

### 第3章 総括



### 第3章 総括

#### 3.1 平成25年住宅・土地統計調査結果の分析

総務省は、住戸に関する実態ならびに現住居以外の住居および土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に対する実態を調査し、その現状と推移を全国および地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として「住宅・土地統計調査」（以下「統計調査」）を実施しています。

ここでは、平成15年、20年、25年に行われた統計調査を用いて品川区における空き家の状況をまとめ、本調査における分譲マンションの空室の状況と比較をします。

なお、統計調査は、全世帯の中から統計的手法により規定された一定割合で、無作為に抽出されたものを対象とする標本調査で行っています。

##### 3.1.1 品川区における空き家の状況

###### 1) 統計調査による品川区の空き家

統計調査による空き家の状況は下の表のとおりです。

品川区の総住宅数は、平成15年から毎回増加しており、平成25年は227,590戸でした。

そして、空き家数も、平成15年から毎回増加しており、平成25年は25,930戸で、その比率は11.4%となっています。

表 3-1-1 統計調査による品川区の空き家の状況

	調査年	総住宅数	前回比	空き家数	前回比	対住宅総数比
品川区	平成15年	189,140		20,410		10.8%
	平成20年	213,050	112.6%	24,890	122.0%	11.7%
	平成25年	227,590	106.8%	25,930	104.2%	11.4%

出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

なお、統計調査における「空き家」の定義は以下のようになっています。

###### (1) 二次的住宅

別荘： 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅。

その他： ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりする人がいる住宅。

###### (2) 賃貸用住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。

###### (3) 売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

###### (4) その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

## 2) 本調査による品川区の分譲マンションの空室

本調査による空室に関する調査は、「2.2.1 3) 3ヶ月以上空室（長期空室）の戸数」および「4) 戸数に対して長期空室が占める割合（長期空室率）」の項で示しています。

それによると、「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」という結果でした。ここでの10%は分譲マンション一件あたりの割合を示しているため、品川区の全戸数に対する割合ではありませんが、「長期空室無し」が47.5%であることを勘案すれば、「品川区全体で、分譲マンションの長期空室率は10%未満」であるといえます。

- ・ 統計調査による空き家の比率：11.4%、本調査による長期空室率：10%未満。
- ・ 品川区の分譲マンションは、統計調査の基準に照らすと、空き家の割合が少ない。

なお、統計調査において「居住世帯あり住宅」を「ふだん人が居住している住宅をいう。また、調査日現在そこに3ヶ月以上住んでいるか、調査日の前後を通じて3ヶ月以上にわたって住むことになっている住宅をいう」としていますので、「空き家」は「調査日現在そこに3ヶ月以上住んでいないか、調査日の前後を通じて3ヶ月以上にわたって住むことになっていない」住宅と言い換えることができます。

すなわち、本調査における3ヶ月以上の空室とほぼ基準が同じであるといえます。

### 3.1.2 東京 23 区における品川区の空き家

統計調査による東京 23 区の空き家の状況は下の表のとおりです。

表 3-1-2 東京 23 区の空き家の状況

順位	23 区	総住宅数	空き家数(戸)	対住宅総数比
1	豊島区	192,660	30,370	15.8%
2	大田区	416,610	61,790	14.8%
3	中野区	210,420	28,920	13.7%
4	千代田区	33,670	4,490	13.3%
5	港区	132,910	17,140	12.9%
6	新宿区	234,960	28,560	12.2%
7	渋谷区	142,950	17,320	12.1%
8	板橋区	305,370	34,810	11.4%
9	品川区	227,590	25,930	11.4%
10	葛飾区	224,480	24,960	11.1%
11	墨田区	140,210	15,570	11.1%
12	江戸川区	346,710	37,730	10.9%
13	中央区	92,260	9,800	10.6%
14	北区	195,380	20,470	10.5%
15	杉並区	340,730	35,690	10.5%
16	世田谷区	505,840	52,600	10.4%
17	文京区	128,940	12,950	10.0%
18	荒川区	108,790	10,900	10.0%
19	目黒区	153,510	15,040	9.8%
20	足立区	362,950	35,150	9.7%
21	台東区	112,730	10,900	9.7%
22	練馬区	380,910	36,150	9.5%
23	江東区	255,910	20,080	7.8%
		5,246,490	587,320	11.2%

出典：総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」

東京 23 区の中で、空き家の割合が最も高いのは豊島区で 15.8%でした。次いで大田区が 14.8%、中野区が 13.7%、千代田区が 13.3%、港区が 12.9%と続きます。

品川区は 11.4%で、9 番目でした。23 区の平均は 11.2%ですので、品川区は平均よりやや割合が高いことになります。

### 3.2 平成 25 年東京都マンション実態調査結果の分析

東京都が平成 23（2011）年に行ったマンション実態調査が、平成 25（2013）年に「平成 25 年東京都マンション実態調査結果」（以下「東京都調査」と称します）として公表されています。この調査は、マンションの耐震化施策の推進に向けた実態把握のために行われ、耐震化の促進、管理の適正化、円滑な建替えの誘導に活用される位置づけとなっています。

ここでは、調査項目や質問内容によって比較できるものが限られるため、比較可能なものを抽出して、東京都調査の要約を引用しながら分析することとします。

また、東京都調査では、都内の分譲マンションと賃貸マンションを調査対象としています。ここでは分譲マンションの調査結果のみを分析対象とします。

#### 3.2.1 東京都と品川区における分譲マンションの調査に関する比較・分析

##### 1) 東京都と品川区における分譲マンションの概要

##### ①分譲マンションの棟数

##### ◆東京都調査

○都内のマンション総数は約 133,000 棟で、内訳は分譲マンションが約 53,000 棟、賃貸マンションが約 80,000 棟となっている。

○分譲マンションの分布を見ると、区部では世田谷区（4,384 棟）が最も多く、次いで大田区（3,522 棟）であり、千代田区（792 棟）が最も少ない。また、多摩部では八王子市（930 棟）が最も多く、次いで多摩市（674 棟）となっている（品川区は区部で 7 番目）。

表 3-2-1 東京都のマンション

東京都のマンション		
総数	133,188 棟	100.0%
分譲マンション	53,213 棟	40.0%
賃貸マンション	79,975 棟	60.0%

表 3-2-2 区部の分譲マンション棟数上位 10 区

1	世田谷区	4,384 棟
2	大田区	3,522 棟
3	新宿区	2,825 棟
4	杉並区	2,539 棟
5	板橋区	2,537 棟
6	渋谷区	2,506 棟
7	品川区	2,356 棟
8	港区	2,245 棟
9	練馬区	2,148 棟
10	豊島区	2,102 棟

・本調査における品川区の分譲マンションは 1,596 件（図 2-1-1）となっています。東京都調査の数値と差異がありますが、これは、区分所有から単独所有への変更、事務所等への建物全体の用途の変更等、いくつかの理由が考えられます。

## ②建築年別の棟数、戸数

### ◆東京都調査

- 分譲マンション棟数を建築年別に見ると、1992年～2001年（14,511棟）に建築されたものが最も多く、次いで1982年～1991年（13,344棟）に建築されたものとなっている。
- 戸数を建築年別に見ると、2002年以降（489,834戸）に建築されたものが最も多くなっている。

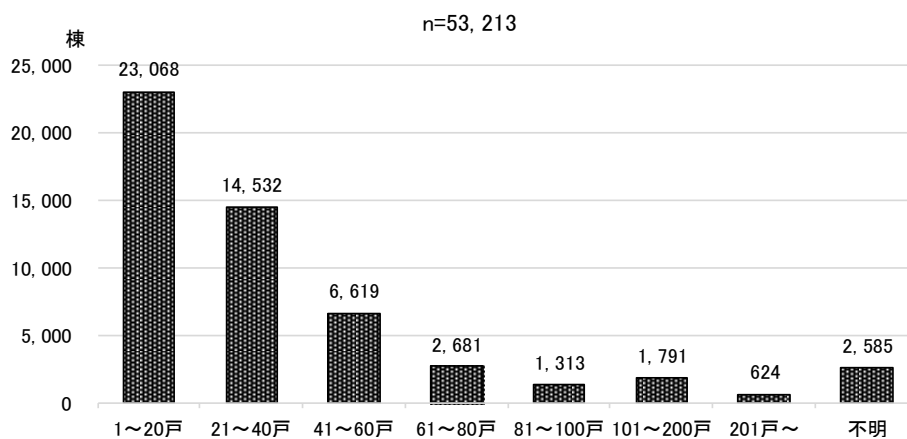
- ・本調査では、品川区全体で、最も多く竣工した年代は「2000～2009年」と「1980～1989年」（図2-1-9）で、2番目の年代は一致しますが、1番目の年代は10年のずれがあります。

## ③マンションの規模

### ◆東京都調査

- 分譲マンションの棟あたりの平均戸数は34.7戸となっている。
- 分譲マンションについて、棟あたり戸数別に棟数を見ると、1～20戸（23,068戸）の分譲マンションが最も多く、次いで21～40戸（14,532戸）となっている（図3-2-1）。

図 3-2-1 東京都調査による戸数別分譲マンション棟数



- ・品川区の分譲マンション一件あたり平均戸数は47.9戸（図2-1-6）で、東京都全体の平均を大きく上回っています。

表 3-2-3 分譲マンション一件あたりの平均戸数

分譲マンション一件あたりの平均戸数	東京都全体	品川区
	34.7戸	47.9戸

#### ④マンションの階数

##### ◆東京都調査

○分譲マンション棟数を階数別に見ると、4、5階建て（16,660棟）が最も多く、次いで3階建て（12,248棟）が多くなっている。

・本調査における品川区の階数別分譲マンション件数は、「10～14階」が最も多く、2番目が「4、5階」です（図2-1-7）。

#### 2) 東京都と品川区における分譲マンションの管理活動状況

##### ①管理組合

##### ◆東京都調査

- 管理組合の結成状況を見ると、組合があるマンションは93.5%である。
- 管理組合総会の開催状況を見ると、年に1回以上開催しているマンションは97.9%である。
- 管理組合役員会・理事会の開催状況を見ると、2ヶ月に1回以上開催しているマンションは、59.1%である。
- 管理組合の法人化の状況を見ると、法人登記しているマンションは7.4%である。

- ・品川区において、管理組合総会を年1回以上開催している分譲マンションは91.1%で（図2-2-50）、東京都全体に比べ、6.8ポイント下回っています。
- ・品川区における管理組合の法人化の状況は7.5%（図2-2-35）で、東京都全体とほぼ同じ割合です。

表 3-2-4 総会の開催状況

総会を年1回以上開催している分譲マンション	東京都全体	品川区
	97.9%	91.1%

表 3-2-5 管理組合の法人化の状況

管理組合の法人化の状況	東京都全体	品川区
	7.4%	7.5%



## ②管理規約

### ◆東京都調査

- 管理規約の有無について見ると、規約を作成しているマンションは、全体の94.1%である。
- 管理規約を改正したことがあるマンションは、62.2%である。

- ・品川区においては、95.0%が管理規約を作成（図2-2-61）しており、東京都全体とほぼ同じ割合です。
- ・品川区においては、管理規約を改正したことがある分譲マンションは66.3%（図2-2-62）で、東京都全体に比べ、4.1ポイント上回っています。

表 3-2-6 管理規約の作成状況

管理規約の 作成状況	東京都全体	品川区
	94.1%	95.0%

表 3-2-7 管理規約の改正の経験

管理規約の 改正の経験	東京都全体	品川区
	62.2%	66.3%

## ③管理業務の状況

### ◆東京都調査

- 管理組合の管理業務の状況について見ると、管理を全部または一部委託しているマンションは、90.2%である。また、自主管理しているマンションは6.7%である。

- ・品川区における管理業務の状況は、89.5%が管理を委託しているという回答（図2-2-31）で、東京都全体との差はわずか0.7ポイントで、ほとんど同じ割合です。

表 3-2-8 管理業務の委託の状況

管理業務の 委託の状況	東京都全体	品川区
	90.2%	89.5%

#### ④居住者名簿の作成状況

##### ◆東京都調査

○居住者名簿の作成状況を見ると、73.4%のマンションで居住者すべての名簿を所有している。

- ・品川区における居住者名簿の作成状況は70.5%（図2-2-68）で作成し、保管しているという状況で、東京都全体に比べ2.9ポイント下回っています。

表 3-2-9 居住者名簿の作成状況

居住者名簿の 作成状況	東京都全体	品川区
	73.4%	70.5%

#### ⑤設計図書の保管状況

##### ◆東京都調査

○設計図書の保管状況を見ると、建築確認申請書を保管しているのは64.8%、検査済証を保管しているのは63.3%、設計図書を保管しているのは86.7%である。

- ・品川区の設計図書関係の保管状況は、建築確認申請書は59.5%（図2-2-68）で東京都全体に比べて5.3ポイント、検査済証は61.3%（図2-2-68）で東京都全体に比べて2.0ポイント、それぞれ下回っています。また、設計図書は91.0%（図2-2-64）で東京都全体に比べて4.3ポイント上回っています。

表 3-2-10 設計図書等の保管状況

設計図書等の保管状況	東京都全体	品川区
建築確認申請書	64.8%	59.5%
検査済証	63.3%	61.3%
設計図書	86.7%	91.0%

## ⑥管理費・修繕積立金の状況

### ◆東京都調査

- 管理費の有無について見ると、管理費があるマンションは全体の96.8%である。
- 修繕積立金の有無について見ると、修繕積立金があるマンションは全体の94.5%である。

- ・品川区における管理費の設定状況は、97.0%（図2-2-75）で設定しており、東京都全体とほぼ同じ割合です。
- ・品川区における修繕積立金の設定状況は、82.8%（図2-2-87）で設定しており、東京都全体と比べて11.7ポイントと大きく下回っています。

表 3-2-11 管理費等設定状況

管理費等設定状況	東京都全体	品川区
管理費	96.8%	97.0%
修繕積立金	94.5%	82.8%

## ⑦長期修繕計画の状況

### ◆東京都調査

- 長期修繕計画の作成状況を見ると、85.9%のマンションで作成済みまたは作成予定である。

- ・品川区における長期修繕計画の状況は、「ある」と「作成中」を含めて84.5%（図2-2-101）で、東京都全体に比べて1.4ポイント下回っています。

表 3-2-12 長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画の 作成状況	東京都全体	品川区
	85.9%	84.5%

## ⑧大規模修繕工事の実施状況

### ◆東京都調査

○大規模修繕工事の実施状況を見ると、工事を実施しているマンションは 69.8%である。

- ・品川区の大規模修繕工事の実施状況は、69.5%（図 2-2-107）が実施していると回答しており、東京都全体とほぼ同じ割合です。

表 3-2-13 大規模修繕工事の実施状況

大規模修繕工事の 実施状況	東京都全体	品川区
	69.8%	69.5%

## ⑨耐震化への意識

### ◆東京都調査

○地震保険に加入しているマンションは 28.0%である。

- ・品川区における地震保険の加入状況は 18.0%（図 2-2-121）で、東京都全体に比べて 10.0ポイントと大きく下回っています。

表 3-2-14 地震保険の加入状況

地震保険の 加入状況	東京都全体	品川区
	28.0%	18.0%

### 3) 東京都と品川区における旧耐震基準の分譲マンションの状況

#### ①旧耐震基準の分譲マンションの数

##### ◆東京都調査

○分譲マンションのうち、旧耐震基準（建築年が1981年以前）で建築されたマンションは、11,892棟（全体の22.3%）である。地域別に見ると、区部では世田谷区が最も多く、次いで港区となっている。また、多摩部では、多摩市が最も多く、次いで八王子市となっている（品川区は区部の中で9番目）。

表 3-2-15 東京都の旧耐震基準の棟数上位10区

1	世田谷区	976 棟
2	港区	845 棟
3	渋谷区	786 棟
4	新宿区	759 棟
5	大田区	666 棟
6	杉並区	610 棟
7	豊島区	534 棟
8	目黒区	493 棟
9	品川区	491 棟
10	文京区	464 棟

- ・品川区における旧耐震マンションの割合は、399件 25.0%（図 2-1-10）で、東京都全体と比べて2.7ポイント上回っています。
- ・東京都調査の棟数と本調査の件数の差異は、「1）東京都と品川区における分譲マンションの概要 ①分譲マンションの棟数」の項とおりです。

表 3-2-16 旧耐震基準の割合

旧耐震基準の割合	東京都全体	品川区
	22.3%	25.0%

## ②耐震診断の実施状況

### ◆東京都調査

○耐震診断の実施状況を見ると、耐震診断を実施していないマンションは 82.9%である。

- ・品川区における耐震診断の実施状況は、47.6%（図 2-2-135）で実施しておらず、東京都全体と比べて 35.3 ポイントと大きく下回っています。

表 3-2-17 耐震診断の実施状況（「実施していない」）

耐震診断の実施状況 （「実施していない」）	東京都全体	品川区
	82.9%	47.6%

## ③耐震診断を実施していない管理組合

### ◆東京都調査

- 診断が未実施であるマンションの診断検討状況を見ると、診断を検討していないマンションは 58.9%である。
- 診断を実施しない理由について見ると、「改修工事の費用がないため」が最も多く、次いで「診断費用がないため」が多くなっている。

- ・品川区における耐震診断未実施の分譲マンションで、診断を検討していない割合は 57.1%（図 2-2-137）で、東京都全体と比べて 1.8 ポイント下回っています。
- ・品川区における診断を実施しない理由については、東京都全体と同様「改修工事費用がない」の回答が最も多いという結果です（図 2-2-137 および 2-2-138）。

表 3-2-18 診断を検討していないマンションの割合

診断を検討していない マンションの割合	東京都全体	品川区
	58.9%	57.1%

#### ④耐震改修の状況

##### ◆東京都調査

○耐震改修の実施状況を見ると、耐震改修を実施していないマンションは94.1%である。

→実施済み=5.9%

- ・品川区における耐震改修工事の実施状況は、25.0%（図2-2-142）が実施しており、東京都全体と比べて19.1ポイントと大きく上回っています。

表 3-2-19 耐震改修の実施状況（実施済み）

耐震改修の実施状況	東京都全体	品川区
（実施済み）	5.9%	25.0%

#### ⑤耐震改修の検討状況

##### ◆東京都調査

○耐震改修工事を実施していないマンションにおける、耐震改修工事の検討状況を見ると、耐震改修を実施予定または検討中のマンションが36.4%である。

- ・品川区における耐震改修の検討状況は、「今後実施予定」「現在検討中」「今後検討予定」の合計が21.1%（図2-2-146）となり、東京都全体と比べて15.3ポイントと大きく下回っています。

表 3-2-20 耐震改修の検討状況（検討予定を含む）

耐震改修の検討状況	東京都全体	品川区
（検討予定を含む）	36.4%	21.1%

## ⑥建替えの検討状況

### ◆東京都調査

○旧耐震基準の分譲マンションにおける建替えの検討状況を見ると、「検討する必要がある」と考えている、または「改修工事に対応できる」と考えているマンションが84.7%である。

- ・品川区における建替えの検討状況では、「検討する必要がある」と「改修工事に対応」を合わせると53.1%（図2-2-134）となり、東京都全体と比べて31.6ポイントと大きく下回っています。

表 3-2-21 建替えの検討状況

建替えの検討状況	東京都全体	品川区
（検討の必要なし、および改修工事に対応）	84.7%	53.1%



### 3.3 アンケート調査結果と外観調査結果の比較

第2章で行ったアンケート調査の結果と分析および外観調査の結果と分析を受けて、共通の項目について比較分析を行います。

両調査の数値を比較する際に、調査項目の主な数値を引用してその差異を見ることとします。

なお、外観調査における「確認不可」の割合が非常に高いため、アンケート調査の数値と外観調査の数値とを比較するにあたっては、得られた数値における構成比を求めて比較しました。これを本稿では「バランス」といいます。

#### 3.3.1 アンケート調査結果と外観調査結果の比較

##### 1) 分譲マンションの地区別分布

分譲マンションの地区別分布については、「2.3.1 外観調査の分譲マンション」の項で比較しているように、その構成比は概ね一致しています。(図 2-3-1 および 2-3-2)

##### 2) 戸数の地区別分布

戸数の地区別分布については、その構成比は概ね一致しています(表 2-1-1 および図 2-3-5)。

##### 3) 空室戸数の分布

空室戸数の比較は、下の表のとおりです。ただし、アンケート調査は「3ヶ月以上空室」の数、外観調査は「調査日において非居住の住戸」の数であり、一概に比較はできないので、参考値です。

表 3-3-1 空室戸数の比較

	無し	10戸未満	バランス
アンケート調査	47.5%	21.3%	69:31
外観調査	18.6%	26.6%	41:59

##### 4) 住居以外の主な用途

住居以外の主な用途についての比較は、下の表のとおりです。

表 3-3-2 住居以外の主な用途の比較(複数回答可)

	店舗	事務所	バランス
アンケート調査	59.7%	56.1%	52:48
外観調査	58.3%	45.3%	56:44

非住宅の主な用途については、多少の差異はあるものの、「店舗」と「事務所」のバランスは両調査とも概ね半数ずつという同様の傾向を示しています。

## 5) 集会室および管理事務室

集会室および管理事務室の有無の比較は下の表のとおりです。

表 3-3-3 集会室の有無の比較

	有り	無し	バランス
アンケート調査	28.0%	69.0%	29:71
外観調査	4.9%	33.1%	13:87

集会室の有無に関しては、外観調査で、「確認不可」が 62.0%あることが大きく影響しており、両調査の数値に差異があります。

表 3-3-4 管理事務室の有無の比較

	有り	無し	バランス
アンケート調査	83.0%	15.0%	85:15
外観調査	64.0%	18.9%	77:23

管理事務室の有無に関しては、外観調査で「確認不可」が 17.1%あることが影響していますが、比較的近似のバランスとなっています。

## 6) エレベーター

エレベーターの有無の比較は下の表のとおりです。

表 3-3-5 エレベーターの有無の比較

	有り	無し	バランス
アンケート調査	87.0%	10.8%	89:11
外観調査	64.5%	14.9%	81:19

エレベーターの有無に関しては、外観調査で「確認不可」が 20.6%あることが影響していますが、比較的近似のバランスとなっています。

## 7) 駐車場

駐車場の有無の比較は下の表のとおりです。

表 3-3-6 駐車場の有無の比較

	有り	無し	バランス
アンケート調査	68.3%	26.5%	72:28
外観調査	58.6%	29.8%	66:34

駐車場の有無に関しては、外観調査において「確認不可」が 11.5%あることが影響しますが、比較的近似のバランスとなっています。

## 8) 駐輪場

駐輪場の有無の比較は下の表のとおりです。

表 3-3-7 駐輪場の有無の比較

	有り	無し	バランス
アンケート調査	86.8%	9.3%	90:10
外観調査	69.0%	15.1%	82:18

駐輪場の有無に関しては、外観調査において「確認不可」が 15.9%あることが影響しますが、比較的近似のバランスとなっています。

また、駐輪場の台数についての比較は下の表です。

表 3-3-8 駐輪場の台数の比較

	50 台未満	50~100 台未満	バランス
アンケート調査	53.0%	13.3%	80:20
外観調査	73.5%	10.4%	88:12

駐輪場の台数については、外観調査において「確認不可」が 11.3%あることが影響しますが、比較的近似のバランスとなっています。

## 9) 管理員勤務形態

管理員勤務形態についての比較は、下の表のとおりです。

表 3-3-9 管理員勤務形態の比較

	住み込み	日勤	巡回	バランス
アンケート調査	7.0%	56.8%	14.0%	9:73:18
外観調査	2.1%	31.0%	21.5%	4:57:39

管理員勤務形態については、外観調査において「確認不可」が 35.5%あることが大きく影響していますが、それを考慮しても大きな差異があります。

## 10) 管理組合用郵便受け

管理組合用郵便受けの有無の比較は、下の表のとおりです。

表 3-3-10 管理組合用郵便受けの有無の比較

	有り	無し	バランス
アンケート調査	84.3%	11.0%	88:12
外観調査	34.2%	36.4%	48:52

管理組合用郵便受けの有無については、外観調査において「確認不可」が 29.4%あることが影響しますが、それを考慮しても大きな差異があります。

### 3.4 品川区の分譲マンションの傾向

これまで分析してきた品川区の分譲マンションについて、傾向や課題をまとめます。

#### 3.4.1 分譲マンションの概要の傾向

「2.2.1 地区別の概要」から抽出される傾向を以下にまとめます。

##### 1) 賃貸化・長期空室・駐車場空き区画

◆アンケート調査の結果から抽出される特性

- 賃貸化率「50%以上」の分譲マンションが16.5%ある。
- ほとんどの分譲マンションで長期空室率は「10%未満」。
- 約1/3の分譲マンションに非住宅が存在する。
- 非住宅の用途は、「店舗」と「事務所」がほぼ同じ割合。
- 約1/4の分譲マンションで、駐車場に空き区画がある。
- 品川地区と大崎地区に駐車場空き区画が「50区画以上」という分譲マンションがある。

##### <傾向>

- ・多くの分譲マンションで賃貸住戸があり、中には全体の50%以上が賃貸であるという分譲マンションも少なくない状況です。
- ・長期空室はさほど多くなく、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。
- ・駐車場は充足率がさほど高くないにもかかわらず、約1/4の分譲マンションで10区画以上の空きがあり、中には「50区画以上」の空きがあるという分譲マンションも5件あります。駐車場の空き区画が多いと管理組合の財政にも影響を及ぼすおそれがあります。

##### 2) 構造・権利

◆アンケート調査の結果から抽出される特性

- 90%以上の分譲マンションがRC造かSRC造。
- 地下の「有り」「無し」はほぼ同じ割合。
- ほとんどの分譲マンションが「所有権」

##### <傾向>

- ・構造に関しては、ほとんどの分譲マンションが一般的に認識されているRC造またはSRC造で建設されています。
- ・権利に関しても、ほとんどの分譲マンションが一般的に認識されている所有権となっています。
- ・地上権、借地権、定期借地権については数が少ないですが、その多くが大崎地区に立地しています。

### 3) 規模・住戸タイプ

#### ◆アンケート調査の結果から抽出される特性

- 特に延床面積で比べると地区ごとの特徴が出ている。最も割合が高い区分を見ると、品川地区は「5,000～10,000 m<sup>2</sup>未満」、大崎地区は「2,000～3,000 m<sup>2</sup>未満」、大井地区と荏原地区は「1,000～2,000 m<sup>2</sup>未満」、八潮地区は「3,000～5,000 m<sup>2</sup>未満」となっている。
- 特に、荏原地区は他の地区に比べて、面積の規模が小さい。
- 住戸タイプを見ると、品川区全体で、「26～56 m<sup>2</sup>」と「66～76 m<sup>2</sup>」の割合が高く、単身者および2人家族向けの1K～2DK中心の住戸タイプと2～4人家族向けの平均的3LDK中心の住戸タイプまでが多く供給されている。
- 特に、荏原地区は、単身者や小規模家族向けの住戸タイプの割合が他の地区よりも高い。

#### <傾向>

- ・分譲マンションの規模に関しては、品川区の中でも地区ごとに特徴があります。
- ・品川区の中で見ると、品川地区が規模の大きい分譲マンションが多く、次いで大崎地区と八潮地区の規模が平均的、大井地区と荏原地区が規模の小さい分譲マンションが多いという状況です。
- ・荏原地区の平均戸数は32.4戸で、唯一東京都の平均34.7戸を下回っている地区です。
- ・住戸タイプは、単身者あるいは小規模家族向けが多く、特に荏原地区はその傾向が顕著です。
- ・広めの住戸タイプで特筆すべきは、「76～86 m<sup>2</sup>未満」(3.8%)より「86 m<sup>2</sup>以上」(5.0%)の方が多いということです。特に品川地区、大崎地区でこの傾向が出ています。

### 4) 附帯施設

#### ◆アンケート調査の結果から抽出される特性

- 集会室の設置割合は約3割、管理事務室の設置割合は8割以上。
- 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。
- 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。
- 駐車場の充足率は「20%未満」の割合が高い。
- 約1割の分譲マンションで駐輪場がない。
- 駐輪場の充足率は、約1/3の分譲マンションで「100%未満」。

#### <傾向>

- ・品川区の分譲マンションの規模は東京都と比較して大きいですが、それでもなお、集会室を設置する余裕がないマンションが多い状況です。
- ・大井地区では、約半数の分譲マンションで機械式駐車場を導入しており、敷地面積の狭い中で、駐車場の充足に工夫をしている様子がうかがえます。

### 3.4.2 管理の状況

「2.2.2 管理の状況」から抽出される傾向を以下にまとめます。

#### 1) 管理の組織

◆アンケート調査の結果から抽出される特性

- 管理者は、約 3/4 の分譲マンションが「区分所有者」。
- 約 9 割の分譲マンションが管理業務を外部に委託。
- 委託先は上位 6 社で約 1/3 のシェア。
- 約半数が日勤による管理。
- 管理組合を法人化しているのは 7.5%。
- 単棟型管理組合が 78.8% (315 件)、団地型管理組合が 7.3% (29 件)。
- 八潮地区の分譲マンションはすべて団地型管理組合。
- 管理組合用郵便受けは 84.3%で「有り」。
- 管理組合の役員の任期は約半数で「1 年」。
- 約 1/4 の分譲マンションで役員の「半数改選」を導入。
- 管理組合の理事・役員数は「3~4 人」と「5~10 人」がほぼ同じ割合で、この 2 つで約 2/3 を占める。
- 管理組合の監事数は約 3/4 で「1 人」。

#### <傾向>

- ・ 管理の組織に関しては、課題となるような特筆すべき傾向はありません。

#### 2) 管理組合の運営

◆アンケート調査の結果から抽出される特性

- 総会の招集通知、回数、出席状況、総会議事録の作成・保管等総会の運営に関しては、ほとんどの分譲マンションで健全に運営されている。
- 有効出席率が 50%以下の分譲マンションもあり、円滑な運営ができていないおそれがある。
- 総会議事録の保管場所の掲示については、「実施していない」が約 2 割ある。
- 理事会・役員会は、約 2/3 の分譲マンションで定期的に行われている。
- 議事録の作成は概ね実施されているが、周知は総会よりも実施率が低い。
- 専門家との契約は約 1 割の分譲マンションでしか行われていない。
- 専門家の資格は「マンション管理士」が最も多い。

#### <傾向>

- ・ 総会の開催、議事録の作成等ほとんどの分譲マンションで健全な運営が行われています。
- ・ 一部に有効出席率や総会議事録の保管場所の掲示など、円滑な運営ができていない分譲マンションが存在します。
- ・ 専門家との顧問契約を結び、助言や支援を求めるといった分譲マンションは少ないです。

### 3) 管理の規則と保守

#### ◆アンケート調査の結果から抽出される特性

- ほとんどの分譲マンションで管理規約がある。
- 管理規約は半数以上の分譲マンションで2010年以降に改正されている。
- 設計図書は9割の分譲マンションで保管されており、約2/3は管理事務室に保管されている。
- 設計図書以外の保管書類も約8割の分譲マンションで保管されている。
- ただし、建築確認申請書、検査済証、居住者名簿は、他の書類に比べて保管できている割合が低い。
- 定期点検・検査の実施状況は昇降機と消防用設備等については高い実施率。

#### <傾向>

- ・管理規約や設計図書等の書類の保管について、概ね健全に行われています。
- ・建築確認申請書、検査済証、居住者名簿については、他の書類に比べて保管意識がやや低いです。
- ・定期点検・検査については、昇降機と消防用設備等については高い実施率ですが、その他の項目では実施していない割合が高くなります。



#### 4) 管理組合の会計と長期修繕計画

##### ◆アンケート調査の結果から抽出される特性

- 区分経理は、ほとんどの分譲マンションで行われている。
- ほとんどの分譲マンションで管理費、修繕積立金が設定されている。
- 算出基準は管理費も修繕積立金も、面積あたり：戸あたり＝60:40。
- 単棟型の管理費の面積あたりは、「200～299円」、「100～199円」、「300～399円」の順。  
戸あたりは、「10,000～15,000円」、「5,000～10,000円」、「15,000～20,000円」の順。  
団地型の団地管理費では、戸あたり「10,000～15,000円」が多数派。
- 修繕積立金の面積あたりは、「100～199円」、「200～299円」の順。  
戸あたりは、「10,000～20,000円」が約半数。
- 修繕積立金の算出根拠は、約半数で「長期修繕計画」だが、約2割は「分譲時のまま」、  
約1割は「管理費の一定額」と回答。
- 長期の管理費・修繕積立金の滞納は約1割存在。
- 滞納に対する対応は概ね適切に行われている。
- 管理費の残高は「2,000万円以上」が最も多い。  
修繕積立金の残高は「5,000万円未満」が最も多い。
- 長期修繕計画は約8割の分譲マンションで「有り」と回答。「無し」は約1割。
- 計画年数は概ね25年以上が保たれている。
- 定期的見直しも比較的行われている。
- 大規模修繕工事は約7割の分譲マンションで行われている。
- 大規模修繕工事に関する書類関係はほとんど整理されている。

##### <傾向>

- ・管理費、修繕積立金とも、概ね健全な徴収、管理が行われています。
- ・管理費・修繕積立金の滞納に関しては、割合は少ないですが、一定数存在します。
- ・長期修繕計画は約8割の分譲マンションで作成しているにもかかわらず、修繕積立金の算出根拠において約2割が「分譲時のまま」、約1割が「管理費の一定額」と回答しており、長期修繕計画と修繕積立金が連動していないマンションがあることがわかります。
- ・長期修繕計画の作成そのものは推奨されているとおりに行われていると推察されます。

## 5) 防災と防犯

### ◆アンケート調査の結果から抽出される特性

○共同住宅用消防計画該当の分譲マンションにおいては、防火管理者の設置と消防計画の作成は概ね実施されている。

※以下の□印の5項目は「非該当」62.8%を含んだ数値なので、「該当」中の割合は37.2%で割った数値になる。

□自衛消防訓練は「無し」が6.3%。

□災害避難場所の周知は「していない」が13.8%。

□避難方法の約束事については設定している分譲マンションはわずか。

□防災・災害対策の情報収集・周知は「していない」が17.3%。

□備蓄の状況は「していない」が18.8%。

○災害対策マニュアルの作成は「していない」が51.3%

○しながわ防災体験館は半数以上が「知らなかった」。

○保険の加入状況はほとんどの分譲マンションで何らかの保険に加入。

○防犯はハードに頼る傾向があり、コミュニケーションや活動といったソフトの対策が不足。

### <傾向>

- ・共同住宅用消防計画に定められている内容について、「防火管理者の設置」と「消防計画の作成」については概ね実施されていますが、それ以外の項目は実施されていない分譲マンションが多数あります。
- ・現状ではハードの充実に頼る傾向があり、ソフト、すなわちコミュニケーションや活動、情報収集などについては、今後、いろいろな交流を促進していくことにより、防災・防犯の向上につながる可能性があります。

## 6) マンション管理上のトラブルと交流

### ◆アンケート調査の結果から抽出される特性

○「居住者間トラブル（騒音、振動、悪臭等）」と「ごみ出し」がトラブルの代表。

○「管理組合で話し合う」「管理会社に相談」が主な解決法。

○品川区が行っているマンション管理支援について約3~4割が「知っている」。

○地域の自治会や町内会との交流には積極的だが、他の管理組合との交流には消極的。

○品川区条例のマンション管理者に対する規定は約半数が「知らない」。

○地域の防災訓練への参加状況は約半数が消極的。

○マンションの公的認定に関しては関心が低い。

### <傾向>

- ・品川区の情報やマンション管理に関する公的な情報について認知度、関心が低い傾向があります。
- ・交流に関しては、必ずしも積極的とはいえません。

## 7) 建替えと耐震工事

### ◆アンケート調査の結果から抽出される特性

- 建替え決議済みが2件ある。
- 建替えではなく改修工事に対応していくという旧耐震マンションが約4割。
- 耐震診断の実施率は約1/4。
- 耐震性の結果は37件中24件が「耐震性無し」。
- 耐震診断を実施しない一番大きな理由は、診断費用または改修費用がないから。
- 耐震診断の今後の意向では、積極的に行動しているのはわずかに8.6%。
- 耐震性無しのマンションで耐震工事を実施した割合は25.0%。
- 耐震改修工事を実施しない一番の理由は「改修工事費用がない」から。
- 一方で、耐震改修工事について合意済みも6件4.1%ある。

### <傾向>

- ・建替えではなく改修工事に対応する傾向が強いです。
- ・耐震診断については、診断費用や改修工事費用等財務面が大きな壁になっています。

### 3.4.3 外観調査による傾向

「2.3.2 外観調査の結果と分析」から抽出される傾向としては次のようなことがあげられます。

外観調査では、特に「ごみ置き場」「駐車場」「駐輪場」「外壁」「修繕」「エントランス」「植栽」「郵便受け」について、その管理状況を目視によって確認しています。

ほとんどの分譲マンションでいずれの対象も「良好」が多く、概ね健全なマンション管理が行われている様子が見えます。

### 3.4.4 品川マンション管理士会へのヒアリング調査から抽出される課題

この項は品川区の傾向ではなく、マンション管理が不十分なマンションとはどのようなものか、傾向とともに課題をまとめます。

#### 1) 管理が不十分なマンション

◆ヒアリング調査であげられた管理が不十分と思われるマンションの傾向

- 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。
- 輪番制で選任された役員の能力の問題。
- 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。
- 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。
- 区分所有者の管理への無関心。
- 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。
- 高齢化による理事会の活動の鈍化。
- 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。
- 交通至便なマンションの賃貸マンション化。

#### <傾向と課題>

- ・特定の役員の言動・振る舞い、役員の能力、高齢化、区分所有者の無関心等、人的な要因で管理組合の活動が不十分なマンションがあります。
- ・交通至便なマンションが賃貸化することによって管理が次第に不十分な傾向が見えます。
- ・等価交換の場合は旧地権者が議決権を多くもつケースがあり、その場合に公平さを失っていくことが考えられます。

### 3.5 今後の課題

本調査から導き出される、品川区の分譲マンションについての今後の課題についてまとめます。

#### 1) 賃貸化の増加

賃貸化の増加は、区分所有者が居住する場合とは異なる問題を誘発する可能性があります。まず、所有者が居住していないことにより、管理組合の運営に参加する機会が大幅に減ること、所在が不明になる可能性があること、空室が長期化する可能性があること、トラブルの発生可能性が増えることなどです。

それを防ぐために、管理組合は区分所有者の所在と賃借人の情報を的確に把握しなければなりません。そのためにも居住者名簿は非常に重要です。

また、多くの場合、区分所有者は不動産会社に委託して賃借人の募集や契約事務を行っているので、委託を受けている不動産会社とのコミュニケーションを密にできるかどうかも課題になります。

これらのことは、空室の増加を防ぎ、良質なマンションストックの形成に資するものです。

- ・ 区分所有者および賃借人の情報の的確な把握とコミュニケーション
- ・ 不動産会社とのコミュニケーション

#### 2) 駐車場の空き区画の増加

昨今、自家用車を持たない世帯が増え、国内の自動車の売れ行きも芳しくない状況を反映してか、マンションにおける駐車場の空き区画の増加が目立ちます。充足率がさほど高くないにもかかわらず、空き区画が多い状況があります。

駐車場は、その使用料が管理組合の会計の一端を担っており、駐車場使用料の収入が大幅に減ると、管理組合の財政状況が悪化しかねません。さらに、機械式駐車場を導入している場合は、そのメンテナンスに費用がかかり、年を経るごとにその費用は大きくなるのが一般的です。

駐車場の空き区画によって管理組合の財政状況に影響が出る前に、コスト削減の対策を練る必要があります。また、機械式駐車場については、将来を見越して、解体・撤去も選択肢となる局面が来る可能性もあります。

- ・ 駐車場の空き区画が管理組合の財政状況に大きく影響する場合は、抜本的な対策が必要

### 3) 区分所有法、標準管理規約、法定点検等の遵守

品川区の分譲マンションは総じて、健全な管理組合運営が行われています。しかし、ごくわずかですが、総会の有効出席率が50%以下、総会議事録の保管場所の掲示不備など区分所有法や標準管理規約にそぐわない状態になっているマンションもあります。

また、法定点検等も消防関連は非常に実施率が高いですが、それ以外は実施していない場合も散見されます。法令遵守の観点からは当然のことですが、生活環境の保全、資産価値の保全という観点でも重要なことなので、これらを励行していかなければなりません。

・ 区分所有法、標準管理規約、法定点検等の遵守

### 4) マンション管理上のトラブル軽減と防災・防犯

標準管理規約第32条12に、管理組合の業務として「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」を担うとあります。

確かに、有効な設備の導入や外部委託などを通してこの業務をある程度全うすることができます。防犯カメラは安全の維持に効果的ですし、委託先の管理会社がほとんどのことを遂行してくれます。

しかし、交流やコミュニケーションはなかなかうまくはいかないものです。

他のマンションの管理組合との交流、地域との交流、品川区との連携などをとおして、トラブル回避の事例を学ぶことができ、防災・防犯への意識の向上やノウハウの取得が可能です。

・ 管理組合活動における交流、コミュニケーション、活動などのソフト面の向上・充実

### 5) 耐震診断、耐震改修工事の財政的な壁

旧耐震基準の分譲マンションで、耐震診断や耐震改修工事は避けて通れないものとなっています。しかし多くのマンションで、耐震診断や耐震改修工事を躊躇するケースが目立っています。

その理由で最も多いのが「費用がない」です。旧耐震基準の分譲マンションは、長期修繕計画や修繕積立金の概念が薄かった時代に建設されています。自ずと積み立てられた金額は大きくはありません。これが背景で耐震診断や耐震改修工事に踏み切れていない状況です。

今後年数を経るとさらに深刻な問題になっていきます。

品川区には旧耐震基準の分譲マンションが399件(25.0%)あります。その動向を今後も注視する必要があります。

・ 旧耐震基準の分譲マンションへの対策