

## 第1章 調査の目的・方法

---

1-1 調査目的及び対象

1-2 調査方法及び回収結果

## 1-1 調査目的及び対象

### (1) 調査目的

区内にあるマンションを対象に、建物の状況、管理又は使用に関する事項等の調査を実施することにより、現状を把握して分析を行い、使用状況の変化や新たな課題に即応したマンション施策を検討するための基礎資料とする。

### (2) 調査対象の定義

本調査の対象となるマンションは、以下の定義によるものとする。

#### ■ 調査対象

	分譲マンション	賃貸マンション
定義	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3階建て以上</li> <li>・耐火・準耐火構造の非木造建築物</li> <li>・区分所有登記された建物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3階建て以上</li> <li>・耐火・準耐火構造の非木造建築物</li> <li>・各戸が賃貸借の用に供された建物</li> </ul>

※1：国・地方公共団体が所有・管理する住宅は対象としない。ただし、都民住宅（指定法人管理型）については対象に含めるものとする。

※2：賃貸併用住宅（賃貸用の住戸とオーナー用住戸が一体となった賃貸住宅）は賃貸マンションに含めるものとする。

## 1-2 調査方法及び回収結果

### (1) 調査方法

	建物概況	管理状況	居住者意向	事業者意向
STEP 1：マンションリストの作成				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 区が所有するマンションデータ、登記事項証明書、民間情報等により、対象となるマンションリストを作成</li> <li>● リスト作成にあわせて、マンションの階数、戸数、建築時期等のデータを、基礎項目として整理</li> </ul>	○			
STEP 2：現地調査の実施				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現地においてリストを作成したマンション全件を確認</li> <li>● マンションの階数、戸数等の基礎項目を確認するとともに、外観目視により、建物外観や敷地の管理状況等についての調査を実施</li> </ul>	○	○		
STEP 3：分譲マンション管理組合・賃貸マンションオーナーアンケート調査の実施				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 分譲マンションについては管理組合宛てに、賃貸マンションについてはオーナー宛てに、郵送等によりアンケート調査を実施</li> </ul>	○	○		
STEP 4：個別ヒアリング調査・管理会社への協力依頼の実施（追跡調査）				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 分譲マンション管理組合アンケート調査に回答が得られなかったマンションを対象に、個別訪問を実施して、調査への協力を依頼</li> <li>● マンションデータや個別訪問により、マンションの管理会社を確認できたものについては、管理会社に調査への協力を依頼</li> </ul>	○	○		
STEP 5：マンション居住者アンケート調査の実施				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション居住者を対象に、マンションの住みやすさなど居住に関する意識やマンションの管理状況等を把握するため、ポスティング等によりアンケート調査を実施</li> </ul>	○	○	○	
STEP 6：詳細調査の実施				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現地調査やアンケート調査の結果を踏まえ、マンション管理に課題を抱えていると思われる管理組合等を抽出し、詳細な管理運営状況の聞き取り調査を実施</li> </ul>	○	○		○
STEP 7：事業者調査の実施				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 今後の施策検討の参考として、デベロッパーや管理者に対して、マンションの供給実態や管理の実態を把握するためのヒアリング調査を実施</li> </ul>				○

## STEP 1 マンションリストの作成

行政情報や民間情報など、複数のデータを突き合わせるにより、区内に存在するマンションのリストを作成した。

合計	分譲マンション	賃貸マンション
5,053 件	2,163 件	2,890 件 (うち都民住宅 12 件)

※2018年3月時点の資料をもとに作成。

## STEP 2 現地調査の実施

リスト上のマンションの存在確認のほか、建物状況等を把握することを目的に、現地調査を実施した。

### (ア) 調査対象

マンションリストに記載のマンション (5,053 件)。

### (イ) 調査方法

調査員が各調査対象マンションを訪問し、外観目視や管理人へのヒアリング等を行った。

### (ウ) 調査期間

2018年8月15日～9月6日

### (エ) 調査項目

1.管理状況を分析するために把握する項目		2.アンケート調査を効率的に実施するために把握する項目		3.その他	
ア	マンション名	ア	管理組合ポストの有無	ア	民泊の標識の掲示の有無
イ	所在地	イ	管理人室の有無		
ウ	階数・戸数	ウ	オートロックの有無		
エ	低層階の店舗や事務所の有無	エ	管理会社等の連絡先の有無		
オ	駐車場、駐輪場の有無	オ	居住者ポスト (理事長等の掲示)		
カ	防犯カメラの設置状況				
キ	出入り口のバリアフリーの状況				
ク	建物の劣化状況				
ケ	エントラス、付属施設の管理状況				
現場写真の写真撮影					

### (オ) 現地調査実施状況

	合計	分譲マンション	賃貸マンション
マンションリスト	5,053 件	2,163 件	2,890 件
1) 対象外	570 件	302 件	268 件
1-1) 3階未満	1 件	—	1 件
1-2) 共同住宅でない	533 件	286 件	247 件
1-3) 更地	36 件	16 件	20 件
判明したマンション数	4,483 件 (4,483 棟)	1,861 件 (1,861 棟)	2,622 件 (2,622 棟)
2) 調査拒否	24 件	17 件	7 件
調査対象数 (調査拒否を除く)	4,459 件 (4,459 棟)	1,844 件 (1,844 棟)	2,615 件 (2,615 棟)

今回の調査により判明した棟数は 4,483 棟 (分譲マンション 1,861 棟、賃貸マンション 2,622 棟) であり、現地調査により調査拒否を除いた合計 4,459 棟 (分譲マンション 1,844 棟、賃貸マンション 2,615 棟) を調査対象とする。

### STEP 3 分譲マンション管理組合・賃貸マンションオーナーアンケート調査の実施

マンションの管理状況等を把握することを目的に、分譲マンションについては管理組合宛てに、賃貸マンションについては建物所有者（オーナー）宛てに、アンケート調査を実施した。

#### （ア）分譲マンション管理組合等の特定

分譲マンションにアンケートを配布するにあたり、現地調査結果を踏まえ、マンションの特性ごとに適正な配布方法の選択を行った。

#### ■ 管理組合用等の特定結果

	配布方法	件数
調査対象		1,844 件
管理組合用ポストあり	ポストイング	403 件
管理組合連絡先あり	郵送	498 件
管理人室あり	ポストイング	70 件
理事長連絡先あり	郵送	30 件
管理会社連絡先あり	郵送	21 件
上記以外※	郵送	822 件
アンケート配布数		1,844 件

※管理組合宛としてマンション住所にアンケート調査票を郵送した。

#### （イ）賃貸マンションオーナーの特定

賃貸マンションにアンケートを配布するには、オーナーの住所・氏名を特定する必要があるため、不動産登記記録（2018年5月時点）を用いて特定をおこなった。

#### ■ 賃貸マンションオーナーの特定結果

	件数
調査対象	2,615 件
オーナー特定	2,051 件
オーナー特定不能	564 件
アンケート配布数	2,051 件

#### （ウ）アンケートの配布

アンケートは、2018年9月から10月の間に、2回に分けて配布した。

分譲マンションについては、管理組合に対してポストイングまたは郵送によりアンケートを配布した。

賃貸マンションについては、特定したオーナーに対して、郵送によりアンケートを配布した。

#### （エ）督促状の配布

アンケート配布から概ね1週間時点で「回答のあったマンション」及び「宛先不明」を除いたマンションを対象に、督促状を配布した。

(オ) 調査項目

分譲マンション管理組合アンケート		賃貸マンションオーナーアンケート	
ア	マンションの概要	ア	基本情報
イ	管理体制	イ	管理運営
ウ	管理規約	ウ	長期修繕計画
エ	管理運営	エ	修繕・改修・建替え
オ	長期修繕計画	オ	入居者の住生活・コミュニティについて
カ	修繕・改修・建替え	カ	危機管理
キ	居住者の住生活・コミュニティについて	キ	トラブル
ク	危機管理	ク	入居者
ケ	トラブル	ケ	空き室
コ	空き室	コ	民泊等
サ	民泊等	サ	所有者
シ	入居者	シ	その他
ス	その他		

STEP 4 個別ヒアリング調査・管理会社への協力依頼の実施（追跡調査）

分譲マンションについてアンケートの回収率向上を図るため、アンケートを配布したうち回答が得られていないマンション等に対して、以下の対応を行った。

(ア) 管理会社への協力依頼

アンケートを配布したマンションのうち、10月31日時点で「未回収」及び「宛先不明」にあたる分譲マンションの管理会社をマンションデータより特定し、アンケートへの協力依頼を行った。

(イ) 個別ヒアリング調査の実施

(ア)のうち管理会社が特定できなかったマンションを対象に、アンケートの回収や調査情報を獲得するための個別訪問を行った。

この結果、管理会社に関する情報が得られたマンションについては、情報をもとに再度管理会社への調査協力依頼を行った。

■個別ヒアリング調査の実施状況

調査対象物件数	901件
現地にてアンケート回収	42件
管理会社判明	474件
関係者（理事長等）へ調査依頼	67件
不在により管理ポストに投函	74件
留守等によりアンケート手渡し不可	269件
事務所ビル、賃貸として使用	81件
オーナービル（区分所有者が1人）	19件
調査拒否	17件
個人住宅	10件
対応不能（オートロック、立入不可等）	186件

※上記の各項目は、他項目との重複を含む（関係者へ調査依頼し、かつ管理会社も判明等）

## STEP 5 マンション居住者アンケート調査の実施

マンション居住者を対象に、マンションの住みやすさなど居住に関する意識を把握するためのアンケート調査を実施した。

なお、分譲マンションについては、管理組合アンケートを補完する目的で、追跡調査の開始から概ね1ヶ月後の時点で「未回収」及び「宛先不明」のマンション居住者を主な対象とし、管理状況等についても聴取することとした。

### (ア) 調査対象

分譲マンションの居住者 6,165 世帯（719 棟）、賃貸マンションの居住者 1,367 世帯（223 棟）

※1棟ごとに5～10戸を無作為に抽出し、調査対象としている。

### (イ) 調査方法

マンション1棟あたり、5～10票をポスティング等により配布・郵送回収

### (ウ) 調査期間

2018年12月8日～12月14日

2019年1月7日～1月8日

2019年2月18日～2月25日

### (エ) 調査項目

分譲マンション居住者アンケート		賃貸居住者アンケート	
ア	回答される方について	ア	回答される方について
イ	現在のお住まいについて	イ	現在のお住まいについて
ウ	マンション生活・コミュニティに関することについて	ウ	マンション生活・コミュニティに関することについて
エ	マンションの概要について	エ	マンションの概要について
オ	管理体制・規約について		
カ	管理運営について		
キ	修繕について		
ク	改修・建替えについて		
ケ	危機管理について		
コ	民泊等について		
サ	その他		

## STEP 6 詳細調査の実施

現地調査において管理不全が疑われるマンションや、アンケート調査において管理上の課題が多いと回答したマンション、あるいは反対に、良好な取組みが行われているマンションを抽出し、管理組合や区分所有者等に対して、詳細な管理運営状況等の聞き取り調査を行った。

### (ア) 対象マンションの抽出

5つの視点から、対象マンションを13件抽出した。

#### ■ 抽出の視点

視点1) 管理運営体制に課題のあるマンション

- ・管理組合がない
- ・管理規約が定められていない

視点2) 維持管理に課題のあるマンション

- ・長期修繕計画を定めていない
- ・旧耐震建物で耐震診断、改修未実施

視点3) 居住者トラブルが想定されるマンション

- ・住戸の無断転用(住戸⇒事務所、民泊)
- ・外国籍居住者とのコミュニケーション

視点4) 自主的に維持管理を行っているマンション

- ・自主管理
- ・建替えの検討を実施

視点5) タワーマンション

- ・20階以上のマンション

### (イ) 調査方法

抽出したマンションについて、電話連絡により調査協力依頼を行い、協力可能なマンション関係者についてヒアリング調査を実施した。

電話連絡の難しいマンションについては、現地に出向き、直接ヒアリング・調査を行った。

調査期間：2019年1月29日～3月12日

## STEP 7 事業者調査の実施

デベロッパーや管理業者に対して、マンションの供給実態や管理の実態を把握するため、区職員によるヒアリング調査を実施した。

(2) 回収結果（分譲マンション管理組合・賃貸マンションオーナーアンケート調査）

合計 1,707 件の回答が得られ、有効配布数に対する総合回収率は 49.3%（1,707 件/3,459 件）、分譲マンションについては 59.0%（920 件/1,558 件）、賃貸マンションについては 41.4%（787 件/1,901 件）である。

■ 回収状況

	合計	分譲	賃貸	備考
配布数 ①	3,895	1,844	2,051	
宛先不明 ②	-400	-258	-142	※1
有効配布数	3495	1586	1,909	
分譲→賃貸に変更	-	-4	+4	※2
マンションリストから除外	-36	-24	-12	※2
最終配布数③	3,459	1558	1,901	
合計回収数 ④	1,707	920	787	
回収数（管理組合・オーナーアンケート）	1,332	545	787	※3
回収数（居住者アンケート）	375	375	-	※4
合計回収率（⑤=④/③）	49.3%	59.0%	41.4%	

※1：管理組合やオーナー宛にアンケートを郵送したものの、宛先不明で返送されたもの

※2：定義に基づき調査を実施しているが、「マンションではないため対象外」「分譲ではなく賃貸である」などの調査協力者からの申告に基づきリストの修正を行った。

※3：賃貸マンションオーナーのうち共有権利者については、権利者1の回答を優先し、最大回答数1とする。

※4：分譲マンションについては一部の基本的な管理事項等は居住者からも把握できるため、分譲マンション居住者アンケートも回収率に含んでいる。