建物要因および所有権移動からみたマンション
所有者不在の地域性

マンションの所有者不在が地域住宅政策に与える影響 (2)

A LOCALITY OF OWNER'S ABSENCE IN CONDOMINIUM FROM VIEW
POINTS OF BUILDING FACTOR AND TRANSFER OF OWNERSHIPAn influence on regional housing policy by absentee owner
of condominium (2)

近江 隆*, 北原啓司**, 佐藤慎也***

Takashi OMI, Keiji KITAHARA and Shinya SATO

We study on regional characteristic of owner's absence in mansion from result of investigation in 10 cities, in succession former paper on actual condition of absentee owner. Owner's absence spread with laps of years in regional hub city. Type of absence, from the first, by owner's movement and with transfer of ownership, make meaning of laps of years in owner's absence clear.

In regional hub city, absence from the first is over 50 %, but in bedtown of metropolis, rate of absence by owner's movement and with transfer of ownership inclease. And absence and transfer of ownership are influenced by use zones, building scale and floor space of dwelling unit. Differences in cities are remarkable on mansion in residential district, especially on small dwelling unit, below 50 square meter. So existence of small dwelling unit is important in housing supply and demand.

Keywords : condominium, housing policy, apartment house, absentee owner, rented housing demand
区分所有, 住宅政策, 集合住宅, 不在所有者, 賃貸住宅需要

はじめに

前報¹⁾で明らかにしたマンションの所有者不在の実態は、地域や供給されるマンション住戸の規模等によって、不在状況が大きく変化し、その結果、マンションの所有者不在が有する意味も、それを取り巻く要因連関のうちに与えられる。この場合、地域を超えて一般的に不在化に作用する要因と地域の制約要因の二つを介在させて、不在化が地域の住宅事情の中でどのような地域特性を形成しているかの解明が課題となる。

マンションの所有者不在化にかかわる要因は、マンションそのもの、すなわち建物を中心とした内部(建物)要因とそれを受け入れる地域の住宅事情としての外部(環境)要因とに分けることができる。内部要因としては建物の建設時期、立地、利用、住棟・住戸、所有権の

移動等、外部要因としては人口・世帯、住宅供給、居住状態等が考えられる(表-1)。

ところで、これら要因連関を解明する上でいくつかの問題がある。一つは外部要因としての地域の住宅事情との関連である。既に前報で触れたようにストックとしてのマンションの統計はない。通常、建物の性状や居住状態を示す住宅統計調査や住宅需要実態調査、さらに、住宅建設の状況を示す建設統計年報もそれぞれ異なるカテゴリーとなっており、地域の住宅事情とマンションの不在化を直接関係づけることは困難である。しかし、この関係づけは当研究に不可欠のものであるので、それが近似的、傍証的なものであっても何らかのカテゴリーの再編等による解明が求められる。なお、この課題は次篇似後に報告する予定である。

* 東北大学工学部建築学科 助教授・工博

** 東北大学工学部建築学科 助手・工修

*** 東北大学工学部建築学科 大学院生・工修

Assoc. Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering Univ. of Tohoku, Dr. Eng.

Research Assoc., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering Univ. of Tohoku, M. Eng.

Graduate Student, Dept. of Architecture, Faculty of Engineering Univ. of Tohoku, M. Eng.

表一 マンションの所有者不在化の要因

	要 因	中心的要素	
内 部 へ 建 物 の 要 因	建設時期 立地・敷地環境	建設年度 用途地域 敷地利用	一 般 要 因 ↑ ↓ 地 域 要 因
	建物の利用	非住宅利用 自己利用・賃貸 法人・個人	
	所有 住棟・住戸	建物の延床面積 住戸数 高さ・階数 住戸の専有面積 所在階数	
外 部 要 因	所有権の移動 構成	転売率・移動率 需要圏域・離散圏域	地 域 要 因
	開発主体	開発主体類型	
	人口・世帯 住宅供給 居住状態	単身世帯・世帯移動 借家供給 非木造共同住宅の建設 中古住宅流通 居住水準 家賃 通勤時間	

第二の問題は内部要因のうち、調査が複雑、困難で都市比較が難しいものがあることである。たとえば、マンションの個別の立地環境、日照条件、空地、駐車場整備、緑地等の敷地利用状況、開発主体や開発方式等である。なお、昭和59年仙台調査²⁾ではマンション個々の敷地における空地、彩光、緑地の性状をタイプ化して、敷地環境が所有者の不在化、所有権移動に関係し、敷地環境の所有者在住化に果たす役割の重要性を明らかにした³⁾。また、同報告で土地提供者、土地登記人、建築主、分譲主の組み合わせに着目して開発主体をタイプ化し、同様の分析を行い、特に、地元の個人、企業、デベロッパーによる開発で、不在化や権利の流動化が進行していることを指摘している⁴⁾。これら二つの要因は地域の中でのマンションの個体差を形成する主たる要因となっている⁵⁾。しかし、これらの要因を対象10都市で検証することは労力、時間、費用の面で困難で、この報告では10都市に共通する要因として建物要因に着目し、そこに含まれる「時間」、「地域＝圏域」、「空間＝建物」、「所有権移動」の4つの軸から地域の特徴や一般的傾向を説明するにとどめる。

1. 建物建設時期と不在率・移動率⁶⁾

一般的には建物の建設以後の時間の経過とともに、マンションの所有者不在は進行し、所有権の流動化も進むと考えられる。文1)や文3)の調査からも経年的なマンションの賃貸化の進捗が報告されている⁷⁾。この関係は移動率(所有権)に関しては地域を超えて共通の傾向として確認できる。文1)の公団分譲と対象が違うが、年間4%前後で権利移動経験住戸が増加する(図-2)。しかし、不在率は地域差が大きく、地方都市の場合は比較的、時間の経過に伴う不在率の増加傾向が見られる反

図一 建物建設年度別不在率

図二 建物建設年度別所有権移動率

面、大都市圏内都市の場合は建設時期によっても不在率は大きく変化しない。東京の二区は近年の需給関係の動向を反映して、昭和57年以後の不在率が急上昇している。このように、マンションの所有者不在は地域や時間要因による差が大きい(図-1)。

一方、不在率と所有権移動の関係は、建物建設年度を介在させて都市別に比較(図-3)してみると、一部地域を除いて不在化と所有権の移動が時間を介してよく相関している。特にこの中で、所有権の移動が不在化とともに急激に進行する地方都市(不在突出型⁸⁾の福岡、仙台)とそれが不在化促進に結び付かない大都市圏内都市との差異を明瞭に示す。この中で不在・流動共進型に属する台東区や世田谷区では負の相関を示し、都心居住がいわば所有権の移動を経過しながら在住化してゆく今日の状況の一端が伺われる⁹⁾。この点で同じ類型である名古屋、広島は地方都市と共通する傾向を示す。

図—3 年度別移動率・不在率の関係

2. 用途地域と不在率・移動率

マンションの立地する場所の用途地域を、第一種および第二種住居専用地域、住居地域を合わせて「住居系地域」と呼ぶ。また、近隣商業地域と商業地域とを合わせて「商業系地域」と呼ぶ。図—4、図—5は不在率と移動率の関係を上記二地域で比較したものである。大宮を除き不在率は商業系地域で高く、40%近辺に集中している。商業系地域では、大都市圏のベッドタウン的性格を有する大宮、堺、世田谷区で特異な位置を占めるが、その他の都市では共通の傾向を示す。特に大宮、堺は二

重の意味で特殊な位置を占めている。未成熟型の大宮は住居系、商業系共に不在率・移動率が低く、在住需要型の堺は移動率が両地域で40%を超える高い水準にあるのに対し、不在率は低く抑えられている。これに対し同類型の千葉は、商業系地域において地方都市に近い関係を示す。

このように、前報で示した都市類型は住居系地域の不在率・移動率の関係によく対応しており、他方、商業系地域では基本的に一定の商業集積の見られる都市では共通の関係が認められよう。

図—4 住居系地域における移動率・不在率の関係

図—5 商業系地域における移動率・不在率の関係

3. 建物要因と不在率・移動率

3.1 建物規模

建物規模と不在率・移動率の関係をここでは1棟(1開発単位)の建物の延床面積、区分数、階数の3つの指標でみる。

建物規模は後述の1住戸単位の規模のような明瞭な関係は見られないが、表—2にみるように延床面積2500㎡までの小規模マンションでの不在率が札幌、名古屋を除くすべての対象都市で最大となっている。特に、仙台、福岡という不在化の最も進行した地方都市と、大都

表—2 建物延床面積別不在率・転売率(%)

都市 (区)	不在率				転売率			
	2.5 千㎡	2.5 千㎡	5.0 千㎡	10.0 千㎡	2.5 千㎡	2.5 千㎡	5.0 千㎡	10.0 千㎡
	未満	5.0	10.0	10.0	未満	5.0	10.0	10.0
札幌	30.1	37.9	34.3	27.0	15.9	15.7	18.3	9.8
仙台	61.3	42.9	31.0	36.7	37.5	21.1	19.9	28.5
大宮	17.6	16.1	10.0	11.3	19.4	14.0	5.0	5.7
千葉	32.5	15.5	17.6	14.9	31.5	21.3	35.0	25.6
台東	46.0	36.8	36.4	—	31.4	22.8	25.9	—
世田谷	37.2	25.7	34.8	15.4	31.0	43.1	33.0	40.8
名古屋	23.1	31.1	34.3	23.1	24.4	33.5	28.6	39.6
堺	25.0	24.1	20.0	14.6	44.2	43.3	40.2	36.3
広島	32.8	25.3	21.9	11.0	27.8	26.7	28.6	14.0
福岡	49.3	37.3	39.7	32.7	19.5	17.3	31.2	20.7

アンダーラインは各都市の最大不在率・転売率を指す。

市圏の中心にある台東区、世田谷区で小規模マンションの所有者不在が著しい。

一般的には大規模化が立地の郊外化、居住用途への専用化、実需への傾斜といったことと結び付くと考えられる。このパターンは大都市圏内のベッドタウン的性格を有する大宮、千葉、堺での不在化の低減傾向として現れる。一方、全体として不在率が高い都市では大規模化によっても不在率の低減は乏しく、地域そのものの事情が問題となる。これに対して名古屋はもともとマンション供給の基本が小規模マンションにあり、むしろ、不在化は建物規模の大きいマンションに現れる。札幌は逆にマンション規模は大きく、その中心部分で不在化が進行している。

これらの関係は建物の区分数からみると、表—3 にみられるようにバラツキが大きくなるが、基本的には延床面積の傾向に準ずる。区分数では台東区と世田谷区が特異な傾向をもち、もともと小規模住戸のシェアが大きいことが反映している。(図—8 参照)

建物規模と転売率との関係は地域による差異が大きい。建物の延床面積でみると大都市圏内都市では小規模マンションでの転売率が高く、地方都市では全体としての規模段階でも同じような転売率を示す。ただし、仙台は例外で小規模マンションでの転売率が高く、大都市圏に類似した傾向をもつ。ここでも名古屋は規模の大き

表—3 建物区分数別不在率・転売率 (%)

都 市 (区)	不 在 率				転 売 率			
	30戸 未満	30 〜 50	50 〜 100	100 〜	30戸 未満	30 〜 50	50 〜 100	100 〜
札幌	26.0	35.1	38.4	26.8	12.9	14.8	19.2	10.0
仙台	52.0	44.8	41.9	35.2	34.8	27.8	21.2	20.2
大宮	16.6	20.9	12.2	10.7	15.3	17.5	16.1	6.3
千葉	—	22.2	19.2	15.5	—	33.2	26.1	26.9
台東	45.8	39.5	43.3	43.0	21.9	26.9	32.9	34.0
世田谷	37.1	26.1	40.5	15.1	25.6	40.0	41.9	40.6
名古屋	23.4	20.4	46.1	33.5	25.6	29.9	31.1	31.3
堺	29.4	22.2	19.4	18.0	34.6	47.8	39.1	38.6
広島	26.5	35.1	19.9	34.0	22.4	36.8	23.6	32.4
福岡	48.8	38.7	42.1	38.5	18.3	18.0	25.7	15.3

アンダーラインは各都市の最大不在率・転売率を指す。

表—4 住戸所在階数別不在率・転売率 (%)

都 市 (区)	不 在 率				転 売 率			
	1-5 階	6-9 階	10階 以上	パタ ーン	1-5 階	6-9 階	10階 以上	パタ ーン
札幌(商)	45.8	36.2	27.7	低下	19.1	19.0	15.7	(低下)
仙台(商)	44.2	45.4	35.4	低下	29.5	28.7	21.1	低下
千葉(商)	35.8	36.9	37.2	(上昇)	21.6	25.4	25.6	(上昇)
(住)	12.7	16.1	18.8	上昇	30.5	26.1	22.6	低下
台東(商)	41.1	37.6	35.8	低下	28.0	29.5	32.7	(上昇)
世田谷(商)	29.9	29.5	29.1	—	41.2	55.7	52.7	上昇
名古屋(商)	35.6	33.8	39.9	(上昇)	31.0	25.9	32.0	—
堺(商)	25.9	20.6	40.5	上昇	42.0	33.3	50.6	上昇
(住)	19.9	17.0	22.1	(上昇)	43.0	45.5	40.7	(低下)
広島(商)	28.2	31.4	29.2	—	21.4	23.5	22.0	—
福岡(商)	42.6	41.2	47.6	上昇	21.9	22.0	18.1	(低下)

10階以上の例数が40以上の用途地域(商業系、住居系)を対象。

いマンションでの転売が進んでいる。

建物階数との関係は各都市によって異なる傾向を示す。高層化が不在化とある程度対応する名古屋、福岡、台東区、千葉、逆に高層化が在住化に対応している世田谷区、大宮、堺、両端で不在化が進行する仙台、その逆の広島、階数に関係なく不在率一定の札幌と一定しない。(図表省略)

これを建物の階数ではなく各住戸が存在するフロア単位で見てみよう。10階以上の調査対象住戸は地方都市の場合、ほとんどが商業系用途地域に存在している。他方、大都市圏内の千葉、堺では住居系用途地域での高層階の比重が高い。今、10階以上の住戸が40戸以上あるカテゴリーを取り出し、不在率、転売率をみたものが表—4である。おおむね高層階にいくに従って不在化が進行する都市が多く、また、転売率も高層化に対応して上昇する都市が多い。商業系地域では札幌、仙台、台東区が全体とは異なる傾向を示し、高層階での不在率低下がみられる。千葉、堺の住居系地域では高層化による不在率の上昇、転売率の低下として商業系地域とは異なる傾向をとる。

3.2 住戸規模

各住戸の専有面積別不在率はどう変化するかを見たものが図—6、図—7である。地方都市の場合、最小規模住戸の80%前後の高不在率から70~80m²水準住戸の最低不在率20%段階へ等比的に不在率が低下し、それ以上の規模では不在率が一定ないしやや上昇する傾向がある。大都市圏内都市の場合は地方都市と同じ不在率

図—6 住戸専有面積別不在率

図-7 住戸専有面積別転売率

80%の状態から出発して、40~50 m^2 水準住戸まで急速に不在率を低下させ、さらに、60~70 m^2 水準住戸の不在率を20%未満の段階まで漸減させている。この傾向は、文2), 3)の東京都区部における賃貸化調査結果とも共通している。このように地方都市と大都市圏内都市とでは、基本的には住戸規模の増加に伴い不在率が低減する共通の傾向を有するが、地方都市では各住戸規模段階全体にわたってより広く不在化が進行している。

住戸規模と転売率との関係は図-7に示すように、全体としては各規模段階全体にわたって一定以上の転売率が維持される。相対的に小規模住戸での転売が多い都市は広島、堺、大宮で、大規模住戸で転売率が上昇するのは仙台、名古屋、台東区、世田谷区の4地域である。

3.3 最多供給タイプ

ところで上述の関係は、それぞれの地域で最も多く供給されている住戸タイプ(面積)、すなわち、その地域

の支配的な住宅需要(最多供給タイプ)とどのように関係するのであろうか。それを見たものが表-5である。各都市の最多供給タイプは、最小の台東区の40 m^2 から最大の千葉の70 m^2 まで30 m^2 もの開きがある。この点は図-8の調査対象となった各住戸の専有面積構成¹⁰⁾からみても、各都市の住戸規模構成がかなり異なることが分かる。一方、台東区と世田谷区以外の都市では住戸面積50 m^2 以上が60%を超え、マンションがこれらの都市で世帯向け住宅として重要な位置を占めていることが理解できる。

今、各都市の平均転売率と最多供給タイプの転売率との差に着目すると、仙台を除いて全体としては最多供給タイプで転売は少なくなり、居住状態の安定化が見られる。今、両者の差の大小に着目すると、差の大きい最多供給タイプで転売が少なく安定した居住状態を示す都市として札幌、世田谷区、名古屋、堺が挙げられる。これらの都市は比較的住宅事情の良い地方都市と、大都市圏の住居系用途地域を主体とする地域で転売率が極めて高く、かつ不在率も比較的高い地域が該当している。一方、差の小さい都市として仙台、福岡、広島、台東区がある。後者は不在率が高い地方都市と大都市圏内で商業系用途地域が支配的で不在率が高い地域が該当している。

いずれにせよ、最多供給タイプは不在率と移動率が低減してゆく途中に位置し、全体としての居住安定化に重要な役割を担っていると言えよう。

3.4 住戸面積と不在率・移動率

マンションを住戸専有面積50 m^2 未満のマンションと、50 m^2 以上のマンションとに分けて¹¹⁾、不在率・移動率との関係を見ると図-9のようになる。50 m^2 未満では不在率と移動率の関係が負の相関を有し、大都市圏内都市の移動率の高さに対して不在率が低い状態と、地方中核都市の移動率の低さにかかわらず不在率が高い状態という相反する関係が浮き彫りにされる。一方、50 m^2 以上のマンションではほとんど不在率・移動率共に一定で地域間の差が見られない。このように不在率・移動率の関係は住戸規模によって明確に異なる傾向を有し

表-5 最多供給住戸タイプ(住戸面積)と転売率(%)

都 市 (区)	最多供給住戸 タイプ	年間総 転売率 (A)	平均転 売世帯 率(B)	最多供給 型転売世 帯率(C)	B~C	転 売 率 上昇住戸 タイプ
札幌	60 m^2	0.19	16.0	11.9	4.1	小規模型
仙台	50	0.38	28.3	29.1	-0.8	両 端
大 宮	60	0.15	11.9	8.5	3.4	両 端
千 葉	70	0.34	28.0	24.6	3.4	小規模型
台 東	40	0.40	29.1	26.8	2.3	両 端
世田谷	50	0.58	39.2	34.6	4.6	小規模型
名古屋	60	0.37	29.0	24.9	4.1	両 端
堺	60	0.53	40.0	35.4	4.6	小規模型
広 島	50	0.35	27.9	25.8	2.1	小規模型
福 岡	60	0.27	21.4	21.1	0.3	小規模型

図-8 マンション住戸専有面積別構成

図-9 平均住戸専有面積別移動率・不在率の関係

ている。

4. 不在化の類型

4.1 不在化類型の地域性

マンションの所有者不在がどのように生じているかのプロセスの解明は、この不在化の意味を解明する上で重要である。このプロセスには大きく三つのタイプがある。第一は、マンションの所有者の取得当初あるいは使用当初から不在化しているものである。この中身としては①マンション供給主体による未分譲住戸の賃貸、②企業による不動産投資、③社宅としての取得、④個人の資産保全としての投資、⑤投資型ワンルームマンション（家主を代行する区分所有型の賃貸集合住宅）、⑥個人の先行住宅取得（転勤者の住宅取得）等がある。第二は、いったん所有者が居住しながら、その後所有者の転出により不在化するタイプである。この中身は①居住後の転勤、②家庭の事情、③無理な住宅取得、ローン返済、④業務ビル化、雑居ビル化、⑤住宅階層移動、⑥セカンドハウスの賃貸化等である。第三は、所有権の移動による不在化のタイプである。その中身は①住宅階層移動、②競落・代物弁済およびその後の転売、③供給主体の買い戻し、④家庭の事情、⑤一般的な売却・交換等である。これらの動きをモデル的に示したのが図-10である。

今、不在化の中身として①当初からの不在化か事後の不在化か、②事後の移動の場合、人の移動による不在化か所有権の移動を伴う不在化か、③個人所有の不在化か法人所有の不在化かについて、その実態を解明する。

1. 当初からの不在化

2. 人の移動による不在化

3. 所有権の移動による不在化

図-10 マンション所有者不在化のプロセスパターン

基準年度の不在住戸を対象として、その不在タイプの中身を表-6のように設定し、各都市の不在化タイプの構成を見たものが図-11である。未分譲住戸の賃貸は都市によるバラツキが大きい、これを含め当初不在のタイプは大宮、千葉、堺で50%以下であるが、その他の都市はすべて、不在マンションの半数以上が建設当初から所有者不在の状況にあることが分かる。中でも地方都市の仙台、広島、商業地域が大部分を占める台東区では不在住戸の70%以上が当初不在に該当する。この3地域は当初以後に所有権の移動を経験するものが20%以上含まれ、不在状態のままの権利移動も比較的多いと言える。一方、地方都市は全体として権利移動の無い当初不在の割合が高い。

これに対して大都市圏内都市は人の移動および権利の移動に伴う不在化が支配的である。特に、大宮、千葉の2都市は人の移動による不在化の占める割合が高く、同じ大都市圏内の台東区、世田谷区と対照をなしている。地方都市の札幌、名古屋、福岡も人の移動による不在化が1/4以上を占め、大都市圏内および地方都市の両方で人の移動による不在化が齎されている。

所有権の移動に伴う不在化は世田谷区と堺で高い他は10%前後と低く、相続・贈与、差し押さえ・競落といった特殊な所有権移動は全体としては少数にとどまる。ま

た、全体の不在化の動向は法人の影響は小さく、ほとんど個人所有の動向に左右される。このことからみても、所有者不在は当初から個人による賃貸経営を目的として

表一六 不在タイプと分類要件

記号	分類要件	不在化のタイプ
A	当初から不在。所有者の住民登録一度もなし。所有権の移動もなし。	A 1 未分譲住戸の賃貸
		A 2 法人が取得
		A 3 個人が取得
B	当初から不在。所有者の住民登録一度もなし。当初の登記以後所有権の移動あり。	B 1 現在法人所有
		B 2 現在個人所有
C	人の移動による不在化。現所有者の住民登録以後の不在化。	C 1 法人の移動
		C 2 個人の移動
D	過去に住民登録されたが現在は不在のもの。そのうち現所有者に所有権の移動があったもの。	D 1 法人の取得
		D 2 個人の取得
		D 3 相続・贈与
		D 4 競落・代物弁済

図一11 都市別不在タイプの構成

表一七 不在タイプ構成の年次変化 (%)

都市 (区)	年次	不在タイプの構成				例数	不在率 (世帯)
		A	B	C	D		
札幌	～47	53.8	20.2	14.3	11.7	223	40.9
	48～53	56.6	9.6	30.0	3.8	343	39.6
	54～	51.5	4.0	36.4	8.1	173	23.3
仙台	～47	48.2	26.3	13.1	12.4	282	48.4
	48～53	46.5	20.2	19.6	13.6	331	42.1
	54～	51.6	21.3	16.9	10.2	225	35.7
大宮	～47	34.6	19.2	26.9	19.2	26	17.9
	48～53	16.1	12.9	60.2	10.8	93	15.0
	54～	43.4	3.6	43.4	9.6	83	12.5
千葉	～47	40.2	12.9	31.3	15.6	224	23.0
	48～53	11.5	6.2	62.5	19.8	96	15.7
	54～	45.9	18.8	34.1	1.2	85	13.1
台東	～47	53.9	25.0	6.1	15.0	180	41.1
	48～53	46.1	22.4	16.7	14.7	245	32.7
	54～	61.6	24.9	4.9	5.7	238	46.2
世田谷	～47	34.8	25.2	11.9	28.1	135	23.8
	48～53	36.8	11.1	17.4	34.7	144	27.7
	54～	47.0	21.3	16.8	14.9	202	35.2
名古屋	～47	45.6	24.7	17.8	11.9	320	37.2
	48～53	38.5	8.3	41.7	11.5	314	25.0
	54～	50.6	2.7	36.7	10.0	150	18.6
堺	～47	29.6	24.9	22.0	23.5	213	30.7
	48～53	13.1	14.0	35.5	37.4	107	11.7
	54～	—	—	—	—	8	8.0
広島	～47	47.7	29.2	15.6	7.5	199	32.0
	48～53	50.5	20.0	23.7	5.8	190	25.7
	54～	74.3	9.5	15.2	2.8	105	25.8
福岡	～47	47.6	32.2	13.3	6.9	233	55.8
	48～53	45.9	15.0	33.3	5.8	394	41.2
	54～	47.7	7.5	40.8	4.0	174	38.6

マンションが取得されていることを意味し、一方、地域によっては人の移動が不在化を誘因するかなり大きな要因ともなっているといえる。

4.2 建物建設年次と不在タイプ

不在タイプの構成が建物の建設年次でどのように変化するのかをみたものが表一七である。これをみると大きく以下の4つの地域パターンをみることができる。①全体に当初不在タイプ(A, B)が多い地域(仙台, 台東区, 広島)。②人の移動による不在化(C)が時間の経過とともに増大し、大きな位置を占める地域(札幌, 名古屋, 福岡)。③人の移動による不在化(C)が大きな位置を占め、特に、48～53年にかけてこのCタイプが最大となる地域(大宮, 千葉)。④所有権の移動と人の移動の二つを要件とする不在タイプ(D)が大きな位置を占める地域(世田谷区, 堺)。

ここでは地方都市の中でも大都市化の時間的ズレが、人の移動を規定しながら地方都市を二分していると考えられる。

4.3 用途地域と不在タイプ

表一八は用途地域別に不在タイプ構成をみたものである。これによると商業系用途地域で、①当初不在タイプの割合が増大する都市(札幌, 仙台, 千葉, 広島)、逆に、②人の移動や所有権の移動による不在タイプの割合が増大する都市(大宮, 福岡)、③所有権移動のない当初不在タイプの割合が増大する都市(名古屋)、④主として所有権移動と人の移動の両者を要件とする不在タイプの割合が増大する都市(世田谷区, 堺)の4つのパターンがみられる。

商業系用途地域で当初不在が多い中で、大都市圏内の大宮, 世田谷, 堺では商業系用途地域での当初不在が50%を割っている点が注目される。

表一八 用途地域と不在タイプの構成 (%)

都市 (区)	用途 地域	不在タイプの構成				例数	不在率 (世帯)
		A	B	C	D		
札幌	住居系	53.8	10.9	28.7	6.6	303	29.8
	商業系	56.6	12.3	23.6	7.5	424	40.6
仙台	住居系	43.9	15.4	24.2	16.5	182	38.8
	商業系	50.4	25.0	13.9	10.7	645	43.6
大宮	住居系	26.4	14.5	47.3	11.8	110	13.4
	商業系	30.3	0.0	51.5	18.2	33	17.5
千葉	住居系	29.1	11.5	45.0	14.4	278	14.0
	商業系	46.4	15.0	26.8	11.8	127	35.8
台東	住居系	—	—	—	—	—	—
	商業系	54.4	24.3	9.7	11.6	663	38.8
世田谷	住居系	43.8	21.1	14.9	20.2	336	28.5
	商業系	33.1	15.2	17.2	34.5	145	29.6
名古屋	住居系	33.5	16.5	36.7	13.3	218	19.0
	商業系	47.4	13.7	29.3	9.6	533	32.1
堺	住居系	26.6	23.9	27.1	22.5	218	21.6
	商業系	23.3	17.8	24.4	34.5	90	27.3
広島	住居系	51.4	17.4	22.0	9.2	109	25.4
	商業系	56.7	21.5	17.9	3.9	330	29.1
福岡	住居系	54.9	19.5	23.4	2.2	184	43.7
	商業系	45.1	17.2	30.7	7.0	586	43.8

図—12 住戸専有面積別不在タイプの構成

4.4 住戸規模と不在タイプ

これをさらに住戸規模との関連で見ると、より都市の所有者不在マンションの意味の違いが分かる。30 m²未満のマンションはいずれの都市でも当初不在が90%前後の圧倒的多数を占め、こうした当初不在の強い傾向は仙台で50 m²未満まで、広島・台東区では全体にわたって続く。一方、人の移動による不在化は札幌・名古屋・福岡・大宮・堺で30 m²段階から1/4以上の水準に達する。さらに仙台・広島・千葉は30 m²段階から除々に人の移動による不在化の比率を上昇させている。これに対して世田谷区と堺では所有権の移動を伴う不在化が30 m²段階から高い比率で発生している。

このようにみえてくると、札幌・名古屋・福岡の3都市は、50~70 m²の住戸に不在の最大部分があり、小規模住戸での当初不在、大型住戸での人の移動による不在化の進展という類似した不在化類型となっている。仙台・

広島は傾向としては上記3都市に類似するが、全体として当初不在の傾向が強く、特に後者で当初不在傾向が強い。これら地方都市の傾向に対して大都市圏内都市の状況はかなり個別的でそれぞれ変わっている。全体的には住戸規模の増大に対して、当初不在が減少するパターンとなっているが、特に堺は大規模住戸での人の移動による不在化が進行している。これに対して世田谷区は大規模住戸での当初不在率がやや高く、他とは傾向を異にしている。

5. 結論

通常、マンションの所有者不在率は時間の経過とともに拡大しそうであるが、地方都市ではそうした関係が明瞭であるが、大都市圏のように住宅事情の逼迫している地域では、時間的経過が不在化に結び付いていない。むしろ、近年の供給動向に影響され地域的に異なるパターンを示す。一方、所有権の移動（主として転売）は、時間の経過とともにその割合を増大させる。

こうした時間的変化の意味は不在化類型に着目することによってより明確になる。すなわち、不在化類型を大きく①当初からの不在、②人の移動による不在化、③権利移動を伴う不在化に分けると、半数以上が当初からの不在であり、特に、地方都市でその傾向が強い。逆に、大都市圏内のベッドタウン的性格を有する都市では、当初不在は半数以下で、人の移動や権利移動に伴う不在化の比重が大きい。また、不在化類型の構成の年次変化をみると、地方都市でも大都市化に向かう時期のズレが反映し、先行大都市と後発大都市の違いが明確になり、後発都市の当初不在の比重が際立った大きさととなる。

このように、マンションの所有者不在住戸は、それが取得当初から賃貸を目的とした住宅として位置づけられよう。また、不在住戸の大部分が個人所有に属することが重要で、マンションの賃貸化が企業の賃貸住宅経営とは異なり、零細な個人の賃貸住宅経営のパラバラな集積として成立していることを裏付けるであろう。

不在化および権利移動はさらにマンションの立地する場所（用途地域）や建物規模・住戸規模等によっても影響される。それらは地域的制約を強く受ける部分と一般的な要因とに分けられる。一般的に権利の移動より不在化のほうが立地する地域の影響を受けやすい。商業系地域に立地するマンションは、地方都市では不在率・移動率の関係が共通し、その意味で都市間の差は住居系地域に立地するマンションの特性によって規定される。

どの都市でも小規模マンションの不在化傾向が強く、建物の大規模化は立地の郊外化による実需要と結び付くことによって不在率の低下をもたらしている。一方、権利の移動は、小規模マンションでの転売傾向が強い反面、地域差も大きい。

建物の高層化による影響を各住戸の存在するフロア単位にみると、高層階での不在化の進展がみられるのに対し、転売率は高層階のほうが低下し、両者の関係パターンには地域差がある。

各住戸の専有床面積、いわゆる住戸規模は、小規模住戸での 80 % 水準の高不在率から、それが地方都市で 70 m² 以上、大都市圏で 50 m² 以上で安定するまで、住戸規模の増大とともに不在率が減少し、基本的にはどの都市でも共通の傾向をとる。これに対して転売率は小規模で高い転売率を示す都市があるものの、全体としては住戸規模による差は小さい。一方、その地域で最も多く供給されている住戸規模階層と転売との関係を見ると、最多供給タイプでの転売が少なくなり居住の安定化がみられる。住戸面積 50 m² 未満の単身者や小世帯向け住戸と、50 m² 以上の世帯向け住戸の比較では、後者が不在化と権利移動の関係で都市間での差が認められず、都市間の差は主として小規模住戸のシェアや特性に規定されている。その意味で小規模住戸がそれぞれの地域の住宅供給関係の中で占める位置が重要である。

なお、本研究には昭和 62～63 年度文部省科学研究費補助金（一般研究 C 課題番号 62550428 代表者 近江隆、研究分担者 北原啓司）および（財）日本住宅総合センターの研究助成を受けた。

注

- 1) 近江 隆、北原啓司、佐藤慎也：所有者不在がもたらすマンションの地域需要特性—マンションの所有者不在が地域住宅政策に与える影響（1）—、日本建築学会計画系論文報告集 No. 426、日本建築学会、1991. 8、本研究の調査対象、調査方法、調査概要、分析カテゴリー等についてはこの報告を参照されたい。
- 2) 近江 隆、北原啓司ほか：仙台市における中高層共同住宅の研究—マンションの建設と住環境をめぐる問題を中心に—、仙台都市科学研究会・調査研究シリーズ No. 16、pp. 1～187、仙台都市科学研究会、1986 年 6 月
- 3) 近江 隆、北原啓司ほか：マンション居住の不在・流動化動向に関する研究（その 1～3）、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp. 535～540、1986 年 8 月。この中で緑地タイプとの関係を若干触れている。しかし、このタイプ設定の前提となる分析が膨大（注 2）文献 pp. 47～113、153～161 参照）なためここに含むことが困難。
- 4) 注 2）文献 pp. 115～136 参照。仙台市以外についてもこ

の分析は行ったが、開発主体の分類、特に、企業内容の判断が難しくここでは削除した。注 3）および 1988 年の梗概集（その 4）pp. 439～440 に一部が報告されている。

- 5) 注 3）文献で数量化理論Ⅰ類を使ったマンションの居住不安定化の分析による。
- 6) 通常、不在率は不在世帯の対象世帯に対する割合を示す。移動率・転売率とも保存登記以後の該当する状態を経験した世帯の割合を示す。表—5 の年間総転売率のみ 1 年間に起こる転売の確率を示す。
- 7) 参考文献 1)～3) にはマンション賃貸化や所有権移動についてのデータが報告されているが、対象が首都圏の公団分譲、東京都区部の民間マンションとそれぞれ異なり、また、調査対象サンプルの少なさもありその比較には限界がある。
- 8) 前報の都市分類による。(ア) 不在突出型（仙台、福岡）、(イ) 不在・流動共進型（名古屋、広島、台東区、世田谷区）、(ウ) 不在化進行型（札幌）、(エ) 在住需要型（千葉、堺）、(オ) 未成熟型（大宮）
- 9) 台東区における非マンション系区分所有建物の成立過程の調査分析において、区分所有建物が都心居住の空間として機能しながら、かつ、土地所有、自営業、親族関係を媒介として、地縁的・血縁の関係を再生しながら成立している状況が明らかになった。
- 10) 前報の図—5 マンション平均住戸専有面積構成は、全国不動産情報センターのマンションリスト所収の各マンション 1 戸平均面積による。ただし、この場合共有部分を含む面積で、専有面積としたのは誤りであり、ここで訂正したい。今回の図—8 は、1 戸 1 戸の調査住戸の登記面積（内のり寸法）による。
- 11) 50 m² を基準にする根拠は不在率と転売率の傾向の転換点にあること、住戸面積構成を考慮した。なお、「大都市地域における貸家供給の実態、日本住宅総合センター調査研究レポート No. 87168、平成元年 10 月」で定住型と非定住型を 50 m² で分けた経緯がある。

参考文献

- 1) 山本育三ほか：公的分譲集合住宅の維持管理に関する研究—6—、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp. 1697～1698、1980 年 9 月
- 2) 住宅・都市整備公団：民間分譲マンション居住実態調査、調研 82-456
- 3) （財）日本住宅総合センター：分譲マンションの賃貸化に関する実態調査、調査研究レポート No. 83074、昭和 59 年 9 月

（1991 年 7 月 10 日原稿受理、1991 年 11 月 14 日採用決定）