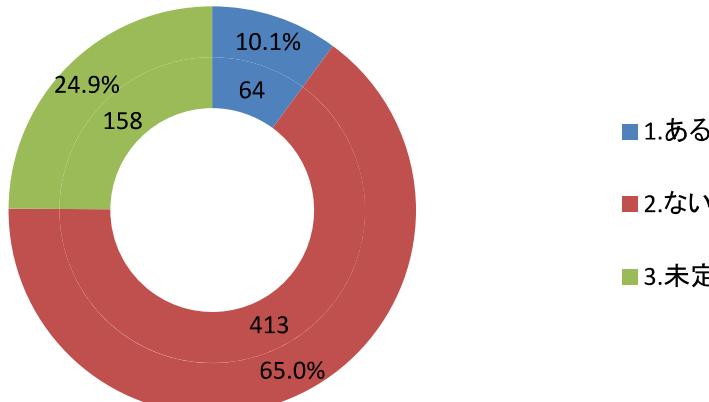


## 問5-⑤ 【障害者がある世帯数】※回答者数 41

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	2戸	1戸	1戸	1戸

※回答者数: 635

## 問5-⑤ 障害者がある世帯の受入方針



障害者がある世帯の有無は「2.いない」( 759人 91.0%)、「1.いる」( 45人 5.4%)

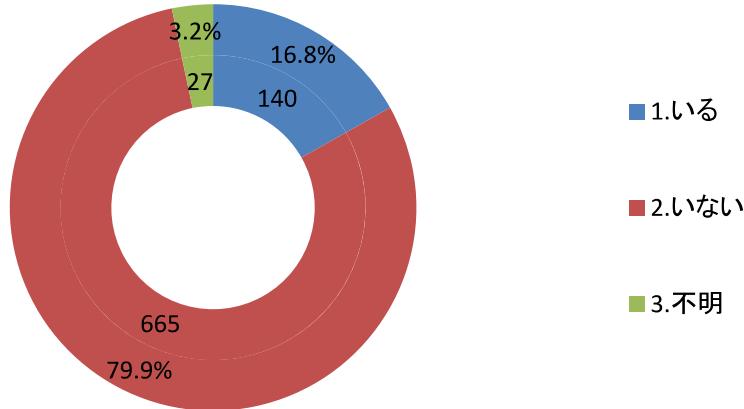
障害者がある世帯への受入方針は「2.ない」( 413人 65.0%)、「3.未定」( 158人

24.9%)、「1.ある」( 64人 10.1%)と続いており、障害者がある世帯の受け入れに消極的な所有者が多い。

## ⑥ 外国人がいる世帯

※回答者数: 832

## 問5-⑥ 外国人がいる世帯

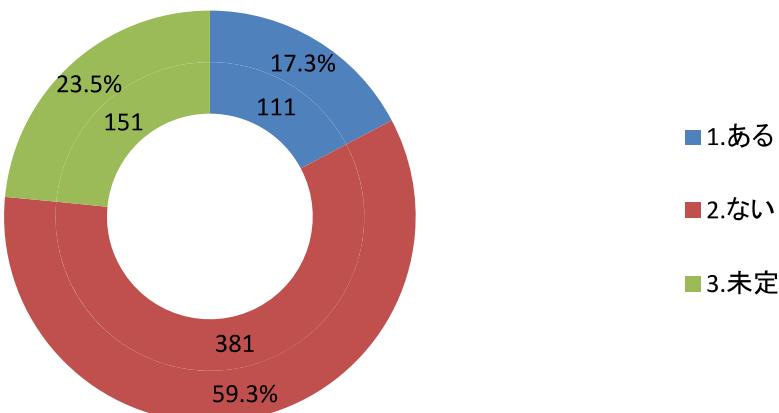


問5-⑥ 【外国人がいる世帯数】※回答者数 135

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	10戸	1戸	2戸	1戸

※回答者数: 643

## 問5-⑥ 外国人がいる世帯の受入方針



外国人がいる世帯の有無は「2.いない」( 665人 79.9%)、「1.いる」( 140人 16.8%)

外国人がいる世帯への受入方針は「2.ない」( 381人 59.3%)、「3.未定」( 151人

23.5%)、「1.ある」( 111人 17.3%)と続いており、外国人がいる世帯の受け入れに消極的な所有者が多い。

## ⑦ 年間を通じた空室数

問 5-⑦ 30m<sup>2</sup>未満 ※回答者数 246

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	16戸	0戸	1戸	0戸

問 5-⑦ 30~50m<sup>2</sup>未満 ※回答者数 118

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	9戸	0戸	1戸	0戸

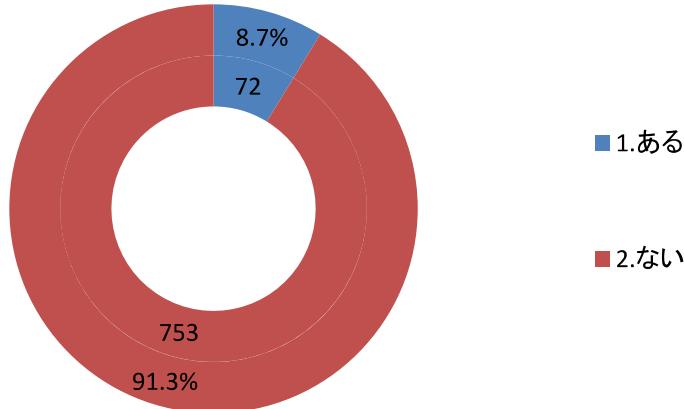
問 5-⑦ 50m<sup>2</sup>以上 ※回答者数 58

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	11戸	0戸	0戸	0戸

## ⑧ 意図的に空けている空室数

※回答者数: 825

## 問5-⑧ 意図的に空けている空室

問 5-⑧ 30m<sup>2</sup>未満 ※回答者数 52

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	7戸	0戸	2戸	1戸

問 5-⑧ 30~50m<sup>2</sup>未満 ※回答者数 26

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	5戸	0戸	1戸	1戸

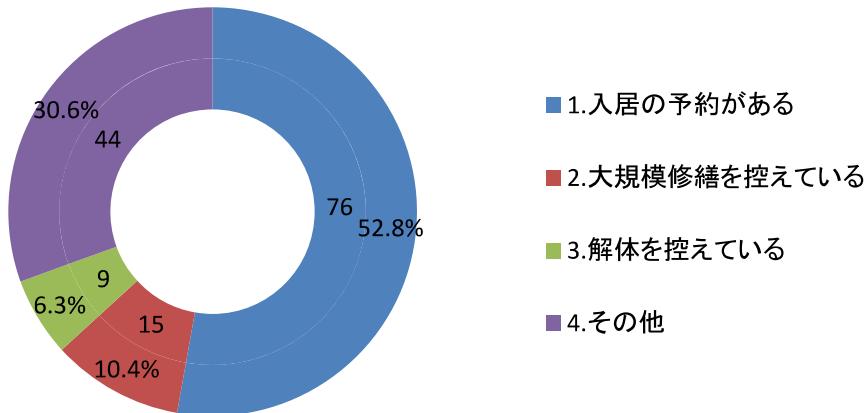
問 5-⑧ 50m<sup>2</sup>以上 ※回答者数 5

項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	1戸	0戸	1戸	1戸

「2.ない」( 753人 91.3%)、「1.ある」( 72人 8.7%) と続いている。

## ⑨ 意図的に空けている理由

※回答者数: 144

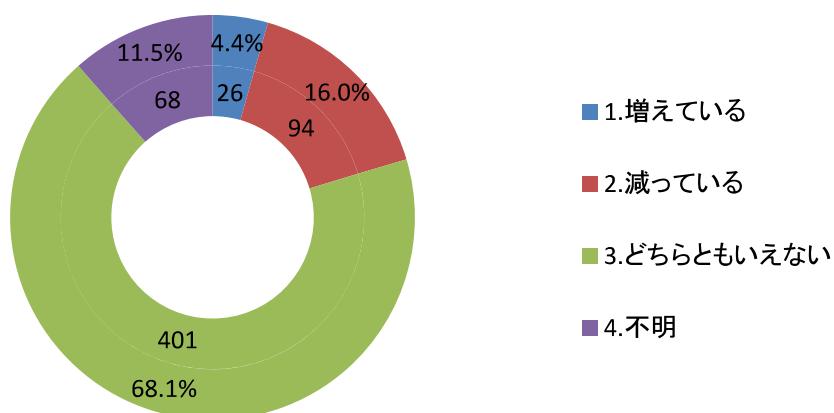
**問5-⑨ 意図的に空けている理由**

「1.入居の予約がある」( 76人 52.8%) 、「2.大規模修繕を控えている」( 15人 10.4%) 、「3.解体を控えている」( 9人 6.3%) と続いている。

賃貸物件は、テナントの入れ替わりに伴う空き室が発生することは常態であり、およそ半数がこれに該当すると思われる。

## ⑩ 空室数の推移

※回答者数: 589

**問5-⑩ 空室数の推移**

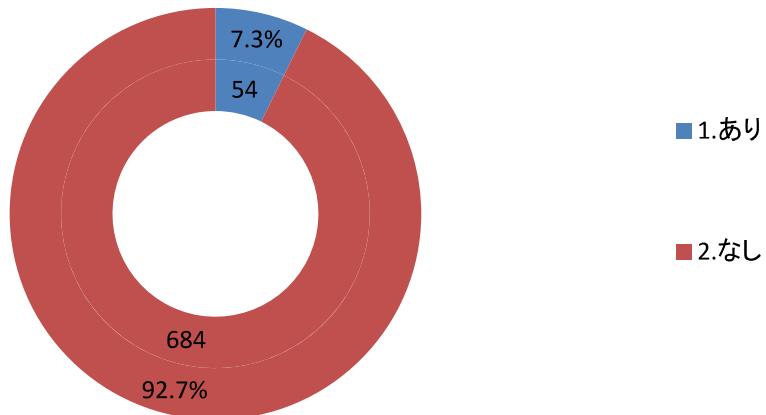
「3.どちらともいえない」( 401人 68.1%) 、「2.減っている」( 94人 16.0%) 、「4.不明」( 68人 11.5%) 、「1.増えている」( 26人 4.4%) と続いている。

「空室が増えている」よりも「減っている」との回答が上回ったことは好材料といえる。

## ⑪共同居住（シェア居住）形態

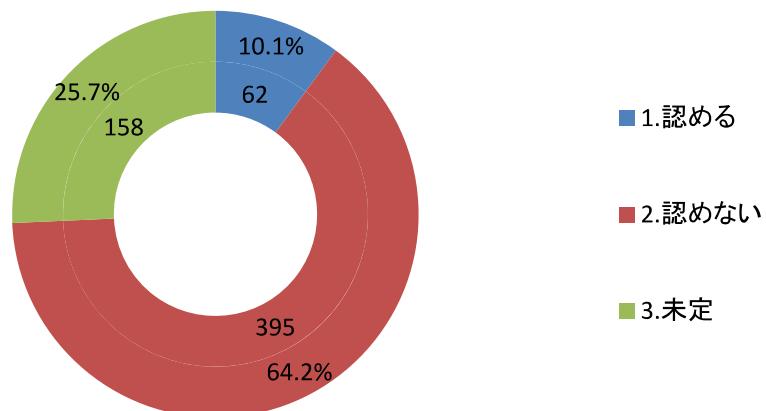
※回答者数: 738

## 問5-⑪ 共同居住形態



※回答者数: 615

## 問5-⑪ 共同居住形態【今後の意向】



共同居住形態の有無は「2.なし」( 684人 92.7%)、「1.あり」( 54人 7.3%)

今後の意向としては、「2.認めない」( 395人 64.2%)、「3.未定」( 158人 25.7%)、「1.認める」( 62人 10.1%)と続いている。

認めるとの回答は少数であった。

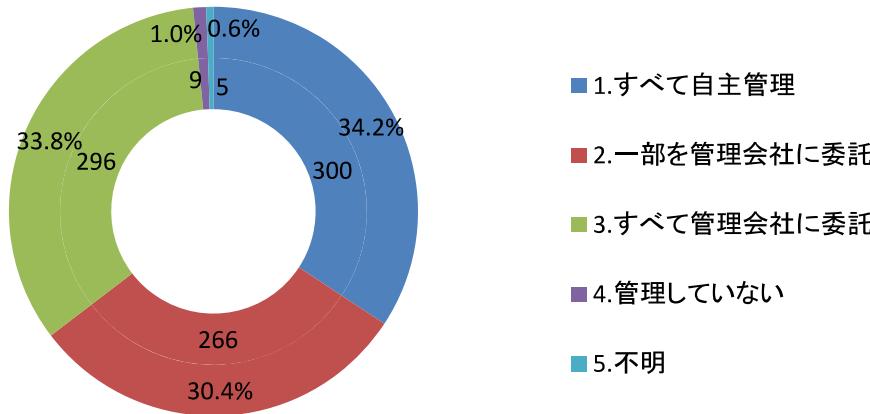
■ 建物管理の実施状況についてお尋ねします

問6 建物管理の実施状況について、それぞれご回答ください。

①この建物をどのように管理していますか。当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数： 876

### 問6-① 建物の管理方法



「1.すべて自主管理」(300人 34.2%)、「3.すべて管理会社に委託」(296人 33.8%)、「2.一部を管理会社に委託」(266人 30.4%)、「4.管理していない」(9人 1.0%)、「5.不明」(5人 0.6%)と続いている。

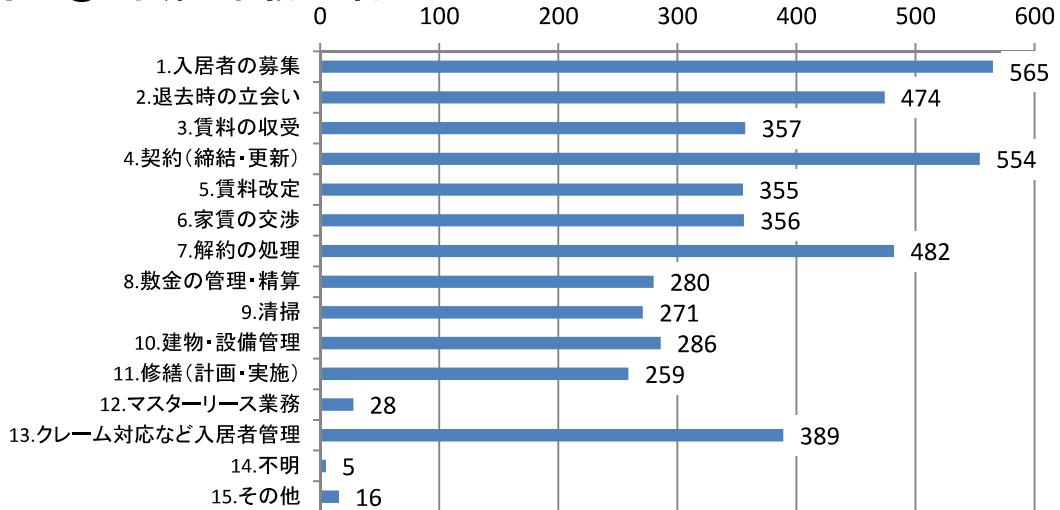
約3分の2がなんらかの形で管理会社に委託しているのに対し、自分で管理している回答が3分の1に上った。

②①で「2.一部を管理会社に委託」「3.すべて管理会社に委託」と答えられた方へ。委託業務の内容をお選びください。(当てはまるもの全て選択可)

※回答件数： 4,677

※回答者数： 602

### 問6-② 委託業務内容



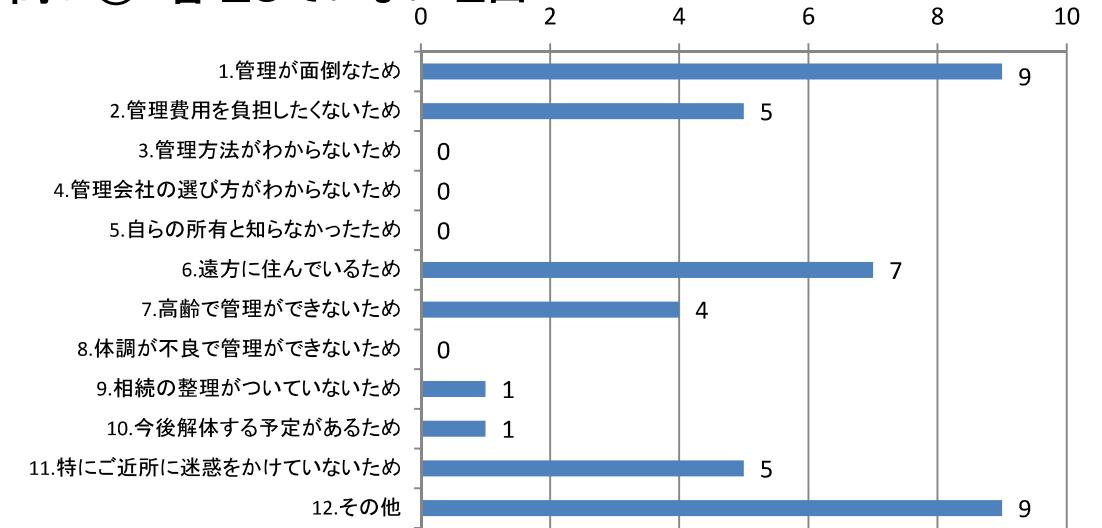
「1.入居者の募集」(565人 12.1%)、「4.契約(締結・更新)」(554人 11.8%)、「7.解約の処理」(482人 10.3%)、「2.退去時の立会い」(474人 10.1%)、「13.クレーム対応など入居者管理」(389人 8.3%)

③①で「4.管理していない」と答えられた方へ。管理されていない理由をお選びください。（当てはまるもの全て選択可）

※回答件数: 41

※回答者数: 31

### 問6-③ 管理していない理由



「1.管理が面倒なため」( 9人 22.0%)、「6.遠方に住んでいるため」( 7人 17.1%)、「2.管理費用を負担したくないため」( 5人 12.2%)、「11.特にご近所に迷惑をかけてないため」( 5人 12.2%)と続いている。

■建物の空室についてお尋ねします（建物が満室の方もご回答ください）。

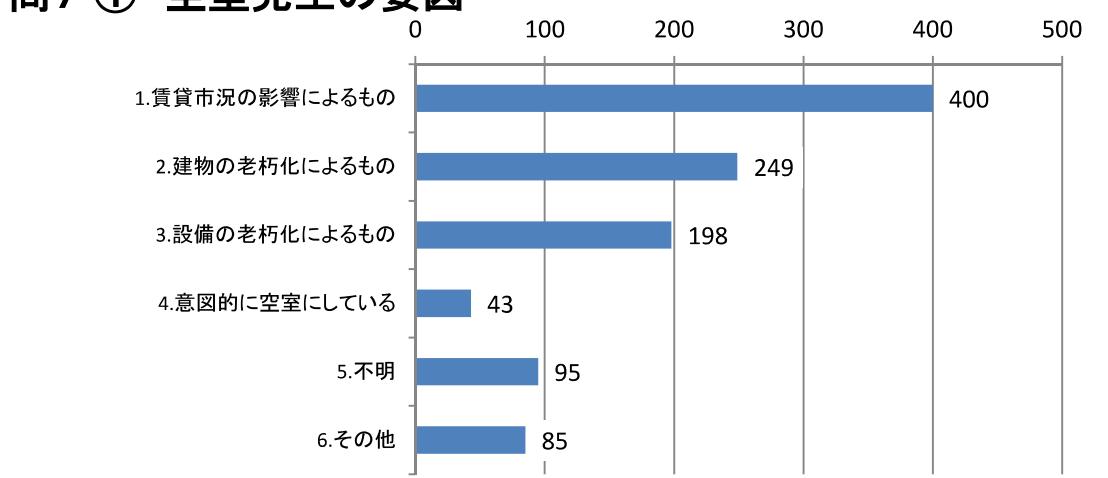
問7 お尋ねしている建物の空室について、それぞれご回答ください。

①空室について、発生の要因（現在満室の場合には、今後の可能性）をどのようにお考えですか。  
(当てはまるもの全て選択可)

※回答件数: 1,070

※回答者数: 776

### 問7-① 空室発生の要因



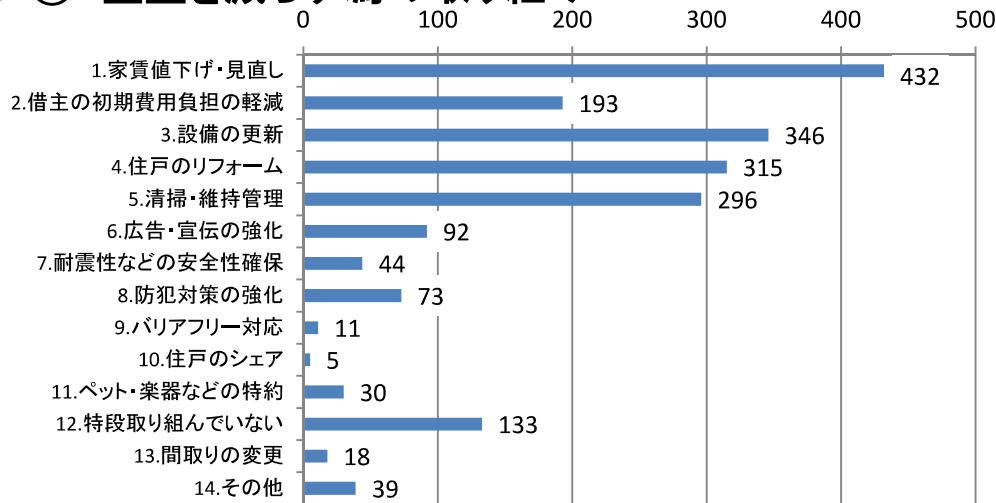
「1.賃貸市況の影響によるもの」( 400人 37.4%)、「2.建物の老朽化によるもの」( 249人 23.3%)、「3.設備の老朽化によるもの」( 198人 18.4%)、「5.不明」( 95人 8.9%)、「6.その他」( 85人 8.0%)と続いている。

②空室を減らすために（または、満室を維持するために）、どのような取り組みをされていますか。  
(当てはまるもの全て選択可)

※回答件数: 2,027

※回答者数: 802

### 問7-② 空室を減らす為の取り組み



「1.家賃値下げ・見直し」(432人 21.3%)、「3.設備の更新」(346人 17.1%)、「4.住戸のリフォーム」(315人 15.5%)、「5.清掃・維持管理」(296人 14.6%)、「2.借主の初期費用負担の軽減」(193人 9.5%)と続いている。

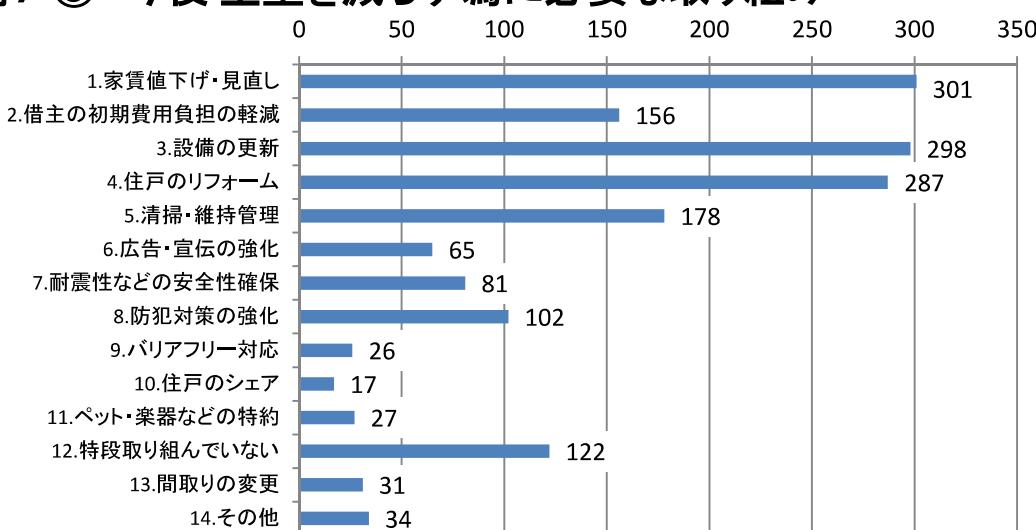
③空室を減らすために（または、満室を維持するために）、現在取り組んでいないが、今後取り組みが必要とお考えの内容をお選びください。

(当てはまるもの全て選択可)

※回答件数: 1,725

※回答者数: 751

### 問7-③ 今後 空室を減らす為に必要な取り組み



「1.家賃値下げ・見直し」(301人 17.5%)、「3.設備の更新」(298人 17.3%)、「4.住戸のリフォーム」(287人 16.6%)、「5.清掃・維持管理」(178人 10.3%)、「2.借主の初期費用負担の軽減」(156人 9.0%)と続いている。

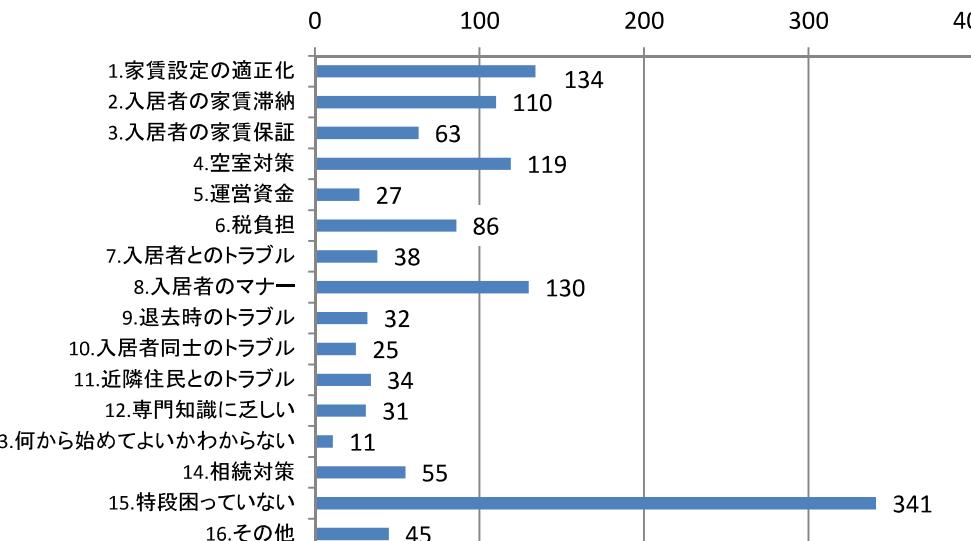
■賃貸経営に関する困りごとについてお尋ねします

問8 賃貸経営に関して困っていることはありますか。（当てはまるもの全て選択可）

※回答件数: 1,281

※回答者数: 786

### 問8 賃貸経営で困っていること



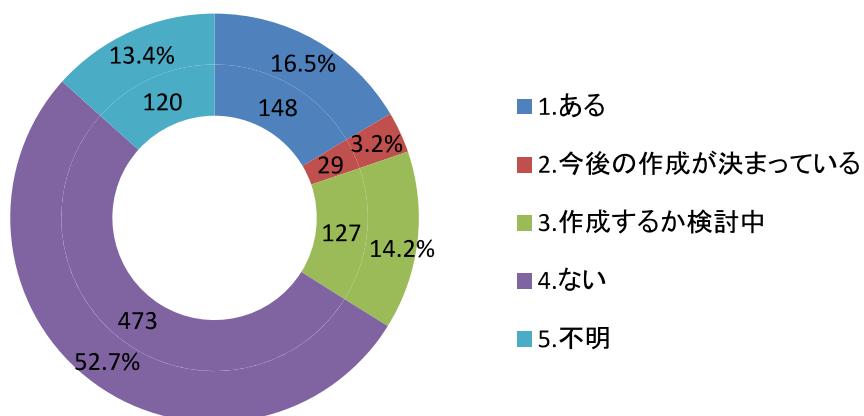
「15.特段困っていない」( 341人 26.6%)、「1.家賃設定の適正化」( 134人 10.5%)、「8.入居者のマナー」( 130人 10.2%)、「4.空室対策」( 119人 9.3%)、「2.入居者の家賃滞納」( 110人 8.6%)と続いている。

■建物に関する今後の方針についてお尋ねします

問9 建物について、長期修繕計画はありますか。当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数: 897

### 問9 建物の長期修繕計画について



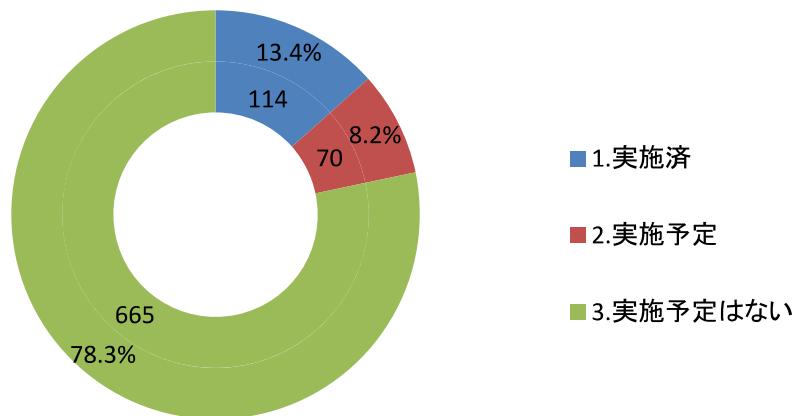
「4.ない」( 473人 52.7%)、「1.ある」( 148人 16.5%)、「3.作成するか検討中」( 127人 14.2%)、「5.不明」( 120人 13.4%)、「2.今後の作成が決まっている」( 29人 3.2%)と続いている。

長期修繕計画があるとの回答は約17%と少数派である。

問10 建物について、大規模改修計画はありますか。当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数: 849

### 問10 大規模改修計画について



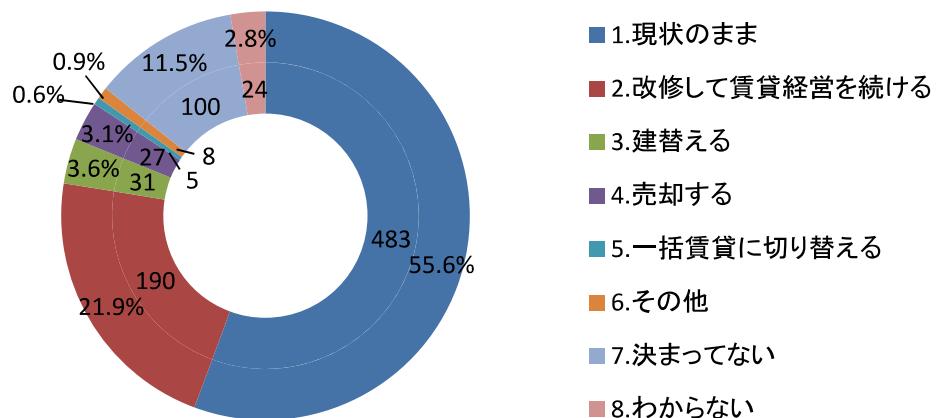
「3.実施予定はない」( 665人 78.3%)、「1.実施済」( 114人 13.4%)、「2.実施予定」( 70人 8.2%)と続いている。

追加投資に消極的な所有者の意向が現れている。

問11 建物に関する今後の方針として、最も当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数: 868

### 問11 今後の方針



「1.現状のまま」( 483人 55.6%)、「2.改修して賃貸経営を続ける」( 190人 21.9%)、「7.決まってない」( 100人 11.5%)、「3.建替える」( 31人 3.6%)、「4.売却する」( 27人 3.1%)と続いている。

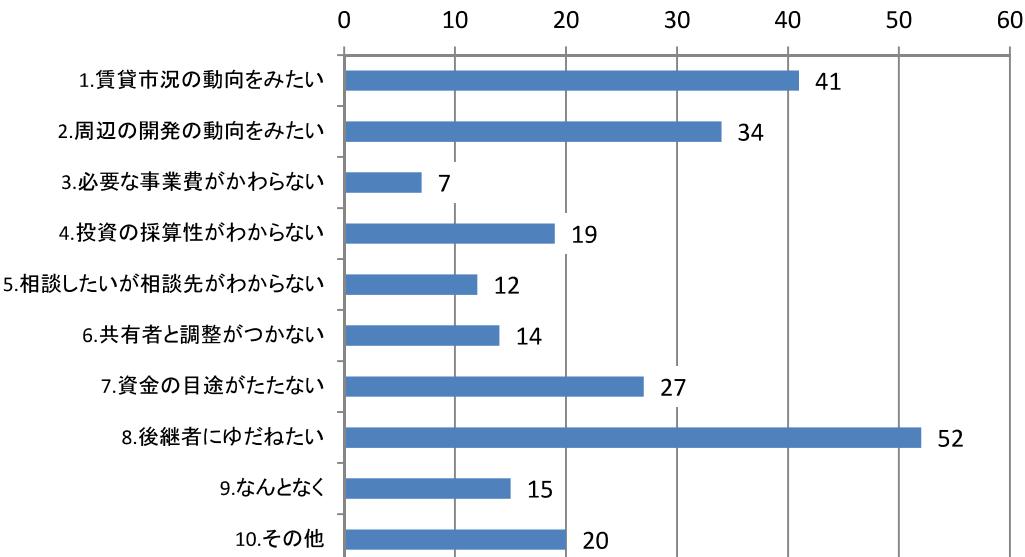
追加投資に消極的な所有者の意向が現れている。

問12 問11で「7.決まっていない」「8.わからない」と答えられた方へ。そのようにお考えになる理由をお選びください。（当てはまるもの全て選択可）

※回答件数: 241

※回答者数: 163

## 問12 今後の方針未定の理由



「8.後継者にゆだねたい」( 52人 21.6%)、「1.賃貸市況の動向をみたい」( 41人 17.0%)、「2.周辺の開発の動向をみたい」( 34人 14.1%)、「7.資金の目途がたたない」( 27人 11.2%)と続いている。

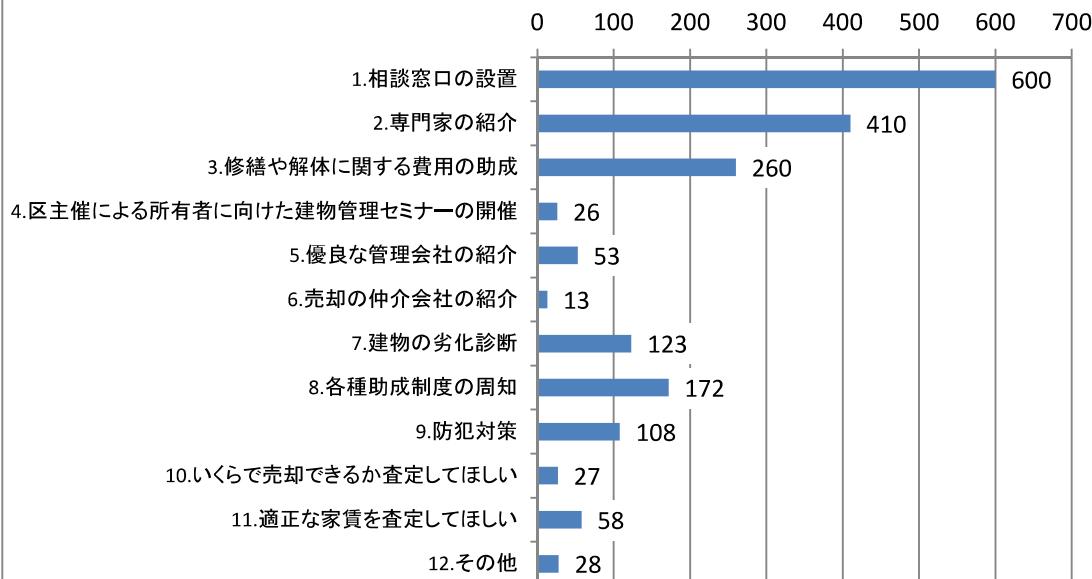
## ■ 区に期待する支援についてお尋ねします

問13 今後の賃貸経営のうえで、区にどのような支援を期待しますか。（当てはまるもの全て選択可）

※回答件数: 1,878

※回答者数: 703

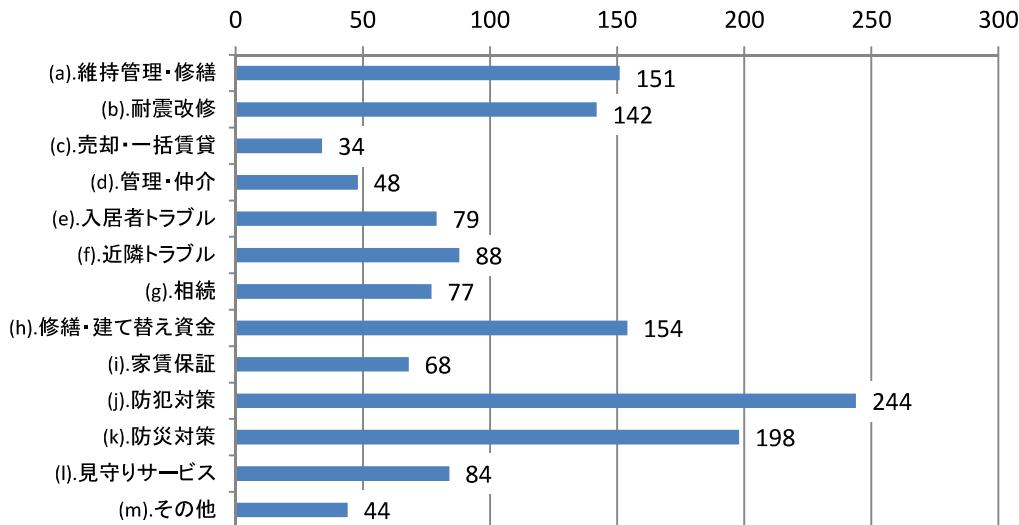
## 問13 区に期待する支援



※回答件数: 1,411

※回答者数: 599

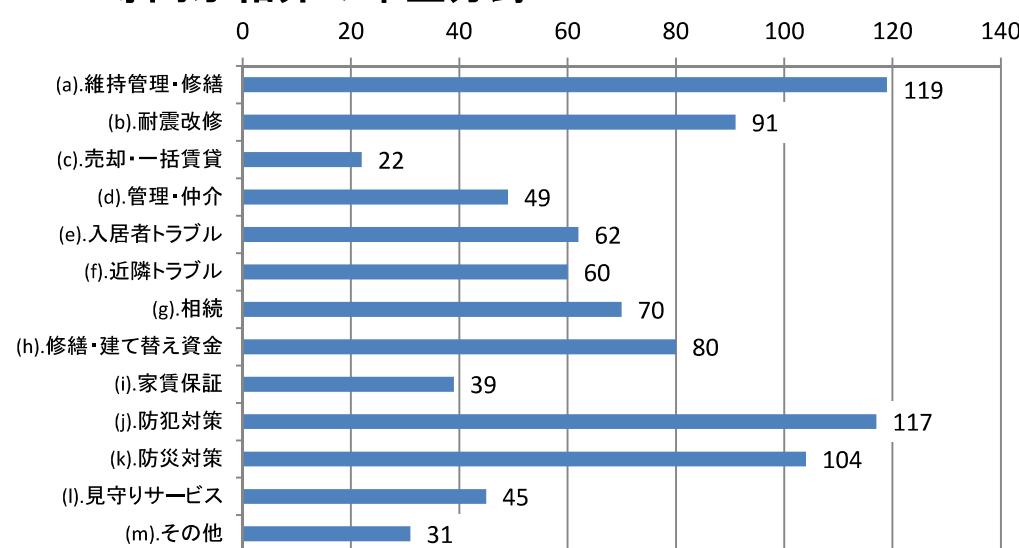
### 問13-1 相談窓口設置の希望分野



※回答件数: 889

※回答者数: 408

### 問13-2 専門家紹介の希望分野



区に期待する支援としては「1.相談窓口の設置」( 600人 32.0%)、「2.専門家の紹介」( 410人 21.9%)、「3.修繕や解体に関する費用の助成」( 260人 13.8%)、「8.各種助成制度の周知」( 172人 9.1%)、「7.建物の劣化診断」( 123人 6.6%)と続いている。

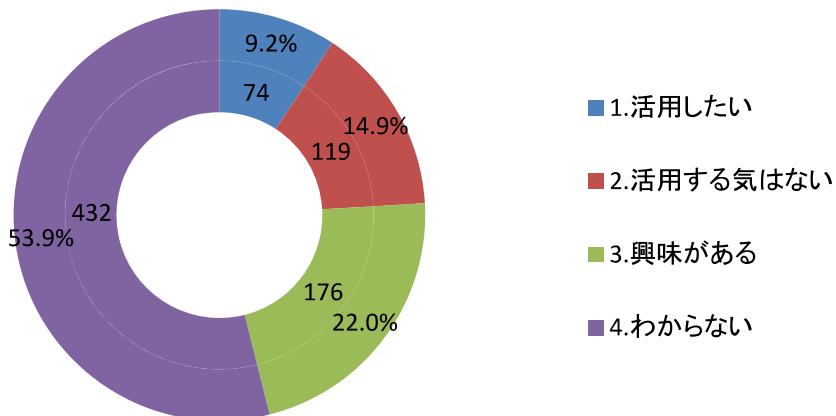
このうち、「1.相談窓口の設置」としては、「(j).防犯対策」( 244人 17.3%)、「(k).防災対策」( 198人 14.0%)、「(h).修繕・建て替え資金」( 154人 10.9%)、「(a).維持管理・修繕」( 151人 10.7%)、「(b).耐震改修」( 142人 10.1%)と続いている。

また、「2.専門家の紹介」としては「(a).維持管理・修繕」( 119人 13.4%)、「(j).防犯対策」( 117人 13.2%)、「(k).防災対策」( 104人 11.7%)、「(b).耐震改修」( 91人 10.2%)、「(h).修繕・建て替え資金」( 80人 9.0%)と続いている。

問14 今後、区の「リノベーションまちづくり」、「居住支援協議会（としま居住支援バンク）」を活用したいですか。当てはまるものを1つお選びください。  
詳細につきましては別紙をご参照ください。

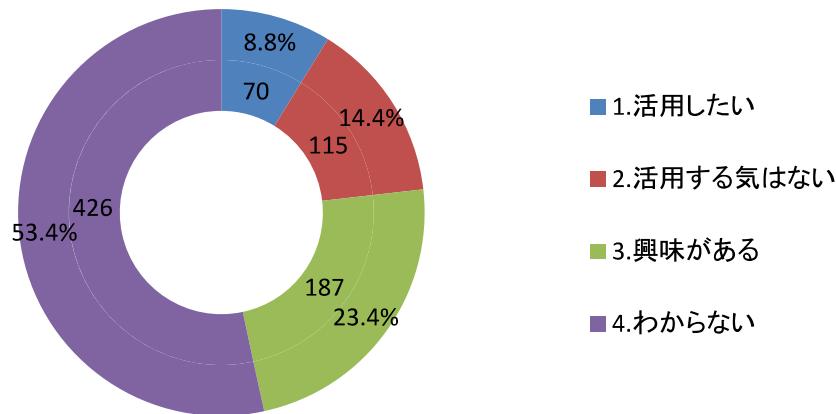
※回答者数： 801

#### 問14 リノベーションまちづくりについて



※回答者数： 798

#### 問14 居住支援協議会について



リノベーションまちづくりについては、「4.わからない」( 432人 53.9%)、「3.興味がある」( 176人 22.0%)、「2.活用する気はない」( 119人 14.9%)、「1.活用したい」( 74人 9.2%)。居住支援協議会については「4.わからない」( 426人 53.4%)、「3.興味がある」( 187人 23.4%)、「2.活用する気はない」( 115人 14.4%)、「1.活用したい」( 70人 8.8%)と続いている。

### 3. 分譲マンション実態調査

分譲マンション実態結果の概要は次の通りである。なお、ここでは全回答を有効回答として扱い、（ ）内に記載している割合は各設問の母数（n）に対する割合である。

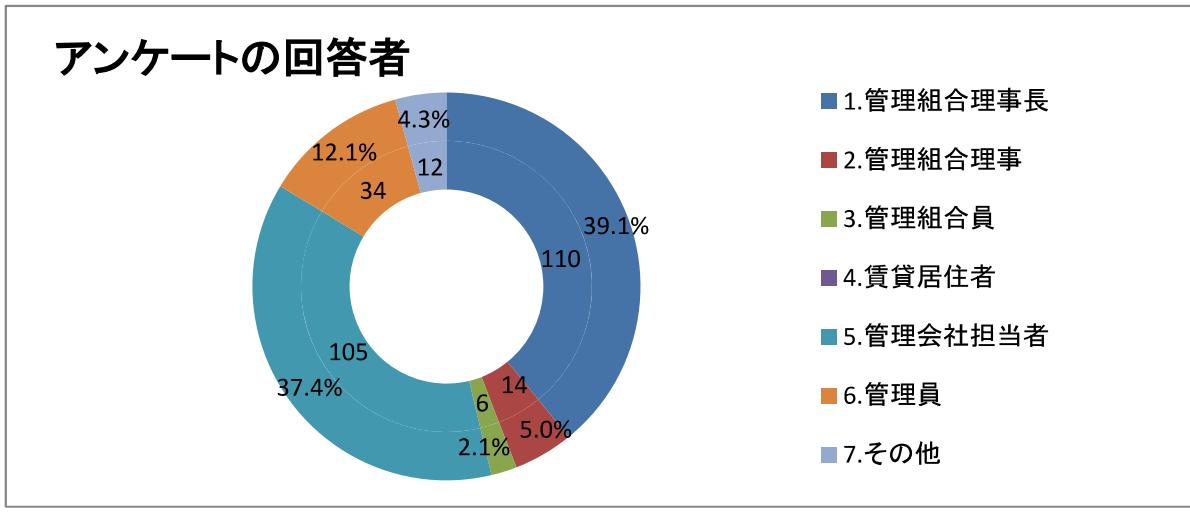
分譲マンション実態調査票の回収状況は、以下のとおりである。

送付数	1,148件
回収数	295件
回収率	25.7%

回収された 295件 の実態調査結果を集計すると、以下のとおりである。

■はじめに、本アンケートを回答される方についてご回答ください。

※回答者数： 281



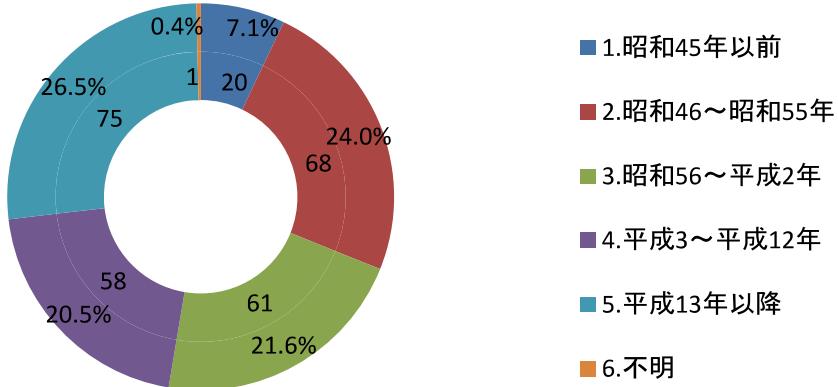
「1.管理組合理事長」( 110人 39.1%)、「5.管理会社担当者」( 105人 37.4%)、「6.管理員」( 34人 12.1%)、「2.管理組合理事」( 14人 5.0%) と続いている。

■建物についてお尋ねします

問1 建物の概要について、それぞれご回答ください。

※回答者数： 283

### 問1 建物の建築時期



問1-③ 【住戸数（店舗・事務所等を除く）/総数】

※回答者数： 287

	最大	最小	平均	最多
住戸数	785	1	53.09	27

問1-③ 【住戸数（店舗・事務所等を除く）/内訳】

	最大	最小	平均	最多
30m <sup>2</sup> 未満	186	0	28.53	1
30～50m <sup>2</sup> 未満	104	1	18.04	2
50m <sup>2</sup> 以上	785	1	35.82	1

「5.平成13年以降」( 75人 26.5%)、「2.昭和46～昭和55年」( 68人 24.0%)、「3.昭和56～平成2年」( 61人 21.6%)、「4.平成3～平成12年」( 58人 20.5%)、「1.昭和45年以前」( 20人 7.1%)と続いている。

■居住者の属性等についてお尋ねします

問2 建物に入居されている入居者および空室の状況について、それぞれご回答ください。

問2-① 【区分所有者が自ら居住している住戸数】

※回答者数： 230

項目	最大	最小	平均	最多	不明
住戸数	743	0	31.66	5	68

【住戸数合計（回答あり）に対する総住戸数合計（回答あり）の割合 65.6%】

問2-② 【賃貸されている住戸数】

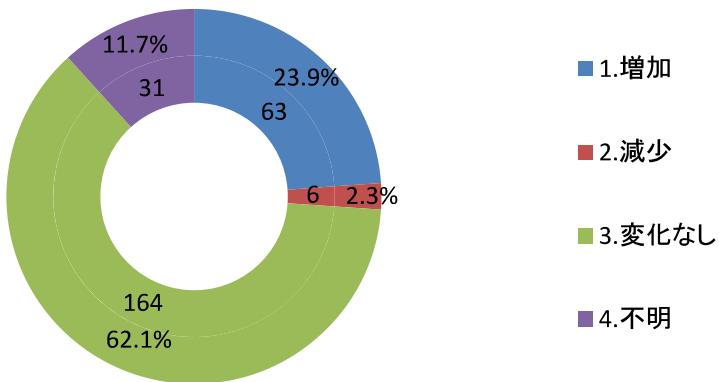
※回答者数： 229

項目	最大	最小	平均	最多	不明
住戸数	134	0	18.20	1	72

【住戸数合計（回答あり）に対する総住戸数合計（回答あり）の割合 36.0%】

## 問2-③ 【賃貸されている住戸数の推移】

※回答者数： 264

**問2-③ 賃貸されている住戸数の推移**

## 問2-④ 【高齢者（65歳以上）が居住している住戸数】

※回答者数： 128

項目	最大	最小	平均	最多	不明
住戸数	50	1	8.70	3	153

【住戸数合計（回答あり）に対する総住戸数合計（回答あり）の割合 22.8%】

## 問2-⑤ 【高齢者（65歳以上）のみが居住している住戸数】

※回答者数： 122

項目	最大	最小	平均	最多	不明
住戸数	50	1	6.00	2	151

【住戸数合計（回答あり）に対する総住戸数合計（回答あり）の割合 16.4%】

## 問2-⑥ 【小学生以下が居住している住戸数】

※回答者数： 104

項目	最大	最小	平均	最多	不明
住戸数	60	0	4.51	2	138

【住戸数合計（回答あり）に対する総住戸数合計（回答あり）の割合 10.7%】

## 問2-⑦ 【障害者が居住している住戸数】

※回答者数： 47

項目	最大	最小	平均	最多	不明
住戸数	50	0	2.28	1	151

【住戸数合計（回答あり）に対する総住戸数合計（回答あり）の割合 4.4%】

## 問2-⑧ 【外国人が居住している住戸数】

※回答者数： 98

項目	最大	最小	平均	最多	不明
住戸数	50	0	3.70	1	127

【住戸数合計（回答あり）に対する総住戸数合計（回答あり）の割合 6.9%】

## 問2-⑨ 【空室のままになっている住戸数】

※回答者数： 88

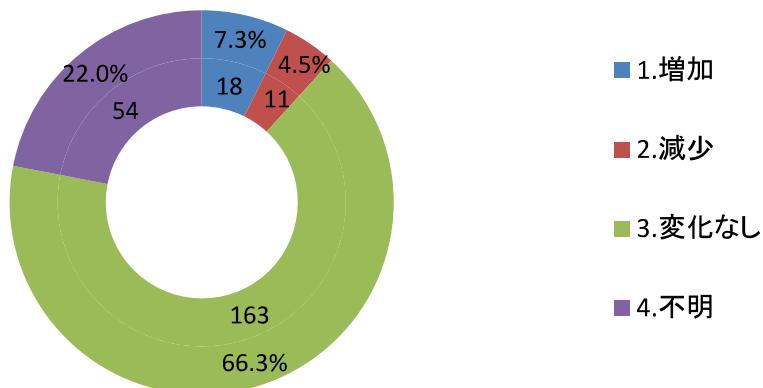
項目	最大	最小	平均	最多	不明
住戸数	14	0	2.10	1	92

【住戸数合計（回答あり）に対する総住戸数合計（回答あり）の割合 4.3%】

## 問2-⑩ 【空室のままになっている住戸数の推移】

※回答者数： 246

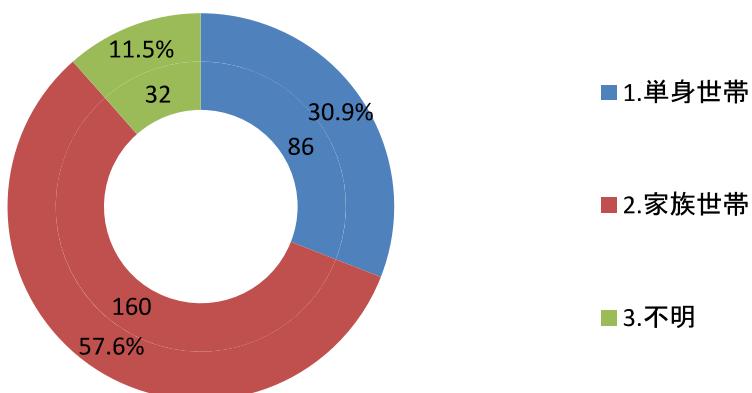
## 問2-⑩ 空室の住戸数の推移



## 問2-⑪ 【入居者の属性】

※回答者数： 278

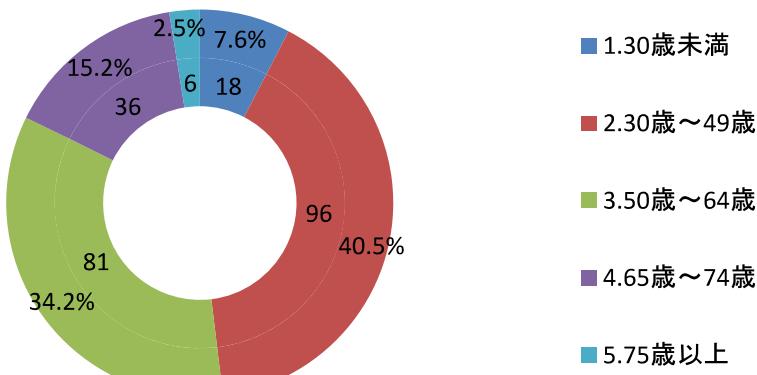
## 問2-⑪ 入居者の属性



## 問2-⑫ 【入居している世帯主の年齢層】

※回答者数： 237

## 問2-⑫ 世帯主の年齢層



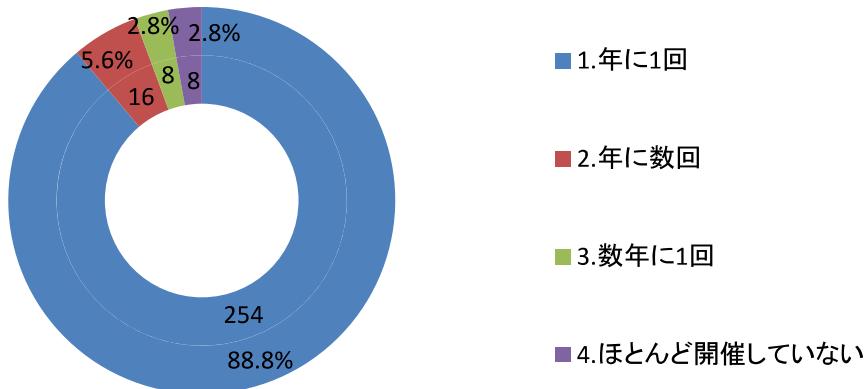
■管理組合についてお尋ねします

問3 管理組合の状況について、それぞれご回答ください。

- ① 総会の開催頻度について、最も当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数： 286

**問3-① 総会の開催頻度**

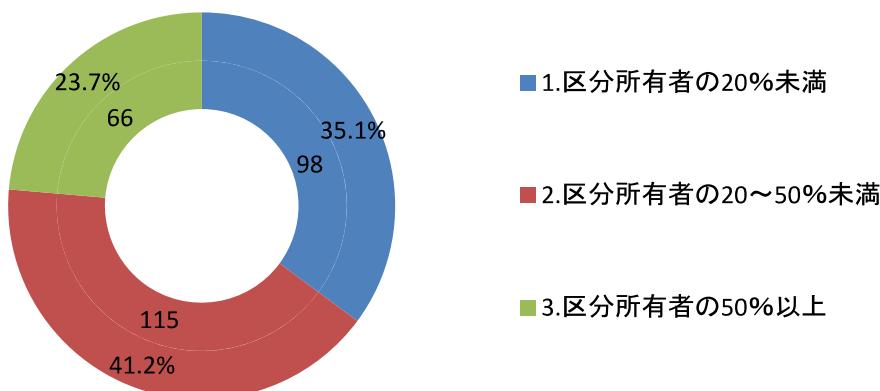


「1.年に1回」( 254人 88.8%)、「2.年に数回」( 16人 5.6%)、「3.数年に1回」( 8人 2.8%)、「4.ほとんど開催していない」( 8人 2.8%)と続いている。

- ② 総会の出席率（委任状を除く）について、最も当てはまるものをお選びください。

※回答者数： 279

**問3-② 総会の出席率**

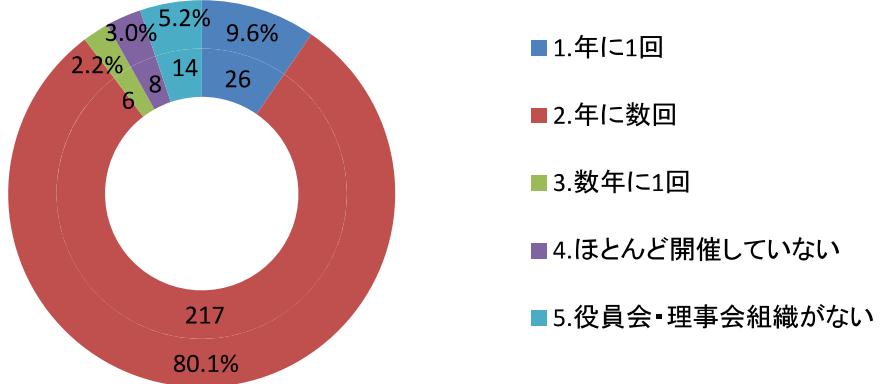


「2.区分所有者の20~50%未満」( 115人 41.2%)、「1.区分所有者の20%未満」( 98人 35.1%)、「3.区分所有者の50%以上」( 66人 23.7%)と続いている。

- ③ 理事会の開催頻度について、最も当てはまるものをお選びください。

※回答者数： 271

### 問3-③ 理事会の開催頻度

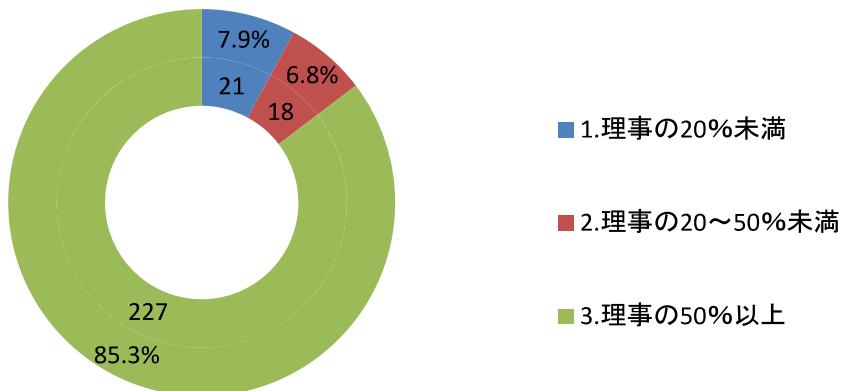


「2.年に数回」( 217人 80.1%)、「1.年に1回」( 26人 9.6%)、「5.役員会・理事会組織がない」( 14人 5.2%)、「4.ほとんど開催していない」( 8人 3.0%)、「3.数年に1回」( 6人 2.2%)と続いている。

- ④ 理事会の出席率について、最も当てはまるものをお選びください。

※回答者数： 266

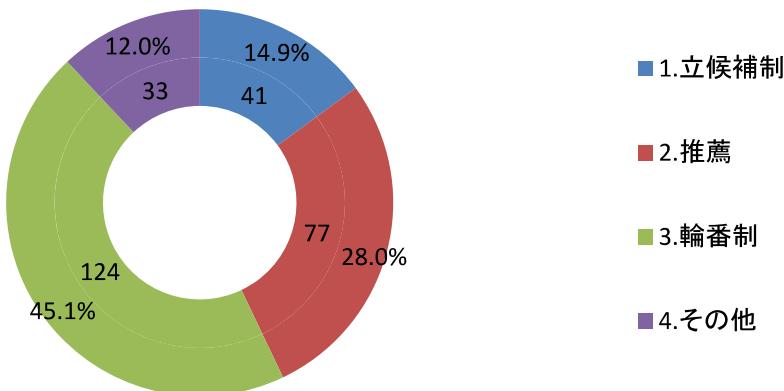
### 問3-④ 理事会の出席率



「3.理事の50%以上」( 227人 85.3%)、「1.理事の20%未満」( 21人 7.9%)、「2.理事の20～50%未満」( 18人 6.8%)と続いている。

- ⑤ 管理組合の理事・役員の選出方法は、どの方法を採用していますか。  
最も当たるものを1つお選び下さい。  
※回答者数： 275

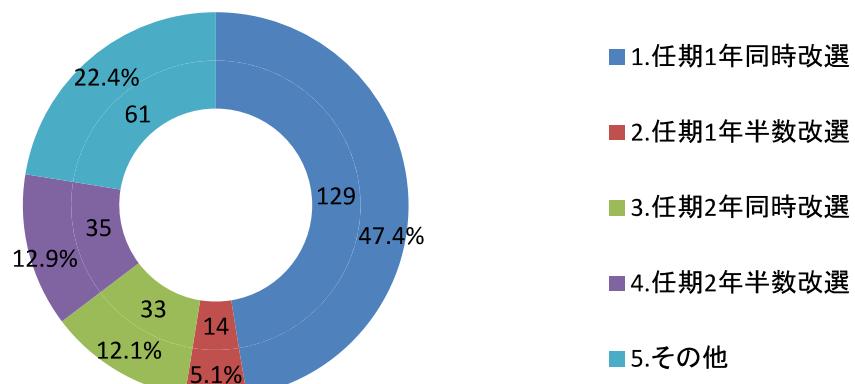
### 問3-⑤ 理事・役員の選出方法



「3.輪番制」( 124人 45.1%)、「2.推薦」( 77人 28.0%)、「1.立候補制」( 41人 14.9%)、「4.その他」( 33人 12.0%)と続いている。

- ⑥ 管理組合の理事・役員の任期は、何年ですか。当たるものを1つお選びください。  
※回答者数： 272

### 問3-⑥ 理事・役員の任期



「1.任期1年同時改選」( 129人 47.4%)、「5.その他」( 61人 22.4%)、「4.任期2年半数改選」( 35人 12.9%)、「3.任期2年同時改選」( 33人 12.1%)、「2.任期1年半数改選」( 14人 5.1%)と続いている。

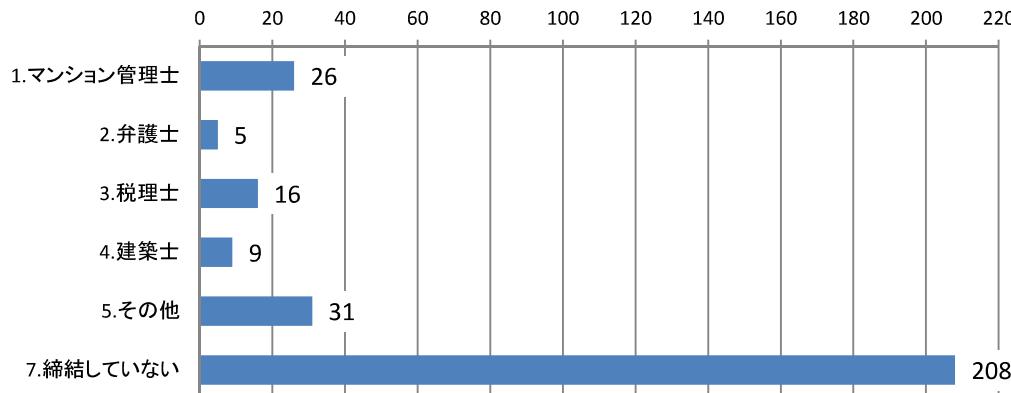
問4 専門家との顧問契約について、それぞれご回答ください。

- ① 顧問契約を締結している専門家をお選びください。（当てはまるもの全て選択可）

※回答件数： 295

※回答者数： 285

### 問4-① 顧問契約をしている専門家



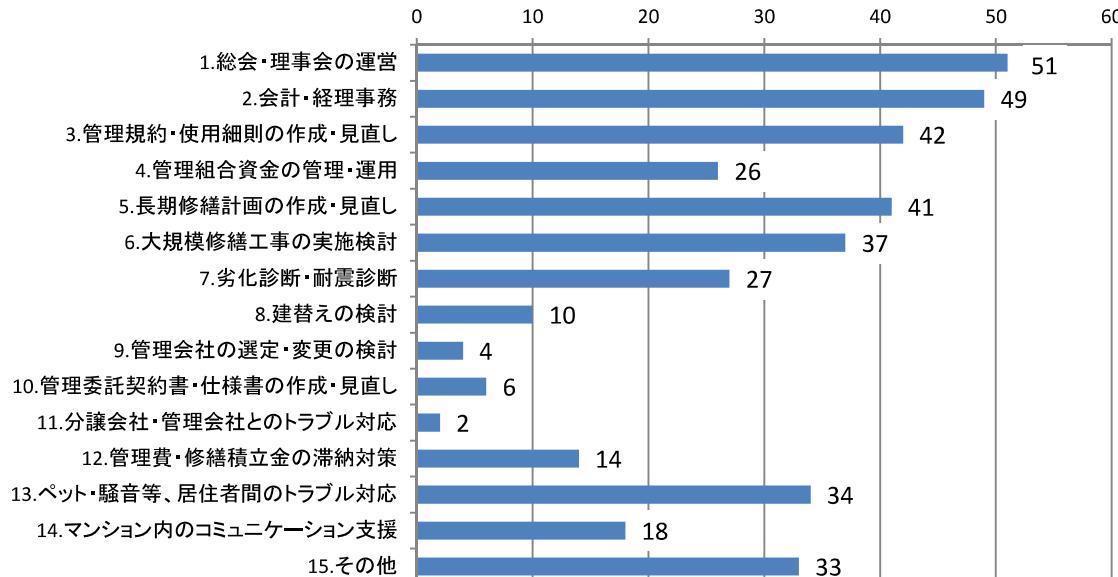
「7.締結していない」( 208人 70.5%)、「5.その他」( 31人 10.5%)、「1.マンション管理士」( 26人 8.8%)、「3.税理士」( 16人 5.4%)、「4.建築士」( 9人 3.1%)と続いている。

- ② 締結している顧問契約の内容をお選びください。問4の①で「6.締結していない」と回答された方は、顧問契約を締結し活用したいとお考えの内容をお選び下さい。  
(当てはまるもの全て選択可)

※回答件数： 394

※回答者数： 168

### 問4-② 顧問契約の内容



「1.総会・理事会の運営」( 51人 12.9%)、「2.会計・経理事務」( 49人 12.4%)、「3.管理規約・使用細則の作成・見直し」( 42人 10.7%)、「5.長期修繕計画の作成・見直し」( 41人 10.4%)、「6.大規模修繕工事の実施検討」( 37人 9.4%)と続いている。

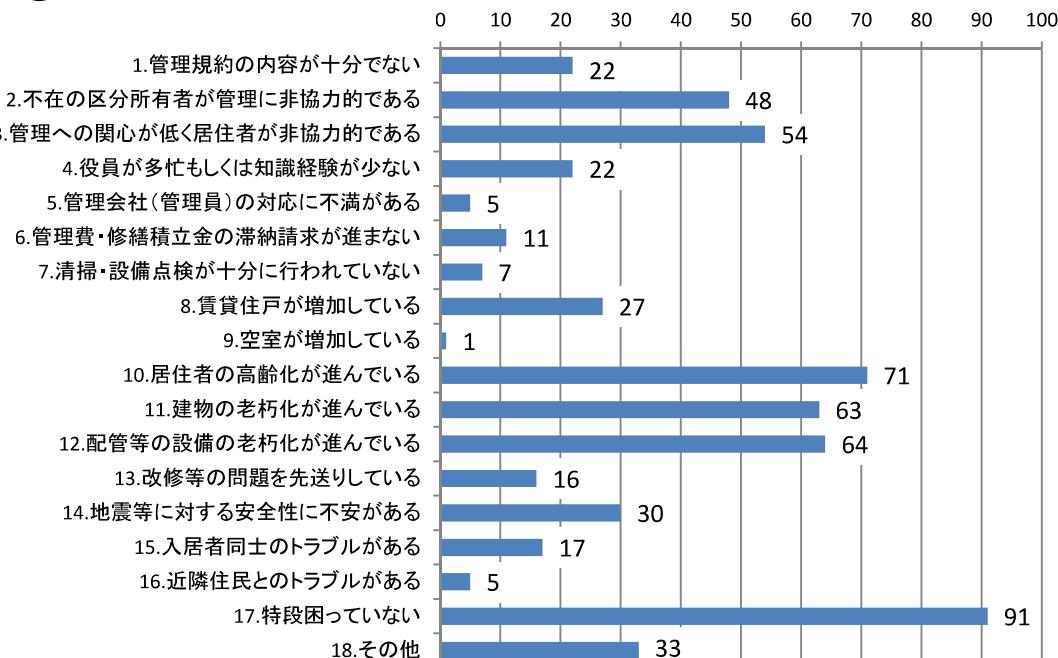
問5 マンション管理上の課題について、それぞれお答えください。

- ① マンション管理に当たり困っていることはありますか。（当てはまるもの全て選択可）

※回答件数： 587

※回答者数： 265

### 問5-① マンション管理上の課題



「17.特段困っていない」( 91人 15.5%)、「10.居住者の高齢化が進んでいる」( 71人 12.1%)、「12.配管等の設備の老朽化が進んでいる」( 64人 10.9%)、「11.建物の老朽化が進んでいる」( 63人 10.7%)、「3.管理への関心が低く居住者が非協力的である」( 54人 9.2%)と続いている。

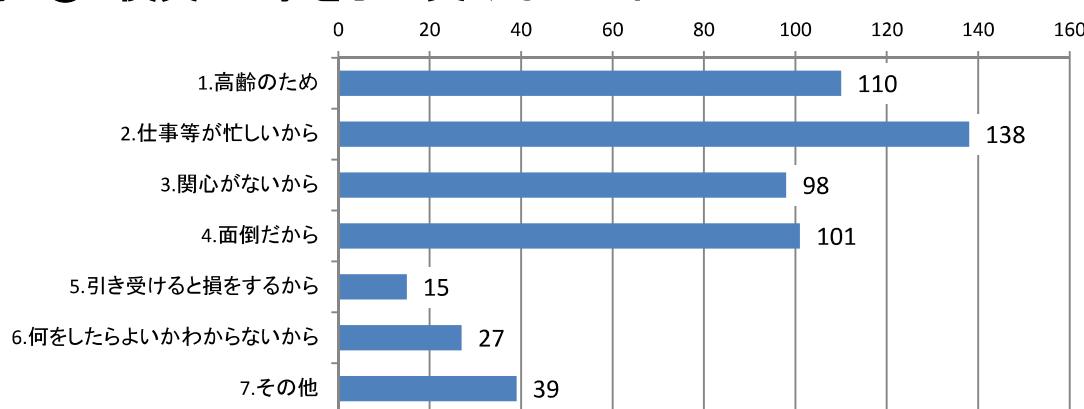
- ② 区分所有者が役員・理事を引き受けない場合に、どのような理由が挙げられますか。

(当てはまるもの全て選択可)

※回答件数： 528

※回答者数： 252

### 問5-② 役員・理事を引き受けない理由

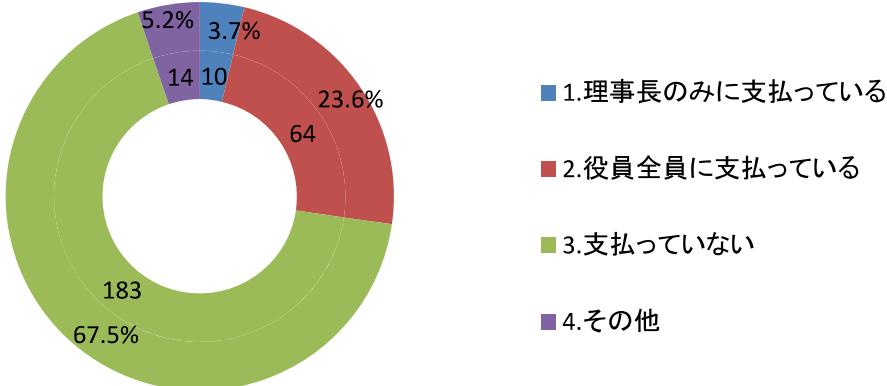


「2.仕事等が忙しいから」( 138人 26.1%)、「1.高齢のため」( 110人 20.8%)、「4.面倒だから」( 101人 19.1%)、「3.関心がないから」( 98人 18.6%)、「7.その他」( 39人 7.4%)と続いている。

- ③ 役員報酬の支払いについて、当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数： 271

### 問5-③ 役員報酬の支払い



「3.支払っていない」( 183人 67.5%) 、「2.役員全員に支払っている」( 64人 23.6%) 、「4.その他」( 14人 5.2%) 、「1.理事長のみに支払っている」( 10人 3.7%) と続いている。

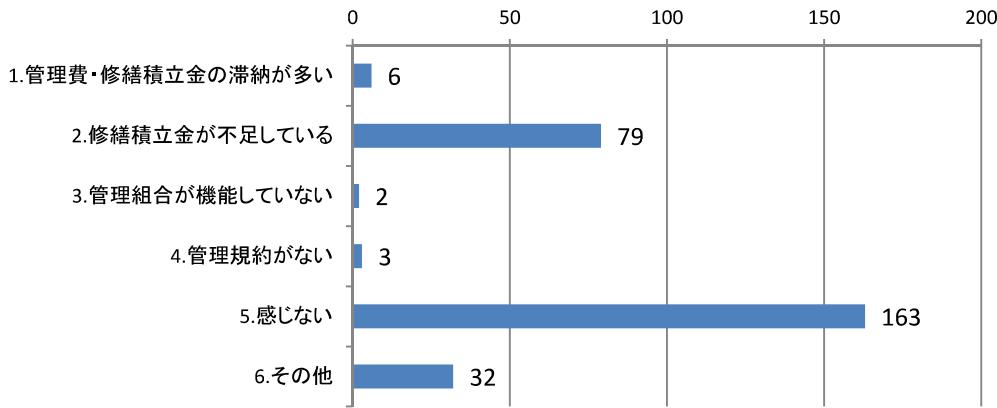
- 問6 マンションの財政面が悪化していると感じますか。また、それはどのような理由ですか。

(当てはまるもの全て選択可)

※回答件数： 285

※回答者数： 270

### 問6 財政面悪化の理由



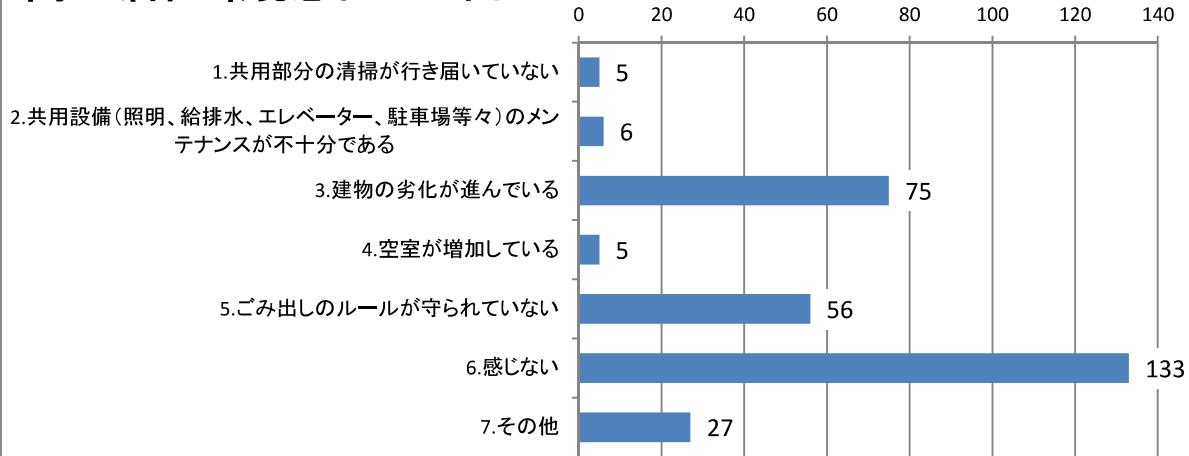
「5.感じない」( 163人 57.2%) 、「2.修繕積立金が不足している」( 79人 27.7%) 、「6.その他」( 32人 11.2%) 、「1.管理費・修繕積立金の滞納が多い」( 6人 2.1%) 、「4.管理規約がない」( 3人 1.1%) と続いている。

問7 マンションの居住環境が悪化していると感じますか。また、それはどのような理由ですか。  
 (当てはまるもの全て選択可)

※回答件数： 307

※回答者数： 269

## 問7 居住環境悪化の理由



「6.感じない」( 133人 43.3%)、「3.建物の劣化が進んでいる」( 75人 24.4%)、「5.ごみ出しのルールが守られていない」( 56人 18.2%)、「7.その他」( 27人 8.8%)、「2.共用設備(照明、給排水、エレベーター、駐車場等々)のメンテナンスが不十分である」( 6人 2.0%)と続いている。

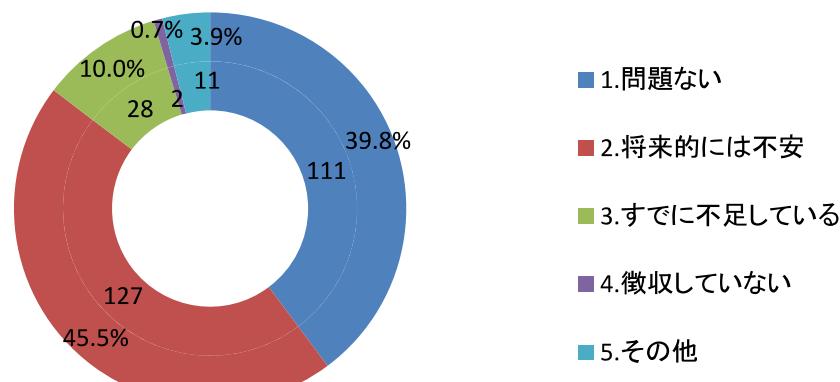
### ■修繕積立金等の状況についてお尋ねします

問9 修繕積立金の徴収について、それぞれご回答ください。

① 修繕積立金の金額に不安はありますか。当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数： 279

## 問9-① 修繕積立金の不安



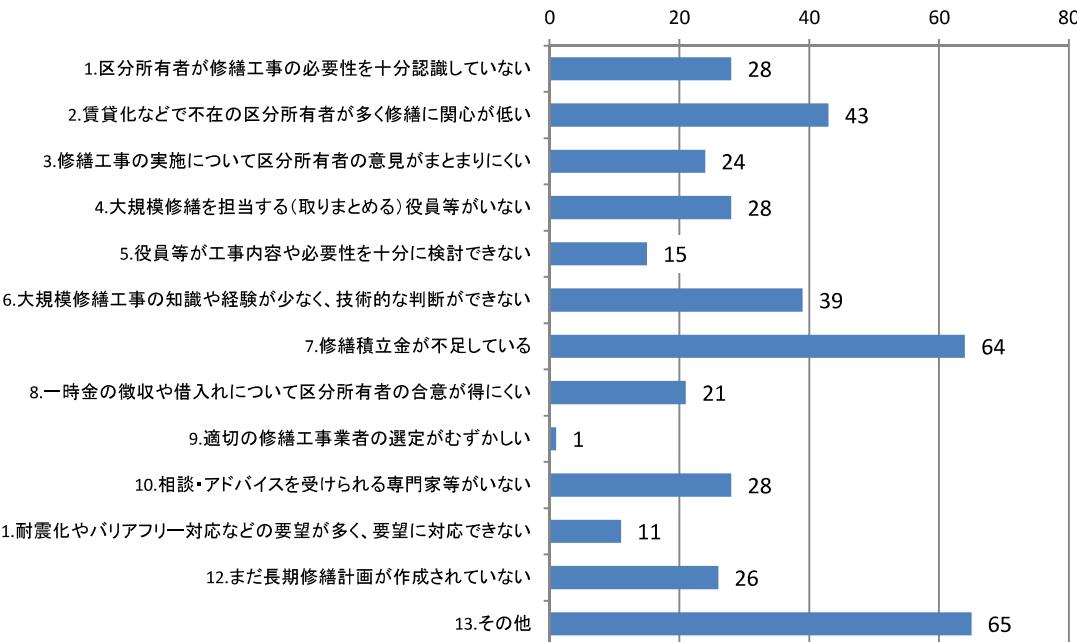
「2.将来的には不安」( 127人 45.5%)、「1.問題ない」( 111人 39.8%)、「3.すでに不足している」( 28人 10.0%)、「4.徴収していない」( 2人 0.7%)と続いている。

- ② 大規模修繕工事の検討に当たり困っていることはありますか。 (当てはまるもの全て選択可)

※回答数： 393

※回答者数： 202

### 問9-② 大規模修繕工事で困っていること



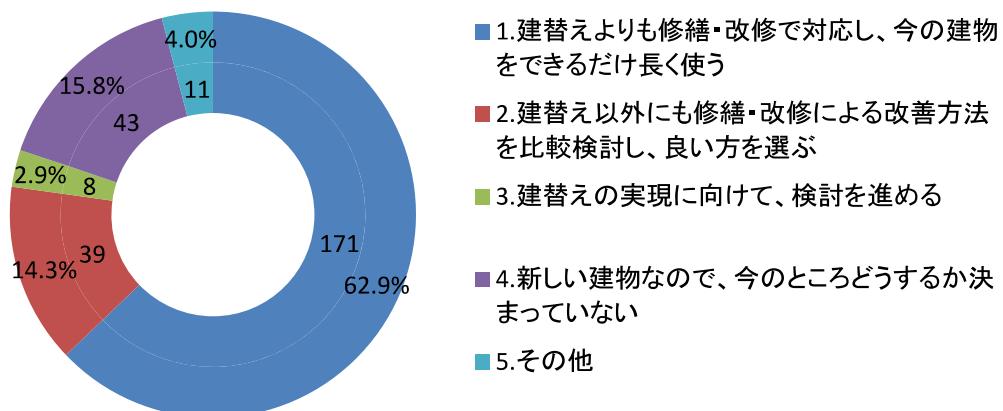
「13.その他」( 65人 16.5%)、「7.修繕積立金が不足している」( 64人 16.3%)、「2.賃貸化などで不在の区分所有者が多く修繕に関心が低い」( 43人 10.9%)、「6.大規模修繕工事の知識や経験が少なく、技術的な判断ができない」( 39人 9.9%)、「1.区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない」( 28人 7.1%)と続いている。

- ③ 今後、建物の老朽化、劣化に対し、どのように対応する予定ですか。

最も当てはまるものを1つお選び下さい。

※回答者数： 272

### 問9-③ 建物の老朽化、劣化の対応



「1.建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物ができるだけ長く使う」( 171人 62.9%)、「4.新しい建物なので、今のところどうするか決まっていない」( 43人 15.8%)、「2.建替え以外にも修繕・改修による改善方法を比較検討し、良い方を選ぶ」( 39人 14.3%)、「3.建替えの実現に向けて、検討を進める」( 8人 2.9%)と続いている。

■居住者コミュニティについてお尋ねします

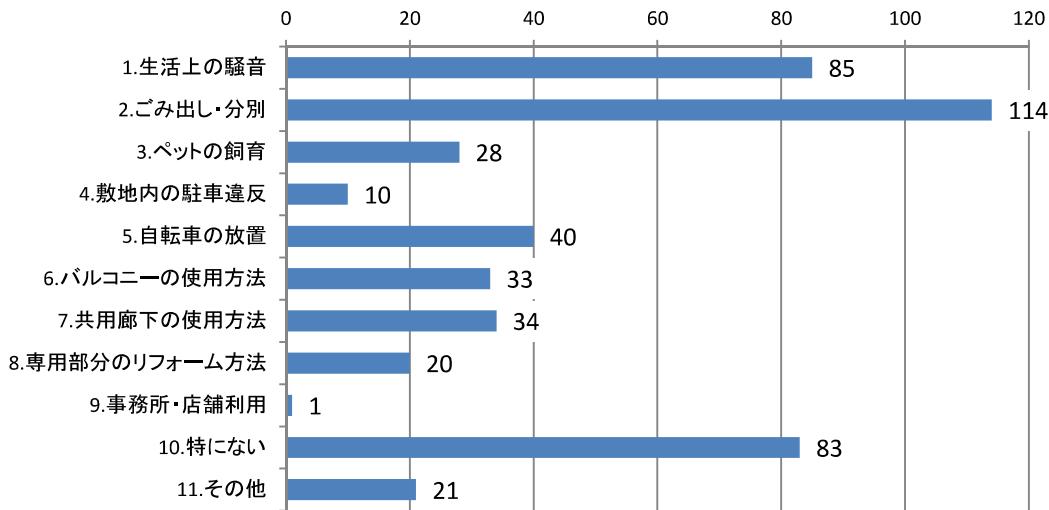
問10 居住者によるトラブルやルール違反があれば、内容をお選び下さい。

(当てはまるもの全て選択可)

※回答件数： 469

※回答者数： 201

### 問10 居住者トラブルやルール違反



「2.ごみ出し・分別」( 114人 24.3%)、「1.生活上の騒音」( 85人 18.1%)、「10.特ない」( 83人 17.7%)、「5.自転車の放置」( 40人 8.5%)、「7.共用廊下の使用方法」( 34人 7.2%)と続いている。

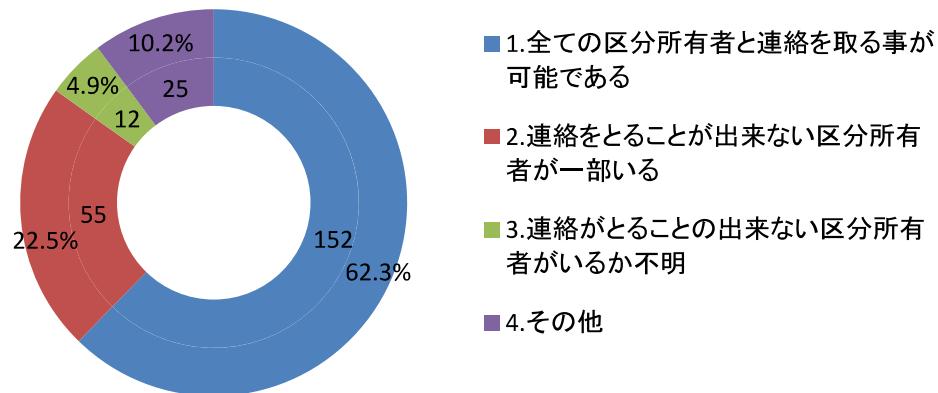
■空き室の状況についてお尋ねします

問11 空き室の区分所有者について、それぞれお答えください。

① 空き室を所有する区分所有者と連絡を取れる関係にありますか。

※回答者数： 244

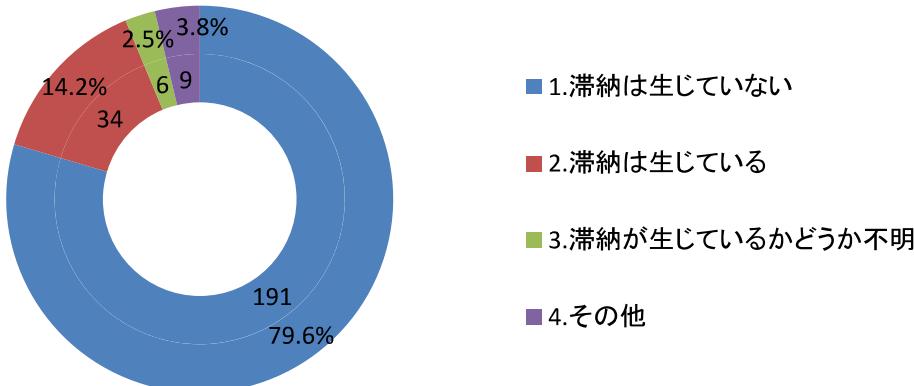
### 問11-① 区分所有者との連絡



「1.全ての区分所有者と連絡を取る事が可能である」( 152人 62.3%)、「2.連絡をとることが出来ない区分所有者が一部いる」( 55人 22.5%)、「3.連絡がとることの出来ない区分所有者がいるか不明」( 12人 4.9%)と続いている。

- ② 空き室を所有する区分所有者の納める管理費や修繕積立金に滞納は生じていますか  
※回答者数： 240

### 問11-② 区分所有者の滞納



「1.滞納は生じていない」( 191人 79.6%)、「2.滞納は生じている」( 34人 14.2%)、「3.滞納が生じているかどうか不明」( 6人 2.5%) と続いている。

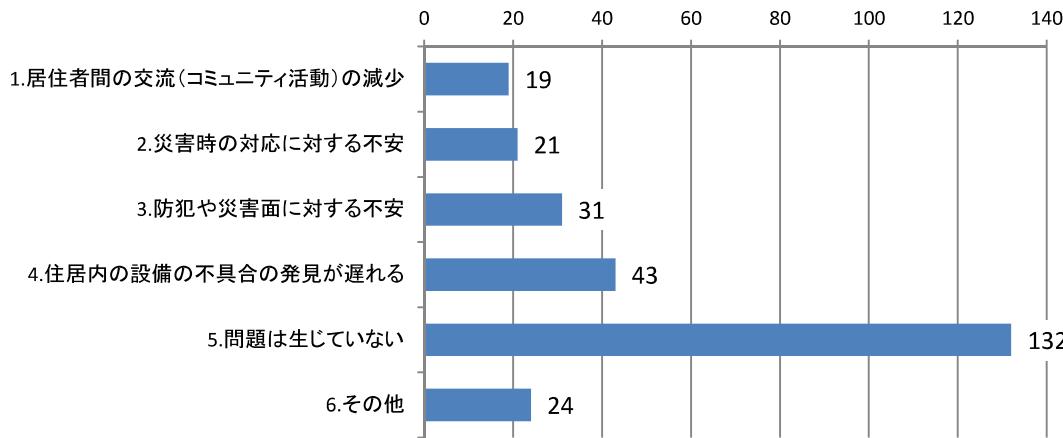
- ③ 空き室が存在することにより、マンションにどのような管理運営上の問題が生じていますか。  
(当てはまるもの全て選択可)

※回答件数：270

## ※回答者数:

225

### 問11-③ 管理運営上の問題



「5.問題は生じていない」( 132人 48.9%)、「4.住居内の設備の不具合の発見が遅れる」( 43人 15.9%)、「3.防犯や災害面に対する不安」( 31人 11.5%)、「2.災害時の対応に対する不安」( 21人 7.8%) と続いている。

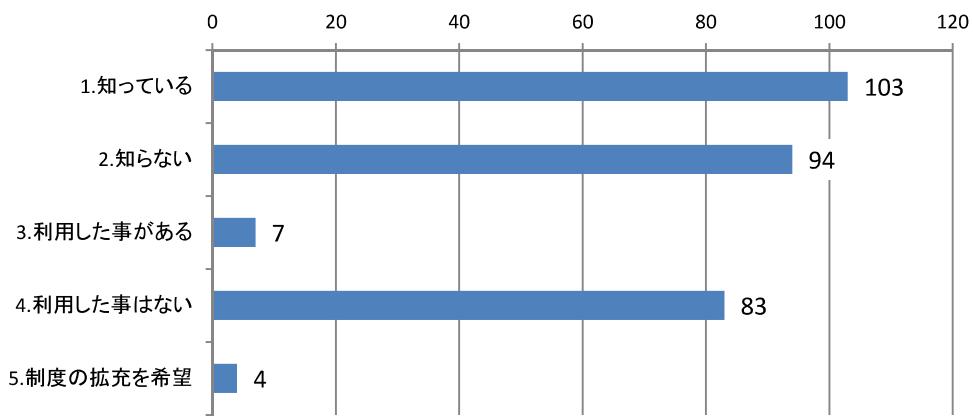
■ 豊島区住宅課で実施している分譲マンション支援事業についてお尋ねします。

問12 豊島区では、マンションの良好な管理を支援するため、専門家の派遣や助成などの事業、セミナーの開催等を実施しています。各事業等について、当てはまる枠に○をご記入ください。  
 (当てはまるもの全て選択可)

※回答件数： 291

※回答者数： 167

### 問12-1 マンション専門家派遣事業

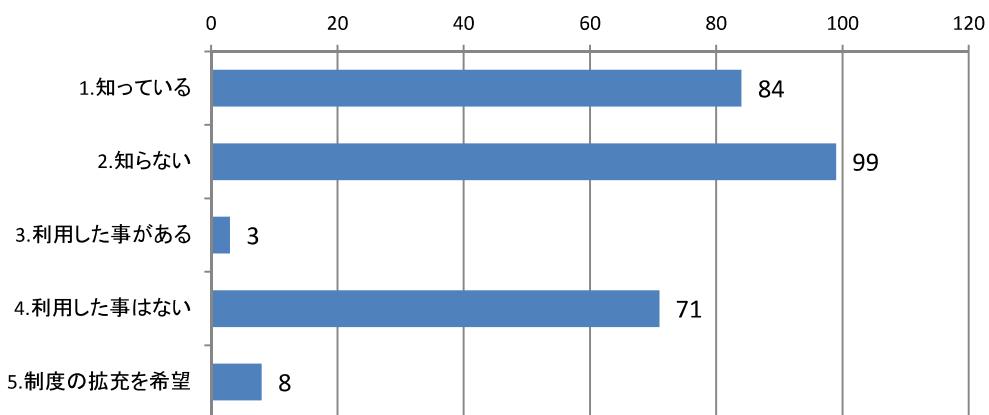


「1.知っている」( 103人 35.4%)、「2.知らない」( 94人 32.3%)、「4.利用した事はない」( 83人 28.5%)、「3.利用した事がある」( 7人 2.4%)、「5.制度の拡充を希望」( 4人 1.4%)と続いている。

※回答件数： 265

※回答者数： 158

### 問12-2 マンション計画修繕調査費助成事業

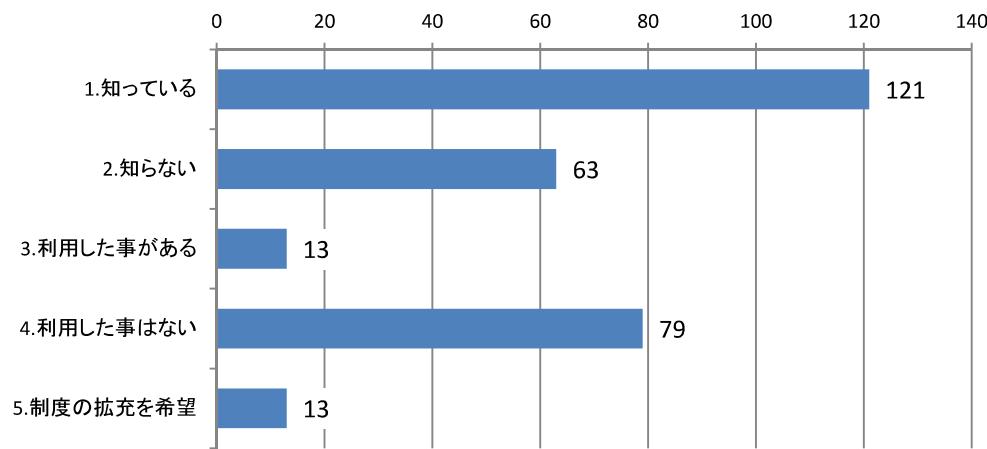


「2.知らない」( 99人 37.4%)、「1.知っている」( 84人 31.7%)、「4.利用した事はない」( 71人 26.8%)、「5.制度の拡充を希望」( 8人 3.0%)、「3.利用した事がある」( 3人 1.1%)と続いている。

※回答件数： 289

※回答者数： 165

### 問12-3 マンション耐震診断助成事業

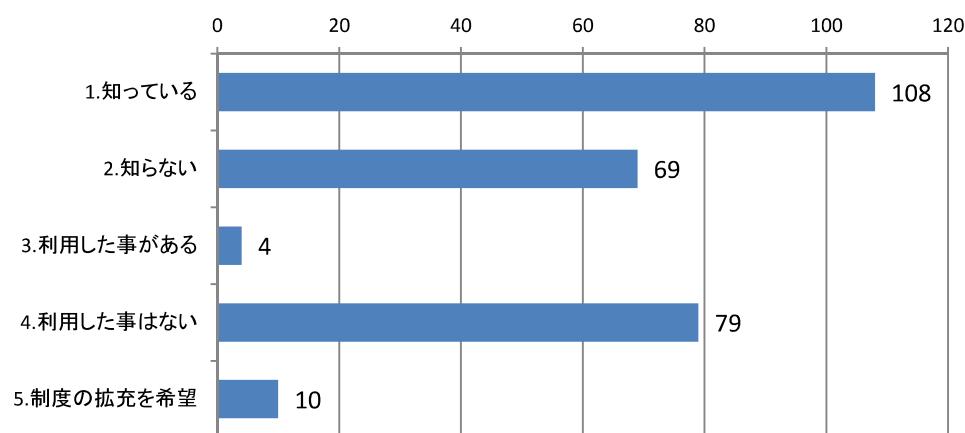


「1.知っている」( 121人 41.9%)、「4.利用した事はない」( 79人 27.3%)、「2.知らない」( 63人 21.8%)、「3.利用した事がある」( 13人 4.5%)、「5.制度の拡充を希望」( 13人 4.5%)と続いている。

※回答件数： 270

※回答者数： 158

### 問12-4 マンション耐震改修助成事業

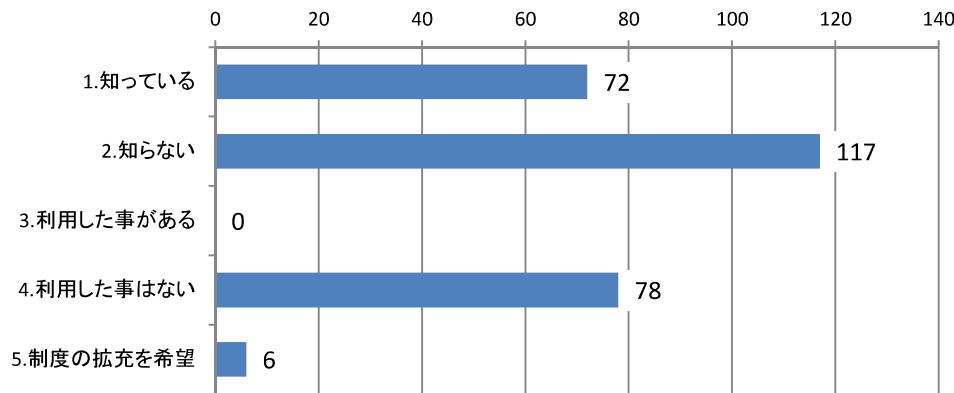


「1.知っている」( 108人 40.0%)、「4.利用した事はない」( 79人 29.3%)、「2.知らない」( 69人 25.6%)、「5.制度の拡充を希望」( 10人 3.7%)、「3.利用した事がある」( 4人 1.5%)と続いている。

※回答件数： 273

※回答者数： 163

## 問12-5 東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成事業

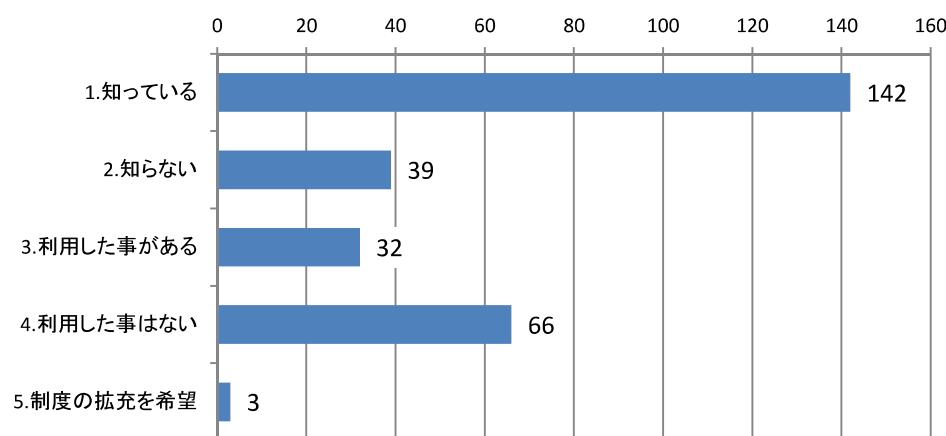


「2.知らない」( 117人 42.9%)、「4.利用した事はない」( 78人 28.6%)、「1.知っている」( 72人 26.4%)、「5.制度の拡充を希望」( 6人 2.2%)と続いている。

※回答件数： 282

※回答者数： 159

## 問12-6 マンション管理セミナーの開催



「1.知っている」( 142人 50.4%)、「4.利用した事はない」( 66人 23.4%)、「2.知らない」( 39人 13.8%)、「3.利用した事がある」( 32人 11.3%)、「5.制度の拡充を希望」( 3人 1.1%)と続いている。

#### 4. 事業者ヒアリング調査

事業者ヒアリング調査結果を整理すると次のとおりである。

なお、デベロッパー向けの設問について、仲介・賃貸会社から聴取できた場合があるが、これらは該当する各テーマ欄に記載した。

各事業者のヒアリング調査結果は、付属資料6に採録した。

【図表4-13】 事業者ヒアリング調査結果の概要

##### (ア) デベロッパー

###### テーマ①：他区と比較した豊島区の特徴

- 住宅の賃料は駅の魅力、駅からの距離、住宅地としての評価等に影響を受けやすく、豊島区では賃料水準の高い人気のある駅が渋谷区や新宿区と比較した場合少ない。
- 新宿区と豊島区の区界に位置する目白駅周辺の幼稚園では、豊島区より新宿区の方が子育てに関する助成金が大きいと親同士で会話され、ファミリー層が豊島区から新宿区に転居するようことも発生している。
- 豊島区にキャンパスがある大学生が豊島区以外で部屋探しを始めてしまう。親御さんがご一緒だと特にその傾向がある。最終的には中野とか、多少家賃が高くても、電車に乗ってでも他の区に住んでしまう。
- 池袋から2つ3つ駅を奥に行けば、区内郊外の物件と同じ家賃で、木造・和室ではない、オートロックのワンルームマンションを借りることができる。通勤費は会社が出してくれるし、池袋から通うのと、3つ奥の駅から通うのとでは負担は変わらない。

###### テーマ②：豊島区の新築賃貸・分譲マンション供給に対する今後の見通し

- ファミリー向け住宅は賃料単価が単身向けより低いことから、事業性が低い。そのためファミリー向け賃貸住宅の供給増は見込めない。
- ワンルーム、ファミリーともに事業に適したまとまった土地があるなら、今後も供給は続くと思われる。
- 新規供給は池袋駅を中心に集中すると思われる。区の郊外ではオーナーの相続対策による新規供給が見込まれる。
- 豊島区では狭小住戸集合住宅税があり、単身向け賃貸住宅の開発コストが他区より嵩む。また、港区や品川区の一部では最低面積が20m<sup>2</sup>であるのに対し、豊島区の単身向け(25m<sup>2</sup>~)では賃料グロスが嵩むことから事業採算性が低く、他区より積極的な事業展開は難しい。

**テーマ③：豊島区でファミリータイプのマンション供給が少ない理由、増やすために必要な取り組み**

**【供給が少ない理由】**

- ファミリーの新規事業に適した土地の確保が困難（建物容積床として 2,000 m<sup>2</sup>以上を確保できる土地が目安）。この現象は豊島区に限ったことではない。
- 建築費上昇の影響があり、開発可能なボリュームが限られてきている。
- 単身向けの物件が多いのは豊島区に限ったことではない。全国的に結婚しない、結婚しても子供を産まずに夫婦だけでいる傾向が高く、その状況に応じた物件供給になっていると思われる。
- 地価が高すぎるので、ファミリーマンションの価格は相当高額になる。年収 1 千万、頭金も数千万用意可能な層は少なく、これらの層を増やすことは難しい。むしろ賃貸で 2 年間住んでも構わない層をもっと増やして回転させるべきと思うし、その方が難易度は低いのではないか。

**【供給を増やすために必要な取り組み】**

- 事業用の土地ありきで事業可否が決まるため、ファミリータイプに適する土地流通が増えれば増加すると推定する。保育園・歩道整備の拡大といった事象ありきでファミリータイプマンションの増加に直結することは考えづらい。
- 豊島区狭小住戸集合住宅税の撤廃、ファミリー住宅付置はなし（現行どおり）とし、ワンルーム住宅を増やす。流入者に「豊島区」に地縁を持つてもらうことで、将来的にはファミリー定住に繋がる。特に、東北方面からの移住者は、都市部の北方面に居住する傾向が強いことから、豊島区は適地と推察する。
- 子育て世代への補助等の拡充は、地縁のついた若者層に結婚後も定住して貰う為に必要不可欠。
- 住宅向けエリア、商業向けエリア等の線引きを行う。特に池袋周辺では、「住環境が悪い」というイメージが付きがち。例えば、「西池袋エリア」は、立教大学を中心に、自由学園や学習院・目白駅、徳川ビレッジや大手企業の社宅跡地のマンション化等、良好な住宅街が広がっている。潜在的な「優良住宅街」をブランド化し、周辺部の住宅地としての価値を高めることで、豊島区のイメージを変えていく必要がある。
- 区立小学校・中学校のブランド化を行う。「優良住宅外」の中に偏差値の高い「ブランド学校」をつくることで、優良住宅街の更なるブランド化を図る。
- 区自体のブランド価値を向上させる。「豊島区 = 池袋 = 猥雑・こわい・きたない・外国人が多い」というイメージを払拭するような行政側の大胆なアプローチが必要。
- ①比較的まとまった土地流通を促進する取り組み、②戸建住宅・ワンルームマンションの開発に関する規制強化、③地区計画・総合設計等の土地の高度利用を促進する施策拡充といった施策は有用と思われる。
- 土地をまとめやすくする施策があると良い。

**テーマ④：豊島区の中古マンション・中古戸建住宅に関する需要、活用に関するオーナー等の意向**

- 古い物件でも、リノベーションされていれば古さが味わいになり、家賃も割安になることから、これを面白いと感じるニーズはある。ただし、街も面白くないと住みたいとはならない。区の郊外に魅力のある街がなく、池袋駅の東口・西口だけ商業が集中している。街の猥雑さ、面白さが豊島区は分断されてしまっている。
- オーナーも 70 歳、80 歳の方が非常に多く、その方は若い時からそこに住んでいて、物件を古いと思っていない。掃除もしているし、壁紙も貼っているが、住もうとする方がその物件を見ると、こんなに古いのにこの家賃か、となる状況が多い。
- オーナーに不動産投資以外の収入や他の資産がある場合には、2 室 3 室、場合によっては半分空いていても構わない方がいる。
- 賃料が相場より下がっていない建物では空き室が非常に多い。家賃を下げれば借り主は現れる物件も多くあるが、オーナーに賃下げを提案しても実現しないことが、区郊外のエリアで空き室が定着している要因のひとつ。既存の入居者との関係で家賃が下げられないこともある。
- オーナーが自主管理（建物管理、入退去管理）している物件もあるが、高齢なオーナーに多い。管理料の支払いがもったいないという理由が多い。また高齢のオーナーは、入居者の審査が厳しく、結果空き室が多い。
- オーナーによる自主管理物件がある。庭の手入れ、鍵の管理全てご自身でやりたいオーナーがいる。ご自身で入居者を捜している方もいる。チラシを作っている。ネットで物件のあたりを付ける時代にこのようなやり方では決まらない。
- オーナーが高齢化していればするほど、リフォームに対して腰が重い。跡継ぎの方に意欲があれば動きは速い。
- 問題がある空き家・空き室物件のオーナーはおそらく個人のオーナーだろう。法人口オーナーであれば空き室が改善しない物件は解体することも考える。一方、高齢の個人オーナーは看板を掲げておけば入居希望の電話がかかってくると考えて待っている。高齢のオーナーはインターネット設備がなくても入居者がいると考えている。だが借りるのは 20 代・30 代であり、ギャップが生じている。

**テーマ⑤：分譲マンションの建て替え促進に向けた課題**

- 容積割増制度をより利用しやすい形とすることが課題のひとつと思われる。
- 千代田区や港区のように規模の小さいマンションでも活用しやすくなるような制度改正を検討すれば建て替え検討が進むと思われる。

**テーマ⑥：空き家、空き室の解消や流通促進に向け期待される区の役割**

- 建て替えを前提に高さ規制（高度地区等）の緩和
- 耐震補強に関する助成の強化

**テーマ⑦：区の空き家対策に対するご意見 等****【豊島区狭小住戸集合住宅税】**

- ワンルーム住宅の抑制としては意味あるが、事業用地の規模で住宅規模が決まるため、ファミリー住宅を誘導する施策とはならないと思われる。

**(1) 仲介・賃貸会社****テーマ①：豊島区の空き室率等に関するご感想、今後の空き室率に対する予測****【豊島区の空き室率に対する感想】**

- 住宅・土地統計調査の空き家率に対する第一印象としては、そこまであるか？という印象。現地調査結果くらいの率の方が、実感的に馴染みがある。
- 豊島区全域を歩いて廻った経験があるので、豊島区の空き室率が高いことは目に見えて実感している。そのため住宅・土地統計調査の結果を見ても驚きはない。
- 確かに空いている物件は空いているものの、住宅・土地統計調査の数値は多いというのが感想。
- 空き家、空き室の多そうなエリアは商品価値と価格に開きがあるエリアである。単身者や子供のいない夫婦はこのような方々はこのエリアを選ばない。この賃料であれば、もっと奥へ行って、環境が子育てに適している場所で同じ賃料で借りることができる。

**【今後の空き室率に対する予測】**

- 豊島区の中心部では再開発もあり、非常に人気があるので、このエリアで今後空き室率が上がっていくことは考えにくい。一方、郊外では商品になっていない物件も多く、これらの物件を放置すれば、空き室率が上がることも考えられる。
- 豊島区では借り手市場が続き、設備水準へのニーズと実際の設備でギャップが埋まらない以上、区郊外の空いている物件は空き続けるだろう。区郊外のエリアはケアが必要。
- 豊島区で空き室が深刻化することは思わない。なぜなら、木造和室の物件は資金回収が終わっているはずであり、解体コストがもったいないから放置しているだけである。設備更新に 200 万円をかけて 4.5 万円の家賃しか取れないのであれば、更新費用のためさらに回収期間がかかりし資金がもったいないとオーナーは考えている。このような物件は、完全に空けば土地とし

て転売されるので大きな問題とならない。

#### テーマ②：統計調査や本事業で実施した調査を踏まえ、行政として問題視すべき空き室の性格

- 問題視すべきは、放置されている空き室である。
- 問題視すべき空き室は、共有部分や集合ポストにごみ・チラシが散乱しているケース、放置自転車・バイクが置かれっ放しのケース。これらのケースでは、案内しても成約しない。友人や親族に紹介できない。年間3万人の人口流入出があるのであれば、空き室の全てが問題とはならない。

#### テーマ③：市場で流通しにくい空き家の特徴

- ワンルームで木造の物件は間取りが古い。しかもそのような物件は和室。今は和室のワンルームはどのエリアでも借り手がない。築年の経た木造ワンルーム物件は客付けが難しい。
- 市場に流通しにくい（借り手がつかない）空き室物件の特徴は、①電気の消費量が高い旧型のエアコンが使用されている（音がうるさいし、臭い風が出る）。②3点ユニットバス、③電気コンロ。④床材がカーペットや畳である。⑤共用部が狭い、汚い、暗い。⑥小さい冷蔵庫が備え付け（自分の冷蔵庫が持ち込めない）。⑦1階住戸（日当たりが悪い）。⑧ネット・CATV環境が未整備。⑨セキュリティ設備が不十分（オートロックでない、旧型のシリンダー）。⑩収納がない、または狭い。⑪ワンルーム（せめてキッチンと居室に仕切りが欲しい）。⑫木造である（音がうるさい、外気の影響を受けやすい（夏は暑くて冬は寒い））。これらの物件は案内まで持ち込めない。ネットで検索しているので、写真を見て、見映えの悪い物件も対象から外されてしまう。
- 幅員が狭い、間口が取れていないような物件について商品価値を上げるには、通り 자체を楽しくしていくことだけでも非常に街が変わる。神戸・京都・鎌倉では狭い道路の使い方が上手である。逆にそのような所に住みたいと思える道の使い方。フランスの路地・小路も同様。
- 接道が悪いなど、建て替えができる空き家、空き室物件の活用や、管理水準を上げるために周辺の街に魅力があることが前提となる。そのうえで、道路付けが弱い住宅の方が実は面白いと思えるリノベを実施する。共同建て替えも考えられる。ただし、共同建て替えに対するオーナーの認知度は低い。

#### テーマ④：空き家、空き室の解消や流通促進に向けたご意見、期待される区の役割

- 設備更新とオーナー意識を変えることが必要。セミナー開催による情報提供もとつかかりになるのではないか。

- 解体後も固定資産税を軽減するような施策が、効果があるのではないか。あるいは真に相続税対策をするためには入居率を上げなければならないことをレクチャーする。あるいは解体コストの一部補助。
- ①CATV や Wi-Fi など、無料で利用できるインターネット環境整備。②DIY 型賃貸借契約の促進。③民・官一体で港区・品川区などの城南アリヤに負けない街づくり。
- ルームシェアについては、シェアルームを斡旋している専門業者の関与がないと成立しないので、オーナーに接点があるか。健全なシェアルームの業者が区主催で勉強会を開き、戸建て住宅のシェアルーム化を提案するのは効果があるのではないか。

#### テーマ⑤：区の空き家対策に対するご意見 等

##### 【豊島区居住支援協議会】

- 豊島区の特徴として外国人が増えているが、オーナーには外国人の入居者を敬遠する方も多い。日本人が住んでいる物件に住みたがる外国人も多く、一方でオーナーが敬遠することからマッチングされない。
- 区で借り上げ物件を民間で運営していくようにすれば、オーナーの安心感が増すのではないか。
- 居住支援バンクへの登録件数が少ないので、築年数が古く、解体可能性もある物件に高齢入居者を入れたとしても、解体前に立ち退いてもらうのも難しいから心が引けるという心理がある。そこで、居住支援バンク登録物件への入居期間を例えば2年間限定で斡旋し、2年経過後に他の物件に移っていただくようにすれば、オーナーの抵抗感は若干薄れるかもしれない。

##### 【リノベーションまちづくり】

- 取組みは素晴らしいが、投資資金が回収できるかがオーナーは不安だろうし、事業コンサルを含めた提案が必要。リノベ実施後の支援も区で実施していけば件数も増えるのではないか。
- リノベスクールは素晴らしい取組み。リノベーションプレイヤーをもっと支援すべき。題材を増やしたいのであれば、例えば豊島区オーナーズクラブのような集まりを作り、区長等とオーナーとの談話等のなかで、リノベスクールの話題を提供する。

##### 【豊島区狭小住戸集合住宅税】

- 事業者はあまり気にしていないだろう（あまり効果がない）。これだけ単身者・DINKS が増えている時代なのだから、そのような人達が住みやすい街にすることも、豊島区が今後繁栄していく道のひとつではないだろうか。

## 5. 平成 24 年 3 月空き家実態調査

平成 24 年 3 月に実施した空き家実態調査では、区内で以下の視点に該当する町域を「空き家が多い地区」と想定のうえ、16 地区を抽出して現地調査を実施した。

【図表 4-14】 対象地区の状況

空き家が多い地区		地区の概要	対象地区
A	老朽建物が多い地区	豊島区都市再開発方針等で老朽木造住宅の建替え・不燃化が問題となっている地区	東池袋 4~5 丁目、上池袋、南長崎 2~3 丁目、北大塚 3 丁目、長崎地区、池袋 3 ~4 丁目、要町 3 丁目、西巣鴨、染井靈園周辺地区、池袋本町
B	高齢化率の高い地区	65 歳以上人口の比率が平成 22 年全国 23.1%より高い地区(住民基本台帳による)	駒込 2~3 丁目、駒込 6~7 丁目、巣鴨 5 丁目、西巣鴨 2・4 丁目、北大塚 1 丁目、南大塚 2 丁目、上池袋 2 丁目、東池袋 5 丁目、南池袋 3 丁目、池袋 1 丁目、池袋本町 2~3 丁目、長崎 2~4 丁目、千早 4 丁目、要町 3 丁目、高松 2 丁目、千川 1 ~2 丁目
C	JR や地下鉄等の駅から遠い地域	JR、地下鉄、都電の駅からおおよそ半径 500m 以遠の地区(地図上の実測による)	駒込 6~7 丁目、上池袋 2 丁目、東池袋 4 丁目、池袋本町 2 丁目、池袋 3 丁目、南池袋 2 丁目、南長崎 2 丁目、千川 2 丁目、千早 3 丁目、長崎 6 丁目

### (1) 平成 24 年 3 月調査結果と本件の追跡調査の対比

平成 24 年 3 月に実施した空き家実態調査結果によって空き家とされた建物について、追跡調査を行った。

その結果の概要は次表のとおりであり、H24年当時空き家であった551件のうち、本調査時点でも空き家であった建物は81件、当時空き家であったもののうち一戸建であつた337件に対する割合（空き家継続率という）は24%であった。

【図表 4-15】 【参考】 H24.3 調査の空き家候補物件（建て方別）

町丁目区分	分類※	H24.3 調査（建て方別）							② 推計 建物数	空き家 率 ①÷②		
		空き家候補数										
		一戸建	長屋建	共同住宅	その他	不明	① 総 計					
池袋3丁目	A C	18	3	22	0	0	43	5,626	0.8%			
上池袋2丁目	A B C	10	2	6	0	1	19	2,173	0.9%			
上池袋3丁目	A	81	0	13	6	0	100	2,549	3.9%			
池袋本町2丁目	A B C	10	0	4	1	0	15	1,972	0.8%			
池袋本町3丁目	A B	17	0	28	0	0	45	2,013	2.2%			
南池袋2丁目	C	15	2	11	6	0	34	1,821	1.9%			
南池袋3丁目	B	6	0	3	1	0	10	1,228	0.8%			
東池袋5丁目	A B	21	6	12	3	0	42	3,775	1.1%			
駒込6丁目	B C	23	0	1	0	1	25	1,915	1.3%			
駒込7丁目	B C	11	0	2	2	0	15	964	1.6%			
長崎2丁目	A B	26	1	17	2	0	46	2,103	2.2%			
長崎4丁目	A B	45	2	5	14	0	66	2,378	2.8%			
南長崎2丁目	A C	23	3	6	4	0	36	1,612	2.2%			
千川2丁目	B C	8	1	4	0	0	13	1,234	1.1%			
千早3丁目	C	7	1	4	0	0	12	1,298	0.9%			
高松2丁目	B	16	1	13	0	0	30	2,014	1.5%			
計		337	22	151	39	2	551	34,673	1.6%			

※調査対象地区の選定理由 A：老朽建物が多い、B：高齢化率が高い、C：駅から遠い

【図表 4-16】 H24.3 調査の空き家候補物件（一戸建）の追跡調査結果

町丁目区分	H24.3 調査	本調査 (追跡調査)								空き家継 続率 ②÷①	
		① 空き家 候補数 (一戸建)	② 空き家	居住中	建て替え		解 体	建築中	調査 不可		
					共同 住宅	店 舗					
池袋3丁目	18	7	5	2	4	0	0	0	0	38.9%	
上池袋2丁目	10	3	5	0	1	1	0	0	0	30.0%	
上池袋3丁目	81	22	45	4	6	4	0	0	0	27.2%	
池袋本町2丁目	10	2	8	0	0	0	0	0	0	20.0%	
池袋本町3丁目	17	6	6	3	2	0	0	0	0	35.3%	
南池袋2丁目	15	10	1	0	0	3	0	0	1	56.7%	
南池袋3丁目	6	2	4	0	0	0	0	0	0	33.3%	
東池袋5丁目	21	2	13	4	0	0	2	0	0	9.5%	
駒込6丁目	23	3	18	1	0	1	0	0	0	13.0%	
駒込7丁目	11	2	5	1	2	1	0	0	0	18.1%	
長崎2丁目	26	3	17	2	4	0	0	0	0	11.5%	
長崎4丁目	45	8	33	2	1	1	0	0	0	17.8%	
南長崎2丁目	23	5	14	3	0	0	1	0	0	21.7%	
千川2丁目	8	3	4	1	0	0	0	0	0	37.5%	
千早3丁目	7	1	5	0	0	1	0	0	0	14.3%	
高松2丁目	16	2	9	1	1	3	0	0	0	12.5%	
計	337	81	192	24	21	15	3	1	24.0%		

## (2) 空き家継続率の傾向について

平成 24 年当時の地域分類に基づいて空き家継続率を集計すると次表のとおりである。A（老朽建物が多い地区）、B（65 歳以上人口の比率が平成 22 年全国 23.1% より高い地区）については、内外で継続率に大きな違いはみられなかつたが、C（JR、地下鉄、都電の駅からおおよそ半径 500m 以遠の地区）については、該当している場合に継続率が高い傾向がみられた。

利便性の劣る地域については、特に空き家が滞留しがちであると考えられ、注視すべき地域と言える。

【図表 4-17】 空き家継続率の傾向

地域分類		H24.3実態調査			(3) 追跡調査 による 空き家数	空き家 継続率 (3) ÷ (1)
		(1) H24調査 による 空き家数	(2) 推計建物数	空き家率 (1) ÷ (2)		
A	非該当	86	10,472	0.8%	23	26.7%
	該当	251	24,201	1.0%	58	23.1%
B	非該当	144	12,906	1.1%	45	31.3%
	該当	193	21,767	0.9%	36	18.7%
C	非該当	212	16,058	1.3%	45	21.2%
	該当	125	18,615	0.7%	36	28.8%
合計		337	34,673	1.0%	81	24.0%