

# 地方都市中心部における分譲マンション流通の課題

東京都市大学工学部都市工学科 中村隆司

## 1. 研究背景と目的

本研究は、近年課題となっている地方都市中心市街地の再生にあたって重要な要素である街なか居住にあたって鍵となっているマンション流通に焦点をあてたものである。

中心市街地に関する国の施策としては、地方都市の中心市街地の商業機能の衰退に対しては、1998年に「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」等いわゆるまちづくり三法が制定され、2006年にはまちづくり三法の改正によって、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定制度の創設等が実現した。こうした中で、街なか居住の重要性も指摘され<sup>1)</sup>、意識調査の実施と分析を基に街なか居住志向者は、20~30代であること等を指摘している研究もある<sup>2)</sup>。また、街なかで人口減少が起こっているのは戸建て住宅が主体となった地区であり、その要因は地区の世帯分離と住宅系敷地の減少による住宅の滅失によって引き起こされていること、今後街なか居住を促進するためには戸建て住宅居住世帯への対応が急務であり、空地となった敷地の統合によって敷地の面積・形状の問題を解決し、地区への転入支援が必要であることを指摘している研究もある<sup>3)</sup>。一方、街なか居住の80%が分譲マンション、次いで戸建て（持屋）が9%であるという分析結果も示されており<sup>4)</sup>、今後の地方都市の街なか居住を考えていく上では、マンション流通が鍵となる。

このように国内各地で都市の中心市街地の衰退が課題とされ分析もされてきているが、その一方で近年中心市街地に人口が回帰している都市も見受けられる<sup>5)</sup>。一方で、「居住人口等」に係る中心市街地活性化基本計画の目標指標の取組順調率は、全体平均よりも低いとされる<sup>6)</sup>。地方都市の中心市街地の再生が課題とされる中で地方都市中心部への人口回帰・維持は重要な対応策であるが、マンション建設向けの空地が得にくくなっているという指摘もあり<sup>7)</sup> 既存のマンションの住み替えも含めたマンション流通の円滑化・活性化を実現していくことが求められる。

地方都市の様相は、その人口規模によって大きく異なるが、中心市街地活性化基本計画認定都市が2012年11月時点で人口10万人以上40万人以下の都市が107市中63都市を占め、中心市街地活性化基本計画でも主な対象となっている。また、人口10万人以上40万人以下の都市で、主要なサービス施設が立地している<sup>8)</sup>。このように地方都市の中心市街地を考えていく際に人口規模10万人以上40万人以下の地方都市は、重要な検討対象と考えることができる。

そこで、本研究では、2010年3月時に中心市街地活性化基本計画に認定されていた100都市のうち、人口10万人以上40万人未満かつ3大都市圏外の34の地方都市及び近年空き家の増加が目立つ甲府市について、先ず①近年の中心市街地への人口の回帰状況について確認した上で、②中心市街地の居住の場となっている分譲マンションに焦点を当て、その空室率を調査する。その際、空室率の高いマンションは、価格、間取り、設備、環境等の面で共通した課題があるのではないかという観点から分析を進め、マンション流通の課題を明確化し、その対応策を考察する。



図-1 調査対象 35 都市

## 2. 中心市街地の人口動向

平成 12 年から平成 27 年までの直近 4 回の国勢調査を用いて、35 都市の中心市街地人口等の変化を表-1 に示す。なお中心市街地人口は、各都市の中心市街地に一部でも含まれる町丁字の人口を合算したものである。表-1 より、H12-22 に中心市街地で人口が増加している都市は 11 都市である。この 11 都市のうち、H22-27 の最近 5 年でも継続的に中心市街地の人口が増加していた都市が帯広、秋田、盛岡、藤枝、鳥取、山口及び久留米の 7 都市であったのに対して、H22-27 の間に減少に転じた都市は青森、弘前、福島及び西条の 4 都市であった。また、H12-17 で減少していたものが H17-27 で継続的に人口が増加している都市が上田、唐津及び山形の 3 都市となっている。

さらに、実質的な市街地である DID(人口集中地区)の中で中心市街地人口の占める比率についてみると、H12-22 で比率の増加していた 9 都市のうち、H22-27 の近 5 年でも継続的に人口比率が増加していた都市が小樽、秋田及び藤枝の 3 都市であったのに対して、H22-27 で減少に転じた都市は帯広、青森、弘前、盛岡、山口及び西条の 6 都市であった。また、H12-17 で減少していたものが H17-27 で継続的に増加している都市が山形、沼津、久留米及び唐津の 4 都市となっている。このように、中心市街地への人口回帰の兆候は見られるものの、近年は都市によって異なる様相も見られる。

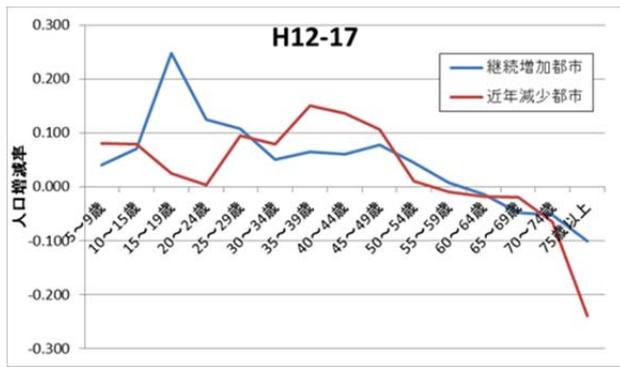
表-1 35都市の中心市街地人口等の変化

	中心市街地	増減数	市全体人口	増減数	DDD人口	増減数	中心市街地人口/DDD人口		中心市街地	増減数	市全体人口	増減数	DDD人口	増減数	中心市街地人口/DDD人口	
帯広市	H12	2197	173030	161127			0.14		H12	7794	166568	49563			0.157	
	H17	2308	170580	-2450	154044	-7083	0.15		H17	7274	-520	163651	-2917	54051	4488	0.135
	H22	2325	17	168057	-2523	150337	-3707	0.15	H22	7290	16	159597	-4054	52481	-1570	0.139
	H27	2326	1	169327	1270	151189	852	0.15	H27	7606	316	156827	-2770	47185	-5296	0.161
小樽市	H12	16623	150687	131246			0.127		H12	9705	110589	38597			0.251	
	H17	15754	-869	142161	-8526	122971	-8275	0.128	H17	8938	-767	108624	-1965	36512	-2085	0.245
	H22	14968	-786	131928	-10233	113799	-9172	0.132	H22	8425	-513	105335	-3299	34695	-1817	0.243
	H27	14236	-730	121924	-10004	104674	-8925	0.136	H27	7879	-746	101581	-3754	32938	-1757	0.233
青森市	H12	3099	118732	241322			0.021		H12	18998	207598	173401			0.110	
	H17	5345	246	311508	-7224	237010	-4312	0.023	H17	18231	-767	208005	447	170685	-2736	0.107
	H22	5620	275	299520	-11988	229742	-7268	0.024	H22	18064	-167	202304	-5701	166184	-4501	0.109
	H27	5227	-393	287648	-11872	224677	-5065	0.023	H27	18022	-42	195633	-6671	164605	-1559	0.109
弘前市	H12	3784	193217	125803			0.030		H12	11123	141643	80428			0.138	
	H17	3898	114	189043	-4174	122537	-3266	0.032	H17	13565	2442	141944	301	81165	737	0.167
	H22	4004	106	183473	-5570	121109	-1428	0.033	H22	14356	791	142151	207	82374	1209	0.174
	H27	3900	-104	177411	-6062	119063	-2046	0.033	H27	15065	709	143605	1454	85167	2793	0.177
八戸市	H12	6730	246608	169749			0.040		H12	3868	114328	27102			0.143	
	H17	6298	-432	244700	-3908	166753	-2996	0.038	H17	3636	-232	117857	3529	28409	1307	0.128
	H22	5629	-469	237615	-7085	160720	-6033	0.036	H22	3357	-279	116363	-1494	29866	1457	0.112
	H27	5707	-122	231257	-6398	156053	-4667	0.033	H27	3272	-85	114602	-1761	30152	256	0.109
盛岡市	H12	13137	288643	230793			0.057		H12	12497	200744	94024			0.133	
	H17	13144	7	287192	-1651	229371	-1062	0.052	H17	12511	14	201740	996	99419	5395	0.126
	H22	14158	1014	298348	11156	230447	716	0.061	H22	12702	191	197449	-4291	99472	53	0.128
	H27	14212	54	297631	-717	237280	6833	0.060	H27	12718	16	193717	-3732	100746	1274	0.126
石巻市	H12	2882	174778	101723			0.028		H12	16785	145444	69684			0.241	
	H17	2506	-376	167324	-7454	97637	-4086	0.026	H17	16447	-338	149584	4140	71551	1867	0.230
	H22	2239	-267	160626	-6698	94342	-3295	0.024	H22	15540	-907	148271	-1313	73107	1556	0.213
	H27	1835	-404	147214	-13412	79059	-15283	0.023	H27	14163	-1377	149313	1042	77543	4436	0.183
秋田市	H12	6176	317625	265711			0.023		H12	21424	199289	106413			0.201	
	H17	6185	9	333109	15484	263485	-2226	0.023	H17	20273	-1151	196603	-2686	104357	-2056	0.194
	H22	6296	111	323600	-9509	254970	-8519	0.023	H22	20055	-218	194258	-2345	104925	568	0.191
	H27	6415	119	315814	-7786	260589	-4401	0.026	H27	19385	-470	206200	11972	105360	435	0.186
山形市	H12	9073	253369	177763			0.051		H12	3435	197115	89890			0.038	
	H17	8783	-290	256012	643	177402	-361	0.050	H17	3718	283	199297	2182	91407	1517	0.041
	H22	8839	56	254244	-1768	178410	1008	0.050	H22	3915	197	196628	-2669	91931	524	0.043
	H27	9000	161	253832	-4172	180878	2468	0.050	H27	4058	143	197422	794	99468	7537	0.041
鶴岡市	H12	7760	147546	60821			0.128		H12	11339	301097	197992			0.057	
	H17	7116	-644	142384	-5162	60455	-366	0.118	H17	10316	-1023	290693	-10404	190716	-7276	0.054
	H22	6655	-461	136623	-6761	59518	-937	0.112	H22	10581	265	280947	-9746	184034	-6682	0.057
	H27	6164	-491	129652	-6971	58040	-1478	0.106	H27	9883	-698	268517	-12430	176520	-7514	0.056
酒田市	H12	7010	-565	117577	-4037	64770	-2222	0.108	H12	16983	114548	34832			0.487	
	H22	6296	-685	111511	-6428	59997	-5763	0.108	H17	17353	390	113371	-1177	30812	-4020	0.593
	H27	5747	-598	106244	-4907	58133	-854	0.099	H22	20055	277	113371	-1280	30815	-3	0.529
	H12	16486	291121	182966			0.090		H12	17184	-466	108174	-3917	30083	-752	0.571
福島市	H17	16644	158	290869	-252	186332	3366	0.089	H12	14782	304884	178381			0.083	
	H22	16799	155	292590	1721	187906	1574	0.088	H17	14959	177	306434	1550	183620	5239	0.081
	H27	16528	-271	294247	1657	192047	4141	0.086	H22	15925	966	302402	-4032	183547	-73	0.087
	H12	5734	292887	131741			0.044		H27	17337	1412	304552	2150	188031	4484	0.092
長岡市	H17	5515	-219	283224	-9663	131079	-662	0.042	H12	7390	134144	36901			0.200	
	H22	5497	-18	282674	-550	133277	2198	0.041	H17	7249	-141	131116	-3028	37092	191	0.195
	H27	5174	-323	275133	-7541	132473	-804	0.038	H22	7419	170	126926	-4190	36217	-875	0.205
	H12	12201	211870	81780			0.149		H27	7443	24	122785	-4141	36002	-215	0.207
上越市	H17	11234	-947	208082	-3788	82634	854	0.136	H12	8626	144299	62120			0.139	
	H22	10506	-748	203999	-4183	83675	1041	0.126	H17	8217	-409	144034	-265	61235	-883	0.134
	H27	10084	-442	198987	-6912	82907	-1168	0.123	H22	8079	-138	140752	-3282	60783	-502	0.133
	H12	20891	185682	92330			0.224		H27	7945	-134	130798	-2674	60588	-165	0.131
高岡市	H17	18771	-1920	181229	-4453	89572	-2758	0.210	H12	4058	126523	113089			0.036	
	H22	17093	-1678	172184	-945	87615	-1957	0.195	H17	3921	-137	126959	436	113075	-14	0.035
	H27	15496	-1597	172125	-905	86544	-1071	0.179	H22	4013	92	125385	-1574	111401	-1674	0.036
	H12	4735	269557	164433			0.029		H27	3635	-378	122138	-3247	107735	-3666	0.034
福井市	H17	4454	-281	269144	-413	162773	-1660	0.027	H12	6671	140655	63589			0.105	
	H22	4018	-436	266796	-2348	167518	4745	0.024	H17	6661	-10	136828	-3827	64058	469	0.104
	H27	4062	44	265904	-892	177268	9750	0.023	H22	6519	-142	132266	-4562	62942	-1116	0.104
	H12	9495	196154	168833			0.056		H27	6156	-363	127472	-4794	55162	-7780	0.112
甲府市	H17	8750	-745	194244	-1910	164806	-4027	0.053	H12	28808	119686	100162			0.288	
	H22	9834	-88	193992	4748	161234	-3572	0.068	H17	27974	-834	126400	6714	107987	7805	0.259
	H27	8226	-468	193125	-3867	154036	-7198	0.053	H22	27058	-916	130249	3849	112748	4781	0.240
	H12	11546	387911	243321			0.047		H27	26860	-198	139719	9030	122197	9449	0.220
長野市	H17	11212	-334	386572	-1339	250958	7637	0.045								
	H22	10761	-451	381511	-5061	253351	2393	0.042								
	H27	10522	-239	375988	-3913	255665	2314	0.041								

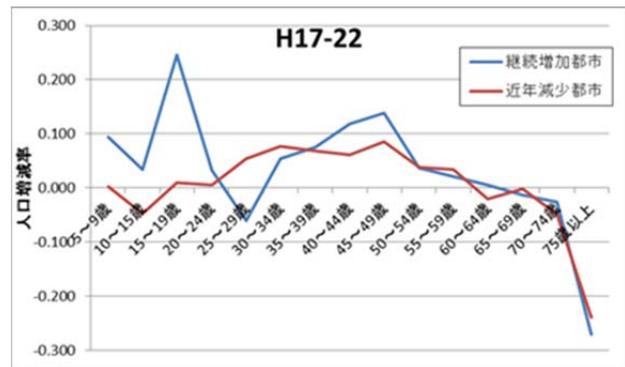
国勢調査より、調査対象の35都市の各都市について、中心市街地の5歳階級別人口を集計した。5年前の当該年齢階層と比較をすることで、どの世代で人口の流出入が起こっているのかを明確にした。

前述の継続増加している7都市（帯広、秋田、盛岡、藤枝、鳥取、山口、久留米）と近5年で減少に転じた4都市（青森、弘前、福島、西条）について、減少に転じるまでの過程も併せて調査するため、図-1、図-2及び図-3に、H12-17、H17-22、さらにH22-27の年齢階層別の人口構成の変化を示す。なお、都市によって人口規模数が大きく異なることを考慮し、 $((H27年の10\sim15歳)-(H22年の5\sim10歳))/(H22年の5\sim10歳)$ というように増減率によって比較した。減少に転じた都市と継続的に増加している都市では、ともに人口増加していたH12-17、H17-22の人口流入世代が異なっている。継続的に増加している都市は若者世代での増加が目立っており、減少に転じた都市はファミリー層を中心として全世代での増加が目立つ。

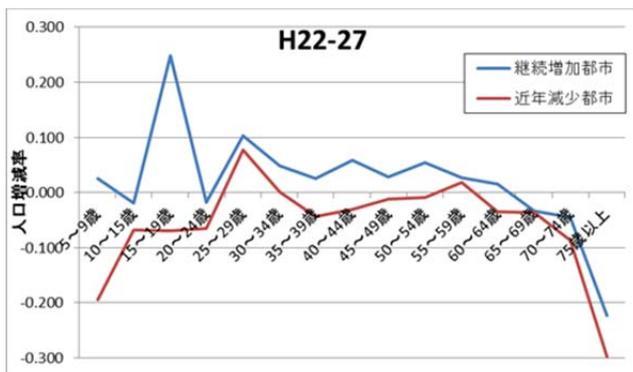
近5年にかけて、継続的に増加している都市では増加の幅が減ったものの引き続き若者世代での増加が目立つのに対し、減少に転じた都市では5~9歳や35~49歳といったファミリー層を中心とした世代の流入が減少したことが原因となって、中心市街地全体の人口が減少に転じている。このことより、継続的な人口回帰に向けては、若者世代での増加が見込める都市は引き続き若者の住みやすい住居の流通を進めること、一方で若者の増加が見込めない都市ではファミリー層にとって街なか居住の場となる住居の流通が



図－２ 年齢階層別人口の変化(H12-17)



図－３ 年齢階層別人口の変化(H17-22)



図－４ 年齢階層別人口の変化(H22-27)

### 3. 分譲マンションの空室状況

#### 3-1 空室率の調査方法

正確な空室率の算出は容易ではないが、本研究では、以下の方法で空室率を算出した。まず、調査対象とした35都市について、不動産経済研究所の分譲マンションに関する資料を基に分譲マンションを選定した。空室率の調査方法として、suumo、athome等の全国の不動産情報サイト及び地元不動産情報サイトに掲載されている2017年8～11月における空物件情報や、住宅地図に記載されている共同住宅の入居者名簿を活用して、空室を調査した。この過程で駐車場の有無、オートロックの有無等の情報も収集した。なお、賃貸募集が行われている部屋も空室として扱った。空室率の算出方法は以下の式を用いた。

$$\text{空室率} = \frac{\text{マンション一棟の空室数}}{\text{マンション一棟の総戸数}} \times 100$$

#### 3-2 空室調査の精度

入居者状況を時系列にまとめたデータが入手できなかったため、一棟ごとに不動産サイトと住宅地図を閲覧し、空室情報を集めた。したがって、調査前後に入居状況が変化した可能性がある。

また、本研究で把握することのできない空室物件として以下のような状況が考えられる。

- (1) 不動産仲介業者が売り出していない物件
- (2) 家主不明の物件
- (3) 店舗や事務所等の空きテナント等

#### 3-3 空室の状況と要因

表-2に35都市別のマンション数、戸数、空室及び空室率、さらに、分譲マンションの空室と関連があると推定される、「建築年数、価格、専有面積、平米単価」についてそれぞれ平均をとり、併せて示した。さらに、これらの項目と空室との関係性を調査したところ、最も顕著に特徴が表れたものは建築年数であった。調査対象全体の空室率と建築年数の関係を図-4に示す。この結果から、35都市全体で3.2%の空室率となっていることがわかる。住宅・土地統計調査によると日本全国での平均空き家率は13.5%（2013年）であり、その値に比べると空室率は低い。しかし、図-5のように空室が50%に及ぶマンションも存在し、空室が1/3を超えるマンションがかなり存在する。また、都市別に見ると久留米市が最も高い値で8.8%であり、次いで掛川市の5.6%となっている。図-6より、マンションが大量に供給されている時期が1990年前後（バブル期）と2005年前後であることがわかる。しかし、バブル期に建築されたマンションの方が空室率の高い傾向にあり、バブル期に大量に供給されたマンションの空室が多くなっている。

表-2 35都市のマンション空室状況

都市名	マンション数	総戸数	総空室数	空室率	築年	価格	㎡単価	面積
久留米市	220	12099	1099	8.8%	1997	2293	34.3	70.8
掛川市	4	161	9	5.6%	2003	2881	36.5	80.6
石巻市	8	382	14	4.5%	2000	2260	31.0	73.1
米子市	35	2088	75	3.6%	2002	2337	32.3	73.4
盛岡市	120	7342	247	3.4%	1996	2717	39.1	72.3
甲府市	38	2665	80	3.0%	2002	2803	39.9	72.8
鶴岡市	3	142	4	2.8%	2004	2131	29.7	72.0
福井市	60	2384	63	2.6%	2000	2684	36.4	74.9
秋田市	73	4170	108	2.6%	1997	2478	36.7	70.4
別府市	68	3955	97	2.5%	1998	2315	29.3	80.6
沖縄市	21	873	21	2.4%	2000	2172	31.3	70.3
帯広市	4	233	5	2.1%	1997	2031	25.5	77.1
諫早市	18	653	14	2.1%	2001	2341	28.1	83.4
唐津市	22	855	18	2.1%	2001	2508	31.7	78.4
長岡市	52	3028	62	2.0%	1995	2613	40.1	68.1
沼津市	70	3389	60	1.8%	1997	3168	42.5	74.8
青森市	41	2387	40	1.7%	1997	2620	36.1	74.1
弘前市	18	1029	17	1.7%	1996	2499	34.7	72.1
下関市	54	2979	48	1.6%	1999	2417	30.5	79.3
小樽市	45	2402	37	1.5%	1996	2351	28.7	83.4
藤枝市	27	1446	21	1.5%	2001	2792	36.6	76.4
鳥取市	38	1953	28	1.4%	2004	2526	32.3	78.3
長野市	96	4454	63	1.4%	1996	2750	37.7	94.6
上越市	14	707	10	1.4%	1999	2464	40.1	64.8
高岡市	11	520	7	1.3%	1999	2789	34.3	81.4
山形市	60	3078	39	1.3%	1999	2575	36.2	72.0
山口市	30	1746	20	1.1%	2005	2396	30.8	75.9
八戸市	7	443	5	1.1%	1998	2527	39.3	66.5
西条市	12	561	6	1.1%	2007	2171	27.3	79.6
福島市	56	2747	28	1.0%	1999	2544	37.8	69.7
上田市	10	553	5	0.9%	2003	2611	35.6	74.4
松江市	54	3015	25	0.8%	2004	2659	33.6	79.6
八代市	9	574	4	0.7%	2001	2100	27.2	78.8
酒田市	2	103	0	0.0%	2004	2042	30.6	67.0
飯田市	1	36	0	0.0%	2005	2618	30.1	86.9
35都市	1401	75152	2379	3.2%	2000	2491	33.8	75.6

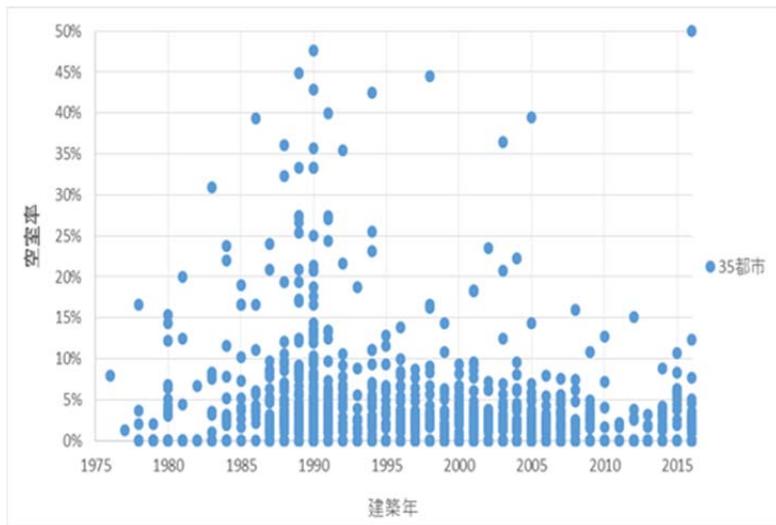


図-5 空室率と建築年の関係 (35都市)

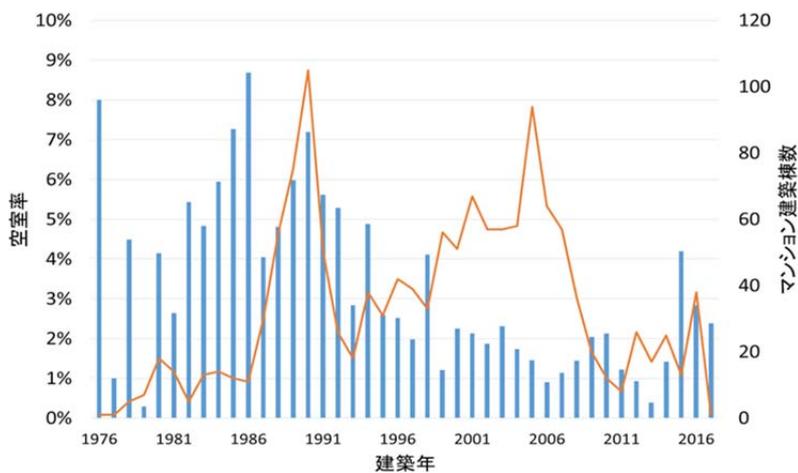


図-6 各年の平均空室率と建築棟数

空室率と専有面積の関係を図-7に示す。この二つの関係については必ずしも明快な相関関係は見られませんが、小規模占有面積のマンションと70~90m<sup>2</sup>のマンションで空室が多い。

次に、建築年数と専有面積の関係を図-8に示す。この図より、バブル経済期に面積60m<sup>2</sup>以下のマンションが多く建てられ、この時期に専有面積が小さいマンションが大量に供給されていることがわかる。

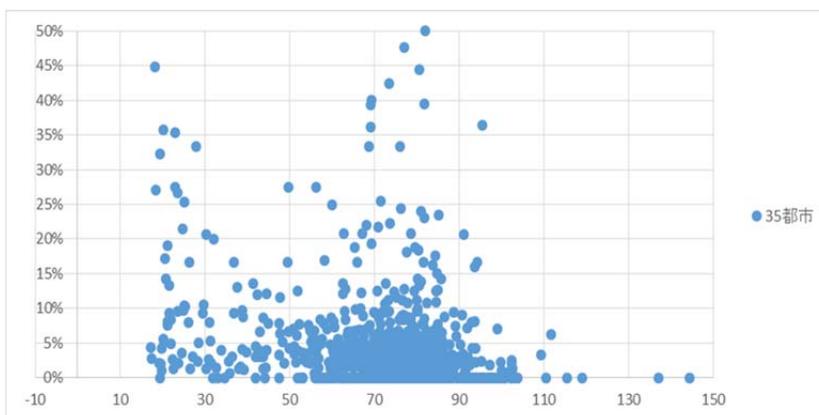


図-7 空室率と専有面積の関係

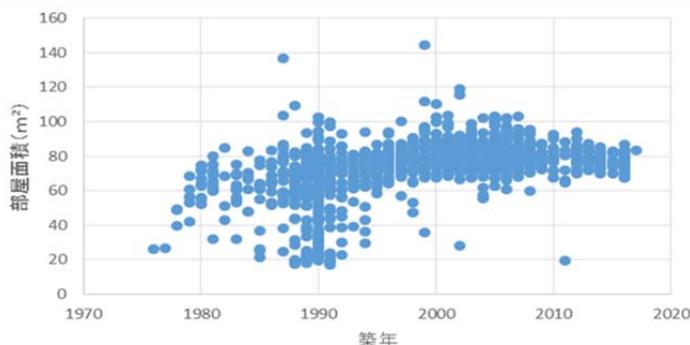


図-8 建築年と建築年数の関係

これらの結果から、「空室率が高いマンションは、比較的面積が小さいワンルームマンション等の一人暮らし向けのマンションに多いのではないか」という推測ができる。そこで、面積が  $30\text{m}^2$  以下のマンションについて、空室率と各項目をまとめたものを、表-3に示す。表より、面積が  $30\text{m}^2$  以下のマンションの平均空室率は高くなっていることがわかる。特に久留米市については、空室率が23%と非常に高く、これらのマンションの存在が、空室率が35都市の中で最も高くなった要因ではないかと考えられる。

表-3 都市別の面積が  $30\text{m}^2$  以下のマンションの立地と空室状況

	総数	$30\text{m}^2$ 以下	割合	戸数	空室	空室率	発売	平均価格	m単価	平均面積
久留米市	220	22	10%	1321	303	23%	1989	1253	57	22
長野市	96	2	2%	63	8	13%	1985	890	34	26
別府市	68	1	1%	29	3	10%	1990	962	38	25
甲府市	38	1	3%	107	10	9%	1994	1448	49	29
常広市	4	1	25%	25	2	8%	1976	580	22	26
盛岡市	120	7	6%	518	33	6%	1988	1447	61	25
秋田市	73	2	3%	128	7	5%	1991	1580	78	20
福井市	60	1	2%	85	3	4%	1990	890	36	25
長岡市	52	2	4%	117	4	3%	1991	1383	67	21
山口市	30	3	10%	374	11	3%	1993	1315	31	23
米子市	35	1	3%	240	3	1%	1977	525	20	27
福島市	56	2	4%	138	1	1%	2000	1380	66	21

これらの調査結果より、「建築年数が多く経過したマンション」と、「バブル経済期に多く建築された面積が  $30\text{m}^2$  以下のマンション」の空室が多いと言える。そこで、特にバブル期の建築年数の経った面積が小さい一人暮らし向けのマンションについては、前章の結果から中心市街地で継続的に人口が増加している都市は若者世代での増加が見られることから若年層の入居促進、さらに、高齢者の中心市街地での居住継続とファミリー層の需要への対応のために広い専有面積のマンションからの高齢者の住み替えの促進のための居室の改修、情報提供の促進等の住み替え支援を実施するとともに、特に空室が  $1/3$  を超え50%に及ぶような相当の空室が存在するマンションについては、資産価値保全の観点からも所有者の合意形成を図り居室の統合等の改装工事等を施し、住宅需要に応えることが必要である。

#### 4. 久留米市中心市街地の状況

今回の空室調査で、最も高い空室率を示した久留米市の中心市街地の状況を詳細に調査した。

##### 4-1 人口の状況

2010年(H22)と2015年(H27)の国勢調査の人口集計を用いて、久留米市中心市街地の年齢階層別に着目した人口増減数を図-8に示す。なお、中心市街地の人口の総数は、2010年の15925人から2015年の17337人に増加している。



図-9 久留米市中心市街地の人口増減数(5歳階級別, 2010年～2015年)

図-9から、14歳以下の子供の数が増加するとともに、その親世代の35歳～54歳、さらに65歳以上の高齢者層も増加している。これらから、ファミリー層向けの住宅需要が高まっていると考えられる。しかし、久留米市中心部では、バブル期の小規模な専有面積のマンションが多く空室率も高い。そこで、特に空室の多いマンションの専有面積の拡大のための改修を進め、久留米市内の中古マンション流通を活性化させることによって、マンションの空室を減少させることが期待される。

##### 4-2 久留米市中心部のマンション立地

久留米市中心市街地周辺のマンション分布図を図-10に示す。図-10より、駅周辺や幹線道路沿いにマンションの立地が多く見られる。しかし、空室率の地域による違いはあまり見られず、どの地域も空室率の低いまたは高いマンションが混在している状態である。このことから、マンションの立地は空室率にはあまり関係がなく、その他のマンション個々の個別要因や取引事情が空室率に影響を与えていることが考えられる。

そこで、個別要因の一つであるマンションの設備と交通環境に着目する。入居者が分譲マンションを購入するにあたって重視していると考えられる、「駐車場とオートロックの有無」、「駅からの所要時間」と空室率の関係についてまとめたものを表-4に示す。

表-4より、駐車場の有るマンションは、駐車場の無いマンションに比べて空室率が低くなっている。オートロックも同様である。これらの設備の有無が空室率に影響していると考えられる。駅までの所要時間と空室率の関係については、駅から遠いマンションの方が、空室率が低い結果となった。特に地方都市では駅からの距離よりは、駐車場の有無が重要な要因となっていることがうかがわれる。



図-10 久留米市の空室率別マンション分布図

表-4 設備、交通環境と空室率の関係

	マンション数	空室率	平均築年	平均価格	m単価	平均面積
駐車場有	156	7.8%	1998	2368	32.5	75.2
駐車場無	64	11.4%	1992	2107	38.9	60.0
オートロック有	202	8.7%	1997	2334	34.3	72.0
オートロック無	18	13.6%	1989	1696	34.6	54.2
駅近(徒歩5分以内)	52	8%	1999	2338	38.2	67.8
徒歩圏内(6分~15分)	154	9%	1996	2280	33.3	71.5
駅遠(15分以上)	14	5%	1995	2261	29.7	75.5

## 5. アンケート調査から見たマンション流通の実態

### 5-1 アンケート調査の概要

地域のマンション流通の実態に詳しいと考えられる市役所や不動産情報提供会社、不動産供給・仲介業者、地元地方銀行に対して「入居状況、空室対策」などについて問う郵送方式のアンケート調査を2017年11月に行った。アンケート依頼回収状況は表-5に示した通りである。調査方法は郵送でアンケートを送付する郵送調査方式で、回答方法は番号を選んでもらう選択式と、意見や空室対策等の取り組み等を文章で書いてもらう記述式の2種類とした。アンケートの質問項目及び回答形式を表-5に示す。なお、送付した調査票を参考資料として最後に添付した。市役所からの回答は2/3となったが、不動産供給・仲介業者、地元地方銀行の順に回答率は低く情報提供会社からの回答は得られなかった。その結果全体の回収率は26%であったが、回収したアンケートの中で白紙回答や、「わからない」「把握していない」等の記載しか見られないものは無効回答とした。この結果全体としては、有効な回答の得られたものは14%となった。郵送方式の回収率は一般に20%台ということを目安とすると、やや少ない結果となったが、市役所からの回答は2/3となった。また、質問によっては白紙回答も多くみられた。

表-5 アンケート調査の実施状況

	市役所	供給、仲介業者	地方銀行	情報提供者	全体
送付数	35	120	48	21	224
回収数	23	23	12	0	58
回収率	66%	19%	25%	0%	26%
有効回答数	8	15	8	0	31
有効回答率	23%	13%	17%	0%	14%

表-6 アンケート調査の質問項目と回答形式

問1	空室状況について把握していますか。
問2	地方都市の分譲マンションの空室は総戸数の約何%を占めているかお教え下さい。
問3	空室の近年の傾向について、どのようにお考えでしょうか。
問4	空室対策として、進めている取り組みがあればお教え下さい。
問5	入居者の年齢についてお教え下さい。
問6	入居者の家族形態についてお教え下さい。
問7	入居者が分譲マンションを購入するにあたって、重視していると思う事項についてお教え下さい。
問8	分譲マンション需要についてどのようにお考えですか。
問9	分譲マンション供給についてどのようにお考えですか。
問10	問9の回答理由として、何が考えられますか。
問11	地方都市の分譲マンション供給及び空室対策について何か意見がありましたらご自由にお答えください。

問1	問2	問3	問3理由	問4	問5	問6	問7	問8(銀行)	問9(銀行)	問10(銀行)	問11
①はい	記述式	①増加	記述式	記述式	①20代	①単独世帯	①価格	①根強いものがある	①供給が多い	①需要	記述式
②いいえ		②あまり変わらない			②30代	②夫婦のみ	②間取り	②あまりない	②供給が少ない	②地価	
		③減少			③40代	③子と夫婦	③専有面積	③わからない	③わからない	③用地取得	
					④50代	④その他	④駐車場			④わからない	
					⑤60代		⑤室内設備			⑤その他	
					⑦70代以上		⑥共用設備				
							⑦セキュリティ				
							⑧交通環境				
							⑨生活環境				
							⑩その他				

※問8～問10は地方銀行のみ

## 5-2 集計結果

### ①空室状況の把握と空室率

問1～問3は空室状況を把握しているかを問う質問である。集計結果をまとめたものを図-7に示す。空室状況を把握している組織はわずか4件(13%)であり、中古マンション流通の実態を把握することは難しく、まとまったデータを集めることは困難であることがわかった。

この中で、具体的な空室率としてA市役所が25%と非常に高くなっている。この市役所の自由回答欄を参照(表-15)すると、「・・・人口減少が進む中、更なる空き室の増加が心配される。空室状況については住民基本台帳による居住地情報を元に把握しているが事務所などとして利用されている場合もあり、正確な状況把握は困難である。」としている。近年の空室傾向については、表-8に示したように、空室の傾向はあまり変わらないという回答が最も多かったが、減少していると回答しているものも3件あった。その理由として「継続的なマンション需要、人口維持の兆候」という回答が見られた。分譲マンションが潜在的な住宅需要の受け皿の役割を果たし、地方都市中心部への人口回帰の重要な要素となっていると考えられる。一方でマンションの空室が増加傾向にあると回答した理由として、「人口減少、高齢化問題、マンションの老朽化」といった日本が現在抱えている社会情勢が挙げられていた。したがって、今後空室が増加することも考えられる。中心市街地の活性化を促すには人口回帰が鍵となることを踏まえると、マンションの空室を減らしていくことが重要である。

表-7 空室状況の把握

問1	件数	割合
1 はい	4	13%
2 いいえ	27	87%
	31	100%

問2 具体的数値：

会社名	空室率
A市役所	25%
不動産供給・仲介業者A(九州)	10%
不動産供給・仲介業者A(東北)	10%
不動産供給・仲介業者C(九州)	1～2%

表-8 空室の近年の傾向

問3	件数	割合	理由																		
1 増加	4	17%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>回答番号</th> <th>回答理由(抜粋)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">1</td> <td>マンション需要人口の減少</td> </tr> <tr> <td>入居者の高齢化</td> </tr> <tr> <td>マンションの老朽化</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2</td> <td>相続人が非居住</td> </tr> <tr> <td>継続的な適度なマンション需要</td> </tr> <tr> <td>人口維持の兆候</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">3</td> <td>震災によるマンション需要の増加</td> </tr> <tr> <td>賃貸借を行っており入居の変動はなし</td> </tr> <tr> <td>マンションの需要は根強く、完売が続いている</td> </tr> <tr> <td>記載数</td> <td>24</td> <td>77%</td> <td>リーマンショックでデベロッパーが減少、中古市場が活発に</td> </tr> </tbody> </table>	回答番号	回答理由(抜粋)	1	マンション需要人口の減少	入居者の高齢化	マンションの老朽化	2	相続人が非居住	継続的な適度なマンション需要	人口維持の兆候	3	震災によるマンション需要の増加	賃貸借を行っており入居の変動はなし	マンションの需要は根強く、完売が続いている	記載数	24	77%	リーマンショックでデベロッパーが減少、中古市場が活発に
回答番号	回答理由(抜粋)																				
1	マンション需要人口の減少																				
	入居者の高齢化																				
	マンションの老朽化																				
2	相続人が非居住																				
	継続的な適度なマンション需要																				
	人口維持の兆候																				
3	震災によるマンション需要の増加																				
	賃貸借を行っており入居の変動はなし																				
	マンションの需要は根強く、完売が続いている																				
記載数	24	77%	リーマンショックでデベロッパーが減少、中古市場が活発に																		
2 あまり変わらない	17	71%																			
3 減少	3	13%																			

空室対策として進めている取り組みを問う質問に対しては、表-9に示したように、リフォーム工事という回答が多く、老朽化した中古物件を、住宅需要に応えるものにする動きが見られる。

表-9 空室対策への取組

回答者	回答(抜粋)
市役所	中古マンションの購入に対し支援している。(A市)
	リフォームへの補助金等空き室の活用促進と移住促進(B市)
供給、仲介業者	リノベーション事業(A社)
	売れ残れば値引き実地(B社)
地方銀行	リノベーションなどの場合は通常の住宅ローンで対応(A銀行)

問5から問7は入居者の実態を把握するために設けた選択式の間である。入居者年齢に着目すると、表-10に示したように30代と40代が過半数を占めており、家族構成についても、表-11に示したように子と夫婦が約5割を占めていることからファミリー層向けの住宅需要が高まっていることがわかる。また、表-10の20代が0%で高齢者層が約2割という結果と、表-11の単独世帯が10%という結果から、一人暮らしの高齢者の入居者も一定数存在すると考えられる。記述回答の中に、空室の要因として「入居者の高齢化」「相続人の非居住」の回答も見られており、高齢者の入居者への対応及び住み替え促進は急務である。

表-10 入居者年齢

問5	合計	割合
1 20代	0	0%
2 30代	19	32%
3 40代	22	37%
4 50代	8	13%
5 60代	6	10%
6 70代以上	5	8%

表-11 入居者の家族形態

問6	合計	割合
1 単独世帯	6	10%
2 夫婦のみ	24	41%
3 子と夫婦	28	48%
4 その他	0	0%

表-11に示したように入居者が重視している項目は上位から「価格(36%)」、「生活環境(36%)」、「間取り(11%)」、「交通環境(11%)」という回答であった。生活環境と交通環境については第4章で久留米市を対象に調査を進めたが、駐車場の有無及びオートロックの有無と空室率に関係があるという結果を踏まえると駐車

場が3%、室内設備、共用設備、セキュリティが0%という調査結果から、マンション設備に関して供給側と購入側の認識に差が生じていることも考えられる。

表-12 入居者の重視している事項

問7		合計	割合
1	価格	27	36%
2	間取り	8	11%
3	専有面積	1	1%
4	駐車場や駐輪場の有無	2	3%
5	室内設備	0	0%
6	共用設備	0	0%
7	セキュリティ	0	0%
8	交通環境	8	11%
9	生活環境	27	36%
10	その他	3	4%
計		76	100%

問8～問10は地方銀行のみに問を設け、マンション需要とその要因を問う質問である。表-13及び14に示したように全体的に回答にばらつきが見られ、都市によってマンション需要の事情は異なっていることがわかる。一方、供給が多いとする理由については「需要」であることから、中心市街地への住宅需要は一定数存在していることがわかる。さらに、「用地取得」がマンション供給にあたっての要素として挙げられている。

表-13 分譲マンション需要

問8		件数	割合
1	根強いものがある	4	50%
2	あまりない	2	25%
3	わからない	2	25%
計		8	100%

表-14 分譲マンション供給

問9		件数	割合	その理由 (問10)			
1	供給が多い	2	25%	→ 需要	1	わからない	1
2	供給が少ない	4	50%	→ 需要	4		
3	わからない	2	25%	→ 用地取得	1	わからない	1
計		8	100%				

アンケート調査では、最後に空室対策についての意見や考え方を自由に記述してもらった。方策案別にまとめたものを表-15に示す。また、自由回答の記載の中から一部を抜粋したものを表-16に示す。今後の方策については、リノベーションについての回答が最も多くなっている。マンションの老朽化に対する問題意識が業界及び行政全体で強くなっていることがわかる。自治体と民間企業が問題意識を共有して、空室改善を図っていくことが求められる。

また、表には記載しなかったが、「中心市街地の分譲マンションの需要は旺盛ではないものの一定量は常にある」(B市役所：中部)、「消費税の駆け込み需要」の存在を指摘する回答(C市役所：中部)も見られた。具体的な対策としては、「空室の情報や入居者(所有者)の属性など、窓口である管理人が一番詳しいので、管理人、管理会社と連携して物件情報を入手していくべき」という回答や「移住定住などの促進(二地域居

住、お試し居住、リノベーションによる若年層の入居、CCRC 対応型への環境整備) が考えられるが、民間事業としての収支状況が厳しいため、自治体などの協力が必要」といった回答も見られる。戸建て住宅の空き家問題に比べてマンションの空室の問題はその実態把握の難しさもあって行政上必ずしも大きく扱われていないが、中心市街地の居住に一定の需要があり街なか居住の継続が中心市街地活性化の重要な要素であることを踏まえると、中心市街地活性化の計画等に位置付け自治体の協力の元で先手を取っていくことが求められる。

表-15 空室対策

対応策	回答数
新規建設	1
広告宣伝	2
価格調整	3
リノベーション	5

表-16 自由回答 (抜粋)

#### A 市役所 (東北)

「マンション供給については一時供給過多といわれ、平成 24 年から平成 28 年までの間一棟も新規建設が見られなかった。今年度に入り 2 棟が販売開始となり、売れ行きは好調であるようだが、その一方で築 40 年を超えるマンションも出てきており、人口減少が進む中、更なる空き室の増加が心配される。空室状況については住民基本台帳による居住地情報を元に把握しているが事務所などとして利用されている場合もあり、正確な状況把握は困難である。」

#### B 不動産供給・仲介業者(九州)

「空室の情報や入居者 (所有者) の属性など、窓口である管理人が一番詳しいので、管理人、管理会社と連携して物件情報を入手していくべきだと思う。買取の広告をうつよりもコストがかからず確度も高い。そういったニーズは少なからずあるので、そのルートをつくっていくことでマンション供給はスムーズになると思う。」

#### C 不動産供給・仲介業者(九州)

「居住者の高齢化が確実に進行しているものの子供の世代は都市部で生活圏を確保している。将来的に相続が発生しても実居住することなく空室化の比率は向上すると考える。」

#### D 地方銀行(東北)

「移住定住などの促進 (二地域居住、お試し居住、リノベーションによる若年層の入居、CCRC 対応型への環境整備) が考えられるが、民間事業としての収支状況が厳しいため、自治体などの協力が必要。」

## 6 まとめ

2010 年 3 月時に中心市街地活性化基本計画に認定されていた 100 都市のうち、人口 10 万人以上 40 万人未満かつ 3 大都市圏外の 34 の地方都市及び近年空き家の増加が目立つ甲府市について、先ず近年の中心市

街地への人口の回帰状況について確認した結果、H12-22 に中心市街地で人口が増加している都市は 11 都市である。この 11 都市のうち、H22-27 の最近 5 年でも継続的に中心市街地の人口が増加していた都市が帯広、秋田、盛岡、藤枝、鳥取、山口、久留米の 7 都市であったのに対して、H22-27 の間に減少に転じた都市は青森、弘前、福島、西条の 4 都市であった。また、H12-17 で減少していたものが H17-27 で継続的に人口が増加している都市が上田、唐津、山形の 3 都市となっており、中心市街地への人口回帰の兆候は見られるものの、近年は都市によって異なる様相も見られる。

中心市街地の居住の場となっている分譲マンションに焦点を当て、その空室率を調査した結果、研究対象とした 35 都市中心部に立地するマンション全体で 3.2%の空室率となっていることが明らかになった。これは、日本全国での平均空き家率が 13.5% (2013 年) であることと比較すると比率は低い。しかし、最も空室率の高い久留米市では 8.8%であり、個別に見ると空室が 1/3 を超えるマンションがかなり存在しており、「建築年数が多く経過したマンション」と、「バブル経済期に多く建築された面積が 30m<sup>2</sup>以下のマンション」の空室が多いと言える。特に久留米市においては、人口が増加傾向にあるにも関わらず、マンションの空室率は高い。空室の主たる要因はその立地ではなく、建築年が関係しており、駐車場やオートロックの有無等のマンション個別の要因や取引事情にも関係があると考えられる。さらに、アンケート調査の結果も踏まえると、戸建て住宅の空き家問題に比べてマンションの空室の問題はその実態把握の難しさもあって必ずしも大きく扱われていないが、中心市街地の居住に一定の需要があり街なか居住の継続が活性化の重要な要素であることを踏まえると、民間事業としての収支状況が厳しいため、自治体などの協力が必要という意見がある中で、中心市街地活性化の計画等に位置付け自治体の協力の元で今後中心市街地のマンションの空室という貴重な住宅ストックの活用のために先手を取っていくことが求められる。その際、アンケート調査結果と実際に空室の多いマンションの設備の状況を比較すると、マンション設備に関して供給側と購入側の認識に差が生じていることも考えられる。また、高齢者の入居者への対応及び住み替え促進は急務である。

## 参考文献

- 1) 北原 啓司(2003)、地方都市における街なか居住の可能性と課題、都市計画 240
- 2) 溝上章志、藤見俊夫、内藤哲太 (2013)、まちなか居住促進のための選好セグメントの分離とその特性、土木学会論文集 69-2
- 3) 沖村駿成、樋口秀、中出文平、松川寿也 (2015)、地方都市に共通したまちなか居住の実態と課題の一考察新潟県内 4 市を対象としたケーススタディ、都市計画論文集 50-3
- 4) 水戸市商工会議所 (2010)、街なか居住推進に係る基礎調査報告書
- 5) 中村隆司 (2016)、「地方都市における中心市街地の人口回帰の実態」都市計画論文集 51-2
- 6) 内閣府地方創生推進室 (2015)、中心市街地活性化基本計画平成 26 年度最終フォローアップ報告
- 7) 国土交通省国土政策研究会 (2214)、「国土のグランドデザイン 2050」が描くこの国の未来
- 8) 福銀調査月報 (2006. 9)







## 分譲マンションの入居状況に関するアンケート

1.貴社では〇〇市の分譲マンションの空室状況について把握していますか。

①はい ②いいえ

2.前問を①と答えた方はご回答下さい。地方都市の分譲マンションの空室は総戸数の約何%を占めているかお教え下さい。( ) (%)

3.〇〇市の分譲マンションの空室の近年の傾向について、どのようにお考えでしょうか。該当するものを○で囲って下さい。また、その理由についてもお教えください。

(①増加傾向 ②あまり変わらない ③減少傾向)

理由

4.〇〇市の分譲マンションの空室対策として、貴社で進めている取り組みがあればお教え下さい。

5.〇〇市の分譲マンションへの入居者の年齢についてお教え下さい。入居者(所有主)の年齢で多いものを○で囲って下さい。また、2番目に多いものを△で囲って下さい。

①20代 ②30代 ③40代 ④50代 ⑤60代 ⑥70代以上

6.〇〇市の分譲マンション入居者の家族形態についてお教え下さい。最も多いものを○で囲って下さい。また、2番目に多いものを△で囲って下さい。

①単独世帯 ②夫婦のみ ③子と夫婦 ④その他( )

7.〇〇市において、マンション入居者が分譲マンションを購入するにあたって、重視していると思う事項についてお教え下さい。最も重視している事項を○で囲って下さい。また、2番目に重視している事項を△で囲って下さい。

①価格 ②間取り ③専有面積 ④駐車場や駐輪場の有無 ⑤室内設備(バス、トイレ、キッチン等) ⑥共用設備(エレベーター、宅配ボックス等) ⑦セキュリティ(オートロック等) ⑧交通環境(駅、バス停への所要時間等) ⑨生活環境(学校、勤務先、スーパーへの所要時間等) ⑩その他( )

8.〇〇市の分譲マンション需要についてどのようにお考えですか。該当するものを○で囲って下さい。

①根強いものがある ②あまりない ③わからない

9.〇〇市の分譲マンション供給についてどのようにお考えですか。該当するものを○で囲って下さい。

①供給が多い ②供給が少ない ③わからない

10.9問の回答理由として、何が考えられますか。該当するものを○で囲って下さい。

①需要 ②地価 ③わからない ④その他( )

11.地方都市の分譲マンション供給及び空室対策について、何か意見がありましたらご自由にお答えください。

9.追加調査を行わせていただく場合がございますので、よろしければ連絡先(メールアドレス)をお教えください。( )

【ご協力ありがとうございました。】