

12

December, 2024

不動産マーケットレポート

- 人口流入が続く福岡市の人口動態 . . . 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ 6
- 今後の人口動態に影響を及ぼす可能性がある再開発事業（福岡市） 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

人口流入が続く福岡市の人口動態

経済、交通の中心である東京圏^{※1}への人口集中が加速しています。こうした動きは東京圏以外の政令指定都市においてもみられますが、とりわけ福岡市でその傾向が強くなっています。本稿では政令指定都市間で人口動態を比較しつつ、福岡市に焦点を当てて動向や背景事情を考察します。

●福岡市は人口増加が政令指定都市中トップ

[図表1]は全国に20都市ある政令指定都市の人口(2024年1月1日時点)を図示したものです。これによると、横浜市(375万人)、大阪市(276万人)、名古屋市(230万人)、札幌市(196万人)、福岡市(159万人)の順に人口は多くなっており、上位は三大都市圏が中心を占め、札幌市と福岡市が食い込んでいる状況が窺えます。

2019年～2024年の人口増減をみると、人口同様、三大都市圏に所在する政令指定都市が上位を占めており、福岡市が5.3万人増加、人口増加率3.4%でいずれも政令指定都市で首位となりました[図表2]。同時点間における人口増加率に関しては東京都23区(15.6万人、1.6%)を上回っており、福岡市の人口増加が際立っています。

[図表3]は2024年1月1日時点の人口が10万人以上の政令指定都市について、5年ごとの人口増減数の推移を図示したものです。人口10万人以上の政令指定都市で比較すると、2009年～2014年の人口との増減数をピークに増加ピッチが緩やかになるあるいは減少に転じる都市が現れるなか、福岡市は増加ピッチの低下が相対的に緩やかであると言えます。

人口の変動には、死亡数と出生数の差による「自然増減」と、都市への流出数と流入数の差による「社会増減」の二つの側面があり、出生数が多い場合は自然増となり、流入数が多い場合は社会増となります。[図表4]は2014年～2023年の政令指定都市の人口増減を自然増減と社会増減に分類した散布図です。政令指定都市は近隣都市から人口が流入する傾向があるため、直近10年間でみるとほとんどの都市で社会増となる一方、少子高齢化の影響で自然減となるケースが多くみられます。しかし、福岡市は川崎市とともに社会増であるとともに自然増となっています。ただし、2021年以降は福岡市と川崎市もほかの政令指定都市同様、自然減に転じており、直近5年間で見た場合は両市ともに社会増・自然減となっています。

社会増の要因となる転入者数を年齢階層別にみると、福岡市では20歳～30歳代が多くなっています[図表5]。この傾向は東京23区と同様で、福岡市では若い世代の集積が進んでいると思われます。

●東京圏への転出がみられるが、九州各県などから吸い上げる形で若い世代を中心に社会増

2023年の福岡市の転出入について、主な地域別にみると、福岡県内(除く福岡都市圏^{※2})および九州他県との関係では転入増となっています。一方、福岡都市圏(除く福岡市)および東京圏との関係では転出増となっています[図表6]。

福岡都市圏(除く福岡市)との関係を年齢別にみると、9歳以下および30歳代の転出超過が多いため、子育て世代が郊外に引っ越していることが推測できます。不動産経済研究所によると、福岡市の新築分譲マンションの平均価格は2014年には2,806万円と2千万円台でしたが2018年には4,008万円と4千万円台まで大幅上昇し、その後も4,000万円近傍で高止まりしています(2023年:3,996万円)。また、新築分譲マンション価格の上昇に追随する形で中古マンション価格も上昇しており、西日本不動産流通機構の調べによると2024年上半期の平均価格は2,830万円と3年前同期2,221万円から1.3倍上昇しています。分譲マンション価格の上昇に給与所得者の住宅負担能力が追い付かず、子育て世代が相対的に安価な福岡市に隣接する市町に分譲マンションを購入し、福岡市から転出している可能性があります。東京圏との関係を年齢別にみると、20歳代を中心に転出超過となっていることから、大学進学や就職を機に転出していることが考えられます。

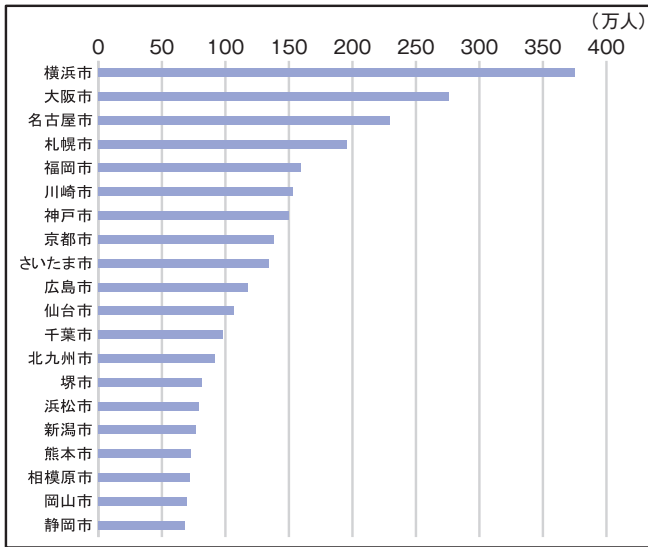
福岡市から他地域への転出者数は多いものの、それを上回る人数が九州他県や福岡県(除く福岡都市圏)から流入しており、結果的に社会増となる構図が窺えます。また、東京圏との関係では20歳代の転出が多い状況ですが、[図表5]のように20歳代が転入者のボリュームゾーンとなっていることを踏まえると、福岡市は若い世代が九州から東京圏など他地方に流出することを防ぐダム機能を果たしていると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 大塚 美里)

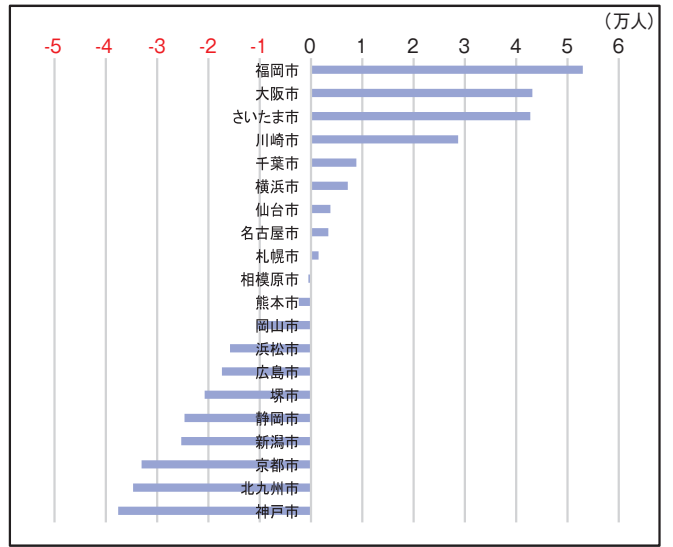
※1：東京圏は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

※2：福岡市および福岡市に隣接する16市町(宗像市、福津市、古賀市、新宮町、久山町、粕屋町、篠栗町、須恵町、志免町、宇美町、春日市、大野城市、太宰府市、筑紫野市、那珂川市、糸島市)。

[図表1] 政令指定都市の人口(2024年1月1日時点)

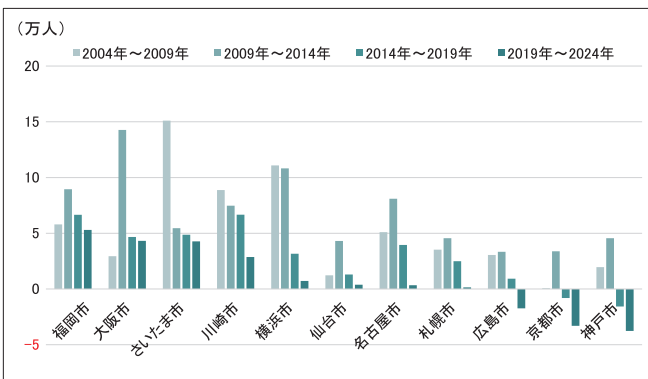


[図表2] 政令指定都市の人口増減数(2019年～2024年)



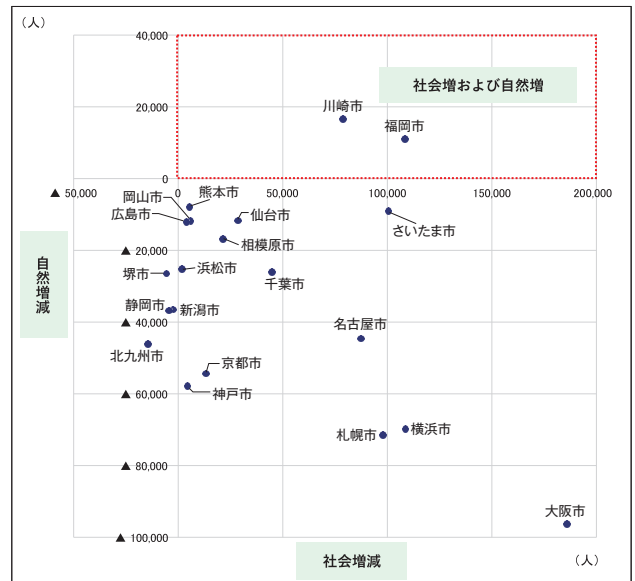
注：2024年1月1日時点の人口－2019年1月1日時点の人口で算出

[図表3] 人口10万人以上の政令指定都市における5年ごとの人口増減数



注：2つの時点における人口の差で算出。2004年～2009年の場合、2009年1月1日時点の人口-2004年1月1日時点の人口で算出

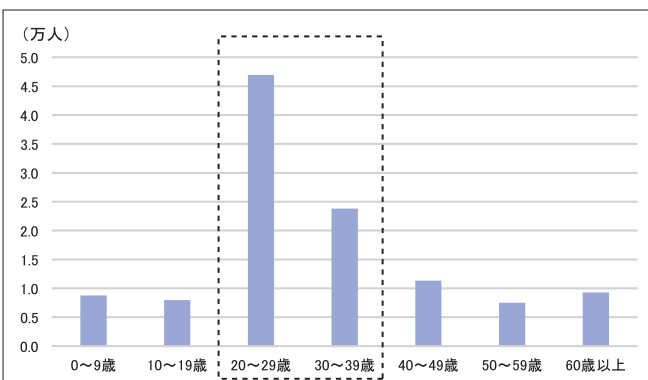
[図表4] 政令指定都市の自然増減数と社会増減数(2014年～2023年)



注：2014年1月1日～2023年12月31日までの増減数の和で算出

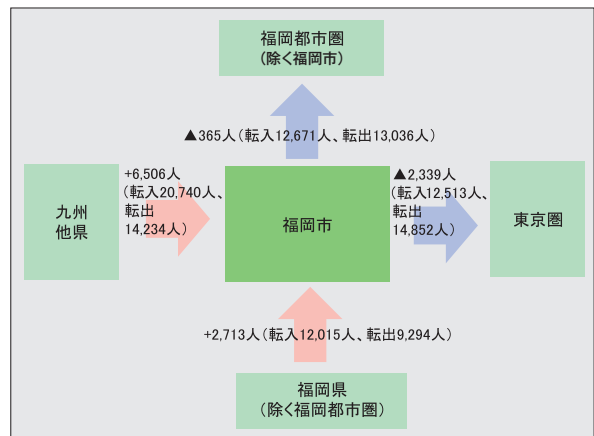
図表1～4のデータ出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

[図表5] 年齢階層別の福岡市への転入者数(2023年)



データ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

[図表6] 福岡市と主な地域との転出入者数(2023年)



出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに都市未来総合研究所が作成

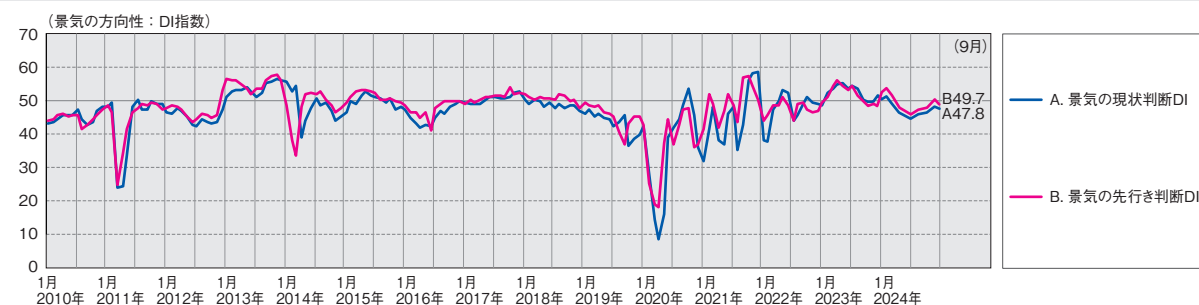
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



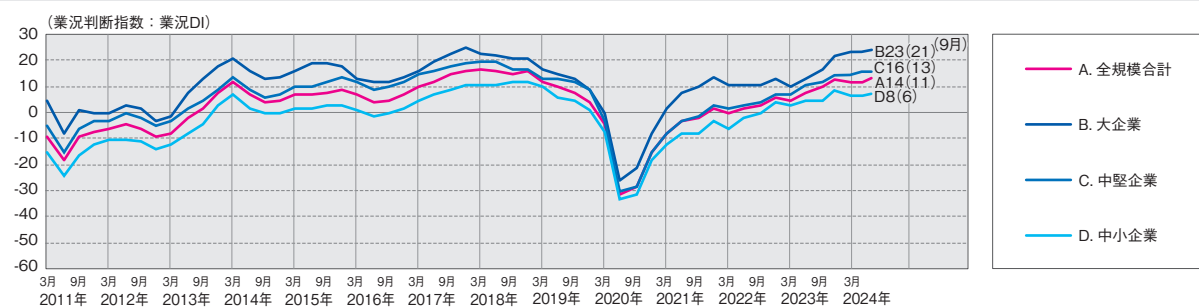
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI: コンポジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

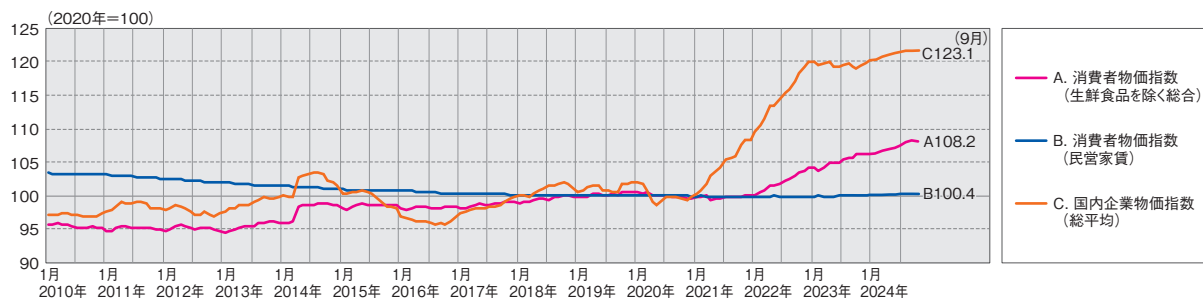
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2, 3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

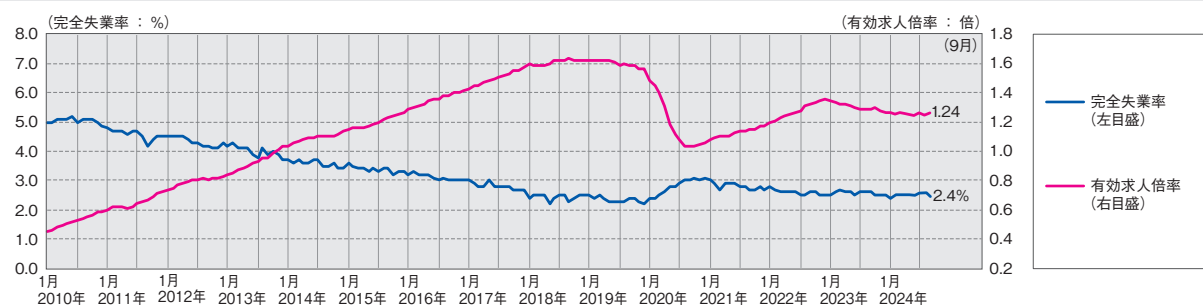
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

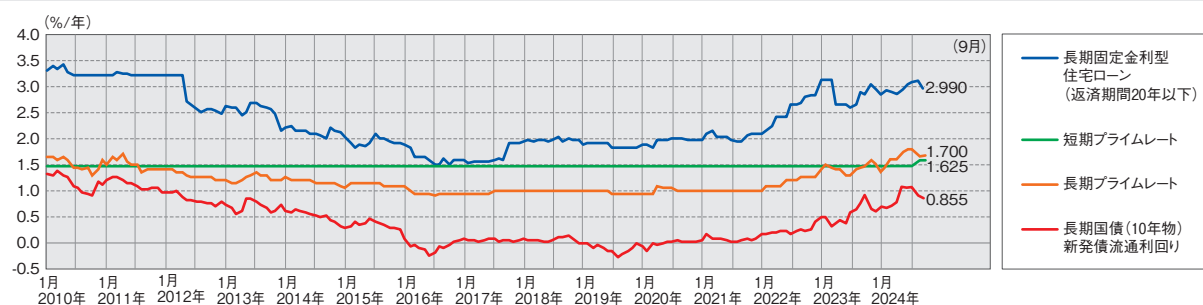
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

図4 消費者物価指数
国内企業物価指数

図5 完全失業率

有効求人倍率

図6 長期固定金利型住宅ローン

短期プライムレート

長期プライムレート

長期国債新発債流通利回り

：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。

：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。

：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)

：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。

：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。

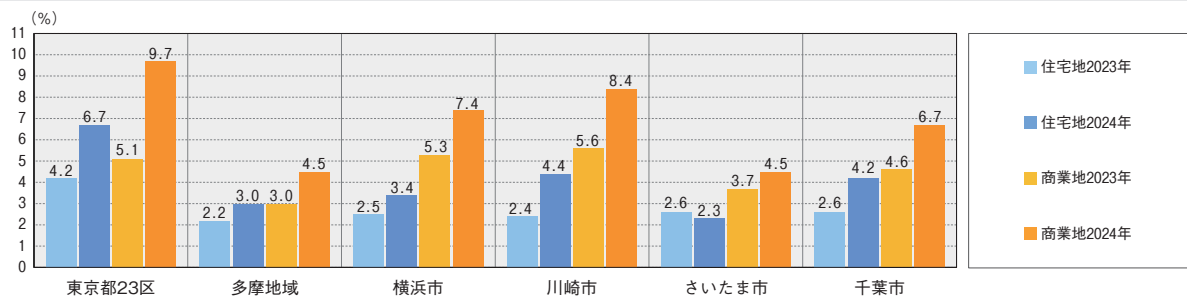
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

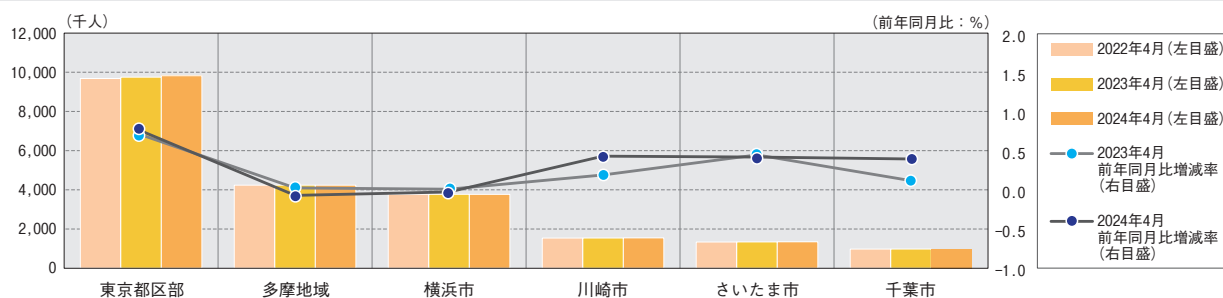
東京圏

図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

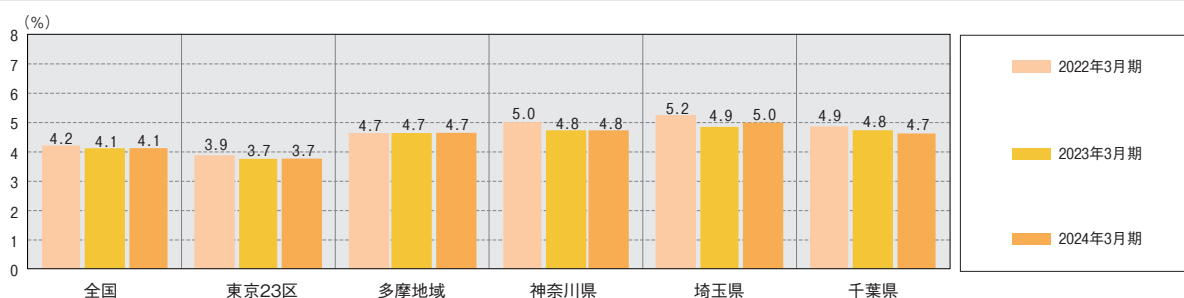
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2024年3月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

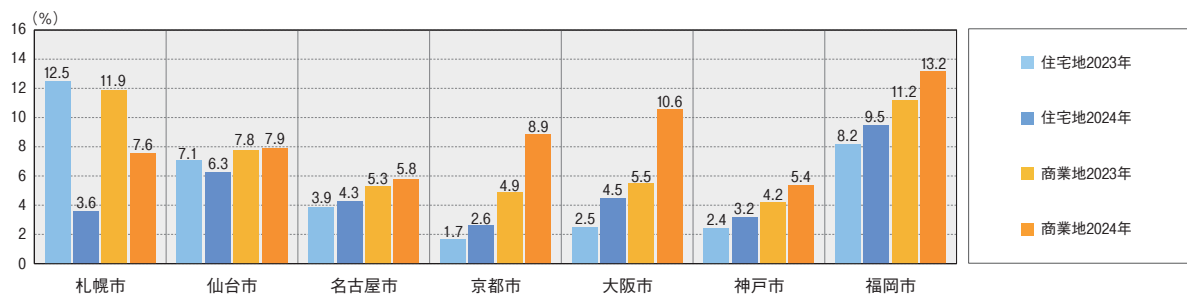
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

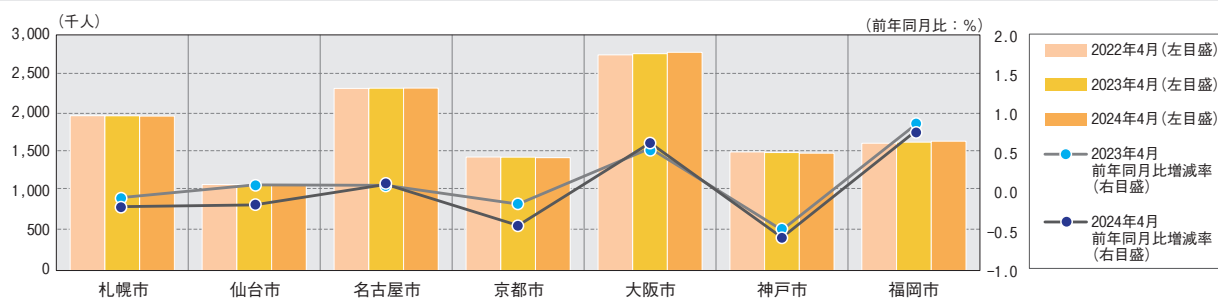
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

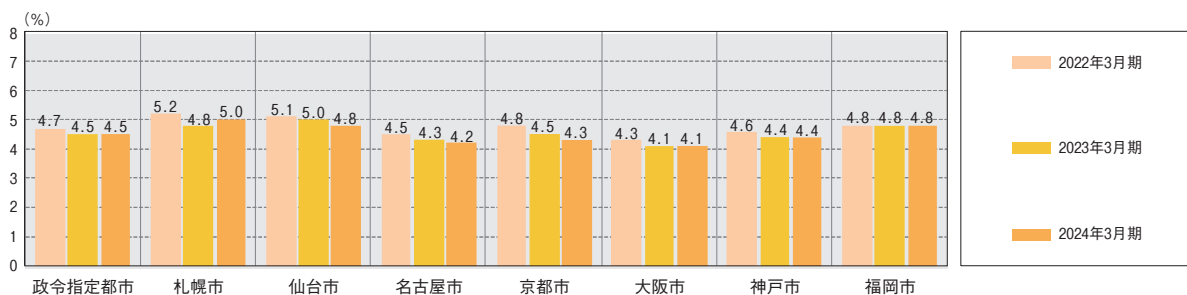
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2024年3月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点ですべてのデータに基づき作成

今後の人口動態に影響を及ぼす可能性がある再開発事業（福岡市）

福岡市内では様々な再開発計画が進行しており、今後の福岡市の人口動態にとってプラス要素として働く可能性があります。天神エリアや博多エリアは九州屈指の商業・オフィスビル集積地で、地場企業の本社や大手企業の支店・支社が多く立地していますが、1960年～1980年代に竣工した老朽化ビルが多いことも特徴として挙げられます。同エリアは福岡空港に近接^{※1}している関係で、老朽化ビル竣工当時に比べて容積率などの面で厳格化されています。建て替えると従前より小規模なビルになることから、これまで建て替えが進んでいませんでしたが、「天神ビッグバン（図表No.1）」や「博多コネクティッド（図表No.2）」により航空法高さ制限の特例承認や容積率緩和が適用されることになったため、足元で建て替えが進んでいます。ただし、両エリア併せて少なくとも延床面積が47.0万㎡以上増加するため、ビジネスエリアの機能更新が期待される一方、大量供給による需給バランスへの影響が懸念されます。

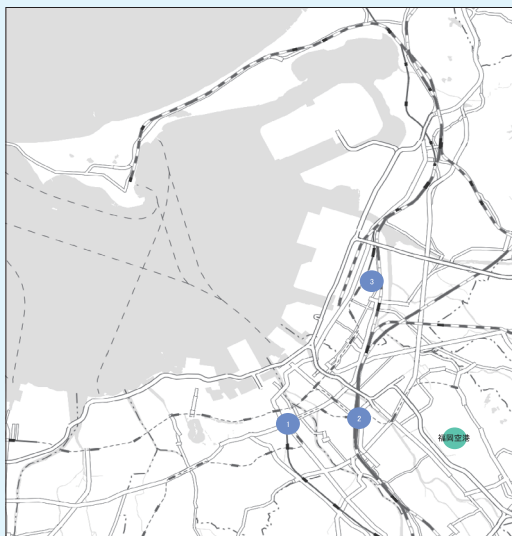
また、「九州大学箱崎キャンパス跡地再開発事業（図表No.3）」は最寄り駅のJR「箱崎」駅から「博多」駅まで5分、地下鉄「箱崎九大前」駅から「天神」駅まで10分の好立地に位置する都市部としては国内最大規模の再開発事業です。計画によると、居住面では分譲住宅2,000戸^{※2}、单身者向け賃貸住宅、高齢者向け住宅、共同社員寮、学生寮が想定されており、全面開業すれば福岡市内屈指の住宅街となる見込みで、今後の福岡市の人口増加に寄与する可能性があります。

（以上、都市未来総合研究所 大塚 美里）

※1：福岡空港までは天神エリアが5km圏内、博多エリアが2km圏内に位置する。

※2：不動産経済研究所の調べによると、2023年の福岡市における新築分譲マンション供給量は2,946戸であった。

【図表】福岡市における主な再開発事業



No.	事業名	エリア	概要
1	天神ビッグバン	西鉄「西鉄福岡（天神）」駅周辺（福岡市中央区）	航空法高さ制限の特例承認や福岡市独自の容積率緩和などの施策を展開することで2024年までに30棟のビルの建て替えを誘導し、延床面積を2015年比1.7倍の75.7万㎡（+31.3万㎡）、雇用者数は同年比2.4倍の9.7万人（+5.7万人）に増加させる都市再開発誘導事業。 対象エリアは天神交差点から半径約500m圏内の約80haのエリアで、2023年3月時点では目標の2倍以上の63棟が建築確認申請されている（うち52棟が竣工済）。
2	博多コネクティッド	JR「博多」駅周辺（福岡市博多区）	地下鉄七隈線延伸やはかた駅前通り再整備などの交通基盤の拡充と併せて航空法高さ制限の特例承認や容積率緩和などの施策を展開することで2028年までに20棟のビルの建て替えを誘導し、延床面積を2018年比1.5倍の49.8万㎡（+15.7万㎡）、雇用者数は同年比1.6倍の5.1万人（+1.9万人）に増加させる再開発計画。 対象エリアはJR「博多」駅から半径約500m圏内の約80haのエリア。2023年3月時点では目標を上回る25棟が建築確認申請されている（うち18棟が竣工済）。
3	九州大学箱崎キャンパス跡地再開発事業	JR「箱崎」駅ほか周辺（福岡市東区）	対象エリアは60年の一般定期借地を含む約28.5ha。2025年度以降に着工し、2030年頃には新しい街が姿を表す見込み。 対象エリアの最寄り駅であるJR「箱崎」駅、福岡市地下鉄「箱崎九大前」駅、西鉄「貝塚」駅に加えて2027年にJR新駅が開業する予定。 居住面では、分譲住宅2,000戸、单身者向け賃貸住宅、高齢者向け住宅、共同社員寮、学生寮を想定。全面開業すれば、福岡市内屈指の住宅街となる見込み。

出所：左図は国土地理院の地図に都市未来総合研究所が加筆、右表は福岡市のHPをもとに都市未来総合研究所が作成

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2024.12

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3
<https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階
<http://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

※本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。