

# 賃貸マーケットレポート

## データで見る地方都市の市況(福岡市編)

平成24年1月1日現在、福岡市7区人口は148万2082人、世帯数は72.2万世帯で、平成23年における増加数は、平成10年以後において最大年間増加数となっています。

過去1年間の社会増減数(市内転入者から市外転出者を引いた数)は10538人で、平成10年以後において最大の増加数となっており、

自然増減数(出生児数から死亡者数を引いた数)は4019人で、

平成13年以後、増加数は鈍化傾向にあるものの増加傾向が継続しています。

同様の指標を7区別に見ると、

### ① 過去1年間に人口増加した区

|          |    |                             |
|----------|----|-----------------------------|
| 人口が増加した区 | 7区 | 東区・博多区・中央区・南区<br>城南区・早良区・西区 |
| 人口が減少した区 | 0区 |                             |

城南区は過去3年間(平成20年～22年)において人口が減少していましたが、平成23年においては反転し人口増加。南区は平成19年～20年にかけて人口が減少していましたが、平成21年に反転し人口増加。以降、人口増加が継続しています。

### ② 過去1年間に世帯数が増加した区

|           |    |                             |
|-----------|----|-----------------------------|
| 世帯数が増加した区 | 7区 | 東区・博多区・中央区・南区<br>城南区・早良区・西区 |
| 世帯数が減少した区 | 0区 |                             |

これらより、福岡市は全区において人口・世帯数が増加しており、他政令指定都市と比較しても稀な地域であることが解ります。

続いて、人口動態別に検証してみましょう。

### ③ 過去1年間に社会増加した区

|         |    |                             |
|---------|----|-----------------------------|
| 社会増加した区 | 7区 | 東区・博多区・中央区・南区<br>城南区・早良区・西区 |
| 社会減少した区 | 0区 |                             |

中央区における平成23年:社会増加数は、過去10年間に於いて最大となりました。また、城南区は過去3年間、早良区は過去5年間、南区は過去8年間の社会減少から反転し、社会増加となりました。

④ 過去1年間に自然増加した区

|         |    |                             |
|---------|----|-----------------------------|
| 自然増加した区 | 7区 | 東区・博多区・中央区・南区<br>城南区・早良区・西区 |
| 自然減少した区 | 0区 |                             |

福岡市7区全てにおいて、自然増加が継続(過去10年間)しております。

また、中央区における平成23年:自然増加数は、過去10年間に於いて最大となりました。

⑤ 過去1年間に社会・自然増加した区

|            |    |                             |
|------------|----|-----------------------------|
| 社会・自然増加した区 | 7区 | 東区・博多区・中央区・南区<br>城南区・早良区・西区 |
|------------|----|-----------------------------|

福岡市7区全てが人口増加傾向にあり、社会・自然動態ともに増加。

また、福岡市7区における平成23年:人口増加率を比較すると中央区が最も高く、次いで、博多区の人口増加率が高い。反面、城南区の人口増加率が最も低い。

これらより、人口動態の社会・自然動態がいずれも増加している区は7区全てであり、動態指標を検証しても増加傾向にあることが解りました。

各指標検証の結果

これらの結果から、福岡市人口が増加しているのに対し、7区別に検証すると人口増加地区は7区全てであることが解りました。今回の指標では、以下7区が投資有効地区であると言えます。

|        |    |                             |
|--------|----|-----------------------------|
| 投資有効地区 | 7区 | 東区・博多区・中央区・南区<br>城南区・早良区・西区 |
|--------|----|-----------------------------|

しかし、7区の人口動態には差異があり、社会増加に反転した地区もあります。

今回は、年齢別動態・世帯主年齢動態・世帯人数動態等を地区別に検証し、絞り込みを試みます。

皆様へ

現在、弊社では、賃貸(居住用)市場の「見える化」をすべく、本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。

本レポートは月刊号として配信を予定しており、以下内容を想定しております。

- ・ 区別の指標比較(人口動態編)
- ・        "        (世帯人数／年齢／借家動態編)
- ・        "        (空室率／貸家供給／需給バランス編)
- ・        "        (投資有効地区の選定)
- ・ 投資有効地区(最適用途／注目エリア)
- ・ 各区(最適用途／注目エリア)
- ・ 各区(リフォーム&リノベーション等)(最適用途／入居者ターゲット)
- ・ 投資対象地区(ワンルーム)
- ・        "        (ファミリー)
- ・        "        (高齢者向け住宅) 等々

◆ 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」を無料にて配信中です。

---

※名古屋市／神戸市／福岡市につき配信中

---

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: mr-fukuoka@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)