

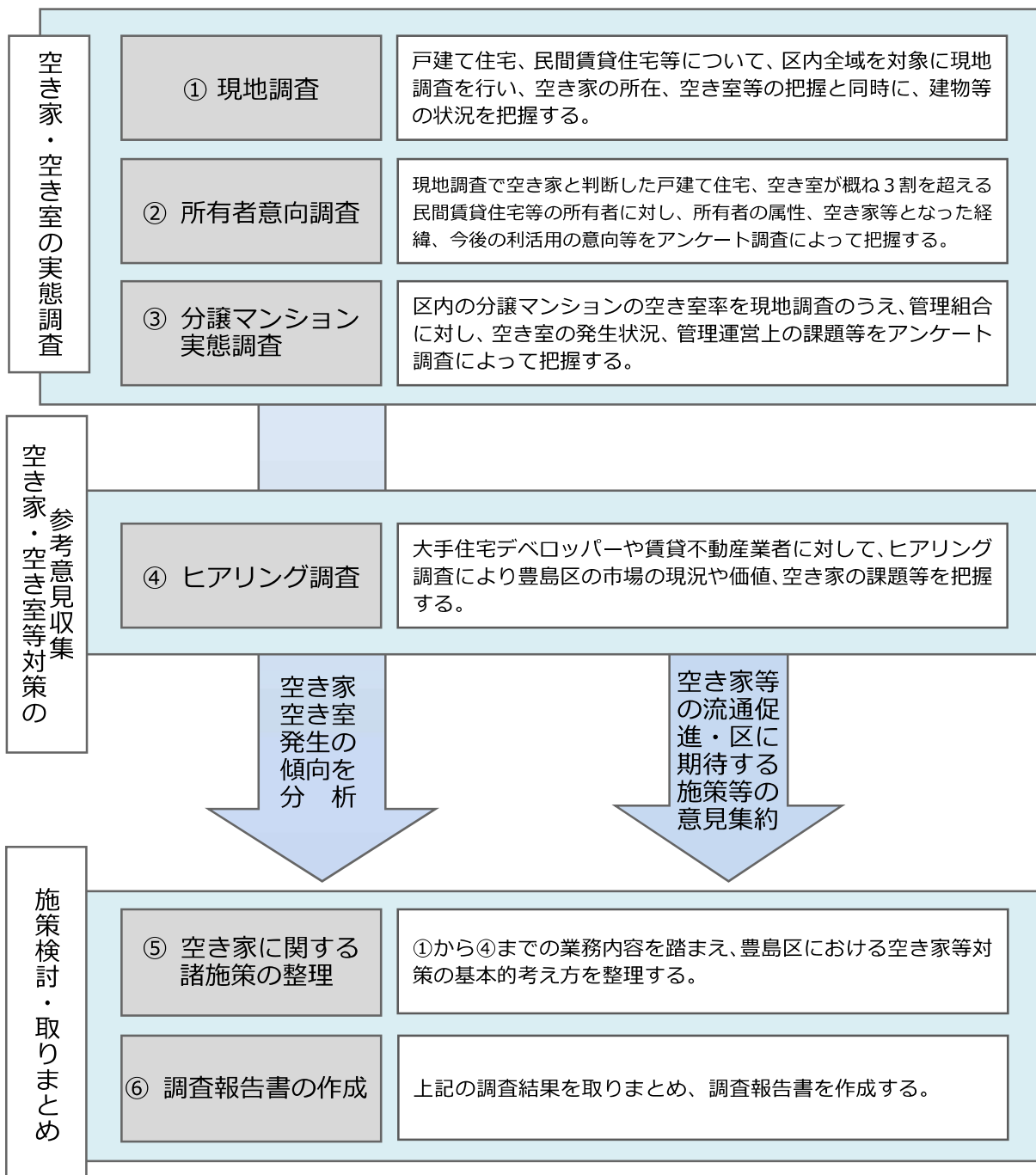
III. 調査の手順

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

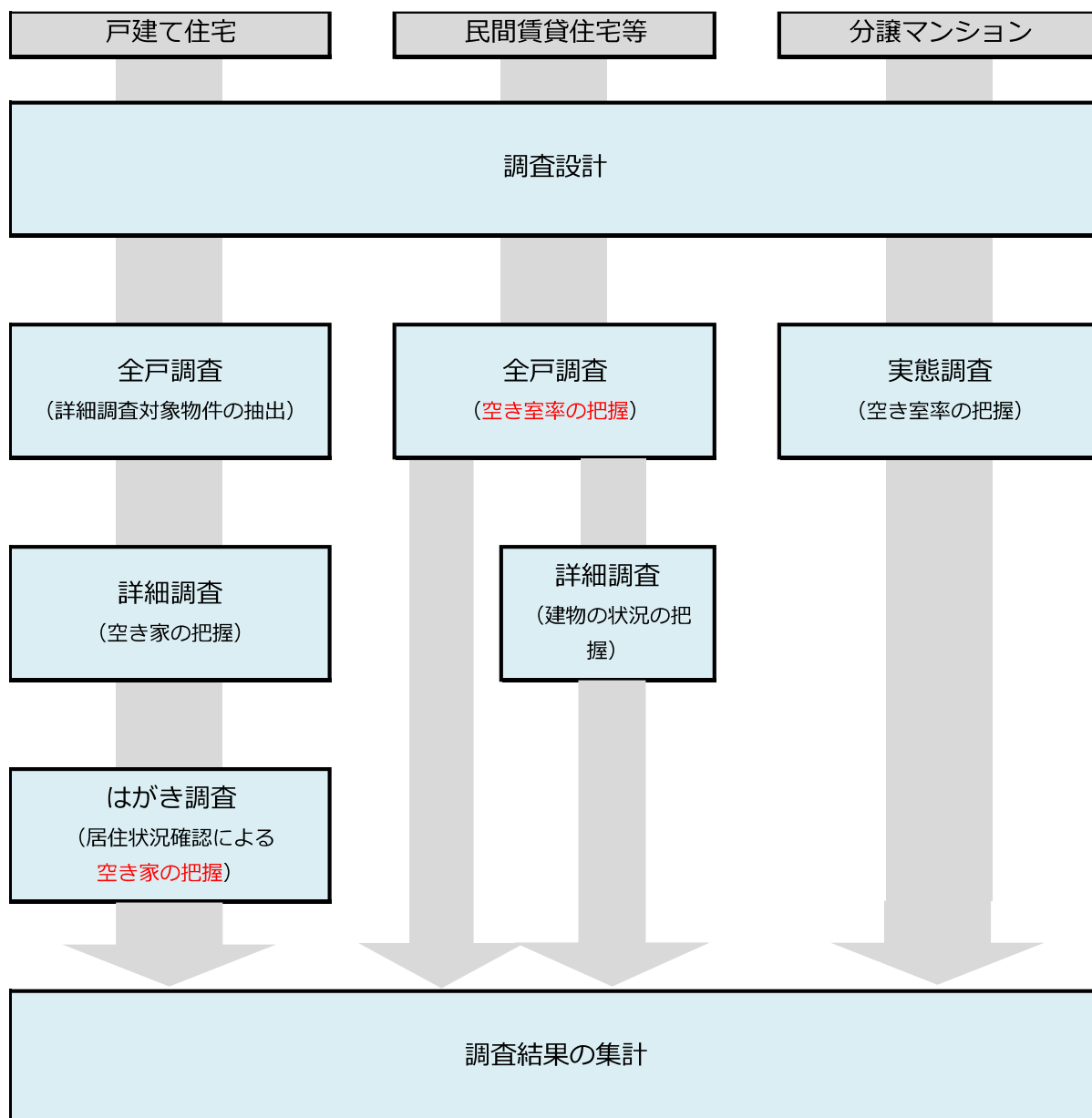
調査方法：全戸調査の結果、空き室率3割超の民間賃貸住宅等を対象に空き家等現地調査票を用いた詳細調査（建物状況調査）を行い、建物の状況を確認した。

(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
【所有者等について】 ①所有者の確認 ②所有者の人数（共有） ③所有者の年齢 ④所有者の家族構成（同居・別居）、近居の状況	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。 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。 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。
【建物の使用状況等について】 ①建物の建築時期 ②土地の権原（所有・借地） ③建物使用の有無、使用用途、使用の頻度 ④建物未使用の期間 ⑤未使用となったきっかけ、理由	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。 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。 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。 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。

	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。
【建物の管理状況について】 ①建物管理者の確認 ②建物管理の内容、管理の頻度 ③管理を行っていない理由	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。 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。 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。
【建物に関する困りごとについて】 建物に関する困りごとの確認	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。
【建物の今後の利活用等について】 ①利活用意向の有無 ②利活用の方法 ③利活用する意向がない場合の理由	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。 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。 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。
【区に期待する支援について】 適正管理や利活用のうえで区に期待する支援	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。
【区の施策に対する活用の意向】 ①リノベーションまちづくり ②居住支援協議会（としま居住支援バンク）	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
【所有者等について】 ①所有者の確認 ②所有者の人数（共有） ③所有者の年齢	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。 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。
【土地・建物の概要について】 ①建物の建築時期 ②土地面積、建物面積 ③建物の住戸数、住戸内設備、共用設備 ④耐震化、バリアフリー化の状況 ⑤地上階数、エレベーターの有無 ⑥土地の権原（所有・借地） ⑦家賃水準	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。 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。 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。 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。 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。

	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。 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。
【入居者属性・空き室の状況について】 ①入居者の属性 ②入居世帯主の年齢層 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 ④空き室数、その推移 ⑤意図的な空き室数 ⑥共同居住（シェア居住）形態の有無、今後の意向	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。 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。 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。 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。 ⑤意図的な空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。 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。
【建物の管理状況について】 ①建物管理者の確認 ②委託している管理業務の内容 ③管理を行っていない理由	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。 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。 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。
【建物の空き室について】 ①空き室発生の要因 ②空き室を減らすための取組み	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。 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。
【賃貸経営上の困りごとについて】 賃貸経営上の困りごと	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

	めの設問。
【建物に関する今後の方針について】 ①長期・大規模修繕計画の有無 ②建物に関する今後の方針 ③今後の方針が決まっていない理由	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。 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。 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。
【区に期待する支援等について】 賃貸経営のうえで区に期待する支援	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。
【区の施策に対する活用の意向】 ①リノベーションまちづくり ②居住支援協議会（としま居住支援バンク）	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。

(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		8,436
	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
【建物の概要について】 ①建物の建築時期 ②住戸数	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。 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。
【居住者の属性等について】 ①区分所有者が自ら居住する住戸数 ②賃貸されている住戸数、推移 ③高齢者・小学生以下・障害者・外国人が居住する住戸数 ④空室のままになっている住戸数、推移 ⑤単身世帯・家族世帯 ⑥入居世帯主の年齢層	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。 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。 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。 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。 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。 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。

【管理組合について】 ①総会の開催頻度、出席率 ②理事会の開催頻度、出席率 ③理事・役員の選出方法、任期 ④専門家との顧問契約、内容 ⑤マンション管理上の課題 ⑥区分所有者が理事・役員を引き受けない理由 ⑦役員報酬の支払い ⑧マンションの財政面が悪化しているか ⑨マンションの環境面が悪化しているか	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。 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。 ③理事・役員の選出方法、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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。
【修繕積立金等の状況について】 ①修繕積立金の金額に不安があるか ②大規模修繕工事の検討で困っていること ③建物の老朽化・劣化に対する対応方針	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。 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。 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。
【居住者コミュニティについて】 居住者によるトラブル・ルール違反の有無及び内容	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。

【空き室の状況について】 ①空き室の区分所有者と連絡が取れるか 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	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。 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。
【区分譲マンション支援事業に対する認知度、活用の意向】 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	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。

(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	賃貸サブリース・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