

調査報告書

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.	豊島区の空き家・空き室等の概況	2
1.	人口と世帯の状況	2
2.	住宅ストックの状況	10
III.	調査の手順	20
1.	調査の概要	20
2.	調査準備	21
3.	現地調査	22
4.	所有者意向調査	25
5.	分譲マンション実態調査	31
6.	事業者ヒアリング調査	34
IV.	調査結果	36
1.	現地調査	36
2.	所有者意向調査	50
3.	分譲マンション実態調査	88
4.	事業者ヒアリング調査	105
5.	平成24年3月空き家実態調査	111
V.	住宅・土地統計調査による空き家数と現地調査結果の対比	114
1.	住宅・土地統計調査による空き家数の細区分	114
2.	現地調査結果との対比	116
VI.	調査結果からみた空き家・空き室の特性と課題	119
1.	戸建住宅	119
2.	民間賃貸住宅	134
3.	分譲マンション	147
VII.	空き家・空き室対策の基本的考え方	155
1.	高齢者に対するケア	155
2.	老朽化した戸建住宅、共同住宅に対する対応	155
3.	単身者向けマンションに対する対応	155
4.	分譲マンションの老朽化、賃貸化、高齢化に対する対応	155

[付属資料]

1. 空き家等現地調査票
 - 付 1- 1- 戸建て住宅
 - 付 1- 2- 民間賃貸住宅等

2. 現地調査結果
 - 付 2- 1- 戸建て住宅
 - 付 2- 8- 民間賃貸住宅等

3. 所有者意向調査票
 - 付 3- 1- 戸建て住宅
 - 付 3- 7- 民間賃貸住宅等

4. 分譲マンション実態調査票
 - 付 4- 1- 分譲マンション実態調査票

5. 事業者ヒアリング票
 - 付 5- 1- デベロッパー
 - 付 5- 3- 仲介・賃貸会社

6. 事業者ヒアリング結果
 - 付 6- 1- A社
 - 付 6- 2- B社
 - 付 6- 3- C社
 - 付 6- 5- D社
 - 付 6- 7- E社
 - 付 6- 9- F社
 - 付 6-10- G社

7. 分譲マンション対比集計
 - 付 7- 1- 分譲マンション対比集計

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

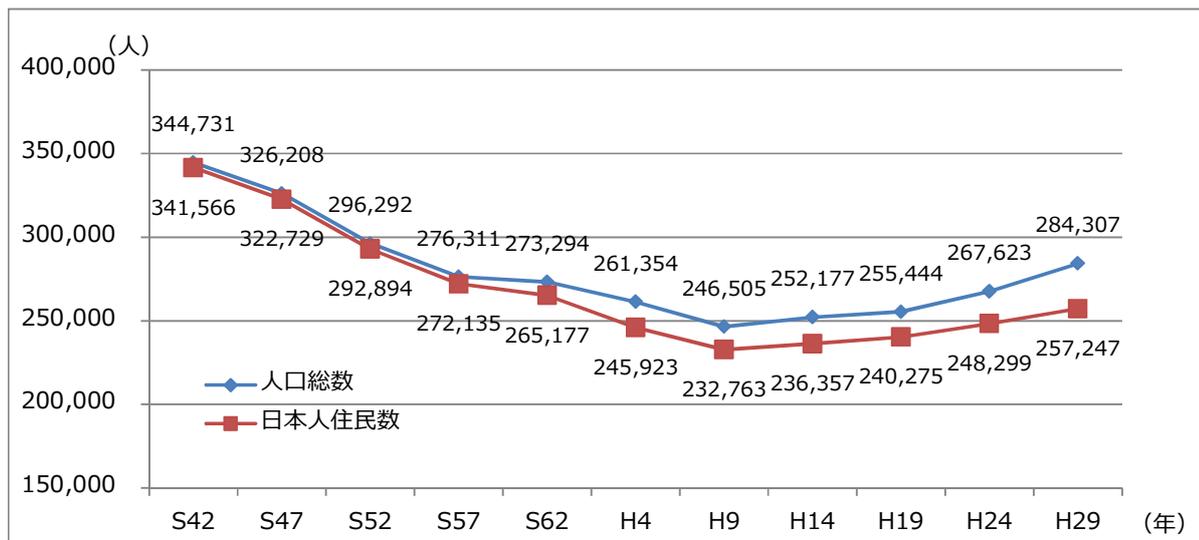
II. 豊島区の空き家・空き室等の概況

1. 人口と世帯の状況

(1) 人口の推移

豊島区の人口は、平成9年の246,505人以降増加に転じ、平成29年1月1日時点で284,307人となっている。

【図表 2-1】 人口の推移

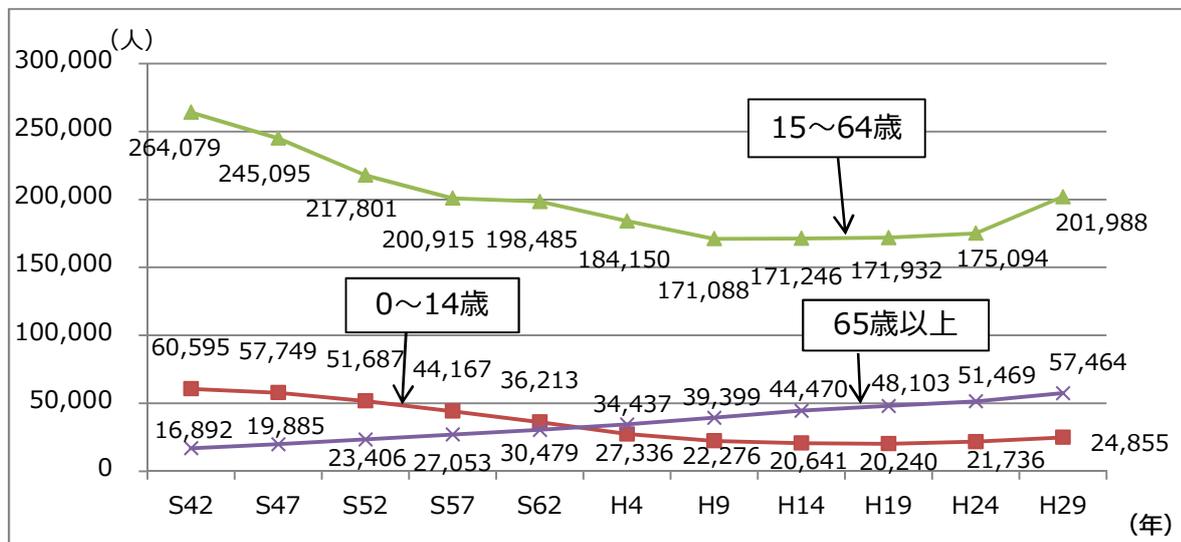


出典：住民基本台帳（各年1月1日）

(2) 年齢区分別人口の推移

年齢別人口区分の推移では、0～14歳人口は平成19年に20,240人まで減少したが、その後増加し、平成29年には24,855人となっている。65歳以上人口は一貫して増加傾向にあり、平成29年には57,464人で総人口に対して約20%を占めている。

【図表 2-2】 年齢区分別人口の推移

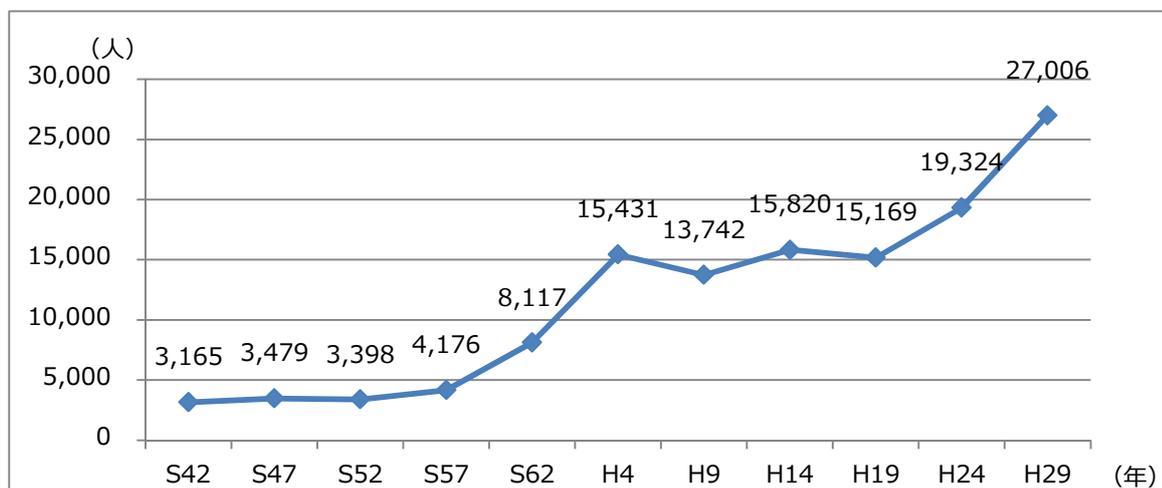


出典：住民基本台帳（各年1月1日）

(3) 外国人登録者数の推移

外国人登録者数の推移では、平成 19 年以降急激に増加し、平成 29 年には 27,006 人となっている。

【図表 2-3】 外国人登録者数の推移

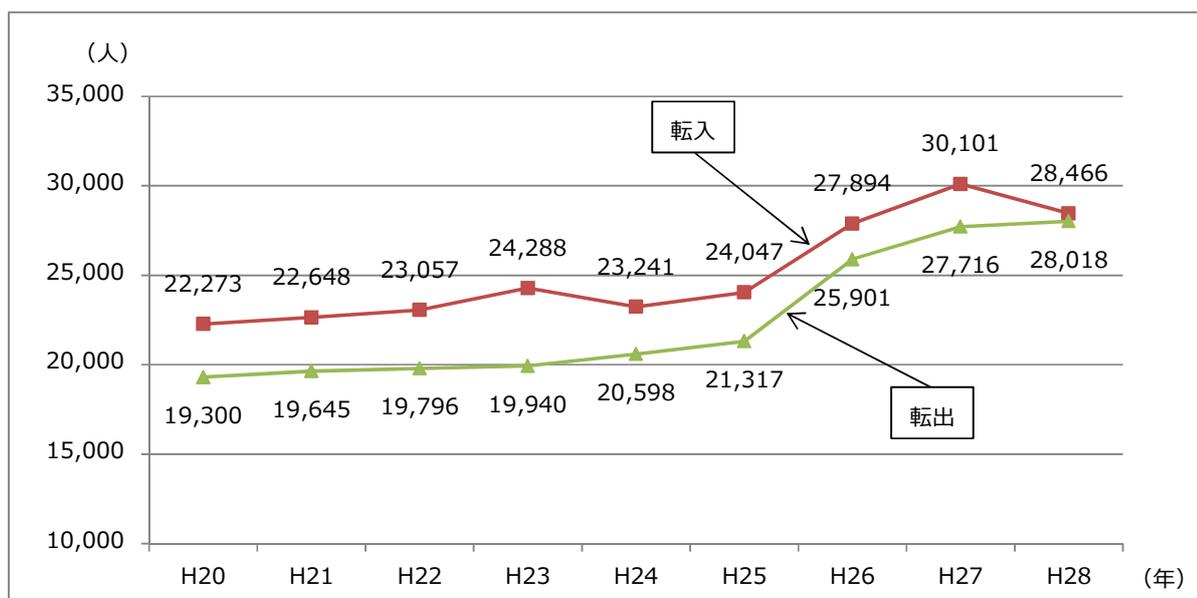


出典：外国人登録（各年 1 月 1 日）

(4) 社会動態の推移

社会動態（転入－転出）は転入超過が続いている。平成 20 年以降の転入は平成 24 年を除き増加で推移してきたが、平成 28 年には減少に転じ、転出をわずかに上回る水準となった。

【図表 2-4】 社会動態の推移

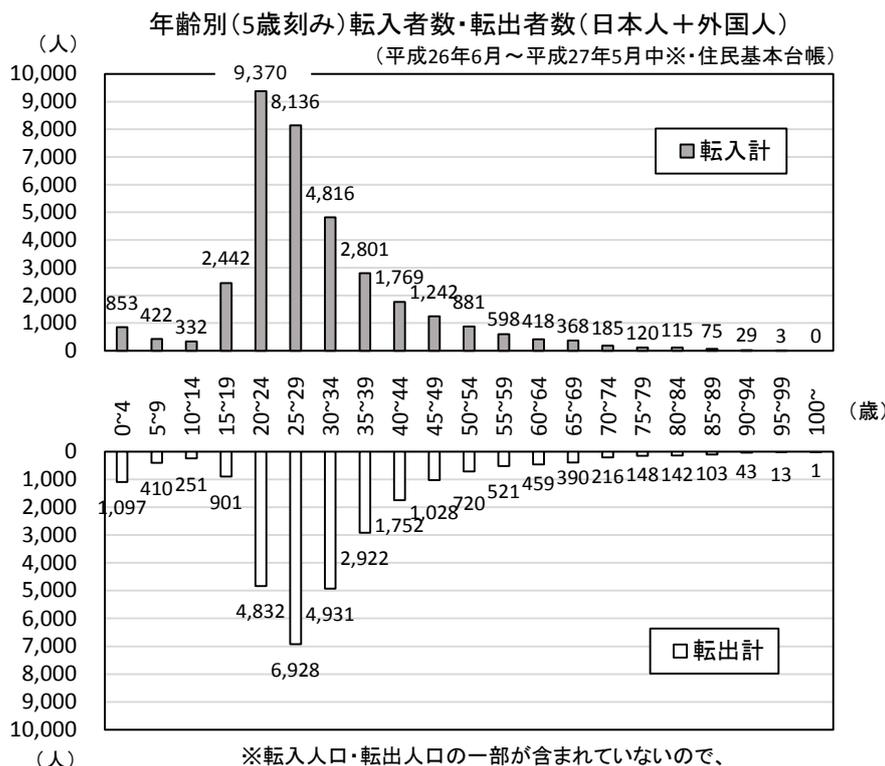


出典：住民基本台帳（各年 1 月 1 日）

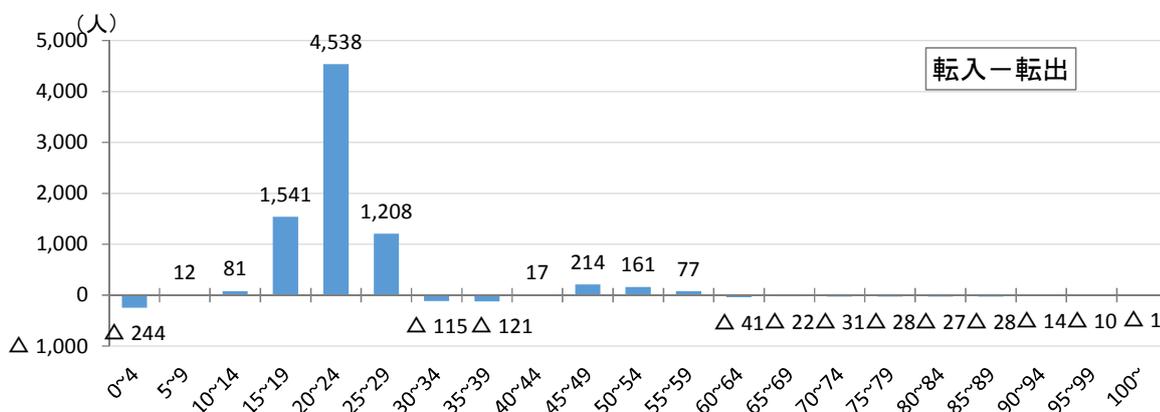
(5) 5 歳階級別転入・転出の状況

平成 26 年 6 月から平成 27 年 5 月までの 1 年間の 5 歳階級別の転入・転出状況を見ると、「20～24 歳」「25～29 歳」「30～34 歳」の年齢層で転入・転出が多くなっている。この要因としては、進学・卒業に伴う移動や、結婚・出産に伴う移動などが考えられる。また、転入－転出がプラスになっている年齢層をみると、「20～24 歳」「15～19 歳」「25～29 歳」が多くなっている。

【図表 2-5】 5 歳階級別転入・転出の状況



出典：住民基本台帳（平成 26 年 6 月～平成 27 年 5 月）

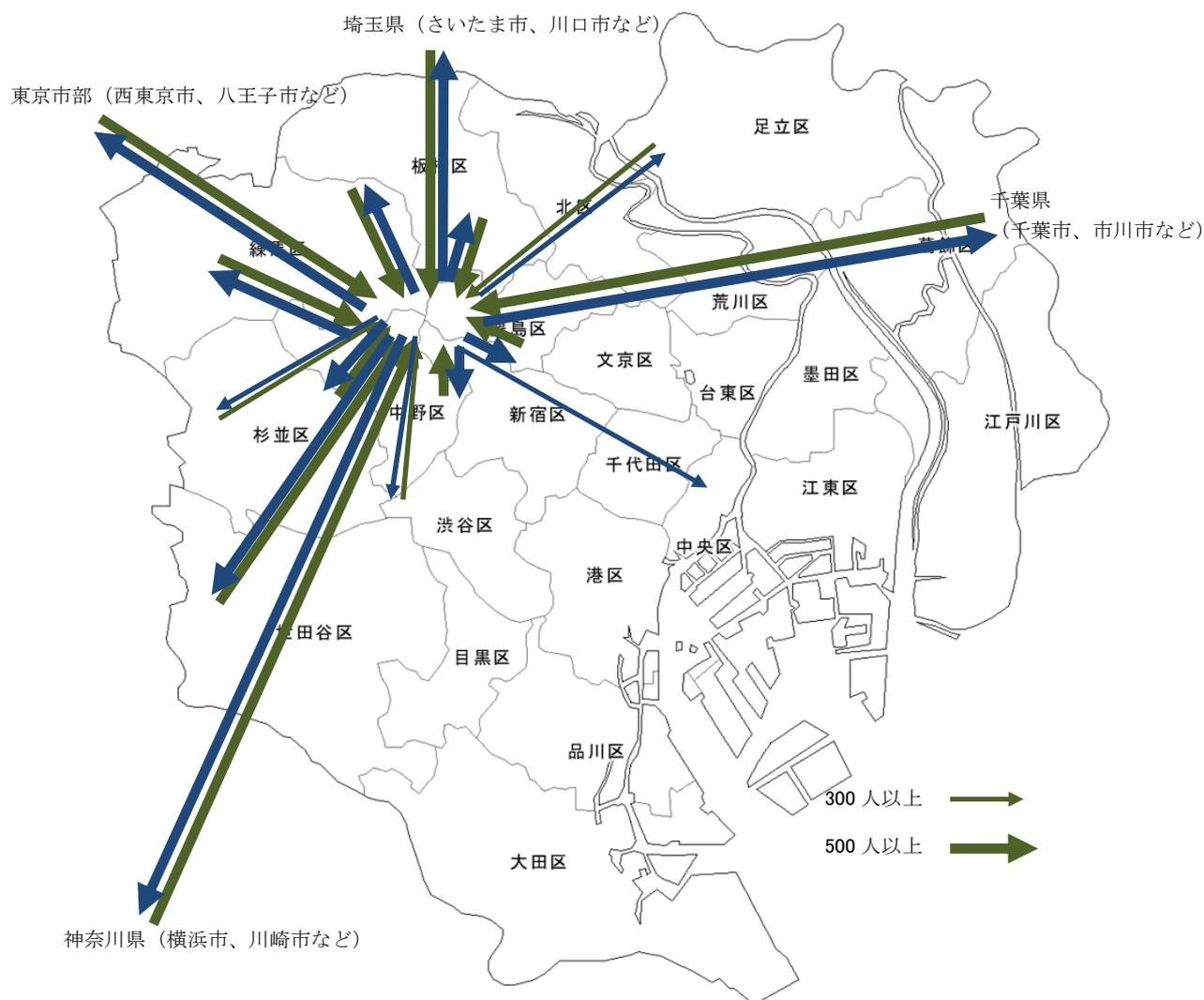


(6) 転入元・転出先の状況

平成 25 年の転入者をブロック別にみると、関東からの転入が多いが、それ以外のブロックからも多くの人数が転入してきている。また東京都内からの転入が 5 割となっており、そのほとんどを区部が占めている。豊島区への転入が多い区は、板橋区、練馬区、新宿区、文京区の順となっており、隣接している区からの転入が多い。東京都市部や東京都に隣接する埼玉県、千葉県、神奈川県各市町村、そして政令指定都市からも一定程度の人数が転入してきている。

転出者をブロック別にみると、関東への転出が多いが、それ以外のブロックへも転出している。また東京都内への転出が約 6 割となっており、そのほとんどを区部が占めている。豊島区からの転出が多い区は、板橋区、練馬区、新宿区、北区の順となっており、隣接している区への転出が多い。東京都市部や東京都に隣接する埼玉県、千葉県、神奈川県各市町村、そして政令指定都市へも一定程度の人数が転出している。

【図表 2-6】 転入元・転出先の状況 (1 都 3 県のみ)

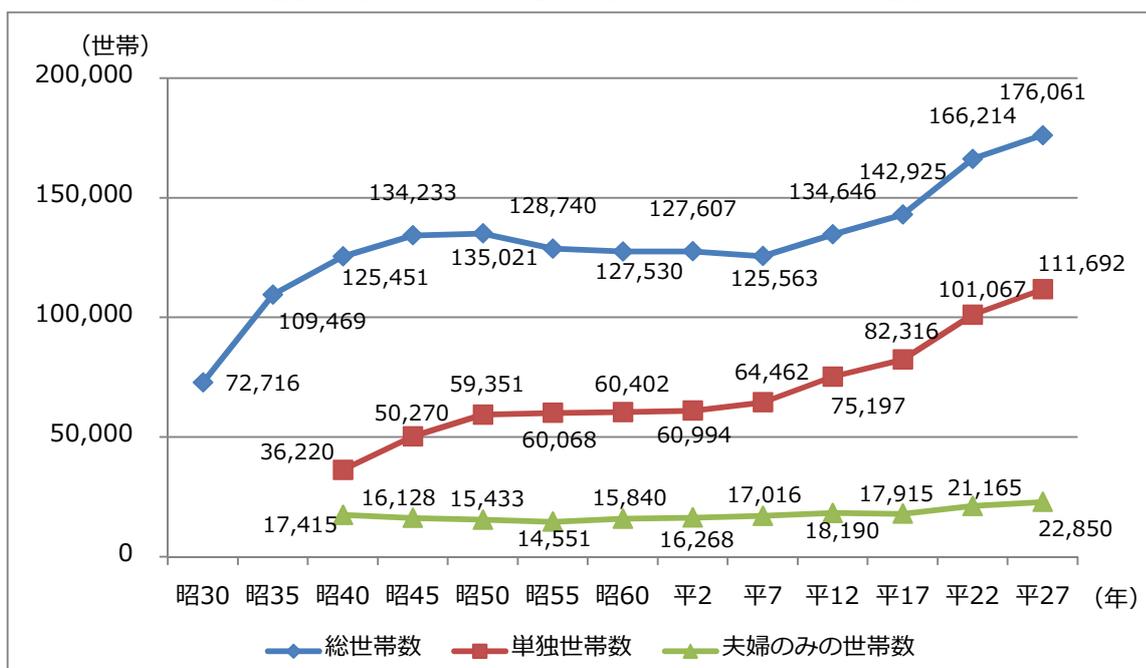


出典：平成 25 年住民基本台帳人口移動報告 (総務省)

(7) 世帯数及び単独世帯数・夫婦のみ世帯数の推移

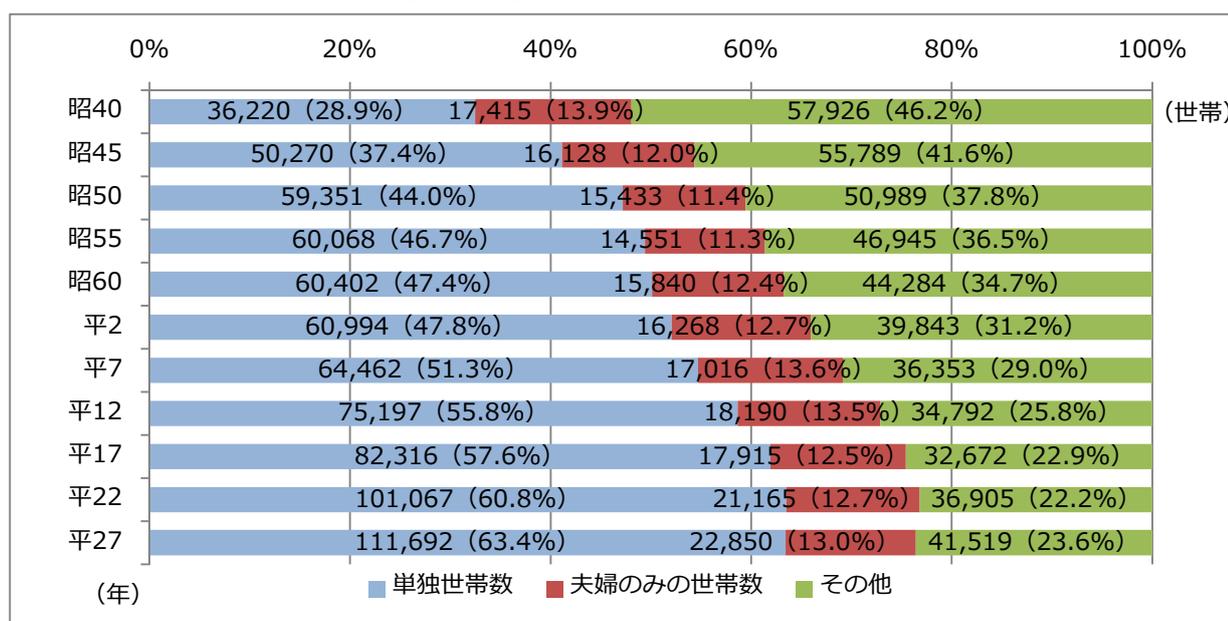
総世帯数では、平成7年の125,563世帯以降は増加に転じ、平成27年には176,061世帯となっている。内訳としては特に単身世帯の増加が顕著であり、平成27年で111,692世帯と総世帯数に対して約63%を占めている。夫婦のみの世帯は緩やかに増加傾向にある。

【図表 2-7】 世帯数・単独世帯数・夫婦のみの世帯数の推移



出典：国勢調査（昭和30年～平成27年）

【図表 2-8】 家族類型別世帯割合の推移

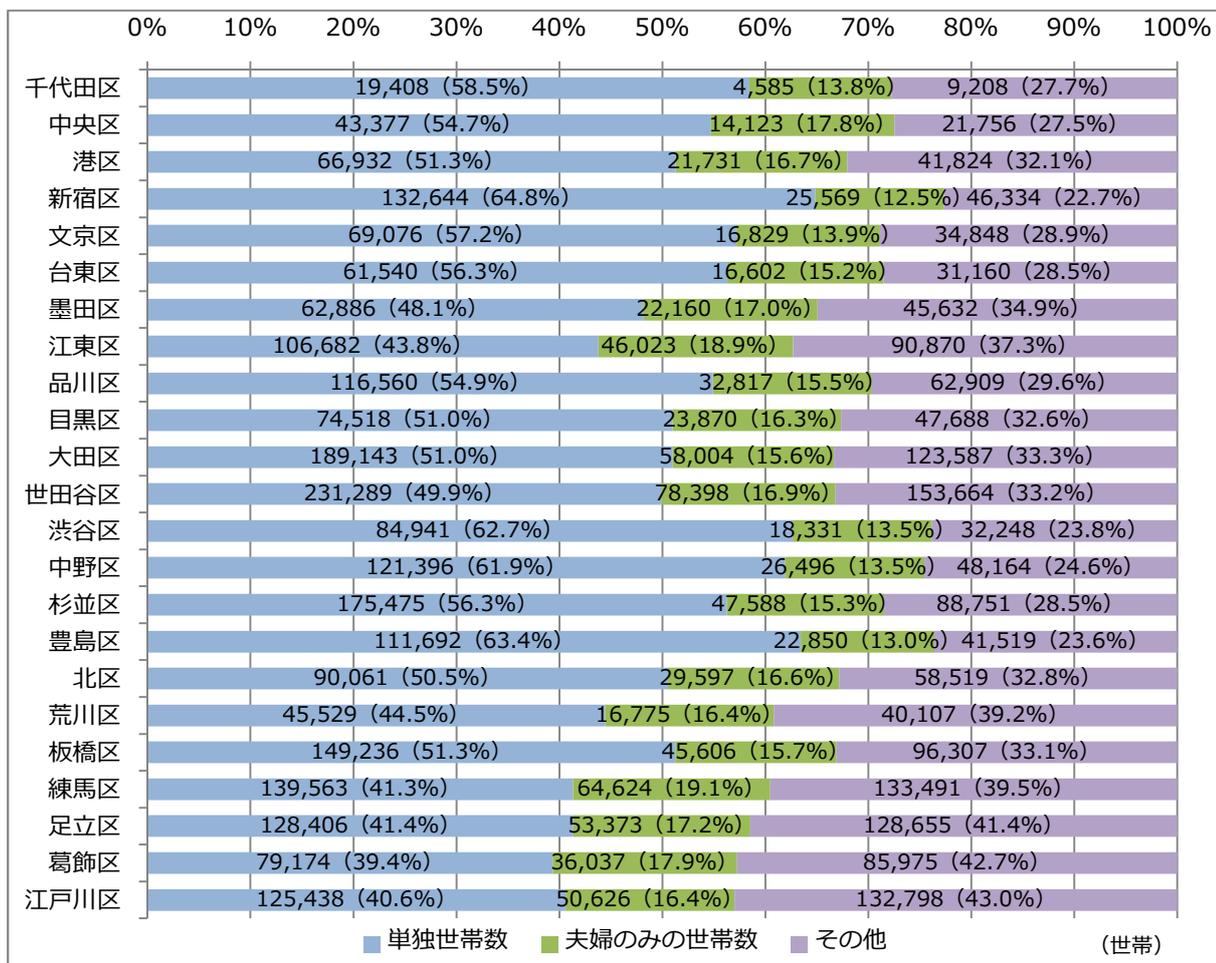


出典：国勢調査（昭和40年～平成27年）

(8) 家族類型別世帯の割合 (23 区比較)

豊島区の単独世帯の割合を 23 区で比較すると、23 区の中でも新宿区に次いで単独世帯の割合が高くなっている。一方単独世帯、夫婦のみの世帯を除く世帯の割合では、23 区の中で最も低い。

【図表 2-9】 家族類型別世帯割合の推移



出典：国勢調査（平成 27 年）

(9) 豊島区の高齢化の状況

豊島区内の町丁目別高齢化率について、平成24年3月空き家実態調査の実施時から平成29年1月までの変動は以下のとおりである。

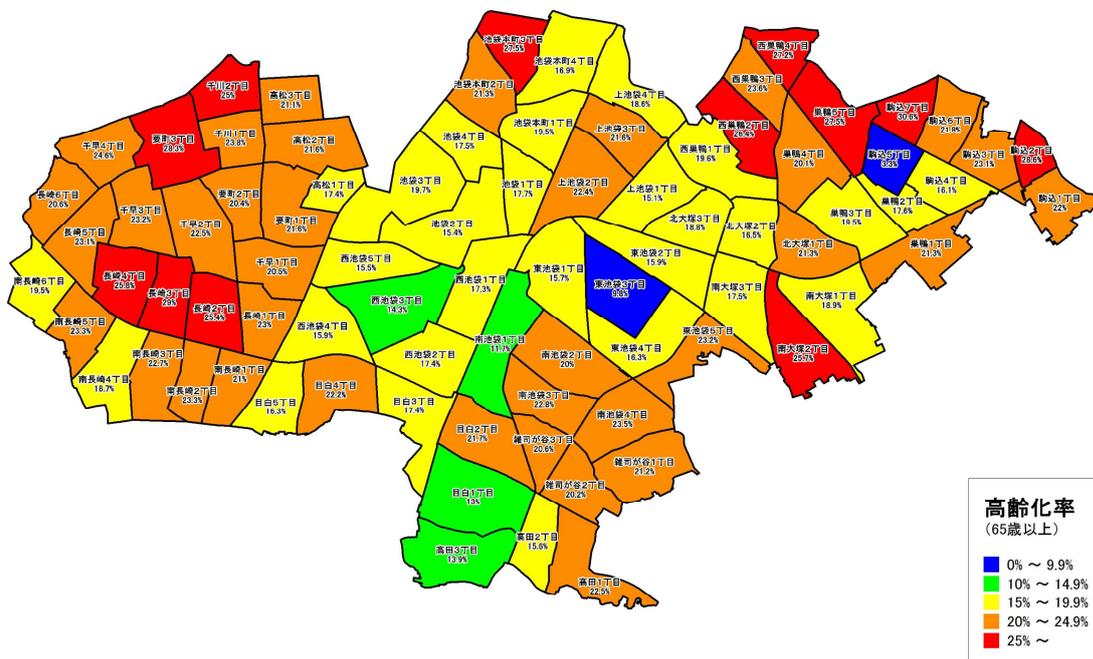
【図表 2-10】 町丁目別の高齢化率（65歳以上の人口割合）

町丁目	高齢化率（65歳以上）		高齢化率の 伸び率	町丁目	高齢化率（65歳以上）		高齢化率の 伸び率
	平成24年1月	平成29年1月			平成24年1月	平成29年1月	
駒込1丁目	22.1%	22.0%	-0.1%	池袋本町1丁目	20.2%	19.5%	-0.6%
駒込2丁目	24.1%	28.6%	4.4%	池袋本町2丁目	23.3%	21.3%	-2.0%
駒込3丁目	24.9%	23.1%	-1.8%	池袋本町3丁目	27.4%	27.5%	0.0%
駒込4丁目	13.7%	16.1%	2.3%	池袋本町4丁目	14.9%	16.9%	2.0%
駒込5丁目	2.3%	3.3%	1.0%	雑司が谷1丁目	21.9%	21.2%	-0.7%
駒込6丁目	22.1%	21.8%	-0.4%	雑司が谷2丁目	20.3%	20.2%	-0.1%
駒込7丁目	27.5%	30.6%	3.1%	雑司が谷3丁目	21.7%	20.6%	-1.2%
巣鴨1丁目	21.9%	21.3%	-0.7%	高田1丁目	21.6%	22.5%	0.9%
巣鴨2丁目	18.7%	17.6%	-1.1%	高田2丁目	16.0%	15.6%	-0.4%
巣鴨3丁目	19.0%	19.5%	0.4%	高田3丁目	15.9%	13.9%	-2.0%
巣鴨4丁目	19.7%	20.1%	0.3%	目白1丁目	10.3%	13.0%	2.7%
巣鴨5丁目	24.4%	27.5%	3.1%	目白2丁目	21.4%	21.7%	0.4%
西巣鴨1丁目	18.5%	19.6%	1.1%	目白3丁目	19.2%	17.4%	-1.8%
西巣鴨2丁目	26.3%	26.4%	0.1%	目白4丁目	21.1%	22.2%	1.2%
西巣鴨3丁目	21.2%	23.6%	2.4%	目白5丁目	17.7%	16.3%	-1.5%
西巣鴨4丁目	23.5%	27.2%	3.7%	南長崎1丁目	18.5%	21.0%	2.4%
北大塚1丁目	23.4%	21.3%	-2.1%	南長崎2丁目	22.6%	23.3%	0.8%
北大塚2丁目	17.8%	16.5%	-1.3%	南長崎3丁目	22.6%	22.7%	0.1%
北大塚3丁目	20.3%	18.8%	-1.5%	南長崎4丁目	20.7%	18.7%	-2.0%
南大塚1丁目	21.8%	18.9%	-2.9%	南長崎5丁目	22.0%	23.3%	1.3%
南大塚2丁目	26.6%	25.7%	-0.9%	南長崎6丁目	19.7%	19.5%	-0.3%
南大塚3丁目	18.9%	17.5%	-1.4%	長崎1丁目	22.4%	23.0%	0.6%
上池袋1丁目	16.7%	15.1%	-1.6%	長崎2丁目	25.5%	25.4%	-0.1%
上池袋2丁目	24.1%	22.4%	-1.7%	長崎3丁目	27.1%	29.0%	1.9%
上池袋3丁目	21.4%	21.6%	0.2%	長崎4丁目	25.8%	25.8%	0.0%
上池袋4丁目	17.0%	18.6%	1.6%	長崎5丁目	21.8%	23.1%	1.3%
東池袋1丁目	20.7%	15.7%	-5.1%	長崎6丁目	19.7%	20.6%	0.8%
東池袋2丁目	17.8%	15.9%	-1.8%	千早1丁目	20.2%	20.5%	0.3%
東池袋3丁目	9.8%	9.8%	0.0%	千早2丁目	21.1%	22.5%	1.4%
東池袋4丁目	14.3%	16.3%	1.9%	千早3丁目	23.3%	23.2%	0.0%
東池袋5丁目	25.0%	23.2%	-1.9%	千早4丁目	24.8%	24.6%	-0.2%
南池袋1丁目	17.2%	11.7%	-5.4%	要町1丁目	22.4%	21.6%	-0.8%
南池袋2丁目	20.0%	20.0%	0.0%	要町2丁目	20.3%	20.4%	0.2%
南池袋3丁目	25.8%	22.8%	-3.0%	要町3丁目	24.4%	28.3%	3.9%
南池袋4丁目	23.0%	23.5%	0.4%	高松1丁目	18.0%	17.4%	-0.6%
西池袋1丁目	18.3%	17.3%	-1.0%	高松2丁目	22.0%	21.6%	-0.4%
西池袋2丁目	19.3%	17.4%	-1.8%	高松3丁目	22.8%	21.1%	-1.7%
西池袋3丁目	15.6%	14.3%	-1.3%	千川1丁目	24.4%	23.8%	-0.6%
西池袋4丁目	16.0%	15.9%	-0.1%	千川2丁目	26.8%	25.0%	-1.8%
西池袋5丁目	17.1%	15.5%	-1.6%	区全体	20.7%	20.2%	-0.5%
池袋1丁目	26.7%	17.7%	-9.0%				
池袋2丁目	18.7%	15.4%	-3.3%				
池袋3丁目	23.0%	19.7%	-3.3%				
池袋4丁目	21.3%	17.5%	-3.8%				

出典：住民基本台帳（平成24年1月1日、平成29年1月1日）

II. 豊島区の空き家・空き室等の概況

【図表 2-11】 区内の高齢化（65歳以上の人口割合）の状況

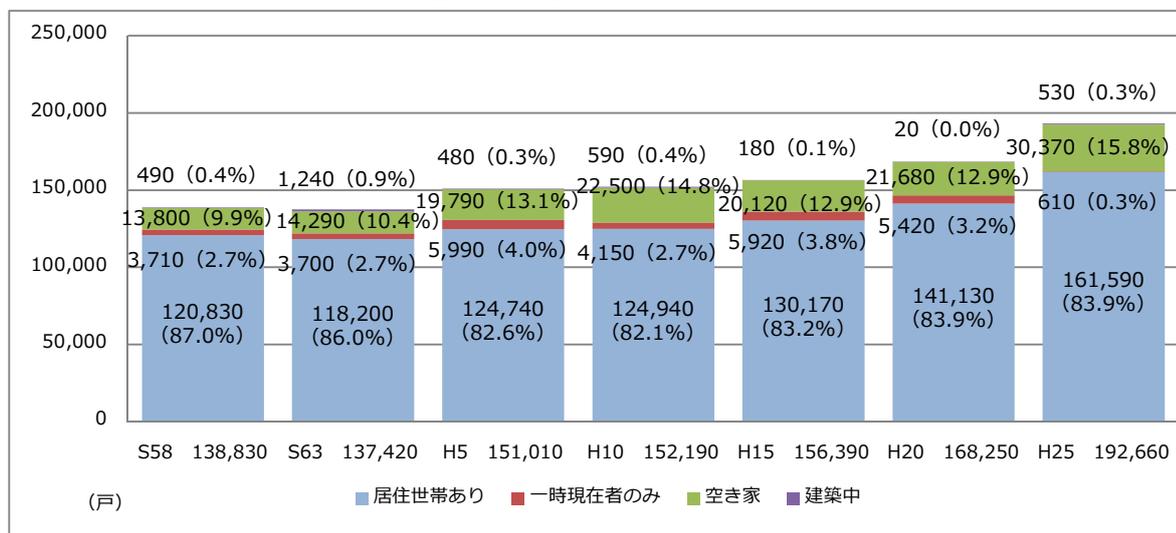


2. 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数の推移

住宅・土地統計調査によると、豊島区の住宅数は平成 25 年で 192,660 戸と増加傾向にある。内訳では、居住世帯のある住宅が 161,590 戸、居住世帯以外の合計が 31,510 戸である。平成 20 年から平成 25 年にかけては、割合では空き家が最も増加している。

【図表 2-12】 住宅総数の推移

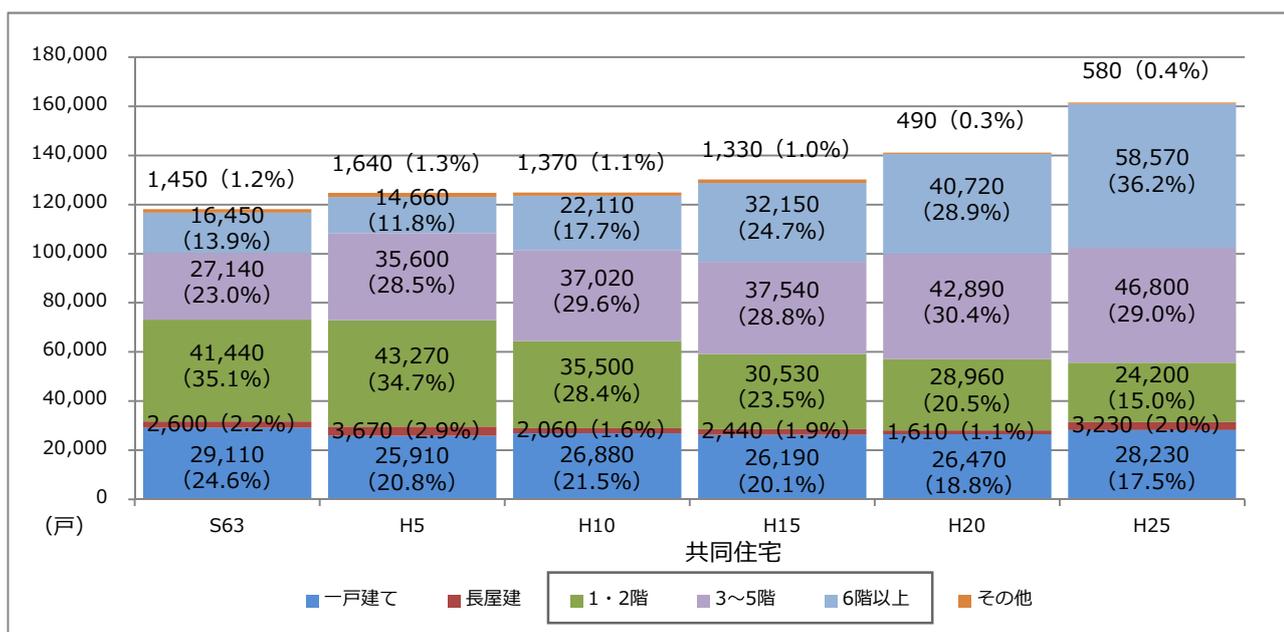


出典：住宅・土地統計調査(昭和 58 年～平成 25 年)

(2) 建て方別住宅数の推移

建て方別の住宅数では、共同住宅が全体の 80%程度を占めている。共同住宅の階層別では、6 階以上の共同住宅の割合が増加している一方、1・2 階の共同住宅の割合は減少傾向にある。一戸建ての割合も緩やかな減少傾向にある。

【図表 2-13】 建て方別住宅数の推移

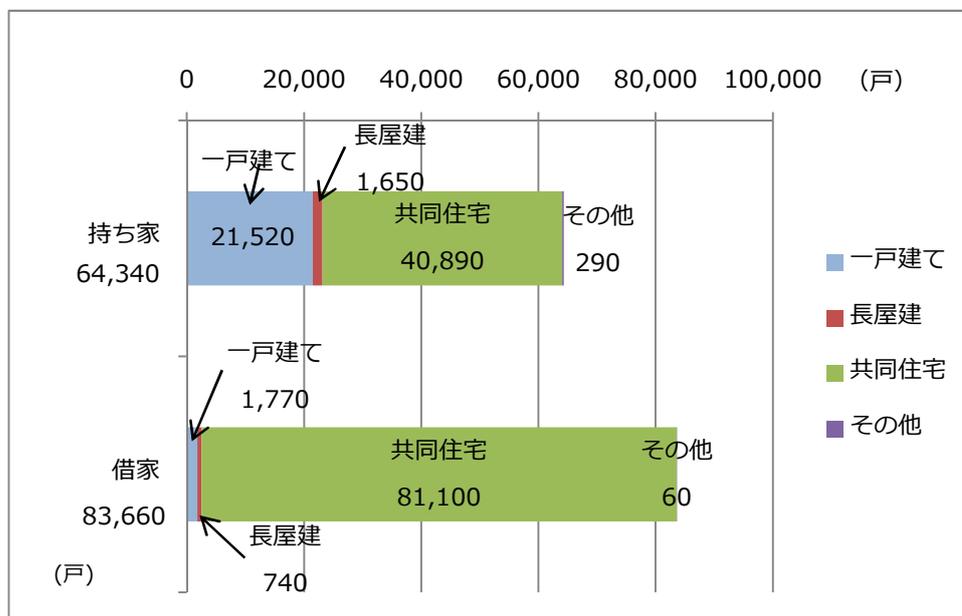


出典：住宅・土地統計調査(昭和 63 年～平成 25 年)

(3) 所有関係別・建て方別の住宅数

所有関係別に見ると、借家では共同住宅が81,100戸（96.9%）、一戸建てが1,770戸（2.1%）で、借家の建て方では共同住宅が圧倒的に多い。

【図表 2-14】 所有関係別・建て方別住宅数

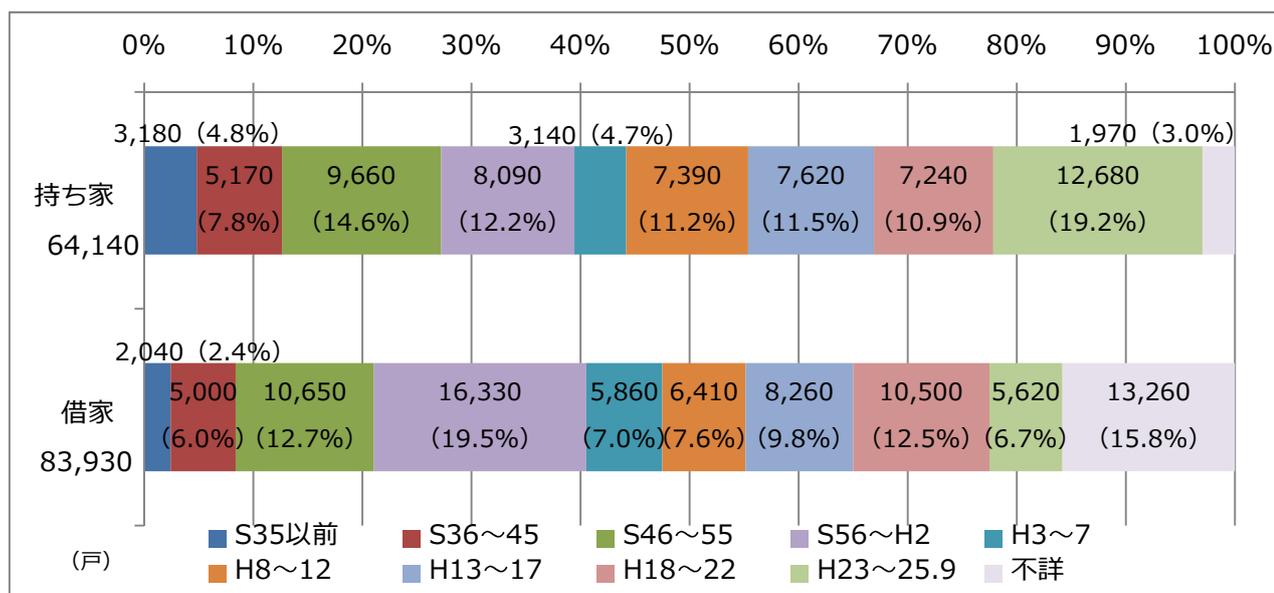


出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

(4) 所有関係別住宅の建築時期

所有関係別に建築時期を見ると、昭和 45 年以前の住宅が持ち家では 12.6%、借家では 8.4%あり、借家と比べて持ち家の老朽化が進んでいる。

【図表 2-15】 所有関係別住宅の建築時期

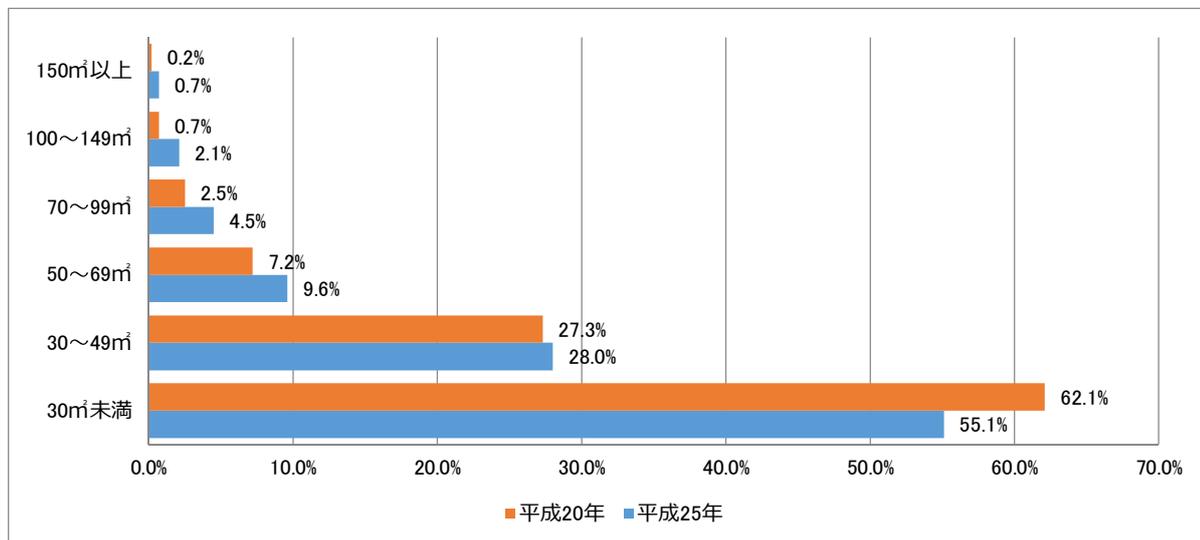


出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

(5) 床面積別ストックの変化（過去2回比較）

民営借家の床面積別住宅ストックの状況を見ると、30㎡未満の狭小住戸が55%を占めている。

【図表 2-16】 床面積別ストックの変化

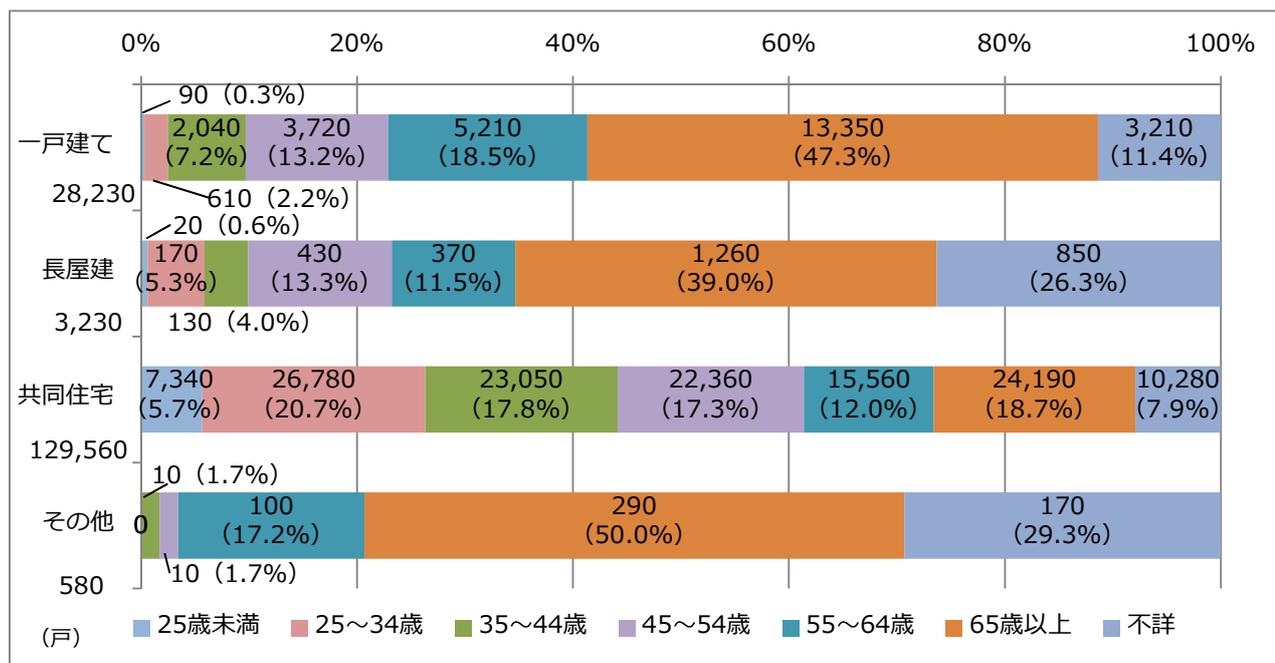


出典：住宅・土地統計調査（平成20年・平成25年）

(6) 建て方別家計を主に支える者の年齢

建て方別に家計を主に支える者の年齢を見ると、一戸建て、その他（工場や事務所の一部に住宅がある場合等）、長屋建で65歳以上が全体の半数を占めており、高齢化が進んでいる。

【図表 2-17】 所有関係別家計を主に支える者の年齢

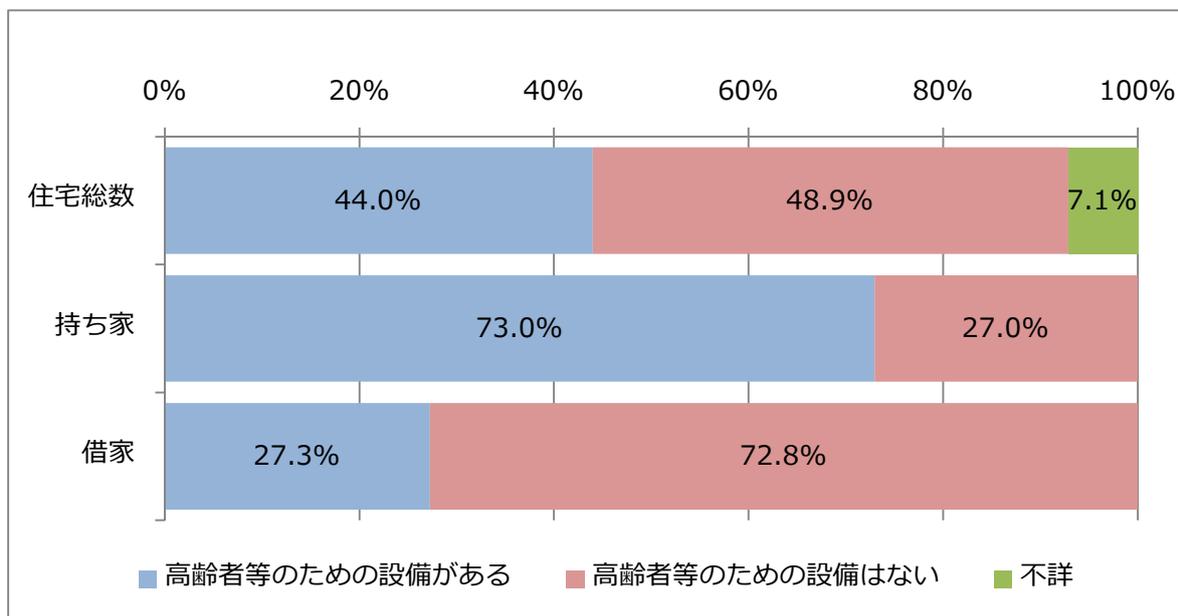


出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

(7) 建て方別高齢者設備の有無

建て方別に高齢者のための設備(敷居の段差解消や手すりの設置等)の有無を見ると、持ち家の73%で設置がある一方、借家では27.3%の設置に留まっている。

【図表 2-18】 建て方別高齢者設備の有無



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

(8) 種類別空き家数・空き家率

豊島区の空き家総数は30,370戸であり、住宅総数の15.8%が空き家となっている。空き家の種類別に見ると、空き家総数のうち83.8%が賃貸用の住宅である。

なお、12.2%がその他の住宅に分類され、これらについては適切な管理が行われていない可能性がある。

【図表 2-19】 区内空き家の種類別戸数及び比率

住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし	空き家		
			一時現在者のみ	空き家	建築中
192,660	161,590	31,060	610	30,370	80
100.0%	83.9%	16.1%	0.3%	15.8%	0.04%

空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
30,370	360	25,450	840	3,720
100.0%	1.2%	83.8%	2.8%	12.2%

出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

【図表 2-20】 住宅・土地統計調査における空き家の種類・定義

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
		その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯は長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分が困難な住宅を含む）
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

豊島区の空き家率および賃貸用の住宅の空き家率は特別区のうち第1位である。

一方、その他の住宅率は特別区のうち第12位であり全国、東京都及び特別区全体の比率と比較しても低い水準である。

全国的には、その他の住宅の増加（H20-H25 増加率：+18.7%）が問題視されているが、豊島区ではその傾向がみられない（H20-H25 増加率：△0.3%）。その一方で、賃貸用の住宅が急激に増加（H20-H25 増加率：+52.6%）しており、全国と豊島区では問題視される空き家の種類が異なっている。

【図表 2-21】 空き家の種類別比率（全国・東京都・23区比較）

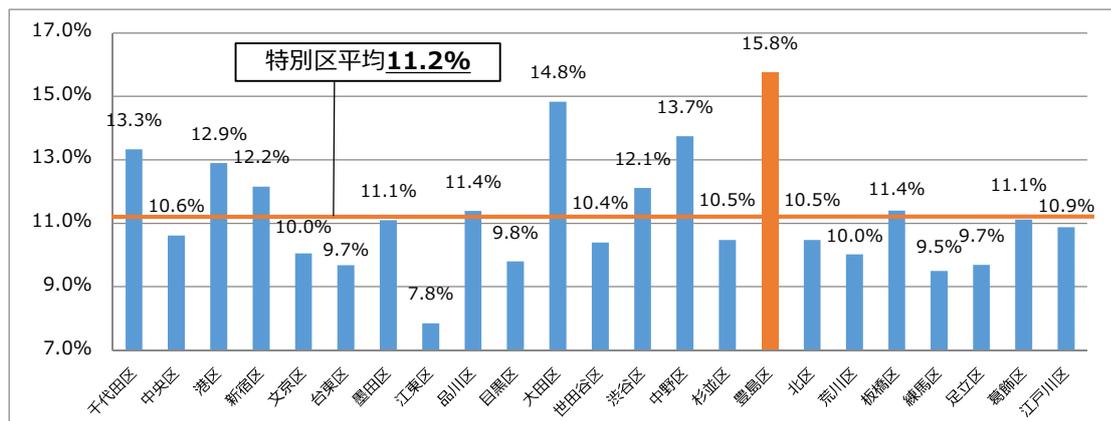
 =特別区平均以上

区名	空き家率				
	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
全国	13.5%	0.7%	7.1%	0.5%	5.3%
東京都	11.1%	0.2%	8.1%	0.7%	2.0%
特別区	11.2%	0.2%	8.1%	0.8%	2.2%
千代田区	13.3%	0.2%	8.6%	2.0%	2.6%
中央区	10.6%	1.3%	6.5%	1.4%	1.4%
港区	12.9%	0.3%	8.7%	1.1%	2.8%
新宿区	12.2%	0.1%	9.2%	0.7%	2.1%
文京区	10.0%	0.3%	6.5%	1.3%	2.0%
台東区	9.7%	0.2%	6.8%	1.0%	1.6%
墨田区	11.1%	0.3%	7.4%	0.5%	3.0%
江東区	7.8%	0.0%	6.0%	1.6%	0.3%
品川区	11.4%	0.5%	8.3%	0.7%	1.9%
目黒区	9.8%	0.1%	7.3%	0.4%	2.0%
大田区	14.8%	0.0%	11.0%	2.5%	1.3%
世田谷区	10.4%	0.1%	6.1%	0.3%	3.9%
渋谷区	12.1%	0.2%	9.5%	0.4%	2.0%
中野区	13.7%	0.1%	11.4%	0.5%	1.8%
杉並区	10.5%	0.2%	7.8%	0.3%	2.2%
豊島区	15.8%	0.2%	13.2%	0.4%	1.9%
北区	10.5%	0.0%	7.4%	0.4%	2.6%
荒川区	10.0%	0.1%	6.7%	0.7%	2.5%
板橋区	11.4%	0.1%	8.8%	0.6%	1.8%
練馬区	9.5%	0.1%	7.0%	0.4%	2.0%
足立区	9.7%	0.1%	6.9%	0.5%	2.2%
葛飾区	11.1%	0.1%	8.5%	0.7%	1.9%
江戸川区	10.9%	0.1%	7.4%	0.5%	2.9%

出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

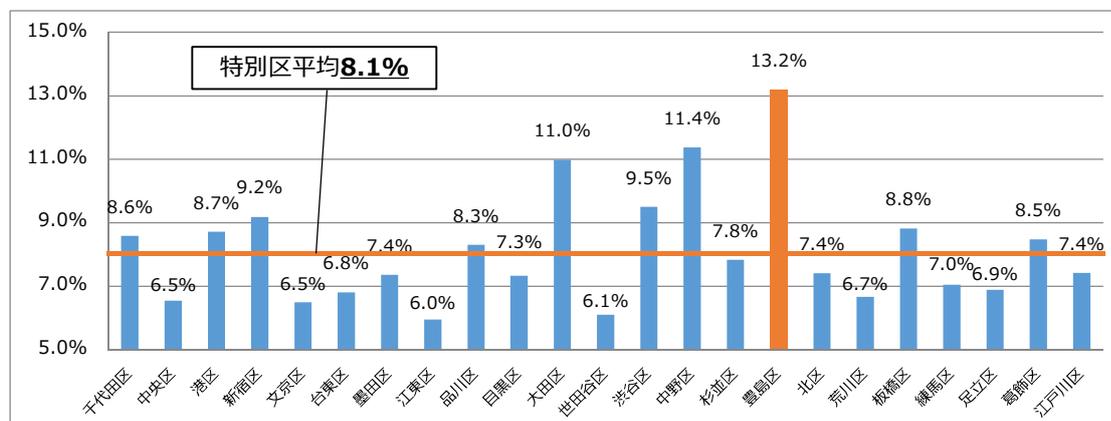
II. 豊島区の空き家・空き室等の概況

【図表 2-22】 空き家率の比較（23区比較）



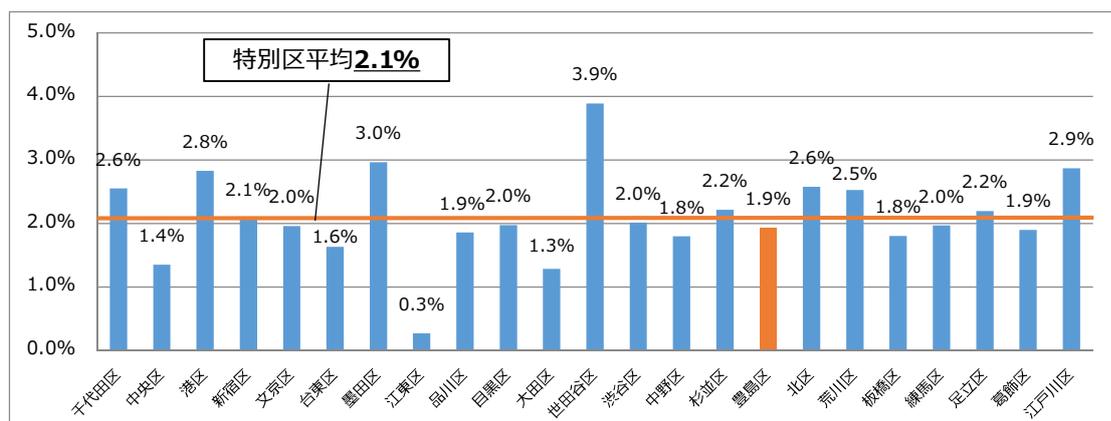
出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

【図表 2-23】 賃貸用の住宅率の比較（23区比較）



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

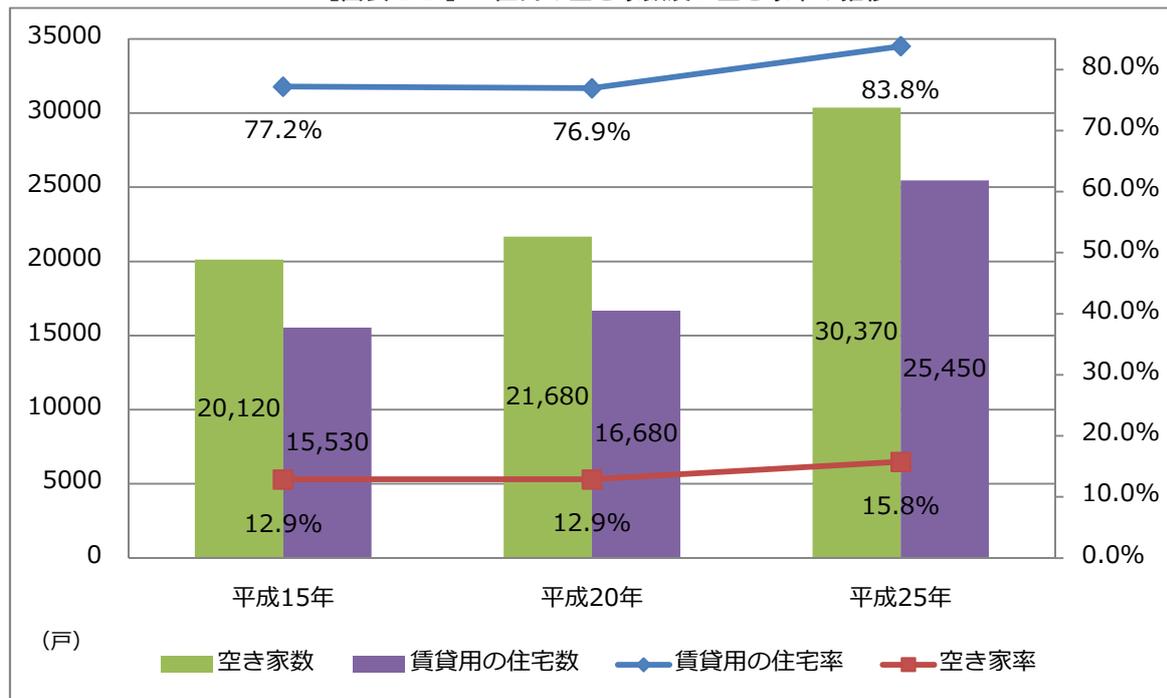
【図表 2-24】 その他の住宅率の比較（23区比較）



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

過去3回の住宅・土地統計調査によると、豊島区の空き家は平成15年、平成20年は概ね20,000戸程度、空き家率は13%程度で推移したが、平成25年には30,370戸、空き家率は15.8%まで増加、上昇している。賃貸用の住宅についても、平成15年、平成20年は概ね16,000戸前後、空き家数に対する比率は77%前後で推移したが、平成25年には25,450戸、空き家数に対する比率は83.8%まで増加、上昇している。

【図表 2-25】 区内の空き家数及び空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成15年～平成25年）

(9) 空き家の種類別、建て方別、構造別、腐朽・破損の有無別の件数・割合

豊島区の空き家を建て方別に分類すると、一戸建が2,650戸、長屋建・共同住宅・その他が27,720戸で、後者が空き家全体の91.3%を占めている。

構造別では、一戸建の92.8%が木造、長屋建・共同住宅・その他の73.4%が非木造である。

朽廃・破損の状況は、空き家全体のうち朽廃・破損ありが6,810戸（空き家全体の22.4%）となっている。その内訳では、賃貸用の住宅に分類される空き家で4,970戸（空き家全体の16.4%）と最も多い。

【図表 2-26】 空き家の種類別、建て方別、構造別、朽廃・破損の有無別の件数・割合

	総 数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造
空き家総数	30,370	2,650	2,460	190	27,720	7,360	20,360
二次的住宅	360	60	60	—	300	100	200
	1.2%	0.2%	0.2%		1.0%	0.3%	0.7%
賃貸用の住宅	25,450	730	670	60	24,720	6,580	18,140
	83.8%	2.4%	2.2%	0.2%	81.4%	21.7%	59.7%
売却用の住宅	840	230	230	—	610	70	540
	2.8%	0.8%	0.8%		2.0%	0.2%	1.8%
その他の住宅	3,720	1,630	1,500	130	2,090	610	1,480
	12.2%	5.4%	4.9%	0.4%	6.9%	2.0%	4.9%
朽廃・破損あり	6,810	920	860	70	5,890	3,080	2,810
	22.4%	3.0%	2.8%	0.2%	19.4%	10.1%	9.3%
二次的住宅	40	—	—	—	40	20	20
	0.1%				0.1%	0.1%	0.1%
賃貸用の住宅	4,970	160	130	30	4,810	2,640	2,170
	16.4%	0.5%	0.4%	0.1%	15.8%	8.7%	7.1%
売却用の住宅	290	70	70	—	220	30	190
	1.0%	0.2%	0.2%		0.7%	0.1%	0.6%
その他の住宅	1,510	690	660	30	820	380	440
	5.0%	2.3%	2.2%	0.1%	2.7%	1.3%	1.4%
朽廃・破損なし	23,560	1,730	1,610	120	21,840	4,280	17,550
	77.6%	5.7%	5.3%	0.4%	71.9%	14.1%	57.8%
二次的住宅	320	60	60	—	260	70	190
	1.1%	0.2%	0.2%		0.9%	0.2%	0.6%
賃貸用の住宅	20,480	570	550	20	19,910	3,930	15,980
	67.4%	1.9%	1.8%	0.1%	65.6%	12.9%	52.6%
売却用の住宅	550	160	160	—	390	40	350
	1.8%	0.5%	0.5%		1.3%	0.1%	1.2%
その他の住宅	2,210	940	840	100	1,270	230	1,040
	7.3%	3.1%	2.8%	0.3%	4.2%	0.8%	3.4%

出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

(10) 空き家の敷地に接している道路の幅員

空き家の敷地に接している道路の幅員では、空き家全体の 37.2%の敷地に接する道路が 4m 未満、また 2.4%では無接道であった。

【図表 2-27】 空き家の敷地に接している道路の幅員

空き家総数	敷地に接している道路の幅員					接していない
	2 m未満	2～4 m	4～6 m	6～10m	10m以上	
30,370	2,140	9,160	8,030	5,460	4,860	720
100.0%	7.0%	30.2%	26.4%	18.0%	16.0%	2.4%

出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

(11) 木造住宅密集地域の状況

豊島区では、戦後の急速な市街化により、駅周辺以外の地域では木造住宅密集地域が広く分布している。

東京都の「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」実施方針（平成 24 年 1 月）によれば、木造住宅密集地域では、道路や公園等の都市基盤が不十分なことに加え、老朽化した木造建築物が多いことにより、地震や火災などの災害による大きな被害発生の危険が高い地域である。また、木造住宅密集地域では、居住者の高齢化による建物建て替え意欲の低下、敷地が狭小であることによる建て替え困難、土地の権利関係が複雑で合意形成に時間を要するなど、改善が進みにくい状況にある。

このため、東京都では 24 年 1 月に「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」を策定し、豊島区と連携して不燃化特区、特定整備路線の指定による該当地域の重点的な整備・改善に取り組んでいる。豊島区では現在、以下の 5 地区が不燃化特区に、5 路線 7 区間が特定整備路線に指定されている。

【図表 2-28】 不燃化特区・特定整備路線の指定状況



出典：豊島区ホームページ

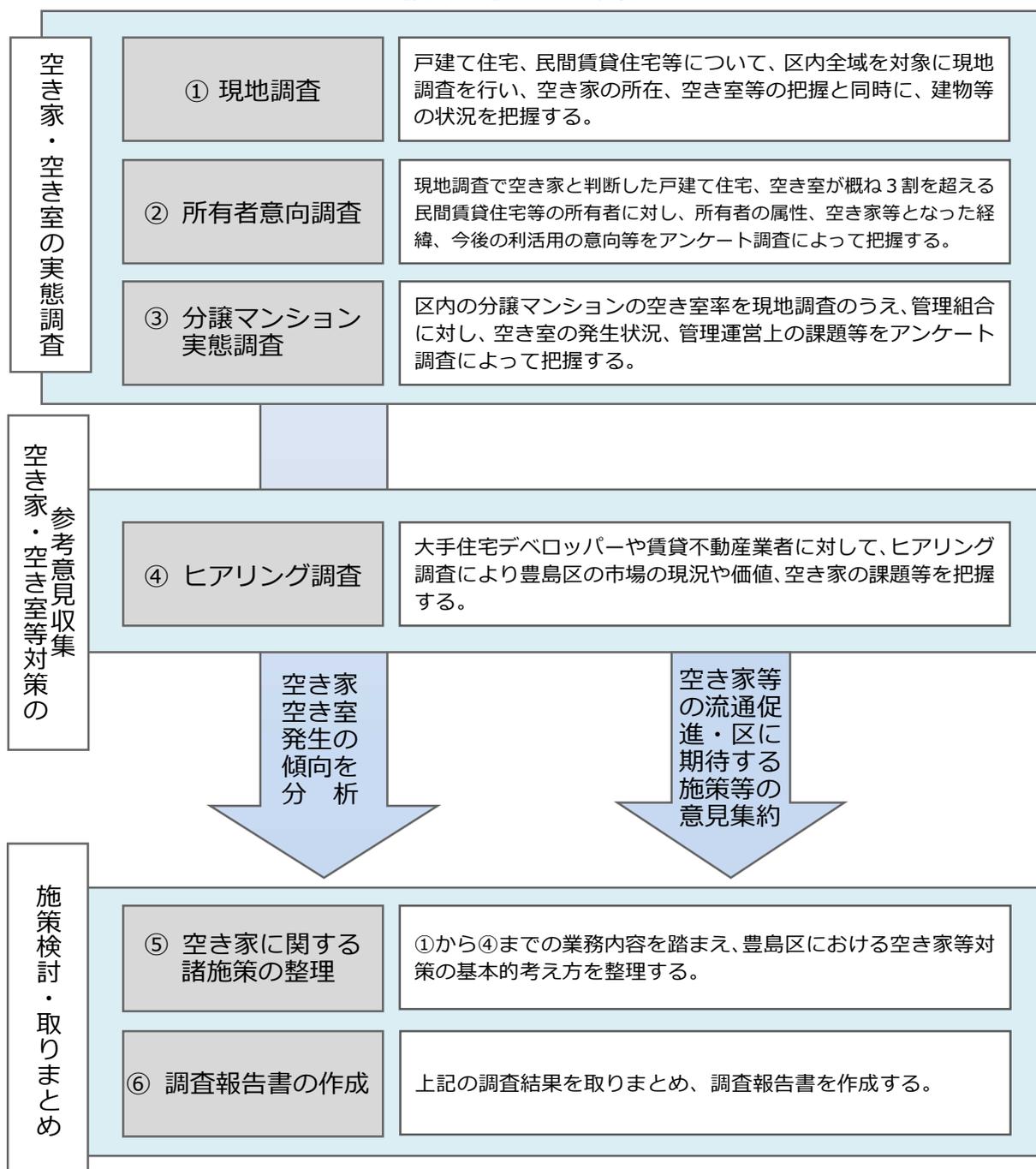
III. 調査の手順

1. 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 3-1】 調査の概要



2. 調査準備

(1) 空き家等現地調査票の作成

戸建て住宅、民間賃貸住宅等の現地調査基準について、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成 24 年 6 月、国土交通省住宅局）（以下「手引き」という。）」に例示されている現地調査項目、「豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例（平成 26 年 3 月 25 日、豊島区条例第 9 号）」及び「同施行規則（平成 26 年 6 月 30 日、豊島区規則第 50 号）」における建物の管理不全な状態、危険な状態の判定基準を参考に調査項目を設定し、空き家等現地調査基準を策定した。なお、空き家等現地調査票は付属資料 1 に採録した。

(2) 所有者意向調査票の作成

戸建て住宅、民間賃貸住宅について、手引きにおける調査票の例を参考に、空き家、空き室に対する所有者の認識確認（所有に関する認識、建物の利用形態等）、空き家となった経緯、日常管理の状況、今後の利活用の意向、管理運営上の課題等を聴取することで、今後の豊島区の空き家等対策の検討に有用な情報を収集可能な設問を検討し、所有者意向調査項目を策定した。なお、所有者意向調査票は付属資料 3 に採録した。

(3) 分譲マンション実態調査票の作成

分譲マンションについて、分譲マンションにおける居室の賃貸化や空き室発生の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、管理組合に向けた分譲マンション実態調査項目を策定した。なお、分譲マンション実態調査票は付属資料 4 に採録した。

(4) 事業者ヒアリング票の作成

大手住宅デベロッパーや賃貸不動産業者を対象に、豊島区の市場の現況や価値、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、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等を聴取し、豊島区の空き家等対策検討に有用な情報として活用するための事業者ヒアリング項目を策定した。なお、事業者ヒアリング票は付属資料 5 に採録した。

3. 現地調査

(1) 戸建て住宅の空き家調査

(ア) 全戸調査

調査期間：平成28年9月27日～平成28年10月18日

調査方法：区全域の戸建て住宅を対象に、【図表 3-2】の基準に基づき空き家の有無を確認した。

【図表 3-2】 空き家の判断基準

下記基準により総合的に判断のうえ、空き家と思われる建物を確認する。

A：郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている。

B：窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない。

C：門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が窺えない。

D：売り・貸し物件の表示がある。

E：上記以外（電気メーターが動いていない等）

(イ) 詳細調査

調査期間：平成28年10月21日～平成28年11月7日

調査方法：全戸調査の結果、空き家と考えられる戸建て住宅を対象に空き家等現地調査票を用いた詳細調査を行い、空き家判定するとともに建物の状況を取得した。

(ウ) はがき調査

調査期間：平成28年12月3日～平成29年1月6日

調査方法：詳細調査時に空き家と判定された戸建て住宅を対象に往復はがきを郵送し、居住状況を確認した。

(2) 民間賃貸住宅等の空き室調査

(ア) 全戸調査

調査期間：平成28年9月27日～平成28年10月18日

調査方法：区全域の民間賃貸住宅等を対象に、【図表 3-3】の基準に基づき空き室の有無を確認した。

【図表 3-3】 空き室の判断基準

下記基準により、立入り可能な範囲で総戸数・空き室数を確認する。
 オートロック等で立入り不能な建物については「不明」として把握する。
 総戸数：集合ポストの数、集合ポストがなければ戸口の数
 空き室数：集合ポストの投函禁止シールの貼付け、または投函口が塞がれている
 ポストの数
 集合ポストがない場合、各戸口設置のポストや電気メーター等の稼働
 の有無により居住を確認

(イ) 詳細調査

調査期間：平成28年11月8日～平成28年11月30日

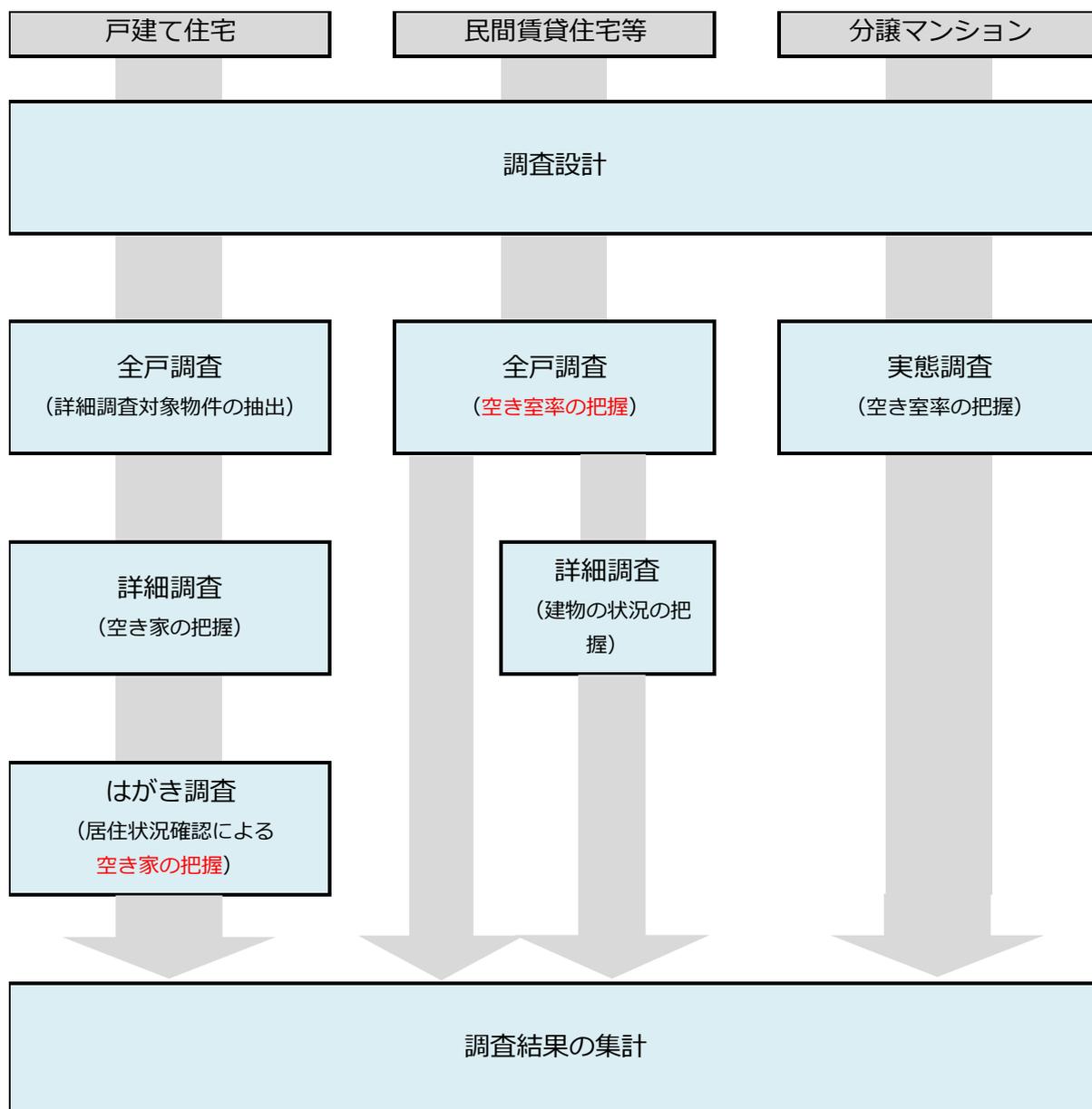
調査方法：全戸調査の結果、空き室率3割超の民間賃貸住宅等を対象に空き家等現地調査票を用いた詳細調査（建物状況調査）を行い、建物の状況を確認した。

(3) 分譲マンションの空き室調査

調査期間：平成28年9月27日～平成28年10月18日

調査方法：区が保有している分譲マンションリストを対象に、【図表 3-3】の基準により空き室の有無を確認した。

【図表 3-4】 現地調査フロー



4. 所有者意向調査

(1) 戸建て住宅の意向調査

(ア) 調査時期

発送時期：平成 29 年 1 月 24 日

回収時期：平成 29 年 1 月 25 日～平成 29 年 2 月 8 日（14 日間）

(イ) 調査方法

現地調査にて空き家と判定された建物についてブルーマップで地番を確認した後、登記簿を基に建物所有者を特定した。また、建物所有者が不明の場合には、その建物が建っている土地の所有者を所有者意向調査票（建物等ご利用実態アンケート票）送付先の対象とした。

所有者意向調査の実施に当たっては、所有者が当該建物を「空き家」と認識していない可能性があることを配慮し、「当該登記物件」の利用状況の確認を導入部に据え、その上で今後の利活用の意向、利活用に当たっての課題、要望等を調査した。

(ウ) 聴取項目の概要

【図表 3-5】 聴取項目の概要（戸建て住宅）

設 問	意 図
<p>【所有者等について】</p> <p>①所有者の確認</p> <p>②所有者の人数（共有）</p> <p>③所有者の年齢</p> <p>④所有者の家族構成（同居・別居）、近居の状況</p>	<p>①登記簿上の所有者と真の所有者の整合性を確認するための設問。</p> <p>②所有者の年齢と空き家の破損状況等、「所有者の属性」と「空き家の状態」の関連性等を分析するための設問。</p> <p>③所有者以外に空き家の管理等を実施可能な親族の存否を把握するための設問。</p>
<p>【建物の使用状況等について】</p> <p>①建物の建築時期</p> <p>②土地の権原（所有・借地）</p> <p>③建物使用の有無、使用用途、使用の頻度</p> <p>④建物未使用の期間</p> <p>⑤未使用となったきっかけ、理由</p>	<p>①建物の建築時期と破損状況等、「建物の建築時期」と「空き家の状態」の関連性等を分析するための設問。</p> <p>②借地権付建物か否かと空き家の破損状況等、「土地の権原」と「空き家の状態」の関連性等を分析するための設問。</p> <p>③現地調査で空き家と判定した建物が、真に空き家であるか否かを確認するための設問。</p> <p>④長期間空き家となっている建物の破損状況等、「建物未使用の期間」と「空き家の状態」の関連性等を分析するための設問。</p>

	⑤未使用となった経緯から、今後の空き家化予防の手がかりを得るための設問。
<p>【建物の管理状況について】</p> <p>①建物管理者の確認</p> <p>②建物管理の内容、管理の頻度</p> <p>③管理を行っていない理由</p>	<p>①建物管理を業者に委託しているか否かと建物の破損状況等、「建物管理者」と「空き家の状態」の関連性等を分析するための設問。</p> <p>②建物管理の内容や頻度と建物の破損状況等、「建物の管理実施状況」と「空き家の状態」の関連性等を分析するための設問。</p> <p>③空き家の管理を行わない理由を把握することにより、今後の適正管理促進に向けた手がかりを得るための設問。</p>
<p>【建物に関する困りごとについて】</p> <p>建物に関する困りごとの確認</p>	所有者が、空き家の処分や管理に関してどのような困りごとを抱えているかを把握することにより、その解消に向けた費用面、技術面等における行政のサポートの可能性を探るための設問。
<p>【建物の今後の利活用等について】</p> <p>①利活用意向の有無</p> <p>②利活用の方法</p> <p>③利活用する意向がない場合の理由</p>	<p>①所有者の建物利活用に関する意識を把握することにより、空き家の減少可能性を探るための設問。</p> <p>②所有者の建物利活用方法に関する意向を把握することにより、市場での流通や公的利活用等における行政のサポートの可能性を探るための設問。</p> <p>③利活用を希望しない理由から、今後の利活用促進に向けた手がかりを得るための設問。</p>
<p>【区に期待する支援について】</p> <p>適正管理や利活用のうえで区に期待する支援</p>	空き家所有者が区に期待する支援の内容を把握することにより、空き家の適正管理の促進や利活用推進に向けた、行政のサポートの可能性や方向性を探るための設問。
<p>【区の施策に対する活用の意向】</p> <p>①リノベーションまちづくり</p> <p>②居住支援協議会（としま居住支援バンク）</p>	空き家所有者が、区が取り組んでいる事業に所有物件を活用する意向があるか否かを把握するための設問。

(2) 民間賃貸住宅等の意向調査

(ア) 調査時期

発送時期：平成 29 年 2 月 4 日、平成 29 年 2 月 13 日

回収時期：平成 29 年 2 月 5 日～平成 29 年 2 月 24 日（20 日間）

(イ) 調査方法

現地調査にて空き室率 3 割超の建物、空き室不明の建物及び、空き室率 0%の建物の内、戸数が 2～10 戸の建物についてブルーマップで地番を確認した後、登記簿を基に建物所有者を特定した。また、建物所有者が不明の場合には、その建物が建っている土地の所有者を所有者意向調査票（建物等ご利用実態アンケート票）送付先の対象とした。戸数が 2～10 戸の建物については豊島区空き家等発生メカニズム分析の基礎資料として活用する為に調査対象とした。

所有者意向調査の実施に当たっては、建物の空き室発生状況や管理状況の確認を導入部に据え、その上で建物に関する今後の方針、賃貸経営上の課題、要望等を調査した。

(ウ) 聴取項目の概要

【図表 3-6】 聴取項目の概要（民間賃貸住宅等）

設 問	意 図
<p>【所有者等について】</p> <p>①所有者の確認</p> <p>②所有者の人数（共有）</p> <p>③所有者の年齢</p>	<p>①登記簿上の所有者と真の所有者の整合性を確認するための設問。</p> <p>②所有者の年齢と建物の破損状況等、「所有者の属性」と「建物の状態」の関連性等を分析するための設問。</p>
<p>【土地・建物の概要について】</p> <p>①建物の建築時期</p> <p>②土地面積、建物面積</p> <p>③建物の住戸数、住戸内設備、共用設備</p> <p>④耐震化、バリアフリー化の状況</p> <p>⑤地上階数、エレベーターの有無</p> <p>⑥土地の権原（所有・借地）</p> <p>⑦家賃水準</p>	<p>①建物の建築時期と破損状況等、「建物の建築時期」と「建物の状態」の関連性等を分析するための設問。</p> <p>②土地・建物の規模を把握し、空き室の発生状況との関連性等を分析するための設問。</p> <p>③建物の住戸数、設備水準等を把握し、空き室の発生状況との関連性等を分析するための設問。</p> <p>④耐震化、バリアフリー化の状況を把握し、空き室の発生状況との関連性等を分析するための設問。</p> <p>⑤地上階数、エレベーターの有無等を把握し、空き室の発生状況との関連性等を分析するための設問。</p>

	<p>⑥借地権付建物か否かと建物の破損状況等、「土地の権原」と「建物の状態」の関連性等を分析するための設問。</p> <p>⑦家賃水準を把握し、空き室の発生状況との関連性等を分析するための設問。</p>
<p>【入居者属性・空き室の状況について】</p> <p>①入居者の属性</p> <p>②入居世帯主の年齢層</p> <p>③高齢者・小学生・障害者・外国人世帯の入居の有無、受け入れ方針</p> <p>④空き室数、その推移</p> <p>⑤意図的な空き室数</p> <p>⑥共同居住（シェア居住）形態の有無、今後の意向</p>	<p>①入居者の属性に応じた空き室の発生状況等を把握するための設問。</p> <p>②入居世帯主の年齢層に応じた空き室の発生状況等を把握するための設問。</p> <p>③高齢者・小学生・障害者・外国人世帯の入居の有無、受け入れ方針に応じた空き室の発生状況等を把握するための設問。</p> <p>④空き室の発生状況と建物の破損状況、賃貸経営上の課題の関連性等を分析するための設問。</p> <p>⑤意図的な空き室の有無とその室数を把握することにより、空き室の発生状況と空き家等対策の要否の関連性等を分析するための設問。</p> <p>⑥共同居住（シェア居住）形態の有無、今後の意向を把握することにより、空き家等対策における共同居住（シェア居住）形態の位置づけを検討するための設問。</p>
<p>【建物の管理状況について】</p> <p>①建物管理者の確認</p> <p>②委託している管理業務の内容</p> <p>③管理を行っていない理由</p>	<p>①建物管理を業者に委託しているか否かと建物の破損状況等、「建物管理者」と「建物の状態」の関連性等を分析するための設問。</p> <p>②委託している管理業務の内容に応じた空き室の発生状況等を把握するための設問。</p> <p>③建物管理を行わない理由を把握することにより、今後の適正管理促進に向けた手がかりを得るための設問。</p>
<p>【建物の空き室について】</p> <p>①空き室発生の要因</p> <p>②空き室を減らすための取組み</p>	<p>①空き室の発生要因に対する所有者の認識を把握することにより、空き室率改善に向けた行政のサポートの可能性や方向性を探るための設問。</p> <p>②所有者の空き室率改善に向けた取り組みと空き室の発生状況との関連から、空き室率改善に向けた行政のサポートの可能性や方向性を探るための設問。</p>
<p>【賃貸経営上の困りごとについて】</p> <p>賃貸経営上の困りごと</p>	<p>所有者が、民間賃貸住宅の経営に関してどのような困りごとを抱えているかを把握することにより、その解消に向けた費用面、技術面等における行政のサポートの可能性を探るた</p>

	めの設問。
<p>【建物に関する今後の方針について】</p> <p>①長期・大規模修繕計画の有無</p> <p>②建物に関する今後の方針</p> <p>③今後の方針が決まっていない理由</p>	<p>①長期・大規模修繕計画の有無を把握することにより、今後の建物管理状況等を推測するための設問。</p> <p>②建物に関する今後の方針を把握することにより、所有者の建物に対する管理・処分の意向を把握し、適正管理促進や空き室率改善に向けた手がかりを得るための設問。</p> <p>③今後の方針が決まらない理由から、今後の建物再生や利活用促進に向けた手がかりを得るための設問。</p>
<p>【区に期待する支援等について】</p> <p>賃貸経営のうえで区に期待する支援</p>	<p>空き家所有者が区に期待する支援の内容を把握することにより、空き室率の改善、賃貸経営状況の向上に向けた、行政のサポートの可能性や方向性を探るための設問。</p>
<p>【区の施策に対する活用の意向】</p> <p>①リノベーションまちづくり</p> <p>②居住支援協議会（としま居住支援バンク）</p>	<p>所有者が、区が取り組んでいる事業に所有物件を活用する意向があるか否かを把握するための設問。</p>

(3) 発送・回収状況

【図表 3-7】 発送・回収状況（戸建て住宅・民間賃貸住宅等）

建物分類	発送・回収		件数
戸建て住宅	発送該当棟数		594
	所有者特定棟数		473
	発送数	建物	195
		土地	390
		合計	585
	回収数	建物	52
		土地	115
		合計	167
		回収率	28.5%
	民間賃貸住宅等	発送該当棟数	
所有者特定棟数		3,703	
発送数		建物	3,023
		土地	1,725
		合計	4,748
回収数		建物	743
		土地	468
		合計	1,211
		回収率	25.5%

5. 分譲マンション実態調査

(1) 調査時期

発送時期：平成 29 年 1 月 30 日

回収時期：平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 2 月 13 日

(2) 調査方法

区が保有している分譲マンションリストの管理組合を対象に、アンケート方式による実態調査票を送付した。

実態調査の実施に当たっては、調査対象建物の居住者の属性、管理組合の状況、マンション管理上の課題等を調査した。

(3) 聴取項目の概要

【図表 3-8】 聴取項目の概要（分譲マンション）

設 問	意 図
<p>【建物の概要について】</p> <p>①建物の建築時期</p> <p>②住戸数</p>	<p>①建物の建築時期を把握し、居住者の属性、管理組合の状況、修繕積立金等の状況等との関連性等を探るための設問。</p> <p>②住戸数を把握し、居住者の属性、管理組合の状況、修繕積立金等の状況等との関連性等を探るための設問。</p>
<p>【居住者の属性等について】</p> <p>①区分所有者が自ら居住する住戸数</p> <p>②賃貸されている住戸数、推移</p> <p>③高齢者・小学生以下・障害者・外国人が居住する住戸数</p> <p>④空室のままになっている住戸数、推移</p> <p>⑤単身世帯・家族世帯</p> <p>⑥入居世帯主の年齢層</p>	<p>①区分所有者自らが居住している状況と、管理組合の状況、修繕積立金等の状況等との関連性等を探るための設問。</p> <p>②賃貸されている住戸数やその推移と、管理組合の状況やその他建物管理上の問題との関連性等を探るための設問。</p> <p>③様々な属性にわたる居住者と、建物管理上の問題や、防犯・防災上の問題、及びコミュニティ形成上の問題等との関連性等を探るための設問。</p> <p>④空室数やその推移と、管理組合の状況、修繕積立金等の状況、及びコミュニティ形成上の問題等との関連性等を探るための設問。</p> <p>⑤単身世帯・家族世帯の別により、コミュニティ形成上問題や区分所有者間の合意形成の難易の違い等を探るための設問。</p> <p>⑥年齢層の別により、コミュニティ形成上問題や区分所有者間の合意形成の難易の違い等を探るための設問。</p>

<p>【管理組合について】</p> <p>①総会の開催頻度、出席率</p> <p>②理事会の開催頻度、出席率</p> <p>③理事・役員を選出方法、任期</p> <p>④専門家との顧問契約、内容</p> <p>⑤マンション管理上の課題</p> <p>⑥区分所有者が理事・役員を引き受けない理由</p> <p>⑦役員報酬の支払い</p> <p>⑧マンションの財政面が悪化しているか</p> <p>⑨マンションの環境面が悪化しているか</p>	<p>①総会の開催状況の実態の把握、及びマンション管理上の課題の関連性等を探るための設問。</p> <p>②理事会の開催状況の実態の把握、及びマンション管理上の課題の関連性等を探るための設問。</p> <p>③理事・役員を選出方法、任期と管理費の滞納、修繕積立金不足等の財政面の悪化との関連性等を探るための設問。</p> <p>④専門家との顧問契約の有無や内容の相違とマンションの財政面や環境面の悪化との関連性等を探る設問。</p> <p>⑤マンション管理上の課題から今後の適正管理の促進に向けた施策の手がかりを得るための設問。</p> <p>⑥区分所有者が理事・役員を引き受けない理由から、今後の適正管理の促進に向けた施策の手がかりを得るための設問。</p> <p>⑦役員報酬の支払い状況がマンションの管理状態や財政面・環境面の良否に与える影響を探るための設問。</p> <p>⑧財政面の悪化の有無とその理由を把握することで、管理状態の良否や総会・理事会等の開催状況との関連性や今後の適正管理の促進に向けた施策の手がかりを探るための設問。</p> <p>⑨環境面の悪化の有無とその理由を把握することで、総会・理事会等の開催状況との関連性や今後の適正管理の促進に向けた施策の手がかりを探るための設問。</p>
<p>【修繕積立金等の状況について】</p> <p>①修繕積立金の金額に不安があるか</p> <p>②大規模修繕工事の検討で困っていること</p> <p>③建物の老朽化・劣化に対する対応方針</p>	<p>①修繕積立金の徴収状況の実態を把握するため、及び修繕積立金の不足の端緒を把握するための設問。</p> <p>②大規模修繕工事を検討するうえでの困りごとから、工事の実施促進に向けた施策の手がかりを得るための設問。</p> <p>③修繕・改修・建替等の建物の老朽化・劣化に対する対応方針を把握するための設問。</p>
<p>【居住者コミュニティについて】</p> <p>居住者によるトラブル・ルール違反の有無及び内容</p>	<p>居住者によるトラブル・ルール違反の有無と空き室発生の関連性等を把握するための設問。</p>

<p>【空き室の状況について】</p> <p>①空き室の区分所有者と連絡が取れるか</p> <p>②空き室の区分所有者による管理費・修繕積立金の滞納状況</p>	<p>①空き家であることと、区分所有者との連絡の難易の関連性等を探るため、及び管理費・修繕積立金の滞納がある場合の今後の回収の難易等を計るための設問。</p> <p>②空き室の区分所有者による管理費・修繕積立金滞納の実態を把握するため、及び空き家であることが管理費・修繕積立金の滞納可能性の関連性等を探るための設問。</p>
<p>【区に分譲マンション支援事業に対する認知度、活用の意向】</p> <p>①マンション専門家派遣事業</p> <p>②マンション計画修繕調査費助成事業</p> <p>③マンション耐震診断助成事業</p> <p>④マンション耐震改修助成事業</p> <p>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</p> <p>⑥マンション管理セミナーの開催</p>	<p>①～⑥東京都、豊島区の既存施策に対する認知度、利用状況、制度拡充に対する希望を把握するための設問。</p>

(4) 発送・回収状況

【図表 3-9】 発送・回収状況（分譲マンション）

建物分類	発送・回収	件数
分譲マンション	発送該当棟数	1,148
	発送数	1,148
	回収数	295
	回収率	25.7%

6. 事業者ヒアリング調査

(1) ヒアリング調査の目的

豊島区の市場の現況や価値、今後の供給見込み、空き家の課題等を把握し、豊島区の空き家等対策検討に有用な情報として活用するための基礎資料とする。

(2) ヒアリング項目の概要

(ア) デベロッパーの場合

- ① 他区と比較した豊島区の特徴
- 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
- 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
- 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
- ⑤ 分譲マンションの建て替え促進に向けた課題
- 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
- ⑦ 区の空き家対策に対するご意見 等

(イ) 仲介・賃貸会社の場合

- 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
- 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
- ③ 市場で流通しにくい空き家の特徴
- 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
- ⑤ 区の空き家対策に対するご意見 等

(3) ヒアリングに用いた資料

ヒアリングシートのほか、ヒアリング調査ご協力をお願い文書、ヒアリング実施事業者に対する情報提供のため、調査概要説明資料、区の既存施策についてのパンフレット（豊島区居住支援協議会、豊島区リノベーションまちづくり事業、豊島区狭小住戸集合住宅税）をヒアリング実施事業者に提供した。

(4) ヒアリング実施事業者の選定方針

- (ア) 賃貸住宅等開発、マンション分譲や売買・賃貸仲介や管理を実施し、豊島区の市場に詳しい事業者
- (イ) 大手でない場合には、豊島区もしくは隣接区に所在し、豊島区を業務の主要エリアにしている事業者

(5) ヒアリング調査実施企業

上記選定方針に基づき、豊島区と協議のうえ、ヒアリング実施企業を次のとおり決定した。

【図表 3-10】 ヒアリング調査実施企業

企業名	主な事業概要	ヒアリング調査実施日
A 社	マンション戸建分譲、ビル事業、法人仲介事業 他	平成 29 年 1 月 30 日
B 社	ビル開発・賃貸、マンション戸建分譲 他	平成 29 年 1 月 31 日
C 社	ビル開発・賃貸、マンション戸建分譲 他	平成 29 年 3 月 21 日
D 社	事業用・住宅用不動産売買・仲介・管理 他	平成 29 年 3 月 23 日
E 社	賃貸ガレージ・管理運営、賃貸建物保守・メンテナンス 他	平成 29 年 3 月 24 日
F 社	不動産仲介、集合住宅企画・開発・販売 他	平成 29 年 3 月 24 日
G 社	不動産賃貸・管理、マンション戸建分譲 他	平成 29 年 3 月 27 日

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	66 3.1%
	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%

IV. 調査結果

	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%

IV. 調査結果

	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%

IV. 調査結果

	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（2m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	—

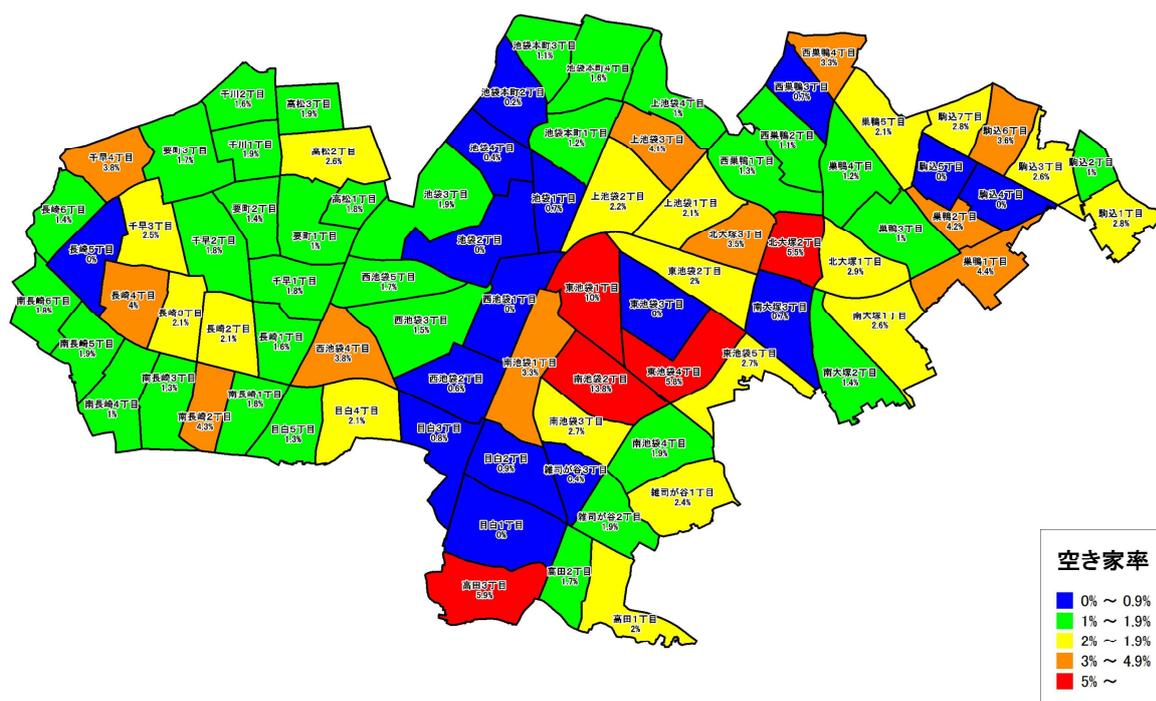
※1：はがき調査にて「1.住んでいます」の返信があった51件は、「空き家」判定から「居住中」判定に変更。

※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%
巢鴨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%
巢鴨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%
巢鴨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%
巢鴨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%
巢鴨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%
西巢鴨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%
西巢鴨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%
西巢鴨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%
西巢鴨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	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。

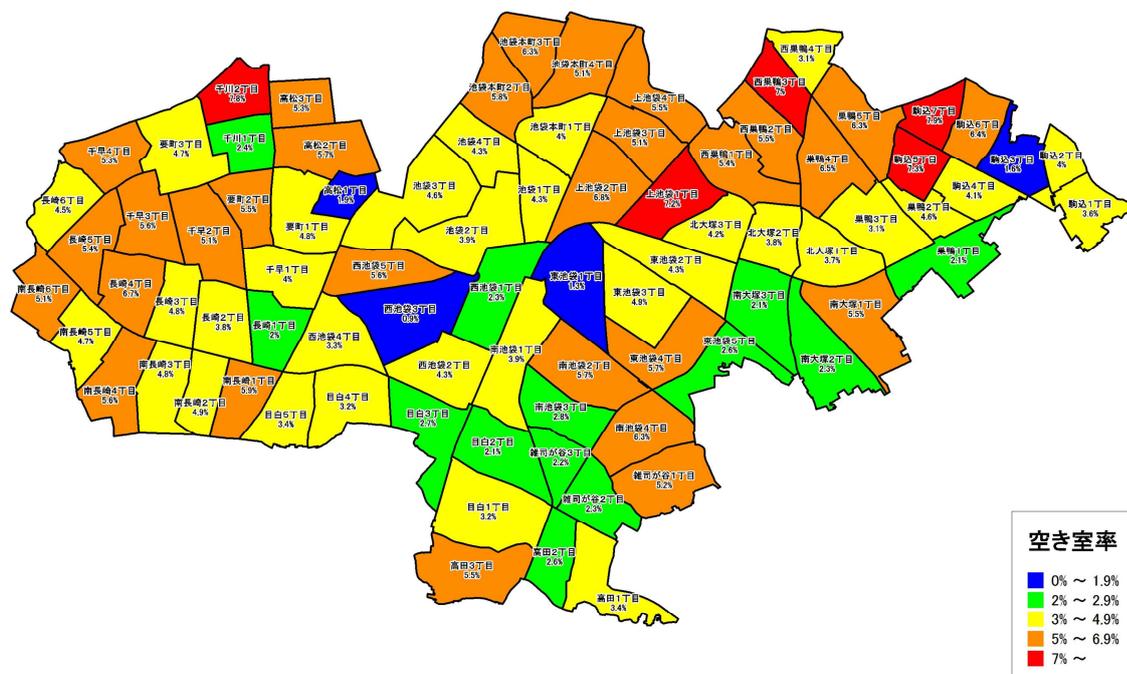
(イ) 全戸調査結果による空き室率

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%	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 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%

IV. 調査結果

	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%

IV. 調査結果

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%

IV. 調査結果

	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
		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. 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

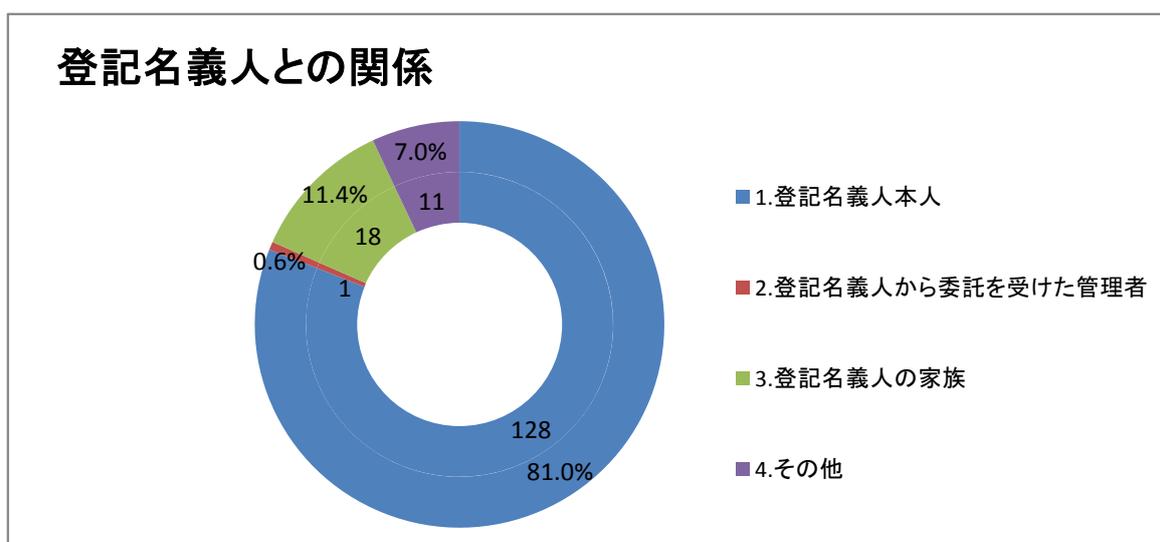
所有者意向調査票の回収状況は、以下のとおりである。

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



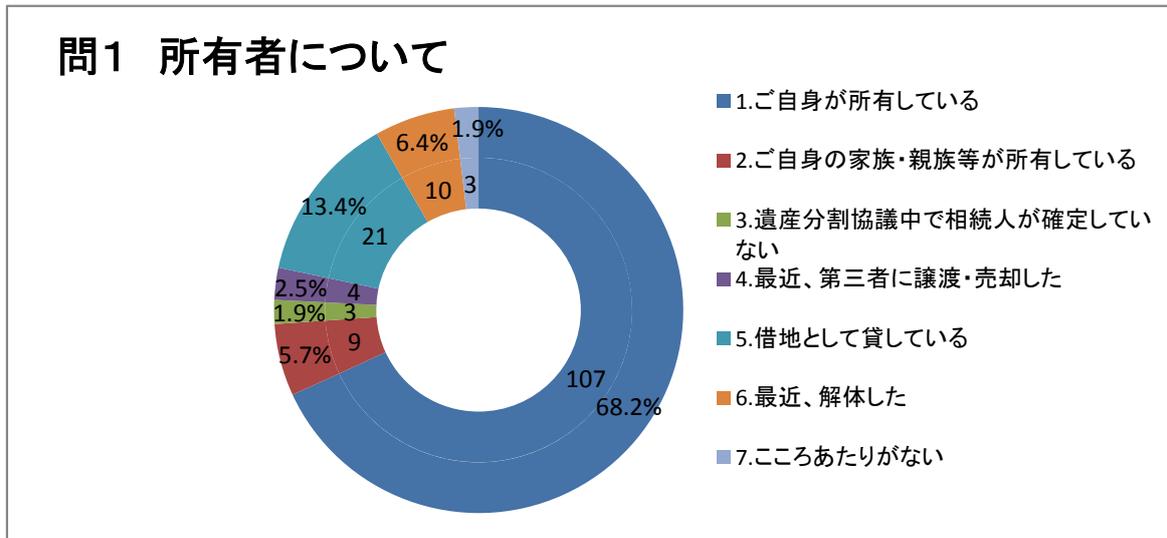
(注) 円グラフの内円は件数、外円は割合を表す (以下同じ。)

「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。

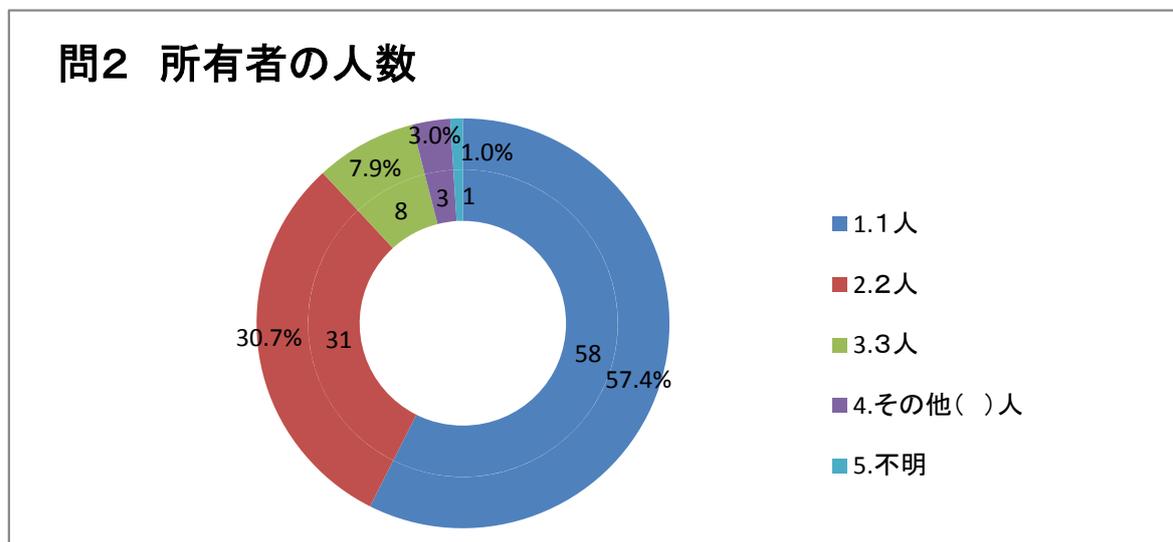
※回答者数： 157



「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



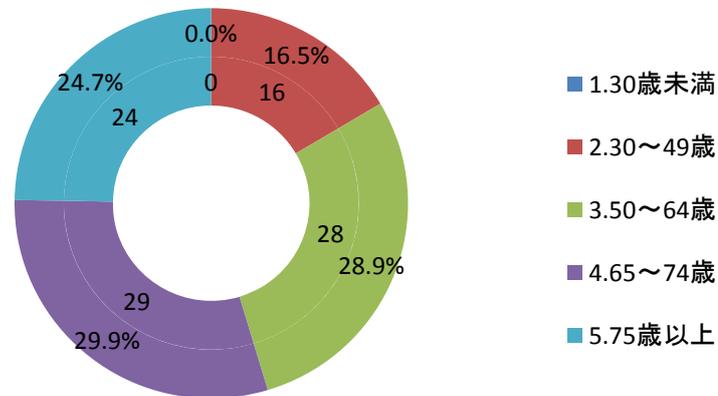
「1.1人」(58人 57.4%)、「2.2人」(31人 30.7%)、「3.3人」(8人 7.9%)、「5.不明」(1人 1.0%)と続いている。

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



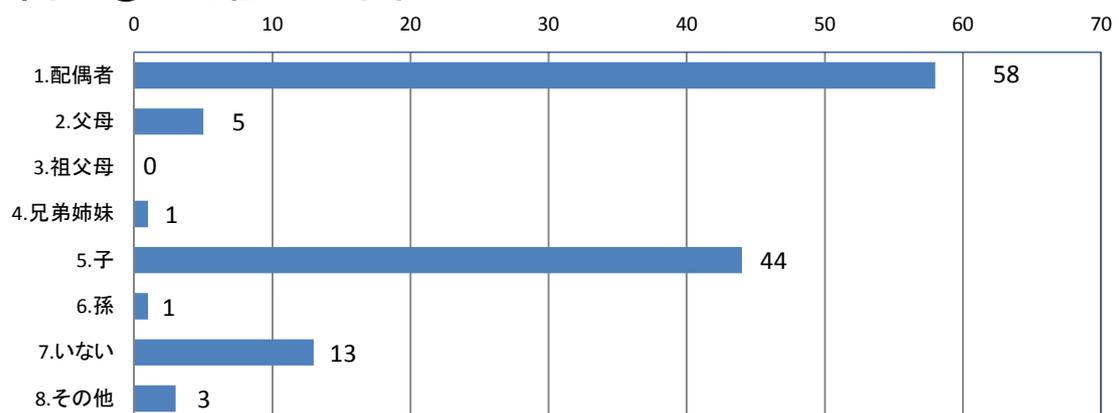
65歳以上の所有者が半数以上を占めており、今後の管理の不全化が懸念される。

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

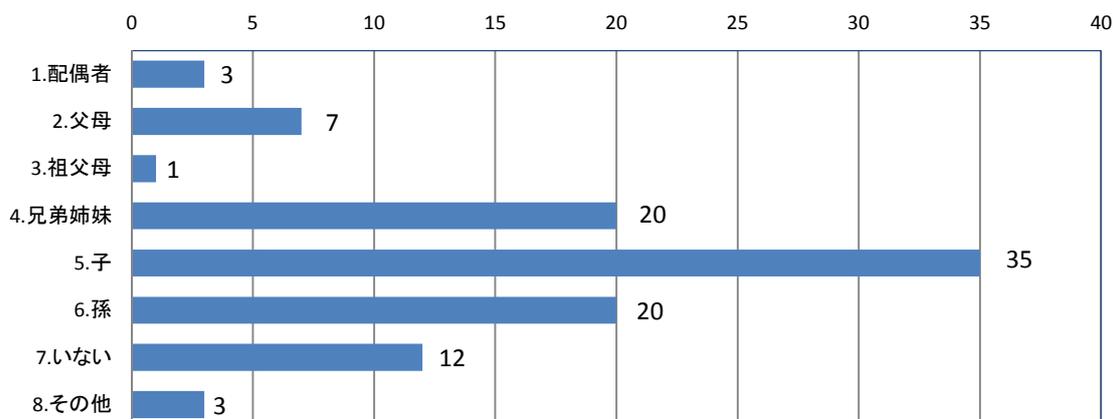
問3-② 同居のご家族



※回答件数： 101

※回答者数： 67

問3-② 別居のご家族



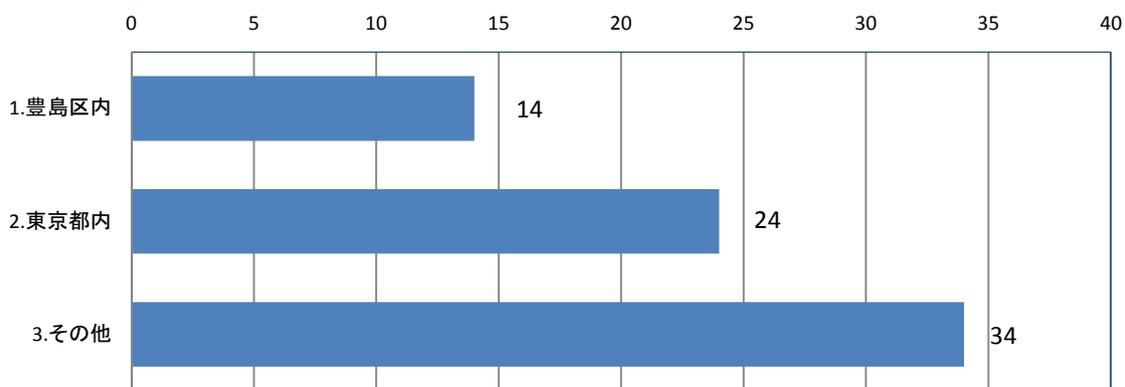
同居のご家族は「1.配偶者」(58人 46.4%)、「5.子」(44人 35.2%)、「7.いない」(13人 10.4%)、「2.父母」(5人 4.0%)、「8.その他」(3人 2.4%)
 別居のご家族は「5.子」(35人 34.7%)、「4.兄弟姉妹」(20人 19.8%)、「6.孫」(20人 19.8%)、「7.いない」(12人 11.9%)、「2.父母」(7人 6.9%)と続いている。

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

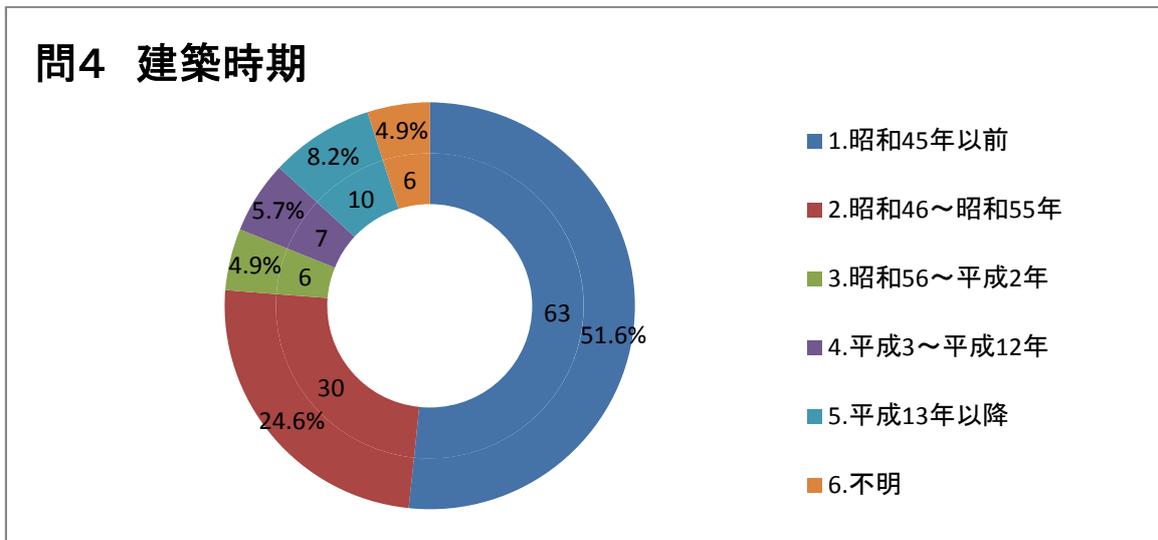


およそ半数が都内以外の居住地となっており、遠方に家族がいる場合は、今後の管理水準の低下が懸念される。

■ 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

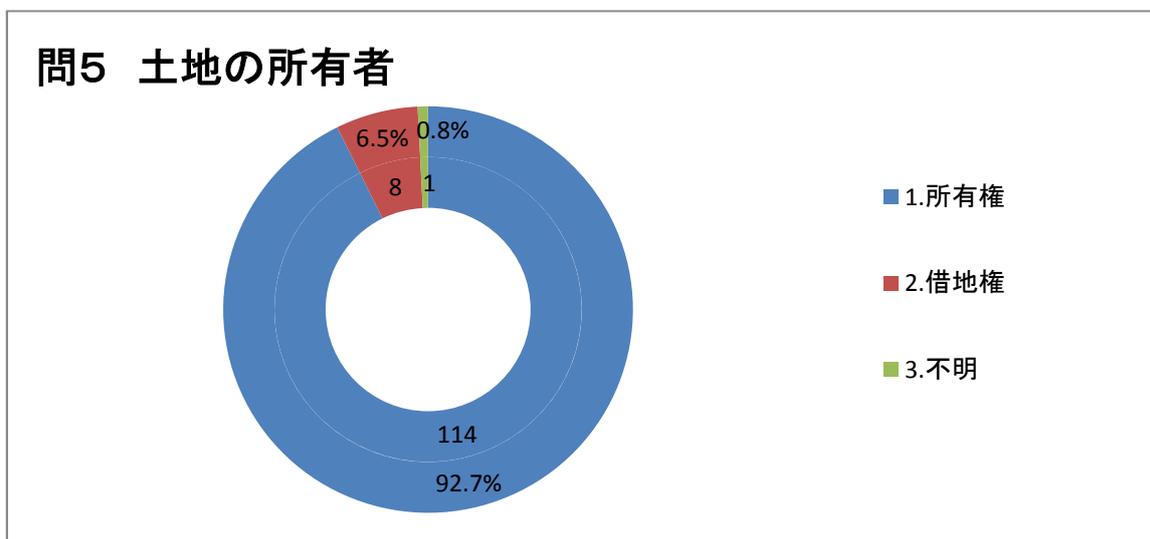


昭和45年以前建築の建物が約半数を占めており、昭和46～55年までの建物とあわせて、いわゆる旧耐震基準による建物が約4分の3を占めている。

■ 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

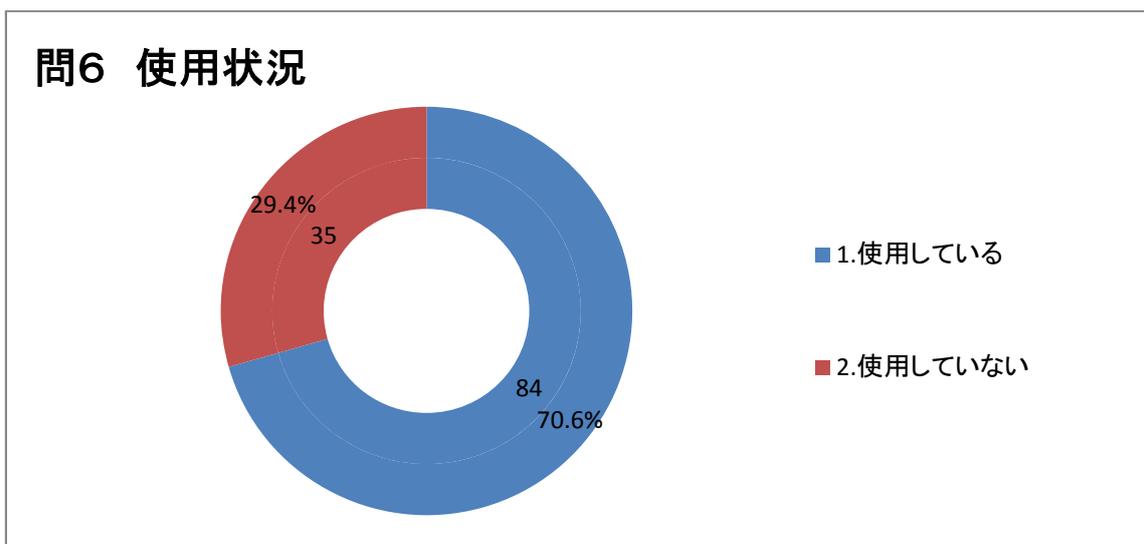


「1.所有権」(114人 92.7%)、「2.借地権」(8人 6.5%)、「3.不明」(1人 0.8%)の順に多い。

■ 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

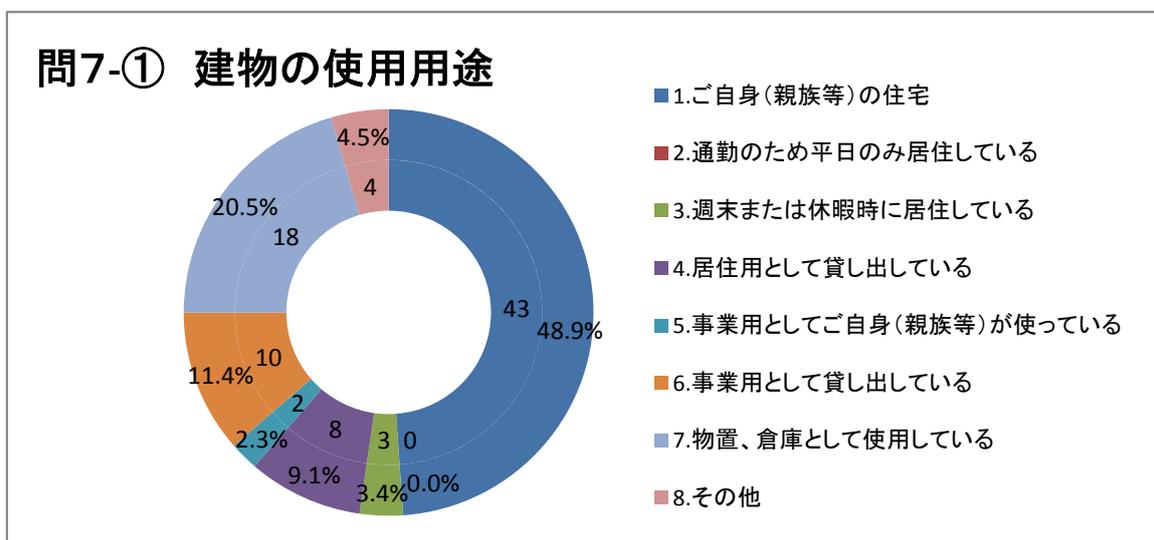


使用しているとの回答が約7割あり、空き家か否かの精査が必要、かつ、空き家でなくとも管理不全となっている可能性もあるため、注視が必要である。

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

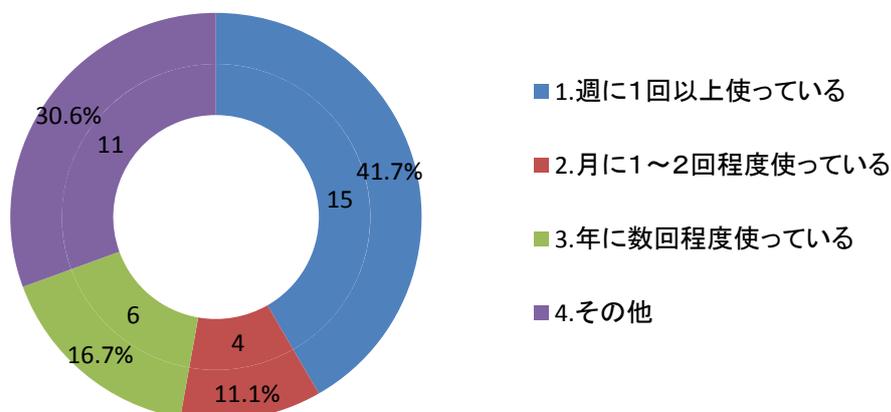


物置、倉庫として使用しているとの回答が約2割あった。
これに該当する物件については、低利用となっている空き家予備軍である可能性もあるので、注視が必要である。

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。

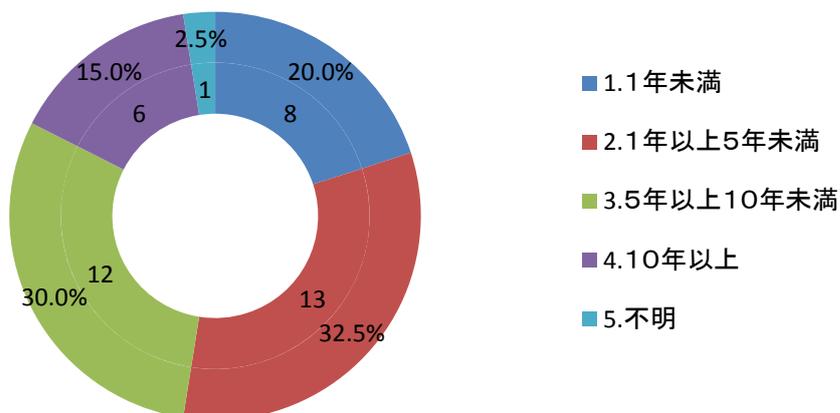
■現在の状況に至った経緯等についてお尋ねします

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



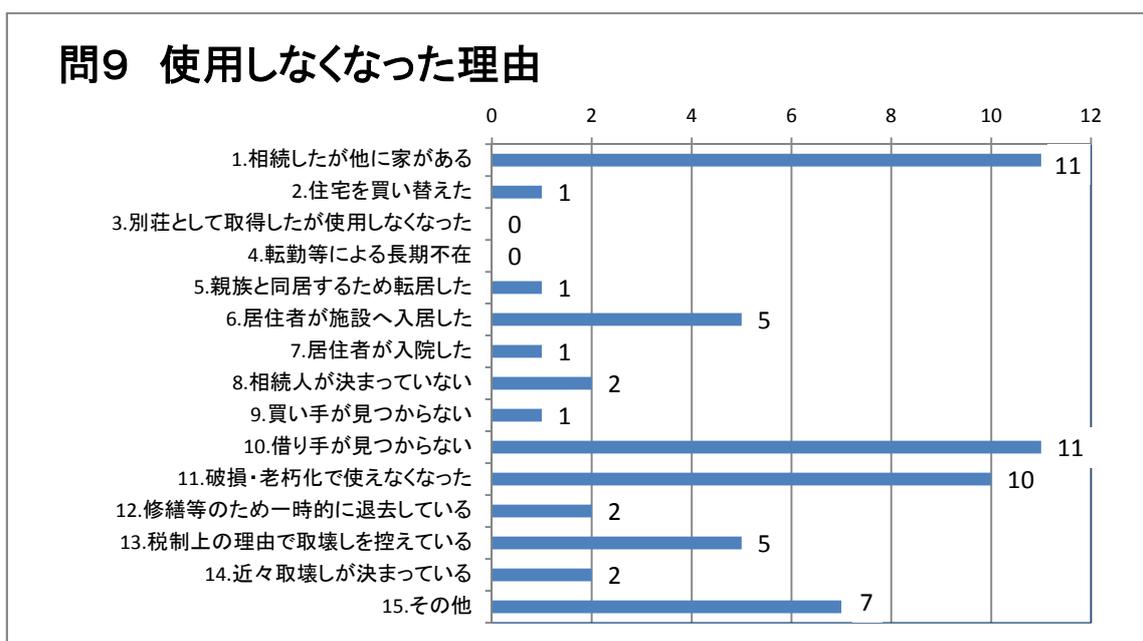
空き家となって1年未満の短期の空き家も2割あったが、一方、5年以上の長期間空き家の状態になっている物件も約45%あった。

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



「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。

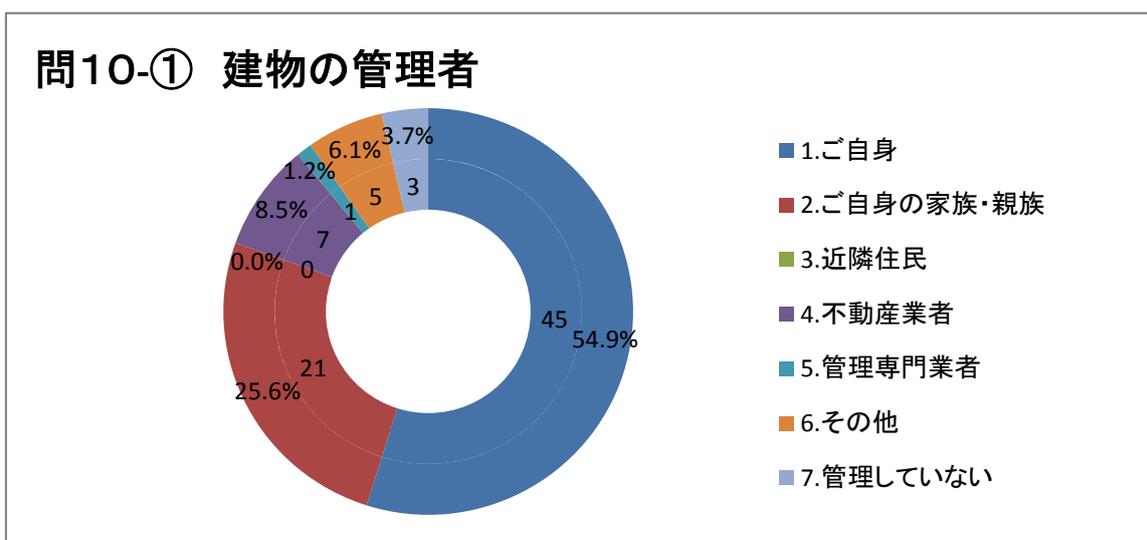
高齢化に向けて、今後も相続を契機とした空き家の発生は増加すると考えられるので、相続時の対策も大きなテーマのひとつになる。

■ 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

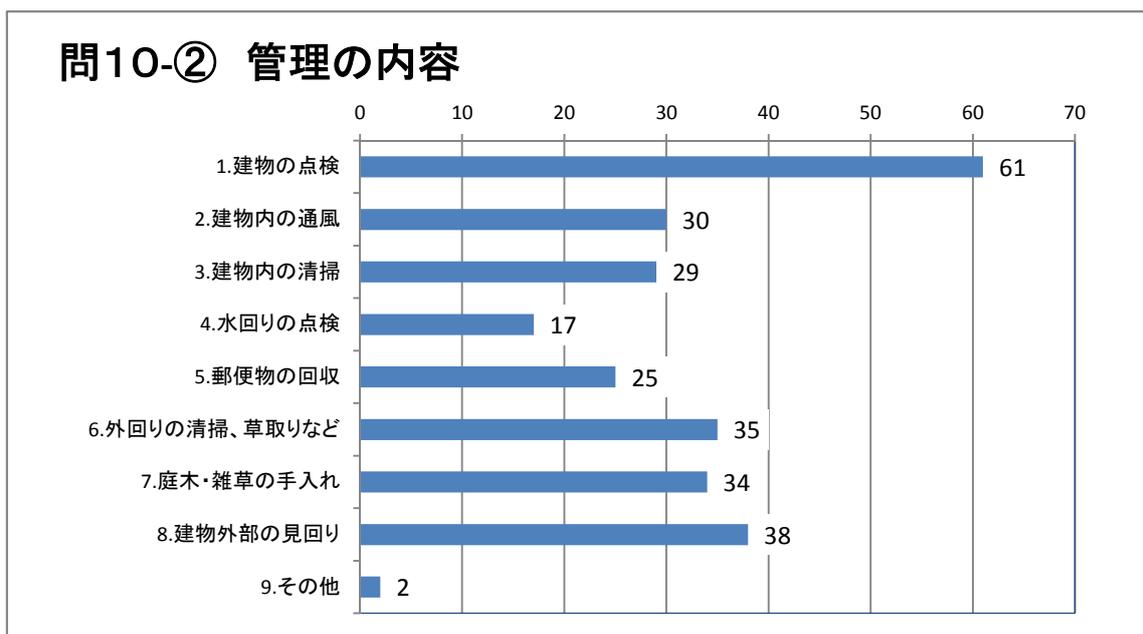


約8割は自分か親族等による管理で、業者等に依頼しているとの回答を大きく上回った。

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

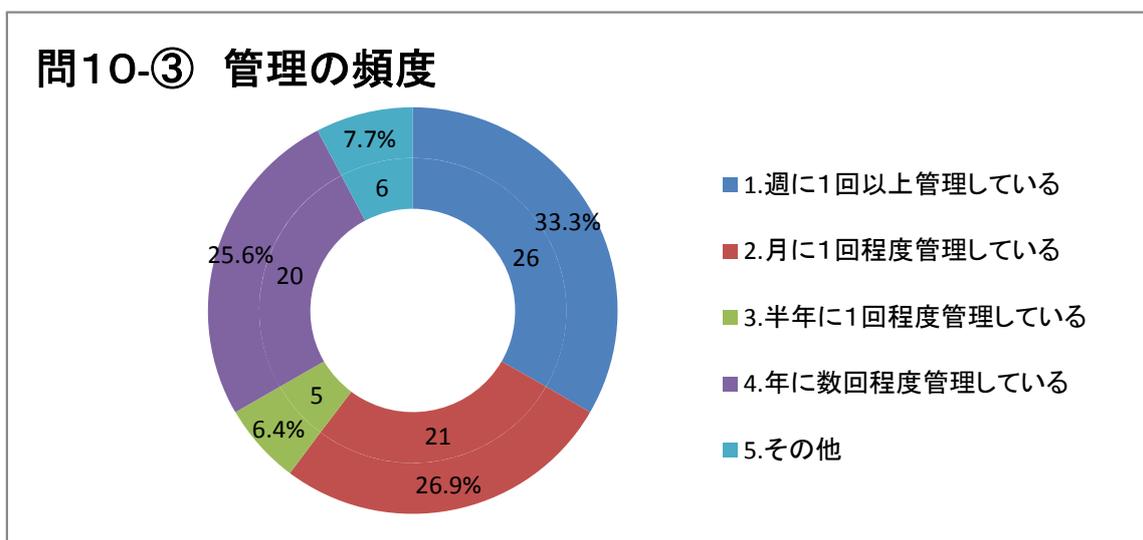
※回答者数： 77



「1.建物の点検」(61人 22.5%) が最も多かった。
 具体の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

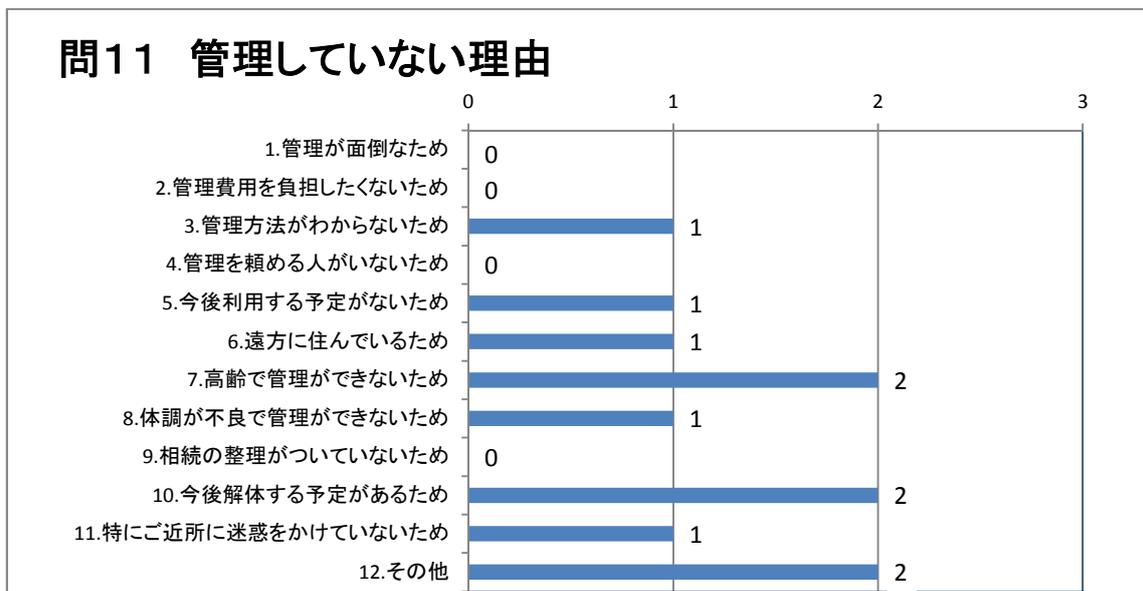


「4.年に数回程度管理している」(20人 25.6%)、「3.半年に1回程度管理している」(5人 6.4%) との回答があわせて約3分の1あり、管理水準の向上が望まれる。

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



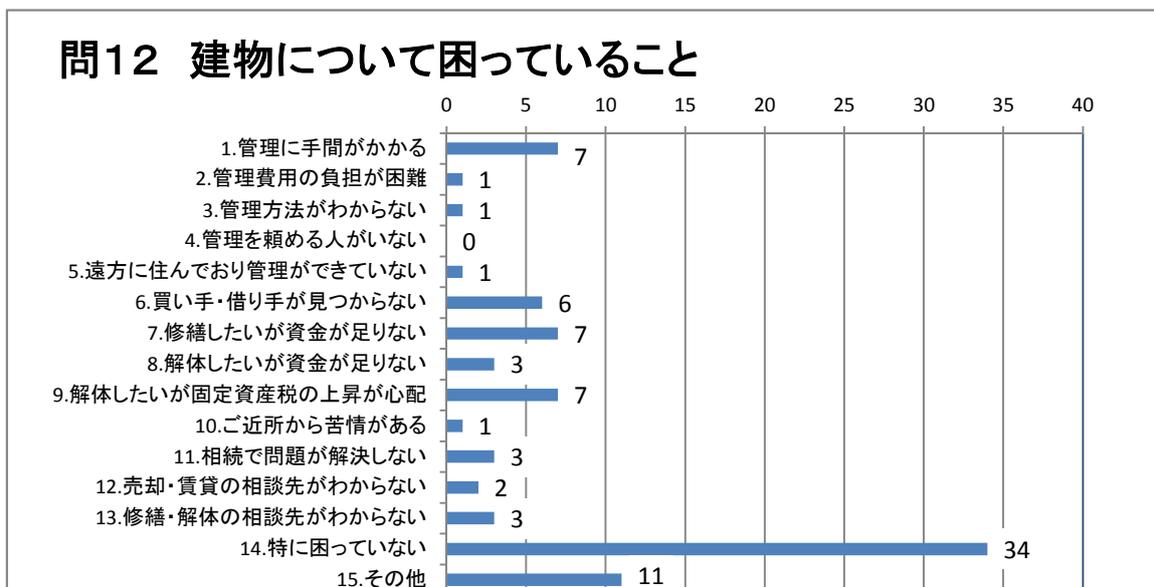
「7.高齢で管理ができないため」と「10.今後解体する予定があるため」が、各2人(18.2%) となっており、次いで、「3.管理方法がわからないため」「5.今後利用する予定がないため」等が、各1人(9.1%) と続いている。

■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



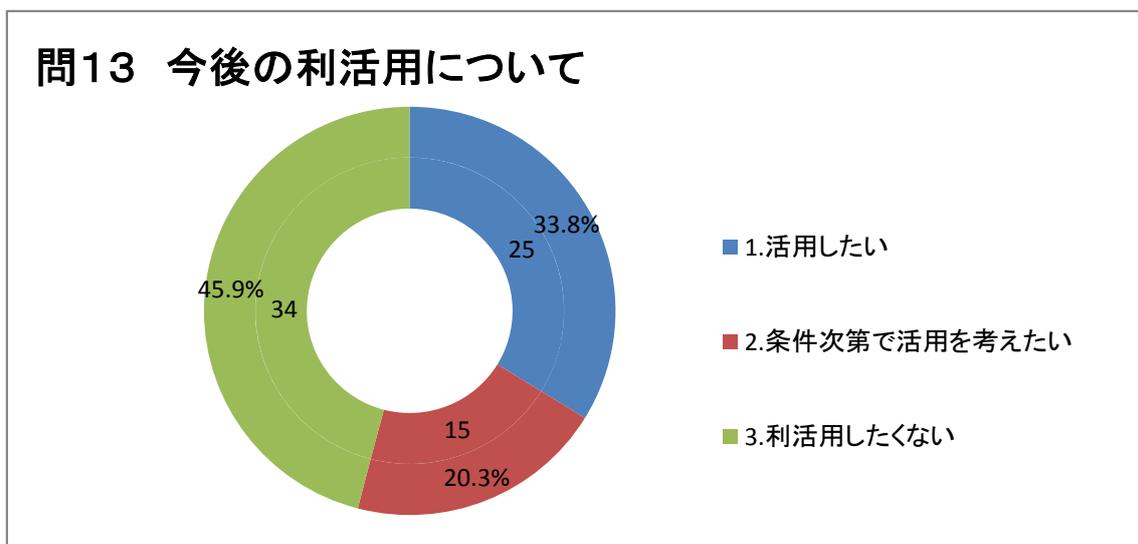
特に困っていないとの回答が突出して多い。無難に管理できているとも考えられるが、空き家に対する所有者の管理意識の希薄化とも考えられるので、注視が必要である。

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 1 3 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

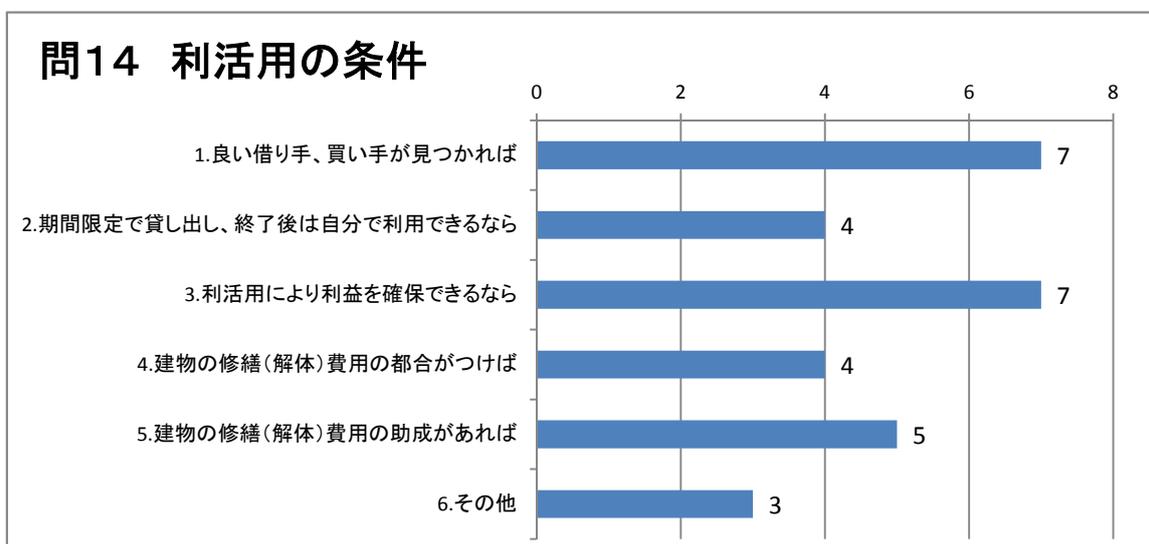


活用したいと前向きな回答が約 3 分の 1 あった一方、利活用したくないとの回答も約 45.9% あったことから、所有者の利活用意欲の向上が望まれる。

問 1 4 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



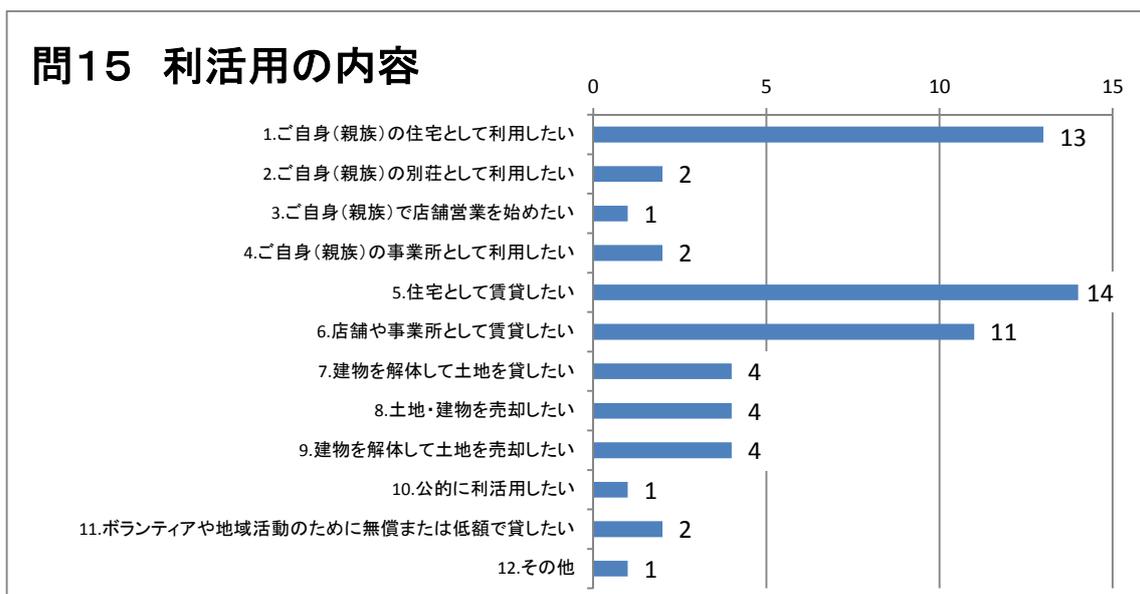
「1. 良い借り手、買い手が見つければ」(7人 23.3%)、「3. 利活用により利益を確保できるなら」(7人 23.3%) が同数で最も多かった。

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



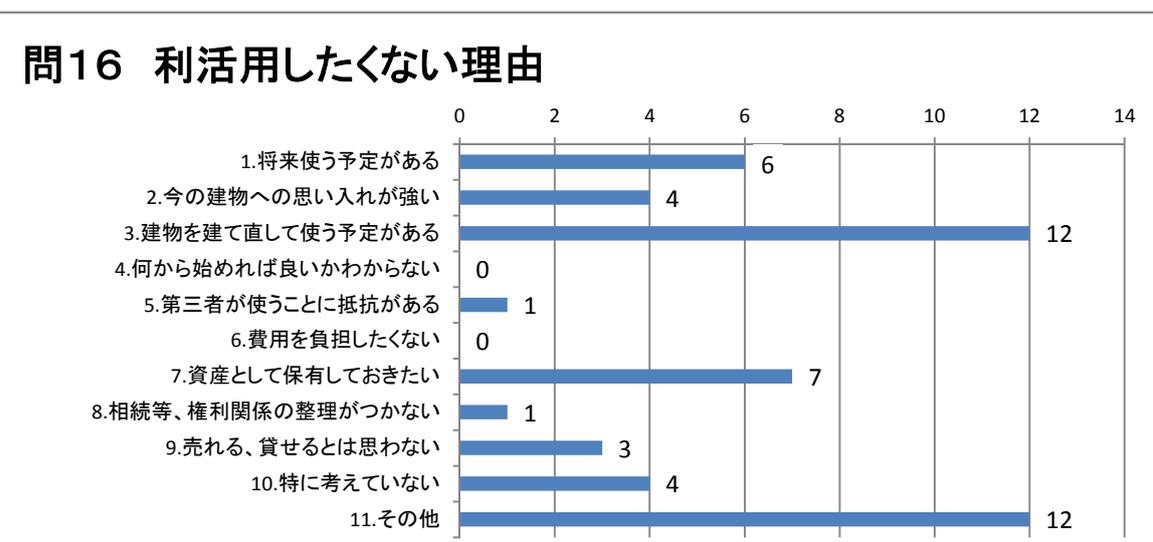
「5.住宅として賃貸したい」(14人 23.7%)、「1.ご自身(親族)の住宅として利用したい」(13人 22.0%)、「6.店舗や事業所として賃貸したい」(11人 18.6%)、「7.建物を解体して土地を貸したい」(4人 6.8%)、「8.土地・建物を売却したい」(4人 6.8%)と続いている。

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

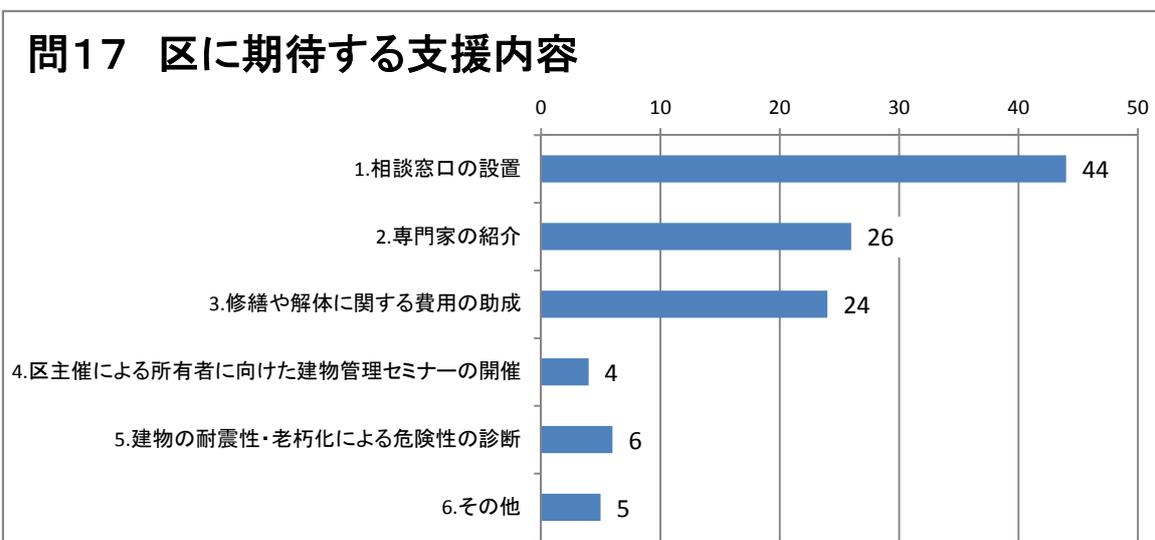


「3.建物を建て直して使う予定がある」(12人 24.0%)、「7.資産として保有しておきたい」(7人 14.0%)、「1.将来使う予定がある」(6人 12.0%)、「2.今の建物への思い入れが強い」(4人 8.0%)と続いている。

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



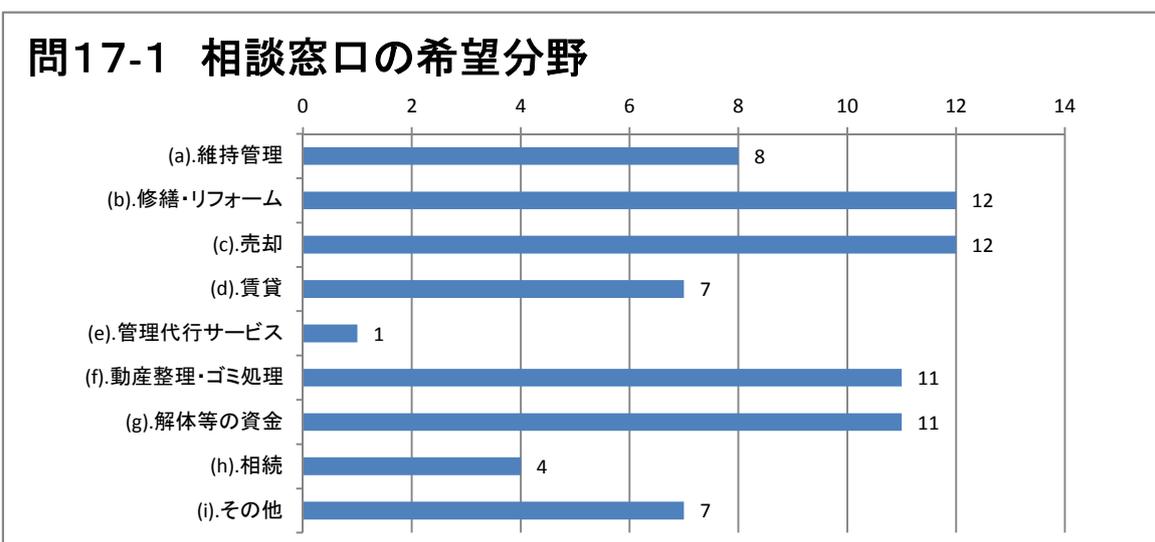
「1.相談窓口の設置」(44人 40.4%)、「2.専門家の紹介」(26人 23.9%)、「3.修繕や解体に関する費用の助成」(24人 22.0%)、「5.建物の耐震性・老朽化による危険性の診断」(6人 5.5%)、「6.その他」(5人 4.6%)と続いている。

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



「(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。

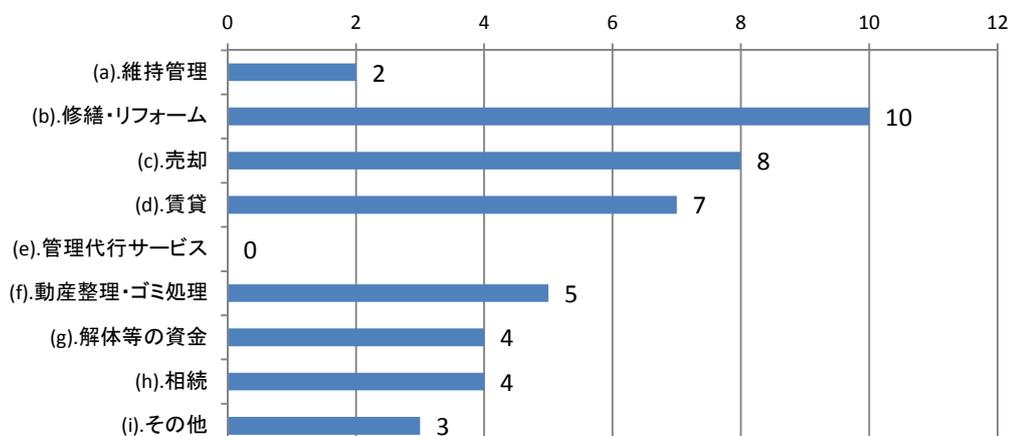
問17-2 専門家の紹介

○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。

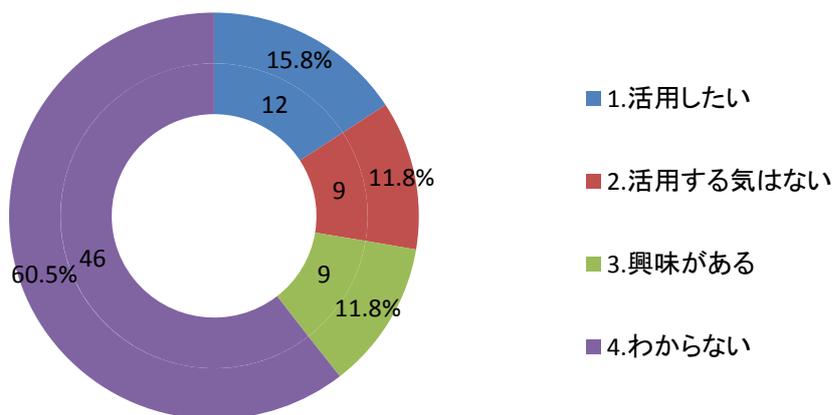
問18 今後、区の「リノベーションまちづくり」、「居住支援協議会（としま居住支援バンク）」を活用したいですか。当てはまるものを1つお選びください。

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

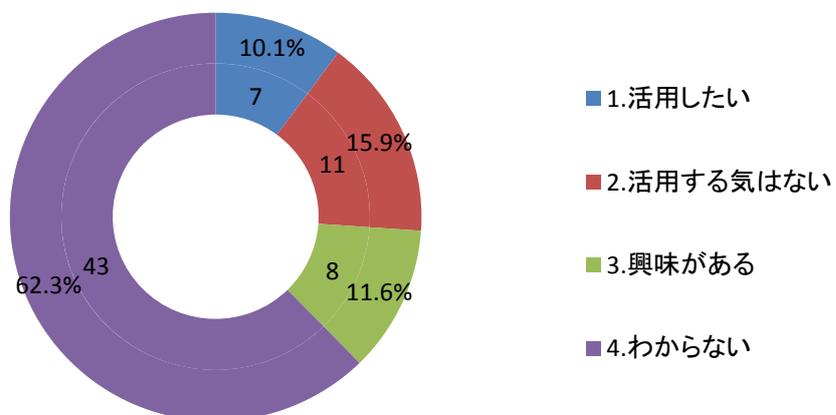


「4.わからない」(46人 60.5%)、「1.活用したい」(12人 15.8%)、「2.活用する気はない」(9人 11.8%)、「3.興味がある」(9人 11.8%)と続いている。

○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

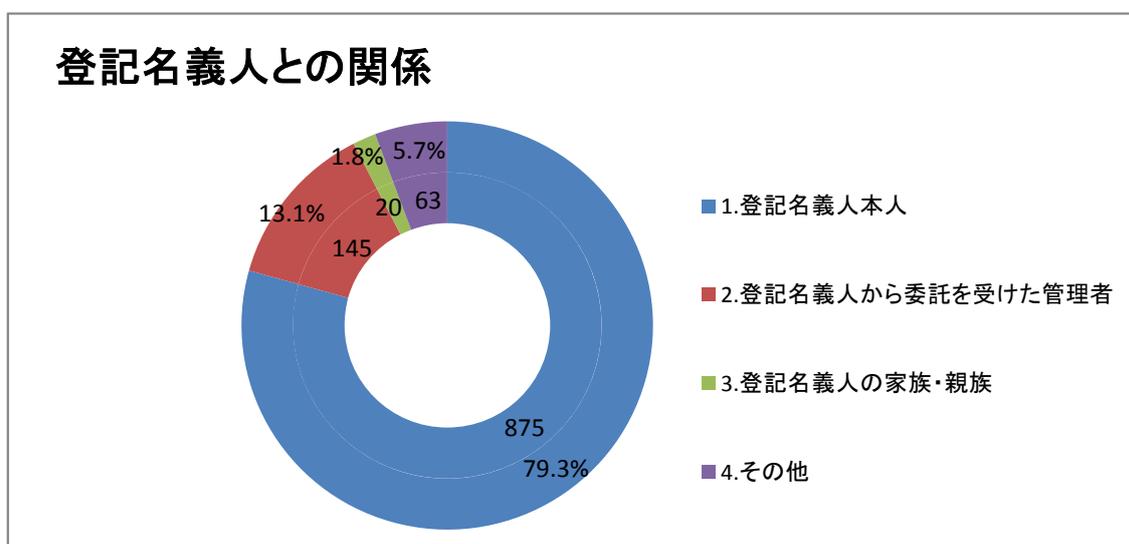
所有者意向調査票の回収状況は、以下のとおりである。

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

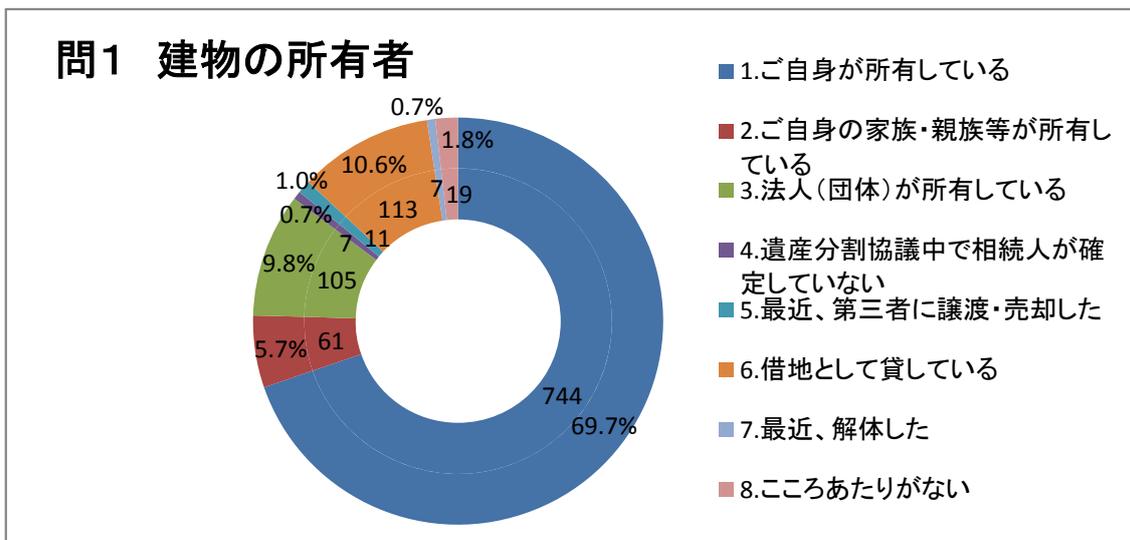


「1.登記名義人本人」(875人 79.3%)、「2.登記名義人から委託を受けた管理者」(145人 13.1%)、「3.登記名義人の家族・親族」(20人 1.8%) と続いている。

■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。

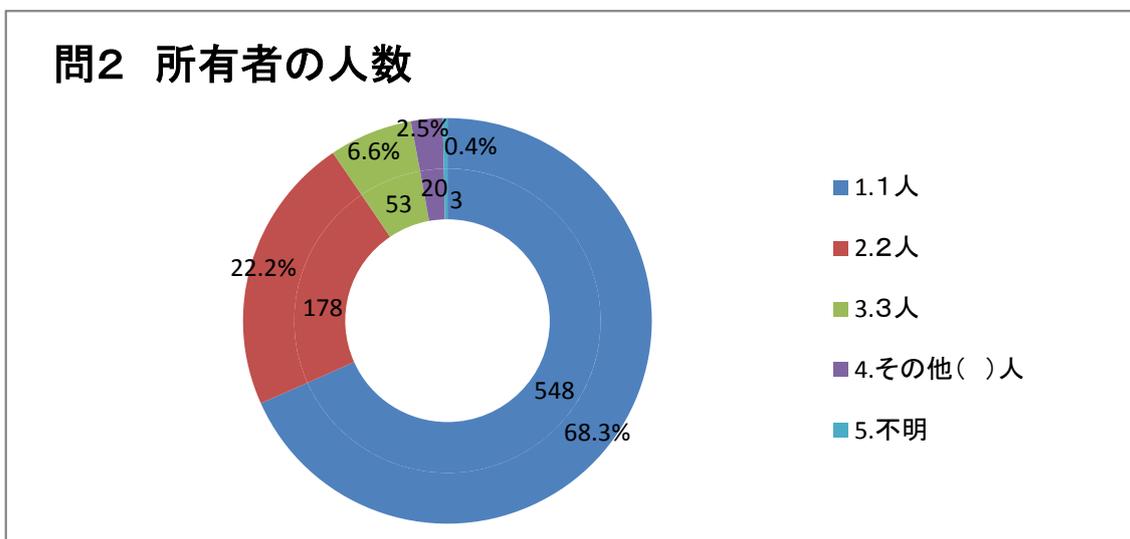
※回答者数: 1,067



「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



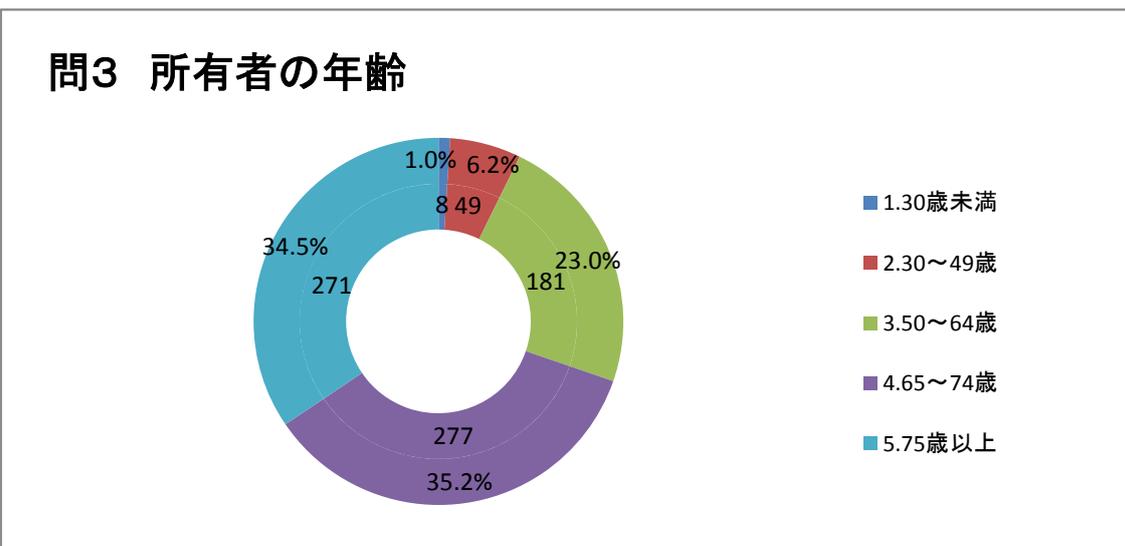
問2「4.その他」の人数 ※回答者数 20

項目	最大	最小	平均	最多
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



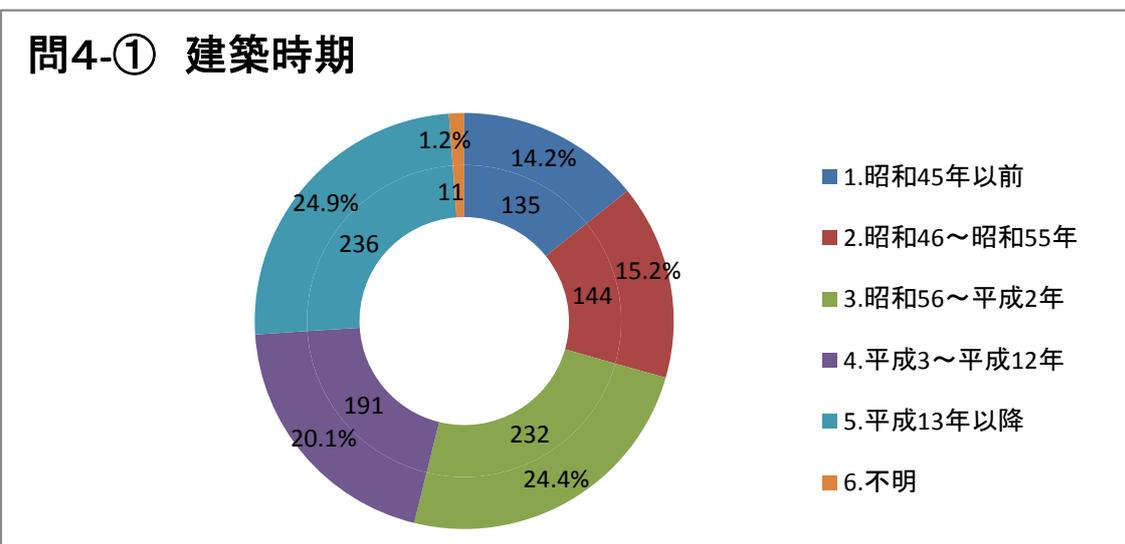
「4.65~74歳」(277人 35.2%)、「5.75歳以上」(271人 34.5%)、「3.350~64歳」(181人 23.0%)、「2.30~49歳」(49人 6.2%)、「1.30歳未満」(8人 1.0%)と続いている。
65歳以上の所有者が約7割を占めている。

■ 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



「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	3630㎡	0㎡	149㎡	100㎡

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	1500㎡	10㎡	116㎡	100㎡

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	4200㎡	20㎡	244㎡	140㎡

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】30㎡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】30～50㎡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

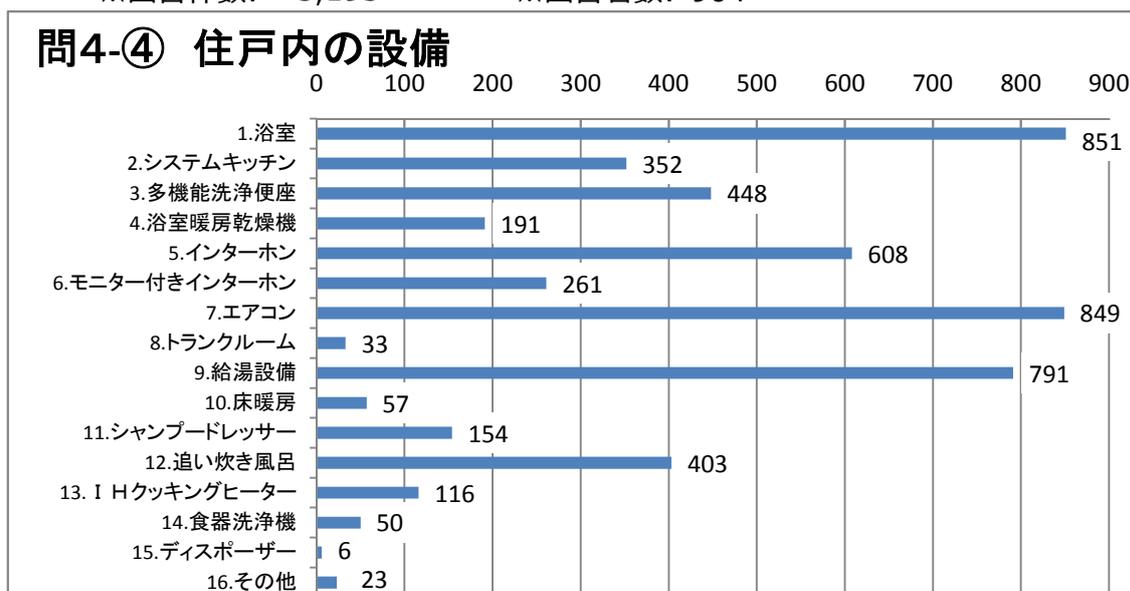
問4-③【内訳】50㎡以上 ※回答者数 223

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

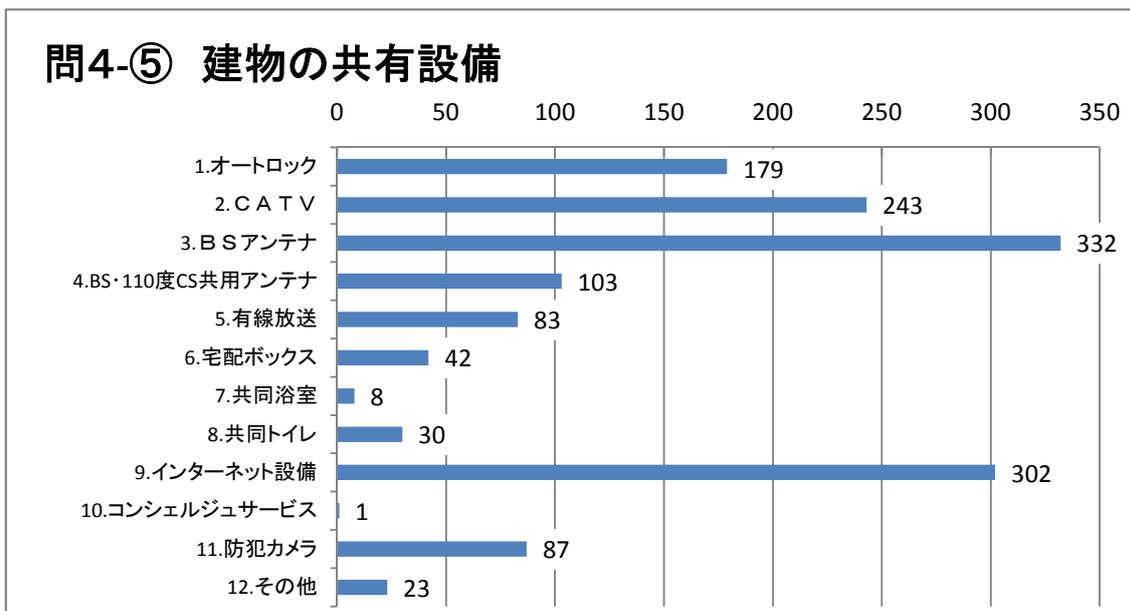


「1.浴室」(851人 16.4%)、「7.エアコン」(849人 16.3%)、「9.給湯設備」(791人 15.2%)、「5.インターホン」(608人 11.7%)、「3.多機能洗浄便座」(448人 8.6%)と続いている。

⑤ 建物の共用設備

※回答者数: 1,433

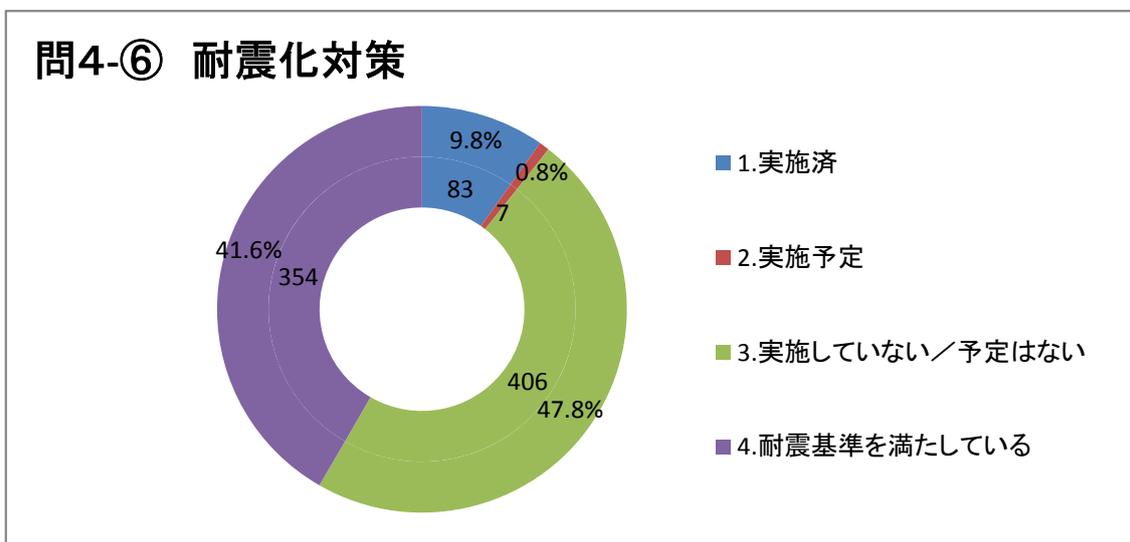
※回答者数: 703



「3.BSアンテナ」(332人 23.2%)、「9.インターネット設備」(302人 21.1%)、「2.CATV」(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

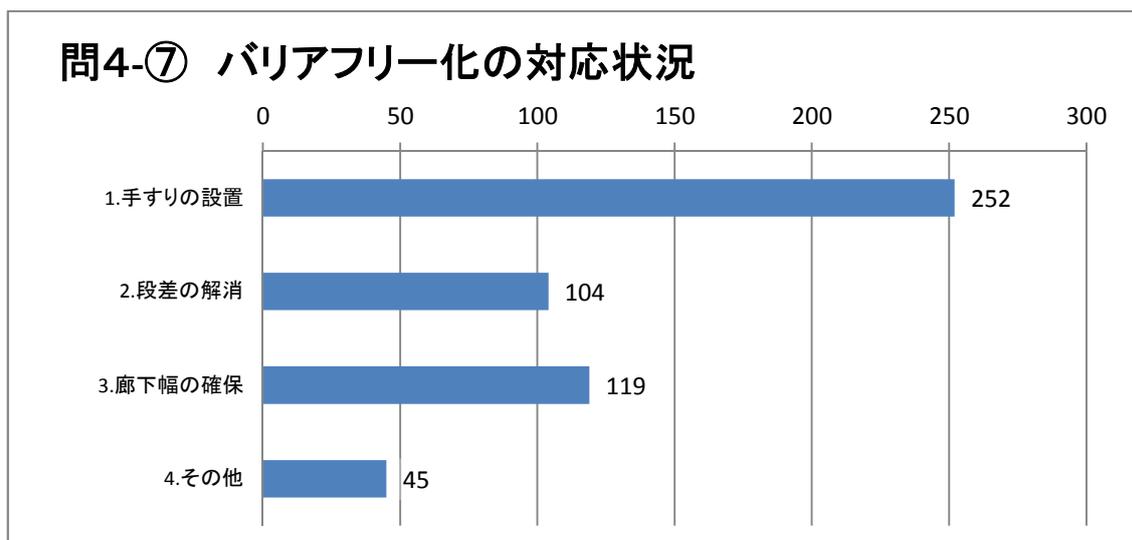


「3.実施していない/予定はない」(406人 47.8%)、「4.耐震基準を満たしている」(354人 41.6%)、「1.実施済」(83人 9.8%)、「2.実施予定」(7人 0.8%)と続いている。

⑦ バリアフリー化の対応状況

※回答件数: 520

※回答者数: 374



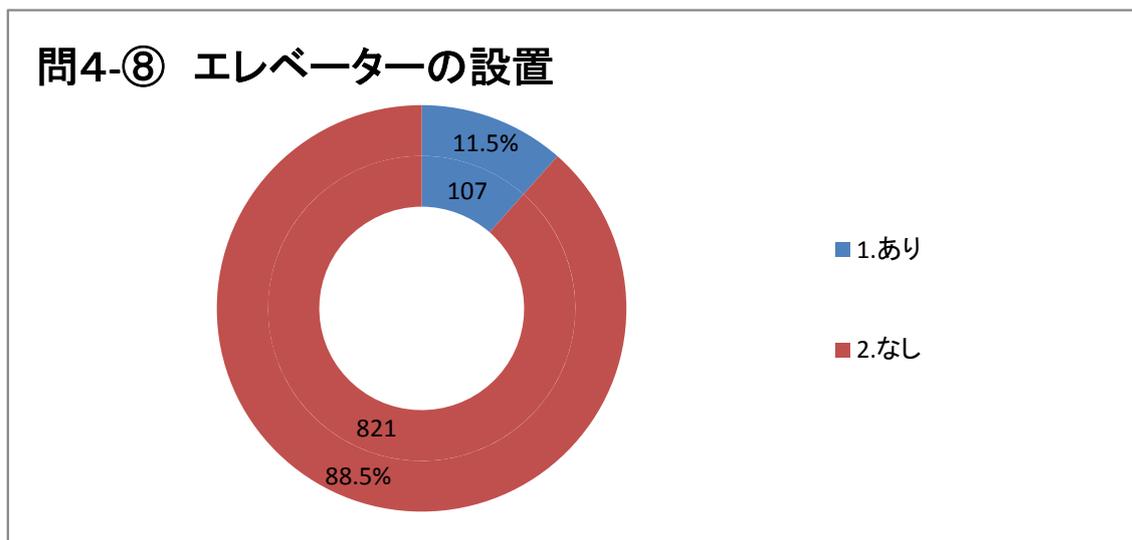
「1.手すりの設置」(252人 48.4%)、「3.廊下幅の確保」(119人 22.9%)、「2.段差の解消」(104人 20.0%)、「4.その他」(45人 8.7%) と続いている。

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

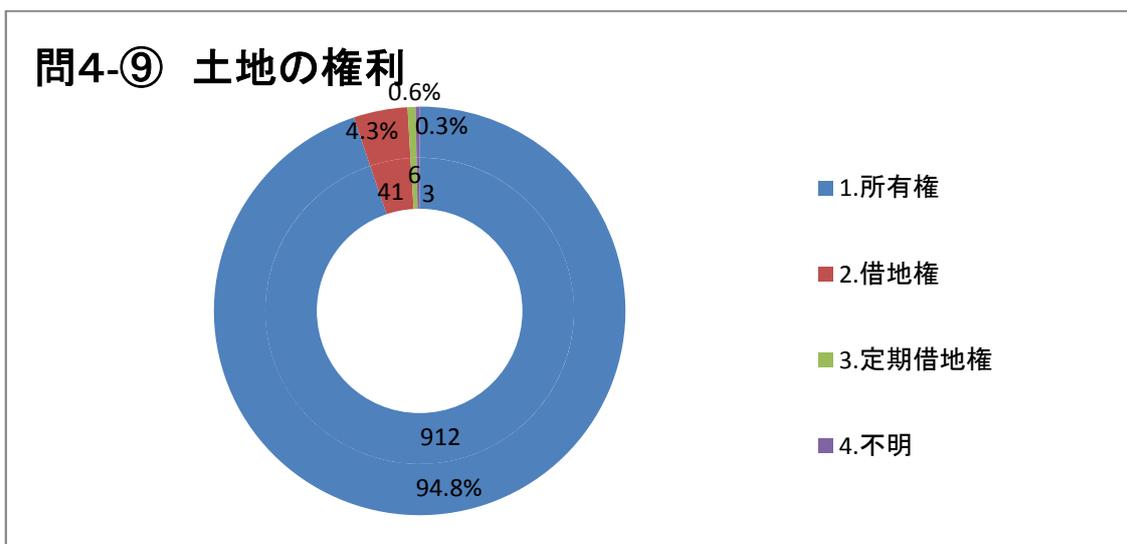
※回答者数: 928



「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



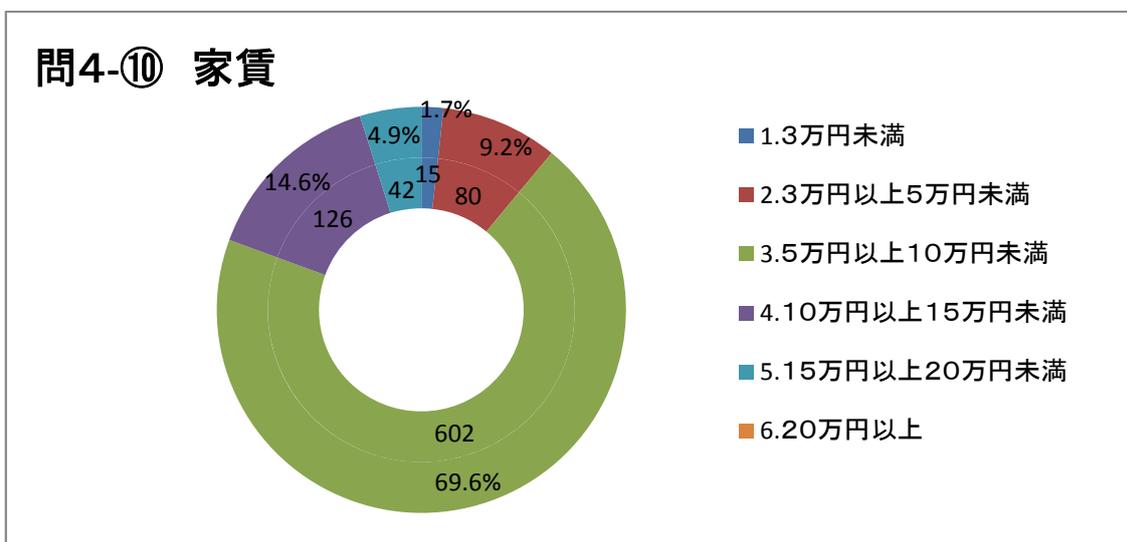
問4-⑨【契約期間】 ※回答者数 8

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



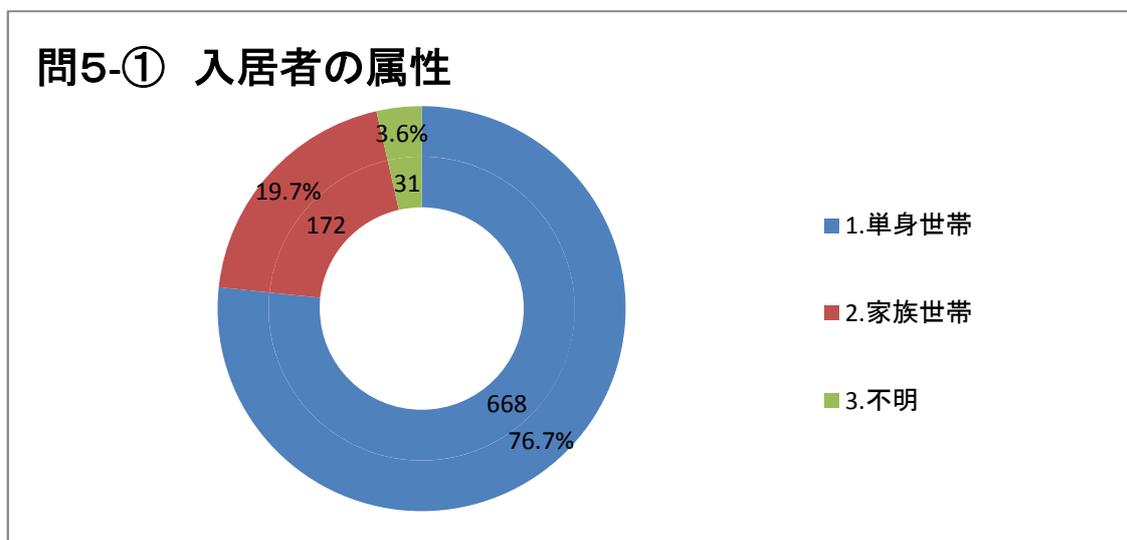
「3.5万円以上10万円未満」(602人 69.6%)、「4.10万円以上15万円未満」(126人 14.6%)、「2.3万円以上5万円未満」(80人 9.2%)、「5.15万円以上20万円未満」(42人 4.9%)、「1.3万円未満」(15人 1.7%)と続いている。

■ 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

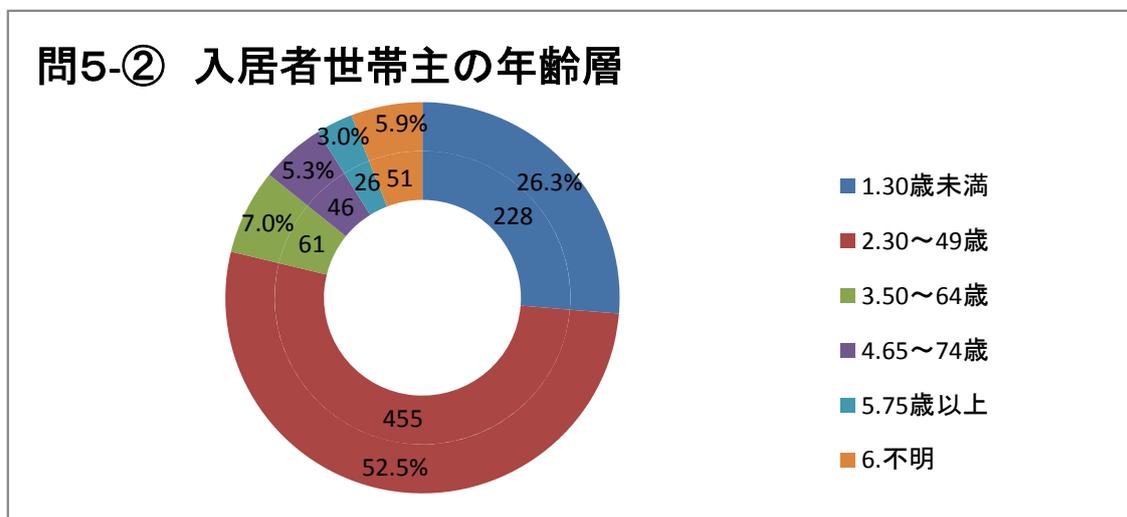
※回答者数: 871



「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

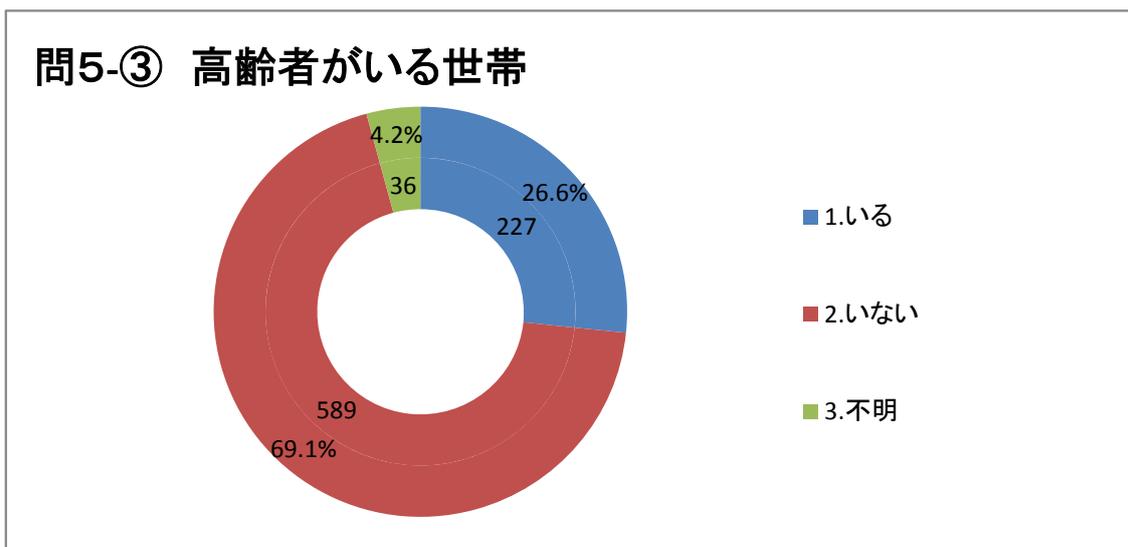
※回答者数: 867



「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

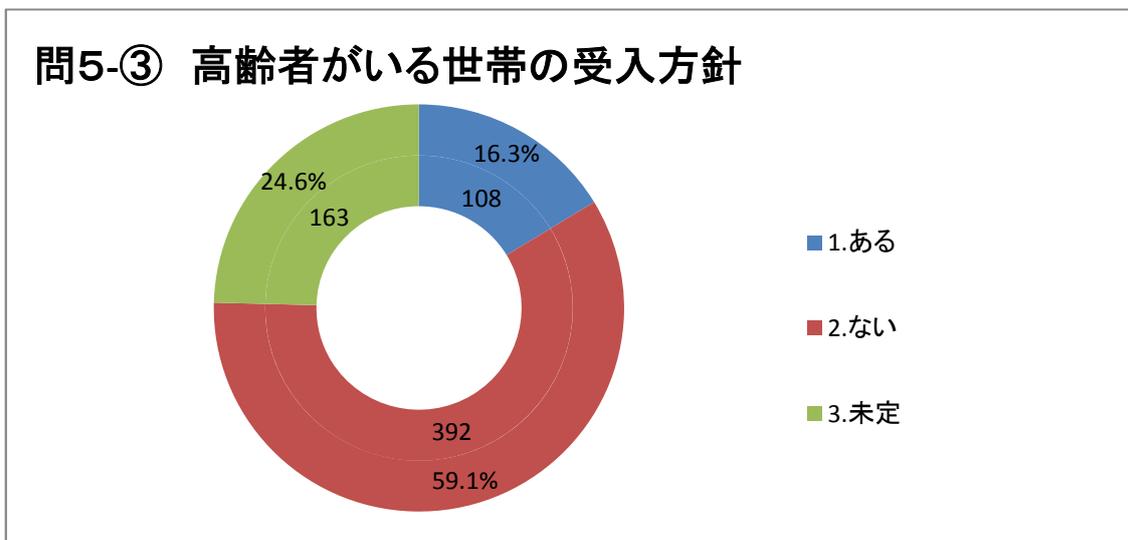
※回答者数: 852



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

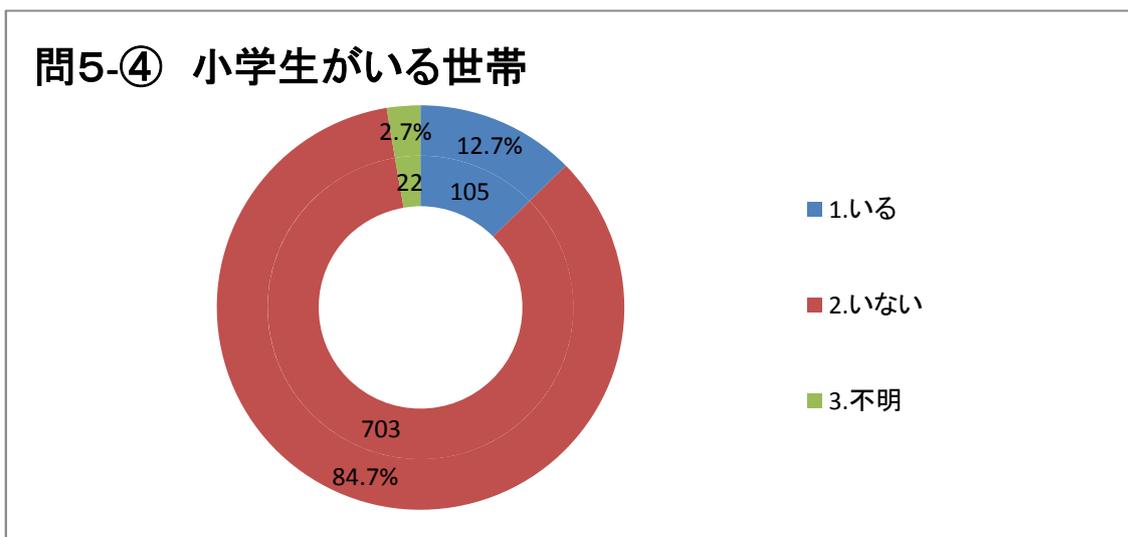
※回答者数: 663



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

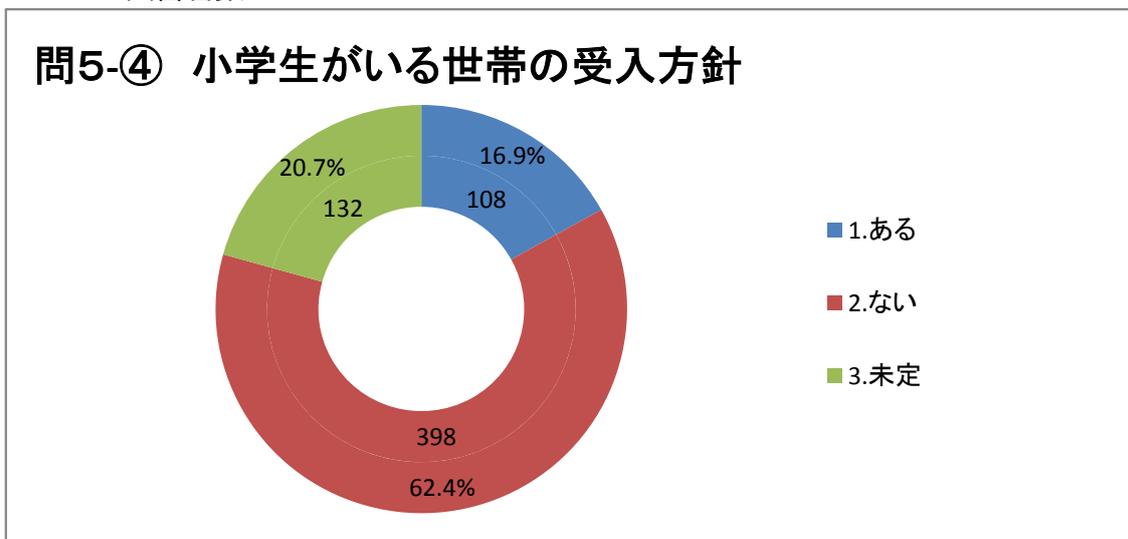
※回答者数: 830



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

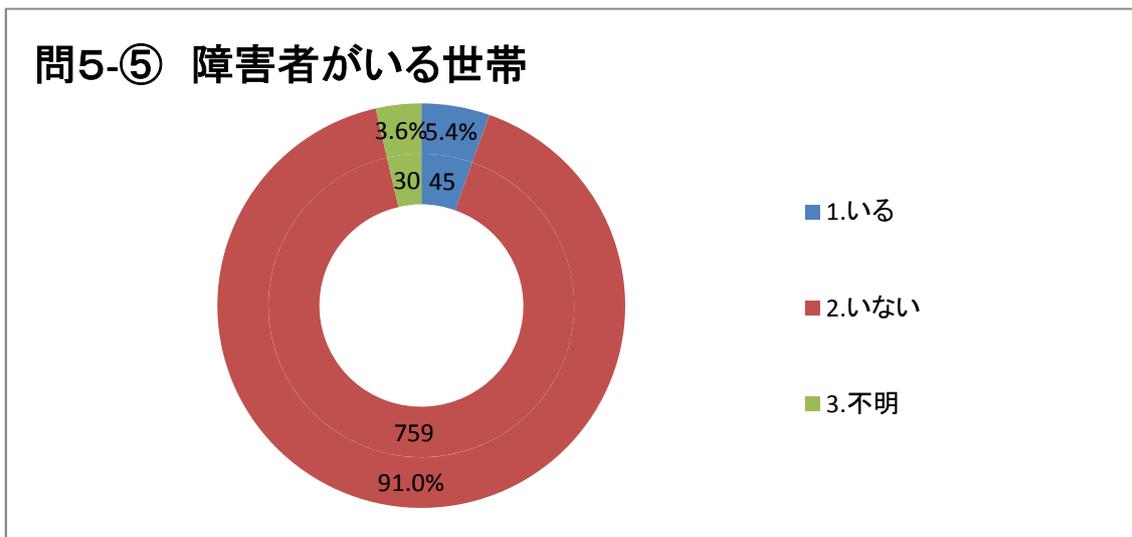
※回答者数: 638



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 障害者がいる世帯

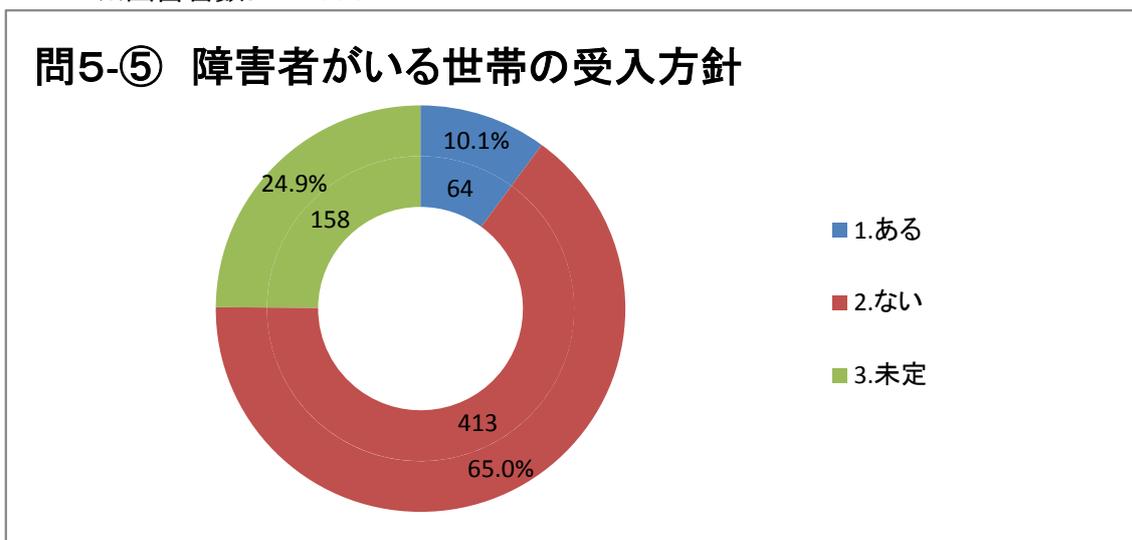
※回答者数: 834



問5-⑤【障害者がいる世帯数】※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

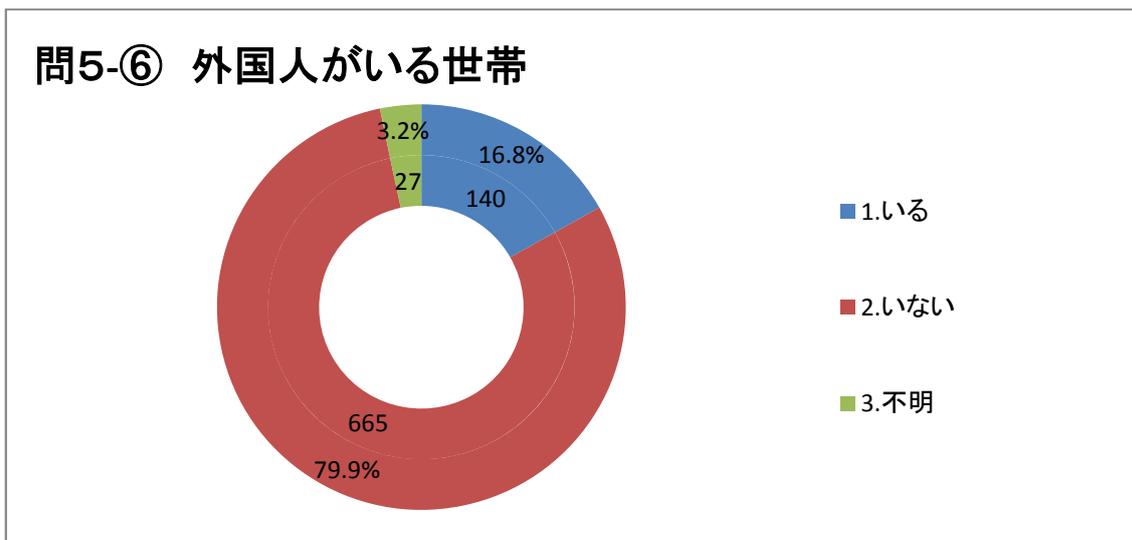
※回答者数: 635



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

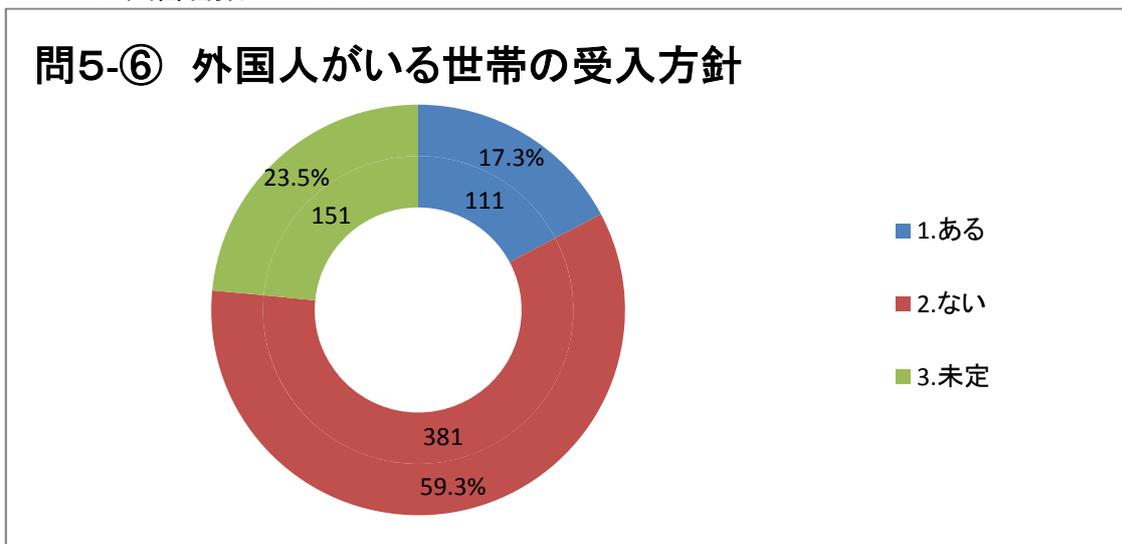
※回答者数: 832



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



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 30㎡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 30～50㎡未満 ※回答者数 118

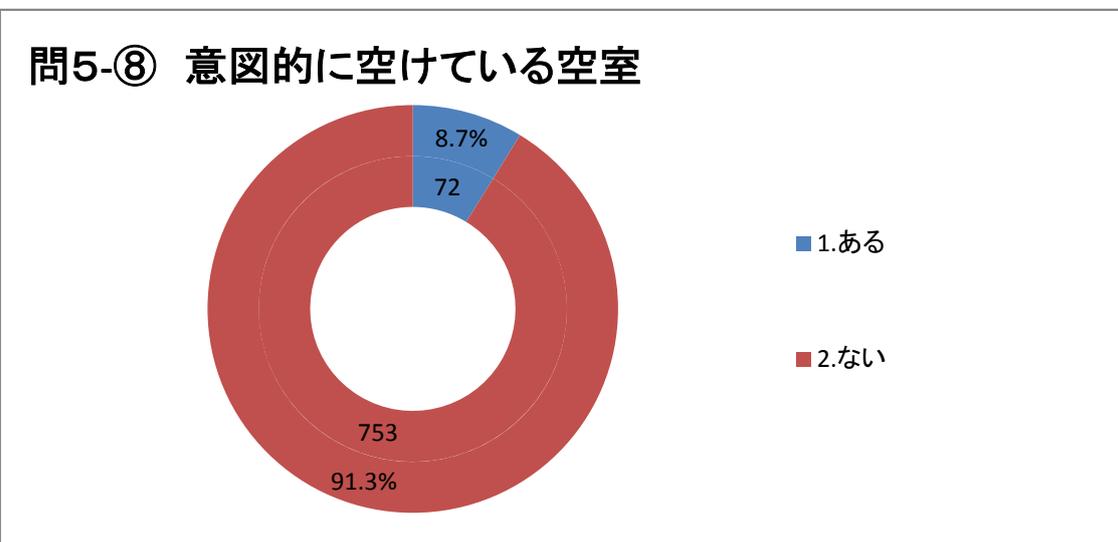
項目	最大	最小	平均	最多
住戸数	9戸	0戸	1戸	0戸

問5-⑦ 50㎡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 30㎡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 30～50㎡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

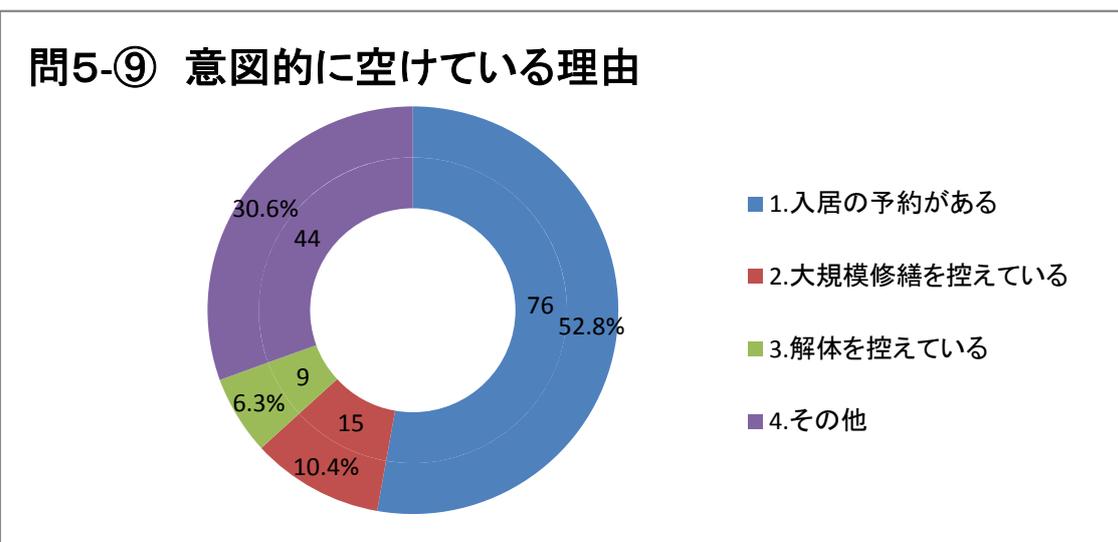
問5-⑧ 50㎡以上 ※回答者数 5

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

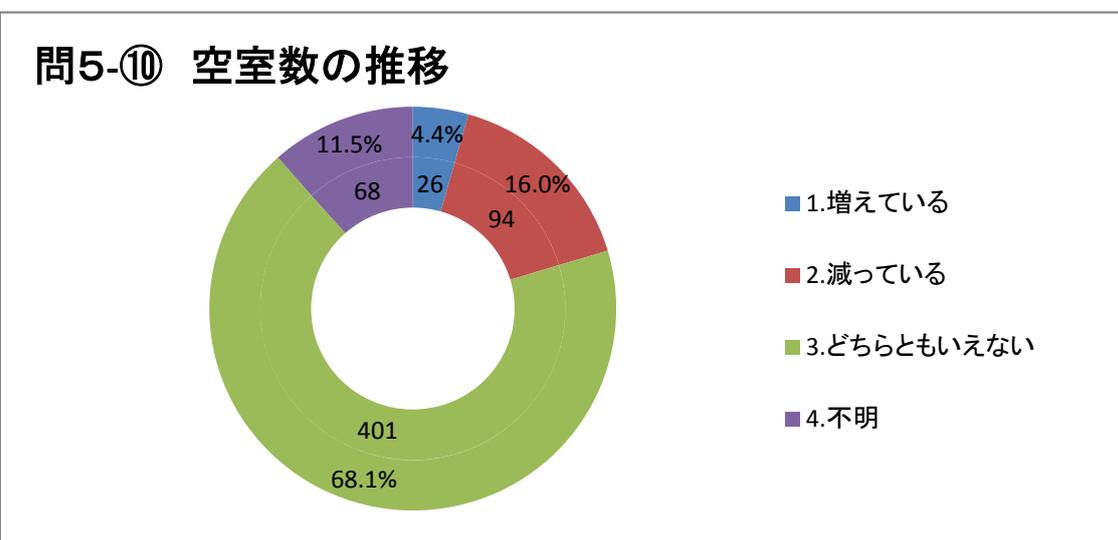


「1.入居の予約がある」(76人 52.8%)、「2.大規模修繕を控えている」(15人 10.4%)、「3.解体を控えている」(9人 6.3%)と続いている。

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

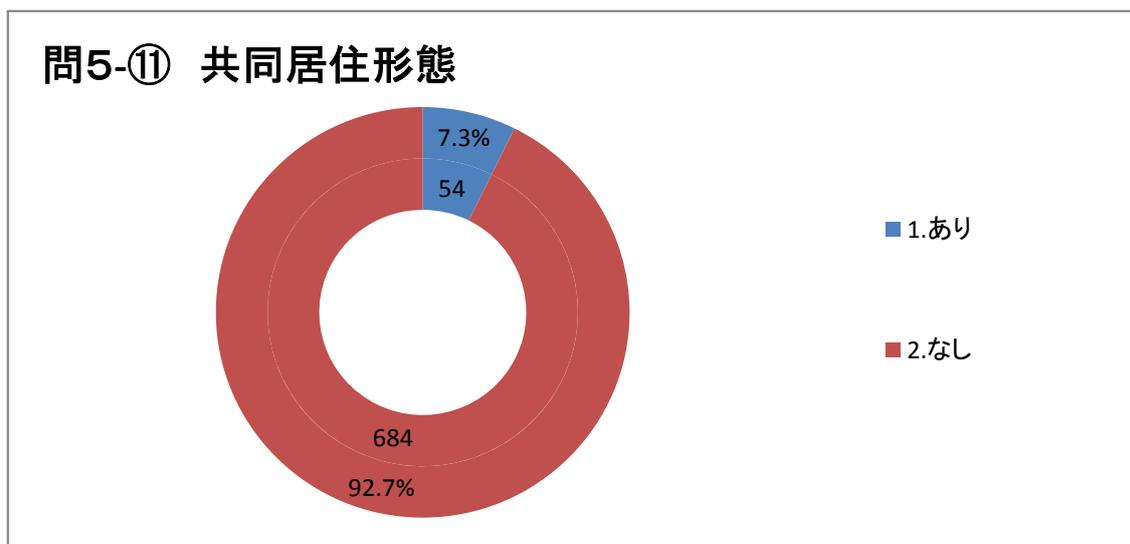


「3.どちらともいえない」(401人 68.1%)、「2.減っている」(94人 16.0%)、「4.不明」(68人 11.5%)、「1.増えている」(26人 4.4%)と続いている。

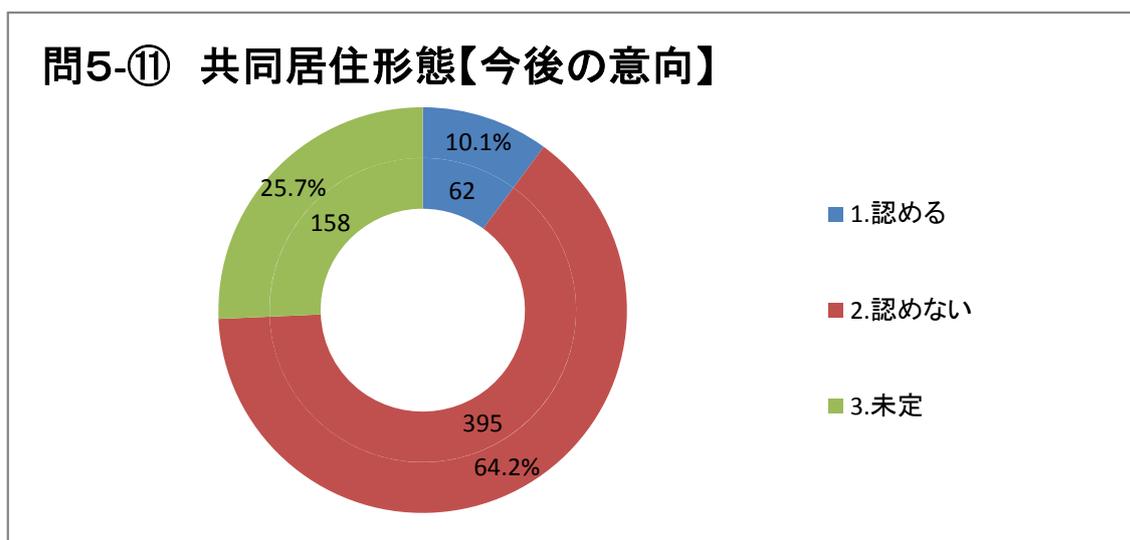
「空室が増えている」よりも「減っている」との回答が上回ったことは好材料といえる。

⑪共同居住（シェア居住）形態

※回答者数： 738



※回答者数： 615



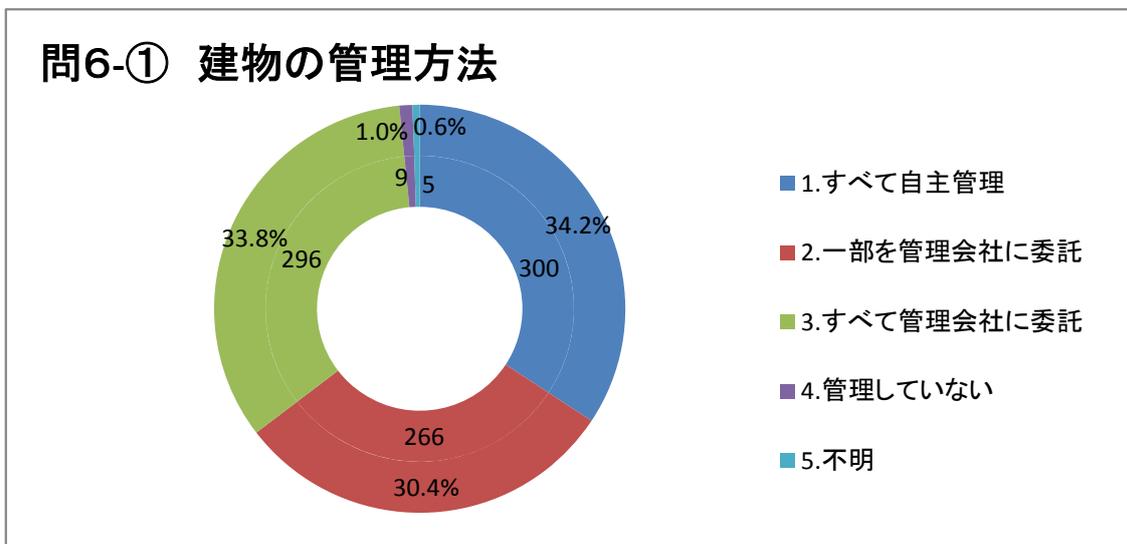
共同居住形態の有無は「2.なし」(684人 92.7%)、「1.あり」(54人 7.3%)
 今後の意向としては、「2.認めない」(395人 64.2%)、「3.未定」(158人 25.7%)、「1.
 認める」(62人 10.1%)と続いている。
 認めるとの回答は少数であった。

■ 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

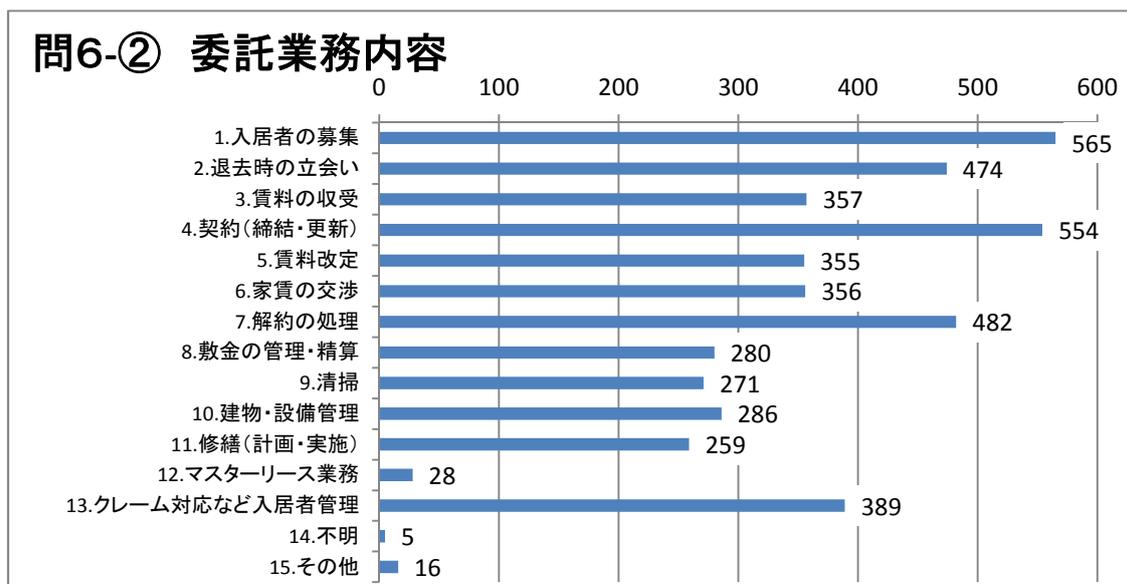


「1.すべて自主管理」(300人 34.2%)、「3.すべて管理会社に委託」(296人 33.8%)、「2.一部を管理会社に委託」(266人 30.4%)、「4.管理していない」(9人 1.0%)、「5.不明」(5人 0.6%)と続いている。
 約3分の2がなんらかの形で管理会社に委託しているのに対し、自身で管理している回答が3分の1に上った。

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

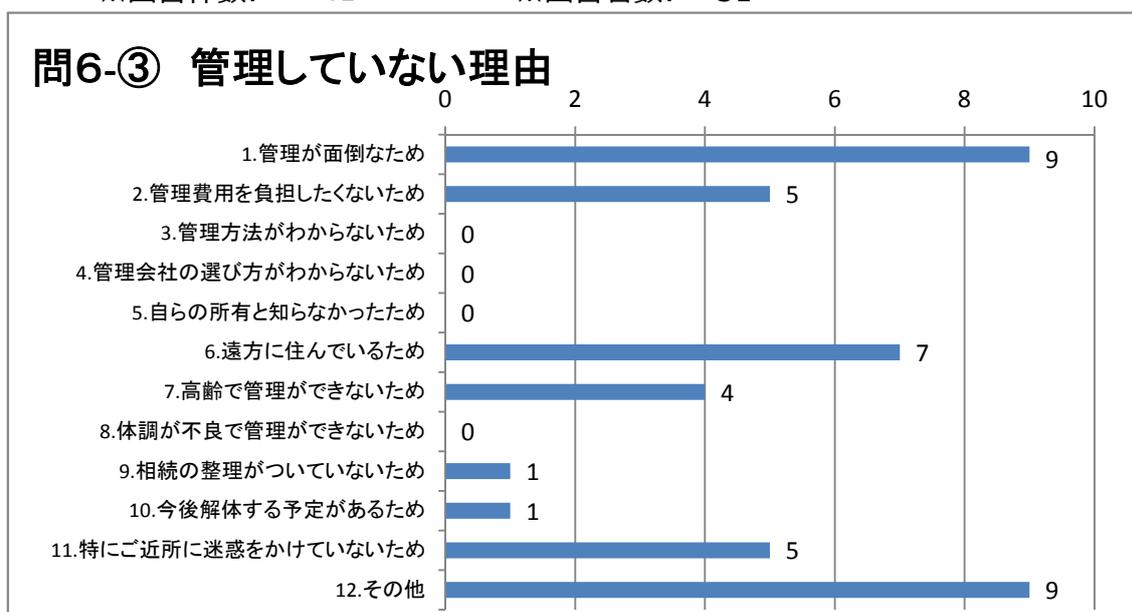


「1.入居者の募集」(565人 12.1%)、「4.契約(締結・更新)」(554人 11.8%)、「7.解約の処理」(482人 10.3%)、「2.退去時の立会い」(474人 10.1%)、「13.クレーム対応など入居者管理」(389人 8.3%)

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



「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いないため」(5人 12.2%) と続いている。

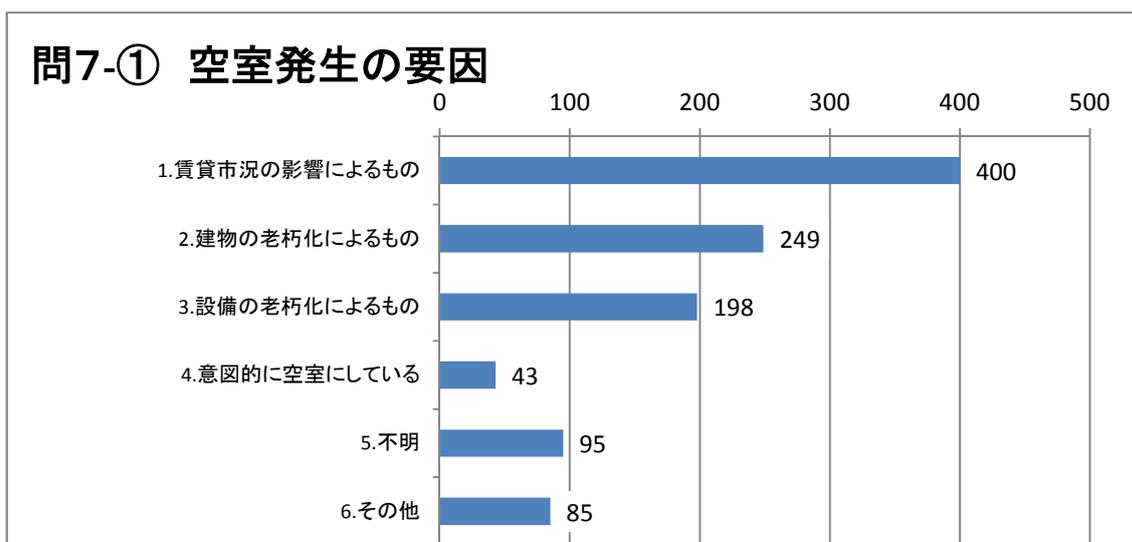
■ 建物の空室についてお尋ねします（建物が満室の方もご回答ください）。

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

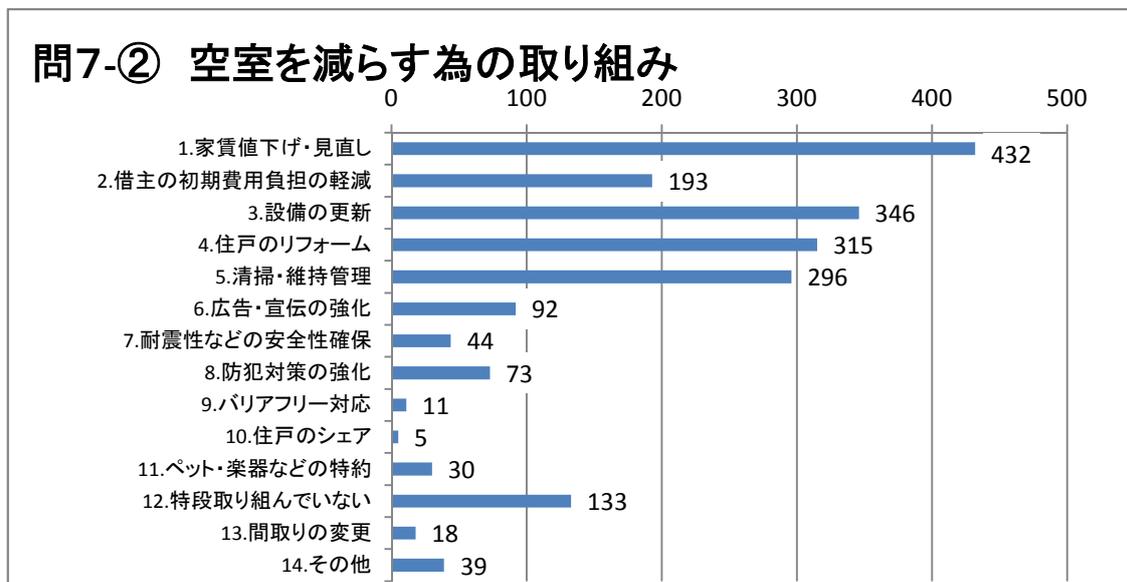


「1.賃貸市況の影響によるもの」(400人 37.4%)、「2.建物の老朽化によるもの」(249人 23.3%)、「3.設備の老朽化によるもの」(198人 18.4%)、「5.不明」(95人 8.9%)、「6.その他」(85人 8.0%) と続いている。

②空室を減らすために（または、満室を維持するために）、どのようなお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

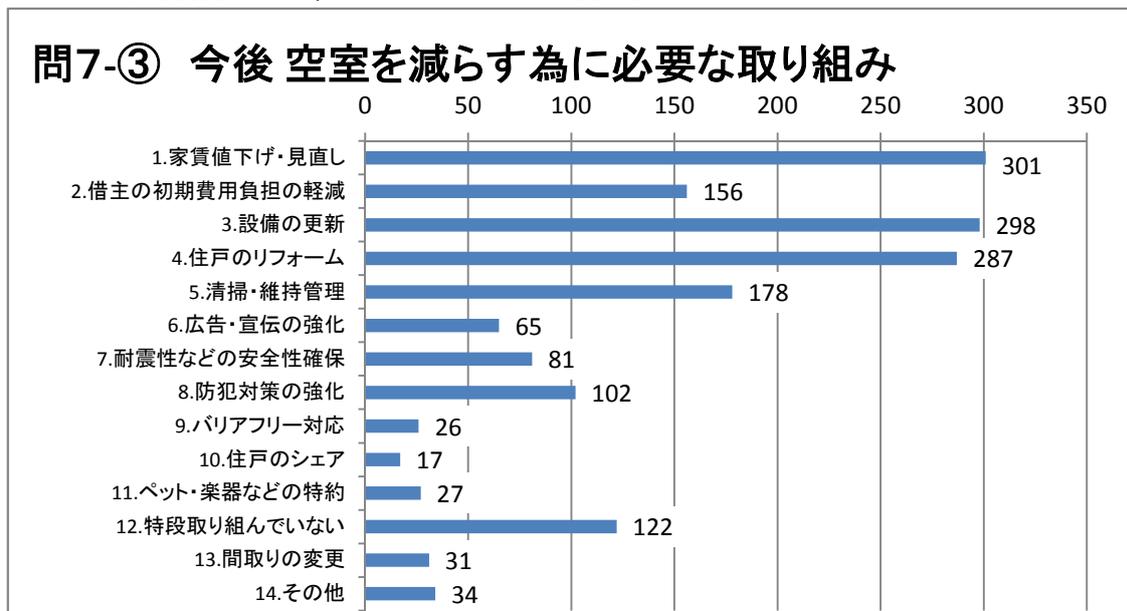


「1.家賃値下げ・見直し」(432人 21.3%)、「3.設備の更新」(346人 17.1%)、「4.住戸のリフォーム」(315人 15.5%)、「5.清掃・維持管理」(296人 14.6%)、「2.借主の初期費用負担の軽減」(193人 9.5%)と続いている。

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

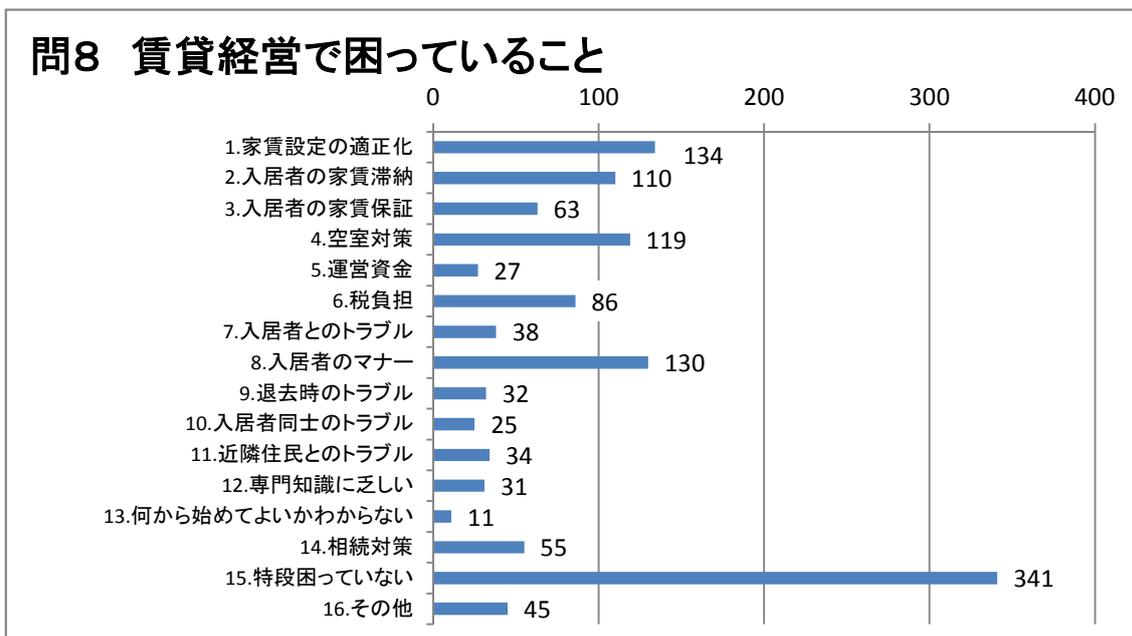


「1.家賃値下げ・見直し」(301人 17.5%)、「3.設備の更新」(298人 17.3%)、「4.住戸のリフォーム」(287人 16.6%)、「5.清掃・維持管理」(178人 10.3%)、「2.借主の初期費用負担の軽減」(156人 9.0%)と続いている。

■ 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

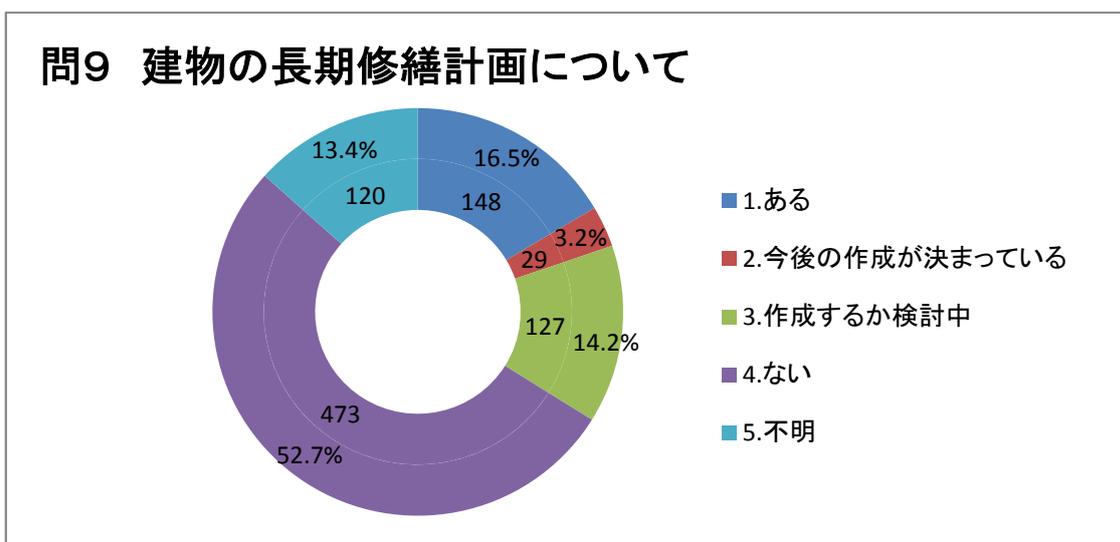


「15.特段困っていない」(341人 26.6%)、「1.家賃設定の適正化」(134人 10.5%)、「8.入居者のマナー」(130人 10.2%)、「4.空室対策」(119人 9.3%)、「2.入居者の家賃滞納」(110人 8.6%)と続いている。

■ 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。

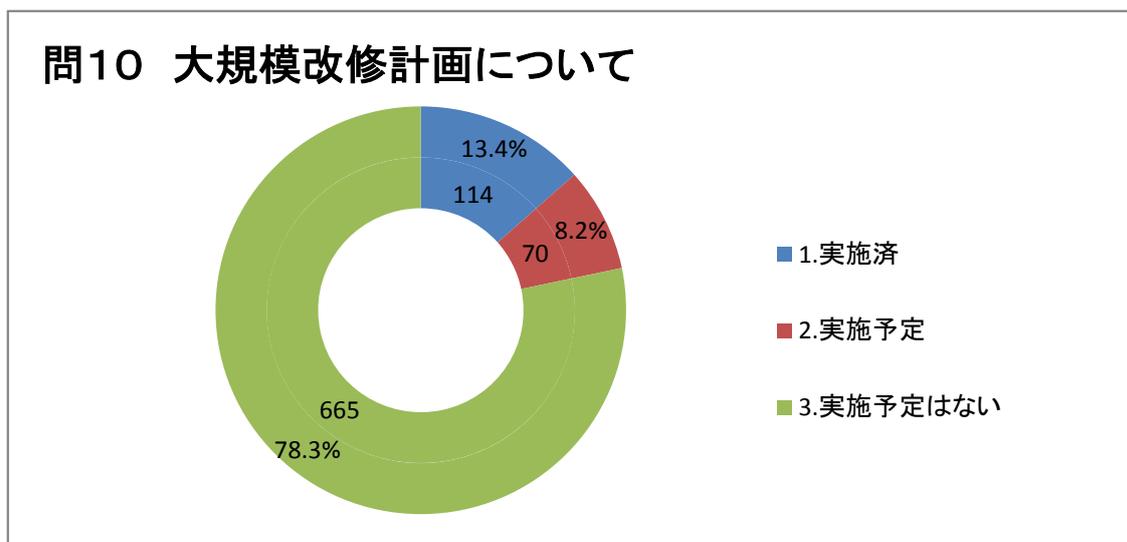
※回答者数: 897



「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。

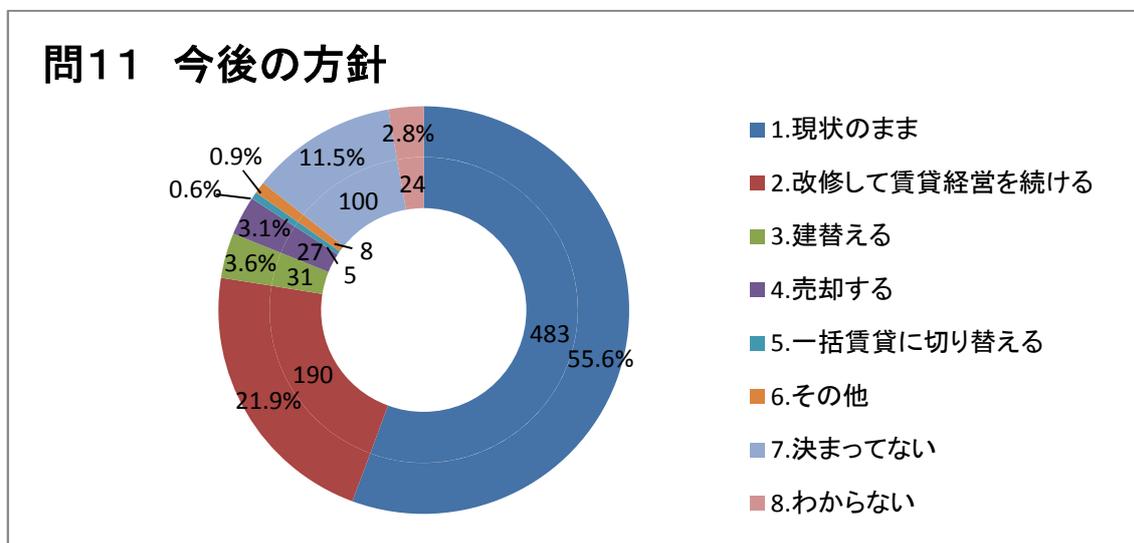
※回答者数: 849



「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

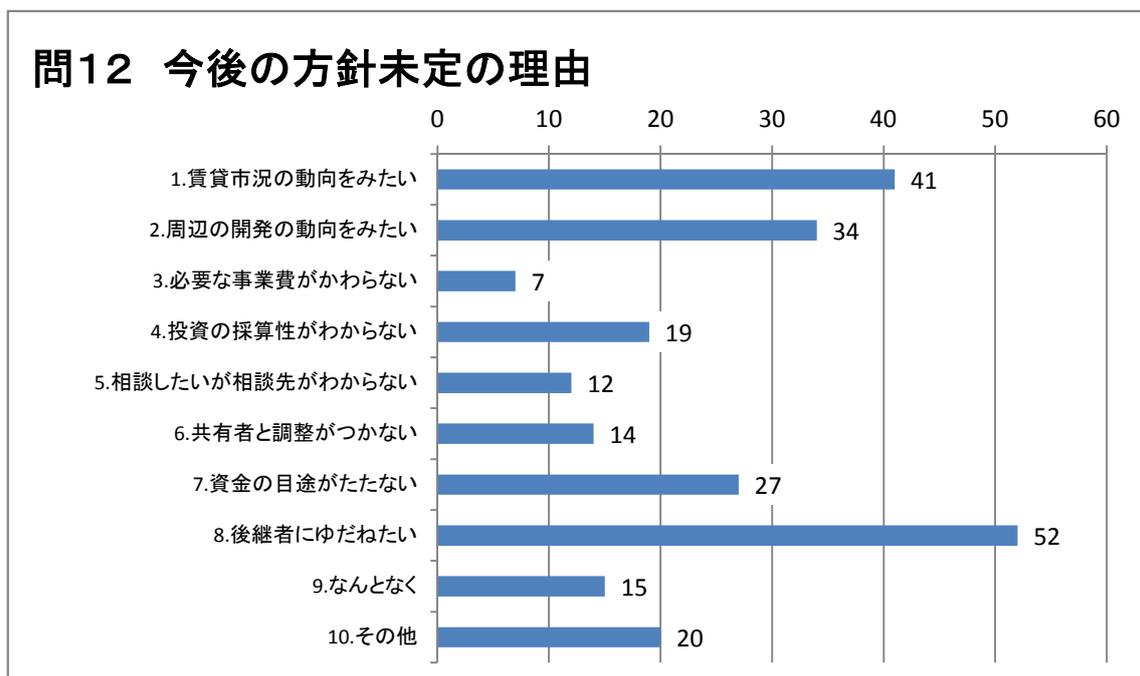


「1.現状のまま」(483人 55.6%)、「2.改修して賃貸経営を続ける」(190人 21.9%)、「7.決まってない」(100人 11.5%)、「3.建替える」(31人 3.6%)、「4.売却する」(27人 3.1%)と続いている。
追加投資に消極的な所有者の意向が現れている。

問 1 2 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



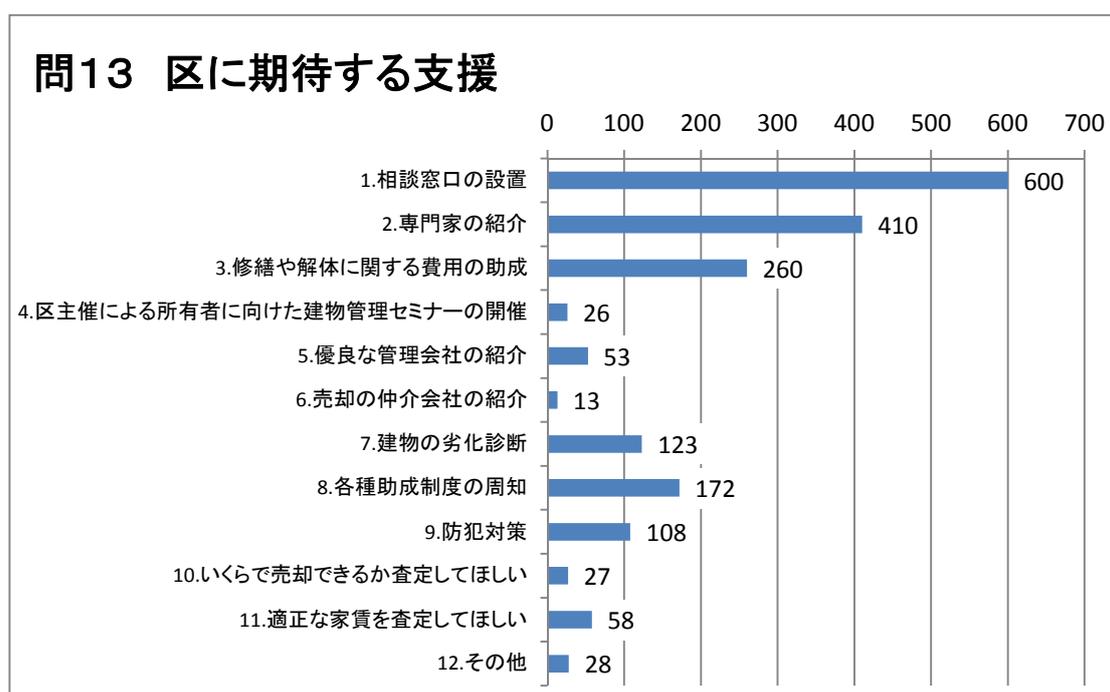
「8.後継者にゆだねたい」(52人 21.6%)、「1.賃貸市況の動向をみたい」(41人 17.0%)、「2.周辺の開発の動向をみたい」(34人 14.1%)、「7.資金の用途がたたない」(27人 11.2%)と続いている。

■ 区に期待する支援についてお尋ねします

問 1 3 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

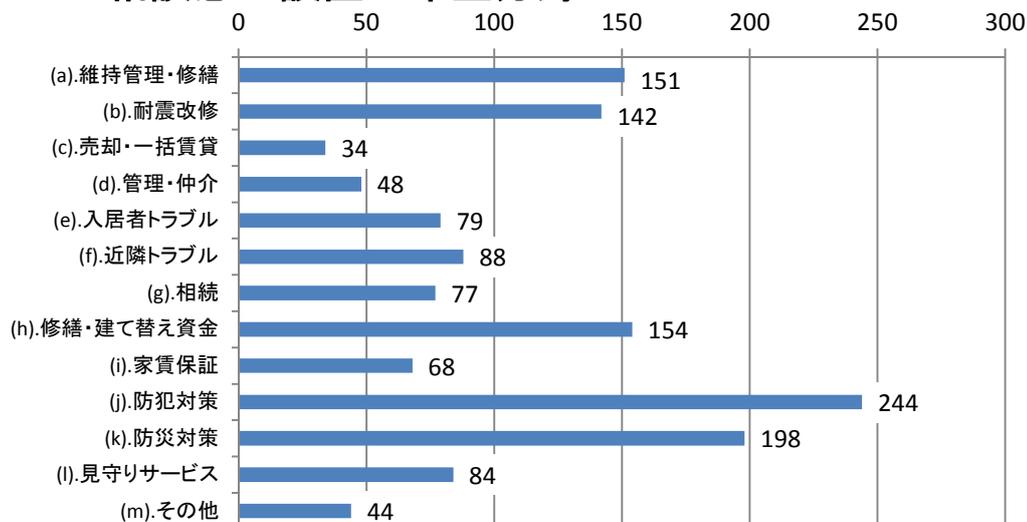
※回答者数： 703



※回答件数: 1,411

※回答者数: 599

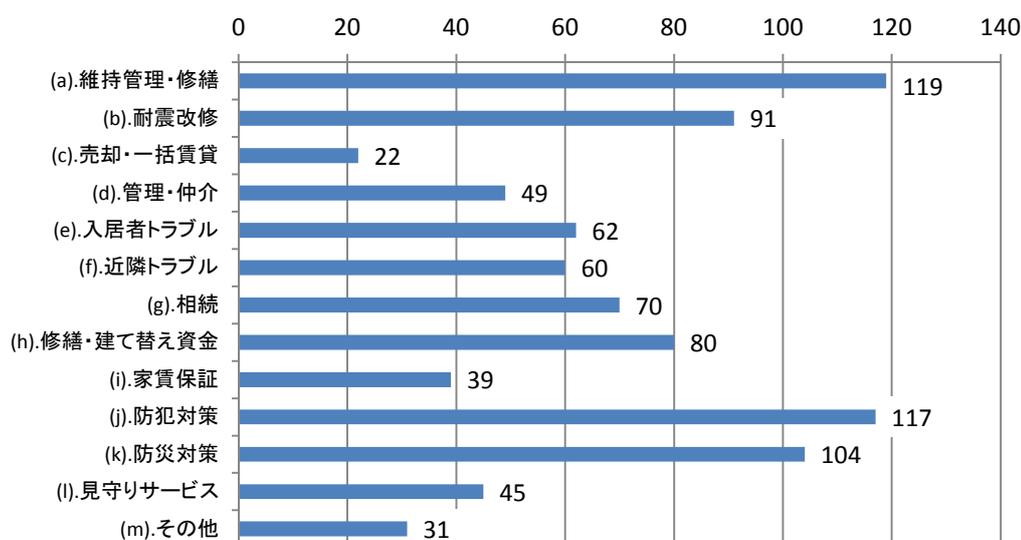
問13-1 相談窓口設置の希望分野



※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。

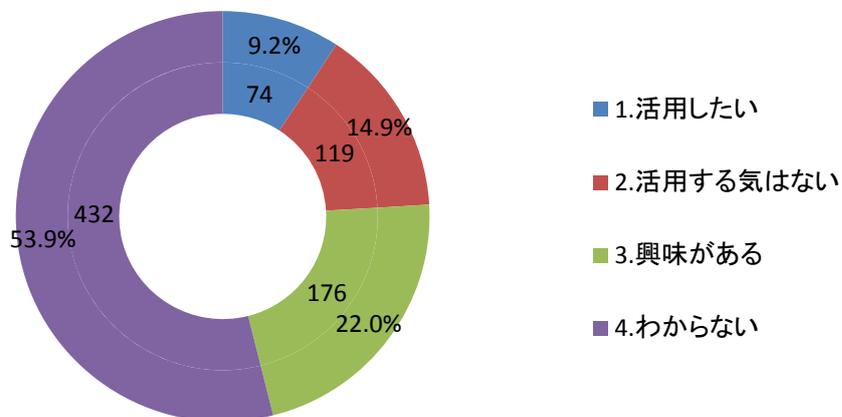
このうち、「1.相談窓口の設置」としては、「(j).防犯対策」(244人 17.3%)、「(k).防災対策」(198人 14.0%)、「(h).修繕・建て替え資金」(154人 10.9%)、「(a).維持管理・修繕」(151人 10.7%)、「(b).耐震改修」(142人 10.1%)と続いている。

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 1 4 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。

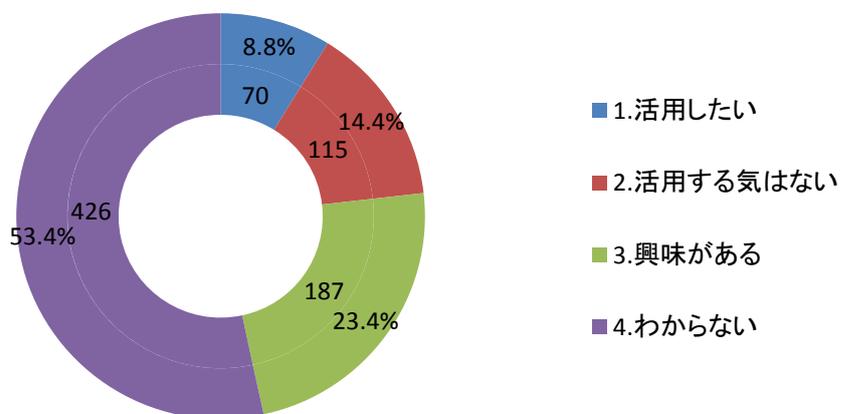
※回答者数： 801

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。

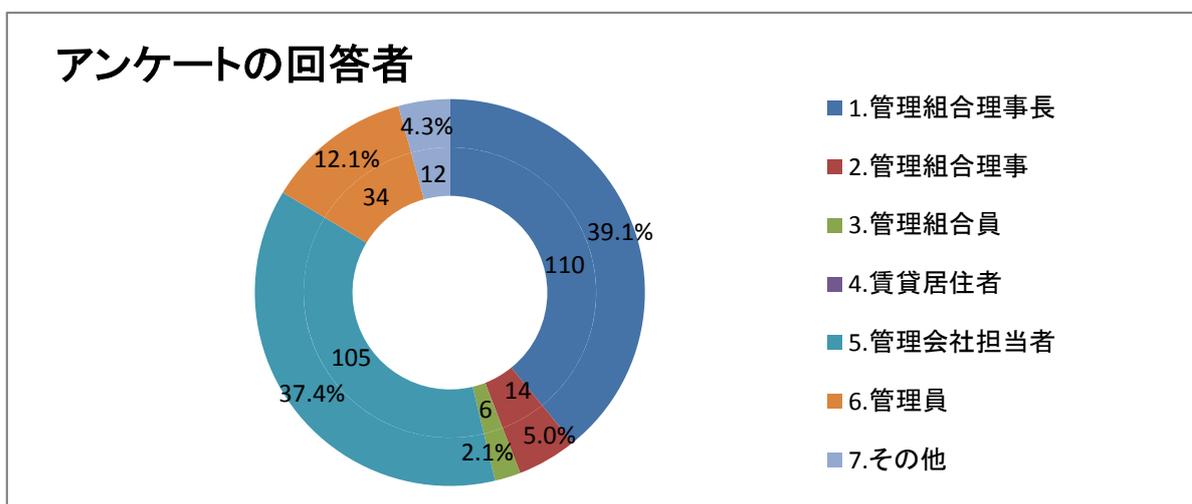
分譲マンション実態調査票の回収状況は、以下のとおりである。

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

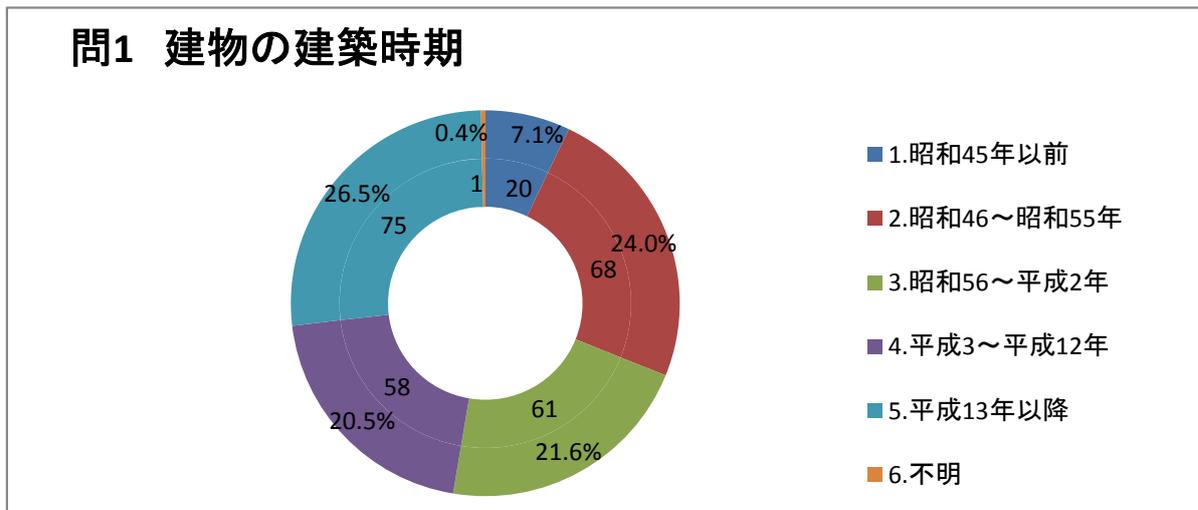


「1.管理組合理事長」(110人 39.1%)、「5.管理会社担当者」(105人 37.4%)、「6.管理員」(34人 12.1%)、「2.管理組合理事」(14人 5.0%)と続いている。

■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1-③【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
30㎡未満	186	0	28.53	1
30～50㎡未満	104	1	18.04	2
50㎡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】

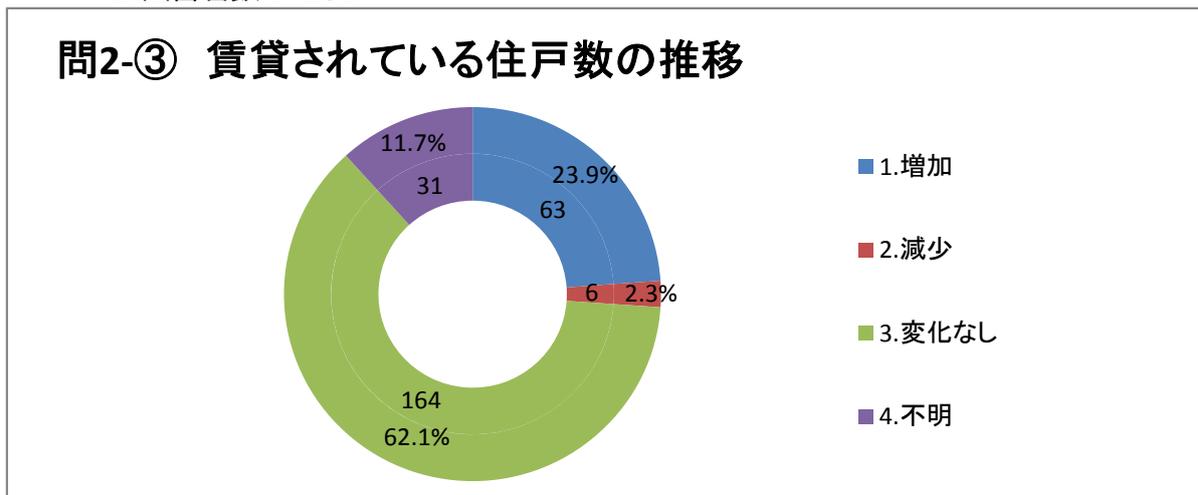
※回答者数：229

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2-④ 【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】

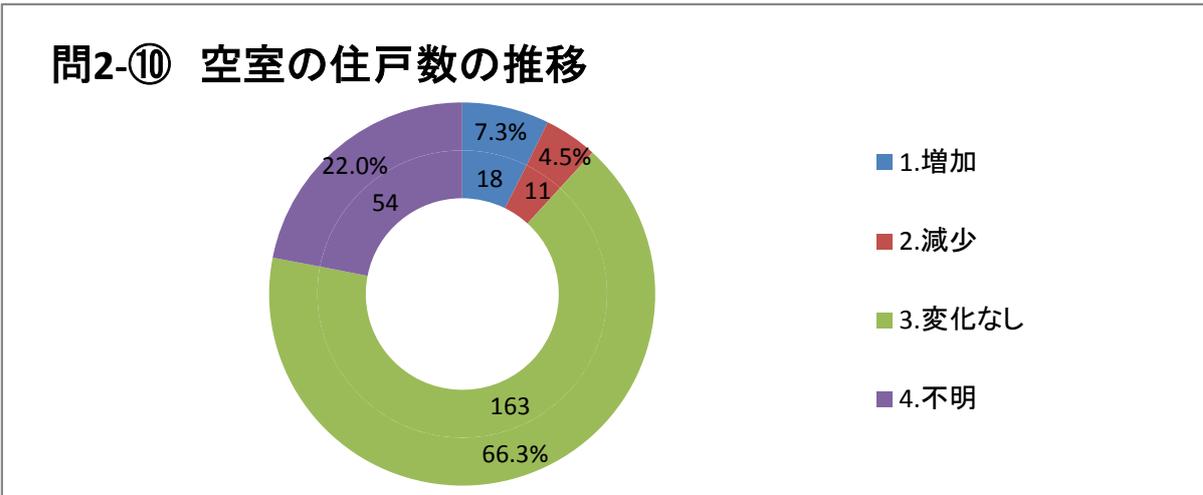
※回答者数：88

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%】

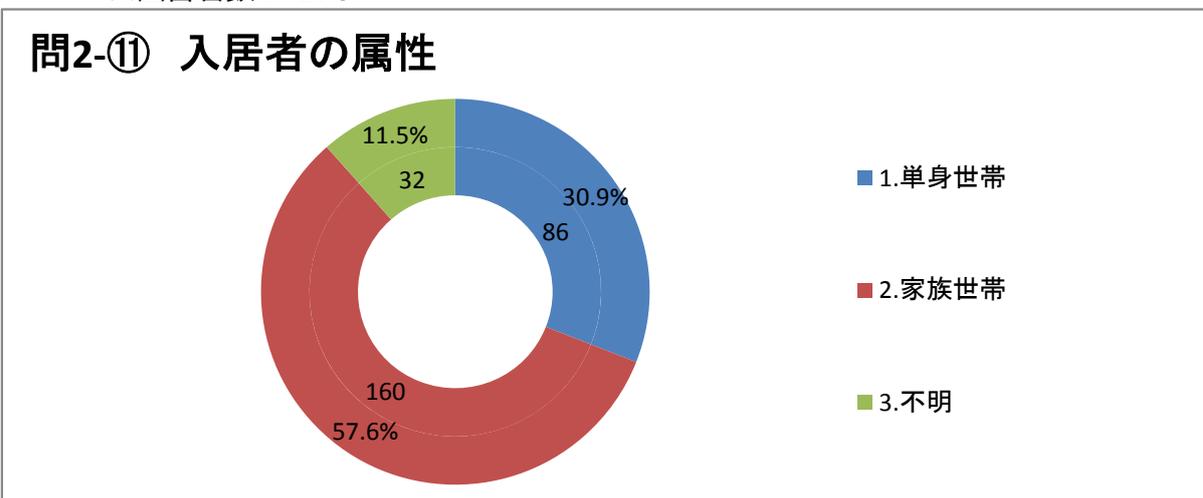
問2-⑩ 【空室のままになっている住戸数の推移】

※回答者数： 246



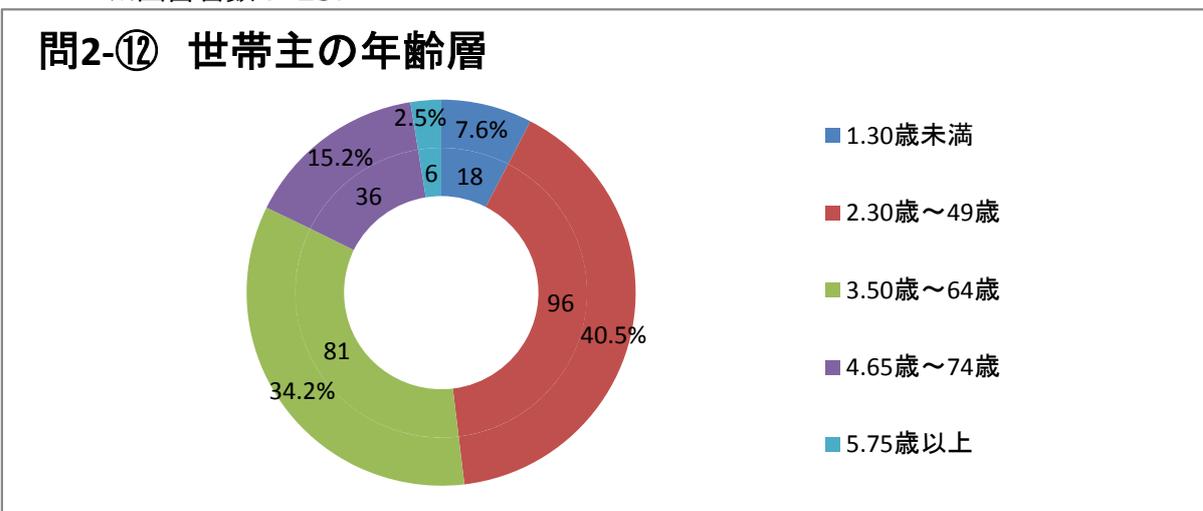
問2-⑪ 【入居者の属性】

※回答者数： 278



問2-⑫ 【入居している世帯主の年齢層】

※回答者数： 237



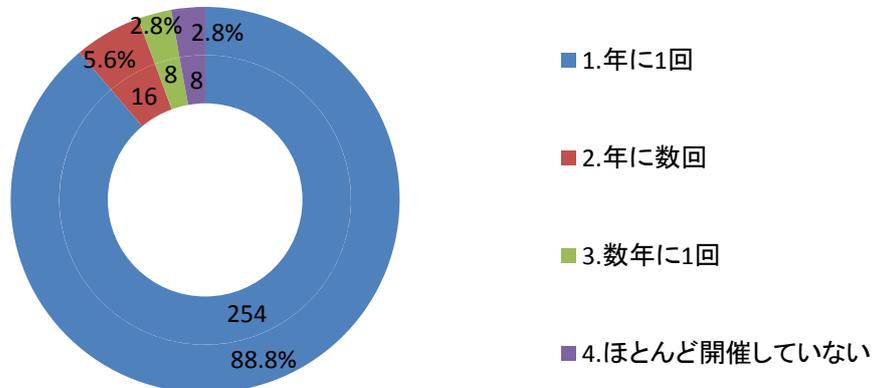
■管理組合についてお尋ねします

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

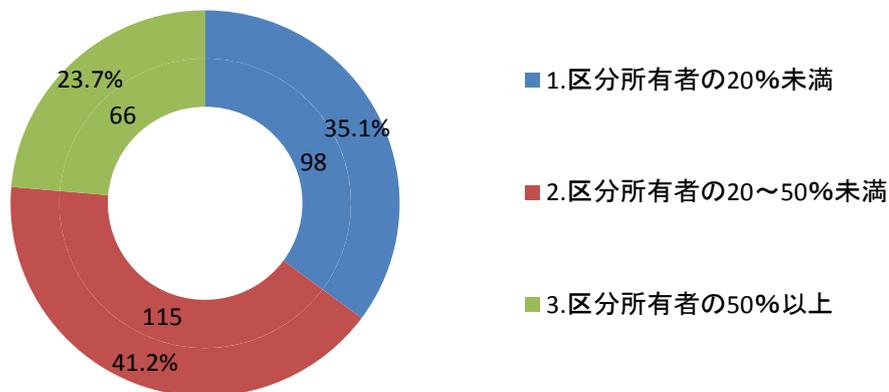


「1.年に1回」(254人 88.8%)、「2.年に数回」(16人 5.6%)、「3.数年に1回」(8人 2.8%)、「4.ほとんど開催していない」(8人 2.8%)と続いている。

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

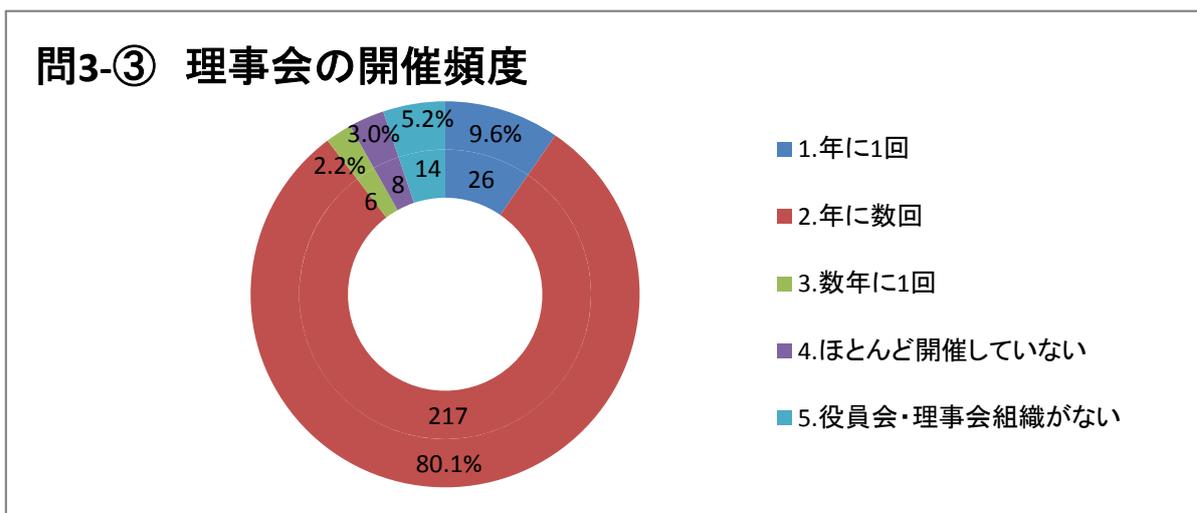
問3-② 総会の出席率



「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。

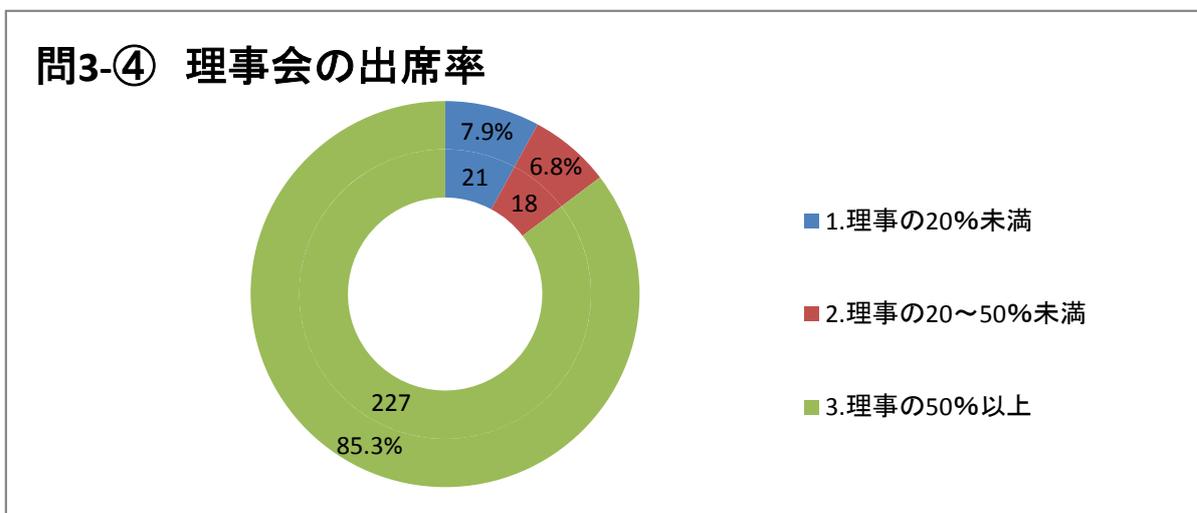
※回答者数：271



「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。

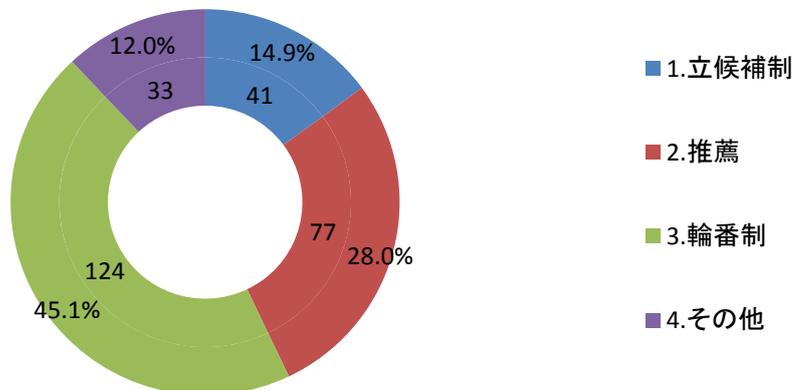
※回答者数：266



「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。
最も当てはまるものを1つお選び下さい。
※回答者数：275

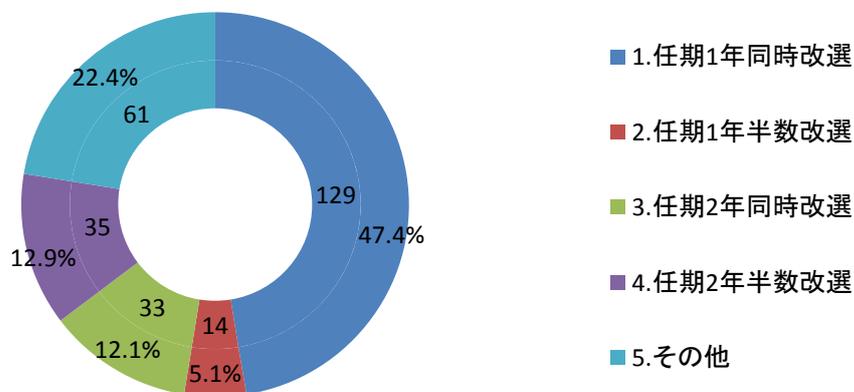
問3-⑤ 理事・役員の選出方法



「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。当てはまるものを1つお選びください。
※回答者数：272

問3-⑥ 理事・役員の任期



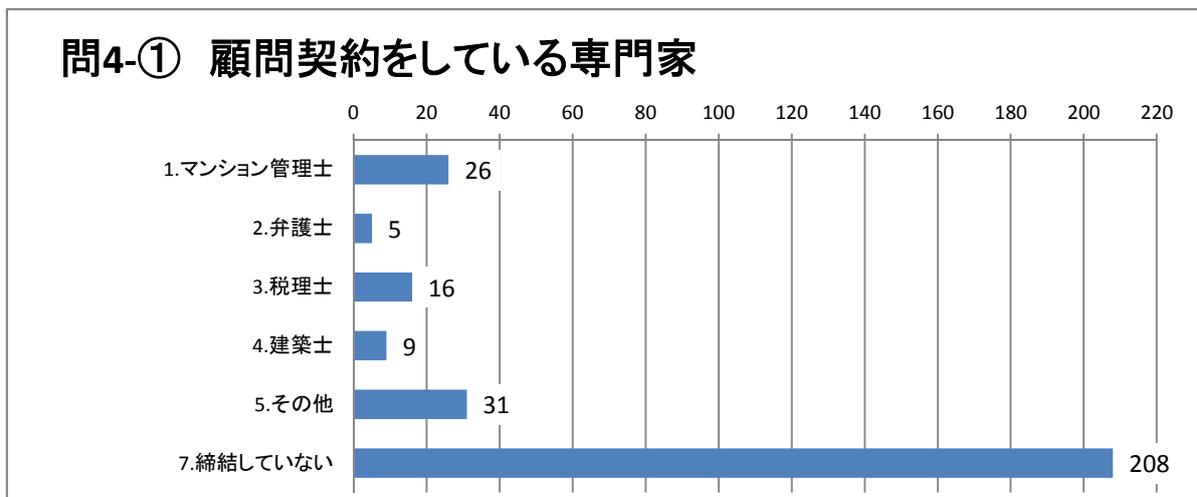
「1.任期1年同時改選」(129人 47.4%)、「5.その他」(61人 22.4%)、「4.任期2年半改選」(35人 12.9%)、「3.任期2年同時改選」(33人 12.1%)、「2.任期1年半改選」(14人 5.1%)と続いている。

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

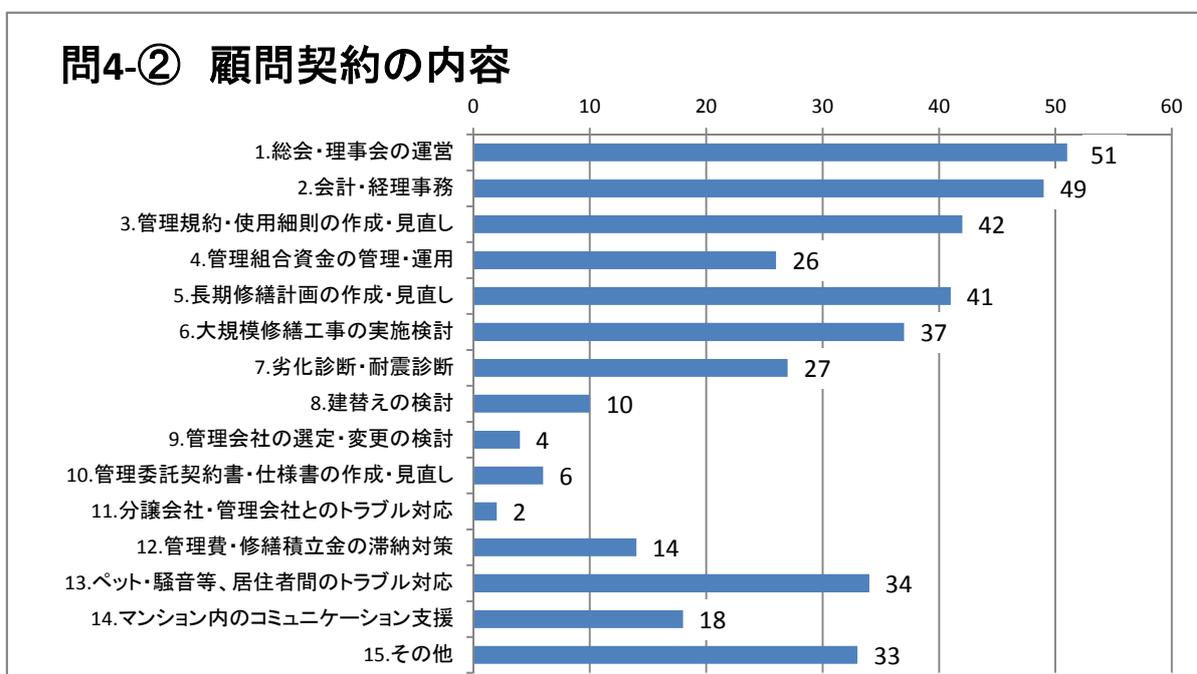


「7.締結していない」(208人 70.5%)、「5.その他」(31人 10.5%)、「1.マンション管理士」(26人 8.8%)、「3.税理士」(16人 5.4%)、「4.建築士」(9人 3.1%)と続いている。

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



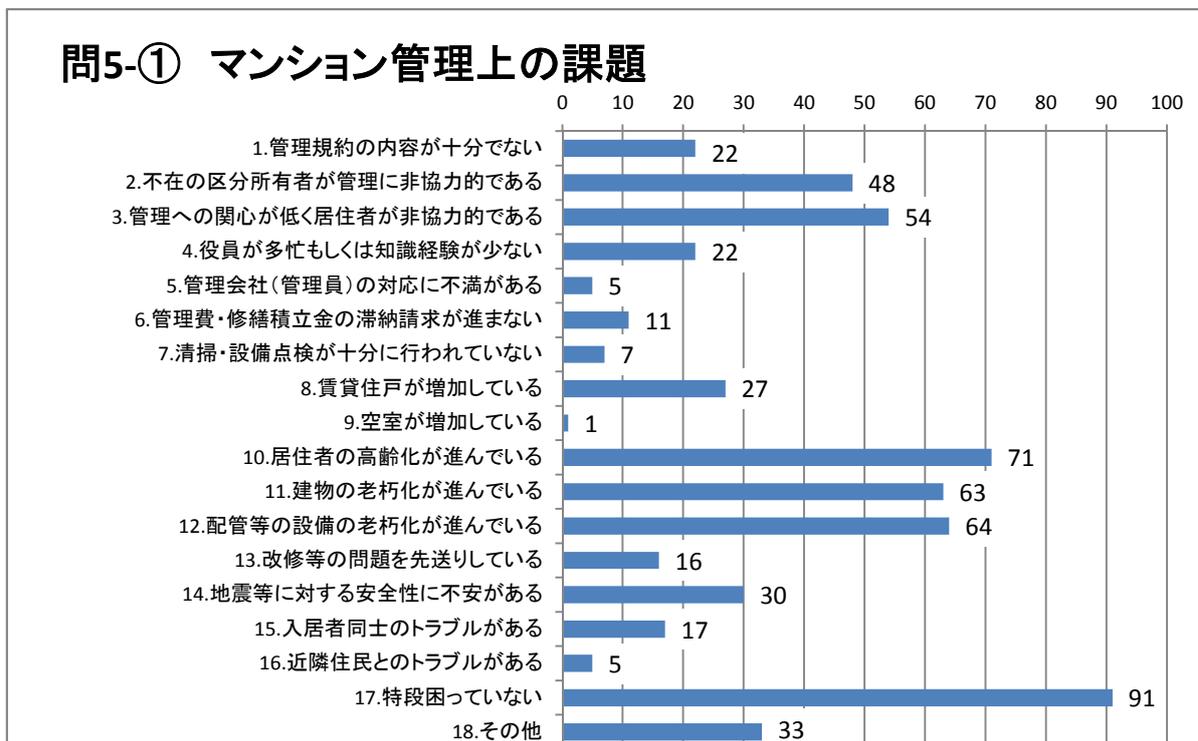
「1.総会・理事会の運営」(51人 12.9%)、「2.会計・経理事務」(49人 12.4%)、「3.管理規約・使用細則の作成・見直し」(42人 10.7%)、「5.長期修繕計画の作成・見直し」(41人 10.4%)、「6.大規模修繕工事の実施検討」(37人 9.4%)と続いている。

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



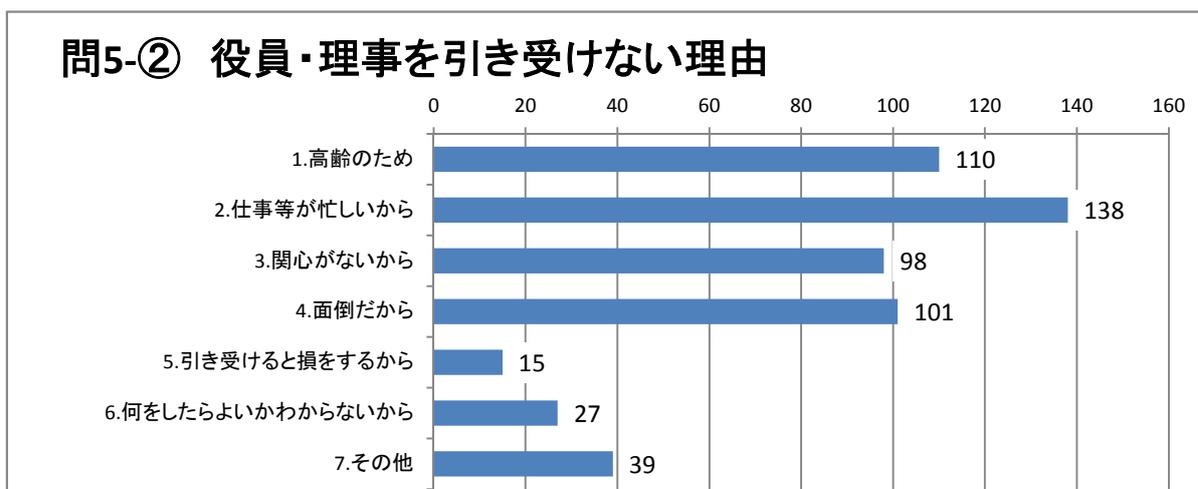
「17.特段困っていない」(91人 15.5%)、「10.居住者の高齢化が進んでいる」(71人 12.1%)、「12.配管等の設備の老朽化が進んでいる」(64人 10.9%)、「11.建物の老朽化が進んでいる」(63人 10.7%)、「3.管理への関心が低く居住者が非協力的である」(54人 9.2%)と続いている。

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

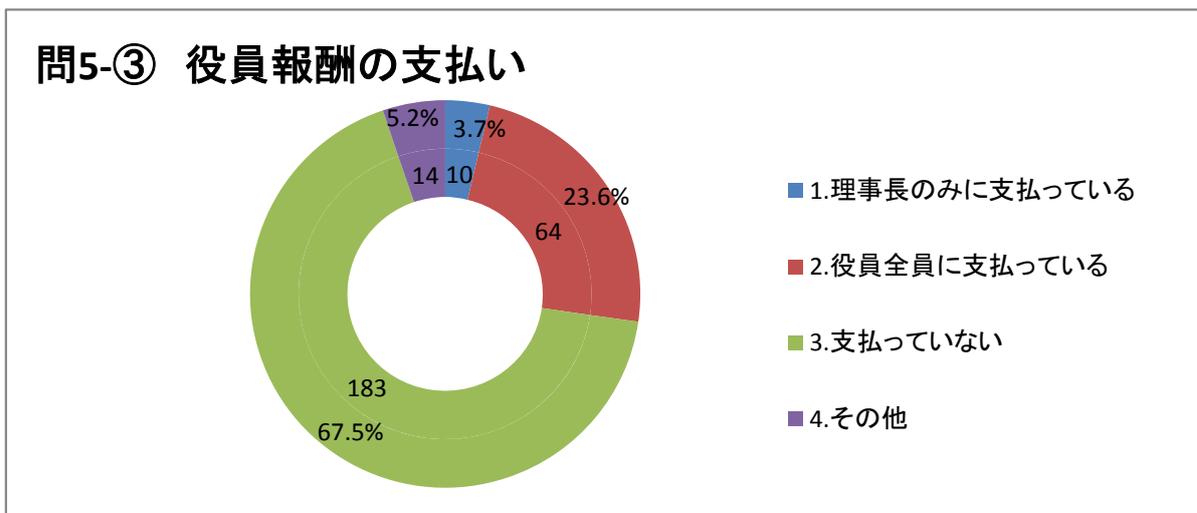
※回答者数：252



「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



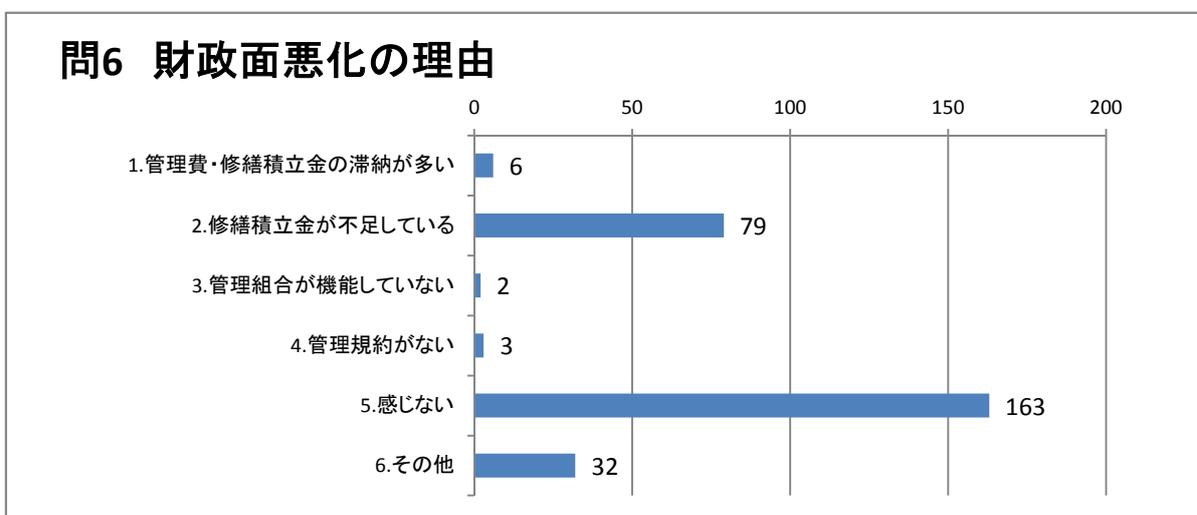
「3.支払っていない」(183人 67.5%)、「2.役員全員に支払っている」(64人 23.6%)、「4.その他」(14人 5.2%)、「1.理事長のみに支払っている」(10人 3.7%)と続いている。

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

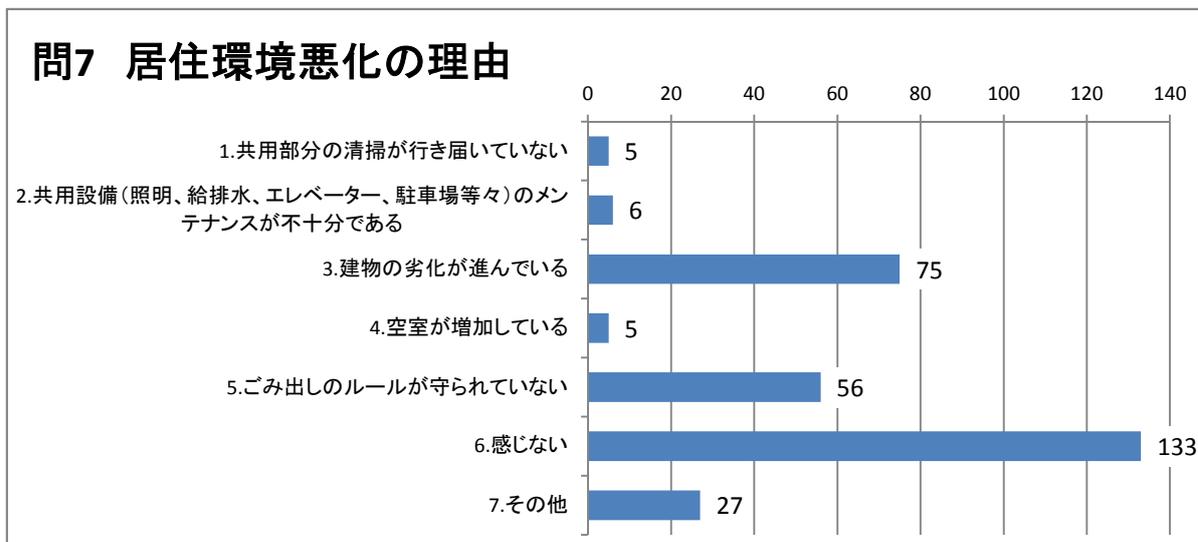


「5.感じない」(163人 57.2%)、「2.修繕積立金が不足している」(79人 27.7%)、「6.その他」(32人 11.2%)、「1.管理費・修繕積立金の滞納が多い」(6人 2.1%)、「4.管理規約がない」(3人 1.1%)と続いている。

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



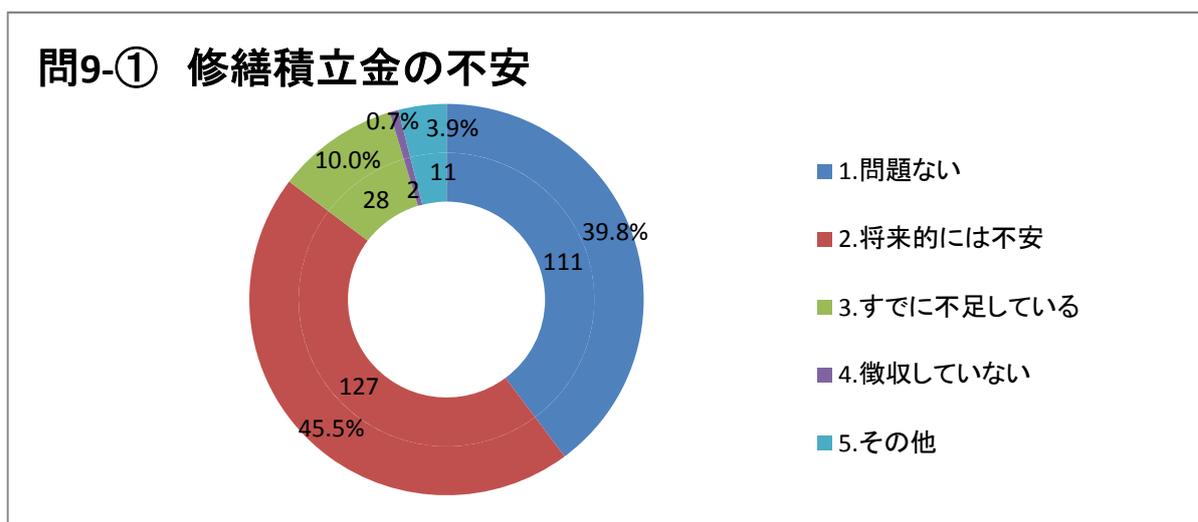
「6.感じない」(133人 43.3%)、「3.建物の劣化が進んでいる」(75人 24.4%)、「5.ごみ出しのルールが守られていない」(56人 18.2%)、「7.その他」(27人 8.8%)、「2.共用設備(照明、給排水、エレベーター、駐車場等々)のメンテナンスが不十分である」(6人 2.0%)と続いている。

■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。

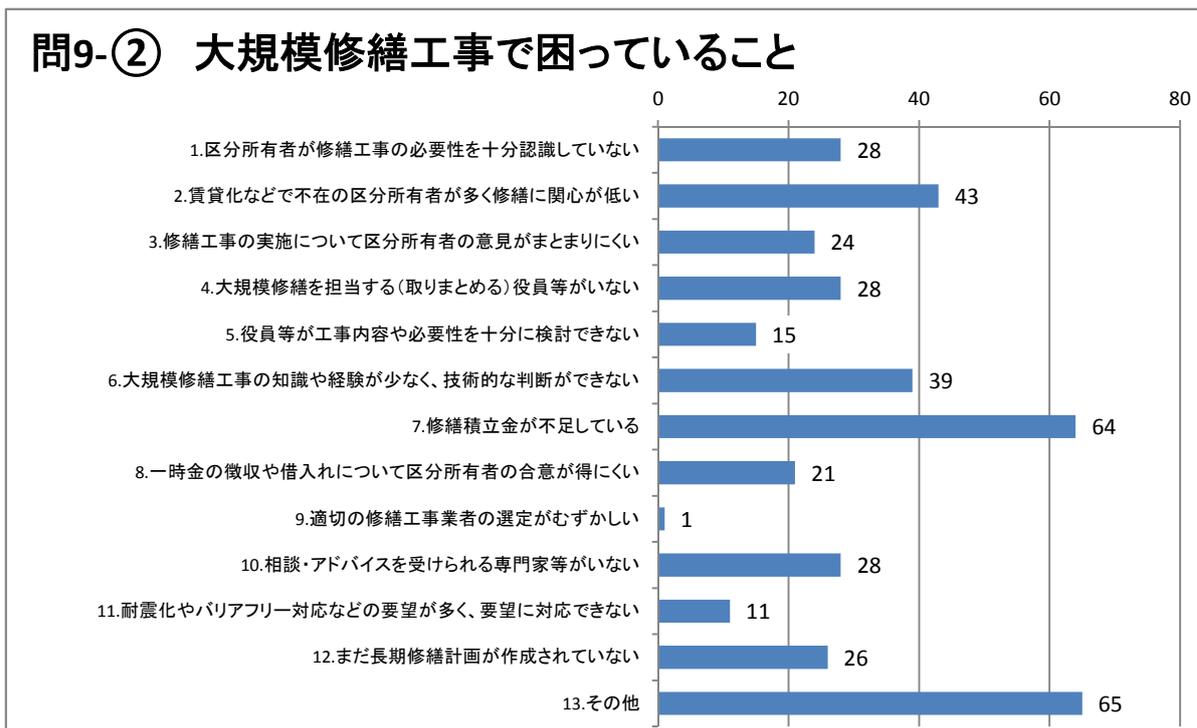
① 修繕積立金の金額に不安はありますか。当てはまるものを1つお選びください。

※回答者数：279



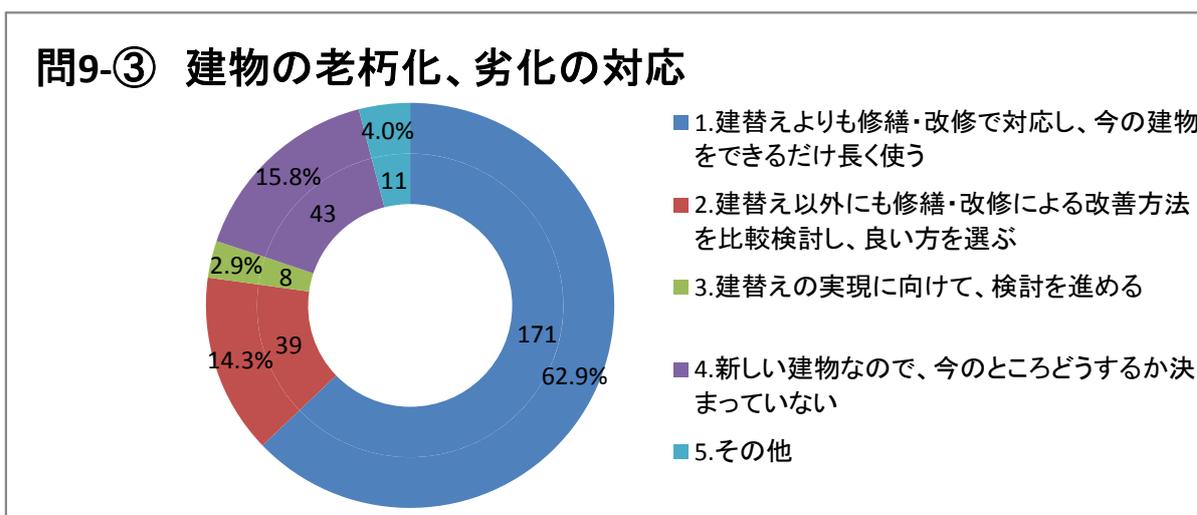
「2.将来的には不安」(127人 45.5%)、「1.問題ない」(111人 39.8%)、「3.すでに不足している」(28人 10.0%)、「4.徴収していない」(2人 0.7%)と続いている。

- 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



「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



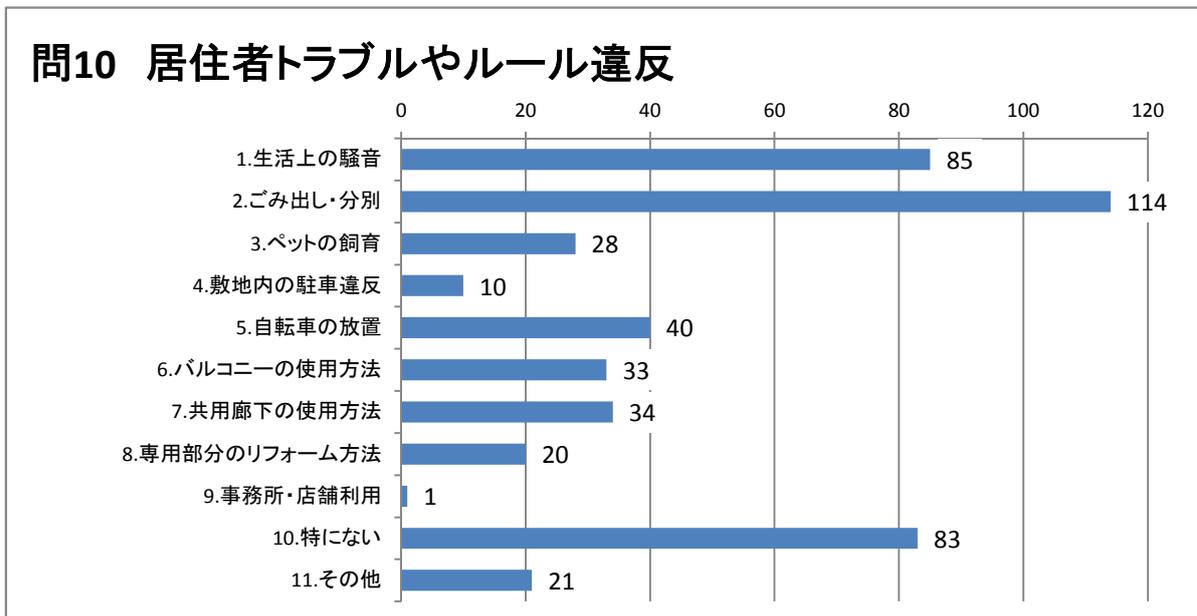
「1.建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物をできるだけ長く使う」(171人 62.9%)、「4.新しい建物なので、今のところどうするか決まっていない」(43人 15.8%)、「2.建替え以外にも修繕・改修による改善方法を比較検討し、良い方を選ぶ」(39人 14.3%)、「3.建替えの実現に向けて、検討を進める」(8人 2.9%)と続いている。

■ 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



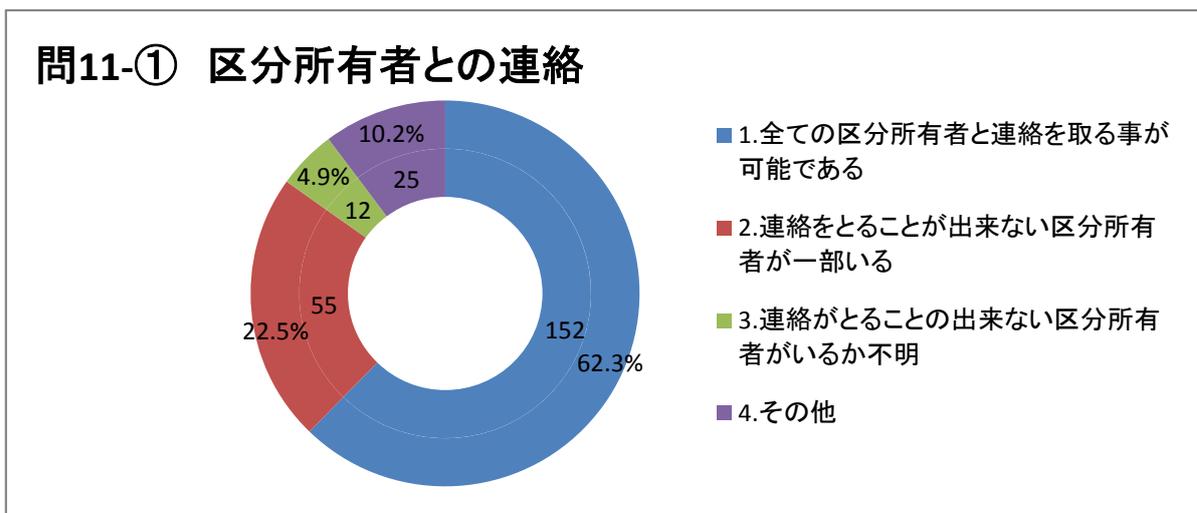
「2.ごみ出し・分別」(114人 24.3%)、「1.生活上の騒音」(85人 18.1%)、「10.特にない」(83人 17.7%)、「5.自転車の放置」(40人 8.5%)、「7.共用廊下の使用方法」(34人 7.2%)と続いている。

■ 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。

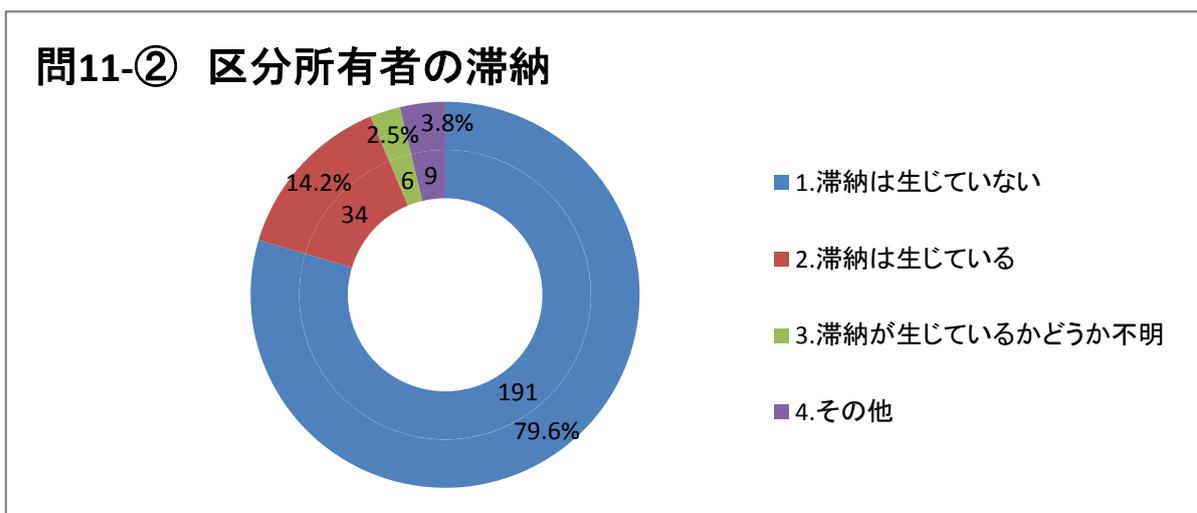
① 空き室を所有する区分所有者と連絡を取れる関係にありますか。

※回答者数： 244



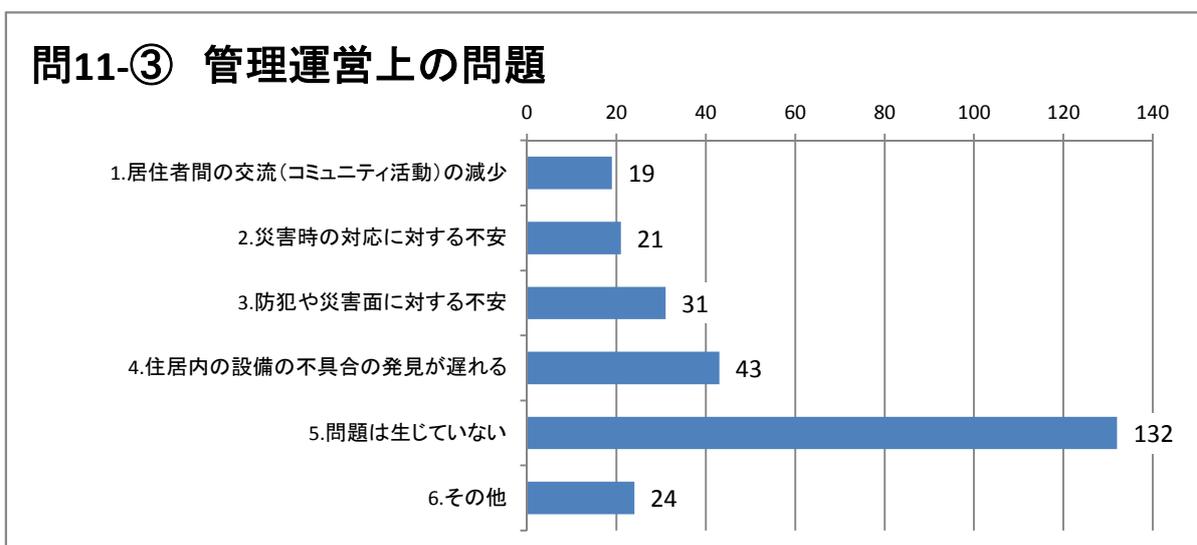
「1.全ての区分所有者と連絡を取る事が可能である」(152人 62.3%)、「2.連絡をとることが出来ない区分所有者が一部いる」(55人 22.5%)、「3.連絡がとることの出来ない区分所有者がいるか不明」(12人 4.9%)と続いている。

- 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



「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



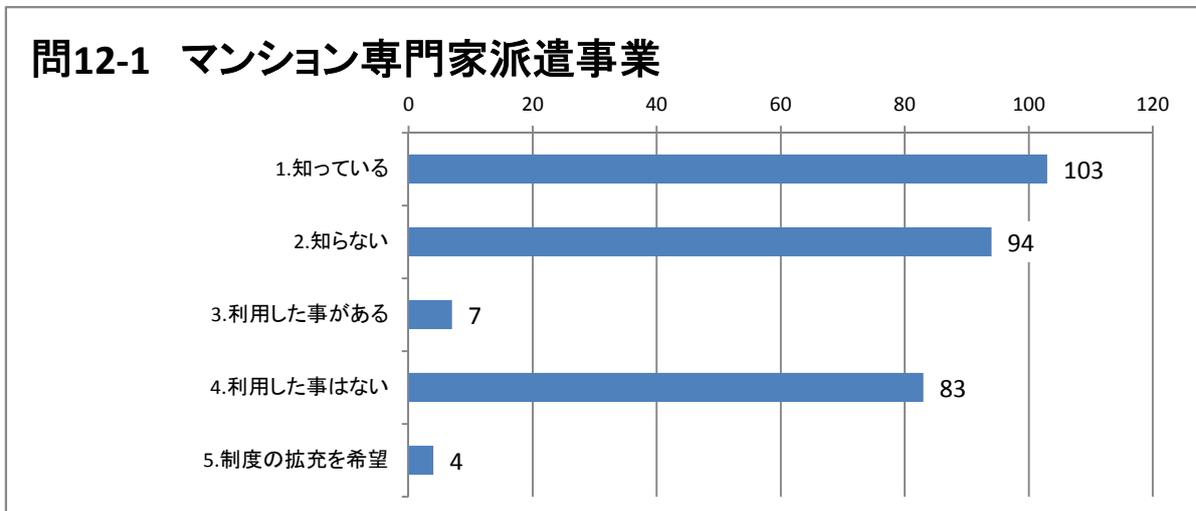
「5.問題は生じていない」(132人 48.9%)、「4.住居内の設備の不具合の発見が遅れる」(43人 15.9%)、「3.防犯や災害面に対する不安」(31人 11.5%)、「2.災害時の対応に対する不安」(21人 7.8%)と続いている。

■ 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

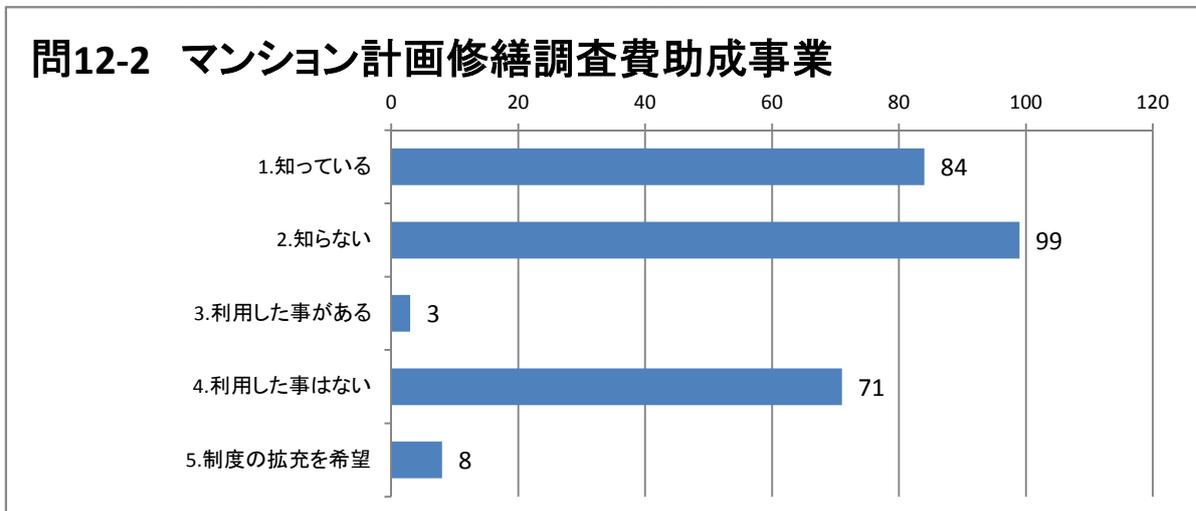
※回答者数： 167



「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

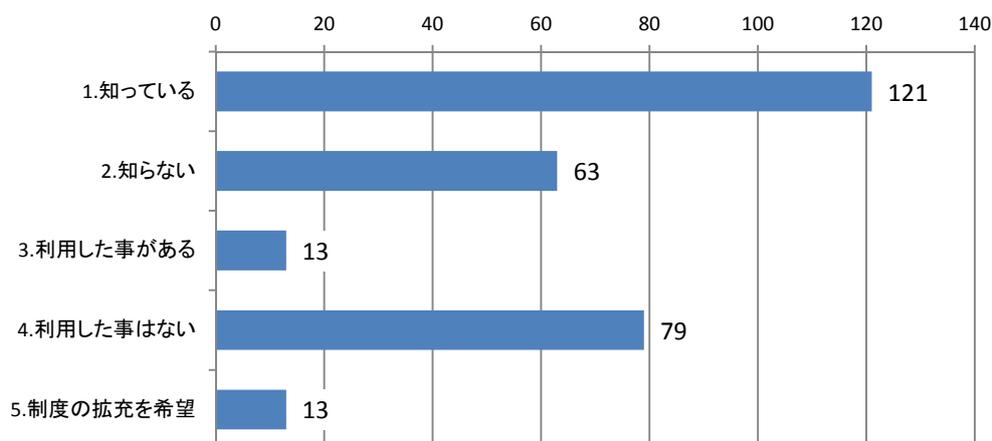


「2.知らない」(99人 37.4%)、「1.知っている」(84人 31.7%)、「4.利用した事はない」(71人 26.8%)、「5.制度の拡充を希望」(8人 3.0%)、「3.利用した事がある」(3人 1.1%)と続いている。

※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

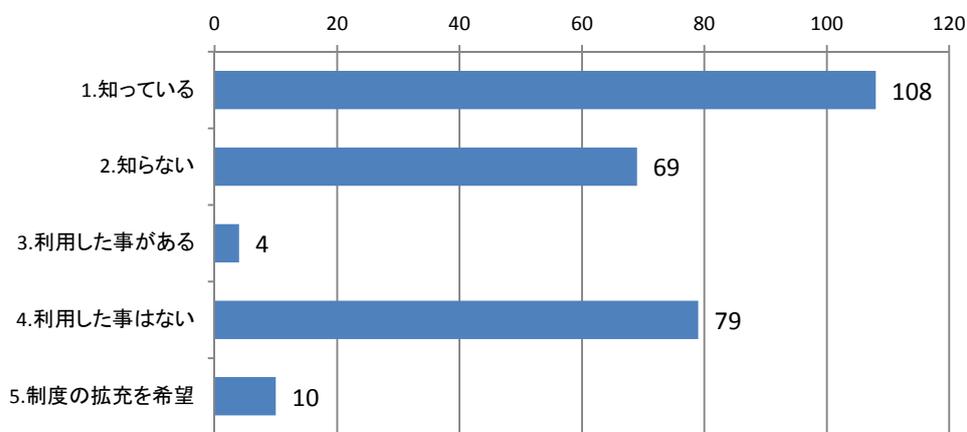


「1.知っている」(121人 41.9%)、「4.利用した事はない」(79人 27.3%)、「2.知らない」(63人 21.8%)、「3.利用した事がある」(13人 4.5%)、「5.制度の拡充を希望」(13人 4.5%) と続いている。

※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

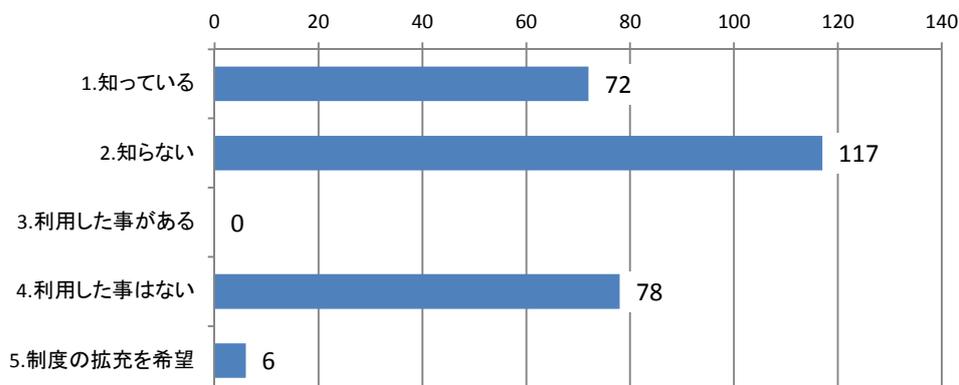


「1.知っている」(108人 40.0%)、「4.利用した事はない」(79人 29.3%)、「2.知らない」(69人 25.6%)、「5.制度の拡充を希望」(10人 3.7%)、「3.利用した事がある」(4人 1.5%) と続いている。

※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

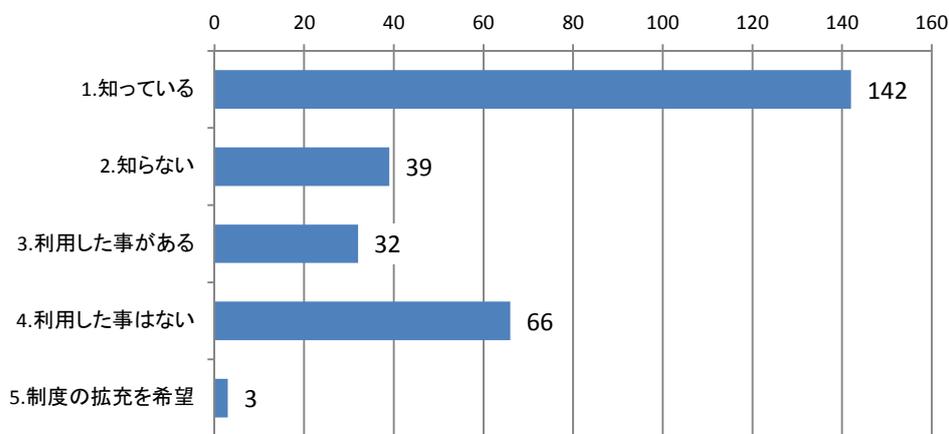


「2.知らない」(117人 42.9%)、「4.利用した事はない」(78人 28.6%)、「1.知っている」(72人 26.4%)、「5.制度の拡充を希望」(6人 2.2%)と続いている。

※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な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20㎡であるのに対し、豊島区の単身向け（25㎡～）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 m²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ある傾向が高く、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、頭金も数千円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」に地縁を持ってもらうことで、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 = 猿轡・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け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

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 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

<p>【豊島区狭小住戸集合住宅税】</p>

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 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

<p>【豊島区の空き室率に対する感想】</p>

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 |
|--|

<p>【今後の空き室率に対する予測】</p>

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 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るし資金がもった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（借り手が見つからない）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、通り自体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・鎌倉では狭あ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、建て替えができない空き家、空き室物件の活用や、管理水準を上げるためには、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っかかりになるのではないかと。

- 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・品川区などの城南エリア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きているが、オーナーには外国人の入居者を敬遠する方も多し。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と。
- 居住支援バンクへの登録件数が少ないのは、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ふ心理がある。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と。
- 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」と想定の上、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、染井霊園周辺地区、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	J R や地下鉄等の駅から遠い地域	J R、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。

IV. 調査結果

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てであった 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）								
		空き家候補数						① 総計	② 推計 建物数	空き家 率 ①÷②
		一戸建	長屋建	共同住宅	その他	不 明				
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	38.9%	
上池袋2丁目	10	3	5	0	1	1	0	0	30.0%	
上池袋3丁目	81	22	45	4	6	4	0	0	27.2%	
池袋本町2丁目	10	2	8	0	0	0	0	0	20.0%	
池袋本町3丁目	17	6	6	3	2	0	0	0	35.3%	
南池袋2丁目	15	10	1	0	0	3	0	1	56.7%	
南池袋3丁目	6	2	4	0	0	0	0	0	33.3%	
東池袋5丁目	21	2	13	4	0	0	2	0	9.5%	
駒込6丁目	23	3	18	1	0	1	0	0	13.0%	
駒込7丁目	11	2	5	1	2	1	0	0	18.1%	
長崎2丁目	26	3	17	2	4	0	0	0	11.5%	
長崎4丁目	45	8	33	2	1	1	0	0	17.8%	
南長崎2丁目	23	5	14	3	0	0	1	0	21.7%	
千川2丁目	8	3	4	1	0	0	0	0	37.5%	
千早3丁目	7	1	5	0	0	1	0	0	14.3%	
高松2丁目	16	2	9	1	1	3	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ったが、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%

V. 住宅・土地統計調査による空き家数と現地調査結果の対比

以下、平成 25 年住宅・土地統計調査による空き家数を細区分して、現地調査結果の空き家・空き室数との対比を行った。

1. 住宅・土地統計調査による空き家数の細区分

平成 25 年住宅・土地統計調査の空き家数を基礎として、その他の資料から得られた推計値を活用して、次表のとおり、豊島区内の空き家数を細区分した。

【図表 5-1】 住宅・土地統計調査による空き家数の細区分①

種類、 朽廃の有無	建て方	総 数	① 一戸建			② 長屋建・ 共同住宅・ その他			③ 共同住宅 (民間・単身) ②×比率53.6%※		
			総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造
空き家総数 朽廃・破損の有無	空き家総数	30,370	2,650	2,460	190	27,720	7,360	20,360	14,855	3,944	10,911
	二次的住宅	360	60	60	—	300	100	200	161	54	107
	賃貸用の住宅	25,450	730	670	60	24,720	6,580	18,140	13,247	3,526	9,721
	売却用の住宅	840	230	230	—	610	70	540	327	38	289
	その他の住宅	3,720	1,630	1,500	130	2,090	610	1,480	1,120	327	793
	朽廃・破損あり	6,810	920	860	70	5,890	3,080	2,810	3,156	1,651	1,506
	二次的住宅	40	—	—	—	40	20	20	21	11	11
	賃貸用の住宅	4,970	160	130	30	4,810	2,640	2,170	2,578	1,415	1,163
	売却用の住宅	290	70	70	—	220	30	190	118	16	102
	その他の住宅	1,510	690	660	30	820	380	440	439	204	236
	朽廃・破損なし	23,560	1,730	1,610	120	21,840	4,280	17,560	11,704	2,294	9,405
	二次的住宅	320	60	60	—	260	70	190	139	38	102
	賃貸用の住宅	20,480	570	550	20	19,910	3,930	15,980	10,669	2,106	8,563
	売却用の住宅	550	160	160	—	390	40	350	209	21	188
その他の住宅	2,210	940	840	100	1,270	230	1,040	681	123	557	

種類、 朽廃の有無	建て方	総 数	④ 共同住宅 (民間・ファミリー) ②×比率42.9%※			⑤ 共同住宅 (公共) ②×比率0.8%※			⑥ 長屋・その他 ②-③-④-⑤		
			総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造
空き家総数 朽廃・破損の有無	空き家総数	30,370	11,892	3,157	8,734	222	59	163	751	200	552
	二次的住宅	360	129	43	86	2	1	2	8	2	5
	賃貸用の住宅	25,450	10,605	2,823	7,782	198	53	145	670	178	492
	売却用の住宅	840	262	30	232	5	1	4	16	1	15
	その他の住宅	3,720	897	262	635	17	5	12	56	16	40
	朽廃・破損あり	6,810	2,527	1,321	1,205	47	25	22	160	83	77
	二次的住宅	40	17	9	9	0	0	0	2	0	0
	賃貸用の住宅	4,970	2,063	1,133	931	38	21	17	131	71	59
	売却用の住宅	290	94	13	82	2	0	2	6	1	4
	その他の住宅	1,510	352	163	189	7	3	4	22	10	11
	朽廃・破損なし	23,560	9,369	1,836	7,529	175	34	140	592	116	476
	二次的住宅	320	112	30	82	2	1	2	7	1	4
	賃貸用の住宅	20,480	8,541	1,686	6,855	159	31	128	541	107	434
	売却用の住宅	550	167	17	150	3	0	3	11	2	9
その他の住宅	2,210	545	99	446	10	2	8	34	6	29	

■ : 本件調査の戸建住宅に対応 計2,650戸

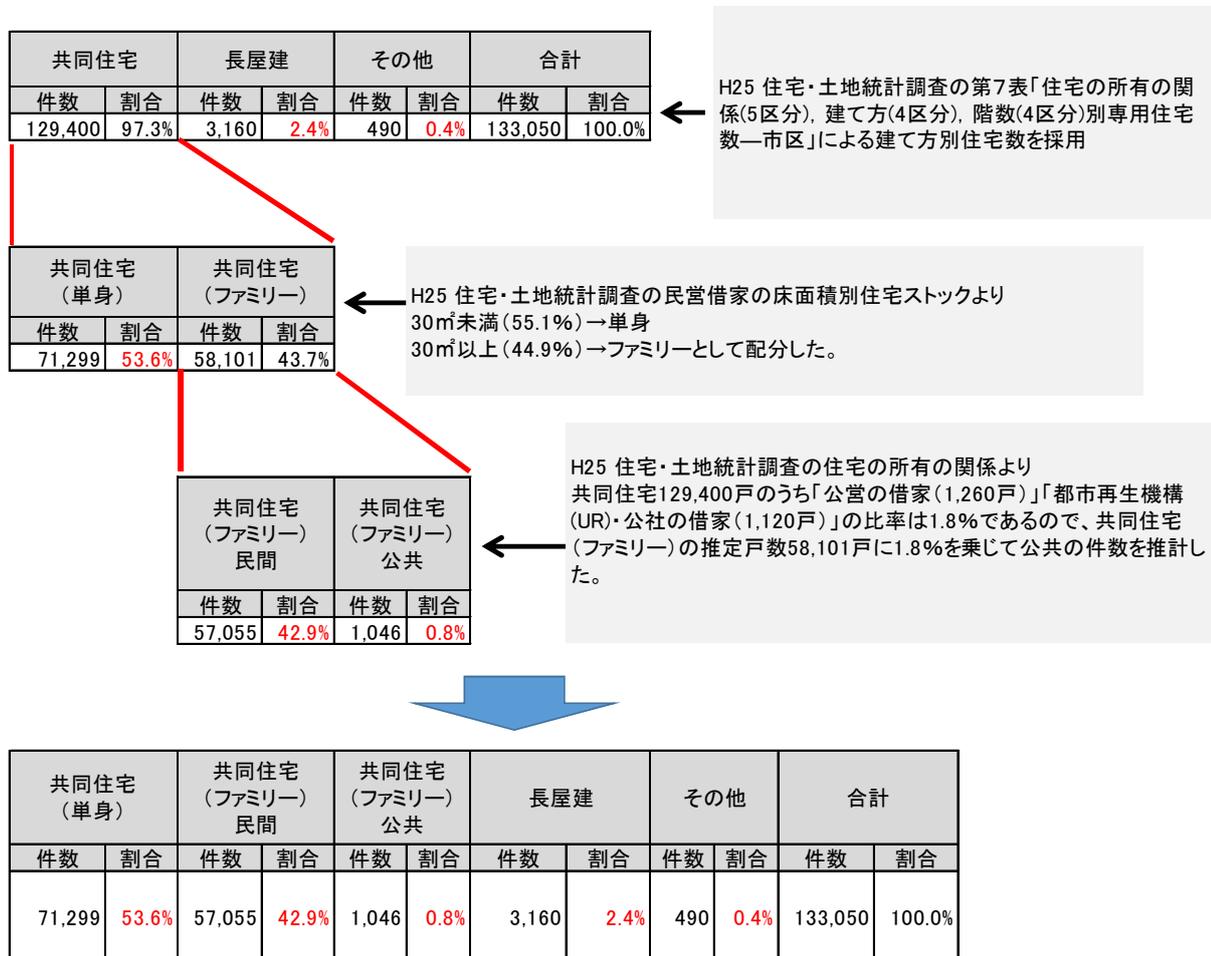
■ : 本件調査の民間賃貸住宅に対応 計23,852戸

■ : 本件調査の分譲マンションに対応 計2,896戸

V. 住宅・土地統計調査による空き家数と現地調査結果の対比

※③共同住宅（民間・単身）～⑥長屋・その他までの区分は、直接の数値が得られなかったので「長屋建・共同住宅・その他」の住宅数に対して、住宅・土地統計上の数値を活用した割合を乗じることにより求めた。割合の算出方法・結果は以下のとおりであり、以下の赤字部分が採用した。

【図表 5-2】 住宅・土地統計調査による空き家数の細区分②



2. 現地調査結果との対比

平成 25 年住宅・土地統計調査の空き家数に、その他の資料から得られた推計値を活用して、次表のとおり、豊島区内の空き家数を細分化した。

【図表 5-3】 現地調査結果との対比

種別	① 住宅・土地 統計調査による 空き家数	② 調査結果による 空き家・空き室数	補足率 (②÷①)	未補足数 (①－②)
戸建住宅	2,650 戸	594 戸	22%	2,056 戸
民間賃貸住宅	23,852 戸	4,588 戸	19%	19,264 戸
分譲マンション	2,896 戸	987 戸	34%	1,909 戸

(1) 戸建住宅の差分について

戸建住宅の空き家について生じた差分について、以下の傾向が見られる。

(ア) 管理状態の良い空き家

住宅・土地統計が訪問調査であるのに対して、本件調査は外観調査を基礎とするため、管理状態の良い空き家については、未補足になっている可能性が高い。

本件調査によって特定した空き家 594 戸のうち、建物や外構に異常がみられた空き家は 351 戸※（約 59%）であったのに対して、住宅・土地統計調査によると、戸建の空き家数 2,650 戸のうち、朽廃・破損している空き家は 920 戸（約 35%）と開きを生じている。

管理状態の優劣に区分して補足状況を推計すると以下のとおりである。

※現地調査票 No.7「郵便受けの状況」で、「2.郵便物放置」以外、No.13「施錠」で「1. 門扉あり／異常なし」「2. 門扉がない／あっても施錠されていない」「判別不可」、No.14～27 までの項目がいずれも「異常なし」または「確認不可」が選択されている、どこにも異常のない建物の合計が 243 戸であり、594 戸から 243 戸を控除して 351 戸とした

■ 管理状態の悪い空き家

住宅・土地統計 920 戸
 本件調査 351 戸（補足率 38%）

 未補足数 569 戸

■管理状態の良い空き家

住宅・土地統計	1,730 戸
本件調査	594 戸 - 351 戸 = 243 戸 (補足率 14%)

未補足数 1,487 戸

(2) 民間賃貸住宅の差分について

民間賃貸住宅の空き室について生じた差分について、以下の傾向がみられる。

(ア) 構造・設備の優れた賃貸住宅

(1)の戸建と同様、非木造のマンションやオートロック等設備水準の高い賃貸住宅については、一見して空き室と分かるような措置をしていないケースも多いと思われるため、構造・設備の優れた賃貸住宅について、未補足となっているものが多いと推測される。

本件調査によって特定した民間賃貸住宅の空き室のうち構造が判明しているものの内訳をみると、木造が約 76%、非木造が約 24%であった。

一方、住宅・土地統計からの推計では、木造が 6,349 戸 (約 27%)、非木造が 17,503 戸 (約 73%) と開きを生じている。

構造の違いに区分して補足状況を推計すると以下のとおりである。

■木造

住宅・土地統計	6,349 戸
本件調査	4,588 戸 × 76% ≒ 3,486 戸 (補足率 55%)

未補足数 2,863 戸

■非木造

住宅・土地統計	17,503 戸
本件調査	4,588 戸 × 24% ≒ 1,101 戸 (補足率 6%)

未補足数 16,402 戸

(1) ファミリータイプの賃貸住宅

本件調査によって特定した民間賃貸住宅の空き室のうちタイプが判明しているものの内訳をみると、単身向けが約 90%、ファミリー向けが約 10%であった。

一方、住宅・土地統計からの推計では、単身向けが 13,247 戸（約 56%）、ファミリー向けが 10,605 戸（約 44%）と開きを生じている。

タイプの違いに区分して補足状況を推計すると以下のとおりである。

■ 単身向け

住宅・土地統計	13,247 戸
本件調査 4,588 戸 × 90% ≒	4,129 戸（補足率 31%）

未補足数	9,118 戸
------	---------

■ ファミリー向け

住宅・土地統計	10,605 戸
本件調査 4,588 戸 × 10% ≒	459 戸（補足率 4%）

未補足数	10,146 戸
------	----------

(3) 分譲マンションの差分について

分譲マンションについては、目立った傾向は見られなかったが、賃貸住宅と同様、品等の優れたマンションについては、オートロックや管理人常駐による管理などにより、一見して空き室と分かるような措置をしていないケースがあると考えられ、品等の優れたマンションについて、多くの差を生じているのではないかと推測される。

VI. 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

前項の推計に基づく平成 25 年の住宅・土地統計調査の戸建住宅の空き家数は 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。

(1) 所有者等の課題

(ア) 相続

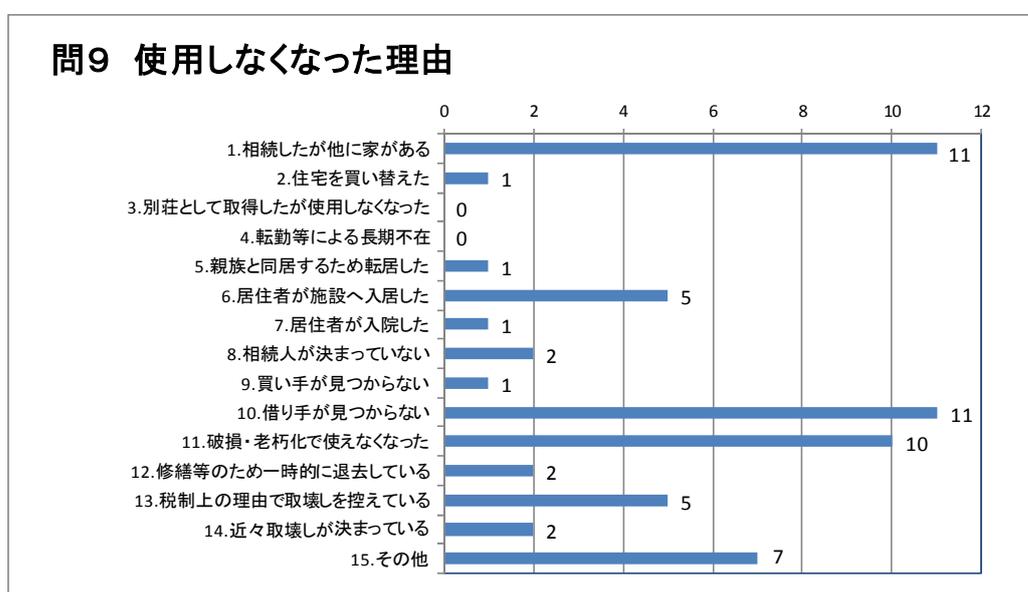
所有者意向調査によると、空き家発生の原因で最も多かったのは相続であり、「相続したが他に家がある」「相続人が決まっていない」の合計で13件、回答数の約2割を占めている。

全国的にも相続契機の空き家化が問題となっているが、本区においても相続が空き家化の大きな一因になっていると言える。

【図表 6-1】 所有者意向調査：使用しなくなった理由

※回答件数： 59

※回答者数： 39



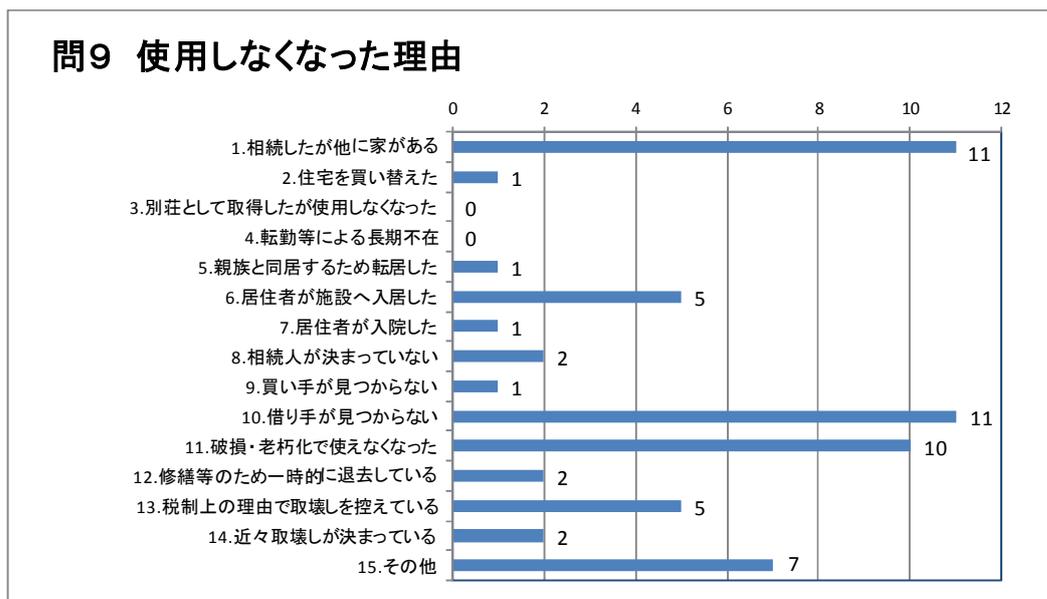
(イ) 高齢による入院、施設等への転居

所有者意向調査によると、空き家になった契機として「居住者が施設へ入居した」「居住者が入院した」との回答が合計で6件（約10%）あった。

また、所有者の年齢を尋ねたところ、約55%が65歳以上との回答となっていることから、高齢化が空き家化の一因となっていると推察される。

【図表 6-2】 所有者意向調査：使用しなくなった理由

※回答件数： 59 ※回答者数： 39



(ウ) 管理や活用に対する意識の不足

所有者意向調査によると、今後の利活用の意向について約 46%が「利活用したくない」と回答し、ご自身での使用等を見込んでいる。

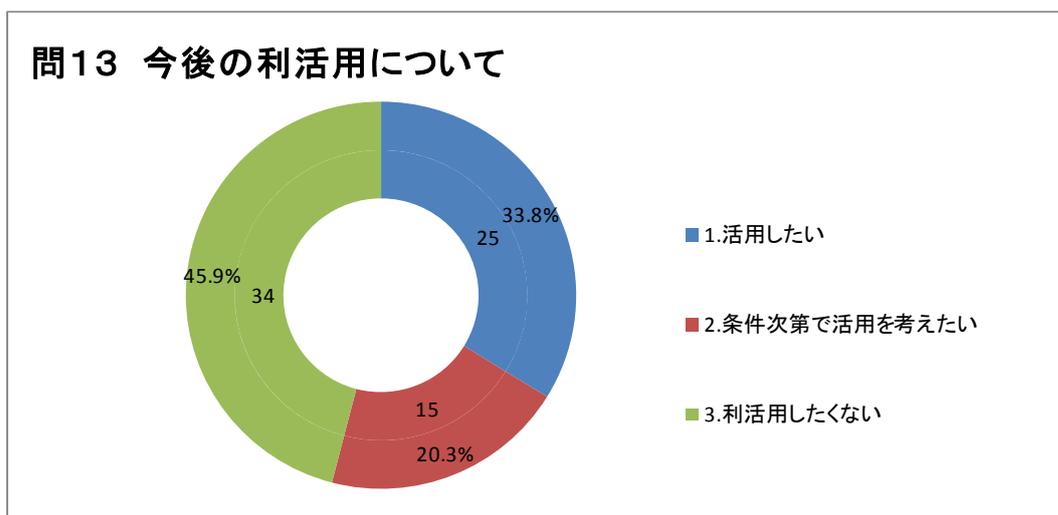
空き家の管理頻度については、約 26%が年に数回程度の管理と回答しており、さらに空き家の管理方法も回答者 77 人のうち「建物の点検」以外の管理を行っているとの回答がいずれも半数に届いておらず、管理の回数、内容ともに低水準になっていることが懸念される。

また、建物について困っていることを尋ねた質問では「特に困っていない」との回答が約 39%あった。

以上のように、空き家の管理や活用に対して関心が低いと感じられる面が多く見られ、このような管理・活用意識の希薄化が空き家を放置している一因となっていると考えられる。

【図表 6-3】 所有者意向調査：今後の利活用について

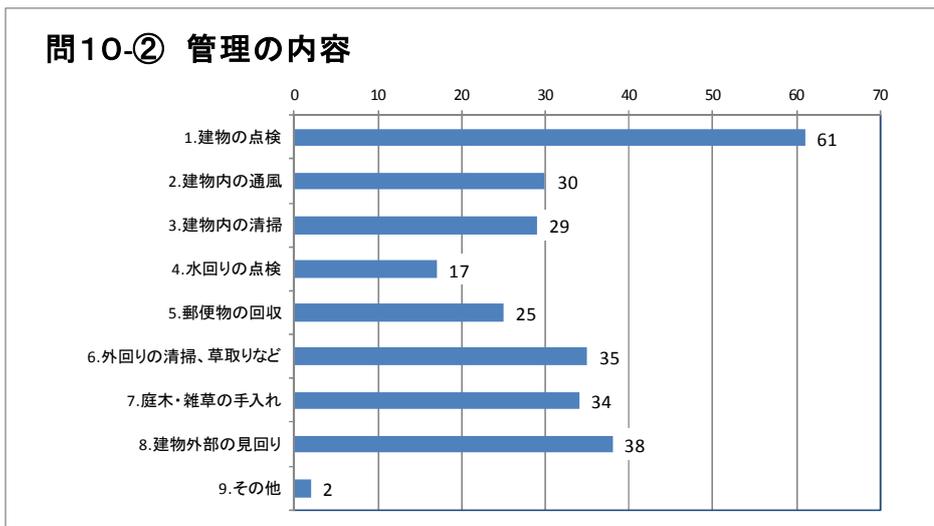
※回答者数： 74



【図表 6-4】 所有者意向調査：管理の内容

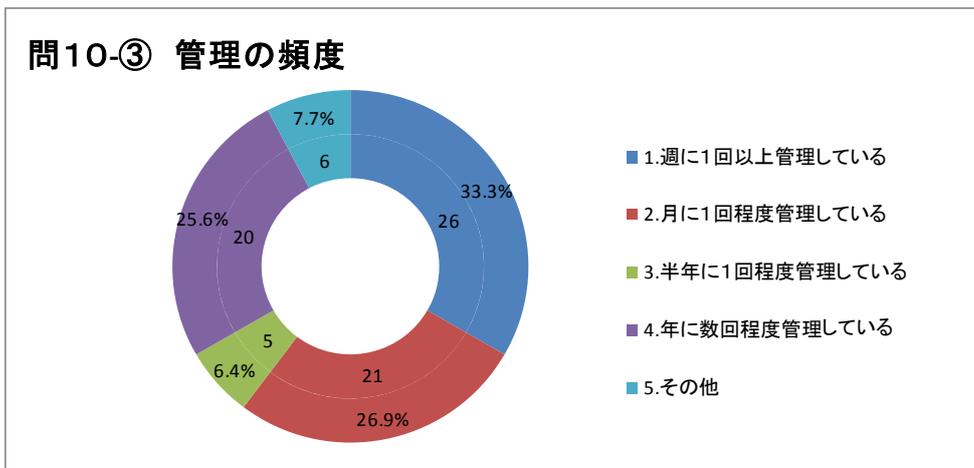
※回答件数： 271

※回答者数： 77



【図表 6-5】 所有者意向調査：管理の頻度

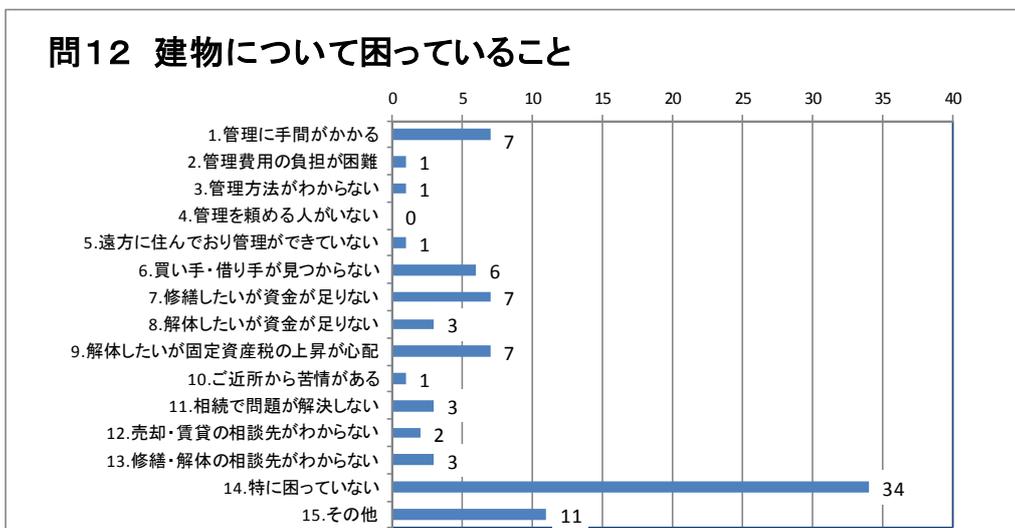
※回答者数： 78



【図表 6-6】 所有者意向調査：建物について困っていること

※回答件数： 87

※回答者数： 70



(I) 費用負担

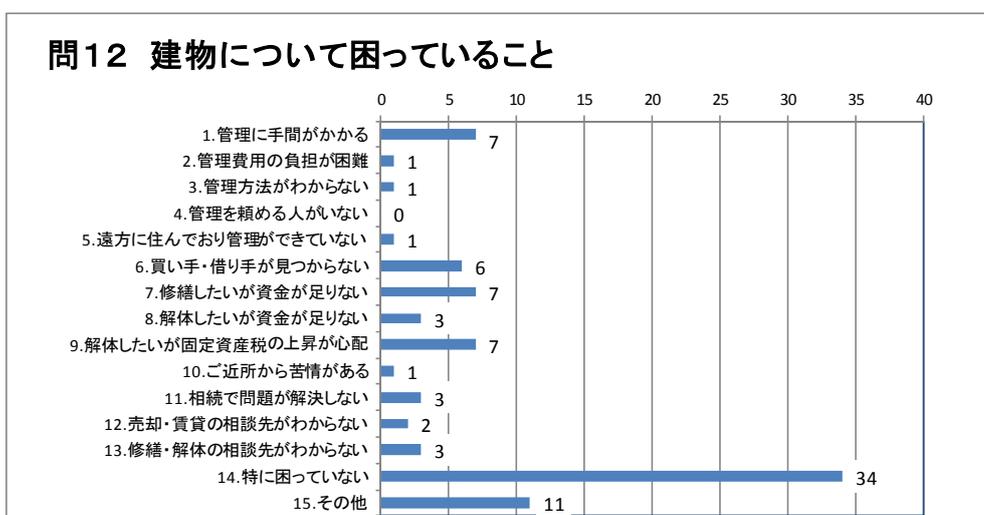
所有者意向調査によると、建物に対する困りごとについて、「修繕したいが資金が足りない」が7件（約8%）、「解体したいが資金が足りない」が3件（約3%）、「解体したいが固定資産税の上昇が心配」が7件（約8%）と、費用面での心配も見られた。

また、利活用の条件について尋ねたところ、「建物の修繕（解体）費用の都合がつけば」が4件（約13%）、「建物の修繕（解体）費用の助成があれば」が5件（約17%）と、修繕、解体費用の捻出を利活用の条件にあげている。

以上のように費用面も空き家化の原因の一つと考えられる。

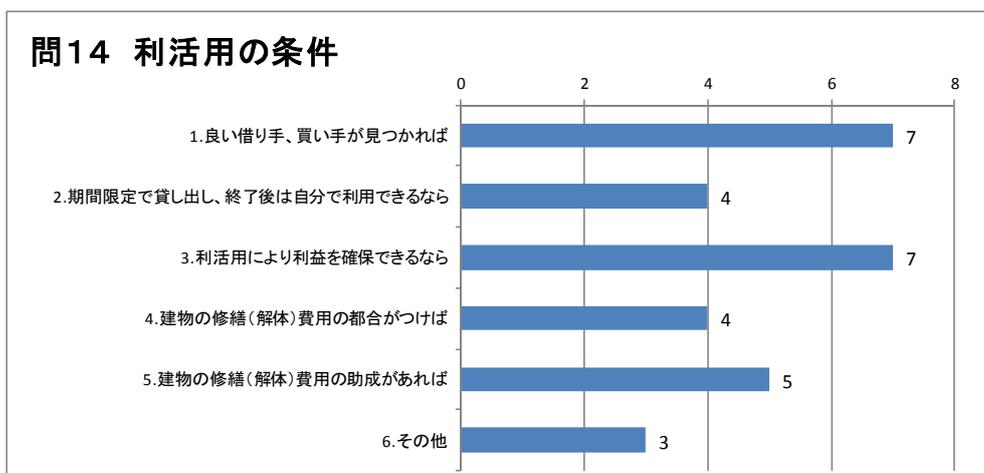
【図表 6-7】 所有者意向調査：建物について困っていること

※回答件数： 87 ※回答者数： 70



【図表 6-8】 所有者意向調査：利活用の条件

※回答件数： 30 ※回答者数： 16



(2) 物件の課題

(ア) 土地

a. 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 6-9】 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%		康申塚	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%	○	康申塚	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。

VI. 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 6-10】 空き家率の対比

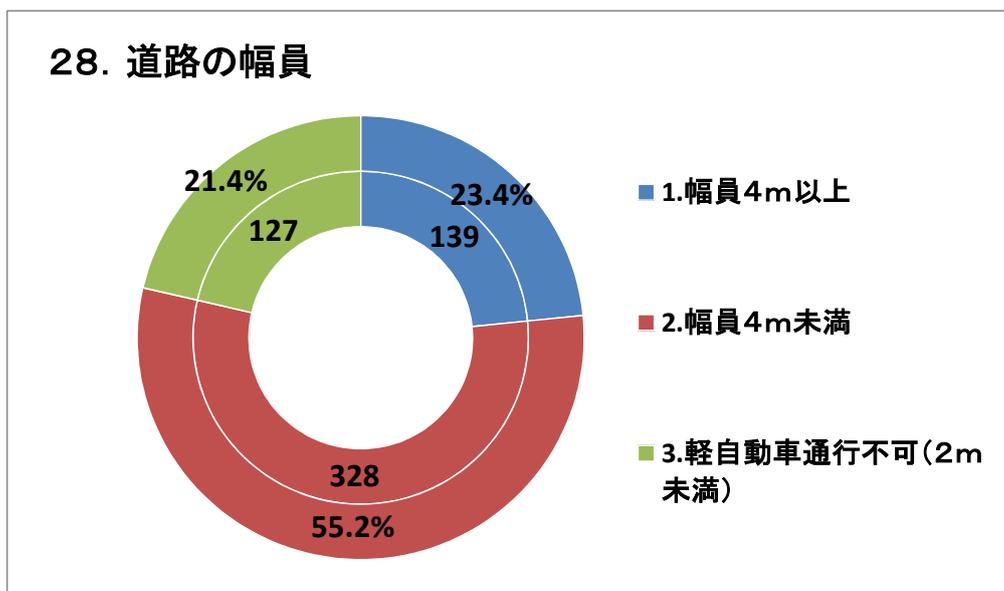
分類		① 建物数	② 空き家数	空き家率		
				最大	最小	平均 ②÷①
D.不燃化特区	非該当	15,106	298	5.8%	0.0%	2.0%
	該当	13,617	296	13.8%	0.0%	2.2%
E.高齢化率が高い →高齢化率20.2%以上 (全区平均)	非該当	9,646	193	13.8%	0.0%	2.0%
	該当	19,077	401	4.4%	0.0%	2.1%
F.駅から遠い →行政界の中心からの 直線距離346m以上 (町丁目単位の平均)	非該当	14,077	295	13.8%	0.0%	2.1%
	該当	14,646	299	10.0%	0.0%	2.0%

b. 建て替えのできない土地

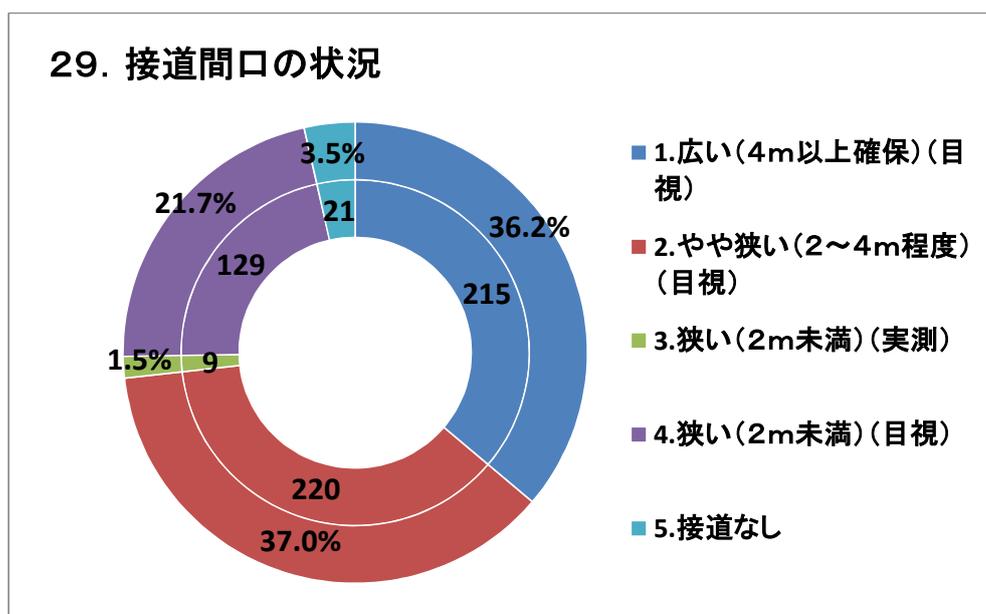
現地調査結果によると、道路の幅員が2m未満の物件が127件（約21%）、接道間口が2m未満の物件（無接道含む）が150件（約25%）あった（両条件の重複物件あり）。

このような土地は建築基準法により、建て替えができない可能性が高いため、市場での流通も期待しにくく、空き家として放置されがちであると考えられる。

【図表 6-11】 現地調査：道路の幅員



【図表 6-12】 現地調査：接道間口の状況



(イ) 建物

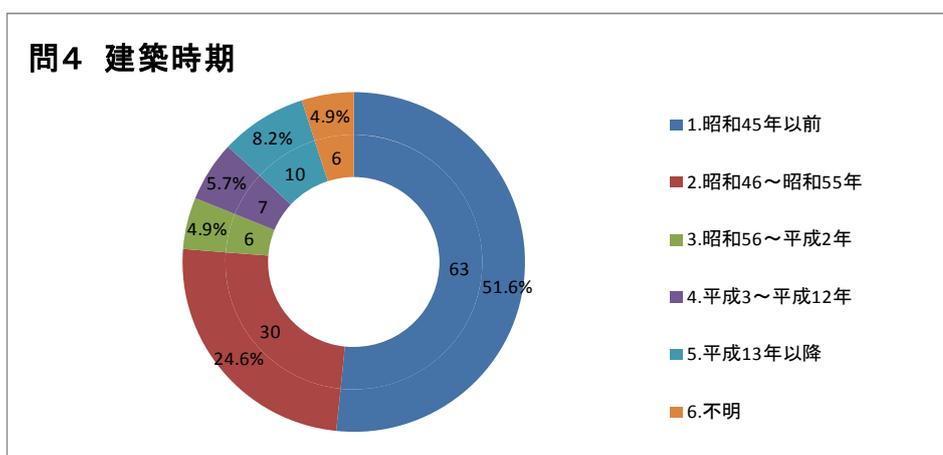
a. 老朽化した建物

所有者意向調査によると、空き家の築年について「昭和45年以前」（築47年以上）との回答が63件（回答数の約52%）、「昭和46～昭和55年」（築37～46年）が30件（約25%）となり、合計93件（約4分の3）が旧耐震基準の空き家であることが分かった。

一般的に築20年以上の物件は市場での流通がしにくいと言われる中で、このように空き家は築年が古い物件が多いことから、流通しにくい物件が空き家として滞留してしまっていると推察される。

【図表 6-13】 所有者意向調査：建築時期

※回答者数： 122



(3) 戸建住宅における空き家の発生原因と課題

以上より、次表のとおり空き家発生原因と課題を抽出した。

【図表 6-14】 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 6-15】 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 6-16】 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) 所有者等の課題

(ア) オーナーの意識

a. 意図的に空けている空き室

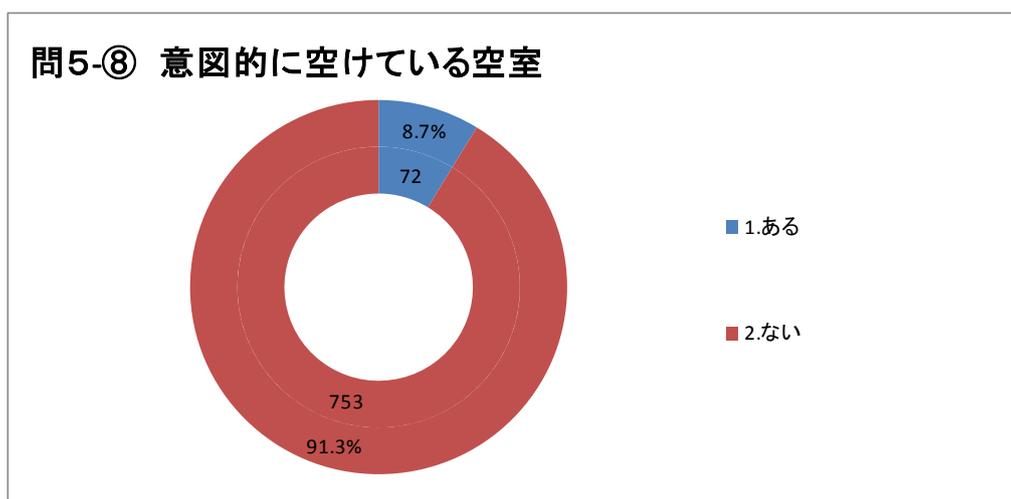
賃貸物件の所有者意向調査により、意図的に空けている空き室があるとの回答が 72 件（約 9%）あった。空けている理由としては入居の予定があるとの回答が約半数であった。

事業者ヒアリングにおいても、賃貸住宅の場合、入れ替わりに伴い常時 5%程度の空室はあるとの回答もあった。

賃貸住宅の場合、入居者の入れ替わり時に一定の空室が必要なことから、一定割合の空室が生じるのはやむを得ないことであると言える。

【図表 6-17】 所有者意向調査：意図的に空けている空室

※回答者数： 825



b. リフォーム等への取り組み意欲

所有者意向調査により、現在取り組んでいないが、今後取り組みが必要と考えられる取り組みを尋ねたところ、家賃の値下げ・見直しとともに、設備の更新や住戸のリフォームをあげる回答が多かった。

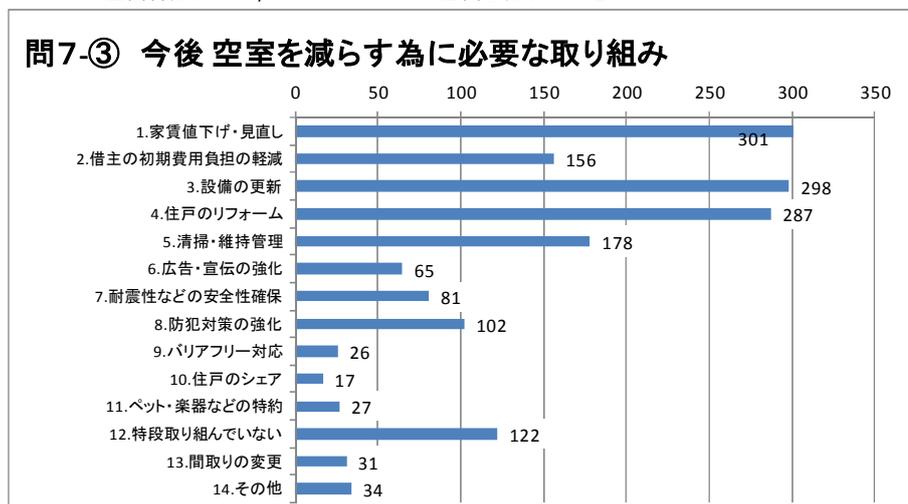
一方で、改修して賃貸経営を続けるとの回答が約 2 割に留まっており、リフォーム等の必要を感じてはいるものの、将来的にもリフォームを行う意識が高くないことが分かった。

また、事業者ヒアリングによると建物を古いと思ってないオーナーや、建物に愛着があるオーナーが多く、容易にリフォーム等に応じないという意見も聞かれた。

空き家発生の理由を尋ねた所有者意向調査結果をみても、賃貸市況の影響に次いで、建物・設備の老朽化をあげる回答が多かったことから、リフォームをできていないことが空き室を生じさせている一因と考えられる。

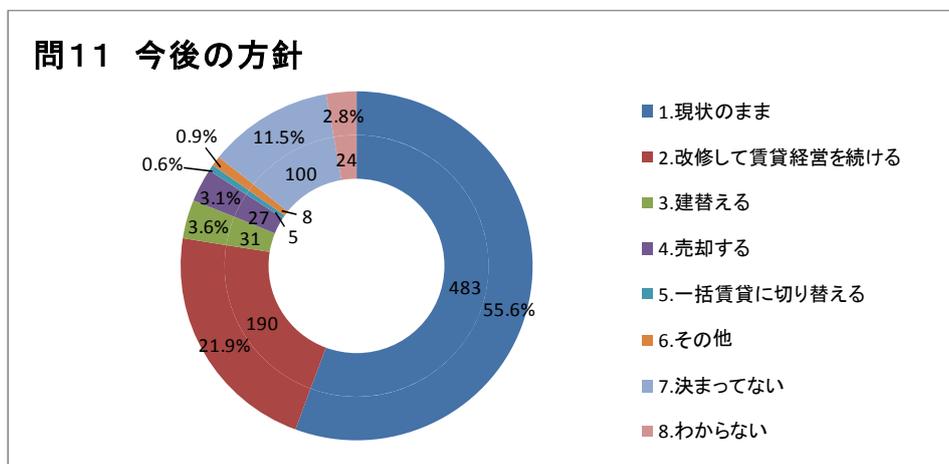
【図表 6-18】 所有者意向調査：空室を減らす為に必要な取り組み

※回答件数： 1,725 ※回答者数： 751



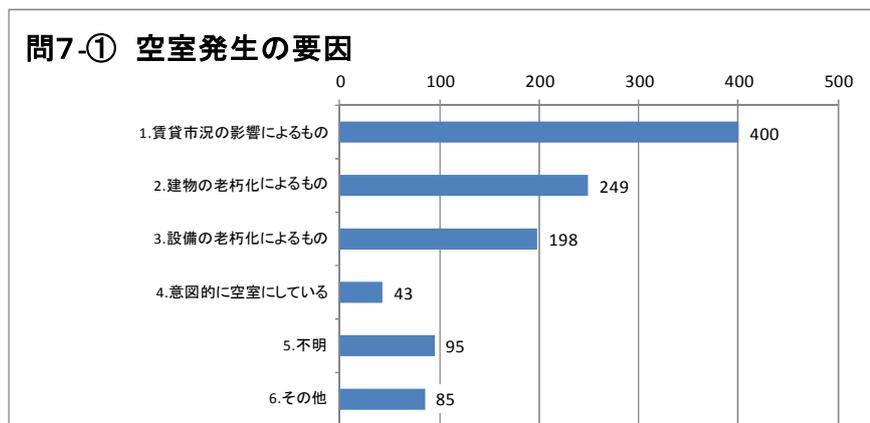
【図表 6-19】 所有者意向調査：今後の方針

※回答者数： 868



【図表 6-20】 所有者意向調査：空室発生の要因

※回答件数： 1,070 ※回答者数： 776



c. 家賃値下げに消極的

賃貸住宅の場合、よほど立地や物件が悪条件でなければ、借り手が期待する家賃まで家賃を下げれば空室は埋まると考えられる。

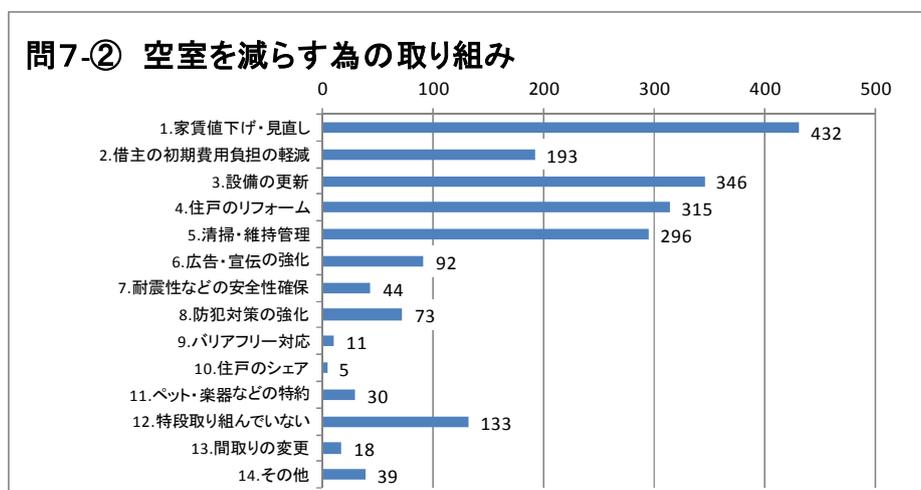
しかし、所有者意向調査によると、現在行っている空室を減らす取り組みとして、家賃値下げ・見直しを行っているとの回答は最も多かったものの約2割に留まっている。

事業者ヒアリングによっても、老朽化した建物は資金回収が終わっており、オーナーもお金に困っていない人が多く、値下げに応じないケースが多いとの声も聞かれた（所有者意向調査によっても賃貸経営の困りごとについて、特段困っていないという回答が突出して多かった）。値下げに応じないのは、お金に困っていないだけでなく、すでに入居している他の入居者への影響も考慮されているのではないかと推測される。

いずれにしても、値下げを受忍しないオーナーも相当数おり、このような意識が空室発生の一因になっていると考えられる。

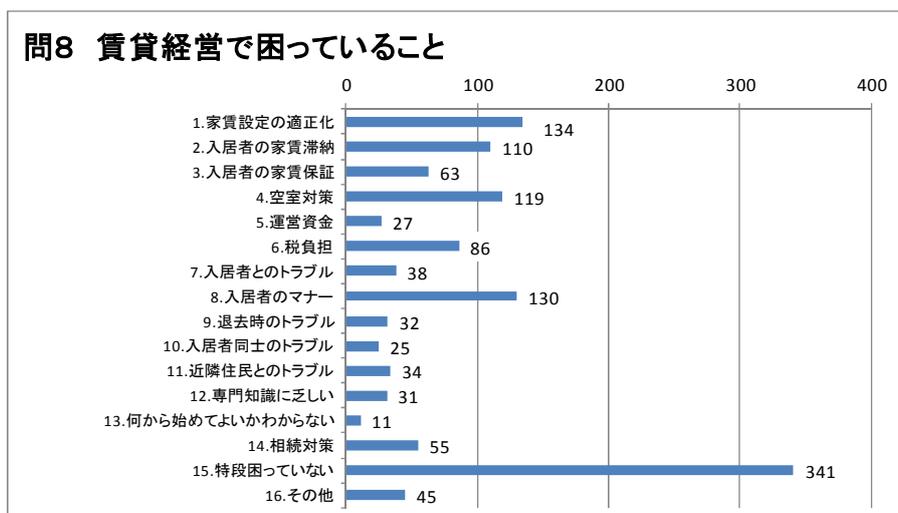
【図表 6-21】 所有者意向調査：空室を減らす為の取り組み

※回答件数： 2,027 ※回答者数： 802



【図表 6-22】 所有者意向調査：賃貸経営で困っていること

※回答件数： 1,281 ※回答者数： 786



d. オーナーによる自主管理

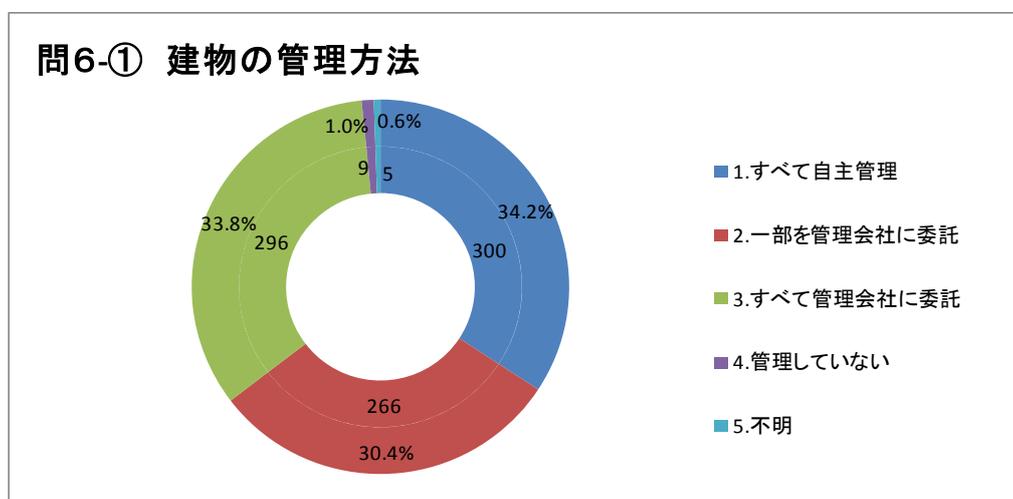
事業者ヒアリングにより「庭の手入れ、鍵の管理全てご自身でやりたいオーナーがいる。ご自身で入居者を搜している方もいる。チラシを作っている。ネットで物件のあたりを付ける時代にこのようなやり方では決まらない。」との意見があった。

自主管理、特に入居者の募集までオーナー自らが行っている場合、入居者の誘因力が弱いと考えられ、自主管理を続けているオーナーがいることも空き室を生む一因になっていると考えられる。

なお、所有者意向調査によると、すべて自主管理していると答えたオーナーが約3分の1あった。

【図表 6-23】 所有者意向調査：建物の管理方法

※回答者数： 876



e. 外国人への対応

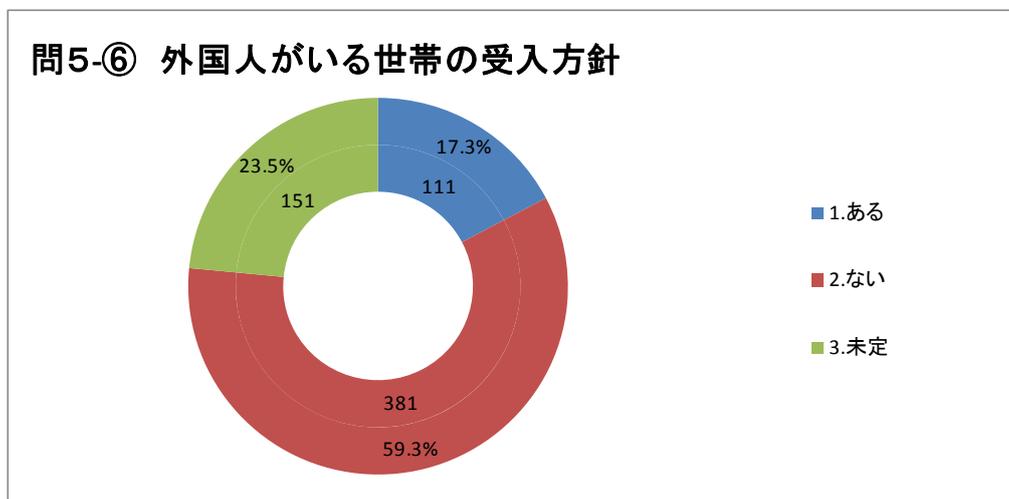
事業者ヒアリングにより「豊島区の特徴として外国人が増えてきているが、オーナーには外国人の入居者を敬遠する方も多く、この点も空き室率と密接に関連しているのではないかと。日本人が住んでいる物件に住みたがる外国人も多く、一方でオーナーが敬遠することからマッチングされない。」との意見があった。

所有者意向調査によると、外国人の受け入れ方針がないとの回答が約6割あり、外国人に対する需給ギャップが空き室化の一因になっていると考えられる。

【図表 6-24】 所有者意向調査：外国人がいる世帯数、外国人の受け入れ方針

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
人数	10戸	1戸	2戸	1戸



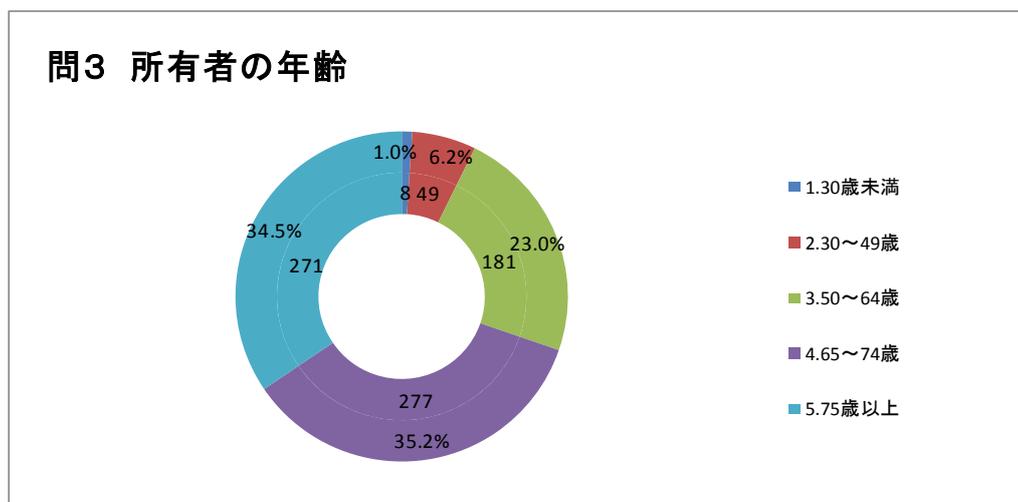
(イ)所有者の高齢化

所有者意向調査によると、約7割の所有者が65歳以上であった。また、そのうちの約半数は75歳以上であった。これは、平成25年の住宅・土地統計調査による、居住中の共同住宅の所有者のうち、65歳以上が約19%であったことと比較しても相当年齢が高くなっている。

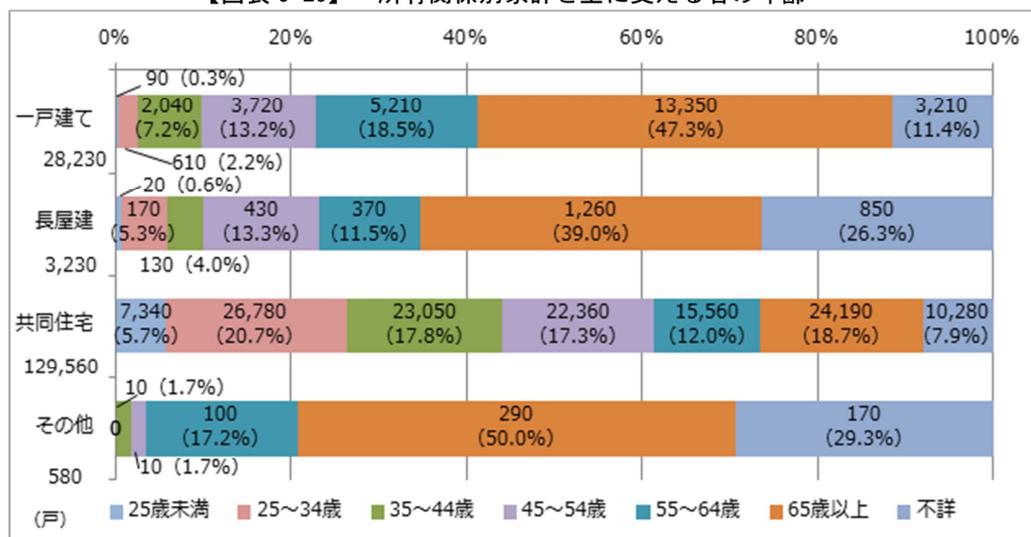
事業者ヒアリングによると、家賃値下げに応じない、リフォームや建て替えを行わない、入居審査が厳しいのは老朽化した物件やオーナーが高齢者の場合に多いという声も聞かれており、高齢者であることが新規投資等に消極的になっている状況が空き室の発生につながっている面がうかがえる。

【図表 6-25】 所有者意向調査：所有者の年齢

※回答者数： 786



【図表 6-26】 所有関係別家計を主に支える者の年齢



出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

(2) 物件の課題

(ア) 土地

事業者ヒアリングによると、立地よりも、圧倒的に物件の良否に関する意見が多く、空き家の発生要因にエリア的な影響は大きくないと考えられる。

ただ、事業者ヒアリングでは、JR 沿線以外に面白い街が少ない、池袋駅から電車で数分離れた郊外に行くと同水準の家賃でより広いマンションが借りられるなどの意見もあり、賃貸住宅の入居者の喚起にあたっては、特に J R 沿線以外の地域における賃貸需要の喚起が課題と言える。

(イ) 建物

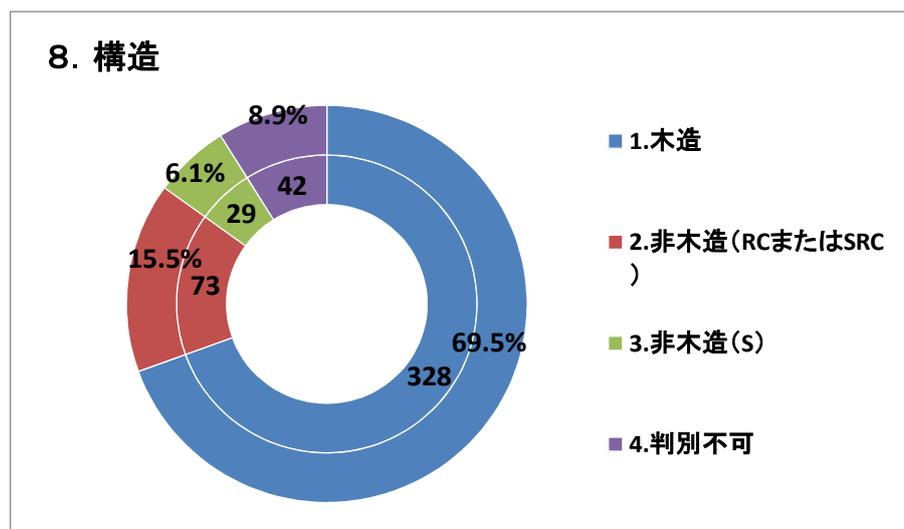
a. 木造、単身、築年の古い賃貸住宅

現地調査結果によって、3 割超の空き室を生じているのは木造が 7 割、単身向けが約 8 割であった。

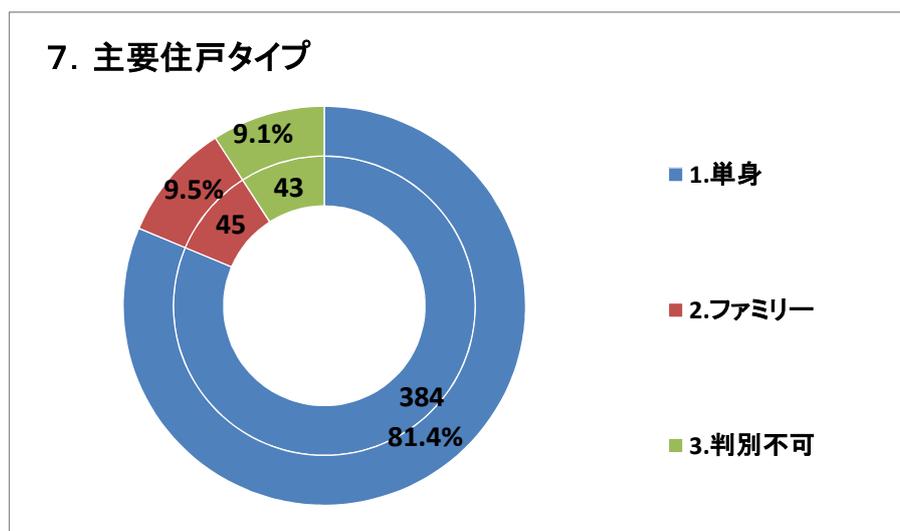
また、所有者意向調査によると、「昭和 45 年以前」（築 47 年以上）との回答が 135 件（約 14%）、「昭和 46～昭和 55 年」（築 37～46 年）が 144 件（約 15%）となり、合計 279 件（約 29%）が築 37 年以上経過していることが分かった。

事業者ヒアリングによると、賃貸住宅の不人気なケースとして、狭い（20 m²以下）、設備（トイレ、風呂、キッチン等）の旧式化、間取り（特に和室は不人気）をあげる声が多く、これらの物件については、入居者を埋めることが難しくなっていると考えられる。

【図表 6-27】 現地調査：建物の構造

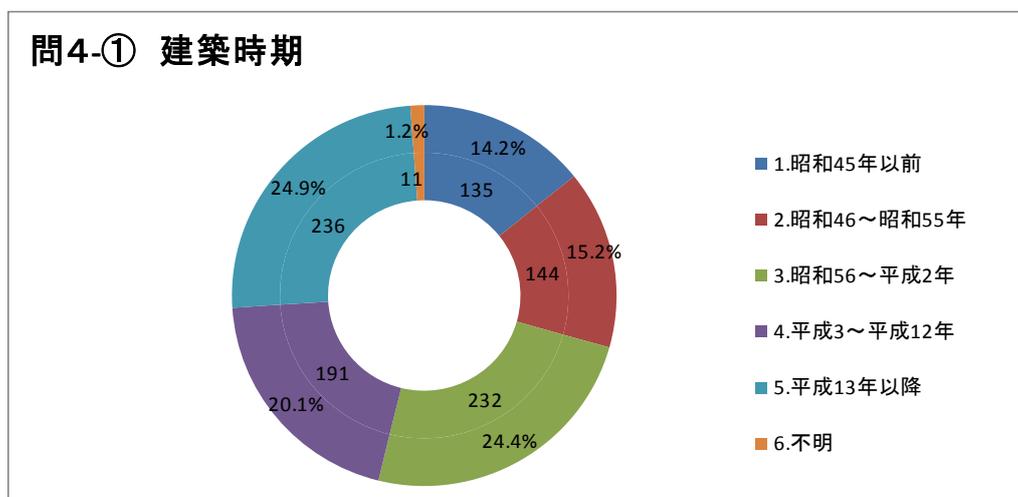


【図表 6-28】 現地調査：主要住戸タイプ



【図表 6-29】 所有者意向調査：建築時期

※回答者数： 949



b. ワンルームマンションの供給

区内ではワンルームマンションの空き室も多いと推定されたが、区内でワンルームマンションの新築、供給が進んでいることが既存ワンルームマンションの空き室化を招く一因になっていると考えられる。

事業者ヒアリングによると、ワンルームマンションが増加する理由として、

- ファミリー向けマンションを開発する場合、ワンルームマンションよりも大きな

用地が必要になるが、区内で大きな用地が出ない

- 他区の一部に見られるような高度利用を可能にする規制緩和措置が少ないため、狭い土地にファミリー向けマンションの開発ができない
- ワンルームマンションで12万円程度の家賃が確保できる土地において、ファミリー向けマンションの分譲を行おうとした場合、6,000万円程度以上の分譲価格の設定が必要になるため、地域が限られる。
- ワンルームマンションは周辺環境に家賃が左右されにくく、駅距離などの利便性のみで家賃設定ができるため、ステータス性のないエリアでも開発可能。

という意見があった。

(3) 民間賃貸住宅における空き家の発生原因と課題

以上より、次表のとおり空き室発生原因と課題を抽出した。

【図表 6-30】 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"> ■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） ■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）
		リフォーム等への取り組み意欲	<ul style="list-style-type: none"> ■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） ■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）
		家賃値下げに消極的	<ul style="list-style-type: none"> ■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） ■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） ■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）
		オーナーによる自主管理	<ul style="list-style-type: none"> ■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） ■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）
		外国人への対応	<ul style="list-style-type: none"> ■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）
	所有者の高齢化	<ul style="list-style-type: none"> ■65 歳の高齢者がオーナーの建物が約 7 割（意向調査より） ■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） 	
物件の課題	土地		<ul style="list-style-type: none"> ■人気のある JR 沿線に対して JR 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）
	建物	木造、単身、築年の古い賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> ■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） ■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） ■昭和 55 年以前の建物が約 29%（現地調査より） ■狭い、設備が古い、和室の人気のない（事業者ヒアリングより）
		ワンルームマンションの供給	<ul style="list-style-type: none"> ■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

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 6-31】 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) 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 6-32】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 ②)	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 ①÷問 1 ③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 ⑩)	単身世帯 (選択肢 1)	家族世帯 (選択肢 2)
(イ)入居している世帯主の年齢層 (問 2 ⑫)	65 歳以上 (選択肢 4～5)	65 歳未満 (選択肢 1～3)

なお、対比結果は、付属資料 7 に採録し、以下、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

- 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）。

(1) 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 69、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

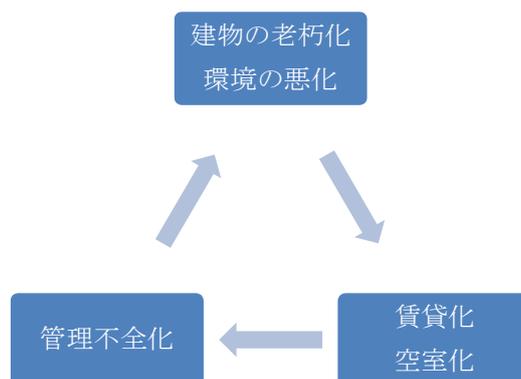
- 65 歳以上が中心のマンションの方が、今後の老朽化、劣化への対応について、建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物をできるだけ長く使うとの回答比率が高かった（通し番号 82）。

(2) 課題

以上より、自己使用比率が減り賃貸比率が上昇すると、管理意識の低下から、管理不全や環境悪化を招くことが明らかになった。

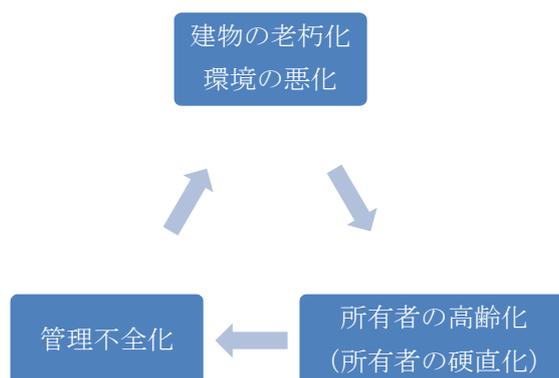
この管理不全化や環境の悪化がさらに室の悪い居住者を誘導することになり、さらに賃貸化・空室化が進むという負のスパイラルを生じていると考えられ、このスパイラルを断ち切ることが必要と考えられる。

【図表 6-33】 賃貸化のスパイラル



一方、自己使用の場合も居住者の高齢化が建物の管理不全を招き、建物の老朽化・環境の悪化を加速させ、その結果さらに所有者が硬直化するというスパイラルを生じていると考えられ、このスパイラルも課題である。

【図表 6-34】 自己使用の場合のスパイラル



VII. 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、区を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。

付属資料 1 空き家等現地調査票

空き家等現地調査票 【戸建住宅】

取扱注意

調査日 平成28年 月 日

整理番号 地図番号 調査者

該当する項目に○を付ける。

Main survey table with columns for No, 判定, 調査項目, and 選択肢. Includes sections for 空き家判定 (No. 4-10) and 状態判定 (No. 11-30).

<備考欄>

空き家等現地調査票 【民間賃貸住宅等】

取扱注意

調査日 平成28年 月 日

整理番号 地図番号 調査者

該当する項目に○を付ける。

Main survey table with columns for No, 判定, 調査項目, and 選択肢. Includes sections for 空き室判定 and 状態判定 (空き室判定で空き室率30%超の場合).

<備考欄>

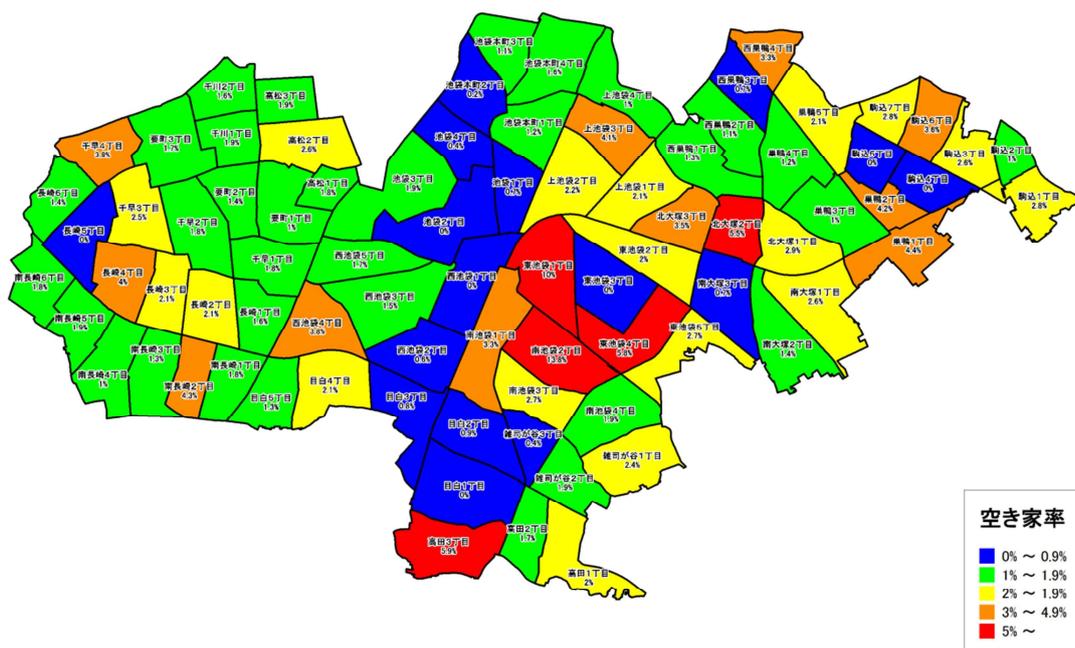
付属資料2 現地調査結果

1. 戸建て住宅

(1) 町丁目別の空き家率

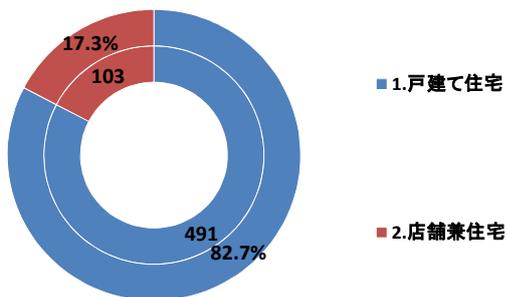
町丁目	空き家率	町丁目	空き家率	町丁目	空き家率	町丁目	空き家率
駒込1丁目	2.8%	上池袋1丁目	2.1%	池袋本町1丁目	1.2%	長崎1丁目	1.6%
駒込2丁目	1.0%	上池袋2丁目	2.2%	池袋本町2丁目	0.2%	長崎2丁目	2.1%
駒込3丁目	2.6%	上池袋3丁目	4.1%	池袋本町3丁目	1.1%	長崎3丁目	2.1%
駒込4丁目	0.0%	上池袋4丁目	1.0%	池袋本町4丁目	1.6%	長崎4丁目	4.0%
駒込5丁目	0.0%	東池袋1丁目	10.0%	雑司が谷1丁目	2.4%	長崎5丁目	0.0%
駒込6丁目	3.6%	東池袋2丁目	2.0%	雑司が谷2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%

(2) 区内の空き家の状況

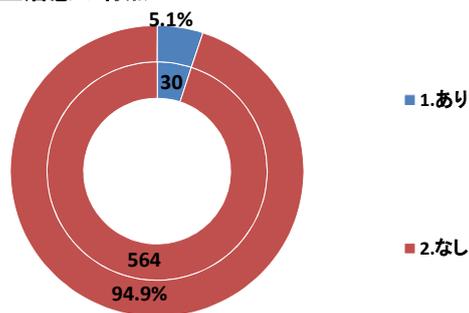


(3) 詳細調査結果(戸建て住宅)
戸建て住宅の空き家 594 件

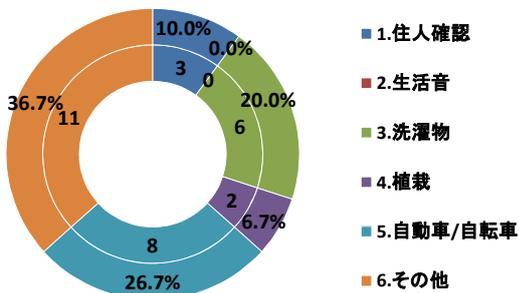
3. 戸建て住宅の内訳



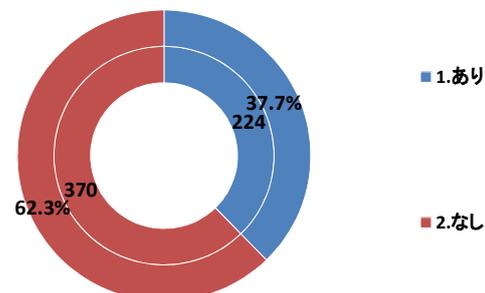
4. 生活感の有無



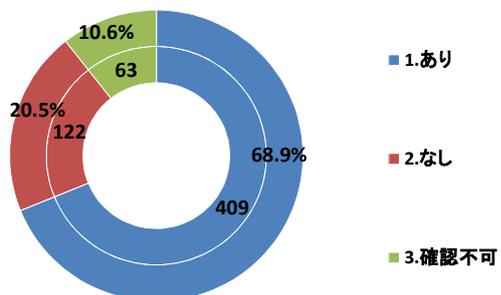
5. 生活感ありの理由



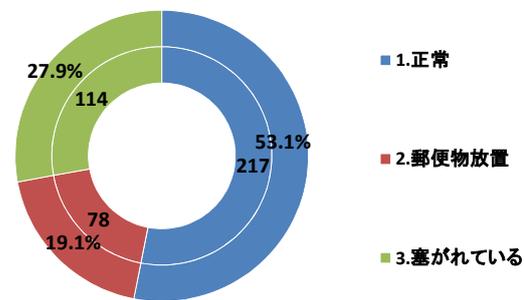
6. 表札・名札・看板の状況



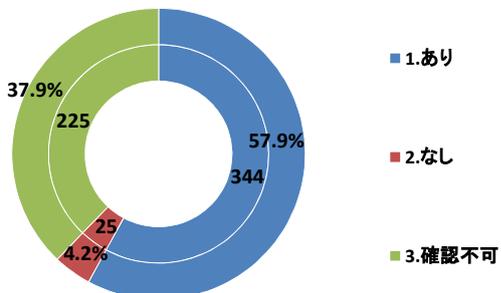
7. 郵便受けの状況



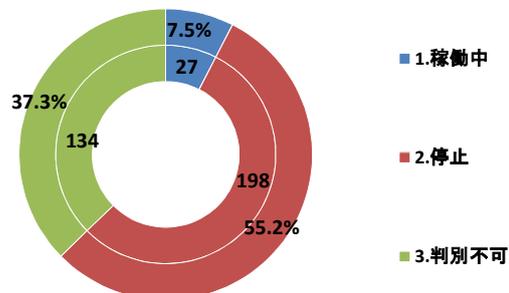
7-1. 郵便受け「あり」の場合

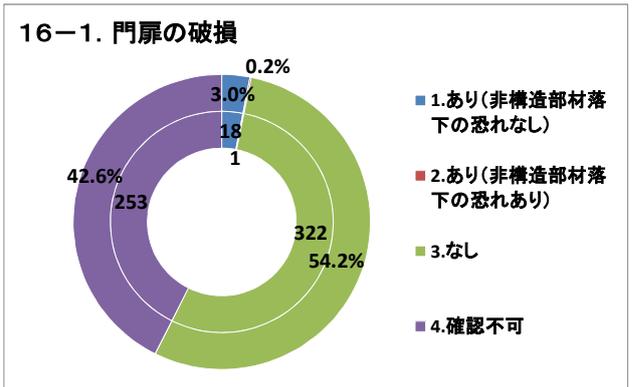
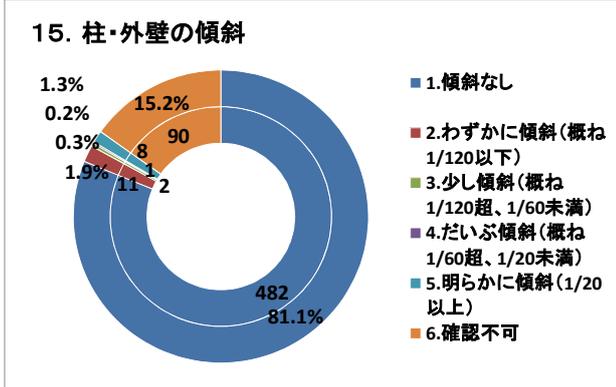
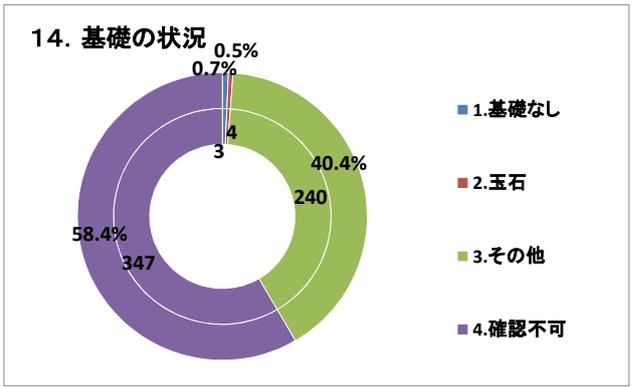
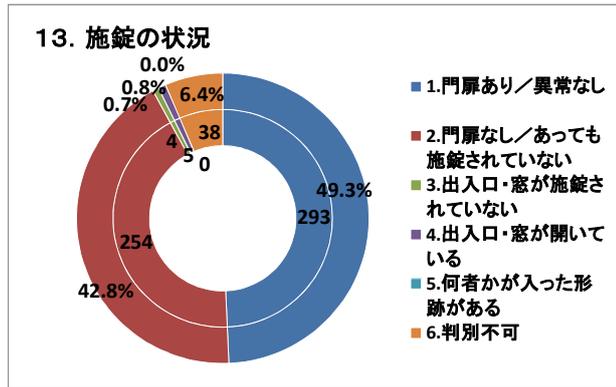
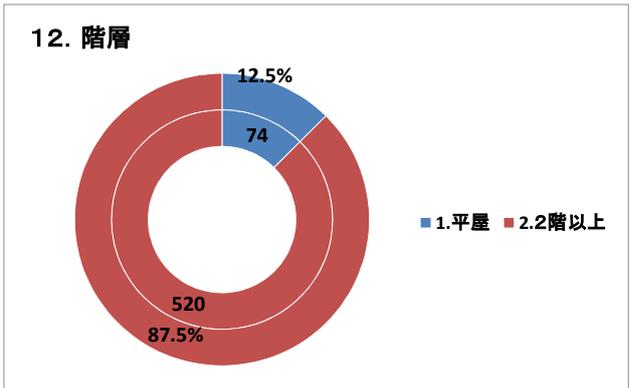
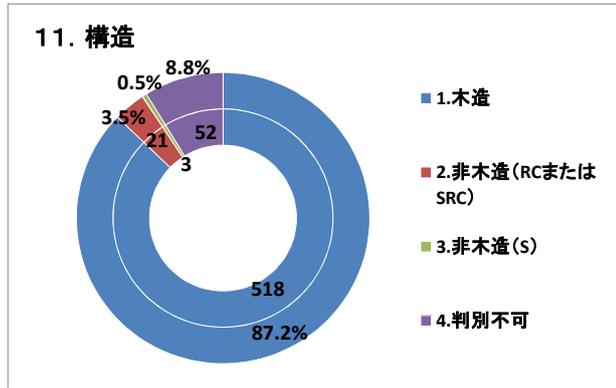
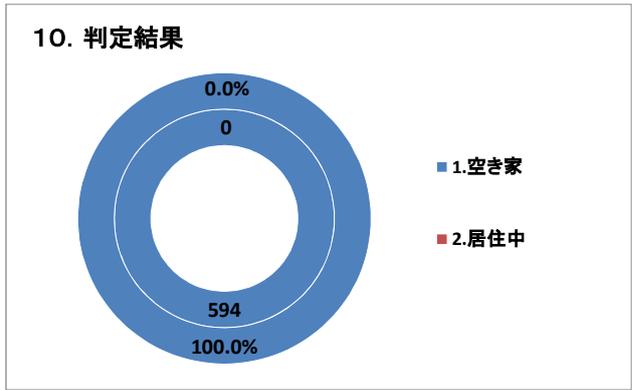
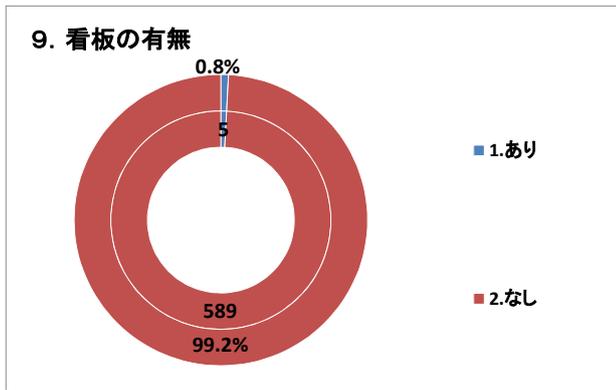


8. 電気メーターの状況

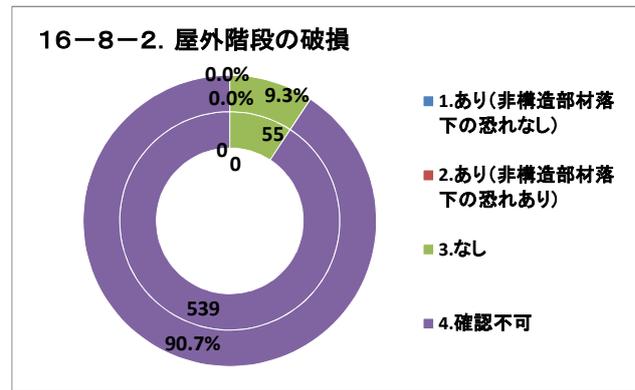
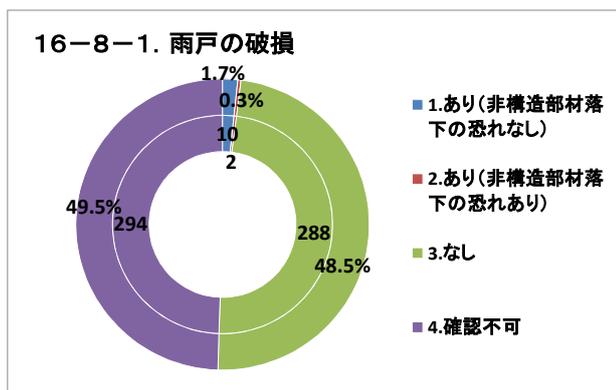
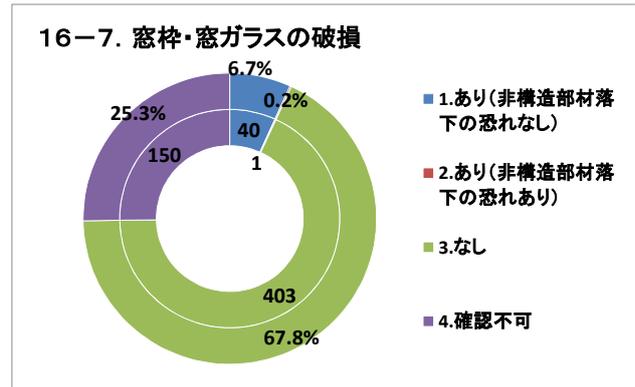
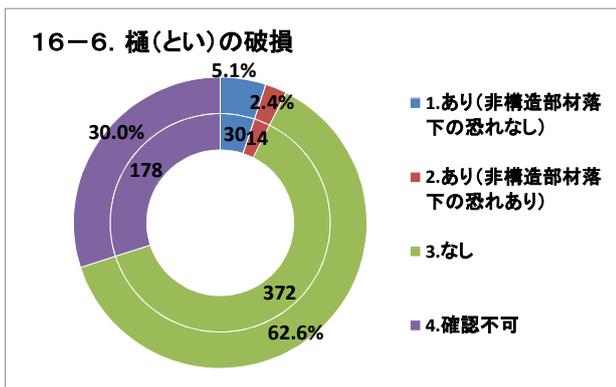
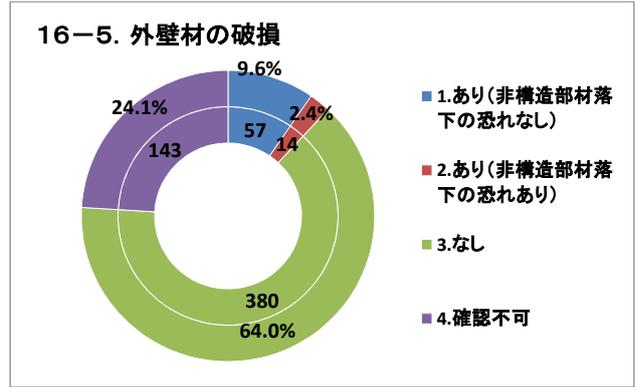
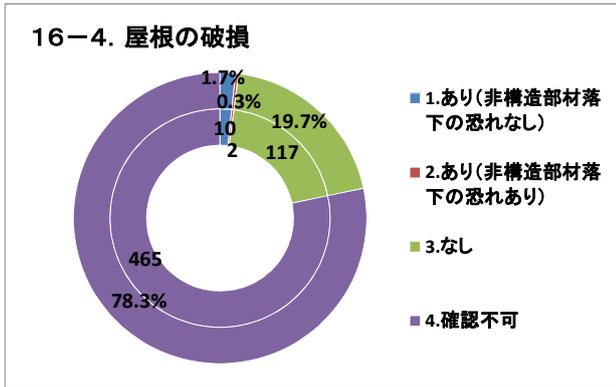
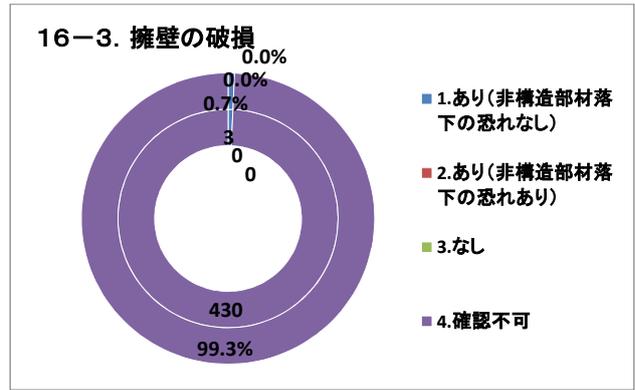
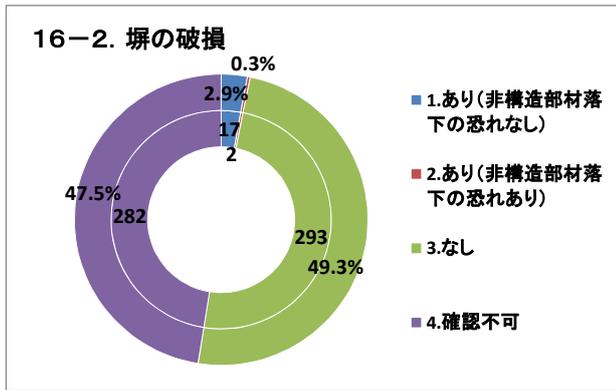


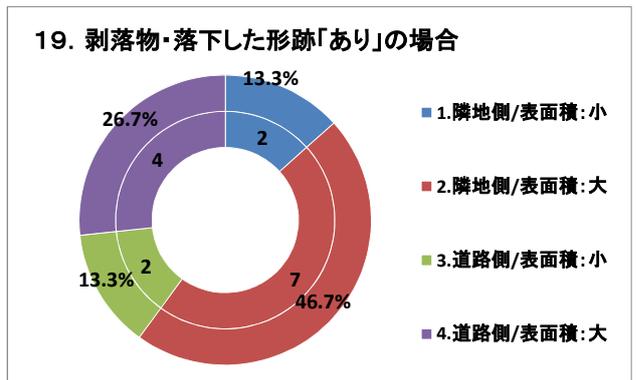
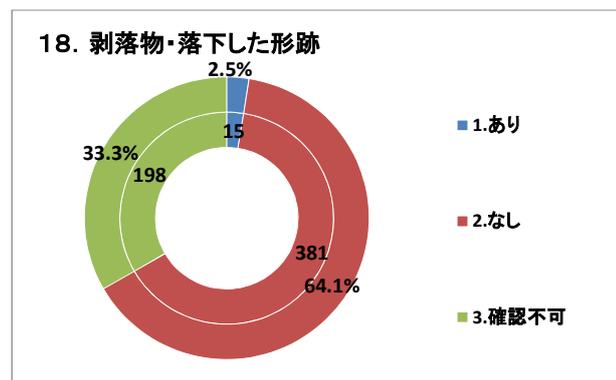
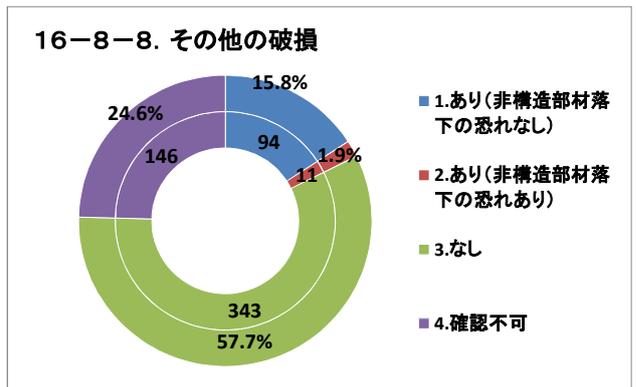
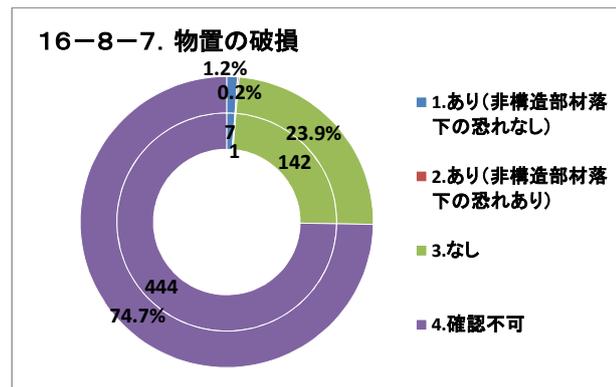
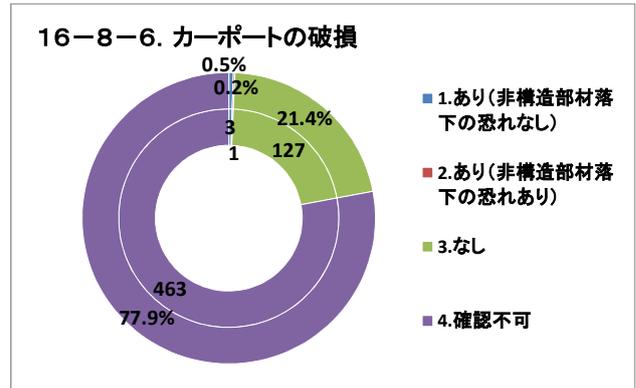
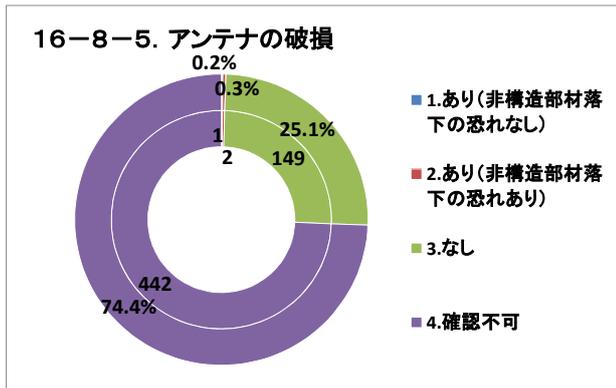
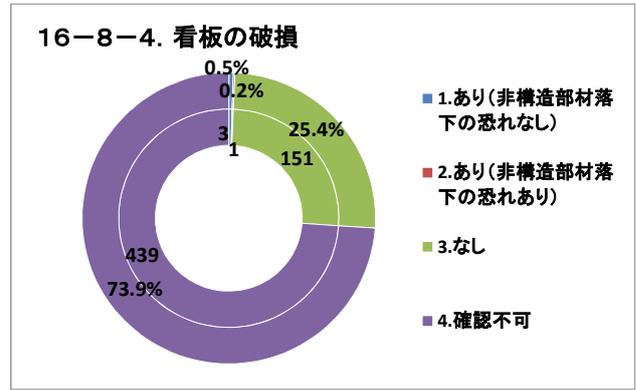
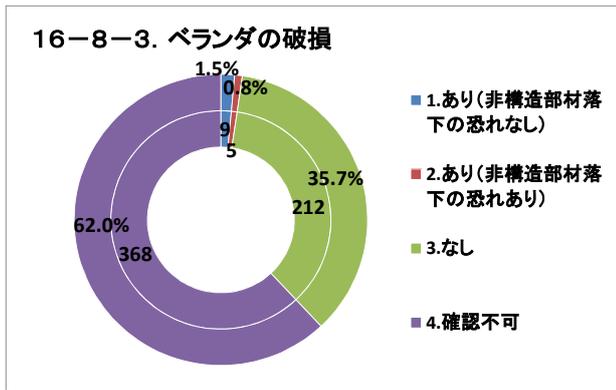
8-1. 電気メーター「あり」の場合

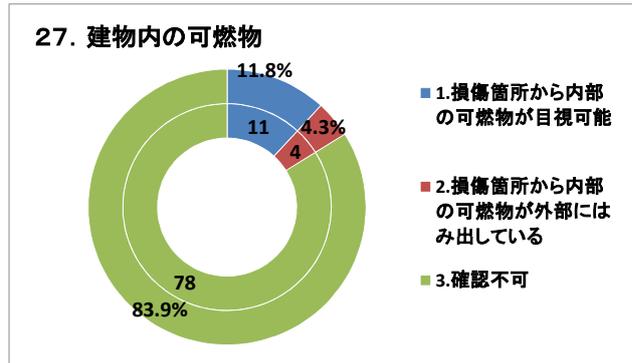
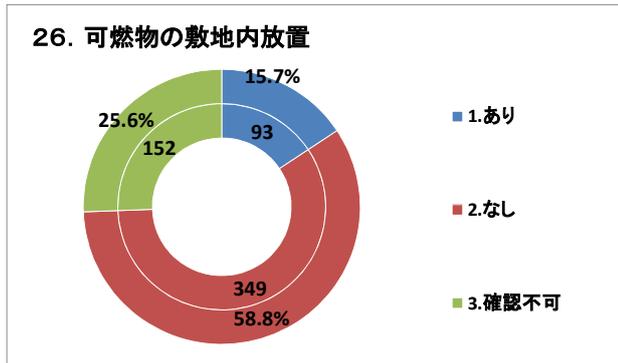
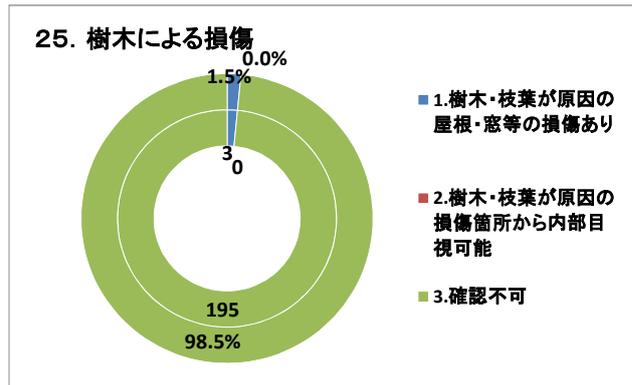
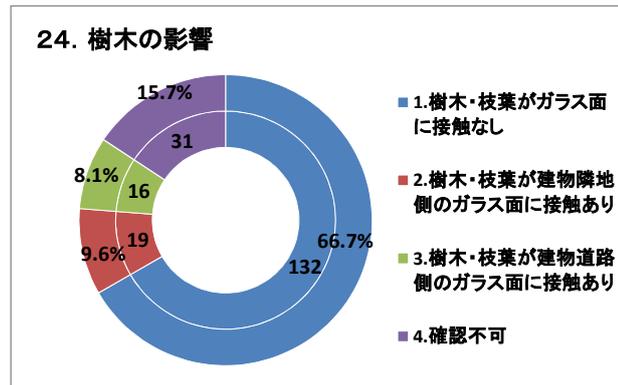
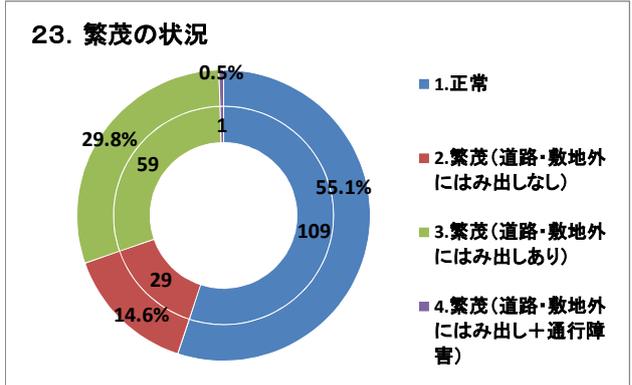
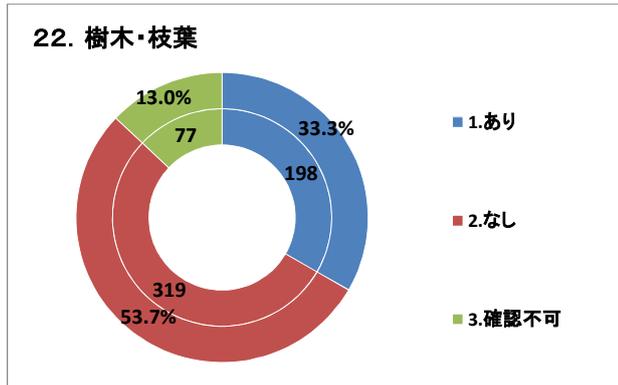
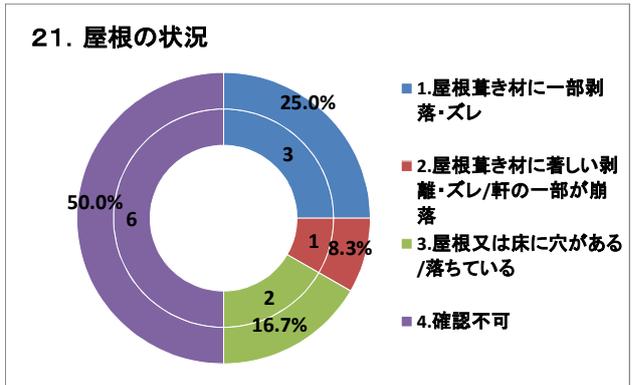
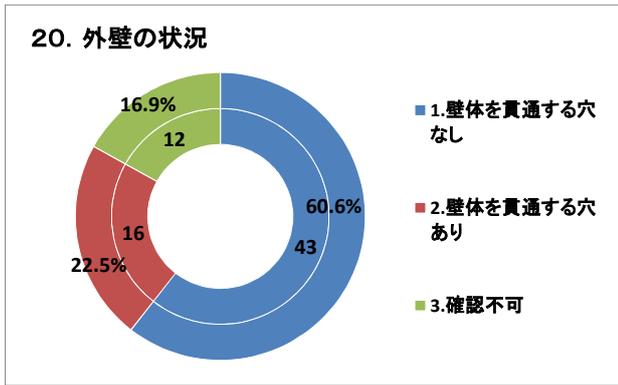




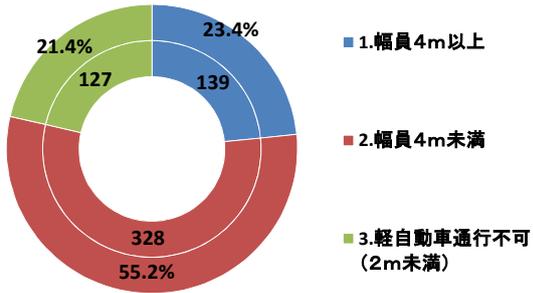
(注)No.16「破損箇所」とNo.17「非構造部材の落下の恐れ」を同時に確認した。



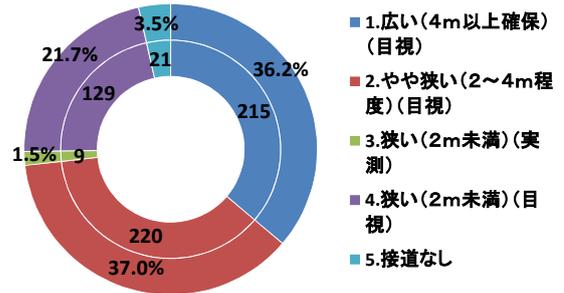




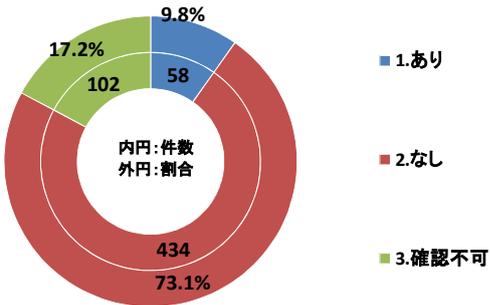
28. 道路の幅員



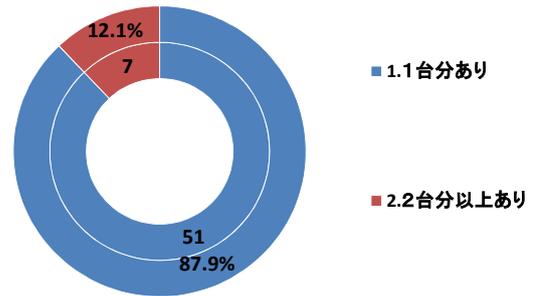
29. 接道間口の状況



30. 駐車スペースの状況



30-1. 駐車スペースありの場合



2. 民間賃貸住宅等

(1) 全戸調査結果による空き室率

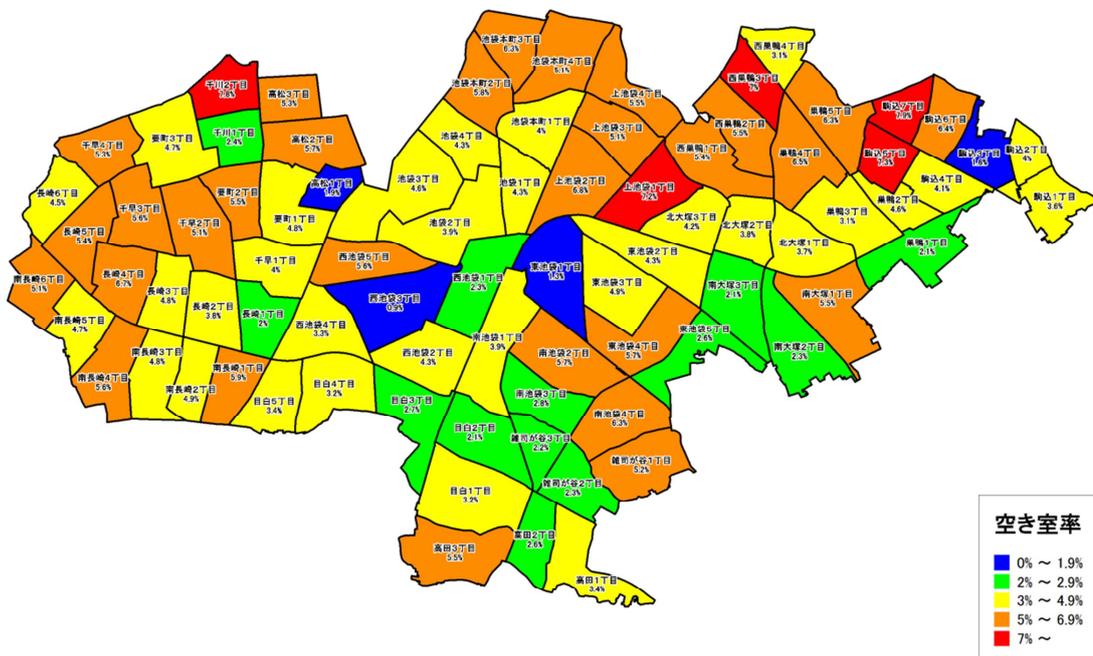
町丁目	空き室率											総計	総戸数	総空き室数	空き室率		
	0	1~10	11~20	21~30	31~40	41~50	51~60	61~70	71~80	81~90	91~100					不明	
駒込1丁目	115	11	10	4	1	4	1	1				2	149	1,701	62	3.6%	
駒込2丁目	81	3	10	4	1			2		1		3	105	919	37	4.0%	
駒込3丁目	102	4	3	5		1						5	120	979	16	1.6%	
駒込4丁目	18	3	2	1					1				25	394	16	4.1%	
駒込5丁目	5	2											7	124	9	7.3%	
駒込6丁目	75	9	12	3	2	1		1	1			10	114	984	63	6.4%	
駒込7丁目	31	2	3	5	2		1			1		5	50	279	22	7.9%	
高松1丁目	54	3	4	3				1				1	66	629	12	1.9%	
高松2丁目	148	8	17	7	2	2		4	1		1	4	194	1,433	81	5.7%	
高松3丁目	32	4	5	6	1	1	1					4	54	735	39	5.3%	
高田1丁目	117	7	12	1	2	1			2			5	147	1,157	39	3.4%	
高田2丁目	64	5	5	1								2	77	1,322	34	2.6%	
高田3丁目	94	11	8							1	1	15	130	1,575	86	5.5%	
雑司が谷1丁目	106	4	8	4	2	1	1		1			4	6	137	900	47	5.2%
雑司が谷2丁目	132	2	5	3	2	1						12	157	994	23	2.3%	
雑司が谷3丁目	62	1	5	1	1	1					1	1	73	641	14	2.2%	
上池袋1丁目	93	6	15	1	2	2	1		2		1	3	126	999	72	7.2%	
上池袋2丁目	144	7	21	7	2	4		2	4	1	2	3	197	1,389	94	6.8%	
上池袋3丁目	145	4	15	7	1	4		2	1			3	2	184	1,423	73	5.1%
上池袋4丁目	101	8	14	6	3	2	1		1	1	1	5	143	1,342	74	5.5%	
西巣鴨1丁目	110	7	16	4		3		1				2	143	1,140	61	5.4%	
西巣鴨2丁目	118	8	10	4		2	1		2			6	151	1,213	67	5.5%	
西巣鴨3丁目	51	5	6	5	2	2	1				1	1	74	530	37	7.0%	
西巣鴨4丁目	71	4	9	1				1				1	87	768	24	3.1%	
西池袋1丁目	52	1	1	2								9	65	662	15	2.3%	
西池袋2丁目	132	10	12	9	2	1		1	2			3	172	1,472	63	4.3%	
西池袋3丁目	113	1	5					1				6	126	1,851	16	0.9%	
西池袋4丁目	176	13	9	8	3	1		2				2	214	2,119	70	3.3%	
西池袋5丁目	94	6	1	3	1	1						2	108	1,676	93	5.5%	
千川1丁目	75	1	3	1	2	2						1	85	676	16	2.4%	
千川2丁目	64	5	6	8	4	2			1	1	1	6	98	778	61	7.8%	
千早1丁目	130	2	15	4		2		2	1		1	1	158	1,386	55	4.0%	
千早2丁目	129	5	9	11		3				2	1	6	166	1,295	66	5.1%	
千早3丁目	94	2	11	8	1	1					2	2	119	737	41	5.6%	
千早4丁目	86	2	12	4	1	1			2			3	1	112	846	45	5.3%
巣鴨1丁目	165	19	9	1	1	1						22	218	2,031	43	2.1%	
巣鴨2丁目	29	5	5	1	1							1	42	478	22	4.6%	
巣鴨3丁目	148	14	7	6	1	1		2	1			2	182	2,124	66	3.1%	
巣鴨4丁目	148	8	15	5	2	4	2		1		2	5	192	1,857	120	6.5%	
巣鴨5丁目	90	1	11	5	1	3	1		1			4	117	732	46	6.3%	
池袋1丁目	91	10	10	3	3	1		1				8	127	1,349	58	4.3%	
池袋2丁目	311	35	19	15		1		1	1	2	3	20	408	4,538	179	3.9%	
池袋3丁目	318	20	32	9	5	2	4		1	2	2	17	412	3,373	156	4.6%	
池袋4丁目	151	11	15	4		4		1	1			4	191	1,825	78	4.3%	
池袋本町1丁目	140	9	10	5	5	3			3			4	179	1,391	55	4.0%	
池袋本町2丁目	86	6	14	1	3	1	1	1	3		2	9	127	972	56	5.8%	
池袋本町3丁目	116	7	15	7	3	1	1	2	3			15	170	1,150	72	6.3%	
池袋本町4丁目	152	12	9	8	2	2	1	2			2	9	199	1,662	85	5.1%	
長崎1丁目	122	4	5	3					1			1	136	1,074	22	2.0%	
長崎2丁目	157	3	10	2	3	4	1	3			2	2	187	1,287	49	3.8%	
長崎3丁目	113	2	2	4	2	3			3		1	2	132	747	36	4.8%	
長崎4丁目	163	5	15	10	9	6			4	1		6	219	1,384	93	6.7%	
長崎5丁目	109	4	12	4	5	5			1	1		5	146	1,300	70	5.4%	
長崎6丁目	96	4	10	1						1	3	9	124	948	43	4.5%	
東池袋1丁目	84	5	4					1				22	116	1,355	17	1.3%	
東池袋2丁目	230	24	23	12	2	2	2	3	1	2	7	308	3,196	136	4.3%		
東池袋3丁目	44	3	10	1			1					6	65	1,068	52	4.9%	
東池袋4丁目	59	2	5	4		2						6	78	859	49	5.7%	
東池袋5丁目	164	9	12	5	1	1		1		1	6	199	1,598	42	2.6%		
南大塚1丁目	214	21	24	10	4	5	1	1	1	1	1	8	290	2,458	134	5.5%	
南大塚2丁目	176	11	12	2	1	2		1	1			10	216	1,808	41	2.3%	
南大塚3丁目	226	15	10	3	1		1			1		5	262	2,869	59	2.1%	
南池袋1丁目	75	5	4	2	1			1				11	99	1,133	44	3.9%	
南池袋2丁目	110	10	12	7	1	2	1	2	1			9	155	1,452	83	5.7%	
南池袋3丁目	81		6	5	1	1						13	107	690	19	2.8%	
南池袋4丁目	42	4	1	2	1	1						2	53	544	34	6.3%	
南長崎1丁目	91	15	14	2	1	2			1		1	2	129	1,261	74	5.9%	
南長崎2丁目	113	11	12	4	3	6					1	5	155	1,223	60	4.9%	
南長崎3丁目	141	7	13	8	2	3			1			15	190	1,192	57	4.8%	
南長崎4丁目	101	4	9	6	1	1			1	2	2	22	149	1,196	67	5.6%	
南長崎5丁目	127	5	9	3	3	1	1	1	2		2	26	180	1,297	61	4.7%	
南長崎6丁目	107	5	8	9		2					3	4	138	1,152	59	5.1%	
北大塚1丁目	85	7	8	3	1	2						4	110	1,170	43	3.7%	
北大塚2丁目	110	16	10	5	2		1	1				18	163	1,824	69	3.8%	
北大塚3丁目	151	8	14	5	4	3	1				2	5	193	1,500	63	4.2%	
目白1丁目	8	2	2									3	15	216	7	3.2%	
目白2丁目	118	7	10	3								6	144	1,112	23	2.1%	
目白3丁目	107	8	12		1						1	12	141	1,147	31	2.7%	
目白4丁目	117	7	5	5		1		1	1			2	139	977	31	3.2%	
目白5丁目	108	10	10	1	1	2		1			4	137	1,261	43	3.4%		
要町1丁目	179	10	14	9	2	4	1	1		2	2	5	229	1,836	88	4.8%	
要町2丁目	71	4	10	1		2					2	4	94	866	48	5.5%	
要町3丁目	138	6	14	8	2				3	1		7	179	1,332	62	4.7%	
総計	9,296	596	821	360	121	133	29	45	61	23	60	529	12,074	106,882	4,588	4.3%	

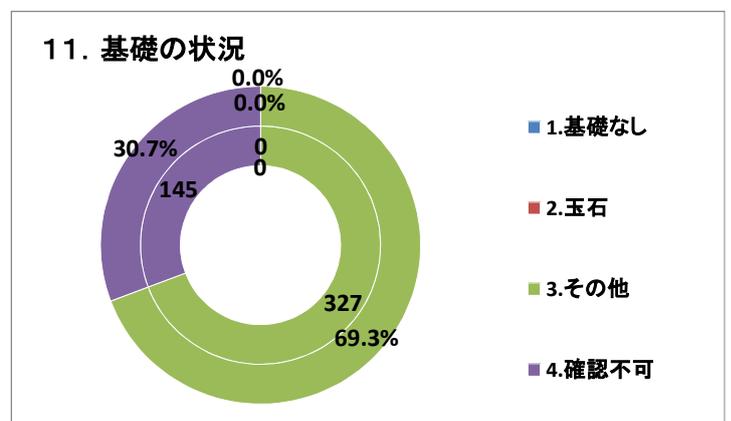
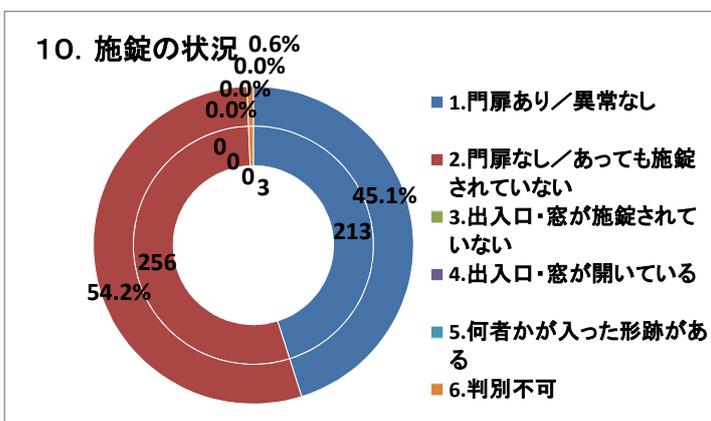
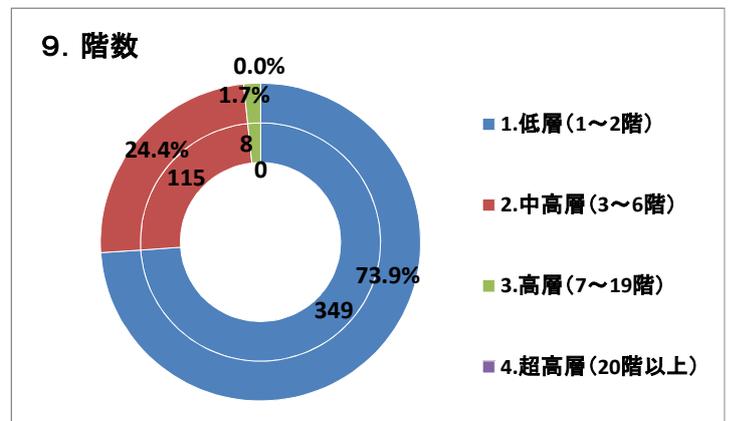
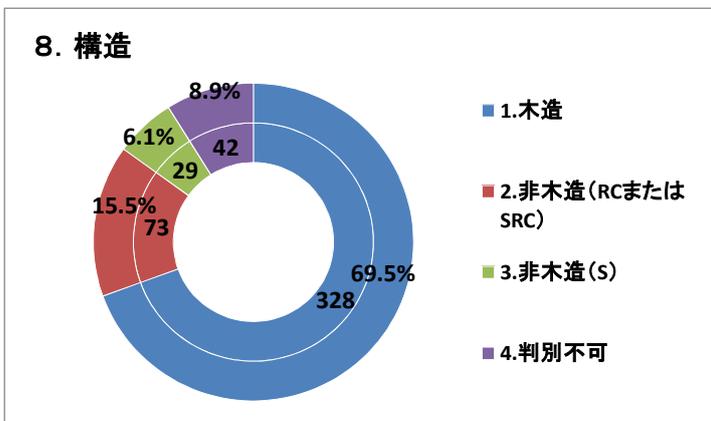
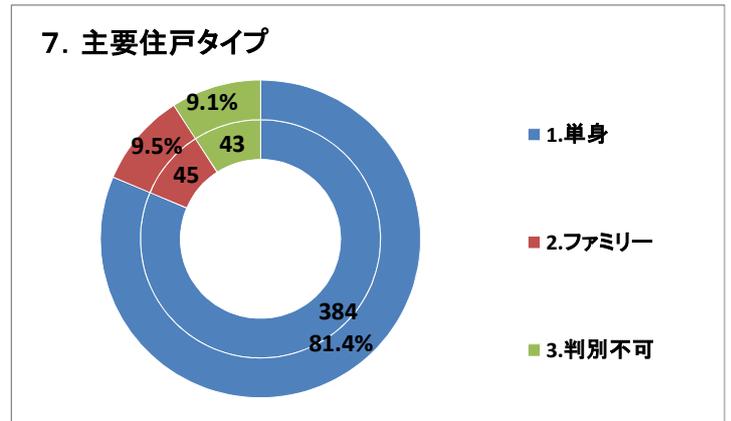
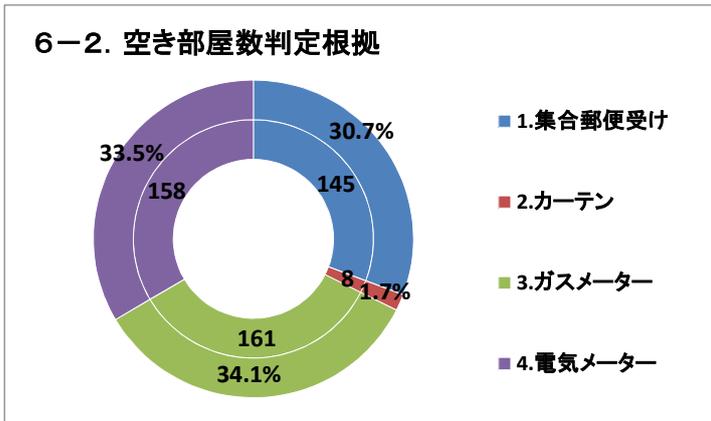
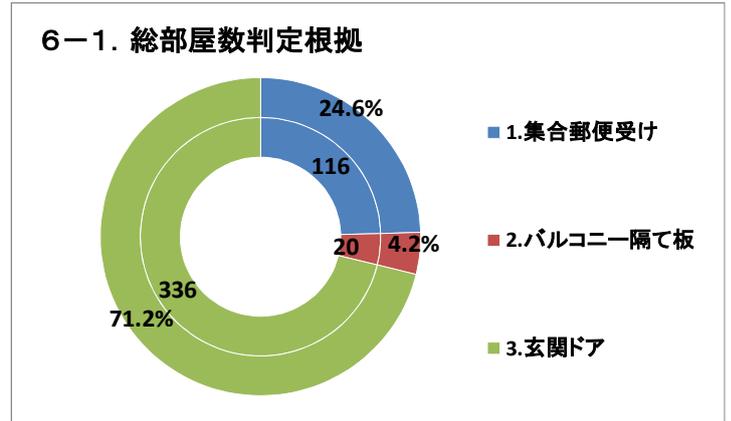
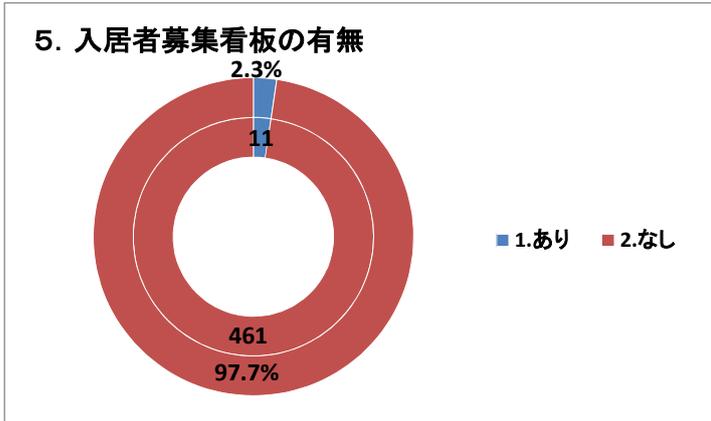
(2) 町丁目別の空き室率

町丁目	空き室率	空き家率	町丁目	空き室率	空き家率	町丁目	空き室率	空き家率	町丁目	空き室率	空き家率
駒込1丁目	3.6%	2.8%	上池袋1丁目	7.2%	2.1%	池袋本町1丁目	4.0%	1.2%	長崎1丁目	2.0%	1.6%
駒込2丁目	4.0%	1.0%	上池袋2丁目	6.8%	2.2%	池袋本町2丁目	5.8%	0.2%	長崎2丁目	3.8%	2.1%
駒込3丁目	1.6%	2.6%	上池袋3丁目	5.1%	4.1%	池袋本町3丁目	6.3%	1.1%	長崎3丁目	4.8%	2.1%
駒込4丁目	4.1%	0.0%	上池袋4丁目	5.5%	1.0%	池袋本町4丁目	5.1%	1.6%	長崎4丁目	6.7%	4.0%
駒込5丁目	7.3%	0.0%	東池袋1丁目	1.3%	10.0%	雑司が谷1丁目	5.2%	2.4%	長崎5丁目	5.4%	0.0%
駒込6丁目	6.4%	3.6%	東池袋2丁目	4.3%	2.0%	雑司が谷2丁目	2.3%	1.9%	長崎6丁目	4.5%	1.4%
駒込7丁目	7.9%	2.8%	東池袋3丁目	4.9%	0.0%	雑司が谷3丁目	2.2%	0.4%	千早1丁目	4.0%	1.8%
巣鴨1丁目	2.1%	4.4%	東池袋4丁目	5.7%	5.8%	高田1丁目	3.4%	2.0%	千早2丁目	5.1%	1.8%
巣鴨2丁目	4.6%	4.2%	東池袋5丁目	2.6%	2.7%	高田2丁目	2.6%	1.7%	千早3丁目	5.6%	2.5%
巣鴨3丁目	3.1%	1.0%	南池袋1丁目	3.9%	3.3%	高田3丁目	5.5%	5.9%	千早4丁目	5.3%	3.8%
巣鴨4丁目	6.5%	1.2%	南池袋2丁目	5.7%	13.8%	目白1丁目	3.2%	0.0%	要町1丁目	4.8%	1.0%
巣鴨5丁目	6.3%	2.1%	南池袋3丁目	2.8%	2.7%	目白2丁目	2.1%	0.9%	要町2丁目	5.5%	1.4%
西巣鴨1丁目	5.4%	1.3%	南池袋4丁目	6.3%	1.9%	目白3丁目	2.7%	0.8%	要町3丁目	4.7%	1.7%
西巣鴨2丁目	5.5%	1.1%	西池袋1丁目	2.3%	0.0%	目白4丁目	3.2%	2.1%	高松1丁目	1.9%	1.8%
西巣鴨3丁目	7.0%	0.7%	西池袋2丁目	4.3%	0.6%	目白5丁目	3.4%	1.3%	高松2丁目	5.7%	2.6%
西巣鴨4丁目	3.1%	3.3%	西池袋3丁目	0.9%	1.5%	南長崎1丁目	5.9%	1.8%	高松3丁目	5.3%	1.9%
北大塚1丁目	3.7%	2.9%	西池袋4丁目	3.3%	3.8%	南長崎2丁目	4.9%	4.3%	千川1丁目	2.4%	1.9%
北大塚2丁目	3.8%	5.5%	西池袋5丁目	5.5%	1.7%	南長崎3丁目	4.8%	1.3%	千川2丁目	7.8%	1.6%
北大塚3丁目	4.2%	3.5%	池袋1丁目	4.3%	0.7%	南長崎4丁目	5.6%	1.0%			
南大塚1丁目	5.5%	2.6%	池袋2丁目	3.9%	0.0%	南長崎5丁目	4.7%	1.9%			
南大塚2丁目	2.3%	1.4%	池袋3丁目	4.6%	1.9%	南長崎6丁目	5.1%	1.8%			
南大塚3丁目	2.1%	0.7%	池袋4丁目	4.3%	0.4%				区全体	4.3%	2.1%

(注) 空き家率は参考

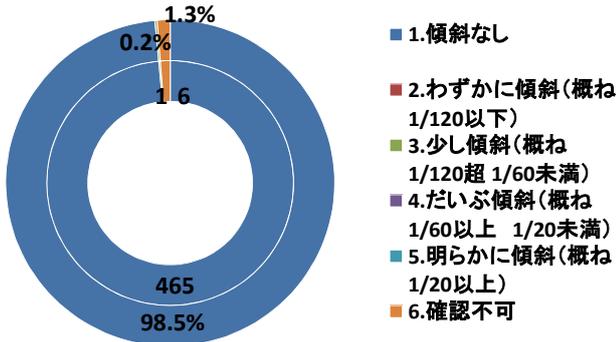
(2) 区内の空き室の状況



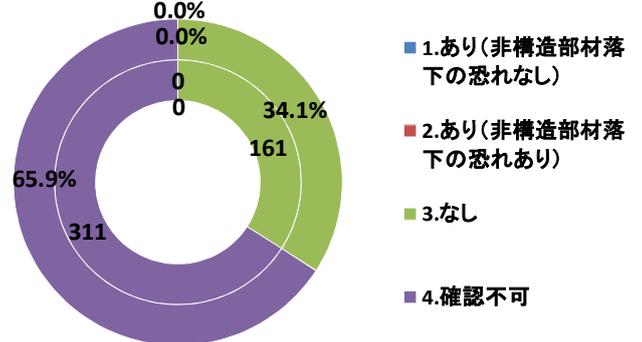


(注)No.13「破損箇所」とNo.14「非構造部材の落下の恐れ」を同時に確認した。

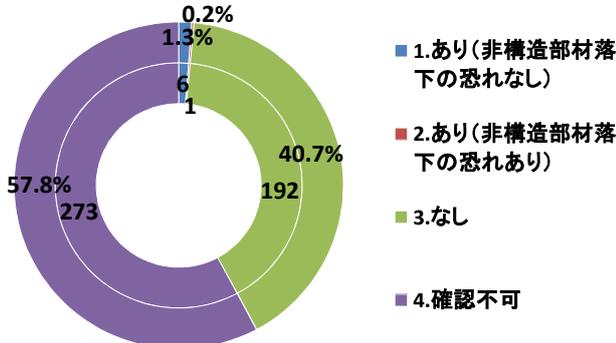
12. 柱・外壁の傾斜



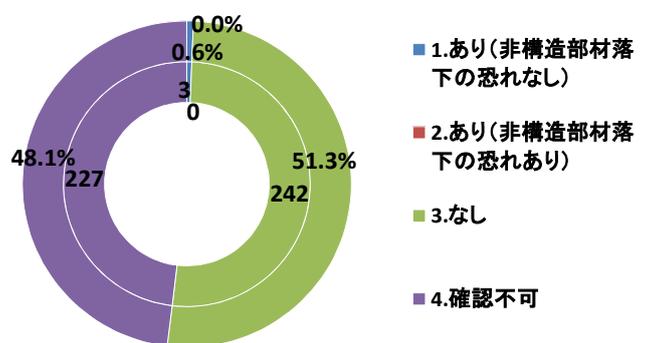
13-8-1. 雨戸の破損



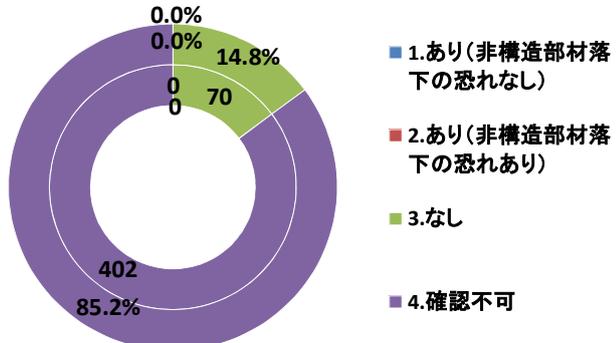
13-8-2. 屋外階段の破損



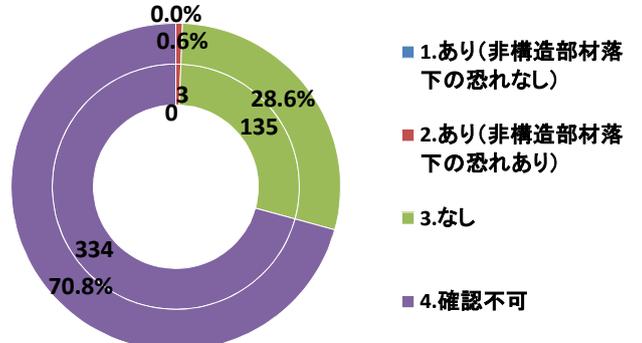
13-8-3. ベランダの破損



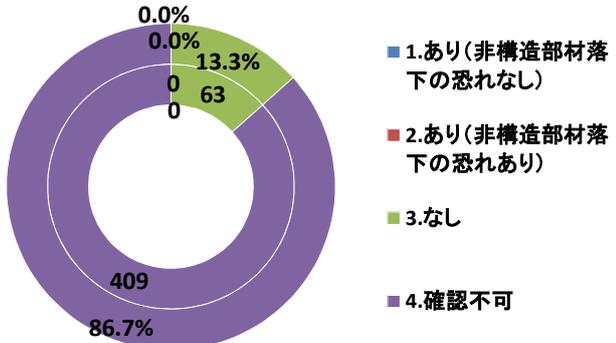
13-8-4. 看板の破損



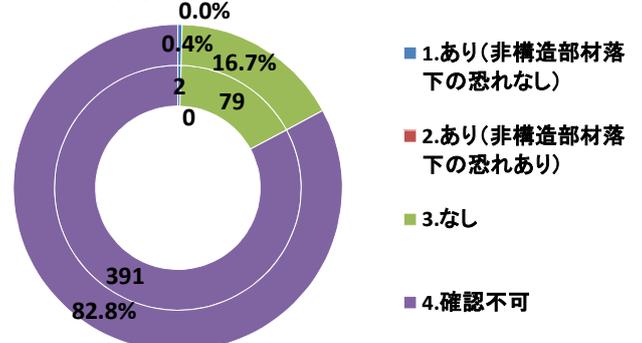
13-8-5. アンテナの破損



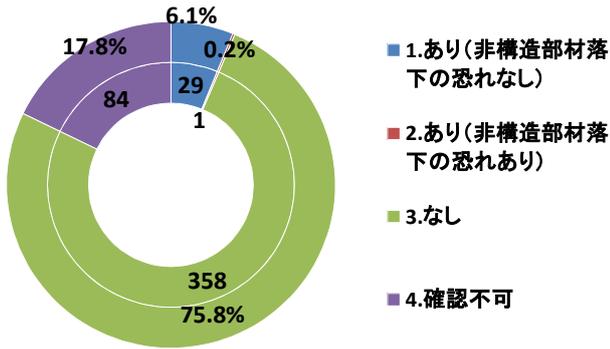
13-8-6. カーポートの破損



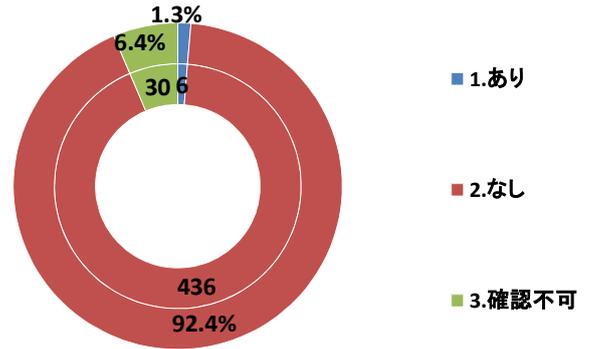
13-8-7. 物置の破損



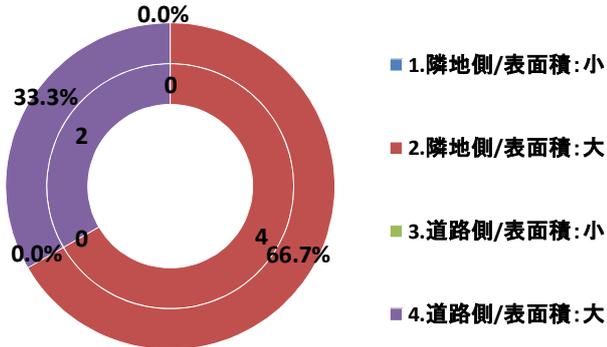
13-8-8. その他の破損



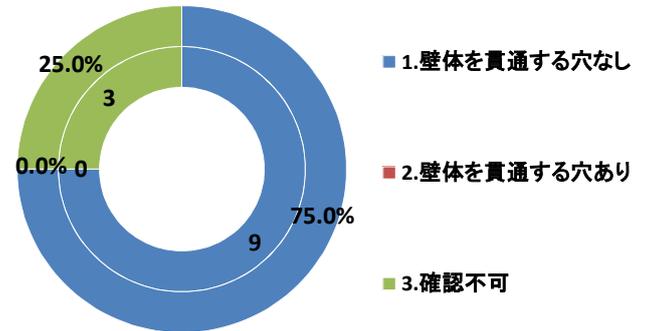
15. 剥落物・落下した形跡



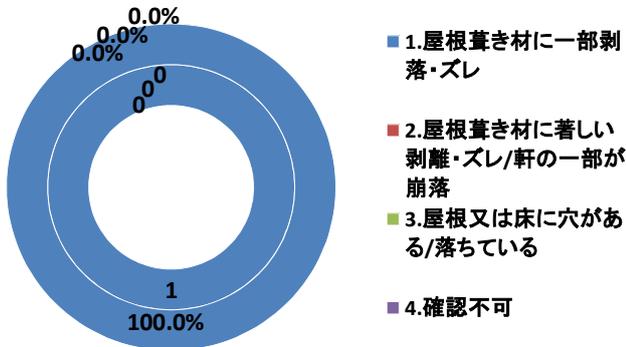
16. 剥落物・落下した形跡「あり」の場合



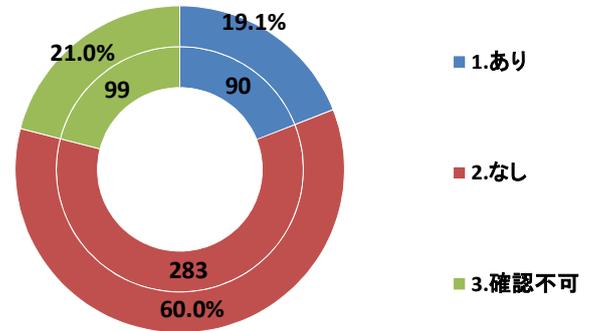
17. 外壁の状況



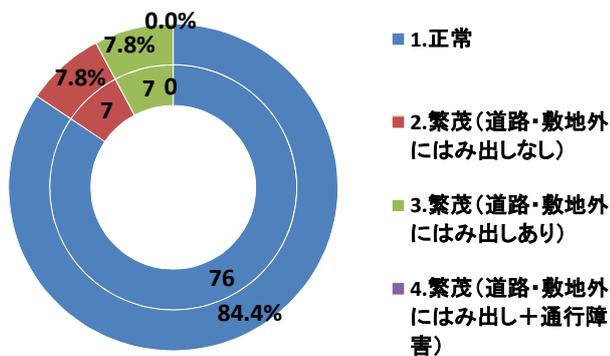
18. 屋根の状況



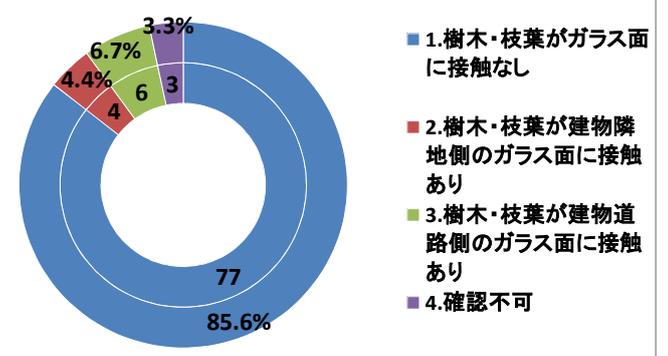
19. 樹木・枝葉



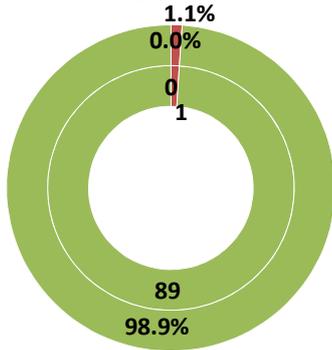
20. 繁茂の状況



21. 樹木の影響

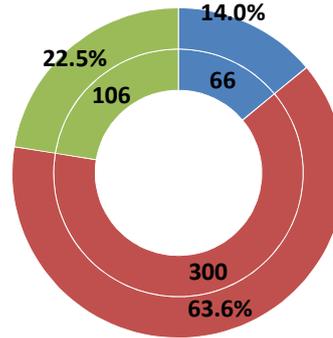


22. 樹木による損傷



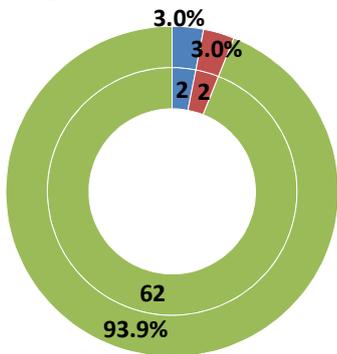
- 1. 樹木・枝葉が原因の屋根・窓等の損傷あり
- 2. 樹木・枝葉が原因の損傷箇所から内部目視可能
- 3. 確認不可

23. 可燃物の敷地内放置



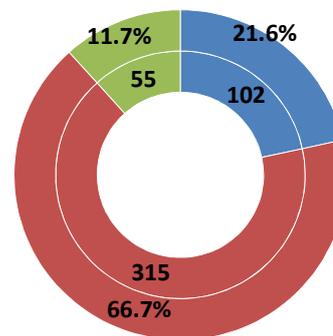
- 1. あり
- 2. なし
- 3. 確認不可

24. 建物内の可燃物



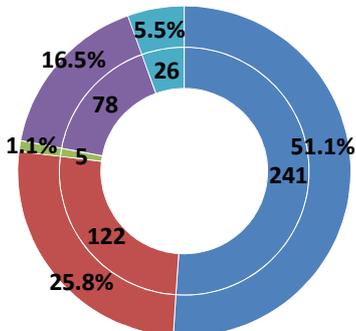
- 1. 損傷箇所から内部の可燃物が目視可能
- 2. 損傷箇所から内部の可燃物が外部にはみ出している
- 3. 確認不可

25. 道路の幅員



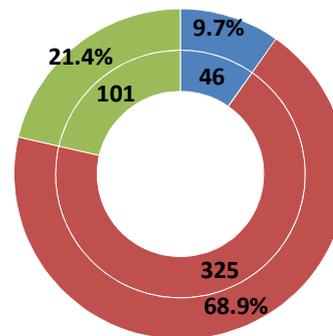
- 1. 幅員4m以上
- 2. 幅員4m未満
- 3. 軽自動車通行不可(2m未満)

26. 接道間口の状況



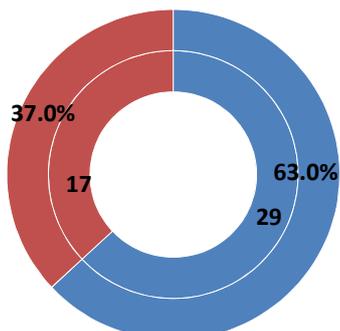
- 1. 広い(4m以上確保)(目視)
- 2. やや狭い(2~4m程度)(目視)
- 3. 狭い(2m未満)(実測)
- 4. 狭い(2m未満)(目視)
- 5. 接道なし

27. 駐車スペースの状況



- 1. あり
- 2. なし
- 3. 確認不可

27-1. 駐車スペース「あり」の場合



- 1. 1台分あり
- 2. 2台分以上あり

付屬資料3 所有者意向調查票

【戸建て住宅】

建物等ご利用実態アンケート票

本アンケート票は、次の建物（または土地）の登記名義人の方に対し送付しています。
次の土地にある建物（住宅地図の建物）についてお尋ねします。

豊島区 【差し込み印刷】

※回答は原則、所有者ご本人にお願いします。ただし、所有者ご本人が回答することが困難である場合は、ご家族等の関係者が代理でご回答をお願いします。

平成29年2月7日（火）までにご回答のうえ、同封の返信用封筒にてご投函ください。
（切手は不要です）

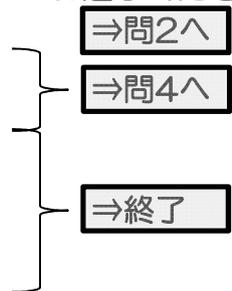
■はじめに、上記建物（または土地）の登記名義人の方と、本アンケートを回答される方のご関係についてご回答ください。

登記名義人とのご関係	1. 登記名義人本人	3. 登記名義人の家族・親族
	2. 登記名義人から委託を受けた管理者	4. その他（ ）

■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。

1. ご自身が所有している
2. ご自身の家族・親族等が所有している
3. 遺産分割協議中で相続人が確定していない
4. 最近、第三者に譲渡・売却した
5. 借地として貸している
6. 最近、解体した
7. ところあたりがない



上記問1で「4」「5」「6」「7」を選択された方はこの設問で終了です。
ご協力ありがとうございました。

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。

1. 1人
2. 2人
3. 3人
4. その他 () 人
5. 不明

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。

1. 30歳未満
2. 30歳～49歳
3. 50歳～64歳
4. 65歳～74歳
5. 75歳以上

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。

【同居のご家族】(当てはまるもの全て選択可)

1. 配偶者
2. 父母
3. 祖父母
4. 兄弟姉妹
5. 子
6. 孫
7. いない
8. その他 ()

【別居のご家族】(当てはまるもの全て選択可)

1. 配偶者
2. 父母
3. 祖父母
4. 兄弟姉妹
5. 子
6. 孫
7. いない
8. その他 ()

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)

1. 豊島区内
2. 東京都内
3. その他 ()

■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。

1. 昭和45年以前
2. 昭和46年～昭和55年
3. 昭和56年～平成2年
4. 平成3年～平成12年
5. 平成13年以降
6. 不明

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。

1. 所有権
2. 借地権
3. 不明

■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。

1. 使用している
2. 使用していない

⇒問7へ

⇒問8へ

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。

1. ご自身（親族等）の住宅
2. 通勤のため平日のみ居住している
3. 週末または休暇時に居住している
4. 居住用として貸し出している
5. 事業用としてご自身（親族等）が使っている
6. 事業用として貸し出している
7. 物置、倉庫として使用している
8. その他（ ）

上記問7①で「1」を選択された方はこの設問で終了です。
ご協力ありがとうございました。

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。

1. 週に1回以上使っている
2. 月に1～2回程度使っている
3. 年に数回程度使っている
4. その他（ ）

⇒問10へ

■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。

1. 1年未満
2. 1年以上5年未満
3. 5年以上10年未満
4. 10年以上
5. 不明

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）

1. 相続したが他に家がある
2. 住宅を買い替えた
3. 別荘として取得したが使用しなくなった
4. 転勤等による長期不在
5. 親族と同居するため転居した
6. 居住者が施設へ入居した
7. 居住者が入院した
8. 相続人が決まっていない
9. 買い手が見つからない
10. 借り手が見つからない
11. 破損・老朽化で使えなくなった
12. 修繕等のため一時的に退去している
13. 税制上の理由で取壊しを控えている
14. 近々取壊しが決まっている
15. その他（ ）

■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。

1. ご自身
2. ご自身の家族・親族
3. 近隣住民
4. 不動産業者
5. 管理専門業者
6. その他（ ）
7. 管理していない

⇒②へ

⇒問11へ

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）

1. ご自身（親族）の住宅として利用したい
2. ご自身（親族）の別荘として利用したい
3. ご自身（親族）で店舗営業を始めたい
4. ご自身（親族）の事業所として利用したい
5. 住宅として賃貸したい
6. 店舗や事業所として賃貸したい
7. 建物を解体して土地を貸したい
8. 土地・建物を売却したい
9. 建物を解体して土地を売却したい
10. 公的に利活用したい
11. ボランティアや地域活動のために無償または低額で貸したい
12. その他（ ）

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）

1. 将来使う予定がある
2. 今の建物への思い入れが強い
3. 建物を建て直して使う予定がある
4. 何から始めれば良いかわからない
5. 第三者が使うことに抵抗がある
6. 費用を負担したくない
7. 資産として保有しておきたい
8. 相続等、権利関係の整理がつかない
9. 売れる、貸せるとは思わない
10. 特に考えていない
11. その他（ ）

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）

1. 相談窓口の設置（下記でご希望の分野をお選びください）

○ご希望の分野（当てはまるもの全て選択可）

- | | |
|-------------|--------------|
| a. 維持管理 | b. 修繕・リフォーム |
| c. 売却 | d. 賃貸 |
| e. 管理代行サービス | f. 動産整理・ゴミ処理 |
| g. 解体等の資金 | h. 相続 |
| i. その他（ ） | |

2. 専門家の紹介（下記でご希望の分野をお選びください）

○ご希望の分野（当てはまるもの全て選択可）

- | | |
|-------------|--------------|
| a. 維持管理 | b. 修繕・リフォーム |
| c. 売却 | d. 賃貸 |
| e. 管理代行サービス | f. 動産整理・ゴミ処理 |
| g. 解体等の資金 | h. 相続 |
| i. その他（ ） | |

3. 修繕や解体に関する費用の助成
4. 区主催による所有者に向けた建物管理セミナーの開催
5. 建物の耐震性・老朽化による危険性の診断
6. その他（ ）

【民間賃貸住宅等】

建物等ご利用実態アンケート票

本アンケート票は、次の建物（または土地）の登記名義人の方に対し送付しています。
次の土地上にある建物（住宅地図の建物）についてお尋ねします。

豊島区 【差し込み印刷】

※回答は原則、所有者ご本人にお願いします。ただし、所有者ご本人が回答することが困難である場合は、ご家族等の関係者が代理でご回答をお願いします。

平成29年2月17日（金）までにご回答のうえ、
同封の返信用封筒にてご投函ください。（切手は不要です）

■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。

登記名義人と のご関係	1. 登記名義人本人	3. 登記名義人から委託を受けた管理者
	2. 登記名義人の家族・親族	4. その他（ ）

■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。

- | | | |
|------------------------|---|------|
| 1. ご自身が所有している | } | ⇒問2へ |
| 2. ご自身の家族・親族等が所有している | | } |
| 3. 法人（団体）が所有している | } | |
| 4. 遺産分割協議中で相続人が確定していない | | |
| 5. 最近、第三者に譲渡・売却した | | |
| 6. 借地として貸している | | |
| 7. 最近、解体した | | |
| 8. ところあたりがない | | |

上記問1で「5」「6」「7」「8」を選択された方はこの設問で終了です。
ご協力ありがとうございました。

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。

- | | | |
|------------|-------|-------|
| 1. 1人 | 2. 2人 | 3. 3人 |
| 4. その他（ ）人 | 5. 不明 | |

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。

- | | | |
|------------|------------|------------|
| 1. 30歳未満 | 2. 30歳～49歳 | 3. 50歳～64歳 |
| 4. 65歳～74歳 | 5. 75歳以上 | |

■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	当てはまるものを1つお選びください。	
	1. 昭和45年以前	2. 昭和46年～昭和55年
	3. 昭和56年～平成2年	4. 平成3年～平成12年
	5. 平成13年以降	6. 不明
② 各面積	【土地面積】	土地面積 <input type="text"/> m ²
	【建築面積】	建築面積 <input type="text"/> m ²
	【延床面積】	延床面積 <input type="text"/> m ²
③ 住戸数 (店舗・事務所等を除く)	【総数】 <input type="text"/> 戸	【内訳】
		・ 30m ² 未満 <input type="text"/> 戸
		・ 30～50m ² 未満 <input type="text"/> 戸
		・ 50m ² 以上 <input type="text"/> 戸
④ 住戸内の設備	当てはまるものを全てお選びください。	
	1. 浴室	2. システムキッチン
	3. 多機能洗浄便座	4. 浴室暖房乾燥機
	5. インターホン	6. モニター付きインターホン
	7. エアコン	8. トランクルーム
	9. 給湯設備	10. 床暖房
	11. シャンプードレッサー	12. 追い炊き風呂
	13. IHクッキングヒーター	14. 食器洗浄機
	15. ディスポーザー	16. その他（ <input type="text"/> ）

⑤ 建物の 共用設備	当てはまるものを全てお選びください。 1. オートロック 2. CATV 3. BSアンテナ 4. BS・110度CS共用アンテナ 5. 有線放送 6. 宅配ボックス 7. 共同浴室 8. 共同トイレ 9. インターネット設備 10. コンシェルジュサービス 11. 防犯カメラ 12. その他（ ）
⑥ 耐震化 対策	当てはまるものを1つお選びください。 1. 実施済み <input type="text" value="実施時期"/> 年 <input type="text" value="月"/> 頃 2. 実施予定 <input type="text" value="実施予定時期"/> 年 <input type="text" value="月"/> 頃 3. 実施していない／実施予定はない 4. 耐震基準を満たしている
⑦ バリアフ リー化の 対応状況	当てはまるものを全てお選びください。 1. 手すりの設置 2. 段差の解消 3. 廊下幅の確保 4. その他（ ）
⑧ 地上階数 等	【階数】 <input type="text" value="地上階数"/> 階建 【エレベーターの設置】 1. あり 2. なし
⑨ 土地権利	当てはまるもの1つをお選びください。 1. 所有権 2. 借地権 3. 定期借地権 <input type="text" value="契約期間"/> 年 4. 不明
⑩ 家賃	最も多いものを1つお選びください。 1. 3万円未満 2. 3万円以上5万円未満 3. 5万円以上10万円未満 4. 10万円以上15万円未満 4. 15万円以上20万円未満 5. 20万円以上

■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	最も多いものを1つお選びください。 1. 単身世帯 2. 家族世帯 3. 不明		
② 入居して いる世帯主の 年齢層	最も多いものを1つお選びください。 1. 30歳未満 2. 30歳～49歳 3. 50歳～64歳 4. 65歳～74歳 5. 75歳以上 6. 不明		
③ 高齢者が いる世帯	1. いる <input type="text" value="戸数"/> 戸 2. いない 3. 不明	【入居受入れの方針】 1. ある 2. ない 3. 未定	
④ 小学生以下が いる世帯	1. いる <input type="text" value="戸数"/> 戸 2. いない 3. 不明		
⑤ 障害者が いる世帯	1. いる <input type="text" value="戸数"/> 戸 2. いない 3. 不明		
⑥ 外国人が いる世帯	1. いる <input type="text" value="戸数"/> 戸 2. いない 3. 不明		
			1. ある 2. ない 3. 未定
			1. ある 2. ない 3. 未定

⑦ 空室数	年間を通じたおおむねの空室数をご記入ください。		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 30㎡未満 ・ 30～50㎡未満 ・ 50㎡以上 	<div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; display: inline-block;">空室数</div> 戸 <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; display: inline-block;">空室数</div> 戸 <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; display: inline-block;">空室数</div> 戸	
⑧ 意図的に空けている空室数	【有無】 <ul style="list-style-type: none"> 1. ある 2. ない 	【内訳】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 30㎡未満 ・ 30～50㎡未満 ・ 50㎡以上 	<div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; display: inline-block;">空室数</div> 戸 <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; display: inline-block;">空室数</div> 戸 <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; display: inline-block;">空室数</div> 戸
⑨ 意図的に空けている理由	⑧で「1.ある」と答えられた方へ。当てはまるものを1つお選びください。		
	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">1. 入居の予約がある <li style="width: 50%;">2. 大規模修繕を控えている <li style="width: 50%;">3. 解体を控えている <li style="width: 50%;">4. その他（ ） 		
⑩ 空室数の推移	最も当てはまるものを1つお選びください。		
	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">1. 増えている <li style="width: 50%;">2. 減っている <li style="width: 50%;">3. どちらともいえない <li style="width: 50%;">4. 不明 		
⑪ 共同居住（シェア居住）形態	最も当てはまるものを1つお選びください。	【今後の意向】	<ul style="list-style-type: none"> 1. 認める 2. 認めない 3. 未定
	<ul style="list-style-type: none"> 1. あり 2. なし 		

■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な管理していますか。当てはまるものを1つお選びください。

- 1. すべて自主管理 ⇒問7へ
- 2. 一部を管理会社に委託
- 3. すべて管理会社に委託 ⇒2へ
- 4. 管理していない ⇒3へ
- 5. 不明 ⇒問7へ

② ①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）

- 1. 入居者の募集
- 2. 退去時の立会い
- 3. 賃料の収受
- 4. 契約（締結・更新）
- 5. 賃料改定
- 6. 家賃の交渉
- 7. 解約の処理
- 8. 敷金の保管・清算
- 9. 清掃
- 10. 建物・設備管理
- 11. 修繕（計画・実施）
- 12. マスターリース業務
- 13. クレーム対応など入居者管理
- 14. 不明
- 15. その他（ ）

⇒問7へ

③ ①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）

- 1. 管理が面倒なため
- 2. 管理費用を負担したくないため
- 3. 管理方法がわからないため
- 4. 管理会社の選び方がわからないため
- 5. 自らの所有と知らなかったため
- 6. 遠方に住んでいるため
- 7. 高齢で管理ができないため
- 8. 体調が不良で管理ができないため
- 9. 相続の整理がついていないため
- 10. 今後解体する予定があるため
- 11. 特にご近所に迷惑をかけていないため
- 12. その他（ ）

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。

1. 実施済
2. 実施予定
3. 実施予定はない

実施時期	年	月
実施予定時期	年	月

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。

1. 現状のまま
2. 改修して賃貸経営を続ける
3. 建て替える
4. 売却する
5. 一括賃貸に切り替える
6. その他 (
7. 決まっていない
8. わからない



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）

1. 賃貸市況の動向をみたい
2. 周辺の開発の動向をみたい
3. 必要な事業費がかわらない
4. 投資の採算性がわからない
5. 相談したいが相談先がわからない
6. 共有者と調整がつかない
7. 資金の用途がたたない
8. 後継者にゆだねたい
9. なんとなく
10. その他 ()

■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)

1. 相談窓口の設置 (下記でご希望の分野をお選びください)

○ご希望の分野 (当てはまるもの全て選択可)

- | | | |
|------------|--------------|------------|
| a. 維持管理・修繕 | b. 耐震改修 | c. 売却・一括賃貸 |
| d. 管理・仲介 | e. 入居者トラブル | f. 近隣トラブル |
| g. 相続 | h. 修繕・建て替え資金 | i. 家賃保証 |
| j. 防犯対策 | k. 防災対策 | l. 見守りサービス |
| m. その他 (| |) |

2. 専門家の紹介 (下記でご希望の分野をお選びください)

○ご希望の分野 (当てはまるもの全て選択可)

- | | | |
|------------|--------------|------------|
| a. 維持管理・修繕 | b. 耐震改修 | c. 売却・一括賃貸 |
| d. 管理・仲介 | e. 入居者トラブル | f. 近隣トラブル |
| g. 相続 | h. 修繕・建て替え資金 | i. 家賃保証 |
| j. 防犯対策 | k. 防災対策 | l. 見守りサービス |
| m. その他 (| |) |

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| 3. 修繕や解体に関する費用の助成 | 4. 区主催による所有者に向けた建物管理セミナーの開催 |
| 5. 優良な管理会社の紹介 | 6. 売却の仲介会社の紹介 |
| 7. 建物の劣化診断 | 8. 各種助成制度の周知 |
| 9. 防犯対策 | 10. いくらで売却できるか査定してほしい |
| 11. 適正な家賃を査定してほしい | 12. その他 () |

■区の事業の活用意向についてお尋ねします。

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。

○リノベーションまちづくり

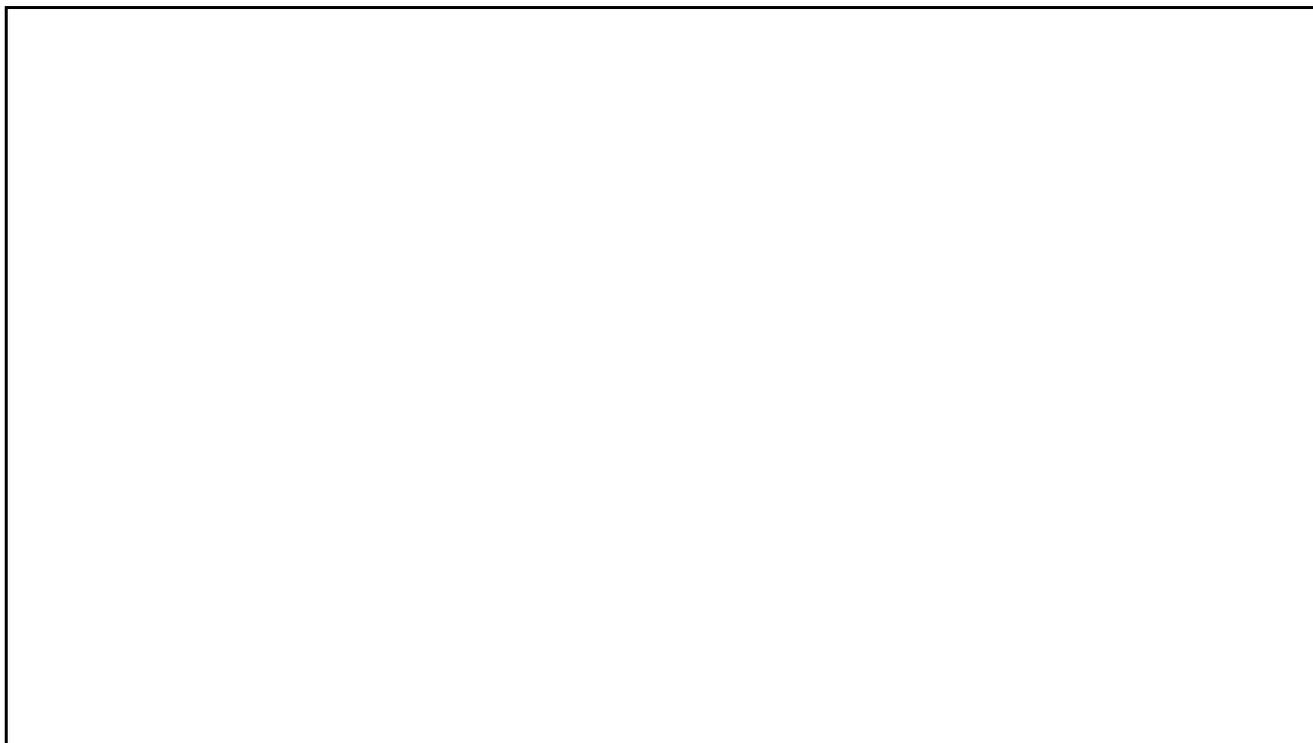
1. 活用したい
2. 活用する気はない (理由:)
3. 興味がある
4. わからない

○居住支援協議会 (としま居住支援バンク)

1. 活用したい
2. 活用する気はない (理由:)
3. 興味がある
4. わからない

【自由意見】

(その他自由なご意見をお寄せください。)



以上で質問を終わらせていただきます。
同封の返信用封筒にて、返信期限までにご投函ください。
(切手は不要です。) ご協力ありがとうございました。

付属资料4 分譲マンション実態調査票

豊島区分譲マンション実態調査アンケート票

貴管理組合が所有している次の建物についてお尋ねします。

豊島区 【差し込み印刷】

平成29年2月13日(月)までにご回答のうえ、同封の返信用封筒にてご投函ください。
(切手は不要です)

■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。

役職等	1. 管理組合理事長	2. 管理組合理事	3. 管理組合員
	4. 賃貸居住者	5. 管理会社担当者	6. 管理員
	7. その他 ()		

■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。

建築時期	当てはまるものを1つお選びください。 1. 昭和45年以前 2. 昭和46年～昭和55年 3. 昭和56年～平成2年 4. 平成3年～平成12年 5. 平成13年以降 6. 不明	
住戸数 (店舗・事務所等を除く)	【総数】 住戸数 <input type="text"/> 戸	【内訳】 ・ 30㎡未満 <input type="text"/> 戸 ・ 30～50㎡未満 <input type="text"/> 戸 ・ 50㎡以上 <input type="text"/> 戸

■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。

① 区分所有者が自ら居住している住戸数	1. <input type="text"/> 住戸数 戸	2. 不明
② 賃貸されている住戸数	1. <input type="text"/> 住戸数 戸	2. 不明
③ 賃貸されている住戸数の推移	最も当てはまるものを1つお選びください。 1. 増加 2. 減少 3. 変化なし 4. 不明	
④ 高齢者（65歳以上）が居住している住戸数	1. <input type="text"/> 住戸数 戸	2. 不明
⑤ 高齢者（65歳以上）のみが居住している住戸数	1. <input type="text"/> 住戸数 戸	2. 不明
⑥ 小学生以下が居住している住戸数	1. <input type="text"/> 住戸数 戸	2. 不明
⑦ 障害者が居住している住戸数	1. <input type="text"/> 住戸数 戸	2. 不明
⑧ 外国人が居住している住戸数	1. <input type="text"/> 住戸数 戸	2. 不明
⑨ 空室のままになっている住戸数	1. <input type="text"/> 住戸数 戸	2. 不明
⑩ 空室のままになっている住戸数の推移	最も当てはまるものを1つお選びください。 1. 増加 2. 減少 3. 変化なし 4. 不明	
⑪ 入居者の属性	最も多いものを1つお選びください。 1. 単身世帯 2. 家族世帯 3. 不明	
⑫ 入居している世帯主の年齢層	最も多いものを1つお選びください。 1. 30歳未満 2. 30歳～49 3. 50歳～64歳 4. 65歳～74 5. 75歳以上	

■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。

1. 年に1回
2. 年に数回
3. 数年に1回
4. ほとんど開催していない

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。

1. 区分所有者の20%未満
2. 区分所有者の20～50%未満
3. 区分所有者の50%以上

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。

1. 年に1回
2. 年に数回
3. 数年に1回
4. ほとんど開催していない
5. 役員会・理事会組織がない ⇒問4へ

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。

1. 理事の20%未満
2. 理事の20～50%未満
3. 理事の50%以上

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。最も当てはまるものを1つお選び下さい。

1. 立候補制
2. 推薦
3. 輪番制
4. その他（ ）

⑥ 管理組合の理事・役員の任期は、何年ですか。当てはまるものを1つお選びください。

1. 任期は1年で全員同時に改選
2. 任期は1年で半数ごとに改選
3. 任期は2年で全員同時に改選
4. 任期は2年で半数ごとに改選
5. その他（ ）

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）

1. マンション管理士
2. 弁護士
3. 税理士
4. 建築士
5. その他（ ）
6. 締結していない

- 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」
②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)

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| 1. 総会・理事会の運営 | 2. 会計・経理事務 |
| 3. 管理規約・使用細則の作成・見直し | 4. 管理組合資金の管理・運用 |
| 5. 長期修繕計画の作成・見直し | 6. 大規模修繕工事の実施検討 |
| 7. 劣化診断・耐震診断 | 8. 建替えの検討 |
| 9. 管理会社の選定・変更の検討 | |
| 10. 管理委託契約書・仕様書の作成・見直し | |
| 11. 分譲会社・管理会社とのトラブル対応 | |
| 12. 管理費・修繕積立金の滞納対策 | |
| 13. ペット・騒音等、居住者間のトラブル対応 | |
| 14. マンション内のコミュニケーション支援 | |
| 15. その他 () | |

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)

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| 1. 管理規約の内容が十分でない | |
| 2. 不在の区分所有者が管理に非協力的である | |
| 3. 管理への関心が低く居住者が非協力的である | |
| 4. 役員が多忙もしくは知識経験が少ない | |
| 5. 管理会社(管理員)の対応に不満がある | |
| 6. 管理費・修繕積立金の滞納請求が進まない | |
| 7. 清掃・設備点検が十分に行われていない | |
| 8. 賃貸住戸が増加している | |
| 9. 空室が増加している | 10. 居住者の高齢化が進んでいる |
| 11. 建物の老朽化が進んでいる | 12. 配管等の設備の老朽化が進んでいる |
| 13. 改修等の問題を先送りしている | 14. 地震等に対する安全性に不安がある |
| 15. 入居者同士のトラブルがある | 16. 近隣住民とのトラブルがある |
| 17. 特段困っていない | |
| 18. その他 () | |

- 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)

- | | |
|-----------------|--------------------|
| 1. 高齢のため | 2. 仕事等が忙しいから |
| 3. 関心がないから | 4. 面倒だから |
| 5. 引き受けると損をするから | 6. 何をしたらよいかわからないから |
| 7. その他 () | |

- 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。

- | | |
|-----------------|----------------|
| 1. 理事長のみに支払っている | 2. 役員全員に支払っている |
| 3. 支払っていない | 4. その他 () |

- 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）
1. 管理費・修繕積立金の滞納が多い
 2. 修繕積立金が不足している
 3. 管理組合が機能していない
 4. 管理規約がない
 5. 感じない
 6. その他（ ）

- 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）
1. 共用部分の清掃が行き届いていない
 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
 3. 建物の劣化が進んでいる
 4. 空室が増加している
 5. ごみ出しのルールが守られていない
 6. 感じない
 7. その他（ ）

■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。

1. 問題ない
2. 将来的には不安
3. すでに不足している
4. 徴収していない
5. その他（ ）

- 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）

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
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
3. 修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい
4. 大規模修繕を担当する（取りまとめる）役員等がない
5. 役員等が工事内容や必要性を十分に検討できない
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
7. 修繕積立金が不足している
8. 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
9. 適切な修繕工事業者の選定がむずかしい
10. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない
11. 耐震化やバリアフリー対応などの要望が多く、要望に対応できない
12. まだ長期修繕計画が作成されていない
13. その他（ ）

- 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。

1. 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
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
3. 建替えの実現に向けて、検討を進める
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
5. その他（ ）

■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)

- | | |
|--------------|-----------------|
| 1. 生活上の騒音 | 2. ごみ出し・分別 |
| 3. ペットの飼育 | 4. 敷地内の駐車違反 |
| 5. 自転車の放置 | 6. バルコニーの使用方法 |
| 7. 共用廊下の使用方法 | 8. 専用部分のリフォーム方法 |
| 9. 事務所・店舗利用 | 10. 特にない |
| 11. その他 (|) |

■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。

1. 全ての区分所有者と連絡を取ることが可能である
2. 連絡を取ることが出来ない区分所有者が一部いる。
3. 連絡をとることの出来ない区分所有者がいるか不明
4. その他 ()

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

1. 滞納は生じていない
2. 滞納は生じている
3. 滞納が生じているかどうか不明
4. その他 ()

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)

1. 居住者間の交流 (コミュニティ活動) の減少
2. 災害時の対応に対する不安
3. 防犯や災害面に対する不安
4. 住居内の設備の不具合の発見が遅れる
5. 問題は生じていない
6. その他 ()

■豊島区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）

（注）各事業の概要は8頁をご参照ください

	1. 知っている	2. 知らない	3. 利用した事がある	4. 利用した事はない	5. 制度の拡充を希望
1. マンション専門家派遣事業					
2. マンション計画修繕調査費助成事業					
3. マンション耐震診断助成事業					
4. マンション耐震改修助成事業					
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					
6. マンション管理セミナーの開催					

【自由意見】

（その他自由なご意見をお寄せください。）

以上で質問を終わらせていただきます。
同封の返信用封筒にて、返信期限までにご投函ください。
（切手は不要です。）ご協力ありがとうございました。

■参考 豊島区で実施している分譲マンション支援事業

<p>マンション専門家派遣事業</p>	<p>○分譲マンション管理組合に、マンション管理の専門家であるマンション管理士、建築士、建築設備士、税理士を派遣し、マンションの維持管理・大規模修繕・建替えなどの疑問やご相談について、情報提供や助言を行います。 ○1つのマンションにつき、同一年度内で4回まで ○1回につき2時間まで ○派遣費用は無料</p>
<p>マンション計画修繕調査費助成事業</p>	<p>○分譲マンションの管理組合を対象に、長期修繕計画の作成や大規模修繕工事のために行う建物診断（劣化診断）の費用の一部助成を行っています。 ○計画修繕調査に要した費用の2分の1（20万円限度）</p>
<p>マンション耐震診断助成事業 マンション耐震改修助成事業</p>	<p>○昭和56年5月31日以前に建築基準法第6条に基づく確認を受けた（旧耐震基準）マンションの管理組合を対象に、耐震診断費用および耐震改修費用への助成を行っています。 ○マンションが、東京都が指定する「緊急輸送道路」または「特定緊急輸送道路」沿道の建築物に該当する場合は助成制度が異なります。 ○耐震診断助成 助成対象経費の3分の2（100万円限度） ○耐震改修助成 耐震改修費用の23%（1,000万円限度）</p>
<p>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</p>	<p>○「東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」は、建替えか改修かの比較検討ができるように、アドバイザーがお住まいのマンションの現況や法規制に関する確認を行い、検討書（簡易な平面図や立面図等、費用概算など）を作成して説明する制度です。 ○区内の分譲マンション管理組合がこの制度を利用した際に、派遣料の3分の2を助成します。</p>
<p>マンション管理セミナーの開催</p>	<p>○マンション管理に役立つ情報を専門家がわかりやすく解説するセミナーを、各回のテーマに沿った関連団体の協力を得て、年2回開催しています。 ○参加者の募集時には、広報としまおよび豊島区ホームページでお知らせするほか、区内の分譲マンションの管理組合へ開催案内を郵送しています。</p>

付属资料5 事業者ヒアリング票

1. 豊島区の新築賃貸マンション(特にワンルーム)についてご教示ください。

他区(新宿区・渋谷区等)と比較した豊島区の特徴(居住・通勤の便、名声、家賃水準の高低)

例)・交通の便では圧倒している

- ・人気度では他区に差を付けられているのに家賃水準が変わらない

今後の供給に対する予測(ワンルーム、ファミリータイプの別に)

例)・まだまだニーズがあるため、今後も供給が続くと思う

- ・やや供給過剰になってきており、駅前等、立地が絞られてくると思う

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

例)・ユーザーのワンルームに対するニーズが高い(その背景)

- ・ニーズが低く、家賃設定に限界がありファミリータイプでは採算が取れない

今後、豊島区でファミリータイプのマンション供給を増やすために必要な取り組み (調査の概要:図表2.5~2.6参照)

例)・保育園の充実

- ・歩道整備の拡大

2. 豊島区に分譲マンションについてご教示ください。

今後の供給に対する予測

例)・まだまだニーズがあるため、今後も供給が続くと思う

- ・やや供給過剰になってきており、駅前等、立地が絞られてくると思う

既存に分譲マンションについて、建物の老朽化、居住者の高齢化の中、管理、建て替え等を促進するための課題

例)・管理組合の機能が働かなくなる傾向にある

- ・建て替えやリニューアルに対する知識を持った理事がいない

3. 豊島区の中古マンション及び中古戸建住宅に対する需要についてご教示ください。

中古マンション、中古戸建住宅に対する需要の多寡（調査の概要：図表2.4参照）

例）・新築指向が強く、中古物件には目が向けられない

- ・割安感が出てきており、価格次第では市場に出回ってからの成約は早い

中古マンション、中古戸建住宅の活用に関するオーナーの意向

例）・ルームシェアによる入居を推進したい

- ・住まい以外の用途にリノベーションしたい

市場に乗りにくい中古マンション、中古住宅（老朽家屋、無接道など）の活用方法

例）・収益物件として改修する

- ・購入者によるリフォーム前提（現況渡し）で低廉な価格で売却する

空き家・空き室の解消や中古物件の流通促進に向け、区に期待する支援の内容

例）・接道要件の緩和

- ・リフォーム助成の充実

4. 豊島区の空き家対策に対して、事業・施策としての善し悪しの印象や改善すべき点等、お気づきの点があれば忌憚なくご意見をお願いします。

①豊島区居住支援協議会（パンフレット参照）

②豊島区リノベーションまちづくり事業（パンフレット参照）

③狭小住戸集合住宅税（50万円／戸）（パンフレット参照）

以上

1. 住宅・土地統計調査から推計した下記空き室率について、どのような感想を持たれますか。

2. 住宅・土地統計調査による空き家率と、本調査結果による空き家率、空き室率に差異が生じました。
これにはどのような理由が考えられますか。

3. 市場で流通しにくい空き家にはどのような特徴が考えられますか。

4. 豊島区の空き家対策に対して、事業・施策としての善し悪しの印象や改善すべき点等、お気づきの点があれば忌憚なくご意見をお願いします。

付属資料6 事業者ヒアリング結果

デ ベ	A社	【資本金】 20億円 【従業員数】 1,800名 【主な事業概要】 マンション戸建分譲、ビル事業、法人仲介事業 他
--------	----	--

実施日：平成 29 年 1 月 30 日

- ・我々のやり方では、まとまった土地になると分譲マンションの開発を考えるが、最近では、50坪程度の土地でもワンルームマンションの開発は可能なため、ワンルームで事業を行うオーナーが増えている。その分供給が増える。面積的にも、金額的にも土地の仕入れが困難となった結果、開発面積が縮小する傾向があり、その傾向が現れている。
- ・空き家発生の経緯として、単身の居住者が他の魅力ある地域に移ってしまう可能性が高いので、豊島区の魅力付けが必要ではないか。
- ・素地の市場が先細りの傾向があるが、これは豊島区だけで起こっていることではない。建築費が上昇している中で、分譲マンションとして建築可能なサイズの土地取得が難しくなってきている。延べ700坪を建築可能な土地でないと分譲マンションとして成立しない。そこまで土地をまとめることはなかなか出来ない。土地をまとめやすくする施策を考えていかないと難しい。
- ・新築と中古では新築の方が好まれるが、価格差が明確に出れば中古でも流通はするし、リノベーションを行って安く広い部屋は欲しいというニーズの受け皿になっている。新築70㎡よりも中古でもリノベーション済みで安い100㎡を好むユーザーもいる。豊島区に限らずそのようなニーズはある。
- ・中古マンション等の活用については、ルームシェアをやる会社に対する相談が多く、売り上げを伸ばしている。
- ・シェアハウスとしての活用後も建築基準法上住宅の扱いが出来る制度があれば活用は進むと考えられる。
- ・新たに建築し、そこに何かのサービスを持つてくることは得意としているが、既存の建物をうまく活用するとなると、投資が少なく、リターンも見込めなくなるため、事業としては成立しにくい。
- ・リノベーションまちづくりのような取り組みを行政で行うのであれば、1件1件より、広い視点でエリアに網をかけて京都風に変えたり、おしゃれなカフェを呼び込むなどが必要ではないか。

デ ベ	B社	【資 本 金】 1,200 億円 【従 業 員 数】 12,000 名 【主な事業概要】 ビル開発・賃貸、マンション戸建分譲 他
--------	----	--

実施日：平成 29 年 1 月 31 日

- ・豊島区内のマーケットの評価は池袋と北大塚で全く異なるが、以前のマーケット全体が良好な時期では同じような価格で販売可能であり、収支を見込むことができた。しかしマーケットの基調が変わってきた現在では、北大塚で同じ価格が厳しくなっている。この基調が続くのであれば、今後池袋以外の周辺エリアでの開発は消極的にならざるを得ない。区内での二極化が起こる。
- ・池袋は利便性が高いが、ファミリーより単身のイメージが高く、このような方々が高い家賃を支払わなければならないとなると、やはり池袋周辺は避けるかもしれない。
- ・ファミリーの供給が少ないことについては、ファミリーで面積が大きくなると高額帯となるため、それなりの収入の方やダブルインカムの方でないと住めない。豊島区に限らず価格が上がっている状況のため、敢えてファミリーの住宅として池袋を選ぶイメージが付かない。
- ・事業として考えた場合に、豊島区だけがやりにくいということはない。
- ・シニア向けのマンションを検討したことがあるが、現状積極的な事業展開は考えていない。ソフトの面で施策が充実してくれば、事業化の障害も低くなってくる。外国人や障害者向け物件のハードルも現状高い。
- ・狭小住戸集合住宅税の効果については、物件のロットが小さくなりつつある状況で、どれだけインパクトがあるのか不明。ファミリー物件に対する容積緩和策の法が、事業者によっても実があるように感じる。

デ ベ	C社	【資 本 金】 900 億円 【従 業 員 数】 600 名 【主な事業概要】 ビル開発・賃貸、マンション戸建分譲 他
--------	----	--

実施日：平成 29 年 3 月 21 日

- ・不動産の評価は駅および駅からの距離に大きく影響を受けやすく、豊島区においては賃料水準の高いいわゆる「人気駅」が渋谷区・新宿区等と比較した場合少ないものとする。
- ・豊島区の中心地である池袋駅の平均オフィス賃料は、渋谷駅、新宿駅と比べ低いことから、豊島区に事業所を置く法人の収益力が、渋谷区・新宿区と比べて低いことが想定され、結果、その法人に勤める就労者の所得も低いこと、家賃負担力が低いことが想定される。
- ・例えば、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ほうが子育てに関する助成金が大きいと親同士で会話がなされ、ファミリー層が豊島区より新宿区に転居するようなことも発生している。
- ・都心の利便性の高い立地への人口流入の傾向は変わらないと考えられる為、需要は底堅い。
- ・今後のマンション供給は、ワンルーム、ファミリーともに事業に適するまとまった土地があれば今後も続くとする。事業に適する土地の目安は、駅から徒歩 5 分程度以内であり、建物容積床として 1,000 m²以上を確保できる土地である。
- ・ファミリー向け住宅の賃料単価は、単身向けのそれよりも低い為、事業性が低い。その為、ファミリー向けの賃貸専用の共同住宅の供給増は見込めない。
- ・豊島区にワンルーム課税がある為、単身向け賃貸住宅の開発コストが他の行政区よりも嵩む。また、港区の一部や品川区の一部では、最低面積が 20 m²であり、それと比べると、豊島区の単身向け (25 m²～) は賃料グロスが嵩むことから、やはり事業採算性が低くなる。そのため他の行政区よりも積極的な事業展開は難しい。一方、豊島区のワンルーム条例は、ファミリー住宅の付置義務がない。一般的に、ワンルーム主体のマンションにはファミリーは住みにくく (住民層が異なる為)、結果、不人気となりファミリー層の定着が悪い。その点、豊島区のワンルームマンションは、住民層が均一なので、管理もしやすく、ファミリー層からの不人気による賃料下落リスクが少ない。
- ・豊島区のワンルームに対するニーズの高さの背景としては、ファミリーマンションが決してニーズはないわけではなく、相対的にファミリー物件と比較しワンルームマンションが多く、ワンルームマンションに対するニーズが高く見えることが考えられる。またファミリーマンションを供給するための土地 (建物容積床として 2,000 m²以上程度を目安) が確保しにくいことも一因と考えられ、例えば池袋駅に最寄りの土地などは非住宅用途で計画されるケースが多いのではないかと。
- ・ファミリータイプのマンション供給を増やすためには、現実的には、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。そのため、「比較的まとまった土地流通を促進する取り組み」「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 (ファミリーマンション以外の用途への更なる規制強化)」「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ではないかと。
- ・ファミリータイプのマンション供給を増やすためには、ワンルーム課税を撤廃し、ファミリー付置なし (現行どおり) として、ワンルーム住宅を増やす。都心部への人口流入は今後も続く傾向にあると

思われ、流入者に「豊島区」に地縁を持ってもらうことが、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は、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。そう言った、潜在的な「優良住宅街」をブランド化し、その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により、所謂偏差値の高い「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する。「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。
- ・老朽化マンションの建替え促進については、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1つと考える。要除却認定マンションの容積割増制度ができたものの、高さ規制や隣地からの離隔距離等の規制により実際には活用が難しいケースが多く、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い要綱にする等、区要綱の内容改正等を検討すれば、建替検討が進むと考える。
- ・中古マンションに対する需要については、新築物件が割高になっている傾向から中古物件にも目を向け始めている。池袋駅界隈での需要が増加している（再開発の影響によりイメージアップ）。
- ・中古物件の活用に対するオーナーの意向については、戸建て住宅は取り壊し前提での売却か賃貸、収益物件としての改修、マンションは分譲時以上の高値での売却、賃貸、収益物件としての改修が考えられる。
- ・居住支援協議会、リノベーションまちづくりについて、開発事業者として特に気になる点はない。
- ・狭小住戸集合住宅税について、ワンルーム住宅の抑制としては意味ある内容と考えるが、事業用土地の有無で住宅規模は決定するため、ファミリー住宅を誘導する施策と言えるものではないと考える。

賃貸	D社	【資本金】 1,000万円 【従業員数】 10名 【主な事業概要】 事業用・住宅用不動産売買・仲介・管理 他
----	----	---

実施日：平成 29 年 3 月 23 日

- ・住調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。どちらかという、現地調査結果くらいの率の方が、実感的に馴染みがある。分布図を見てもこの通りだと思う。
- ・空き家、空き室の偏りを見ると、件数の多そうなエリアで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が増えているが、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から。
- ・この調査からは築年数はわからないため、築年の分布も知りたい。築 30 年を超えたアパート、マンションで、賃料が相場より下がっていない建物については、空き室が非常に多いが、家賃を下げれば借り主は現れる物件も多くある。だ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だと思う。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。
- ・高齢社会の中で、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、ご本人は物件と同じ歳の取り方をしているため、物件を古いと思っていない。しかもご本人なりに物件に手をかけているため、その物件をきれいだと思っている。確かに掃除もしているし、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。オーナーご本人はその物件に対して何も悪いと考えておらず思い入れも強く、住む側の感覚とは全く離れてしまっている。このようなオーナーの意識を変えていくことが必要。
- ・オーナーに本業の商売があり、不動産投資以外の収入がある場合や、他に資産がある場合には、2室3室空いていても構わない、場合によっては半分空いていても構わない方もいるので、このような状況による影響もあるのではないかと。オーナーの自宅が兼用になっているかどうかを基準に空き室率を出してみると、特徴が出るかもしれない。
- ・今後の空き室率の予測については、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。中心部では空き室で深刻な状況には全くなならないだろう。その一方で、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、空き室率は上がることも考えられる。問題視すべきは、放置されている空き室である。
- ・単身向けの物件が多いのは豊島区に限ったことではなく、全国的な傾向として結婚しない、結婚しても子供を産まず、夫婦だけである傾向が高く、その状況に応じた物件供給になっているからではないか。
- ・本事業の調査方法については、これ以外にやり方はないのではないかと。電気メーターが動いていない場合にはかなり空き室の可能性が高い。取りこぼしが無いとは言えないが我々も同じやり方で、空き室を探してオーナーに営業をかける際にはポストを見て当たりをつける。だが集合ポストが全てでもないし、管理会社がしっかり管理していれば、外見上空き室とわからないこともある。
- ・外見上、空いていることが明らかな物件の特徴として、豊島区外の管理会社が管理委託を受けていて、オーナーも減多に現地に来ないために放置されているケースがあるのではないかと。このような場合には、客付けも意欲的に行っていないことが見受けられる。

- ・中には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。
- ・近所に洋室と畳の物件で1年半空いていた部屋があった。都会の生活を楽しまたいイメージで東京に来られる方のイメージに合わない。その畳をフローリングに替え、ふすまを洋風の収納に替えたら、1週間で埋まり、家賃も5千円上げることができた。そのような提案をしているし、借主が決まってから内装費用を請求している。家賃をただ下げるだけでなく、商品価値を上げる提案をしている。
- ・DIY型賃貸借が可能な物件であるだけでも客付きは変わる。ただし、外観はある程度オーナーで変えないとならない。そうすればDIYのイメージが湧く。
- ・幅員が狭い、間口が取れていないような物件について、その商品価値を上げようとするのであれば、通り自体を楽しくしていくことだけでも非常に街が変わる。豊島区に限ったことではないが、道路が楽しくない。神戸・京都・鎌倉では狭あ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。
- ・豊島区の特徴として外国人が増えてきているが、オーナーには外国人の入居者を敬遠する方も多く、この点も空き室率と密接に関連しているのではないか。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。
- ・ルームシェアは豊島区でも増えてきている。興味を持っているオーナーも多い。特に戸建ての空き家で余地がある。
- ・居住支援協議会
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。
- ・リノベーションまちづくり
取組みは素晴らしい。だ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。
- ・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。
構想中の新条例も活用が進むだろうし、事業者登録制度があれば検討したい。

賃貸	E社	【資本金】 4.6億円 【従業員数】 1,400名 【主な事業概要】 賃貸サブリース・管理運営、賃貸建物保守・メンテナンス 他
----	----	--

実施日：平成 29 年 3 月 24 日

- ・池袋の店舗での営業業務でチラシ配りを行い、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。そのため住調の結果を見ても驚きはなかった。具体的には木造のワンルームで 15～20 m²の狭い間取りの物件。空き室が空き室を招き人気がなく薄暗い。豊島区にキャンパスがある立教大学や帝京平成大学の学生が豊島区に住みながら、豊島区以外で部屋探しを始めてしまう。親御さんが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。家賃云々より、部屋を探している人が住みたい部屋というニーズと大幅にかけ離れている。
- ・供給は多いが、ニーズに適った物件を対象に検索すると範囲が非常に狭まる。ワンルームでも、居室内にキッチンがある、バブル時の木造カーペットの件数が非常に多い。
- ・新築であれば、2回転程度は黙っていても埋まる。
- ・分布図で空きが多そうな東西のエリアも決して不便な地域ではないが、上記のようなニーズから離れた物件が多い。学生を案内に連れて行っても、動向されている親御さんがこの物件はやめなさいと言う。
- ・オーナーも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。
- ・今後の見込みは、豊島区では借り手市場が続くだろうが、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、空いている物件は空き続けるだろう。郊外のエリアはケアが必要。
- ・ファミリー層を多く呼び込むための工夫としては、30 m²の面積があれば、昔はワンルーム2室をオーナーに提案していたが、新婚夫婦で子供が生まれる前までの間住んでいただけのような部屋として、最近では1LDKを提案している。キッチンは10畳、居室は3畳でもレイアウト次第では決まる。この春新築の内覧会を実施した物件がそうだった。
- ・豊島区でも有名な小学校（区立朋友小）があり、このファミリーニーズはある。一方、駐車場使用料が高いということがネックとなるかもしれない。駐車場を手放せない世帯は電車に乗り離れたところに住む。
- ・現地調査で見分けられない空き室のケースとしては次が考えられる。①法人の借り上げ社宅は入居者がいなくても契約は成立している。②社宅契約しているが、社名や入居社員名の表札を出していないことがある。③バブルの頃の投資目的の賃貸物件が放置されている。
- ・空き室の見分け方はガスの元栓やベランダの物干し竿の有無で判断している。
- ・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。
- ・具体的な不人気の要件は、①不相応な家賃、②3点ユニットバス、③新築時からのエアコン、④電気コンロなど。そのような情報が一部のオーナーには届いていないかもしれない。行政で窓口を広く設置するのもひとつのやり方かもしれない。

- ・オーナーによる自主管理物件はあるにはある。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。
- ・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っかかりになるのではないか。
- ・市場に流通しにくい（借り手が見つからない）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。
- ・ルームシェアについては家賃の保証や近隣関係で問題が起きる心配から抵抗が多かったが、テレビで扱われるなどのことがあり、最近は抵抗も減ってきて、増えている。ルームシェアの可否は、事前にオーナーに確認は取れていない。その都度の交渉要件。
- ・20㎡以下の物件はリフォームしても借り手を探すのが困難。30㎡あれば、条件さえ揃えば十分ニーズがある。
- ・区に期待することは、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・品川区などの城南エリアに負けない街づくり。

賃貸	F社	【資本金】 1億円 【従業員数】 1,800名(グループ人員) 【主な事業概要】 不動産仲介、集合住宅企画・開発・販売 他
----	----	--

実施日：平成29年3月24日

- ・巷では相続対策でアパートが急増しているが、このような物件の空き室率が20～30%と悪化しているようだ。これと比べると豊島区ではそれほど悪くないのではないかと。豊島区の空き室率は東池袋周辺の再開発の進展に伴い改善していくのではないかと。
- ・客観的に空き家、空き室を判断する場合には生活感の有無で見ている。郵便ボックス、電気メーター、入り口の荒れ具合も判断材料としており、感覚的には今回の調査方法と同じ。管理会社によりしっかり管理されている物件については外観からの調査では取りこぼしがあるかもしれない。
- ・問題視すべきは共同住宅ではなく、戸建て住宅ではないかと。雑司が谷に多く行く機会があるが、戸建て住宅の空き家が目立つ。古い空き家の建物がいつまで放置されるのかと思う。
- ・低層アパートの新規供給は単身向けが多い。単身向けが多いのは社会的な流れだと考えている。
- ・新築の戸建て住宅の供給が年々減少している。要因はここ数年共同住宅の供給に押され、戸建て住宅用の土地が仕入れられないから。土地オーナーのニーズとして、投資目的での土地活用の意向が強いと考えている。
- ・空き家に関して行政に求める役割として、行政が空き家オーナーに対して活用方法のヒアリングを行い、実施は民間事業者が行うスキームを作りたい。

賃貸	G社	【資本金】 2.3億円 【従業員数】 45名 【主な事業概要】 不動産賃貸・管理、マンション戸建分譲 他
----	----	---

実施日：平成 29 年 3 月 27 日

- ・調査概要を見たり、業者間で話をしてみても、確かに空いている物件は空いているものの、それにしても、住調の数値は多いというのが感想。
- ・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ほ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。
- ・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。家賃のギャップで郊外エリアの空き室が多くなっているのではないか。
- ・木造・和室に女性は住まない。
- ・池袋は賑やかな街で風俗街もある。親と一緒に家を探しに来る場合には、池袋から離れるほど良いと学生の親は思うのではないか。一方、社会人になると学生と違って分別もついているので、都心に近い方が良く思える。とはいえ木造ワンルームの物件には住みたいと思えない。
- ・もちろん区郊外でも相続対策で建つだろうが、供給は池袋駅を中心に集中してくるのではないか。中心部で物件がガラ空きという話は聞いたことがなく、埋まっている。その分中古の古いアパート・マンションの空き室率が増えていく。築年数別の空き室率を見ていくと傾向が見えてくるかもしれない。
- ・豊島区で空き室が深刻化するとは思わない。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る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。
- ・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、その時には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い。雑司ヶ谷あたりも何もない。新宿～大久保～高田馬場間は商業店舗や面白さで街がつながっている。池袋は池袋駅の東口・西口だけ商業が集中している。目白ではレストランの客単価が高く気軽に遊びに行けるエリアではない。街の猥雑さ、面白さが豊島区は分断されてしまっている。北参道では面白い通りが出来上がっている。白Tシャツの専門店、おいしいカレーショップ、アパレル、ネクタイ専門店などができ始め、昔は人が歩いていなかったが人が増えている。このようなエリアでは政策的に空き物件の活用ができるのではないか。
- ・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。個人オーナーが所有するマンション・アパートと法人オーナーによるマンション・アパートで、空き室率は違うかもしれない。法人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（土地を遊ばせておくのがもったいない）。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。

- ・オーナーによる自主管理物件もだいぶあるのではないかと。今回の調査で郵便受けのチラシを基準にしているが、業者が管理していれば、どんな業者でも週に1度はポストのチラシを取り除く。基本は窓ガラスが割れていたり、雑草が生い茂っているようなことにもならない。そのような物件は業者が関与していないか、オーナーが聞く耳を持たないかのいずれかだろう。
- ・オーナーの意識を改革するためには、積極的な話ではないが、相続が契機となるだろう。聞く耳を持たないオーナーは勉強することも嫌いで、セミナーを開催しても参加しないだろう。そのような方を教育して意識を改革するのは難しい（高齢であるし）。区のアプローチとしては、オーナーの意識改革よりも、解体後も固定資産税を軽減するような施策の方が、効果があるのではないかと。あるいは賃貸マンションの場合には相続税評価が下がるが、入居率が影響することから、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。
- ・接道が悪いなど、建て替えができない空き家、空き室物件を活用してもらったり、管理水準を上げていくためには、そのような物件に率先して入居するニーズはないので、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し、積極的に営業をかけることも難しい。
- ・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と。
- ・ファミリーが少ないことについては、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。需要層はいるが、年収1千万、頭金も数千万用意可能な層が多くいるわけではない。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、そ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と。もっとも、池袋中心部と郊外とでは政策は別で、中心部は回転、郊外は定住エリアとするなども考えていく必要がある。
- ・居住支援バンクへの登録件数が少ないのは、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ふ心理があり、それがネックになっているかもしれない。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。
- ・リノベスクールは素晴らしい取組み。リノベスクールには参加したことがある。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を提供する。
- ・構想中の条例による制度の活用は、民泊需要や空き戸建てを5～6人でシェアする際に活用が進むかもしれない。登録事業者制度も中古マンションの音楽対応マンションへのリフォームで協力したい。

付属资料7 分譲マンション対比集計

1. 建築時期分類による意向調査結果集計（主な項目）

区分		建築時期				比率 ①÷②	通し 番号
		① 昭和 55 年以前		② 昭和 56 年以降			
		件数	割合	件数	割合		
問	選択肢	件数 88		件数 195			
		件数	割合	件数	割合		
問 3① 総会の開催頻度	年に 1 回	70	79.5%	178	91.3%	0.87 倍	1
	年に数回	6	6.8%	10	5.1%	1.33 倍	2
	数年に 1 回	5	5.7%	2	1.0%	5.70 倍	3
	ほとんど開催していない	5	5.7%	1	0.5%	11.40 倍	4
問 3② 総会の出席率	20%未満	19	21.6%	74	37.9%	0.57 倍	5
	20%～50%未満	39	44.3%	74	37.9%	1.17 倍	6
	50%以上	23	26.1%	42	21.5%	1.21 倍	7
問 3③ 理事会の開催頻度	年に 1 回	12	13.6%	13	6.7%	2.03 倍	8
	年に数回	54	61.4%	157	80.5%	0.76 倍	9
	数年に 1 回	6	6.8%	0	0.0%	-	10
	ほとんど開催していない	5	5.7%	3	1.5%	3.80 倍	11
	役員・理事会組織なし	5	5.7%	8	4.1%	1.39 倍	12
問 3④ 理事会の出席率	20%未満	3	3.4%	14	7.2%	0.47 倍	13
	20%～50%未満	8	9.1%	10	5.1%	1.78 倍	14
	50%以上	67	76.1%	157	80.5%	0.95 倍	15
問 3⑤ 理事等の選出方法	立候補	12	13.6%	27	13.8%	0.99 倍	16
	推薦	39	44.3%	35	17.9%	2.47 倍	17
	輪番制	19	21.6%	105	53.8%	0.40 倍	18
	その他	11	12.5%	20	10.3%	1.21 倍	19
問 3⑥ 理事等の任期	1 年で全員	30	34.1%	97	49.7%	0.69 倍	20
	1 年で半数	3	3.4%	11	5.6%	0.61 倍	21
	2 年で全員	16	18.2%	14	7.2%	2.53 倍	22
	2 年で半数	8	9.1%	27	13.8%	0.66 倍	23
	その他	23	26.1%	35	17.9%	1.46 倍	24
問 4①顧問契約の締結の有無	締結していない	55	62.5%	146	74.9%	0.83 倍	25
問 5①マンション管理上の課題	管理規約の内容が不十分	12	13.6%	10	5.1%	2.67 倍	26
	不在の区分所有者が管理に非協力的である	20	22.7%	27	13.8%	1.64 倍	27
	管理への関心が低く居住者が非協力的である	20	22.7%	34	17.4%	1.30 倍	28
	役員が多忙もしくは知識経験が少ない	8	9.1%	14	7.2%	1.26 倍	29
	管理会社(管理員)の対応に不満がある	3	3.4%	2	1.0%	3.40 倍	30
	管理費・修繕積立金の滞納請求が進まない	6	6.8%	5	2.6%	2.62 倍	31
	清掃・設備点検が十分に行われていない	3	3.4%	4	2.1%	1.62 倍	32
	賃貸住戸が増加している	14	15.9%	13	6.7%	2.37 倍	33
	空室が増加している	1	1.1%	0	0.0%	-	34
	居住者の高齢化が進んでいる	40	45.5%	30	15.4%	2.95 倍	35
	建物の老朽化が進んでいる	37	42.0%	25	12.8%	3.28 倍	36

	配管等の設備の老朽化が進んでいる	32	36.4%	31	15.9%	2.29 倍	37
	改修等の問題を先送りしている	8	9.1%	8	4.1%	2.22 倍	38
	地震等に対する安全性に不安がある	22	25.0%	8	4.1%	6.10 倍	39
	入居者同士のトラブルがある	6	6.8%	11	5.6%	1.21 倍	40
	近隣住民とのトラブルがある	2	2.3%	3	1.5%	1.53 倍	41
	特段困っていない	17	19.3%	73	37.4%	0.52 倍	42
	その他	7	8.0%	24	12.3%	0.65 倍	43
問 5②役員・理事を引き受けられない理由	高齢のため	42	47.7%	65	33.3%	1.43 倍	44
	仕事等が忙しいから	34	38.6%	102	52.3%	0.74 倍	45
	関心がないから	30	34.1%	66	33.8%	1.01 倍	46
	面倒だから	29	33.0%	70	35.9%	0.92 倍	47
	引き受けると損をするから	5	5.7%	9	4.6%	1.24 倍	48
	何をしたらよいかわからないから	6	6.8%	21	10.8%	0.63 倍	49
	その他	9	10.2%	28	14.4%	0.71 倍	50
問 6 財政面悪化の理由	管理費・修繕積立金の滞納が多い	4	4.5%	2	1.0%	4.50 倍	51
	修繕積立金が不足している	24	27.3%	54	27.7%	0.99 倍	52
	管理組合が機能していない	1	1.1%	1	0.5%	2.20 倍	53
	管理規約がない	2	2.3%	1	0.5%	4.60 倍	54
	感じない	51	58.0%	108	55.4%	1.05 倍	55
	その他	6	6.8%	25	12.8%	0.53 倍	56
問 7 居住環境悪化の理由	共用部分の清掃が行き届いていない	2	2.3%	3	1.5%	1.53 倍	57
	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	3	3.4%	3	1.5%	2.27 倍	58
	建物の劣化が進んでいる	36	40.9%	38	19.5%	2.10 倍	59
	空室が増加している	2	2.3%	3	1.5%	1.53 倍	60
	ごみ出しのルールが守られていない	16	18.2%	39	20.0%	0.91 倍	61
	感じない	31	35.2%	99	50.8%	0.69 倍	62
	その他	10	11.4%	15	7.7%	1.48 倍	63
問 9①修繕積立金の金額の不安	問題ない	33	37.5%	76	39.0%	0.96 倍	64
	将来的には不安	43	48.9%	80	41.0%	1.19 倍	65
	すでに不足している	7	8.0%	20	10.3%	0.78 倍	66
	徴収していない	2	2.3%	0	0.0%	-	67
	その他	1	1.1%	10	5.1%	0.22 倍	68
問 9②大規模修繕工事の検討に対する困りごと	区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	6	6.8%	22	11.3%	0.60 倍	69
	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	15	17.0%	26	13.3%	1.28 倍	70
	修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとりにくい	7	8.0%	17	8.7%	0.92 倍	71
	大規模修繕を担当する(取りまとめる)役員等がない	9	10.2%	19	9.7%	1.05 倍	72
	役員等が工事内容や必要性を十分に検討できない	7	8.0%	8	4.1%	1.95 倍	73
	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	13	14.8%	26	13.3%	1.11 倍	74

	修繕積立金が不足している	26	29.5%	37	19.0%	1.55 倍	75
	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	12	13.6%	9	4.6%	2.96 倍	76
	適切な修繕工事業者の選定がむずかしい	0	0.0%	1	0.5%	0.00 倍	77
	相談・アドバイスを受けられる専門家等がない	6	6.8%	21	10.8%	0.63 倍	78
	耐震化やバリアフリー対応などの要望が多く、要望に対応できない	5	5.7%	5	2.6%	2.19 倍	79
	まだ長期修繕計画が作成されていない	13	14.8%	12	6.2%	2.39 倍	80
	その他	19	21.6%	42	21.5%	1.00 倍	81
問 9③今後の老朽化、劣化への対応	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	61	69.3%	107	54.9%	1.26 倍	82
	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	12	13.6%	27	13.8%	0.99 倍	83
	建替えの実現に向けて、検討を進める	4	4.5%	1	0.5%	9.00 倍	84
	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	0	0.0%	42	21.5%	0.00 倍	85
	その他	5	5.7%	5	2.6%	2.19 倍	86
問 10 居住者によるトラブルやルール違反	生活上の騒音	19	21.6%	65	33.3%	0.65 倍	87
	ごみ出し・分別	35	39.8%	77	39.5%	1.01 倍	88
	ペットの飼育	4	4.5%	23	11.8%	0.38 倍	89
	敷地内の駐車違反	2	2.3%	8	4.1%	0.56 倍	90
	自転車の放置	9	10.2%	29	14.9%	0.68 倍	91
	バルコニーの使用法	15	17.0%	18	9.2%	1.85 倍	92
	共用廊下の使用法	7	8.0%	27	13.8%	0.58 倍	93
	専用部分のリフォーム方法	10	11.4%	10	5.1%	2.24 倍	94
	事務所・店舗利用	0	0.0%	1	0.5%	0.00 倍	95
	特になし	21	23.9%	61	31.3%	0.76 倍	96
その他	7	8.0%	14	7.2%	1.11 倍	97	
問 11①空き室の区分所有者との連絡	全ての区分所有者と連絡を取ることが可能である	57	64.8%	92	47.2%	1.37 倍	98
	連絡を取ることが出来ない区分所有者が一部いる。	14	15.9%	40	20.5%	0.78 倍	99
	連絡をとることの出来ない区分所有者がいるか不明	2	2.3%	10	5.1%	0.45 倍	100
	その他	5	5.7%	18	9.2%	0.62 倍	101
問 11②空き室の区分所有者の滞納	滞納は生じていない	63	71.6%	125	64.1%	1.12 倍	102
	滞納は生じている	15	17.0%	18	9.2%	1.85 倍	103
	滞納が生じているかどうか不明	1	1.1%	5	2.6%	0.42 倍	104
	その他	2	2.3%	6	3.1%	0.74 倍	105
問 11③空き室による管理運営上の問題	居住者間の交流(コミュニティ活動)の減少	4	4.5%	13	6.7%	0.67 倍	106
	災害時の対応に対する不安	10	11.4%	11	5.6%	2.04 倍	107
	防犯や災害面に対する不安	10	11.4%	21	10.8%	1.06 倍	108
	住居内の設備の不具合の発見が遅れる	19	21.6%	24	12.3%	1.76 倍	109

	問題は生じていない	41	46.6%	87	44.6%	1.04 倍	110
	その他	7	8.0%	16	8.2%	0.98 倍	111
問 12 1 マンション 専門家派遣事業	知っている	36	40.9%	66	33.8%	1.21 倍	112
	知らない	29	33.0%	62	31.8%	1.04 倍	113
	利用した事がある	3	3.4%	4	2.1%	1.62 倍	114
	利用した事はない	27	30.7%	54	27.7%	1.11 倍	115
	制度の拡充を希望	1	1.1%	3	1.5%	0.73 倍	116
問 12 2 マンション 計画修繕調査費助 成事業	知っている	29	33.0%	54	27.7%	1.19 倍	117
	知らない	34	38.6%	63	32.3%	1.20 倍	118
	利用した事がある	1	1.1%	2	1.0%	1.10 倍	119
	利用した事はない	23	26.1%	46	23.6%	1.11 倍	120
	制度の拡充を希望	2	2.3%	6	3.1%	0.74 倍	121
問 12 3 マンション 耐震診断助成事業	知っている	45	51.1%	75	38.5%	1.33 倍	122
	知らない	15	17.0%	46	23.6%	0.72 倍	123
	利用した事がある	9	10.2%	4	2.1%	4.86 倍	124
	利用した事はない	23	26.1%	54	27.7%	0.94 倍	125
	制度の拡充を希望	7	8.0%	5	2.6%	3.08 倍	126
問 12 4 マンション 耐震改修助成事業	知っている	43	48.9%	64	32.8%	1.49 倍	127
	知らない	16	18.2%	51	26.2%	0.69 倍	128
	利用した事がある	3	3.4%	1	0.5%	6.80 倍	129
	利用した事はない	28	31.8%	49	25.1%	1.27 倍	130
	制度の拡充を希望	6	6.8%	4	2.1%	3.24 倍	131
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	知っている	24	27.3%	47	24.1%	1.13 倍	132
	知らない	38	43.2%	76	39.0%	1.11 倍	133
	利用した事がある	0	0.0%	0	0.0%	-	134
	利用した事はない	26	29.5%	50	25.6%	1.15 倍	135
	制度の拡充を希望	4	4.5%	2	1.0%	4.50 倍	136
問 12 6 マンション 管理セミナーの開 催	知っている	47	53.4%	93	47.7%	1.12 倍	137
	知らない	11	12.5%	26	13.3%	0.94 倍	138
	利用した事がある	15	17.0%	17	8.7%	1.95 倍	139
	利用した事はない	22	25.0%	42	21.5%	1.16 倍	140
	制度の拡充を希望	0	0.0%	3	1.5%	0.00 倍	141

の項目は①の回答比率が②の2倍以上又は0.5倍以下の区分

2. 自己使用比率分類による意向調査結果集計（主な項目）

区分		自己使用比率				比率 ①÷②	通し 番号
		① 50%未満		② 50%以上			
		件数 132		件数 155			
問	選択肢	件数	割合	件数	割合		
問 3① 総会の開催頻度	年に1回	109	82.6%	141	91.0%	0.91倍	1
	年に数回	11	8.3%	5	3.2%	2.59倍	2
	数年に1回	4	3.0%	4	2.6%	1.15倍	3
	ほとんど開催していない	4	3.0%	3	1.9%	1.58倍	4
問 3② 総会の出席率	20%未満	72	54.5%	23	14.8%	3.68倍	5
	20%～50%未満	35	26.5%	78	50.3%	0.53倍	6
	50%以上	16	12.1%	50	32.3%	0.37倍	7
問 3③ 理事会の開催頻度	年に1回	17	12.9%	9	5.8%	2.22倍	8
	年に数回	93	70.5%	120	77.4%	0.91倍	9
	数年に1回	4	3.0%	2	1.3%	2.31倍	10
	ほとんど開催していない	4	3.0%	4	2.6%	1.15倍	11
	役員・理事会組織なし	6	4.5%	7	4.5%	1.00倍	12
問 3④ 理事会の出席率	20%未満	14	10.6%	4	2.6%	4.08倍	13
	20%～50%未満	10	7.6%	8	5.2%	1.46倍	14
	50%以上	94	71.2%	132	85.2%	0.84倍	15
問 3⑤ 理事等の選出方法	立候補	32	24.2%	9	5.8%	4.17倍	16
	推薦	42	31.8%	33	21.3%	1.49倍	17
	輪番制	29	22.0%	95	61.3%	0.36倍	18
	その他	19	14.4%	12	7.7%	1.87倍	19
問 3⑥ 理事等の任期	1年で全員	56	42.4%	73	47.1%	0.90倍	20
	1年で半数	2	1.5%	12	7.7%	0.19倍	21
	2年で全員	21	15.9%	11	7.1%	2.24倍	22
	2年で半数	10	7.6%	25	16.1%	0.47倍	23
	その他	31	23.5%	27	17.4%	1.35倍	24
問 4①顧問契約の締結の有無	締結していない	88	66.7%	116	74.8%	0.89倍	25
問 5①マンション管理上の課題	管理規約の内容が不十分	14	10.6%	8	5.2%	2.04倍	26
	不在の区分所有者が管理に非協力的である	30	22.7%	17	11.0%	2.06倍	27
	管理への関心が低く居住者が非協力的である	29	22.0%	25	16.1%	1.37倍	28
	役員が多忙もしくは知識経験が少ない	13	9.8%	9	5.8%	1.69倍	29
	管理会社(管理員)の対応に不満がある	3	2.3%	2	1.3%	1.77倍	30
	管理費・修繕積立金の滞納請求が進まない	6	4.5%	5	3.2%	1.41倍	31
	清掃・設備点検が十分に行われていない	3	2.3%	4	2.6%	0.88倍	32
	賃貸住戸が増加している	16	12.1%	11	7.1%	1.70倍	33
	空室が増加している	1	0.8%	0	0.0%	-	34
	居住者の高齢化が進んでいる	27	20.5%	43	27.7%	0.74倍	35
	建物の老朽化が進んでいる	44	33.3%	18	11.6%	2.87倍	36

	配管等の設備の老朽化が進んでいる	41	31.1%	23	14.8%	2.10倍	37
	改修等の問題を先送りしている	11	8.3%	5	3.2%	2.59倍	38
	地震等に対する安全性に不安がある	18	13.6%	12	7.7%	1.77倍	39
	入居者同士のトラブルがある	9	6.8%	8	5.2%	1.31倍	40
	近隣住民とのトラブルがある	3	2.3%	2	1.3%	1.77倍	41
	特段困っていない	34	25.8%	56	36.1%	0.71倍	42
	その他	14	10.6%	18	11.6%	0.91倍	43
問5②役員・理事を引き受けられない理由	高齢のため	43	32.6%	66	42.6%	0.77倍	44
	仕事等が忙しいから	59	44.7%	79	51.0%	0.88倍	45
	関心がないから	61	46.2%	37	23.9%	1.93倍	46
	面倒だから	49	37.1%	52	33.5%	1.11倍	47
	引き受けると損をするから	11	8.3%	4	2.6%	3.19倍	48
	何をしたらよいかわからないから	17	12.9%	10	6.5%	1.98倍	49
	その他	21	15.9%	16	10.3%	1.54倍	50
問6 財政面悪化の理由	管理費・修繕積立金の滞納が多い	4	3.0%	2	1.3%	2.31倍	51
	修繕積立金が不足している	47	35.6%	32	20.6%	1.73倍	52
	管理組合が機能していない	0	0.0%	2	1.3%	0.00倍	53
	管理規約がない	1	0.8%	2	1.3%	0.62倍	54
	感じない	60	45.5%	100	64.5%	0.71倍	55
	その他	16	12.1%	15	9.7%	1.25倍	56
問7 居住環境悪化の理由	共用部分の清掃が行き届いていない	2	1.5%	3	1.9%	0.79倍	57
	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	4	3.0%	2	1.3%	2.31倍	58
	建物の劣化が進んでいる	48	36.4%	27	17.4%	2.09倍	59
	空室が増加している	4	3.0%	1	0.6%	5.00倍	60
	ごみ出しのルールが守られていない	35	26.5%	21	13.5%	1.96倍	61
	感じない	40	30.3%	91	58.7%	0.52倍	62
	その他	12	9.1%	13	8.4%	1.08倍	63
問9①修繕積立金の金額の不安	問題ない	46	34.8%	64	41.3%	0.84倍	64
	将来的には不安	55	41.7%	70	45.2%	0.92倍	65
	すでに不足している	16	12.1%	11	7.1%	1.70倍	66
	徴収していない	1	0.8%	1	0.6%	1.33倍	67
	その他	4	3.0%	7	4.5%	0.67倍	68
問9②大規模修繕工事の検討に対する困りごと	区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	19	14.4%	9	5.8%	2.48倍	69
	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	36	27.3%	6	3.9%	7.00倍	70
	修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい	14	10.6%	10	6.5%	1.63倍	71
	大規模修繕を担当する(取りまとめる)役員等がない	11	8.3%	17	11.0%	0.75倍	72
	役員等が工事内容や必要性を十分に検討できない	8	6.1%	7	4.5%	1.36倍	73
	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	15	11.4%	24	15.5%	0.74倍	74

	修繕積立金が不足している	39	29.5%	25	16.1%	1.83 倍	75
	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	12	9.1%	9	5.8%	1.57 倍	76
	適切な修繕工事業者の選定がむずかしい	0	0.0%	1	0.6%	0.00 倍	77
	相談・アドバイスを受けられる専門家等がない	19	14.4%	8	5.2%	2.77 倍	78
	耐震化やバリアフリー対応などの要望が多く、要望に対応できない	4	3.0%	6	3.9%	0.77 倍	79
	まだ長期修繕計画が作成されていない	10	7.6%	16	10.3%	0.74 倍	80
	その他	25	18.9%	37	23.9%	0.79 倍	81
問 9③今後の老朽化、劣化への対応	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	81	61.4%	88	56.8%	1.08 倍	82
	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	16	12.1%	23	14.8%	0.82 倍	83
	建替えの実現に向けて、検討を進める	3	2.3%	4	2.6%	0.88 倍	84
	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	14	10.6%	29	18.7%	0.57 倍	85
	その他	4	3.0%	6	3.9%	0.77 倍	86
問 10 居住者によるトラブルやルール違反	生活上の騒音	42	31.8%	43	27.7%	1.15 倍	87
	ごみ出し・分別	68	51.5%	46	29.7%	1.73 倍	88
	ペットの飼育	10	7.6%	18	11.6%	0.66 倍	89
	敷地内の駐車違反	6	4.5%	4	2.6%	1.73 倍	90
	自転車の放置	20	15.2%	20	12.9%	1.18 倍	91
	バルコニーの使用法	15	11.4%	18	11.6%	0.98 倍	92
	共用廊下の使用法	13	9.8%	21	13.5%	0.73 倍	93
	専用部分のリフォーム方法	12	9.1%	8	5.2%	1.75 倍	94
	事務所・店舗利用	1	0.8%	0	0.0%	-	95
	特になし	42	31.8%	41	26.5%	1.20 倍	96
その他	14	10.6%	7	4.5%	2.36 倍	97	
問 11①空き室の区分所有者との連絡	全ての区分所有者と連絡を取ることが可能である	62	47.0%	89	57.4%	0.82 倍	98
	連絡を取ることが出来ない区分所有者が一部いる。	36	27.3%	19	12.3%	2.22 倍	99
	連絡をとることの出来ない区分所有者がいるか不明	9	6.8%	3	1.9%	3.58 倍	100
	その他	10	7.6%	13	8.4%	0.90 倍	101
問 11②空き室の区分所有者の滞納	滞納は生じていない	84	63.6%	106	68.4%	0.93 倍	102
	滞納は生じている	24	18.2%	10	6.5%	2.80 倍	103
	滞納が生じているかどうか不明	4	3.0%	2	1.3%	2.31 倍	104
	その他	3	2.3%	5	3.2%	0.72 倍	105
問 11③空き室による管理運営上の問題	居住者間の交流(コミュニティ活動)の減少	9	6.8%	9	5.8%	1.17 倍	106
	災害時の対応に対する不安	16	12.1%	5	3.2%	3.78 倍	107
	防犯や災害面に対する不安	17	12.9%	14	9.0%	1.43 倍	108
	住居内の設備の不具合の発見が遅れる	28	21.2%	15	9.7%	2.19 倍	109

	問題は生じていない	56	42.4%	74	47.7%	0.89 倍	110
	その他	10	7.6%	13	8.4%	0.90 倍	111
問 12 1 マンション 専門家派遣事業	知っている	47	35.6%	56	36.1%	0.99 倍	112
	知らない	41	31.1%	51	32.9%	0.95 倍	113
	利用した事がある	3	2.3%	4	2.6%	0.88 倍	114
	利用した事はない	34	25.8%	47	30.3%	0.85 倍	115
	制度の拡充を希望	1	0.8%	3	1.9%	0.42 倍	116
問 12 2 マンション 計画修繕調査費助 成事業	知っている	36	27.3%	48	31.0%	0.88 倍	117
	知らない	44	33.3%	53	34.2%	0.97 倍	118
	利用した事がある	0	0.0%	3	1.9%	0.00 倍	119
	利用した事はない	33	25.0%	36	23.2%	1.08 倍	120
	制度の拡充を希望	1	0.8%	7	4.5%	0.18 倍	121
問 12 3 マンション 耐震診断助成事業	知っている	52	39.4%	69	44.5%	0.89 倍	122
	知らない	25	18.9%	36	23.2%	0.81 倍	123
	利用した事がある	4	3.0%	9	5.8%	0.52 倍	124
	利用した事はない	38	28.8%	39	25.2%	1.14 倍	125
	制度の拡充を希望	6	4.5%	7	4.5%	1.00 倍	126
問 12 4 マンション 耐震改修助成事業	知っている	48	36.4%	60	38.7%	0.94 倍	127
	知らない	27	20.5%	40	25.8%	0.79 倍	128
	利用した事がある	1	0.8%	3	1.9%	0.42 倍	129
	利用した事はない	35	26.5%	42	27.1%	0.98 倍	130
	制度の拡充を希望	5	3.8%	5	3.2%	1.19 倍	131
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	知っている	33	25.0%	39	25.2%	0.99 倍	132
	知らない	48	36.4%	67	43.2%	0.84 倍	133
	利用した事がある	0	0.0%	0	0.0%	-	134
	利用した事はない	35	26.5%	41	26.5%	1.00 倍	135
	制度の拡充を希望	2	1.5%	4	2.6%	0.58 倍	136
問 12 6 マンション 管理セミナーの開 催	知っている	59	44.7%	83	53.5%	0.84 倍	137
	知らない	18	13.6%	19	12.3%	1.11 倍	138
	利用した事がある	15	11.4%	17	11.0%	1.04 倍	139
	利用した事はない	27	20.5%	37	23.9%	0.86 倍	140
	制度の拡充を希望	2	1.5%	1	0.6%	2.50 倍	141

 の項目は①の回答比率が②の2倍以上又は0.5倍以下の区分

3. 入居者属性分類による意向調査結果集計（主な項目）

区分		入居者属性				比率 ①÷②	通し 番号
		① 単身世帯		② 家族世帯			
		件数 86	割合	件数 160	割合		
問	選択肢	件数	割合	件数	割合		
問 3① 総会の開催頻度	年に1回	75	87.2%	140	87.5%	1.00倍	1
	年に数回	3	3.5%	10	6.3%	0.56倍	2
	数年に1回	4	4.7%	3	1.9%	2.47倍	3
	ほとんど開催していない	2	2.3%	5	3.1%	0.74倍	4
問 3② 総会の出席率	20%未満	42	48.8%	29	18.1%	2.70倍	5
	20%～50%未満	28	32.6%	74	46.3%	0.70倍	6
	50%以上	11	12.8%	51	31.9%	0.40倍	7
問 3③ 理事会の開催頻度	年に1回	12	14.0%	9	5.6%	2.50倍	8
	年に数回	58	67.4%	126	78.8%	0.86倍	9
	数年に1回	2	2.3%	4	2.5%	0.92倍	10
	ほとんど開催していない	2	2.3%	4	2.5%	0.92倍	11
	役員・理事会組織なし	5	5.8%	7	4.4%	1.32倍	12
問 3④ 理事会の出席率	20%未満	6	7.0%	6	3.8%	1.84倍	13
	20%～50%未満	7	8.1%	8	5.0%	1.62倍	14
	50%以上	63	73.3%	135	84.4%	0.87倍	15
問 3⑤ 理事等の選出方法	立候補	23	26.7%	9	5.6%	4.77倍	16
	推薦	29	33.7%	37	23.1%	1.46倍	17
	輪番制	21	24.4%	92	57.5%	0.42倍	18
	その他	6	7.0%	16	10.0%	0.70倍	19
問 3⑥ 理事等の任期	1年で全員	33	38.4%	72	45.0%	0.85倍	20
	1年で半数	1	1.2%	11	6.9%	0.17倍	21
	2年で全員	16	18.6%	11	6.9%	2.70倍	22
	2年で半数	5	5.8%	28	17.5%	0.33倍	23
	その他	25	29.1%	30	18.8%	1.55倍	24
問 4①顧問契約の締結の有無	締結していない	57	66.3%	117	73.1%	0.91倍	25
問 5①マンション管理上の課題	管理規約の内容が不十分	7	8.1%	10	6.3%	1.29倍	26
	不在の区分所有者が管理に非協力的である	19	22.1%	20	12.5%	1.77倍	27
	管理への関心が低く居住者が非協力的である	23	26.7%	22	13.8%	1.93倍	28
	役員が多忙もしくは知識経験が少ない	8	9.3%	11	6.9%	1.35倍	29
	管理会社(管理員)の対応に不満がある	2	2.3%	2	1.3%	1.77倍	30
	管理費・修繕積立金の滞納請求が進まない	4	4.7%	3	1.9%	2.47倍	31
	清掃・設備点検が十分に行われていない	3	3.5%	3	1.9%	1.84倍	32
	賃貸住戸が増加している	10	11.6%	14	8.8%	1.32倍	33
	空室が増加している	1	1.2%	0	0.0%	-	34
	居住者の高齢化が進んでいる	20	23.3%	45	28.1%	0.83倍	35
	建物の老朽化が進んでいる	25	29.1%	24	15.0%	1.94倍	36

	配管等の設備の老朽化が進んでいる	24	27.9%	28	17.5%	1.59 倍	37
	改修等の問題を先送りしている	4	4.7%	8	5.0%	0.94 倍	38
	地震等に対する安全性に不安がある	15	17.4%	10	6.3%	2.76 倍	39
	入居者同士のトラブルがある	9	10.5%	6	3.8%	2.76 倍	40
	近隣住民とのトラブルがある	3	3.5%	2	1.3%	2.69 倍	41
	特段困っていない	28	32.6%	54	33.8%	0.96 倍	42
	その他	11	12.8%	15	9.4%	1.36 倍	43
問 5②役員・理事を引き受けられない理由	高齢のため	27	31.4%	72	45.0%	0.70 倍	44
	仕事等が忙しいから	42	48.8%	82	51.3%	0.95 倍	45
	関心がないから	39	45.3%	44	27.5%	1.65 倍	46
	面倒だから	36	41.9%	52	32.5%	1.29 倍	47
	引き受けると損をするから	4	4.7%	8	5.0%	0.94 倍	48
	何をしたらよいかわからないから	10	11.6%	12	7.5%	1.55 倍	49
	その他	15	17.4%	17	10.6%	1.64 倍	50
問 6 財政面悪化の理由	管理費・修繕積立金の滞納が多い	2	2.3%	3	1.9%	1.21 倍	51
	修繕積立金が不足している	25	29.1%	37	23.1%	1.26 倍	52
	管理組合が機能していない	0	0.0%	2	1.3%	0.00 倍	53
	管理規約がない	0	0.0%	3	1.9%	0.00 倍	54
	感じない	45	52.3%	99	61.9%	0.84 倍	55
	その他	12	14.0%	17	10.6%	1.32 倍	56
問 7 居住環境悪化の理由	共用部分の清掃が行き届いていない	1	1.2%	4	2.5%	0.48 倍	57
	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	2	2.3%	2	1.3%	1.77 倍	58
	建物の劣化が進んでいる	24	27.9%	35	21.9%	1.27 倍	59
	空室が増加している	3	3.5%	1	0.6%	5.83 倍	60
	ごみ出しのルールが守られていない	27	31.4%	23	14.4%	2.18 倍	61
	感じない	32	37.2%	85	53.1%	0.70 倍	62
	その他	6	7.0%	16	10.0%	0.70 倍	63
問 9①修繕積立金の金額の不安	問題ない	33	38.4%	65	40.6%	0.95 倍	64
	将来的には不安	44	51.2%	66	41.3%	1.24 倍	65
	すでに不足している	6	7.0%	14	8.8%	0.80 倍	66
	徴収していない	0	0.0%	2	1.3%	0.00 倍	67
	その他	2	2.3%	8	5.0%	0.46 倍	68
問 9②大規模修繕工事の検討に対する困りごと	区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	14	16.3%	10	6.3%	2.59 倍	69
	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	20	23.3%	13	8.1%	2.88 倍	70
	修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい	5	5.8%	13	8.1%	0.72 倍	71
	大規模修繕を担当する(取りまとめる)役員等がない	7	8.1%	18	11.3%	0.72 倍	72

	役員等が工事内容や必要性を十分に検討できない	8	9.3%	6	3.8%	2.45 倍	73
	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	12	14.0%	24	15.0%	0.93 倍	74
	修繕積立金が不足している	24	27.9%	27	16.9%	1.65 倍	75
	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	7	8.1%	11	6.9%	1.17 倍	76
	適切な修繕工事業者の選定がむずかしい	0	0.0%	1	0.6%	0.00 倍	77
	相談・アドバイスを受けられる専門家等がない	14	16.3%	9	5.6%	2.91 倍	78
	耐震化やバリアフリー対応などの要望が多く、要望に対応できない	3	3.5%	6	3.8%	0.92 倍	79
	まだ長期修繕計画が作成されていない	8	9.3%	15	9.4%	0.99 倍	80
	その他	17	19.8%	34	21.3%	0.93 倍	81
問 9③今後の老朽化、劣化への対応	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	58	67.4%	93	58.1%	1.16 倍	82
	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	9	10.5%	23	14.4%	0.73 倍	83
	建替えの実現に向けて、検討を進める	1	1.2%	5	3.1%	0.39 倍	84
	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	12	14.0%	26	16.3%	0.86 倍	85
	その他	2	2.3%	6	3.8%	0.61 倍	86
問 10 居住者によるトラブルやルール違反	生活上の騒音	26	30.2%	47	29.4%	1.03 倍	87
	ごみ出し・分別	40	46.5%	54	33.8%	1.38 倍	88
	ペットの飼育	6	7.0%	22	13.8%	0.51 倍	89
	敷地内の駐車違反	5	5.8%	4	2.5%	2.32 倍	90
	自転車の放置	12	14.0%	21	13.1%	1.07 倍	91
	バルコニーの使用方法	13	15.1%	14	8.8%	1.72 倍	92
	共用廊下の使用方法	9	10.5%	21	13.1%	0.80 倍	93
	専用部分のリフォーム方法	6	7.0%	8	5.0%	1.40 倍	94
	事務所・店舗利用	0	0.0%	0	0.0%	-	95
	特になし	26	30.2%	46	28.8%	1.05 倍	96
その他	6	7.0%	11	6.9%	1.01 倍	97	
問 11①空き室の区分所有者との連絡	全ての区分所有者と連絡を取ることが可能である	45	52.3%	95	59.4%	0.88 倍	98
	連絡を取ることが出来ない区分所有者が一部いる。	22	25.6%	22	13.8%	1.86 倍	99
	連絡をとることの出来ない区分所有者がいるか不明	4	4.7%	4	2.5%	1.88 倍	100
	その他	7	8.1%	13	8.1%	1.00 倍	101
問 11②空き室の区分所有者の滞納	滞納は生じていない	62	72.1%	111	69.4%	1.04 倍	102
	滞納は生じている	12	14.0%	14	8.8%	1.59 倍	103
	滞納が生じているかどうか不明	1	1.2%	1	0.6%	2.00 倍	104

	その他	2	2.3%	6	3.8%	0.61 倍	105
問 11③空き室による管理運営上の問題	居住者間の交流(コミュニティ活動)の減少	6	7.0%	12	7.5%	0.93 倍	106
	災害時の対応に対する不安	11	12.8%	7	4.4%	2.91 倍	107
	防犯や災害面に対する不安	11	12.8%	14	8.8%	1.45 倍	108
	住居内の設備の不具合の発見が遅れる	17	19.8%	17	10.6%	1.87 倍	109
	問題は生じていない	47	54.7%	74	46.3%	1.18 倍	110
	その他	6	7.0%	12	7.5%	0.93 倍	111
問 12 1 マンション専門家派遣事業	知っている	36	41.9%	58	36.3%	1.15 倍	112
	知らない	27	31.4%	51	31.9%	0.98 倍	113
	利用した事がある	4	4.7%	2	1.3%	3.62 倍	114
	利用した事はない	21	24.4%	49	30.6%	0.80 倍	115
	制度の拡充を希望	1	1.2%	3	1.9%	0.63 倍	116
問 12 2 マンション計画修繕調査費助成事業	知っている	27	31.4%	50	31.3%	1.00 倍	117
	知らない	29	33.7%	53	33.1%	1.02 倍	118
	利用した事がある	1	1.2%	2	1.3%	0.92 倍	119
	利用した事はない	18	20.9%	41	25.6%	0.82 倍	120
	制度の拡充を希望	3	3.5%	5	3.1%	1.13 倍	121
問 12 3 マンション耐震診断助成事業	知っている	41	47.7%	71	44.4%	1.07 倍	122
	知らない	16	18.6%	32	20.0%	0.93 倍	123
	利用した事がある	4	4.7%	8	5.0%	0.94 倍	124
	利用した事はない	22	25.6%	45	28.1%	0.91 倍	125
	制度の拡充を希望	4	4.7%	7	4.4%	1.07 倍	126
問 12 4 マンション耐震改修助成事業	知っている	35	40.7%	66	41.3%	0.99 倍	127
	知らない	20	23.3%	34	21.3%	1.09 倍	128
	利用した事がある	1	1.2%	3	1.9%	0.63 倍	129
	利用した事はない	21	24.4%	47	29.4%	0.83 倍	130
	制度の拡充を希望	4	4.7%	5	3.1%	1.52 倍	131
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	知っている	23	26.7%	41	25.6%	1.04 倍	132
	知らない	36	41.9%	64	40.0%	1.05 倍	133
	利用した事がある	0	0.0%	0	0.0%	-	134
	利用した事はない	21	24.4%	45	28.1%	0.87 倍	135
	制度の拡充を希望	2	2.3%	4	2.5%	0.92 倍	136
問 12 6 マンション管理セミナーの開催	知っている	46	53.5%	83	51.9%	1.03 倍	137
	知らない	11	12.8%	18	11.3%	1.13 倍	138
	利用した事がある	10	11.6%	20	12.5%	0.93 倍	139
	利用した事はない	18	20.9%	38	23.8%	0.88 倍	140
	制度の拡充を希望	1	1.2%	2	1.3%	0.92 倍	141

 の項目は①の回答比率が②の2倍以上又は0.5倍以下の区分

3. 入居している世帯主の年齢層分類による意向調査結果集計（主な項目）

区分		年齢				比率 ②÷①	通し 番号
		① 65歳未満		② 65歳以上			
問	選択肢	件数 195		件数 42			
		件数	割合	件数	割合		
問 3① 総会の開催頻度	年に1回	176	90.3%	32	76.2%	0.84倍	1
	年に数回	9	4.6%	2	4.8%	1.04倍	2
	数年に1回	6	3.1%	2	4.8%	1.55倍	3
	ほとんど開催していない	2	1.0%	4	9.5%	9.50倍	4
問 3② 総会の出席率	20%未満	67	34.4%	7	16.7%	0.49倍	5
	20%～50%未満	74	37.9%	19	45.2%	1.19倍	6
	50%以上	50	25.6%	10	23.8%	0.93倍	7
問 3③ 理事会の開催頻度	年に1回	21	10.8%	3	7.1%	0.66倍	8
	年に数回	148	75.9%	25	59.5%	0.78倍	9
	数年に1回	4	2.1%	2	4.8%	2.29倍	10
	ほとんど開催していない	6	3.1%	2	4.8%	1.55倍	11
	役員・理事会組織なし	7	3.6%	5	11.9%	3.31倍	12
問 3④ 理事会の出席率	20%未満	14	7.2%	2	4.8%	0.67倍	13
	20%～50%未満	15	7.7%	3	7.1%	0.92倍	14
	50%以上	154	79.0%	29	69.0%	0.87倍	15
問 3⑤ 理事等の選出方法	立候補	28	14.4%	4	9.5%	0.66倍	16
	推薦	56	28.7%	12	28.6%	1.00倍	17
	輪番制	89	45.6%	14	33.3%	0.73倍	18
	その他	16	8.2%	6	14.3%	1.74倍	19
問 3⑥ 理事等の任期	1年で全員	90	46.2%	11	26.2%	0.57倍	20
	1年で半数	7	3.6%	4	9.5%	2.64倍	21
	2年で全員	23	11.8%	5	11.9%	1.01倍	22
	2年で半数	25	12.8%	5	11.9%	0.93倍	23
	その他	42	21.5%	11	26.2%	1.22倍	24
問 4①顧問契約の締結の有無	締結していない	139	71.3%	30	71.4%	1.00倍	25
問 5①マンション管理上の課題	管理規約の内容が不十分	14	7.2%	4	9.5%	1.32倍	26
	不在の区分所有者が管理に非協力的である	34	17.4%	7	16.7%	0.96倍	27
	管理への関心が低く居住者が非協力的である	40	20.5%	6	14.3%	0.70倍	28
	役員が多忙もしくは知識経験が少ない	11	5.6%	7	16.7%	2.98倍	29
	管理会社(管理員)の対応に不満がある	3	1.5%	1	2.4%	1.60倍	30
	管理費・修繕積立金の滞納請求が進まない	7	3.6%	3	7.1%	1.97倍	31
	清掃・設備点検が十分に行われていない	4	2.1%	2	4.8%	2.29倍	32
	賃貸住戸が増加している	19	9.7%	5	11.9%	1.23倍	33
	空室が増加している	0	0.0%	1	2.4%	-	34
	居住者の高齢化が進んでいる	39	20.0%	26	61.9%	3.10倍	35

	建物の老朽化が進んでいる	31	15.9%	19	45.2%	2.84 倍	36
	配管等の設備の老朽化が進んでいる	38	19.5%	17	40.5%	2.08 倍	37
	改修等の問題を先送りしている	9	4.6%	6	14.3%	3.11 倍	38
	地震等に対する安全性に不安がある	15	7.7%	12	28.6%	3.71 倍	39
	入居者同士のトラブルがある	11	5.6%	3	7.1%	1.27 倍	40
	近隣住民とのトラブルがある	5	2.6%	0	0.0%	0.00 倍	41
	特段困っていない	74	37.9%	5	11.9%	0.31 倍	42
	その他	17	8.7%	8	19.0%	2.18 倍	43
問 5②役員・理事を引き受けない理由	高齢のため	68	34.9%	28	66.7%	1.91 倍	44
	仕事等が忙しいから	94	48.2%	20	47.6%	0.99 倍	45
	関心がないから	72	36.9%	10	23.8%	0.64 倍	46
	面倒だから	75	38.5%	10	23.8%	0.62 倍	47
	引き受けると損をするから	8	4.1%	2	4.8%	1.17 倍	48
	何をしたらよいかわからないから	20	10.3%	4	9.5%	0.92 倍	49
	その他	23	11.8%	7	16.7%	1.42 倍	50
問 6 財政面悪化の理由	管理費・修繕積立金の滞納が多い	3	1.5%	3	7.1%	4.73 倍	51
	修繕積立金が不足している	51	26.2%	15	35.7%	1.36 倍	52
	管理組合が機能していない	1	0.5%	1	2.4%	4.80 倍	53
	管理規約がない	1	0.5%	2	4.8%	9.60 倍	54
	感じない	119	61.0%	19	45.2%	0.74 倍	55
	その他	22	11.3%	3	7.1%	0.63 倍	56
問 7 居住環境悪化の理由	共用部分の清掃が行き届いていない	3	1.5%	2	4.8%	3.20 倍	57
	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	4	2.1%	0	0.0%	0.00 倍	58
	建物の劣化が進んでいる	44	22.6%	15	35.7%	1.58 倍	59
	空室が増加している	4	2.1%	1	2.4%	1.14 倍	60
	ごみ出しのルールが守られていない	43	22.1%	5	11.9%	0.54 倍	61
	感じない	98	50.3%	16	38.1%	0.76 倍	62
	その他	14	7.2%	7	16.7%	2.32 倍	63
問 9①修繕積立金の金額の不安	問題ない	81	41.5%	13	31.0%	0.75 倍	64
	将来的には不安	85	43.6%	21	50.0%	1.15 倍	65
	すでに不足している	14	7.2%	7	16.7%	2.32 倍	66
	徴収していない	1	0.5%	0	0.0%	0.00 倍	67
	その他	10	5.1%	1	2.4%	0.47 倍	68
問 9②大規模修繕工事の検討に対する困りごと	区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	22	11.3%	3	7.1%	0.63 倍	69
	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	30	15.4%	6	14.3%	0.93 倍	70

	修繕工事の実施について 区分所有者の意見がま まりにくい	16	8.2%	5	11.9%	1.45 倍	71
	大規模修繕を担当する (取りまとめる)役員等が いない	15	7.7%	9	21.4%	2.78 倍	72
	役員等が工事内容や必要 性を十分に検討できない	8	4.1%	4	9.5%	2.32 倍	73
	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	25	12.8%	9	21.4%	1.67 倍	74
	修繕積立金が不足してい る	38	19.5%	17	40.5%	2.08 倍	75
	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	9	4.6%	9	21.4%	4.65 倍	76
	適切な修繕工事業者の選 定がむずかしい	1	0.5%	0	0.0%	0.00 倍	77
	相談・アドバイスを受けら れる専門家等がない	21	10.8%	3	7.1%	0.66 倍	78
	耐震化やバリアフリー対 応などの要望が多く、要 望に対応できない	7	3.6%	1	2.4%	0.67 倍	79
	まだ長期修繕計画が作成 されていない	17	8.7%	6	14.3%	1.64 倍	80
	その他	40	20.5%	13	31.0%	1.51 倍	81
問 9③今後の老 朽化、劣化への 対応	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	114	58.5%	30	71.4%	1.22 倍	82
	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	27	13.8%	6	14.3%	1.04 倍	83
	建替えの実現に向けて、 検討を進める	3	1.5%	3	7.1%	4.73 倍	84
	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	34	17.4%	0	0.0%	0.00 倍	85
	その他	8	4.1%	2	4.8%	1.17 倍	86
問 10 居住者によ るトラブルやル ール違反	生活上の騒音	61	31.3%	5	11.9%	0.38 倍	87
	ごみ出し・分別	78	40.0%	15	35.7%	0.89 倍	88
	ペットの飼育	21	10.8%	4	9.5%	0.88 倍	89
	敷地内の駐車違反	7	3.6%	1	2.4%	0.67 倍	90
	自転車の放置	27	13.8%	4	9.5%	0.69 倍	91
	バルコニーの使用 方法	20	10.3%	6	14.3%	1.39 倍	92
	共用廊下の使用 方法	27	13.8%	3	7.1%	0.51 倍	93
	専用部分のリフォー ム方法	12	6.2%	4	9.5%	1.53 倍	94
	事務所・店舗利用	1	0.5%	0	0.0%	0.00 倍	95
	特にな い	58	29.7%	5	11.9%	0.40 倍	96
その他	13	6.7%	4	9.5%	1.42 倍	97	
問 11①空き室の 区分所有者との	全ての区分所有者と連絡 を取ることが可能である	111	56.9%	28	66.7%	1.17 倍	98

連絡	連絡を取ることが出来ない区分所有者が一部いる。	37	19.0%	5	11.9%	0.63 倍	99
	連絡をとることの出来ない区分所有者がいるか不明	8	4.1%	1	2.4%	0.59 倍	100
	その他	15	7.7%	5	11.9%	1.55 倍	101
問 11②空き室の区分所有者の滞納	滞納は生じていない	135	69.2%	31	73.8%	1.07 倍	102
	滞納は生じている	24	12.3%	6	14.3%	1.16 倍	103
	滞納が生じているかどうか不明	3	1.5%	0	0.0%	0.00 倍	104
	その他	5	2.6%	2	4.8%	1.85 倍	105
問 11③空き室による管理運営上の問題	居住者間の交流(コミュニティ活動)の減少	12	6.2%	4	9.5%	1.53 倍	106
	災害時の対応に対する不安	12	6.2%	4	9.5%	1.53 倍	107
	防犯や災害面に対する不安	20	10.3%	6	14.3%	1.39 倍	108
	住居内の設備の不具合の発見が遅れる	27	13.8%	7	16.7%	1.21 倍	109
	問題は生じていない	99	50.8%	22	52.4%	1.03 倍	110
	その他	13	6.7%	6	14.3%	2.13 倍	111
問 12 1 マンション専門家派遣事業	知っている	69	35.4%	20	47.6%	1.34 倍	112
	知らない	68	34.9%	12	28.6%	0.82 倍	113
	利用した事がある	1	0.5%	5	11.9%	23.80 倍	114
	利用した事はない	54	27.7%	11	26.2%	0.95 倍	115
	制度の拡充を希望	3	1.5%	1	2.4%	1.60 倍	116
問 12 2 マンション計画修繕調査費助成事業	知っている	63	32.3%	13	31.0%	0.96 倍	117
	知らない	66	33.8%	14	33.3%	0.99 倍	118
	利用した事がある	2	1.0%	1	2.4%	2.40 倍	119
	利用した事はない	46	23.6%	10	23.8%	1.01 倍	120
	制度の拡充を希望	7	3.6%	1	2.4%	0.67 倍	121
問 12 3 マンション耐震診断助成事業	知っている	87	44.6%	20	47.6%	1.07 倍	122
	知らない	42	21.5%	8	19.0%	0.88 倍	123
	利用した事がある	7	3.6%	4	9.5%	2.64 倍	124
	利用した事はない	54	27.7%	8	19.0%	0.69 倍	125
	制度の拡充を希望	8	4.1%	4	9.5%	2.32 倍	126
問 12 4 マンション耐震改修助成事業	知っている	79	40.5%	17	40.5%	1.00 倍	127
	知らない	48	24.6%	8	19.0%	0.77 倍	128
	利用した事がある	1	0.5%	2	4.8%	9.60 倍	129
	利用した事はない	53	27.2%	11	26.2%	0.96 倍	130
	制度の拡充を希望	7	3.6%	3	7.1%	1.97 倍	131
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	知っている	53	27.2%	10	23.8%	0.88 倍	132
	知らない	79	40.5%	20	47.6%	1.18 倍	133
	利用した事がある	0	0.0%	0	0.0%	-	134
	利用した事はない	51	26.2%	9	21.4%	0.82 倍	135
	制度の拡充を希望	3	1.5%	3	7.1%	4.73 倍	136
問 12 6 マンション	知っている	101	51.8%	22	52.4%	1.01 倍	137

ン管理セミナーの 開催	知らない	28	14.4%	4	9.5%	0.66 倍	138
	利用した事がある	19	9.7%	11	26.2%	2.70 倍	139
	利用した事はない	45	23.1%	6	14.3%	0.62 倍	140
	制度の拡充を希望	3	1.5%	0	0.0%	0.00 倍	141

 の項目は①の回答比率が②の 2 倍以上又は 0.5 倍以下の区分

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)
