別府市空き店舗現況調査
（概要版）

別府市

1　調査の目的・背景

　観光客が回遊する中心市街地及び鉄輪地区の消費拡大を目指し、空き店舗物件の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定及び所有者等へのヒアリングを実施することで、空き店舗の有効活用及び流通を促進するとともに、所有者等の意向を把握し、中心市街地の再生及び活性化のための計画的な立案に向けた基礎資料を作成することを目的とする。

２　調査対象

下記10エリアのうち、1階空き店舗を調査対象とする。

なお、最終的に本件調査対象となる空き店舗の定義は、「３　本件空き店舗の定義」参照。

１　不老町田町線

２　西法寺通り

３　海門寺通り

４　やよい天狗通り

５　新銀座通り

６　ソルパセオ銀座

７　竹瓦温泉横丁

８　竹瓦小路

９　駅前通り

10　鉄輪エリア

３　本件空き店舗の定義

本件空き店舗（最終的に調査対象となる空き店舗）は、下記要件をすべて満たすものである。

（1）指定の10エリアに存ずる店舗であること

（2）現在何も利用されていない空き状態の店舗であること

（3）1階部分に存ずる店舗であること

（4）既に賃借人・借主が決まっていない店舗であること

（5）不動産会社に当該店舗の賃貸・売買の仲介を依頼していない店舗であること

（6）建物取壊しが決定していない店舗であること

４　調査方法

アンケート結果の実施

調査候補空き店舗の所有者等に対し、空き店舗の流通を促すとともに空き店舗の実態や意向を把握するため下記項目についてアンケート調査を行った。

〇調査候補空き店舗　**97件**

〇本件空き店舗定義に合致していないと判断した店舗　**36件**

（休業中、借主が決まっている、店舗の位置が地下や2階、住居として利用、最近建物が取壊されたなど）

〇アンケート調査実施店舗　**61件**

〇回答があった店舗　**42件**

アンケート調査実施店舗のうち**9件**は「本件空き家店舗定義」に合致していないことが判明したため、「本件空き家店舗の定義」に合致する**33件**のアンケートに関し調査結果をまとめた。

５　調査内容

1.アンケートにお答えいただいた方と対象物件の関係

2.空き店舗の所有者の年代

3.空き店舗になってからの経過年数

4.空き店舗の賃貸、売買状況

5.空き店舗の解体・撤去、改修の意向

6.空き店舗になる前の入居業種

7.空き店舗となった理由（複数選択）

8.空き店舗状態が続いている理由

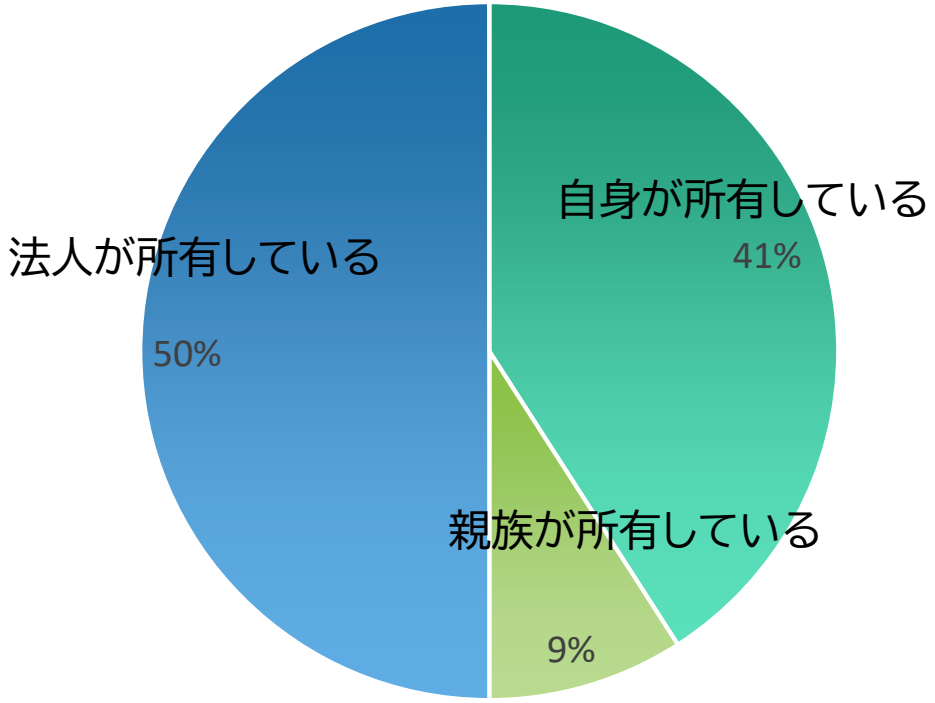
9.空き店舗に入ってほしい業種

調査結果

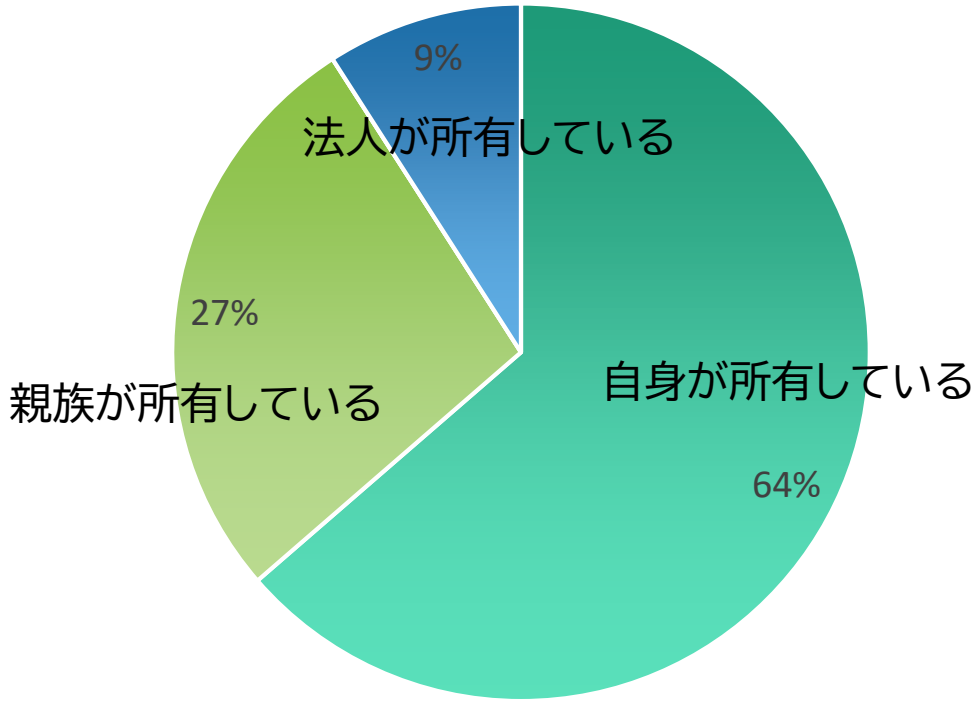
1.アンケートにお答えいただいた方と対象物件の関係

中心市街地では「法人が所有している」が50%で、全体の半数を占めている。
鉄輪地区では、「自身が所有している」と「親族が所有している」の個人所有割合が高く91%となっている。

○中心市街地



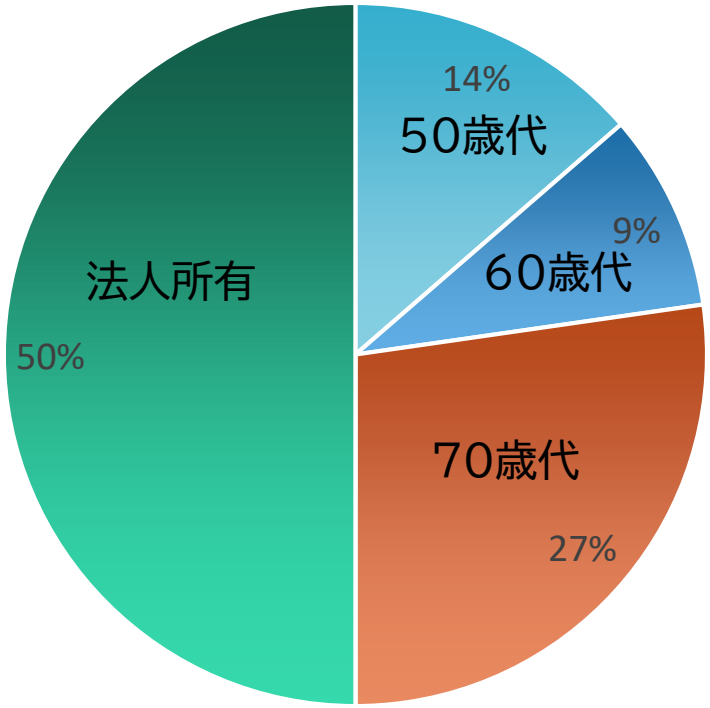
○鉄輪地区



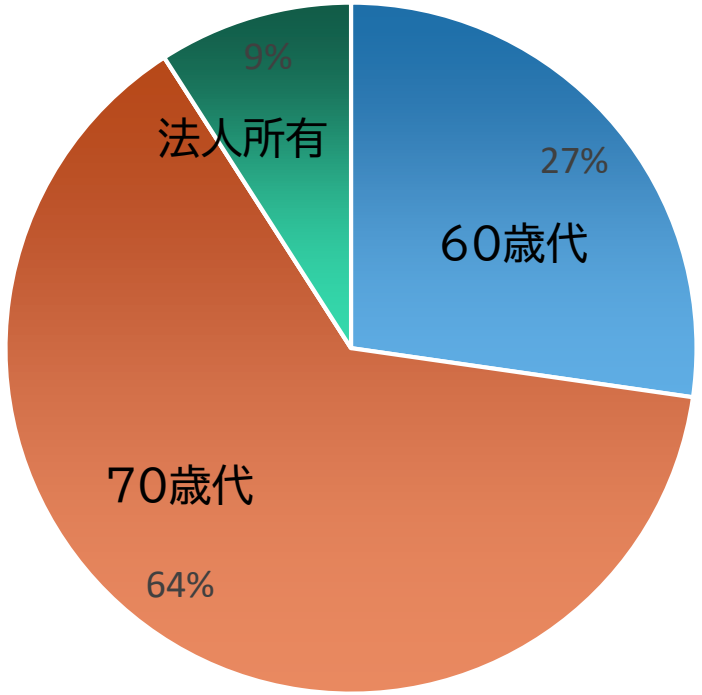
2.空き店舗の所有者の年代

中心市街地、鉄輪地区ともに、個人では70歳代の所有者が占める割合が一番高くなっている。

○中心市街地



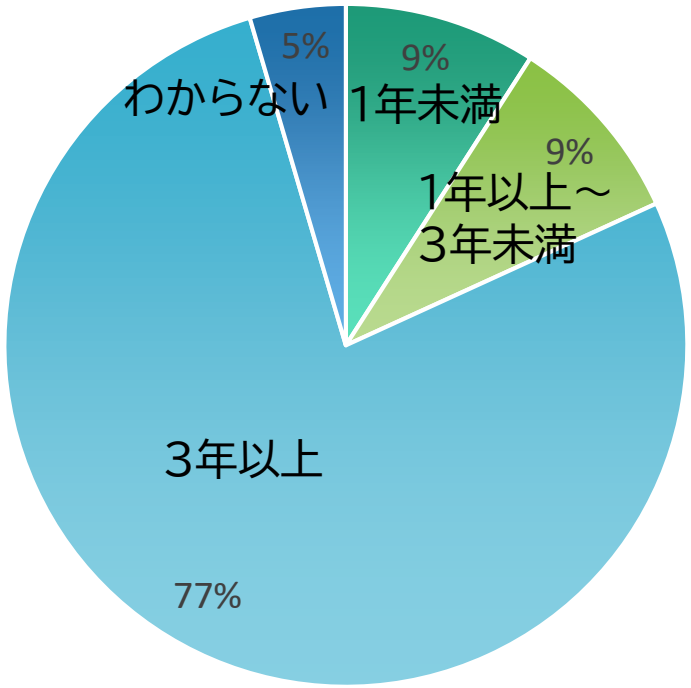
○鉄輪地区



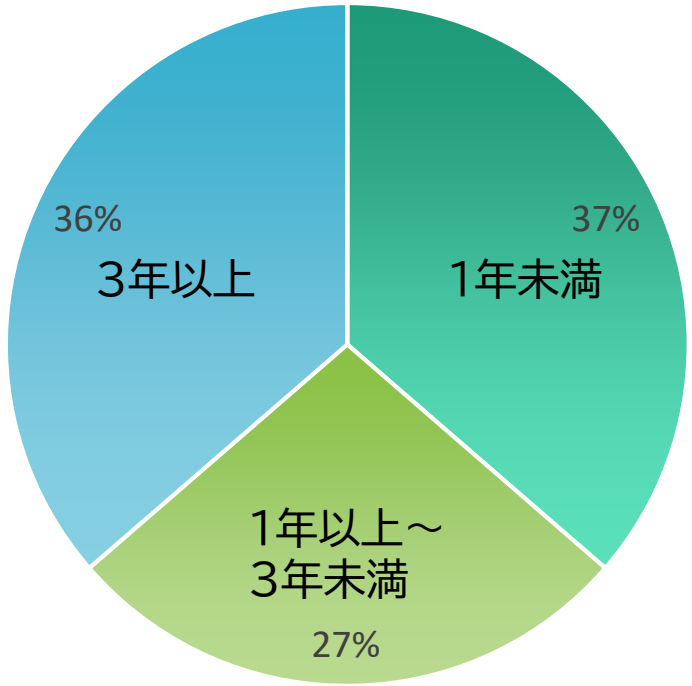
3.空き店舗になってからの経過年数

中心市街地では空き店舗になってから「3年以上」が77%と大半を占め、鉄輪地区では空き店舗になってから「1年未満」が37%で最も多くなっている。
したがって、空き店舗になってからの期間は中心市街地の方が鉄輪地区に比べて長い。

○中心市街地



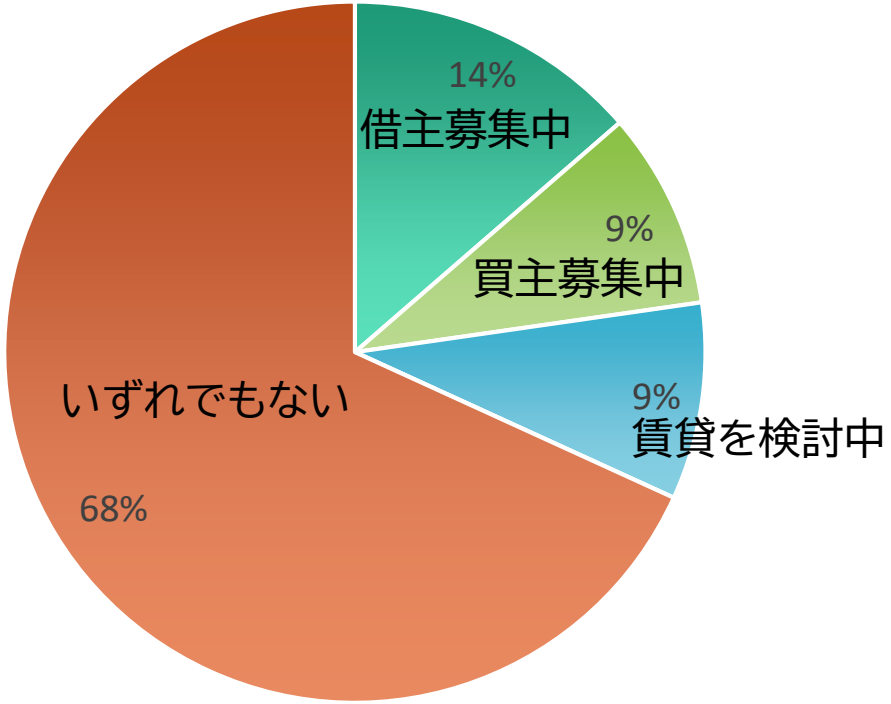
○鉄輪地区



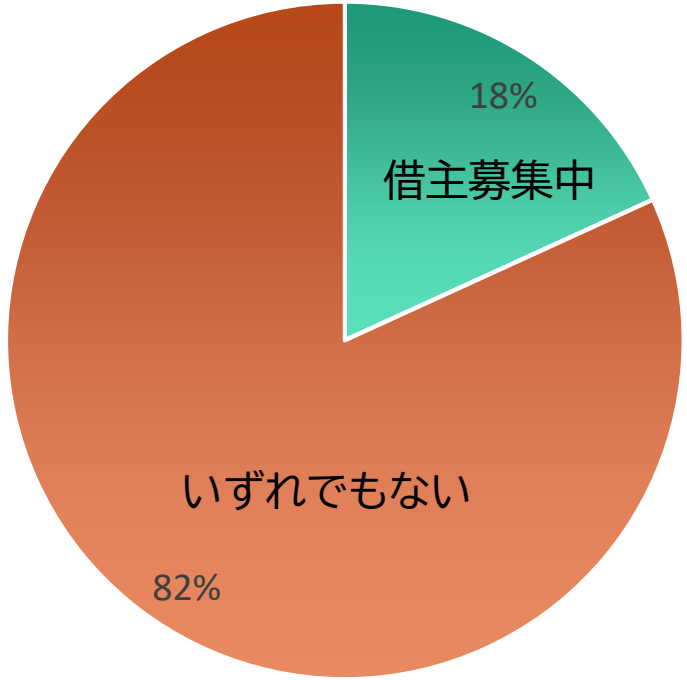
4.空き店舗の賃貸、売買状況

中心市街地では「賃貸・売買いずれも検討していない」が68%であり、「借主・買主募集中」は23%となっている。
鉄輪地区では「賃貸・売買いずれも検討していない」が82%で大半を占め、次いで「借主募集中」が18%となっており、賃貸・売却を検討中の人はいなかった。

○中心市街地



○鉄輪地区

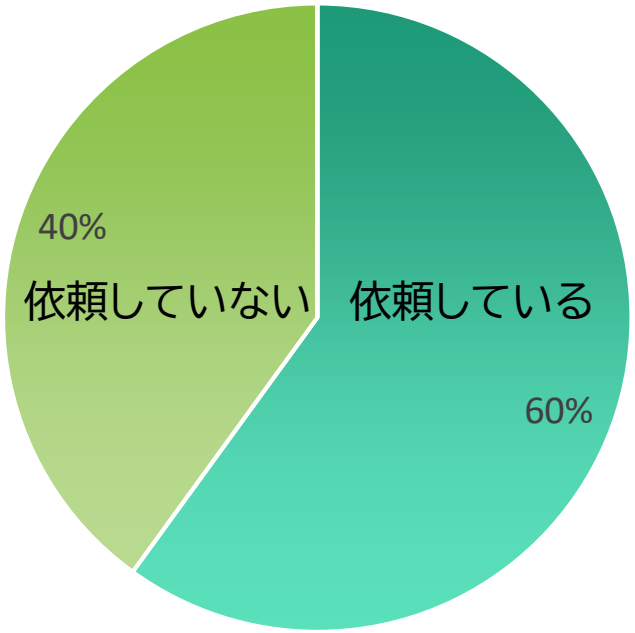


4-1.空き店舗の賃貸、売買状況

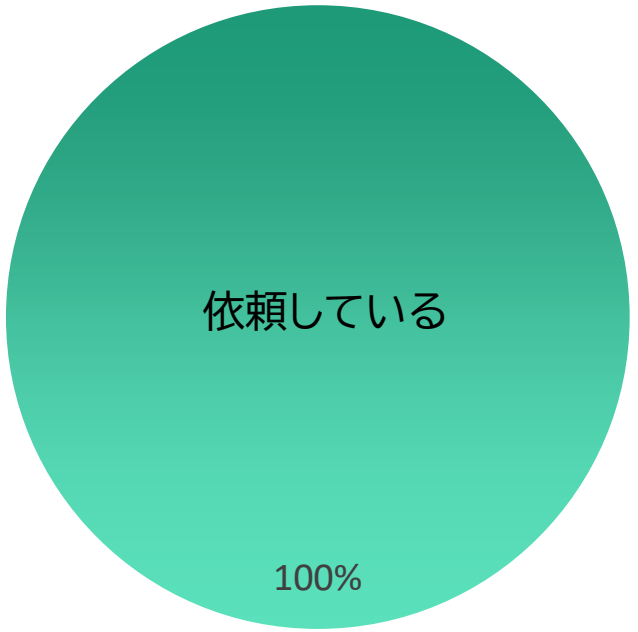
「借主募集中」「買主募集中」と答えた人は不動産業者に仲介を依頼しているか

中心市街地では不動産業者に仲介を依頼している人が60%で、不動産業者に仲介を依頼していない人が40%となっている。
鉄輪地区では不動産業者に仲介を依頼している人が100%で、借主・買主募集中のすべてが不動産業者に仲介を依頼している。

○中心市街地



○鉄輪地区

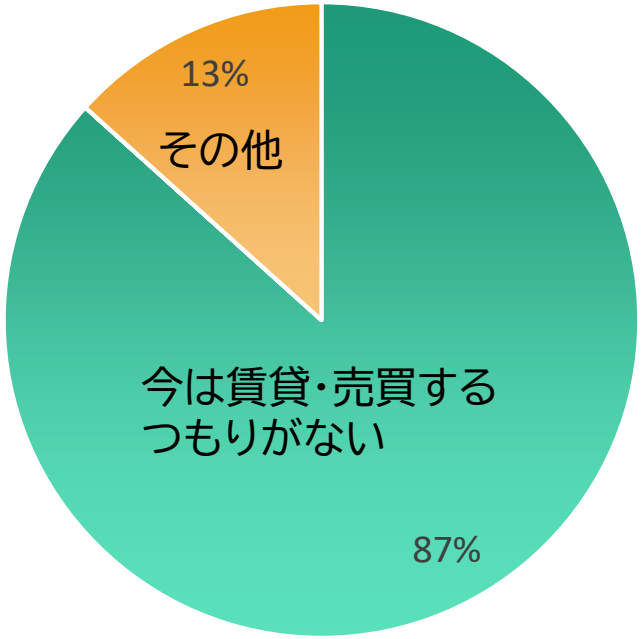


4-2.空き店舗の賃貸、売買状況

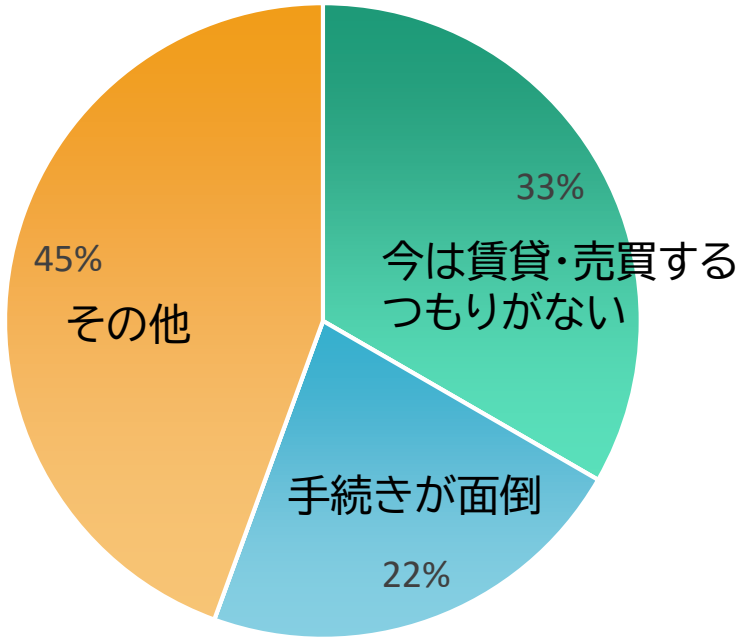
「賃貸・売買いずれも検討していない」と答えた人の理由

中心市街地では空き店舗を「今は賃貸・売買するつもりがない」が87%と大半を占め、「その他」が13%となっている。
鉄輪地区では「その他」が45%と最も多く、次いで「今は賃貸・売買するつもりがない」が33%となっている。

○中心市街地



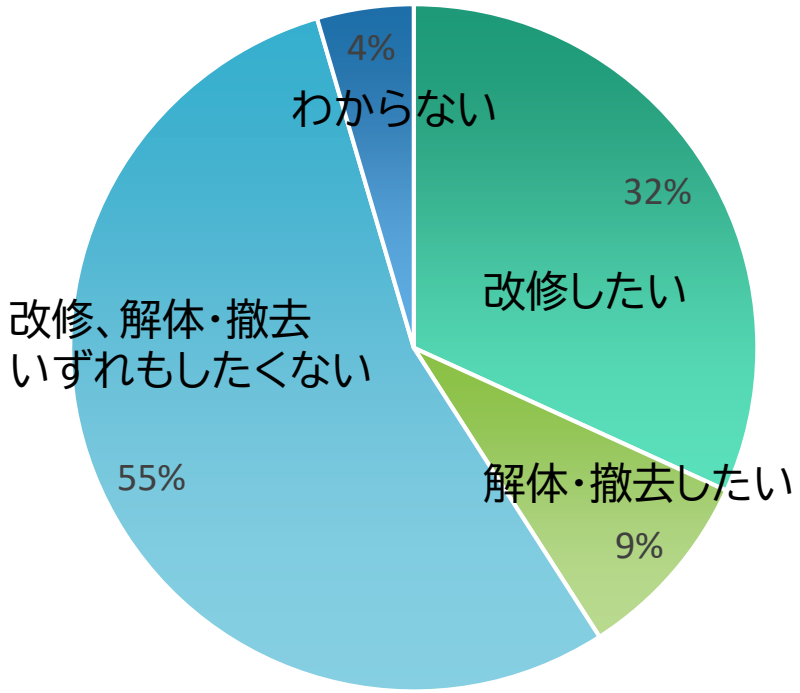
○鉄輪地区



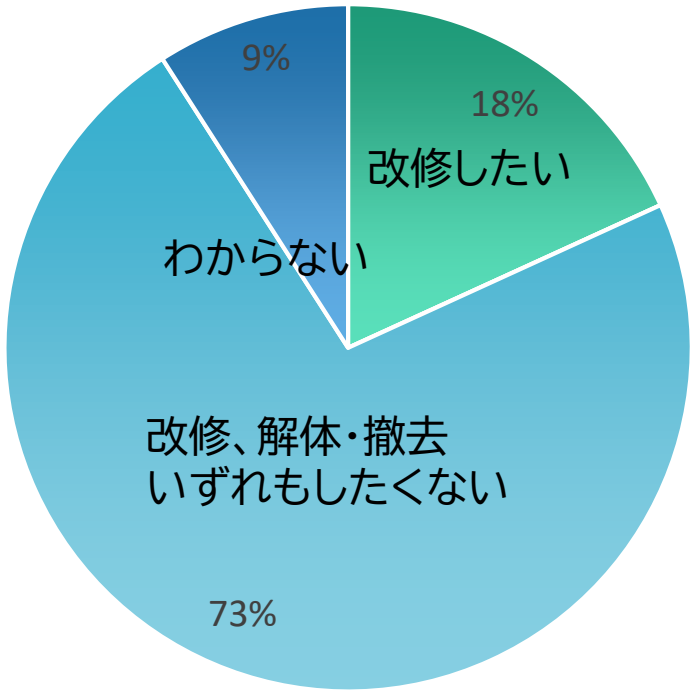
5.空き店舗の解体・撤去、改修の意向

中心市街地、鉄輪地区ともに、「改修、解体・撤去いずれもしたくない」が半数以上を占めている。

○中心市街地



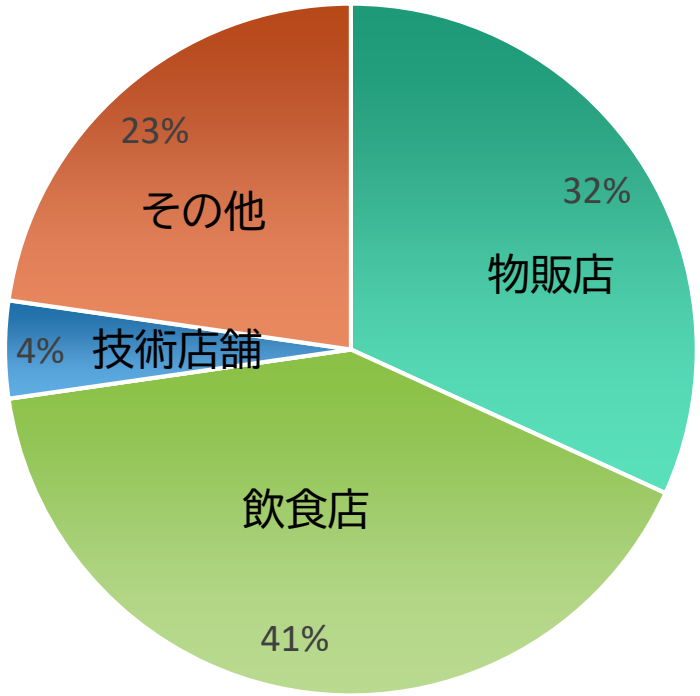
○鉄輪地区



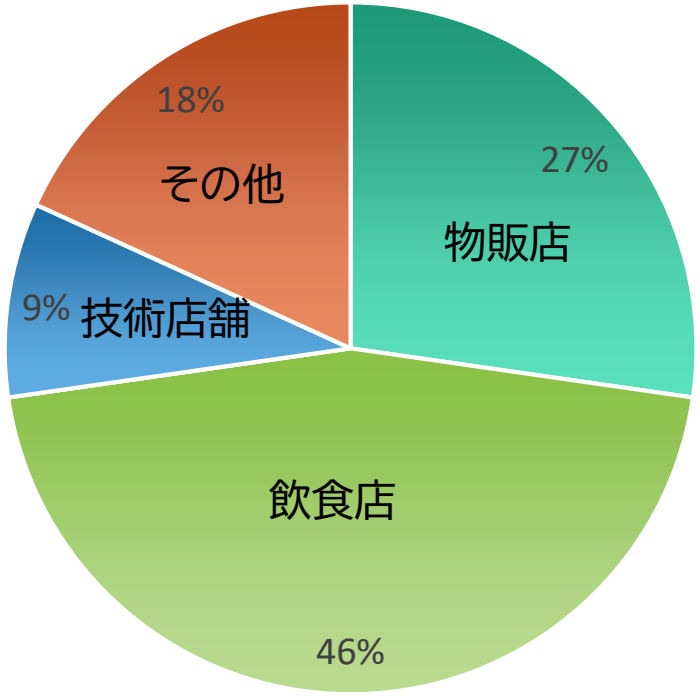
6.空き店舗になる前の入居業種

中心市街地では空き店舗になる前の入居業種で「飲食店」が41%で、次いで「物販店」が32%、「その他」が23%となっている。
鉄輪地区でも空き店舗になる前の入居業種で「飲食店」が46%で最も多く、次いで「物販店」が27%、「その他」が18%となっている。

○中心市街地



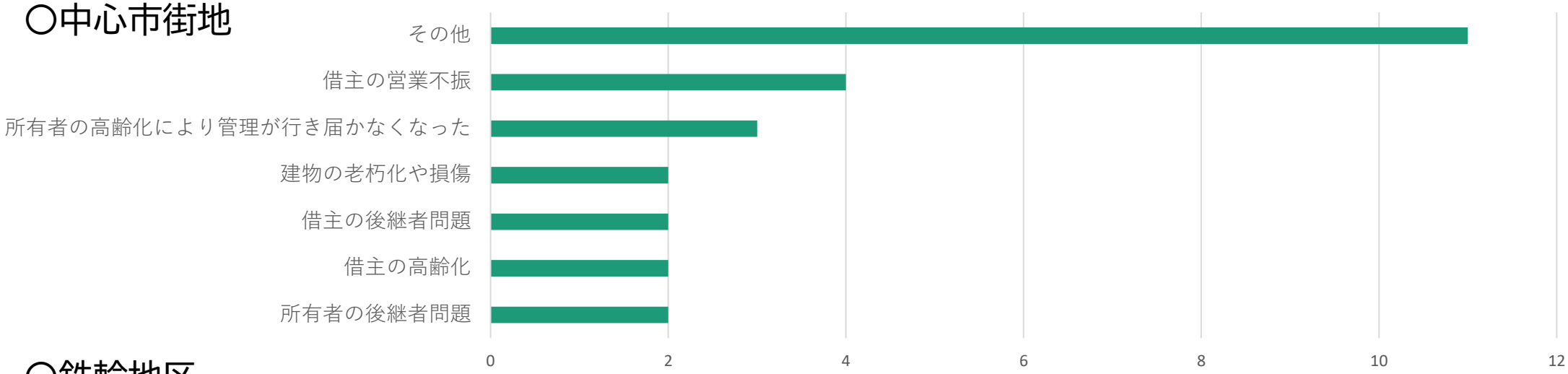
○鉄輪地区



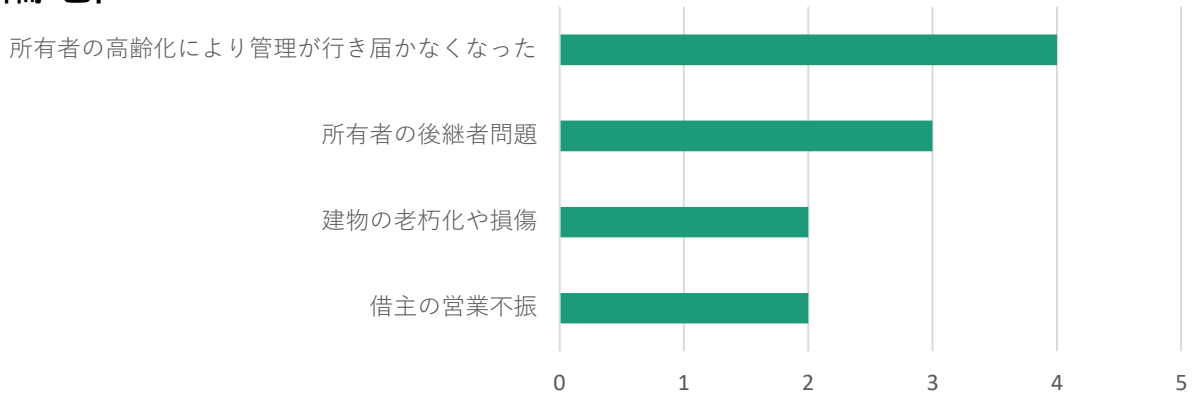
7.空き店舗となった理由（複数選択）

中心市街地では空き店舗となった理由は「その他」が11件と最も多く、次いで「借主の営業不振」が4件となっている。
鉄輪地区では「所有者の高齢化により管理が行き届かなくなった」が4件で最も多く、次いで「所有者の後継者問題」が3件となっている。

○中心市街地



○鉄輪地区

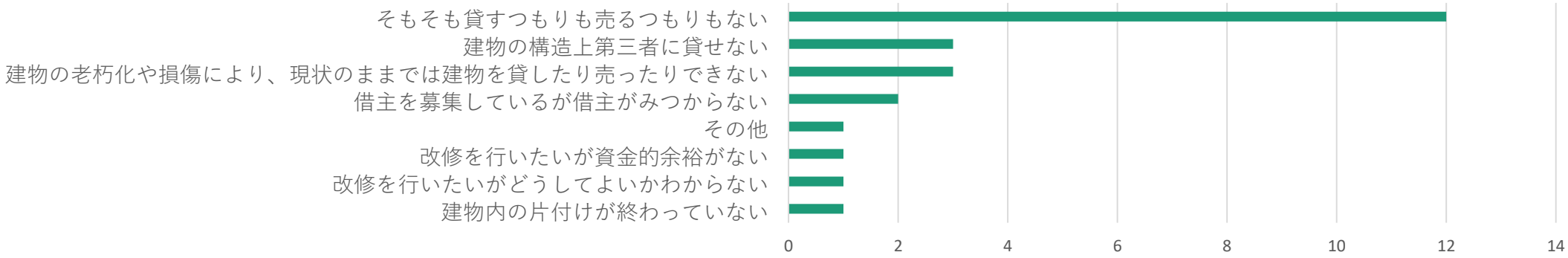


その他の内容
・店舗の移転　6件
・建替えのため退去してもらった　1件
・貸主が新規事業を始めようとしたため退去してもらった　1件
・不明　3件

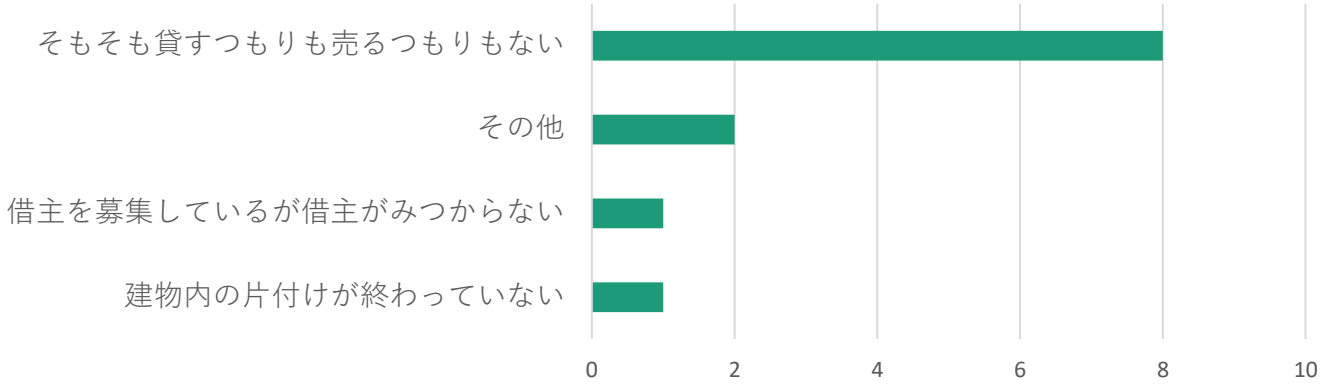
8.空き店舗状態が続いている理由

空き店舗状態が続いている理由として中心市街地、鉄輪地区ともに、「そもそも貸すつもりも売るつもりもない」が最も多い。

○中心市街地



○鉄輪地区

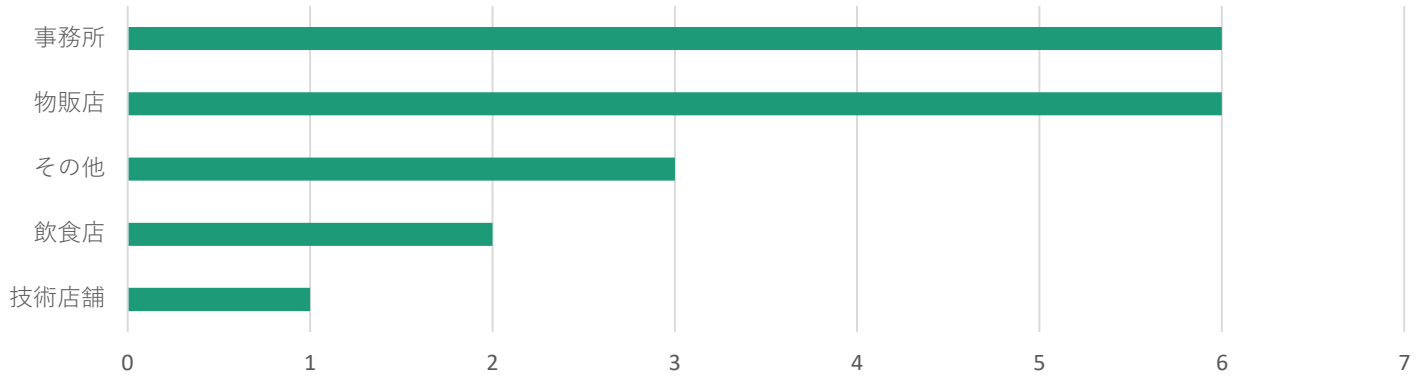


その他の内容
・建築資材高騰による事業の見直し
・半年前から空き店舗で借主が見つかりそうなので空き店舗状態はそもそも長くない。
・将来的には改修、解体、撤去を考察

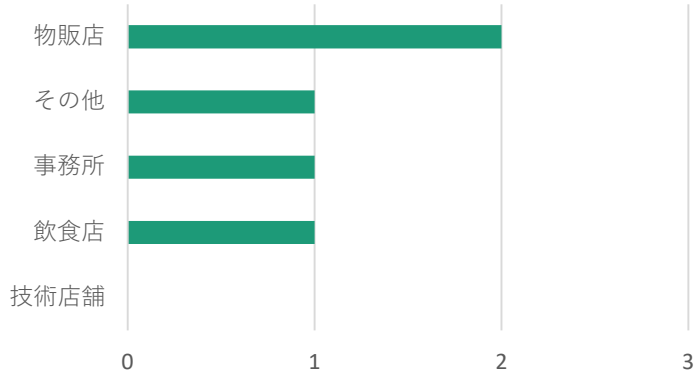
9.空き店舗に入ってほしい業種

中心市街地、鉄輪地区とも「物販店」や「事務所」の希望割合が高く、借り手側の需要が多い飲食店の希望割合は低かった。

○中心市街地



○鉄輪地区



その他の内容
・自ら使用する予定
・貸すつもりがない
・建物の構造上、居住部分と店舗部分が分離できない　1件