

3 賃貸住宅アンケート調査結果

3-1 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 300 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 300 件に対し、回収件数 101 件となり、回収率は 33.7%となった。

■アンケート回収率

アンケート発送件数	300 件
アンケート回収件数	101 件
回収率	33.7%

※発送内訳

10 戸以下の集合住宅：200 件

11～30 戸以下の集合住宅：100 件

総計：300 件

3-2 賃貸住宅の概要

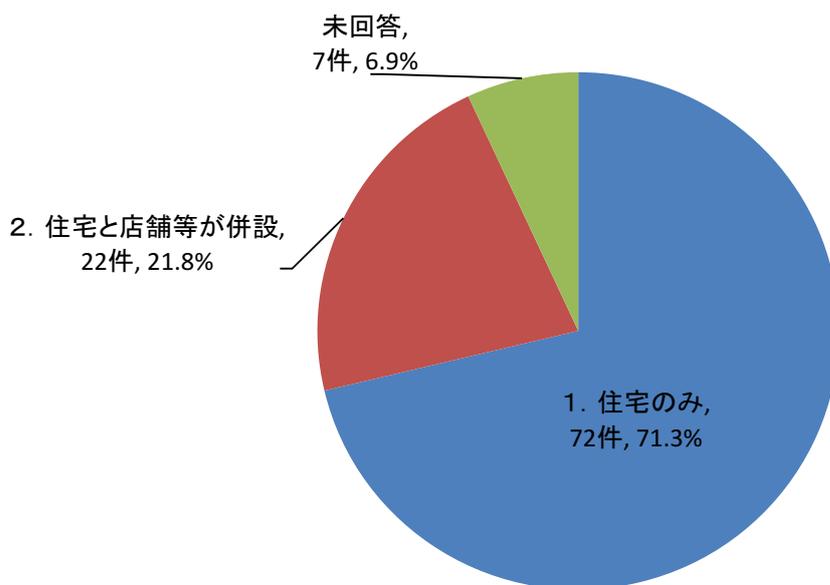
(1) 用途について

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 72 件（71.3%）と、全体の 7 割以上が住宅のみの用途である結果となり、「2. 住宅と店舗等が併設」している集合住宅は、全体の 2 割程度となった。



■用途について (n=101)

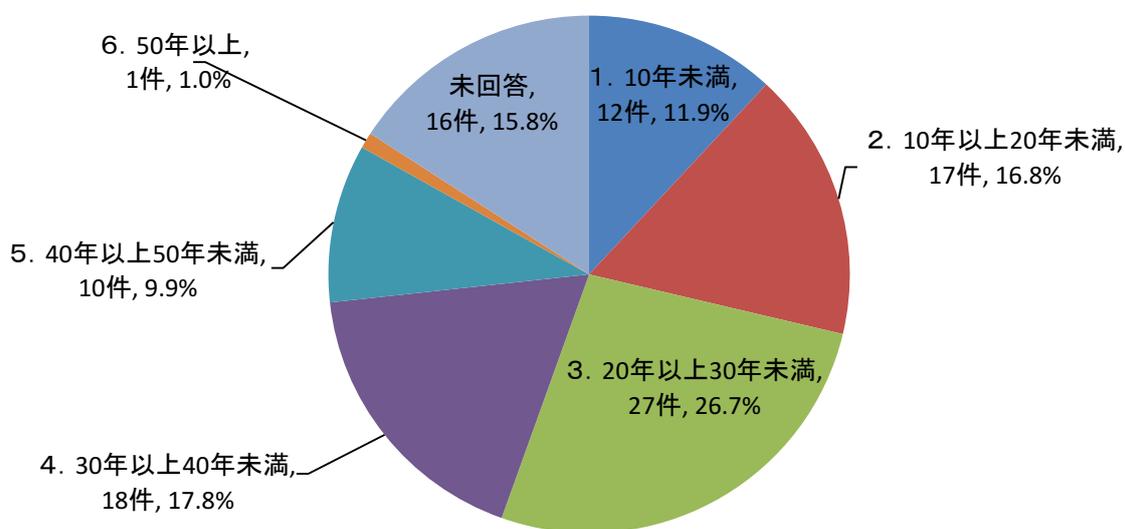
(2) 竣工年月日について

問 1-2. 賃貸住宅が竣工されたのはいつですか。

昭和・平成 年 月 日

竣工年月日から築年数を算出した結果、築年数は、「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%）、「10年以上20年未満」が17件（16.8%）となった。

また、築年数が30年以上という古い物件は全体の3割程度となった。



※築年数算出の基準年は2018年1月1日とした。

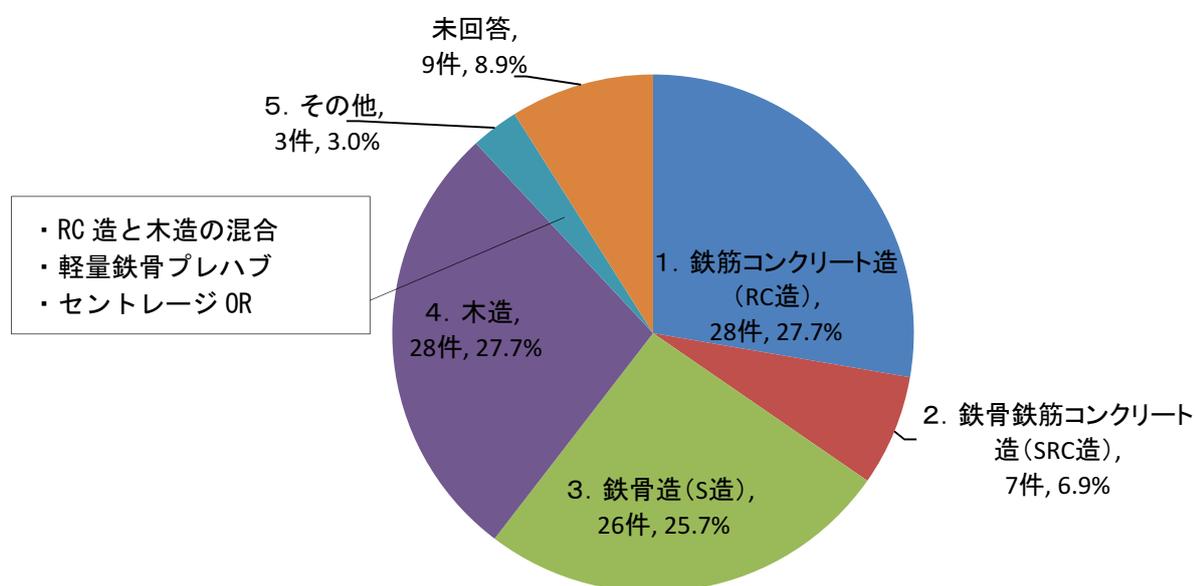
■ 築年数について (n=101)

(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 | |

賃貸住宅の構造では、「1.鉄筋コンクリート (RC造)」と「4.木造」が28件 (27.7%) と最も多く、次いで「3.鉄骨造 (S造)」が26件 25.7%となり、その他の回答では、「RC造と木造の混合」、「軽量鉄骨プレハブ」などの回答が得られた。



■構造について (n=101)

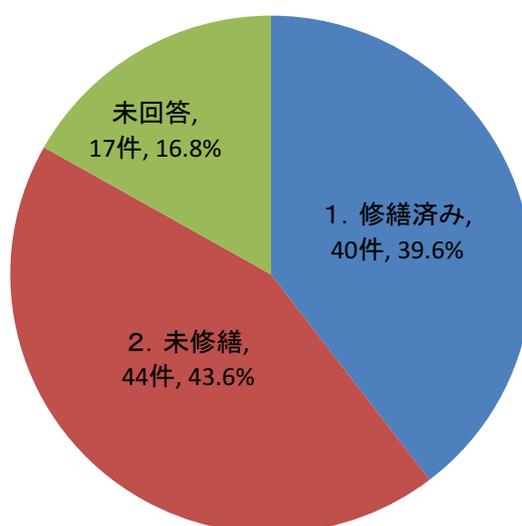
(4)大規模修繕について

問 1-4. 賃貸住宅は修繕済みですか。

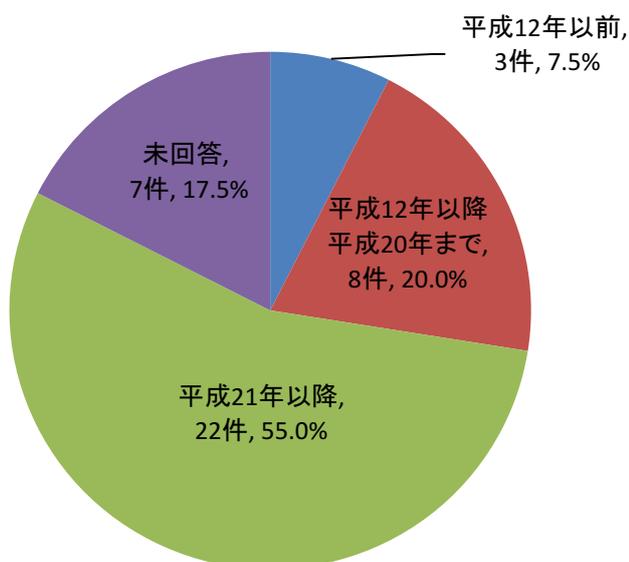
1. 修繕済み（昭和・平成 年 月 日）
2. 未修繕

賃貸住宅の大規模修繕については、「1. 修繕済み」が 40 件（39.6%）、「2. 未修繕」が 44 件（43.6%）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、40 件の修繕時期は、「平成 21 年以降」が 22 件（55.0%）と、半数以上の物件が過去 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=101)



■修繕をした年について (n=40)

(5) 耐震診断について

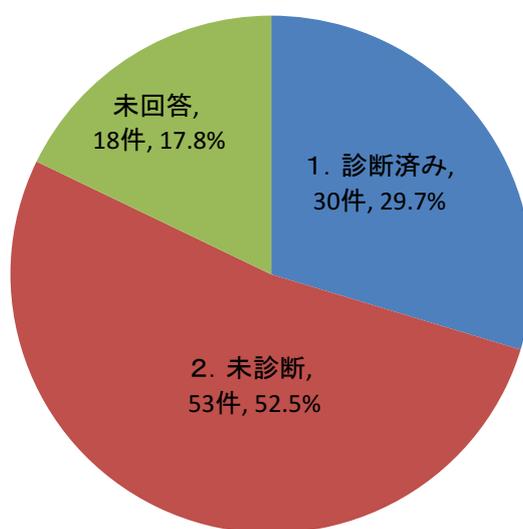
問 1-5. 賃貸住宅は耐震診断をされたことはありますか。

1. 修繕済み

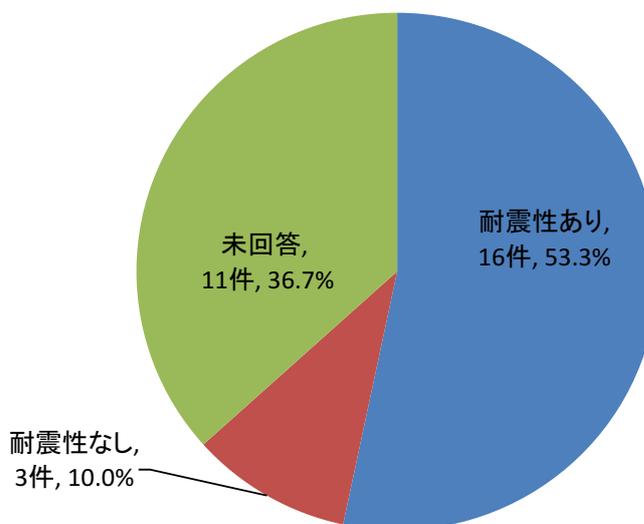
2. 未修繕

耐震診断の有無では、「1. 診断済み」が 30 件 (29.7%)、「2. 未診断」が 53 件 (52.5%) と、半数以上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 30 件の耐震性の有無は、「耐震性あり」が 16 件 (53.3%)、「耐震性なし」が 3 件 (10.0%) と、耐震性ありが半数以上となった。



■ 耐震診断について (n=101)



■ 耐震性について (n=30)

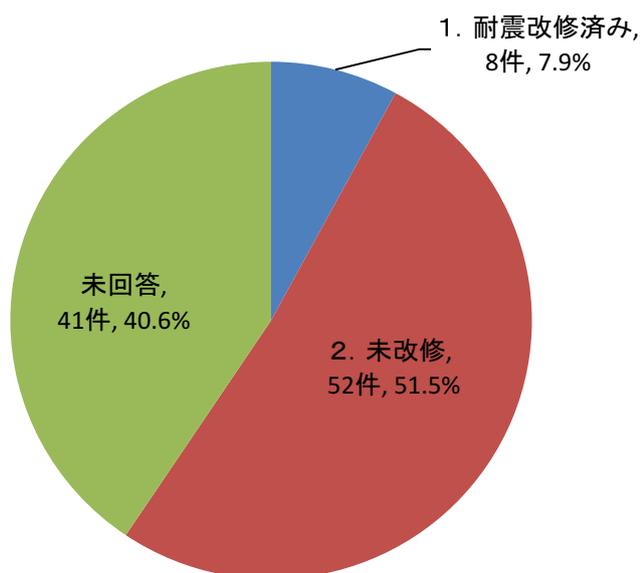
(6) 耐震改修について

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、過半数が未改修という結果となった。



■ 耐震改修について (n=101)

(7)階数について

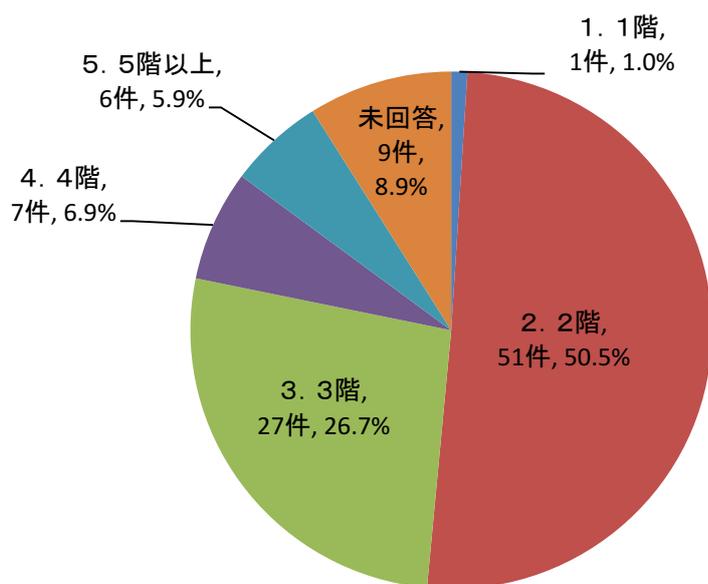
問 1-7. 賃貸住宅の階数について伺います。

地上 _____ 階

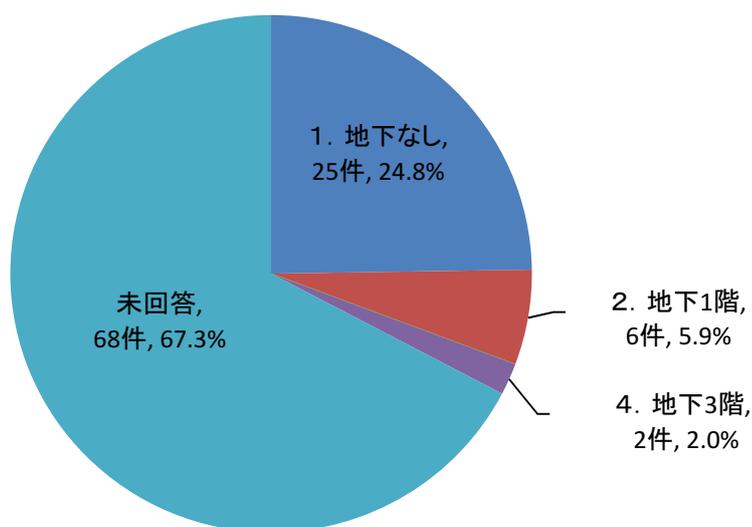
地下 _____ 階

賃貸住宅の階数では、「地上 2 階」が 51 件 (50.5%) と最も多く、次いで「地上 3 階」が 27 件 (26.7%)、「地上 4 階」が 7 件 (6.9%)、「地上 5 階以上」が 6 件 (5.9%) となった。

また、地下の階数については、「1. 地下なし」が 25 件 (24.8%) となり、地下あり（「2. 地下 1 階」または「4. 地下 3 階」と回答）は、全体の 1 割に満たない程度であった。



■地上の階数について (n=101)



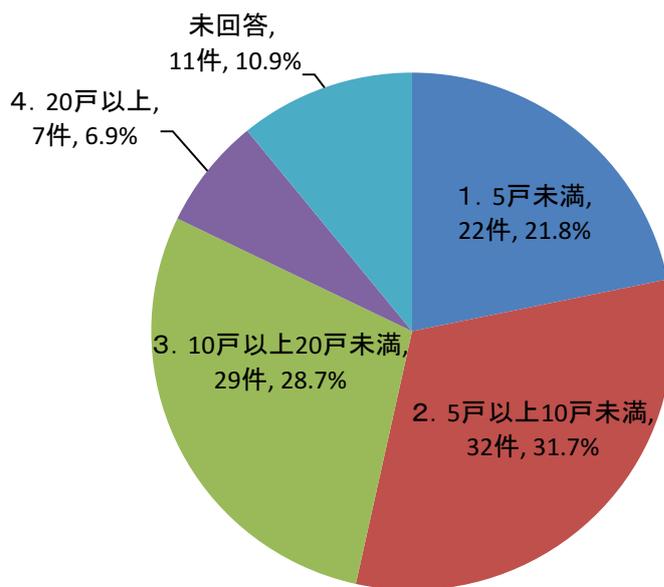
■地下の階数について (n=101)

(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%）、「5戸未満」が22件（21.8%）となり、10戸未満の小規模な賃貸住宅の所有者（オーナー）からの回答が多い結果となった。



■全戸数について (n=101)

3-3 賃貸住宅の管理状況について

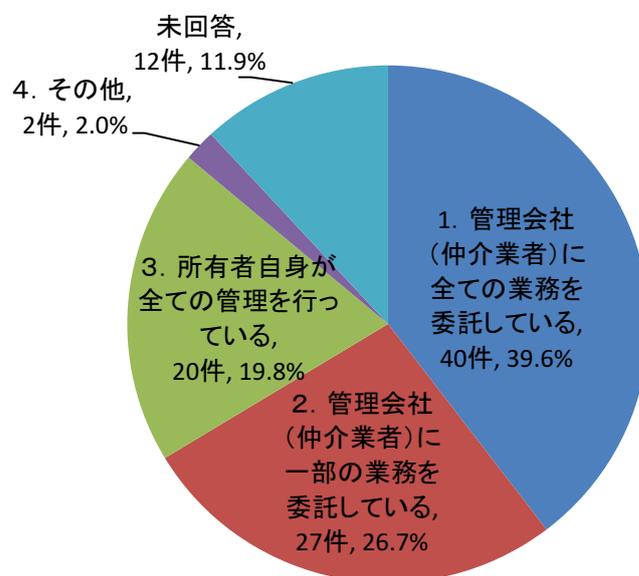
(1) 管理形態について

問2. 管理形態はどのようにされていますか。

1. 管理会社（仲介業者）に全ての業務を委託している
2. 管理会社（仲介業者）に一部の業務を委託している
3. 所有者自身が全ての管理を行っている
4. その他

賃貸住宅の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」という回答が全体の2割程度となった。



■ 管理形態について (n=101)

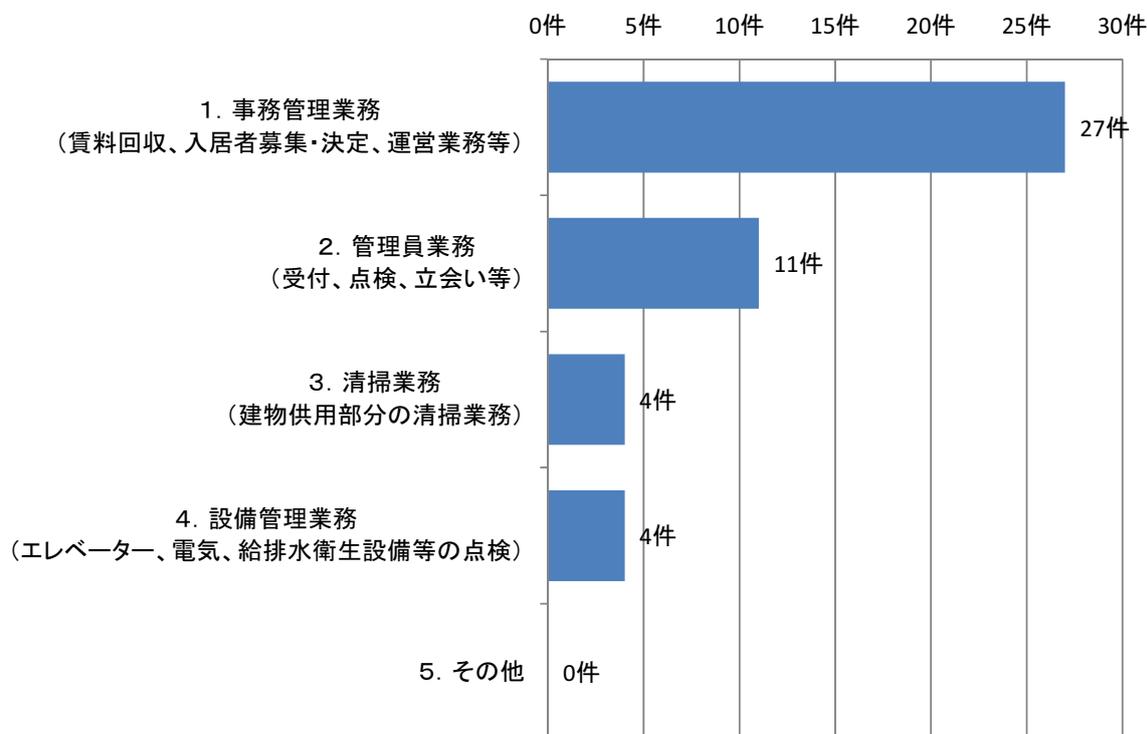
(2) 管理業務について

問3. 問2で「2. 管理会社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。(複数選択可)

1. 事務管理業務 (賃料回収、入居者募集・決定、運営業務等)
2. 管理員業務 (受付、点検、立会い等)
3. 清掃業務 (建物供用部分の清掃業務)
4. その他

委託している管理業務については、「1. 事務管理業務 (賃料回収、入居者募集・決定、運営業務等)」が27件と最も多く、次いで「2. 管理員業務 (受付、点検、立会い等)」が11件となり、管理会社に一部の業務を委託されている方全員が、事務管理業務を委託している結果となった。



■ 管理業務について (n=27)

3-4 賃貸住宅の空室の状況について

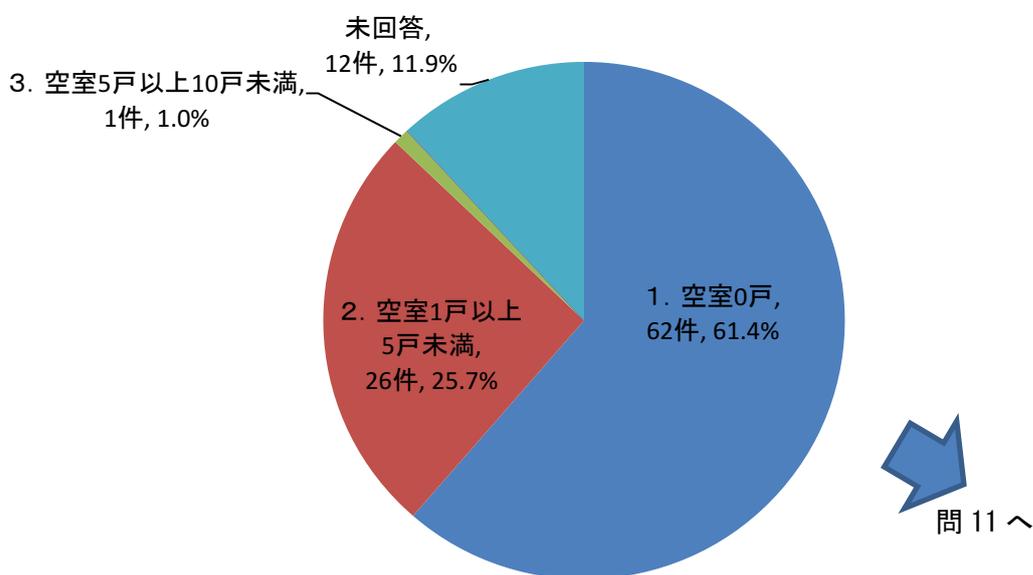
(1) 賃貸住宅の空室について

問4 空室（未契約の住戸）の状況について、最新（現状）の戸数を教えてください

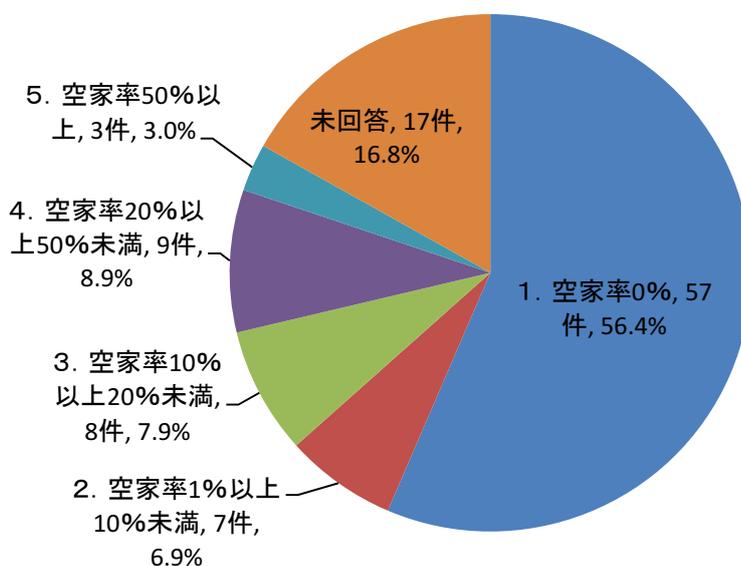
（現状）平成____年____月現在：空室戸数_____戸 → 「0」戸と回答した方は、問11へ

賃貸住宅の空室状況では、「1. 空室0戸」が62件（61.4%）と最も多く、次いで「2. 空室1戸以上5戸未満」が26件（25.7%）、「3. 空室5戸以上10戸未満」が1件（1.3%）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、全体の6割程度が空室率1%に満たない結果となった。



■空室の状況について (n=101)



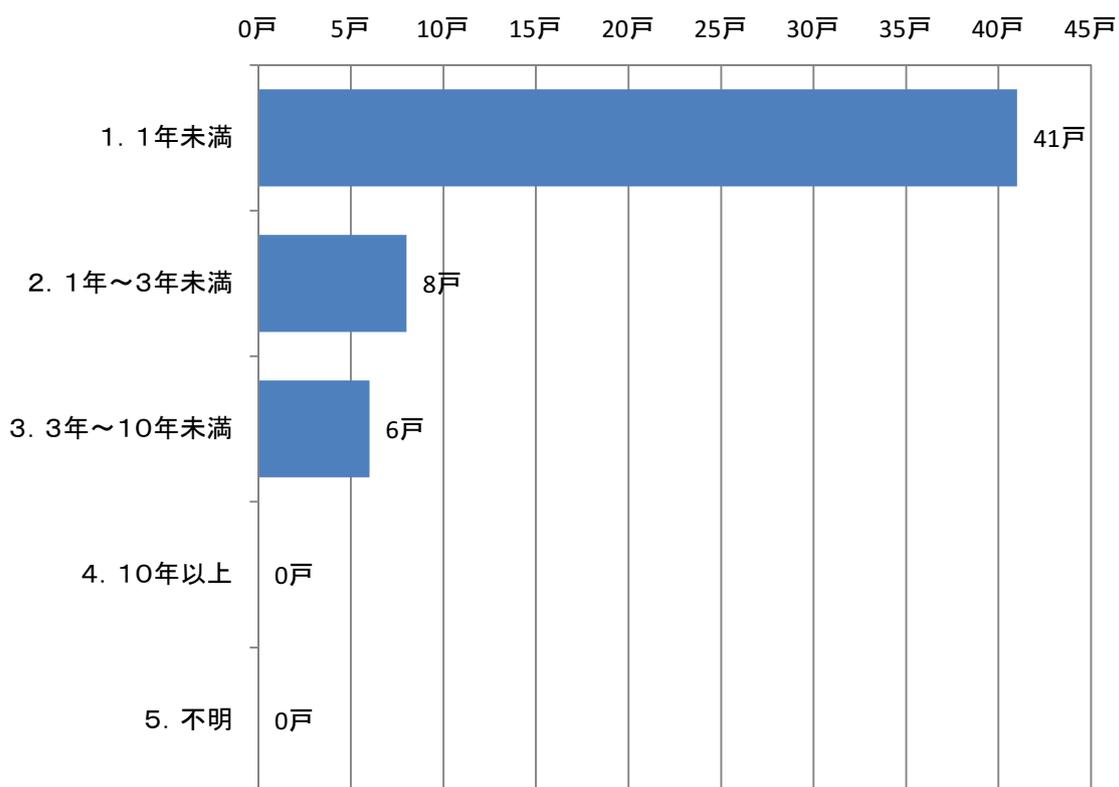
■空室率について (n=101)

(2) 賃貸住宅の空室になっている期間と戸数について

問5. (現状) 平成____年____月現在、空室となっている期間を戸数別に教えてください。

- | | | | |
|-------------|--------|------------|--------|
| 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では、「1. 1年未満」が41戸と最も多く、次いで「2. 1年～3年未満」が8戸となり、空室の大半は、短期に解消されていることが伺える。



■空室期間と戸数について (n=39)

(3) 空室の入居者募集について

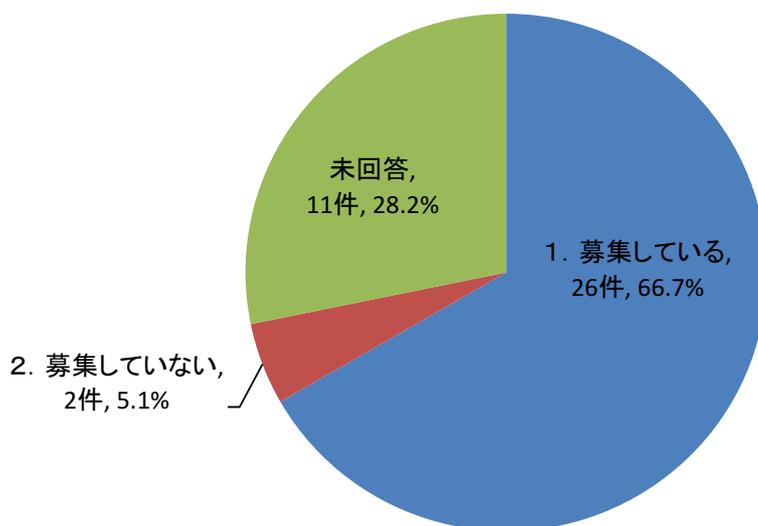
問6 空室に対して入居者を募集していますか。

1. 募集している
2. 募集していない

(理由: _____)

入居者募集については、「1. 募集している」が26件(66.7%)、「2. 募集していない」が2件(5.1%)となり、空室のある賃貸住宅の所有者(オーナー)の約7割が入居者を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、「建て替えるため」という理由が挙げられ、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されている所有者(オーナー)がいる結果となった。



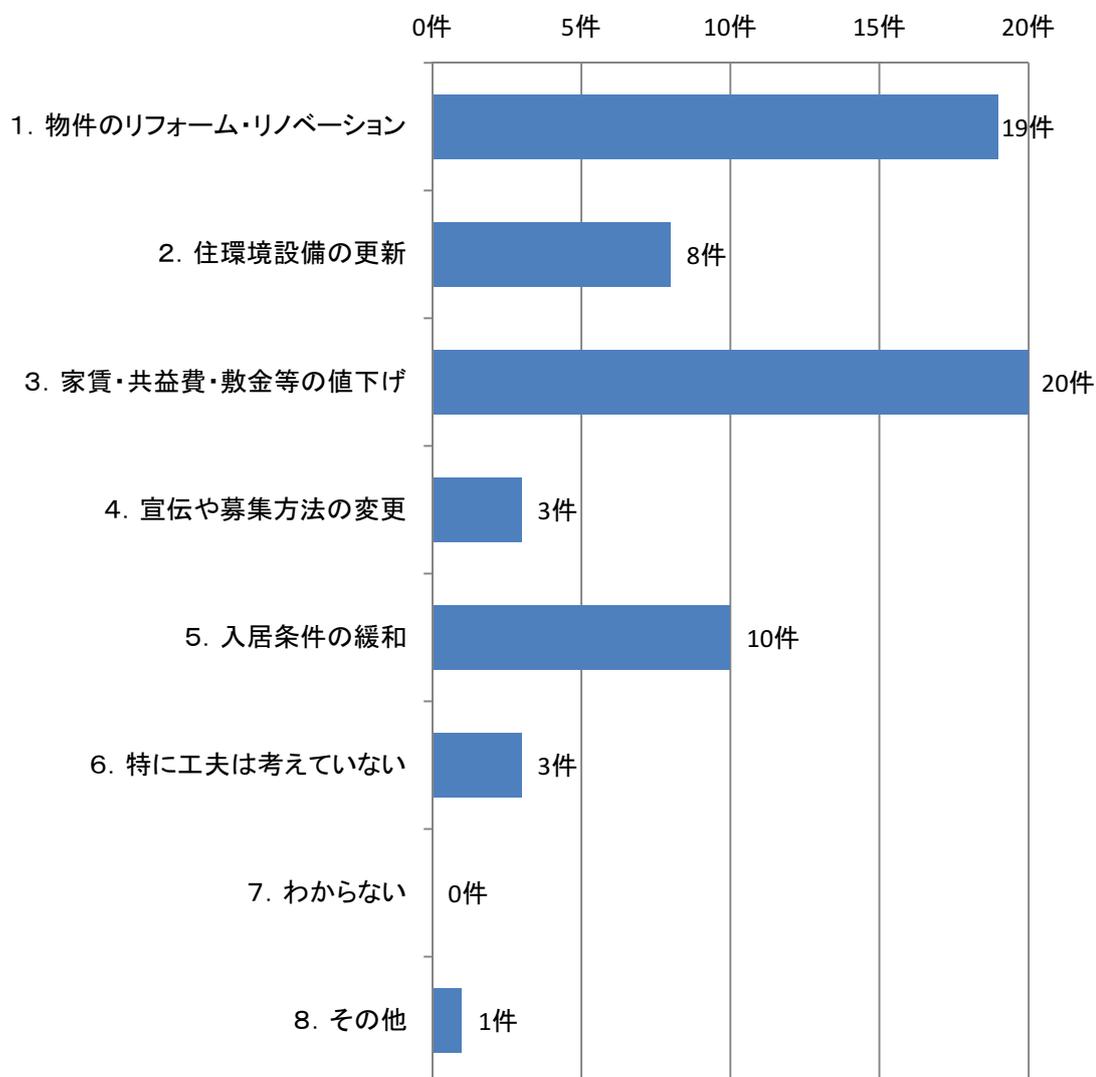
■ 空室の入居者募集について (n=39)

(4) 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。(複数選択可)

- | | |
|---------------------|----------------|
| 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」という回答が多かった。そのほかの項目についても、一定の回答数が得られることから、賃貸住宅の所有者（オーナー）は、空室にならないために、何らかの工夫を施している結果となった。



■空室になって困っていることについて (n=39)

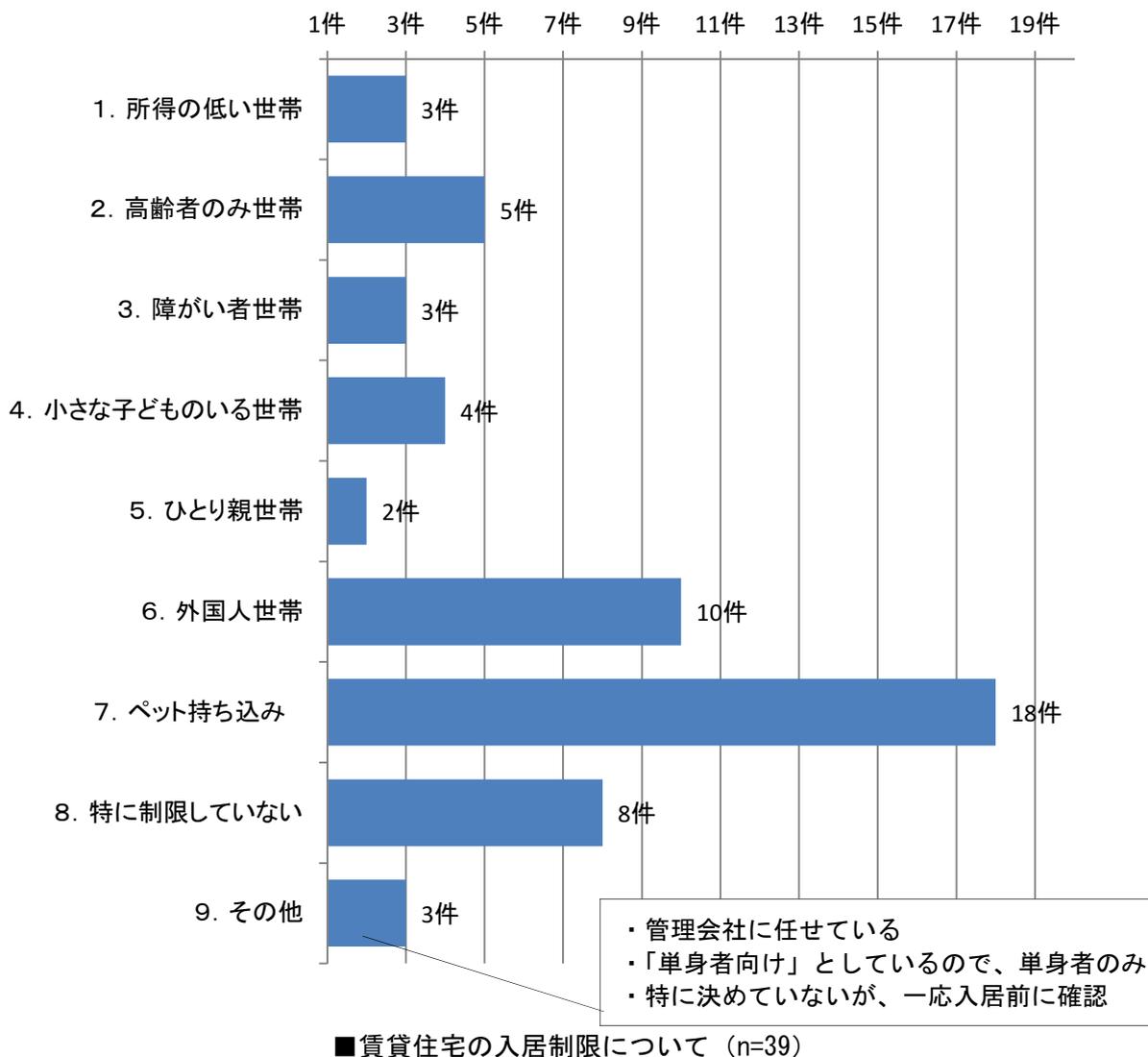
3-5 賃貸住宅の入居条件について

問8 入居制限はありますか。(複数選択可)

- | | |
|------------|----------------|
| 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. ペット持ち込み | 8. 特に制限していない |
| 9. その他 | |

賃貸住宅の入居制限では、「7. ペット持ち込み」が18件と最も多く、次いで「6. 外国人世帯」が10件、「8. 特に制限していない」が8件となり、最も回答の多い「7. ペット持ち込み」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伺える。

また、その他の回答では、「単身向けとしている」や「管理会社に一任している」といった回答が得られた。



3-6 賃貸住宅の空室利活用について

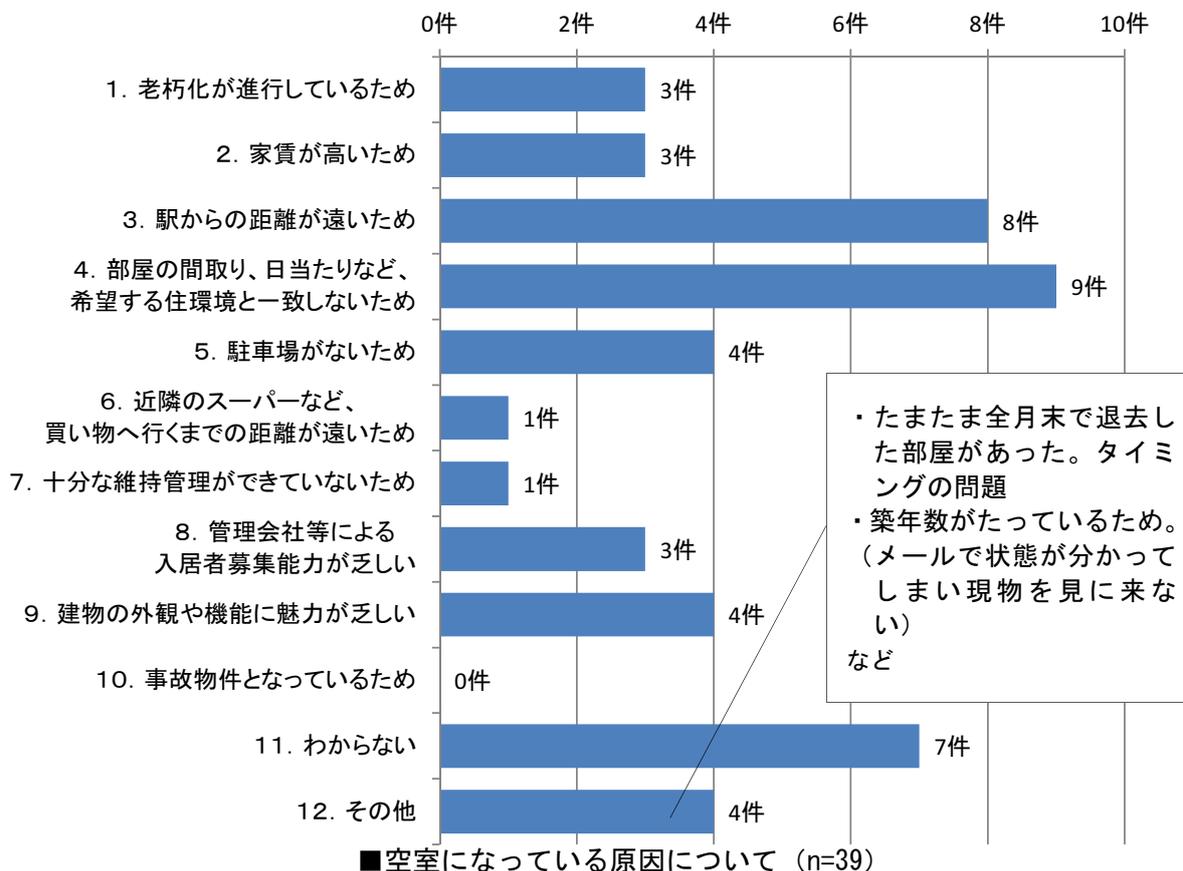
(1) 空室になっている原因について

問9 空室となっていると考えられる理由は何ですか。

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では、「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」という回答が多い結果となった。また、そのほかの項目についても一定の回答数が得られることから、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」など様々な要因があることが判明した。

一方で、「10. 事故物件となっているため」という回答は0件であった。



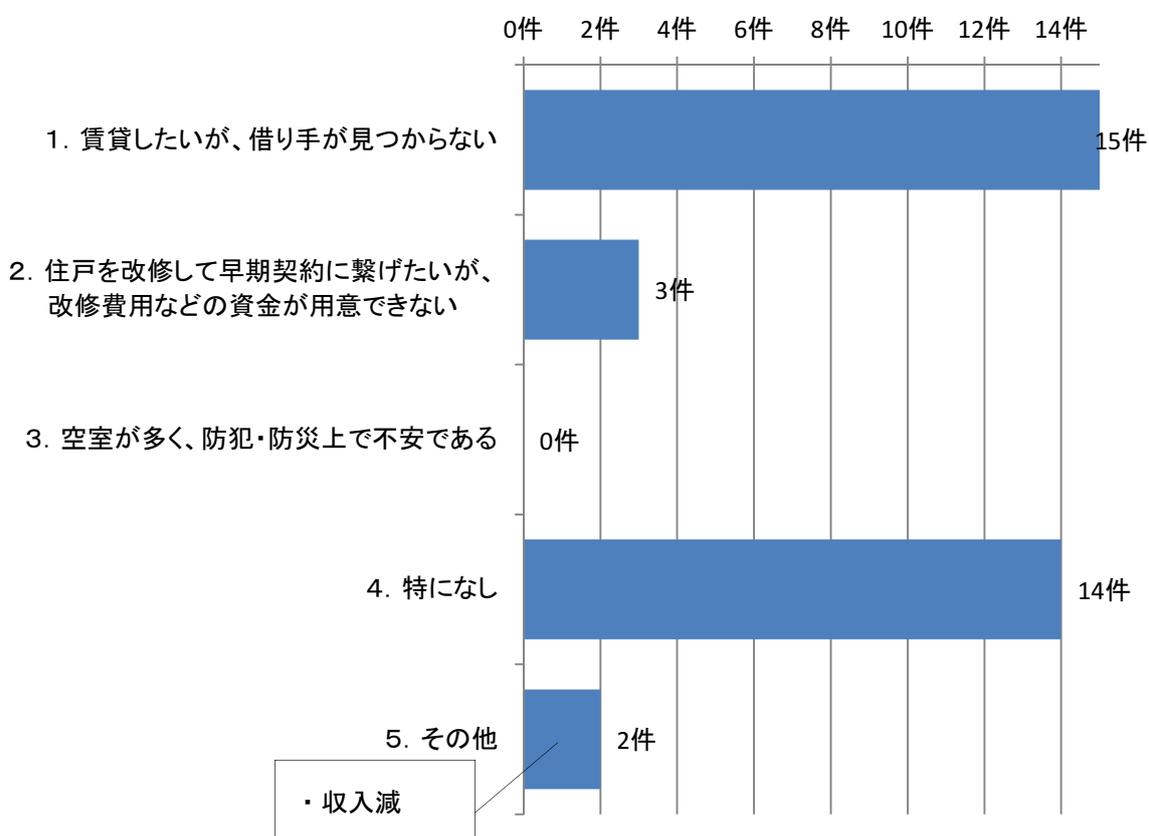
(2) 空室になって困っていることについて

問10 現在空室があることで、お困りのことはありますか。

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がりたいが、改修費用などの資金が用意できない」が3件のという結果となった。

また、その他の回答の中には、「収入が減っている」と回答した集合住宅の所有者（オーナー）があり、借り手が見つからないことに困っていることが伺える。



■ 空室になって困っていることについて (n=39)

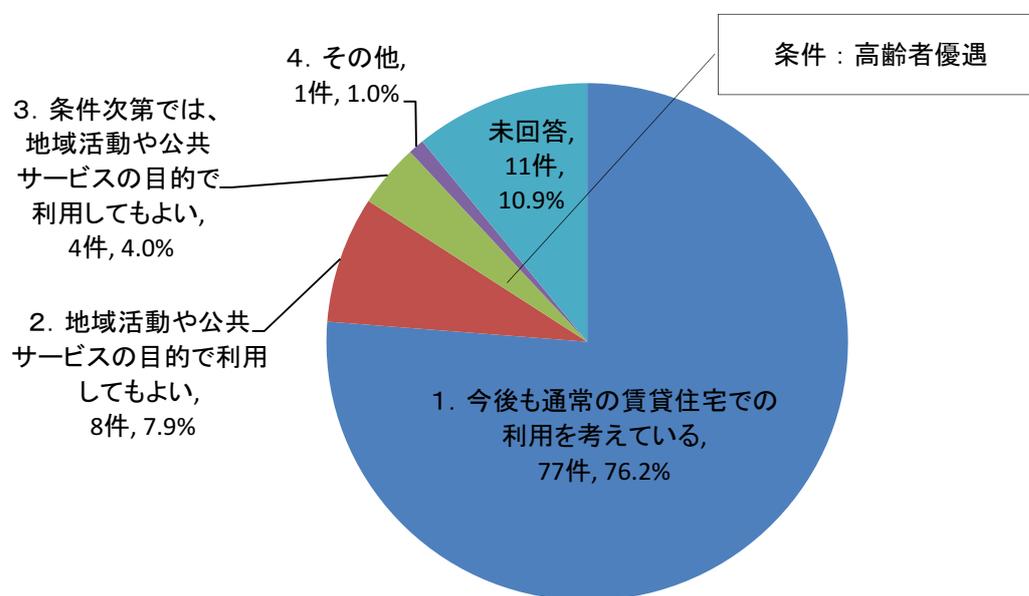
(3) 空室の地域や公共での利活用について

問 1 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。

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
条件：()
4. その他

問 1 1-2 へ

地域や公共で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」が77件(76.2%)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1割程度であった。



■空室の地域や公共での利活用について (n=101)

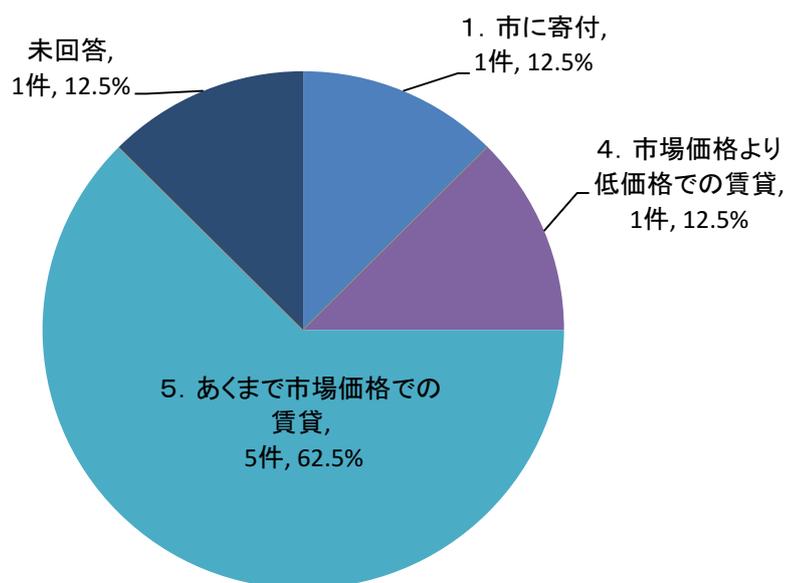
(4) 地域活動や公共サービスの目的で利用してもよいと回答した内容について

問1 1—2. 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。

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1 1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」が最も多く、約7割の賃貸住宅の所有者（オーナー）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所有者（オーナー）も1割程度存在するということがわかった。



■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=8)

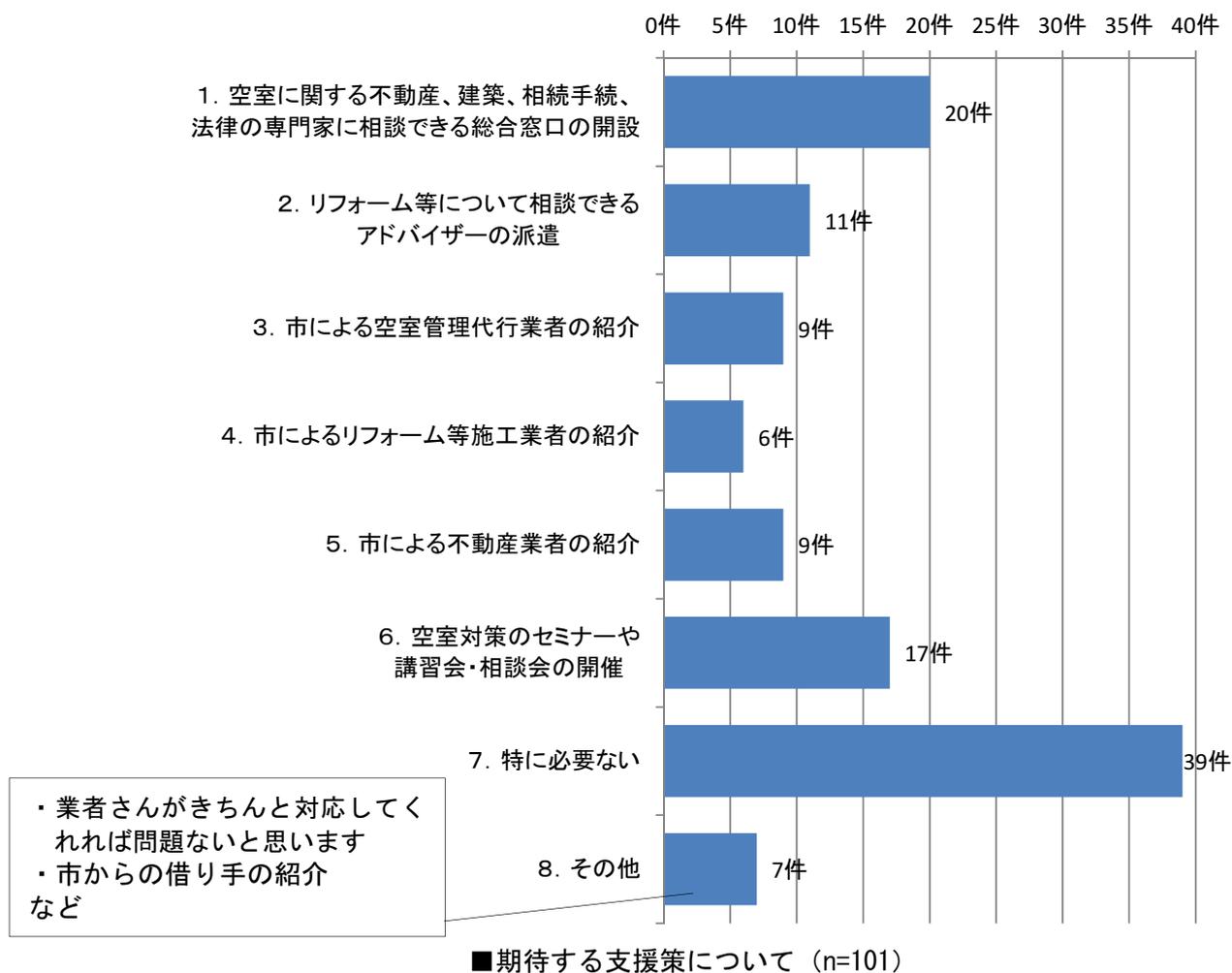
(5) 期待する支援策について

問 1 2 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。

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 ()

空室対策の支援では、「7. 特に必要ない」が 39 件と最も多く、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」の 20 件、「6. 空室対策のセミナーや講習会・相談会の開催」の 17 件、「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」の 11 件という結果となった。

これらのことから、空室対策のために何らかの支援が必要と感じている集合住宅の所有者（オーナー）が多いことが考えられる。



(6) 今後の改修等の予定について

問 1 3 今後の改修等の予定についてどのようにお考えですか。

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では、「1. 修繕する予定である」が 23 件 (22.5%) と最も多く、次いで「2. 耐震改修する予定である」が 3 件 (2.9%)、「3. 建て替えをする予定である」が 2 件 (2.0%) となった。

その他の回答では、「現在修繕は必要ないと思っている」、「新築のため大規模なものは考えていない」などの理由から、「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。

一方、その他の回答では、「現状では様子見である」や「費用面で予定がつかない」など、何らかの問題を抱えている回答も得られた。

