

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