

平成 28 年度

品川区分譲マンション実態調査報告書



平成 29 年 3 月

品 川 区



## 目 次

第1章 調査概要	3
1.1 調査の目的	3
1.2 調査の対象区域	3
1.3 使用する資料について	3
1.4 調査の対象	3
1.5 調査の方法	4
1.5.1 分譲マンションの抽出	4
1.5.2 調査の実施	4
1.5.3 調査結果の集計・分析	5
1.5.4 調査のフロー	5
1.6 調査の内容	6
1.6.1 アンケート調査の内容	6
1.6.2 外観調査の内容	6
1.7 調査の回答状況	7
1.7.1 アンケート調査	7
1.7.2 外観調査	7
第2章 調査結果と分析	11
2.1 分譲マンションの基本情報（分布・規模）	11
2.1.1 分布	11
2.1.2 規模	13
2.1.3 品川区の特性	20
2.2 アンケート調査の結果と分析	22
2.2.1 地区別の概要	22
2.2.2 管理の状況	48
2.2.3 管理の規則と保守の状況	63
2.2.4 管理組合の会計と長期修繕計画	69
2.2.5 防災と防犯の状況	88
2.2.6 管理上のトラブルと交流の状況	95
2.2.7 建替えと耐震診断・耐震工事の状況	105
2.3 外観調査	113
2.3.1 外観調査の分譲マンション	113
2.3.2 外観調査の結果と分析	114

2.4	ヒアリング調査の結果と分析	131
2.4.1	不動産事業者へのヒアリング調査の結果	131
2.4.2	不動産事業者へのヒアリング調査のまとめ	144
2.4.3	品川マンション管理士会へのヒアリング調査	147
第3章	総括	153
3.1	平成25年住宅・土地統計調査結果の分析	153
3.1.1	品川区における空き家の状況	153
3.1.2	東京23区における品川区の空き家	155
3.2	平成25年東京都マンション実態調査結果の分析	156
3.2.1	東京都と品川区における分譲マンションの調査に関する比較・分析	156
3.3	アンケート調査結果と外観調査結果の比較	167
3.3.1	アンケート調査結果と外観調査結果の比較	167
3.4	品川区の分譲マンションの傾向	171
3.4.1	分譲マンションの概要の傾向	171
3.4.2	管理の状況	173
3.4.3	外観調査による傾向	178
3.4.4	品川マンション管理士会へのヒアリング調査から抽出される課題	178
3.5	今後の課題	179
参考資料		
1.	分譲マンション実態調査 調査票	資1
2.	外観調査 調査票	資13
3.	ヒアリング調査 調査票	資14