

## 愛宕山地域開発事業に伴う住宅需要調査

## 業務報告書（要約版）

平成14年に県住宅供給公社が実施した住宅需要調査

|   |                      |    |
|---|----------------------|----|
| 1 | 計画地域のポテンシャル調査.....   | 1  |
| 2 | 住宅マーケット概況調査.....     | 2  |
| 3 | 住宅業界動向調査.....        | 3  |
| 4 | 住宅需要者等の意識調査.....     | 4  |
|   | 4-1 アンケート調査          |    |
|   | 4-2 グループインタビュー調査     |    |
| 5 | 地元企業意識調査.....        | 11 |
| 6 | アンケート調査からの需要量推計..... | 12 |

## 1. 計画地域のポテンシャル調査

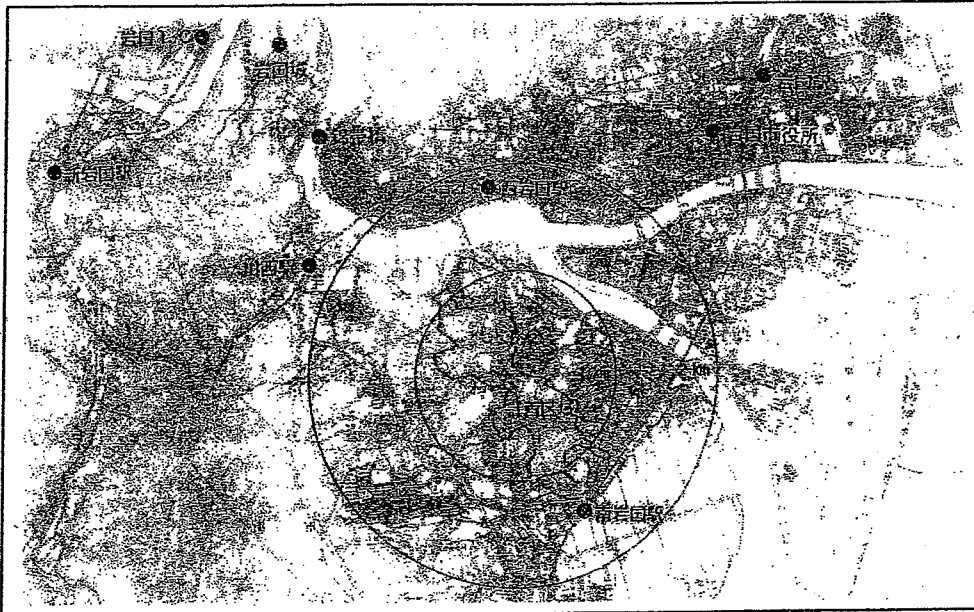
### <目的>

公的資料等により、計画地の住宅地ポテンシャルについて整理する。

### <結果>

#### ①立地特性

- ・中心市街地の南西約3km、錦川南岸の丘陵地に位置する。
- ・造成後は、地盤の堅牢な宅地が計画されている。



#### ②自然環境

- ・気候は温暖で降水量も少なく、概ね過ごしやすい。
- ・周辺は既存の緑が多く、計画地外周にも緑が残される。

#### ③社会環境

- ・沿岸部の工場や基地等は従事者の需要が期待できる反面、航空機騒音等が気になりである。
- ・隣接して清掃工場があり、夏の風上である地区南南東には工場、発電所がある。

#### ④交通

- ・周辺の道路は交通量が多く、渋滞が発生している。岩国南道路及び周辺道路網の整備が計画されている。
- ・JR南岩国⇄広島間の所要時間は約44分。JR岩国駅⇄広島間は10分に1便運行している。

#### ⑤利便性

- ・地区周辺には、買物サービス等の利便施設が立地している。
- ・隣接して大規模な運動公園が計画されている。

#### ⑥景観、地区イメージ

- ・南西方向に大応山の山並みを望む。海への眺望は工場の煙突に妨げられる。
- ・周辺地区は1970年代に開発が進んだ郊外住宅地である。

#### ⑦上位計画

- ・市の総合計画、住宅マスタープランにおいて、緊急度の高い重点施策として位置付けられている。

計画区域は、全般的に高いポテンシャルを持つ  
交通事情（道路渋滞、公共交通が弱い）が難点  
工場の立地、航空機騒音による生活環境への影響が懸念される

## 2. 住宅マーケット概況調査

### <目的>

各種データ等の整理により、住宅市場の現状を把握する。

### <結果>

#### ①市内人口

- ・岩国市人口 105,762 人、世帯数 41,489 世帯。(H12 国勢調査)
- ・人口は減少、世帯数は増加傾向にある。

#### ②住宅着工

- ・市内の年間着工数は減少し、700 戸程度で推移している。(建築統計年報)
- ・持家比率は、持家：借家＝6：4 (H12 国勢調査)

#### ③地価動向

- ・公示地価 28.9 万円／坪 (市内住宅地平均)、5 年で 10% 下落傾向にある。  
(国土交通省土地・水資源局土地政策研究推進室)
- ・住宅地の売買単価は 25.9 万円／坪程度 (平田地区の平均)、27.2 万円／坪程度 (門前町の平均) などとなっている。

#### ④戸建団地市場

- ・市内の戸建団地は 10～70 区画のミニ開発系が主流である。
- ・土地面積は 50～70 坪、販売価格は 1,600～1,700 万円が主流である。

#### ⑤分譲マンション市場

- ・2000 年以降供給が活発化。岩国駅周辺と麻里布地区中心に展開している。
- ・平均専有床面積 75 m<sup>2</sup>、販売価格は 2,300 万円台、100.8 万円／坪。価格は下落傾向にある。

#### ⑥賃貸住宅市場

- ・供給エリアは南岩国、麻里布地区に集中している。
- ・家賃相場は、アパート系 4.3 万円/月、マンション系 6.0 万円/月、戸建系 5.2 万円/月である。

#### ⑦広島市場

- ・市内→広島市人口流出 (年間 1800 人)
- ・広島都市圏で大型 19 団地供給中である。販売価格は 35 万円／坪程度である。
- ・岩国近辺では、前空台 (大野町 352 区画 H12～) 大願寺山 (大竹市 372 区画 H18～) 等。

住宅地の売買単価は、26～27 万円／坪 団地宅地規模は、50～70 坪が主流  
分譲マンションは岩国駅前中心市街地で供給  
賃貸供給は岩国駅及び南岩国駅前中心  
広島都市圏には、多くの競合物件

### 3. 住宅業界動向調査

#### <目的>

住宅、不動産業界へのヒヤリングにより、住宅需給動向及び本事業の見通しを把握する。

#### <対象>

ハウスメーカー、地元建設業者、デベロッパー、分譲マンション供給者、不動産業者、住宅情報誌 計11社

#### <結果>

##### ①戸建住宅供給の動向

- ・戸建住宅は、10年前の半分の需要量である。
- ・若年低収入層の購入が多く、高額物件は売れない。
- ・特徴がない物件は、売れ筋にならない。
- ・以前の売れ筋は土地+建物で4,000万円前後、現在は3,000万円台が主流である。

##### ②分譲マンション供給の動向

- ・岩国では依然として戸建市場である。
- ・近年の供給過多により、在庫物件が急増している。
- ・立地は平坦で駅まで5分以内が常識である。コンセプトの確立が重要になる。

##### ③本事業への評価

- ・計画戸数は現在の岩国市の住宅需要にあっていない。
- ・立地、環境、利便性は魅力的。電車通勤は不便である。
- ・道路をはじめとするインフラ整備、教育環境の整備が重視されている。

##### ④愛宕山における需要見通し

- ・戸建住宅の需要は200～500戸程度見込まれる。
- ・分譲マンションの需要は無い。
- ・70～80坪の大型宅地は売れ残る可能性が高い。岩国では60坪でも売れる。
- ・生活環境（買物、娯楽、学校、病院）整備は不可欠である。
- ・買い替え需要は見込めない。（現住居が売れない）
- ・条件付きであるが宅地価格は20～30万円/坪程度である。
- ・賃貸需要はあるかもしれないが、家賃設定次第。6万円以下が限度である。
- ・広島へのベッドタウンとなっていない。広島からの需要は1～3%程度である。

##### ⑤供給意向

- ・民間卸、マンション供給等、愛宕山で土地を購入してまで供給する意向は無い。

愛宕山の立地は良い 交通・教育・生活環境整備が不可欠  
戸建需要見通し=200～500戸程度  
分譲マンション=需要は無い  
リスクのある供給意向は無い

## 4. 住宅需要者等の意識調査

### 4-1 アンケート調査

#### <目的>

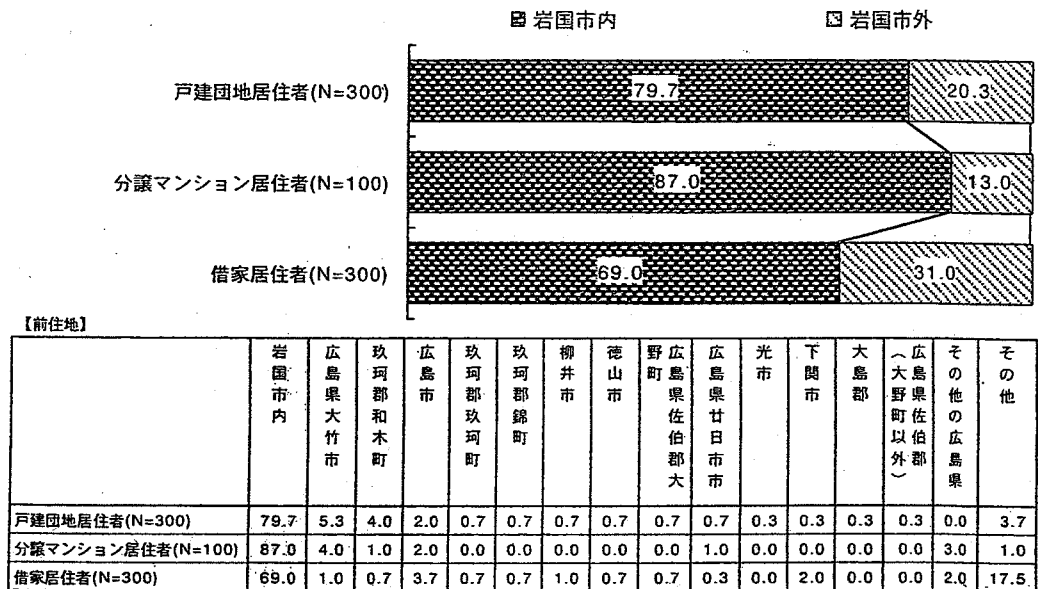
市内居住者に対するアンケート調査により、住宅需要者の意識及び購入意向を把握する。

#### <対象>

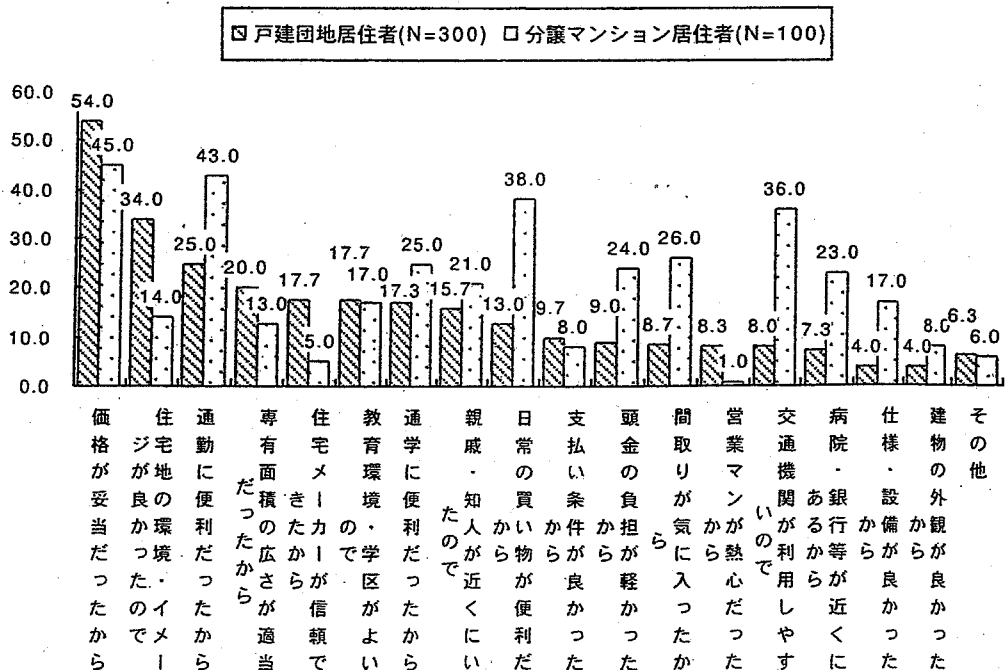
- ・市内住宅団地（12 団地）持家居住者の内、無作為抽出された 300 戸（家庭訪問留置法）
- ・市内分譲マンション（19 棟）居住者の内、無作為抽出された 100 戸（家庭訪問留置法）
- ・市内借家居住者の内、無作為抽出された（但し単身世帯は除く）300 戸（家庭訪問留置法）

#### <結果>

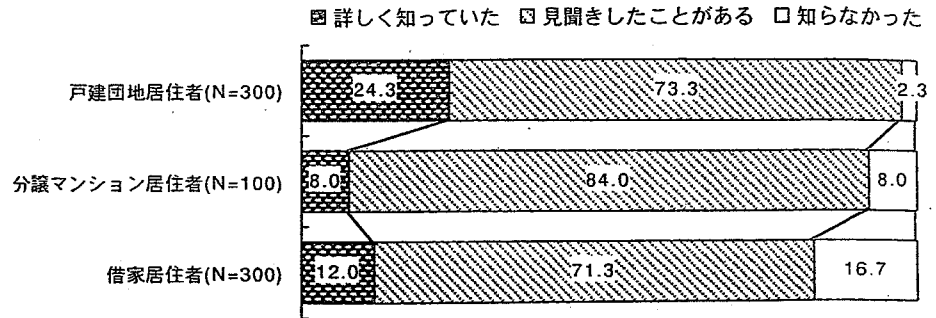
①前住地（%） 8割が市内移動である。



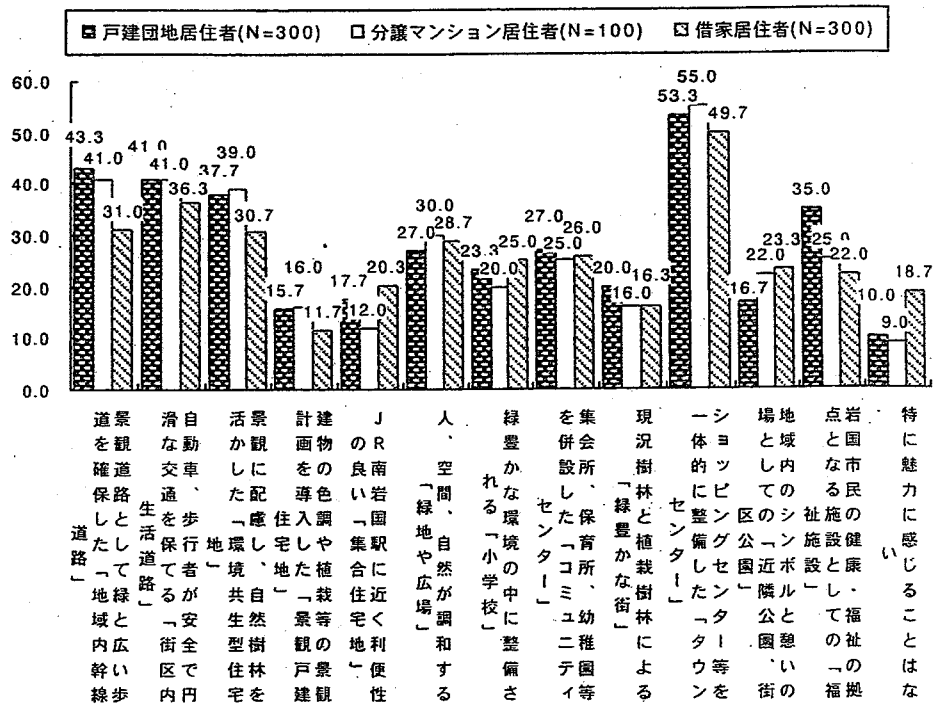
②住宅選定の「決め手」（複数回答%） 現住居購入の決め手は、「価格」と「環境イメージ」、「利便性」が顕著である。



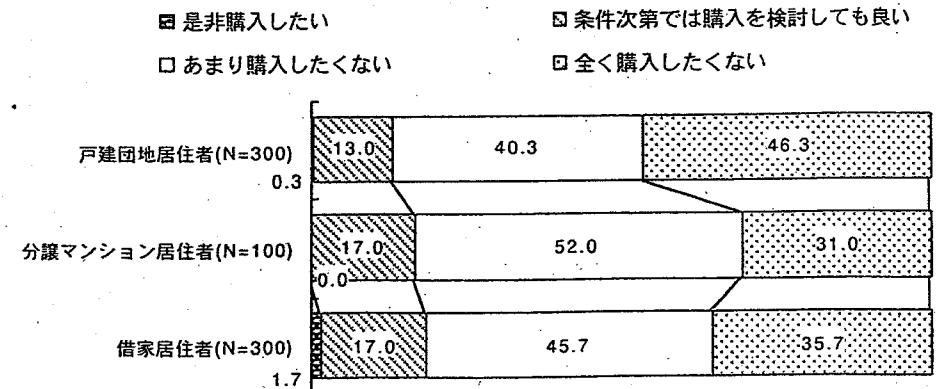
③愛宕山の認知度 (%) 大半が愛宕山計画を認知している。



④「愛宕山」各種整備計画魅力度 (複数回答%) 現計画に対する魅力は「タウンセンター」と「道路整備」。

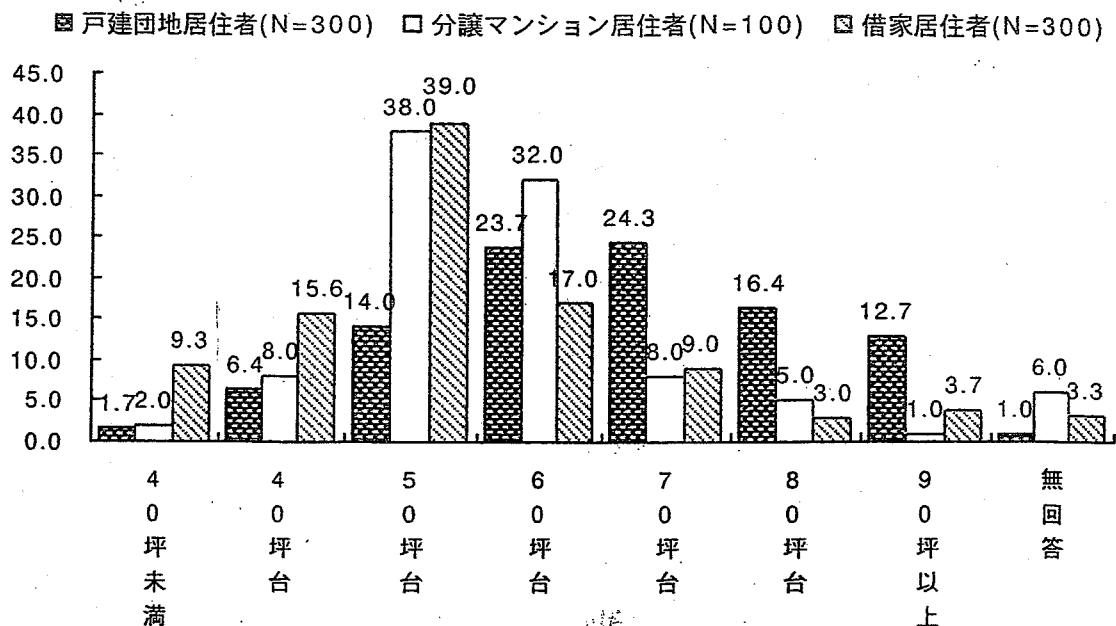


⑤「愛宕山」購入意向 (%) 「是非購入したい」は極少。

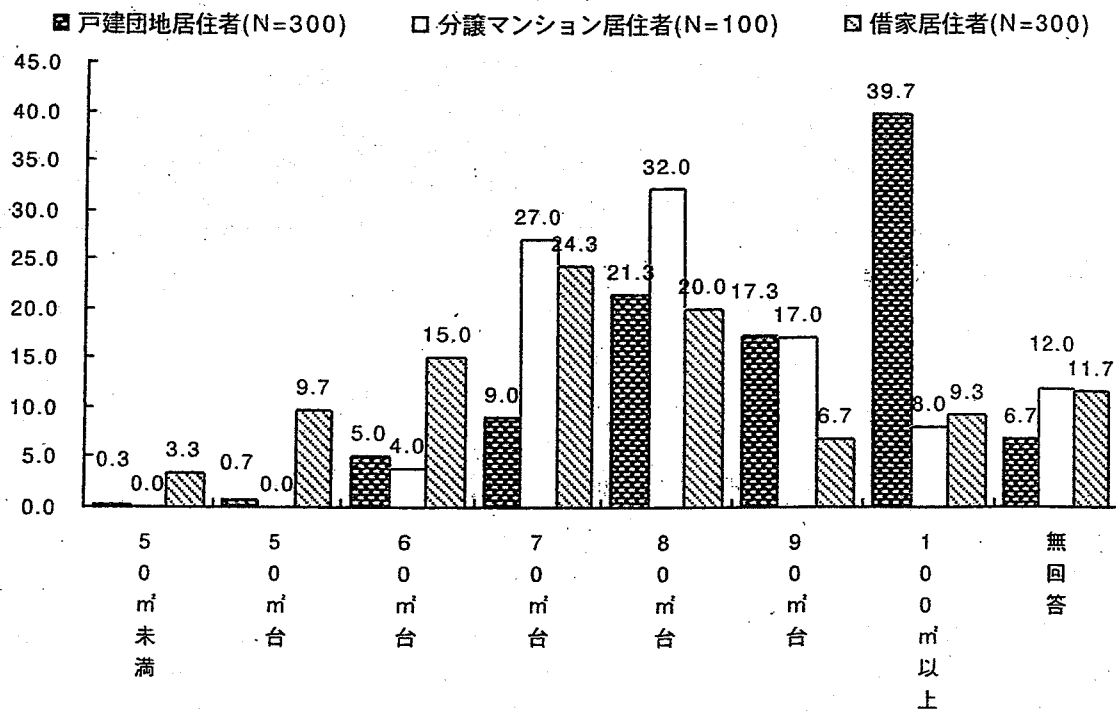


⑥「愛宕山」面積購入条件(%) 団地居住者は広、借家居住者は狭を志向している。

戸建宅地面積

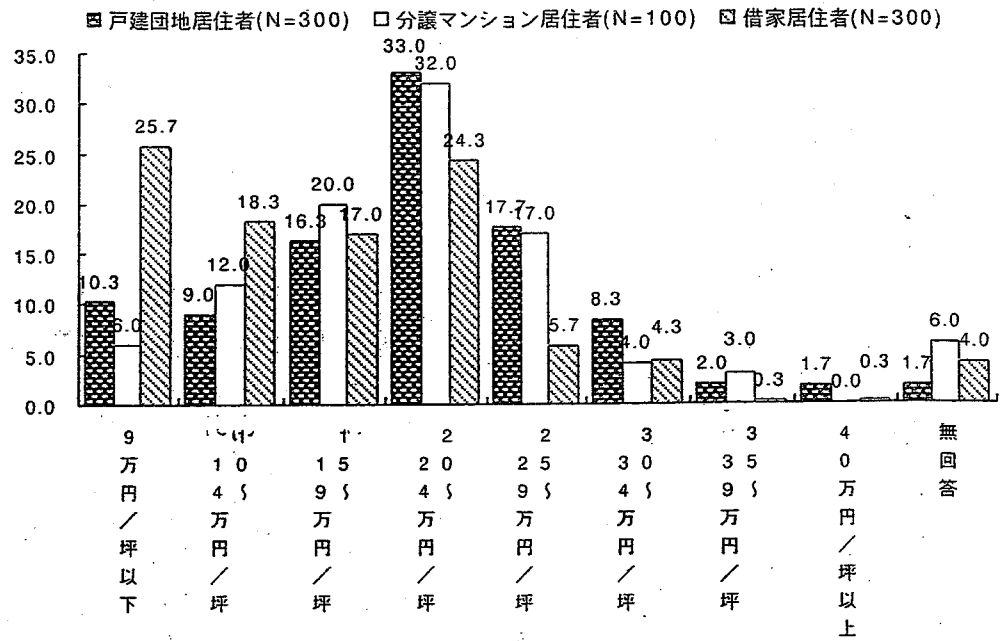


集合住宅専有面積

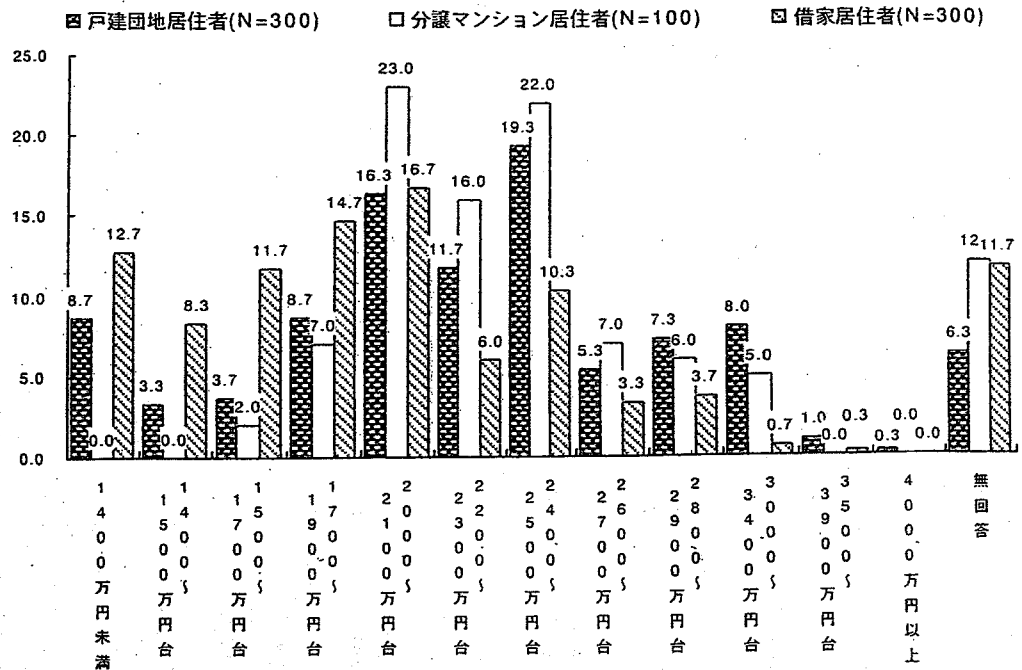


⑦「愛宕山」価格購入条件(%) 土地価格は20~24万円/坪が主流である。

戸建宅地価格



集合住宅価格





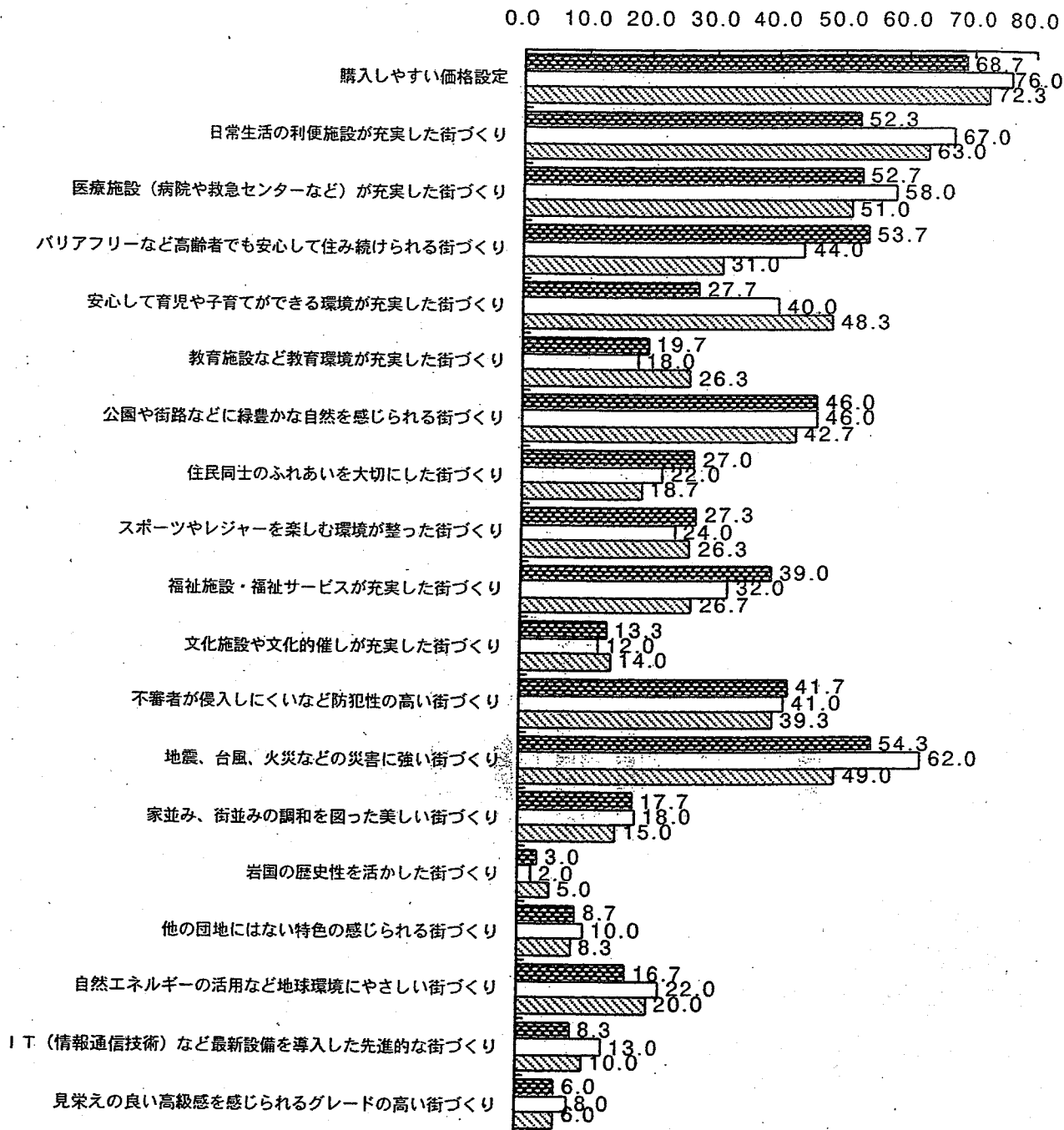
⑧ 「愛宕山」まちづくり購入条件（複数回答％）

「価格条件整備」が最も多く望まれている。次いで、「利便性」「医療・福祉」「バリアフリー」「子育て環境」「防災」などが重視されている。

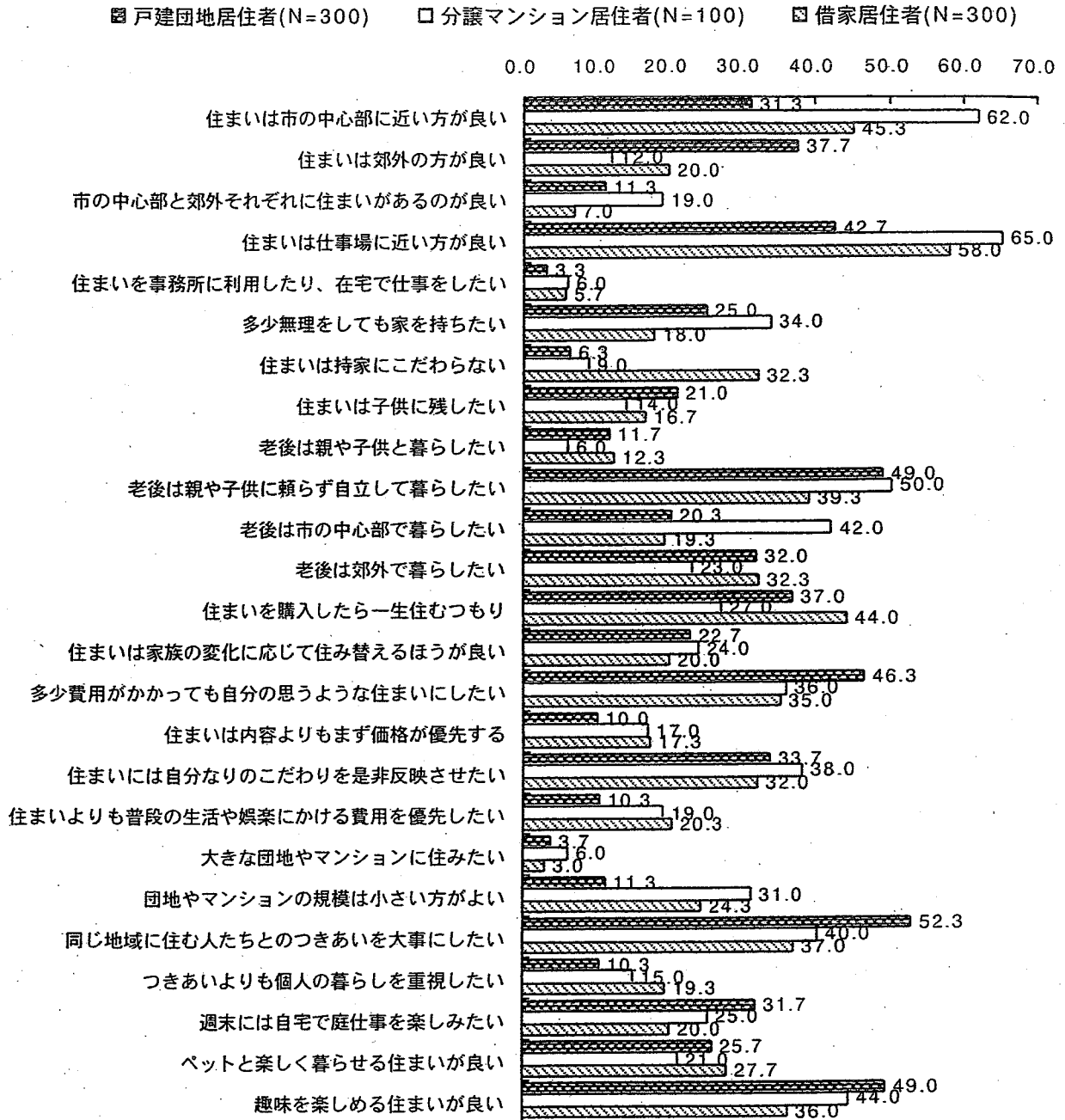
■ 戸建団地居住者(N=300)

□ 分譲マンション居住者(N=100)

▨ 借家居住者(N=300)



⑨ライフスタイル (複数回答%)



認知度=高い    購入意向=低い  
 宅地価格・面積    計画と需要にズレ  
 タウンセンターと道路整備に期待が高い

## 4-2 グループインタビュー調査

### <目的>

市内居住者へのインタビューにより、アンケートでは現れない定性的情報を得る。

### <対象>

- ・市内在住の20歳代後半から60歳台までの既婚女性12人。

### <結果>

#### ①住まいと地域に関する意識について

- ・地元意識が高く、なじみのある街を重んじる傾向にある。
- ・学校は、岩国小学校、岩国中学校、岩国高校の人气が高い。
- ・一戸建て志向が高い。適切な借家が無いという意見もある。
- ・車への依存度が高く、交通渋滞は日常的なストレスとなっている。
- ・坂のある地区に住む人が多いが、高齢化への不安から、平地への要望が強い。
- ・岩国にはケアハウスやグループホーム等の高齢者施設が少ない。

#### ②本事業について

- ・存在についての認知度は高いが、内容については無関心な評価が聞かれた。
- ・計画規模の巨大さへの批判的意見がある。
- ・愛宕山というネーミング、基地に近い立地等からマイナスイメージがある。
- ・ニュータウンは孤立感があるという意見もある。
- ・車に依存しない交通環境、日常的に家族で楽しめる施設等、これまでに無い利便性や特徴が求められている。

なじみを重んじる、地元意識の強い岩国  
マイナス面の認知（プロジェクト批判、基地に近い立地、団地拒否）が多い  
これまでにない街への期待

## 5. 地元企業意識調査

### <目的>

地元企業へのヒヤリングにより、各社の社宅需要及び就業者の住宅需要等について把握する。

### <対象>

岩国～大竹に立地する従業員数の多い企業 計5社

### <結果>

#### ①企業の住宅対策

- ・各企業とも住宅取得支援制度がある。
- ・社宅ストックは充足しており、建替えや新築需要は無い。

#### ②企業の愛宕山利用意向

- ・各社とも社宅、寮、福利厚生施設の利用意向は無い。
- ・事業所を拡大すれば、民間賃貸住宅の社宅借上げの可能性がある企業があった。

#### ③就業者の住宅需要

- ・大竹方面の企業では、広島方面の住宅地が競合し、愛宕山での需要は見込めない。
- ・至近の企業では需要が見込めるが、自動車通勤が多いため、交通渋滞がネックとなる。

愛宕山での社宅需要は無い

就業者の住宅需要は、至近に立地する企業に限られる

6. アンケート調査からの需要量推計

<推計方法>

アンケート調査の購入意向による需要割合に、統計による市内世帯数を乗じることで市内需要量を算出する。市内需要量を前住地調査による市内外の割合で補正したものを、推計需要量とする。

$$\text{需要割合 (アンケート調査の購入意向)} \times \text{市内世帯数 (統計値)} = \text{市内需要量}$$

$$\text{市内需要量} \times 100 / \text{前住地が市内である割合 (\%)} = \text{推計需要量}$$

<推計条件>

- ・アンケートでは、簡単な事業概要のみを紹介した資料をもとに回答を得ている。
- ・推計需要量は、購入条件のうち最も重視されている価格に着目して算出したものである。
- ・物件のグレード設定や販売手法による影響は考慮していない。
- ・販売開始までの社会経済情勢の変化による影響は考慮していない。
- ・販売期間を想定した需要量とはなっていない。

<結果>

※サンプリング誤差は ( ) で表現している。

戸建住宅需要 (是非購入したい)

| (岩国市内)     | 世帯数     | 坪単価 30 万円以上<br>宅地規模 60~90 坪 |            | 坪単価 30 万円以上<br>宅地規模制限無し |             | 坪単価 25 万円以上<br>宅地規模制限無し |             | 坪単価 20 万円以上<br>宅地規模制限無し |             |
|------------|---------|-----------------------------|------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|            |         | 回答数                         | 需要量        | 回答数                     | 需要量         | 回答数                     | 需要量         | 回答数                     | 需要量         |
| 戸建持家からの需要  | 24,100  | 0/300                       | 0          | 1/300                   | 80 (0~220)  | 1/300                   | 80 (0~220)  | 1/300                   | 80 (0~220)  |
| マンションからの需要 | 900     | 0/100                       | 0          | 0/100                   | 0           | 0/100                   | 0           | 0/100                   | 0           |
| 借家からの需要    | 15,200  | 1/300                       | 50 (0~140) | 1/300                   | 50 (0~140)  | 1/300                   | 50 (0~140)  | 2/300                   | 100 (0~260) |
| 小計         |         |                             | 50 (0~140) |                         | 130 (0~360) |                         | 130 (0~360) |                         | 180 (0~480) |
| 推計需要量      | ×100/80 |                             | 60 (0~180) |                         | 160 (0~450) |                         | 160 (0~450) |                         | 230 (0~600) |

戸建住宅需要 (条件次第では購入を検討してもよい)

| (岩国市内)     | 世帯数     | 坪単価 30 万円以上<br>宅地規模 60~90 坪 |             | 坪単価 30 万円以上<br>宅地規模制限無し |             | 坪単価 25 万円以上<br>宅地規模制限無し |              | 坪単価 20 万円以上<br>宅地規模制限無し |                 |
|------------|---------|-----------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------|
|            |         | 回答数                         | 需要量         | 回答数                     | 需要量         | 回答数                     | 需要量          | 回答数                     | 需要量             |
| 戸建持家からの需要  | 24,100  | 1/300                       | 80 (0~220)  | 1/300                   | 80 (0~220)  | 2/300                   | 160 (0~410)  | 7/300                   | 560 (150~960)   |
| マンションからの需要 | 900     | 0/100                       | 0           | 0/100                   | 0           | 1/100                   | 10 (0~30)    | 1/100                   | 10 (0~30)       |
| 借家からの需要    | 15,200  | 0/300                       | 0           | 0/300                   | 0           | 2/300                   | 100 (0~260)  | 5/300                   | 250 (30~490)    |
| 小計         |         |                             | 80 (0~220)  |                         | 80 (0~220)  |                         | 270 (0~700)  |                         | 820 (180~1480)  |
| 推計需要量      | ×100/80 |                             | 100 (0~280) |                         | 100 (0~280) |                         | 340 (0~880)  |                         | 1030 (230~1850) |
| 戸建住宅計      |         |                             | 160 (0~460) |                         | 260 (0~730) |                         | 500 (0~1330) |                         | 1260 (230~2450) |

集合住宅需要（是非購入したい）

| (岩国市内)     | 世帯数    | 床坪単価 120 万円以上 |     | 床坪単価 100 万円以上 |            | 床坪単価 90 万円以上 |            |
|------------|--------|---------------|-----|---------------|------------|--------------|------------|
|            |        | 回答数           | 需要量 | 回答数           | 需要量        | 回答数          | 需要量        |
| 戸建持家からの需要  | 24,100 | 0/300         | 0   | 0/300         | 0          | 0/300        | 0          |
| マンションからの需要 | 900    | 0/100         | 0   | 0/100         | 0          | 0/100        | 0          |
| 借家からの需要    | 15,200 | 0/300         | 0   | 1/300         | 50 (0~140) | 1/300        | 50 (0~140) |
| 小計         |        |               | 0   |               | 50 (0~140) |              | 50 (0~140) |

|       |         |   |            |            |
|-------|---------|---|------------|------------|
| 推計需要量 | ×100/87 | 0 | 60 (0~160) | 60 (0~160) |
|-------|---------|---|------------|------------|

集合住宅需要（条件次第では購入を検討してもよい）

| (岩国市内)     | 世帯数    | 床坪単価 120 万円以上 |     | 床坪単価 100 万円以上 |     | 床坪単価 90 万円以上 |     |
|------------|--------|---------------|-----|---------------|-----|--------------|-----|
|            |        | 回答数           | 需要量 | 回答数           | 需要量 | 回答数          | 需要量 |
| 戸建持家からの需要  | 24,100 | 0/300         | 0   | 0/300         | 0   | 0/300        | 0   |
| マンションからの需要 | 900    | 0/100         | 0   | 0/100         | 0   | 0/100        | 0   |
| 借家からの需要    | 15,200 | 0/300         | 0   | 0/300         | 0   | 0/300        | 0   |
| 小計         |        |               | 0   |               | 0   |              | 0   |

|       |         |   |   |   |
|-------|---------|---|---|---|
| 推計需要量 | ×100/87 | 0 | 0 | 0 |
|-------|---------|---|---|---|

|        |  |   |            |            |
|--------|--|---|------------|------------|
| 集合住宅 計 |  | 0 | 60 (0~160) | 60 (0~160) |
|--------|--|---|------------|------------|

賃貸住宅需要（是非賃貸住宅に住んでみたい）

| (岩国市内)     | 世帯数    | 回答数   | 需要量         |
|------------|--------|-------|-------------|
| 戸建持家からの需要  | 24,100 | 2/300 | 160 (0~410) |
| マンションからの需要 | 900    | 0/100 | 0           |
| 借家からの需要    | 15,200 | 2/300 | 100 (0~260) |
| 小計         |        |       | 260 (0~670) |

|       |         |             |
|-------|---------|-------------|
| 推計需要量 | ×100/69 | 380 (0~970) |
|-------|---------|-------------|

|        |  |             |
|--------|--|-------------|
| 賃貸住宅 計 |  | 380 (0~970) |
|--------|--|-------------|