新宿区マンション実態調査報告書

概要版

平成28年（2016年）11月

新　　宿　　区

目次

第 1 章　分譲及び賃貸マンションの実態調査の概要 1
１．調査の背景と目的 1
２．調査の概要 1
（１）調査対象・調査地域 1
（２）調査対象の抽出 2
（３）調査方法・調査項目 2
（４）アンケート回収数及び現地訪問調査件数 3
（５）用語の説明 3
第 2 章　分譲マンションに関する調査 4
１．調査対象分譲マンションの抽出及びアンケート回収状況 4
（１）分譲マンション調査の作業フロー 4
２．分譲マンションの管理に関する調査の結果 5
（１）分譲マンションアンケート調査票の骨子 5
（２）各項目の調査結果 6
①マンションの概要 6
②管理概要 9
③管理組合の活動 10
④防災対策 12
⑤マンションの会計 13
⑥管理規約 14
⑦長期修繕・大規模修繕 15
⑧建替えへの取り組み（※旧耐震のみ回答） 16
３．現地訪問調査Ａ及びＢの概要 17
第 3 章　賃貸マンションに関する調査 18
１．調査対象賃貸マンションの抽出及びアンケート回収状況 18
（１）賃貸マンション調査の作業フロー 18
２．賃貸マンションの管理に関するアンケート調査結果 19
（１）賃貸マンション調査票の骨子 19
（２）賃貸マンションの概要 20
①マンションの概要 20
②管理概要 22
③マンションの入居状況 23
④防災対策 26
⑤長期修繕・大規模修繕 26
⑥建替えへの取り組み（※旧耐震のみ回答） 27
⑦今後の経営意向、マンション管理の改善・向上 27
第 4 章　新宿区におけるマンションの課題 28
１．分譲マンションの課題 28
２．賃貸マンションの課題 31

第 1 章　分譲及び賃貸マンションの実態調査の概要

１．調査の背景と目的

総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査によれば、新宿区の住宅総数は194,970戸、そのうち167,380戸が共同住宅で住宅総数の85.8%を占めている。新宿区において、共同住宅は区民の住まいとして広く普及している。

共同住宅には、大きく分けて分譲マンションと賃貸マンションがあり、それぞれ住まいとしての特性が違う。

分譲マンションについては、区分所有であることによる課題がある。分譲マンションで快適に暮らすには、管理組合を中心に、日々の維持管理に取組み、計画的な修繕を行うことが欠かせない。分譲マンションは、区分所有者の合意形成により建物の維持保全を行うことが必要であり、快適な住生活のためには、管理組合の活動が重要な役割を果たす。

賃貸マンションについても、建物や設備の適切な維持管理は欠かせない。共同の住まいとして、オーナーが自らの責任として建物の適切な維持管理に取り組むことは勿論、防災、防犯、居住者のコミュニティ形成などの関わりも重要である。

分譲マンション、賃貸マンションの両方を対象に、建物の維持管理、コミュニティ形成、防災や防犯への取り組みなど、現状を幅広く把握し、新たにマンション施策の方向性を定め、平成30年度から39年度を計画期間とする第4次新宿区住宅マスタープランに盛り込むとともに、効果的かつ効率的な施策の推進に活かすためにマンション実態調査を実施した。

２．調査の概要

（１）調査対象・調査地域

現存する区内の分譲マンション及び賃貸マンション。新宿区内を次の10地域に区分し、分譲マンションは「3階建て以上で区分所有された非木造の共同住宅」、賃貸マンションは「3階建て以上で区分所有されていない非木造の共同住宅」を対象として、調査・集計・分析を行った。

＊四谷地域、箪笥町地域、榎町地域、若松町地域、大久保地域、戸塚地域、落合第一地域、落合第二地域、柏木地域、新宿駅周辺地域（角筈地域については、前回のマンション実態調査報告書にあわせ、新宿駅周辺地域と標記した。）

（２）調査対象の抽出

以下の①から③のデータを基に、調査対象となるマンションを抽出、リスト化した。

①既存建築物台帳（新宿区所有）

区内に存する建築物について、登記簿を基に所有者等に関する情報を電子化した台帳

②マンションデータベースからの抽出データ（東京都提供）

平成２４年度に東京都が行ったマンション実態調査により収集した情報のうち、区内マンションの基本的情報を抽出したデータ

③前回調査に基づく分譲マンション台帳（新宿区所有）

区が平成２０年度に実施した分譲マンション実態調査により作成した分譲マンション台帳

（３）調査方法・調査項目

①分譲マンション

調査対象抽出後、郵送によるアンケート調査を実施。また、アンケート未回答のマンション（以下、Ａ）及び郵送物不達マンション（以下、Ｂ）には現地訪問調査を実施。

調査方法・期間

調査区分	方法	期間
アンケート	郵送によるアンケート調査	7/21～9/30
現地訪問調査Ａ	アンケート未回答先の建物状況を確認するための現地訪問調査	9/8～10/5
現地訪問調査Ｂ	郵送物不達先の建物状況を確認するための現地訪問調査	7/29～8/16

調査項目

調査区分	項目
アンケート	「マンション概要」「管理概要」「管理組合活動」「防災対策」「会計情報」「管理規約」「長期修繕・大規模修繕」「建替え・改修」「管理の改善・向上」の９項目。詳細は「新宿区マンション実態調査報告書」の資料編３参照。
現地訪問調査Ａ	外観目視による「建物の規模」「建物の状況」「維持管理」「付帯設備」「建物の劣化状況」「アンケートの再依頼」を確認
現地訪問調査Ｂ	外観目視による「建物の規模」「建物の状況」「維持管理」を確認

②賃貸マンション

調査対象抽出後、郵送によるアンケート調査を実施。

調査方法・期間

調査区分	方法	期間
アンケート	郵送によるアンケート調査	7/21～9/30

調査項目

調査区分	項目
アンケート	「マンション概要」「管理概要」「入居状況」「防災対策」「長期修繕・大規模修繕」「建替え・改修」「経営意向・管理の改善・向上」の７項目。詳細は「新宿区マンション実態調査報告書」の資料編４参照。

（４）アンケート回収数及び現地訪問調査件数

	調査協力依頼棟数	アンケート送付件数	アンケート回収数	現地訪問調査Ａ訪問件数	現地訪問調査Ｂ訪問件数
分譲	2,792	2,117	229	1,335	636
賃貸	2,971	2,381	623		

（５）用語の説明

本報告書の文中で使用した用語の定義は次のとおりである。

前回調査	「平成20年度新宿区分譲マンション実態調査」のことをいう。

〈注意事項〉

※図表に表記する割合（%）は、小数点第2位以下を四捨五入した。そのため、合計が100%にならない場合がある。

※集計に当たっての母数は、ことわりがない限り有効回答のあったアンケート数とする。

※現地訪問調査Ａ及びＢについての母数は、ことわりがない限り訪問棟数とする。

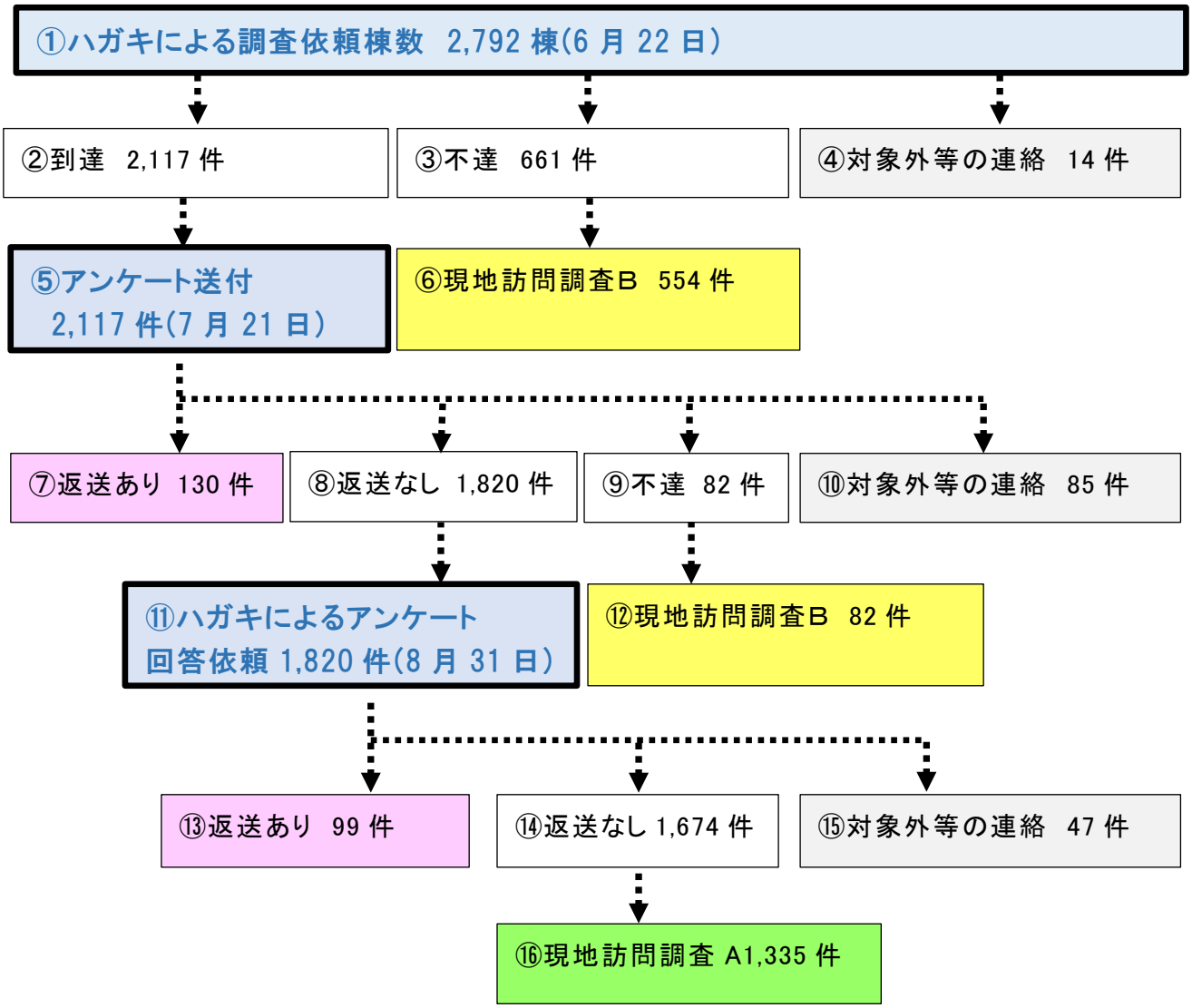
※図中のｎは、質問ごとの有効回答数

※説明文中の数値や割合を示す表やグラフは一部省略しています。これらについては「新宿区マンション実態調査報告書」に掲載しています。

第 2 章　分譲マンションに関する調査

1．調査対象分譲マンションの抽出及びアンケート回収状況

（1）分譲マンション調査の作業フロー



【分譲マンション調査の対象】　　計 2,200 件

⑦＋⑬　アンケート集計・分析　　229 件　　⇒　p5～p16

⑯　現地訪問調査Ａ(アンケート未回答)　　1,335 件　　⇒　p17
※アンケート返送無の1674件を外観目視し事務所等の対象外 339 件を除く

⑥＋⑫　現地訪問調査Ｂ(郵送物不達)　　636 件　　⇒　p17
※ハガキ等不達の743件を外観目視し事務所等の対象外 107 件を除く

２．分譲マンションの管理に関する調査の結果

（１）分譲マンションアンケート調査票の骨子

調査票は分譲マンションの現状を把握することを目的とし、それを達成するための９項目を用意した。さらに項目ごとの目的に沿う形で設問を設定した。

分譲マンションの調査項目

① マンションの概要
形態、構造、階数、住戸数、建築確認年、駐車場等付属施設などにより基本項目を把握

② 管理概要
管理業務委託の有無、管理員の勤務形態などにより管理状況を把握

③ 管理組合の活動
管理組合の有無、居住者の状況（年齢層、世帯構成等）、自治組織の有無、管理運営で困っていること、管理組合役員の選出方法、総会開催の有無などにより活動状況等を把握

④ 防災対策
避難場所周知の有無、備蓄庫の有無、防災訓練実施の有無などにより実施状況を把握

⑤ マンションの会計
管理費の有無、管理費の滞納の状況、修繕積立金の有無などにより会計状況を把握

⑥ 管理規約
管理規約の有無、ペット飼育、管理組合に持ち込まれる苦情などにより状況を把握

⑦ 長期修繕・大規模修繕
長期修繕計画の有無、修繕履歴の整備状況、外装等の補修状況などにより取組状況を把握

⑧ 建替えへの取り組み（※旧耐震のみ回答）
建替えの検討、問題点、耐震診断の有無、耐震改修工事実施の有無などにより状況を把握

※旧耐震とは、１９８１年（昭和５６年）５月３１日以前に着工したマンションのことです。

⑨ マンション管理の改善・向上
マンション管理相談等区の施策の認知度、支援施策への要望などによりニーズを把握

（２）各項目の調査結果

①マンションの概要

※現地訪問調査Ａ及びＢと重なる調査項目は結果を併記し、それらの合算を記載。
なお、現地訪問調査Ａ及びＢは、表中の「無回答」を「不明」と読み替える。

【構造形式・階数】

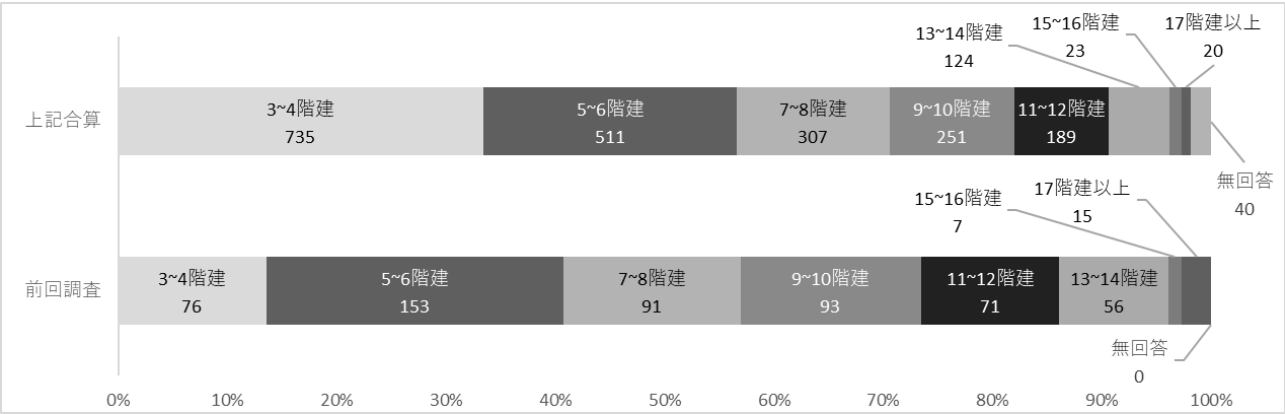
構造形式は、RC造（鉄筋コンクリート造）が52.8％。SRC造が33.2％となっている。S造(鉄骨造)が3.1％と少ないながらも存在している。

建物の階数について、アンケートでは、5～6階建が22.3％で他の区分よりも多いが、3階建から17階建以上まで幅広い。現地訪問調査Ａでは、3～4階建が24.9％と低層マンションの割合が高くなり、現地訪問調査Ｂでは、3～4階建てが57.5％を占めている。

上記合算と前回調査を比べると、5階建て以上は全て前回調査の割合が高くなっている。

■階数区分別マンション件数　（件）

区分	合計	3~4階建	5~6階建	7~8階建	9~10階建	11~12階建	13~14階建	15~16階建	17階建以上	無回答
アンケート	229	36	51	31	31	28	30	3	9	10
	100.0%	15.7%	22.3%	13.5%	13.5%	12.2%	13.1%	1.3%	3.9%	4.4%
現地訪問調査A	1,335	333	330	207	187	140	83	17	12	26
	100.0%	24.9%	24.7%	15.5%	14.0%	10.5%	6.2%	1.3%	0.9%	1.9%
現地訪問調査B	636	366	130	69	33	21	12	3	1	1
	100.0%	57.5%	20.4%	10.8%	5.2%	3.3%	1.9%	0.5%	0.2%	0.2%
上記合算	2,200	735	511	307	251	189	125	23	22	37
	100.0%	33.4%	23.2%	14.0%	11.4%	8.6%	5.7%	1.0%	1.0%	1.7%
前回調査	562	76	153	91	93	71	56	7	15	－
	100.0%	13.5%	27.2%	16.2%	16.5%	12.6%	10.0%	1.2%	2.7%	0.0%

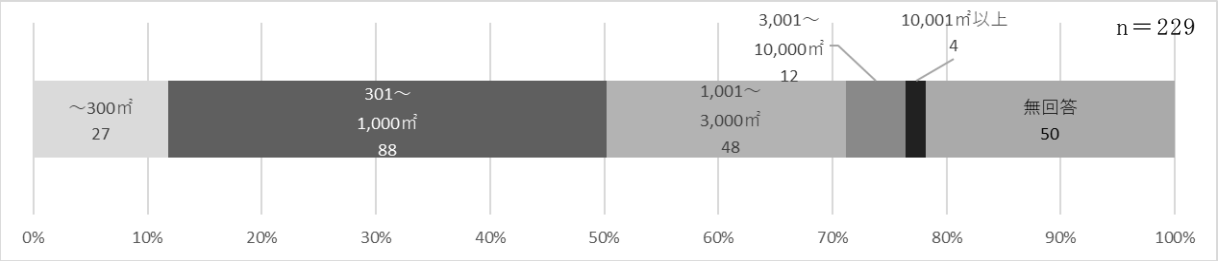


【敷地面積・土地の権利】

敷地面積は301～1,000㎡が38.4%を占め、300㎡以下も見られる。

土地の権利関係は、所有権が76.9%を占めている。地上権が2.6%、借地権が2.2%、定期借地権は0件である。

■敷地面積区分別マンション件数　（件）



【建築面積・延床面積・住戸戸数・戸数規模】

建築面積は、301～1,000㎡が41.0%を占めている。300㎡以下も19.7%ある。延床面積は、3,001～10,000㎡が30.6%。1,001～3,000㎡が24.0%となっている。

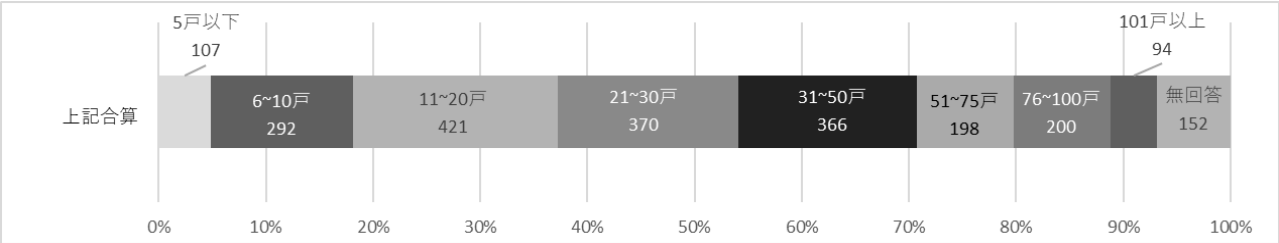
住宅戸数は、アンケートでは、31～50戸が22.3%、21～30戸が14.4%あり、30戸程度を中心に幅広く分布している。現地訪問調査Ａでは21～30戸が19.9%を占め、住戸数はこの区分を中心に分布しており、アンケートよりもやや小規模なマンションの割合が多い。現地訪問調査Ｂでは11～20戸が28.5%、6～10戸が27.8%を占め、アンケートよりも戸数の小さなマンションが多い。5戸以下のマンションも13.8%ある。

上記合算では、11～20戸が19.1%、21～30戸が16.8%あり、20戸程度を中心に幅広く分布している。

■戸数区分別マンション件数　（件）

区分	合計	5戸以下	6~10戸	11~20戸	21~30戸	31~50戸	51~75戸	76~100戸	101戸以上	無回答
アンケート	229	9	19	23	33	51	30	12	30	22
	100.0%	3.9%	8.3%	10.0%	14.4%	22.3%	13.1%	5.2%	13.1%	9.6%
現地訪問調査A	1,335	10	96	217	265	238	144	184	58	123
	100.0%	0.7%	7.2%	16.3%	19.9%	17.8%	10.8%	13.8%	4.3%	9.2%
現地訪問調査B	636	88	177	181	72	77	24	4	6	7
	100.0%	13.8%	27.8%	28.5%	11.3%	12.1%	3.8%	0.6%	0.9%	1.1%
上記合算	2,200	107	292	421	370	366	198	200	94	152
	100.0%	4.9%	13.3%	19.1%	16.8%	16.6%	9.0%	9.1%	4.3%	6.9%

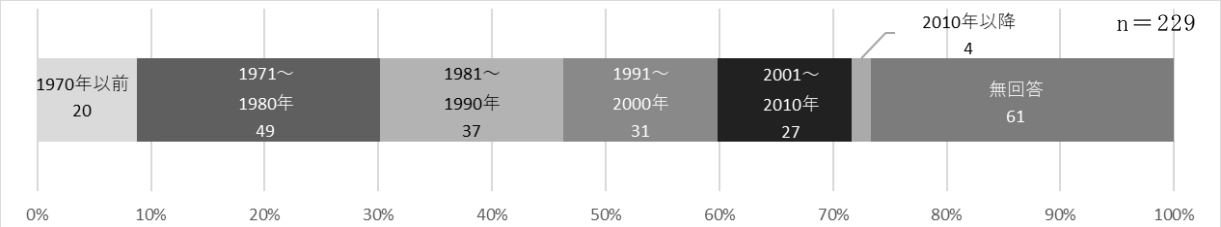
（件）



【建築時期】

新築年は、1971～1980年築が21.4%、1981～1990年築が16.2%で、1980年前後に竣工したマンションが多い。約3分の1が旧耐震で建てられたマンションである。

■建築時期区分別マンション件数　（件）



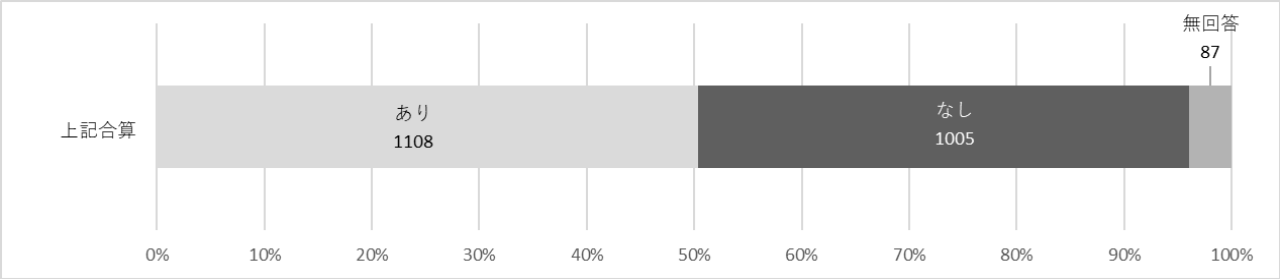
【付属施設】

アンケートにおける付属施設の設置率は、「管理事務所」は72.9%、「エレベーター」は81.7%、「防災センター」は12.2%、「オートロック」は53.3%、「防犯カメラ」は73.8%、「掲示板」は87.3%、「ゴミ集積場」は79.9%、「広場」は12.7%、「災害時用トイレ」は10.0%となっている。その他の付属施設では、「応接室」、「ゲストルーム」、「アトリエ」、「トランクルーム」等があった。

■管理事務所の有無　（件）

区分	合計	あり	なし	無回答
アンケート	229	167	51	11
	100.0%	72.9%	22.3%	4.8%
現地訪問調査A	1,335	832	437	66
	100.0%	62.3%	32.7%	4.9%
現地訪問調査B	636	109	517	10
	100.0%	17.1%	81.3%	1.6%
上記合算	2,200	1,108	1,005	87
	100.0%	50.4%	45.7%	4.0%

（件）

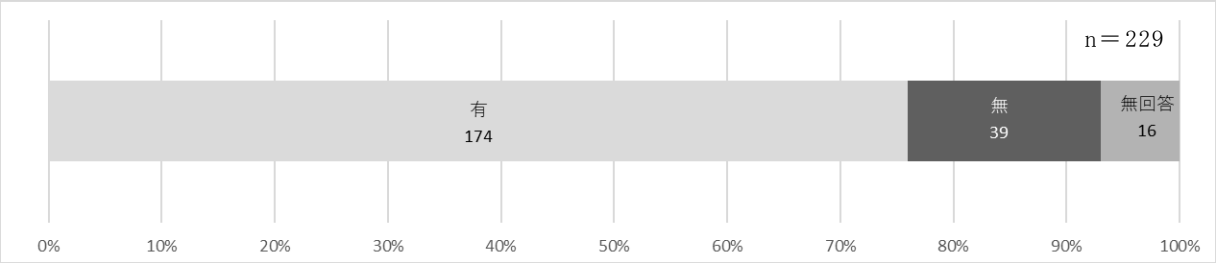


②管理概要

【管理業務】

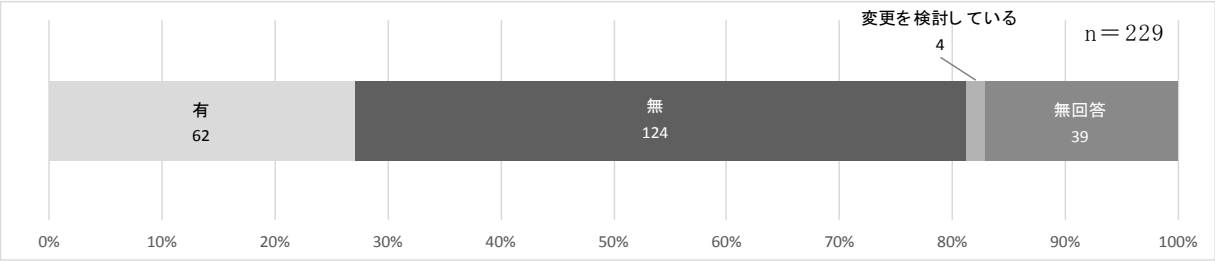
事務管理業務（基幹業務）を委託しているマンションは76.0%である。管理者を管理会社が担っているマンションも14.8%を占めている。

■管理業務委託　（件）

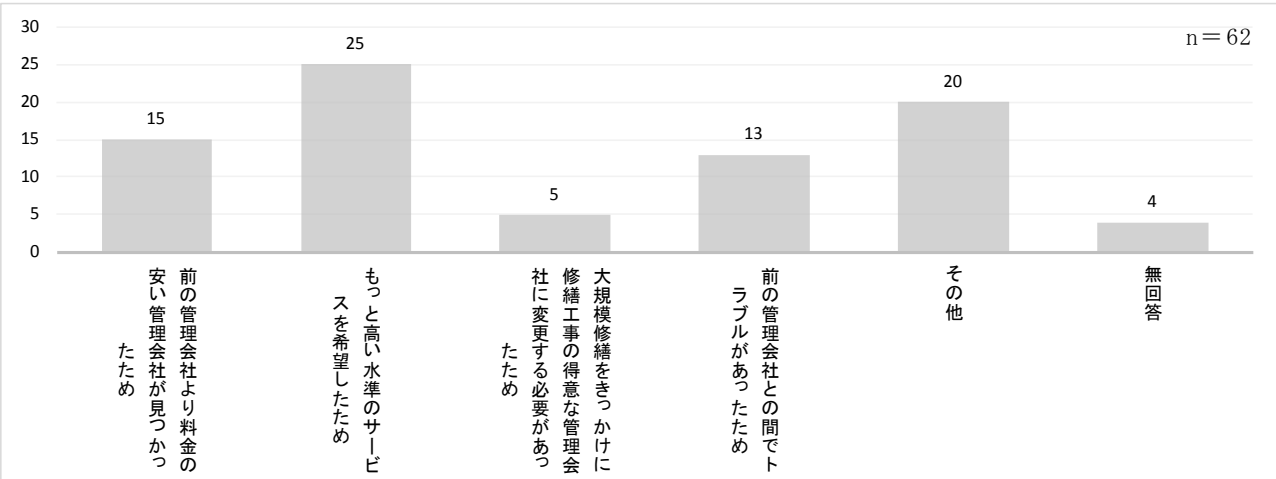


管理会社を変更したことの有無では、27.1%で管理会社を変更している。変更した理由は、「もっと高い水準のサービスを希望したため」が40.3%で最も高く、次いで、「前の管理会社よりも料金の安い管理会社が見つかったため」が24.2%、「前の管理会社との間でトラブルがあったため」が21.0%となっている。

■管理会社を変更したことの有無　（件）



■管理会社を変更した理由（複数回答）　（件）

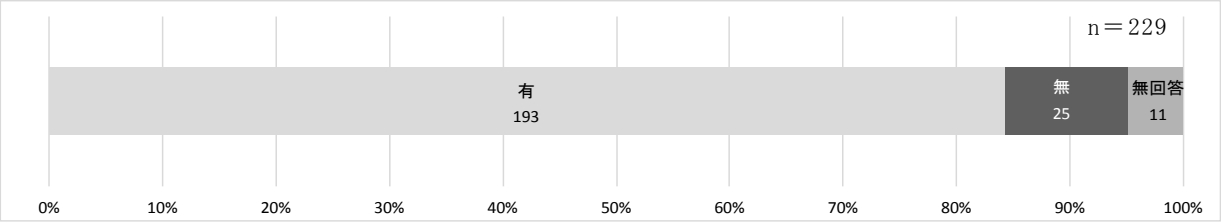


③管理組合の活動

【管理組合の状況】

管理組合「有り」が84.3%、「無し」が10.9%となっている。

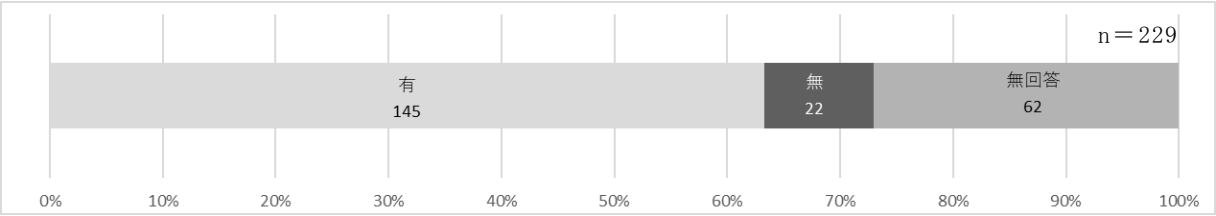
■管理組合の有無　（件）



【居住者の状況】

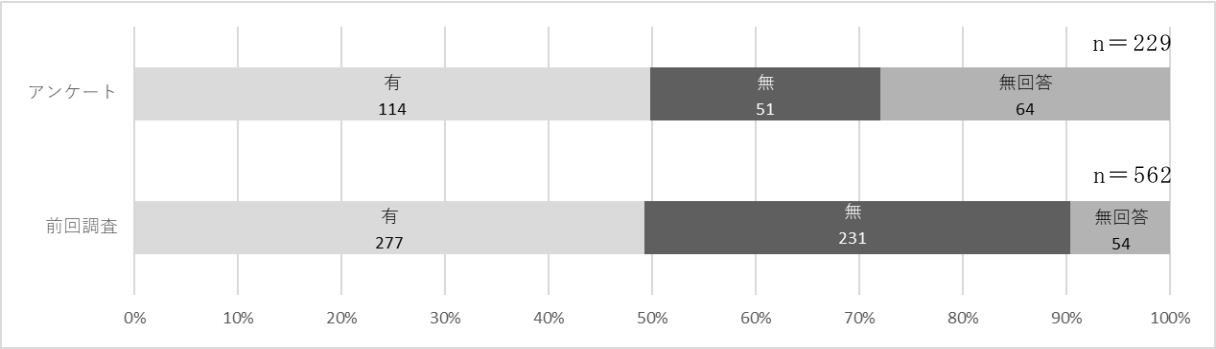
高齢者のみが居住している住戸は「有り」が63.3%、「無し」が9.6%となっている。居住者のうち最も多い年齢層については、「40歳以上60歳未満」が54.6%と最も多いが、「60歳以上」のマンションも17.0%となっている。

■高齢者のみの世帯が居住しているマンション　（件）



外国人がいるマンションは49.8%を占めている。言語・文化の違いへの配慮が必要である。

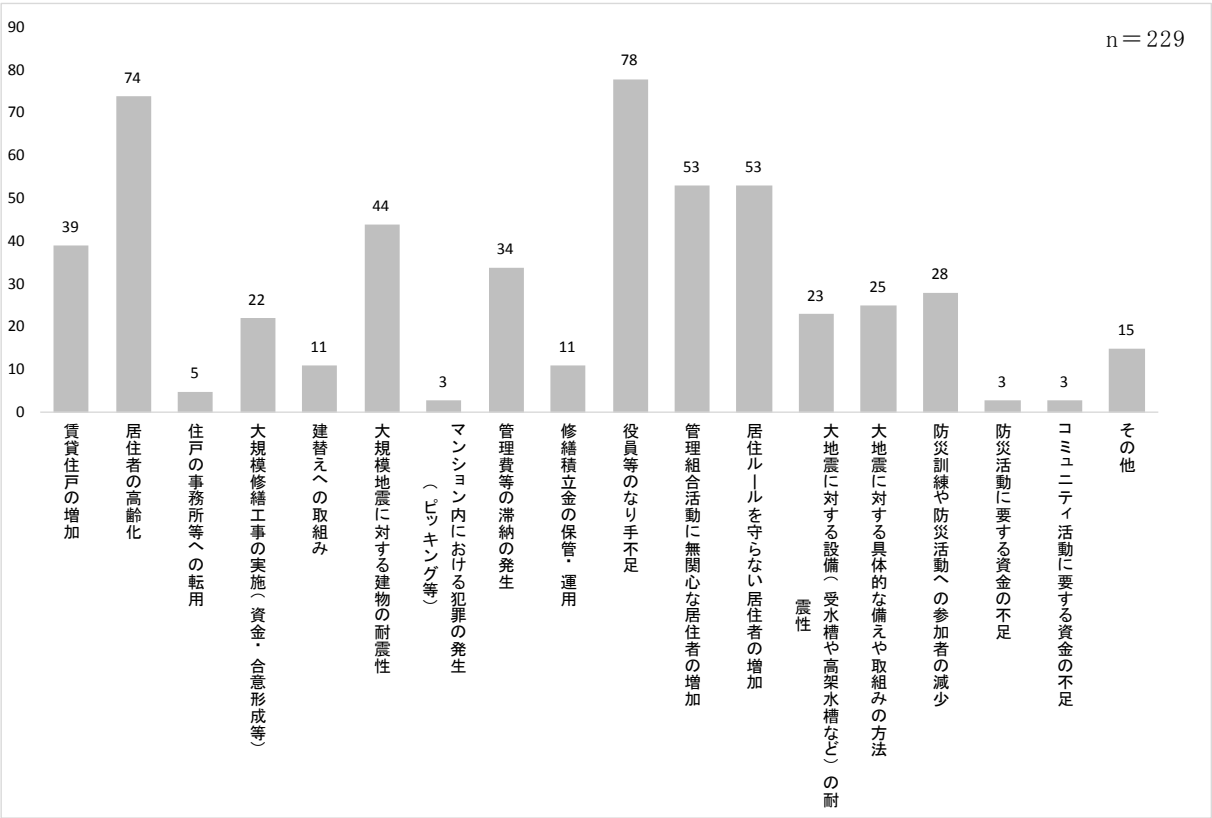
■外国人が住んでいるマンション　（件）



【管理運営上の困難】

管理運営上で困っていることは、「役員等のなり手不足」、「居住者の高齢化」が多い。

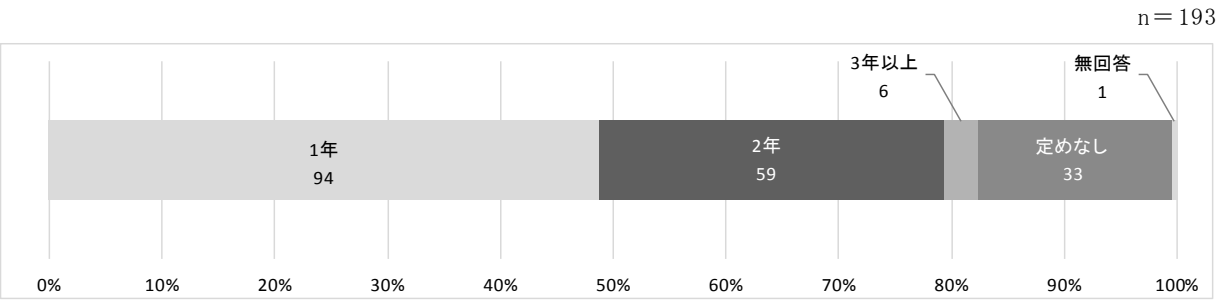
■管理運営で困っていること（複数回答）　（件）



【管理組合の役員】

管理組合役員について、任期は「１年」が48.7％で最も多く、次いで「2年」が30.6％となっている。役員の改選方法は「全員同時改選」が44.0％、「定めなし」が30.6％となっている。役員選出方法は「輪番制」が35.8％で最も多い。

■役員の任期　（件）



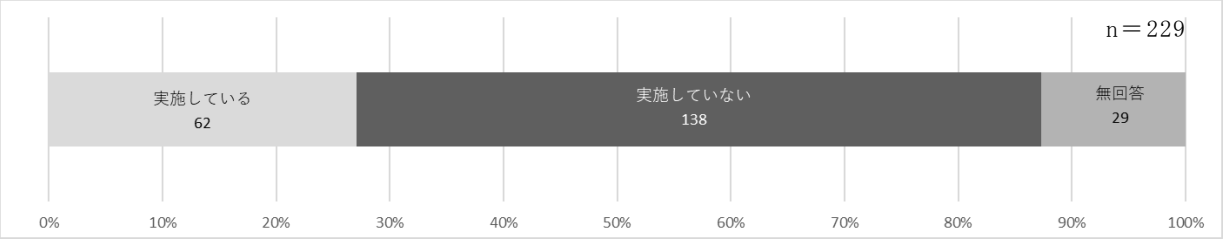
④防災対策

【防火・防災対策】

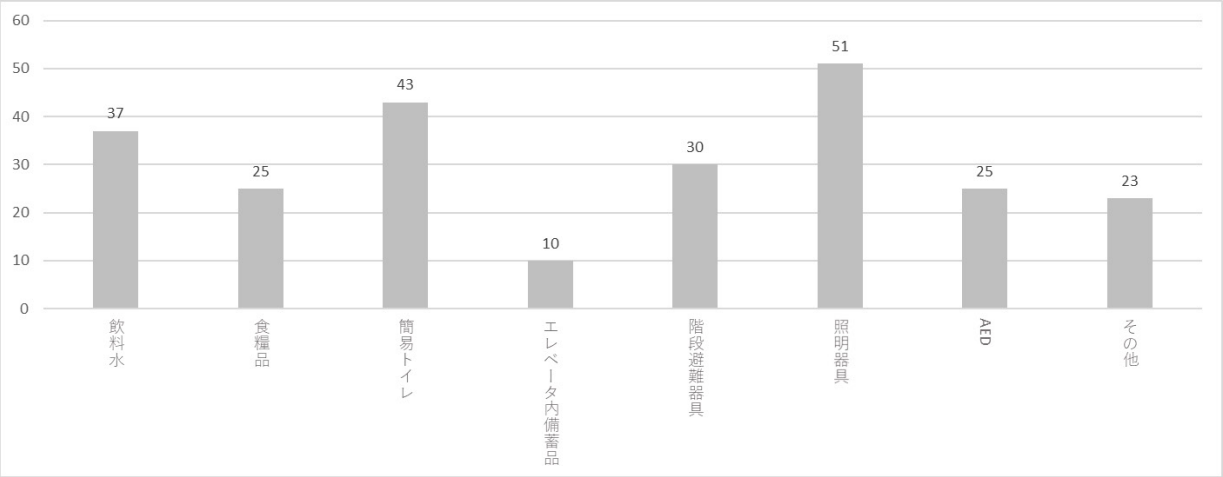
防火管理者を設置しているマンションは64.6%、消防計画の作成・周知を実施しているマンションは47.2%となっている。

地震などの災害対策について、「災害時避難場所の周知」を実施しているマンションが42.4%あり、「災害対応マニュアル等の作成・周知」は14.4%が実施、「災害時に必要となる道具・備品・非常食等の備蓄」は27.1%が実施、「防災用備蓄庫」は21.0%のマンションで設置されている。

■災害時に必要となる道具・備品・非常食等の備蓄　（件）

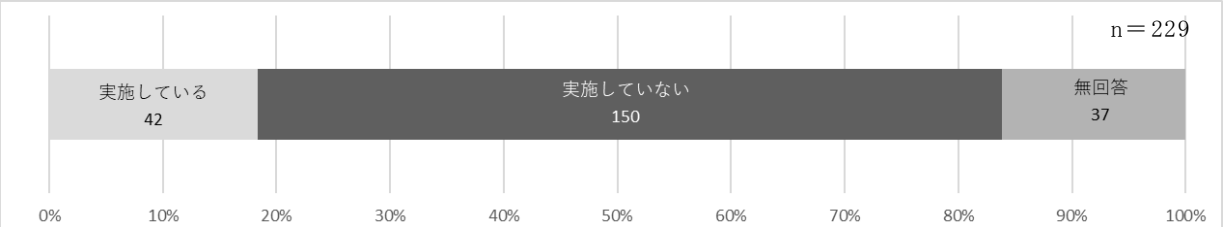


■マンションとして準備している備蓄品・防災資機材の内容（複数回答）　（件）



【災害発生時の対策】

■地震を想定した防災訓練実施の有無　（件）

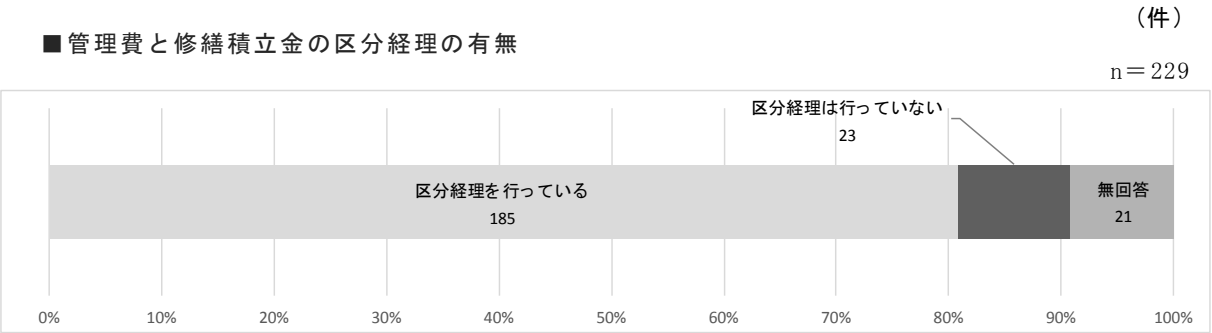


⑤マンションの会計

【会計の状況】

管理費と修繕積立金の区分経理、収支予算書等の作成と総会での承認については、8割のマンションで実施されている。

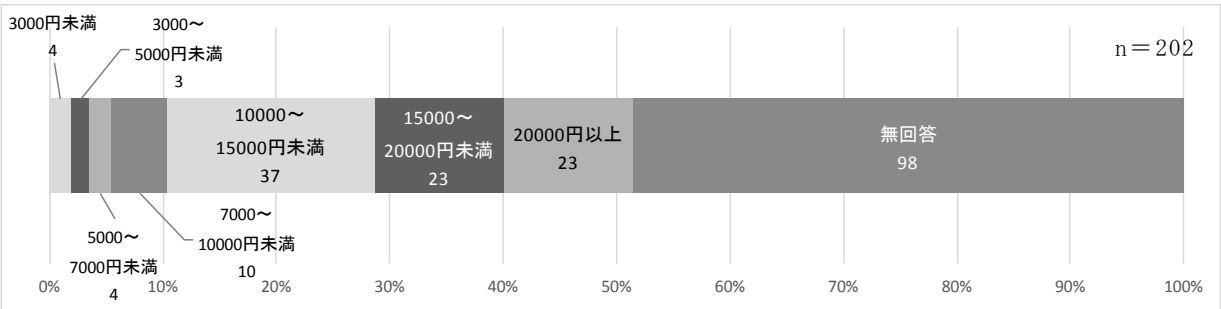
■管理費と修繕積立金の区分経理の有無



【管理費】

マンションの管理に必要な資金となる管理費については、ほぼ9割のマンションで徴収している。1戸あたりの月額は10,000～15,000円が中心になっている。

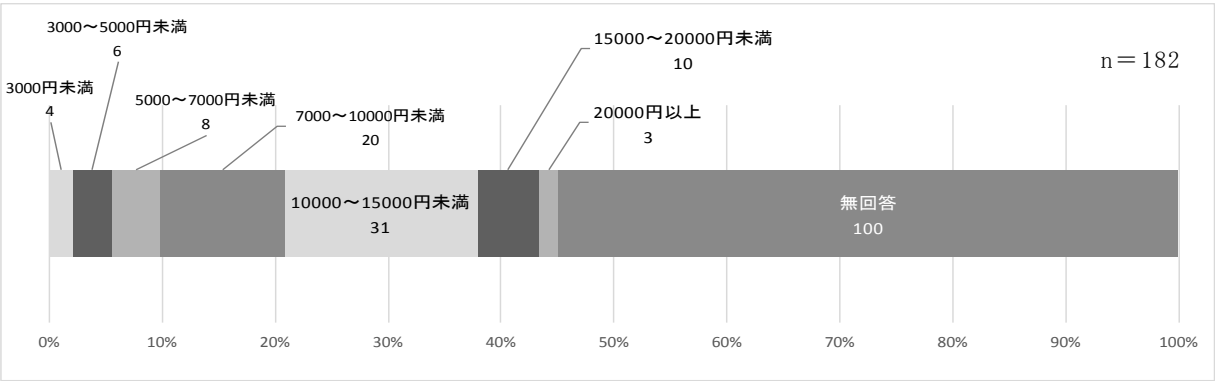
■１戸あたりの月額管理費



【修繕積立金等】

修繕積立金は約8割のマンションで徴収している。1戸あたりの月額は10,000～15,000円が中心になっている。

■１戸あたりの月額修繕積立金

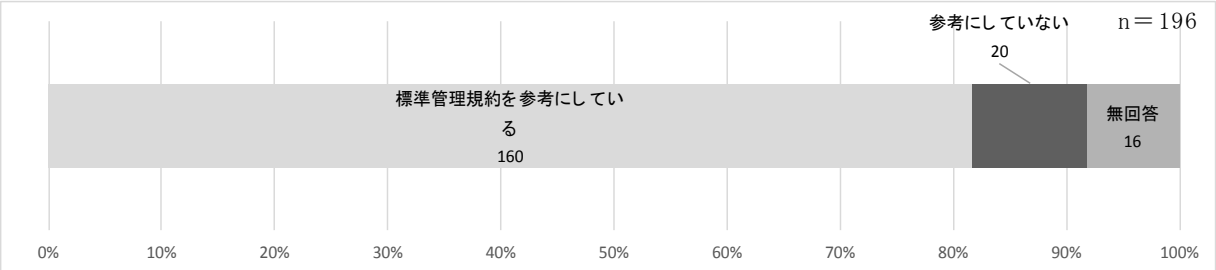


⑥管理規約

【管理規約】

管理規約があるマンションは85.6%である。このうち81.6%が国土交通省標準管理規約を参考に作成している。管理規約の改正を行っているマンションは68.9%である。

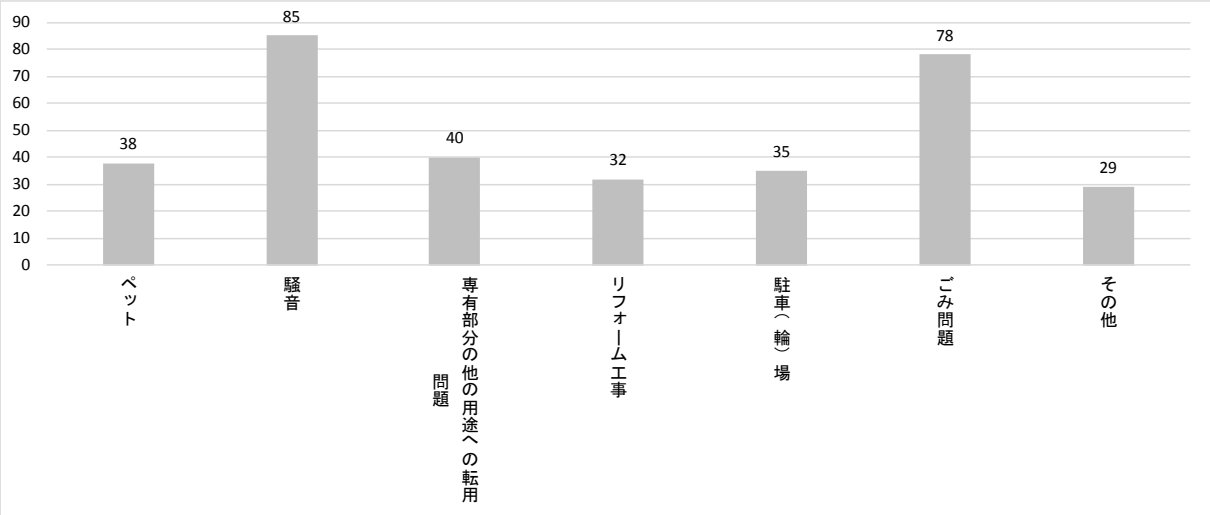
■管理規約は標準管理規約を参考にして作成しているか　（件）



管理組合に持ち込まれる苦情は、「騒音」が44.0%で最も多く、次いで「ごみ問題」が40.4%となっている。

■管理組合に持ち込まれる苦情（複数回答）　（件）

n＝193

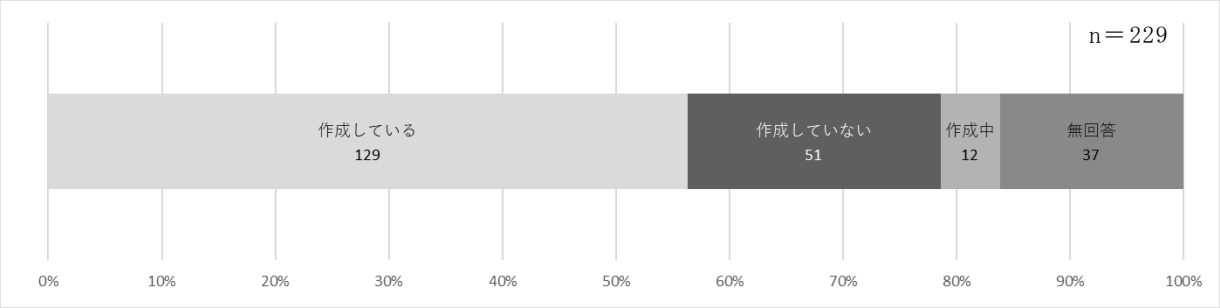


⑦長期修繕計画・大規模修繕

【長期修繕計画】

長期修繕計画については、「作成している」が56.3%、「作成していない」が22.3%となっている。計画期間は「30年以上」が41.1%を占めている。

（件）



【大規模修繕工事】

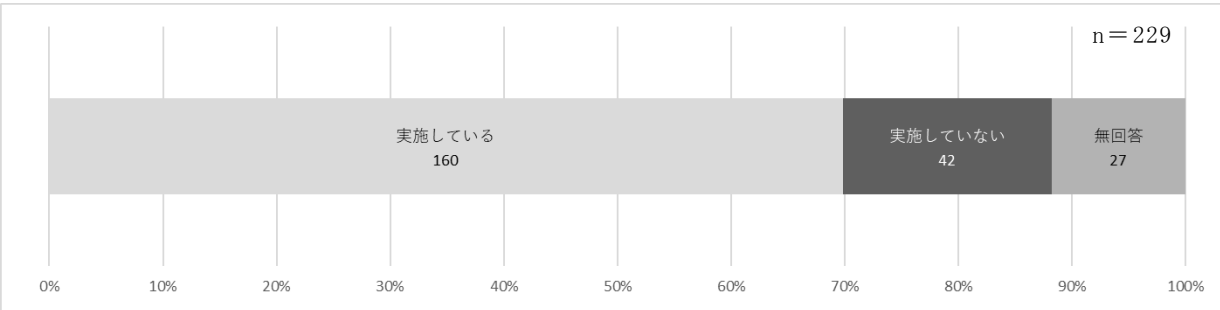
大規模修繕工事を実施したことのあるマンションは69.9%である。

工事を実施した箇所は、「鉄部塗装」が48.5%、「屋上防水」が48.5%、「外装の塗装・補修」が45.9%、「廊下・ベランダの防水」が40.6%、「エレベーターの改修・交換」が33.2%の順となっている。給水管・排水管の更生・交換については、給水管は更生・交換ともに20%程度、排水管は更生・交換が15%程度で実施されている。

バリアフリー工事の実施については、「玄関自動ドアの設置」が21.4%で最も高く、「共用階段・廊下等の手すりの設置」が16.6%で最も低くなっている。

劣化診断については、塗装・防水関係で、実施率が2割、他の箇所の実施率は低い。

■大規模修繕工事実施の有無　（件）



⑧建替えへの取り組み（旧耐震基準のマンション 72 棟）

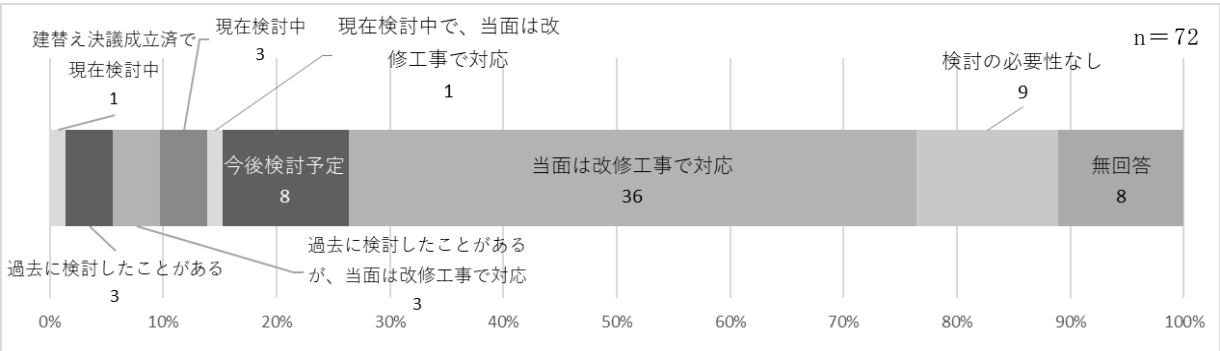
【建替えの検討】

建替え決議が成立しているマンションは1件である。

建替えの検討状況については、「当面は改修工事で対応」が50.0％と最も高く、「過去に検討したことがある」は4.2％、「現在検討中」は4.2％となっている。

建替えの問題点は、「資金負担が困難な区分所有者がいる」が55.6％、「高齢者の肉体的・精神的負担が大きい」が48.6％となっている。

■建替え検討の状況　（件）

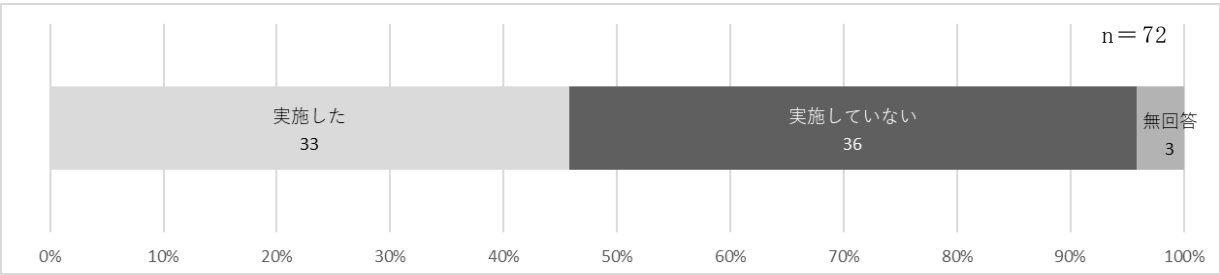


【耐震診断・耐震改修】

耐震について不安に思うことでは、「築年数が経っている」が62.5％、「ピロティがあり建物のバランスが悪いと感じる」が15.3％となっている。

耐震診断を実施したマンションは45.8％、実施していないマンションは50.0％となっている。実施していない場合の理由は、「検討したが合意形成に至らなかった」が27.8％、「検討すらしていない」が36.1％である。耐震診断の合意形成に至らなかった理由には、資金不足や関心の低さがあげられている。

■耐震診断実施の有無　（件）



３　現地訪問調査Ａ及びＢの概要

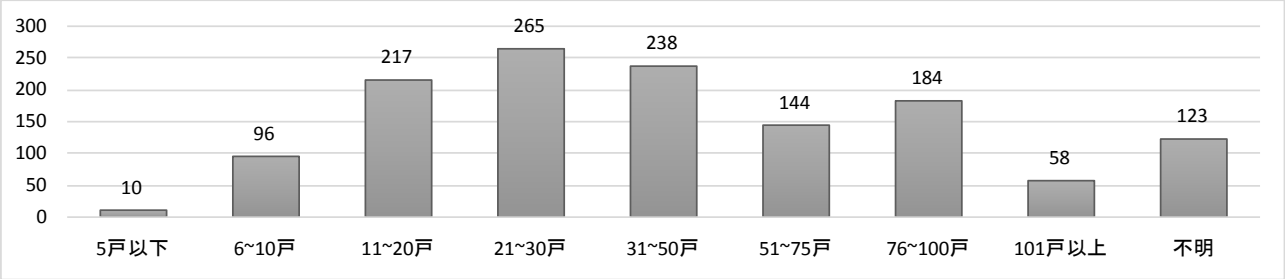
（１）現地訪問調査Ａ

分譲マンションに関するアンケートに未回答だった1,820件を対象に、アンケート回答依頼のハガキを送付(8月31日発送)した。

ハガキ送付後、対象外等の連絡が47件、アンケートの返送が99件あった。これらを除いた1,674件について、建物の有無及び形態調査を行った。その結果、分譲マンションと判断した1,335件について、外観目視の方法で建物の規模、状況、維持管理、付帯設備、劣化状況の調査及びアンケートの再依頼を行った。実施期間は平成28年9月8日から10月5日。

■戸数区分別マンション数　（件）

合計	5戸以下	6~10戸	11~20戸	21~30戸	31~50戸	51~75戸	76~100戸	101戸以上	不明
1,335	10	96	217	265	238	144	184	58	123
100.0%	0.7%	7.2%	16.3%	19.9%	17.8%	10.8%	13.8%	4.3%	9.2%

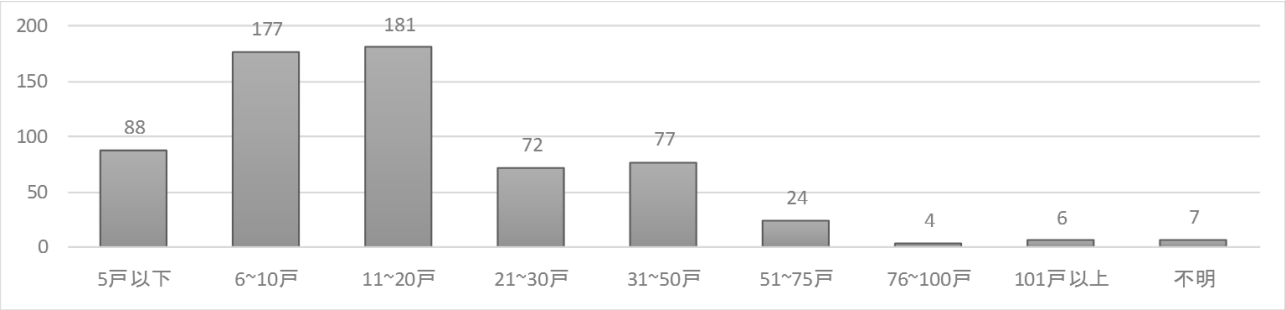


（２）現地訪問調査Ｂ

調査協力依頼ハガキを送付(6月22日発)した2,792件のうち、不達が661件あった。その後、アンケート調査表を送付(7月21日発)した2,117件のうち、不達が82件あった。これらはアンケート調査の対象から除外し、建物の有無及び形態調査を行った。その結果、分譲マンションと判断した636件について、外観目視の方法で建物の規模、状況、維持管理の調査を行った。実施期間は平成28年7月29日から8月16日。

■戸数区分別マンション数　（件）

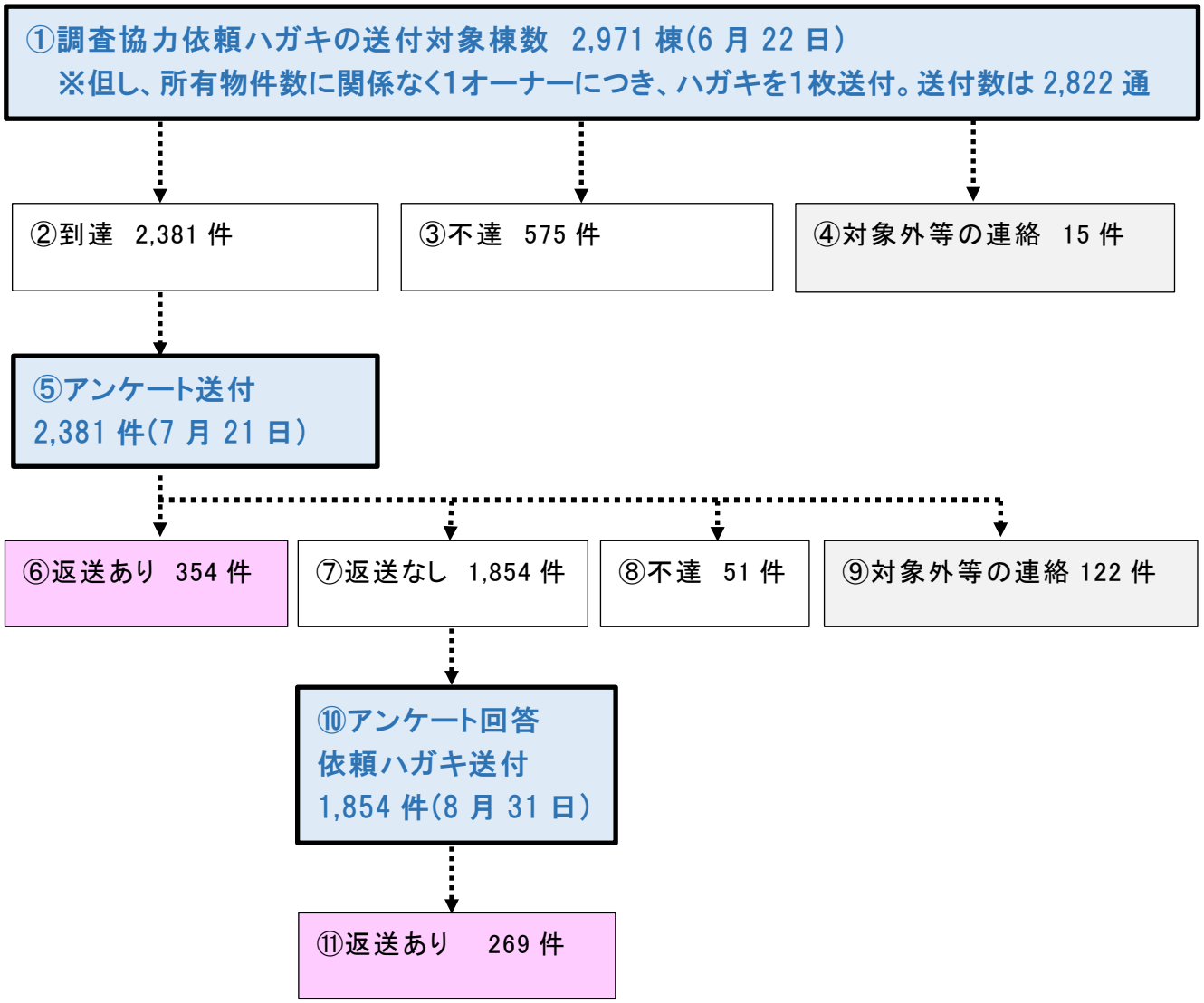
合計	5戸以下	6~10戸	11~20戸	21~30戸	31~50戸	51~75戸	76~100戸	101戸以上	不明
636	88	177	181	72	77	24	4	6	7
100.0%	13.8%	27.8%	28.5%	11.3%	12.1%	3.8%	0.6%	0.9%	1.1%



第 3 章　賃貸マンションに関する調査

1．調査対象賃貸マンションの抽出及びアンケート回収状況

（1）賃貸マンション調査の作業フロー



⑥＋⑪　アンケート集計・分析　623 件　　⇒　p19～p27

２．賃貸マンションの管理に関するアンケート調査結果

（１）賃貸マンション調査票の骨子

調査票は分譲マンションの調査票をベースとし、管理組合など分譲のみの項目を削除し、賃貸特有の項目を含めた。賃貸マンションについても現状を把握することを目的とし、それを達成するための７項目を用意した。さらに項目ごとの目的を把握するための設問を設定した。

賃貸マンションの調査項目

① マンションの概要
形態、構造、階数、住戸数、月額賃料、建築確認年、駐車場等付属施設などにより基本項目を把握

② 管理概要
管理業務委託の有無、管理員の勤務形態、入居者からの苦情などにより管理状況を把握

③ マンションの入居状況
入居世帯数、空き家戸数、居住者の状況（年齢層、世帯構成等）、入退去頻度、入居者の募集方法、経営状況、管理運営で困っていることなどにより状況を把握

④ 防災対策
避難場所周知の有無、備蓄庫の有無、防災訓練実施の有無などにより実施状況を把握

⑤ 長期修繕・大規模修繕
長期修繕計画の有無、修繕履歴の整備状況、外装等の補修状況などにより取組状況を把握

⑥ 建替えへの取り組み（※旧耐震のみ回答）
耐震診断の有無、耐震改修工事実施の有無などにより状況を把握

※旧耐震とは、１９８１年(昭和５６年)５月３１日以前に着工したマンションのことです。

⑦ 今後の経営意向、マンション管理の改善・向上
経営意向、区の施策の認知度、支援施策への要望などによりニーズを把握

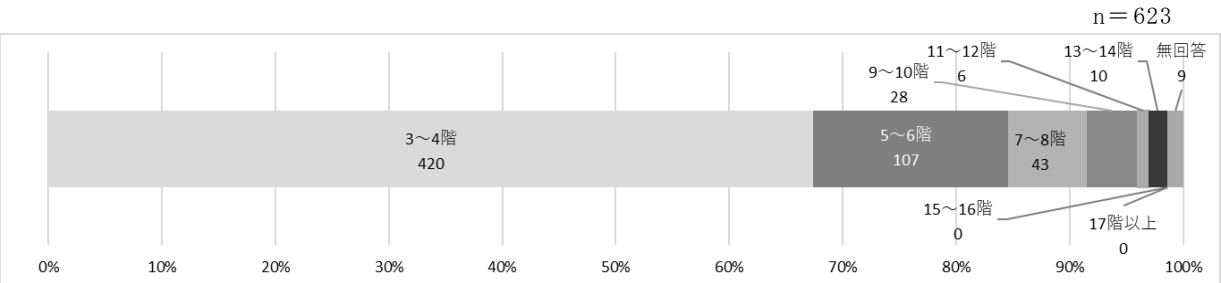
（２）賃貸マンションの概要

①マンションの概要

【構造・階数】

RC造（鉄筋コンクリート造）が58.1％で、S造（鉄骨造）も約2割を占めている。階数は5階未満が約7割を占めている。11階以上のマンションは2.6％で分譲マンションと比べ少なく、高層建物は少ない。

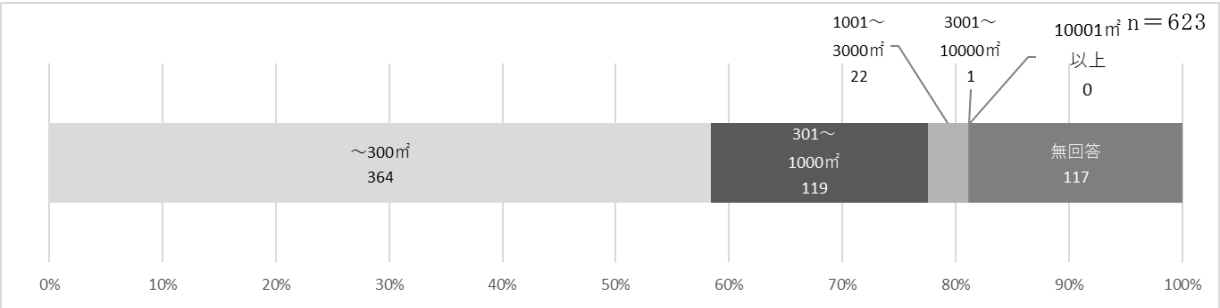
（件）



【敷地面積・土地の権利】

敷地面積は300㎡以下が58.4％で小規模なマンションが多い。土地の権利は、所有権が84.8％を占めているが、地上権及び借地権のマンションも若干存在している。

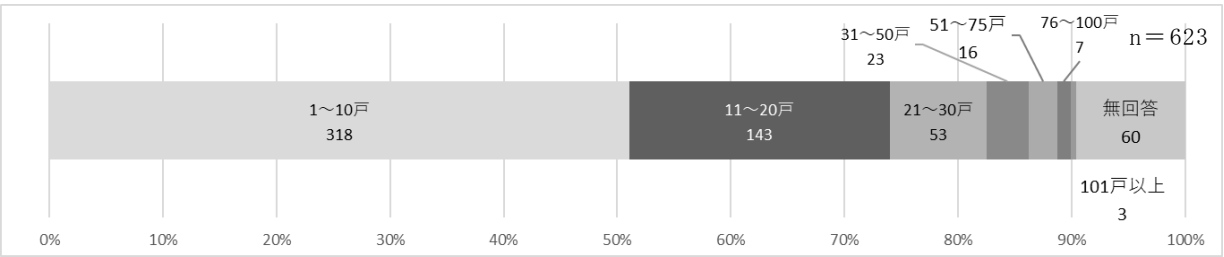
（件）



【住戸戸数】

住宅戸数は、「1～10戸」が51.0％、「11～20戸」が23.0％で、20戸以下が7割を占めている。

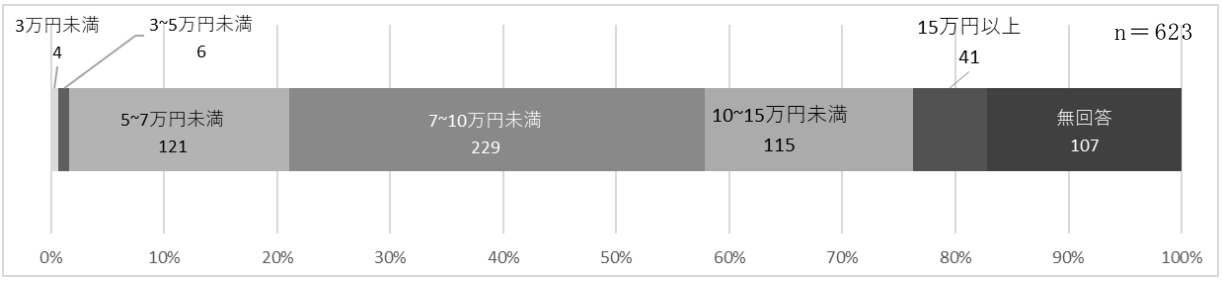
（件）



【月額賃料】

月額賃料は、「7～10万円」が36.8％を占めており、次いで「5～７万円」が19.4％、「10～15万円」が18.5％となっている。

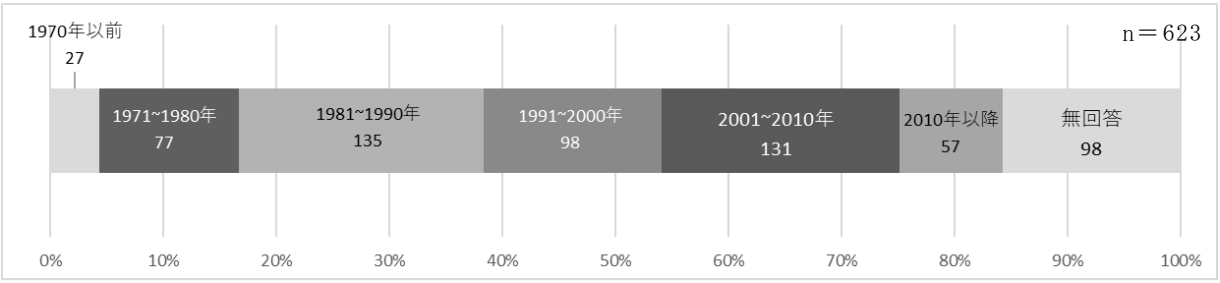
（件）



【新築年】

新築年は、1981～1990年築が21.7％、2001～2010年築が21.0％。旧耐震で建てられた賃貸マンションは17％程度である。

（件）

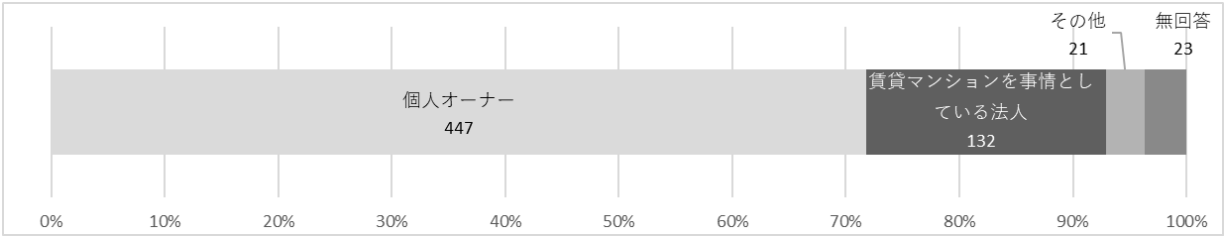


【マンション経営者】

マンションの経営者の属性は、「個人オーナー」が71.7％、「賃貸マンションを事業としている法人」が21.2％となっている。

（件）

n＝623

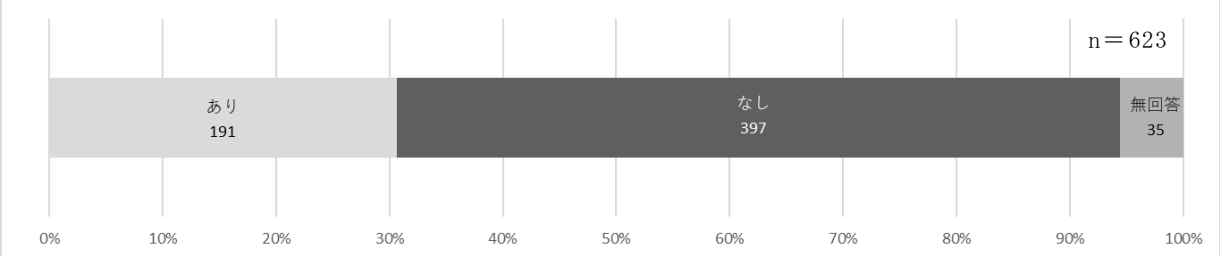


【付属施設】

「掲示板」、「ゴミ集積場」を設置している割合は比較的高いものの、「集会所」や「管理事務所」を設置しているマンションは少ない。

「エレベーター」のないマンションも約6割ある。

■エレベーターの有無　（件）

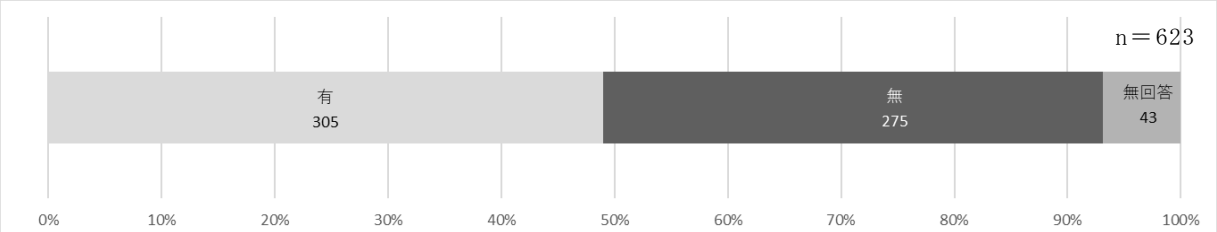


②管理概要

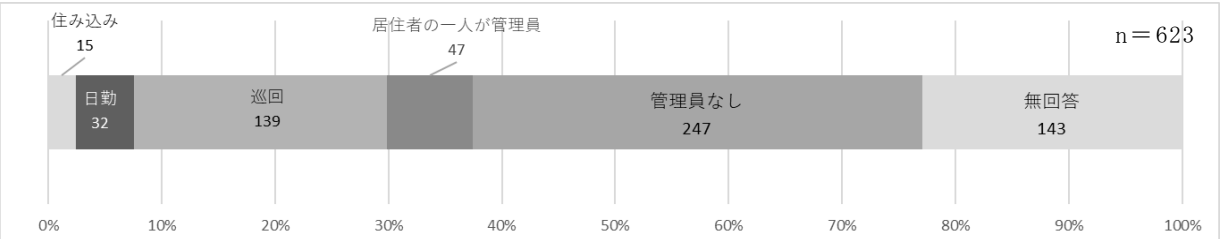
【管理業務】

管理業務を委託しているマンションは49.0%。管理員のいないマンションが39.6%ある。

■管理業務委託の有無　（件）

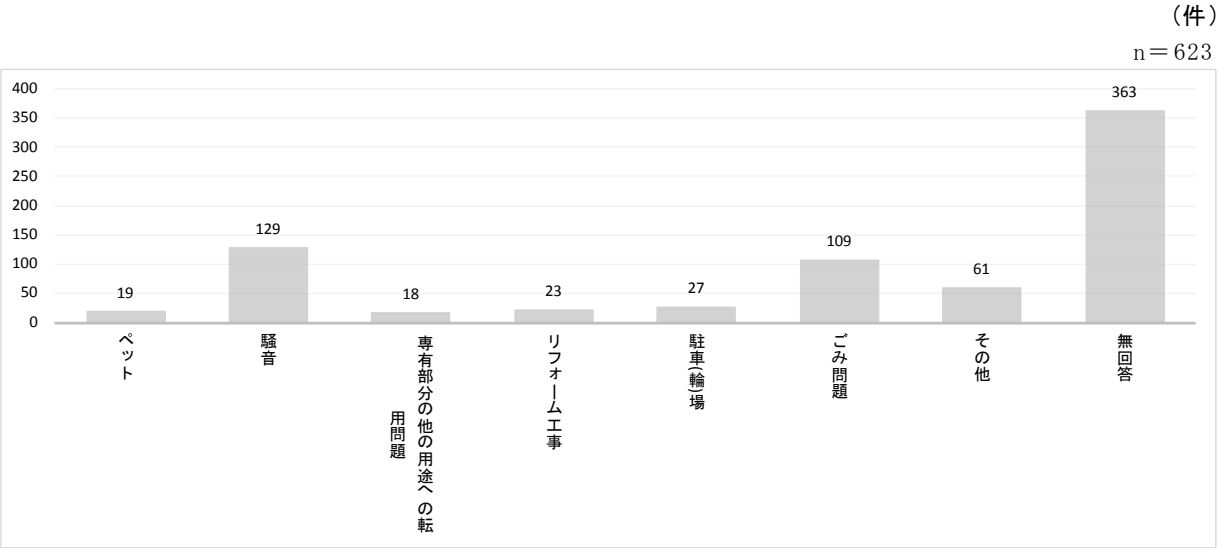


■管理員の勤務形態　（件）



【入居者からの苦情】

入居者からの苦情は、「騒音」が20.7%、次いで「ごみ問題」17.5%である。

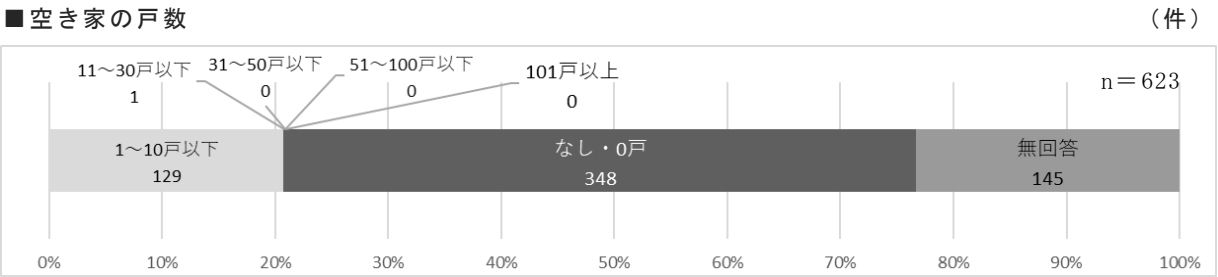


③マンションの入居状況

【入居の状況】

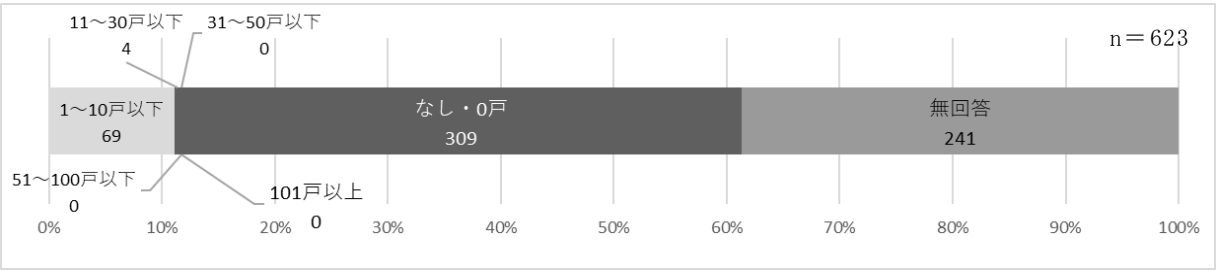
入居世帯数は、10戸以下が53.3%、11～30戸が31.0%となっている。空き室数は「10戸以下」が20.7%となっている。

■空き家の戸数



住居用途を別の用途で使用している戸数は「10戸以下」が11.1%で、1割程度のマンションでは住居以外での住戸の使用がみられる。

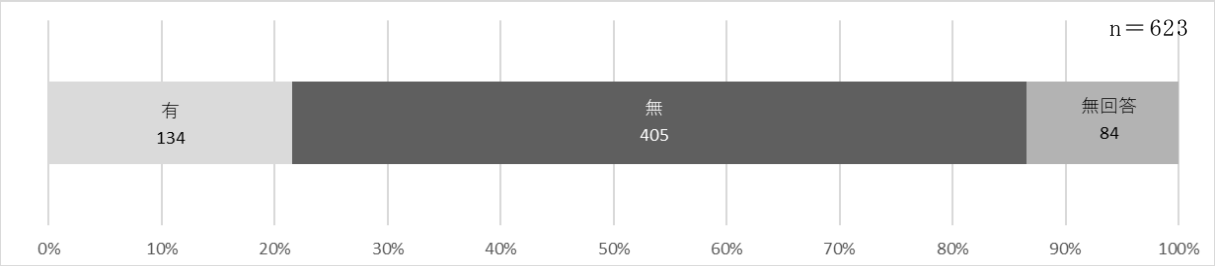
■住宅以外の用途に転用している住戸数



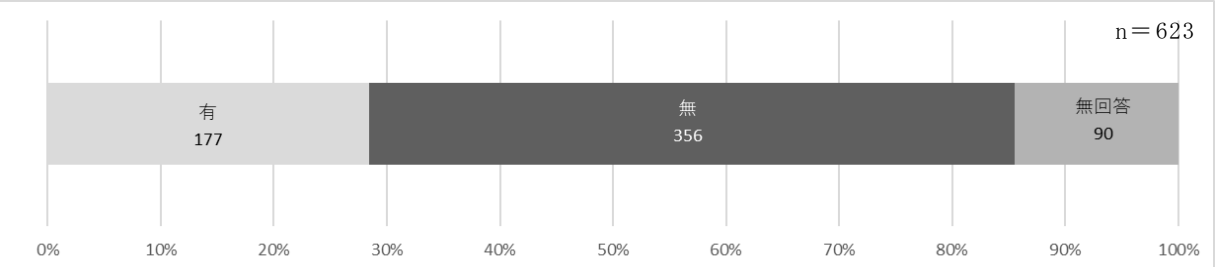
【居住者の状況】

「高齢者のみが居住している住戸」があるのは21.5%。分譲マンションでは約6割であったのと比較すると少ない。「子どものいる住戸」は21.2%、「外国人がいる住戸」は28.4%となっている。

■高齢者のみが居住している住戸の有無　（件）



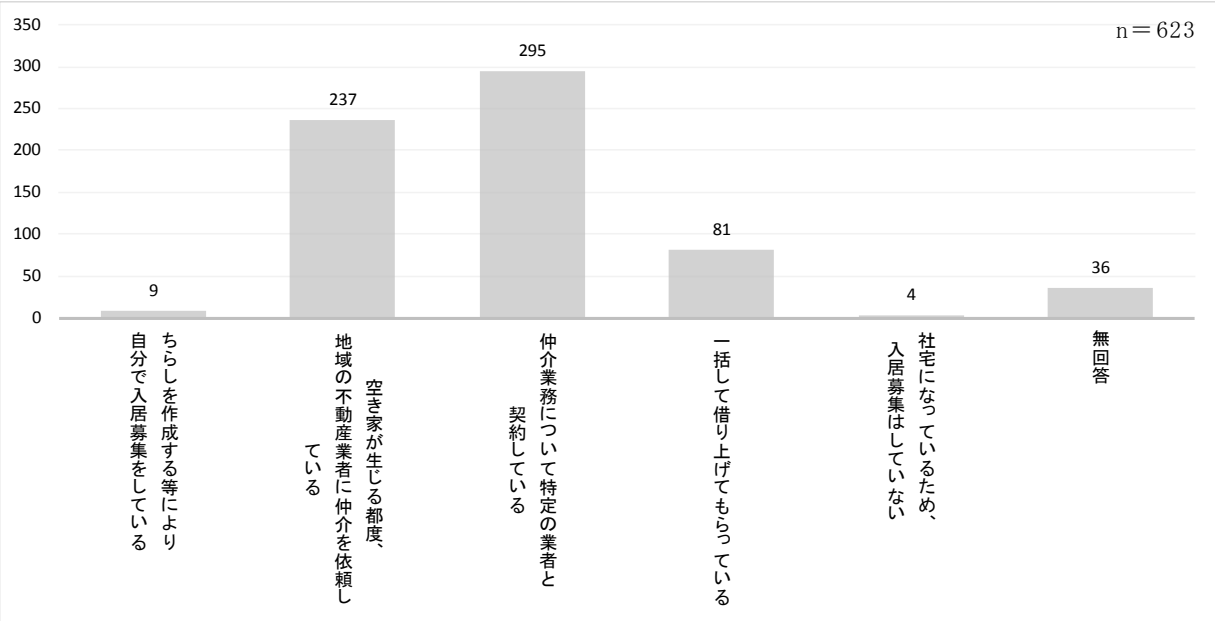
■外国人が居住している住戸の有無　（件）



【入居者の募集】

募集は、「仲介業務について特定の業者と契約している」が47.4%、「空き家が生じた都度、地域の不動産業者に仲介を依頼している」が38.0%となっている。「一括して借り上げてもらっている」が13.0%ある。

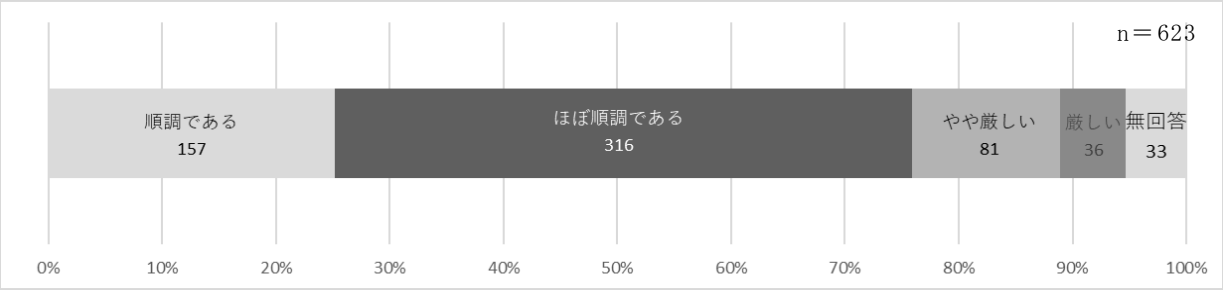
（複数回答）　（件）



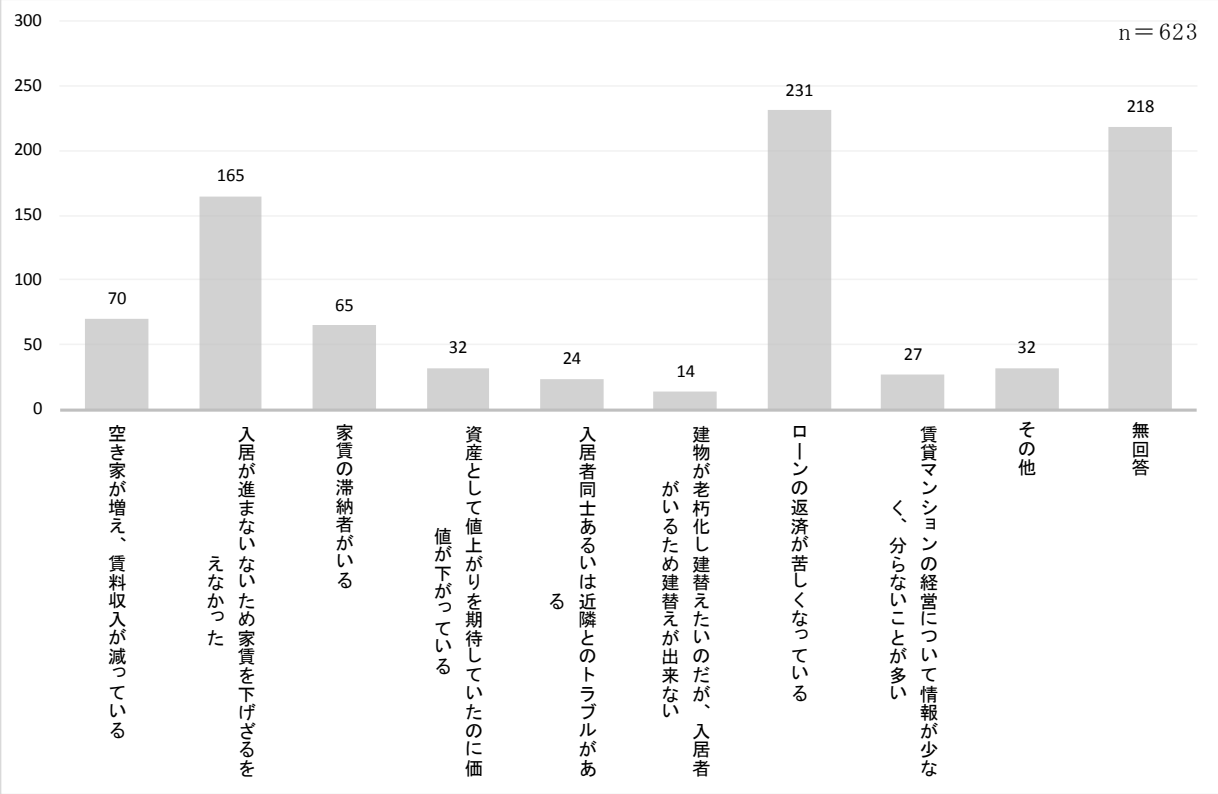
【賃貸住宅の経営状態】

経営状態は、「順調である」が25.2%、「ほぼ順調である」が50.7%で、概ね良好といえる。「厳しい」が5.8%あり、経営上の問題として、「ローンの返済が苦しくなっている」が37.1%。「入居が進まないため家賃を下げざるをえなかった」が26.5%である。

■経営状態　（件）



■経営上の問題点（複数回答）　（件）

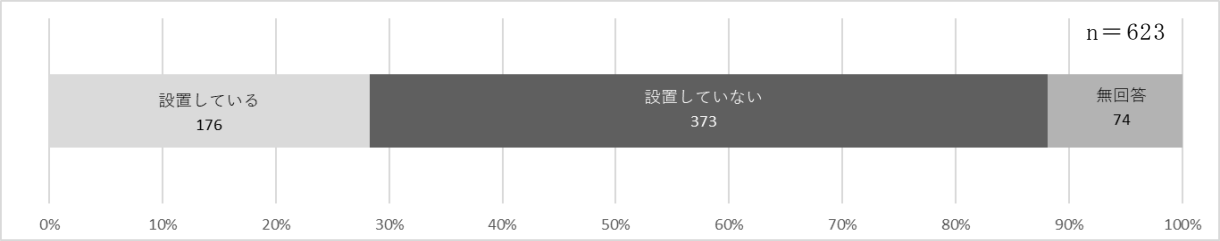


④防災対策

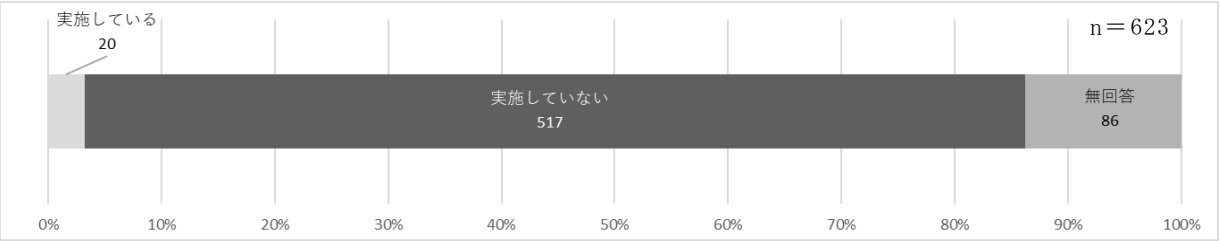
【防火・防災対策】

防火管理者の設置は28.3%、消防計画を作成しているマンションは16.7%に留まっている。「防災訓練」を実施しているマンションは3.2%に留まっている。

■防火管理者の設置の有無　（件）



■防災訓練実施の有無　（件）

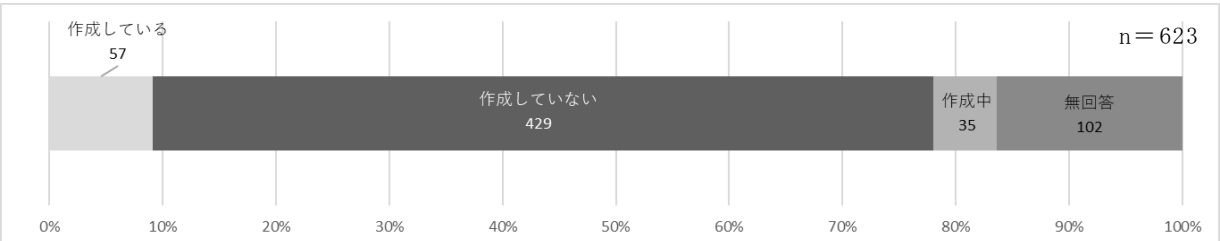


⑤長期修繕計画・大規模修繕

【長期修繕計画】

長期修繕計画を作成していないマンションが68.9%を占めている。計画期間については、「10～15年未満」が19.3%。計画的な修繕計画についての意識はあまり高くない。

■長期修繕計画作成の有無　（件）



⑥建替えへの取り組み（旧耐震のマンション 109 棟）

【耐震診断】

耐震について不安に思うことは「築年数が経っている」と回答のあったマンションが59.6%。

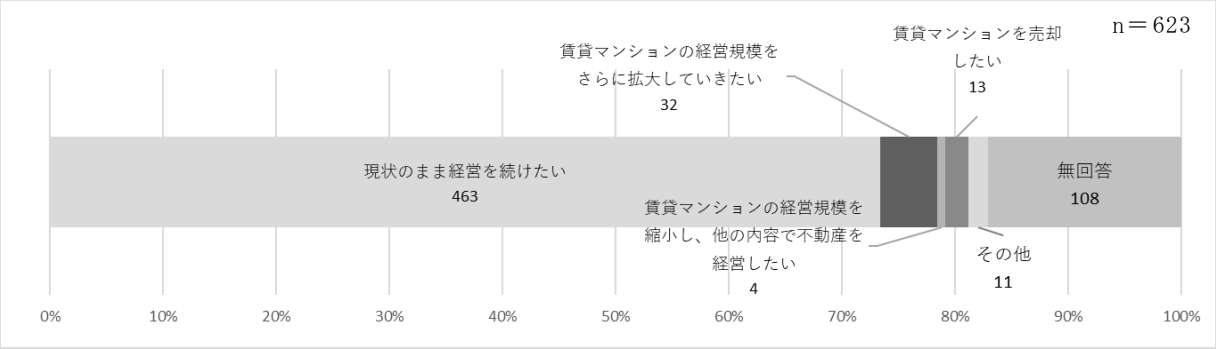
耐震診断を実施したマンションは18.3%。耐震診断を実施していない理由は、「改修工事費用がないため」が30.6%、「実施方法が分からないため」が30.6%となっている。

⑦今後の経営意向、マンション管理の改善・向上

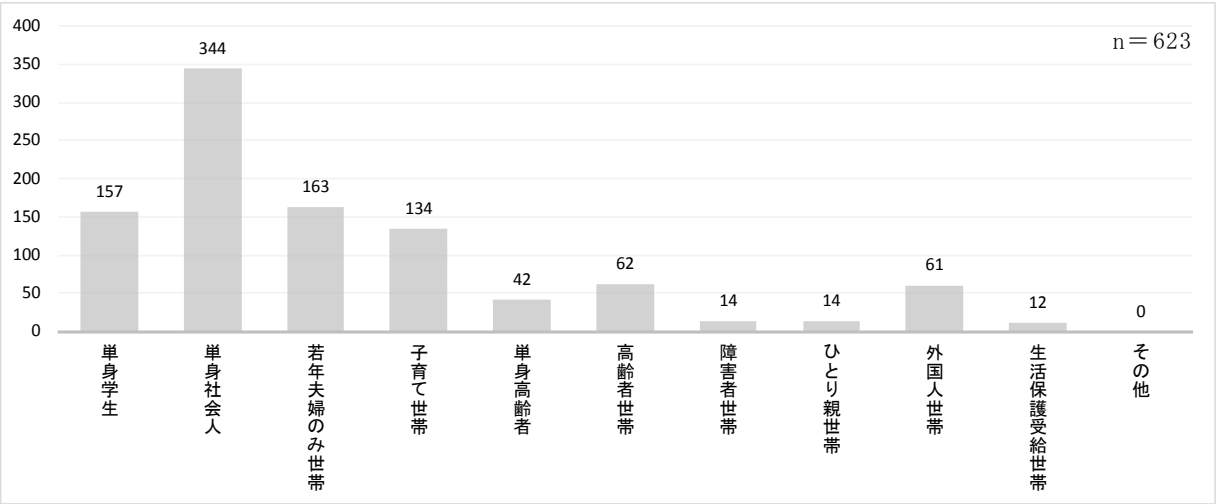
【今後の経営意向】

今後の経営については、74.3%が「現状のまま経営を続けたい」と回答している。今後、新宿区で賃貸住宅を供給すべき世帯は、半数以上が単身社会人と答えているが、高齢者、障害者、ひとり親、外国人との回答もみられる。

■今後の経営意向　（件）



■今後どのような世帯を中心に供給していくべきか（複数回答）　（件）



第４章　新宿区におけるマンションの課題

１．分譲マンションの課題

（１）マンション管理組合の連絡窓口の不在

今回の調査では、郵送物をマンション管理組合宛てに送付したが、調査依頼ハガキやアンケート調査票の不達が多数あった。また、郵送物不達のマンション、アンケート未回答のマンションに対し、現地訪問による管理者へのアポイントを試みたが、管理人室や管理組合の郵便ポストが無いマンションも多く、マンション管理組合と接触することのできたマンションはごく僅かだった。

連絡窓口となる設備である「管理組合用郵便受け」の整備率をみると、アンケートでは68.1%、現地訪問調査Ａでは41.0%、現地訪問調査Ｂでは7.7%、合算すると34.2%という結果であった。

連絡窓口のわからないマンションは、実態調査を行うことが難しいだけではなく、行政からの情報伝達が出来ず、また、地域との関係づくりも難しく、もし何か相隣関係でトラブルがあった場合には誰と協議すればよいのか分からないことも懸案事項である。また、地域防災力や防犯力を高めるには、マンションと近隣との関係づくりは欠かせない。マンション居住者が多い新宿区において、マンション管理組合が外部との連絡窓口を確保していないことは課題である。

（２）戸数規模が小さいマンションにおける管理不全

総戸数が30戸以下のマンションの割合は、アンケート、現地訪問調査Ａ、現地訪問調査Ｂの合算では54.1%となっており、新宿区の分譲マンションは戸数規模の小さなものが多いことが判る。現地訪問調査の結果から、小規模のマンションは、玄関のオートロック、管理人室、管理組合等の郵便ポスト、エレベーター、防犯カメラ等の共用設備の設置率が低いことが判った。また、戸数規模が10戸以下の小規模マンションには、家族親類のみにより使用されているマンションもあり、総会と理事会による通常の管理組合の運営とは前提が異なるマンションもあった(調査に関する電話問い合わせの際に確認)。区分所有者が数名のマンションで総会を開催することや、ほとんどが不在区分所有者のマンションでは集会を行うことは現実的ではなく、総会を開かずに適宜話し合いで決めるなど、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づいた体制、方法によらず建物の維持管理を行っていることが課題である。

（３）管理組合の自主性、主体性が弱まることへの懸念

今回行ったアンケートによれば、マンション管理について困っていることのひとつに「役員のなり手不足」があった。管理組合の役員の成り手が減ることにより、管理会社への依存度が高まり、組合の自主性、主体性が弱まることが懸念される。

（４）高経年マンションの増加に伴う建替えと改修

新宿区には都内でも比較的古くから共同住宅が建ち始め、築年数の経過したマンションが多く立地している。中には、建替えや大規模な改築が必要になっているものもある。今回の調査では建替え検討中のマンションが4件あることが分かった。また、過去に検討したことのあるものが6件あった。

耐震改修、建替えの検討においては、資金の負担、高齢による肉体的・精神的負担、関心の低さなどの課題がある。

（５）マンションの耐震性の不足

アンケートに回答のあったマンションのうち、旧耐震基準(1981年5月31日以前築)で建てられたものが約3割を占めており、建築時期について無回答を除けば約6割を占めている。高経年マンションにおいては建替えや改修工事が必要になるとともに、旧耐震基準で建設されている場合は、耐震性が不足している可能性があるため耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うことが求められている。しかし、耐震診断を実施したマンションは少なく、診断の結果、耐震性が不足しているマンションのうち耐震改修工事を行ったのは約2割に過ぎず、耐震性への取り組みに課題がある。

（６）入居者の多様化と共同で暮らすためのルール

マンション内のトラブルは、「騒音」、「ごみ出し」が二大問題になっている。これらのトラブルは、居住者同士が生活マナーを守り、互いに理解し合うことが必要である。

また、入居者の中に外国人のいるマンションは約半数を占めているため、言語・文化の違いへの配慮が必要である。

（７）地域とマンションとの関係形成

アンケートに回答のあったマンションのうち、マンションが地域住民と共に取り組んでいることでは、防災対策が21.8%、防犯対策が15.7%と低い割合に留まっており、マンションと地域との連携する機会は少ない状況である。

地域における共助は平常時の関係は勿論、震災時において役立つものであり、地域との関わりに課題がある。また、新宿区においては共同住宅の居住者が8割を超えることから、マンション同士でのコミュニティ形成を図るなど新たな地域コミュニティづくりについても課題がある。

（８）現地訪問調査で感じたこと

今回、アンケート未回答の1,335棟及び郵送物未達の636棟の計1,971棟のマンションに現地訪問調査を行った。大部分のマンションでは、外観上で特筆すべきことは確認されず、維持管理に問題はないという印象であった。また、訪問時に管理人等と接触できたのは１割程度で、訪問した旨の書面を管理組合等のポストに投函するも反応は非常に薄く、そもそもポストの設置がないマンションもみられた。数多くのマンションに訪問したが、ほとんどがこのような状況であった。

わずかに会うことのできた管理組合役員の方からは「居住者同士のトラブル」「町会とのつきあい方」「大規模修繕」「建替え」などマンションに関する様々な悩みが聞かれたが、いずれも切迫した様子はなかった。

現地訪問の際に管理相談等の区のマンション支援施策のチラシをあわせて配布し、利用を呼び掛けたがこれに対する反応はほとんどなかった。

一方、わずかではあるが外壁の傷みが見られるなど管理状態が明らかによくないマンションも見られた。

以上のような状況から、大部分の管理組合は現状に切迫した課題があるとの認識はないと考えられるが、課題に直面した際の準備がされていないのではないかと感じた。

２．賃貸マンションの課題

（１）小規模マンションの建物維持管理

アンケートの回答があった賃貸マンションは戸数10戸以下が約半数を占め、分譲マンションと比べても小規模なものが多い。建物の維持管理については、人的、情報、資金等、脆弱な体制での経営が多いと思われる。

また、今回の調査に対して、高齢を理由に調査に協力出来ないというオーナーからの申し出が複数あった。オーナーの高齢化により、今後、管理不全の賃貸マンションの増加が懸念される。

管理業務については、約半数が管理会社に委託していた。一方、約半数は委託していないか無回答であり、管理体制が不明であった。

新宿区において賃貸マンションは重要な居住形態になっている。維持管理は所有者の自助努力に期待するところが大きいが、適切になされず放置されると、老朽化、空き室化を招き、居住環境の悪化、住宅経営の破たんによる住宅ストックの減少、周辺地域への悪影響等様々な問題の発生が懸念される。

（２）オーナー、入居者双方における防災への備え

日頃のマンション管理運営で困っていることについて、分譲マンションでは「役員等のなり手不足」「居住者の高齢化」が多く、賃貸マンションでは「大地震に対する具体的な備えや取組みの方法」「大規模修繕工事の実施」「大規模地震に対する建物の耐震性」が多いという違いがあった。

賃貸マンションでは大地震への備えに関心が高い一方、入居者と建物オーナーとのコミュニケーションについては、「挨拶を交わす程度」「直接会うことはほとんどない」「入居者が誰なのかも把握していない」が約6割を占めている。

防災の面でオーナーと入居者、入居者同士のコミュニケーションは重要であり、マンション単位での防災への備えについて課題がある。

（３）住宅ストックとして維持していくための長期修繕計画

賃貸マンションの35.0％が大規模修繕工事を実施していた。しかし、長期修繕計画を策定しているのは約１割に留まっており、また、計画の期間は10～15年未満が多くなっている。分譲マンションでは56.3％が長期修繕計画を策定しており、計画期間は30年以上で作成しているものが多いことに比べると、賃貸マンションでは計画的な修繕が行われていないことが判る。賃貸マンションは住宅ストックの重要な要素であり、建物の維持管理が的確に行われていないことに課題がある。

新宿区マンション実態調査報告書　概要版

印刷物作成番号
2016-9-4014

この印刷物は、業者委託により1,500部印刷製本しています。その経費として、1部あたり216円(税込み)がかかっています。ただし、編集時の職員の人件費や配送経費などは含んでいません。

平成28年11月発行

編集・発行

新宿区都市計画部住宅課
東京都新宿区歌舞伎町１－４－１
電話（０３）５２７３－３５６７(直通)

古紙配合率70%
白色度70%再生紙を使用しています。

新宿区は、環境への負荷を少なくし、未来の環境を創造するまちづくりを推進しています。
本誌は森林資源の保護とリサイクルの促進のため、古紙を利用した再生紙を使用しています。