

浦安市分譲マンション空き家実態調査

報告書

令和5年3月

浦安市

浦安市分譲マンション空き家実態調査 報告書

目 次

第1章 調査概要	1
1. 調査目的	1
2. 調査対象の分譲マンション	1
3. 調査方法	1
第2章 各調査の結果	4
1. 所有者調査の結果	4
2. 管理組合調査の結果	10
3. 事業者ヒアリング調査の結果	27
第3章 調査結果のまとめ	29
1. 今回の調査の評価	29
2. 各調査結果の整理・分析	29
3. 空き家の課題と施策の方向性	32
4. 考えられる取組み	32
第4章 結び	34
参考資料 各調査票	

第1章 調査概要

1. 調査目的

本市においても、昨今の少子高齢化の進展に伴う居住者の施設への入居や相続の発生、新築の供給過多による中古住宅市場の低迷等が懸念されています。また、市内の住宅の多くが共同住宅であり、その中でも、昭和から平成にかけて行われた大規模な宅地開発に伴い、多くの分譲マンションが建設されましたが、最も古いものでは、築40年以上が経過し、居住者と建物の高経年化により、今後、空き家の増加が予想され、様々な問題が想定されます。

そこで、分譲マンションの空き家の状況を把握し、空き家に対する施策の参考とするための調査を実施します。

市内の分譲マンションの空き家の現状を始め、管理上発生する諸問題に対応しているマンション管理組合の意向等の把握、空き家所有者への空き家となっている原因や今後の活用意向等の把握、さらに市内の不動産事業者への分譲マンションの取引状況や空き家の状況等を把握することにより、今後の空き家に対する有効な施策を実施するための基礎資料とすることを目的とします。

2. 調査対象の分譲マンション

本調査は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律「(平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。)」第2条第1号に規定する「マンション」(二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設をなど)を調査対象とし、浦安市が把握している196マンションすべてについて調査を実施しました。

3. 調査方法

本調査は、(1)分譲マンションの区分所有者等を対象にした「分譲集合住宅のお部屋のご利用実態・意向等に関するアンケート調査(以下、「所有者調査」)」、(2)分譲マンションの管理組合を対象にした「分譲マンション空き家等に関するアンケート調査(以下、「管理組合調査」)」また、(3)市内不動産事業者を対象にしたヒアリング調査(以下、「事業者ヒアリング調査」)を行いました。

(1) 所有者調査

- 対象の抽出：水道の閉栓情報（令和4年8月1日を起点）から6ヵ月以上閉栓状況が継続している市内分譲マンションの住戸109件（47マンション）を抽出し、そのうち、不動産登記簿情報に基づき所有者等を特定した95件（42マンション）を対象としました。
- 調査方法：アンケート調査票を所有者等に郵送で配布し、同封した返信用封筒にて郵送による回収を行いました。
- 調査期間：令和5年1月20日（金）から2月3日（金）までの15日間
- 調査項目：部屋の状況（取得理由、使用状況、使用しない理由）、管理状況（維持管理の有無、維持管理頻度）、今後の予定等（今後の活用意向、活用していく際の相談先）など、全19問

(2) 管理組合調査

- 対象の抽出：浦安市が把握している196件（令和4年12月末日現在）の管理組合を対象としました。
- 調査方法：アンケート調査票を管理組合（理事長）または管理会社に郵送で配布し、同封した返信用封筒にて郵送による回収を行いました。
- 調査期間：令和5年1月20日（金）から2月3日（金）までの15日間
- 調査項目：居住者の状況・空き家の状況（居住実態の把握、組合員・居住者名簿の有無、賃貸化の状況、空き家の状況）、空き家の対策（空き家に関する相談先、空き家所有者との連絡の有無、空き家の発生予防）など、全29問

(3) 事業者ヒアリング調査

- 対象の抽出：浦安市内の分譲マンションの流通に携わる不動産事業者4社を対象としました。
- 調査方法：事務所を訪問し、インタビュー形式によるヒアリングを行いました。
- 調査期間：令和5年2月8日（水）から2月13日（月）
- 調査項目：分譲マンションの取扱い物件の取引状況（現在の取り扱い物件数、空き家の件数や状況）、分譲マンションの空き家の課題（空き家の要因、課題解決に向けた具体的な取り組み）、分譲マンションの利活用、近隣との比較など、全10項目

(4) 調査結果

空き家所有者等へのアンケート調査では、95 件の調査票の配布に対し、回答は 26 件で、回収率は 27.4%でした。なお、あて先不明による不達が 25 件あり、未回答は 44 件でした。

地域	字名	調査対象 件数	アンケート 回答数	回答率
浦安市全体		95 件	26 件	27.4%
元町	当代島、北栄、猫実、堀江、富士見	39 件	13 件	33.3%
中町	海楽、東野、美浜、入船、富岡、今川、弁天、鉄鋼通り、舞浜、千鳥、港	41 件	10 件	24.4%
新町	日の出、明海、高洲	15 件	3 件	20.0%

また、分譲マンションの管理組合へのアンケート調査では、196 件の調査票の配布に対し、回答は 68 件で、回収率は 34.7%でした。

地域	字名	調査対象 件数	アンケート 回答数	回答率
浦安市全体		196 件	68 件	34.7%
元町	当代島、北栄、猫実、堀江、富士見	127 件	34 件	26.8%
中町	海楽、東野、美浜、入船、富岡、今川、弁天、鉄鋼通り、舞浜、千鳥、港	39 件	21 件	53.8%
新町	日の出、明海、高洲	30 件	13 件	43.3%

総住戸数別

総住戸数		調査対象 件数	アンケート 回答数	回答率
浦安市全体		196 件	68 件	34.7%
	30戸以下	56 件	10 件	17.9%
	31戸～50戸	58 件	15 件	25.9%
	51戸～100戸	36 件	15 件	41.7%
	101戸～200戸	9 件	1 件	11.1%
	201戸～300戸	14 件	10 件	71.4%
	301戸以上	23 件	17 件	73.9%

(5) 用語の定義

この調査報告書で使用する用語（略語）の定義は下記のとおりとします。

用語	定義
マンション	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年 12 月 8 日法律第 149 号。）第二条第一項に定義されるもの
所有者	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年 12 月 8 日法律第 149 号。）第二条第二項に定義されるもの
管理組合	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年 12 月 8 日法律第 149 号。）第二条第三項に定義されるもの
空き家	「使用されていない分譲マンションの住戸」とします。 なお、管理組合調査については、概ね半年以上、使用されていない住戸を対象としており、入居を募集している空き家は対象外とします。

第2章 各調査の結果

1. 所有者調査の結果

(1) 部屋の状況について

■取得した理由（問1）

「自宅として購入した」（11件）が最も多く、次いで「投資目的で購入した」（10件）、「親族等から相続した」（3件）、「その他」（3件）となっています。

「その他」として、下記の意見がありました。

- ・ 将来子どもの住宅として購入
- ・ 社宅として購入して賃貸にしている
- ・ 老親のため購入

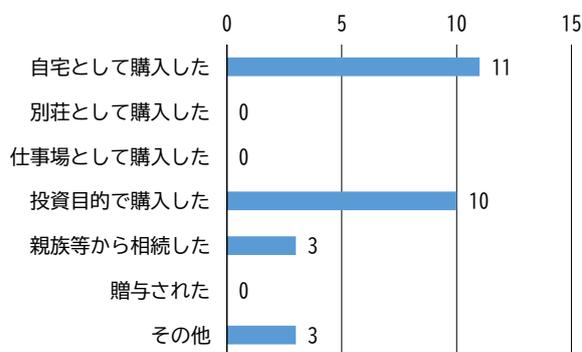


図 取得した理由（N=26）

■使用の状況（令和4年12月1日現在）（問2）

「使用している」（17件）が最も多く、次いで「使用していない」（9件）となっています。

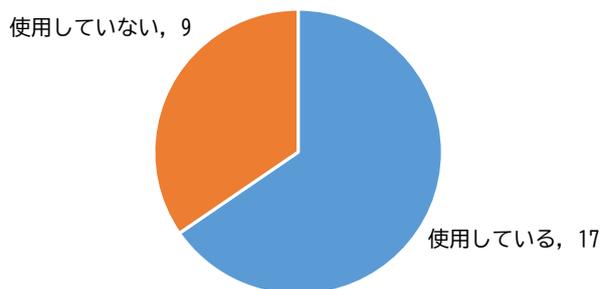


図 使用の状況（N=26）

※複数回答含む	使用している	使用していない
自宅として購入した	7	4
別荘として購入した	0	0
仕事場として購入した	0	0
投資目的で購入した	7	3
親族等から相続した	1	2
贈与された	0	0
その他	1	2
合計	16	11

表 取得した理由（問1）と使用の状況（令和4年12月1日現在）（問2）との関係

アンケート回答の26件のうち「使用している」と回答した17件については、空き家の対象外とし、以降の質問からは除外しています。

■使用の状況（問2で「使用している」と回答）（問3）

「賃貸物件として貸し出している」（9件）が最も多く、次いで「倉庫として家具・荷物などを保管している」（4件）、「ご自身（親族等）の自宅として使用している」（3件）となっています。

「その他」として、下記の意見がありました。

- ・借主を募集中
- ・諸事情により老親の上京を見合わせた
- ・売却中

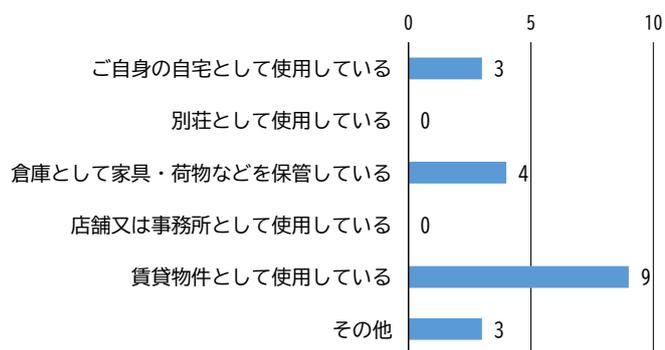


図 使用の状況（N=17）

※複数回答含む	ご自身の自宅として使用している	別荘として使用している	倉庫として家具・荷物などを保管している	店舗又は事務所として使用している	賃貸物件として使用している	その他
自宅として購入した	3	0	1	0	2	1
別荘として購入した	0	0	0	0	0	0
仕事場として購入した	0	0	0	0	0	0
投資目的で購入した	0	0	0	0	6	1
親族等から相続した	0	0	2	0	0	0
贈与された	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	1	0	1	1
合計	3	0	4	0	9	3

表 取得した理由（問1）と使用の状況（問2で「使用している」と回答）（問3）との関係

【以降、問2で「使用していない」と回答したもの（9件）を対象】

■使用していない理由（問4）

「その他」（6件）で「入院や転勤等により、長期不在のため」（3件）となっています。

「その他」として、下記の意見がありました。

- ・東京在住のため
- ・今後の運用について検討中
- ・空室後リフォーム工事に時間がかかり、現在賃貸募集中
- ・賃借人が撤去したため
- ・結婚のため
- ・住む人がいないため

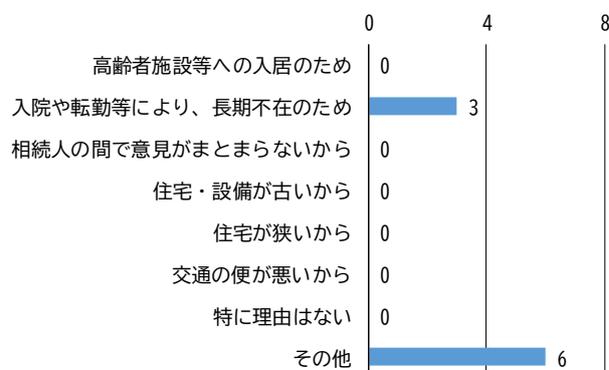


図 使用していない理由（N=9）

■使用していない期間（問5）

「1年以上5年未満」（6件）で「半年以上～1年未満」（1件）、「5年以上前から」（1件）となっています。

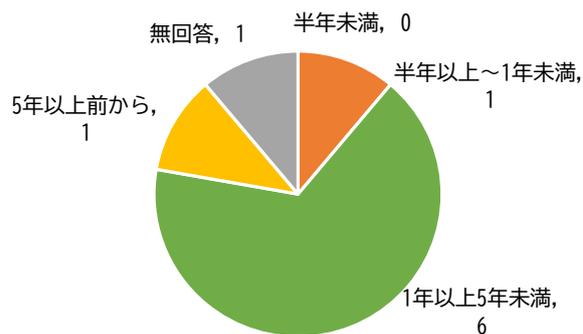


図 使用していない期間（N=9）

■賃貸物件としての貸出しや売却をしていない理由（問6）（自由記述）

- ・所有者が入院中のため
- ・共有名義の親が死去し、相続手続き中のため
- ・リフォームの見積もりをしたら高額だったので、手が出せないため
- ・今後の運用について検討中
- ・借り手、買い手が見つからないため（不動産会社に依頼中）
- ・現在売却に出している
- ・賃貸か売却のどちらが良いか考えているため

(2) 管理状況について

■部屋の維持管理（問7）

「維持管理している」（8件）で、「維持管理していない」という回答はありませんでした。

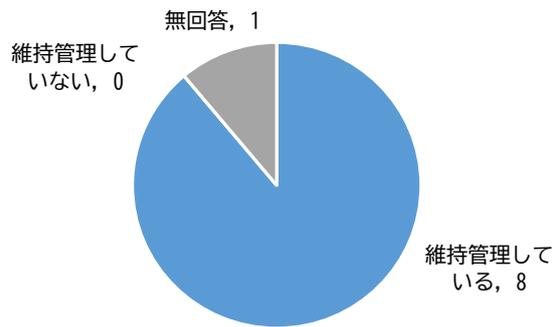


図 部屋の維持管理（N=9）

■維持管理をしている者（問7で「維持管理している」と回答）（問8）

「所有者」（5件）で「不動産会社、建築会社」（1件）、「マンション管理会社」（1件）となっています。

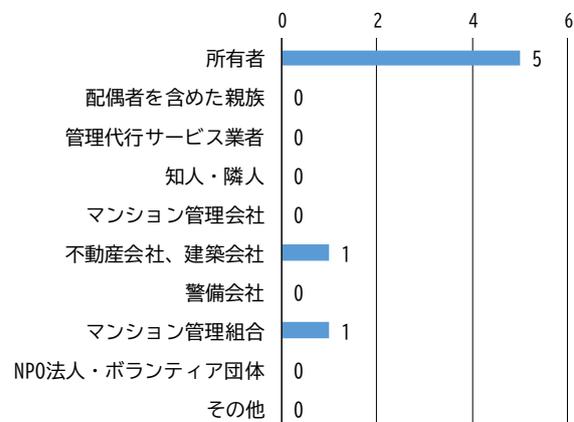


図 維持管理をしている者（N=9）

■維持管理の頻度（問9）

「毎月1回」（3件）で「半年に1回」（2件）、「頻度は決めていない」（2件）となっています。

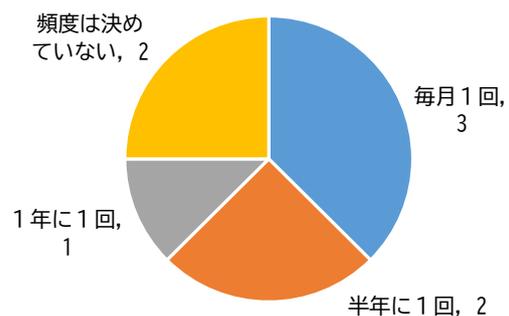


図 維持管理の頻度（N=8）

■維持管理していく上で困りごと（問10）（自由記述）

・管理費が月々24,000円で、電気とガスも払い続けている。

■維持管理していない理由（問7で「維持管理していない」と回答）（問11）（自由記述）

回答はありませんでした。

(3) 今後の予定等について

■今後について（問12）

「活用していきたい」（4件）と「活用するつもりはない」（4件）は同数でした。

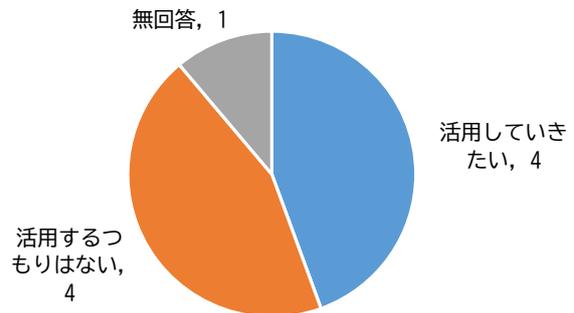


図 今後について（N=9）

■活用方法（問12で「活用していきたい」と回答）（問13）

「売却したい」（2件）で「賃貸したい」（1件）、「その他」（1件）となっています。

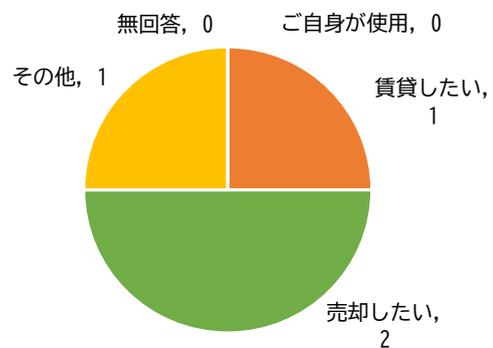


図 活用方法（N=4）

■活用の理由（問14）（自由記述）

- ・居住する可能性が低い
- ・未リフォーム状態でなるべく高値で売却したい
- ・検討中のため、未回答
- ・募集中（不動産業者依頼済み）
- ・売却に出している
- ・賃貸か売却かを決めていない

■活用方法（問13で「ご自身が使用」もしくは「賃貸したい」と回答）（問15）

「賃貸住宅としての貸出」（1件）となっています。

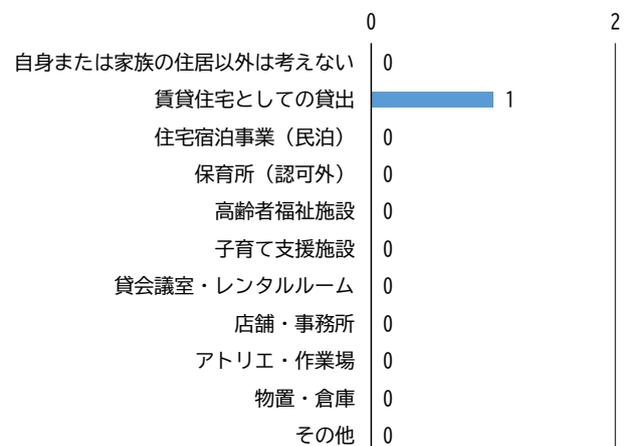


図 活用方法（N=1）

■活用方法を選んだ方法（問12で「活用するつもりはない」と回答）（問16）

「その他」となっています。

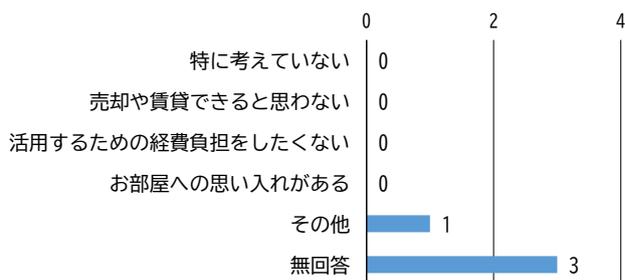


図 活用方法を選んだ理由 (N=4)

■活用の検討を進める際の希望する相談先（問17）

「建築士」（2件）、「不動産会社」（2件）、
「弁護士」（1件）、「市役所などの官公庁」（1
件）となっています。

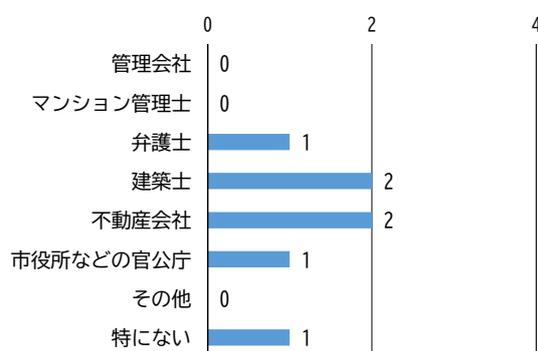


図 希望する相談先 (N=9)

■相談してみたいこと（問18）

「売却価格・賃貸価格について」（4件）で「売却・賃貸する方法について」（3件）、「リフォームの事業者・費用等について」（2件）、となっています。

一方で、「特にない」（3件）もありました。

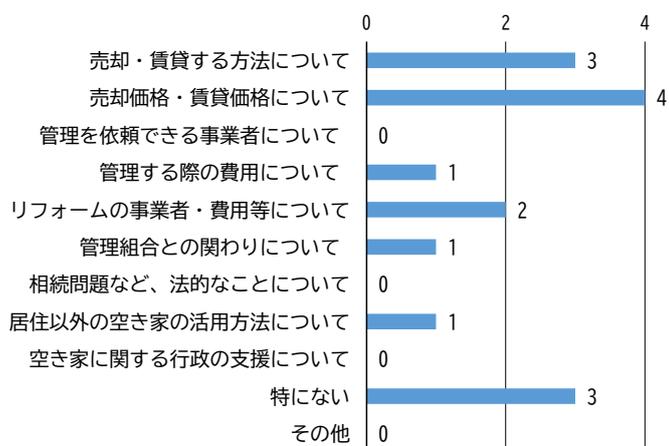


図 相談してみたいこと (N=9)

■マンション空き家に関し、知りたい情報や制度等（問19）（自由記述）

回答はありませんでした。

2. 管理組合調査の結果

(1) 居住者の属性・空き家の状況について

■居住実態の把握（問1）

「概ね把握している」が79.4%（54件）、「概ね把握していない」が10.3%（7件）となっています。

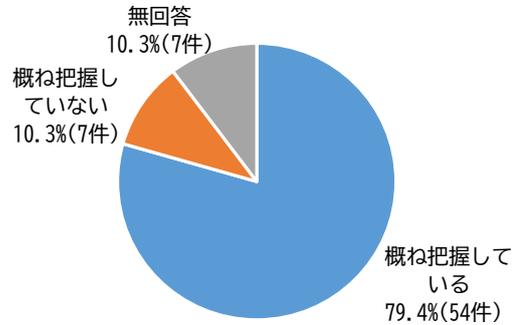


図 居住実態の把握の有無（N=68）

① 区分所有者が自ら住んでいる住戸

「ある」が88.2%（60件）、「ない」が0.0%（0件）となっています。

また、回答のあった全体戸数に対する区分所有者が自ら住んでいる住戸割合は83.4%でした。

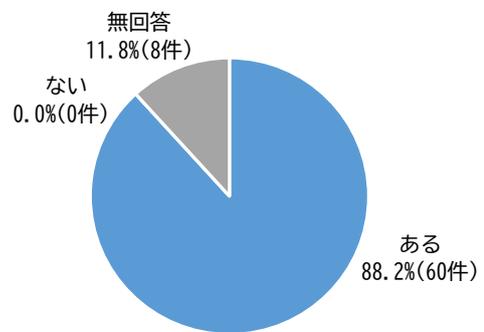


図 区分所有者が自ら住んでいる住戸（N=68）

② 賃貸されている住戸

「ある」が72.1%（49件）、「ない」が11.8%（8件）となっています。

また、回答のあった全体戸数に対する賃貸化された住戸の割合（平均賃貸化率）は9.9%でした。

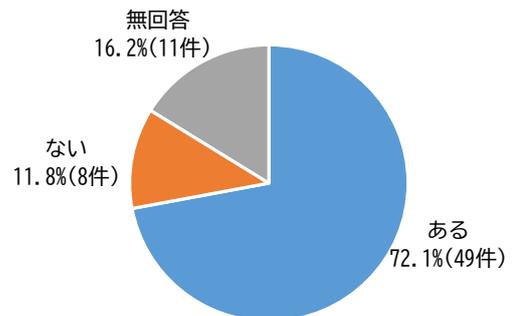


図 賃貸されている住戸（N=68）

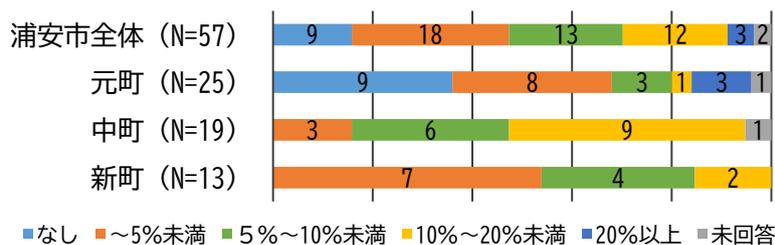


図 賃貸されている住戸（地区別マンション件数）（N=57）

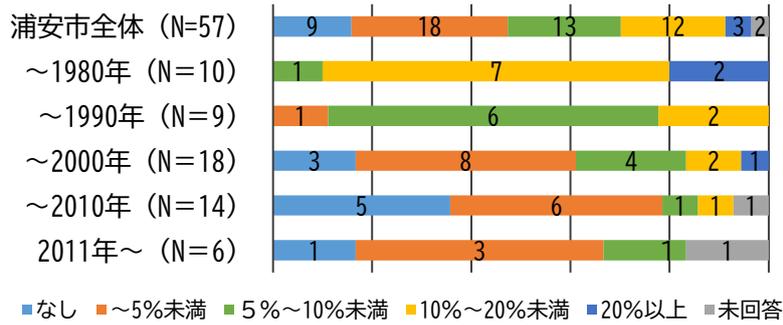


図 賃貸されている住戸（建築年別マンション件数）(N=57)

③ 6ヶ月以上空き家になっている住戸

「ある」が32.4% (22件)、「ない」が44.1% (30件) となっています。

また、回答のあった全体戸数に対する6ヶ月以上空き家になっている住戸の割合は約1.11%でした。

空き家になっている戸数は、1~2戸で5割程度となっています。

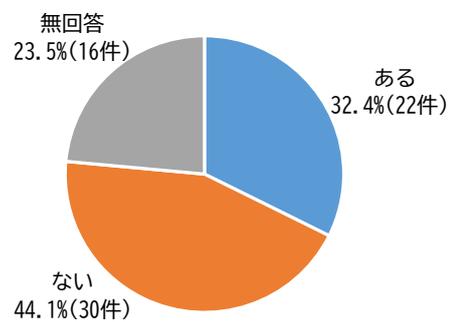


図 6ヶ月以上空き家になっている住戸 (N=68)

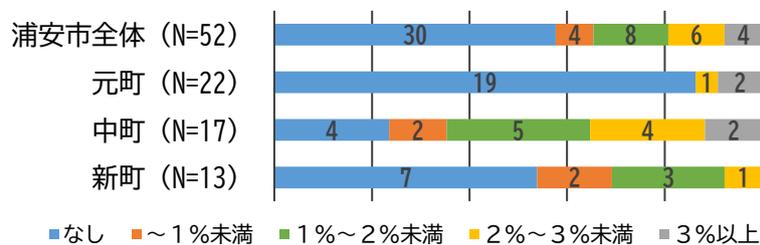


図 6ヶ月以上空き家になっている住戸（地区別マンション件数）(N=52)

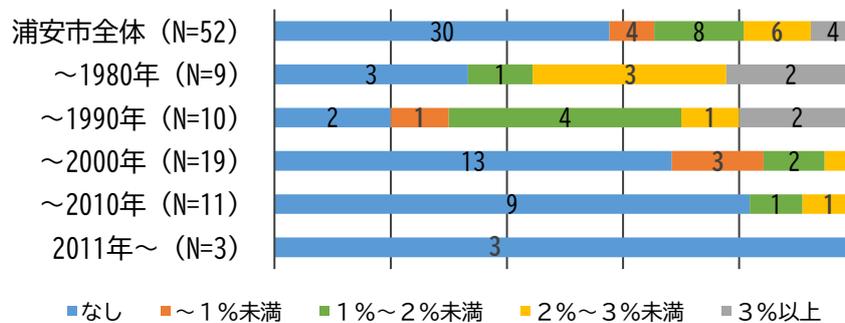


図 6ヶ月以上空き家になっている住戸（建築年別マンション件数）(N=52)

■組合員（所有者）名簿の有無（問2）

「名簿あり」が77.9%（53件）、「名簿なし」が20.6%（14件）となっています。

① 名簿の活用方法（主なもの）

- ・ 役員の選定
- ・ 管理費等の入金状況の把握
- ・ 災害時などの緊急連絡
- ・ 総会の資料送付や出席確認

② 名簿がない理由（主なもの）

- ・ 管理会社にて把握しているため
- ・ 個人情報取扱細則未制定のため
- ・ 情報管理が困難

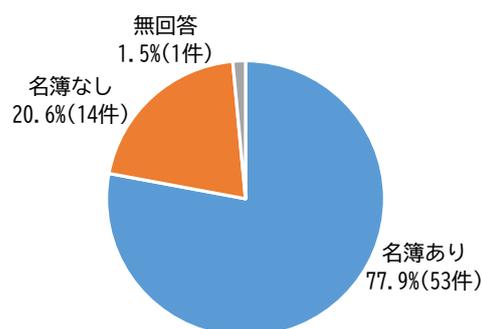


図 組合員（所有者）名簿の有無（N=68）

■組合員（所有者）名簿の更新頻度（問2で「組合員（所有者）名簿がある」と回答）（問3）

「組合員の変更がある毎」が71.7%（38件）と最も多く、次いで、「不定期」が9.4%（5件）、「半年毎～1年毎」とが7.5%（4件）となっています。

また、「その他」として、「管理会社に任せてある」という意見がありました。

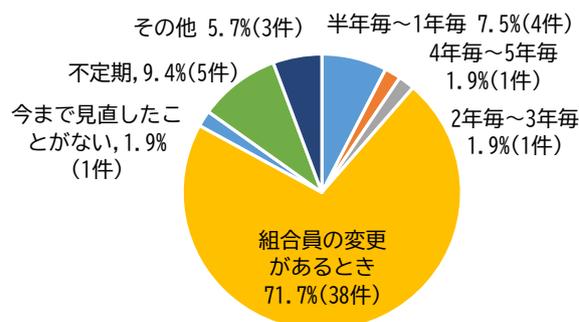


図 組合員（所有者）名簿の更新頻度（N=53）

■居住者名簿の有無（問4）

「名簿あり」が76.5%（52件）、「名簿なし」が20.6%（14件）となっています。

① 名簿の活用方法（主なもの）

- ・ 管理費の管理
- ・ 駐車場の契約
- ・ 災害時などの緊急連絡

② 名簿がない理由（主なもの）

- ・ 管理会社が把握
- ・ 個人情報取扱細則未制定のため
- ・ 個人情報のため、情報管理が困難

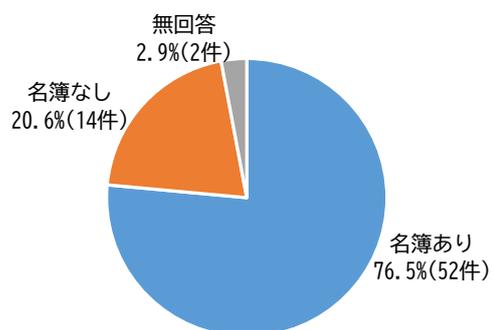


図 居住者名簿の有無（N=68）

	居住者「名簿あり」	居住者「名簿なし」	居住者名簿 回答無
組合員「名簿あり」	48	4	1
組合員「名簿なし」	4	10	0
組合員名簿 回答無	0	0	1

表 組合員（所有者）名簿の有無（問2）と居住者名簿の有無（問4）との関係

■居住者名簿の更新頻度（問4で「居住者名簿がある」と回答）（問5）

「組合員の変更がある毎」が57.7%（30件）と最も多く、次いで、「その他」が11.5%（6件）、「半年毎～1年毎」と「2年毎～3年毎」と「不定期」が7.7%（4件）となっています。

また、「その他」として、「管理会社に任せてある」、「届け出のある都度更新」、「退去・入居時に更新」という意見がありました。

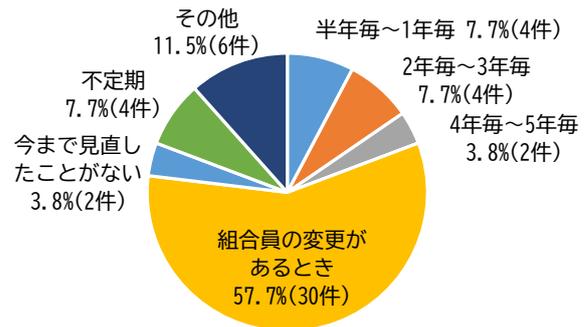


図 居住者名簿の更新頻度 (N=52)

■直近3年間程度で賃貸化されている住戸の推移（問1②で賃貸されている住戸が「ある」）（問6）

「それほど変化はない」が73.5%（36件）と最も多く、次いで、「増加傾向にある」が12.2%（6件）、「わからない」が10.2%（5件）となっています。

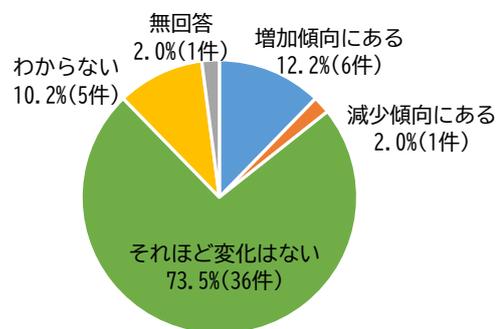


図 賃貸化住戸の推移 (N=49)

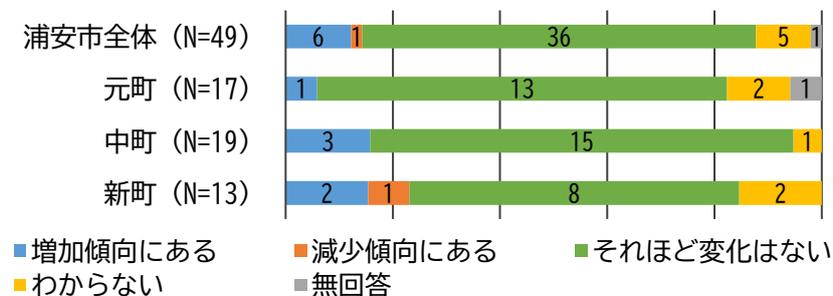


図 賃貸化住戸の推移 (地区別マンション件数) (N=49)

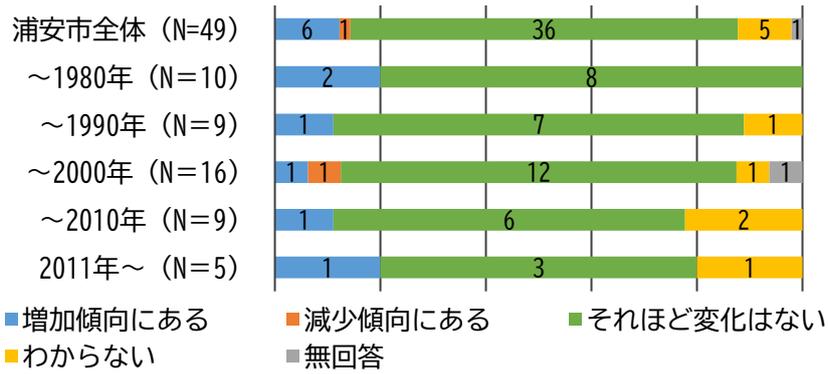


図 賃貸化住戸の推移（建築年別マンション件数）(N=49)

■直近3年間程度で6ヶ月以上空き家になっている住戸の推移
 （問1③で6ヶ月以上空き家になっている住戸が「ある」）(問7)

「それほど変化はない」が72.7%（16件）と最も多く、次いで、「増加傾向にある」が22.7%（5件）、「減少傾向にある」が4.5%（1件）となっています。

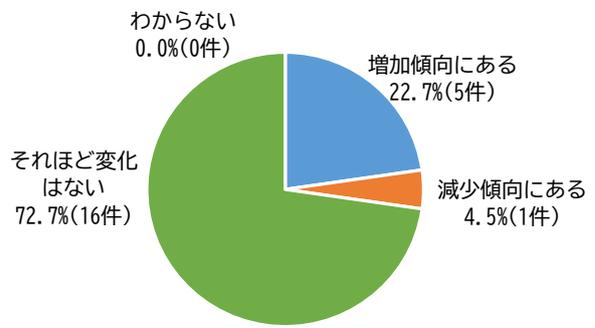


図 空き家住戸の推移 (N=22)

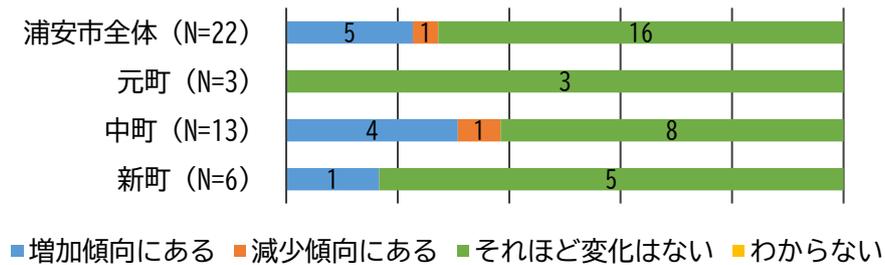


図 空き家住戸の推移（地区別マンション件数）(N=22)

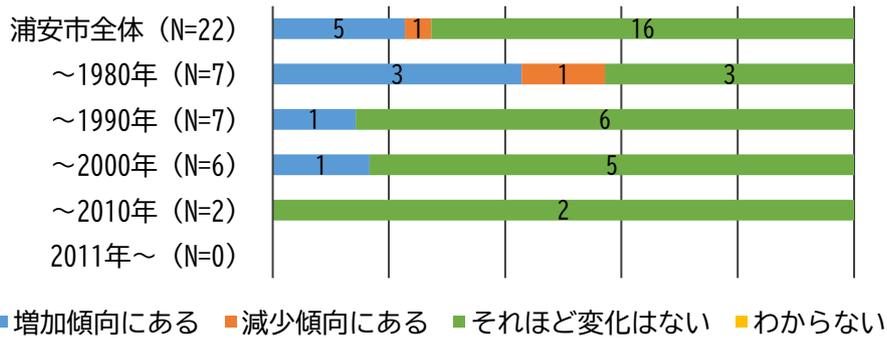


図 空き家住戸の推移（建築年別マンション件数）(N=22)

■ 空き家の原因（問1③で6ヶ月以上空き家になっている住戸が「ある」）（問8）

「入院や転勤等による長期不在」が45.5%（10件）と最も多く、次いで、「相続の発生」が40.9%（9件）、「高齢者施設への入居」と「その他」がともに36.4%（8件）となっています。

また、「その他」として、「他の居住地に転居」、「賃貸の契約待ち」、「競売による所有者の変更」、「原因不明」などがありました。

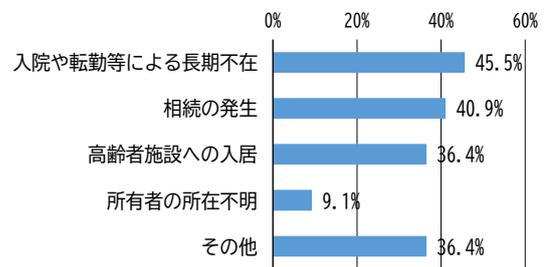


図 空き家の原因 (N=22)

■ 空き家が存在することにより運営上懸念されること（問9）

「役員のなり手不足」が27.9%（19件）と最も多く、次いで、「工事や清掃等の維持管理への支援」が26.5%（18件）、「管理費や修繕積立金等の滞納による財政面」が25.0%（17件）、となっています。

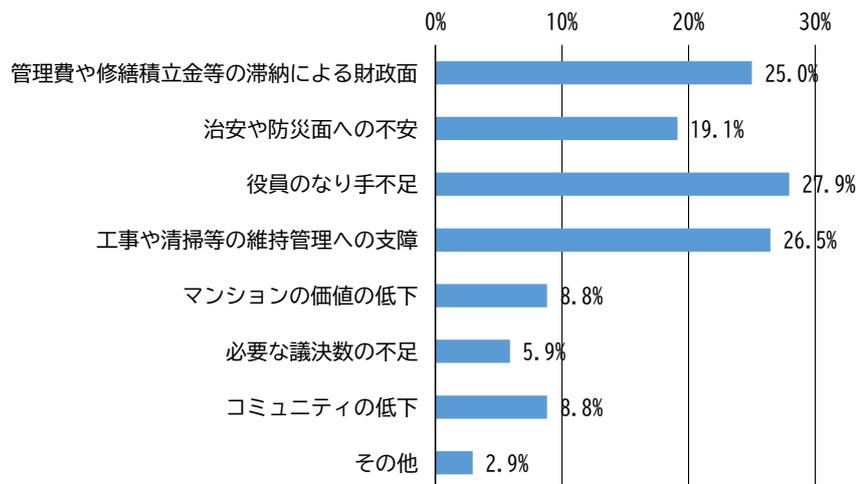


図 空き家が存在することにより運営上懸念されること (N=68)

■空き家に対する課題への取組み（問10）（自由記述）

- ・ 防災、草取りイベントの広報チラシを届け、興味、関心を持ってもらい、コミュニティの低下を防ごうとしている。
- ・ 大規模修繕や通常の修繕によるマンションハード面の維持と、自治会活動によるコミュニティ活動の充実によるソフト面も重要と考え、マンション価値の維持に努めている。
- ・ 空き家があるが、管理会社を通じて連絡の取れる状況を維持している。
- ・ 不在オーナーには協力金の支払いを実施。役員のなり手不足は、管理組合、自治会の合理化で組織をコンパクト化し、管理会社に業務委託をお願いする。
- ・ 治安や防災面への不安を考慮し、自治会と連携し、空き家、セカンドハウスの利用で住んでいない部屋リストを作成中。
- ・ 管理会社による未納督促補助 名簿を利用し、所有者及び家族への連絡
- ・ 管理費、修繕積立金の抑制と資産価値の向上。
- ・ 不動産会社が買い取っているケースがほとんどで心配していない。
- ・ 過去に居住者が死亡し、管理費や修繕積立金等の滞納による財政面の問題があったが、競売にかけて回収した。

■管理費や修繕積立金の滞納者（問 11）

① 3カ月以上の滞納戸数

「ある」が33.8%（23件）、「ない」が60.3%（41件）となっています。滞納戸数は1～2戸で約8割を占めている。

また、建築年別にみると、比較的新しいマンションにおいても、滞納戸数が多くなっています。

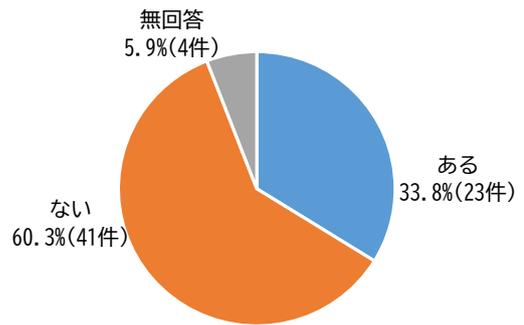


図 3カ月以上の滞納戸数（N=68）

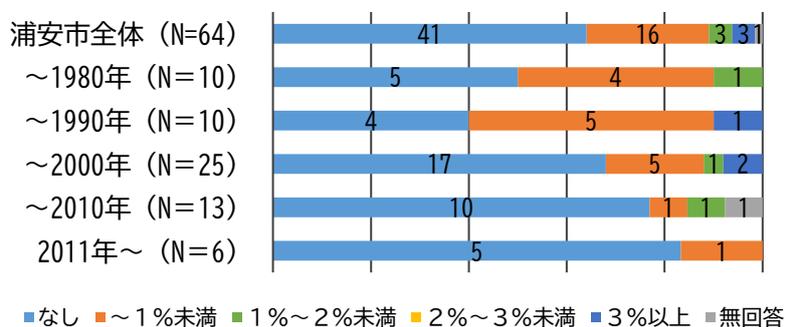


図 3カ月以上の滞納戸数（建築年別マンション件数）（N=64）

② ①のうち空き家所有者で3カ月以上～6カ月未満の滞納戸数

「ある」が22.2%（4件）、「ない」が77.8%（14件）となっています。

また、「ある」と回答した4件の全てが滞納戸数は1戸でした。

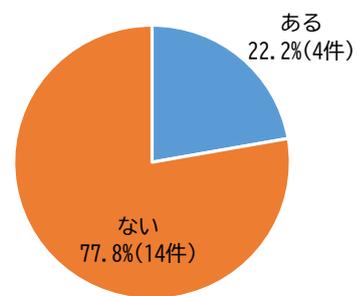


図 3カ月以上～6カ月未満の滞納戸数（N=18）

③ ①のうち空き家所有者で6カ月以上～1年未満の滞納戸数

「ある」が5.6%（1件）、「ない」が94.4%（17件）となっています。

また、「ある」と回答した1件の滞納戸数は1戸でした。

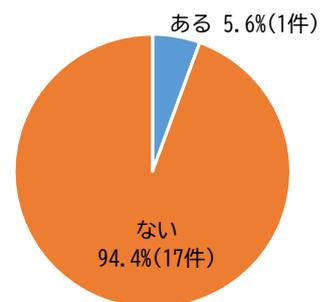


図 6カ月以上～1年未満の滞納戸数（N=18）

④ ①のうち空き家所有者で1年以上の滞納戸数

「ある」が11.1%（2件）、「ない」が88.9%（16件）となっています。

また、「ある」と回答した2件の滞納戸数は1戸でした。

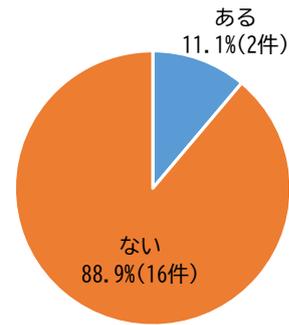


図 1年以上の滞納戸数 (N=18)

■空き家所有者の管理費又は修繕積立金の徴収や滞納への対応 (問 12)

「管理会社に任せている」が66.2%（45件）と最も多く、次いで、「管理組合が直接対応」が17.5%（11件）、「その他」が5.9%（4件）となっています。

また、「その他」として、「最初の支払い期限から6か月は管理会社主体・以降は法的措置を検討」といった意見がありました。

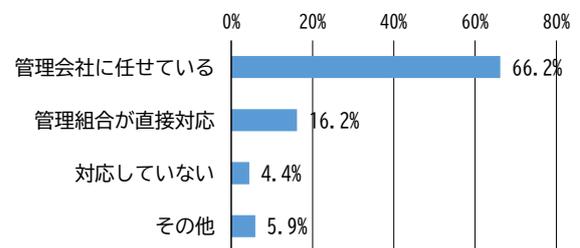


図 管理費等の徴収や滞納への対応 (N=68)

■空き家所有者の管理費又は修繕積立金の徴収や滞納への対応 (問 13) (自由記述)

- ・管理会社にて通常督促（書面投函、自宅訪問等）実施、長期の場合、管理組合にて督促書面（内容証明郵便）作成、管理会社にて郵送手続きの代行実施。
- ・管理会社より「未納のお知らせ」や「督促状」を発送している。
- ・マンション管理士が組合員全員の管理費等の口座振替をインターネットバンキングで実施。
- ・管理会社とともに理事長が担当した。
- ・原則管理会社が対応。督促しても解決しない場合管理組合が対応する。
- ・管理会社、管理組合を理事による戸別訪問実施。
- ・昨年より管理を全面委託し、その契約では、催促については管理会社が行うこととしている。但し、通常の催促（架電、催促状送付）では、対応が不十分であると判断する場合には、組合と管理会社が協議の上、組合の判断で裁判とすることもある。
- ・管理会社が郵送架電して催促をする。現在1年以上滞納者には、来期弁護士による訴訟案件とする予定。
- ・管理組合（理事等）から電話やメールにて対応連絡している。
- ・内容証明や裁判など。

■滞納の考えられる原因（問 11①で「ある」と回答）（問 14）

「失業や年金生活による生活困窮」と「分からない」が 39.1%（9 件）とともに最も多く、次いで、「その他」が 21.7%（5 件）、「相続人の未定のため」が 8.7%（2 件）となっています。

また、「その他」として、「管理費・修繕積立金に対する理解が低い」、「外部居住者に対する特別組合費負担の不満」、「シングルマザーによる収入の問題」などがありました。

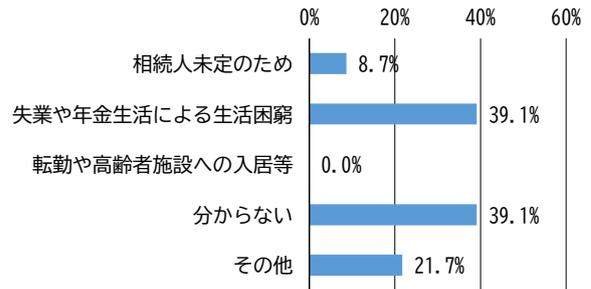


図 管理費等の徴収や滞納への対応（N=23）

（2）空き家の対策について

■空き家に関する相談の有無と相談先（問 15）

「相談したことがある」が 1.5%（1 件）、「相談したことはない」が 92.6%（63 件）となっています。

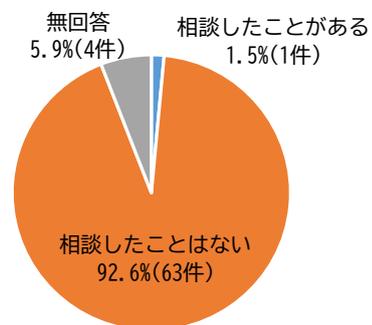


図 空き家に関する相談の有無（N=68）

□空き家に関する相談先

相談先は、「弁護士」（1 件）となっています。

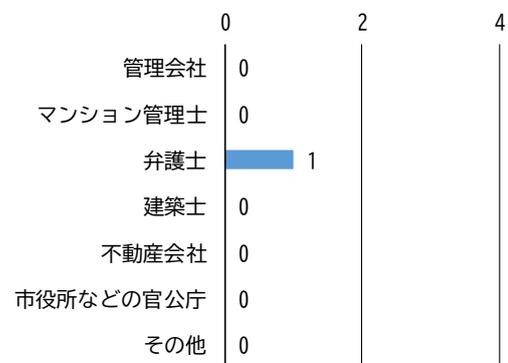


図 空き家に関する相談先（N=1）

■空き家所有者との連絡の有無（問 16）

「空き家所有者と連絡が取れている」が 90.9%（20 件）、「空き家所有者と連絡が取れていない」が 4.5%（1 件）となっています。

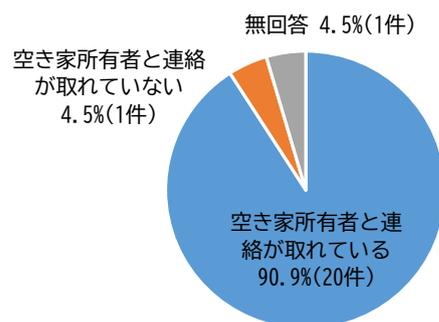


図 空き家所有者との連絡の有無（N=22）

□連絡が取れていないことでの問題

「空き家所有者と連絡が取れていない」ことでの問題点は、「消防設備点検や排水管の清掃への支障」（1件）となっています。

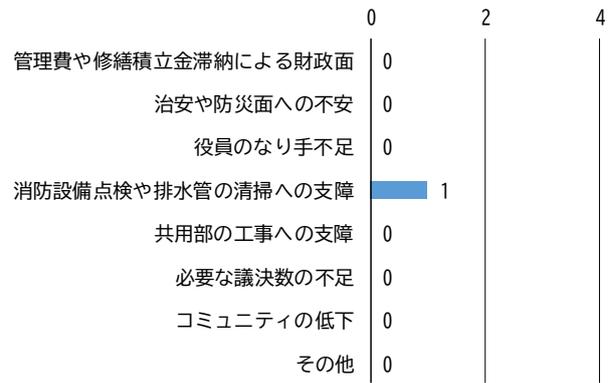


図 連絡が取れていないことでの問題 (N=1)

■空き家所有者の管理費又は修繕積立金の徴収や滞納への対応 (問 17) (自由記述)

- ・空き家所有者との連絡は管理会社にしてもらっている。管理組合が直接連絡することはしていない。

■空き家の発生防止 (問 18)

「対策はしていない」86.8% (59件) と最も多く、次いで、「対策を検討中」が 4.4% (3件)、「対策をしている」が 1.5% (1件) となっています。

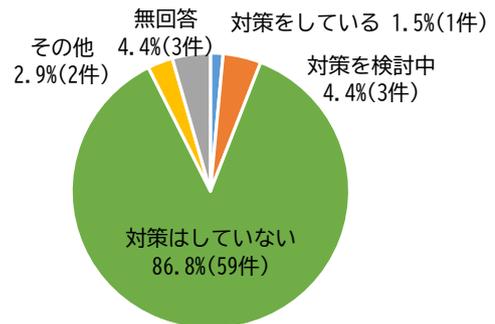


図 空き家の発生防止 (N=68)

■発生防止の取組み (問 18 で「対策をしている」「対策を検討中」と回答) (問 19)

「資産価値の向上のための取組み」(1件)、「その他」(1件) となっています。

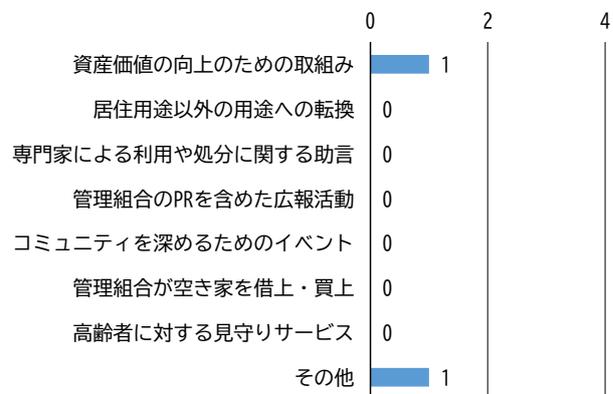


図 空き家の発生防止 (N=4)

■発生防止の取組みで効果のあったもの（問 20）（自由記述）

- ・郵便受けがたまり、家族への連絡することによって、孤独死を発見することができた。
- ・空き家のためだけではないが、修繕や樹木の剪定等、資産価値の向上につながる活動を組合として行っている。
- ・マンションの日常管理と適切な修繕とその計画があること。管理組合として、理事会の活発な運営と活動が必要。

■マンション管理をする上で空き家の所有者等に対する対策（問 21）

「緊急連絡先の提出をさせている」が20.6%（14件）と最も多く、次いで、「管理費等滞納金の徴収」が16.2%（11件）、「第三者管理等外部専門家の活用」と「組合員の親族に担ってもらおう」がともに11.8%（8件）となっています。一方で、「該当するものがない」という意見も29.4%（20件）ありました。

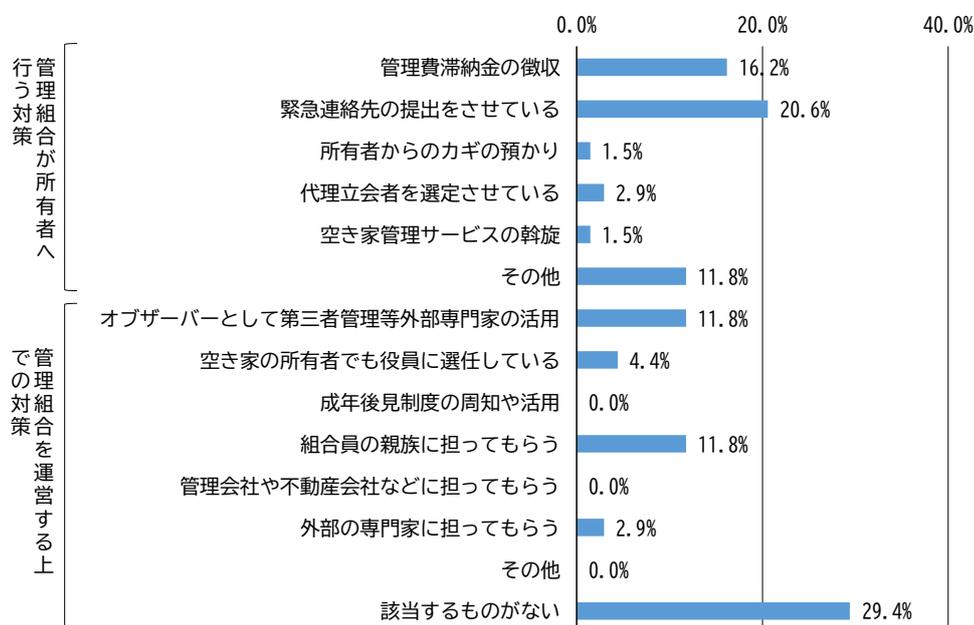


図 マンション管理をする上で空き家の所有者等に対する対策（N=68）

■対策のメリット・デメリット（問22）（自由記述）

【第三者管理等外部専門家の活用・外部の専門家に担ってもらう】

- ・オブザーバーがいないと、外の情報もなく、また役員が交代してもある程度の一過性が保たれて良い。
- ・経年劣化で室内リフォームをする際や空き家に限らず専門知識のある方の経験や意見をうかがえること。
- ・マンション管理士・建築士の顧問契約を行っている。専門的意見を聞いたり、対応をお願いできるのでメリットはあると思う。デメリットは費用がかかる。
- ・理事会での対策を検討する際、専門家（マンション管理士）の意見を聞いて参考にできる。
- ・マンション管理士は、浦安市から紹介され、かなり優秀で助かっている。弁護士も浦安市の無料相談を活用でき、良い制度だと思う。建築コンサルタントには、随分被害を被っている過去があり、浦安市による認定制度を希望する。
- ・外部専門家は客観的な目線での管理状況がわかる。

【組合員の親族に担ってもらう】

- ・親族（組合員の配偶者又は同居する子息）が理事に就任又は理事会に出席し、理事会がスムーズに進む。
- ・資格要件は増やしてよかった。役員の候補が増える。
- ・所有者以外の2等親以内の方の居住は役員の資格を認めている。
- ・役員の資格要件を拡大することで、組合員の不公平感を軽減できる

【緊急連絡先の提出をさせている】

- ・緊急連絡先は任意なので連絡先を提出しない方がいる。

■空き家に関する規定（問23）

「空き家に関する規定はない」が72.1%（49件）と最も多く、次いで、「空き家に関する規定がある」が19.1%（13件）、「管理規約そのものがない」が2.9%（2件）となっています。

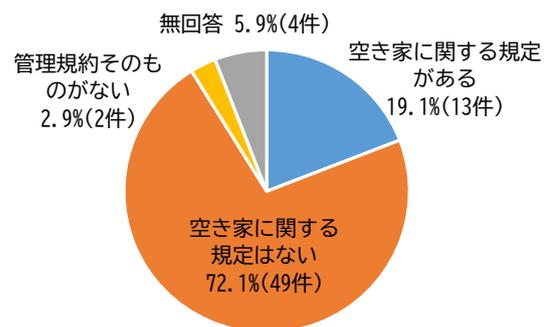


図 空き家に関する規定（N=68）

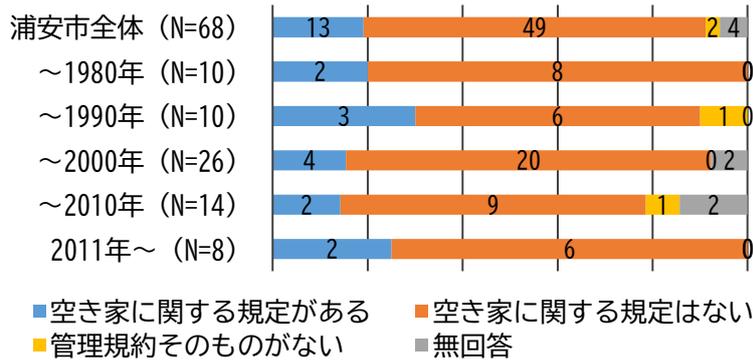


図 空き家に関する規定（建築年別マンション件数）（N=68）

□管理規約で空き家に関する規定

- ・ 6か月以上不在にする場合、長期不在届を提出させている。
- ・ 2週間以上不在にする場合及び長期不在を終了する場合は、組合員はあらかじめ書面にて管理組合に届け出なければならない。
- ・ 組合員が引き続き1か月以上住宅に居住しない時は書面により理事長に届け出るものとする。
- ・ 1か月以上の長期間不在の場合、管理組合に長期不在届を提出する。
- ・ 3か月以上不在にする場合は届け出する。
- ・ 1か月以上不在とする場合は届出義務あり。海外転勤等の場合は、国内の連絡先も併せて届出。

■専有部分の管理規約で認める用途（問24）

「認めている用途がある」が66.2%（45件）、
「認めている用途はない」が26.5%（18件）
となっています。

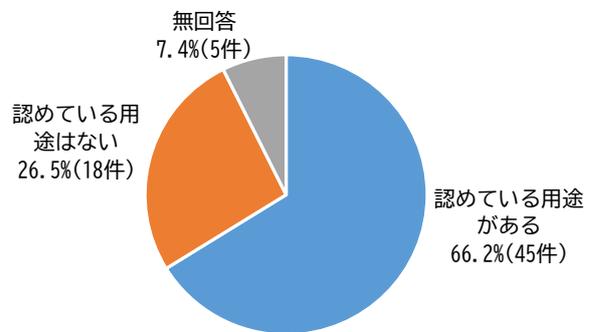


図 専有部分の管理規約で認める用途の有無（N=68）

□管理規約で認めている専有部分の用途

認める用途は、「賃貸住宅として貸出」が60.3%（41件）で最も多く、以下、「自治会や管理組合での使用」と「その他」がともに4.4%（3件）、「店舗・事務所」と「アトリエ・作業場」と「物置・倉庫」がともに2.9%（2件）となっています。

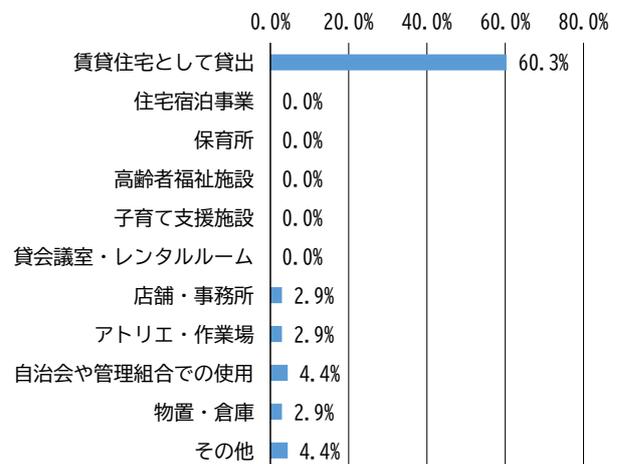


図 認める用途（N=45）

■認めている用途があるメリット・デメリット（問 25）（自由記述）

① 「賃貸住宅として貸出」

【メリット】

- ・ 貸主の経済的負担が減ずる。
- ・ 比較的若い世代の入居者（借入人）が多いため、子供たちの遊ぶ姿や遊具の活用など、団地全体が若返った感じがする。
- ・ 空き家対策となっている。
- ・ 管理費の徴収。
- ・ 居住者の長期不在がなくなる。
- ・ 将来、老人ホームへの移住がしやすくなる。

【デメリット】

- ・ 貸主が団地のルールを軽く感じる。いずれ転居するので。
- ・ 組合活動や自治会活動に積極的でない。
- ・ 賃貸住宅の用途は拒否できない。
- ・ コミュニティの低下。
- ・ 総会の案内（出席、議決権行使委任）を区分所有者あてに郵送するが、返答のない事例が多い。
- ・ 管理組合活動への協力が得られない者が多くなる。
- ・ 投資目的の物件になり、（個人事業主などの）所有物件が多くなる。

② 「アトリエ・作業場」

【メリット】

- ・ 在宅勤務が可能な職業についている区分所有者等の生活の幅が広がる。

【デメリット】

- ・ 公序良俗に反する営業、販売、あっせん、機会の提供、危険物等の取扱い
- ・ 販売、貸金業、顧客、取引先、従業員等の出入り、居住環境を損なう恐れのある場合がある。

■専有部分の居住以外の用途使用の可能性（問 26）

「検討したい」が4.4%（3件）、「検討はしない」が89.7%（61件）となっています。

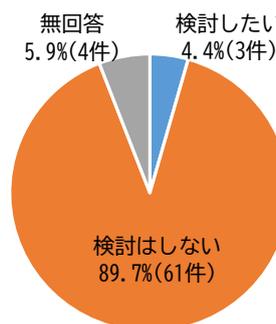


図 居住以外の用途使用の可能性（N=68）

□検討したい用途

検討したい用途は、「自治会や管理組合での使用」が2件、「賃貸住宅として貸出」、「保育所」、「高齢者福祉施設」、「子育て支援施設」、「貸会議室・レンタルルーム」、「店舗・事務所」などがともに1件となっています。



図 検討したい用途（N=3）

■管理組合の法人化（問 27）

「法人化の予定なし」が92.6%（63件）と最も多く、「法人化している」と「法人化を検討している」がともに2.9%（2件）となっています。

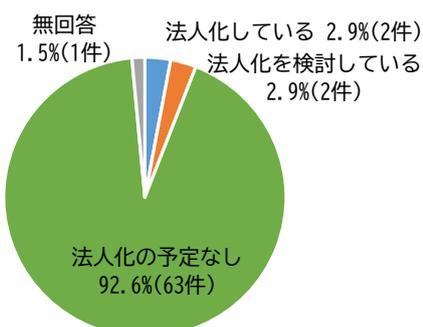


図 管理組合の法人化（N=68）

■法人化としての活動（問 27 で「法人化している」と回答）（問 28）（自由記述）

回答はありませんでした。

■分譲マンション空き家全般に関して（問 29）（自由記述）

- ・市が所有し、学生向けに貸す。
- ・人が住んでいないことにより建物の劣化や見た目が荒れてくることへの懸念
- ・相続人がいない所有者の万一の場合の対応方法
- ・空き家が増えることにより、居住組合員が役員を何度も引き受けることになり、不公平感が増すことへの懸念。
- ・居住用途以外の活用は総会にて全住民の意見を聞かないと答えられない。当マンションでは、まだ空き家問題は大きな問題になっていないが、古いマンションなので、数年後には管理組合として、対応することになる事案だと思っている。
- ・空き家率と資産価値（市場価値）との因果関係、または影響を整理したものがあれば見たい。
- ・マンションの快適な居住環境の確保という目的の達成が困難になりつつある。不動産物件として市場流動性を高めるためにも若い世代が流入しやすい条件整備が必要。
- ・年々賃貸住居が増える傾向にある。賃貸居住者は、区分所有者として管理組合活動に参加または、理事会役員として選任されることはないため、将来的に役員の選任について支障が出るということが考えられる。
- ・連絡が取れている間は、大きな問題とならないが、滞納や排水管清掃、消防設備の点検等共同の利益に反する事態が発生した場合に弁護士への依頼するほか、相談や他事例の解決法等をアドバイスいただける窓口があると助かる。また、孤独死も同様の問題となるので、その予防等についても対応いただける窓口があればと思う。
- ・空き家の増加は管理組合運営にかかわる問題になるため、建て替えが容易にできるよう、国、自治体で補助をお願いしたい。
- ・空き家より老朽化対策を検討していきたい。

3. 事業者ヒアリング調査の結果

	A社	B社	C社	D社
分譲マンションの 取扱い物件の取引 状況	<p>○現在の取り扱い物件数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸物件が主で、売買はほとんどない。賃貸だと30件ほど。 ・取引はコロナで止まったが、最近動き出し、コロナ前の6～7割程度に戻りつつある。 ・新浦安周辺は、中古のマンションがかなり流通している。浦安駅周辺は、15年前ほどのマンションが多く、動きは少ない。 <p>○空き家の件数や状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸物件は、3か月以内にほとんど成約する。6か月空いているのは転勤などで意図的に空けており、基本的にはない。 <p>○賃貸、購入する主な属性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自らの居住用か、賃貸するためかのいずれかになる。居住用は30代後半から40代のサラリーマンで、夫婦または夫婦と子供が多い。単身者はほとんど購入しない。 	<p>○現在の取り扱い物件数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンションの売買としては、年間に数件扱うことがあるが、現在は無い。 ・分譲マンションを賃貸として預かっているのは数十件ある。賃貸は退出しても募集をかけるので、数としての増減はそれほどない。 <p>○空き家の件数や状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居募集の状況にあるものはいくつかあるが、3か月や6か月も空いているようなことはない。 <p>○賃貸、購入する主な属性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸に出す人は、収益物件をいくつか持っていて資産運用として行っている場合が多い。転勤でその間貸すケースもあるが数は少ない。戸建てに住み替えて売却しないで貸している人もいる。 ・分譲マンションはファミリータイプが多いので、借りる側は、20代～40代で子供連れが多い。転勤で市外から来る人もいる。 	<p>○現在の取り扱い物件数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションは、現在20件扱っている。戸建て12件（アパート含む）、土地は4件。 ・コロナの時よりは物件数は増えているが、コロナ前には戻っていない。 <p>○空き家の件数や状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売り出して半年も経つものはほぼない。 <p>○賃貸、購入する主な属性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・元町は、70㎡位の規模で3LDKがほとんどで、ほぼ30代の若い方が購入する。新浦安は、70㎡位が3千万円から140㎡で7～8千万円までである。購入層は、40代からになる。 ・元町はほとんど市内の方が購入する。新町の高額なものは、コロナ以降は都内の方が多くなっている。また、都内の方は大企業に勤めている人が多く、テレワークにより、会社に近くなくても良いといった動きがコロナ禍以降増えている。 	<p>○現在の取り扱い物件数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売りに出ている空き家は市内全体で122件（R5.2.12現在）になる。 ・最近1年の成約登録数は、240件で、市域は小さいが流通数はそれなりにある。 <p>○空き家の件数や状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・比較的すぐに売れてしまう。 ・土地、戸建ての場合は空き家をそのままにしておくケースがあるが、マンションの場合は、管理費や修繕積立金などランニングがかかるので、そのままにしているケースは少ないと思われる。 <p>○賃貸、購入する主な属性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸よりも売却する方が多い。浦安の場合、7割くらいが市内の方が購入している。 ・最近3～4年の動向だが、160件の成約中、111件が市内の方であった。残りは近隣になる。
分譲マンションの 空き家の課題	<p>○空き家の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新浦安はまだないが、浦安駅周辺のマンションは古いものも多く、自主管理をしているところもあるので、そういったところは売りに出しても客は付きにくい。 ・そのほか市場に乗りにくいと考えられるマンションはほぼない。 <p>○課題解決に向けた具体的な取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建てはリノベーションできるが、マンションの場合は部屋を変えても共用部には手を付けられない。そういった売りにくいマンションは価格を下げて売り出すしかない。 <p>○各地域の評価・課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・元町は、若い人も入っており、年齢のバランスが良い。 ・中町は、若い人が出ていき、親世代との入れ替えが課題になる。 <p>○今後の住宅供給・ニーズの予測</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浦安は利便性が高いので、当面は転入者が多いと考えている。 ・市のブランドとして、地域間競争で周辺より優位になれば当然入ってくる人は多くなる。 	<p>○空き家の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸などに出す物件の特徴（駅からの距離、経年数など）はなく、所有者それぞれの事情が大きい。 <p>○各地域の評価・課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・元町は古い建物と新しい建物が混在している感じ。区画整理などできれいになったが、緊急自動車が入りにくいところもまだあるなど、防災面の課題はある。 ・新町は、道路も整備されていて、公園も広い。防災面も安全な感じはする。 ・中町は、一斉に高齢化している感じがする。年齢層の偏りは気になる。 <p>○今後の住宅供給・ニーズの予測</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浦安は東日本の震災時、液状化した。震災前までは都内の大企業が社宅として借りていたのが多くあった。それが一転引いて、また戻ってきているが、防災面が気になる。 ・若い方は浦安で買いたい金額として手が出ない。それで県内の市外に買ってしまう。その辺の支援があったほうが良い。 ・コロナで新築だけでなく、中古も上がっている。買いたい人にとって厳しい状況にあるが、恐らく価格のピークには達していると思う。 ・コロナで浦安から出ていった人も多くいたが、賃貸需要は戻りつつある。 	<p>○空き家の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・理由は、賃貸が退去して募集中、老人ホームに転居、相続して売却、転勤して売却、子供用に買ったが必要ないので売却、田舎に帰ったなど様々。 ・浦安のマンションは売りに出せば売ってしまうので、今のところ問題はない。 ・所有者が認知症などで意思疎通ができず、売りたいけれども売れないこともある。後見人制度の活用も考えられるが、一度使うと本人が亡くなるまで使う必要があり、行政書士などへの経費も掛かるため、所有者が亡くなってから動き出すケースが多い。 <p>○課題解決に向けた具体的な取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市でできることは限られる。不動産に特化した後見人制度をなど、法律で解決していくしかない。 ・空き家対策計画にあるマイホーム借り上げ制度を活用して、市として家賃補助を入れながら若い子育て世代を入れていくようなことは考えられる。 <p>○各地域の評価・課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・元町は土地がないので高い。建売業者が参入してきている。 ・中町は高齢化や老朽化の問題がある。同時期の開発なので、一気に建て替えが起こる可能性がある。また、世代交代があまり進んでいない。そのタイミングで空き家が増える可能性はある。 ・新町は、買い物環境は整備されたが、駐車場の問題はある。 <p>○今後の住宅供給・ニーズの予測</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅ニーズは引き続き好調と思われる。 	<p>○空き家の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家物件の情報は不動産業者には上がってこない。 ・区分所有のマンションで長期の空き家はないが、小規模賃貸マンションで入居率が40～50%といったものは管理不全などのリスクがある。 ・浦安市内のマンションの管理会社は比較的しっかりしており、組合の連合会もあるので、管理が悪いといったマンションは聞かない。そのため、資産価値も維持され、流通価格も高い。 <p>○課題解決に向けた具体的な取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産業者に相談に来るのは、相続、転勤、買い替えなど、何らかの理由があるので、顕在化しているものについては、売るか貸すかの提案になる。 <p>○各地域の評価・課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・元町、中町、新町はそれぞれニーズがあり、購入者層も若干異なる。元町の専有面積60㎡～70㎡に比較して新町では100㎡を超えるものもあるので、エリアとしての属性がある。 ・新浦安、舞浜に来る方は、大型の公園があり、繁華街がないといった子育て環境や街並みがきれいといったことを重視して選んでいる人が多い。一方、震災の液状化や価格面を気にして購入を見送る人もいる。

	A社	B社	C社	D社
分譲マンションの利活用	<p>○居住用以外でこれまでの活件数及び内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の規約として難しい。管理組合としても不特定多数の人が入ってくると管理しきれないのではないか。 ・市内のマンションは、転居や売買などの理由で短期的に空くことはあっても、ほぼ埋まっている。今後、高齢化などで居住者が減り、管理費なども滞ってくると、管理組合としても利活用を考えざるを得ないが、居住として使われている限りは考えないのではないか。 	<p>○居住用以外でこれまでの活件数及び内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務所くらいかと思う。 ・買った方が会社の事務所として使っている例はある。管理規約があるので、なかなか難しい。 ・民泊もかなり拒絶反応があった。 	<p>○居住用以外でこれまでの活件数及び内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・組合の縛りがあるのでなかなか難しい。浦安だと民泊など需要はあると思うが、組合が認めない。戸建ては可能だ。 	<p>○居住用以外でこれまでの活件数及び内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建てと違って分譲マンションの場合、管理規約で民泊やシェアハウスは禁止されているので、活用のしようがない。 ・マンションの場合、不特定多数の方が敷地内や棟内に入ることを組合が認めていないので、売るか貸すか、または自らのセカンドハウスなど、居住用として活用するしかない。組合が認めれば自宅兼事務所は有り得る。
近隣との比較	<p>○取引状況の違い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浦安は千葉県内で飛び抜けて価格は高い。物件によっては、江戸川区の葛西よりも浦安のほうが高いのではないか。市川市との比較では浦安のほうが高い。 ・江戸川区で探している人は東京都に住みたい人で、浦安とは比較しない。 ・市川市とは、東西線だと妙典や行徳になるが、そこの比較だと価格は高いが浦安に住みたい人は多い。市川は浦安の比較対象になるが、最終的には価格で決めている。 <p>○本市を選んだ理由</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちとしての規模は近隣市区のほうが大きいですが、ディズニーランドの効果などで、浦安を好きで入ってくる人は多い。今後5～10年は大丈夫だと思うが、高齢化してきたときにどうなるかは課題になる。 ・東葛地域のように大型開発があり、住宅価格も手ごろだと若い世代が流入してくる。住宅価格は重要で、価格が手ごろな住宅が浦安にあれば浦安を選ぶのではないか。 ・選ばない理由は、それぞれ個々による。江戸川で探している人はいくら浦安が良くても選ばない。 	<p>○取引状況の違い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格は都内のほうが高い。 ・市川も駅周辺は高いが、離れていけば安くなる。便利かどうかで決まる。 <p>○本市を選んだ理由</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ディズニーランドや東西線の快速が止まるなどの理由はある。浦安限定で探す人もいる。 ・市のイメージもあると思う。市川市の浦安市との市境にあるマンションは、マンション名に「浦安」を入れている。 ・市川と比べて子供の医療費など、福祉は浦安のほうが良いという人は多い。 ・浦安は住みやすいので、シングルから結婚してファミリーでも住み続けるケースが多い。 	<p>○取引状況の違い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浦安市は液状化や高潮のリスクがある。ハザードマップを見ると影響が見られるところがある。 ・待機児童の問題は解決された。 ・浦安市と市川市では並行して探すことが多いが、江戸川区は都内ブランドがあり、浦安と並行して探している人は少ない。 ・江戸川区も子育てしやすいまちとして人気がある。 <p>○本市を選んだ理由</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ディズニーランドと子育てのしやすさが大きな理由になっている。 ・新町のほうは、繁華街など、子供に悪影響を及ぼすような店舗がない。浦安駅のほうには多少あるが、近隣地域に比べれば少ない。 ・元町に来る客と新町に来る客の層は違う。新町のイメージを持っている人は元町のほうにはいらない。元町のほうは地元の人を買っている。 	<p>○取引状況の違い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浦安は市域が小さい。世帯数なども市川のほうが4～5倍多いので、物件数もそれなりに多い。物件数は浦安で年間176件、江戸川は560件、市川は450件くらいになっている。 ・江戸川、市川は市域が大きいので開発余地はまだある。 <p>○本市を選んだ理由</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内の世帯年収は低くなく、30代のパワーカップル（高収入の共働き夫婦）や40代で上場企業に勤めているような人が購入層になっている。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建てに住む高齢夫婦と駅前のマンションに住む子供夫婦と住宅を交換した例が2件ほどあり、余裕があるとそういった住み替えも可能になる。 ・分譲マンションで高齢夫婦二人になっても、介護などが必要でない限り動く理由が見つからない。 ・売却すればそれなりの価格にはなるが、新浦安周辺で高齢単身や夫婦二人が住むような規模や価格帯のマンションはなく、手ごろな住み替え先が現実的にない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉や子育て支援の充実は、行政としてお願いしたい。 ・自主管理や古いマンションは今後心配になる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・50坪、40坪の土地は高額になるので、建売業者が買って分割して売りに出している。 ・土地15～17坪くらいの3階建てで6千万円くらいするので、若い人は購入できない。 ・地区計画による宅地の分割規制は、地価は上がらないが、環境面からは効果があったと思う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・築年数の古いマンションは設備も陳腐化しているので、そのまま流通するよりは不動産業者が買い取り、リノベーションをして価格を上乗せして再販するケースもある。不動産業者が買い取るケースは、古くて売却に時間がかかるといったこともあれば、売主がリノベーションをしないと売れないと判断することもある。まれに売主自らリノベーションをして売り出すこともあるが、改修にかけた費用を回収できるかといったリスクがある。

第3章 調査結果のまとめ

1. 今回の調査の評価

今回の調査は、アンケートのサンプル数が少なかったため有効な結果とは言い切れませんが、現状の一つの傾向として報告するものとします。

2. 各調査結果の整理・分析

(1) 所有者調査結果まとめ

① お部屋の状況および空き家の予防について

お部屋の取得理由は、「自宅として購入した（11件）」が最も多く、次いで「投資目的で購入した（9件）」でした。お部屋の6割程度は使用されており、使用状況は、「賃貸物件として貸し出している（8件）」が最も多く、次いで「倉庫として家具・荷物などを保管している（4件）」となっています。このようなことから、空き家の取得は「相続」や「贈与」などは少なく、所有者自らの意思で取得していることが多く、またその多くが使用されていました。

一方、使用していない理由では、「入院や転勤等により、長期不在のため（3件）」のほか、「賃借人退去後のリフォーム」、「賃借人の募集」、「売却中」など、一時的に空き家になっているものが多く、活用意向による様々な理由によることがわかりました。また、管理組合調査においても空き家の原因として、「入院や転勤等による長期不在」（45.5%）、「相続の発生」（40.9%）、「高齢者施設への入居」（36.4%）などが多くなっていました。

空き家を使用していない期間は、「1年以上5年未満（6件）」が最も多く、「5年以上前から（1件）」といった回答が見られたため、一度空き家になると長期的になってしまう傾向があるので発生する前の予防策を行う必要があります。また、売却できない、売却しない理由として、「相続手続き」や「リフォーム費用の負担」、「今後の運用について検討中」など、様々な個別の理由がありましたが、物件そのものを理由にしたものはなく、「売却したいが売れない」といった状況ではないことがわかりました。

② 空き家管理状況について

お部屋の維持管理は、「維持管理している（8件）」の回答が多く、頻度は様々ですが、適切に行われており、維持管理していない空き家はありませんでした。また、管理しているのは「所有者（5件）」が多くなっています。このようなことから、空き家の管理については現在のところ問題ないことがわかりました。

管理組合調査においても、空き家に関する規定を設けている管理組合は約2割しかなく、現在のところ空き家への問題意識を感じている管理組合は少ないものと思われます。

③ 空き家の活用について

お部屋の活用意向は、「活用していきたい（4件）」が約5割であり、活用方法は「売却したい（2件）」、「賃貸したい（2件）」となっており、賃貸住宅以外の活用意向は見られませんでした。また、管理組合調査においても、賃貸住宅以外への活用を認めている管理組合は少なく、さらに、居住以外への活用を「検討したい」と回答した管理組合は少ない状況になっています。

お部屋に関し、相談してみたいことでは、「売却・賃貸する方法（4件）」や「売却価格・賃貸価格（3件）」についての関心が多くなっていました。このようなことから、空き家の活用は、売却や賃貸など自ら活用することへの意向が多く、他の用途として活用していくことは、現状では難しいことがわかりました。

（2）管理組合調査結果まとめ

① 居住者の属性・空き家の状況について

回答のあった管理組合の空き家の総数は174戸であり、空き家率（回答のあった管理組合の住戸総数15,628戸に占める割合）は、1.11%でした。この値は、「浦安市分譲集合住宅実態調査（令和2年3月）」の0.8%より増加していますが、平成30年度に国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室が、全国分譲マンションを対象とした「マンション総合調査」（以下、マンション総合調査）の2.7%より下回っています。また、所有者調査においても空き家（6か月以上の水道閉栓状況）の総数は、109戸で、空き家率は0.45%でした。

約8割の管理組合で、分譲マンションの居住実態を把握していましたが、一部の投資用マンションなどでは、組合として把握がされていないことがわかりました。また、組合員（所有者）名簿や居住者名簿は、約8割程度の管理組合で把握をしていました。一方で、管理組合で把握していなくても管理会社で把握しているマンションもありました。

住戸の賃貸化は、約1割の管理組合で増加傾向にあり、また、空き家については約2割の管理組合で増加傾向にあるという認識でした。建築年別にみると、築年数の経年にかかわらず賃貸住戸が一定程度あることがわかりました。

空き家になっている住戸があるマンションは約3割で、マンションの築年数にかかわらず数戸はある状況がわかりました。また、空き家の考えられる原因として、「入院や転勤等による長期不在」（45.5%）や「相続の発生」（40.9%）といった認識が多くなっていました。さらに、空き家により懸念される事項については、「工事や清掃等の維持管理への支障」（28.6%）が最も多く、次いで、「管理費や修繕積立金等の滞納による財政面」と「役員のなり手不足」がともに（27.0%）となっており、マンションの運営面に関する事項で多くなっています。

管理費等の滞納住戸は、3か月以上の滞納があるのは、約3割の管理組合でした。この値は、「浦安市分譲集合住宅実態調査（令和2年3月）」の約2割より増加しています。滞納期間が長期になるほど滞納住戸は減っており、滞納している住戸数は、1～2戸で約8割となっている一方で、10戸以上（1件）の管理組合も見られました。

② 空き家の予防について

空き家に関して「相談したことがある」と回答した管理組合は1件でした。また、空き家のある管理組合の約9割で空き家所有者と連絡が取れている状況でした。さらに、約9割の管理組合で空き家の発生防止の対策はしていませんでした。現状、空き家で問題になっているマンションは少ない傾向にあり、空き家になっても所有者と連絡が取れて問題に発展していない状況であると思われます。そのため、管理組合として空き家の予防に対する関心は低く、今後は必要になるといった意見は多少あったものの、現状では空き家に対する危機意識は、それほど高くないものと思われます。

③ 空き家の管理について

空き家所有者に対しての対策を行っている管理組合は少なく、「緊急連絡先の提出をさせている」(20.6%)や「管理費滞納金の徴収」(16.2%)が主なものとなっています。また、空き家に関する規定を設けている管理組合は約2割で、既定の内容は「長期不在時の届け出」が多くなっていました。所有者調査においても、空き家を使用していなくても「維持管理している」という回答が多く、管理組合としても空き家を認識しつつも、空き家の管理には問題がないと考えていると思われます。

④ 空き家の活用について

居住以外での住戸の活用は、「認めている用途がある」と回答した管理組合は約7割ありましたが、「賃貸居住として貸出(38件)」以外への活用は、「自治会や管理組合での使用(2件)」、「店舗・事務所(1件)」、「アトリエ・作業場(1件)」などで、件数は少ない状況でした。

また、所有者調査においても、賃貸住宅以外への活用は見られませんでした。さらに、専有部分の居住以外の用途使用の検討では、約9割が「検討はしない」となっており、居住用途以外の空き家の活用へのハードルが高いことがわかりました。

(3) 事業者ヒアリング結果まとめ

① 分譲マンションの取引状況

浦安市内の分譲マンション需要は堅調で、この状況は当面続くものと思われます。取引価格も上昇しており、資産形成としては良好な状況ですが、若い世代がなかなか購入できないといった課題がありました。

分譲マンションの空き家は、売却意向があれば売れないことはほぼなく、築年数にかかわらず高値で取引が行われています。また、賃貸として貸すことも多くなっています。

② 分譲マンションの空き家の課題

今後、空き家となる原因として考えられることは、自主管理を行っているマンションで、管理が行き届かず、購入者が付きにくい可能性があることと指摘されていました。また、所有者が認知症などで、意思疎通が困難になり、売却や賃貸に至らないケースも考えられます。その際に後見人制度の活用も考えられますが、制度を一度使うと本人が亡くなるまで使う必要があり、費用も掛かるため、所有者が亡くなってから動き出すケースが多くなっていることが課題であるとのことでした。

③ 分譲マンションの利活用

分譲マンションの住戸で、居住以外の活用はほぼありませんでした。理由としては、管理規約で用途を限定していることや、マンション内に不特定多数の人の出入りを敬遠するといったことが伺えました。

④ 近隣との比較

近隣と比較し、市域は小さく、物件の取引数は近隣市区のほうが多くなっています。

浦安市を選択する理由として、ディズニーランドのイメージや都心への交通利便性のほか、子育て支援の充実なども考えられました。

3. 空き家の課題と施策の方向性

(1) 浦安市の分譲マンションの空き家の課題

水道の閉栓情報（令和4年8月1日を起点）から、6ヵ月以上閉栓状況が継続している市内分譲マンションの住戸は109件であり、空き家率※は0.45%でした。「マンション総合調査」では、空き家率は2.7%であったことから、本市の分譲マンションにおける空き家は、現状では数も少なく、ほとんどが売却、賃貸へ向けた一時的な空き家であり、課題は顕著に表れていません。

マンションの取引状況は良好で、需要は現在のところ旺盛であり、処分が難しいマンションは、現状ほぼないと言えます。また、自主管理のマンションはいくつかありますが、マンションの管理状況は概ね良好であります。

しかし、現在は良好ですが、今後、建物の高経年化や居住者の高齢化によって管理不全に陥るマンションや多数の空き家を抱えるマンションの増加が懸念されます。管理組合においても、空き家に対する意識は低く、「今後の課題」としているところが多い状況です。

現状では空き家の発生要因は、所有者の入院や転勤などにより空き家になったといった個別の要因が影響している傾向でした。

※令和4年8月1日を起点で、本市が把握している市内分譲マンションの総戸数24,420戸に占める割合

(2) 施策の方向性

上記のような課題に対応し、現在の良好な管理状況を維持していくためにも、今後に向けて管理不全や問題ある空き家を出さないような取組みとともに、若年世代にストックを継承していくような取組みが必要であります。

4. 考えられる取組み

(1) マンション所有者に対する支援

① 相談体制の整備

市内の分譲マンションのマーケットは堅調で、何かの際は売却すれば住宅を処分できるような環境にあります。しかし、高齢化が進み、認知症による意思の疎通ができなくなる場合や所有者が亡くなった場合など、その後の住宅の処分には時間を要します。そういった、空き家対策の重要性や空き家リスク等の意識啓発、働きかけを行い、所有者だけでなく家族に対して「住宅を空き家にしたくない」との意識の醸成が必要です。

② 情報の提供と新たな仕組みの検討

上述したように、将来的に高齢者単身世帯が増加する見込みであり、ご自身の所有住宅の管理や活用に対し、日ごろから考えていくことが大切です。

そのため、住宅の処分や住み続けるための支援など、空き家を発生させないための制度の周知が必要です。

③ 少子高齢化に向けた住宅ストックの構築

市内の分譲マンションの取引は好調で、空き家所有者も売却や賃貸としての活用意向が高い状況となっています。しかし、単身や夫婦のみの高齢者が広いマンションに住み続けるなど、住宅のミスマッチが起こっています。また、売却した場合、市内の分譲マンションの価格は高額であり、子育て層など若年世帯にはとても手が届かない状況になっています。

今後、高齢者が安心して住み替えることができる高齢者向け住宅を確保する必要があることや、子育て世帯など若年世帯の流入を促進することが求められます。

(2) 管理組合への対応

① 管理組合への相談・支援体制の充実

市内の分譲マンションの管理において、現状は目立った問題はないと思われていますが、今後、建物の経年にともなうハード的な課題や、居住者の高齢化や賃貸化による管理組合の担い手不足などソフト的な課題も増えていくものと思われています。

そのため、現在、各管理組合に配布している啓発冊子「うらやすマンションライフ」を適宜更新し活用してもらうよう促すとともに、管理組合に向けたセミナーを引き続き行い、マンションを自主的に適時適正な維持管理等を行えるよう意識の向上を図る必要があります。

また、マンション管理士を派遣する「分譲集合住宅管理アドバイザー派遣」の活用やセミナーの講演後に行うマンション管理士と各管理組合との「意見交換会」のほか、管理組合へのニーズを把握して相談体制の整備・充実を行う必要があります。

② マンションの長寿命化

今回の調査結果では、顕著な問題になっていませんが、将来的にマンションの空き家を発生させないためには、専有部分の住戸内のリフォームが必要であるとともに、長期修繕計画に基づいた適正な共用部のリニューアル工事を行うことで、より魅力のあるマンションにしていくことが必要です。

そのため、分譲集合住宅を良質な住宅ストックとして将来に継承していくため、本市の補助制度である「分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金」や「分譲集合住宅計画修繕調査費補助金」の劣化診断調査費と長期修繕計画の作成に係る費用の一部を助成する補助金制度を活用して、計画的に工事を行えるように促進していくことが必要です。

また、管理の適正化を図るための施策に関する事項を定める「マンション管理適正化推進計画」を策定し、適切な管理計画を有するマンションを認定する「管理計画認定制度」の実施に向けて検討していきます。

③ マンションコミュニティの活性化

高齢の居住者が増加していく中で、コミュニティの活性化は高齢世帯の孤独を防ぐとともに、賃貸化が進むマンションにおいても住民同士や地域との交流のきっかけづくりとなります。

管理組合と自治会の連携を促進するとともにマンション関係団体等と連携し、適正な情報提供や情報共有等の管理運営活動を支援していくことが必要です。

第4章 結び

今後、高齢化の進展、少子化などにより、空き家は増加する傾向にあると思われ、空き家の現状や空き家となる兆候を早期に把握するための定期的な調査が必要です。そのため、定期的実施されている分譲集合住宅実態調査や住生活基本計画、空き家対策計画などの関連調査と連携して実施します。

また、今回の調査により、空き家の発生と関連するようないくつかの指標が分かりました。そのため、次回の調査では、空き家の所有者とともに、今後、空き家の発生が予測されるマンションに住む独居高齢者や高齢夫婦などについて、現在の居住状況や今後の所有住宅の意向などについて把握し、早期の空き家発生予防の対策につなげていくことを検討します。

管理組合の役員は、本業の合間で活動している方が多く、調査に対してもなかなか対応が難しい状況にあると思われます。そのため、回答しやすいインターネットを活用した調査方法や電子メールによる連絡方法、また、管理組合だけでなく、管理会社への周知を含め、効率的な調査方法の検討を行います。

参考資料

- | | |
|---------------|-----|
| 1. 所有者調査 | 調査票 |
| 2. 管理組合調査 | 調査票 |
| 3. 事業者ヒアリング調査 | 調査票 |

1. 所有者調査 調査票

本アンケート調査について

■調査の目的

- 水道の閉栓情報を基に、令和4年8月1日時点で、それまで半年以上閉栓状況が継続している住戸を選定し不動産登記簿情報を利用して、調査票をお送りしています。
つきましては、現在お住まい中又は使用中のお部屋が含まれている場合がありますので、予めご了承ください。また、大変お手数ですが、現在、所有者等ではないにもかかわらず、アンケート調査票が届いた場合は、誠にご面倒をおかけしますが、下記のお問い合わせ先までご一報いただければ幸いです。

■調査の方法

- ご記入いただきました調査票は、同封の返信用封筒（切手不要）に入れて、

令和5年2月3日（金）までにご投函ください。

- 回収は郵送としますが、回収期日を過ぎた場合、調査員が直接マンションを訪問し、回収させていただきます場合があります。
※調査員は浦安市が発行した身分証明書および腕章を付けています。
- 内容や記入の仕方などにご不明な点がございましたら、下記の市または調査実施機関にお問い合わせください。
- 後日、調査員がご回答いただいた内容についてご連絡させていただくことがあります。

■ご記入方法

- 各質問の該当の番号 1.2.3…、に○を付けてください。
- 「その他」と回答した場合は、その内容を（ ）内に具体的にご記入ください。
- 令和4年 12 月 1 日時点の状況でお答えください。

■本アンケート調査の回答は統計的に処理し、分譲集合住宅空き家実態調査の報告書の作成及び今後の住宅施策の検討並びに空き家等対策事業以外には利用いたしません。
また、個人情報については、浦安市個人情報保護条例に基づき厳重に管理します。調査実施機関には守秘義務が課されていることを申し添えます。

このアンケート調査は、下記の住所にあるお部屋についてお尋ねします。

千葉県浦安市【住所を差し込み】

【マンション名を差し込み】

【問い合わせ先】

（調査実施機関）

一般財団法人日本開発構想研究所
都市・地域研究部 藤森・大橋
TEL：03-3504-1769
FAX：03-3504-0752

（発注者）

浦安市 都市政策部 住宅課
TEL：047-712-6284(直通)
FAX：047-353-4378
Eメール：jyutaku@city.urayasu.lg.jp

1. お部屋の状況についてお伺いします。

問1. このお部屋を取得した理由をお聞かせください。（あてはまるもの全てに○）

- | | |
|---------------|-----------------------|
| 1. 自宅として購入した | 2. 別荘（セカンドハウス）として購入した |
| 3. 仕事場として購入した | 4. 投資目的で購入した |
| 5. 親族等から相続した | 6. 贈与された |
| 7. その他（ | ） |

問2. 令和4年12月1日現在（以下、「現在」）お部屋を使用していますか。（○は1つ）

- | | |
|----------------|-------------------|
| 1. 使用している ⇒問3へ | 2. 使用していない ⇒問4以降へ |
|----------------|-------------------|

問3. 問2で「1.使用している」を回答された方に伺います。現在、使用している状況について伺います。（あてはまるもの全てに○）

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. ご自身（親族等）の自宅として使用している | |
| 2. 別荘（セカンドハウス）として使用している | |
| 3. 倉庫として家具・荷物などを保管している | |
| 4. 店舗又は事務所として使用している | |
| 5. 賃貸物件として貸し出している | |
| 6. その他（ | ） |

問2で「1.使用している」および問3を回答された方は、この設問でアンケートは終了です。ご協力ありがとうございました。

問4. 問2で「2.使用していない」を回答された方に伺います。使用していない理由をお伺いします。（あてはまるもの全てに○）

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| 1. 高齢者施設等への入居のため | 2. 入院や転勤等により、長期不在にしているため |
| 3. 相続人の間で意見がまとまらないから | 4. 住宅・設備が古いから |
| 5. 住宅が狭いから | 6. 交通の便が悪いから |
| 7. 特に理由はない | |
| 8. その他（ | ） |

問5. 使用していない期間についてお伺いします。（○は1つ）

- | | | | |
|---------|--------------|-------------|------------|
| 1. 半年未満 | 2. 半年以上～1年未満 | 3. 1年以上5年未満 | 4. 5年以上前から |
|---------|--------------|-------------|------------|

3. 今後の予定等についてお伺いします。

問12. 今後についてどのように考えていますか。(〇は1つ)

- | | |
|--------------------|----------------------|
| 1.活用していきたい⇒問 13以降へ | 2.活用するつもりはない⇒問 16以降へ |
|--------------------|----------------------|

問13. 問12で「1.活用していきたい」を回答された方に伺います。今後どのように活用したいと考えていますか。(〇は1つ)

- | | | |
|----------|---------|---------|
| 1.ご自身が使用 | 2.賃貸したい | 3.売却したい |
| 4.その他() | | |

問14. 問13で回答された理由について具体的にご記入してください。

問15. 問13で「1.ご自身が使用」もしくは「2.賃貸したい」を回答された方に伺います。活用してみたい用途はありますか。(あてはまるもの全てに〇)

- | | | |
|---------------------|--------------|--------------|
| 1.自身または家族の住居以外は考えない | 2.賃貸住宅としての貸出 | 3.住宅宿泊事業(民泊) |
| 4.保育所(認可外) | 5.高齢者福祉施設 | 6.子育て支援施設 |
| 7.貸会議室・レンタルルーム | 8.店舗・事務所 | 9.アトリエ・作業場 |
| 10.物置・倉庫 | 11.その他() | |

問16. 問12で「2.活用するつもりはない」を回答された方に伺います。その理由をお聞かせください。(あてはまるもの全てに〇)

- | | |
|---------------------|-----------------|
| 1.特に考えていない | 2.売却や賃貸できると思わない |
| 3.活用するための経費負担をしたくない | 4.お部屋への思い入れがある |
| 5.その他() | |

問17. 今後、お部屋の活用の検討を進める場合、希望する相談先はありますか。(あてはまるもの全てに〇)

- | | | | | |
|-------------|------------|-------|-------|---------|
| 1.管理会社 | 2.マンション管理士 | 3.弁護士 | 4.建築士 | 5.不動産会社 |
| 6.市役所などの官公庁 | 7.その他() | | | 8.特にない |

問18. お部屋に関して相談してみたいことはありますか。(あてはまるもの全てに○)

1.売却・賃貸する方法について	2.売却価格・賃貸価格について
3.管理を依頼できる事業者について	4.管理する際の費用について
5.リフォームの事業者・費用等について	6.管理組合との関わりについて
7.相続問題など、法的なことについて	8.居住以外の空き家の活用方法について
9.空き家に関する行政の支援について	10.特にない
11.その他 ()	

問19. マンションの空き家に関し、知りたい情報や制度等がございましたらご自由に記述ください。

■回答された方の情報についてご記入ください	
氏名	
所有者との関係	1. 所有者本人 2. 所有者の家族又は親族 3. その他 ()
現住所	
電話番号	
お部屋の規模	_____㎡ または _____LDK

※本調査票は統計的に処理し、分譲集合住宅空き家実態調査の報告書の作成及び今後の住宅施策の検討並びに空き家等対策事業以外は、利用いたしません。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。
 お手数ですが、ご記入もれがないかももう一度ご確認ください。

2. 管理組合調査 調査票

本アンケート調査について

■調査の目的

本調査は、浦安市内の分譲マンションにつき、マンション毎の空き家の状況等を把握・整理し、空き家の発生抑制や適正管理の促進といった観点から、今後の空き家に対する施策の参考とするものです。

■調査の方法

- ・ご記入いただきました調査票は、同封の返信用封筒（切手不要）に入れて、

令和5年2月3日（金）までにご投函ください。

- ・回収は郵送としますが、回収期日を過ぎた場合、調査員が直接マンションを訪問し、回収させていただく場合があります。

※調査員は浦安市が発行した身分証明書および腕章を付けています。

- ・内容や記入の仕方などにご不明な点がございましたら、下記の市または調査実施機関にお問い合わせください。
- ・後日、調査員がご回答いただいた内容についてご連絡させていただくことがあります。
- ・ご提出の確認のとれなかった場合は、後日調査員が訪問いたしますので、アンケート票の最後のマンション名称・所在地の情報は必ずご記入ください。

■ご記入方法

1. 各質問の該当の番号 1. 2. 3…、に○を付けてください。
2. 「その他」と回答する場合は、その内容を（ ）内に具体的にご記入ください。
3. 年は西暦でお書きください。
4. 団地型（一団地の土地に複数の棟が有る）の場合は、団地全体についてお答えください。
5. 本アンケートの「空き家」とは、概ね6か月以上、使用されていないお部屋を対象としています。なお現在、入居を募集している空き家は対象外とします。
6. 令和4年12月1日時点の状況でお答えください。

■本アンケート調査の回答は統計的に処理し、分譲集合住宅空き家実態調査の報告書の作成及び今後の住宅施策の検討並びに空き家等対策事業以外には利用いたしません。

また、個人情報については、浦安市個人情報保護条例に基づき厳重に管理します。調査実施機関には守秘義務が課されていることを申し添えます。

【問い合わせ先】

（調査実施機関）

一般財団法人日本開発構想研究所
都市・地域研究部 藤森・大橋
TEL : 03-3504-1769
FAX : 03-3504-0752

（発注者）

浦安市 都市政策部 住宅課
TEL : 047-712-6284(直通)
FAX : 047-353-4378
メール : jyutaku@city.urayasu.lg.jp

1. 居住者の属性・空き家の状況についてお伺いします。

問1. 現在の住戸の利用形態について伺います。ご自身のマンションの居住実態を概ね把握されていますか。「1.概ね把握している」場合は、①～③の項目ごとに、あてはまるもの1つに○をつけてください。また、「1.ある」の場合は、戸数もご記入ください。

1. 概ね把握している	2. 概ね把握していない	
① 区分所有者が自ら住んでいる住戸	1. ある【 _____戸】	2. ない
② 賃貸されている住戸	1. ある【 _____戸】	2. ない
③ 6ヶ月以上空き家になっている住戸	1. ある【 _____戸】	2. ない

問2. 組合員（所有者）名簿の有無についてお答えください。組合員名簿がある場合は、名簿の具体的な活用方法について、組合員名簿がない場合はその理由および組合員の把握の方法についてご記入ください。

1. 組合員（所有者）名簿がある	2. 組合員（所有者）名簿はない

問3. 問2で「1. 組合員（所有者）名簿がある」と回答された組合様に伺います。組合員（所有者）名簿の更新頻度について伺います。（○は1つ）

1. 半年毎	2. 1年毎	3. 2年毎	4. 3年毎	5. 4年毎	6. 5年毎
7. 組合員の変更がある毎	8. 今まで見直したことがない	9. 不定期			
10. その他（ _____ ）					

問4. 居住者名簿の有無についてお答えください。居住者名簿がある場合は、名簿の具体的な活用方法について、居住者名簿がない場合はその理由および居住者の把握の方法についてご記入ください。

1. 居住者名簿がある	2. 居住者名簿はない

問5. 問4で「1. 居住者名簿がある」と回答された組合様に伺います。居住者名簿の更新頻度について伺います。(○は1つ)

1. 半年毎	2. 1年毎	3. 2年毎	4. 3年毎	5. 4年毎	6. 5年毎	
7. 組合員の変更がある毎	8. 今まで見直したことがない	9. 不定期				
10. その他 ()

問6. 問1②で賃貸されている住戸が「ある」と答えた組合様に伺います。

直近3年間程度で、賃貸化されている住戸の推移についてお答えください。(○は1つ)

1. 増加傾向にある	2. 減少傾向にある	3. それほど変化はない	4. わからない
------------	------------	--------------	----------

問7. 問1③で6ヶ月以上空き家になっている住戸が「ある」と答えた組合様に伺います。

直近3年間程度で、6ヶ月以上空き家になっている住戸の推移についてお答えください。

(○は1つ)

1. 増加傾向にある	2. 減少傾向にある	3. それほど変化はない	4. わからない
------------	------------	--------------	----------

問8. 問1③で6ヶ月以上空き家になっている住戸が「ある」と答えた組合様に伺います。

その空き家の原因についてお答えください。(あてはまるもの全てに○)

1. 入院や転勤等による長期不在	2. 相続の発生	3. 高齢者施設等への入居
4. 所有者の所在不明	5. その他 ()

問9. 空き家が存在することにより運営上、懸念されることはありますか。

(あてはまるもの全てに○)

1. 管理費や修繕積立金等の滞納による財政面	2. 治安や防災面への不安	3. 役員のなり手不足
4. 工事や清掃等の維持管理への支障	5. マンションの価値の低下	6. 必要な議決数の不足
7. コミュニティの低下	8. その他 ()

問10. 問9の選択のいずれかに○をされた組合様は、それぞれの課題への取り組みについて具体的にご記入ください。

問11. 管理費や修繕積立金の滞納者がいますか。項目ごとに、あてはまるもの 1 つに○をつけてください。また、「1.ある」の場合は、戸数もご記入ください。

① 3 ヶ月以上の滞納戸数	1. ある【 _____ 戸】	2. ない
②、①のうち空き家所有者で3 ヶ月以上～6 ヶ月未満の滞納戸数	1. ある【 _____ 戸】	2. ない
③、①のうち空き家所有者で6 ヶ月以上～1 年未満の滞納戸数	1. ある【 _____ 戸】	2. ない
④、①のうち空き家所有者で1 年以上の滞納戸数	1. ある【 _____ 戸】	2. ない

問12. 空き家所有者の管理費又は修繕積立金の徴収や滞納への対応についてお答えください。

(あてはまるもの全てに○)

1. 管理会社に任せている	2. 管理組合が直接対応	3. 対応していない
4. その他 (_____)		

問13. 空き家所有者の管理費又は修繕積立金の徴収や滞納について、管理会社や組合様がこれまで対応したことがある場合は、具体的な役割分担やその内容についてご記入してください。

問14. 問11①で「1.ある」と回答された組合様にお伺いします。滞納の考えられる原因についてお答えください。(あてはまるもの全てに○)

1. 相続人の未定のため	2. 失業や年金生活による生活困窮
3. 転勤や高齢者福祉施設への入居による長期不在によるもの	4. 分からない
5. その他 (_____)	

2. 空き家の対策についてお伺いします。

問15. 空き家全般に関する相談先についてお伺いします。これまで相談したことはありますか。またある場合は、その相談先について選択してください。相談したことがない場合は、相談したい相談先について選択してください。（あてはまるもの全てに○）

1. 相談したことがある ⇒下記より選択	2. 相談したことはない			
1. 管理会社	2. マンション管理士	3. 弁護士	4. 建築士	5. 不動産会社
6. 市役所などの官公庁	7. その他（	）		

問16. 空き家所有者と連絡が取れる状況にありますか。また、空き家の所有者と連絡がとれていないことで問題になっていることがあれば下記より選択してください。（あてはまるもの全てに○）

1. 空き家所有者と連絡が取れている	2. 空き家所有者と連絡が取れていない ⇒下記より選択	
1. 管理費や修繕積立金等の滞納による財政面	2. 治安や防災面への不安	3. 役員のなり手不足
4. 消防設備点検や排水管の清掃への支障	5. 共用部の工事への支障	6. 必要な議決数の不足
7. コミュニティの低下	8. その他（	）

問17. 空き家所有者と連絡が取れない場合、解決に向けて取り組んでいることがあればご記入ください。

問18. 空き家の発生の予防のため、組合様として何らかの対策を行っていますか。

1. 対策をしている	2. 対策を検討中	3. 対策はしていない
4. その他（	）	

問19. 問18で「1. 対策をしている」「2. 対策を検討中」と答えた組合様は、実際に行っていることや検討していることについてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. マンション全体の資産価値の向上のための取組み	2. 居住用途以外の用途への転換
3. 所有者に対する専門家の斡旋等の利用や処分に関する助言	4. 管理組合のPRを含めた広報活動
5. コミュニティを深めるためのイベントの開催	6. 管理組合が空き家を借り上げ・買い上げ
7. 高齢者に対する見守りサービス	8. その他

問20. 問19を選択された回答において、効果があったものや効果的と思われるものがありましたら
具体的にご記入ください。

問21. マンションを管理する上で、空き家の所有者等に対して何らかの対策を講じていますか。
(あてはまるもの全てに○)

I. 管理組合が所有者へ行う対策について

1. 管理費等滞納金の徴収	2 緊急連絡先の提出をさせている	3. 所有者から鍵の預かり
4. 代理立会者を選定させている	5. 空き家管理サービス(外部委託)の斡旋	
6. その他 ()		

II. 管理組合を運営する上での対策について

7. オブザーバーとして第三者管理等外部専門家(マンション管理士や弁護士、建築士)の活用
8. 空き家の所有者でも役員に選任している
9. 成年後見制度の周知や活用
10. 役員の資格要件を拡大し、組合員の親族に担ってもらう
11. 役員の資格要件を拡大し、管理会社や不動産会社、デベロッパーに担ってもらう
12. 役員の資格要件を拡大し、外部の専門家(マンション管理士や弁護士、建築士)に担ってもらう
13. その他 ()
14. 1～13に該当するものはない

問22. 問21で1～13のいずれかに○をされた組合様は、選択された回答のメリットやデメリットをご
記入ください。

問23. 管理規約で空き家に関する規定はありますか。(○は1つ) 規定がある場合はその内容
(例: 施設への入居や転勤等により6か月以上、部屋を空ける場合は、管理組合に届け出をする
など)をご記入ください。

1. 空き家に関する規定がある	2. 空き家に関する規定はない	3. 管理規約そのものがない

問24. 「専有部分の用途」の使用について、管理規約での現在認めている用途はありますか。認めて
いるものがある場合は、その用途について下記より選択してください。(あてはまるもの全てに
○)

1. 認めている用途がある ⇒下記より選択	2. 認めている用途はない	
1. 賃貸住宅として貸出	2. 住宅宿泊事業(民泊)	3. 保育所(認可外)
4. 高齢者福祉施設	5. 子育て支援施設	6. 貸会議室・レンタルルーム
7. 店舗・事務所	8. アトリエ・作業場	9. 自治会や管理組合での使用
10. 物置・倉庫	11. その他()	

問25. 問24で「1. 認めている用途がある」を回答された組合様は、選択された回答のメリットやデ
メリットをご記入ください。

問26. 今後空き家について、管理組合として管理規約での「専有部分の用途」で居住以外の用途の
使用について、検討したいと思いませんか。「1. 検討したい」を選択された場合は、その用途につ
いて下記より選択してください。(あてはまるもの全てに○)

1. 検討したい ⇒下記より選択	2. 検討はしない	
1. 賃貸住宅として貸出	2. 住宅宿泊事業(民泊)	3. 保育所(認可外)
4. 高齢者福祉施設	5. 子育て支援施設	6. 貸会議室・レンタルルーム
7. 店舗・事務所	8. アトリエ・作業場	9. 自治会や管理組合での使用
10. 物置・倉庫	11. その他()	

3. 不動産事業者 ヒアリング調査票

「浦安市分譲集合住宅空き家実態調査」調査項目

1, 分譲マンションの取扱い物件の取引状況

- (1) 現在の取扱い物件数
- (2) 空き家の件数や状況 (3ヶ月以上・6ヶ月以上)
- (3) 賃貸、購入する主な属性 (年齢、世帯、転居元 など)

2, 分譲マンションの空き家の課題

- (1) 空き家 (市場に乗りにくい) の要因 (特徴、期間、価格)
- (2) 課題解決に向けた具体的な取組み
- (3) 各地域 (元町・中町・新町) の評価・課題
- (4) 今後の住宅供給・ニーズの予測

3, 分譲マンションの利活用

- (1) 居住用以外でこれまでの活用件数および内容

4. 近隣 (江戸川区、市川市など) との比較

- (1) 取引状況の違い
- (2) 本市を選んだ理由、選ばなかった理由

浦安市分譲マンション空き家実態調査 報告書

発 行 令和5年3月

編集発行 浦安市 都市政策部 住宅課

〒279-8501 浦安市猫実一丁目1番1号

TEL 047-351-1111 (代表)