

第 1 章 調査概要

第1章 調査概要

1.1 調査の目的

東京都は、マンションの適正な維持管理の促進や円滑な再生を図る施策を推進し、将来にわたって都民の豊かな住生活を支える安全で良質なマンションストックを形成していくことが必要であるとし、平成28(2016)年3月に「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定しました。この計画は、区市町村が地域の実情に応じたマンション施策を立案・実施する際の指針となるものです。

品川区では、同計画を指針とし、区独自のマンション施策を検討するための基礎資料として、本調査を行いました。

なお、平成15(2003)年3月に「品川区分譲マンション基礎調査報告書」を、平成24(2012)年3月には分譲マンション以外の住宅動向を含めた「品川区住宅市場動向基礎調査報告書」を、それぞれ区単独の調査に基づき作成しましたが、今回は、東京都と連携して調査を行い、新たに本書を作成することとしました。

1.2 調査の対象区域

品川区全域

1.3 使用する資料について

本調査にあたっては下記の資料をもとにデータを取得します。それぞれの資料と本報告書において該当する章については以下のとおりです。

資料名	該当する章
東京都マンションデータベース（平成28年3月現在）／東京都	第1章
分譲マンションデータ／品川マンション管理士会	第1章
分譲マンションデータ（平成27年12月までの竣工） ／株式会社マンションデータサービス	第1章
区分所有建物見出帳／東京法務局	第1章
平成25年住宅・土地統計調査結果／総務省統計局	第2章、第3章
平成25年東京都マンション実態調査結果／東京都	第2章、第3章
平成23年度品川区住宅市場動向基礎調査報告書／品川区	第2章、第3章

1.4 調査の対象

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を対象とします。

本書では、調査対象とした建物を「分譲マンション」と記載します。

1.5 調査の方法

1.5.1 分譲マンションの抽出

東京都マンションデータベース、品川マンション管理士会および株式会社マンションデータサービスの分譲マンションデータを照合し、住宅地図やインターネット情報等を補足資料として、分譲マンションを抽出し、以下の基本情報について整理しました。

- ①マンション名
- ②住所
- ③竣工年月日
- ④階数
- ⑤耐震性
(昭和56年5月31日以前の旧耐震基準/同年6月1日以降の新耐震基準の区別)

1.5.2 調査の実施

1) 調査対象

前項で抽出された分譲マンションすべてに対しアンケート調査を実施しました。

2) 調査依頼先

原則として、マンション管理組合理事長としました。

管理組合が設立されていない等の理由により理事長への調査が困難な場合は、マンションの区分所有者または管理会社等としました。

3) 調査期間

平成28年8月～平成29年3月

4) 調査方法

調査依頼先へ巻末「参考資料」掲載の「分譲マンション実態調査 調査票」を郵送し、郵送による回収を行いました。

回答のなかったマンションについては、管理組合および管理会社等に対し、直接訪問や電話連絡等を用いて、再度の回答依頼を行いました。

再度の回答依頼でも回答がない、または回答拒否のマンションについては、巻末の「参考資料」掲載の「外観調査票」を用いて、調査員の目視による外観調査を行いました。

なお、再度の回答依頼でも回答のないマンションについては、区分所有建物見出帳に記載のあるものを外観調査の対象とし、記載のないものは調査対象外としました。

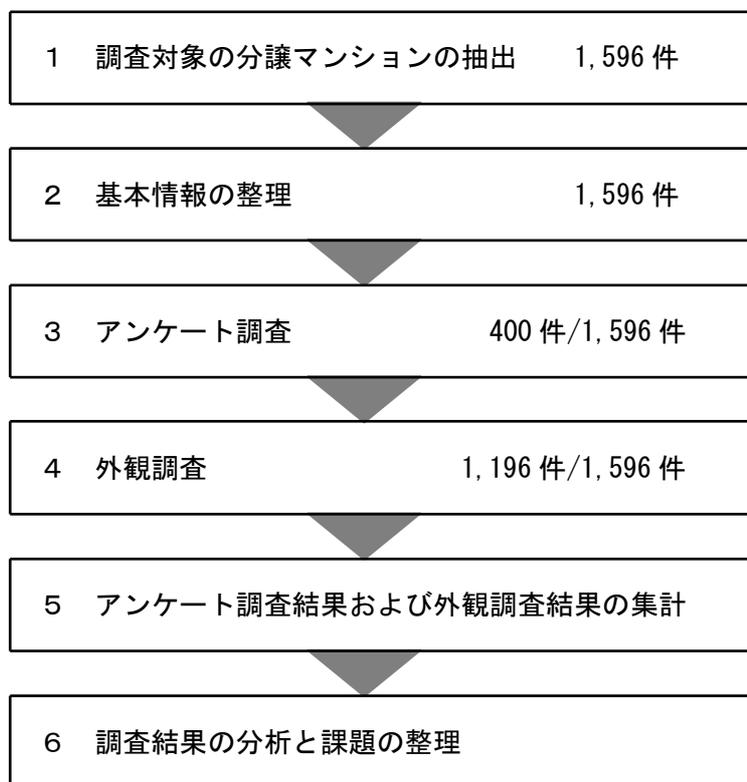
1.5.3 調査結果の集計・分析

分譲マンションの抽出過程で整理した基本情報ならびにアンケート調査および外観調査で得られた結果をもとに、第2章において「分譲マンションの基本情報」「アンケート調査の結果と分析」「外観調査」に分けて集計・分析を行いました。

集計・分析の中で記載している割合の値は、小数点第二位を四捨五入して少数点以下1桁の百分率(%)で表示しています。よってその合計値は100%にならないこともあります。

1.5.4 調査のフロー

本調査は以下の流れで行いました。



1.6 調査の内容

1.6.1 アンケート調査の内容

(巻末の「参考資料」掲載の「分譲マンションの実態調査 調査票」参照)

- ・分譲マンションの名称・所在地
 - ・回答者
 - ・戸数および賃貸の戸数
 - ・空室の状況
 - ・建物の概要
 - ・管理者および管理組合の状況
 - ・会計の状況（管理費、修繕積立金等）
 - ・長期修繕計画の状況
 - ・法定点検の状況
 - ・書類の保管状況
 - ・防災対策の状況
 - ・防犯対策の状況
 - ・マンション管理上のトラブルの状況
 - ・建替えの検討状況
 - ・耐震診断および耐震改修工事の状況
 - ・その他
- } 建物の使用状況

1.6.2 外観調査の内容

(巻末の「参考資料」掲載の「外観調査票」参照)

- ・分譲マンションの名称・所在地
- ・建物の概要
- ・管理の状況および管理組合の状況
- ・戸数および非住宅戸数

1.7 調査の回答状況

1.7.1 アンケート調査

アンケート調査の回答状況は下の表のとおりです。
調査票の回収率は25.1%でした。

表 1-7-1 地区別の調査票の回答状況

地区	分譲マンション数	調査票回答数	
		件数	%
品川地区	259 件	88 件	34.0%
大崎地区	436 件	123 件	28.2%
大井地区	396 件	102 件	25.8%
荏原地区	466 件	75 件	16.1%
八潮地区	39 件	12 件	30.8%
品川区全体	1,596 件	400 件	25.1%

1.7.2 外観調査

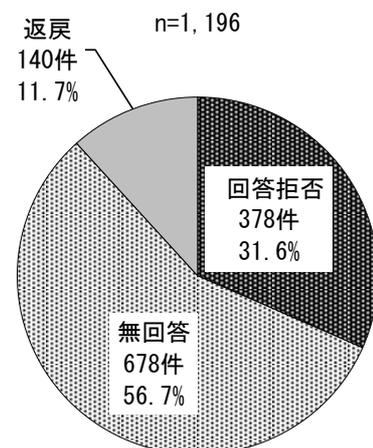
外観調査の件数は下の表のとおりです。

表 1-7-2 地区別の外観調査の件数

地区	分譲マンション数	外観調査対象数	
		件数	%
品川地区	259 件	171 件	66.0%
大崎地区	436 件	313 件	71.8%
大井地区	396 件	294 件	74.2%
荏原地区	466 件	391 件	83.9%
八潮地区	39 件	27 件	69.2%
品川区全体	1,596 件	1196 件	74.9%

図 1-7-1 回答を得られなかった理由

の内訳



外観調査は、アンケート調査に対して回答を得られなかった分譲マンションを対象に行ったもので、回答を得られなかった理由は図 1-7-1 のとおりです。

回答拒否とは、アンケート調査の回答を拒否する意思表示があったものです。

無回答とは、調査票が返送されなかったマンションのうち、再度の回答依頼でも回答がなかったものです。

返戻とは、送付した調査票があて所不明で返送されてきたものです。

