

地方都市における土地・住宅市場の実態把握

～栃木県宇都宮を対象として～

Actual situation of the land and housing market in Utsunomiya city, Japan

佐藤徹治研究室 17B2092 寺牛 大輔
17B2118 星野 巧登

1. はじめに

地方都市では、人口減少が進む中、自然リスクも高まっており、これらに対する土地利用施策、交通施策、住宅施策、防災施策等の都市施策の策定が急務となっている。一方、近い将来、自動運転車等の新たな移動手段・サービスの普及が見込まれる。これらの施策評価、影響分析のための手法として、将来時系列の人口分布推計が可能な都市モデルがある。しかし、既存の都市モデルでは、土地・住宅市場における需要、供給が地代・家賃の関数として簡易的に表現されており、土地・住宅市場の実態を反映したものになっていない。

土地・住宅市場の実態を分析した既往研究としては上村(2003)¹⁾、前川(2004)²⁾、山崎ら(2003)³⁾、西山(2013)⁴⁾などがある。上村は、市場で売れ残りとなった流通空き家の地域的差異やその多寡の要因について明らかにしている。前川は、住宅市場を物件登録市場であると捉えて、この市場における取引のモデルを検討し、価格がばらつく可能性を示唆した。山崎らは、日米の持家居住者の住宅選択行動と住宅寿命観を比較・分析し、日本の戸建住宅購入者の実態を明らかにしている。西山は、宇都宮市における住宅市場の方向性について示している。しかしこれらの研究は、都市モデルの改良を意図したものではない。

そこで本研究は、地方都市を対象にヒアリング調査やアンケート調査を実施し、その結果を用いて、住宅タイプ毎の土地・住宅市場の実態把握を行い、住宅タイプ毎の需要・供給行動、均衡・不均衡の実態を反映した新たな都市モデル構築のための基礎資料とすることを目的とする。対象都市は、全国の人口20～60万人の地方都市の中から、西山(2013)などの研究蓄積がある宇都宮市とする。

そこでは、地方都市を対象にヒアリング調査やアンケート調査を実施し、その結果を用いて、住宅タイプ毎の土地・住宅市場の実態把握を行い、住宅タイプ毎の需要・供給行動、均衡・不均衡の実態を反映した新たな都市モデル構築のための基礎資料とすることを目的とする。対象都市は、全国の人口20～60万人の地方都市の中から、西山(2013)などの研究蓄積がある宇都宮市とする。

2. 土地・住宅市場の需要・供給の実態調査

2.1 概要

統計データに基づき、宇都宮市の住宅市場の特徴を全国の全都市、県庁所在都市と比較して整理するとともに、買い手側の住宅の需要の実態を把握するためのアンケート調査、供給側の実態把握のための住宅情報サイトに基づく物件情報の調査を行う。

アンケート調査では、宇都宮市の世帯を対象に、個人属性、住宅情報、転居意思(将来の住宅タイプ)を尋ね

る。調査は、民間リサーチ企業に依頼して、企業のモニターを対象とする Web 調査形式で行う。調査の質問項目・回答形式を表-1に示す。

表-1 住民アンケート調査の質問事項・回答形式

質問事項	回答方式
個人属性 (性別・年齢・配偶者・子供)	選択・記入式
住宅情報 (住宅タイプ・築年数・家賃・入手方法)	選択・記入式
転居意思 (将来の理想住宅)	選択・記入式

2.2 統計データからみる宇都宮市の特徴

平成30年度住宅・土地統計調査のデータに基づく宇都宮市と三大都市圏・地方中枢都市を除いた県庁所在地、全国の全都市の住宅種類別の住宅数の比較を表-2、持家住宅の入手方法の比較を表-3に示す。

表-2 住宅種類別の住宅数

	県庁所在地		宇都宮市		全国	
	住宅数 (戸)	割合 (%)	住宅数 (戸)	割合 (%)	住宅数 (戸)	割合 (%)
持家戸建	7,318,450	53.8	120,460	57.6	26,713,600	51.5
持家集合	1,434,160	10.5	10,520	5.0	6,001,700	11.6
民営借家戸建	422,660	3.1	7,150	3.4	1,360,200	2.6
民営借家集合	3,454,210	25.4	58,480	28.0	13,917,600	26.8
公営借家	504,160	3.7	5,200	2.5	1,922,100	3.7
公社借家	142,730	1.0	540	0.3	747,200	1.4
給与借家	292,930	2.2	6,580	3.1	1,092,600	2.1
その他	42,000	0.3	130	0.1	135,900	0.3
総数	13,611,300	100.0	209,060	100.0	51,890,900	100.0

出典)平成30年度住宅・土地統計調査より作成

表-2より、宇都宮市における住宅の特徴は、持家戸建住宅と借家集合住宅の割合が高いことである。一方、持家集合住宅の割合は、他の県庁所在地や全国と比べても低い。これは戸建住宅を好む傾向が高いからであると考えられる。

表-3 持家住宅の入手方法

	県庁所在地		宇都宮市		全国	
	住宅数 (戸)	割合 (%)	住宅数 (戸)	割合 (%)	住宅数 (戸)	割合 (%)
新築住宅を購入	1,510,790	24.3	27,260	20.8	7,388,900	22.5
中古住宅	997,310	16.1	12,630	9.6	4,833,100	14.7
新築(建て替えを除く)	1,828,050	29.4	48,280	36.8	9,902,300	30.2
建て替え	1,035,880	16.7	29,350	22.4	5,655,700	17.2
相続・贈与	518,790	8.4	7,230	5.5	3,245,500	9.9
その他	317,430	5.1	6,270	4.8	1,776,000	5.4
総数	6,207,980	100.0	131,020	100.0	32,801,500	100.0

出典)平成30年度住宅・土地統計調査より作成

表-3から、宇都宮市の持家住宅の手方法で最も多い

のは「新築」で、全体の4割近くを占めている。このことから、全国や他の県庁所在地に比べて、宇都宮市は新築志向が強いと考えられる。

2.3 アンケート調査結果

アンケート結果の一部抜粋を表-4～7に示す。

表-4 現在住んでいる住宅タイプ

	回答数	%
全体	300	100.0
戸建て（持ち家）	198	66.0
戸建て（借家）	14	4.7
集合住宅（分譲）	26	8.7
集合住宅（賃貸）	59	19.7
その他	3	1.0

表-5 居住年数

	回答数	%
全体	300	100.0
5年未満	58	19.3
5年以上10年未満	40	13.3
10年以上15年未満	45	15.0
15年以上20年未満	40	13.3
20年以上30年未満	68	22.7
30年以上40年未満	27	9.0
40年以上50年未満	16	5.3
50年以上	6	2.0

表-6 希望する転居先

	回答数	%
全体	90	100.0
宇都宮市内	39	43.3
県内その他	5	5.6
首都圏（1都3県）	12	13.3
その他の道府県	15	16.7
未定	19	21.1

表-7 希望する住宅タイプ

	回答数	%
全体	90	100.0
戸建て（持ち家）	37	41.1
戸建て（借家）	8	8.9
集合住宅（分譲）	13	14.4
集合住宅（賃貸）	31	34.4
その他	1	1.1

表-6から、転居意思のある人は全体の30%であり、市内を転居先に考えている人は全体の約13%であることが分かる。

2.4 住宅情報サイトからみる供給の実態

供給側の実態把握のために、住宅情報サイトに掲載されている物件情報から宇都宮市の特徴を掴む。本研究では、住宅情報サイトSUUMOを参照する。建物の種類別の掲載数をまとめたものを表-8に示す。

表-8 宇都宮市における販売物件数

	回答数	%
全体	64205	100.0
戸建て（持ち家）	1091	1.7
戸建て（借家）	2032	3.2
集合住宅（分譲）	230	0.4
集合住宅（賃貸）	60852	94.8

表-8から、宇都宮市において販売されている物件は、集合住宅（賃貸）が約95%と高い割合を占めていることが分かる。

3. 土地・住宅市場の均衡・不均衡に関する考察

アンケート結果と住宅情報サイトで得た情報から、宇都宮市の土地・住宅市場の均衡・不均衡の実態を明らかにする。アンケート結果から、宇都宮市に住んでいる人の約13%が市内で引っ越しを考えているという結果になった。宇都宮市の人口は518,573人であるため、約67,415人程度に転居意思があると考えられる。しかし、市内で販売されている物件数は64,205であり、需要が供給を上回る結果となった。また、表-7・表-8から住宅タイプ別に需要・供給の関係を比較してみると、宇都宮市の販売物件数は2%にも満たないが、需要は戸建て（持ち家）が約40%を占めている。これは新築戸建て販を好む市民の傾向が反映されていると考えられる。それに比べ、集合住宅（賃貸）の販売物件数は約95%となっているが、需要は約35%となっている。このことから宇都宮市では、空き部屋が多数存在しており、集合住宅（賃貸）の余剰が明らかである。

4. おわりに

本研究では、宇都宮市の住宅市場の特性を捉え実態を明らかにした。統計データや、アンケート結果から戸建ての需要が高いため、市では戸建て向けの支援策を強化していくことが必要であると考えられる。

参考文献

- 1) 上村要司 (2003) : 既存住宅市場の流通空き家に関する考察—近畿圏を対象として—、2017年度日本地理学会春季学術大会
- 2) 前川俊一 (2004) : 住宅市場の効率性、日本不動産学会誌、Vol. 18、No. 1、pp. 22-28
- 3) 山崎古都子、陣内雄次 (2003) : 住宅の寿命観と中古住宅寿命に関する日米比較研究、日本建築学会計画系論文集、No. 562、pp. 245-252
- 4) 西山弘泰 (2013) : 住宅開発の動向と住宅市場の方向に関する研究、宇都宮市市政研究センター研究報告（市政研究うつのみや）、No. 9、pp. 64-73
- 5) 住宅金融支援機構 (2018) : 平成30年度における住宅市場動向について