

賃貸マンション所有者調査結果【概要版】

1. 調査の概要

「住宅マスタープラン」の見直しに向け、賃貸マンションの現状や所有者の意向・意見を把握することを目的として実施。

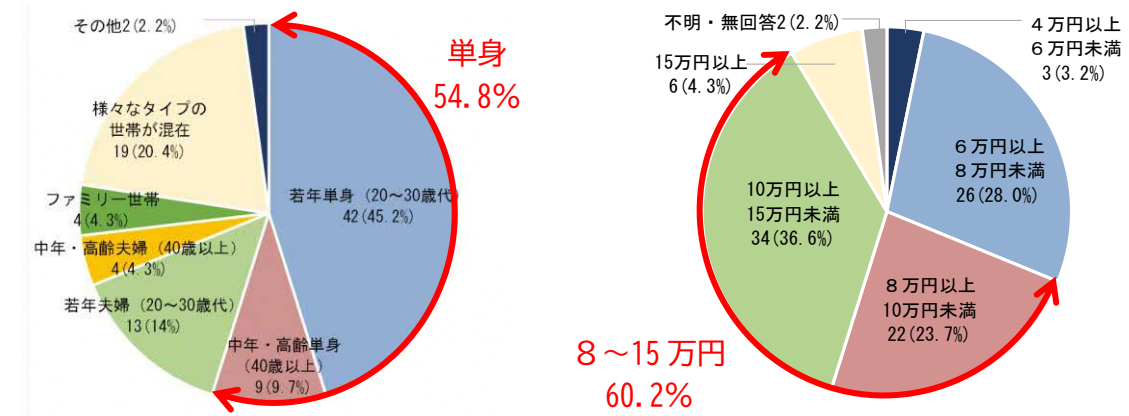
実施要領・回収状況

調査対象	区内賃貸マンションの所有者（家主）500名 *マンションリストから無作為抽出（築20年未満325、築20年以上175） *1棟全体を単独の所有者が所有している賃貸マンションが対象
配布サンプル	発送500 - 不達74 = 426（回収率の分母）
調査方法	郵送配布・郵送回収又はメール（エクセル）回答
調査期間	令和4（2022）年11月4日（金）～25日（金） *令和4（2022）年12月1日（木）到着分までを集計
回収数	有効回収数93票（有効回収率21.8%）

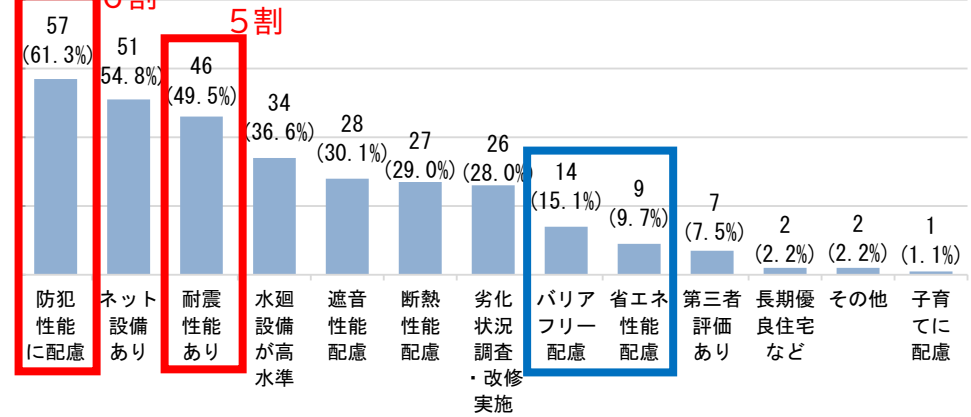
2. 集計結果の概要

- 小規模経営で築浅、単身がメインターゲット
 - ・区内の代表物件は30戸以下が9割強…①
 - ・平成13（2001）年以降の建築が5割弱（築22年以下）…①
 - ・主な住戸の面積は30㎡未満が5割強で、単身向けの広さ…①
 - ・入居者は若年単身が4割強。中年・高齢を含めると単身世帯が5割を超える…②
 - ・低家賃物件は少なく、8～15万円が約6割を占める…②
- 性能面では、防犯性能は約6割、耐震性ありは約5割とあまり高くない。省エネやバリアフリー率は低い…③
- 所有者が同一マンションに住んでいるケースが多く、自ら管理が多い…④
- 管理上の課題は、「家賃の値上げ困難」と「入居率低下」…⑤
- 今後の経営は「現状維持」が約9割で、新たな取組に対する積極的意向はみられない…⑥⑦
- 助成系施策へのニーズと利用意向が見られるが、その他の施策の利用意向は低調…⑨

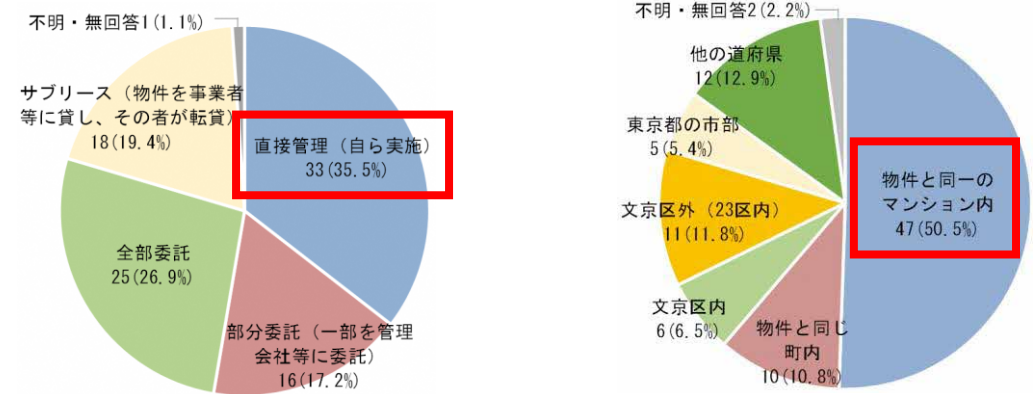
②入居状況（左図：主な入居世帯、右図：平均的な家賃）



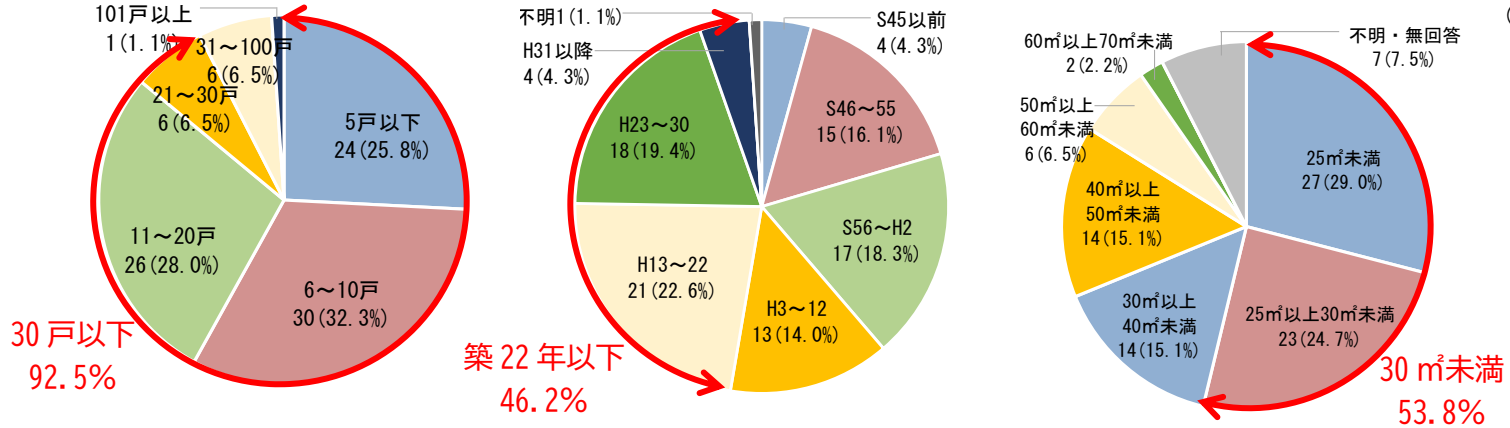
③性能面の特徴（多い順）



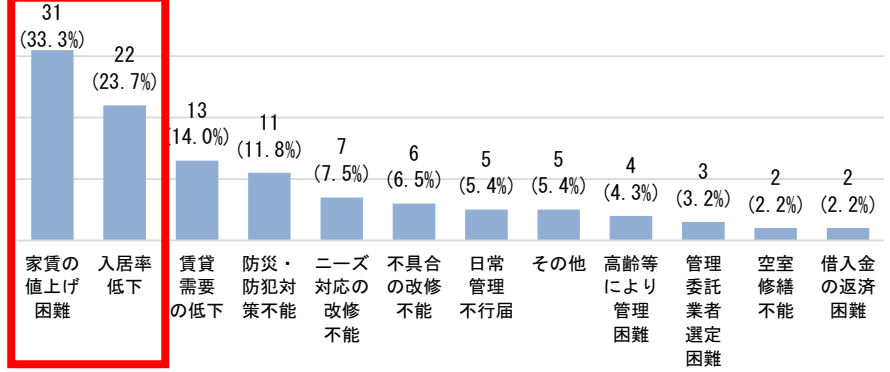
④管理の状況（左図：管理形態、右図：所有者の住まい）



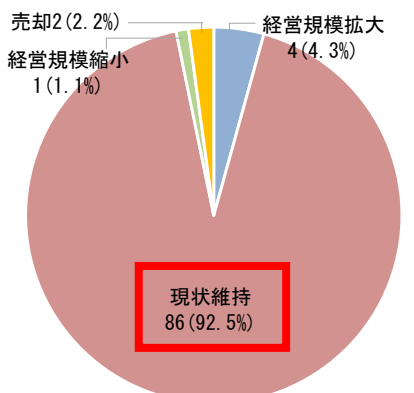
①区内に経営する代表マンションの特徴（左図：住戸数、中図：建築時期、右図：主な住戸の面積）



⑤経営・管理上の課題（多い順）

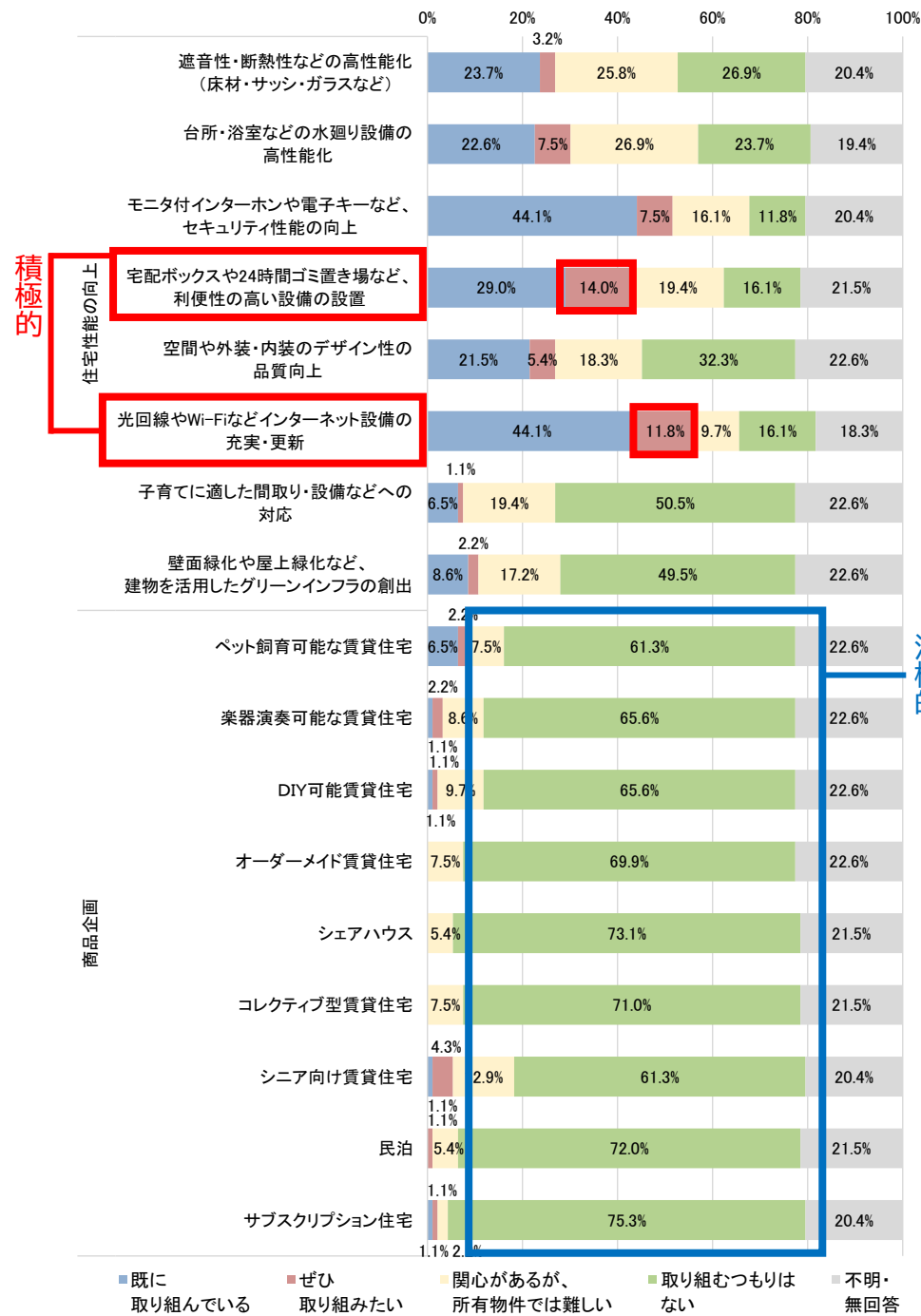


⑥今後の経営意向



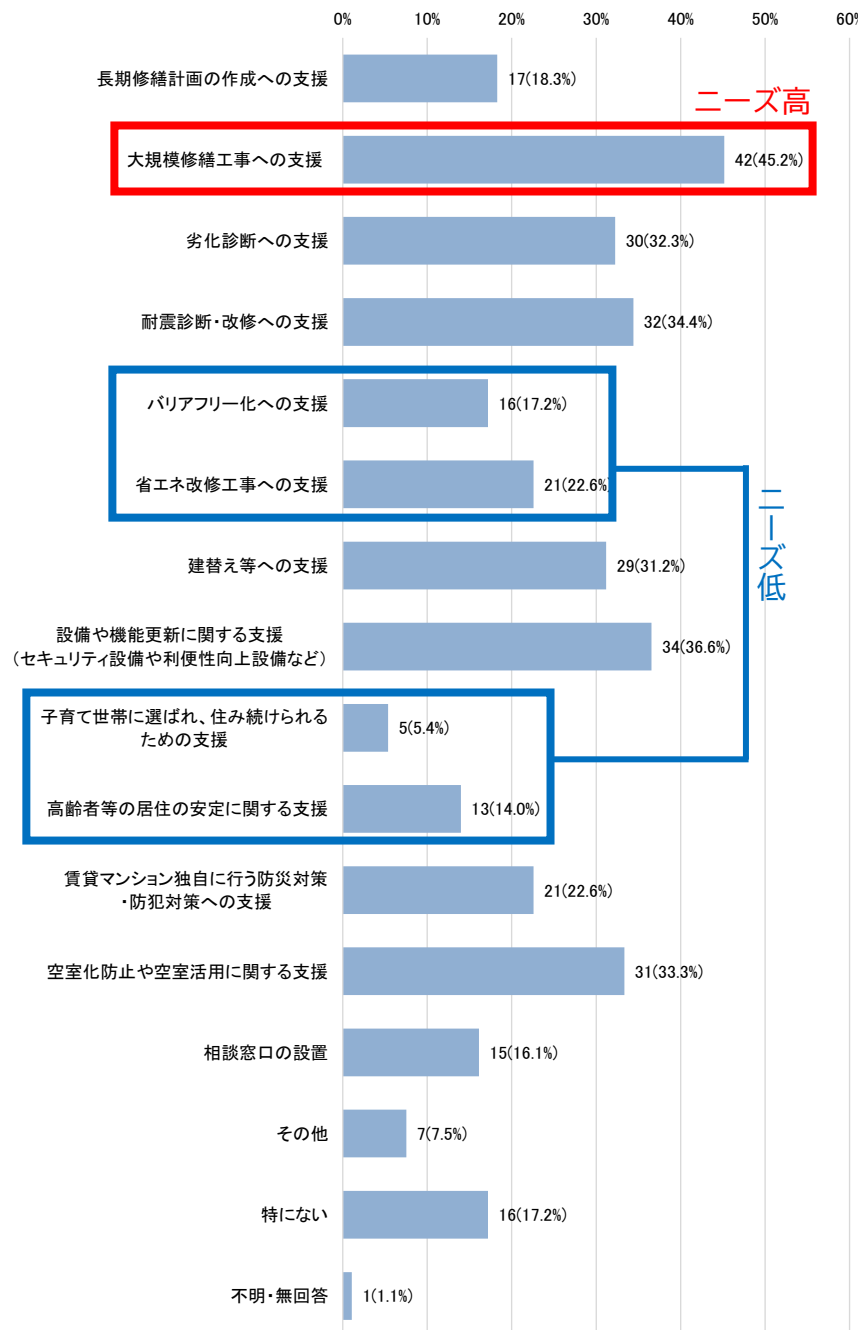
⑦賃貸経営上の関心、商品企画の考え

- ・住宅性能の向上に関連する取組については、「ぜひ取り組みたい」など積極的な意向も見られるが、商品企画に関連する取組では「取り組むつもりはない」が6～7割と総じて消極的な意向が示された。
- ・今後「ぜひ取り組みたい」項目は、「宅配ボックスや24時間ゴミ置き場など、利便性の高い設備の設置」や「光回線やWi-Fiなどインターネット設備の充実・更新」が他と比べて高い。



⑧より良い賃貸経営を持続的に進めていくために、文京区や東京都、国に求める支援

- ・半数弱の所有者が「大規模修繕工事への支援」を求めている。
- ・劣化診断や耐震診断・改修への支援、設備や機能更新に関する支援へのニーズが3割台。
- ・バリアフリー化や省エネ改修への支援ニーズは比較的少なめ。
- ・子育て世帯や高齢者世帯が居住するための支援ニーズは低い。



⑨国や東京都、文京区が実施する以下の施策の利用意向

- ・国・都・区の既存事業を「既に利用」している所有者はごく少数。
- ・利用意向が比較的高い施策は、区の「マンション劣化診断調査費助成」が4割弱で最も多く、次いで区の「マンション長期修繕計画作成費助成」「補強設計の費用助成」「耐震改修工事助成」「耐震診断費用の助成」が3割弱。助成金関係の施策に利用意向が見られる。
- ・全ての施策において「どちらともいえない」が多く、情報提供など今後の取組によって利用意向を引き出せる可能性がある。

