

第3章 まちなかの不動産取引の現状について

高田地区のまちなかにある建物（アパート、貸家、売家）や土地の需給動向、購買層、問題点等を不動産会社の視点から考察する為に下記要領にてアンケート調査を実施した。

（1）アンケート実施期間

平成30年11月3日から12月11日までの間。

（2）アンケート対象者

上越不動産業協会会員のうち、上越市及び妙高市に本店又は支店を置く107社にアンケート用紙を送付し、49社から回答を得た。

（3）アンケート内容【資料1参照】

①高田地区の賃貸取引（アパート、貸家）に関して

- 1) 賃貸取引の盛んなエリア
- 2) 賃貸取引の盛んでないエリア
- 3) 賃貸を求める方の年齢層
- 4) 賃貸を求める方の世帯構成
- 5) 高田地区の中でも町家エリアの賃貸取引を求める方の傾向
- 6) 高田地区の中でも町家エリアの賃貸取引を活発にするには何が必要か

②高田地区の売買取引（土地）に関して

- 1) 売買取引（土地）の盛んなエリア
- 2) 売買取引（土地）の盛んでないエリア
- 3) 売買取引（土地）を求める方の年齢層
- 4) 売買取引（土地）を求める方の世帯構成
- 5) 高田地区の中でも町家エリアの売買取引（土地）を求める方の傾向
- 6) 高田地区の中でも町家エリアの売買取引（土地）を活発にするには何が必要か

③高田地区の売買取引（売家）に関して

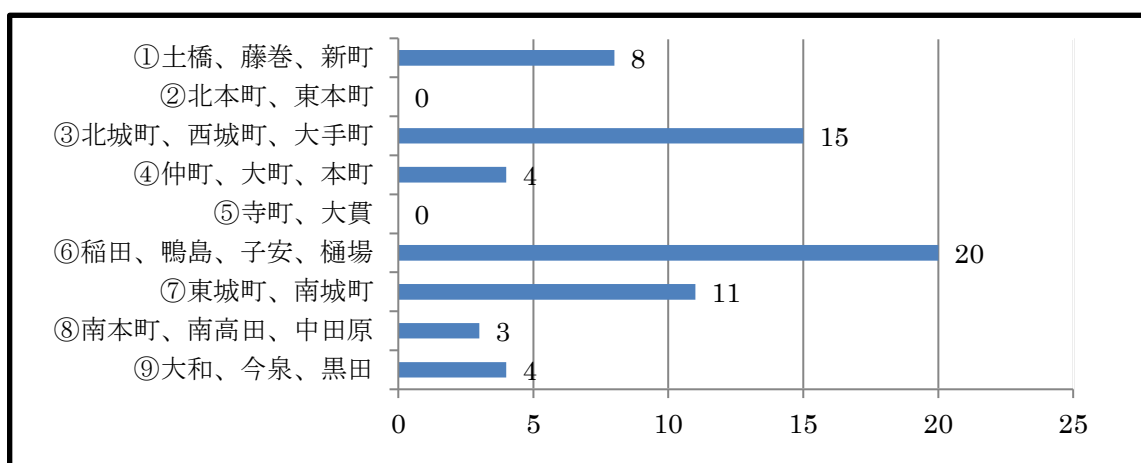
- 1) 売買取引（売家）の盛んなエリア
- 2) 売買取引（売家）の盛んでないエリア
- 3) 売買取引（売家）を求める方の年齢層
- 4) 売買取引（売家）を求める方の世帯構成
- 5) 高田地区の中でも町家エリアの売買取引（売家）を求める方の傾向
- 6) 高田地区の中でも町家エリアの売買取引（売家）を活発にするには何が
必要か

(4) アンケート結果

①高田地区の賃貸取引（アパート、貸家）に関して

1) 賃貸取引の盛んなエリア

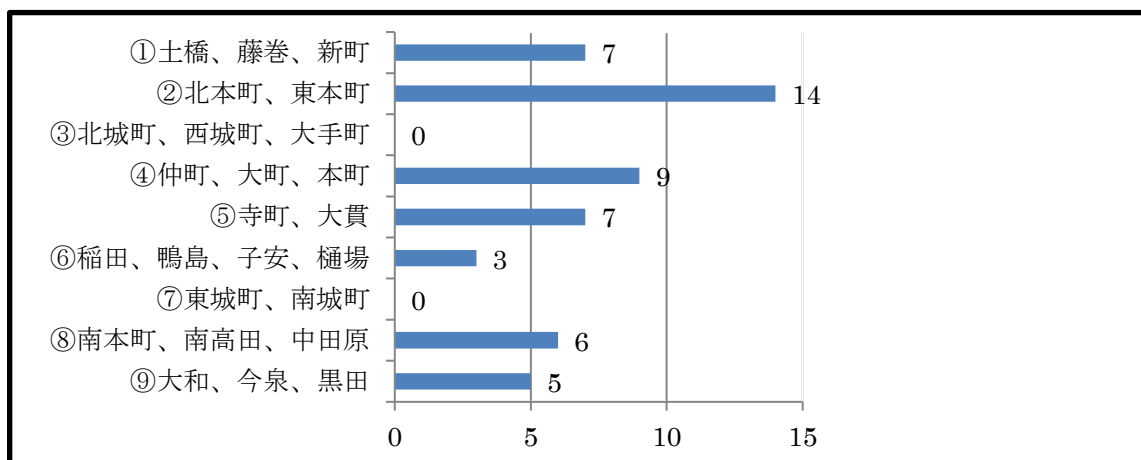
高田地区の賃貸取引（アパート、貸家）の盛んなエリアは、国道18号バイパス沿いの県立中央病院周辺の稲田・鴨島・子安・樋場等が一番多く、続いていわゆる「城」のつく北城町・西城町・東城町・南城町等となる。区画整理等で新しく団地ができると生活利便施設ができアパートも新築される。直江津や妙高への道路アクセスも良いため、人気エリアとなる。また城のつくエリアは人気の学校区域内（大手町小、大町小）の地域があり需要が比較的多い。



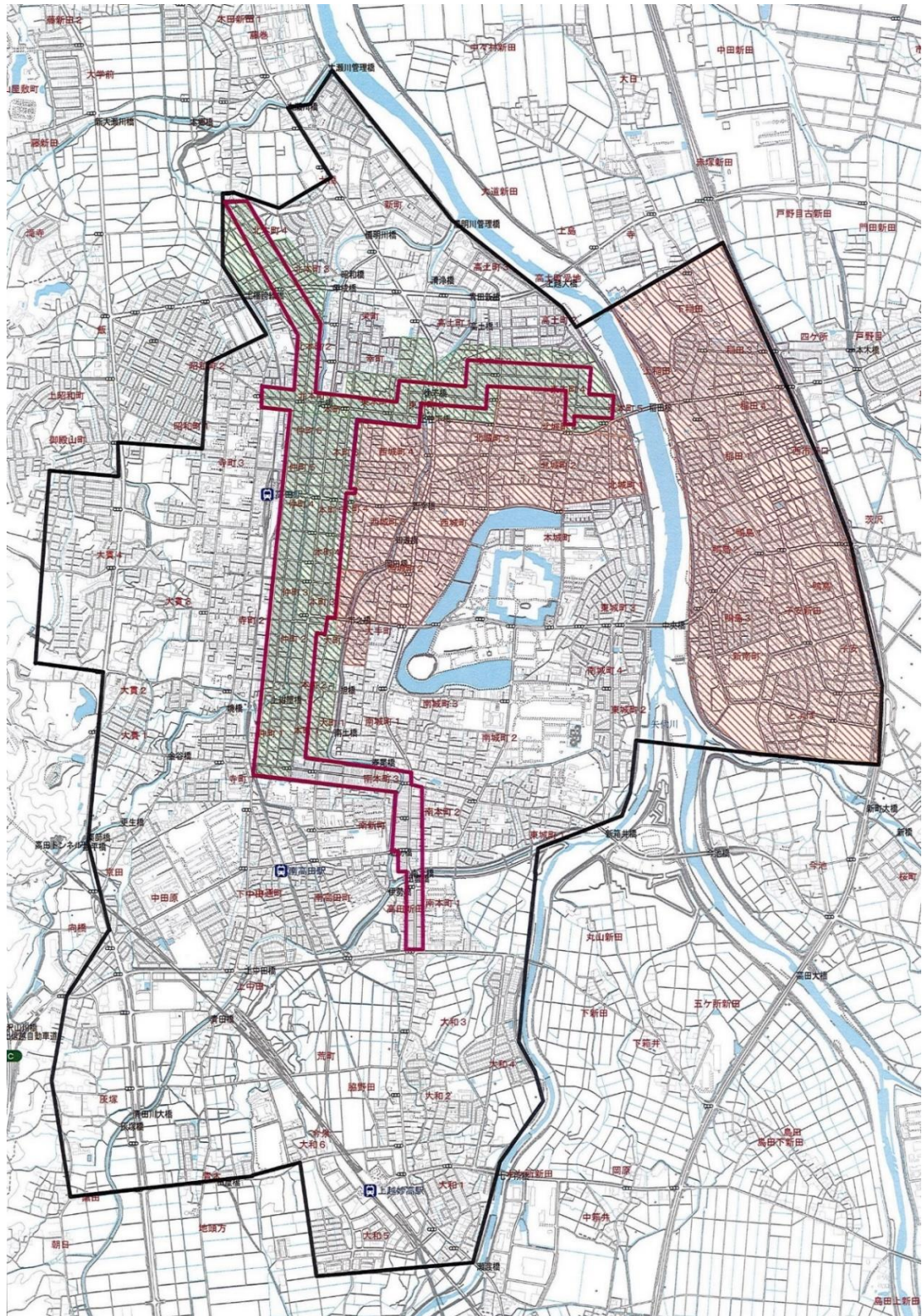
単位：票

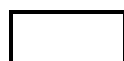
2) 賃貸取引の盛んでないエリア


取引の盛んでないエリアは、北本町・東本町・仲町・大町・本町等の町家エリアとなる。これは、駐車場が少なくスーパーやコンビニ等の利便施設が近くにないと思われる。また、まとまったアパート用地（660㎡から1,000㎡程度）がない為に新築アパートも少ない。古いアパートの供給はあるが前述の通り駐車場が少なく不人気。




単位：票



 アンケートにおける高田地区

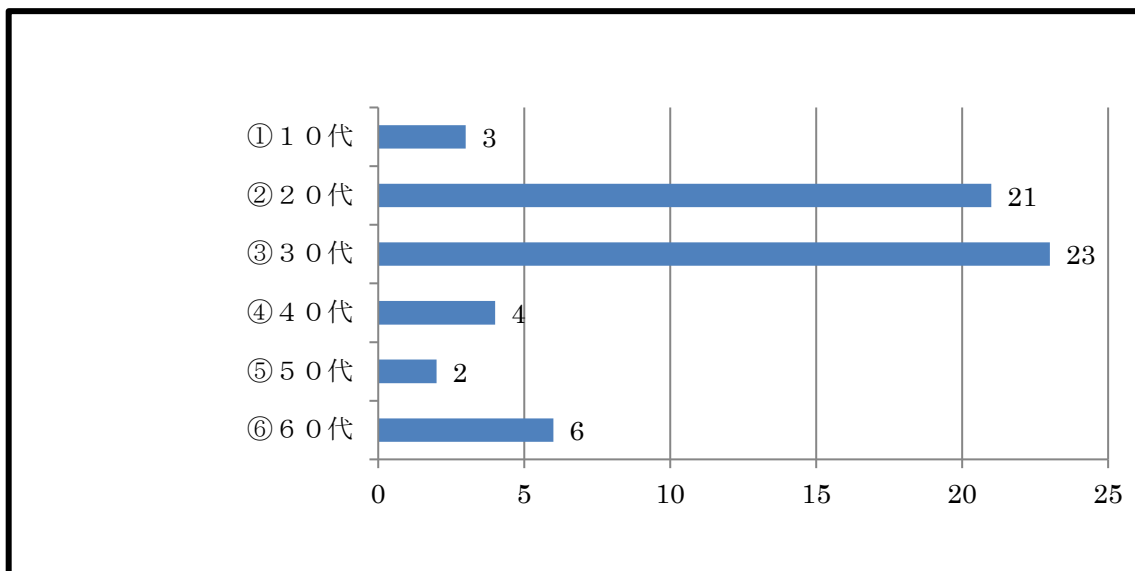
 アンケートにおける町家エリア

 貸貸取引の盛んなエリア

 貸貸取引の盛んでないエリア

3) 賃貸を求める方の年齢層

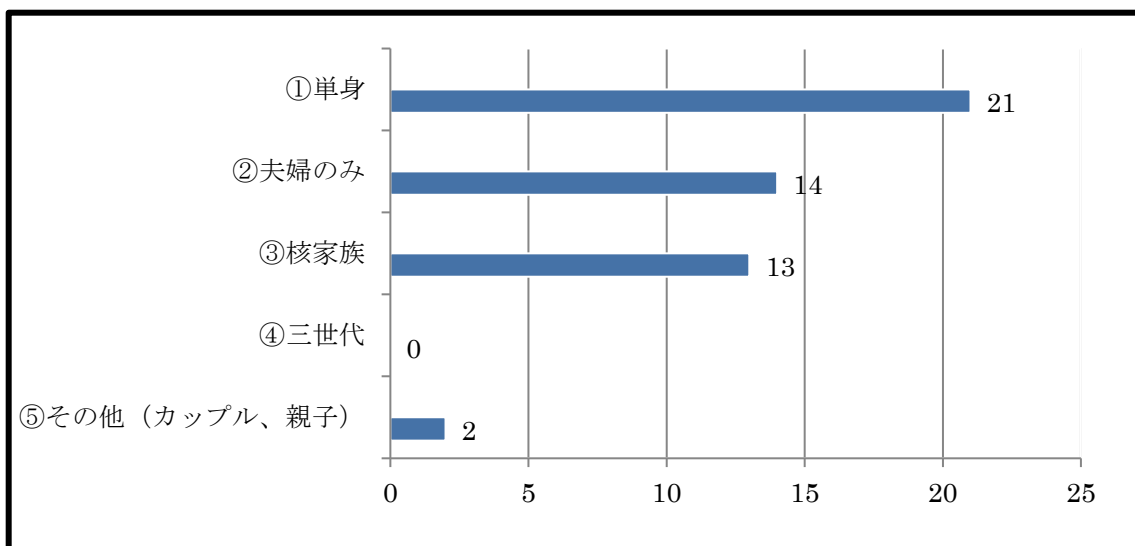
賃貸を求める年齢層は30代、20代がほぼ同数で全体の75%と多くを占めるが、これは賃貸を求める方の一般的な年齢層と思われる。



単位：票

4) 賃貸を求める方の世帯構成

世帯構成は単身者で全体の42%、夫婦のみ及び核家族も合わせても全体の54%と、小人数世帯がうかがえる。これも賃貸を求める方の一般的な世帯構成と思われる。

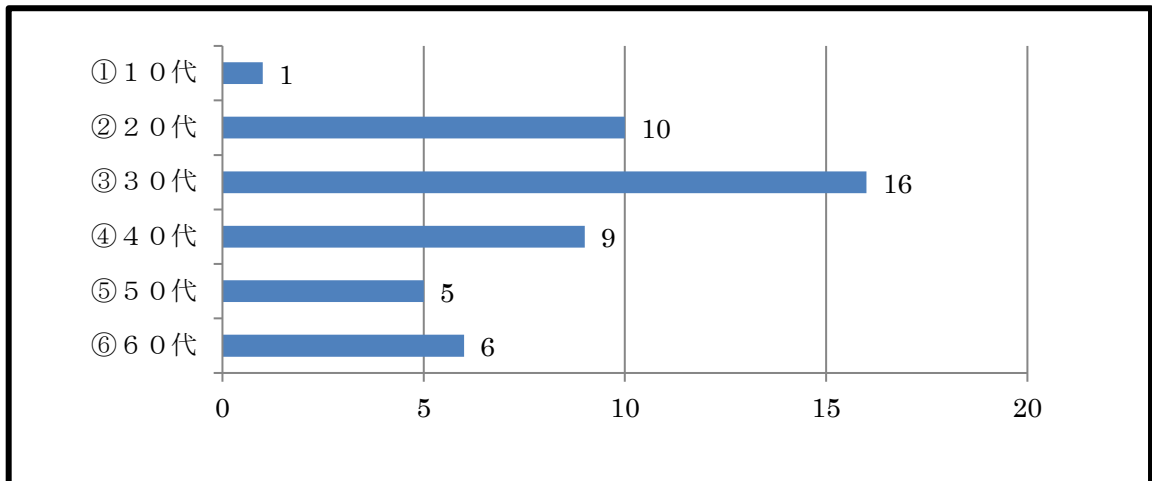


単位：票

5) 高田地区の中でも町家エリアの賃貸を求める方の傾向

(年齢層)

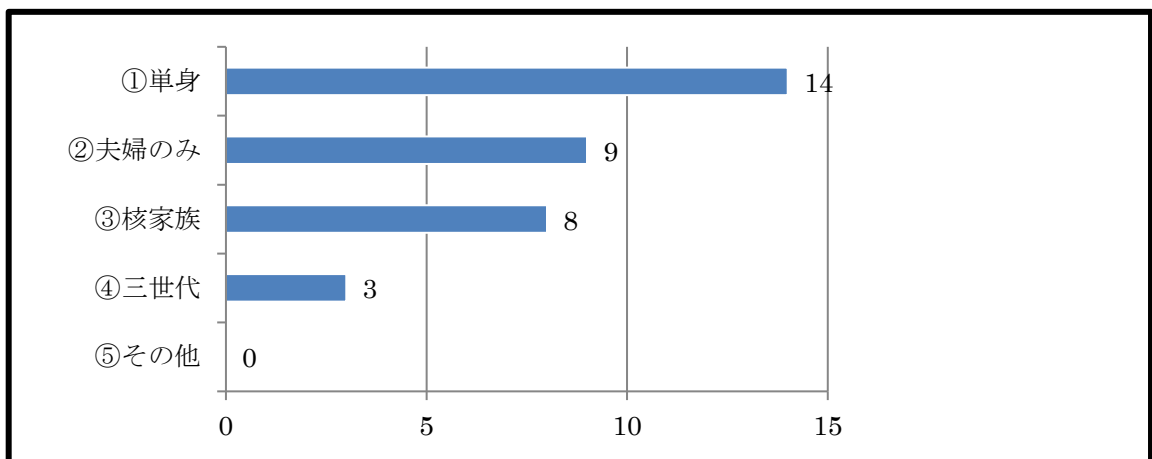
町家エリアも高田地区全体での賃貸を求める方同様に20代、30代の割合が多いが、その比率は55%と高田地区全体よりは低い。これは、高田地区全体に比べて40代以上の比率が43%と多い為で、本町通りの比較的家賃の高い高層賃貸マンションを求め中高年の方が多いためである。



単位：票

(世帯構成)

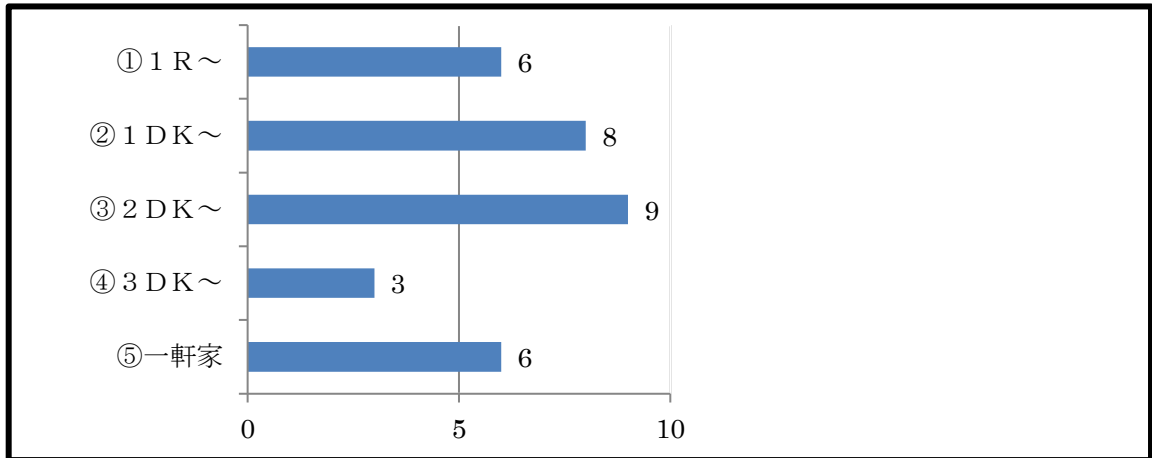
世帯構成においては町家エリアと高田地区全体に大きな差はなく、町家エリアの特異性は見られない。



単位：票

(間取り)

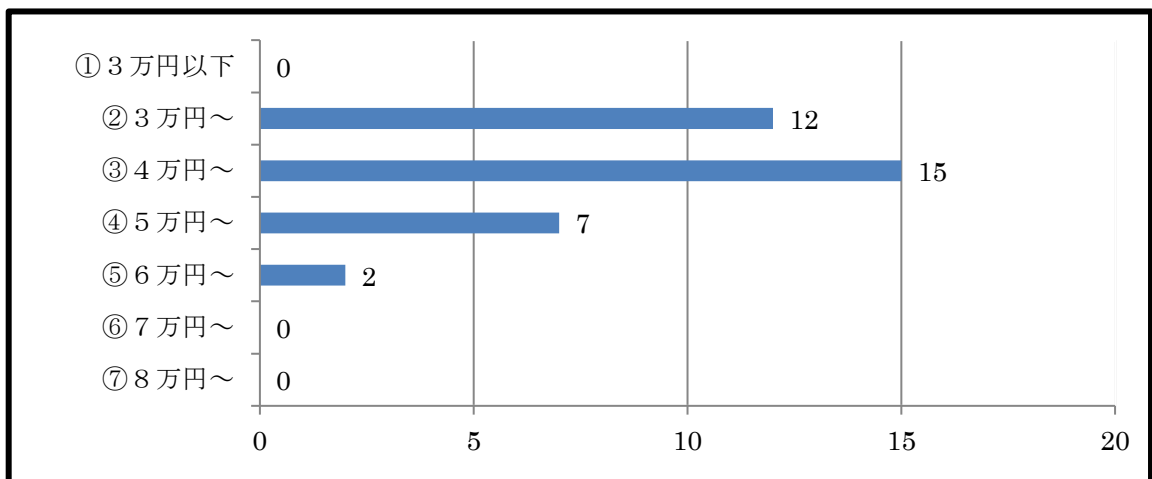
間取りは1Rから2DKで全体の72%と、単身者を含めた少人数世帯が多いことによる結果であると考えられる。



単位：票

(家賃)

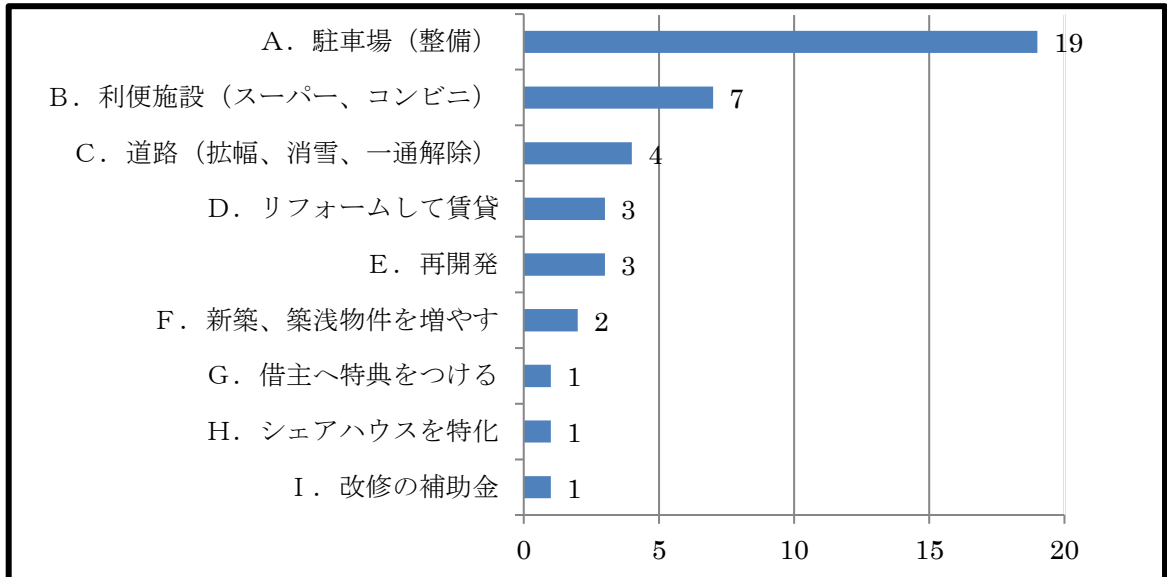
家賃は5万円以下が75%を占める。建物が老朽化していたり、駐車場問題があり、家賃が安めの物件が多い為に低めと思われる。



単位：票

6) 高田地区の中でも町家エリアの賃貸取引を活発にするには何が必要か

高田地区の中でも特に町家エリアでの賃貸取引を活発にするには駐車場の整備、スーパー、コンビニ等利便施設の整備が半数以上を占め、この問題点を解決する必要がある。次に、町家エリアは老朽化した建物が多い為、それに起因した問題点を解消する対策が必要である。

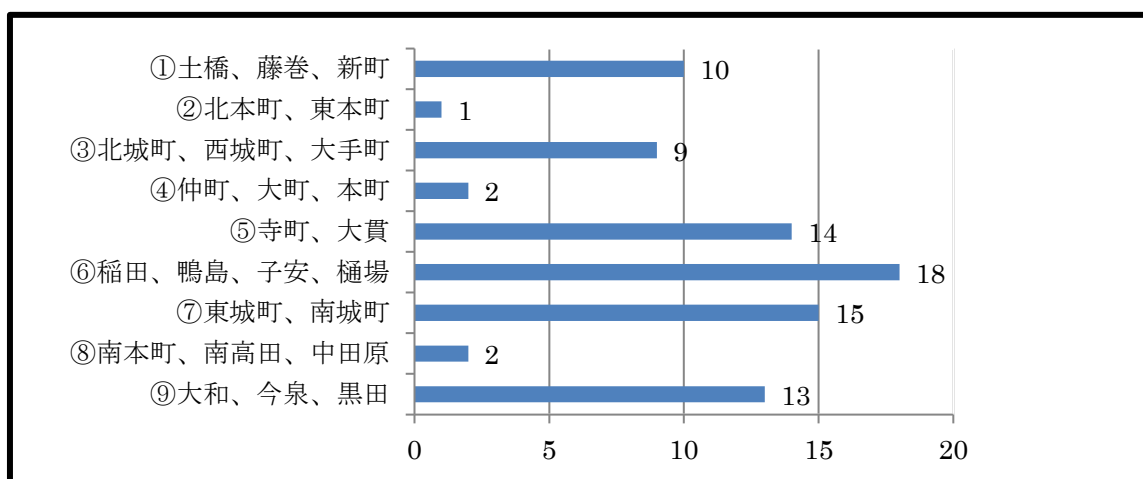


単位：票

②高田地区の売買取引（土地）に関して

1) 売買取引（土地）の盛んなエリア

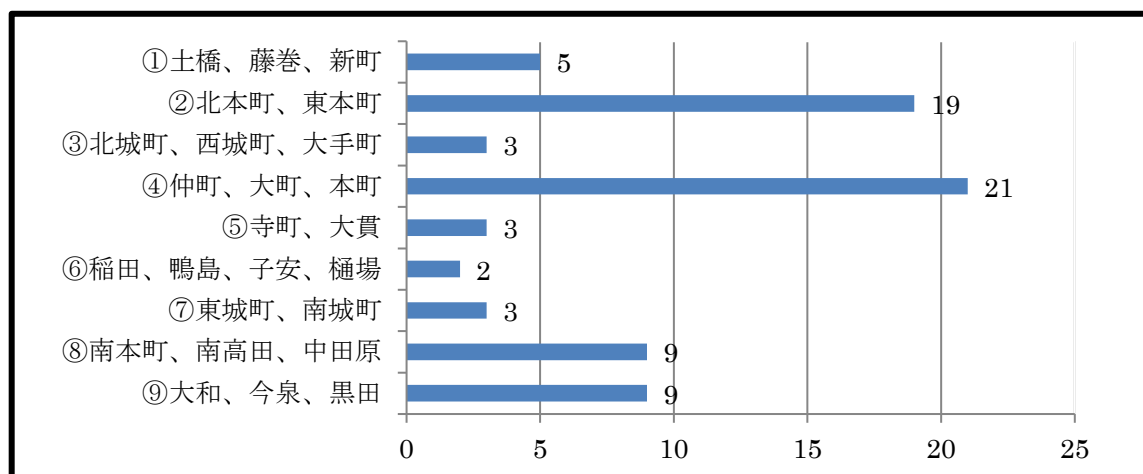
高田地区の売買取引（土地）の活発なエリアは、賃貸取引同様に国道18号バイパス沿いの県立中央病院周辺の稲田・鴨島・子安・樋場等が一番多く、続いては東城町・南城町となる（土地購入層が大手町小学校区内を希望）。また、山麓線沿いの大型商業施設周辺の大貫・寺町も上位となる。全体的にみると新しい造成地を求めている事がよくわかる。



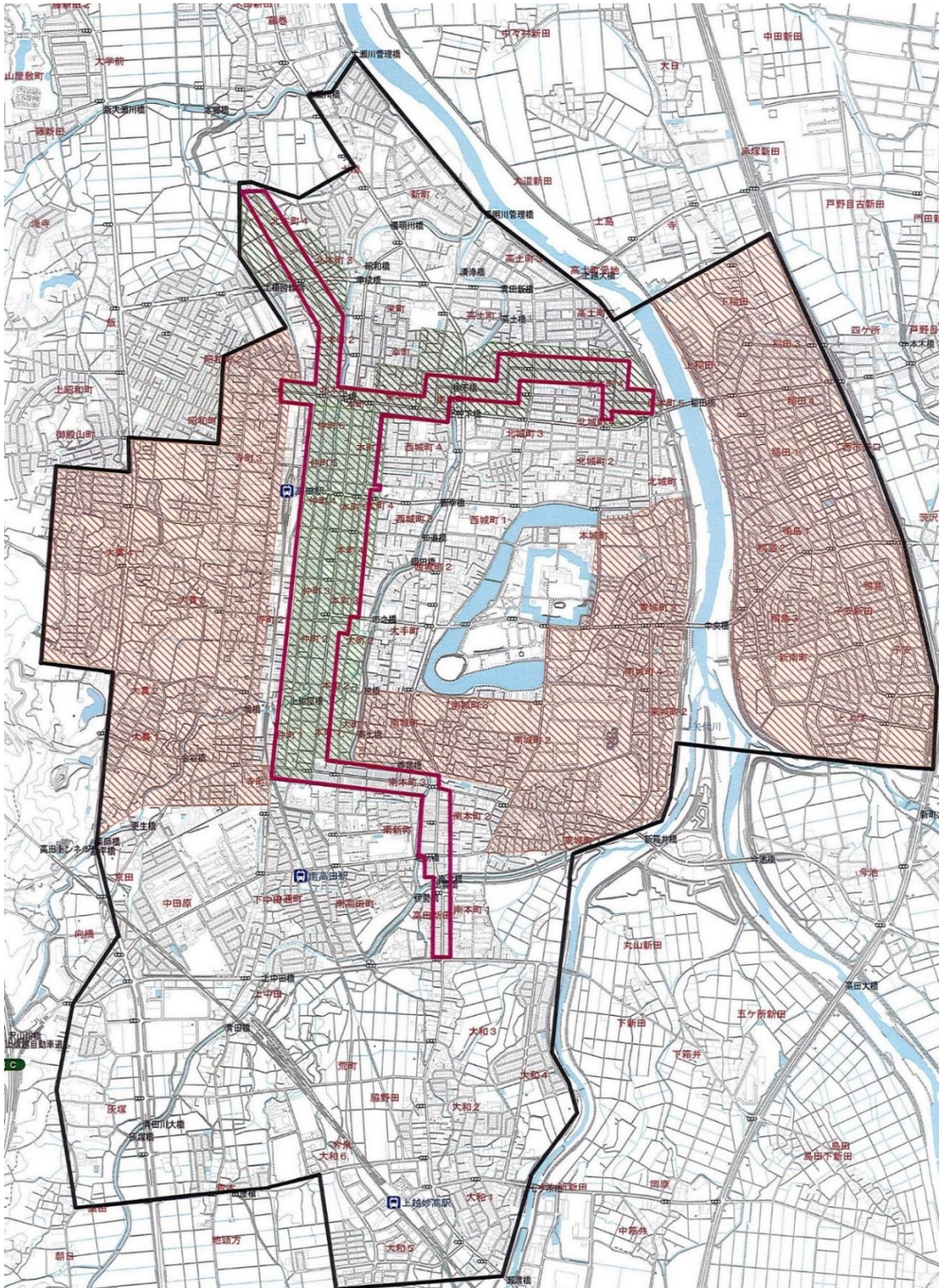
単位：票

2) 売買取引（土地）の盛んでないエリア

取引の盛んでないエリアも、賃貸取引同様に北本町・東本町・仲町・大町・本町等の町家エリアとなる。これも賃貸同様に駐車場・道路整備問題のほか、町家特有の間口が狭く奥行が長い土地形状も大きな理由と思われる。



単位：票



アンケートにおける高田地区

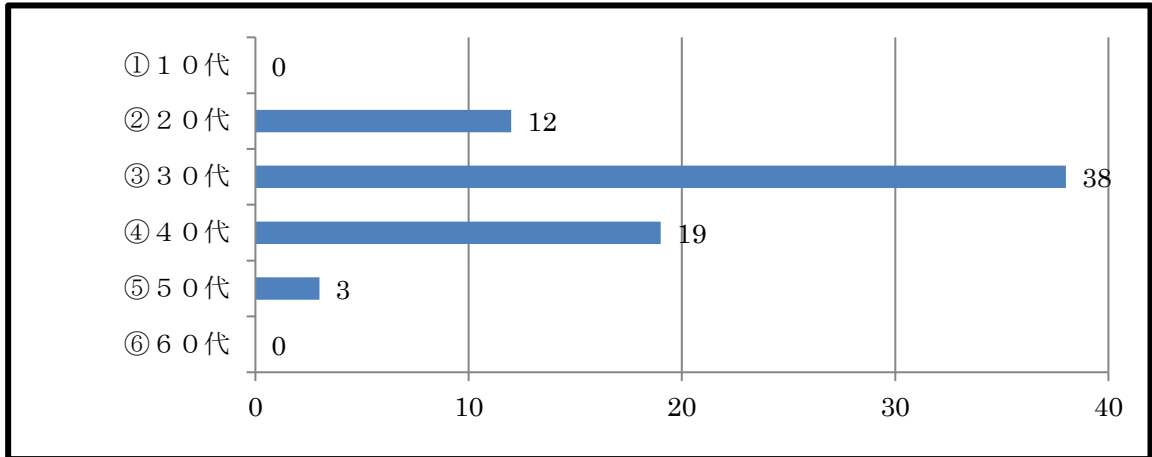
アンケートにおける町家エリア

売買取引（土地）の盛んなエリア

売買取引（土地）の盛んでないエリア

3) 売買取引（土地）を求める方の年齢層

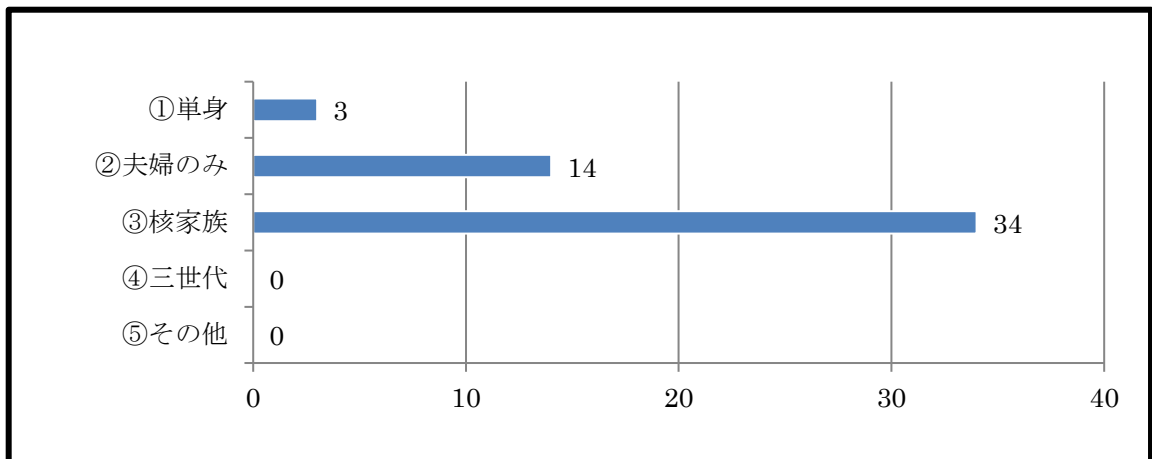
土地を求める年齢層は30代・40代で全体の79%となる。賃貸と異なり20代が大幅に減少する。全国的にみて不動産を購入する年齢層は30代が飛びぬけて多いので、高田地区も同様の結果となった。



単位：票

4) 売買取引（土地）を求める方の世帯構成

世帯構成も単身者が大幅に減少し核家族・夫婦のみが全体の94%となる。

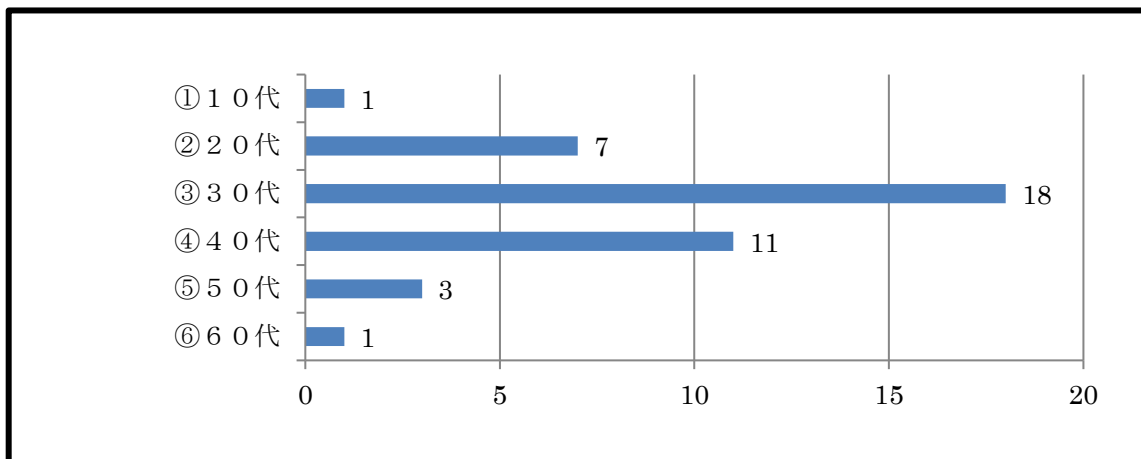


単位：票

5) 高田地区の中でも町家エリアの売買（土地）を求める方の傾向

(年齢層)

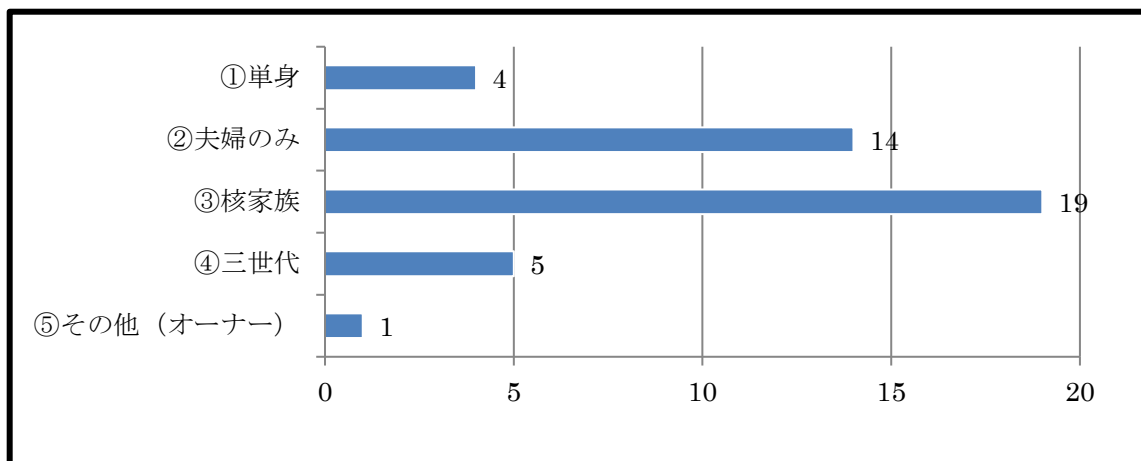
町家エリアも高田エリア同様に30代・40代が多数を占める。



単位：票

(世帯構成)

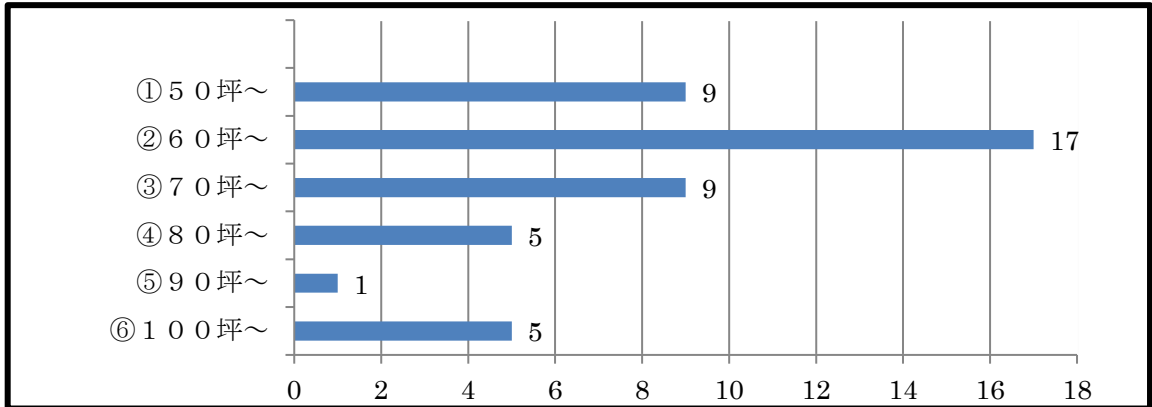
核家族・夫婦のみが多数を占める。高田地区ではなかった三世代が約12%とあるのは、既に町家エリアに居住していた方が同じ町家エリア内で求めている為と思われる。



単位：票

(敷地面積)

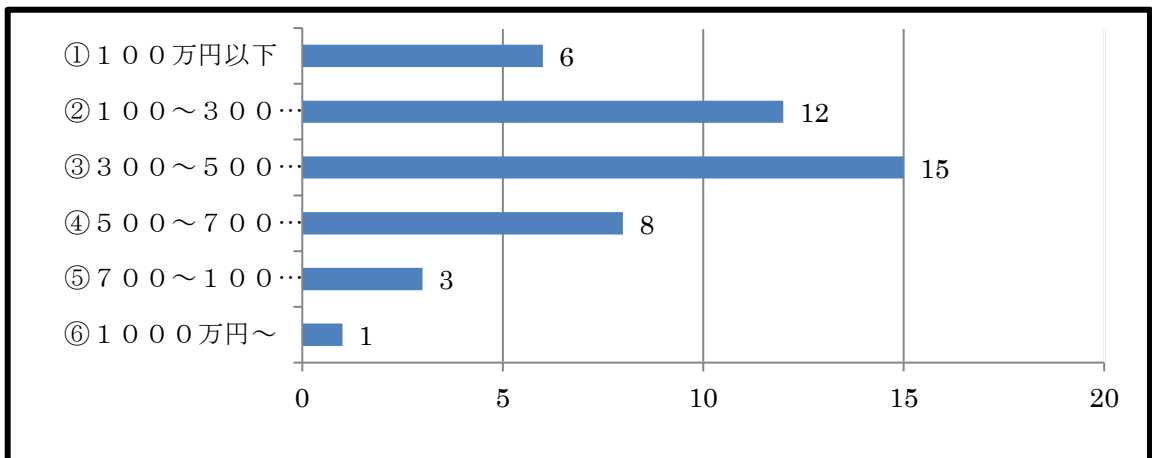
敷地面積は50坪代から70坪代が全体の76%を占め、あまり広い土地を求める方は少ない。



単位：票

(土地価格)

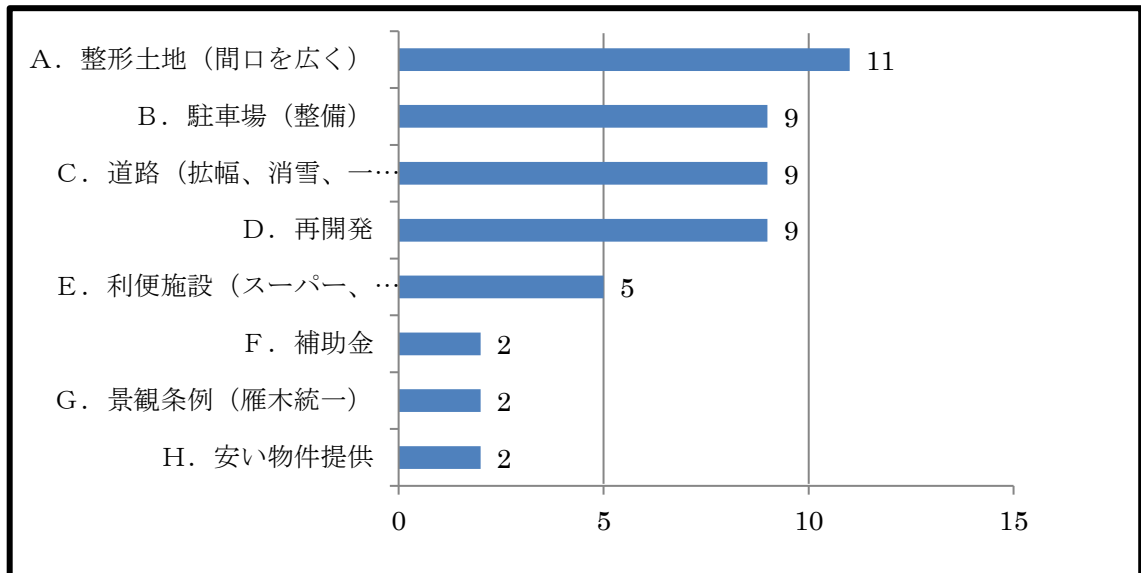
土地価格は500万円以下が全体の73%と多くを占めるが、これは上越市内で土地を求める方の一般的な予算と同様である。



単位：票

6) 高田地区の中でも町家エリアの売買取引（土地）を活発にするには何が必要か

整形土地の整備（敷地の間口を広く）、駐車場整備、道路整備（火防道路の拡幅、除雪、一方通行解除）が上位を占める。賃貸と異なり間口の狭い土地問題解消が1位となった。これは、建物を新築する際に間口が狭く奥行が長い狭小土地だと建築コスト増や日照・通風問題がある為と思われる。

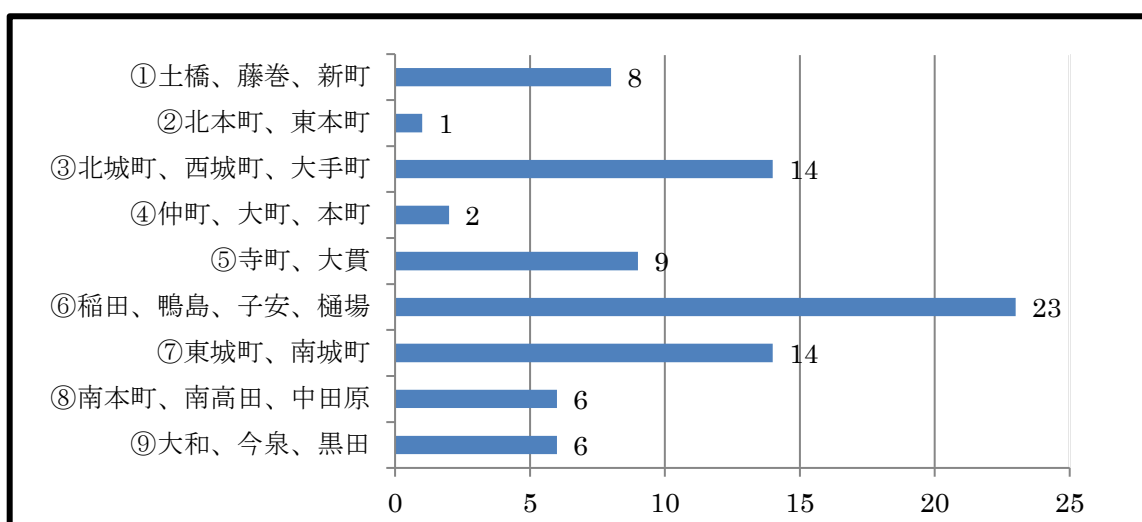


単位：票

③高田地区の売買取引（売家）に関して

1) 売買取引（売家）の盛んなエリア

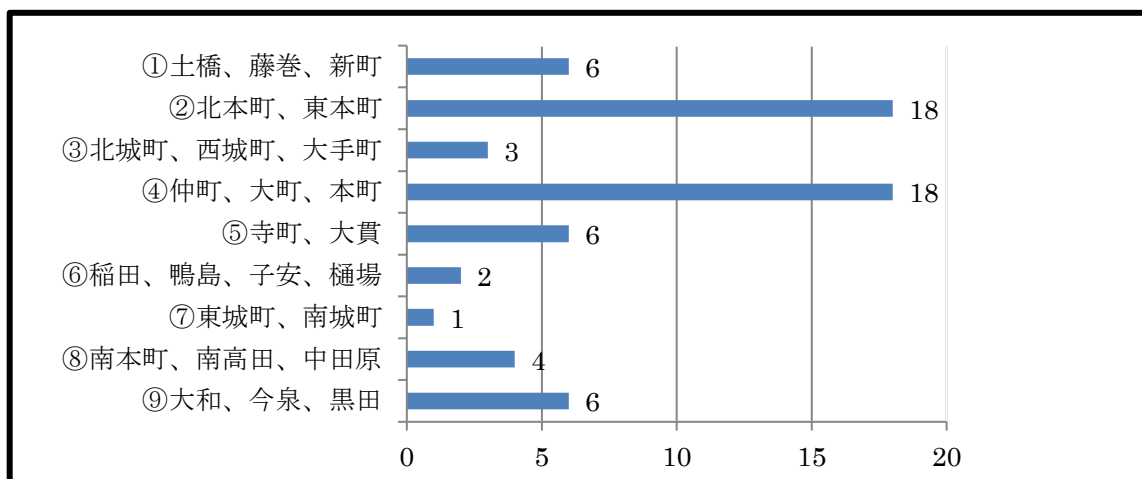
高田地区の売買取引（売家）の盛んなエリアは賃貸取引同様に、国道18号バイパス沿いの県立中央病院周辺の稲田・鴨島・子安・樋場等が一番多く、続いていわゆる「城」のつく北城町・西城町・東城町・南城町等となる。区画整理等で新しく団地ができると生活利便施設ができアパートも新築される。直江津や妙高への道路アクセスも良いため人気エリアとなる。また城のつくエリアは人気の学校区域内（大手町小、大町小）の地域があり需要が比較的多い。



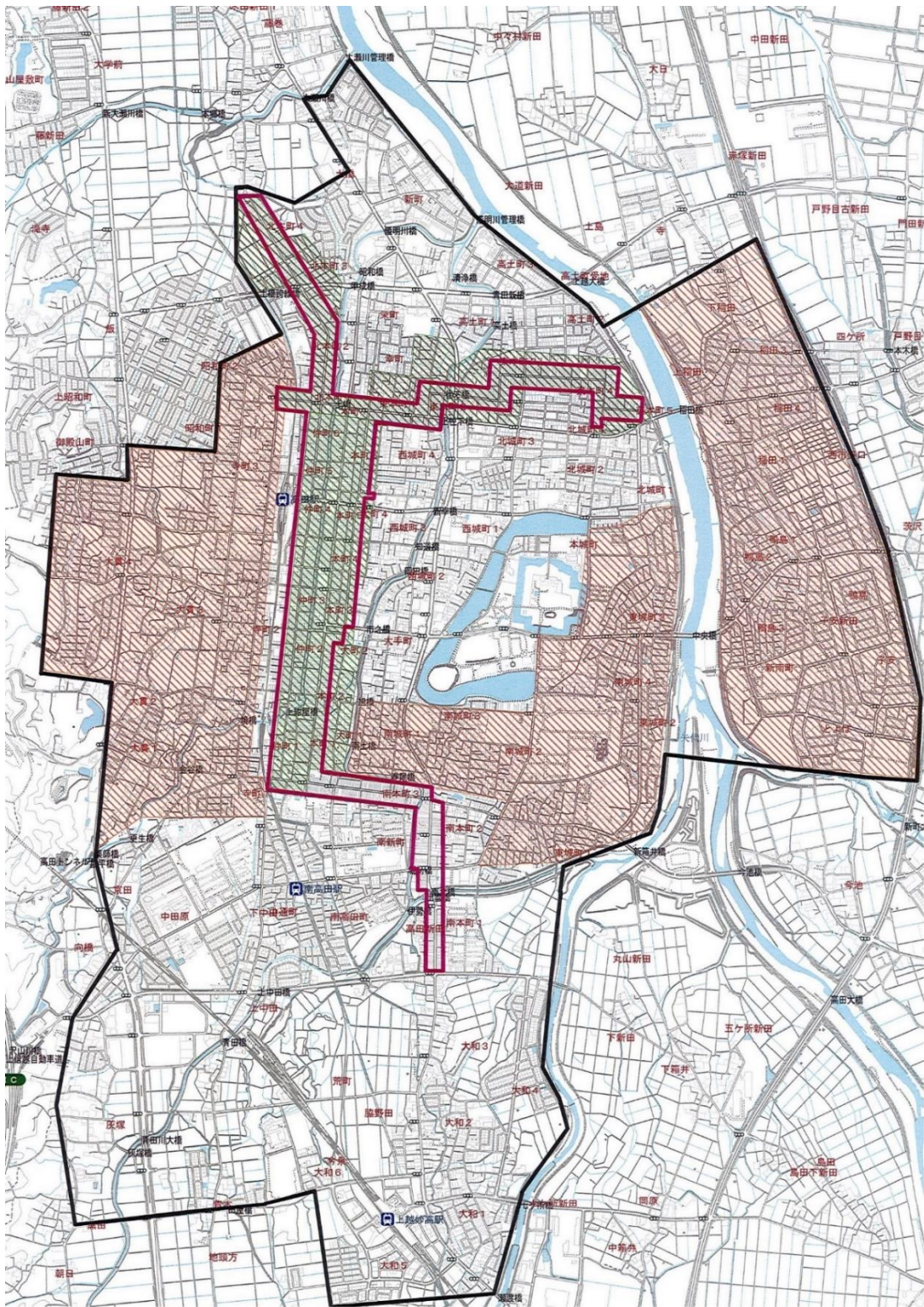
単位：票

2) 売買取引（売家）の盛んでないエリア

売買取引（売家）の盛んでないエリアも賃貸取引同様に北本町・東本町・仲町・大町・本町等の町家エリアとなる。これは、駐車場が少なくスーパーやコンビニ等の利便施設が近くにない為と思われる。



単位：票



アンケートにおける高田地区

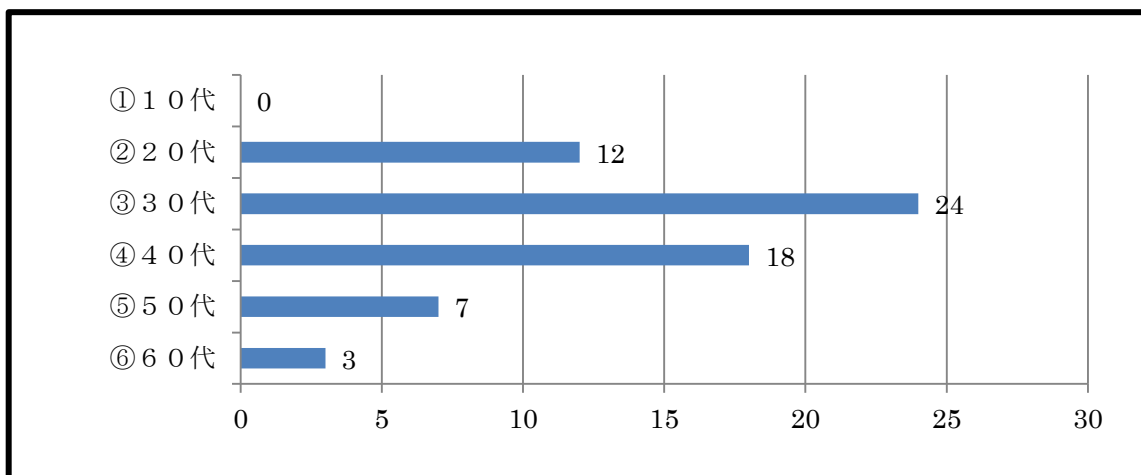
アンケートにおける町家エリア

売買取引（売家）の盛んなエリア

売買取引（売家）の盛んでないエリア

3) 売買取引（売家）を求める方の年齢層

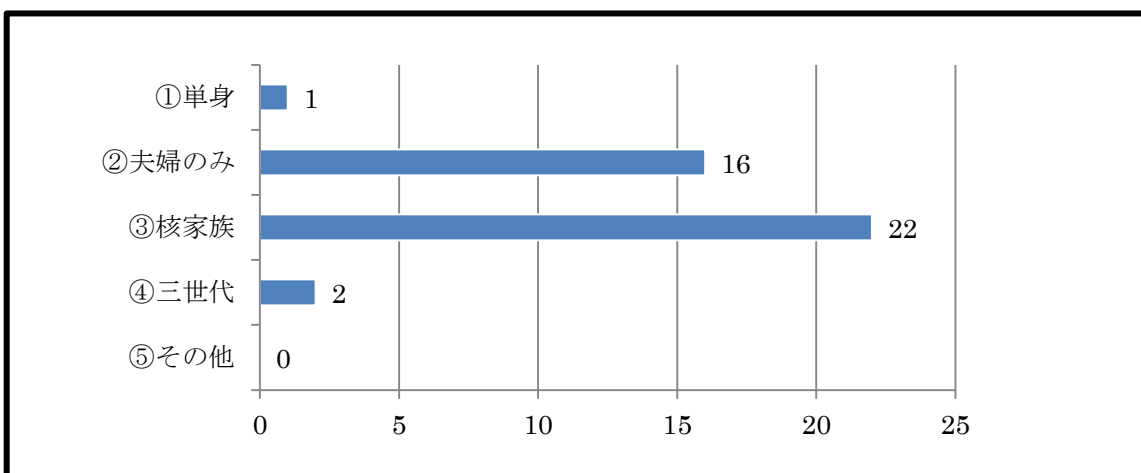
売買取引（売家）の年齢層は、売買取引（土地）と同様で年齢層は30代・40代で全体の65%を占める。



単位：票

4) 売買取引（売家）を求める方の世帯構成

世帯構成は核家族・夫婦のみで全体の92%を占める

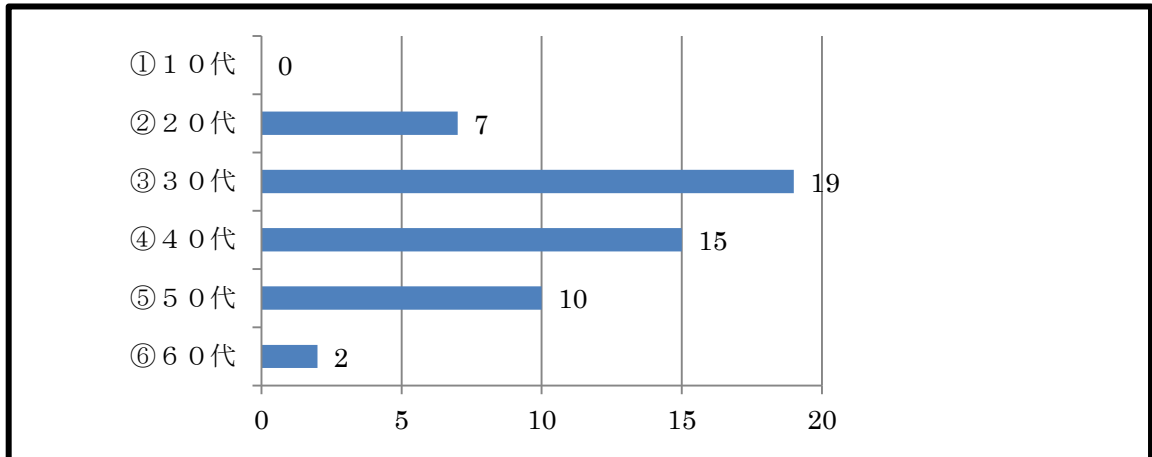


単位：票

5) 高田地区の中でも町家エリアの売買（土地）を求める方の傾向

(年齢層)

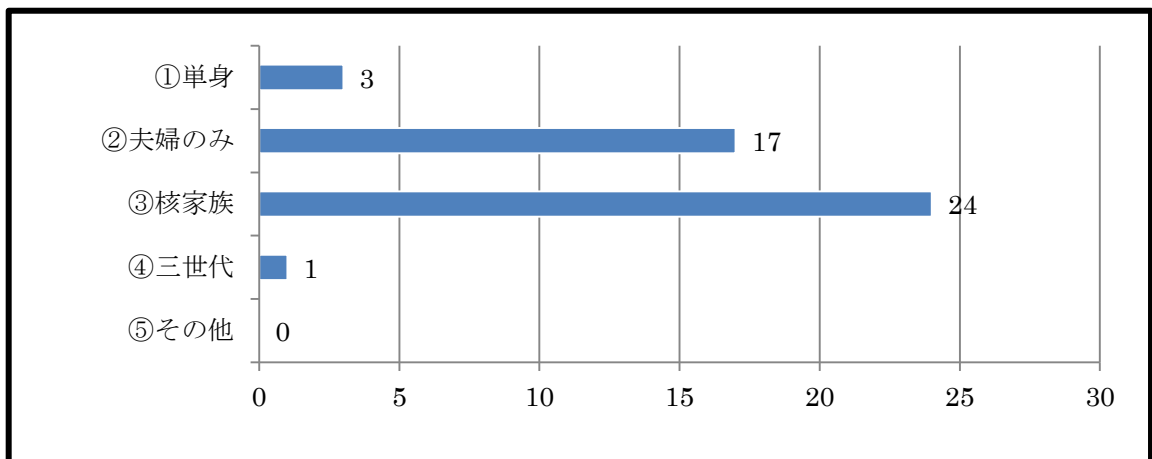
高田地区全体と同様に30代、40代が多い。



単位：票

(世帯構成)

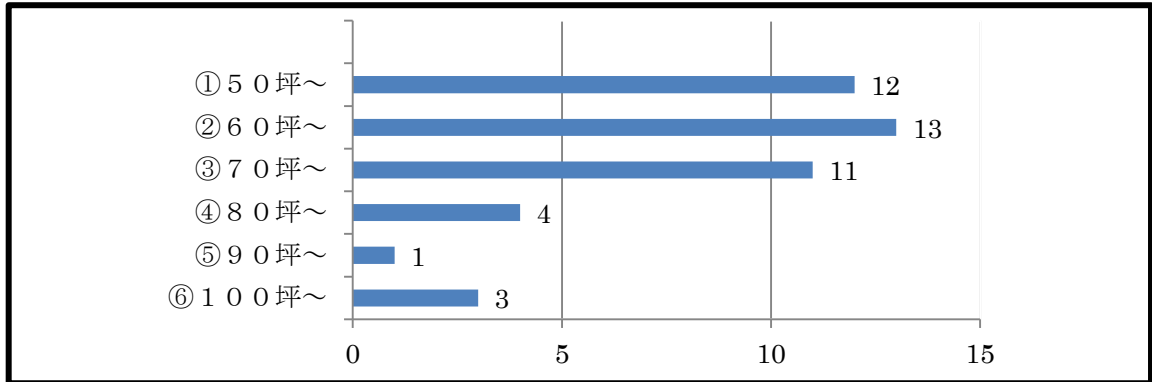
世帯構成は核家族・夫婦のみで全体の91%を占める。



単位：票

(敷地面積)

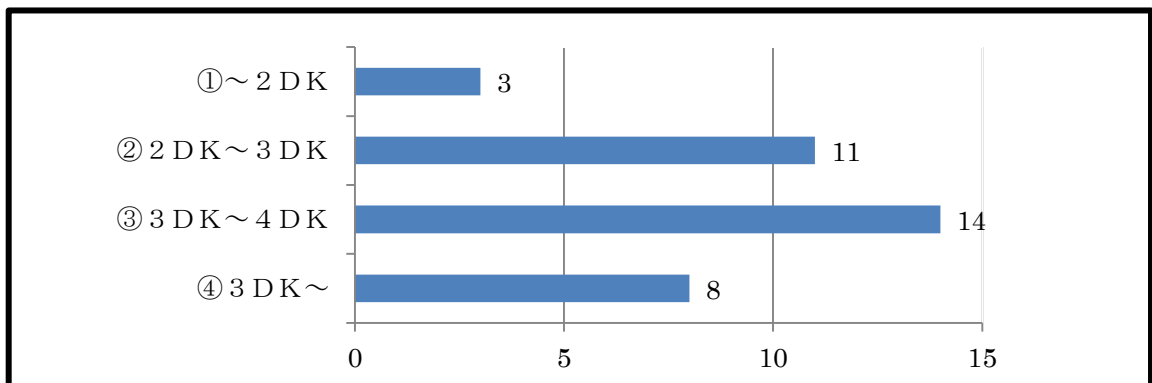
50坪から70坪代を求める方が全体の82%を占め、あまり広い土地を求める方は少ない。



単位：票

(間取り)

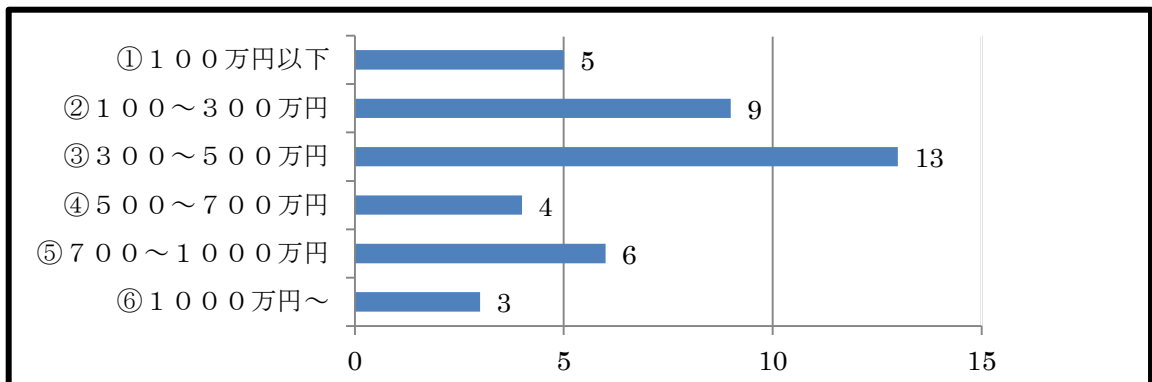
間取りは世帯構成からも核家族・夫婦のみに対応可能な2DK以上の間取りが約92%と大多数を占める。



単位：票

(売家価格)

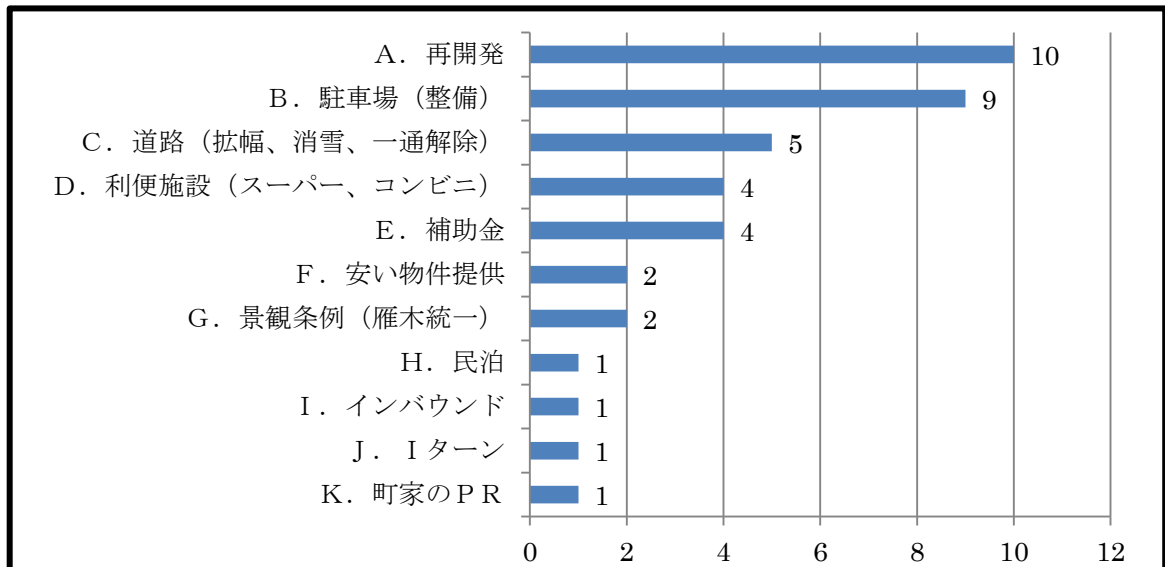
売買価格も500万円以下が全体の67%と多くを占める。これは売買取引（土地）と同様に一般的な予算である。



単位：票

6) 高田地区の中でも町家エリアの売買取引（売家）を活発にするには何が必要か

高田地区の中でも特に町家エリアでの売買取引（売家）を活発にするには再開発、駐車場の整備、狭い道路の拡幅や除雪、一方通行解除、スーパー、コンビニ等利便施設整備が半数以上を占めこの問題点を解決する必要がある。しかし、町家エリアは老朽化した建物が多いため、建物を取り壊して区画を整理する等の再開発が必要であるという意見が最も多かった。



単位：票

4. その他、ご意見等あればご記入下さい。

5. 貴社名をご記入下さい。

(会社名)

- ・アンケートのご協力大変ありがとうございました。なお、本アンケート結果は後日上越市確認の上で皆様にご報告いたしますので日常業務の参考にしていただければと思います。