

賃貸マーケットレポート

データで見る地方都市の市況(神戸市編)

平成24年1月1日現在、神戸市9区人口は154万4595人、世帯数は69.0万世帯で、いずれも震災前の数値を上回り回復傾向にあります。

過去1年間の社会増減数(市内転入者から市外転出者を引いた数)は2143人で、増数鈍化はあるものの増加傾向が継続しています。

しかし、自然増減数(出生児数から死亡者数を引いた数)はマイナス1642人で、自然動態は平成19年から減少に転じ、以降、減少数が年々増えています。

同様の指標を9区別に見ると、

① 過去1年間に人口増加した区

人口が増加した区

4区

東灘区・灘区・中央区・西区

人口が減少した区

5区

兵庫区・長田区・須磨区・垂水区・北区

北区は過去2年間(平成21年～22年)において人口が増加していましたが、平成23年においては反転し人口減少。性別上においても、男性・女性ともに人口減少に転じました。

西区は、人口増加傾向にある反面、男性人口は平成21年から減少が継続しており、平成23年も減少。

② 過去1年間に世帯数が増加した区

世帯数が増加した区

8区

東灘区・灘区・中央区・長田区

須磨区・垂水区・北区・西区

世帯数が減少した区

1区

兵庫区

これらより、人口が減少した区においても世帯数は増加、核家族化が進行したことが鮮明にみ取れます。続いて、人口動態別に検証してみましょう。

③ 過去1年間に社会増加した区

社会増加した区

6区

東灘区・灘区・中央区・兵庫区

長田区・垂水区

社会減少した区

3区

須磨区・北区・西区

西区は、人口増加傾向にある反面、社会動態は平成21年から減少が継続しており、平成23年も減少。

④ 過去1年間に自然増加した区

自然増加した区	2区	東灘区・西区
自然減少した区	7区	灘区・中央区・兵庫区・長田区 須磨区・垂水区・北区

灘区は平成22年の自然増加から転じ、平成23年は自然減少となりました。また、北区は過去4年間、垂水区は過去5年間、須磨区は過去8年間、中央区・兵庫区・長田区は過去10年間以上において自然減少が継続しています。

⑤ 過去1年間に社会・自然増加した区

社会・自然増加した区	1区	東灘区
------------	----	-----

東灘区は人口増加傾向にあり、社会・自然動態ともに増加。
一方で、神戸市9区における平成23年：人口増加率を比較すると中央区が最も高く、次いで、灘区の人口増加率が高い。

これらより、人口動態の社会・自然動態がいずれも増加している区は1区に限られ、人口増加地区においても動態指標を検証すると減少傾向にある地区もあることが解りました。

各指標検証の結果

これらの結果から、神戸市人口が増加しているのに対し、9区別に検証すると人口増加地区は4区に限られることが解りました。今回の指標では、以下4区が投資有効地区であると言えます。

投資有効地区	4区	東灘区・灘区・中央区・西区
--------	----	---------------

しかし、4区の人口動態には差異があり、自然減少が継続している地区もあります。
これらの地区については高齢者のみが増加している可能性も否めません。

今回は、年齢別動態・世帯主年齢動態・世帯人数動態等を地区別に検証し、絞り込みを試みます。

皆様へ

現在、弊社では、賃貸(居住用)市場の「見える化」をすべく、本レポートの無料配信を開始し、市場調査報告書の作成・発行をおこない、皆様の不動産投資・運用の一助となる様、努めております。

本レポートは月刊号として配信を予定しており、以下内容を想定しております。

- ・ 区別の指標比較(人口動態編)
- ・ " (世帯人数／年齢／借家動態編)
- ・ " (空室率／貸家供給／需給バランス編)
- ・ " (投資有効地区の選定)
- ・ 投資有効地区(最適用途／注目エリア)
- ・ 各区(最適用途／注目エリア)
- ・ 各区(リフォーム&リノベーション等)(最適用途／入居者ターゲット)
- ・ 投資対象地区(ワンルーム)
- ・ " (ファミリー)
- ・ " (高齢者向け住宅) 等々

- ◆ 全国賃貸住宅新聞にコラム連載中の「数字で見る地方都市(投資観測)」(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」を無料にて配信中です。

※名古屋市／神戸市につき配信中

お問合せ先 株式会社エーシーアイ
名古屋市中区栄3丁目2番3号 名古屋日興証券ビル4階
TEL: (052) 269-8474 Email: mr-koube@acicorp-group.com
※各種コンサルティング(不動産投資分析・土地活用分析・市場調査)