

＜小金井市住宅マスタープラン改定のためのアンケート調査＞

小金井市賃貸住宅所有者意向調査

ご協力をお願い

日頃より市政にご理解、ご協力いただきありがとうございます。

このたび、小金井市では市内にある賃貸住宅を対象に、「小金井市賃貸住宅所有者意向調査」を実施いたします。本調査は、市内の賃貸住宅の建物の状況と経営者の意向を本調査により把握し、今後の住宅政策に活かしていくための基礎資料として利用させていただきます。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、調査の主旨をご理解のうえ、ご協力頂きますようお願い申し上げます。

なお、皆さまからご回答いただいた内容は、基礎資料のデータとして活用し、個々のご回答やプライバシーに関わる内容が公表されることは一切ありません。また、調査結果は統計的に処理し、個々の情報を外部に提供することは一切ありません。

令和2年9月 小金井市長 西岡 真一郎

※この調査についてご不明の点がございましたら、下記へお問い合わせください。

小金井市 都市整備部 まちづくり推進課 住宅係
電話 : 042-387-9861 (直通)
F A X : 042-387-2331

ご記入いただいたアンケート用紙は、配布を行った宅地建物取引業協会の
会員様にお渡し頂くか、同封の返信用封筒に入れて、令和2年10月30日(金)

までにご投函頂ければ幸いです(切手は不要です)。

※回答における注意点

- ・ 賃貸住宅の所有者様を対象とした調査ですが、管理を主にされている方が、所有者の立場で代筆して頂いても構いません。
- ・ 本調査では、小金井市内で複数の賃貸住宅を経営している場合、最も住戸数の多い住宅についてお答えください。
- ・ 質問によっては、前の質問の回答により進み方が変わりますので、質問の順にお答えください。
- ・ あてはまる回答の番号に○をつけるか、() の中に具体的な数値等をご記入ください。
- ・ 「その他」とお答えの場合は () に具体的な内容をご記入ください。

■配布担当会員名

1. ご本人（賃貸住宅経営者）及び現在の賃貸住宅経営のことについてお尋ねします。

問1 賃貸住宅の経営主体についてお尋ねします。＜1つに○印＞

経営主体	1. 個人	2. 法人		
年齢	1. 30歳未満	2. 30～39歳	3. 40～49歳	
（個人の方のみ）	4. 50～59歳	5. 60～69歳	6. 70歳以上	

問2 お住まい（法人の場合は、事業所の住所）はどちらですか。＜1つに○印＞

2・3を選んだ方は、具体的な自治体名もお書きください。

1. 小金井市内	2. 東京都内の他市区町村（_____市/区/町/村）
3. 他道府県（_____道/府/県）	

問3 小金井市内に、合計で何棟・何戸の賃貸住宅を所有していますか。＜それぞれ数字を記入＞

棟数	（_____）棟	戸数	（_____）戸
----	----------	----	----------

問4 賃貸住宅の経営において、課題となっていることもしくは課題だとお考えのことについてお尋ねします。＜当てはまるものすべてに○印＞

1. 空き室の増加	2. 家賃設定が低く賃料収入が少ない
3. 家賃の滞納	4. 短期の入居者が多いため更新料が入らない
5. 当初の資金計画に狂いが生じ、ローンの返済が難しい	6. 資産価値が低下している
7. 入居者がいるため建て替えできない	8. 退去後のリフォームに費用がかかる
9. 建物や設備を修繕するための費用がかかる	10. 防災、防犯対策など、当初予定していなかった費用が発生している
11. 管理に手間がかかる（管理委託費用が高い）	12. 独居高齢者等の孤独死の懸念
13. 独居高齢者等の入院、死亡等の際の連絡先が不明	14. 退去者の残置物の処理
15. 入居者からの要望や苦情	16. 近隣とのトラブル
17. 特に問題はない	18. その他（_____）

2. 現在経営している賃貸住宅の概要についてお尋ねします。

※複数の賃貸住宅を経営している場合、最も住戸数の多い住宅についてお答えください。

問5① 経営している賃貸住宅の概要についてお尋ねします。

完成年次（西暦）	（_____）年	階数・戸数	（_____）階建て／（_____）戸
構造＜1つに○印＞	1. 木造		
	2. 鉄骨（S）造		
	3. 鉄筋コンクリート（RC）造		
	4. 鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）造		
	5. その他（PC造、CB造など）（_____）		
店舗の有無＜1つに○印＞	1. ある		
	2. ない		
土地の権利＜1つに○印＞	1. 所有権		
	2. 地上権		
	3. 借地権		
	4. 定期借地権（_____年）		

問5② 経営している賃貸住宅の所在地についてお尋ねします。＜1つに○印＞

武蔵小金井 地域	1. 本町	2. 桜町	3. 貫井北町
	4. 緑町3～5丁目	5. 関野町2丁目	6. 貫井南町3丁目
	7. 中町3丁目		
東小金井 地域	8. 梶野町	9. 東町	10. 緑町1～2丁目
	11. 関野町1丁目	12. 中町2丁目	
野川地域	13. 前原町	14. 中町1、4丁目	15. 貫井南町1、2、4、5丁目

問6 住戸の主な間取り、面積と家賃についてお答えください。＜数字を記入＞

間取り	1ルーム・1K	1DK・2K	1LDK・2DK	2LDK・3DK	3LDK・4DK	4LDK～	その他
戸数	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
うち現在の 空き室数	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
家賃+共益費	円	円	円	円	円	円	円

※同一の間取りで、面積や家賃等が異なる場合は、平均の値を記入してください。

問7 賃貸住宅及びその敷地内の共用施設・設備、住戸の付帯設備をお答えください。

＜当てはまるものすべてに○印＞

1. エレベーター	2. 駐車場	3. 駐輪場	4. 広場、共用の庭
5. 管理人室	6. オートロック	7. 防犯カメラ	8. 専用のごみ集積所
9. 共用部分のバリアフリーの設備 (手すり、段差解消など)	10. 二重サッシ又は複層ガラスの窓		
11. 防災設備 (倉庫、水槽)	12. 住戸の空調設備 (エアコン)		
13. 住戸のインターネット利用に対応した設備	14. その他 ()		

問8 A～Iの各世帯について、入居を受け入れていますか。＜それぞれ1つに○印＞

設問項目 ※A～Iのすべての項目 にお答えください。	原則、入居 を断る	入居を断る ことが多い	条件によつて は入居を断る	特に、入居を 断わない
例. 単身高齢者のみの世帯	1	②	3	4
A. 単身高齢者 ^{*1} のみの世帯	1	2	3	4
B. 2人以上の高齢者 ^{*1} のみの世帯	1	2	3	4
C. 身体障がい者がいる世帯	1	2	3	4
D. 知的・精神障がい者がいる世帯	1	2	3	4
E. 生活保護世帯	1	2	3	4
F. ひとり親世帯	1	2	3	4
G. 未就学児の子どもがいる世帯	1	2	3	4
H. 外国人のみの世帯	1	2	3	4
I. LGBT ^{*2} の世帯	1	2	3	4

※1 高齢者：65歳以上

※2 LGBT：レズビアン、ゲイ、バイセクシュアル、トランスジェンダー

→問9・10へ

問9・10は、問8で「1. 原則、入居を断る」「2. 入居を断ることが多い」と回答した項目のみお答え下さい。

問9 入居を断る理由についてお答えください。〈当てはまるものすべてに○印〉

設問項目 ※問8で「1. 原則、入居を断る」 「2. 入居を断ることが多い」と 回答した項目のみお答え下さい。	家賃滞納の心配	近隣からの 苦情・トラブル (騒音、越境など)	火の取扱いが心配	になっていない バリアフリー仕様	パターンの違い 生活時間帯や	ひどい 退去時に傷みが	※下部に理由を記載 その他
例. 高齢者のみの世帯	①	2	3	④	5	6	7
A. 単身高齢者のみの世帯	1	2	3	4	5	6	7
B. 2人以上の高齢者のみの世帯	1	2	3	4	5	6	7
C. 身体障がい者がいる世帯	1	2	3	4	5	6	7
D. 知的・精神障がい者がいる世帯	1	2	3	4	5	6	7
E. 生活保護世帯	1	2	3	4	5	6	7
F. ひとり親世帯	1	2	3	4	5	6	7
G. 未就学児の子どもがいる世帯	1	2	3	4	5	6	7
H. 外国人のみの世帯	1	2	3	4	5	6	7
I. LGBTの世帯	1	2	3	4	5	6	7
(※その他の理由：)							

問10 入居を受け入れる場合の条件についてお答えください。〈当てはまるものすべてに○印〉

設問項目 ※問8で「1. 原則、入居を断る」 「2. 入居を断ることが多い」と 回答した項目のみお答え下さい。	家賃債務保証制度 を活用できる	信用できる保証人 がいる	近隣に親族がいる	契約書に特記事項を 追加する	1階への入居とする	住戸のあつせんをする 行政が入居希望者に	支援団体が入居者から の相談に対応する	支援団体が提供する入 居者見守りのサポート を受けることができる	※下部に条件を記載 その他
A. 単身高齢者のみの世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9
B. 2人以上の高齢者のみの世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9
C. 身体障がい者がいる世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9
D. 知的・精神障がい者がいる世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9
E. 生活保護世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9
F. ひとり親世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9
G. 未就学児の子どもがいる世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9
H. 外国人のみの世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I. LGBTの世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9
(※その他の条件：)									

問 11 平成 27 年 10 月に施行された「新たな住宅セーフティネット法」に基づき整備された「新たな住宅セーフティネット制度」や、住宅確保要配慮者^{*}に対する居住支援を行う「居住支援法人」についてご存知ですか。(下記参照) <1つに○印>

	制度の内容を知っている	名称は知っているが、内容は知らない	知らない
A. 新たな住宅セーフティネット制度	1	2	3
B. 居住支援法人	1	2	3

【新たな住宅セーフティネットについて】

新たな住宅セーフティネット制度は、これまでは公営住宅が担っていた、配慮が必要な方に対しての住宅として、民間賃貸住宅や空き家を活用することを進める目的で制定されており、「①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度」、「②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援」、「③住宅確保要配慮者に対する居住支援」の3つの大きな柱から成り立っています。

また、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅の入居者への家賃債務保証、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人を、「居住支援法人」として都道府県が指定しています。

※住宅確保要配慮者：「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」では次のように定めています。

低額所得者、被災者（発災後3年以内）、高齢者、障害者、子ども（高校生相当以下）を養育している者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者、更生保護対象者、東日本大震災による被災者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

3. 建物の維持・管理についてお尋ねします。

問 12① 住戸及び共用部には、下記のバリアフリー設備はありますか。

<当てはまるものすべてに○印>

1. 住戸内に手すりがある	→問 12② 手すりが「設置してある場所」はどこですか。		
2. またぎやすい高さ(約30~50cm)の浴槽	<当てはまるものすべてに○印>		
3. 住戸の廊下等が車いすで通行可能	1. 玄関	2. トイレ	3. 浴室
4. 段差のない室内	4. 脱衣所	5. 洗面所	6. 廊下
5. 道路から玄関まで車いすで通行可能	7. 階段	8. 居住室	9. その他
6. これらの設備はない	()		

問 13 不動産仲介管理業者に業務委託をしている内容はありますか。<当てはまるものすべてに○印>

1. 仲介(入居者募集のみ)	2. 入居の審査や決定の判断	3. 家賃徴収
4. 家賃滞納への対応	5. 建物の維持管理	6. 共用部の日常の清掃
7.トラブル対応	8. 会計・税務などの事務処理	9. 家賃の変更や決定の判断
10. 委託している内容はない	11. その他 ()	

問 14 建物の維持・管理にはどの程度関わっていますか。<1つに○印>

1. 定期的に自ら見回り点検している	2. 不定期に自ら見回り点検している
3. 自ら何もしていない・委託もしていない	4. 専門管理業者に委託して行っている
5. その他 ()	

問 15 これまでに増改築や改修工事等を実施しましたか。<1つに○印>

1. 実施した →問 16へ	2. 実施していない →問 17へ
----------------	-------------------

問 16 は、問 15 で「1. 実施した」と回答した方にお尋ねします。

問 16 改修内容をお答えください。＜当てはまるものすべてに○印＞

- | | | |
|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| 1. 増築・間取りの変更 | 2. 台所の改修工事 | 3. トイレの改修工事 |
| 4. 浴室の改修工事 | 5. 洗面所の改修工事 | 6. 冷暖房設備の改善・設置工事 |
| 7. 防音・遮音工事 | 8. 壁・柱・基礎等の補強工事 | 9. 天井・壁・床等の内装の改修工事 |
| 10. 窓・壁等の断熱・結露防止工事 | 11. 屋根・外壁等の改修工事 | |
| 12. エレベーターの設置 | 13. 高齢者等のための設備の工事（手すりの設置、段差の解消等） | |
| 14. その他（ | | ） |

問 17・18 は、皆様がお答えください。

問 17① 耐震診断・耐震改修を実施していますか。＜それぞれ1つに○印＞

問 17A② 実施をしない理由は何ですか。＜1つに○印＞	
＜A. 耐震診断＞	1. 新耐震基準*で建てられているため必要ない
1. 実施した	2. 新耐震基準ではないが必要ないと考えている
2. 実施していない	3. 費用が不足している
	4. どのように実施すべきか分からない
	5. 相談相手がいない・分からない
	6. 依頼する事業者がいない・分からない
問 17B② 実施をしない理由は何ですか。＜1つに○印＞	
＜B. 耐震改修＞	1. 新耐震基準*で建てられている（耐震診断で問題が無かった）ため必要ない
1. 実施した	2. 新耐震基準ではないが必要ないと考えている
2. 実施していない	3. 費用が不足している
	4. どのように実施すべきか分からない
	5. 相談相手がいない・分からない
	6. 依頼する事業者がいない・分からない
	7. 居住者と調整がつかない

問 18① 劣化診断・大規模改修を実施していますか。＜それぞれ1つに○印＞

問 18A② 実施をしない理由は何ですか。＜1つに○印＞	
＜A. 劣化診断＞	1. 新耐震基準*で建てられているため必要ない
1. 実施した	2. 新耐震基準ではないが必要ないと考えている
2. 実施していない	3. 費用が不足している
	4. どのように実施すべきか分からない
	5. 相談相手がいない・分からない
	6. 依頼する事業者がいない・分からない
問 18B② 実施をしない理由は何ですか。＜1つに○印＞	
＜B. 大規模改修＞	1. 新耐震基準*で建てられている（劣化診断で問題が無かった）ため必要ない
1. 実施した	2. 新耐震基準ではないが必要ないと考えている
2. 実施していない	3. 費用が不足している
	4. どのように実施すべきか分からない
	5. 相談相手がいない・分からない
	6. 依頼する事業者がいない・分からない
	7. 居住者と調整がつかない

※新耐震基準：1981（昭和56）年6月1日以降の建築確認において適用されている基準

4. 空き室の状況について

問 19 は、皆様がお答えください。

問 19 問 6 で示した「空き室」のうち、3 か月以上利用されていない住戸はありますか。〈1 つに○印〉

1. ある (_____ 戸) → 問 20 へ 2. ない → 問 23 へ

問 20 は、問 19 で「1. ある」と回答した方にお尋ねします。

問 20 入居者を募集していますか。〈1 つに○印〉

1. 募集している → 問 21 へ 2. 募集していない → 問 22 へ

問 21 は、問 20 で「1. 募集している」と回答した方にお尋ねします。

問 21 入居者が決まらない原因は何だと思いますか。〈当てはまるもの 3 つまでに○印〉

募集・入居条件 に関する事	1. 募集家賃を値下げしていないため 2. 入居条件を厳しくしているため 3. ペットを飼育できないため
建物自体や共用 部に関する事	4. 建物が古い・設備が傷んでいるため 5. 駐車場がないため 6. バリアフリー対応していないため 7. 日照条件が悪い
居室に関する こと	8. 居住面積が狭小であるため 9. 内装が古い・劣化しているため 10. 遮音性がよくないため 11. 住宅の質や性能を示す情報が不足しているため
周辺環境に 関すること	12. 交通の便や日常生活が不便なため 13. 騒音や振動など、近隣環境がよくないため 14. 地域イメージがよくないため
その他	15. 市場が悪い（供給過剰、競合物件の存在、需要減退等） 16. その他 (_____)

問 22 は、問 20 で「2. 募集していない」と回答した方にお尋ねします。

問 22 募集をしていない理由は何ですか。〈1 つに○印〉

1. 建替えを予定しているため 2. リフォームを予定しているため
3. 修繕や清掃など、募集するための準備ができていない 4. 借地であり、土地を返還する予定のため
5. 賃貸経営を終了するため 6. その他 (_____)

問 23 は、皆様がお答えください。

問 23 今後の賃貸住宅経営についてお尋ねします。〈1 つに○印〉

1. 現状のまま経営を続けたい 2. 賃貸住宅の経営規模をさらに拡大したい → 問 24 へ
3. 賃貸住宅の経営は縮小したい 4. 賃貸住宅の経営は廃業したい → 問 27 へ
5. 賃貸住宅を売却したい 6. その他 (_____)

問 24 は、問 23 で「1. 現状のまま経営を続けたい」または「2. 賃貸住宅の経営規模をさらに拡大したい」と回答した方にお尋ねします。

問 24 今後小金井市内で賃貸住宅を供給する際に、入居を想定している世帯（間取りや設備を踏まえ、想定されるターゲット）をお答えください。＜当てはまるものすべてに○印＞

1. 子育て世帯（夫婦と 18 歳未満の子どもがいる世帯）	→ 1・2 を選んでいない → 問 25 へ	
2. ひとり親世帯（親ひとりと 18 歳未満の子どもがいる世帯）		
3. 単身高齢者（65 歳以上）の世帯	3・4 を選んでいない → 問 26 へ	
4. 2 人以上の高齢者（65 歳以上）のみの世帯	それ以外 → 問 27 へ	
5. 学生（単身）	6. 単身社会人	7. 夫婦のみ世帯（子育て前・子供なし世帯）
8. 多世代世帯（3 世代以上）	9. 外国人のみの世帯	10. 市内で賃貸住宅を供給する予定はない
11. その他（		）

問 25 は、問 24 で「1. 子育て世帯」または「2. ひとり親世帯」をどちらも選んでいない方にお尋ねします。

問 25 子育て世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由をお答えください。＜当てはまるものすべてに○印＞

1. 需要が少ない	2. 他の世帯向けの住宅に比べ収益を上げづらい
3. 近隣への騒音等のトラブルの懸念	4. 経営している住宅のブランドにそぐわない
5. 周囲の環境が子育てに適していない	6. その他（

問 26 は、問 24 で「3. 単身高齢者の世帯」または「4. 2 人以上の高齢者のみの世帯」をどちらも選んでいない方にお尋ねします。

問 26 高齢者世帯（65 歳以上のみの世帯）向けの賃貸住宅を供給しない理由をお答えください。＜当てはまるものすべてに○印＞

1. 需要が少ない	2. 高齢者向けの設備投資（バリアフリー化等）に費用がかかる
3. 孤独死や残置物処理への懸念	4. 保証人がいない
5. 認知症等による火災等が心配	6. その他（

問 27 は、皆様がお答えください。

問 27 入居者が賃貸住宅に安心して住み続けるために、入居者を支援するしくみや方法として、どのようなものがあれば良いとお考えですか。＜当てはまるもの 3 つまでに○印＞
また、具体的な内容がございましたらご記入ください。

1. 子育て世帯の居住の安定を支えるしくみ	2. 高齢者や障がい者の居住の安定を支えるしくみ
3. 住み替えを支えるしくみ	4. 良質な住宅に関する不動産情報の提供
5. 良質な住宅（子育て向け、高齢者向け	6. その他（下欄にご記入ください）
災害対応など）の認定制度	
[具体的な内容:]	

■ 賃貸住宅の経営についての展望や不安などについて、ご自由にご記入ください。
特に、コロナ禍に伴う賃貸住宅経営の影響、居住者の動向の変化等がありましたら、
具体的にご記入ください。（必要に応じて別紙を添えていただいても結構です）