

<コラム>

神戸市垂水区賃貸住宅市場概況(2007.4.27)

(1) 人口の状態

年 度	13	14	15	16	17	18
人(千人)	226	230	225	224	223	221
対前年比 (%)	—	+2	-2	-0.4	-0.4	-0.9

コメント：平成14年以降減少を続けている。

(2) 世帯の状況

年 度	13	14	15	16	17	18
世帯(千)	90	95	92	92	93	92
対前年比 (%)	—	+3	-3	±0	+1	-1

コメント：平成15年以降微減傾向とみられる。

(3) 民営借家戸数（総務省統計局）

平成15年10月現在15千戸で垂水区建物戸数全体の約17%となっている。

神戸市全体における民営借家戸数割合は約25%となっており垂水区はこれより相当少ない。

(4) 貸家着工動向（（財）建設物価調査会）

年 度	16	17	18
戸数(戸)	204	543	260

(対前年比)	(－)	(＋166%)	(▲52%)
床面積(㎡)	12,258	29,829	14,046
(対前年比)	(－)	(＋143%)	(▲53%)

コメント：平成17年に着工が大幅増加した。

(5) (参考) 空室率

平成15年 神戸市12.8% 垂水区14.1% (総務省統計局)

平成18年 神戸市11.8% ((財)賃貸住宅管理業協会)

コメント：垂水区についても平成18年は平成15年と同程度の推測可能性がある。

(6) 垂水区における賃貸住宅の平均賃料の推移 (レインズ)

年 度	15	16	17	18
賃料単価(円/㎡)	1,292	1,434	1,398	1,558

コメント：平成17年に大幅着工増加があり、賃料が若干下がったが、全体として上昇基調にあると考えられる。

(7) 需給分析

コメント：垂水区における世帯数及び人口は減少傾向にあると推測できる。

賃貸住宅は平成17年に大幅供給増があったが、賃料は全体として上昇基調、空室率は横這い状態と推測される。従って賃貸住宅市場の需給は厳しいながらも若干改善状況にあると考えられる。