

## 人気の神戸市東灘区、灘区、中央区住宅需給市場について私的比較分析

### 1.東灘区

(1) 統計分析より1世帯あたりの平均住戸面積は約72.4㎡と判断した。

(2) 世帯数の増減

年	H17	H18	H19
世帯の数の増減	+1,563	+921	+420

(3) 住宅床面積の需要予測

年	H17	H18	H19
住宅床面積需要 予測(㎡)	113,161	66,680 △41%	30,408 △54%

(4) 住宅供給面積

年	H17	H18	H19
住宅供給面積 (㎡)	116,132	159,676	79,989

(5) 需給比較

年	H17	H18	H19
多い方(㎡)	供給 +2,971	供給 +92,996	供給 +49,581
世帯相当(世帯)	41	1284	685
全世帯数の 何%か	0.04	1.4	0.75

## 2. 灘区

(1) 統計分析より 1 世帯あたりの平均住戸面積は約 64.3 m<sup>2</sup>と判断した。

(2) 世帯数の増減

年	H17	H18	H19
世帯数の増減	+322	+576	+661

(3) 住宅床面積の需要予測

年	H17	H18	H19
住宅床面積 需要予測(m <sup>2</sup> )	20,705	37,037 +79%	42,502 +15%

(4) 住宅供給面積

年	H17	H18	H19
住宅供給面積 (m <sup>2</sup> )	97,917	118,975	109,895

(5) 需給比較

年	H17	H18	H19
多い方 (m <sup>2</sup> )	供給 +77,212	供給 +81,938	供給 +67,393
世帯相当 (世帯)	1,201	1,274	1,048
全世帯数の 何%か	2.0	2.1	1.7

### 3.中央区

(1) 統計分析より1世帯あたりの平均住戸面積は57.5㎡と判断した。

(2) 世帯数の増減

年	H17	H18	H19
世帯数の増減	+2,110	+1,671	+906

(3) 住宅床面積の需要予測

年	H17	H18	H19
住宅床面積 需要予測(㎡)	121,325	96,083 △21%	52,095 △54%

(4) 住宅供給面積

年	H17	H18	H19
住宅供給面積 (㎡)	118,872	146,007	73,047

(5) 需給比較

年	H17	H18	H19
多い方 (㎡)	需要 +2,453	供給 +49,924	供給 +20,952
世帯相当 (世帯)	43	868	364
全世帯数の 何%か	0.07	1.3	0.5

#### 4. 分析

- (1) 本欄では H17～H19 年度について各単年度の比較しかできなかった。前年からの在庫については算出し得る資料を発見できなかった。
- (2) 1 世帯あたりの平均住戸面積は東灘区、灘区、中央区の順で大きく、かなりの違いがみられた。
- (3)
  - ①中央区 H17 年を除いて世帯数増減との比較では需要より供給が多くなっている。
  - ②在住世帯の新築住宅への住替え分があるので考量しなければならないが、この点の数値を判定する資料は見出せなかった。
  - ③需要については灘区のみ増加、東灘区・中央区は大きく減少している点は不安要因である。
  - ④①の多い分を全世帯数で割ったパーセントについて、在住世帯の新築住宅への住替え分を考量すると、東灘区、灘区、中央区とも今のところ供給過剰といえる程ではないと思われる。

\*3 区について 100 世帯中新築住宅（賃貸も含む）に引越す世帯が 1 年間にどれ程かは不詳であるが、感覚的に 1,2 世帯程度なら違和感はないものと思うが。
  - ⑤今後近い将来については住宅供給が建築確認の関係で今暫く減少するであろうが、景気の減速感もあり、住宅需要についても減少が進むと予測される。したがって上記 3 区について住宅市場全体の動きは鈍ることが予測される。

以上