

# 北区賃貸マンション実態調査

## 報告書

平成23年3月  
東京都北区



# 目 次

序 章	はじめに	
序-1.	調査の目的	[ 2 頁]
序-2.	調査・検討フロー	[ 4 頁]
第 1 章	北区の住宅を取り巻く状況	
1-1.	住宅ストックの状況	[ 6 頁]
1-2.	住宅建設と住宅市場の状況	[13 頁]
第 2 章	賃貸マンション実態調査	
2-1.	賃貸マンションの立地状況	[18 頁]
2-2.	アンケート調査概要	[20 頁]
2-3.	家主向けアンケート調査結果	[22 頁]
2-4.	居住者向けアンケート調査結果	[36 頁]
第 3 章	北区の賃貸マンションの特徴	[49 頁]
第 4 章	賃貸マンション支援の方向性	[53 頁]
	(資料編)	[57 頁]



# 序 章

はじめに

## 序 章 はじめに

### 序－１．調査の目的

平成 20 年『住宅・土地統計調査』によると、区内の専用住宅<sup>\*1</sup> 総数 160,260 戸のうち、118,800 戸（全体の 74.1%、次ページの①に該当）が共同住宅となっており、今や共同住宅は、区民の一般的な居住形態として定着している。

共同住宅のうち、最も多いのが「民営借家」で 54,570 戸（全体の 34.1%、次ページの②に該当）となっており、その中でも賃貸マンションと考えられる「民営借家の共同住宅で 3 階建以上のもの」（以下、「賃貸マンション」とする）は 36,970 戸（全体の 23.1%、次ページの③に該当）を占めている。

また、分譲マンションと考えられる「持ち家の共同住宅」（以下、「分譲マンション」とする）は 27,310 戸（全体の 17.0%、次ページの④に該当）となっており、分譲マンションと賃貸マンションをあわせたマンション戸数は、全体の約 4 割を占めている。

このような中、北区では、平成 22 年 3 月に「北区住宅マスタープラン 2010」を策定し、基本理念である『誰もが、安心して、生き生きと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現』に向けて取り組みを進めているところである。

住宅マスタープランでは、課題の一つとして、「マンションの適切な維持・管理」があげられており、分譲マンションより多い賃貸マンションについても実態を把握し、支援策の検討が必要とされている。

そこで本調査は、区内に多く供給されている賃貸マンションについて、建物の概要や所有者の意向、また賃貸マンション居住世帯の居住実態を把握することで、賃貸マンションを取り巻く課題を把握するとともに、今後の賃貸マンション支援の方向性について検討することを目的とする。

<sup>\*1</sup> 専用住宅：居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅（住宅・土地統計調査では、「住宅」を用途で、「専用住宅」と「店舗その他の併用住宅」に分けている）。

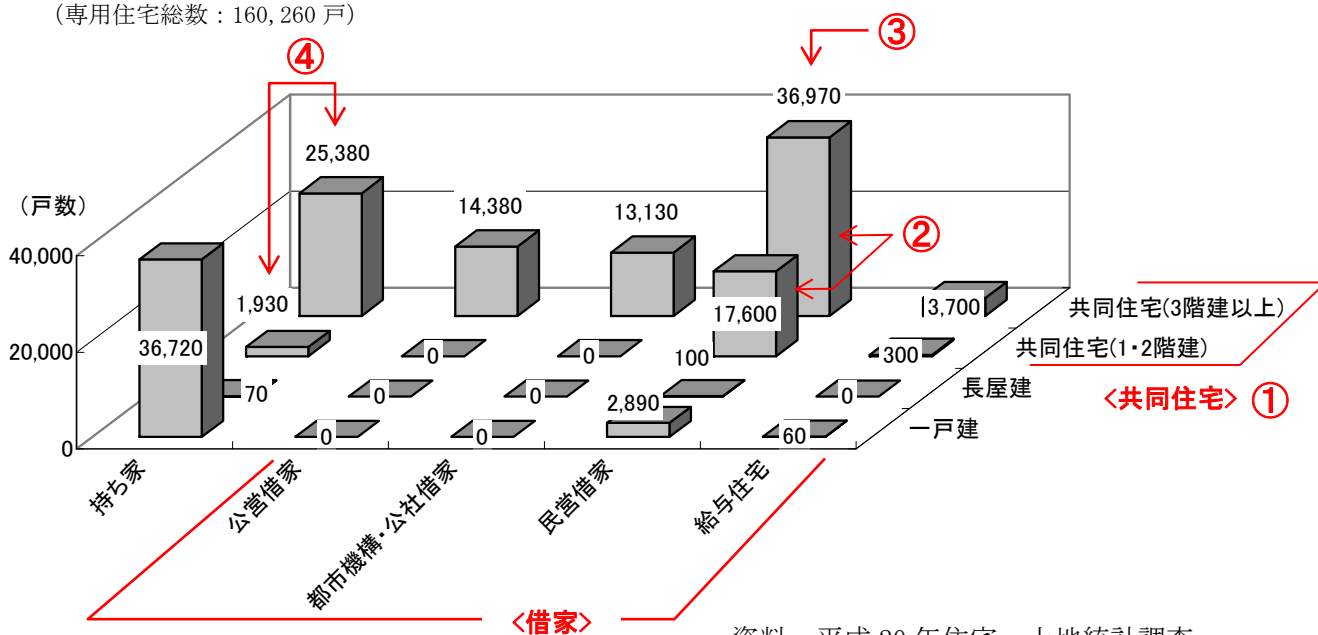
■所有関係・建て方別専用住宅数

専用住宅		建て方						
		総数	一戸建	長屋建	共同住宅		その他	
					1・2階建	3階建以上		
専用住宅		160,260	41,130	250	118,800	22,990	95,820	80
		100.0%	25.7%	0.2%	74.1%	① 14.3%	59.8%	0.0%
所有関係	持ち家	64,180	36,720	70	27,310	1,930	25,380	80
		40.0%	22.9%	0.0%	17.0%	④ 1.2%	15.8%	0.0%
	借家	89,130	2,950	100	86,090	17,910	68,190	-
		55.6%	1.8%	0.1%	53.7%	11.2%	42.5%	-
	公営借家	14,380	-	-	14,380	0	14,380	-
		9.0%	-	-	9.0%	0.0%	9.0%	-
	都市機構・公社借家	13,130	-	-	13,130	0	13,130	-
	8.2%	-	-	8.2%	0.0%	8.2%	-	
民営借家	57,560	2,890	100	54,570	17,600	36,970	-	
	35.9%	1.8%	0.1%	34.1%	② 11.0%	23.1%	③	
給与住宅	4,060	60	-	4,000	300	3,700	-	
	2.5%	0.0%	-	2.5%	0.2%	2.3%	-	

注：住宅・土地統計調査は抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。

注：[表中上段]戸数、[下段]%（専用住宅総数に占める割合）

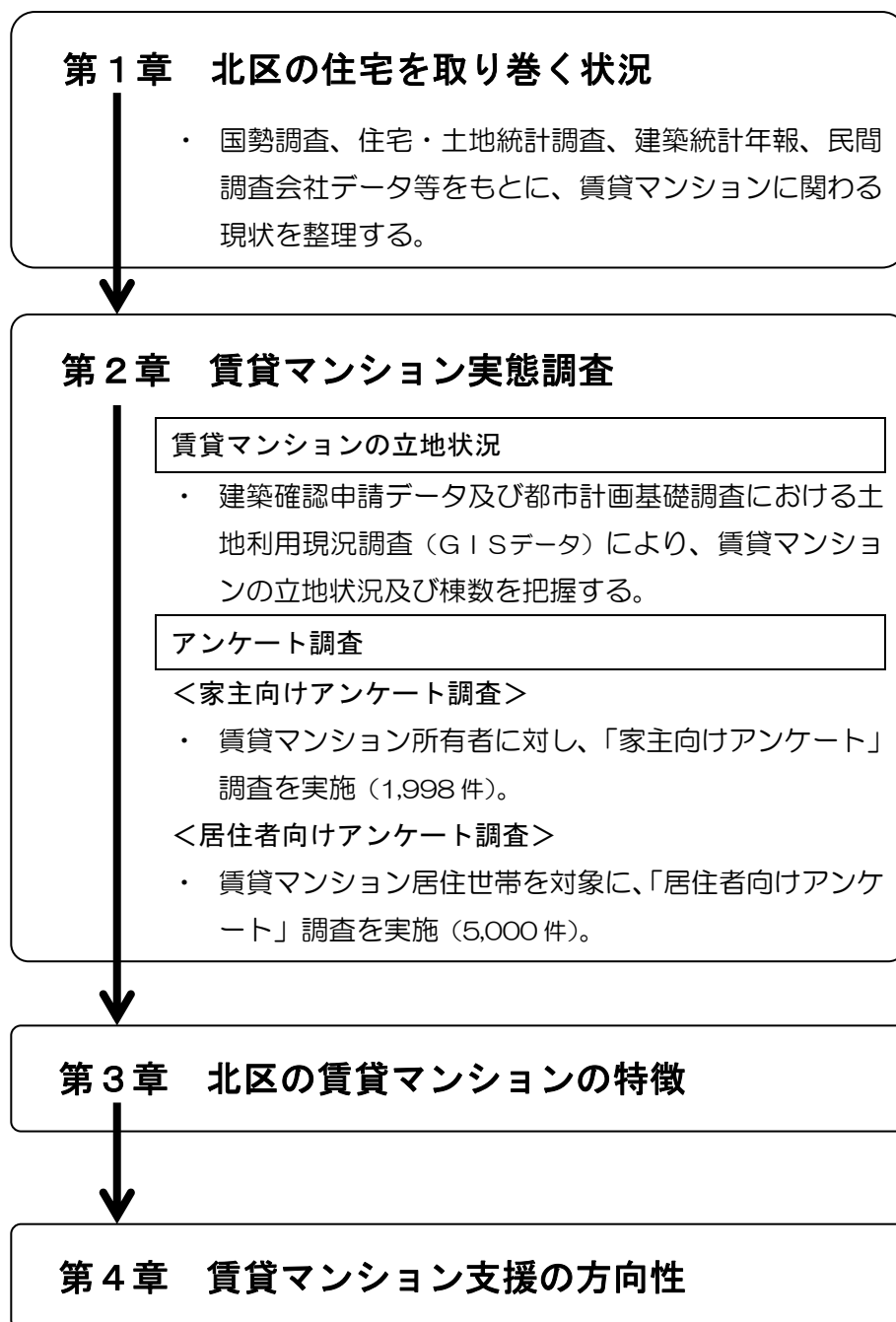
（専用住宅総数：160,260戸）



資料：平成20年住宅・土地統計調査

## 序－2．調査・検討フロー

本調査は、以下のフローにしたがって実施する。





# 第 1 章

北区の住宅を取り巻く状況

# 第1章 北区の住宅を取り巻く状況

注：『住宅・土地統計調査』は抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。

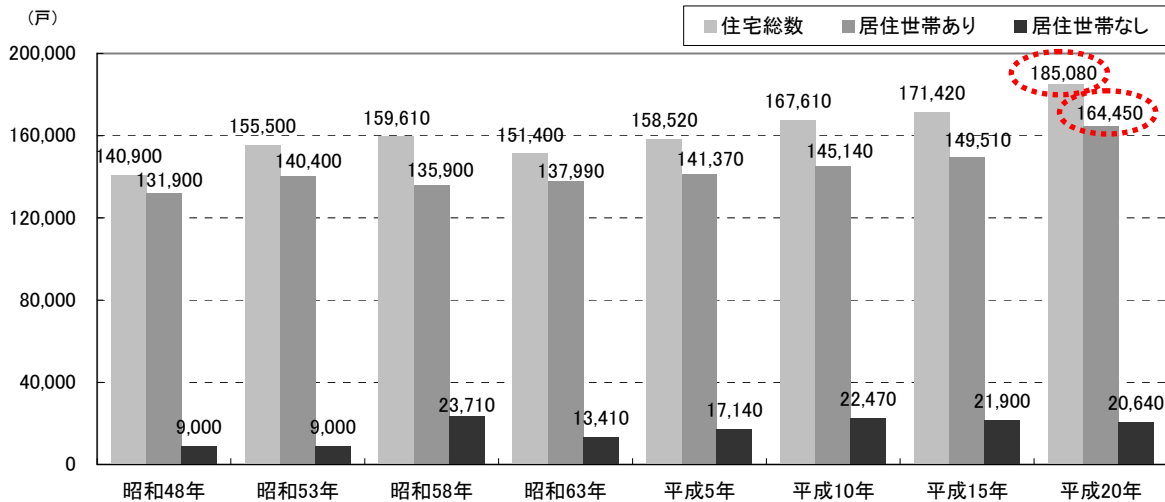
## 1-1. 住宅ストックの状況

### ①住宅数の概況

平成20年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は185,080戸で、そのうち居住世帯のある住宅<sup>\*1</sup>は164,450戸となっており、昭和63年以降、住宅総数は年々増加傾向にある。

空き家<sup>\*2</sup>は19,110戸、空家率<sup>\*3</sup>は10.3%となっている。また、空き家の種類は、「賃貸用の住宅」が64.3%と最も多く、「その他の住宅」は31.8%となっている。

#### ■住宅総数及び居住世帯がない住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

#### ■空き家数及び空家率

住宅総数	居住世帯あり		居住世帯なし		
	一時現在者のみ	空き家	一時現在者のみ	空き家	建築中
185,080	164,450	20,640	1,140	19,110	380
100.0%	88.9%	11.2%	0.6%	10.3%	0.2%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

\*1 居住世帯のある住宅：ふだん人が居住している住宅。

\*2 空き家＝「居住世帯のない住宅」－「一時現在者のみの住宅<sup>\*4</sup>」－「建築中の住宅」

\*3 空家率＝「空き家戸数」÷「住宅総数」＝10.3%（北区の空家率）

\*4 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

■空家率及び空き家の種類（東京都、特別区部、23区）

	空家率 (%)	空き家の種類(%)			
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
東京都	11.1	2.2	65.5	7.1	25.1
特別区部	11.3	2.1	65.1	7.2	25.6
千代田区	25.8	7.6	74.3	3.6	14.6
中央区	25.4	6.4	54.6	1.1	38.0
港区	9.9	3.1	70.4	9.1	17.5
新宿区	12.6	5.4	64.5	5.3	24.8
文京区	10.2	5.6	53.9	2.8	37.7
台東区	15.1	0.9	50.2	16.1	32.8
墨田区	9.1	2.5	47.8	6.4	43.2
江東区	8.3	1.6	43.1	13.8	41.6
品川区	11.7	2.8	51.0	24.5	21.8
目黒区	16.3	0.5	78.9	13.4	7.3
大田区	12.2	1.2	67.8	4.9	26.1
世田谷区	7.6	0.2	64.2	5.5	30.2
渋谷区	13.7	0.9	47.5	5.7	45.8
中野区	9.1	1.9	69.8	2.2	26.1
杉並区	10.3	2.7	68.1	2.8	26.4
豊島区	12.9	2.8	76.9	3.1	17.2
北区	10.3	0.2	64.3	3.7	31.8
荒川区	12.8	0.2	73.2	23.5	3.0
板橋区	11.6	1.3	66.1	5.0	27.5
練馬区	10.0	1.8	71.7	4.4	22.1
足立区	12.5	2.0	74.4	8.4	15.2
葛飾区	11.8	1.6	64.9	5.8	27.7
江戸川区	9.5	0.7	71.2	5.1	23.1

資料：平成20年住宅・土地統計調査

<空き家の種類>

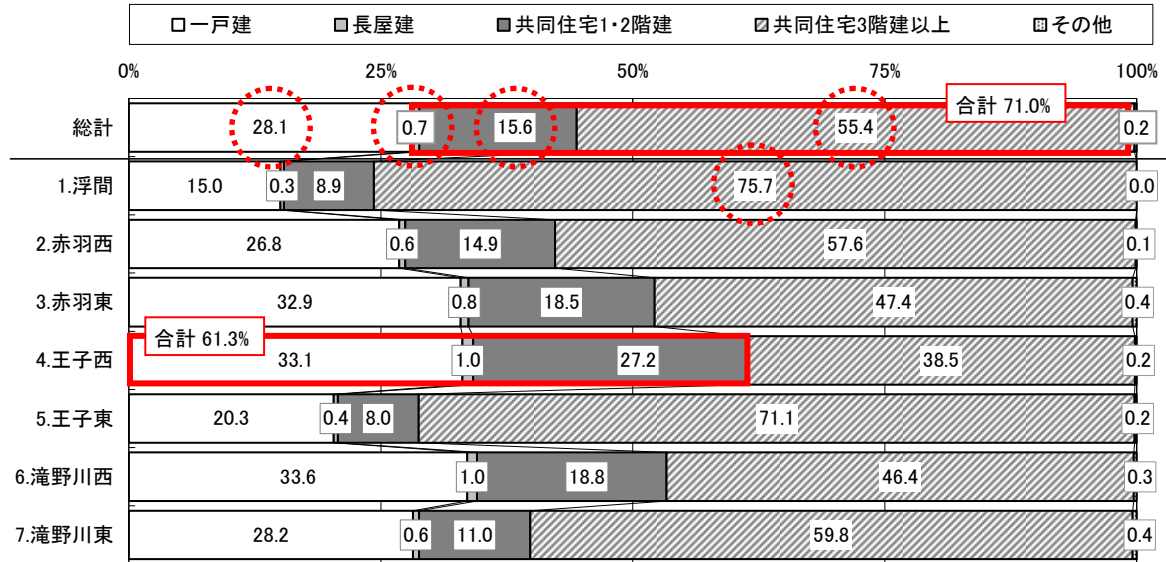
- 二次的住宅：別荘…週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅  
 その他…ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む）

## ②建て方別世帯数

平成 17 年国勢調査によると、建て方別の世帯数の割合は、一戸建が 28.1%、長屋建が 0.7%、共同住宅が 71.0%（1・2 階建 15.6%、3 階建以上 55.4%）となっている。

地域別にみると、「4.王子西」では一戸建や長屋建、共同住宅 1・2 階建をあわせると 61.3%と、比較的low層な住宅が中心となっている。一方「1.浮間」では一戸建が少なく、共同住宅 3 階建以上が 75.7%と中層以上の住宅が多くなっている。

■建て方別世帯数



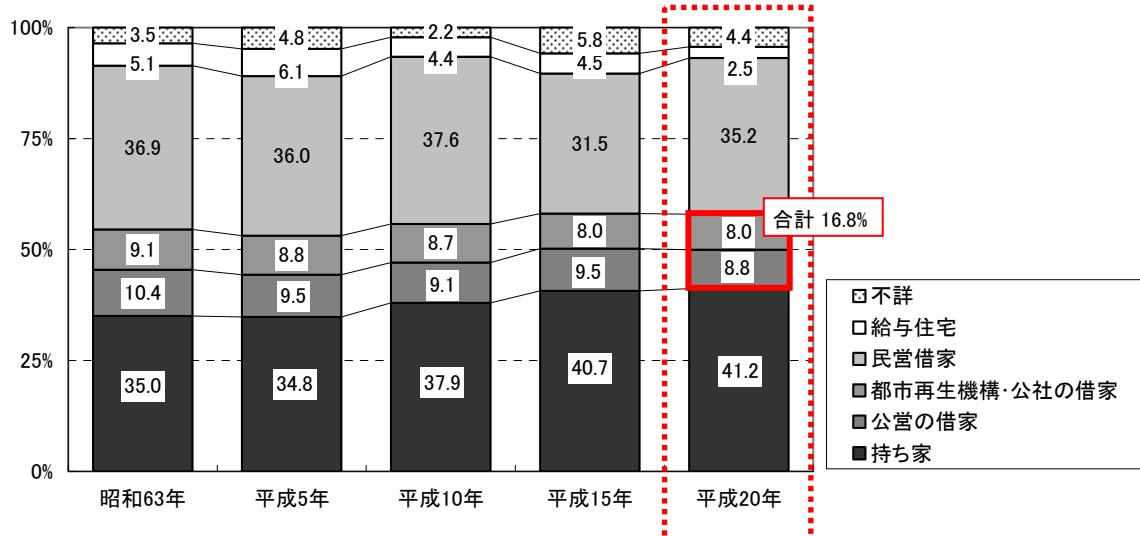
資料：平成 17 年国勢調査

## ③所有関係別世帯数の推移

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、所有関係別の世帯数の割合は、持ち家が 41.2%、公営の借家が 8.8%、都市再生機構・公社の借家が 8.0%、民営借家が 35.2%、給与住宅が 2.5%となっており、持ち家の割合は平成 5 年以降、増加傾向にある。

また、公営の借家と都市再生機構・公社の借家をあわせた公的賃貸住宅は、16.8%となっている。

■所有関係別世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

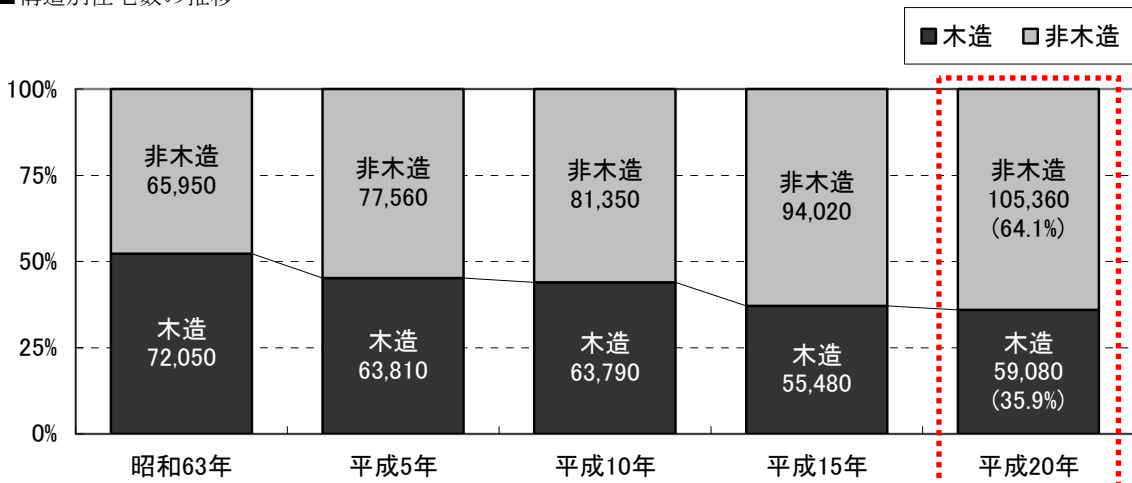
#### ④構造別・建築時期別世帯数

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、構造別の住宅数は、木造が 59,080 戸 (35.9%)、非木造が 105,360 戸 (64.1%) となっている。

また、耐震性の確認が必要とされる昭和 55 年以前の旧耐震設計基準の木造住宅は、全体の 33.1% (19,540 世帯) となっている (法律が見直されたのは昭和 56 年であるが、住宅・土地統計調査の区分に合わせ、便宜上この区分を採用している)。

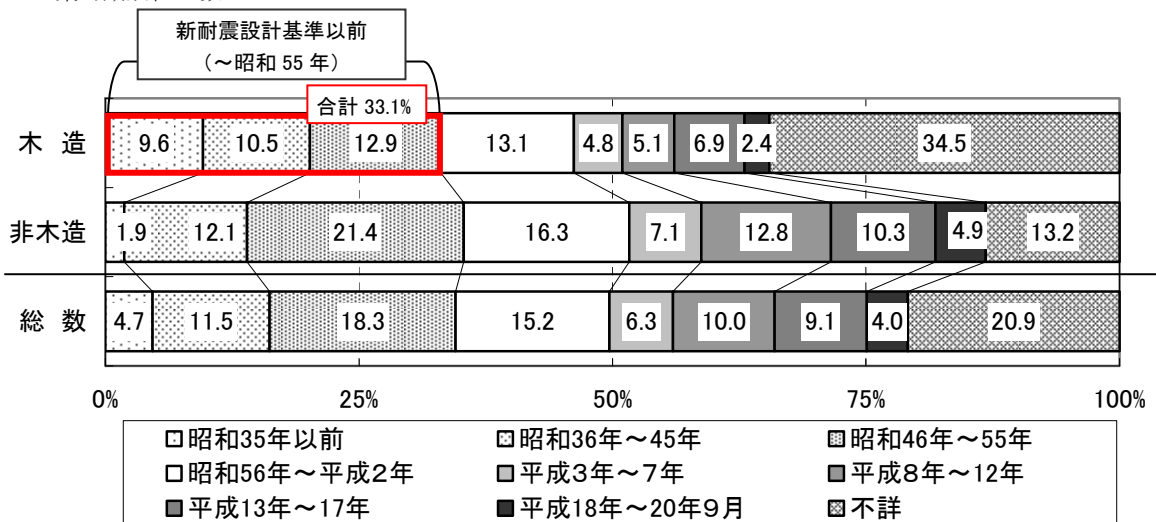
また、平成 15 年住宅・土地統計調査を基に推計した、平成 18 年度末現在の区内の住宅総数は約 152,100 戸、住宅の耐震化率は全体で 65.1% となっており、木造の耐震化率は 47.3%、非木造の耐震化率は 75.3% となっている (北区耐震改修促進計画 [平成 20 年 3 月] より抜粋)。

■構造別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■建築時期別住宅数



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

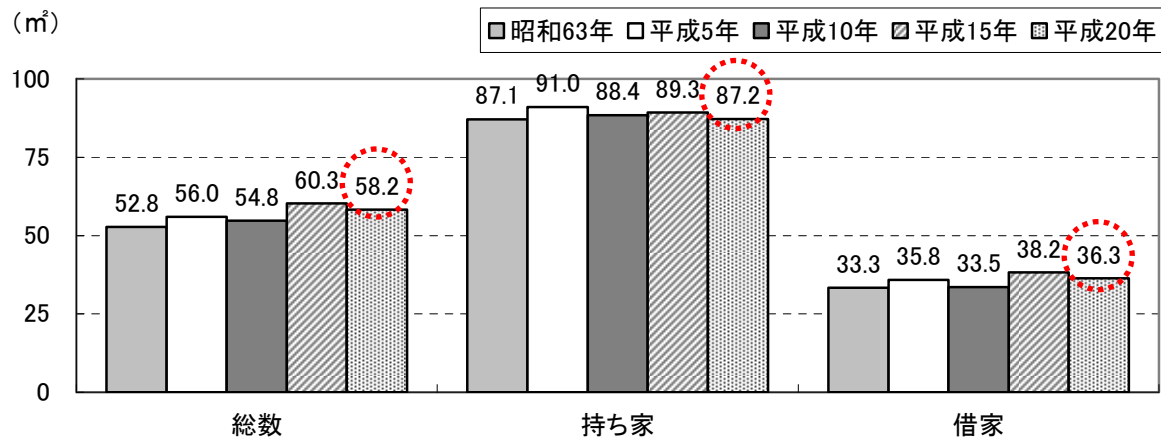
## ⑤住宅規模

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、一住宅あたりの延べ床面積は 58.2 m<sup>2</sup>、持ち家では 87.2 m<sup>2</sup>、借家では 36.3 m<sup>2</sup>となっている。

また、所有関係別、建て方別にみると、規模が最も大きいのは持ち家の一戸建てで 105.8 m<sup>2</sup>、規模が最も小さいのは民間借家の共同住宅で 29.5 m<sup>2</sup>となっている（「その他」は除く）。

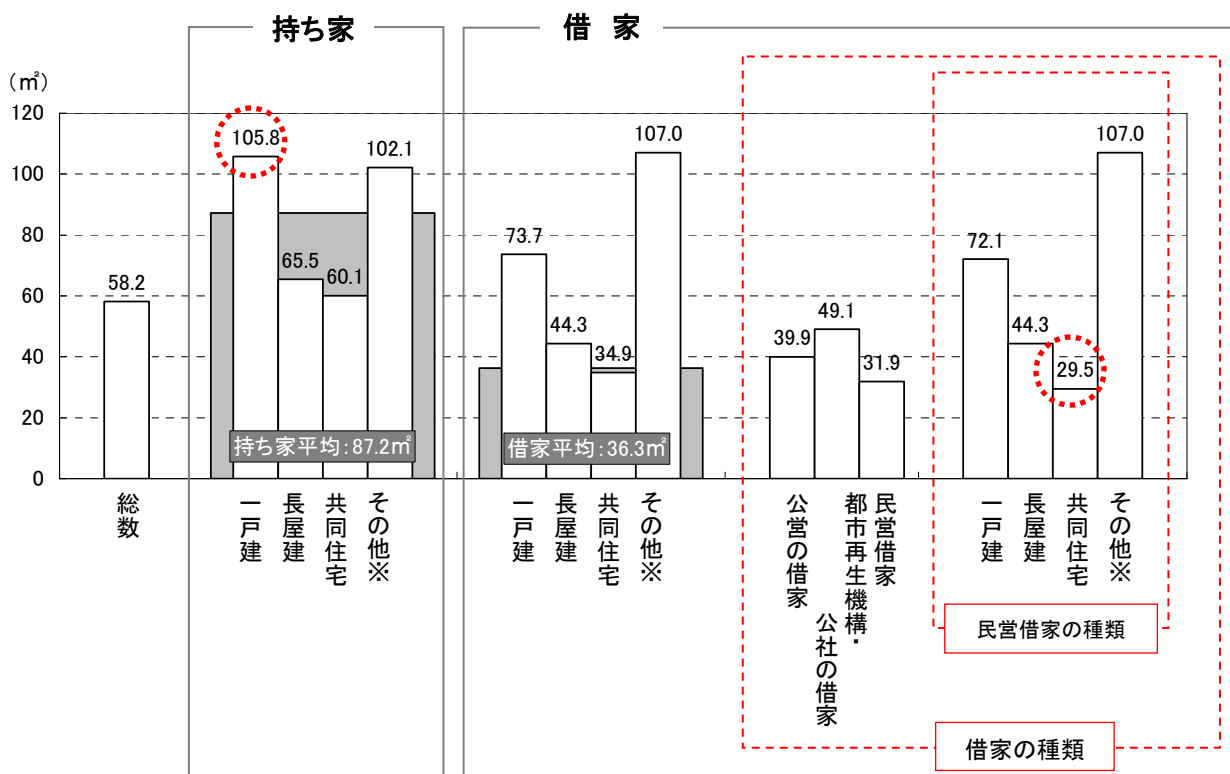
■所有関係別住宅の規模

(m<sup>2</sup>)



資料：住宅・土地統計調査

■所有関係・建て方別住宅の規模



※「その他」：例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

## ⑥住宅の居住水準

平成20年住宅・土地統計調査によると、最低居住面積水準<sup>\*1</sup>未達の世帯は30,710世帯(全世帯の18.7%)となっている。その内訳を所有関係別にみると、民営借家(木造)が34.0%、民営借家(非木造)が42.3%と多くなっている。

また、子育て世帯11,880世帯のうち、最低居住面積水準未達の世帯は1,610世帯(子育て世帯の13.6%、特別区部：9.1%)、誘導居住面積水準<sup>\*2</sup>未達の世帯は9,040世帯(子育て世帯の76.1%、特別区部：69.4%)となっており、いずれも特別区部より高くなっている。

### ■最低居住面積水準未達世帯の状況

	北区	特別区部	東京都
主世帯総数	164,450	4,177,680	5,939,900
最低居住面積水準未達世帯	30,710	673,190	875,300
最低居住面積水準未達世帯率	18.7%	16.1%	14.7%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

### ■最低居住面積水準未達世帯率の状況

	北区		特別区部		東京都	
	世帯数	割合(%)	世帯数	割合(%)	世帯数	割合(%)
主世帯数(最低居住面積水準未達の世帯)	30,710	100%	673,190	100%	875,300	100%
持ち家	3,060	10.0%	63,020	9.4%	73,200	8.4%
借家	27,650	90.0%	610,160	90.6%	802,100	91.6%
公営の借家	2,170	7.1%	25,500	3.8%	33,500	3.8%
都市再生機構・公社の借家	890	2.9%	12,420	1.8%	19,400	2.2%
民営借家(木造)	10,440	34.0%	184,430	27.4%	239,300	27.3%
民営借家(非木造)	12,990	42.3%	356,070	52.9%	468,000	53.5%
給与住宅	1,160	3.8%	31,740	4.7%	41,800	4.8%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

### ■子育て世帯の最低居住面積水準及び誘導居住面積水準未達世帯率の状況

	北区		特別区部	
	世帯数	割合(%)	世帯数	割合(%)
主世帯数(子育て世帯)	11,880	100%	464,580	100%
最低居住面積水準未達世帯	1,610	13.6%	42,230	9.1%
夫婦と6歳未満の者	560	4.7%	13,420	2.9%
夫婦と6～17歳の者	1,050	8.8%	28,810	6.2%
誘導居住面積水準未達世帯	9,040	76.1%	322,410	69.4%
夫婦と6歳未満の者	2,850	24.0%	92,880	20.0%
夫婦と6～17歳の者	6,190	52.1%	229,530	49.4%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

<sup>\*1</sup> 最低居住面積水準：低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等、これらの世帯を含む全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模(最低居住面積水準)等を備えた住宅を確保できることを目指すために定める水準。その面積(住戸専用面積・壁芯)は、前述の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、下表のとおり。

単身者	25㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

ア 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

イ 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている

<sup>\*2</sup> 誘導居住面積水準：世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

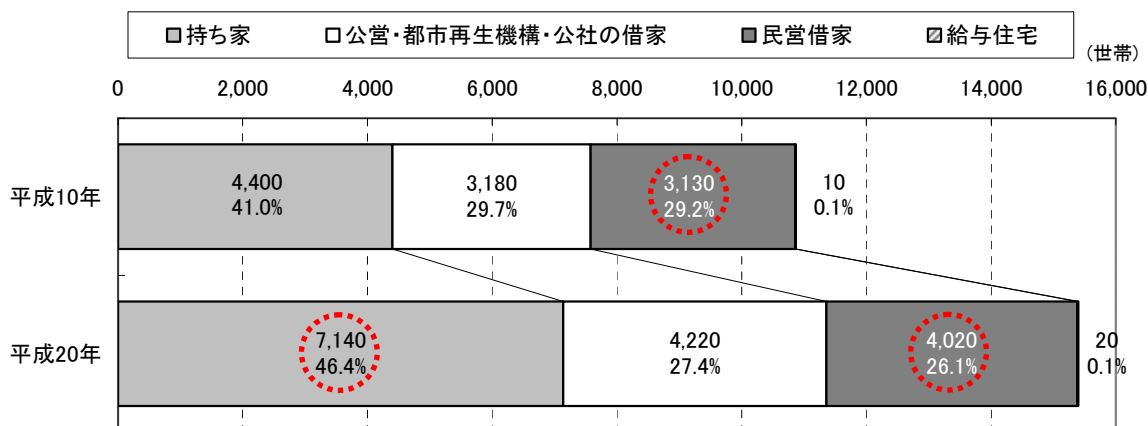
## ⑦高齢者の住まい

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯ともに、持ち家に居住する世帯の割合が、それぞれ 46.4%、68.7%と最も多くなっている。

また、民営借家に居住する世帯をみると、平成 20 年の高齢単身世帯は、4,020 世帯となっており、平成 10 年の 3,130 世帯と比べると、約 1.3 倍に増加している。

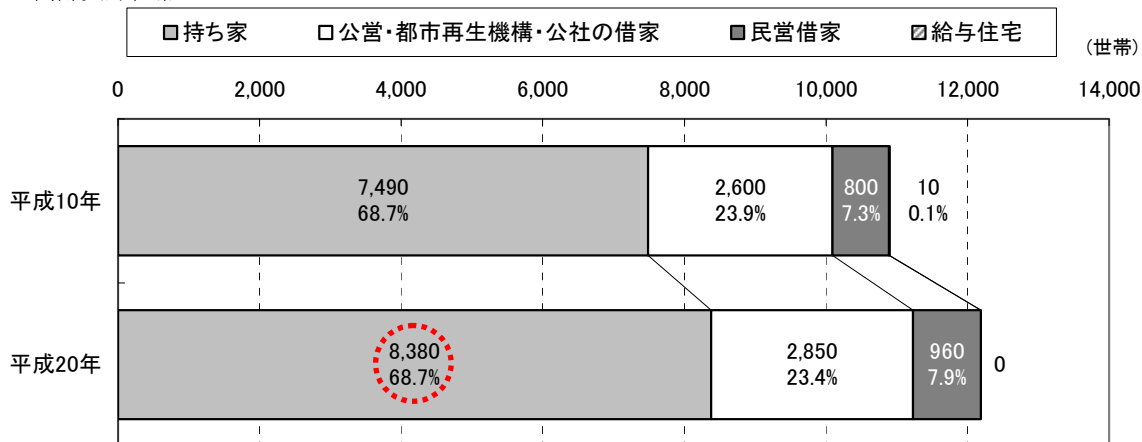
また、高齢者対応の状況を見ると、持ち家では一戸建、共同住宅ともに、約 75%で「高齢者のための設備がある」となっているが、借家では約 55%にとどまっている。

### ■ 高齢単身世帯



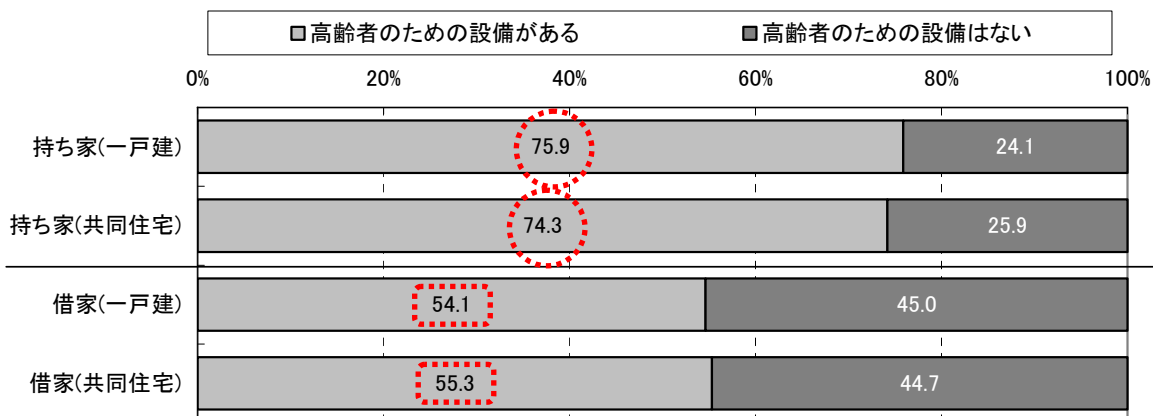
資料：住宅・土地統計調査

### ■ 高齢夫婦世帯



資料：住宅・土地統計調査

### ■ 高齢者対応の状況（65歳以上の世帯員のいる主世帯）



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査



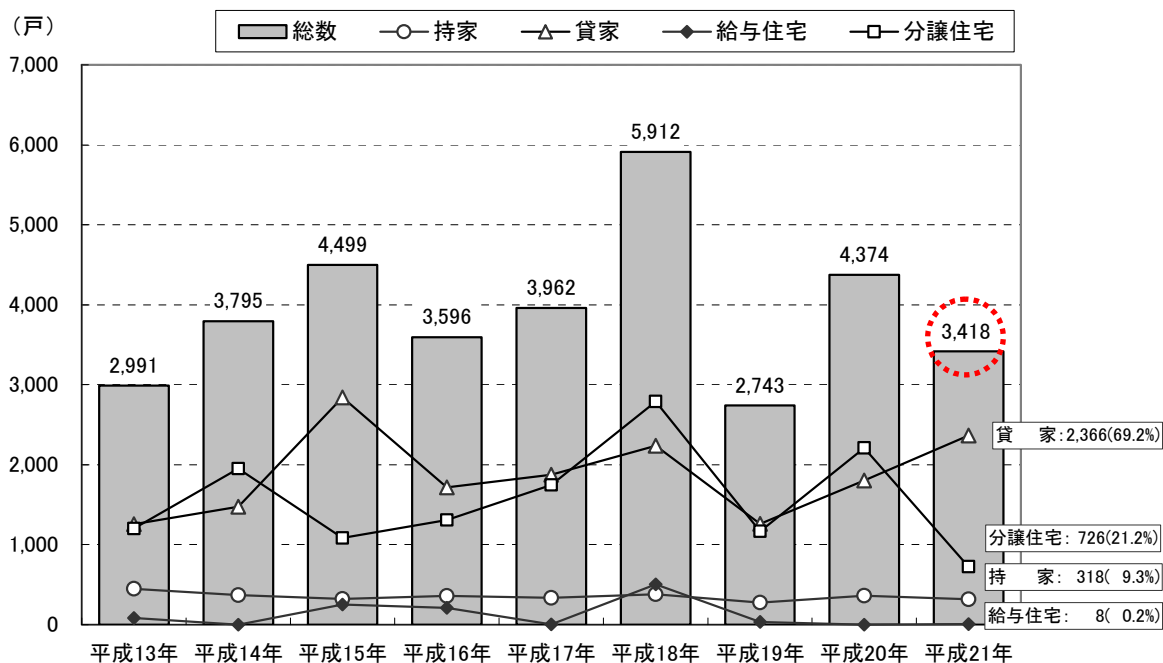
## 1-2. 住宅建設と住宅市場の状況

### ①所有関係別着工住宅数の推移

『建築統計年報』によると、平成21年の着工住宅数は、3,418戸となっており、平成17年以降5年間で、約2万戸（年平均4,000戸）、貸家<sup>※1</sup>については約9,500戸（年平均1,900戸）の住宅が着工されている。

平成21年の着工住宅数の内訳は、「貸家」が最も多く2,366戸（69.2%）、次いで「分譲住宅<sup>※2</sup>」が726戸（21.2%）、「持家<sup>※3</sup>」が318戸（9.3%）、「給与住宅<sup>※4</sup>」が8戸（0.2%）となっている。

■所有関係別着工住宅数の推移



資料：建築統計年報（東京都都市整備局市街地建築部建築企画課）

※1 貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。

※2 分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

※3 持家：建築主（個人）が自分で居住する目的で建築するもの。

※4 給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

## ②収入階層別世帯数（非木造の民営借家）

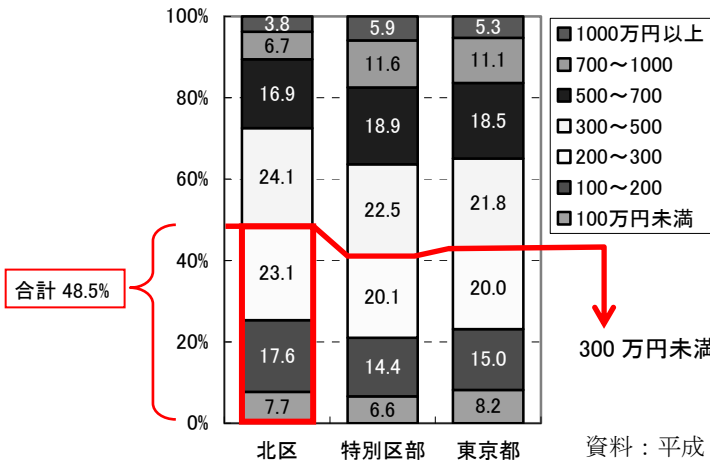
平成20年住宅・土地統計調査によると、民営借家世帯の収入階層は、300万円未満が48.5%となっている（注：「収入不詳」を除いて、割合を算出）。

借家の平均家賃は67,413円となっており、特別区部より約15,000円、東京都より約9,000円安くなっている。

また、1㎡当りの家賃は公営の借家が901円/㎡に対して、民営借家は3,966円と約4倍になっている。

■ 民営借家世帯の収入階層別世帯率

■ 1畳または1㎡あたりの家賃（円）



		公営の借家	都市再生機構・公社	民営借家	給与住宅
一畳当り	北区	1,459	4,808	6,425	1,746
	特別区部	1,781	5,288	6,731	2,225
	東京都	1,609	4,574	6,252	2,140
一㎡当り	北区	901	2,968	3,966	1,078
	特別区部	1,099	3,264	4,155	1,373
	東京都	993	2,823	3,859	1,321

資料：平成20年住宅・土地統計調査

資料：平成20年住宅・土地統計調査

■ 借家世帯の平均家賃（円）

	北区	特別区部	東京都
平成15年	62,814	78,046	71,998
平成20年	67,413	82,048	76,703

資料：住宅・土地統計調査

## ③賃貸マンションストックの状況

平成17年国勢調査によると、共同住宅3階建以上に居住する世帯は88,432世帯で、そのうち賃貸マンションと考えられる民営借家が35,133世帯となっている。

■ 所有関係別建て方別世帯数

	総計	一戸建	長屋建	共同住宅			
				1・2階建	3階建以上	その他	
住宅に住む一般世帯	159,765	44,909	1,124	113,368	24,936	88,432	364
主世帯	156,931	43,122	1,104	112,369	24,647	87,722	336
持ち家	61,563	39,832	401	21,115	1,574	19,541	215
公営・都市機構・公社の借家	26,778	-	1	26,777	-	26,777	-
民営の借家	61,542	3,069	647	57,726	22,593	35,133	100
給与住宅	7,048	221	55	6,751	480	6,271	21
間借り	2,834	1,787	20	999	289	710	28

資料：平成17年度国勢調査

#### ④分譲マンションストックの状況

平成 18 年までに竣工した分譲マンションは 512 棟、24,375 戸あり、総世帯数に対する分譲マンション供給戸数率は 14.6%となっている。これは、23 区で比較すると江戸川区、練馬区に次いで低い供給率となっている。

地域別の戸数は滝野川西で 5,356 戸と最も多く、王子西で 1,212 戸と最も少ない。また、総世帯数に対する供給戸数率は滝野川東で 17.0%と最も多く、王子西で 6.7%と最も少なくなっており、地域により分譲マンションの供給率が異なっている。

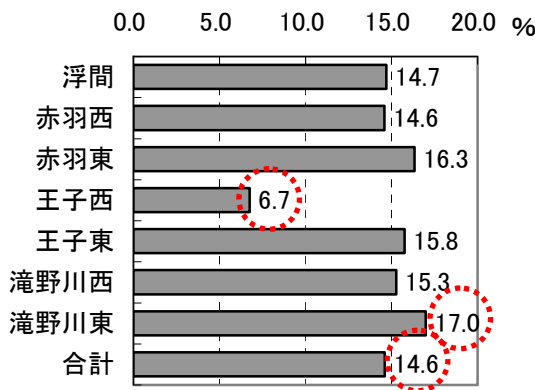
竣工年別では平成 3～12 年が最も多く 30.3%を占めている。また、竣工後 30 年以上を経過し耐震性の確認が必要とされる昭和 55 年以前のものは 107 棟（全体の約 20%）、5,309 戸を占めている。

■地域別竣工年別建設状況

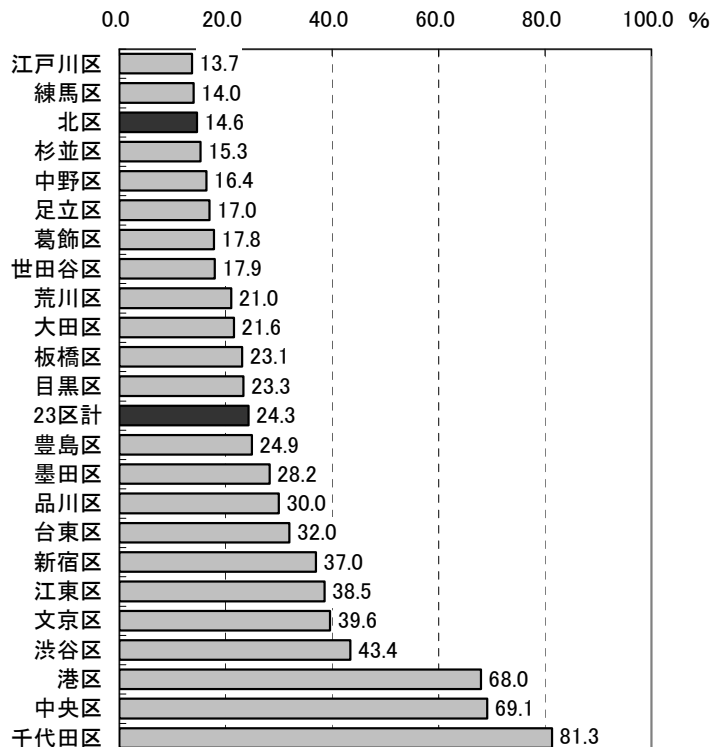
地域	団地数	戸数	1団地当たりの平均戸数	竣工年別										地域別総世帯数 (H20.7)
				昭和 35～45 年		昭和 46～55 年		昭和 56～平成 2 年		平成 3～12 年		平成 13～18 年		
				棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
浮間	29	1,375	47			1	44	4	256	16	634	8	441	9,361
赤羽西	71	4,512	64			8	523	28	1,002	27	1,536	8	1,452	30,929
赤羽東	100	4,223	42	3	84	27	1,085	24	823	28	1,408	18	823	25,860
王子西	36	1,212	34			4	97	15	423	9	365	8	327	17,958
王子東	104	5,173	50	3	163	24	1,300	30	1,348	26	1,377	21	985	32,829
滝野川西	119	5,356	45	3	200	27	1,430	36	1,159	34	1,522	19	1,045	35,058
滝野川東	53	2,524	48			7	383	16	698	15	730	15	713	14,853
合計	512	24,375	48	9	447	98	4,862	153	5,709	155	7,572	97	5,786	166,848

107 棟 5,309 戸

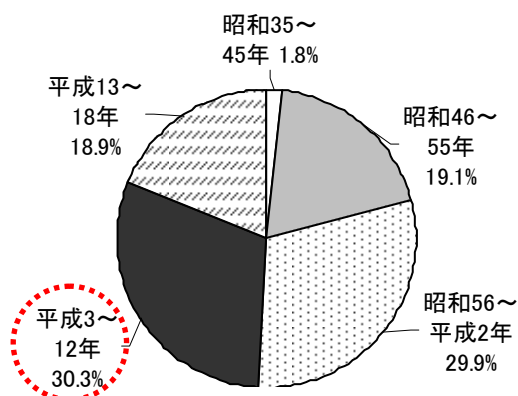
■地域別総世帯当たり供給戸数率



■23 区別総世帯当たり供給戸数率



■竣工年別戸数割合



資料：民間調査会社データ



## 第2章

賃貸マンション実態調査

## 第2章 賃貸マンション実態調査

### 2-1. 賃貸マンションの立地状況

賃貸マンション棟数は4,967棟となっている（平成20年住宅・土地統計調査を基に算出（注1））。

また、地域別の賃貸マンションの立地状況は、滝野川西が27.0%（約1,190棟）と最も多く、浮間は4.1%（約180棟）と最も少なくなっている（平成18年都市計画基礎調査を基に算出（注2））。

賃貸マンションの立地状況は次ページのとおりである。

#### ■賃貸マンションの棟数

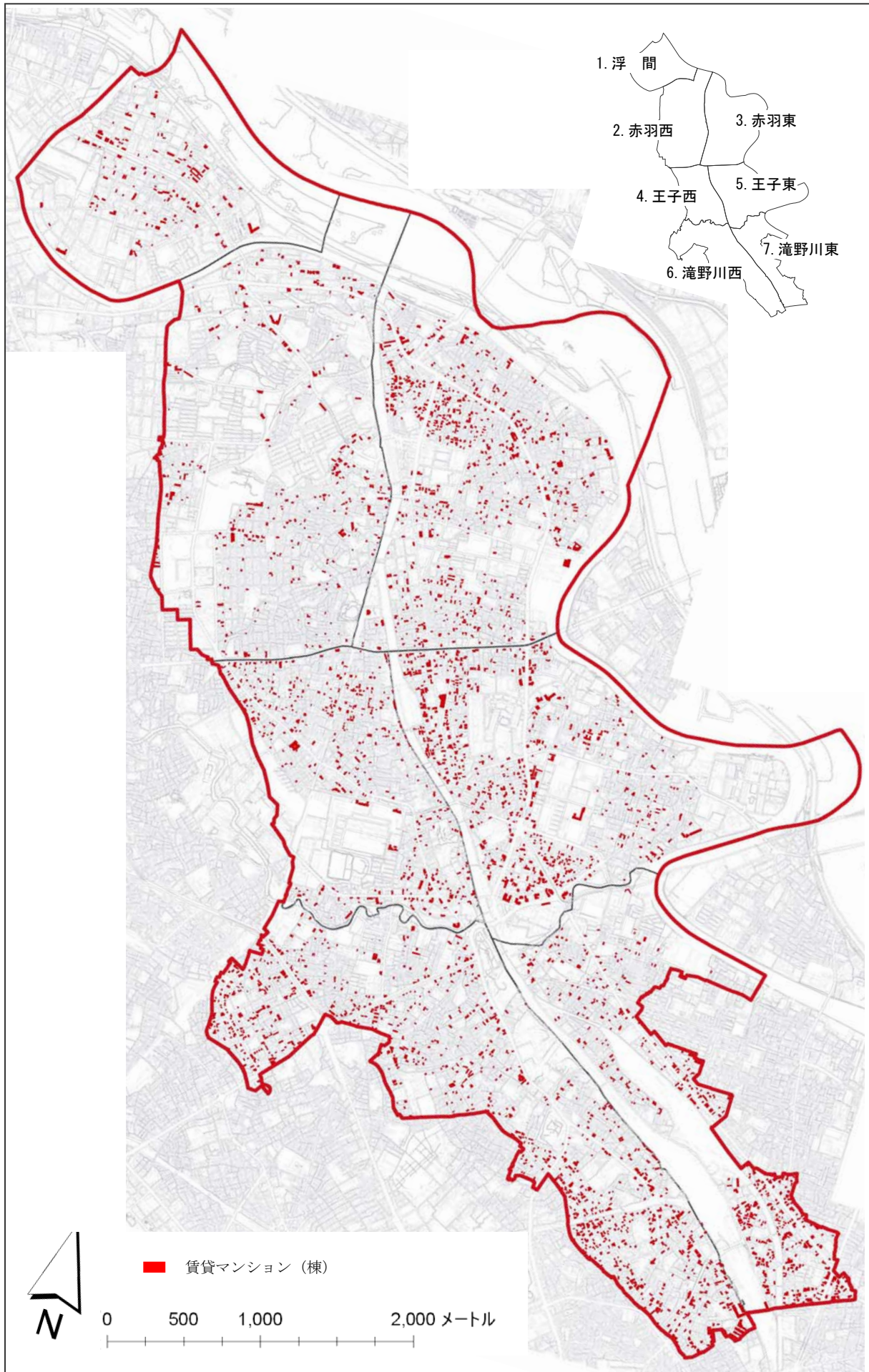
地域	賃貸マンション			分譲マンション				公的賃貸住宅		
	H20	H18		H22	H18			H22		
	(棟)	(棟)	(棟割合)	(棟)	(棟)	(戸数)	(戸数割合)	(団地)	(戸数)	(戸数割合)
1.浮間	—	179	4.1%	—	29	1,375	5.6%	24	2,917	10.0%
2.赤羽西	—	521	11.8%	—	71	4,512	18.5%	25	8,985	30.8%
3.赤羽東	—	725	16.4%	—	100	4,223	17.3%	18	2,380	8.2%
4.王子西	—	475	10.8%	—	36	1,212	5.0%	11	1,477	5.1%
5.王子東	—	727	16.5%	—	104	5,173	21.2%	47	9,958	34.2%
6.滝野川西	—	1,191	27.0%	—	119	5,356	22.0%	13	1,377	4.7%
7.滝野川東	—	597	13.5%	—	53	2,524	10.4%	15	2,054	7.0%
総計	4,967	4,415	100.0%	565	512	24,375	100.0%	153	29,148	100.0%

（注1：「3階以上・非木造・共同住宅」（平成20年住宅・土地統計調査データ）から「分譲マンション」（平成22年12月）及び「公的賃貸住宅」を除いて算出）

（注2：「3階以上・非木造・共同住宅」（平成18年都市計画基礎調査データ）から「分譲マンション」（平成18年12月）及び「公的賃貸住宅」を除いて算出）



■賃貸マンションの立地状況



## 2-2. アンケート調査概要

賃貸マンション所有者を対象とした「家主向けアンケート調査」、賃貸マンション居住世帯を対象とした「居住者向けアンケート調査」を実施した。各アンケートの調査概要は、以下のとおりである。

### ①家主向けアンケート調査

#### ●調査目的

区内の賃貸マンションの家主（所有者）を対象にアンケート調査を実施し、賃貸マンションの建物の状況、家主の経営意識、管理上の問題等について把握する。

#### ●調査内容

アンケート調査の項目は、家主の経営意識などに関する「A. 所有者別の調査項目」、賃貸マンションの階数や面積等の建物概要、維持・管理の状況等に関する「B. 物件別の調査項目」の2つからなる。

そのため、1所有者で複数の物件を所有している場合は、「A. 所有者別の調査項目」は1つ、「B. 物件別の調査項目」については、所有している賃貸マンション全てについて、それぞれ調査することとした（資料編、「家主向けアンケート調査票」参照）。

調査内容	<A. 所有者別の調査項目>
	1. ご本人(賃貸マンション経営者)のことについて 2. 賃貸マンションの経営をはじめた経緯について 3. 現在の経営状況について
	<B. 物件別の調査項目>
	4. 現在経営している賃貸マンションの概要について 5. 建物の維持・管理について 6. 空き家の状況について

#### ●調査対象の抽出

「2-1. 賃貸マンションの立地状況」にて把握した賃貸マンションのうち、無作為に1,998棟を抽出して、ブルーマップ（「地番」と「住居表示番号」を分かりやすく対照できる地図）により地番を確認、地番を基に登記簿を申請し、賃貸マンションの所有者を特定した。

#### ●調査方法

上記にて特定した、賃貸マンション1,998棟の所有者を対象に、郵送によるアンケート調査票の配布及び回収を行った。



## ●配布・回収状況

家主向けアンケート調査票の配布及び回収状況については、以下のとおりである。

(1)アンケート調査票配布数	1,998 票 <sup>※1</sup>
(2)アンケート調査票配布日時	平成 22 年 11 月 22 日
(3)返送期限	平成 22 年 12 月 6 日
(4)回収数	540 票
(5)回収率	27.0%

## ②居住者向けアンケート調査

### ●調査目的

区内の賃貸マンション居住世帯を対象にアンケート調査を実施し、賃貸マンションの建物の状況、現在の住まいや従前の住まい、今後の居住意向等について把握する。

### ●調査内容

調査内容	1. あなた(世帯主)のことについて 2. あなたの今のお住まいについて 3. 今のお住まいを選んだ経緯について 4. あなたの以前のお住まいについて 5. あなたのお住まいに対するお考えについて
------	--

### ●調査対象の抽出

区内の賃貸マンション居住世帯（前ページの「①家主向けアンケート調査」の対象に抽出された物件に居住する世帯から、無作為に 5,000 世帯を抽出）

### ●調査方法

賃貸マンション居住世帯を対象に、ポスティングによるアンケート調査票の配布及び郵送による回収を行った。

### ●配布・回収状況

居住者向けアンケート調査票の配布及び回収状況については、以下のとおりである。

(1)アンケート調査票配布数	5,000 票 <sup>※2</sup>
(2)アンケート調査票配布日時	平成 22 年 12 月 15 日～17 日
(3)返送期限	平成 22 年 12 月 31 日
(4)回収数	739 票
(5)回収率	14.8%

<sup>※1</sup> 家主向けアンケート調査票配布数：平成 15 年住宅・土地統計調査より、区内の賃貸マンションは約 4,000 棟と予測された。登記簿申請により家主が把握できるのは、5 割程度であると推測されたため、調査対象数を 2,000 件（4,000×5 割）と設定した。なお、アンケート票配布時に、公的賃貸住宅であることが判明したものが数件あったため、最終の配布数は 1,998 票となった。

<sup>※2</sup> 居住者向けアンケート調査票配布数：北区内を 7 地域に区分し、地域毎に回収数 100 以上を目標とした。回収率は、15%程度と予測されるため、調査対象数を 5,000 件（7 地域×100=700 票、700÷0.15≒5,000）と設定した。

## 2-3. 家主向けアンケート調査結果

注：比率は全て百分率（％）で表し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しているため、比率の合計が100%にならない場合がある。また、2つ以上の選択肢を選ぶ設問（複数回答）の場合、1人の回答者の方が2つ以上の回答をしてもよいことから、比率の合計が100%にならない場合がある。

### 1. ご本人（賃貸マンション経営者）のことについて

<問1～問4>

経営主体	「個人」が 80.5%
年齢(個人の方のみ)	「70歳以上」が 47.4%
所有者住所	「東京都北区」が 67.3%
賃貸マンション以外の職業・業務内容	「特になし」が 35.5%
総収入に占める家賃収入の割合	「総収入の“6割～9割”程度である」が 33.5%

#### 問1①：経営主体

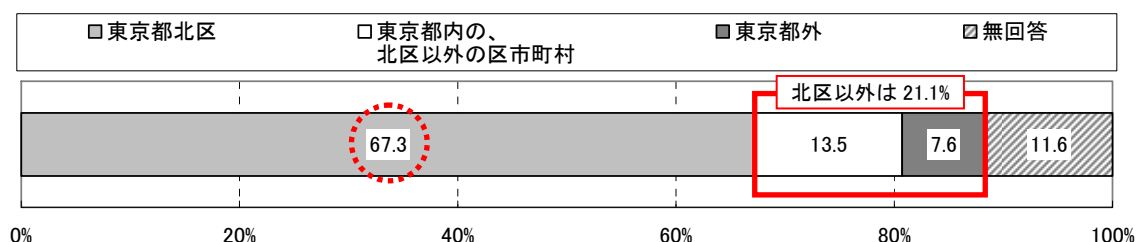
経営主体は、「個人」が80.5%となっている。

#### 問1②：年齢（個人の方のみ）

所有者の年齢で最も多いのは「70歳以上」で47.4%、次いで「60～69歳」30.7%、「50～59歳」12.7%となっており、今後10年間で所有者の約9割が60歳以上になる。

#### 問2：お住まい（法人の場合は、事業所の住所）

所有者の住まい（法人の場合は事業所の住所）で最も多いのは「東京都北区」で67.3%、次いで「東京都内の、北区以外の区市町村」13.5%、「東京都外」7.6%となっており、北区以外の所有者はあわせて21.1%となっている。



#### 問3：賃貸マンションの経営以外の職業、業務内容

賃貸マンションの経営以外の職業、業務内容で最も多いのは「特になし」で35.5%、次いで「自営（商工・その他）」18.1%、「自営（不動産等経営）」16.3%となっている。

#### 問4：総収入に占める「家賃収入の割合」

総収入に占める家賃収入の割合で最も多いのは「総収入の“6割～9割”程度である」で33.5%、次いで「総収入の“1割～4割”程度である」20.9%、「総収入の“全て”である」19.5%となっている。

## 2. 賃貸マンションの経営をはじめた経緯について

<問5>

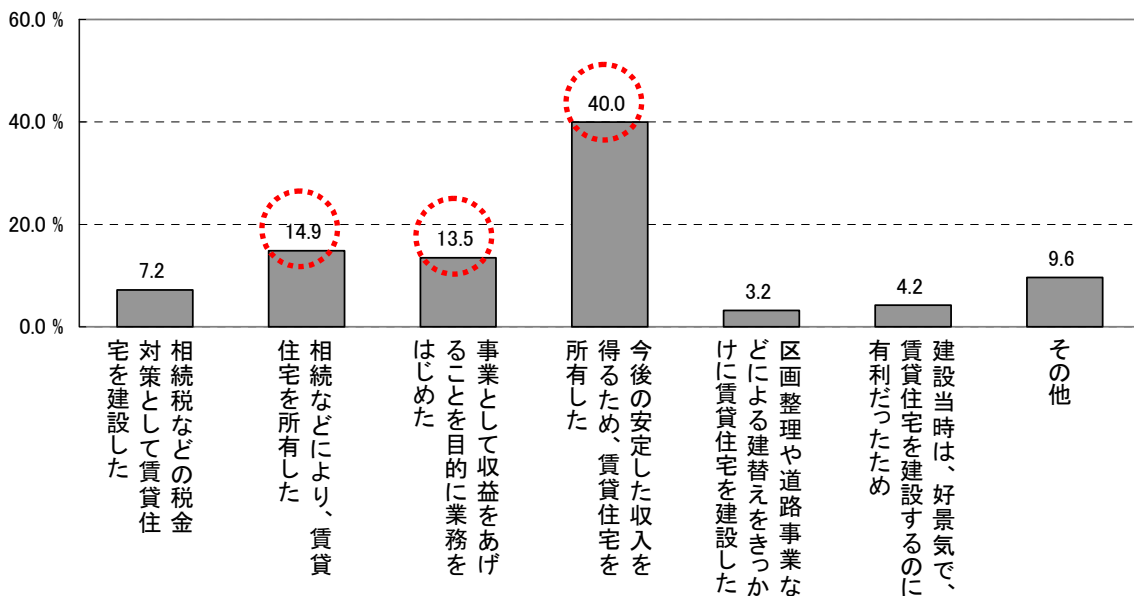
きっかけ 「今後の安定した収入を得るため、賃貸住宅を所有した」が 40.0%

### 問5：賃貸マンションの経営をはじめたきっかけ

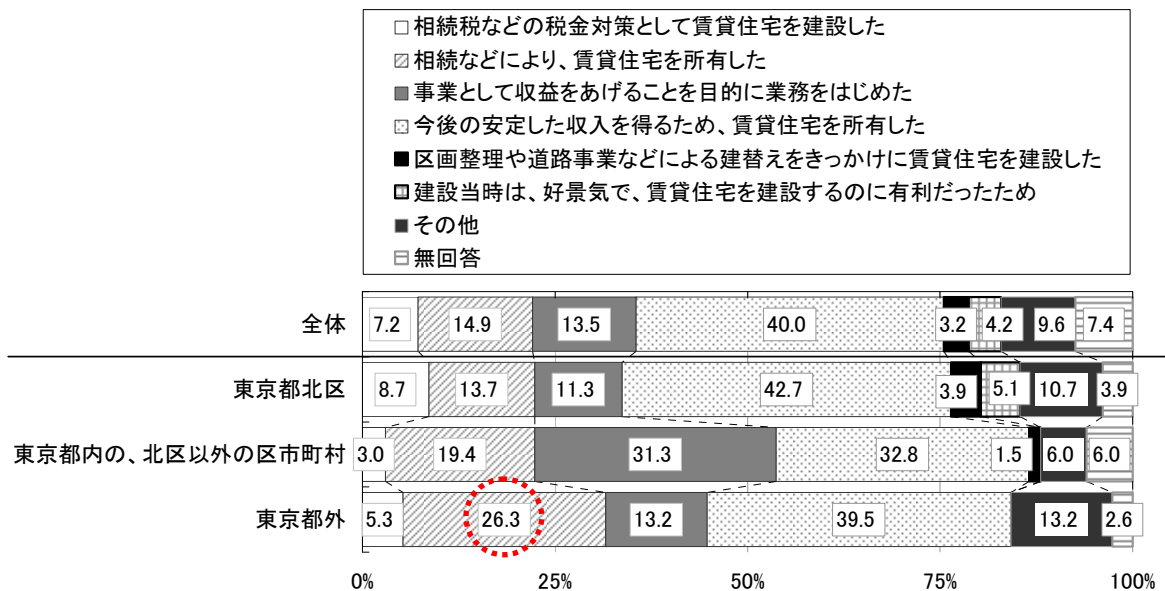
賃貸マンションの経営をはじめたきっかけで最も多いのは「今後の安定した収入を得るため、賃貸住宅を所有した」で 40.0%、次いで「相続などにより、賃貸住宅を所有した」14.9%、「事業として収益をあげることがを目的に業務をはじめた」13.5%となっている。

所有者の住まいが「東京都外」では「相続などにより、賃貸住宅を取得した」が 26.3%と他に比べ多くなっている。

所有者の年齢では「70歳以上」が 47.4%と最も多く、また今後 10 年間で約 9 割が 60 歳以上になることから（問 1②より）、今後も相続により賃貸マンションを取得する所有者が増えることが予想される。また、あわせて区外の所有者も増えることが予想される。



(所有者の住まい別、賃貸マンションの経営をはじめたきっかけ)



### 3. 現在の経営状況について

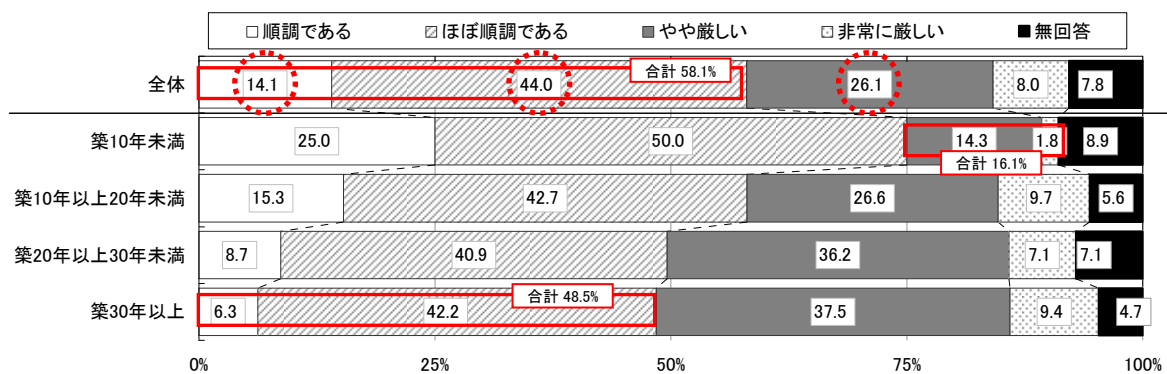
<問6～問9>

経営状況	「ほぼ順調である」が44.0%
経営状況が厳しい理由	「建物や設備を修繕するための費用がかかる」が68.8%
取り組み	「家賃の値下げ」が56.6%
今後の経営	「現状のまま経営を続けたい」が77.9%

#### 問6：賃貸マンションの経営状況

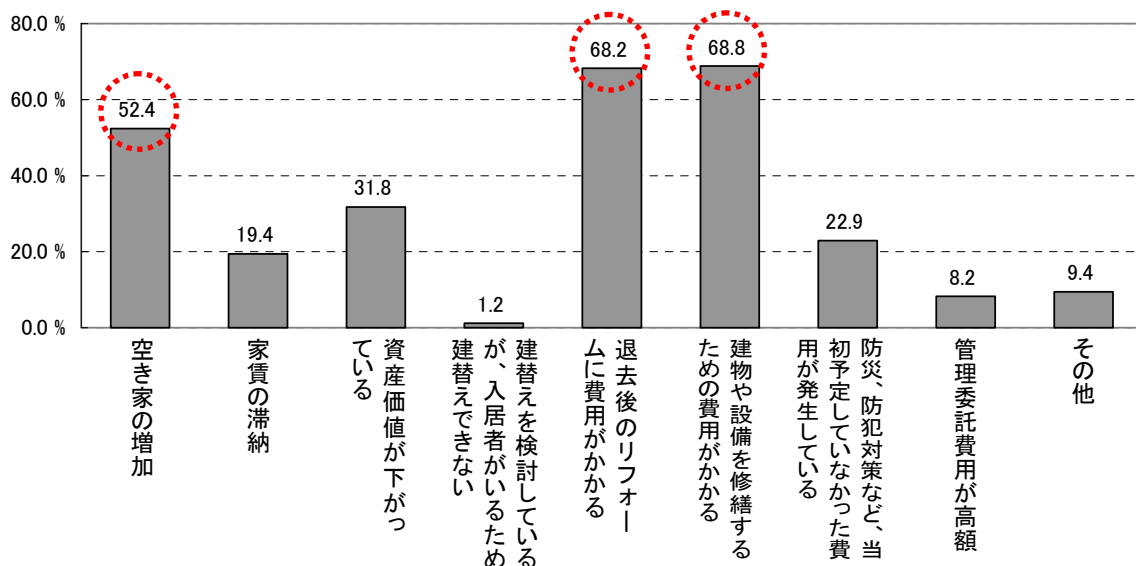
賃貸マンションの経営状況で最も多いのは「ほぼ順調である」で44.0%、次いで「やや厳しい」26.1%、「順調である」14.1%となっており、「順調である」「ほぼ順調である」をあわせると58.1%となっている。

築年別にみると、築年数が増えるにつれ「順調である・ほぼ順調である」の割合が低くなっているものの、築30年以上のものでも「順調である・ほぼ順調である」は約5割を占めていることから、賃貸マンションの経営状況は比較的良好であることがうかがえる。一方、築10年未満のものでも「やや厳しい・厳しい」が16.1%となっている。



#### 問7：経営が厳しい理由

問6で「やや厳しい・非常に厳しい」と答えた所有者について、経営が厳しい理由で最も多いのは「建物や設備を修繕するための費用がかかる」で68.8%、次いで「退去後のリフォームに費用がかかる」68.2%、「空き家の増加」52.4%となっている。これらの理由により、建物の設備の修繕や退去後のリフォームを円滑に進めることができないため、空家の増加につながっていることがうかがえる。



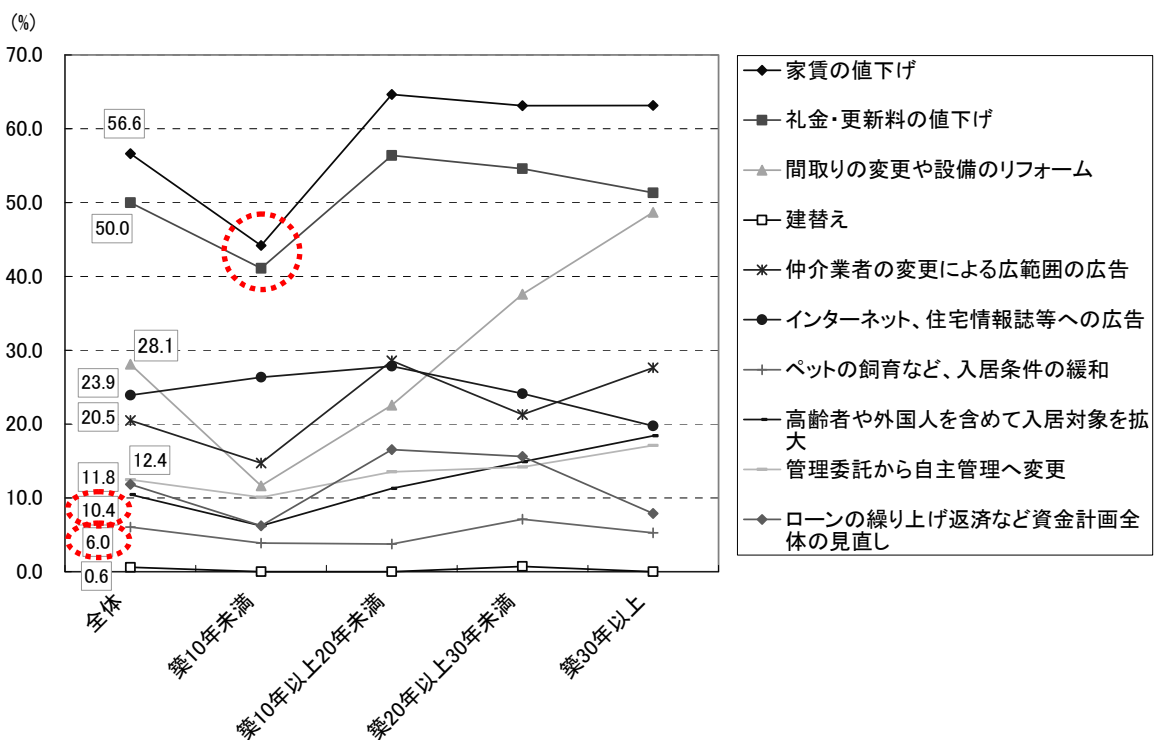
## 問 8 : 取り組み状況

賃貸マンションを経営する上での取り組みについて、「家賃の値下げ」や「礼金・更新料の値下げ」は、築年数が浅い「築10年未満」のものでも「実施した」が約4割強となっている。また、「間取りの変更や設備のリフォーム」については、築年数が増えるにつれ「実施した」が多くなっている。

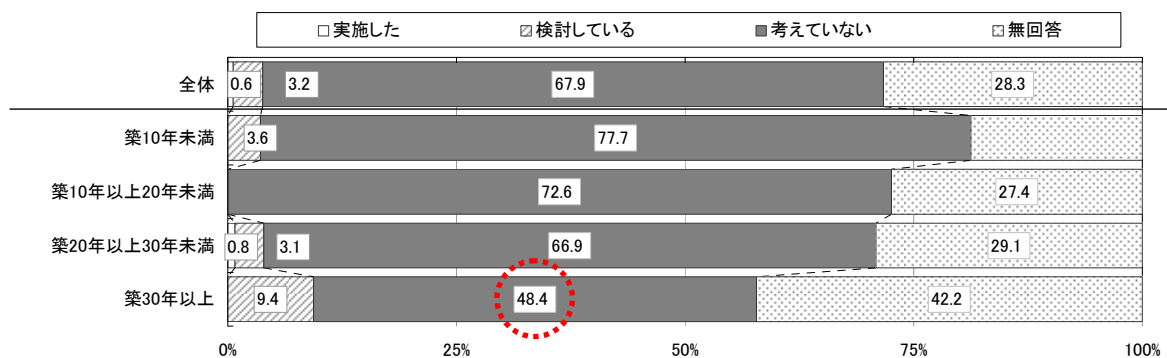
入居率を高めるための「高齢者や外国人を含めて入居対象を拡大」を「実施した」は10.4%、「ペットの飼育など、入居条件の緩和」を「実施した」は6.0%となっている。

「建替え」については、築30年以上のものでも「考えていない」が48.4%となっている。

(築年数別、「実施した」物件の割合)



(築年数別、「建替え」の状況)



## 問9：今後の経営

今後の経営について最も多いのは「現状のまま経営を続けたい」で77.9%、次いで「賃貸マンションの規模をさらに拡大したい」3.6%、「賃貸マンションの経営は縮小したい」2.8%となっている。

<問10～問13>

賃貸マンションが今後求められる世帯	「単身社会人」が77.8%
求められるしくみや方法	「良質な賃貸住宅の形成方法」が33.7%
高齢者や子育て世帯を対象とした賃貸住宅に対する助成等	「活用してみたい」と「活用は考えられない」がともに40.9%
区からの情報提供	「希望する」が65.9%

## 問10：賃貸マンションは、今後どのような世帯に求められるか

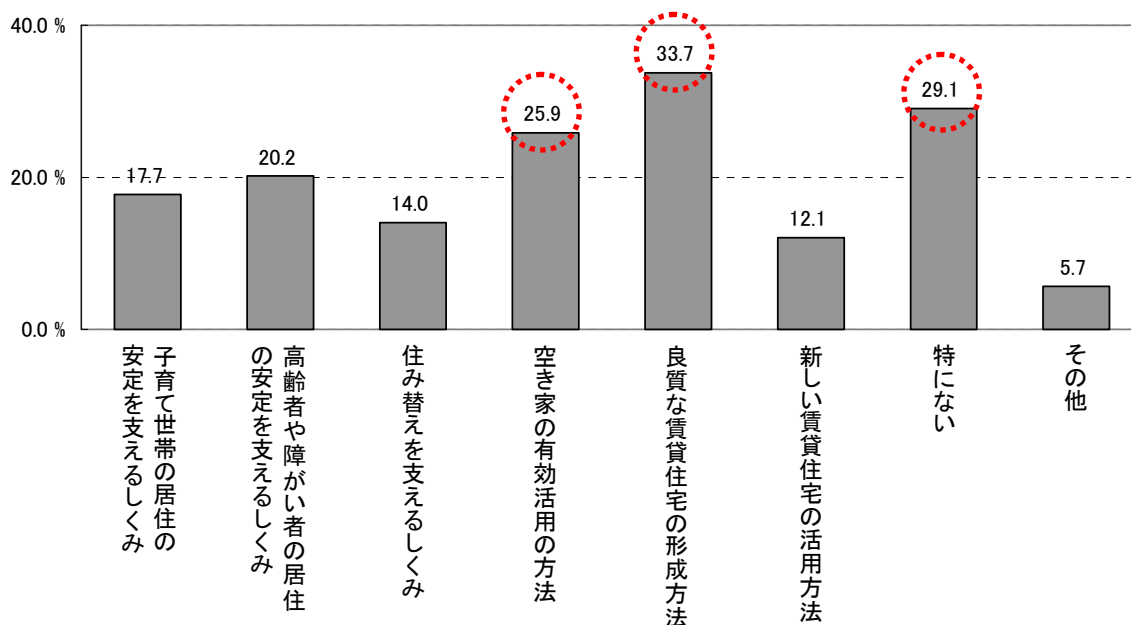
賃貸マンションが今後求められる世帯として最も多いのは「単身社会人」で77.8%、次いで「学生」45.1%、「若年夫婦のみ世帯」41.4%となっている。

これらより、今後も単身社会人や学生などをターゲットとした、比較的小規模な住戸を中心とした賃貸マンションが供給されることがうかがえる。

## 問11：賃貸マンションを経営していく上で、どのようなしくみや方法があれば良いか

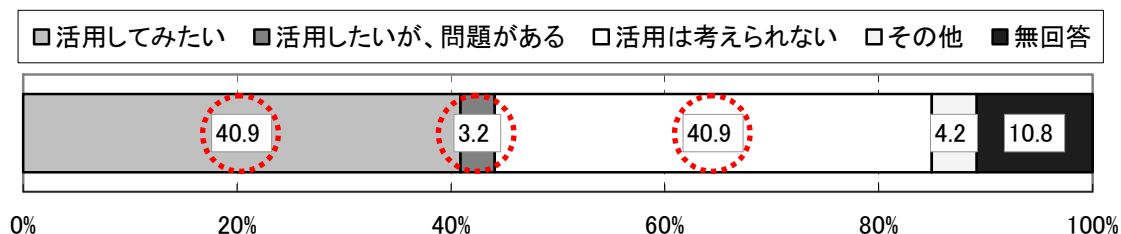
賃貸マンションを経営していく上でのしくみや方法として最も多いのは「良質な賃貸住宅の形成方法」で33.7%、次いで「特にない」29.1%、「空き家の有効活用の方法」25.9%となっている。

経営状況別にみると、「やや厳しい・非常に厳しい」では「空き家の有効活用の方法」が最も多くなっている。



## 問 12：高齢者世帯や子育て世帯等を対象とした賃貸住宅の建設及び改良等に要する費用に対する助成や家賃の減額について

高齢者世帯や子育て世帯等を対象とした賃貸住宅の建設及び改良等に要する費用に対する助成や家賃の減額等の制度について、最も多いのは、「活用してみたい」と「活用は考えられない」でともに40.9%、「活用したいが、問題がある（注）」が3.2%となっている。



(注)「活用したいが、問題がある」の具体的理由

- ・ 高齢者や子育て世帯を住ませることへの不安。
- ・ 条件や内容次第である。
- ・ 制度の仕組みが分かりづらい。
- ・ 手続きが面倒である。
- ・ 家主の利点が分からない。

## 問 13：賃貸マンションに関わる北区からの情報提供

賃貸マンションに関わる北区からの情報提供については、「希望する」が65.9%となっている。

## 問 14：自由記入意見（賃貸マンションの経営についての展望や不安などについて）

自由記入欄には、以下のような意見があった。

<分類>	<件数>
・ 管理状況についての意見	39件
・ 賃料についての意見	27件
・ 空室についての意見	22件
・ 修繕・建替えについての意見	33件
・ 区に対する要望・意見	8件
・ その他の意見	23件

注：1人の回答者の方が複数の分類にまたがった意見を記入されている場合がある。

## 4. 現在経営している賃貸マンションの概要について

<問 15～問 18>

完 成 年 次	「築 20 年以上 30 年未満」が 25.5%
構 造	「鉄筋コンクリート(RC)」が 42.2%
階 数	「3 階以下」が 52.9%
戸 数	「6～10 戸」が 35.6%
店 舗 の 有 無	「ない」が 68.7%
共用施設・付帯設備	「住戸の空調設備(エアコン)」が 81.5%
入 居 条 件	「ペット不可」が 63.8%

### 問 15 : 建物の概要

#### (完成年次)

完成年次で最も多いのが「築 20 年以上 30 年未満」で 25.5%、次いで「築 10 年以上 20 年未満」が 24.1%となっている。築 30 年以上を経過した、昭和 56 年以前に建てられたものは、13.8%となっている。

#### (構造)

建物の構造で最も多いのは「鉄筋コンクリート (RC)」で 42.2%、次いで「鉄骨 (S)」38.2%、「鉄骨鉄筋コンクリート (SRC)」11.1%となっている。

#### (階数)

階数で最も多いのは「3 階以下」で 52.9%、次いで「4,5 階」25.7%、「6～10 階」11.2%となっている。

#### (戸数)

戸数で最も多いのは「6～10 戸」で 35.6%、次いで「5 戸以下」26.8%、「11～15 戸」19.0%となっている（注：戸数について、無回答（153 件）を除いた 399 件についての割合を算出した）。

#### (店舗の有無)

店舗については「ない」が 68.7%となっている。

### 問 16 : 間取り別面積・家賃・共益費

間取り別の平均「面積」「家賃」「共益費」は、以下のとおりである。

間 取 り	1 ルーム・1K	1DK・2K	1LDK・2DK	2LDK・3DK	3LDK・4DK
面 積	23.9 m <sup>2</sup>	30.2 m <sup>2</sup>	47.0 m <sup>2</sup>	59.0 m <sup>2</sup>	78.5 m <sup>2</sup>
家 賃	72,152 円	75,438 円	102,977 円	131,188 円	142,907 円
共 益 費	3,781 円	2,649 円	5,423 円	5,487 円	2,673 円

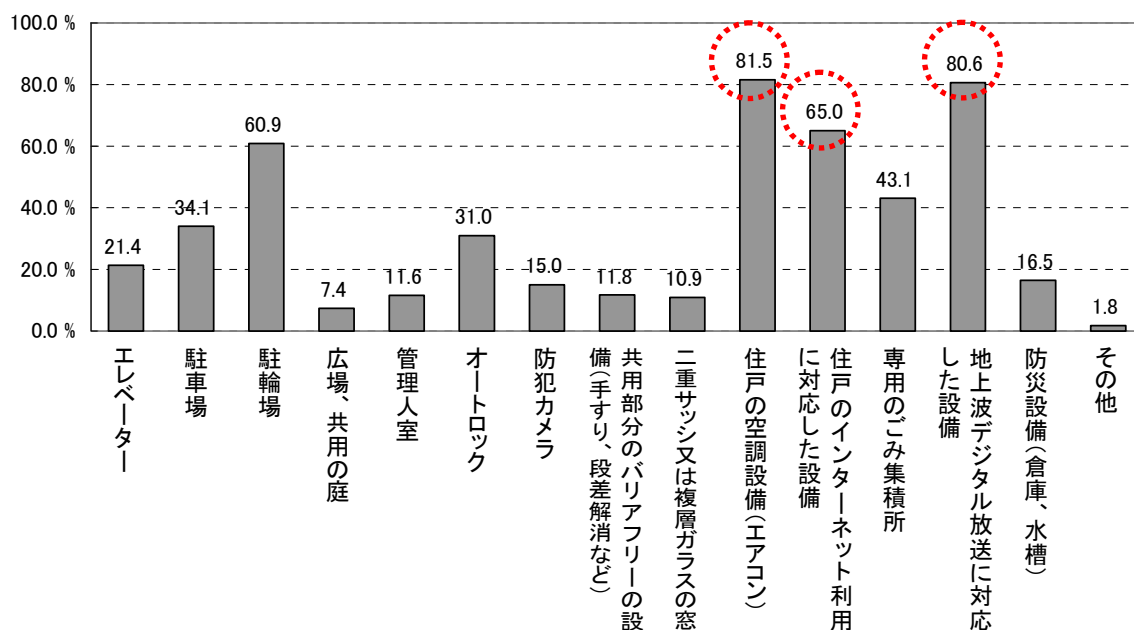
注：それぞれ記入があったものについて、戸あたり平均を算出した。

注：「共益費込」または「共益費なし」の場合は、共益費「0 円」として、平均を算出した。



## 問 17：共用施設・付帯設備

共用施設・付帯設備で最も多いのは「住戸の空調設備（エアコン）」で81.5%、次いで「地上波デジタル放送に対応した設備」80.6%、「住戸のインターネット利用に対応した設備」65.0%となっている。



## 問 18：入居条件

入居条件で最も多いのは「ペット不可」で63.8%、次いで「外国人不可」36.4%、「単身高齢者不可」22.5%となっている。

経営状況別にみると、「順調である・ほぼ順調である」に比べ「やや厳しい・非常に厳しい」の方が、入居条件を設けている割合が高くなっている。

## 5. 建物の維持・管理について

<問 19～問 23>

高齢者のための設備	「これらの設備はない」が44.0%
増改築や改修工事	「実施した」が46.9%
改善内容	「天井・壁・床等の内装の改修工事」が62.9%
耐震診断・改修	旧耐震設計基準のもので「耐震診断を実施していない」が78.9%

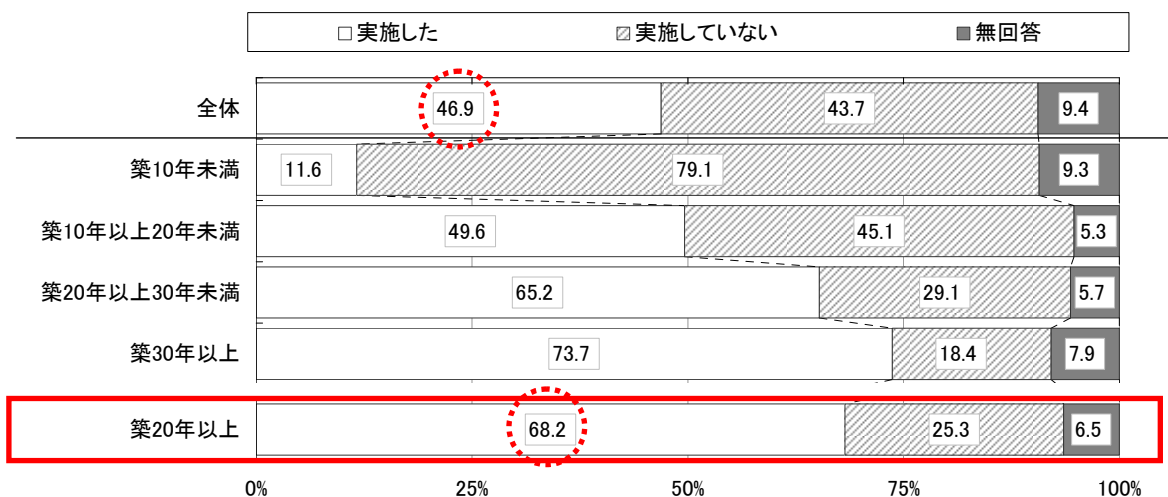
## 問 19：高齢者のための設備

高齢者のための設備で最も多いのは「これらの設備はない」で44.0%、次いで「手すりがある」21.0%、「段差のない屋内」12.7%となっている。手すりが設置されている場所で最も多いのは「階段」で83.6%、次いで「廊下」20.7%、「トイレ」19.8%となっている。

### 問 20①：過去5年間の増改築や改修工事等の実施状況

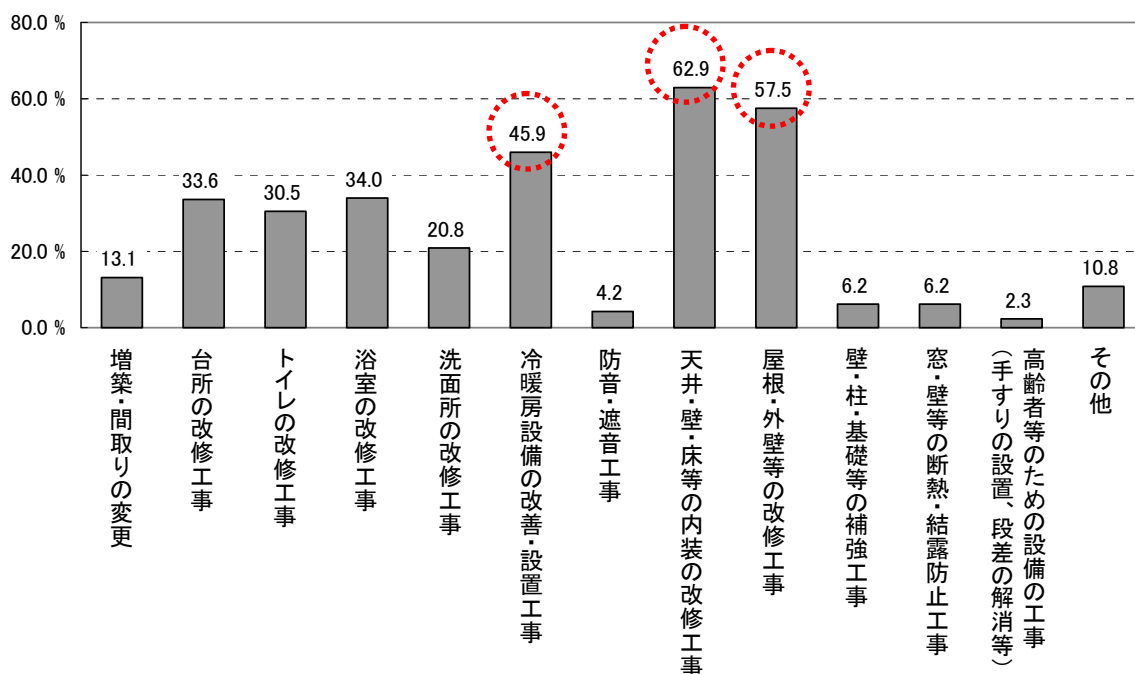
過去5年間の増改築や改修工事等について「実施した」が46.9%となっている。

築年数が10年以上では「実施した」が多くなっており、「築20年以上」では「実施した」が68.2%となっている。



### 問 20②：住戸の改善内容

住戸の改善内容で最も多いのは「天井・壁・床等の内装の改修工事」で62.9%、次いで「屋根・外壁等の改修工事」57.5%、「冷暖房設備の改善・設置工事」45.9%となっている。

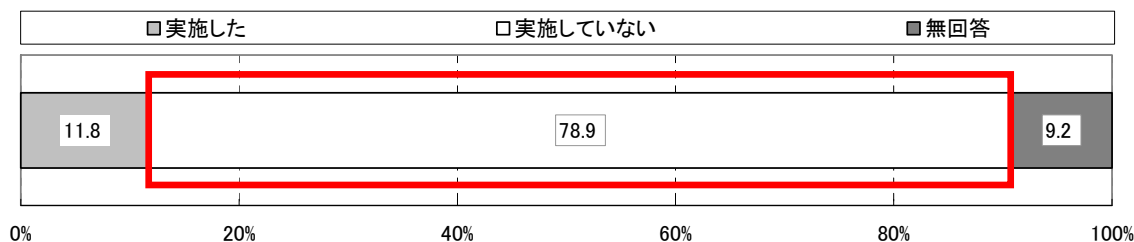


**問 21①：耐震診断の実施状況と実施していない理由  
(昭和 56 年以前のものについて)**

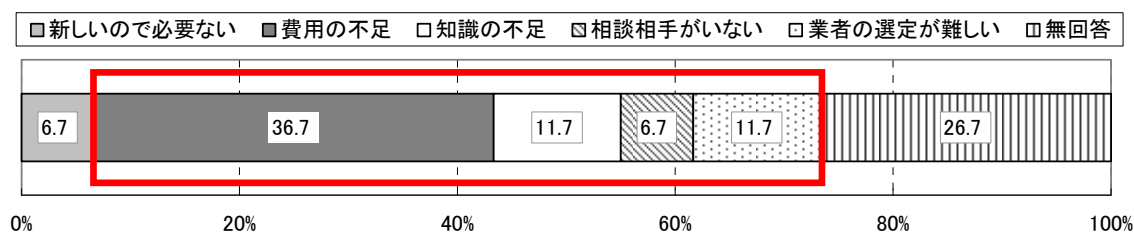
昭和 56 年以前の旧耐震設計基準のもので、耐震診断を「実施していない」が 78.9%となっている。

耐震診断を実施していない理由として最も多いのは「費用の不足」(36.7%)、次いで「知識の不足」(11.7%)、「業者の選定が難しい」(11.7%) 等となっている。

(耐震診断の実施の状況)



(耐震診断を「実施していない」理由)

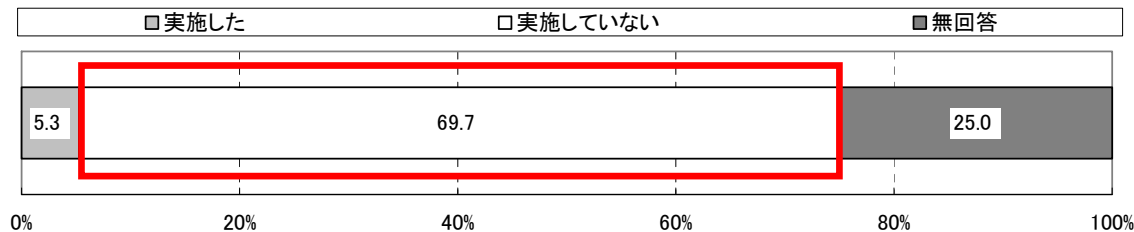


**問 21②：耐震改修の実施状況と実施していない理由  
(昭和 56 年以前のものについて)**

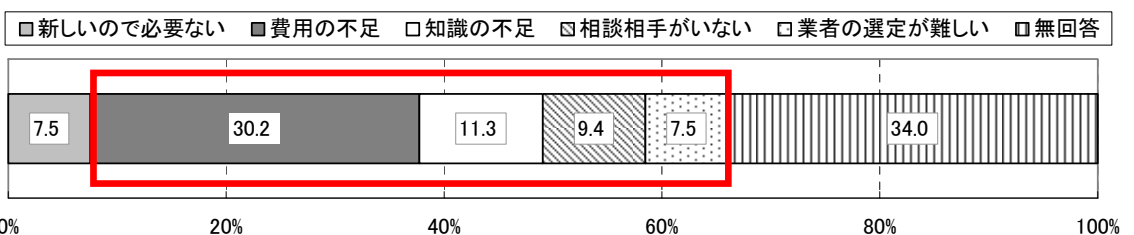
昭和 56 年以前の旧耐震設計基準のもので耐震改修を「実施していない」が 69.7%となっている。

耐震改修を実施していない理由として最も多いのは「費用の不足」(30.2%)、次いで「知識の不足」(11.3%)、「相談相手がいない」(9.4%) 等となっている。

(耐震改修の実施の状況)



(耐震改修を「実施していない」理由)

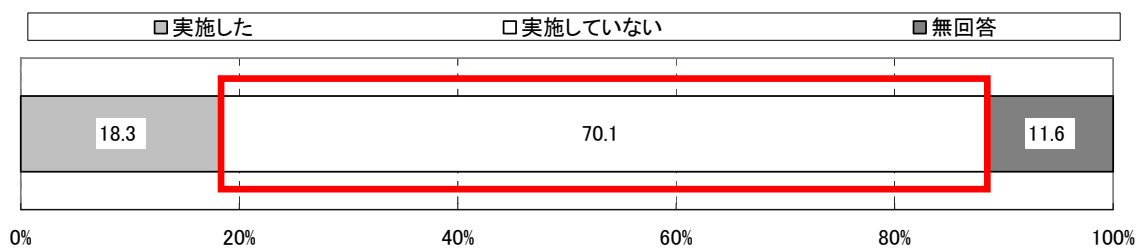


### 問 22①：劣化診断の実施状況と実施していない理由

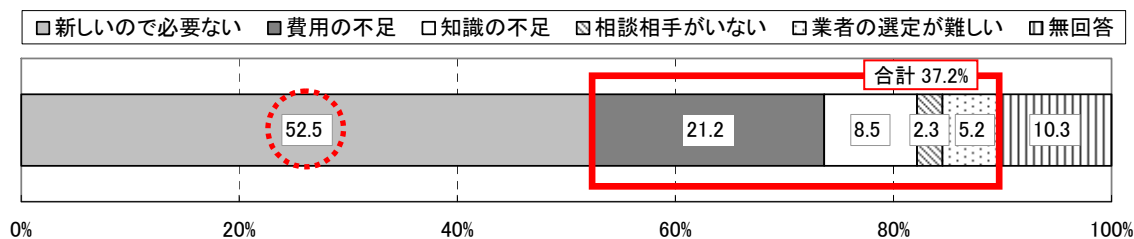
劣化診断を「実施していない」が70.1%となっている。

劣化診断を実施していない理由として最も多いのは「新しいので必要ない」(52.5%)となっており、その他37.2%が費用の不足など諸問題により実施していない状況になっている。

(劣化診断の実施の状況)



(劣化診断を「実施していない」理由)

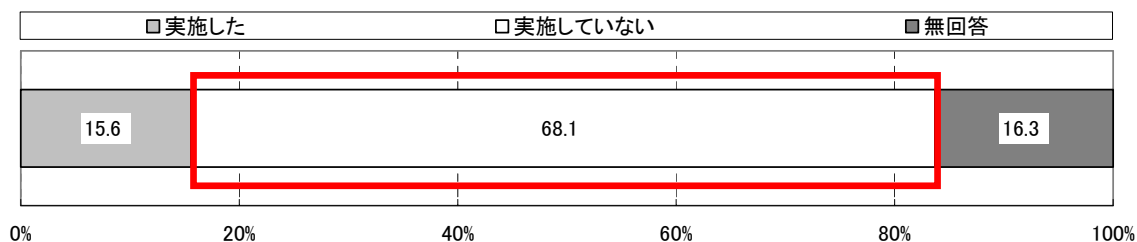


### 問 22②：大規模改修の実施状況と実施していない理由

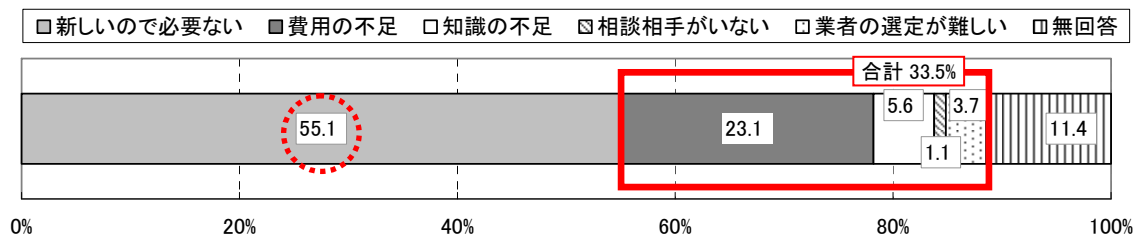
大規模改修を「実施した」が15.6%、「実施していない」が68.1%となっている。

大規模改修を実施していない理由として最も多いのは「新しいので必要ない」(55.1%)となっており、その他33.5%が費用の不足など諸問題により実施していない状況になっている。

(大規模改修の実施の状況)



(大規模改修を「実施していない」理由)

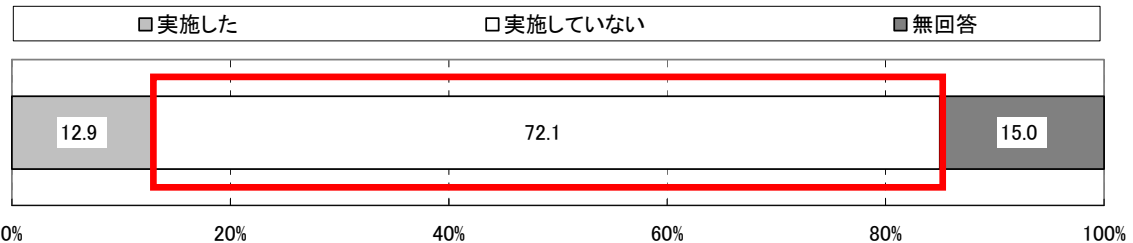


### 問 23①：アスベスト調査の実施状況と実施していない理由

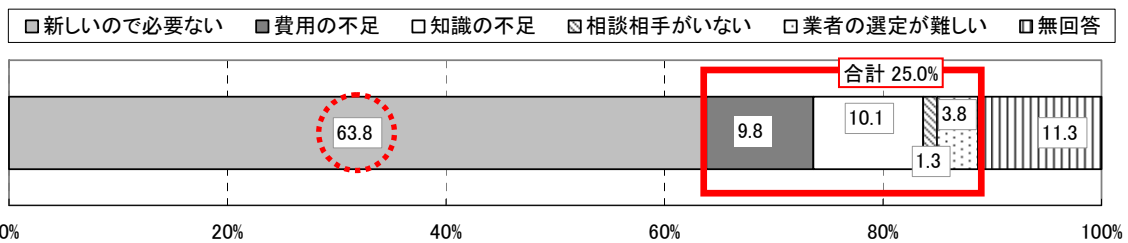
アスベスト調査を「実施した」が 12.9%、「実施していない」が 72.1%となっている。

アスベスト調査を実施していない理由として最も多いのは「新しいので必要ない」(63.8%)となっており、その他 25.0%が知識や費用の不足など諸問題により実施していない状況になっている。

(アスベスト調査の実施の状況)



(アスベスト調査を「実施していない」理由)

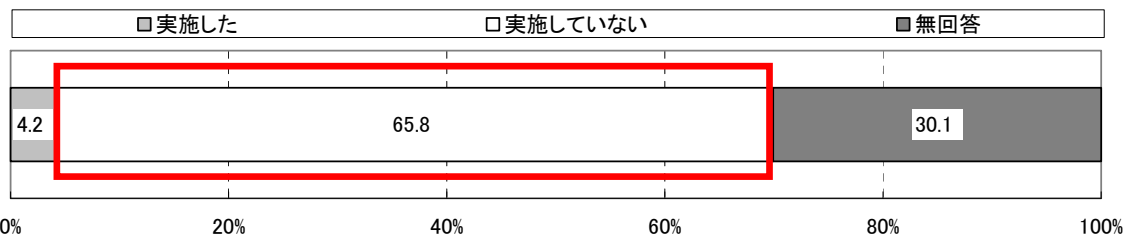


### 問 23②：アスベスト除去の実施状況と実施していない理由

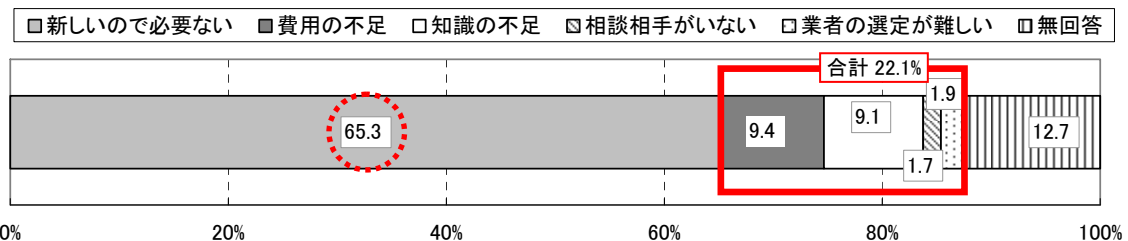
アスベスト除去を「実施した」が 4.2%、「実施していない」が 65.8%となっている。

アスベスト除去を実施していない理由として最も多いのは「新しいので必要ない」(65.3%)となっており、その他 22.1%が知識や費用の不足など諸問題により実施していない状況になっている。

(アスベスト除去の実施の状況)



(アスベスト調査を「実施していない」理由)



<問 24～問 25>

業務委託内容	「仲介(入居者募集のみ)」が 77.4% 「委託はせずに全て自分で行っている」は 5.1%
維持・管理への関わり	「定期的に自ら見回り点検している」が 35.0%

## 問 24：不動産仲介管理業者への業務委託内容

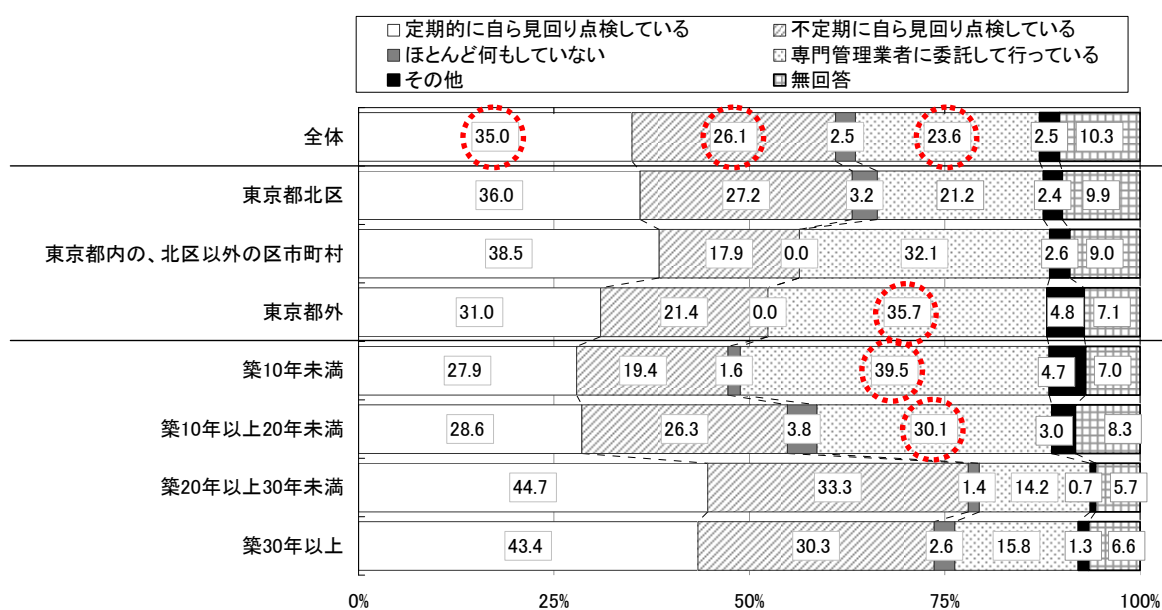
不動産仲介管理業者への業務委託内容で最も多いのは「仲介(入居者募集のみ)」で 77.4%、次いで「入居の審査や決定の判断」55.1%、「家賃滞納への対応」50.0%となっており、「委託はせずに全て自分で行っている」は 5.1%にとどまっている。

## 問 25：建物の維持・管理への関わり

建物の維持・管理への関わりについて最も多いのは「定期的に自ら見回り点検している」で 35.0%、次いで「不定期に自ら見回り点検している」26.1%、「専門管理業者に委託して行っている」23.6%となっている。

所有者住所が「東京都外」では「専門管理業者に委託して行っている」が 35.7%と最も多くなっている。

また、築年数が 20 年未満のものは、「専門管理業者に委託して行っている」が最も多くなっている。



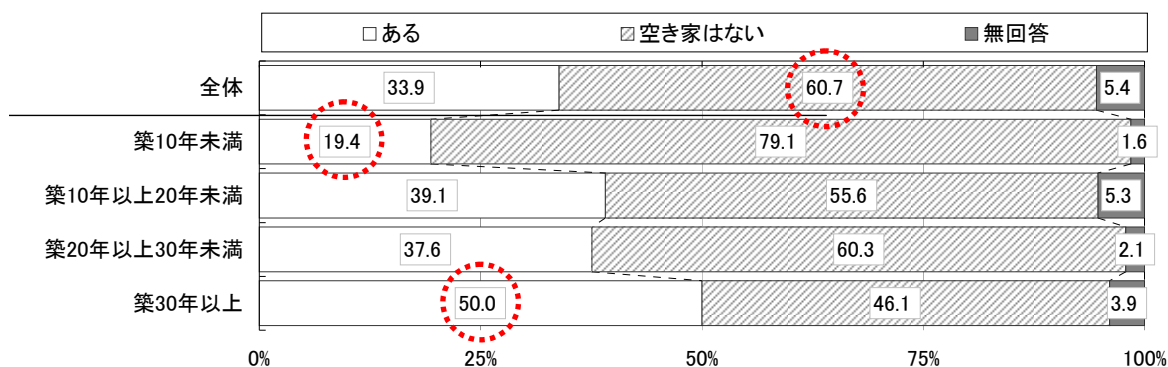
## 6. 空き家の状況について

<問 26～問 28>

空き家の有無	「空き家はない」が 60.7%
入居者募集について	「募集している」が 93.6%
入居者が決まらない原因	「市場が悪いため(供給過剰、競合物件の存在、需要減退等)」が 43.4%
募集をしていない理由	「リフォームを予定しているため」が 41.7%

### 問 26 : 空き家の有無

全体では「空き家はない」が 60.7%となっている。「築 30 年以上」では「空き家がある」が 5 割、「築 10 年未満」では 19.4%となっている。



### 問 27 : 入居者募集（「空き家がある」物件について）

入居者を「募集している」が 93.6%となっている。「築 30 年以上」のものでは空き家があるにもかかわらず「募集していない」ものが 13.2%となっている。

### 問 28① : 入居者が決まらない原因

入居者が決まらない原因として最も多いのは「市場が悪いため(供給過剰、競合物件の存在、需要減退等)」で 43.4%、次いで「募集家賃を値下げしていないため」19.4%、次いで「建物が古い・設備が傷んでいるため」が 16.0%となっている。

### 問 28② : 募集をしていない理由

募集をしていない理由として最も多いのは「リフォームを予定しているため」で 41.7%、次いで「修繕や清掃など、募集するための準備ができていない」25.0%となっている。

## 2-4. 居住者向けアンケート調査結果

注：比率は全て百分率（％）で表し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しているため、比率の合計が100%にならない場合がある。また、2つ以上の選択肢を選ぶ設問（複数回答）の場合、1人の回答者の方が2つ以上の回答をしてもよいことから、比率の合計が100%にならない場合がある。

### 1. あなた（世帯主）のことについてお尋ねします。

<問1～問13>

回答者の住まいの住所	「王子東」が 29.1%
駅までの距離(徒歩)	「7～10分以内」が 27.5%
通勤・通学時間	「30～60分以内」が 42.5%
世帯主の年齢	「30～39歳以下」が 34.5%
世帯構成	「単身」が 51.8%
世帯主の職業	「会社員・公務員等」が 68.5%
収入額	「500～700万円未満」が 17.1%
住宅手当	「支給されていない」が 53.2%
居住年数	「2年未満」が 34.5%

#### 問1：回答者の住まいの住所

回答者の住まいの住所で最も多いのは「王子東」で29.1%、次いで「滝野川東」20.7%、「赤羽東」18.5%となっている。

#### 問2①：駅までの距離（徒歩）

駅までの距離（徒歩）で最も多いのは「7～10分以内」で27.5%、次いで「3～5分以内」23.7%、「1～3分以内」13.7%となっている。

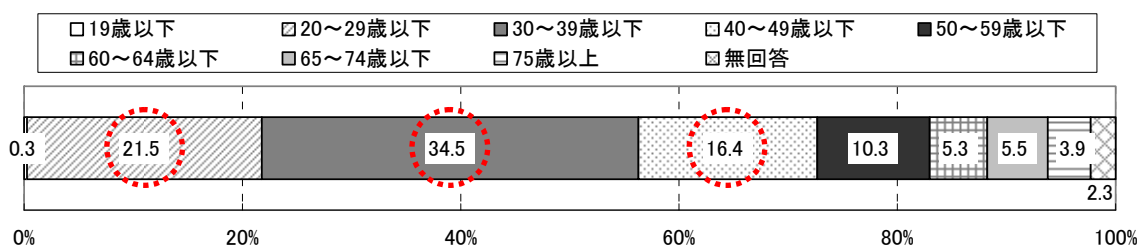
#### ②：通勤・通学時間

通勤・通学で最も多いのは「30～60分以内」で42.5%、次いで「15～30分以内」25.2%となっている。

#### 問3：世帯主の年齢

世帯主の年齢で最も多いのは「30～39歳以下」で34.5%、次いで「29歳以下」21.5%、「40～49歳以下」16.4%となっている。

地域別にみると、「赤羽西」で「29歳以下」が最も多くなっている。



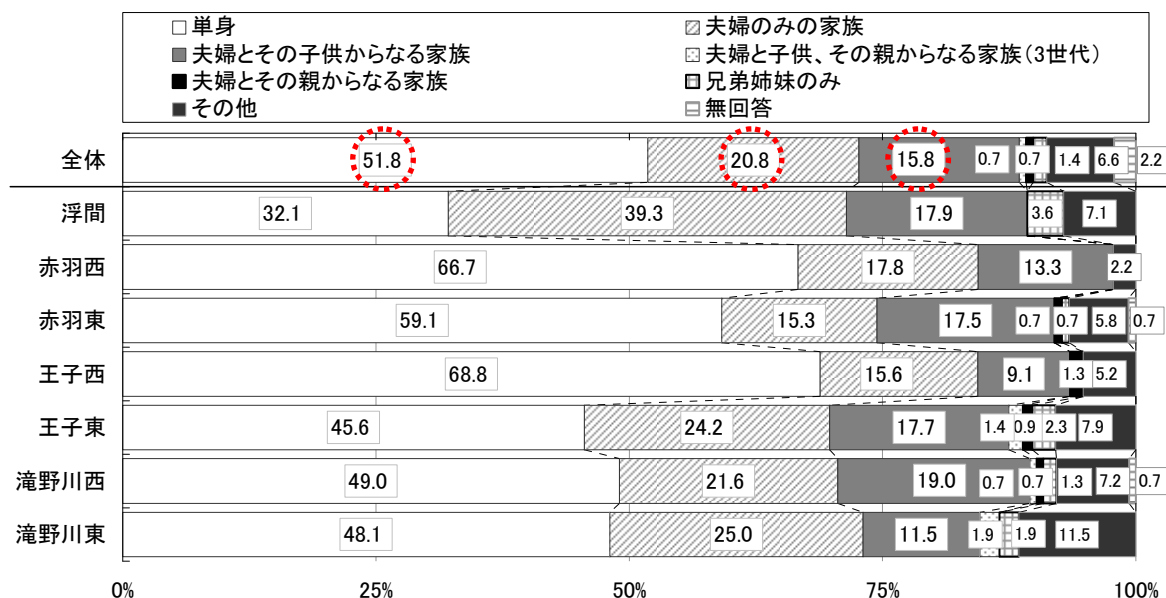


#### 問4-1：世帯構成

世帯構成で最も多いのは「単身」で51.8%、次いで「夫婦のみの家族」20.8%、「夫婦とその子供からなる家族」15.8%となっている。

地域別にみると、「浮間」では「夫婦のみの家族」が最も多くなっている。

世帯人員は、「1人」が53.3%、「2人」が24.8%、「3人」が12.2%となっている。



#### 問5：世帯主の職業

世帯主の職業で最も多いのは「会社員・公務員等」で68.5%、次いで「無職（年金受給者を含む）」6.6%、「自営業」6.2%となっている。

#### 問6：家族全員の平成21年1年間の収入額（税込み額）

家族全員の平成21年1年間の収入額で最も多いのは「500～700万円未満」で17.1%、次いで「400～500万円未満」16.4%、「300～400万円未満」16.1%となっている。

世帯主年齢別にみると、「29歳以下」では「300～400万円未満」、30～49歳以下では「500～700万円未満」、「60～64歳以下」では「200～300万円未満」が最も多くなっている。

#### 問7：住宅手当の支給状況

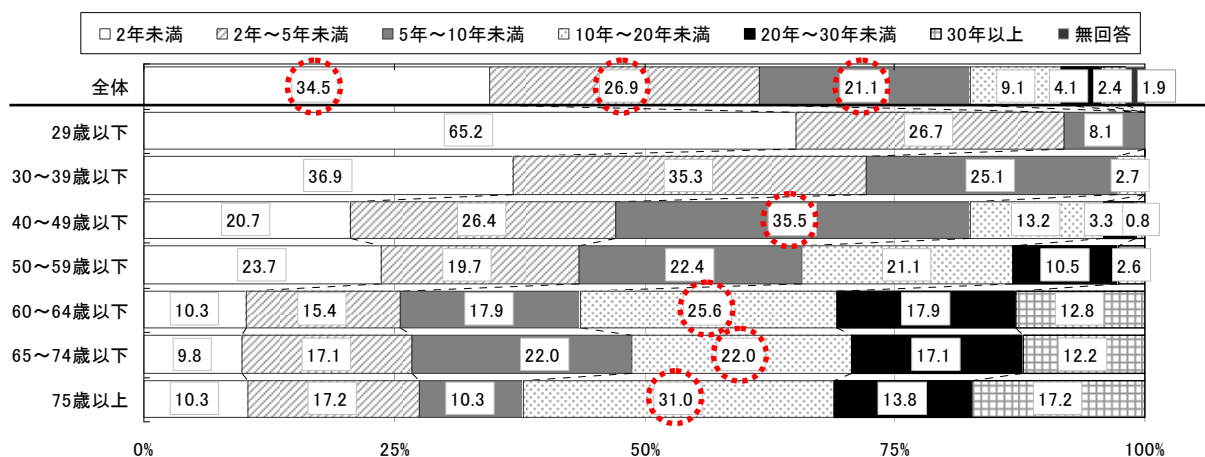
住宅手当は「支給されていない」が53.2%となっている。

地域別にみると、「浮間」「赤羽西」では「支給されている」が多くなっている。

## 問 8 : 居住年数

居住年数で最も多いのは「2年未満」で34.5%、次いで「2年～5年未満」26.9%、「5年～10年未満」21.1%となっている。

世帯主年齢別にみると、「40～49歳以下」では「5年～10年未満」、60歳以上では「10年～20年未満」が最も多くなっていることから、全体では短期間で住み替えが行われているが、30～40歳代の時に住み替えた住宅での居住が継続されていることがうかがえる。



## 2. あなたのお住まいについてお尋ねします。

<問 9～問 13>

建築時期	「築10年～20年未満」が22.7%
間取り	「1ルーム・1K」が39.9%
共益費(管理費)等	「共益費(管理費)」「礼金」「更新料」があるのは約6割 「敷金」があるのは約7割
管理者	「管理会社」が35.5%
管理等の状況	「管理状況は良い」が76.5%
トラブル時の連絡先	「管理会社」が36.4%
入居者とのコミュニケーション	「近所づきあいはまったくない」が51.0%
地域の自治会・町内会の加入状況	「加入する予定はない」が72.4%

### 問 9 ① : 建築時期

建築時期で最も多いのは「築10年～20年未満」で22.7%、次いで「築5年未満」20.7%、「築5年～10年未満」18.3%となっている。

世帯主年齢別にみると、「29歳以下」では「築5年未満」が最も多くなっていることから、若年世帯には比較的築年数が浅い物件が好まれていることがうかがえる。

## 問9②：間取り

間取りで最も多いのは「1ルーム・1K」で39.9%、次いで「1LDK・2DK」21.9%、「2LDK・3DK」17.6%となっている。

世帯主年齢別にみると、49歳以下では「1ルーム・1K」が最も多く、50～74歳以下では「1LDK・2DK」が最も多くなっている。

世帯構成別にみると、「単身世帯」では「1ルーム・1K」、「夫婦のみの家族」「夫婦とその子供からなる家族」では「1LDK・2DK」が最も多くなっている。

地域別にみると、「浮間」のみ「2LDK・3DK」が最も多くなっている。

## 問10：家賃等の状況

「共益費（管理費）」「礼金」「更新料」があるのは約6割、「敷金」があるのは約7割となっている。

地域別にみると、「浮間」では「共益費（管理費）」があるものが42.9%と他の地域に比べ少なくなっている。

間取り別の平均「家賃」「共益費」は、以下のとおりである。

間取り	1ルーム・1K	1DK・2K	1LDK・2DK	2LDK・3DK	3LDK・4DK
家賃	75,426円	81,785円	100,464円	134,019円	141,923円
共益費	3,183円	2,731円	4,610円	5,974円	5,647円
礼金	1.38ヶ月	1.43ヶ月	1.42ヶ月	1.41ヶ月	1.29ヶ月
敷金	1.56ヶ月	1.52ヶ月	1.71ヶ月	1.89ヶ月	2.00ヶ月
更新料	1.03ヶ月	0.97ヶ月	1.05ヶ月	0.87ヶ月	1.00ヶ月

注：それぞれ記入があったものについて、平均を算出した。

注：共益費または共益費なしの場合は、共益費「0円」として、平均を算出した。

## 問11①：マンションの管理者

マンションの管理者について最も多いのは「管理会社」で35.5%、次いで「家主（オーナー）」32.7%、「不動産会社（仲介者）」28.6%となっている。

世帯主年齢が60歳以上では「家主（オーナー）」が管理をしているものが多くなっている。

地域別にみると、「浮間」「王子東」では「管理会社」が、「赤羽東」「王子西」「滝野川西」「滝野川東」では「家主（オーナー）」が管理をしているものが多くなっている。

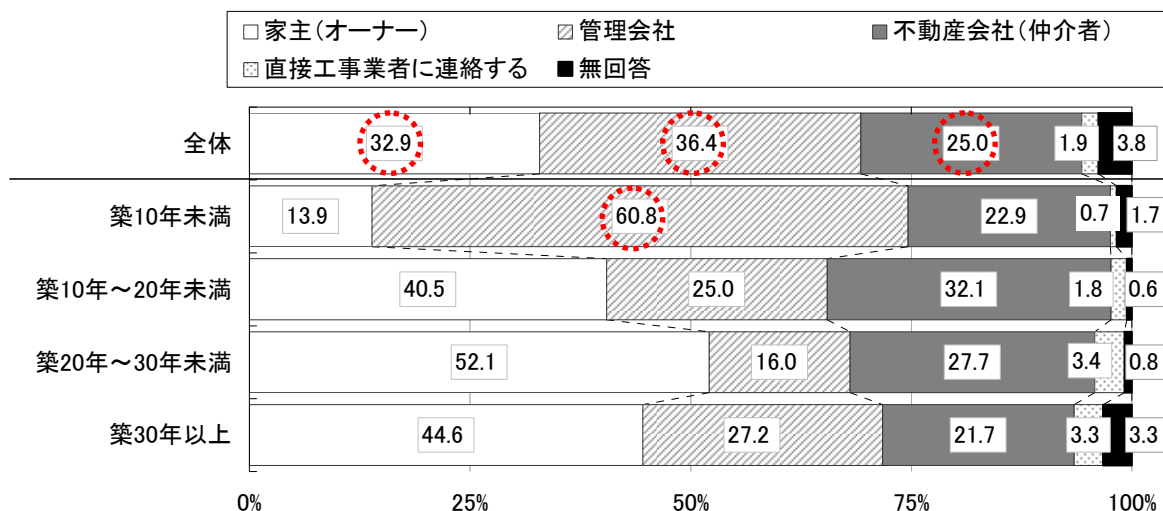
## 問11②：管理等の状況

管理等の状況について最も多いのは「管理状況は良い」で76.5%、次いで「居住者のマナーが悪い」8.9%、「不動産会社・管理会社の対応が不十分」8.1%となっている。

地域別にみると、「浮間」「滝野川西」では他の地域に比べ「管理状況は良い」が多くなっている。

### 問 11③：トラブル時の連絡先

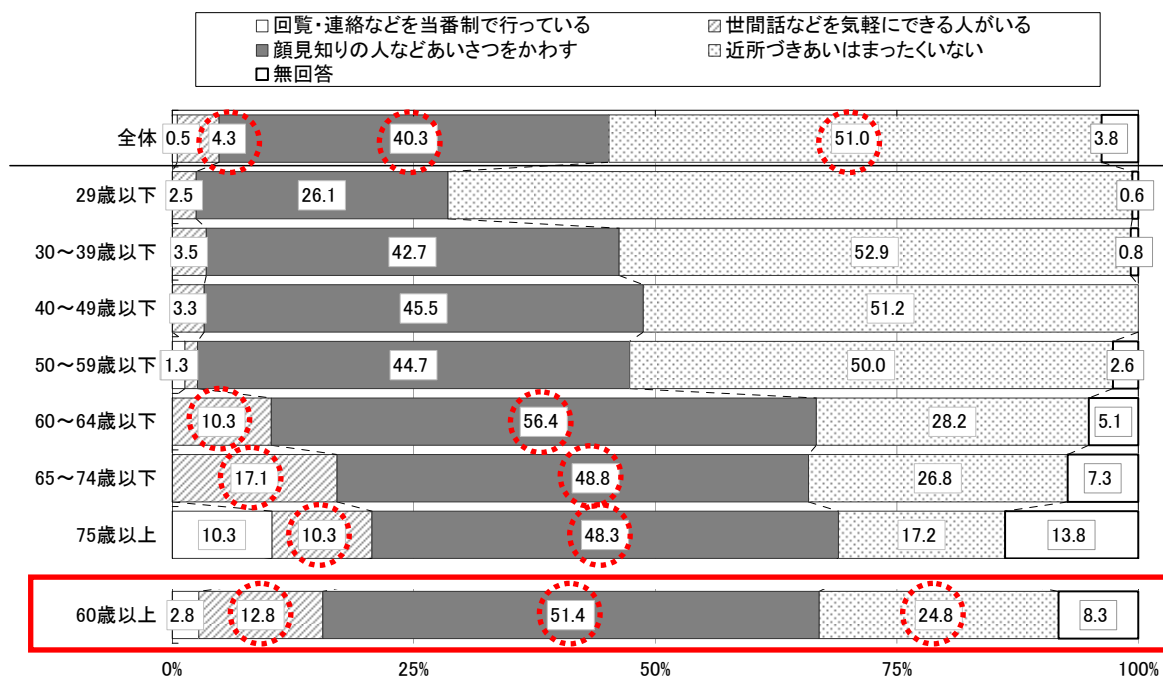
トラブル時の連絡先で最も多いのは「管理会社」で36.4%、次いで「家主（オーナー）」32.9%、「不動産会社（仲介者）」25.0%となっている。「築10年未満」では「管理会社」が60.8%と極端に多くなっている。



### 問 12：入居者とのコミュニケーションの状況

入居者とのコミュニケーションの状況について最も多いのは「近所づきあいはまったくない」で51.0%、次いで「顔見知りの人などあいさつをかわす」40.3%、「世間話などを気軽にできる人がいる」4.3%となっている。

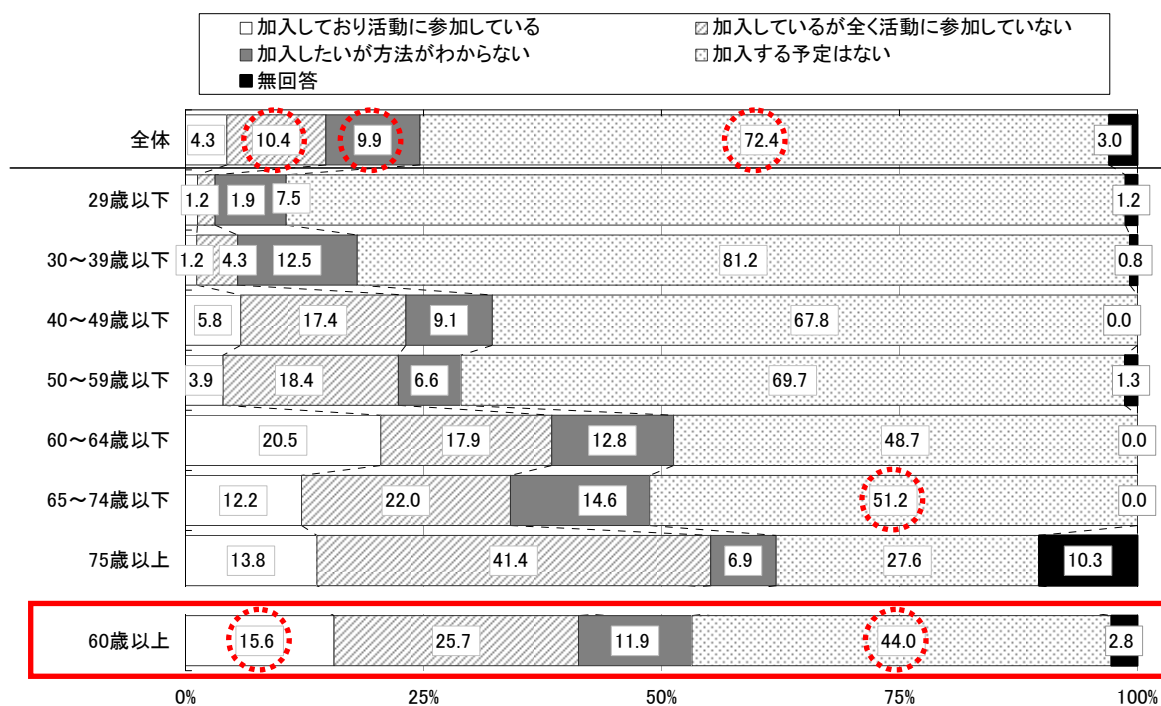
世帯主年齢別にみると、60歳以上では「顔見知りの人などあいさつをかわす」が最も多くなっており、「世間話などを気軽にできる人がいる」が他の年齢に比べ多くなっている。一方、「近所づきあいはまったくない」が24.8%となっている。



### 問 13：地域の自治会・町内会の加入状況

地域の自治会・町内会の加入状況について最も多いのは「加入する予定はない」で72.4%、次いで「加入しているが全く活動に参加していない」10.4%、「加入したいが方法がわからない」9.9%となっている。

世帯主年齢別にみると、60歳以上では「加入しており活動に参加している」が他の年齢に比べ多くなっているが、「加入する予定はない」は44.0%となっている。



### 3. 今のお住まいを選んだ経緯についてお尋ねします。

<問 14～問 15>

住宅を探した方法	「区内の不動産会社を通して」が49.8%
選んだ理由	「職場等への利便性」が45.1%

### 問 14：現在お住まいの住宅を探した方法

現在お住まいの住宅を探した方法で最も多いのは「区内の不動産会社を通して」で49.8%、次いで「情報誌やインターネットなどによる住宅情報を見て」16.8%、「区外の不動産会社を通して」12.6%となっている。

### 問 15：現在のお住まいを選んだ理由

現在のお住まいを選んだ理由で最も多いのは「職場等への利便性」で45.1%、次いで「交通・買い物などの便利さ」44.8%、「間取り、広さ」41.4%となっている。

地域別にみると、「浮間」では「間取り、広さ」が最も多くなっている。また「滝野川東」では「適切な家賃」が最も多くなっている。

## 4. あなたの以前のお住まいについてお尋ねします。

<問 16～問 18>

従前の住まい	「民間賃貸住宅」が 48.2%
従前の住まいの場所	北区内が 26.7%、都内が 30.6%、都外が 40.2%(都外のうち、埼玉県が 34.2%)
引っ越しした理由	「その他」が 36.1%と最も多く、その内「転勤」や「結婚」が多い

### 問 16：従前の住まい

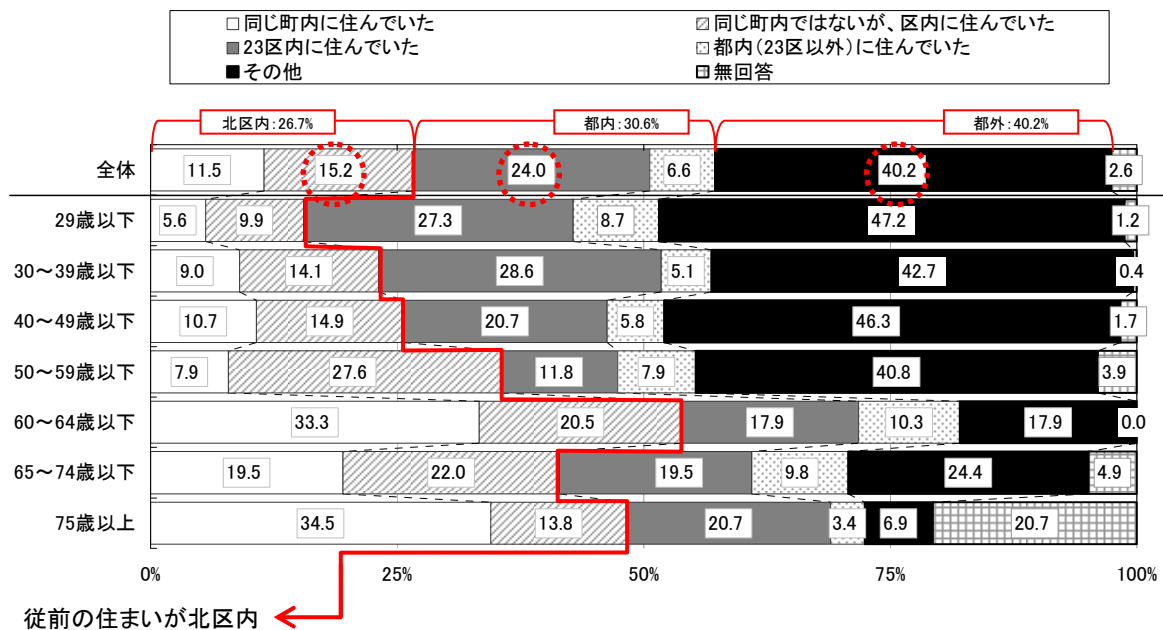
従前の住まいで最も多いのは「民間賃貸住宅」で 48.2%、次いで「親や親類の家」21.9%、「社宅・寮」12.3%となっている。

居住年数は「2 年未満」が 34.5%と最も多いことから（問 8）、短期間で「民間賃貸住宅」の住み替えを行っていることがうかがえる。

また、高齢者世帯の約 25%が、従前の住まいは「持ち家（一戸建て）」となっている。

### 問 17：従前の住まいの場所

従前の住まいの場所で最も多いのは「その他」で 40.2%、次いで「23 区内に住んでいた」が 24.0%、「同じ町内ではないが、区内に住んでいた」15.2%となっている。「その他」の内訳は、「埼玉県」が 34.2%と最も多くなっている。



(「その他」の内訳)

埼玉県	82	34.2%	宮城県	5	2.1%	富山県	2	0.8%
神奈川県	46	19.2%	岩手県	4	1.7%	長野県	2	0.8%
千葉県	35	14.6%	(海外)	4	1.7%	愛媛県	2	0.8%
大阪府	17	7.1%	岐阜県	4	1.7%	石川県	1	0.4%
広島県	9	3.8%	熊本県	3	1.3%	岡山県	1	0.4%
福岡県	9	3.8%	奈良県	3	1.3%	京都府	1	0.4%
北海道	9	3.8%	三重県	3	1.3%	高知県	1	0.4%
群馬県	8	3.3%	兵庫県	3	1.3%	長崎県	1	0.4%
栃木県	7	2.9%	青森県	2	0.8%	福島県	1	0.4%
新潟県	7	2.9%	香川県	2	0.8%	山形県	1	0.4%
茨城県	6	2.5%	静岡県	2	0.8%	山梨県	1	0.4%
愛知県	5	2.1%	徳島県	2	0.8%	和歌山県	1	0.4%
計							240	100.0%

## 問 18 : 引っ越した理由

引っ越した理由として最も多いのは「その他」で 36.1%、次いで「勤務先から遠かったから」で 23.1%、「家族が増え、面積が狭くなったから」16.8%となっている。「その他」の内訳は、「転勤」や「結婚」が多く挙げられている。

(「その他」の内訳)

転勤	68	離婚	7	就職	5
結婚	36	家主の都合	7	子供の進学	2
転職	23	進学	7	家族の都合	2
独立・自立	14	狭かったから	6	その他	41
親元・親類との近居	8	退寮	5	計	231

## 5. あなたのお住まいに対するお考えについてお尋ねします。

<問 19～問 20>

住まいの満足度 「満足」「まあ満足」をあわせると 66.8%

住まいの不満な点 「家賃が高い」が 44.1%

### 問 19 : 住まいの満足度

住まいの満足度について最も多いのは「まあ満足」で 48.3%、次いで「やや不満」18.9%、「満足」18.5%となっており、「満足」「まあ満足」をあわせると 66.8%となっている。

### 問 20 : 住まいの不満な点

住まいの不満な点について最も多いのは「家賃が高い」で 44.1%、次いで「住戸の広さ」35.8%、「日当たりや風通し」33.0%となっている。

世帯主年齢別にみると、「40～49 歳以下」「75 歳以上」では「住宅の広さ」、50～64 歳以下では「建物の傷み具合」が最も多くなっている。

世帯構成別にみると、「親とその子供からなる家族」、また地域別では、「滝野川西」「滝野川東」では「住宅の広さ」が最も多くなっている。



<問 21～問 22>

居 住 意 向	「当分は住み続けたい」が 40.3%、「このまま住み続けたい」は 10.0%
希望する移転先	「民間の賃貸住宅(マンションタイプ)」が 39.8%
移転先の条件として重要な点	「通勤・通学などの交通利便」が 56.7%
賃貸マンションに必要なとされる設備、施設	「防犯カメラ等の設置など防犯対策」が 44.0%

### 問 21①：居留意向

居留意向で最も多いのは「当分は住み続けたい」で 40.3%、次いで「いずれは引っ越したい」32.2%、「近いうち引っ越す考えだ」12.0%となっており、「このまま住み続けたい」は 10.0%にとどまっている。

世帯主年齢別にみると、年齢が高くなるにつれ「このまま住み続けたい」の割合は高い傾向にあるが、一方で 60～74 歳以下では「いずれは引っ越したい」が最も多くなっている。

### 問 21②：希望する移転先

希望する移転先で最も多いのは「民間の賃貸住宅(マンションタイプ)」で 39.8%、次いで「持ち家(一戸建)」20.5%、「持ち家(分譲マンション)」16.0%となっている。

世帯主年齢別にみると、60 歳以上では「都営住宅等の公的住宅」が最も多くなっている。

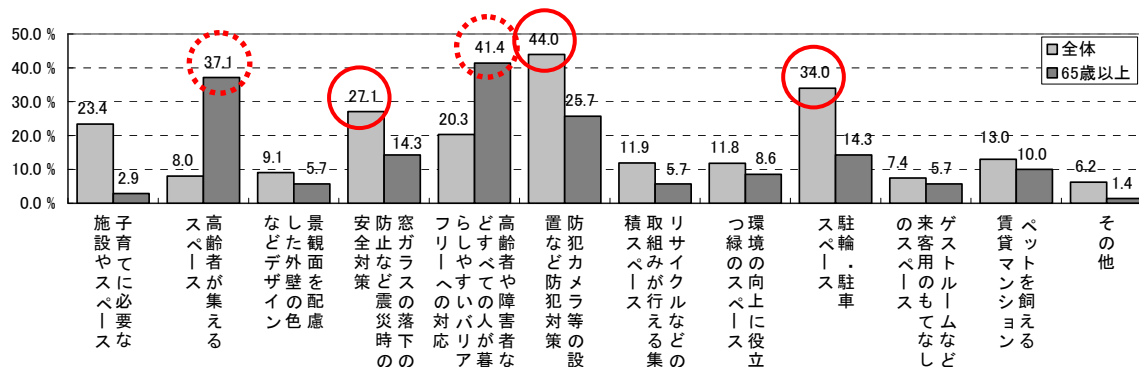
世帯構成別にみると、「夫婦のみの家族」「夫婦とその子供からなる家族」では「持ち家(一戸建て)」が最も多くなっている。

### 問 21③：移転先の条件として重要な点

移転先の条件として重要な点として最も多いのは「通勤・通学などの交通利便」で 56.7%、次いで「適切な価格・家賃負担」49.9%、「間取り、設備のよいもの」49.6%となっている。

### 問 22：賃貸マンションに住み続ける上で今後必要とされる施設、設備

今後必要とされる施設、設備として最も多いのは「防犯カメラ等の設置など防犯対策」で 44.0%、次いで「駐輪・駐車スペース」34.0%、「窓ガラスの落下の防止など震災時の安全対策」27.1%となっている。一方、65 歳以上の高齢者世帯で最も多いのは「バリアフリー化への対応」で 41.4%、次いで「高齢者が集えるスペース」37.1%となっている。





<問 23～問 25>

高齢期の居住意向	「別の住まいに住み替えたい」が 87.7%
高齢期の住まい	「持ち家(一戸建)」が 41.5%
住み替えを希望する場所	北区内が 25.9%、都内が 36.1%、都外が 30.6%

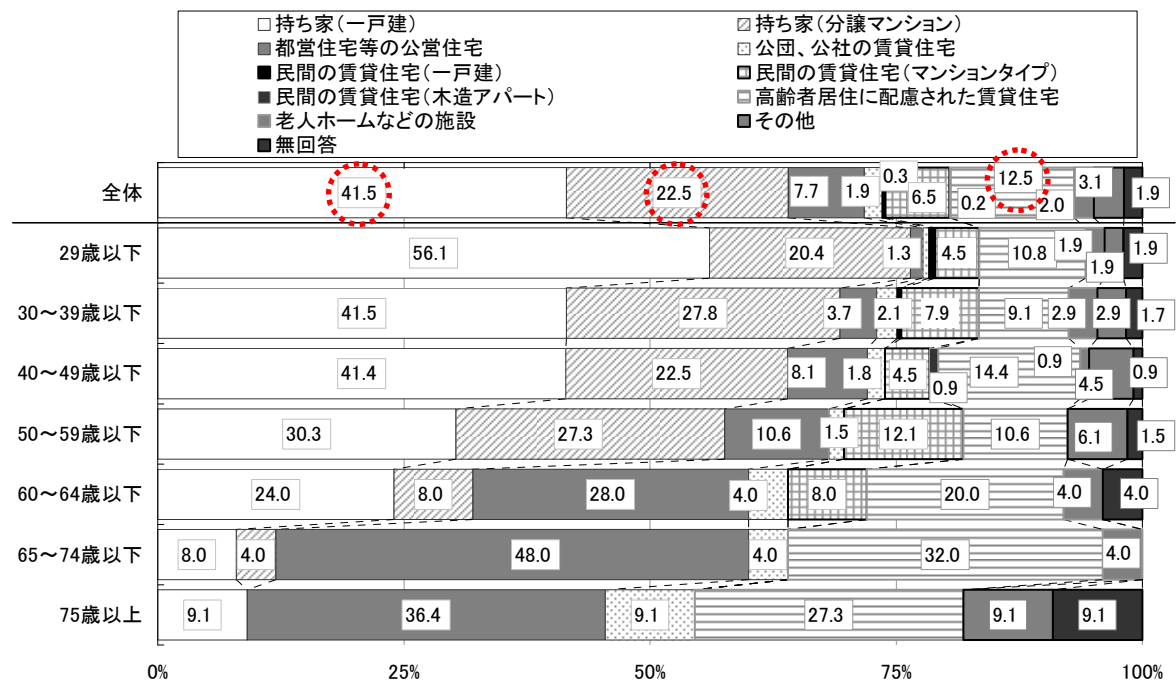
### 問 23①：高齢期になったときの居住意向

高齢期になったときの居住意向は「別の住まいに住み替えたい」が 87.7%となっている。世帯主年齢別にみると、49 歳以下では「別の住まいに住み続けたい」が 9 割以上となっている。

### 問 23②：高齢期になったときの住まい

高齢期になったときの住まいとして考えられているものとして最も多いのは「持ち家(一戸建)」で 41.5%、次いで「持ち家(分譲マンション)」22.5%、「高齢者居住に配慮された賃貸住宅」12.5%となっている。

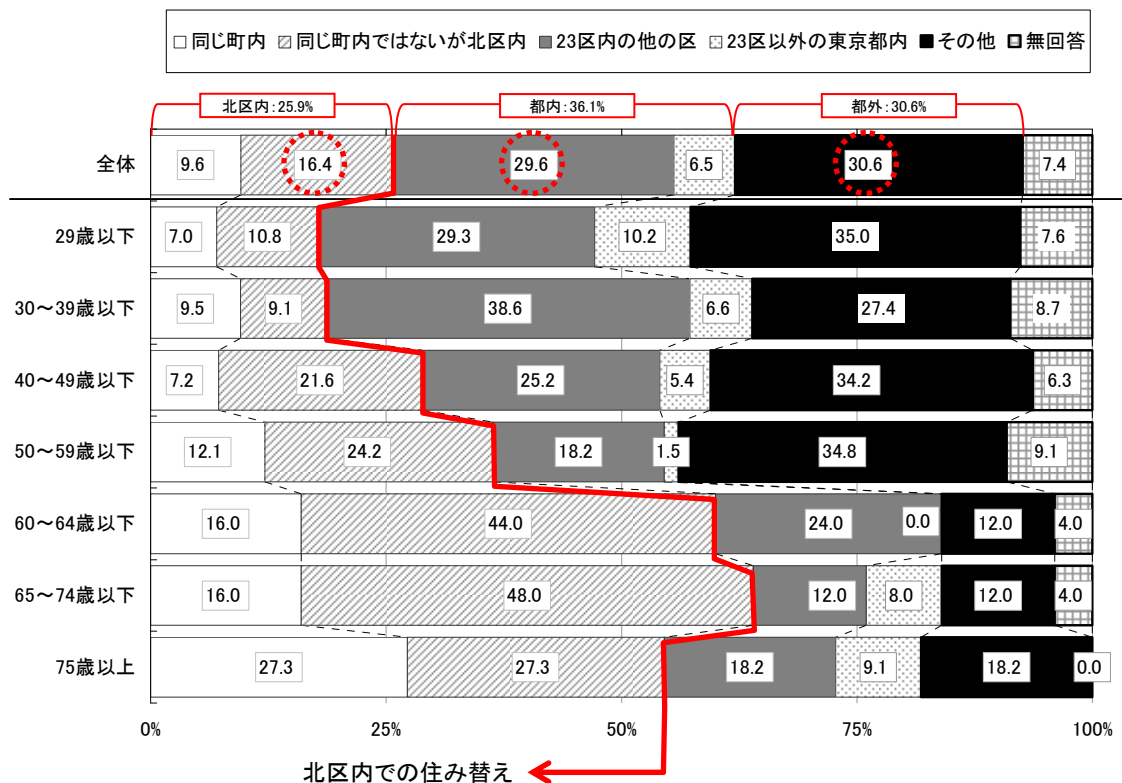
世帯主年齢別にみると、60 歳以上では「都営住宅等の公的住宅」が最も多くなっており、「高齢者居住に配慮された賃貸住宅」も多くなっている。



	合計	持ち家(一戸建)	持ち家(分譲マンション)	都営住宅等の公営住宅	公団、公社の賃貸住宅	民間の賃貸住宅(一戸建)	民間の賃貸住宅(マンションタイプ)	民間の賃貸住宅(木造アパート)	高齢者居住に配慮された賃貸住宅	老人ホームなどの施設	その他	無回答
全体	648	269 41.5%	146 22.5%	50 7.7%	12 1.9%	2 0.3%	42 6.5%	1 0.2%	81 12.5%	13 2.0%	20 3.1%	12 1.9%
29歳以下	157	88 56.1%	32 20.4%	2 1.3%	1 0.6%	1 0.6%	7 4.5%	0 0.0%	17 10.8%	3 1.9%	3 1.9%	3 1.9%
30～39歳以下	241	100 41.5%	67 27.8%	9 3.7%	5 2.1%	1 0.4%	19 7.9%	0 0.0%	22 9.1%	7 2.9%	7 2.9%	4 1.7%
40～49歳以下	111	46 41.4%	25 22.5%	9 8.1%	2 1.8%	0 0.0%	5 4.5%	1 0.9%	16 14.4%	1 0.9%	5 4.5%	1 0.9%
50～59歳以下	66	20 30.3%	18 27.3%	7 10.6%	1 1.5%	0 0.0%	8 12.1%	0 0.0%	10 10.6%	0 0.0%	6 6.1%	1 1.5%
60～64歳以下	25	6 24.0%	2 8.0%	7 28.0%	1 4.0%	0 0.0%	2 8.0%	0 0.0%	5 20.0%	1 4.0%	0 0.0%	1 4.0%
65～74歳以下	25	2 8.0%	1 4.0%	12 48.0%	1 4.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 32.0%	1 4.0%	0 0.0%	0 0.0%
75歳以上	11	1 9.1%	0 0.0%	4 36.4%	1 9.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 27.3%	0 0.0%	1 9.1%	1 9.1%
無回答	12	6 50.0%	1 8.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 8.3%	0 0.0%	3 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 8.3%

### 問 23③：住み替えを希望する場所

住み替えを希望する場所で最も多いのは「その他」（都外）で30.6%、次いで「23区内の他の区」29.6%、「同じ町内ではないが北区内」16.4%となっている。北区内での住み替えは25.9%、都内での住み替えは36.1%となっている。



（「その他」の内訳）

埼玉県	15	千葉県	3	京都府	1
神奈川県	11	栃木県	3	徳島県	1
長野県	9	福岡県	3	山口県	1
大阪府	9	熊本県	3	石川県	1
静岡県	7	岐阜県	3	茨城県	1
北海道	6	宮城県	2	香川県	1
愛知県	5	青森県	2	岡山県	1
新潟県	5	愛媛県	2	三重県	1
海外	4	兵庫県	2	奈良県	1
群馬県	3	山梨県	2		
広島県	3	秋田県	1		
福島県	3	富山県	1		

#### 問 24：お子さんの住まい（65歳以上の方がのみが回答）

お子さんの住まいで最も多いのは「一緒に住んでいない」で55.7%、次いで「子どもはいない」15.7%、「一緒に住んでいる」12.9%となっている。

#### 問 25：お子さんの住んでいる場所

お子さんの住んでいる場所で最も多いのは「片道1時間未満の場所に住んでいる」で33.3%、次いで「片道15分未満の場所に住んでいる」17.9%、「徒歩5分程度の場所に住んでいる」15.4%となっており、片道15分未満の場所に住んでいるのは合わせて（「一緒に住んでいる」も含む）46.2%となっている。

#### 問 26：自由記入意見（現在のお住まいについて問題に思うこと、期待したいことなど）

自由記入欄には、以下のような意見があった。

<分類>	<件数>
・ 周辺環境についての意見	19件
・ 設備についての意見	16件
・ 更新料・家賃についての意見	11件
・ 近隣とのコミュニティについての意見	11件
・ 耐震・防災についての意見	7件
・ 建物内の騒音についての意見	7件
・ 間取りについての意見	6件
・ 居住者のマナーについての意見	6件
・ 住戸のバリアフリーについての意見	5件
・ 公的住宅についての意見	5件
・ 管理についての意見	5件
・ 制度・助成などについての意見	4件
・ その他、住まいや住環境についての意見	9件
・ その他の意見	7件

注：1人の回答者の方が複数の分類にまたがった意見を記入されている場合がある。



## 第3章

北区の賃貸マンションの特徴

## 第3章 北区の賃貸マンションの特徴

北区の賃貸マンションの特徴について、以下に整理する。

### (1) 入居者の居住状況

#### ① 小規模な住戸の間取りが中心であり、

**単身世帯や若年夫婦世帯などが多く居住している**

- ・ 住戸の間取りは「1 ルーム・1K」が最も多いことから（居住者アンケート結果）、単身世帯など世帯人員が少ない世帯を対象とした小規模な間取りの賃貸マンションが多く供給されていることがうかがえる。
- ・ 居住年数は「2 年未満」が最も多いことから、入居者の回転率が高いことがうかがえる（居住者アンケート結果）。
- ・ また、就職や転勤により引っ越した社会人の単身世帯や、結婚により同居し始めた若年夫婦世帯などが多く居住している（居住者アンケート結果）。

#### ② 今後も、高齢者世帯の賃貸マンション居住の増加が予想される

- ・ 平成 20 年では、民営の借家に住む高齢単身世帯は 4,020 世帯と、平成 10 年(3,130 世帯)に比べ約 1.3 倍となっており（住宅・土地統計調査）、高齢化の進行に伴い、今後も高齢単身世帯の増加が予想される。
- ・ また、賃貸マンションに居住している高齢者世帯の約 25%が、持ち家から賃貸マンションに転居している（居住者アンケート結果）。
- ・ 世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯は 1 割弱であるが、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が多くなっている。また、このうち 5 割以上が 10 年以上現在の住まいに住んでおり、今後も住み続けたいといった意向が高くなっている（居住者アンケート結果）。

#### ③ 入居者間のコミュニケーション不足が懸念され、

**地域との関わりが少ない状況にある**

- ・ 「近所づきあいはまったくない」が 51.0%となっており、入居者間のコミュニケーション不足が懸念される。また、65 歳以上の高齢者世帯において、「近所づきあいはまったくない」が約 25%となっている（居住者アンケート結果）。
- ・ 地域の自治会・町内会の加入については、「加入する予定はない」が 72.4%となっており（居住者アンケート結果）、地域との関わりがほとんどないことがうかがえる。

#### ④ 高経年のマンションで空家が多くなっており、

**築年数が浅い物件でも、空家が生じている**

- ・ 33.9%に「3 ヶ月以上の空き家がある」となっており、築 30 年以上では 50.0%が「3 ヶ月以上の空き家がある」となっていることから（家主アンケート結果）、高経年のマンションで空家が生じていることがうかがえる。

- ・ 一方、築 10 年未満の比較的新しい物件でも、空家が生じている(家主アンケート結果)。北区では年間約 1,900 戸の新築の貸家が供給されていることから、より築年数の新しい物件が好まれていることがうかがえる。

## (2) 維持・管理状況

### ① 建物の管理状況は良好である

- ・ 仲介や入居の審査等、入居にあたっての業務については不動産仲介管理業者に委託している。一方、「定期的に自ら見回り点検をしている」所有者も 35.0%と多いことから(家主アンケート結果)、所有する建物の維持・管理状況について、関心を持っていることがうかがえる。
- ・ 居住者の 76.5%が「管理状況は良い」と答えており(居住者アンケート結果)、建物の管理状況は良好であることがうかがえる。

### ② 一部の賃貸マンションについて、

#### 耐震診断や耐震改修等の実施が必要と考えられる

- ・ 耐震性の確認が必要とされる昭和 56 年以前の旧耐震基準のものは、13.8%となっており、そのうち 78.9%が「耐震診断を実施していない」となっている(家主アンケート結果)。また、耐震診断を実施してない理由として、「費用の不足(36.7%)」「知識の不足(11.7%)」「業者の選定が難しい(11.7%)」が挙げられていることから(家主アンケート結果)、耐震診断に係る費用の助成、耐震化に関する相談や情報提供等の充実が求められていることがうかがえる。

## (3) 経営状況

### ① 経営状況は比較的安定しているが、

#### 高経年のマンションで厳しい状況にある

- ・ 賃貸マンションの経営状況は、「ほぼ順調」「順調」をあわせて 58.1%あり、今後も「現状のまま経営を続けたい」が 77.9%と高くなっている(家主アンケート結果)。また、賃貸マンションの経営の縮小や廃業、売却の意向のある家主は 5%程度にとどまることから(家主アンケート結果)、安定した経営状況にある家主が多いことがうかがえる。
- ・ 一方、築 30 年以上の物件の家主のうち 43.4%が厳しい(「やや厳しい」「非常に厳しい」の合計)と答えており(家主アンケート結果)、高経年マンションにおいて、厳しい経営状況にある家主がいることがうかがえる。
- ・ また、経営が厳しい理由として「建物や設備を修繕するための費用がかかる」「退去後のリフォームに費用がかかる」がともに約 7 割弱となっており、いずれも築年数に関わらず高い割合になっている(家主アンケート結果)。さらに、「空き家の増加」が 52.4%と半数以上であることから(家主アンケート結果)、家賃収入の減少が様々な維持管理に関わる費用に影響しているものと考えられる。

## ② 築年数に関わらず、入居者獲得のための様々な取り組みが行われている

- ・ 築年数が浅い「築 10 年未満」の物件でも、「家賃の値下げ」や「礼金・更新料の値下げ」を「実施した」が 4 割強となっている。また、「間取りの変更や設備のリフォーム」については、築 20 年以上のもので「実施した」(約 4~5 割)が多く、築年数に関わらず様々な入居者獲得のための取り組みを行っている(家主アンケート結果)。
- ・ また、入居率を高めるため「高齢者や外国人を含めて入居対象を拡大」(10.4%)や「ペットの飼育など、入居条件の緩和」(6.0%)など、これまで入居制限が多かった内容についても、緩和がされている(家主アンケート結果)。

## ③ 家主の高齢化により、世代交代時期をむかえている

- ・ 個人経営の家主が 80.5%で、その 47.4%が 70 歳以上となっている(家主アンケート結果)。
- ・ 今後 10 年間で家主の約 9 割が 60 歳以上になることから、多くの賃貸マンションにおいて、相続等による世代交代の時期をむかえることがうかがえる。

## ④ 賃貸マンションの入居者として、

### 若年世帯が主たるターゲットとして考えられている

- ・ 単身世帯や若年夫婦世帯を対象とした賃貸マンションが多く供給されており(家主アンケート結果)、今後も「単身社会人」や「学生」、「若年夫婦のみ世帯」が中心と考えられている。

## ⑤ 情報提供の充実が求められている

- ・ 北区では、これまでも住まいに関わる様々な情報提供を行っているが、家主の約 65%が北区からの賃貸マンションに関わる情報提供を希望しており(家主アンケート結果)、何らかの方法で家主への情報提供が求められている。



## 第4章

賃貸マンション支援の方向性

## 第4章 賃貸マンション支援の方向性

北区の賃貸マンションの特徴を踏まえ、賃貸マンション支援の方向性について以下に整理する。

### (1) 賃貸マンションの耐震化促進

- ・ 家主アンケートより、耐震性の確認が必要とされる昭和 56 年以前の旧耐震基準のものは、全体の 13.8%となっており、そのうち、78.9%が「耐震診断を実施していない」となっている。これは、北区の賃貸マンションの 10.9%に相当し、既存の統計データ等より、北区内の賃貸マンションは約 5,000 件あることから、約 500 件の賃貸マンションで、耐震性の確認が必要と推定される。
- ・ そのため、分譲マンションを対象とした既存事業である「耐震アドバイザー派遣・簡易耐震診断派遣」などを賃貸マンションについても対象とするなど、耐震化に向けた支援策の検討が求められる。

### (2) 高齢者対応リフォーム等の促進

- ・ 平成 20 年住宅・土地統計調査によると、民営の借家に住む高齢単身世帯は 4,020 世帯と、平成 10 年 (3,130 世帯) に比べ約 1.3 倍となっており、高齢化の進行に伴い、今後も高齢単身世帯の増加が予想される。
- ・ また、居住者アンケートより、65 歳以上の高齢者は、賃貸マンションに住み続けるためには、バリアフリー化への対応 (41.4%) や高齢者が集えるスペースの設置 (37.1%) 等が必要であると挙げられている。
- ・ そのため、中小企業を対象とした「融資あっせん」の有効活用などにより、高齢者が賃貸マンションに住み続けられるような住宅設備面や居住継続のための対応が求められる。

### (3) 高齢者世帯や子育て世帯が賃貸住宅で住み続けられるための

#### 福祉施策等と連携した支援等の充実

- ・ 居住者アンケートより、高齢者世帯の約半数で「地域の自治会・町内会に加入する予定はない」と答えており、また 60 歳以上では「近所づきあいがまったくない」が約 25%となっていることから、今後はより地域での支え合いが求められる。
- ・ また、居住者アンケートより、賃貸マンションに居住している高齢者世帯の約 25% が、持ち家から賃貸マンションに転居しており、今後も賃貸の需用があることがわかる。

- ・ そのため、既存事業である「おたがいさまネットワーク<sup>※1</sup>」による、高齢者の見守り等の充実など、高齢者が賃貸住宅で住み続けられるための福祉施策等と連携した支援等の検討が求められる。
- ・ また、家主アンケートより、高齢者世帯や子育て世帯を対象とした賃貸住宅の建設や改良等に要する費用に対する助成や家賃の減額について、「活用してみたい」が約4割となっている。また、住み替えを検討している高齢者の約3割で、「高齢者居住に配慮した賃貸住宅」への住み替えを希望している。
- ・ そのため、「地域優良賃貸住宅」など的高齢者等が安心して暮らすことの出来る賃貸住宅の供給促進が求められる。

#### (4) ファミリー世帯や若年夫婦世帯が、

##### 区内で住み続けられるための支援等の充実

- ・ 居住者アンケートより、賃貸マンションには、単身世帯や若年夫婦世帯が多く居住しており、それら世帯の居住年数は「2年未満」が最も多いことから、短期間で住み替えを行っていることがうかがえる。
- ・ 区はこれまで様々な支援制度（下記参照）を実施してきており、今後もニーズに応じ既存の支援制度の充実や検討を実施していくことが重要である。

<様々な支援制度（平成23年度に北区で実施予定の制度）>

- 「ファミリー世帯住み替え家賃助成」：北区内の民間賃貸住宅に住んでいる、親と18歳未満の子ども2人以上で構成されるファミリー世帯が、良質な区内民間賃貸住宅に転居する場合の家賃差額について助成する制度。
- 「ファミリー世帯転居費用助成」：北区内の民間賃貸住宅に住んでいる親と18歳未満の子2人以上で構成されるファミリー世帯が、良質な北区内の民間賃貸住宅に転居する場合の転居費用（礼金及び仲介手数料）について助成する制度。
- 「三世帯世帯転居費用助成」：北区内の民間賃貸住宅に住んでいる親と子と孫の、三世帯で構成される世帯が、良質な北区内の民間賃貸住宅に転居する場合の転居費用（礼金及び仲介手数料）について助成する制度。
- 「障害者世帯等転居費用助成」：区内の民間賃貸住宅にお住まいで、自己の責任によらない立ち退きを受けて区内の民間賃貸住宅に転居した障害者世帯等の方に対して、礼金（権利金）及び仲介手数料の合算額を助成する制度。
- 「転宅資金貸付」：転居に必要な資金をお貸しする制度（一部、所得制限あり）。
- 「親元近居助成」：北区で親世帯と近居するための住宅を取得する子育て世帯に対し、取得時の登記費用の助成を行う制度。
- 「三世帯住宅建設助成」：三世帯が同居し高齢者に配慮した住宅を建設する場合、助成を行う制度。

<sup>※1</sup> おたがいさまネットワーク：地域包括支援センターを中心に、高齢者の方を地域で見守っていくネットワークのこと。一人暮らしの方や認知症の方など、高齢者の方が安心して暮らせるまちづくりを目指して、民生委員や協力員をはじめ、町会・自治会、認知症サポーター、地域のボランティア、協力団体・企業などが協力して高齢者への見守りと情報提供を行っている。

### **(5) 相談体制の充実、セミナー開催の検討**

- ・ 家主アンケートより、今後 10 年間（2020 年、平成 32 年）で家主の約 9 割が 60 歳以上になることから、相続等による家主の変更、また様々な事情による家主変更が想定される。
- ・ 区では「区民相談室（広報課）」において、不動産取引に関わる相談（宅地建物取引主任者）や設計・融資・敷地など建築全般に関わる相談（建築士）、登記相談及び債務整理、成年後見などの民事相談（司法書士）等を定期的に行っており、相談体制は既に整っている状況である。
- ・ 今後は、既存の相談体制を活用しながら、賃貸住宅の家主や借主を取り巻くトラブルなどへ対処すると同時に、賃貸住宅の家主、借主の立場で持つべき知識・認識を深めるためのテーマを持った相談会やセミナーの開催等の検討が考えられる。

### **(6) 情報提供の充実**

- ・ 区はこれまで様々な支援制度を実施してきており、その情報を家主や借主に対して適切な情報を発信していくことが重要である。
- ・ 家主アンケートでは、賃貸マンションを経営していく上で、「良質な賃貸住宅の形成方法」「空き家の有効活用の方法」などの方法があると良いと考える家主が多い。また 6 割以上の家主が、情報提供を希望していることから、今回のアンケート調査を活用した情報提供（パンフレットによる周知）や不動産事業者等の民間事業者の協力による情報提供などが考えられる。

### **(7) 賃貸住宅に関わる住宅・不動産関連事業者等との連携体制の強化**

- ・ 様々な主体による相談会に寄せられる相談内容について、情報を一元化し、問題を浮き彫りにするなど、賃貸住宅に関わる民間事業者等との情報共有や情報交換の場づくりが重要である。