

## 5 アンケートまとめ

### 5-1 分譲マンションアンケートまとめ

#### 【分譲マンションの基本属性及び修繕、耐震診断・改修について】

##### ①分譲マンションの基本属性

- 分譲マンションの築年数では、「40年以上50年未満」が20件（35.7%）と最も多く、次いで「30年以上40年未満」が13件（23.2%）となり、築30年以上の分譲マンションは全体の6割を占める結果となった。

##### ②修繕、診断、改修

- 大規模修繕については、「1. 修繕済み」という回答が49件（87.5%）と全体の8割を占める結果となった。また、49件のうち、27件（55.1%）の分譲マンションは過去10年以内に修繕している結果となった。
- 耐震診断については、「1. 診断済み」が25件（44.6%）で、「2. 未診断」が24件（42.9%）と、同等の結果となった。また、診断済みの分譲マンションにおける耐震性の有無では、「耐震性あり」が25件中12件（48.0%）、「耐震性なし」が5件（20.0%）となった。
- 耐震改修については、「1. 耐震改修済み」が10件（17.9%）、「2. 未改修」が34件（60.7%）となった。
- 回答のあった56件の分譲マンションは、大半が大規模修繕を実施しており、建物の状態は維持している状態のものが多い傾向にある。
- 一方で、耐震診断の有無では、「2. 未診断」が半数を占め、耐震改修は「2. 未改修」が6割という結果となり、築30年以上の分譲マンションが多いという結果と併せると、旧耐震である分譲マンションも多数存在していることが考えられる。

#### 【分譲マンションの総戸数及び管理形態について】

##### ①分譲マンションの総戸数

- 分譲マンションの総戸数では、「10戸以上30戸未満」が19件（33.9%）と最も多く、次いで「50戸以上100戸未満」が17件（30.4%）となった。また、全戸数30戸以上の大規模マンションは34件（60.7%）となった。

##### ②分譲マンションの管理状況・管理形態

- 分譲マンションの管理員の有無については、「2. 通勤の管理員がいる」が35件（62.5%）と最も多く、次いで「4. 管理員はいない」が11件（19.6%）となり、管理人のいない分譲マンションは全体の2割程度となった。
- 管理形態については、「1. 管理会社にすべての業務を委託している」が38件（67.9%）と最も多く、次いで「2. 管理会社に一部の業務を委託している」が10件（17.9%）という結果となった。
- 管理規約については、「2. 住居以外の用途に使用することはできない」が47件（83.9%）と、全体の8割以上を占める結果となった。

### 【分譲マンションの空室の状況等について】

#### ①分譲マンションの空室状況

- 空室の状況については、「1. 空室0戸」が27件（48.2%）と最も多く、次いで「2. 空室1戸以上10戸未満」が21件（37.5%）という結果となった。また、「4. 空室10戸以上」という回答は1件（1.8%）という結果となった。
- 問2-8における全戸数を分母とした空室率では、空室率0%を含めると、9割弱が10%に満たない結果となった。
- 空室の期間では、空室が1戸以上あると回答した25件の分譲マンションの合計空室数67戸のうち、「1年未満」が35戸と最も多い結果となり、次いで「3年～10年未満」が13戸という結果となった。本アンケート調査では、「1年未満」が最も多くなっているが、3年以上空室となっているものも全体の3割程度となった。

### 【分譲マンションの空室となっている原因等について】

#### ①空室の原因

- 空室となっている原因では、「1. 別の住居へ転居したため」という回答が14件と最も多いが、「2. 居住していた人が亡くなったため」と「3. 高齢者福祉施設・病院等への入所・入院している」といった回答も多く、2つを合わせると「1. 別の住居へ転居したため」と同数となる。このことから、高齢化が原因で、空室が増加していることも考えられる。

#### ②空室になって困っていること

- 空室になって困っていることでは、「5. 特になし」という回答が15件と、他の回答よりも圧倒的に多い結果となった。次いで、「3. 空室の区分所有者の組合活動への参加が少ない」が8件となった。「2. 空室の区分所有者による管理費・修繕積立金の滞納が多い」という回答は0件であることから、区分所有者との金銭面でのトラブルを抱えることは少ないことが考えられる。

### 【分譲マンションの今後の利活用及び対策支援について】

#### ①今後の利活用

- 今後の利活用については、「6. 住居目的のままで良い」という回答が43件と圧倒的に多く、それ以外の項目は1～5件となった。また、その他の回答では、「マンション住人の意見を聞く」などの回答もあり、管理組合員だけでは決めかねる意見もあった。

#### ②空室対策の支援

- 空室対策の支援では、「6. 特に必要ない」を除くと、「1. 空室に関する不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」が17件と最も多く、次いで「5. マンションの管理に関するセミナーや講習会・相談会の開催」が11件となり、そのほかの回答についても一定数の回答が得られ、「6. 特に必要ない」という意見は多いが、多様な支援を求めている結果となった。

## 5-2 賃貸住宅アンケートまとめ

### 【賃貸住宅の基本属性について】

#### ①賃貸住宅の基本属性

- 賃貸住宅の築年数では、「20年以上30年未満」が27件（26.7%）と最も多く、次いで「30年以上40年未満」が18件（17.8%）となり、築30年以上の賃貸住宅は全体の3割程度となった。

#### ②修繕、診断、改修

- 大規模修繕については、「1.修繕済み」という回答が40件（39.6%）、「2.未修繕」が44件（43.6%）と、半数ずつの結果となった。また、40件のうち、22件（55.0%）の賃貸住宅は過去10年以内に修繕している結果となった。
- 耐震診断については、「2.未診断」が53件（52.5%）と最も多く、次いで「1.診断済み」が30件（29.7%）という結果となった。また、診断済みの賃貸住宅における耐震性の有無では、「耐震性あり」が30件中16件（53.3%）、「耐震性なし」が3件（10.0%）となった。
- 耐震改修については、「1.耐震改修済み」が8件（7.9%）、「2.未改修」が52件（51.5%）となった。
- 回答のあった101件の賃貸住宅は、4割程度が大規模修繕を実施しているが、未修繕についても同等の割合で存在していることから、建物の老朽化が進んでいるものが少なからず存在していることが考えられる。
- 耐震診断の有無については、「2.未診断」の割合が多くなっているが、築30年以上の賃貸住宅が3割程度であり、30年未満の賃貸住宅は5割であることから分譲よりも旧耐震は少ないことが考えられる。

### 【賃貸住宅の総戸数及び管理形態について】

#### ①賃貸住宅の総戸数

- 賃貸住宅の総戸数では、「5戸以上10戸未満」が32件（31.7%）と最も多く、次いで「10戸以上20戸未満」が29件（28.7%）となった。

#### ②賃貸住宅の管理形態・管理業務について

- 管理形態については、「1.管理会社（仲介業者）に全ての業務を委託している」が40件（39.6%）と最も多く、次いで「2.管理会社（仲介業者）に一部の業務を委託している」が27件（26.7%）という結果となった。また、「3.所有者自身が全ての管理を行っている」という回答は20件（19.8%）となった。

### 【賃貸住宅の空室の状況等について】

#### ①賃貸住宅の空室状況

- 空室の状況については、「空室0戸」が62件（61.4%）と最も多く、次いで「空室1戸以上5戸未満」が26件（25.7%）という結果となった。また、「空室10戸以上」という回答は0件であった。
- 問1-8における全戸数を分母とした空室率では、空室率0%を含めると、6割弱が1%に満たない結果となり、1割以上空室がある賃貸住宅は2割程度となった。
- 空室の期間では、空室が1戸以上あると回答した39件の賃貸住宅の合計空室数55戸のうち、「1年未満」が41戸と最も多い結果となり、次いで「1年～3年未満」が8戸という結果となり、10年以上や期間が不明な空室は存在していない結果となった。

### 【賃貸住宅の空室にならない工夫について】

#### ①賃貸住宅の空室にならない工夫

- 空室にならない工夫については、「1. 物件のリフォーム・リノベーション」と「3. 家賃・共益費・敷金等の値下げ」という回答が多い結果となり、これら以外の回答についても一定の回答数が得られた。一方、「6. 特に工夫は考えていない」という回答は少なく、賃貸住宅の所有者（オーナー）は空室にならないために、なんらかの工夫を施している結果となった。

### 【賃貸住宅の空室になっている原因、困っていることについて】

#### ①賃貸住宅の空室になっている原因

- 空室になっている原因については、「4. 部屋の間取り、日当たりなど、希望する住環境と一致しないため」と「3. 駅からの距離が遠いため」という回答が多くなったが、これら以外の回答も一定数得られていることから、空室の原因は、「物件の立地状況」、「消費者から求められる条件」や「経年劣化」など、多様な要因がある結果となった。

#### ②空室となって困っていることについて

- 空室になり困っていることでは、「1. 賃貸したいが借り手が見つからない」が15件と最も多く、次いで「4. 特になし」が14件、「2. 住戸を改修して早期契約に繋げたいが、改修費用などの資金が用意できない」が3件という結果となった。
- 「4. 特になし」という回答が多くを占めているが、借り手不足となっていることで困っているという回答も同等数得られている。

## 【賃貸住宅の空室の利活用、支援策について】

### ①空室の利活用

- 空室の利活用については、「1. 今後も通常の賃貸住宅での利用を考えている」という回答が 77 件（76.2%）と圧倒的に多い結果となった。そのほか、公共サービスを目的とした利用が可能である所有者も少数みられたが、その多くが「あくまでも市場価格での賃貸」という回答結果であった。

### ②空室対策の支援

- 空室対策の支援では、「7. 特に必要ない」を除くと、「1. 空室に関する不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」が 20 件と最も多く、次いで「6. 空室対策のセミナーや講習会・相談会の開催」が 17 件となり、そのほかの回答についても一定数の回答が得られ、「7. 特に必要ない」という意見は多いが、多様な支援を求めている結果となった。

### 5-3 不動産事業者アンケートまとめ

#### 【賃貸集合住宅の流通、空室の状況について】

##### ①賃貸集合住宅の賃借の取り扱いについて

- 賃借の取り扱いについては、「2. 変わらない」が25件（39.7%）と最も多く、次いで「3. 減っている」が19件（30.2%）、「2. 増えている」が18件（28.6%）という結果となり、「2. 増えている」と「3. 減っている」という回答がほぼ同数という結果となった。

##### ②空室の状況について

- 空室の状況については、「2. 変わらない」が29件（46.0%）と最も多い結果となったが、「1. 増えている」という回答も同等の割合となった。一方、「3. 減っている」という回答は少ない結果となった。
- 問2で「1. 増えている」と回答した27件の不動産事業者の空室増加の理由について調査したところ、「4. 人口の減少（借手の減少）」が22件と最も多く、次いで「建物の老朽化」が19件という結果となった。

#### 【賃貸集合住宅の空室割合について】

##### ①賃貸集合住宅の1年以上空室となっているものについて

- 1年以上空室となっているものの有無では、「1. ある」が31件（37.8%）で「2. ない」が28件（34.1%）と同等の結果となった。また、「1. ある」と回答した31件の割合では、「2. 1割以上2割未満」が12件（38.7%）、「1. 1割未満」が11件（35.5%）となった。

##### ②1年以上空室となっている理由について

- 1年以上空室となっている理由については、「2. 建物の老朽化」が38件と最も多く、次いで「1. 最寄り駅が遠い」と「3. 部屋の間取り、日当たりなど、希望する住環境と一致しない」が24件となった。

#### 【賃貸集合住宅の空室に入居してもらうための工夫について】

##### ①1年以上空室となっている物件に入居してもらええる工夫について

- 1年以上空室となっている物件に入居してもらええる工夫については、未回答を除くと「2. 家賃・共益費・敷金等の値下げ」が18件（28.6%）と最も多く、次いで「1. 物件のリフォーム・リノベーション」が13件（20.6%）、「4. 入居条件の緩和（高齢者、外国人、障害者の受け入れ）」が8件（12.7%）という結果となった。空室となっている理由としては、「建物の老朽化」が最多となっているため、「1. 物件のリフォーム・リノベーション」が最多となることも予想されたが、不動産事業者からみて、最も重要なのは経済面の改善である結果となった。

### 【期待する支援及び所有者からの相談について】

#### ①空室を減らすために行政に期待することについて

- 空室を減らすために行政に期待することについては、「1. 空室のリフォーム・リノベーション費の支援」が 29 件（46.0%）と約半数を占める結果となった。それ以外の回答も一定数得られたが、空室となっている理由や空室にならないための工夫でも回答が多かった老朽化の改善のための支援を求めている結果となった。
- 住宅確保要配慮者等への支援に関する自由記述では、「孤独死対応」「家賃保証や保証人等制度」、「家賃補助」に関する記述が多くみられた。

#### ②賃貸集合住宅のオーナー・所有者からの相談について

- 賃貸集合住宅のオーナー・所有者からの相談については、「2. リフォームやリノベーションについて」が 39 件と最も多く、「1. 維持管理費の時間や費用について」が 27 件となり、これまでの設問と同様に、賃貸集合住宅の所有者の方も建物の老朽化や経済面に関することで悩んでいることが考えられる。

5-4 アンケート調査まとめ

項目	分譲マンション	賃貸住宅	不動産事業者
築年数	・築30年以上のマンションが多い傾向にある (P136)	・築30年以上の賃貸住宅は少ない傾向にある (P138)	—
耐震性	・旧耐震の可能性が高いマンションが多い傾向にある (P136)	・旧耐震の可能性のある賃貸住宅は低い傾向にある (P138)	—
管理状況	・管理会社に全ての業務を委託しているという回答が多い (P136)	・管理会社（仲介業者）に全ての業務を委託しているという回答が多い (P138)	—
空室率	・全体の9割弱が空室率10%に満たない結果となり、10%以上は1割にも満たない (P137)	・全体の7割が空室率10%に満たない結果となったが、10%以上も散見される (P139)	・増えていると変わらないが同等の割合で、減っているという回答は少数である (P141)
空室の原因	・居住していた方が亡くなったため、高齢者福祉施設・病院等への入所・入院など、高齢化が原因である (P137)	・物件の立地状況、消費者から求められる条件、経年劣化などが原因である (P139)	・建物の老朽化、消費者が求める住環境と一致しないなどが原因である (P141)
空室にならない工夫	—	・物件のリフォーム・リノベーション、家賃・共益費・敷金等の値下げ (P139)	・物件のリフォーム・リノベーション、家賃・共益費・敷金等の値下げ (P141)
困っていること	・特になしが圧倒的に多く、それ以外の回答は少ない (P137)	・「4.特になし」という回答が多くを占めているが、借り手不足となっていることで困っているという回答も同等数得られている。(P139)	—



項目	分譲マンション	賃貸住宅	不動産事業者
利活用	・住居目的のままで良いという回答が圧倒的に多い (P137)	・今後も通常の賃貸住宅での利用を考えているという回答が多いが、公共サービスを目的とした利用が可能であるという回答も少数ある (P140)	—
期待する支援	・特になしという回答が多いが、総合窓口の開設、セミナーや講習会の開催など多様な支援が求められている (P137)	・特になしという回答が多いが、総合窓口の開設、セミナーや講習会の開催など多様な支援が求められている (P140)	・空室のリフォーム、リノベーション費の支援という回答が多くを占めている。また、住宅確保要配慮者等への支援に関する自由記述では、「孤独死対応」「家賃保証や保証人等制度」、「家賃補助」に関する記述が多くみられた (P142)

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

発行・編集

武蔵野市 都市整備部 住宅対策課

〒180-8777 東京都武蔵野市緑町 2-2-28

電 話 0422-60-1905