

## 賃貸マーケットレポート(神戸市編)

「国勢調査」によると、神戸市9区における住宅に住む世帯総数(以下、世帯総数という。)は2010年に**67.2万世帯**となっています。

そのうち、**共同住宅**に居住する民営借家世帯(賃貸マンション居住世帯という。)は**16.3万世帯**で、世帯総数に対する割合**24%**となっています。

神戸市9区の世帯総数は、**過去10年間**(2000年～2010年)に**8.7万世帯**増加しました。

そのうち、**賃貸マンション居住世帯**は**3.5万世帯**で、増加した世帯総数に対し、**40%**を占めています。

2010年の世帯総数を世帯別にみると、「**単身世帯**」(**25.2万世帯**、世帯総数に対する割合**36%**)が**最も多く**、次いで「**2人世帯**」(**19万世帯**、同**27%**)の順となっています。

一方で、神戸市**9区別**にて同様のデータを**検証すると...**

### ① 人口動態

9区中、**人口増加**地域は**4区**。

### ② 借家世帯動態

9区中、**賃貸マンション居住世帯増加**地域は**9区**。

民営借家世帯数が公営借家世帯数よりも少ない地域は2区。

### ③ 世帯人数動態

9区中、**1～2人世帯増加**地域は**9区**、**3人世帯増加**地域は**5区**、**4人世帯増加**地域は**1区**。

### ④ 年齢別動態

9区中、**10代以下増加**地域は**9区**、**20～30代**の同**増加**地域は**6区**。

### ⑤ 借家室数別動態

9区中、**1室世帯増加**地域は**6区**、**2室世帯増加**地域は**3区**、**3室世帯増加**地域は**5区**、**1～3室世帯すべて増加**地域は**2区**。

### ⑥ 借家空室動態(供給と需要動態)

9区中、神戸市平均より**空室率**が**低い**地域は**4区**。需要供給バランス**改善**地域は**8区**

ここからは、更に、**西区**と**北区**を取り上げて**詳細検証**を進めて見ましょう。

① 人口動態（年齢別）

西区	40代以下(人口割合: <b>68%</b> )	※1	
	40代以下(人口割合: <b>59%</b> )	※2	
北区	40代以下(人口割合: <b>61%</b> )	※1	※1:平成12年10月現在
	40代以下(人口割合: <b>55%</b> )	※2	※2:平成24年2月現在

② 賃貸マンション居住世帯別動態

西区	借家比率: <b>31%</b>	増加数: <b>3.2千世帯</b>	増加率: <b>126%</b>	※神戸市
北区	借家比率: <b>29%</b>	増加数: <b>2.0千世帯</b>	増加率: <b>134%</b>	平均借家率:42%

③ 世帯別動態（借家）

西区	<b>単身世帯</b> (世帯割合: <b>48%</b> )	<b>夫婦と両親子供世帯</b> (世帯割合: <b>48%</b> )
北区	<b>単身世帯</b> (世帯割合: <b>48%</b> )	<b>夫婦と両親子供世帯</b> (世帯割合: <b>48%</b> )

④ 世帯主年齢と世帯分類（借家）

西区	世帯主年齢 <b>44才以下</b> (世帯割合: <b>57%</b> )	※最多帯( <b>35～44才:20%</b> )
北区	世帯主年齢 <b>44才以下</b> (世帯割合: <b>36%</b> )	※最多帯( <b>65才以上:36%</b> )

⑤ 賃貸空室率動態（供給需要動態）

西区	<b>空室率:5.8%</b>	貸家供給戸数: <b>2.0千戸</b>	
	民営借家戸数:1.7万戸	民営借家増数: <b>2.2千戸</b>	
北区	<b>空室率:6.5%</b>	貸家供給戸数: <b>1.3千戸</b>	※神戸市
	民営借家戸数:0.9万戸	民営借家増数: <b>1.2千戸</b>	平均空室率:7.7%

⑥ 専有面積と室数分布（借家）

西区	専有面積 <b>49㎡以下</b> (世帯割合: <b>60%</b> )	<b>1室</b> (世帯割合: <b>24%</b> )
北区	専有面積 <b>49㎡以下</b> (世帯割合: <b>51%</b> )	<b>1室</b> (世帯割合: <b>8%</b> )

⑦ 専有面積と家賃最多帯（借家）

西区	<b>29㎡以下</b> :家賃 <b>3～4万</b> (世帯割合: <b>45%</b> )	<b>50～69㎡</b> :家賃 <b>6～7万</b> (世帯割合: <b>33%</b> )
	<b>30～49㎡</b> :家賃 <b>6～7万</b> (世帯割合: <b>37%</b> )	<b>70～99㎡</b> :家賃 <b>7～8万</b> (世帯割合: <b>20%</b> )
北区	<b>29㎡以下</b> :家賃 <b>6～7万</b> (世帯割合: <b>35%</b> )	<b>50～69㎡</b> :家賃 <b>5～6万</b> (世帯割合: <b>35%</b> )
	<b>30～49㎡</b> :家賃 <b>5～6万</b> (世帯割合: <b>42%</b> )	<b>70～99㎡</b> :家賃 <b>8～9万</b> (世帯割合: <b>51%</b> )

## 各指標検証の結果、

**西区** 地域特性上、40代以下の人口割合が減少。  
別表より、10～20代が減少、60代・70才以上増加が顕著。  
世帯別では、単身世帯割合が48%、夫婦と両親子供世帯割合が48%と同等。  
また、世帯主年齢44才以下の世帯割合が57%と高く、  
別表より、～25才:単身世帯が突出していることが解る。  
空室率は5.8%であり神戸市平均7.7%よりも低く、  
貸家供給戸数減少、借家世帯増加により大幅な改善傾向が見られる。  
専有面積別の家賃分布では、別表より、他区と比較し低い家賃帯に分布 &  
一定の価格帯に局所的である事が解り、特に、～29㎡:家賃3～4万世帯の多い。

**北区** 地域特性上、40代以下の人口割合が減少。  
別表より、10～20代・50代減少、60代・70才以上増加が顕著。  
世帯別では、夫婦と両親子供世帯割合が48%、単身世帯割合が48%と同等。  
また、世帯主年齢44才以下の世帯割合が36%と低く、別表より、65才～:単身・夫婦世帯が  
突出していることが解る。サービス付高齢者住宅等の潜在世帯が多い地域。  
空室率は6.5%であり神戸市平均7.7%よりも低い、  
貸家供給戸数を下回る借家世帯増加に留まり悪化傾向が見られる。  
専有面積別の家賃分布では、別表より、他区と比較し低い家賃帯に分布 &  
一定の価格帯に局所的である事が解り、特に、30～49㎡:家賃5～6万世帯の多い。

本レポートは市場調査報告書における一部指標を抽出したものであり、  
その他指標も併せて検証することにより個別物件の詳細検証も可能となります。  
但し、当該一部指標においても区別の地域特性を判別することが可能であり、  
別表参照によりイメージを捉えることができます。

- ◆ 現在、全国賃貸住宅新聞にコラム連載中の「データで見る地方都市の市況(名古屋市編)」と同様の形式にて「データで見る地方都市の市況(神戸市編)」を無料にて配信予定です。  
ご希望の方は、弊社ホームページ:<http://acicorp-group.com>より御申し込み下さい。

問合せ先 株式会社エーシーアイ  
名古屋市中区栄3-2-3 名古屋日興証券ビル4階  
TEL:(052)269-8474 Email: [info@acicorp-group.com](mailto:info@acicorp-group.com)