

第9回 福岡県不動産市況 DI 調査

概要版

令和元年 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

第9回 福岡県不動産市況DI調査 概要版

調査の概要

- 過去半年間（2019年1月1日～2019年7月1日）の不動産市場に関する「実感」と、この先半年間（～2020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405。
- 「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）

+28.1%

+6.1%

県全体…「実感」「予測」ともプラスだが、指数はいずれも前回より低下し、

上昇感に落ち着きが見られる

福岡市 …「実感」「予測」ともプラスだが、指数はいずれも低下

北九州市 …「実感」はプラスで指数は増加、「予測」は指数はマイナスだが下落感弱まる

久留米市 …「実感」はプラスからマイナスに、「予測」はプラスから横ばいに

福岡市で落ち着きが見られる一方、
北九州市の改善が目立つ。

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	32.2%	+1.7	28.1%	－4.2
福岡市	56.0%	+16.1	52.3%	－3.7
北九州市	7.7%	－16.8	10.3%	+2.7
久留米市	22.4%	－2.6	－5.7%	－28.2

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	15.6%	+3.0	6.1%	－9.5
福岡市	30.3%	+7.2	18.1%	－12.2
北九州市	－1.6%	－8.0	－0.8%	+0.8
久留米市	18.4%	+8.8	0.0%	－18.4

調査結果

●取引件数等

県全体でみると、

「実感」は、「仲介」件数でやや改善の一方、「戸建販売」「マンション販売」「建築」件数が悪化。

「予測」は、前回に引き続き、全項目でマイナスとなり、指数も全項目で低下。

「実感」「予測」とも、「建築件数」の悪化が目立つ。

	実感		予測	
	前回	今回	前回	今回
戸建販売件数	2.7%	-2.8%	-2.4%	-9.9%
マンション販売件数	-20.3%	-24.3%	-21.0%	-26.6%
仲介物件件数	-3.9%	-3.4%	-6.1%	-6.5%
建築件数	2.0%	-8.5%	-7.9%	-16.4%

ただし、北九州では、「戸建販売」「マンション販売」「仲介件数」の数値の改善が見られる。
筑豊地域、筑後地域での指数の悪化傾向が目立つ。

●フリーコメントの抜粋

- ホテル等の建築ラッシュ・民泊の増加に伴い上昇しているが、**金融情勢**、**国際情勢**に影響されやすい。(福岡市)
- 需要の高い地域とそうでない地域の**格差が極端**な傾向にある。また、需要の高い地域もスポット的な傾向にある。(北九州市)
- 希望者に対して物件が少ないのが現状だが、希望エリアは集中している傾向有り。(糟屋郡)
- 良い立地、悪い立地の**格差が拡大**している。(朝倉市)
- 銀行の**融資態度の変化**が慎重となっているので需要の割には売上と結びつかない。(福岡市)
- 個人融資の規制強化傾向により、住宅地の土地価格は下落すると思う。(福岡市)
- 投資物件に対する金融機関の融資が厳しくなるにつれ、仲介案件も減少すると思われる(福岡市)
- あまりにも極端な**金融情勢の変化**に不動産取引の減少を懸念する。(宗像市)
- 買い手の需要はあるものの銀行からの**資金調達**が**難しい**状況が続いている。(福岡市)
- 地価の上昇が大きすぎたため誰もが見えない領域になっていたが、落ち着きを取り戻した感もあり、急激な冷え込みがあるとは思えない。(福岡市)
- 価格上昇と購買可能ラインに差が生まれおり在庫が増えてきた。価格は上昇しているが資料はあまり上がっていないのが要因ではないか。(福岡市)
- 郊外では売却依頼が多くなってきたものの売却がうまくいかない物件が増えてきたようだ。(飯塚市)
- **マンション販売**の動きが悪いような気がする。(北九州市)
- マンションは高止まり感があり在庫も多く感じるとのため近いうちに価格調整があると思われる。(福岡市)
- 住宅地では大手ビルダーやデベロッパー等が市場を牽引役となり低金利等を背景に高値売買になっている。(福岡市)
- **建築費高騰**の影響で販売価格の上昇基調が続いている。今後も1、2年は続くと思うが消費税増税の影響で在庫が増加する影響もある。(福岡市)
- **消費税増税**前の動きが弱い、**建築費の高騰**によると考えられる。(福岡市)

第9回 福岡県不動産市況DI調査概要版

●前回→今回の推移

●前回→今回の推移			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8回	第9回	-10超 悪化	-5~ -10	-5~ +5	+5~ +10	+10超 改善	20未満 (参考)	第8回	第9回	-10超 悪化	-5~ -10	-5~ +5	+5~ +10	+10超 改善	20未満 (参考)	
地価	総合	福岡県全体	32.2%	28.1%	-4.2					713		15.6%	6.1%	-9.5					705
		北九州市	7.7%	10.3%	2.7					126		-1.6%	-0.8%	0.8					130
		福岡市	56.0%	52.3%	-3.7					308		30.3%	18.1%	-12.2					304
		久留米市	22.4%	-5.7%	-28.2					35		18.4%	0.0%	-18.4					35
		北九州地域	5.9%	8.9%	3.0					158		-1.7%	-2.5%	-0.7					163
		福岡地域	56.0%	51.7%	-4.3					418		29.5%	17.7%	-11.9					407
		筑豊地域	-11.8%	-25.0%	-13.2					36		-13.7%	-22.2%	-8.5					36
		筑後地域	0.0%	-20.8%	-20.8					101		2.6%	-17.2%	-19.8					99
	住宅地	福岡県全体	29.4%	28.4%	-1.0					377		15.3%	3.5%	-11.8					371
		北九州市	1.0%	14.7%	13.7					68		-1.0%	-1.4%	-0.4					69
		福岡市	51.1%	49.4%	-1.7					160		27.4%	13.4%	-14.0					157
		久留米市	15.4%	-5.6%	-21.0					18		11.5%	0.0%	-11.5					18
		北九州地域	0.0%	11.6%	11.6					86		-0.8%	-2.3%	-1.5					87
		福岡地域	52.1%	50.0%	-2.1					218		27.7%	13.2%	-14.5					212
		筑豊地域	-10.7%	-15.0%	-4.3					20		-14.3%	-20.0%	-5.7					20
		筑後地域	3.1%	-17.0%	-20.1					53		4.8%	-17.3%	-22.1					52
	商業地	福岡県全体	36.3%	27.7%	-8.6					336		15.5%	9.0%	-6.5					334
		北九州市	15.1%	5.2%	-9.9					58		-2.2%	0.0%	2.2					61
		福岡市	61.3%	55.4%	-5.9					148		33.3%	23.1%	-10.2					147
		久留米市	30.4%	-5.9%	-36.3					17		26.1%	0.0%	-26.1					17
		北九州地域	12.7%	5.6%	-7.2					72		-2.7%	-2.6%	0.1					76
		福岡地域	60.3%	53.5%	-6.8					200		31.5%	22.6%	-9.0					195
		筑豊地域	-13.0%	-37.5%	-24.5					16		-13.0%	-25.0%	-12.0					16
		筑後地域	-3.7%	-25.0%	-21.3					48		0.0%	-17.0%	-17.0					47
戸建販売件数	福岡県全体	2.7%	-2.8%	-5.6					249		-2.4%	-9.9%	-7.5					253	
	北九州市	-21.1%	-7.3%	13.7					41		-24.6%	4.7%	29.2					43	
	福岡市	4.5%	2.0%	-2.5					99		3.5%	-5.9%	-9.5					101	
	久留米市	-18.8%	-27.3%	-8.5					11		0.0%	9.1%	9.1					11	
	北九州地域	-18.6%	-5.5%	13.1					55		-16.9%	-8.8%	8.1					57	
	福岡地域	10.9%	0.8%	-10.2					131		5.2%	-6.7%	-11.9					135	
	筑豊地域	-11.8%	0.0%	11.8					19		-12.5%	-26.3%	-13.8					19	
	筑後地域	5.1%	-11.4%	-16.5					44		-2.5%	-14.3%	-11.8					42	
マンション販売件数	福岡県全体	-20.3%	-24.3%	-3.9					169		-21.0%	-26.6%	-5.6					173	
	北九州市	-35.7%	-18.5%	17.2					27		-33.3%	-32.1%	1.2					28	
	福岡市	-13.3%	-15.3%	-2.0					85		-13.6%	-22.7%	-9.1					88	
	久留米市	-22.2%	-42.9%	-20.6					7		-11.1%	-33.3%	-22.2					6	
	北九州地域	-34.0%	-22.6%	11.4					31		-34.6%	-37.5%	-2.9					32	
	福岡地域	-16.4%	-19.4%	-3.1					108		-17.0%	-24.8%	-7.8					113	
	筑豊地域	-50.0%	-57.1%	-7.1					7		-20.0%	-28.6%	-8.6					7	
	筑後地域	-9.1%	-39.1%	-30.0					23		-19.0%	-19.0%	0.0					21	
仲介物件件数	福岡県全体	-3.9%	-3.4%	0.5					326		-6.1%	-6.5%	-0.4					321	
	北九州市	-11.3%	6.7%	17.9					60		-17.9%	1.7%	19.6					60	
	福岡市	-1.9%	-4.1%	-2.2					145		-5.2%	-6.4%	-1.2					141	
	久留米市	-4.3%	-27.8%	-23.4					18		0.0%	-29.4%	-29.4					17	
	北九州地域	-7.8%	2.7%	10.5					74		-12.2%	-2.7%	9.5					74	
	福岡地域	-1.4%	-2.1%	-0.7					190		-2.4%	-4.8%	-2.5					187	
	筑豊地域	12.5%	-18.8%	-31.3					16		-4.3%	-25.0%	-20.7					16	
	筑後地域	-3.8%	-13.0%	-9.3					46		-6.3%	-13.6%	-7.4					44	
建築件数	福岡県全体	2.0%	-8.5%	-10.6					176		-7.9%	-16.4%	-8.5					177	
	北九州市	-16.3%	-22.6%	-6.3					31		-11.6%	-9.1%	2.5					33	
	福岡市	2.9%	1.4%	-1.5					73		-12.3%	-12.2%	0.1					74	
	久留米市	25.0%	-66.7%	-91.7					6		7.7%	-40.0%	-47.7					5	
	北九州地域	-21.6%	-25.0%	-3.4					36		-11.3%	-12.8%	-1.5					39	
	福岡地域	3.9%	-2.0%	-6.0					98		-11.1%	-14.7%	-3.6					102	
	筑豊地域	0.0%	-9.1%	-9.1					11		-38.5%	-27.3%	11.2					11	
	筑後地域	22.2%	-10.7%	-32.9					28		13.8%	-24.0%	-37.8					25	

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

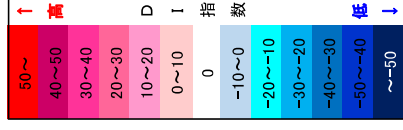
第9回 福岡県不動産市況DI調査概要版

● 第1回～第9回調査のDI指数の推移

実感値(過去半年)									
地価	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)
福岡県全体	10.0%	13.4%	12.9%	18.3%	24.9%	25.9%	30.5%	32.2%	28.1%
主要市	-16.8%	-9.4%	4.3%	8.7%	10.9%	10.7%	24.5%	7.7%	10.3%
北九州市	51.6%	53.9%	25.1%	32.3%	53.4%	50.0%	39.8%	56.0%	52.3%
福岡市	6.1%	24.6%	6.7%	27.7%	14.3%	25.0%	25.0%	22.4%	-5.7%
久留米市	-5.8%	-3.7%	-5.6%	-5.8%	3.3%	6.5%	-1.6%	2.7%	-2.8%
戸建販売件数	-9.3%	-8.6%	11.1%	-6.0%	-13.2%	-5.9%	6.0%	-21.1%	-7.3%
北九州市	4.8%	9.7%	-4.2%	-15.2%	6.9%	6.9%	3.4%	4.5%	2.0%
福岡市	15.8%	5.1%	0.0%	-4.0%	20.0%	23.3%	-20.0%	-18.8%	-27.3%
久留米市	-15.6%	-13.2%	-5.0%	-15.0%	-10.6%	-6.3%	-1.1%	-20.3%	-24.3%
マンション販売件数	-26.7%	-20.0%	3.3%	-14.6%	-27.0%	-23.8%	2.7%	-35.7%	-18.5%
北九州市	6.2%	-6.7%	-9.1%	-13.5%	-8.2%	1.4%	2.3%	-13.3%	-15.3%
福岡市	-6.3%	4.2%	-20.0%	-4.5%	-26.7%	-12.5%	-25.0%	-22.2%	-42.8%
久留米市	-7.0%	-11.6%	0.0%	-2.9%	-0.4%	0.4%	4.3%	-3.9%	-3.4%
仲介物件数	-13.1%	-13.8%	-4.2%	1.1%	-7.1%	-9.9%	5.8%	-11.3%	6.7%
北九州市	12.5%	-3.5%	6.1%	-5.1%	7.1%	6.3%	7.1%	-1.9%	-4.1%
福岡市	9.7%	-4.1%	0.0%	3.1%	-17.9%	6.3%	-8.8%	-4.3%	-27.8%
久留米市	-17.2%	-9.5%	-3.6%	-6.6%	0.6%	-0.8%	2.7%	2.0%	-8.5%
建築件数	-20.4%	-22.7%	-6.0%	-13.3%	0.0%	-12.3%	2.5%	-16.3%	-22.6%
北九州市	-1.2%	-1.1%	11.4%	-5.7%	10.4%	5.5%	8.9%	2.9%	1.4%
福岡市	0.0%	-8.8%	-4.0%	4.8%	5.0%	7.1%	-35.7%	25.0%	-66.7%
久留米市									

予測値(今後半年)									
地価	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)
福岡県全体	2.6%	3.3%	2.5%	8.6%	10.7%	13.1%	12.6%	15.6%	6.1%
主要市	-16.5%	-15.0%	-4.5%	7.1%	3.5%	4.7%	6.5%	-1.6%	-0.8%
北九州市	34.6%	31.5%	6.3%	9.0%	23.8%	25.3%	23.1%	30.3%	18.1%
福岡市	0.0%	9.3%	-6.9%	10.6%	6.1%	10.0%	9.5%	18.4%	0.0%
久留米市	-8.0%	-5.0%	-4.3%	-2.9%	-8.3%	0.5%	-0.4%	-2.4%	-9.9%
戸建販売件数	-6.1%	3.6%	4.5%	1.5%	-13.2%	-2.4%	0.0%	-24.6%	4.7%
北九州市	-2.6%	2.0%	-7.8%	-12.6%	-1.4%	-6.9%	2.6%	3.5%	-5.9%
福岡市	0.0%	-2.6%	4.6%	-14.8%	0.0%	11.9%	-21.1%	0.0%	9.1%
久留米市	-24.6%	-23.5%	-1.4%	-13.8%	-2.1%	-7.2%	-9.2%	-21.0%	-26.6%
マンション販売件数	-26.7%	-20.5%	-3.3%	-23.9%	-18.4%	-8.2%	-13.2%	-33.3%	-32.1%
北九州市	-15.2%	-13.2%	-1.5%	-11.6%	-20.5%	-6.0%	-5.8%	-13.6%	-22.7%
福岡市	-22.2%	-36.0%	-14.3%	-26.1%	-38.5%	-4.5%	-45.5%	-11.1%	-33.3%
久留米市	-3.1%	-10.8%	3.5%	-0.3%	-0.4%	0.0%	-0.5%	-6.1%	-6.5%
仲介物件数	-8.5%	-5.6%	-9.9%	5.4%	-7.1%	-2.4%	-2.3%	-17.9%	1.7%
北九州市	12.7%	-7.1%	9.2%	-6.6%	7.1%	2.0%	0.0%	-5.2%	-6.4%
福岡市	9.7%	-16.7%	-2.7%	-2.9%	-17.9%	-4.2%	-14.7%	0.0%	-29.4%
久留米市	-17.9%	-16.6%	-3.5%	-6.7%	-4.8%	-7.0%	-5.4%	-7.9%	-16.4%
建築件数	-31.3%	-21.4%	-5.9%	-9.1%	-9.1%	-7.8%	-14.6%	-11.6%	-9.1%
北九州市	-6.6%	-14.6%	8.8%	-10.6%	-4.2%	-7.2%	-6.0%	-12.3%	-12.2%
福岡市	-13.6%	-25.0%	8.0%	-14.3%	5.0%	-3.6%	-38.5%	7.7%	-40.0%
久留米市									

凡例

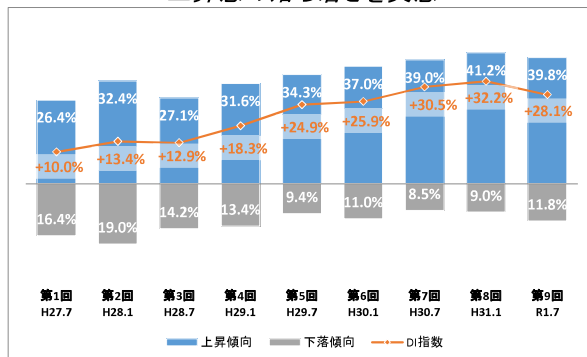


第9回 福岡県不動産市況DI調査概要版

●地価動向(総合)の実感値と予測値の推移(主要都市別)

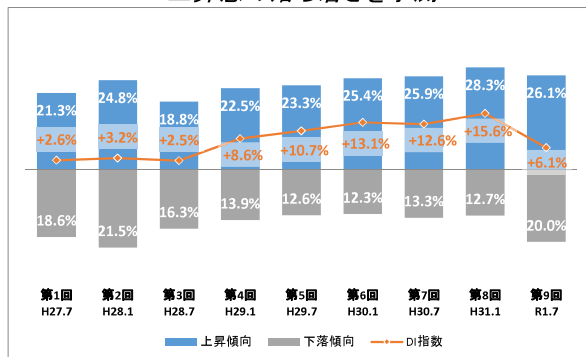
実 感 値

上昇感の落ち着きを実感



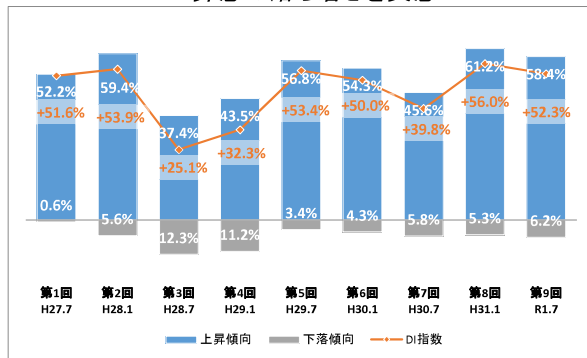
予 測 値

上昇感の落ち着きを予測

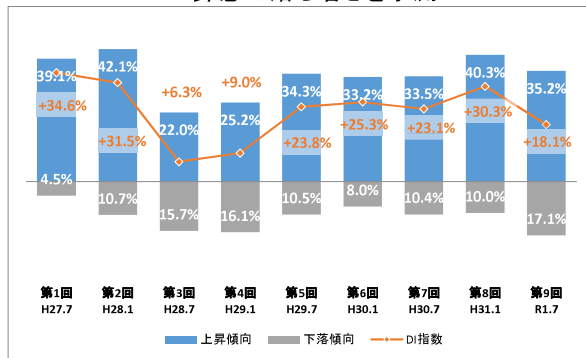


福岡県全体

上昇感の落ち着きを実感

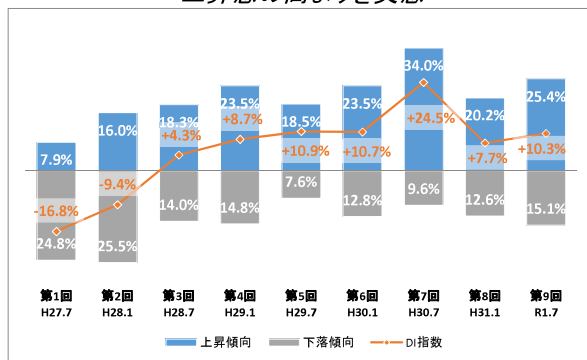


上昇感の落ち着きを予測

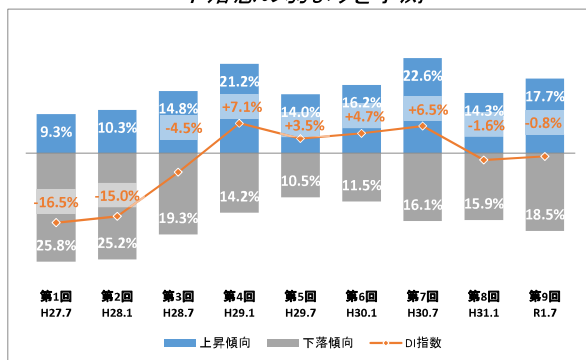


福岡市

上昇感の高まりを実感

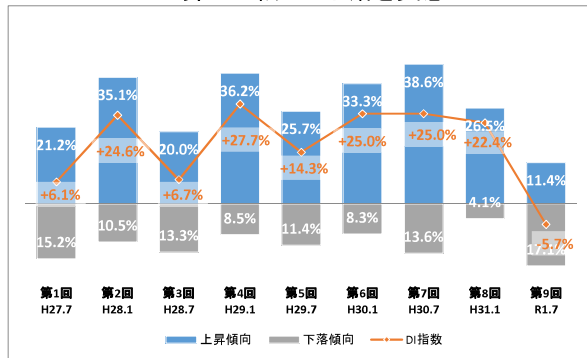


下落感の弱まりを予測

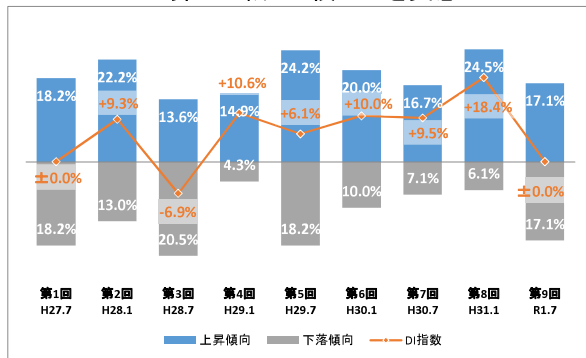


北九州市

上昇から転じて下落を実感



上昇から転じて横ばいを実感

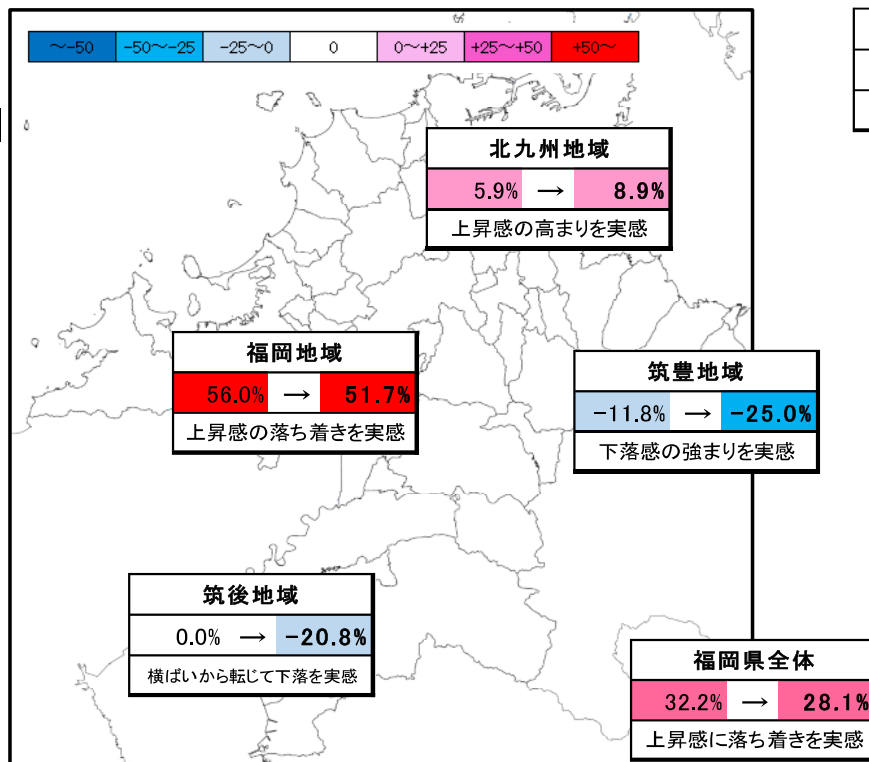


久留米市

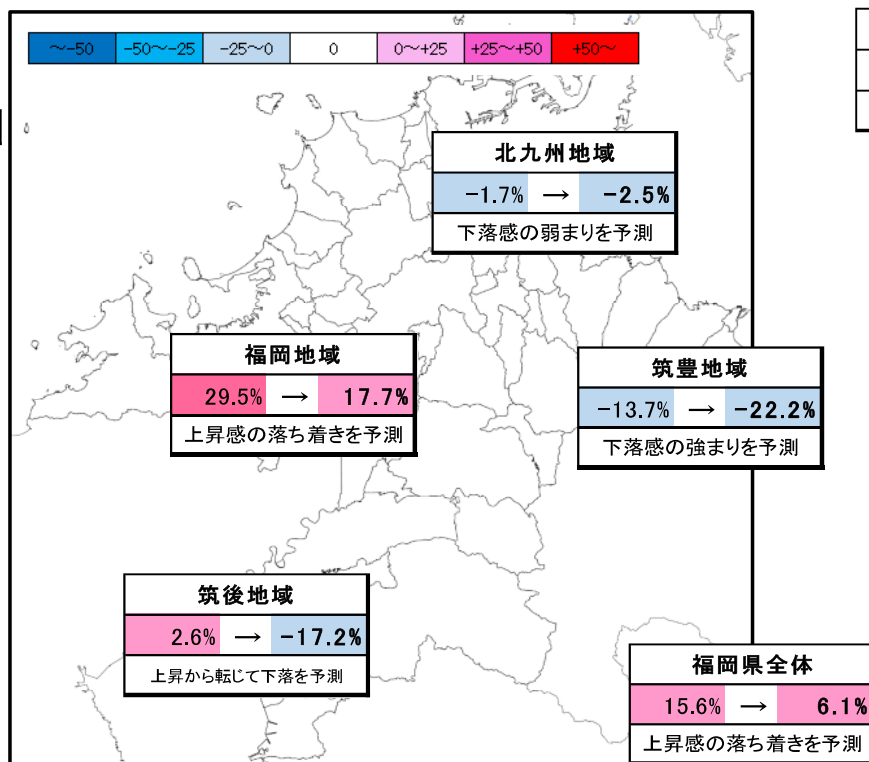
第9回 福岡県不動産市況DI調査 概要版

● 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



第9回 福岡県不動産市況DI調査 概要版

● 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

		北九州地域		住宅地	商業地	総合
	前回			0.0%	12.7%	5.9%
	今回			11.6%	5.6%	8.9%

福岡地域		住宅地	商業地	総合
	前回	52.1%	60.3%	56.0%
	今回	50.0%	53.5%	51.7%

筑豊地域		住宅地	商業地	総合
	前回	-10.7%	-13.0%	-11.8%
	今回	-15.0%	-37.5%	-25.0%

筑後地域		住宅地	商業地	総合
	前回	3.1%	-3.7%	0.0%
	今回	-17.0%	-25.0%	-20.8%

地価動向
住宅地・商業地 別
予測値
地域別

		北九州地域		住宅地	商業地	総合
	前回			-0.8%	-2.7%	-1.7%
	今回			-2.3%	-2.6%	-2.5%

福岡地域		住宅地	商業地	総合
	前回	27.7%	31.5%	29.5%
	今回	13.2%	22.6%	17.7%

筑豊地域		住宅地	商業地	総合
	前回	-14.3%	-13.0%	-13.7%
	今回	-20.0%	-25.0%	-22.2%

筑後地域		住宅地	商業地	総合
	前回	4.8%	0.0%	2.6%
	今回	-17.3%	-17.0%	-17.2%

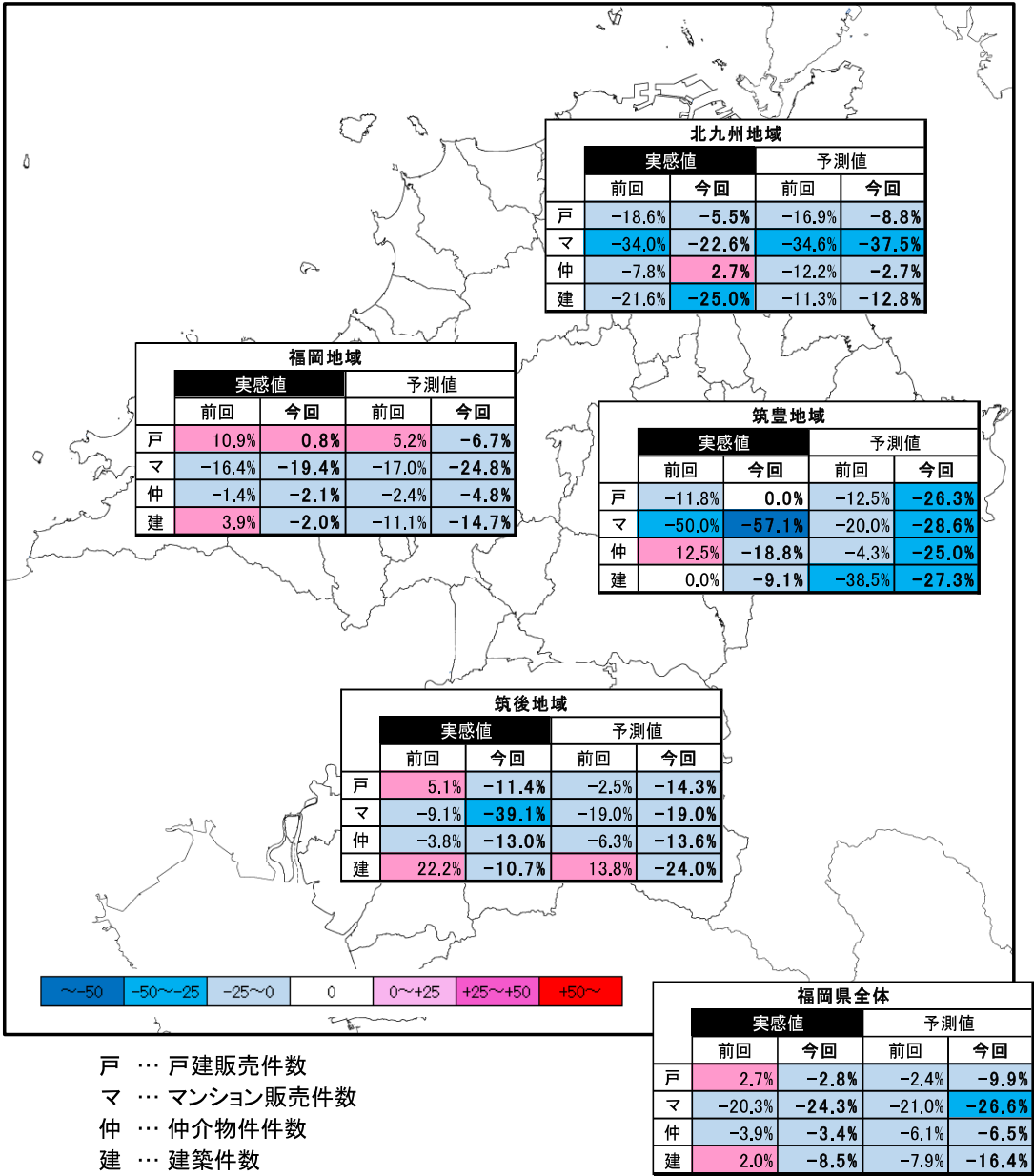
～-50 -50～-25 -25～0 0 0～+25 +25～+50 +50～

第9回 福岡県不動産市況DI調査 概要版

● 地域別の取引動向

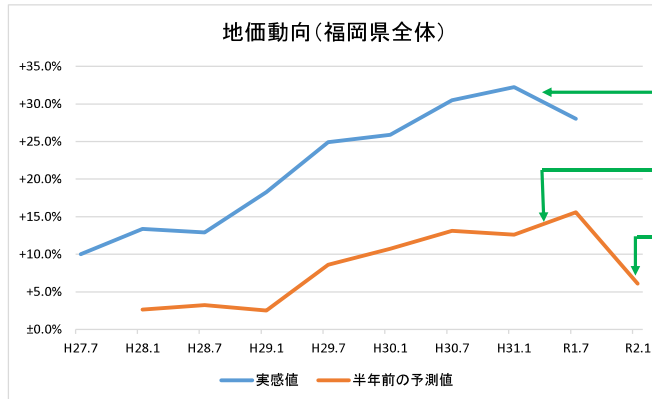
取引動向

実感値	予測値
地域別	

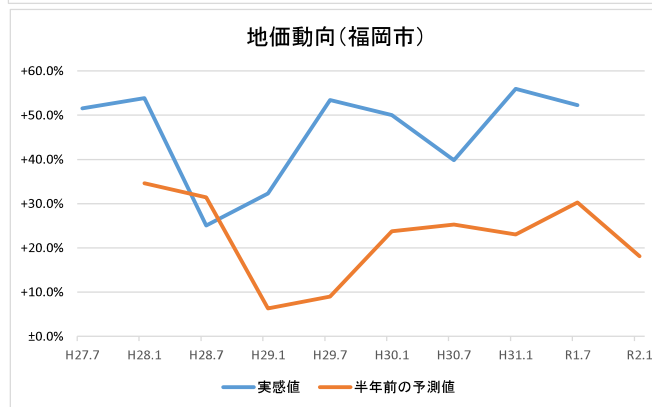


第9回 福岡県不動産市況DI調査概要版

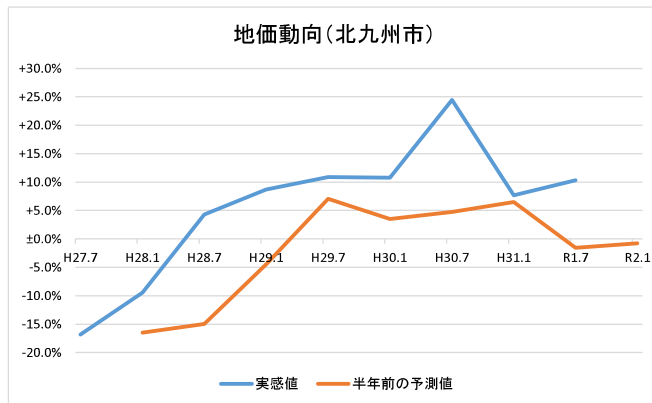
●(参考)実際の地価の「実感値」と「半年前はどの予測していたか？」の相関



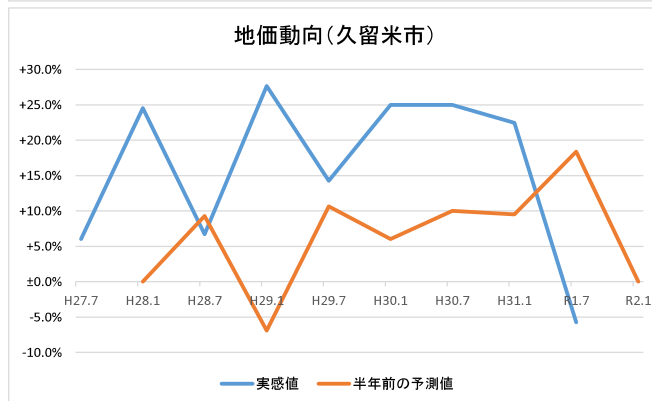
前回、上昇感高まりを予測したが
今回、実際は上昇感落ち着き。
次回も上昇感落ち着きを予測。



前回、上昇感高まりを予測したが
今回、実際は上昇感落ち着き。
次回も上昇感落ち着きを予測。



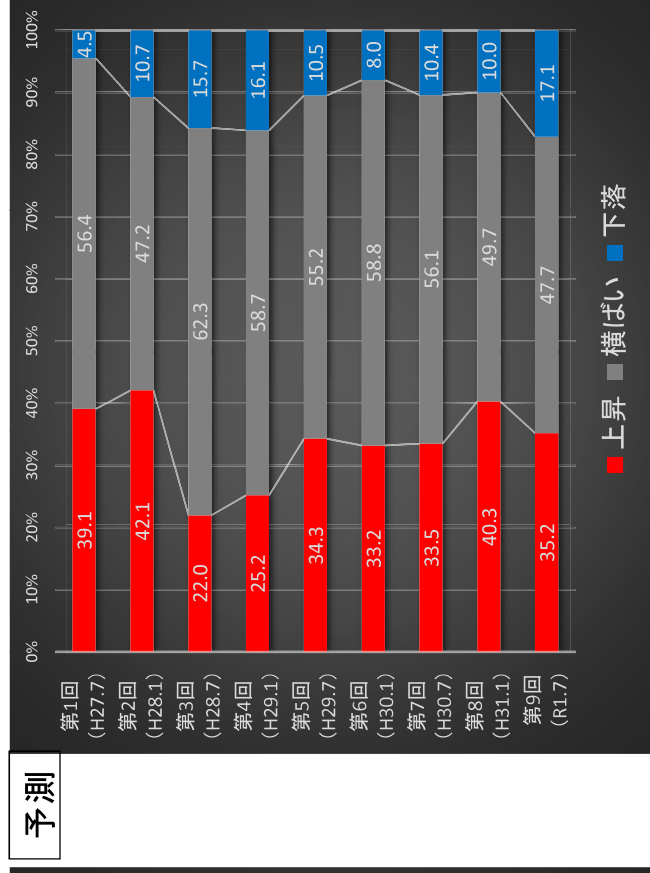
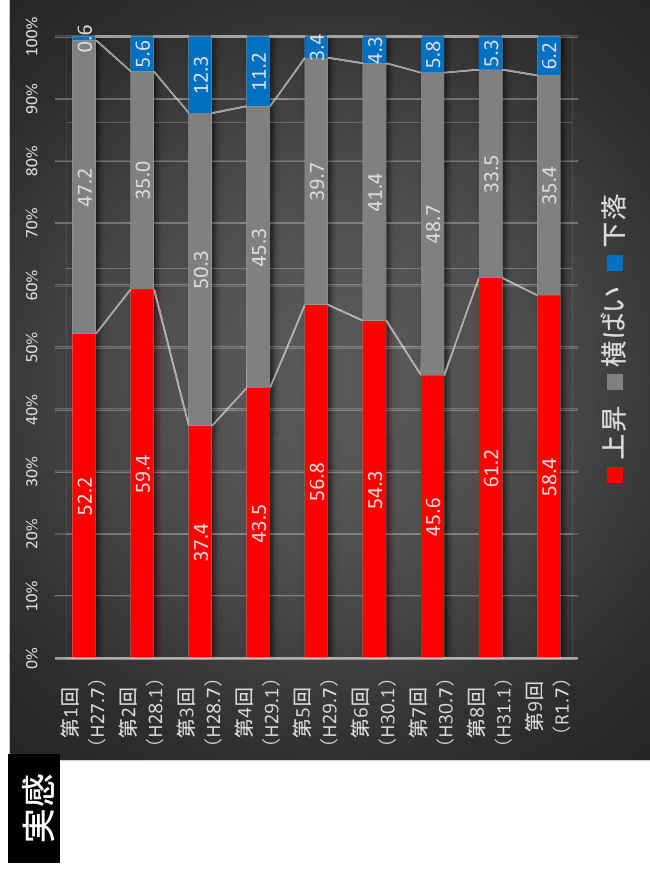
前回、上昇→下落を予測したが
今回、実際は上昇感高まり。
次回も上昇感高まりを予測。



前回、上昇感高まりを予測したが
今回、実際は上昇から転じて下落。
次回は上昇→横ばいを予測。

第9回 福岡県不動産市況DI調査 概要版

●(参考)「福岡市」の地価動向(総合)の回答内訳推移



上記の

「上昇を予測／上昇を実感」の割合

