

# 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)

前回のレポートにて福岡市7区における投資有効地区を7区と判定しました。

判定7区

東区・博多区・中央区・南区・城南区・早良区・西区

今回は、更に空室率や供給需要動態等と照らし合わせて絞り込んでみます。

### ① 賃貸用空室率

7区において空室率指標(住宅総数に対する居住なし世帯:賃貸用の割合)を福岡市と比較すると、賃貸用空室率が福岡市:11.4%よりも高比率な地区は3区、低比率な地区は4区(最高14.1%・最低8.6%)に分類されます。

賃貸用空室率(高比率)

3区

博多区・中央区・城南区

賃貸用空室率(低比率)

4区

東区・南区・早良区・西区

東区は、福岡市北東部に位置し箱崎・香椎・千早などの地域があり、中でも香椎地域は東区の人の流れの中心。また、福岡市7区で最も人口が多い地区である。早良区は南北に長く、北は博多湾に面し、南は佐賀県に接しており、福岡市で最も広い面積をもつ。北部の百道地域は交通手段が発達しており西の副都心を形成、高級住宅地を有する。

次に、7区について民営借家・持家の増加率を検証していきましょう。

### ② 民営借家・持家増加率

7区において住宅の所有関係別世帯数指標(民営借家増加率)を検証すると、民営借家増加率が福岡市:121%よりも高比率な地区は3区、低比率な地区は4区(最高146%・最低101%)に分類されます。

民営借家増加率(高比率)

3区

博多区・中央区・西区

民営借家増加率(低比率)

4区

東区・南区・城南区・早良区

7区において住宅の所有関係別世帯数指標(持家増加率)を検証すると、持家増加率が福岡市:116%よりも高比率な地区は2区、低比率な地区は5区(最高131%・最低107%)に分類されます。

持家増加率(高比率)

2区

東区・西区

持家増加率(低比率)

5区

博多区・中央区・南区・城南区・早良区

	民営借家		持家	
	増加数	増加率	増加数	増加率
東区	10.0千世帯	121%	10.0千世帯	122%
博多区	23.8千世帯	146%	3.9千世帯	116%
中央区	13.9千世帯	128%	2.5千世帯	109%
南区	2.0千世帯	103%	3.3千世帯	107%
城南区	0.3千世帯	101%	1.9千世帯	109%
早良区	1.7千世帯	105%	5.4千世帯	115%
西区	7.3千世帯	138%	9.3千世帯	131%
		121% ※福岡市		116% ※福岡市

これらより、博多区・中央区・西区は福岡市と比較して民営借家世帯の増加率が高い地区である事が解りました。続いて、7区における増減率指標を検証してみましよう。

### ③ 増減率指標

7区において増減率指標(新築貸家供給数に対する民営借家増加数の割合)を検証すると、増減率指標が福岡市:113%よりも高比率な地区は3区、低比率な地区は4区(最高179%・最低12%)に分類されます。

増減率(高比率)

3区

東区・博多区・中央区

増減率(低比率)

4区

南区・城南区・早良区・西区

	新築貸家供給数	民営借家増加数	増減率指標
東区	9.3千戸	10.0千戸	106%
博多区	14.5千戸	23.8千戸	163%
中央区	7.7千戸	13.9千戸	179%
南区	5.3千戸	2.0千戸	38%
城南区	2.8千戸	0.3千戸	12%
早良区	3.9千戸	1.7千戸	44%
西区	8.4千戸	7.3千戸	86%
			113% ※福岡市

これらより、南区・城南区・早良区・西区は供給過多の状態にあり、東区・博多区・中央区は需要過多の状態にあることが解ります。また、東区・博多区の新築貸家供給数は平成18年をピークに、中央区は平成16年をピークに減少傾向にあります。

## 各指標検証の結果

これらの結果から、博多区・中央区は空室率が高い反面、民営借家数の増加が著しく、かつ、新築貸家供給数を上回る需要(民営借家数増加)があり、空室率の低下が予見されます。一方で、南区・早良区は空室率が低い反面、民営借家数の増加が鈍化、かつ、新築貸家供給数を下回る需要に留まり、空室率の上昇が予見されます。

また、東区は空室率が低く、民営借家数の増加、かつ、新築貸家供給数を上回る需要がありますが、最多世帯分類:単身世帯(25才未満)・・・前回レポート記載 に対し、九州大学の移転(閉校)が進行中。西区は空室率が低く、九州大学の移転(開校)や民営借家数の増加が著しい反面、新築貸家供給数を下回る需要に留まっており、城南区は空室率が高く、民営借家数の増加が鈍化、かつ、新築貸家供給数を下回る需要に留まっており、更なる空室率の上昇が予見されます。

これまで、福岡市7区について複合的な各指標に基づき比較検証を行ってきました。  
その結果、不動産投資の対象と成り得る地区は2区+ $\alpha$ に絞り込まれました。

不動産投資対象地区                      2区+ $\alpha$                       博多区・中央区・(西区)

今回は、博多区における詳細指標を検証し、最適用途や駅別など更に絞り込みを行ってみたい。

### ◆ 新築貸家供給数

国土交通省から発表される着工新設住宅数のうち、利用関係別に分類された指数。

「持家・貸家・分譲住宅等」の各指数があります。

### ◆ 民営借家数

総務省から発表される世帯数のうち、住宅の所有関係別に分類された指数。

「持家・公営借家・民営借家等」の各指数があります。

### ◆ 賃貸用空室率

総務省から発表される住宅総数のうち、居住の有無別に分類された指数。

居住なし世帯においては「賃貸用・売却用・別荘等」の各指数があります。

### ◆ 増減率

前述の各指標は発表される時期が異なる為、複数年における各指標を比較・検証する事により、空室率の動態(上昇・低下の予測)を割り出す事ができます。

本レポートは市場調査報告書における一部指標を抽出したものであり、

その他指標も併せて検証することにより個別物件の詳細検証も可能となります。

※市場調査報告書サンプルデータ添付

2012年8月号

皆様へ

各指標を区別に比較・検証することにより、地区ごとに違いがあることが「見える化」されましたでしょうか？

例えば、自動車を購入される際、各メーカーから配布されているパンフレット・雑誌・インターネット等から様々なデータを入手し、比較・検討された上で、購入する車種を決定されているかと思われます。

では、不動産投資・運用や土地活用においてはどうでしょうか？

不動産投資をお考えの方、土地活用をお考えの方、物件管理・入居斡旋をされている方、リノベーションやリフォームをご検討・ご提案される方、融資斡旋をされる方 など、お立場は違えど、どの程度、賃貸市場の市況を分析・把握されていますでしょうか？

現在、弊社では、**居住用賃貸市場の「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、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・・・

各詳細指標の動態{人口／借家世帯数／分類別世帯数／世帯主年齢／空室率／需要供給／室数&面積別／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**。

- ◆ 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／札幌市／東京23区につき配信中

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](mailto: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)