

賃貸マーケットレポート

データで見る地方都市の市況(名古屋市編)

平成24年1月1日現在、名古屋市16区人口は226万6756人、世帯数は102.9万世帯で、いずれも過去最多となっています。

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1235人で、前年222人マイナスから反転、2年ぶりに増加となりました。

しかし、自然増減数(出生児数から死亡者数を引いた数)は418人で、調査開始以来はじめて1000人を下回り、平成19年をピークに人口増加数は鈍化傾向にあります。

同様の指標を16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 8区 千種・東・西・中・瑞穂・熱田・守山・緑区

人口が減少した区 8区 北・中村・昭和・中川・港・南・名東・天白区

瑞穂区は過去3年間(平成20年～22年)において人口が減少していましたが、平成23年においては反転し人口増加。しかし、男性人口は平成22年から減少が継続しており、平成23年においても減少。

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 15区 千種・東・北・西・中村・中・昭和・瑞穂・熱田・中川区
南・守山・緑・名東・天白区

世帯数が減少した区 1区 港区

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見て取れます。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 9区 千種・東・西・中村・中・瑞穂・熱田・守山・緑区

社会減少した区 7区 北・昭和・中川・港・南・名東・天白区

千種区における平成23年:社会増加数は4年ぶりに1000人を超過し、人口流入が戻りつつあります。一方で、港区・南区は過去3年間、天白区は過去5年間において社会減少が継続しており、人口流出が著しい地区となります。

④ 過去1年間に自然増加した区

自然増加した区 6区 中・中川・守山・緑・名東・天白区
自然減少した区 10区 千種・東・北・西・中村・昭和・瑞穂・熱田・港・南区

中川区・守山区・緑区・名東区・天白区の5区は、過去10年間に於いて自然増加が継続しており、千種区は過去3年間、北区は過去7年間、昭和区・南区は過去10年間、中村区・瑞穂区・熱田区は過去10年以上に於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 3区 中区・守山区・緑区

中区・守山区・緑区は人口増加傾向にあり、社会・自然動態ともに増加。

3区における平成23年：人口増加率を比較すると中区が最も高い。

一方で、名古屋市16区における同人口増加率を比較すると東区が最も高い。

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3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、名古屋市人口が増加しているのに対し、16区別に検証すると人口増加地区は8区に限られることが解りました。今回の指標では、以下8区が投資有効地区と言えます。

投資有効地区 8区 千種区・東区・西区・中区
瑞穂区・熱田区・守山区・緑区

しかし、8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、絞り込みをしてみましょう。

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-nagoya@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)