

# 第 14 回 福岡県不動産市況 DI 調査

---

令和 4 年 2 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

## 目 次

---

---

〔1〕 福岡県不動産市況 DI 調査の概要.....	1
1. アンケート調査の概要 .....	1
2. 福岡県不動産市況 DI とは .....	3
〔2〕 アンケート集計結果.....	4
1. 集計結果のまとめ .....	4
(1) 地価動向.....	4
(2) 不動産市場（取引・取扱件数）動向 .....	5
2. 地価動向の集計 .....	6
(1) 福岡県全域集計.....	6
(2) エリア別集計.....	10
3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計 .....	23
(1) 福岡県全域集計.....	23
(2) エリア別集計.....	25
《参考資料》 アンケート調査票.....	34

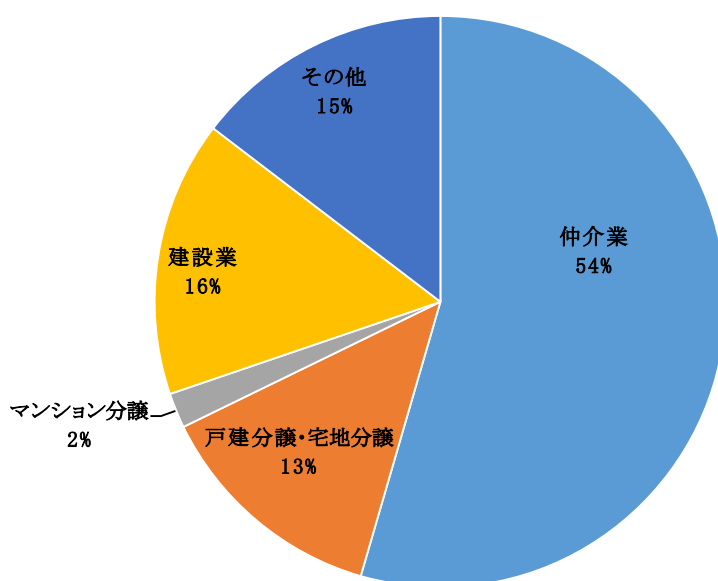
## 〔1〕 福岡県不動産市況 DI 調査の概要

### 1. アンケート調査の概要

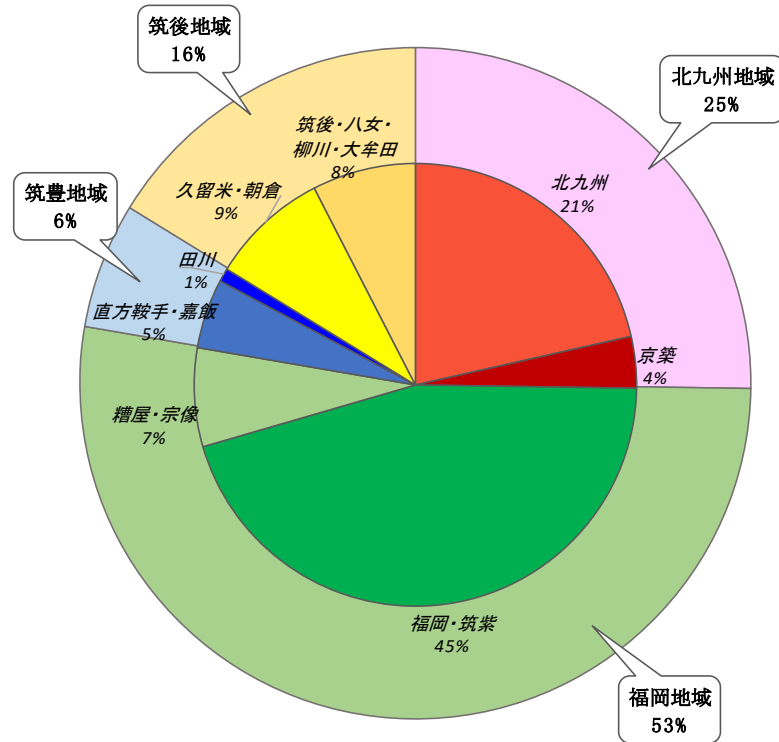
令和4年1月1日を基準日とし、過去半年間の不動産市場の推移に関する「実感」と、基準日以降の半年間の不動産市場の動向に関する「予測」について、福岡県内の不動産関連事業者にアンケート調査を実施し、福岡県不動産市況 DI として集計を行った。

- 実施時期：令和3年10～12月
- アンケート発送数：2,185
- 有効回答数：537（回収率 24.6%）
- 回答者の属性

回答者の主な業種(複数回答あり)



### 回答者の主な営業エリア



※ 地域区分

地域名	エリア名		市町村名
	細区分		
北九州	北九州	北九州市	北九州市、中間市、遠賀郡
	京築	京築	行橋市、豊前市、京都郡、築上郡
福岡	福岡・筑紫	福岡市	福岡市、糸島市、筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、那珂川市
		筑紫	
	糟屋・宗像	糟屋宗像	宗像市、古賀市、福津市、糟屋郡
筑豊	直方鞍手・嘉飯	直方鞍手	直方市、宮若市、鞍手郡、飯塚市、嘉麻市、桂川町
		嘉飯	
	田川	田川	田川市、田川郡
筑後	久留米・朝倉	久留米	久留米市、小郡市、朝倉市、朝倉郡、うきは市、大刀洗町
		朝倉	
	筑後・八女・柳川・大牟田	筑後八女	筑後市、大木町、八女市、広川町、柳川市、大川市、大牟田市、みやま市

## 2. 福岡県不動産市況 DI とは

### (1) DI とは

DI とは、Diffusion Index (ディフュージョン・インデックス：景気動向指数) の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。DI の長所とは、時系列で動きをみる際、それぞれの選択肢の回答数をみては煩雑になるが、DI にすることによりデータの動きを一目で把握できる点にある。

### (2) DI の算出方法

DI の算出方法は、ある判断事項（例えば、土地価格）について 3 個の選択肢（例えば、「①上がる」、「②横ばい」、「③下がる」の 3 選択肢）を用意し、各選択肢の回答数を集計したのち、全回答数に占める各選択肢の回答数の構成比を求め、次のように算出する。

回答	回答数	回答数の構成比
①上がる	110	55%
②横ばい	60	30%
③下がる	30	15%
合計	200	100%

$$\begin{aligned} \text{DI} &= (\text{「①上がる」の回答数の構成比}) - (\text{「③下がる」の回答数の構成比}) \\ &= 55\% - 15\% = +40\% \end{aligned}$$

なお、端数処理の関係で、回答数の構成比の合計が 100%にならない場合がある。

### (3) 福岡県不動産市況 DI とは

福岡県内の不動産市況等に特化した DI 調査を行い、不動産取引の実際の「現場の意見」、具体的には、不動産価格の動向が上昇局面にあるのか、或いは下落局面にあるのかを指標化してまとめたものである。

「現場の意見」とは、日々の経済活動の結果として実際の市場参加者が抱く思いであり、客観的な資料に裏付けられたものではないが、その瞬間を表す一つの指標といえる。そこで、これらの現場の意見、具体的には宅地建物取引業者にアンケート調査を行い、その回答を基に指標化することとした。

不動産鑑定士は、固定資産税、相続税での土地評価の基礎となり、土地取引の参考となる地価公示価格（各年 1 月 1 日時点）及び県地価調査価格（各年 7 月 1 日時点）の調査を行っているが、福岡県不動産市況 DI 調査は、これらの補完的な役割を果たし、特に、先行指標として、県内の地価の上昇・下落の転換点をとらえるための有用な情報になるものである。

今後も、年 2 回（7 月 1 日時点及び 1 月 1 日時点）公表する予定である。

## 〔2〕 アンケート集計結果

### 1. 集計結果のまとめ

#### (1) 地価動向（総合※）

##### ■地価動向DI指数

	過去半年の地価動向 (実感値)								今後半年の 地価動向 (予測値)
	【第7回】	【第8回】	【第9回】	【第10回】	【第11回】	【第12回】	【第13回】	【第14回】	【第14回】
	H30.1.1 ~H30.7.1	H30.7.1 ~H31.1.1	H31.1.1 ~R1.7.1	R1.7.1 ~R2.1.1	R2.1.1 ~R2.7.1	R2.7.1 ~R3.1.1	R3.1.1 ~R3.7.1	R3.7.1 ~R4.1.1	R3.7.1 ~R4.1.1
福岡県全域	+30.5%	+32.2%	+28.1%	+21.4%	-19.4%	-10.4%	+14.7%	<b>+21.4%</b>	<b>+8.0%</b>
北九州市	+24.5%	+7.7%	+10.3%	+4.2%	-15.0%	-16.3%	-3.1%	<b>+4.3%</b>	<b>-3.8%</b>
福岡市	+39.8%	+56.0%	+52.3%	+41.5%	-16.8%	-5.9%	+35.2%	<b>+41.5%</b>	<b>+23.1%</b>
久留米市	+25.0%	+22.4%	-5.7%	+7.0%	-16.2%	+7.9%	+13.7%	<b>+17.9%</b>	<b>+5.7%</b>

※（注意）第8回調査から、「地価動向」については「住宅地」「商業地」のそれぞれについて質問しています。過去の調査結果との比較を行うため、「住宅地」「商業地」の回答を合わせて算出した指数を「総合」として表示しています。

##### <コメント>

- 福岡県全域の過去半年におけるDI指数（総合）は+21.4%となり、前回調査（+14.7%）と比較して、上昇感の強まりを実感する結果となった。
- 福岡県全域の今後半年については、DI指数（総合）は+8.0%で、前回調査（-1.2%）からプラスに転じた。
- 北九州市の過去半年におけるDI指数（総合）は+4.3%となり、前回調査（-3.1%）からプラスに転じた。
- 北九州市の今後半年については、DI指数（総合）は、-3.8%となり、前回調査（-13.6%）と比較して、下落感の弱まりを予測する結果となった。
- 福岡市の過去半年におけるDI指数（総合）は+41.5%となり、前回調査（+35.2%）と比較して、上昇感の強まりを実感する結果となった。
- 福岡市の今後半年については、DI指数（総合）は+23.1%で、前回調査（+15.1%）と比較して、上昇感の強まりを予測する結果となった。

- 久留米市の過去半年における DI 指数（総合）は+17.9%となり、前回調査（+13.7%）から引き続き、上昇を実感する結果となった。
- 久留米市の今後半年については、DI 指数（総合）は+5.7%となり、前回調査（+8.2%）から引き続きプラスであるが、指数はやや悪化となった。

## (2) 不動産市場（取引・取扱件数）動向

■取引動向DI指数(福岡県全域)

	過去半年の取引動向 (実感値)								今後半年の 取引動向 (予測値)
	【第7回】	【第8回】	【第9回】	【第10回】	【第11回】	【第12回】	【第13回】	【第14回】	【第14回】
	H30.1.1 ~H30.7.1	H30.7.1 ~H31.1.1	H31.1.1 ~R1.7.1	R1.7.1 ~R2.1.1	R2.1.1 ~R2.7.1	R2.7.1 ~R3.1.1	R3.1.1 ~R3.7.1	R3.7.1 ~R4.1.1	R3.7.1 ~R4.1.1
戸建販売	-1.6%	+2.7%	-2.8%	-4.2%	-46.2%	-20.7%	-7.0%	-7.0%	-9.2%
マンション販売	-1.1%	-20.3%	-24.3%	-13.1%	-54.4%	-34.0%	-14.9%	-19.3%	-9.8%
仲介件数	+4.3%	-3.9%	-3.4%	-3.6%	-42.0%	-22.0%	-10.6%	-14.6%	-11.1%
建築件数	+2.7%	+2.0%	-8.5%	-14.0%	-53.2%	-34.1%	-11.5%	-18.4%	-14.4%

### <コメント>

- 不動産市場（取引・取扱件数）の DI 指数は、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。
- 前回との比較では、戸建販売の実感値が同程度、マンション販売の予測値が若干の改善となったが、それ以外の項目は、実感値、予測値ともに悪化している。

## 2. 地価動向の集計

### (1) 福岡県全域集計

#### ① 調査時点における過去半年の地価動向（実感値）

質問 現在の地価動向について、半年前と比較して、どのように感じておられますか？

#### (a) 住宅地

調査時点における過去半年の地価動向(実感値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
回答数(件)	今回	175	279	49	503
	前回	138	263	45	446
割合	今回	34.8%	55.5%	9.7%	100.0%
	前回	30.9%	59.0%	10.1%	100.0%
DI指数		今回		+25.0%	
		前回		+20.9%	

前回調査R3.7.1時点 <N=446> DI:+20.9%	<table border="1"> <tr> <td>上昇 30.9%</td> <td>横ばい 59.0%</td> <td>下落 10.1%</td> </tr> </table>	上昇 30.9%	横ばい 59.0%	下落 10.1%
上昇 30.9%	横ばい 59.0%	下落 10.1%		
今回調査R4.1.1時点 <N=503> DI:+25.0%	<table border="1"> <tr> <td>上昇 34.8%</td> <td>横ばい 55.5%</td> <td>下落 9.7%</td> </tr> </table>	上昇 34.8%	横ばい 55.5%	下落 9.7%
上昇 34.8%	横ばい 55.5%	下落 9.7%		

#### (b) 商業地

調査時点における過去半年の地価動向(実感値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
回答数(件)	今回	135	235	61	431
	前回	102	217	72	391
割合	今回	31.3%	54.5%	14.2%	100.0%
	前回	26.1%	55.5%	18.4%	100.0%
DI指数		今回		+17.2%	
		前回		+7.7%	

前回調査R3.7.1時点 <N=391> DI:+7.7%	<table border="1"> <tr> <td>上昇 26.1%</td> <td>横ばい 55.5%</td> <td>下落 18.4%</td> </tr> </table>	上昇 26.1%	横ばい 55.5%	下落 18.4%
上昇 26.1%	横ばい 55.5%	下落 18.4%		
今回調査R4.1.1時点 <N=431> DI:+17.2%	<table border="1"> <tr> <td>上昇 31.3%</td> <td>横ばい 54.5%</td> <td>下落 14.2%</td> </tr> </table>	上昇 31.3%	横ばい 54.5%	下落 14.2%
上昇 31.3%	横ばい 54.5%	下落 14.2%		



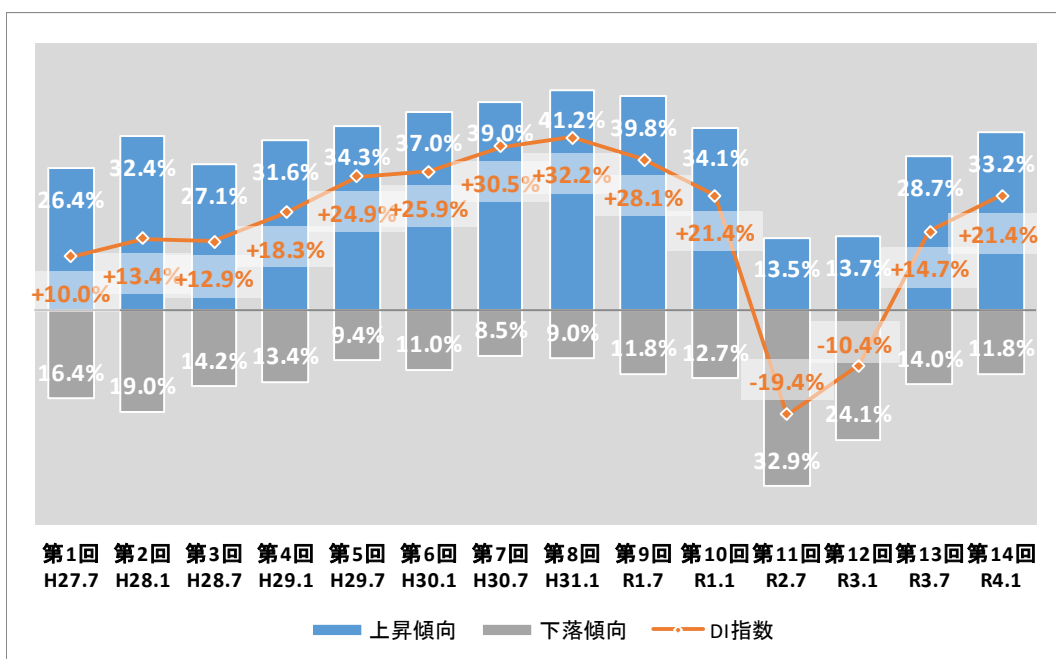
(c) 総合

調査時点における過去半年の地価動向(実感値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
回答数(件)	今回	310	514	110	934
	前回	240	480	117	837
割合	今回	33.2%	55.0%	11.8%	100.0%
	前回	28.7%	57.3%	14.0%	100.0%
DI指数		今回	+21.4%		
		前回	+14.7%		

前回調査R3.7.1時点  
<N=837>  
DI:+14.7%



今回調査R4.1.1時点  
<N=934>  
DI:+21.4%



② 調査時点以降半年の地価動向（予測値）

質問 半年後の地価動向は、現在と比較してどうなると予想されますか？

(a) 住宅地

調査時点以降半年の地価動向(予測値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
回答数(件)	今回	115	306	68	489
	前回	90	271	72	433
割合	今回	23.5%	62.6%	13.9%	100.0%
	前回	20.8%	62.6%	16.6%	100.0%
DI指数		今回		+9.6%	
		前回		+4.2%	

前回調査R3.7.1時点 <N=433> DI:+4.2%	<table border="1"> <tr> <td>上昇 20.8%</td> <td>横ばい 62.6%</td> <td>下落 16.6%</td> </tr> </table>	上昇 20.8%	横ばい 62.6%	下落 16.6%
上昇 20.8%	横ばい 62.6%	下落 16.6%		
今回調査R4.1.1時点 <N=489> DI:+9.6%	<table border="1"> <tr> <td>上昇 23.5%</td> <td>横ばい 62.6%</td> <td>下落 13.9%</td> </tr> </table>	上昇 23.5%	横ばい 62.6%	下落 13.9%
上昇 23.5%	横ばい 62.6%	下落 13.9%		

(b) 商業地

調査時点以降半年の地価動向(予測値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
回答数(件)	今回	102	256	75	433
	前回	77	209	105	391
割合	今回	23.6%	59.1%	17.3%	100.0%
	前回	19.7%	53.5%	26.9%	100.0%
DI指数		今回		+6.2%	
		前回		-7.2%	

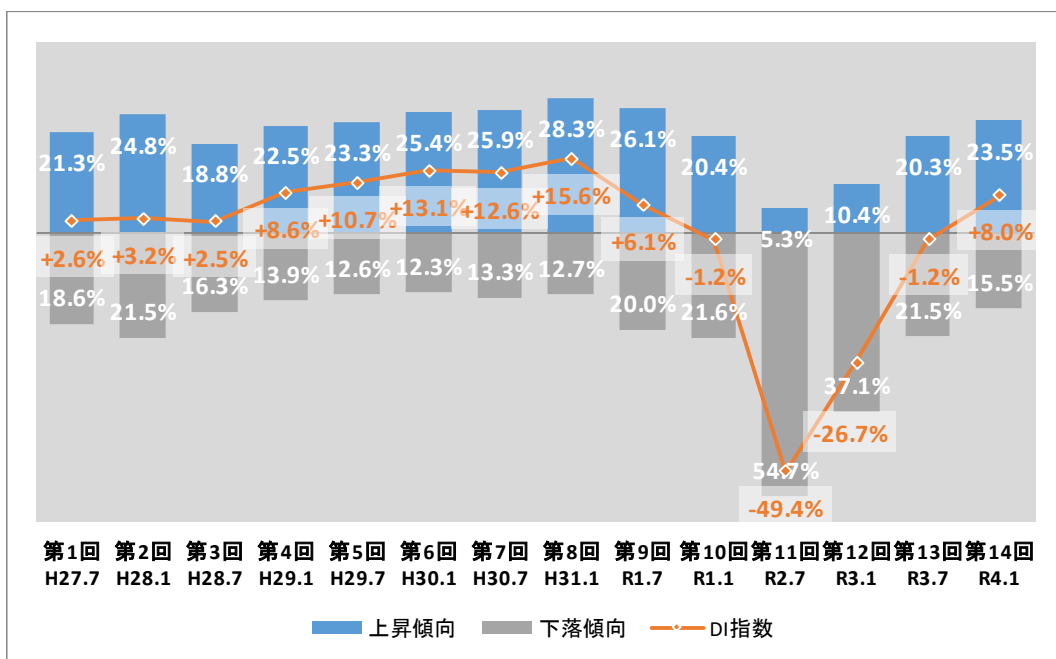
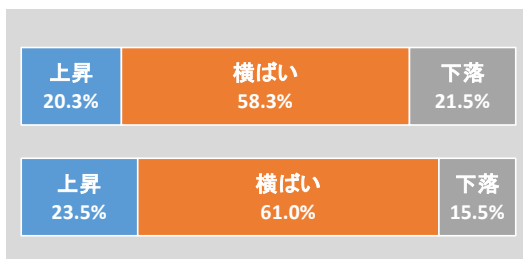
  

前回調査R3.7.1時点 <N=391> DI:-7.2%	<table border="1"> <tr> <td>上昇 19.7%</td> <td>横ばい 53.5%</td> <td>下落 26.9%</td> </tr> </table>	上昇 19.7%	横ばい 53.5%	下落 26.9%
上昇 19.7%	横ばい 53.5%	下落 26.9%		
今回調査R4.1.1時点 <N=433> DI:+6.2%	<table border="1"> <tr> <td>上昇 23.6%</td> <td>横ばい 59.1%</td> <td>下落 17.3%</td> </tr> </table>	上昇 23.6%	横ばい 59.1%	下落 17.3%
上昇 23.6%	横ばい 59.1%	下落 17.3%		

(c) 総合

調査時点以降半年の 地価動向(予測値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
回答数(件)	今回	217	562	143	922
	前回	167	480	177	824
割合	今回	23.5%	61.0%	15.5%	100.0%
	前回	20.3%	58.3%	21.5%	100.0%
DI指数		今回	+8.0%		
		前回	-1.2%		

前回調査R3.7.1時点  
<N=824>  
DI:-1.2%



(2) エリア別集計

① 調査時点における過去半年の地価動向（実感値）

質問 現在の地価動向について、半年前と比較して、どのように感じておられますか？

(a) 住宅地

■ 地域別集計（地域区分については2ページに記載）

調査時点における過去半年の住宅地の地価動向(実感値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	27	82	24	133
	割合	20.3%	61.7%	18.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+2.3%</b>		(-5.1%)
福岡地域	回答数(件)	126	132	7	265
	割合	47.5%	49.8%	2.6%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+44.9%</b>		(+47.0%)
筑豊地域	回答数(件)	4	21	7	32
	割合	12.5%	65.6%	21.9%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-9.4%</b>		(-13.8%)
筑後地域	回答数(件)	18	44	11	73
	割合	24.7%	60.3%	15.1%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+9.6%</b>		(-10.6%)

■ 都市別集計

調査時点における過去半年の住宅地の地価動向(実感値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州市	回答数(件)	22	62	18	102
	割合	21.6%	60.8%	17.6%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+3.9%</b>		(+2.3%)
福岡市	回答数(件)	88	97	4	189
	割合	46.6%	51.3%	2.1%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+44.4%</b>		(+42.3%)
久留米市	回答数(件)	12	15	3	30
	割合	40.0%	50.0%	10.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+30.0%</b>		(+18.5%)

## (b) 商業地

## ■ 地域別集計 (地域区分については2ページに記載)

調査時点における過去半年の 商業地の地価動向(実感値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	26	59	26	111
	割合	23.4%	53.2%	23.4%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>±0.0%</b>		(-13.0%)
福岡地域	回答数(件)	99	121	12	232
	割合	42.7%	52.2%	5.2%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+37.5%</b>		(+29.6%)
筑豊地域	回答数(件)	1	20	7	28
	割合	3.6%	71.4%	25.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-21.4%</b>		(-28.6%)
筑後地域	回答数(件)	9	35	16	60
	割合	15.0%	58.3%	26.7%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-11.7%</b>		(-17.5%)

## ■ 都市別集計

調査時点における過去半年の 商業地の地価動向(実感値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州市	回答数(件)	22	43	18	83
	割合	26.5%	51.8%	21.7%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+4.8%</b>		(-9.7%)
福岡市	回答数(件)	71	90	7	168
	割合	42.3%	53.6%	4.2%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+38.1%</b>		(+27.5%)
久留米市	回答数(件)	6	15	5	26
	割合	23.1%	57.7%	19.2%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+3.8%</b>		(+8.3%)

## (c) 総合

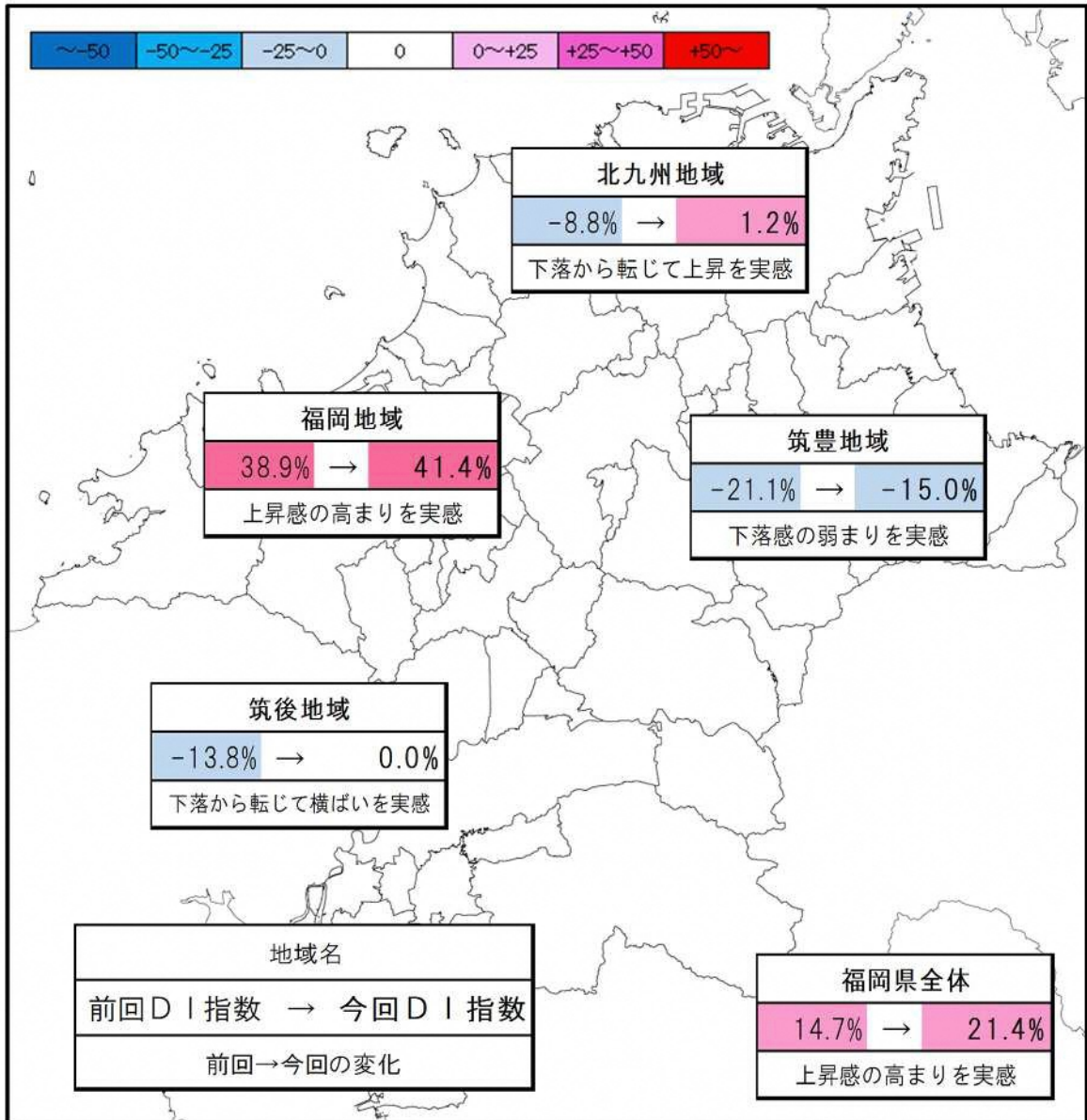
## ■ 地域別集計 (地域区分については2ページに記載)

調査時点における過去 半年の地価動向(実感値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	53	141	50	244
	割合	21.7%	57.8%	20.5%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+1.2%</b>		(-8.8%)
福岡地域	回答数(件)	225	253	19	497
	割合	45.3%	50.9%	3.8%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+41.4%</b>		(+38.9%)
筑豊地域	回答数(件)	5	41	14	60
	割合	8.3%	68.3%	23.3%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-15.0%</b>		(-21.1%)
筑後地域	回答数(件)	27	79	27	133
	割合	20.3%	59.4%	20.3%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>±0.0%</b>		(-13.8%)

## ■ 都市別集計

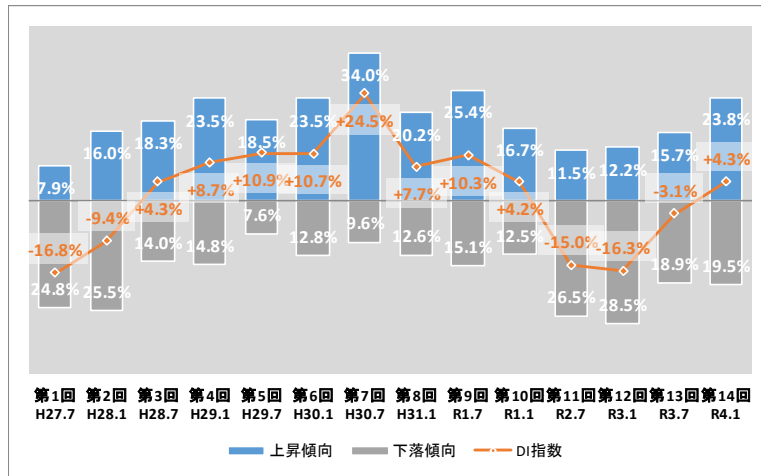
調査時点における過去 半年の地価動向(実感値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州市	回答数(件)	44	105	36	185
	割合	23.8%	56.8%	19.5%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+4.3%</b>		(-3.1%)
福岡市	回答数(件)	159	187	11	357
	割合	44.5%	52.4%	3.1%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+41.5%</b>		(+35.2%)
久留米市	回答数(件)	18	30	8	56
	割合	32.1%	53.6%	14.3%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+17.9%</b>		(+13.7%)

■ 地価動向（総合）の実感値 地域別の状況

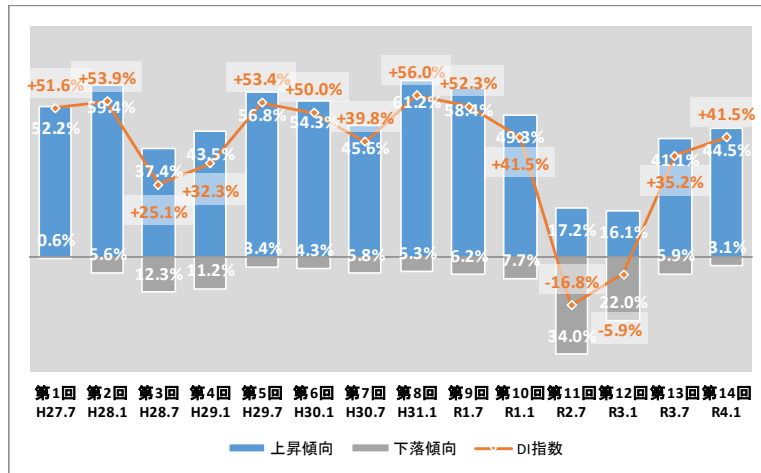


■ 地価動向（総合）の実感値推移 主要都市別の状況

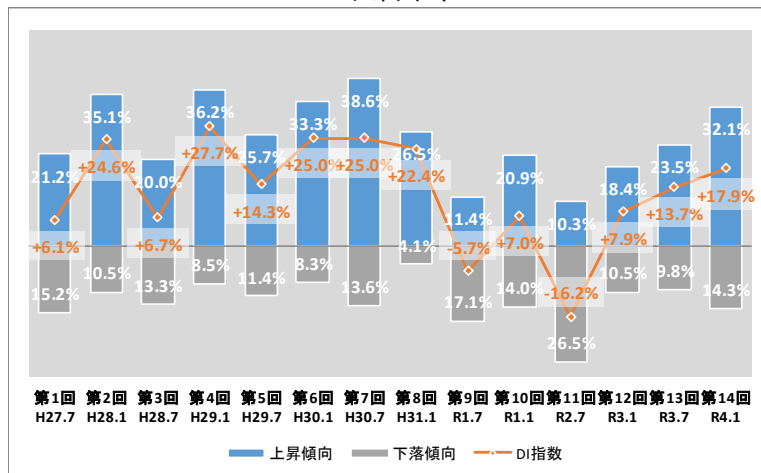
▼北九州市



▼福岡市

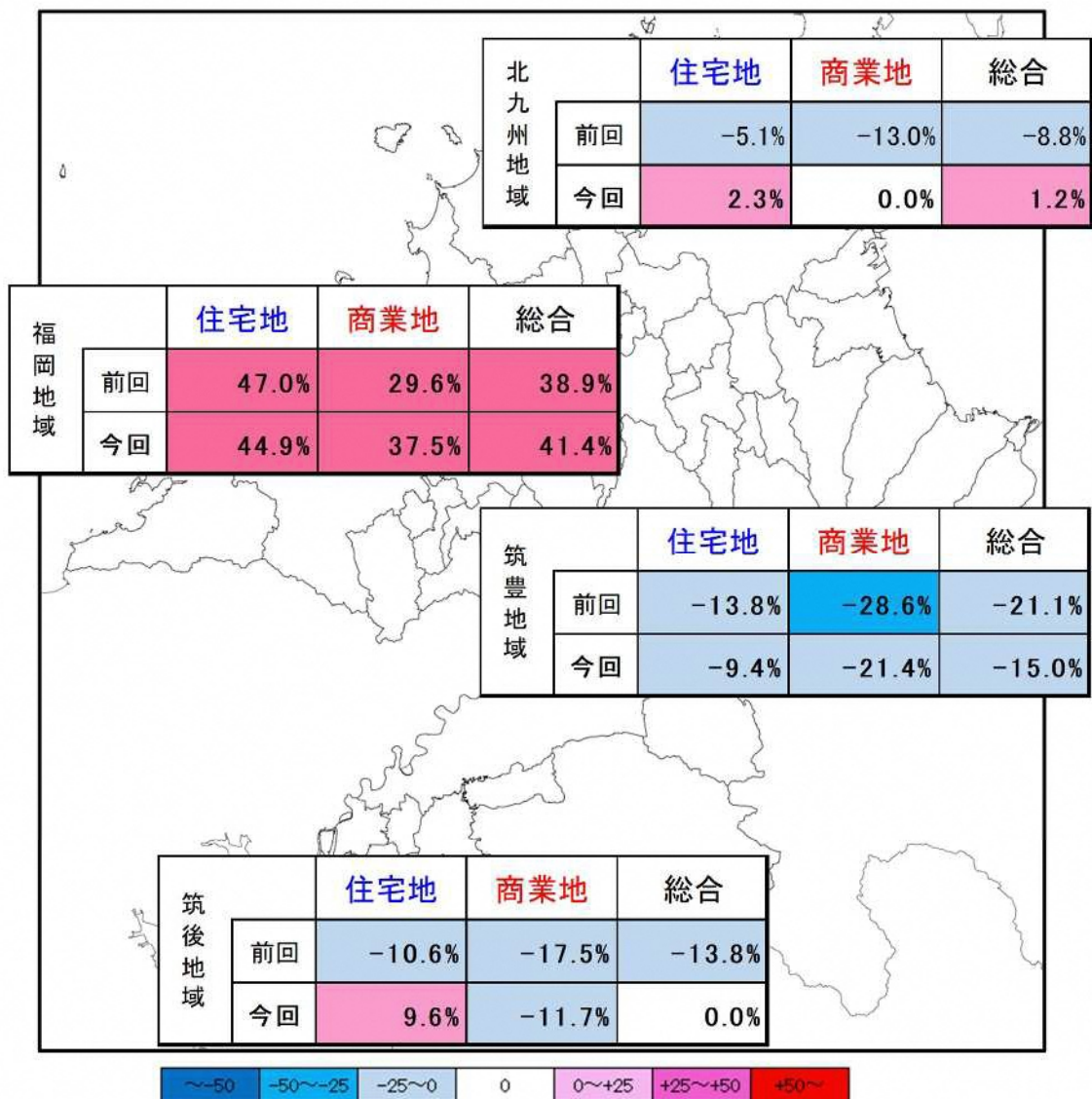


▼久留米市





■ 地価動向（住宅地・商業地）の実感値 地域別の状況



② 調査時点における今後半年の地価動向（予測値）

質問 半年後の地価動向は、現在と比較してどうなると予想されますか？

(a) 住宅地

■ 地域別集計（地域区分については2ページに記載）

調査時点以降半年の 住宅地の地価動向(予測値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	21	85	24	130
	割合	16.2%	65.4%	18.5%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-2.3%</b>		(-13.0%)
福岡地域	回答数(件)	79	159	19	257
	割合	30.7%	61.9%	7.4%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+23.3%</b>		(+20.2%)
筑豊地域	回答数(件)	5	17	9	31
	割合	16.1%	54.8%	29.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-12.9%</b>		(-28.6%)
筑後地域	回答数(件)	10	45	16	71
	割合	14.1%	63.4%	22.5%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-8.5%</b>		(-8.1%)

■ 都市別集計

調査時点以降半年の 住宅地の地価動向(予測値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州市	回答数(件)	16	63	20	99
	割合	16.2%	63.6%	20.2%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-4.0%</b>		(-8.3%)
福岡市	回答数(件)	57	116	12	185
	割合	30.8%	62.7%	6.5%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+24.3%</b>		(+20.7%)
久留米市	回答数(件)	8	15	4	27
	割合	29.6%	55.6%	14.8%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+14.8%</b>		(+8.0%)

## (b) 商業地

## ■ 地域別集計 (地域区分については2ページに記載)

調査時点以降半年の 商業地の地価動向(予測値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	19	71	25	115
	割合	16.5%	61.7%	21.7%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-5.2%</b>		(-25.3%)
福岡地域	回答数(件)	73	131	23	227
	割合	32.2%	57.7%	10.1%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+22.0%</b>		(+7.2%)
筑豊地域	回答数(件)	2	19	8	29
	割合	6.9%	65.5%	27.6%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-20.7%</b>		(-33.3%)
筑後地域	回答数(件)	8	35	19	62
	割合	12.9%	56.5%	30.6%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-17.7%</b>		(-15.5%)

## ■ 都市別集計

調査時点以降半年の 商業地の地価動向(予測値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州市	回答数(件)	17	50	20	87
	割合	19.5%	57.5%	23.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-3.4%</b>		(-20.0%)
福岡市	回答数(件)	54	93	18	165
	割合	32.7%	56.4%	10.9%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+21.8%</b>		(+9.2%)
久留米市	回答数(件)	5	15	6	26
	割合	19.2%	57.7%	23.1%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-3.8%</b>		(+8.3%)

## (c) 総合

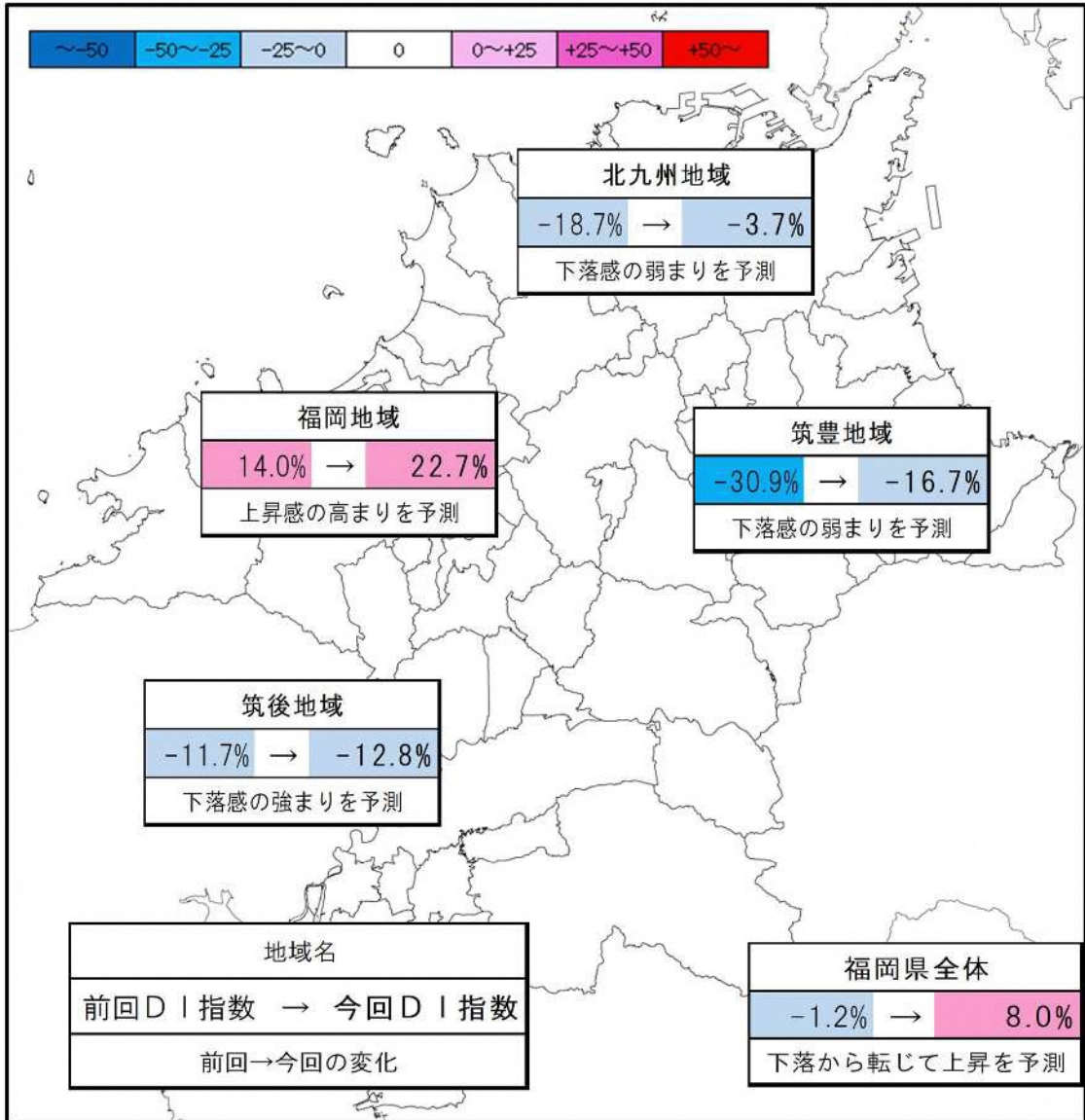
## ■ 地域別集計 (地域区分については2ページに記載)

調査時点以降半年の 地価動向(予測値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	40	156	49	245
	割合	16.3%	63.7%	20.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-3.7%</b>		(-18.7%)
福岡地域	回答数(件)	152	290	42	484
	割合	31.4%	59.9%	8.7%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+22.7%</b>		(+14.0%)
筑豊地域	回答数(件)	7	36	17	60
	割合	11.7%	60.0%	28.3%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-16.7%</b>		(-30.9%)
筑後地域	回答数(件)	18	80	35	133
	割合	13.5%	60.2%	26.3%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-12.8%</b>		(-11.7%)

## ■ 都市別集計

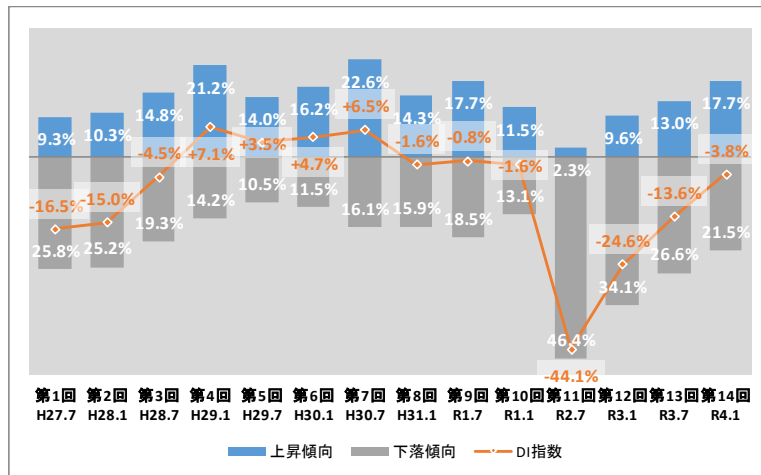
調査時点以降半年の 地価動向(予測値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州市	回答数(件)	33	113	40	186
	割合	17.7%	60.8%	21.5%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-3.8%</b>		(-13.6%)
福岡市	回答数(件)	111	209	30	350
	割合	31.7%	59.7%	8.6%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+23.1%</b>		(+15.1%)
久留米市	回答数(件)	13	30	10	53
	割合	24.5%	56.6%	18.9%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+5.7%</b>		(+8.2%)

■ 地価動向（総合）の予測値 地域別の状況

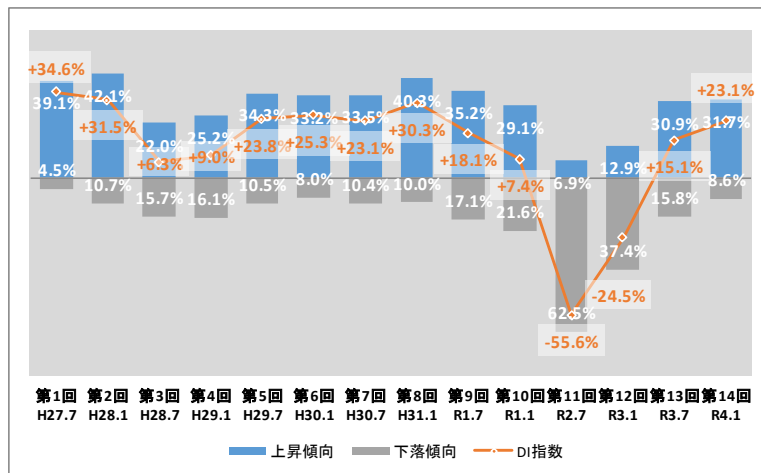


■ 地価動向（総合）の予測値推移 主要都市別の状況

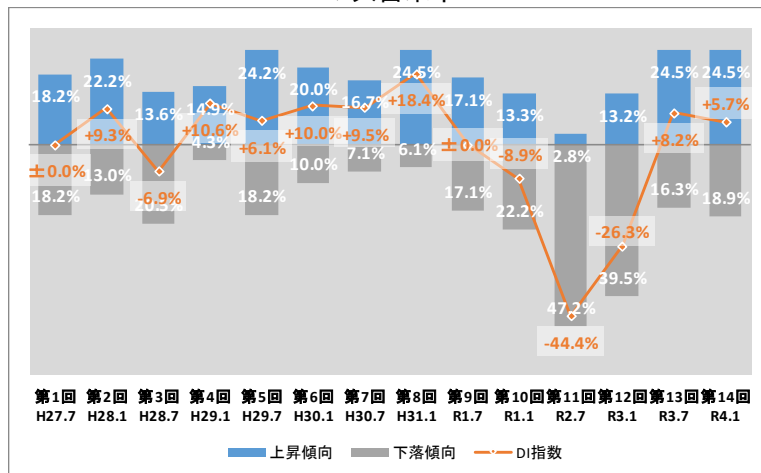
▼北九州市



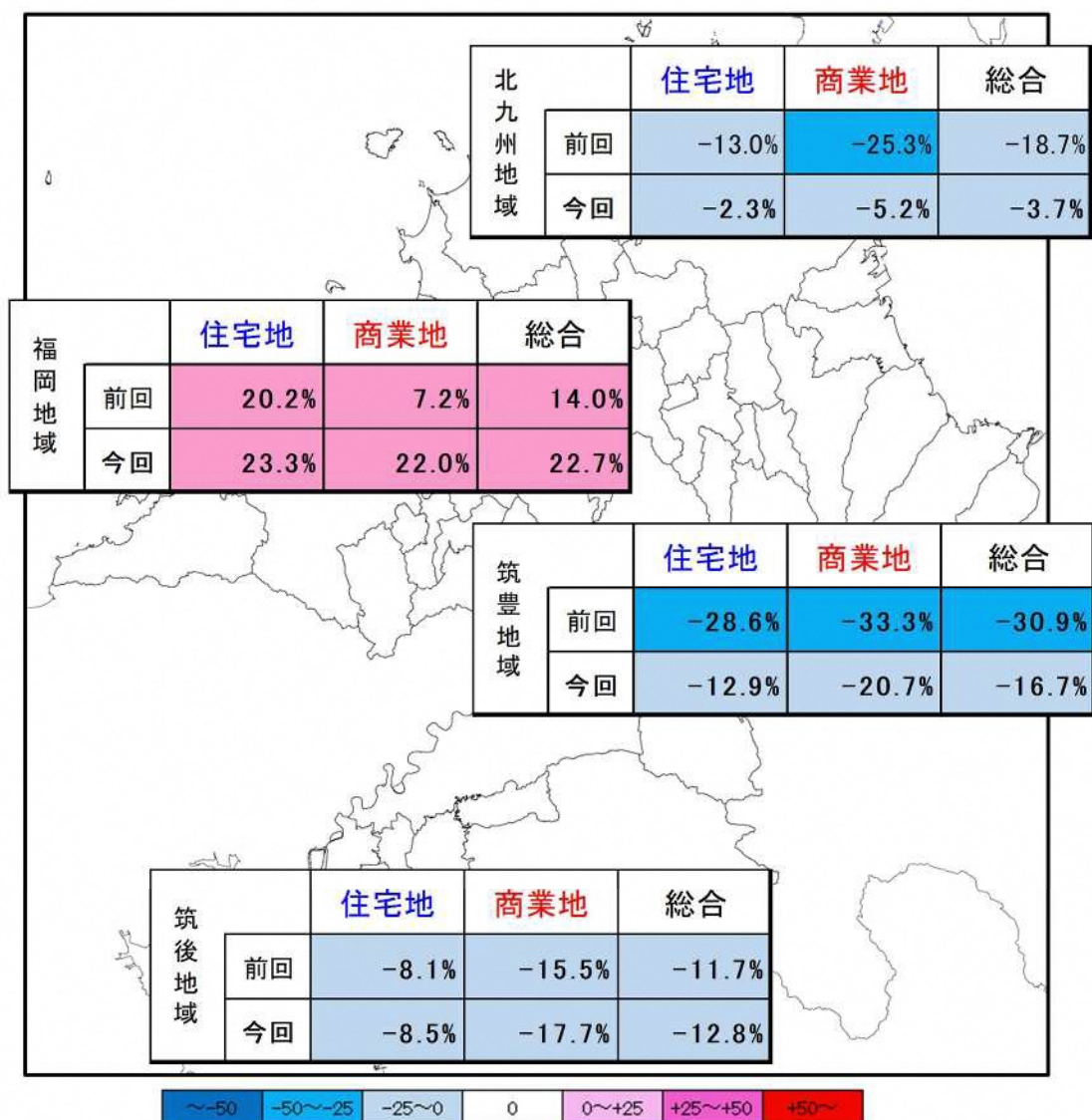
▼福岡市



▼久留米市



■ 地価動向（住宅地・商業地）の予測値 地域別の状況

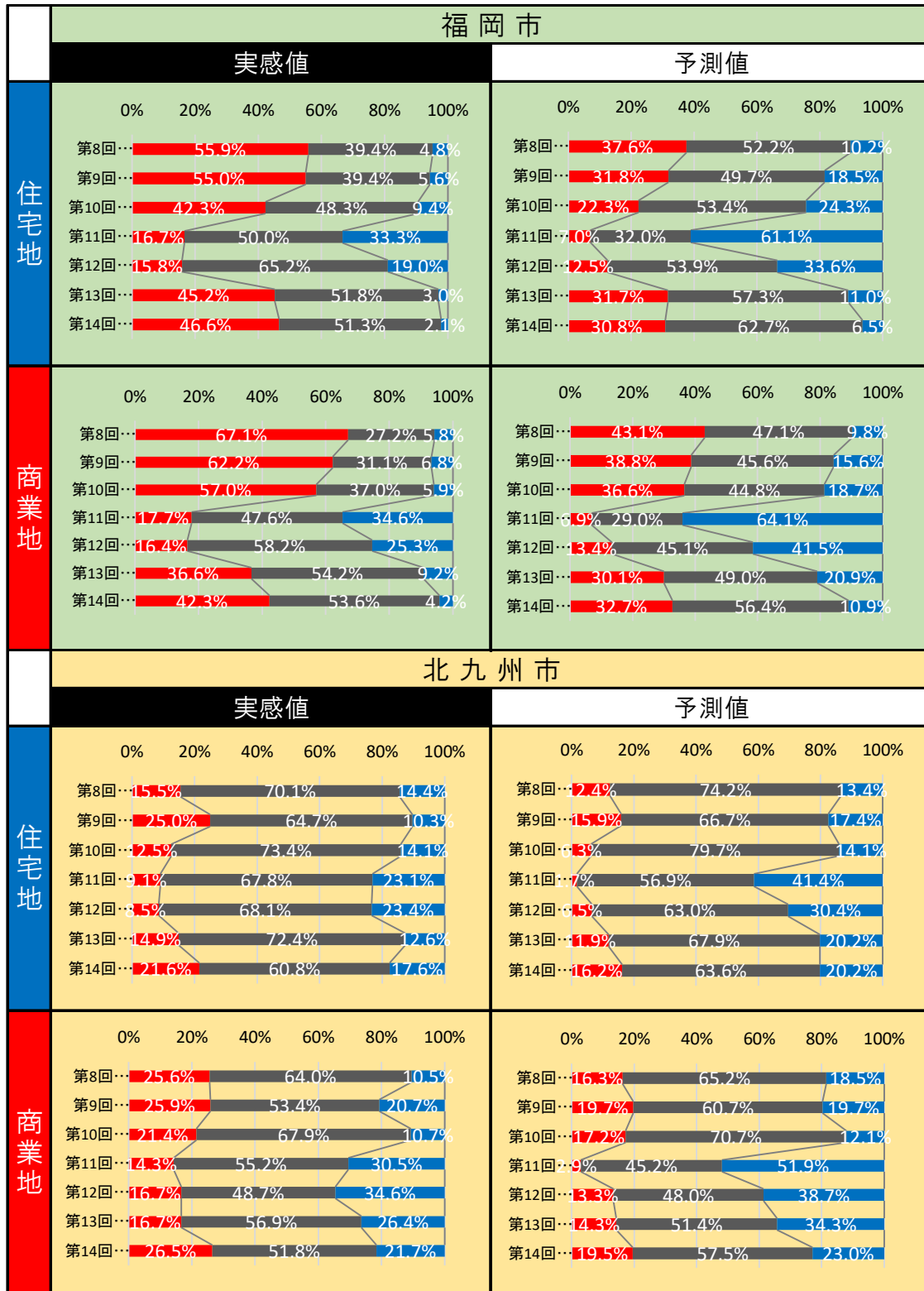


**topics** 福岡市と北九州市の住宅地・商業地別の傾向の特色

本調査では、第8回（平成31年1月）調査から、地価動向に関して、「住宅地」と「商業地」に分けて質問を行っている。

福岡市と北九州市の住宅地、商業地別の回答内訳を以下に示す。

■上昇 ■横ばい ■下落





### 3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

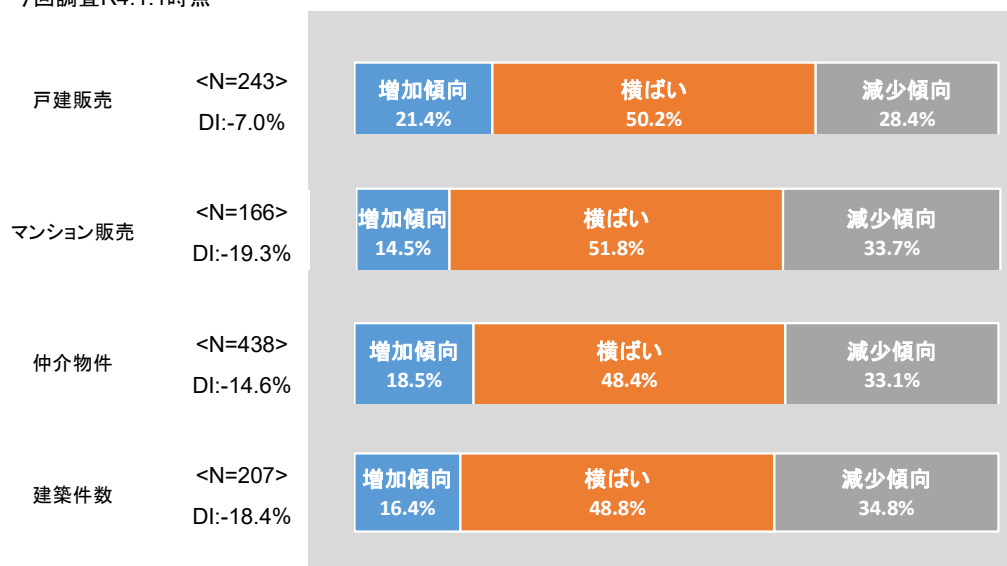
#### (1) 福岡県全域集計

##### ① 調査時点における過去半年の取引動向（実感値）

質問 現在の貴社の取扱い件数は、半年前と比較してどうなっていますか？

調査時点における過去半年の取扱件数動向(実感値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
戸建販売	回答数(件)	52	122	69	243
	割合	21.4%	50.2%	28.4%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-7.0%</b>		(-7.0%)
マンション販売	回答数(件)	24	86	56	166
	割合	14.5%	51.8%	33.7%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-19.3%</b>		(-14.9%)
仲介物件	回答数(件)	81	212	145	438
	割合	18.5%	48.4%	33.1%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-14.6%</b>		(-10.6%)
建築件数	回答数(件)	34	101	72	207
	割合	16.4%	48.8%	34.8%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-18.4%</b>		(-11.5%)

今回調査R4.1.1時点

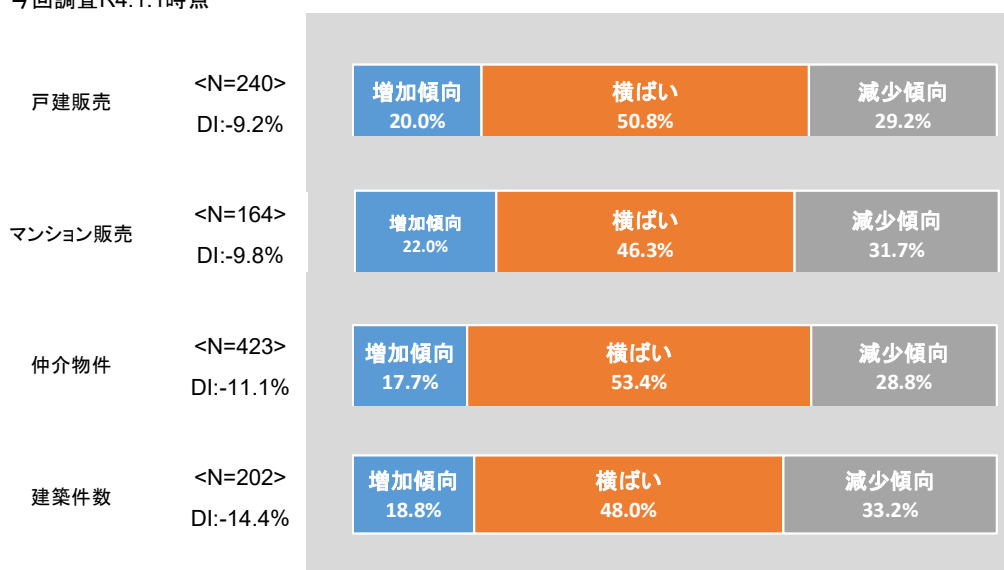


② 調査時点以降半年の取引動向（予測値）

質問 半年後の貴社の取扱い件数は、現在と比較してどうなると予想されますか？

調査時点以降半年の 取扱件数動向（予測値）		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
戸建販売	回答数(件)	48	122	70	240
	割合	20.0%	50.8%	29.2%	100.0%
	DI指数（前回）		<b>-9.2%</b>		(-4.9%)
マンション販売	回答数(件)	36	76	52	164
	割合	22.0%	46.3%	31.7%	100.0%
	DI指数（前回）		<b>-9.8%</b>		(-12.1%)
仲介物件	回答数(件)	75	226	122	423
	割合	17.7%	53.4%	28.8%	100.0%
	DI指数（前回）		<b>-11.1%</b>		(-4.9%)
建築件数	回答数(件)	38	97	67	202
	割合	18.8%	48.0%	33.2%	100.0%
	DI指数（前回）		<b>-14.4%</b>		(-11.8%)

今回調査R4.1.1時点



## (2) エリア別集計

### ① 戸建販売動向

(a) 調査時点における過去半年の取引動向（戸建販売・実感値）

質問 現在の貴社の取扱い件数は、半年前と比較してどうなっていますか？

#### ■ 地域別集計（地域区分については2ページに記載している）

調査時点における過去半年の取扱件数動向(実感値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	14	30	24	68
	割合	20.6%	44.1%	35.3%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-14.7%</b>		(-15.5%)
福岡地域	回答数(件)	27	61	32	120
	割合	22.5%	50.8%	26.7%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-4.2%</b>		(+1.8%)
筑豊地域	回答数(件)	3	7	5	15
	割合	20.0%	46.7%	33.3%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-13.3%</b>		(-22.2%)
筑後地域	回答数(件)	8	24	8	40
	割合	20.0%	60.0%	20.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>±0.0%</b>		(-14.0%)

#### ■ 都市別集計

調査時点における過去半年の取扱件数動向(実感値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州市	回答数(件)	9	17	20	46
	割合	19.6%	37.0%	43.5%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-23.9%</b>		(-22.2%)
福岡市	回答数(件)	21	44	20	85
	割合	24.7%	51.8%	23.5%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+1.2%</b>		(-2.5%)
久留米市	回答数(件)	4	12	5	21
	割合	19.0%	57.1%	23.8%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-4.8%</b>		(-17.4%)

(b) 調査時点以降半年の取引動向（戸建販売・予測値）

質問 半年後の貴社の取扱い件数は、現在と比較してどうなると予想されますか？

■ 地域別集計（地域区分については2ページに記載している）

調査時点以降半年の 取扱件数動向(予測値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	15	31	22	68
	割合	22.1%	45.6%	32.4%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-10.3%</b>		(-10.3%)
福岡地域	回答数(件)	22	62	36	120
	割合	18.3%	51.7%	30.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-11.7%</b>		(+3.6%)
筑豊地域	回答数(件)	2	7	3	12
	割合	16.7%	58.3%	25.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-8.3%</b>		(-22.2%)
筑後地域	回答数(件)	9	22	9	40
	割合	22.5%	55.0%	22.5%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>±0.0%</b>		(-14.9%)

■ 都市別集計

調査時点以降半年の 取扱件数動向(予測値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州市	回答数(件)	11	22	14	47
	割合	23.4%	46.8%	29.8%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-6.4%</b>		(-11.1%)
福岡市	回答数(件)	16	45	25	86
	割合	18.6%	52.3%	29.1%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-10.5%</b>		(+1.3%)
久留米市	回答数(件)	4	12	5	21
	割合	19.0%	57.1%	23.8%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-4.8%</b>		(-20.8%)

## ② マンション販売動向

(a) 調査時点における過去半年の取引動向（マンション販売・実感値）

質問 現在の貴社の取扱い件数は、半年前と比較してどうなっていますか？

### ■ 地域別集計（地域区分については2ページに記載している）

調査時点における過去半年の取扱件数動向(実感値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	6	23	16	45
	割合	13.3%	51.1%	35.6%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-22.2%</b>		(-26.2%)
福岡地域	回答数(件)	14	47	32	93
	割合	15.1%	50.5%	34.4%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-19.4%</b>		(-3.6%)
筑豊地域	回答数(件)	0	6	4	10
	割合	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-40.0%</b>		(±0.0%)
筑後地域	回答数(件)	4	10	4	18
	割合	22.2%	55.6%	22.2%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>±0.0%</b>		(-37.5%)

### ■ 都市別集計

調査時点における過去半年の取扱件数動向(実感値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州市	回答数(件)	5	19	10	34
	割合	14.7%	55.9%	29.4%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-14.7%</b>		(-28.6%)
福岡市	回答数(件)	10	36	25	71
	割合	14.1%	50.7%	35.2%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-21.1%</b>		(-6.3%)
久留米市	回答数(件)	4	4	2	10
	割合	40.0%	40.0%	20.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+20.0%</b>		(-33.3%)

(b) 調査時点以降半年の取引動向（マンション販売・予測値）

質問 半年後の貴社の取扱い件数は、現在と比較してどうなると予想されますか？

■ 地域別集計（地域区分については2ページに記載している）

調査時点以降半年の 取扱件数動向（予測値）		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	10	17	19	46
	割合	21.7%	37.0%	41.3%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>-19.6%</b>	(-27.9%)
福岡地域	回答数(件)	20	46	25	91
	割合	22.0%	50.5%	27.5%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>-5.5%</b>	(+1.2%)
筑豊地域	回答数(件)	2	3	3	8
	割合	25.0%	37.5%	37.5%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>-12.5%</b>	(-40.0%)
筑後地域	回答数(件)	4	10	5	19
	割合	21.1%	52.6%	26.3%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>-5.3%</b>	(-23.1%)

■ 都市別集計

調査時点以降半年の 取扱件数動向（予測値）		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州市	回答数(件)	9	15	12	36
	割合	25.0%	41.7%	33.3%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>-8.3%</b>	(-24.1%)
福岡市	回答数(件)	15	36	20	71
	割合	21.1%	50.7%	28.2%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>-7.0%</b>	(+1.6%)
久留米市	回答数(件)	2	4	3	9
	割合	22.2%	44.4%	33.3%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>-11.1%</b>	(-23.1%)

### ③ 仲介件数動向

(a) 調査時点における過去半年の取引動向（仲介件数・実感値）

質問 現在の貴社の取扱い件数は、半年前と比較してどうなっていますか？

#### ■ 地域別集計（地域区分については2ページに記載している）

調査時点における過去半年の取扱件数動向(実感値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	27	48	42	117
	割合	23.1%	41.0%	35.9%	100.0%
	DI指数(前回)		-12.8%		(-22.1%)
福岡地域	回答数(件)	33	122	78	233
	割合	14.2%	52.4%	33.5%	100.0%
	DI指数(前回)		-19.3%		(-6.9%)
筑豊地域	回答数(件)	5	10	12	27
	割合	18.5%	37.0%	44.4%	100.0%
	DI指数(前回)		-25.9%		(-4.0%)
筑後地域	回答数(件)	16	32	13	61
	割合	26.2%	52.5%	21.3%	100.0%
	DI指数(前回)		+4.9%		(-5.4%)

#### ■ 都市別集計

調査時点における過去半年の取扱件数動向(実感値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州市	回答数(件)	18	38	33	89
	割合	20.2%	42.7%	37.1%	100.0%
	DI指数(前回)		-16.9%		(-27.2%)
福岡市	回答数(件)	25	81	63	169
	割合	14.8%	47.9%	37.3%	100.0%
	DI指数(前回)		-22.5%		(-6.8%)
久留米市	回答数(件)	7	16	6	29
	割合	24.1%	55.2%	20.7%	100.0%
	DI指数(前回)		+3.4%		(+4.2%)

(b) 調査時点以降半年の取引動向（仲介件数・予測値）

質問 半年後の貴社の取扱い件数は、現在と比較してどうなると予想されますか？

■ 地域別集計（地域区分については2ページに記載している）

調査時点以降半年の 取扱件数動向（予測値）		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	24	48	41	113
	割合	21.2%	42.5%	36.3%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>-15.0%</b>	(-16.3%)
福岡地域	回答数(件)	34	131	61	226
	割合	15.0%	58.0%	27.0%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>-11.9%</b>	(+1.9%)
筑豊地域	回答数(件)	6	12	8	26
	割合	23.1%	46.2%	30.8%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>-7.7%</b>	(-23.1%)
筑後地域	回答数(件)	11	35	12	58
	割合	19.0%	60.3%	20.7%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>-1.7%</b>	(±0.0%)

■ 都市別集計

調査時点以降半年の 取扱件数動向（予測値）		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州市	回答数(件)	20	36	28	84
	割合	23.8%	42.9%	33.3%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>-9.5%</b>	(-15.0%)
福岡市	回答数(件)	27	95	42	164
	割合	16.5%	57.9%	25.6%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>-9.1%</b>	(+2.7%)
久留米市	回答数(件)	6	15	6	27
	割合	22.2%	55.6%	22.2%	100.0%
	DI指数（前回）			<b>±0.0%</b>	(+4.5%)



④ 建築件数動向

(a) 調査時点における過去半年の取引動向（建築件数・実感値）

質問 現在の貴社の取扱い件数は、半年前と比較してどうなっていますか？

■ 地域別集計（地域区分については2ページに記載している）

調査時点における過去半年の取扱件数動向(実感値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	10	24	23	57
	割合	17.5%	42.1%	40.4%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-22.8%</b>		(-15.4%)
福岡地域	回答数(件)	13	49	34	96
	割合	13.5%	51.0%	35.4%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-21.9%</b>		(-7.2%)
筑豊地域	回答数(件)	5	9	7	21
	割合	23.8%	42.9%	33.3%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-9.5%</b>		(±0.0%)
筑後地域	回答数(件)	6	18	8	32
	割合	18.8%	56.3%	25.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-6.3%</b>		(-13.5%)

■ 都市別集計

調査時点における過去半年の取扱件数動向(実感値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州市	回答数(件)	6	19	17	42
	割合	14.3%	45.2%	40.5%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-26.2%</b>		(-11.8%)
福岡市	回答数(件)	10	34	25	69
	割合	14.5%	49.3%	36.2%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-21.7%</b>		(-13.8%)
久留米市	回答数(件)	1	8	3	12
	割合	8.3%	66.7%	25.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-16.7%</b>		(-35.3%)

(b) 調査時点以降半年の取引動向（建築件数・予測値）

質問 半年後の貴社の取扱い件数は、現在と比較してどうなると予想されますか？

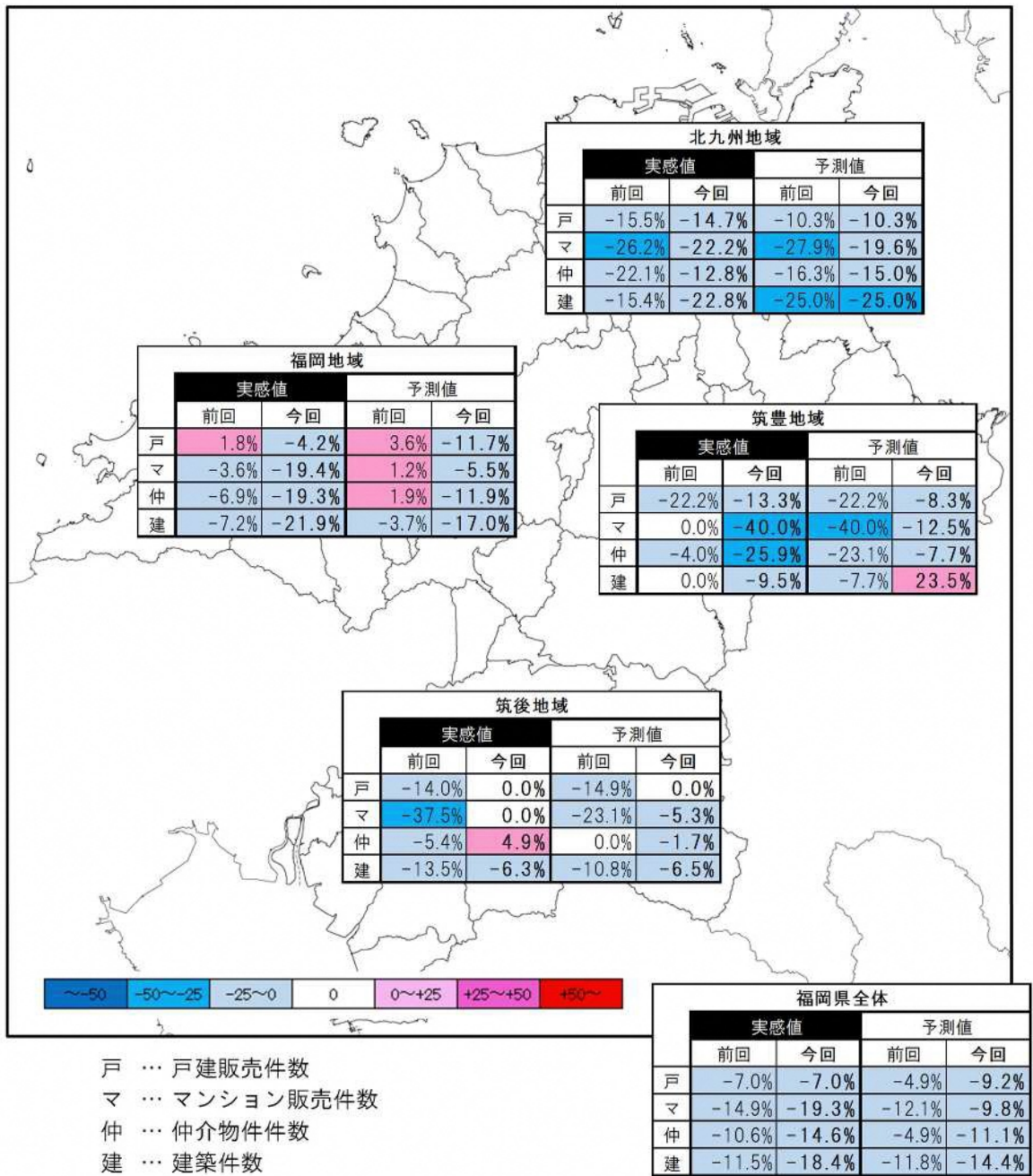
■ 地域別集計（地域区分については2ページに記載している）

調査時点以降半年の 取扱件数動向(予測値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州地域	回答数(件)	11	23	26	60
	割合	18.3%	38.3%	43.3%	100.0%
	DI指数(前回)			<b>-25.0%</b>	(-25.0%)
福岡地域	回答数(件)	12	54	28	94
	割合	12.8%	57.4%	29.8%	100.0%
	DI指数(前回)			<b>-17.0%</b>	(-3.7%)
筑豊地域	回答数(件)	8	5	4	17
	割合	47.1%	29.4%	23.5%	100.0%
	DI指数(前回)			<b>+23.5%</b>	(-7.7%)
筑後地域	回答数(件)	7	15	9	31
	割合	22.6%	48.4%	29.0%	100.0%
	DI指数(前回)			<b>-6.5%</b>	(-10.8%)

■ 都市別集計

調査時点以降半年の 取扱件数動向(予測値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計
北九州市	回答数(件)	9	16	18	43
	割合	20.9%	37.2%	41.9%	100.0%
	DI指数(前回)			<b>-20.9%</b>	(-21.9%)
福岡市	回答数(件)	8	38	23	69
	割合	11.6%	55.1%	33.3%	100.0%
	DI指数(前回)			<b>-21.7%</b>	(-9.1%)
久留米市	回答数(件)	2	7	3	12
	割合	16.7%	58.3%	25.0%	100.0%
	DI指数(前回)			<b>-8.3%</b>	(-11.1%)

■ 取引動向（実感値・予測値）DI 指数 地域別の状況



※ インターネットを利用してご回答頂くこともできます。( <http://www.farea.jp/enq> )

福岡県不動産鑑定士協会ホームページ▶【福岡県不動産市況DIアンケート調査】▶パスワード fukuokadi2015 入力

問1-1 福岡県内における貴社(支店・営業所等が複数ある場合は当該支店・営業所(以下同じ))の主な営業地域についてお聞きします。下表のエリア名のうち、最も当てはまるもの一つに○をおつけください。北九州市、福岡市の場合は該当する区の番号に○をおつけください。(例:福岡市中央区 ⇒ ③-③)

地区名	エリア名			市町村名
北九州	1	北九州市	1-1 門司区 1-2 若松区 1-3 戸畑区 1-4 小倉北区 1-5 小倉南区 1-6 八幡東区 1-7 八幡西区	
	2	中間・遠賀		中間市、遠賀郡
福岡・筑紫	3	福岡市	3-1 東区 3-2 博多区 3-3 中央区 3-4 南区 3-5 西区 3-6 城南区 3-7 早良区	
	4	糸島		糸島市
	5	筑紫		筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、那珂川市
粕屋・宗像	6	粕屋宗像		宗像市、古賀市、福津市、糟屋郡
直方鞍手・嘉飯	7	直方鞍手		直方市、宮若市、鞍手郡
	8	嘉飯		飯塚市、嘉麻市、桂川町
久留米・朝倉	9	久留米		久留米市
	10	朝倉		朝倉市、朝倉郡、うきは市、大刀洗町
	11	小郡		小郡市
筑後・八女・柳川・大牟田	12	筑後		筑後市、大木町
	13	八女		八女市、広川町
	14	柳川大川		柳川市、大川市
	15	大牟田		大牟田市、みやま市
田川	16	田川		田川市、田川郡
京築	17	京築		行橋市、豊前市、京都郡、築上郡

問1-2 貴社の主な事業についてお教えてください(当てはまるものにチェックを入れてください。複数回答可)。

- 仲介業   
  戸建分譲・宅地分譲   
  マンション分譲   
  建設業   
  その他

よろしければ貴社のことについてお答えください。

名 称			
ご 担 当 者	(所属)	(お名前)	
所 在 地	〒(      -      )		
電 話 番 号		FAX 番号	

お答えいただいた内容は、本調査以外の目的に使用することはありません

(裏面もご回答願います)

問2 主な営業地域における、現在の地価動向は、半年前と比較して、どのように感じますか？ 住宅地、商業地のそれぞれにつき、該当するもの一つに○をおつけください。

- |            |            |           |            |          |
|------------|------------|-----------|------------|----------|
| <u>住宅地</u> | 1) 上昇基調にある | 2) 横ばいである | 3) 下落傾向にある | 4) わからない |
| <u>商業地</u> | 1) 上昇基調にある | 2) 横ばいである | 3) 下落傾向にある | 4) わからない |

問3 主な営業地域における、半年後の地価動向は、現在と比較してどうなると予想されますか？ 住宅地、商業地のそれぞれにつき、該当するもの一つに○をおつけください。

- |            |            |           |            |          |
|------------|------------|-----------|------------|----------|
| <u>住宅地</u> | 1) 上昇基調にある | 2) 横ばいである | 3) 下落傾向にある | 4) わからない |
| <u>商業地</u> | 1) 上昇基調にある | 2) 横ばいである | 3) 下落傾向にある | 4) わからない |

問4 現在の貴社の取扱い件数は、半年前と比較してどうなっていますか？（該当するものについて、お分かりになる範囲でお答えください）

※宅地のみ分譲の場合は「イ 戸建販売」にご回答ください

- | <u>イ 戸建販売</u> | <u>ロ マンション販売</u> | <u>ハ 仲介物件</u> | <u>ニ 建築件数</u> |
|---------------|------------------|---------------|---------------|
| 1) 増加傾向にある    | 1) 増加傾向にある       | 1) 増加傾向にある    | 1) 増加傾向にある    |
| 2) 横ばいである     | 2) 横ばいである        | 2) 横ばいである     | 2) 横ばいである     |
| 3) 減少傾向にある    | 3) 減少傾向にある       | 3) 減少傾向にある    | 3) 減少傾向にある    |

問5 半年後の貴社の取扱い件数は、現在と比較してどうなると予想されますか？（該当するものについて、お分かりになる範囲でお答えください）

※宅地のみ分譲の場合は「イ 戸建販売」にご回答ください

- | <u>イ 戸建販売</u> | <u>ロ マンション販売</u> | <u>ハ 仲介物件</u> | <u>ニ 建築件数</u> |
|---------------|------------------|---------------|---------------|
| 1) 増加傾向にある    | 1) 増加傾向にある       | 1) 増加傾向にある    | 1) 増加傾向にある    |
| 2) 横ばいである     | 2) 横ばいである        | 2) 横ばいである     | 2) 横ばいである     |
| 3) 減少傾向にある    | 3) 減少傾向にある       | 3) 減少傾向にある    | 3) 減少傾向にある    |

問6 土地価格・不動産取引の現状や今後の動向予測、ご意見など、ご自由にお書きください。

[Empty box for handwritten responses]

以上で質問は終わりです。ご協力ありがとうございました。

同封の返信用封筒にて、11月月末までに投函して頂けますようお願いいたします。

本調査の結果は、福岡県不動産鑑定士協会ホームページと福岡県ホームページにて、2022年2月中旬頃公表する予定です。