

第14回 福岡県不動産市況 DI 調査

概要版

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

調査の概要

- 調査の基準日は2022年1月1日。過去半年間の不動産市場に関する「実感」と、この先半年間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537。
- 「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)

実感値は、全県的に前回から引き続き改善が見られる

予測値は、全体としては改善傾向であるが、地域により濃淡が見られる

第12回(2020年下期)から、3期連続の改善となった

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	14.7%	+25.1	21.4%	+6.7
福岡市	35.2%	+41.1	41.5%	+6.3
北九州市	-3.1%	+13.2	4.3%	+7.4
久留米市	13.7%	+5.8	17.9%	+4.2

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%	+25.5	8.0%	+9.2
福岡市	15.1%	+39.6	23.1%	+8.0
北九州市	-13.6%	+11.0	-3.8%	+9.8
久留米市	8.2%	+34.5	5.7%	-2.5

福岡市、北九州市は住宅地、商業地とも改善傾向であるが、

久留米市の商業地のみ実感値、予測値いずれも前回より悪化した

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

特にマンション販売、建築件数は減少したとの回答が多く、戸建販売も含め先行きも減少するとの予測が多い

	実感		予測	
	前回	今回	前回	今回
戸建販売件数	-7.0%	-7.0%	-4.9%	-9.2%
マンション販売件数	-14.9%	-19.3%	-12.1%	-9.8%
仲介物件件数	-10.6%	-14.6%	-4.9%	-11.1%
建築件数	-11.5%	-18.4%	-11.8%	-14.4%

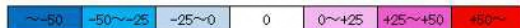
地域別では、福岡市のマンション販売件数、仲介物件件数の実感値が悪化した

福岡市は戸建、マンション、仲介、建築件数の予測値も悪化している

第14回 福岡県不動産市況D I 調査

● 前回→今回の推移

総合	地域別	実感値(過去半年)		改善・悪化幅 (前回→今回)					回答数 20未満 (参考)	予測値(今後半年)		改善・悪化幅 (前回→今回)					回答数 20未満 (参考)			
		第13回	第14回	-10超 悪化	-5~ -10	-5~ +5	+5~ +10	+10超 改善		第13回	第14回	-10超 悪化	-5~ -10	-5~ +5	+5~ +10	+10超 改善				
地価	総合	福岡県全体	14.7%	21.4%	6.7				●	934		-1.2%	8.0%	9.2				●	922	
		北九州市	-3.1%	4.3%	7.4				●	185		-13.6%	-3.8%	9.8				●	186	
		福岡市	35.2%	41.5%	6.3				●	357		15.1%	23.1%	8.0				●	350	
		久留米市	13.7%	17.9%	4.2				●	56		8.2%	5.7%	-2.5				●	53	
		北九州地域	-8.8%	1.2%	10.0					244		-18.7%	-3.7%	15.0					●	245
		福岡地域	38.9%	41.4%	2.5				●	497		14.0%	22.7%	8.7				●	484	
		筑豊地域	-21.1%	-15.0%	6.1				●	60		-30.9%	-16.7%	14.2				●	60	
		筑後地域	-13.8%	0.0%	13.8				●	133		-11.7%	-12.8%	-1.1				●	133	
		住宅地	福岡県全体	20.9%	25.0%	4.1				●	503		4.2%	9.6%	5.4				●	489
	北九州市		2.3%	3.9%	1.6				●	102		-8.3%	-4.0%	4.3				●	99	
	福岡市		42.3%	44.4%	2.1				●	189		20.7%	24.3%	3.6				●	185	
	久留米市		18.5%	30.0%	11.5				●	30		8.0%	14.8%	6.8				●	27	
	北九州地域		-5.1%	2.3%	7.4				●	133		-13.0%	-2.3%	10.7				●	130	
	福岡地域		47.0%	44.9%	-2.1				●	265		20.2%	23.3%	3.1				●	257	
	筑豊地域		-13.8%	-9.4%	4.4				●	32		-28.6%	-12.9%	15.7				●	31	
	筑後地域		-10.6%	9.6%	20.2				●	73		-8.1%	-8.5%	-0.4				●	71	
	商業地		福岡県全体	7.7%	17.2%	9.5				●	431		-7.2%	6.2%	13.4				●	433
		北九州市	-9.7%	4.8%	14.5				●	83		-20.0%	-3.4%	16.6				●	87	
		福岡市	27.5%	38.1%	10.6				●	168		9.2%	21.8%	12.6				●	165	
		久留米市	8.3%	3.8%	-4.5				●	26		8.3%	-3.8%	-12.1				●	26	
		北九州地域	-13.0%	0.0%	13.0				●	111		-25.3%	-5.2%	20.1				●	115	
		福岡地域	29.6%	37.5%	7.9				●	232		7.2%	22.0%	14.8				●	227	
		筑豊地域	-28.6%	-21.4%	7.2				●	28		-33.3%	-20.7%	12.6				●	29	
		筑後地域	-17.5%	-11.7%	5.8				●	60		-15.5%	-17.7%	-2.2				●	62	
戸建販売件数		福岡県全体	-7.0%	-7.0%	0.0				●	243		-4.9%	-9.2%	-4.3				●	240	
	北九州市	-22.2%	-23.9%	-1.7				●	46		-11.1%	-6.4%	4.7				●	47		
	福岡市	-2.5%	1.2%	3.7				●	85		1.3%	-10.5%	-11.8				●	86		
	久留米市	-17.4%	-4.8%	12.6				●	21		-20.8%	-4.8%	16.0				●	21		
	北九州地域	-15.5%	-14.7%	0.8				●	68		-10.3%	-10.3%	0.0				●	68		
	福岡地域	1.8%	-4.2%	-6.0				●	120		3.6%	-11.7%	-15.3				●	120		
	筑豊地域	-22.2%	-13.3%	8.9				●	15		-22.2%	-8.3%	13.9				●	12		
	筑後地域	-14.0%	0.0%	14.0				●	40		-14.9%	0.0%	14.9				●	40		
	マンション販売件数	福岡県全体	-14.9%	-19.3%	-4.4				●	166		-12.1%	-9.8%	2.3				●	164	
北九州市		-28.6%	-14.7%	13.9				●	34		-24.1%	-8.3%	15.8				●	36		
福岡市		-6.3%	-21.1%	-14.8				●	71		1.6%	-7.0%	-8.6				●	71		
久留米市		-33.3%	20.0%	53.3				●	10		-23.1%	-11.1%	12.0				●	9		
北九州地域		-26.2%	-22.2%	4.0				●	45		-27.9%	-19.6%	8.3				●	46		
福岡地域		-3.6%	-19.4%	-15.8				●	93		1.2%	-5.5%	-6.7				●	91		
筑豊地域		0.0%	-40.0%	-40.0				●	10		-40.0%	-12.5%	27.5				●	8		
筑後地域		-37.5%	0.0%	37.5				●	18		-23.1%	-5.3%	17.8				●	19		
仲介物件件数		福岡県全体	-10.6%	-14.6%	-4.0				●	438		-4.9%	-11.1%	-6.2				●	423	
	北九州市	-27.2%	-16.9%	10.3				●	89		-15.0%	-9.5%	5.5				●	84		
	福岡市	-6.8%	-22.5%	-15.7				●	169		2.7%	-9.1%	-11.8				●	164		
	久留米市	4.2%	3.4%	-0.8				●	29		4.5%	0.0%	-4.5				●	27		
	北九州地域	-22.1%	-12.8%	9.3				●	117		-16.3%	-15.0%	1.3				●	113		
	福岡地域	-6.9%	-19.3%	-12.4				●	233		1.9%	-11.9%	-13.8				●	226		
	筑豊地域	-4.0%	-25.9%	-21.9				●	27		-23.1%	-7.7%	15.4				●	26		
	筑後地域	-5.4%	4.9%	10.3				●	61		0.0%	-1.7%	-1.7				●	58		
	建築件数	福岡県全体	-11.5%	-18.4%	-6.9				●	207		-11.8%	-14.4%	-2.6				●	202	
北九州市		-11.8%	-26.2%	-14.4				●	42		-21.9%	-20.9%	1.0				●	43		
福岡市		-13.8%	-21.7%	-7.9				●	69		-9.1%	-21.7%	-12.6				●	69		
久留米市		-35.3%	-16.7%	18.6				●	12		-11.1%	-8.3%	2.8				●	12		
北九州地域		-15.4%	-22.8%	-7.4				●	57		-25.0%	-25.0%	0.0				●	60		
福岡地域		-7.2%	-21.9%	-14.7				●	96		-3.7%	-17.0%	-13.3				●	94		
筑豊地域		0.0%	-9.5%	-9.5				●	21		-7.7%	23.5%	31.2				●	17		
筑後地域		-13.5%	-6.3%	7.2				●	32		-10.8%	-6.5%	4.3				●	31		



第14回 福岡県不動産市況D I 調査

● 第1回～今回調査のDI指数の推移

第1回緊急事態宣言

第1回緊急事態宣言

地価(総合)	突感値(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)	第12回(R3.1)	第13回(R3.7)	第14回(R4.1)	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)	第12回(R3.1)	第13回(R3.7)	第14回(R4.1)
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%	-10.4%	14.7%	21.4%	2.6%	3.3%	2.5%	8.6%	10.7%	13.1%	12.6%	15.6%	6.1%	-1.2%	-49.4%	-26.7%	-1.2%	8.0%
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%	-16.3%	-3.1%	4.3%	-16.5%	-15.0%	-4.5%	7.1%	3.5%	4.7%	6.5%	-1.6%	-0.8%	-1.6%	-44.1%	-24.6%	-13.6%	-3.8%
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%	-5.9%	35.2%	41.5%	34.6%	31.5%	6.3%	9.0%	23.8%	25.3%	23.1%	30.3%	18.1%	7.4%	-55.6%	-24.5%	15.1%	23.1%
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%	7.9%	13.7%	17.9%	0.0%	9.3%	-6.9%	10.6%	6.1%	10.0%	9.5%	18.4%	0.0%	-8.9%	-44.4%	-26.3%	8.2%	5.7%
住宅地																												
福岡県全体																												
北九州市																												
福岡市																												
久留米市																												
商業地																												
福岡県全体																												
北九州市																												
福岡市																												
久留米市																												
戸建販売件数	-5.8%	-3.7%	-5.6%	-5.8%	3.3%	6.5%	-1.6%	2.7%	-2.8%	-4.2%	-46.2%	-20.7%	-7.0%	-7.0%	-8.0%	-5.0%	-4.3%	-2.9%	-8.3%	0.5%	-0.4%	-2.4%	-9.9%	-14.1%	-56.5%	-22.5%	-4.9%	-9.2%
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%	-44.2%	-22.2%	-23.9%	-6.1%	3.6%	4.5%	1.5%	-13.2%	-2.4%	0.0%	-24.6%	4.7%	-24.4%	-55.1%	-21.6%	-11.1%	-6.4%
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%	-2.8%	-2.5%	1.2%	-2.6%	2.0%	-7.8%	-12.6%	-1.4%	-6.9%	2.6%	3.5%	-5.9%	-16.5%	-55.6%	-14.9%	1.3%	-10.5%
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%	-38.5%	-17.4%	-4.8%	0.0%	-2.6%	4.6%	-14.8%	0.0%	11.9%	-21.1%	0.0%	9.1%	-8.3%	-85.7%	-21.4%	-20.8%	-4.8%
マンション販売件数	-15.6%	-13.2%	-5.0%	-15.0%	-10.6%	-6.3%	-1.1%	-20.3%	-24.3%	-13.1%	-54.4%	-34.0%	-14.9%	-19.3%	-24.6%	-23.5%	-1.4%	-13.8%	-21.1%	-7.2%	-9.2%	-21.0%	-26.6%	-19.1%	-55.9%	-36.8%	-12.1%	-9.8%
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%	-65.9%	-28.6%	-14.7%	-26.7%	-20.5%	-3.3%	-23.9%	-18.4%	-8.2%	-13.2%	-33.3%	-32.1%	-24.2%	-52.8%	-55.0%	-24.1%	-8.3%
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%	-11.7%	-6.3%	-21.1%	-15.2%	-13.2%	-1.5%	-11.6%	-20.5%	-6.0%	-5.8%	-13.6%	-22.7%	-14.7%	-57.6%	-16.1%	1.6%	-7.0%
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%	-33.3%	-33.3%	20.0%	-22.2%	-36.0%	-14.3%	-26.1%	-38.5%	-4.5%	-45.5%	-11.1%	-33.3%	-14.3%	-83.3%	-33.3%	-23.1%	-11.1%
仲介物件数	-7.0%	-11.6%	0.0%	-2.9%	-0.4%	0.4%	4.3%	-3.9%	-3.4%	-3.6%	-42.0%	-22.0%	-10.6%	-14.6%	-3.1%	-10.8%	3.5%	-0.3%	-0.4%	0.0%	-0.5%	-6.1%	-6.5%	-6.3%	-46.6%	-22.3%	-4.9%	-11.1%
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%	-27.2%	-27.2%	-16.9%	-8.5%	-5.6%	-9.9%	5.4%	-7.1%	-2.4%	-2.3%	-17.9%	1.7%	-3.4%	-55.1%	-29.1%	-15.0%	-9.5%
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%	-21.6%	-6.8%	-22.5%	12.7%	-7.1%	9.2%	-6.6%	7.1%	2.0%	0.0%	-5.2%	-6.4%	-2.2%	-46.1%	-12.6%	2.7%	-9.1%
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%	-37.5%	4.2%	3.4%	9.7%	-16.7%	-2.7%	-2.9%	-17.9%	-4.2%	-14.7%	0.0%	-29.4%	-12.5%	-55.6%	-31.3%	4.5%	0.0%
建築件数	-17.2%	-9.5%	-3.6%	-6.6%	0.6%	-0.8%	2.7%	2.0%	-8.5%	-14.0%	-53.2%	-34.1%	-11.5%	-18.4%	-17.9%	-16.6%	-3.5%	-6.7%	-4.8%	-7.0%	-5.4%	-7.9%	-16.4%	-28.7%	-64.8%	-31.0%	-11.8%	-14.4%
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%	-43.9%	-11.8%	-26.2%	-31.3%	-21.4%	-5.9%	-9.1%	-9.1%	-7.8%	-14.6%	-11.6%	-9.1%	-43.5%	-70.2%	-46.3%	-21.9%	-20.9%
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%	-28.3%	-13.8%	-21.7%	-6.6%	-14.6%	8.8%	-10.6%	-4.2%	-7.2%	-6.0%	-12.3%	-34.4%	-64.8%	-21.8%	-9.1%	-21.7%	
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%	-71.4%	-35.3%	-16.7%	-13.6%	-25.0%	8.0%	-14.3%	5.0%	-3.6%	-38.5%	7.7%	-40.0%	-18.2%	-86.7%	-11.1%	-11.1%	-8.3%



第14回 福岡県不動産市況D | 調査

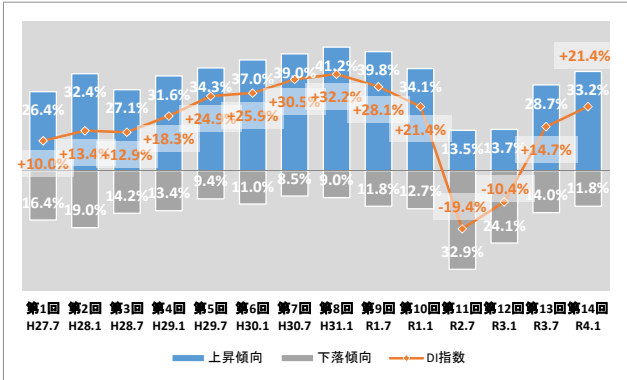
●地価動向（総合）の実感値と予測値の推移（主要都市別）

実感値

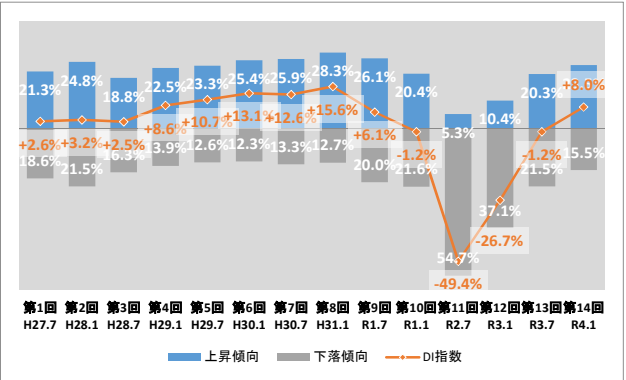
予測値

福岡県全体

上昇感の高まりを実感

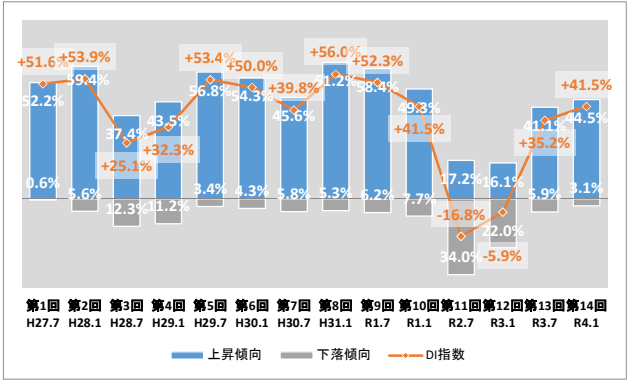


下落から転じて上昇を予測

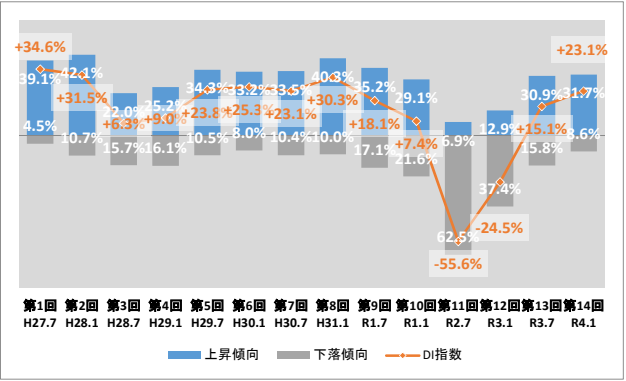


福岡市

上昇感の高まりを実感

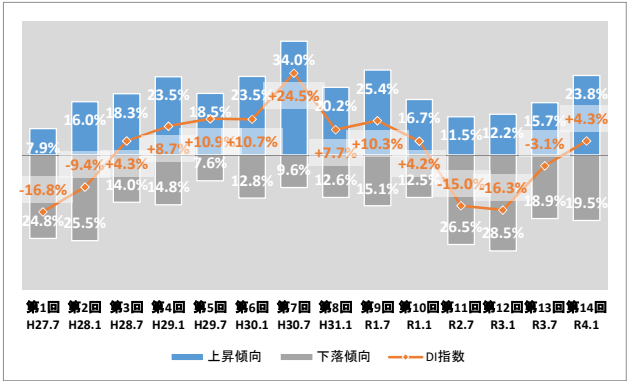


上昇感の高まりを予測

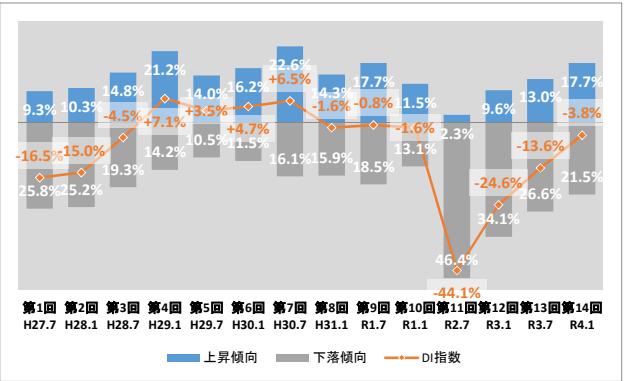


北九州市

下落から転じて上昇を実感

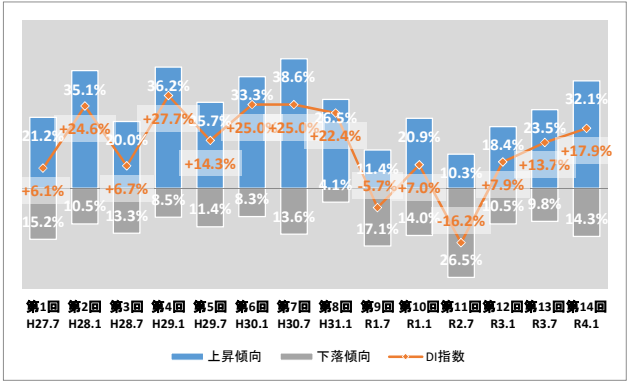


下落感の弱まりを予測

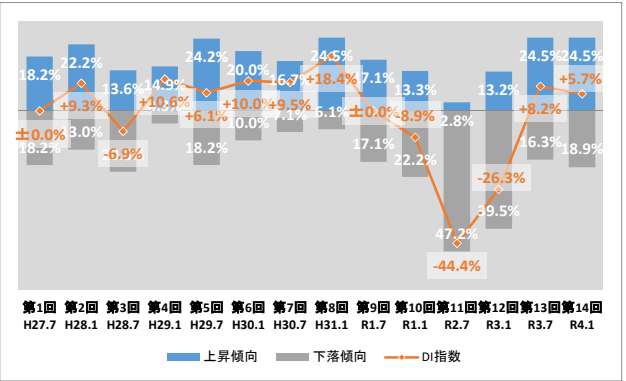


久留米市

上昇感の高まりを実感

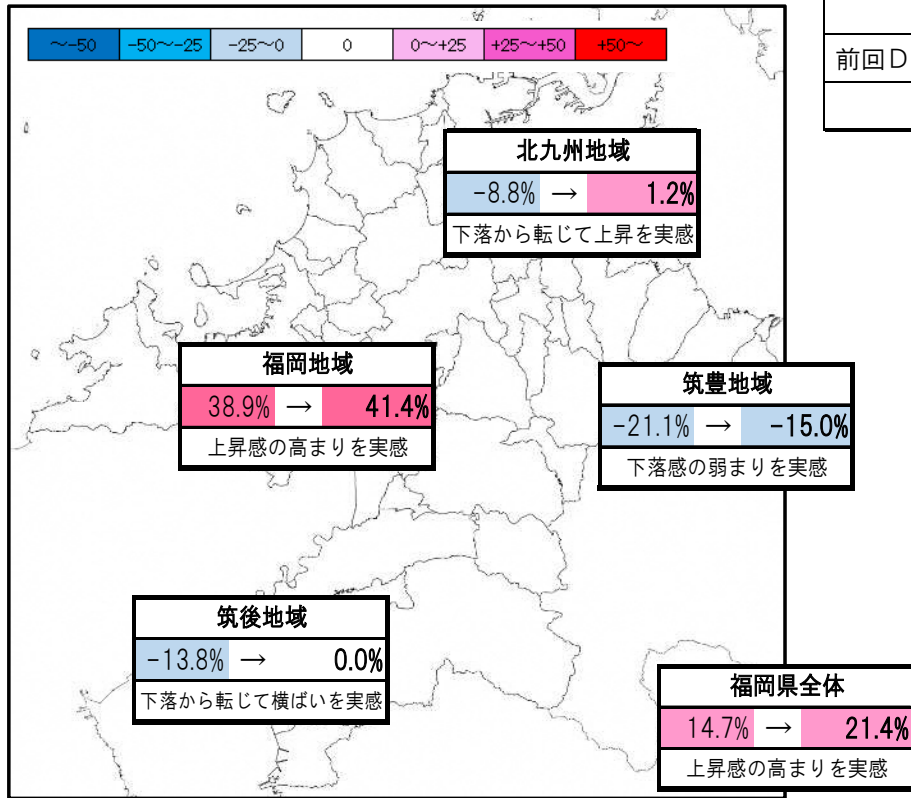


上昇感に落ち着きを予測

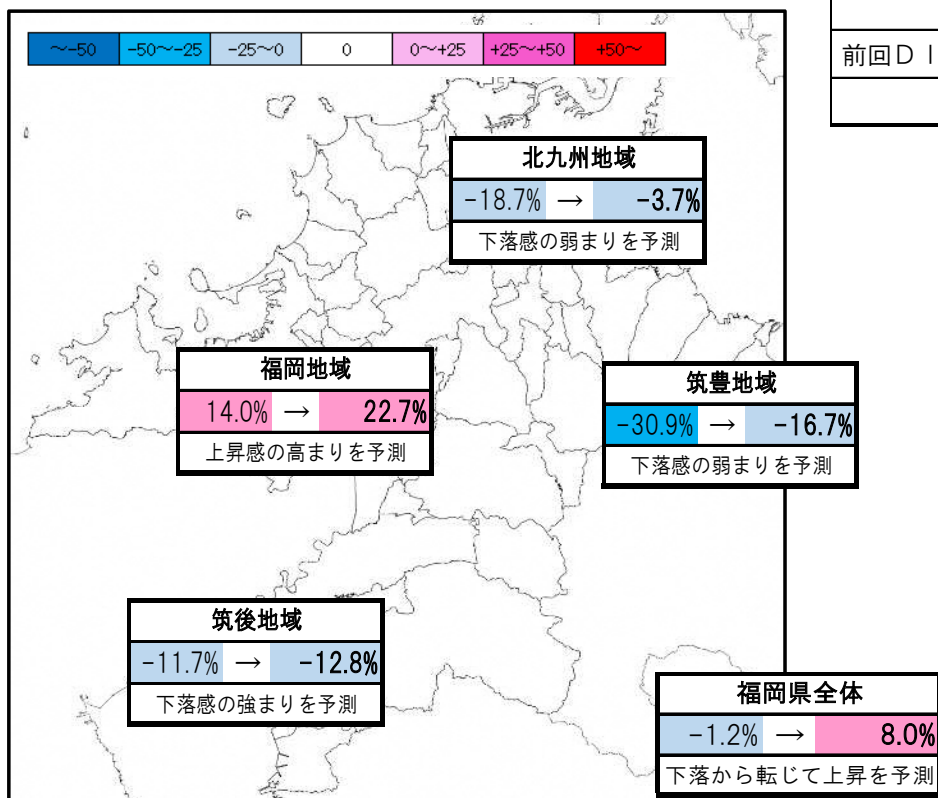


● 地域別の地価動向（総合）

地価動向
総合
実感値
前回→今回
地域別

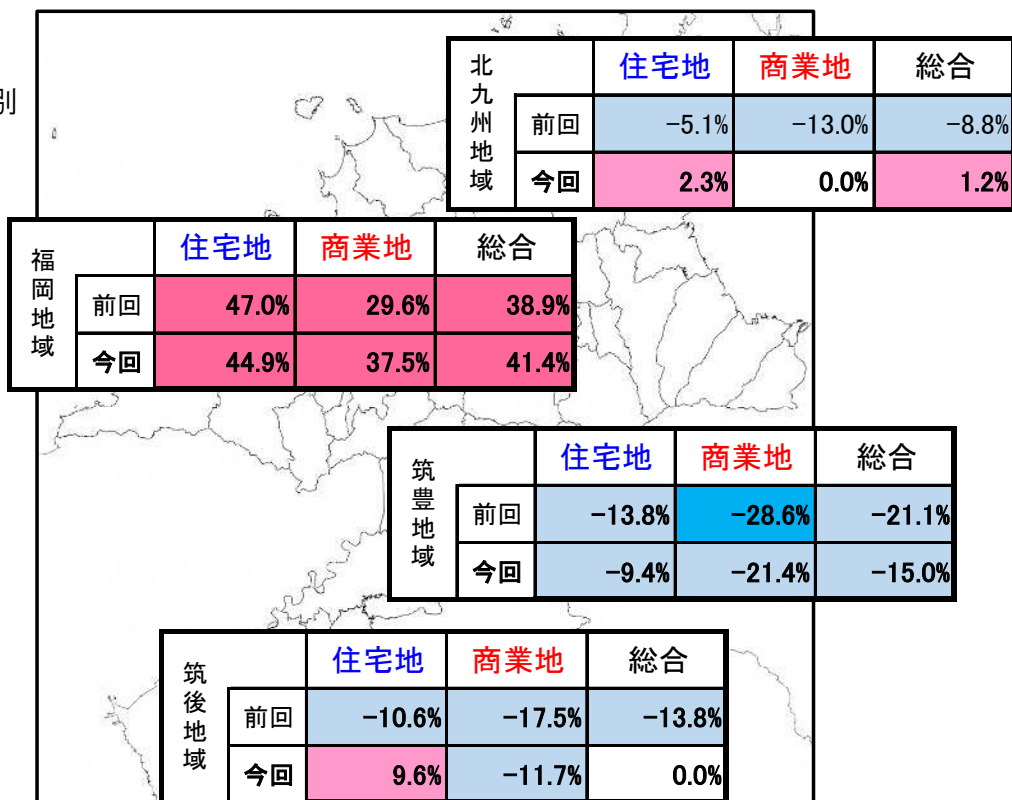


地価動向
総合
予測値
前回→今回
地域別

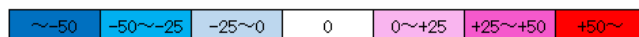
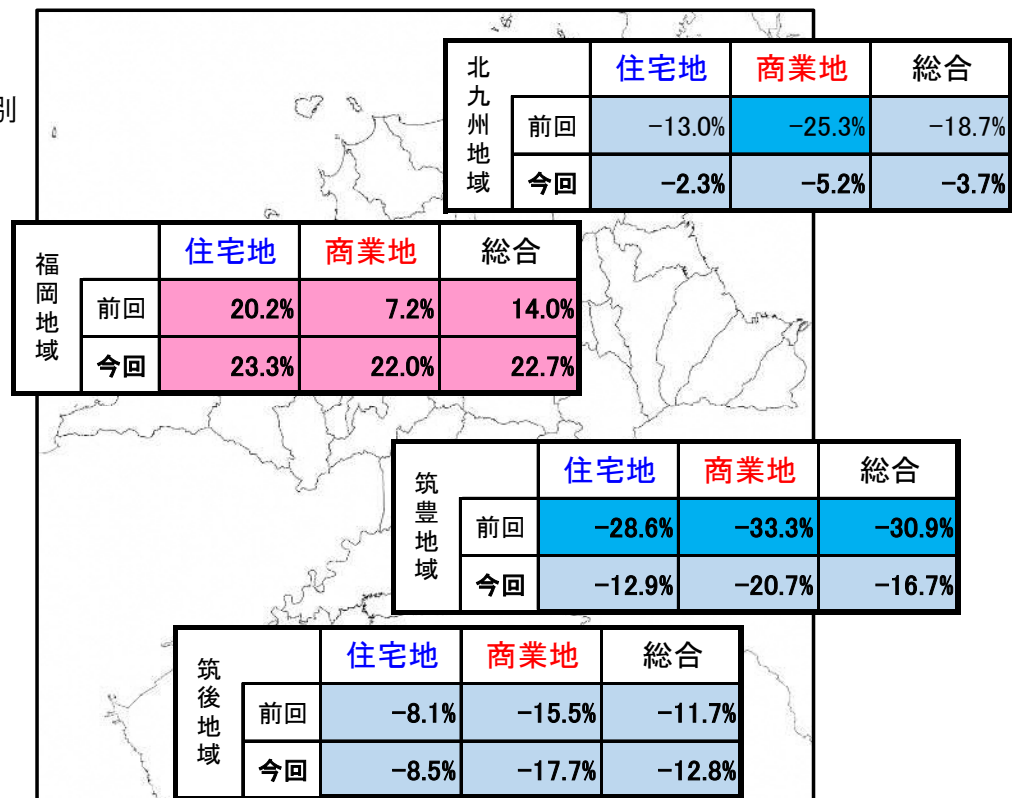


● 地域別の地価動向（住宅地・商業地 別）

地価動向
住宅地・商業地 別
実感値
地域別



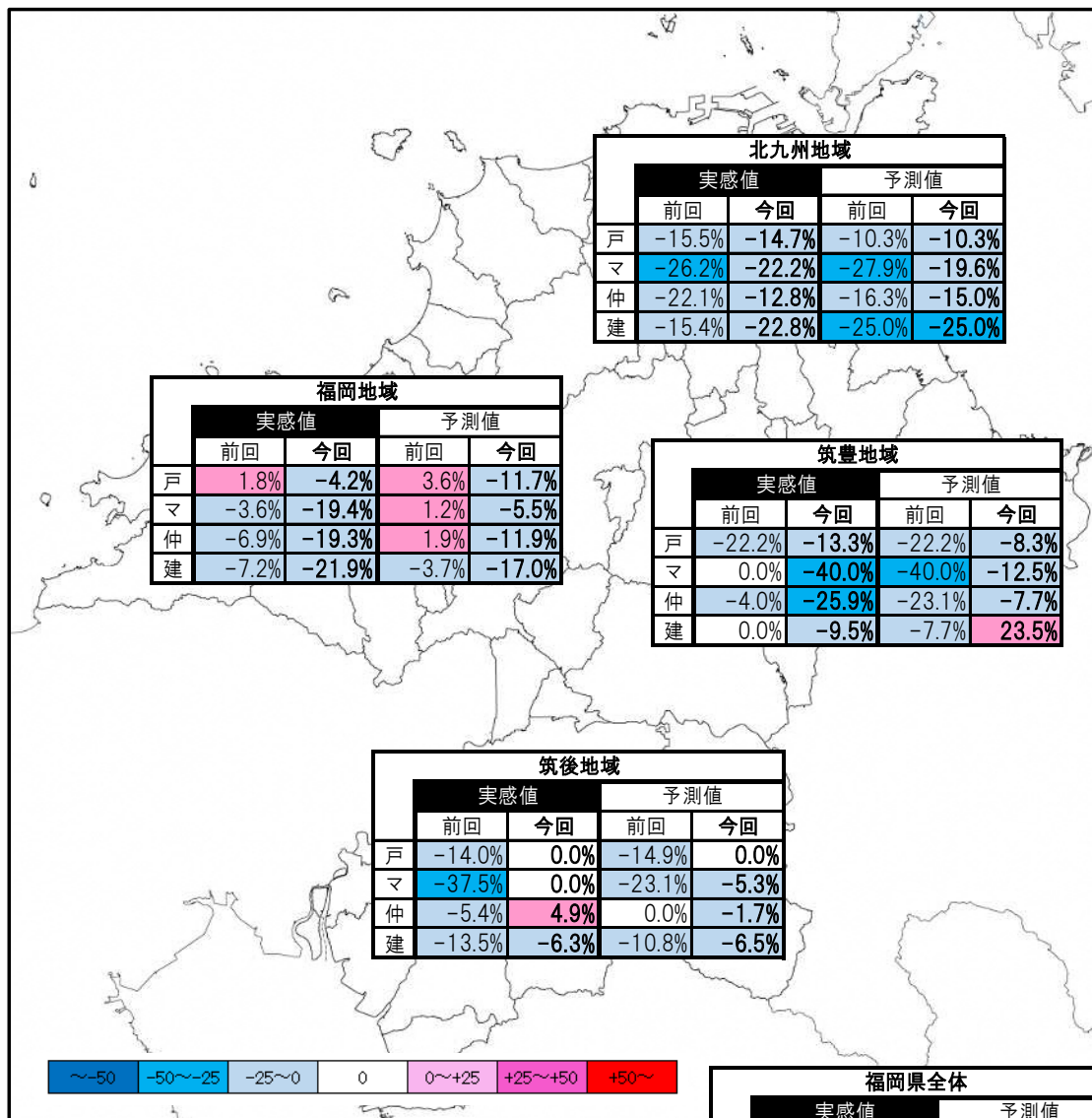
地価動向
住宅地・商業地 別
予測値
地域別



● 地域別の取引動向

取引動向

実感値 予測値
地域別

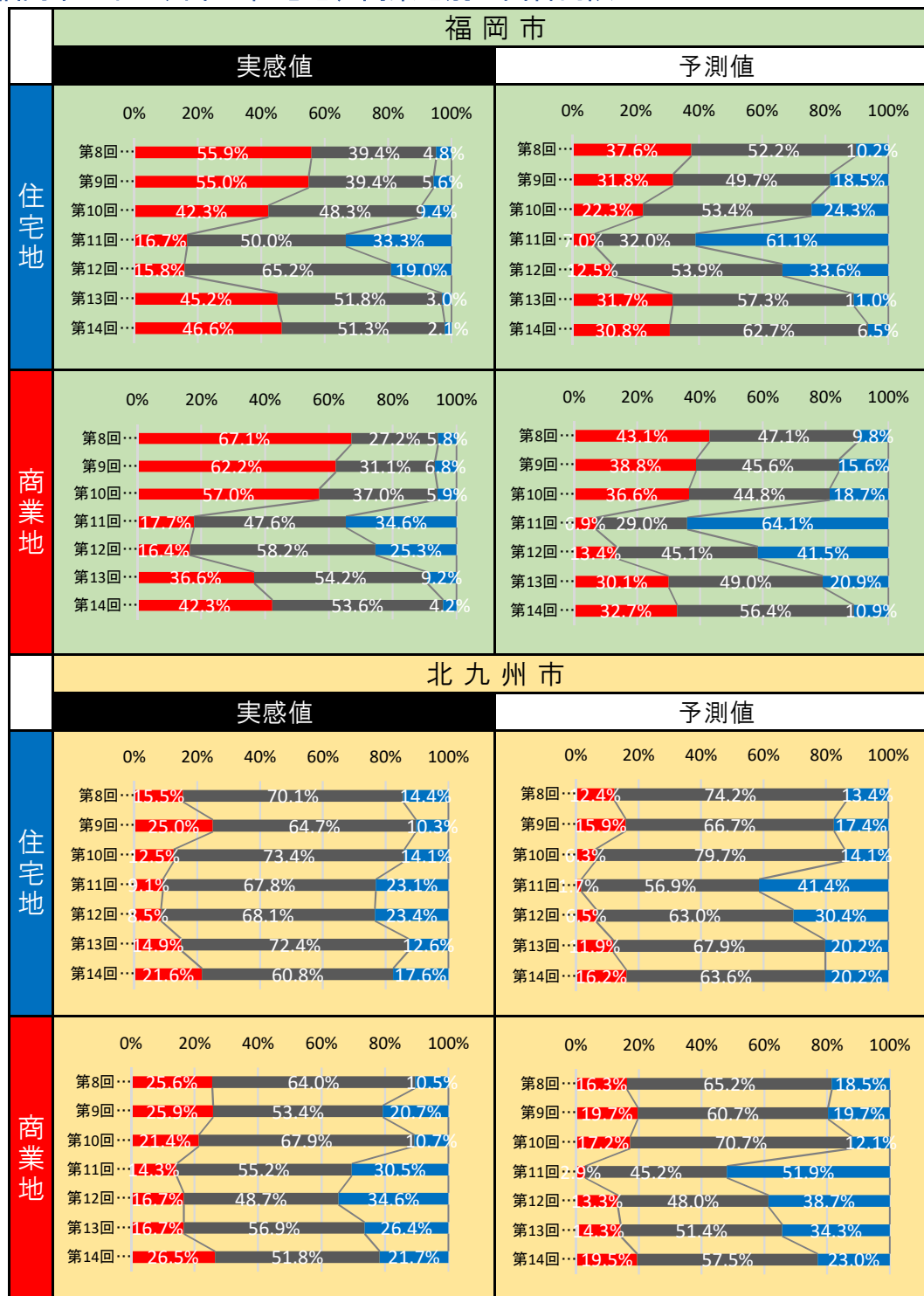


戸 … 戸建販売件数
マ … マンション販売件数
仲 … 仲介物件件数
建 … 建築件数

第14回 福岡県不動産市況D | 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



福岡市は、福岡市は、住宅地の予測で「上昇」が減少したのを除き、「上昇」の割合が増加し、「下落」の割合が減少した
 北九州市は、住宅地の実感では「上昇」と「下落」いずれの割合も増加した
 商業地については実感・予測いずれも改善傾向が見られる