

第11回 福岡県不動産市況 DI 調査

概要版

令和2年 8 月

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会

協力：公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会

公益社団法人全日本不動産協会福岡県本部

調査の概要

- 過去半年間(2020年1月1日～2020年7月1日)の不動産市場に関する「実感」と、この先半年間(～2021年1月1日)の不動産市場に関する「予測」について、県内の不動産関連事業者にアンケート。
- アンケート項目は、「地価動向」「戸建販売件数」「マンション販売件数」「仲介物件件数」「建築件数」のそれぞれについての「実感」と「予測」。有効回答数は698。
- 「①上昇(増加)傾向」「②横ばい」「③下落(減少)傾向」の3つの選択肢で回答してもらい、全回答に占める①の割合と③の割合の差を算出。
例 ①が55%、②が30%、③が15%なら、55%－15%で、DI指数は+40%。

調査結果

●地価動向(総合)

全県的に「実感値」はマイナスに転じ、「予測値」も下落感の大幅な強まりを予測する結果に。

実感

	前回		今回	
	DI指数	対前回比 (pt)	DI指数	対前回比 (pt)
福岡県全体	21.4%	-6.7	-19.4%	-40.8
福岡市	41.5%	-10.8	-16.8%	-58.3
北九州市	4.2%	-6.1	-15.0%	-19.2
久留米市	7.0%	+12.7	-16.2%	-23.2

予測

	前回		今回	
	DI指数	対前回比 (pt)	DI指数	対前回比 (pt)
福岡県全体	-1.2%	-7.3	-49.4%	-48.2
福岡市	7.4%	-10.7	-55.6%	-63.0
北九州市	-1.6%	-0.8	-44.1%	-42.5
久留米市	-8.9%	-8.9	-44.4%	-35.5

今回のアンケートは、その大部分が、コロナウイルス感染拡大に伴う政府の福岡県を含む7都府県を対象地域とする緊急事態宣言の発出(令和2年4月7日)直後の、宣言解除の見通しが立たない状況下で回答が行われたものであることに留意が必要。

調査結果

●取引件数等

戸建販売、マンション販売、仲介件数、建築件数の全項目で、実感値、予測値ともにマイナスとなった。

また、いずれの項目についても、悪化幅は大きく拡大している。

緊急事態宣言の発出(令和2年4月7日)直後の、宣言解除の見通しが立たない状況下での回答であるため、実際に営業がストップしたことを反映したものと考えられる。

	実感		予測	
	前回	今回	前回	今回
戸建販売件数	-4.2%	-46.2%	-14.1%	-56.5%
マンション販売件数	-13.1%	-54.4%	-19.1%	-55.9%
仲介物件件数	-3.6%	-42.0%	-6.3%	-46.6%
建築件数	-14.0%	-53.2%	-28.7%	-64.8%

●フリーコメントの抜粋

緊急事態宣言の発出(令和2年4月7日)直後の、宣言解除の見通しが立たない状況下での回答であるため、全体的に悲観的な回答が目立つ。

- ホテル、オフィスなどの用地は、当分の間、**投資家が様子見**をするので取引の成立が難しいのでは？(福岡市)
- コロナの影響で、**商談がキャンセル**されるケースが出ている。(北九州市)
- コロナの影響で経済が落ち込み**購買意欲も減少**するのではないかと予測している。(春日市)
- コロナの影響で、土地所有者(売主)も強気の売却希望金額を言わないようになり、**体感的には地価が少し下がってきている**印象。(福岡市)
- 不動産市況における**都市部と非都市部との二極分化**は、今後ますます顕著になっていくと思われる。(直方市)
- コロナの影響の終息が早ければ、ここ数か月の停滞はすぐに解消されるものと思うが、**長引けばかなり深刻な状況**になる。(北九州市)
- この状況が続けば家賃滞納や住宅ローンの返済の滞り、**家を建てたり購入したりする機運がそがれていく**のではと心配している。(田川市)
- **人気の校区など一部のエリア**は、コロナの影響はほとんどなく、相変わらず動きが早くすぐに決まる。(福岡市)
- 新規の宅地分譲や新築戸建の販売に関してはかなりの減を予測。中古物件に関しては、換金の必要性などから微増の可能性も。(古賀市)
- 購入者の購入意欲が元の水準に戻るのには、**コロナが収束しても2~3年はかかる**のではないかと。(北九州市)
- ホテル用地の取得が落ち着き、**インバウンドもしばらく回復に時間を要する**ことから、下落傾向になる。(福岡市)

第11回 福岡県不動産市況D I 調査

●前回→今回の推移

地域	区分	実感値(過去半年)		改善・悪化幅(前回→今回)					回答数	予測値(今後半年)		改善・悪化幅(前回→今回)					回答数				
		第10回	第11回	-10超悪化	-5~-10	-5~+5	+5~+10	+10超改善		20未満(参考)	第10回	第11回	-10超悪化	-5~-10	-5~+5	+5~+10		+10超改善	20未満(参考)		
総合	福岡県全体	21.4%	-19.4%	-40.8	●					1,255		-1.2%	-49.4%	-48.2	●						1,247
	主要都市	4.2%	-15.0%	-19.2	●					226		-1.6%	-44.1%	-42.5	●						220
	福岡市	41.5%	-16.8%	-58.3	●					477		7.4%	-55.6%	-63.0	●						475
	久留米市	7.0%	-16.2%	-23.2	●					68		-8.9%	-44.4%	-35.5	●						72
	北九州地域	4.7%	-19.8%	-24.5	●					298		-2.6%	-43.1%	-40.5	●						290
	福岡地域	42.0%	-14.5%	-56.5	●					657		8.1%	-52.8%	-60.9	●						654
	筑豊地域	-50.0%	-34.5%	15.5				●		119		-52.8%	-50.0%	2.8			●				116
筑後地域	-6.3%	-27.1%	-20.8	●					181		-15.3%	-47.1%	-31.8	●						187	
住宅地	福岡県全体	17.0%	-17.2%	-34.2	●					664		-6.1%	-46.8%	-40.7	●						649
	主要都市	-1.6%	-14.0%	-12.4	●					121		-7.8%	-39.7%	-31.9	●						116
	福岡市	32.9%	-16.7%	-49.6	●					246		-2.0%	-54.1%	-52.1	●						244
	久留米市	8.7%	-13.5%	-22.2	●					37		-8.7%	-40.5%	-31.8	●						37
	北九州地域	1.3%	-19.5%	-20.8	●					159		-6.3%	-40.1%	-33.8	●						152
	福岡地域	34.8%	-12.9%	-47.7	●					342		1.0%	-50.7%	-51.7	●						337
	筑豊地域	-42.1%	-27.3%	14.8				●		66		-47.4%	-47.6%	-0.2			●				63
筑後地域	-6.0%	-21.6%	-15.6	●					97		-18.0%	-43.3%	-25.3	●						97	
商業地	福岡県全体	26.4%	-22.0%	-48.4	●					591		4.2%	-52.2%	-56.4	●						598
	主要都市	10.7%	-16.2%	-26.9	●					105		5.2%	-49.0%	-54.2	●						104
	福岡市	51.1%	-16.9%	-68.0	●					231		17.9%	-57.1%	-75.0	●						231
	久留米市	5.0%	-19.4%	-24.4	●					31		-9.1%	-48.6%	-39.5	●						35
	北九州地域	8.7%	-20.1%	-28.8	●					139		1.4%	-46.4%	-47.8	●						138
	福岡地域	50.0%	-16.2%	-66.2	●					315		16.0%	-54.9%	-70.9	●						317
	筑豊地域	-58.8%	-43.4%	15.4				●		53		-58.8%	-52.8%	6.0			●				53
筑後地域	-6.7%	-33.3%	-26.6	●					84		-12.5%	-51.1%	-38.6	●						90	
戸建販売件数	福岡県全体	-4.2%	-46.2%	-42.0	●					413		-14.1%	-56.5%	-42.4	●						407
	主要都市	-19.5%	-50.7%	-31.2	●					69		-24.4%	-55.1%	-30.7	●						69
	福岡市	-4.6%	-47.5%	-42.9	●					139		-16.5%	-55.6%	-39.1	●						133
	久留米市	7.7%	-53.8%	-61.5	●					26		-8.3%	-85.7%	-77.4	●						28
	北九州地域	-13.0%	-49.0%	-36.0	●					100		-20.4%	-49.5%	-29.1	●						99
	福岡地域	4.2%	-45.4%	-49.6	●					205		-9.3%	-53.5%	-44.2	●						198
	筑豊地域	-40.0%	-48.7%	-8.7				●		39		-40.0%	-69.2%	-29.2	●						39
筑後地域	-9.7%	-43.5%	-33.8	●					69		-12.9%	-67.6%	-54.7	●						71	
マンション販売件数	福岡県全体	-13.1%	-54.4%	-41.3	●					270		-19.1%	-55.9%	-36.8	●						279
	主要都市	-18.8%	-53.8%	-35.0	●					52		-24.2%	-52.8%	-28.6	●						53
	福岡市	-8.2%	-51.7%	-43.5	●					120		-14.7%	-57.6%	-42.9	●						118
	久留米市	50.0%	-44.4%	-94.4	●					9	■	-14.3%	-83.3%	-69.0	●						12
	北九州地域	-25.6%	-57.4%	-31.8	●					68		-30.0%	-54.3%	-24.3	●						70
	福岡地域	-6.3%	-51.5%	-45.2	●					163		-10.3%	-52.4%	-42.1	●						164
	筑豊地域	-50.0%	-81.3%	-31.3	●					16	■	-50.0%	-73.7%	-23.7	●						19
筑後地域	-7.7%	-47.8%	-40.1	●					23		-35.7%	-69.2%	-33.5	●						26	
仲介物件件数	福岡県全体	-3.6%	-42.0%	-38.4	●					569		-6.3%	-46.6%	-40.3	●						562
	主要都市	-5.0%	-51.4%	-46.4	●					107		-3.4%	-55.1%	-51.7	●						107
	福岡市	-3.7%	-43.3%	-39.6	●					224		-2.2%	-46.1%	-43.9	●						219
	久留米市	12.5%	-34.6%	-47.1	●					26		-12.5%	-55.6%	-43.1	●						27
	北九州地域	-5.4%	-46.8%	-41.4	●					139		-2.8%	-51.4%	-48.6	●						138
	福岡地域	-4.0%	-42.4%	-38.4	●					311		-2.9%	-43.4%	-40.5	●						304
	筑豊地域	-11.8%	-44.0%	-32.2	●					50		-41.2%	-49.0%	-7.8			●				49
筑後地域	5.4%	-29.0%	-34.4	●					69		-13.9%	-49.3%	-35.4	●						71	
建築件数	福岡県全体	-14.0%	-53.2%	-39.2	●					308		-28.7%	-64.8%	-36.1	●						315
	主要都市	-24.0%	-54.5%	-30.5	●					55		-43.5%	-70.2%	-26.7	●						57
	福岡市	-20.0%	-50.5%	-30.5	●					105		-34.4%	-64.8%	-30.4	●						108
	久留米市	0.0%	-57.1%	-57.1	●					14	■	-18.2%	-86.7%	-68.5	●						15
	北九州地域	-32.3%	-56.3%	-24.0	●					71		-46.7%	-62.0%	-15.3	●						79
	福岡地域	-9.1%	-52.8%	-43.7	●					159		-25.8%	-62.2%	-36.4	●						164
	筑豊地域	-33.3%	-55.2%	-21.9	●					29		-50.0%	-78.6%	-28.6	●						28
筑後地域	-3.6%	-47.7%	-44.1	●					44		-10.7%	-70.5%	-59.8	●						44	

~ -50
-50~-25
-25~0
0
0~+25
+25~+50
+50~

第11回 福岡県不動産市況D I 調査

● 第1回～第11回調査のDI指数の推移

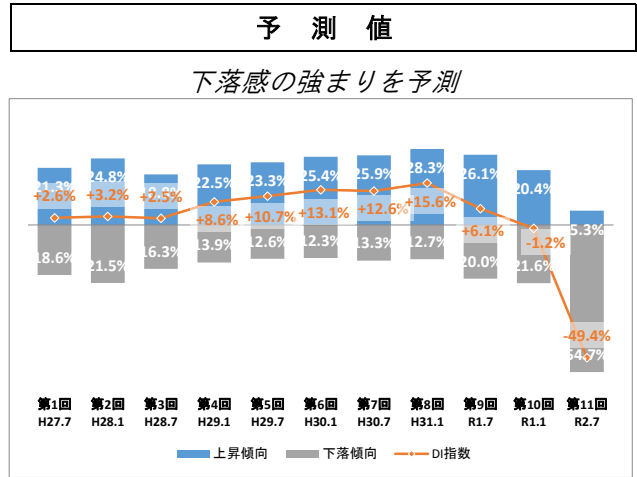
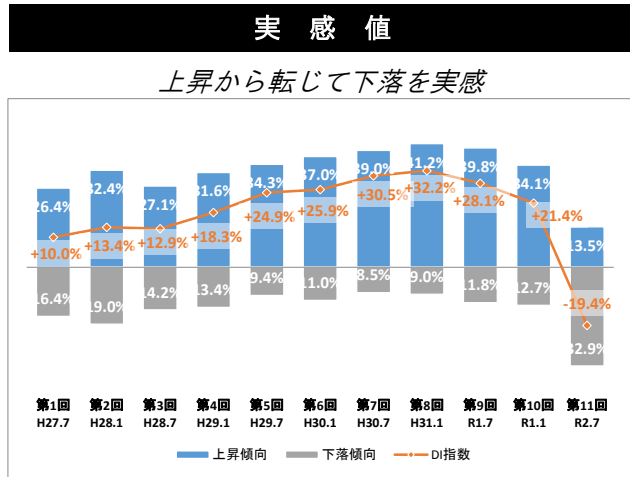
地価(総合)	実感値(過去半年)	予測値(今後半年)																					
		第1回(H27.7)	第2回(H28.1)	第3回(H28.7)	第4回(H29.1)	第5回(H29.7)	第6回(H30.1)	第7回(H30.7)	第8回(H31.1)	第9回(R1.7)	第10回(R2.1)	第11回(R2.7)											
福岡県全体	福岡県全体	10.0%	13.4%	12.9%	18.3%	24.9%	25.9%	30.5%	32.2%	28.1%	21.4%	-19.4%	2.6%	3.3%	2.5%	8.6%	10.7%	13.1%	12.6%	15.6%	6.1%	-1.2%	-49.4%
	北九州市	-16.8%	-9.4%	4.3%	8.7%	10.9%	10.7%	24.5%	7.7%	10.3%	4.2%	-15.0%	-16.5%	-15.0%	-4.5%	7.1%	3.5%	4.7%	6.5%	-1.6%	-0.8%	-1.6%	-44.1%
	福岡市	51.6%	53.9%	25.1%	32.3%	53.4%	50.0%	39.8%	56.0%	52.3%	41.5%	-16.8%	34.6%	31.5%	6.3%	9.0%	23.8%	25.3%	23.1%	30.3%	18.1%	7.4%	-55.6%
	久留米市	6.1%	24.6%	6.7%	27.7%	14.3%	25.0%	25.0%	22.4%	-5.7%	7.0%	-16.2%	0.0%	9.3%	-6.9%	10.6%	6.1%	10.0%	9.5%	18.4%	0.0%	-8.9%	-44.4%
戸建販売件数	福岡県全体	-5.8%	-3.7%	-5.6%	-5.8%	3.3%	6.5%	-1.6%	2.7%	-2.8%	-4.2%	-46.2%	-8.0%	-5.0%	-4.3%	-2.9%	-8.3%	0.5%	-0.4%	-2.4%	-9.9%	-14.1%	-56.5%
	北九州市	-9.3%	-8.6%	11.1%	-6.0%	-13.2%	-5.9%	6.0%	-21.1%	-7.3%	-19.5%	-50.7%	-6.1%	3.6%	4.5%	1.5%	-13.2%	-2.4%	0.0%	-24.6%	4.7%	-24.4%	-55.1%
	福岡市	4.8%	9.7%	-4.2%	-15.2%	6.9%	6.9%	3.4%	4.5%	2.0%	-4.6%	-47.5%	-2.6%	2.0%	-7.8%	-12.6%	-1.4%	-6.9%	2.6%	3.5%	-5.9%	-16.5%	-55.6%
	久留米市	15.8%	5.1%	0.0%	-4.0%	20.0%	23.3%	-20.0%	-18.8%	-27.3%	7.7%	-53.8%	0.0%	-2.6%	4.6%	-14.8%	0.0%	11.9%	-21.1%	0.0%	9.1%	-8.3%	-85.7%
マンション販売件数	福岡県全体	-15.6%	-13.2%	-5.0%	-15.0%	-10.6%	-6.3%	-1.1%	-20.3%	-24.3%	-13.1%	-54.4%	-24.6%	-23.5%	-1.4%	-13.8%	-21.1%	-7.2%	-9.2%	-21.0%	-26.6%	-19.1%	-55.9%
	北九州市	-26.7%	-20.0%	3.3%	-14.6%	-27.0%	-23.8%	2.7%	-35.7%	-18.5%	-18.8%	-53.8%	-26.7%	-20.5%	-3.3%	-23.9%	-18.4%	-8.2%	-13.2%	-33.3%	-32.1%	-24.2%	-52.8%
	福岡市	6.2%	-6.7%	-9.1%	-13.5%	-8.2%	1.4%	2.3%	-13.3%	-15.3%	-8.2%	-51.7%	-15.2%	-13.2%	-1.5%	-11.6%	-20.5%	-6.0%	-5.8%	-13.6%	-22.7%	-14.7%	-57.6%
	久留米市	-6.3%	4.2%	-20.0%	-4.5%	-26.7%	-12.5%	-25.0%	-22.2%	-42.9%	50.0%	-44.4%	-22.2%	-36.0%	-14.3%	-26.1%	-38.5%	-4.5%	-45.5%	-11.1%	-33.3%	-14.3%	-83.3%
仲介物件数	福岡県全体	-7.0%	-11.6%	0.0%	-2.9%	-0.4%	0.4%	4.3%	-3.9%	-3.4%	-3.6%	-42.0%	-3.1%	-10.8%	3.5%	-0.3%	-0.4%	0.0%	-0.5%	-6.1%	-6.5%	-6.3%	-46.6%
	北九州市	-13.1%	-13.8%	-4.2%	1.1%	-7.1%	-9.9%	5.8%	-11.3%	6.7%	-5.0%	-51.4%	-8.5%	-5.6%	-9.9%	5.4%	-7.1%	-2.4%	-2.3%	-17.9%	1.7%	-3.4%	-55.1%
	福岡市	12.5%	-3.5%	6.1%	-5.1%	7.1%	6.3%	7.1%	-1.9%	-4.1%	-3.7%	-43.3%	12.7%	-7.1%	9.2%	-6.6%	7.1%	2.0%	0.0%	-5.2%	-6.4%	-2.2%	-46.1%
	久留米市	9.7%	-4.1%	0.0%	3.1%	-17.9%	6.3%	-8.8%	-4.3%	-27.8%	12.5%	-34.6%	9.7%	-16.7%	-2.7%	-2.9%	-17.9%	-4.2%	-14.7%	0.0%	-29.4%	-12.5%	-55.6%
建築件数	福岡県全体	-17.2%	-9.5%	-3.6%	-6.6%	0.6%	-0.8%	2.7%	2.0%	-8.5%	-14.0%	-53.2%	-17.9%	-16.6%	-3.5%	-6.7%	-4.8%	-7.0%	-5.4%	-7.9%	-16.4%	-28.7%	-64.8%
	北九州市	-20.4%	-22.7%	-6.0%	-13.3%	0.0%	-12.3%	2.5%	-16.3%	-22.6%	-24.0%	-54.5%	-31.3%	-21.4%	-5.9%	-9.1%	-9.1%	-7.8%	-14.6%	-11.6%	-9.1%	-43.5%	-70.2%
	福岡市	-1.2%	-1.1%	11.4%	-5.7%	10.4%	5.5%	8.9%	2.9%	1.4%	-20.0%	-50.5%	-6.6%	-14.6%	8.8%	-10.6%	-4.2%	-7.2%	-6.0%	-12.3%	-12.2%	-34.4%	-64.8%
	久留米市	0.0%	-8.8%	-4.0%	4.8%	5.0%	7.1%	-35.7%	25.0%	-66.7%	0.0%	-57.1%	-13.6%	-25.0%	8.0%	-14.3%	5.0%	-3.6%	-38.5%	7.7%	-40.0%	-18.2%	-86.7%



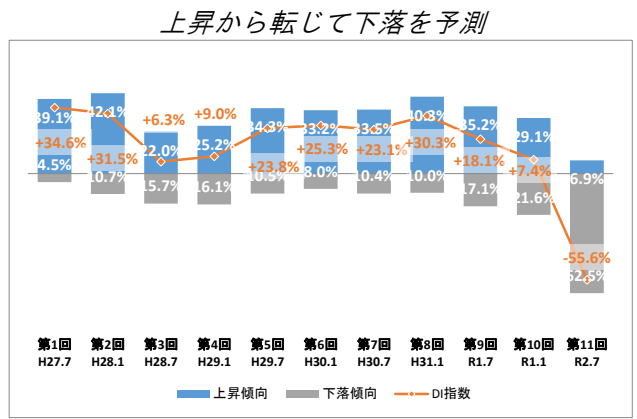
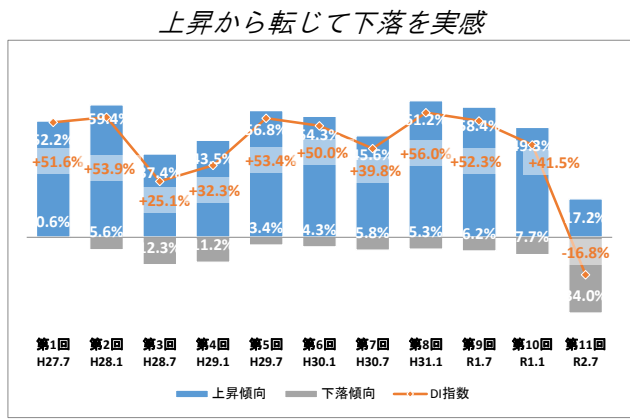
第11回 福岡県不動産市況DI調査

●地価動向（総合）の実感値と予測値の推移（主要都市別）

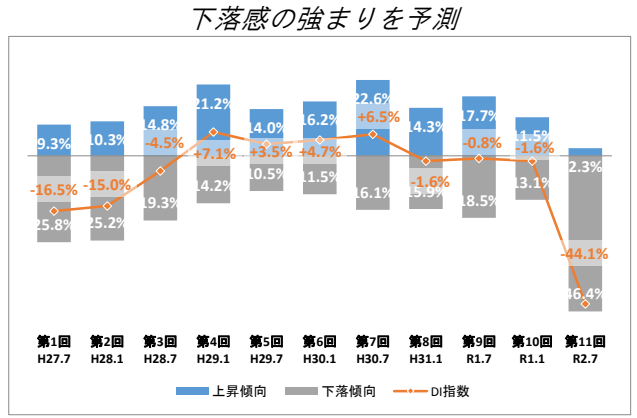
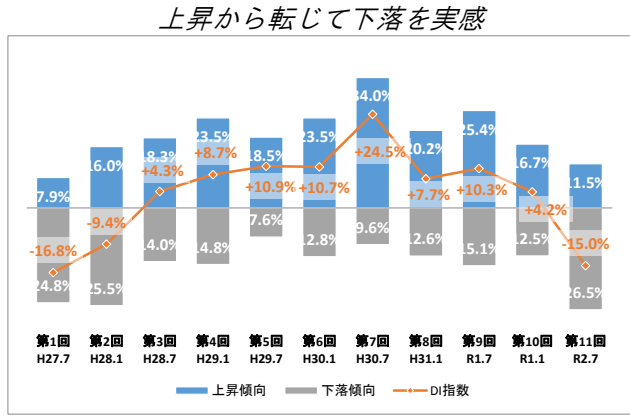
福岡県全体



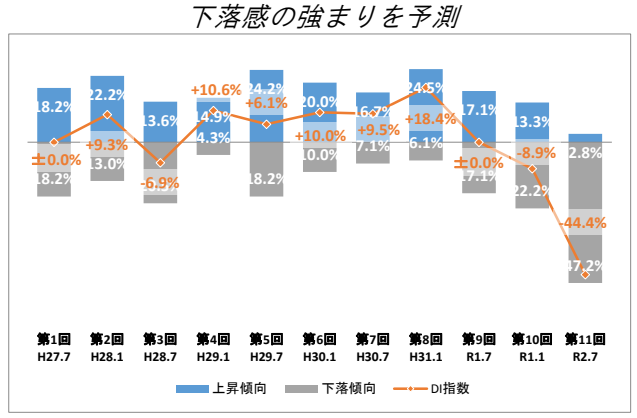
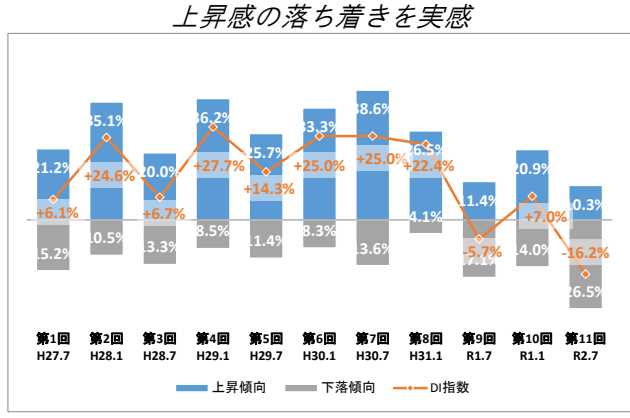
福岡市



北九州市

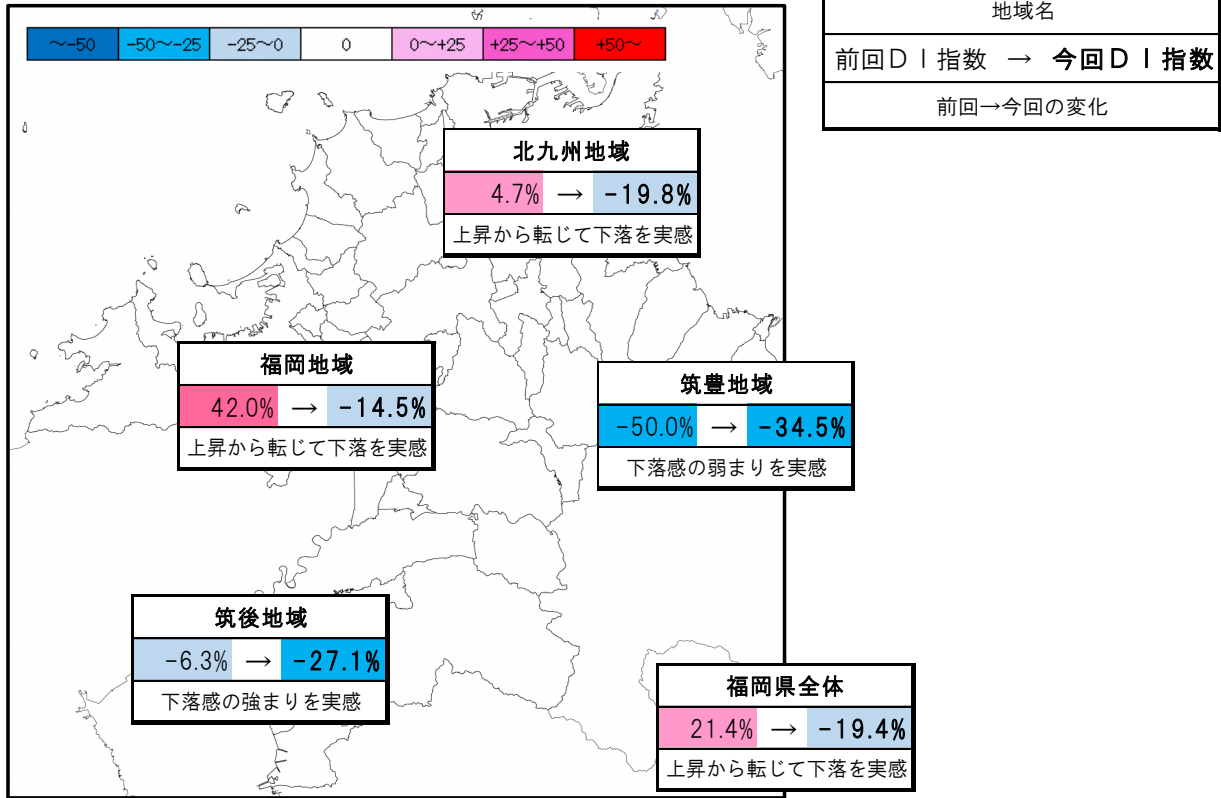


久留米市

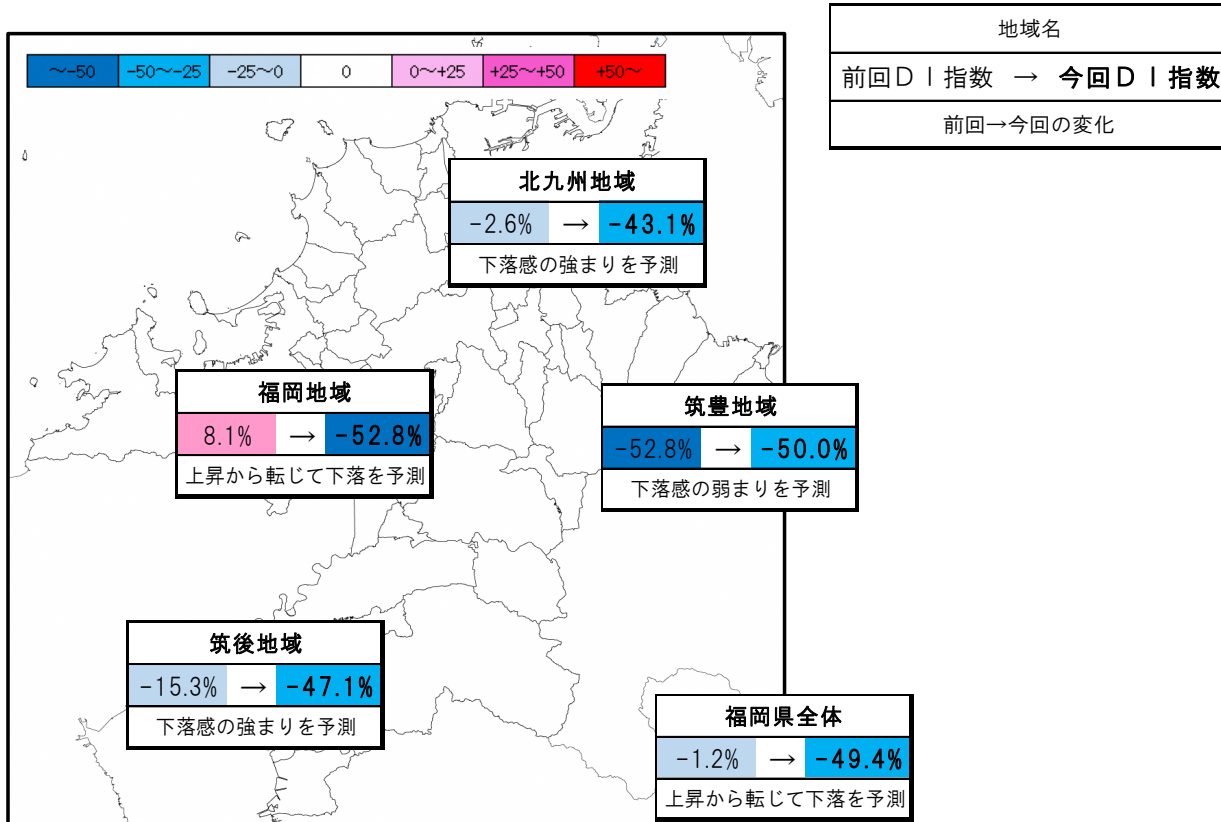


● 地域別の地価動向（総合）

地価動向
総合
実感値
前回→今回
地域別

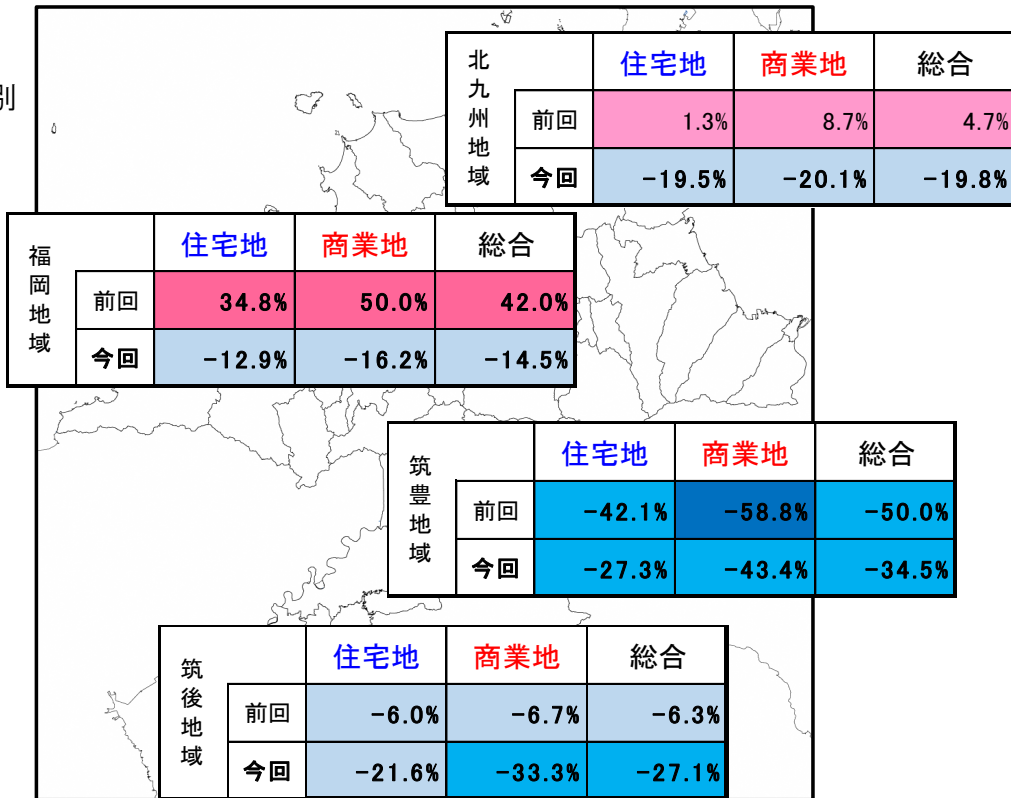


地価動向
総合
予測値
前回→今回
地域別

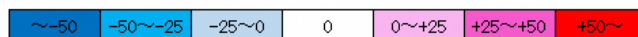
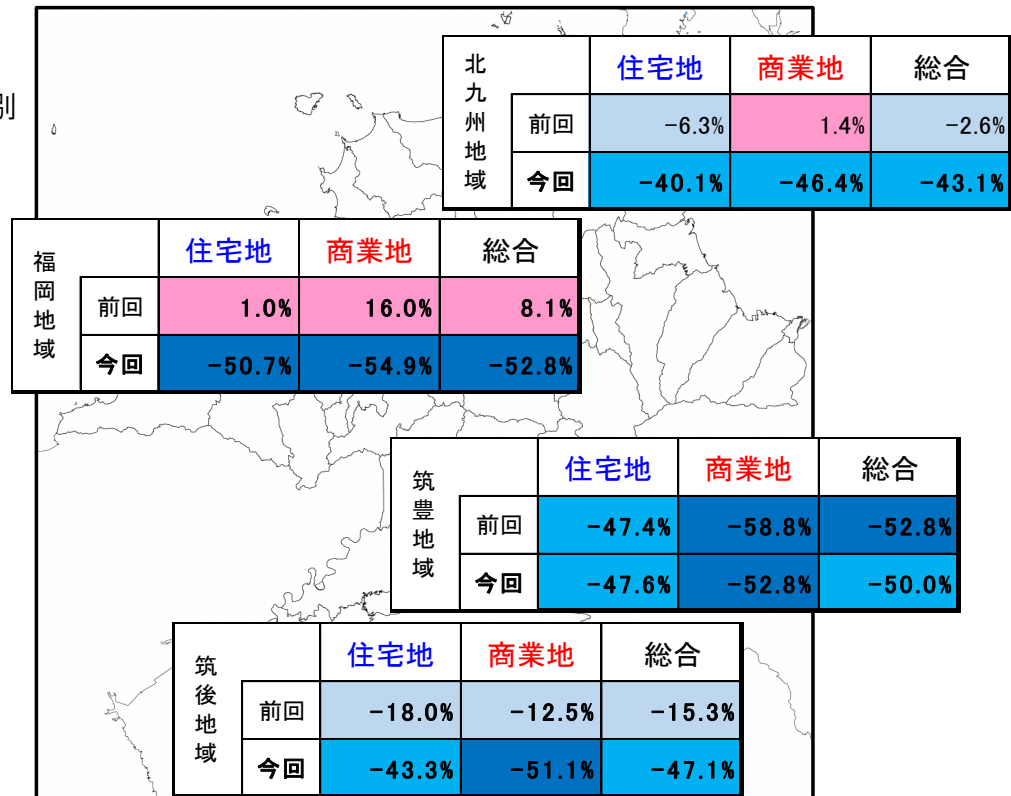


● 地域別の地価動向（住宅地・商業地 別）

地価動向
住宅地・商業地 別
実感値
地域別



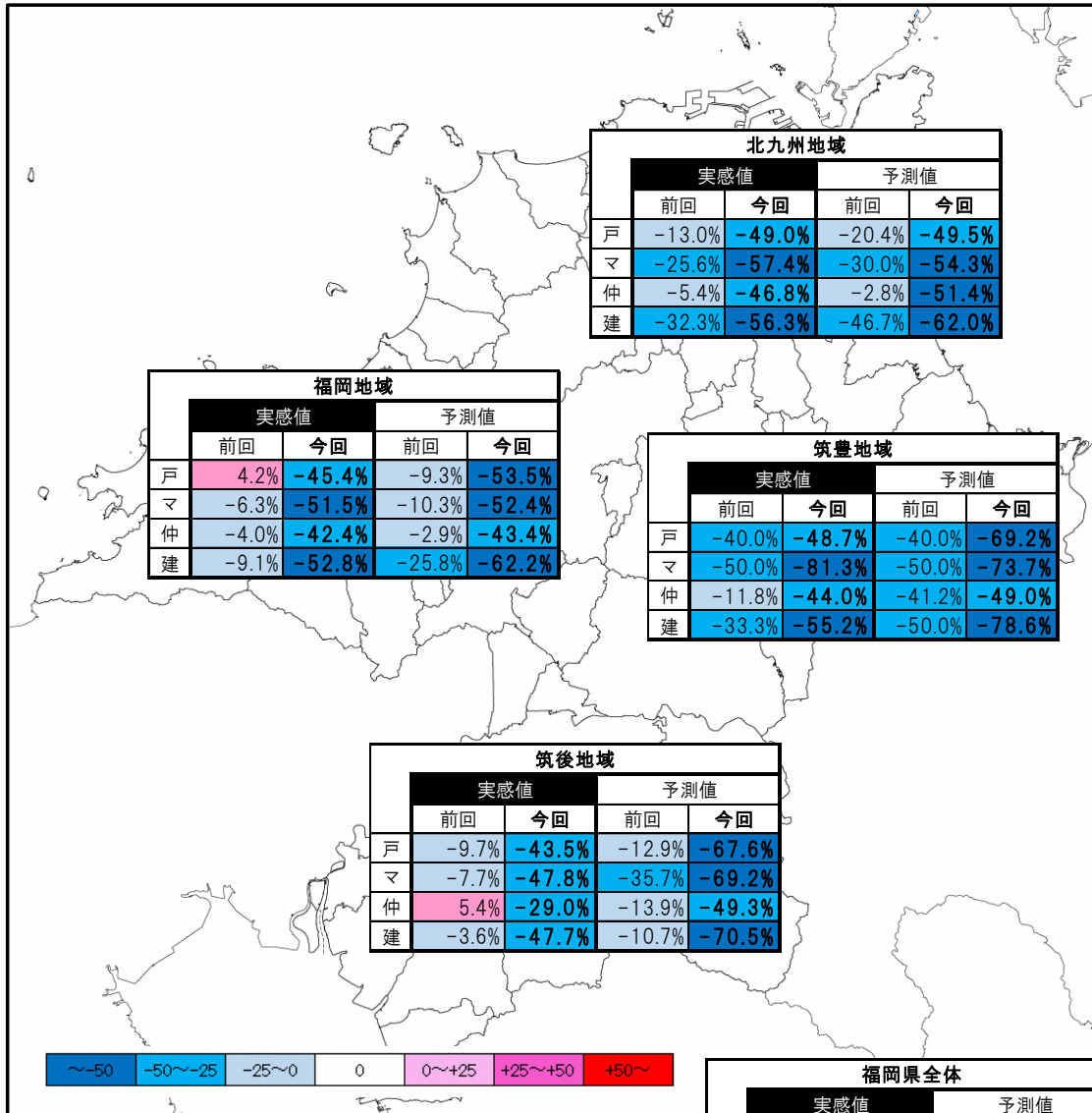
地価動向
住宅地・商業地 別
予測値
地域別



● 地域別の取引動向

取引動向

実感値 予測値
地域別



戸 … 戸建販売件数
マ … マンション販売件数
仲 … 仲介物件件数
建 … 建築件数

		実感値		予測値	
		前回	今回	前回	今回
戸		-4.2%	-46.2%	-14.1%	-56.5%
マ		-13.1%	-54.4%	-19.1%	-55.9%
仲		-3.6%	-42.0%	-6.3%	-46.6%
建		-14.0%	-53.2%	-28.7%	-64.8%

第11回 福岡県不動産市況DI調査

●各項目の「下落（減少）」回答の割合 … 100%からこの値を引いた数値が、「横ばい」もしくは「上昇（増加）」と回答した人の割合

※DI値ではありません。

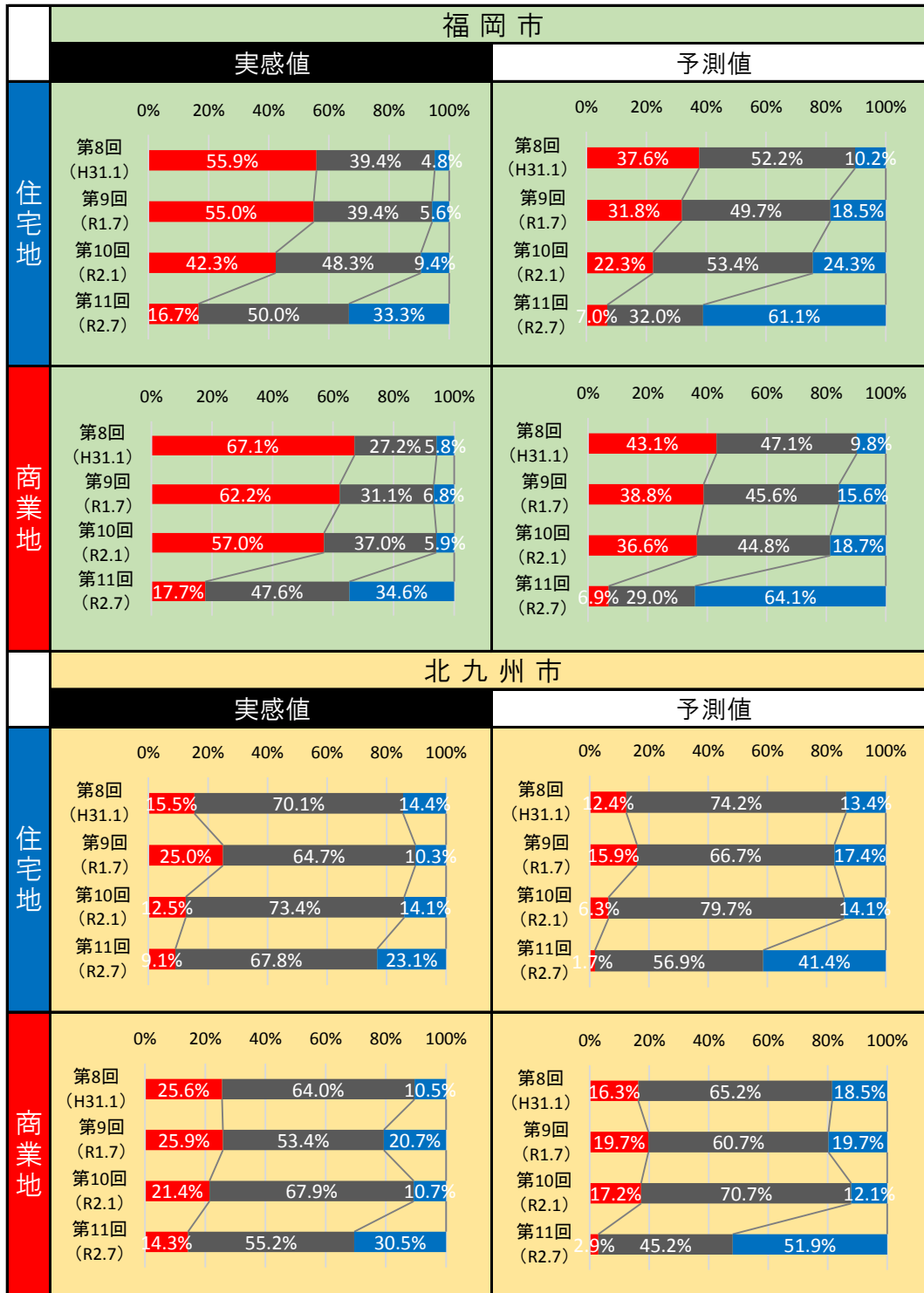
		実感値 (過去半年)	予測値 (今後半年)			
地価	総合	福岡県全体	32.9%	54.7%		
		主要都市	北九州市	26.5%	46.4%	
			福岡市	34.0%	62.5%	
			久留米市	26.5%	47.2%	
		地域別	北九州地域	28.5%	44.8%	
			福岡地域	32.6%	60.2%	
			筑豊地域	42.9%	54.3%	
			筑後地域	34.8%	50.8%	
		住宅地	福岡県全体	30.4%	52.2%	
			主要都市	北九州市	23.1%	41.4%
				福岡市	33.3%	61.1%
				久留米市	24.3%	43.2%
	地域別		北九州地域	26.4%	41.4%	
			福岡地域	30.7%	58.5%	
		筑豊地域	37.9%	52.4%		
	商業地	福岡県全体	35.7%	57.4%		
		主要都市	北九州市	30.5%	51.9%	
			福岡市	34.6%	64.1%	
			久留米市	29.0%	51.4%	
		地域別	北九州地域	30.9%	48.6%	
			福岡地域	34.6%	62.1%	
筑豊地域	49.1%		56.6%			
戸建販売件数	福岡県全体	53.5%	63.1%			
	マンション販売件数	福岡県全体	58.1%	63.8%		
		仲介物件件数	福岡県全体	48.7%	56.2%	
			建築件数	福岡県全体	57.8%	67.9%

地価については、「横ばい」か「上昇」を実感する人が約7割（予測でも約5割）おり、このような状況下でも一定の底堅さがあるという見方もできる。

第11回 福岡県不動産市況D I 調査

● (参考) 福岡市と北九州市の住宅地、商業地別の回答内訳

■ 上昇 ■ 横ばい ■ 下落



「上昇」の減少は、住宅地よりも商業地のほうが大きい。

福岡市と北九州市では、もともと「上昇」の割合が高かった福岡市のほうが、「上昇」の減少・「下落」の増加が大きい。