

不動産 投資 レポート

福岡オフィス市場の現況と見通し (2013年版)

金融研究部門 不動産市場調査室長 [竹内 一雅](#)
e-mail: take@nli-research.co.jp

はじめに

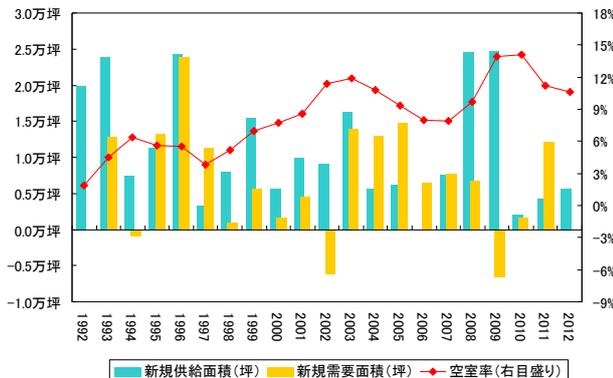
福岡は人口の転入超過数が全国で最も多い都市のひとつである。人口増加や景気回復に加え、オフィスの新規供給の少なさから空室率の低下が進んでいるが、他の主要都市と比べると改善に遅れが見られる。本稿では、福岡オフィス市場の現況把握とともにオフィス賃料の将来予測を行う¹。

1. 福岡のオフィス需給状況

福岡は主要都市の中でもオフィス需要の変動が比較的少ない都市である。ファンダブルの時期（2006年～2007年）にオフィスの新規需要がそれ以前（2003年～2005年）より減少するという動きも見られたが、オフィス需要が純減したのは2000年以降で2002年と2009年の二度のみである（図表-1）。

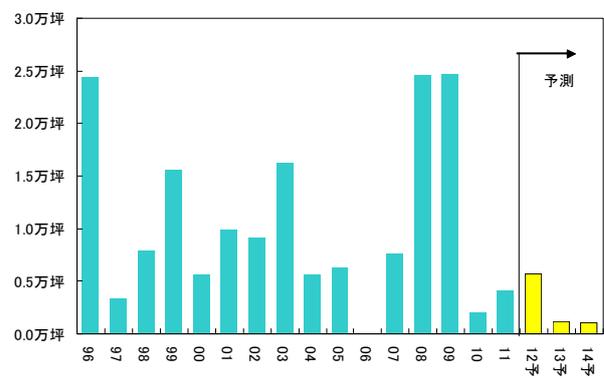
オフィス供給に関しては航空法による高さ規制や容積率の問題などから、都心部での新規開発が他都市と比べるとさほど進んでこなかった。しかし、2008年と2009年には1996年以来の大量供給が2年続いたが、それがリーマンショックと重なったため、市況は大幅に悪化した。2010年以降は供給が少なく、今後も博多郵便局建替計画等の竣工が予定されている2016年までは大規模なオフィス開発は少ないと考えられる（図表-2）。

図表-1 福岡における需給状況



(出所)CBRE、2012年の需要は未公表

図表-2 福岡における新規供給



(出所)CBRE

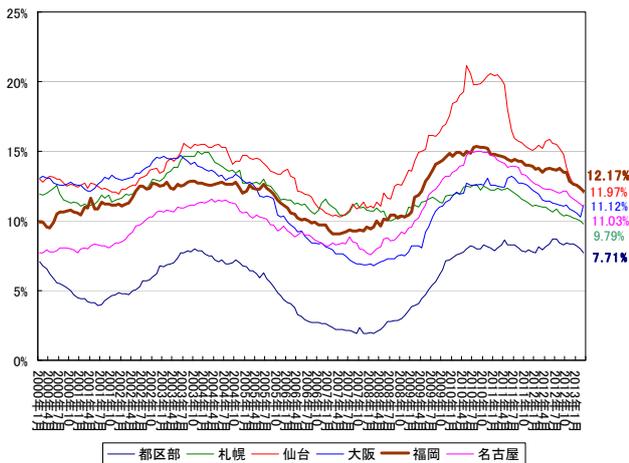
¹ 2011年度の分析は、竹内一雅『[福岡オフィス市場の現況と見通し](#)』不動産投資レポート2011年9月20日を参照のこと。

2. 福岡の空室率・賃料および空室・賃貸面積の推移

福岡の空室率は、2010年8月の15.36%をピークに低下が続き、2012年3月には12.12%まで、3.19ポイントの下落となった。ただし、2010年以降、大規模なオフィスビル供給が少なかったにもかかわらず、主要都市の中では仙台とともに空室率は最も高い水準にある²（図表-3）。

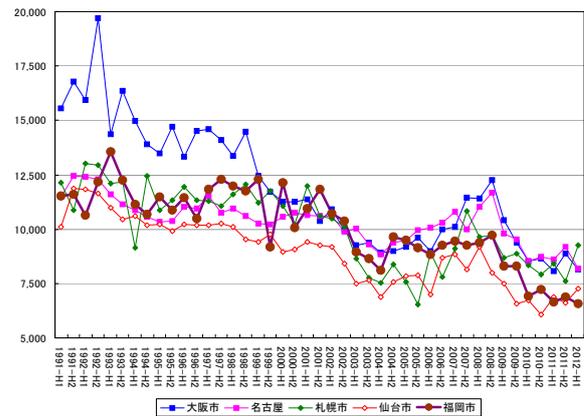
オフィス賃料も、ファンドバブル後の下落からの底打ちの状況にはまだない。成約賃料指数は2010年上期から底ばいが続いており、仙台の賃料が上昇したことにより主要都市では最も賃料が低くなった（図表-4）。募集賃料も、成約賃料と同様に空室率の下落にもかかわらず、月坪9,000円かそれを下回る水準での底ばいが2年以上続いている³。

図表-3 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エステート

図表-4 主要都市のオフィスビル賃料動向



(注) 共益費を除く成約賃料指数

(出所)三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同開発した「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

三鬼商事によると、2012年末の福岡ビジネス地区⁴の空室面積⁵は合計8.3万坪で、ピークの2010年末と比べると▲1.8万坪(▲17.9%)の減少であった(図表-5)。三鬼商事のデータを基に計算すると、賃貸面積(稼働面積)は61万坪で2010年末から+2.4万坪(+4.2%)の増加、賃貸可能面積は6千坪(+0.9%)の増加であった。なお、福岡ではファンドバブル期も、リーマンショック後の空室率が大幅に悪化した時期(2009年~2010年)でも、オフィスの成約面積は5万坪程度でほとんど変わっていない⁶(図表-6)。

これまでの推移をみると、福岡のオフィス需要は、他の主要都市と比べると、変動が少なく安定している一方、景気への感応度が若干弱く、景気回復時にも需要の拡大がすぐには表れにくい特徴があるようだ。

² 2013年3月には、仙台が0.46ポイントの下落で12.43%に下落したため、主要都市でももっとも空室率が高くなった。

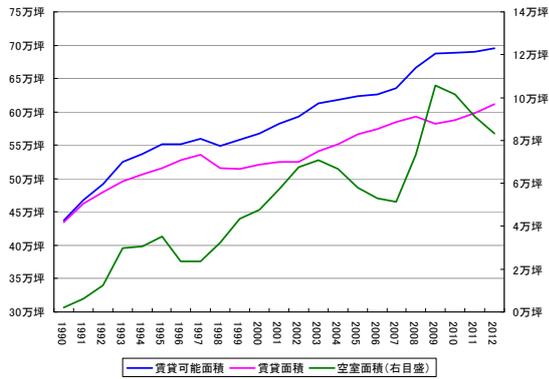
³ 三幸エステートの募集賃料データによる。2010年夏と2012年冬の二度、月坪9千円を上回る水準となったが、現在は再び8千円台で推移している。

⁴ 三鬼商事の設定する福岡ビジネス地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区)の調査であり、最近、コンテンツ産業の立地が進む百道浜などは対象外。

⁵ 延床面積100坪以上の主要賃貸ビルを対象。

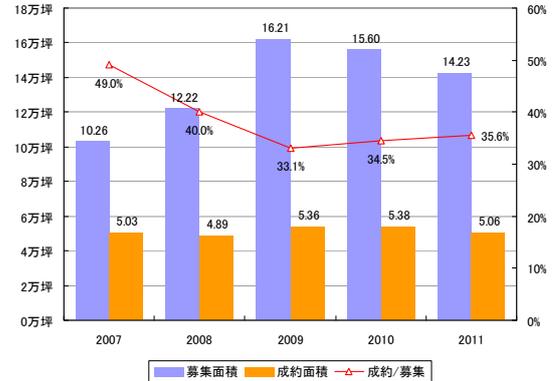
⁶ 図表-6は成約面積であるため、図表-1に示した新規需要(需要の純増面積)とは異なる。

図表－5 福岡ビジネス地区の空室・賃貸面積



(注)福岡ビジネス地区の延床面積 100 坪以上の主要貸事務所ビル。
 (注)各年末の数値。
 (出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

図表－6 福岡ビジネス地区の空室・賃貸面積



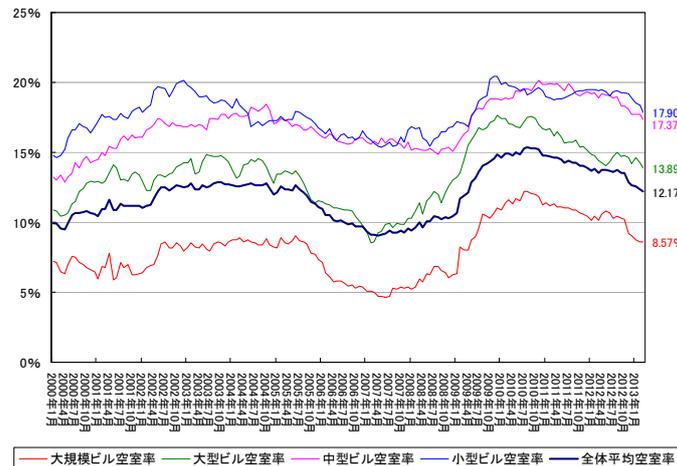
(注)調査対象等は図表－6を参照のこと
 (注)募集・成約面積はともに各年中に募集または成約した面積の累計
 (出所)三鬼商事

3. 福岡の規模別空室率

福岡の空室率を規模別に見ると、2010年以降、全ての規模で空室率の改善が進み、2013年3月時点で、大規模ビルで8.57%、大型ビルで13.89%、中型ビルで17.37%、小型ビルで17.90%であった(図表－7)。

2010年以降、まず大型ビルと大規模ビルの空室率が改善し、2012年の秋以降には、中型ビルと小型ビルの空室率が低下しはじめた。大規模ビルでは2012年は10月まで空室率の低下に停滞が見られたが、その後は大幅な改善となっている。

図表－7 福岡の規模別空室率



(出所)三幸エステート

4. 福岡の地区別空室・賃貸状況

2010年以降、福岡ビジネス地区の地区別空室率は、相対的に薬院・渡辺通地区で低く、博多駅前地区で高い。それ以外の地区では大きな格差がなく、ほぼ同様のスピードで空室率の下落が見られる。

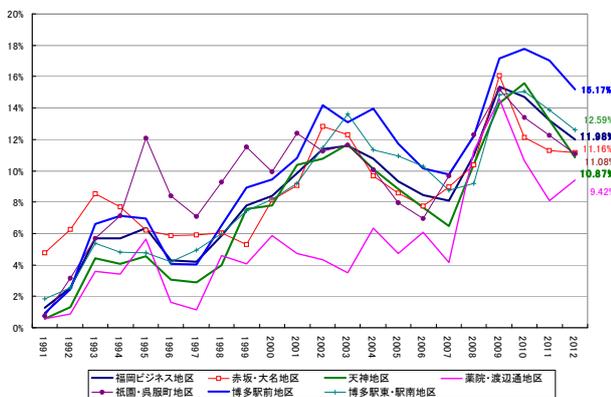
2012年末の空室率は、薬院・渡辺通地区が9.42%で、次いで天神地区の10.87%、祇園・呉服町地区の11.08%、赤坂・大名地区の11.16%、博多駅東・駅南地区の12.59%と続き、博多駅前地区は15.17%で最も高い（図表－8）。2009年末～2012年末の3年間では、天神地区の空室率の改善が特に顕著である。

三鬼商事のデータを基に計算すると、賃貸可能面積の地区別構成比は、天神地区が24%、博多駅前地区が22%、祇園・呉服町地区と博多駅東・駅南地区が16%、薬院・渡辺通地区が12%、赤坂・大名地区が10%である（図表－9）。2008年～2009年に福岡では大量供給があったが、その主体は薬院・渡辺通地区および祇園・呉服町地区であった⁷（図表－10）。

賃貸面積（稼働面積）は、天神地区と博多駅前地区、博多駅東・駅南地区では、2007年～2008年をピークに賃貸面積の顕著な減少が生じている一方で祇園・呉服町地区、薬院・渡辺通地区では停滞はほとんどなく賃貸面積を拡大しつづけた⁸（図表－11）。2010年～2012年末に福岡の賃貸面積は2.4万坪増加し、増分の34%を天神地区が、20%を祇園・呉服町地区と薬院・渡辺通地区が、12%を博多駅東・駅南地区と博多駅前地区が、2%を赤坂・大名地区が占めている。

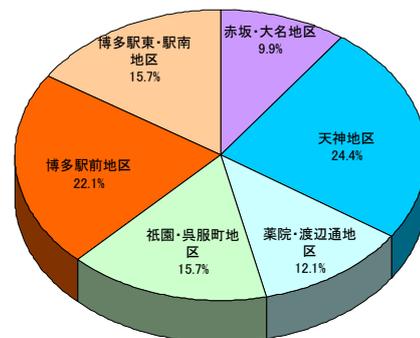
空室面積は減少が進んでいる。2010年末から2012年末の空室面積の減少1.8万坪のうち、天神地区が44%で最も多く、次いで博多駅前地区の24%、博多駅東・駅南地区の14%、祇園・呉服町地区の12%、赤坂・大名地区の4%、薬院・渡辺通地区の3%と続いている。

図表－8 福岡の地区別空室率



(出所)三鬼商事

図表－9 福岡における地区別賃貸可能面積

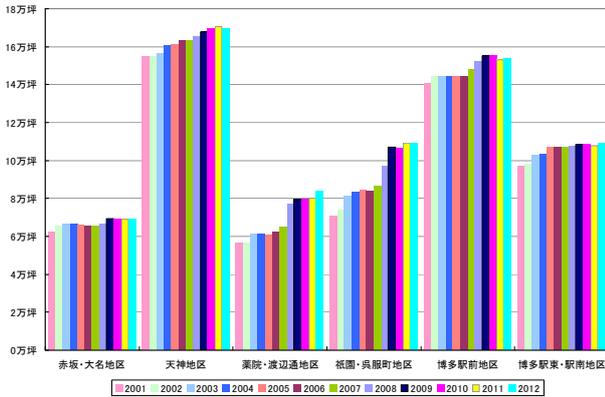


(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

⁷ 2008年～2009年の新築オフィスビルの賃貸可能面積の構成比を三鬼商事のデータを基に計算すると、薬院・渡辺通地区がビジネス地区の38%、祇園・呉服町地区が32%を占め、天神と博多駅前地区はともに10%、博多駅東・駅南地区は3%であった。このように、2008年～2009年の大量供給では、賃貸オフィスの70%が、薬院・渡辺通地区および祇園・呉服町地区で供給され、天神と博多駅前地区は合計でも13%にすぎなかった。

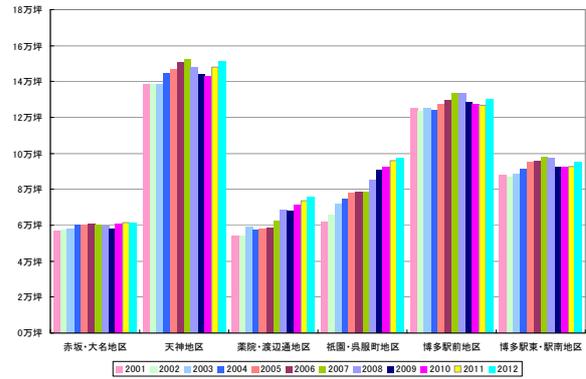
⁸ 図表－10と図表－11から、祇園・呉服町や薬院・渡辺通地区での2008年～2009年の賃貸面積の拡大は、供給面積(賃貸可能面積)の増加を背景としていたと考えられる。ただし、賃貸可能面積は天神地区や博多駅前地区でも増加しており、この期間は天神地区や博多駅前地区よりも、祇園・呉服町、薬院・渡辺通地区の方がオフィス需要の吸引力が強かったようだ。

図表-10 福岡における地区別賃貸可能面積



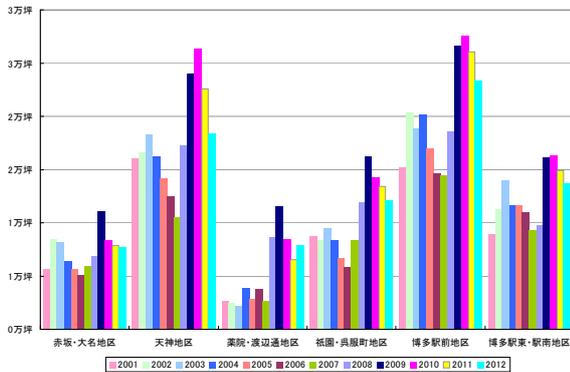
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

図表-11 福岡における地区別賃貸面積



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

図表-12 福岡における地区別空室面積



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

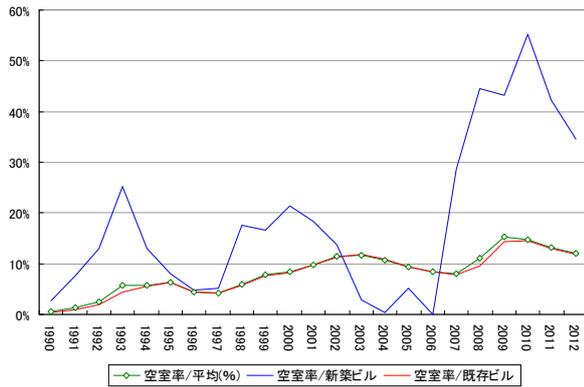
5. 福岡の新築・既存ビル別稼働状況

新築ビルの空室率は2012年末に34.65%に達している。既存ビルの空室率は11.81%で新築ビルの苦境が続いている(図表-13)。

福岡ビジネス地区の延床面積100坪以上のオフィスビルについて、賃貸面積の増分を新築ビルと既存ビルに分けて計算したのが図表-14である⁹。これによると、福岡では2年連続で1万坪を上回る需要があり、このうち、新築ビルの比率が27%で既存ビルが73%であった。2010年以降も、年末の新築ビルの空室率は30%を超えており、既存ビルの需要が大幅に増加している一方、新築ビルはテナント誘致に苦戦している。ただ、2012年末に新築ビルの空室率が高いのは薬院・渡辺通地区のみであり、それ以外の地区では新築ビルがないか、空室率は0%である。

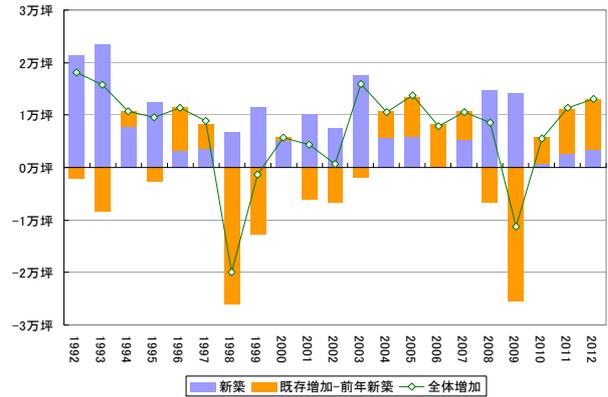
⁹ ここでは、次の方法で需要面積の増加を新築と既存に分けた。全体面積=新築ビル面積+既存ビル面積 であるから、t期の面積増加(Δ)は、 $\Delta \text{全体面積} = (\text{新築}_t + \text{既存}_t) - (\text{新築}_{t-1} + \text{既存}_{t-1}) = \text{新築}_t + ((\text{既存}_t - \text{既存}_{t-1}) - \text{新築}_{t-1})$ 。新築_tを新築ビルの面積需要とし、 $((\text{既存}_t - \text{既存}_{t-1}) - \text{新築}_{t-1})$ を既存ビルの増加面積とした。

図表-13 福岡における新築・既存ビル別空室率



(出所)三鬼商事

図表-14 福岡における新築・既存ビルの需要増加



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

6. 福岡のエリア別新築・既存ビル別稼働状況

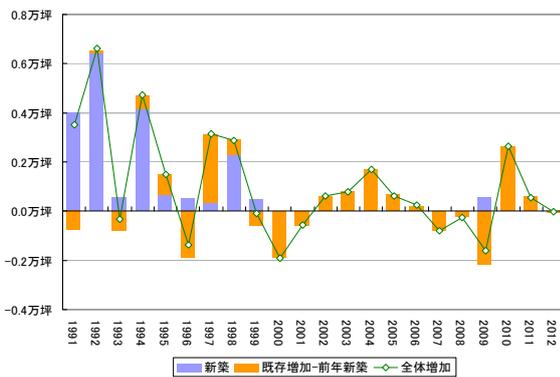
過去、福岡では地区別のオフィス需要の動向に大きな相違が見られた。2012年は赤坂・大名地区でわずかに賃貸面積が減少したが、それ以外の全ての地区では賃貸面積が増加している。

近年、賃貸面積の増加が続いているのは、薬院・渡辺通地区と祇園・呉服町地区である。両地区とも、新築ビルの供給の有無にかかわらず賃貸面積の増加が見られる¹⁰。特に、祇園・呉服町地区では、変動はありながらも2002年から11年連続で需要が増加している¹¹ (図表-15)。

オフィスビルが最も集積している天神地区では、既存ビルでの賃貸増加により2年連続で賃貸需要の増加が見られた。一方、博多駅前地区および博多駅東・駅南地区では、2012年に5年ぶりの2千坪を上回る増加となった。

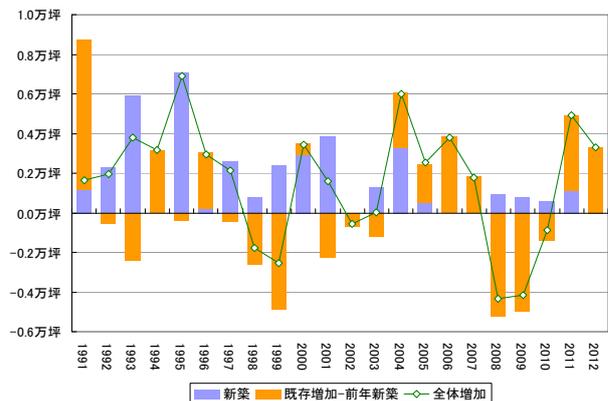
図表-15 福岡ビジネス地区の新築・既存別賃貸面積増加分

赤坂・大名地区



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

天神地区

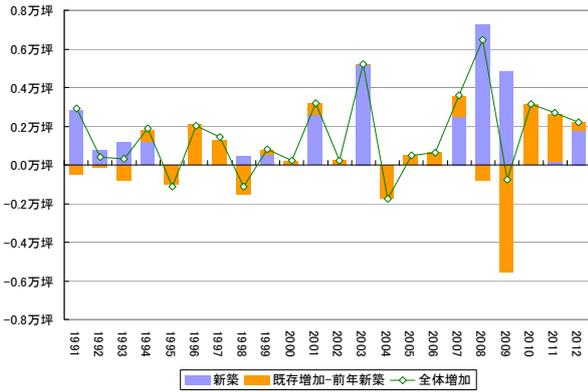


(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

¹⁰ 薬院・渡辺通地区の空室率は2011年に74.2%、2012年に50.7%と高いが、図表-15にあるように、賃貸面積は2千坪強増加している。近年の空室率の高さは、新規の供給面積がエリアの潜在的な新規需要(吸収量)を上回っていたためではないかと考えられる。

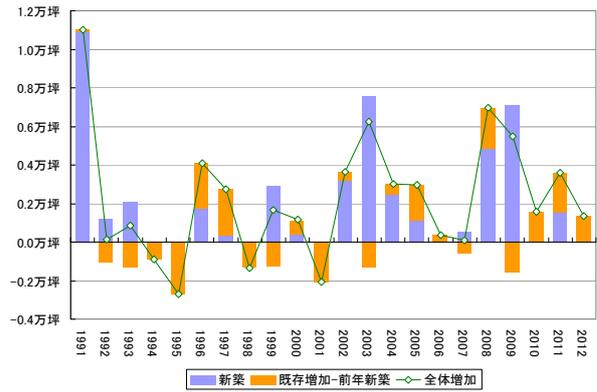
¹¹ 祇園・呉服町地区では2009年までの需要増加の主体は新築ビルであり、供給が需要を生み出してきた地区といえる。また、既存ビルでの賃貸面積の減少が少なかった地区ともいえる。

薬院・渡辺通地区



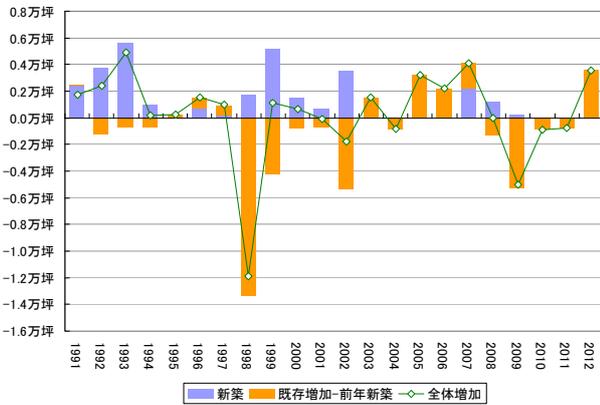
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

祇園・呉服町地区



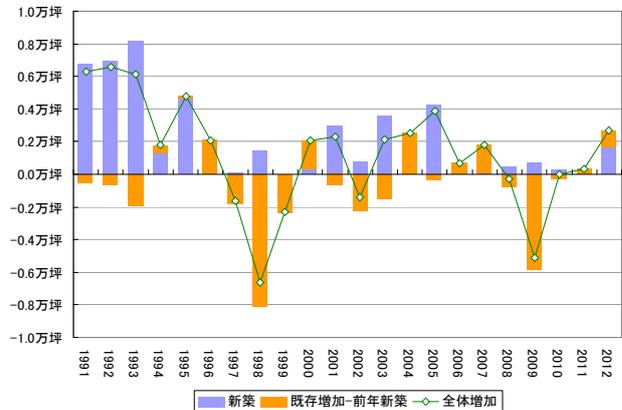
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

博多駅前地区



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

博多駅東・駅南地区



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

ここまで、三鬼商事のデータに基づき、福岡ビジネス地区の地区別需要動向について見てきた。一方、福岡市が立地を進めている「知識創造型産業」¹²の企業立地予定を見ると、天神、博多駅周辺とともに、上記の地区分析では対象外となっている百道浜にも多くの企業が進出している。

福岡市によると、知識創造型産業の福岡市への進出として、2011年4月～2013年1月の期間に、40社超、5千5百人を上回る進出表明があった¹³。総予定雇用者数の48%が天神周辺への進出企業によるものであり、続いて百道浜の19%、博多駅周辺の10%と、百道浜への立地が全体の約2割に達している(図表-16)。百道浜には、福岡市と民間企業が出資した福岡ソフトリサーチパークセンタービルが立地しており、このビルを中心に、ゲーム産業やコンテンツ産業、IT産業などの立地が進展している。このように知識創造型産業の集積地として百道浜が重要なエリアとなりつつあり、新たなオフィス集積が都心部以外でも進展しつつある。

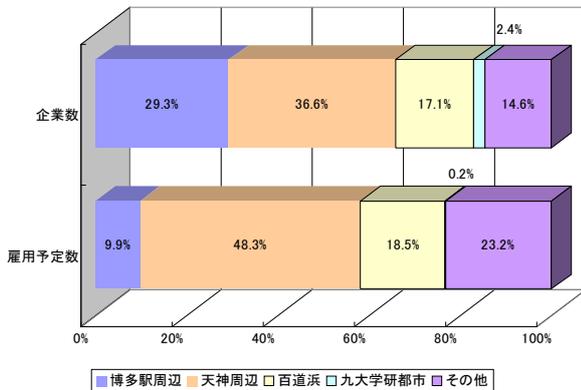
参考までに、三幸エステートが2008年から2012年に成約した主要都市の業種別オフィス面積をみると、福岡市では商業、金融による成約面積比率が相対的に高く、製造業や法律・会計・コンサ

¹² 福岡市「[福岡市企業立地のご案内-アジアのビジネス拠点福岡](#)」では、知識創造型産業として、ゲーム関連産業、IT・ソフトウェア関連産業、自動車関連産業、半導体関連産業、その他関連研究機関・人材育成機関をあげている。

¹³ 数値は福岡市が把握している分のみで計画を含む。福岡市経済観光文化局新産業・立地推進部へのヒアリングによる。

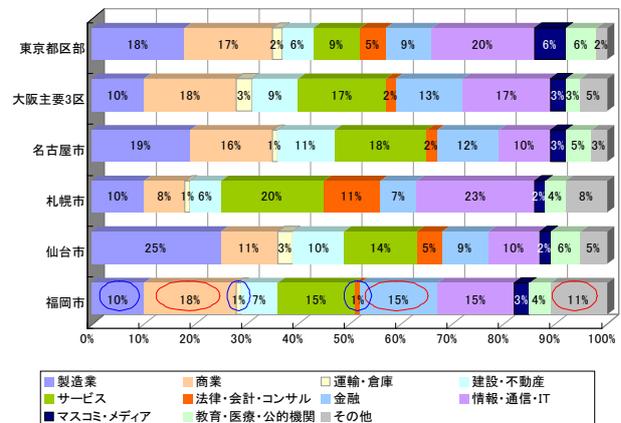
ルで相対的に低い¹⁴¹⁵（図表－17）。

図表－16 知識創造型産業の福岡市内地区別立地



(注)2011年4月～2013年1月に立地を表明した知識想像型産業の企業数と雇用予定数。福岡市で把握している分のみ。
(出所)福岡市経済観光文化局新産業・立地推進部へのヒアリング

図表－17 主要都市の業種別オフィス需要



(注)2008年～2012年に三幸エステートが入手した成約面積データ
(出所)三幸エステート「2013 オフィスレントデータ」

7. 福岡の人口動向

福岡市は今後も人口の増加が期待できる数少ない都市のひとつである。生産年齢人口も増加を続けてきており、人口は2025年まで増加が期待できる（図表－18）。

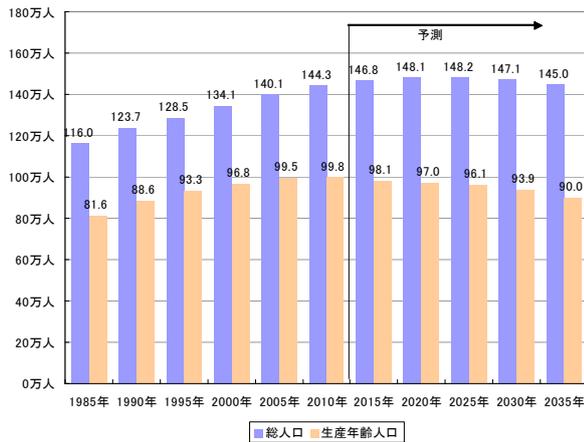
福岡市の人口ピラミッドは非常に特異な形状をしている（図表－19）。2010年の国勢調査によると、19歳の人口が17歳の人口の1.6倍である。これは、高校卒業後の進学や就職に伴い、若者が大量に市外から流入しているためと考えられる。この大量の人口流入が福岡における20歳以上の青年層の人口の厚みの基礎を形成している。

若者の多さは他都市と比べた若年層の人口比率の高さからも明らかである。福岡市の15歳から29歳の人口比率は19.5%で、全国の50万人以上の都市で最も高い比率となっている（図表－20）。こうした青年層の流入とそれらの世代の家族世帯の形成により5歳未満の人口も大きく増加している。

¹⁴ この数値はテナント成約面積を業種別にまとめたものであり、賃貸オフィスにおける現在の業種別入居面積を示すものではない。言い換えるとフローの数値であり、ストックではない。

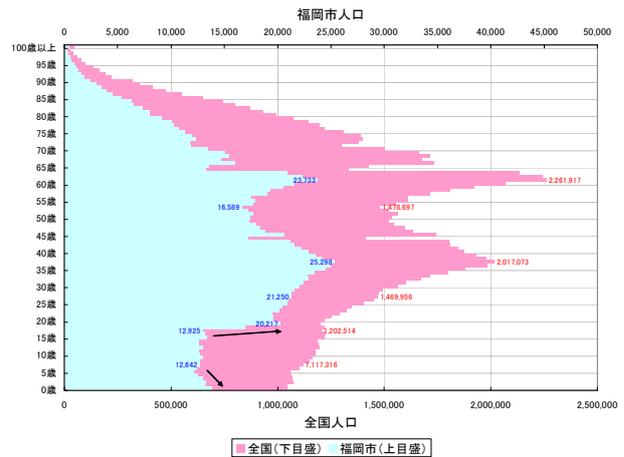
¹⁵ 福岡市ではゲーム産業やコンテンツ産業の育成を進めているが、オフィス需要にはまだあまり結びついていないようだ。最近のオフィス市場の改善が他都市と比べ、相対的な遅れがみられるのには、コールセンターの立地が札幌などと比較して相対的に進展していないこともひとつの理由とを感じる。コールセンターは進出が決まれば面積的にオフィス市場への影響は大きいだが、知識創造型というよりもサービス型業種で、地域への波及効果は大きくないと思われる。福岡にはコールセンターの立地に適した都心部の大規模新築オフィスビルがさほど多くないことや、福岡市がコールセンター誘致よりも知識創造型産業の誘致に注力していることも影響しているかもしれない。

図表-18 福岡市の人口の推移



(注)2008年の予測結果。2010年の値は国勢調査の結果。
(出所)福岡市、国立社会保障・人口問題研究所

図表-19 福岡市と全国の人口ピラミッド

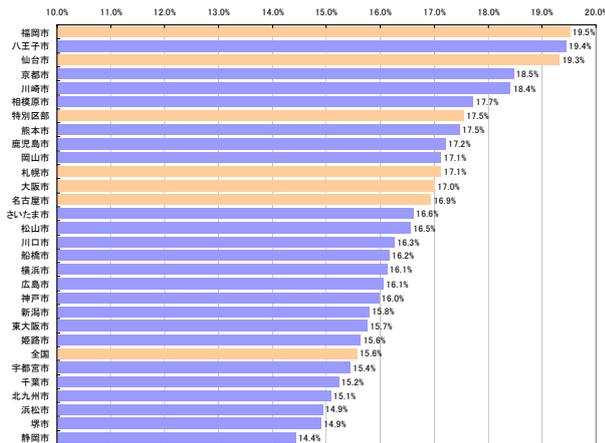


(出所)平成20年国勢調査(2012年)

福岡は札幌市とともに、2000年以降、東京を除く主要都市では最も人口の転入超過数が多い都市である。特に東日本大震災後は人口の転入が増加し、2011年には11,129人、2012年には9,221人の純流入があった(図表-21)。

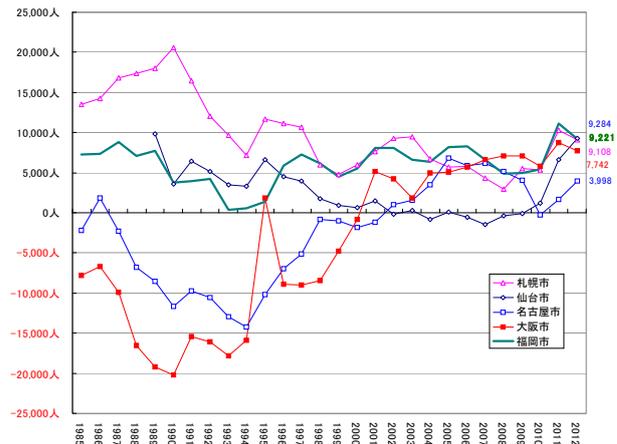
福岡市への人口移動は、震災後に転入超過数が増加しただけでなく、男女別・年齢別でも大きな変化があった。2010年の転入超過では、10代後半から20代前半がほとんどを占め、特に20代前半の女性の転入超過数の多さが際立っていた。それが2011年には、20代後半から40代の純流入が大幅に増加した(図表-22)。なお、通常、都市部では20代前半までに大量の転入超過があるが、その後、20代後半からは転出超過になる傾向がある。福岡では、20代後半~30代でも転出超過がほとんどなく、10代後半から20代前半に転入してきた若者の人口が、その後も減少せずに福岡に残るとい特徴がみられる¹⁶。

図表-20 主要都市の15~29歳人口比率



(注)各都市の人口(年齢不詳を除く)に占める15~29歳人口の比率
(出所)平成20年国勢調査(2012年)

図表-21 主要都市の転入超過数

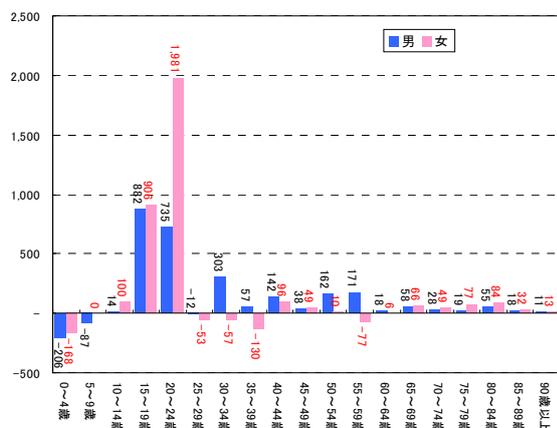


(注)東京を除く主要都市の転入超過数
(出所)住民基本台帳人口移動報告

¹⁶ 実際には、福岡市以外の実家に戻る者や、結婚などで他都市に居住する者、転勤による福岡滞在者で東京などに戻る者なども多くいるが、結果的には、そうした転出者数を相殺するだけの転入者数が存在している。

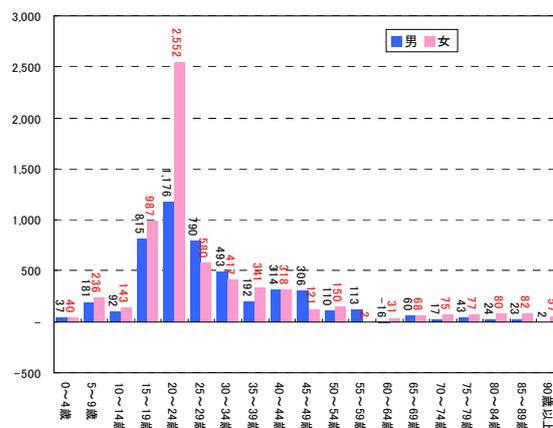
図表-22 福岡市の転入超過数

福岡市の転入超過数(2010)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

福岡市の転入超過数(2011)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

8. 福岡における最近の特徴的なビル需要・不動産需要

福岡市における最近の不動産需要におけるトピックスのひとつとして、天神地区を中心に結婚式場の相次ぐ立地があげられる。2013年4月には天神地区に開業する商業ビルに結婚式場が核店舗として入居するなど、ビル需要としても無視できないものになっている¹⁷。

すでに見たように、福岡市は10代後半の流入とその定着により厚い青年層が形成されてきた。こうした福岡市の若者層の厚みが福岡における婚姻数を増加させている¹⁸。2011年の福岡市における婚姻数は10,004件と2年続けて1万件を上回り、1995年と比べると婚姻数は+8.1%の増加であった(図表-23)。これは、都区部の+11.9%には及ばないものの、他の主要都市における▲5%~▲20%の減少とは大きな違いとなっている。

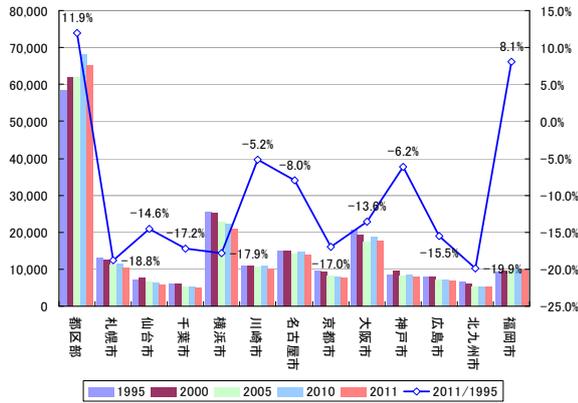
婚姻数の増加は、幼年人口の増加をもたらし、これが幼児・子供関連ビジネスや関連不動産需要の拡大をもたらすのではないかと考えられる。図表-19の人口ピラミッドで分かるように、福岡市の2010年時点の0歳児人口(13,798人)は、17歳までのどの年齢よりも人口が多い。

結婚式場の進出だけでなく、福岡市は事業所の開業率も他の主要都市と比べて活発である。経済センサス等によると、2006年~2009年の福岡市の事業所の開業率は4.1%と主要都市で最も高い(図表-24)。都区部は2.3%、大阪市は3.1%にすぎず、活発な起業が福岡市の特徴といえる。一方で廃業率も7.8%と低くはないが、開業率から廃業率を差し引いた数値は▲3.7%と主要都市で最も小さい。こうした開業率の高さも、人口および生産年齢人口の増加と大きく関係しているのではないかと考えられる。

¹⁷ 福岡市天神地区での最近の結婚式場の立地としては、今泉の「レゾラ サウステラス」(延床面積約6千㎡)に核店舗として入居する「アルマリアン FUKUOKA」、大名地区の「カノビアーノ福岡」、長浜の「天神モリス」などがある。そのほか、レゾラ天神に入居するレストラン ASO によるチャペル併設や、既存のホテルやハウスウェディング各社による施設改装などの動きが見られる。

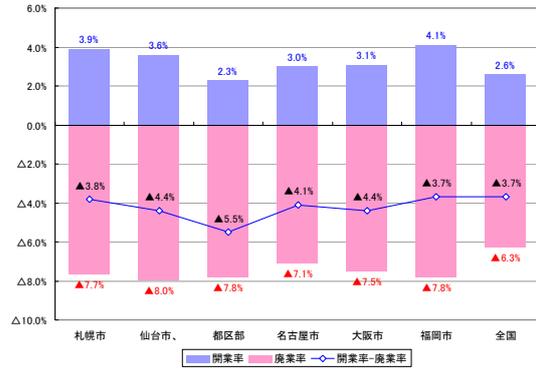
¹⁸ ただし、同時に未婚率も高い都市である。2010年の国勢調査によると、20歳~49歳の未婚率(年齢別未婚者数/年齢別人口、離別・死別を含まない)は45.8%で、東京都区部の45.9%、札幌市の45.8%とほぼ同じで主要都市でもっとも高い都市となっている。なお、女性の20歳~49歳の未婚率は44.5%で、都区部の42.9%、札幌市の42.8%を上回り、もっとも高い。

図表-23 主要都市の婚姻数



(出所)人口動態統計

図表-24 主要都市の開業率・廃業率 (2006-2009年)



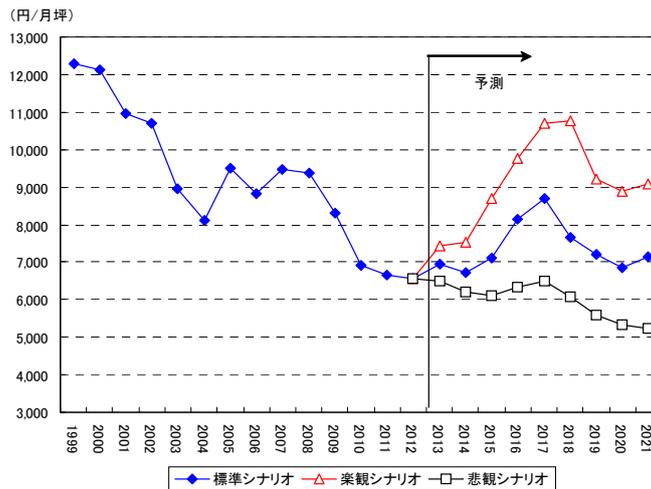
(注)開業率と廃業率は福岡市の開示データにあうように計算した
(出所)福岡市、総務省「事業所企業統計調査」「経済センサス」

9. 福岡のオフィス賃料見直し

福岡オフィス市場の需給見直しおよび経済成長率の将来予測に基づき、福岡のオフィス賃料見直しを推計した¹⁹。

推計の結果、福岡のオフィス賃料は、標準シナリオによると2013年に上昇した後、2014年に消費税増税の影響でわずかに下落するが2017年まで上昇し、その後2020年まで下落すると予測された(図表-25)。今後の賃料のピークまでの変化率は2012年と比べ、標準シナリオで+32.3%の上昇(2017年)、楽観シナリオで+62.5%の上昇(2018年)、悲観シナリオで▲1.1%の下落(2017年)という結果となった。標準シナリオでの2017年以降の賃料の底となる2020年の賃料は、2012年に比べて標準シナリオで+4.3%の上昇、楽観シナリオで35.3%の上昇、悲観シナリオで▲18.9%の下落であった。

図表-25 福岡オフィス賃料見直し



(出所)実績値は三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同開発した「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成
(出所)将来見直しは「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が推計

¹⁹ 想定に用いた経済成長率は、斎藤太郎『[中期経済見通し\(2012~2022年度\)~険しい経済正常化への道のり](#)』Weekly エコノミスト・レター2012.10.15 ニッセイ基礎研究所、斎藤太郎『[2012~2014年度経済見通し~12年10-12月期GDP2次速報後改定](#)』Weekly エコノミスト・レター2013.3.11 ニッセイ基礎研究所などから設定した。

おわりに

福岡には「ふくおか経済」という地域経済誌がある。昨年11月の創刊30周年号の特集タイトルは「次の30年へー福岡の“未来図”」であった²⁰。この特集には、今後の福岡の発展・成長への希望があふれている。人口の流入、アジアとの近接性、福岡空港の滑走路増設、九州新幹線の開業など、明るい話題が多いことは確かであるが、今、改めて読んでも、現在の日本でこれほど「明るい未来」を語れる都市の存在に強い印象を受ける。

実際、都市中心部を歩いて感じるのが、街の活気と若者の多さである。こうした明るい未来への期待や街の活気をもたらしている要因に、大量の若者の人口流入とその定着による住民の若さ²¹や人口の増大があると思われる。これらが結果的にオフィス市況の中期的な見通しの明るさにもつながっている。

ただし、人口ピラミッドをみると18歳～19歳時の人口増加が突出しており（図表-19）、福岡市の活気が、若年層の人口流入に大きく依存していることも感じる。全国的に若年人口が減少する中で、福岡市への若者世代の流入もこのままでは減少せざるをえないのではないか。実際に、国勢調査の年齢別人口をみると、2005年と2010年では18～22歳の人口が大幅に減少しており（図表-26）、大学・専修学校などの学生数の減少も顕著となりつつある（図表-27）。

福岡のオフィス市場は、人口増加等に伴う需要増加や、オフィス供給の少なさに加え、交通の整備等の立地メリットなどから、中期的に安定した成長が期待できると思われる。ただし、さらなる長期的な成長のためには、若者世代の流入が今後も継続するよう、一層の都市の魅力の拡大と、魅力的な職場の創出が必要と思われる^{22,23}。また、今後は、若者の人口流入への依存から、人口の自然増への取組みも重要な課題になるのではないだろうか。

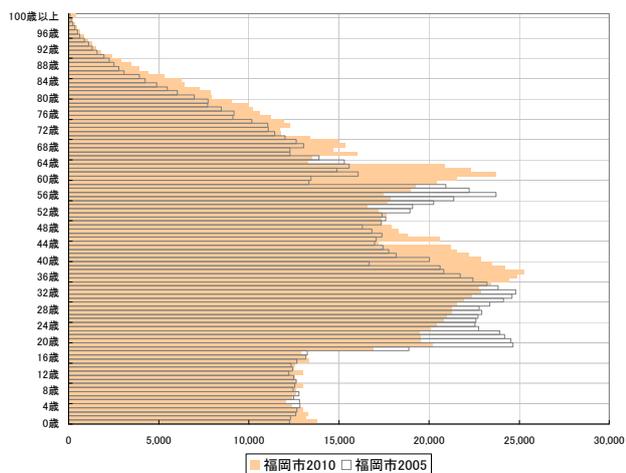
²⁰ (株)地域情報センター「ふくおか経済」2012年11月号。

²¹ 平成22年国勢調査(2010年)から人口50万人以上の都市の平均年齢をみると、福岡市は41.9歳で川崎市の41.5歳に次いで全国で2番目に若い。全国平均は45.0歳、札幌は44.4歳、仙台は42.3歳、都区部は43.9歳、名古屋市は43.8歳、大阪市は44.8歳である。なお、人口50万人以上の都市の平均年齢が最も高いのが北九州市の46.1歳である。

²² ゲーム産業やコンテンツ産業の振興は若者へのアピール度の高い取り組みと考えられる。コールセンターのように、オフィス需要に対して即効性のある業種ではないため、中期的な誘致・育成が望まれる。ところで、文化庁が推進しながら途中で断念した「[国立芸術メディア総合センター](#)」のような施設を、ゲーム産業やコンテンツ産業の中核施設として新設することは困難だろうか。ゲーム産業やコンテンツ産業振興への寄与ばかりでなく、福岡市内に十分とはいえない観光資源としても貴重とを感じるのだが。

²³ 都市の魅力や雇用の拡大、人口増加のための様々な新たな挑戦・試みを期待したい。例えば、すでに福岡市8番目の行政区として設置されている仮想区「[カワイイ区](#)」は、そのユニークな発想と取り組みからそうした挑戦のひとつと感じている。福岡市のHPによると、「カワイイ区」は「福岡の魅力や特性を、カワイイというコンセプトで発信し、交流人口の拡大や、産業振興などにつなげていくことを目的」としたもので、現在の人口は41,225人となっている。日本の多くの都市・地域が人口減少と活力の低下に直面しつつも有効な対策を打てない中で、こうした前向きなチャレンジはもっと評価されても良いのではないだろうか。現在、「カワイイ区」制度の見直しに入っているということであるが、この見直しが今後の挑戦的な取り組みを萎縮させることにならないよう願っている。

図表-26 福岡市の年齢別人口(2005年、2010年)



(出所) 国勢調査

図表-27 福岡市の大学・専修学校等学生数

	合計	大学・大学院	短期大学	専修学校・各種学校
2005年	118,303	77,469	5,451	35,383
2012年	107,582	72,360	4,716	30,506
増減数	-10,721	-5,109	-735	-4,877
増減率	-9.1%	-6.6%	-13.5%	-13.8%

(出所) 学校基本調査、福岡市教育委員会