

平成 29 年度  
武蔵野市空き家等実態調査  
報告書

<集合住宅編>

平成 30 年 3 月

武蔵野市

<用語の定義>

本資料では、以下のように用語を整理し用いた。

- 「空き家等」: 「空家等」及び「空き室」を含み、この調査の総称とした
  
- 「集合住宅」: 賃貸・分譲マンション、長屋等の総称とした
  
- 「空き室」: 水道閉栓データが「1年間使用されていない」又は「使用量が $6\text{m}^3$ （1年間に行われる検診時に、1度も $1\text{m}^3$ を超えなかったもの）以下」である集合住宅の部屋とした
  
- 「空室」: アンケート調査の設問で用いた用語であり、「空き室」と同義ではある

【目 次】

|     |                         |    |
|-----|-------------------------|----|
| 1   | 調査の概要                   | 1  |
| 1-1 | 調査対象建築物                 | 1  |
| 1-2 | 現地調査フロー                 | 1  |
| 1-3 | アンケート調査                 | 2  |
| 1-4 | 調査結果                    | 20 |
|     | (1)集合住宅空き室率             | 20 |
|     | (2)地区別空き室率別の棟数及び総戸数     | 28 |
|     | (3)規模別空き室率別の棟数          | 31 |
|     | (4)圏域ごとの集合住宅の状況         | 36 |
| 1-5 | 調査結果（分譲）                | 38 |
|     | (1)集合住宅空き室率（分譲）         | 38 |
|     | (2)地区別空き室率別の棟数及び総戸数（分譲） | 46 |
|     | (3)規模別空き室率別の棟数（分譲）      | 49 |
|     | (4)圏域ごとの集合住宅の状況（分譲）     | 54 |
|     | (5)集合住宅（分譲）耐震基準         | 56 |
| 1-6 | 調査結果（賃貸）                | 58 |
|     | (1)集合住宅空き室率（賃貸）         | 58 |
|     | (2)地区別空き室率別の棟数及び総戸数（賃貸） | 66 |
|     | (3)規模別空き室率別の棟数（賃貸）      | 69 |
|     | (4)圏域ごとの集合住宅の状況（賃貸）     | 74 |
|     | (5)集合住宅（賃貸）耐震基準         | 76 |
| 1-7 | 調査結果まとめ                 | 78 |
|     | (1)集合住宅（分譲）集計結果         | 78 |
|     | (2)集合住宅（賃貸）集計結果         | 79 |
| 2   | 管理組合（分譲マンション）アンケート調査結果  | 80 |
| 2-1 | アンケート回収率                | 80 |
| 2-2 | アンケート回答者                | 80 |
| 2-3 | 分譲マンションの概要              | 81 |
|     | (1)用途について               | 81 |
|     | (2)竣工年月日について            | 82 |
|     | (3)構造について               | 83 |
|     | (4)大規模修繕について            | 84 |
|     | (5)耐震診断について             | 85 |
|     | (6)耐震改修について             | 86 |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| (7)階数について                  | 87  |
| (8)全戸数について                 | 88  |
| 2-4 マンションの管理状況について         | 89  |
| (1)管理人の有無について              | 89  |
| (2)管理形態について                | 90  |
| 2-5 マンションの管理規約等について        | 91  |
| 2-6 マンションの空室の状況について        | 92  |
| (1)マンションの空室数について           | 92  |
| (2)マンションの空室になっている期間と戸数について | 93  |
| (3)空室となっている原因について          | 94  |
| (4)空室になって困っていることについて       | 95  |
| 2-7 マンションの空室の今後利活用について     | 96  |
| (1)空室を住居以外の目的で使用できた場合について  | 96  |
| (2)空室対策の支援について             | 97  |
| 3 賃貸住宅アンケート調査結果            | 98  |
| 3-1 アンケート回収率               | 98  |
| 3-2 賃貸住宅の概要                | 98  |
| (1)用途について                  | 98  |
| (2)竣工年月日について               | 99  |
| (3)構造について                  | 100 |
| (4)大規模修繕について               | 101 |
| (5)耐震診断について                | 102 |
| (6)耐震改修について                | 103 |
| (7)階数について                  | 104 |
| (8)全戸数について                 | 105 |
| 3-3 賃貸住宅の管理状況について          | 106 |
| (1)管理形態について                | 106 |
| (2)管理業務について                | 107 |
| 3-4 賃貸住宅の空室の状況について         | 108 |
| (1)賃貸住宅の空室について             | 108 |
| (2)賃貸住宅の空室になっている期間と戸数について  | 109 |
| (3)空室の入居者募集について            | 110 |
| (4)空室にならない工夫について           | 111 |
| 3-5 賃貸住宅の入居条件について          | 112 |

|     |                                   |     |
|-----|-----------------------------------|-----|
| 3-6 | 賃貸住宅の空室利活用について                    | 113 |
| (1) | 空室になっている原因について                    | 113 |
| (2) | 空室になって困っていることについて                 | 114 |
| (3) | 空室の地域や公共での利活用について                 | 115 |
| (4) | 地域活動や公共サービスの目的で利用してもよいと回答した内容について | 116 |
| (5) | 期待する支援策について                       | 117 |
| (6) | 今後の改修等の予定について                     | 118 |
| 4   | 不動産事業者アンケート調査結果                   | 119 |
| 4-1 | アンケート回収率                          | 119 |
| 4-2 | 賃貸集合住宅の取り扱いについて                   | 119 |
| 4-3 | 賃貸集合住宅に関する流通の現状                   | 120 |
| (1) | 集合住宅の賃借の取り扱いの状況について               | 120 |
| (2) | 空室の状況について                         | 121 |
| (3) | 空室増加の理由について                       | 122 |
| (4) | 入居者決定までの期間について                    | 123 |
| 4-4 | 賃貸集合住宅の空室                         | 124 |
| (1) | 1年以上空室になっているものの有無について             | 124 |
| (2) | 1年以上空室になっている理由について                | 125 |
| (3) | 1年以上空室となっている物件に入居してもらうための工夫について   | 126 |
| (4) | 空室を減らすために行政に期待することについて            | 127 |
| 4-5 | 賃貸集合住宅のオーナーや賃借人について               | 128 |
| (1) | 賃貸集合住宅のオーナー・所有者からの相談について          | 128 |
| (2) | 借りたい人の要望について                      | 129 |
| (3) | 保証人のいない方などへ貸すことについて               | 131 |
| (4) | 市に期待する支援について（自由記述）                | 132 |
| (5) | 空室対策についてのご意見（自由記述）                | 134 |
| 5   | アンケートまとめ                          | 136 |
| 5-1 | 分譲マンションアンケートまとめ                   | 136 |
| 5-2 | 賃貸住宅アンケートまとめ                      | 138 |
| 5-3 | 不動産事業者アンケートまとめ                    | 141 |
| 5-4 | アンケート調査まとめ                        | 143 |

