

目黒区分譲マンション等実態調査報告書

概要版

平成 21 年 3 月

目 黒 区

目黒区分譲マンション等実態調査報告書

概要版

目次

序 章	調査の概要	1
第 1 章	目黒区の共同住宅の概要	3
第 2 章	目黒区に分譲マンション等実態調査の集計結果	9
第 3 章	目黒区に分譲マンション等に関する分析	29

序章 調査の概要

1 調査の目的

マンションを含めた共同住宅には区民の約 60%が住み、住宅の形態のひとつとして定着している。マンションについては、ひとつの建物を多くの人が区分所有し、共同して居住する形態のため、維持・管理を行うためには常に区分所有者の合意形成が必要であるにもかかわらず、居住者の意識の相違や、マンションの維持・管理に対する認識不足等から合意形成が困難になっている。

居住者間で合意形成が図れず建物の維持・管理や修繕、建替えが適切に行われない場合は、マンションの老朽化が進むばかりでなく、スラム化により周辺にも悪影響を及ぼすことが懸念される。このため行政によるマンションの運営、維持・管理に対する支援が必要となっている。

目黒区では、平成 7 年度及び平成 14 年度に、区内の「分譲マンション及び賃貸共同住宅」(以下「分譲マンション等」という)を対象としてアンケート調査を行い、分譲マンション等における管理組合の運営状況、建物や設備の維持・管理の実態を調査した。

平成 19 年度には共同住宅の実態把握のための基礎調査(以下「基礎調査」という)として、階数 2 以上の共同住宅を対象に建物の概要(竣工年、所在地、階数、構造等)について調査を行い、データベースとしてまとめた。

本調査は、平成 19 年度に実施した基礎調査の結果を基に、今後の分譲マンション等への支援策の策定、選択、実施やこれまでの施策の検証等に活用することを目的として全分譲マンションと一部の民間賃貸住宅を対象に建物の維持・管理や管理組合等の実態の把握を行った。

2 調査対象の区分

本調査では、階数 2 以上の共同住宅について、区分所有者の有無や所有者の違いにより表 1 のように区分した。

調査票による実態調査は、「分譲マンション」と「賃貸共同住宅」を対象に実施した。

なお、本調査では、分譲マンションと賃貸共同住宅を併せて「分譲マンション等」という。

表1 調査対象とする建物区分(共同住宅の区分)

項目	区分
分譲マンション	階数 2 以上のマンション マンションの定義は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の定義による。
賃貸共同住宅	階数2以上で、 以外の共同住宅のうち、 以外のもの
公営住宅	都、区、都市再生機構（旧公団）、公社が管理・運営する階数 2 以上の共同住宅
寮・宿舍	国や民間企業等が所有する寮、宿舍で、階数 2 以上の共同住宅
その他	共同住宅と同一敷地内にある駐車場、駐輪場、集会施設、ゴミ収集場等の居住に供しない住宅以外の施設、工作物 本調査では、共同住宅とみなさず、調査対象外とした。

参考:マンションの定義

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

第二条(定義)

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。)第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

第1章 目黒区の共同住宅の概要

平成19年度に行なった基礎調査結果に、平成20年度の実態調査結果を反映させたデータを用いて、目黒区全体の共同住宅の現状を把握した。

1 共同住宅の棟数・件数

共同住宅について、棟数、件数（敷地が同じ共同住宅を1件とする）階数別棟数、構造別棟数、竣工年別件数の数値を集計した。

(1) 共同住宅の棟数

共同住宅の棟数は9,867棟で、最も多いのは賃貸共同住宅の8,598棟（87.1%）、次に分譲マンションの935棟（9.5%）である。

表1-1 共同住宅（その他の施設を除く）の棟数

[単位:棟]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
棟数	9,867	935	8,598	91	243
割合	100.0%	9.5%	87.1%	0.9%	2.5%

(2) 共同住宅の件数

共同住宅の件数（敷地が同じ共同住宅を1件とする）は9,438件であり、このうち賃貸共同住宅が8,284件（87.8%）、分譲マンションが908件（9.6%）である。

1敷地に1棟の共同住宅が、賃貸共同住宅では8,031件（96.9%）、分譲マンションでは885件（97.5%）である。

表1-2 共同住宅の件数

[単位:件／（ ）内は割合]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎	
全体	9,438 (100.0%)	908 (100.0%)	8,284 (100.0%)	78 (100.0%)	168 (100.0%)	
敷地 内の 棟 数	1棟	9,122 (96.7%)	885 (97.5%)	8,031 (96.9%)	69 (88.5%)	137 (81.5%)
	2棟	261 (2.8%)	19 (2.1%)	224 (2.7%)	5 (6.4%)	13 (7.7%)
	3棟以上	55 (0.6%)	4 (0.4%)	29 (0.4%)	4 (5.1%)	18 (10.7%)

(3) 階数別棟数

共同住宅全体では、最も多いのは階数2で、4,690棟(47.5%)である。

分譲マンションの99.1%が階数3以上であり、賃貸共同住宅は、80.4%が階数3以下である。

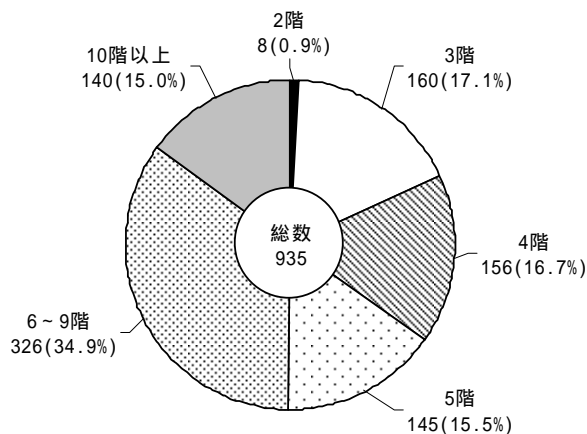


図1-1 分譲マンションの階数別の割合

[単位:棟/()内は割合]

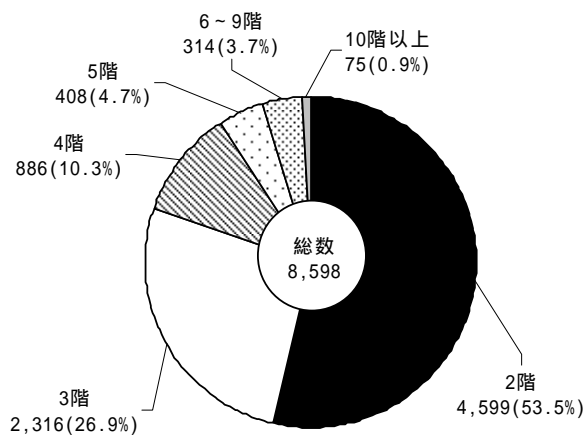


図1-2 賃貸共同住宅の階数別の割合

[単位:棟/()内は割合]

表1-3 階数別共同住宅の棟数

[単位:棟/()内は割合]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
全体	9,867 (100.0%)	935 (100.0%)	8,598 (100.0%)	91 (100.0%)	243 (100.0%)
2階	4,690 (47.5%)	8 (0.9%)	4,599 (53.5%)	9 (9.9%)	74 (30.5%)
3階	2,588 (26.2%)	160 (17.1%)	2,316 (26.9%)	32 (35.2%)	80 (32.9%)
4階	1,097 (11.1%)	156 (16.7%)	886 (10.3%)	15 (16.5%)	40 (16.5%)
5階	599 (6.1%)	145 (15.5%)	408 (4.7%)	16 (17.6%)	30 (12.3%)
6~9階	670 (6.8%)	326 (34.9%)	314 (3.7%)	13 (14.3%)	17 (7.0%)
10階以上	223 (2.3%)	140 (15.0%)	75 (0.9%)	6 (6.6%)	2 (0.8%)

(4) 構造別棟数

構造別では、共同住宅全体の55.2%が耐火構造である。

分譲マンションは99.6%とほとんどが耐火構造であるが、賃貸共同住宅の耐火構造は49.2%となっている。これは2階建ての建物が多いためである。

表1-4 構造別共同住宅の棟数

[単位:棟/()内は割合]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
全体	9,867 (100.0%)	935 (100.0%)	8,598 (100.0%)	91 (100.0%)	243 (100.0%)
耐火構造	5,444 (55.2%)	931 (99.6%)	4,228 (49.2%)	83 (91.2%)	202 (83.1%)
準耐火構造	1,453 (14.7%)	2 (0.2%)	1,428 (16.6%)	3 (3.3%)	20 (8.2%)
防火構造	2,866 (29.0%)	2 (0.2%)	2,839 (33.0%)	5 (5.5%)	20 (8.2%)
木造	104 (1.1%)	0 (0.0%)	103 (1.2%)	0 (0.0%)	1 (0.4%)

※建物構造の定義は次のとおりとする。

耐火構造 : 主要構造部を耐火構造としたもの

準耐火構造 : 外壁が耐火造で屋根を不燃材料としたもの、又は主要構造部及び屋根を不燃材料としたもの

防火構造 : 柱及びはりが木造で屋根及び外壁が不燃材料でできているもの

木造 : 主な構造部分が木造で防火性能の低いもの

(5) 竣工年別件数（階数3以上の共同住宅）

平成19年度の基礎調査結果と平成20年度の実態調査結果により、竣工年が判明した階数3以上の共同住宅3,975件を竣工年別にみると、「昭和60～平成6年」に竣工したものが36.1%で最も多い。

分譲マンションでは、「平成7～16年」の267件(31.5%)が最も多く、次に多いのは「昭和50～59年」の255件(30.1%)である。賃貸共同住宅では「昭和60～平成6年」の1,297件(41.9%)が最も多い。

表1-5 竣工年が判明した3,975件(階数3以上)の共同住宅区分別の内訳

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
全体	3,975 (100.0%)	847 (100.0%)	3,092 (100.0%)	33 (100.0%)	3 (100.0%)
昭和39年 以前	31 (0.8%)	15 (1.8%)	12 (0.4%)	4 (12.1%)	0 (0.0%)
昭和40 ～49年	522 (13.1%)	148 (17.5%)	364 (11.8%)	9 (27.3%)	1 (33.3%)
昭和50 ～59年	821 (20.7%)	255 (30.1%)	556 (18.0%)	9 (27.3%)	1 (33.3%)
昭和60 ～平成6年	1,436 (36.1%)	133 (15.7%)	1,297 (41.9%)	6 (18.2%)	0 (0.0%)
平成7 ～16年	979 (24.6%)	267 (31.5%)	706 (22.8%)	5 (15.2%)	1 (33.3%)
平成17年 以降	186 (4.7%)	29 (3.4%)	157 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

昭和56年6月1日の建築基準法施行令の改正により、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた建物に対しては、新耐震基準が適用されている。

竣工年が判明した階数3以上の共同住宅3,975件のうち、「昭和56年以前」の共同住宅は1,083件(27.2%)である。

分譲マンションでは37.8%、賃貸共同住宅では24.0%が「昭和56年以前」である。

表1-6 昭和56年以前・昭和57年以降の共同住宅件数(竣工年が判明した3,975件(階数3以上))

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	分譲 マンション	賃貸 共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
全体	3,975 (100.0%)	847 (100.0%)	3,092 (100.0%)	33 (100.0%)	3 (100.0%)
昭和56年 以前	1,083 (27.2%)	320 (37.8%)	741 (24.0%)	21 (63.6%)	1 (33.3%)
昭和57年 以降	2,892 (72.8%)	527 (62.2%)	2,351 (76.0%)	12 (36.4%)	2 (66.7%)

2 共同住宅の敷地面積

共同住宅9,438件の敷地面積は、150～300㎡未満が最も多く37.9%、次は「150㎡未満」で35.6%であり、73.5%が300㎡未満である。

表 1-7 共同住宅の敷地面積 [単位:件]

項目	件数	割合
全体	9,438	100.0%
150㎡未満	3,364	35.6%
150～300㎡未満	3,580	37.9%
300～500㎡未満	1,310	13.9%
500～1,000㎡未満	718	7.6%
1,000～3,000㎡未満	395	4.2%
3,000～10,000㎡未満	56	0.6%
10,000㎡以上	15	0.2%

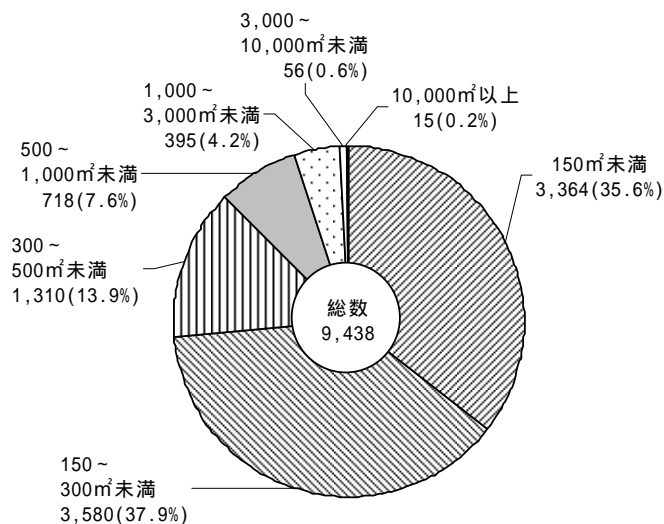


図1-3 共同住宅の敷地面積 [単位:件/()内は割合]

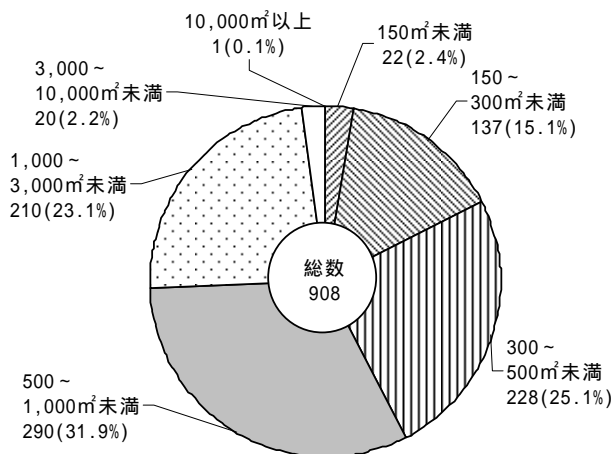


図1-4 分譲マンションの敷地面積 [単位:件/()内は割合]

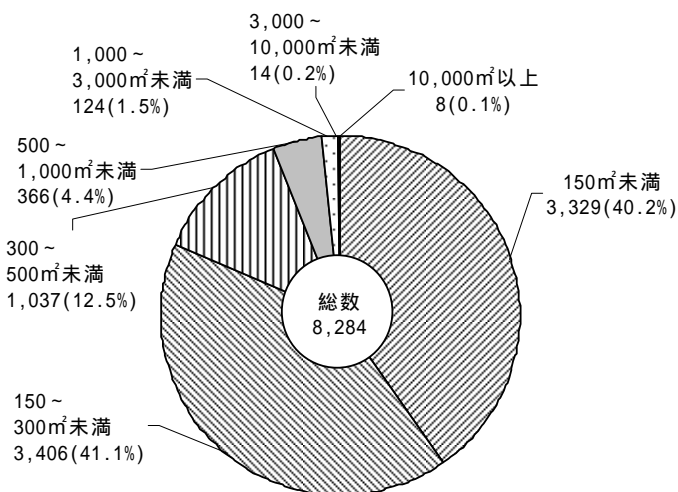


図1-5 賃貸共同住宅の敷地面積 [単位:件/()内は割合]

3 共同住宅の床面積

共同住宅 9,438 件ごとの床面積の合計は、100～200 m²未満が 28.7%で最も多い。

表 1-8 共同住宅の床面積 [単位:件]

項目	件数	割合
全体	9,438	100.0%
100 m ² 未満	627	6.6%
100～200 m ² 未満	2,709	28.7%
200～300 m ² 未満	1,874	19.9%
300～500 m ² 未満	1,633	17.3%
500～1,000 m ² 未満	1,230	13.0%
1,000～3,000 m ² 未満	951	10.1%
3,000～5,000 m ² 未満	208	2.2%
5,000 m ² 以上	206	2.2%

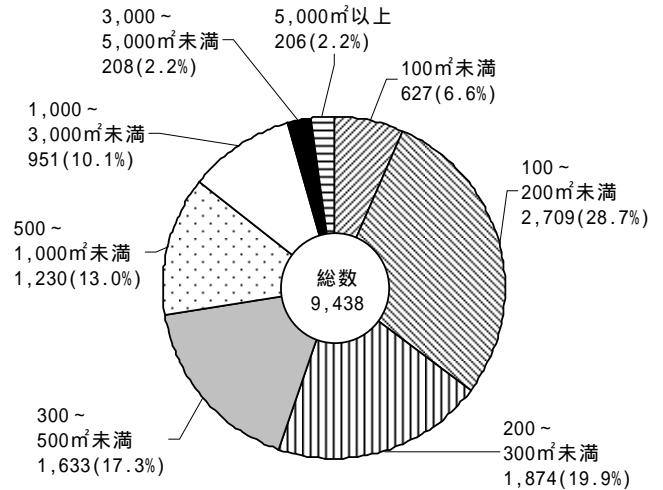


図 1-6 共同住宅の床面積 [単位:件/()内は割合]

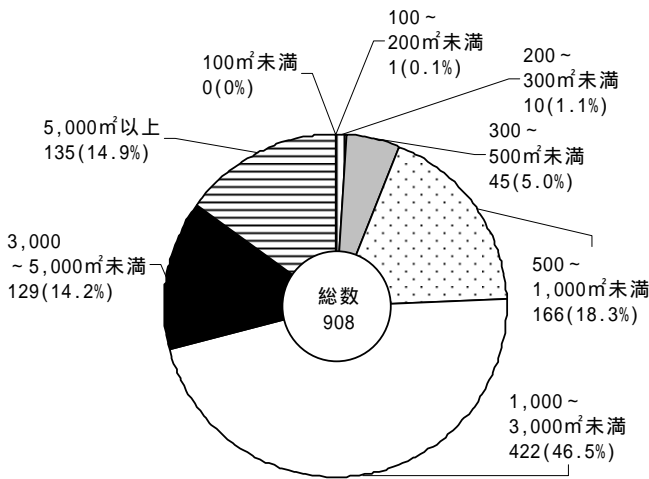


図1-7 分譲マンションの床面積 [単位:件/()内は割合]

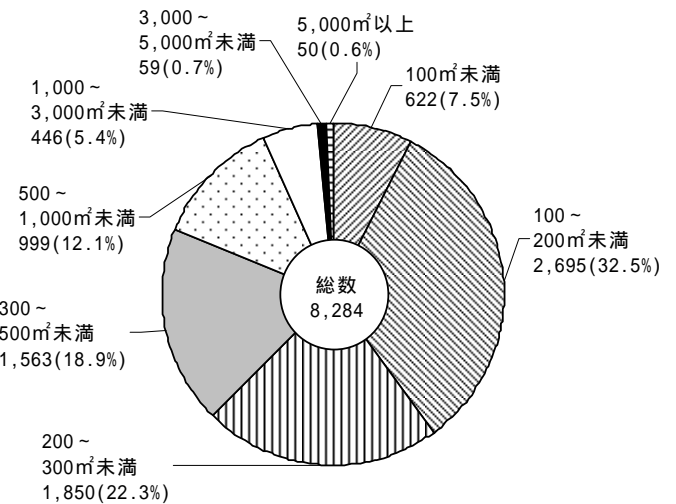


図1-8 賃貸共同住宅の床面積 [単位:件/()内は割合]

第2章 目黒区に分譲マンション等実態調査の集計結果

1 分譲マンション実態調査の集計結果の概要

平成19年度の基礎調査結果を基に区内の全ての分譲マンションを対象として調査を実施した。

調査票は管理組合宛に郵送で配布し、郵送による返送のほか、調査員が直接訪問し、管理組合理事長もしくは役員等から回収した。

配布数	977 件
回収数	619 件
回収率	63.4% (619/977)
有効回答数	613 件
有効回答率	67.5% (613/908 (調査対象外と判明したものを除く))

(1) 建物の状況と居住者

ア 竣工年

竣工年は「平成7～16年」の分譲マンションが195件(31.8%)で最も多い。次は「昭和50～59年」の163件(26.6%)である。

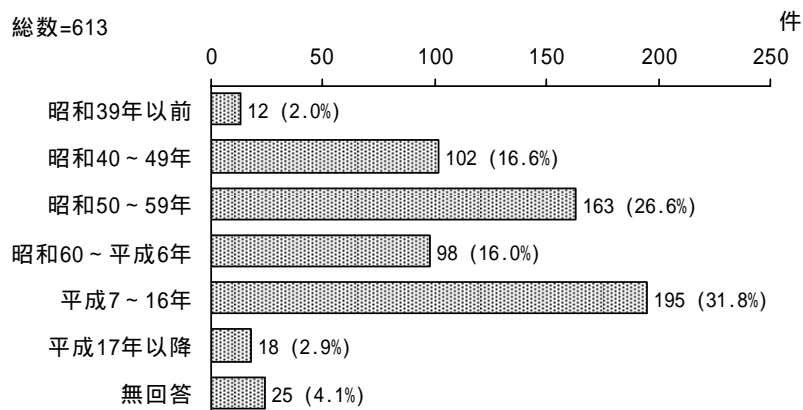


図 2-1 竣工年 [単位:件/()内は割合]

イ 主な部屋のタイプ（間取り）

主な部屋のタイプ（間取り）が「2LDK（または3DK）」である分譲マンションが147件（24.0%）で最も多く、次いで「3LDK（または4DK）」である分譲マンションが139件（22.7%）である。

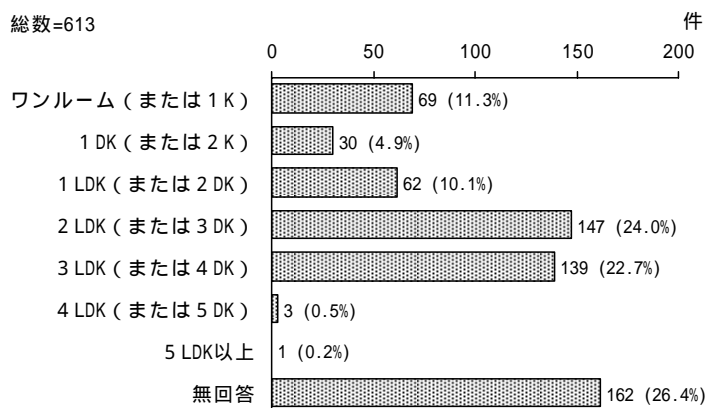


図 2-2 主な部屋のタイプ（間取り） [単位:件/()内は割合]

ウ 当初の総戸数

当初の総戸数は「20～29戸」の分譲マンションが135件（22.0%）で最も多い。次は「10～19戸」の131件（21.4%）である。

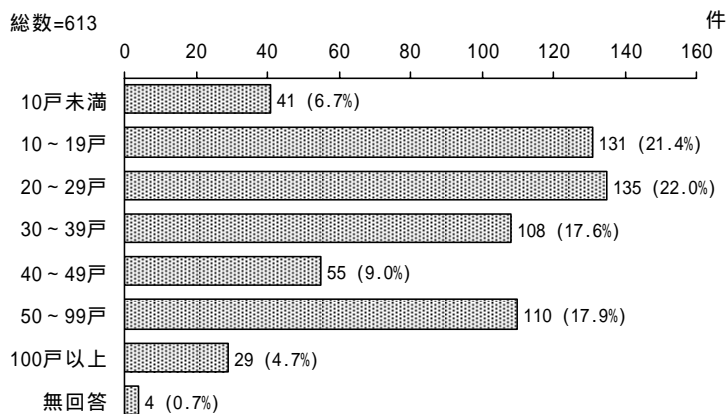
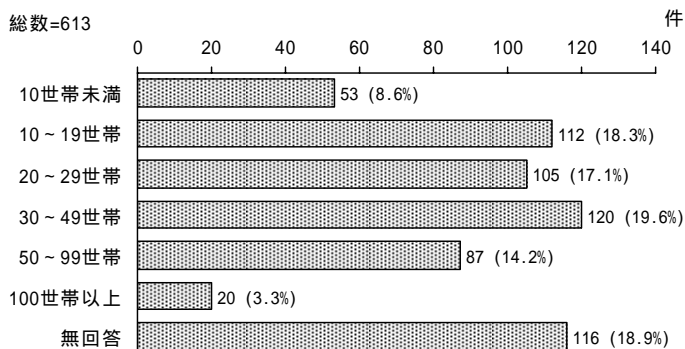


図 2-3 当初の総戸数 [単位:件/()内は割合]

エ 世帯総数

世帯総数が10～49世帯の分譲マンションが337件（55.0%）で過半数を占めている。



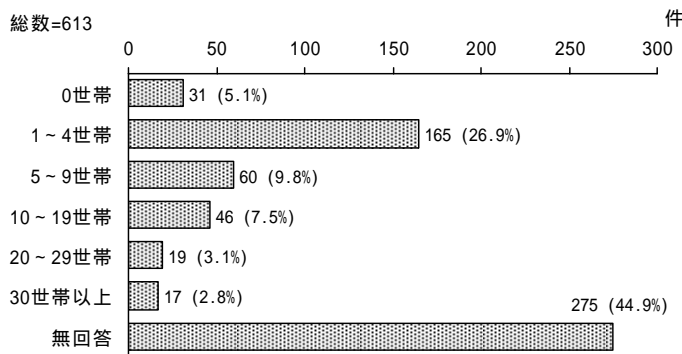
※集計結果から

回答のあった613件のうち、無回答116件を除く497件の「世帯総数」の合計は17,709世帯である。

図 2-4 世帯総数 [単位:件/()内は割合]

オ 65歳以上のかたがいる世帯数

無回答が275件(44.9%)あるが、最も多い回答は「1~4世帯」の165件(26.9%)である。



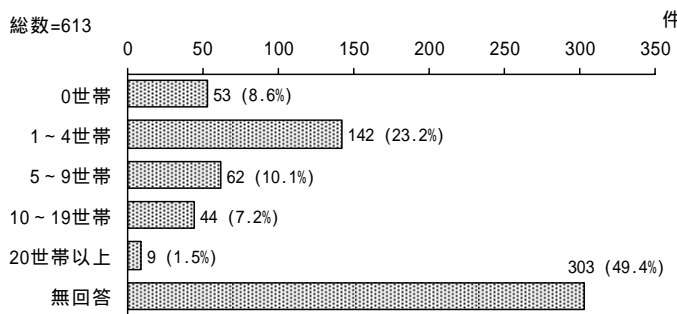
※集計結果から

回答のあった613件のうち、無回答275件を除く338件の「世帯数」の合計は10,524世帯で、そのうち「65歳以上のかたがいる世帯数」の合計は2,528世帯である。

図2-5 65歳以上のかたがいる世帯数 [単位:件/()内は割合]

カ 18歳未満のかたがいる世帯数

無回答が303件(49.4%)あるが、最も多い回答は「1~4世帯」の142件(23.2%)である。



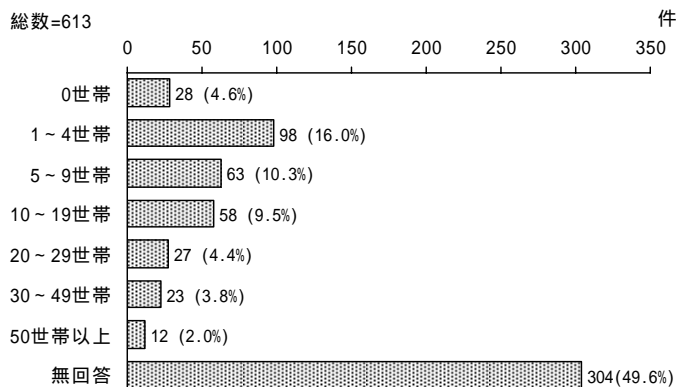
※集計結果から

回答のあった613件のうち、無回答303件を除く310件の「世帯数」の合計は9,024世帯であり、そのうち「18歳未満のかたがいる世帯数」の合計は1,544世帯である。

図2-6 18歳未満のかたがいる世帯数 [単位:件/()内は割合]

キ 単身者の世帯数

無回答が304件(49.6%)あるが、最も多い回答は「1~4世帯」の98件(16.0%)である。



※集計結果から

回答のあった613件のうち、無回答304件を除く309件の「世帯数」の合計は10,152世帯であり、そのうち「単身者の世帯数」の合計は3,630世帯である。

図2-7 単身者の世帯数 [単位:件/()内は割合]

(2) 共用施設

・共用施設の設置の有無

「ごみ置き場」は82.4%、「駐輪場」は81.6%に設置されている。

「駐車場」は65.7%、「バイク置き場」は37.8%となっている。

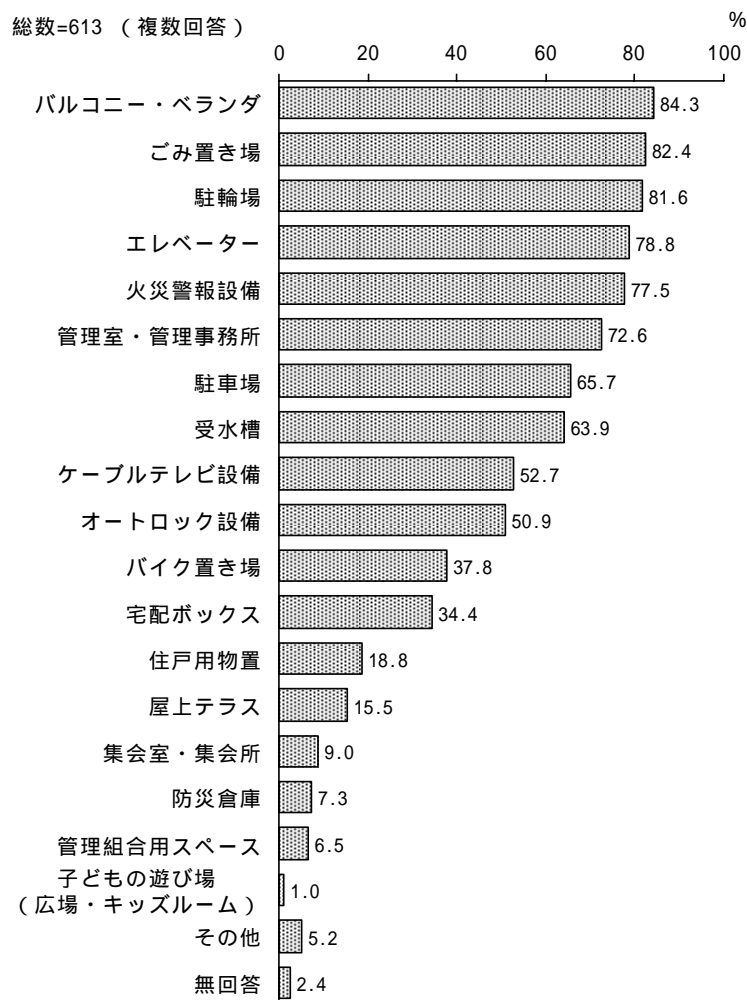


図 2-8 共用施設の設置の有無 [単位:%]

(3) 管理組合

ア 管理組合の法人登記の有無

管理組合の法人登記は、「法人登記している」分譲マンションが46件(7.5%)である。

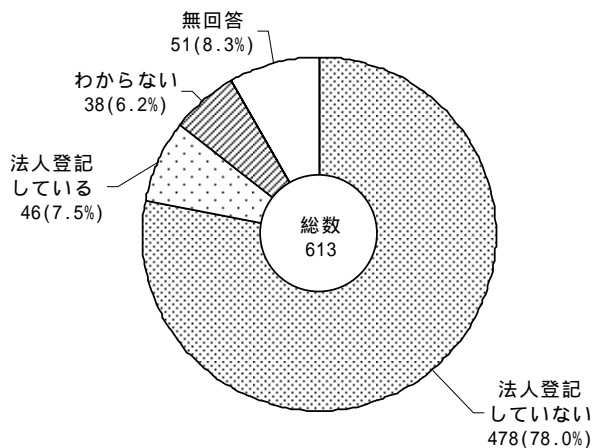


図 2-9 管理組合の法人登記の有無 [単位:件/()内は割合]

イ 総会及び理事会・役員会の開催状況

管理組合の法人登記についての設問に「わからない」と回答した38件と「無回答」の51件を除く524件のうち、総会を「年に1回」開催している分譲マンションが435件(83.0%)で最も多い。

理事会・役員会を「数か月に1回」開催している分譲マンションが176件(33.6%)で最も多い。

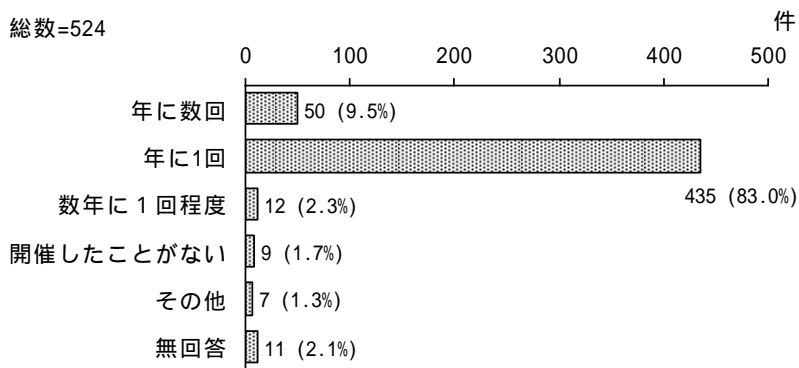


図 2-10 総会の開催回数 [単位:件/()内は割合]

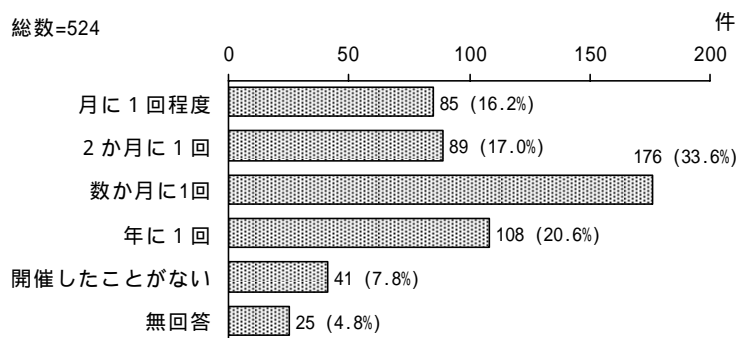


図 2-11 理事会・役員会の開催状況 [単位:件/()内は割合]

(4) 管理規約

・管理規約の有無

管理規約が「ある」分譲マンションが 570 件 (93.0%) となっている。

このうち、332 件 (58.2%) が国土交通省の標準管理規約を参考になっている。

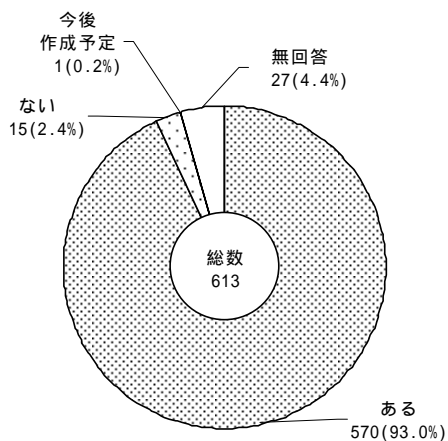


図 2-12 管理規約の有無

[単位:件/()内は割合]

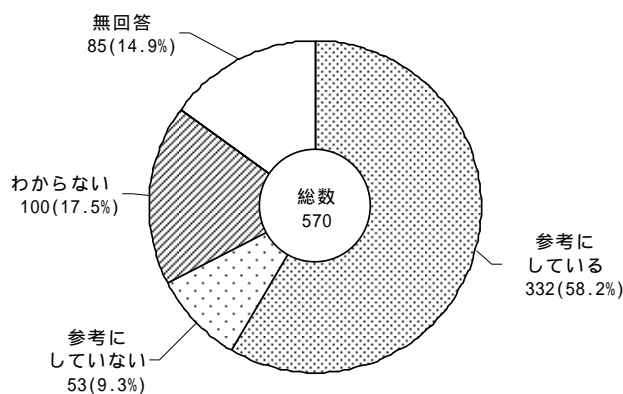


図 2-13 標準管理規約について

[単位:件/()内は割合]

(5) 管理業務

・管理業務の委託状況

「全て委託(管理組合が主導)」している分譲マンションが 261 件 (42.6%)、「全て委託」している分譲マンションが 208 件 (33.9%) である。

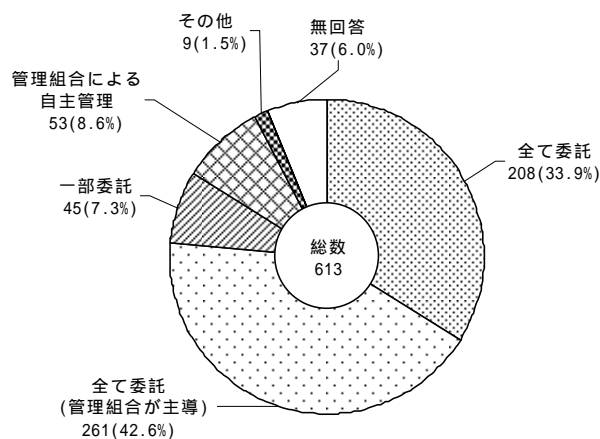


図 2-14 管理業務の委託状況 [単位:件/()内は割合]

■図の項目の凡例

項目	設問の選択肢
全て委託	管理業務を管理会社に全て委託して任せている
全て委託(管理組合が主導)	管理業務を管理会社に全て委託しているが管理組合が主導権をもって運営している
一部委託	管理業務の一部を管理会社に委託している
管理組合による自主管理	管理業務を管理会社に委託せず、管理組合による自主管理をしている
その他	その他

(6) 長期修繕計画

長期修繕計画が「ある」という分譲マンションが445件(72.6%)となっている。

長期修繕計画の直近の改定時期については227件の分譲マンションから回答があり、「平成20年」が78件(34.4%)で最も多い。

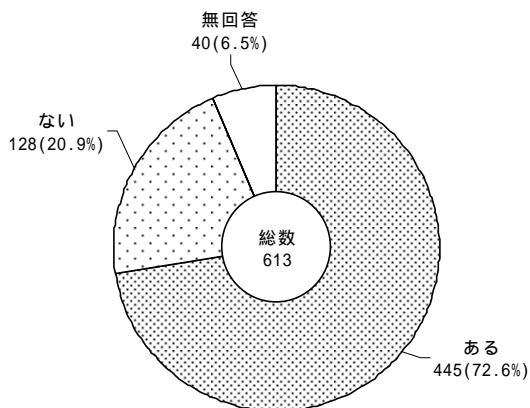


図 2-15 長期修繕計画の有無 [単位:件/()内は割合]

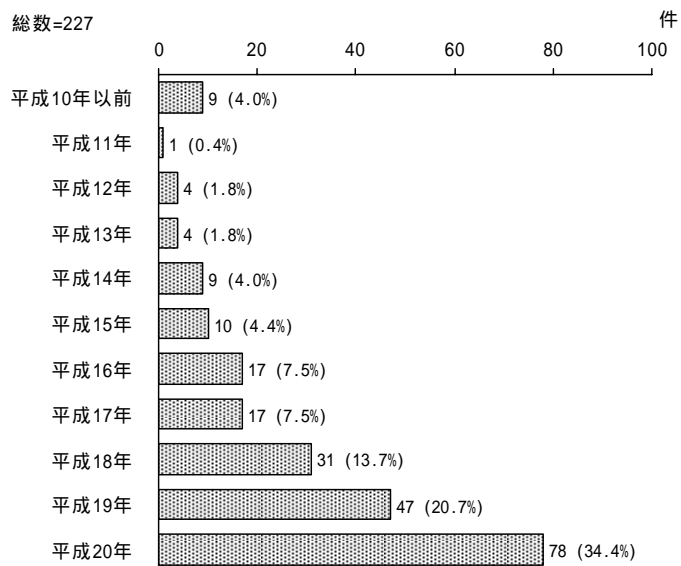


図 2-16 長期修繕計画の改定時期 [単位:件/()内は割合]

(7) 耐震診断

・耐震診断の実施

耐震診断を実施したことが「ある」分譲マンションが49件(8.0%)となっている。

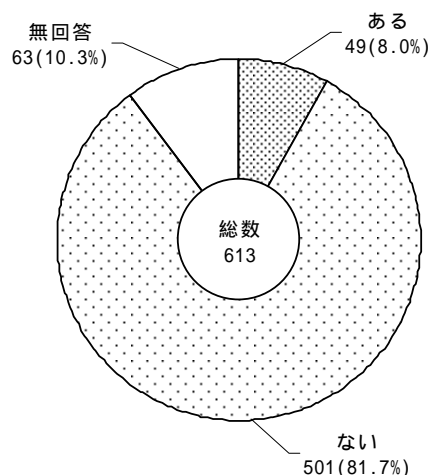


図 2-17 耐震診断の実施 [単位:件/()内は割合]

(8) 建物・設備の点検

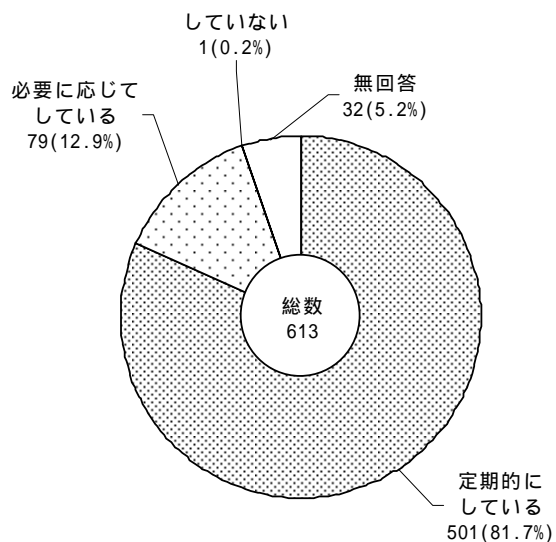


図 2-18 建物・設備の点検 [単位:件/()内は割合]

(9) 修繕積立金

・修繕積立金の有無

修繕積立金が「ある」分譲マンションが
551件(89.9%)となっている。

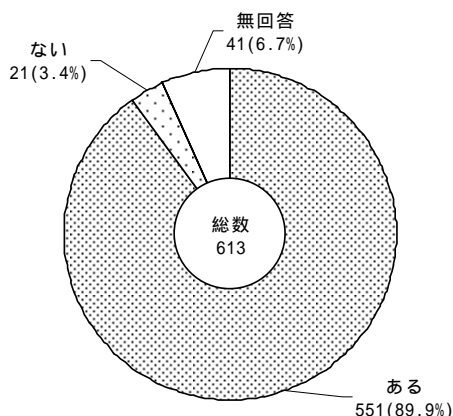


図 2-19 修繕積立金の有無 [単位:件/()内は割合]

(10) 修繕工事

・修繕工事の実施

実施している修繕工事は「内・外壁の補修・塗装」が56.1%で最も多く、次に「屋上、バルコニー、共用廊下等の防水」が56.0%となっている。

実施した修繕工事の資金は、修繕工事を実施したと回答した470件の分譲マンションのうち、304件(64.7%)が「全て修繕積立金」で賄っている。

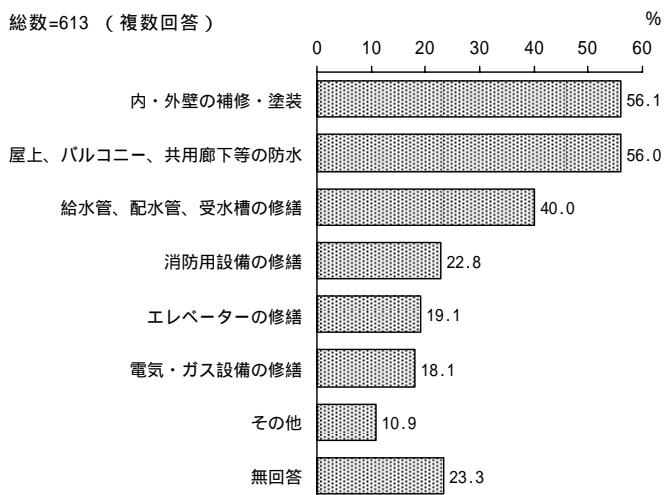


図 2-20 修繕工事の実施 [単位:%]

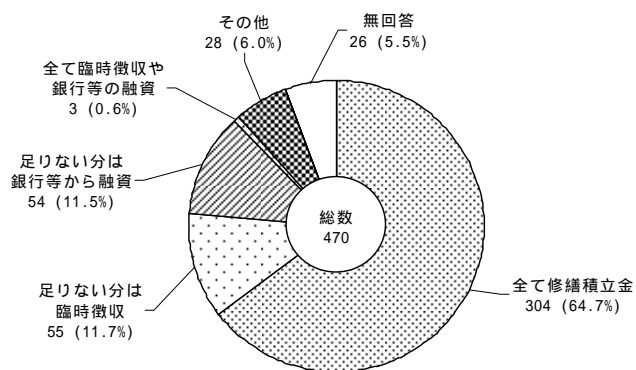


図 2-21 修繕工事の資金 [単位:件/()内は割合]

■ 図の項目の凡例

項目	設問の選択肢
全て修繕積立金	すべて修繕積立金でまかなった
足りない分は臨時徴収	修繕積立金で足りない分は、臨時徴収を行った
足りない分は銀行等から融資	修繕積立金で足りない分は、銀行等から融資を受けた
全て臨時徴収や銀行等の融資	すべて臨時徴収や銀行等からの融資でまかなった
その他	その他

集計結果から
総数 613 件のうち、これまで修繕工事を実施したのは 470 件(76.7%)である。

修繕工事を行うにあたっての問題点は、無回答が52.9%あるが、最も多い回答は「技術的な判断ができない」の20.9%である。

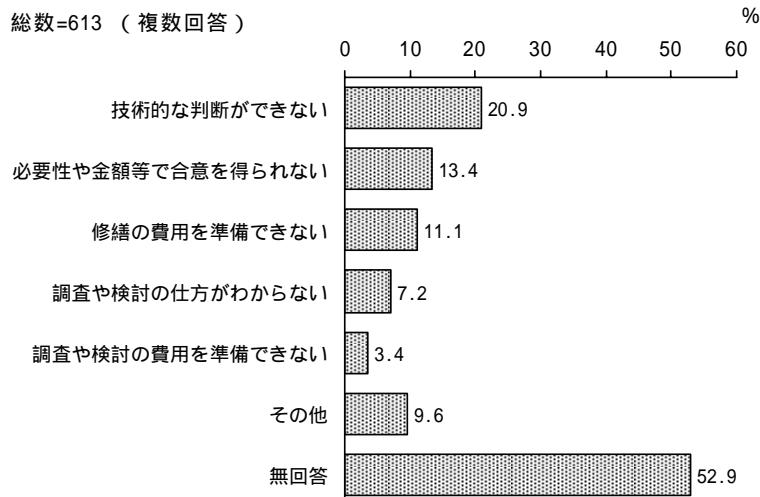


図 2-22 修繕工事を行うにあたっての問題点 [単位:%]

(11) 建替えの検討

建替えを検討「している」分譲マンションが7件(1.1%)である。

検討「していない」と「したことはあるが現在はしていない」を合わせた553件で、『建替えを検討していない又は検討が困難な理由』として最も多い回答は、「修繕により維持していく」の243件(43.9%)である。

「その他」も213件(38.5%)あり、その中には「建築後日数が経っていないため検討の必要がない」という回答も含まれている。

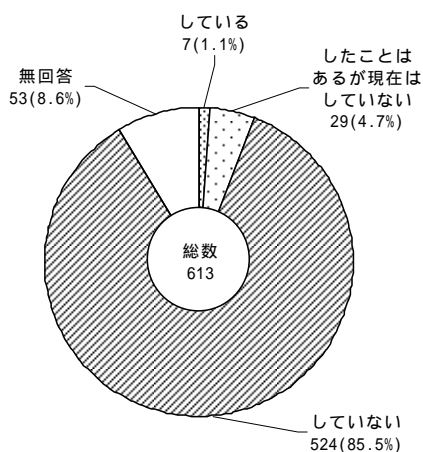


図 2-23 建替えの検討 [単位:件/()内は割合]

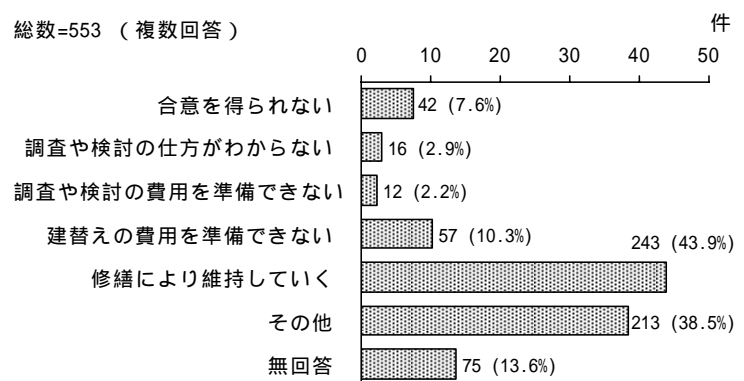


図 2-24 建替えを検討していない又は検討が困難な理由

[単位:件/()内は割合]

(12) 日常のトラブルと解決方法

日常のトラブルの内容で最も多い回答は「ごみ出し」の27.1%で、次は「マンション内の騒音、振動、悪臭など」の25.0%である。

トラブルの解決方法として「管理組合で話し合う」分譲マンションが56.3%、「管理会社に相談する」分譲マンションが51.4%である。「東京都や目黒区に相談する」という回答は4.2%である。

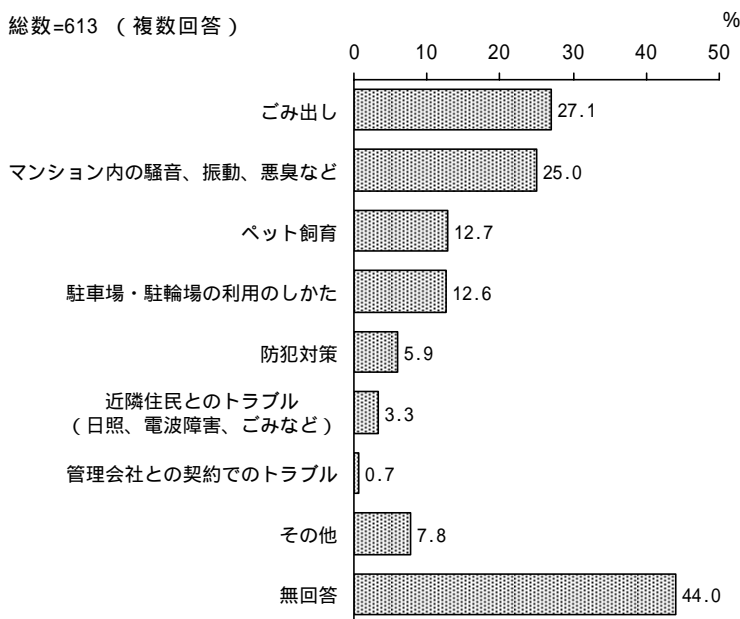


図 2-25 日常のトラブル [単位:%]

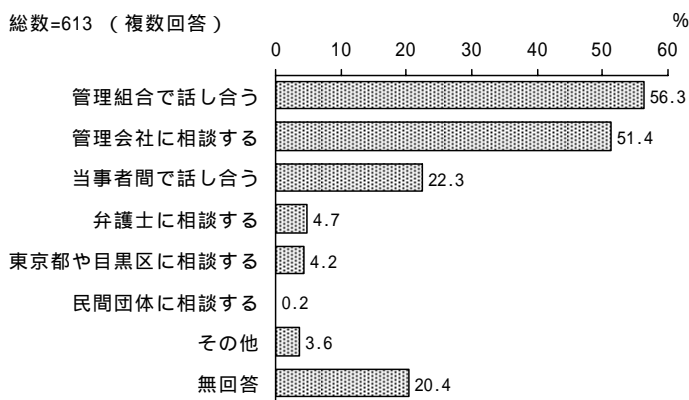


図 2-26 トラブルの解決方法 [単位:%]

(13) 行政や専門機関から支援してほしいこと

行政や専門機関から支援してほしいこととしては、「修繕・改修への補助金などの財政支援」が46.8%、「耐震診断・耐震改修への補助金などの財政支援の充実」が38.7%となっている。

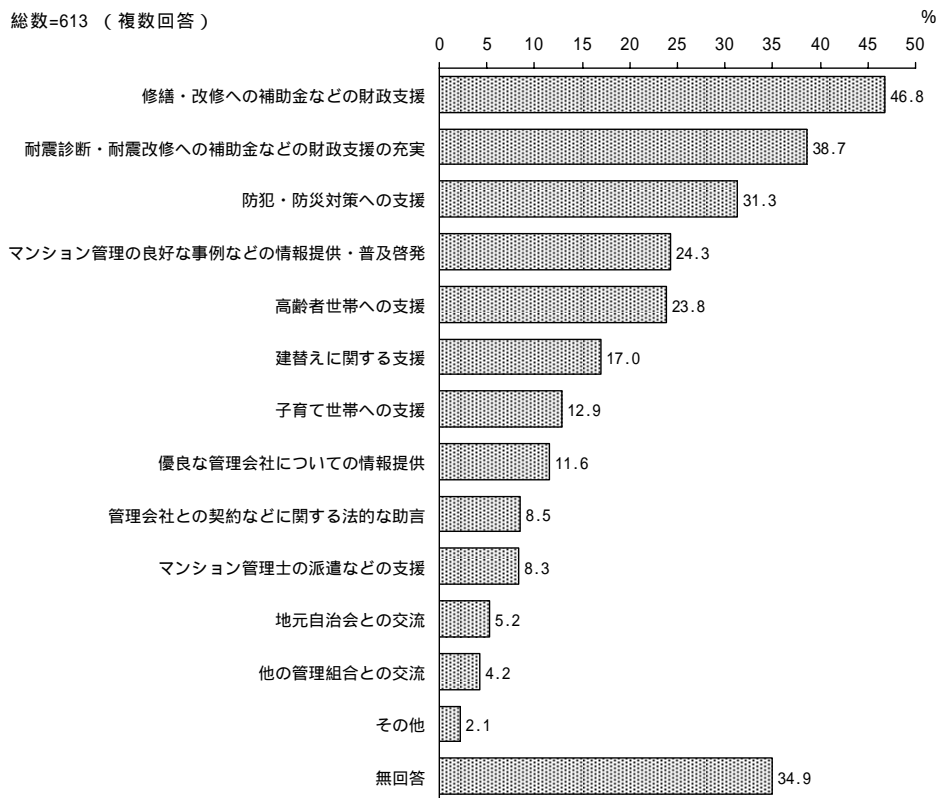


図 2-27 行政や専門機関から支援してほしいこと [単位:%]

(14) マンションに関する区への要望など（自由回答）

分譲マンションに関する区への要望としては、次のような項目に関する意見があった。

- ・ 修繕工事、建替え等への支援
- ・ 耐震診断への支援
- ・ 情報提供
- ・ 相談窓口の設置
- ・ 建築規制の緩和

2 賃貸共同住宅実態調査の集計結果の概要

平成19年度の基礎調査結果を基に区内の階数4以上の全賃貸共同住宅を対象として調査を実施した。

調査票は所有者等に郵送で配布し、郵便による返送で回収した。

配布数	1,062 件
回収数	345 件
回収率	32.5% (345/1,062)
有効回答数	306 件
有効回答率	29.9% (306/1,023 (調査対象外と判明したものを除く))

(1) 建物の状況と居住者

ア 竣工年

竣工年は「昭和60～平成6年」の賃貸共同住宅が107件(35.0%)で最も多い。

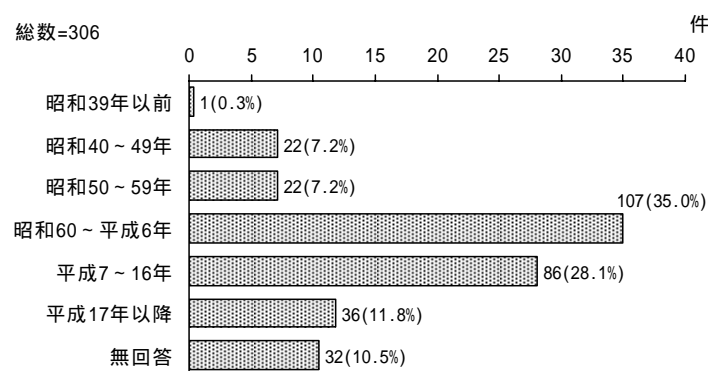


図 2-28 竣工年 [単位:件/()内は割合]

イ 主な部屋のタイプ(間取り)

主な部屋のタイプ(間取り)は「ワンルーム(または1K)」の賃貸共同住宅が107件(35.0%)で最も多い。

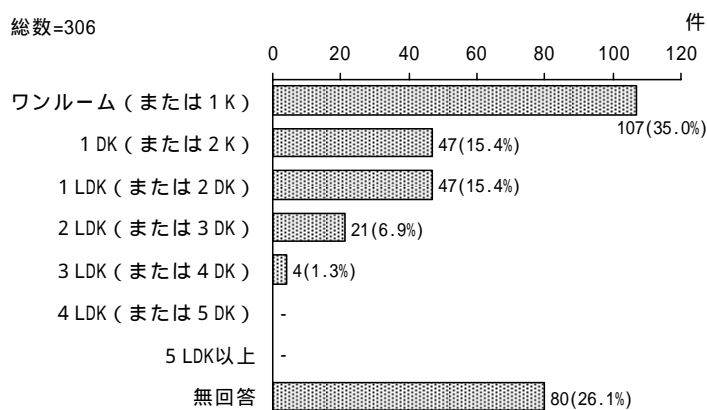


図 2-29 主な部屋のタイプ(間取り) [単位:件/()内は割合]

ウ 現在の総戸数

総戸数は「10～19戸」の賃貸共同住宅が122件（39.9%）で最も多い。

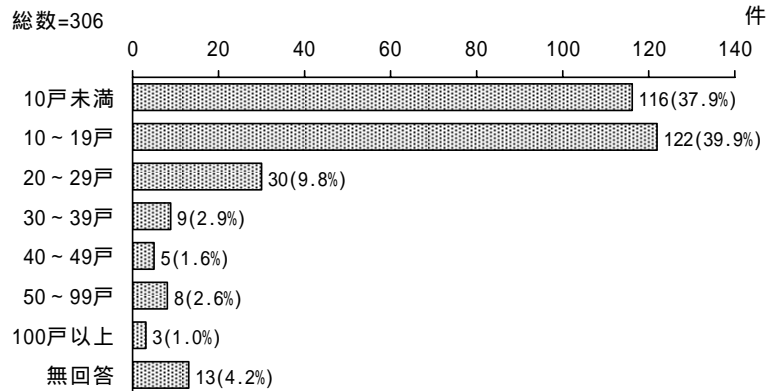


図 2-30 現在の総戸数 [単位:件/()内は割合]

エ 現在の賃貸戸数

住宅として賃貸している戸数は、「5～9戸」が101件（33.0%）で最も多い。

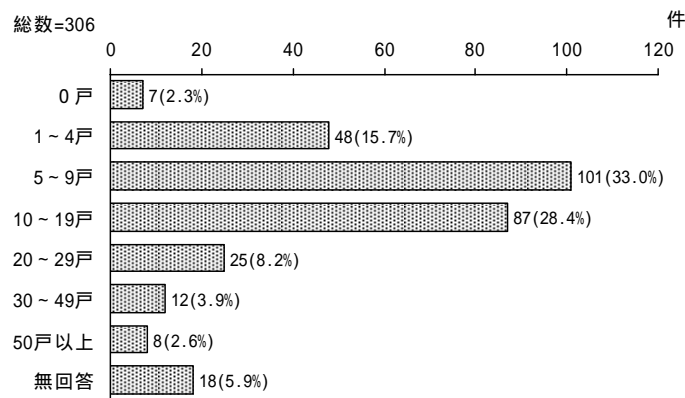
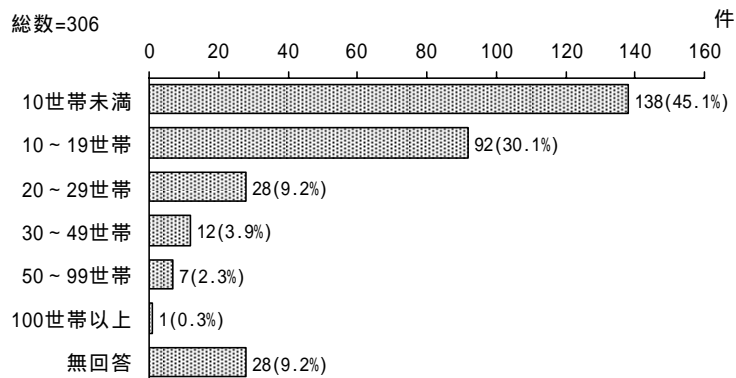


図 2-31 現在の賃貸戸数 [単位:件/()内は割合]

オ 世帯総数

世帯総数は「10世帯未満」の賃貸共同住宅が138件（45.1%）で最も多い。



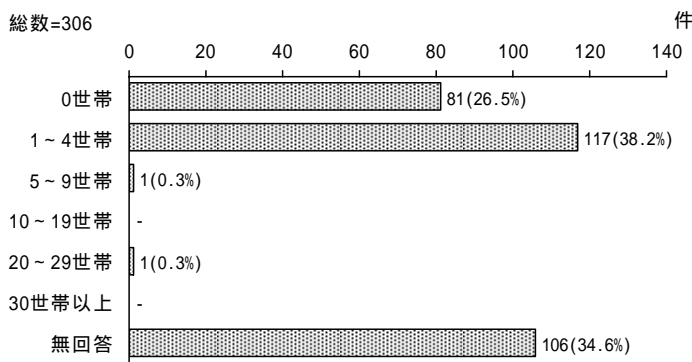
※集計結果から

回答のあった306件のうち無回答28件を除く278件の「世帯総数」の合計は3,674世帯である。

図 2-32 世帯総数 [単位:件/()内は割合]

カ 65歳以上のかたがいる世帯数

無回答が106件(34.6%)あるが、最も多い回答は「1～4世帯」の117件(38.2%)である。



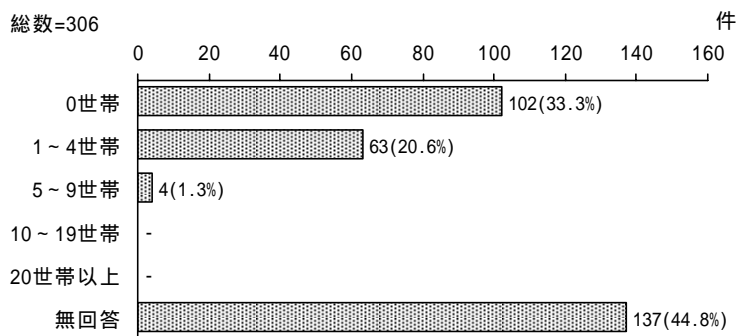
※集計結果から

回答のあった306件のうち、無回答106件を除く200件の「世帯数」の合計は1,218世帯であり、「65歳以上のかたがいる世帯数」の合計は162世帯である。

図 2-33 65歳以上のかたがいる世帯数 [単位:件/()内は割合]

キ 18歳未満のかたがいる世帯数

無回答が137件(44.8%)あるが、最も多い回答は「0世帯」で102件(33.3%)である。



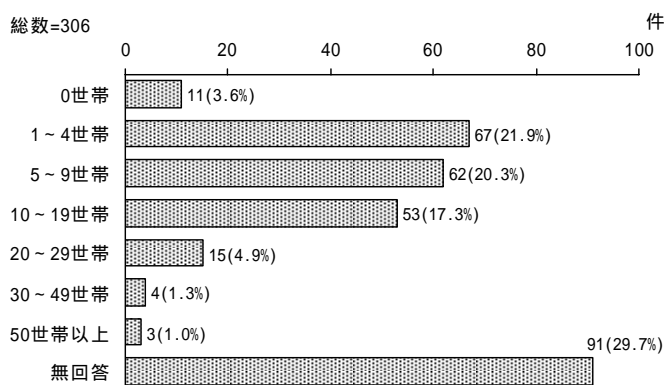
※集計結果から

回答のあった306件のうち、無回答137件を除く169件の「世帯数」の合計は837世帯であり、「18歳未満のかたがいる世帯数」の合計は113世帯である。

図 2-34 18歳未満のかたがいる世帯数 [単位:件/()内は割合]

ク 単身者の世帯数

無回答が91件(29.7%)あるが、最も多い回答は「1～4世帯」の67件(21.9%)である。



※集計結果から

回答のあった306件のうち、無回答91件を除く215件の「世帯数」の合計は2,603世帯であり、「単身者の世帯数」の合計は1,946世帯である。

図 2-35 単身者の世帯数 [単位:件/()内は割合]

(2) 共用施設

・共用施設の設置の有無

「駐輪場」は59.5%、「ごみ置き場」は50.0%に設置されている。

「駐車場」は47.4%、「バイク置き場」は22.5%となっている。

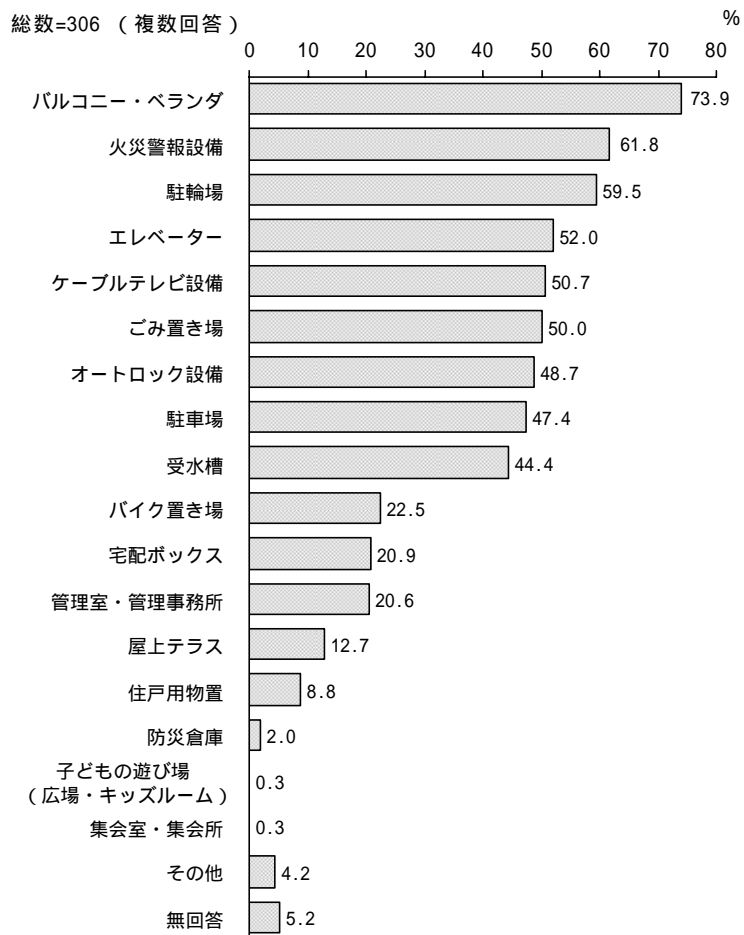


図 2-36 共用施設の設置の有無 [単位:%]

(3) 管理業務

・管理業務の委託状況

設備の管理等、日常の維持・管理について、「所有者自ら対応」している賃貸共同住宅が146件（47.7%）で最も多い。

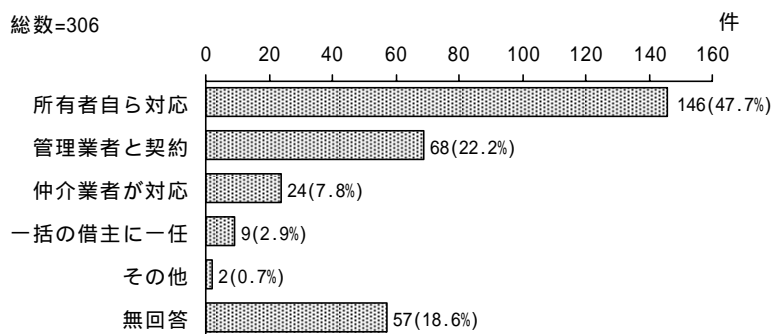


図 2-37 管理業務の委託状況 [単位:件/()内は割合]

■図の項目の凡例

項目	設問の選択肢
所有者自ら対応	所有者が自ら対応している
管理業者と契約	専門の管理業者と維持・管理の契約をしている
仲介業者が対応	仲介をしている業者が対応している
一括の借主に一任	一括借上げなので、全て借主に任せている
その他	その他

(4) 修繕計画

・修繕計画の有無

修繕計画が「ない」賃貸共同住宅が178件（58.2%）である。

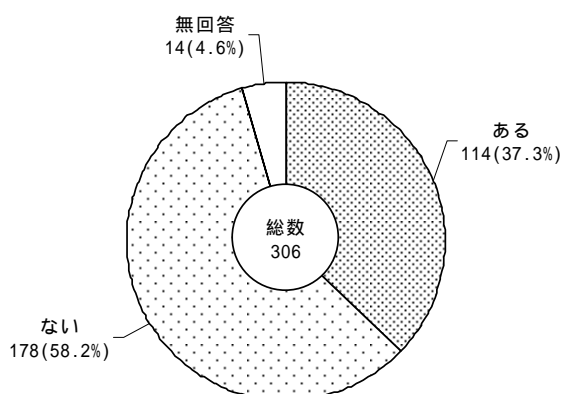


図 2-38 修繕計画の有無 [単位:件/()内は割合]

(5) 耐震診断

・耐震診断の実施

耐震診断を実施したことが「ある」賃貸共同住宅が15件(4.9%)となっている。

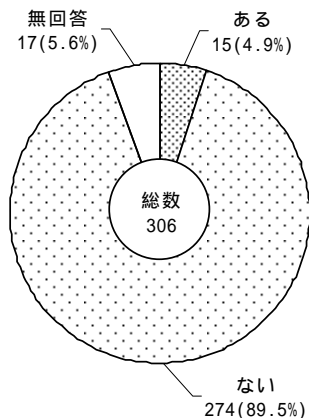


図 2-39 耐震診断の実施

[単位:件/()内は割合]

(6) 建物・設備の点検

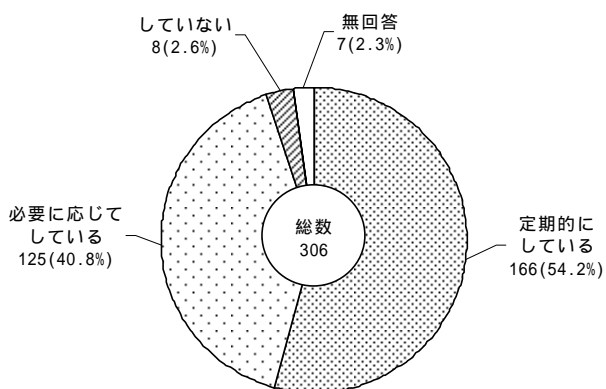


図 2-40 建物・設備の点検

[単位:件/()内は割合]

(7) 修繕工事

・修繕工事の実施

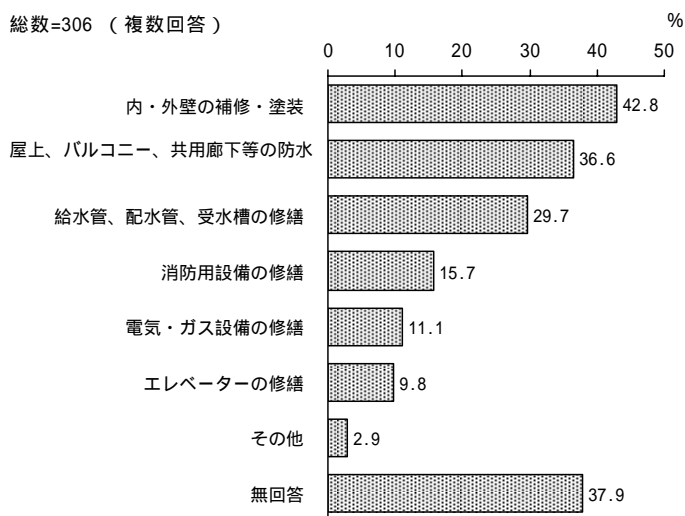


図 2-41 修繕工事の実施 [単位:%]

※集計結果から
総数 306 件のうち、これまで修繕工事を実施したのは 190 件 (62.1%) である。

(8) 建替えの検討

建替えの検討を「している」賃貸共同住宅が5件(1.6%)である。

検討「していない」と「したことはあるが現在はしていない」を合わせた287件で、『建替えを検討していない又は検討が困難な理由』として最も多い回答は、「修繕により維持していく」の152件(53.0%)である。

「その他」も100件(34.8%)あり、その中には「建築後日数が経っていないため検討の必要がない」という回答も含まれている。

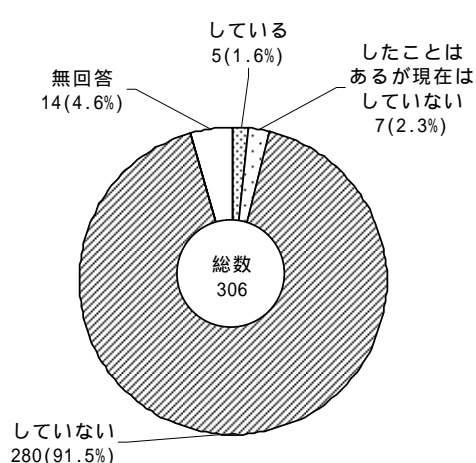


図 2-42 建替えの検討 [単位:件/()内は割合]

総数=287(複数回答)

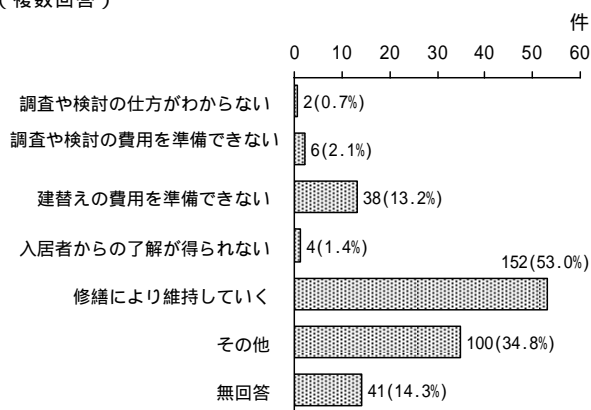


図 2-43 建替えを検討していない又は検討が困難な理由

[単位:件/()内は割合]

(9) 共同住宅の所有者

共同住宅の所有者は、「個人」の賃貸共同住宅が229件(74.8%)で最も多い。

所有者の居住地は、「建物内」の賃貸共同住宅が123件(40.2%)で最も多い。

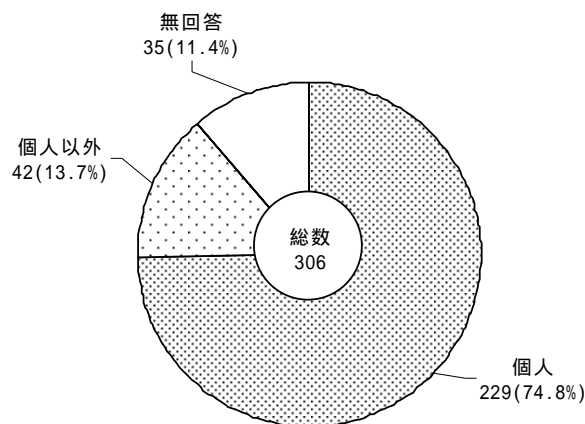


図 2-44 所有者 [単位:件/()内は割合]

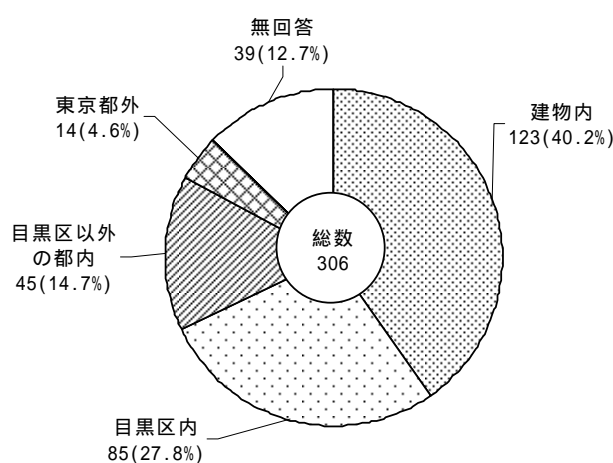


図 2-45 所有者の居住地 [単位:件/()内は割合]

(10) 入居者とのコミュニケーション

入居者とのコミュニケーションは「挨拶を交わす程度」の賃貸共同住宅が51.6%で最も多い。

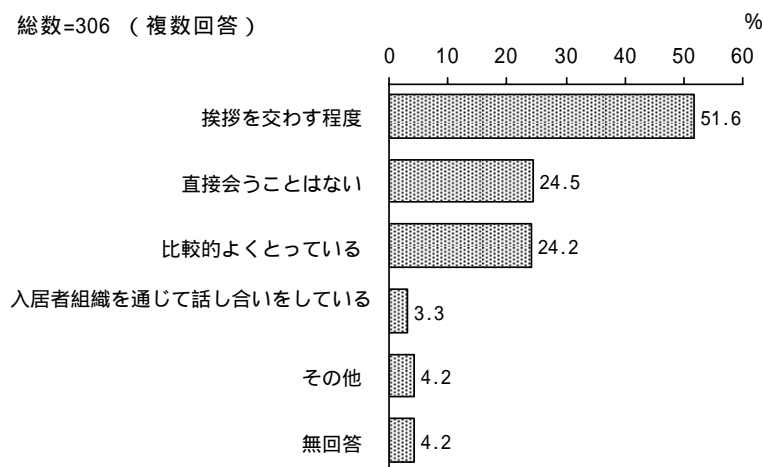


図 2-46 入居者とのコミュニケーション [単位:%]

■ 図の項目の凡例

項目	設問の選択肢
挨拶を交わす程度	入居者とは挨拶を交わす程度である
直接会うことはない	入居者と直接会うことはない
比較的良好にしている	個々の入居者と比較的良好にコミュニケーションをとっている
入居者組織を通じて話し合いをしている	入居者組織を通じて話し合いを行っている
その他	その他

(11) 日常のトラブル

日常のトラブルでは無回答が80.1%であるが、「ごみ出し」が11.1%で最も多い。

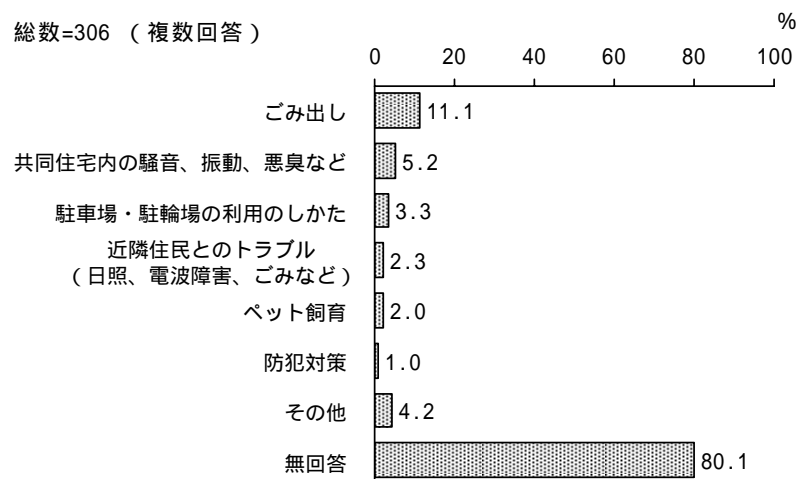


図 2-47 日常のトラブル [単位:%]

(12) 経営上の問題

無回答が52.6%であるが、最も多い回答は「建物や設備を修繕するための費用がかかりすぎている」で20.3%である。

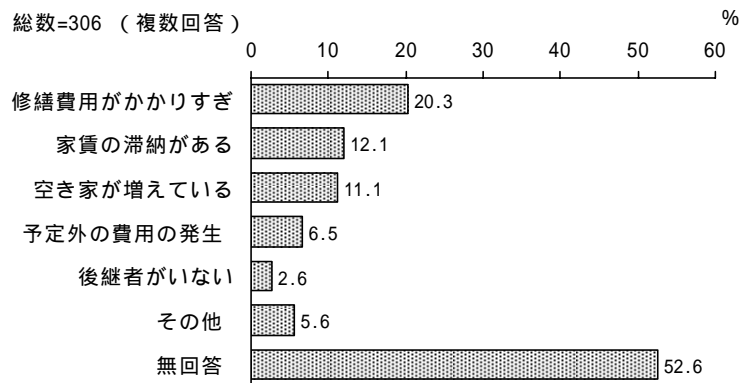


図 2-48 経営上の問題 [単位:%]

■ 図の項目の凡例

項目	設問の選択肢
修繕費用がかかりすぎ	建物や設備を修繕するための費用がかかりすぎている
家賃の滞納がある	家賃の滞納がある
空き家が増えている	空き家が増えている
予定外の費用の発生	防災・防犯対策、バリアフリー化など、当初予定していなかった費用が発生している
後継者がいない	後継者がいない
その他	その他

(13) 共同住宅に関する区への要望など（自由回答）

共同住宅に関する区への要望としては、次のような項目に関する意見があった。

- ・ 駐車場の設置
- ・ 実態調査への要望

第3章 目黒区に分譲マンション等に関する分析

平成19年度の基礎調査と平成20年度の実態調査の結果を基に、「目黒区共同住宅GISデータベース」を整備した。

共同住宅GISデータベースでは、区内に立地する階数2以上の共同住宅を対象に、建物の竣工年、規模、総戸数、管理の状況、バリアフリーや防犯・防災対策への取り組み状況等をGIS（地理情報システム）により棟ごとに台帳情報及び図形情報として整備した。

今後、共同住宅GISデータベースを活用することで、区内に分譲マンション等に関する多様な分析が可能である。

ここでは、分譲マンションの管理方式の違いによる建物・設備の維持・管理の比較、分譲マンションと賃貸共同住宅との比較を行った。

1 分譲マンションの管理方式による比較

実態調査に回答があった613件の分譲マンションについて、建物・設備の点検や長期修繕計画の有無等の項目ごとに5区分の管理方式別による違いを検討した。

表3-1 管理方式の区分

区分	内容(設問の選択肢)
全て委託	管理業務を管理会社に全て委託して任せている
全て委託(管理組合が主導)	管理業務を管理会社に全て委託しているが管理組合が主導権をもって運営している
一部委託	管理業務の一部を管理会社に委託している
管理組合による自主管理	管理業務を管理会社に委託せず、管理組合による自主管理をしている
その他	上記以外の方法(区分所有者が管理 等)

(1) 建物・設備の点検

・管理業務を委託している分譲マンションでは、建物・設備の点検を「定期的に行っている」割合が多い。

建物・設備の点検を「定期的に行っている」のは分譲マンション全体では81.7%である。

「全て委託（管理組合が主導）」では89.7%、「全て委託」では86.1%である。

これに対し、「管理組合による自主管理」をしている分譲マンションでは、「定期的に行っている」のは39.6%であり、「必要に応じて行っている」が45.3%となっている。

表3-2 管理方式別の建物・設備の点検の状況

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	全て委託	全て委託 (管理組合 が主導)	一部委託	管理組合 による 自主管理	その他	無回答
全体	613 (100.0%)	208 (100.0%)	261 (100.0%)	45 (100.0%)	53 (100.0%)	9 (100.0%)	37 (100.0%)
定期的に行っている	501 (81.7%)	179 (86.1%)	234 (89.7%)	35 (77.8%)	21 (39.6%)	5 (55.6%)	27 (73%)
必要に応じて行っている	79 (12.9%)	16 (7.7%)	19 (7.3%)	9 (20%)	24 (45.3%)	3 (33.3%)	8 (21.6%)
していない	1 (0.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	32 (5.2%)	13 (6.3%)	8 (3.1%)	1 (2.2%)	7 (13.2%)	1 (11.1%)	2 (5.4%)

(2) 長期修繕計画の有無

・管理業務を「全て委託（管理組合が主導）」している分譲マンションでは「長期修繕計画がある」割合が多い。

「長期修繕計画がある」のは分譲マンション全体では72.6%である。

「全て委託（管理組合が主導）」では83.5%、「管理組合による自主管理」では49.1%である。

表3-3 管理方式別の長期修繕計画の有無

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	全て委託	全て委託 (管理組合 が主導)	一部委託	管理組合 による 自主管理	その他	無回答
全体	613 (100.0%)	208 (100.0%)	261 (100.0%)	45 (100.0%)	53 (100.0%)	9 (100.0%)	37 (100.0%)
長期修繕計画がある	445 (72.6%)	151 (72.6%)	218 (83.5%)	27 (60%)	26 (49.1%)	4 (44.4%)	19 (51.4%)
長期修繕計画がない	128 (20.9%)	43 (20.7%)	33 (12.6%)	17 (37.8%)	21 (39.6%)	3 (33.3%)	11 (29.7%)
無回答	40 (6.5%)	14 (6.7%)	10 (3.8%)	1 (2.2%)	6 (11.3%)	2 (22.2%)	7 (18.9%)

(3) 修繕積立金の有無

・ほとんどの分譲マンションが修繕積立金を徴収しており、管理方式による違いはみられない。

表3-4 管理方式別の修繕積立金の有無

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	全て委託	全て委託 (管理組合 が主導)	一部委託	管理組合 による 自主管理	その他	無回答
全体	613 (100.0%)	208 (100.0%)	261 (100.0%)	45 (100.0%)	53 (100.0%)	9 (100.0%)	37 (100.0%)
修繕積立金あり	551 (89.9%)	190 (91.3%)	241 (92.3%)	36 (80.0%)	47 (88.7%)	6 (66.7%)	31 (83.8%)
修繕積立金なし	21 (3.4%)	6 (2.9%)	4 (1.5%)	3 (6.7%)	3 (5.7%)	3 (33.3%)	2 (5.4%)
無回答	41 (6.7%)	12 (5.8%)	16 (6.1%)	6 (13.3%)	3 (5.7%)	0 (0.0%)	4 (10.8%)

2 分譲マンションと賃貸共同住宅との比較

実態調査に回答のあった、分譲マンション613件と賃貸共同住宅306件を対象に、主な部屋のタイプ(間取り)、空き室等の項目について比較を行った。

(1) 主な部屋のタイプ(間取り)

分譲マンションと賃貸共同住宅の主な部屋のタイプ(間取り)について比較した。

・分譲マンションはファミリー向けタイプ、賃貸共同住宅は単身者向けタイプが多い。

分譲マンションでは、主な部屋のタイプが「2LDK(または3DK)」である分譲マンションが24.0%で最も多く、次は「3LDK(または4DK)」で22.7%である〔10ページ〕。

賃貸共同住宅では、主な部屋のタイプが「ワンルーム(または1K)」である賃貸共同住宅が35.0%で最も多い〔20ページ〕。

(2) 空き室

分譲マンションと賃貸共同住宅における空き室を比較した。

・総戸数に対する空き室の割合は、分譲マンション、賃貸共同住宅ともに低い。

表 3-5 平成 20 年 10 月 1 日現在の分譲マンション等の空き室率

項目	空き室率(%) (A/B)	空き室合計(A)	総戸数合計(B)
分譲マンション	1.7%	391	23,146
賃貸共同住宅	6.0%	267	4,452

空き室合計:調査で空き室があると回答した分譲マンション等の空き室の合計

総戸数合計:分譲マンション等の総戸数の合計

(3) 共用施設

共用施設（駐車場、駐輪場、バイク置き場、ごみ置き場）を設置している分譲マンションと賃貸共同住宅における共用施設の設置状況を比較した。

・分譲マンションのほうが、駐車場、駐輪場、バイク置き場の1件あたりの平均設置台数が多く、ごみ置き場を設置している割合が多い。

表3-6 駐車場の設置状況

項目	1件あたりの平均 駐車場台数(A/B)	1戸あたりの平均 駐車場台数(A/C)	台数(A)	件数(B)	総戸数(C)
分譲マンション	13.1	0.3	5,221	400	16,486
賃貸共同住宅	5.5	0.3	794	145	2,692

台数:調査で駐車場の台数を回答した分譲マンション等の駐車場台数の合計

件数:調査で駐車場の台数を回答した分譲マンション等の件数

総戸数:調査で駐車場の台数を回答した分譲マンション等の総戸数の合計

表3-7 駐輪場の設置状況

項目	1件あたりの平均 駐輪場台数(A/B)	1戸あたりの平均 駐輪場台数(A/C)	台数(A)	件数(B)	総戸数(C)
分譲マンション	30.1	0.7	14,963	497	20,019
賃貸共同住宅	12.5	0.7	2,276	182	3,342

台数:調査で駐輪場の台数を回答した分譲マンション等の駐輪場台数の合計

件数:調査で駐輪場の台数を回答した分譲マンション等の件数

総戸数:調査で駐輪場の台数を回答した分譲マンション等の総戸数の合計

表3-8 バイク置き場の設置状況

項目	1件あたりの平均バイク 置き場台数(A/B)	1戸あたりの平均バイク 置き場台数(A/C)	台数(A)	件数(B)	総戸数(C)
分譲マンション	4.5	0.1	1,029	230	11,851
賃貸共同住宅	2.4	0.1	164	69	1,485

台数:調査でバイク置き場の台数を回答した分譲マンション等のバイク置き場台数の合計

件数:調査でバイク置き場の台数を回答した分譲マンション等の件数

総戸数:調査でバイク置き場の台数を回答した分譲マンション等の総戸数の合計

表3-9 ごみ置き場の設置状況

項目	分譲マンション			賃貸共同住宅		
	割合	設置数	件数	割合	設置数	件数
ごみ置き場	82.4%	505	613	50.0%	153	306

設置数:調査でごみ置き場があると回答した分譲マンション等の件数

件数:調査で回答のあった分譲マンション等の件数

(4) 管理方式

分譲マンションと賃貸共同住宅における管理方式について比較した。

・分譲マンション、賃貸共同住宅ともに総戸数が大きく、竣工年が新しいほど、管理会社に委託する割合が多い。

分譲マンションの管理方式を、総戸数別に比較すると、総戸数の大小にかかわらず、「全て委託」と「全て委託(管理組合が主導)」の割合が多いが、総戸数が大きくなるほど「全て委託(管理組合が主導)」の占める割合が多くなっている。

賃貸共同住宅では、総戸数 20 戸未満では「所有者自ら対応」が 50%を超えており、20 戸以上の賃貸共同住宅では「管理業者と契約」が 40%を越えている。

また、竣工年別に比較すると、分譲マンションでは竣工年が新しいほど「全て委託」している割合が多くなっており、賃貸共同住宅でも、竣工年が新しいほど「所有者自ら対応」の割合が減り、「管理業者と契約」が多くなっている。

表 3-10 分譲マンションの管理業務の委託状況(総戸数別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	613 (100.0%)	41 (100.0%)	131 (100.0%)	135 (100.0%)	108 (100.0%)	55 (100.0%)	110 (100.0%)	29 (100.0%)	4 (100.0%)
全て委託	208 (33.9%)	12 (29.3%)	36 (27.5%)	54 (40.0%)	42 (38.9%)	19 (34.5%)	39 (35.5%)	6 (20.7%)	0 (0.0%)
全て委託(管理組合が主導)	261 (42.6%)	10 (24.4%)	50 (38.2%)	53 (39.3%)	43 (39.8%)	30 (54.5%)	59 (53.6%)	15 (51.7%)	1 (25.0%)
一部委託	45 (7.3%)	6 (14.6%)	11 (8.4%)	11 (8.1%)	6 (5.6%)	4 (7.3%)	3 (2.7%)	4 (13.8%)	0 (0.0%)
管理組合による自主管理	53 (8.6%)	8 (19.5%)	21 (16.0%)	8 (5.9%)	8 (7.4%)	1 (1.8%)	3 (2.7%)	1 (3.4%)	3 (75.0%)
その他	9 (1.5%)	0 (0.0%)	3 (2.3%)	1 (0.7%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)
無回答	37 (6.0%)	5 (12.2%)	10 (7.6%)	8 (5.9%)	6 (5.6%)	1 (1.8%)	5 (4.5%)	2 (6.9%)	0 (0.0%)

表 3-11 賃貸共同住宅の管理業務の委託状況(総戸数別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	306 (100.0%)	116 (100.0%)	122 (100.0%)	30 (100.0%)	9 (100.0%)	5 (100.0%)	8 (100.0%)	3 (100.0%)	13 (100.0%)
所有者自ら対応	146 (47.7%)	66 (56.9%)	65 (53.3%)	8 (26.7%)	2 (22.2%)	1 (20.0%)	3 (37.5%)	0 (0.0%)	1 (7.7%)
管理業者と契約	68 (22.2%)	16 (13.8%)	23 (18.9%)	15 (50.0%)	4 (44.4%)	3 (60.0%)	4 (50.0%)	3 (100.0%)	0 (0.0%)
仲介業者が対応	24 (7.8%)	11 (9.5%)	11 (9.0%)	1 (3.3%)	0 (0.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
一括の借主に一任	9 (2.9%)	1 (0.9%)	3 (2.5%)	3 (10.0%)	2 (22.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
その他	2 (0.7%)	1 (0.9%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	57 (18.6%)	21 (18.1%)	19 (15.6%)	3 (10.0%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)	12 (92.3%)

表 3-12 分譲マンションの管理業務の委託状況(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和39年以前	昭和40～49年	昭和50～59年	昭和60～平成6年	平成7～16年	平成17年以降	無回答
全体	613 (100.0%)	12 (100.0%)	102 (100.0%)	163 (100.0%)	98 (100.0%)	195 (100.0%)	18 (100.0%)	25 (100.0%)
全て委託	208 (33.9%)	2 (16.7%)	20 (19.6%)	41 (25.2%)	39 (39.8%)	87 (44.6%)	11 (61.1%)	8 (32.0%)
全て委託(管理組合が主導)	261 (42.6%)	4 (33.3%)	43 (42.2%)	69 (42.3%)	38 (38.8%)	92 (47.2%)	4 (22.2%)	11 (44.0%)
一部委託	45 (7.3%)	1 (8.3%)	11 (10.8%)	12 (7.4%)	9 (9.2%)	8 (4.1%)	2 (11.1%)	2 (8.0%)
管理組合による自主管理	53 (8.6%)	5 (41.7%)	16 (15.7%)	25 (15.3%)	4 (4.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (12.0%)
その他	9 (1.5%)	0 (0.0%)	4 (3.9%)	2 (1.2%)	2 (2.0%)	1 (0.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	37 (6.0%)	0 (0.0%)	8 (7.8%)	14 (8.6%)	6 (6.1%)	7 (3.6%)	1 (5.6%)	1 (4.0%)

表 3-13 賃貸共同住宅の管理業務の委託状況(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和39年以前	昭和40～49年	昭和50～59年	昭和60～平成6年	平成7～16年	平成17年以降	無回答
全体	306 (100.0%)	1 (100.0%)	22 (100.0%)	22 (100.0%)	107 (100.0%)	86 (100.0%)	36 (100.0%)	32 (100.0%)
所有者自ら対応	146 (47.7%)	1 (100.0%)	19 (86.4%)	17 (77.3%)	60 (56.1%)	31 (36.0%)	8 (22.2%)	10 (31.3%)
管理業者と契約	68 (22.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (13.6%)	16 (15.0%)	28 (32.6%)	16 (44.4%)	5 (15.6%)
仲介業者が対応	24 (7.8%)	0 (0.0%)	2 (9.1%)	1 (4.5%)	8 (7.5%)	7 (8.1%)	3 (8.3%)	3 (9.4%)
一括の借主に一任	9 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	6 (7.0%)	2 (5.6%)	0 (0.0%)
その他	2 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)
無回答	57 (18.6%)	0 (0.0%)	1 (4.5%)	1 (4.5%)	21 (19.6%)	14 (16.3%)	7 (19.4%)	13 (40.6%)

目黒区分譲マンション等実態調査報告書

概要版

発行 平成 21 年 3 月

目黒区

編集 目黒区 都市整備部 住宅課

住所：〒153-8573 東京都目黒区上目黒 2-19-15

電話：03-3715-1111(代表)