

## 公益社団法人 全日本不動産協会豊島文京支部 会員の皆様へ

### 豊島区内の賃貸物件の空き家、空き室についての現状と、居住支援のあり方について

#### － 調査のご協力をお願い－

豊島区居住支援協議会

日本女子大学家政学部住居学科定行研究室

日頃より、豊島区の住宅施策や地域づくりにご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、私ども豊島区居住支援協議会（以下、協議会）は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下、住宅確保要配慮者）に対する賃貸住宅等の供給の促進に関し、住宅確保要配慮者、又は、民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援、その他の必要な措置について協議することにより、豊島区における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的に活動しています。平成24年に豊島区と区内関係団体が連携し、協議会を設立しました。

これまでに日本女子大学家政学部住居学科定行研究室と協働で、物件の目視調査や、町会へのヒアリング等を実施し、豊島区内の空き家・空室の実態を継続的に調査し、長期間に渡って使用されていない“戸建の空き家”、“空き室の多い集合住宅”、“店舗併用住宅”などについて、その要因と課題を明らかにし、住宅確保要配慮者への活用の可能性や解決方法を探ってまいりました。

この度、これまでの調査結果を踏まえつつ、豊島文京支部会員の皆様にご協力をいただき、皆様が所有、管理する賃貸物件の空き家や空き室の状況、住宅確保要配慮者に対する居住支援として貢献可能な物件の有無、住宅確保要配慮者に対する居住支援の協力へのご意向などを把握させていただくことで、としま居住支援バンク（※調査票に詳細説明あり）への登録ならびにより具体的に協議会と貴団体との連携のあり方について検討してまいりたいと考えております。

つきましては、お忙しいなか大変恐縮ですが、本趣旨をご理解いただき、アンケート調査へのご協力を何卒、お願い申し上げます。

大変お手数ですが、**2月19日までに**、下記のQRコードまたはURLからwebで送信、あるいは、次頁からの調査票（2～6頁）をFax（03-5981-3453（日本女子大学））で送信、のいずれかの方法でご回答をお願い致します。

◆調査内容についての問合せ：日本女子大学定行研究室

Mail : sadayuki-lab@fc.jwu.ac.jp Tel : 03-5981-3460 Fax : 03-5981-3453

090-6120-5311（担当：金指(カナザシ)）もしくは、

090-1736-5919（豊島区居住支援協議会事務局（担当：小口））

◎本調査は、以下の6つの内容で構成されております。

- A. 賃貸物件の現状
- B. 豊島区の支援事業や各種制度の認知
- C. 要支援者の実際の受け入れ状況
- D. 賃貸の空き物件
- E. 全体へのご意見
- F. 回答者情報

web回答用

QRコード



web回答用URL

<https://forms.gle/RLdPu5xD1h78BuYG9>

#### ◆ご回答の際のお願い

- ・一つの事業所（会社）に複数の支店がある場合は、お手数ですが、**ご回答は支店（各店舗）ごと**にお答えください。
- ・Fax回答の場合、**調査票の右上にある回答者氏名（事業所名・支店名でも可）は、必ず各頁にご記入ください。**

#### ◆『要支援者』について

本調査では、住宅確保要配慮者のうち、**生活保護世帯は調査対象外**とさせていただきます。生活保護世帯を除く住宅確保要配慮者を『**要支援者**』と表記しております。

#### ◆その他

- ・本調査でご回答いただいた内容は、他の目的には一切使用いたしません。
- ・ご回答くださった皆様には、本調査の結果を集計後、調査結果をフィードバックさせていただきます。※皆様のご意見を反映できるよう努めてまいります。

## ■調査票■

## A. 貴所の「賃貸物件の現状」

## 問1. 賃貸物件を探している客の来店や問い合わせについて

(1) 過去3か月(2020年11月,12月,2021年1月)に、貴所には全体で(要支援者以外も含む)何件程度の来店や問い合わせがありましたか。  
※生活保護世帯を除く

①1～10件 ②11～20件 ③21～30件 ④31～40件 ⑤41～50件 ⑥51～60件 ⑦その他( )

(2) (1)のうち、「65歳以上の高齢者」は何件程度ですか。※生活保護世帯を除く

①1～5件 ②6～10件 ③11～15件 ④16～20件 ⑤21～25件 ⑥26～30件 ⑦その他( )

(3) (1)のうち、「身体障害者」は何件程度ですか。※生活保護世帯を除く

①0件 ②1件 ③2件 ④3件 ⑤4件 ⑥5件 ⑦その他( )

(4) (1)のうち、「ひとり親世帯」は何件程度ですか。※生活保護世帯を除く

①0件 ②1件 ③2件 ④3件 ⑤4件 ⑥5件 ⑦その他( )

(5) (1)のうち、「外国人世帯」は何件程度ですか。※生活保護世帯を除く

①1～5件 ②6～10件 ③11～15件 ④16～20件 ⑤21～25件 ⑥26～30件 ⑦その他( )

## 問2. 賃貸物件の概要について

(1) 貴所が扱っている賃貸物件(自社所有物件および管理物件の全て)の地域を選んでください。(複数選択可)

①豊島区 ②隣接区(北、板橋、練馬、新宿、文京) ③左記以外の23区 ④東京都の市部 ⑤埼玉県 ⑥神奈川県  
⑦その他( )

(2) (1)のうち、豊島区内のおおよその総棟数を教えてください。※同一棟内の物件は一棟として数える

①1～10棟 ②11～20棟 ③21～30棟 ④31～40棟 ⑤41～50棟 ⑥51～60棟 ⑦その他( )

(3) (2)のうち、自社所有物件のおおよその総棟数を教えてください。※同一棟内の物件は一棟として数える

①1～5棟 ②6～10棟 ③11～15棟 ④16～20棟 ⑤21～25棟 ⑥26～30棟 ⑦その他( )

## 問3. 契約しているオーナーについて

(1) 貴所が契約しているオーナーについて、課題と感じていることがありましたら、あてはまるものを選んでください。(複数選択可)

①オーナーの高齢化 ②オーナーの後継者がいない ③原状回復等の資金を有していない ④入居者募集をしない物件がある  
⑤入居者条件が厳しい ⑥その他( )

(2) 要支援者(※生活保護世帯を除く)を積極的に受け入れているオーナーは何名いますか。

①0名 ②1名 ③2名 ④3名 ⑤4名 ⑥5名 ⑦その他( )

## B. 「豊島区の支援事業や各種制度」の認知

## 問1. 『豊島区居住支援協議会』について

(1) 「豊島区居住支援協議会」を知っていましたか。(豊島区居住支援協議会HP: <https://kyoju-shien-toshima.com>)

①よく知っていた ②やや知っていた ③ほとんど知らなかった ④知らなかった ⑤その他( )

(2) 「としま居住支援バンク(区内の空き家・空き室を登録し、住まいの確保にお困りの方への紹介を行い、両者のマッチングを図る空き家バンク)」を知っていましたか。※豊島区居住支援協議会HPに登録物件を掲載しています。

①よく知っていた ②やや知っていた ③ほとんど知らなかった ④知らなかった ⑤その他( )

(3) 「としま居住支援バンク」の登録物件を増やすアイデアがありましたら、教えてください。

**問2. 『セーフティネット住宅』について**

(1) 「セーフティネット住宅(住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅)」を知っていましたか。  
(セーフティネット住宅情報提供システムHP: <https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>)

①よく知っていた ②やや知っていた ③ほとんど知らなかった ④知らなかった ⑤その他( )

(2) 豊島区では、セーフティネット専用住宅の所有者等に対して補助があることを知っていましたか。  
(区HP: <http://www.city.toshima.lg.jp/310/1904171454.html>)

①よく知っていた ②やや知っていた ③ほとんど知らなかった ④知らなかった ⑤その他( )

(3) 「居住支援法人制度」を知っていましたか。  
(都HP: [https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku\\_seisaku/kyojushien.html](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/kyojushien.html))

①よく知っていた ②やや知っていた ③ほとんど知らなかった ④知らなかった ⑤その他( )

**問3. 豊島区における高齢者世帯への生活支援について**

(1) 区の高齢者支援について、知っている支援制度を選んでください。(複数選択可)  
(区HP: <http://www.city.toshima.lg.jp/kenko/koresha/2007211513.html>)

①高齢者火災安全システム ②在宅福祉サービス(リボンサービス) ③一人暮らしの高齢者への熱中症予防訪問 ④見守りと支えあいネットワーク事業 ⑤高齢者等配食事業 ⑥高齢者緊急通報システム ⑦福祉電話の貸出し ⑧知らない

(2) 区の高齢者総合相談センター(地域包括支援センター)の見守り支援事業を知っていましたか。  
(高齢者総合相談センターパンフレット: <https://www.city.toshima.lg.jp/378/kenko/koresha/sodancenter/016893/documents/2020-houkatsupanfu.pdf>)

①はい ②いいえ ③その他( )

(3) 実際に、貴所の賃貸物件の高齢入居者が活用したところのある区の支援制度や支援事業などがありましたら、教えてください。※生活保護世帯を除く

**問4. 他の自治体の支援について**

(1) 他の自治体で行われている支援事業や各種制度に関して、これは良かったと思うものがありましたら、教えてください(他区に所有、管理する物件が受けられた支援や、これまで他自治体で不動産会社を運営していて役に立った支援など)。

**C. 貴所の「豊島区内の物件における、要支援者の実際の受け入れ状況」**

**問1. 高齢者について**

(1) 貴所の区内の賃貸物件では、現在65歳以上の高齢者の入居世帯数はどのくらいですか。※生活保護世帯を除く

①1~5世帯 ②6~10世帯 ③11~15世帯 ④16~20世帯 ⑤21~25世帯 ⑥26~30世帯 ⑦その他( )

(2) 65歳以上の高齢者を受け入れる際の不安要素について、以下のうちあてはまるものを、特に不安なものから順に選んでください。※生活保護世帯を除く

①家賃滞納 ②長期賃貸により退居を促しにくい ③棟内住環境やコミュニティの悪化 ④隣接する物件の価値が下がる・入居希望者が減る ⑤棟内の設備が不十分 ⑥病気・怪我 ⑦孤独死 ⑧その他

1位から ( ) → ( ) → ( ) → ( ) → ( ) → ( ) → ( ) → ( )

⑧その他( )

(3) どのような支援が1つでもあれば、65歳以上の高齢入居者を不安なく受け入れられますか。以下のうちあてはまるものを、希望順に選んでください。※生活保護世帯を除く

①家賃滞納補償 ②見守り機器設置費用の補助 ③孤独死の原状回復の補助 ④家賃の補助 ⑤物件オーナーへの謝礼金 ⑥入居者見守り支援 ⑦高齢者総合相談センター(地域包括支援センター)との連携 ⑧その他

1位から ( ) → ( ) → ( ) → ( ) → ( ) → ( ) → ( ) → ( )

⑧その他( )

**問2. 身体障害者について**

(1) 貴所の区内の賃貸物件では、身体障害者の入居世帯数はどのくらいですか。※生活保護世帯を除く

①0世帯 ②1世帯 ③2世帯 ④3世帯 ⑤4世帯 ⑥5世帯 ⑦その他( )

(2) 身体障害者を受け入れる際の不安要素について、以下のうちあてはまるものを、特に不安なものから順に選んでください。  
※生活保護世帯を除く

- ①家賃滞納 ②長期賃貸により退居を促しにくい ③棟内住環境やコミュニティの悪化 ④隣接する物件の価値が下がる・入居希望者が減る ⑤物件に昇降設備が無い ⑥共用空間又は室内がバリアフリー非対応 ⑦病気・怪我 ⑧その他

1位から ( )→( )→( )→( )→( )→( )→( )→( )

⑧その他( )

(3) どのような支援が1つでもあれば、身体障害入居者を不安なく受け入れられますか。以下のうちあてはまるものを、希望順に選んでください。※生活保護世帯を除く

- ①家賃滞納補償 ②見守り機器設置費用の補助 ③物件オーナーへの謝礼金 ④入居者見守り支援 ⑤バリアフリー化の設置補助 ⑥その他

1位から ( )→( )→( )→( )→( )→( )

⑥その他( )

**問3. ひとり親世帯について**

(1) 貴所の区内の賃貸物件では、ひとり親世帯の入居世帯数はどのくらいですか。※生活保護世帯を除く

①0世帯 ②1世帯 ③2世帯 ④3世帯 ⑤4世帯 ⑥5世帯 ⑦その他( )

(2) ひとり親世帯を受け入れる際の不安要素について、以下のうちあてはまるものを、特に不安なものから順に選んでください。  
※生活保護世帯を除く

- ①家賃滞納 ②長期賃貸により退居を促しにくい ③棟内住環境やコミュニティの悪化 ④隣接する物件の価値が下がる・入居希望者が減る ⑤棟内の設備が不十分 ⑥元パートナーの追跡によるトラブル ⑦虐待によるトラブル ⑧その他

1位から ( )→( )→( )→( )→( )→( )→( )→( )

⑧その他( )

(3) どのような支援が1つでもあれば、ひとり親世帯の入居者を不安なく受け入れられますか。以下のうちあてはまるものを、希望順に選んでください。※生活保護世帯を除く

- ①家賃滞納補償 ②見守り機器設置費用の補助 ③物件オーナーへの謝礼金 ④入居者見守り支援 ⑤その他

1位から ( )→( )→( )→( )→( )

⑤その他( )

**問4. 外国人入居者について**

(1) 貴所の区内の賃貸物件では、外国人世帯の入居世帯数はどのくらいですか。※生活保護世帯を除く

①1～5世帯 ②6～10世帯 ③11～15世帯 ④16～20世帯 ⑤21～25世帯 ⑥26～30世帯 ⑦その他( )

(2) 外国人世帯を受け入れる際の不安要素について、以下のうちあてはまるものを、特に不安なものから順に選んでください。  
※生活保護世帯を除く

- ①家賃滞納 ②長期賃貸により退居を促しにくい ③棟内住環境やコミュニティの悪化 ④隣接する物件の価値が下がる・入居希望者が減る ⑤共通ルールが遵守されない ⑥隣人とのトラブル発生 ⑦言語が通じない ⑧その他

1位から ( )→( )→( )→( )→( )→( )→( )→( )

⑧その他( )

(3) どのような支援が1つでもあれば、外国人世帯の入居者を不安なく受け入れられますか。以下のうちあてはまるものを、希望順に選んでください。※生活保護世帯を除く

- ①家賃滞納補償 ②見守り機器設置費用の補助 ③物件オーナーへの謝礼金 ④入居者見守り支援 ⑤その他

1位から ( )→( )→( )→( )→( )

⑤その他( )

**問5. 今般のコロナ禍による影響について**

(1) 貴所の区内の賃貸物件に現在入居中の要支援者について、困ったことなどがありましたら、あてはまるものを選んでください。(複数選択可)※生活保護世帯を除く

①家賃不払いが増加した ②事故物件が生じた ③役所の家賃支援に関する窓口以案内をした ④特にない  
⑤その他( )

(2) 貴所の区内の賃貸物件に新規入居希望の要支援者について、あてはまる実態を選んでください。(複数選択可)※生活保護世帯を除く

①問い合わせや来店が減った ②契約数が減った ③契約のキャンセルが相次いだ ④入居可能な物件が足りない  
⑤特にない ⑥その他( )

**問6. 要支援者全体について**

(1) 要支援者の対応で困った事例などがありましたら、差し支えない範囲で教えてください。※生活保護世帯を除く  
※区内で生じたケースでなくても結構です(その場合は区外であることを明記ください)

**D. 貴所の「豊島区内における、賃貸の空き物件」**

**問1. 賃貸の空き物件の実態について**

(1) 入居者を募集しているにも関わらず、1年以上入居者がいない(空き家状態となっている)賃貸物件は、区内にどのくらいありますか。  
※集合住宅については、該当する住戸が1つでもある物件はその棟数

①0棟 ②1棟 ③2棟 ④3棟 ⑤4棟 ⑥5棟 ⑦その他( )

(2) (1)について考えられる理由を選んでください。(複数選択可)

①老朽化 ②立地が悪い ③募集家賃が高い ④入居条件が厳しい ⑤要支援者の除外 ⑥定期借家である ⑦旧耐震である  
⑧その他( )

(3) 空き家だが入居者を募集していない賃貸物件は、区内にどのくらいありますか。  
※集合住宅については、該当する住戸が1つでもある物件はその棟数

①0棟 ②1棟 ③2棟 ④3棟 ⑤4棟 ⑥5棟 ⑦その他( )

(4) (3)について考えられる理由を選んでください。(複数選択可)

①心理的瑕疵の告知対象となっている ②原状回復費用がない・原状回復に費用をかけたくない ③老朽化 ④設備が古い ⑤立地が悪い  
⑥間取りが悪い ⑦その他( )

**問2. としま居住支援バンク、セーフティネット住宅への登録について**

(1) 要支援者への賃貸も考えられる物件(バンクやセーフティネット住宅に載せてよい物件)は、現時点で区内にどのくらい(何戸)ありますか。  
(棟単位でありましたら、その他に「〇棟」などと記入)※生活保護世帯を除く

①0戸 ②1戸 ③2戸 ④3戸 ⑤4戸 ⑥5戸 ⑦その他( )

(2) (1)の物件の建物形態には、どのようなものがありますか。あてはまるものを選んでください。(複数選択可)

①戸建住宅 ②木造・鉄骨アパート ③RCマンション ④その他( )

(3) としま居住支援バンクやセーフティネット住宅に登録することを検討できる場合、仲介業者やオーナーの立場として、国や都、区にどのような支援があれば、空き家を要支援者に賃貸しますか。特に支援があってほしいものとしてあてはまるものを、希望順に選んでください。  
※生活保護世帯を除く

①原状回復費用の補助 ②見守り機器設置費用の補助 ③孤独死などの保険料の一部補助 ④仲介業者への謝礼金 ⑤物件オーナーへの謝礼金  
⑥死亡事故等の処理の委託 ⑦死亡事故後に次の入居者が決まるまでの保障 ⑧入居者見守りの委託・生存確認のサービス  
⑨高齢者総合相談センター(地域包括支援センター)との連携 ⑩その他

1位から ( )→( )→( )→( )→( )→( )→( )→( )→( )→( )

⑩その他( )

**E. 全体へのご意見**

本調査、豊島区および豊島区居住支援協議会、また空き家に関する様々な制度などについて、ご意見やお気づきのことをお聞かせください。

**F. 最後に回答者情報をご記入ください。**

(1) 事業所名・支店名（例：〇〇〇株式会社・△△支店） ※記入必須

(2) 全日協会所属地区 ※記入必須

①豊島 ②文京

(3) 貴所のホームページの有無

①ある ②ない ③その他( )

(4) 貴所の主たる事業(あてはまるものを比重の大きい順に選んでください) ※比重が同程度の場合は同位にしてください

①賃貸仲介 ②管理 ③賃貸業(オーナー業) ④その他( )

1位から ( )→( )→( )→( )

(5) 回答者氏名

(6) 回答者連絡先アドレス

(7) 回答者連絡先TEL

(8) 回答者職位

①経営者、所長、支店長 ②家族社員 ③雇用社員 ④その他( )

(9) ご回答をふまえ、詳しくお話をお聞きしたい場合がございます。その場合は、ヒアリングのお願いをさせていただいてもよろしいでしょうか。

①はい ②いいえ ③その他( )

アンケートは以上となります。ご協力いただき誠にありがとうございました。