

6 アンケート調査結果

6-1 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40年以上のマンションが多い傾向にある。(P71)	・築40年以下の賃貸住宅が多い傾向にある。(P90)	—
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。(P75)	・旧耐震の可能性のある賃貸住宅は少ない傾向にある。(P94)	—
管理状況	・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。(P79)	・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。(P97)	—
空室率	・全体の8割強が空室率10%に満たない結果となり、10%以上も2割弱存在している。(P81)	・全体の6割弱が空室率10%に満たない結果となったが、10%以上も3割弱存在している。(P99)	・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。(P115)
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・入院などの高齢化が原因である回答が約半数となっている。(P83)	・物件の経年劣化、立地状況、消費者から求められる条件などが原因である。(P107)	・建物の老朽化、人口減少（借り手の減少）などが原因である。(P116)
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。(P105)	・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。(P120)
困っていること	・特になしが多く、それ以外の回答は少ない。(P84)	・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得られている。(P108)	—

項目	分譲マンション	賃貸住宅	不動産事業者
利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・住居目的のままで良いという回答が圧倒的に多い。(P85) 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。(P109) 	<p>—</p>
期待する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・特に必要ない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。(P86) 	<ul style="list-style-type: none"> ・特に必要ない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。(P111) 	<ul style="list-style-type: none"> ・空室のリフォーム、リノベーション費の支援や家賃等の金銭の保証という回答が多くを占めている一方で、定期巡回などの市が要配慮居住者と貸主の間に入るような支援も求められている。(P126~127)

6-2 平成29年度武蔵野市空き家等実態調査結果との比較

(1)分譲マンションの比較

項目	平成29年度アンケート	令和5年度アンケート	比較結果
築年数	・築30年以上のマンションが多い傾向にある。	・築40年以上のマンションが多い傾向にある。(P71)	時間の経過により全体の築年数が増加している。
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。	・旧耐震の可能性が高いマンションが多い傾向にある。(P75)	大規模修繕実施率、耐震診断実施率、耐震改修実施率に大きな変動はみられない。
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。	・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。(P79)	特に大きな変化はみられない。
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。	・全体の8割強が空室率10%に満たない結果となり、10%以上も2割弱存在している。(P81)	空室率が増加している傾向がみられる。
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。	・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・入院などの高齢化が原因である回答が約半数となっている。(P83)	引き続き高齢化が原因となっている傾向がみられる。
空室にならない工夫	—	—	—
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。	・特になしが多く、それ以外の回答は少ない。(P84)	特に大きな変化はみられない。
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。	・住居目的のままで良いという回答が圧倒的に多い。(P85)	特に大きな変化はみられない。

項目	平成29年度アンケート	令和5年度アンケート	比較結果
期待する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特に必要ない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。(P86) 	特に大きな変化はみられない。

(2) 賃貸住宅の比較

項目	平成29年度アンケート	令和5年度アンケート	比較結果
築年数	・ 築3年以上のマンションが多い傾向にある。	・ 築40年以下の賃貸住宅が多い傾向にある。 (P90)	無作為抽出による偏りも考えられるが、築年数の古い賃貸住宅も存在していることが確認できた。
耐震性	・ 旧耐震の可能性のある賃貸住宅は低い傾向にある。	・ 旧耐震の可能性のある賃貸住宅は少ない傾向にある。(P94)	大規模修繕実施率、耐震診断実施率、耐震改修実施率に大きな変動はみられない。
管理状況	・ 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。	・ 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。(P97)	特に大きな変化はみられない。
空室率	・ 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。	・ 全体の6割弱が空室率10%に満たない結果となったが、10%以上も3割弱存在している。 (P99)	空き室率が増加している傾向がみられる。
空室の原因	・ 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。	・ 物件の経年劣化、立地状況、消費者から求められる条件などが原因である。(P107)	平成29年の調査では、「建物の老朽化による」が5番目に多かったが、今回の調査では「その他」を除くと1番目となっていることから全体的に老朽化が進行している傾向がみられる。
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。	・ 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。(P105)	特に大きな変化はみられない。

項目	平成29年度アンケート	令和5年度アンケート	比較結果
困っていること	<ul style="list-style-type: none"> ・特になしが圧倒的に多くそれ以外の回答は少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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得られている。(P108) 	特に大きな変化はみられない。
利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。(P109) 	特に大きな変化はみられない。
期待する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特に必要ない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。(P111) 	特に大きな変化はみられない。

(3) 不動産事業者の比較

項目	平成29年度アンケート	令和5年度アンケート	比較結果
築年数	—	—	—
耐震性	—	—	—
管理状況	—	—	—
空室率	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。(P115) 	平成29年の調査では、「増えている」よりも「変わらない」がやや多かったことに対して、今回の調査では「増えている」の方がやや多いため、空室率は緩やかに上昇していると思われる。
空室の原因	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の老朽化、人口減少（借り手の減少）などが原因である。(P116) 	平成29年の調査では、住宅の設備や住環境によるとの回答が多かったが、今回の調査では建物の老朽化、人口減少（借り手の減少）によるとの回答が多かったことから建物の老朽化や少子高齢化が進行していると思われる。
空室にならない工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。(P120) 	特に大きな変化はみられない。
困っていること	—	—	—
利活用	—	—	—

項目	平成29年アンケート	令和5年アンケート	比較結果
期待する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・空室のリフォーム、リノベーション費の支援や家賃等の金銭の保証という回答が多くを占めている一方で、定期巡回などの市が要配慮居住者と貸主の間に入るような支援も求められている。 (P126～127) 	特に大きな変化はみられない。