

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2区に絞り込みました。

絞り込み2区

西区・中区

今回は、各種詳細動態と照らし合わせて、中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17%を占めます。

世帯分類	単身世帯
室数	1室
面積	20~29㎡
家賃	5~6万
世帯主年齢	25~34才
世帯主年収	300万未満

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1.3万世帯であり、そのうち単身世帯:約1.2万世帯、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1.1万世帯(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・2室の世帯が増加しており、特に2室世帯増加が顕著な地域です。

これらの動態より、中区においては1室・2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、**69㎡以下**の世帯が**増加**しており、特に**30～49㎡**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、**29㎡以下：5～6万／30～39㎡：6～8万／40～49㎡：8～10万／50～59㎡：8～10万／60～69㎡：10～15万**であり、特に、**29㎡以下：5～6万／30～49㎡：8～9万／50～69㎡：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：4～6万／2室：8～10万**であり、また、**1室：6～8万／2室：8～10万**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／8万迄、2室：40㎡台／10万迄**と言えます。言い換えれば、**1LDK（LDK12帖＋6帖）／2LDK（LDK12帖＋6帖×2）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／30代／40代／70才以上**が**増加**しており、**名古屋市と比較して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：35～44才／夫婦世帯：25～44才／両親子供世帯：25～34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6～8万世帯：年収200～300万／家賃8～10万世帯：年収500～700万**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：30～40代（社会人）／2室：30～40代（夫婦&両親子供）**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18年～20年築の物件に居住する世帯であり、築浅物件のニーズが高い地域です。

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18年の約3100戸をピークに鈍化傾向にあり、平成23年は約900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、ターゲットは築浅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「上前津」「金山」周辺となります。

各詳細動態検証の結果

中区においては、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(30～40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若中年層(20～40代)が増加、世帯主年収は平均的な年収に留まっており、顧客ニーズは、60㎡台:10万以上などのゆとりのある物件よりも、40㎡台:10万未満などのコンパクトな2LDKへ変遷していることが見て取れます。

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、中区は名古屋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ような入居者がどのような物件にどのよう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-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)