

2-4. 各施設の需要動向

(1) 商業施設需要動向

最も身近に状況を感じている地元商店街・自治会、及び地元不動産会社にヒアリングを行い、商業施設需要動向の把握を行った。

■ 地元意見（商店街・自治会ヒアリング）

商店街

- ・ 全体的に物販を中心としている商店街が多い。
- ・ 全体的に空き店舗が増加。特に2F以上は多く、年単位の空フロアもある。
- ・ 空き店舗の借り手が見つからず、駐車場になるケースが多々あるが、その場合は土地所有者が変わっているケースが多い。
- ・ 全体的に物販は減少傾向にあり、空いたところはサービスか飲食が入る傾向がある。一方で、パルコ周辺では物販（ブティック系）が増加している。
- ・ 八百屋や鮮魚屋など、生鮮三品が少ないと認識している。
- ・ JR宇都宮駅周辺では居酒屋が増加している。
- ・ 二荒山神社周辺～東武宇都宮駅周辺ではナショナルチェーンは少ない。
- ・ 大通り沿いのコンビニについて、来客は増加傾向にある。

自治会

- ・ 生活するための基盤（スーパー等生鮮品）が足りていない。
- ・ 小規模な町医者は揃っていると認識している。
- ・ コンビニは意外に活用する事が多い。しかし、生鮮が買えない不便さもある。

物販中心の商店街が多いが、空きになると飲食・サービス・駐車場に変更されることが多い。
生鮮三品が不足していると商店街も自治会も認識している。
生鮮三品が十分に無いが故に、コンビニのニーズがある。

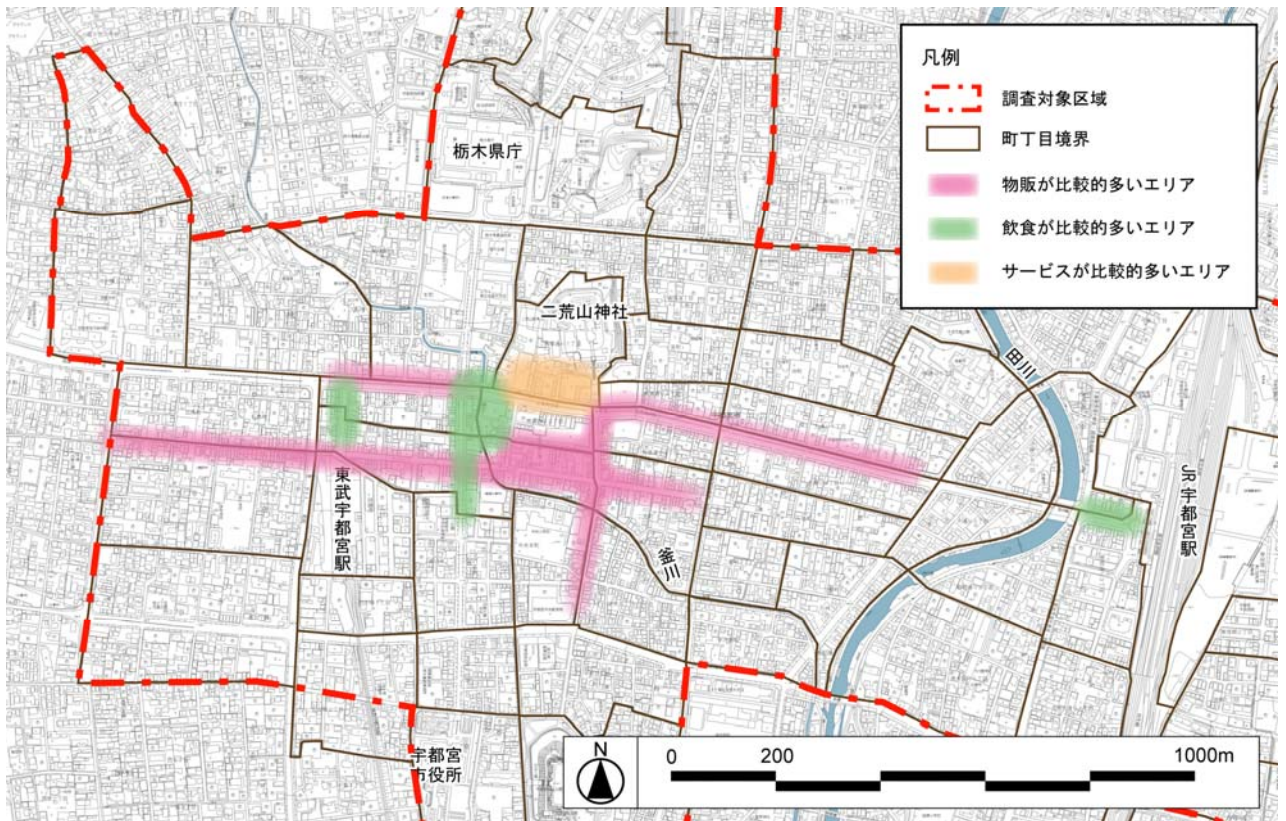
■ 地元不動産会社が捉えるまちなかの商業の方向・印象について

- ・ 全体の印象としては、飲食が増加している。ただし、出尽くした感がある。
- ・ サービス系も増加している印象がある。
- ・ 物販はネット販売が主流になり、街なかのテナント経営は成立しなくなってきた。また、利用勝手の良い駐車場が無いことも原因の一つとして挙げられる。
- ・ 大型フロアが埋まらない。個人テナントでは借り切れず、ナショナルチェーンも歩行者交通量等の基礎データを見て判断するため、埋まりにくい傾向にある。家賃の影響も少なからずもある。
- ・ 全体的に小規模な物件（20坪程度）は流動している。個人経営の飲食が入ることが多いが、商工会議所から補助金をもらってテナントとして入るため、補助金交付期間で入れ替わることが多く、定着しない。
- ・ アーケードがあるところは物理的制約で排煙等の問題があり、中華料理店、焼き鳥屋、焼肉屋等の大型換気が必要な飲食を入れられない場合が多い。
- ・ スーパーは不足しているが、土地（400～500坪）が無いと出店出来ない。

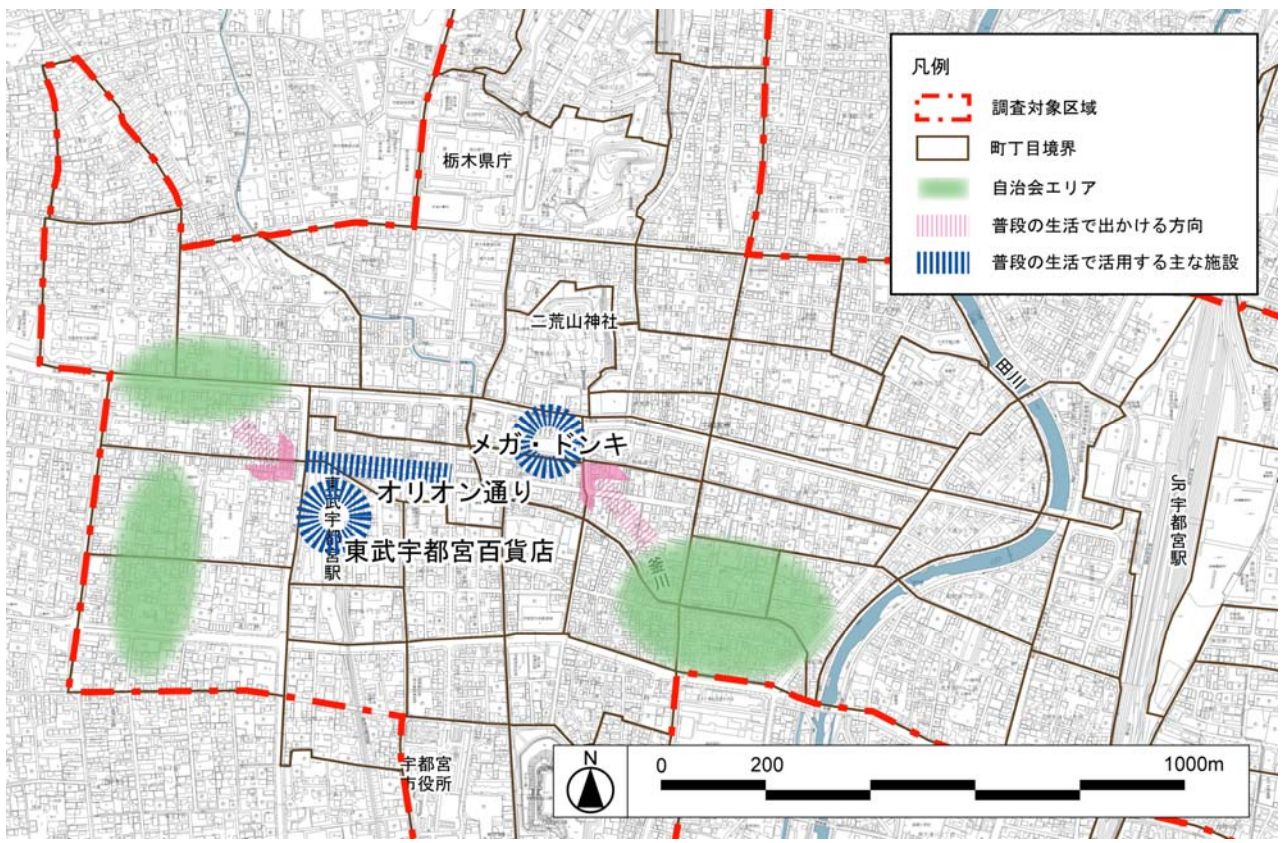
全体的に増加しているのは飲食とサービスで、物販は難しい。
アーケードによる物理的制約がテナントの幅を狭めることがある。
小規模な物件（飲食）は流動しているが、定着しない。

ヒアリングをもとにした、商店街の業種業態の分布、及び商業施設に対する生活圏は以下のような結果となった。

商店街ヒアリングによる業種業態の分布



自治会ヒアリングによる生活圏の確認



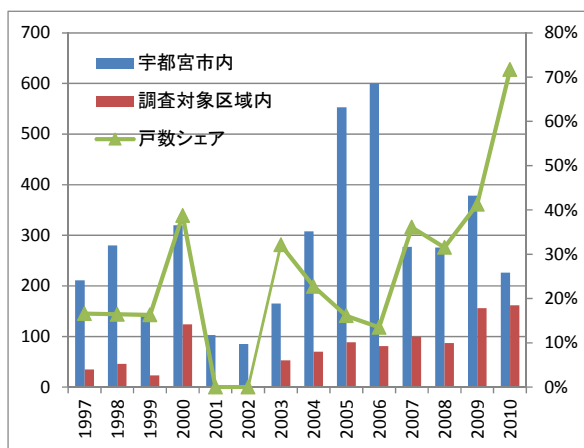
(2)住宅需要動向

①宇都宮市内及び調査対象区域内の分譲住宅年間推移（戸数、戸当たり価格、㎡単価、戸当たり面積）

1997年～2010年の宇都宮市内の分譲マンションを対象に、宇都宮市内と調査対象区域内の比較を行った。

ア) 分譲戸数の推移

- 宇都宮市内は1997年～2000年と2004年～2006年に分譲戸数を増やしている。
- 調査対象区域内は2003年以降減少しずつではあるが、分譲戸数を増やしており、2010年は市内の約70%の住戸数を供給している。

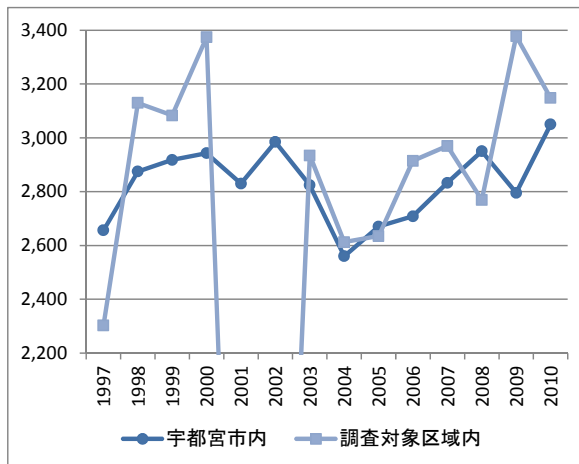


年別供給戸数

年	戸数 (戸)		戸数シェア
	宇都宮市内	調査対象区域内	
1997	211	35	17%
1998	280	46	16%
1999	141	23	16%
2000	320	124	39%
2001	103	0	0%
2002	85	0	0%
2003	165	53	32%
2004	308	70	23%
2005	553	89	16%
2006	600	81	14%
2007	277	100	36%
2008	276	87	32%
2009	378	156	41%
2010	226	162	72%
合計	3,923	1,026	
年間平均	280	73	

イ) 戸当たりの分譲平均価格の推移

- 宇都宮市内は2,600～3,000万円/戸の間で変動している。
- 調査対象区域内は宇都宮市内と比較すると、2,300～3,400万円/戸の間で変動しており、変動の起伏が激しい。
- 全体平均は調査対象区域内が3,019万円/戸となっており宇都宮市内よりも高額になっている。

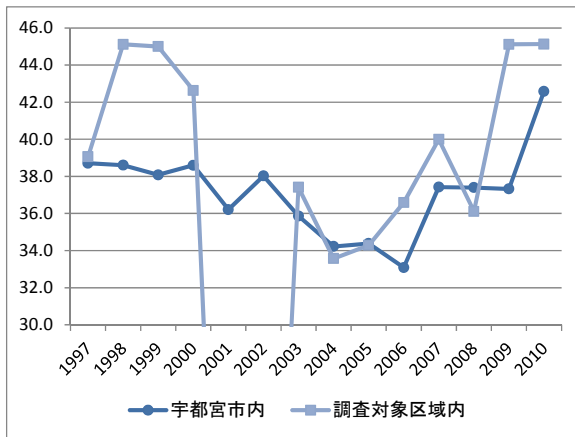


年別分譲平均価格

年	平均価格 (万円)	
	宇都宮市内	調査対象区域内
1997	2,656	2,302
1998	2,875	3,129
1999	2,918	3,083
2000	2,943	3,373
2001	2,830	0
2002	2,984	0
2003	2,824	2,934
2004	2,560	2,612
2005	2,670	2,635
2006	2,708	2,914
2007	2,833	2,969
2008	2,950	2,769
2009	2,795	3,378
2010	3,050	3,148
合計		
全体平均	2,795	3,019

ウ) 分譲平均単価の推移

- 宇都宮市内及び調査対象区域内どちらも戸当たりの分譲平均価格と類似した結果となっている。
- 調査対象区域内は 2004 年及び 2008 年以外は宇都宮市内の単価を上回っている。

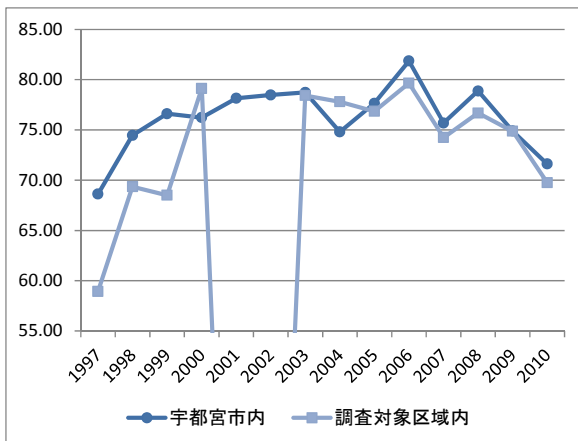


年別分譲平均単価 (万円/㎡)

年	㎡単価 (万円/㎡)	
	宇都宮市内	調査対象区域内
1997	38.7	39.1
1998	38.6	45.1
1999	38.1	45.0
2000	38.6	42.6
2001	36.2	0.0
2002	38.0	0.0
2003	35.9	37.4
2004	34.2	33.6
2005	34.4	34.3
2006	33.1	36.6
2007	37.4	40.0
2008	37.4	36.1
2009	37.3	45.1
2010	42.6	45.1
合計		
全体平均	36.5	40.4

エ) 戸当たり面積の推移

- 宇都宮市内は約 70~80 ㎡の間で変動している。
- 調査対象区域内は 1997~1999 年までは 60 ㎡台と宇都宮市内に比べると小規模な住戸を供給しているが、2003 年以降は宇都宮市内とほぼ同様の傾向を辿っている。



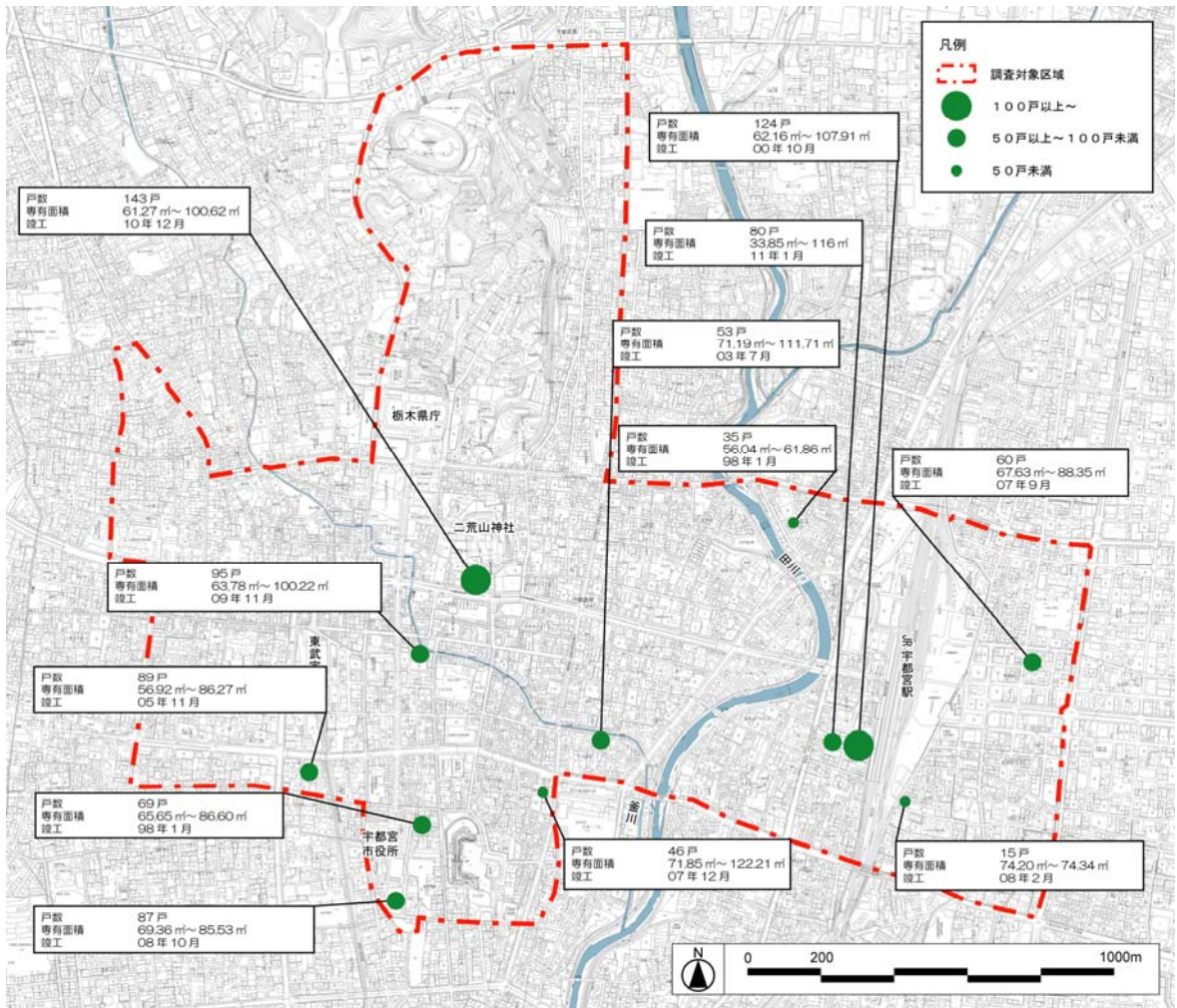
年別平均面積 (㎡)

年	平均面積 (㎡)	
	宇都宮市内	調査対象区域内
1997	68.62	58.95
1998	74.47	69.36
1999	76.61	68.50
2000	76.23	79.13
2001	78.14	0.00
2002	78.48	0.00
2003	78.74	78.42
2004	74.80	77.80
2005	77.65	76.85
2006	81.85	79.65
2007	75.69	74.25
2008	78.87	76.68
2009	74.89	74.87
2010	71.61	69.76
合計		
全体平均	76.61	74.67

②市内分譲デベロッパー及び調査対象区域内の分譲住宅の分布

- JR宇都宮駅前（西口，東口），宇都宮市役所周辺及び二荒山神社周辺に多く分布している。
- 戸数が多い大規模な分譲マンションは市街地再開発事業を活用しており，概ね 100 戸以上供給している。

調査対象区域内の分譲住宅の分布



③宇都宮市民・不動産会社の住宅意向

■住民（市内全域）が感じている中心市街地の居住について ※1

- ・中心市街地に住む場合に重視する点は「日用品の買い物のし易さ」「周辺の防災・治安が良いこと」「閑静な居住環境」「公共交通の利用のし易さ」が挙げられる。
- ・若年者は「家賃や価格の安さ」、高齢者は「病院福祉環境」を挙げる傾向が高い。

各年代で中心市街地に求める住環境は異なるが、日用品の買い物のし易さは重視されている。

■まちなかマンション居住者（世帯主）の特性・意向について ※2

- ・平均年齢は約 47 歳で 35 歳～40 歳と 60 歳～65 歳が多く購入している。
- ・通勤時間は 15 分以内が多く、30 分以内を合わせると全体の半数以上になる。
- ・通勤手段は自家用車が約半数で、徒歩のみが 15%となっている。
- ・40 歳未満の世帯では借家からの転居世帯が大半を占めるが、年齢が上がるとともに持ち家からの転居世帯が多くなる。
- ・転居の最大理由は、34 歳までの若年世帯は「通勤の利便性」、35～39 歳は「価格の妥当性」、65 歳以上の高齢世帯は「買い物の利便性」を重視している。
- ・現在の住環境の評価について、「市役所・郵便局の利便性」「公共交通の利便性」「通勤通学の利便性」が高評価である。また、まちなか居住に必要な機能としては、「治安が良い」「買い物の利便性」が最も重要な機能と答えている。

ファミリー層以外に高齢の購入者が多くなっている。「転居理由」と「現在の住環境評価」の高評価部分が概ね同様の傾向にあるため、マンション購入者は住環境に満足していると推測される。

■地元不動産会社に聞くまちなか居住の方向・印象について

賃貸物件

- ・まちなかは単身用住宅（1room～1LDK）が多い。相手は企業勤めか学生。
- ・まちなかの営業所の増減に関係しているため、需要は落ちてきている。

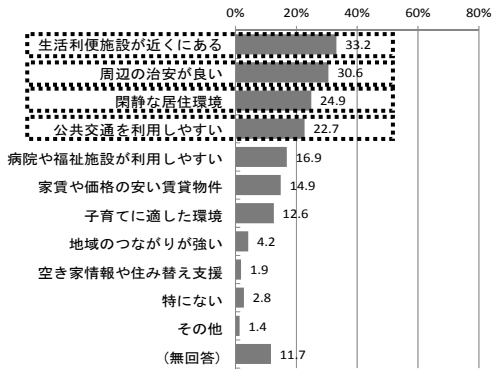
分譲物件

- ・最低でも 100 坪は土地が必要だが、立地が良ければ十分可能性がある。ただし、まちなかではまとまった土地が見つからないため、物件も少ない。
- ・JR宇都宮駅周辺（特に東側）にニーズがある。
- ・二荒山神社周辺はファミリータイプ、JR宇都宮駅前には単身用も人気がある。ファミリータイプを単身の人を買うケースも割とある。
- ・高齢者向けのマンションは都心回帰もあり、ニーズがあると考えられる。

賃貸は業務需要に左右され、下落傾向にある。分譲は都心部でもまとまった土地があれば十分に需要はあると考えられる。また、上記アンケートから高齢者のマンション購入が進んでいることから高齢者向けマンションも可能性がある。

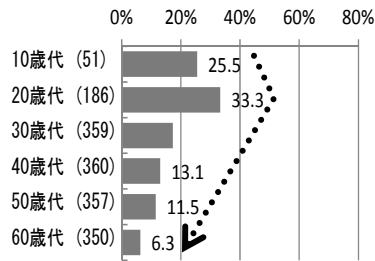
※1 宇都宮市全域を対象とする宇都宮市中心市街地活性化に対する意向調査（宇都宮市：平成20年度）

中心市街地に住む場合に重視すること

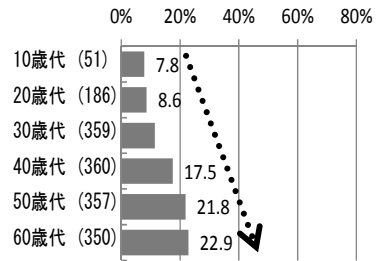


年代別の各項目

■家賃や価格の安い賃貸物件

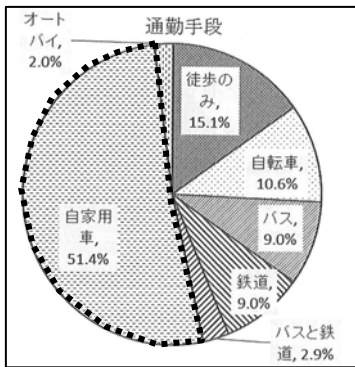


■病院・福祉施設の利便性

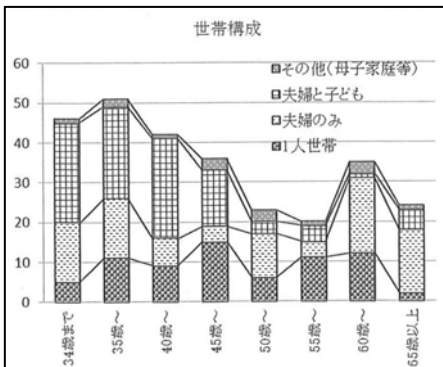


※2 宇都宮のまちなかマンション居住者の特性について（宇都宮共和大学シティライフ学部 教授 山島哲夫：平成22年度）

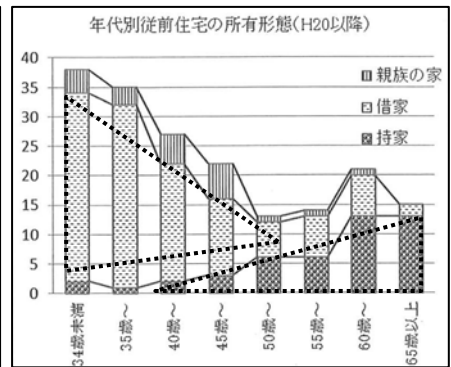
通勤手段



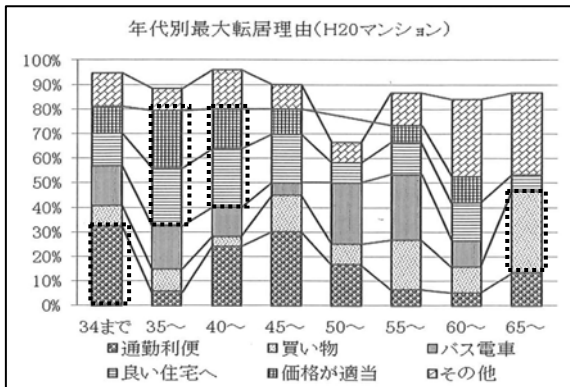
世帯構成



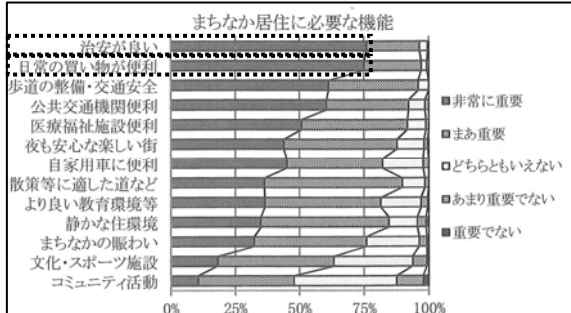
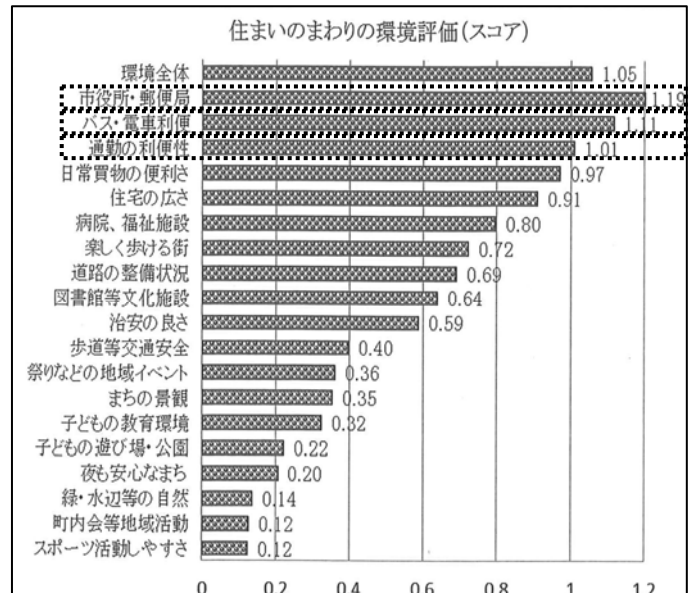
年代別従前住宅の所有形態



年代別最大転居理由



住まいのまわりの環境評価



まちなか居住に必要な機能

(3)業務需要動向

①地元不動産会社へのヒアリング結果

- ・業務需要は、大都市に比べ絶対的に小さいとともに、景気の動向による企業の拠点設置戦略に大きく影響を受けている。
- ・特に、交通利便性は支店機能の管轄エリアを決める大きな要因であることから、結果的に拠点戦略からみた都市間の違いとなってオフィスマーケットにも影響を与えている。
- ・全国規模で展開する企業の支社、支店、地域子会社が集中することにより成り立っていた床需要が減少し、大通り沿道を中心として、中心市街地の空きオフィス床が増加している。

②需要動向

※出典はいずれもシービー・リチャードエリス日本

【JR宇都宮駅西口周辺】

■オフィスの空室率

- ・空室率は、2011年6月時点で12.8%であり、対前年比3.0%低下している。
- ・過去10年間でみても、11%前後と高止まりの傾向にある。
- ・今後、マーケットが本格的な回復に転じるには、なお時間を要するものと推察される。

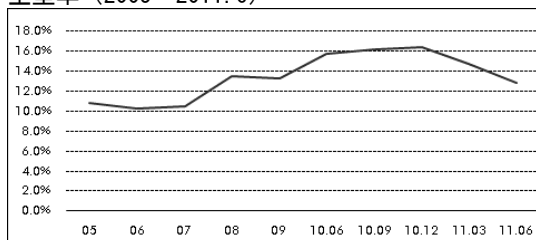
調査対象エリア



■賃料の推移

- ・平均募集賃料は、2011年6月時点で8,030円/坪となっており、対前年比0.9%下落し、対前期比では横ばいとなっている。
- ・竣工年別賃料は、2011年6月時点で、築5年以上が8,030円/坪、築1~4年が8,000円/坪となっており、築5年未満の比較的新しい物件の方が、相場が低いことがわかる。
- ・規模別賃料では、1,000坪未満の平均募集賃料が7,500円/坪程度に対し、1,000坪以上の実質賃料は、9,350円/坪と、24.7%高くなっている。

空室率 (2005~2011.6)



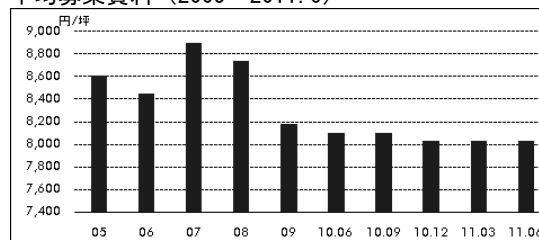
空室率

	2010.6	2010.9	2010.1	2011.3	2011.6
空室率	15.8%	16.2%	16.4%	14.7%	12.8%

竣工年別賃料(2011年6月) 単位:円/坪

	平均預託金	平均募集賃料
築5年以上	73,100	8,030
築1~4年	40,000	8,000

平均募集賃料 (2005~2011.6)



規模別賃料水準(2011年6月) 単位:円/坪

	平均預託金	平均募集賃料
500坪未満	62,100	7,510
500~1000坪	52,200	7,500
1000坪~3000坪	112,200	9,350
3000坪以上	-	-

【東武宇都宮駅周辺】

■オフィスの空室率

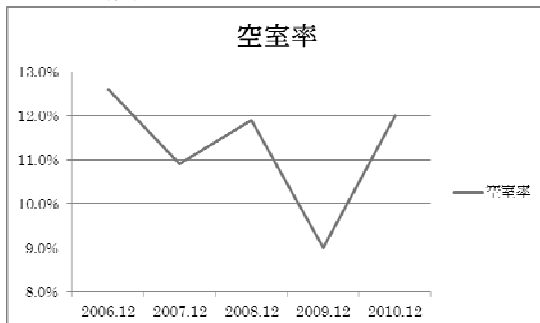
- 空室率は、2011年6月時点で10.0%であり、対前年比1.2%低下し、対前期比1.9%低下している。
- これは、JR宇都宮駅西口周辺の平均より約3%程度低い数値で推移している。
- シービー・リチャードエリス日本の調査によれば、空室率は改善傾向を示しているものの、今後の景気次第では様子見傾向が強まる可能性も高いと予測しており、今後の継続的な改善を期待するには材料が乏しく、見通しは不透明とされている。
- 2006～2010年までの5時点の推移をみると、空室率は2009年12月に9%まで下がったが、概ね10～12%で推移しており、依然として、オフィス市況は回復していない状況にある。
- ただし、シービー・リチャードエリス日本の調査によればJR宇都宮駅西口周辺の平均と同様に、空室の消化が立地やスペックに比して割安感のあるビルに限定されており、依然としてテナントの賃料負担能力は回復していないと考えられることから、今後の動きに注視していく必要があるとされている。

調査対象エリア



※東武宇都宮駅から概ね500mの範囲を調査

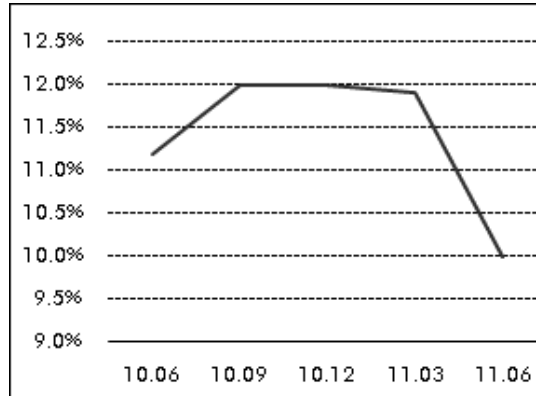
空室率の推移（2006～2010年）



空室率の推移

	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12	2010.12
空室率	12.6%	10.9%	11.9%	9.0%	12.0%

空室率（2010.6～2011.6）



空室率

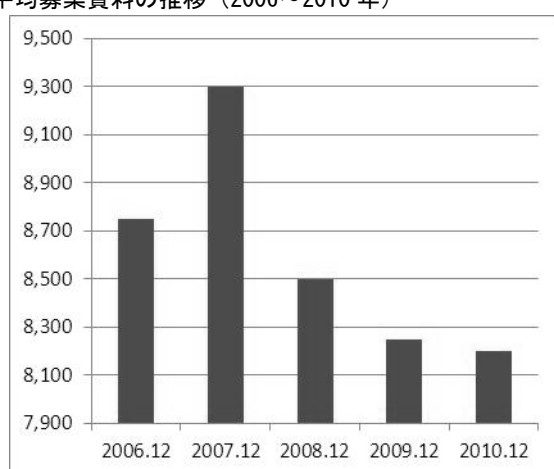
	2010.6	2010.9	2010.12	2011.3	2011.6
空室率	11.2%	12.0%	12.0%	11.9%	10.0%

■賃料の推移

- 平均募集賃料は、2011年6月時点で8,000円/坪とJR宇都宮駅西口周辺平均と同水準となっている。
- 平均募集賃料の2006～2010年までの5時点の推移をみると、2006年12月の平均募集賃料が8,750円/坪だったものが、2010年12月では8,200円/坪に6%以上下落している。
- ここ1年間でみると、対前年比では2.4%、対前期比では2.4%下落しており、下落に歯止めがかかっていないことになる。さらに、震災後は、平均賃料は2.5%下落している。

- ・シービー・リチャードエリス日本の調査によれば、上記の賃料下落は空室消化のため賃料を下げていることも考えられ、今後とも下落傾向にあるのか注視していく必要があると言われている。
- ・シービー・リチャードエリス日本の調査によれば、立地競争力が弱いビルや継続賃料を高水準で保持しているビルでは空室は増加傾向にあると言われている。
- ・竣工年別賃料は、2011年6月時点で、築5年以上が8,000円/坪となっている。
- ・規模別賃料では、1,000坪未満の募集賃料が8,130円/坪に対し、1,000坪以上の募集賃料は、7,500円/坪と安くなっている。JR宇都宮駅西口周辺平均と比較すると、500～1000坪の中規模なものは、東武宇都宮駅周辺の方が高いが、1000坪以上の大規模なものは、東武宇都宮駅周辺の方が低い。

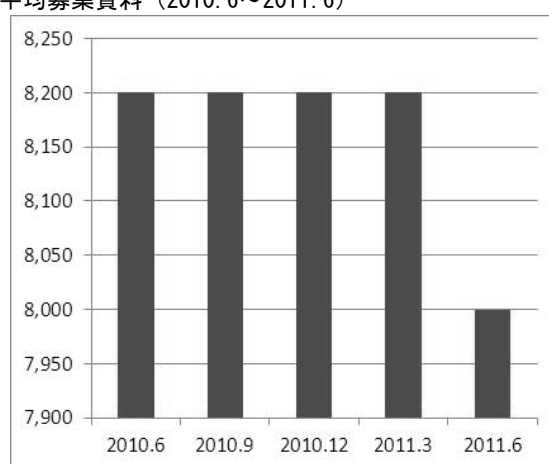
平均募集賃料の推移（2006～2010年）



募集賃料の推移

	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12	2010.12
募集賃料	8,750	9,300	8,500	8,250	8,200

平均募集賃料（2010.6～2011.6）



平均募集賃料 単位：円/坪

	2010.6	2010.9	2010.12	2011.3	2011.6
平均募集賃料	8,200	8,200	8,200	8,200	8,000

竣工年別賃料(2011年6月) 単位：円/坪

	平均預託金	平均募集賃料
築5年以上	69,900	8,000
築1～4年	-	-

規模別賃料水準(2011年6月) 単位：円/坪

	平均預託金	平均募集賃料
500坪未満	-	-
500～1000坪	64,900	8,130
1000坪～3000坪	90,000	7,500
3000坪以上	-	-