

## 4 賃貸住宅アンケート調査結果

### 4-1 アンケート回収率

机上調査・現地調査により抽出した賃貸マンション・アパートについて、無作為に 343 件の賃貸住宅所有者（オーナー）へアンケートを送付した。

その結果、発送件数 343 件に対し、回収件数 133 件となり、回収率は 38.7%となった。

■アンケート回収率

アンケート発送件数	343 件
アンケート回収件数	133 件
回収率	38.7%

### 4-2 賃貸住宅の概要

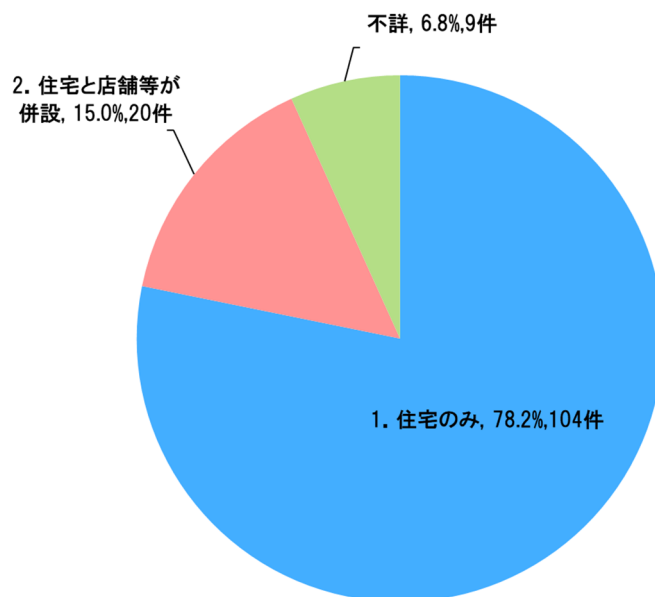
#### (1)用途について

問 1-1. 賃貸住宅の用途についておたずねします。

1. 住宅のみ

2. 住宅と店舗等が併設

賃貸住宅の用途は、「1.住宅のみ」が 104 件（78.2%）と、全体の 8 割弱が住宅のみの用途である結果となり、店舗等と併設しているのは 2 割弱程度となった。



■用途について (n=133)

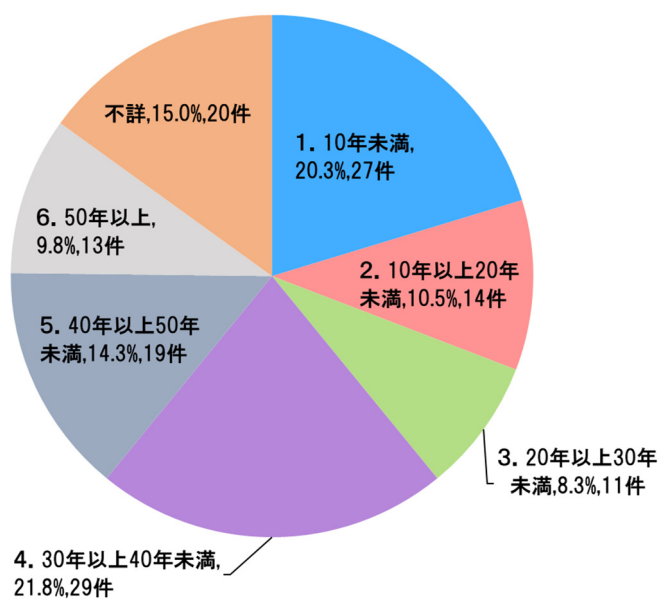
(2) 竣工年月日について

問 1-2. 賃貸住宅が竣工されたのはいつですか。

昭和・平成・令和 \_\_\_\_年\_\_月\_\_日

竣工年月日から築年数を算出した結果、築年数は、「30年以上40年未満」が29件(21.8%)と最も多く、次いで「10年未満」が27件(20.3%)、「40年以上50年未満」が19件(14.3%)となった。

また、築年数が50年以上という古い物件は全体の1割程度となった。



※築年数算出の基準年は2023年1月1日とした。

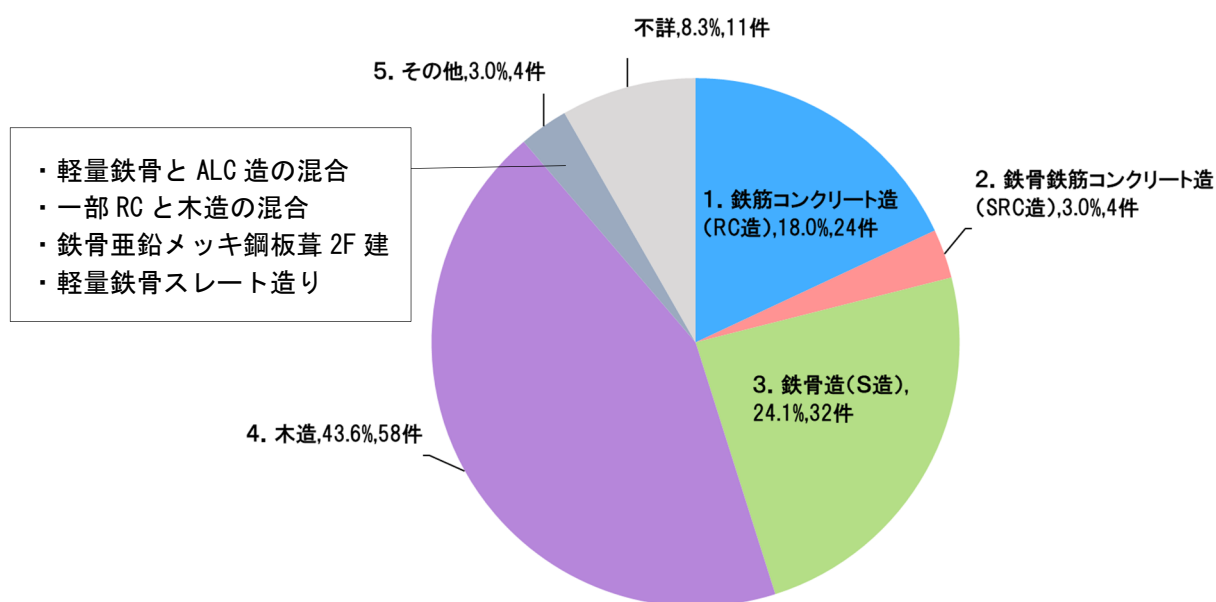
■ 築年数について (n=133)

### (3) 構造について

問 1-3. 賃貸住宅の構造についておたずねします。

- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| 1. 鉄筋コンクリート造 (RC 造) | 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造) |
| 3. 鉄骨造 (S 造)        | 4. 木造                  |
| 5. その他              |                        |

賃貸住宅の構造は、「4. 木造」が 58 件 (43.6%) と最も多く、次いで「3. 鉄骨造 (S 造)」が 32 件 (24.1%)、「1. 鉄筋コンクリート (RC 造)」が 24 件 (18.0%)、となり、その他の回答では、軽量鉄骨と ALC 造の混合、一部 RC と木造の混合という回答が得られた。



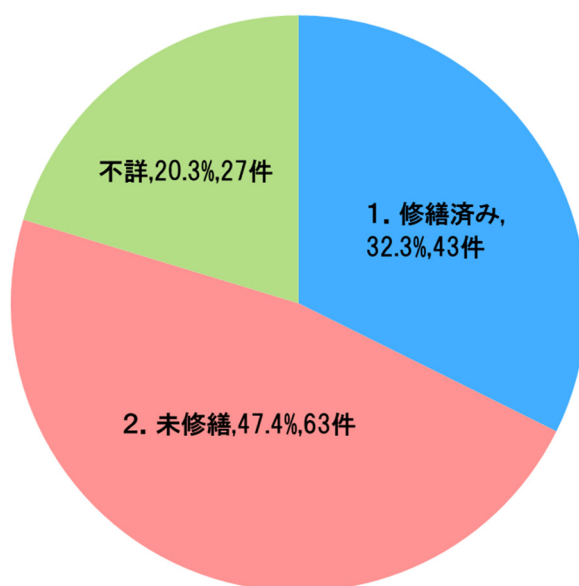
#### (4)大規模修繕について

問1-4. 賃貸住宅は修繕済みですか。

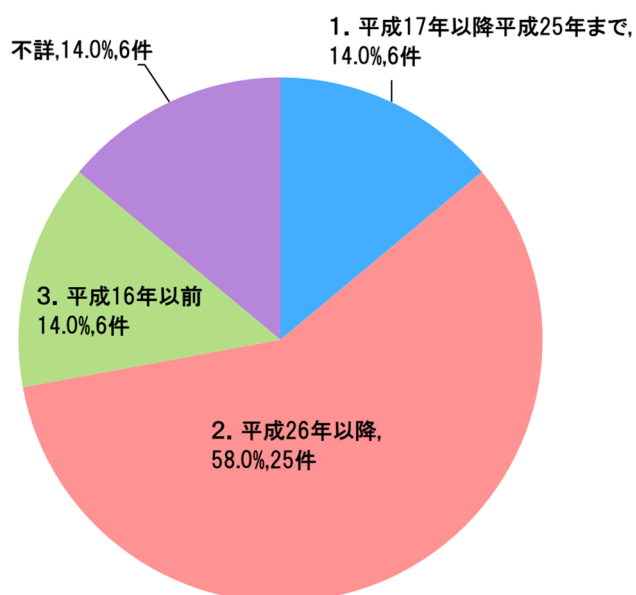
1. 修繕済み（昭和・平成・令和\_\_\_\_\_年に修繕）
2. 未修繕

賃貸住宅の大規模修繕は、「1. 修繕済み」が43件（32.3%）、「2. 未修繕」が63件（47.4%）と、未修繕という回答がやや高い傾向となった。

また、修繕済みと回答した、43件の修繕時期は、「2. 平成26年以降」が25件（58.0%）と、6割弱の物件が過去10年以内に修繕を実施している結果となった。



■大規模修繕について (n=133)



■修繕をした年について (n=43)

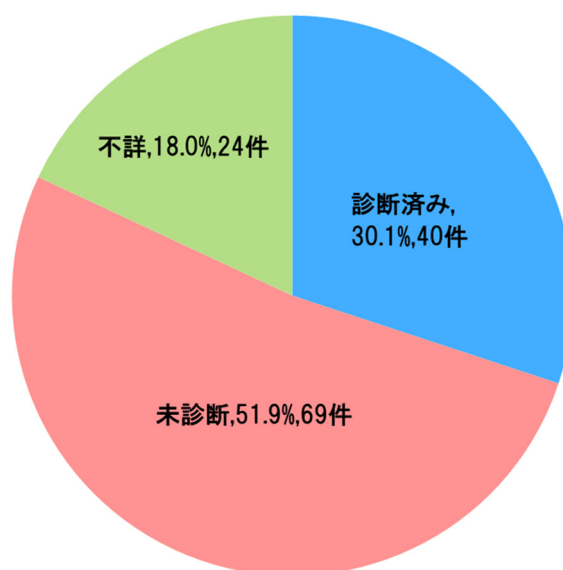
## (5) 耐震診断について

問 1-5. 賃貸住宅は耐震診断をされたことはありますか。

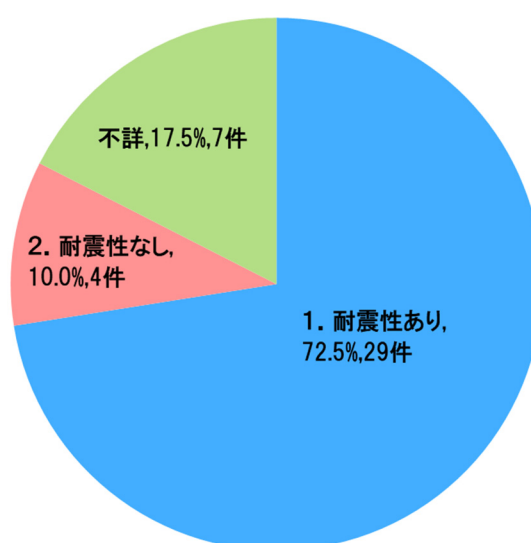
1. 診断済 (耐震性あり・耐震性なし)
2. 未診断

耐震診断を過去に行ったことがあるかどうかは、「1. 診断済み」が 40 件 (30.1%)、「2. 未診断」が 69 件 (51.9%) と、半数の物件が未診断という結果となった。

また、診断済みと回答した 40 件の耐震性の有無は、「1. 耐震性あり」が 29 件 (72.5%)、「2. 耐震性なし」が 4 件 (10.0%) と、耐震性ありが 7 割強となった。



■ 耐震診断について (n=133)



■ 耐震性について (n=40)

## (6) 耐震改修について

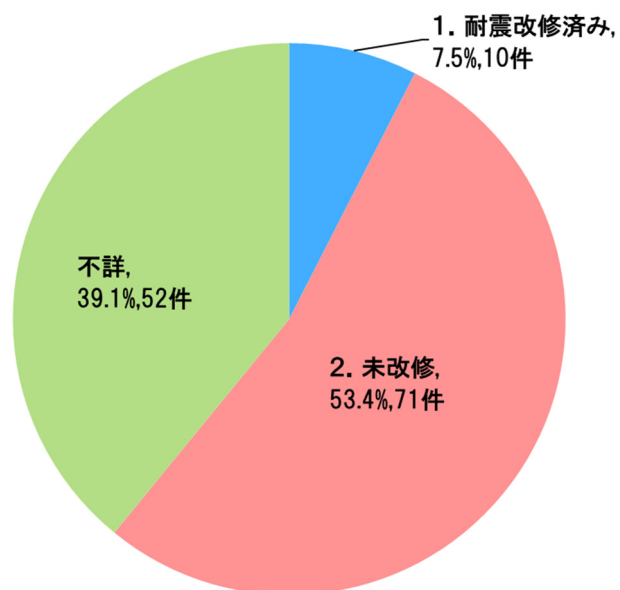
問 1-6. 賃貸住宅は耐震改修をされたことがありますか。

1. 耐震改修済

2. 未改修

耐震改修は、「1. 耐震改修済み」が 10 件 (7.5%)、「2. 未改修」が 71 件 (53.4%) という結果となった。

前設問では、未診断という回答が約半数と多いことから、今後、耐震診断を実施し、耐震改修まで計画している物件もあることが考えられる。



■ 耐震改修について (n=133)

(7)階数について

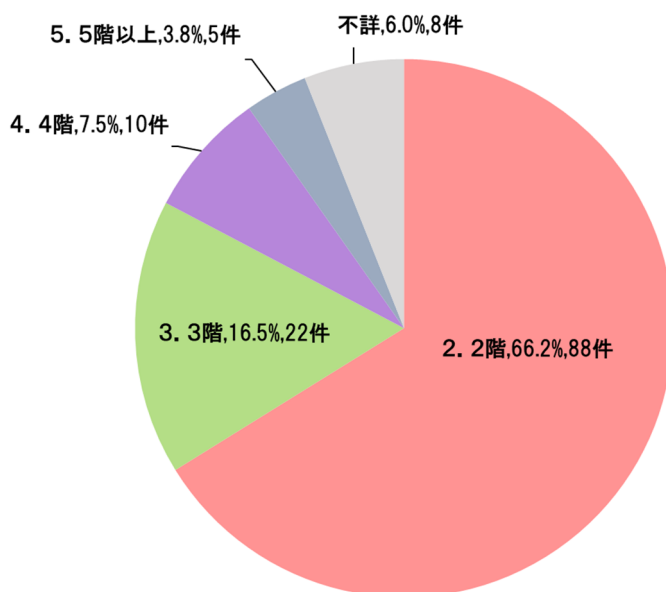
問 1-7. 賃貸住宅の階数についてお伺いします。

地上 \_\_\_\_\_ 階

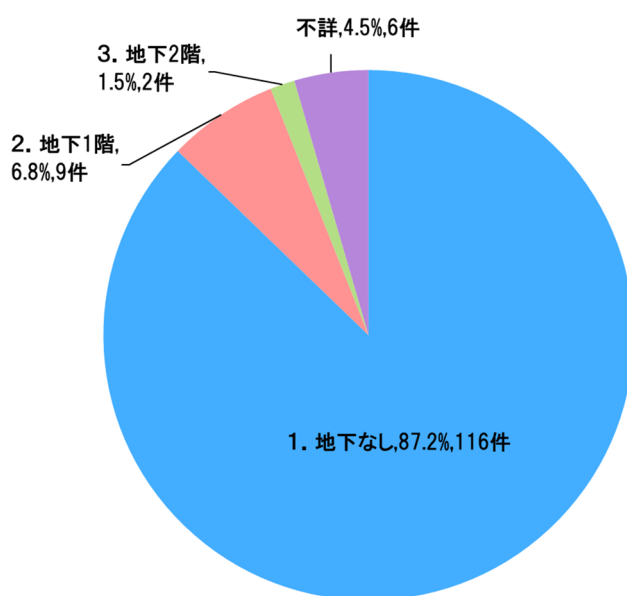
地下 \_\_\_\_\_ 階

賃貸住宅の階数は、「地上 2 階」が 88 件 (66.2%) と最も多く、次いで「3 階」が 22 件 (16.5%)、「4 階」が 10 件 (7.5%) 「5 階以上」が 5 件 (3.8%) となった。

また、地下の階数については、「1. 地下なし」が 116 件 (87.2%) となり、地下ありという回答は、全体の 1 割に満たない程度となった。



■地上の階数について (n=133)



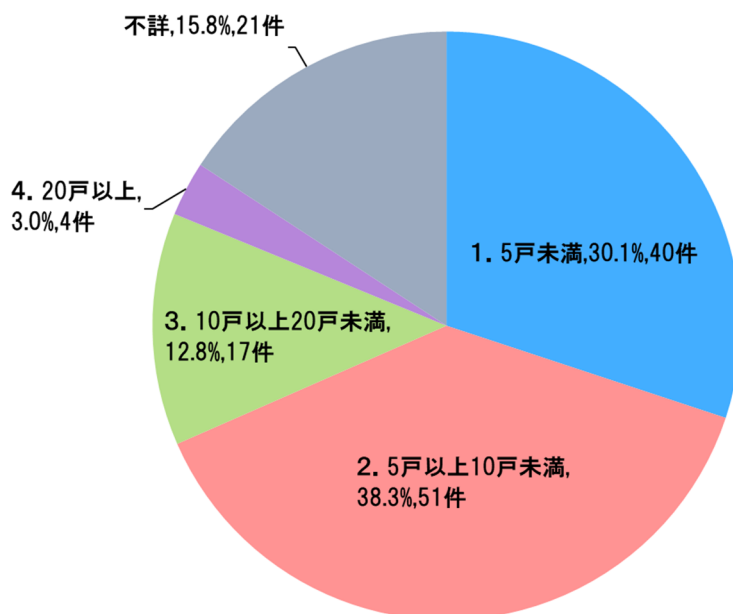
■地下の階数について (n=133)

(8)全戸数について

問 1-8. 賃貸住宅の全戸数は何戸ですか。

\_\_\_\_\_戸

賃貸住宅の全戸数は、「5戸以上10戸未満」が58件（43.6%）と最も多く、次いで「5戸未満」が43件（32.3%）、「10戸以上20戸未満」が19件（14.3%）となり、10戸未満の小規模な賃貸住宅を所有している方からの回答が多い結果となった。



■全戸数について (n=133)



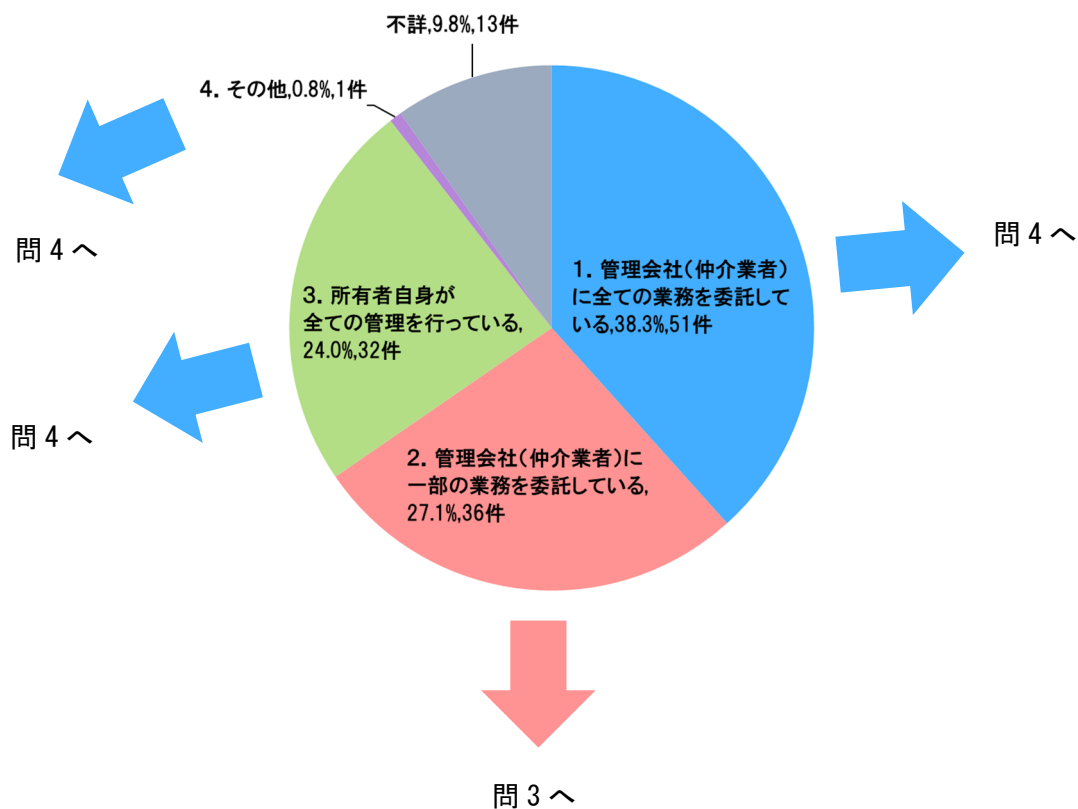
#### 4-3 賃貸住宅の管理状況について

##### (1)管理形態について

問2. 管理形態はどのようにされていますか。(○は1つ)	
1. 管理会社(仲介業者)に全ての業務を委託している	→ 問4へ
2. 管理会社(仲介業者)に一部の業務を委託している	→ 問3へ
3. 所有者自身が全ての管理を行っている	] → 問4へ
4. その他	

賃貸住宅の管理形態は、「1. 管理会社(仲介業者)に全ての業務を委託している」が51件(38.3%)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36件(27.1%)となった。

また、管理会社(仲介業者)に依頼せずに所有者自身で管理をしているという回答が全体の2割強となった。



■管理形態について (n=133)

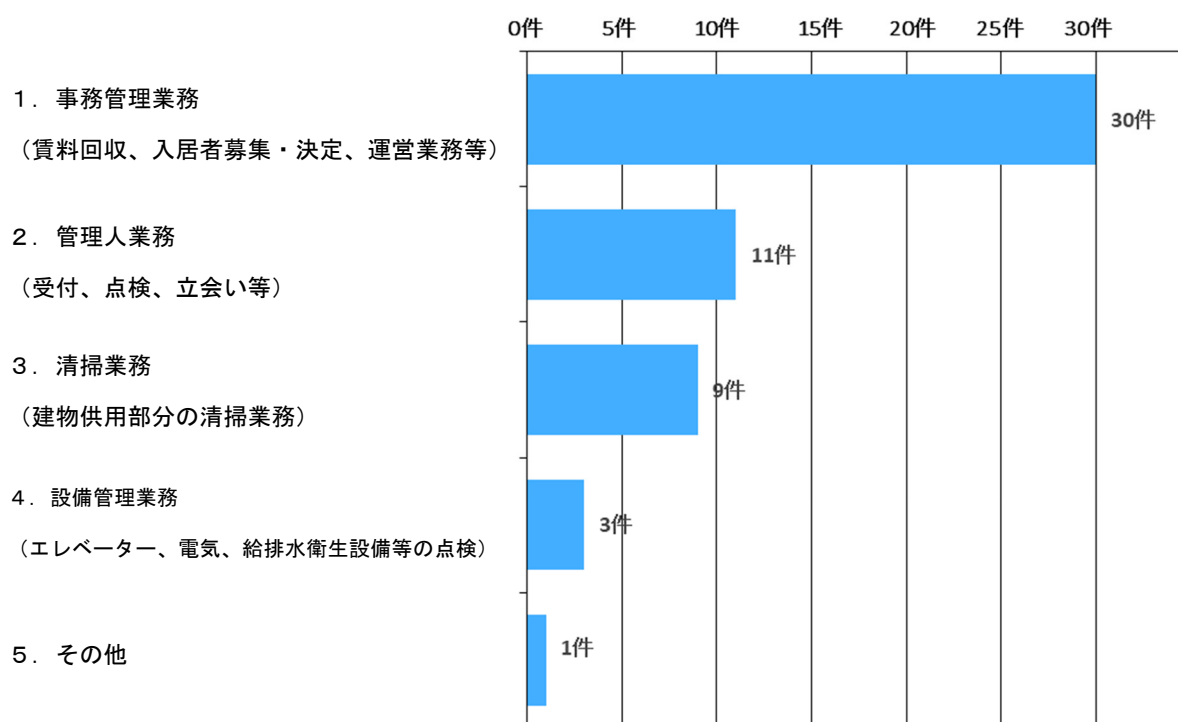
## (2)管理業務について

問3. 問2で「2. 管理会社（仲介業者）に一部の業務を委託している」を選択した方に伺います。委託している管理業務を教えてください。

（あてはまる項目すべてに○）

1. 事務管理業務（賃料回収、入居者募集・決定、運營業務等）
2. 管理人業務（受付、点検、立会い等）
3. 清掃業務（建物共用部分の清掃業務）
4. 設備管理業務（エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検）
5. その他

委託している管理業務は、「1. 事務管理業務（賃料回収、入居者募集・決定、運營業務等）」が30件と最も多く、次いで「2. 管理人業務（受付、点検、立会い等）」が11件となり、委託の多くは事務関連のものが多い傾向となった。



■管理業務について（n=36）

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

#### 4-4 賃貸住宅の空室の状況について

##### (1) 賃貸住宅の空室について

問4. 空室（未契約の住戸）の状況について、現状の戸数をご記入ください。

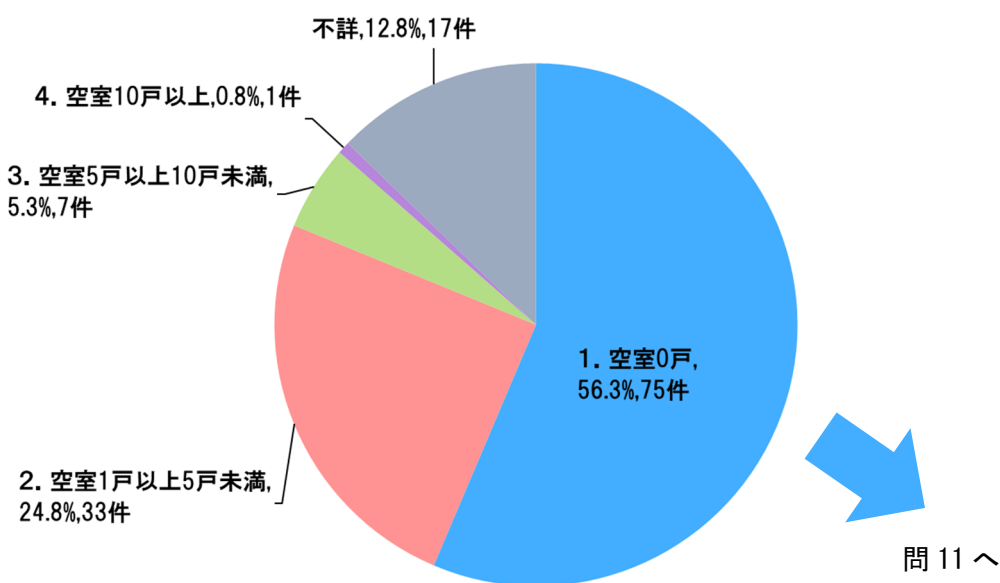
（現状）令和\_\_\_年\_\_\_月現在：空室戸数\_\_\_\_\_戸

「0」戸と回答した方は、問11へ  
それ以外の方は、問5へ

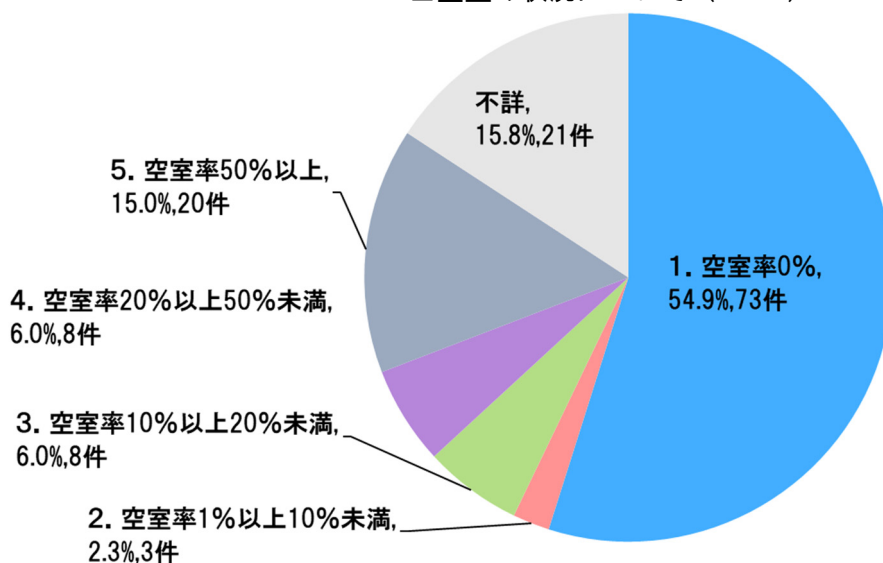
※全室空室となっている場合は問4-1と問4-2と問4-3にもご回答ください。

賃貸住宅の空室状況は、「1. 空室0戸」が75件（56.3%）と最も多く、次いで「2. 空室1戸以上5戸未満」が33件（24.8%）、「3. 空室5戸以上10戸未満」が7件（5.3%）となった。

また、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割弱が空室率10%に満たない結果となった。



■空室の状況について (n=133)



■空室率について (n=133)

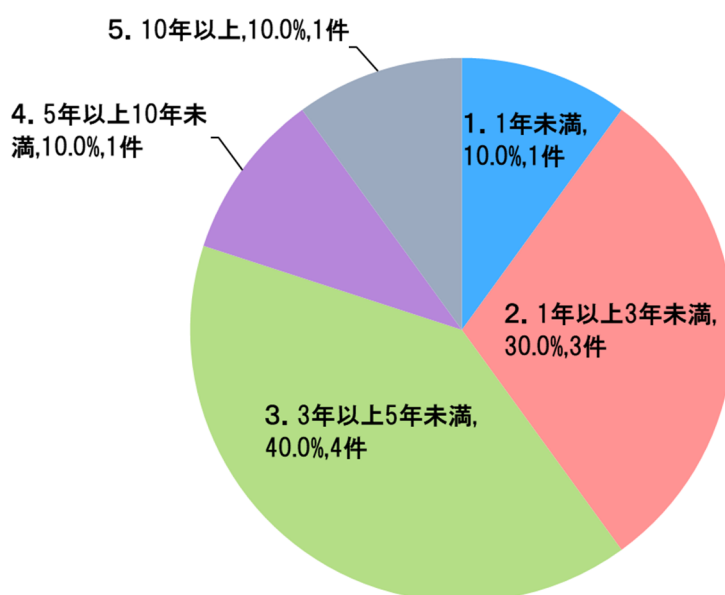
※全戸数を回答された方でも空室数が無回答やその逆もあり、空室0戸の回答者数と空室率0%の件数は合致しない。

(2)全室空室（空家）になってからの期間について

問4-1. 建物が全室空室（空家）になってどのくらいですか。枠内に年数をご記入ください。

□ □ 年 程度

全室空室（空家）になってからの期間は、「3年以上5年未満」が4件（40.0%）と最も多く、次いで「1年以上3年未満」が3件（30.0%）となった。

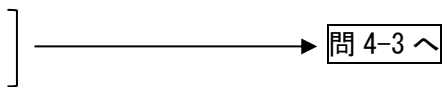


■全室空室（空家）になってからの期間について（n=10）

(3) 空家の状態について

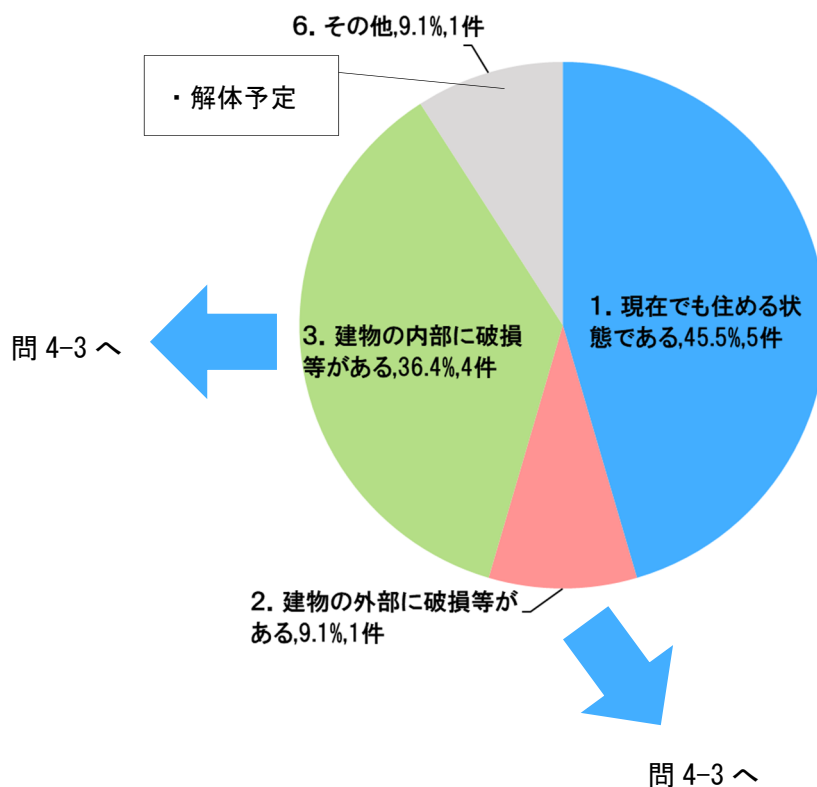
問4-2. 空家はどのような状態ですか。(あてはまる項目すべてに○)

- 1. 現在でも住める状態である
- 2. 建物の外部に破損等がある
- 3. 建物の内部に破損等がある
- 4. 樹木・雑草等が繁茂している
- 5. 現在の状態が分からない
- 6. その他



空家の状態は、「1. 現在でも住める状態である」が5件(45.5%)と最も多く、次いで「3. 建物の内部に破損等がある」が4件(36.4%)となった。

「2. 建物の外部に破損等がある」が1件(9.1%)あることから、現状でも住める状態と何かしらの破損がある状態が同数程度存在していることがわかった。



■空家の状態について (n=10)

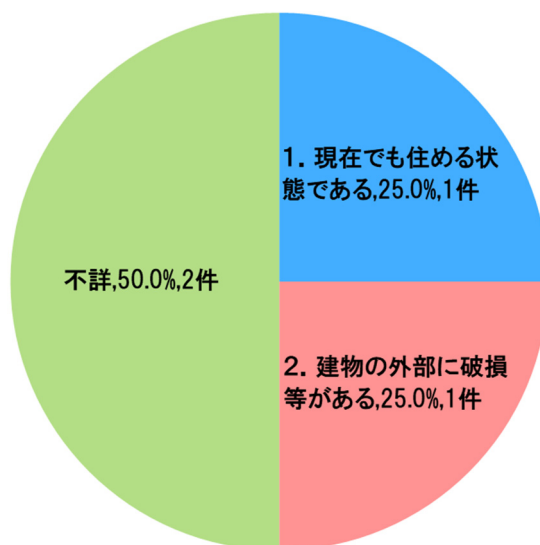
※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

#### (4) 破損の程度について

問4-3. どの程度破損していますか。(○は1つ)

1. 現在でも住める状態である
2. 建物の外部に破損等がある

破損の程度は、「1. 現在でも住める状態である」と「2. 建物の外部に破損等がある」が1件(25.0%)となった。



■ 破損の程度について (n=4)

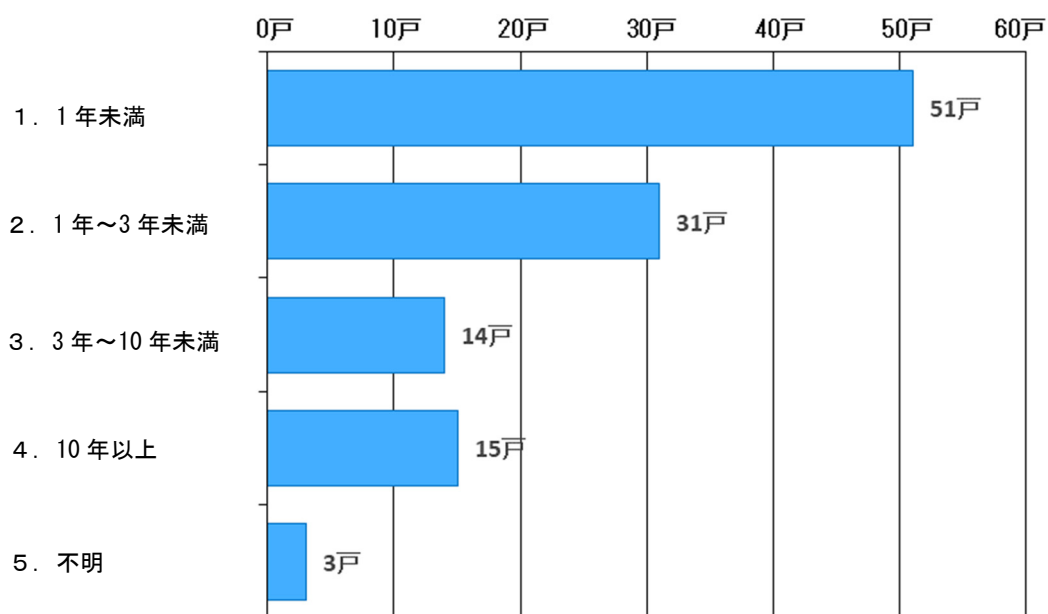
※問4-2があてはまる項目すべてを選択する設問のため、問4-3の回答者数は問4-2の回答数と合致しない。

(5) 賃貸住宅の空室になっている期間と戸数について

問5. 空室となっている期間を戸数別にご記入ください。

- |             |        |            |        |
|-------------|--------|------------|--------|
| 1. 1年未満     | _____戸 | 2. 1年～3年未満 | _____戸 |
| 3. 3年～10年未満 | _____戸 | 4. 10年以上   | _____戸 |
| 5. 不明       | _____戸 |            |        |

賃貸住宅の空室となっている期間と戸数は、「1年未満」が51戸と最も多く、次いで「1年～3年未満」が31戸となり、現状では、長期的に空室状態が続いている空室はほとんどない結果となった。



■空室期間と戸数について (n=58)

(6) 空室の入居者募集について

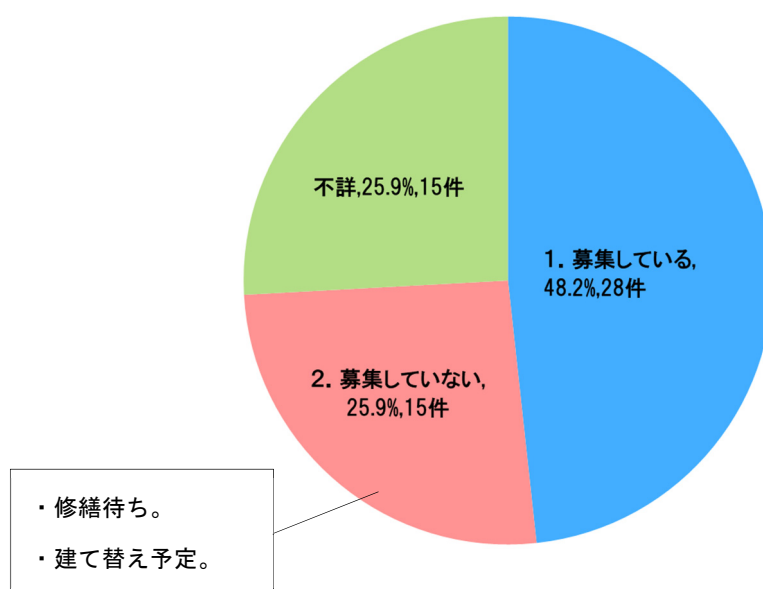
問6. 空室に対して入居者を募集していますか。(○は1つ)

1. 募集している
2. 募集していない

「2. 募集していない」に○をした方は、差し支えなければ、募集をしていない理由をご記入ください。

入居者募集については、「1. 募集している」が28件(48.2%)、「2. 募集していない」が15件(25.9%)となり、空室を持っている方の約5割が募集しているという結果となった。

また、募集していない理由としては、修繕待ちや建て替え予定という理由が得られ、現在募集はしていないが、空室改善のためになんらかの行動をなされている方もいる結果となった。



■空室の入居者募集について (n=58)



### (7) 空室にならない工夫について

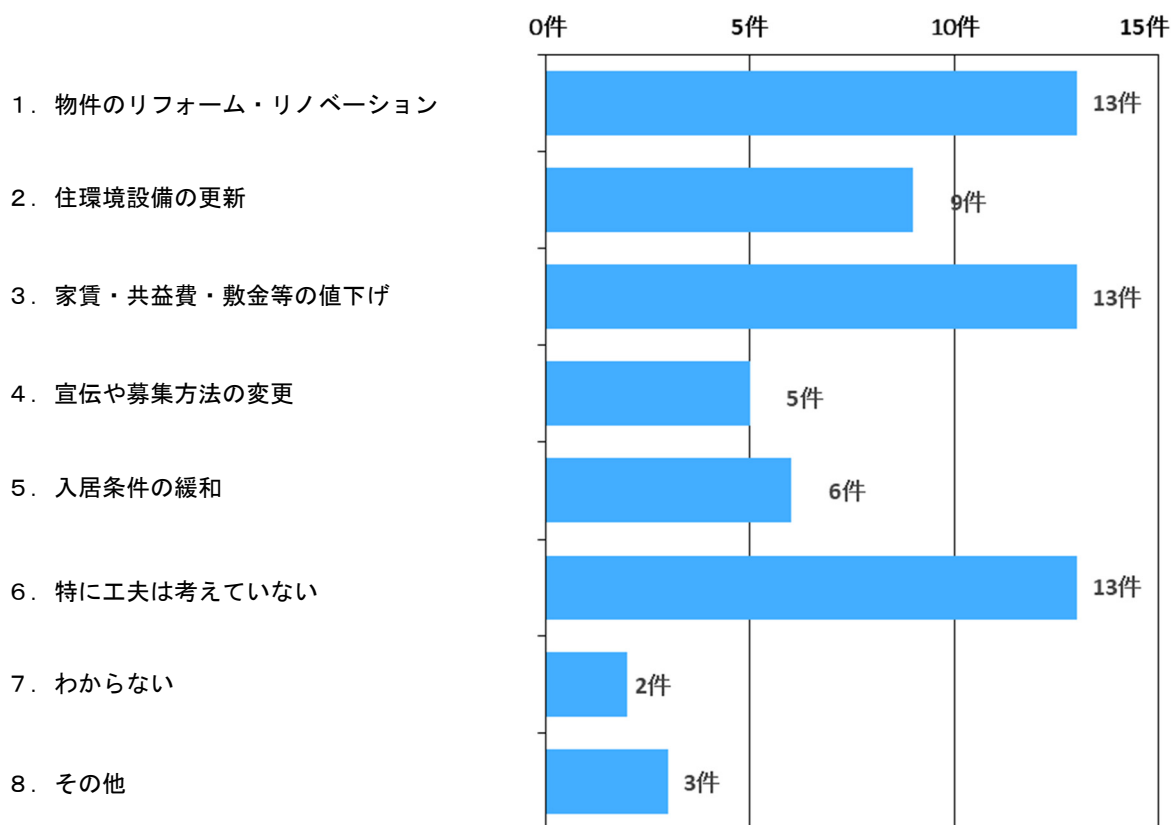
問7. 空室にならない工夫などはしていますか。また、考えていますか。

(あてはまる項目すべてに○)

- |                     |                |
|---------------------|----------------|
| 1. 物件のリフォーム・リノベーション | 2. 住環境設備の更新    |
| 3. 家賃・共益費・敷金等の値下げ   | 4. 宣伝や募集方法の変更  |
| 5. 入居条件の緩和          | 6. 特に工夫は考えていない |
| 7. わからない            | 8. その他         |

空室にならない工夫は、「1. 物件のリフォーム・リノベーション」、「3. 家賃・共益費・敷金等の値下げ」という回答が多く、次いで「2. 住環境設備の更新」という回答が多い傾向を示した。

そのほかの項目についても一定の回答が得られ、所有者の方の多くは、空室にならないために何らかの行動をおこなっている結果となった。



#### ■ 空室にならない工夫について (n=58)

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

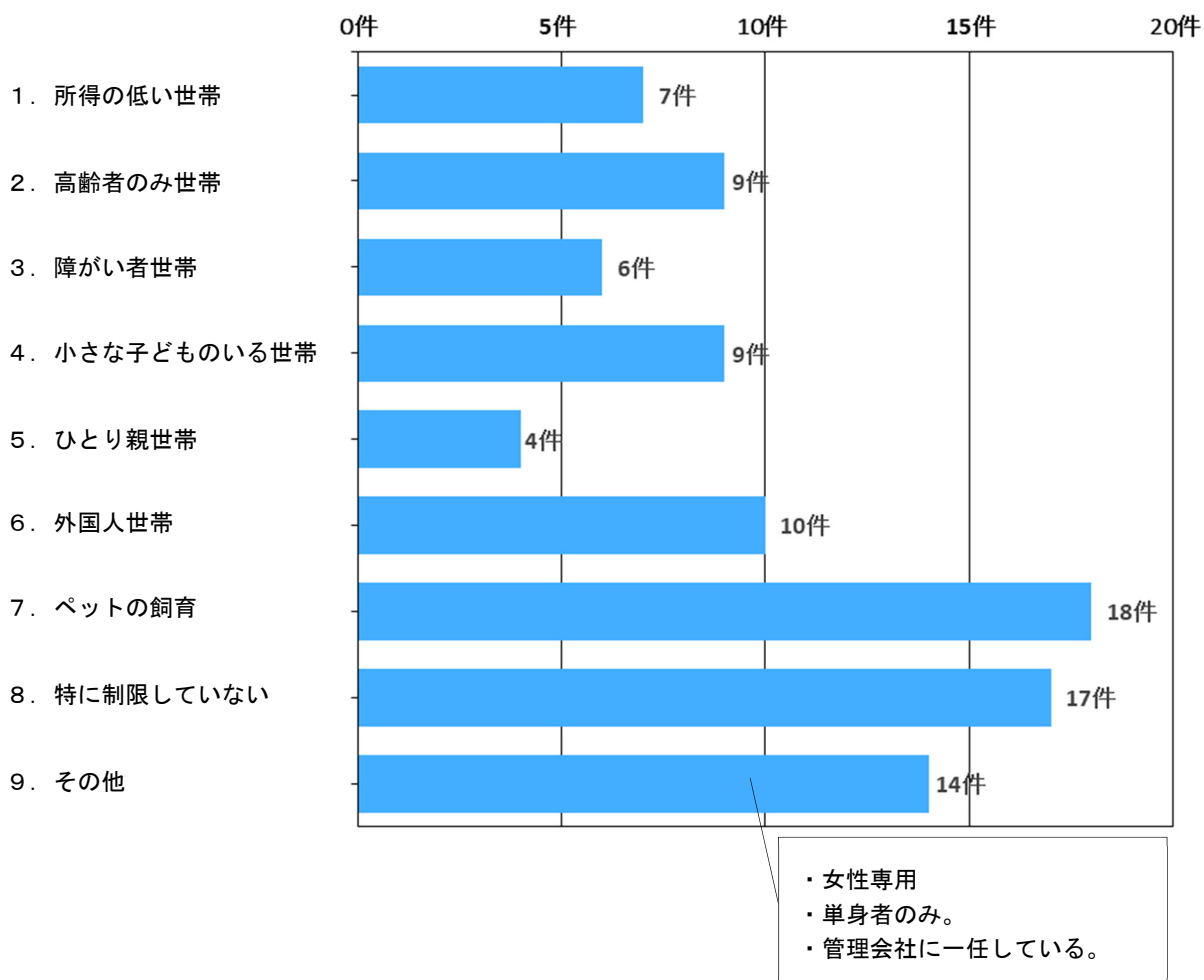
#### 4-5 賃貸住宅の入居条件について

問8. 入居制限はありますか。(あてはまる項目すべてに○)

- |            |                |
|------------|----------------|
| 1. 所得の低い世帯 | 2. 高齢者のみ世帯     |
| 3. 障がい者世帯  | 4. 小さな子どもがいる世帯 |
| 5. ひとり親世帯  | 6. 外国人世帯       |
| 7. ペットの飼育  | 8. 特に制限していない   |
| 9. その他     |                |

賃貸住宅の入居制限は、「7. ペットの飼育」が18件と最も多く、次いで「8. 特に制限していない」が17件、「6. 外国人世帯」が10件となり、最も回答の多いペットの飼育はほとんどの集合住宅に共通する入居制限であることが考えられる。

また、その他の回答では、「単身者のみとしている」、「女性専用としている」といった回答が得られた。



■賃貸住宅の入居制限について (n=58)

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

#### 4-6. 賃貸住宅の空室利活用について

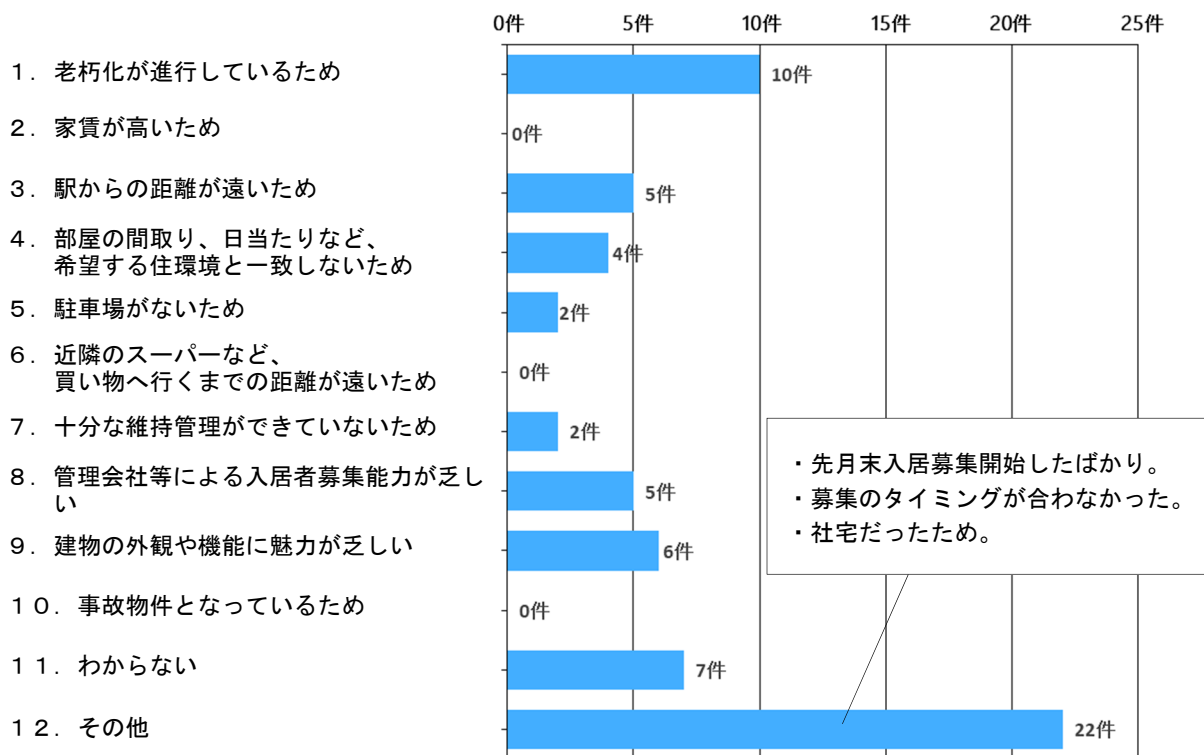
##### (1) 空室になっている原因について

問9 空室となっていると考えられる理由は何ですか。(あてはまる項目すべてに○)

1. 老朽化が進行しているため
2. 家賃が高いため
3. 駅からの距離が遠いため
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
5. 駐車場がないため
6. 近隣のスーパーなど、買い物へ行くまでの距離が遠いため
7. 十分な維持管理ができていないため
8. 管理会社等による入居者募集能力が乏しい
9. 建物の外観や機能に魅力が乏しい
10. 事故物件となっているため
11. わからない
12. その他

空室になっている原因は、「1. 老朽化が進行しているため」が10件と多く、そのほかの回答についても一定の回答数が得られ、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、経年劣化など、様々な要因がある結果となった。

一方で、「6. 近隣のスーパーなど買い物へ行くまでの距離が遠いため」と「10. 事故物件となっているため」という回答は0件となった。



■空室になっている原因について (n=58)

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

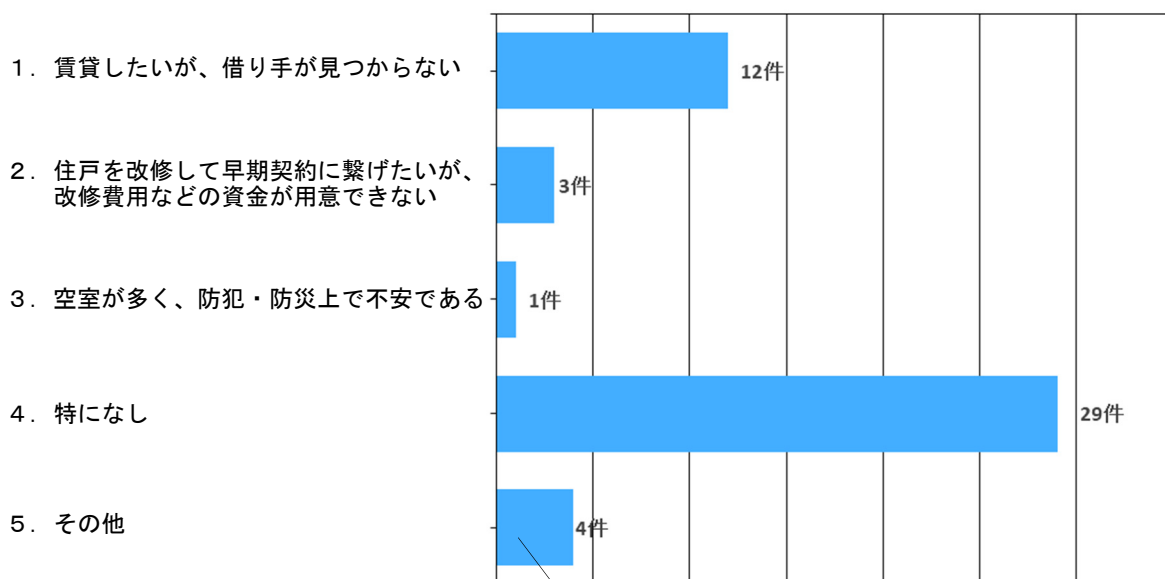
## (2) 空室になって困っていることについて

問10. 現在空室があることで、お困りのことはありますか。(あてはまる項目すべてに○)

1. 賃貸したいが、借り手が見つからない
2. 住戸を改修して早期契約に繋がりたいが、改修費用などの資金が用意できない
3. 空室が多く、防犯・防災上で不安である
4. 特になし
5. その他

空室になり困っていることは、「4. 特になし」という回答が最多となっているが、「1. 賃貸したいが借り手が見つからない」という回答もやや多い傾向を示し、問7で空室にならないために何らかの工夫をしている方は多く見受けられたが、入居希望者が少ないという現状に困っている結果が得られた。

また、その他の回答では、リフォーム資金についての回答があり、資金面についての問題があることが伺える。



- ・リフォーム資金について。
- ・不福祉関係の会社を入れる事になったが「検査済証」がないため市役所の診査が通らない。

### ■ 空室になって困っていることについて (n=58)

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

(3) 空室の地域や公共での利活用について

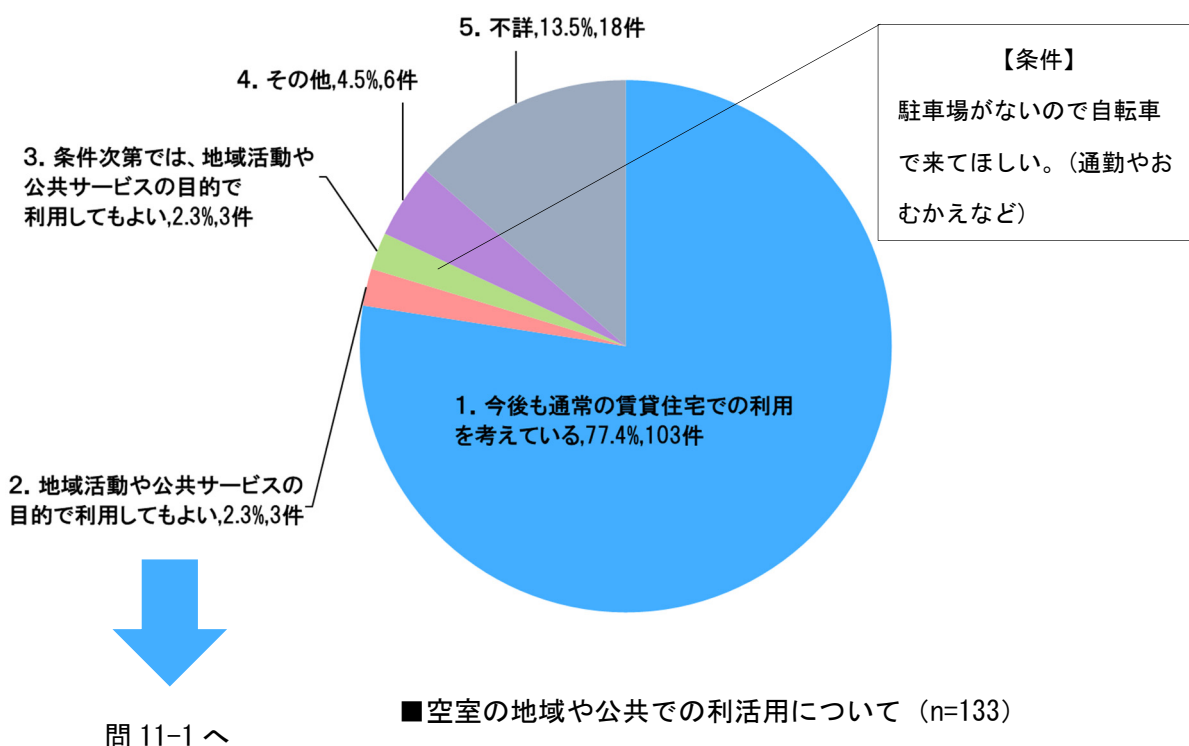
問 11-1. 空室の地域や公共での利活用についてどのようにお考えですか。(○は1つ)

1. 今後も通常の賃貸住宅での利用を考えている
2. 地域活動や公共サービスの目的で利用してもよい
3. 条件次第では、地域活動や公共サービスの目的で利用してもよい  
(差し支えなければ、以下に条件をご記入ください。)
4. その他

問 11-1 へ

地域や公共での利活用は、「1. 今後も通常の賃貸住宅での利用を考えている」が 103 件 (77.4%) と圧倒的に多く、公共サービスの目的で利用しても良いという回答は全体の 5% 程度となった。

その他の回答では、「セカンドハウスとして利用」、「賃貸併用を検討中」という回答が得られた。



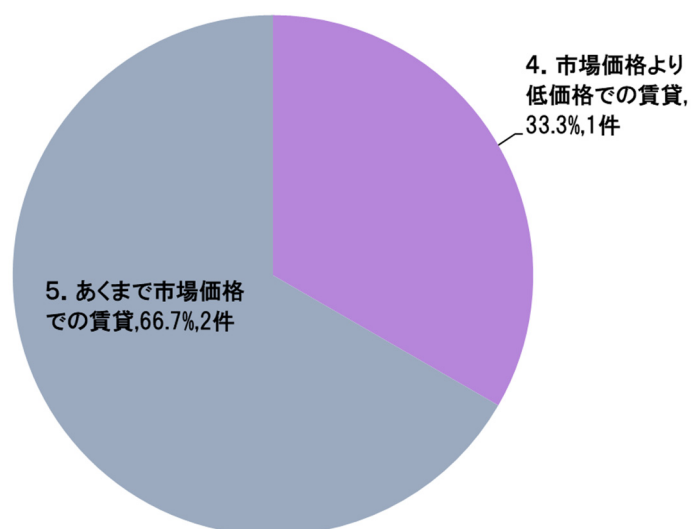
(4) 地域活動や公共サービスの目的で利用してもよいと回答した内容について

問11-1. 地域活動や公共サービスの目的で利用する際の詳細をどのようにお考えですか。(〇は1つ)

1. 市に寄付
2. 無償での貸出
3. 固定資産税と同等額
4. 市場価格より低価格での賃貸
5. あくまで市場価格での賃貸
6. その他

問11で「2. 地域活動や公共サービスの目的で利用しても良い」と回答した方の利用する際の詳細については、「5. あくまで市場価格での賃貸」が多い結果となり、7割弱の方が市場価格を下げずに利用してもらうことを望んでいる結果となった。

一方で、「4. 市場価格より低価格での賃貸」という回答もあり、積極的な利活用を望んでいる回答も3割強存在した。



■ 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 (n=3)

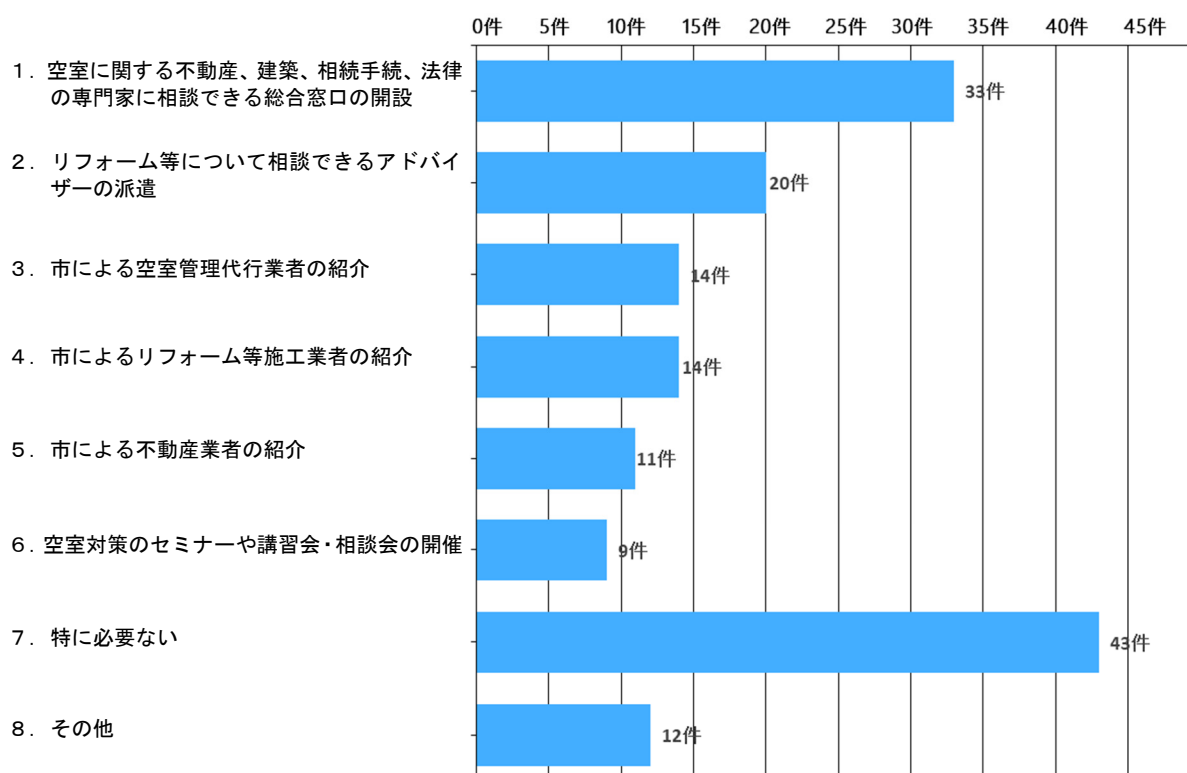
### (5) 期待する支援策について

問 12. 空室対策のために、どのような支援が必要だと考えますか。

(あてはまる項目すべてに○)

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
2. リフォーム等について相談できるアドバイザーの派遣
3. 市による空室管理代行業者の紹介
4. 市によるリフォーム等施工業者の紹介
5. 市による不動産業者の紹介
6. 空室対策のセミナーや講習会・相談会の開催
7. 特に必要ない
8. その他

空室対策の支援は、「7. 特に必要ない」と回答した方が最も多かったが、次いで「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」、「2. リフォーム等について相談できるアドバイザーの派遣」と続き、空室対策のために何らかの支援が必要と感じている方も多い結果となった。



#### ■ 期待する支援策について (n=133)

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

(6) 今後の改修等の予定について

問13. 今後の改修等の予定についてどのようにお考えですか。

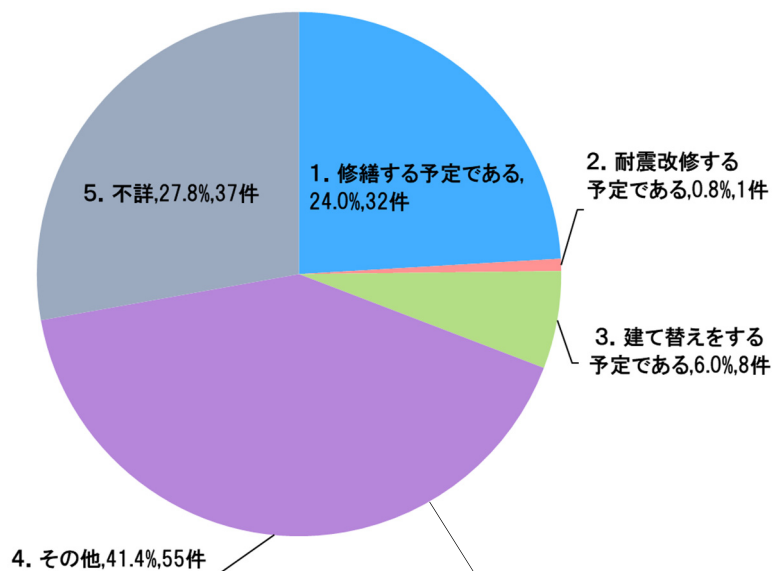
(○は1つ。予定時期を下線に記入。)

1. 修繕する予定である。(平成\_\_\_\_年頃)
2. 耐震改修する予定である。(平成\_\_\_\_年頃)
3. 建て替えをする予定である。(平成\_\_\_\_年頃)
4. その他

今後の改修等の予定は、「1. 修繕する予定である」が32件(24.0%)と最も多く、次いで「3. 建て替えをする予定である」が8件(6.0%)、「2. 耐震改修する予定である」が1件(0.8%)となった。

その他の回答では、「耐震性等問題なし、日常もメンテをきちんと行っている」、「築浅物件のため当面は考えていない」など、修繕予定はないとする賃貸住宅の所有者(オーナー)の存在を確認できた。

また、当面は様子見をして最低限の修繕を実施する、空室になったら修繕を検討するという、修繕・改修等の必要性は感じているものの、具体的な予定は立てられていないという回答もみられた。



- ・適宜、設備等防水含め実施している。
- ・当面は様子見して、最低限の修繕を実施する予定。
- ・耐震性等問題なし、日常もメンテをきちんと行っている。
- ・築浅物件なので当面予定なし。
- ・空室になったら修繕を検討する。

■今後の改修等の予定について (n=133)