

賃貸マーケットレポート(都市別編)

東京23区と主要地方都市

本レポートは…

借家に居住する世帯の高齢化度、需要供給バランス(貸家供給戸数に対する民営借家世帯増数)を主眼に東京23区と主要地方都市を比較し、主要地方都市における居住用賃貸マーケット市況を検証しております。

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	
名古屋市	増加	64%	59%	※30~40代/60代以上が増加(別表)
札幌市	増加	68%	57%	※30~40代/60代以上が増加(別表)
23区	増加	63%	61%	※30~40代/60代以上が増加(別表)
		平成7年10月現在	平成23年10月現在	
福岡市	増加	72%	62%	※~9才/30~40代/60代以上が増加(別表)
		平成7年10月現在	平成24年2月現在	
神戸市	増加	66%	56%	※30~40代/60代以上が増加(別表)

23区同様に、4都市すべて40代以下の人口割合は低下傾向にありますが、23区と福岡市の40代以下の人口割合が高く、次いで名古屋市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
名古屋市	52%	5.3万世帯	118%
神戸市	42%	2.4万世帯	117%
福岡市	62%	6.1万世帯	124%
札幌市	50%	3.0万世帯	109%
23区	55%	33.4万世帯	122%

23区と比較し、福岡市は、借家比率/増加率ともに高く、賃貸マンション需要が高く、名古屋市・神戸市・札幌市は、借家比率/増加率ともに低く、同需要が鈍化傾向にあることが解ります。

③ 世帯別動態(借家) …世帯割合

	単身世帯	夫婦/両親子供世帯	
名古屋市	50%	45%	※単身/2~3人世帯が増加(別表)

神戸市	53%	43%	※単身／2～3人世帯が増加(別表)
福岡市	60%	35%	※単身／2～4人世帯が増加(別表)
札幌市	56%	39%	※単身／2～3人世帯が増加(別表)
23区	60%	35%	

23区と比較し、**名古屋市・神戸市・札幌市**は、**夫婦／両親子供世帯**割合が**高い**地域であり、**福岡市**は各割合が**同等**な地域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)	
名古屋市	31%	25～34才	65才～	35～44才	※別表
神戸市	29%	65才～	65才～	35～44才	※別表
福岡市	42%	25～34才	25～34才	35～44才	※別表
札幌市	34%	25～34才	25～34才	35～44才	※別表
23区	35%	25～34才	65才～	35～44才	※別表

23区と比較し、**福岡市**は、**34才以下世帯**割合が**高く**、**単身：～25才**の世帯が**多い**地域であり、**名古屋市・神戸市・札幌市**は、**34才以下世帯**割合が**低く**、特に、**名古屋市**は**単身：～25才／65才～**、**神戸市**は**単身&夫婦：65才～**、**札幌市**は**単身：～25才／55才～**の世帯が**多く**、同3都市の方が**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
名古屋市	17.4%	37.2万戸	6.8万戸	4.6万戸
神戸市	18.2%	17.9万戸	1.8万戸	2.5万戸
福岡市	19.1%	33.7万戸	5.2万戸	5.9万戸
札幌市	21.3%	37.6万戸	5.4万戸	2.9万戸
23区	14.6%	192.8万戸	24.5万戸	33.3万戸

23区と比較し、**名古屋市・札幌市**は、**空室率が高く**、**供給を下回る借家増加(需要)**に留まっており、**神戸市・福岡市**は、**空室率が高い反面**、**供給を上回る需要**があることが解ります。

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
名古屋市	36%	30%	23%	24%	17%	26%

神戸市	35%	31%	22%	21%	16%	30%
福岡市	47%	23%	18%	33%	18%	21%
札幌市	29%	39%	20%	15%	29%	33%
23区	53%	28%	12%	36%	25%	24%

専有面積:29㎡以下世帯は23区・福岡市、30～49㎡世帯は札幌市、50～69㎡世帯は名古屋市・神戸市、
室数:1室は23区・福岡市、室数:2室は札幌市、室数:3室は札幌市・神戸市・名古屋市が多い地域である
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㎡		
名古屋市	5～6万	36%	6～7万	30%	※別表
神戸市	5～6万	36%	6～7万	32%	※別表
福岡市	4～5万	47%	5～6万	23%	※別表
札幌市	3～4万	29%	5～6万	39%	※別表
23区	6～7万	53%	8～9万	28%	※別表
	50～69㎡		70～99㎡		
名古屋市	7～8万	23%	12～15万	7%	※別表
神戸市	7～8万	22%	12～15万	7%	※別表
福岡市	6～7万	19%	7～8万	8%	※別表
札幌市	6～7万	20%	6～7万	7%	※別表
23区	12～15万	12%	20万～	3%	※別表

各都市における専有面積別の家賃最多帯は上記の通りです。
詳細につきましては別表ご参照ください。

⑧ 世帯主年齢と家賃最多帯（借家）

	～25才		25～34才		
名古屋市	4～6万	9%	6～8万	21%	※別表
神戸市	4～6万	9%	6～8万	19%	※別表
福岡市	4～6万	15%	4～6万	26%	※別表
札幌市	4～6万	11%	4～6万	23%	※別表
23区	6～8万	8%	6～8万	27%	※別表

	35～44才		45～54才		
名古屋市	6～8万	20%	6～8万	14%	※別表
神戸市	6～8万	16%	4～6万	12%	※別表
福岡市	4～6万	20%	4～6万	13%	※別表
札幌市	4～6万	20%	4～6万	14%	※別表
23区	6～8万	22%	10～15万	13%	※別表
	55～64才		65才～		
名古屋市	4～6万	15%	2～4万	18%	※別表
神戸市	4～6万	15%	2～4万	27%	※別表
福岡市	2～4万	12%	2～4万	11%	※別表
札幌市	2～4万	15%	2～4万	14%	※別表
23区	6～8万	13%	～2万	15%	※別表

世帯主年齢：～25才世帯は福岡市、25～34才世帯は23区、35～44才世帯は23区、45～54才世帯は名古屋市・札幌市、55～64才世帯は名古屋市・神戸市・札幌市、65才～世帯は神戸市が多いことが解ります。

各都市における世帯主年齢別の家賃最多帯は上記の通りです。詳細につきましては別表ご参照ください。

各指標検証の結果

名古屋市は、中若年層世代(40代以下)割合が低下、23区と比較して高齢化の度合いが高く、単身世帯(～25才)が多い反面、単身世帯(65才～)も多く、高齢者世帯の混在が見受けられ、また、賃貸マンション需要は鈍化傾向にあり、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。

神戸市は、中若年層世代(40代以下)割合が低下、23区と比較して高齢化の度合いが高く、単身&夫婦世帯(65才～)の高齢者世帯が多く、また、賃貸マンション需要は鈍化傾向にある反面、供給を上回る需要があり、需給バランスが改善傾向であることが解りました。

福岡市は、中若年層世代(40代以下)割合が高く、23区と比較して高齢化の度合いが低く、単身世帯(～25才)の若年層世帯が多く、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す。

札幌市は、中若年層世代(40代以下)割合が低下、23区と比較して高齢化の度合いが高く、単身世帯(～25才)が多い反面、単身世帯(55才～)も多く、高齢者世帯の混在が見受けられ、また、賃貸マンション需要は鈍化傾向にあり、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。

東京23区と主要地方都市を比較・検証した結果、
福岡市は、高齢化度が低く、需給バランスも良く、居住用賃貸マーケット市況が良いことが解りました。
しかし、福岡市7区の全てにおいて同市況が良い訳ではなく、7区別に各指標を比較・検証すると
同市況が良い地区は限られます。※東京23区も同様
また、名古屋市・神戸市・札幌市は同市況が悪い結果となりましたが、
各都市における区別の各指標を比較・検証すると、同市況が良い地区もあります。

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/
駅別注目エリア等選定し、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(23区編)」を無料にて配信中です。

※その他、名古屋市／神戸市／福岡市／札幌市につき配信中

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

※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)