

荒川区マンション実態調査報告書



令和5年3月

荒川区

目次

第1章 調査の概要	1
1 調査の背景と目的	1
2 調査の対象	1
3 調査の方法	1
4 調査の結果	1
5 アンケートの回答状況	2
第2章 荒川区のマンションの現状	3
1 マンション	3
2 分譲マンション	8
3 賃貸マンション	13
第3章 分譲マンション実態調査の集計結果	18
1 分譲マンションの概要	18
2 マンションの管理運営	35
3 マンションの管理規約	45
4 日常の管理業務	53
5 長期修繕計画及び大規模修繕の取組み	60
6 マンションの耐震化	67
7 建替えへの取組み	69
8 防犯・防災への取組み	71
9 居住者の住生活・コミュニティ	74
10 マンション管理の改善・向上	79
11 区への要望	81
第4章 賃貸マンション実態調査の集計結果	83
1 賃貸マンションの概要	84
2 マンションの管理状況	106
3 マンションの修繕計画等	113
4 居住者の住生活・地域とのコミュニティ	123
5 防犯・防災への取組み	128
6 荒川区が実施する支援策	131
7 賃貸マンションを良好な状態に保つ上での、経験、悩み、留意点	133
第5章 分譲マンションの現地調査結果	137
1 マンションの敷地及び管理の状況	138
2 マンションの物理的劣化の状況	152
第6章 調査結果の分析	154
1 分譲マンション	154
2 賃貸マンション	155
資料編	156
1 分譲マンションアンケート調査票	157
2 賃貸マンションアンケート調査票	181
3 現地調査票	196

第1章 調査の概要

1 調査の背景と目的

荒川区では1970年代からマンション（分譲、賃貸等）の供給が本格化し、現在は都市型の住まいとして定着している。この中には、築30年を超えるマンションも増加し、維持管理等に関する様々な問題が表面化しているものも見受けられる。また、水害をはじめとする様々な災害や新たな感染症等による新しい生活様式への対応等、社会状況の変化に伴う課題も見られる。

本区では、平成21年度（2009年度）にマンション実態調査を実施し、これまでマンションの適正管理に向けた施策を実施してきたが、このたび、マンションの適正管理に向けた施策の基礎資料とすることを目的とし、本区内の分譲マンション・賃貸マンションについて改めて実態調査を行い、マンションが抱える課題の整理及び解決策の検討を行う。

2 調査の対象

本調査では、区内のマンション（民間の非木造の共同住宅）を対象とし、分譲マンションと賃貸マンションそれぞれの実態を把握する。

したがって、都、区、都市再生機構等が管理運営する公的共同住宅は調査対象外とした。

3 調査の方法

登記情報、本区が所有する分譲マンション・賃貸マンション情報、民間のマンションデータベース等を用い、調査対象とする分譲マンション、賃貸マンションを抽出し、抽出したマンションについて、分譲マンションは管理組合に、賃貸マンションは所有者にアンケート票を送付した。分譲マンションについては、アンケート未配達及び未回収について現地調査を行い、アンケート票の再配布及び建物等の状況を把握した。

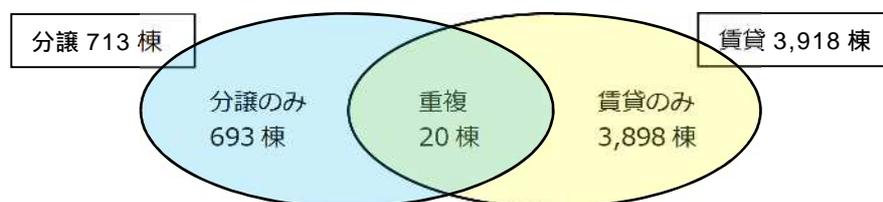
4 調査の結果

調査の結果、分譲マンションは、登記情報による所有関係の調査及び現地調査により、分譲マンションは713棟であった。また、賃貸マンションは3,918棟（同一物件で複数所有者が存するもの等があり、所有者ごとに件数をカウントすると3,949件）であった。

なお、分譲マンションで一部を賃貸に供している物件が20棟あり、これらは分譲・賃貸の両方に含まれていることから、区内マンションの総数は4,611棟となる。

分譲マンションと賃貸マンションとの関係

区内マンション数：分譲 713 棟 + 賃貸 3,918 棟 - 重複 20 棟 = 4,611 棟



重複：分譲マンションで一部を賃貸に供している物件

賃貸マンションの棟数と件数との関係

賃貸マンションの棟数は 3,918 棟であるが、同一物件で複数所有者が存するもの等があり、アンケート調査では複数所有者等にアンケート票を配布した結果、アンケート配布数は棟数より多い 3,949 件となった。なお、分譲マンションのアンケート配布数は棟数と同じ 713 件である。

5 アンケートの回答状況

アンケート調査の回答率（有効配布数に対する有効回答数の割合）は下記のとおりである。

分譲マンション

配布数：713 件
有効配布数：630 件（配布不可 83 件を除く）
有効回答数：247 件
回答率：39.2%

賃貸マンション

配布数：3,949 件
有効配布数：3,720 件（配布不可 229 件を除く）
有効回答数：829 件
回答率：22.3%

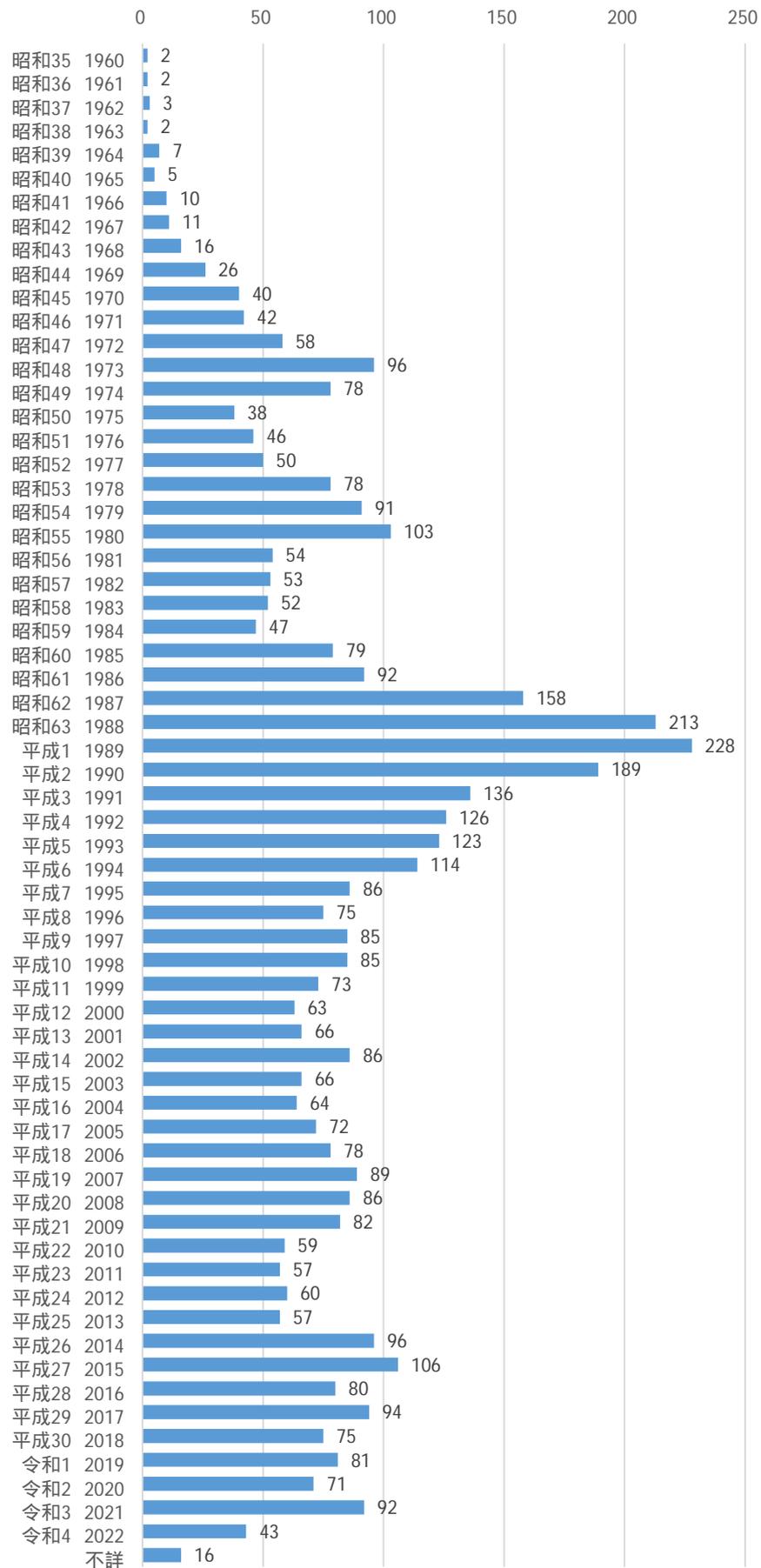
第2章 荒川区のマンションの現状

1 マンション

(1) 建築年次別棟数

荒川区のマンションは、昭和終わりから平成初めにかけて建築のピークを迎え、ピーク時には年100棟を超える供給がされていた。

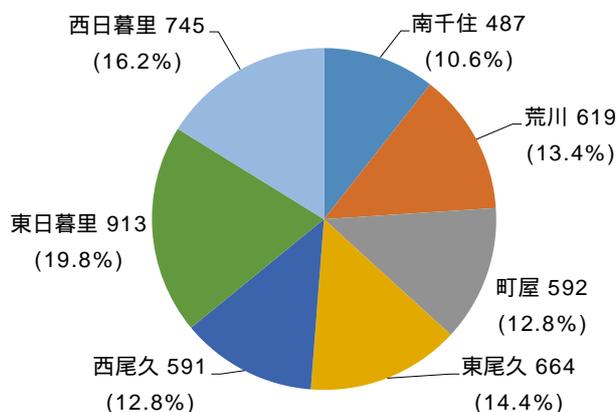
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合	累積割合
昭和35 1960	0	0	0	1	0	1	0	2	0.0%	0.0%
昭和36 1961	0	0	1	0	0	1	0	2	0.0%	0.0%
昭和37 1962	0	1	0	0	0	1	1	3	0.1%	0.1%
昭和38 1963	0	0	0	0	0	2	0	2	0.0%	0.0%
昭和39 1964	0	0	1	2	1	3	0	7	0.2%	0.2%
昭和40 1965	0	1	0	2	0	1	1	5	0.1%	0.1%
昭和41 1966	2	2	0	2	1	3	0	10	0.2%	0.2%
昭和42 1967	1	2	0	1	0	5	2	11	0.2%	0.2%
昭和43 1968	1	2	2	3	2	5	1	16	0.3%	0.6%
昭和44 1969	2	5	1	3	0	7	8	26	0.6%	1.1%
昭和45 1970	5	3	2	5	4	13	8	40	0.9%	2.0%
昭和46 1971	3	0	9	2	5	10	13	42	0.9%	2.9%
昭和47 1972	3	6	3	7	2	17	20	58	1.3%	4.2%
昭和48 1973	10	4	8	14	12	20	28	96	2.1%	6.3%
昭和49 1974	5	7	3	8	5	13	37	78	1.7%	8.0%
昭和50 1975	2	5	4	9	5	9	4	38	0.8%	8.8%
昭和51 1976	3	9	9	2	4	10	9	46	1.0%	9.8%
昭和52 1977	5	6	6	5	5	13	10	50	1.1%	10.9%
昭和53 1978	11	9	9	12	8	10	19	78	1.7%	12.6%
昭和54 1979	11	13	11	13	9	18	16	91	2.0%	14.5%
昭和55 1980	8	11	11	18	16	25	14	103	2.2%	16.8%
昭和56 1981	3	8	5	7	8	15	8	54	1.2%	17.9%
昭和57 1982	5	6	3	10	5	15	9	53	1.1%	19.1%
昭和58 1983	6	5	6	6	3	15	11	52	1.1%	20.2%
昭和59 1984	3	7	9	6	7	7	8	47	1.0%	21.2%
昭和60 1985	8	17	13	8	9	13	11	79	1.7%	22.9%
昭和61 1986	6	8	11	17	14	21	15	92	2.0%	24.9%
昭和62 1987	13	21	20	24	30	31	19	158	3.4%	28.4%
昭和63 1988	15	24	35	27	33	39	40	213	4.6%	33.0%
平成1 1989	20	26	30	37	35	53	27	228	4.9%	37.9%
平成2 1990	15	20	36	29	39	23	27	189	4.1%	42.0%
平成3 1991	15	16	20	29	20	21	15	136	2.9%	45.0%
平成4 1992	19	19	21	12	28	15	12	126	2.7%	47.7%
平成5 1993	14	20	16	18	18	23	14	123	2.7%	50.4%
平成6 1994	7	17	29	10	17	17	17	114	2.5%	52.9%
平成7 1995	7	9	8	16	14	14	18	86	1.9%	54.7%
平成8 1996	4	13	13	11	7	16	11	75	1.6%	56.3%
平成9 1997	12	13	7	19	8	14	12	85	1.8%	58.2%
平成10 1998	8	13	11	11	12	17	13	85	1.8%	60.0%
平成11 1999	6	11	12	13	9	16	6	73	1.6%	61.6%
平成12 2000	4	6	11	12	8	13	9	63	1.4%	63.0%
平成13 2001	5	9	9	10	15	8	10	66	1.4%	64.4%
平成14 2002	11	12	9	18	13	11	12	86	1.9%	66.3%
平成15 2003	5	11	11	8	6	15	10	66	1.4%	67.7%
平成16 2004	6	4	9	12	8	15	10	64	1.4%	69.1%
平成17 2005	5	17	12	13	5	12	8	72	1.6%	70.7%
平成18 2006	8	15	8	12	12	10	13	78	1.7%	72.3%
平成19 2007	16	9	7	15	6	18	18	89	1.9%	74.3%
平成20 2008	11	16	12	12	6	11	18	86	1.9%	76.1%
平成21 2009	12	12	13	12	13	9	11	82	1.8%	77.9%
平成22 2010	8	9	6	10	6	11	9	59	1.3%	79.2%
平成23 2011	13	3	6	8	4	11	12	57	1.2%	80.4%
平成24 2012	12	13	4	7	2	11	11	60	1.3%	81.7%
平成25 2013	6	12	6	7	6	10	10	57	1.2%	83.0%
平成26 2014	14	14	13	10	10	25	10	96	2.1%	85.1%
平成27 2015	20	19	11	15	10	18	13	106	2.3%	87.4%
平成28 2016	9	8	8	10	12	19	14	80	1.7%	89.1%
平成29 2017	14	9	12	8	16	26	9	94	2.0%	91.1%
平成30 2018	9	12	10	8	7	16	13	75	1.6%	92.8%
令和1 2019	13	12	9	11	10	13	13	81	1.8%	94.5%
令和2 2020	8	9	6	8	11	21	8	71	1.5%	96.1%
令和3 2021	11	19	7	9	6	25	15	92	2.0%	98.0%
令和4 2022	7	8	5	8	2	9	4	43	0.9%	99.0%
不詳	2	2	3	2	2	4	1	16	0.3%	99.3%
合計	487	619	592	664	591	913	745	4,611	100.0%	



(2) 地域別棟数

地域別に棟数をみると、東日暮里が 913 棟 (19.8%) と最も多く、次いで西日暮里が 745 棟 (16.2%) となっている。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)
合計(棟)	487	619	592	664	591	913	745	4,611
割合	10.6%	13.4%	12.8%	14.4%	12.8%	19.8%	16.2%	100.0%

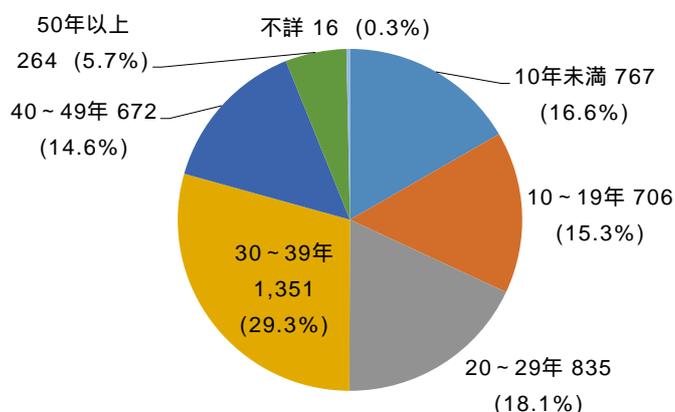


(3) 建築経年別棟数

建物の建築経年別では、築後 30～39 年が 1,351 棟 (29.3%) と最も多く、次いで築後 20～29 年が 835 棟 (18.1%) となっている。

昭和 56 年以前の旧耐震基準による建物の可能性がある築後 40 年以上 (昭和 58 年以前) の建物は 936 棟 (20.3%) であり、地域別では、東日暮里・西日暮里で多い。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合	累積割合
10年未満	109	116	86	90	86	178	102	767	16.6%	16.6%
10～19年	96	109	81	108	69	120	123	706	15.3%	31.9%
20～29年	73	121	129	135	118	145	114	835	18.1%	50.1%
30～39年	122	167	202	201	224	243	192	1,351	29.3%	79.4%
40～49年	63	80	70	95	73	147	144	672	14.6%	93.9%
50年以上	22	24	21	33	19	76	69	264	5.7%	99.7%
不詳	2	2	3	2	2	4	1	16	0.3%	100.0%
合計	487	619	592	664	591	913	745	4,611	100.0%	



経年は「令和 5 年 1 月 1 日現在」で求めている。なお、年未満の端数について「6 カ月以下は切り捨て・7 カ月以上は切り上げ」とした(経年の求め方は、以下において同様である。)

(4) 延床面積別棟数

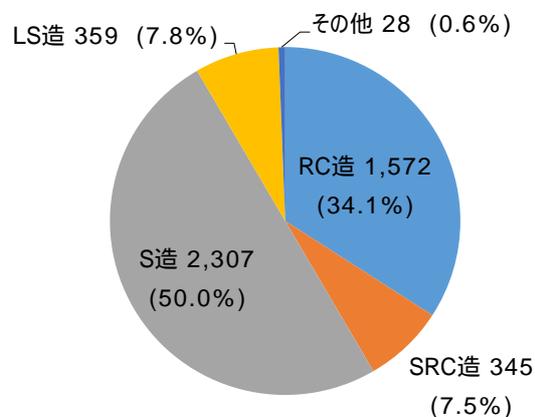
建物の延床面積別では、500㎡未満が2,949棟(64.0%)と最も多く、次いで500～999㎡が830棟(18.0%)となっており、東日暮里などで小・中規模の建物が多くみられる。一方、南千住・荒川では5,000㎡以上の大規模な建物も見られる。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
500㎡未満	272	389	406	473	420	515	474	2,949	64.0%
500～999㎡	84	113	96	97	88	208	144	830	18.0%
1,000～1,499㎡	30	36	28	28	27	81	47	277	6.0%
1,500～1,999㎡	19	21	19	23	19	35	20	156	3.4%
2,000～2,499㎡	19	10	5	11	11	27	15	98	2.1%
2,500～2,999㎡	8	9	11	11	6	15	13	73	1.6%
3,000～3,499㎡	7	8	6	3	5	9	6	44	1.0%
3,500～3,999㎡	5	7	3	3	4	2	5	29	0.6%
4,000～4,499㎡	6	4	3	7	1	8	6	35	0.8%
4,500～4,999㎡	2	2	2	3	2	2	6	19	0.4%
5,000～9,999㎡	16	11	9	5	3	8	5	57	1.2%
10,000～14,999㎡	7	5	4	0	3	0	1	20	0.4%
15,000～19,999㎡	1	2	0	0	1	1	1	6	0.1%
20,000～29,999㎡	3	1	0	0	1	1	0	6	0.1%
30,000㎡以上	8	1	0	0	0	1	2	12	0.3%
合計	487	619	592	664	591	913	745	4,611	100.0%

(5) 構造別棟数

建物の構造別では、S造(鉄骨造)が2,307棟(50.0%)と最も多く、次いでRC造(鉄筋コンクリート造)が1,572棟(34.1%)となっている。地域別では、町屋・東尾久・西尾久でS造が各地域の60%近くを占めている一方、東日暮里ではS造よりRC造が多くなっている。

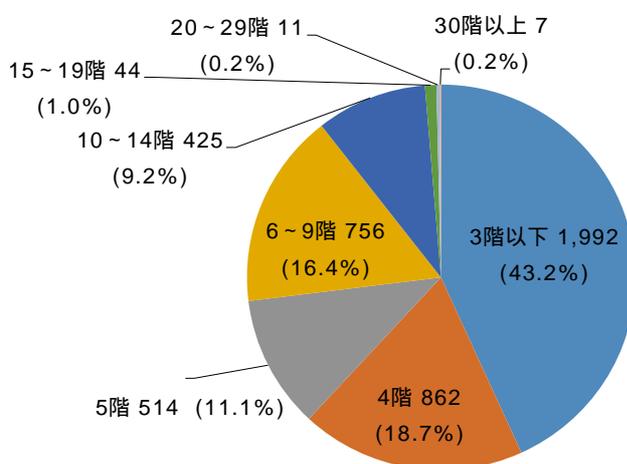
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
RC造	159	176	160	180	157	425	315	1,572	34.1%
SRC造	62	71	27	31	25	76	53	345	7.5%
S造	222	289	346	390	346	376	338	2,307	50.0%
LS造	44	79	55	59	60	28	34	359	7.8%
その他	0	4	4	4	3	8	5	28	0.6%
合計	487	619	592	664	591	913	745	4,611	100.0%



(6) 階層別棟数

階数別では、3階以下が1,992棟(43.2%)と最も多く、次いで4階が862棟(18.7%)となっている。10階以上の高層のマンションは、南千住・荒川・東日暮里・西日暮里で多くみられる。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
3階以下	209	312	330	380	309	215	237	1,992	43.2%
4階	66	115	92	124	101	186	178	862	18.7%
5階	49	37	48	45	62	157	116	514	11.1%
6～9階	73	77	78	60	85	256	127	756	16.4%
10～14階	68	66	39	49	29	92	82	425	9.2%
15～19階	12	9	5	6	5	4	3	44	1.0%
20～29階	7	2	0	0	0	2	0	11	0.2%
30階以上	3	1	0	0	0	1	2	7	0.2%
合計	487	619	592	664	591	913	745	4,611	100.0%



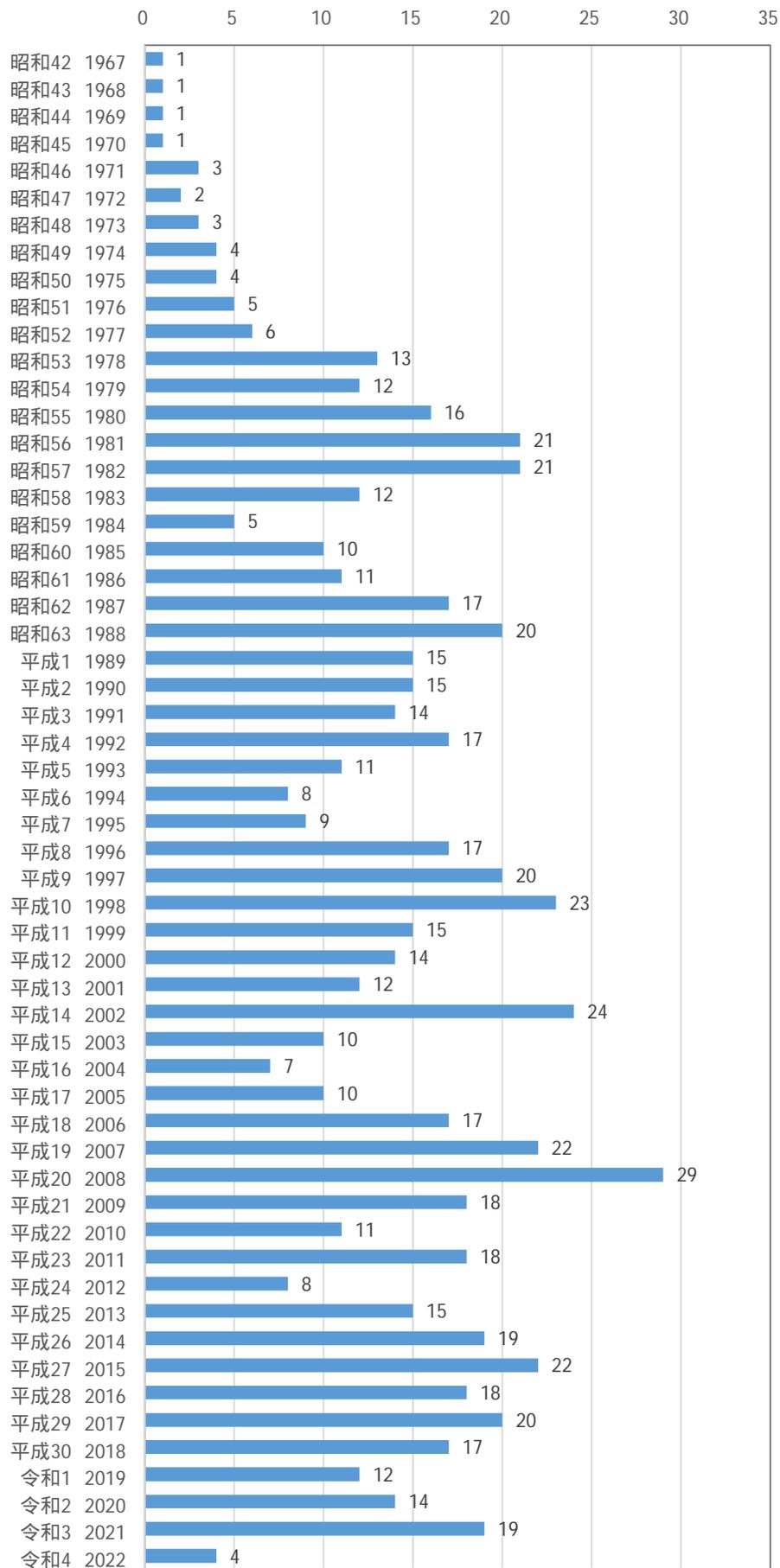
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
地下なし	468	585	577	654	576	870	697	4,427	96.0%
地下1階	19	31	15	9	15	43	46	178	3.9%
地下2階	0	3	0	1	0	0	2	6	0.1%
合計	487	619	592	664	591	913	745	4,611	100.0%

2 分譲マンション

(1) 建築年次別棟数

荒川区の分譲マンションは、昭和 50 年代から建設が盛んになり、その後、毎年 10 棟から 20 棟前後の分譲マンションが供給されている。

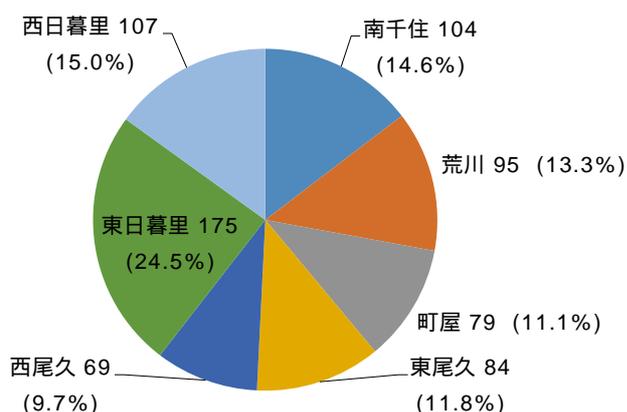
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(件)	割合	累積割合
昭和42 1967	0	0	0	0	0	1	0	1	0.1%	0.1%
昭和43 1968	0	0	1	0	0	0	0	1	0.1%	0.3%
昭和44 1969	0	0	0	0	0	1	0	1	0.1%	0.4%
昭和45 1970	0	0	0	0	0	0	1	1	0.1%	0.6%
昭和46 1971	0	0	1	0	1	1	0	3	0.4%	1.0%
昭和47 1972	0	0	0	2	0	0	0	2	0.3%	1.3%
昭和48 1973	0	0	0	1	1	1	0	3	0.4%	1.7%
昭和49 1974	1	1	0	1	0	0	1	4	0.6%	2.2%
昭和50 1975	0	1	0	2	0	0	1	4	0.6%	2.8%
昭和51 1976	0	1	1	1	1	1	0	5	0.7%	3.5%
昭和52 1977	1	0	1	2	0	1	1	6	0.8%	4.3%
昭和53 1978	4	3	2	0	1	1	2	13	1.8%	6.2%
昭和54 1979	1	4	1	1	1	2	2	12	1.7%	7.9%
昭和55 1980	2	3	2	3	2	2	2	16	2.2%	10.1%
昭和56 1981	1	4	1	2	5	4	4	21	2.9%	13.0%
昭和57 1982	1	2	1	2	2	7	6	21	2.9%	16.0%
昭和58 1983	0	1	1	1	1	7	1	12	1.7%	17.7%
昭和59 1984	0	0	2	0	1	2	0	5	0.7%	18.4%
昭和60 1985	0	4	1	2	1	2	0	10	1.4%	19.8%
昭和61 1986	1	1	1	1	1	5	1	11	1.5%	21.3%
昭和62 1987	3	4	2	3	2	2	1	17	2.4%	23.7%
昭和63 1988	0	6	2	2	2	4	4	20	2.8%	26.5%
平成1 1989	2	1	1	2	3	5	1	15	2.1%	28.6%
平成2 1990	2	2	2	2	1	4	2	15	2.1%	30.7%
平成3 1991	4	1	3	2	1	1	2	14	2.0%	32.7%
平成4 1992	9	2	1	1	0	3	1	17	2.4%	35.1%
平成5 1993	1	2	2	2	0	2	2	11	1.5%	36.6%
平成6 1994	2	2	2	1	1	0	0	8	1.1%	37.7%
平成7 1995	1	2	1	1	1	3	0	9	1.3%	39.0%
平成8 1996	2	4	2	2	2	5	0	17	2.4%	41.4%
平成9 1997	7	5	3	0	1	3	1	20	2.8%	44.2%
平成10 1998	3	5	3	2	3	4	3	23	3.2%	47.4%
平成11 1999	2	4	3	2	3	0	1	15	2.1%	49.5%
平成12 2000	1	2	1	1	5	2	2	14	2.0%	51.5%
平成13 2001	2	2	4	1	1	2	0	12	1.7%	53.2%
平成14 2002	4	5	0	3	3	5	4	24	3.4%	56.5%
平成15 2003	1	0	1	2	0	3	3	10	1.4%	57.9%
平成16 2004	0	0	2	1	0	4	0	7	1.0%	58.9%
平成17 2005	2	1	2	2	0	2	1	10	1.4%	60.3%
平成18 2006	5	3	1	1	2	2	3	17	2.4%	62.7%
平成19 2007	6	3	0	2	2	5	4	22	3.1%	65.8%
平成20 2008	5	2	2	1	2	8	9	29	4.1%	69.8%
平成21 2009	3	0	4	1	4	1	5	18	2.5%	72.4%
平成22 2010	2	0	0	1	2	6	0	11	1.5%	73.9%
平成23 2011	3	0	1	2	0	5	7	18	2.5%	76.4%
平成24 2012	1	0	0	0	0	3	4	8	1.1%	77.6%
平成25 2013	1	1	2	3	1	5	2	15	2.1%	79.7%
平成26 2014	3	1	2	3	0	7	3	19	2.7%	82.3%
平成27 2015	4	4	3	3	0	6	2	22	3.1%	85.4%
平成28 2016	1	0	3	3	1	8	2	18	2.5%	87.9%
平成29 2017	2	1	2	3	0	8	4	20	2.8%	90.7%
平成30 2018	0	1	1	3	2	5	5	17	2.4%	93.1%
令和1 2019	3	1	2	0	1	2	3	12	1.7%	94.8%
令和2 2020	2	1	0	1	3	5	2	14	2.0%	96.8%
令和3 2021	2	2	2	4	1	8	0	19	2.7%	99.4%
令和4 2022	1	0	1	0	1	0	1	4	0.6%	100.0%
合計	104	95	79	84	69	175	107	713	100.0%	



(2) 地域別棟数

地域別に棟数をみると、東日暮里が 175 棟 (24.5%) と最も多く、次いで西日暮里が 107 棟 (15.0%) となっている。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(件)
合計(件)	104	95	79	84	69	175	107	713
割合	14.6%	13.3%	11.1%	11.8%	9.7%	24.5%	15.0%	100.0%

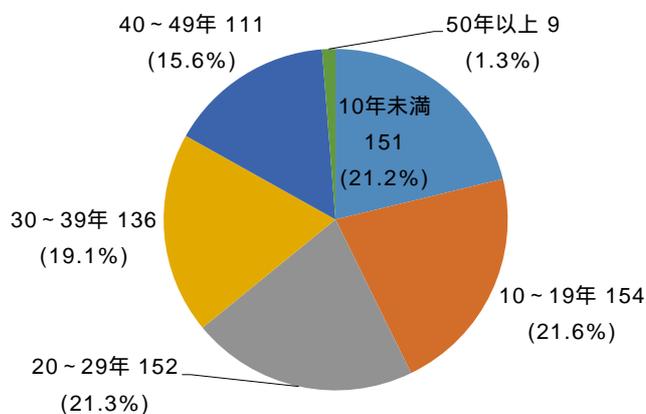


(3) 建築経年別棟数

建物の建築経年別では、築後 10～19 年が 154 棟 (21.6%) と最も多く、次いで築後 20～29 年が 152 棟 (21.3%)、10 年未満が 151 棟 (21.2%) となっている。

昭和 56 年以前の旧耐震基準による建物の可能性がある築後 40 年以上 (昭和 58 年以前) の建物は 120 棟 (16.8%) であり、地域別では、荒川・東日暮里・西日暮里で多い。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(件)	割合	累積割合
10年未満	18	11	18	21	9	51	23	151	21.2%	21.2%
10～19年	28	10	12	14	13	40	37	154	21.6%	42.8%
20～29年	26	32	22	15	20	26	11	152	21.3%	64.1%
30～39年	21	22	16	16	13	34	14	136	19.1%	83.2%
40～49年	11	20	9	16	13	21	21	111	15.6%	98.7%
50年以上	0	0	2	2	1	3	1	9	1.3%	100.0%
合計	104	95	79	84	69	175	107	713	100.0%	



(4) 延床面積別棟数

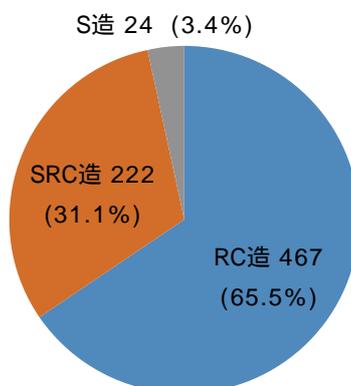
延面積別では、500～999 m²が 121 棟 (17.0%) と最も多く、続いて 1,000～1,499 m²が 107 棟 (15.0%) となっている。一方、南千住・荒川では 5,000 m²以上の大規模な建物もみられる。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(件)	割合
500m ² 未満	0	7	9	11	3	10	6	46	6.5%
500～999m ²	8	13	10	13	14	41	22	121	17.0%
1,000～1,499m ²	12	11	8	13	11	32	20	107	15.0%
1,500～1,999m ²	12	13	13	13	10	26	12	99	13.9%
2,000～2,499m ²	14	9	5	8	7	25	10	78	10.9%
2,500～2,999m ²	8	7	11	8	4	12	8	58	8.1%
3,000～3,499m ²	6	7	5	3	5	8	5	39	5.5%
3,500～3,999m ²	4	6	1	3	4	2	4	24	3.4%
4,000～4,499m ²	6	2	3	6	1	7	6	31	4.3%
4,500～4,999m ²	2	1	2	1	2	2	6	16	2.2%
5,000～9,999m ²	15	11	8	5	3	7	4	53	7.4%
10,000～14,999m ²	6	4	4	0	3	0	1	18	2.5%
15,000～19,999m ²	1	2	0	0	1	1	1	6	0.8%
20,000～29,999m ²	3	1	0	0	1	1	0	6	0.8%
30,000m ² 以上	7	1	0	0	0	1	2	11	1.5%
合計	104	95	79	84	69	175	107	713	100.0%

(5) 構造別棟数

構造別では、RC造(鉄筋コンクリート造)が 467 棟 (65.5%) と最も多く、次いでSRC造(鉄骨鉄筋コンクリート造)が 222 棟 (31.1%) となっている。地域別では、各地域ともRC造やSRC造がみられる一方、東尾久ではS造(鉄骨造)が他の地域よりやや多くなっている。

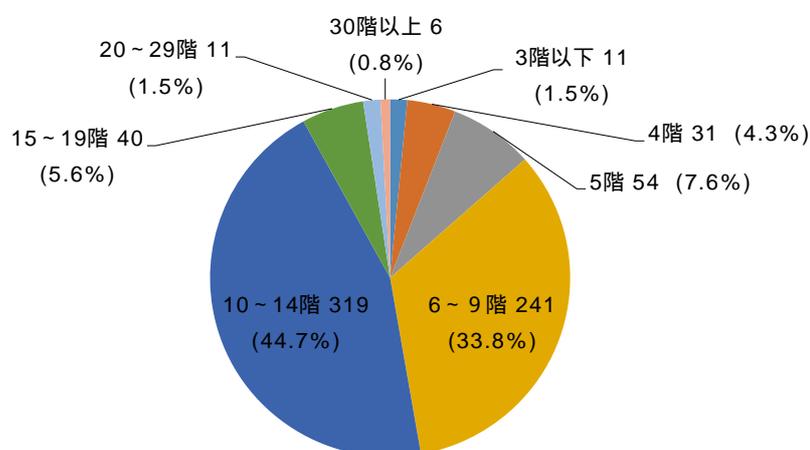
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(件)	割合
RC造	54	45	54	55	53	126	80	467	65.5%
SRC造	50	46	21	17	15	47	26	222	31.1%
S造	0	4	4	12	1	2	1	24	3.4%
合計	104	95	79	84	69	175	107	713	100.0%



(6) 階層別棟数

階数別では、10～14階が319棟(44.7%)と最も多く、次いで6～9階が241棟(33.8%)となっている。超高層建物が含まれる20階以上は、南千住で多くみられる。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(件)	割合
3階以下	2	4	1	4	0	0	0	11	1.5%
4階	1	7	6	10	1	3	3	31	4.3%
5階	5	4	9	7	5	12	12	54	7.6%
6～9階	25	25	26	22	34	78	31	241	33.8%
10～14階	51	45	32	35	24	76	56	319	44.7%
15～19階	11	7	5	6	5	3	3	40	5.6%
20～29階	7	2	0	0	0	2	0	11	1.5%
30階以上	2	1	0	0	0	1	2	6	0.8%
合計	104	95	79	84	69	175	107	713	100.0%



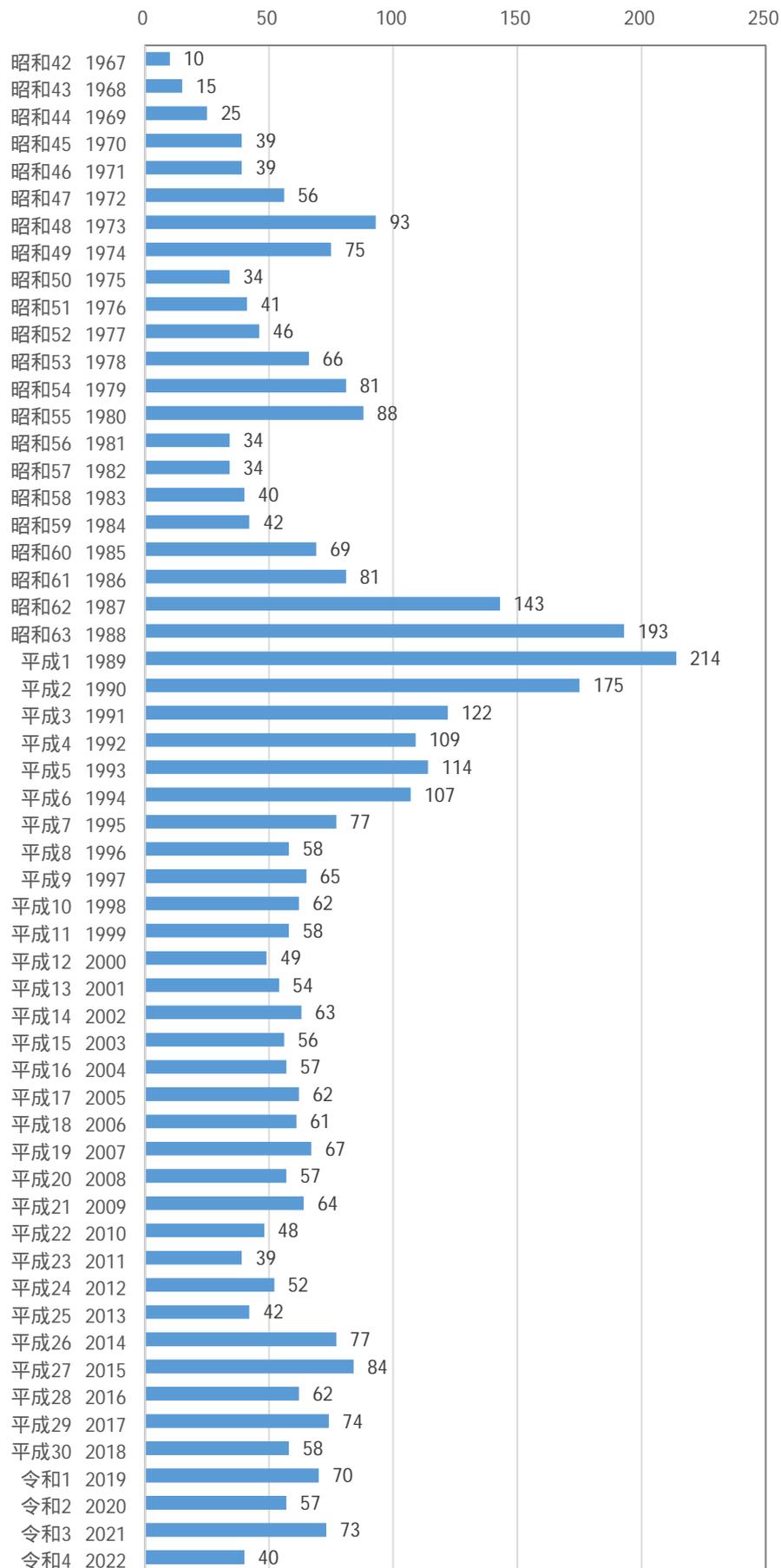
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(件)	割合
地下なし	90	75	76	81	66	155	88	631	88.5%
地下1階	14	18	3	3	3	20	17	78	10.9%
地下2階	0	2	0	0	0	0	2	4	0.6%
合計	104	95	79	84	69	175	107	713	100.0%

3 賃貸マンション

(1) 建築年次別棟数

荒川区の賃貸マンションは、昭和の終わりから平成の初めをピークとして、その後、毎年 60 棟前後の賃貸マンションが供給されている。

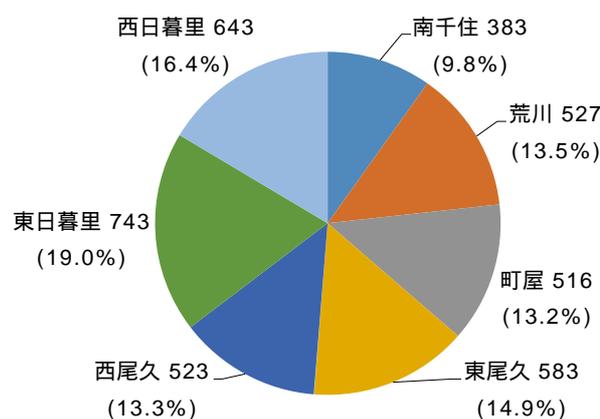
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合	累積割合
昭和35 1960	0	0	0	1	0	1	0	2	0.1%	0.1%
昭和36 1961	0	0	1	0	0	1	0	2	0.1%	0.1%
昭和37 1962	0	1	0	0	0	1	1	3	0.1%	0.1%
昭和38 1963	0	0	0	0	0	2	0	2	0.1%	0.1%
昭和39 1964	0	0	1	2	1	3	0	7	0.2%	0.2%
昭和40 1965	0	1	0	2	0	1	1	5	0.1%	0.1%
昭和41 1966	2	2	0	2	1	3	0	10	0.3%	0.3%
昭和42 1967	1	2	0	1	0	4	2	10	0.3%	0.3%
昭和43 1968	1	2	1	3	2	5	1	15	0.4%	0.6%
昭和44 1969	2	5	1	3	0	6	8	25	0.6%	1.3%
昭和45 1970	5	3	2	5	4	13	7	39	1.0%	2.3%
昭和46 1971	3	0	8	2	4	9	13	39	1.0%	3.3%
昭和47 1972	3	6	3	5	2	17	20	56	1.4%	4.7%
昭和48 1973	10	4	8	13	11	19	28	93	2.4%	7.1%
昭和49 1974	4	6	3	7	5	13	37	75	1.9%	9.0%
昭和50 1975	2	4	4	7	5	9	3	34	0.9%	9.9%
昭和51 1976	3	8	8	1	3	10	8	41	1.0%	10.9%
昭和52 1977	4	6	5	4	5	12	10	46	1.2%	12.1%
昭和53 1978	7	6	8	12	7	9	17	66	1.7%	13.8%
昭和54 1979	10	9	10	12	8	17	15	81	2.1%	15.8%
昭和55 1980	6	9	9	15	14	23	12	88	2.2%	18.1%
昭和56 1981	2	4	4	5	3	12	4	34	0.9%	18.9%
昭和57 1982	4	4	2	8	3	9	4	34	0.9%	19.8%
昭和58 1983	6	4	5	5	2	8	10	40	1.0%	20.8%
昭和59 1984	3	7	7	6	6	5	8	42	1.1%	21.9%
昭和60 1985	8	13	12	6	8	11	11	69	1.8%	23.7%
昭和61 1986	5	7	10	16	13	16	14	81	2.1%	25.7%
昭和62 1987	10	18	18	22	28	29	18	143	3.6%	29.4%
昭和63 1988	15	18	33	25	31	35	36	193	4.9%	34.3%
平成1 1989	18	25	29	35	33	48	26	214	5.5%	39.8%
平成2 1990	13	18	34	27	38	20	25	175	4.5%	44.2%
平成3 1991	11	15	17	27	19	20	13	122	3.1%	47.3%
平成4 1992	10	17	20	11	28	12	11	109	2.8%	50.1%
平成5 1993	13	18	15	16	18	22	12	114	2.9%	53.0%
平成6 1994	5	15	27	10	16	17	17	107	2.7%	55.8%
平成7 1995	6	7	7	15	13	11	18	77	2.0%	57.7%
平成8 1996	2	9	11	9	5	11	11	58	1.5%	59.2%
平成9 1997	5	8	4	19	7	11	11	65	1.7%	60.9%
平成10 1998	5	8	8	9	9	13	10	62	1.6%	62.5%
平成11 1999	4	7	9	11	6	16	5	58	1.5%	63.9%
平成12 2000	3	4	10	11	3	11	7	49	1.3%	65.2%
平成13 2001	3	7	5	9	14	6	10	54	1.4%	66.6%
平成14 2002	7	8	9	15	10	6	8	63	1.6%	68.2%
平成15 2003	4	11	10	6	6	12	7	56	1.4%	69.6%
平成16 2004	6	4	7	11	8	11	10	57	1.5%	71.1%
平成17 2005	3	16	10	11	5	10	7	62	1.6%	72.6%
平成18 2006	3	12	7	11	10	8	10	61	1.6%	74.2%
平成19 2007	10	6	7	13	4	13	14	67	1.7%	75.9%
平成20 2008	6	14	10	11	4	3	9	57	1.5%	77.4%
平成21 2009	9	12	9	11	9	8	6	64	1.6%	79.0%
平成22 2010	6	9	6	9	4	5	9	48	1.2%	80.2%
平成23 2011	10	3	5	6	4	6	5	39	1.0%	81.2%
平成24 2012	11	13	4	7	2	8	7	52	1.3%	82.5%
平成25 2013	5	11	4	4	5	5	8	42	1.1%	83.6%
平成26 2014	11	13	11	7	10	18	7	77	2.0%	85.6%
平成27 2015	16	15	8	12	10	12	11	84	2.1%	87.7%
平成28 2016	8	8	5	7	11	11	12	62	1.6%	89.3%
平成29 2017	12	8	10	5	16	18	5	74	1.9%	91.2%
平成30 2018	9	11	9	5	5	11	8	58	1.5%	92.7%
令和1 2019	10	11	7	11	9	11	11	70	1.8%	94.5%
令和2 2020	6	8	6	7	8	16	6	57	1.5%	95.9%
令和3 2021	9	17	5	5	5	17	15	73	1.9%	97.8%
令和4 2022	6	8	5	8	1	9	3	40	1.0%	98.8%
不詳	2	2	3	2	2	4	1	16	0.4%	99.2%
合計	383	527	516	583	523	743	643	3,918	100.0%	



(2) 地域別棟数

地域別に棟数をみると、東日暮里が743棟(19.0%)と最も多く、次いで西日暮里が643棟(16.4%)となっている。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)
合計(棟)	383	527	516	583	523	743	643	3,918
割合	9.8%	13.5%	13.2%	14.9%	13.3%	19.0%	16.4%	100.0%



(3) 建築経年別棟数

建物の建築経年別では、築後30～39年が1,220棟(31.1%)と最も多く、次いで築後20～29年が686棟(17.5%)となっている。

昭和56年以前の旧耐震基準による建物の可能性がある築後40年以上(昭和58年以前)の建物は826棟(21.1%)であり、地域別では、東日暮里・西日暮里で多い。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合	累積割合
10年未満	91	105	69	69	77	127	80	618	15.8%	15.8%
10～19年	68	99	69	94	56	80	86	552	14.1%	29.9%
20～29年	47	90	108	121	98	119	103	686	17.5%	47.4%
30～39年	101	146	186	186	212	211	178	1,220	31.1%	78.5%
40～49年	52	61	62	80	60	129	127	571	14.6%	93.1%
50年以上	22	24	19	31	18	73	68	255	6.5%	99.6%
不詳	2	2	3	2	2	4	1	16	0.4%	100.0%
合計	383	527	516	583	523	743	643	3,918	100.0%	

(4) 延床面積別棟数

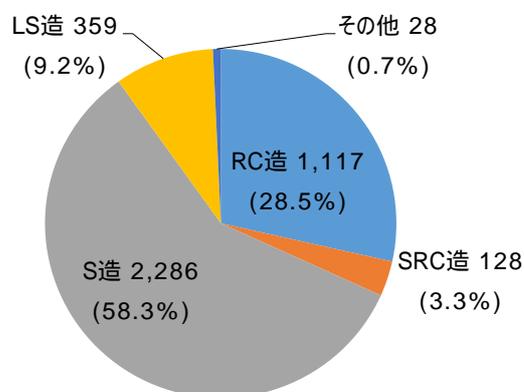
建物の延床面積別では、500㎡未満が2,908棟(74.2%)と最も多く、次いで500～999㎡が717棟(18.3%)となっている。一方、南千住・荒川では10,000㎡以上の建物もみられる。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
500㎡未満	272	382	398	463	418	506	469	2,908	74.2%
500～999㎡	76	102	87	85	74	170	123	717	18.3%
1,000～1,499㎡	18	25	21	16	16	49	27	172	4.4%
1,500～1,999㎡	7	9	6	10	9	9	9	59	1.5%
2,000～2,499㎡	5	1	0	3	4	2	6	21	0.5%
2,500～2,999㎡	0	2	0	3	2	3	6	16	0.4%
3,000～3,499㎡	1	1	1	0	0	2	1	6	0.2%
3,500～3,999㎡	1	1	2	0	0	0	1	5	0.1%
4,000～4,499㎡	0	2	0	1	0	1	0	4	0.1%
4,500～4,999㎡	0	1	0	2	0	0	0	3	0.1%
5,000～9,999㎡	1	0	1	0	0	1	1	4	0.1%
10,000～14,999㎡	1	1	0	0	0	0	0	2	0.1%
15,000～19,999㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
20,000～29,999㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
30,000㎡以上	1	0	0	0	0	0	0	1	0.0%
合計	383	527	516	583	523	743	643	3,918	100.0%

(5) 構造別棟数

建物の構造別では、S造(鉄骨造)が2,286棟(58.3%)と最も多く、次いでRC造(鉄筋コンクリート造)が1,117棟(28.5%)となっている。地域別では、町屋・東尾久・西尾久でS造が各地域の60%超を占めている一方、東日暮里ではRC造の占める割合が他の地域と比べて高くなっている。

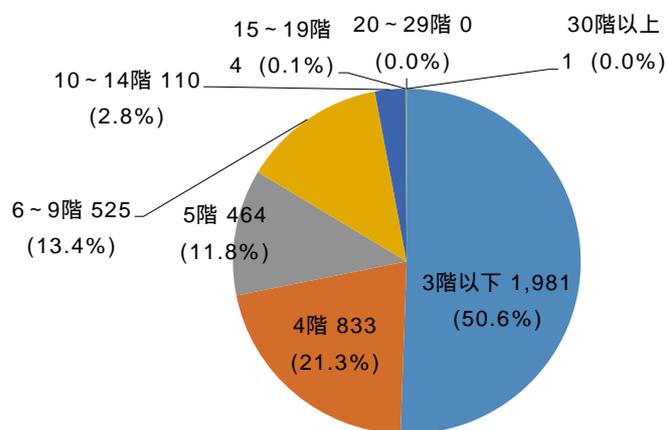
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
RC造	105	133	108	127	105	301	238	1,117	28.5%
SRC造	12	26	6	14	10	31	29	128	3.3%
S造	222	285	343	379	345	375	337	2,286	58.3%
LS造	44	79	55	59	60	28	34	359	9.2%
その他	0	4	4	4	3	8	5	28	0.7%
合計	383	527	516	583	523	743	643	3,918	100.0%



(6) 階層別棟数

階数別では、3階以下が1,981棟(50.6%)と最も多く、次いで4階が833棟(21.3%)となっている。地域別では、東尾久や町屋で3階以下のものがやや多く、10階以上の高層のマンションは、南千住・荒川・東日暮里・西日暮里に多くみられる。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
3階以下	207	308	329	376	309	215	237	1,981	50.6%
4階	65	108	87	115	100	183	175	833	21.3%
5階	44	33	40	38	58	147	104	464	11.8%
6～9階	48	55	52	40	51	179	100	525	13.4%
10～14階	17	21	8	14	5	18	27	110	2.8%
15～19階	1	2	0	0	0	1	0	4	0.1%
20～29階	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
30階以上	1	0	0	0	0	0	0	1	0.0%
合計	383	527	516	583	523	743	643	3,918	100.0%



	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
地下なし	378	512	504	576	511	719	614	3,814	97.3%
地下1階	5	14	12	6	12	24	29	102	2.6%
地下2階	0	1	0	1	0	0	0	2	0.1%
合計	383	527	516	583	523	743	643	3,918	100.0%

第3章 分譲マンション実態調査の集計結果

① 調査対象

荒川区内の分譲マンション：713件

② 調査期間

令和4年4月～令和4年9月

③ 調査方法

登記情報等を用い、調査対象とする分譲マンション751件を抽出した。調査票を管理組合理事長に郵送し、郵送又はweb回答により回収した。未配達及びアンケート未回収について現地調査を行い（詳細は「第5章 分譲マンションの現地調査結果」参照）アンケート票の再配布及び建物等の状況を把握した。なお、登記情報による所有関係の調査及び現地調査の結果、店舗・事務所が4件、34件が賃貸と推定され、分譲マンションは713件であった。

④ 回答結果

配布数：713件

有効配布数：630件（配布不可83件を除く）

有効回答数：247件

回答率：39.2%（有効配布数に対する有効回答数の割合）

1 分譲マンションの概要

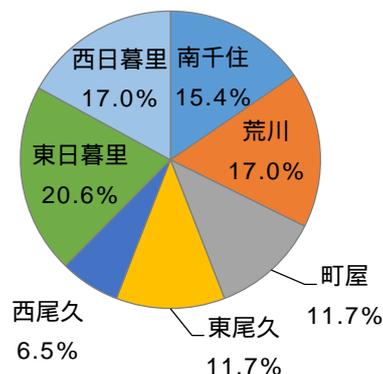
（1）概要

① 有効回答マンション（地区別）

有効回答マンション（地区別）は、東日暮里が51件（20.6%）と最も多く、次いで荒川・西日暮里が42件（17.0%）、南千住が38件（15.4%）と続いている。

有効回答マンション（地区別）（総数=247件）

項目	件数	割合
南千住	38件	15.4%
荒川	42件	17.0%
町屋	29件	11.7%
東尾久	29件	11.7%
西尾久	16件	6.5%
東日暮里	51件	20.6%
西日暮里	42件	17.0%
総数	247件	100.0%



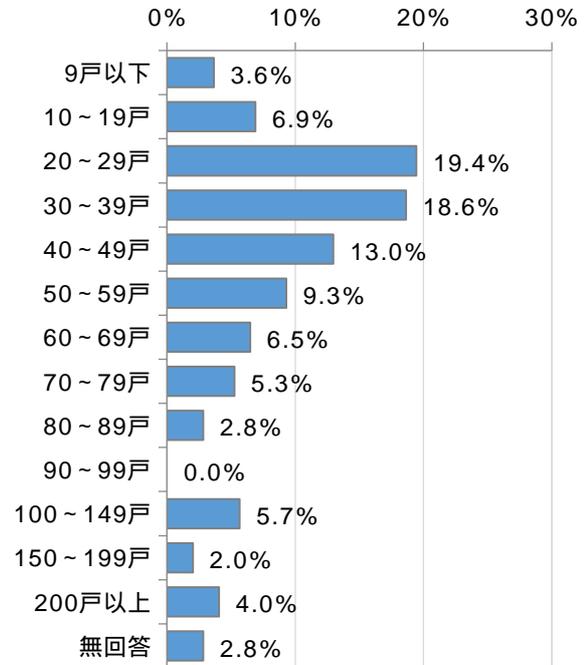
② 総戸数

総戸数は、20～29戸が48件(19.4%)と最も多く、次いで30～39戸が46件(18.6%)、40～49戸が32件(13.0%)と続いている。

「20～49戸」の中規模マンションが区内分譲マンション全体の51.0%を占めている。一方、200戸以上の大規模マンションは南千住・西尾久で見られる。規模は最小で4戸、最大で635戸であった。

総戸数(総数=247件)

項目	件数	割合
9戸以下	9件	3.6%
10～19戸	17件	6.9%
20～29戸	48件	19.4%
30～39戸	46件	18.6%
40～49戸	32件	13.0%
50～59戸	23件	9.3%
60～69戸	16件	6.5%
70～79戸	13件	5.3%
80～89戸	7件	2.8%
90～99戸	0件	0.0%
100～149戸	14件	5.7%
150～199戸	5件	2.0%
200戸以上	10件	4.0%
無回答	7件	2.8%
総数	247件	100.0%



<地区別> 総戸数(総数=247件)

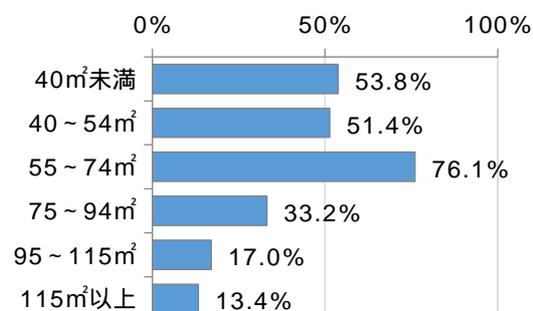
項目	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
9戸以下	2件	0件	2件	2件	0件	3件	0件	9件	3.6%
10～19戸	3件	0件	0件	2件	1件	5件	6件	17件	6.9%
20～29戸	4件	9件	9件	4件	1件	12件	9件	48件	19.4%
30～39戸	6件	6件	3件	4件	4件	15件	8件	46件	18.6%
40～49戸	5件	4件	1件	5件	1件	8件	8件	32件	13.0%
50～59戸	4件	7件	2件	4件	3件	3件	0件	23件	9.3%
60～69戸	3件	2件	1件	3件	1件	1件	5件	16件	6.5%
70～79戸	2件	4件	2件	2件	0件	1件	2件	13件	5.3%
80～89戸	2件	1件	1件	0件	0件	1件	2件	7件	2.8%
90～99戸	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0.0%
100～149戸	1件	7件	4件	1件	0件	0件	1件	14件	5.7%
150～199戸	0件	1件	3件	0件	1件	0件	0件	5件	2.0%
200戸以上	5件	1件	0件	0件	3件	0件	1件	10件	4.0%
無回答	1件	0件	1件	2件	1件	2件	0件	7件	2.8%
総数	38件	42件	29件	29件	16件	51件	42件	247件	100.0%

③ 主な部屋の面積（件数ベース）

主な部屋の面積（件数ベース）は、55～74㎡が188件（76.1%）と最も多く、次いで40㎡未満が133件（53.8%）、40～54㎡が127件（51.4%）と続いている。

主な部屋の面積（件数ベース）（総数=247件）

項目	件数	割合
40㎡未満	133件	53.8%
40～54㎡	127件	51.4%
55～74㎡	188件	76.1%
75～94㎡	82件	33.2%
95～115㎡	42件	17.0%
115㎡以上	33件	13.4%
総数	247件	100.0%

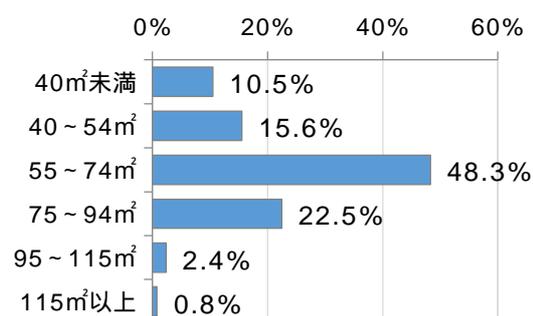


④ 主な部屋の面積（戸数ベース）

主な部屋の面積（戸数ベース）は、55～74㎡が6,840戸（48.3%）と最も多く、次いで75～94㎡が3,188件（22.5%）、40～54㎡が2,204戸（15.6%）と続いている。

主な部屋の面積（戸数ベース）（総数=14,169戸）

項目	戸数	割合
40㎡未満	1,488戸	10.5%
40～54㎡	2,204戸	15.6%
55～74㎡	6,840戸	48.3%
75～94㎡	3,188戸	22.5%
95～115㎡	337戸	2.4%
115㎡以上	112戸	0.8%
総数	14,169戸	100.0%



(2) 住戸の利用形態

① 区分所有者が自ら住んでいる住戸

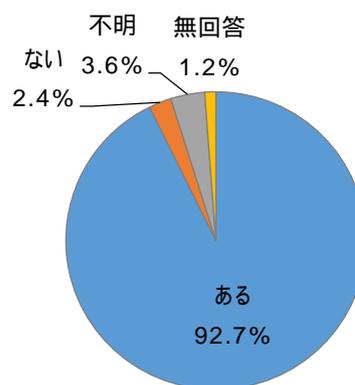
区分所有者が自ら住んでいる住戸は、あるが 229 件 (92.7%) と圧倒的に多い。

区分所有者が自ら住んでいる住戸が総戸数に占める割合は、90%以上が 70 件 (28.3%) と最も多く、70~89%が 68 件 (27.5%) と続いている。

半数以上の分譲マンションは、区分所有者が自ら住んでいる住戸が総戸数の 70%以上を占めている。一方、50%に満たない分譲マンションも約 1 割存在する。

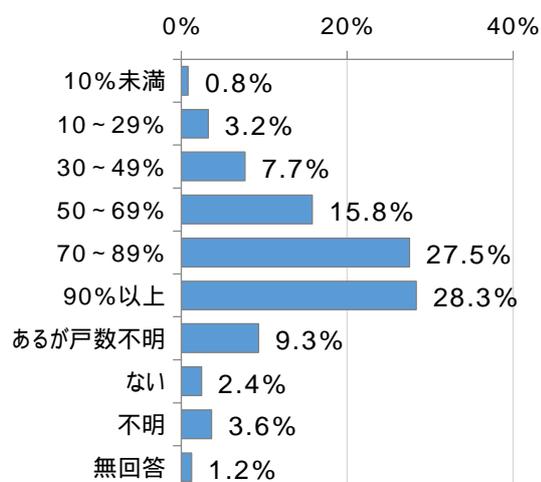
区分所有者が住んでいる住戸 (総数=247 件)

項目	件数	割合
ある	229件	92.7%
ない	6件	2.4%
不明	9件	3.6%
無回答	3件	1.2%
総数	247件	100.0%



区分所有者が住んでいる住戸の割合 (総数=247 件)

項目	件数	割合
10%未満	2件	0.8%
10~29%	8件	3.2%
30~49%	19件	7.7%
50~69%	39件	15.8%
70~89%	68件	27.5%
90%以上	70件	28.3%
あるが戸数不明	23件	9.3%
ない	6件	2.4%
不明	9件	3.6%
無回答	3件	1.2%
総数	247件	100.0%



② 賃貸されている住戸

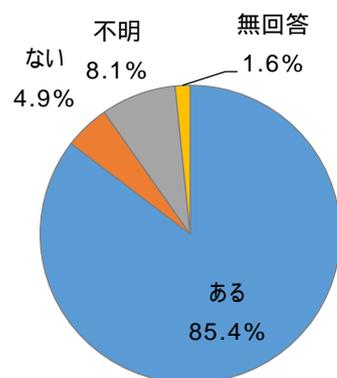
賃貸されている住戸は、あるが 211 件（85.4%）と最も多い。

賃貸されている住戸が総戸数に占める割合は、10%未満が 67 件（27.1%）と最も多く、次いで 10～29%が 66 件（26.7%）と続いている。

半数以上の分譲マンションは、賃貸化率が 30%未満となっている。一方、賃貸化率 50%以上の分譲マンションも約 1 割存在する。

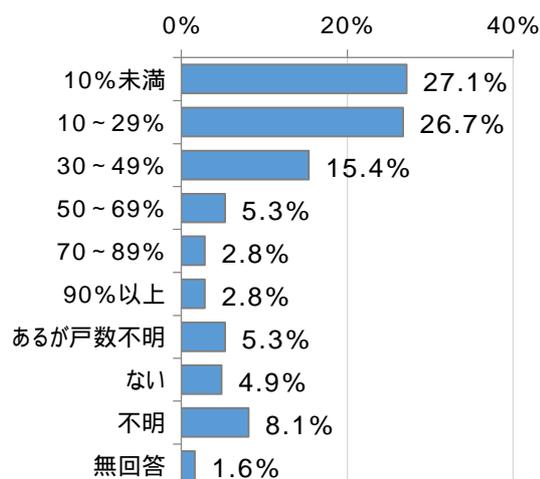
賃貸されている住戸（総数=247 件）

項目	件数	割合
ある	211件	85.4%
ない	12件	4.9%
不明	20件	8.1%
無回答	4件	1.6%
総数	247件	100.0%



賃貸されている住戸の割合（総数=247 件）

項目	件数	割合
10%未満	67件	27.1%
10～29%	66件	26.7%
30～49%	38件	15.4%
50～69%	13件	5.3%
70～89%	7件	2.8%
90%以上	7件	2.8%
あるが戸数不明	13件	5.3%
ない	12件	4.9%
不明	20件	8.1%
無回答	4件	1.6%
総数	247件	100.0%



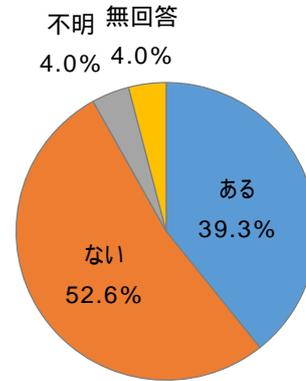
③ 事務所、店舗等に利用している住戸

事務所、店舗等に利用している住戸は、ないが130件(52.6%)と最も多く、次いであるが97件(39.3%)、不明が10件(4.0%)と続いている。

事務所、店舗等に利用している住戸があると回答した分譲マンションでは、総戸数に占める割合は、5%未満が43件(17.4%)、5~9%が20件(8.1%)と続いている。

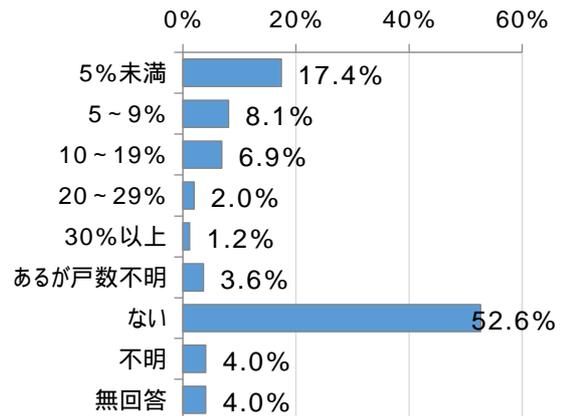
事務所、店舗等に利用している住戸
(総数=247件)

項目	件数	割合
ある	97件	39.3%
ない	130件	52.6%
不明	10件	4.0%
無回答	10件	4.0%
総数	247件	100.0%



事務所、店舗等に利用している住戸の割合 (総数=247件)

項目	件数	割合
5%未満	43件	17.4%
5~9%	20件	8.1%
10~19%	17件	6.9%
20~29%	5件	2.0%
30%以上	3件	1.2%
あるが戸数不明	9件	3.6%
ない	130件	52.6%
不明	10件	4.0%
無回答	10件	4.0%
総数	247件	100.0%



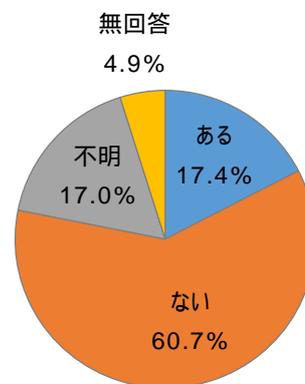
④ 3か月以上空き室になっている住戸

3か月以上空き室になっている住戸は、ないが150件(60.7%)と最も多い。

3か月以上空き室になっている住戸があると回答した分譲マンションでは、5%未満が26件(10.5%)となっている。

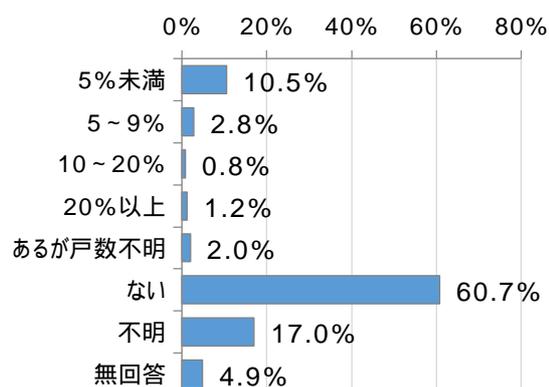
3か月以上空き室になっている住戸
(総数=247件)

項目	件数	割合
ある	43件	17.4%
ない	150件	60.7%
不明	42件	17.0%
無回答	12件	4.9%
総数	247件	100.0%



3か月以上空き室になっている住戸の割合(総数=247件)

項目	件数	割合
5%未満	26件	10.5%
5~9%	7件	2.8%
10~20%	2件	0.8%
20%以上	3件	1.2%
あるが戸数不明	5件	2.0%
ない	150件	60.7%
不明	42件	17.0%
無回答	12件	4.9%
総数	247件	100.0%

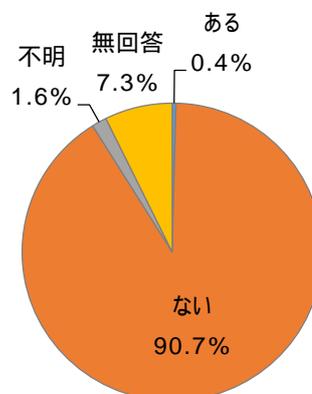


⑤ 所有者不明になっている住戸

所有者不明になっている住戸がある分譲マンションは、1件(0.4%)となっている。

所有者不明になっている住戸(総数=247件)

項目	件数	割合
ある	1件	0.4%
ない	224件	90.7%
不明	4件	1.6%
無回答	18件	7.3%
総数	247件	100.0%



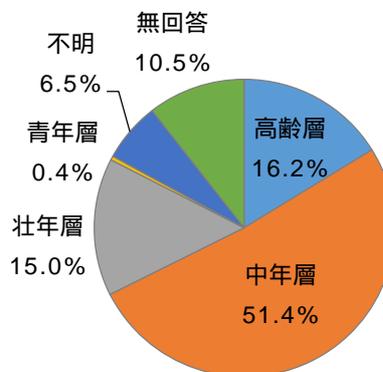
(3) 居住者の属性

① 最も多い世帯主の年齢層

最も多い世帯主の年齢層は、中年層が127件(51.4%)と半数以上を占め、次いで高齢層が40件(16.2%)、壮年層が37件(15.0%)と続いている。

最も多い世帯主の年齢層(総数=247件)

項目	件数	割合
高齢層	40件	16.2%
中年層	127件	51.4%
壮年層	37件	15.0%
青年層	1件	0.4%
不明	16件	6.5%
無回答	26件	10.5%
総数	247件	100.0%



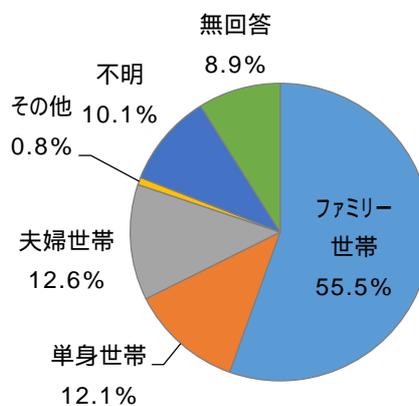
高齢層(65歳以上) 中年層(45歳以上~65歳未満) 壮年層(25歳以上~45歳未満)
青年層(25歳未満)

② 最も多い世帯構成

最も多い世帯構成は、ファミリー世帯が137件(55.5%)と半数以上を占め、次いで夫婦世帯が31件(12.6%)、単身世帯が30件(12.1%)と続いている。

最も多い世帯構成(総数=247件)

項目	件数	割合
ファミリー世帯	137件	55.5%
単身世帯	30件	12.1%
夫婦世帯	31件	12.6%
その他	2件	0.8%
不明	25件	10.1%
無回答	22件	8.9%
総数	247件	100.0%

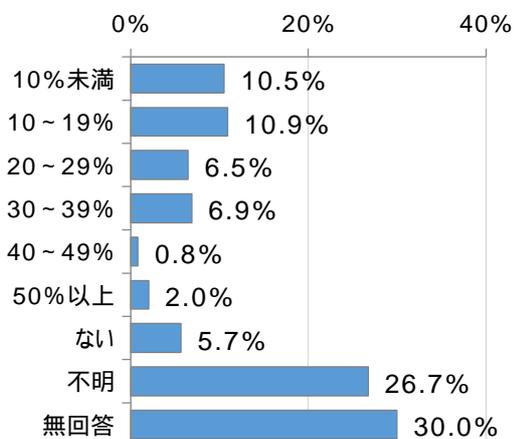


③ 65歳以上の高齢者のみの住戸

65歳以上の高齢者のみの住戸については、不明や無回答が多く、個人情報保護等を理由として把握を行っていない、との回答もあった。回答があった中では、10～19%が27件（10.9%）、10%未満が26件（10.5%）となっている。

65歳以上の高齢者のみの住戸（総数=247件）

項目	件数	割合
10%未満	26件	10.5%
10～19%	27件	10.9%
20～29%	16件	6.5%
30～39%	17件	6.9%
40～49%	2件	0.8%
50%以上	5件	2.0%
ない	14件	5.7%
不明	66件	26.7%
無回答	74件	30.0%
総数	247件	100.0%

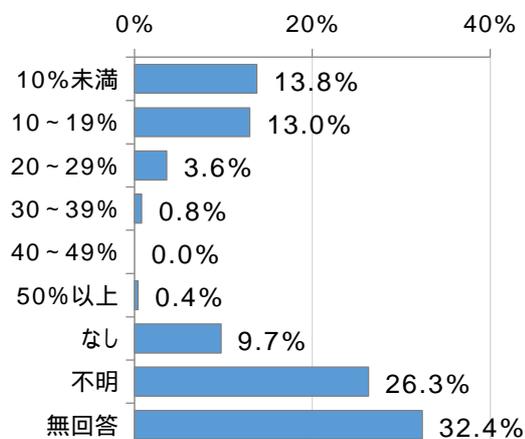


④ 単身高齢者のみの住戸

単身高齢者のみの住戸についても、不明や無回答が多いが、回答の中では、10%未満が34件（13.8%）、10～19%が32件（13.0%）となっている。

単身高齢者のみの住戸（総数=247件）

項目	件数	割合
10%未満	34件	13.8%
10～19%	32件	13.0%
20～29%	9件	3.6%
30～39%	2件	0.8%
40～49%	0件	0.0%
50%以上	1件	0.4%
なし	24件	9.7%
不明	65件	26.3%
無回答	80件	32.4%
総数	247件	100.0%



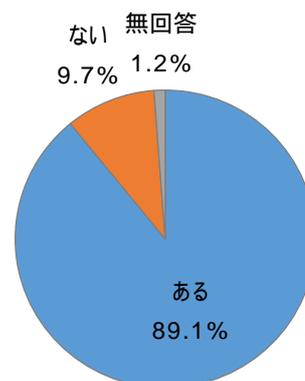
(4) 共用施設及び設備

共用施設及び設備の有無を 10 項目について聞いたところ、ないと回答した割合が 7 割を超えたのは、集会室・集会所、子どもの遊び場・広場・キッズルームであった。また、防災備蓄倉庫、外国語表記による掲示物は 6 割以上の分譲マンションが、ないと回答している。

① 管理員室・管理事務所

管理員室・管理事務所 (総数=247 件)

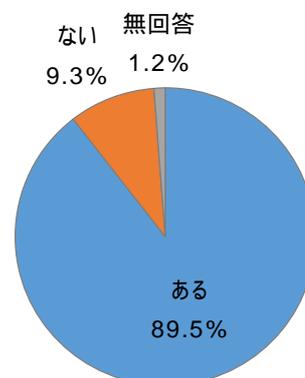
項目	件数	割合
ある	220件	89.1%
ない	24件	9.7%
無回答	3件	1.2%
総数	247件	100.0%



② 管理組合用の郵便受け

管理組合用の郵便受け (総数=247 件)

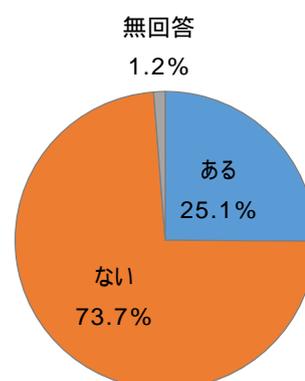
項目	件数	割合
ある	221件	89.5%
ない	23件	9.3%
無回答	3件	1.2%
総数	247件	100.0%



③ 集会室・集会所

集会室・集会所 (総数=247 件)

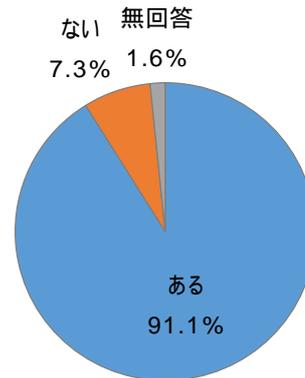
項目	件数	割合
ある	62件	25.1%
ない	182件	73.7%
無回答	3件	1.2%
総数	247件	100.0%



④ ごみ集積場

ごみ集積場 (総数=247件)

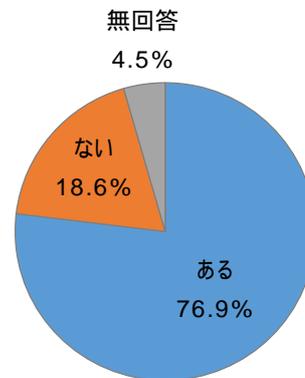
項目	件数	割合
ある	225件	91.1%
ない	18件	7.3%
無回答	4件	1.6%
総数	247件	100.0%



⑤ 資源物の分別集積場

資源物の分別集積場 (総数=247件)

項目	件数	割合
ある	190件	76.9%
ない	46件	18.6%
無回答	11件	4.5%
総数	247件	100.0%

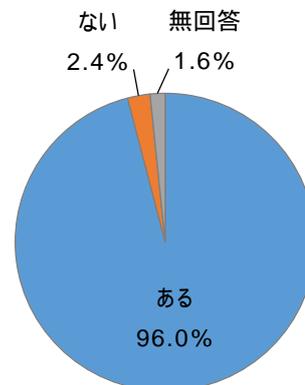


⑥ エレベーター

エレベーターは、あるが237件(96.0%)で、エレベーターの数は1基が203件(82.2%)と最も多い。

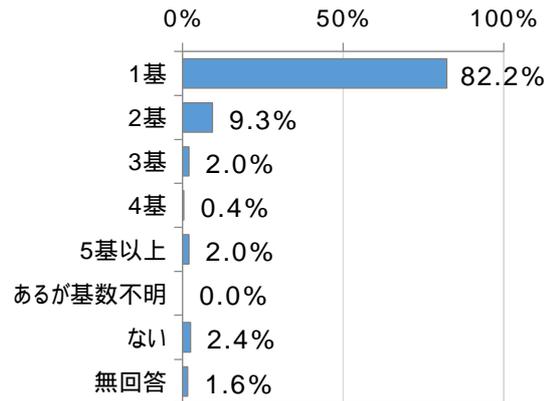
エレベーター (総数=247件)

項目	件数	割合
ある	237件	96.0%
ない	6件	2.4%
無回答	4件	1.6%
総数	247件	100.0%



エレベーターの数(総数=247件)

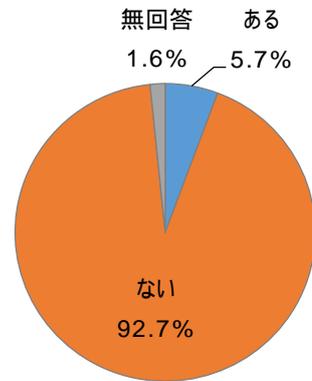
項目	件数	割合
1基	203件	82.2%
2基	23件	9.3%
3基	5件	2.0%
4基	1件	0.4%
5基以上	5件	2.0%
あるが基数不明	0件	0.0%
ない	6件	2.4%
無回答	4件	1.6%
総数	247件	100.0%



⑦ 子どもの遊び場・広場・キッズルーム

子どもの遊び場・広場・キッズルーム
(総数=247件)

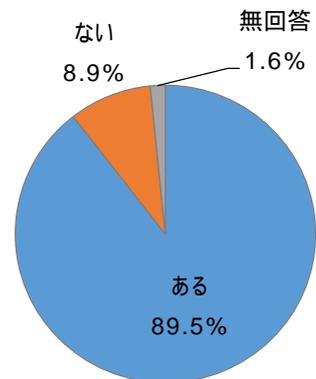
項目	件数	割合
ある	14件	5.7%
ない	229件	92.7%
無回答	4件	1.6%
総数	247件	100.0%



⑧ 防犯カメラ

防犯カメラ(総数=247件)

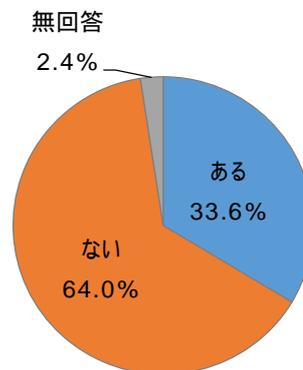
項目	件数	割合
ある	221件	89.5%
ない	22件	8.9%
無回答	4件	1.6%
総数	247件	100.0%



⑨ 防災備蓄倉庫

防災備蓄倉庫 (総数=247件)

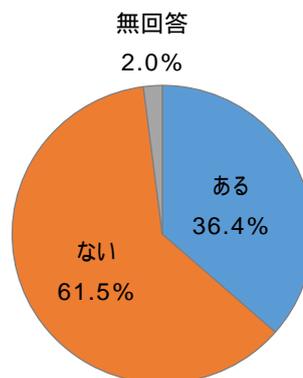
項目	件数	割合
ある	83件	33.6%
ない	158件	64.0%
無回答	6件	2.4%
総数	247件	100.0%



⑩ 外国語表記による掲示物 (ごみの出し方等)

外国語表記による掲示物 (ごみの出し方等)
(総数=247件)

項目	件数	割合
ある	90件	36.4%
ない	152件	61.5%
無回答	5件	2.0%
総数	247件	100.0%



(5) 駐車場・駐輪場

① 駐車場

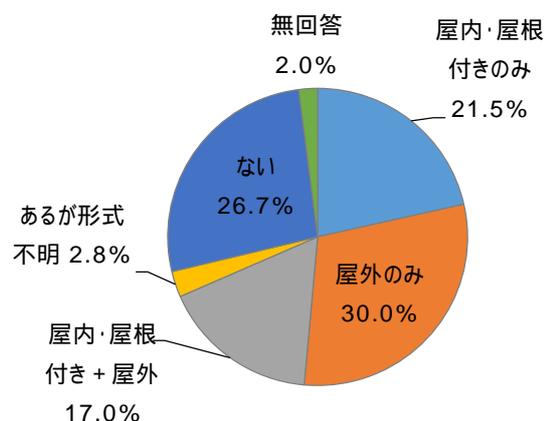
駐車場の有無は、あるが176件(71.3%)となっており、駐車場の設置場所は、屋外のみが74件(30.0%)と最も多い。

駐車場の有無(総数=247件)

項目	件数	割合
ある	176件	71.3%
ない	66件	26.7%
無回答	5件	2.0%
総数	247件	100.0%

駐車場の設置場所(総数=247件)

項目	件数	割合
屋内・屋根付きのみ	53件	21.5%
屋外のみ	74件	30.0%
屋内・屋根付き+屋外	42件	17.0%
あるが形式不明	7件	2.8%
ない	66件	26.7%
無回答	5件	2.0%
総数	247件	100.0%

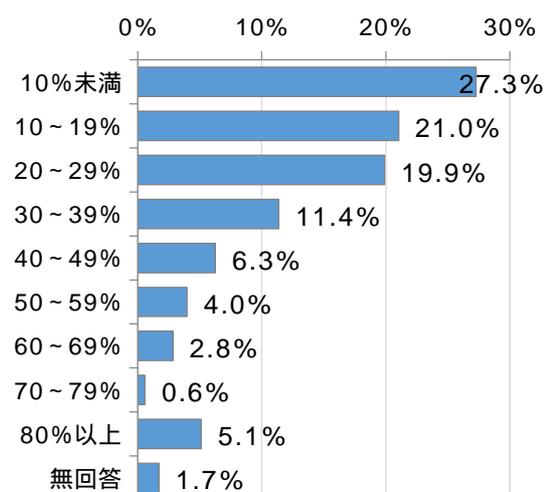


② 総戸数に対する駐車台数

総戸数に対する駐車台数(駐車場台数の充足率)は、10%未満が48件(27.3%)と最も多く、30%に満たない分譲マンションは120件(68.2%)である。

総戸数に対する駐車台数(総数=駐車場があるマンション176件)

項目	件数	割合
10%未満	48件	27.3%
10~19%	37件	21.0%
20~29%	35件	19.9%
30~39%	20件	11.4%
40~49%	11件	6.3%
50~59%	7件	4.0%
60~69%	5件	2.8%
70~79%	1件	0.6%
80%以上	9件	5.1%
無回答	3件	1.7%
総数	176件	100.0%

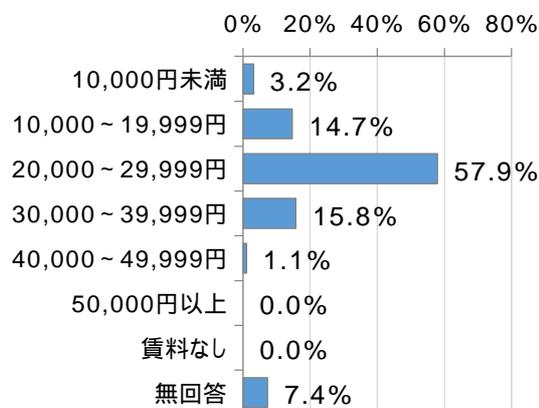


③ 駐車場代

屋内・屋根付き駐車場の駐車場代は、20,000～29,999円が55件（57.9%）と最も多く、屋外駐車場の駐車場代も、20,000～29,999円が73件（62.9%）と最も多い。

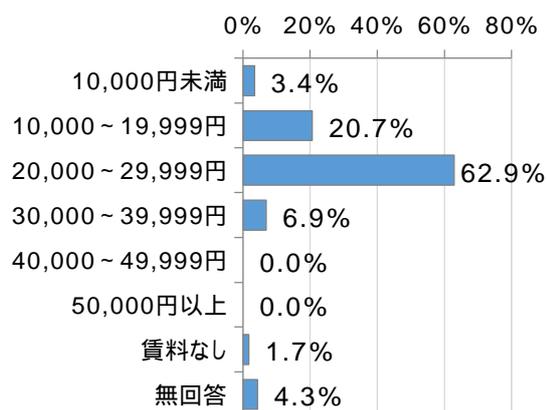
駐車場代（屋内・屋根付き）（総数=屋内・屋根付き駐車場があるマンション95件）

項目	件数	割合
10,000円未満	3件	3.2%
10,000～19,999円	14件	14.7%
20,000～29,999円	55件	57.9%
30,000～39,999円	15件	15.8%
40,000～49,999円	1件	1.1%
50,000円以上	0件	0.0%
賃料なし	0件	0.0%
無回答	7件	7.4%
総数	95件	100.0%



駐車場代（屋外）（総数=屋外駐車場があるマンション116件）

項目	件数	割合
10,000円未満	4件	3.4%
10,000～19,999円	24件	20.7%
20,000～29,999円	73件	62.9%
30,000～39,999円	8件	6.9%
40,000～49,999円	0件	0.0%
50,000円以上	0件	0.0%
賃料なし	2件	1.7%
無回答	5件	4.3%
総数	116件	100.0%



④ 駐輪場

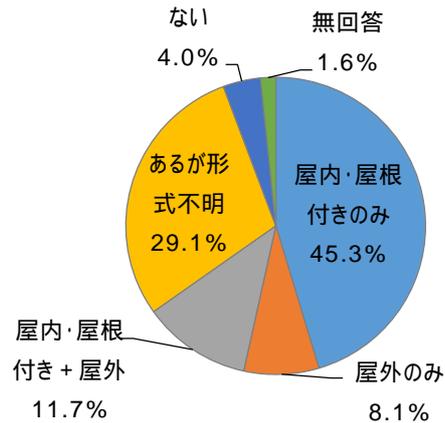
駐輪場の有無は、あるが 233 件 (94.3%) となっており、駐輪場の設置場所は、屋内・屋根付きのみが 112 件 (45.3%) と最も多い。

駐輪場の有無 (総数=247 件)

項目	件数	割合
ある	233件	94.3%
ない	10件	4.0%
無回答	4件	1.6%
総数	247件	100.0%

駐輪場の設置場所 (総数=247 件)

項目	件数	割合
屋内・屋根付きのみ	112件	45.3%
屋外のみ	20件	8.1%
屋内・屋根付き + 屋外	29件	11.7%
あるが形式不明	72件	29.1%
ない	10件	4.0%
無回答	4件	1.6%
総数	247件	100.0%

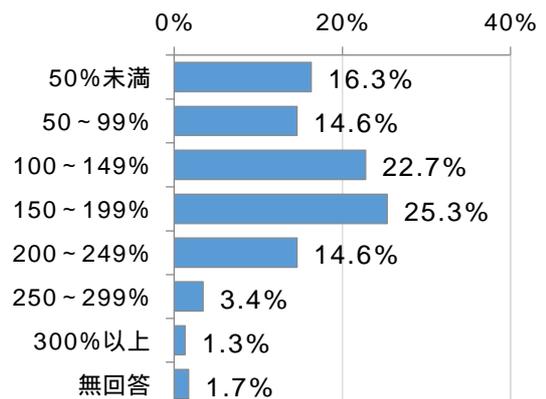


⑤ 総戸数に対する駐輪台数

総戸数に対する駐輪台数 (駐輪場台数の充足率) は、150 ~ 199% が 59 件 (25.3%) と最も多く、100% 以上の分譲マンションは 157 件 (67.4%) で、全体の 3 分の 2 以上となっている。

総戸数に対する駐輪台数 (総数=駐輪場があるマンション 233 件)

項目	件数	割合
50%未満	38件	16.3%
50 ~ 99%	34件	14.6%
100 ~ 149%	53件	22.7%
150 ~ 199%	59件	25.3%
200 ~ 249%	34件	14.6%
250 ~ 299%	8件	3.4%
300%以上	3件	1.3%
無回答	4件	1.7%
総数	233件	100.0%

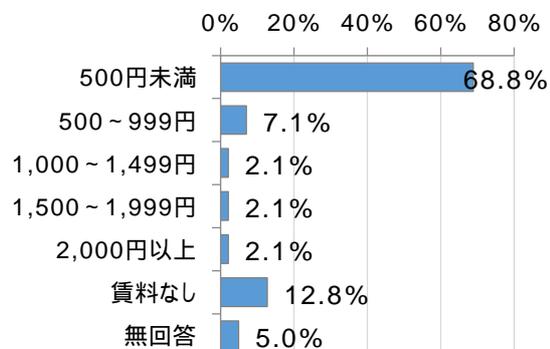


⑥ 駐輪場代（屋内・屋根付き）

屋内・屋根付き駐輪場の駐輪場代は、500円未満が97件（68.8%）と最も多く、屋外駐輪場の駐輪場代も、500円未満が33件（67.3%）と最も多い。

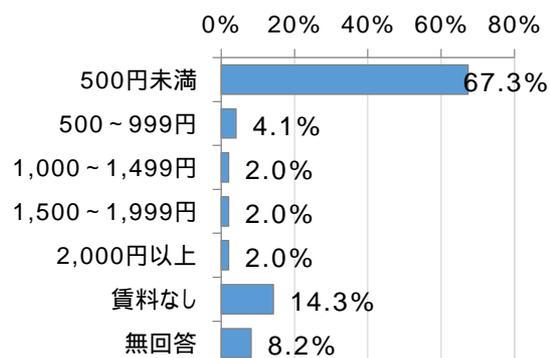
駐輪場代（屋内・屋根付き）（総数=屋内・屋根付き駐輪場があるマンション 141件）

項目	件数	割合
500円未満	97件	68.8%
500～999円	10件	7.1%
1,000～1,499円	3件	2.1%
1,500～1,999円	3件	2.1%
2,000円以上	3件	2.1%
賃料なし	18件	12.8%
無回答	7件	5.0%
総数	141件	100.0%



駐輪場代（屋外）（総数=屋外駐輪場があるマンション 49件）

項目	件数	割合
500円未満	33件	67.3%
500～999円	2件	4.1%
1,000～1,499円	1件	2.0%
1,500～1,999円	1件	2.0%
2,000円以上	1件	2.0%
賃料なし	7件	14.3%
無回答	4件	8.2%
総数	49件	100.0%



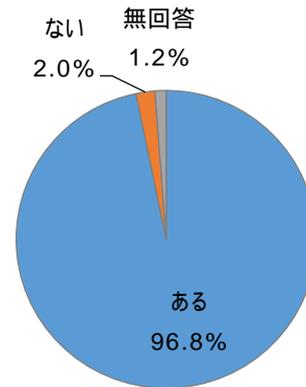
2 マンションの管理運営

(1) 管理組合

① 管理組合の設置状況

管理組合の設置状況（総数=247件）

項目	件数	割合
ある	239件	96.8%
ない	5件	2.0%
無回答	3件	1.2%
総数	247件	100.0%

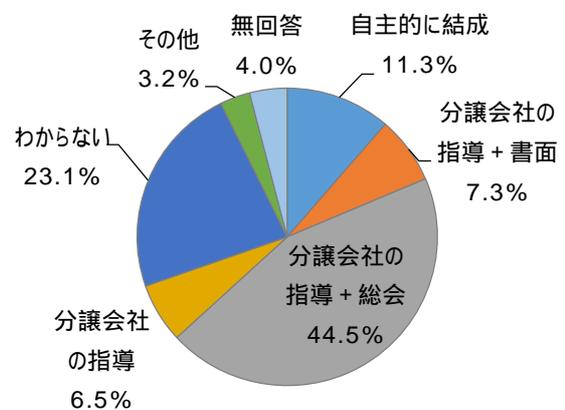


② 管理組合の設立経緯

管理組合の設立経緯は、分譲会社の指導 + 総会が 110 件（44.5%）と最も多く、管理組合の設立が分譲会社の指導による割合（分譲会社の指導 + 書面・分譲会社の指導 + 総会・分譲会社の指導の合算）は 144 件（58.3%）である。

管理組合の設立経緯（総数=247件）

項目	件数	割合
自主的に結成	28件	11.3%
分譲会社の指導 + 書面	18件	7.3%
分譲会社の指導 + 総会	110件	44.5%
分譲会社の指導	16件	6.5%
わからない	57件	23.1%
その他	8件	3.2%
無回答	10件	4.0%
総数	247件	100.0%



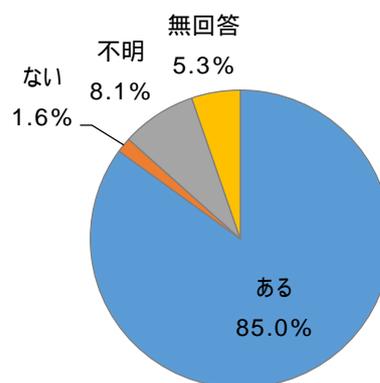
(2) 書類や図書の保管状況

書類や図書の有無を13項目について聞いたところ、12項目については、あるとの回答が多数を占めている。一方、避難行動要支援者名簿は、ないが6割を超えている。

① 設計図書

設計図書（総数=247件）

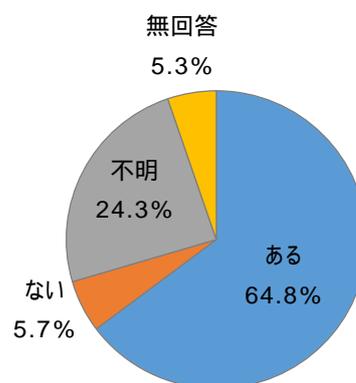
項目	件数	割合
ある	210件	85.0%
ない	4件	1.6%
不明	20件	8.1%
無回答	13件	5.3%
総数	247件	100.0%



② 建築確認申請書

建築確認申請書（総数=247件）

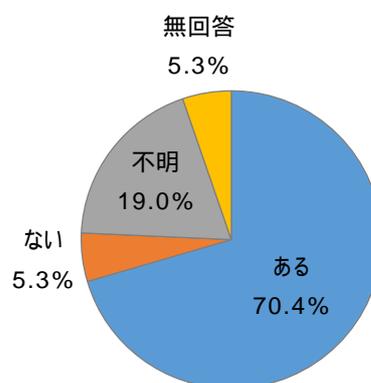
項目	件数	割合
ある	160件	64.8%
ない	14件	5.7%
不明	60件	24.3%
無回答	13件	5.3%
総数	247件	100.0%



③ 検査済証

検査済証（総数=247件）

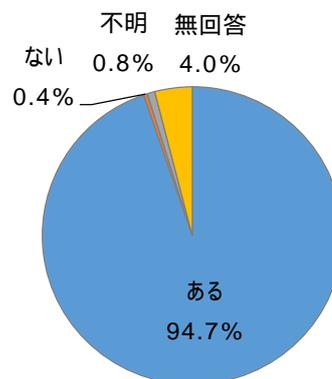
項目	件数	割合
ある	174件	70.4%
ない	13件	5.3%
不明	47件	19.0%
無回答	13件	5.3%
総数	247件	100.0%



④ 管理規約

管理規約（総数=247件）

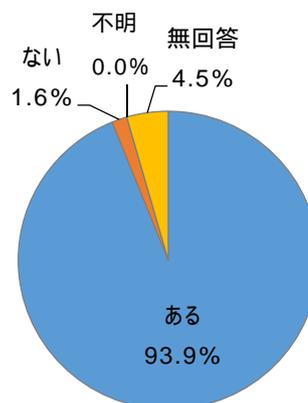
項目	件数	割合
ある	234件	94.7%
ない	1件	0.4%
不明	2件	0.8%
無回答	10件	4.0%
総数	247件	100.0%



⑤ 総会議事録

総会議事録（総数=247件）

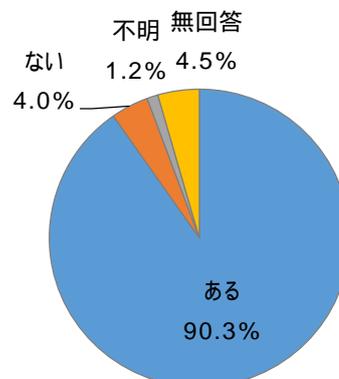
項目	件数	割合
ある	232件	93.9%
ない	4件	1.6%
不明	0件	0.0%
無回答	11件	4.5%
総数	247件	100.0%



⑥ 理事会議事録

理事会議事録（総数=247件）

項目	件数	割合
ある	223件	90.3%
ない	10件	4.0%
不明	3件	1.2%
無回答	11件	4.5%
総数	247件	100.0%

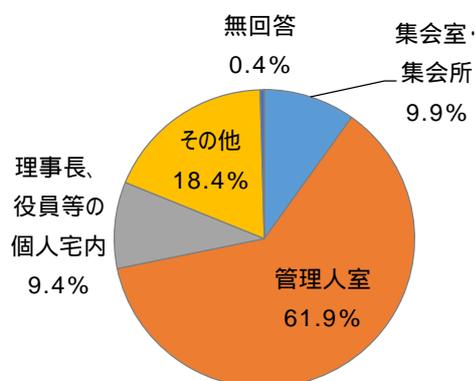


⑦ 議事録の保管場所

議事録の保管場所は、管理人室が138件(61.9%)と最も多く、6割以上の分譲マンションが管理人室に保管している。

議事録の保管場所
(総数=議事録があるマンション223件)

項目	件数	割合
集会室・集会所	22件	9.9%
管理人室	138件	61.9%
理事長、役員等の個人宅内	21件	9.4%
その他	41件	18.4%
無回答	1件	0.4%
総数	223件	100.0%

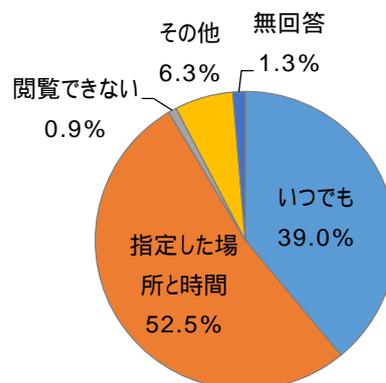


⑧ 議事録の閲覧

議事録の閲覧については、指定した場所と時間が117件(52.5%)と最も多く、次いで、いつでもが87件(39.0%)と続いている。

議事録の閲覧場所
(総数=議事録があるマンション223件)

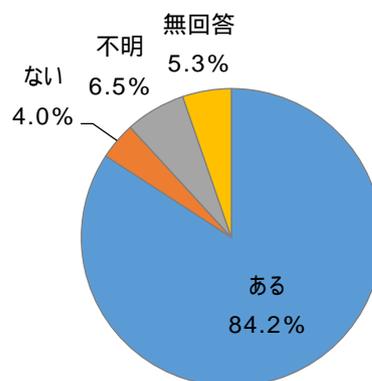
項目	件数	割合
いつでも	87件	39.0%
指定した場所と時間	117件	52.5%
閲覧できない	2件	0.9%
その他	14件	6.3%
無回答	3件	1.3%
総数	223件	100.0%



⑨ 修繕履歴関係書類

修繕履歴関係書類 (総数=247件)

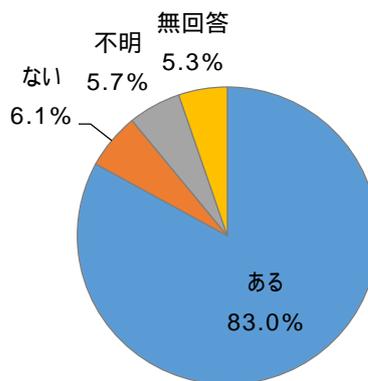
項目	件数	割合
ある	208件	84.2%
ない	10件	4.0%
不明	16件	6.5%
無回答	13件	5.3%
総数	247件	100.0%



⑩ 区分所有者名簿

区分所有者名簿 (総数=247件)

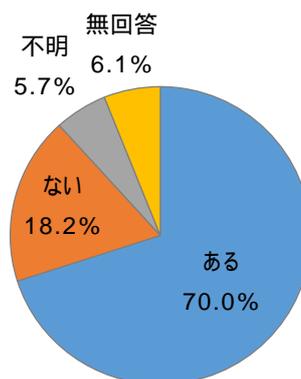
項目	件数	割合
ある	205件	83.0%
ない	15件	6.1%
不明	14件	5.7%
無回答	13件	5.3%
総数	247件	100.0%



⑪ 居住者名簿

居住者名簿 (総数=247件)

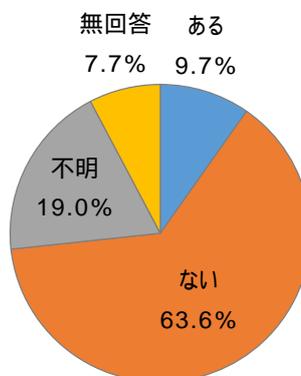
項目	件数	割合
ある	173件	70.0%
ない	45件	18.2%
不明	14件	5.7%
無回答	15件	6.1%
総数	247件	100.0%



⑫ 避難行動要支援者名簿

避難行動要支援者名簿 (総数=247件)

項目	件数	割合
ある	24件	9.7%
ない	157件	63.6%
不明	47件	19.0%
無回答	19件	7.7%
総数	247件	100.0%

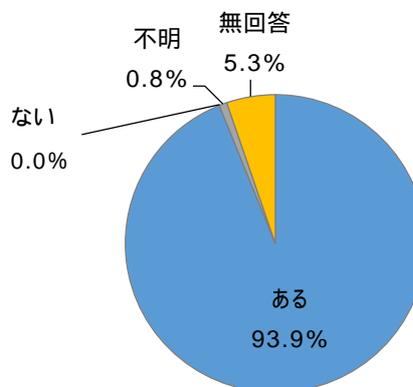


⑬ 会計関係書類（予算決算書類、会計帳簿等）

会計関係書類（予算決算書類、会計帳簿等）は、あるが 232 件（93.9%）となっており、ないと回答した分譲マンションはなかった。

会計関係書類（予算決算書類、会計帳簿等）
（総数=247 件）

項目	件数	割合
ある	232件	93.9%
ない	0件	0.0%
不明	2件	0.8%
無回答	13件	5.3%
総数	247件	100.0%



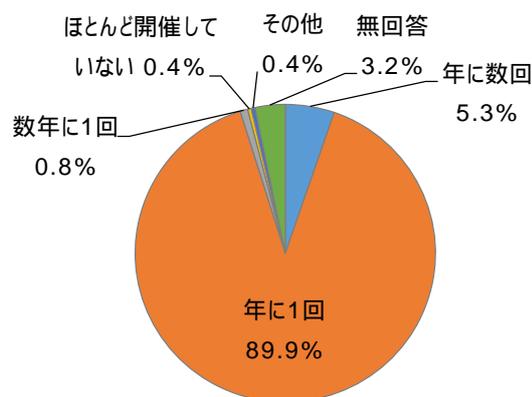
(3) 総会

① 総会の開催状況

総会の開催状況は、年に 1 回が 222 件（89.9%）と極めて高い。

総会の開催状況（総数=247 件）

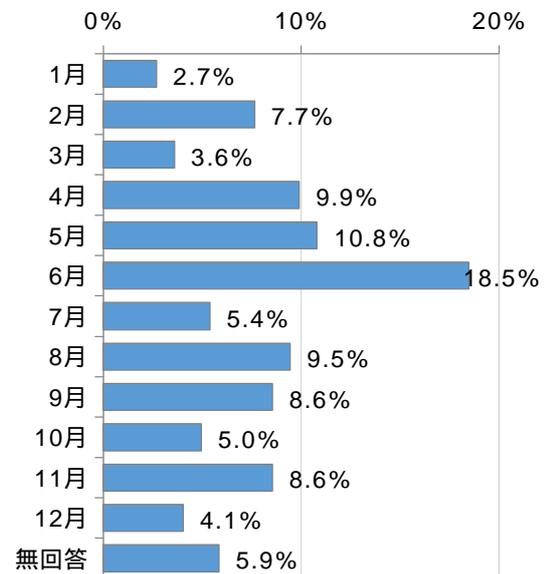
項目	件数	割合
年に数回	13件	5.3%
年に1回	222件	89.9%
数年に1回	2件	0.8%
ほとんど開催していない	1件	0.4%
その他	1件	0.4%
無回答	8件	3.2%
総数	247件	100.0%



年に1回総会を開催するマンション222件が総会を開催する月は、6月が41件(18.5%)と最も多く、次いで5月が24件(10.8%)、4月が22件(9.9%)と続いている。

総会の開催月(総数=年に1回総会を開催するマンション222件)

項目	件数	割合
1月	6件	2.7%
2月	17件	7.7%
3月	8件	3.6%
4月	22件	9.9%
5月	24件	10.8%
6月	41件	18.5%
7月	12件	5.4%
8月	21件	9.5%
9月	19件	8.6%
10月	11件	5.0%
11月	19件	8.6%
12月	9件	4.1%
無回答	13件	5.9%
総数	222件	100.0%

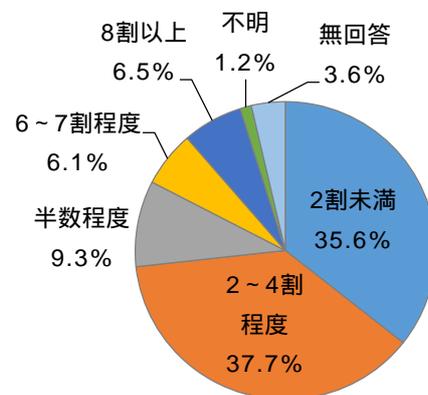


② 区分所有者の総会出席割合

区分所有者の総会出席割合は、2~4割程度が93件(37.7%)と最も多く、次いで2割未満が88件(35.6%)と、出席割合が半数に満たない分譲マンションが7割以上みられる。

区分所有者の総会出席割合(総数=247件)

項目	件数	割合
2割未満	88件	35.6%
2~4割程度	93件	37.7%
半数程度	23件	9.3%
6~7割程度	15件	6.1%
8割以上	16件	6.5%
不明	3件	1.2%
無回答	9件	3.6%
総数	247件	100.0%



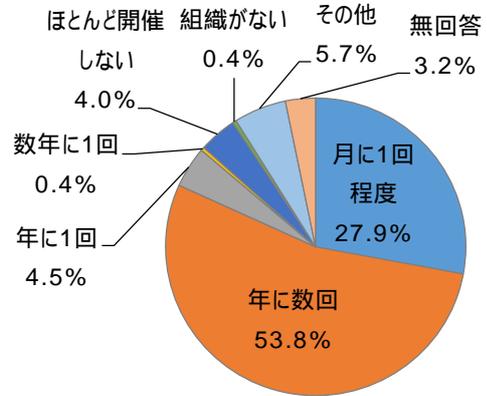
(4) 役員会・理事会

① 役員会・理事会の開催状況

役員会・理事会の開催状況は、年に数回が133件(53.8%)と最も多く、次いで月に1回程度が69件(27.9%)である。

役員会・理事会の開催状況(総数=247件)

項目	件数	割合
月に1回程度	69件	27.9%
年に数回	133件	53.8%
年に1回	11件	4.5%
数年に1回	1件	0.4%
ほとんど開催しない	10件	4.0%
組織がない	1件	0.4%
その他	14件	5.7%
無回答	8件	3.2%
総数	247件	100.0%



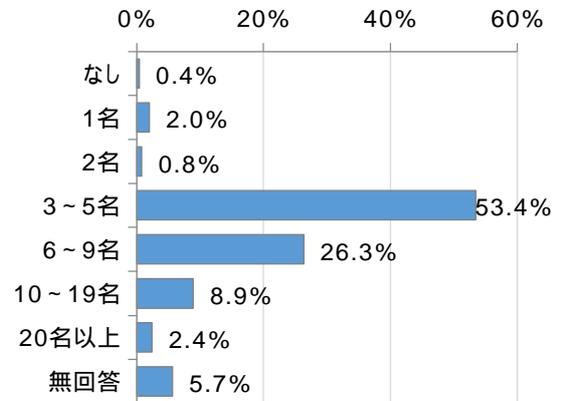
② 役員の人数・任期

役員の人数は、3～5名が132件(53.4%)と最も多く、次いで6～9名が65件(26.3%)である。

役員の任期は、1年が135件(54.7%)、2年が79件(32.0%)となっている。

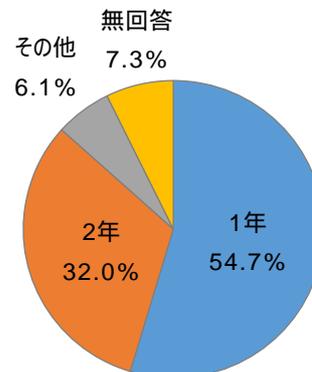
役員の人数(総数=247件)

項目	件数	割合
なし	1件	0.4%
1名	5件	2.0%
2名	2件	0.8%
3～5名	132件	53.4%
6～9名	65件	26.3%
10～19名	22件	8.9%
20名以上	6件	2.4%
無回答	14件	5.7%
総数	247件	100.0%



役員任期(総数=247件)

項目	件数	割合
1年	135件	54.7%
2年	79件	32.0%
その他	15件	6.1%
無回答	18件	7.3%
総数	247件	100.0%

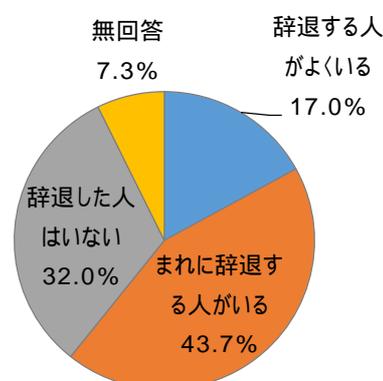


③ 役員の引き受け状況

役員の引き受け状況は、まれに辞退する人がいるが 108 件 (43.7%) と最も多く、次いで辞退した人はいないが 79 件 (32.0%) と続いている。

役員の引き受け状況 (総数=247 件)

項目	件数	割合
辞退する人がよくなる	42件	17.0%
まれに辞退する人がいる	108件	43.7%
辞退した人はいない	79件	32.0%
無回答	18件	7.3%
総数	247件	100.0%

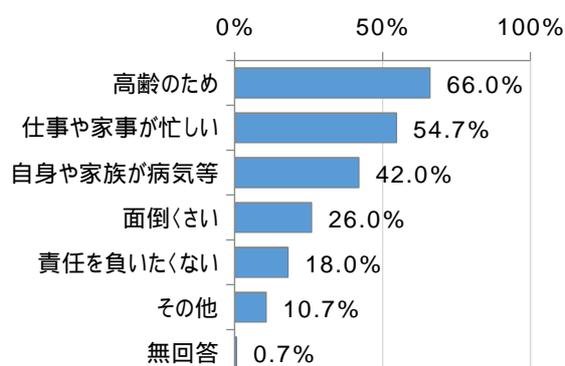


④ 役員を辞退する理由

役員を辞退する人がいるマンション 150 件について、役員を辞退する理由 (複数回答) を聞いたところ、高齢のためが 99 件 (66.0%) と最も多く、次いで仕事や家事が忙しいが 82 件 (54.7%)、自身や家族が病気等が 63 件 (42.0%) と続いている。

役員を辞退する理由 (総数=役員を辞退する人がいるマンション 150 件・複数回答)

項目	件数	割合
高齢のため	99件	66.0%
仕事や家事が忙しい	82件	54.7%
自身や家族が病気等	63件	42.0%
面倒くさい	39件	26.0%
責任を負いたくない	27件	18.0%
その他	16件	10.7%
無回答	1件	0.7%
総数	150件	100.0%



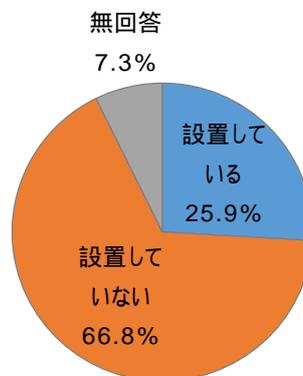
(5) 専門委員会

専門委員会は、設置していないが165件(66.8%)と6割半ばを超えている。

専門委員会を設置している分譲マンション64件が設置している委員会の種類(複数回答)は、大規模修繕等の工事が57件(89.1%)と最も多い。

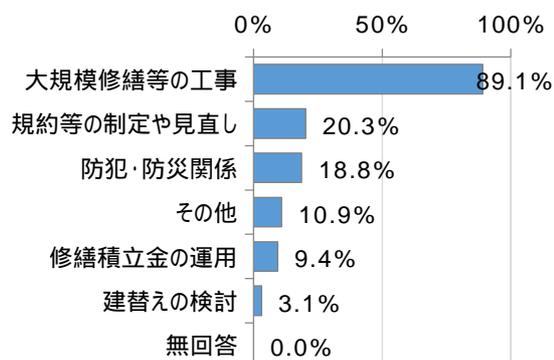
専門委員会の設置(総数=247件)

項目	件数	割合
設置している	64件	25.9%
設置していない	165件	66.8%
無回答	18件	7.3%
総数	247件	100.0%



専門委員会の種類(総数=専門委員会を設置しているマンション64件・複数回答)

項目	件数	割合
大規模修繕等の工事	57件	89.1%
規約等の制定や見直し	13件	20.3%
防犯・防災関係	12件	18.8%
その他	7件	10.9%
修繕積立金の運用	6件	9.4%
建替えの検討	2件	3.1%
無回答	0件	0.0%
総数	64件	100.0%



3 マンションの管理規約

(1) 管理規約

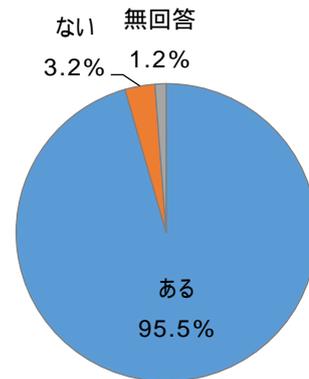
① 管理規約の有無

管理規約は、あるが 236 件（95.5%）で 9 割半ばを超えた。

管理規約がないマンション 8 件について、作成の予定があるのは 1 件（12.5%）である。

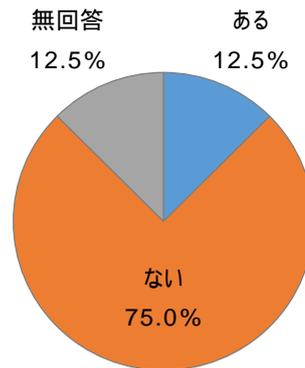
管理規約の有無（総数=247 件）

項目	件数	割合
ある	236件	95.5%
ない	8件	3.2%
無回答	3件	1.2%
総数	247件	100.0%



管理規約作成の予定
（総数=管理規約がないマンション 8 件）

項目	件数	割合
ある	1件	12.5%
ない	6件	75.0%
無回答	1件	12.5%
総数	8件	100.0%

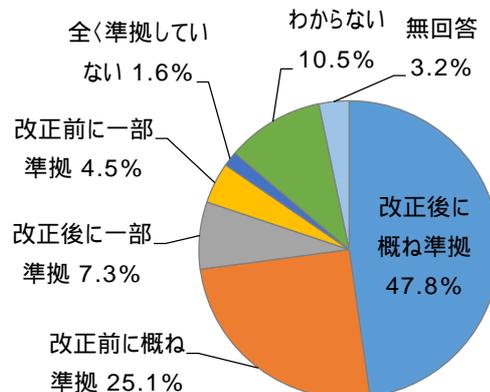


② 標準管理規約に準拠または参考としているか

国土交通省が作成した「標準管理規約（平成）28 年改正」に管理規約が準拠または参考としているか、については、改正後に概ね準拠が 118 件（47.8%）と最も多く、次いで改正前に概ね準拠が 62 件（25.1%）と続いている。

標準管理規約の準拠・参考（総数=247 件）

項目	件数	割合
改正後に概ね準拠	118件	47.8%
改正前に概ね準拠	62件	25.1%
改正後に一部準拠	18件	7.3%
改正前に一部準拠	11件	4.5%
全く準拠していない	4件	1.6%
わからない	26件	10.5%
無回答	8件	3.2%
総数	247件	100.0%

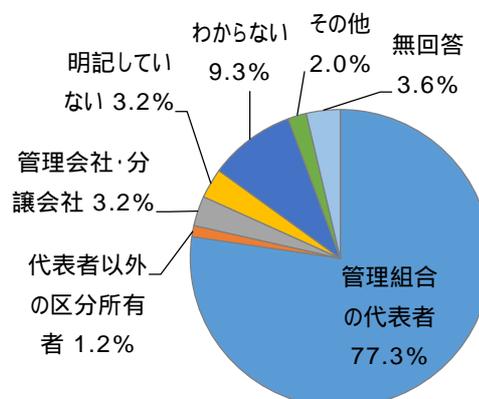


③ 管理者

管理規約において管理者を誰と定めているかについては、管理組合の代表者が 191 件 (77.3%) と最も多く 7 割半ばを超えている。

管理者 (総数=247 件)

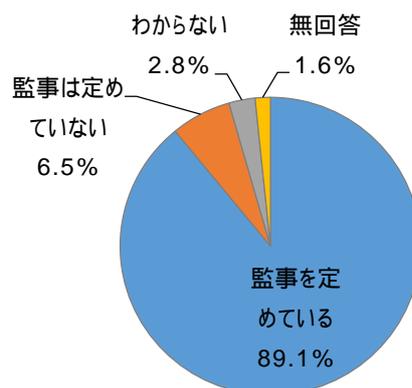
項目	件数	割合
管理組合の代表者	191件	77.3%
代表者以外の区分所有者	3件	1.2%
管理会社・分譲会社	8件	3.2%
明記していない	8件	3.2%
わからない	23件	9.3%
その他	5件	2.0%
無回答	9件	3.6%
総数	247件	100.0%



④ 監事

監事 (総数=247 件)

項目	件数	割合
監事を定めている	220件	89.1%
監事は定めていない	16件	6.5%
わからない	7件	2.8%
無回答	4件	1.6%
総数	247件	100.0%



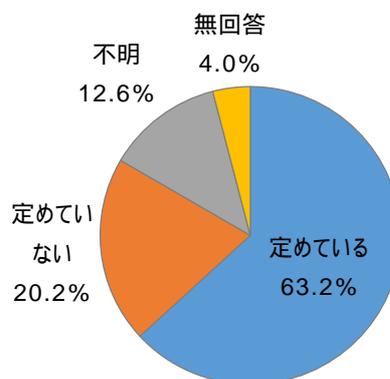
(2) 管理規約で定めている事項

3 項目について管理規約で定めているか聞いたところ、3 項目とも定めているとの回答は 7 割に満たなかった。

① 緊急時等における専有部分への立入り

緊急時等における専有部分への立入り
(総数=247 件)

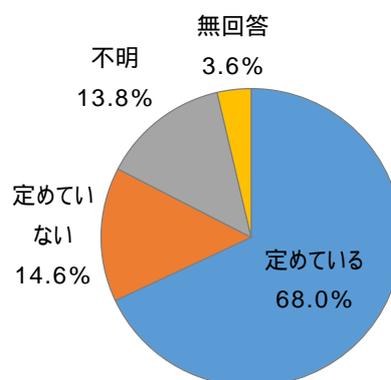
項目	件数	割合
定めている	156件	63.2%
定めていない	50件	20.2%
不明	31件	12.6%
無回答	10件	4.0%
総数	247件	100.0%



② 管理組合の財務・管理に関する情報の提供

管理組合の財務・管理に関する情報の提供
(総数=247 件)

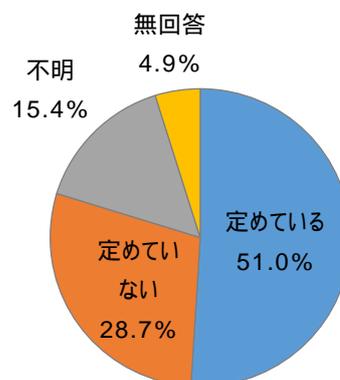
項目	件数	割合
定めている	168件	68.0%
定めていない	36件	14.6%
不明	34件	13.8%
無回答	9件	3.6%
総数	247件	100.0%



③ 修繕等の履歴情報の保管

修繕等の履歴情報の保管 (総数=247 件)

項目	件数	割合
定めている	126件	51.0%
定めていない	71件	28.7%
不明	38件	15.4%
無回答	12件	4.9%
総数	247件	100.0%



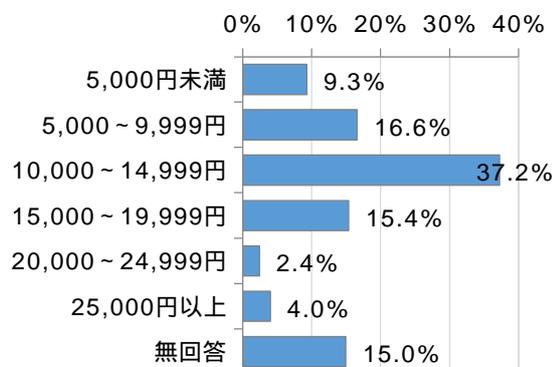
(3) 管理費・修繕積立金等

① 月額戸あたり管理費

月額戸あたり管理費は、10,000～14,999円が92件(37.2%)と最も多い。

月額戸あたり管理費(総数=247件)

項目	件数	割合
5,000円未満	23件	9.3%
5,000～9,999円	41件	16.6%
10,000～14,999円	92件	37.2%
15,000～19,999円	38件	15.4%
20,000～24,999円	6件	2.4%
25,000円以上	10件	4.0%
無回答	37件	15.0%
総数	247件	100.0%

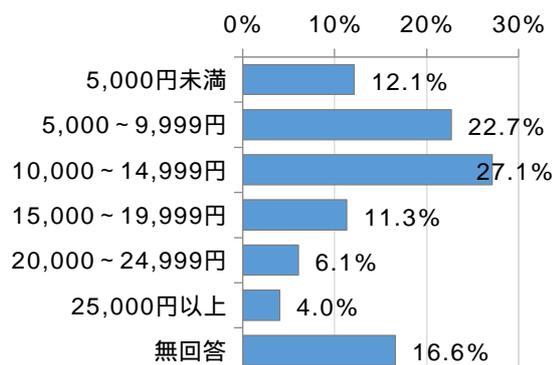


② 月額戸あたり修繕積立金

月額戸あたり修繕積立金は、10,000～14,999円が67件(27.1%)と最も多く、次いで5,000～9,999円が56件(22.7%)と続いている。

月額戸あたり修繕積立金(総数=247件)

項目	件数	割合
5,000円未満	30件	12.1%
5,000～9,999円	56件	22.7%
10,000～14,999円	67件	27.1%
15,000～19,999円	28件	11.3%
20,000～24,999円	15件	6.1%
25,000円以上	10件	4.0%
無回答	41件	16.6%
総数	247件	100.0%

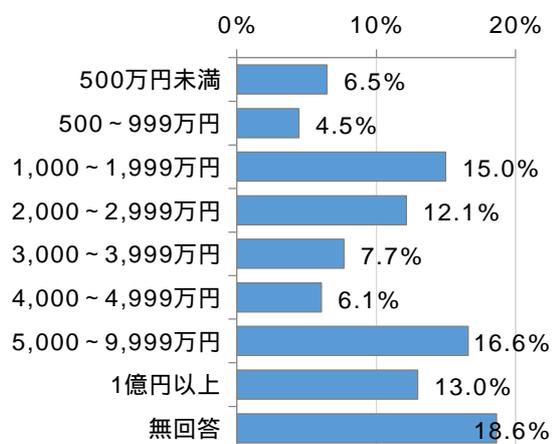


③ 修繕積立金の現在の残高

修繕積立金の現在の残高は、5,000～9,999万円が41件（16.6%）と最も多く、次いで1,000～1,999万円が37件（15.0%）、1億円以上が32件（13.0%）と続いている。

修繕積立金の現在の残高（総数=247件）

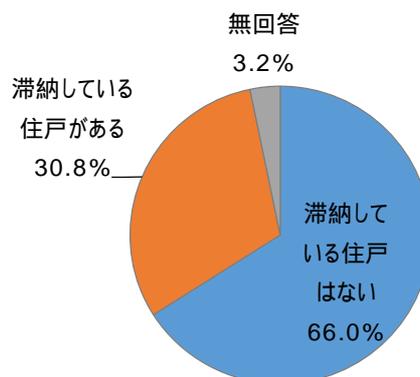
項目	件数	割合
500万円未満	16件	6.5%
500～999万円	11件	4.5%
1,000～1,999万円	37件	15.0%
2,000～2,999万円	30件	12.1%
3,000～3,999万円	19件	7.7%
4,000～4,999万円	15件	6.1%
5,000～9,999万円	41件	16.6%
1億円以上	32件	13.0%
無回答	46件	18.6%
総数	247件	100.0%



④ 管理費・修繕積立金を滞納している住戸

滞納している住戸（総数=247件）

項目	件数	割合
滞納している住戸はない	163件	66.0%
滞納している住戸がある	76件	30.8%
無回答	8件	3.2%
総数	247件	100.0%

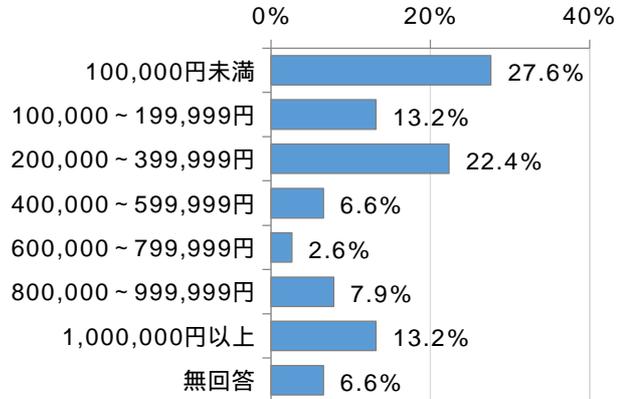


⑤ 管理費・修繕積立金の概ねの滞納額の合計

管理費・修繕積立金の概ねの滞納額の合計は、100,000円未満が21件(27.6%)と最も多く、次いで200,000～399,999円が17件(22.4%)と続いている。

概ねの滞納額の合計(総数=滞納している住戸があるマンション76件)

項目	件数	割合
100,000円未満	21件	27.6%
100,000～199,999円	10件	13.2%
200,000～399,999円	17件	22.4%
400,000～599,999円	5件	6.6%
600,000～799,999円	2件	2.6%
800,000～999,999円	6件	7.9%
1,000,000円以上	10件	13.2%
無回答	5件	6.6%
総数	76件	100.0%

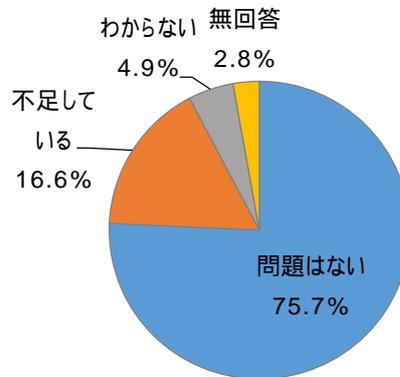


⑥ 現在の管理費の額

現在の管理費の額について、不足していると回答した分譲マンション41件(16.6%)のうち、値上げを予定しているのは24件(58.5%)となっている。

現在の管理費の額(総数=247件)

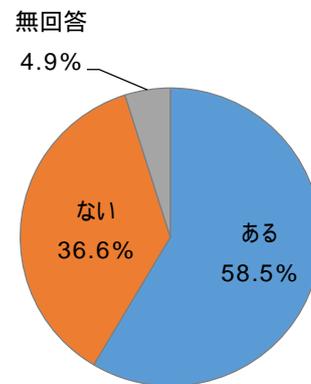
項目	件数	割合
問題はない	187件	75.7%
不足している	41件	16.6%
わからない	12件	4.9%
無回答	7件	2.8%
総数	247件	100.0%



管理費の値上げの予定

(総数=管理費の額が不足しているマンション41件)

項目	件数	割合
ある	24件	58.5%
ない	15件	36.6%
無回答	2件	4.9%
総数	41件	100.0%

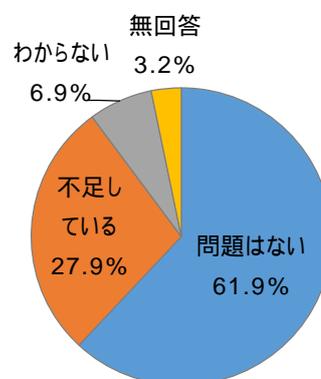


⑦ 現在の修繕積立金の額

現在の修繕積立金の額について、不足していると回答した分譲マンション 69件(27.9%)のうち、値上げを予定しているのは41件(59.4%)となっている。

現在の修繕積立金の額(総数=247件)

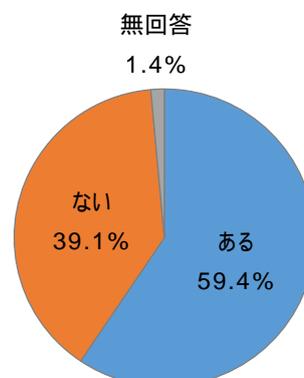
項目	件数	割合
問題はない	153件	61.9%
不足している	69件	27.9%
わからない	17件	6.9%
無回答	8件	3.2%
総数	247件	100.0%



修繕積立金の値上げの予定

(総数=修繕積立金の額が不足しているマンション69件)

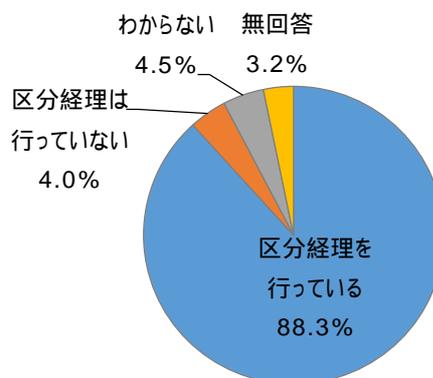
項目	件数	割合
ある	41件	59.4%
ない	27件	39.1%
無回答	1件	1.4%
総数	69件	100.0%



⑧ 管理費と修繕積立金の区分経理の状況

区分経理の状況(総数=247件)

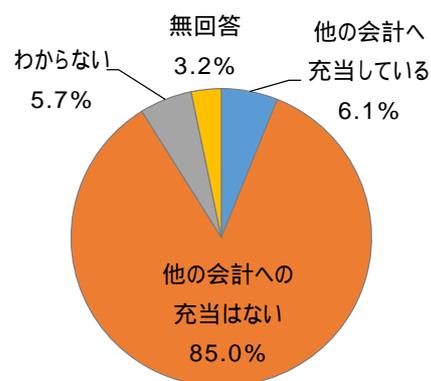
項目	件数	割合
区分経理を行っている	218件	88.3%
区分経理は行っていない	10件	4.0%
わからない	11件	4.5%
無回答	8件	3.2%
総数	247件	100.0%



⑨ 修繕積立金から他の会計への充当

修繕積立金から他の会計への充当
(総数=247件)

項目	件数	割合
他の会計へ充当している	15件	6.1%
他の会計への充当はない	210件	85.0%
わからない	14件	5.7%
無回答	8件	3.2%
総数	247件	100.0%



4 日常の管理業務

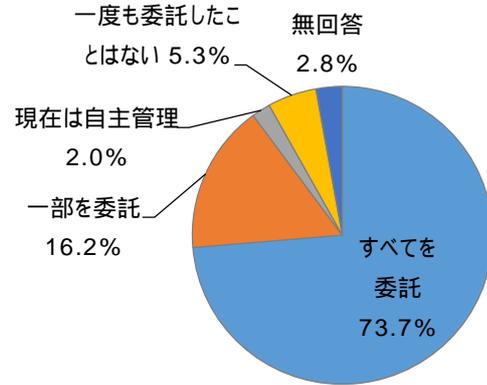
(1) 管理業務の状況

① 管理業務の委託状況

管理業務の委託状況は、すべてを委託が 182 件（73.7%）と最も多く多数を占めている。

管理業務の委託状況（総数=247 件）

項目	件数	割合
すべてを委託	182件	73.7%
一部を委託	40件	16.2%
現在は自主管理	5件	2.0%
一度も委託したことはない	13件	5.3%
無回答	7件	2.8%
総数	247件	100.0%



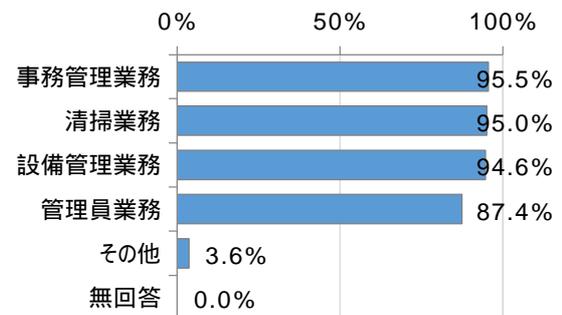
② 委託している管理業務の種類

委託している管理業務の種類は、事務管理業務が 212 件（95.5%）と最も多く、次いで清掃業務が 211 件（95.0%）、設備管理業務が 210 件（94.6%）と続いている。

9 割以上の分譲マンションで事務管理業務、清掃業務、設備管理業務を委託していると回答している。

委託している管理業務の種類（総数=管理会社に業務を委託しているマンション 222 件・複数回答）

項目	件数	割合
事務管理業務	212件	95.5%
清掃業務	211件	95.0%
設備管理業務	210件	94.6%
管理員業務	194件	87.4%
その他	8件	3.6%
無回答	0件	0.0%
総数	222件	100.0%



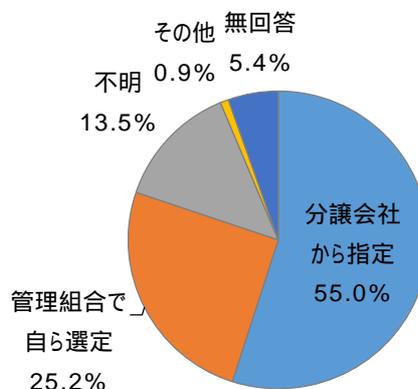
(2) 管理会社

① 管理会社の選定方法

管理会社の選定方法は、分譲会社から指定が122件(55.0%)と最も多く、管理組合で自ら選定は56件(25.2%)となっている。

管理会社の選定方法(総数=247件)

項目	件数	割合
分譲会社から指定	122件	55.0%
管理組合で自ら選定	56件	25.2%
不明	30件	13.5%
その他	2件	0.9%
無回答	12件	5.4%
総数	222件	100.0%



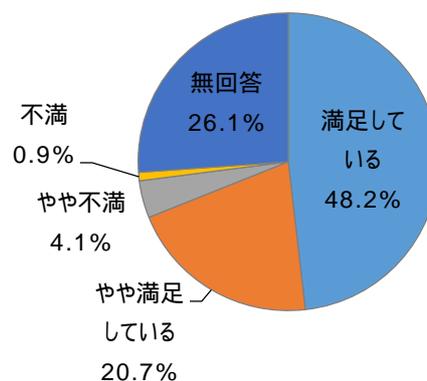
② 管理会社の満足度

管理会社の満足度は、満足しているが107件(48.2%)、やや満足しているが46件(20.7%)となっている。

管理会社の満足度

(総数=管理会社に業務を委託しているマンション 222件)

項目	件数	割合
満足している	107件	48.2%
やや満足している	46件	20.7%
やや不満	9件	4.1%
不満	2件	0.9%
無回答	58件	26.1%
総数	222件	100.0%



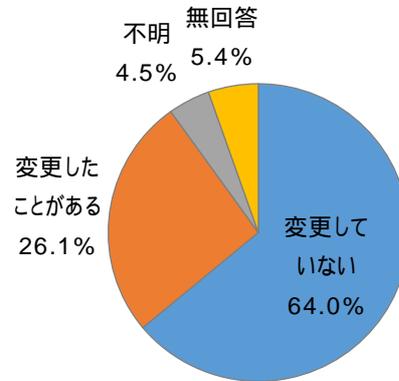
③ 管理会社の変更

管理会社の変更については、変更していないが142件(64.0%)、変更したことがあるが58件(26.1%)となっており、管理会社を変更したことがあるマンションのうち、その理由については、対応に不満が30件(51.7%)と最も多い。

管理会社の変更

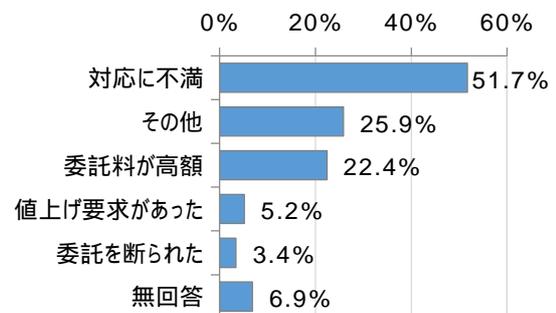
(総数=管理会社に業務を委託しているマンション 222件)

項目	件数	割合
変更していない	142件	64.0%
変更したことがある	58件	26.1%
不明	10件	4.5%
無回答	12件	5.4%
総数	222件	100.0%



変更の理由 (総数=管理会社を変更したことがあるマンション 58件・複数回答)

項目	件数	割合
対応に不満	30件	51.7%
その他	15件	25.9%
委託料が高額	13件	22.4%
値上げ要求があった	3件	5.2%
委託を断られた	2件	3.4%
修繕積立金の運用	1件	1.7%
無回答	4件	6.9%
総数	58件	100.0%



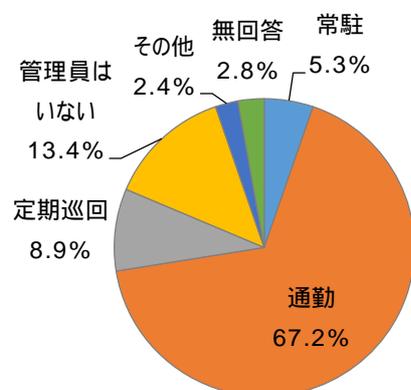
(3) 日常の管理業務

① 管理業務の形態

管理業務の形態は、通勤が166件(67.2%)と最も多く、管理員はいないが33件(13.4%)、定期巡回が22件(8.9%)となっている。

管理業務の形態 (総数=247件)

項目	件数	割合
常駐	13件	5.3%
通勤	166件	67.2%
定期巡回	22件	8.9%
管理員はいない	33件	13.4%
その他	6件	2.4%
無回答	7件	2.8%
総数	247件	100.0%

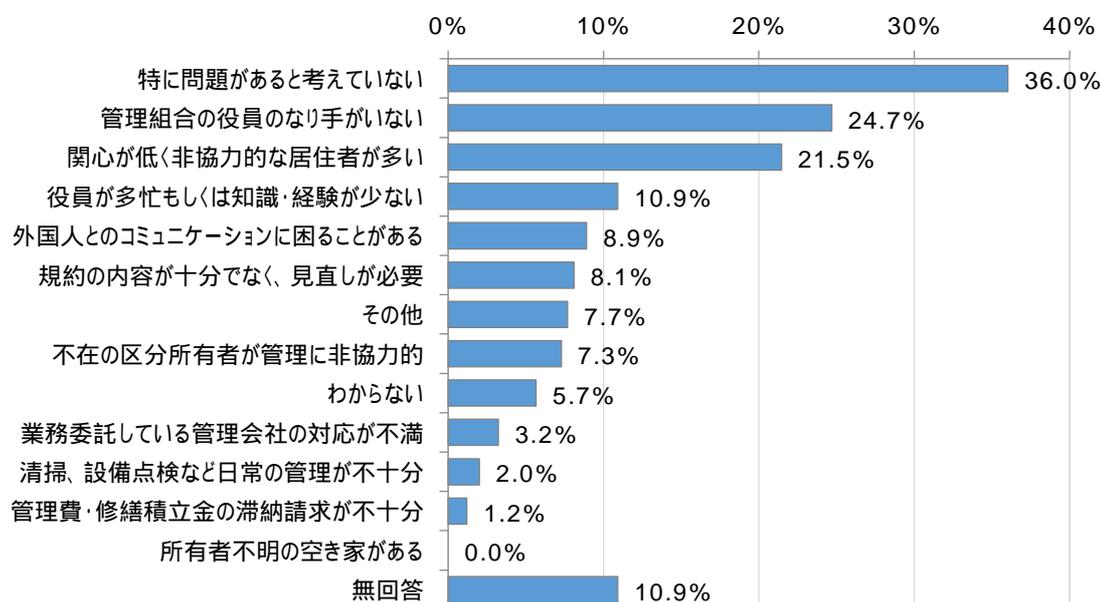


② マンションを良好に管理する上で困っていること

マンションを良好に管理する上で困っていることについては、特に問題があると考えていないが89件(36.0%)と最も多く、次いで管理組合の役員のなり手がいないが61件(24.7%)、関心が低く非協力的な居住者が多いが53件(21.5%)と続いている。

マンションを良好に管理する上で困っていること(総数=247件・複数回答)

項目	件数	割合	
特に問題があると考えていない	89件	36.0%	
管理組合の役員のなり手がいない	61件	24.7%	
管理への関心が低く非協力的な居住者が多い	53件	21.5%	
役員が多忙もしくは知識・経験が少なく対応が不十分	27件	10.9%	
外国人とのコミュニケーションに困ることがある	22件	8.9%	
管理規約の内容が十分でなく、見直しが必要	20件	8.1%	
その他	19件	7.7%	
不在の区分所有者が管理に非協力的	18件	7.3%	
わからない	14件	5.7%	
業務を委託している管理会社の対応が不満である	8件	3.2%	
清掃、設備点検など日常の管理が不十分	5件	2.0%	
管理費・修繕積立金の滞納請求などが不十分	3件	1.2%	
所有者不明の空き家がある	0件	0.0%	
	無回答	27件	10.9%
	総数	247件	100.0%



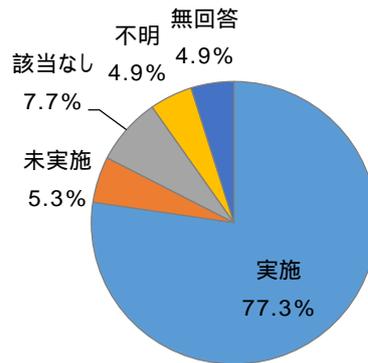
(4) 法定点検の実施状況

法定点検の実施状況は、各点検について該当しない分譲マンションを除いた割合をみると、ほとんどの点検で8割を超える分譲マンションが点検を行っているが、自家用電気工作物点検の実施割合は61.2%（実施63件／該当なしを除く数103件）となっている。

① 特殊建築物等定期調査

特殊建築物等定期調査（総数=247件）

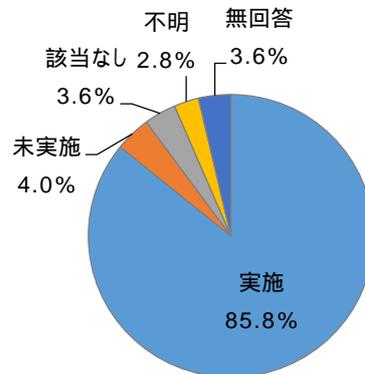
項目	件数	割合
実施	191件	77.3%
未実施	13件	5.3%
該当なし	19件	7.7%
不明	12件	4.9%
無回答	12件	4.9%
総数	247件	100.0%



② 建築設備定期検査

建築設備定期検査（総数=247件）

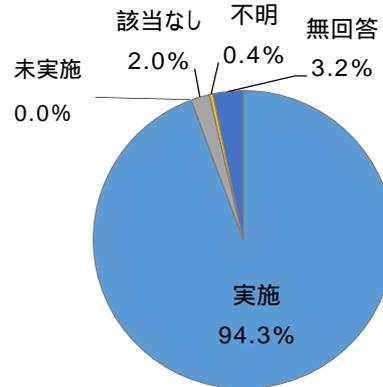
項目	件数	割合
実施	212件	85.8%
未実施	10件	4.0%
該当なし	9件	3.6%
不明	7件	2.8%
無回答	9件	3.6%
総数	247件	100.0%



③ 昇降機定期検査

昇降機定期検査（総数=247件）

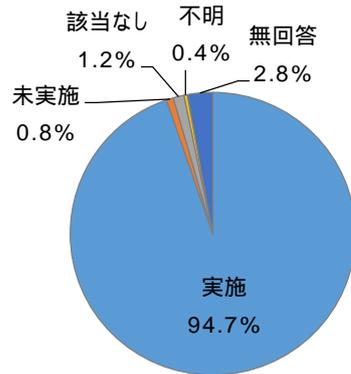
項目	件数	割合
実施	233件	94.3%
未実施	0件	0.0%
該当なし	5件	2.0%
不明	1件	0.4%
無回答	8件	3.2%
総数	247件	100.0%



④ 消防用設備等点検

消防用設備等点検（総数=247件）

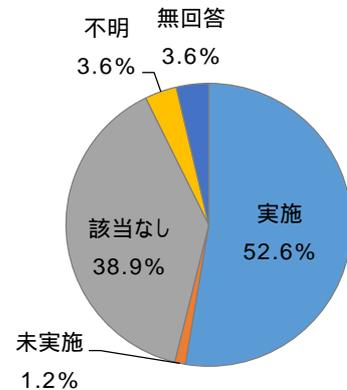
項目	件数	割合
実施	234件	94.7%
未実施	2件	0.8%
該当なし	3件	1.2%
不明	1件	0.4%
無回答	7件	2.8%
総数	247件	100.0%



⑤ 専用水道又は簡易専用水道検査

専用水道又は簡易専用水道検査（総数=247件）

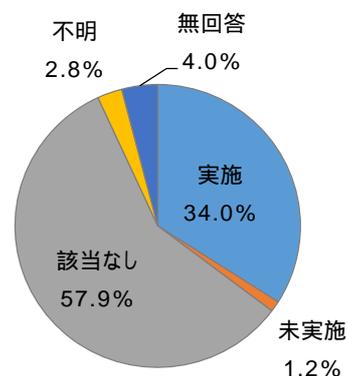
項目	件数	割合
実施	130件	52.6%
未実施	3件	1.2%
該当なし	96件	38.9%
不明	9件	3.6%
無回答	9件	3.6%
総数	247件	100.0%



⑥ 浄化槽点検

浄化槽点検 (総数=247件)

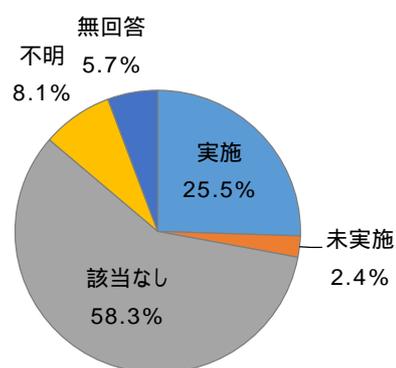
項目	件数	割合
実施	84件	34.0%
未実施	3件	1.2%
該当なし	143件	57.9%
不明	7件	2.8%
無回答	10件	4.0%
総数	247件	100.0%



⑦ 自家用電気工作物点検

自家用電気工作物点検 (総数=247件)

項目	件数	割合
実施	63件	25.5%
未実施	6件	2.4%
該当なし	144件	58.3%
不明	20件	8.1%
無回答	14件	5.7%
総数	247件	100.0%



5 長期修繕計画及び大規模修繕の取組み

(1) 長期修繕計画

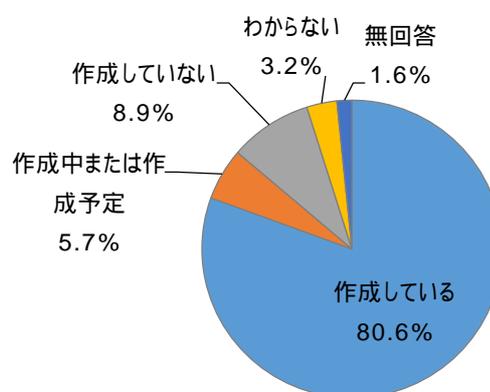
長期修繕計画の作成については、作成しているが199件(80.6%)である一方、作成していない分譲マンションが22件(8.9%)あり、その作成していない理由は、当初から作成していないが14件(63.6%)と最も多くなっている。

また、長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれているのは、177件(71.7%)となっている。

① 長期修繕計画の作成

長期修繕計画の作成(総数=247件)

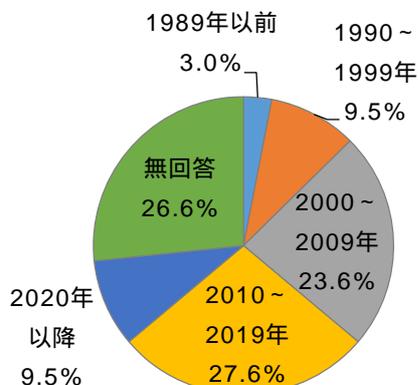
項目	件数	割合
作成している	199件	80.6%
作成中または作成予定	14件	5.7%
作成していない	22件	8.9%
わからない	8件	3.2%
無回答	4件	1.6%
総数	247件	100.0%



当初の作成年

(総数=長期修繕計画を作成しているマンション199件)

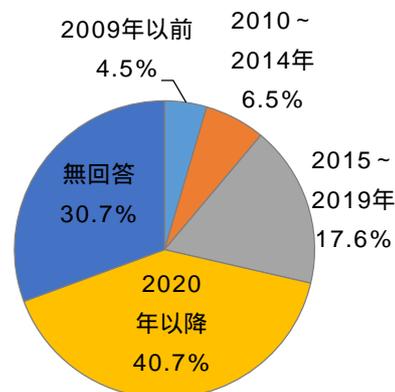
項目	件数	割合
1989年以前	6件	3.0%
1990～1999年	19件	9.5%
2000～2009年	47件	23.6%
2010～2019年	55件	27.6%
2020年以降	19件	9.5%
無回答	53件	26.6%
総数	199件	100.0%



直近の改定年

(総数=長期修繕計画を作成しているマンション199件)

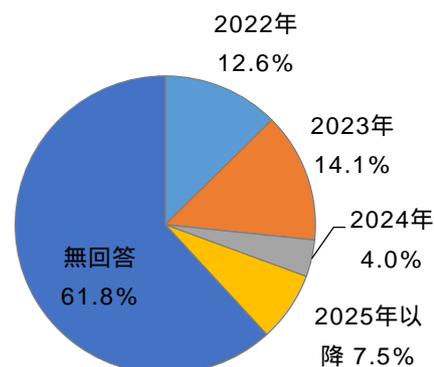
項目	件数	割合
2009年以前	9件	4.5%
2010～2014年	13件	6.5%
2015～2019年	35件	17.6%
2020年以降	81件	40.7%
無回答	61件	30.7%
総数	199件	100.0%



改定の子定年

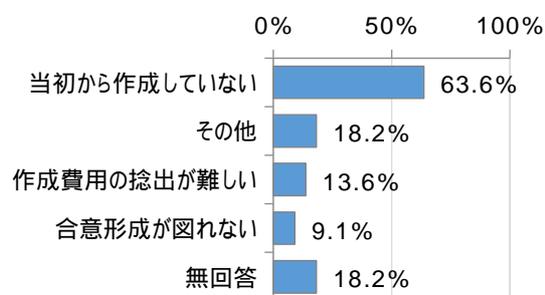
(総数=長期修繕計画を作成しているマンション 199 件)

項目	件数	割合
2022年	25件	12.6%
2023年	28件	14.1%
2024年	8件	4.0%
2025年以降	15件	7.5%
無回答	123件	61.8%
総数	199件	100.0%



作成していない理由 (総数=長期修繕計画を作成していないマンション 22 件・複数回答)

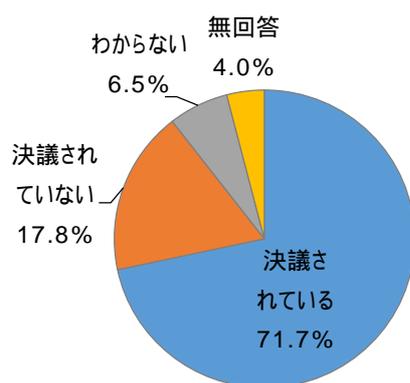
項目	件数	割合
当初から作成していない	14件	63.6%
その他	4件	18.2%
作成費用の捻出が難しい	3件	13.6%
合意形成が図れない	2件	9.1%
無回答	4件	18.2%
総数	22件	100.0%



② 集会（総会）決議の有無

集会（総会）決議の有無 (総数=247 件)

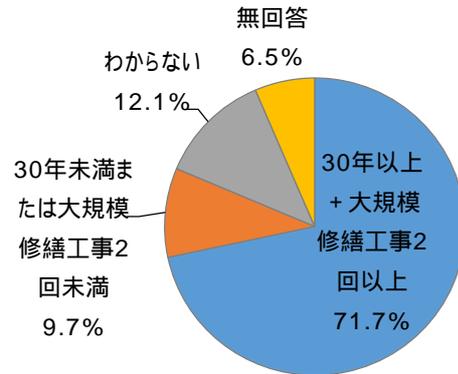
項目	件数	割合
決議されている	177件	71.7%
決議されていない	44件	17.8%
わからない	16件	6.5%
無回答	10件	4.0%
総数	247件	100.0%



③ 長期修繕計画の計画期間等

長期修繕計画の計画期間等（総数=247件）

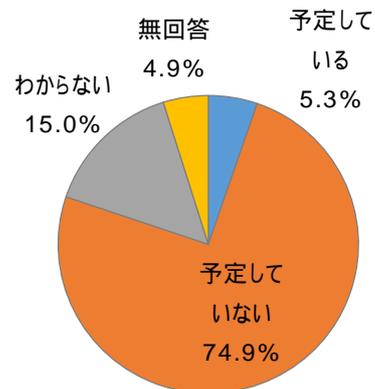
項目	件数	割合
30年以上 + 大規模修繕工事2回以上	177件	71.7%
30年未満または大規模修繕工事2回未満	24件	9.7%
わからない	30件	12.1%
無回答	16件	6.5%
総数	247件	100.0%



④ 一時的な修繕積立金の徴収の予定

一時的な修繕積立金の徴収の予定（総数=247件）

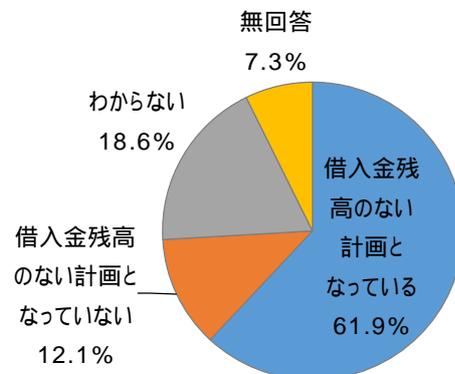
項目	件数	割合
予定している	13件	5.3%
予定していない	185件	74.9%
わからない	37件	15.0%
無回答	12件	4.9%
総数	247件	100.0%



⑤ 借入金残高のない計画

借入金残高のない計画（総数=247件）

項目	件数	割合
借入金残高のない計画となっている	153件	61.9%
借入金残高のない計画となっていない	30件	12.1%
わからない	46件	18.6%
無回答	18件	7.3%
総数	247件	100.0%

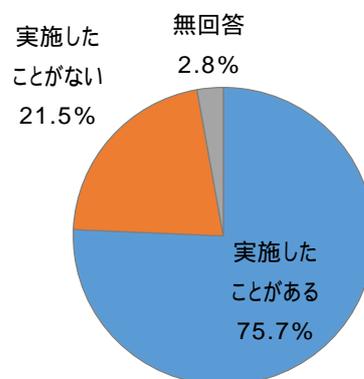


(2) 大規模修繕工事

① 大規模修繕工事の実施の有無

大規模修繕工事の実施の有無 (総数=247件)

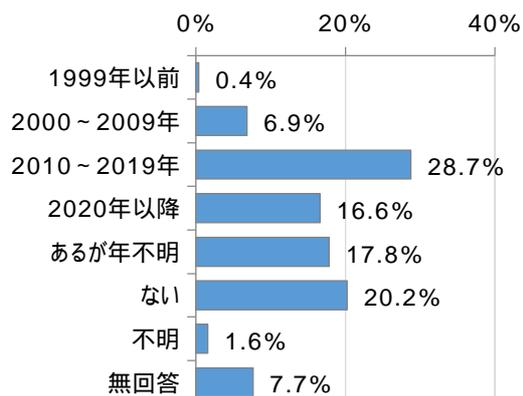
項目	件数	割合
実施したことがある	187件	75.7%
実施したことがない	53件	21.5%
無回答	7件	2.8%
総数	247件	100.0%



② 外壁補修・塗装

外壁補修・塗装 (総数=247件)

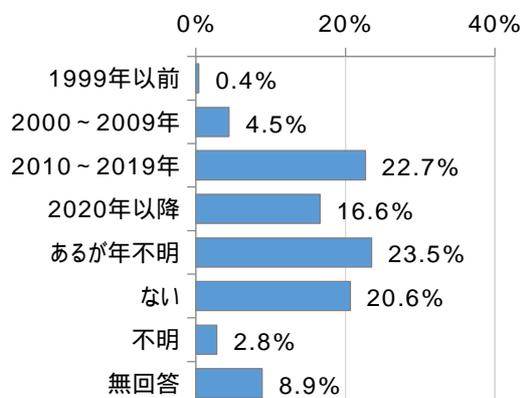
項目	件数	割合
1999年以前	1件	0.4%
2000～2009年	17件	6.9%
2010～2019年	71件	28.7%
2020年以降	41件	16.6%
あるが年不明	44件	17.8%
ない	50件	20.2%
不明	4件	1.6%
無回答	19件	7.7%
総数	247件	100.0%



③ 鉄部塗装

鉄部塗装 (総数=247件)

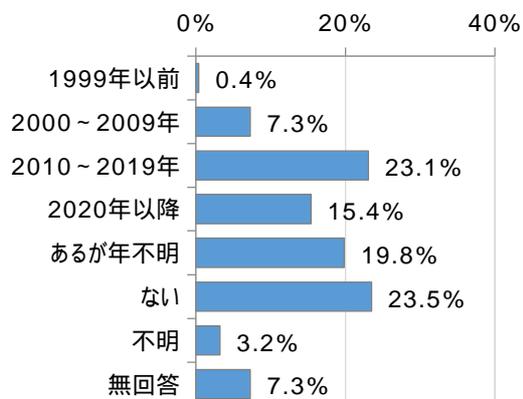
項目	件数	割合
1999年以前	1件	0.4%
2000～2009年	11件	4.5%
2010～2019年	56件	22.7%
2020年以降	41件	16.6%
あるが年不明	58件	23.5%
ない	51件	20.6%
不明	7件	2.8%
無回答	22件	8.9%
総数	247件	100.0%



④ 屋上防水工事

屋上防水工事（総数=247件）

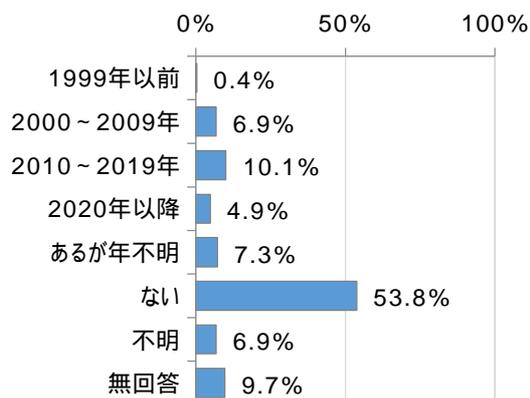
項目	件数	割合
1999年以前	1件	0.4%
2000～2009年	18件	7.3%
2010～2019年	57件	23.1%
2020年以降	38件	15.4%
あるが年不明	49件	19.8%
ない	58件	23.5%
不明	8件	3.2%
無回答	18件	7.3%
総数	247件	100.0%



⑤ 給水管工事

屋上防水工事（総数=247件）

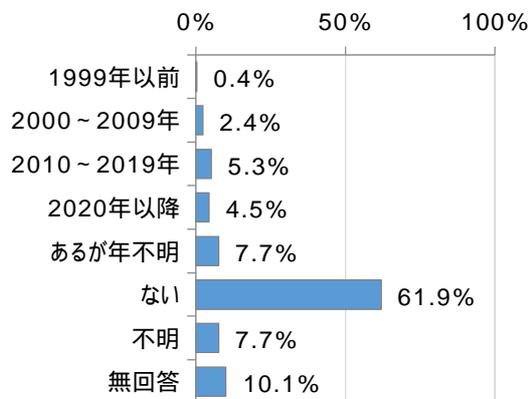
項目	件数	割合
1999年以前	1件	0.4%
2000～2009年	17件	6.9%
2010～2019年	25件	10.1%
2020年以降	12件	4.9%
あるが年不明	18件	7.3%
ない	133件	53.8%
不明	17件	6.9%
無回答	24件	9.7%
総数	247件	100.0%



⑥ 排水管工事

排水管工事（総数=247件）

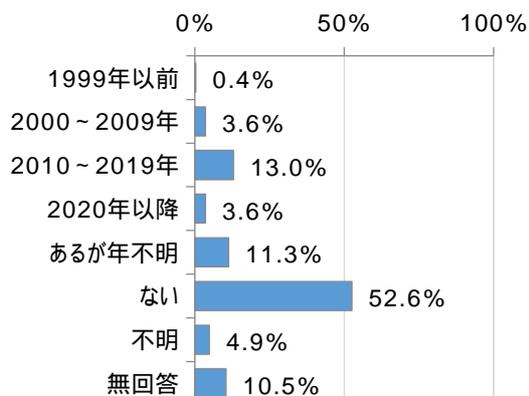
項目	件数	割合
1999年以前	1件	0.4%
2000～2009年	6件	2.4%
2010～2019年	13件	5.3%
2020年以降	11件	4.5%
あるが年不明	19件	7.7%
ない	153件	61.9%
不明	19件	7.7%
無回答	25件	10.1%
総数	247件	100.0%



⑦ エレベーター工事

エレベーター工事（総数=247件）

項目	件数	割合
1999年以前	1件	0.4%
2000～2009年	9件	3.6%
2010～2019年	32件	13.0%
2020年以降	9件	3.6%
あるが年不明	28件	11.3%
ない	130件	52.6%
不明	12件	4.9%
無回答	26件	10.5%
総数	247件	100.0%

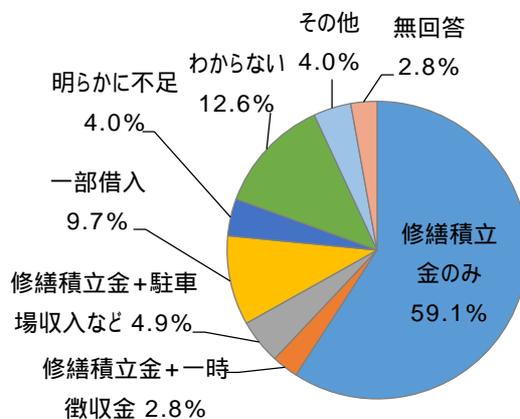


⑧ 次回工事の資金手当て

次回工事の資金手当てについては、修繕積立金でほぼ全費用を負担できるが 146 件（59.1%）と 6 割弱にとどまり、一時徴収金や金融機関からの借入れを必要としている分譲マンションも一定数ある。

次回工事の資金手当て（総数=247件）

項目	件数	割合
修繕積立金でほぼ全費用を負担できる	146件	59.1%
修繕積立金と一時徴収金でほぼ全費用を負担できる	7件	2.8%
修繕積立金と駐車場収入などでほぼ全費用を負担できる	12件	4.9%
一部を金融機関から借入れる必要がある	24件	9.7%
明らかに不足するが手当てする方法は決まっていない	10件	4.0%
次の修繕工事が決まっていないため、わからない	31件	12.6%
その他	10件	4.0%
無回答	7件	2.8%
総数	247件	100.0%

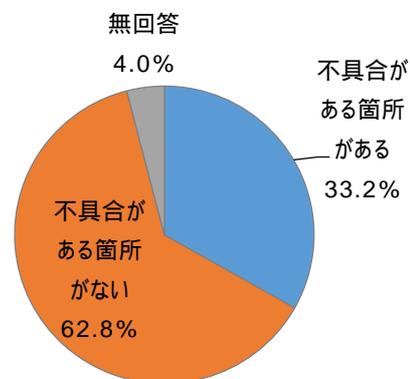


(3) 設備・建物の不具合

設備・建物の不具合については、不具合がある箇所があると回答した 82 件 (33.2%) のうち、不具合がある箇所は、外壁が 38 件 (46.3%) と最も多く、次いで給排水設備が 34 件 (41.5%) となっている。

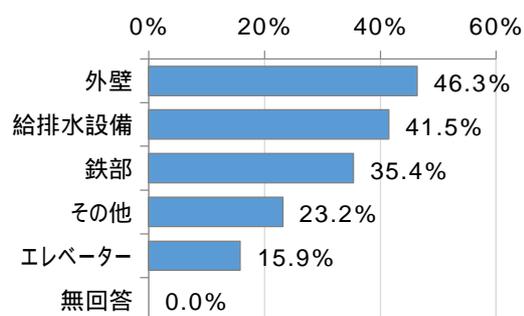
設備・建物の不具合の有無 (総数=247 件)

項目	件数	割合
不具合がある箇所がある	82件	33.2%
不具合がある箇所がない	155件	62.8%
無回答	10件	4.0%
総数	247件	100.0%



不具合がある箇所 (総数=設備・建物に不具合があるマンション 82 件・複数回答)

項目	件数	割合
外壁	38件	46.3%
給排水設備	34件	41.5%
鉄部	29件	35.4%
その他	19件	23.2%
エレベーター	13件	15.9%
無回答	0件	0.0%
総数	82件	100.0%



6 マンションの耐震化

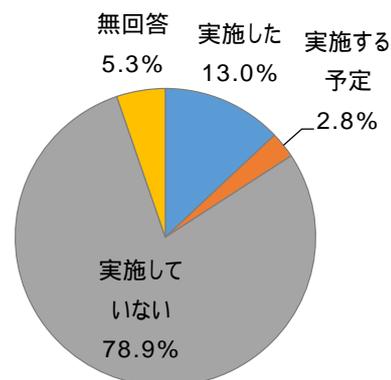
(1) 耐震診断

耐震診断を実施していないと回答した 195 件 (78.9%) の実施していない理由については、新耐震基準に適合が 145 件 (74.4%) と最も多く、次いで工事費用を捻出できないが 19 件 (9.7%)、診断費用が高いが 17 件 (8.7%) と続いている。

① 耐震診断の実施状況

耐震診断の実施状況 (総数=247 件)

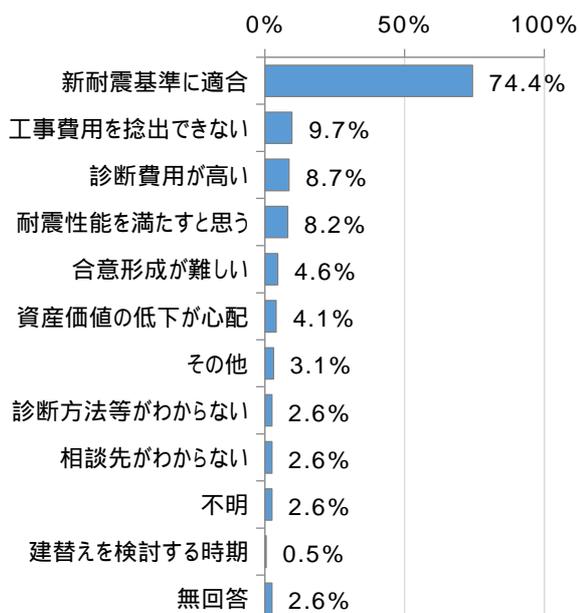
項目	件数	割合
実施した	32件	13.0%
実施する予定	7件	2.8%
実施していない	195件	78.9%
無回答	13件	5.3%
総数	247件	100.0%



② 耐震診断を実施していない理由

耐震診断を実施していない理由 (総数=耐震診断を実施していないマンション 195 件・複数回答)

項目	件数	割合
新耐震基準に適合	145件	74.4%
工事費用を捻出できない	19件	9.7%
診断費用が高い	17件	8.7%
耐震性能を満たさと思う	16件	8.2%
合意形成が難しい	9件	4.6%
資産価値の低下が心配	8件	4.1%
その他	6件	3.1%
診断方法等がわからない	5件	2.6%
相談先がわからない	5件	2.6%
不明	5件	2.6%
建替えを検討する時期	1件	0.5%
無回答	5件	2.6%
総数	195件	100.0%



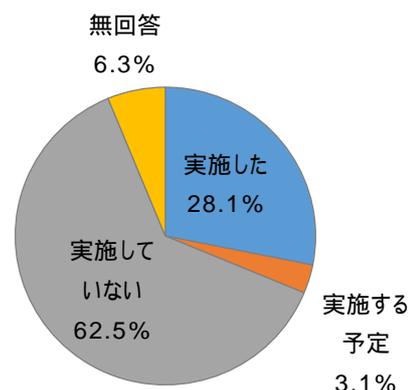
(2) 耐震改修工事

耐震診断を実施した分譲マンション 32 件のうち、耐震改修工事を実施していないが 20 件（62.5%）であった。耐震改修工事を実施していない理由については、基準を満たしていたが 13 件（65.0%）と最も多く、次いで工事費用が高いが 2 件（10.0%）となっている。

① 耐震改修工事の実施状況

耐震改修工事の実施状況
（総数=耐震診断を実施したマンション 32 件）

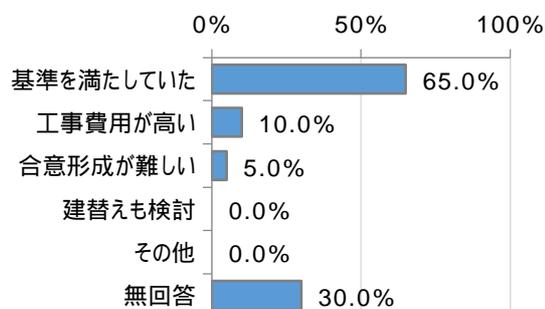
項目	件数	割合
実施した	9件	28.1%
実施する予定	1件	3.1%
実施していない	20件	62.5%
無回答	2件	6.3%
総数	32件	100.0%



② 耐震改修工事を実施していない理由

耐震改修工事を実施していない理由
（総数=耐震診断を実施したが、耐震改修工事を実施していないマンション 20 件・複数回答）

項目	件数	割合
基準を満たしていた	13件	65.0%
工事費用が高い	2件	10.0%
合意形成が難しい	1件	5.0%
建替えも検討	0件	0.0%
その他	0件	0.0%
無回答	6件	30.0%
総数	20件	100.0%



7 建替えへの取組み

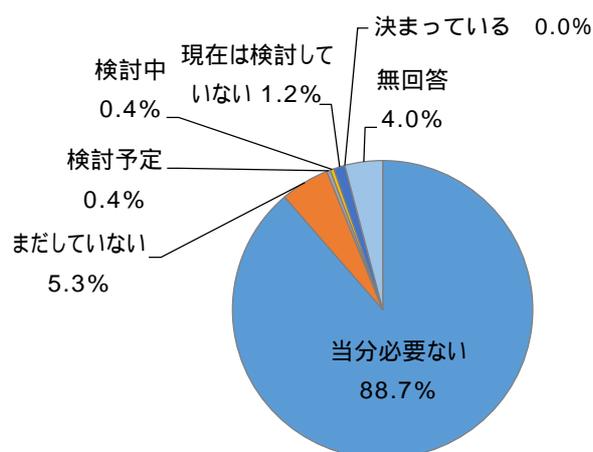
建替えの検討については、当分必要ないが219件(88.7%)と最も多い。

建替えを進める上での問題点については、特に問題はないが62件(25.1%)と最も多く、次いで建替え検討組織の設置が難しいが42件(17.0%)、意見が異なり、合意形成ができないが38件(15.4%)、建替え費用を準備できないが36件(14.6%)と続いている。

① 建替えの検討

建替えの検討(総数=247件)

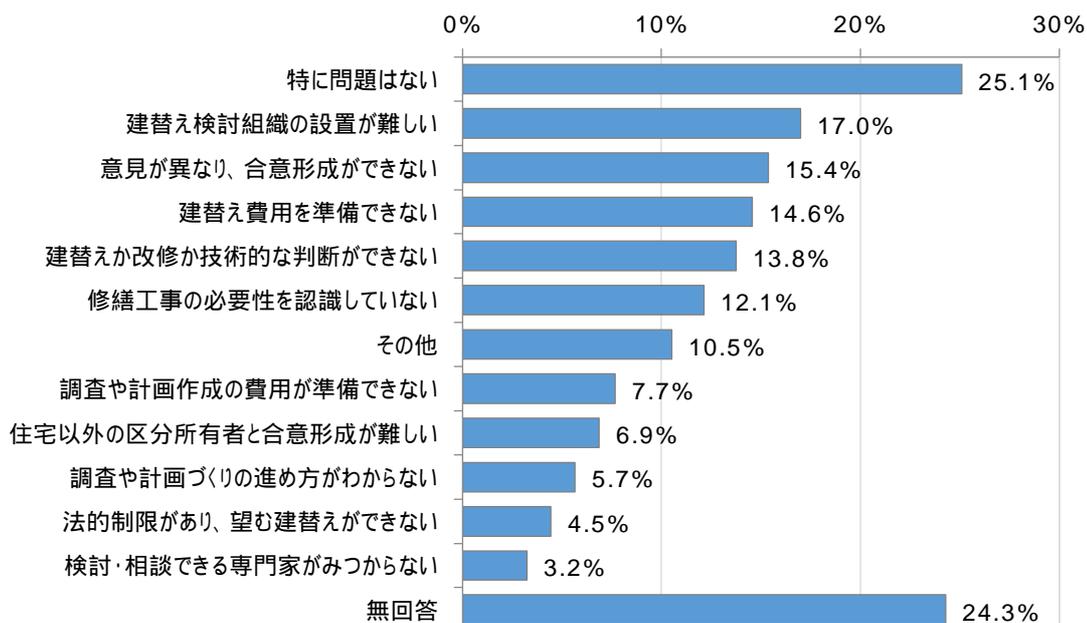
項目	件数	割合
当分必要ない	219件	88.7%
まだしていない	13件	5.3%
検討予定	1件	0.4%
現在検討中	1件	0.4%
検討したが現在はしていない	3件	1.2%
建替えが決まっている	0件	0.0%
無回答	10件	4.0%
総数	247件	100.0%



② 建替えを進める上での問題点

建替えを進める上での問題点（総数=247件・複数回答）

項目	件数	割合	
特に問題はない	62件	25.1%	
区分所有者による建替え検討組織の設置が難しい	42件	17.0%	
建替えに関する意見が異なり、合意形成ができない	38件	15.4%	
建替え費用を準備できない	36件	14.6%	
建替えすべきか改修でよいのか技術的な判断ができない	34件	13.8%	
区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	30件	12.1%	
その他	26件	10.5%	
調査や計画作成のための費用が十分準備できない	19件	7.7%	
事務所・店舗など住宅以外の区分所有者との合意形成が難しい	17件	6.9%	
調査や計画づくりの進め方がわからない	14件	5.7%	
法的な制限があり、望んでいるような建替えができない	11件	4.5%	
検討・相談を依頼できる専門家がみつからない	8件	3.2%	
	無回答	60件	24.3%
	総数	247件	100.0%



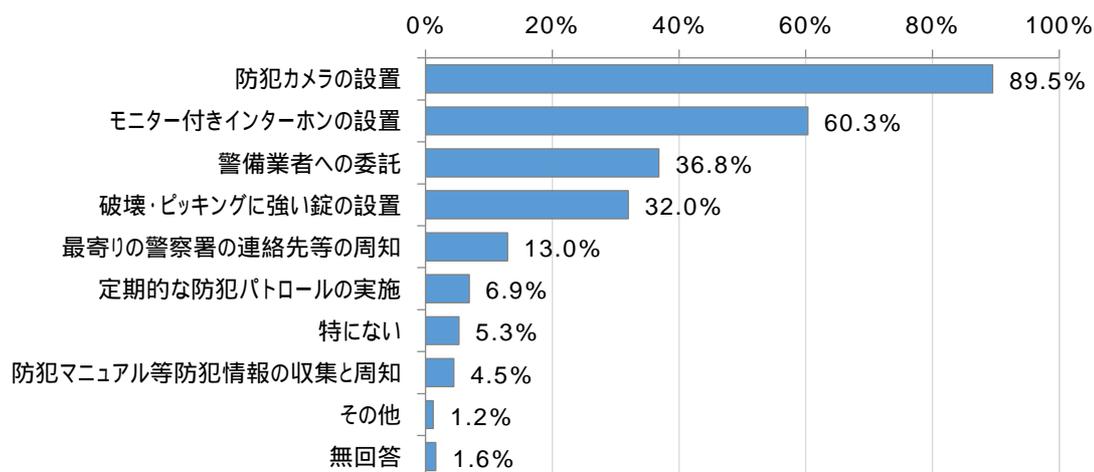
8 防犯・防災への取組み

① 防犯への取組み

防犯への取組みについては、防犯カメラの設置が221件(89.5%)と最も多く、次いでモニター付きインターホンの設置が149件(60.3%)と続いている。

防犯への取組み(総数=247件・複数回答)

項目	件数	割合
防犯カメラの設置	221件	89.5%
モニター付きインターホンの設置	149件	60.3%
警備業者への委託	91件	36.8%
破壊・ピッキングに強い錠の設置	79件	32.0%
最寄りの警察署の連絡先等の周知	32件	13.0%
定期的な防犯パトロールの実施	17件	6.9%
特にない	13件	5.3%
防犯マニュアル等防犯情報の収集と周知	11件	4.5%
その他	3件	1.2%
	無回答	4件 1.6%
	総数	247件 100.0%

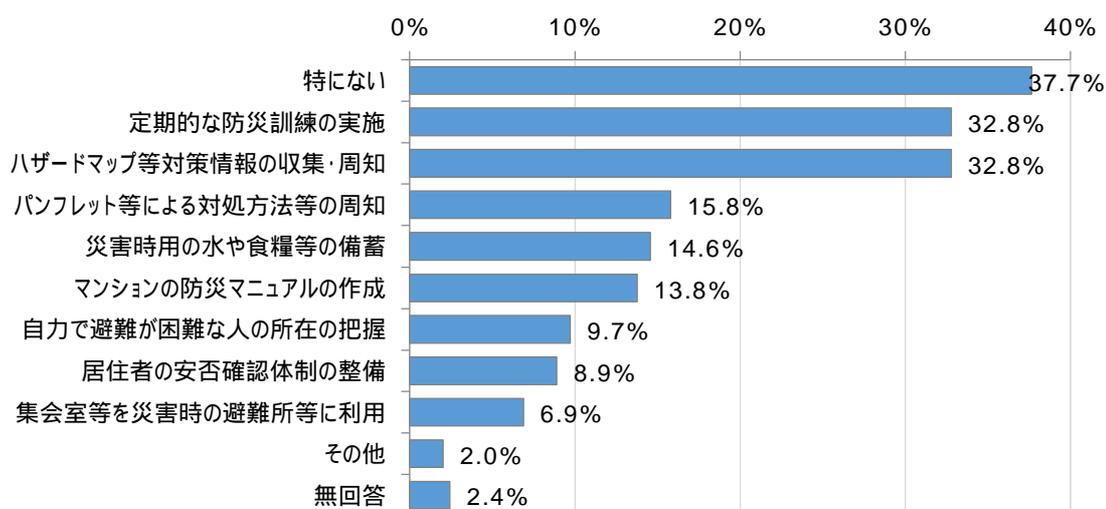


② 防災への取組み

防災への取組みについては、特にないが 93 件（37.7%）と最も多く、次いで定期的な防災訓練の実施と、ハザードマップ等防災・災害対策情報の収集・周知がともに 81 件（32.8%）と続いている。

防災への取組み（総数=247 件・複数回答）

項目	件数	割合	
特にない	93件	37.7%	
定期的な防災訓練の実施	81件	32.8%	
ハザードマップ等防災・災害対策情報の収集・周知	81件	32.8%	
パンフレット等による災害時の対処方法等の周知	39件	15.8%	
災害時用の水や食糧等の備蓄	36件	14.6%	
マンションの防災マニュアルの作成	34件	13.8%	
自力で避難が困難な人の所在の把握	24件	9.7%	
災害時の居住者の安否確認体制の整備	22件	8.9%	
集会室等を災害時の避難所等に利用	17件	6.9%	
その他	5件	2.0%	
	無回答	6件	2.4%
	総数	247件	100.0%



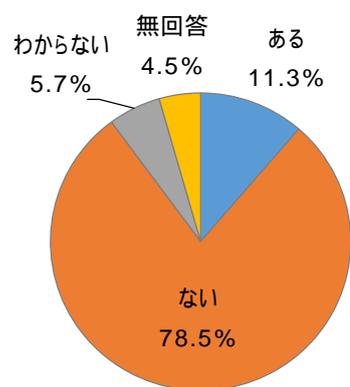
③ 備蓄の数量や種類

防災への取組みとして備蓄をしていると回答した分譲マンションに、備蓄の数量や種類について自由回答で聞いたところ、飲料水が最も多く、次いでトイレ（簡易トイレ、携帯トイレ）、食料品（パン・ビスケット等の缶詰、アルファ米等）、救助工具一式、ランタン（LED・ソーラー）、毛布・ブランケット、エレベーターチェア、マンホールトイレ、救急セット、乾電池、テント、発電機、トラテープ等となっている。

④ 自主防災組織の有無

自主防災組織の有無（総数=247件）

項目	件数	割合
ある	28件	11.3%
ない	194件	78.5%
わからない	14件	5.7%
無回答	11件	4.5%
総数	247件	100.0%



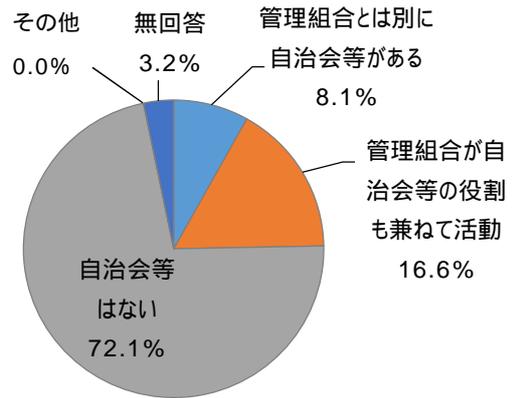
9 居住者の住生活・コミュニティ

居住者の組織（自治会等）については、自治会等はないが 178 件（72.1%）と最も多く、また、コミュニティ形成のための活動についても、特にないが 151 件（61.1%）と最も多い。なお、マンション単位で地域の町会への加入しているのは、174 件（70.4%）となっている。

① 居住者の組織（自治会等）

居住者の組織（自治会等）（総数=247 件）

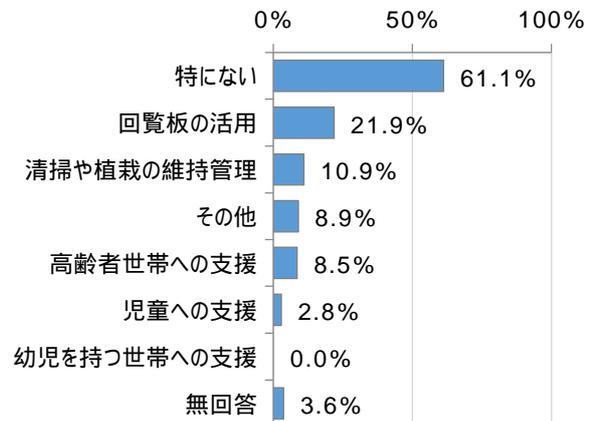
項目	件数	割合
管理組合とは別に自治会等がある	20件	8.1%
管理組合が自治会等の役割も兼ねて活動	41件	16.6%
自治会等はない	178件	72.1%
その他	0件	0.0%
無回答	8件	3.2%
総数	247件	100.0%



② コミュニティ形成のための活動

コミュニティ形成のための活動
（総数=247 件・複数回答）

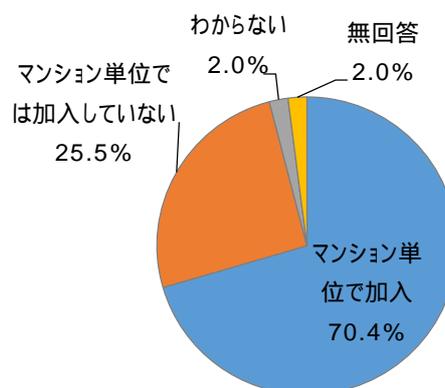
項目	件数	割合
特にない	151件	61.1%
回覧板の活用	54件	21.9%
清掃や植栽の維持管理	27件	10.9%
その他	22件	8.9%
高齢者世帯への支援	21件	8.5%
児童への支援	7件	2.8%
幼児を持つ世帯への支援	0件	0.0%
無回答	9件	3.6%
総数	247件	100.0%



③ 地域の町会への加入

地域の町会への加入（総数=247件）

項目	件数	割合
マンション単位で加入	174件	70.4%
マンション単位では加入していない	63件	25.5%
わからない	5件	2.0%
無回答	5件	2.0%
総数	247件	100.0%



④ 町会に加入していない主な理由

加入は個人に任せている

- 個人で加入している。
- 共用部分管理会社としての業務範囲外であり、各居住者の自主性に任せるべき。
- 町会組織は任意団体である。強制加入でなく、自主加入としている。2/3 が加入している。

必要がない

- 加入する必要がない。
- マンション内の町会（自治会）がある。
- 希望がない。

以前加入していたが、脱会した

- 令和2年の通常総会でマンション全体から脱退することになった。脱退した理由は、メリットがないことや管理費の消滅のため。
- 2年前の総会にて町会への離脱を決議可決した。
- 必要を感じていない。以前加入していたがメリットが感じられなかった。

金銭面の問題

- 管理費会計の問題

合意できない、反対が多い

- 管理組合員の間で「マンション単位で町会に加入しよう」という機運がないため。数名は地域のつながりを大切と考え、町会に加入している。
- 当初、区分所有者の反対が多かったため
- 町会加入に対して合意ができていない。

新築時より加入していない

- 新築時より加入していない旨、聞いている。数名、個人で加入している方がいる。
- 当初から加入していない様子で、経緯不明。入居者が個別加入すれば、よいと考える。投資用マンションという特性上、組合単位での加入は困難。

⑤ 町会への要望

情報提供・活動内容の周知

- 定期的な防災に関する情報提供
- 町内活動報告の周知
- お祭り、イベント時はお知らせがほしい。ただ会費を払っている状況。
- 公開されているかもしれないが、町会費がどのように使用されているのか不明瞭かと思う。会費を徴収しているので会計記録の公表等はしてほしい。

交流・イベント開催

- コロナのため殆ど交流がない。
- 子どもが参加できるようなイベントをもっとやってほしい。
- マンションの住人もコミュニティに受け入れてほしい。

町会費

- ここ数年、コロナで町会イベントも中止されている。町会費について、イベント等の支出がない町会は町会費を減額するなどしている。うちの町会も、そのように検討してもらいたい。

組織の硬直化

- 町会は昔ながらの慣例を大事にしているが、そこに住む住人たちにとっては、ピンとこない。行政の補助もあるが、コミュニティ作りの点で、昔ながらの慣例から脱皮する時に来ている。

防犯・防災

- 防犯・防災活動の連携
- 交通安全（春・秋）を担当する人がいないので、自治会から町会全体で見してほしい。

その他

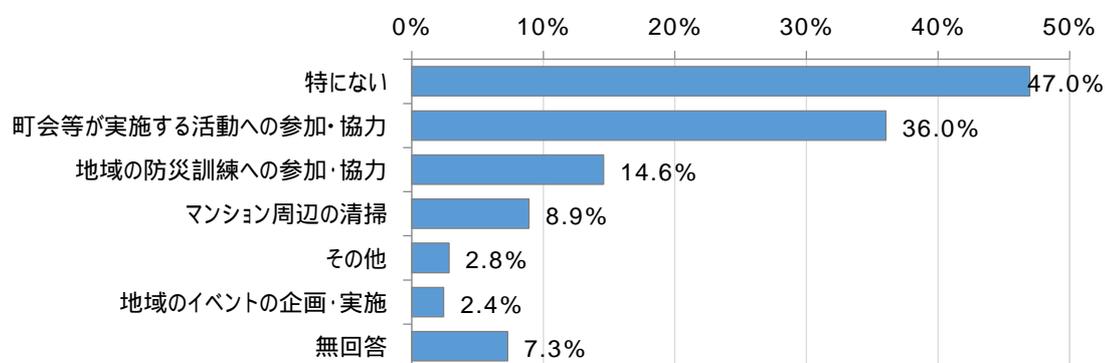
- ゴミ出しについて、各家庭に不公平なく対処してほしい。
- マンションでの町内会設立は規模が足りない。役員のなり手が少ない。
- 配布物（マスク、防災グッズ、簡易トイレ他）など、とてもよく対応していただいている。

⑥ 地域との連携

地域との連携については、特にないが116件(47.0%)と最も多く、次いで町会等が実施する活動への参加・協力が89件(36.0%)と続いている。

地域との連携(総数=247件・複数回答)

項目	件数	割合
特にない	116件	47.0%
町会等が実施する活動(祭り等のイベントを含む)への参加・協力	89件	36.0%
地域の防災訓練への参加・協力	36件	14.6%
マンション周辺の清掃	22件	8.9%
その他	7件	2.8%
マンションが主催する地域のイベントの企画・実施	6件	2.4%
無回答	18件	7.3%
総数	247件	100.0%

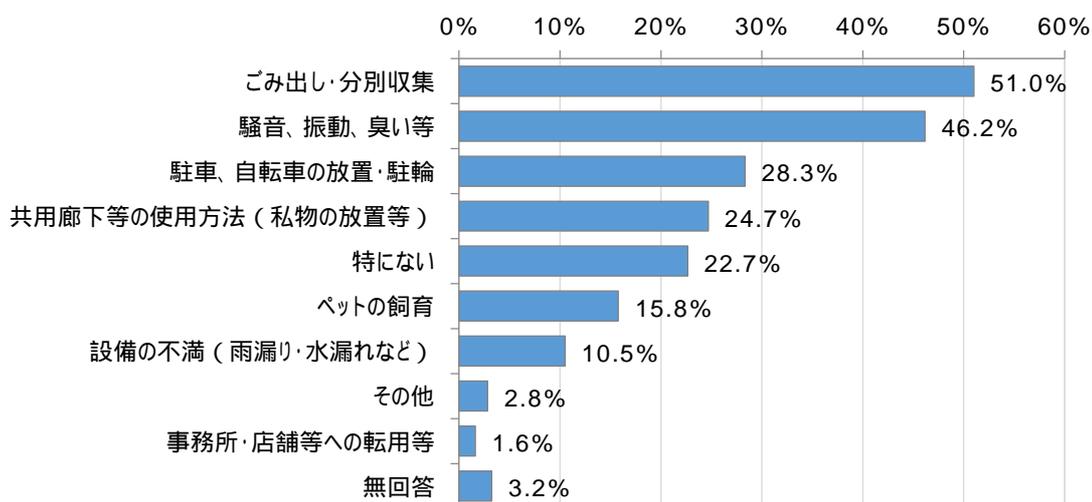


⑦ 居住者による問題やトラブル、ルール違反行為

居住者による問題やトラブル、ルール違反行為については、ごみ出し・分別収集が126件（51.0%）と最も多く、次いで騒音、振動、臭い等が114件（46.2%）と続いている。

居住者による問題やトラブル、ルール違反行為（総数=247件・複数回答）

項目	件数	割合
ごみ出し・分別収集に関すること	126件	51.0%
騒音、振動、臭い等に関すること	114件	46.2%
駐車、自転車の放置・駐輪に関すること	70件	28.3%
共用廊下等の使用方法（私物の放置等）に関すること	61件	24.7%
特にない	56件	22.7%
ペットの飼育に関すること	39件	15.8%
設備の不満（雨漏り・水漏れなど）	26件	10.5%
その他	7件	2.8%
事務所・店舗等への転用等に関すること	4件	1.6%
	無回答	8件 3.2%
	総数	247件 100.0%



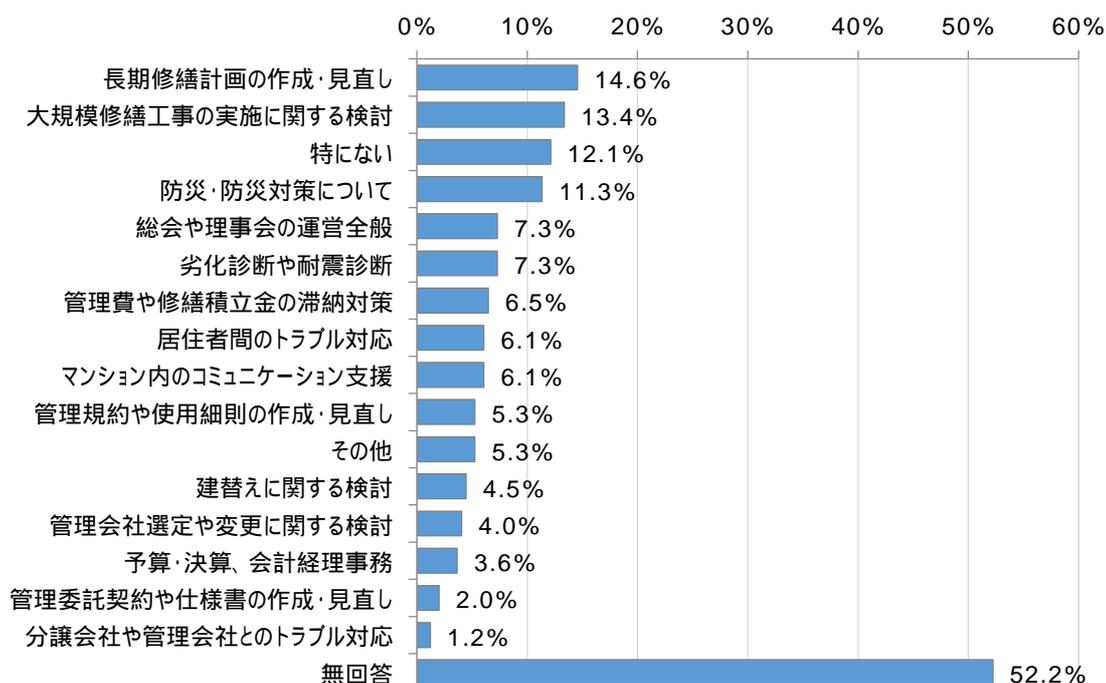
10 マンション管理の改善・向上

① セミナーや外部の専門家に相談したいこと

セミナーや外部の専門家に相談したいことについては、長期修繕計画の作成・見直しが36件(14.6%)と最も多く、次いで大規模修繕工事の実施に関する検討が33件(13.4%)、特にないが30件(12.1%)、防災・防災対策についてが28件(11.3%)と続いている。

セミナーや外部の専門家に相談したいこと(総数=247件・複数回答)

項目	件数	割合	
長期修繕計画の作成・見直し	36件	14.6%	
大規模修繕工事の実施に関する検討	33件	13.4%	
特にない	30件	12.1%	
防災・防災対策について	28件	11.3%	
総会や理事会の運営全般	18件	7.3%	
劣化診断や耐震診断	18件	7.3%	
管理費や修繕積立金の滞納対策	16件	6.5%	
ペットや騒音などの居住者間のトラブル対応	15件	6.1%	
マンション内のコミュニケーション支援	15件	6.1%	
管理規約や使用細則の作成・見直し	13件	5.3%	
その他	13件	5.3%	
建替えに関する検討	11件	4.5%	
管理会社選定や変更に関する検討	10件	4.0%	
予算・決算、会計経理事務	9件	3.6%	
管理委託契約や仕様書の作成・見直し	5件	2.0%	
分譲会社や管理会社とのトラブル対応	3件	1.2%	
	無回答	129件	52.2%
	総数	247件	100.0%

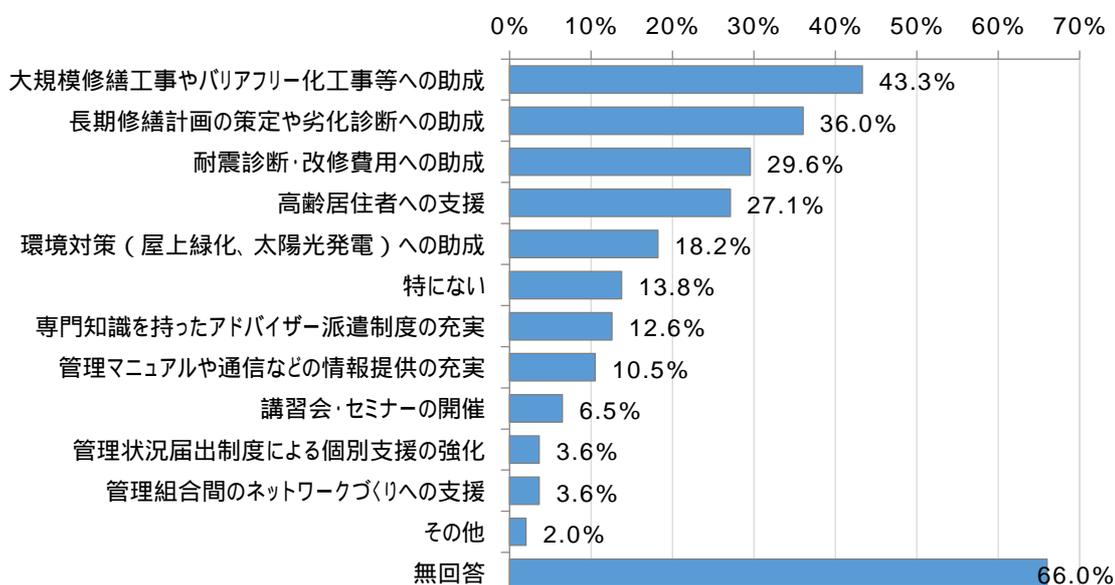


② 国や地方公共団体の支援として必要な施策

国や地方公共団体の支援として必要な施策については、大規模修繕工事やバリアフリー化工事等への助成が107件(43.3%)と最も多く、次いで長期修繕計画の策定や劣化診断への助成が89件(36.0%)、耐震診断・改修費用への助成が73件(29.6%)、高齢居住者への支援が67件(27.1%)と続いている。

国や地方公共団体の支援として必要な施策(総数=247件・複数回答)

項目	件数	割合
大規模修繕工事やバリアフリー化工事等への助成	107件	43.3%
長期修繕計画の策定や劣化診断への助成	89件	36.0%
耐震診断・改修費用への助成	73件	29.6%
高齢居住者への支援	67件	27.1%
環境対策(屋上緑化、太陽光発電設備の設置)への助成	45件	18.2%
特になし	34件	13.8%
管理組合運営等について専門知識を持ったアドバイザー派遣制度の充実	31件	12.6%
管理マニュアルやガイドブック、通信などの情報提供の充実	26件	10.5%
講習会・セミナーの開催	16件	6.5%
マンションの管理状況の届出制度の創設による個別支援の強化	9件	3.6%
管理組合間のネットワークづくりへの支援	9件	3.6%
その他	5件	2.0%
無回答	163件	66.0%
総数	247件	100.0%



1 1 区への要望

助成制度の充実

- 助成制度の対象となるものが少なく利用できない。少額でも利用しやすい制度の策定を求める。
- 管理組合に対して、マンションへの助成が少ないと思う。(共用部分リフォーム融資や、一級建築士の派遣など)
- アスベスト調査が今年4月から義務づけられた。その分析調査の助成を求めたい。
- 耐震診断、耐震補強設計、耐震補強工事等の助成金を区から出資してもらい、耐震工事等も完了し大変助かった。又、区からの指導で住宅金融支援機構からの借入金の利子も東京都マンション改良工事助成制度を利用して返済している。
- 助成制度の周知及び制度づくり
- 所有権者に対し税制上の優遇を、建物を維持するための管理費、修繕費等に優遇してもらいたい。
- 区内のマンション建設数が増えており、今まで以上に助成金制度の拡充や、きめ細かいサービスを望む。当マンションは、LED化時に30万円の助成金をいただいた。各マンションの戸数にもよるが、規模も勘案しての助成金額が必要と思う。
- お金がないので修繕等支援してほしい。

相談・専門家のアドバイス

- 築年数の古いマンションは、区分所有者の高齢化や賃貸住居の増加で、管理組合の維持が困難になってきている。一方で、管理会社は利益重視のため、バックマージンをもらえる業者の製品やサービスの契約をさせようとする機会が多く、中には詐欺的契約内容も存在する。管理組合が機能していない場合、弁護士依頼も非常に困難であり、現状、管理会社や悪質な業者のいいようにされている組合は少なくないと思う。管理組合向け消費者センターのような窓口設置を切に願っている。
- 相談できる担当者を設定し、タイムリーに対応できる仕組みを作ってほしい。
- 役所へ要望をあげられる仕組みを作ってほしい。
- マンションに係わる種々の相談を一括で受け付ける窓口があると助かる。
- マンション管理士や建築士を無料で派遣する制度の充実をしてほしい。今は、1マンション3回まで。これでは不足だと思う。
- 区のマンション管理士派遣は3回だけだが、何か相談できる窓口があると大変助かる。
- マンション管理の専門家は居住者になく、理事も輪番制のため、当番理事の判断で、管理会社の提案を実施するか決めている。判断に苦しむ場面が出たときに、気軽に時間を気にせず相談をできる場があればと思う。

情報提供

- マンション管理にかかわる情報を、タイムリーに管理組合に知らせてほしい。
- ファミリー世帯が多い当マンションでは、セミナー等を開催してもらっても参加できない。まとまった資料をインターネットで公開したり、YouTube 動画の配信やチャットボックス等があるとありがたい。
- 区のパンフレット・広報等の配布等は、町会長へ依頼するのではなく、各戸別に配布してほしい。
- コミュニティの作り方でモラルが上がると思うので、何かあれば情報を発信してほしい。
- マンションの維持・管理・保全・補修・建替えすべてにおいて無知であり、何から始めてよいか、どのような助成があるのか全くわからない。

規制緩和

- ・ マンションの建替を検討するにあたり、容積率の緩和等をもっと実施してほしい。(当マンションは対象外のため)
- ・ マンション建替法の要除却マンションに対する容積割増を認める条件が厳しすぎる。都要綱を厳格に守ると、当マンションの土地では全く容積が増えない。一部の区が区要綱を作っているように荒川区も要綱を定めるべき。
- ・ 救急車両スペースの運用柔軟化
- ・ 変更や増改築を検討も規制があり、困難。緩和が必要。

計画・認定制度

- ・ 区としてどのような管理・運営等を支援する計画なのか、具体策を明記してほしい。
- ・ 管理計画認定制度を早めに開始してほしい。

防犯・防災

- ・ 備蓄への助成はマンションにしてほしい。町会宛てだとこちらから言うことができず、実際に災害に遭った場合、マンションの居住者数に対して十分な要求がしづらい。いっそのことマンション単位、もしくは周囲の集合住宅と合わせた町会を作成してほしい。(居住者数に比例した区分で)

高齢化

- ・ 高齢者住戸への定期見守り、声かけ

国際化

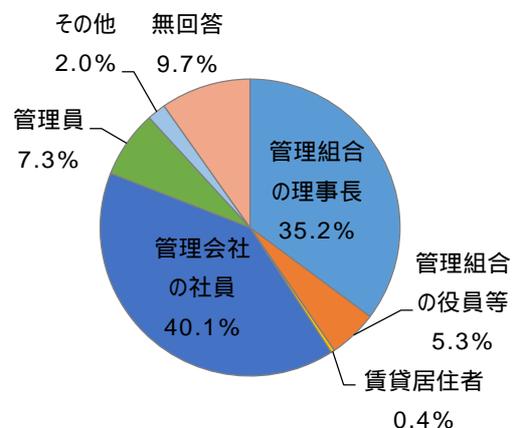
- ・ 文化や背景が異なるため、外国人に対して日本での生活の案内をしてほしい。

アンケートの回答者

アンケートの回答者は、管理会社の社員が 99 件 (40.1%) と最も多く、次いで管理組合の理事長が 87 件 (35.2%) となっている。

回答者の役職 (総数=247 件)

項目	件数	割合
管理組合の理事長	87件	35.2%
管理組合の役員等	13件	5.3%
管理組合員	0件	0.0%
賃貸居住者	1件	0.4%
管理会社の社員	99件	40.1%
管理員	18件	7.3%
その他	5件	2.0%
無回答	24件	9.7%
総数	247件	100.0%



第4章 賃貸マンション実態調査の集計結果

① 調査対象

荒川区内の賃貸マンション：3,949件（同一物件で複数所有者が存するもの等を含む）

② 調査期間

令和4年4月～令和4年9月

③ 調査方法

調査票を所有者に郵送し、郵送又はweb回答により回収した。

④ 回答結果

配布数：3,949件

有効配布数：3,720件（配布不可229件を除く）

有効回答数：829件

回答率：22.3%（有効配布数に対する有効回答数の割合）

1 賃貸マンションの概要

対象マンション所有の有無

はじめに、対象マンション所有の有無を確認したところ、賃貸マンションを所有しているが597件(61.0%)、賃貸マンションを所有していない(売却済み等を含む)が116件(11.9%)、建物に心当たりがないが27件(2.8%)との回答を得られた。

このうち、とについてはアンケート終了、回収したが無回答(白紙)であった6件(0.6%)は対象外とし、残る829件を有効回答として集計した。

対象マンション所有の有無(総数=978件)

項目	件数	割合
賃貸マンションを所有している	597件	61.0%
賃貸マンションを所有していない(売却済み等を含む)	116件	11.9%
建物に心当たりがない	27件	2.8%
回収したが無回答	6件	0.6%
無回答	232件	23.7%
総数	978件	100.0%

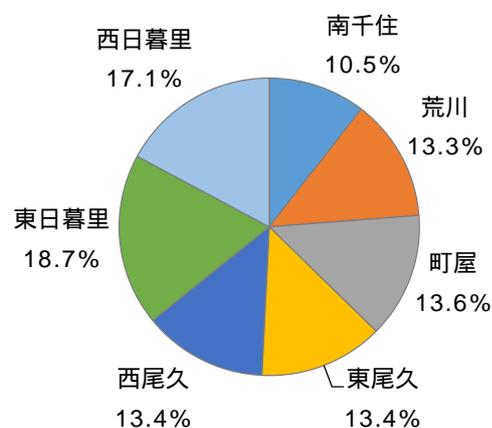
アンケート終了
アンケート終了
対象外

地区別の回答状況

有効回答のマンションを地区別にみると、東日暮里が155件(18.7%)と最も多く、次いで西日暮里が142件(17.1%)となっている。

地区別の回答状況(総数=829件)

項目	件数	割合
南千住	87件	10.5%
荒川	110件	13.3%
町屋	113件	13.6%
東尾久	111件	13.4%
西尾久	111件	13.4%
東日暮里	155件	18.7%
西日暮里	142件	17.1%
総数	829件	100.0%



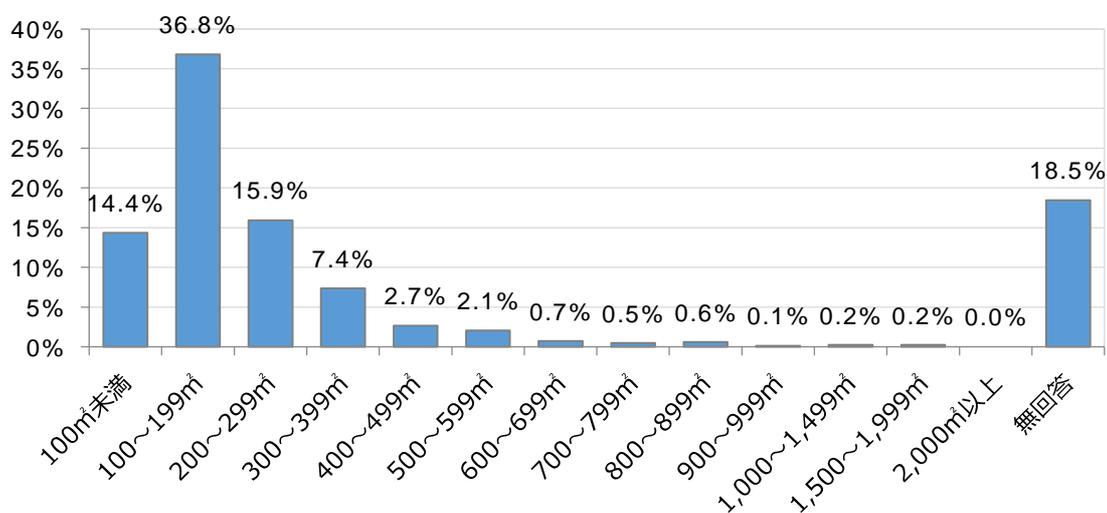
(1) 概要

① 敷地面積

敷地面積別に件数をみると、100～199㎡が305件（36.8%）と最も多くなっている。

敷地面積（総数=829件）

項目	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
100㎡未満	8件	12件	17件	10件	21件	23件	28件	119件	14.4%
100～199㎡	36件	35件	39件	37件	47件	66件	45件	305件	36.8%
200～299㎡	12件	19件	19件	18件	14件	22件	28件	132件	15.9%
300～399㎡	8件	11件	7件	7件	6件	12件	10件	61件	7.4%
400～499㎡	2件	6件	0件	4件	0件	5件	5件	22件	2.7%
500～599㎡	0件	2件	5件	2件	3件	3件	2件	17件	2.1%
600～699㎡	0件	1件	0件	1件	2件	1件	1件	6件	0.7%
700～799㎡	2件	0件	1件	0件	0件	0件	1件	4件	0.5%
800～899㎡	2件	1件	1件	1件	0件	0件	0件	5件	0.6%
900～999㎡	0件	0件	0件	0件	1件	0件	0件	1件	0.1%
1,000～1,499㎡	0件	0件	0件	1件	0件	1件	0件	2件	0.2%
1,500～1,999㎡	0件	1件	0件	0件	0件	1件	0件	2件	0.2%
2,000㎡以上	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0.0%
無回答	17件	22件	24件	30件	17件	21件	22件	153件	18.5%
総数	87件	110件	113件	111件	111件	155件	142件	829件	100.0%

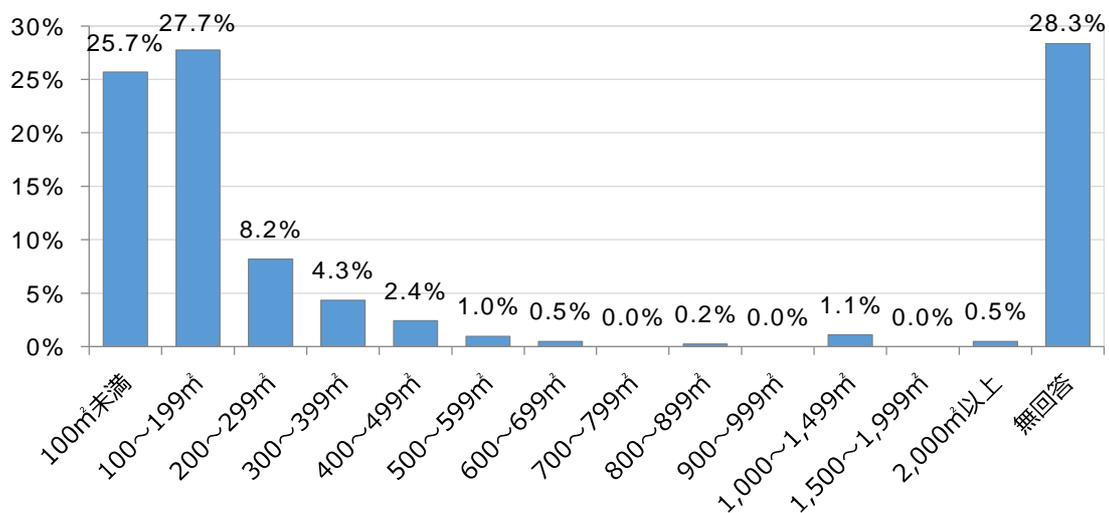


② 建築面積

建築面積別に件数をみると、100～199㎡が230件(27.7%)と最も多く、次いで100㎡未満が213件(25.7%)となっている。

建築面積(総数=829件)

項目	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
100㎡未満	15件	29件	30件	23件	35件	39件	42件	213件	25.7%
100～199㎡	24件	32件	31件	35件	22件	48件	38件	230件	27.7%
200～299㎡	5件	15件	6件	10件	10件	12件	10件	68件	8.2%
300～399㎡	3件	4件	6件	4件	5件	6件	8件	36件	4.3%
400～499㎡	3件	2件	2件	1件	4件	6件	2件	20件	2.4%
500～599㎡	1件	1件	1件	0件	0件	3件	2件	8件	1.0%
600～699㎡	1件	0件	0件	0件	0件	2件	1件	4件	0.5%
700～799㎡	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0.0%
800～899㎡	0件	0件	0件	0件	0件	1件	1件	2件	0.2%
900～999㎡	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0.0%
1,000～1,499㎡	1件	1件	0件	2件	1件	3件	1件	9件	1.1%
1,500～1,999㎡	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0.0%
2,000㎡以上	0件	0件	0件	1件	2件	1件	0件	4件	0.5%
無回答	34件	26件	37件	35件	32件	34件	37件	235件	28.3%
総数	87件	110件	113件	111件	111件	155件	142件	829件	100.0%

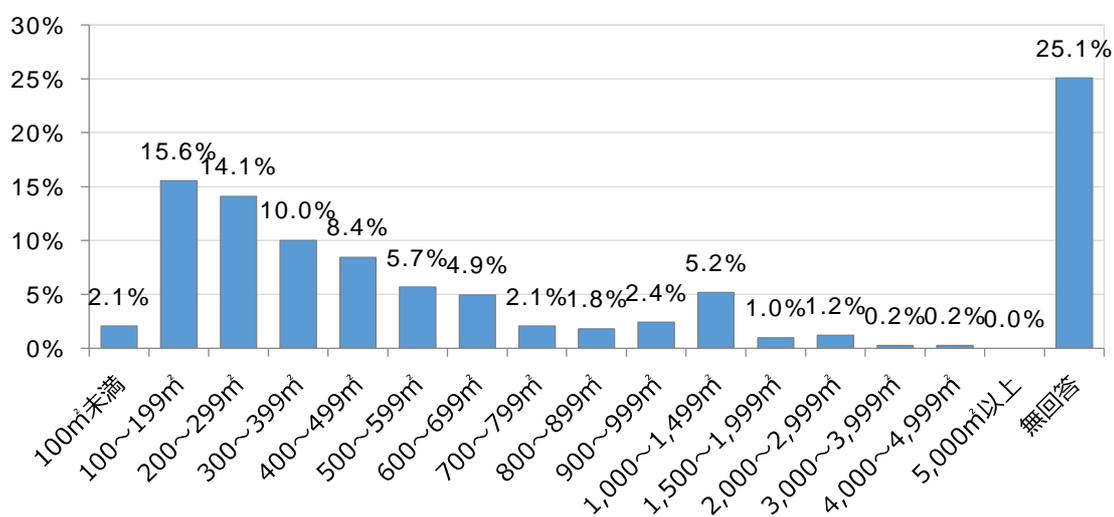


③ 延べ面積

延べ面積別に件数をみると、100～199㎡が129件（15.6%）と最も多く、次いで200～299㎡が117件（14.1%）となっている。

延べ面積（総数=829件）

項目	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
100㎡未満	1件	2件	2件	2件	5件	1件	4件	17件	2.1%
100～199㎡	13件	15件	24件	16件	27件	18件	16件	129件	15.6%
200～299㎡	10件	14件	24件	23件	11件	19件	16件	117件	14.1%
300～399㎡	9件	13件	7件	9件	14件	11件	20件	83件	10.0%
400～499㎡	7件	13件	8件	8件	4件	22件	8件	70件	8.4%
500～599㎡	3件	7件	6件	8件	3件	7件	13件	47件	5.7%
600～699㎡	2件	6件	4件	5件	6件	9件	9件	41件	4.9%
700～799㎡	2件	3件	4件	0件	2件	3件	3件	17件	2.1%
800～899㎡	2件	1件	1件	1件	0件	6件	4件	15件	1.8%
900～999㎡	4件	1件	2件	2件	1件	8件	2件	20件	2.4%
1,000～1,499㎡	7件	7件	2件	1件	8件	10件	8件	43件	5.2%
1,500～1,999㎡	1件	1件	0件	1件	0件	4件	1件	8件	1.0%
2,000～2,999㎡	2件	0件	0件	1件	3件	1件	3件	10件	1.2%
3,000～3,999㎡	0件	1件	1件	0件	0件	0件	0件	2件	0.2%
4,000～4,999㎡	0件	1件	0件	1件	0件	0件	0件	2件	0.2%
5,000㎡以上	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0.0%
無回答	24件	25件	28件	33件	27件	36件	35件	208件	25.1%
総数	87件	110件	113件	111件	111件	155件	142件	829件	100.0%



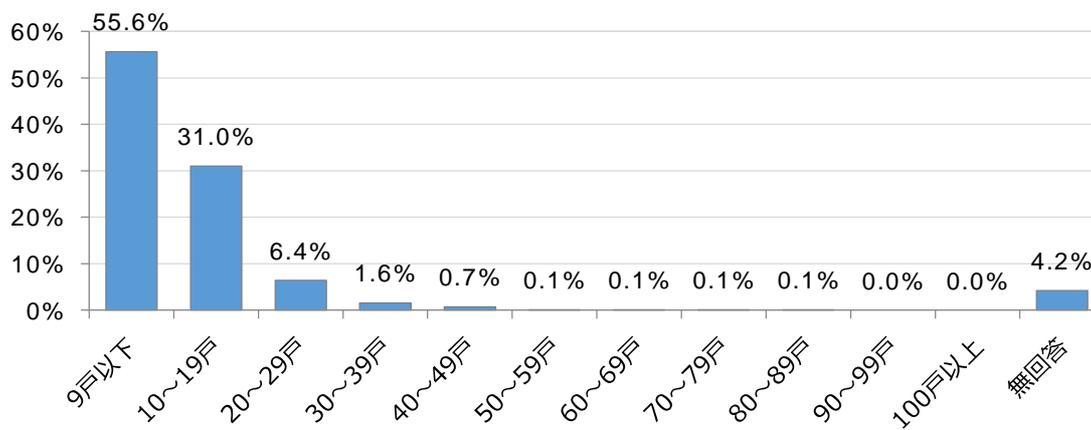
(2) 住戸の状況

① 総戸数

総戸数別に件数をみると、9戸以下が461件(55.6%)と最も多く、次いで10～19戸が257件(31.0%)となっている。

総戸数(総数=829件)

項目	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
9戸以下	48件	56件	77件	64件	78件	65件	73件	461件	55.6%
10～19戸	26件	39件	29件	30件	18件	64件	51件	257件	31.0%
20～29戸	8件	5件	3件	8件	6件	13件	10件	53件	6.4%
30～39戸	3件	1件	0件	1件	3件	2件	3件	13件	1.6%
40～49戸	1件	0件	1件	1件	0件	1件	2件	6件	0.7%
50～59戸	0件	1件	0件	0件	0件	0件	0件	1件	0.1%
60～69戸	0件	1件	0件	0件	0件	0件	0件	1件	0.1%
70～79戸	0件	1件	0件	0件	0件	0件	0件	1件	0.1%
80～89戸	0件	0件	0件	1件	0件	0件	0件	1件	0.1%
90～99戸	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0.0%
100戸以上	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0.0%
無回答	1件	6件	3件	6件	6件	10件	3件	35件	4.2%
総数	87件	110件	113件	111件	111件	155件	142件	829件	100.0%

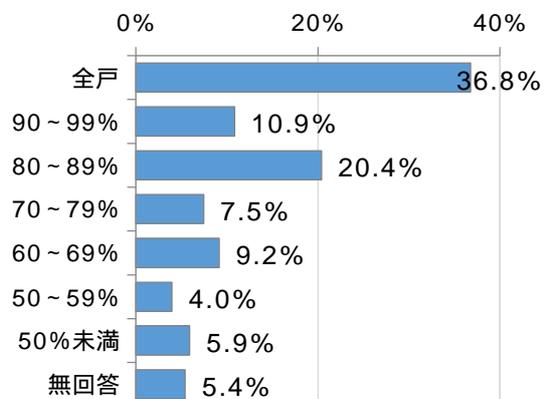


② 住宅として賃貸した戸数

住宅として賃貸した戸数の割合別に件数をみると、全戸が305件（36.8%）と最も多く、次いで80～89%が169件（20.4%）となっている。

住宅として賃貸した戸数の割合（総数=829件）

項目	件数	割合
全戸	305件	36.8%
90～99%	90件	10.9%
80～89%	169件	20.4%
70～79%	62件	7.5%
60～69%	76件	9.2%
50～59%	33件	4.0%
50%未満	49件	5.9%
無回答	45件	5.4%
総数	829件	100.0%



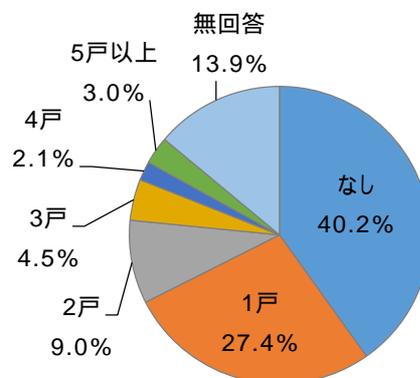
項目	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
全戸（100%）	31件	49件	49件	44件	43件	47件	42件	305件	36.8%
90～99%	16件	16件	11件	12件	7件	16件	12件	90件	10.9%
80～89%	17件	18件	24件	24件	21件	32件	33件	169件	20.4%
70～79%	2件	4件	7件	7件	11件	20件	11件	62件	7.5%
60～69%	12件	10件	11件	6件	9件	9件	19件	76件	9.2%
50～59%	4件	3件	1件	6件	7件	6件	6件	33件	4.0%
50%未満	3件	2件	4件	6件	7件	14件	13件	49件	5.9%
無回答	2件	8件	6件	6件	6件	11件	6件	45件	5.4%
総数	87件	110件	113件	111件	111件	155件	142件	829件	100.0%

③ 住宅以外の戸数

住宅以外の戸数について件数をみると、なしが333件（40.2%）と最も多く、次いで1戸が227件（27.4%）となっている。

住宅以外の戸数（総数=829件）

項目	件数	割合
なし	333件	40.2%
1戸	227件	27.4%
2戸	75件	9.0%
3戸	37件	4.5%
4戸	17件	2.1%
5戸以上	25件	3.0%
無回答	115件	13.9%
総数	829件	100.0%

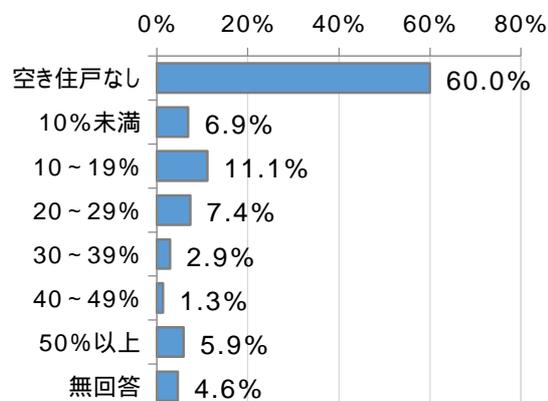


④ 現在の空室（住宅の戸数）

現在の空室（住宅の戸数）について件数をみると、空き住戸なしが497件（60.0%）と最も多い。

現在の空室（住宅の戸数）（総数=829件）

項目	件数	割合
空き住戸なし	497件	60.0%
10%未満	57件	6.9%
10～19%	92件	11.1%
20～29%	61件	7.4%
30～39%	24件	2.9%
40～49%	11件	1.3%
50%以上	49件	5.9%
無回答	38件	4.6%
総数	829件	100.0%



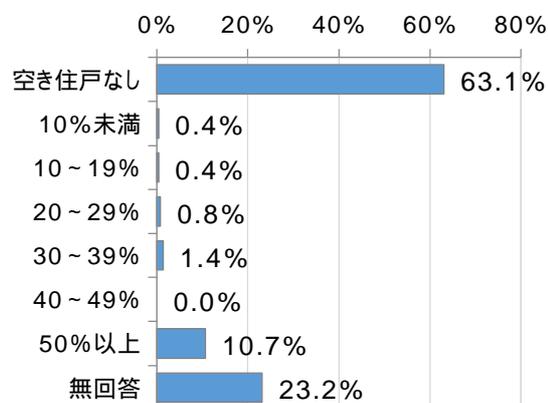
項目	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
空き住戸なし	61件	69件	74件	58件	74件	82件	79件	497件	60.0%
10%未満	7件	4件	4件	9件	5件	15件	13件	57件	6.9%
10～19%	7件	6件	15件	11件	10件	27件	16件	92件	11.1%
20～29%	5件	13件	4件	11件	9件	6件	13件	61件	7.4%
30～39%	2件	5件	2件	7件	1件	4件	3件	24件	2.9%
40～49%	1件	3件	1件	1件	1件	3件	1件	11件	1.3%
50%以上	2件	4件	9件	9件	5件	7件	13件	49件	5.9%
無回答	2件	6件	4件	5件	6件	11件	4件	38件	4.6%
総数	87件	110件	113件	111件	111件	155件	142件	829件	100.0%

⑤ 現在の空室（住宅以外の戸数）

現在の空室（住宅以外の戸数）について件数をみると、空き住戸なしが313件（63.1%）と最も多い。なお、50%以上が空室と回答した件数は53件（10.7%）となっている。

現在の空室（住宅以外の戸数）（総数=住宅以外の戸数があるマンション496件）

項目	件数	割合
空き住戸なし	313件	63.1%
10%未満	2件	0.4%
10～19%	2件	0.4%
20～29%	4件	0.8%
30～39%	7件	1.4%
40～49%	0件	0.0%
50%以上	53件	10.7%
無回答	115件	23.2%
総数	496件	100.0%



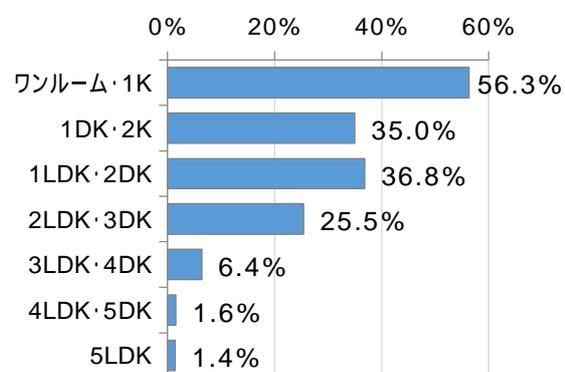
(3) 主な部屋のタイプと賃料

① 主な部屋のタイプ（件数ベース）

主な部屋のタイプ（件数ベース）は、ワンルーム・1Kが467件（56.3%）と最も多く、次いで1LDK・2DKが305件（36.8%）となっている。

主な部屋のタイプ（件数ベース）（総数=829件）

項目	件数	割合
ワンルーム・1K	467件	56.3%
1DK・2K	290件	35.0%
1LDK・2DK	305件	36.8%
2LDK・3DK	211件	25.5%
3LDK・4DK	53件	6.4%
4LDK・5DK	13件	1.6%
5LDK	12件	1.4%
総数	829件	100.0%

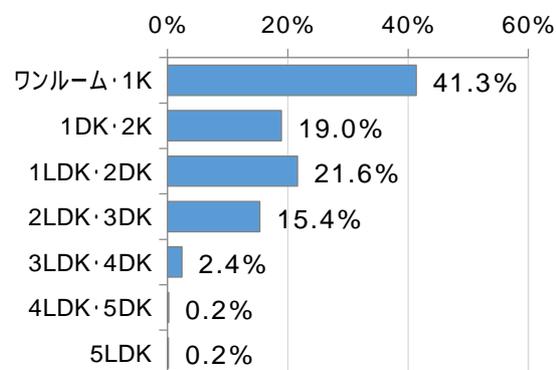


② 主な部屋のタイプ（戸数ベース）

主な部屋のタイプ（戸数ベース）は、ワンルーム・1Kが3,078戸（41.3%）と最も多く、次いで1LDK・2DKが1,609戸（21.6%）となっている。

主な部屋のタイプ（戸数ベース）（総数=7,445戸）

項目	戸数	割合
ワンルーム・1K	3,078戸	41.3%
1DK・2K	1,411戸	19.0%
1LDK・2DK	1,609戸	21.6%
2LDK・3DK	1,143戸	15.4%
3LDK・4DK	179戸	2.4%
4LDK・5DK	13戸	0.2%
5LDK	12戸	0.2%
総数	7,445戸	100.0%

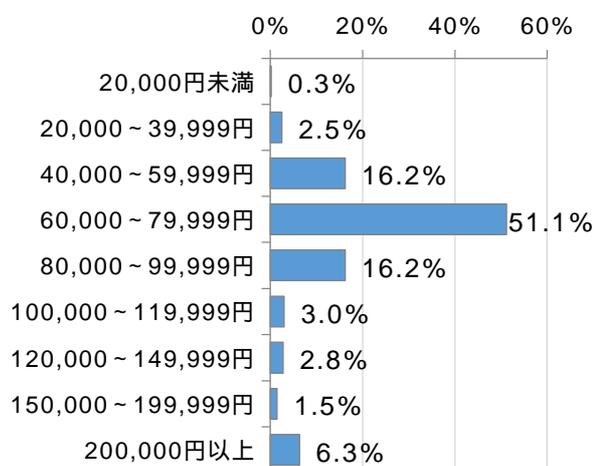


③ ワンルーム・1Kの賃料

ワンルーム・1Kの賃料は、60,000～79,999円が202件（51.1%）と最も多く、5割強を占めている。

ワンルーム・1Kの賃料（総数=賃料の回答があったマンション395件）

項目	件数	割合
20,000円未満	1件	0.3%
20,000～39,999円	10件	2.5%
40,000～59,999円	64件	16.2%
60,000～79,999円	202件	51.1%
80,000～99,999円	64件	16.2%
100,000～119,999円	12件	3.0%
120,000～149,999円	11件	2.8%
150,000～199,999円	6件	1.5%
200,000円以上	25件	6.3%
総数	395件	100.0%

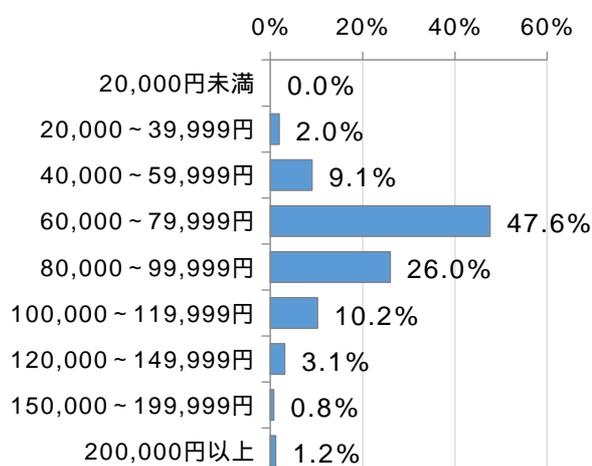


④ 1DK・2Kの賃料

1DK・2Kの賃料は、60,000～79,999円が121件（47.6%）と最も多く、次いで80,000～99,999円が66件（26.0%）となっている。

1DK・2Kの賃料（総数=賃料の回答があったマンション254件）

項目	件数	割合
20,000円未満	0件	0.0%
20,000～39,999円	5件	2.0%
40,000～59,999円	23件	9.1%
60,000～79,999円	121件	47.6%
80,000～99,999円	66件	26.0%
100,000～119,999円	26件	10.2%
120,000～149,999円	8件	3.1%
150,000～199,999円	2件	0.8%
200,000円以上	3件	1.2%
総数	254件	100.0%

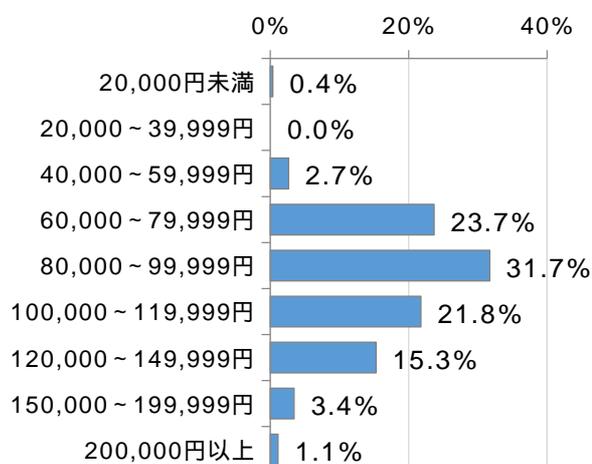


⑤ 1LDK・2DKの賃料

1LDK・2DKの賃料は、80,000～99,999円が83件(31.7%)と最も多く、次いで60,000～79,999円が62件(23.7%)、100,000～119,999円が57件(21.8%)となっている。

1LDK・2DKの賃料(総数=賃料の回答があったマンション262件)

項目	件数	割合
20,000円未満	1件	0.4%
20,000～39,999円	0件	0.0%
40,000～59,999円	7件	2.7%
60,000～79,999円	62件	23.7%
80,000～99,999円	83件	31.7%
100,000～119,999円	57件	21.8%
120,000～149,999円	40件	15.3%
150,000～199,999円	9件	3.4%
200,000円以上	3件	1.1%
総数	262件	100.0%

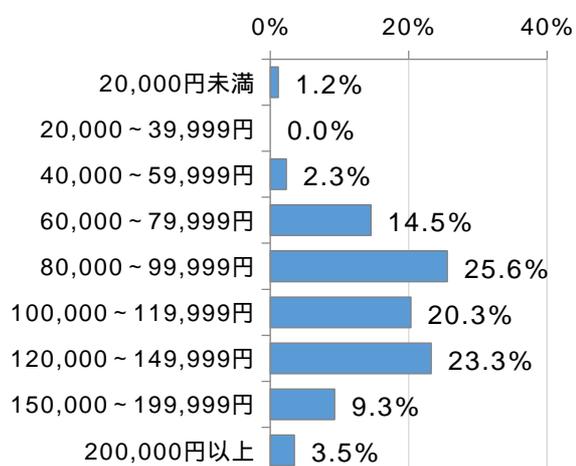


⑥ 2LDK・3DKの賃料

2LDK・3DKの賃料は、80,000～99,999円が44件(25.6%)と最も多く、次いで120,000～149,999円が40件(23.3%)、100,000～119,999円が35件(20.3%)となっている。

2LDK・3DKの賃料(総数=賃料の回答があったマンション172件)

項目	件数	割合
20,000円未満	2件	1.2%
20,000～39,999円	0件	0.0%
40,000～59,999円	4件	2.3%
60,000～79,999円	25件	14.5%
80,000～99,999円	44件	25.6%
100,000～119,999円	35件	20.3%
120,000～149,999円	40件	23.3%
150,000～199,999円	16件	9.3%
200,000円以上	6件	3.5%
総数	172件	100.0%



⑦ 3LDK・4DK の賃料

3LDK・4DK の賃料は、120,000～149,999 円が 16 件（37.2%）と最も多く、次いで 150,000～199,999 円が 11 件（25.6%）となっている。

3LDK・4DK の賃料（総数=賃料の回答があったマンション 43 件）

項目	件数	割合
60,000円未満	1件	2.3%
60,000～79,999円	1件	2.3%
80,000～99,999円	2件	4.7%
100,000～119,999円	7件	16.3%
120,000～149,999円	16件	37.2%
150,000～199,999円	11件	25.6%
200,000円以上	5件	11.6%
総数	43件	100.0%



⑧ 4LDK・5DK の賃料

4LDK・5DK の賃料は、回答総数が 7 件とごく少数であり、100,000 円～200,000 円以上まで幅がある。

4LDK・5DK の賃料（総数=賃料の回答があったマンション 7 件）

項目	件数	割合
100,000円未満	1件	14.3%
100,000～119,999円	1件	14.3%
120,000～149,999円	2件	28.6%
150,000～199,999円	1件	14.3%
200,000円以上	2件	28.6%
総数	7件	100.0%



⑨ 5LDK の賃料

5LDK の賃料は、200,000 円以上が 5 件（50.0%）と最も多くなっている。

5LDK の賃料（総数=賃料の回答があったマンション 10 件）

項目	件数	割合
100,000円未満	0件	0.0%
100,000～119,999円	1件	10.0%
120,000～149,999円	2件	20.0%
150,000～199,999円	2件	20.0%
200,000円以上	5件	50.0%
総数	10件	100.0%



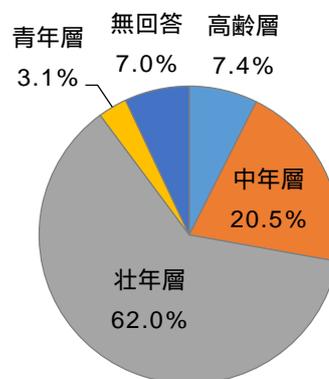
(4) 居住者の属性

① 最も多い世帯主の年齢層

最も多い世帯主の年齢層別に件数をみると、壮年層が 514 件 (62.0%) と最も多く、次いで中年層が 170 件 (20.5%) となっている。

最も多い世帯主の年齢層 (総数 = 829 件)

項目	件数	割合
高齢層	61件	7.4%
中年層	170件	20.5%
壮年層	514件	62.0%
青年層	26件	3.1%
無回答	58件	7.0%
総数	829件	100.0%



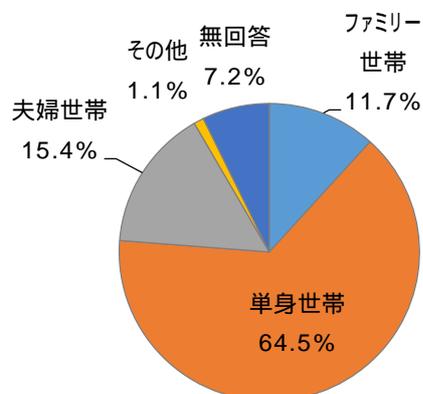
高齢層 (65 歳以上) 中年層 (45 歳以上 ~ 65 歳未満) 壮年層 (25 歳以上 ~ 45 歳未満) 青年層 (25 歳未満)

② 最も多い世帯構成

最も多い世帯構成別に件数をみると、単身世帯が 535 件 (64.5%) と最も多く 6 割半ば近くを占めている。

最も多い世帯構成 (総数 = 829 件)

項目	件数	割合
ファミリー世帯	97件	11.7%
単身世帯	535件	64.5%
夫婦世帯	128件	15.4%
その他	9件	1.1%
無回答	60件	7.2%
総数	829件	100.0%

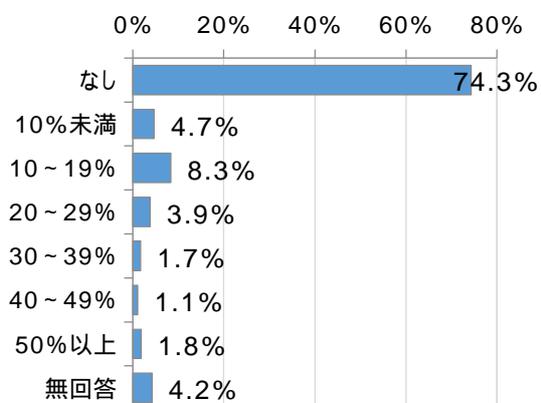


③ 65歳以上の高齢者のみの住戸

65歳以上の高齢者のみの住戸別に件数をみると、なしが616件(74.3%)と極めて高く、高齢者のみの住戸があるとの回答と開きがみられる。

65歳以上の高齢者のみの住戸(総数=829件)

項目	件数	割合
なし	616件	74.3%
10%未満	39件	4.7%
10～19%	69件	8.3%
20～29%	32件	3.9%
30～39%	14件	1.7%
40～49%	9件	1.1%
50%以上	15件	1.8%
無回答	35件	4.2%
総数	829件	100.0%

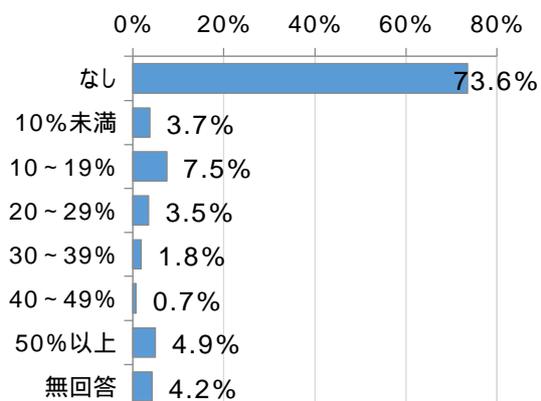


④ 単身高齢者のみの住戸

単身高齢者のみの住戸別に件数をみると、なしが610件(73.6%)と極めて高く単身高齢者のみの住戸があるとの回答と開きがみられる。

単身高齢者のみの住戸(総数=829件)

項目	件数	割合
なし	610件	73.6%
10%未満	31件	3.7%
10～19%	62件	7.5%
20～29%	29件	3.5%
30～39%	15件	1.8%
40～49%	6件	0.7%
50%以上	41件	4.9%
無回答	35件	4.2%
総数	829件	100.0%



(5) 付帯設備等

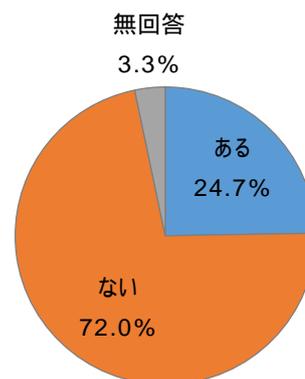
付帯設備等 13 項目について聞いたところ、あると回答した割合が 5 割を超えたのは インターネット、 火災警報設備のみであった。

① エレベーター

エレベーターがあると回答した賃貸マンション 205 件 (24.7%) のエレベーターの数は、1 基が 195 件 (95.1%) となっている。

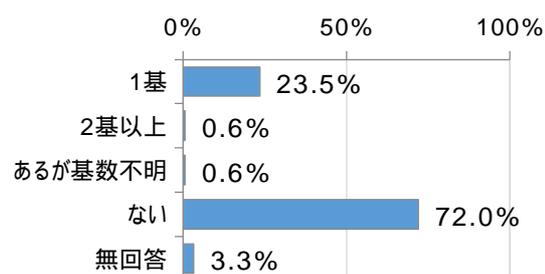
エレベーター (総数 = 829 件)

項目	件数	割合
ある	205件	24.7%
ない	597件	72.0%
無回答	27件	3.3%
総数	829件	100.0%



エレベーターの数 (総数 = 829 件)

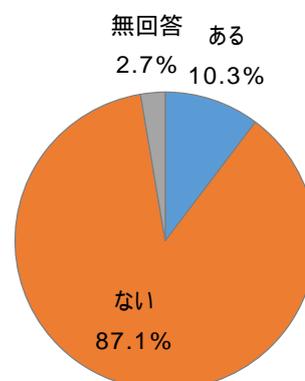
項目	件数	割合
1基	195件	23.5%
2基以上	5件	0.6%
あるが基数不明	5件	0.6%
ない	597件	72.0%
無回答	27件	3.3%
総数	829件	100.0%



② 管理人室

管理人室 (総数 = 829 件)

項目	件数	割合
ある	85件	10.3%
ない	722件	87.1%
無回答	22件	2.7%
総数	829件	100.0%

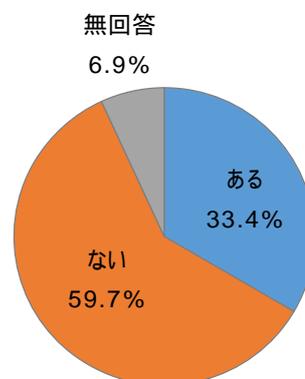


③ 防犯カメラ

防犯カメラがあると回答した277件(33.4%)の防犯カメラの数は、1台が117件(42.2%)となっている。

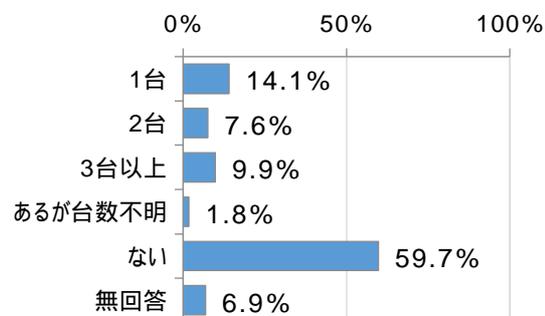
防犯カメラ(総数=829件)

項目	件数	割合
ある	277件	33.4%
ない	495件	59.7%
無回答	57件	6.9%
総数	829件	100.0%



防犯カメラの数(総数=829件)

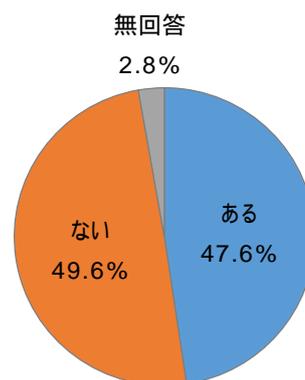
項目	件数	割合
1台	117件	14.1%
2台	63件	7.6%
3台以上	82件	9.9%
あるが台数不明	15件	1.8%
ない	495件	59.7%
無回答	57件	6.9%
総数	829件	100.0%



④ ゴミ置き場

ゴミ置き場(総数=829件)

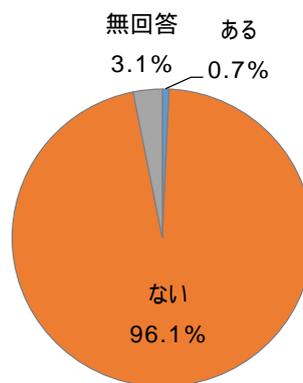
項目	件数	割合
ある	395件	47.6%
ない	411件	49.6%
無回答	23件	2.8%
総数	829件	100.0%



⑤ 集会室

集会室 (総数 = 829 件)

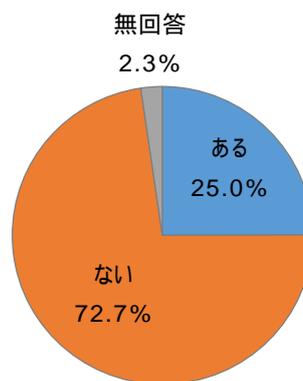
項目	件数	割合
ある	6件	0.7%
ない	797件	96.1%
無回答	26件	3.1%
総数	829件	100.0%



⑥ 宅配ボックス

宅配ボックス (総数 = 829 件)

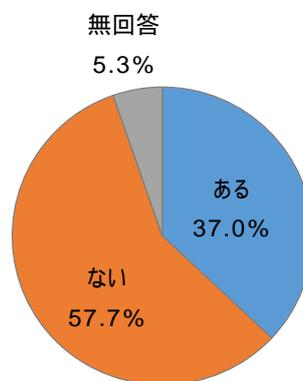
項目	件数	割合
ある	207件	25.0%
ない	603件	72.7%
無回答	19件	2.3%
総数	829件	100.0%



⑦ ケーブルテレビ

ケーブルテレビ (総数 = 829 件)

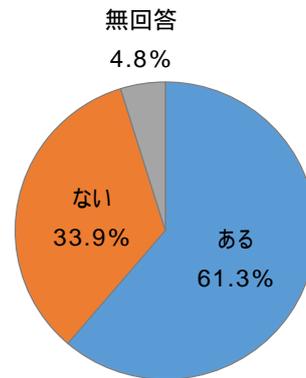
項目	件数	割合
ある	307件	37.0%
ない	478件	57.7%
無回答	44件	5.3%
総数	829件	100.0%



⑧ インターネット

インターネット (総数 = 829 件)

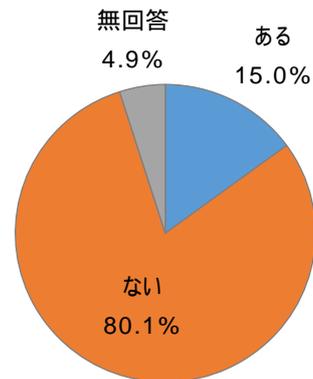
項目	件数	割合
ある	508件	61.3%
ない	281件	33.9%
無回答	40件	4.8%
総数	829件	100.0%



⑨ 消防用水

消防用水 (総数 = 829 件)

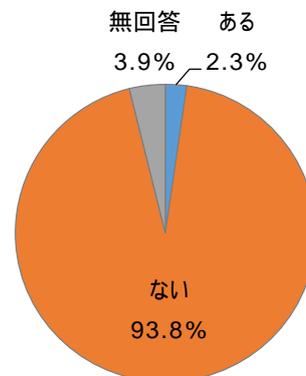
項目	件数	割合
ある	124件	15.0%
ない	664件	80.1%
無回答	41件	4.9%
総数	829件	100.0%



⑩ 自家発電機

自家発電機 (総数 = 829 件)

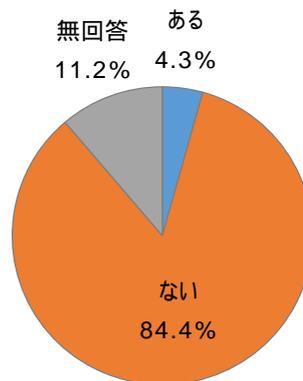
項目	件数	割合
ある	19件	2.3%
ない	778件	93.8%
無回答	32件	3.9%
総数	829件	100.0%



⑪ 防災用備蓄庫

防災用備蓄庫（総数=829件）

項目	件数	割合
ある	36件	4.3%
ない	700件	84.4%
無回答	93件	11.2%
総数	829件	100.0%

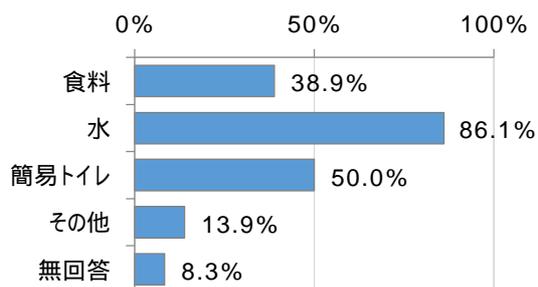


⑫ 備蓄の内容

防災用備蓄庫があると回答した36件(4.3%)における備蓄の内容は、水が31件(86.1%)と最も多く、次いで簡易トイレが18件(50.0%)となっている。

備蓄の内容（総数=防災用備蓄庫があるマンション36件・複数回答）

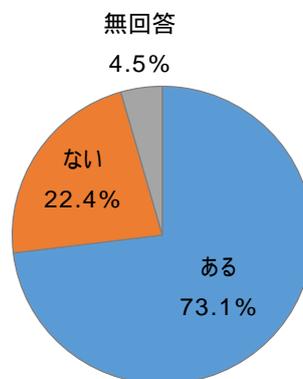
項目	件数	割合
食料	14件	38.9%
水	31件	86.1%
簡易トイレ	18件	50.0%
その他	5件	13.9%
無回答	3件	8.3%
総数	36件	100.0%



⑬ 火災警報設備

火災警報設備（総数=829件）

項目	件数	割合
ある	606件	73.1%
ない	186件	22.4%
無回答	37件	4.5%
総数	829件	100.0%



(6) 駐車場・駐輪場

① 駐車場

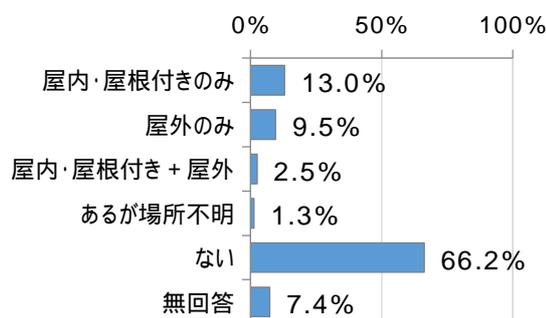
駐車場は、ないが 549 件 (66.2%) あると回答した賃貸マンションの駐車場の設置場所は、屋内・屋根付きのみが 108 件 (13.0%)、屋外のみが 79 件 (9.5%) となっている。

駐車場の有無 (総数 = 829 件)

項目	件数	割合
ある	219件	26.4%
ない	549件	66.2%
無回答	61件	7.4%
総数	829件	100.0%

駐車場の設置場所 (総数 = 829 件)

項目	件数	割合
屋内・屋根付きのみ	108件	13.0%
屋外のみ	79件	9.5%
屋内・屋根付き + 屋外	21件	2.5%
あるが場所不明	11件	1.3%
ない	549件	66.2%
無回答	61件	7.4%
総数	829件	100.0%

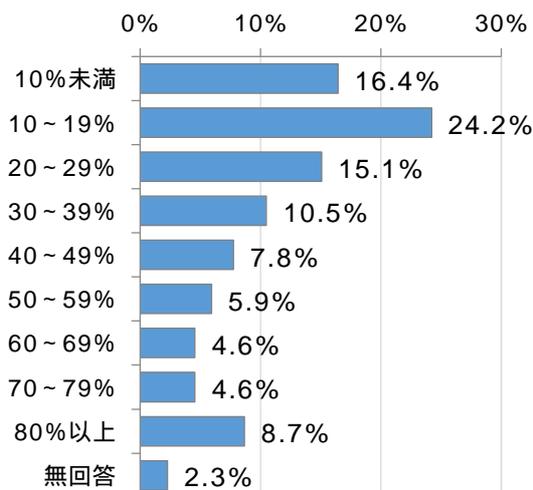


② 総戸数に対する駐車台数

駐車場があると回答した 219 件の総戸数に対する駐車台数の割合は、10～19%が 53 件 (24.2%) と最も多く、次いで 10%未満が 36 件 (16.4%) となっている。

総戸数に対する駐車台数 (総数 = 駐車場があるマンション 219 件)

項目	件数	割合
10%未満	36件	16.4%
10～19%	53件	24.2%
20～29%	33件	15.1%
30～39%	23件	10.5%
40～49%	17件	7.8%
50～59%	13件	5.9%
60～69%	10件	4.6%
70～79%	10件	4.6%
80%以上	19件	8.7%
無回答	5件	2.3%
総数	219件	100.0%



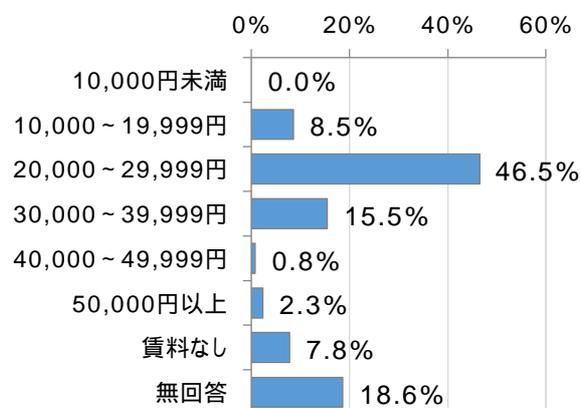
③ 駐車場代

屋内・屋根付き駐車場の駐車場代で最も多いのは、20,000～29,999円が60件(46.5%)、
屋外駐車場の駐車場代では最も多いのは、20,000～29,999円が50件(50.0%)となっ
ている。

駐車場代(屋内・屋根付き)

(総数=屋内・屋根付き駐車場があるマンション129件)

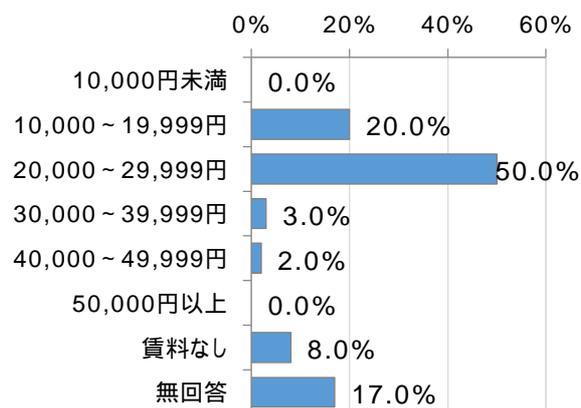
項目	件数	割合
10,000円未満	0件	0.0%
10,000～19,999円	11件	8.5%
20,000～29,999円	60件	46.5%
30,000～39,999円	20件	15.5%
40,000～49,999円	1件	0.8%
50,000円以上	3件	2.3%
賃料なし	10件	7.8%
無回答	24件	18.6%
総数	129件	100.0%



駐車場代(屋外)

(総数=屋外駐車場があるマンション100件)

項目	件数	割合
10,000円未満	0件	0.0%
10,000～19,999円	20件	20.0%
20,000～29,999円	50件	50.0%
30,000～39,999円	3件	3.0%
40,000～49,999円	2件	2.0%
50,000円以上	0件	0.0%
賃料なし	8件	8.0%
無回答	17件	17.0%
総数	100件	100.0%



④ 駐輪場

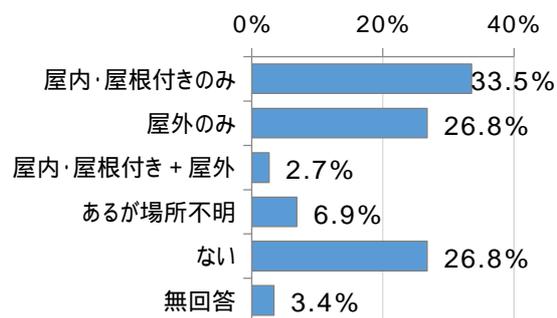
駐輪場は、あるが 579 件（69.8%）で、その設置場所は、屋内・屋根付きのみが 278 件（33.5%）、屋外のみが 222 件（26.8%）となっている。

駐輪場の有無（総数 = 829 件）

項目	件数	割合
ある	579件	69.8%
ない	222件	26.8%
無回答	28件	3.4%
総数	829件	100.0%

駐輪場の設置場所（総数 = 829 件）

項目	件数	割合
屋内・屋根付きのみ	278件	33.5%
屋外のみ	222件	26.8%
屋内・屋根付き + 屋外	22件	2.7%
あるが場所不明	57件	6.9%
ない	222件	26.8%
無回答	28件	3.4%
総数	829件	100.0%

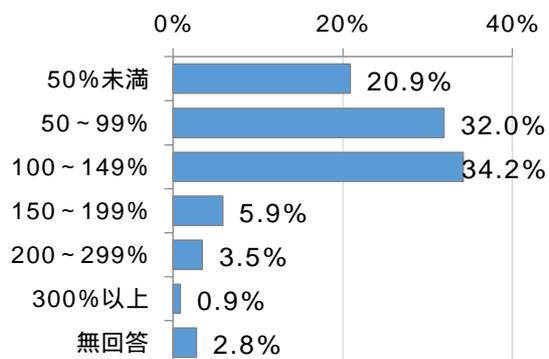


⑤ 総戸数に対する駐輪台数

駐輪場があると回答した 579 件の総戸数に対する駐輪台数の割合は、100～149%が 198 件（34.2%）と最も多く、次いで 50～99%が 185 件（32.0%）となっている。

総戸数に対する駐輪台数
（総数 = 駐輪場があるマンション 579 件）

項目	件数	割合
50%未満	121件	20.9%
50～99%	185件	32.0%
100～149%	198件	34.2%
150～199%	34件	5.9%
200～299%	20件	3.5%
300%以上	5件	0.9%
無回答	16件	2.8%
総数	579件	100.0%



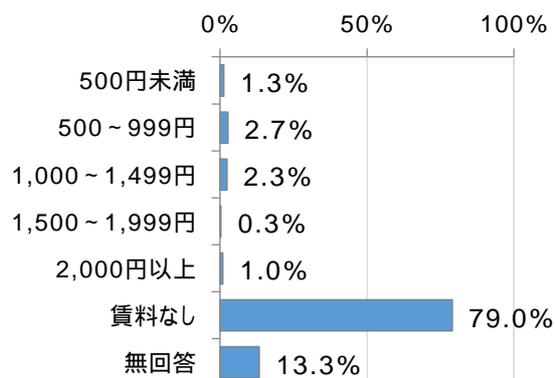
⑥ 駐輪場代

駐輪場代は屋内・屋根付き駐輪場、屋外駐輪場ともに賃料なしが最も多くなっている。

駐輪場代（屋内・屋根付き）

（総数=屋内・屋根付き駐輪場があるマンション 300 件）

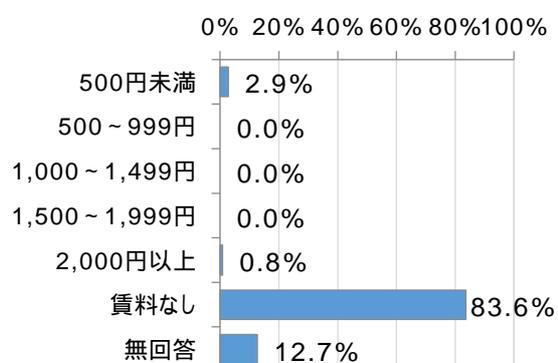
項目	件数	割合
500円未満	4件	1.3%
500～999円	8件	2.7%
1,000～1,499円	7件	2.3%
1,500～1,999円	1件	0.3%
2,000円以上	3件	1.0%
賃料なし	237件	79.0%
無回答	40件	13.3%
総数	300件	100.0%



駐輪場代（屋外）

（総数=屋外駐輪場があるマンション 244 件）

項目	件数	割合
500円未満	7件	2.9%
500～999円	0件	0.0%
1,000～1,499円	0件	0.0%
1,500～1,999円	0件	0.0%
2,000円以上	2件	0.8%
賃料なし	204件	83.6%
無回答	31件	12.7%
総数	244件	100.0%



2 マンションの管理状況

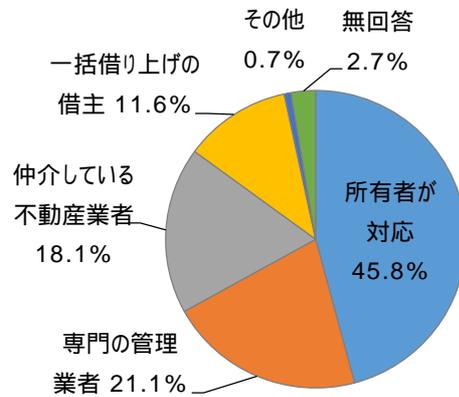
(1) 管理状況

① 日常の維持管理

日常の維持管理は、所有者が対応が 380 件（45.8%）と 4 割半ばとなっている。

日常の維持管理（総数 = 829 件）

項目	件数	割合
所有者が対応	380件	45.8%
専門の管理業者	175件	21.1%
仲介している不動産業者	150件	18.1%
一括借上げの借主	96件	11.6%
その他	6件	0.7%
無回答	22件	2.7%
総数	829件	100.0%

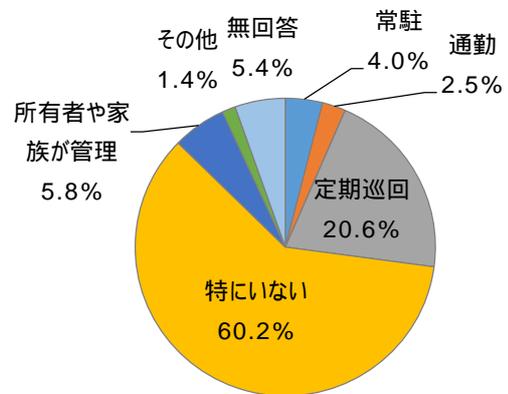


② 管理員

管理員は、特にいないが 499 件（60.2%）と最も多く、6 割を占めている。

管理員の状況（総数 = 829 件）

項目	件数	割合
常駐	33件	4.0%
通勤	21件	2.5%
定期巡回	171件	20.6%
特にいない	499件	60.2%
所有者や家族が管理	48件	5.8%
その他	12件	1.4%
無回答	45件	5.4%
総数	829件	100.0%



(2) 共益費

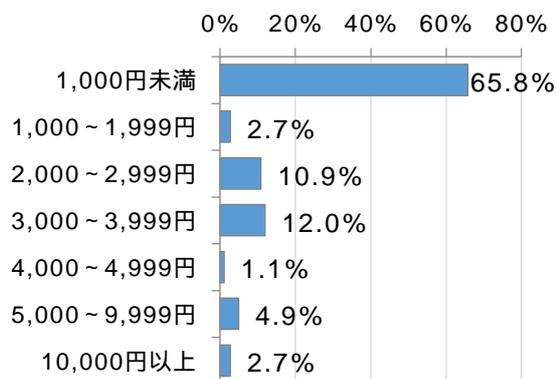
① 住宅㎡あたり共益費月額(円/㎡)

住宅㎡あたり共益費月額(円/㎡)は、1,000円未満が121件(65.8%)と最も多くなっている。

住宅㎡あたり共益費月額(円/㎡)

(総数=住宅㎡あたり共益費月額(円/㎡)に回答があったマンション184件)

項目	件数	割合
1,000円未満	121件	65.8%
1,000～1,999円	5件	2.7%
2,000～2,999円	20件	10.9%
3,000～3,999円	22件	12.0%
4,000～4,999円	2件	1.1%
5,000～9,999円	9件	4.9%
10,000円以上	5件	2.7%
総数	184件	100.0%



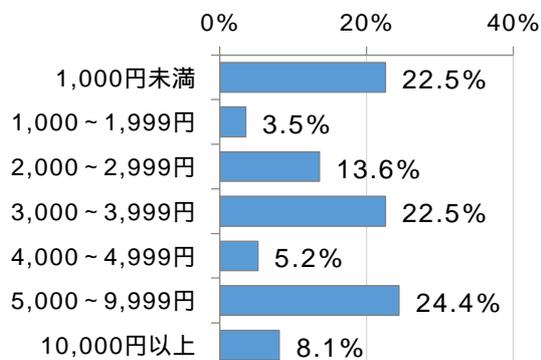
② 住宅戸あたり共益費月額(円/戸)

住宅戸あたり共益費月額(円/戸)は、5,000～9,999円が117件(24.4%)と最も多く、次いで1,000円未満と3,000～3,999円がともに108件(22.5%)となっている。

住宅戸あたり共益費月額(円/戸)

(総数=住宅戸あたり共益費月額(円/戸)に回答があったマンション479件)

項目	件数	割合
1,000円未満	108件	22.5%
1,000～1,999円	17件	3.5%
2,000～2,999円	65件	13.6%
3,000～3,999円	108件	22.5%
4,000～4,999円	25件	5.2%
5,000～9,999円	117件	24.4%
10,000円以上	39件	8.1%
総数	479件	100.0%



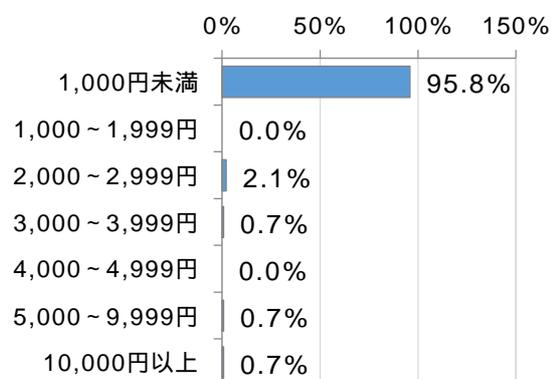
③ 住宅以外㎡あたり共益費月額（円/㎡）

住宅以外㎡あたり共益費月額（円/㎡）は、1,000円未満が137件（95.8%）と圧倒的に多い。

住宅以外㎡あたり共益費月額（円/㎡）

（総数=住宅以外㎡あたり共益費月額（円/㎡）に回答があったマンション143件）

項目	件数	割合
1,000円未満	137件	95.8%
1,000～1,999円	0件	0.0%
2,000～2,999円	3件	2.1%
3,000～3,999円	1件	0.7%
4,000～4,999円	0件	0.0%
5,000～9,999円	1件	0.7%
10,000円以上	1件	0.7%
総数	143件	100.0%



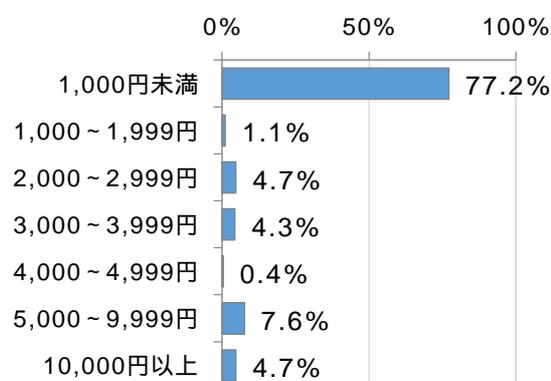
④ 住宅以外戸あたり共益費月額（円/戸）

住宅以外戸あたり共益費月額（円/戸）別に件数をみると、1,000円未満が213件（77.2%）と7割半ばを超え、ほかの金額と開きがみられる。

住宅以外戸あたり共益費月額（円/戸）

（総数=住宅以外戸あたり共益費月額（円/戸）に回答があったマンション276件）

項目	件数	割合
1,000円未満	213件	77.2%
1,000～1,999円	3件	1.1%
2,000～2,999円	13件	4.7%
3,000～3,999円	12件	4.3%
4,000～4,999円	1件	0.4%
5,000～9,999円	21件	7.6%
10,000円以上	13件	4.7%
総数	276件	100.0%



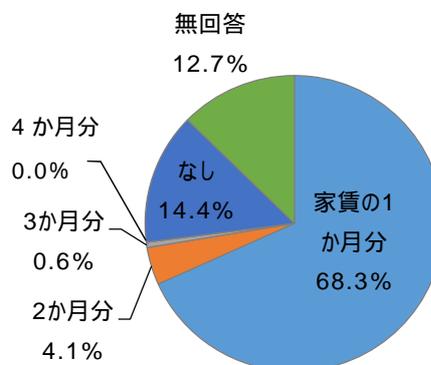
(3) 賃貸借契約など

① 敷金・礼金

敷金・礼金ともに、家賃の1か月分が最も多く、敷金は、家賃の1か月分が566件(68.3%)、礼金は、家賃の1か月分が438件(52.8%)となっている。

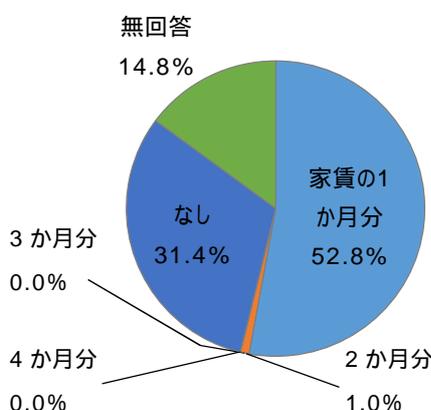
敷金(総数=829件)

項目	件数	割合
家賃の1か月分	566件	68.3%
2か月分	34件	4.1%
3か月分	5件	0.6%
4か月分	0件	0.0%
なし	119件	14.4%
無回答	105件	12.7%
総数	829件	100.0%



礼金(総数=829件)

項目	件数	割合
家賃の1か月分	438件	52.8%
2か月分	8件	1.0%
3か月分	0件	0.0%
4か月分	0件	0.0%
なし	260件	31.4%
無回答	123件	14.8%
総数	829件	100.0%

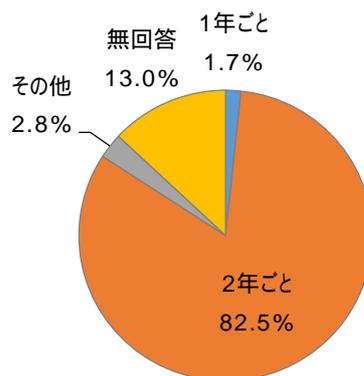


② 更新期間

更新期間は、2年ごとが684件(82.5%)と8割強である。

更新期間(総数=829件)

項目	件数	割合
1年ごと	14件	1.7%
2年ごと	684件	82.5%
その他	23件	2.8%
無回答	108件	13.0%
総数	829件	100.0%

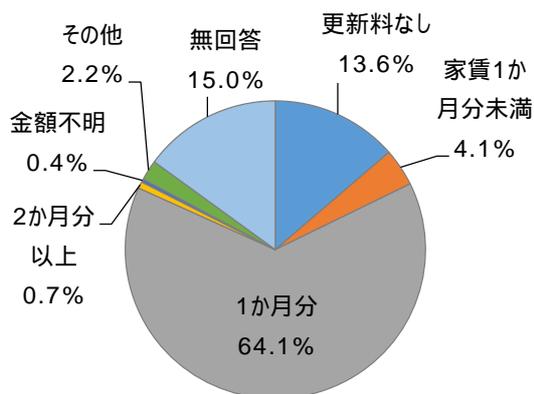


③ 更新料

更新料は、1か月分が531件(64.1%)と最も多くなっている。

更新料(総数=829件)

項目	件数	割合
更新料なし	113件	13.6%
家賃1か月分未満	34件	4.1%
1か月分	531件	64.1%
2か月分以上	6件	0.7%
金額不明	3件	0.4%
その他	18件	2.2%
無回答	124件	15.0%
総数	829件	100.0%



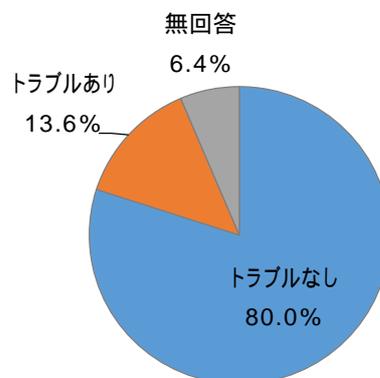
(4) 日常のトラブル

日常のトラブル7項目について聞いたところ、トラブルがあると回答した割合が1割を超えたのは、ゴミ出し、防犯対策、駐車場・駐輪場の利用方法であった。

① ゴミ出し

ゴミ出し(総数=829件)

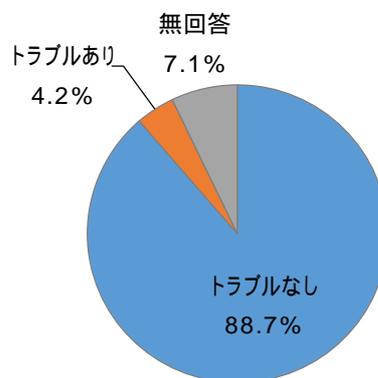
項目	件数	割合
トラブルなし	663件	80.0%
トラブルあり	113件	13.6%
無回答	53件	6.4%
総数	829件	100.0%



② マンション内の騒音・振動・悪臭など

マンション内の騒音・振動・悪臭など
(総数=829件)

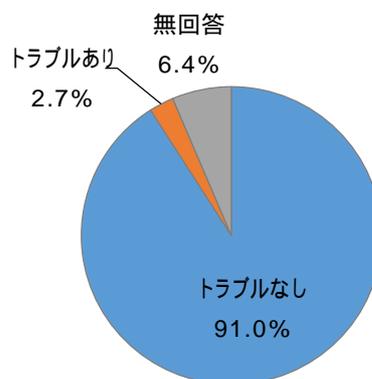
項目	件数	割合
トラブルなし	735件	88.7%
トラブルあり	35件	4.2%
無回答	59件	7.1%
総数	829件	100.0%



③ ペットの飼育

ペットの飼育 (総数=829件)

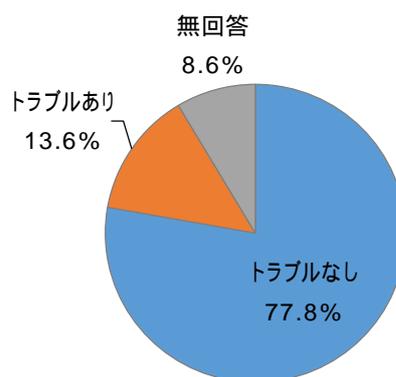
項目	件数	割合
トラブルなし	754件	91.0%
トラブルあり	22件	2.7%
無回答	53件	6.4%
総数	829件	100.0%



④ 防犯対策

防犯対策 (総数=829件)

項目	件数	割合
トラブルなし	645件	77.8%
トラブルあり	113件	13.6%
無回答	71件	8.6%
総数	829件	100.0%



⑤ 近隣住民とのトラブル

近隣住民とのトラブル（総数=829件）

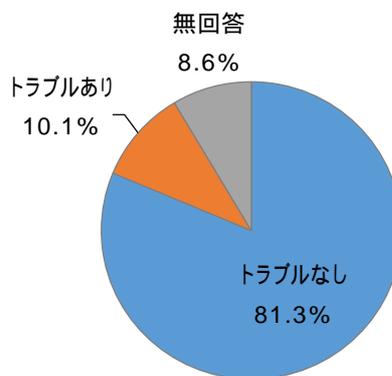
項目	件数	割合
トラブルなし	745件	89.9%
トラブルあり	25件	3.0%
無回答	59件	7.1%
総数	829件	100.0%



⑥ 駐車場・駐輪場の利用方法

駐車場・駐輪場の利用方法（総数=829件）

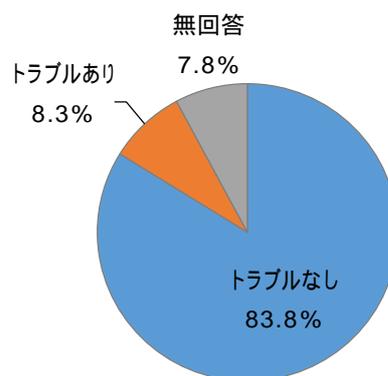
項目	件数	割合
トラブルなし	674件	81.3%
トラブルあり	84件	10.1%
無回答	71件	8.6%
総数	829件	100.0%



⑦ 家賃等の滞納

家賃等の滞納（総数=829件）

項目	件数	割合
トラブルなし	695件	83.8%
トラブルあり	69件	8.3%
無回答	65件	7.8%
総数	829件	100.0%



3 マンションの修繕計画等

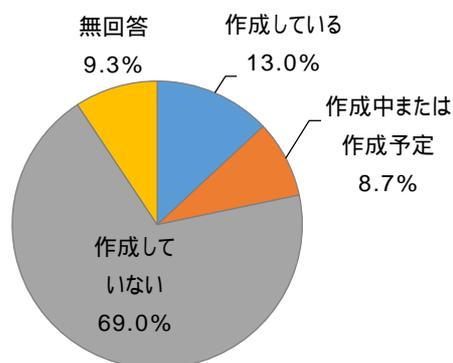
(1) 長期修繕計画

① 長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画の作成状況は、作成していないが572件(69.0%)となっており、7割弱が長期修繕計画を作成していない。

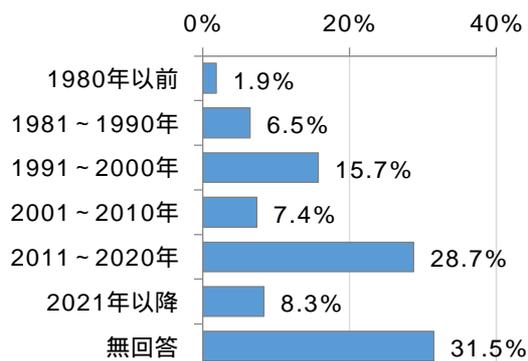
長期修繕計画の作成(総数=829件)

項目	件数	割合
作成している	108件	13.0%
作成中または作成予定	72件	8.7%
作成していない	572件	69.0%
無回答	77件	9.3%
総数	829件	100.0%



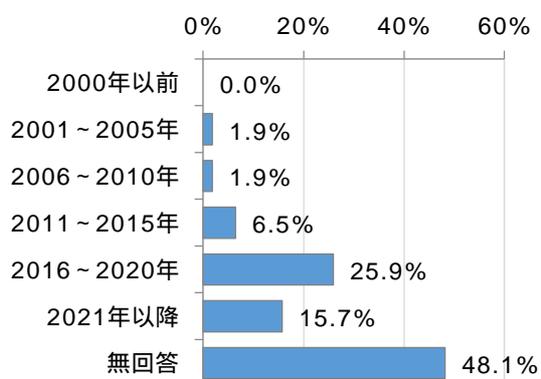
当初の作成年(総数=長期修繕計画を作成しているマンション108件)

項目	件数	割合
1980年以前	2件	1.9%
1981～1990年	7件	6.5%
1991～2000年	17件	15.7%
2001～2010年	8件	7.4%
2011～2020年	31件	28.7%
2021年以降	9件	8.3%
無回答	34件	31.5%
総数	108件	100.0%



直近の改定年(総数=長期修繕計画を作成しているマンション108件)

項目	件数	割合
2000年以前	0件	0.0%
2001～2005年	2件	1.9%
2006～2010年	2件	1.9%
2011～2015年	7件	6.5%
2016～2020年	28件	25.9%
2021年以降	17件	15.7%
無回答	52件	48.1%
総数	108件	100.0%



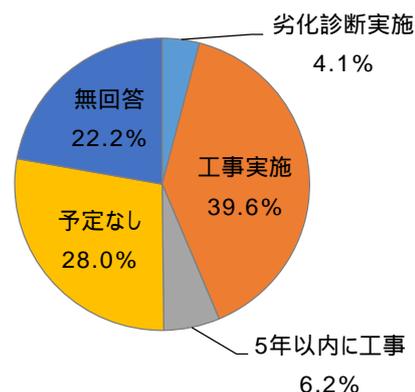
(2) 大規模修繕の実施状況

大規模修繕の実施状況 12 項目について聞いたところ、配管設備である ~ の給排水管、ガス管について、4 割以上が交換等の予定がないと回答している。なお、当項目は無回答の割合が高い傾向がみられる。

① 鉄部の塗装

鉄部の塗装 (総数 = 829 件)

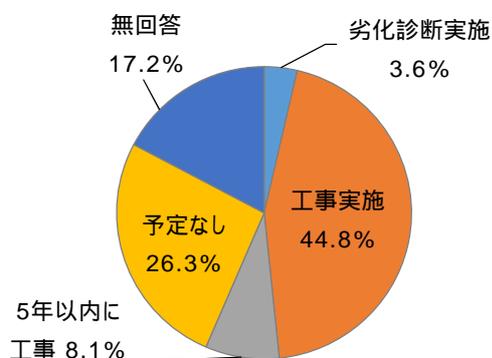
項目	件数	割合
劣化診断実施	34件	4.1%
工事実施	328件	39.6%
5年以内に工事	51件	6.2%
予定なし	232件	28.0%
無回答	184件	22.2%
総数	829件	100.0%



② 外壁の塗装

外壁の塗装 (総数 = 829 件)

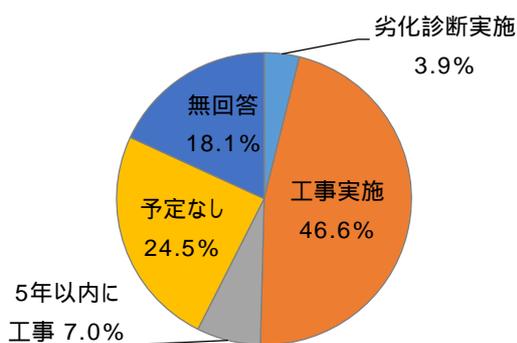
項目	件数	割合
劣化診断実施	30件	3.6%
工事実施	371件	44.8%
5年以内に工事	67件	8.1%
予定なし	218件	26.3%
無回答	143件	17.2%
総数	829件	100.0%



③ 屋上防水

屋上防水 (総数 = 829 件)

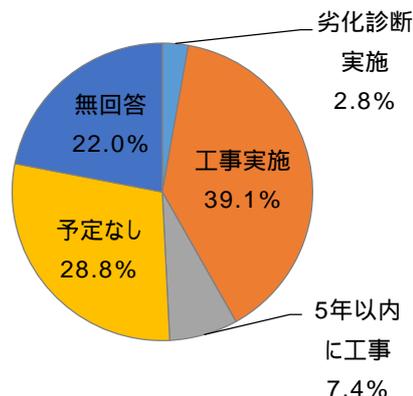
項目	件数	割合
劣化診断実施	32件	3.9%
工事実施	386件	46.6%
5年以内に工事	58件	7.0%
予定なし	203件	24.5%
無回答	150件	18.1%
総数	829件	100.0%



④ 廊下・ベランダの防水

廊下・ベランダの防水（総数 = 829 件）

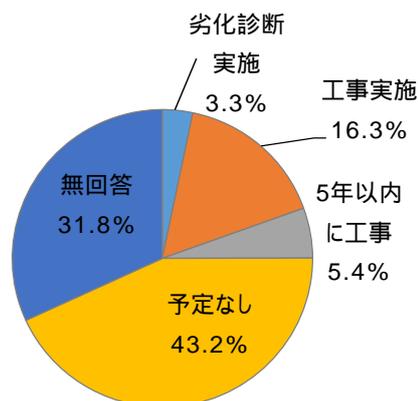
項目	件数	割合
劣化診断実施	23件	2.8%
工事実施	324件	39.1%
5年以内に工事	61件	7.4%
予定なし	239件	28.8%
無回答	182件	22.0%
総数	829件	100.0%



⑤ 給水管の更生（延命措置）

給水管の更生（延命措置）（総数 = 829 件）

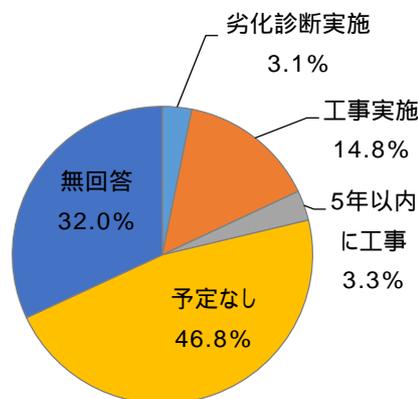
項目	件数	割合
劣化診断実施	27件	3.3%
工事実施	135件	16.3%
5年以内に工事	45件	5.4%
予定なし	358件	43.2%
無回答	264件	31.8%
総数	829件	100.0%



⑥ 給水管の交換

給水管の交換（総数 = 829 件）

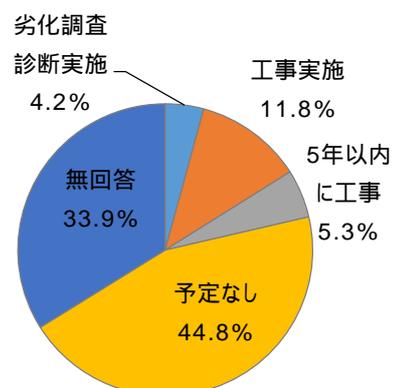
項目	件数	割合
劣化診断実施	26件	3.1%
工事実施	123件	14.8%
5年以内に工事	27件	3.3%
予定なし	388件	46.8%
無回答	265件	32.0%
総数	829件	100.0%



⑦ 排水管の更生（延命措置）

排水管の更生（延命措置）（総数 = 829 件）

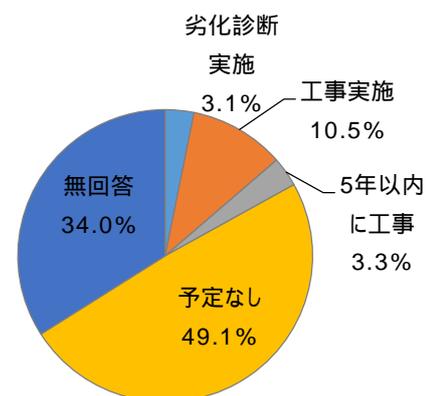
項目	件数	割合
劣化診断実施	35件	4.2%
工事実施	98件	11.8%
5年以内に工事	44件	5.3%
予定なし	371件	44.8%
無回答	281件	33.9%
総数	829件	100.0%



⑧ 排水管の交換

排水管の交換（総数 = 829 件）

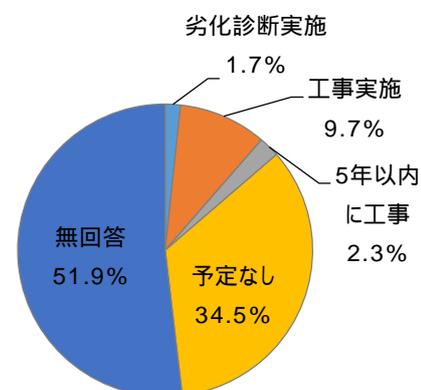
項目	件数	割合
劣化診断実施	26件	3.1%
工事実施	87件	10.5%
5年以内に工事	27件	3.3%
予定なし	407件	49.1%
無回答	282件	34.0%
総数	829件	100.0%



⑨ エレベーターの改修・交換

エレベーターの改修・交換（総数 = 829 件）

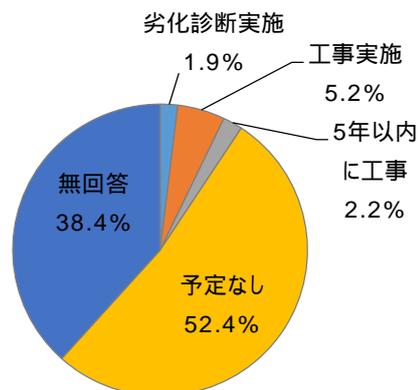
項目	件数	割合
劣化診断実施	14件	1.7%
工事実施	80件	9.7%
5年以内に工事	19件	2.3%
予定なし	286件	34.5%
無回答	430件	51.9%
総数	829件	100.0%



⑩ ガス管の交換

ガス管の交換 (総数 = 829 件)

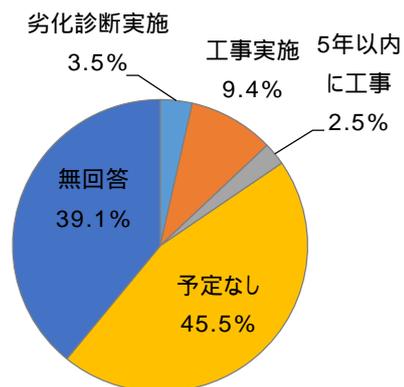
項目	件数	割合
劣化診断実施	16件	1.9%
工事実施	43件	5.2%
5年以内に工事	18件	2.2%
予定なし	434件	52.4%
無回答	318件	38.4%
総数	829件	100.0%



⑪ 避難ハッチ等の交換

避難ハッチ等の交換 (総数 = 829 件)

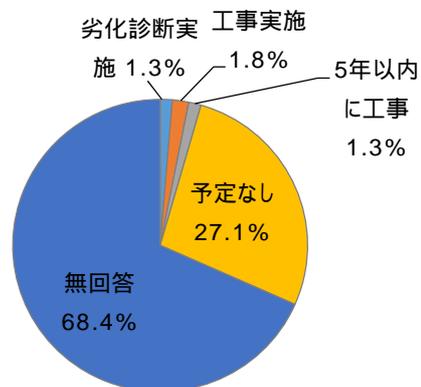
項目	件数	割合
劣化診断実施	29件	3.5%
工事実施	78件	9.4%
5年以内に工事	21件	2.5%
予定なし	377件	45.5%
無回答	324件	39.1%
総数	829件	100.0%



⑫ その他

その他 (総数 = 829 件)

項目	件数	割合
劣化診断実施	11件	1.3%
工事実施	15件	1.8%
5年以内に工事	11件	1.3%
予定なし	225件	27.1%
無回答	567件	68.4%
総数	829件	100.0%



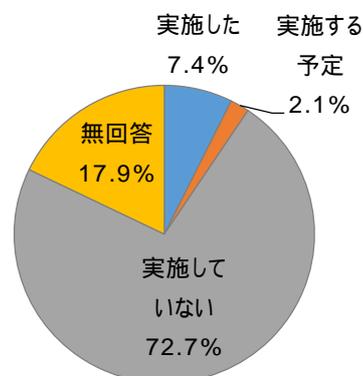
(3) 耐震化等の実施状況

① 耐震診断の実施状況

耐震診断の実施状況は、実施していないが603件(72.7%)となっている。

耐震診断の実施状況(総数=829件)

項目	件数	割合
実施した	61件	7.4%
実施する予定	17件	2.1%
実施していない	603件	72.7%
無回答	148件	17.9%
総数	829件	100.0%

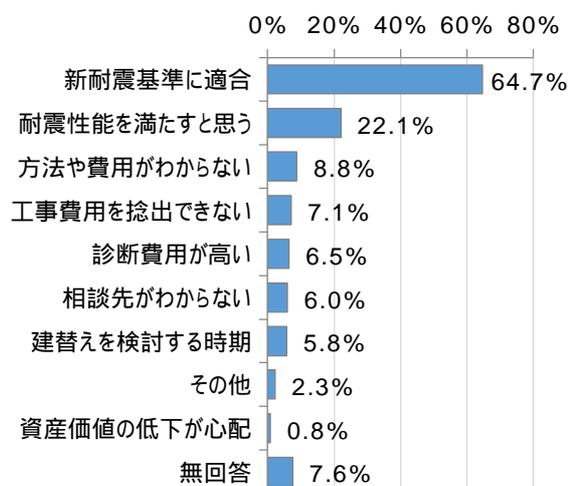


② 耐震診断を実施していない理由

耐震診断を実施していない理由は、新耐震基準に適合が390件(64.7%)と最も多く、次いで耐震性能を満たすと思うが133件(22.1%)となっている。

耐震診断を実施していない理由(総数=耐震診断を実施していないマンション603件・複数回答)

項目	件数	割合
新耐震基準に適合	390件	64.7%
耐震性能を満たすと思う	133件	22.1%
方法や費用がわからない	53件	8.8%
工事費用を捻出できない	43件	7.1%
診断費用が高い	39件	6.5%
相談先がわからない	36件	6.0%
建替えを検討する時期	35件	5.8%
その他	14件	2.3%
資産価値の低下が心配	5件	0.8%
無回答	46件	7.6%
総数	603件	100.0%

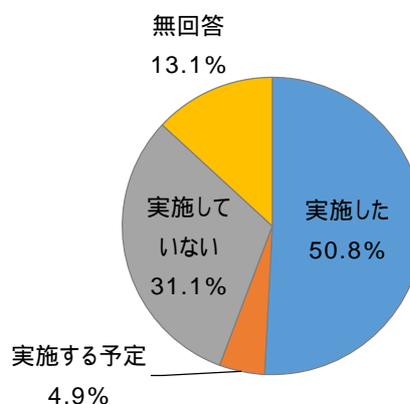


③ 耐震改修工事の実施状況

耐震診断を実施した 61 件のマンションについて、耐震改修工事の実施状況を聞いたところ、実施したが 31 件 (50.8%) となっている。

耐震改修工事の実施状況
(総数=耐震診断を実施したマンション 61 件)

項目	件数	割合
実施した	31件	50.8%
実施する予定	3件	4.9%
実施していない	19件	31.1%
無回答	8件	13.1%
総数	61件	100.0%

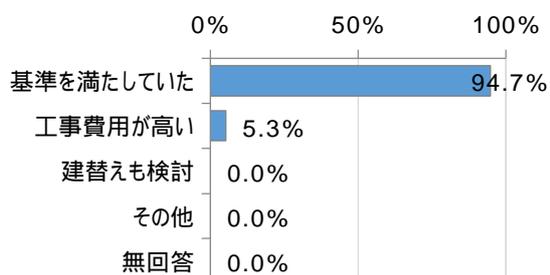


④ 耐震改修工事を実施していない理由

耐震診断を実施したが耐震改修工事を実施していない 19 件の耐震改修工事を実施していない理由は、基準を満たしていたが 18 件 (94.7%) となっている。

耐震改修工事を実施していない理由
(総数=耐震診断を実施したが、耐震改修工事を実施していないマンション 19 件・複数回答)

項目	件数	割合
基準を満たしていた	18件	94.7%
工事費用が高い	1件	5.3%
建替えも検討	0件	0.0%
その他	0件	0.0%
無回答	0件	0.0%
総数	19件	100.0%



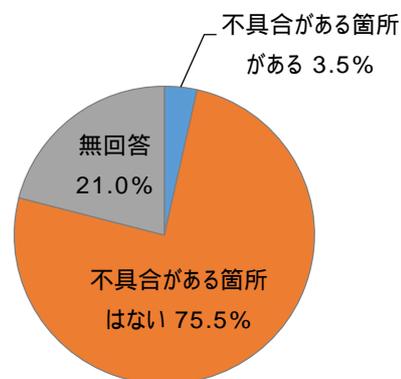
(4) 設備・建物の状況

① 設備・建物の不具合

設備・建物の不具合については、29件(3.5%)が不具合があると回答しており、不具合がある箇所は、外壁が13件(44.8%)、次いで鉄部が12件(41.4%)となっている。

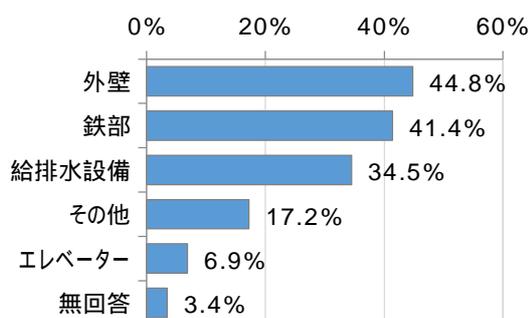
設備・建物の不具合の有無(総数=829件)

項目	件数	割合
不具合がある箇所がある	29件	3.5%
不具合がある箇所はない	626件	75.5%
無回答	174件	21.0%
総数	829件	100.0%



不具合がある箇所(総数=設備・建物に不具合があるマンション29件・複数回答)

項目	件数	割合
外壁	13件	44.8%
鉄部	12件	41.4%
給排水設備	10件	34.5%
その他	5件	17.2%
エレベーター	2件	6.9%
無回答	1件	3.4%
総数	29件	100.0%

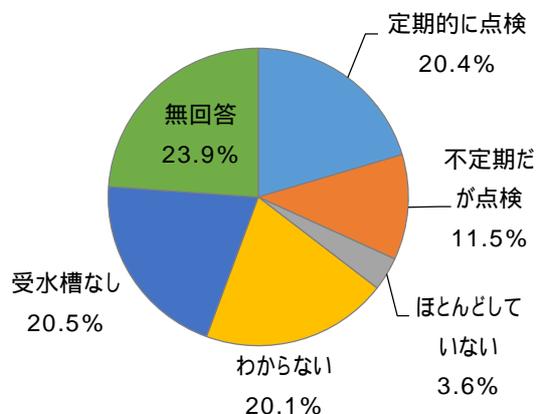


② 受水槽の定期点検

受水槽の定期点検については、受水槽なしが170件(20.5%)と最も多く、次いで定期的に点検が169件(20.4%)となっている。

受水槽の定期点検(総数=829件)

項目	件数	割合
定期的に点検	169件	20.4%
不定期だが点検	95件	11.5%
ほとんどしていない	30件	3.6%
わからない	167件	20.1%
受水槽なし	170件	20.5%
無回答	198件	23.9%
総数	829件	100.0%



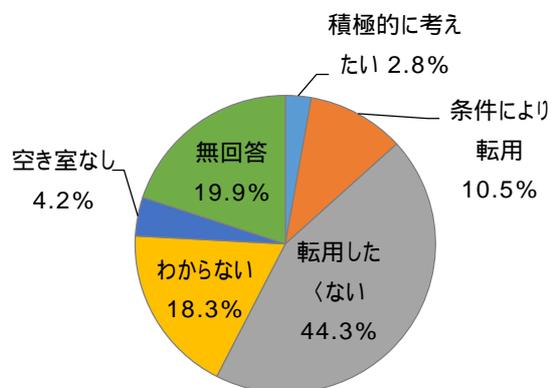
(5) 空き室の利用策

① 空き室の転用意向

空き室の転用意向については、転用したくないが 367 件(44.3%)と最も多くなっている。

空き室の転用意向 (総数 = 829 件)

項目	件数	割合
積極的に考えたい	23件	2.8%
条件により転用	87件	10.5%
転用したくない	367件	44.3%
わからない	152件	18.3%
空き室なし	35件	4.2%
無回答	165件	19.9%
総数	829件	100.0%

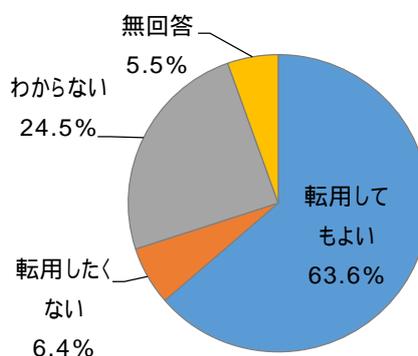


② 応急仮設住宅への転用意向

空き室の転用意向について「積極的に考えたい」「条件により転用の可能性がある」と回答した 110 件のマンションについて、応急仮設住宅への転用意向を聞いたところ、転用してもよいが 70 件 (63.6%) となっている。

空き室の転用意向
(総数 = 転用意向に前向きなマンション 110 件)

項目	件数	割合
転用してもよい	70件	63.6%
転用したくない	7件	6.4%
わからない	27件	24.5%
無回答	6件	5.5%
総数	110件	100.0%



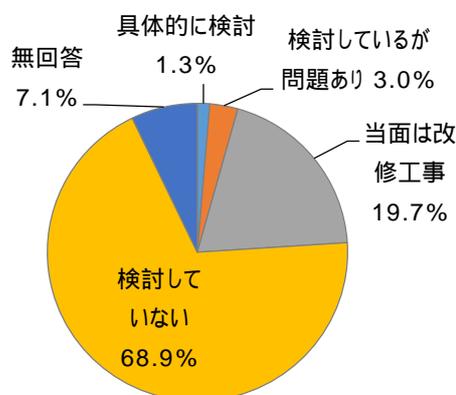
(6) 建替え

① 建替えの検討

建替えの検討については、検討していないが 571 件 (68.9%) と 7 割近くになっている。

建替えの検討 (総数 = 829 件)

項目	件数	割合
具体的に検討	11件	1.3%
検討しているが問題あり	25件	3.0%
当面は改修工事	163件	19.7%
検討していない	571件	68.9%
無回答	59件	7.1%
総数	829件	100.0%

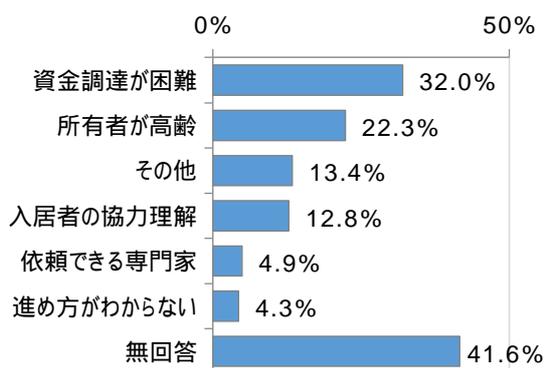


② 建替えを進める上での問題点

建替えを進める上での問題点については、資金調達が困難が 265 件 (32.0%) と最も多い。

建替えを進める上での問題点 (総数 = 829 件・複数回答)

項目	件数	割合
資金調達が困難	265件	32.0%
所有者が高齢	185件	22.3%
その他	111件	13.4%
入居者の協力理解	106件	12.8%
依頼できる専門家	41件	4.9%
進め方がわからない	36件	4.3%
無回答	345件	41.6%
総数	829件	100.0%



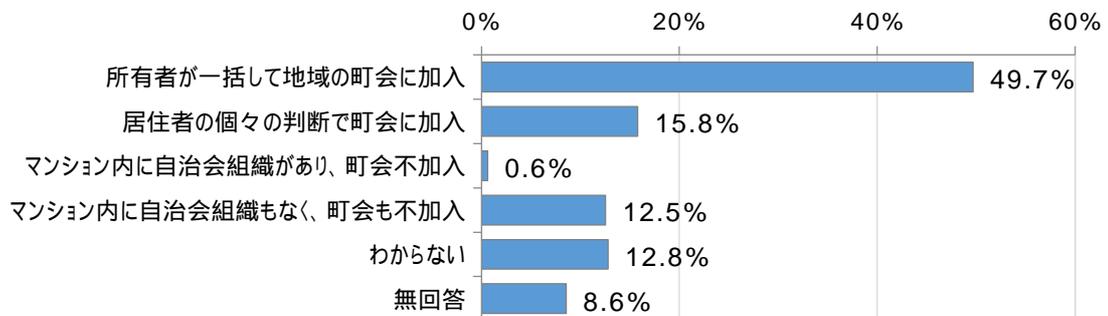
4 居住者の住生活・地域とのコミュニティ

① 地域の町会への加入状況

地域の町会への加入状況については、所有者が一括して地域の町会に加入が、約半数の412件（49.7%）である。

地域の町会への加入状況（総数=829件）

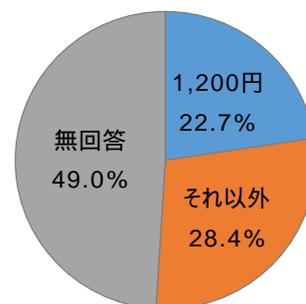
項目	件数	割合
所有者が一括して地域の町会に加入	412件	49.7%
居住者の個々の判断で町会に加入	131件	15.8%
マンション内に自治会組織があり、町会不加入	5件	0.6%
マンション内に自治会組織もなく、町会も不加入	104件	12.5%
わからない	106件	12.8%
無回答	71件	8.6%
総数	829件	100.0%



② 年間の町会費

年間の町会費（総数=地域の町会に加入している人がいるマンション543件）

項目	件数	割合
1,200円	123件	22.7%
それ以外	154件	28.4%
無回答	266件	49.0%
総数	543件	100.0%



③ 町会に加入していない理由

入れ替わりが多く、関心が低い

- 根付いている人たちではないので現実的に無理。
- 入居者の出入りが多い単身向けの賃貸マンションなので、町会への加入は困難。
- 居住者が望んでいない。引越しや移動を考えているため。
- 賃貸アパートの居住者のほとんどが自治会に加入する人はいない。
- 賃貸物件の入居者は地域社会への関心が低い。

必要がない

- 加入する必要がない。メリットが少ない。
- 声かけあっている。
- 特に必要性を感じない。ゴミ集積所も町会のところは利用していない。
- 町会に関わりたくない。
- 前の所有者から加入していなかった。

管理会社に任せている

- 仲介をしている不動産管理人に一切任せているのでわからない。
- 以前、居住時は加入していたが、現在は管理会社に一任している。
- 借上げのため、管理会社に調査された。
- 管理業者との契約により、町会との関わり方についてはわからないが、今後考えなければいけない課題にも思える。

所有者のみ加入

- マンション所有者が、年1回町会費を支払っている。
- 管理人である所有者のみ町会に加入。賃貸者は単身のみの人なので負担かけたくない。
- 町会への加入は父がやっていたのをそのままの形で続けている。本人払いでなくマンションで払うため、新しい方には勧めない。

町会自体を知らない・要望がない

- 町会側より加入の要望がない。
- どこかわからないし、マンション内自治会を作るほどの規模でもない。
- 町会自体を知らないし、誘いもない。

加入は個人に任せている

- 各戸住民の意志に任せている。
- 居住者が単身の方がほとんどで、町会に加入するのは当事者の自由に任せている。

以前加入していたが、退会した

- 以前、建築後は町会に入っていた。戸数分の町会費はオーナーが支払っていたが、現在は脱退している。

その他

- マンションというより、商業ビルだから。
- 外国籍の住人ばかりなので加入しないと思う。

④ 町会への要望

ゴミ出し

- 目の前が公園で、ゴミ収集の前日夜間に出す人がいて大量に何袋も置いていく。カメラを設置して確認して注意してほしい。カラスが散らかして掃除を1日3回位やる時がある。
- 資源ゴミ回収場所が当マンションから離れているため、資源ゴミを指定回収場所へ運ぶ台車を提供してほしい。
- マンション入居者は敷地内にゴミ置場があるが、それ以外の人が目の前にゴミを置いていくことがあり、ゴミ置場がわかりにくい。
- 一階が少し広いので資源の収集置場になっているが、何時でも紙等を持ってくる。時には分別されないゴミも捨てられて困っている。ルールを守るためのPRをしてほしい。
- ビン・缶・ダンボールのリサイクル置場が遠いため、近場の場所を作ってほしい。
- マンション専用のゴミ置場設置にあたり、町会の方々とゴミ置場問題が発生した。ゴミ置場は誰もが自宅横は嫌がり、時々マンションのゴミ置場に入れにくる。
- 当マンション住民以外の住民の方の資源ゴミのルールが守られていない。町会として働きかけしてほしい。

運営の改善

- 集金業務が当番制で非常に負担。
- 町会運営が古いままで、会費の支払を引落とし等で効率化してほしい。回覧板は、メール送信に変更してほしい。
- 資源ゴミ以外の活動休止。(各幹部の負担軽減)
- 敬老(70歳以上)記念品は、時代に合わないと考える。普通のことでめでたくない。77・88・100歳などの人生の節目でいいと思う。
- 町会費の集金をする方がやる人とやらない人がいて、不公平になる。
- 人とのつながりは必要だが、回覧板のあり方にも違和感がある。高齢の方も多く、足の不自由な方など回覧板を回すのも大変な方がいる。町内に掲示板があるので、その場所に決めてあれば必要な情報も得られるのでは？
- 回覧板のあり方 アパート住民への広報活動
- 個人情報の取扱い。昔のように町内会名簿の作成が不可能に。作成しても不掲載希望。

町会の活動意義

- 町会自体の活動が盛んでないので関わっていない。
- 町会は会費を徴収するだけで、従来のような町会員への活動はほとんどない。
- 必要性や入り方等わからない。
- 特定の人達の昔のままの集まり。役員の任期を短くし、大勢の人に経験してもらえるようになるといい。
- 町会費の対価がわからない。町会が何をしているのか説明が不足。

防犯・防災

- 入学祝、高齢者誕生日祝等、お金を配ることが多いが、もう少し防災・防犯・災害対策に力を入れてほしい。町会の財務内容の充実に力を。
- 当町会は行事等いろいろと実施しているが、コロナ感染拡大で中止されている。防災訓練等、小さい集団で行う工夫をしてもらいたい。地域住民の協力のもと。災害は組織だけでは守れない。各自の努力。
- 災害発生時の対応等の話がないので、具体的な流れを説明や書面でほしい。
- 防災用品の整備。食料以外。トイレ袋ほか。
- 街路灯の点検

意思疎通・コミュニケーション不足

- 地元で長く暮らしている方と賃貸アパート・マンションの短時間居住者との意思疎通が皆無。顔を合わせた事もないし、挨拶もない、コミュニケーションがない。
- 積極的な関わりが感じられない。
- 最近、自宅周辺に大小のアパート建築がされて、自転車の駐輪、ゴミ出しのルーズが目立つので、管理会社やアパートの持主への啓蒙を区と共に考えてほしい。

町会費

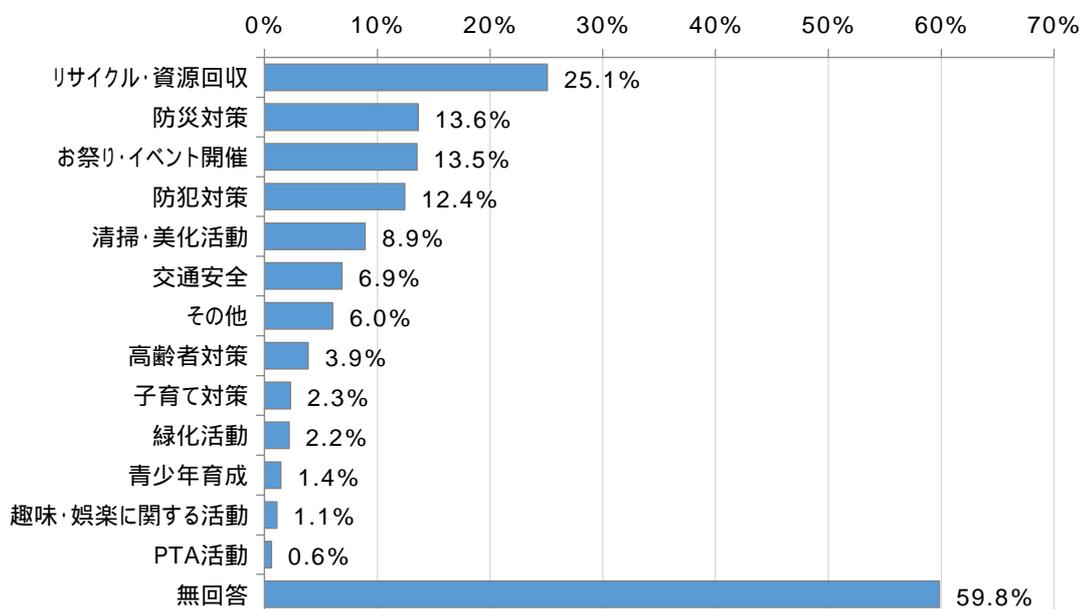
- 町会費が高すぎる
- 町会費が安い人と高い人まちまちで、不平等だと文句をいわれた。
- 去年は行事がコロナで全部中止なのに、1年分の町会費を払った。何もしていないのに会費だけ集めるのはおかしいと言ったら、町会の会館を新しくしてお金がかかるとのことだが、そんな立派な物が必要なのか疑問。
- アパートの住人は町会には全く関係がないが、全額所有者が支払をしている。全額の指定があやふやである（標準額不明）。

⑤ 地域活動への参加、地域住民とともに取り組んでいる活動

地域活動への参加、地域住民とともに取り組んでいる活動については、リサイクル・資源回収が208件(25.1%)と最も多く、次いで防災対策が113件(13.6%)、お祭り・イベント開催が112件(13.5%)、防犯対策が103件(12.4%)と続いている。

地域活動への参加、地域住民とともに取り組んでいる活動(総数=829件・複数回答)

項目	件数	割合
リサイクル・資源回収	208件	25.1%
防災対策	113件	13.6%
お祭り・イベント開催	112件	13.5%
防犯対策	103件	12.4%
清掃・美化活動	74件	8.9%
交通安全	57件	6.9%
その他	50件	6.0%
高齢者対策	32件	3.9%
子育て対策	19件	2.3%
緑化活動	18件	2.2%
青少年育成	12件	1.4%
趣味・娯楽に関する活動	9件	1.1%
PTA活動	5件	0.6%
	無回答	496件
	総数	829件
		100.0%



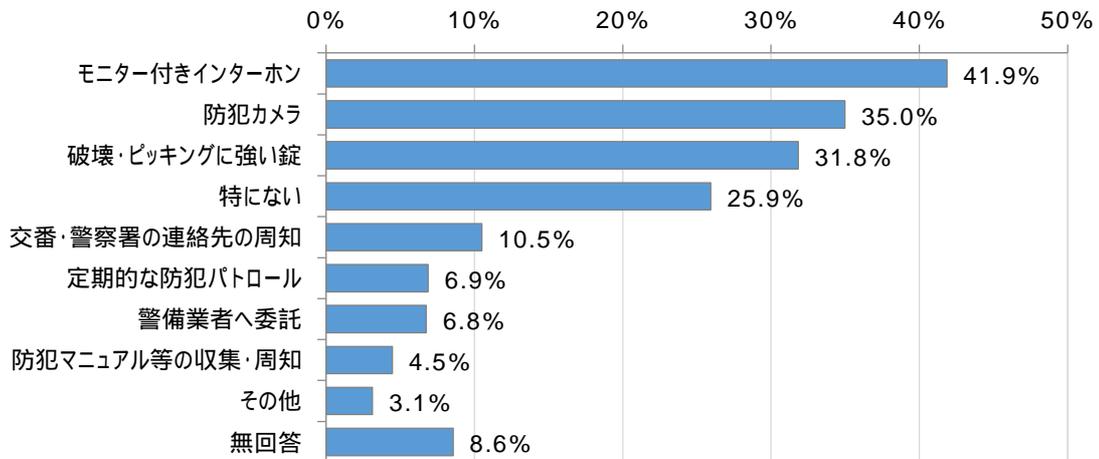
5 防犯・防災への取組み

① 防犯への取組み

防犯への取組みについては、モニター付きインターホンの設置が 347 件 (41.9%) と最も多く、次いで防犯カメラの設置が 290 件 (35.0%)、破壊・ピッキングに強い錠の設置が 264 件 (31.8%)、特にないが 215 件 (25.9%) と続いている。

防犯への取組み (総数 = 829 件・複数回答)

項目	件数	割合
モニター付きインターホンの設置	347件	41.9%
防犯カメラの設置	290件	35.0%
破壊・ピッキングに強い錠の設置	264件	31.8%
特にない	215件	25.9%
最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知	87件	10.5%
定期的な防犯パトロールの実施	57件	6.9%
警備業者への委託	56件	6.8%
防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集と周知	37件	4.5%
その他	26件	3.1%
	無回答	71件 8.6%
	総数	829件 100.0%

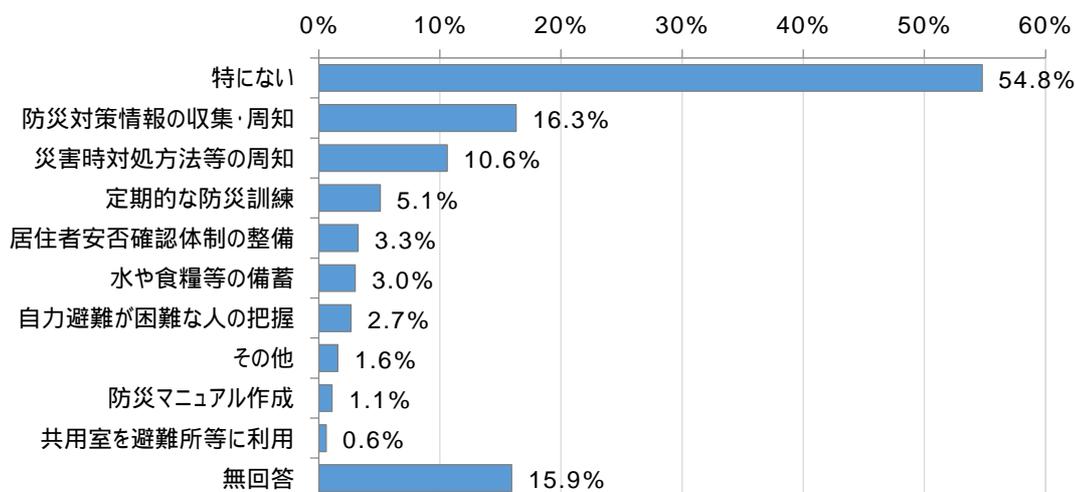


② 防災への取組み

防災への取組みについては、特にないが454件(54.8%)と5割半ば近くである。行っている取組みでは、ハザードマップ等、防災・災害対策に関する情報の収集・周知が135件(16.3%)パンフレット等による災害時の対処方法等に関する事項の周知が88件(10.6%)と続いている。

防災への取組み(総数=829件・複数回答)

項目	件数	割合
特にない	454件	54.8%
ハザードマップ等、防災・災害対策に関する情報の収集・周知	135件	16.3%
パンフレット等による災害時の対処方法等に関する事項の周知	88件	10.6%
定期的な防災訓練の実施	42件	5.1%
災害発生時における居住者の安否確認体制の整備	27件	3.3%
自治会による災害時用の水や食糧等の備蓄	25件	3.0%
介護の必要な人など自力で避難が困難な人の所在の把握	22件	2.7%
その他	13件	1.6%
防災マニュアルの作成(作成中含む)	9件	1.1%
集会室等の共用室を災害時の避難所や救護所として利用	5件	0.6%
無回答	132件	15.9%
総数	829件	100.0%

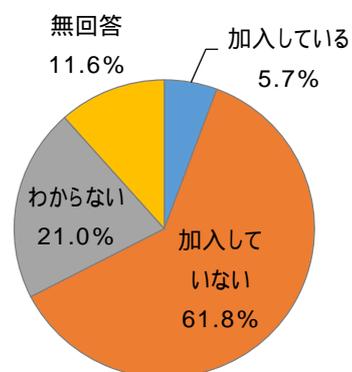


③ 自主防災組織への加入

自主防災組織への加入については、加入していないが512件(61.8%)と最も多くなっている。

自主防災組織への加入(総数=829件)

項目	件数	割合
加入している	47件	5.7%
加入していない	512件	61.8%
わからない	174件	21.0%
無回答	96件	11.6%
総数	829件	100.0%



6 荒川区が実施する支援策

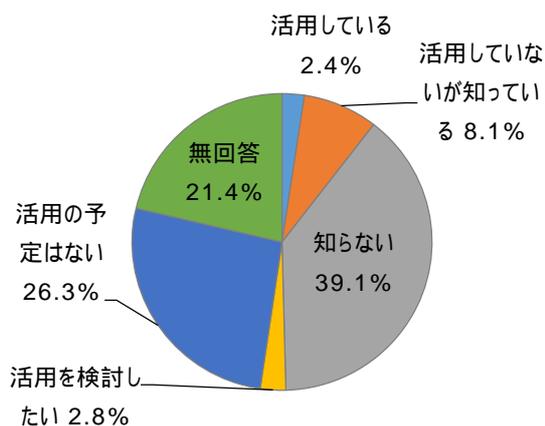
(1) 区が実施する支援策

① 耐震補助事業の活用状況

荒川区が実施する耐震補助事業の活用状況については、知らないが324件(39.1%)と最も多く、次いで活用の予定はないが218件(26.3%)となっている。

耐震補助事業(総数=829件)

項目	件数	割合
活用している	20件	2.4%
活用していないが知っている	67件	8.1%
知らない	324件	39.1%
活用を検討したい	23件	2.8%
活用の予定はない	218件	26.3%
無回答	177件	21.4%
総数	829件	100.0%

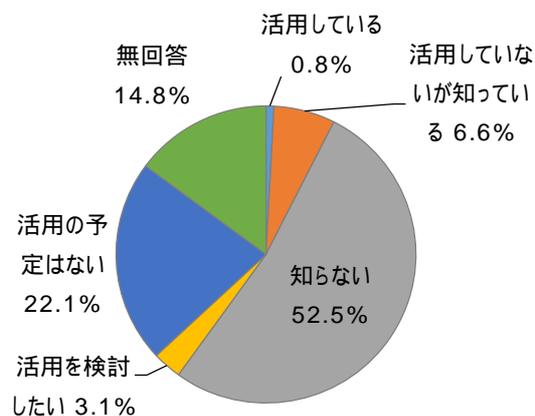


② マンション相談窓口の活用状況

マンション相談窓口の活用状況は、知らないが435件(52.5%)と最も多く、次いで活用の予定はないが183件(22.1%)となっている。

マンション相談窓口(総数=829件)

項目	件数	割合
活用している	7件	0.8%
活用していないが知っている	55件	6.6%
知らない	435件	52.5%
活用を検討したい	26件	3.1%
活用の予定はない	183件	22.1%
無回答	123件	14.8%
総数	829件	100.0%

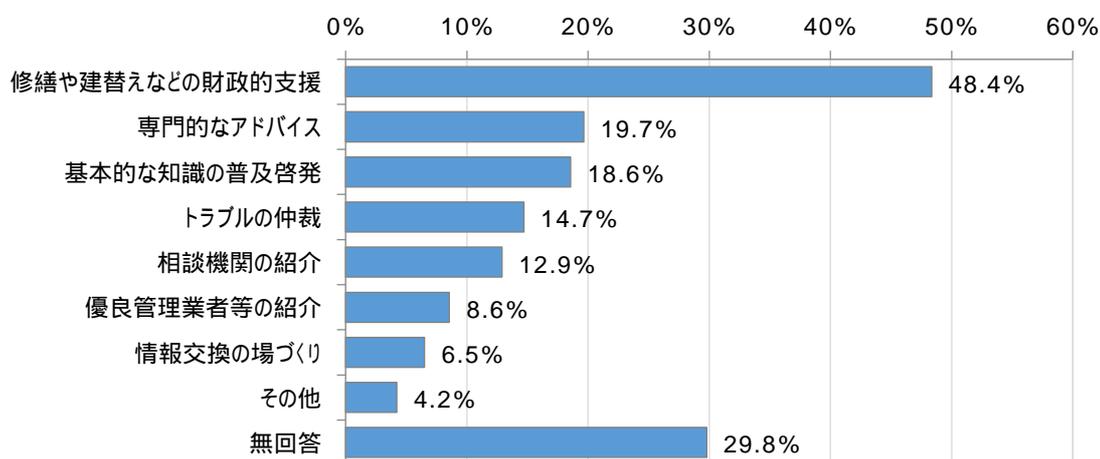


③ 区へ期待する支援策

区へ期待する支援策については、修繕や建替えなどの財政的支援が401件(48.4%)と最も多くなっている。

区へ期待する支援策(総数=829件・複数回答)

項目	件数	割合
修繕や建替えなどの財政的支援	401件	48.4%
専門的なアドバイス	163件	19.7%
基本的な知識の普及啓発	154件	18.6%
トラブルの仲裁	122件	14.7%
相談機関の紹介	107件	12.9%
優良管理業者等の紹介	71件	8.6%
情報交換の場づくり	54件	6.5%
その他	35件	4.2%
無回答	247件	29.8%
総数	829件	100.0%

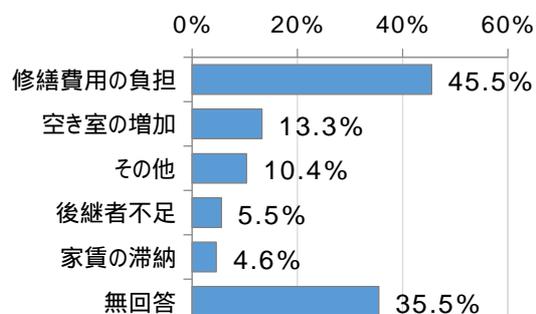


(2) 経営上の問題

経営上の問題については、修繕費用の負担が377件(45.5%)と最も多く、ほかの項目とは差がみられた。

経営上の問題(総数=829件・複数回答)

項目	件数	割合
修繕費用の負担	377件	45.5%
空き室の増加	110件	13.3%
その他	86件	10.4%
後継者不足	46件	5.5%
家賃の滞納	38件	4.6%
無回答	294件	35.5%
総数	829件	100.0%



7 賃貸マンションを良好な状態に保つ上での、経験、悩み、留意点

経営

- 施行不良問題により借上げ額が減額された。居住者の情報がもらえないので、誰が住んでいるのか分からない。
- 自前の土地を担保に借金をし、建設から入居者保証はじめ 30 年間一括借上げで全て管理してもらっている。この種の事業の役割、目的、将来性について、行政側の方針や施策等含め、具体的に示してほしい。他の皆さんの状況が知りたい。
- 建立以来 35 年以上経ち、劣化は避けられない。後継ぎがないので悩んでいる。
- 適正な家賃設定で空室をなくすこと
- 共有部修繕など年々支出が増加し、家賃収入でトントンといった状態。内装が和式だと問い合わせも少ない。しかし検査では建物は頑丈で壊すにも数百万円は掛かるとのこと、水道管など改修しあと 20～30 年は保たせたい（築 30 年超）。
- 漏水時、入居者の移動補償
- 退出時に 2 年以上入居の場合、内装の傷みが経年劣化で請求できず、出費が大きい。賃貸だと大規模修繕もオーナー負担なのでかなりの出費で負担が大きい。
- 築 50 年近く、新耐震基準以前のビルなので建替えしかない。今は具体的には進められないが、5～10 年以内に計画だけでもと考えている。ただ単に建替えではなくプラス、入居者や地域にとっても魅力的なものがよいので、よいサンプルや情報が知りたい。
- 行政主体の地区計画により、賃貸住宅経営に支障が出ている。
- 共用部をきれいに保つ。賃貸マンション増加による賃料下落圧力への創意工夫が悩み。
- 金融機関が、担保枠があるのに融資してもらえない。
- 時代の変化に伴うライフスタイルに合った住まいを維持するために色々とコストがかかり、中々利益が出るものではない。一度貸せば、賃借人に耳を傾け、修繕や設備の更新や改善に出費の連続。投資への回収は計画通りにいかないもので苦慮する業と思う。
- 入居者の選定に注意をしているため、空室期間が長くなる。古くなると日本人との契約が難しい。

修繕

- エレベーターのリニューアル工事を実施し、居住者が退去するたびに全配管を交換している。毎年行う設備交換工事履歴一覧を作成・管理し、定期的に防災設備の点検や受水槽清掃、水質検査等も実施している。これだけでよいのか？もっとすべきことがあるのか？どのような場合建替えなければならないか？勉強をする機会があるとありがたい。
- 側壁からの雨漏り、給水ポンプ故障
- 定期点検を法定通り実施し、改善が必要な個所は迅速に改修している。最近、長期入居者のユニットバスが経年劣化で壊れ、改修する際、水廻り等の改修も必要となって工事期間が長くなり、ホテル滞在費等、かなりの高額になった。他にも長期入居者がいるが、その後の原状回復工事の費用が高額になるのではと不安である。
- 先代から引き継いだマンションだが、元々修繕計画を立てておらず、築 30 年を過ぎ、高額な修繕費（エレベーターや外壁）の捻出が大変。
- 高額な修理費、交換の際の出費。
- 大規模修繕時における業者選定と費用。管理会社の見積りが高すぎたので地元の業者に依頼したが、倒産して保障がなくなってしまった。
- 陸屋根のため雨漏りには気をつけ、ベランダとともに数回防水工事を施工している。また、受水槽から高置水槽へのポンプアップのポンプ取り替え時の水の確保。

- 屋上防水工事を 10 回ぐらい実施したが、きちんと直らず、施工会社負担及び貸主負担が重くのしかかっている。メーカーには 2 回現地調査を依頼したが、下地全てやり替える提案で費用が過大のため、既存施工会社へ依頼。その施工会社の下請け作業者のミスもあり、再度工事を実施。その後、再漏れ報告がある度に補修改善、今後もまだ懸念がある。荒川区補助金を活用し、きちんと修繕施工したい。
- 賃借人が器具、備品等の扱いが粗暴で、故障損耗が激しく、通常の耐用年数が使えない状況にあり悩んでいる。
- 受水槽、給水ポンプを新しく取り換えるべきか悩んでいる。
- 水漏れ、古くなった配管
- 借主が転居のたびに修繕費が多額にかかる。建物は年数が経つと、その分だけ都度費用がかかるので維持が大変になる。
- 共用設備の修理が増えた。

居住者

- 神経質な入居者がクレームを入れてくる。
- 協調性のない人を入居させない。
- 入居者の家賃滞納対応
- 立ち退き、夜逃げ。現在は家賃回収を不動産会社に委託している。
- 住人との密なコミュニケーション
- 生活保護を受けている方が亡くなった時の対処
- 共有部分は常にきれいにしているが、ベランダが汚い住人がいて、隣の方が気になるのではないかと気になる。一時窓からタバコの吸い殻を捨てる人がいて警察に相談、貼り紙で対応している。
- 入居者が逮捕者となった際の退去手続等。
- 退去時に備品の盗難が多い。以前入居していた人が合鍵を所有していて、空室に度々侵入し備品を盗んだことがあった。
- 又貸しをする人がいて連絡をしても処理が大変だった。家賃滞納で裁判まで行ってもお金がなくて払ってもらえない事例がある。
- 一人暮らしの住民でゴミ屋敷の人がいて困っている。以前、隣りの方が火災警報器の音に気づいて警察、消防署に連絡してくれたことがあった。ガスのつけっぱなしで、部屋はもうゴミ屋敷になっていた。1 日も早く出て行ってほしい。

居住者（外国人）

- 外国人入居者の場合、文化の違いがトラブルになる。ゴミの仕分け、窓・ベランダの手摺に洗濯物を干すなど外観を気にしない。布団や植木鉢など、落下した場合大事故になることが理解できない。トラブルを他人に責任転嫁する。
- 外国人は常識（習慣）が違う上に、注意事項も読めないため、トラブルが多い。民泊や室内の破損、騒音、不特定多数の夜間の出入りなど。
- 外国人が入居する場合は、不動産業者に注意をしているが、不動産業者も外国人で日本の習慣を理解してもらるのが難しい。日本語が通じないのであきらめることもある。
- 外国人に貸す際は、ルールを細かく説明する。
- 外国人に賃貸したが部屋の使い方が酷く、修復に多額の費用を要した。それ以来、外国人は拒否している。
- ゴミの不法投棄、宅配 BOX 利用時のルール違反、居室からのゴミ投棄等があった。今後は日本人限定を考慮中。
- 外国人に賃貸した時、荷物を置いたまま祖国に帰り、家賃も滞納したままいなくなって大変だった。その後外国人に貸す時は保証人のしっかりした人のみ貸している。

居住者（高齢者）

- 賃貸した時はまだよかったが、高齢で一人暮らしの入居者がおり、色々心配。
- （亡くなった父が）不動産業者を通さず、未契約の高齢者とひとり親家庭が入居している。半年程前、高齢者の入居者が体調を崩して入院、家賃の滞納もあり、契約していなかった事が悔やまれる。
- 高齢者の入居希望を受けるかどうか判断に悩む。今のところ1階のみで受け入れている。

ゴミ

- 分別ができない、規定外の物が捨てられる。資源ゴミは本来週1日だが毎日出てくる。コンビニ弁当、飲物がゴミ箱の脇に捨て置かれる。部外者が遠くから運んでくる。ここ数年状況が悪化し、適時整理移動しているが解決にはならない。
- ゴミ出し、関係ない人がゴミを出して行くこと。ねずみにゴミ置場を荒らされる。
- マンション敷地内への自転車等の不法投棄は困る。
- 花壇に弁当の空き箱や容器を捨てる、ゴミ箱にタバコの吸殻を捨てる通行人がいる。
- マンションの植木及び付近道路に、通行人のポイ捨て、近隣のマンション住民のゴミ捨てなどがある。そのためゴミの収集日以外にも見回り、清掃しなければならない。

防犯・防災

- 近所に引きこもりの男性がいて、当マンション住民のドアの開閉音に苦情を言ったり、敷地内にゴミ（タバコの吸殻）を捨てられたりした。最近は大人しくなっているが、今後、防犯カメラの設置を検討している。
- 入居者や宅配業者などが注意事項を守らず、建物の玄関を開けっぱなしにしていく。道路に面しているため防犯上困る。
- 防犯、水害についての対策等、管理業者と話し合いをしたい。
- 不法侵入者確認のため、録画チェック
- 建物が古くなっているが、居住者が高齢で、賃料も安くゆったりしているため、出ていく様子がない。居住者は「どこへ行っても地震はつきものだから、水害でも仕方がない」と言うだけだが、もしものことがあってからでは...と、とても心配している。

ペット・臭気

- ペットの臭い
- ペット（猫）の飼育による壁の破損、尿による床の汚損時のリフォーム
- タバコのヤニ及び臭い。

周辺

- 隣接する所有者の樹木が大きくなり過ぎ、弊害あり。再三お願いしているが、聞き入れてもらえない。
- 前面公道でフォークリフトを出して集荷作業する近隣工場に迷惑している。通学路やグリーンベルトの上で子ども達がいるもお構いなしだ。もめたくないのどうすればよいか。
- 近くに産業廃棄物取扱業者がいるが、屋外の囲いもない場所で廃棄物を壊す音が大変響いて困っている。相談しに行ったりするが、中々聞いてくれるのは難しい。

駐輪

- 居住者以外の方が私道部分に自転車を放置している。
- 住人のフリをしてマンションの前に自転車を止め、駐輪場代わりにしている。管理人としても、公道に置かれているから手を出すこともできない。
- 元の居住者が放置していった自転車が処分されずに残ったままである。

日常の管理

- 毎日のポストチラシ撤去・共用部の清婦、室内不具合（設備故障など）時の迅速な対応、入居者の家賃滞納対応
- 敷地内・建物内、植栽も含め環境整備を怠らない。ゴミ・チラシ等散らかっていないよう見回る。

騒音

- 夜中にうるさく周りからうるさくて眠れないとのクレームがあった。本人には手紙や口頭で注意をしたが、1度のみならず3度ほどあったため、少々強く注意したらおさまった。あまりそのような人は居ないが、対処せざるを得ない。

管理会社

- 退去後、不動産業者が連れてくるクリーニング業者がきちんと清掃をしないため、毎回当方で清掃し直している。

その他

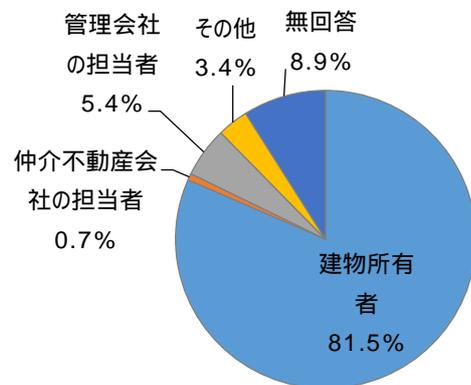
- 緊急時の対応業者と連絡を取るとき、深夜だった、もしくは誰も対応できないとき救済されない。

アンケートの回答者

アンケートの回答者は、建物所有者が676件（81.5%）と最も多く、次いで管理会社の担当者が45件（5.4%）となっている。

アンケートの回答者（総数=829件）

項目	件数	割合
建物所有者	676件	81.5%
仲介不動産会社の担当者	6件	0.7%
管理会社の担当者	45件	5.4%
その他	28件	3.4%
無回答	74件	8.9%
総数	829件	100.0%



第5章 分譲マンションの現地調査結果

① 調査対象

荒川区内の分譲マンションに対するアンケート調査について、未回答・未配達の物件 504 件

② 調査期間

令和4年9月～令和4年12月

③ 調査方法

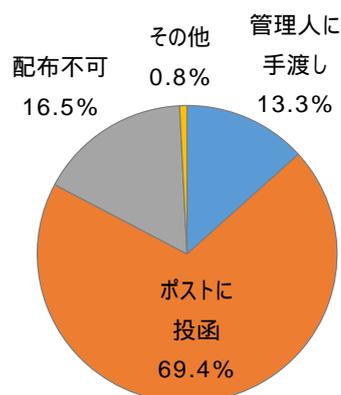
受託者による現地調査

アンケート用紙の配布

未回答・未配達のアンケート用紙の配布は、管理人に手渡しが 67 件（13.3%）、ポストに投函が 350 件（69.4%）、配布不可が 83 件（16.5%）となっている。

アンケート用紙の配布（総数=504 件）

項目	件数	割合
管理人に手渡し	67件	13.3%
ポストに投函	350件	69.4%
配布不可	83件	16.5%
その他	4件	0.8%
総数	504件	100.0%

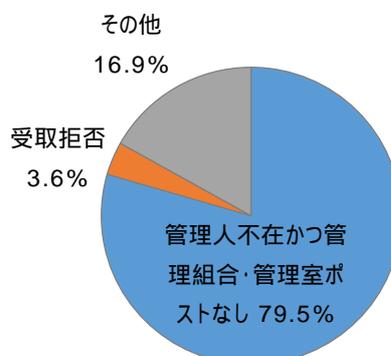


上記で配布不可の理由は、管理人不在かつ管理組合・管理室ポストなしが 66 件（79.5%）、受取拒否が 3 件（3.6%）となっている。

配布不可の理由

（総数=アンケート用紙配布不可のマンション 83 件）

項目	件数	割合
管理人不在かつ管理組合・管理室ポストなし	66件	79.5%
受取拒否	3件	3.6%
その他	14件	16.9%
総数	83件	100.0%



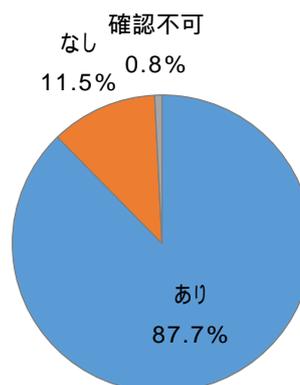
1 マンションの敷地及び管理の状況

① エントランス

エントランスの有無は、ありが442件(87.7%)となっており、エントランスがある442件についてのエントランスの清掃・手入れの状況は、行き届いているが435件(98.4%)、エントランスの私物の放置等は、認められないが430件(97.3%)となっている。

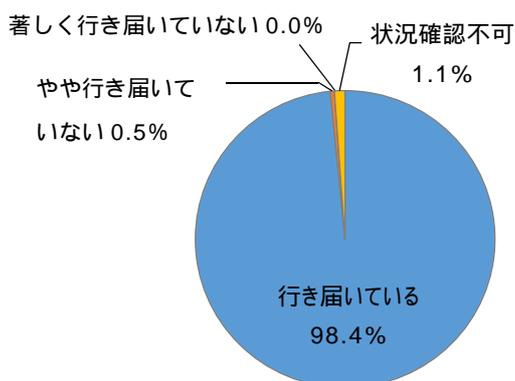
エントランスの有無(総数=504件)

項目	件数	割合
あり	442件	87.7%
なし	58件	11.5%
確認不可	4件	0.8%
総数	504件	100.0%



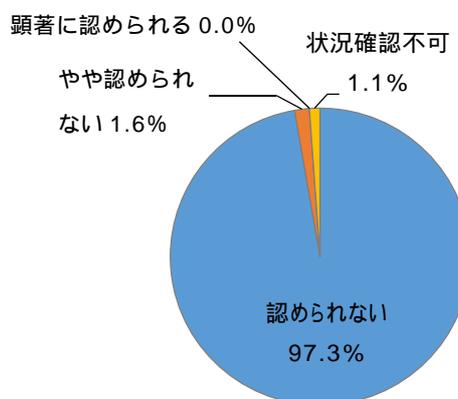
エントランスの清掃・手入れの状況
(総数=エントランスが確認できたマンション 442件)

項目	件数	割合
行き届いている	435件	98.4%
やや行き届いていない	2件	0.5%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	5件	1.1%
総数	442件	100.0%



エントランスの私物の放置等
(総数=エントランスが確認できたマンション 442件)

項目	件数	割合
認められない	430件	97.3%
やや認められない	7件	1.6%
顕著に認められる	0件	0.0%
状況確認不可	5件	1.1%
総数	442件	100.0%

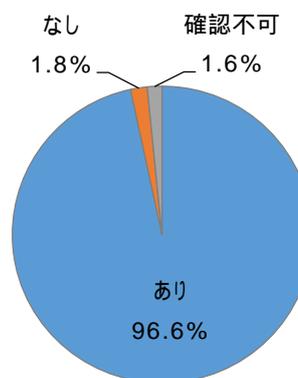


② メールコーナー又は集合郵便受け箱

メールコーナー又は集合郵便受け箱の有無は、ありが487件(96.6%)となっている。メールコーナー又は集合郵便受け箱がある487件についての管理組合・管理ポストの有無は、ありが418件(85.8%)、清掃・手入れの状況は、行き届いているが470件(96.5%)、私物の放置等は、認められないが478件(98.2%)となっている。

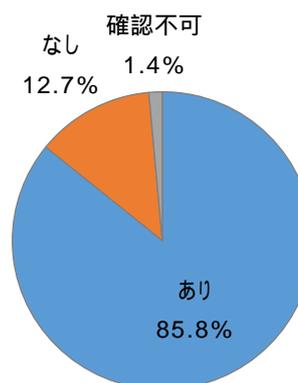
メールコーナー又は集合郵便受け箱の有無 (総数=504件)

項目	件数	割合
あり	487件	96.6%
なし	9件	1.8%
確認不可	8件	1.6%
総数	504件	100.0%



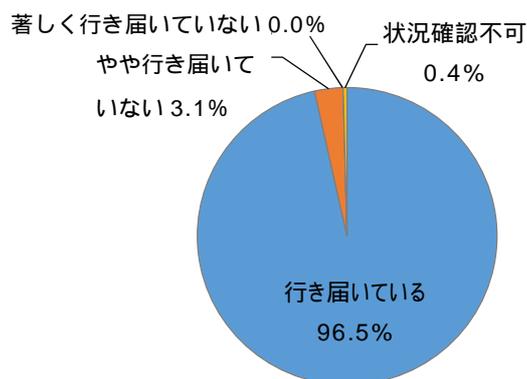
管理組合・管理ポストの有無の有無 (総数=メールコーナー又は集合郵便受け箱が確認できたマンション487件)

項目	件数	割合
あり	418件	85.8%
なし	62件	12.7%
確認不可	7件	1.4%
総数	487件	100.0%



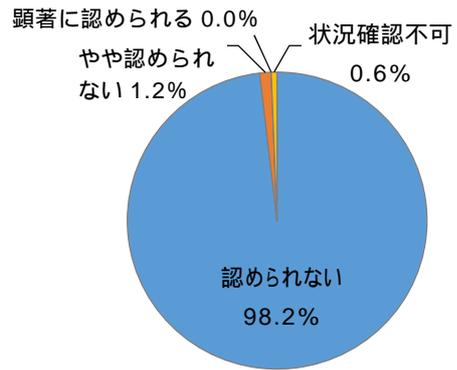
メールコーナー又は集合郵便受け箱の 清掃・手入れの状況 (総数=メールコーナー又は集合郵便受け箱が確認できたマンション487件)

項目	件数	割合
行き届いている	470件	96.5%
やや行き届いていない	15件	3.1%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	2件	0.4%
総数	487件	100.0%



メールコーナー又は集合郵便受け箱の私物の放置等
 (総数=メールコーナー又は集合郵便受け箱が確認できたマンション487件)

項目	件数	割合
認められない	478件	98.2%
やや認められない	6件	1.2%
顕著に認められる	0件	0.0%
状況確認不可	3件	0.6%
総数	487件	100.0%

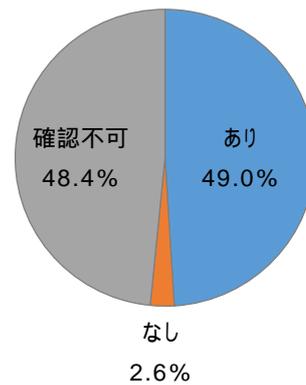


③ 共用廊下又は階段室

共用廊下又は階段室の有無は、ありが247件(49.0%)となっており、共用廊下又は階段室がある247件についての清掃・手入れの状況は、行き届いているが241件(97.6%)、私物の放置等は、認められないが229件(92.7%)となっている。

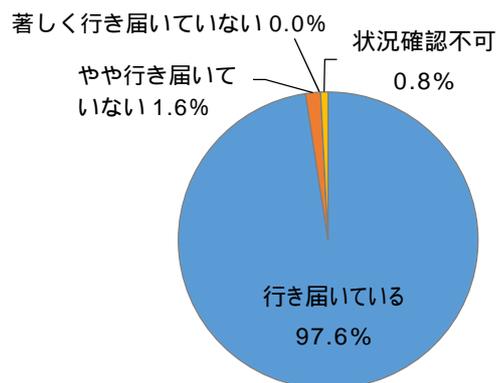
共用廊下又は階段室の有無 (総数=504件)

項目	件数	割合
あり	247件	49.0%
なし	13件	2.6%
確認不可	244件	48.4%
総数	504件	100.0%



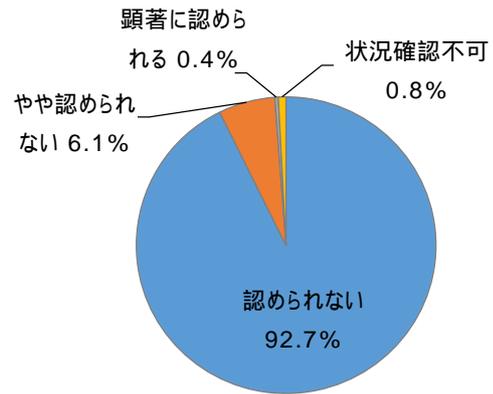
共用廊下又は階段室の清掃・手入れの状況
 (総数=共用廊下又は階段室が確認できたマンション247件)

項目	件数	割合
行き届いている	241件	97.6%
やや行き届いていない	4件	1.6%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	2件	0.8%
総数	247件	100.0%



共用廊下又は階段室の私物の放置等
 (総数=共用廊下又は階段室が確認できたマンション 247 件)

項目	件数	割合
認められない	229件	92.7%
やや認められない	15件	6.1%
顕著に認められる	1件	0.4%
状況確認不可	2件	0.8%
総数	247件	100.0%

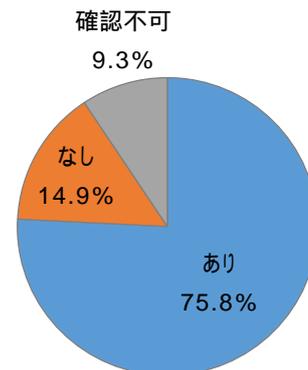


④ 自転車・バイク置き場

自転車・バイク置き場の有無は、ありが 382 件 (75.8%) となっており、自転車・バイク置き場がある 382 件について清掃・手入れの状況は、行き届いているが 371 件 (97.1%)、私物の放置等は、認められないが 373 件 (97.6%)、駐車 of 整然性は、認められるが 353 件 (92.4%) となっている。

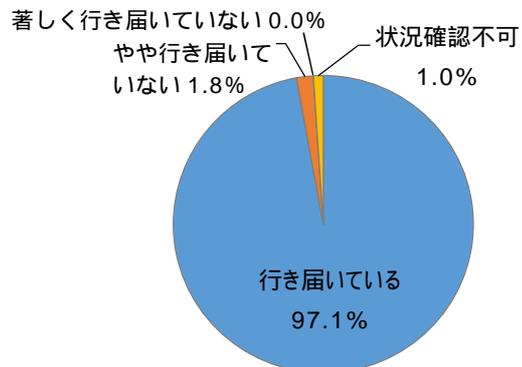
自転車・バイク置き場の有無 (総数=504 件)

項目	件数	割合
あり	382件	75.8%
なし	75件	14.9%
確認不可	47件	9.3%
総数	504件	100.0%



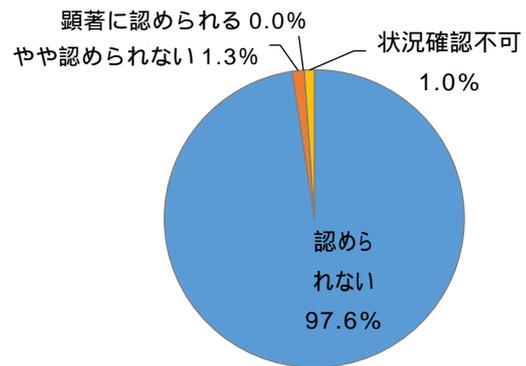
自転車・バイク置き場の清掃・手入れの状況
 (総数=自転車・バイク置き場が確認できたマンション 382 件)

項目	件数	割合
行き届いている	371件	97.1%
やや行き届いていない	7件	1.8%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	4件	1.0%
総数	382件	100.0%



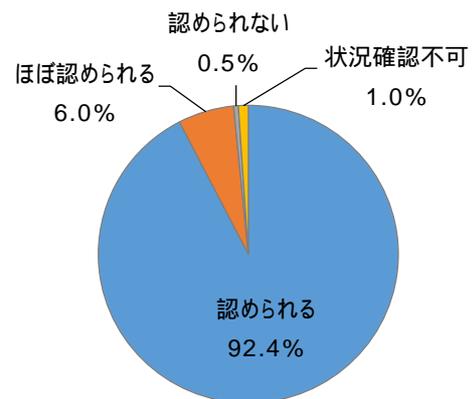
自転車・バイク置き場の私物の放置等
 (総数=自転車・バイク置き場が確認できたマンション
 382件)

項目	件数	割合
認められない	373件	97.6%
やや認められない	5件	1.3%
顕著に認められる	0件	0.0%
状況確認不可	4件	1.0%
総数	382件	100.0%



自転車・バイク置き場の駐車の整然性
 (総数=自転車・バイク置き場が確認できたマンション
 382件)

項目	件数	割合
認められる	353件	92.4%
ほぼ認められる	23件	6.0%
認められない	2件	0.5%
状況確認不可	4件	1.0%
総数	382件	100.0%

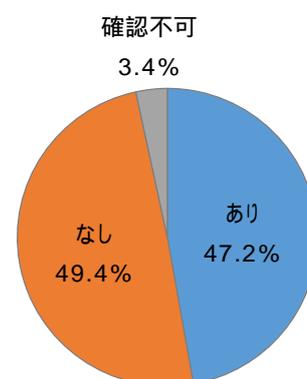


⑤ **平面駐車場**

平面駐車場の有無は、ありが238件(47.2%)となっている。平面駐車場がある238件についての清掃・手入れの状況は、行き届いているが229件(96.2%)、私物の放置等は、認められないが229件(96.2%)となっている。

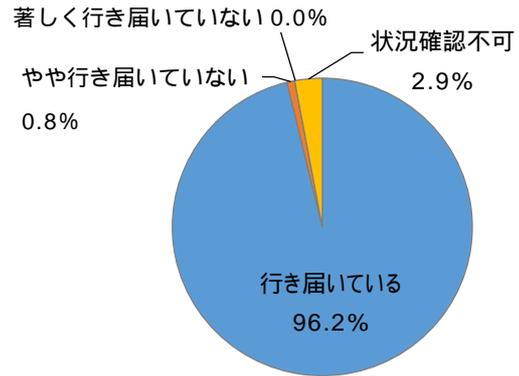
平面駐車場の有無 (総数=504件)

項目	件数	割合
あり	238件	47.2%
なし	249件	49.4%
確認不可	17件	3.4%
総数	504件	100.0%



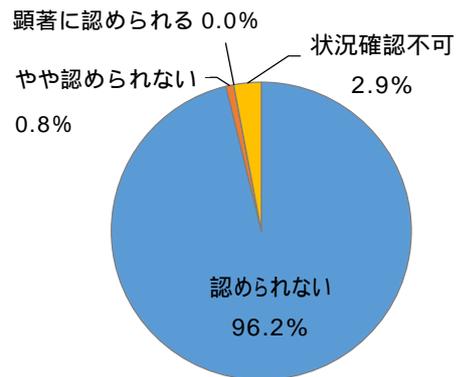
平面駐車場の清掃・手入れの状況
(総数=平面駐車場が確認できたマンション 238 件)

項目	件数	割合
行き届いている	229件	96.2%
やや行き届いていない	2件	0.8%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	7件	2.9%
総数	238件	100.0%



平面駐車場の私物の放置等
(総数=平面駐車場が確認できたマンション 238 件)

項目	件数	割合
認められない	229件	96.2%
やや認められない	2件	0.8%
顕著に認められる	0件	0.0%
状況確認不可	7件	2.9%
総数	238件	100.0%

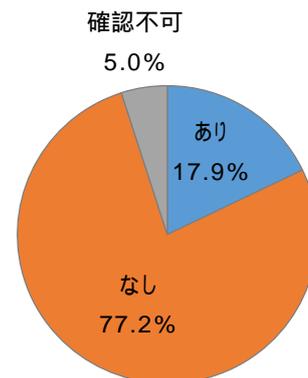


⑥ **機械式駐車場**

機械式駐車場の有無は、ありが 90 件 (17.9%) となっており、機械式駐車場があることが確認できた 90 件についての清掃・手入れの状況は、行き届いているが 89 件 (98.9%)、私物の放置等は、認められないが 89 件 (98.9%) となっている。

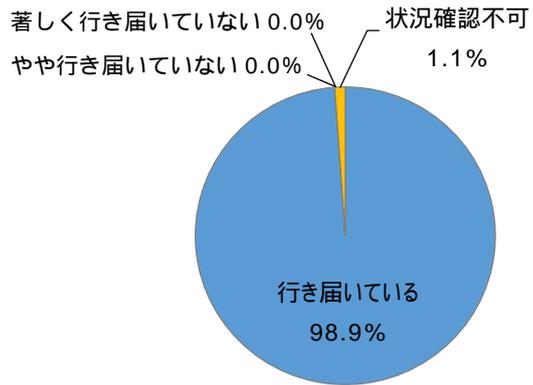
機械式駐車場の有無 (総数=504 件)

項目	件数	割合
あり	90件	17.9%
なし	389件	77.2%
確認不可	25件	5.0%
総数	504件	100.0%



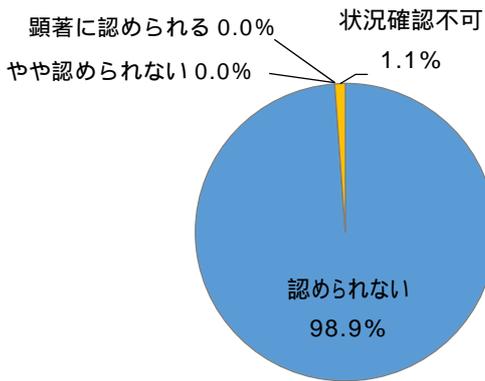
機械式駐車場の清掃・手入れの状況
(総数=機械式駐車場が確認できたマンション 90 件)

項目	件数	割合
行き届いている	89件	98.9%
やや行き届いていない	0件	0.0%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	1件	1.1%
総数	90件	100.0%



機械式駐車場の私物の放置等
(総数=機械式駐車場が確認できたマンション 90 件)

項目	件数	割合
認められない	89件	98.9%
やや認められない	0件	0.0%
顕著に認められる	0件	0.0%
状況確認不可	1件	1.1%
総数	90件	100.0%

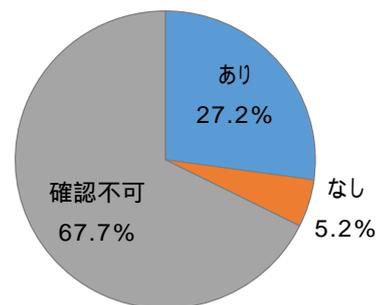


⑦ **ゴミ置き場**

ゴミ置き場の有無は、ありが 137 件 (27.2%) となっている。ゴミ置き場があることが確認できた 137 件の清掃・手入れの状況は、行き届いているが 133 件 (97.1%)、搬出ルールの遵守は、完全に守られているが 107 件 (78.1%) となっている。

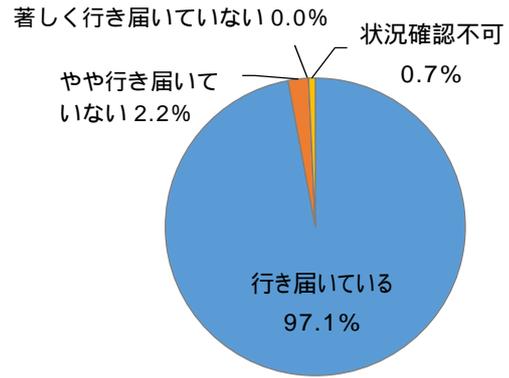
ゴミ置き場の有無 (総数=504 件)

項目	件数	割合
あり	137件	27.2%
なし	26件	5.2%
確認不可	341件	67.7%
総数	504件	100.0%



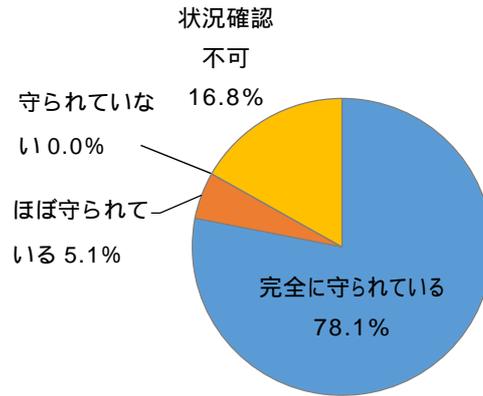
ゴミ置き場の清掃・手入れの状況
(総数=ゴミ置き場が確認できたマンション 137 件)

項目	件数	割合
行き届いている	133件	97.1%
やや行き届いていない	3件	2.2%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	1件	0.7%
総数	137件	100.0%



ゴミ置き場の搬出ルールへの遵守
(総数=ゴミ置き場が確認できたマンション 137 件)

項目	件数	割合
完全に守られている	107件	78.1%
ほぼ守られている	7件	5.1%
守られていない	0件	0.0%
状況確認不可	23件	16.8%
総数	137件	100.0%

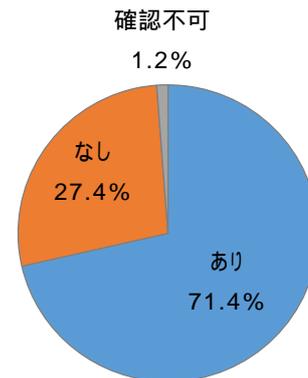


⑧ **自動ドア**

自動ドアの有無は、ありが 360 件 (71.4%) となっており、自動ドアがある 360 件の自動ドアの清掃・手入れの状況は、行き届いているが 356 件 (98.9%) となっている。

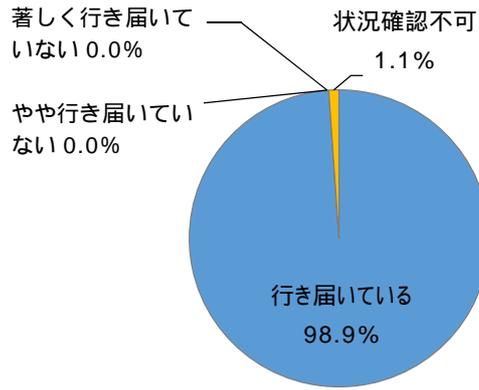
自動ドアの有無 (総数=504 件)

項目	件数	割合
あり	360件	71.4%
なし	138件	27.4%
確認不可	6件	1.2%
総数	504件	100.0%



自動ドアの清掃・手入れの状況
(総数=自動ドアが確認できたマンション 360 件)

項目	件数	割合
行き届いている	356件	98.9%
やや行き届いていない	0件	0.0%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	4件	1.1%
総数	360件	100.0%

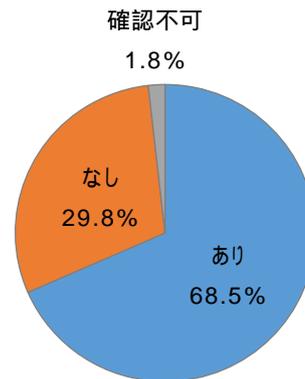


⑨ **手動式スイングドア**

手動式スイングドアの有無は、ありが 345 件 (68.5%) となっており、手動式スイングドアがある 345 件の清掃・手入れの状況は、行き届いているが 339 件 (98.3%) となっている。

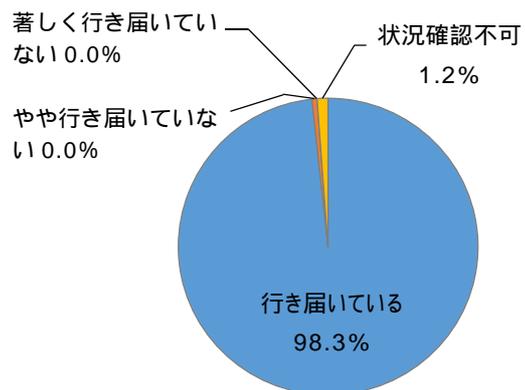
手動式スイングドアの有無 (総数=504 件)

項目	件数	割合
あり	345件	68.5%
なし	150件	29.8%
確認不可	9件	1.8%
総数	504件	100.0%



手動式スイングドアの清掃・手入れの状況
(総数=手動式スイングドアが確認できたマンション 345 件)

項目	件数	割合
行き届いている	339件	98.3%
やや行き届いていない	2件	0.6%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	4件	1.2%
総数	345件	100.0%

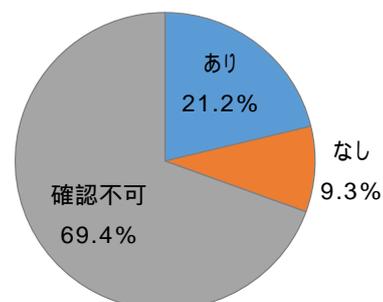


⑩ エレベーター

エレベーターの有無は、ありが107件(21.2%)となっており、エレベーターがある107件のエレベーターの扉・三方枠の清掃・手入れの状況は、行き届いているが102件(95.3%)、エレベーターの内装部分の清掃・手入れの状況は、行き届いているが102件(95.3%)となっている。

エレベーターの有無(総数=504件)

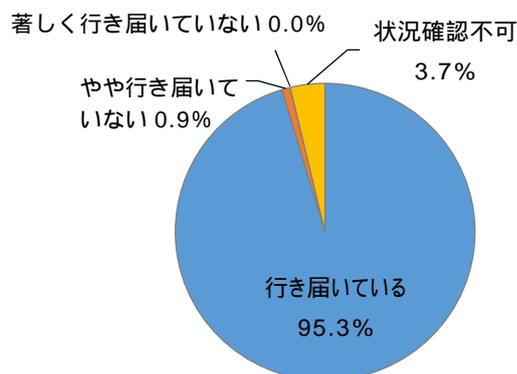
項目	件数	割合
あり	107件	21.2%
なし	47件	9.3%
確認不可	350件	69.4%
総数	504件	100.0%



エレベーターの清掃・手入れの状況
(扉・三方枠)

(総数=エレベーターが確認できたマンション107件)

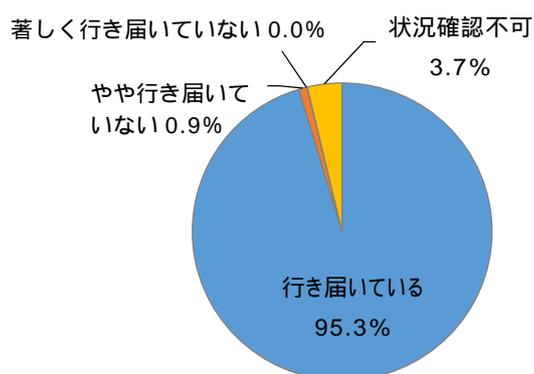
項目	件数	割合
行き届いている	102件	95.3%
やや行き届いていない	1件	0.9%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	4件	3.7%
総数	107件	100.0%



エレベーターの清掃・手入れの状況
(内装部分)

(総数=エレベーターが確認できたマンション107件)

項目	件数	割合
行き届いている	102件	95.3%
やや行き届いていない	1件	0.9%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	4件	3.7%
総数	107件	100.0%

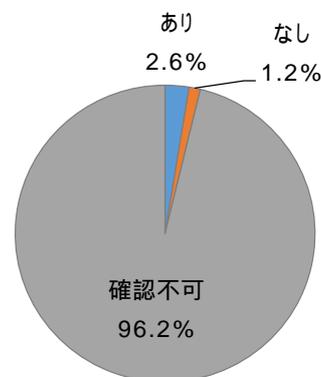


⑪ 給排水施設又は設備

給排水施設又は設備の有無は、ありが13件(2.6%)、なしが6件(1.2%)、確認不可が485件(96.2%)と9割半ばを超えたマンションについて確認が出来なかった。

給排水施設又は設備の有無(総数=504件)

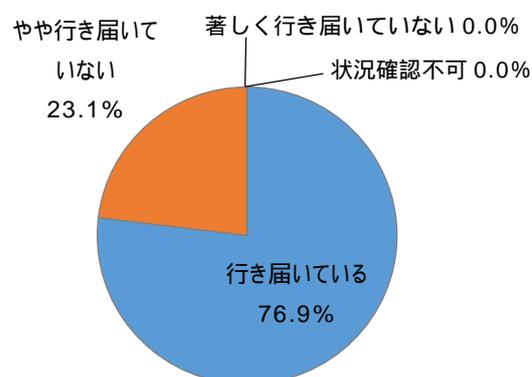
項目	件数	割合
あり	13件	2.6%
なし	6件	1.2%
確認不可	485件	96.2%
総数	504件	100.0%



給排水施設又は設備の清掃・手入れの状況

(総数=給排水施設又は設備が確認できたマンション13件)

項目	件数	割合
行き届いている	10件	76.9%
やや行き届いていない	3件	23.1%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	0件	0.0%
総数	13件	100.0%

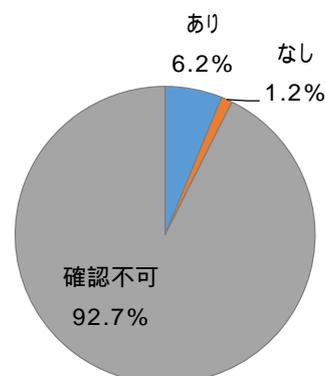


⑫ 消防用設備

消防用設備の有無は、ありが31件(6.2%)、なしが6件(1.2%)、確認不可が467件(92.7%)となっており9割強のマンションが確認不可であった。

消防用設備の有無(総数=504件)

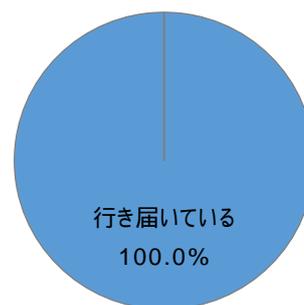
項目	件数	割合
あり	31件	6.2%
なし	6件	1.2%
確認不可	467件	92.7%
総数	504件	100.0%



消防用設備の清掃・手入れの状況
(屋内消火栓設備)

(総数=消防用設備が確認できたマンション 31 件)

項目	件数	割合
行き届いている	31件	100.0%
やや行き届いていない	0件	0.0%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	0件	0.0%
総数	31件	100.0%



消防用設備の清掃・手入れの状況
(消火栓設備)

(総数=消防用設備が確認できたマンション 31 件)

項目	件数	割合
行き届いている	31件	100.0%
やや行き届いていない	0件	0.0%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	0件	0.0%
総数	31件	100.0%

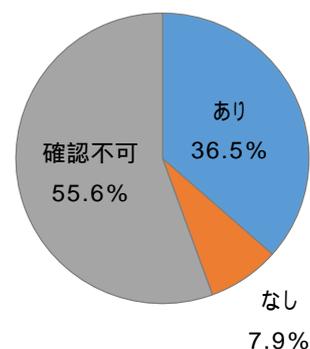


⑬ 案内板・掲示板等

案内板・掲示板等の有無は、ありが 184 件 (36.5%) となっており、案内板・掲示板等がある 184 件の清掃・手入れの状況は、行き届いているが 179 件 (97.3%) となっている。

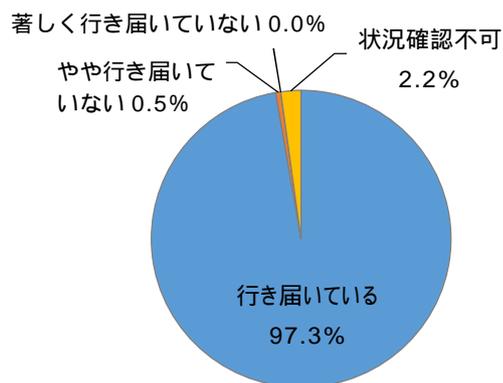
案内板・掲示板等の有無 (総数=504 件)

項目	件数	割合
あり	184件	36.5%
なし	40件	7.9%
確認不可	280件	55.6%
総数	504件	100.0%



案内板・掲示板等の清掃・手入れの状況
 (総数=案内板・掲示板等が確認できたマンション 184 件)

項目	件数	割合
行き届いている	179件	97.3%
やや行き届いていない	1件	0.5%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	4件	2.2%
総数	184件	100.0%

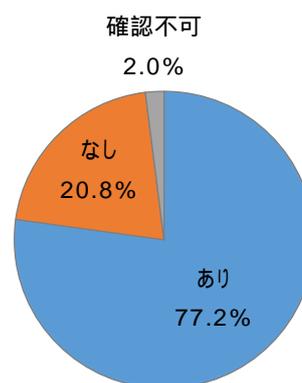


⑭ **植栽・花壇・植込み**

植栽・花壇・植込みの有無は、ありが 389 件 (77.2%) となっており、植栽・花壇・植込みがある 389 件の清掃・手入れの状況は、行き届いているが 370 件 (95.1%) となっている。

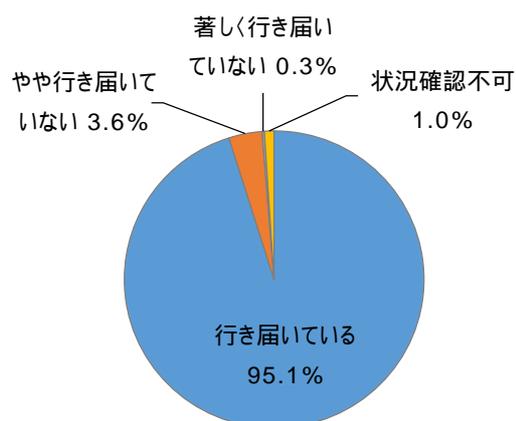
植栽・花壇・植込みの有無 (総数=504 件)

項目	件数	割合
あり	389件	77.2%
なし	105件	20.8%
確認不可	10件	2.0%
総数	504件	100.0%



植栽・花壇・植込みの清掃・手入れの状況
 (総数=植栽・花壇・植込みが確認できたマンション 389 件)

項目	件数	割合
行き届いている	370件	95.1%
やや行き届いていない	14件	3.6%
著しく行き届いていない	1件	0.3%
状況確認不可	4件	1.0%
総数	389件	100.0%

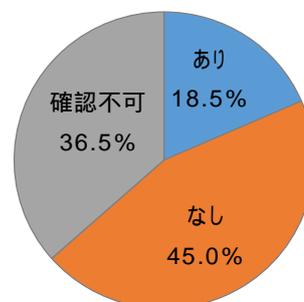


⑮ その他外構部、附属設備

その他外構部、附属設備の有無は、ありが93件(18.5%)となっており、その他外構部、附属設備が確認できた93件の清掃・手入れの状況は、行き届いているが91件(97.8%)となっている。

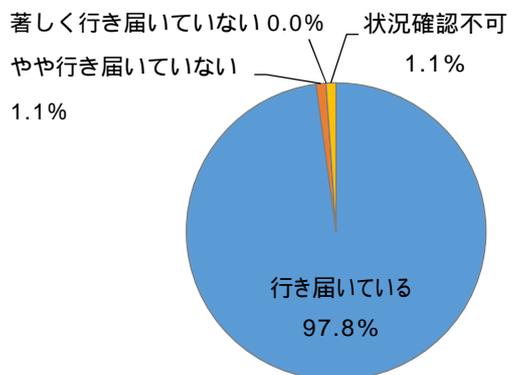
その他外構部、附属設備の有無(総数=504件)

項目	件数	割合
あり	93件	18.5%
なし	227件	45.0%
確認不可	184件	36.5%
総数	504件	100.0%



その他外構部、附属設備の清掃・手入れの状況
(総数=その他外構部、附属設備が確認できたマンション93件)

項目	件数	割合
行き届いている	91件	97.8%
やや行き届いていない	1件	1.1%
著しく行き届いていない	0件	0.0%
状況確認不可	1件	1.1%
総数	93件	100.0%

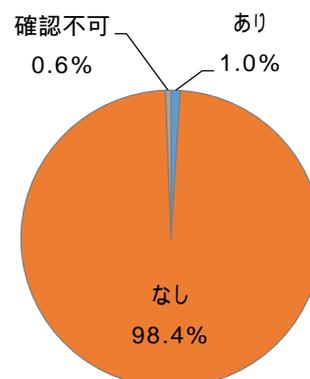


⑯ 周辺環境に悪化を及ぼす状況

周辺環境に悪化を及ぼす状況の有無は、なしが496件(98.4%)となっている。

周辺環境に悪化を及ぼす状況の有無(総数=504件)

項目	件数	割合
あり	5件	1.0%
なし	496件	98.4%
確認不可	3件	0.6%
総数	504件	100.0%



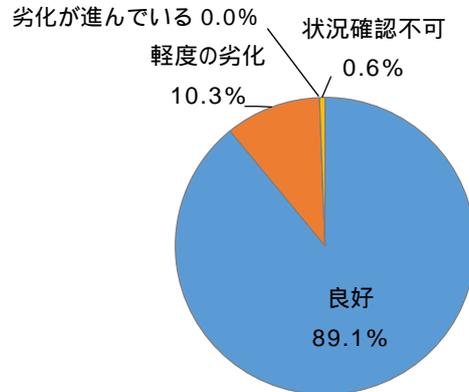
2 マンションの物理的劣化の状況

① 外壁の状況

外壁の状況は、良好が 449 件（89.1%）、軽度の劣化が 52 件（10.3%）となっている。

外壁の状況（総数=504 件）

項目	件数	割合
良好	449件	89.1%
軽度の劣化	52件	10.3%
劣化が進んでいる	0件	0.0%
状況確認不可	3件	0.6%
総数	504件	100.0%

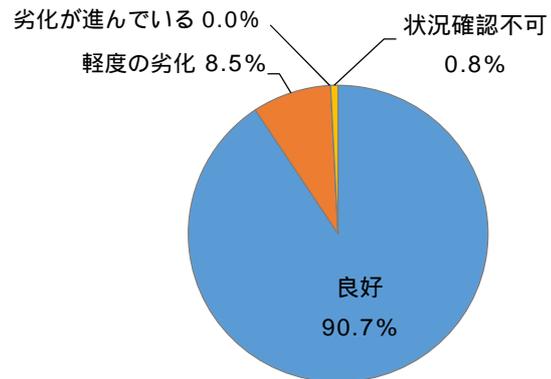


② シーリングの状況

シーリングの状況は、良好が 457 件（90.7%）、軽度の劣化が 43 件（8.5%）となっている。

シーリングの状況（総数=504 件）

項目	件数	割合
良好	457件	90.7%
軽度の劣化	43件	8.5%
劣化が進んでいる	0件	0.0%
状況確認不可	4件	0.8%
総数	504件	100.0%

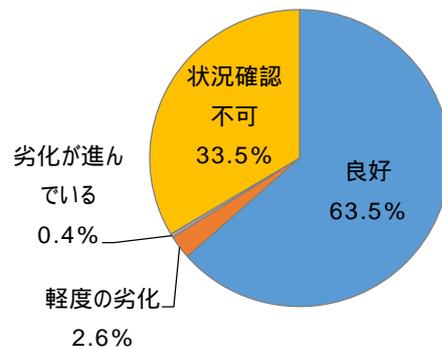


③ 共用廊下の状況

共用廊下の状況は、良好が 320 件（63.5%）、状況確認不可が 169 件（33.5%）となっている。

共用廊下の状況（総数=504 件）

項目	件数	割合
良好	320件	63.5%
軽度の劣化	13件	2.6%
劣化が進んでいる	2件	0.4%
状況確認不可	169件	33.5%
総数	504件	100.0%

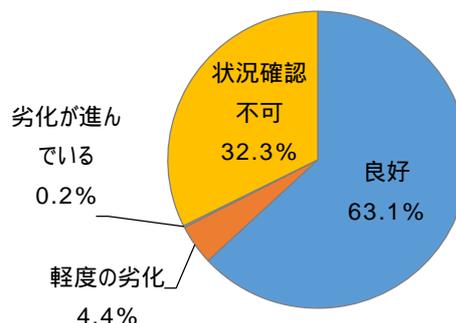


④ 階段の状況

階段の状況は、良好が 318 件(63.1%)、状況確認不可が 163 件(32.3%)となっている。

階段の状況 (総数=504 件)

項目	件数	割合
良好	318件	63.1%
軽度の劣化	22件	4.4%
劣化が進んでいる	1件	0.2%
状況確認不可	163件	32.3%
総数	504件	100.0%

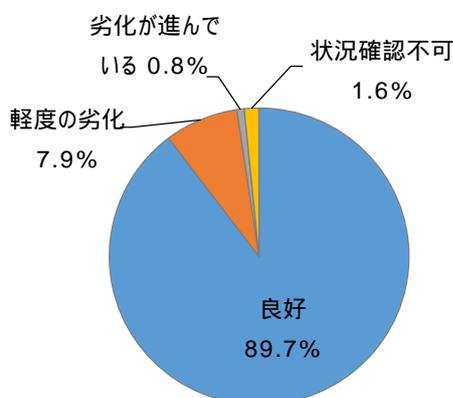


⑤ 鉄部塗装の状況

鉄部塗装の状況は、良好が 452 件(89.7%)、軽度の劣化が 40 件(7.9%)となっている。

鉄部塗装の状況 (総数=504 件)

項目	件数	割合
良好	452件	89.7%
軽度の劣化	40件	7.9%
劣化が進んでいる	4件	0.8%
状況確認不可	8件	1.6%
総数	504件	100.0%

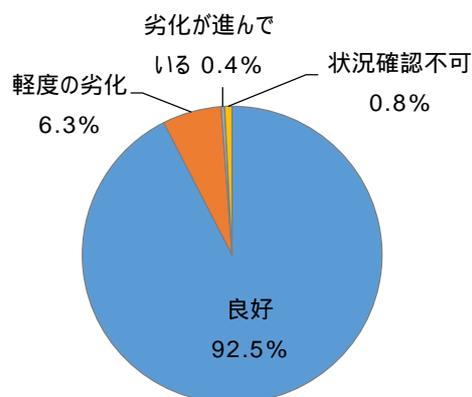


⑥ 外部配管塗装の状況

外部配管塗装の状況は、良好が 466 件(92.5%)、軽度の劣化が 32 件(6.3%)となっている。

外部配管塗装の状況 (総数=504 件)

項目	件数	割合
良好	466件	92.5%
軽度の劣化	32件	6.3%
劣化が進んでいる	2件	0.4%
状況確認不可	4件	0.8%
総数	504件	100.0%



第6章 調査結果の分析

今回のマンション実態調査結果等からみえる課題をまとめる。

1 分譲マンション

建物関係でみると、アンケート結果において、長期修繕計画が作成されている分譲マンションは約8割（80.6% / 60 ページ）、また、長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている分譲マンションは7割強（71.7% / 62 ページ）であり、適切な長期修繕計画が作成されていない分譲マンションも存在する。マンションの耐震化については、耐震診断を実施していない理由として「工事費用が捻出できない」（9.7% / 67 ページ）や「診断費用が高い」（8.7% / 67 ページ）などが挙げられている。

登記情報等の集計結果でみると、区内の分譲マンションは、高経年マンションが年々増加しており（築後40年以上（昭和58年以前）の建物は16.8% / 10 ページ）、この中には、旧耐震基準による建物が一定割合存在する。よって建物の維持管理の観点から、耐震補強や建替えの検討が必要となってくる。また、分譲マンションで生活を続けていく以上、定期的な修繕等は必須であり、修繕等のためには、長期修繕計画が重要となることから、長期修繕計画の不備は居住環境の悪化につながる可能性が高い。

管理組合・区分所有者関係でみると、現在、分譲マンションに居住する世帯主の年齢層で最も多いのは中年層（45歳～65歳未満）（51.4% / 25 ページ）であり、今後10年から20年程度で、加速度的に高齢層が増加すると推測される。

管理組合の設置状況は、9割半ば超で設置されているとの回答を得たが（96.8% / 35 ページ）、アンケート未回答の分譲マンションでは、管理組合がない場合も考えられるほか、管理組合はあるものの、事実上、機能していない可能性もある。また、管理組合があるマンションでも、総会への出席率が低い（総会出席割合2～4割程度が37.7% / 41 ページ）、役員を辞退する区分所有者も見られる（まれに辞退する人がいるが43.7% / 43 ページ）など、マンション管理に対して無関心な区分所有者が潜在していることをうかがわせるアンケート結果もみられる。さらに、分譲マンション内でのコミュニケーションも不足（居住者のコミュニティ形成のための活動は特にないが61.1% / 74 ページ）している。

これらから、分譲マンションの管理の適正化・適切な管理組合の運営は重要な課題である。

管理組合が機能することは分譲マンション内のコミュニケーションの充実にもつながり、防災力等の向上にも寄与するだろうと考えられる。私有財産の集合体である分譲マンションを、区分所有者が自ら適正に管理できるよう、区分所有者に対する管理意識の向上のための啓発が不可欠である。

2 賃貸マンション

居住者でみると、主な部屋のタイプがワンルーム・1K(56.3%/91ページ)であることもあり、最も多い世帯主の年齢層は壮年層(25歳~45歳未満)(62.0%/95ページ)、最も多い世帯構成は単身世帯(64.5%/95ページ)である。

付帯設備等についてみると、防犯カメラの未設置(59.7%/98ページ)や、防災用備蓄倉庫がないと回答している割合の高さ(84.4%/101ページ)、設置義務のある火災警報設備についても、ないが2割強(22.4%/101ページ)もあるなど、防犯・防災対策が十分とは言えないことがわかる。

建物の管理でみると、長期修繕計画を作成していない賃貸マンションは7割弱(69.0%/113ページ)、経営上の問題において4割半ばが修繕費用の負担が大きい(45.5%/132ページ)ことを挙げている。また、日常の維持管理は所有者が対応している割合は4割半ば(45.8%/106ページ)であることなどから、賃貸マンションの管理について、専門的な知識が十分ではない可能性がある。

なお、賃貸マンションにおいても、高経年マンションが年々増加している(築後40年以上(昭和58年以前)の建物は21.1%/15ページ)。

良好な状態を保つ上での悩みを見ると、自らの管理・運営上の問題に加え、居住者の住まい方への対応に苦慮していることが窺がえる(133~136ページ)。

これらを踏まえ、賃貸マンションの所有者は、経営していくに当たり管理についての知識を備える必要があり、また、賃貸マンションは所有者の整備等に対する意識のみでなく、居住者においても、より安全で適切な管理がされている住宅を選択するという視点に加え、自らもその住環境を良好に保つ意識が必要だろうと考える。

資料編

- 資料1 分譲マンションアンケート票
- 資料2 賃貸マンションアンケート票
- 資料3 現地調査票

問1-5	駐車場・駐輪場はありますか。【あてはまるもの1つに】 「ある」場合は、その台数と月額賃料をお答えください。【直接記入】											
駐車場	1 ある ↳ 台数と月額賃料をお答えください。	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="603 416 836 519" rowspan="2">屋内又は 屋根付き</td> <td data-bbox="836 416 916 465">台数</td> <td data-bbox="916 416 1311 465">()台</td> </tr> <tr> <td data-bbox="836 465 916 519">賃料</td> <td data-bbox="916 465 1311 519">月額()円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 519 836 622" rowspan="2">屋外</td> <td data-bbox="836 519 916 568">台数</td> <td data-bbox="916 519 1311 568">()台</td> </tr> <tr> <td data-bbox="836 568 916 622">賃料</td> <td data-bbox="916 568 1311 622">月額()円</td> </tr> </table>	屋内又は 屋根付き	台数	()台	賃料	月額()円	屋外	台数	()台	賃料	月額()円
	屋内又は 屋根付き	台数		()台								
賃料		月額()円										
屋外	台数	()台										
	賃料	月額()円										
駐輪場	2 ない	1 ある ↳ 台数と月額賃料をお答えください。										
	2 ない	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="603 775 836 878" rowspan="2">屋内又は 屋根付き</td> <td data-bbox="836 775 916 824">台数</td> <td data-bbox="916 775 1311 824">()台</td> </tr> <tr> <td data-bbox="836 824 916 878">賃料</td> <td data-bbox="916 824 1311 878">月額()円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 878 836 981" rowspan="2">屋外</td> <td data-bbox="836 878 916 927">台数</td> <td data-bbox="916 878 1311 927">()台</td> </tr> <tr> <td data-bbox="836 927 916 981">賃料</td> <td data-bbox="916 927 1311 981">月額()円</td> </tr> </table>	屋内又は 屋根付き	台数	()台	賃料	月額()円	屋外	台数	()台	賃料	月額()円
屋内又は 屋根付き	台数	()台										
	賃料	月額()円										
屋外	台数	()台										
	賃料	月額()円										

(3) マンションの管理規約について

問3-1	管理規約はありますか。【あてはまるもの <u>1つに</u> 】 「ない」場合は、作成予定の有無をお答えください。
------	--

1 ある

2 ない



作成予定はありますか。

ア ある

イ ない

問3-2	管理規約は、国土交通省が作成した「標準管理規約（平成）28年改正」に準拠または参考としていますか。【あてはまるもの <u>1つに</u> 】
------	--

1 改正後の標準管理規約に概ね準拠している

2 改正前の標準管理規約に概ね準拠している

3 改正後の標準管理規約に一部準拠している

4 改正前の標準管理規約に一部準拠している

5 全く準拠していない

6 わからない

問3-3	管理規約では、「建物の区分所有等に関する法律」にいう「管理者」を誰と定めていますか。 【あてはまるもの <u>1つに</u> 】
------	---

1 管理組合の代表者（理事長など）

2 管理組合の代表者以外の区分所有者

3 マンションの管理会社・分譲会社

4 明記していない

5 わからない

6 その他（

）

問3-4	管理規約において、「監事」は定めていますか。 【あてはまるもの <u>1つに</u> 】
------	---

1 監事を定めている

2 監事は定めていない

3 わからない

問3-5	管理規約には、以下の項目について定めていますか。 【あてはまるもの <u>1つに</u> 〃】
------	--

緊急時等における専有部分への立入り	1 定めている 2 定めていない	3 不明
管理組合の財務・管理に関する情報の提供	1 定めている 2 定めていない	3 不明
修繕等の履歴情報の保管	1 定めている 2 定めていない	3 不明

問3-6	1か月あたりの管理費、修繕積立金の総額（マンション全体としての金額）はいくらですか。また、修繕積立金の現在の残高はいくらですか。【直接記入】
------	--

月額管理費総額	月額（ ）円
月額修繕積立金総額	月額（ ）円
修繕積立金の現在の残高	（ ）円

問3-7	管理費・修繕積立金を滞納している住戸はありますか。【あてはまるもの <u>1つに</u> 〃】 「ある」場合は、概ねの滞納額の合計を分かる範囲でお答えください。【直接記入】
------	---

- 1 滞納している住戸はない
- 2 滞納している住戸がある



概ねの滞納額の合計 （ ）円

問3-8	現在の管理費の額に問題がありますか。【あてはまるもの <u>1つに</u> 〃】 「2. 不足している」場合は、値上げの予定の有無をお答えください。
------	---

- 1 問題はない
- 2 不足している
- 3 わからない



値上げの予定はありますか。 ア ある イ ない

問3-9	現在の修繕積立金の額に問題がありますか。【あてはまるもの <u>1つに</u> 〃】 「2. 不足している」場合は、値上げの予定の有無をお答えください。
------	---

- 1 問題はない
- 2 不足している
- 3 わからない



値上げの予定はありますか。 ア ある イ ない

問3-10	管理費と修繕積立金の区分経理を行っていますか。 【あてはまるもの <u>1つに</u> 】
-------	--

- 1 区分経理を行っている
- 2 区分経理は行っていない
- 3 わからない

問3-11	修繕積立金会計から他の会計への充当はありますか。【あてはまるもの <u>1つに</u> 】
-------	---

- 1 修繕積立金会計から他の会計へ充当している
- 2 修繕積立金会計から他の会計への充当はない
- 3 わからない

管理会社の変更の有無	<p>1 新築時から変更していない</p> <p>2 新築時から変更したことがある</p> <p style="margin-left: 20px;">↳ 変更の理由をお答えください。</p> <p style="text-align: center;">【あてはまるもの <u>1つに</u> 】</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">{</div> <ul style="list-style-type: none"> ア 対応に不満があった イ 委託料が高額だった ウ 管理会社から管理費の値上げ要求があった エ 修繕積立金の運用 オ 管理会社側から委託を断られた カ その他 () </div> <p>3 不明</p>
------------	--

問4-4	管理業務はどのように行われていますか。【あてはまるもの <u>1つに</u> 】
------	--

- 1 常駐（マンション内に管理員が住み込みで業務を行う）
- 2 通勤（管理員がマンションへ通勤して業務を行う）
- 3 定期巡回（一人の管理員が複数のマンションを定期的に巡回し、業務を行う）
- 4 管理員はいない
- 5 その他 ()

問4-5	マンションを良好に管理する上で、現在困っていることはありますか。 【あてはまるもの <u>すべてに</u> 】
------	--

- 1 管理規約の内容が十分でなく、見直しが必要である
- 2 不在の区分所有者が管理に非協力的である
- 3 管理への関心が低く非協力的な居住者が多い
- 4 管理組合の役員のなり手がいない
- 5 役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない
- 6 管理業務を委託している管理会社（管理員）の対応が不満である
- 7 管理費・修繕積立金の滞納請求などが十分に行われていない
- 8 清掃、設備点検など日常の管理が十分に行われていない
- 9 外国人とのコミュニケーションに困ることがある
- 10 所有者不明の空き家がある
- 11 特に問題があると考えていない
- 12 わからない
- 13 その他 ()

問4-6	法定点検を行っていますか。【あてはまるもの <u>1つに</u> 】	
特殊建築物等定期調査（直近3年）	1 実施 2 未実施	3 該当なし 4 不明
建築設備定期検査（直近1年）	1 実施 2 未実施	3 該当なし 4 不明
昇降機定期検査（直近1年）	1 実施 2 未実施	3 該当なし 4 不明
消防用設備等点検（直近3年）	1 実施 2 未実施	3 該当なし 4 不明
専用水道又は簡易専用水道検査（直近1年）	1 実施 2 未実施	3 該当なし 4 不明
浄化槽点検（直近1年）	1 実施 2 未実施	3 該当なし 4 不明
自家用電気工作物点検（直近1年）	1 実施 2 未実施	3 該当なし 4 不明

問5-4	長期修繕計画において、将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していますか。 【あてはまるもの <u>1</u> つに <u> </u> 】
------	--

- 1 一時的な修繕積立金の徴収を予定している
- 2 一時的な修繕積立金の徴収は予定していない
- 3 わからない

問5-5	計画期間最終年度において、借入金残高のない計画となっていますか。 【あてはまるもの <u>1</u> つに <u> </u> 】
------	--

- 1 計画期間最終年度において、借入金残高のない計画となっている
- 2 計画期間最終年度において、借入金残高のない計画となっていない
- 3 わからない

問5-6	これまで大規模修繕工事を実施したことがありますか。【あてはまるもの <u>1</u> つに <u> </u> 】 「ある」場合は、これまでに実施した修繕工事の内容と実施年についてご記入ください。 (複数回実施した場合は直近の工事)
------	--

- 1 実施したことがある

↳ これまでに実施した修繕工事について、ご記入ください。

外壁補修・塗装	1 ある 実施年：昭和・平成・令和 () 年 2 ない 3 不明
鉄部塗装	1 ある 実施年：昭和・平成・令和 () 年 2 ない 3 不明
屋上防水工事	1 ある 実施年：昭和・平成・令和 () 年 2 ない 3 不明
給水管工事	1 ある 実施年：昭和・平成・令和 () 年 2 ない 3 不明
排水管工事	1 ある 実施年：昭和・平成・令和 () 年 2 ない 3 不明
エレベーター工事	1 ある 実施年：昭和・平成・令和 () 年 2 ない 3 不明

- 2 実施したことがない

問5-7	次回に予定している大規模修繕工事の資金手当てはどのようにお考えですか。 【あてはまるもの <u>1 つに</u> 〃】
------	--

- 1 修繕積立金でほぼ全費用を負担できる
- 2 修繕積立金と一時徴収金でほぼ全費用を負担できる
- 3 修繕積立金と駐車場収入などでほぼ全費用を負担できる
- 4 一部を金融機関から借入れる必要がある
- 5 明らかに不足するが手当てする方法は決まっていない
- 6 次の修繕工事が決まっていないため、わからない
- 7 その他 ()

問5-8	現在、マンションの設備・建物に不具合がある箇所はありますか。【あてはまるもの <u>1 つに</u> 〃】 「不具合がある箇所がある」場合は、その箇所をお答えください。 【あてはまるもの <u>すべてに</u> 〃】
------	--

- 1 不具合がある箇所がある
 - ↳ 不具合がある箇所を教えてください。【あてはまるもの すべてに 〃】
 - ア 外壁
 - イ 鉄部（共用部の手すり、ドア枠、面格子、駐車場屋根等）
 - ウ エレベーター
 - エ 給排水設備
 - オ その他 ()
- 2 不具合がある箇所がない

(8) 防犯・防災への取組みについて

問8-1	防犯について、どのような取組みをされていますか。【あてはまるもの <u>すべてに</u> 】
------	--

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| 1 防犯カメラの設置 | 2 破壊・ピッキングに強い錠の設置 |
| 3 モニター付きインターホンの設置 | 4 警備業者への委託 |
| 5 最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知 | |
| 6 防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集と周知 | |
| 7 定期的な防犯パトロールの実施 | 8 特にない |
| 9 その他 (|) |

問8-2	防災について、どのような取組みをされていますか。【あてはまるもの <u>すべてに</u> 】
------	--

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| 1 定期的な防災訓練の実施 | |
| 2 介護の必要な人など自力で避難が困難な人の所在の把握 | |
| 3 ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知 | |
| 4 パンフレット等による災害時の対処方法等に関する事項の周知 | |
| 5 マンションの防災マニュアルの作成（作成中含む） | |
| 6 集会室等の共用室を災害時の避難所や救護所として利用することを定めている | |
| 7 管理組合や自治会による災害時用の水や食糧等の備蓄 | → 【問8-3】へ |
| 8 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 | |
| 9 特にない | |
| 10 その他 (|) |

問8-3	問8-2で「7 管理組合や自治会による災害時用の水や食糧等の備蓄」と回答した方にうかがいます。備蓄の種類や数量について教えてください。【自由回答】
------	---

(例：飲料水(500ml) 1,200本(1人3本×400人分)、携帯トイレ2,000回分(1人5回×400人分)等)

問8-4	マンションに自主防災組織はありますか。【あてはまるもの <u>1つに</u> 】
------	--

- | | | |
|------|------|---------|
| 1 ある | 2 ない | 3 わからない |
|------|------|---------|

(9) 居住者の住生活・コミュニティについて

問9-1	マンション内での居住者の組織（自治会等）はありますか。 【あてはまるもの <u>1つに</u> 〃】
------	---

- 1 管理組合とは別に居住者の組織（自治会等）がある
- 2 管理組合が居住者の組織（自治会等）の役割も兼ねて活動を行っている
- 3 居住者の組織（自治会等）はない
- 4 その他（ 〃 ）

問9-2	マンション内のコミュニティ形成について、管理組合ではどのような活動をしていますか。 【あてはまるもの <u>すべてに</u> 〃】
------	--

- 1 回覧板の活用
- 2 居住者等によるマンション内の清掃や植栽の維持管理
- 3 高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認など）
- 4 児童への支援（通園、登校の際の見守りなど）
- 5 幼児を持つ世帯への支援（子どもの一時預かりなど）
- 6 特にない
- 7 その他（ 〃 ）

問9-3	地域の町会に加入していますか。【あてはまるもの <u>1つに</u> 〃】 「加入していない」場合は、その理由をお答えください。
------	---

- 1 マンション単位で加入している → 【問9-4】へ
- 2 マンション単位としては加入していない → 【問9-5】へ
- 3 わからない → 【問9-6】へ

問9-4	問9-3で「1 マンション単位で加入している」と回答した方にうかがいます。 町会費は年間いくら払っていますか（1世帯あたり）。【あてはまるもの <u>1つに</u> 〃】 「それ以外」の場合は、金額を記入してください。【直接記入】
------	---

- 1 1,200円
- 2 それ以外（ 〃 ）円

(10) マンション管理の改善・向上について

問10-1	マンションを適正に管理していく上で、セミナーや外部の専門家に相談したいことはありますか。(マンション管理士、弁護士、税理士、建築士等) 【あてはまるものすべてに 】
-------	---

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| 1 総会や理事会の運営全般 | 2 予算・決算、会計経理事務 |
| 3 管理規約や使用細則の作成・見直し | 4 長期修繕計画の作成・見直し |
| 5 大規模修繕工事の実施に関する検討 | 6 劣化診断や耐震診断 |
| 7 建替えに関する検討 | |
| 8 管理会社選定や変更に関する検討 | |
| 9 管理委託契約や仕様書の作成・見直し | |
| 10 分譲会社や管理会社とのトラブル対応 | |
| 11 管理費や修繕積立金の滞納対策 | |
| 12 ペットや騒音などの居住者間のトラブル対応 | |
| 13 マンション内のコミュニケーション支援 | |
| 14 防災・防災対策について | |
| 15 その他 () | |

問10-2	今後マンションの維持管理や修繕等を円滑に行っていく上で、国や地方公共団体の支援として、どのような施策が必要だと思いませんか。【上位3つまで 】
-------	---

- | | |
|------------------------------------|--|
| 1 管理組合運営等について専門知識を持ったアドバイザー派遣制度の充実 | |
| 2 高齢居住者への支援 | |
| 3 講習会・セミナーの開催 | |
| 4 管理マニュアルやガイドブック、通信などの情報提供の充実 | |
| 5 長期修繕計画の策定や劣化診断への助成 | |
| 6 耐震診断・改修費用への助成 | |
| 7 大規模修繕工事やバリアフリー化工事等への助成 | |
| 8 環境対策(屋上緑化、太陽光発電設備の設置)への助成 | |
| 9 マンションの管理状況の届出制度の創設による個別支援の強化 | |
| 10 管理組合間のネットワークづくりへの支援 | |
| 11 特にない | |
| 12 その他 () | |

問10-3	区への要望など、ご意見をお聞かせください。【自由回答】

2 賃貸マンションアンケート調査票

荒川区 賃貸マンションアンケート調査票

はじめに

はじめに	次の所在地にある賃貸マンションについて、あてはまるもの <u>1つに</u> をつけてください。 【あてはまるもの <u>1つに</u> 】
------	---

所在地（地番）	荒川区
---------	-----

- | | | |
|-----------------------------|---|------------|
| 1 賃貸マンションを所有している | → | 【問1-1】へ |
| 2 賃貸マンションを所有していない（売却済み等を含む） | → | アンケートは終了です |
| 3 建物に心当たりがない | → | アンケートは終了です |

(1) マンションの概要について

問1-1	マンションの概要をご記入ください。【直接記入】
------	-------------------------

名称	
敷地面積	() m ²
建築面積	() m ²
延べ面積	() m ²

問1-2	現在の戸数についてうかがいます。 項目ごとに、現在の戸数をお答えください。【直接記入】
------	--

総戸数（住宅、店舗、事務所、空室などすべて）	() 戸
住宅として賃貸した戸数	() 戸
住宅以外の戸数	() 戸
令和4年6月1日現在の空室 （住宅として賃貸した戸数）	() 戸
	() 戸
令和4年6月1日現在の空室（住宅以外の戸数）	() 戸

問1-3	部屋のタイプ別戸数と家賃についてうかがいます。 項目ごとに、現在の戸数と月額の家賃をお答えください。【直接記入】
------	---

部屋のタイプ	賃貸住宅戸数 (住宅、店舗、事務所、 空室などすべて)	月額の家賃 (管理費を除く)
ワンルーム(または1K)	()戸	()円/戸
1DK(または2K)	()戸	()円/戸
1LDK(または2DK)	()戸	()円/戸
2LDK(または3DK)	()戸	()円/戸
3LDK(または4DK)	()戸	()円/戸
4LDK(または5DK)	()戸	()円/戸
5LDK	()戸	()円/戸

問1-4	居住者の属性についてうかがいます。 ・ については、あてはまるもの1つに をつけてください。【あてはまるもの1つに 】 ・ については、その戸数をご記入ください。【直接記入】
------	---

最も多い世帯主の年齢層	1 高齢層(65歳以上) 2 中年層(45歳以上～65歳未満) 3 壮年層(25歳以上～45歳未満) 4 青年層(25歳未満)
最も多い世帯構成	1 ファミリー世帯 2 単身世帯 3 夫婦世帯 4 その他()
65歳以上の高齢者のみの住戸	()戸
単身高齢者のみの住戸	()戸

問1-5	マンションの付帯設備等についてうかがいます。 項目ごとに、あてはまるもの1つに をつけてください。【あてはまるもの1つに 】 ・ ・ については、「ある」場合は、その数や内容もお答えください。【直接記入】
------	--

エレベーター	1 ある ↳ 何基ありますか。()基	2 ない
管理人室	1 ある	2 ない

防犯カメラ	1 ある ↳ 何台ありますか。()台	2 ない
ゴミ置き場	1 ある	2 ない
集会室	1 ある	2 ない
宅配ボックス	1 ある	2 ない
ケーブルテレビ	1 ある	2 ない
インターネット	1 ある	2 ない
消防用水	1 ある	2 ない
自家発電機	1 ある	2 ない
防災用備蓄庫	1 ある ↳ 何を備蓄していますか。 ア 食料 イ 水 ウ 簡易トイレ エ その他()	2 ない
火災警報設備	1 ある	2 ない

問1-5 駐車場・駐輪場はありますか。【あてはまるもの1つに】
「ある」場合は、台数と月額賃料をお答えください。【直接記入】

駐車場	1 ある ↳ 台数と月額賃料をお答えください。	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">屋内又は 屋根付き</td> <td>台数</td> <td>()台</td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>月額()円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">屋外</td> <td>台数</td> <td>()台</td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>月額()円</td> </tr> </table>	屋内又は 屋根付き	台数	()台	賃料	月額()円	屋外	台数	()台	賃料	月額()円
	屋内又は 屋根付き	台数		()台								
賃料		月額()円										
屋外	台数	()台										
	賃料	月額()円										
	2 ない											
駐輪場	1 ある ↳ 台数と月額賃料をお答えください。	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">屋内又は 屋根付き</td> <td>台数</td> <td>()台</td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>月額()円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">屋外</td> <td>台数</td> <td>()台</td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>月額()円</td> </tr> </table>	屋内又は 屋根付き	台数	()台	賃料	月額()円	屋外	台数	()台	賃料	月額()円
	屋内又は 屋根付き	台数		()台								
賃料		月額()円										
屋外	台数	()台										
	賃料	月額()円										
	2 ない											

(2) マンションの管理状況について

問2-1	共用施設などの日常の維持管理はどのように行われていますか。 【あてはまるもの1つに】
------	---

- 1 所有者が自ら対応している
- 2 専門の管理業者と維持管理の契約をしている
- 3 仲介をしている不動産業者が対応している
- 4 一括借り上げなので、すべて借主に任せている
- 5 その他 ()

問2-2	マンションの管理員の形態をお答えください。【あてはまるもの1つに】
------	-----------------------------------

- 1 常駐（住み込みの管理員がいる）
- 2 通勤（日中、通勤してくる管理員がいる）
- 3 定期巡回（定期的に巡回している管理員がいる）
- 4 管理員は特にいない
- 5 その他 ()

問2-3	1か月あたりの共益費はいくらですか。【直接記入】
------	--------------------------

月額共益費（住宅）	() 円/m ² または () 円/戸
月額共益費 （住宅以外）	() 円/m ² または () 円/戸

問2-4	賃貸借契約についてうかがいます。 項目ごとに、あてはまるもの1つにをつけてください。【あてはまるもの1つに】
------	---

敷金は家賃の	1 1か月分	2 2か月分	3 3か月分
	4 4か月分	5 なし	
礼金は家賃の	1 1か月分	2 2か月分	3 3か月分
	4 4か月分	5 なし	
更新期間	1 1年ごと	2 2年ごと	
	3 その他 ()		
更新料	1 更新料なし	2 家賃 () か月分	
	3 その他 ()		

問2-5	日常のトラブルについてうかがいます。 項目ごとに、あてはまるもの <u>1つに</u> をつけてください。【あてはまるもの <u>1つに</u> 】 「ある」場合は、具体的に内容をお答えください。【直接記入】	
ゴミ出し	1 なし	2 ある ()
マンション内の騒音・振動・悪臭など	1 なし	2 ある ()
ペットの飼育	1 なし	2 ある ()
防犯対策	1 なし	2 ある ()
近隣住民とのトラブル (日照、電波障害、ゴミなど)	1 なし	2 ある ()
駐車場・駐輪場の利用方法	1 なし	2 ある ()
家賃等の滞納	1 なし	2 ある ()
その他 (具体的内容をご記入ください)		

(3) マンションの修繕計画等について

問3-1	長期修繕計画を作成していますか。【あてはまるもの1つに】 「作成している」場合は、当初の作成年、直近の改定年をご記入ください。【直接記入】
------	--

1 作成している

↳ 当初の作成年および直近の改定年をご記入ください。【直接記入】

当初の作成年	昭和・平成・令和（ ）年
直近の改定年	昭和・平成・令和（ ）年

2 作成中または作成予定がある

3 作成していない

問3-2	大規模修繕の調査診断及び工事の実施等についてうかがいます。 項目ごとに、該当する欄1つに を記入してください。【あてはまるもの1つに】
------	--

	1 劣化調査診断をしたことがある	2 工事を実施したことがある	3 今後5年以内に工事実施予定	4 特に予定はない
鉄部の塗装				
外壁の塗装				
屋上防水				
廊下・ベランダの防水				
給水管の更生（延命措置）				
給水管の交換				
排水管の更生（延命措置）				
排水管の交換				
エレベーターの改修・交換				
ガス管の交換（屋外）				
避難ハッチ等の交換				
その他				

問3-3	マンションの耐震診断を実施しましたか。【あてはまるもの <u>1つに</u> 】【 「実施していない」場合は、その理由をお答えください。【あてはまるもの <u>すべてに</u> 】【
------	--

- 1 実施した → 【問3-4】へ
- 2 実施する予定である → 【問3-5】へ
- 3 実施していない

↳ 実施していない理由を教えてください。【あてはまるもの すべてに 】【

- ア 建物が新耐震基準（昭和56年改正）に適合している
- イ 診断方法や費用などがよくわからない
- ウ 相談先がわからない
- エ 建替えを検討する時期にきている
- オ 耐震診断の費用が高い
- カ 診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない
- キ 診断結果が悪い場合、資産価値が低下することが心配
- ク 診断は実施していないが、耐震性能を満たしていると思う
- ケ その他（ ）

→ 回答後、【問3-5】へ

問3-4	問3-3で「1 実施した」と回答した方にうかがいます。 マンションの耐震診断後、耐震改修工事を実施しましたか。【あてはまるもの <u>1つに</u> 】【
------	--

- 1 実施した
- 2 実施する予定である
- 3 実施していない

↳ 実施していない理由を教えてください。【あてはまるもの すべてに 】【

- ア 耐震診断の結果、基準を満たしていた
- イ 耐震改修工事の費用が高い
- ウ 建替えも検討している
- エ その他（ ）

問3-9	建替えの検討についてお答えください。【あてはまるもの <u>1つに</u> 】
------	---

- 1 具体的に検討している
- 2 建替えについて検討しているが、問題があるため進んでいない
- 3 建替えよりも当面は改修工事に対応していく
- 4 建替えは検討していない

問3-10	建替えを進める上でどのような問題があるとお考えですか。 【あてはまるもの <u>すべてに</u> 】
-------	---

- 1 資金の調達が困難である
- 2 所有者自身が高齢のため、肉体的・精神的負担が大きい
- 3 入居者の協力や立ち退きの了解が得られない
- 4 調査や計画づくりの進め方がわからない
- 5 相談・検討を依頼できる専門家がない
- 6 その他 ()

(4) 居住者の住生活・地域とのコミュニティについて

問4-1	地域の町会に加入していますか。【あてはまるもの1つに】
------	-----------------------------

- | | | |
|------------------------------------|---|---------|
| 1 マンションの所有者が一括して地域の町会に加入している | → | 【問4-2】へ |
| 2 町会については居住者の判断で個々に加入することになっている | → | 【問4-2】へ |
| 3 マンション内に自治会組織があるので、地域の町会には加入していない | → | 【問4-3】へ |
| 4 マンション内に自治会組織もなく、地域の町会にも加入していない | → | 【問4-3】へ |
| 5 わからない | → | 【問4-4】へ |

問4-2	問4-1で「1 マンションの所有者が一括して地域の町会に加入している」、「2 町会については居住者の判断で個々に加入することになっている」と回答した方にうかがいます。町会費は年間いくら払っていますか(1世帯あたり)。【あてはまるもの1つに】 「それ以外」の場合は、金額を記入してください。【直接記入】
------	---

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1 | 1,200円 |
| 2 | それ以外 ()円 |

問4-3	問4-1で「3 マンション内に自治会組織があるので、地域の町会には加入していない」、「4 マンション内に自治会組織もなく、地域の町会にも加入していない」と回答した方にうかがいます。町会に加入していない理由がありましたら教えてください。【自由回答】
------	---

(5) 防犯・防災への取組みについて

問5-1	防犯について、どのような取組みをされていますか。【あてはまるもの <u>すべてに</u> 】
------	--

- 1 防犯カメラの設置
- 2 破壊・ピッキングに強い錠の設置
- 3 モニター付きインターホンの設置
- 4 警備業者への委託
- 5 最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知
- 6 防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集と周知
- 7 定期的な防犯パトロールの実施
- 8 特にない
- 9 その他 ()

問5-2	防災について、どのような取組みをされていますか。【あてはまるもの <u>すべてに</u> 】
------	--

- 1 定期的な防災訓練の実施
- 2 介護の必要な人など自力で避難が困難な人の所在の把握
- 3 ハザードマップ等、防災・災害対策に関する情報の収集・周知
- 4 パンフレット等による災害時の対処方法等に関する事項の周知
- 5 防災マニュアルの作成（作成中含む）
- 6 集会室等の共用室を災害時の避難所や救護所として利用することを定めている
- 7 自治会による災害時用の水や食糧等の備蓄
- 8 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
- 9 特にない
- 10 その他 ()

問5-3	自主防災組織に加入していますか。【あてはまるもの <u>1つに</u> 】
------	---------------------------------------

- 1 加入している
- 2 加入していない
- 3 わからない

(6) 荒川区が実施する支援策について

問6-1	荒川区が実施している支援策についてうかがいます。 項目ごとに、該当する欄1つに を記入してください。【あてはまるもの <u>1つに</u> 】
------	--

昭和56年5月以前に建築された マンションへの耐震補助事業	1 活用している 2 活用していないが知っている 3 知らない 4 活用を検討したい 5 活用の予定はない
マンション相談窓口	1 活用している 2 活用していないが知っている 3 知らない 4 活用を検討したい 5 活用の予定はない

問6-2	今後、賃貸マンションの維持・管理等を円滑に進めるため、荒川区へ期待する支援策について、該当するものに をつけてください。【あてはまるもの <u>すべてに</u> 】
------	--

- 1 基本的な知識の普及啓発
- 2 専門的なアドバイス
- 3 優良管理業者等の紹介
- 4 トラブルの仲裁
- 5 情報交換の場づくり
- 6 相談機関の紹介
- 7 修繕や建替えなどの財政的支援
- 8 その他 ()

問6-3	経営上の問題について、該当するものに をつけてください。 【あてはまるもの <u>すべてに</u> 】
------	--

- 1 空き室が増えている
- 2 家賃の滞納がある
- 3 建物や設備を修繕するための費用負担が大きい
- 4 後継者がいない
- 5 その他 ()

3 現地調査票

現地調査シート

調査年月日	2022年 月 日	調査番号	
マンション名			
所在地（住居表示）	荒川区		

アンケート用紙の配布	<input type="checkbox"/> 1 管理人に手渡し	<input type="checkbox"/> 2 ポストに投函	<input type="checkbox"/> 3 配布不可
「配布不可」の理由	<input type="checkbox"/> 1 管理人不在かつ管理組合・管理室ポストなし		<input type="checkbox"/> 2 受取拒否
	<input type="checkbox"/> 3 その他（		）

【敷地及び管理の状況】

① エントランス	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
私物の放置等	<input type="checkbox"/> 1 認められない	<input type="checkbox"/> 2 やや認められない	<input type="checkbox"/> 3 顕著に認められる
(特記事項)			

② メールコーナー又は 集合郵便受け箱	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
管理組合ポスト	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
私物の放置等	<input type="checkbox"/> 1 認められない	<input type="checkbox"/> 2 やや認められない	<input type="checkbox"/> 3 顕著に認められる
(特記事項)			

③ 共用廊下又は階段室	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
私物の放置等	<input type="checkbox"/> 1 認められない	<input type="checkbox"/> 2 やや認められない	<input type="checkbox"/> 3 顕著に認められる
(特記事項)			

④ 自転車・バイク置き場	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
私物の放置等	<input type="checkbox"/> 1 認められない	<input type="checkbox"/> 2 やや認められない	<input type="checkbox"/> 3 顕著に認められる
駐輪の整然性	<input type="checkbox"/> 1 認められる	<input type="checkbox"/> 2 ほぼ認められる	<input type="checkbox"/> 3 認められない
(特記事項)			

⑤-1 平面駐車場	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
私物の放置等	<input type="checkbox"/> 1 認められない	<input type="checkbox"/> 2 やや認められない	<input type="checkbox"/> 3 顕著に認められる
(特記事項)			

⑤-2 機械式駐車場	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
私物の放置等	<input type="checkbox"/> 1 認められない	<input type="checkbox"/> 2 やや認められない	<input type="checkbox"/> 3 顕著に認められる
(特記事項)			

⑥ ごみ置き場	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
搬出ルールの遵守	<input type="checkbox"/> 1 完全に守られている	<input type="checkbox"/> 2 ほぼ守られている	<input type="checkbox"/> 3 守られていない
(特記事項)			

⑦-1 自動ドア	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
(特記事項)			

⑦-2 手動式スイングドア等	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
(特記事項)			

現地調査シート

⑧ エレベータ	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況 (扉・三方枠)	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
清掃・手入れの状況 (内装部分)	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
(特記事項)			
⑨ 給水施設又は設備	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
(特記事項)			
⑩ 消防用設備	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況 (屋内消火栓設備)	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
清掃・手入れの状況 (消火栓)	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
(特記事項)			
⑪ 案内板・掲示板等	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
(特記事項)			
⑫ 植栽・花壇・植込み	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
(特記事項)			
⑬ その他外構部、附属施設	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
清掃・手入れの状況	<input type="checkbox"/> 1 行き届いている	<input type="checkbox"/> 2 やや行き届いていない	<input type="checkbox"/> 3 著しく行き届いていない
(特記事項)			
⑭ 周辺環境の悪化を及ぼす状況	<input type="checkbox"/> 1 あり	<input type="checkbox"/> 2 なし	<input type="checkbox"/> 3 確認不可
「あり」の場合 (該当項目全てにチェック)	<input type="checkbox"/> 1 外壁タイルの剥離 <input type="checkbox"/> 3 ゴミの散乱 <input type="checkbox"/> 6 配管等からの漏水 <input type="checkbox"/> 9 その他 (<input type="checkbox"/> 2 その他建物からの落下物 <input type="checkbox"/> 4 自転車・バイクの放置 <input type="checkbox"/> 7 景観悪化広告等	<input type="checkbox"/> 5 植栽の越境 <input type="checkbox"/> 8 異臭)
(特記事項)			

【物理的劣化の状況】

① 外壁	<input type="checkbox"/> 1 良好	<input type="checkbox"/> 2 軽度の劣化	<input type="checkbox"/> 3 劣化が進んでいる	<input type="checkbox"/> 4 確認不可
(コメント)				
② シーリング	<input type="checkbox"/> 1 良好	<input type="checkbox"/> 2 軽度の劣化	<input type="checkbox"/> 3 劣化が進んでいる	<input type="checkbox"/> 4 確認不可
(コメント)				
③ 共用廊下	<input type="checkbox"/> 1 良好	<input type="checkbox"/> 2 軽度の劣化	<input type="checkbox"/> 3 劣化が進んでいる	<input type="checkbox"/> 4 確認不可
(コメント)				
④ 階段	<input type="checkbox"/> 1 良好	<input type="checkbox"/> 2 軽度の劣化	<input type="checkbox"/> 3 劣化が進んでいる	<input type="checkbox"/> 4 確認不可
(コメント)				
⑤ 鉄部塗装	<input type="checkbox"/> 1 良好	<input type="checkbox"/> 2 軽度の劣化	<input type="checkbox"/> 3 劣化が進んでいる	<input type="checkbox"/> 4 確認不可
(コメント)				
⑥ 外部配管塗装	<input type="checkbox"/> 1 良好	<input type="checkbox"/> 2 軽度の劣化	<input type="checkbox"/> 3 劣化が進んでいる	<input type="checkbox"/> 4 確認不可
(コメント)				

メモ欄

荒川区マンション実態調査

発行日：令和5（2023）年11月

登録：（05）0064

編集・発行：荒川区防災都市づくり部住まい街づくり課

〒116-8501 東京都荒川区荒川二丁目2番3号

電話：03-3802-3111（内線）2822

