付属資料１　空き家等現地調査票

H28.10.21修正版

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。

No	判定	調査項目	選択肢						
1	調査対象物件	基礎情報	1．あり			2．なし（空き地等⇒調査終了）			
2	調査実施状況（不可⇒調査終了）	基礎情報	1．可	2．不可【調査拒否】		3．不可【敷地外からの外観目視不可】	4．不可【その他】（　　）		
3	建築物の用途	基礎情報	1．戸建て住宅			2．店舗兼住宅			
4	空き家判定	生活感の有無	1．あり ⇒No.5⇒No.10			2．なし ⇒No.6～10を確認			
5	空き家判定	生活感ありの理由	1．住人確認	2．生活音	3．洗濯物	4．植栽	5．自動車／自転車	6．その他（　）	
6	空き家判定	表札・名札・看板の状況 空き家の当否	1．あり	2．なし	ありの場合	1．氏名（　　）		2．読めない／記載がない	
7	空き家判定	郵便受けの状況 空き家の当否	1．あり	2．なし	3．確認不可	ありの場合	1．正常	2．郵便物放置	3．塞がれている
8	空き家判定	電気メーターの状況 空き家の当否	1．あり	2．なし	3．確認不可	ありの場合	1．稼働中	2．停止	3．判別不可
9	空き家判定	売り看板／貸し看板の有無	1．あり			2．なし			
10	空き家判定	**判定結果**	**1．空き家**			**2．居住中** ⇒調査終了			
11	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	構造 基礎情報	1．木造	2．非木造(RC・SRC構造)		3．非木造(S構造)	4．判別不可		
12	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	階層 基礎情報	1．平屋			2．２階以上			
13	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	施錠 1－2基準 1 ※最高点をその物件の採用値とする ※築年は別途登記情報等より情報取得する	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		3．出入口・窓が施錠されていない			
			4．出入口・窓が開いている	5．何者かが内部に入った形跡がある		3．判別不可			
14	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	基礎の状況 1－1基準 1	1．基礎なし	2．玉石	3．その他	4．確認不可			
15	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	柱・外壁の傾斜 1－1基準 2 建物の状態の判定 「豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例施行規則（平成26年6月30日 規則第50号）の管理不全な状態の判断基準に準拠	1．傾斜なし	2．わずかに傾斜（概ね1/120以下）		3．少し傾斜（概ね1/120超 1/60未満）			
			4．だいぶ傾斜（概ね1/60以上 1/20未満）	5．明らかに傾斜（概ね1/20以上）		6．確認不可			
16	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	①　破損箇所	1．あり	2．なし⇒No.20へ		3．確認不可⇒No.20へ			
			ありの場合の破損部位	1．門扉	2．塀	3．擁壁	4．屋根	5．外壁材	6．樋（とい）	7．窓枠・窓ガラス	8．その他
			その他の場合	1．雨戸	2．屋外階段	3．ベランダ	4．看板	5．アンテナ	6．カーポート	7．物置	8．その他（　）
17	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	②　非構造部材の落下のおそれ 1－1基準 3 ※破損箇所でチェックが入った各部位について判定 ※【鉛直面】 or【上裏】は「みなしルール」に基づき一律判定	1．あり	2．なし		3．確認不可			
			みなしルール	1．門扉【鉛直面】	2．塀【鉛直面】	3．擁壁【鉛直面】		5．外壁材【鉛直面】	6．樋(とい)【上裏】	7．窓枠・窓ガラス【鉛直面】	8．その他
			その他の場合	1．雨戸【鉛直面】	2．屋外階段【上裏】	3．ベランダ【上裏】	4．看板【上裏】	5．アンテナ【上裏】	6．カーポート【上裏】	7．物置【鉛直面】	8．その他（　）【写真判定】
18	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	③　剥落物・落下した形跡 1－1基準 4 ※破損箇所でチェックが入った各部位について判定 【表面積の目安】小 ＝ 概ね約25㎡以下 大 ＝ 概ね約25㎡超 ※位置・大きさは最高点をその物件の採用値とする	1．あり	2．なし		3．確認不可			
19	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	ありの場合の位置・大きさ	1．隣地側／表面積：小	2．隣地側／表面積：大					
			3．道路側／表面積：小	4．道路側／表面積：大					
20	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	④　外壁の状況 1－1基準 5　※①で「外壁」を選択した場合のみ	1．壁体を貫通する穴なし	2．壁体を貫通する穴あり		3．確認不可			
21	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	⑤　屋根 1－1基準 6　※①で「屋根」を選択した場合のみ	1．屋根葺き材に一部剥落・ズレ	2．屋根葺き材に著しい剥離・ズレ／軒の一部が崩落	3．屋根又は床に穴がある／落ちている	4．確認不可			
22	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	①　樹木・枝葉	1．あり	2．なし⇒No.24へ		3．確認不可⇒No.24へ			
23	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	②　繁茂の状況 1－2基準 2　※①で「あり」を選択した場合のみ	1．正常	2．繁茂（道路・敷地外にはみ出しなし）	3．繁茂（道路・敷地外にはみ出しあり）	4．繁茂（道路・敷地外にはみ出し＋通行障害）			
24	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	③　樹木の影響 1－1基準 7　※①で「あり」を選択した場合のみ	1．樹木・枝葉がガラス面に接触なし	2．樹木・枝葉が建物隣地側のガラス面に接触あり	3．樹木・枝葉が建物道路側のガラス面に接触あり	4．確認不可			
25	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	④　樹木による損傷 1－2基準 2　※①で「あり」を選択した場合のみ	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			
26	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	①　可燃物の敷地内放置 1－2基準 2	1．あり	2．なし		3．確認不可			
27	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	②　建物内の可燃物 1－2基準 2　※建物破損箇所・樹木による損傷がある場合のみ	1．損傷箇所から内部の可燃物が目視可	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			
28	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	道路の幅員（目視） 基礎情報	1．幅員 4m以上	2．幅員 4m未満		3．軽自動車通行不可（２m未満）			
29	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	接道間口の状況（目視） 基礎情報	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．無接道		
30	状態判定（空き家判定で「空き家」の場合）	駐車場スペースの状況 基礎情報	1．あり	2．なし	3．確認不可	ありの場合	1．1台分あり	2．2台分以上あり	

＜備考欄＞

H28.11.7修正版

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。

No	判定	調査項目	選択肢							
1		調査対象物件	1．あり			2．なし（空き地等⇒調査終了）				
2		調査実施状況（不可⇒調査終了）　基礎情報	1．可	2．不可【調査拒否】	3．不可【敷地外からの外観目視不可】	4．不可【その他】（　　）				
3		建物銘板　基礎情報	1．あり	2．なし	ありの場合	1．建物名（　　）	2．読めない／記載がない			
4		管理会社表示板　基礎情報	1．あり	2．なし	ありの場合	1．管理会社名（　　） 2．連絡先（　　）	3．読めない／記載がない			
5		入居者募集看板	1．あり			2．なし				
6	空き室判定	第一次判定結果	1．総室数	（　　）室	2．空き室数	（　　）室	3．判定不可 理由（　　）			
		判定根拠　総室数　総戸数・空き室数の判定	1．集合郵便受け	2．バルコニー隔て板	3．玄関ドア					
		判定根拠　空き室数　総戸数・空き室数の判定	1．集合郵便受け	2．カーテン	3．ガスメーター	4．電気メーター				
7		主要住戸タイプ	1．単身（　　）室	2．ファミリー（　　）室	3．判別不可					
8	状態判定（空き室判定で空室率30%超の場合）	構造	1．木造	2．非木造(RC・SRC構造) ※7F以上	3．非木造(S構造) ※スーパー・商業施設	4．判別不可				
9		階層	1．低層（1～2階）	2．中高層（3～6階）	3．高層（7階～19階）	4．超高層（20階以上）				
10		施錠 1－2基準 1 ※最高点をその物件の採用値とする ※築年は別途登記情報等より情報取得する	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	3．出入口・窓が施錠されていない					
			4．出入口・窓が開いている	5．何者かが内部に入った形跡がある	3．判別不可					
11		基礎の状況 1－1基準 1　建物の状態の判定	1．基礎なし	2．玉石	3．その他	4．確認不可				
12		柱・外壁の傾斜 1－1基準 2　建物の状態の判定	1．傾斜なし	2．わずかに傾斜 （概ね1/120以下）	3．少し傾斜 （概ね1/120超 1/60未満）					
			4．だいぶ傾斜 （概ね1/60以上 1/20未満）	5．明らかに傾斜 （概ね1/20以上）	6．確認不可					
13		①　破損箇所　建物の状態の判定	1．あり（○）	2．なし（×）	3．確認不可（△）					
			ありの場合の破損部位	1．門扉	2．塀	3．擁壁	4．屋根	5．外壁材	6．樋（とい）	7．窓枠・窓ガラス	8．その他
			その他の場合	1．雨戸	2．屋外階段	3．ベランダ	4．看板	5．アンテナ	6．カーポート	7．物置	8．その他（　　）
14		②　非構造部材の落下のおそれ 1－1基準 3 ※破損箇所でチェックが入った各部位について判定 ※【鉛直面】 or【上裏】は「みなしルール」に基づき一律判定	1．あり（○）	2．なし（×）	3．確認不可（△）					
			みなしルール	1．門扉【鉛直面】	2．塀【鉛直面】	3．擁壁【鉛直面】		5．外壁材【鉛直面】	6．樋(とい)【上裏】	7．窓枠・窓ガラス【鉛直面】	8．その他
			その他の場合	1．雨戸【鉛直面】	2．屋外階段【上裏】	3．ベランダ【上裏】	4．看板【上裏】	5．アンテナ【上裏】	6．カーポート【上裏】	7．物置【鉛直面】	8．その他（　）【写真判定】
15		③　剥落物・落下した形跡 1－1基準 4 ※破損箇所でチェックが入った各部位について判定 【表面積の目安】小 ＝ 概ね約25cm²以下 大 ＝ 概ね約25cm²超 ※位置・大きさは最高点をその物件の採用値とする	1．あり	2．なし	3．確認不可					
16			ありの場合の位置・大きさ	1．隣地側／表面積：小	2．隣地側／表面積：大					
				3．道路側／表面積：小	4．道路側／表面積：大					
17		④　外壁の状況 1－1基準 5　※①で「外壁」を選択した場合のみ	1．壁体を貫通する穴なし	2．壁体を貫通する穴あり	3．確認不可					
18		⑤　屋根 1－1基準 6　※①で「屋根」を選択した場合のみ	1．屋根葺き材に一部剥落・ズレ	2．屋根葺き材に著しい剥離・ズレ／軒の一部が崩落	3．屋根又は床に穴がある／落ちている	4．確認不可				
19		①　樹木・枝葉	1．あり	2．なし⇒No.22へ	3．確認不可⇒No.22へ					
20		②　繁茂の状況 1－2基準 2　※①で「あり」を選択した場合のみ	1．正常	2．繁茂 （道路・敷地外にはみ出しなし）	3．繁茂 （道路・敷地外にはみ出しあり）	4．繁茂 （道路・敷地外にはみ出し＋通行障害）				
21		③　樹木の影響 1－1基準 7　※①で「あり」を選択した場合のみ	1．樹木・枝葉がガラス面に接触なし	2．樹木・枝葉が建物隣地側のガラス面に接触あり	3．樹木・枝葉が建物道路側のガラス面に接触あり	4．確認不可				
22		④　樹木による損傷 1－2基準 2　※①で「あり」を選択した場合のみ	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		①　可燃物の敷地内放置 1－2基準 2	1．あり	2．なし	3．確認不可					
24		②　建物内の可燃物 1－2基準 2　※建物破損箇所・樹木による損傷がある場合の	1．損傷箇所から内部の可燃物が目視可	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（目視）　基礎情報	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（目視）　基礎情報	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．無接道			
27		駐車場スペースの状況　基礎情報	1．あり	2．なし	3．確認不可	ありの場合	1．1台分あり	2．2台分以上あり		

＜備考欄＞

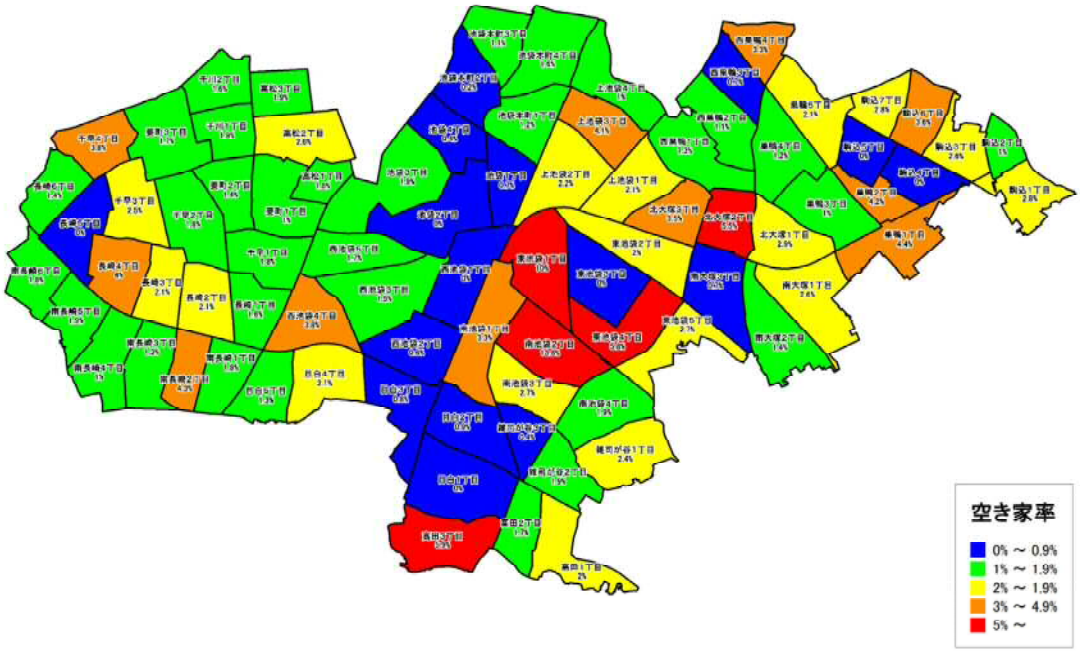
付属資料２　現地調査結果

1. 戸建て住宅

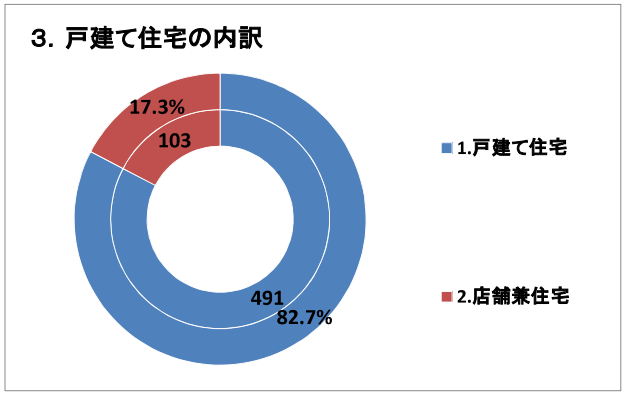
（1） 町丁目別の空き家率

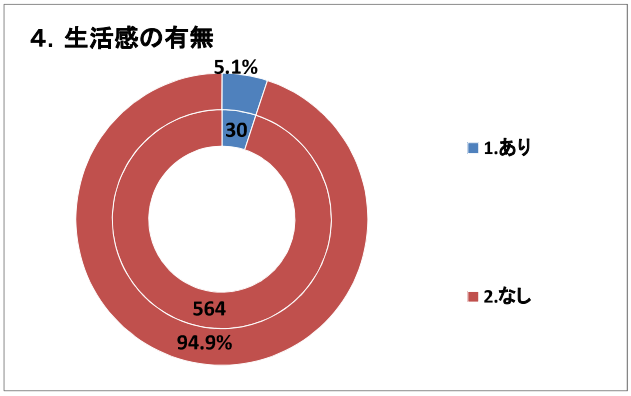
町丁目	空き家率	町丁目	空き家率	町丁目	空き家率	町丁目	空き家率
駒込１丁目	2.8%	上池袋１丁目	2.1%	池袋本町１丁目	1.2%	長崎１丁目	1.6%
駒込２丁目	1.0%	上池袋２丁目	2.2%	池袋本町２丁目	0.2%	長崎２丁目	2.1%
駒込３丁目	2.6%	上池袋３丁目	4.1%	池袋本町３丁目	1.1%	長崎３丁目	2.1%
駒込４丁目	0.0%	上池袋４丁目	1.0%	池袋本町４丁目	1.6%	長崎４丁目	4.0%
駒込５丁目	0.0%	東池袋１丁目	10.0%	雑司が谷１丁目	2.4%	長崎５丁目	0.0%
駒込６丁目	3.6%	東池袋２丁目	2.0%	雑司が谷２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

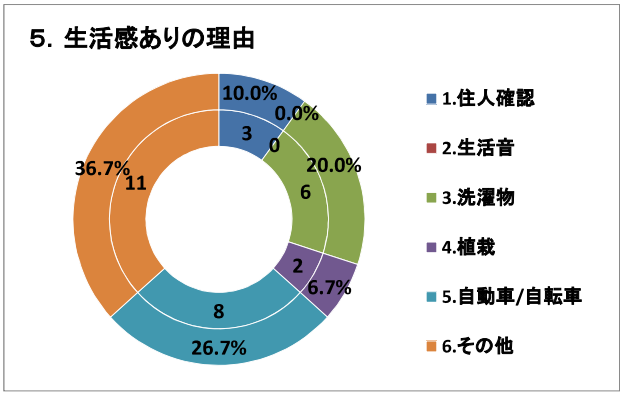
（2） 区内の空き家の状況

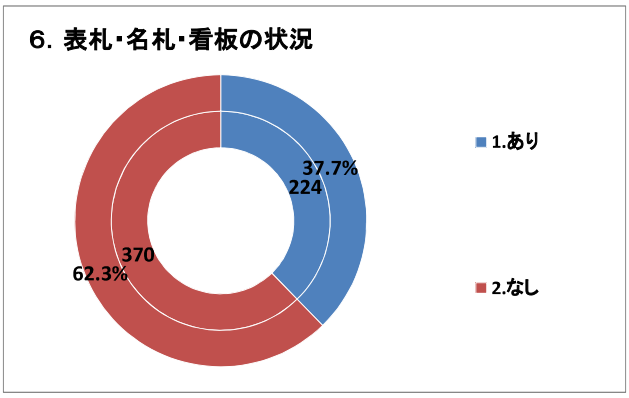


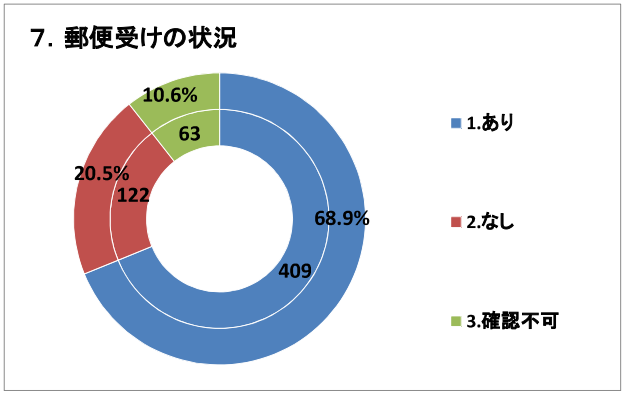
（3） 詳細調査結果（戸建て住宅）
戸建て住宅の空き家　　594 件

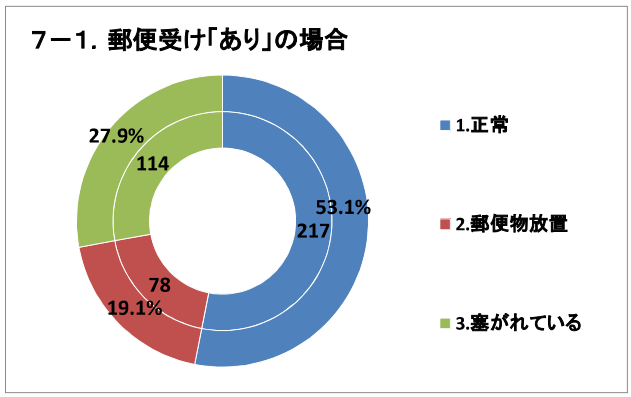


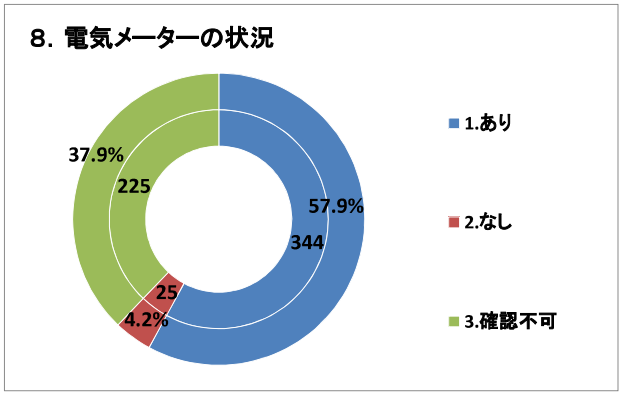


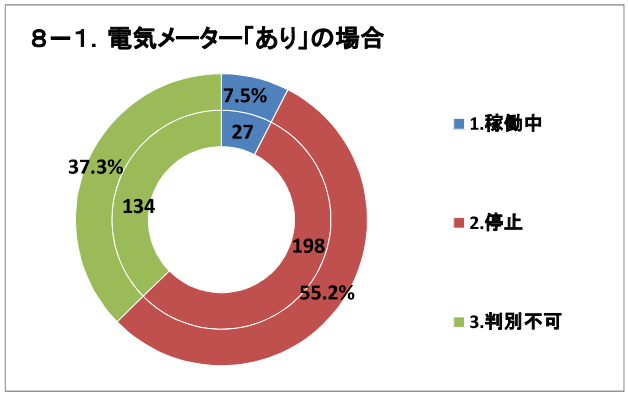


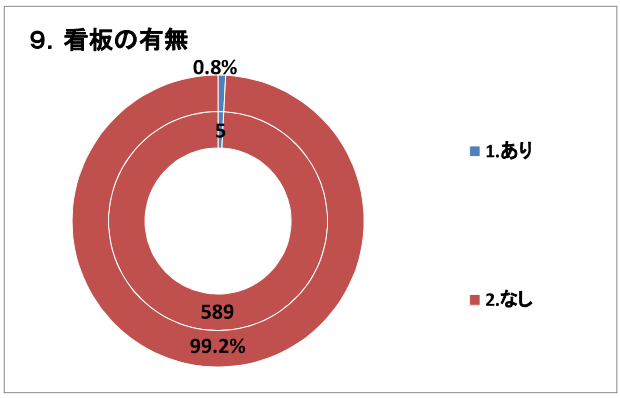


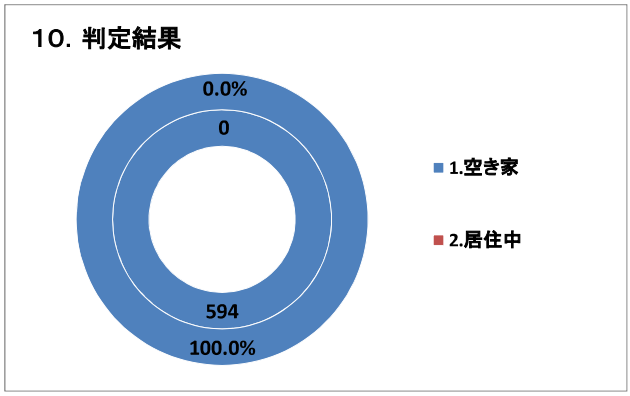


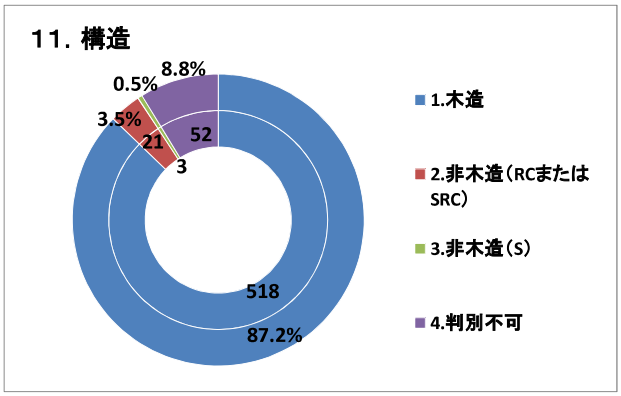


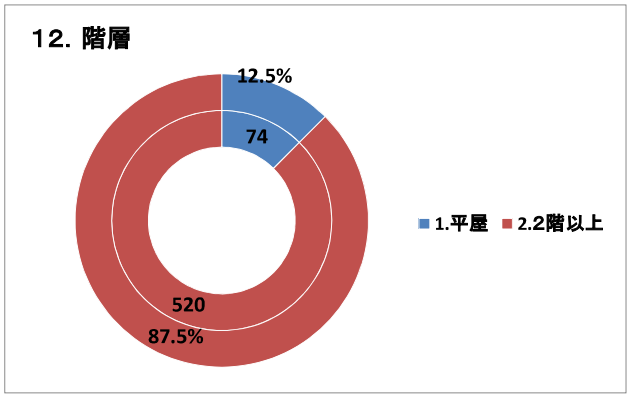


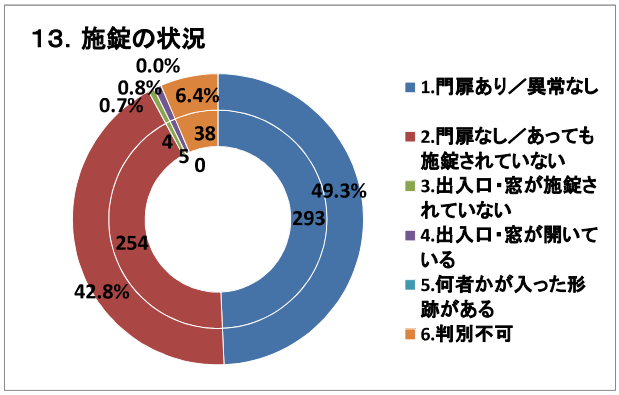


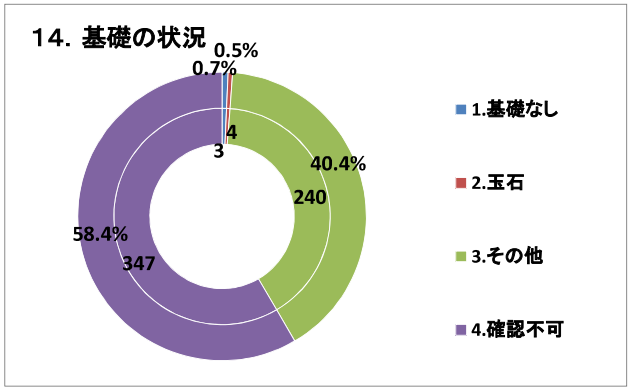


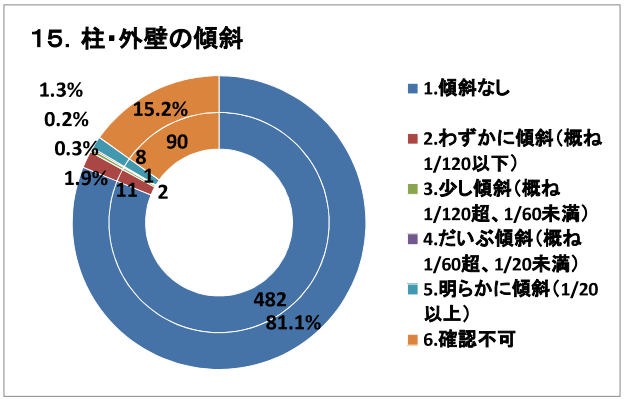


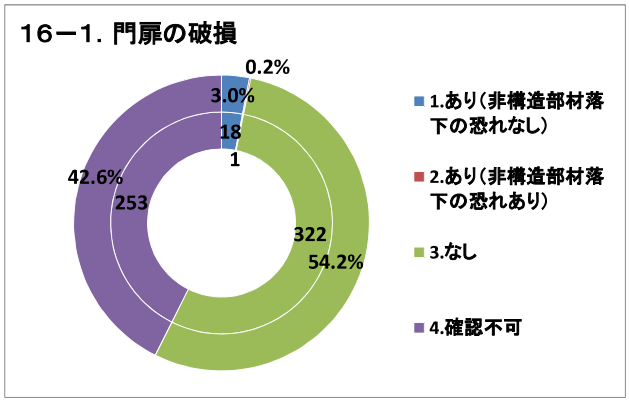




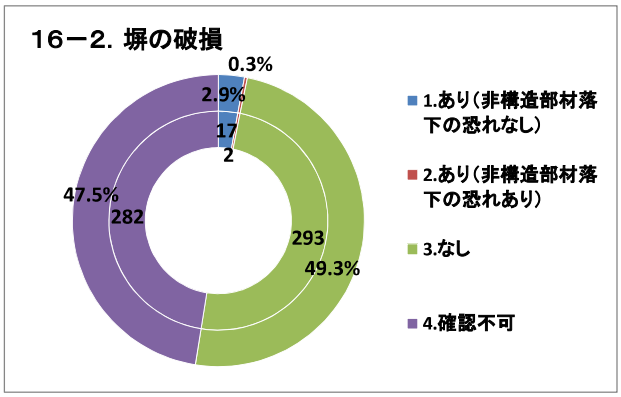


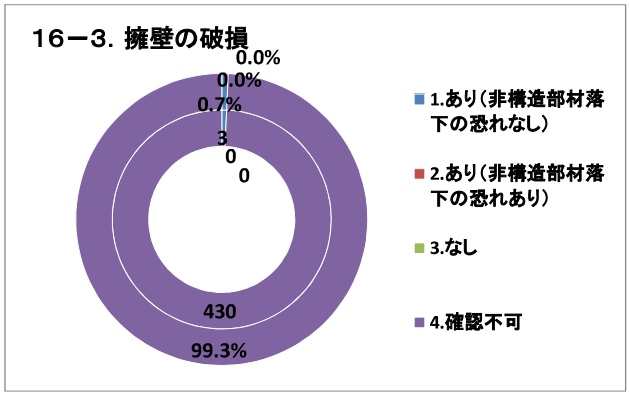


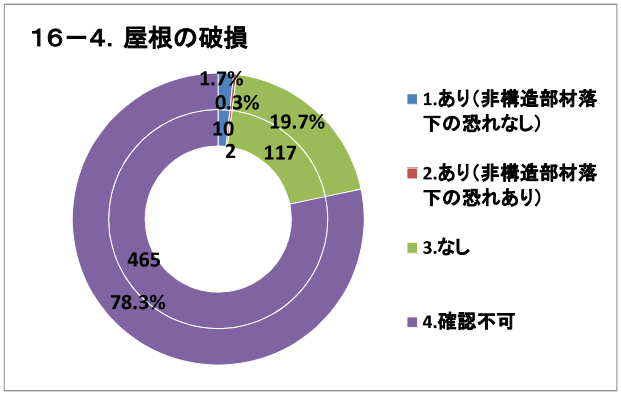


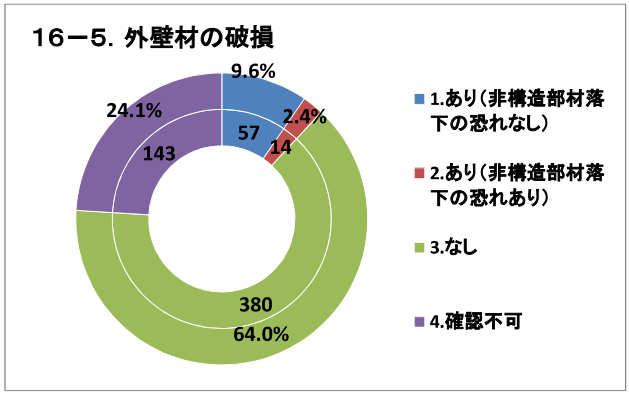


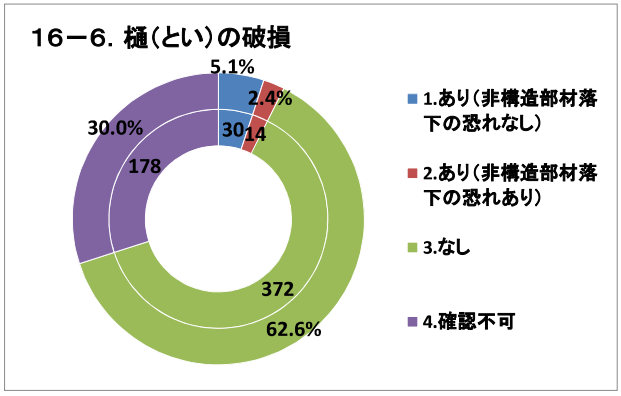
（注）No.16「破損箇所」とNo.17「非構造部材の落下の恐れ」を同時に確認した。

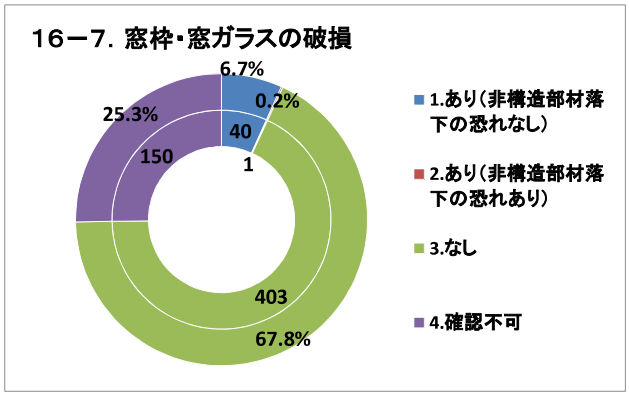

16－2. 塀の破損
0.3%
2.9%
17
2
47.5%
282
293
49.3%
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可

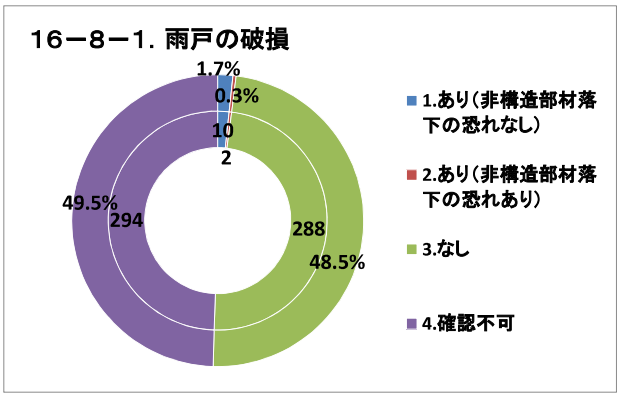

16－3. 擁壁の破損
0.0%
0.0%
0.7%
3
0
0
430
99.3%
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可

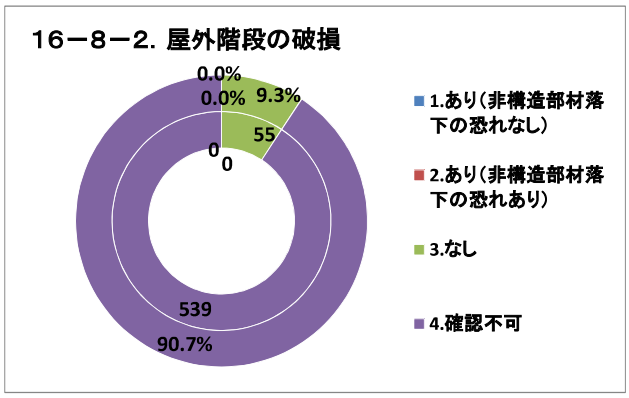

16－4. 屋根の破損
1.7%
0.3%
10
2
19.7%
117
465
78.3%
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可

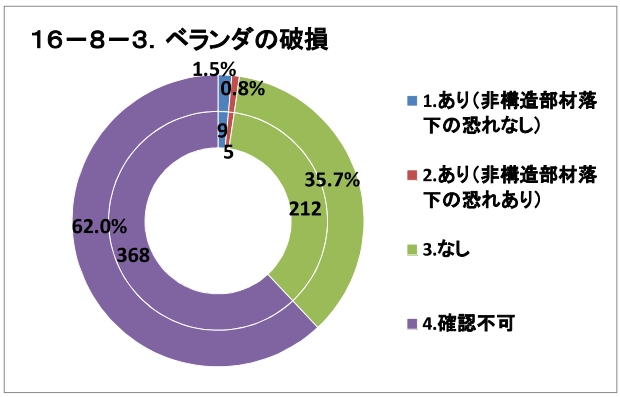

16－5. 外壁材の破損
9.6%
24.1%
2.4%
57
14
143
380
64.0%
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可

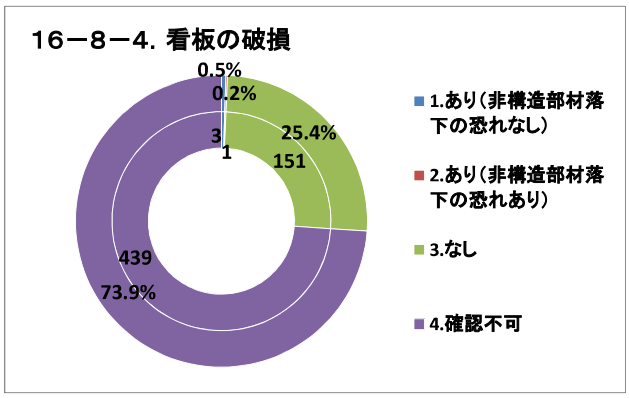

16－6. 樋（とい）の破損
5.1%
2.4%
30.0%
30
14
178
372
62.6%
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可

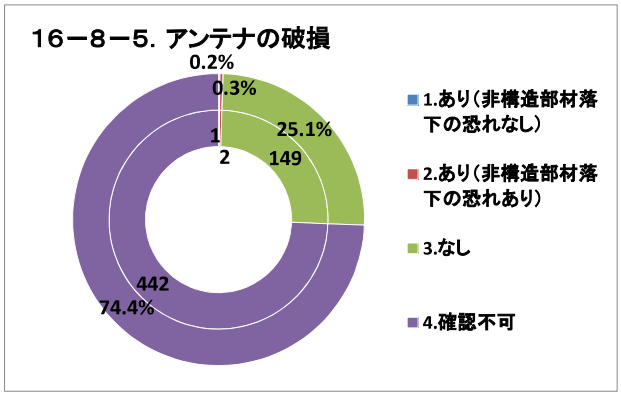

16－7. 窓枠・窓ガラスの破損
6.7%
0.2%
25.3%
40
1
150
403
67.8%
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可

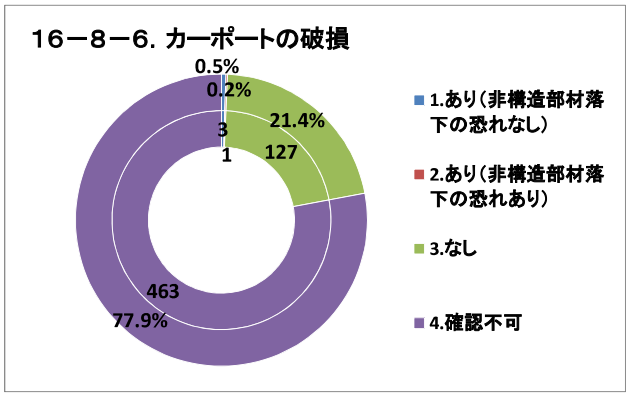

16－8－1. 雨戸の破損
1.7%
0.3%
10
2
49.5%
294
288
48.5%
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可

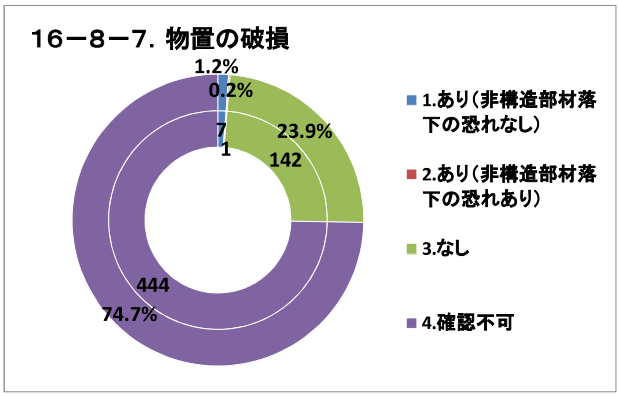

16－8－2. 屋外階段の破損
0.0%
0.0%
9.3%
55
0
0
539
90.7%
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可

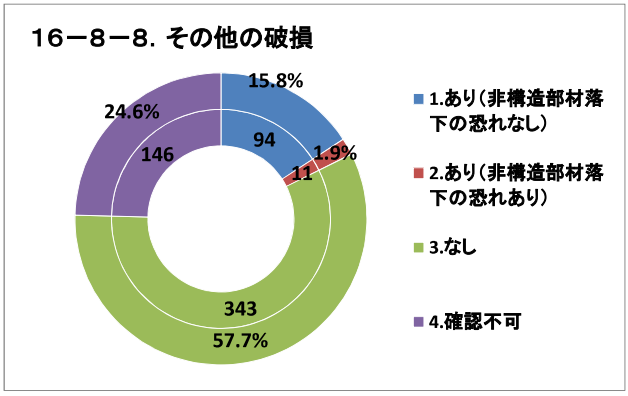

16－8－3. ベランダの破損
1.5%
0.8%
9
5
35.7%
212
62.0%
368
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可

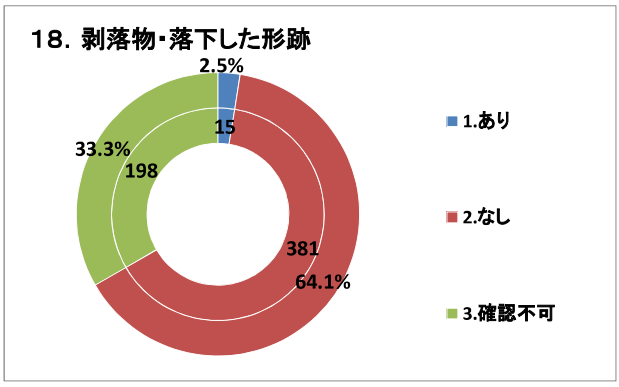

16－8－4. 看板の破損
0.5%
0.2%
3
1
25.4%
151
439
73.9%
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可

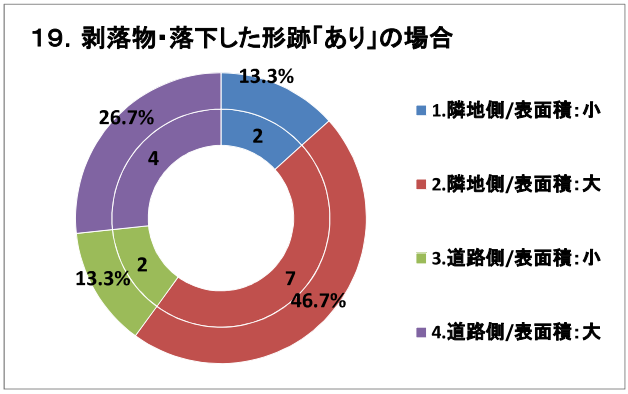

16－8－5. アンテナの破損
0.2%
0.3%
1
2
25.1%
149
442
74.4%
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可


16－8－6. カーポートの破損
0.5%
0.2%
3
1
21.4%
127
463
77.9%
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可

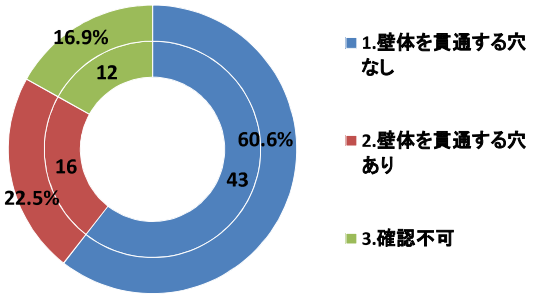

16－8－7. 物置の破損
1.2%
0.2%
7
1
23.9%
142
444
74.7%
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可


16－8－8. その他の破損
15.8%
24.6%
94
146
1.9%
11
343
57.7%
1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
3.なし
4.確認不可

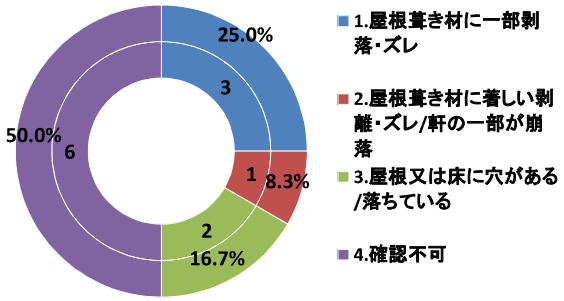

18. 剥落物・落下した形跡
2.5%
15
33.3%
198
381
64.1%
1.あり
2.なし
3.確認不可


19. 剥落物・落下した形跡「あり」の場合
13.3%
26.7%
2
4
2
13.3%
7
46.7%
1.隣地側/表面積：小
2.隣地側/表面積：大
3.道路側/表面積：小
4.道路側/表面積：大

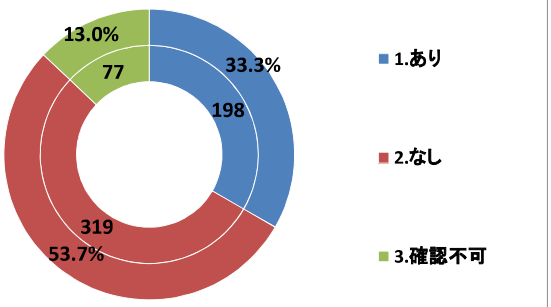
20. 外壁の状況



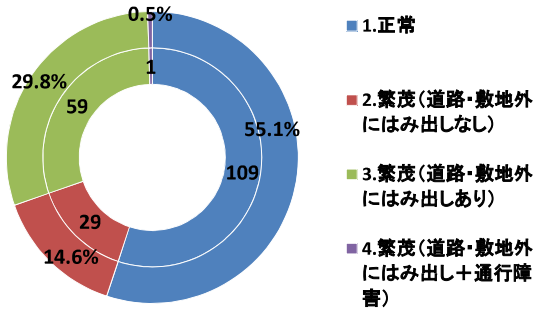
21. 屋根の状況



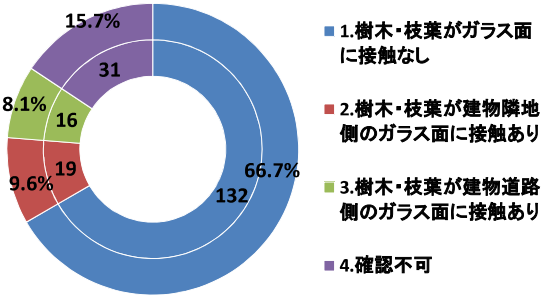
22. 樹木・枝葉



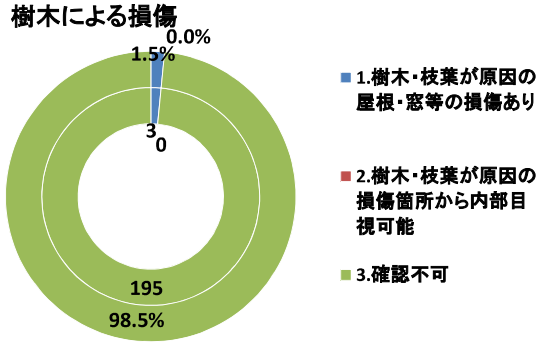
23. 繁茂の状況



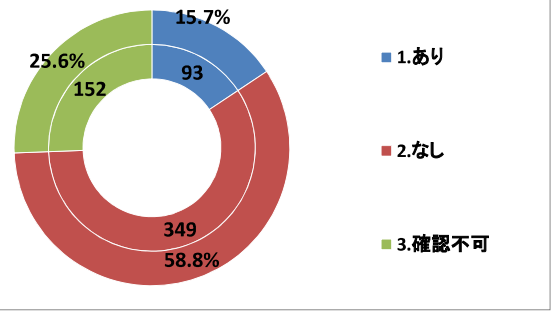
24. 樹木の影響



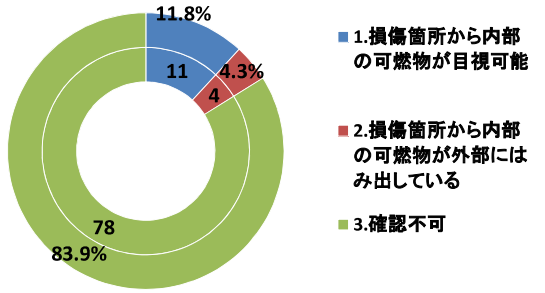
25. 樹木による損傷

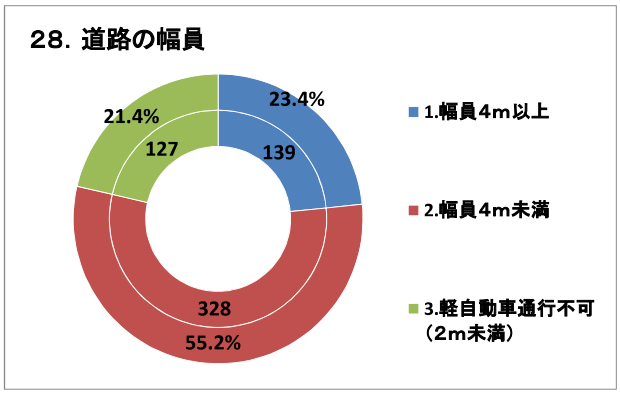


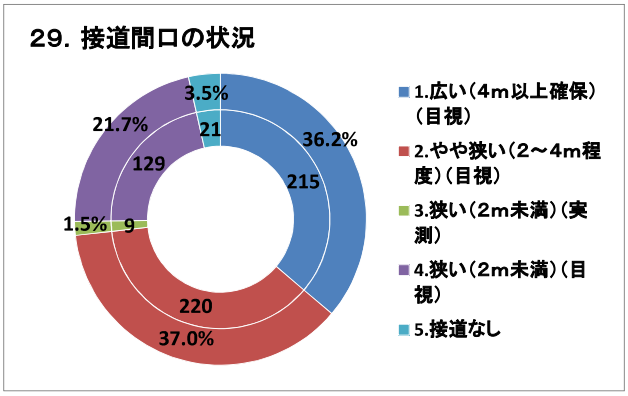
26. 可燃物の敷地内放置

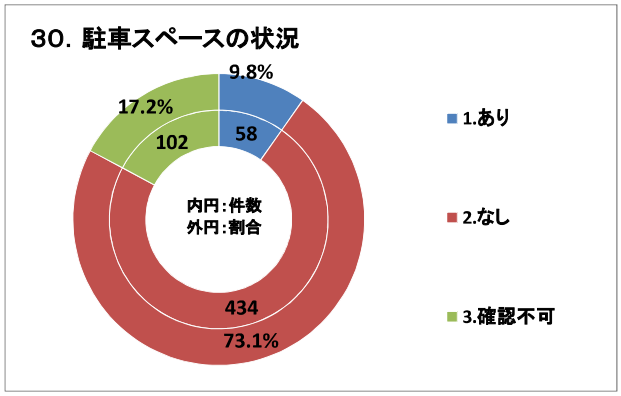


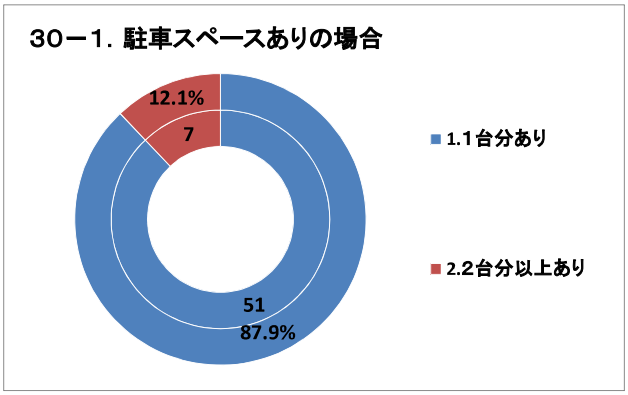
27. 建物内の可燃物




28. 道路の幅員
23.4%
139
21.4%
127
328
55.2%
1.幅員4m以上
2.幅員4m未満
3.軽自動車通行不可（2m未満）


29. 接道間口の状況
3.5%
21
21.7%
129
36.2%
215
1.5%
9
220
37.0%
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


30. 駐車スペースの状況
9.8%
58
17.2%
102
内円：件数
外円：割合
434
73.1%
1.あり
2.なし
3.確認不可


30－1. 駐車スペースありの場合
12.1%
7
51
87.9%
1.1台分あり
2.2台分以上あり

2. 民間賃貸住宅等

(1) 全戸調査結果による空き室率

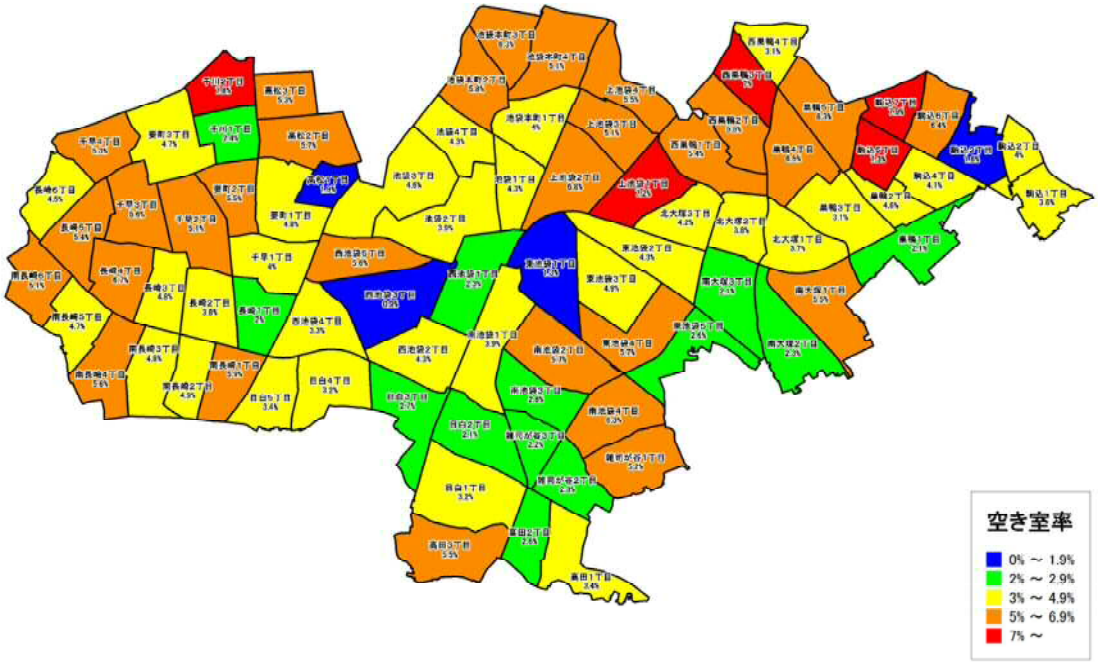
町丁目	空き室率												総計	総戸数	総空き室数	空き室率
	0	1～10	11～20	21～30	31～40	41～50	51～60	61～70	71～80	81～90	91～100	不明				
駒込1丁目	115	11	10	4	1	4	1	1				2	149	1,701	62	3.6%
駒込2丁目	81	3	10	4	1			2		1		3	105	919	37	4.0%
駒込3丁目	102	4	3	5		1						5	120	979	16	1.6%
駒込4丁目	18	3	2	1					1				25	394	16	4.1%
駒込5丁目	5	2											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		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	6	199	1,598	42	2.6%
南大塚1丁目	214	21	24	10	4	5	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%

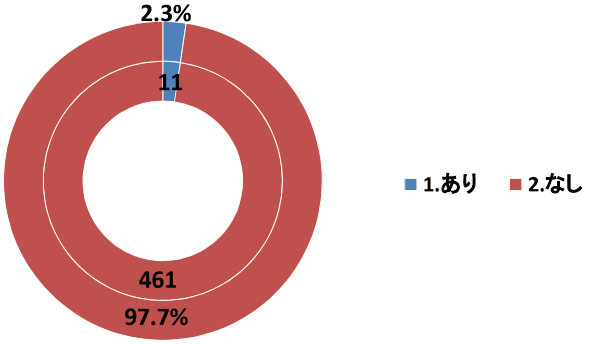
（注）空き家率は参考

（2） 区内の空き室の状況

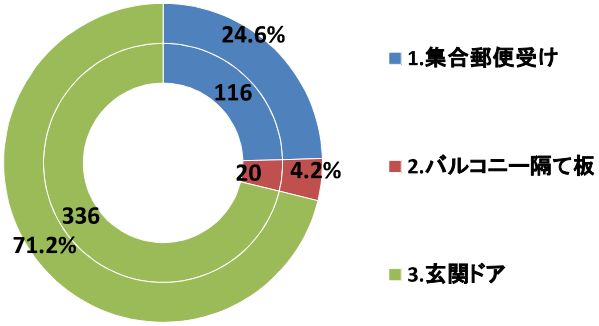


(3) 詳細調査結果(民間賃貸住宅等)
民間賃貸住宅等空き室率3割超物件　　472 件

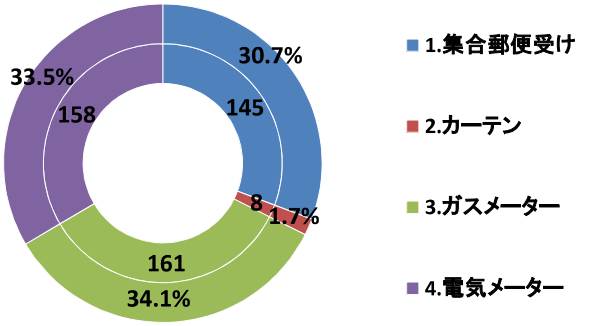
5. 入居者募集看板の有無



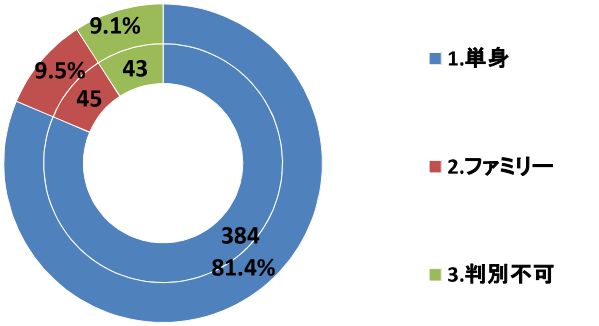
6－1. 総部屋数判定根拠



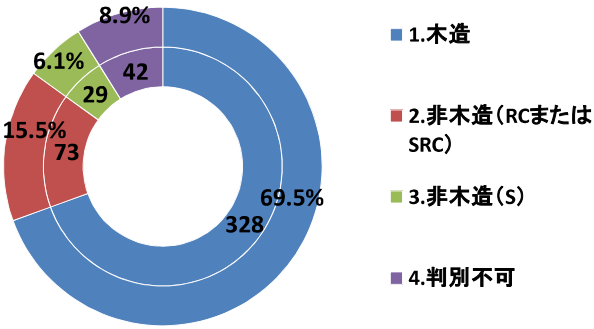
6－2. 空き部屋数判定根拠



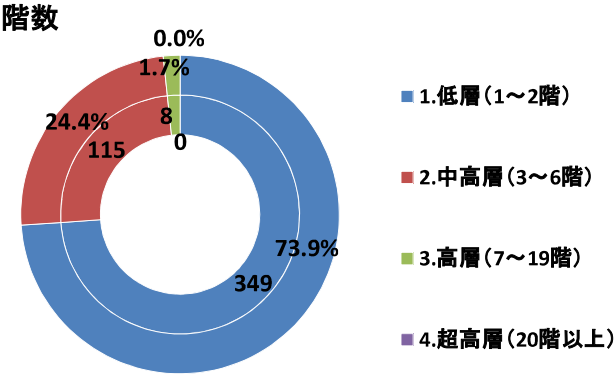
7. 主要住戸タイプ



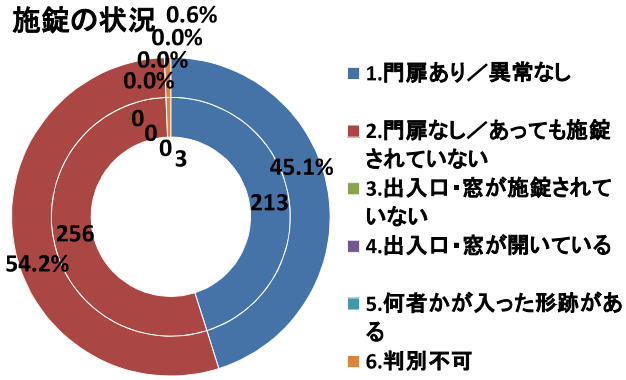
8. 構造



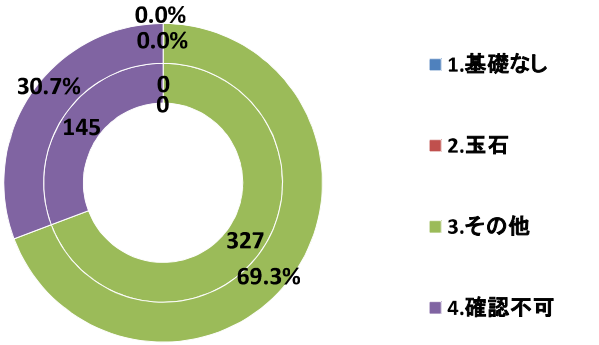
9. 階数



10. 施錠の状況

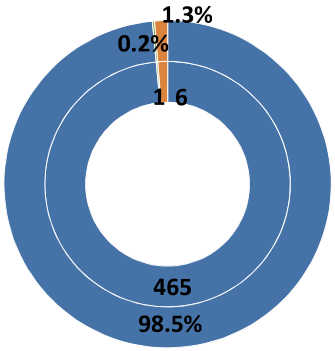


11. 基礎の状況



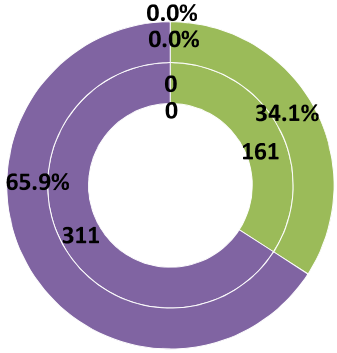
（注）No.13「破損箇所」とNo.14「非構造部材の落下の恐れ」を同時に確認した。

12. 柱・外壁の傾斜



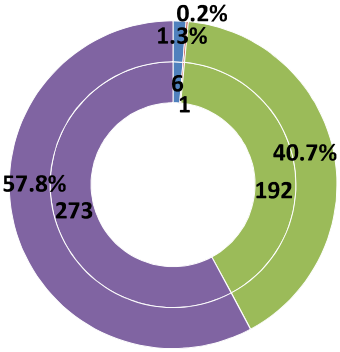
- 1.傾斜なし
- 2.わずかに傾斜（概ね1/120以下）
- 3.少し傾斜（概ね1/120超 1/60未満）
- 4.だいぶ傾斜（概ね1/60以上　1/20未満）
- 5.明らかに傾斜（概ね1/20以上）
- 6.確認不可

13－8－1. 雨戸の破損



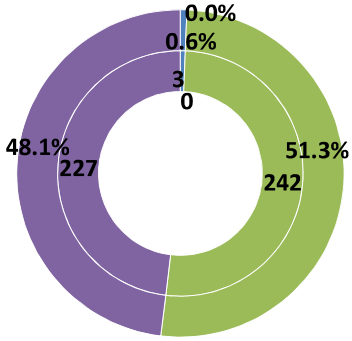
- 1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
- 2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
- 3.なし
- 4.確認不可

13－8－2. 屋外階段の破損



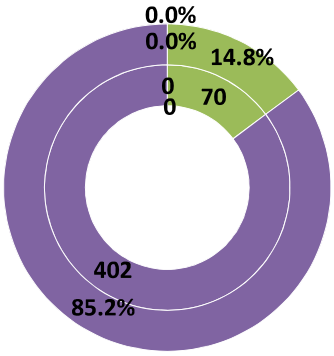
- 1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
- 2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
- 3.なし
- 4.確認不可

13－8－3. ベランダの破損



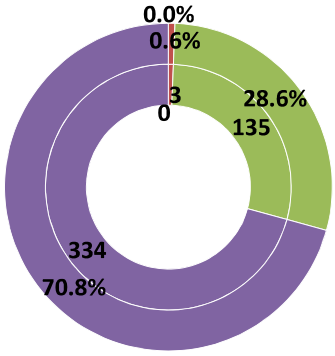
- 1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
- 2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
- 3.なし
- 4.確認不可

13－8－4. 看板の破損



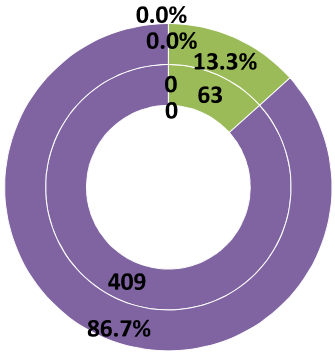
- 1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
- 2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
- 3.なし
- 4.確認不可

13－8－5. アンテナの破損



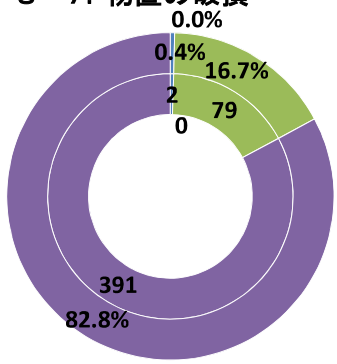
- 1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
- 2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
- 3.なし
- 4.確認不可

13－8－6. カーポートの破損



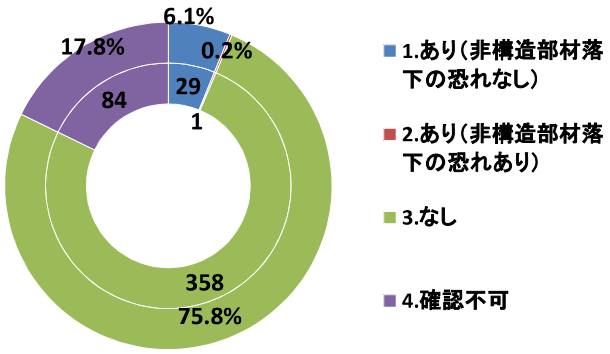
- 1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
- 2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
- 3.なし
- 4.確認不可

13－8－7. 物置の破損

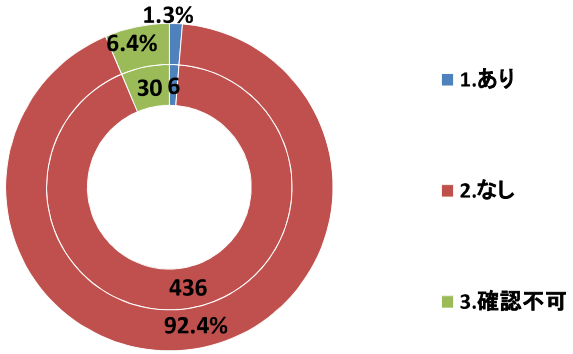


- 1.あり（非構造部材落下の恐れなし）
- 2.あり（非構造部材落下の恐れあり）
- 3.なし
- 4.確認不可

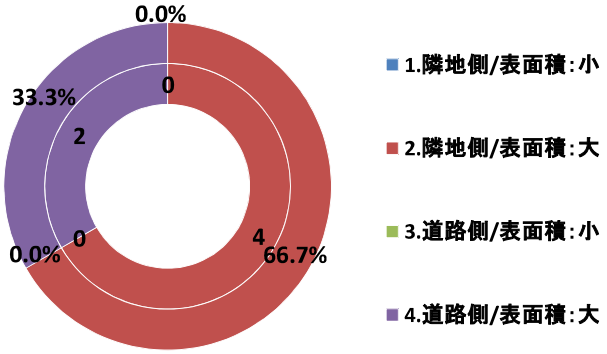
13－8－8. その他の破損



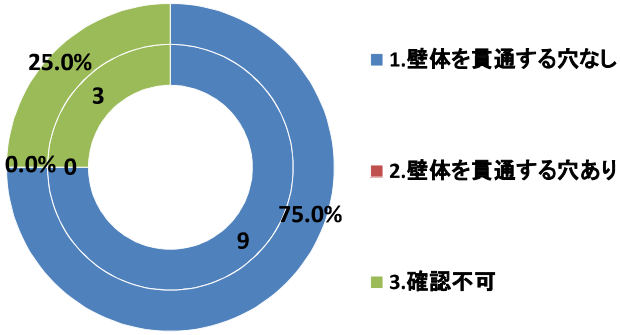
15. 剥落物・落下した形跡



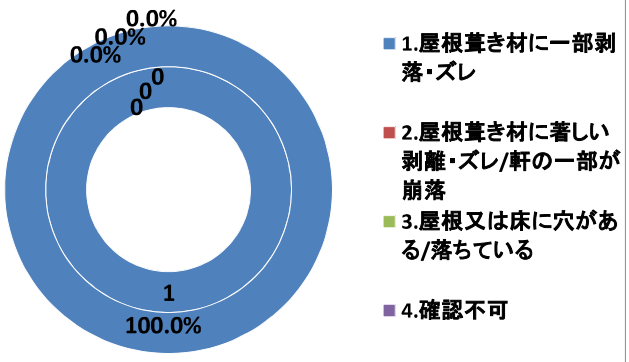
16. 剥落物・落下した形跡「あり」の場合



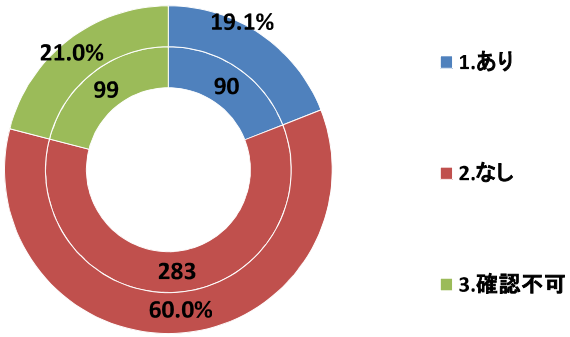
17. 外壁の状況



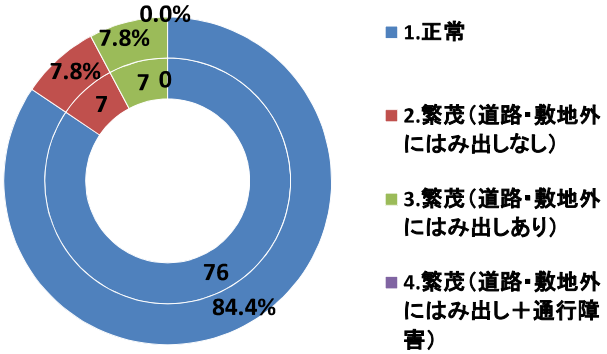
18. 屋根の状況



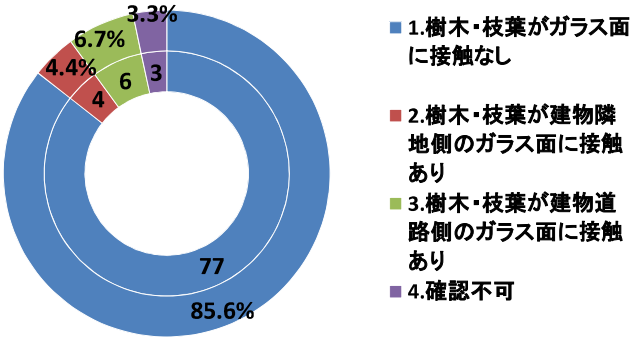
19. 樹木・枝葉



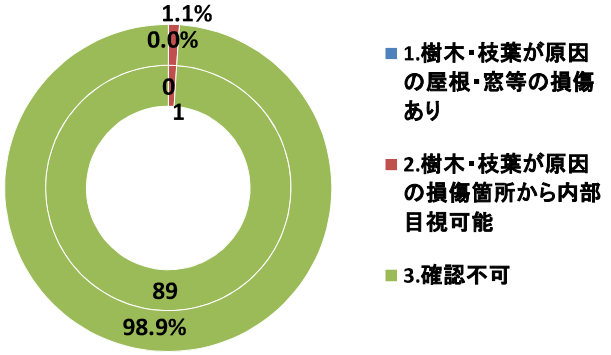
20. 繁茂の状況



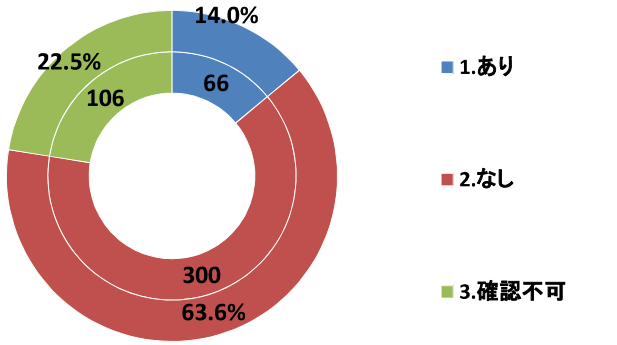
21. 樹木の影響



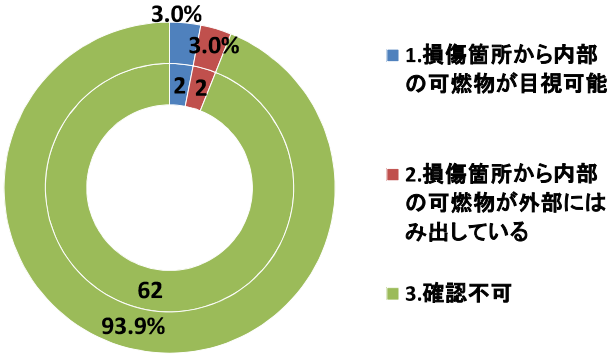
22. 樹木による損傷



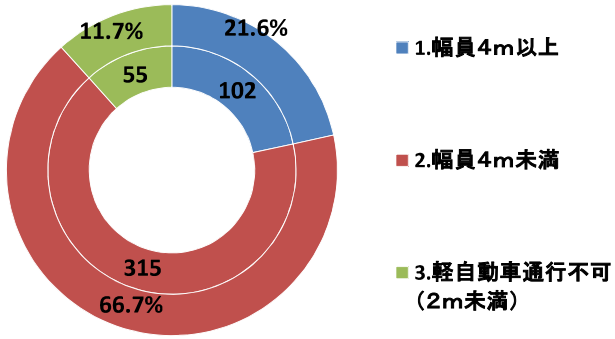
23. 可燃物の敷地内放置



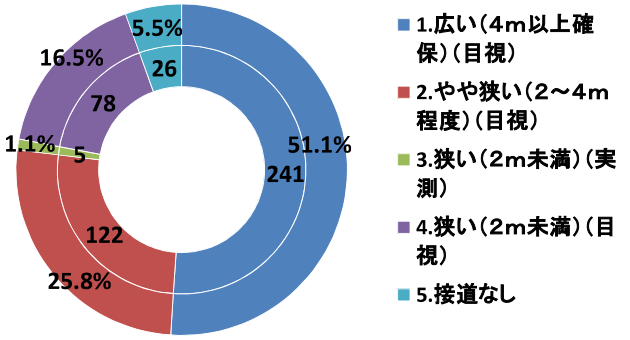
24. 建物内の可燃物



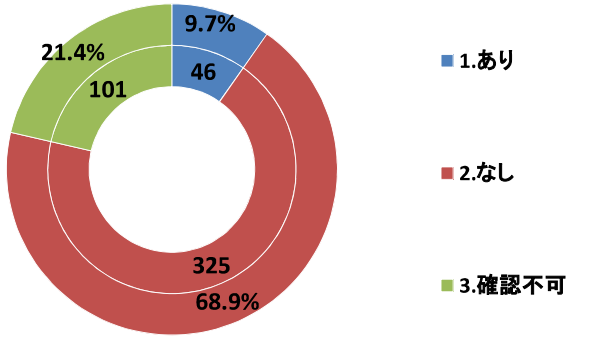
25. 道路の幅員



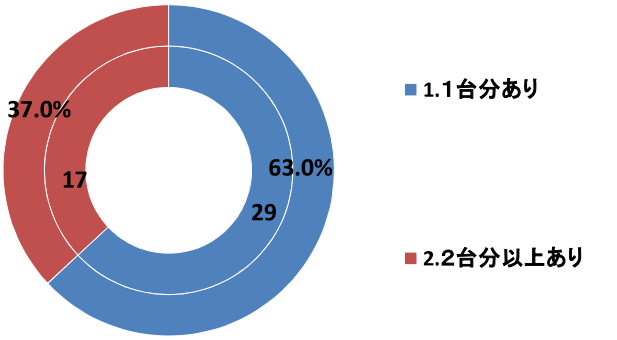
26. 接道間口の状況



27. 駐車スペースの状況



27－1. 駐車スペース「あり」の場合



付属資料３　所有者意向調査票

【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　⇒問2へ
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　⇒問4へ
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　⇒終了
7. こころあたりがない

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　⇒問7へ
2. 使用していない　⇒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　⇒終了
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（　　）

⇒②へ

7. 管理していない　⇒問11へ

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）

1. 建物の点検　2. 建物内の通風　3. 建物内の清掃
4. 水回りの点検　5. 郵便物の回収　6. 外回りの清掃、草取りなど
7. 庭木・雑草の手入れ　8. 建物外部の見回り
9. その他（　　）

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。

1. 週に１回以上管理している　2. 月に１回程度管理している
3. 半年に１回程度管理している　4. 年に数回程度管理している
5. その他（　　）

⇒問12へ

問11 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）

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. 管理を頼める人がいないため
5. 今後利用する予定がないため　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（　　）

■建物に関する困りごとについてお尋ねします

問12 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）

1. 管理に手間がかかる　2. 管理費用の負担が困難
3. 管理方法がわからない　4. 管理を頼める人がいない
5. 遠方に住んでおり管理ができていない　6. 買い手・借り手が見つからない
7. 修繕したいが資金が足りない　8. 解体したいが資金が足りない
9. 解体したいが固定資産税の上昇が心配　10. ご近所から苦情がある
11. 相続で問題が解決しない　12. 売却・賃貸の相談先がわからない
13. 修繕・解体の相談先がわからない　14. 特に困っていない
15. その他（　　）

■建物の今後の利活用等についてお尋ねします

問13 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。

1. 利活用したい　⇒問15へ
2. 条件次第で利活用を考えたい　⇒問14へ
3. 利活用したくない　⇒問16へ

問14 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）

1. 良い借り手、買い手が見つかれば　2. 期間限定で貸し出し、終了後は自分で利用できるなら
3. 利活用により利益を確保できるなら　4. 建物の修繕（解体）費用の都合がつけば
5. 建物の修繕（解体）費用の助成があれば　6. その他（　　）

⇒問15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（　　）

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。

〇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

〇居住支援協議会（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。

【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
　⇒問4へ
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.　こころあたりがない
　⇒終了

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 ㎡ 【建築面積】 建築面積 ㎡ 【延床面積】 延床面積 ㎡
③ 住戸数（店舗・事務所等を除く）	【総数】 住戸数 戸 【内訳】 ・30㎡未満 住戸数 戸 ・30～50㎡未満 住戸数 戸 ・50㎡以上 住戸数 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（　　）

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　実施時期　　年　　月頃 2. 実施予定　実施予定時期　　年　　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】　地上階数　　階建　【エレベータの設置】　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　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　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　戸数　　戸　2. いない 3. 不明		1. ある　2. ない 3. 未定
⑤ 障害者がいる世帯	1. いる　戸数　　戸　2. いない 3. 不明		1. ある　2. ない 3. 未定
⑥ 外国人がいる世帯	1. いる　戸数　　戸　2. いない 3. 不明		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。 ・ 30㎡未満 空室数 戸 ・ 30～50㎡未満 空室数 戸 ・ 50㎡以上 空室数 戸			
⑧ 意図的に空けている空室数	【有無】 1． ある 2． ない	【内訳】	・ 30㎡未満 ・ 30～50㎡未満 ・ 50㎡以上	空室数 戸 空室数 戸 空室数 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。 1．入居の予約がある　2．大規模修繕を控えている 3．解体を控えている　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。 1．増えている　2．減っている 3．どちらともいえない　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。 1．あり　2．なし	【今後の意向】	1．認める 2．認めない 3．未定	

■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（　　）

■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）

1. 賃貸市況の影響によるもの
2. 建物の老朽化によるもの
3. 設備の老朽化によるもの
4. 意図的に空室にしている
5. 不明
6. その他（　　）

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）

1. 家賃値下げ・見直し
2. 借主の初期費用負担の軽減
3. 設備の更新
4. 住戸のリフォーム
5. 清掃・維持管理
6. 広告・宣伝の強化
7. 耐震性などの安全性確保
8. 防犯対策の強化
9. バリアフリー対応
10. 住戸のシェア
11. ペット・楽器などの特約
12. 特段取り組んでいない
13. 間取りの変更
14. その他（　　）

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）

1. 家賃値下げ・見直し
2. 借主の初期費用負担の軽減
3. 設備の更新
4. 住戸のリフォーム
5. 清掃・維持管理
6. 広告・宣伝の強化
7. 耐震性などの安全性確保
8. 防犯対策の強化
9. バリアフリー対応
10. 住戸のシェア
11. ペット・楽器などの特約
12. 特段の取り組みは必要ない
13. 間取りの変更
14. その他（　　）

■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）

1. 家賃設定の適正化
2. 入居者の家賃滞納
3. 入居者の家賃保証
4. 空室対策
5. 運営資金
6. 税負担
7. 入居者とのトラブル
8. 入居者のマナー
9. 退去時のトラブル
10. 入居者同士のトラブル
11. 近隣住民とのトラブル
12. 専門知識に乏しい
13. 何から始めてよいかわからない
14. 相続対策
15. 特段困っていない
16. その他（　　）

■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。

1. ある
2. 今後の作成が決まっている
3. 作成するか検討中
4. ない
5. 不明

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　　実施時期　　年　　月
2. 実施予定　　実施予定時期　　年　　月
3. 実施予定はない

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（　　）

⇒問13へ

7. 決まっていない
8. わからない

⇒問12へ

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. 資金の目途がたたない
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。

付属資料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　戸	【内訳】 ・30㎡未満　住戸数　戸 ・30～50㎡未満　住戸数　戸 ・50㎡以上　住戸数　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.　住戸数　戸　　2.　不明
②　賃貸されている住戸数	1.　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.　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.　住戸数　戸　　2.　不明
⑥　小学生以下が居住している住戸数	1.　住戸数　戸　　2.　不明
⑦　障害者が居住している住戸数	1.　住戸数　戸　　2.　不明
⑧　外国人が居住している住戸数	1.　住戸数　戸　　2.　不明
⑨　空室のままになっている住戸数	1.　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

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）

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）役員等がいない
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. 適切の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いない
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

マンション専門家派遣事業	○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
マンション計画修繕調査費助成事業	○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）
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	○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）
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	○「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。
マンション管理セミナーの開催	○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。

付属資料５　事業者ヒアリング票

ヒアリングシート
対象：デベロッパー

平成　年　月　日

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．豊島区の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

既存の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

ヒアリングシート
対象：デベロッパー

平成　年　月　日

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

ヒアリングシート
対象：仲介・賃貸会社

平成　年　月　日

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、価格差が明確に出てい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っ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はれば、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きている。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考える。
・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考える。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 ㎡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 ㎡であり、それと比べると、豊島区の単身向け（25 ㎡～）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 ㎡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。
・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。
・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。どちらかというと、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。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、夫婦だけでいる傾向が高く、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。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。取りこぼしがな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、オーナーも滅多に現地に来ないために放置されているケースがあるではないか。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。都会の生活を楽しみ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はなく、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】賃貸ｻﾌﾞﾘｰｽ・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㎡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たがらず、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。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㎡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るような部屋として、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（借り手がつかない）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。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。
・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。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って欲しい。

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。
・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。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。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。
・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。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う心理があり、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題を提供する。
・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。

付属資料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					通し番号
		① 昭和 55 年以前		② 昭和 56 年以降		比率 ①÷②	
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まりにくい	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）役員等がいない	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
	適切の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いない	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
	バルコニーの使用方法	15	17.0%	18	9.2%	1.85 倍	92
	共用廊下の使用方法	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
	特にない	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					通し番号
		① 50%未満		② 50%以上		比率 ①÷②	
問	選択肢	件数 132		件数 155			
		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）役員等がいない	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
	適切の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いない	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
	バルコニーの使用方法	15	11.4%	18	11.6%	0.98 倍	92
	共用廊下の使用方法	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
	特にない	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					通し番号
		① 単身世帯		② 家族世帯		比率 ①÷②	
問	選択肢	件数 86		件数 160			
		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）役員等がいない	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
	適切の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いない	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
	特にない	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					通し番号
		① 65 歳未満		② 65 歳以上		比率 ②÷①	
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とまりにくい	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
	適切の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いない	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	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）