

平成25年長野市・松本市空室率調査の結果について

評価研究委員会

調査担当委員：長野市（郷間智吏・内藤武美・西澤俊次）／松本市（真子浩・矢崎敏臣・山岸一貴）

1. はじめに

本調査は、長野市及び松本市の中心市街地における商業ビル（主に事務所ビル）の空室率を調査するものである。

空室率は収益性を判断する際の大きな指標であるにも関わらず、地方圏の指標はほとんど公表されていないことが実情である。本調査が、不動産鑑定評価、更には不動産の適正な価格形成のための一助となれば幸いである。

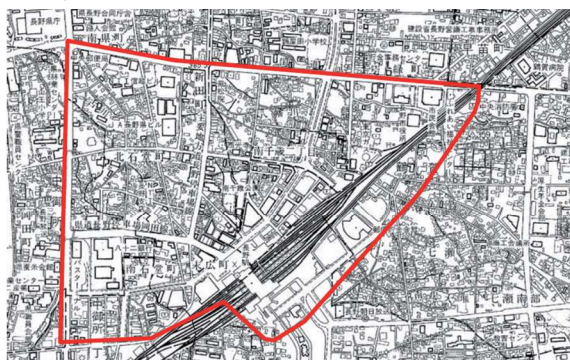
尚、本調査は一回目の調査であることから、調査方法・判断基準等が未だ試行錯誤中のところも多い。これについては次回以降の検討課題としたい。

2. 調査内容

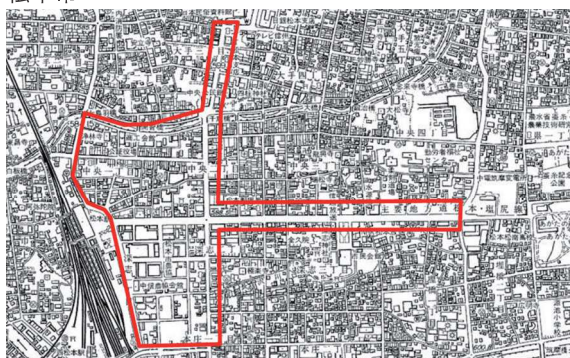
【調査時期】平成25年夏

【調査地域】下図の範囲

長野市



松本市



【調査方法】調査地域を徒歩で回りながら目視による調査を行った。

【調査内容】建物名称、建物階数、空室状況、その他

【判断基準】空室の判断については、郵便ボックスやテナント案内、外からの外観調査により総合的判断している。床面積等各テナントの大きさについては調査不能であることから、戸数（室数）によって空室率を計

算している。つまり2階建ての事務所ビル（1階：50㎡、2階：50㎡）があるとして、1階をA事務所が50㎡使用、2階をB事務所が25㎡、残りの25㎡は空室のときは、3室の内1室が空き室として33.3%の空室率と計算している（床面積で計算すると25.0%）。

3. 長野市の調査結果

長野市中心市街地の商業ビルの空室率は17.0%である。調査を行った建物は63棟であり、各エリア毎の空室率は下記のとおりである。

エリア：長野市栗田／調査棟数：6棟／空室率：18.7%



エリア：長野市鶴賀／調査棟数：12棟／空室率：9.8%



エリア：長野市中御所／調査棟数：6棟／空室率：10.3%



エリア：長野市南千歳／調査棟数：22 棟／空室率：20.9%



エリア：松本市深志／調査棟数：20 棟／空室率：13.8%



エリア：長野市南長野／調査棟数：17 棟／空室率：18.6%



エリア：松本市本庄／調査棟数：2 棟／空室率：16.5%



4. 松本市の調査結果

松本市中心市街地の商業ビルの空室率は 17.8% である。調査を行った建物は 52 棟であり、各エリア毎の空室率は下記のとおりである。

エリア：松本市大手／調査棟数：5 棟／空室率：32.2%



エリア：松本市埋橋／調査棟数：1 棟／空室率：0.0%



エリア：松本市中央／調査棟数：24 棟／空室率：19.0%



* エリアマップは Google ZENRIN を使用。