

# 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)

前回のレポートにて名古屋市16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

西区・中区・守山区・緑区

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)を名古屋市と比較すると、賃貸用空室率が名古屋市:8.9%よりも高比率な地区は2区、低比率な地区は2区(最高13.3%・最低5.6%)に分類されます。

賃貸用空室率(高比率)	2区	西区・中区
賃貸用空室率(低比率)	2区	守山区・緑区

守山区・緑区は、区画整理や開発行為により新たな住宅地が形成されている振興住宅地であり、緑区は地下鉄桜通線の延伸に伴う新駅(鳴子北～徳重間)やショッピングモールなどが開設され、人口増加が著しい地区です。

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、民営借家増加率が名古屋市:114%よりも高比率な地区は2区、低比率な地区は2区(最高167%・最低108%)に分類されます。

民営借家増加率(高比率)	2区	西区・中区
民営借家増加率(低比率)	2区	守山区・緑区

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、持家増加率が名古屋市:108%よりも高比率な地区は4区、低比率な地区は0区(最高115%・最低108%)に分類されます。

持家増加率(高比率) 4区 西区・中区・守山区・緑区  
 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
西区	6.0千戸	128%	2.3千戸	108%
中区	10.8千戸	167%	2.1千戸	115%
守山区	1.8千戸	110%	3.7千戸	115%
緑区	1.6千戸	108%	6.6千戸	113%
		114% ※名古屋市		108% ※名古屋市

これらより、守山区・緑区は名古屋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、増減率指標が名古屋市:68%よりも高比率な地区は2区、低比率な地区は2区(最高144%・最低35%)に分類されます。

増減率(高比率) 2区 西区・中区  
 増減率(低比率) 2区 守山区・緑区

	新築貸家供給数	民営借家増加数	増減率指標
西区	4.5千戸	6.0千戸	133%
中区	7.5千戸	10.8千戸	144%
守山区	3.4千戸	1.8千戸	53%
緑区	4.6千戸	1.6千戸	35%
			68% ※名古屋市

これらより、守山区・緑区は供給過多の状態にあり、西区・中区は需要過多の状態にあることが解ります。また、西区・中区の新築貸家供給数は平成18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、西区・中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、空室率の低下が予見されます。一方で、守山区・緑区は空室率が低い反面、民営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、空室率の上昇が予見されます。

これまで、名古屋市16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区に絞り込まれました。

不動産投資対象地区

2区

西区・中区

今回は、中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**を行ってみましょう。

◆ 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。

◆ 民営借家数

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・民営借家等」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-nagoya@acicorp-group.com](mailto: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)