

# 小金井市賃貸住宅所有者意向調査 アンケート結果



## 1. 調査概要

### (1) 調査の目的

市内の賃貸住宅の建物の状況と経営者の意向を把握し、小金井市住宅マスタープランの検討及び今後の住宅政策に活かしていくため。

### (2) 調査項目（全 27 問）

- ・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（4問）
- ・現在経営している賃貸住宅の概要について（7問）
- ・建物の維持・管理について（7問）
- ・空き室の状況について（9問）
- ・自由記述

### (3) 実施方法

#### 1) 調査対象

市内にある賃貸住宅の所有者（個人または法人）

#### 2) 実施方法

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会武蔵野中央支部の会員（以下、会員）を通じ、所有者等の意向を踏まえ、①～④の任意の手法で実施した。

- ①所有者に対しヒアリング形式で聞き取りを行う。実施後は、聞き取りを行った会員が、返信用封筒を用いて市に送付する。
- ②所有者にアンケート票を配布し、アンケート票記入の依頼をしたうえで、後日会員がアンケート票を回収する。実施後は、回収を行った会員が、返信用封筒を用いて市に送付する。
- ③所有者にアンケート票を配布し、アンケート票記入の依頼を行う。記入後は、所有者自身が、返信用封筒を用いて市に送付する。
- ④会員（管理会社等）が、所有者にヒアリングを行うなどして代筆し、返信用封筒を用いて市に送付する。

（把握している部分のみを先に記載し、①～③の方法と併用することも可）

#### 3) 実施期間

会員への配付：令和2年9月15日（火）

返送期限：令和2年10月30日（金）

#### 4) 回収結果

配布数：289件

回収数：221件

回収率：76.5%

#### (4) 集計に関する留意事項等

- ・ 指定した回答数を超えて回答があった場合は、無効回答として「無回答」扱いで集計した。
- ・ 条件付きで回答を求める設問に対し、条件に合わない回答があった場合(選択肢1を選んだ場合のみ回答する設問に対し、選択肢2を選んでいるにも関わらず回答があった場合など)は、無効回答として「無回答」扱いで集計した。
- ・ 調査結果は、比率を全て百分率(%)で表し、小数点第2位以下を四捨五入して表示している。そのため、比率の合計が100.0%となっていない場合がある。
- ・ 小金井市内で複数の賃貸住宅を所有している場合は、最も住戸数の多い住宅について回答している。

## 2. 調査結果

### (1) 所有者自身と賃貸住宅経営について

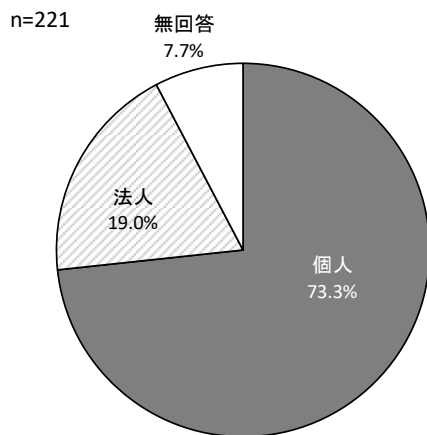
#### 1) 経営主体・所有者の年齢 (問1) <単数回答>

##### 個人経営が7割以上を占める

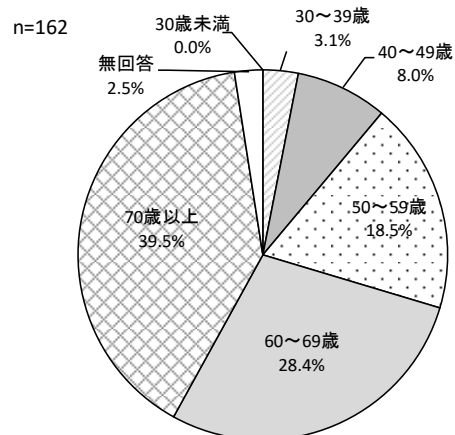
経営主体は「個人」が73.3%、「法人」が19.0%となっている。

個人所有者の年齢は、「70歳以上」が39.5%と最も多く、次いで「60～69歳」が28.4%、「50～59歳」が18.5%、「40～49歳」が8.0%となっている。

■経営主体



■年齢 (主体が個人の場合)



#### 2) 所有者の居住地 (所有事業者の所在地) (問2) <単数回答>

##### 小金井市内に居住、または事業所がある所有者が約68%を占める

「小金井市内」が68.3%と最も多く、次いで「東京都内の他市区町村」が18.6%、「他道府県」が4.5%となっている。

##### ■具体的な住まい (他自治体)

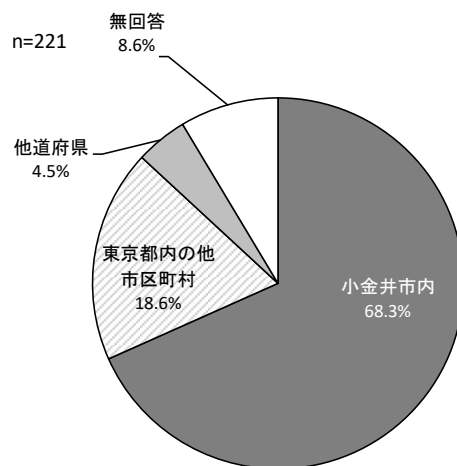
(複数回答があった自治体のみ抜粋、括弧内は票数)

###### <東京都内>

三鷹市 (5)、世田谷区 (5)、武蔵野市 (4)、国分寺市 (3)、小平市 (3)、府中市 (3)、東大和市 (2)、港区 (2)、杉並区 (2)、練馬区 (2)

###### <他道府県>

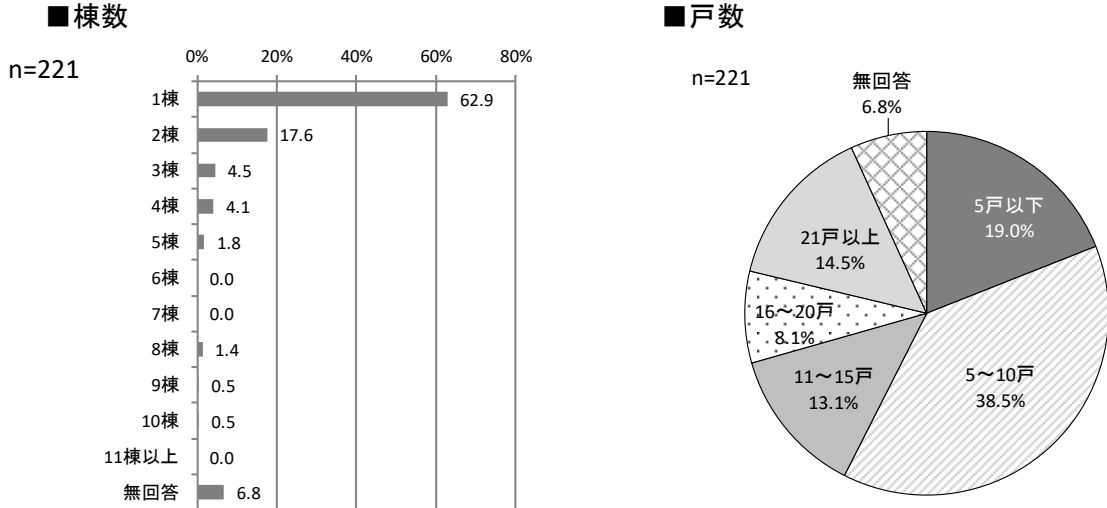
埼玉県 (2)、神奈川県 (2)、静岡県 (2)



### 3) 市内に所有している賃貸住宅の棟数・戸数（問3）＜単数回答＞

#### 棟数は、1棟の所有が6割以上を占め、戸数は、5～10戸の所有が約4割を占める

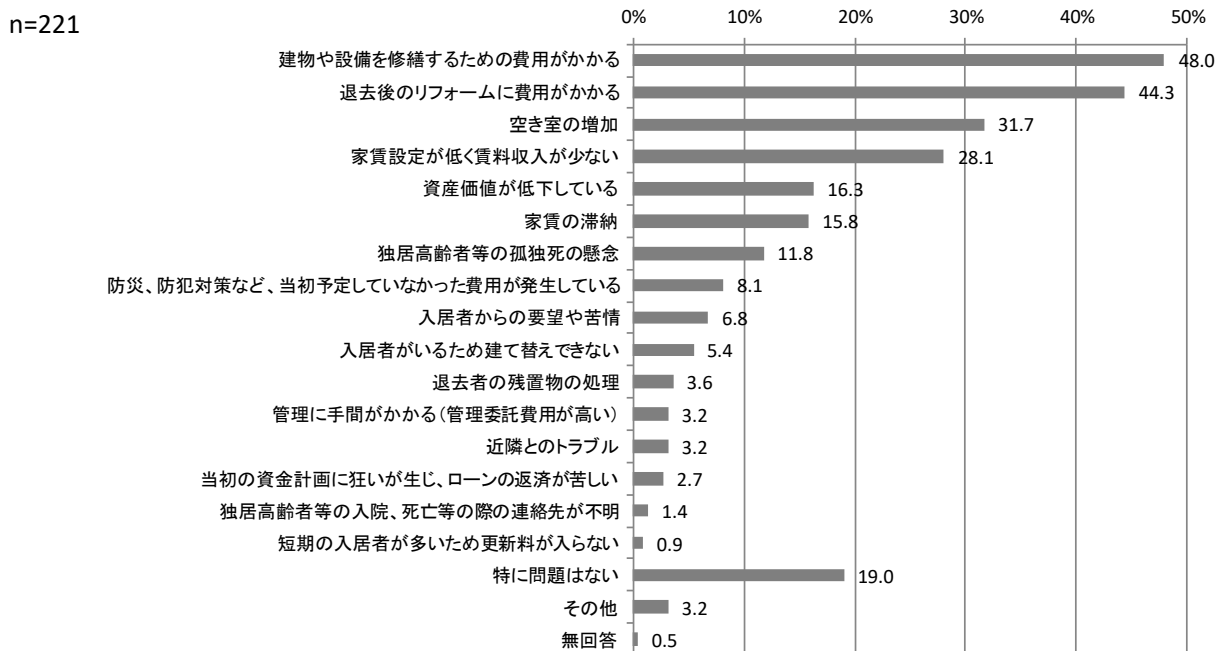
市内に所有している棟数は、「1棟」が62.9%と最も多く、次いで「2棟」が17.6%、「3棟」が4.5%となっている。所有している戸数は、「5～10戸」が38.5%と最も多く、次いで「5戸以下」が19.0%、「21戸以上」が14.5%、「11～15戸」が13.1%となっている。



### 4) 賃貸住宅の経営における課題（問4）＜複数回答＞

#### 建物や設備の修繕費やリフォーム費を課題とする回答が48%にのぼる

「建物や設備を修繕するための費用がかかる」が48.0%と最も多く、次いで「退去後のリフォームに費用がかかる」が44.3%、「空き室の増加」が31.7%、「家賃設定が低く賃料収入が少ない」が28.1%となっている。



#### ■「その他」の記述内容（括弧内は票数）

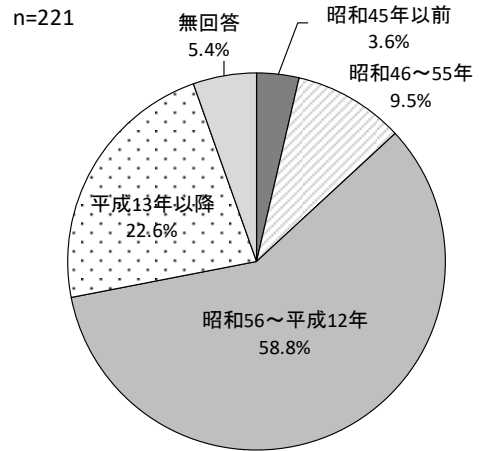
ゴミ処理や分別に関する内容（4）、建物の老朽化（1）、入居中の高齢夫婦に認知症の症状がでている（1）

(2) 賃貸住宅の概要について

1) 完成年次（西暦）（問5）＜単数回答＞

**昭和55年以前に建てられた住宅が約13%を占める**

「昭和56～平成12年」完成が58.8%と最も多いものの、「昭和46～55年」が9.5%、「昭和45年以前」が3.6%となっており、昭和55年以前に建てられた住宅が13.1%を占める。

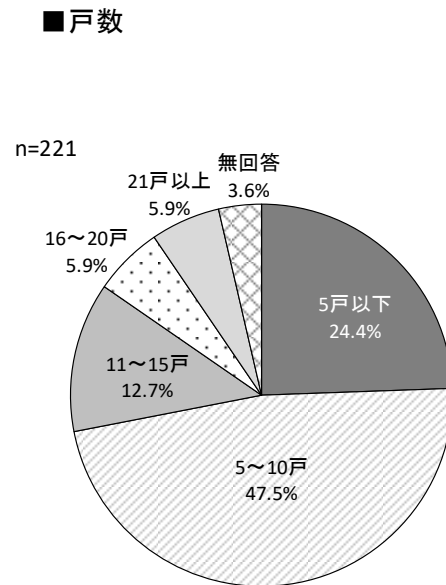
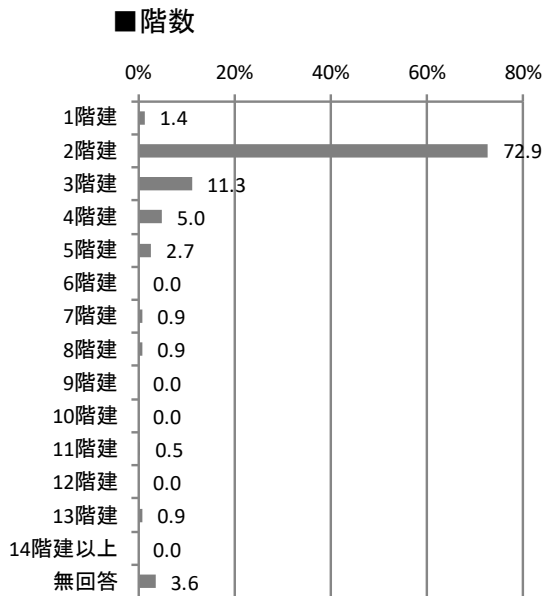


2) 階数・戸数（問5）＜単数回答＞

**階数は、2階建が7割以上を占め、戸数は、5～10戸が約5割を占める**

階数は、「2階建」が72.9%と最も多く、次いで「3階建」が11.3%となっている。

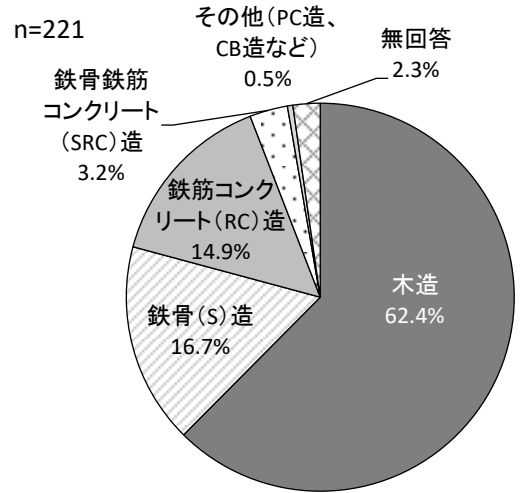
戸数は、「5～10戸」が47.5%と最も多く、次いで「5戸以下」が24.4%、「11～15戸」が12.7%となっている。



3) 構造 (問5) <単数回答>

**木造住宅が6割以上を占める**

「木造」が62.4%と最も多く、次いで「鉄骨(S)造」が16.7%、「鉄筋コンクリート(RC)造」が14.9%、「鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造」が3.2%となっている。

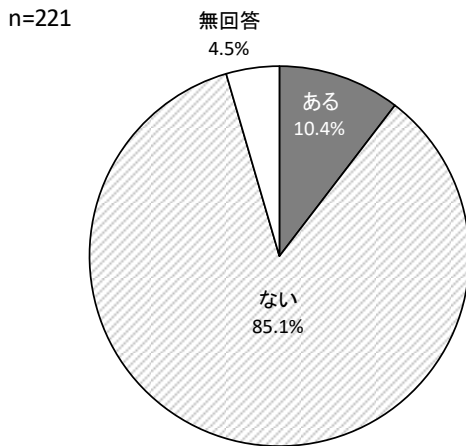


4) 店舗の有無・賃貸住宅が立地している土地の権利 (問5) <単数回答>

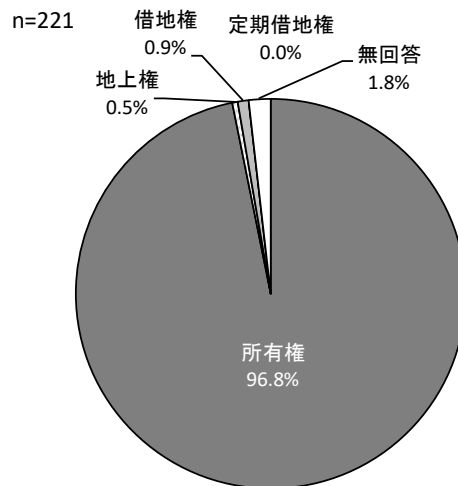
**店舗のない住宅が8割以上を占め、土地の所有権も持っている所有者が9割以上を占める**

店舗の有無については、「ない」が85.1%、「ある」が10.4%となっている。土地の権利については、「所有権」が96.8%と最も多く、次いで「借地権」が0.9%、「地上権」が0.5%となっている。

■ 店舗の有無



■ 土地の権利



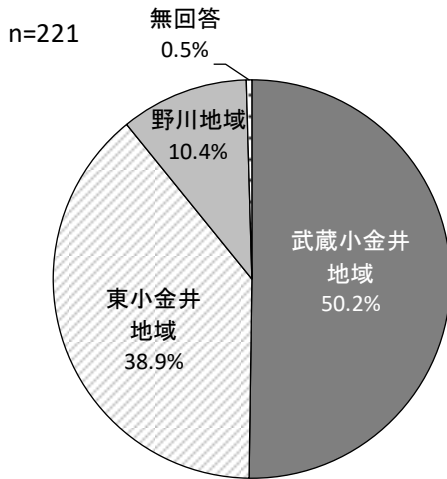


5) 所在地 (問5②) <単数回答>

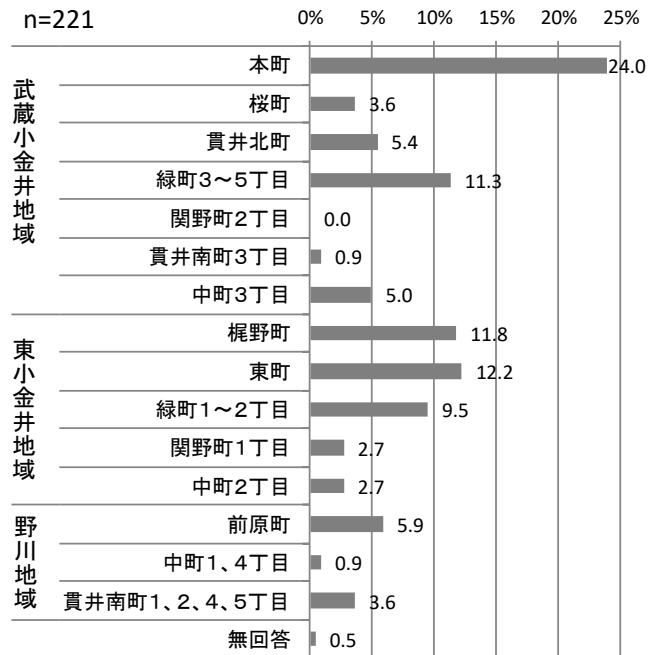
**武蔵小金井地域が約半数を占め、その中でも本町の占める割合が大きい**

地域で見ると、「武蔵小金井地域」が50.2%と最も多く、次いで「東小金井地域」が38.9%、「野川地域」が10.4%となっている。地区で見ると、「本町」が24.0%と最も多く、次いで「東町」が12.2%、「梶野町」が11.8%、「緑町3～5丁目」が11.3%となっている。

■ 地域別



■ 地区別



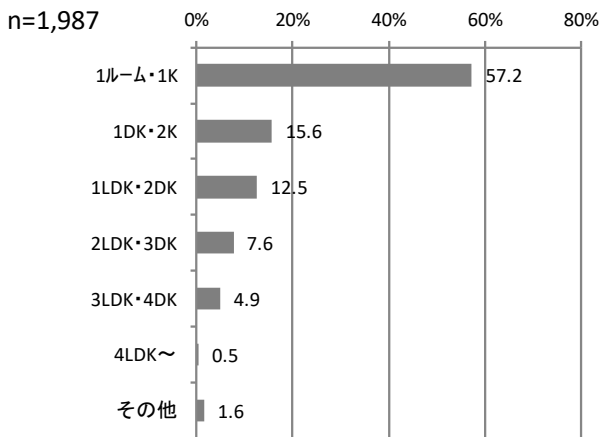
6) 間取り別戸数・空き室数 (問6) <単数回答>

**「1ルーム・1K」が全体の半数以上を占め、「4LDK～」を除き全ての間取りで空き室率は1割以下となっている**

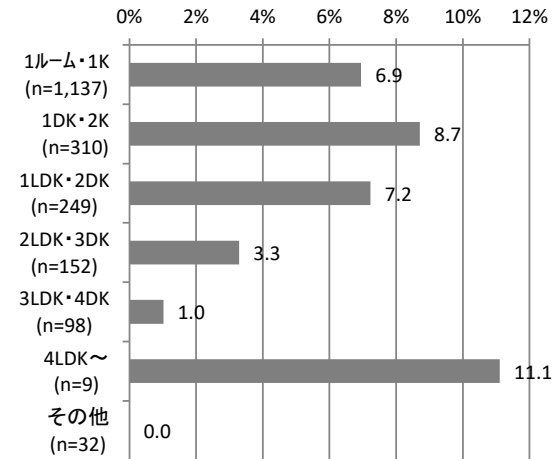
間取り別戸数の割合をみると、「1ルーム・1K」が57.2%と最も多く、次いで「1DK・2K」が15.6%、「1LDK・2DK」が12.5%となっている。

空き室数の間取り別割合をみると、戸数が少ない「4LDK～」が11.1%と最も多くなり、次いで「1DK・2K」が8.7%、「1LDK・2DK」が7.2%と多くなっている。

■間取り別戸数割合



■間取り別空き室割合



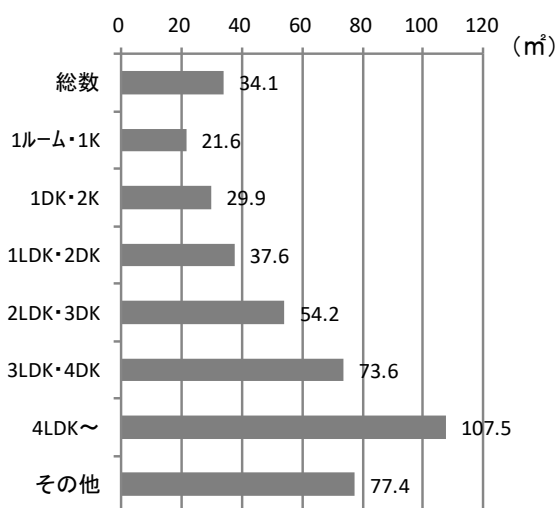
7) 間取り別平均面積と家賃 (問6) <単数回答>

**「1ルーム・1K」の平均面積は一人暮らしの最低居住面積水準を下回るが、東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の登録基準を上回る**

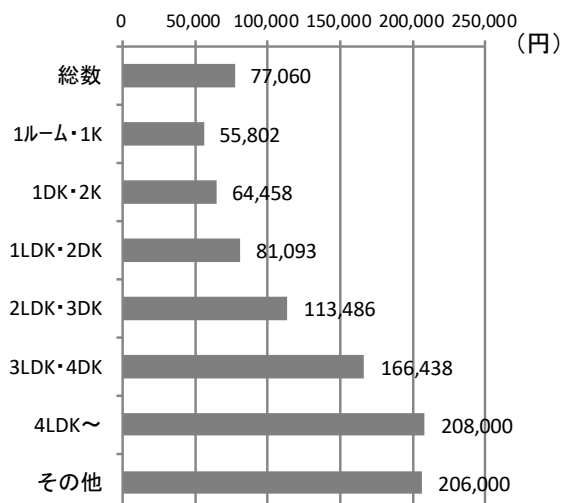
間取り別に平均面積をみると、全体では、34.1㎡であるものの、「1ルーム・1K」では21.6㎡と、一人暮らしの最低居住面積水準(25㎡)を下回るが、東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の登録基準(20㎡)を上回る数値となっている。

平均家賃については、全体で77,060円となっており、東京都の平均81,001円(平成30年住宅・土地統計調査より)より低い値となっている。

■間取り別平均面積



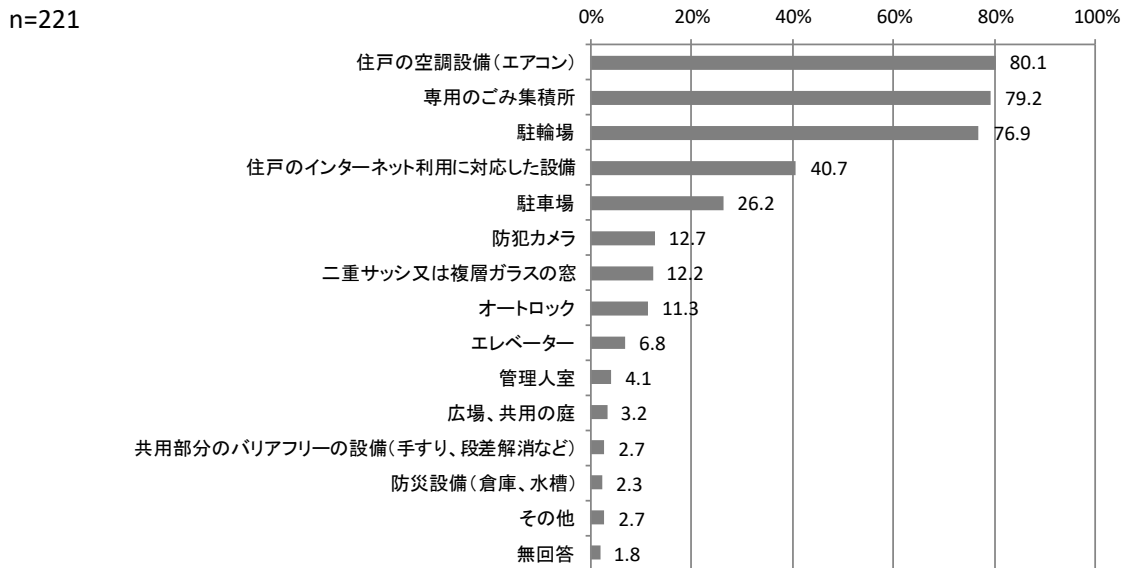
■間取り別平均家賃



8) 賃貸住宅及びその敷地内の共用施設や設備、付帯設備としてあるもの（問7）＜複数回答＞

**空調設備やごみ集積所、駐輪場が上位を占める**

「住戸の空調設備（エアコン）」が80.1%と最も多く、次いで「専用のごみ集積所」が79.2%、「駐輪場」が76.9%、「住戸のインターネット利用に対応した設備」が40.7%となっている。



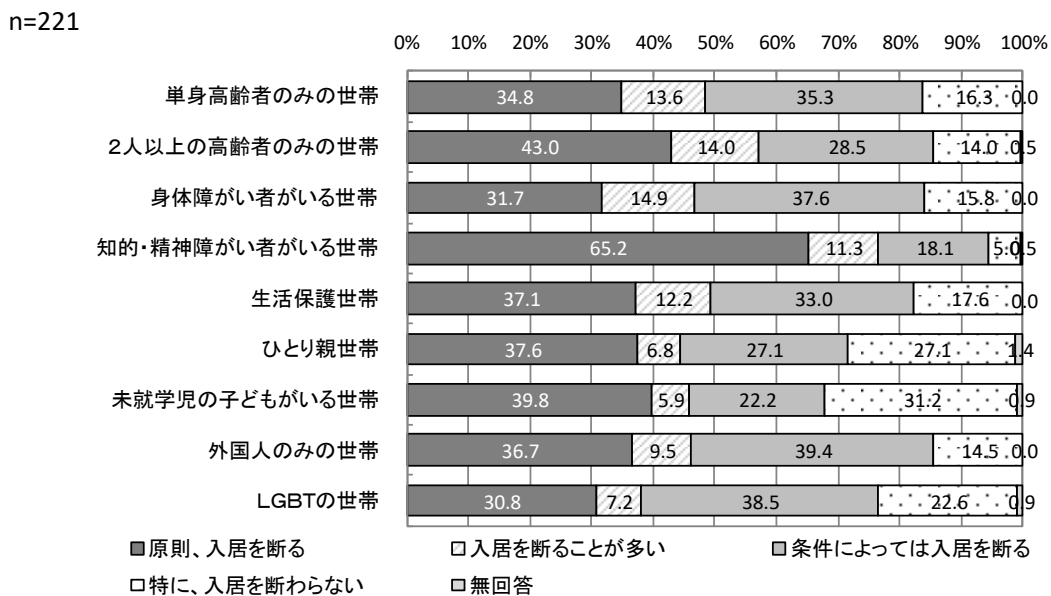
■「その他」の記述内容（括弧内は票数）

ウォシュレット（2）、モニターフォン（2）、各所帯用の物置（1）、CATV（2）

9) 住宅確保要配慮者の入居制限（問8）＜単数回答＞

**知的・精神障がい者がいる世帯への入居制限が最も多い**

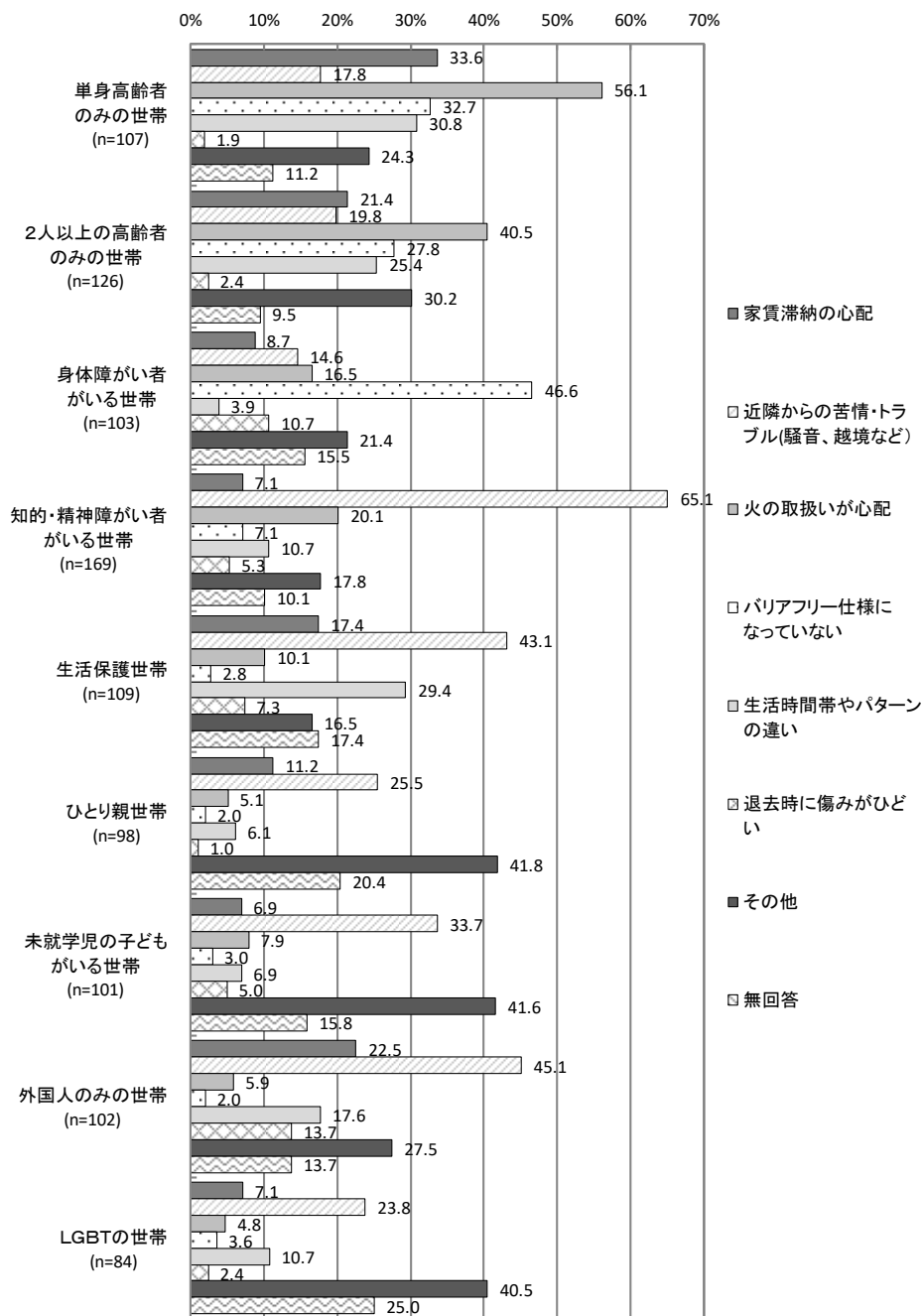
「原則、入居を断る」、「入居を断ることが多い」と回答した割合をみると、「知的・精神障がい者がいる世帯」が76.5%と最も多く、次いで「2人以上の高齢者のみの世帯」が57.0%、「生活保護世帯」が49.3%となっている。



10) 住宅確保要配慮者の入居を断る理由（問9）＜複数回答＞

「近隣からの苦情・トラブル」「火の取扱いが心配」が入居を断る主な理由

「知的・精神障がい者がいる世帯」の「近隣からの苦情・トラブル」が65.1%と最も多く、次いで「単身高齢者のみの世帯」の「火の取扱いが心配」が56.1%、「身体障がい者がいる世帯」の「バリアフリー仕様になっていない」が46.6%、「外国人のみの世帯」の「近隣からの苦情・トラブル」が45.1%となっている。



10) 住宅確保要配慮者の入居を断る理由 その他(問9) <複数回答>

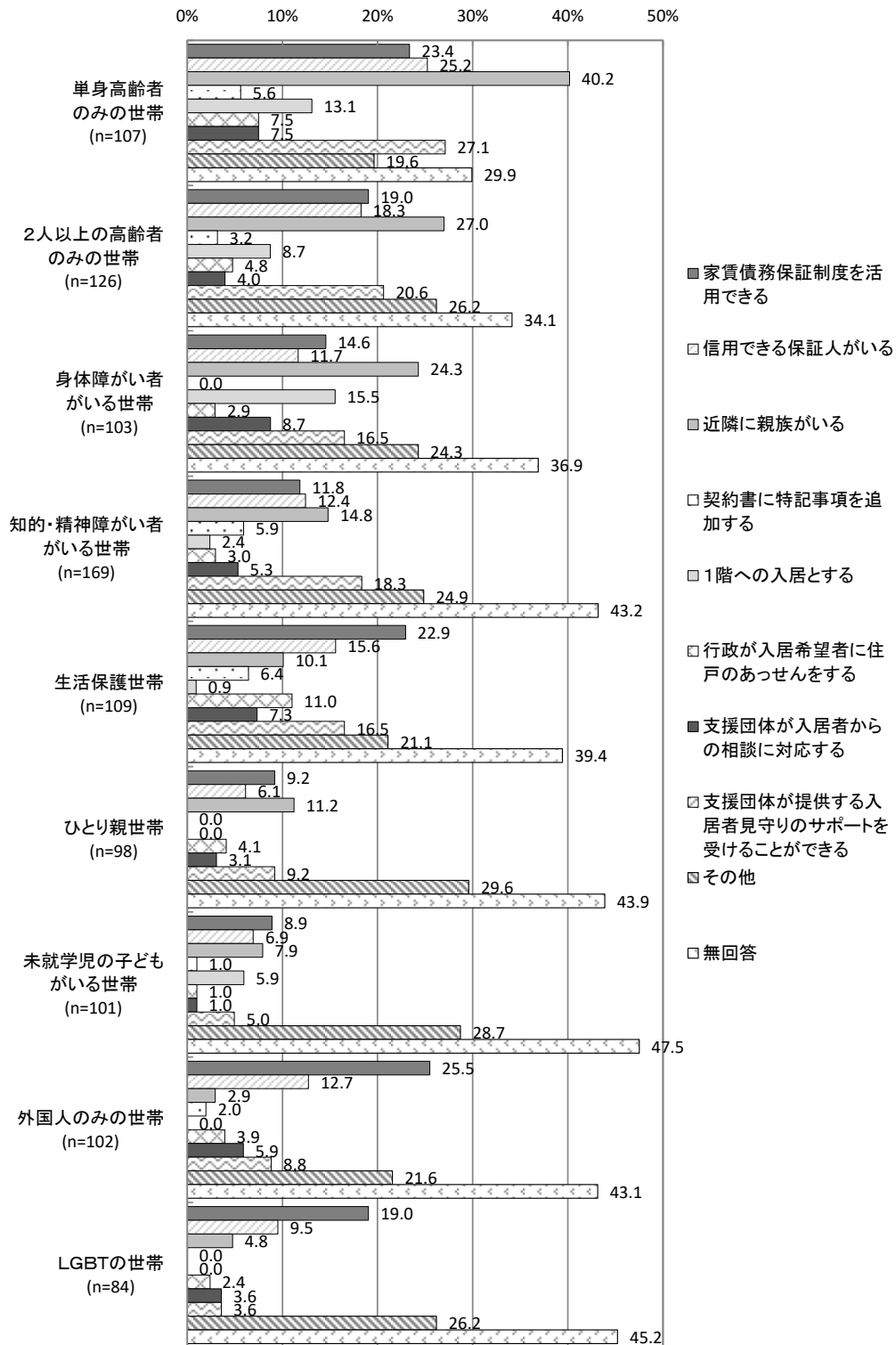
対象者	断る理由(その他)	
単身高齢者のみの世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空きがない(2)</li> <li>・築浅のため</li> <li>・孤独死の懸念(2)</li> <li>・高齢者不可</li> <li>・建物のブランドにそぐわない</li> <li>・若年社会人限定にしている</li> <li>・終の住処になる可能性</li> <li>・管理コストが上がる</li> <li>・健康面で心配</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対応に多くの時間を費やすことが多いため</li> <li>・コミュニケーションの問題</li> <li>・事件・事故の心配</li> <li>・原状復帰に多額がかかる</li> <li>・ファミリーの方向けのため</li> <li>・バリアフリー対応でない</li> <li>・トラブル防止</li> </ul>
2人以上の高齢者のみの世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワンルームアパートである</li> <li>・単身者用物件</li> <li>・終の住処になる可能性</li> <li>・管理コストが上がる</li> <li>・対応に多くの時間を費やすことが多いため</li> <li>・健康面で心配</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニケーションの問題</li> <li>・事件・事故の心配</li> <li>・室内での死亡の懸念</li> <li>・原状復帰に多額がかかる</li> <li>・若年限定</li> <li>・バリアフリー対応ではない</li> <li>・監視ができないため</li> </ul>
身体障がい者がいる世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーターがない</li> </ul>	
知的・精神障がい者がいる世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去のトラブル経験</li> <li>・障がいを受け入れるための知識等がない</li> <li>・本人からのクレームが多い</li> <li>・管理コストが上がる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対応の負担</li> <li>・コミュニケーションの問題</li> <li>・事件・事故の心配</li> <li>・飼い犬が吠える心配がある</li> <li>・健康面で心配</li> </ul>
生活保護世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃が生活保護世帯の対象外になっている(2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まれに問題を起こす人がいる</li> </ul>
ひとり親世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今まで入居したことがない</li> <li>・単身用住居のため</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・飼い犬が吠える心配がある</li> </ul>
未就学児の子どもがいる世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1Kなので子供は不可</li> <li>・過去のトラブル経験</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・飼い犬が吠える心配がある</li> </ul>
外国人のみの世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単身者用物件</li> </ul>	
LGBTの世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理解できない</li> <li>・何となく不安</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去のトラブル経験</li> </ul>
全対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学生専用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・女性単身者限定</li> </ul>

※掲載にあたり一部表現を訂正しています。

1 1) 住宅確保要配慮者の入居を受け入れる場合の条件 (問10) <複数回答>

**「近隣に親族がいる」「入居者見守りサポートを受けられる」が入居受け入れの主な条件**

「単身高齢者のみの世帯」の「近隣に親族がいる」が40.2%と最も多く、次いで「ひとり親世帯」の「支援団体が提供する入居者見守りのサポートを受けられる」が29.6%、「未就学児の子どもがいる世帯」の「支援団体が提供する入居者見守りのサポートを受けられる」が28.7%となっている。



1 1) 住宅確保要配慮者の入居を受け入れる場合の条件 その他(問10) <複数回答>

対象者	受け入れる条件(その他)	
単身高齢者のみの世帯	・女性限定としている ・何かあった時に代わりに対応できる人や機関がある(2)	・バリアフリー仕様にリフォームした場合
2人以上の高齢者のみの世帯	・何かあった時に代わりに対応できる人や機関がある(2)	・バリアフリー仕様にリフォームした場合
身体障がい者がいる世帯	・バリアフリー仕様にリフォームした場合	・障がいの程度、家族の属性等(2)
知的・精神障がい者がいる世帯	・何かあった時に代わりに対応できる人や機関がある(2)	・オーナーへのサポート
生活保護世帯	・何かあった時に代わりに対応できる人や機関がある	・女性限定としている
ひとり親世帯	—	
未就学児の子どもがいる世帯	—	
外国人のみの世帯	・学生専用なので特に問題なし	
LGBTの世帯	—	
全対象	・新築時より住んでいる場合、受け入れている ・単身者のみに限定	・事件、事故等発生時、責任をとれる方がいる事
その他意見	・基本的に受け入れない(8) ・他入居者とのトラブルの懸念(2) ・入居者を若年、学生に限定している(2) ・(外国人世帯)ライフスタイルの違い等によるトラブルの懸念(2)	・他入居者の退去につながる心配 ・入居者をファミリーに限定している ・(障がい者世帯)バリアフリー対応でないので受け入れない ・(2人以上の世帯)単身用のため

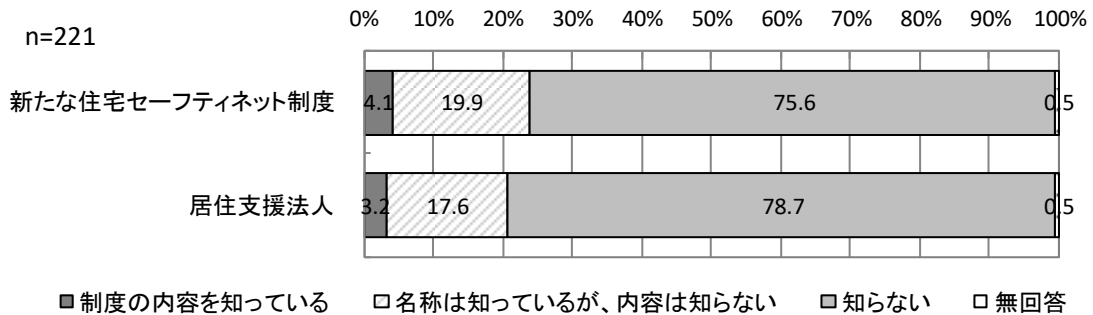
※掲載にあたり一部表現を訂正しています。

12) 「新たなセーフティネット制度」、「居住支援法人」の認知度（問11）＜単数回答＞

**「新たなセーフティネット制度」「居住支援法人」共に知らないという回答が75%以上を占める**

新たなセーフティネット制度を「知らない」と回答した方が75.6%と最も多く、次いで「名称は知っているが、内容は知らない」が19.9%、「制度の内容を知っている」が4.1%となっている。

居住支援法人を「知らない」と回答した方が78.7%と最も多く、次いで「名称は知っているが、内容は知らない」が17.6%、「制度の内容を知っている」が3.2%となっている。



(3) 建物の維持・管理について

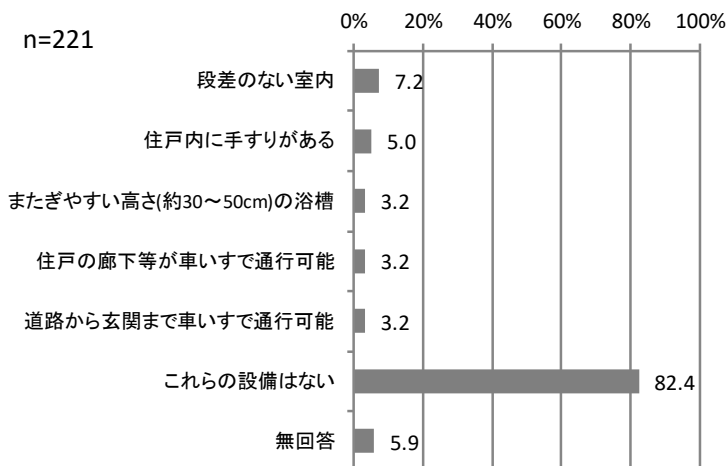
1) バリアフリー設備の設置状況（問12）＜複数回答＞

**バリアフリー設備のない住宅が8割以上を占める**

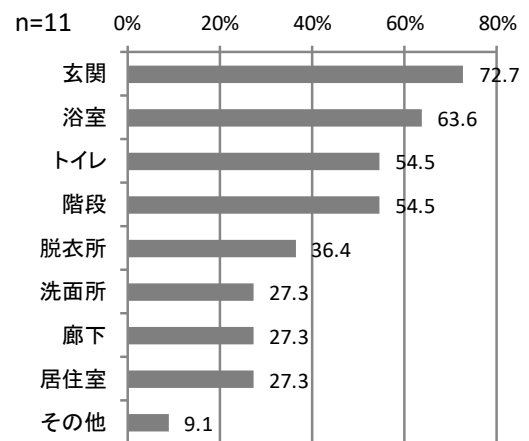
バリアフリー設備のある割合をみると、「これらの設備はない」が82.4%を占めている。設備のある住宅の中では、「段差のない室内」が7.2%と最も多く、次いで「住戸内に手すりがある」が5.0%となっている。

手すりが設置してある場所の割合をみると、「玄関」が72.7%と最も多く、次いで「浴室」が63.6%となっている。

■ バリアフリー設備がある割合



■ 手すりが設置してある場所



■ 「その他」の記述内容（括弧内は票数）

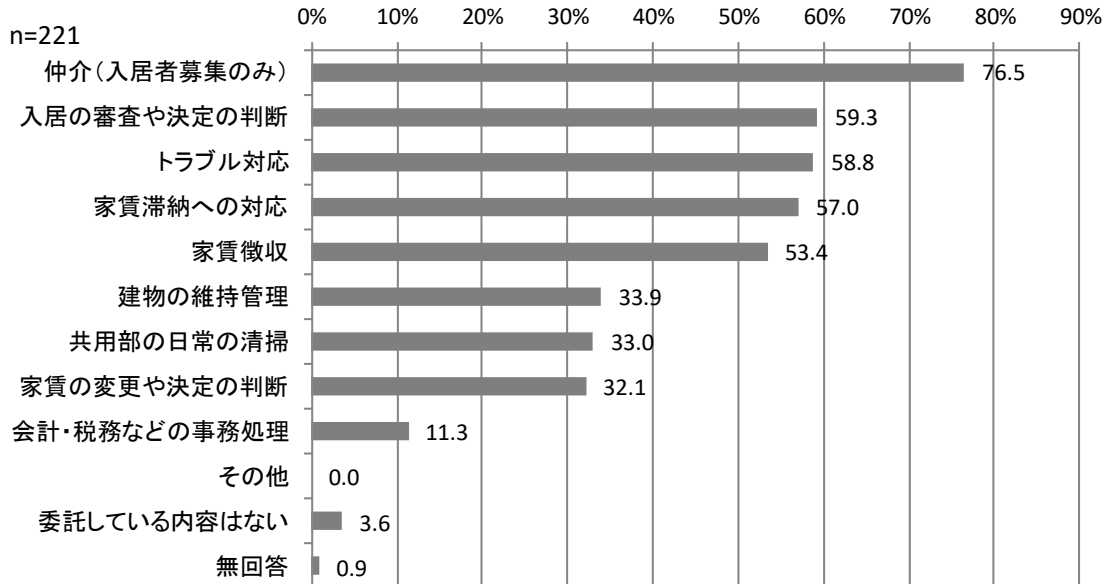
エレベーター（1）



2) 不動産仲介管理業者への委託内容（問 13）＜複数回答＞

**「仲介（入居者募集のみ）」「入居の審査や決定の判断」「トラブル対応」などの委託が多い**

「仲介（入居者募集のみ）」が76.5%と最も多く、次いで「入居の審査や決定の判断」が59.3%、「トラブル対応」が58.8%、「家賃滞納への対応」が57.0%となっている。

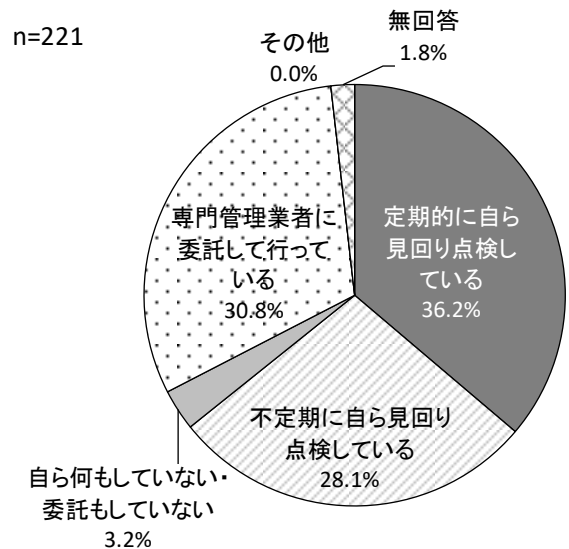


3) 建物の維持・管理への関わり（問 14）＜単数回答＞

**専門管理業者に維持管理を委託している所有者が約3割、管理を何もしていない所有者が約3%いる**

建物の維持・管理への関わりとして、「定期的に自ら見回り点検している」が36.2%、「不定期に自ら見回り点検している」が28.1%と60%以上の所有者が自ら点検している。

一方で、「専門管理業者に委託して行っている」が30.8%であり、「自ら何もしていない・委託もしていない」としている所有者も3.2%いる。



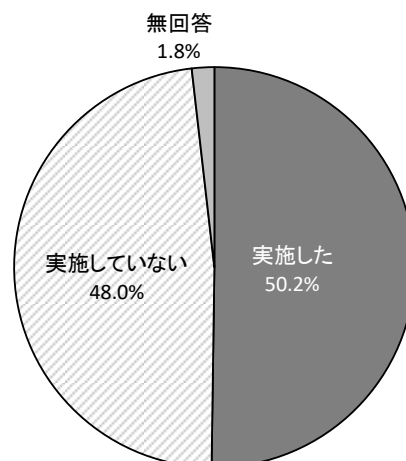
#### 4) 増改築や改修工事等の実施状況 (問 15) <単数回答>

##### 半数以上の住宅で、増改築や改修工事等を実施したことがある

工事を「実施した」が50.2%、「実施していない」が48.0%となっている。

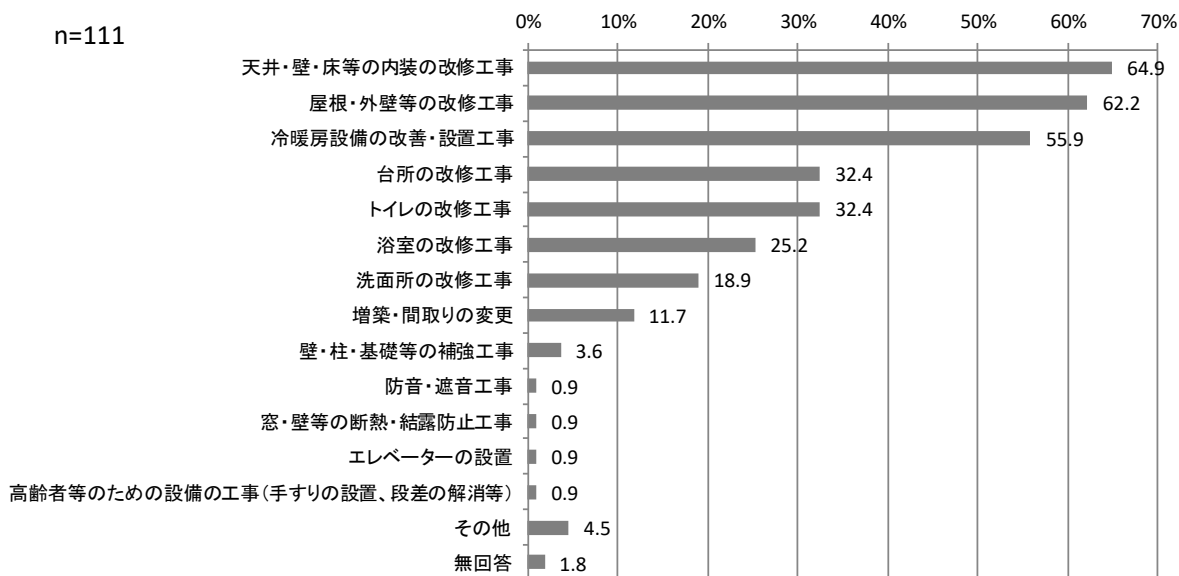
工事内容をみると、「天井・壁・床等の内装の改修工事」が64.9%と最も多く、次いで「屋根・外壁等の改修工事」が62.2%、「冷暖房設備の改善・設置工事」が55.9%、「台所の改修工事」「トイレの改修工事」が32.4%となっている。

n=221



#### ■工事内容

n=111



#### ■「その他」の記述内容 (括弧内は票数)

エレベーター改修工事 (1)、バルコニーの交換 (1)、床材を畳からフローリングへ交換 (1)、モニターフォンの設置など防犯対策 (1)、共用部分のLED照明設置 (1)、照明の改善 (1)、外観の美観化 (1)

5) 耐震診断の実施状況・診断をしない理由 (問 17A) <単数回答>

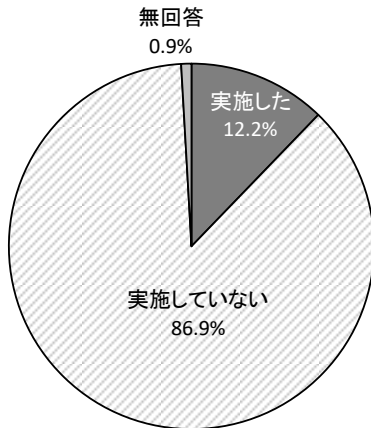
**8 割以上の住宅で耐震診断は実施されておらず、新耐震基準ではないが必要ないと考えている所有者も 4 分の 1 以上いる**

耐震診断を「実施していない」が 86.9%、「実施した」が 12.2%となっている。

診断をしない理由は、「新耐震基準で建てられているため必要ない」が 60.4%と最も多く、次いで「新耐震基準ではないが必要ないと考えている」が 27.6%、「費用が不足している」が 10.9%となっている。

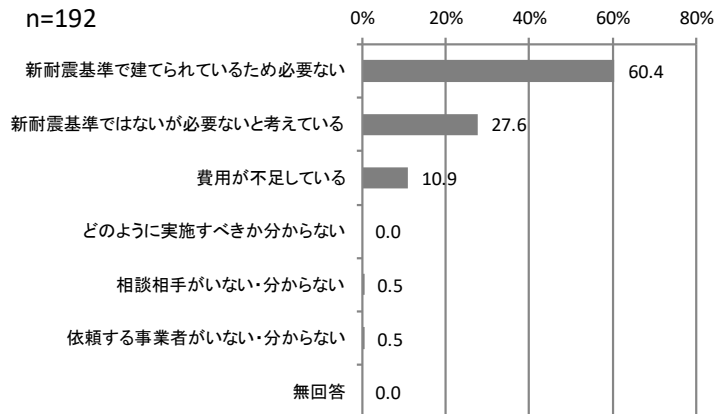
■耐震診断の実施状況

n=221



■診断をしない理由

n=192



6) 耐震改修の実施状況・改修をしない理由 (問 17B) <単数回答>

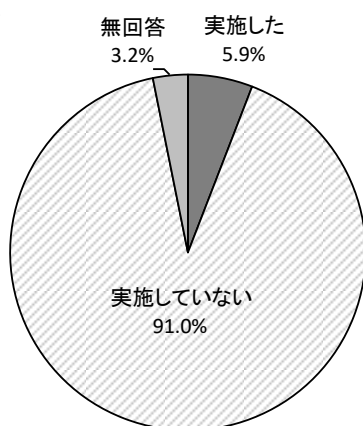
**9 割以上の住宅で耐震改修は実施されておらず、新耐震基準ではないが必要ないと考えている所有者も 4 分の 1 以上いる**

耐震改修を「実施していない」が 91.0%、「実施した」が 5.9%となっている。

改修をしない理由は、「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」が 58.7%と最も多く、次いで「新耐震基準ではないが必要ないと考えている」が 27.4%、「費用が不足している」が 11.9%となっている。

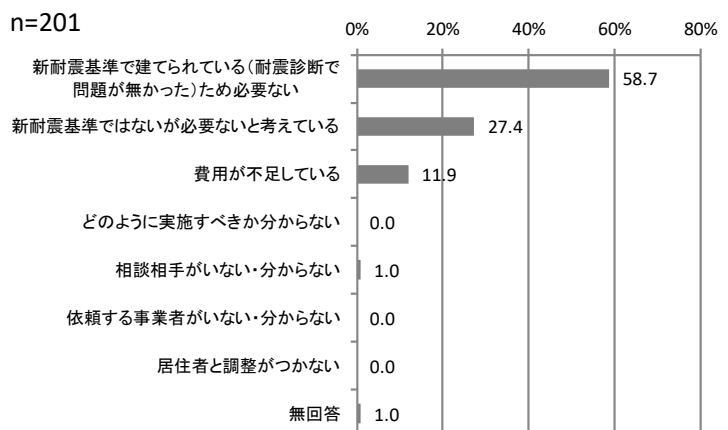
■耐震改修の実施状況

n=221



■改修をしない理由

n=201



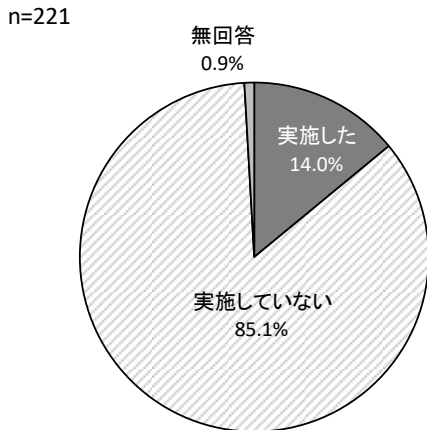
7) 劣化診断の実施状況・診断をしない理由 (問 18A) <複数回答>

**8割以上の住宅で劣化診断は実施されておらず、新耐震基準ではないが必要ないと考えている所有者も4分の1いる**

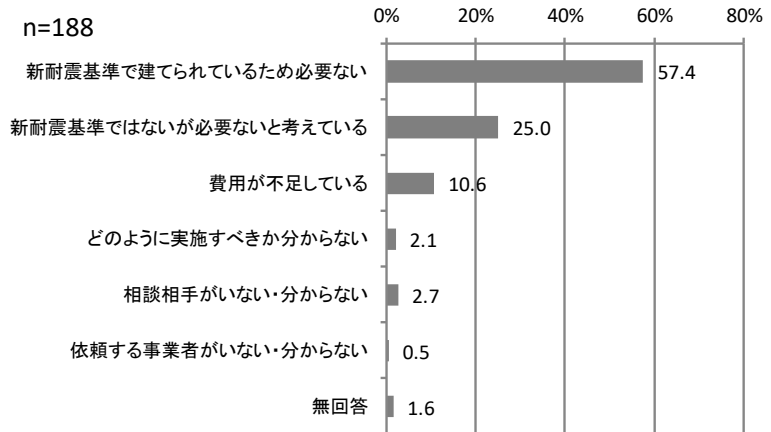
劣化診断を「実施していない」が85.1%、「実施した」が14.0%となっている。

診断をしない理由は、「新耐震基準で建てられているため必要ない」が57.4%と最も多く、次いで「新耐震基準ではないが必要ないと考えている」が25.0%、「費用が不足している」が10.6%となっている。

■劣化診断の実施状況



■診断をしない理由



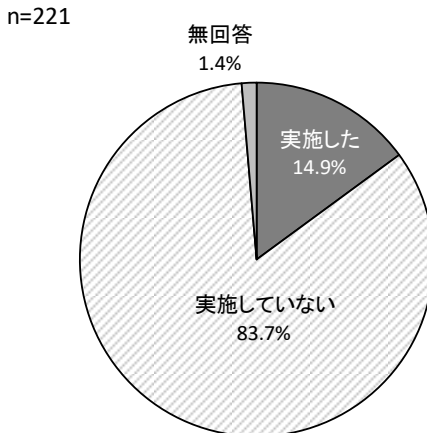
8) 大規模改修の実施状況・改修をしない理由 (問 18B) <単数回答>

**8割以上の住宅で大規模改修は実施されておらず、新耐震基準ではないが必要ないと考えている所有者も約4分の1いる**

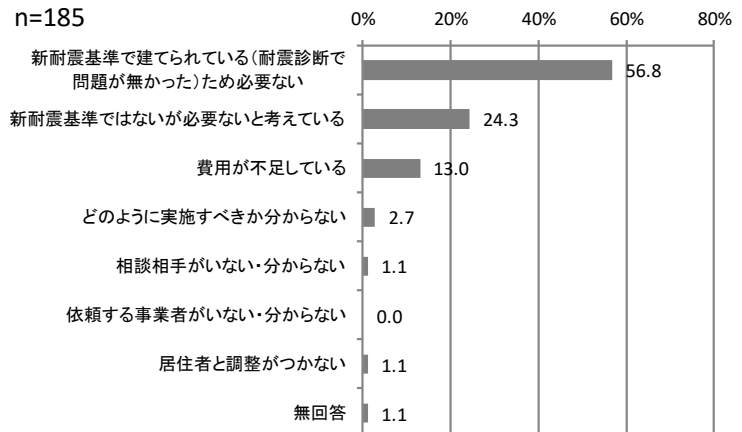
大規模改修を「実施していない」が83.7%、「実施した」が14.9%となっている。

改修をしない理由は、「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」が56.8%と最も多く、次いで「新耐震基準ではないが必要ないと考えている」が24.3%、「費用が不足している」が13.0%、「どのように実施すべきか分からない」が2.7%となっている。

■大規模改修の実施状況



■改修をしない理由



(4) 空き室の状況について

1) 3か月以上利用されていない住戸の状況 (問 19・20) <単数回答>

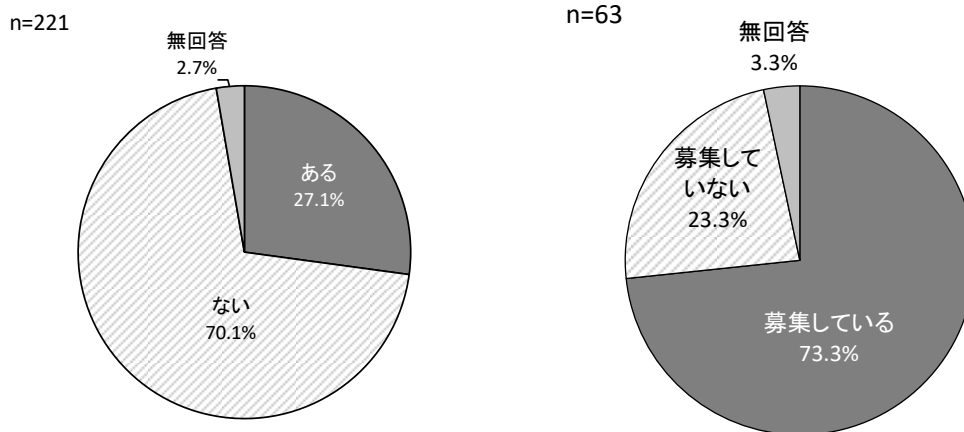
**3か月以上利用されない空き室がある住宅は4分の1以上あり、そのうち2割以上で募集が行われていない**

空き室が「ない」が70.1%、次いで「ある」が27.1%となっている。

空き室の募集状況をみると、「募集している」が73.3%、「募集していない」が23.3%となっている。

■3か月以上利用されていない住戸の有無

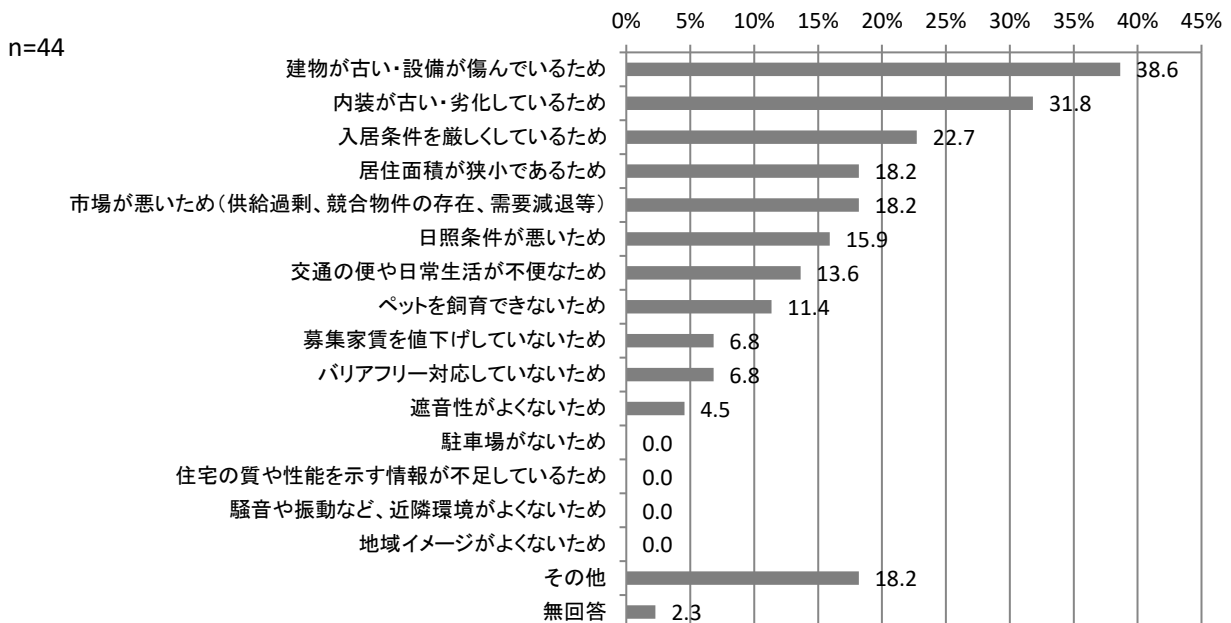
■空き室の募集状況



2) 入居者が決まらない原因 (問 21) <複数回答>

**入居者が決まらない原因として、建物の老朽化を挙げる回答が多い**

「建物が古い・設備が傷んでいるため」が38.6%と最も多く、次いで「内装が古い・劣化しているため」が31.8%、「入居条件を厳しくしているため」が22.7%となっている。



■「その他」の記述内容 (括弧内は票数)

コロナウイルスの影響で大学生が解約したため (2)、トイレとバスが一体になっていないため (2)、風呂がなくトイレが共同であるため (1)

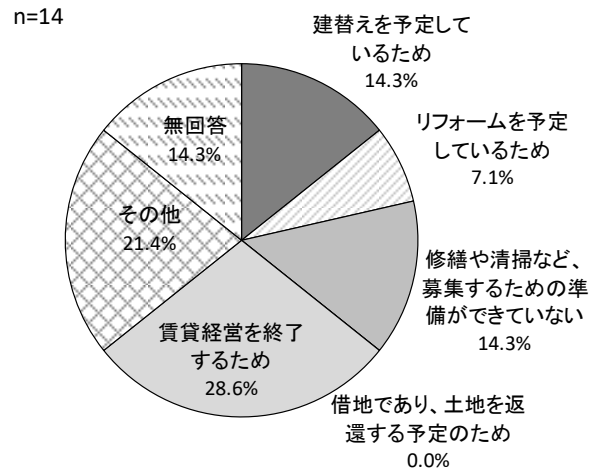
3) 入居者募集をしていない理由（問 22）＜単数回答＞

**入居者募集をしていない理由として、「賃貸経営の終了」「建替え予定」「募集のための準備が出来ていない」などが挙げられている**

「賃貸経営を終了するため」が 28.6%と最も多く、次いで「建替えを予定しているため」「修繕や清掃など、募集するための準備ができていない」が 14.3%となっている。

■「その他」の記述内容（括弧内は票数）

孤独死があったため（1）



4) 今後の賃貸住宅経営について（問 23）＜単数回答＞

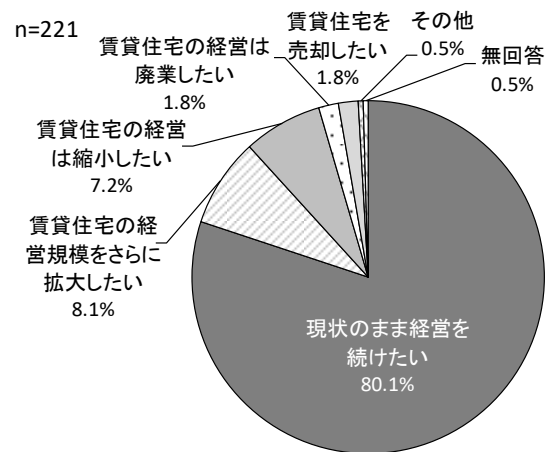
**今後も現状のまま経営を続けたいとの回答が 8 割以上を占める**

「現状のまま経営を続けたい」が 80.1%と最も多く、次いで「賃貸住宅の経営規模をさらに拡大したい」が 8.1%ある。

一方、「賃貸住宅の経営は縮小したい」が 7.2%、「賃貸住宅の経営は廃業したい」「賃貸住宅を売却したい」は 1.8%となっている。

■「その他」の記述内容（括弧内は票数）

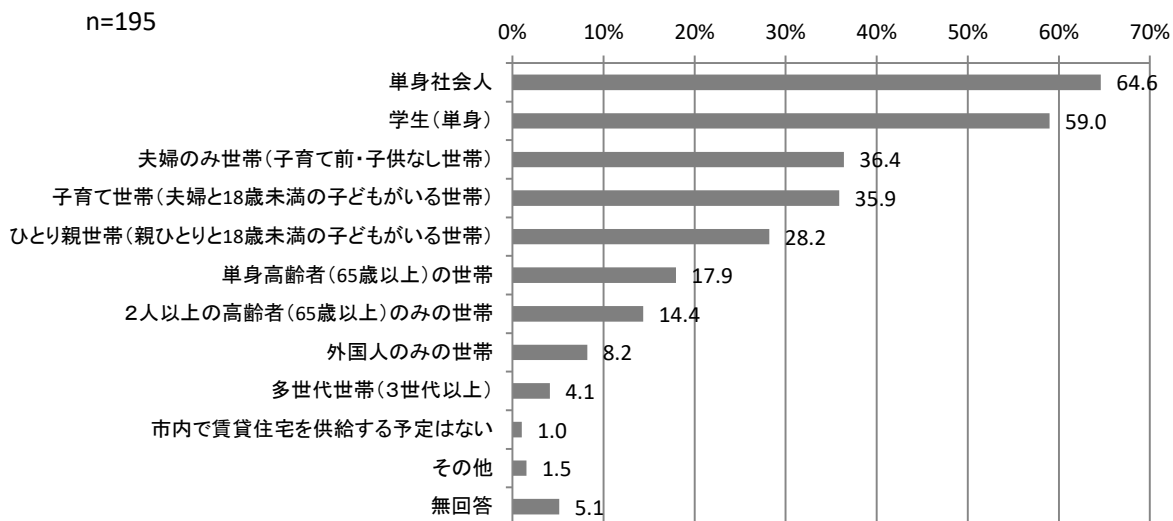
子どもに引き継ぎたい（1）



5) 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（問 24）〈複数回答〉

**今後の賃貸住宅の供給にあたっては、社会人や学生の単身世帯の入居想定が多く、子育て世帯や高齢者世帯の入居の想定は少ない**

今後の入居を想定している世帯としては、「単身社会人」が 64.6%と最も多く、次いで「学生（単身）」が 59.0%となっている一方、「子育て世帯（夫婦と 18 歳未満の子どもがいる世帯）」が 35.9%、「単身高齢者（65 歳以上）の世帯」が 17.9%と、社会人や学生の単身世帯と比べ低くなっている。



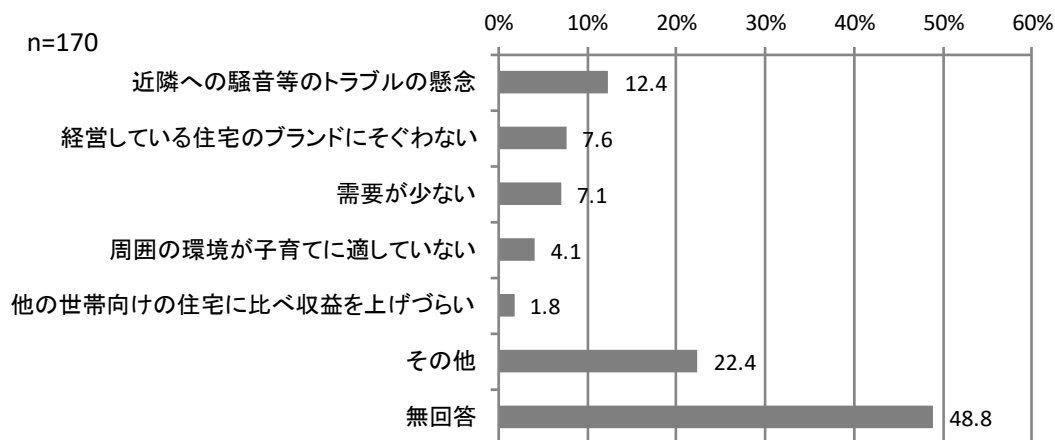
■ 「その他」の記述内容（括弧内は票数）

家賃が入れば特にない（1）、家賃収入で楽しみたい（1）

6) 子育て世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由（問 25）〈複数回答〉

**子育て世帯向けの賃貸住宅供給にあたっては、「近隣への騒音等のトラブルの懸念」が多い**

子育て世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由としては、「その他」と「無回答」を除くと、「近隣への騒音等のトラブルの懸念」が 12.4%、「経営している住宅のブランドにそぐわない」が 7.6%、「需要が少ない」が 7.1%となっている。



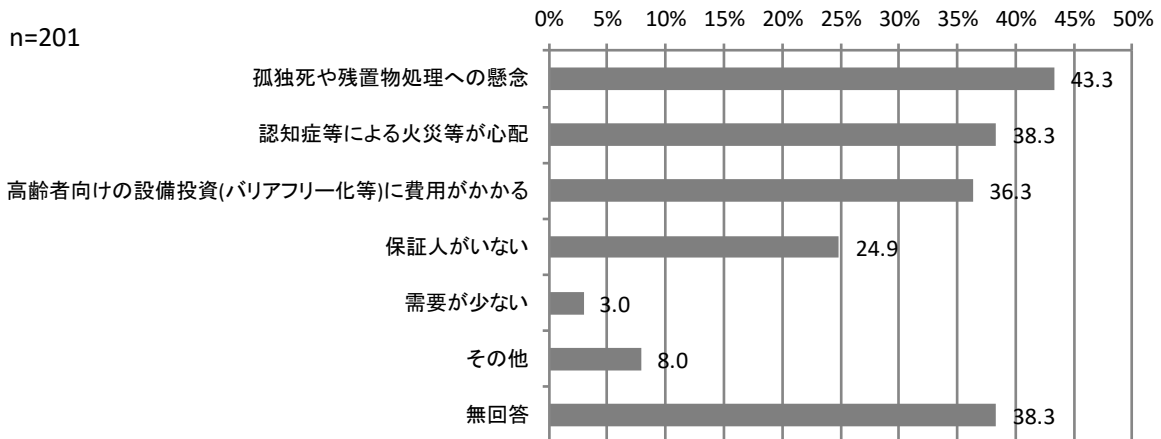
■ 「その他」の記述内容（括弧内は票数）

単身者用の物件だから（20）、建物や間取りが適さないから（13）、賃料とのバランス（1）

7) 高齢者世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由 (問 26) <複数回答>

**高齢者世帯向け住宅を供給するにあたって、孤独死や残置物処理、認知症等、設備投資への懸念が多く挙げられている**

高齢者世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由として、「孤独死や残置物処理への懸念」が 43.3%と最も多く、次いで「認知症等による火災等が心配」が 38.3%、「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」が 36.3%、「保証人がいない」が 24.9%となっている。



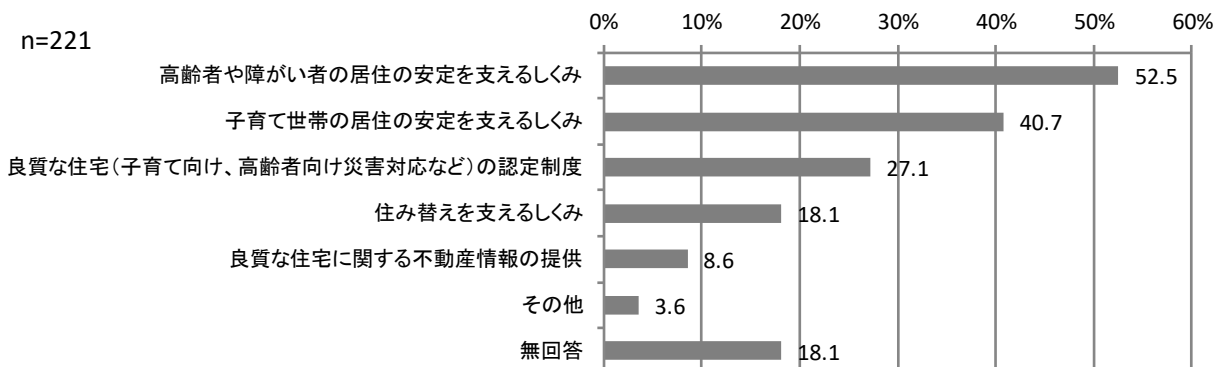
■「その他」の記述内容 (括弧内は票数)

若い人や学生を対象・専用になっているから (6)、生活時間帯の違いなどから若い人とトラブルになるから (3)、バリアフリーに対応していないから (1)

8) 入居者が賃貸住宅に安心して住み続けるために必要なしくみ・方法 (問 27) <複数回答3つまで>

**高齢者や障がい者、子育て世帯の居住の安定を支えるしくみが多く求められている**

「高齢者や障がい者の居住の安定を支えるしくみ」が 52.5%と最も多く、次いで「子育て世帯の居住の安定を支えるしくみ」が 40.7%、「良質な住宅(子育て向け、高齢者向け災害対応など)の認定制度」が 27.1%、「住み替えを支えるしくみ」が 18.1%となっている。



■「その他」の記述内容 (括弧内は票数)

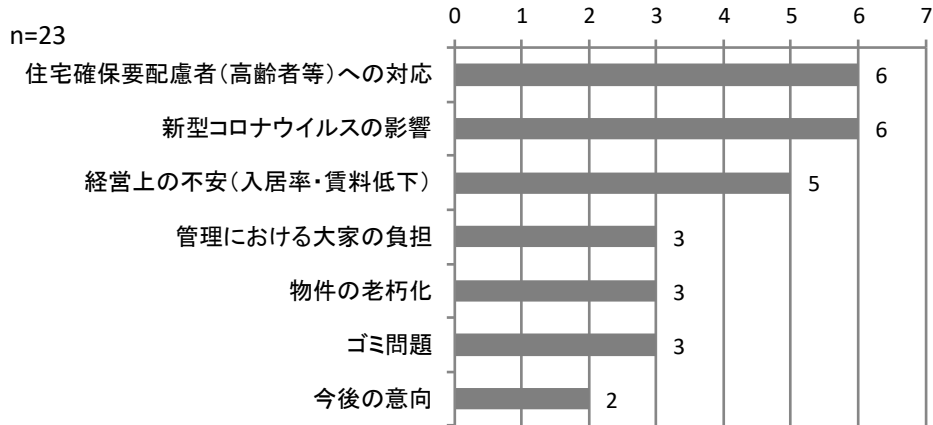
ゴミ袋の無料化 (1)、ゴミの分別の簡素化 (1)、家賃補助 (1)、コロナウイルス感染症対策 (1)、小金井市による未回収ゴミの回収 (1)、借主の死亡時の対応 (1)、トラブル時の大家へのサポート制度 (1)



## (5) 自由記述

意見の内容を主なキーワードで分類した。各分類と意見の数を下記に示す。

### ■自由回答欄におけるキーワード別の記述数



#### 住宅確保要配慮者（高齢者等）への対応

- ・ 高齢者は保証人、収入、認知症の懸念材料が多い。一個人の力では荷が重すぎるため、気の毒だが入居を断らざるを得ない。
- ・ 住宅に空室が出ても優良な入居者には貸したいが、不安材料のある方には貸さずに空室のままでも良い。トラブルが発生したら家賃収入どころではないと思っている大家は多いのではないのでしょうか。

#### 新型コロナウイルスの影響

- ・ コロナのため住居を追われた人がやってくるが、仕事もなく収入もない為、保証会社も通らない。気の毒だが当方としても入居を断らざるを得ない。
- ・ コロナの影響で家賃の滞納が増えている。連帯保証人に連絡しても支払能力がなくなっている。入居者の負担を考えて保証会社を使用していなかったが、今後は使わざるを得ないと考えている。

#### 経営上の不安（入居率・賃料低下）

- ・ 少子化で経営が行き詰まらないか不安。ターゲットを広げる必要があると思う。
- ・ 需給のバランスの悪化で賃料が下がっている。コロナの影響で入居希望が減ったが、退居も少なく感じる。

#### 管理における大家の負担

- ・ 以前に比べて大家の負担が大きくなっている。入居者がひどい使い方をして一部しか請求できず、家賃も下がってきている。

#### 物件の老朽化

- ・ 建物も古くなり入居者も高齢化していくので、今後どのようにしていけばよいのかと思う。(建替

え等も視野に入れなければならないが)

#### ゴミ問題

- ・ 小金井市ではゴミの分別が難しく、また回収日が少ないためゴミ置場に未回収ゴミがたまってしま  
う。

#### 今後の意向

- ・ コロナによるリモートワークや都心部からのオフィス移転を狙った形でスモールオフィスへ改装  
していきたい。