

第2章 調査結果と分析

第2章 調査結果と分析

2.1 分譲マンションの基本情報（分布・規模）

ここでは、「1.5.1 分譲マンションの抽出」の際に整理して得られた分譲マンション 1,596 件の基本情報を、分布と規模とに分けて集計し、品川区全体と地区別に特性をまとめました。

2.1.1 分布

平成 29 年 3 月現在、品川区の分譲マンションは 1,596 件でした。品川区内を「品川地区」「大崎地区」「大井地区」「荏原地区」「八潮地区」の 5 地区に分類した場合の分布状況は下のグラフのとおりです。

図 2-1-1 地区別分布①

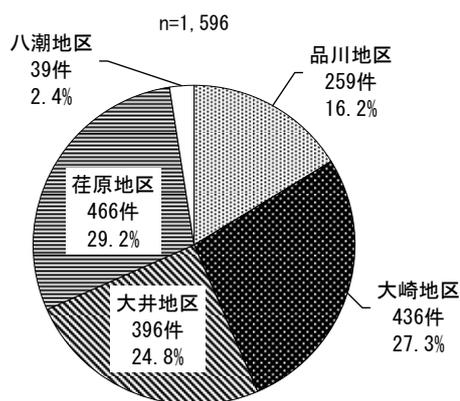
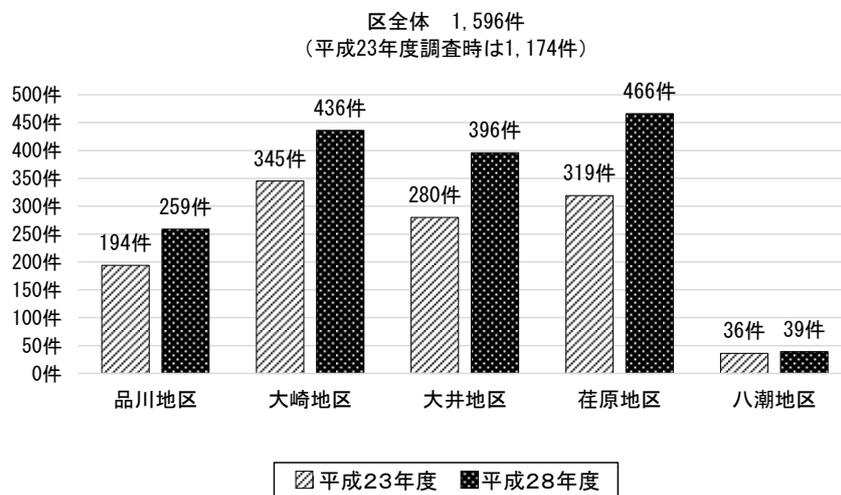


図 2-1-2 地区別分布②

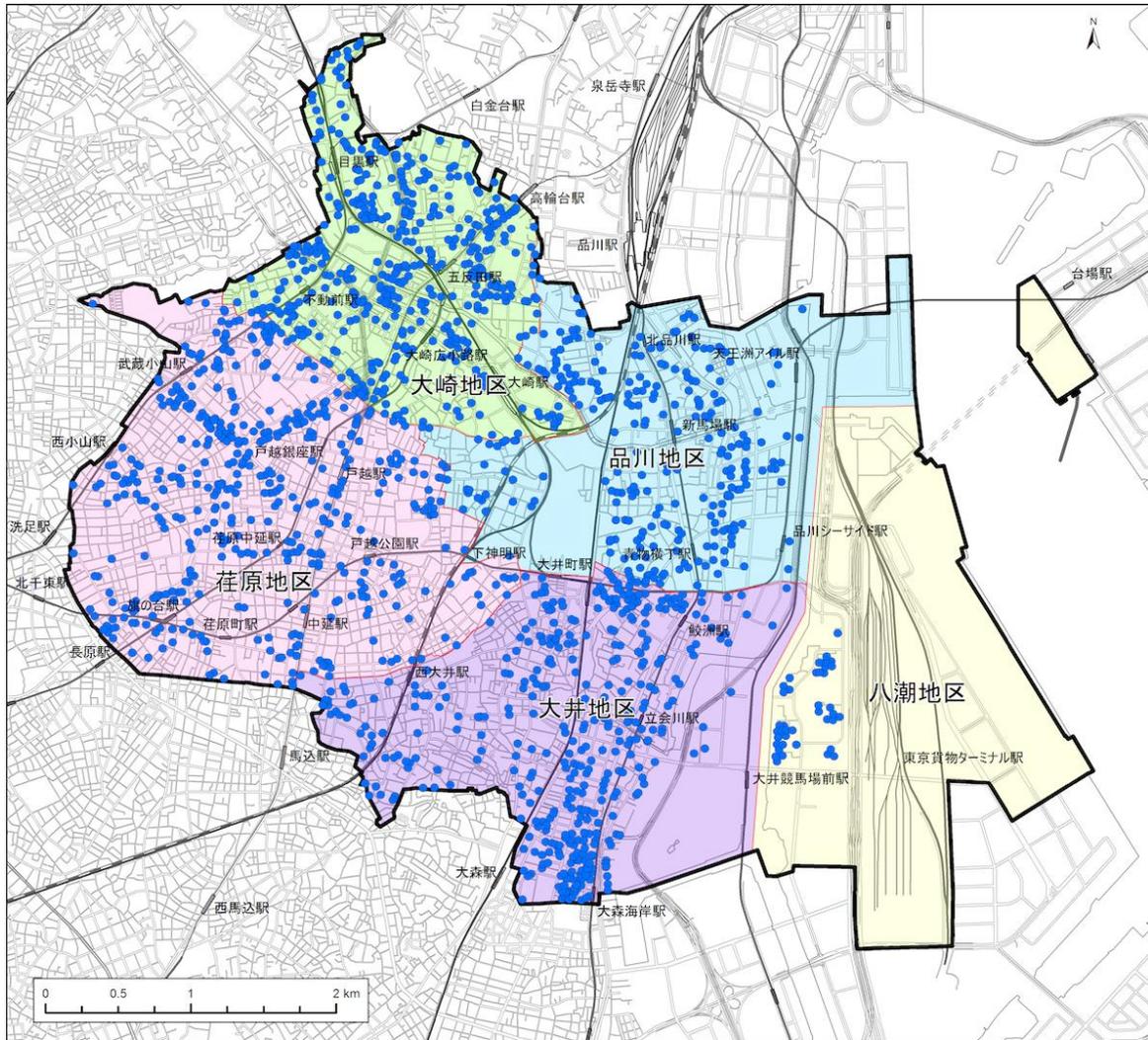


荏原地区が最も多く 466 件 (29.2%) で、次いで大崎地区が 436 件 (27.3%)、大井地区 396 件 (24.8%)、品川地区 259 件 (16.2%) と続き、最も少ないのが八潮地区で 39 件 (2.4%) でした。

「平成 23 年度 品川区住宅市場動向基礎調査」(以下「平成 23 年度調査」)は「3 階建以上の非木造住宅で区分所有された持ち家」を分譲マンションと定義しましたので、一概に比べることはできませんが、参考比較として 422 件 (約 36%) 増えています。地区別でも、5 地区すべてで件数が増えています。特に大井地区、荏原地区の伸びが顕著です。荏原地区は平成 23 年度では大崎地区に次いで 2 番目でした。

図 2-1-3 分布によると、主要駅周辺や幹線道路沿いに集中して立地している傾向にあります。

図 2-1-3 分布



なお、総務省が実施している「住宅・土地統計調査」によると、分譲マンションの位置づけである「持家、共同住宅、非木造」は、品川区の平成 20 (2008) 年時は 42,210 戸、平成 25 (2013) 年時は 53,820 戸で 11,610 戸 (27.5%) の増加となっています。

2.1.2 規模

分譲マンションの戸数・階数（地上）・竣工年・新旧耐震について地区別に整理しました。

1) 戸数

分譲マンションの戸数は、下の表および次ページの図 2-1-4 のとおりです。

表 2-1-1 地区別の分譲マンションの戸数

地区	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～49戸	50～69戸	70～99戸	100～199戸	200戸以上	その他
品川地区 (259件)	12件 4.6%	35件 13.5%	45件 17.4%	70件 27.0%	32件 12.4%	33件 12.7%	24件 9.3%	8件 3.1%	0件 0.0%
大崎地区 (436件)	31件 7.1%	73件 16.7%	76件 17.4%	117件 26.8%	55件 12.6%	34件 7.8%	35件 8.0%	14件 3.2%	1件 0.2%
大井地区 (396件)	12件 3.0%	66件 16.7%	83件 21.0%	119件 30.1%	47件 11.9%	32件 8.1%	23件 5.8%	13件 3.3%	1件 0.3%
荏原地区 (466件)	43件 9.2%	101件 21.7%	97件 20.8%	158件 33.9%	41件 8.8%	19件 4.1%	7件 1.5%	0件 0.0%	0件 0.0%
八潮地区 (39件)	0件 0.0%	2件 5.1%	8件 20.5%	17件 43.6%	2件 5.1%	2件 5.1%	5件 12.8%	3件 7.7%	0件 0.0%
品川区全体 (1,596件)	98件 6.1%	277件 17.4%	309件 19.4%	481件 30.1%	177件 11.1%	120件 7.5%	94件 5.9%	38件 2.4%	2件 0.1%

- 品川区全体では、「50戸未満」が7割以上（73.0%）を占める。
- 平成23年度調査に比べて、「50戸未満」の割合が増え、「50戸以上」の割合が減っている。
- 品川地区は他の地区に比べて「70～99戸」の占める割合が高い。
- 大崎地区と大井地区は品川区全体の傾向とほぼ同じ。
- 荏原地区は「50戸未満」の規模が大半（85.6%）を占める。
- 八潮地区は他の地区に比べて「30～49戸」と「100～199戸」の割合が高い。

品川区全体では、「10戸未満」6.1%、「10～19戸」17.4%、「20～29戸」19.4%、「30～49戸」30.1%、「50～69戸」11.1%、「70～99戸」7.5%、「100～199戸」5.9%、「200戸以上」2.4%と分布しています。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。

また、平成23年度調査と比べると、「50戸未満」の分譲マンションの割合が増えている傾向にあります（図 2-1-4）。

地区別に見ると、品川地区は、他の地区に比べて「70～99戸」が占める割合が高くなっています。大崎地区と大井地区は、品川区全体の傾向とほとんど同じです。

荏原地区は、「10戸未満」「10～19戸」が占める割合が他の地区よりも高く、「50戸以上」の占める割合が著しく低いのが特徴です。

八潮地区は「10戸未満」がなく、「30～49戸」と「100～199戸」の割合が他の地区よりも高いのが特徴です。

なお、「その他」の2件は、テナントビルとして利用されているものです（P.115参照）。

図 2-1-4 戸数（平成 23 年度調査比較）

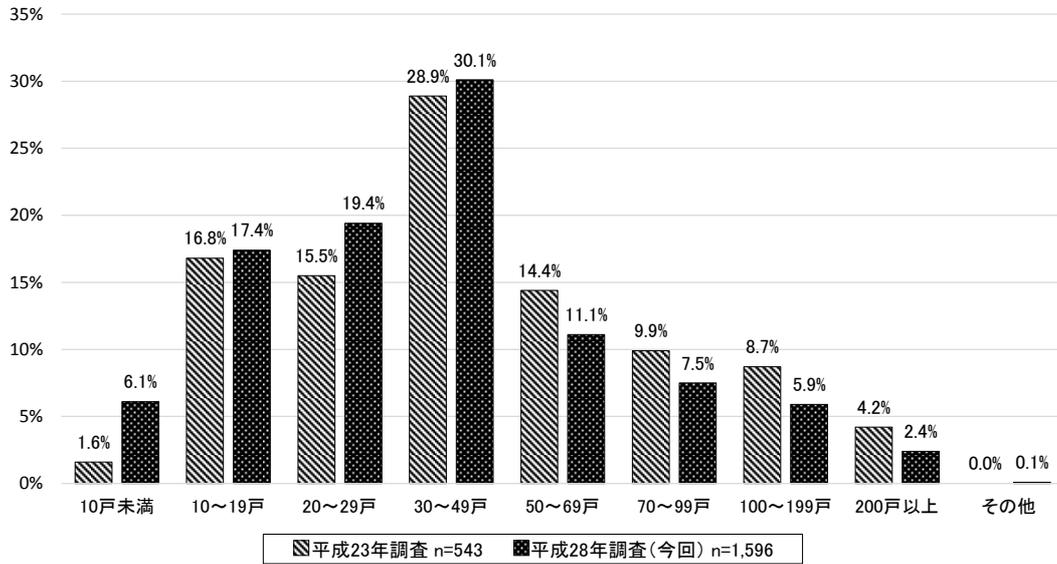
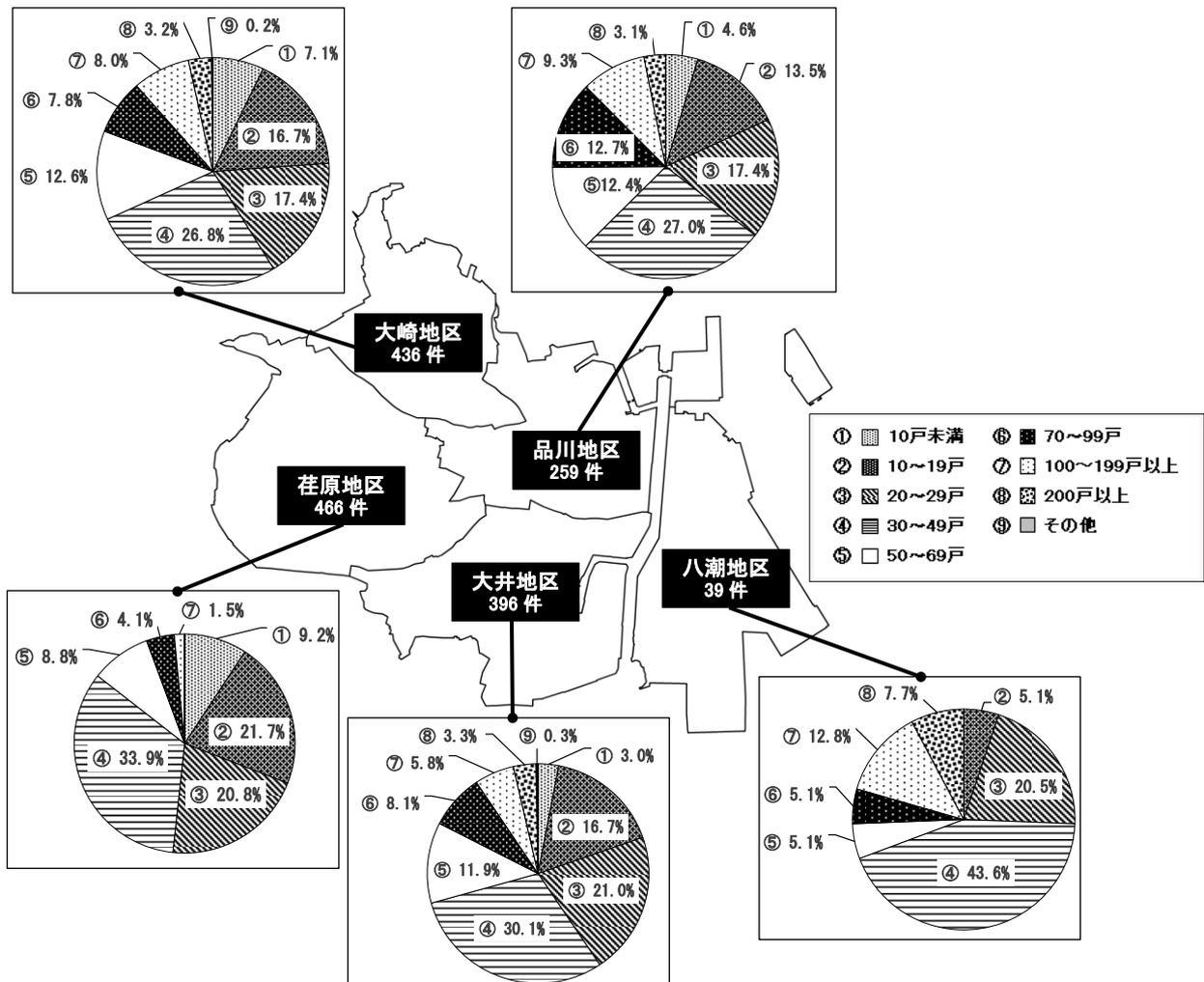
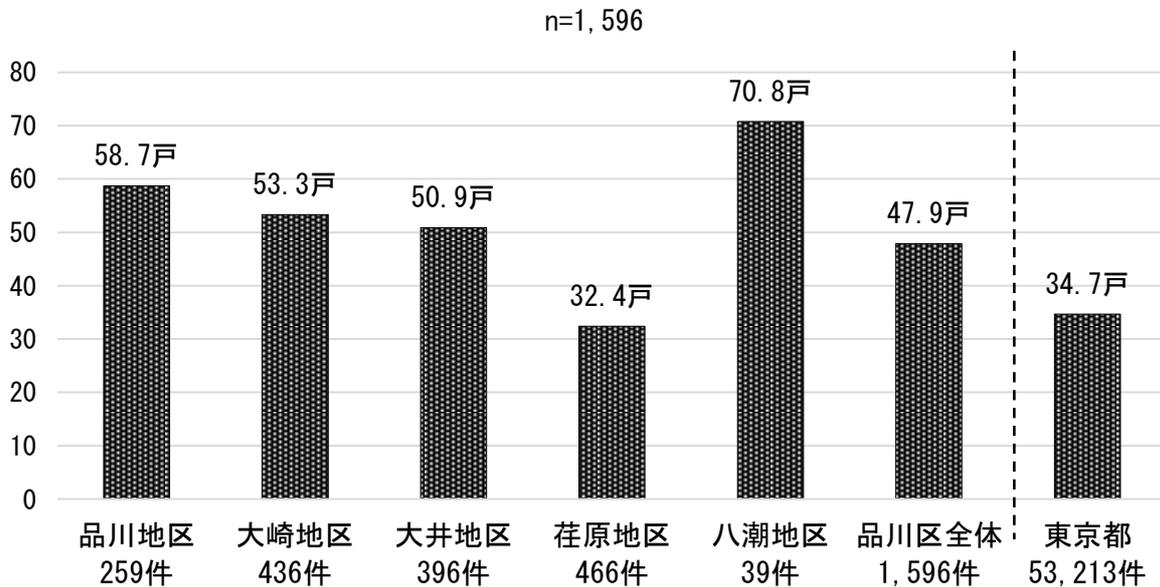


図 2-1-5 地区別の分譲マンションの戸数（マップ）



戸数を分譲マンションの件数で割ると一件あたりの戸数（以下「平均戸数」）が求められます。これを表したのが下のグラフです。

図 2-1-6 平均戸数



- 品川区の分譲マンションの平均戸数は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。
- 荏原地区が最も小さく、平均戸数32.4戸。

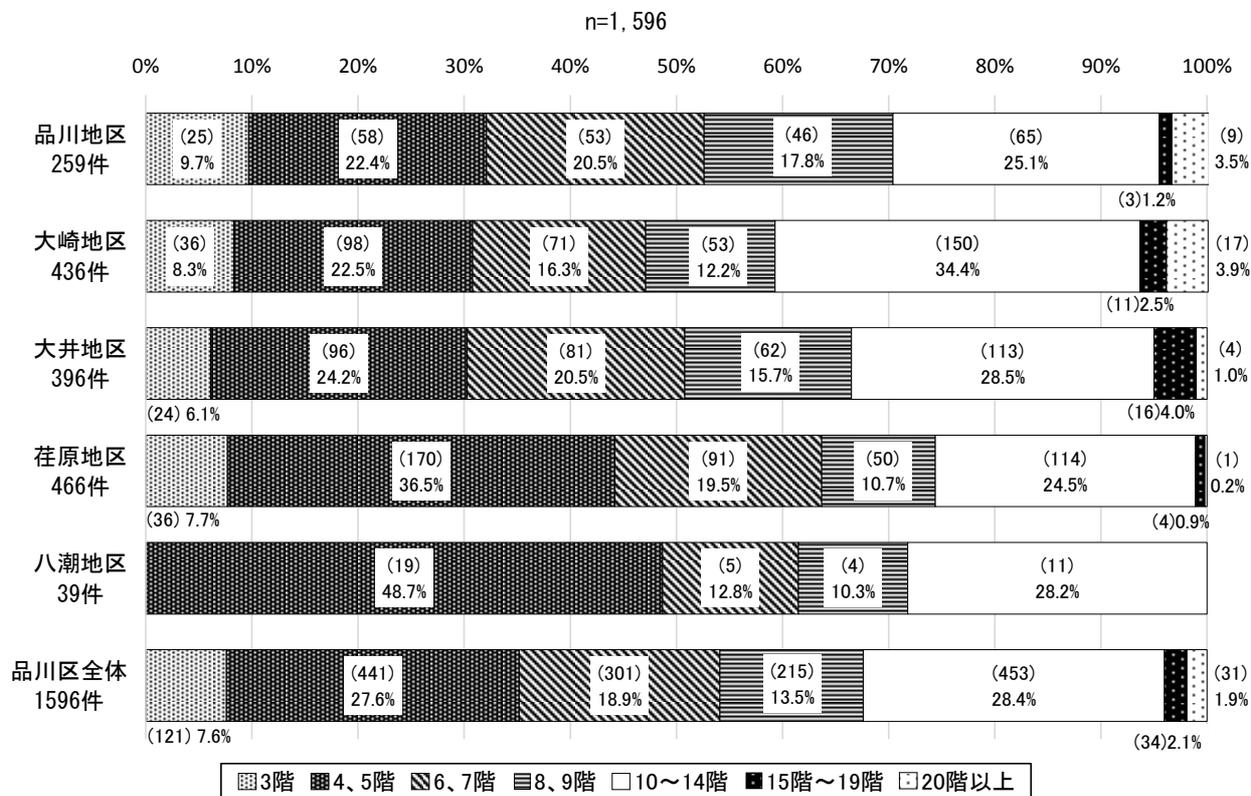
品川区全体で見ると、分譲マンションの平均戸数は47.9戸でした。これは東京都の平均戸数34.7戸〔「平成25年東京都マンション実態調査結果」による数値/3.2.1.1) ③マンションの規模〕を大きく上回っています。このことから、品川区は、東京都の中でも比較的規模の大きい分譲マンションが多いといえます。

地区別に見ると、八潮地区が最も多く70.8戸、次いで品川地区の58.7戸、大崎地区の53.3戸、大井地区の50.9戸で、平均戸数が最も少ないのが荏原地区で32.4戸です。

2) 階数 (地上)

分譲マンションの階数 (地上) について地区別にまとめたものが下のグラフです。

図 2-1-7 地区別の階数(地上)



- 品川区全体では「10～14階」の割合が最も高く、28.4%、次に「4、5階」が27.6%。
- 「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。
- 大崎地区は、「10～14階」と「20階以上」の割合が他の地区に比べて高い。
- 荏原地区は、「4、5階」の割合が他の地区に比べて高い。
- 八潮地区は、「4、5階」が約半数で、「15階以上」はない。

地上の階数について、品川区全体では、「3階」が7.6%、「4、5階」が27.6%、「6、7階」が18.9%、「8、9階」が13.5%、「10～14階」が28.4%、「15～19階」が2.1%、「20階以上」が1.9%と分布しています。

「20階以上」のマンションの84%（31件）が品川地区（9件）と大崎地区（17件）に集中しているのが特徴的です。

地区別に見ると、品川地区は、概ね品川区全体の傾向と同じですが、「20階以上」の割合が大崎地区に次いで高くなっています。大崎地区は、「10～14階」と「20階以上」が他の地区より高くなっています。大井地区は、概ね品川区全体の傾向と同じ構成になっていますが、「15～19階」が占める割合が他の地区より高くなっています。荏原地区は、「4、5階」が占める割合が高いのが特徴で、「15階以上」の占める割合はわずかです。八潮地区は、「4、5階」が約半数を占めており、「15階以上」のマンションはありません。

図 2-1-8 階数別地区別分布

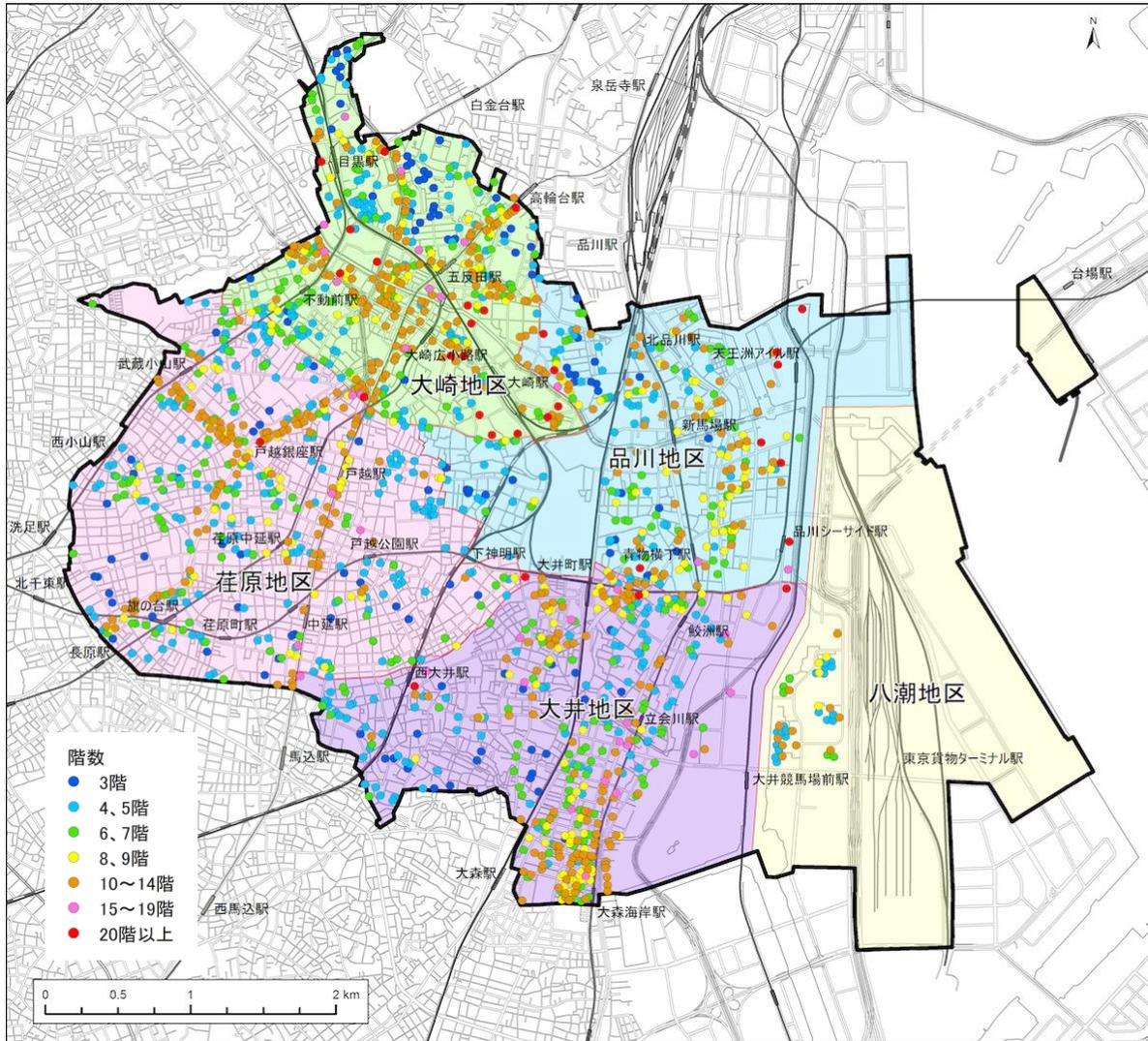


図 2-1-8 は、品川区における分譲マンションの階数別地区別分布です。これによると、「3階」「4、5階」は、比較的駅から遠い距離に立地する傾向があります。また、「6、7階」は、全域にまんべんなく分布しています。

「8、9階」は駅周辺に集まる傾向が強く、「10～14階」は幹線道路沿い、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です。また、この両区分については、大森海岸駅と大森駅間の集中度も目立ちます。

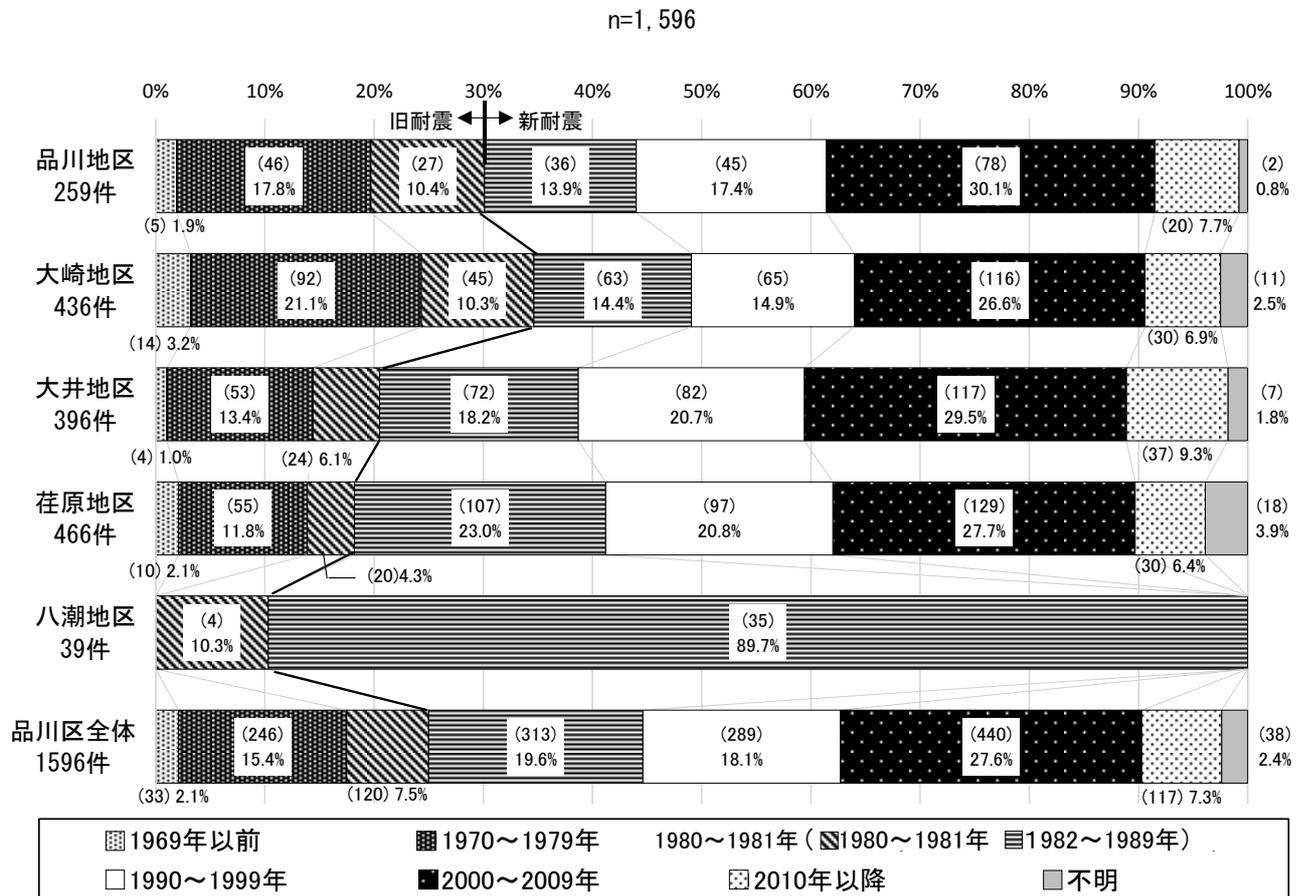
「15～19階」は目黒駅、大崎駅、立会川駅のそれぞれ徒歩圏に多く分布しています。

「20階以上」は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・目黒駅周辺に集中しています。

3) 竣工年の状況

マンションの竣工年を、10年区分でまとめたものが下のグラフです。

図 2-1-9 地区別の竣工年



○品川区全体で、最も多く竣工した年代は「2000～2009年」と「1980～1989年」。
 ○大崎地区は、他の地区に比べて1981年以前の竣工（旧耐震基準）の割合が高い。
 ○大井地区と荏原地区は、1981年以前の竣工（旧耐震基準）の割合が比較的少ない。
 ○八潮地区は、約9割が「1982～1989年」に竣工している。

品川区全体では、最も多く竣工したのが「2000～2009年」で27.6%、次いで「1980～1981年」と「1982～1989年」を合わせた「1980～1989年」が27.1%、「1990～1999年」が18.1%、「1970～1979年」が15.4%と続きます。

地区別に見ると、品川地区は、旧耐震基準（1981年以前）の割合がやや高いです。大崎地区は、他の地区に比べて「1970～1979年」の割合が高くなっています。

大井地区、荏原地区は他の地区に比べて旧耐震基準の割合が低くなっており、新耐震基準（1982年以降）の割合が高くなっているのが特徴です。

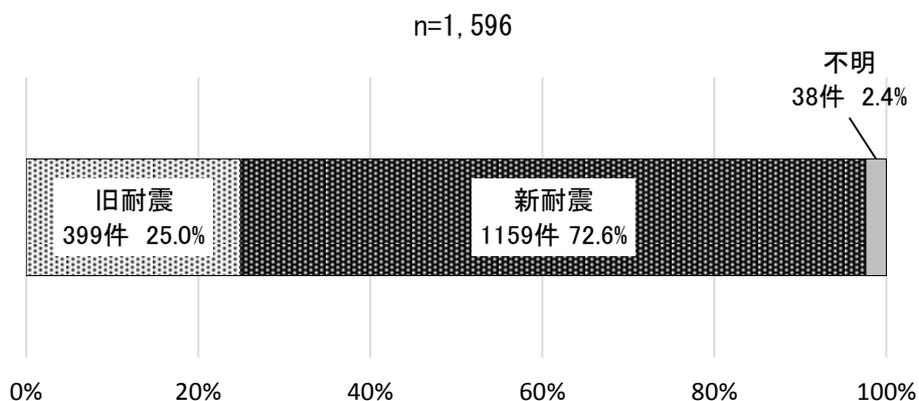
また、八潮地区はすべてのマンションが1980～1989年に竣工しており、そのうち約9割が「1982～1989年」です。

建築基準法の改正により、耐震基準が昭和 56（1981）年 5 月をもって変更となり、変更前の基準（旧耐震基準）に基づいて建設されたマンションを旧耐震マンション、変更後の基準（新耐震基準）に基づいて建設されたマンションを新耐震マンションと呼びます。

厳密には、昭和 56（1981）年 5 月 31 日までに建築確認申請を受理されたものが旧耐震基準で、6 月 1 日以降に受理されたものが新耐震基準に該当します。しかし、建築確認申請の受理日まではアンケート調査やマンションデータベースなどで把握できないため、本書では便宜上昭和 56（1981）年以前に竣工したものを旧耐震マンション、昭和 57（1982）年以降に竣工したものを新耐震マンションとしてカウントしました。

旧耐震マンション・新耐震マンションの割合を示したものが、下のグラフです。

図 2-1-10 旧耐震マンション・新耐震マンションの割合



- 品川区全体で、旧耐震マンションは 25.0%。
- 旧耐震マンションの割合が高い地区は、品川地区（30.1%）と大崎地区（34.6%）。
- 旧耐震マンションの割合が低い地区は、大井地区（20.5%）、荏原地区（18.2%）、八潮地区（10.3%）。

旧耐震マンションは 399 件（25.0%）、新耐震マンションは 1,159 件（72.6%）、不明が 38 件（2.4%）となっています。

「平成 23 年度 品川区住宅市場動向基礎調査」の時点での旧耐震マンションの割合は 28.9%でしたので、3.9 ポイント縮小しています。

地区別に見ると、旧耐震マンションが多い地区は、品川地区（30.1%）、大崎地区（34.6%）の二つで、少ない地区は大井地区（20.5%）、荏原地区（18.2%）、八潮地区（10.3%）となっています（図 2-1-9）。

2.1.3 品川区の特性

1) 品川区全体の特性

品川区にある 1,596 件の分譲マンションの概要について、その特性をまとめると以下のようになります。

- 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。
- 特に集中して分布しているのは、幹線道路沿いと駅周辺。
- 幹線道路沿いは、中原街道、補助 26 号武蔵小山駅付近、山手通りが顕著。
- 駅周辺は、目黒駅、五反田駅、大井町駅、大森海岸駅が顕著。
- 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) 地区別に見た特性

地区別の特性を、以下に一覧でまとめました。

①品川地区

○マンション数は少ないが、戸数、階数ともに大きいものが割合として高く、旧耐震が多い。

- ・件数は、八潮地区に次いで少ない。
- ・「70～99 戸」が占める割合が他の地区と比べて高い。平均戸数 58.7 戸。
- ・「20 階以上」のマンションが大崎地区に次いで多い。
- ・旧耐震マンションの割合が、大崎地区に次いで高く、品川区全体の平均値を上回っている。

②大崎地区

○マンション数が多く、階数の大きいものが割合として高く、旧耐震が多い。

- ・件数は、荏原地区に次いで多い。
- ・戸数の傾向は品川区全体とほぼ同じ。平均戸数 53.3 戸。
- ・「10～14 階」と「20 階以上」の割合が他の地区に比べて高い。
- ・「20 階以上」のマンションが他の地区に比べて多い。
- ・旧耐震マンションの割合が、他の地区に比べて最も高く、品川区全体の平均値を上回っている。

③大井地区

○マンション数は多めで、戸数、階数、旧耐震は区内平均に近い。

- ・件数は荏原地区、大崎地区の次に多い。
- ・戸数の傾向は品川区全体とほぼ同じ。平均戸数 50.9 戸。
- ・階数の傾向は品川区全体とほぼ同じ。
- ・旧耐震マンションの割合が、八潮地区、荏原地区に次いで低い。

④荏原地区

○マンション数は区内で最も多いが、戸数、階数ともに低く、旧耐震は少ない。

- ・件数は、最も多い。
- ・平均戸数 32.4 戸で、他の地区よりも著しく小さい。
- ・「50 戸未満」の規模が大半を占め、他の地区に比べて規模が小さい。
- ・「4、5 階」の割合が他の地区に比べて高い。
- ・旧耐震マンションの割合が、八潮地区に次いで低い。

⑤八潮地区

○マンション数は少ないが、立地的にこの地区はほとんどマンションで占められている。階数は低めだが戸数は多く、旧耐震は最も少ない。

- ・件数は、最も少ない。
- ・平均戸数 70.8 戸。
- ・「30～49 戸」と「100～199 戸」の占める割合が高い。
- ・「4、5 階」が半数で、「15 階以上」はない。
- ・旧耐震マンションの割合が、他の地区に比べて最も低い。

2.2 アンケート調査の結果と分析

アンケート調査は、「1.5.1 分譲マンションの抽出」で抽出した品川区の分譲マンション1,596件に対して行ったものです。回答があったものは400件（25.1%）でした。

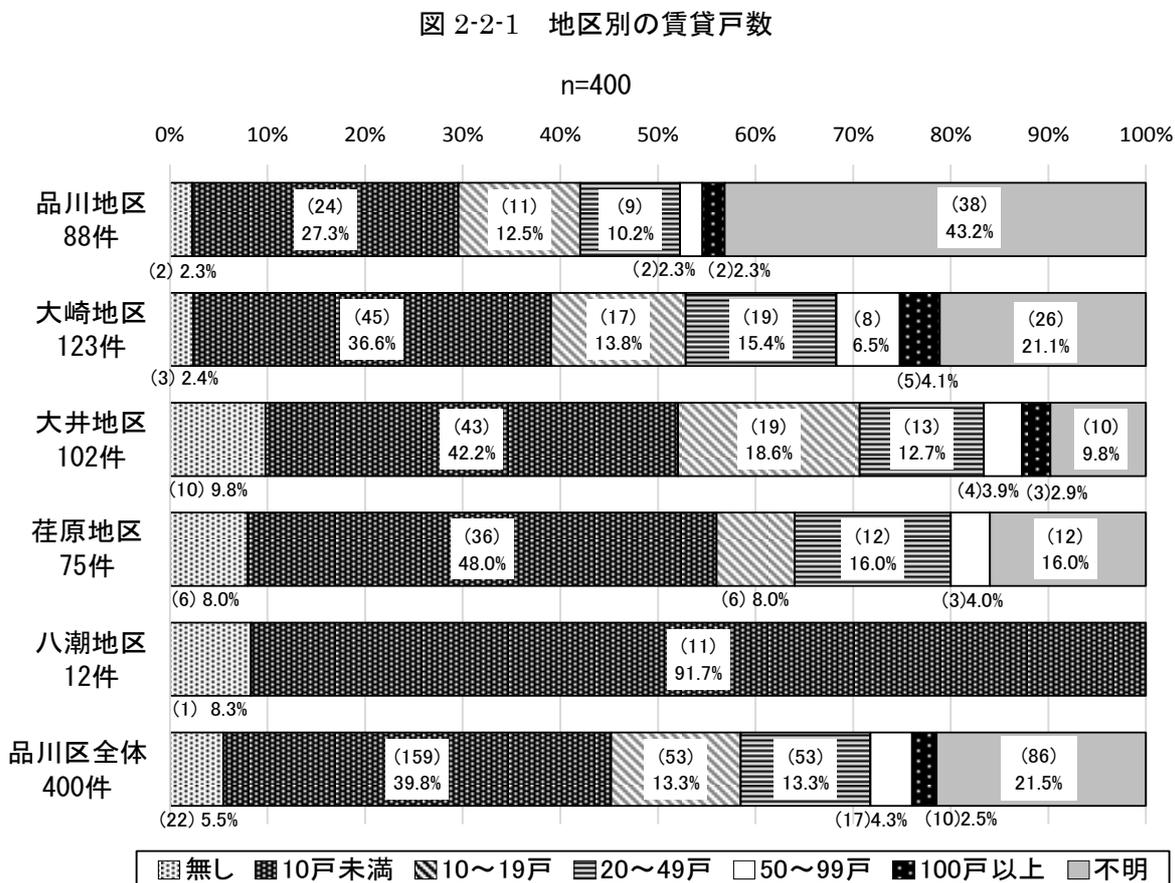
アンケートの調査結果については地区別にクロス集計をし、全体の傾向とともに地区ごとの特徴にも着目しました。なお、地区別に特筆すべき特徴が出ていない設問については、地区別のクロス集計は省略し、全体の集計のみを掲載しました。

2.2.1 地区別の概要

アンケート調査の建物の状況に関する設問のうち、「2.1.2 規模」で触れた項目以外のものについて地区別にクロス集計し、区全体の傾向と地区別の傾向を示しました。

1) 賃貸戸数（区分所有者が居住していない戸数）

分譲マンションの賃貸戸数は下のグラフのとおりです。



○品川区全体では、90%以上の分譲マンションに賃貸住戸がある。

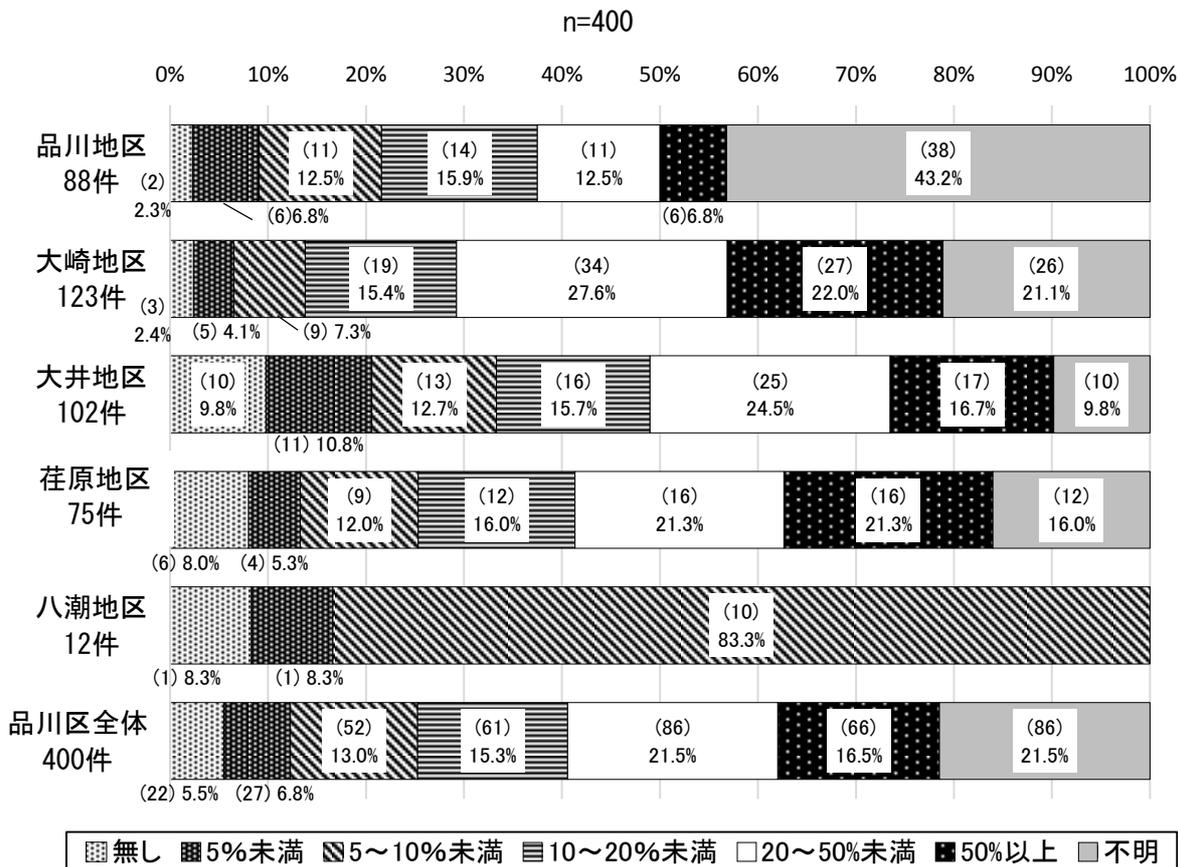
品川区全体で見ると、賃貸戸数「無し」が5.5%で、ほとんどの分譲マンションに賃貸住戸があります。割合では、「10戸未満」が最も多く39.8%です。

一方で、「50~99戸」または「100戸以上」の賃貸戸数があると回答している分譲マンションも27件（6.8%）あり、この傾向は他地区に比べ大崎地区に強く出ています。

2) 一件あたりの戸数に対する賃貸戸数の占める割合（賃貸化率）

分譲マンション一件あたりの戸数に占める賃貸戸数の割合（以下「賃貸化率」）は下のグラフのとおりです。

図 2-2-2 地区別の賃貸化率



- 品川区全体では、賃貸化率「50%以上」の分譲マンションは 16.5%。
- 大崎地区と荏原地区は、賃貸化率「50%以上」の分譲マンションの割合が高い。

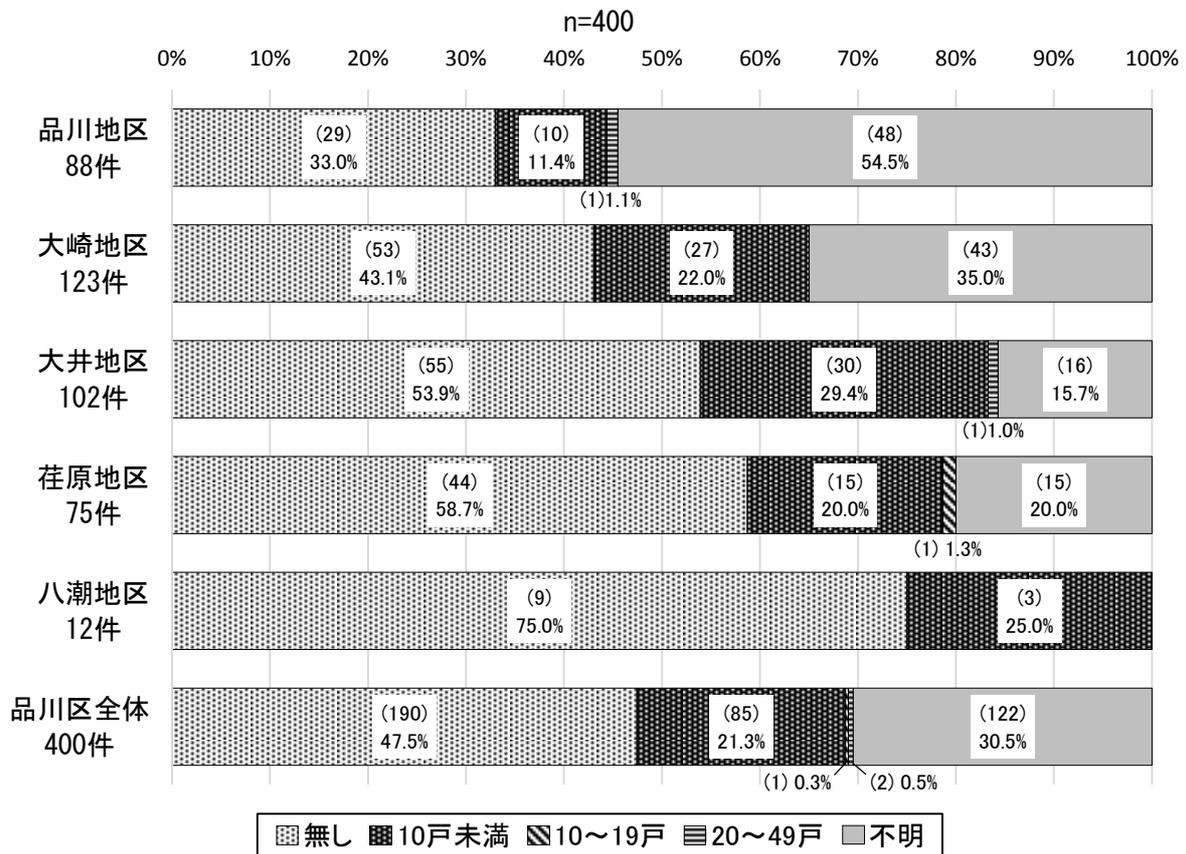
品川区全体で見ると、賃貸化率「50%以上」の分譲マンションは 16.5%となっています。地区別では、大崎地区（22.0%）と荏原地区（21.3%）が他地区と比べると「50%以上」の割合が高い状況です。

賃貸化率「50%以上」は、初めから投資用のマンションとして建設されたもの、あるいは居住用・投資用どちらにも適応できるようなマンションとして建設されたものの可能性が高く、大崎地区と荏原地区は投資用のマンションが多い地区であると推察されます。

3) 3ヶ月以上空室（長期空室）の戸数

3ヶ月以上にわたって空室になっている住戸（以下「長期空室」）は下のグラフのとおりです。

図 2-2-3 地区別の長期空室



○品川区全体の約半数の分譲マンションで、長期空室「無し」。

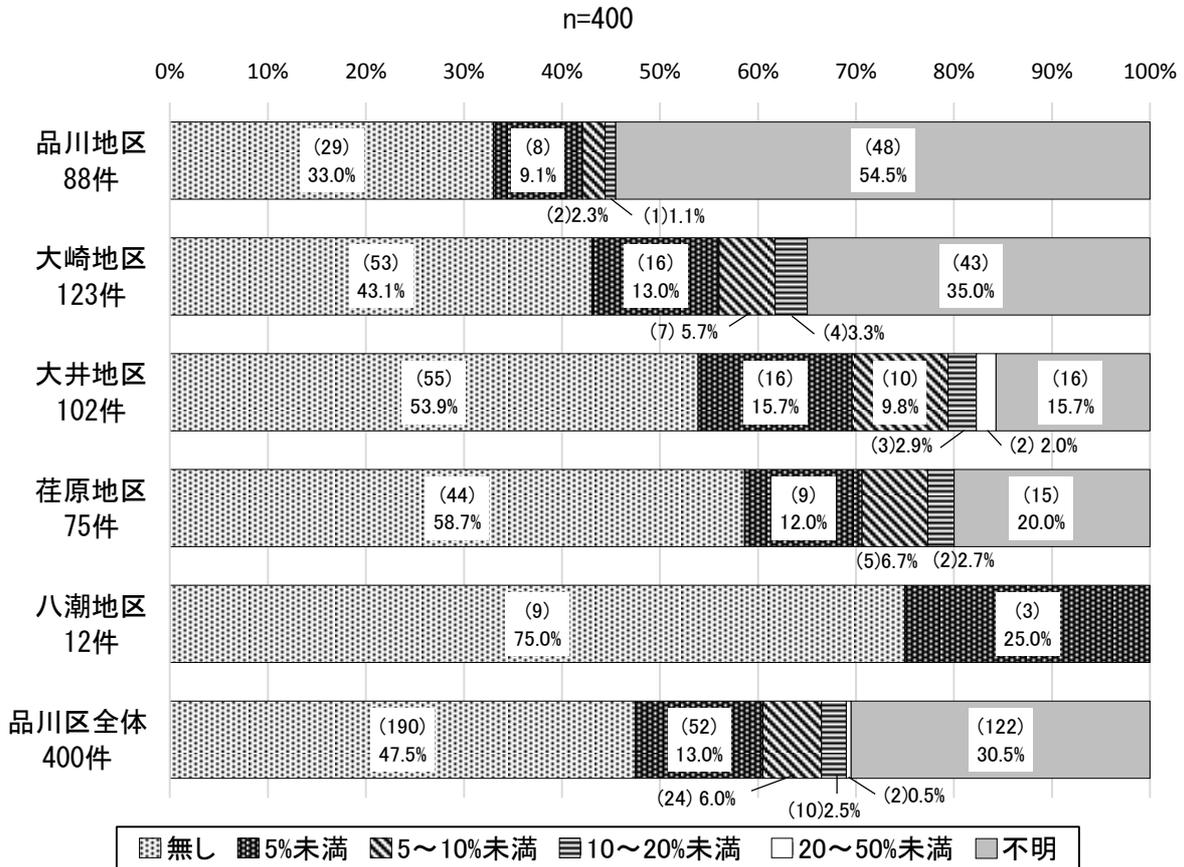
品川区全体で見ると、長期空室が「無し」の分譲マンションは約半数（47.5%）で、「10戸未満」が21.3%、「10～19戸」が0.3%、「20～49戸」が0.5%です。

地区別に見ると、長期空室が「無し」の割合が地区でばらつきがあります。八潮地区が最も割合が高く75.0%で、次いで荏原地区が58.7%、大井地区が53.9%、大崎地区が43.1%となっており、最も低いのが品川地区で33.0%です。

4) 戸数に対して長期空室が占める割合（長期空室率）

分譲マンション一件あたりの戸数に対する長期空室が占める割合（以下「長期空室率」）は下のグラフのとおりです。

図 2-2-4 地区別の長期空室率



○品川区全体で、1割以上の住戸が長期空室となっている分譲マンションは3%。
 ○区内のほとんどの分譲マンションは、長期空室率が10%未満で、住宅ストックとして有効に活用されている。

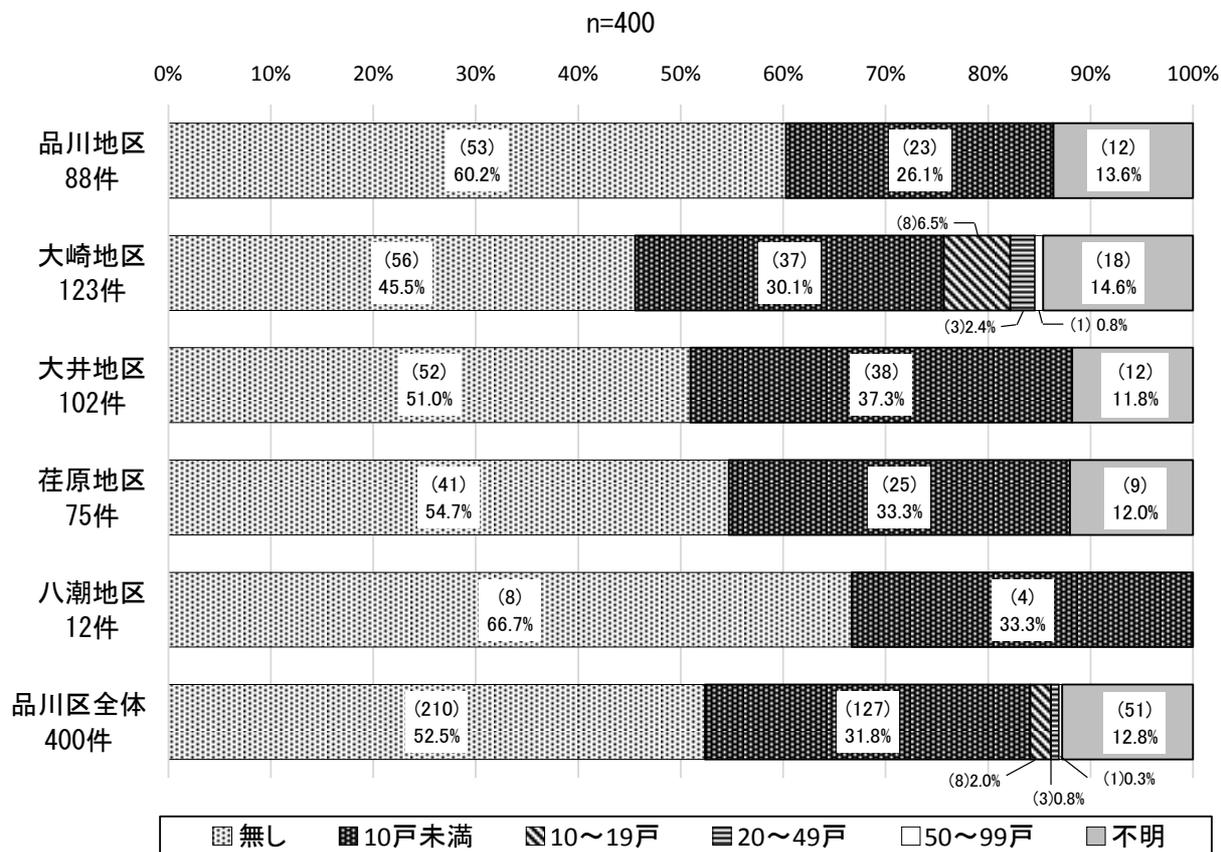
品川区全体で見ると、長期空室率「10~20%未満」が2.5%、「20~50%未満」が0.5%となっており、住戸の1割以上が長期空室となっている分譲マンションが3%存在しています。

不明を除けば、区内のほとんどの分譲マンションは、長期空室率が10%未満となっているので、住宅ストックとして有効に活用されている状態といえます。

5) 非住宅戸数

非住宅（住居以外の用途）の戸数を表したのが下のグラフです。

図 2-2-5 地区別の非住宅戸数



○品川区全体では、約 1/3 の分譲マンションで、非住宅の住戸がある。

○非住宅の用途は、「店舗」と「事務所」がほぼ同じ割合。

非住宅戸数が「無し」と回答した分譲マンションは、品川区全体で 52.5%でした。次に「10戸未満」という回答が 31.8%となっています。

地区別に見ると、「無し」の回答は八潮地区が最も多く 66.7%、次いで品川地区が 60.2%、荏原地区が 54.7%、大井地区が 51.0%、大崎地区が最も少なく 45.5%です。

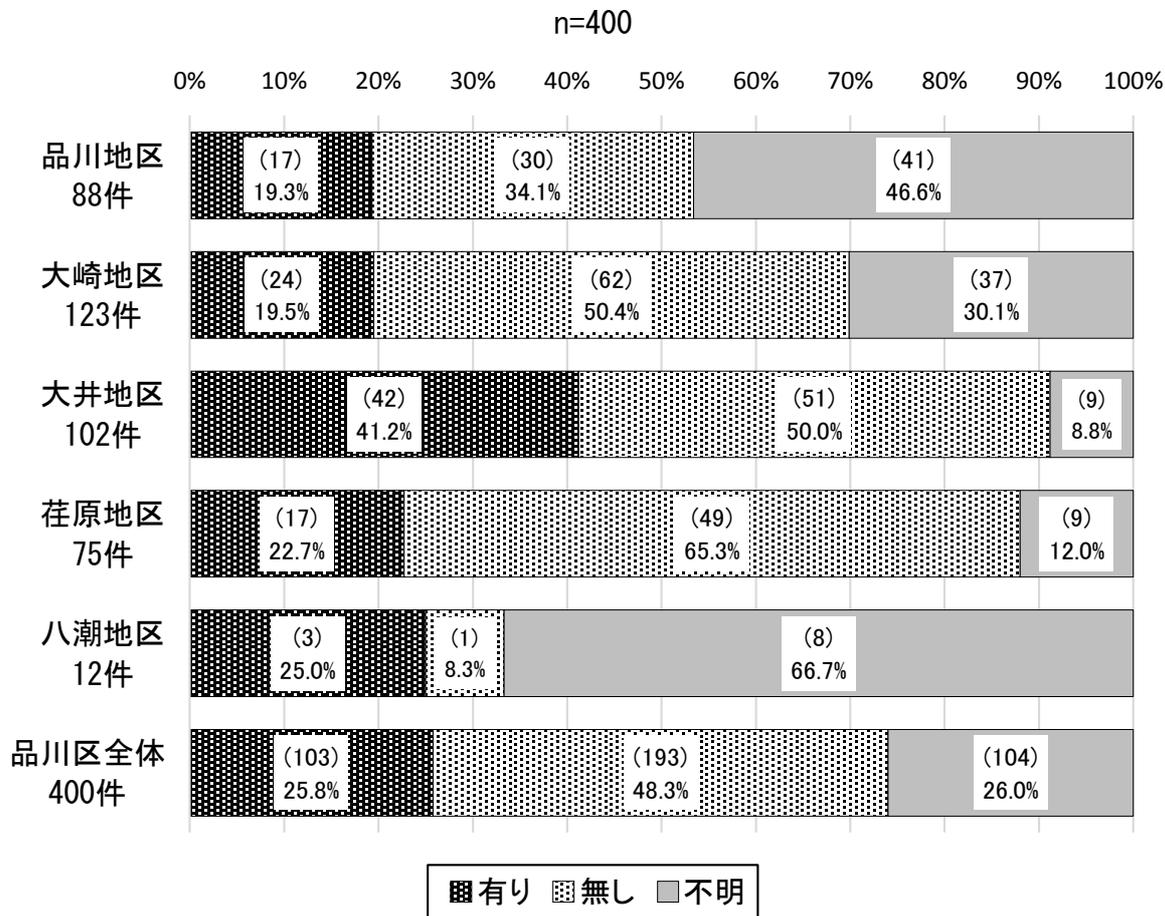
また、非住宅の主な用途で最も多いのは「店舗」59.7%で、次いで「事務所」の 56.1%です。「店舗」「事務所」ともにあるというマンションが相当数見受けられました（グラフ省略）。

地区別に見ると、大崎地区では「事務所」が多く、大井地区では「店舗」「事務所」が同数です。他の地区では「店舗」が多くなっています。

また、「その他」の用途としては、「倉庫・物置」「駐車場」「教室・保育所・鍼療院」という記述がありました。

6) 駐車場の状況

図 2-2-6 駐車場の空き区画の状況

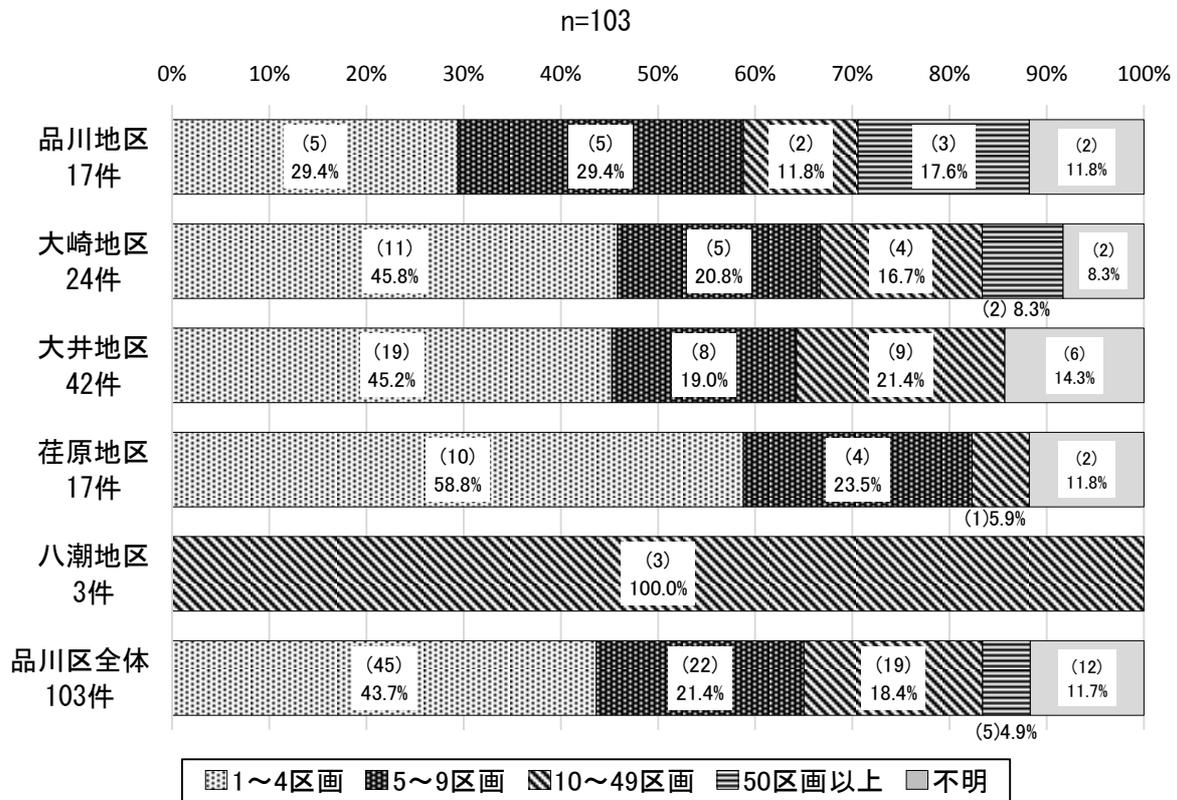


○品川区全体では、約 1/4 の分譲マンションで、駐車場に空き区画がある。

駐車場の空き区画の状況について、品川区全体で見ると、少なくとも約 1/4 で駐車場に空きが生じている状況です。

地区別に見ると、八潮地区に関しては、割合で見れば 1/4 で駐車場に空きがある状況ですが、件数としては区全体で最も低くなっています。大井地区は他の地区と比べて「有り」の割合が多く 41.2%です。

図 2-2-7 駐車場の空き区画数の状況



- 品川区全体では、「1~4区画」の空き区画が最も多く、43.7%。
- 「50区画以上」の空き区画があるという分譲マンションが、品川地区と大崎地区に集中。

駐車場に空きが生じている分譲マンションについて、空き区画数の状況をグラフ(図 2-2-7)にしました。

品川区全体で見ると、駐車場の空き区画が「1~4区画」の分譲マンションが最も多く、43.7%です。

また、「50区画以上」の空きが生じている分譲マンションが5件(4.9%)あり、品川地区(3件)と大崎地区(2件)に集中しています。八潮地区では、回答した3件のマンションいずれも「10~49区画」の空きがある状況です。

駐車場の空き区画が増えると、駐車場使用料の収入減となる一方で、駐車場の維持管理費は変わらないため、管理組合の財政にも影響を及ぼすおそれがあります。

7) 構造および階数（地下）

図 2-2-8 構造

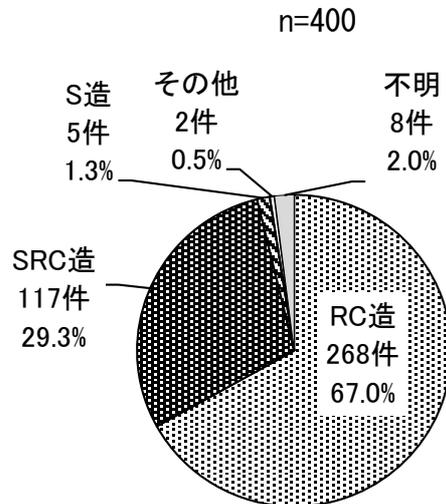
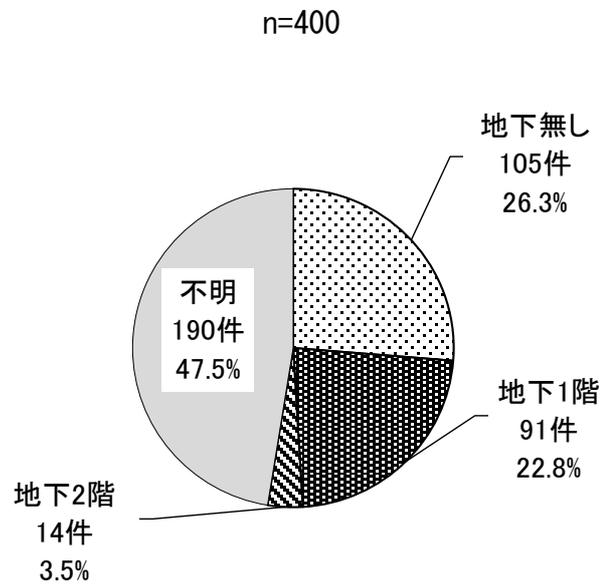


図 2-2-9 階数（地下）



○90%以上の分譲マンションが、RC造またはSRC造。

○「地下無し」と「地下有り」は半数ずつ。

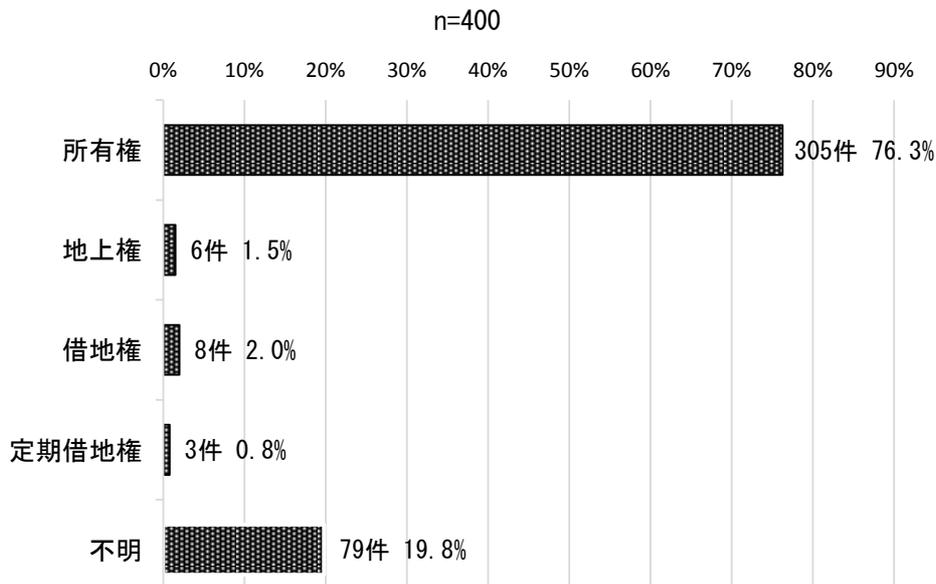
建物の構造形式については、区内にある分譲マンションのほとんどが「鉄筋コンクリート造（RC造）」か「鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）」で、どの地区も90%以上がこの二つのどちらかです（図2-2-8）。

わずか1.3%ですが、「鉄骨造（S造）」の分譲マンションがあります。また、「その他」（0.5%）の構造については、品川地区と大井地区に1件ずつ壁式コンクリート造の分譲マンションが存在しています。

分譲マンションの地下の有無については、「地下無し」が26.3%、「地下1階」が22.8%、「地下2階」が3.5%です。「地下無し」と、「地下1階」と「地下2階」を合わせた「地下有り」が半数ずつという結果です（図2-2-9）。

8) 土地の権利

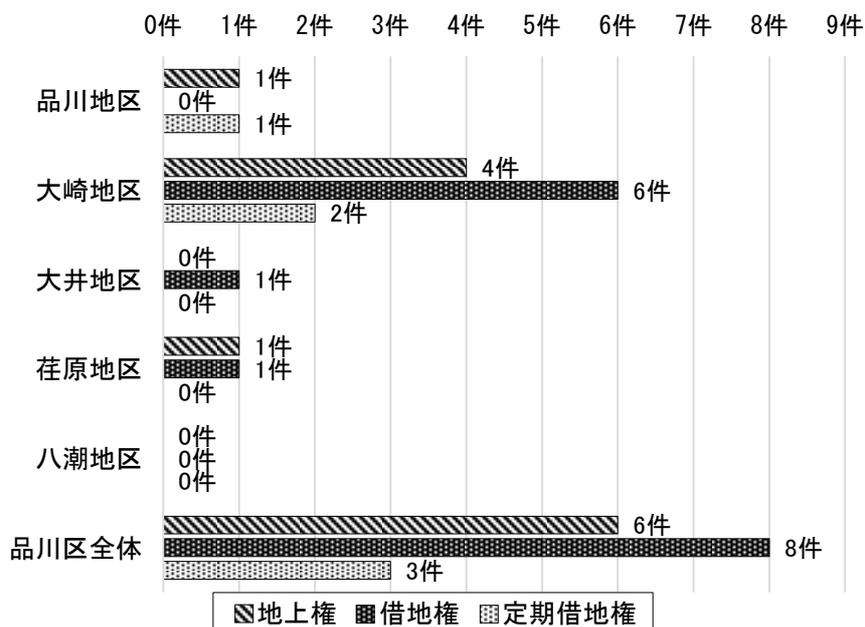
図 2-2-10 土地の権利 (複数回答可)



○品川区全体で、土地の権利は「所有権」が中心。
 ○所有権以外の権利は、大崎地区に多い。

土地の権利については、「所有権」が76.3%でした(図 2-2-10)。
 地上権が6件(1.5%)、借地権が8件(2.0%)、定期借地権が3件(0.8%)ありますが、その多くが大崎地区にあります(図 2-2-11)。
 また、回答のうち1件だけ、「所有権」と「借地権」の両方と回答したものがありました。これは、敷地が権利形態の違う二つの敷地にまたがっていることを意味しています。

図 2-2-11 所有権以外の土地の権利の状況

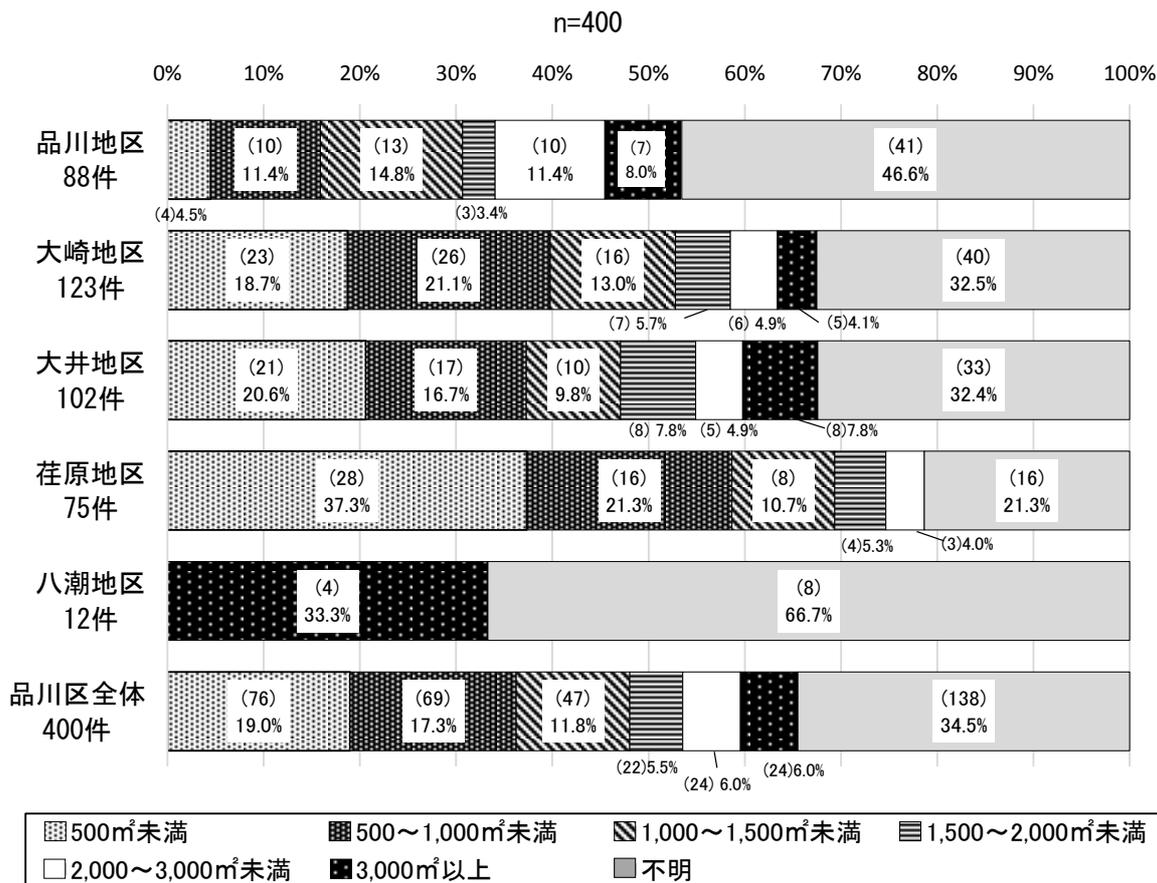


9) 面積

①敷地面積

敷地面積とは、単棟型のマンションにあっては、一棟のマンションが建設されるために要する土地の面積を指し、団地型のマンションにあっては、数棟のマンションが一団になって建設されるために要する土地の面積を指します。

図 2-2-12 地区別の敷地面積



○品川区全体では、敷地面積「500㎡未満」(19.0%)と「500~1,000㎡未満」(17.3%)の割合が高い。

品川区全体で見ると、「500㎡未満」の割合が最も高く19.0%、次いで「500~1,000㎡未満」が17.3%、「1,000~1,500㎡未満」が11.8%、「1,500~2,000㎡未満」「2,000~3,000㎡未満」「3,000㎡以上」が6%前後でほぼ同じ割合で並んでいます。

地区別に見ると、品川地区は「1,000~1,500㎡」(14.8%)の割合が最も高く、大崎地区は「500~1,000㎡未満」(21.1%)が最も高くなっています。

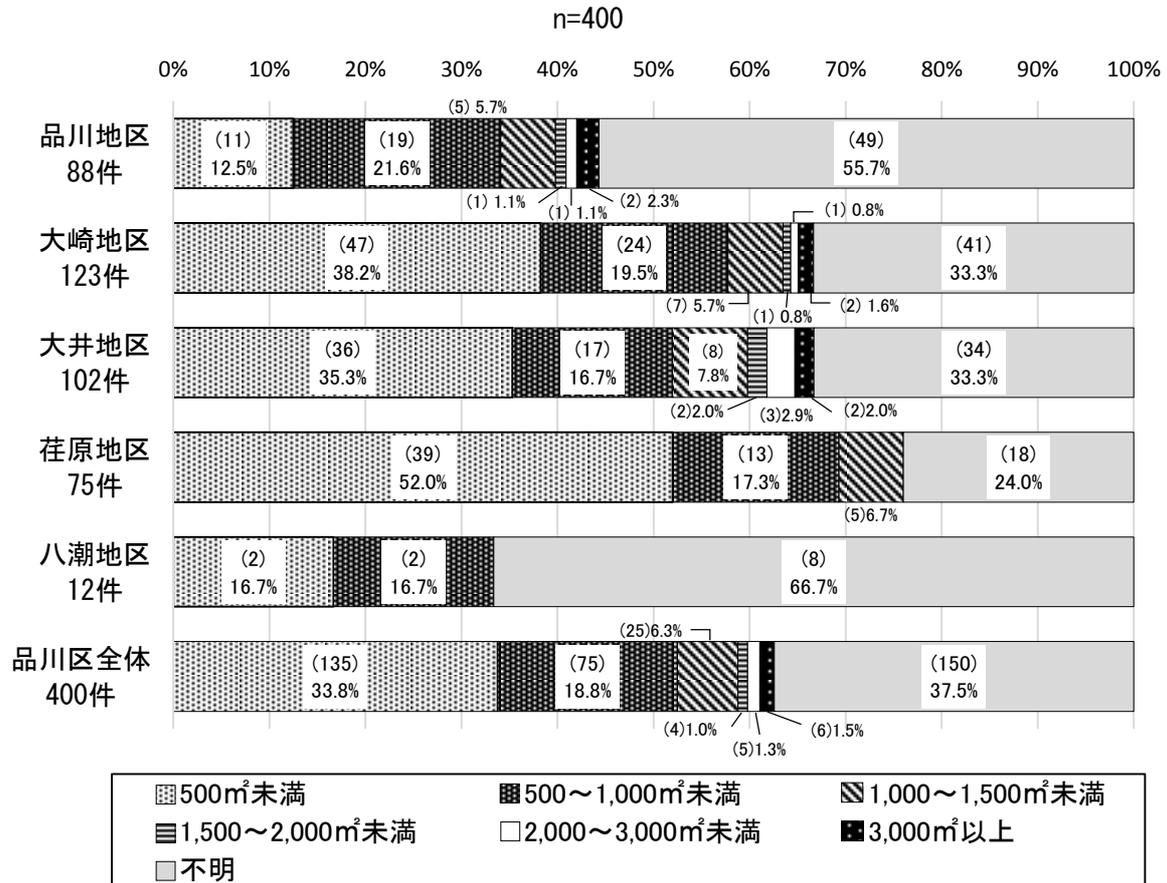
大井地区と荏原地区はともに「500㎡未満」の割合が最も高く、それぞれ20.6%、37.3%を占めています。特に荏原地区は「500㎡未満」(37.3%)と「500~1,000㎡未満」(21.3%)を合わせて半数を超え、他地区に比べて敷地面積が小さい分譲マンションが多い状況です。

八潮地区に関しては回答のあった4件すべてが3,000㎡以上となっています。

②建築面積

建築面積とは、建築物の外壁または柱の中心線で囲まれた水平投影面積です。水平投影面積とは、土地や建物を真上から見たときの面積をいい、建築基準法における建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）の対象となるものです。

図 2-2-13 地区別の建築面積



○品川区全体では、約 1/3 (33.8%) の分譲マンションが建築面積「500㎡未満」。

○荏原地区では、半数以上が「500㎡未満」。敷地面積と同様の傾向。

品川区全体で見ると、約 1/3 (33.8%) の分譲マンションが「500㎡未満」となっており、次いで「500~1,000㎡未満」が 18.8%となっています。

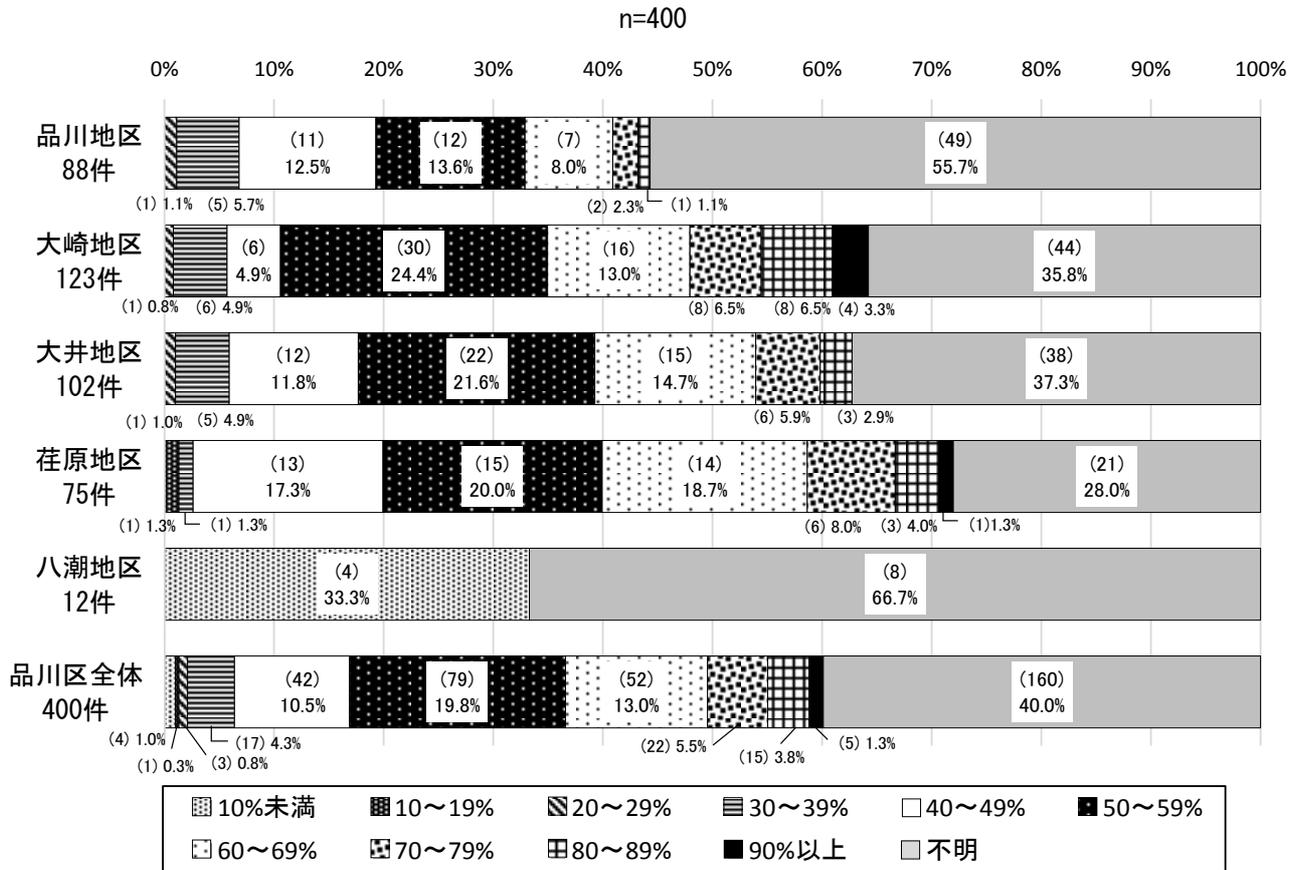
地区別に見ると、品川地区では、「500~1,000㎡未満」の割合が最も多く 21.6%です。

大崎地区、大井地区については品川区全体とほぼ同じ傾向を示しています。

一方で荏原地区については「500㎡未満」の割合が 52.0%を占めており、他の地区に比べて小さい規模のマンションが多いことがわかります。これは敷地面積の項でも同様の傾向でした。

八潮地区については、前ページ 9) ①敷地面積では 4 件すべてが「3,000㎡以上」でしたが、建築面積では「500㎡未満」2件、「500~1,000㎡未満」2件となっています。

図 2-2-14 地区別の建ぺい率



○品川区全体では、建ぺい率「50~59%」(19.8%)が最も多い。
 ○八潮地区では、団地型の特性により、建ぺい率がすべて「10%未満」(不明を除く)。

建ぺい率の分布を品川区全体で見ると、「50~59%」が最も多く 19.8%で、次いで「60~69%」が 13.0%、「40~49%」が 10.5%、「70~79%」が 5.5%、「30~39%」が 4.3%、「80~89%」が 3.8%と続きます。

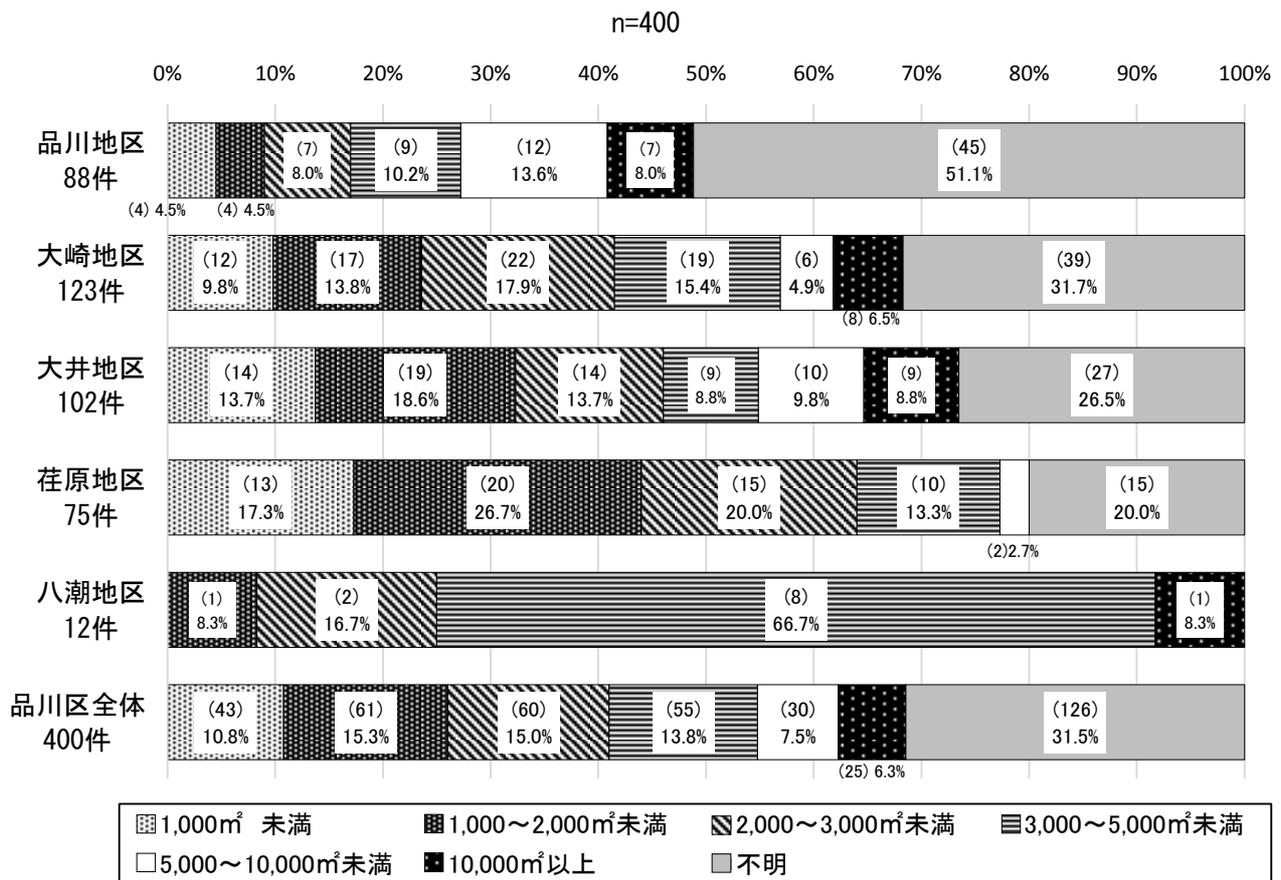
地区別に見ると、大崎地区において「50~59%」の割合が大きく 24.4%を占めているのが特徴的です。

また、八潮地区に関しては、不明以外のすべてが「10%未満」の回答になっていますが、これは団地型の分譲マンションの特徴で、一つの敷地に数棟のマンションが建つことによって、一棟あたりの建ぺい率が小さくなるのが要因です。

③延床面積

床面積とは、各階またはその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平面積をいい、各階の床面積を合計したものが延床面積です。建築基準法上の延床面積は算定方法が定められており、建築確認申請書や設計図書にはこの延床面積が記載されます。

図 2-2-15 地区別の延床面積



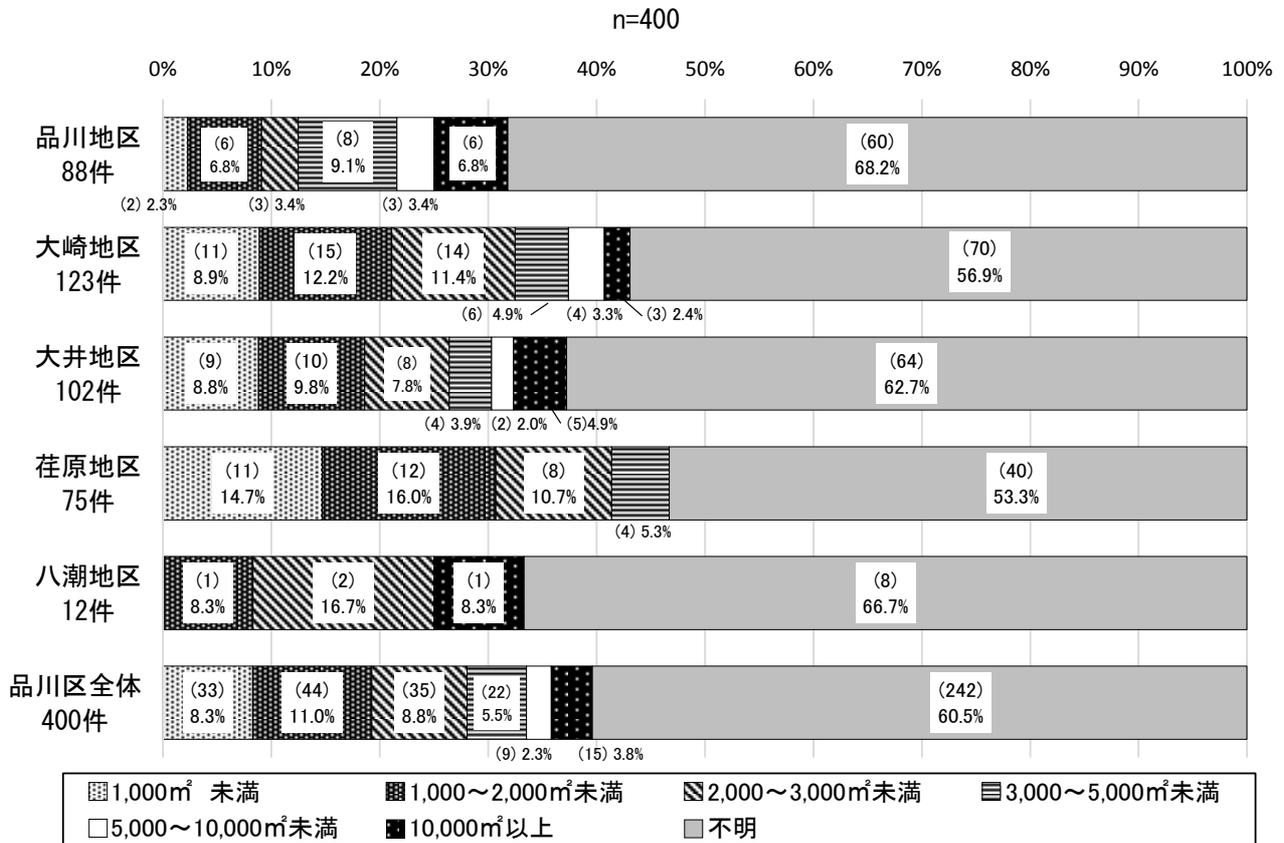
○品川区全体では、延床面積の区分を見るとほぼ同じ割合となっているが、地区別に見ると規模の特徴が異なる。

品川区全体では、「1,000～2,000 m²未満」(15.3%)と「2,000～3,000 m²未満」(15.0%)がほぼ同じ割合で最も多く、続いて「3,000～5,000 m²未満」が13.8%、「1,000 m²未満」が10.8%と続いています。さらに「5,000～10,000 m²未満」が7.5%、「10,000 m²以上」が6.3%となっています。

地区別に最も割合が高い区分を見ると、品川地区は「5,000～10,000 m²未満」、大崎地区は「2,000～3,000 m²未満」、大井地区と荏原地区は「1,000～2,000 m²未満」、八潮地区は「3,000～5,000 m²未満」となっており、地区によって規模の特徴が異なります。

④専有部分の合計床面積（総専有面積：住居以外の区画も含む）

図 2-2-16 地区別の総専有面積



○品川区全体では、総専有面積の区分を見るとほぼ同じ割合となっているが、地区別に見ると規模の特徴が異なる。

専有部分の床面積を専有面積といい、専有面積の合計を総専有面積といいます。

品川区全体では、「1,000～2,000㎡未満」(11.0%)の割合が最も高く、次いで「2,000～3,000㎡未満」(8.8%)と「1,000㎡未満」(8.3%)がほぼ同じ割合で続いています。

地区別で最も割合が高い区分を見ると、品川地区は「3,000～5,000㎡未満」、大崎地区と大井地区と荏原地区は「1,000～2,000㎡未満」、八潮地区は「2,000～3,000㎡未満」となっており、地区によって規模の特徴が異なります。

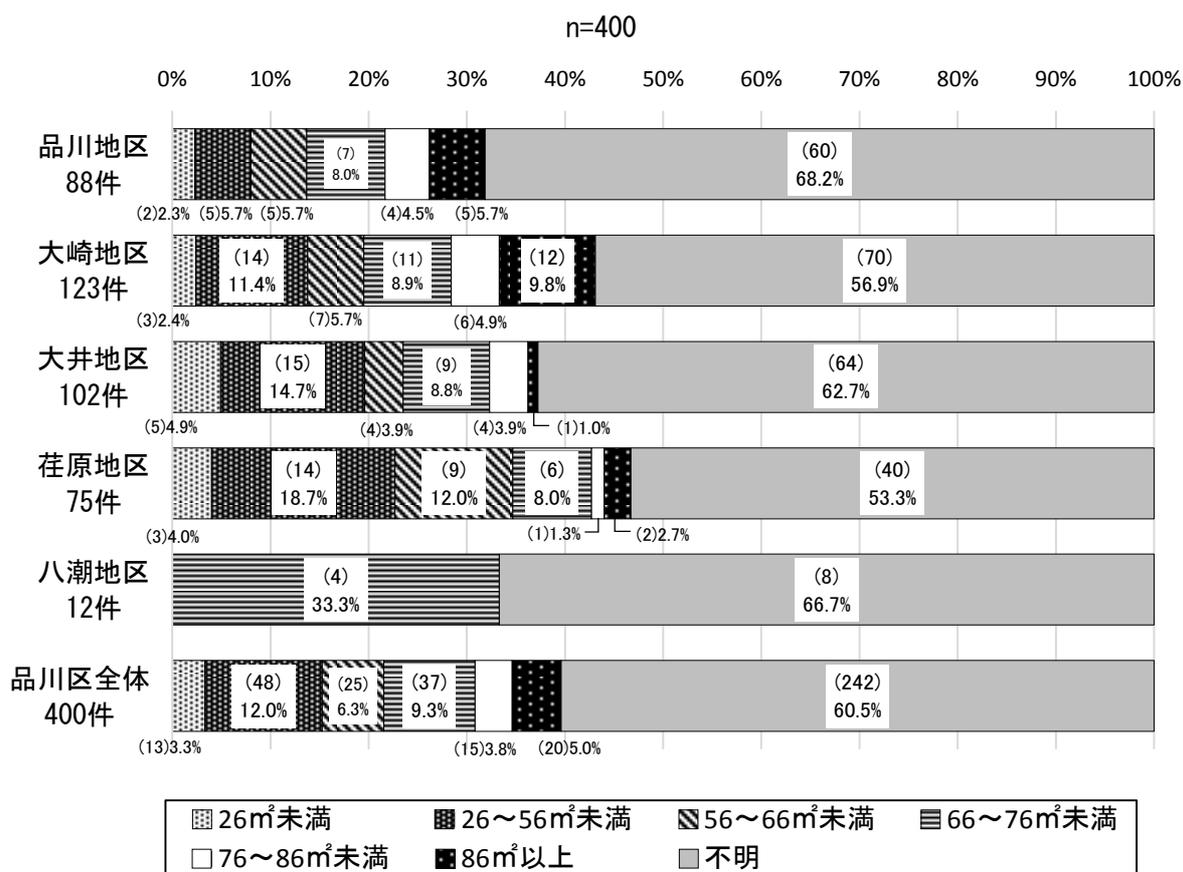
⑤戸あたり専有面積

総専有面積を戸数で割ると、戸あたりの平均専有面積（以下「戸あたり専有面積」）が求められます。戸あたり専有面積により、分譲マンションが、どのような世帯（以下「世帯属性」）向けの住戸タイプが中心となっているかを推測することができます。ここでは、表 2-2-1 のとおり、おおよその住戸タイプと世帯属性に分類し、地区別に集計しました（図 2-2-17）。

表 2-2-1 戸あたり専有面積と住戸タイプ並びに世帯属性

戸あたり専有面積	26㎡未満	26～56㎡未満	56～66㎡未満	66～76㎡未満	76～86㎡未満	86㎡以上
住戸タイプ	ワンルーム	1K～2DK	2LDK～狭めの3LDK	3LDK	広めの3LDK～4LDK	4LDK以上
世帯属性	単身者	単身者または2人家族	2～4人家族	2～4人家族	3人家族以上	3人家族以上

図 2-2-17 地区別の戸あたり専有面積



○品川区全体では、「26～56㎡未満」と「66～76㎡未満」の割合が高い。

品川区全体を見ると、「26～56 m²未満」が最も多く 12.0%で、次いで「66～76 m²未満」が 9.3%、「56～66 m²未満」が 6.3%となっており、1K～2DK の住戸タイプ（単身者または 2 人家族向け）と 2LDK～3LDK の住戸タイプ（2～4 人家族向け）が多く供給されています。

また、「76～86 m²未満」（3.8%）よりも「86 m²以上」（5.0%）が多いというのが特徴です。地区別に見ると、地区によって割合が高い区分が異なります（図 2-2-17）。

品川地区と大崎地区は、「86 m²以上」（5.7%、9.8%）の割合が他の地区よりも高いのが特徴です。

大井地区は、他の地区に比べて「26 m²未満」（4.9%）の割合が高いのが特徴です。

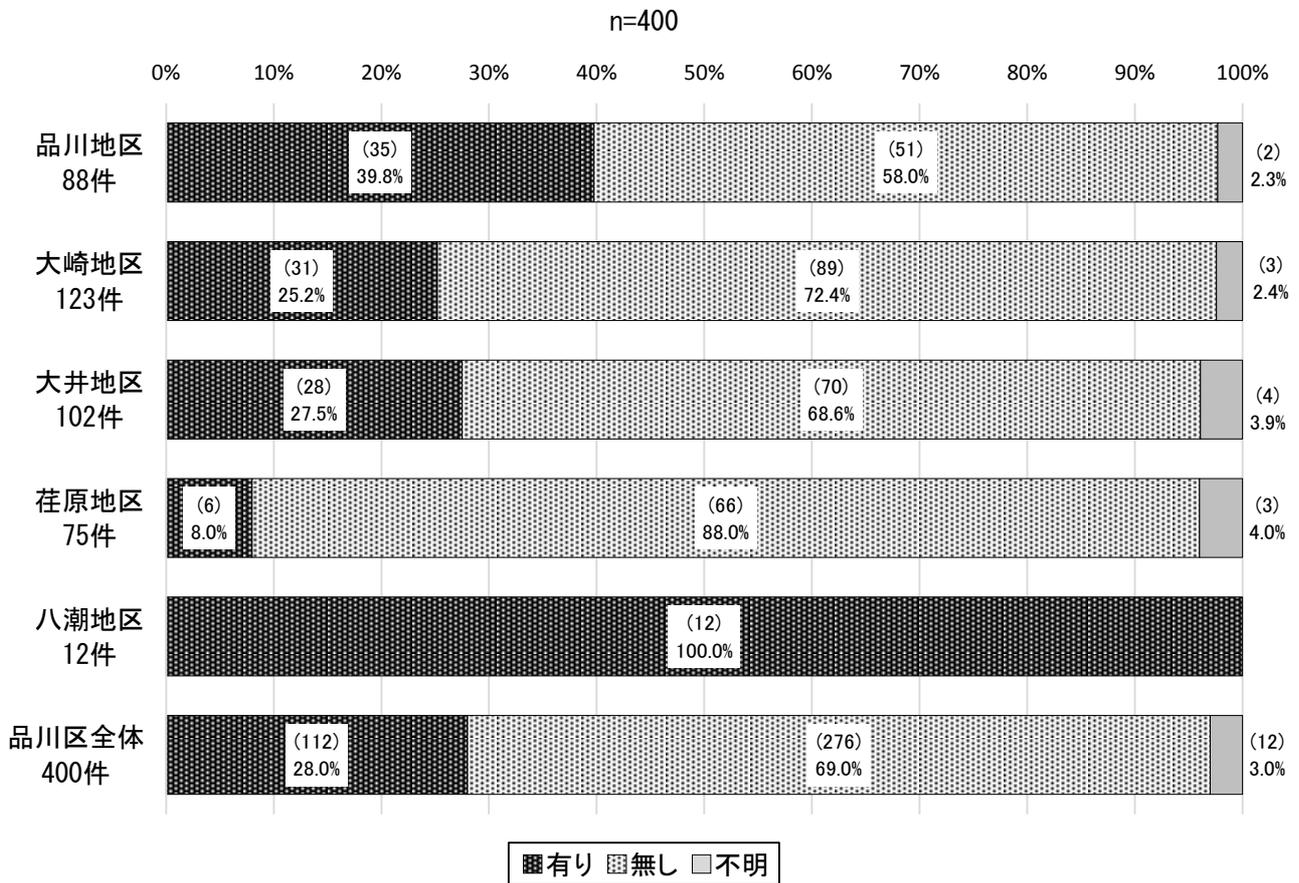
荏原地区は、「26 m²未満」（4.0%）、「26～56 m²未満」（18.7%）、「56～66 m²未満」（12.0%）の 3 区分の割合が他の地区よりも高く、この地区は、区の中でも特に単身者あるいは小規模な家族向けの住戸タイプが中心となっている地区といえます。

八潮地区は回答すべてが「66～76 m²未満」となっており、2～4 人家族向けの住戸タイプが供給されています。

10) 集会室および管理事務室

①集会室

図 2-2-18 地区別の集会室の設置状況



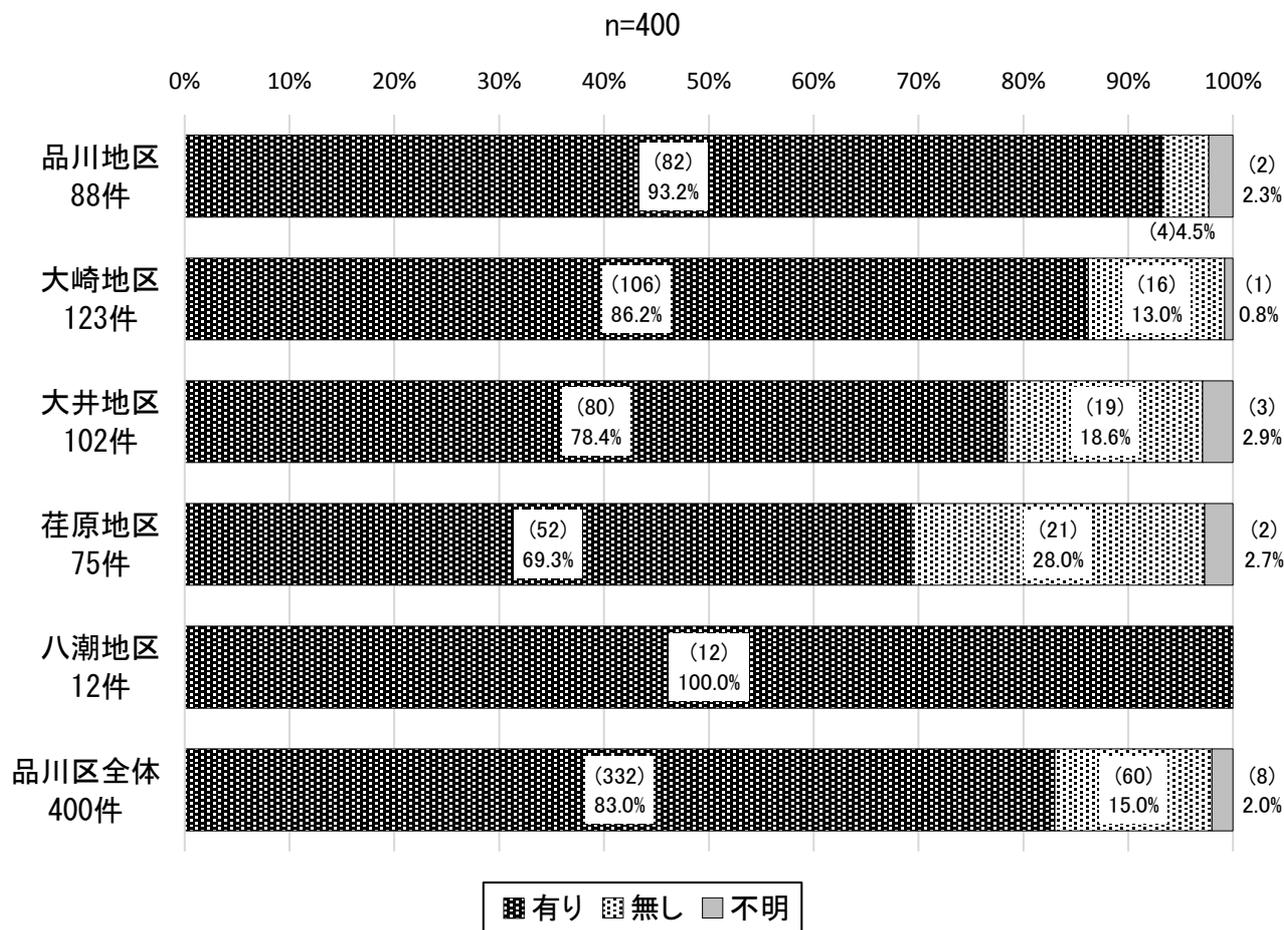
○品川区全体では、約7割の分譲マンションで集会室が設置されていない。

集会室については、品川区全体で、約7割の分譲マンションで設置されていない状況です。集会室設置状況を地区別に見ると、団地型のマンションが多い八潮地区（100%設置）を除いて、品川地区が比較的高く（39.8%）、荏原地区は特に低く（8.0%）なっています。

戸数の項でも触れましたが、品川地区は比較的大きな規模の分譲マンションが多く、荏原地区は品川区の中でも小さい規模の分譲マンションが最も多い地区です。これを反映し、大規模なマンションほど集会室を設置する割合が高いといえます。

②管理事務室

図 2-2-19 地区別の管理事務室の設置状況



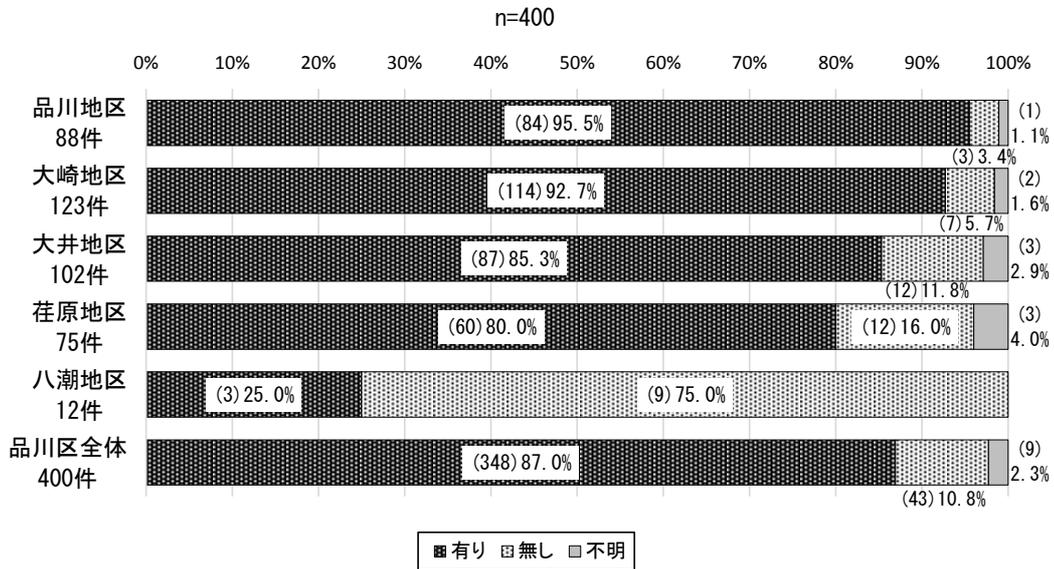
○品川区全体では、8割以上の分譲マンションで、管理事務室が設置されている。

管理事務室については、8割以上の分譲マンションで設置されていますが、約15%の分譲マンションでは管理事務室がない状況です。特に小さい規模の分譲マンションが多く分布する荏原地区では、管理事務室のない割合が高く、品川区全体に比べて10ポイント以上上回っています。

11) エレベーター

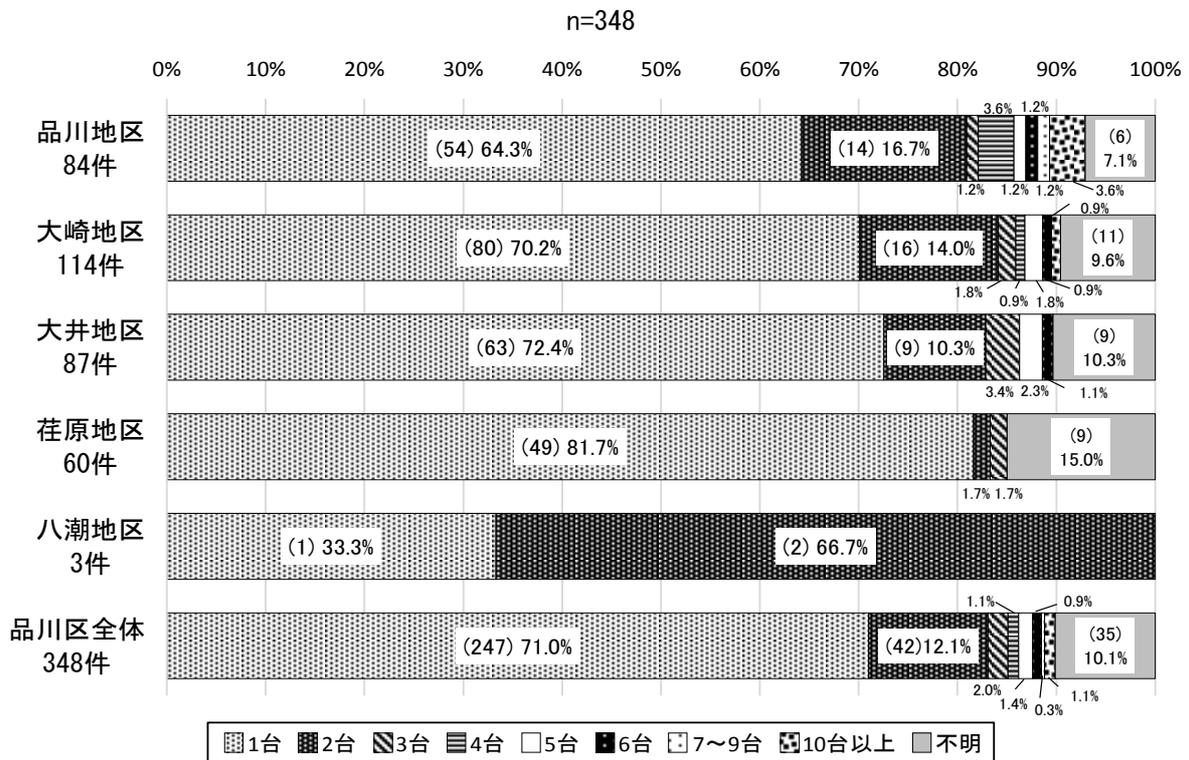
①設置状況

図 2-2-20 地区別のエレベーターの設置状況



②設置台数

図 2-2-21 地区別のエレベーター設置台数

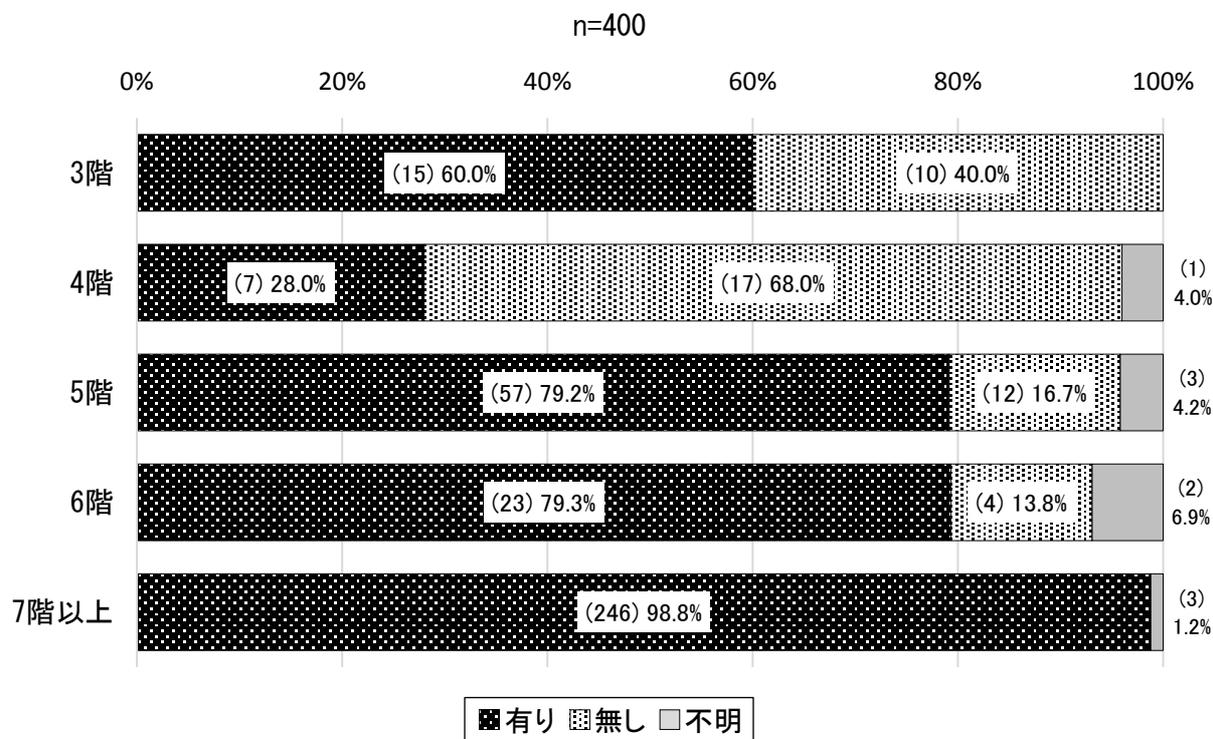


○品川区全体では、約9割の分譲マンションで、エレベーターが設置されている。

設置台数は、「1台」が最も多く71.0%です。地区別に見ると、エレベーターの設置「無し」の件数は、大井地区と荏原地区（ともに12件）が最も多くなっています。

③階数別エレベーター設置状況

図 2-2-22 階数別エレベーター設置状況



○品川区の分譲マンションでは、「4階」建ての68.0%がエレベーター「無し」という状況。

階数別にエレベーターの設置状況を見ると、「4階」でエレベーター「無し」の割合が68.0%となっており、「3階」でエレベーター「無し」の割合40.0%よりも高くなっています。

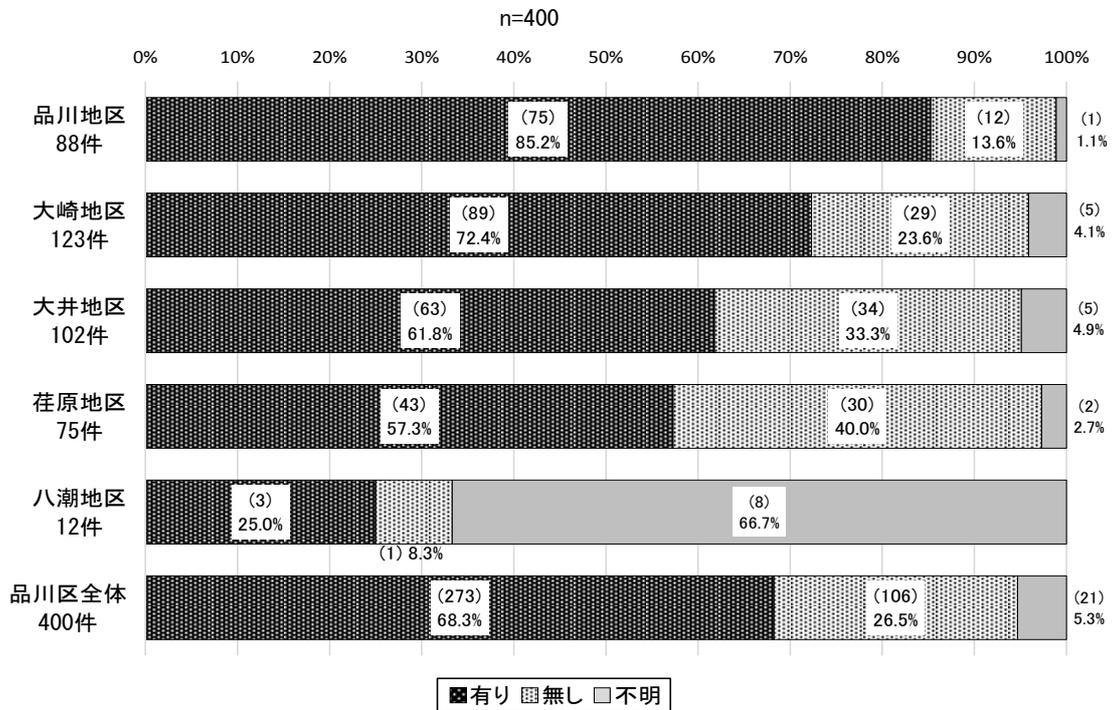
また、「5階」「6階」でもそれぞれ1割以上エレベーター「無し」の分譲マンションがあります。

さらに、「7階以上」にもかかわらず、エレベーター「無し」という分譲マンションが3件あります。

1 2) 駐車場

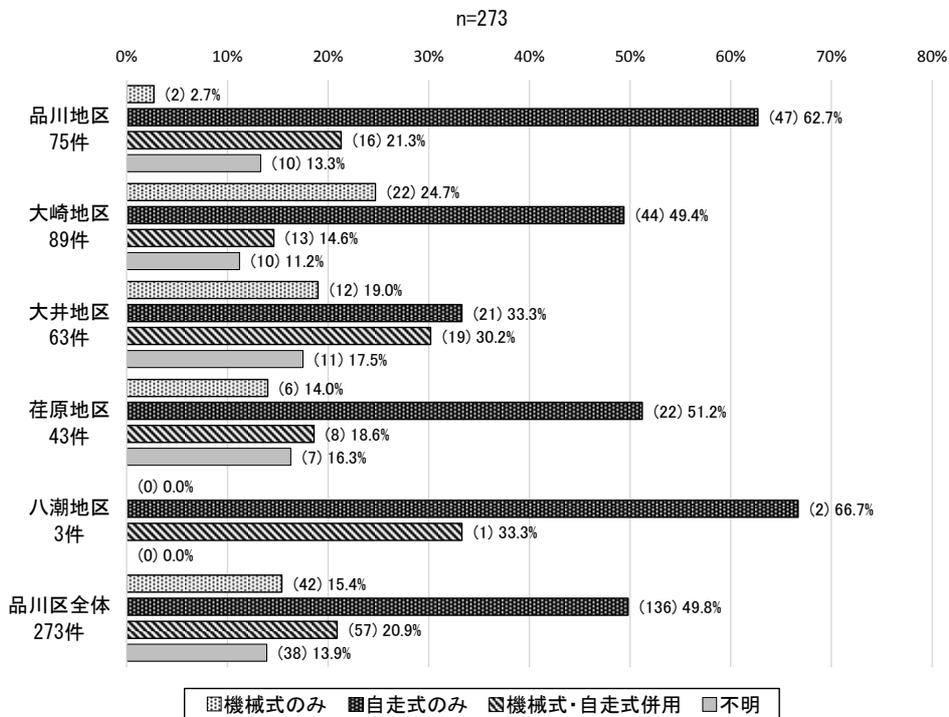
①設置状況

図 2-2-23 地区別の駐車場の設置状況



②設置の形態

図 2-2-24 地区別の駐車場における自走式・機械式の別



○品川区全体では、約7割の分譲マンションで駐車場が設置されている。

○駐車場が設置されている分譲マンションの約1/3で機械式駐車場を導入している。

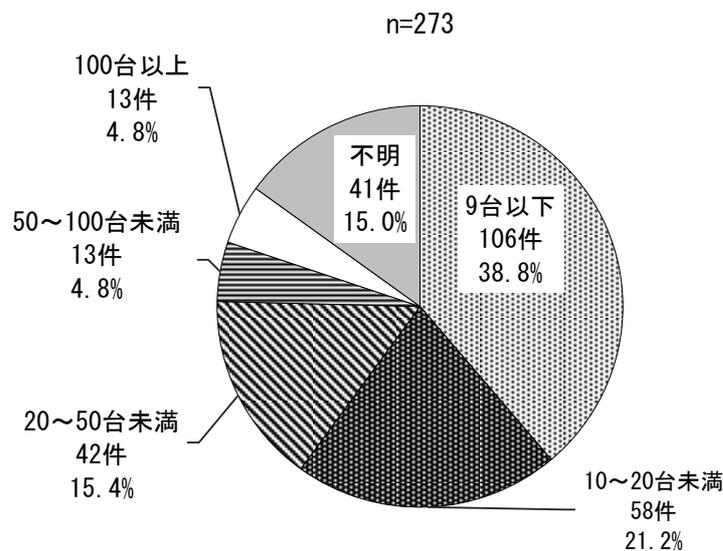
品川区全体では約 7 割の分譲マンションで駐車場が設置されている状況です。中でも品川地区は 85.2%の分譲マンションで設置されており、他の地区に比べて設置割合が多い状況です。一方大井地区（61.8%）、荏原地区（57.3%）は区の数値よりも低く、駐車場の設置割合が比較的低い地域となっています。

また、「駐車場有り」の分譲マンションについて、品川区全体では、約半数（49.8%）の分譲マンションが「自走式のみ」です。また、「機械式のみ」と「機械式・自走式併用」を合わせて約 1/3 の分譲マンションで機械式駐車場を導入しています。

地区別に見ると、品川地区では 62.7%が「自走式のみ」と回答し、高い数値となっています。反対に大井地区では「自走式のみ」の回答が 33.3%で、多くの分譲マンションが機械式駐車場を導入している状況でした。

③駐車場の台数

図 2-2-25 駐車場の台数

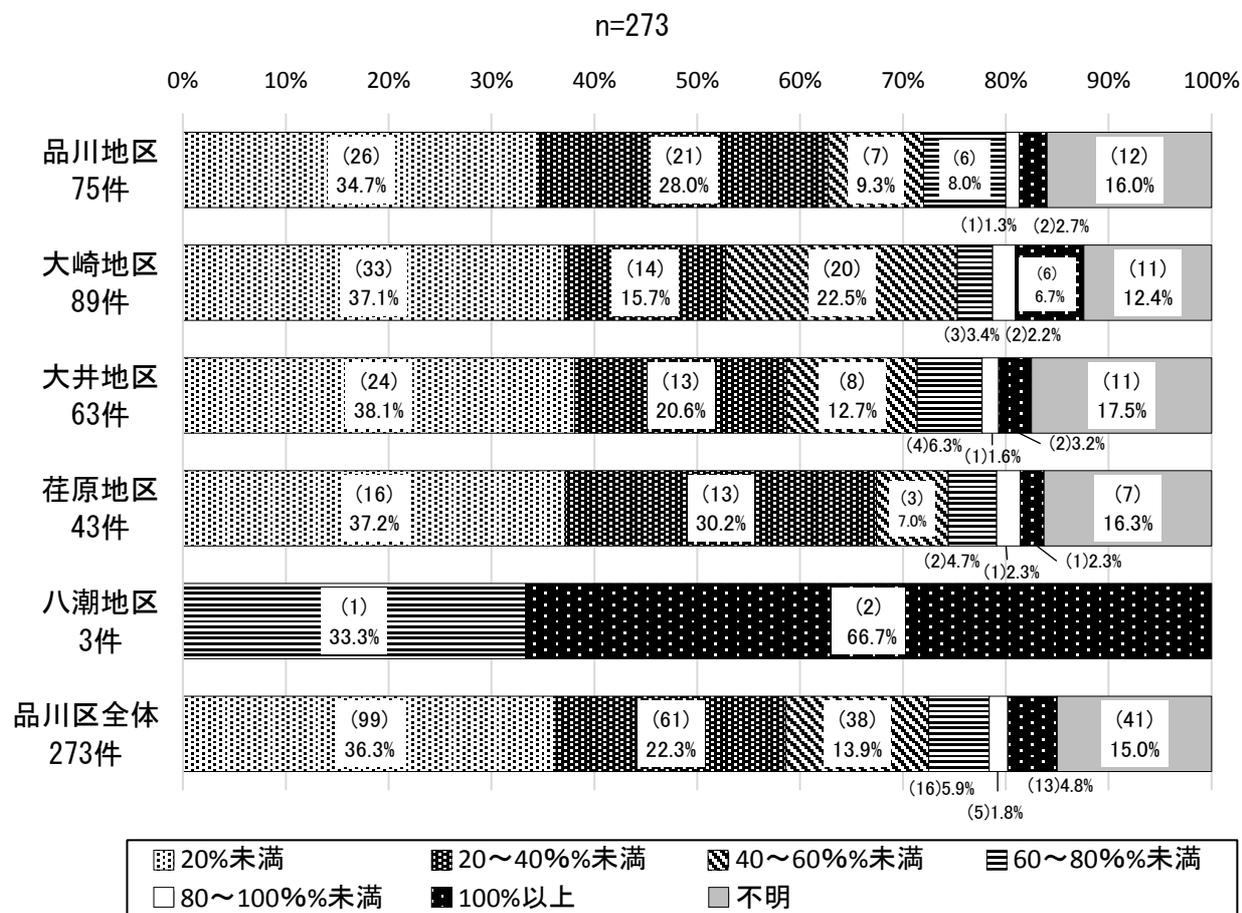


○駐車場の台数は、「9台以下」が最も多い

駐車場の台数については、「9台以下」が最も多く 38.8%です。次いで「10~20台未満」が 21.2%、「20~50台未満」が 15.4%、「50~100台未満」が 4.8%、「100台以上」が 4.8%という状況です。

④駐車場の充足率

図 2-2-26 駐車場の充足率



○駐車場の充足率は、「20%未満」が最も割合が高い。

一世帯が所有する自動車を一台とすると、駐車場の設置台数を戸数で割った数値が分譲マンションにおける駐車場の充足率となります。

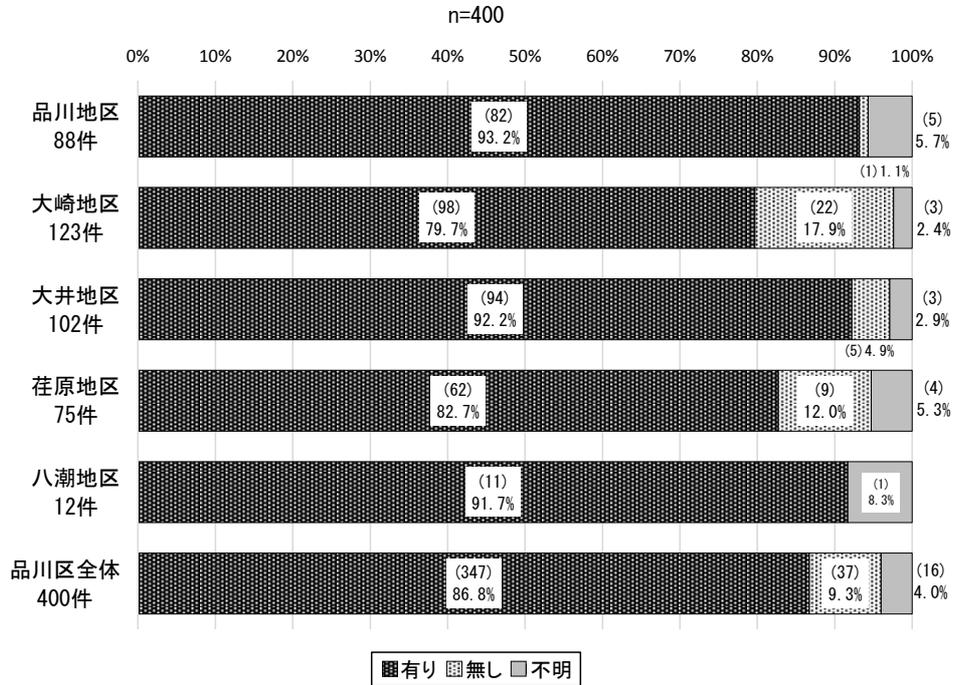
駐車場の充足率を品川区全体で見ると、最も多いのが「20%未満」の36.3%で、次いで「20~40%未満」が22.3%、「40~60%未満」が13.9%、「60~80%未満」が5.9%と続きます。「100%以上」は4.8%でした。

地区別に見ると、大崎地区の「40~60%未満」の割合が他の地区に比べて高くなっています。

13) 駐輪場

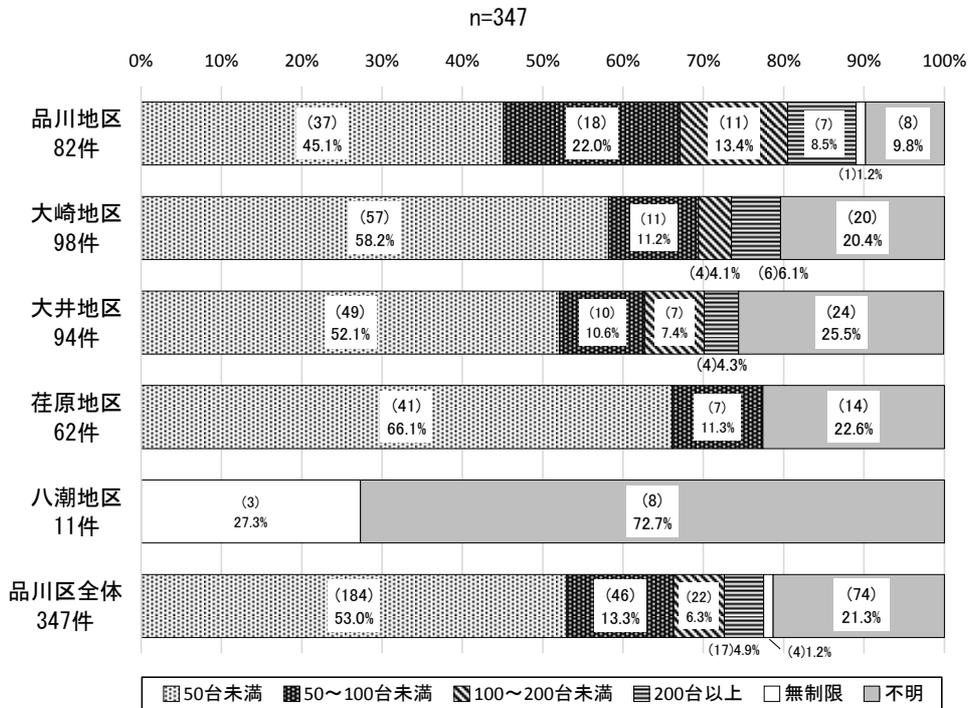
①設置状況

図 2-2-27 地区別の駐輪場の設置状況



②設置台数

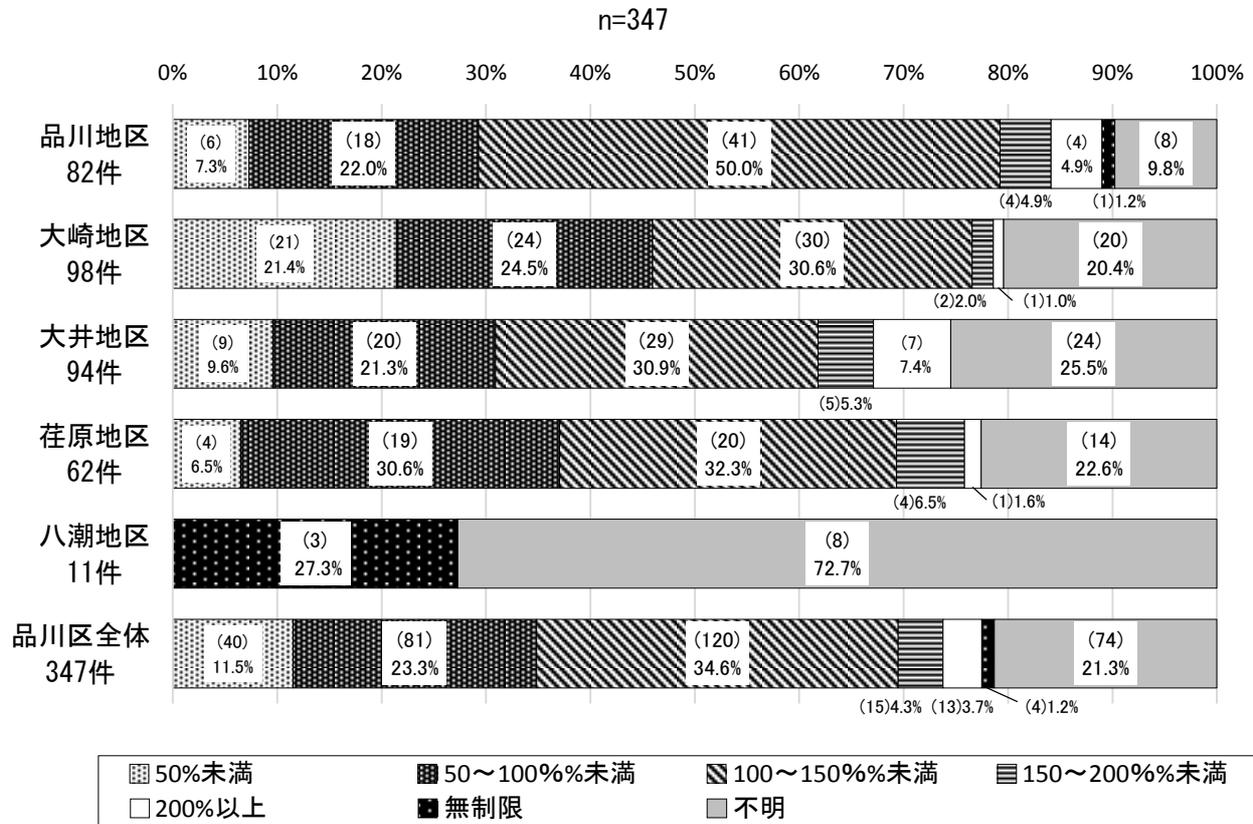
図 2-2-28 駐輪場の設置で「有り」の場合の台数



- 約1割の分譲マンションで駐輪場がない状況。
- 設置台数は、品川区全体の約半数で「50台未満」。

③駐輪場の充足率

図 2-2-29 駐輪場の充足率



○駐輪場は、品川区全体の 34.8% の分譲マンションで、戸数分を整備していない状況（1戸につき駐輪場1台とした場合）。

駐車場と同様に、駐輪場の設置台数を戸数で割ると分譲マンションにおける戸あたりの駐輪台数（充足率）がわかります。

駐輪場の充足率を品川区全体で見ると、34.8% の分譲マンションで「100%」を下回っています。

地区別に「100%」を下回っている割合を見ると、品川地区では 29.3%、大崎地区では 45.9%、大井地区では 30.9%、荏原地区では 37.1%、八潮地区では 0.0% となっており、大崎地区の充足率の低さが目立ちます。

14) 分譲会社（売主）、設計会社、建設会社の状況

表 2-2-2 分譲会社（売主）の状況

会社	藤和不動産	東京建物	ジョイント コーポレー ション	モリモト	東京都住宅 供給公社	大京観光	その他	不明
品川区全体	9件	8件	7件	7件	7件	6件	199件	157件
n=400	2.3%	2.0%	1.8%	1.8%	1.8%	1.5%	49.8%	39.3%

表 2-2-3 設計会社の状況

会社	日建ハウジン グシステム	東京都住宅供 給公社	三菱地所 設計	竹中工務店	山田建設	アーバンライ フ建築事務所	その他	不明
品川区全体	4件	4件	3件	3件	3件	3件	173件	207件
n=400	1.0%	1.0%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	43.3%	51.8%

表 2-2-4 建設会社の状況

会社	清水建設	戸田建設	竹中工務店	東急建設	山田建設	大林組	その他	不明
品川区全体	20件	9件	8件	7件	6件	6件	179件	165件
n=400	5.0%	2.3%	2.0%	1.8%	1.5%	1.5%	44.8%	41.3%

○数多くの事業者（分譲会社・設計事務所・建設会社）が分譲マンションに携わっている。

分譲マンションの分譲会社（売主）に関しては、最も多い棟数を供給している会社でもわずか2.3%のシェアであり、上位6社のシェアでも11.2%という数値です。数多くの分譲会社が供給している状況です（表2-2-2）。

設計事務所については、上位6社のシェアが5.2%にしかならず、さらに数多くの会社が携わっています（表2-2-3）。

また、建設会社については、上位6社で14.1%のシェアを占めています。大手3社をはじめとして知名度の高い会社が名を連ねています（表2-2-4）。

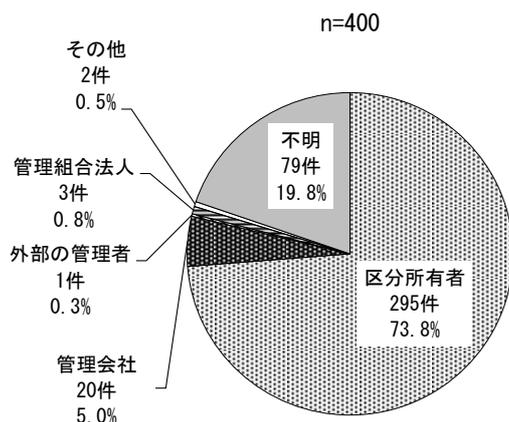
2.2.2 管理の状況

ここでは、管理の状況についての設問に対する回答の集計と分析を行います。

1) 管理者の属性

管理者の属性は下のグラフのとおりです。

図 2-2-30 管理者の属性



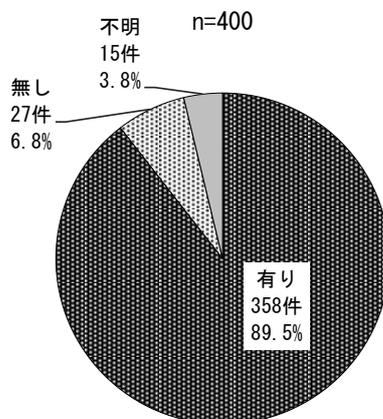
管理者については、73.8%が「区分所有者」と回答しています。

また、「管理組合法人」という回答はわずか3件(0.8%)でした。また、「その他」の回答のうち、1件が「実態無し」と回答しており、マンション管理が事実上行われていないマンションもわずかにあります。

2) 管理業務の委託

管理業務の委託の状況は、下のグラフのとおりです。

図 2-2-31 管理業務の委託の有無

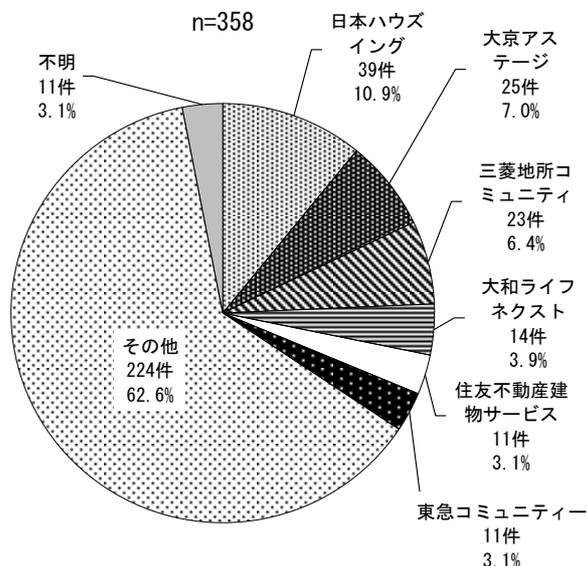


ほとんどの分譲マンションが管理業務を外部に委託しています。一方で、委託していない分譲マンションも約7%存在しています。

3) 管理業務の委託先（管理会社）

管理業務の委託先である管理会社についての回答は、下のグラフのとおりです。

図 2-2-32 管理業務の委託先管理会社

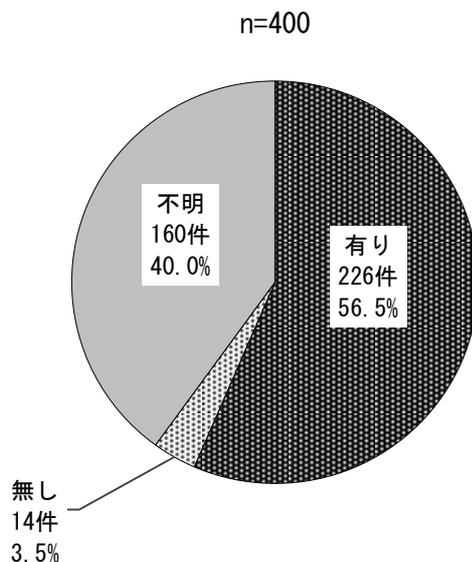


管理会社については、上位 6 社のシェアが 34.4%で、分譲会社や建設会社より上位 6 社に集中しています。

4) 管理業登録番号

管理会社の管理業登録番号の有無についての回答は下のグラフのとおりです。

図 2-2-33 委託先管理会社の管理業登録番号の有無

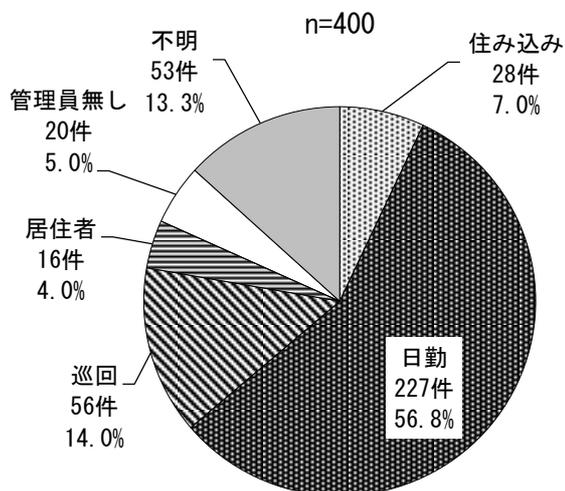


3.5%のマンションが管理業登録をしていない管理会社に管理を委託している状況です。

5) 管理員の勤務形態

マンション管理における管理員の勤務形態の回答は下のグラフのとおりです。

図 2-2-34 管理員の勤務形態

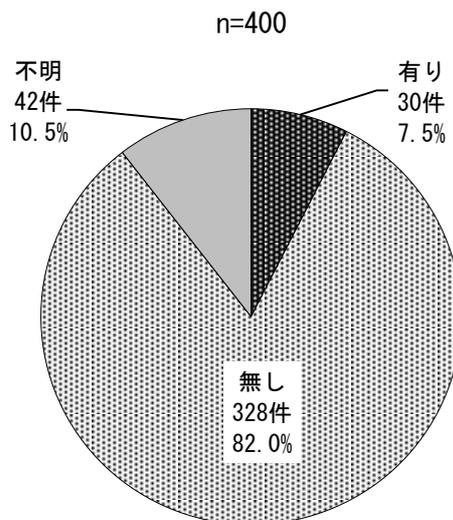


管理員の勤務形態については、「日勤」が 56.8%、「巡回」が 14.0%で、この 2 区分が主流です。また、「住み込み」と「居住者」を合わせた 11.0%が常駐といえます。

6) 法人格の有無

管理組合の法人化の有無についての回答は、下のグラフのとおりです。

図 2-2-35 管理組合の法人化の状況



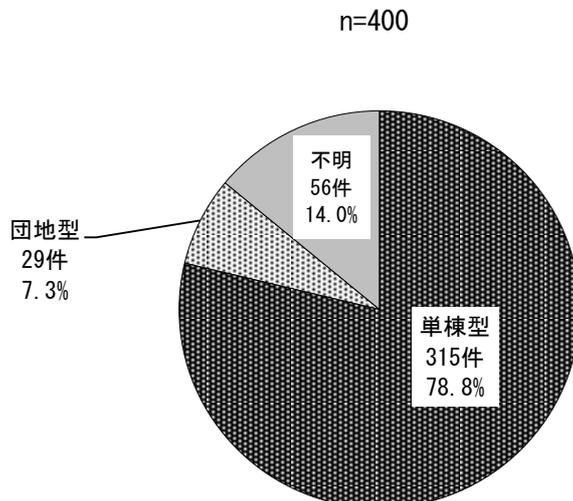
管理組合を法人化している分譲マンションは全体の 7.5%です。

7) 管理組合の設置状況

①管理組合の形態

管理組合が単棟型か団地型かの設問に対する回答は、下のグラフのとおりです。

図 2-2-36 管理組合の形態



②地区別の団地型管理組合

表 2-2-5 地区別の団地型管理組合

地区	回答数	団地型管理組合の数	地区内の割合
品川地区	88件	5件	5.7%
大崎地区	123件	2件	1.6%
大井地区	102件	7件	6.9%
荏原地区	75件	3件	4.0%
八潮地区	12件	12件	100.0%
品川区全体	400件	29件	7.3%

「団地型」の管理組合は7.3%でした（図 2-2-36）。

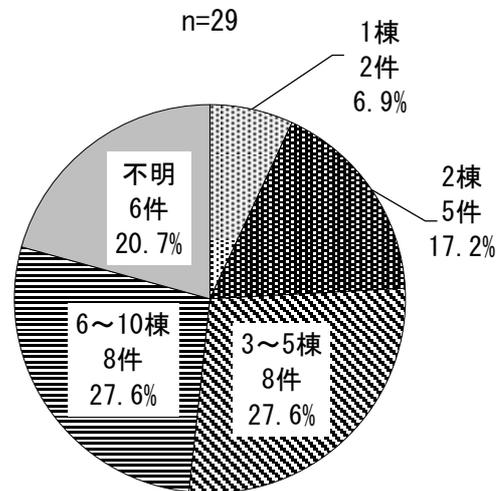
また、「団地型管理組合」との回答 29 件について、地区別に見ると、表 2-2-5 のとおりでした。

特筆すべきは、八潮地区ではすべての分譲マンションが「団地型管理組合」ということです。

③団地型の場合の棟数

「団地型」と回答した分譲マンションの棟数は下のグラフのとおりです。

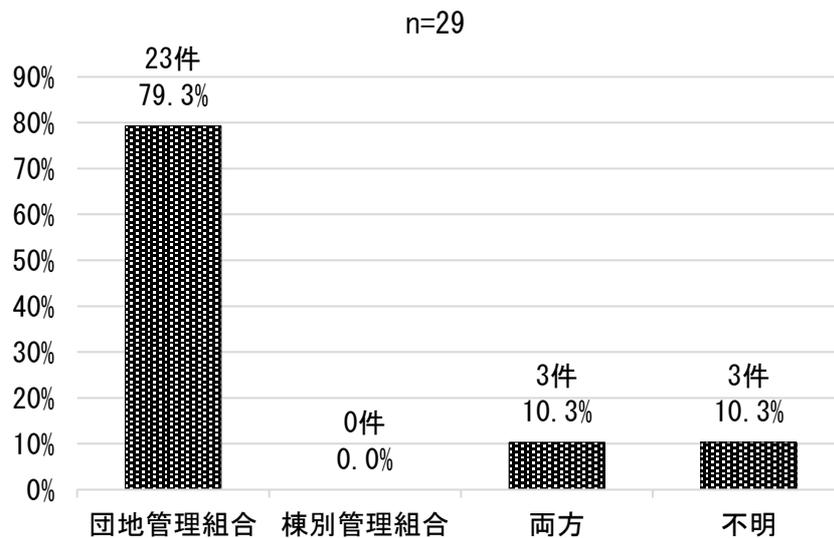
図 2-2-37 団地型の場合の棟数



④団地型の場合の組合の種類

「団地型」と回答した分譲マンションの管理組合の組織状況は下のグラフのとおりです。

図 2-2-38 団地型の場合の組合の種類



団地管理組合を設置している場合、それとは別に単棟ごとの管理組合を設置しているマンションは、「両方」という回答で3件あります。この3件とも「会計は棟ごと」と回答しています。

また、「団地型」の場合の「団地管理組合」の有無、「棟別管理組合」の有無について、その回答をまとめると下のグラフのとおりとなります。

図 2-2-39 団地管理組合の有無

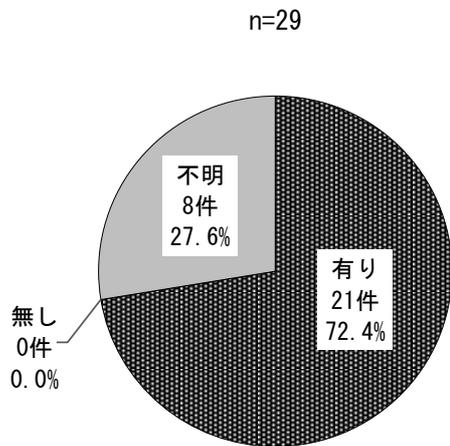
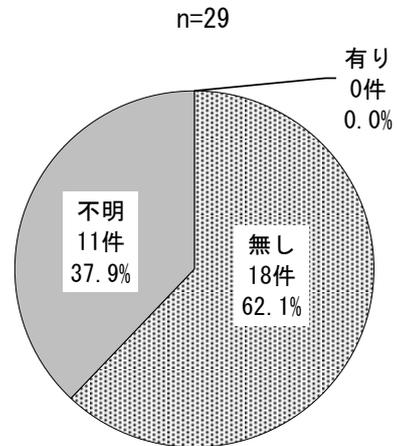


図 2-2-40 棟別管理組合の有無

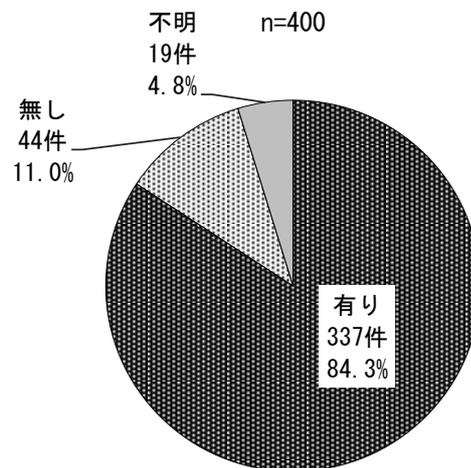


「団地型」と回答したマンションでは、すべての団地において団地管理組合が「有り」と回答し、棟別管理組合が「無し」と回答しています。

8) 管理組合用郵便受け

管理組合用郵便受けの有無についての回答は、下のグラフのとおりです。

図 2-2-41 管理組合用郵便受けの有無

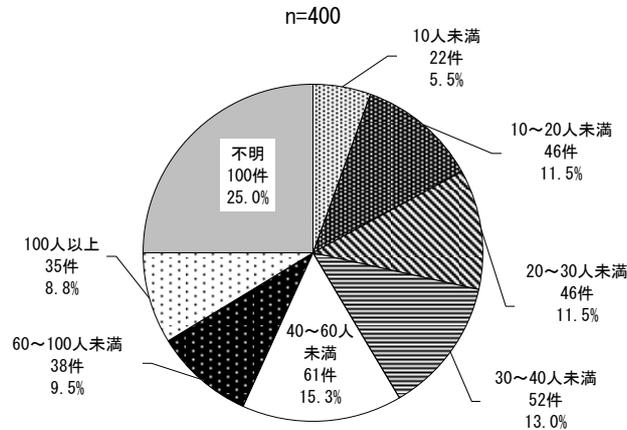


11.0%の分譲マンションに管理組合用郵便受けが「無い」状態でした。

9) 管理組合の組織

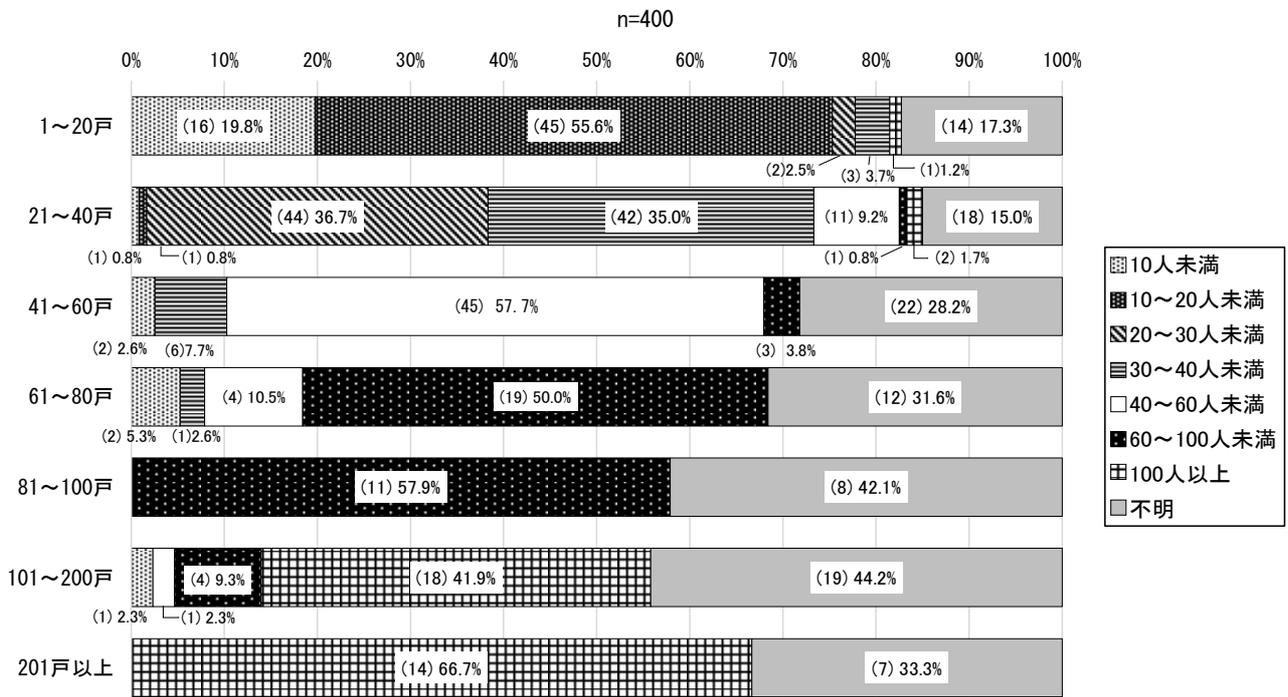
①組合員数

図 2-2-42 管理組合員数の状況



組合員数の状況は、「40~60人未満」が最も多く 15.3%で、次いで「30~40人未満」が 13.0%、「10~20人未満」と「20~30人未満」が同数で 11.5%、「60~100人未満」が 9.5%、「100人以上」が 8.8%、「10人未満」が 5.5%と続いています。

図 2-2-43 戸数区別の管理組合員数の状況



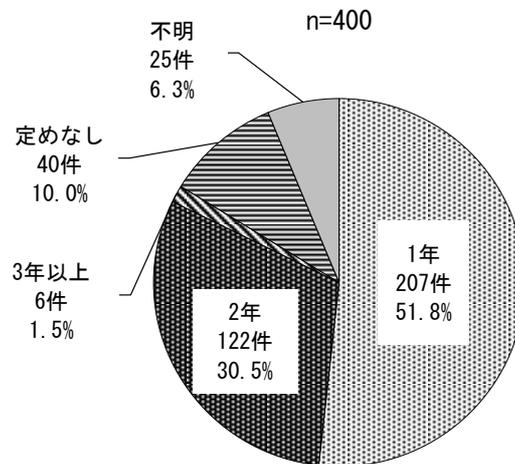
戸数区別の組合員数を見ると、概ね戸数と組合員数は一致していますが、規模の小さい分譲マンションでは組合員数が戸数を上回る例があり、また、規模の大きい分譲マンションでは戸数よりも少ない組合員数という例も見られます。

組合員数が戸数より多いのは、一つの住戸を複数の者で共有する場合に発生し、戸数が組合員数より多いのは、等価交換等によりひとりの者が複数の住戸を所有する場合に発生します。

② 役員の任期

管理組合の役員の任期についての回答状況は下のグラフのとおりです。

図 2-2-44 管理組合の役員の任期

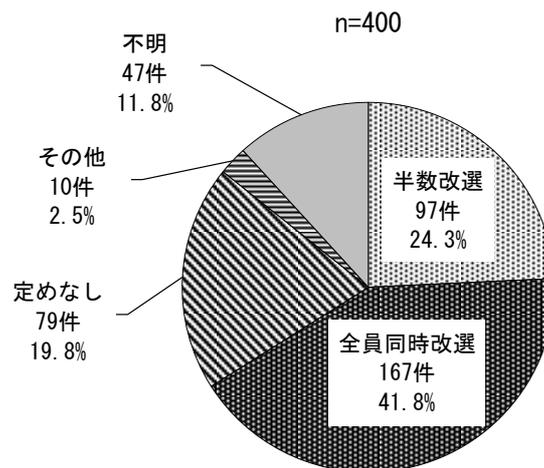


管理組合の役員の任期で最も多いのが「1年」で、半数以上の 51.8%を占めています。一方で、役員任期に期限のないマンションが 10.0%あり、特定の役員が長期間担っている可能性があります。

③ 役員改選の方法

管理組合の役員の改選の方法については、下のグラフのとおりです。

図 2-2-45 管理組合の役員改選の方法



管理組合の役員改選の方法では、41.8%が「全員同時改選」と回答しており、多数派ではある一方で、約 1/4 (24.3%) の分譲マンションでは「半数改選」を実施しています。運営の継続性という点で合理的であるとされている方法を採用している分譲マンションが一定数あるということを示しています。

④理事・監事の人数

管理組合の役員である理事・監事の人数については、下のグラフのとおりです。

図 2-2-46 管理組合の理事の人数

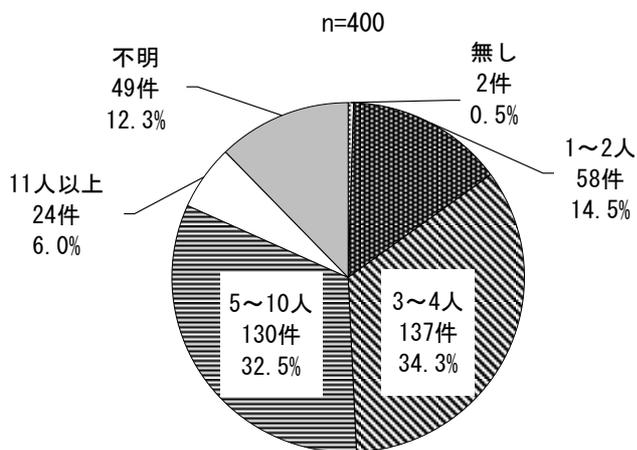
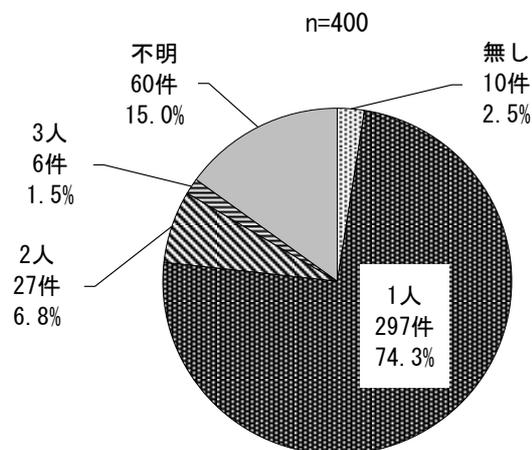


図 2-2-47 管理組合の監事の人数



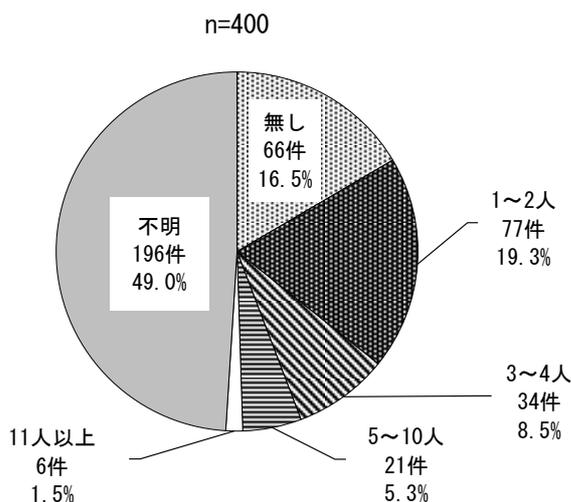
理事については、「3~4人」34.3%が最も多く、次いで「5~10人」32.5%で、この二つで全体の2/3を占めます。

また、監事については「1人」74.3%が圧倒的に多く、「2人」が6.8%です。

⑤役員のうち高齢者の人数

管理組合の役員のうち高齢者（65歳以上）の人数については、下のグラフのとおりです。

図 2-2-48 役員のうち高齢者の人数



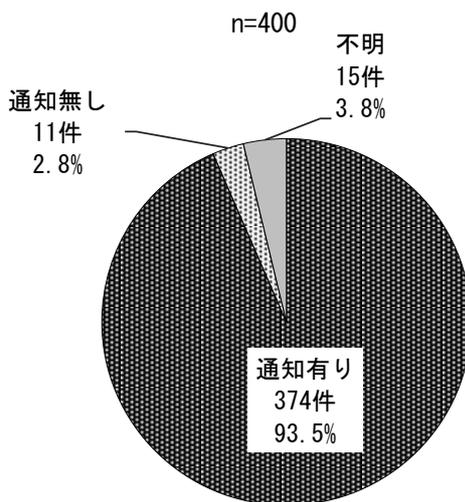
役員のうち高齢者の人数については、最も多かったのが「1~2人」19.3%、次いで多いのが「無し」16.5%です。比較的若い世代で構成されている分譲マンションが多めになります。しかし一方で、「5~10人」5.3%、「11人以上」1.5%という状況を見ると、高齢化が進んでいる分譲マンションもあります。

10) 管理組合の運営

管理組合の総会・理事会、管理組合の運営の状況については、下のグラフのとおりです。

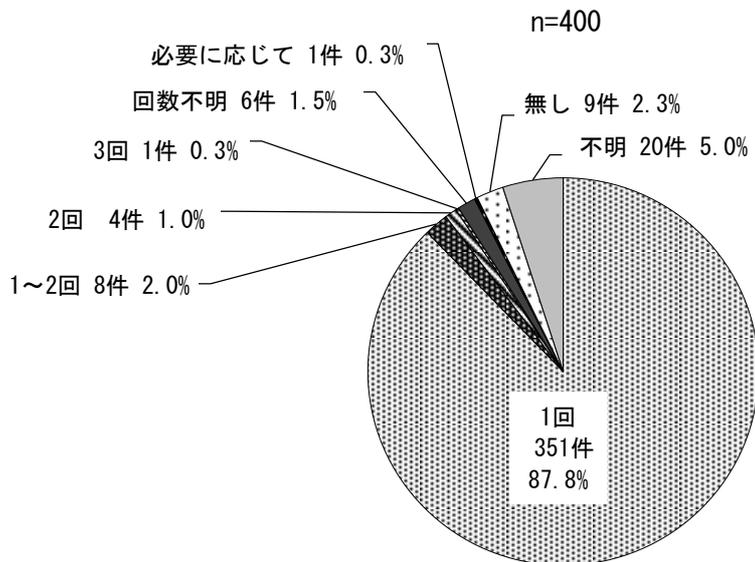
①総会の招集通知と開催回数

図 2-2-49 総会の招集通知の有無



93.5%の分譲マンションで総会の招集通知を「通知有り」と回答しています。

図 2-2-50 総会の開催回数（／年）



また、総会の開催回数については、87.8%の分譲マンションで年1回開催しており、通常総会を開催している状況です。一方で開催「無し」という回答が2.3%あり、管理組合の適正な運営が行われていない状況です。

②総会の出席状況（実出席率と有効出席率）

実際に会場へ足を運ぶ出席（以下「実出席」）の割合（以下「実出席率」）と、実出席に議決権行使書または委任状による出席を加えた総会開催に有効な出席（以下「有効出席」）の割合（以下「有効出席率」）の状況は下のグラフのとおりです。

図 2-2-51 総会の出席状況（実出席率）

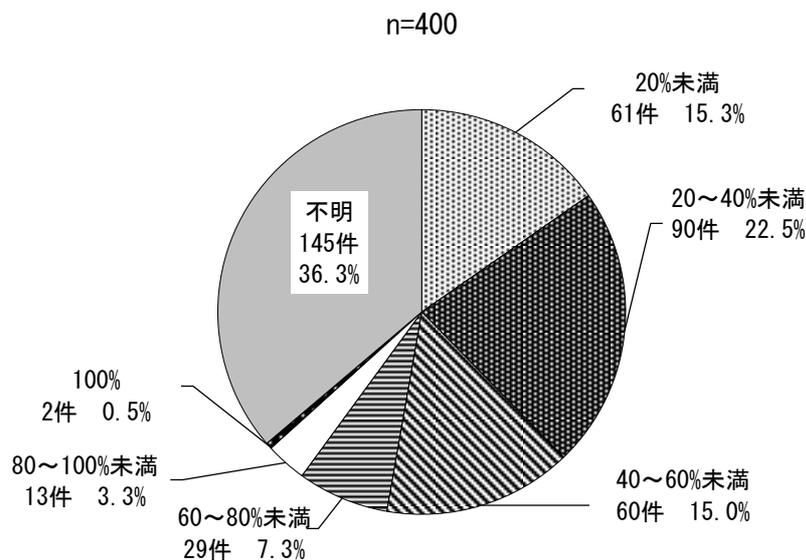
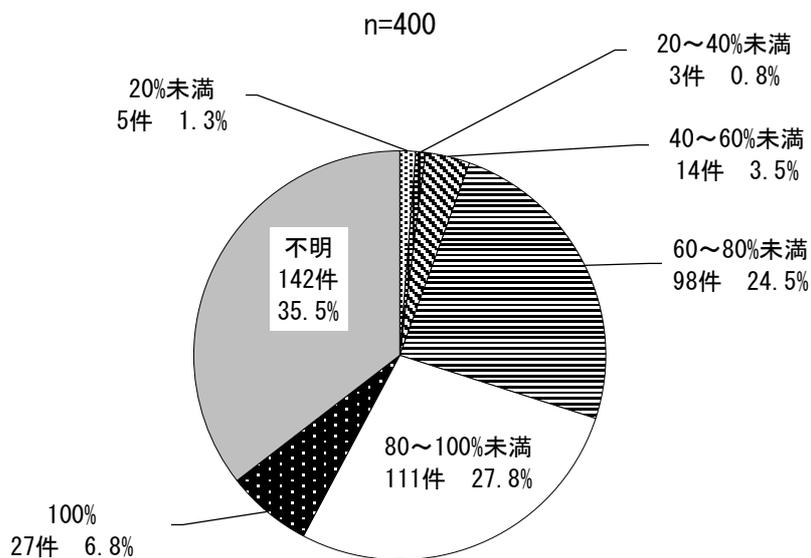


図 2-2-52 総会の出席状況（有効出席率）

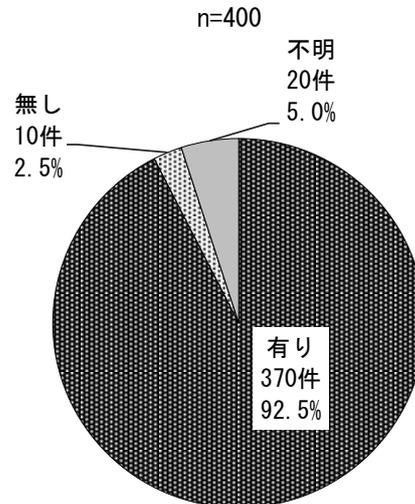


管理組合の総会の出席状況を見ると、実出席率が総会開催に必要な50%を超えないマンションが相当数見受けられますが、有効出席率では50%を超えているものが多く、ほとんどのマンションで健全な総会運営が行われています。

一方で、一部の分譲マンションでは、総会開催に必要な組合員の半数以上を満たしていないため、円滑な総会運営ができていない状況です。

③総会議事録の作成

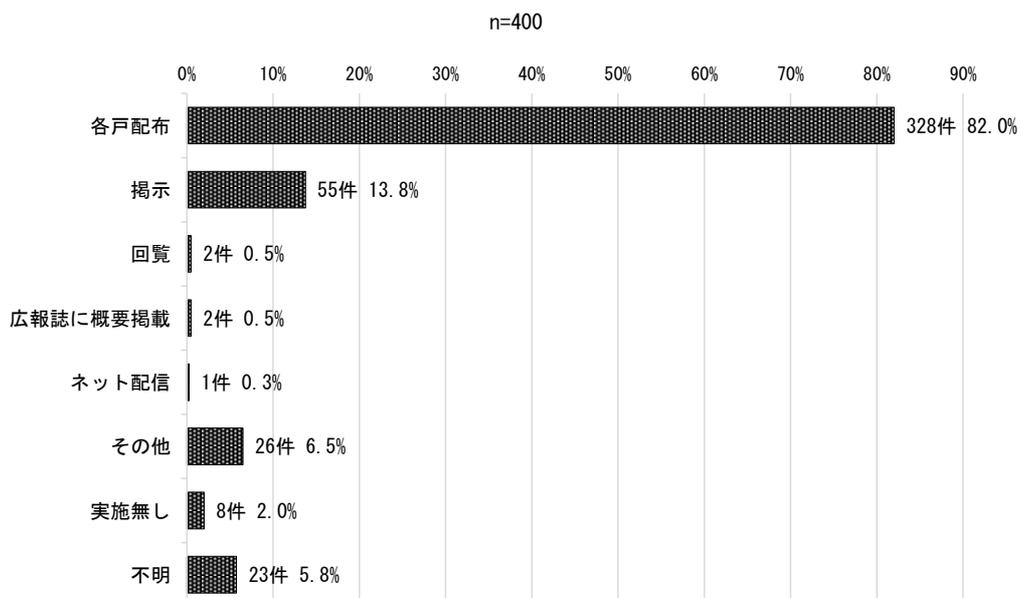
図 2-2-53 総会議事録の作成状況



総会の議事録の作成は、区分所有法上管理者の義務となっており、ほとんどの分譲マンションで作成されています。一方で、2.5%の分譲マンションで議事録の作成が行われていません。

④総会議事録の周知

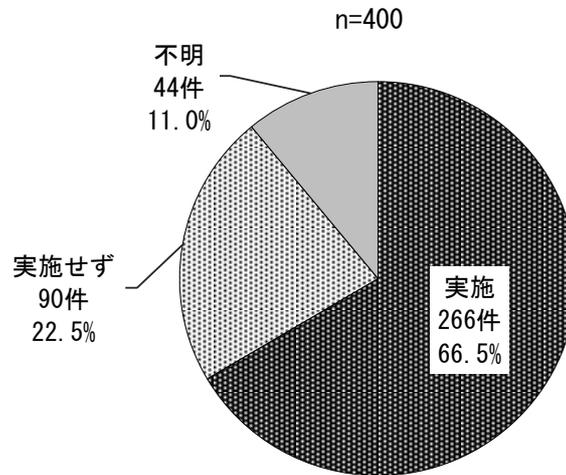
図 2-2-54 総会議事録の周知方法（複数回答可）



総会議事録の周知方法（複数回答可）では、「各戸配布」82.0%、「掲示」13.8%などの方法で、ほとんど区分所有者に周知できている状況です。

⑤総会議事録の保管場所の掲示

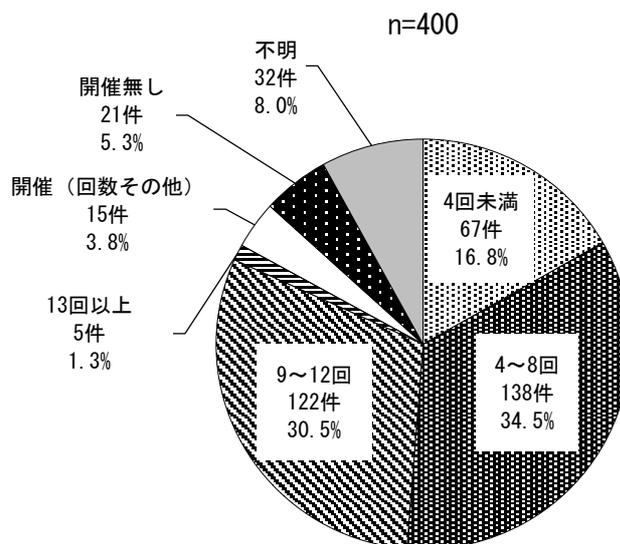
図 2-2-55 総会議事録の保管場所の掲示



総会議事録の保管場所の掲示については、区分所有法上実施されなければならない事項ですが、実施していない分譲マンションが 22.5%あります。

⑥理事会・役員会の開催回数

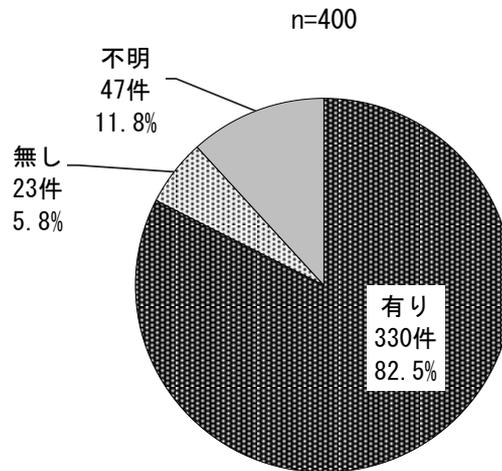
図 2-2-56 理事会・役員会の開催回数（／年）



管理組合の理事会・役員会の開催状況は、「4～8回」34.5%と「9～12回」30.5%を合わせた約 2/3 の分譲マンションで、定期的に行われています。一方で、「開催なし」の回答が約 5%あります。

⑦理事会議事録の作成

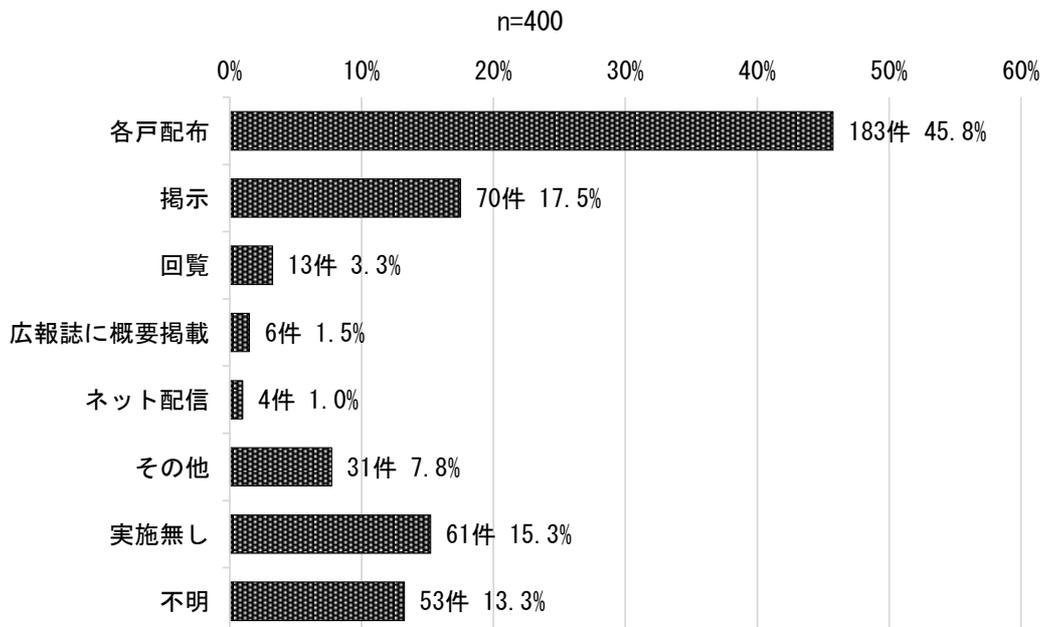
図 2-2-57 理事会議事録の作成状況



管理組合の理事会の議事録は、ほとんどの分譲マンションで作成しています。

⑧理事会議事録の周知

図 2-2-58 理事会議事録の周知方法（複数回答可）

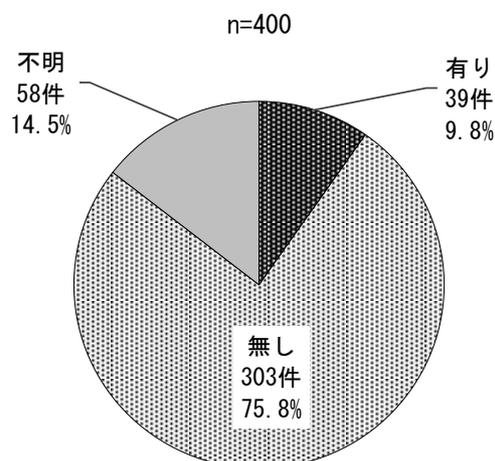


管理組合の理事会の議事録の周知方法については総会の議事録に比べて、「各戸配布」が大きく減って 45.8%となっており、「実施無し」が 15.3%と多くなっています。その他、「掲示」などが目立っており、総会の議事録に比べて周知度合いが低くなっています。

⑨専門家との顧問契約

管理組合の運営にあたって、専門家との顧問契約を行っているかどうか、また、行っている場合の顧問の資格についての回答状況は下のグラフのとおりです。

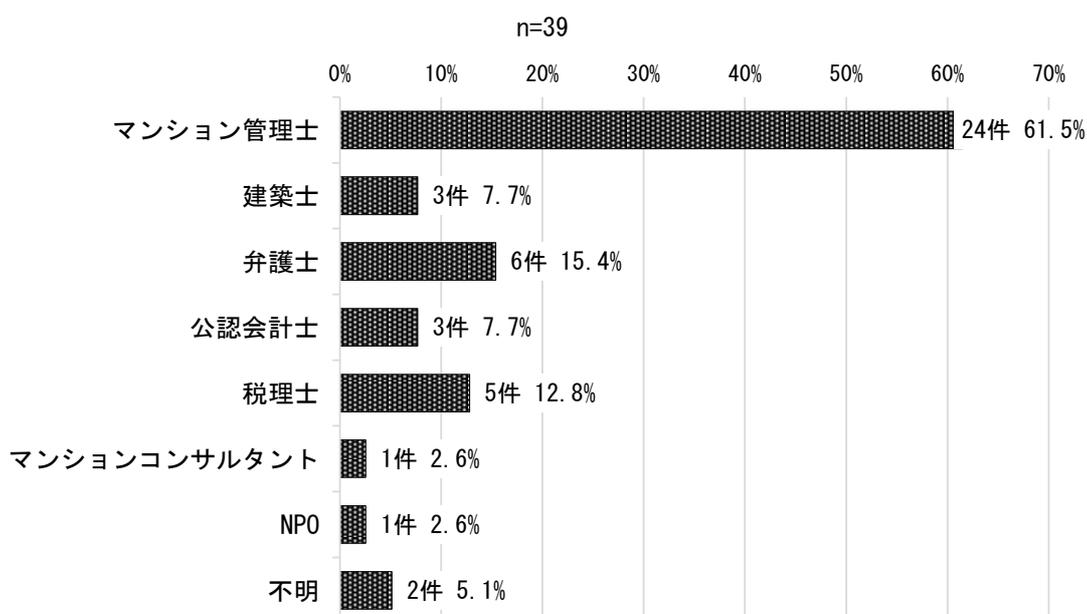
図 2-2-59 専門家との顧問契約の状況



管理組合が専門家と顧問契約を結んでいるかについては、「有り」が 9.8%となっており、非常に少ないことがわかりました。

管理会社とは違う立場で管理組合をサポートする専門家の存在は重要ですが、まだまだ浸透していません。

図 2-2-60 契約している専門家の資格（複数回答可）



管理組合が顧問契約している専門家の資格の中で最も多かったのが「マンション管理士」で、61.5%でした。

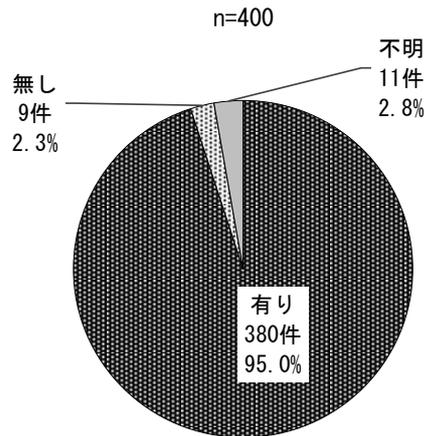
2.2.3 管理の規則と保守の状況

ここでは、アンケートの調査結果のうち、分譲マンションの管理の規則と保守に関する設問に対する回答の集計と分析を行います。

1) 管理規約

①管理規約の有無

図 2-2-61 管理規約の有無の状況



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況で、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。

②改正の有無と直近の改正時期

図 2-2-62 管理規約の改正の有無

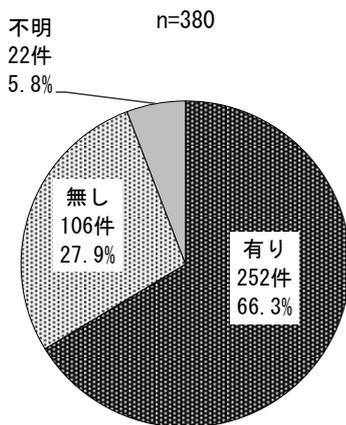
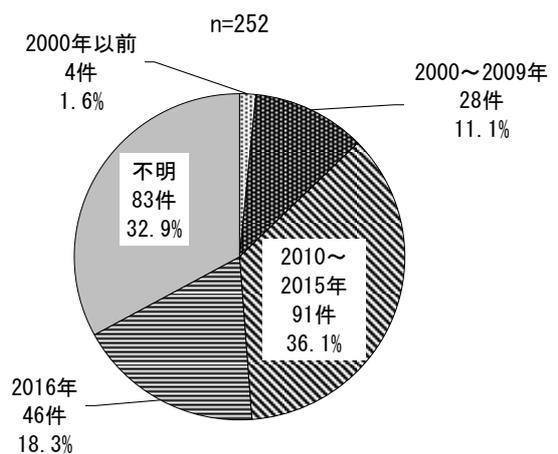


図 2-2-63 管理規約の改正について直近の改正年



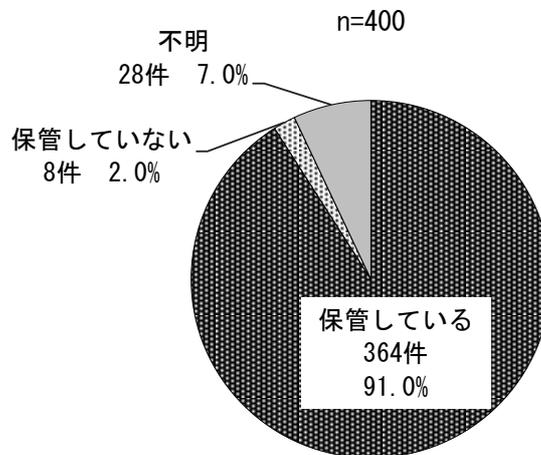
管理規約の改正については、66.3%、約 2/3 の分譲マンションが改正を経験しています (図 2-2-62)。

管理規約の改正ありと回答した分譲マンションについて、直近の改正時期を表しました (図 2-2-63)。2010 年代に入ってからが多く、「2010～2015 年」36.1%、「2016 年」18.3%を合わせて、半数以上の分譲マンションで 2010 年以降に管理規約の改正を行っています。

2) 書類の保管状況

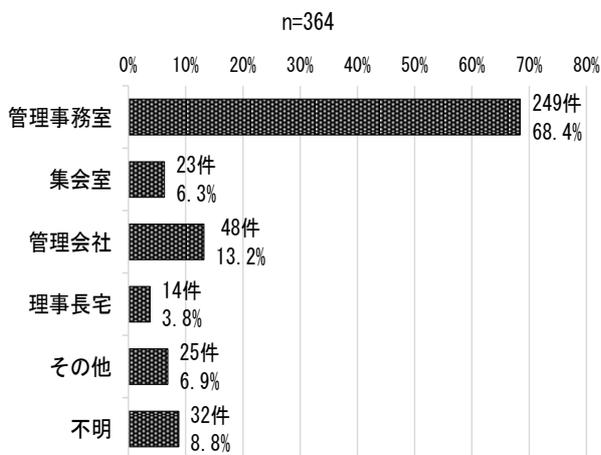
①設計図書

図 2-2-64 管理組合における設計図書の保管状況



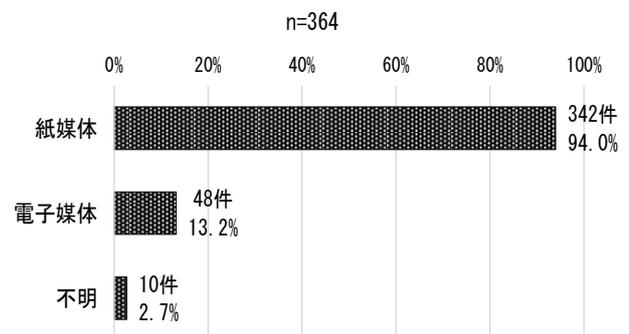
設計図書の保管状況は非常に良く、91.0%の分譲マンションで保管されています。

図 2-2-65 設計図書の保管場所
(複数回答可)



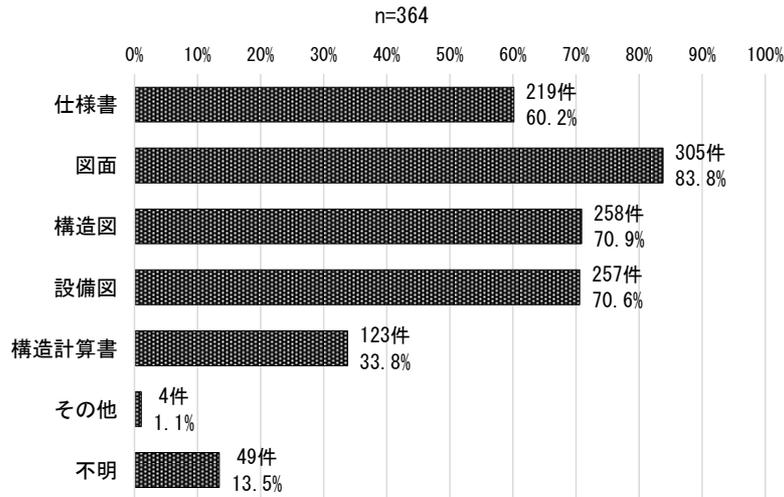
保管場所の内訳で最も多いのは「管理事務室」で68.4%です。「集会室」6.3%、「理事長宅」3.8%に加え、「その他」の回答の中でも「倉庫」や「ポンプ室」などの記載があり、9割近くに分譲マンションは現地で保管しています。

図 2-2-66 設計図書の保管媒体
(複数回答可)



保管の際の媒体については、94.0%とほとんどが「紙媒体」で保管しています。また、「電子媒体」の回答も13.2%あり、「紙媒体」「電子媒体」の両方で保管しているところもあります。

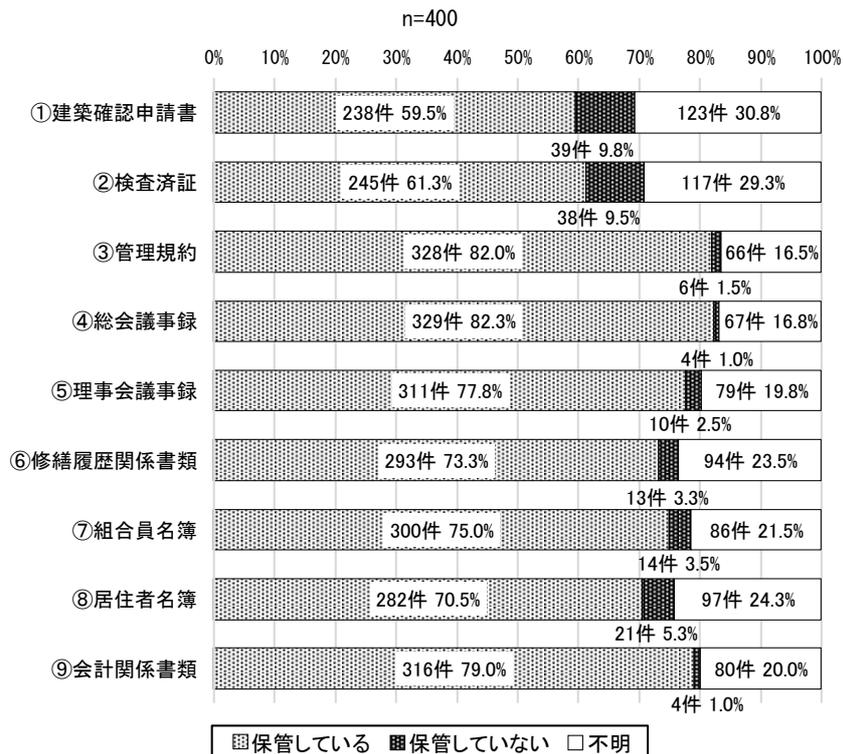
図 2-2-67 保管している設計図書の種類（複数回答可）



保管している設計図書の種類に関しては「図面」という回答が 83.8%と最も多く、構造図 70.9%、設備図 70.6%も多くの方譲マンションで備わっています。

②設計図書以外の書類

図 2-2-68 設計図書以外の保管書類の保管状況

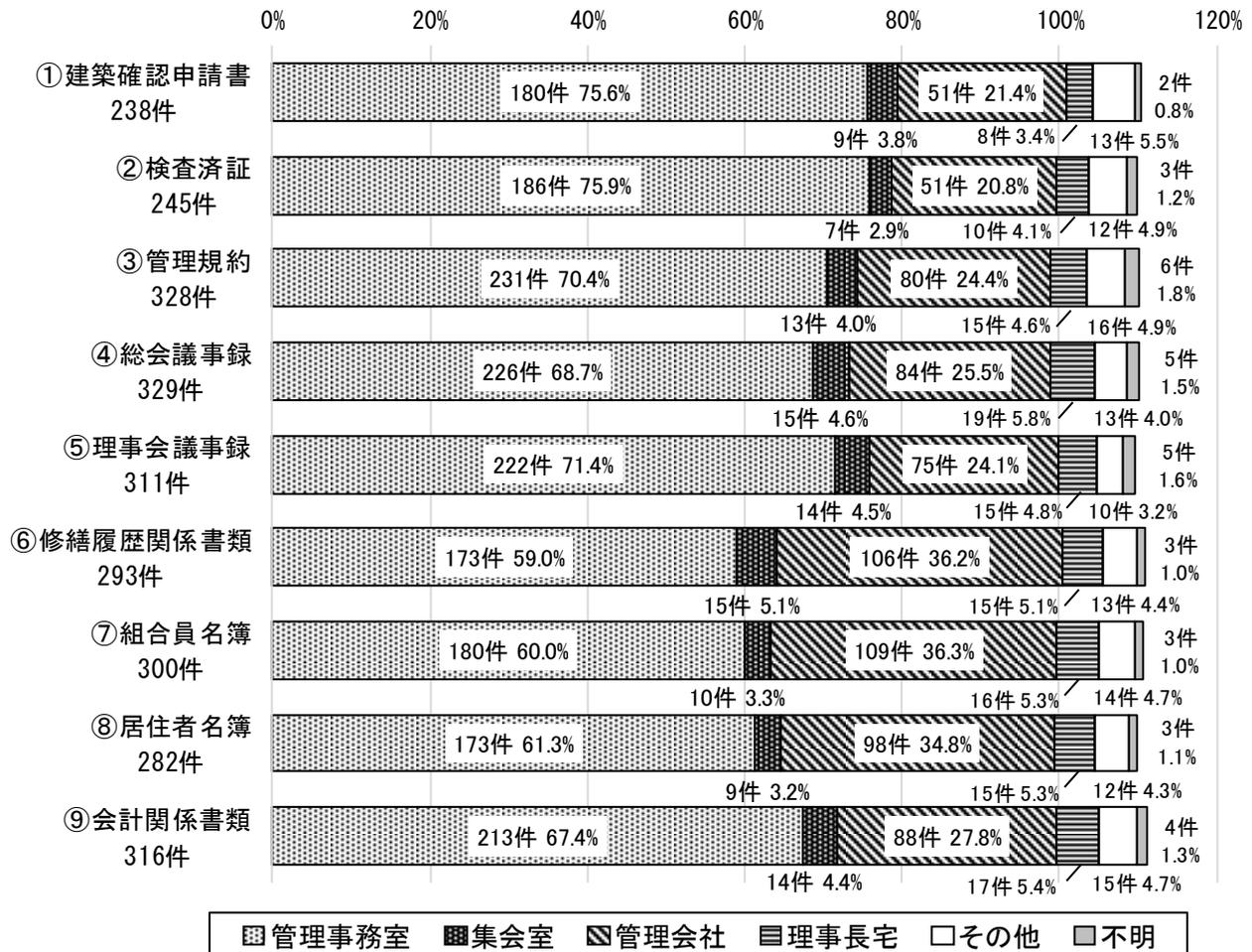


設計図書以外の保管書類の保管状況については、設計図書に付随する書類である①建築確認申請書と②検査済証については、それぞれ約 60%で「保管している」と回答しています。

管理組合の運営に関する書類については、③管理規約が 82.0%、④総会議事録が 82.3%、⑤理事会議事録が 77.8%、⑦組合員名簿が 75.0%、⑧居住者名簿が 70.5%という状況です。

一方、「保管していない」という回答の内訳は、①建築確認申請書 (9.8%)、②検査済証 (9.5%)、⑧居住者名簿 (5.3%) が少し多めの数字となっています。

図 2-2-69 設計図書以外の保管書類の保管場所



書類の保管場所については、60～70%のマンションで「管理事務室」、20～30%のマンションで「管理会社」と回答しています。

この設問は複数回答可となっており、「管理事務室」と「管理会社」の両方で保管しているという回答が一定数あります。具体的には、①～⑨の書類それぞれで、概ね20～25件（8～9%）程度あります（グラフ省略）。

「管理会社」で保管している書類で多いのは、⑥修繕履歴関係書類、⑦組合員名簿、⑧居住者名簿となっています。

また、「その他」としては、「各自・自宅」「会計担当」「倉庫・書庫」「理事・役員」「組合」「ポンプ室」などの回答がありました。

3) 法定点検等

図 2-2-70 定期点検・検査の実施状況

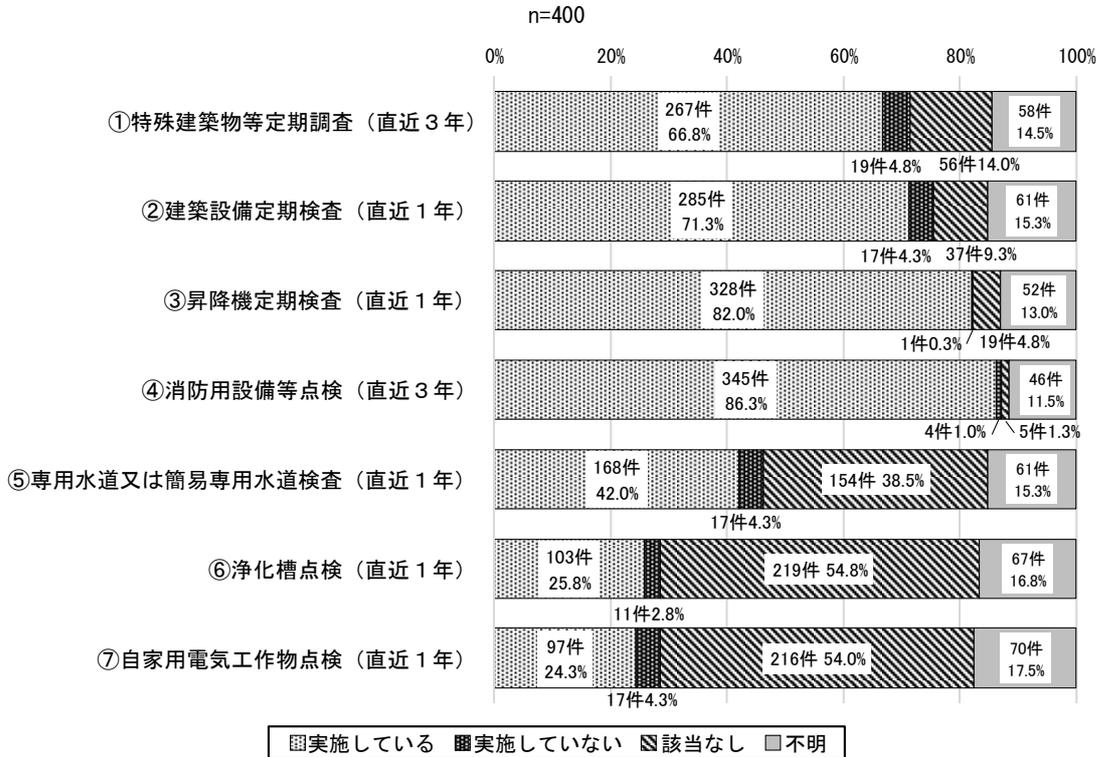
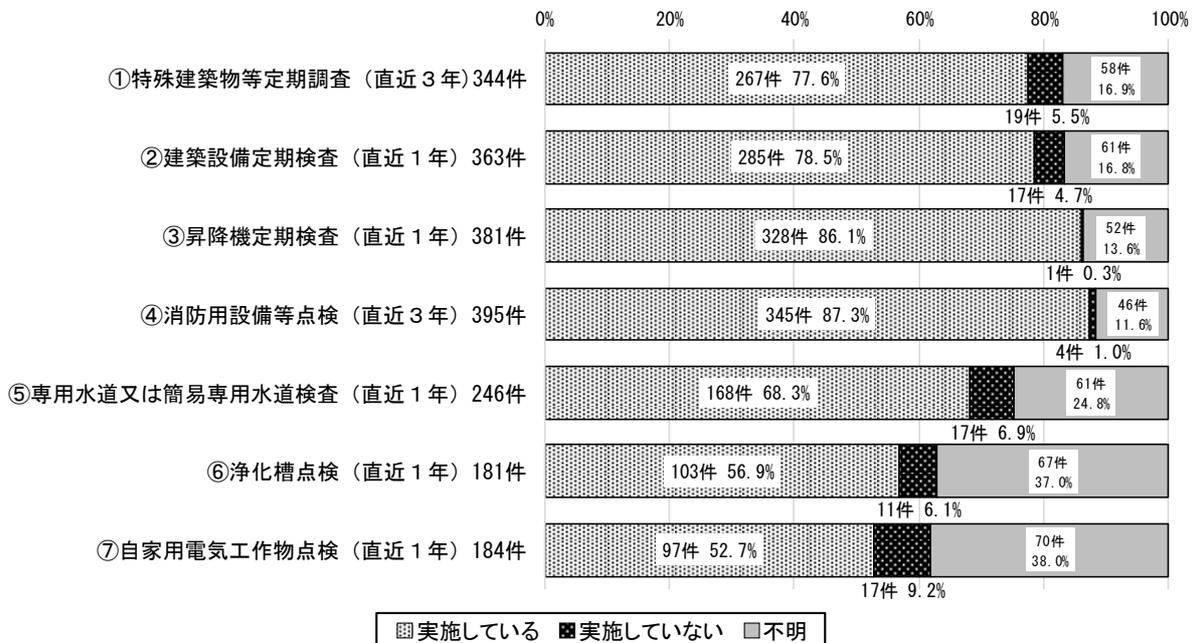


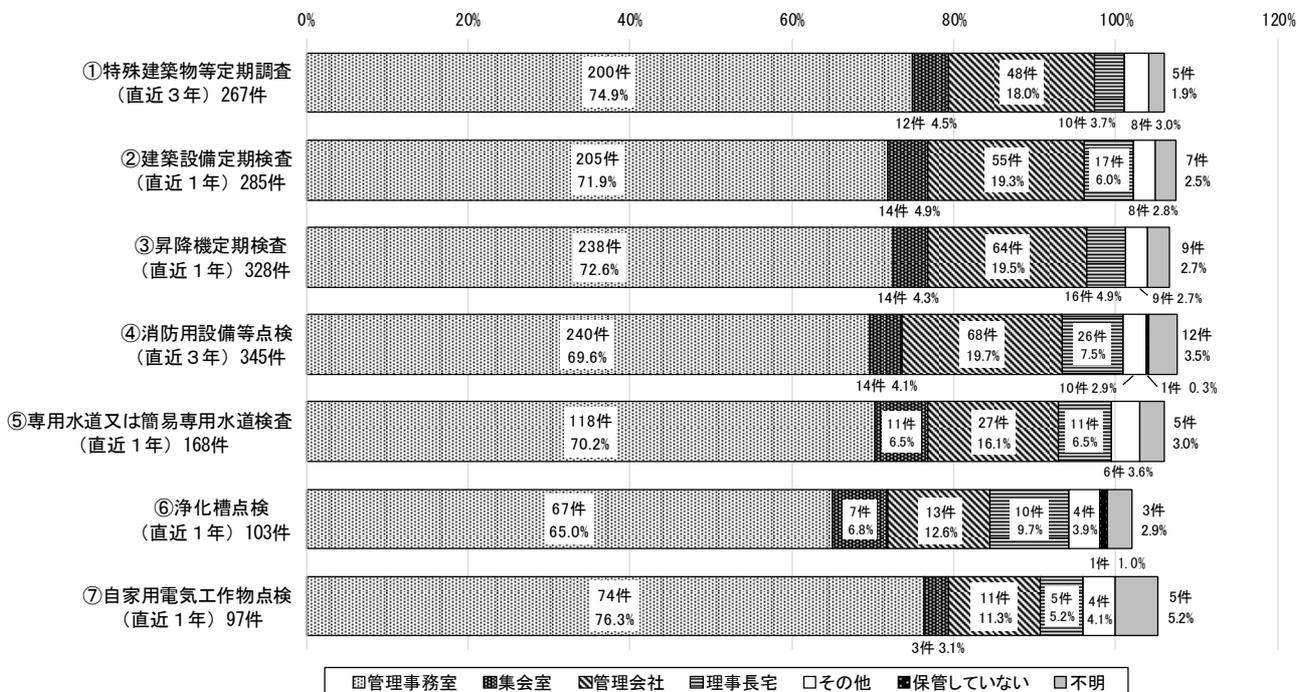
図 2-2-71 定期点検・検査の実施状況 (「該当なし」を除く)



定期点検・検査の実施状況については、項目によって「該当なし」が多いものもあります。そこで、「該当なし」の回答を除外して割合で見ると、③昇降機定期検査と④消防用設備等点検はほとんどすべての分譲マンションで実施されているとともに、他の点検・検査も高い実施率です。しかし、実施されていない分譲マンションがあるのも事実です。

定期点検・検査は、法律上該当するすべてのマンションが実施しなくてはならないもので、「実施していない」という回答はあってはなりません。

図 2-2-72 定期点検・検査に関する報告書等の保管場所（複数回答可）



定期点検・検査に関する報告書等の保管場所については、「図 2-2-69 設計図書以外の保管書類の保管場所」と同様の傾向を示しており、「管理事務室」と「管理会社」で最も多く保管されている状況です。

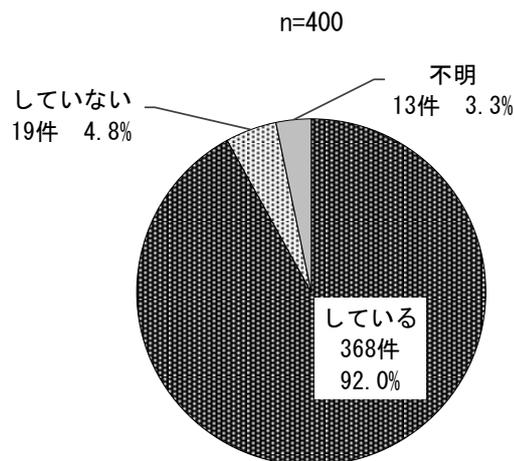
2.2.4 管理組合の会計と長期修繕計画

ここでは、アンケートの調査結果のうち、分譲マンションの管理組合の会計と長期修繕計画に関する設問に対する回答の集計と分析を行います。

1) 管理組合の会計

①管理費と修繕積立金の区分経理

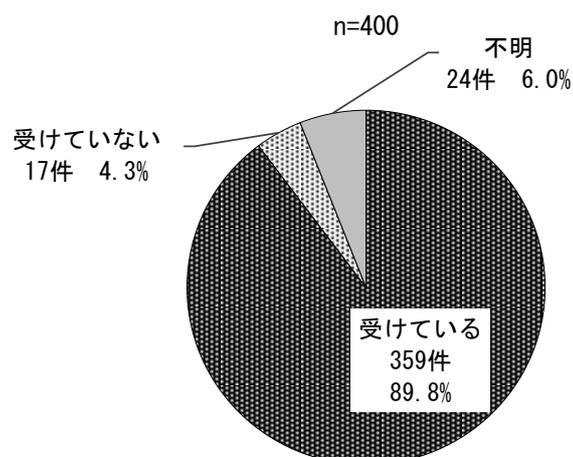
図 2-2-73 管理組合の会計における区分経理の実施状況



ほとんどの分譲マンションにおいて、管理費と修繕積立金を区分経理していますが、4.8%の分譲マンションで区分経理していない状況です。

②主要三表（収支決算書・収支予算書・貸借対照表）の作成・承認状況

図 2-2-74 主要三表の作成および通常総会での承認の状況

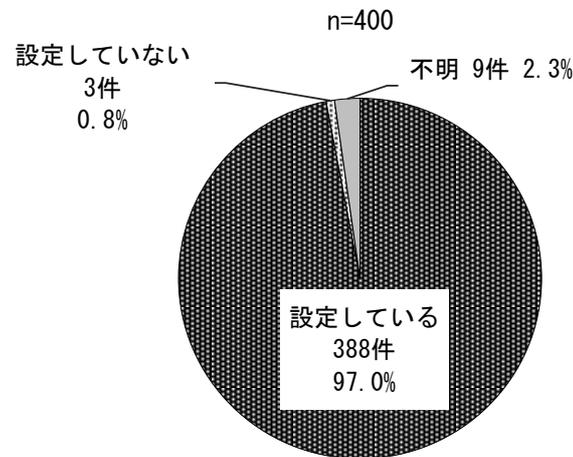


ほとんどの分譲マンションにおいて、主要三表（収支決算書・収支予算書・貸借対照表）を作成し、通常総会で承認を受けており、良好なマンション管理運営が行われているといえます。しかし 4.3%の分譲マンションでは、作成・承認を受けておらず、総じて、約 5%のマンションで区分経理、予算・決算の運用が適正に行われていないといえます。

2) 管理費

①設定状況

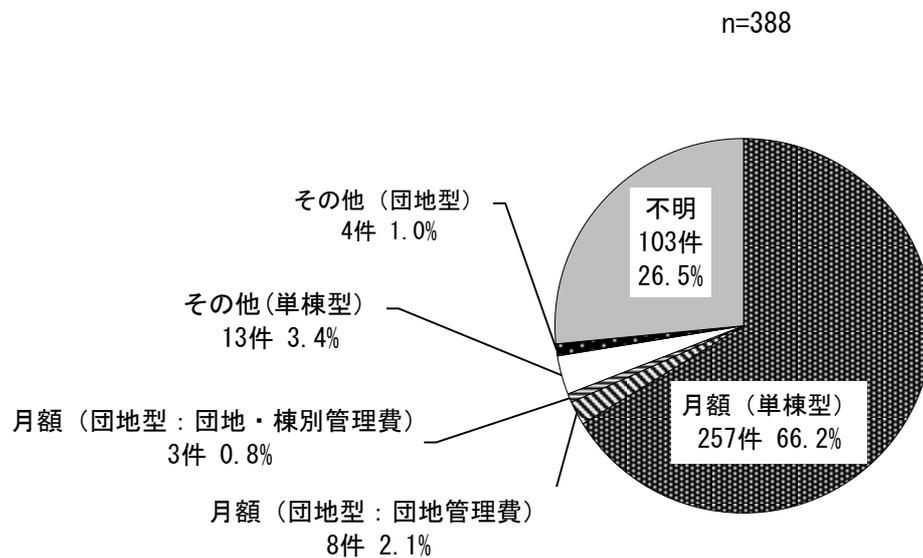
図 2-2-75 管理費の設定状況



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。

②負担方法

図 2-2-76 管理費の負担方法



管理費の負担方法については、「月額（単棟型）」が66.2%でした。「月額（団地型：団地管理費）」は2.1%、「月額（団地型：団地・棟別管理費）」は0.8%という回答でした。

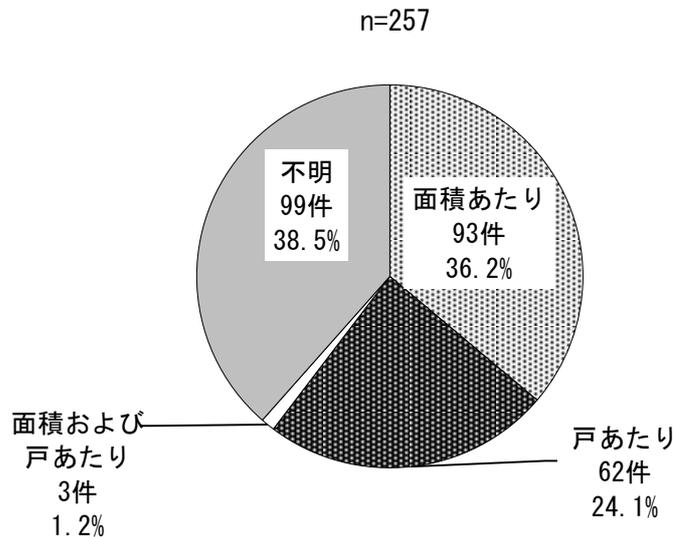
「その他（単棟型）」(3.4%)では、「各戸・面積に応じて」負担する旨の記述が10件ありました。

なお、「月額（団地型：団地管理費）」は、団地管理費のみを記載した回答で、「月額（団地型：団地・棟別管理費）」は、団地管理費と棟別管理費の両方を記載した回答の集計です。

③算定基準（単棟型）

管理費について、前ページ「②負担方法」で「月額（単棟型）」と回答した分譲マンション257件の算定基準が下のグラフです。

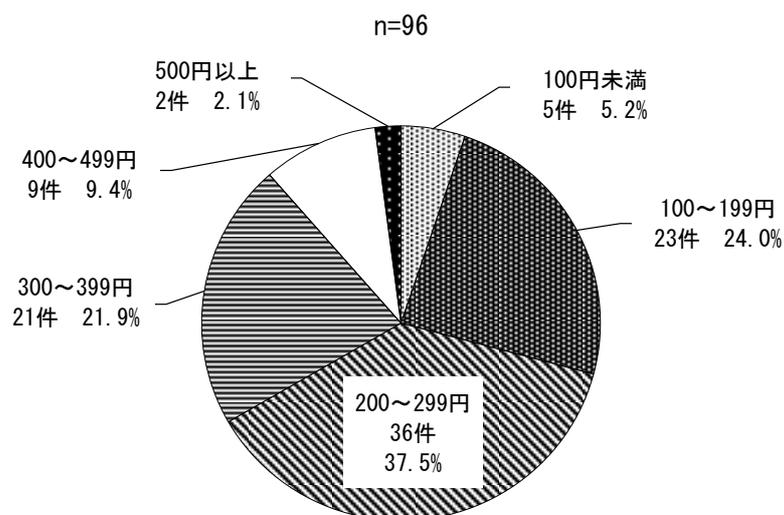
図 2-2-77 単棟型マンションにおける管理費の算定基準の割合



管理費の算定基準は「面積（㎡）あたり」が36.2%、「戸あたり」が24.1%で、この2区分の比率は「面積（㎡）あたり」：「戸あたり」=60:40になります。

④算定基準を「面積（㎡）あたり」とした場合の月額：管理費単価（単棟型）

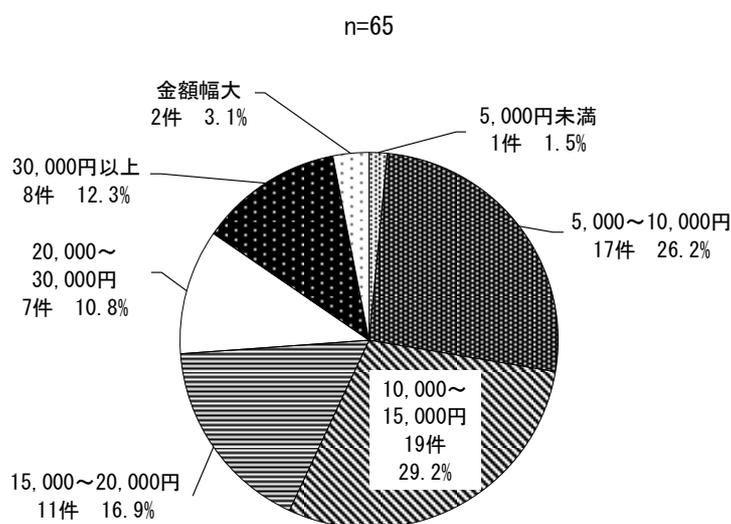
図 2-2-78 算定基準を「面積（㎡）あたり」とした場合の月額：管理費単価（単棟型）



「面積（㎡）あたり」を算定基準にしている分譲マンションでは、「100～199円」（24.0%）、「200～299円」（37.5%）、「300～399円」（21.9%）の3区分の合計で、全体の80%以上を占めています。

⑤算定基準を「戸あたり」とした場合の月額：管理費単価（単棟型）

図 2-2-79 算定基準を「戸あたり」とした場合の月額：管理費単価（単棟型）

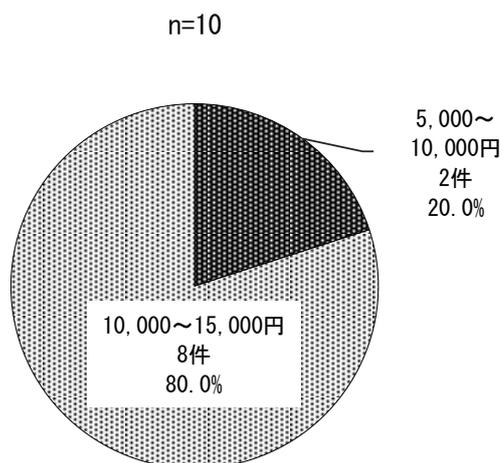


「戸あたり」を算定基準にしている分譲マンションについては、最も多いのが「10,000～15,000円」の29.2%です。次いで「5,000～10,000円」が26.2%、「15,000～20,000円」が16.9%と続きます。戸あたり「20,000円以上」も約23%あります。

なお、「金額幅大」とは、回答に幅を持たせた数値を記入し、その数値が区分の中に収まらないもので、2件ありました。

⑥算定基準および管理費単価（団地型）

図 2-2-80 団地管理費の負担額の月額：算定基準「戸あたり」（団地型）

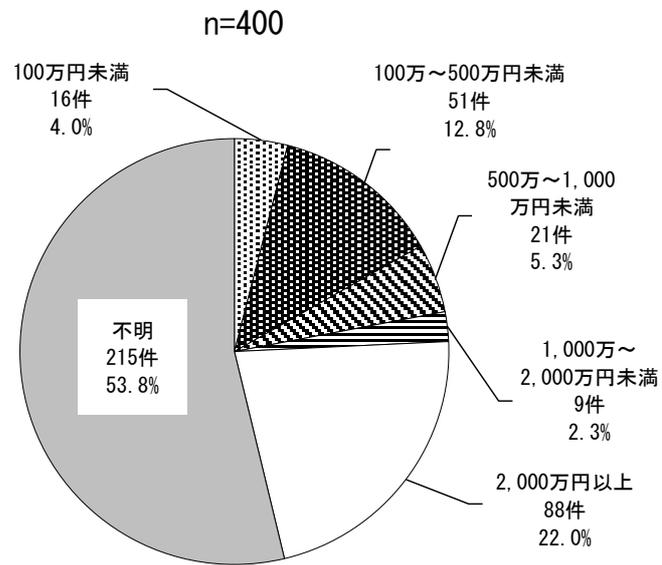


団地管理費においては、「面積（㎡）あたり」で算定するマンションは1件だけで、「100円未満」でした（表・グラフ省略）。「戸あたり」で算定する分譲マンションは10件あり、「10,000～15,000円」（80.0%）の回答が多数です（図 2-2-80）。

また、団地型マンションにおける棟別管理費については、面積（㎡）あたりで負担している分譲マンションが1件で、回答は「300～399円」。戸あたりで負担している分譲マンションが2件で、回答は2件とも「10,000～15,000円」です（いずれも表・グラフ省略）。

⑦残高総額

図 2-2-81 管理費の残高総額



管理費の残高については、「2,000万円以上」が最も多く、22.0%でした。

⑧滞納状況

図 2-2-82 3ヶ月以上管理費を滞納している戸数

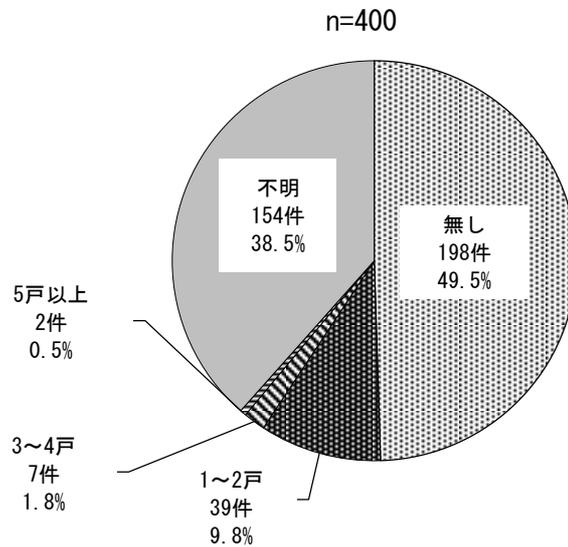
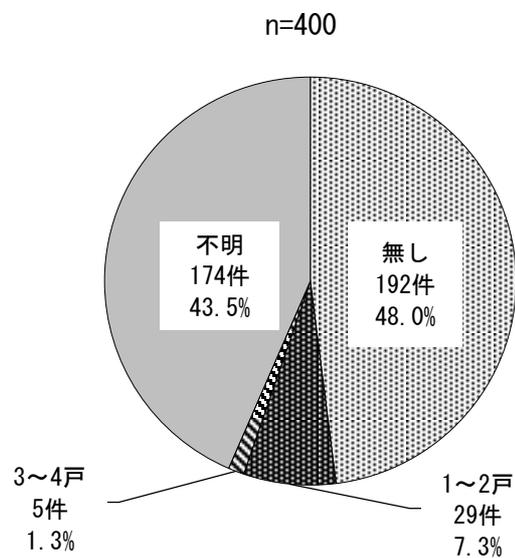


図 2-2-83 6ヶ月以上管理費を滞納している戸数



管理費の滞納の状況については、3ヶ月以上滞納している戸数で「無し」が49.5%（図2-2-82）、6ヶ月以上滞納している戸数で「無し」が48.0%（図2-2-83）です。

しかし、3ヶ月以上滞納している住戸が「1戸以上」ある分譲マンションは12.1%（図2-2-82）、6ヶ月以上滞納している住戸が「1戸以上」ある分譲マンションは8.6%存在しています（図2-2-83）。

図 2-2-84 管理費の滞納期間が3ヶ月以内での督促の実施状況

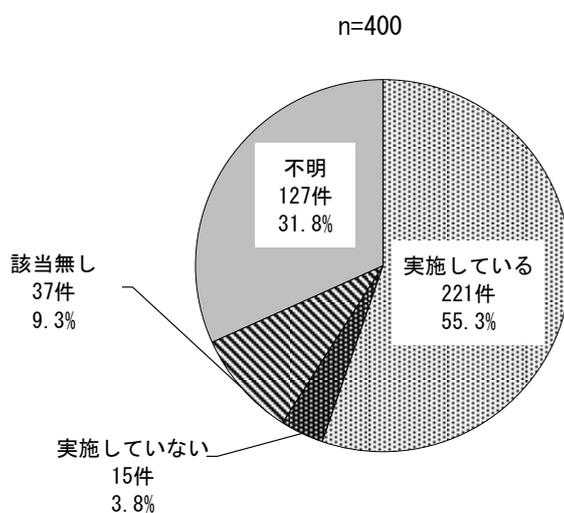
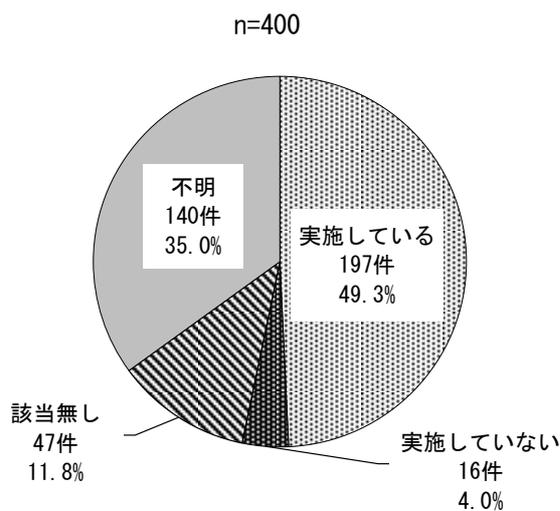


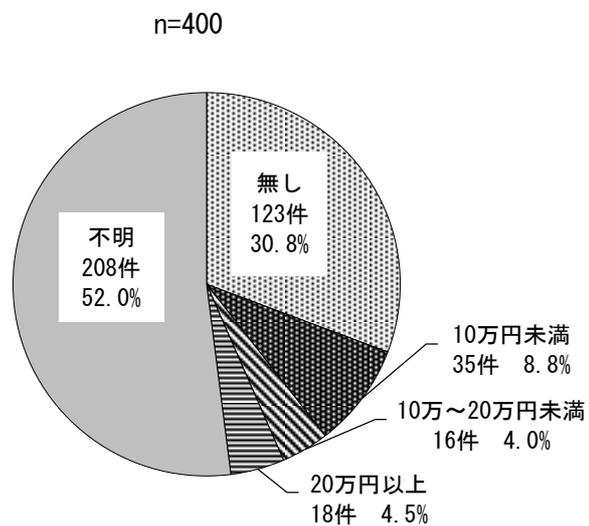
図 2-2-85 管理費の滞納期間が6ヶ月以上になる前の対応の実施状況



滞納があった場合に、①滞納期間が3ヶ月以内の場合に文書等による督促をしているか、②滞納期間が3ヶ月以上の場合、6ヶ月以上になる前に対応をとっているかについては、「実施している」という回答が多く、督促等の対応については概ね実施されていますが、「実施していない」分譲マンションもそれぞれ約4%存在しています。

⑨滞納額

図 2-2-86 管理費の滞納額の状況

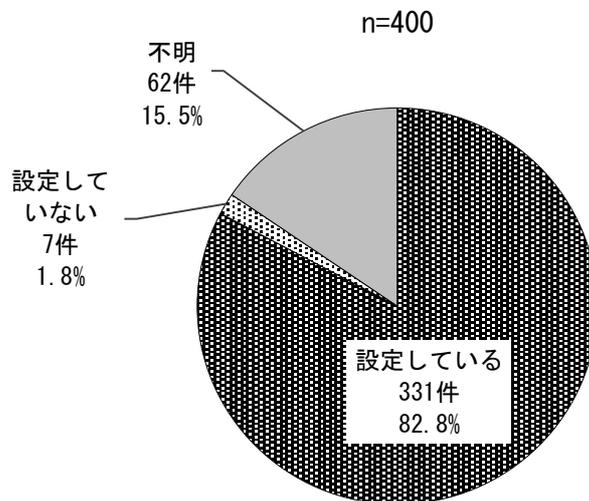


管理費の滞納が「無し」と回答した分譲マンションが 30.8%となっており、滞納が「有る」分譲マンションが 17.3%存在するという状況です。

3) 修繕積立金について

①設定状況

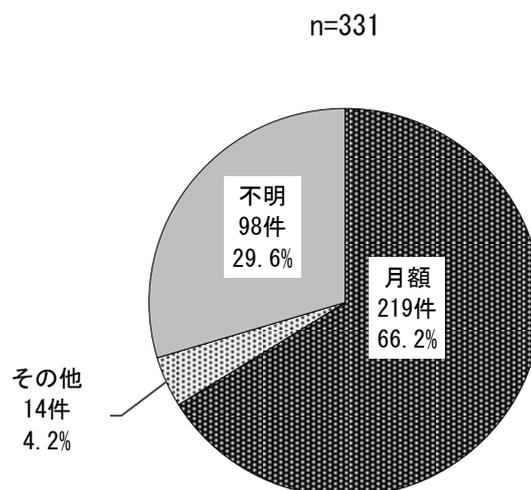
図 2-2-87 修繕積立金の設定状況



修繕積立金が設定されていない分譲マンションはわずか 1.8%です。

②負担方法

図 2-2-88 修繕積立金の負担方法



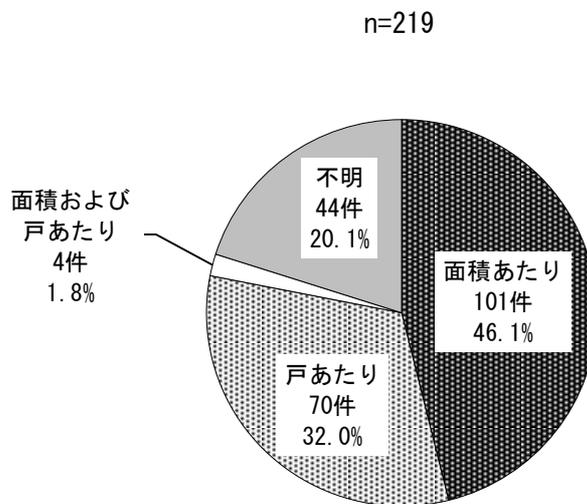
修繕積立金の負担方法については、「月額」が 66.2%でした。

「その他」(4.2%) では、「各戸・面積に応じて」負担する旨の記述が 7 件ありました。

さらに、「駐車場使用料を修繕積立金へ振り替え」や「一般会計より一定額修繕積立金へ振り替え」、「管理費の 60%」(各 1 件ずつ) などの記述がありました。

③算定基準

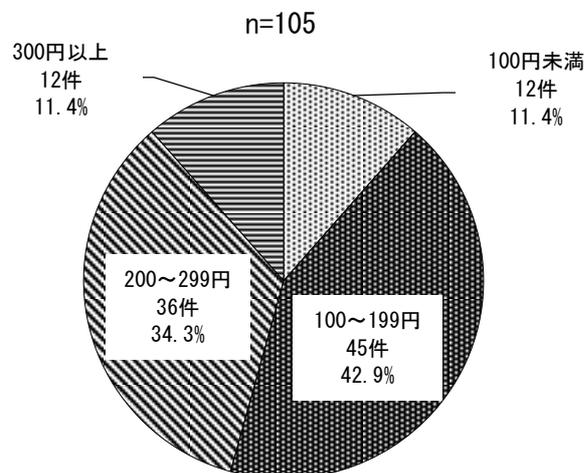
図 2-2-89 修繕積立金の算定基準の割合



修繕積立金について、前ページ「②負担方法」で「月額」と回答した分譲マンション 219 件の算定基準の傾向を見ると、「面積 (㎡) あたり」(101 件) と「戸あたり」(70 件) の 2 区分の比率が概ね 60:40 でした。これは管理費と同じ傾向です。

④算定基準を「面積 (㎡) あたり」とした場合の月額：修繕積立金単価

図 2-2-90 算定基準を「面積 (㎡) あたり」とした場合の月額：修繕積立金単価



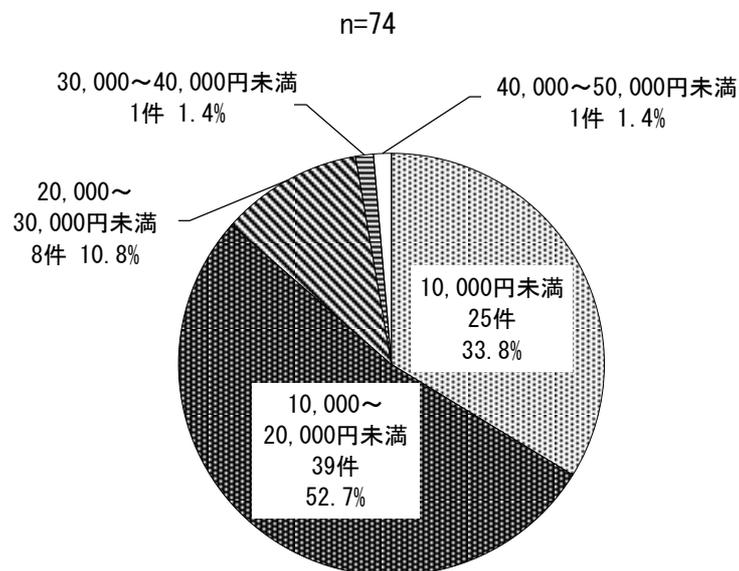
算定基準を「面積 (㎡) あたり」にしている分譲マンションでは、「100~199 円」(42.9%)、「200~299 円」(34.3%) の 2 区分の合計で全体の 3/4 以上を占めています。

国土交通省が平成 23 (2011) 年 4 月にまとめた「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」によると、専有面積 1 ㎡あたりに必要な修繕積立金の目安額は 200 円^注とされています。アンケート調査で回答のあった分譲マンションのうち、この目安額を満たしているのは「200~299 円」(34.3%) と「300 円以上」(11.4%) を合わせた 45.7%です。

注) ガイドラインでは、マンションの階数や延床面積等に応じて目安額が記されていますが、ここでは平均値をとって 200 円/㎡としました。

⑤算定基準を「戸あたり」とした場合の月額：修繕積立金単価

図 2-2-91 算定基準を「戸あたり」とした場合の月額：修繕積立金単価



「戸あたり」を算定基準にしている分譲マンションについては、最も多いのが「10,000～20,000円未満」で52.7%、次いで「10,000円未満」が33.8%と続いています、この2区分で大半を占めています。その一方で、戸あたり「20,000円以上」(13.6%)の高額な修繕積立金を設定している分譲マンションもあります。

⑥団地修繕積立金・棟別修繕積立金

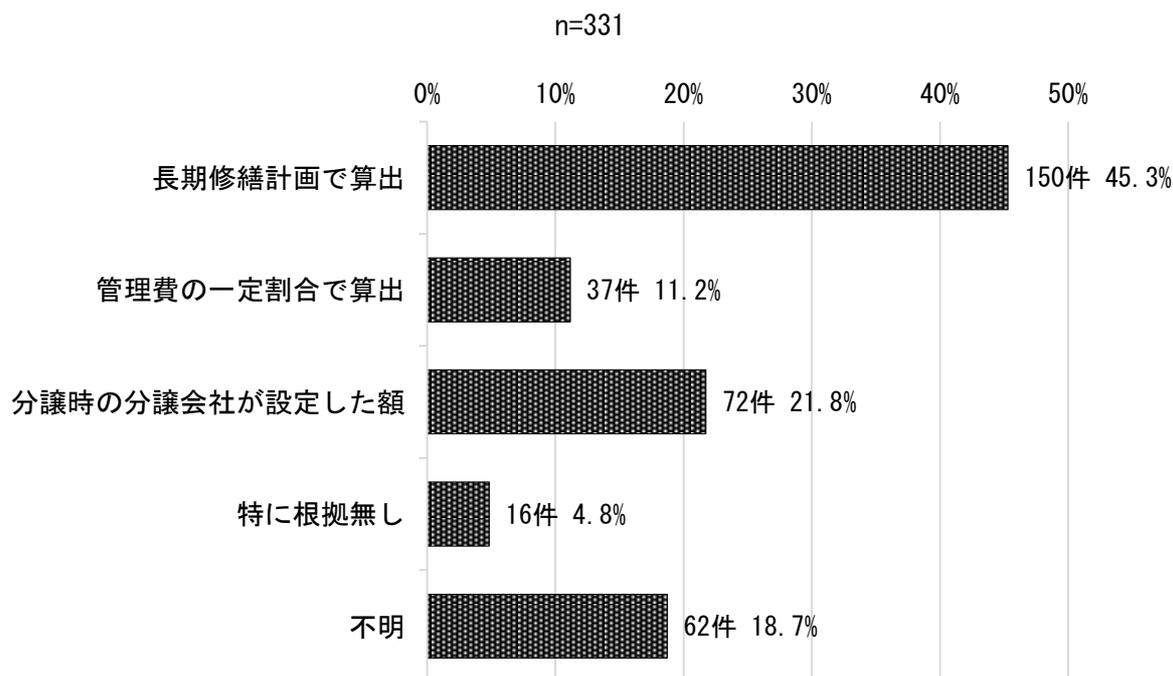
団地型の分譲マンションにおける修繕積立金の月額については、1件の分譲マンションが回答しており、その内容は、団地修繕積立金「月額 6円/㎡」および棟別修繕積立金「月額 135円/戸」でした（表 2-2-6）。

表 2-2-6 団地修繕積立金・棟別修繕積立金

団地・棟別区分	面積（㎡）あたり算定基準		戸あたり算定基準	
	件数	月額	件数	月額
団地修繕積立金	1件	6円/㎡	0件	-
棟別修繕積立金	1件	135円/㎡	0件	-

⑦修繕積立金の算定根拠

図 2-2-92 修繕積立金の算定根拠

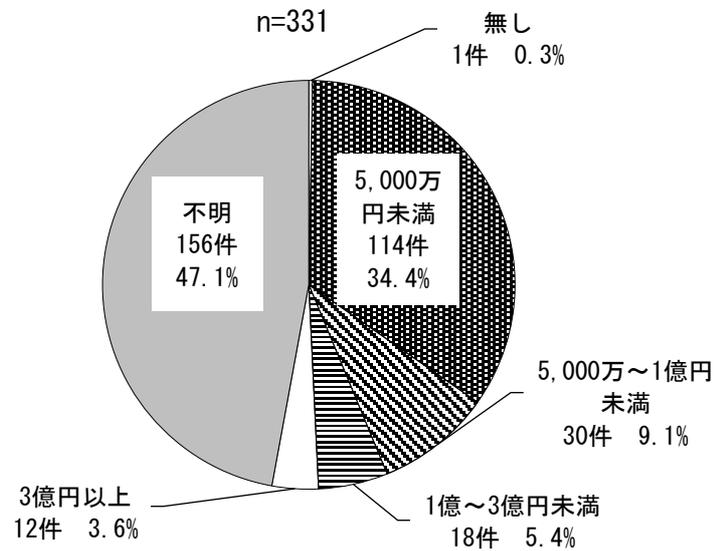


修繕積立金の算定根拠については、「長期修繕計画で算出」が最も多く 45.3%を占めています。

また、「分譲時の分譲会社が設定した額」の回答も 21.8%あり、分譲時からそのままにしている分譲マンションも相当数あります。

⑧残高総額

図 2-2-93 修繕積立金の残高総額



修繕積立金の残高は「5,000万円未満」が最も多く 34.4%でした。修繕積立金の残高は大規模修繕工事を行った直前と直後で金額差が大きく変化することに留意する必要があります。

⑨滞納状況

図 2-2-94 3ヶ月以上修繕積立金を滞納している戸数

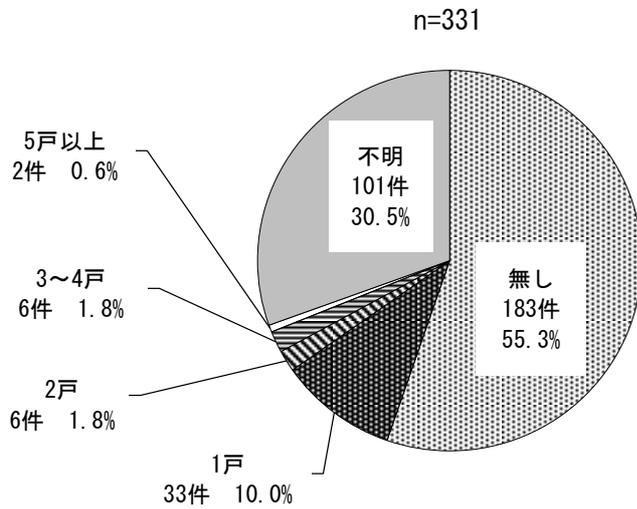
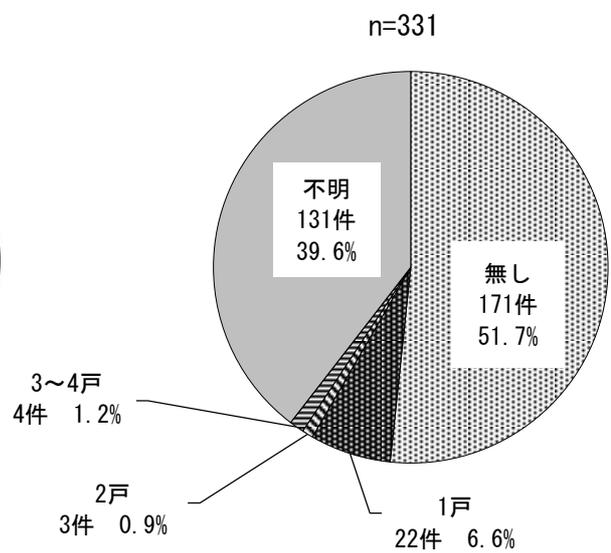


図 2-2-95 6ヶ月以上修繕積立金を滞納している戸数



修繕積立金の滞納の状況については、管理費の滞納の状況と同じ傾向を示しています。これは、多くの場合、管理費と修繕積立金は合算して口座振替によって支払う仕組みになっていることによるものです。

図 2-2-96 修繕積立金の滞納期間が3ヶ月以内での督促の実施状況

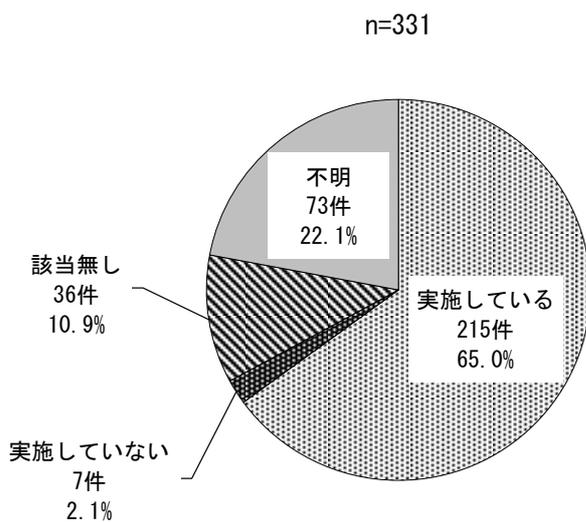
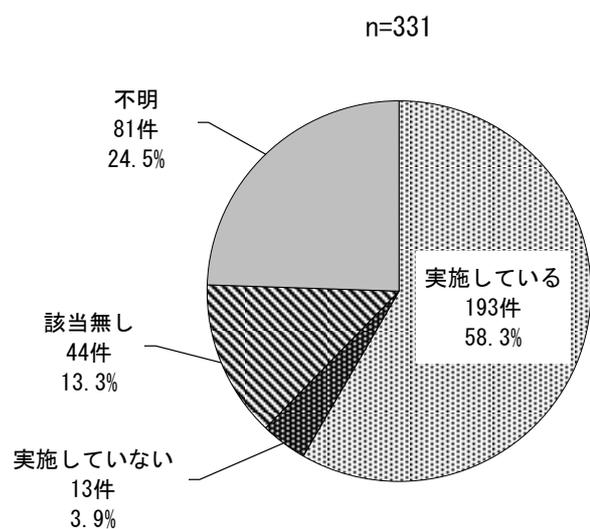


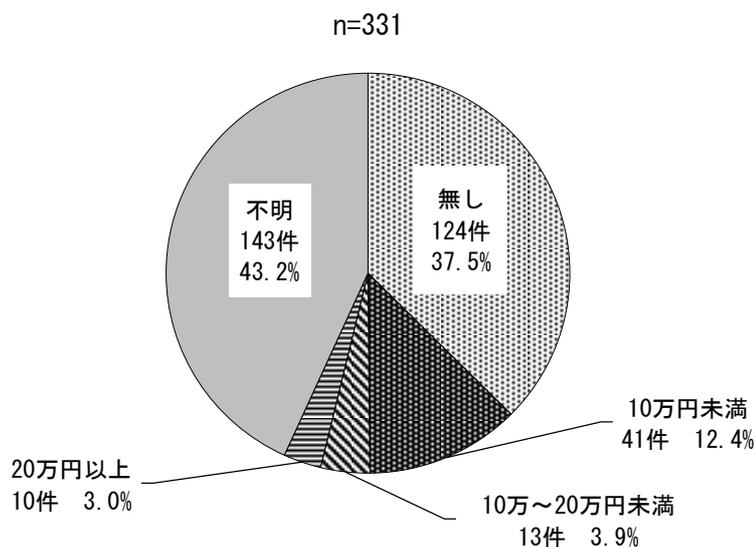
図 2-2-97 修繕積立金の滞納期間が6ヶ月以上になる前の対応の実施状況



滞納があった場合に、①滞納期間が3ヶ月以内の場合に文書等による督促をしているか、②滞納期間が3ヶ月以上の場合、6ヶ月以上になる前に対応をとっているかについては、管理費の滞納の場合と同様概ね実施されていますが、「実施していない」分譲マンションも2~4%程度存在しています。

⑩滞納額

図 2-2-98 修繕積立金の滞納額の状況



修繕積立金の滞納が「無し」と回答した分譲マンションが37.5%となっており、滞納が「有る」分譲マンションが約2割存在するという状況です。こちらも管理費の滞納の状況と同じ傾向を示しています。

⑪借入金

図 2-2-99 借入金の有無

n=400

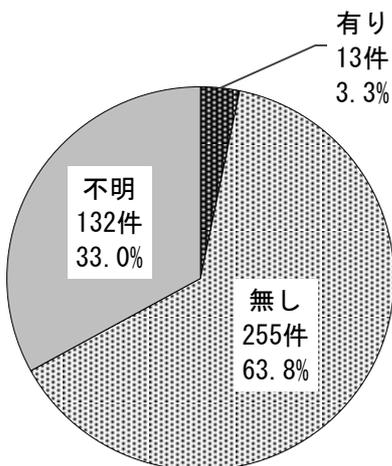
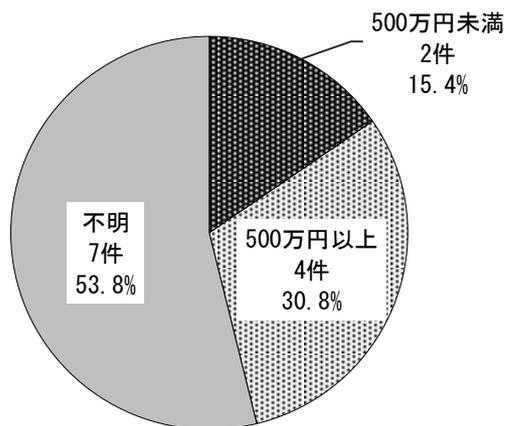


図 2-2-100 借入金残高

n=13



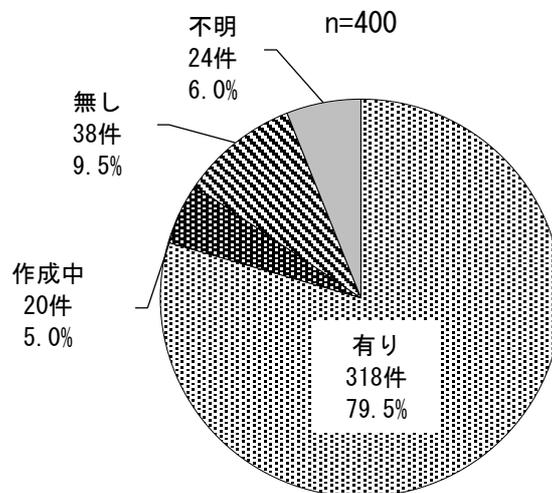
通常大規模改修工事では修繕積立金を取り崩してその工事費に充当しますが、取り崩さずに運用しておきたい場合に管理組合名義で借入れを行うことがあります。

3.3%の分譲マンションで借入れを行っており、その場合の借入金残高は「500万円未満」が2件(15.4%)、「500万円以上」が4件(30.8%)、「不明」7件(53.8%)です。

4) 長期修繕計画

①長期修繕計画の有無

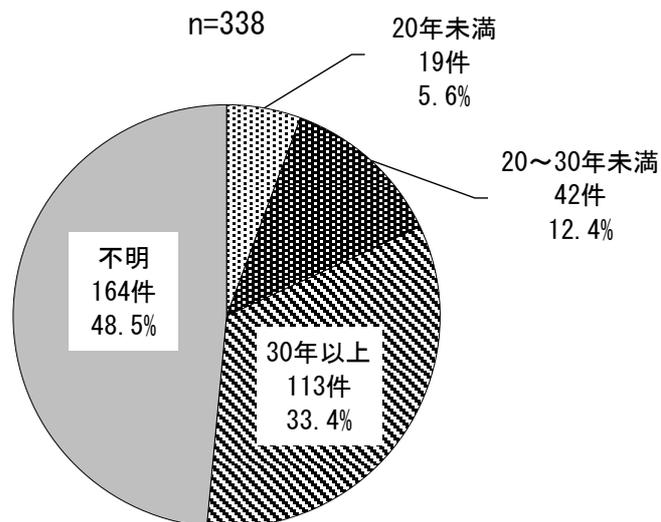
図 2-2-101 長期修繕計画の有無



長期修繕計画の有無については、「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。一方で、9.5%の分譲マンションで「無い」との回答で、将来における資産価値の維持や生活環境の維持に問題を抱える可能性があります。

②計画年数

図 2-2-102 長期修繕計画の計画年数



国土交通省が平成20(2008)年6月にまとめた「長期修繕計画作成ガイドライン」によると、長期修繕計画の推奨計画年数として新築マンションでは30年以上、既存マンションでは25年以上としています。

少なくとも「20年未満」(5.6%)と回答した分譲マンションに関しては計画年数を見直す必要があります。

また、計画の開始年と終了年については、下のグラフのとおりです。

図 2-2-103 長期修繕計画の計画開始年

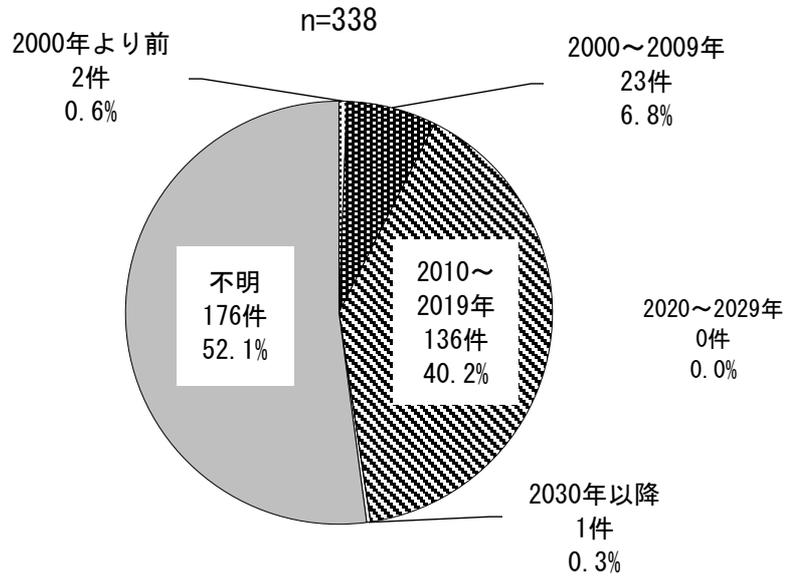
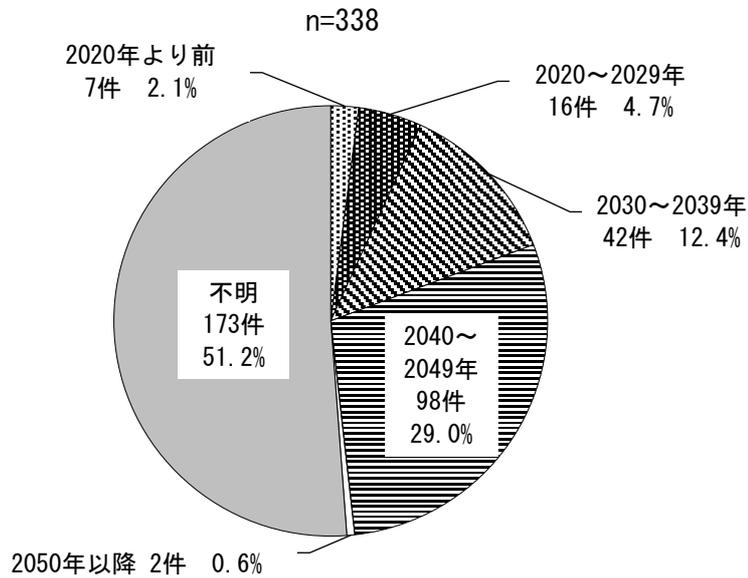


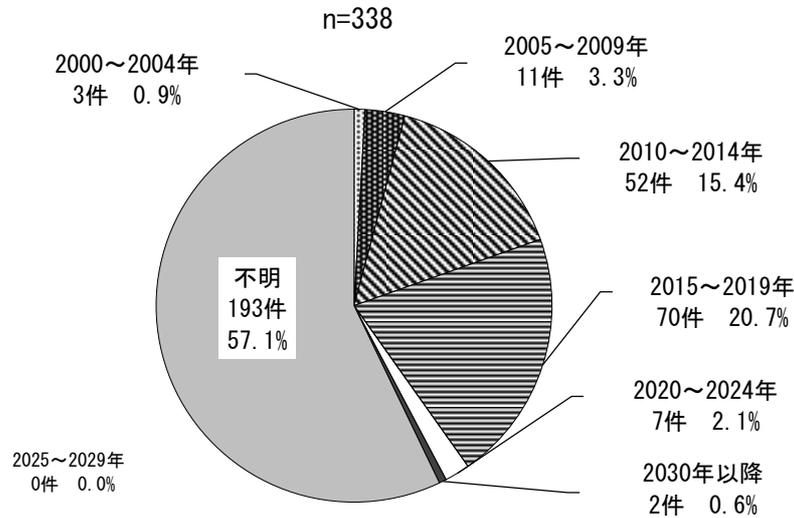
図 2-2-104 長期修繕計画の計画終了年



長期修繕計画のある（作成中を含む）分譲マンション（338 件）では、概ね適切な計画がなされている状況がうかがえます。中には計画終了年が「2020 年より前」（2.1%）、「2020～2029 年」（4.7%）などのように、見直しの時期に来ているものもあるので、時機を逸さないよう注意する必要があります。

③見直しの時期

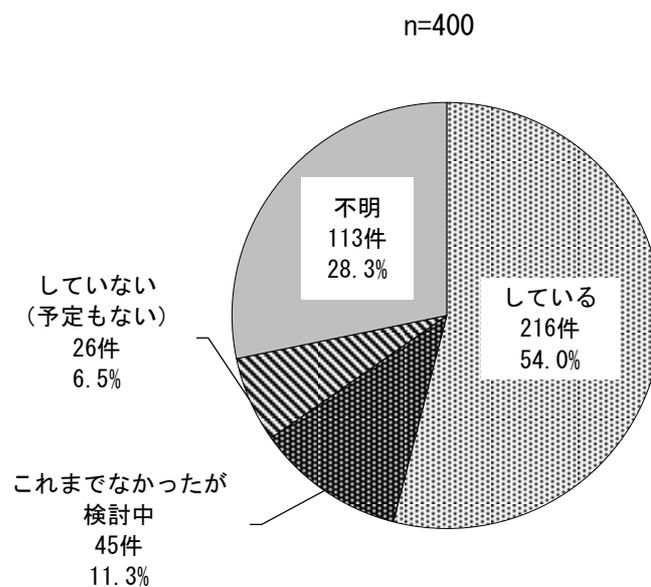
図 2-2-105 長期修繕計画の見直しを直近で行った年



長期修繕計画の直近の見直し年を見ると、回答した 145 件の分譲マンションすべてで長期修繕計画の見直しを 2000 年以降に行っていました。

さらにこの 145 件のうち 131 件が 2010 年以降に行っており、このことは、開始年の回答（図 2-2-103）で「2010～2019 年」が 136 件あることと概ね符合します。これはアンケート回答数 400 件の約 1/3 に相当します。

図 2-2-106 長期修繕計画の定期的見直しの状況



長期修繕計画を定期的に見直しているかどうかについての回答状況では、「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。

④大規模修繕工事の実施状況

図 2-2-107 大規模修繕工事の実施状況

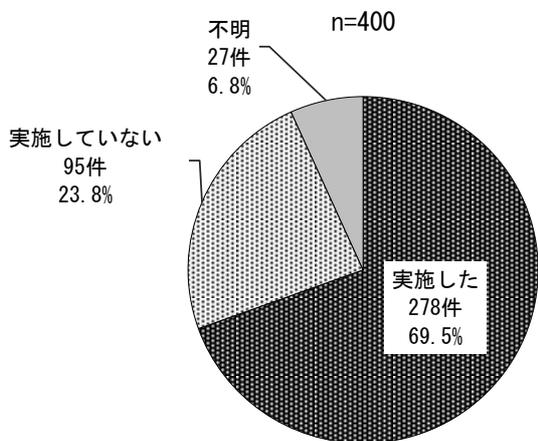
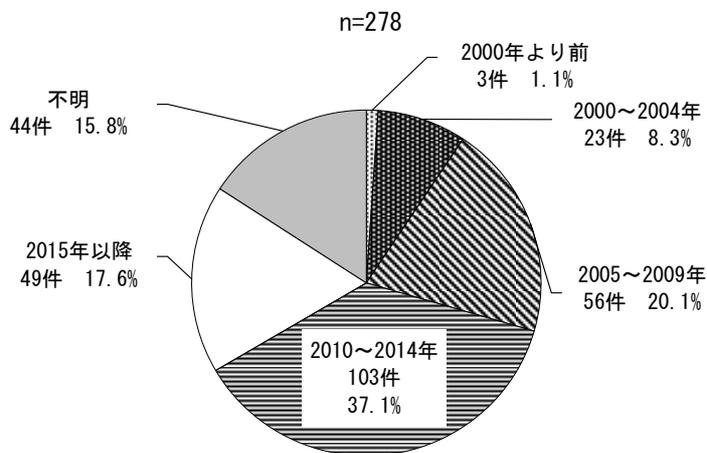


図 2-2-108 直近の大規模修繕工事の実施年

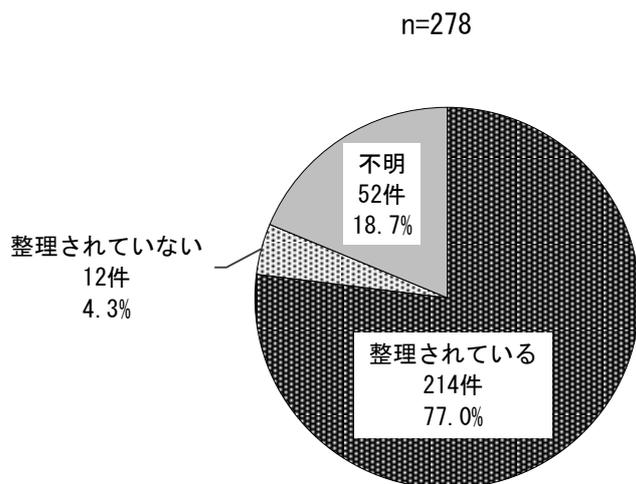


大規模修繕工事の実施状況については、69.5%の分譲マンションが実施しています（図 2-2-107）。

実施年は比較的最近が多く、「2010～2014年」（37.1%）と「2015年以降」（17.6%）を合わせると、実施した分譲マンションのうち半数以上が 2010 年以降に実施しています（図 2-2-108）。

⑤大規模修繕工事の履歴等関係書類の整理・保管状況

図 2-2-109 大規模修繕工事の履歴等関係書類の整理・保管状況



大規模修繕工事の履歴等関係書類について、「整理されている」が 77.0%で、「整理されていない」が 4.3%です。

2.2.5 防災と防犯の状況

ここでは、アンケートの調査結果のうち、防災と防犯に関する設問に対する回答の集計と分析を行います。

1) 防災対策（共同住宅用消防計画）

共同住宅用消防計画とは、消防法第8条第1項に基づき、居住者が50名以上のマンションにおける防火管理業務について必要な事項を定め、火災、震災、その他の災害の予防および人命の安全並びに災害の防止を図ることを目的として策定される計画です。この計画の中で設置が義務づけられているのが防火管理者です。

図 2-2-110 防火管理者の設置状況

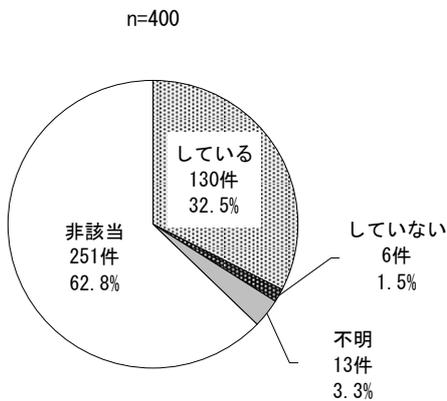
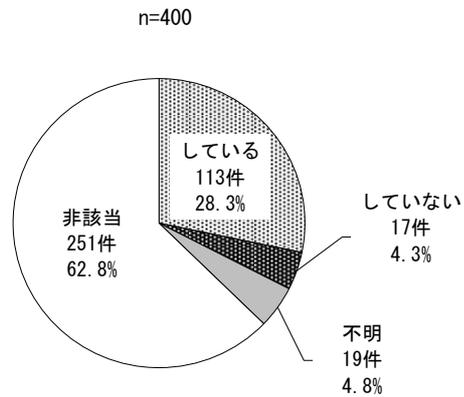


図 2-2-111 消防計画の作成・周知の実施状況



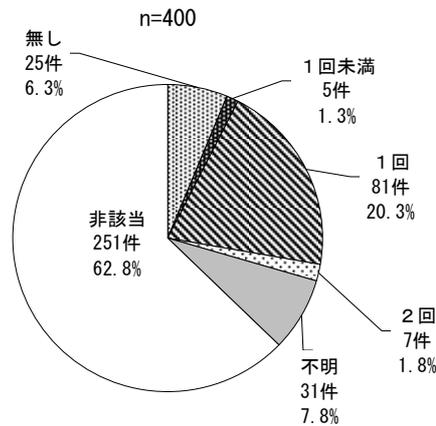
共同住宅用消防計画において、防火管理者の設置義務があるなか、防火管理者を「設置していない」分譲マンションは1.5%でした。

また、消防計画の作成・周知については、「していない」が4.3%でした。

総じて、消防関連では規則に準じている分譲マンションが多いことがわかります。

年間の自衛消防訓練の実施状況は下のグラフのとおりです。

図 2-2-112 年間の自衛消防訓練の実施状況



共同住宅用消防計画において、1年間に1回以上実施する義務があるなか、6.3%の分譲マンションで自衛消防訓練を「実施していない」という状況です。

昨今全国で頻発している災害を考慮すると、防災意識が不十分な分譲マンションでは、意識の向上を図る必要があります。

災害時避難場所の周知の状況および避難方法については、下のグラフのとおりです。

図 2-2-113 災害時避難場所の周知の有無

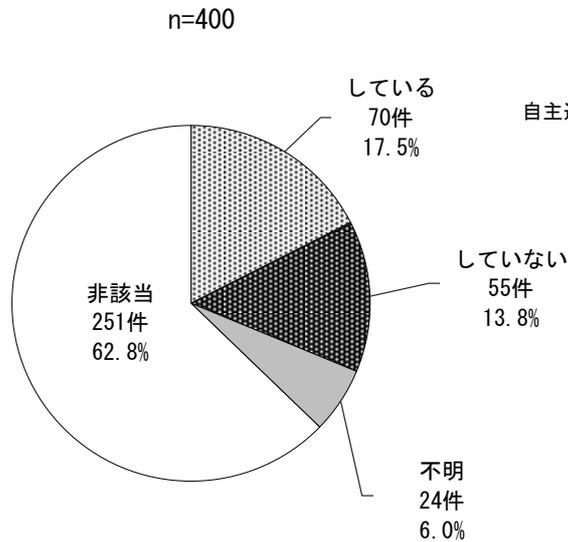
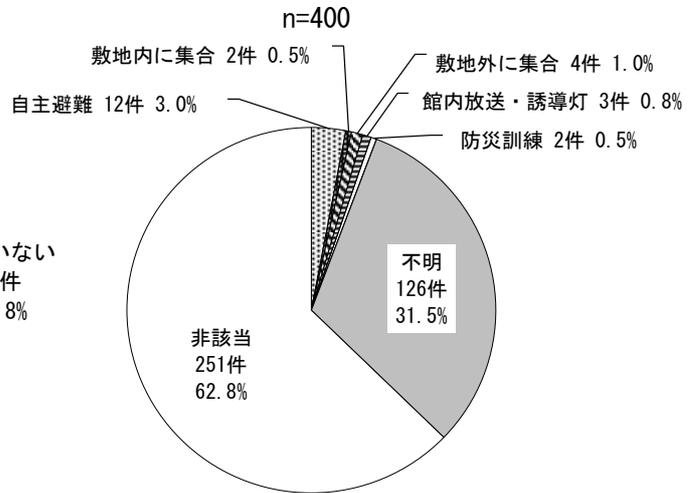


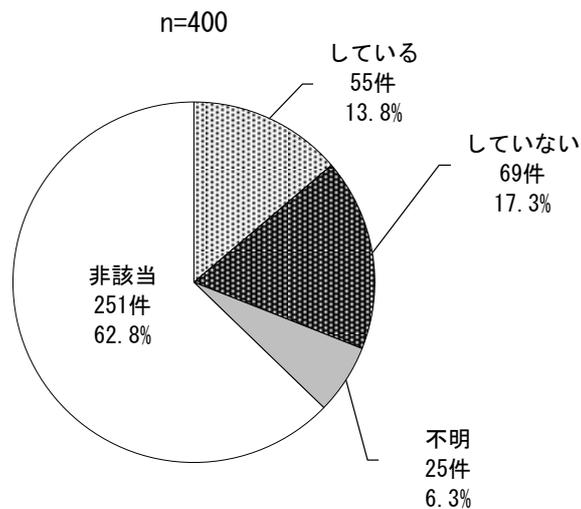
図 2-2-114 避難方法



災害時の避難場所を周知している分譲マンション（図 2-2-113）は、「非該当」を除くと約半数でした。また、そのうち避難方法について何らかの約束事を実施している件数（図 2-2-114）は、「敷地内に集合」2件、「敷地外に集合」4件、「館内放送・誘導灯」3件、「防災訓練」2件の、合わせて11件となっており、これは避難場所の周知について「非該当」を除いた母数149件に対してわずかに7%程度です。

ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知の状況は、下のグラフのとおりです。

図 2-2-115 ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知の有無



「実施している」は13.8%となっており、「非該当」を除いた母数149件に対して換算すると36.9%と低い数字です。

災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄状況については下のグラフのとおりです。

図 2-2-116 災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄の状況

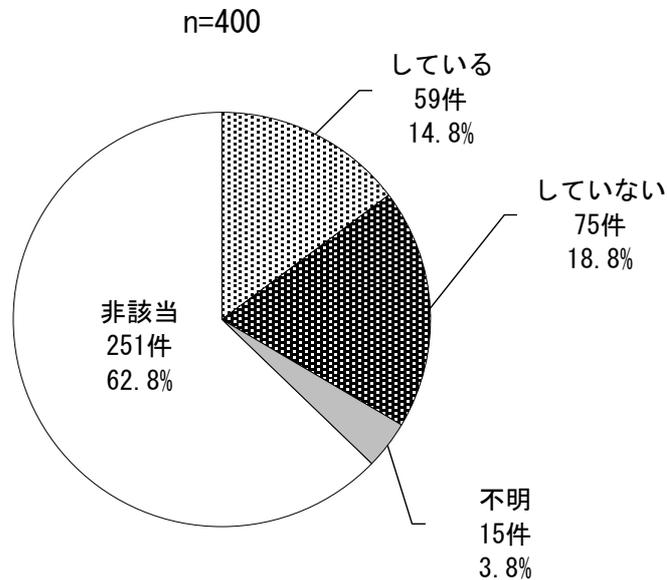
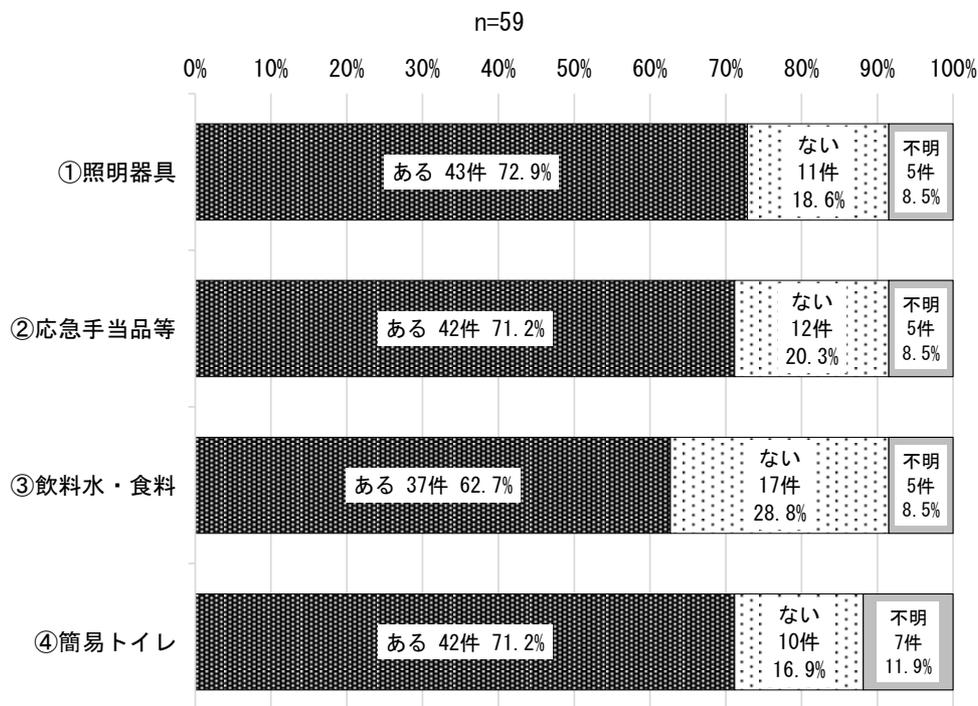


図 2-2-117 備蓄を「実施している」場合の物品の種類



備蓄の状況については、「備蓄している」が 14.8%で、「備蓄していない」が 18.8%です。これは、「非該当」を除いた母数 149 件に対し、それぞれ 39.6%、50.3%となります。

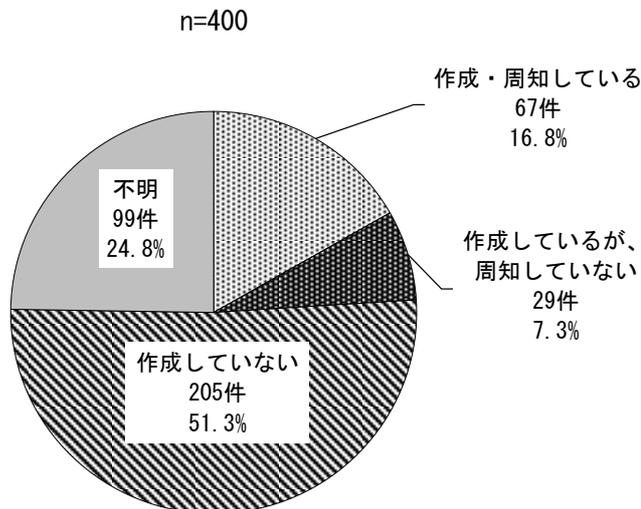
備蓄品については、照明器具や簡易トイレなどに比べて飲料水・食料など、買い替えが必要な物品の備蓄がやや低くなっています。

2) その他の防災

その他の防災として、共同住宅用消防計画以外で、防災に関する取り組み状況について把握しました。

災害対応マニュアル等の作成・周知の状況は、下のグラフのとおりです。

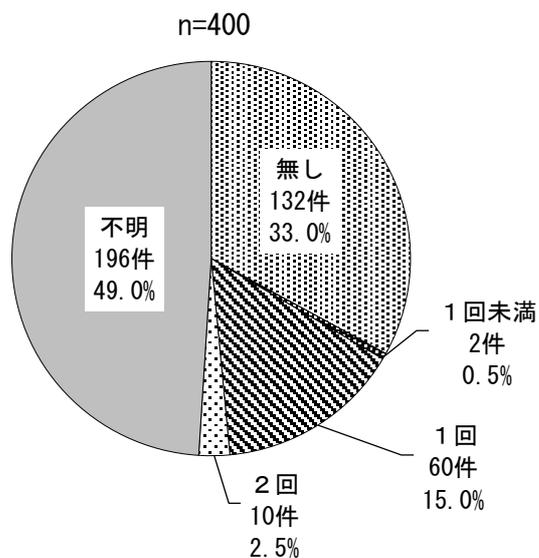
図 2-2-118 災害対応マニュアル等の作成・周知の状況



共同住宅用防災計画に準じる消防計画の他に、独自に災害対応マニュアルを「作成している」と回答した分譲マンションは 16.8%でした。ただし、作成しても周知していないマンションが 7.3%あります。

次に、自衛消防訓練以外の防災訓練実施状況は、下のグラフのとおりです。

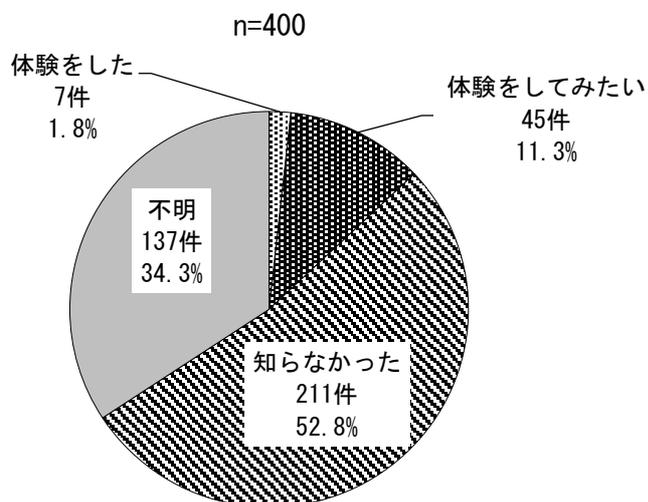
図 2-2-119 自衛消防訓練以外の防災訓練実施状況



自衛消防訓練以外の防災訓練を年に1回以上「実施している」と回答した分譲マンションは 17.5%でした。

さらに、平成 28 (2016) 年 3 月にリニューアル (区役所内に併設) した「しながわ防災体験館」についての回答は下のグラフのとおりです。

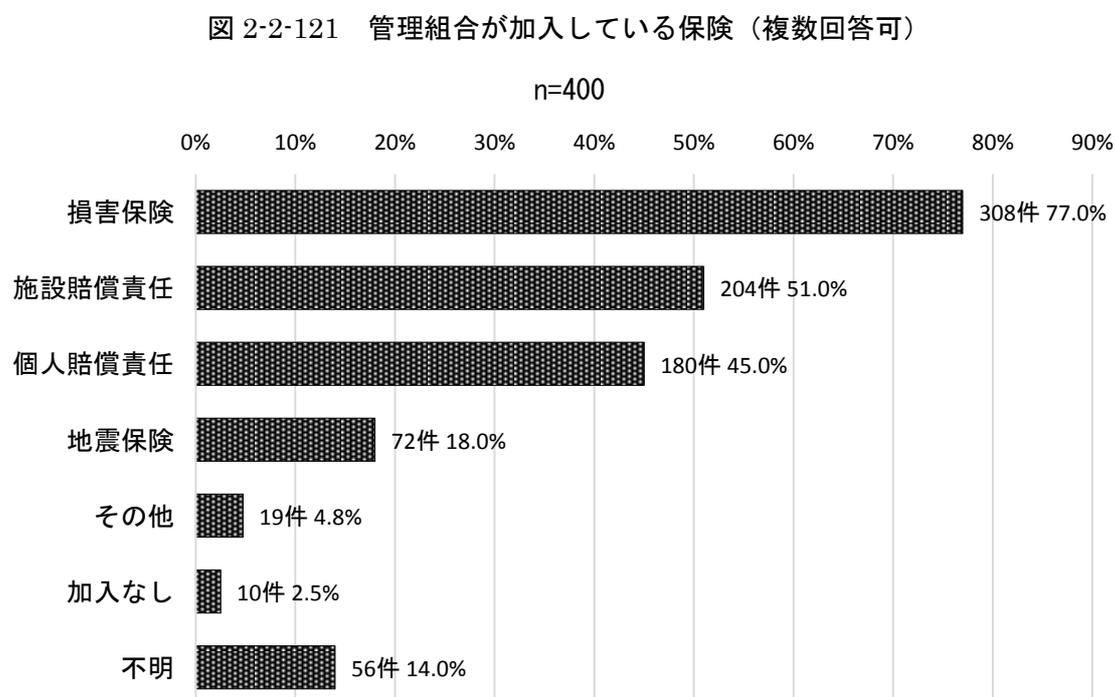
図 2-2-120 「しながわ防災体験館」の体験の有無



平成 28 (2016) 年 3 月、品川区が区役所内に防災センターの全面リニューアルでオープンした「しながわ防災体験館」については、まだまだ認知度が低く、多くのマンションで「知らなかった」という回答でした。防災・災害対策の重要性の啓発とともに、「しながわ防災体験館」の周知を図る必要があります。

3) 加入している保険

管理組合が加入している保険についての状況は下のグラフのとおりです。



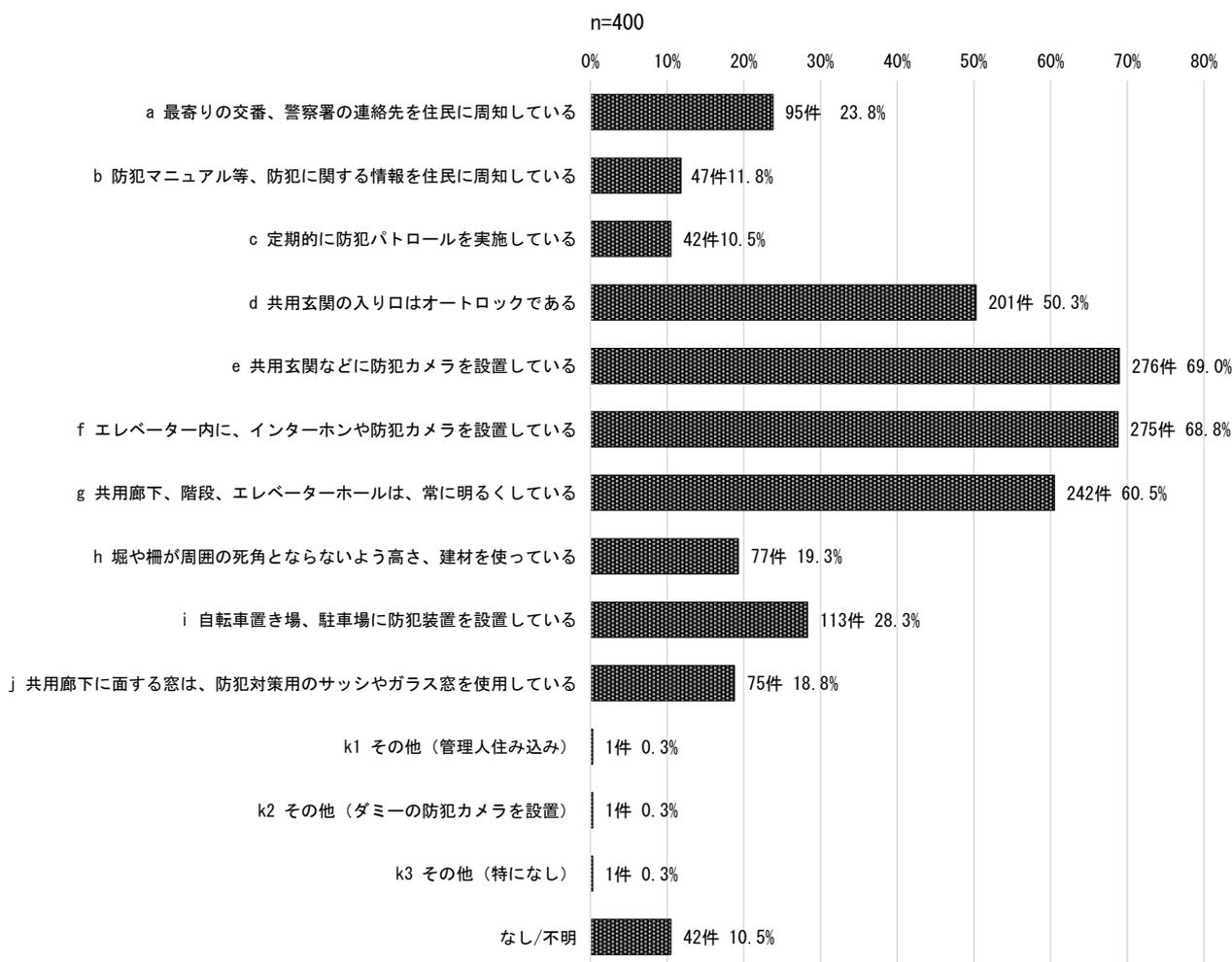
加入している保険の状況を見ると、「加入なし」はわずかに2.5%で、「損害保険」を基本にして、「施設賠償責任」や「個人賠償責任」を付帯したり、「地震保険」を付帯したりしている状況がうかがえます。

「地震保険」に関しては18.0%にとどまっており、加入率は低くなっています。

4) 防犯

防犯対策の活動状況についてまとめたものが下のグラフです。

図 2-2-122 防犯対策の具体例（複数回答可）



防犯対策の具体策については、「防犯カメラを設置している（e, f）」分譲マンションが約7割あり、最も活用されている対策となっています。また、「共用玄関の入り口がオートロックになっている（d）」分譲マンションは全体の約半数という結果でした。

一方で、「最寄りの交番、警察署の連絡先を住民に周知している（a）」（23.8%）、「防犯マニュアル等、防犯に関する情報を住民に周知している（b）」（11.8%）、「定期的に防犯パトロールを実施している（c）」（10.5%）など、住民の防犯意識の向上や人的な活動による防犯活動などソフト面での対策はいずれも低い数値になっており、ハード面での対策に頼る現状が見られます。

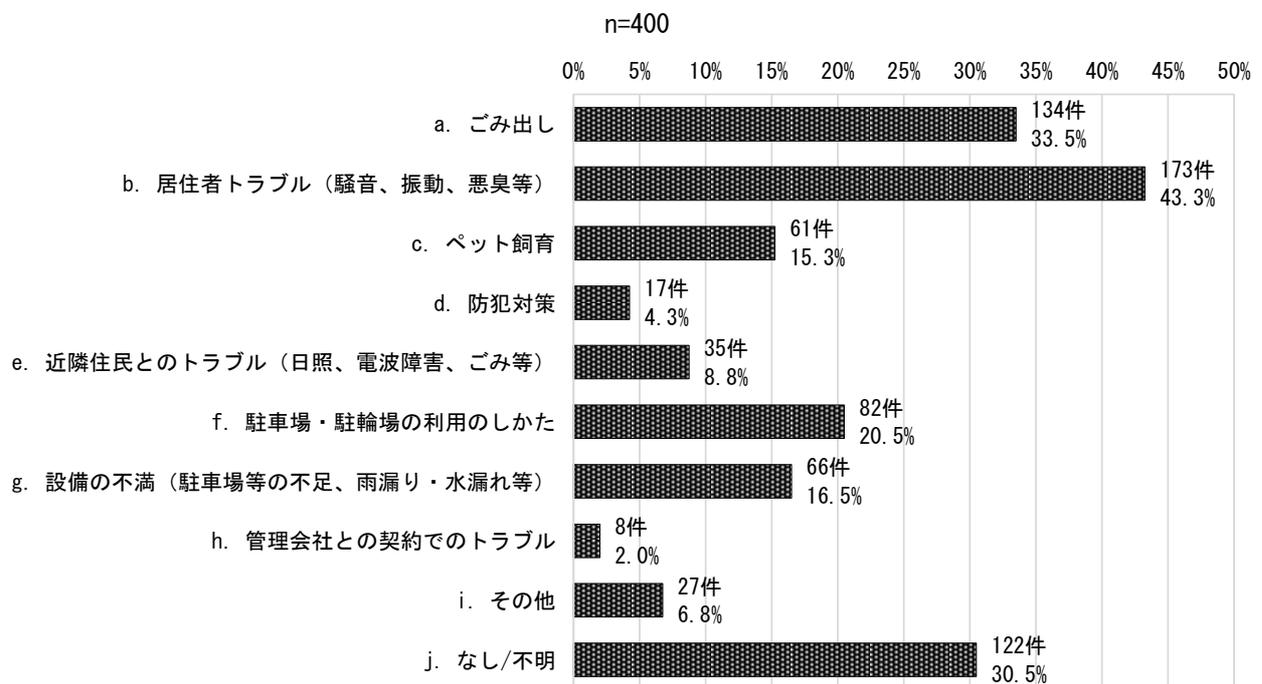
2.2.6 管理上のトラブルと交流の状況

ここでは、マンション管理上のトラブルがどんなものがあるか、また他のマンション管理組合や地域の団体などとの交流があるかなど、分譲マンションという共同体の生活環境に関する状況についてまとめました。

1) 管理におけるトラブル

マンション管理上どのようなトラブルが発生しているかの状況については、下のグラフのとおりです。

図 2-2-123 管理上のトラブルの種類（複数回答可）



マンション管理上のトラブルで最も多かったのが、「居住者トラブル(騒音、振動、悪臭等)」の43.3%で、次いで「ごみ出し」が33.5%でした。この二つがトラブルの代表格といえます。

さらに、「駐車場、駐輪場の利用のしかた」の20.5%が続いています。

また、居住者間のトラブルが多い中、「設備の不満(駐車場等の不足、雨漏り・水漏れ等)」が16.5%とハード面のトラブルも全体で4番目と少なくありません。

また、「その他」の回答の具体的事例（記述式）を列挙すると、「共用施設の使用について」「店舗の換気・ダクトに関すること」「車の放火」「不法駐車」「空き駐車場のメンテナンス代」「民泊」などがあげられています（下表）。

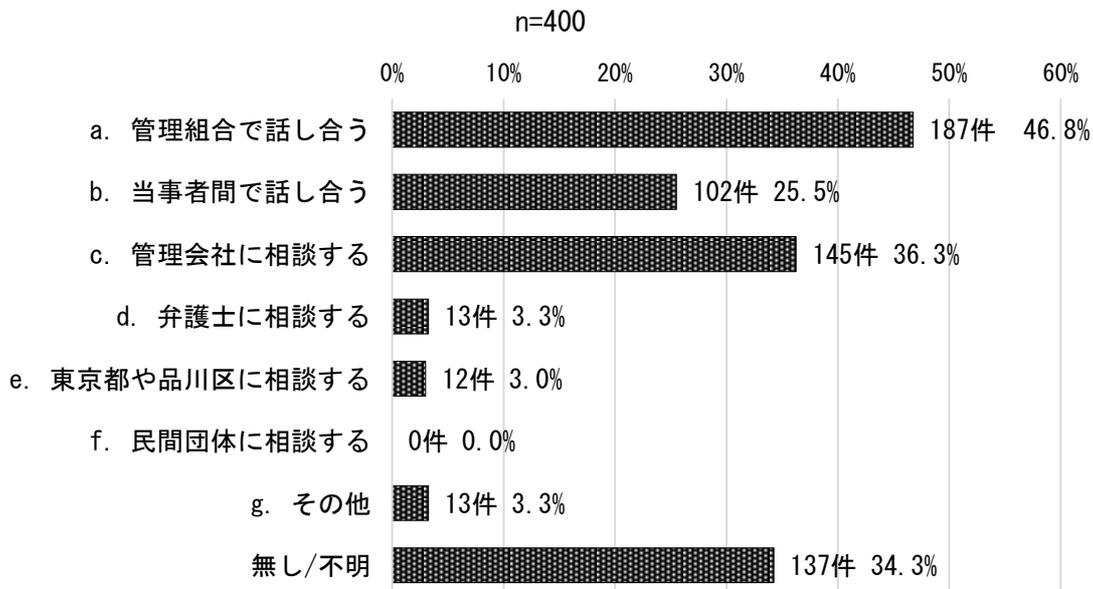
表 2-2-7 管理上のトラブルの「その他」の具体例（記述式）

a. 共用施設の使用について	各 1 件
b. 店舗の換気・ダクトに関すること	
c. 車の放火	
d. 不法駐車	
e. 空き駐車場のメンテナンス代	
f. 民泊	

2) トラブルの解決方法

前問のトラブルの際にどのようにして解決したかに関する回答状況は下のグラフのとおりです。

図 2-2-124 管理上のトラブルがあった場合の解決方法（複数回答可）



マンション管理上のトラブルの解決方法で最も多いのは、「管理組合で話し合う」で、46.8%です。

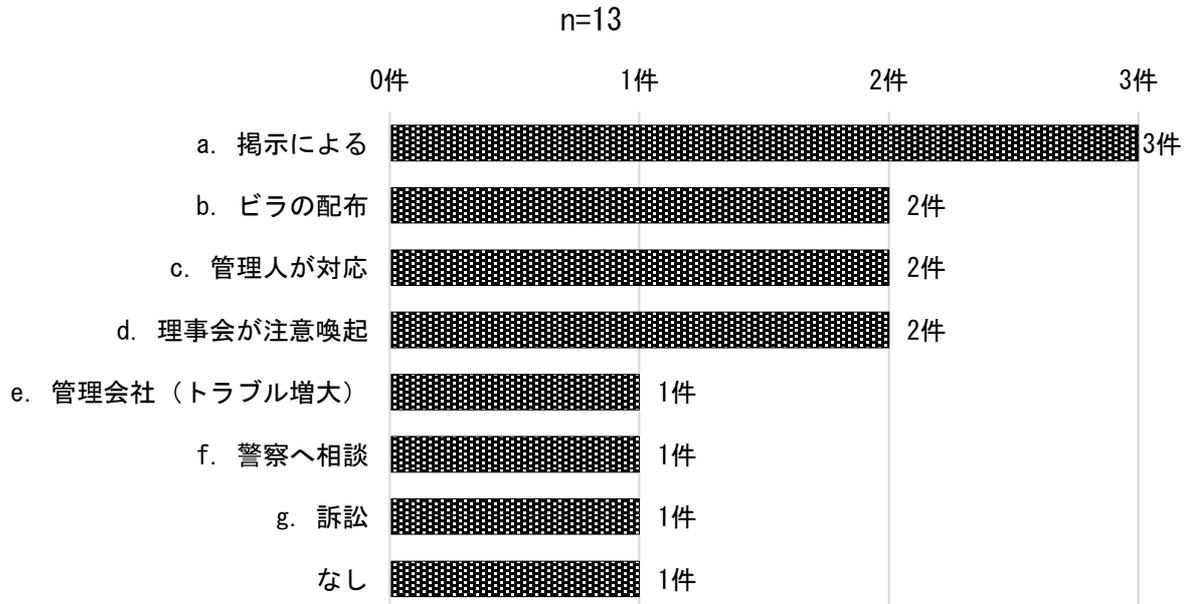
次に多いのが「管理会社に相談する」で 36.3%、さらに「当事者間で話し合う」の 25.5%となっており、ほとんどがマンションの内部、関係者によって解決が図られています。

一方、「弁護士に相談する」「東京都や品川区に相談する」など外部の第三者に相談するのはそれぞれ 3%程度でした。また外部の第三者でも「民間団体に相談する」という回答はありません。

解決方法の回答で「その他」と答えた中での具体的事例（記述式）は下のグラフのとおりです。

「警察へ相談」「訴訟」という法的な手段がそれぞれ1件ずつありました。

図 2-2-125 トラブルの解決方法における「その他」の具体例（記述式）



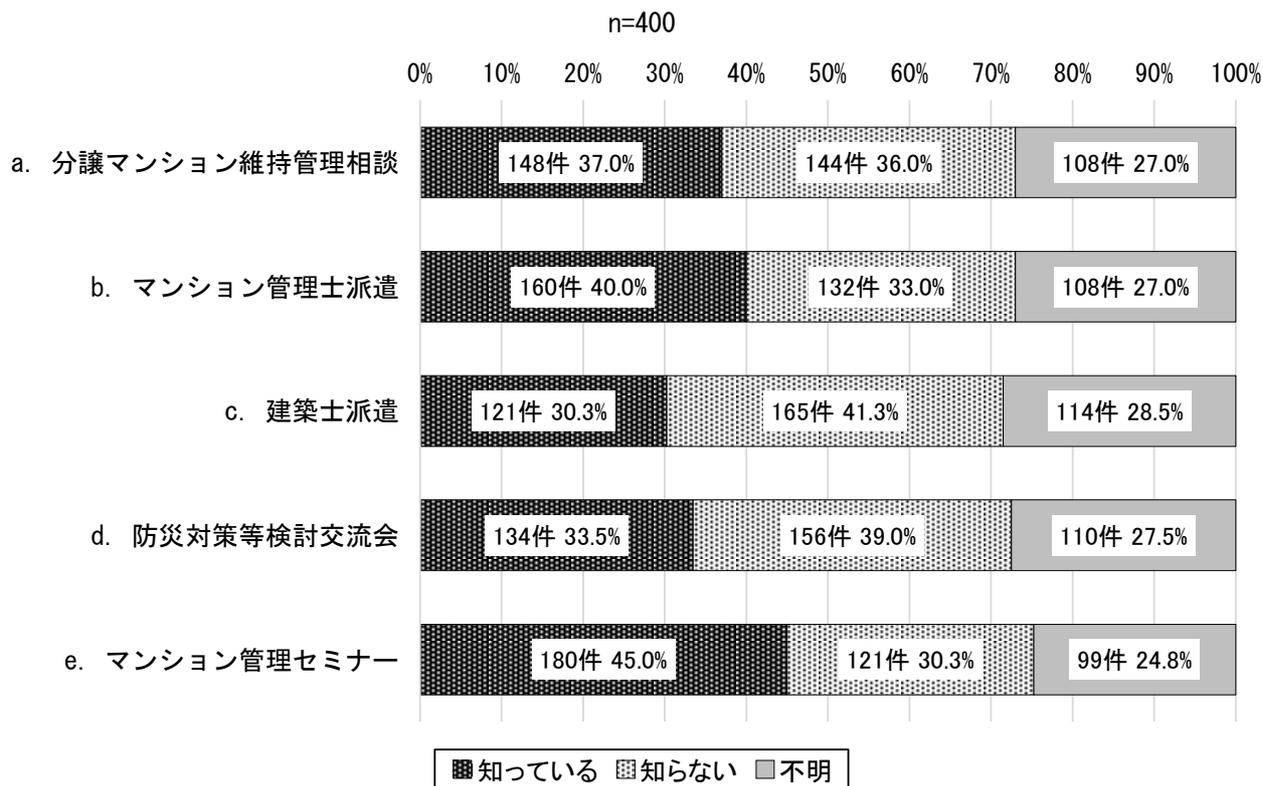
3) 品川区が実施しているマンション管理支援

品川区では、分譲マンションを対象に維持管理や修繕などの問題に関する支援を行っています。

<http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/hp/menu000001400/hpg000001366.htm>

この制度の認知度についての状況は下のグラフのとおりです。

図 2-2-126 品川区が実施しているマンション管理支援の認知度



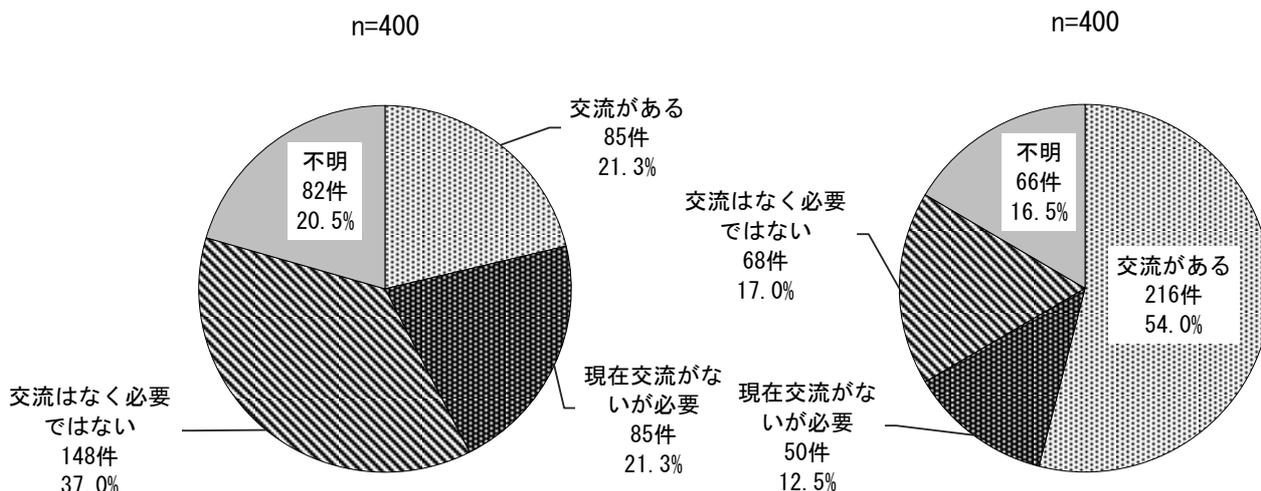
品川区が実施しているマンション管理支援の制度について、最も認知度が高かったのは、「マンション管理セミナー」(45.0%)です。その他の支援制度も、内容によって多少ばらつきはあるものの、概ね3~4割の分譲マンションで認知されています。

4) 相互交流

ここでは、管理組合が相互交流についてどのような意識で、どのような活動をしているかを把握しました。他のマンション管理組合や周辺町会・自治会との交流や町会・自治会の活動への参加状況などをまとめました。

図 2-2-127 他のマンション管理組合との交流

図 2-2-128 周辺町会・自治会との交流



他のマンション管理組合との交流（図 2-2-127）では、「交流がある」という回答と、「現在交流がないが必要」という回答は同数でそれぞれ 21.3%でした。そして、「交流はなく必要ではない」という回答が 37.0%あり、他のマンション管理組合との交流には積極的ではない様子がわかります。

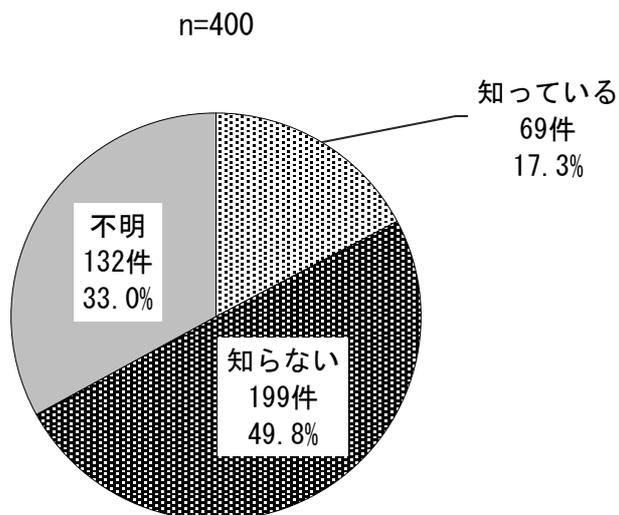
一方、周辺町会・自治会との交流（図 2-2-128）では、54.0%が「交流がある」と回答しています。「交流はなく必要でもない」が 17.0%です。

交流に関しては、他のマンション管理組合との交流は消極的、周辺町会・自治会との交流は積極的という実態が浮かび上がりました。

品川区では、平成 28 年（2016）4 月に「品川区町会および自治会の活動活性化の推進に関する条例」を制定しましたが、その中にマンション管理者等に対する規定が盛り込まれています。このことに関する認知度の状況は下のグラフのとおりです。

なお、今回のアンケート調査に「品川区町会および自治会の活動活性化の推進に関する条例」のパンフレットを同封しました。

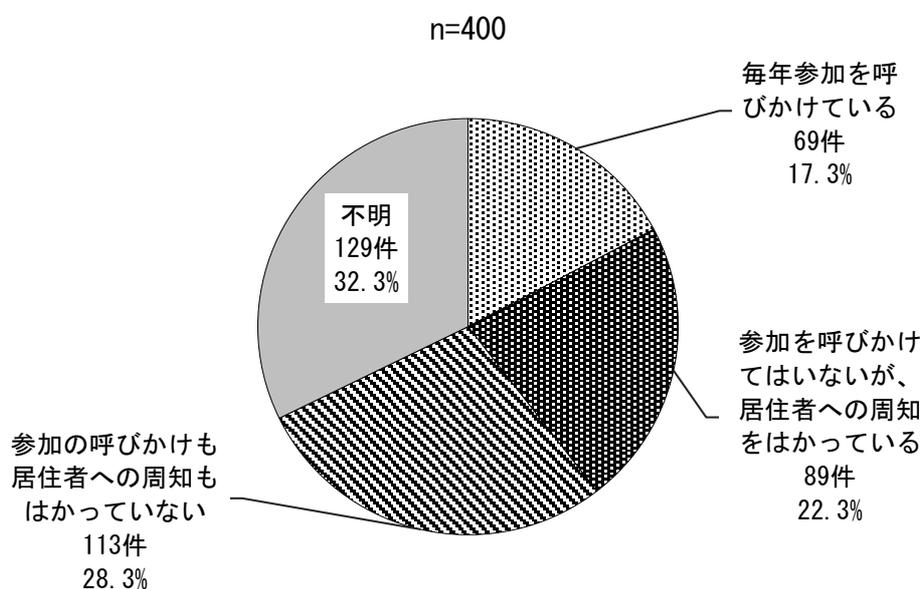
図 2-2-129 品川区の条例にあるマンション管理者に対する規定の認知度



条例にあるマンション管理者等に対する規定に関しては、「知っている」が 17.3%で、「知らない」が 49.8%です。

自衛消防訓練以外に、町会や区等が実施する地域の防災訓練に参加しているかどうかについての設問に対する回答は、下のグラフのとおりです。

図 2-2-130 町会や区等が実施する地域の防災訓練への参加状況

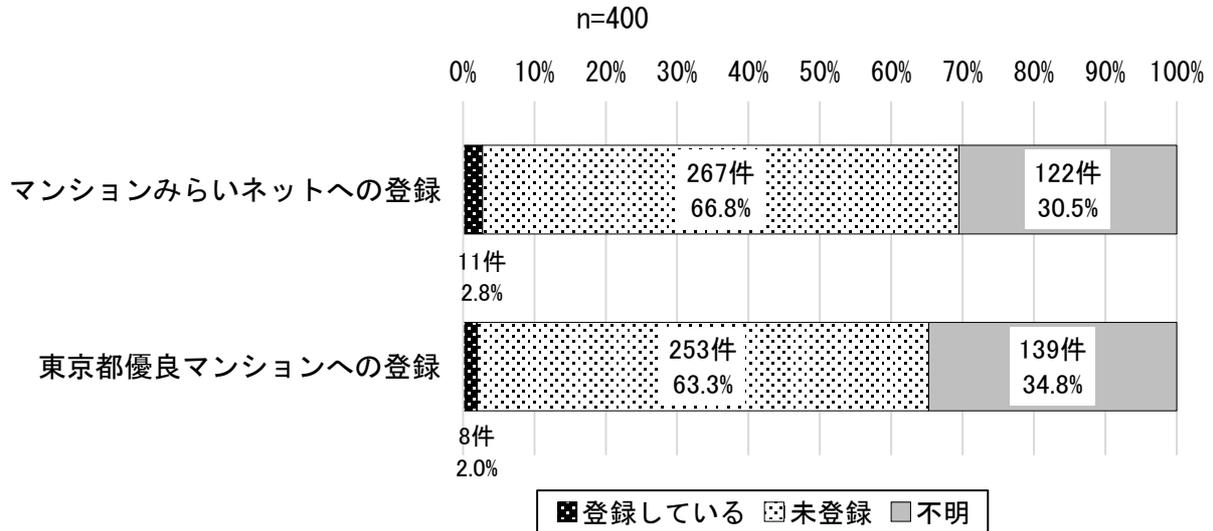


町会や区等が実施する地域の防災訓練に対して、マンション内で「毎年参加を呼びかけている」という積極的な分譲マンションは 17.3%です。また、「参加を呼びかけてはいないが、居住者への周知をはかっている」という回答は 22.3%です。一方、「参加の呼びかけも居住者への周知もはかっていない」という消極的な回答が 28.3%あります。

5) マンションに関する公的な登録・認定等

マンションに関する公的な登録や認定等を活用したり受けたりすることができますが、その登録状況は以下のグラフのとおりです。

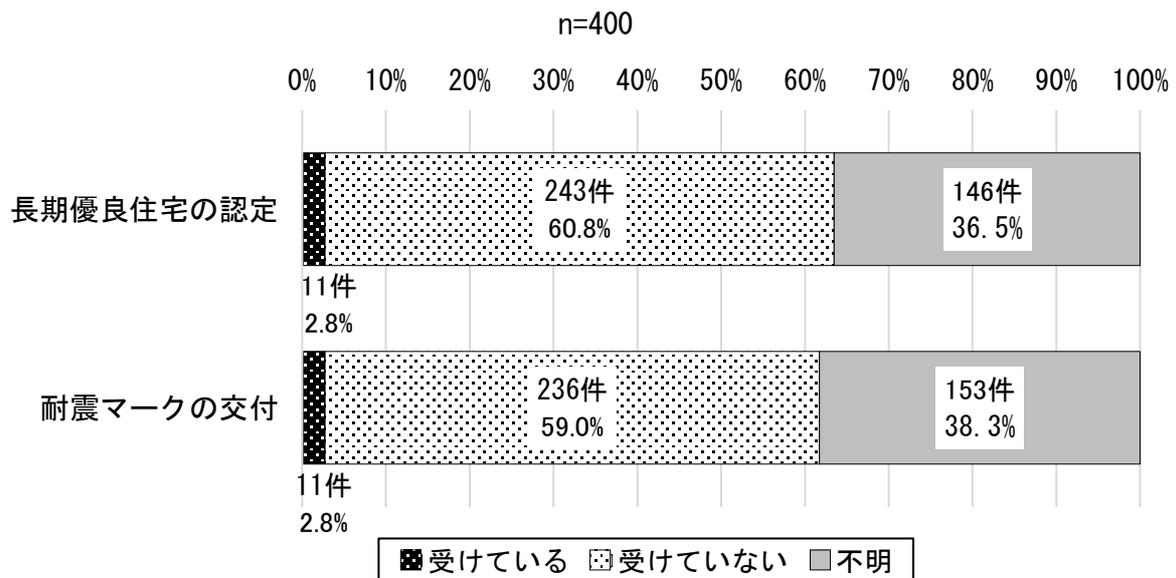
図 2-2-131 マンションみらいネットおよび東京都優良マンションへの登録の有無



マンションみらいネット^(※1)については、「登録している」がわずかに2.8%です。

また、東京都優良マンション^(※2)については、「登録している」がわずかに2.0%です。

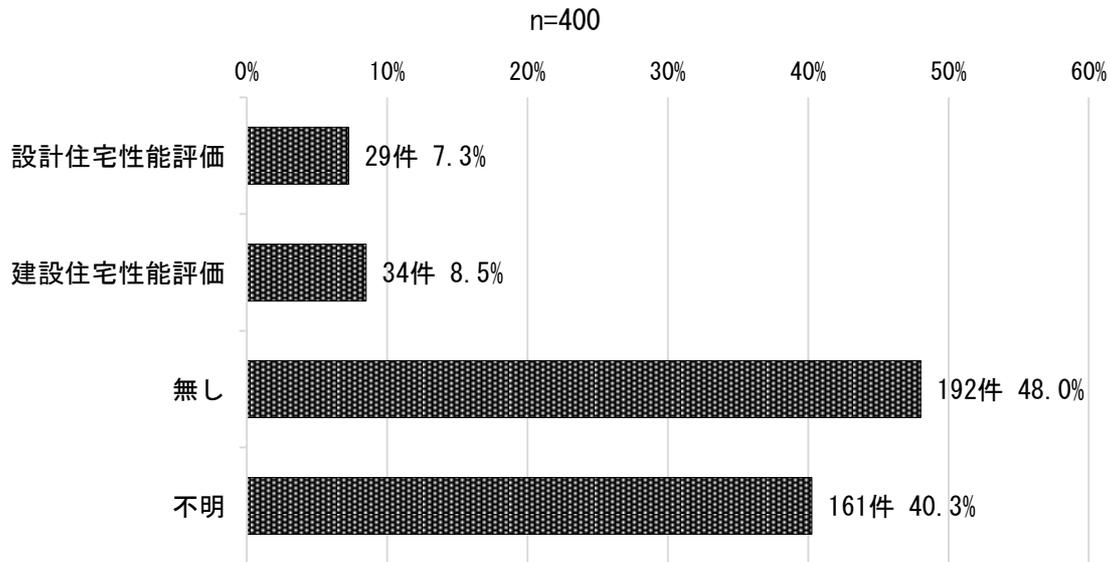
図 2-2-132 長期優良住宅の認定および耐震マークの交付の有無



長期優良住宅^(※3)については、認定を「受けている」がわずかに2.8%です。

また、耐震マーク^(※4)については、マークの交付を「受けている」がわずかに2.8%です。

図 2-2-133 住宅性能評価の認定の有無（複数回答可）



住宅性能評価^(※5)については、48.0%が「無し」という回答で、「設計住宅性能評価」は7.3%、「建設住宅性能評価」は8.5%の分譲マンションで認定を受けています。この設問は複数回答可能なので、「設計住宅性能評価」と「建設住宅性能評価」の両方の認定を受けているものも含まれています。

※1：「マンションみらいネット」／公益財団法人マンション管理センター

管理組合の運営状況や修繕履歴等をマンション管理センターのコンピュータに登録し、登録情報の一部をインターネットにより公開するシステムです。管理組合の情報の蓄積と組合員間での共有化をすることによって、円滑な管理組合運営に資することを目的とするもの。

※2：「東京都優良マンション」／東京都

正式には「東京都優良マンション登録表示制度」といい、建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定の水準を確保する分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録し、公表する制度。

※3：「長期優良住宅」／一般社団法人住宅性能評価・表示協会および、都道府県、市または区

長期にわたり良好な状態で使用するために、以下のすべての措置が講じられている住宅を指し、所管行政庁に認定申請を行って、「長期優良住宅」としての認定を受けるもの。

- ・長期に使用するための構造および設備を有していること
- ・居住環境等への配慮を行っていること
- ・一定面積以上の住戸面積を有していること
- ・維持・保全の期間、方法を定めていること

※4：「耐震マーク」／東京都

都民が安心して建築物を利用することができるように、地震に対する安全性を示す「東京都耐震マーク表示制度」を創設、旧耐震建築物で耐震基準への適合が確認された建築物の場合は「耐震診断済」、旧耐震建築物で耐震改修により耐震基準への適合が確認された建築物の場合は「耐震改修済」の表記があるマークを交付するもの。

※5：「設計住宅性能評価・建設住宅性能評価」／一般社団法人住宅性能評価・表示協会

「住宅の品質の確保の促進に関する法律」（品確法）の基準に基づいて、設計段階での図面によるチェック、建設工事・完成段階での検査を行い、求められている性能どおりに設計がなされ、また評価を受けた設計どおりに工事が進められているかどうかのチェックをして、認定されるもの。

2.2.7 建替えと耐震診断・耐震工事の状況

ここでは、アンケートの調査結果のうち旧耐震マンションに該当するものについて、マンションの建替えと耐震診断・耐震工事に関する回答の集計と分析を行います。

なお、旧耐震マンションとは、昭和56年（1981）5月31日以前に建築確認を申請したマンションを指します。

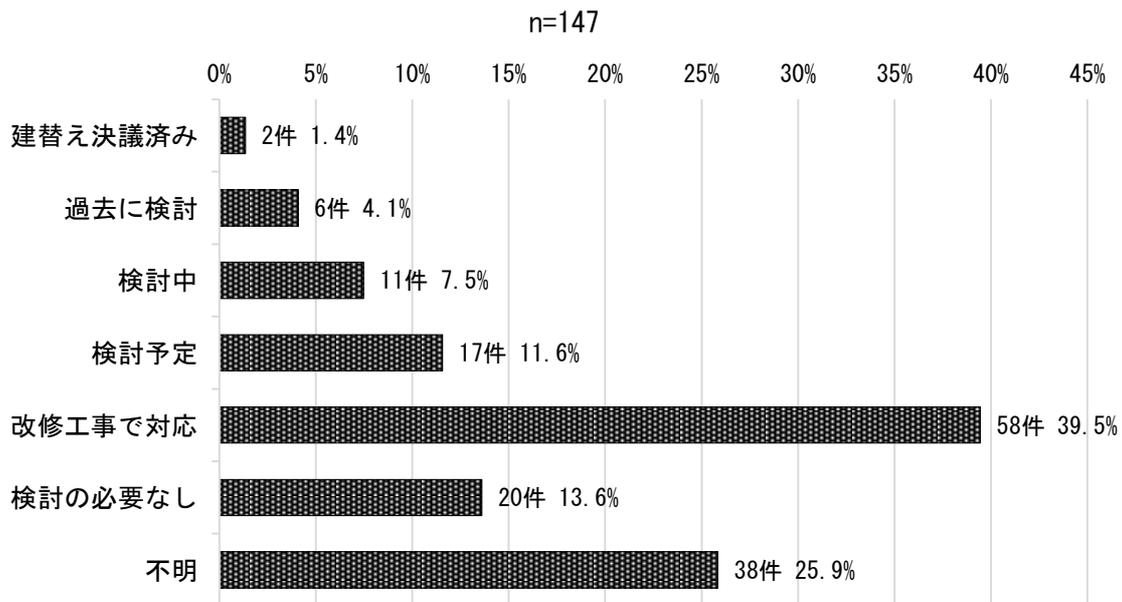
アンケート調査では、147件の分譲マンションがこの項目に回答してきています。これはアンケート回収数400件の36.8%に相当します。

なお、品川区全体の1,596件の分譲マンションのうち旧耐震基準のものは25.0%（図2-1-10）でした。

1) 建替えの検討状況

建替えについて検討をしたことがあるかどうかについての回答状況は下のグラフのとおりです。

図 2-2-134 建替えについての検討状況（複数回答可）



建替えについて「決議済み」である分譲マンションはわずか2件（1.4%）です。「検討中」と「検討予定」を合わせると28件（19.1%）です。

一方「改修工事に対応」が58件（39.5%）あり、なかなか建替えに踏み切れない様子が見がえられます。

2) 耐震診断の実施状況

耐震診断の実施の有無と、「実施した」と回答した 37 件 (25.2%) のマンションの耐震診断の結果については、下のグラフのとおりです。

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。

図 2-2-135 耐震診断の実施状況

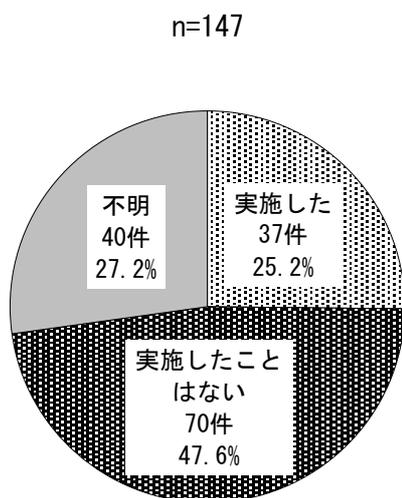
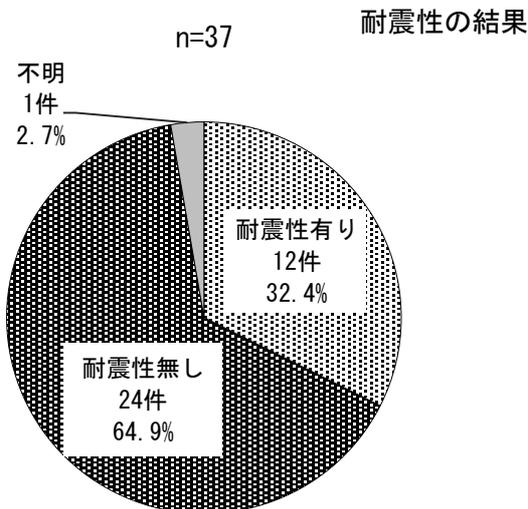


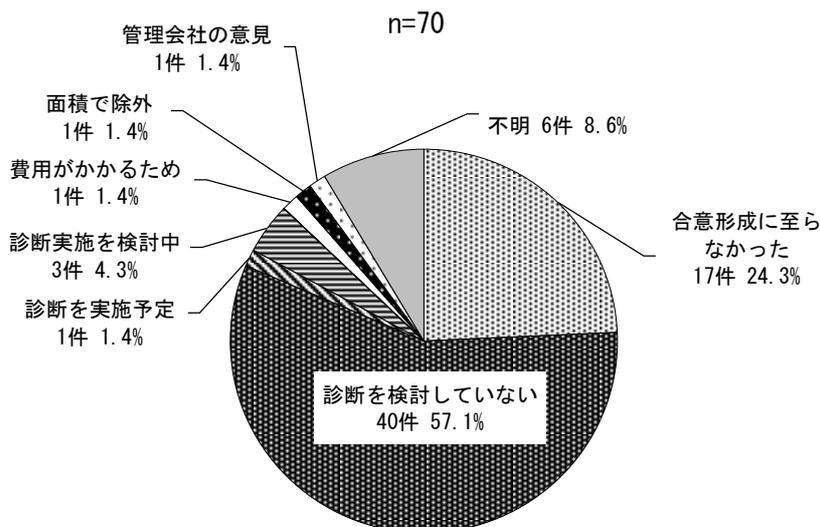
図 2-2-136 耐震診断を実施したマンションの耐震性の結果



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。また、診断の結果は、「耐震性有り」が 32.4%、「耐震性無し」が 64.9%となっています。

耐震診断を「実施していない」と回答した 70 件 (47.6%) の診断をしなかった主な理由は下のグラフのとおりです。

図 2-2-137 耐震診断を実施していない主な理由



この結果を見ると「耐震診断を検討していない」が 57.1%にのぼり、耐震性に対する意識が必ずしも高くないことがうかがえます。また、「合意形成に至らなかった」24.3%という回答のように、マンション全体として足並みがそろわない実情もあることがわかります。

さらに耐震診断を「実施したことはない」理由として、「合意形成に至らなかった」17件（24.3%）や「診断を検討していない」40件（57.1%）と回答したマンションについて、それぞれの理由をまとめたものが下のグラフ（図 2-2-138、図 2-2-139）です。「その他」の回答については、具体例を記入しているものを別表（表 2-2-8、図 2-2-140）で示しました。

図 2-2-138 耐震診断について「合意形成に至らなかった」理由（複数回答可）

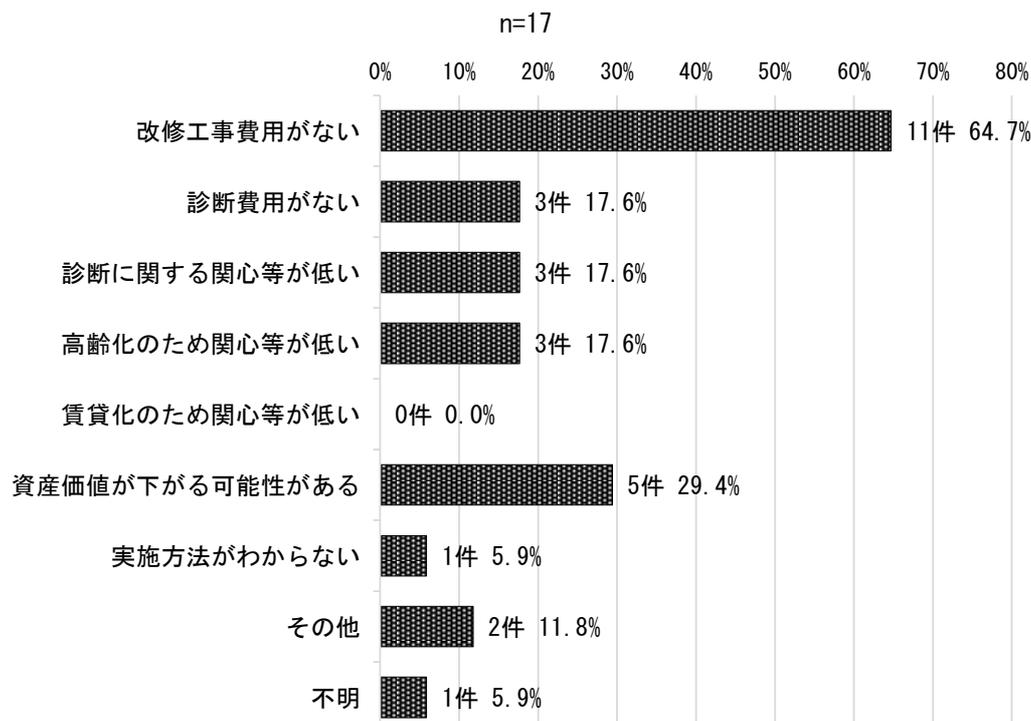


表 2-2-8 耐震診断について「合意形成に至らなかった」「その他」の理由の内容（記述式）

	その他の内容	件数
その他の内容 (2件)	必要なしと判断	1件
	耐震アドバイザーより崩壊する可能性は低いですが正式な耐震診断を行った場合には数値的にNGとなる可能性が高いことが説明されたため	1件

耐震診断について「合意形成に至らなかった」理由は複数回答可の設問で、170.5%の回答率となっており、複数回答が非常に多いことがわかります。これは、「合意形成に至らない」理由が一つの単純な背景だけでなく、いくつかの背景が重なっていることを表しています。

理由の内容については、「改修工事費用がない」が最も多く、64.7%でした。次いで、「資産価値が下がる可能性がある」の 29.4%、「診断費用がない」「診断に関する関心等が低い」「高齢化のため関心等が低い」の 17.6%と続きます。さらに「その他」の詳細例を見ると、「耐震アドバイザーより崩壊する可能性は低いですが正式な耐震診断を行った場合には数値的にNGとなる可能性が高いことが説明されたため」と記入した分譲マンションが1件ありました。

図 2-2-139 耐震診断について「診断を検討していない」理由（複数回答可）

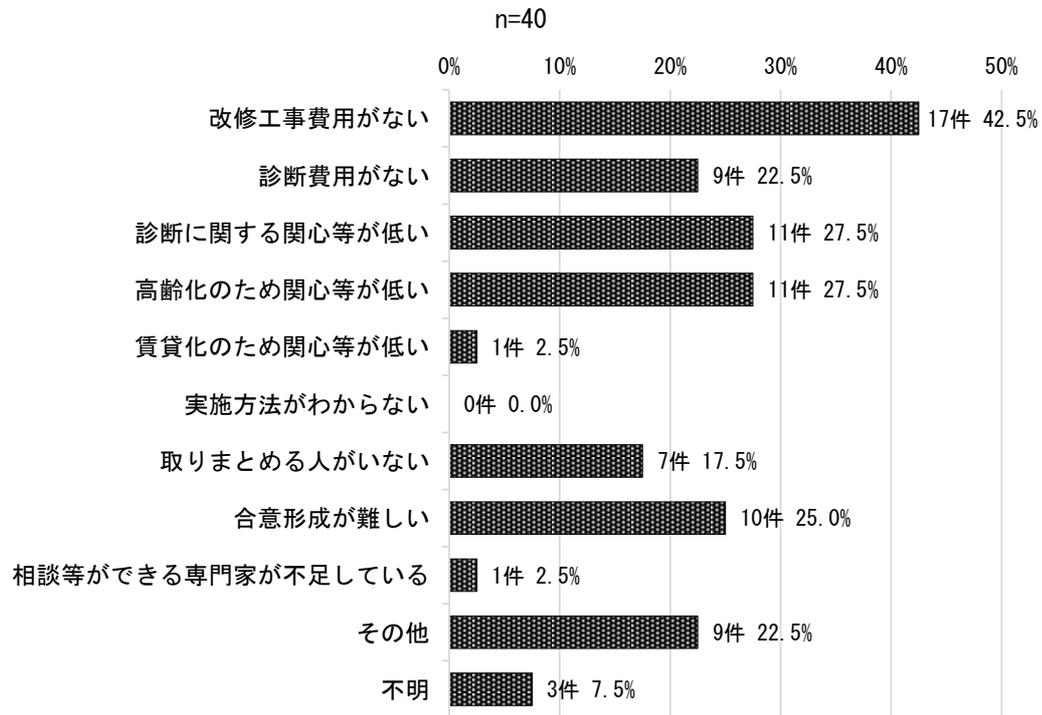
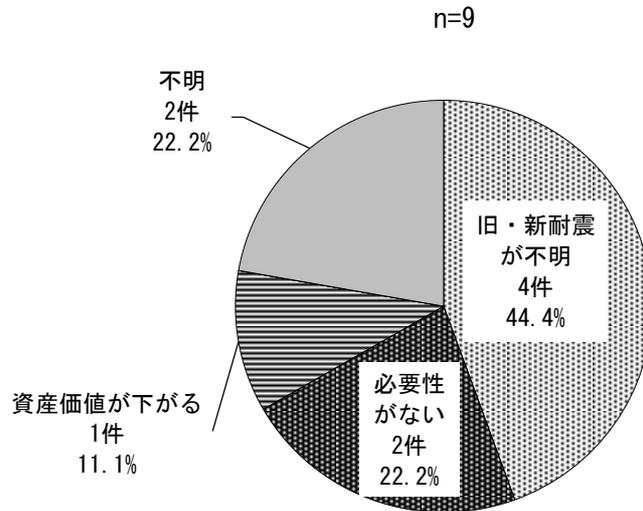


図 2-2-140 耐震診断について「診断を検討していない」「その他」の理由の内容（記述式）



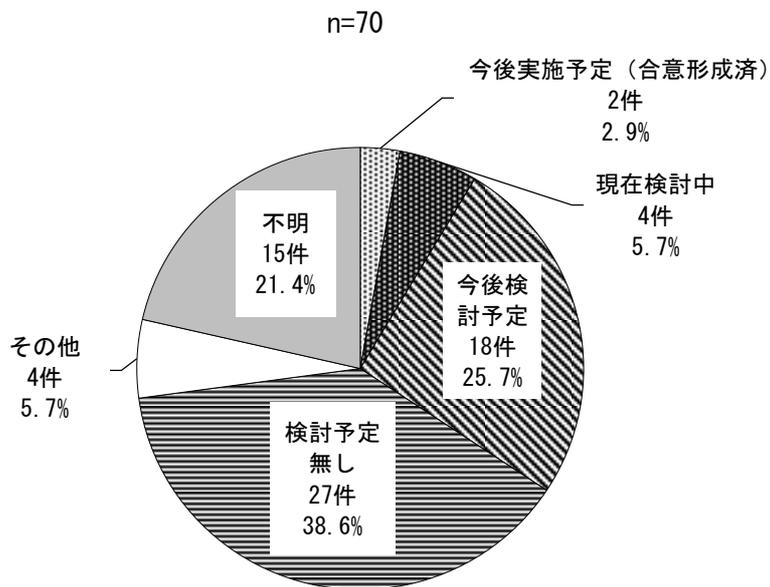
耐震診断を「検討をしていない」理由は複数回答可の設問で、197.5%の回答率となっており、複数回答が非常に多いことがわかります。これは、「検討をしていない」理由が一つの単純な背景だけでなく、いくつかの背景が重なっているということを示しています。

理由の内容については、「改修工事費用がない」が最も多く、42.5%でした。次いで、「診断に関する関心等が低い」「高齢化のため関心等が低い」がいずれも27.5%となっており、さらに「診断費用がない」が22.5%で続いています。

総じて改修費用や診断費用という資金面での理由で耐震診断を実施できないでいる状況です。

耐震診断について、今後実施する意向があるかどうかの状況が下のグラフです。

図 2-2-141 耐震診断について今後の実施に対する意向の状況



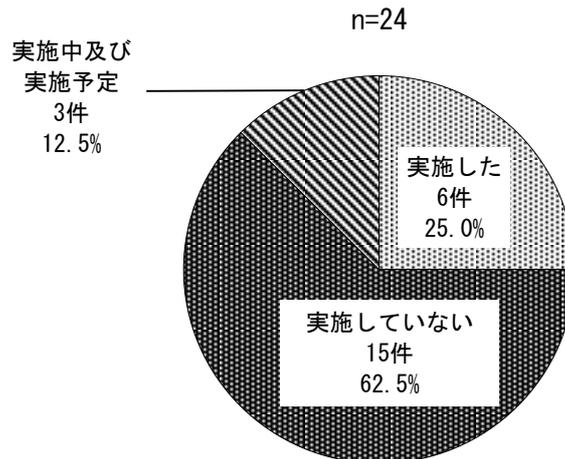
耐震診断を「実施していない」分譲マンションにおいて、今後実施する予定があるかどうかについては、「検討予定なし」が 38.6%でした。また、「今後検討予定」と前向きな意向が見受けられますが、実際に行動を起こしている割合となると、「今後実施予定(合意形成済み)」2.9%、「現在検討中」5.7%を合わせたわずか 8.6%という状況です。

3) 耐震改修工事の実施状況

旧耐震マンションが耐震診断をした結果、「耐震性なし」と診断されたものが24件(64.9%)でした(図2-2-136)。

この「耐震性なし」と診断された分譲マンションが耐震改修工事を「実施した」か「実施していない」かをまとめたものが下のグラフです。

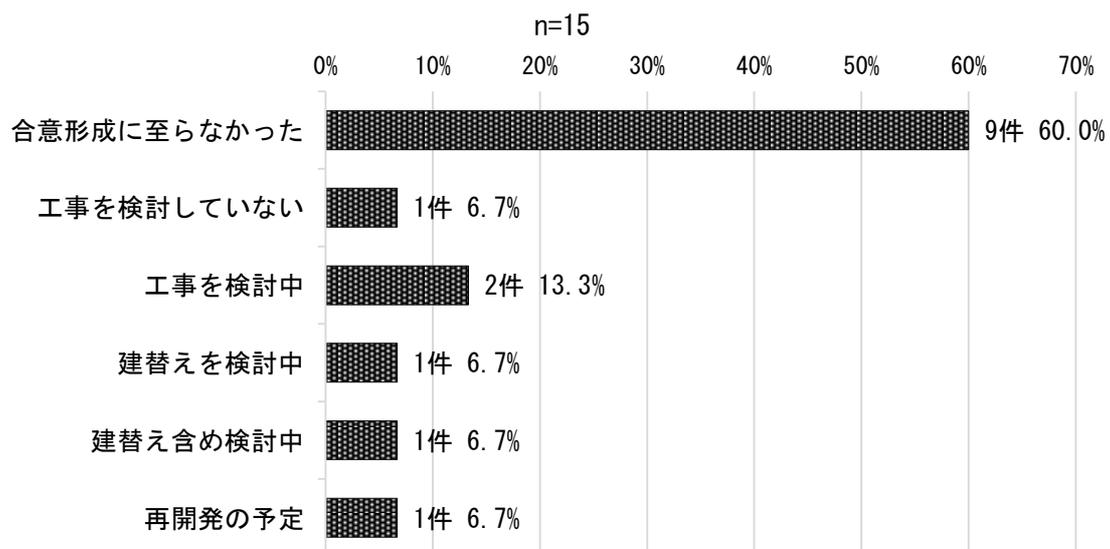
図2-2-142 「耐震性なし」と診断されたマンションの耐震改修工事の実施状況



耐震診断で「耐震性なし」と診断された分譲マンションの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37.5%が行動をおこしています。

また、耐震改修工事を「実施していない」と回答した分譲マンション15件について、その理由をまとめたものが下のグラフです。

図2-2-143 耐震改修工事を「実施していない」理由



半数以上(60.0%)は「合意形成できない」などとして耐震改修工事を実施していない状況です。一方検討を進めているところはあるようで、何らかの「検討中」が5件(約1/3)あります。

さらに、耐震改修工事を「実施していない」理由として、「合意形成に至らなかった」と回答した分譲マンション 9 件において、それぞれの理由をまとめたものが以下のグラフです。「その他」の回答については、詳細を記入しているものを別表で示しました（表 2-2-9）。

図 2-2-144 耐震改修工事について「合意形成に至らなかった」理由（複数回答可）

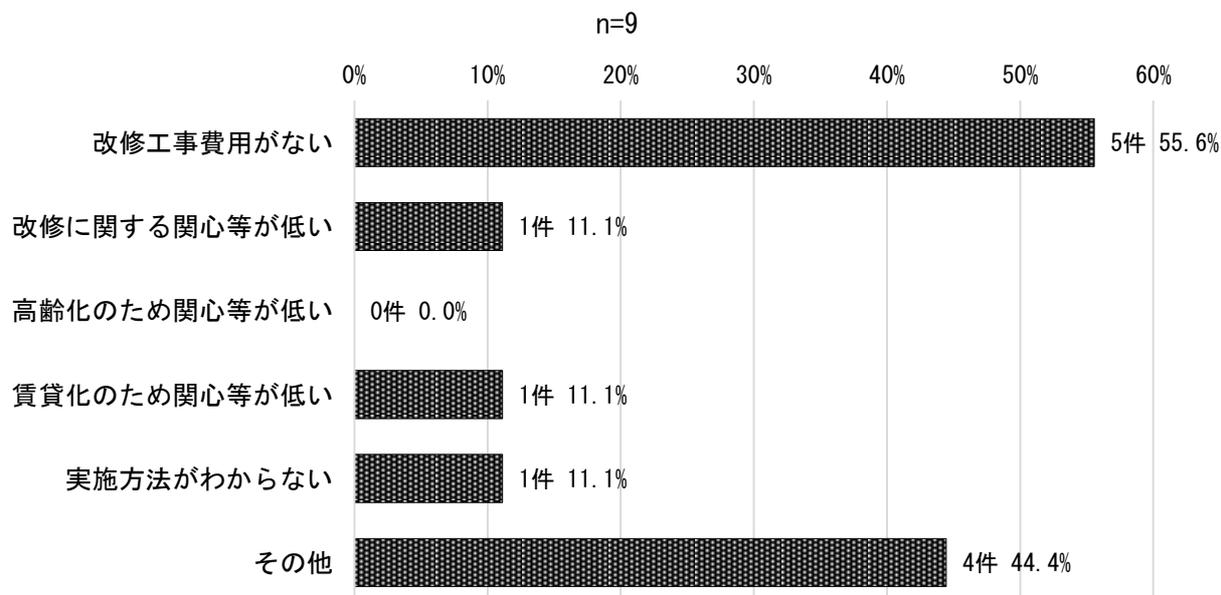
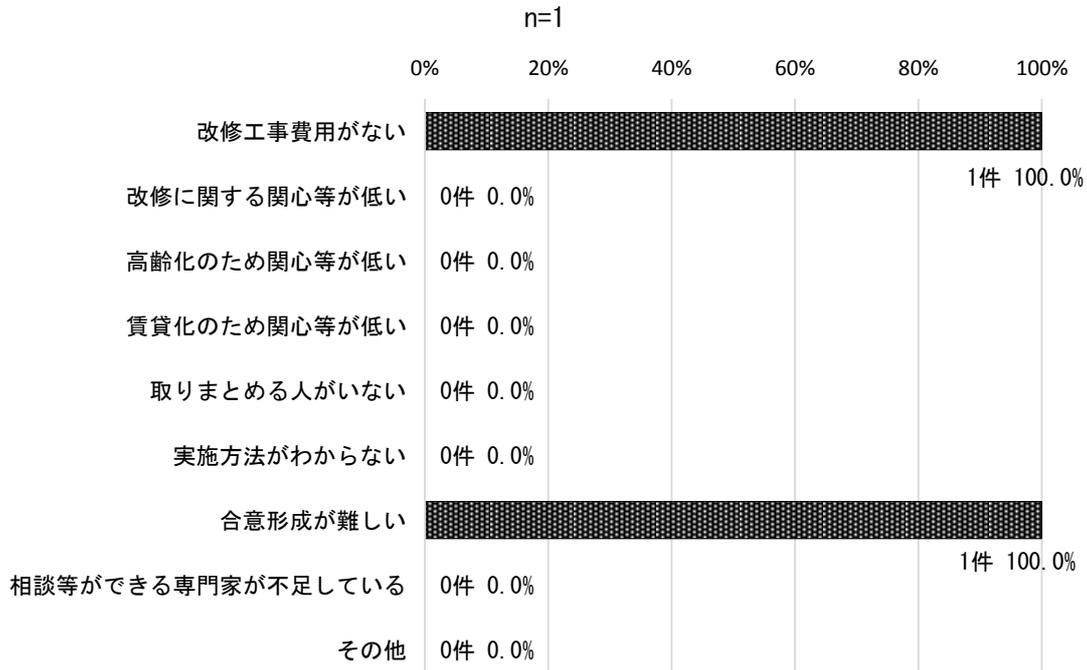


表 2-2-9 耐震改修工事について「合意形成に至らなかった」「その他」の理由（記述式）

その他の内容	件数
現在進行中	1 件
継続課題	2 件
耐震性の低さがあまり深刻でなかったためではないか・・・？ 比較的しっかりできているという認識あり	1 件

「合意形成に至らなかった」理由については、「改修工事費用がない」が最も多く、55.6%でした。次いで、「その他」の 44.4%と続きます。さらに「その他」の詳細例を見ると、「現在進行中」「継続課題」として工事実施に向かっている様子うかがえます。また、「耐震性の低さがあまり深刻でなかったためではないか・・・」と記入した分譲マンションが 1 件ありました。

図 2-2-145 耐震改修工事について「実施を検討していない」理由（複数回答可）

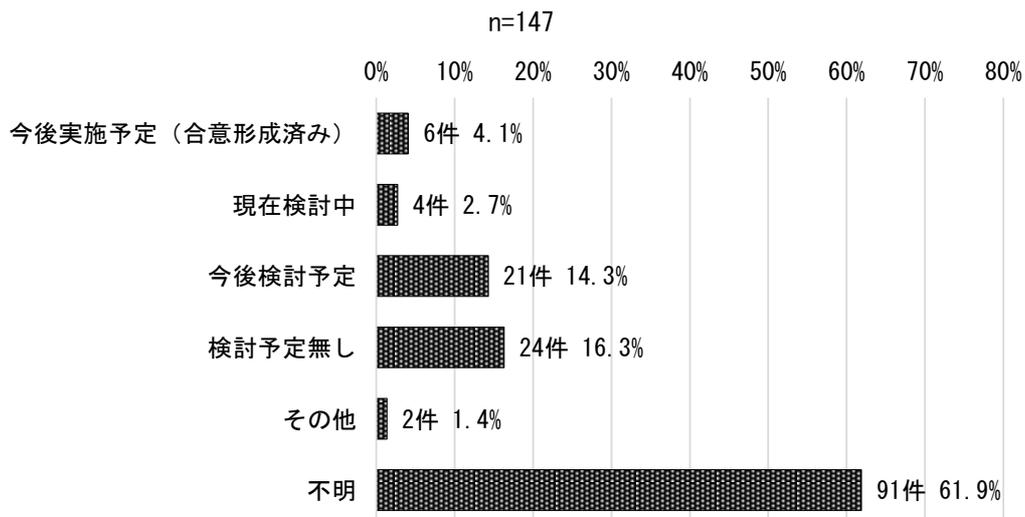


「検討をしていない」理由については、回答数が1件で、「改修工事費用がない」「合意形成が難しい」の複数回答でした。

やはり、耐震診断の設問同様、改修費用という財政面での理由で耐震工事を実施できないでいる実態がわかります。

耐震改修工事について、今後実施する意向があるかどうかの回答状況が下のグラフです。

図 2-2-146 耐震改修工事について今後の実施に対する意向の状況



耐震改修工事を「実施していない」分譲マンションにおいて、今後実施する予定があるかどうかについては、「検討予定なし」が16.3%です。また、「今後検討予定」等前向きな意向が見受けられますが、実際に行動をおこしている割合となると、「今後実施予定（合意形成済み）」と「現在検討中」を合わせたわずか6.8%という状況です。

2.3 外観調査

外観調査は、「1.5.1 分譲マンションの抽出」で抽出した品川区の分譲マンション 1,596 件のうち、アンケート調査票を回収できた 400 件を除いた 1,196 件の分譲マンションを対象に、巻末「参考資料」掲載の「外観調査票」を用いて、調査員による目視による調査を行ったものです。

2.3.1 外観調査の分譲マンション

外観調査による分譲マンションは全部で 1,196 件あり、地区別の分布は図 2-3-1 のとおりです。

「2.1.1 分布」での、品川区全体の分譲マンションの件数 1,596 件（図 2-3-2）と比較すると、その構成比は概ね一致しています。

図 2-3-1 外観調査の分譲マンションの地区別件数

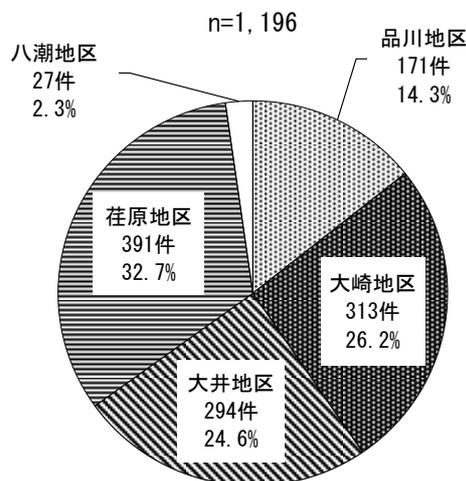
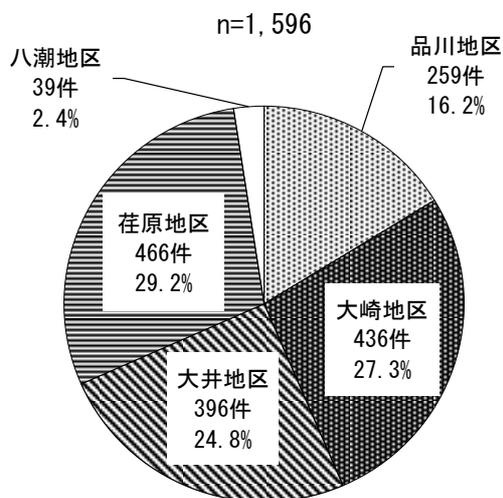


図 2-3-2 品川区全体の分譲マンションの地区別件数



2.3.2 外観調査の結果と分析

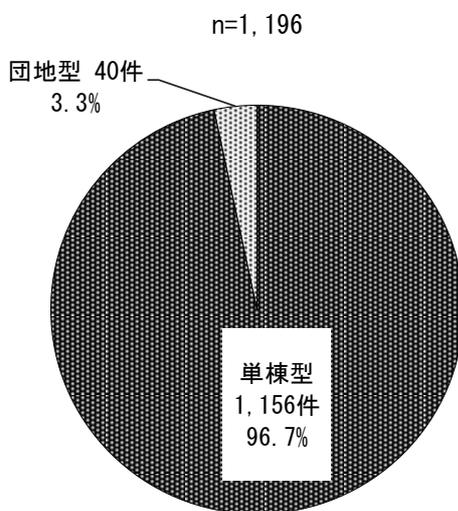
外観調査の調査票にしたがって、各項目の集計結果と分析を以下に示します。

なお、目視による調査のため、確認することができなかった分譲マンションを「確認不可」としてグラフを作成しました。

1) 分譲マンションの形態（単棟型・団地型）

分譲マンションの形態とは、一敷地に建物が一棟建っているタイプのものを単棟型、一敷地に建物が複数建っているものを団地型として分類したものです。その結果は下のグラフのとおりです。

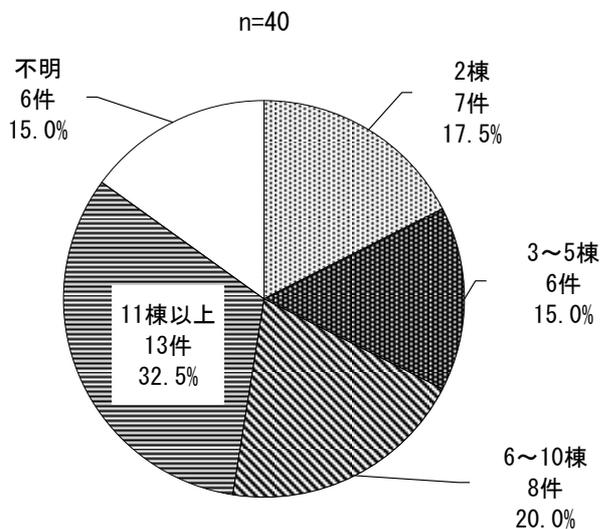
図 2-3-3 分譲マンションの単棟型・団地型の構成比



ほとんどの分譲マンションが「単棟型」で、「団地型」は3.3%でした。

「団地型」の場合の一敷地に建っている棟数の結果は下のグラフのとおりです。

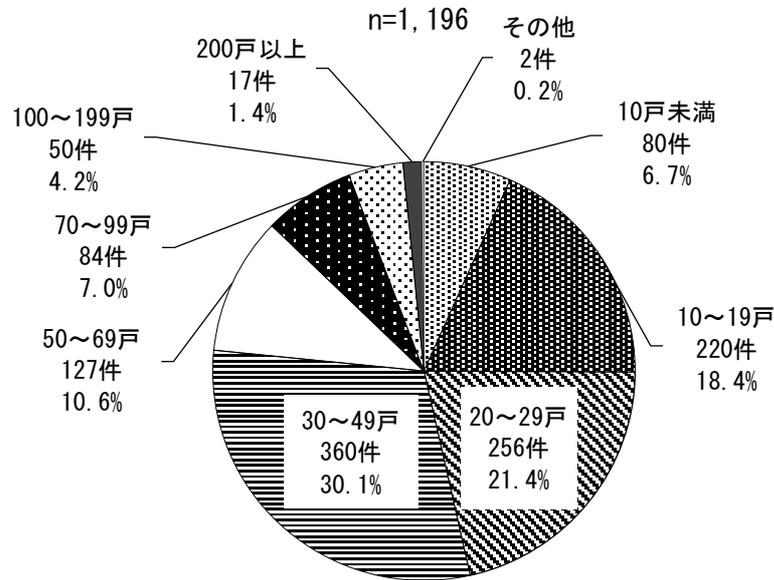
図 2-3-4 団地型の場合の棟数



2) 戸数

外観調査における戸数は、下のグラフのとおりです。

図 2-3-5 戸数の分布



戸数の調査は、郵便受けの数または外観目視により判断しました。

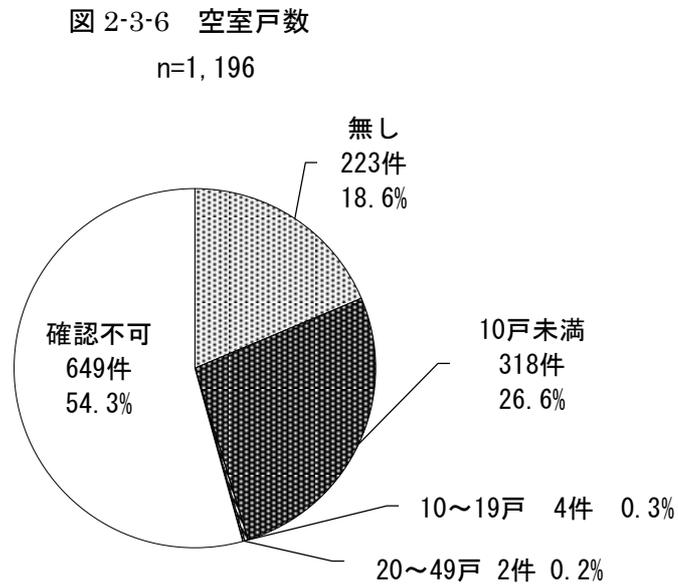
その結果、「30~49戸」が最も多く 30.1%で、次いで「20~29戸」が 21.4%、「10~19戸」が 18.4%、「50~69戸」が 10.6%と続きます。

地区別の分譲マンションの戸数（表 2-1-1）と比較しても、その構成比は概ね一致しています。

なお、その他 2 件はテナントビルとして利用されていました。

3) 空室戸数（郵便受けの状況から居住者がいないと判断した戸数）

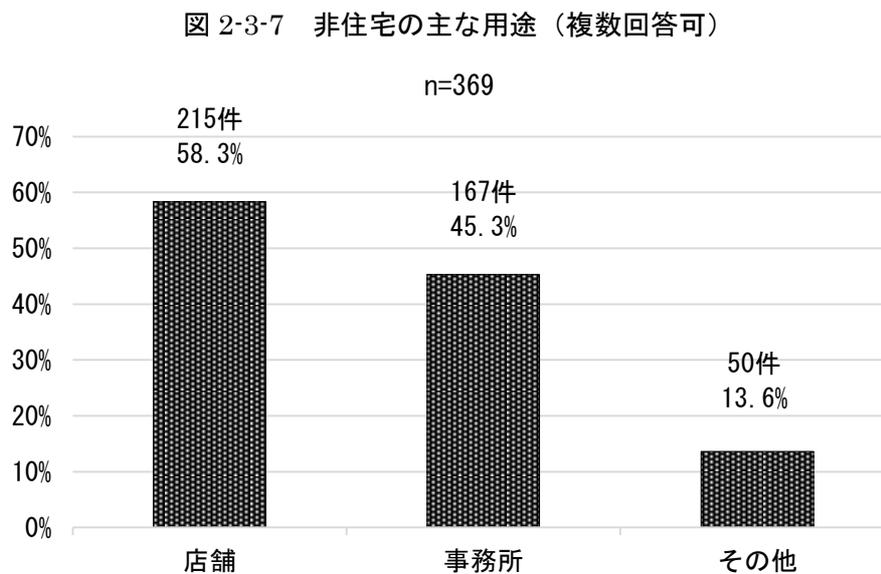
空室戸数は、下のグラフのとおりです。



空室戸数については、「有り」の場合でも、そのほとんどが「10戸未満」です。

4) 非住宅（住宅以外の用途の住戸）の主な用途

非住宅の主な用途については、下のグラフのとおりです。



非住宅の主な用途は「店舗」が 58.3%、「事務所」が 45.3%、「その他」が 13.6%でした。複数回答可能なので、「店舗」「事務所」両方というものも含まれます。

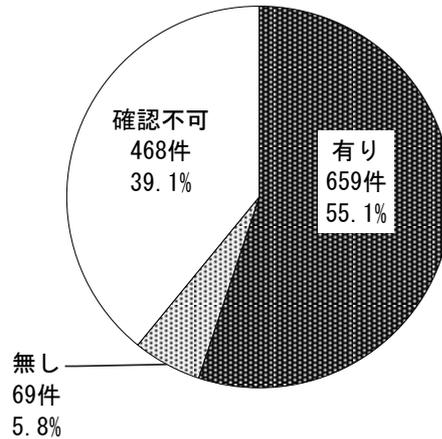
「その他」としては、「病院・薬局」「教室」「ATM」があげられます。

5) ごみ置き場

マンション敷地内のごみ置き場の有無は、下のグラフのとおりです。

図 2-3-8 ごみ置き場の有無

n=1,196



ごみ置き場については、確認できたマンションではほとんどが「有り」でした。

ごみ置き場の管理状況については図 2-3-9 のとおりです。

図 2-3-9 ごみ置き場の管理状況

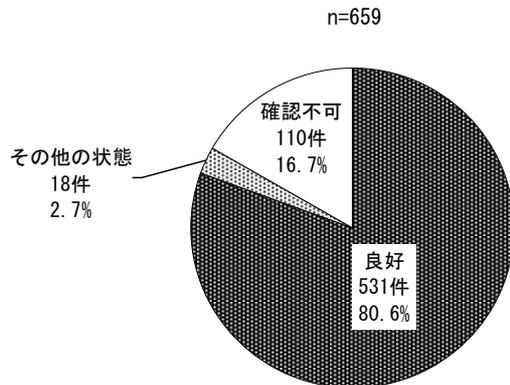
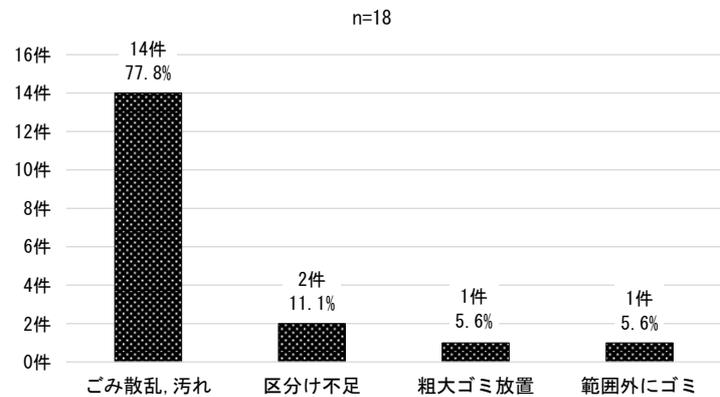


図 2-3-10 ごみ置き場の管理状況における

「その他の状態」の理由



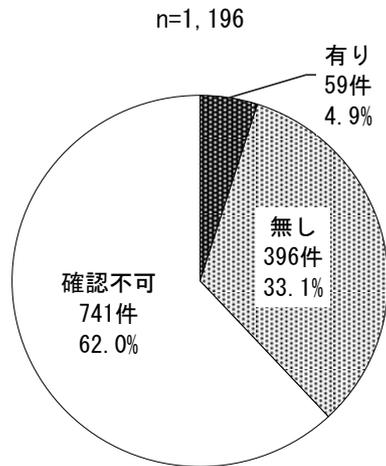
ごみ置き場の管理状況については、確認できたものはほとんど「良好」でした。

「その他の状態」の場合の理由は図 2-3-10 のとおりです。特に「ごみ散乱、汚れ」が多いという結果でした。

6) 集会室

集会室の有無は下のグラフのとおりです。

図 2-3-11 集会室の有無



集会室の有無については、確認できたマンションでも多くは「無し」で、「有り」はわずかでした。

7) 管理事務所

管理事務所の有無は図 2-3-12 のとおりです。

図 2-3-12 管理事務所の有無

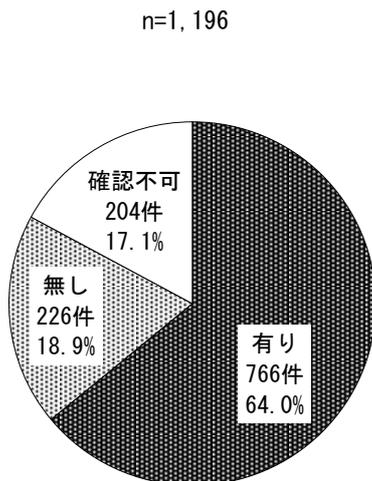
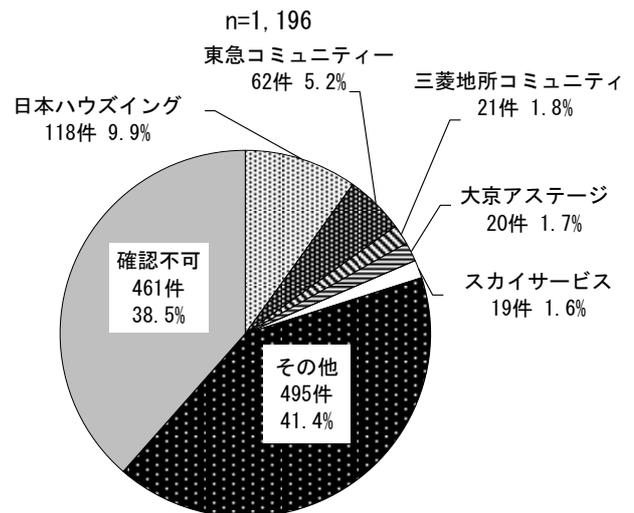


図 2-3-13 管理事務所で確認できた管理会社



管理事務所の有無については、「有り」が 64.0%、「無し」が 18.9%でした。

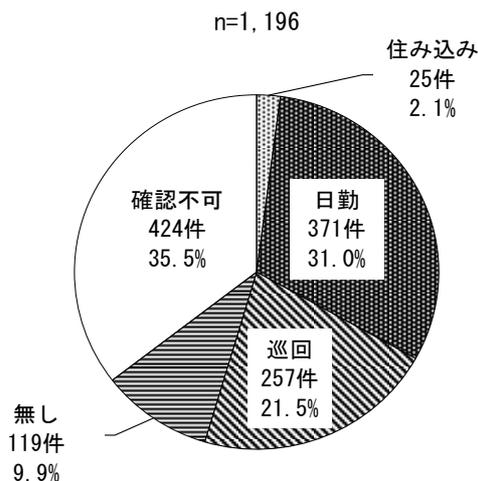
また、管理事務所において確認することができた管理会社名について、件数の多い上位 5 社をまとめた結果が図 2-3-13 です。

8) 管理員勤務形態

管理員の勤務形態は下のグラフのとおりです。

この項目では、管理員へのヒアリングおよび管理事務室の勤務内容の表示を確認した上で、マンション内に居住していることが確認できたものについて「住み込み」、少なくとも平日毎日管理員が勤務している状態を「日勤」、週のうちすべての平日ではない何日かに管理員が勤務している状態を「巡回」と分類しました。

図 2-3-14 管理員の勤務形態



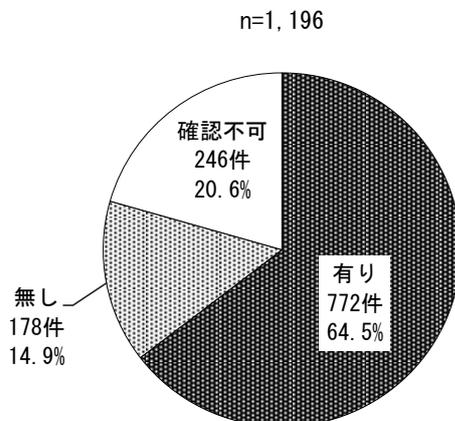
管理員の勤務形態については、確認できているものでは、「日勤」が最も多く、次いで「巡回」が多く、この2区分で大半を占めます。

アンケート調査による集計結果では、「日勤」と「巡回」を合わせた割合は70.8%でした。

9) エレベーター

エレベーターの有無は下のグラフのとおりです。

図 2-3-15 エレベーターの有無



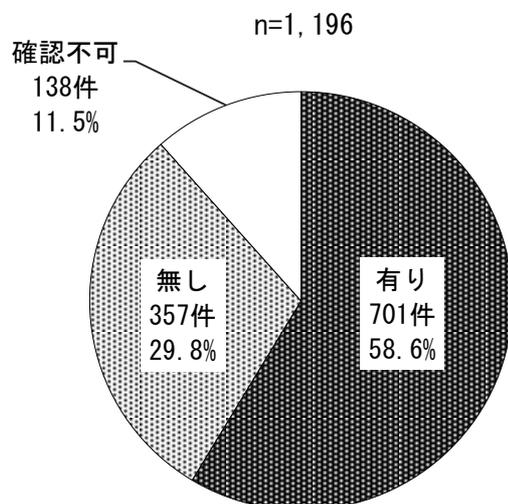
エレベーターの有無については、「有り」64.5%、「無し」14.9%、「確認不可」20.6%という結果です。

アンケート調査による集計結果では、「有り」が87.0%でした（図 2-2-20）。

10) 駐車場

駐車場の有無は下のグラフのとおりです。

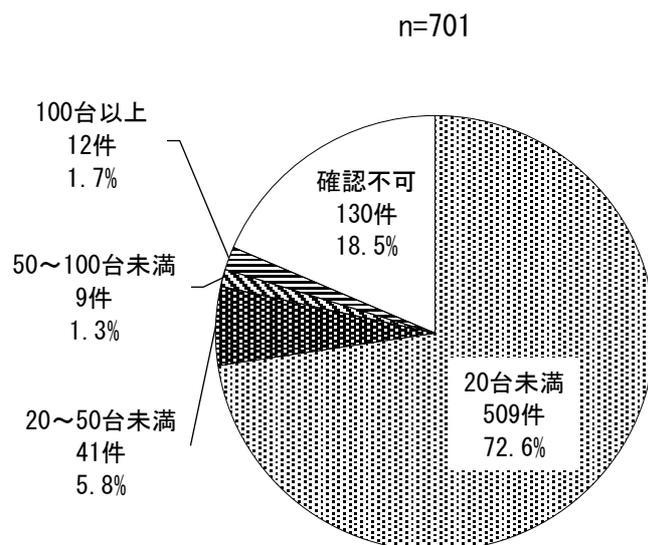
図 2-3-16 駐車場の有無



駐車場の有無については、「有り」58.6%、「無し」29.8%、「確認不可」が11.5%です。アンケート調査による集計結果では、「有り」が68.3%でした（図 2-2-23）。

駐車場「有り」の場合の台数についての結果は下のグラフのとおりです。

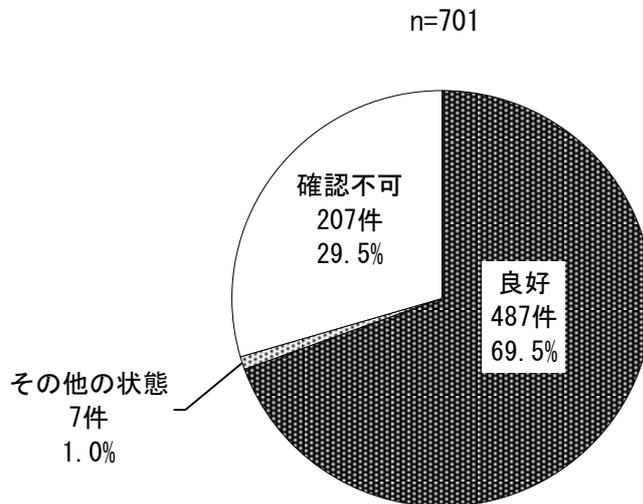
図 2-3-17 駐車場「有り」の場合の台数



駐車場の台数については、「20台未満」が最も多く、72.6%でした。

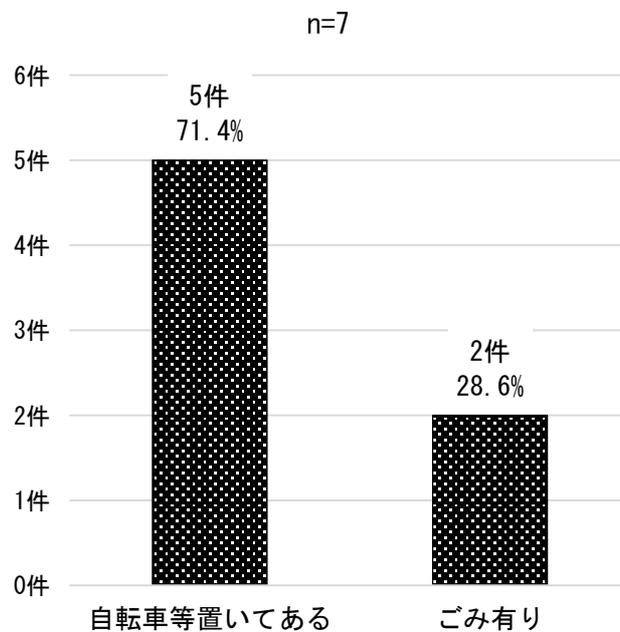
駐車場の管理状況についての結果は下のグラフのとおりです。

図 2-3-18 駐車場の管理状況



駐車場の管理状況については、「良好」が 69.5%、「その他の状態」が 1.0%、「確認不可」が 29.5%です。

図 2-3-19 駐車場の管理状況における「その他の状態」の理由

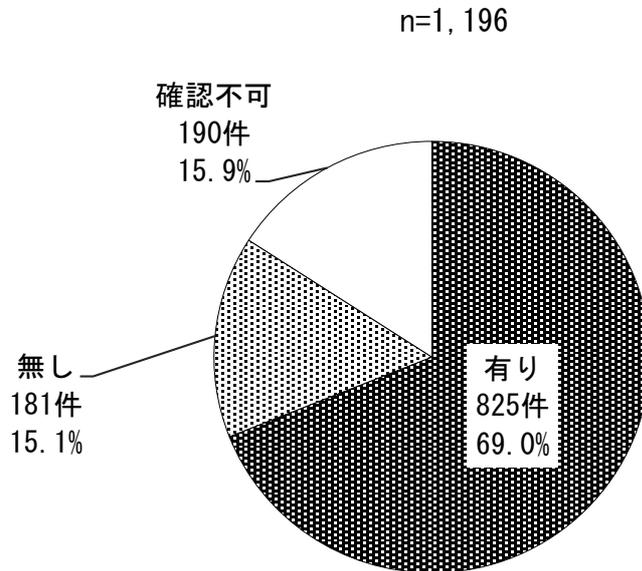


「その他の状態」の理由は、駐車場に自転車、植木や資材等が置いてある状態が 5 件あります。

1 1) 駐輪場

駐輪場の有無は下のグラフのとおりです。

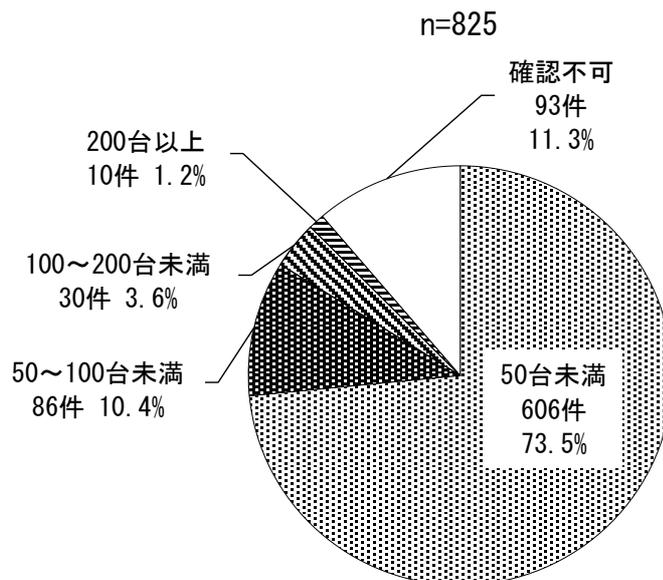
図 2-3-20 駐輪場の有無



駐輪場の有無については、「有り」が 69.0%、「無し」が 15.1%、「確認不可」が 15.9%です。アンケート調査の集計結果では、「有り」が 86.8%でした（図 2-2-27）。

駐輪場が「有り」の場合の台数は下のグラフのとおりです。

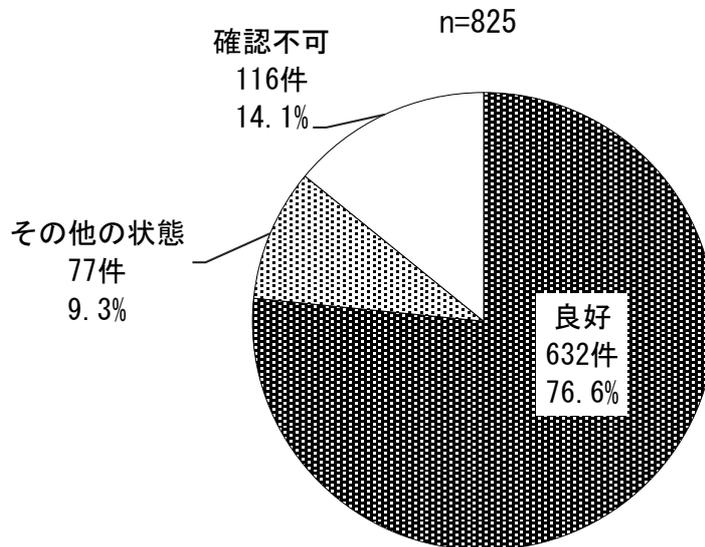
図 2-3-21 駐輪場「有り」の場合の台数



駐輪場が「有り」の場合の台数については、「50 台未満」が最も多く、73.5%です。

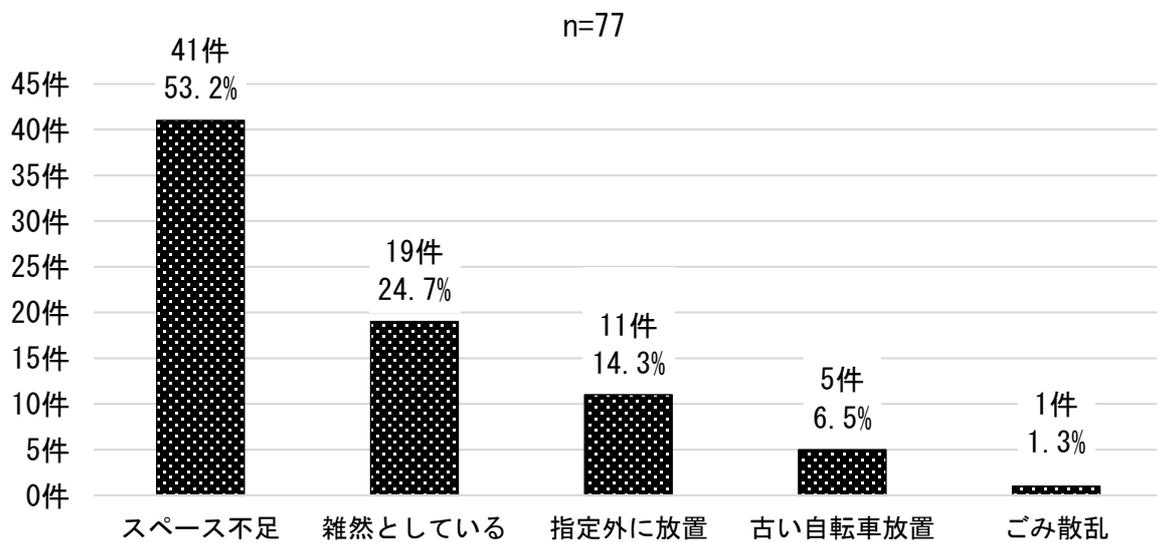
駐輪場の管理状況は下のグラフのとおりです。

図 2-3-22 駐輪場の管理状況



駐輪場の管理状況については、「良好」が 76.6%、「その他の状態」が 9.3%、「確認不可」が 14.1%です。

図 2-3-23 駐輪場の管理状況における「その他の状態」の理由

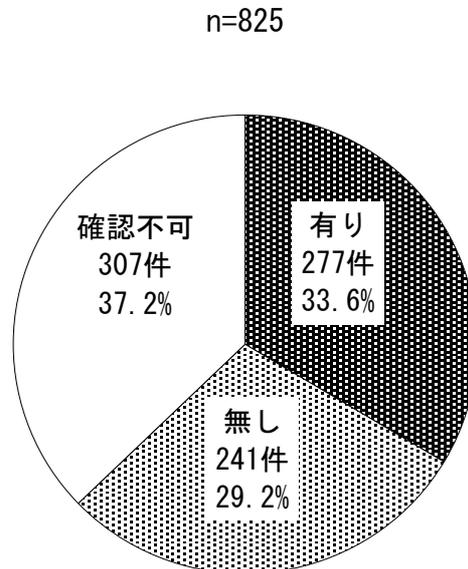


「その他の状態」とした理由については、「スペース不足」、「雑然としている」、「指定外に放置」、「古い放置自転車」などがあげられます。

なお、スペース不足の分譲マンションでは、通路などに多数自転車が止められていました。

自転車シール（管理組合用シール）の有無は下のグラフのとおりです。

図 2-3-24 自転車シール（管理組合用シール）の有無



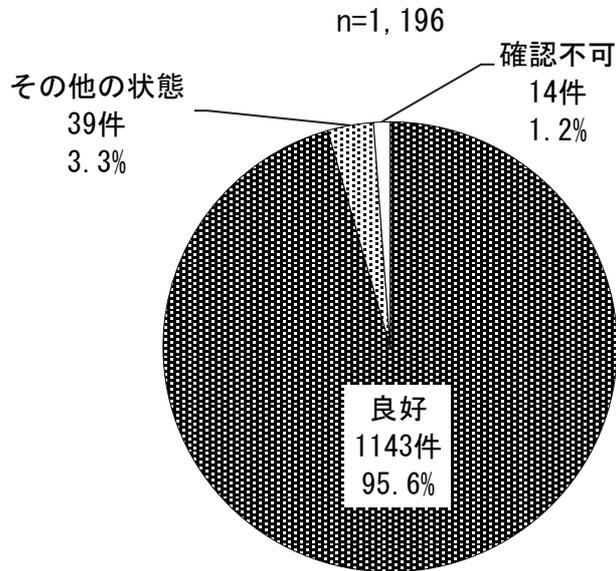
自転車シール（管理組合用シール）の有無については、「有り」が 33.6%、「無し」が 29.2%です。

自転車シール（管理組合用シール）を活用しているマンションは、管理組合が自転車本体や持ち主、全体の台数を管理している証しなので、適切なマンション管理の指標にもなります。

1 2) 外壁管理状況

外壁の管理状況は下のグラフのとおりです。

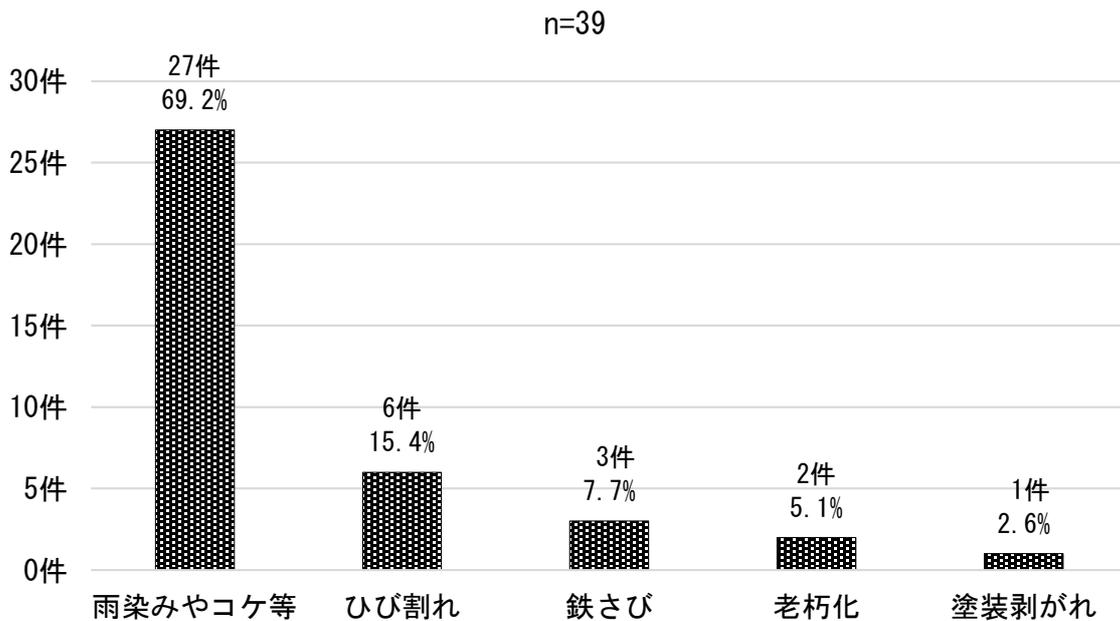
図 2-3-25 外壁の管理状況



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。

ほとんどの分譲マンションで、外壁の管理状況は良好です。

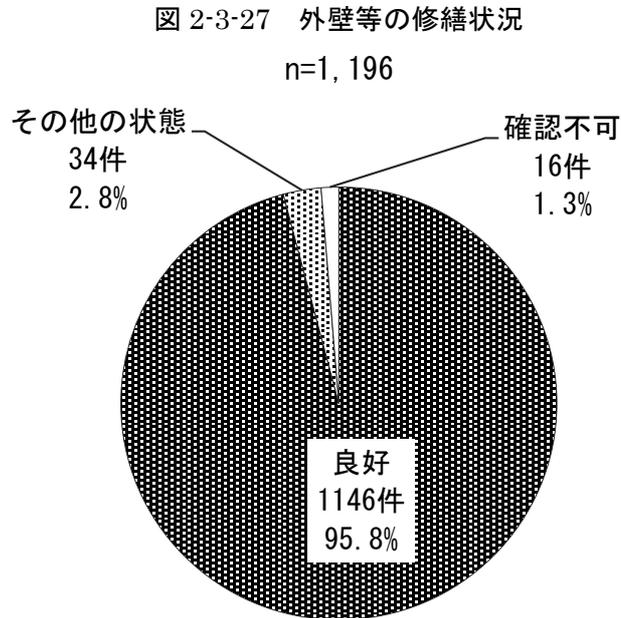
図 2-3-26 外壁の管理状況における「その他の状態」の理由



「その他の状態」の理由としては、「雨染みやコケ等」が 27 件と多く見受けられました。

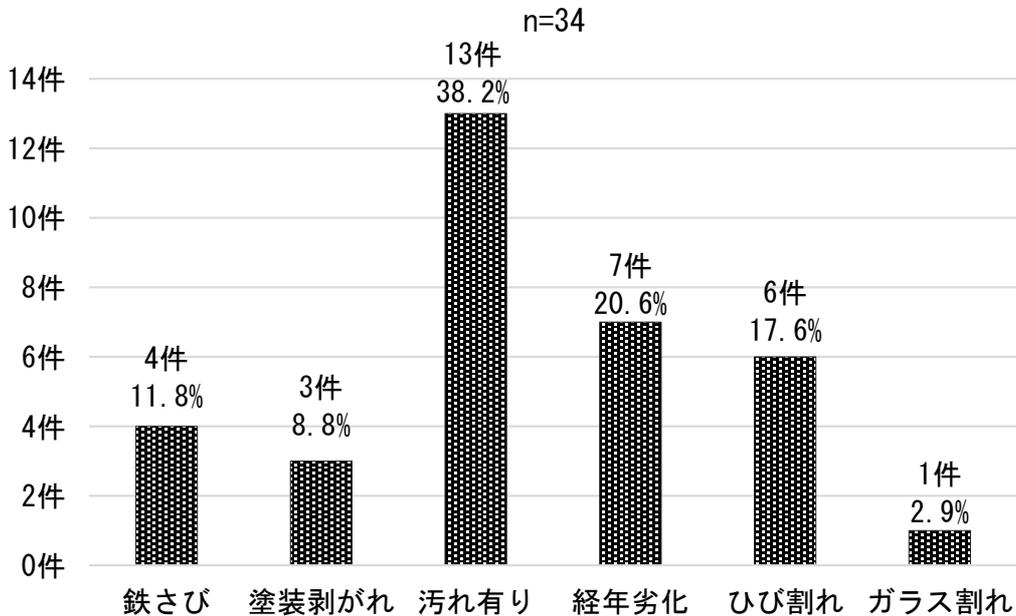
1 3) 修繕状況

外壁等の修繕状況は、下のグラフのとおりです。



外壁等の修繕状況は、95.8%の分譲マンションで「良好」という結果です。

図 2-3-28 外壁等修繕状況における「その他の状態」の理由

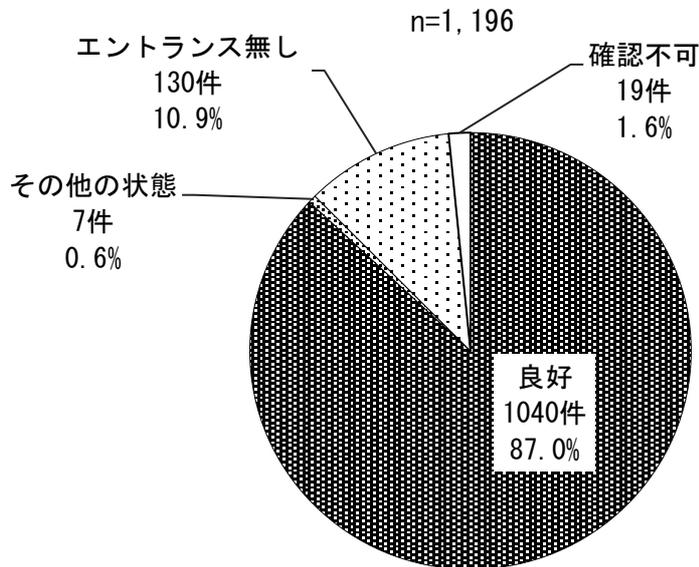


「その他の状態」の理由としては、「汚れ有り」が多く、ほかにも、「鉄さび」、「塗装はがれ」、「経年劣化」、「ひび割れ」などがあげられます。

14) エントランス管理状況

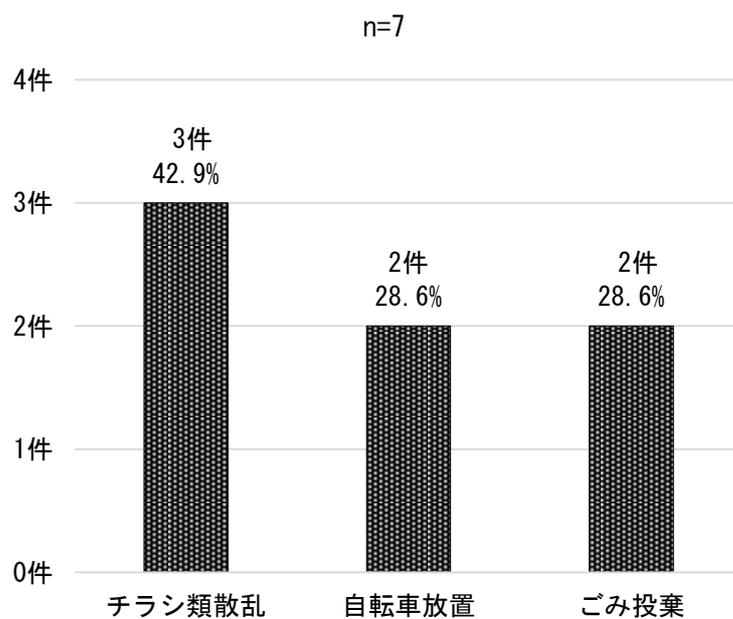
エントランスの管理状況は下のグラフのとおりです。

図 2-3-29 エントランスの管理状況



エントランスの管理状況については、「良好」が 87.0%、「その他の状態」が 0.6%、「エントランス無し」が 10.9%、「確認不可」が 1.6%です。

図 2-3-30 エントランスの管理状況における「その他の状態」の理由

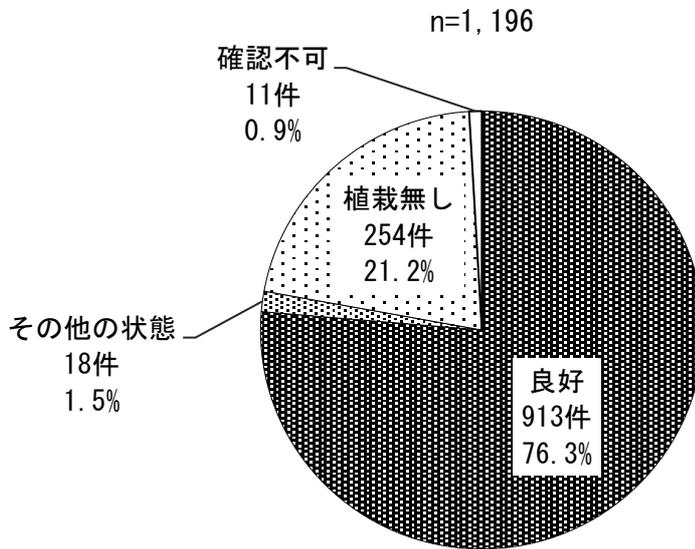


「その他の状態」の理由としては、「チラシ類散乱」、「自転車放置」、「ごみ投棄」があげられます。

15) 植栽管理状況

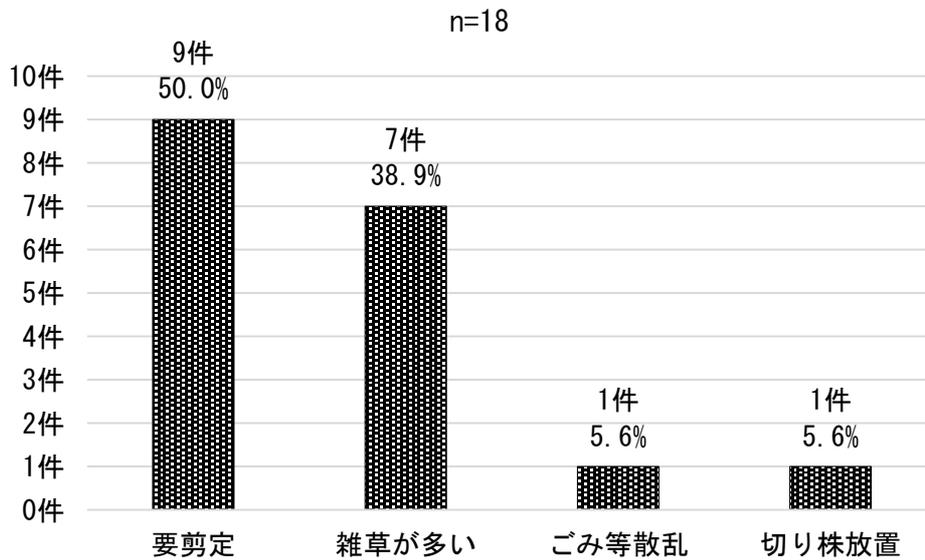
植栽の管理状況は下のグラフのとおりです。

図 2-3-31 植栽の管理状況



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。

図 2-3-32 植栽の管理状況における「その他の状態」の理由



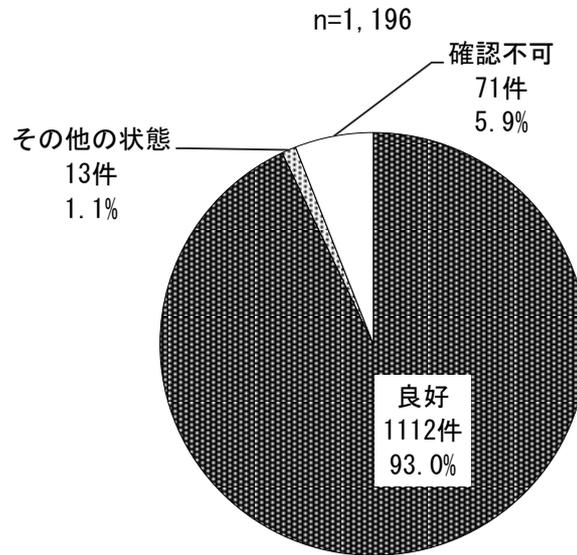
「その他の状態」の理由としては、「要剪定」、「雑草が多い」などがあげられます。

「要剪定」の分譲マンションでは、枝が道路に伸びて通行の妨げとなっているところもありました。

1 6) 郵便受けの管理状況

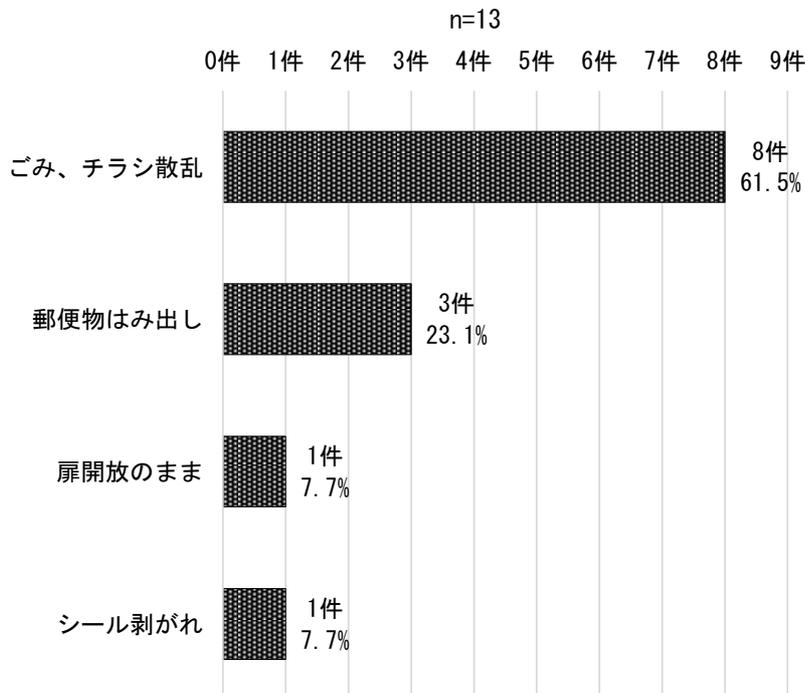
郵便受けの管理状況は下のグラフのとおりです。

図 2-3-33 郵便受けの管理状況



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。

図 2-3-34 郵便受けの管理状況における「その他の状態」の理由



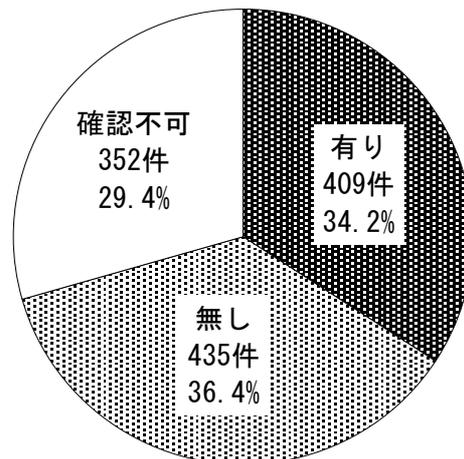
「その他の状態」の理由としては、「ごみ、チラシ散乱」、「郵便物はみ出し」などがあげられます。

17) 管理組合用郵便受け

管理組合用郵便受けの有無は下のグラフのとおりです。

図 2-3-35 管理組合用郵便受けの有無

n=1,196



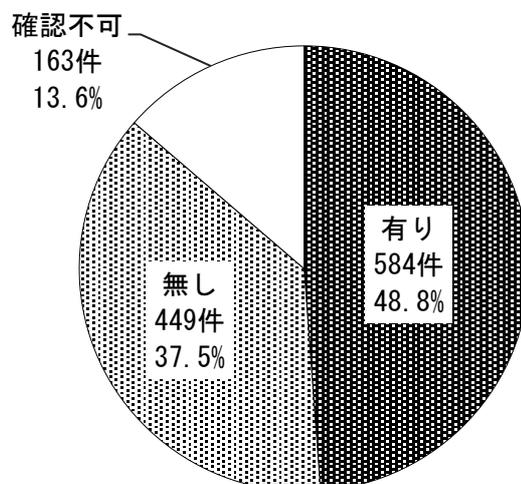
管理組合用郵便受けの有無については、「有り」が 34.2%、「無し」が 36.4%、「確認不可」が 29.4%です。

18) 管理事務所用郵便受け

管理事務所用郵便受けの有無は下のグラフのとおりです。

図 2-3-36 管理事務所用郵便受けの有無

n=1,196



管理事務所用郵便受けの有無については、「有り」が 48.8%、「無し」が 37.5%、「確認不可」が 13.6%です。

2.4 ヒアリング調査の結果と分析

本調査では、アンケート調査および外観調査による定量的な調査を補完する目的で、不動産事業者および品川マンション管理士会に対してヒアリング調査を行いました。

2.4.1 不動産事業者へのヒアリング調査の結果

不動産事業者へのヒアリングの調査対象は、下の表のとおりで、品川区内で事業を行っている不動産事業者6社です。

表 2-4-1 ヒアリング調査の不動産事業者一覧

事業者	所在	事業開始時期	ヒアリング実施日	所属協会
A社	品川区東大井	平成17年	平成29年2月23日	東京都宅建業協会
B社	品川区東五反田	昭和41年	平成29年2月22日	東京都宅建業協会
C社	品川区旗の台	平成17年	平成29年2月19日	東京都宅建業協会
D社	品川区小山	平成16年	平成29年2月21日	全日本不動産協会
E社	品川区西五反田	平成5年	平成29年2月8日	全日本不動産協会
F社	品川区戸越	昭和42年	平成29年2月14日	全日本不動産協会

次ページ以降に各社のヒアリング内容を示します。

1) ヒアリング調査結果 A社

社名	A社		所属協会	東京都宅地建物取引業協会
所在	品川区東大井		事業開始時期	平成 17 年
活動概要	取り扱いの分譲・ 賃貸別住宅物件数	①世帯数別	総戸数 0～10 206 戸 総戸数 10～20 78 戸 総戸数 20～30 0 戸	
		②築年数別	昭和年代 179 戸 平成 1～15 年 70 戸 平成 16～28 年 35 戸	
	取り扱いエリア	品川区、大田区、目黒区、世田谷区		
供給状況	最多提供価格帯 (賃料)	7 万～8 万円		
	高齢者世帯・子ども のいる世帯への 供給率	①高齢者世帯への供給率	3%	
		②子どものいる世帯への供給率	2%	
	その他	ペット不可		
需要状況	来店者の変化	①年代	30～40 代の単身者が増加している	
		②家族構成	ファミリー層が増加している	
		③性別 (単身者)	男女ともに変化なし	
	需要の多い間取り	1LDK～2LDK		
	最多希望価格 (賃料)	7 万～8 万円		
区内のマ ンション の動向	分譲・賃貸住宅物 件数の推移 (過去 5 年程度)	①1R～1LDK	相変わらず増加傾向	
		②2K～2LDK	新築では需要に対して供給戸数が減少している	
		③3DK～	分譲賃貸 ^(※) を除くと供給はほとんど無し	
	分譲・賃貸におけ る平均価格 (賃料) の傾向	分譲賃貸は、管理費分 5,000～15,000 円程度高い		
	区内の平均家賃の 推移 (過去 5 年程 度)	①1R～1LDK	上昇傾向	
		②2K～2LDK	上昇傾向	
		③3DK～	上昇傾向	
空室につ いて	空室の発生状況	①1R～1LDK	4%	
		②2K～2LDK	0%	
		③3DK～	0%	
	空室が多くある建 物の特徴・背景等	特徴：築年数が古く、リフォームも不十分 背景：リフォーム代金に見合う賃料の増加が見込めない		

管理について	管理が不十分だと 思われるマンションの要件	外観、共用部の大規模修繕が行われていない
	管理が不十分だと 思われるマンションの傾向	築年が古く、戸数が少ない
設備について	特徴的な設備の変化について	非接触型キー、監視カメラ、ゲストスペース
	人気の設備	①単身者 1位：バス・トイレ別、2位：独立洗面化粧台、 3位：オートロック ②子育て世帯 1位：追い炊き機能付きバス、2位：浴室乾燥機、 3位：システムキッチン ③高齢者 1位：エレベーター、2位：バリアフリー、 3位：見守りサービス
これからの住宅供給についての意見	単身世帯に向けての住宅供給の課題	今後は、バス・トイレ・洗面台が一体化した三点ユニットバスの部屋の空室率が上昇すると思われ、それに伴い、非合法の民泊利用や犯罪利用に注意が必要と思われる。
	子育て世帯に向けての住宅供給の課題	賃貸住宅紛争防止条例や国土交通省ガイドラインの周知により、オーナー側に子育て世帯向けの賃貸住宅を新規に建築するメリットがないと思われる。子育て世帯に貸した場合、居室および設備等の損耗が見込まれ、退室時の復旧費用に対して賃料収入の安定確保が見込めないのも供給戸数が増えない要因の一つである。
	高齢者世帯に向けての住宅供給の課題	高齢者に対する見守りサービスなど不慮の事故や認知症発症のリスクなどを回避していかないと賃貸物件所有者の理解が得られず、供給戸数の増加は見込めないと思われる。行政と民間による総合的な高齢者向け賃貸システムの構築が望まれる。
	品川区に住宅を取得しようとする場合の課題	近年の地価高騰により、中古マンションおよび中古住宅も値上がり傾向が続いている。住宅を取得する子育て世代に対しても何らかの補助が必要と思われる。
その他	共働きを前提とした子育て世代に対して一層の待機児童対策が要望される。	

※分譲賃貸とは、分譲マンションの住戸をその区分所有者が貸室として提供する賃貸の形。

2) ヒアリング調査結果 B社

社名	B社		所属協会	東京都宅地建物取引業協会
所在	品川区東五反田		事業開始時期	昭和41年
活動概要	取り扱いの分譲・ 賃貸別住宅物件数	①世帯数別	総戸数 0～10	68戸
			総戸数 10～20	84戸
		総戸数 20～30	32戸	
		②築年数別	昭和年代	92戸
			平成 1～15年	58戸
			平成 16～28年	34戸
	取り扱いエリア	五反田、高輪、会社近辺		
供給状況	最多提供価格帯 (賃料)	8万～14万円		
	高齢者世帯・子ども のいる世帯への 供給率	①高齢者世帯への供給率	30%	
		②子どものいる世帯への供給率	30%	
	その他	無し		
需要状況	来店者の変化	①年代	全体的に高齢化してきている	
		②家族構成	単身～3人家族まで、と減ってきている	
		③性別(単身者)	女性が特に増えてきている	
	需要の多い間取り	広めの1K、1DK、2LDK		
	最多希望価格 (賃料)	8～10万円、14～15万円		
区内のマンション の動向	分譲・賃貸住宅物 件数の推移(過去5 年程度)	①1R～1LDK	1Rは増加傾向、1LDKは微増傾向	
		②2K～2LDK	2Kは減少傾向、2LDKは微増傾向	
		③3DK～	3DKは減少傾向、3LDKは微増傾向	
	分譲・賃貸におけ る平均価格(賃料) の傾向	分譲賃貸は、10,000円前後高い		
	区内の平均家賃の 推移(過去5年程 度)	①1R～1LDK	据え置き傾向	
		②2K～2LDK	どちらかという下落傾向	
		③3DK～	どちらかという下落傾向	
空室につ いて	空室の発生状況	①1R～1LDK	40%	
		②2K～2LDK	30%	
		③3DK～	30%	
	空室が多くある建 物の特徴・背景等	特徴：設備不全、リフォーム未整備 背景：建物の老朽化		

管理について	管理が不十分だと 思われるマンションの要件	共用部分の定期清掃未整備、メンテナンス不十分
	管理が不十分だと 思われるマンションの傾向	1K、1DK タイプのマンション、戸数が多いマンション
設備について	特徴的な設備の変化について	宅配ロッカー、バリアフリー対応
	人気の設備	①単身者 1位：フローリング、2位：室内防水パン、 3位：バス・トイレ独立 ②子育て世帯 1位：バス・トイレ独立、2位：室内防水パン、 3位：温水洗浄便座付きトイレ ③高齢者 1位：バリアフリー、 2位：温水洗浄便座付きトイレ、3位：手すり
これからの住宅供給についての意見	単身世帯に向けての住宅供給の課題	上記の人気設備の充実
	子育て世帯に向けての住宅供給の課題	上記の人気設備の充実 ただし、費用面の負担が高額化する
	高齢者世帯に向けての住宅供給の課題	単身世帯が多いので、孤独死の対応の問題が大きい
	品川区に住宅を取得しようとする場合の課題	価格が高騰しており、何らかの補助が必要
その他	無し	

3) ヒアリング調査結果 C社

社名	C社		所属協会	東京都宅地建物取引業協会
所在	品川区旗の台		事業開始時期	平成 17 年
活動概要	取り扱いの分譲・ 賃貸別住宅物件数	①世帯数別	約 300 件	
		②築年数別	築 5 年以内	10%
			築 6 年～10 年以内	20%
			築 11 年～15 年以内	15%
			築 16 年～20 年以内	20%
			築 21 年以上	35%
	取り扱いエリア	東急大井町線・池上線・目黒線、都営浅草線（品川区中心）		
供給状況	最多提供価格帯 （賃料）	単身向け：7 万円前後 ファミリー向け：13～15 万円		
	高齢者世帯・子ども のいる世帯への 供給率	①高齢者世帯への供給率	4%	
		②子どものいる世帯への供給率	3.3%	
	その他	無し		
需要状況	来店者の変化	①年代	近隣大学の学生 25 歳ぐらいまで、都心勤務 の社会人 20 歳ぐらいまで	
		②家族構成	単身が多い	
		③性別（単身者）	女性・男性とも同じぐらい	
	需要の多い間取り	1R、1K、1LDK		
	最多希望価格（賃料）	7～8 万円		
区内のマ ンション の動向	分譲・賃貸住宅物 件数の推移（過去 5 年程度）	①1R～1LDK	増えている	
		②2K～2LDK	変わらず	
		③3DK～	少ない	
	分譲・賃貸におけ る平均価格（賃料） の傾向	同じ専有面積で見た場合、分譲は RC 造、賃貸は鉄骨造が多く、構 造による価格差がある		
	区内の平均家賃の 推移（過去 5 年程 度）	①1R～1LDK	5 千円ダウン	
		②2K～2LDK	8 千円ダウン	
		③3DK～	1 万円ダウン	
空室につ いて	空室の発生状況	①1R～1LDK	卒業、転職による生活ステージの変化	
		②2K～2LDK	家族構成の変化による転居	
		③3DK～	長期的に見て、賃貸より購入する人が増加	
	空室が多くある建 物の特徴・背景等	特徴：共用部、専用部が清潔に保たれているかどうか 背景：写真とのイメージの違い		

管理について	管理が不十分だと 思われるマンションの要件	修繕積立金が少ない
	管理が不十分だと 思われるマンションの傾向	ごみ置き場が汚い
設備について	特徴的な設備の変化について	宅配 BOX の設置
	人気の設備	①単身者 1位：浴室乾燥機、2位：独立洗面台、 3位：宅配 BOX ②子育て世帯 1位：システムキッチン、2位：追い炊き機能、 3位：駐輪場 ③高齢者 1位：バリアフリー、2位：回答無し、 3位：回答無し
これからの住宅供給についての意見	単身世帯に向けての住宅供給の課題	立地条件（駅近等）
	子育て世帯に向けての住宅供給の課題	充実した水まわり
	高齢者世帯に向けての住宅供給の課題	賃貸住宅では高齢者の受け入れ先が少ない
	品川区に住宅を取得しようとする場合の課題	無し
その他	無し	

4) ヒアリング調査結果 D社

社名	D社		所属協会	全日本不動産協会
所在	品川区小山		事業開始時期	平成 16 年
活動概要	取り扱いの分譲・賃貸別住宅物件数	①世帯数別	年間 120 世帯	
		②築年数別	昭和 50 年代から新築まで	
	取り扱いエリア	品川区、大田区、目黒区		
供給状況	最多提供価格帯 (賃料)	8 万円		
	高齢者世帯・子どもがいる世帯への供給率	①高齢者世帯への供給率：生活保護世帯は年間 5 世帯くらい ②子どもがいる世帯への供給率：年間 1 割		
	その他			
需要状況	来店者の変化	①年代	変化無し	
		②家族構成	変化無し	
		③性別 (単身者)	変化無し	
	需要の多い間取り	1K		
	最多希望価格 (賃料)	7 万～8 万円		
区内のマ ンション の動向	分譲・賃貸住宅物件数の推移 (過去 5 年程度)	①1R～1LDK	変化無し	
		②2K～2LDK	変化無し	
		③3DK～	変化無し	
	分譲・賃貸における平均価格 (賃料) の傾向	分譲は高くなったが、賃料は下がる傾向		
	区内の平均家賃の推移 (過去 5 年程度)	①1R～1LDK	坪 13,000 円	
		②2K～2LDK	坪 11,000 円	
		③3DK～	坪 10,000 円	
空室につ いて	空室の発生状況	①1R～1LDK	1～3%	
		②2K～2LDK	1～3%	
		③3DK～	1～3%	
	空室が多くある建物の特徴・背景等	特徴：空室が多くある物件の扱いが無い 背景：		

管理について	管理が不十分だと 思われるマンションの要件	管理会社が小さいと管理が不十分
	管理が不十分だと 思われるマンションの傾向	特にない
設備について	特徴的な設備の変化について	管理組合用のポスト設置、専用ごみ置き場の設置など
	人気の設備	①単身者 1位：バス・トイレ別、2位： 3位： ②子育て世帯 1位：バス・トイレ別、2位： 3位： ③高齢者 1位： 2位： 3位：
これからの住宅供給についての意見	単身世帯に向けての住宅供給の課題	無し
	子育て世帯に向けての住宅供給の課題	無し
	高齢者世帯に向けての住宅供給の課題	家賃
	品川区に住宅を取得しようとする場合の課題	高い
その他		

5) ヒアリング調査結果 E 社

社名	E 社		所属協会	全日本不動産協会
所在	西五反田		事業開始時期	平成 5 年
活動概要	取り扱いの分譲・ 賃貸別住宅物件数	①世帯数別	分譲約 45 世帯 賃貸約 200 世帯	
		②築年数別	概ね 85%は築 35 年程度 残りは 15~17 年程度	
	取り扱いエリア	品川区、大田区、港区		
供給状況	最多提供価格帯 (賃料)	70,000 円~80,000 円 (1R~1DK) 110,000 円~125,000 円 (2DK~)		
	高齢者世帯・子ども のいる世帯への 供給率	高齢者世帯への供給率：生活保護も含め 5%程度 子どものいる世帯への供給率：5~10%程度		
	その他	保証会社に参加頂く		
需要状況	来店者の変化	①年代	30 代が多い (カップル入居)	
		②家族構成	共働き世帯	
		③性別 (単身者)	男女ともに比率は同程度	
	需要の多い間取り	少額で出来るだけ広い面積 (㎡数) 1DK		
	最多希望価格 (賃料)	6 万円前後~8 万円まで		
区内のマ ンション の動向	分譲・賃貸住宅物 件数の推移 (過去 5 年程度)	①1R~1LDK	60%	
		②2K~2LDK	30%	
		③3DK~	10%	
	分譲・賃貸におけ る平均価格 (賃料) の傾向	設備築年数で違うが、主に分譲物件が割高 (設備も良い)		
	区内の平均家賃の 推移 (過去 5 年程 度)	①1R~1LDK	5,000 円程度下がっている	
		②2K~2LDK	8,000 円~10,000 円程度下がっている	
		③3DK~	10,000 円以上下がっていると思う	
空室につ いて	空室の発生状況	①1R~1LDK	2 月、3 月の移動時期に多い	
		②2K~2LDK	転勤時期に多い	
		③3DK~	年間少しずつの動きがある	
	空室が多くある建 物の特徴・背景等	特徴：設備が悪い、築年数が古い、家主の手入れが悪い 背景：貸主の資金不足、建替え等の思惑のため？		

管理について	管理が不十分だと 思われるマンションの要件	全体では管理組合の資金不足（貸主） 室内の件では所有者の費用問題
	管理が不十分だと 思われるマンションの傾向	管理組合（貸主）が利用内容などを十分に把握していない
設備について	特徴的な設備の変化について	管理組合用のポスト設置、専用ごみ置き場の設置など 上記に加え、自転車、バイク置場などの設備不足
	人気の設備	①単身者 1位：バス・トイレ・脱衣所別 2位：室内洗濯機置場 3位：シャンプー洗面台 ②子育て世帯 1位：エレベーター、2位：洗濯機置場 3位：自転車置場 ③高齢者 1位：エレベーター、2位：トイレ設備 3位：風呂設備
これからの住宅供給についての意見	単身世帯に向けての住宅供給の課題	最低設備の拡充
	子育て世帯に向けての住宅供給の課題	全体設備、入居者のコミュニケーション（入居者の質）
	高齢者世帯に向けての住宅供給の課題	エレベーター等の設備
	品川区に住宅を取得しようとする場合の課題	融資、資金、安定的な供給
その他	退去時のルール（精算）等の行政のはっきりとした指針をもっとわかりやすく浸透してほしい	

6) ヒアリング調査結果 F社

社名	F社		所属協会	全日本不動産協会
所在	品川区戸越		事業開始時期	昭和42年
活動概要	取り扱いの分譲・ 賃貸別住宅物件数	①世帯数別	単身者からファミリーまで	
		②築年数別	問わず	
	取り扱いエリア	東京都、神奈川県		
供給状況	最多提供価格帯 (賃料)	5万円～20万円		
	高齢者世帯・子ども のいる世帯への 供給率	①高齢者世帯への供給率：50%		
		②子どものいる世帯への供給率：30%		
	その他	③その他：20%		
需要状況	来店者の変化	①年代	20代から70代	
		②家族構成	単身者からファミリー層	
		③性別（単身者）	男女	
	需要の多い間取り	1Kから3LDK		
	最多希望価格 (賃料)	6万～8万円前後		
区内のマンション の動向	分譲・賃貸住宅物 件数の推移（過去5 年程度）	①1R～1LDK	賃貸の需要はあるが価格制限あり	
		②2K～2LDK	売買・賃貸の需要はあるが価格制限あり	
		③3DK～	売買・賃貸の需要はあるが価格制限あり	
	分譲・賃貸におけ る平均価格（賃料） の傾向			
	区内の平均家賃の 推移（過去5年程 度）	①1R～1LDK	6万円～10万円	
		②2K～2LDK	10万円～13万円	
		③3DK～	13万円以上	
空室につ いて	空室の発生状況	①1R～1LDK	20%	
		②2K～2LDK	5%	
		③3DK～	0%	
	空室が多くある建 物の特徴・背景等	特徴：老朽マンション・三点セット・眺望・EVなしの3階以上 住戸など 背景：		

管理について	管理が不十分だと 思われるマンションの要件	メンテナンス不足・共有部分の汚れなど
	管理が不十分だと 思われるマンションの傾向	生活保護受給者が多い
設備について	特徴的な設備の変化について	三点ユニット他、新築の設備が日進月歩良くなっている
	人気の設備	①単身者 1位：バス・トイレ別、2位： 3位： ②子育て世帯 1位：管理（防犯）、2位： 3位： ③高齢者 1位：家賃 2位： 3位：
これからの住宅供給についての意見	単身世帯に向けての住宅供給の課題	地域に歓迎されない（ファミリー層を望む）
	子育て世帯に向けての住宅供給の課題	防犯・地域性
	高齢者世帯に向けての住宅供給の課題	木密解消による対象住戸の減少
	品川区に住宅を取得しようとする場合の課題	価格の高騰
その他	無し	

2.4.2 不動産事業者へのヒアリング調査のまとめ

ヒアリング調査を行った6社のコメントから、主な調査項目について以下にまとめます。

1) 各社の顧客の特徴

① A社

- ・単身者とカップルが顧客の中心
高齢者世帯3%、子どものいる世帯2%という取り扱い状況
- ・年代は30～40歳代が中心
- ・賃料月額7～8万円程度の物件の取り扱いが多い

② B社

- ・多様な家族構成の顧客に対応
高齢者世帯30%、子どものいる世帯30%という取り扱い状況
- ・賃料月額は、8～10万円と、14～15万円程度の物件に対する需要が多い

③ C社

- ・単身者、特に近隣の大学に通う学生と、都心通勤の社会人が顧客の中心
高齢者世帯4%、子どものいる世帯3.3%という取り扱い状況
- ・年代は20歳代中心
- ・賃料月額は、単身者向け7万円前後、ファミリー向け13～15万円の物件の取り扱いが多い

④ D社

- ・子どものいる世帯10%という取り扱い状況
- ・賃料月額7～8万円の物件の取り扱いが多い

⑤ E社

- ・単身者とカップルが顧客の中心
高齢者世帯5%、子どものいる世帯5～10%という取り扱い状況
- ・年代は30歳代が中心
- ・賃料月額7～8万円（1R、1DK）、11～12.5万円（2DK～）の物件の取り扱いが多い

⑥ F社

- ・多様な家族構成、特に高齢者世帯を中心にした顧客に対応
高齢者世帯50%、子どものいる世帯30%という取り扱い状況
- ・年代は20～70歳代まで幅広い
- ・賃料月額6～8万円の物件の取り扱いが多い

2) 各社からの意見のまとめ

① 品川区内のマンションの動向について

1R～1LDK については増加傾向にあるが、2K～2LDK、3DK～については新たな供給がされていない状況です。

また、賃料については、1R～1LDK については上昇傾向があるが、2K～2LDK、3DK～については下落の傾向であるという意見がありました。

② 空室について

空室が多くあるマンションの特徴は、「築年数が古い」、「リフォームが不十分」、「設備不全」、「共用部・専用部の清掃の不備」、「エレベーター無しの3階以上の住戸」などがあげられています。

その背景としては、「リフォーム代金に見合う賃料の増加が見込めない」、「建物の老朽化」、「貸主の資金不足」などがあげられています。

③ 管理について

管理が不十分だと思われるマンションの特徴（要件）は、「大規模修繕が行われていない」、「共用部の清掃の不備」、「ごみ置き場が汚い」などがあげられています。

その背景（傾向）については、「築年が古い」、「管理会社が小さい」、「修繕積立金が少ない」、「管理組合や貸主の資金不足」、「管理組合や貸主がマンションの状況を十分に把握していない」などがあげられています。

④ これからの住宅供給について

○単身者世帯向けに関して

単身世帯向けに関しては、バス・トイレ・洗面台別などのような設備の充実を課題にあげると同時に、違法の民泊利用や犯罪利用を心配しています。

○子育て世帯向けに関して

子育て世帯向けに関しては、やはり設備、特に水回りの充実を課題にあげる一方で、入居者間のコミュニケーションといった入居者に対する要望の意見もあります。

また、子どもがいることによって居室や設備の損耗が想定以上になり、資金面を圧迫するといった事例をあげ、子育て世帯向けの供給戸数が増えない要因と分析している事業者もいます。

○高齢者世帯向けに関して

高齢者世帯向けに関しては、不慮の事故、孤立死、認知症の発症などの問題を避けて通れないことによる貸主側の悩みがうかがえます。区でも既に行政と民間が連携した「見守りネットワーク」を行っていますが、総合的な高齢者向け賃貸システムの構築を望む声があります。

○品川区に住宅を取得しようとする場合の課題

品川区に住宅を取得しようとする場合の課題としては、新築に限らず中古住宅も価格が上がっているため、住宅取得への融資や待機児童対策をはじめとする一層の支援制度を望む声があがっています。

2.4.3 品川マンション管理士会へのヒアリング調査

品川マンション管理士会は、国家資格である「マンション管理士」を有する品川区に事務所を置く会員で構成された、任意団体です。品川区が実施しているマンション管理支援業務へ会員であるマンション管理士を派遣して、品川区内のマンション管理組合の相談を受けています。また、個々の管理組合と顧問契約を締結するなどして、管理組合の運営に関する支援業務を行っています。

1) マンション管理士会としての活動概要

① 立ち上げの時期

平成 14 年 10 月

② 構成人数

正会員 13 名 賛助会員 4 名 合計 17 名

③ 変遷

平成 14 年に品川区マンション管理士会を結成して、東京都マンション管理士会連合会を他区の管理士会と共に立ち上げる。平成 20 年東京都マンション管理士連合会を解散して自主独立した品川区マンション管理士会とする。

平成 26 年品川マンション管理士会と改称する。

④ 活動内容

ア. 品川区役所実施の分譲マンション相談業務

イ. 品川区役所実施のマンション管理士派遣業務

ウ. 会主催の相談会、出張相談（武蔵小山商店街、西大井公園などで相談会を開催）および他の士業との共同相談会

エ. 理事会・総会への出席

オ. 管理組合での講演

カ. ホームページ等で会の広報活動

2) 活動実績

① 活動内容に対する実績（相談件数や顧問契約数など）

相談件数、累計約 1,200 件 顧問 現在 2 件

3) 相談の概要

① 主な相談者

ほとんどが管理組合理事長および理事、次に区分所有者

② 出席場所（総会・理事会・その他）

マンションの集会室、区民センターの会議室、個人の住居

③ 多い相談内容

理事会・総会の進め方、大規模修繕工事の進め方、理事間のトラブル、管理会社への不満、区分所有者間のトラブル、最近では建替えの準備の相談

4) 管理がされているマンションの傾向

- ア. 建物の外観、植栽がきれい（手入れがされている）
- イ. 理事会の雰囲気や和やか
- ウ. 駐車場・駐輪場が整然としている

5) 管理が不十分と思われるマンションの要件

- ア. 自主管理の場合、区分所有者が高齢化して役員の成り手がいない
- イ. 輪番制で選任された役員の能力の問題
- ウ. 個性的な役員の存在で議案の合意が困難、結果役員の成り手がいない
- エ. 等価交換方式で分譲されたマンションの定足数と議決権数とのねじれ現象
- オ. 区分所有者の管理への無関心

6) 管理が不十分と思われるマンションの傾向

- * 単身者向けが多い、戸数が多い、理事長が毎年替わるなど
- ア. 大規模で古いマンションでの大規模修繕工事を巡る役員間での派閥抗争
- イ. 高齢化による理事会の活動の鈍化
- ウ. 管理への無関心から同一人物が長年理事長を務めている
- エ. 交通至便なマンションの賃貸マンション化

7) 品川区のマンションの傾向

特に区特有の傾向は認められない

8) マンション再生へ向けての課題

- * 再生（改修・建替え）が進まない原因、取り組むための課題など
- ア. 容積率の問題（特に敷地が 300 ㎡に満たない小規模のマンション）への対策
- イ. 建替えの合意が非常に困難、高齢区分所有者への対策
- ウ. 専門的な知識と経験を要する問題が多く、理解困難、手続きが難しい
- エ. 引っ越しを嫌う高齢者への対策
- オ. 建替えを検討している管理組合へのマンション管理士、弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、税理士、金融関係等の専門家の紹介、斡旋

9) これからのマンション管理組合の課題

*マンション管理士として、日常の相談受付から分析した、マンションが適切な維持管理を行うために今後、取り組むべきと考えられること

- ア. 自分たちの財産は自分たちでしか守れないという意識の啓蒙
- イ. 定年直後の人を理事に選任するなど組織の運営に慣れた実際に活動できる人を役員にする等、人的な問題
- ウ. やむを得ない時は利益相反にならない範囲の第三者に役員を委任する
- エ. 管理組合内部での広報活動、人間関係の構築が何より大切

10) その他（意見・希望等自由回答）

品川マンション管理士会の各会員は資質の向上を図り誠実に相談に応じます。

