

# 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)

前回のレポートにて神戸市9区における投資有効地区を4区に絞り込みました。

絞り込み4区

東灘区・灘区・中央区・西区

今回は、空室率や供給需要動態等と照らし合わせて、更にエリアを絞り込みます。

### ① 賃貸用空室率

4区において空室率指標(住宅総数に対する居住なし世帯:賃貸用の割合)を神戸市と比較すると、賃貸用空室率が神戸市:7.7%よりも高比率な地区は2区、低比率な地区は2区(最高10.3%・最低5.6%)に分類されます。

賃貸用空室率(高比率)	2区	灘区・中央区
賃貸用空室率(低比率)	2区	東灘区・西区

東灘区・灘区は、神戸市東部に位置し大阪・三宮へのアクセスの良さから人気が高く、高級住宅街も有する。西区は、地下鉄西神・山手線の延伸に伴い振興住宅地やショッピングモール、産業団地、研究学園都市などが形成され、複合機能団地を有し、神戸市9区で最も人口が多い地区。

次に、4区について民営借家・持家の増加率を検証していきましょう。

### ② 民営借家・持家増加率

4区において住宅の所有関係別世帯数指標(民営借家増加率)を検証すると、民営借家増加率が神戸市:116%よりも高比率な地区は1区、低比率な地区は3区(最高134%・最低104%)に分類されます。

民営借家増加率(高比率)	1区	中央区
民営借家増加率(低比率)	3区	東灘区・灘区・西区

4区において住宅の所有関係別世帯数指標(持家増加率)を検証すると、持家増加率が神戸市:106%よりも高比率な地区は4区、低比率な地区は0区(最高112%・最低107%)に分類されます。

持家増加率(高比率) 4区 東灘区・灘区・中央区・西区  
 持家増加率(低比率) 0区 なし

	民営借家		持家	
	増加数	増加率	増加数	増加率
東灘区	1.2千世帯	104%	3.5千世帯	107%
灘区	1.7千世帯	107%	2.3千世帯	108%
中央区	8.8千世帯	134%	2.7千世帯	112%
西区	2.2千世帯	114%	5.7千世帯	109%
		116% ※神戸市		106% ※神戸市

これらより、東灘区・灘区・西区は神戸市と比較して民営借家世帯の増加率が鈍化している地区である事が解りました。

続いて、4区における増減率指標を検証してみましょう。

### ③ 増減率指標

4区において増減率指標(新築貸家供給数に対する民営借家増加数の割合)を検証すると、増減率指標が神戸市:135%よりも高比率な地区は1区、低比率な地区は3区(最高213%・最低62%)に分類されます。

増減率(高比率) 1区 中央区  
 増減率(低比率) 2区 東灘区・灘区・西区

	新築貸家供給数	民営借家増加数	増減率指標
東灘区	2.0千戸	1.2千戸	62%
灘区	1.9千戸	1.7千戸	89%
中央区	4.1千戸	8.8千戸	213%
西区	2.0千戸	2.2千戸	111%
			135% ※神戸市

これらより、東灘区・灘区は供給過多の状態にあり、中央区・西区は需要過多の状態にあることが解ります。また、中央区・西区の新築貸家供給数は平成8年をピークに減少傾向にあります。

### 各指標検証の結果

これらの結果から、中央区は空室率が高い反面、民営借家数の増加が著しく、かつ、新築貸家供給数を上回る需要(民営借家数増加)があり、西区は空室率が低く、民営借家数の増加が鈍化傾向にあるものの、新築貸家供給数を上回る需要があり、中央区と西区は空室率の低下が予見されます。

一方で、東灘区は空室率が低い反面、**民間借家数の増加が鈍化**傾向、かつ、**新築貸家供給数を下回る需要**に留まり、灘区は空室率が高く、**民間借家数の増加が鈍化**、かつ、**新築貸家供給数を下回る需要**に留まり、東灘区と灘区は空室率の上昇が予見されます。

これまで、神戸市9区について複合的な各指標に基づき比較検証を行ってきました。  
その結果、不動産投資の対象と成り得る地区は2区 +  $\alpha$  に絞り込まれました。

**不動産投資対象地区**                      **2区 +  $\alpha$**                       **中央区・西区・(東灘区)**

今回は、中央区における詳細指標を検証し、**最適用途**や**駅別**など更に**絞り込み**を行ってみたいよう。

◆ **新築貸家供給数**

国土交通省から発表される着工新設住宅数のうち、利用関係別に分類された指数。

「持家・貸家・分譲住宅等」の各指数があります。

◆ **民間借家数**

総務省から発表される世帯数のうち、住宅の所有関係別に分類された指数。

「持家・公営借家・民間借家等」の各指数があります。

◆ **賃貸用空室率**

総務省から発表される住宅総数のうち、居住の有無別に分類された指数。

居住なし世帯においては「賃貸用・売却用・別荘等」の各指数があります。

◆ **増減率**

前述の各指標は発表される時期が異なる為、複数年における各指標を比較・検証する事により、空室率の動態(上昇・低下の予測)を割り出す事ができます。

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。

※市場調査報告書サンプルデータ添付

2012年7月号

皆様へ

各指標を区別に比較・検証することにより、地区ごとに違いがあることが「見える化」されましたでしょうか？

例えば、自動車を購入される際、各メーカーから配布されているパンフレット・雑誌・インターネット等から様々なデータを入手し、比較・検討された上で、購入する車種を決定されているかと思われます。

では、不動産投資・運用や土地活用においてはどのようにでしょうか？

不動産投資をお考えの方、土地活用をお考えの方、物件管理・入居斡旋をされている方、リノベーションやリフォームをご検討・ご提案される方、融資斡旋をされる方 など、お立場は違えど、どの程度、賃貸市場の市況を分析・把握されていますでしょうか？

現在、弊社では、**居住用賃貸市場の「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、**市場調査報告書**より**一部指標**を抽出し、地区概要を記載しております。

**市場調査報告書**とは・・・

各詳細指標の動態{**人口**／**借家世帯数**／**分類別世帯数**／**世帯主年齢**／**空室率**／**需要供給**／**室数&面積別**／**世帯年収分布**・**家賃分布**(面積別／室数別／年収別／年齢別／世帯分類別)}などが記載されており、投資家様の**投資判断**{収益不動産購入／土地活用／保有不動産の運用(家賃設定やリフォーム&リノベーション)等}不動産業者様の**収益物件補完**資料、**管理会社**様の**賃料査定**や**管理業務補完**資料、**金融機関**様の**融資補完**資料等としてご活用頂いております。

- ◆ 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**／**福岡市**／**札幌市**／**東京23区**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](mailto: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)