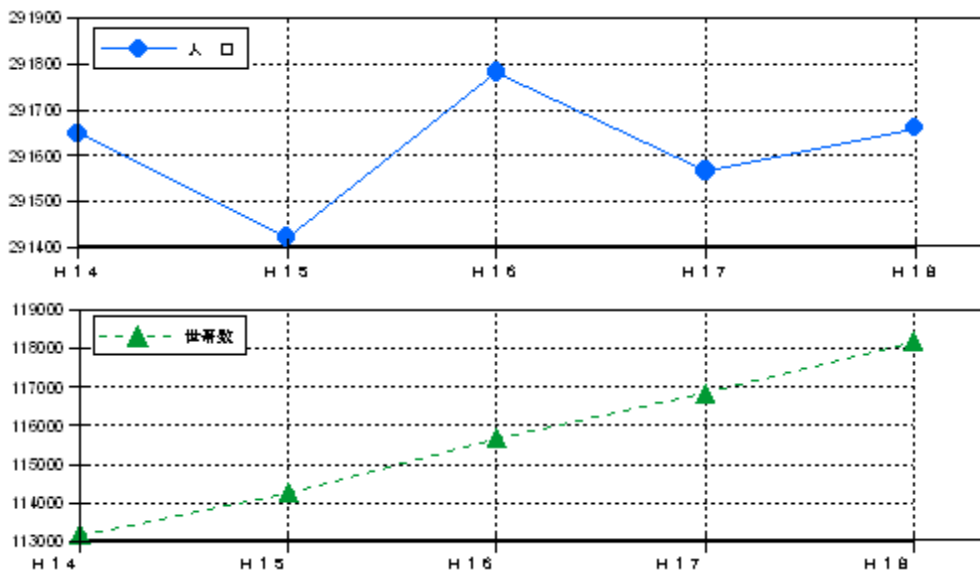


<コラム>

明石駅勢圏不動産市場概況(2007.6.15)

(1)人口世帯数の推移(明石市内)

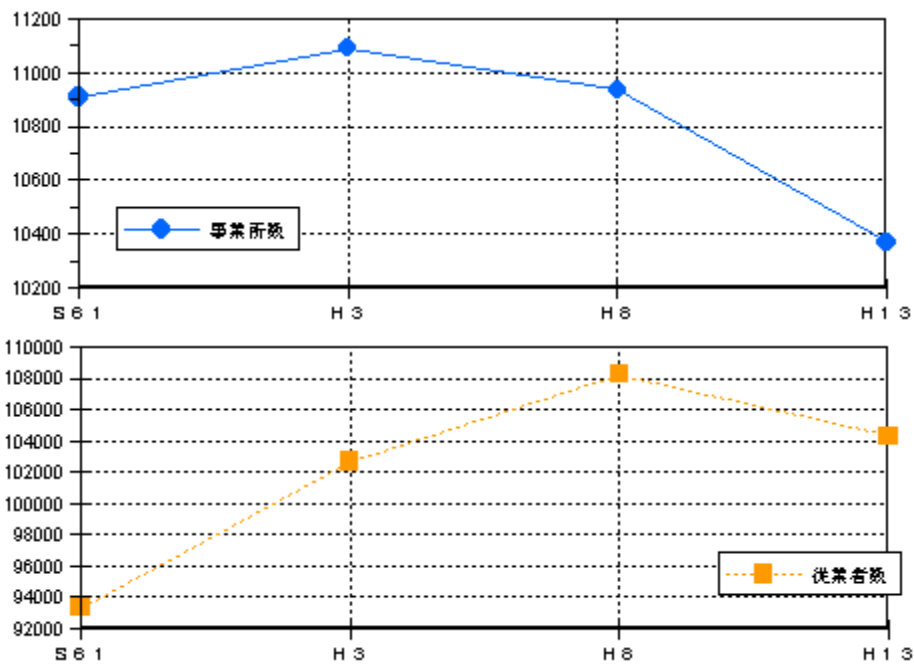
年度	H14	H15	H16	H17	H18
人口 (比率)	291,649 (100)	291,422 (100)	291,782 (100)	291,567 (100)	291,782 (100)
世帯数 (比率)	113,175 (100)	114,271 (101)	115,681 (102)	116,847 (103)	118,111 (104)



* 人口は横這い、世帯数は増加が続いている。

(2)事業所数及び従業者数の推移(明石市内)

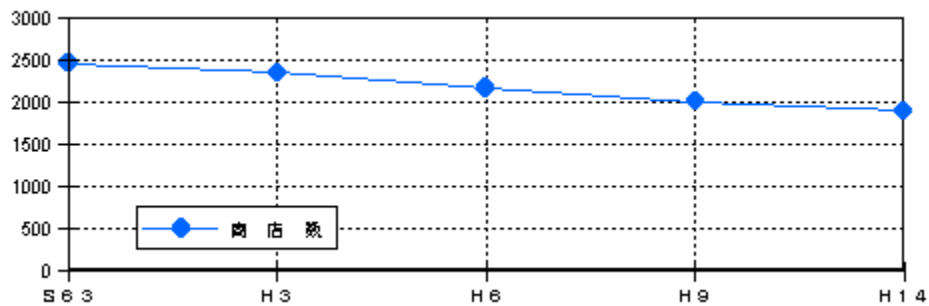
年度	S61	H3	H8	H13
事業所数 (比率)	10,909 (100)	11,090 (102)	10,937 (100)	10,369 (95)
従業者数 (比率)	93,310 (100)	102,691 (110)	108,228 (116)	104,291 (112)

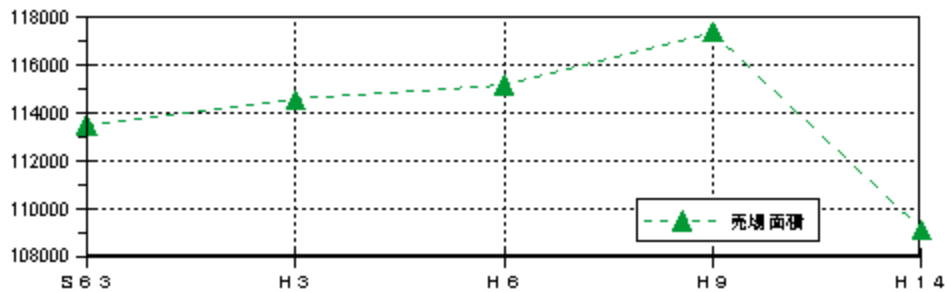
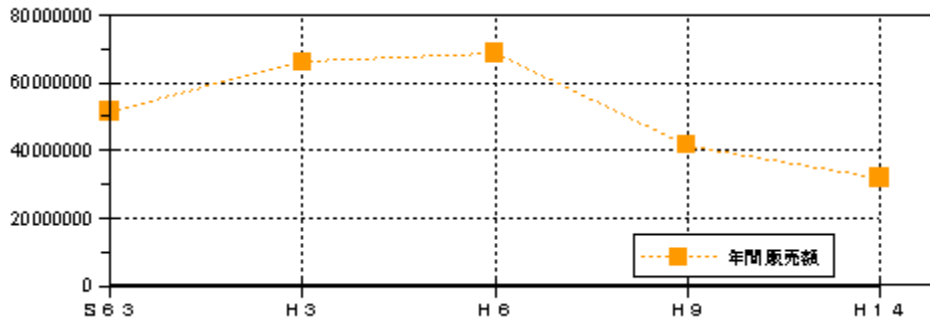


* H13 時点では事業所数は減少している模様である。

(3) 商店数、年間販売額、売場面積の推移(明石市役所周辺区)

年度	S63	H3	H6	H9	H14
商店数 (比率)	2,463 (100)	2,353 (96)	2,166 (88)	2,003 (81)	1,896 (77)
年間販売額 (比率)	51,403,623 (100)	66,104,494 (129)	68,753,567 (134)	41,582,850 (81)	31,810,982 (62)
売場面積 (比率)	113,494 (100)	114,573 (101)	115,175 (101)	117,372 (103)	109,106 (96)

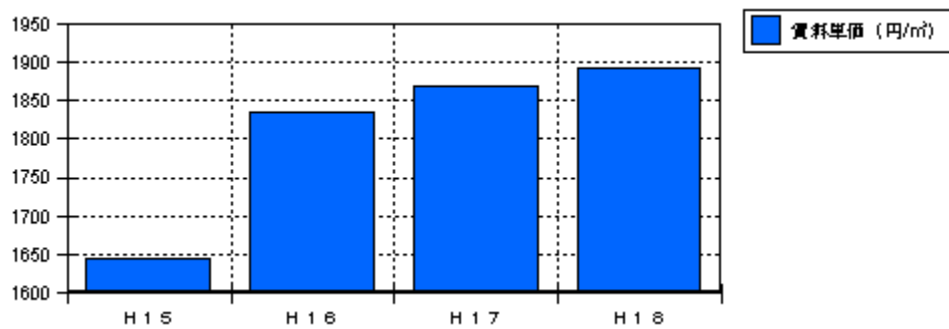




* 商店数、年間販売額、売場面積ともに減少している。

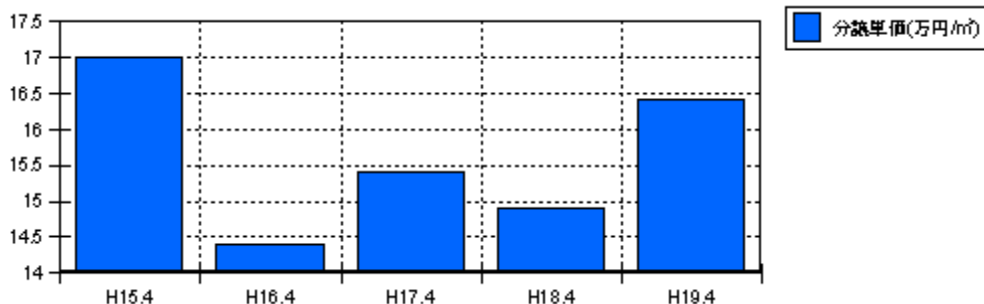
(4)兵庫県賃貸マンション賃料単価推移(レイズ)

年度	H15	H16	H17	H18
賃料単価(円/㎡)	1643	1836	1870	1893
(比率)	(100)	(114)	(114)	(115)



(5)明石市中古分譲マンション(40～80㎡)価格推移(レインズ)

年月	H15.4	H16.4	H17.4	H18.4	H19.4
分譲単価(万円/㎡)	17.0	14.4	15.4	14.9	16.4
(比率)	(100)	(85)	(91)	(88)	(96)



* H16.4以降振幅があるが明石市内の中古分譲マンション単価は全体として緩やかな上昇基調にあると判断される。

(6)賃貸市場分析

①住宅

明石駅勢圏の賃貸住宅は安定的供給があり、近年やや過剰感がある。物件間の競争は激しくなっているが、不動産市況の持ち直しとともに賃料についても上昇しており、全体としてやや明るい兆しがみられる。現在のところ、広めのワンルームや2DK、2LDKといった間取りが市場に少なく、これらについてはしばらくは旺盛な需要が考えられる。

②店舗

明石駅周辺の店舗について(3)の様に、低迷している状況が現在も続いている。平成17年にダイエー明石店が閉店して地元では大きなダメージであったが、今なお新たなテナントは見つかっておらず、明石駅周辺が本格的回復に向かう課題となっている。他方、駅東方に再開発ビル「アスピア」ができたがこちらのテナントについて入替わりが多少見られるも、空きは見られない様である。

③オフィス

(2)に見られる様に明石駅周辺のオフィス需要も低迷している状況が続いている。このところ新規のオフィスビル建設もみられていない。阪神大震災後神戸から一時的に事業所の移転があり活況であったが、近年は企業の東京・大阪等への集約化の影響から事務所の撤退が続いている。国道2号沿道にあるオフィスビルの入居率は80%以上あるようであるが、その他にあるオフィスビルの入居率は低く50%程度の物

件も少なからず見受けられる。大都市のオフィス市場が回復している中で明石駅周辺については苦しい状況が続いている模様である。

(7)分譲マンション市場分析

(1)の通り明石の人口は横這いが続いているが、世帯数は増加している。明石駅勢圏では中規模の分譲マンションがここ数年コンスタントに供給されている。

販売状況としては、大手のブランドマンションは売出し後、即完売となっている。

分譲価格は(5)の通り平成 16 年頃から緩やかな上昇基調にあると考えられる。

今後は不動産市況の回復とともに、平成 20 年度から明石市で総合選抜制度も廃止され、持家志向の教育熱心な家族世帯の流入も予測される。