

調査の概要

千葉市全域の共同住宅（公的賃貸住宅は除く）について、地図コンテンツ事業者が販売している地図データ、市保有の水道閉栓データ・分譲マンションデータを用いて、分譲マンション（1,866棟）、民間賃貸住宅（15,409棟）における棟別の空室状況（1年以上閉栓された部屋を空室として整理）を把握し、空室の傾向分析を行う。

調査結果1(概要)

①空室戸数及び空室率

共同住宅の空室率は、一戸建て空家率1.4%^(※)に対して4.2%と高い。

分譲マンションの空室率は1.3%と一戸建てとほぼ同じであるが、民間賃貸住宅は6.4%と一戸建てより高くなっている。

また、棟ごとに算出した空室率（棟別空室率）の平均値は6.7%であり、全体の空室率より高くなっている。

(※) H29千葉市空家等実態調査より

②棟別空室率

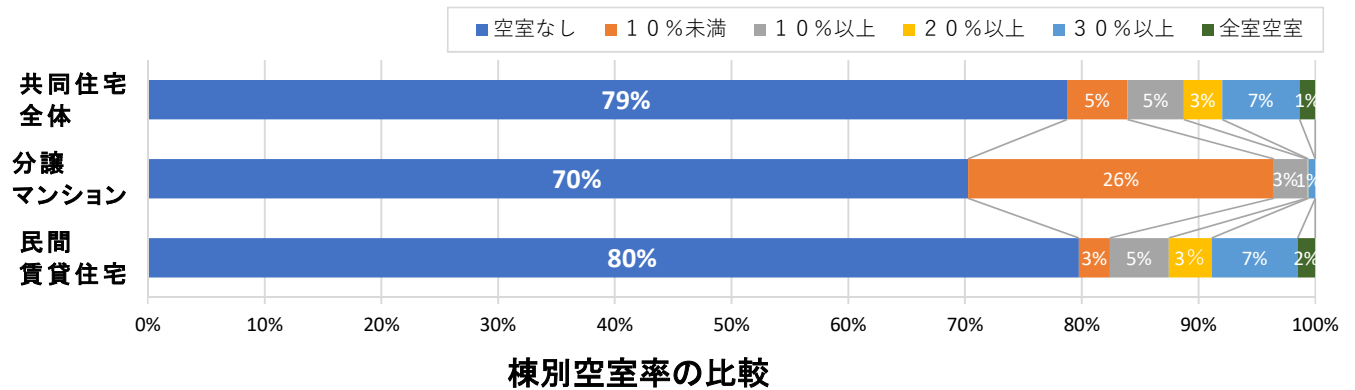
共同住宅全体では、空室がない棟が約8割を占めている。

また、空室なしの棟の割合は分譲マンションが70%で、民間賃貸住宅が80%となっており、民間賃貸住宅の方が高い。

しかし、空室の割合が10%未満で比べると、分譲マンションが96%で民間賃貸住宅が83%となっており、分譲マンションの方が割合が高くなっている。

共同住宅の空室戸数と空室率

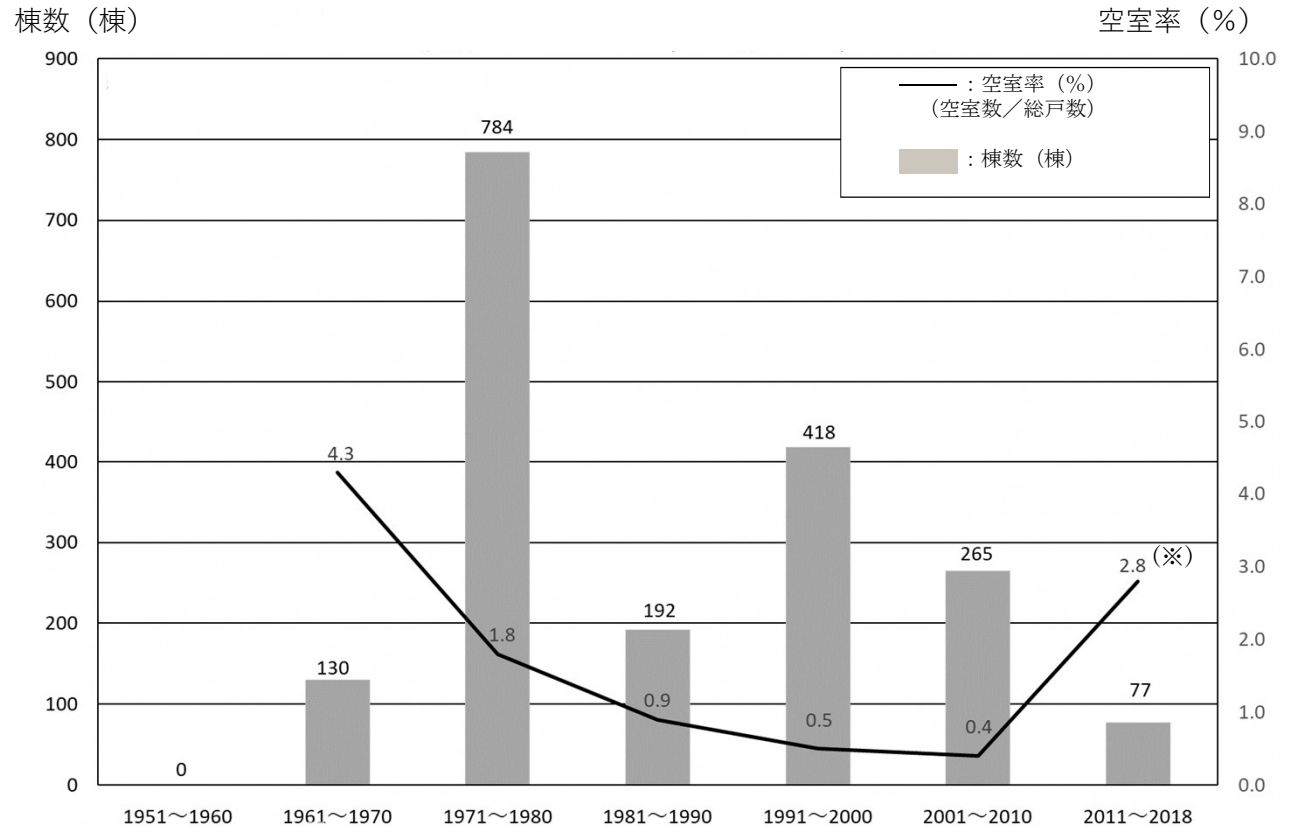
| | 総住戸数 A | 空室戸数 B | 空室率 B÷A | 棟別空室率 の平均 |
|--------------|-----------|-----------|------------|--------------|
| 共同住宅全体 (a+b) | 244,140戸 | 10,276戸 | 4.2% | 6.7% |
| 分譲マンション (a) | 103,782戸 | 1,308戸 | 1.3% | 1.6% |
| 民間賃貸住宅 (b) | 140,358戸 | 8,968戸 | 6.4% | 7.3% |



調査結果2(空室の傾向)

①建物の築年数 (分譲マンション)

- 空室率は1961年～1970年が4.3%と最も高く、築年数が古くなるほど空室率が高くなる傾向がある。
(※) 2011年～2018年では、未入居の新築マンションが含まれているため、空室率が高くなっている。)
- 棟数は1971年～1980年が784棟で全棟の43%を占めている。
2011年以降に建てられた建物は少なくなっている。
(民間賃貸住宅は調査対象のすべてに築年数のデータがないため、分析が出来なかった。)

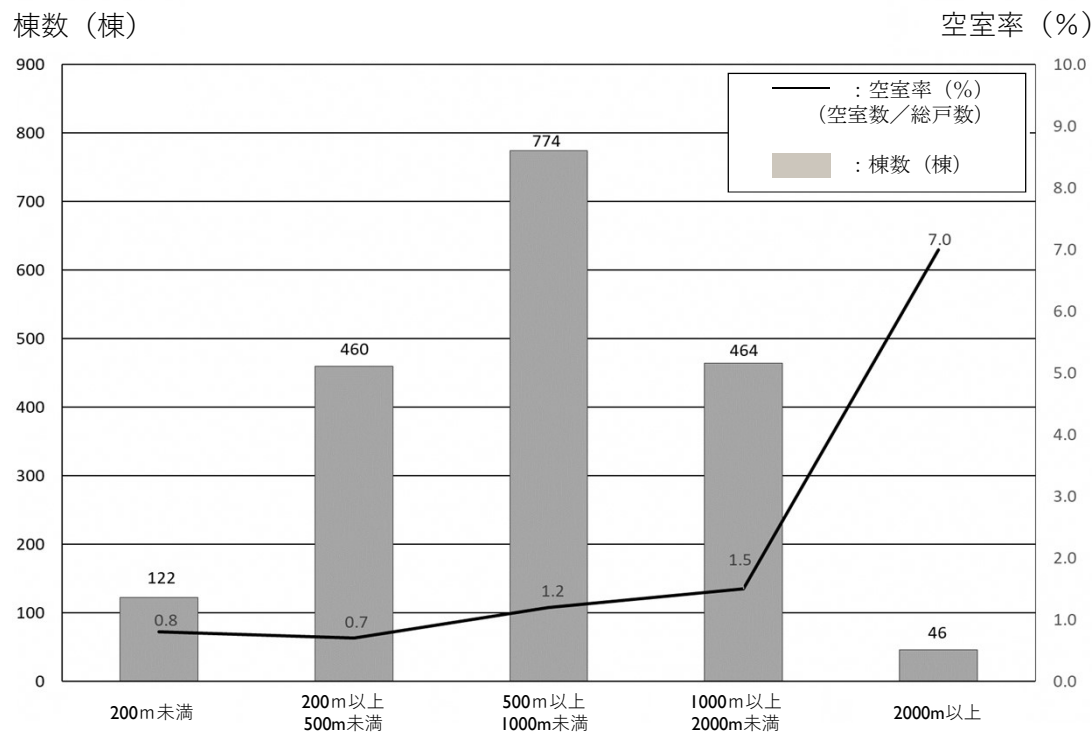


①建物の築年数別空室率及び棟数

調査結果2(空室の傾向)

②-1 駅からの距離 (分譲マンション)

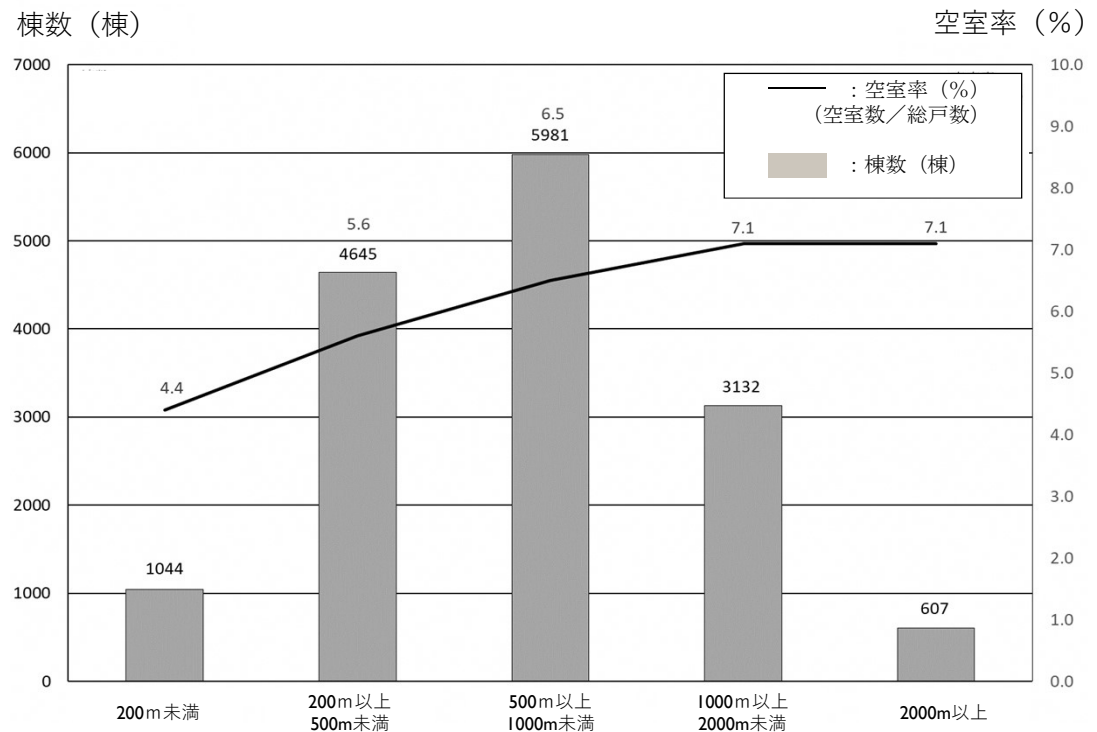
- 空室率は、1,000m以上までは1.5%と低いが、2,000m以上となると7.0%に上がる。
- 駅からの距離が増すほど空室率が増加する傾向にある。
- 棟数は、500m以上1,000m未満が774棟と全棟の41%を占めている。また、全棟の73%が駅から1,000m未満に建っている。



②-1 建物の駅距離別空室率及び棟数(分譲マンション)

②-2 駅からの距離 (民間賃貸住宅)

- 空室率は、1,000m以上2,000m未満、2,000m以上で、いずれも7.1%と最も高くなっている。
- 駅からの距離が増すほど空室率が増加する傾向にある。
- 棟数は、500m以上1,000m未満が5981棟と最も多い。全棟の76%が駅から1,000m未満に建っている。



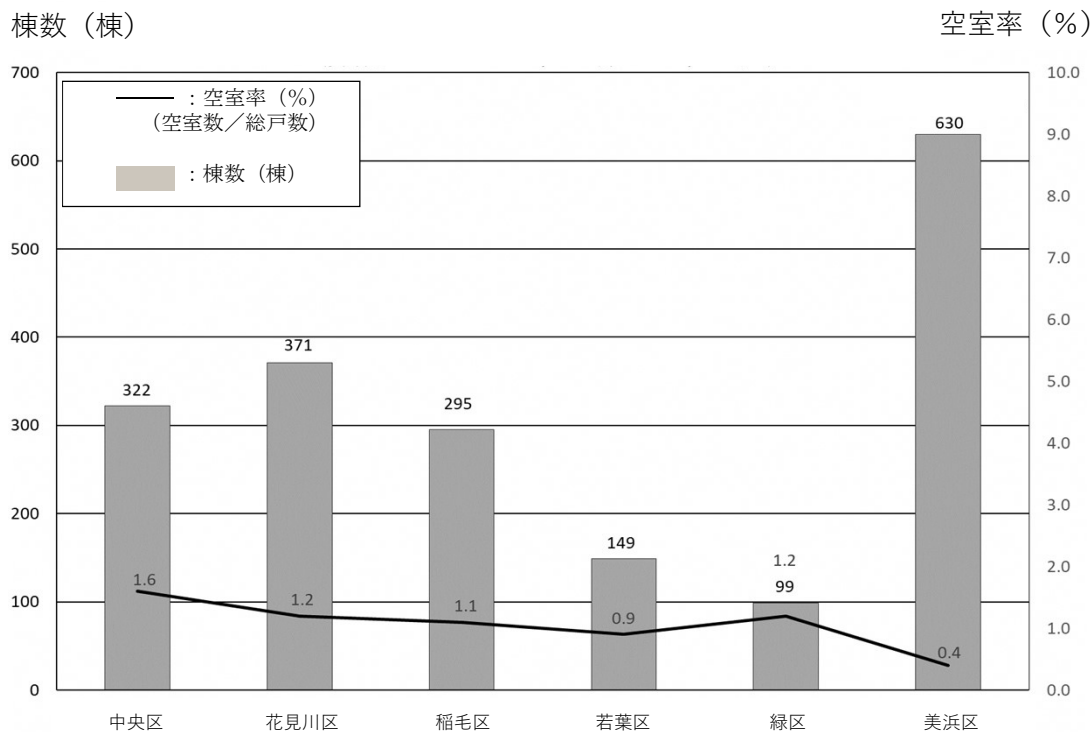
②-2 建物の駅距離別空室率及び棟数(民間賃貸住宅)

千葉市共同住宅の空室に関する概況調査

調査結果2(空室の傾向)

③-1 所在(区)別(分譲マンション)

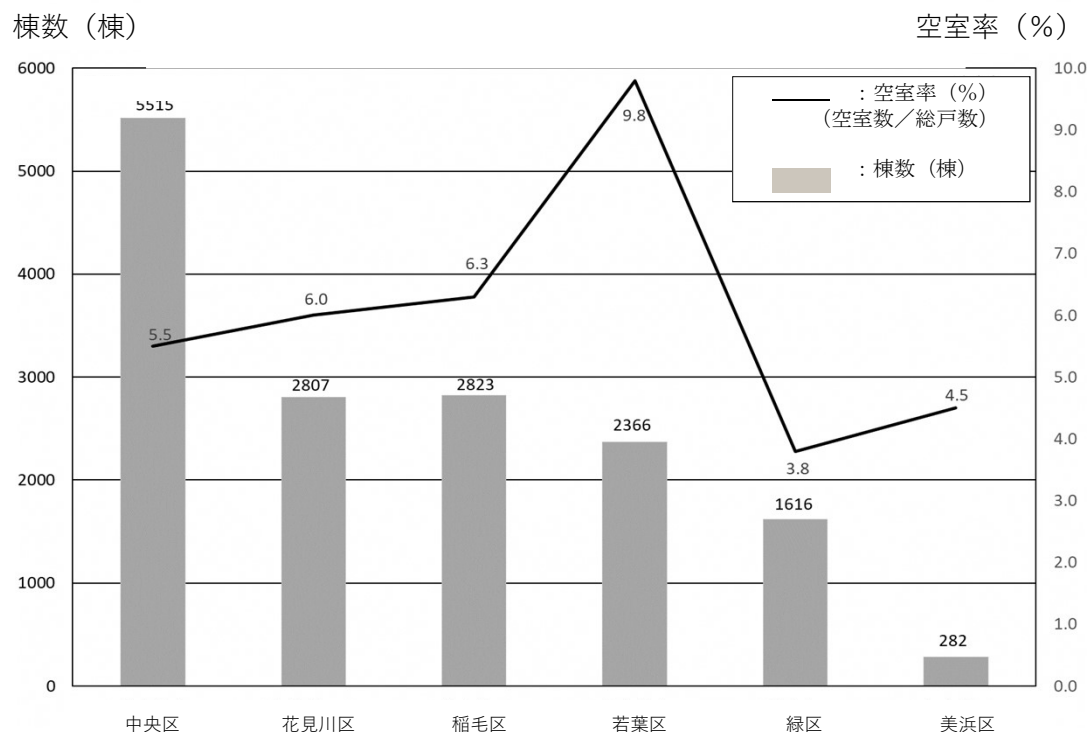
- 空室率は、中央区が最も高く、美浜区は低い傾向がみられた。
- 棟数は、美浜区が630棟と全棟の34%を占めており、他の地域より多くなっている。



③-1 建物の所在(区)別空室率及び棟数(分譲マンション)

③-2 所在(区)別(民間賃貸住宅)

- 空室率は、若葉区が最も高く、緑区は低い傾向がみられた。
- 棟数は、中央区が5,515棟で全棟の36%を占めており、他の地域より多くなっている。美浜区は282棟で全棟の2%しかなく、他の地域より少なくなっている。



③-2 建物の所在(区)別空室率及び棟数(民間賃貸住宅)