

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 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。

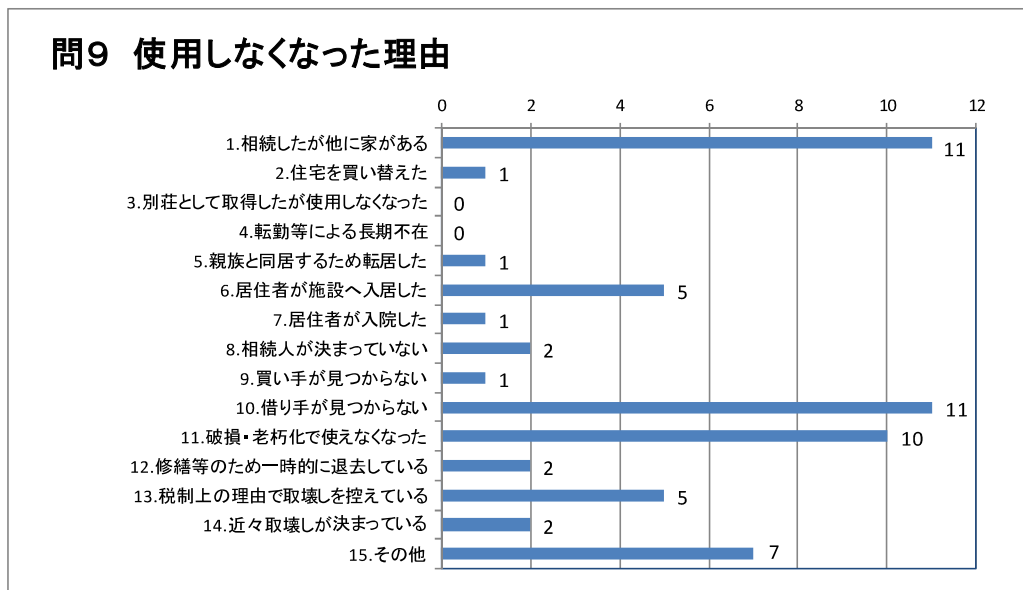
【図表 6-1】 所有者意向調査：使用しなくなった理由

※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

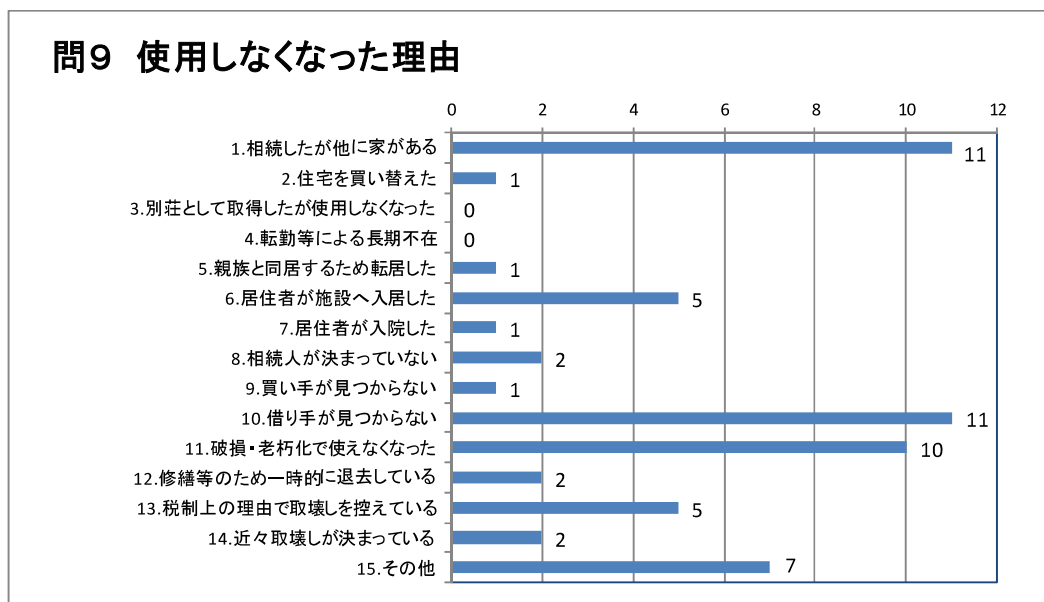
所有者意向調査によると、空き家になった契機として「居住者が施設へ入居した」「居住者が入院した」との回答が合計で 6 件（約 10%）あった。

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。

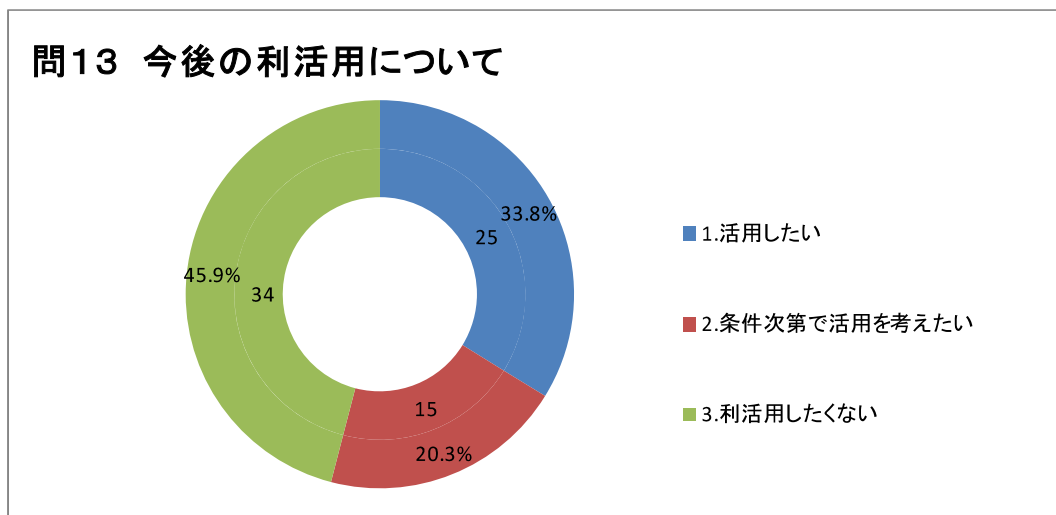
空き家の管理頻度については、約 26%が年に数回程度の管理と回答しており、さらに空き家の管理方法も回答者 77 人のうち「建物の点検」以外の管理を行っているとの回答がいずれも半数に届いておらず、管理の回数、内容ともに低水準になっていることが懸念される。

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

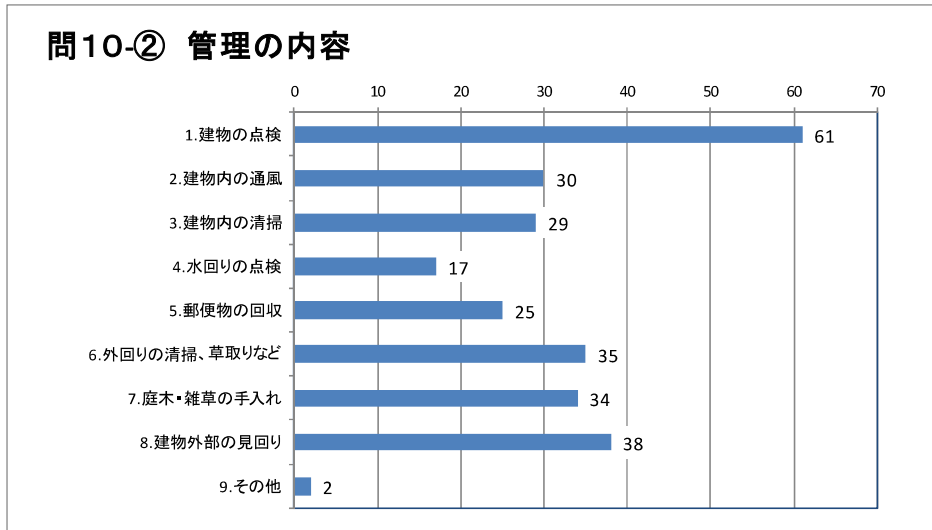
※回答者数： 74



【図表 6-4】 所有者意向調査：管理の内容

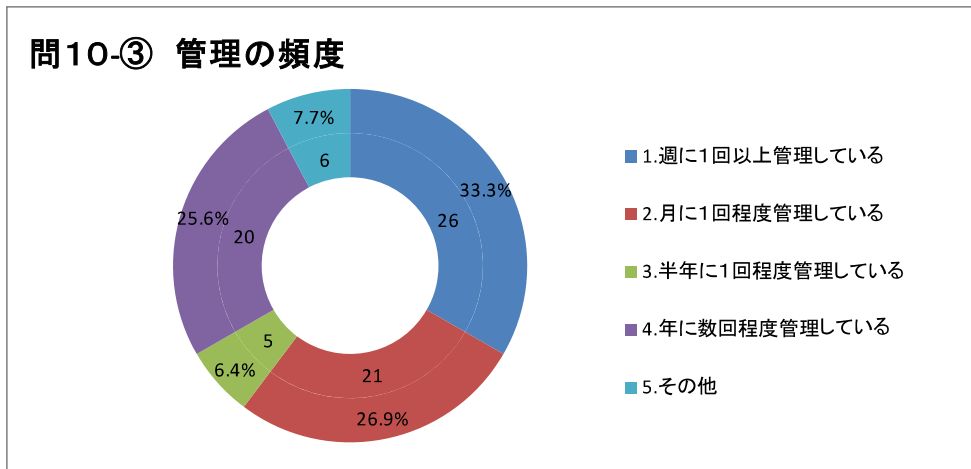
※回答件数： 271

※回答者数： 77



【図表 6-5】 所有者意向調査：管理の頻度

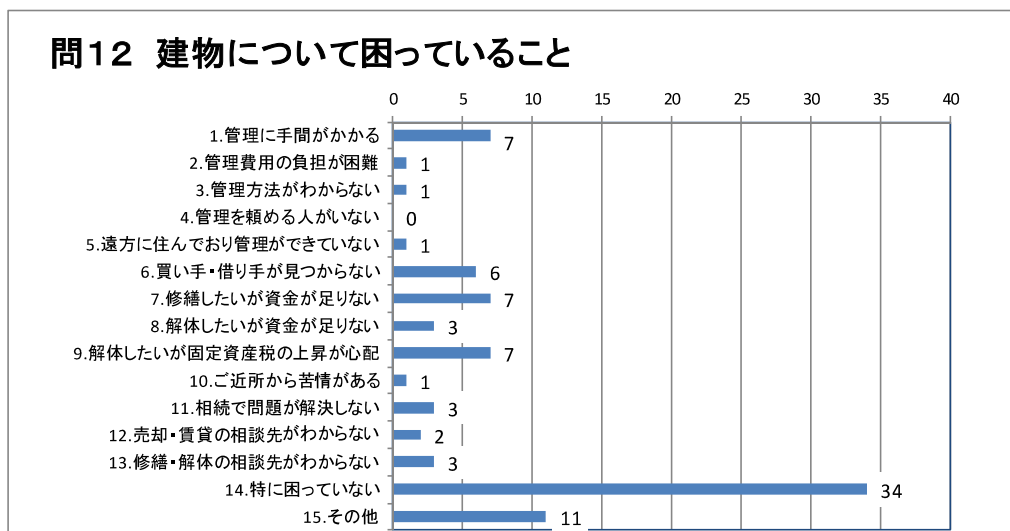
※回答者数： 78



【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。

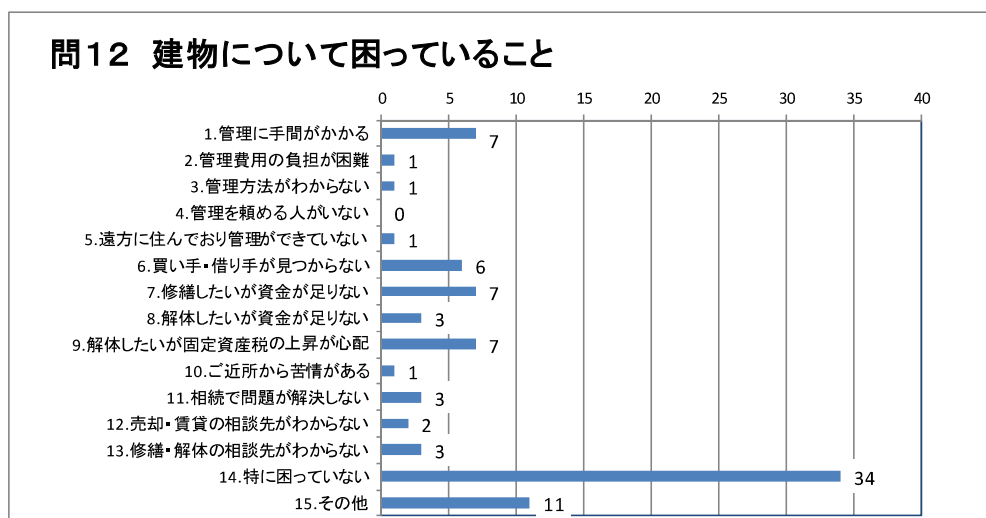
【図表 6-7】 所有者意向調査：建物について困っていること

※回答件数：

87

※回答者数：

70



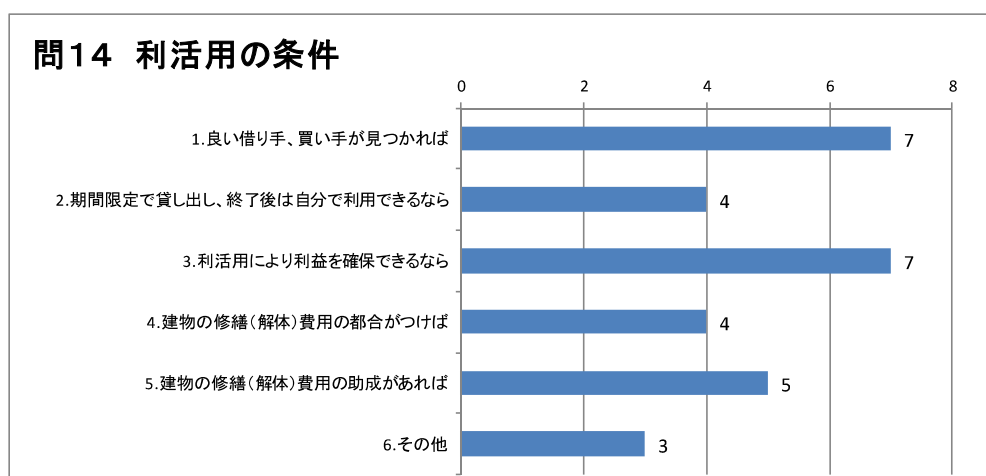
【図表 6-8】 所有者意向調査：利活用の条件

※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%		巣鴨	300				
駒込5丁目	7		0.0%		3.3%		巣鴨	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	○		○	○
巣鴨1丁目	158	7	4.4%		21.3%	○	巣鴨	143				
巣鴨2丁目	24	1	4.2%		17.6%		巣鴨	152				
巣鴨3丁目	295	3	1.0%		19.5%		巣鴨	268				
巣鴨4丁目	487	6	1.2%		20.1%		庚申塚	267				
巣鴨5丁目	578	12	2.1%	○	27.5%	○	新庚申塚	352	○			
西巣鴨1丁目	465	6	1.3%		19.6%		巣鴨新田	312				
西巣鴨2丁目	531	6	1.1%		26.4%	○	庚申塚	160				
西巣鴨3丁目	153	1	0.7%		23.6%	○	西巣鴨	167				
西巣鴨4丁目	210	7	3.3%		27.2%	○	西巣鴨	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%		巣鴨新田	173				
北大塚3丁目	401	14	3.5%		18.8%		巣鴨新田	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%		巣鴨新田	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

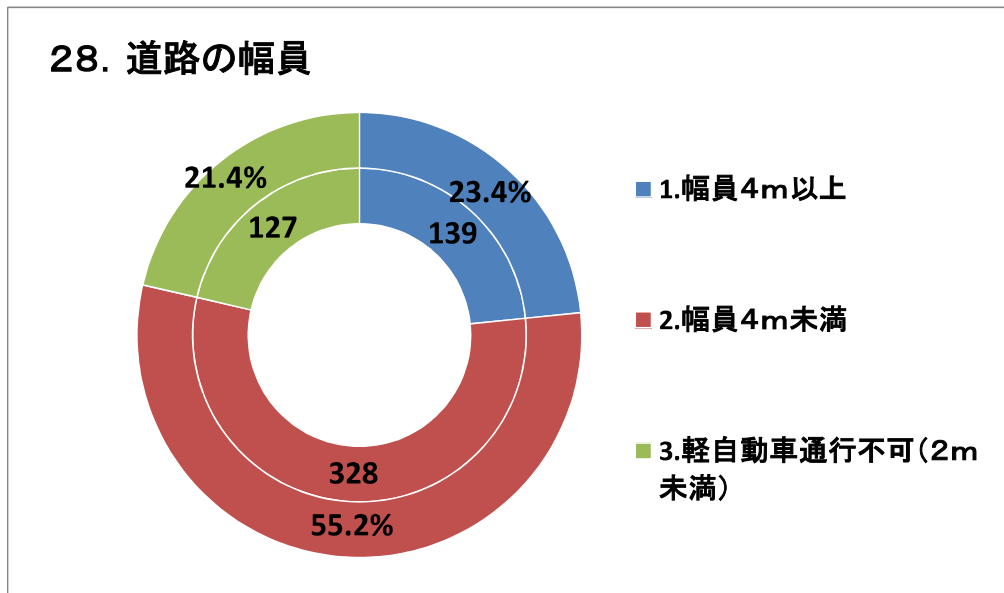
分類		① 建物数	② 空き家数	空き家率		
				最大	最小	平均 ②÷①
D.不燃化特区	非該当	15,106	298	5.8%	0.0%	2.0%
	該当	13,617	296	13.8%	0.0%	2.2%
E.高齢化率が高い →高齢化率20.2%以上 (全区平均)	非該当	9,646	193	13.8%	0.0%	2.0%
	該当	19,077	401	4.4%	0.0%	2.1%
F.駅から遠い →行政界の中心からの 直線距離346m以上 (町丁目単位の平均)	非該当	14,077	295	13.8%	0.0%	2.1%
	該当	14,646	299	10.0%	0.0%	2.0%

b. 建て替えのできない土地

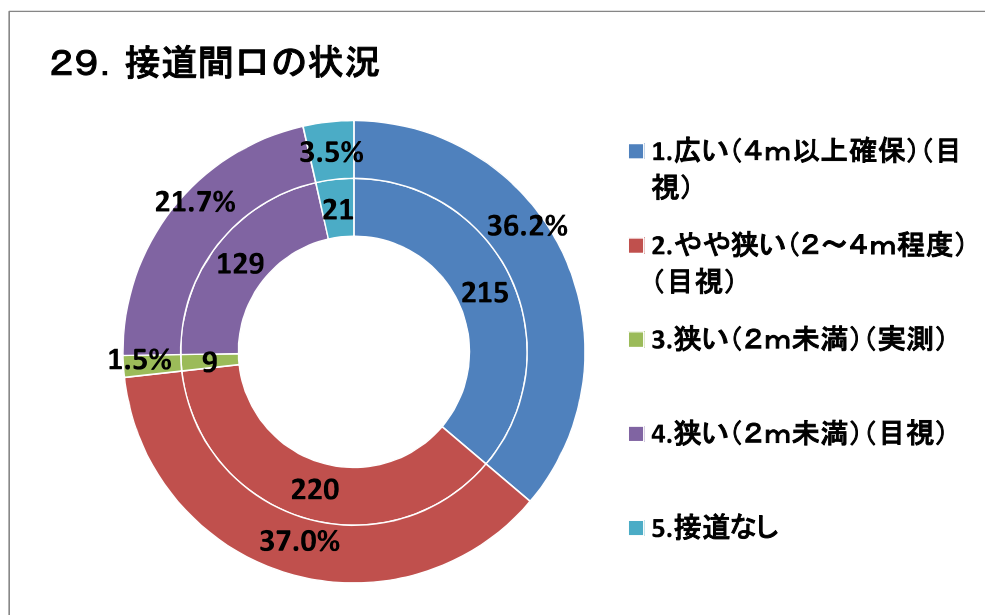
現地調査結果によると、道路の幅員が2m未満の物件が127件（約21%）、接道間口が2m未満の物件（無接道含む）が150件（約25%）あった（両条件の重複物件あり）。

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

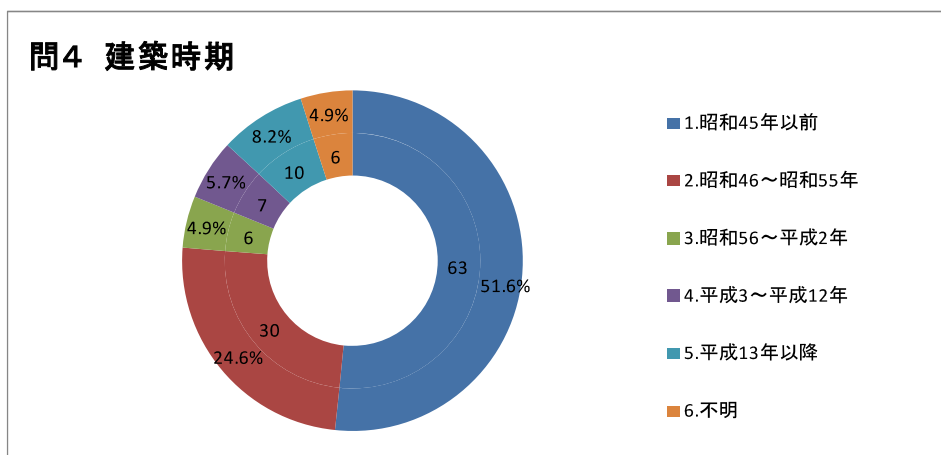
a. 老朽化した建物

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る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に行っ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 35%）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

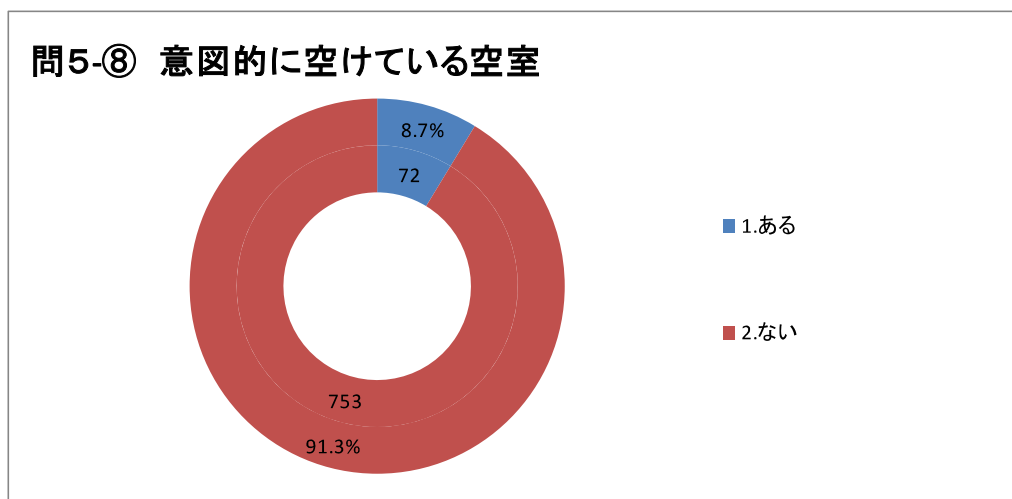
賃貸物件の所有者意向調査により、意図的に空けている空き室があるとの回答が 72 件（約 9%）あった。空けている理由としては入居の予定があるとの回答が約半数であった。

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。

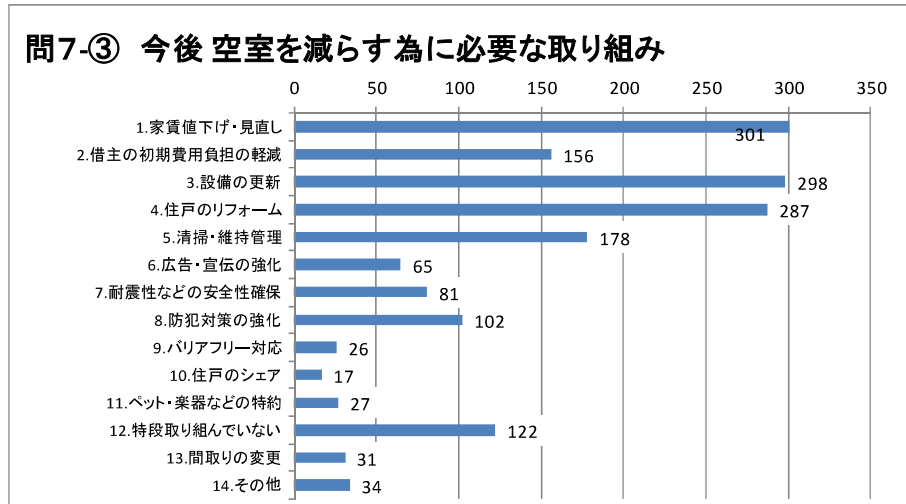
また、事業者ヒアリングによると建物を古いと思ってないオーナーや、建物に愛着があるオーナーが多く、容易にリフォーム等に応じないという意見も聞かれた。

空き家発生を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

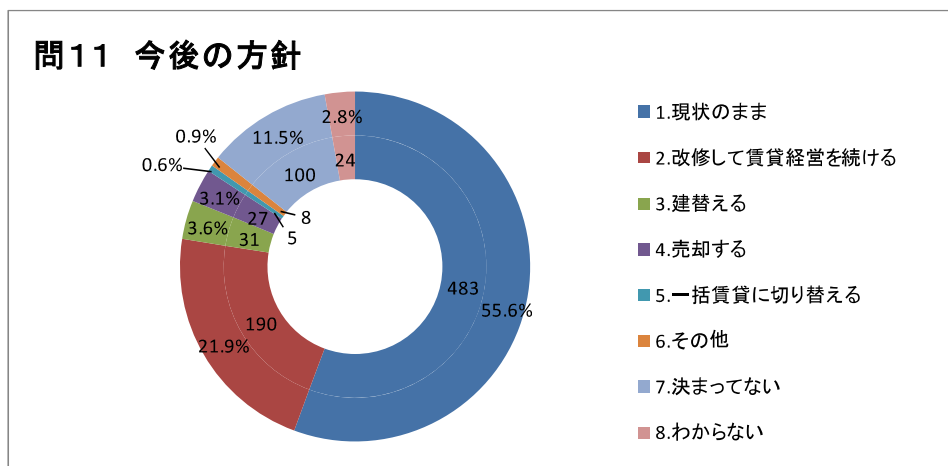
※回答件数： 1,725

※回答者数： 751



【図表 6-19】 所有者意向調査：今後の方針

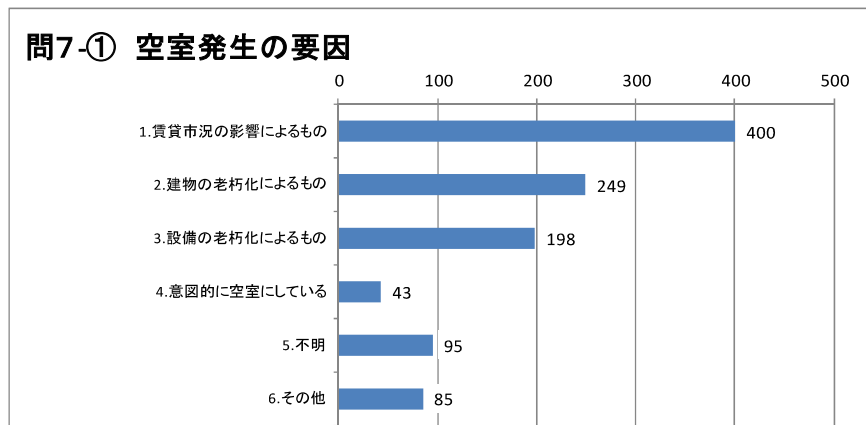
※回答者数： 868



【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。

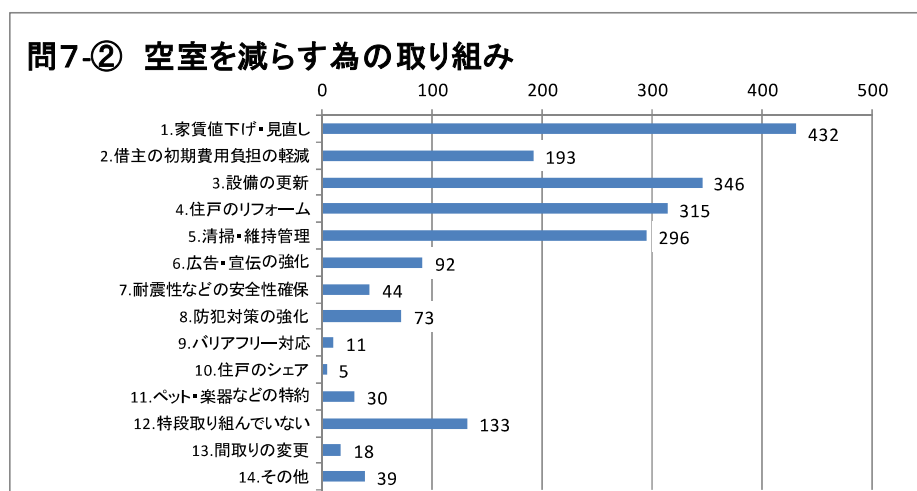
事業者ヒアリングによっても、老朽化した建物は資金回収が終わっており、オーナーもお金に困っていない人が多く、値下げに応じないケースが多いとの声も聞かれた（所有者意向調査によっても賃貸経営の困りごとについて、特段困っていないという回答が突出して多かった）。値下げに応じないのは、お金に困っていないだけでなく、すでに入居している他の入居者への影響も考慮されているのではないかと推測される。

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

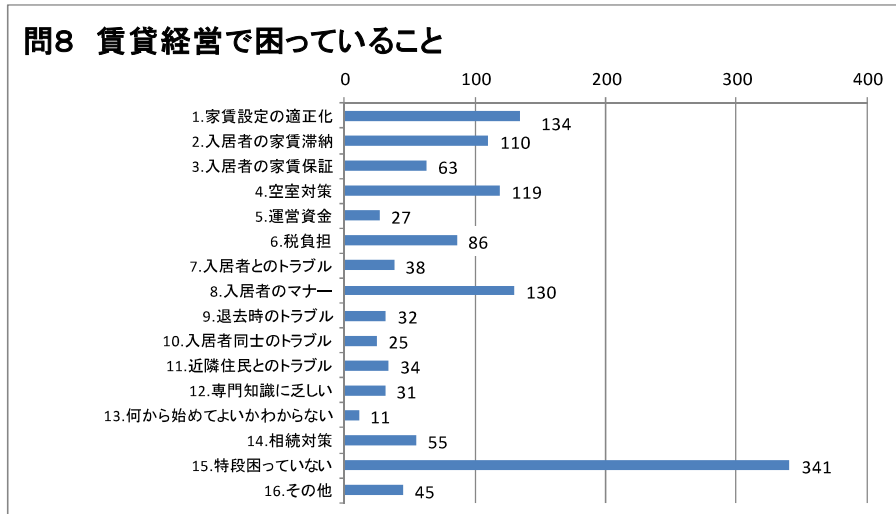
※回答者数: 802



【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

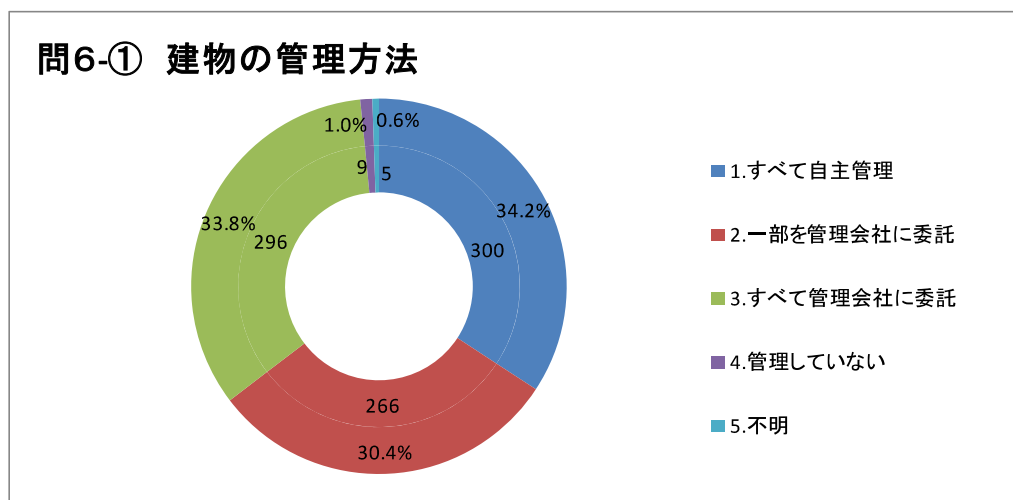
事業者ヒアリングにより「庭の手入れ、鍵の管理全てご自身でやりたいオーナーがいる。ご自身で入居者を搜している方もいる。チラシを作っている。ネットで物件のあたりを付ける時代にこのようなやり方では決まらない。」との意見があった。

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。

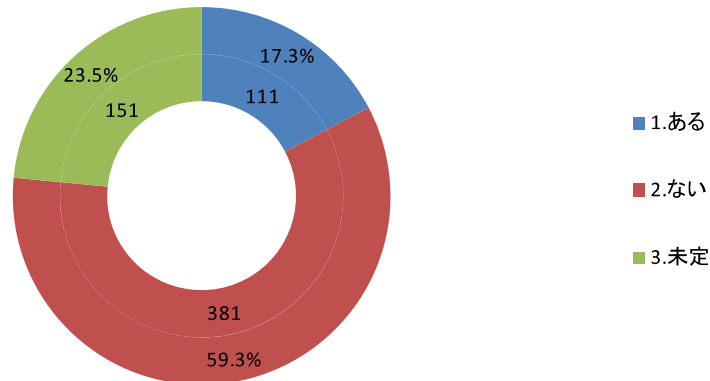
所有者意向調査によると、外国人の受け入れ方針がないとの回答が約 6 割あり、外国人に対する需給ギャップが空き室化の一因になっていると考えられる。

【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

問5-⑥ 外国人がいる世帯の受入方針



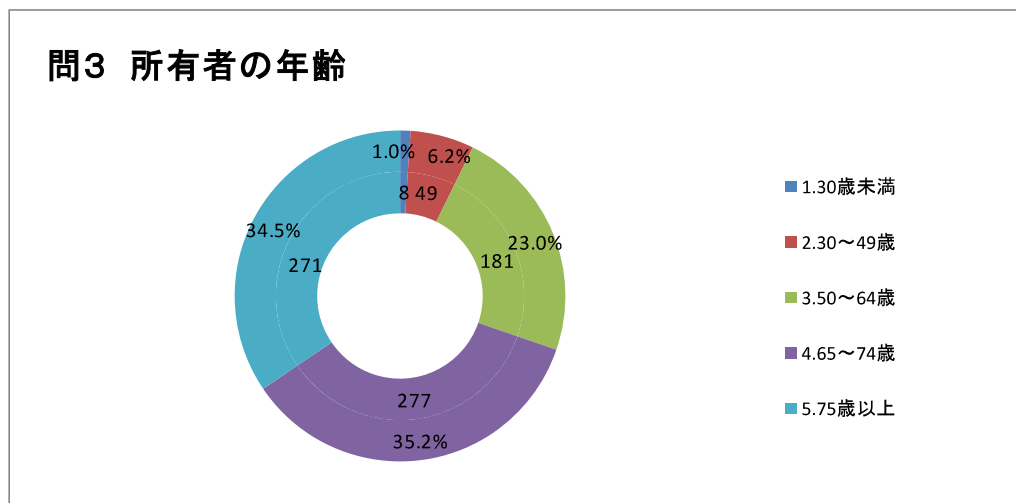
(イ)所有者の高齢化

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。

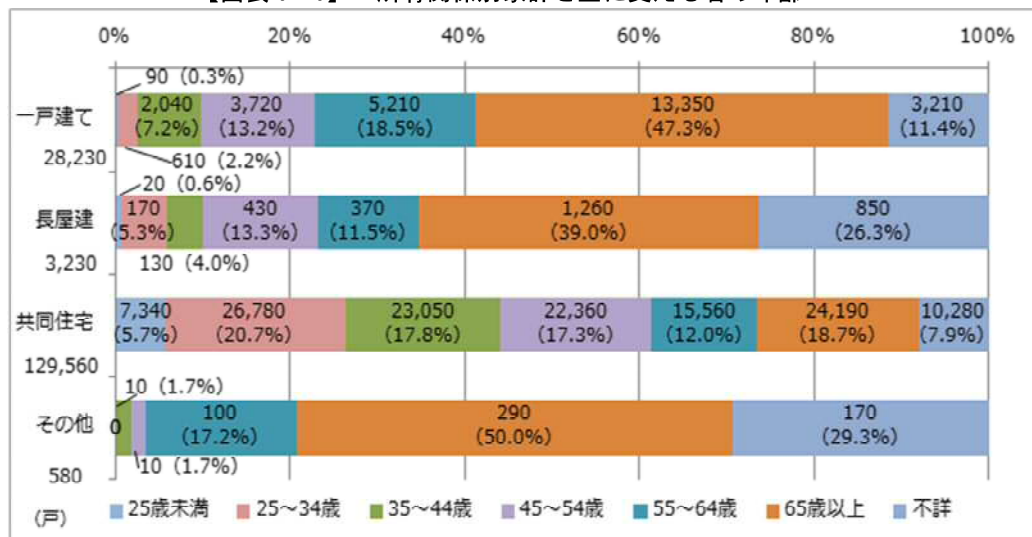
事業者ヒアリングによると、家賃値下げに応じない、リフォームや建て替えを行わない、入居審査が厳しいのは老朽化した物件やオーナーが高齢者の場合に多いという声も聞かれており、高齢者であることが新規投資等に消極的になっている状況が空き室の発生につながっている面がうかがえる。

【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

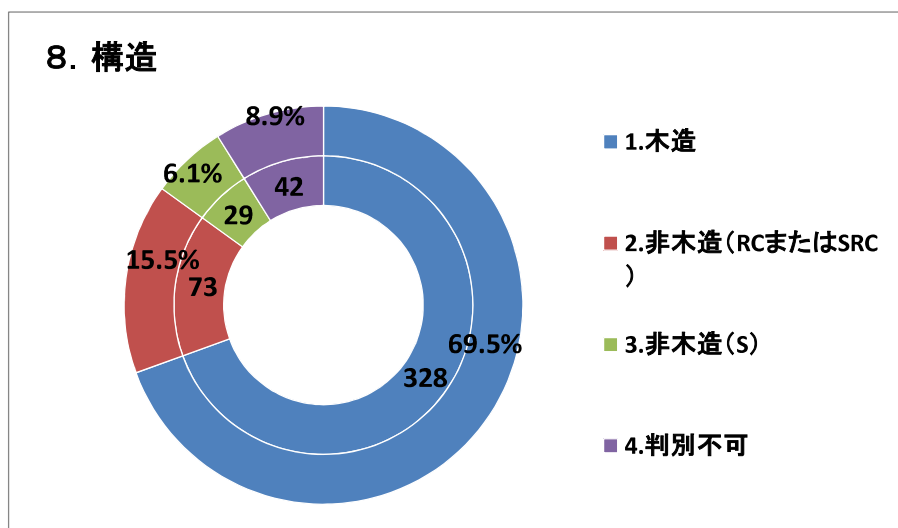
a. 木造、単身、築年の古い賃貸住宅

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。

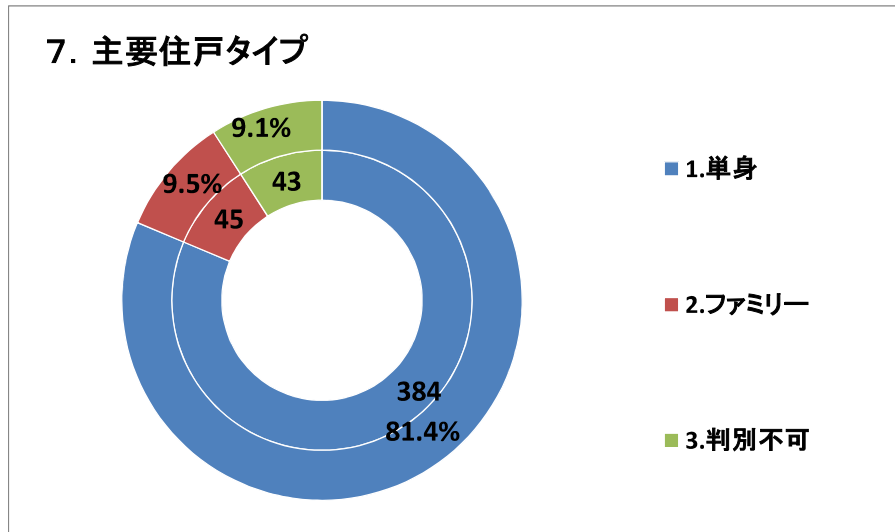
また、所有者意向調査によると、「昭和 45 年以前」（築 47 年以上）との回答が 135 件（約 14%）、「昭和 46～昭和 55 年」（築 37～46 年）が 144 件（約 15%）となり、合計 279 件（約 29%）が築 37 年以上経過していることが分かった。

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

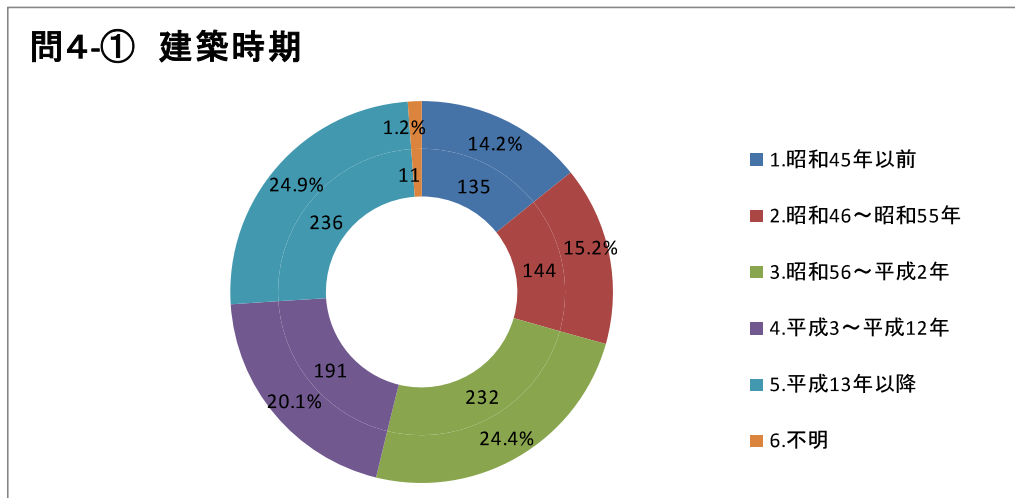


【図表 6-28】 現地調査：主要住戸タイプ



【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	■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	■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	■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	■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	■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		■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		■人気のある J R 沿線に対して J R 沿線以外の地域の需要喚起が課題（事業者ヒアリングより）
	建物	木造、単身、築年の古い賃貸住宅	■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	■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)
(エ)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）。

(イ) 建物の自己使用比率

a. 管理意識について

- 総会及び理事会の出席率については、自己使用比率の低いマンションの方が、出席率が低かった（通し番号 5～7、13～15）。
- 役員・理事を引き受けない理由として、自己使用比率の低いマンションの方が、関心がないから、引き受けると損をするから、何をしたらいいのかわからないから、との回答が多かった（通し番号 46、48～49）。
- 管理上の課題として、自己使用比率の低いマンションの方が、特段困っていない

とする回答が少なかった（通し番号 42）。自己使用比率の低いマンションの方が、管理上の何らかの課題を抱えているケースが多かったと言える。課題の内容としては、管理規約の内容が不十分、不在の区分所有者が管理に非協力的である、建物の老朽化が進んでいる、配管等の設備の老朽化が進んでいるの回答比率が高かった（通し番号 26～27、36～38）。

- 大規模修繕工事に向けた課題として、自己使用比率が低いマンションの方が、区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない、賃貸化などで不在の区分所有者が多く修繕に関心が低いなど、管理意識の低さが課題となっていることが明らかにしている（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）役員等がいない、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

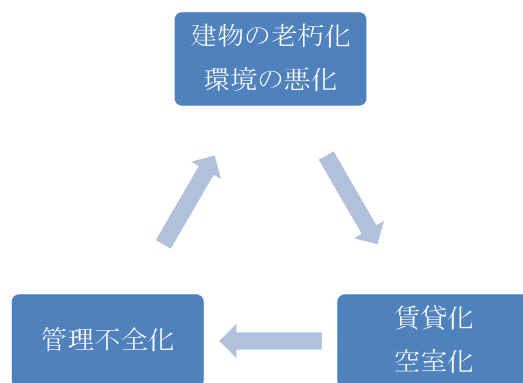
- 65 歳以上が中心のマンションの方が、今後の老朽化、劣化への対応について、建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物をできるだけ長く使うとの回答比率が高かった（通し番号 82）。

(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

