

# 賃貸マーケットレポート(名古屋市編)

## 16区別の地域特性(中区・東区)

「国勢調査」によると、名古屋市16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98.9万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34万世帯で、世帯総数に対する割合34%となっています。

名古屋市16区の世帯総数は、過去10年間(2000年～2010年)に14.4万世帯増加しました。

そのうち、賃貸マンション居住世帯は8.9万世帯で、増加した世帯総数に対し、61%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」(41.4万世帯、世帯総数に対する割合40%)が最も多く、次いで「2人世帯」(25.6万世帯、同25%)の順となっています。

一方で、名古屋市16区別にて同様のデータを検証すると・・・

### ① 人口動態

16区中、人口増加地域は8区。

### ② 借家世帯動態

16区中、賃貸マンション居住世帯増加地域は14区。

### ③ 世帯人数動態

16区中、1～2人世帯増加地域は16区、3人世帯増加地域は15区、4人世帯増加地域は3区。

### ④ 年齢別動態

16区中、10代以下増加地域は12区、20～30代の同増加地域は2区、60代以上の同増加地域は16区。

### ⑤ 借家室数別動態

16区中、1室世帯増加地域は11区、2室世帯増加地域は15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)

16区中、名古屋市平均より空室率が低い地域は8区。需要供給バランス改善地域は10区

ここからは、更に、**中区**と**東区**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）・・・人口割合(40代以下)

	人口	平成10年10月現在	平成23年10月現在	
中区	増加	61%	63%	※20～30代増加が顕著(別表)
東区	増加	62%	59%	※30代/60代以上増加が顕著(別表)
名古屋市	増加	64%	59%	

**中区**は、**40代以下**の人口割合が**上昇傾向**にありますが、  
**東区**は、**名古屋市同様に40代以下**の人口割合が**低下傾向**であることが解ります。

② 賃貸マンション居住世帯別動態

	借家比率	増加数	増加率
中区	66%	1.0万世帯	170%
東区	58%	0.3万世帯	128%
名古屋市	52%	5.3万世帯	118%

**中区**は、**借家比率/増加率**ともに名古屋市よりも極めて高く、**賃貸マンション需要**が高く、  
**東区**は、**借家比率/増加率**ともに名古屋市より高く、**同需要**が高いことが解ります。

③ 世帯別動態（借家）・・・世帯割合

	単身世帯	夫婦/両親子供世帯	
中区	72%	24%	※単身世帯の増加が顕著(別表)
東区	51%	45%	※単身世帯の増加が顕著(別表)
名古屋市	50%	45%	

**中区**は、名古屋市と比較して**単身世帯割合**が高く、  
**東区**は、名古屋市と比較して**各世帯割合**が**同等**な地区であることが解ります。

④ 世帯主年齢と世帯分類（借家）・・・世帯割合

	世帯主年齢 34才以下	最多帯(单身)	最多帯(夫婦)	最多帯(両親子供)	
中区	42%	25～34才	25～34才/65才～	25～34才	※別表
東区	21%	65才～	65才～	35～44才	※別表
名古屋市	31%	25～34才	65才～	35～44才	※別表

**中区**は、名古屋市と比較して**34才以下世帯割合**が高く、**单身:～34才/両親子供:25～34才**の世帯が多い。一方で**東区**は**同世帯割合**が**低く**、**单身:65才～/夫婦:65才～**の世帯が多く、**東区の方が高齢者世帯が多い**ことが解ります。

⑤ 賃貸空室率動態（供給需要動態）

	空室率	民営借家戸数	貸家供給戸数	民営借家増数
中区	13.3%	2.6万戸	0.7万戸	1.0万戸
東区	10.8%	1.6万戸	0.4万戸	0.3万戸
名古屋市	8.9%	37.2万戸	6.8万戸	4.6万戸

中区は、名古屋市と比較し、空室率が高い反面、供給を上回る借家増加（需要）があり、東区は、空室率が高く、供給を下回る需要に留まっていることが解ります。

⑥ 専有面積と室数分布（借家）・・・世帯割合

	専有面積 29㎡以下	専有面積 30～49㎡	専有面積 50～69㎡	1室	2室	3室
中区	45%	37%	10%	38%	29%	18%
東区	41%	30%	18%	29%	21%	19%
名古屋市	36%	30%	23%	24%	17%	26%

中区は、名古屋市と比較し、49㎡以下／1室・2室の世帯割合が多く、東区は、29㎡以下／1室の世帯割合が多い地区であることが解ります。

⑦ 専有面積と家賃最多帯（借家）

	29㎡以下		30～49㎡		
中区	5～6万	45%	8～9万	38%	※別表
東区	5～6万	42%	7～8万	29%	※別表
名古屋市	5～6万	36%	6～7万	30%	※別表
	50～69㎡		70～99㎡		
中区	8～9万	10%	15～20万	5%	※別表
東区	7～8万	18%	15～20万	8%	※別表
名古屋市	7～8万	23%	12～15万	7%	※別表

中区は一定の価格帯に局所的であり、特に～29㎡：家賃5～6万／30～49㎡：家賃8～9万、東区は分散的であり、～29㎡：家賃5～7万／30～49㎡：家賃5～9万の世帯が多いことが解ります。  
※東区は70～99㎡：家賃12万～の世帯も多い

各指標検証の結果

中区は、中若年層世代(40代以下)割合が上昇、名古屋市と比較して高齢化の度合いが低く、単身世帯(～34才)／49㎡以下／1室・2室が多い反面、夫婦世帯(25～34才と65才～)では

高齢者世帯の混在が見受けられることが解りました。また、賃貸マンション需要は高く、供給を上回る需要があり、需給バランスは良好であることが解りました。

東区は、中若年層世代(40代以下)割合が低下、名古屋市と比較して高齢化の度合いが高く、単身世帯(65才～)／夫婦世帯(65才～)の高齢者世帯が突出していることが解りました。また、賃貸マンション増加率は高いものの、供給を下回る需要に留まり、需給バランスが悪化傾向であることが解りました。

本レポート冒頭に記載した通り、名古屋市全体では人口&賃貸マンション居住世帯が増加しています。少子高齢化・核家族化が進むこの時勢、漠然と・・・单身もしくは2人世帯用の需要を見込んだ不動産投資や入居募集・リフォーム・リノベーション等を行われていることも多いのではないのでしょうか？

しかし、前述の通り、実際には、地区ごとに違いがあります。

現在、弊社では、居住用賃貸市場の「見える化」をすべく、下記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・・・

上記記載の各指標に加え、その他指標{空室率動態／需要供給動態／室数&面積別動態／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。

また、無料配信レポートでは、当該地区における投資有効地区の選定～投資有効地区における最適用途／駅別注目エリア等、リフォーム&リノベーション等の最適用途／入居者ターゲット等選定など、皆様の不動産投資・運用の一助としてご利用頂いております。

- ◆ 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(名古屋市編)」を無料にて配信中です。

---

※その他、神戸市／福岡市／札幌市／東京23区につき配信中

---

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。

---

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: [info@acicorp-group.com](mailto:info@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)

# 賃貸マーケットレポート(名古屋市編)

## 16区別の地域特性(港区・中川区)

「国勢調査」によると、名古屋市16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98.9万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34万世帯で、世帯総数に対する割合34%となっています。

名古屋市16区の世帯総数は、過去10年間(2000年～2010年)に14.4万世帯増加しました。

そのうち、賃貸マンション居住世帯は8.9万世帯で、増加した世帯総数に対し、61%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」(41.4万世帯、世帯総数に対する割合40%)が最も多く、次いで「2人世帯」(25.6万世帯、同25%)の順となっています。

一方で、名古屋市16区別にて同様のデータを検証すると・・・

### ① 人口動態

16区中、人口増加地域は8区。

### ② 借家世帯動態

16区中、賃貸マンション居住世帯増加地域は14区。

### ③ 世帯人数動態

16区中、1～2人世帯増加地域は16区、3人世帯増加地域は15区、4人世帯増加地域は3区。

### ④ 年齢別動態

16区中、10代以下増加地域は12区、20～30代の同増加地域は2区、60代以上の同増加地域は16区。

### ⑤ 借家室数別動態

16区中、1室世帯増加地域は11区、2室世帯増加地域は15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)

16区中、名古屋市平均より空室率が低い地域は8区。需要供給バランス改善地域は10区

ここからは、更に、**港区**と**中川区**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）・・・人口割合(40代以下)

	人口	平成10年10月現在	平成23年10月現在	
港区	減少	66%	58%	※60代以上増加が顕著(別表)
中川区	減少	65%	61%	※30～40代/60代以上が増加(別表)
名古屋市	増加	64%	59%	

**港区・中川区**ともに、**名古屋市**同様に**40代以下**の人口割合が**低下傾向**にあり、**港区**は**名古屋市**と比較し同割合が**低く**、**中川区**は同割合が**高い**ことが解ります。

② 賃貸マンション居住世帯別動態

	借家比率	増加数	増加率
港区	48%	0.01万世帯	101%
中川区	54%	0.4万世帯	120%
名古屋市	52%	5.3万世帯	118%

**港区**は、**借家比率/増加率**ともに**名古屋市**よりも**低く**、**賃貸マンション需要**が**鈍化**、**中川区**は、**借家比率/増加率**ともに**名古屋市**より**高く**、**同需要**が**高い**ことが解ります。

③ 世帯別動態（借家）・・・世帯割合

	単身世帯	夫婦/両親子供世帯	
港区	40%	55%	※単身/2人世帯の増加が顕著(別表)
中川区	45%	51%	※単身/2人世帯の増加が顕著(別表)
名古屋市	50%	45%	

**港区・中川区**ともに、**名古屋市**と比較して、**夫婦/両親子供世帯割合**が**高い**地区であり、**港区**の方が**夫婦/両親子供世帯割合**が**高く**、**中川区**の方が**単身世帯割合**が**高い**地区であることが解ります。

④ 世帯主年齢と世帯分類（借家）・・・世帯割合

	世帯主年齢 34才以下	最多帯(単身)	最多帯(夫婦)	最多帯(両親子供)	
港区	19%	65才～	65才～	35～44才	※別表
中川区	29%	25～34才	25～34才	35～44才	※別表
名古屋市	31%	25～34才	65才～	35～44才	※別表

**港区**は、**名古屋市**と比較して**34才以下**世帯割合が**極めて低く**、**単身&夫婦:65才～**の世帯が**多い**。**中川区**は、**最多帯**が**若年層世帯**である反面、**同割合**が**低く**、**最多帯以外**にも**単身&夫婦:65才～**の世帯が**多く**、**単身&夫婦世帯**においては**高齢者**が**混在**していることが解ります。

⑤ 賃貸空室率動態（供給需要動態）

	空室率	民営借家戸数	貸家供給戸数	民営借家増数
港区	7.1%	1.3万戸	0.2万戸	▲0.05万戸
中川区	8.7%	3.3万戸	0.6万戸	0.3万戸
名古屋市	8.9%	37.2万戸	6.8万戸	4.6万戸

港区・中川区ともに、名古屋市と比較し、空室率が低い反面、供給を下回る借家増加(需要)に留まっていることが解ります。特に、港区は供給に反して民営借家総数が減少しています。

⑥ 専有面積と室数分布（借家）・・・世帯割合

	専有面積 30~49㎡	専有面積 50~69㎡	専有面積 70~99㎡	2室	3室	4室
港区	34%	38%	5%	13%	34%	39%
中川区	36%	32%	5%	14%	32%	33%
名古屋市	30%	23%	7%	17%	26%	26%

港区・中川区ともに、名古屋市と比較し、30~69㎡/3室・4室の世帯割合が多い地区であり、特に、港区は50~69㎡/3室・4室の世帯割合が多い地区であることが解ります。

⑦ 専有面積と家賃最多帯（借家）

	29㎡以下		30~49㎡		
	5~6万	20%	6~7万	35%	
港区	5~6万	20%	6~7万	35%	※別表
中川区	5~6万	23%	6~7万	36%	※別表
名古屋市	5~6万	36%	6~7万	30%	※別表
	50~69㎡		70~99㎡		
	6~7万	38%	7~8万	5%	
港区	6~7万	38%	7~8万	5%	※別表
中川区	6~7万	32%	9~10万	5%	※別表
名古屋市	7~8万	23%	12~15万	7%	※別表

港区は、名古屋市と比較して局所的であり、特に50~69㎡:家賃6~7万の世帯が多く、中川区は、~29㎡:家賃3~6万/30~49㎡:家賃5~7万/50~69㎡:家賃6~8万の世帯が多いことが解ります。

各指標検証の結果

港区は、中若年層世代(40代以下)割合が低下、名古屋市と比較して高齢化の度合いが高く、両親子供世帯(35~44才)/50~69㎡/3室・4室が多い反面、単身&夫婦世帯(65才~)では

高齢者世帯が多いことが解りました。また、賃貸マンション需要は鈍化、供給を下回る需要に留まり、需給バランスは悪化傾向であることが解りました。

中川区は、中若年層世代(40代以下)割合が低下、名古屋市と比較して高齢化の度合いが高く、両親子供世帯(25～44才)／30～69㎡／3室・4室が多い反面、単身&夫婦世帯(25～34才と65才～)では高齢者世帯の混在が見受けられることが解りました。また、賃貸マンション増加率は高いものの、供給を下回る需要に留まり、需給バランスは悪化傾向であることが解りました。

本レポート冒頭に記載した通り、名古屋市全体では人口&賃貸マンション居住世帯が増加しています。少子高齢化・核家族化が進むこの時勢、漠然と・・・単身もしくは2人世帯用の需要を見込んだ不動産投資や入居募集・リフォーム・リノベーション等を行われていることも多いのではないのでしょうか？

しかし、前述の通り、実際には、地区ごとに違いがあります。

現在、弊社では、居住用賃貸市場の「見える化」をすべく、下記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・・・

上記記載の各指標に加え、その他指標{空室率動態／需要供給動態／室数&面積別動態／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。

また、無料配信レポートでは、当該地区における投資有効地区の選定～投資有効地区における最適用途／駅別注目エリア等、リフォーム&リノベーション等の最適用途／入居者ターゲット等選定など、皆様の不動産投資・運用の一助としてご利用頂いております。

- ◆ 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(名古屋市編)」を無料にて配信中です。

※その他、神戸市／福岡市／札幌市／東京23区につき配信中

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。

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: [info@acicorp-group.com](mailto:info@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)