

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2区+αに絞り込みました。

絞り込み2区+α

中央区・西区・(東灘区)

今回は、各種詳細動態と照らし合わせて、中央区における最適用途等を検証してみましよう。

◆ 借家居住世帯 (最多帯)

中央区における借家居住世帯(最多帯)は以下記載の通りであり、借家世帯総数の約13%を占めます。

世帯分類	単身世帯	
室数	1室	
面積	20~29㎡	
家賃	6~7万	※家賃:2~4万/世帯主年齢:65才~の
世帯主年齢	25~34才	単身(借家)世帯数も同等に多い地域
世帯主年収	200万未満	

同地区における借家居住世帯(最多帯)をターゲットとすることが、汎用性があり安定収入を得られると思われませんが、反面、同じ指向から競合物件が多数存在する可能性もあり、また、顧客ニーズが変遷している可能性も否めません。

それでは、最多帯を認識の上で同地区の詳細動態を検証してみましよう。

① 世帯人数別動態

世帯人数別動態では、世帯増数:約1.1万世帯であり、そのうち単身世帯:約1.0万世帯、2人世帯:0.1万世帯が増数の大半を占める地域です。

② 借家(室数別)動態

借家世帯動態では、世帯増数:約1.2万世帯(持家世帯増数:約0.2万世帯)であり、借家ニーズが高く、借家室数別動態では、1室・3室・4室・5室の世帯が増加しており、特に1室世帯増加が顕著な地域です。

これらの動態より、中央区においては1室・3室・4室・5室の物件にニーズがあると言えます。

続いて、面積や家賃ターゲットについて詳細検証してみましよう。

③ 借家（賃貸借面積別）動態

賃貸借面積別動態では、**30㎡以上**世帯が**増加**しており、
特に**30～49㎡／50～69㎡**の**世帯増加**が**顕著**な地域です。

④ 家賃（賃貸借面積別）分布・・・最多帯

賃貸借面積別における**家賃分布(最多帯)**は、**19㎡以下:4～6万／20～29㎡:6～8万／30～39㎡:4～6万／40～49㎡:6～8万／50～59㎡:6～8万／60～69㎡:2～4万**であり、
特に、**29㎡以下:6～7万／30～49㎡:6～7万／50～69㎡:8～9万**に居住する世帯が**多い**地域です。

⑤ 家賃（室数別）分布・・・最多帯

室数別における**家賃分布(最多帯)**は、**1室:6～8万／3室:6～8万／4室:8～10万**であり、
また、**1室:6～8万／3室:6万～／4室:8～20万**に居住する世帯**増加**が**顕著**な地域です。

これらの動態より、**ターゲット**は**1室:30㎡台／7万迄、3室:50㎡台／8万迄**と言えます。
言い換えれば、**1LDK(LDK12帖+6帖)／3LDK(LDK12帖+6帖×2+4.5帖)**目安となります。
続いて、入居者ターゲットについて詳細検証してみましょう。

⑥ 年代別人口動態

年代別人口動態では、**9才以下/20代/30代/40代/70才以上**が**増加**しており、
神戸市と比較して20代/30代/40代の人口割合が高い地域です。

⑦ 借家世帯分類（年齢別）動態

借家世帯分類別(年齢別)動態では、**単身世帯:25～34才／夫婦世帯:35～44才／
両親子供世帯:65才～**の**世帯増加**が**顕著**な地域です。

⑧ 借家世帯分類（世帯年収別）動態

借家世帯分類別(世帯年収別)動態では、**家賃6～10万世帯:年収300～400万／
家賃10～15万世帯:年収700～1000万**の**世帯増加**が**顕著**な地域です。

これらの動態より、**ターゲット**は**1室:20～30代(社会人)／3室:30～40代(夫婦世帯)**と言えます。
続いて、物件ターゲットについて詳細検証してみましょう。

⑨ 借家世帯（階層別）動態

借家世帯階層別動態では、6～14階建て／3～10階に居住する世帯増加が顕著な地域です。

⑩ 借家世帯（築年別）分布・・・最多帯

築年別における借家世帯分布（最多帯）は、平成8年～12年築の物件に居住する世帯であり、次いで、昭和56年～平成2年築の物件に居住する世帯が多い地域です。

⑪ 着工新設住宅戸数（貸家）動態

貸家における着工新設住宅戸数は、平成8年の約3700戸をピークに鈍化傾向にあり、平成23年は約440戸に留まっており、供給を上回る需要が見られる地域です。

これらより、ターゲットは築10年弱の鉄骨や鉄筋コンクリート造（中高層建物）であると言えます。また、新築による物件取得時期としても適しています。なお、鉄道駅別乗車人員等の動態も含め、注目のエリアは「阪神：春日野道」「三宮・花時計前」周辺となります。

各詳細動態検証の結果

中央区においては、借家居住世帯（最多帯）と顧客ニーズ変遷とは必ずしも一致しておらず、単身世帯においては中年層世帯（20～30代）が増加、顧客ニーズは、29㎡以下ワンルームから30㎡以上ワンルームに変遷していることが見て取れます。

ファミリー世帯においては中年層（30～40代）が増加、世帯主年収は分散しており、顧客ニーズは世帯年収に応じ、50㎡台：8万迄と60㎡台：10～15万に分かれる。

なお、間取りは2LDKよりも3LDKが支持され増加。

また、この地域は一戸建て借家世帯も増加しており需要が見込まれる地域です。

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8月号

皆様へ

各種詳細動態を比較・検証することにより、地区の最適用途や入居者ターゲットが「見える化」されましたでしょうか？

前回レポートにて、中央区は神戸市の投資有効地区である旨をお伝え致しました。
しかし、中央区に所在する賃貸マンション・アパートであればどのような物件であっても良い訳ではありません。
前述の通り、従来安定した入居が得られていた用途は必ずしも現在の顧客ニーズと一致しておらず、
ワンルーム&ファミリータイプともに顧客ニーズの変遷が見受けられます。また、室数や面積帯のみならず、
構造や階層・築年数にも一定の範囲に顧客ニーズがあります。

不動産は、名前のごとく、**動かす事が出来ない資産**です。
反面、**賃貸市場は変化**します。

動かさない不動産を**取得・運用**するにあたり、**一時点の市場情報**のみを取得・**把握**していれば足り得るでしょうか？
また、**変化する市場変動要素**を**把握**しておく事は**不要**でしょうか？

インターネットや雑誌等から、現時点の**空室物件情報を知る**ことは**容易**になりました。
市場情報として競合物件と成り得る空室物件情報を得ることも確かに有効でしょう。
また、近隣仲介店より情報を得ることも必要不可欠でしょう。

しかし、**成約物件情報を知る**ことは如何でしょうか？
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、賃貸居住用市場の成約物件情報を把握されていますでしょうか？

本レポートは・・・
各種統計等から**どの様な入居者がどの様な物件にどの様な賃貸借条件で入居しているかを割り出した**ものです。
言い換えれば、**成約物件情報を知り得るレポート**となり、その情報を**取り纏めた資料**が**市場調査報告書**となります。

例えば、賃料下落は収益悪化に直結し、不動産投資運用に多大な影響を及ぼすことはご認識の通りです。
成約物件の地区特性(築年別借家世帯分布や家賃分布等)を知り得れば、賃料下落リスクを**予測・コントロール**し、
安定的な収益確保に繋げることも**可能**ではないでしょうか。

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。

市場調査報告書の発行は、**1部**(約30ページ):**3万円～(税別)**承っております。

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。

※市場調査報告書: 目次データ添付

- ◆ 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
※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)