

賃貸マーケットレポート(福岡市編)

7区別の地域特性(博多区・城南区)

「国勢調査」によると、福岡市7区における住宅に住む世帯総数(以下、世帯総数という。)は2010年に69.0万世帯となっています。

そのうち、共同住宅に居住する民営借家世帯(賃貸マンション居住世帯という。)は31.9万世帯で、世帯総数に対する割合46%となっています。

福岡市7区の世帯総数は、過去10年間(2000年～2010年)に13.4万世帯増加しました。

そのうち、賃貸マンション居住世帯は9.2万世帯で、増加した世帯総数に対し、68%を占めています。

2010年の世帯総数を世帯別にみると、「単身世帯」(33.7万世帯、世帯総数に対する割合47%)が最も多く、次いで「2人世帯」(15.7万世帯、同22%)の順となっています。

一方で、福岡市7区別にて同様のデータを検証すると・・・

① 人口動態

7区中、人口増加地域は7区。

② 借家世帯動態

7区中、賃貸マンション居住世帯増加地域は7区。

③ 世帯人数動態

7区中、1～3人世帯増加地域は7区、4人世帯増加地域は2区、5人～世帯増加地域は1区。

④ 年齢別動態

7区中、10代以下増加地域は7区、20代の同増加地域は2区、30代の同増加地域は6区。

⑤ 借家室数別動態

7区中、1室世帯増加地域は5区、2室世帯増加地域は4区、3室世帯増加地域は2区、1～3室世帯すべて増加地域は2区。

⑥ 借家空室動態(供給と需要動態)

7区中、福岡市平均より空室率が低い地域は3区。需要供給バランス改善地域は6区

ここからは、更に、**博多区**と**城南区**を取り上げて**詳細検証**を進めて見ましょう。

① 人口動態（年齢別）・・・人口割合(40代以下)

	人口	平成12年10月現在	平成23年12月現在	
博多区	増加	67%	65%	※30代増加が顕著(別表)
城南区	増加	69%	60%	※20代減少、60代以上増加が顕著(別表)
福岡市	増加	68%	62%	

2地区ともに、40代以下の人口割合は低下傾向にありますが、福岡市と比較し、**博多区**は、40代以下の人口割合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
博多区	76%	3.2万世帯	182%
城南区	62%	0.2万世帯	107%
福岡市	62%	6.1万世帯	124%

博多区は、借家比率／増加率ともに福岡市よりも高く、賃貸マンション需要が高く、**城南区**は、借家比率が同等な反面、増加率が福岡市よりも低く、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	
博多区	71%	27%	※単身世帯の増加が顕著(別表)
城南区	60%	36%	※2人世帯の増加が顕著(別表)
福岡市	60%	35%	

博多区は、福岡市と比較して、単身世帯割合が高く、**城南区**は、同割合が同等な地区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)	
博多区	46%	25～34才	25～34才	35～44才	※別表
城南区	47%	～25才	65才～	35～44才	※別表
福岡市	42%	25～34才	25～34才	35～44才	※別表

2地区ともに、福岡市と比較して34才以下世帯割合が高く、**博多区**は夫婦:25～34才の世帯が多く、**城南区**は単身:～25才の世帯が多く、若年層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
博多区	20.4%	7.5万戸	1.4万戸	2.3万戸
城南区	21.6%	2.9万戸	0.2万戸	0.03万戸
福岡市	19.1%	33.7万戸	5.2万戸	5.9万戸

博多区は、福岡市と比較し、空室率が高い反面、供給を上回る借家増加(需要)があり、城南区は、空室率が高く、供給を大幅に下回る需要に留まっていることが解ります。

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
博多区	51%	27%	17%	41%	18%	20%
城南区	55%	16%	17%	35%	16%	23%
福岡市	47%	23%	18%	33%	18%	21%

博多区は、福岡市と比較し、49㎡以下／1室・2室の世帯割合が多く、城南区は、29㎡以下／1室の世帯割合が多い地区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㎡		
博多区	4～5万	51%	6～7万	26%	※別表
城南区	3～4万	54%	5～6万	16%	※別表
福岡市	4～5万	47%	5～6万	23%	※別表
	50～69㎡		70～99㎡		
博多区	6～7万	17%	7～8万	3%	※別表
城南区	6～7万	18%	7～8万	8%	※別表
福岡市	6～7万	19%	7～8万	8%	※別表

博多区は、～29㎡:家賃4～6万／30～49㎡:家賃6～7万、城南区は、～29㎡:家賃3～5万の世帯が多いことが解ります。

各指標検証の結果

博多区は、中若年層世代(40代以下)割合が高く、福岡市と比較して高齢化の度合いが低く、夫婦世帯(25～34才)／49㎡以下／1室・2室が多い地区であり、

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した。

城南区は、中若年層世代(40代以下)割合が低下、福岡市と比較して高齢化の度合いが高いが、単身世帯(～25才)／29㎡以下／1室が多い地区であることが解りました。

しかし、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。

本レポート冒頭に記載した通り、福岡市全体では人口&賃貸マンション居住世帯が増加しています。少子高齢化・核家族化が進むこの時勢、漠然と・・・单身もしくは2人世帯用の需要を見込んだ不動産投資や入居募集・リフォーム・リノベーション等を行われていることも多いのではないのでしょうか？

しかし、前述の通り、実際には、地区ごとに違いがあります。

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(福岡市編)」を無料にて配信中です。

※その他、名古屋市／神戸市につき配信中

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)

賃貸マーケットレポート(福岡市編)

7区別の地域特性 (西区・早良区)

「国勢調査」によると、福岡市7区における住宅に住む世帯総数(以下、世帯総数という。)は2010年に69.0万世帯となっています。

そのうち、共同住宅に居住する民営借家世帯(賃貸マンション居住世帯という。)は31.9万世帯で、世帯総数に対する割合46%となっています。

福岡市7区の世帯総数は、過去10年間(2000年～2010年)に13.4万世帯増加しました。

そのうち、賃貸マンション居住世帯は9.2万世帯で、増加した世帯総数に対し、68%を占めています。

2010年の世帯総数を世帯別にみると、「単身世帯」(33.7万世帯、世帯総数に対する割合47%)が最も多く、次いで「2人世帯」(15.7万世帯、同22%)の順となっています。

一方で、福岡市7区別にて同様のデータを検証すると・・・

① 人口動態

7区中、人口増加地域は7区。

② 借家世帯動態

7区中、賃貸マンション居住世帯増加地域は7区。

③ 世帯人数動態

7区中、1～3人世帯増加地域は7区、4人世帯増加地域は2区、5人～世帯増加地域は1区。

④ 年齢別動態

7区中、10代以下増加地域は7区、20代の同増加地域は2区、30代の同増加地域は6区。

⑤ 借家室数別動態

7区中、1室世帯増加地域は5区、2室世帯増加地域は4区、3室世帯増加地域は2区、1～3室世帯すべて増加地域は2区。

⑥ 借家空室動態 (供給と需要動態)

7区中、福岡市平均より空室率が低い地域は3区。需要供給バランス改善地域は6区

ここからは、更に、**西区**と**早良区**を取り上げて**詳細検証**を進めて見ましょう。

① 人口動態（年齢別）・・・人口割合(40代以下)

	人口	平成12年10月現在	平成23年12月現在	
西区	増加	65%	62%	※30～40代／60代以上増加が顕著(別表)
早良区	増加	68%	61%	※60代以上増加が顕著(別表)
福岡市	増加	68%	62%	

2地区ともに、40代以下の人口割合は低下傾向にありますが、福岡市と比較し、西区は、40代以下の人口割合が同等であることが解ります。

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
西区	49%	1.0万世帯	174%
早良区	55%	0.6万世帯	126%
福岡市	62%	6.1万世帯	124%

西区は、借家比率が福岡市よりも低い反面、賃貸マンション増加率が極めて高く、早良区は、借家比率が福岡市よりも低い反面、同増加率が高いことが解ります。

③ 世帯別動態（借家）・・・世帯割合

	単身世帯	夫婦／両親子供世帯	
西区	44%	52%	※単身／2～3人世帯の増加が顕著(別表)
早良区	45%	50%	※単身／2人世帯の増加が顕著(別表)
福岡市	60%	35%	

2地区ともに、福岡市と比較して、夫婦／両親子供世帯割合が高く、単身世帯割合が低い地区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)	
西区	32%	25～34才	25～34才	35～44才	※別表
早良区	32%	25～34才	25～34才	35～44才	※別表
福岡市	42%	25～34才	25～34才	35～44才	※別表

2地区ともに、福岡市と比較して34才以下世帯割合が低く、西区は単身:65才～／両親子供:35～44才の世帯が多く、早良区は単身:55才～／両親子供:35～54才の世帯が多く、ともに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
西区	18.0%	2.6万戸	8.4千戸	7.3千戸
早良区	16.0%	3.3万戸	3.9千戸	1.7千戸
福岡市	19.1%	33.7万戸	5.2万戸	5.9万戸

2地区ともに、福岡市と比較し、空室率が低い反面、供給を下回る借家増加(需要)に留まっていることが解ります。

⑥ 専有面積と室数分布（借家）・・・世帯割合

	専有面積 30~49㎡	専有面積 50~69㎡	専有面積 70~99㎡	2室	3室	4室
西区	21%	23%	15%	16%	22%	37%
早良区	28%	27%	12%	15%	28%	30%
福岡市	23%	18%	8%	18%	21%	22%

西区は、福岡市と比較し、50~99㎡/3室・4室の世帯割合が多く、早良区は、30~99㎡/3室・4室の世帯割合が多い地区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㎡		
西区	4~5万	36%	5~6万	21%	※別表
早良区	4~5万	27%	6~7万	29%	※別表
福岡市	4~5万	47%	5~6万	23%	※別表
	50~69㎡		70~99㎡		
西区	6~7万	24%	8~9万	15%	※別表
早良区	6~7万	28%	7~8万	12%	※別表
福岡市	6~7万	19%	7~8万	8%	※別表

西区は、50~69㎡:家賃6~7万/70~99㎡:家賃8~9万、早良区は、30~49㎡:家賃6~7万/50~69㎡:家賃6~7万/70~99㎡:家賃7~8万の世帯が多いことが解ります。

各指標検証の結果

西区は、中若年層世代(40代以下)割合が低下、福岡市と比較して高齢化の度合いが高く、単身世帯(65才~)/両親子供世帯(35~44才)/50~99㎡/3室・4室が多く、また、賃貸マンション

増加率は極めて高いものの、供給を下回る需要に留まり、需給バランスは悪化傾向であることが解りました。

早良区は、中若年層世代(40代以下)割合が低下、福岡市と比較して高齢化の度合いが高く、単身世帯(55才～)／両親子供世帯(35～54才)／30～99㎡／3室・4室が多く、また、賃貸マンション増加率は高いものの、供給を下回る需要に留まり、需給バランスは悪化傾向であることが解りました。

本レポート冒頭に記載した通り、福岡市全体では人口&賃貸マンション居住世帯が増加しています。少子高齢化・核家族化が進むこの時勢、漠然と・・・单身もしくは2人世帯用の需要を見込んだ不動産投資や入居募集・リフォーム・リノベーション等を行われていることも多いのではないのでしょうか？

しかし、前述の通り、実際には、地区ごとに違いがあります。

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(福岡市編)」を無料にて配信中です。

※その他、名古屋市／神戸市につき配信中

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)