

# 調査報告書（概要版）

豊島区空き家等発生メカニズム分析調査業務

平成 29 年 3 月  
豊島区



# [ 目 次 ]

I.	調査の基本的事項 .....	1
1.	業務名.....	1
2.	調査目的.....	1
3.	調査対象.....	1
4.	調査期間.....	1
II.	調査の手順 .....	2
III.	調査結果.....	3
1.	戸建住宅の総合判定結果 .....	3
2.	民間賃貸住宅等の空き室調査 .....	4
IV.	調査結果からみた空き家・空き室の特性と課題.....	6
1.	戸建住宅.....	6
2.	民間賃貸住宅.....	13
3.	分譲マンション .....	17
V.	空き家・空き室対策の基本的考え方 .....	24
1.	高齢者に対するケア .....	24
2.	老朽化した戸建住宅、共同住宅に対する対応 .....	24
3.	単身者向けマンションに対する対応.....	24
4.	分譲マンションの老朽化、賃貸化、高齢化に対する対応 .....	24

## I. 調査の基本的事項

### 1. 業務名

豊島区空き家等発生メカニズム分析調査業務（以下「本業務」という。）

### 2. 調査目的

本業務は空き家空き室等に対して現地調査を行い、表札の有無、電線類の引き込みの有無、建物と敷地の管理状況等の外観から空き家かどうか判断し、建物の状況及び空き家数等を把握する。また、所有者アンケート調査によって所有者の属性、空き家のまま保有している理由等を把握するとともに、賃貸不動産業者等に対するヒアリング調査によって、豊島区の市場の状況や価値、今後の供給見込み、空き家の課題等を把握する。この調査は空き家発生のメカニズムや所有者の利活用等の意向を調査することによって、木造住宅密集地域における住宅対策又はワンルームマンション対策等、当区における空き家に関する諸施策の展開の基礎資料を得ることを目的とする。

### 3. 調査対象

区内に立地している戸建て住宅の空き家、民間賃貸住宅・民間賃貸マンション（以下、「民間賃貸住宅等」という。）の空き室、分譲マンションの空き室

### 4. 調査期間

平成 28 年 9 月 20 日～平成 29 年 3 月 31 日

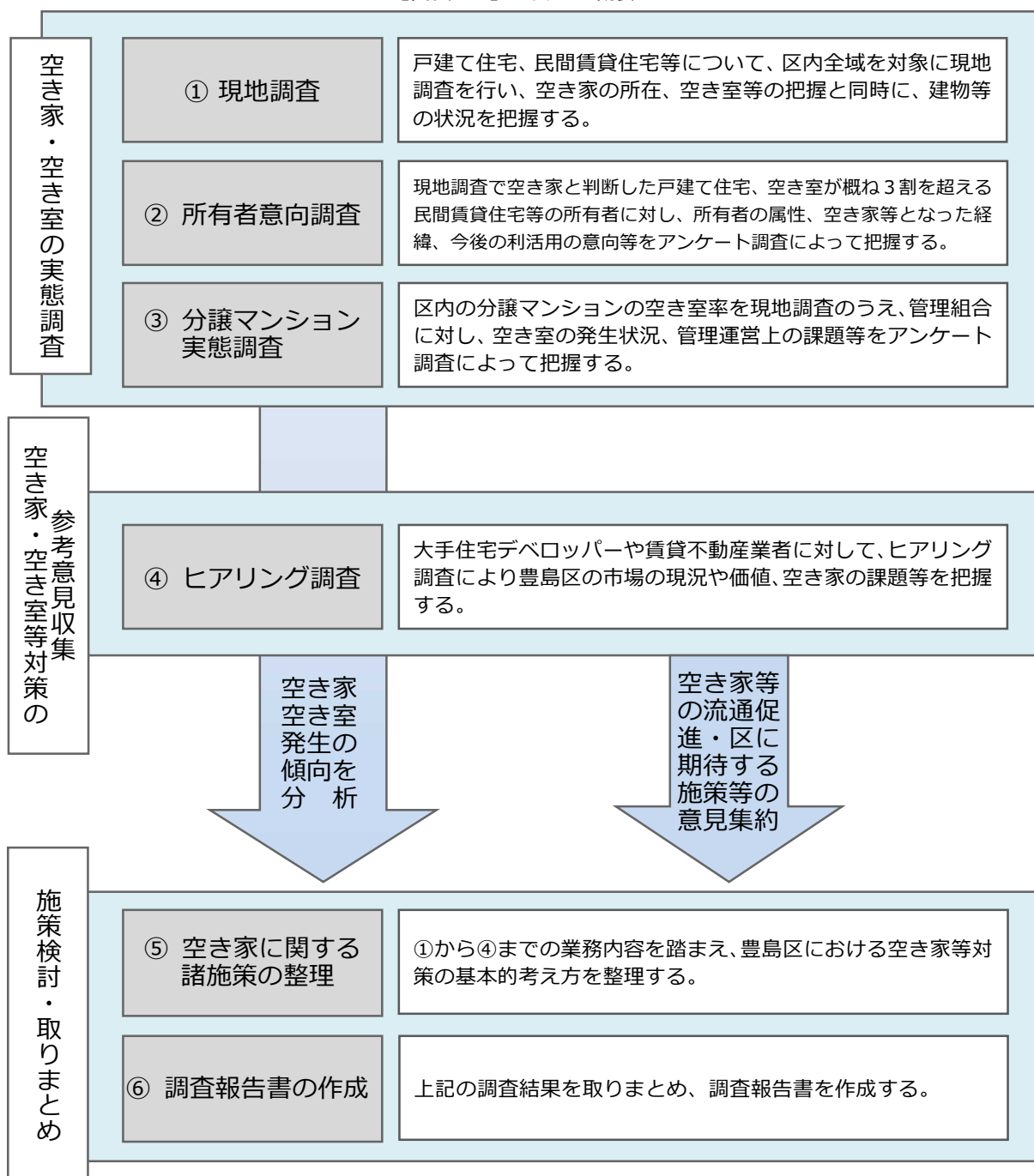
II. 調査の手順

【調査の概要】

本調査では、下記概要のとおり、戸建て住宅の空き家、民間賃貸住宅等の空き室に対する現地調査、所有者意向調査および分譲マンション実態調査により区内の空き家、空き室、分譲マンションの管理上の課題等について実態・傾向の把握、分析を行う。

また賃貸不動産業者に対するヒアリング調査によって、豊島区の市場における現況や価値などを把握する。

【図表 2-1】 調査の概要



### III. 調査結果

#### 1. 戸建住宅の総合判定結果

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 3-1】 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	-

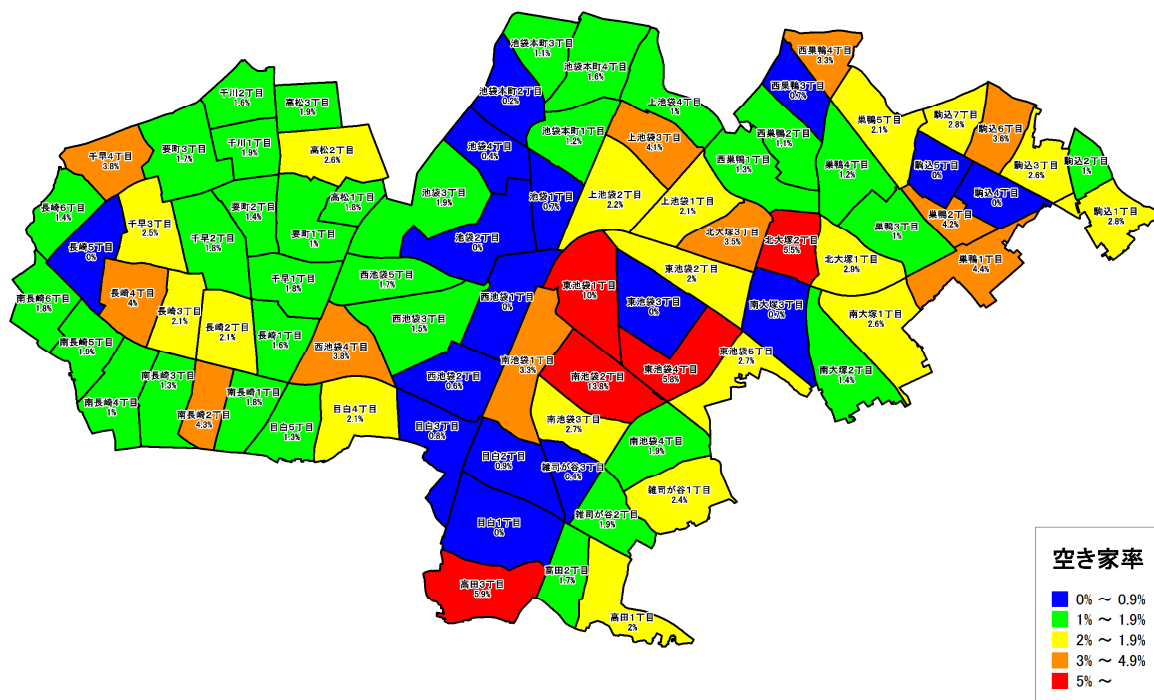
※1：はがき調査にて「1.住んでいます」の返信があった51件は、「空き家」判定から「居住中」判定に変更。

※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 3-2】 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%	目白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%	目白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%	目白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%	目白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%	目白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 3-3】 区内の空き家の状況



## 2. 民間賃貸住宅等の空き室調査

### (1) 全戸調査結果

区全域の民間賃貸住宅等を対象に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 3-4】 全戸調査結果（調査棟数 12,074 棟）

分類	棟数	戸数		割合
戸数判明(※1)	11,545	総戸数	106,882	—
		空き室数	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。

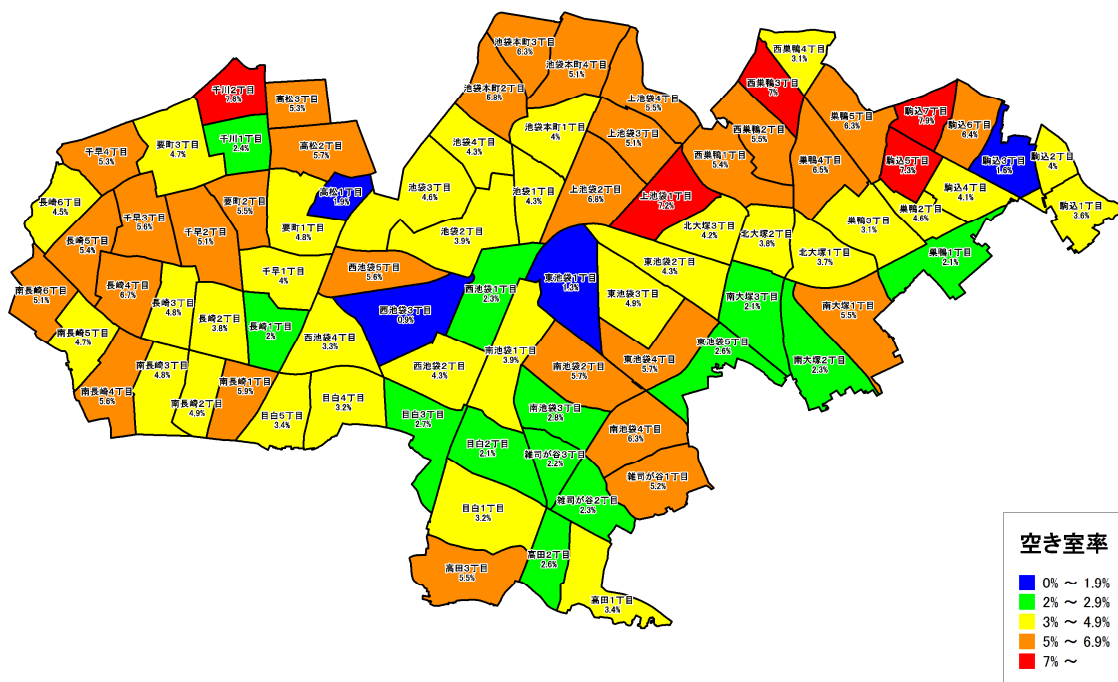
(2) 全戸調査結果による空き室率

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 3-5】 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%	目白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%	目白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%	目白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%	目白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%	目白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 3-6】 区内の空き室の状況





## IV. 調査結果からみた空き家・空き室の特性と課題

### 1. 戸建住宅

平成 25 年の住宅・土地統計調査の戸建住宅の空き家数は推計 2,650 戸、住宅総数に対する空き家率は約 1.4%である。

豊島区の戸建住宅の空き家率を、近似値と言える「その他の住宅」で比較すると、東京都特別区内で第 12 位、東京都特別区内の平均 2.2%も下回っており、戸建住宅に限って見ると、高い水準とはなっていない。

ただ、詳細調査により、例えば破損箇所が見られた物件 214 件、樹木が道路・敷地外にはみ出している物件 60 件など、管理不全に陥っている空き家も確認されていることから、管理水準の向上等の対応が必要と考えられる。

また、本調査によって判明した区内の空き家の特徴として、全戸調査から詳細調査に至る 2 ヶ月程度の間には 66 棟の建物について解体や建て替えが見られたことから、空き家の新陳代謝が進んでいることがうかがわれた。

一方、平成 24 年 3 月の調査で空き家候補とした戸建住宅 337 件のうち 81 件が空き家の状態となっていた。また、建物・土地所有者への所有者意向調査によると回答数の 45%が 5 年以上空き家になっていると回答されているなど、長期間滞留している空き家もあり、利活用への対応も必要と考えられる。

IV. 調査結果からみた空き家・空き室の特性と課題

(1) 物件の課題－地域別の傾向

現地調査結果による町丁目ごとの空き家率は次表のとおりである。

空き家率と地域の特性の関係を分析するために、以下、不燃化特区の地域、高齢化率が高いとされた地域、駅から遠い地域の観点で地域を区分し、それぞれで集計した。

【図表 4-1】 地域別空き家率

町丁目	建物数	空き家数	空き家率	D 不燃化	E 高齢者		F 駅			(参考) H24.3調査		
					高齢化率 (65歳以上)	20.2% (平均) 以上	最寄り駅	距離(m)	駅から遠い (346m以上) ※	A 老朽建物 が多い	B 高齢化率 が高い	C 駅から 遠い
駒込1丁目	143	4	2.8%		22.0%	○	駒込	206				
駒込2丁目	101	1	1.0%		28.6%	○	駒込	125				
駒込3丁目	346	9	2.6%		23.1%	○	駒込	308				
駒込4丁目	78		0.0%		16.1%		巢鴨	300				
駒込5丁目	7		0.0%		3.3%		巢鴨	431	○			
駒込6丁目	584	21	3.6%	○	21.8%	○	駒込	631	○		○	○
駒込7丁目	363	10	2.8%	○	30.6%	○	西ヶ原	687	○		○	○
巢鴨1丁目	158	7	4.4%		21.3%	○	巢鴨	143				
巢鴨2丁目	24	1	4.2%		17.6%		巢鴨	152				
巢鴨3丁目	295	3	1.0%		19.5%		巢鴨	268				
巢鴨4丁目	487	6	1.2%		20.1%		庚申塚	267				
巢鴨5丁目	578	12	2.1%	○	27.5%	○	新庚申塚	352	○			
西巢鴨1丁目	465	6	1.3%		19.6%		巢鴨新田	312				
西巢鴨2丁目	531	6	1.1%		26.4%	○	庚申塚	160				
西巢鴨3丁目	153	1	0.7%		23.6%	○	西巢鴨	167				
西巢鴨4丁目	210	7	3.3%		27.2%	○	西巢鴨	165				
北大塚1丁目	277	8	2.9%		21.3%	○	大塚駅前	275				
北大塚2丁目	91	5	5.5%		16.5%		巢鴨新田	173				
北大塚3丁目	401	14	3.5%		18.8%		巢鴨新田	333				
南大塚1丁目	658	17	2.6%		18.9%		大塚駅前	510	○			
南大塚2丁目	437	6	1.4%		25.7%	○	新大塚	241				
南大塚3丁目	135	1	0.7%		17.5%		大塚	239				
上池袋1丁目	427	9	2.1%		15.1%		巢鴨新田	578	○			
上池袋2丁目	491	11	2.2%	○	22.4%	○	北池袋	441	○	○	○	○
上池袋3丁目	611	25	4.1%	○	21.6%	○	北池袋	302		○		
上池袋4丁目	398	4	1.0%	○	18.6%		北池袋	370	○			
東池袋1丁目	20	2	10.0%		15.7%		池袋	363	○			
東池袋2丁目	393	8	2.0%		15.9%		向原	460	○			
東池袋3丁目	8		0.0%		9.8%		東池袋	493	○			
東池袋4丁目	206	12	5.8%	○	16.3%		東池袋四丁目	249				
東池袋5丁目	555	15	2.7%	○	23.2%	○	向原	252		○	○	
南池袋1丁目	90	3	3.3%		11.7%		池袋	57				
南池袋2丁目	130	18	13.8%		20.0%		東池袋	286				○
南池袋3丁目	262	7	2.7%		22.8%	○	都電雑司ヶ谷	330			○	
南池袋4丁目	207	4	1.9%	○	23.5%	○	都電雑司ヶ谷	200				
西池袋1丁目	8		0.0%		17.3%		池袋	119				
西池袋2丁目	360	2	0.6%		17.4%		池袋	426	○			
西池袋3丁目	194	3	1.5%		14.3%		池袋	396	○			
西池袋4丁目	396	15	3.8%		15.9%		椎名町	457	○			
西池袋5丁目	176	3	1.7%		15.5%		要町	355	○			
池袋1丁目	149	1	0.7%		17.7%		池袋	550	○			
池袋2丁目	190		0.0%		15.4%		池袋	287				
池袋3丁目	779	15	1.9%		19.7%		池袋	553	○	○		○
池袋4丁目	255	1	0.4%		17.5%		北池袋	722	○			
池袋本町1丁目	425	5	1.2%	○	19.5%		北池袋	226				
池袋本町2丁目	573	1	0.2%	○	21.3%	○	北池袋	592	○	○	○	○
池袋本町3丁目	547	6	1.1%	○	27.5%	○	下板橋	343		○	○	
池袋本町4丁目	551	9	1.6%	○	16.9%		下板橋	187				
雑司が谷1丁目	665	16	2.4%	○	21.2%	○	都電雑司ヶ谷	509	○			
雑司が谷2丁目	467	9	1.9%	○	20.2%	○	鬼子母神前	205				
雑司が谷3丁目	227	1	0.4%		20.6%	○	鬼子母神前	142				
高田1丁目	451	9	2.0%		22.5%	○	面影橋	303				
高田2丁目	118	2	1.7%		15.6%		学習院下	135				
高田3丁目	119	7	5.9%		13.9%		高田馬場	370	○			
目白1丁目	2		0.0%		13.0%		目白	339				
目白2丁目	444	4	0.9%		21.7%	○	目白	388	○			
目白3丁目	248	2	0.8%		17.4%		目白	297				
目白4丁目	609	13	2.1%		22.2%	○	椎名町	549	○			
目白5丁目	379	5	1.3%		16.3%		椎名町	309				

※駅距離の区分は町丁目別の駅距離の平均(346m)を基準に区分した。

IV. 調査結果からみた空き家・空き室の特性と課題

町丁目	建物数	空き家数	空き家率	D 不燃化	E 高齢者		F 駅			(参考) H24.3調査		
					高齢化率 (65歳以上)	20.2% (平均) 以上	最寄り駅	距離(m)	駅から遠い (346m以上) ※	A 老朽建物 が多い	B 高齢化率 が高い	C 駅から 遠い
南長崎1丁目	275	5	1.8%	○	21.0%	○	椎名町	225				
南長崎2丁目	369	16	4.3%	○	23.3%	○	椎名町	398	○	○		○
南長崎3丁目	621	8	1.3%	○	22.7%	○	落合南長崎	434	○			
南長崎4丁目	419	4	1.0%	○	18.7%		落合南長崎	275				
南長崎5丁目	309	6	1.9%	○	23.3%	○	東長崎	208				
南長崎6丁目	395	7	1.8%	○	19.5%		東長崎	323				
長崎1丁目	317	5	1.6%	○	23.0%	○	椎名町	239				
長崎2丁目	532	11	2.1%	○	25.4%	○	椎名町	368	○	○	○	
長崎3丁目	526	11	2.1%	○	29.0%	○	東長崎	483	○			
長崎4丁目	596	24	4.0%	○	25.8%	○	東長崎	226		○	○	
長崎5丁目	351		0.0%	○	23.1%	○	東長崎	362	○			
長崎6丁目	438	6	1.4%	○	20.6%	○	東長崎	631	○			
千早1丁目	397	7	1.8%		20.5%	○	要町	295				
千早2丁目	609	11	1.8%		22.5%	○	千川	509	○			
千早3丁目	526	13	2.5%	○	23.2%	○	千川	480	○			○
千早4丁目	367	14	3.8%	○	24.6%	○	千川	486	○			
要町1丁目	517	5	1.0%		21.6%	○	要町	232				
要町2丁目	284	4	1.4%		20.4%	○	千川	468	○			
要町3丁目	355	6	1.7%	○	28.3%	○	千川	62				
高松1丁目	170	3	1.8%		17.4%		要町	323				
高松2丁目	686	18	2.6%		21.6%	○	要町	578	○		○	
高松3丁目	308	6	1.9%		21.1%	○	千川	739	○			
千川1丁目	321	6	1.9%		23.8%	○	千川	337				
千川2丁目	383	6	1.6%		25.0%	○	千川	464	○		○	○
合計	28,723	594	2.1%		20.2%			346				

※駅距離の区分は町丁目別の駅距離の平均(346m)を基準に区分した。

「駅から遠い」地域については、差は見られなかったが、「不燃化特区」「高齢化率が高い」地域については、該当しない地域と比較して、若干ではあるが空き家率が高くなっている。

【図表 4-2】 空き家率の対比

分類		① 建物数	② 空き家数	空き家率		
				最大	最小	平均 ②÷①
D.不燃化特区	非該当	15,106	298	5.8%	0.0%	2.0%
	該当	13,617	296	13.8%	0.0%	2.2%
E.高齢化率が高い →高齢化率20.2%以上 (全区平均)	非該当	9,646	193	13.8%	0.0%	2.0%
	該当	19,077	401	4.4%	0.0%	2.1%
F.駅から遠い →行政界の中心からの 直線距離346m以上 (町丁目単位の平均)	非該当	14,077	295	13.8%	0.0%	2.1%
	該当	14,646	299	10.0%	0.0%	2.0%

## (2) 戸建住宅における空き家の発生原因と課題

次表のとおり空き家発生原因と課題を抽出した。

【図表 4-3】 空き家発生原因と課題

区 分		概 要	
所有者等の課題	相続	■相続を契機とした空き家が約 2 割（意向調査より）	
	高齢による入院、施設等への転居	■高齢に伴う空き家が約 1 割（意向調査より）	
	管理や活用に対する意識	■利活用したくないとの回答が約 46%（意向調査より） ■年数回程度の管理頻度との回答が約 26%（意向調査より） ■建物の点検以外の管理を行っている人数が半数以下（意向調査より）	
	費用負担	■修繕・解体費用や固定資産税負担など、費用面での課題をあげた人が約 3%～13%（意向調査より）	
物件の課題	土地	地域別の傾向	■南池袋、北大塚、東池袋、高田の空き家率が 3%以上とやや高水準（現地調査より）
		建て替えのできない土地	■道路の幅員 2m未満が約 21%、接道間口 2m未満が約 25%（現地調査より）
	建物	老朽化した建物	■約 4 分の 3 が昭和 55 年以前の旧耐震基準の空き家（意向調査より）

次に、「建物の新旧」「所有者の年齢」「所有者の居住地」の観点で、意向調査結果及び現地調査結果をクロス集計を行い、さらに課題の分析を試みた。

(ア) 管理の状態

次表のとおり、意向調査結果から得られた管理の頻度と空き家となっている期間を使って、管理状態の悪い空き家の傾向を把握した。

なお、集計にあたっては、不明や空欄は対象外とした。以下同じ。

【図表 4-4】 管理状態の悪い空き家の傾向

分類		管理の頻度 (意向調査結果)				空き家期間 (意向調査結果)			
		月に1回以上		月に1回未満		5年未満		5年以上	
		件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率
建築年次 (意向調査 回答)	昭和55年 以前	41	67.2%	20	32.8%	18	51.4%	17	48.6%
	昭和56年 以降	5	100.0%	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%
年齢 (意向調査 回答)	65歳以上	14	51.9%	13	48.1%	10	71.4%	4	28.6%
	65歳未満	21	84.0%	4	16.0%	6	37.5%	10	62.5%
居住地 (意向調査 宛先)	豊島区外	18	52.9%	16	47.1%	13	61.9%	8	38.1%
	豊島区内	29	76.3%	9	23.7%	8	44.4%	10	55.6%

【管理の頻度について】

- 建築年次との関係では、昭和56年以降の建物については全員が月1回以上の管理を行っているのに対して、昭和55年以前の建物については月1回未満の管理頻度になっているものが約3分の1あった。建築年次の古い建物については管理頻度が低くなる傾向が見られた。古い建物の場合、そのままでの利用が難しいことから利活用意欲が減退したり、資産性の保持に対する意識が減退していることにより管理水準が低下しているのではないかと考えられる。
- 所有者の年齢との関係では、所有者が65歳未満の場合、月1回以上の管理を行っている建物が8割以上あったのに対して、65歳以上の所有者の場合は月1回以上の管理と月1回未満の管理が拮抗する結果となった。所有者が高齢者の場合、管理頻度が低くなる傾向が見られた。所有者が高齢の場合、体力的な面や将来的な利活用意欲の減退等が原因で管理水準が低下しているのではないかと考えられる。

- 居住地との関係では、所有者が豊島区内に居住する場合、7割以上が月1回以上の管理を行っているのに対して、所有者が豊島区外に居住する場合、月1回以上の管理と月1回未満の管理が拮抗する結果となった。所有者が区外に居住する場合、管理頻度が低くなる傾向が見られた。所有者が区外に居住する場合、距離的な面や、地域に対する愛着など利活用意識の面で管理水準が低下しているのではないかと考えられる。

【空き家期間について】

- 所有者の年齢との関係で、所有者が65歳以上の場合、5年以上空き家となっている割合が3割弱だったのに対して、所有者が65歳未満の場合、5年以上空き家となっている割合が6割以上となった。これは所有者が高齢者の場合、自身が住んでいた家を入院等によって空き家としている場合があるのに対して、所有者の年齢が低い方は、相続により空き家となった、または空き家を引き継いだ結果、明確な利活用や処分の方針が定まらないまま放置されていることも一因ではないかと推測される。

(イ) 所有者の意識

次表のとおり、所有者意向調査結果から得られた「困りごと」「利活用の意向」を使って管理、利活用意識の傾向を把握した。

【図表 4-5】 利活用意識の傾向

分類		困りごと (意向調査結果)				利活用の意向 (意向調査結果)			
		あり		なし		活用したいまたは条件次第で活用を考えたい		利活用したくない	
		件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率
建築年次 (意向調査回答)	昭和55年以前	29	31.2%	64	68.8%	32	49.2%	33	50.8%
	昭和56年以降	3	13.0%	20	87.0%	6	100.0%	0	0.0%
年齢 (意向調査回答)	65歳以上	12	21.4%	44	78.6%	17	54.8%	14	45.2%
	65歳未満	12	27.3%	32	72.7%	9	34.6%	17	65.4%
居住地 (意向調査宛先)	豊島区外	18	25.7%	52	74.3%	22	57.9%	16	42.1%
	豊島区内	16	16.5%	81	83.5%	18	50.0%	18	50.0%

【困りごとについて】

- まず、どの分類においても困りごとがないという回答が7割～9割程度と高水準になった。建物が適正管理されていれば困りごとがないことはよい傾向であるが、適正管理されていない建物についても困りごとがないということは、管理意識の希薄化とも考えられる傾向であり、注視が必要である。
- 建築年次との関係で、昭和56年以降の建物について困りごとがあるという回答が約1割であったのに対して、昭和55年以前の建物については困りごとがあるという回答が約3割であった。建築年次の古い建物については建物の老朽化に伴い管理が難しくなり、困りごとが生じていると考えられる。
- 居住地との関係で、所有者が豊島区内に居住する場合、困りごとがあるという回答が約17%であったのに対して、所有者が豊島区外に居住する場合、困りごとがあるという回答が約26%であった。所有者が区外に居住する場合、距離的、時間的な面で、頻繁に現地に赴けないゆえの困りごとがでていないのではないかと推測される。

【利活用の意向について】

- 所有者の年齢との関係で、所有者が65歳以上の場合、利活用の意向ありとの回答が5割以上だったのに対して、所有者が65歳未満の場合、利活用の意向ありとの回答が約3分の1に留まっている。これは所有者が高齢者の場合、自身が住んでいた家を空き家としている場合が一定数あり、比較的利活用が自由に決められるのに対して、所有者の年齢が低い方は、相続により空き家となった、または空き家を引き継いだ結果、遺産分割などの親族関係、また心理的な制約等から利活用に消極的な部分もあるのではないかと推測される。

## 2. 民間賃貸住宅

前項の推計に基づく平成 25 年の住宅・土地統計調査の民間賃貸住宅（共同住宅）の空き室数は 23,852 戸程度と推計され、住宅総数に対する空き家率は約 12.4%である。

この民間賃貸住宅の空き室のうち、構造上の内訳は、木造が 6,349 戸（約 27%）、非木造が 17,503 戸（約 73%）と推計される。

また、タイプ別には単身向けが 13,247 戸（約 56%）、ファミリー向け：10,605 戸（約 44%）と推計される。

以上から、豊島区の空き家総数 30,370 戸のうち、民間賃貸住宅が 23,852 戸程度と約 8 割を占め、そのうち構造別には、約 3 割（空き家総数に対して約 2 割）が木造、約 7 割（空き家総数に対しておよそ 6 割）が非木造の共同住宅の空き室となっている。

また、タイプ別には、半分強（空き家総数に対しておよそ 4 割）が単身者向けの共同住宅の空き室、半分弱（空き家総数に対しておよそ 3 5%）がファミリー向けの共同住宅の空き室となっている。

豊島区の空き家率は東京都・特別区の中で最も高水準となっているが、その最も大きなシェアを占めているのが民間賃貸住宅であると言える。



(1) 民間賃貸住宅における空き家の発生原因と課題

次表のとおり空き室発生原因と課題を抽出した。

【図表 4-6】 空き室発生原因と課題

区分		概要	
所有者等の課題	オーナーの意識	意図的に空けている空き室	<ul style="list-style-type: none"> <li>■入居の予定があるため、意図的に空けている空き室があるとの回答が約 9%（意向調査より）</li> <li>■入居者の入れ替わりに伴う空き室として 5%程度の空き室が発生する（事業者ヒアリングより）</li> </ul>
		リフォーム等への取り組み意欲	<ul style="list-style-type: none"> <li>■改修して賃貸経営を続けるとの回答が 2 割に留まっている（意向調査より）</li> <li>■建物を古いと思わない、愛着がありリフォームに応じないオーナーが多い（事業者ヒアリングより）</li> </ul>
		家賃値下げに消極的	<ul style="list-style-type: none"> <li>■空き室を減らす取り組みとして家賃見直しを行っているオーナーが 2 割に留まっている（意向調査より）</li> <li>■老朽化した建物の場合、資金回収が終わっているため、値下げに応じないケースが多い（事業者ヒアリングより）</li> <li>■値下げに応じないのは他の入居者への影響も考慮されているのではないかと（事業者ヒアリングより）</li> </ul>
		オーナーによる自主管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>■入居者募集まで含めて、すべて自主管理を行っている建物が約 3 分の 1（意向調査より）</li> <li>■入居者募集を個人でやっていたのでは入居者の誘因が弱い（事業者ヒアリングより）</li> </ul>
		外国人への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>■外国人の受け入れ方針がないとの回答が約 6 割（意向調査より）</li> </ul>
	所有者の高齢化	<ul style="list-style-type: none"> <li>■65 歳の高齢者がオーナーの建物が約 7 割（意向調査より）</li> <li>■高齢者のオーナーは、新規投資等に消極的（事業者ヒアリングより）</li> </ul>	
物件の課題	土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■人気のある J R 沿線に対して J R 沿線以外の地域の需要喚起が課題（事業者ヒアリングより）</li> </ul>	
	建物	木造、単身、築年の古い賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>■3 割超の空き室を生じているのは約 7 割が木造（現地調査より）</li> <li>■3 割超の空き室を生じているのは約 8 割が単身者向け（現地調査より）</li> <li>■昭和 55 年以前の建物が約 29%（現地調査より）</li> <li>■狭い、設備が古い、和室の人気がない（事業者ヒアリングより）</li> </ul>
		ワンルームマンションの供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>■区内で開発する場合、利便性、家賃水準、土地が小さいなどの点から、ワンルームマンションに優位性があり（事業者ヒアリングより）、ワンルームマンションの供給が進んでいることが既存のワンルームマンションの空き室化を招いている</li> </ul>

次に、戸建住宅と同様に、「建物の新旧」「所有者の年齢」「所有者の居住地」の観点で、意向調査結果及び現地調査結果をクロス集計を行い、さらに課題の分析を試みた。

次表のとおり、所有者意向調査結果から得られた「空き室を減らすために必要な取り組み」「賃貸経営に関する困りごと」を使って管理、経営意識の傾向を把握した。

なお、この集計は、3割超の空き室を生じている建物のついで集計である。

【図表 4-7】 管理、経営意識の傾向

分類		空き室を減らすために必要な取組 (意向調査結果)				困りごと (意向調査結果)			
		あり		なし		あり		なし	
		件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率
建築年次 (意向調査 回答)	昭和 55 年 以前	5	33.3%	10	66.7%	4	26.7%	11	73.3%
	昭和 56 年 以降	1	5.3%	18	94.7%	3	20.0%	12	80.0%
年齢 (意向調査 回答)	65 歳以上	2	11.8%	15	88.2%	4	28.6%	10	71.4%
	65 歳未満	2	28.6%	5	71.4%	1	14.3%	6	85.7%
居住地 (意向調査 宛先)	豊島区外	0	0.0%	19	100.0%	0	0.0%	15	100.0%
	豊島区内	6	19.4%	25	80.6%	7	22.6%	24	77.4%

【空き室を減らすために必要な取組】

- まず、どの分類においても空き室を減らすために必要な取組が特にないという回答が約 67%～100%と高水準になった。本集計は、3割超の空き室を生じている建物の所有者に対する集計であり、3割超の空き室を生じているにも関わらず取組の必要性を感じていないということは管理意識の低さと考えざるを得ない。
- 建築年次との関係で、取組があるという回答が、昭和 56 年以降の建物については約 5%であったのに対して、昭和 55 年以前の建物については約 3分の 1であった。古い建物の方が老朽化に伴いリフォーム等の必要な取組が高く意識されていると言える。
- 年齢との関係では、取組があるという回答が、65 歳以上の所有者の場合、約 12%であったのに対して、65 歳未満の所有者の場合、3割弱であった。年齢の若い所有者の方が取組が高く意識されていると言える。
- 居住地との関係では、取組があるという回答が、所有者が豊島区内に居住している場合、約 19%であったのに対して、豊島区外に居住している場合、0 件であった。豊島区内に居住している所有者の方が取組が高く意識されていると言える。

【困りごとについて】

- まず、必要な取組と同様、どの分類においても賃貸経営を行ううえでの困りごとが特にないという回答が約 71%~100%と高水準になった。3 割超の空き室を生じているにも関わらず困りごとを感じていないということは管理意識の欠如と考えざるを得ない。
- 年齢との関係で、困りごとがあるという回答が、65 歳未満の所有者の場合、約 14%であったのに対して、65 歳以上の所有者の場合、3 割弱となっており、高齢の所有者の方が困りごとを抱えている結果となった。
- 居住地との関係では、困りごとがあるという回答が、所有者が豊島区内に居住している場合、約 23%であったのに対して、豊島区外に居住している場合、0 件であった。豊島区外に居住している所有者の場合、問題意識が希薄化しているのではないかと懸念される。

### 3. 分譲マンション

豊島区内の分譲マンション数は、区所有の分譲マンションリストによると 1,148 棟である。現地調査で戸数判明した棟数が 1,081 棟、総戸数が 45,119 戸に対して、空き室数は 981 戸、空き室率 2.2%となっている。

分譲マンションは一棟の建物に価値観や年齢の異なる複数の所有者が居住し、また共用部分は区分所有者による共有であるために、分譲マンションの適切な維持管理のためには、区分所有者間の合意形成が不可欠となる。しかしながら現実には管理組合がない、または機能していない一部の分譲マンションにおいては区分所有者間の合意形成の停滞を原因とした共用部分のごみの散乱、設備の不具合、建物の劣化棟の居住環境面の悪化や、管理費の滞納、修繕積立金不足などの財政面の悪化に見舞われている。意思決定が停滞しているがゆえにさらに諸問題が先送りされることで、管理不全に陥ったり、資産価値の下落を引き起こし、これによりさらに環境面、財政面の悪化、管理不全等を生じさせるような負の連鎖が生じている。このような問題は戸建て住宅や民間賃貸住宅とは異なる分譲マンション独自の問題であり、これを未然に防止することや、近年の防犯、防災への対応、区分所有者や賃借人を含む居住者間または居住者と地域としてのコミュニティ形成を良好に保つことに対する管理組合への期待はますます大きくなっている。

本調査では、分譲マンションにおける居室の賃貸化や空き室発生が増加に伴う区分所有者間の合意形成の停滞の有無、マンション管理上の課題を探るため、区内に所在する分譲マンションを対象に調査を行った。以下、調査結果を踏まえ、課題を指摘する。

## (1) 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】 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
		総戸数	空き室数	
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) 住戸の状態による管理程度の対比

分譲マンション意向調査結果を、住戸の状態によって2種類に分類し、各分類ごとに集計することにより、管理程度の差を対比する。

分類する項目としては、以下のものを採用した。

【図表 4-9】 対比するための分類基準

項目 (意向調査設問番号)	分類基準	
	分類 1	分類 2
(ア)建物の建築時期 (問 1 ㉔)	昭和 55 年以前 (選択肢 1～2)	昭和 56 年以降 (選択肢 3～5)
(イ)区分所有者が居住している割合 (問 2 ㉑÷問 1 ㉓総戸数)	50%未満 (左記割合)	50%以上 (左記割合)
(ウ)入居者の属性 (問 2 ㉒)	単身世帯 (選択肢 1)	家族世帯 (選択肢 2)
(エ)入居している世帯主の年齢層 (問 2 ㉒)	65 歳以上 (選択肢 4～5)	65 歳未満 (選択肢 1～3)

以下、対比結果の主な傾向を記載する。

## (ア) 建物の建築時期

a. 管理意識について（注：通し番号は、本編の付属資料に対応している。以下同じ。）

- 総会及び理事会の開催頻度について、建築時期の古いマンションの方が、開催頻度が低い（通し番号 3～4、10～11）。

- 役員・理事を引き受けない理由として、建築時期の古いマンションについては、高齢のためとの回答がもっとも多く、建築時期の新しいマンションについては、仕事等が忙しいからとの回答がもっとも多かった（通し番号 44～50）。
- 管理上の課題として、建築時期の古いマンションの方が特段困っていないとする回答の割合が建築時期の新しいマンションのおよそ半分であった（通し番号 42）。建築時期の古いマンションの方が、管理上の何らかの課題を抱えているケースが多かった。課題の内容としては、居住者の高齢化、建物・設備等の老朽化の声が多かった（通し番号 35～37）。
- 建築時期の古いマンションの方が、大規模修繕工事に向けて一時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくいとの回答が多く、合意形成の難しさがあらわれた（通し番号 76）。

b. 財政面について

- 建築時期の古いマンションの方が、管理費・修繕積立金の滞納が多い、管理組合が機能していない、管理規約がないため、財政面が悪化しているとの回答が多かった（通し番号 51、53～54）

c. 管理運営上の課題について

- 建築時期の古いマンションの方が、居住環境悪化について感じないとする回答が少なかった（通し番号 62）。居住環境悪化の理由として、共用設備のメンテナンスが不十分、建物の劣化が進んでいるとの回答の割合が多かった（通し番号 58～59）。
- 大規模修繕工事に向けて、建築時期の古いマンションの方が、長期修繕計画が作成されていないとの回答の割合が多かった（通し番号 80）。
- 居住者によるトラブルやルール違反について、建築時期の古いマンションの方が、特にないとする回答が少なかった（通し番号 96）。トラブルやルール違反の内容として、ごみ出し、生活上の騒音の回答が多かった。一方、建築時期の新しいマンションは、古いマンションと比べてペットの飼育、駐車違反、自転車の放置の回答比率が高かった（通し番号 89～91）。
- 空き室の管理について、建築時期の古いマンションの方が、災害時の対応に不安との回答の割合が多かった（通し番号 107）。
- 空き室の区分所有者の滞納について、建築時期の古いマンションの方が、滞納を生じている割合が高かった（通し番号 103）。

d. 今後の対応について

- 建築時期の古いマンションの方が、建替えの実現に向けて、検討を進めるとの回答が多かった（通し番号 84）。

(イ) 建物の自己使用比率

a. 管理意識について

- 総会及び理事会の出席率については、自己使用比率の低いマンションの方が、出席率が低かった（通し番号 5～7、13～15）。
- 役員・理事を引き受けない理由として、自己使用比率の低いマンションの方が、関心がないから、引き受けると損をするから、何をしたらいいのかわからないから、との回答が多かった（通し番号 46、48～49）。
- 管理上の課題として、自己使用比率の低いマンションの方が、特段困っていないとする回答が少なかった（通し番号 42）。自己使用比率の低いマンションの方が、管理上の何らかの課題を抱えているケースが多かったと言える。課題の内容としては、管理規約の内容が不十分、不在の区分所有者が管理に非協力的である、建物の老朽化が進んでいる、配管等の設備の老朽化が進んでいるの回答比率が高かった（通し番号 26～27、36～38）。
- 大規模修繕工事に向けた課題として、自己使用比率が低いマンションの方が、区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない、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など、管理意識の低さが課題となっていることが明らかになっている（通し番号 69～70）。

b. 財政面について

- 自己使用比率が低いマンションの方が、財政面の悪化を感じないとする回答が少なかった（通し番号 55）。悪化の理由として、修繕積立金が不足しているとの回答が多かった（通し番号 52）。

c. 管理運営上の課題について

- 自己使用比率の低いマンションの方が、居住環境悪化について感じないとする回答が少なかった（通し番号 62）。居住環境悪化の理由として、建物の劣化が進んでいるとの回答が多かった（通し番号 59）。
- 居住者によるトラブルやルール違反については、両者に大きな差はみられなかった（通し番号 87～97）。
- 空き室の管理について、自己使用比率の低いマンションの方が、災害時の対応に

不安、住居内の設備の不具合の発見が遅れるとの回答が多かった(通し番号 107、109)。

- 空き室の区分所有者の滞納について、自己使用比率の低いマンションの方が、滞納を生じている割合が高かった(通し番号 103)。

d. 今後の対応について

- 今後の老朽化、劣化への対応については両者に大きな差はみられなかった(通し番号 82~86)。

(ウ) 入居者属性

a. 管理意識について

- 総会及び理事会の出席率については、単独世帯中心のマンションの方が、出席率が低かった(通し番号 5~7、13~15)。
- 役員・理事を引き受けない理由として、単独世帯中心のマンションの方が、関心がないから、何をしたらいいのかわからないから、との回答の割合が多かった(通し番号 46、49)。
- マンション管理上の課題として、不在の区分所有者が管理に非協力的である、管理への関心が低く居住者が非協力的である、との回答比率が高かった(通し番号 26~27、36~38)。
- 大規模修繕工事に向けた課題として、単独世帯中心のマンションの方が、区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない、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など、管理意識の低さが課題となっていることが明らかになっている(通し番号 69~70)。

b. 財政面について

- 単独世帯中心のマンションの方が、修繕積立金が不足しているとの回答比率がやや高かった(通し番号 52)。

c. 管理運営上の課題について

- 単独世帯中心のマンションの方が、建物、設備の老朽化が進んでいる、地震等に対する安全性に不安がある、との回答比率が高かった(通し番号 36~37、39)。また、入居者トラブル、近隣住民とのトラブルについても単独世帯中心のマンションの方が回答比率が高かった(通し番号 40~41)。
- 単独世帯中心のマンションの方が、居住環境悪化について感じないとする回答が



少なかった（通し番号 62）。居住環境悪化の理由として、ごみ出しのルールが守られていないとの回答比率が高かった（通し番号 61）。

- 空き室の管理について、自己使用比率の低いマンションの方が、災害時の対応に不安、防犯や災害面に対する不安があるとの回答比率が高かった（通し番号 107～108）。
- 空き室の区分所有者の滞納について、自己使用比率の低いマンションの方が、滞納を生じている割合が高かった（通し番号 103）。

d. 今後の対応について

- 今後の老朽化、劣化への対応については両者に大きな差はみられなかった（通し番号 82～86）。

(I) 入居している世帯主の年齢層

a. 管理意識について

- 総会及び理事会の出席率については、65 歳以上が中心のマンションの方が、出席率が高かった（通し番号 5～7、13～15）。
- 65 歳以上が中心のマンションにおいて、役員・理事を引き受けられない理由として、高齢のため、との回答比率が高く、一方、関心がないから、面倒だからとの回答比率が低かった（通し番号 44、46、47）。
- 65 歳以上が中心のマンションにおいて、マンション管理上の課題として、管理への関心が低く居住者が非協力的である、との回答比率が低く、役員が多忙もしくは知識経験が少ないとの回答比率が高かった（通し番号 28～29）。
- 65 歳以上が中心のマンションにおいて、大規模修繕工事に向けた課題として、区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していないとの回答比率が低い。大規模修繕を担当する（取りまとめる）役員等がない、役員等が工事内容や必要性を十分に検討できないとの回答比率が高かった（通し番号 66、72～73）。
- 65 歳以上が中心のマンションの方が、一時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくいとの回答比率も高かった（通し番号 76）。

b. 財政面について

- 両者に大きな差はみられなかったが、65 歳以上が中心のマンションの方が、修繕積立金が不足しているとの回答比率がやや高かった（通し番号 52）。

c. 管理運営上の課題について

- 管理上の課題として、65 歳以上が中心のマンションの方が、特段困っていないとする回答比率が少なく、何らかの課題を抱えているケースが多くなっている（通し番号 42）。
- 65 歳以上が中心のマンションの方が、管理上の課題の内容として、居住者の高齢化、建物・設備の老朽化、改修の先送り、地震等の安全性等の回答比率が高かった（通し番号 35～39）。
- 居住者によるトラブル等について、65 歳以上が中心のマンションの方が、生活音の騒音や、ごみ出し・分別のトラブル等が回答比率が低かった（通し番号 87～88）。
- 空き室の管理について、65 歳以上が中心のマンションの方が、居住者間の交流（コミュニティ活動）の減少、災害時の対応に対する不安等の回答比率が高かった（通し番号 106～107）。

d. 今後の対応について

- 65 歳以上が中心のマンションの方が、今後の老朽化、劣化への対応について、建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物をできるだけ長く使うとの回答比率が高かった（通し番号 82）。

## V. 空き家・空き室対策の基本的考え方

以上の検討から、空き家・空き室対策について以下の基本的な考え方をもとに検討を進める必要がある。

### 1. 高齢者に対するケア

本件調査で、高齢者が空き家・賃貸住宅の多くを所有していると考えられた。

戸建住宅については管理意欲の低下、また管理意欲はあっても体力的に管理が難しくなっているケースがあること、民間賃貸住宅については新規投資や入居者募集意欲の低下、分譲マンションについては高齢化による管理水準の低下等の課題が指摘された。

今後、高齢化社会が加速する中で、さらに空き家・賃貸住宅の所有者の高齢化が予想されるため、このような高齢な所有者に対して、周知・技術支援等が有効と考えられる。

### 2. 老朽化した戸建住宅、共同住宅に対する対応

本件調査で、空き家・空き室となっている建物は建築年次の古い老朽化した建物が多いと考えられた。

意向調査結果より、建築年次の古い建物は管理の程度が悪くなっており、また、長期間空き家として滞留している傾向も出ていることから、老朽化した建物に対して、所有者の啓発や技術支援、解体・修繕に係る費用の助成などの検討が必要と考えられる。

### 3. 単身者向けマンションに対する対応

豊島区の空き家の多くが共同住宅の空き家であると推計された。

中でも単身者の流入増加に伴って単身者向けのマンションの供給が続いており、既存の単身者向けマンション・アパートの空室化を助長しているのではないかと懸念される。

さらに入居する需要者も高品質のマンションを求める傾向が強まっていることもあり、需給両面から、既存の老朽化した単身者向けのマンション・アパートへの需要が減少している。

これら需要が期待できなくなっている単身者向けマンション・アパートの利活用や解体等を促す対応が有効と考えられる。

### 4. 分譲マンションの老朽化、賃貸化、高齢化に対する対応

本件調査で、分譲マンションの老朽化、賃貸化、高齢化による管理意識の希薄化や意欲の低下が、管理不全や環境の悪化を招く場合があり、さらに管理不全や環境の悪化がまた建物の老朽化、賃貸化（空き室化）、高齢化（入居者の定着）を助長することが懸

念された。

この悪循環に歯止めをかけるための技術支援等が効果的と考えられる。

なお、区が行っている各種事業についても必ずしも認知度が高くないという傾向もみられたため、既存事業の周知を行うことも効果的と思われる。



---

豊島区空き家等発生メカニズム分析調査業務

編集・発行 平成 29 (2017) 年 3 月

豊島区都市整備部住宅課

〒171-8422 豊島区南池袋 2-45-1

電話番号 : 03-3981-1111 (代表)

---