

品川区分譲マンション実態調査結果の概要

品川区都市環境部住宅課 平成29年3月発行

～ 調査手法 ～

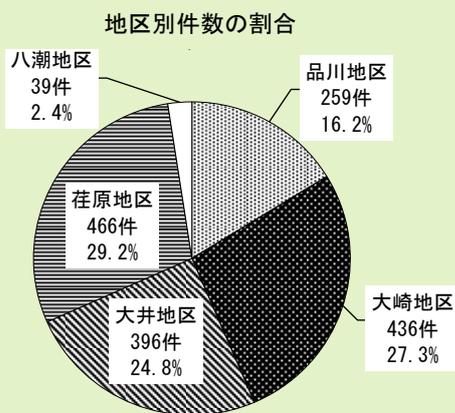
対象：品川区全域の3階建て以上で、2以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分のあるもの1,596件

方法：アンケート調査および外観調査

期間：平成28年8月～平成29年3月

1. 基本情報 (対象：区内の分譲マンション1,596件)

分布



・分譲マンション件数は1,596件。

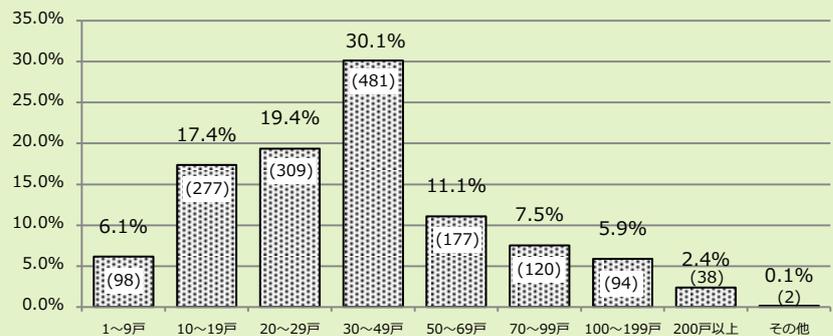
もっとも多い地区から

- ①荏原地区 466件 (29.2%)
- ②大崎地区 436件 (27.3%)
- ③大井地区 396件 (24.8%)
- ④品川地区 259件 (16.2%)
- ⑤八潮地区で 39件 (2.4%)

・平成23年度調査時点(1,174件)に比べて422件(約36%)増えています。

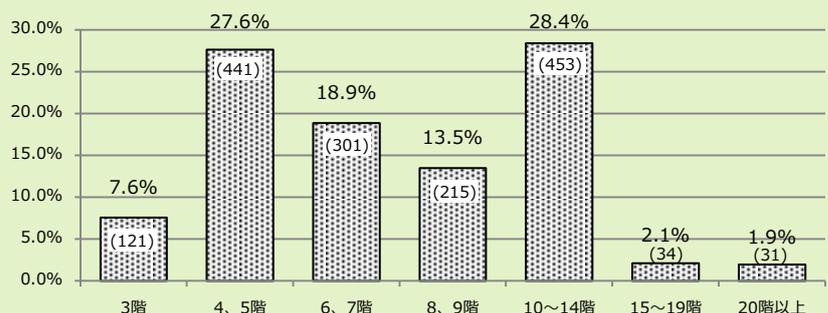
1件あたりの戸数

- ・7割以上(73.0%)のマンションが「50戸未満」となっており、比較的規模の小さい分譲マンションが多くなっています。
- ・平均戸数は47.9戸です。(東京都全体は34.7戸)

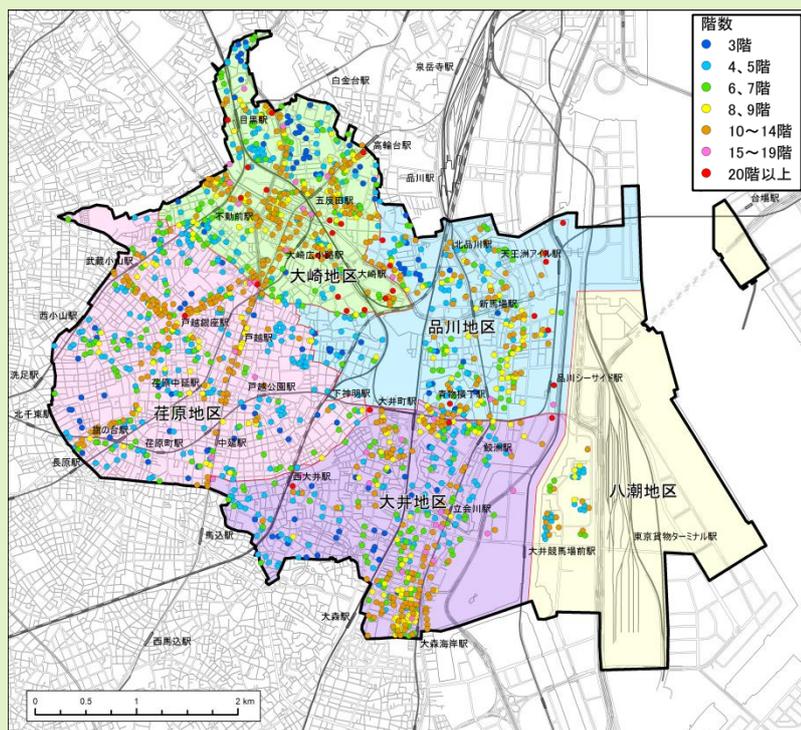


階数(地上)

- ・階数(地上)は「10～14階」の割合が28.4%(453件)と最も高く、次に「4、5階」が27.6%となっています。



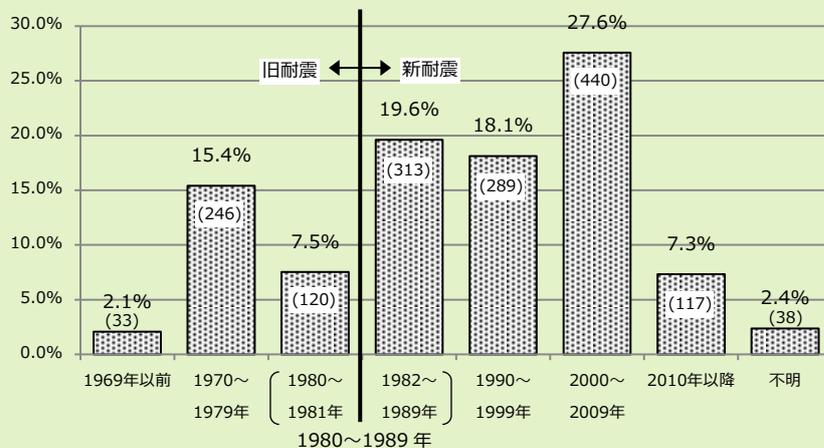
階数別分布



- 「3階」「4、5階」
比較的駅から遠い距離に立地。
- 「6、7階」
全域にまんべんなく分布。
- 「8、9階」
駅周辺に集まる傾向が強い。
- 「10～14階」
幹線道路沿い、特に中原街道や補助26号線武蔵小山駅付近、山手通りでの分布が特徴的。「8、9階」と同様に、大森海岸駅と大森駅間の集中度も目立つ。
- 「20階以上」
品川地区ではりんかい線沿いに、大崎地区では大崎・五反田・目黒駅周辺に集中。

竣工年

- 最も多く竣工した年代は「2000～2009年」で27.6% (440件)、次いで「1980～1989年」で27.1% (433件) です。
- 昭和56 (1981)年以前 (新耐震基準が導入される前) に建てられた旧耐震マンションは399件 (25.0%) となっています。



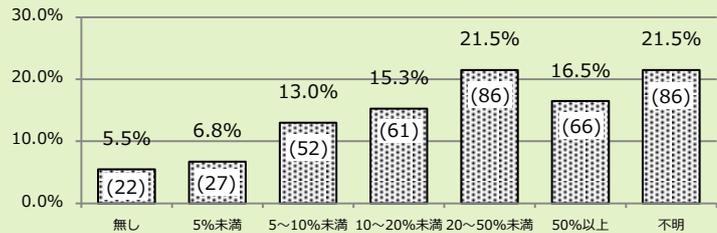
～ まとめ ～

- 分譲マンションはこの5年間で大幅に (参考比較: 約36%) 増加している。
- 大崎地区、大井地区、荏原地区に多く分布しており、3地区で全体の80%以上を占める。
- 戸数は、「50戸未満」が7割以上 (73.0%) を占める。
- 平均戸数は、47.9戸。東京都の平均34.7戸に比べて大きく上回っている。
- 階数は、「10～14階」の割合が最も高い (28.4%)。
- 「20階以上」のマンションは品川地区 (9件) と大崎地区 (17件) に集中している。
- 旧耐震マンションは25.0%。

2. アンケート調査の結果と分析 (対象：アンケート調査票の回収400件)

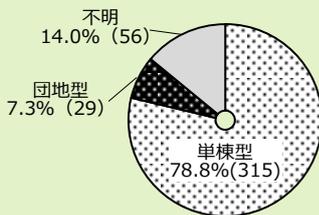
賃貸化率 (区分所有者が居住していない戸数の割合)

- 賃貸化率が「50%以上」の分譲マンションは 16.5%となっています。

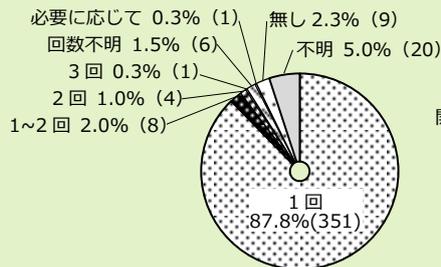


管理組合の状況

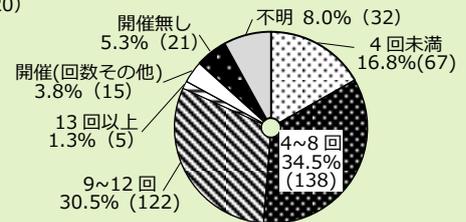
- 管理組合は、単棟型、団地型合わせて8割以上で設置されています。



- 総会は、87.8%が年1回開催しています。

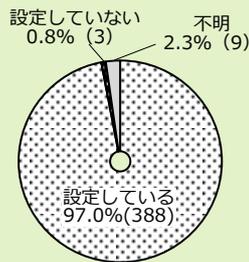


- 理事会・役員会は、約2/3の分譲マンションで定期的に行われています。

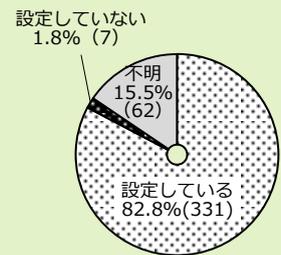


管理費および修繕積立金

- ほとんどすべての分譲マンションにおいて管理費は設定されています。

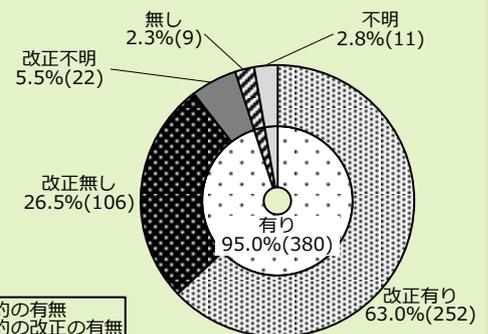


- 修繕積立金もほとんどすべての分譲マンションにおいて設定されており、設定されていない分譲マンションはわずか1.8%です。



管理規約の状況

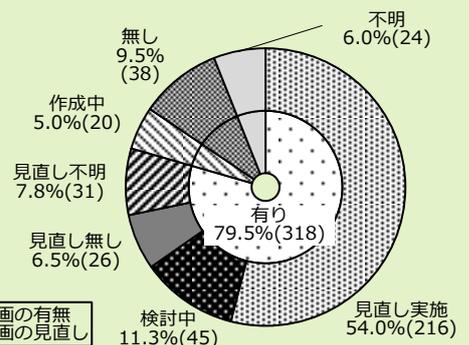
- 管理規約についてはほとんどの分譲マンションで定められています。しかし、わずかですが2.3%の分譲マンションでは管理規約がない状態で、健全なマンション管理が行われていない可能性があります。
- 管理規約の改正については、66.3%、約2/3の分譲マンションが改正を経験しています。



内円：管理規約の有無
外円：管理規約の改正の有無

長期修繕計画の状況

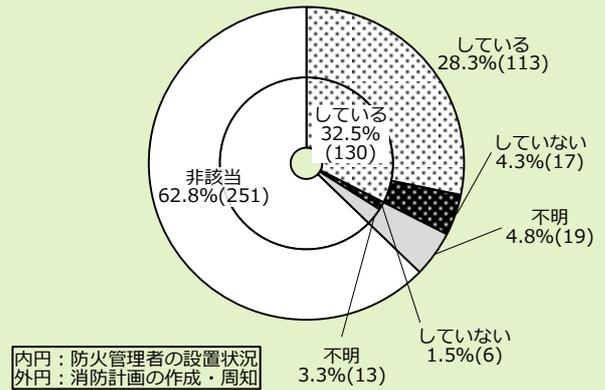
- 「有り」という回答が79.5%で、「作成中」の5.0%を含めると約85%の分譲マンションで長期修繕計画を備えています。
- 長期修繕計画を定期的に見直しについては、「している」が54.0%、「検討中」が11.3%、「していない(予定もない)」が6.5%となっています。



内円：長期修繕計画の有無
外円：長期修繕計画の見直し

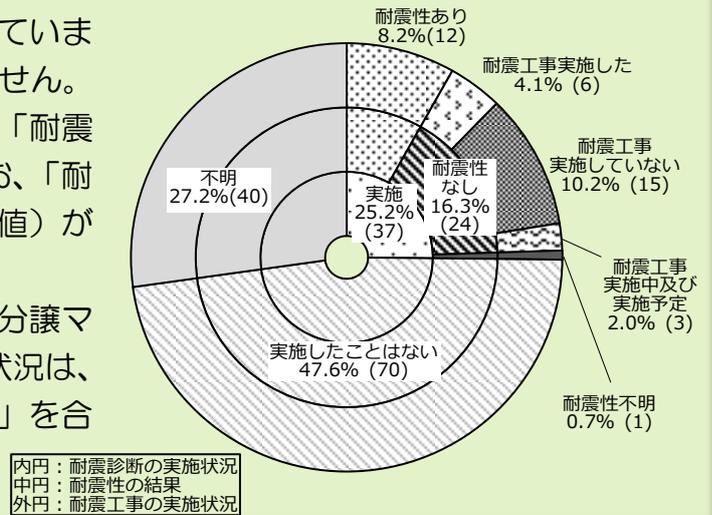
防災対策

- 共同住宅用消防計画において、防火管理者の設置義務がある（回答のあった400件のうち149件が該当）なか、防火管理者を「設置していない」分譲マンションは6件でした。
- 消防計画の作成・周知については、「していない」が17件でした。
- 総じて、消防関連では消防法の規定に準じている分譲マンションが多い状況です。



耐震診断・耐震工事の状況（回答数147件）

- 耐震診断は、約1/4（25.2%）が実施していますが、約半数（47.6%）は実施していません。
- 診断の結果は、「耐震性有り」が8.2%、「耐震性無し」が16.3%となっています。なお、「耐震性有り」の基準は、構造耐震指標（Is値）が0.6以上であることとしています。
- 耐震診断で「耐震性なし」と診断された分譲マンションについて、耐震改修工事の実施状況は、「実施した」と「実施中および実施予定」を合わせて6.1%でした。



3. 外観調査の結果と分析（対象：アンケート調査票の未回収1,196件）

耐震診断・耐震工事の状況

- ごみ置き場の管理状況については、確認できたものはほとんど「良好」でした。
- 外壁の管理状況については、「良好」が95.6%、「その他の状態」が3.3%、「確認不可」が1.2%です。
- エントランスの管理状況についても、確認できたものはほとんど「良好」でした。
- 植栽の管理状況については、「良好」が76.3%、「その他の状態」が1.5%、「植栽無し」が21.2%、「確認不可」が0.9%です。
- 郵便受けの管理状況については、「良好」が93.0%、「その他の状態」が1.1%、「確認不可」が5.9%です。
- ほとんどの分譲マンションで、概ね健全なマンション管理が行われている状況です。

