第 10 回 福岡県不動産市況 DI 調査

令和 2 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 24
(1) 福岡県全域集計 24
(2) エリア別集計 26

《参考資料》 アンケート調査票 35

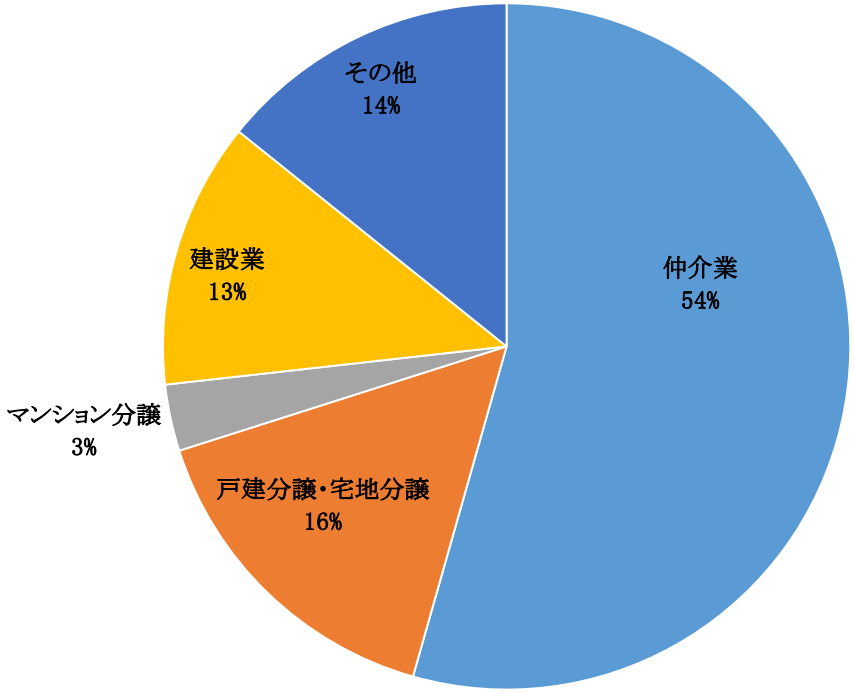
〔１〕 福岡県不動産市況 DI 調査の概要

１．アンケート調査の概要

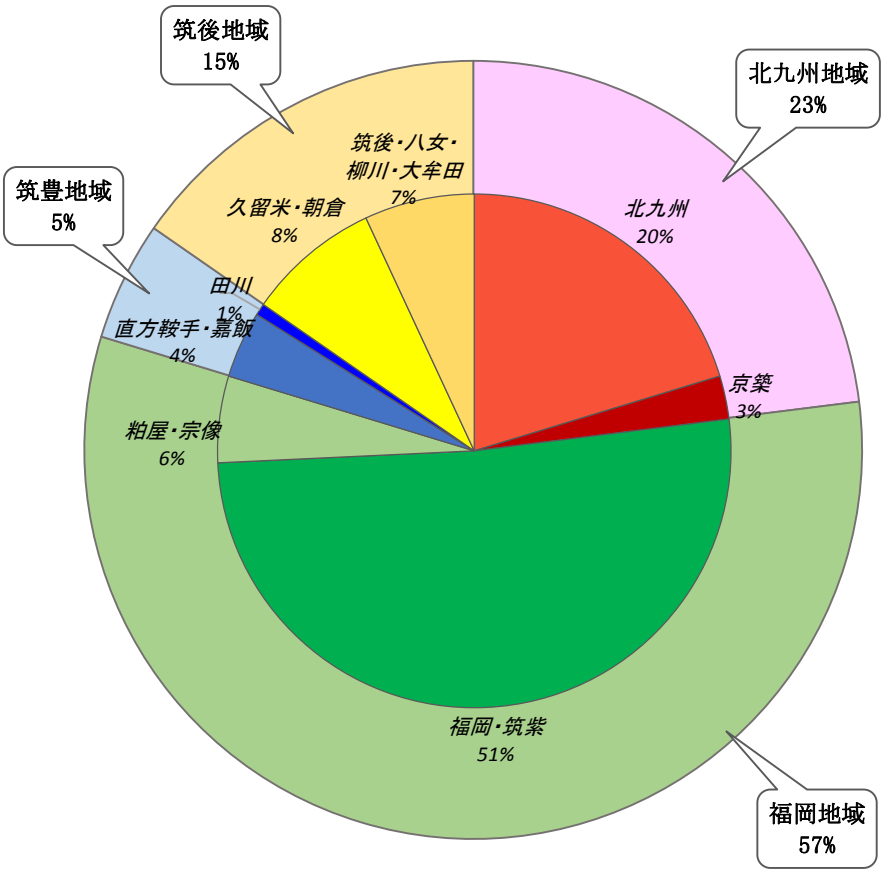
令和２年１月１日を基準日とし、過去半年間（令和元年７月１日から令和２年１月１日）の不動産市場の推移に関する「実感」と、基準日以降の半年間（令和２年１月１日から令和２年７月１日）の不動産市場の動向に関する「予測」について、福岡県内の不動産関連事業者にアンケート調査を実施し、福岡県不動産市況 DI として集計を行った。

- ■ 実施時期：令和元年 12 月
- ■ アンケート発送数： 6,029
- ■ 有効回答数：355（回収率 5.9%）
- ■ 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	細区分	市町村名
北九州	北九州	北九州市、中間市、遠賀郡
	京築	行橋市、豊前市、京都郡、築上郡
福岡	福岡・筑紫	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
	粕屋・宗像	宗像市、古賀市、福津市、糟屋郡
筑豊	直方鞍手・嘉飯	直方市、宮若市、鞍手郡、飯塚市、嘉麻市、桂川町
	田川	田川市、田川郡
筑後	久留米・朝倉	久留米市、小郡市、朝倉市、朝倉郡、うきは市、大刀洗町
	筑後・八女・柳川・大牟田	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いては煩雑になるが、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%

DI ＝（「①上がる」の回答数の構成比）－（「③下がる」の回答数の構成比）

＝ 55% － 15% ＝ ＋40%

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1回】 H27.1.1 ～H27.7.1	【第2回】 H27.7.1 ～H28.1.1	【第3回】 H28.1.1 ～H28.7.1	【第4回】 H28.7.1 ～H29.1.1	【第5回】 H29.1.1 ～H29.7.1	【第6回】 H29.7.1 ～H30.1.1	【第7回】 H30.1.1 ～H30.7.1	【第8回】 H30.7.1 ～H31.1.1	【第9回】 H31.1.1 ～R1.7.1	【第10回】 R1.7.1 ～R2.1.1	【第10回】 R1.7.1 ～R2.1.1
福岡県全域	+10.0%	+13.4%	+12.9%	+18.3%	+24.9%	+25.9%	+30.5%	+32.2%	+28.1%	**+21.4%**	**-1.2%**
北九州市	-16.8%	-9.4%	+4.3%	+8.7%	+10.9%	+10.7%	+24.5%	+7.7%	+10.3%	**+4.2%**	**-1.6%**
福岡市	+51.6%	+53.9%	+25.1%	+32.3%	+53.4%	+50.0%	+39.8%	+56.0%	+52.3%	**+41.5%**	**+7.4%**
久留米市	+6.1%	+24.6%	+6.7%	+27.7%	+14.3%	+25.0%	+25.0%	+22.4%	-5.7%	**+7.0%**	**-8.9%**

※（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(＋28.1%)に引き続き、今回調査でも DI 指数はプラスとなった。
- 福岡県全域の今後半年については、DI 指数（総合）は－1.2%で、前回調査（＋6.1%）から転じて、調査開始以来初のマイナスとなった。

- 北九州市の過去半年における DI 指数（総合）は＋4.2%となり、今回調査でも DI 指数はプラスとなった。前回調査（＋10.3%）との比較では、上昇感の落ち着きがみられる。
- 北九州市の今後半年については、DI 指数(総合)は、-1.6%となり、前回調査(－0.8%)からわずかにマイナスが拡大した。

- 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（＋52.3%）に引き続き、DI 指数は大きなプラスとなったが、上昇感には落ち着きがみられる。
- 福岡市の今後半年については、DI 指数（総合）は＋7.4%で、前回調査（＋18.1%）に引き続き、今回調査でもプラスとなったが、予測についても、上昇感には落ち着きがみられる。

- 久留米市の過去半年における DI 指数（総合）は＋7.0％となり、前回調査（－5.7％）のマイナスから転じて、DI 指数はプラスとなった。
- 久留米市の今後半年については、DI 指数（総合）は－8.9％となり、前回調査（±0.0％）の横ばいからマイナスに転じた。

(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1回】 H27.1.1 ～H27.7.1	【第2回】 H27.7.1 ～H28.1.1	【第3回】 H28.1.1 ～H28.7.1	【第4回】 H28.7.1 ～H29.1.1	【第5回】 H29.1.1 ～H29.7.1	【第6回】 H29.7.1 ～H30.1.1	【第7回】 H30.1.1 ～H30.7.1	【第8回】 H30.7.1 ～H31.1.1	【第9回】 H31.1.1 ～R1.7.1	【第10回】 R1.7.1 ～R2.1.1	【第10回】 R1.7.1 ～R2.1.1
戸建販売	-5.8%	-3.7%	-5.6%	**-5.8%**	**+3.3%**	**+6.5%**	**-1.6%**	**+2.7%**	**-2.8%**	**-4.2%**	**-14.1%**
マンション販売	-15.6%	-13.2%	-5.0%	**-15.0%**	**-10.6%**	**-6.3%**	**-1.1%**	**-20.3%**	**-24.3%**	**-13.1%**	**-19.1%**
仲介件数	-7.0%	-11.6%	±0.0%	**-2.9%**	**-0.4%**	**+0.4%**	**+4.3%**	**-3.9%**	**-3.4%**	**-3.6%**	**-6.3%**
建築件数	-17.2%	-9.5%	-3.6%	**-6.6%**	**+0.6%**	**-0.8%**	**+2.7%**	**+2.0%**	**-8.5%**	**-14.0%**	**-28.7%**

＜コメント＞

- 不動産市場（取引・取扱件数）の過去半年における 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。
- 特に、建築件数の悪化幅の拡大が目立つ。一方で、マンション販売件数の実感値については改善がみられた。

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(令和２年１月１日)の地価動向について、半年前（令和１年７月１日）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	104	198	45	347
	前回	144	196	37	377
割合	今回	30.0%	57.1%	13.0%	100.0%
	前回	38.2%	52.0%	9.8%	100.0%
DI指数			今回	+17.0%	
			前回	+28.4%	

前回調査R1.7.1時点
<N=377>
DI:+28.4%

今回調査R2.1.1時点
<N=347>
DI:+17.0%

（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	119	150	38	307
	前回	140	149	47	336
割合	今回	38.8%	48.9%	12.4%	100.0%
	前回	41.7%	44.3%	14.0%	100.0%
DI指数			今回	+26.4%	
			前回	+27.7%	

前回調査R1.7.1時点
<N=336>
DI:+27.7%

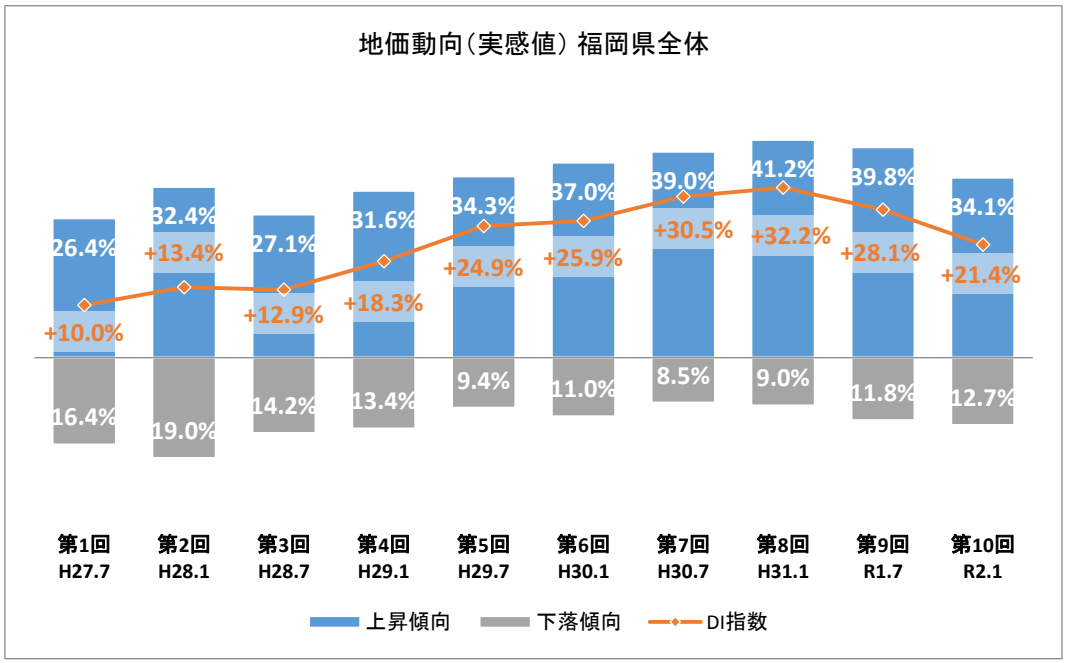
今回調査R2.1.1時点
<N=307>
DI:+26.4%

（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	223	348	83	654
	前回	284	345	84	713
割合	今回	34.1%	53.2%	12.7%	100.0%
	前回	39.8%	48.4%	11.8%	100.0%
DI指数			今回	+21.4%	
			前回	+28.1%	

前回調査R1.7.1時点
<N=713>
DI:+28.1%

今回調査R2.1.1時点
<N=654>
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(令和２年７月１日)の地価動向は、現在(令和２年１月１日)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	55	214	76	345
	前回	90	204	77	371
割合	今回	15.9%	62.0%	22.0%	100.0%
	前回	24.3%	55.0%	20.8%	100.0%
DI指数	今回			-6.1%	
	前回			+3.5%	

前回調査R1.7.1時点
<N=371>
DI:+3.5%

今回調査R2.1.1時点
<N=345>
DI:-6.1%

（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	79	167	66	312
	前回	94	176	64	334
割合	今回	25.3%	53.5%	21.2%	100.0%
	前回	28.1%	52.7%	19.2%	100.0%
DI指数	今回			+4.2%	
	前回			+9.0%	

前回調査R1.7.1時点
<N=334>
DI:+9.0%

今回調査R2.1.1時点
<N=312>
DI:+4.2%

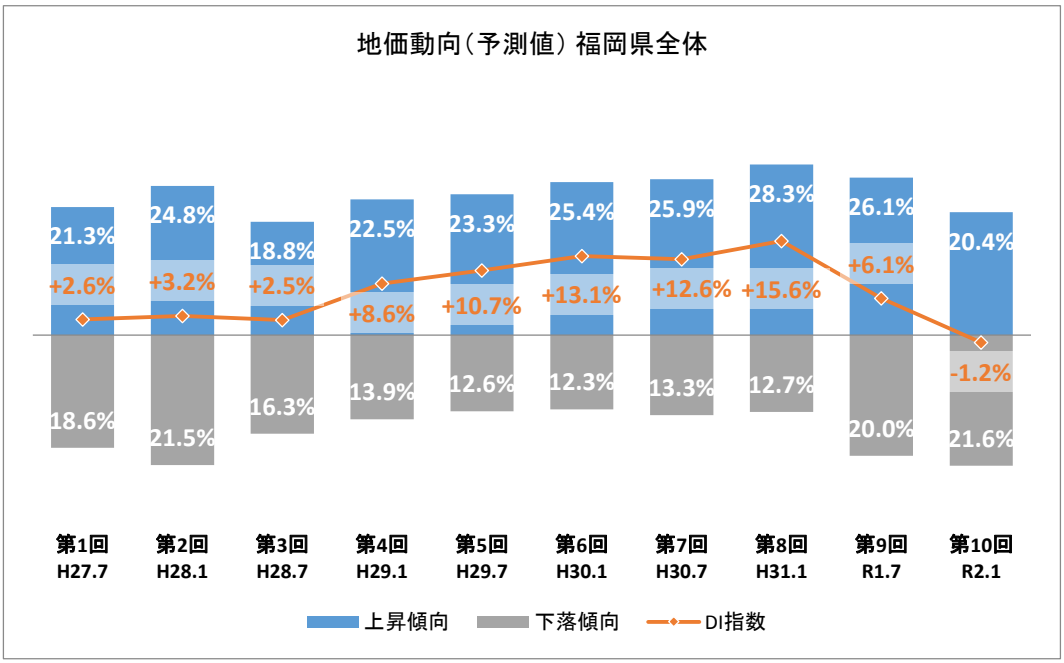
（ｃ）総合

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	134	381	142	657
	前回	184	380	141	705
割合	今回	20.4%	58.0%	21.6%	100.0%
	前回	26.1%	53.9%	20.0%	100.0%

DI指数		
今回	-1.2%	
前回	+6.1%	

前回調査R1.7.1時点
<N=705>
DI:+6.1%

今回調査R2.1.1時点
<N=657>
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(令和２年１月１日)の地価動向について、半年前（令和１年７月１日）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)	10	61	9	80
	割合	12.5%	76.3%	11.3%	100.0%
	DI指数 （前回）		+1.3%		(+11.6%)
福岡地域	回答数(件)	85	97	16	198
	割合	42.9%	49.0%	8.1%	100.0%
	DI指数 （前回）		+34.8%		(+50.0%)
筑豊地域	回答数(件)	0	11	8	19
	割合	0.0%	57.9%	42.1%	100.0%
	DI指数 （前回）		-42.1%		(-15.0%)
筑後地域	回答数(件)	9	29	12	50
	割合	18.0%	58.0%	24.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		-6.0%		(-17.0%)

■ 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)	8	47	9	64
	割合	12.5%	73.4%	14.1%	100.0%
	DI指数 （前回）		-1.6%		(+14.7%)
福岡市	回答数(件)	63	72	14	149
	割合	42.3%	48.3%	9.4%	100.0%
	DI指数 （前回）		+32.9%		(+49.4%)
久留米市	回答数(件)	5	15	3	23
	割合	21.7%	65.2%	13.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		+8.7%		(-5.6%)

（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）	14	47	8	69
	割合	20.3%	68.1%	11.6%	100.0%
	DI指数 （前回）		+8.7%		(+5.6%)
福岡地域	回答数（件）	98	68	10	176
	割合	55.7%	38.6%	5.7%	100.0%
	DI指数 （前回）		+50.0%		(+53.5%)
筑豊地域	回答数（件）	0	7	10	17
	割合	0.0%	41.2%	58.8%	100.0%
	DI指数 （前回）		-58.8%		(-37.5%)
筑後地域	回答数（件）	7	28	10	45
	割合	15.6%	62.2%	22.2%	100.0%
	DI指数 （前回）		-6.7%		(-25.0%)

■ 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）	12	38	6	56
	割合	21.4%	67.9%	10.7%	100.0%
	DI指数 （前回）		+10.7%		(+5.2%)
福岡市	回答数（件）	77	50	8	135
	割合	57.0%	37.0%	5.9%	100.0%
	DI指数 （前回）		+51.1%		(+55.4%)
久留米市	回答数（件）	4	13	3	20
	割合	20.0%	65.0%	15.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		+5.0%		(-5.9%)

（ｃ）総合

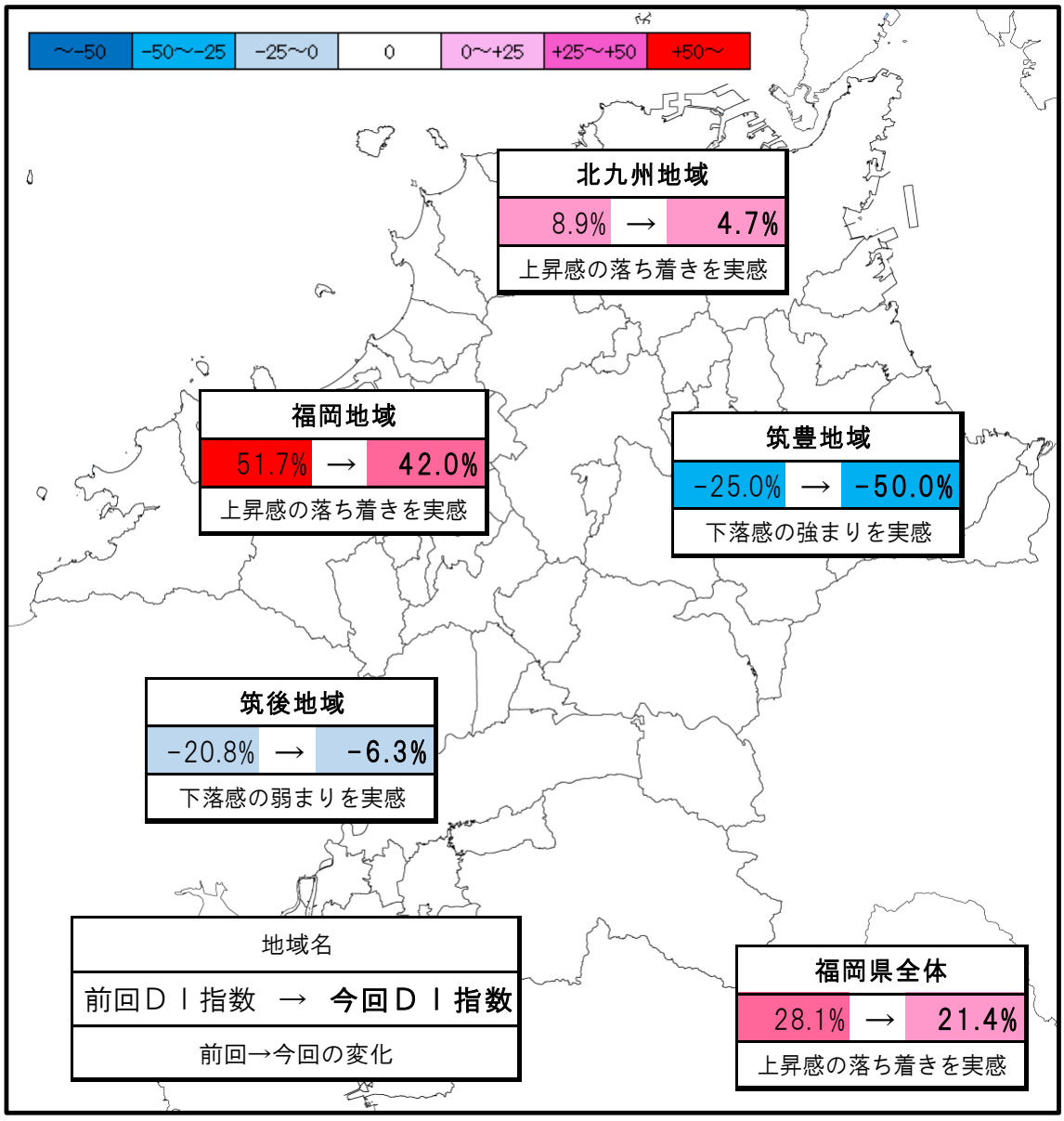
■ 地域別集計（地域区分については 2 ページに記載）

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）	24	108	17	149
	割合	16.1%	72.5%	11.4%	100.0%
	DI指数 （前回）		+4.7%		(+8.9%)
福岡地域	回答数（件）	183	165	26	374
	割合	48.9%	44.1%	7.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		+42.0%		(+51.7%)
筑豊地域	回答数（件）	0	18	18	36
	割合	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		-50.0%		(-25.0%)
筑後地域	回答数（件）	16	57	22	95
	割合	16.8%	60.0%	23.2%	100.0%
	DI指数 （前回）		-6.3%		(-20.8%)

■ 都市別集計

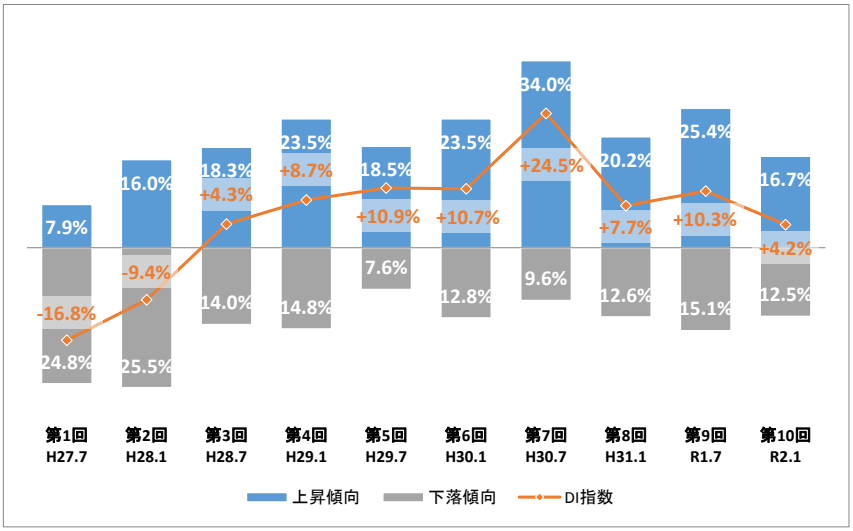
調査時点における過去 半年の地価動向（実感値）		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州市	回答数（件）	20	85	15	120
	割合	16.7%	70.8%	12.5%	100.0%
	DI指数 （前回）		+4.2%		(+10.3%)
福岡市	回答数（件）	140	122	22	284
	割合	49.3%	43.0%	7.7%	100.0%
	DI指数 （前回）		+41.5%		(+52.3%)
久留米市	回答数（件）	9	28	6	43
	割合	20.9%	65.1%	14.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		+7.0%		(-5.7%)

■ 地価動向（総合）の実感値　地域別の状況

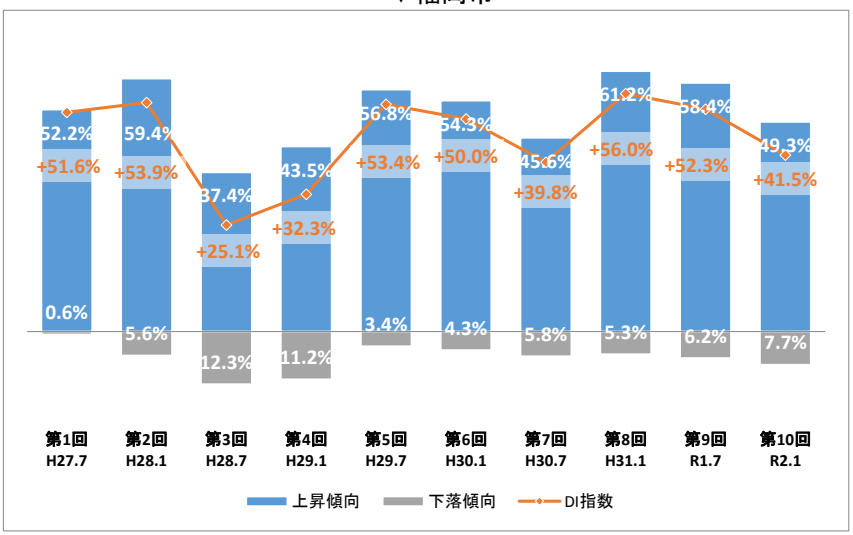


■ 地価動向（総合）の実感値推移　主要都市別の状況

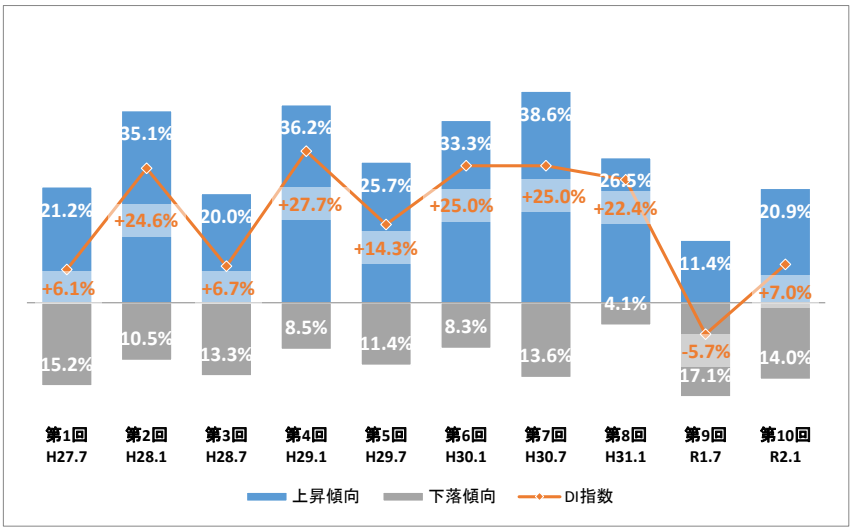
▼北九州市



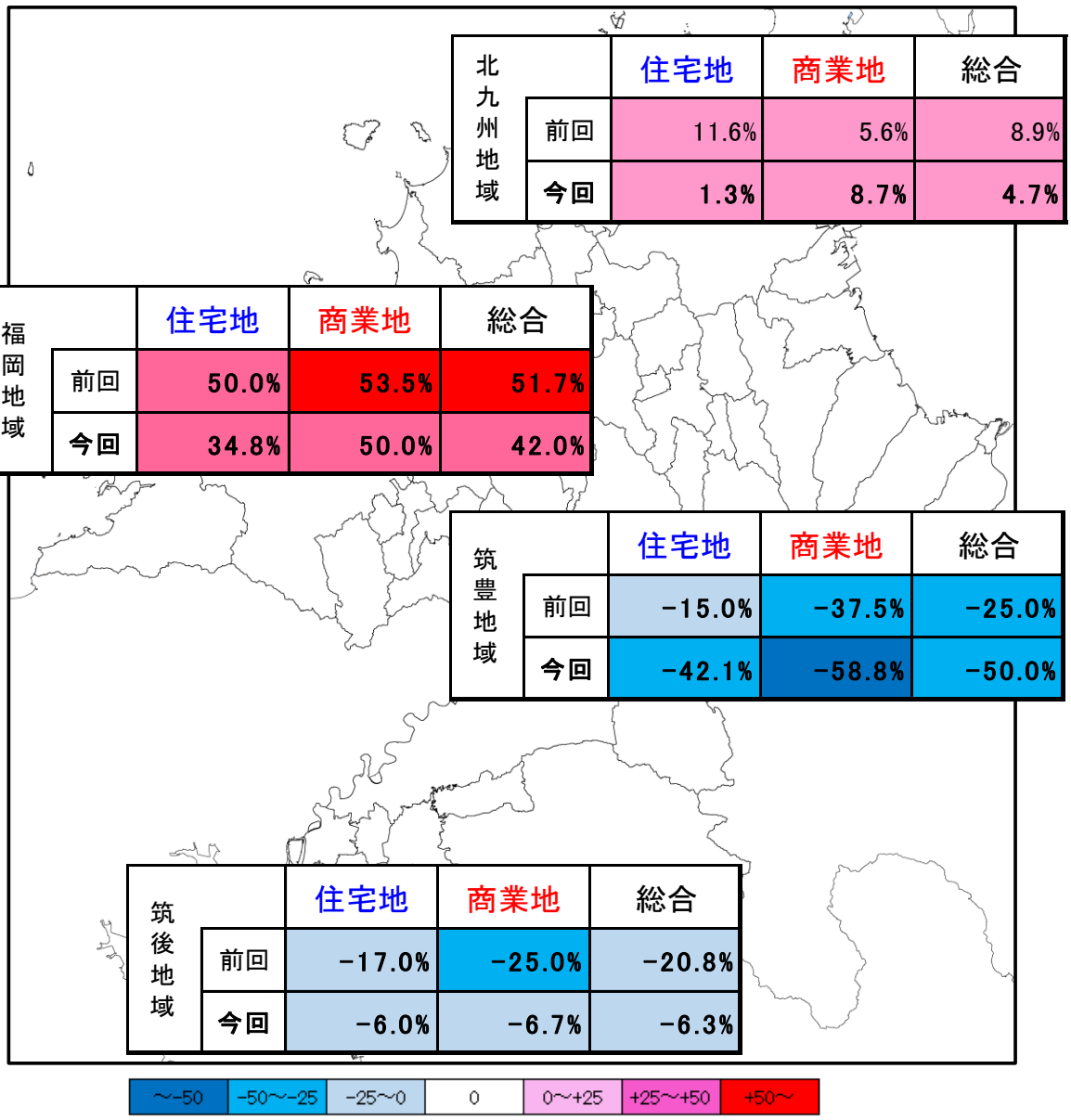
▼福岡市



▼久留米市



■ 地価動向（住宅地・商業地）の実感値　地域別の状況



北九州地域	住宅地	商業地	総合
前回	11.6%	5.6%	8.9%
今回	1.3%	8.7%	4.7%

福岡地域	住宅地	商業地	総合
前回	50.0%	53.5%	51.7%
今回	34.8%	50.0%	42.0%

筑豊地域	住宅地	商業地	総合
前回	−15.0%	−37.5%	−25.0%
今回	−42.1%	−58.8%	−50.0%

筑後地域	住宅地	商業地	総合
前回	−17.0%	−25.0%	−20.8%
今回	−6.0%	−6.7%	−6.3%

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(令和２年７月１日)の地価動向は、現在(令和２年１月１日)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)	5	65	10	80
	割合	6.3%	81.3%	12.5%	100.0%
	DI指数 （前回）		-6.3%		(-2.3%)
福岡地域	回答数(件)	46	106	44	196
	割合	23.5%	54.1%	22.4%	100.0%
	DI指数 （前回）		+1.0%		(+13.2%)
筑豊地域	回答数(件)	0	10	9	19
	割合	0.0%	52.6%	47.4%	100.0%
	DI指数 （前回）		-47.4%		(-20.0%)
筑後地域	回答数(件)	4	33	13	50
	割合	8.0%	66.0%	26.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		-18.0%		(-17.3%)

■ 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)	4	51	9	64
	割合	6.3%	79.7%	14.1%	100.0%
	DI指数 （前回）		-7.8%		(-1.4%)
福岡市	回答数(件)	33	79	36	148
	割合	22.3%	53.4%	24.3%	100.0%
	DI指数 （前回）		-2.0%		(+13.4%)
久留米市	回答数(件)	3	15	5	23
	割合	13.0%	65.2%	21.7%	100.0%
	DI指数 （前回）		-8.7%		(±0.0)

（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）	10	53	9	72
	割合	13.9%	73.6%	12.5%	100.0%
	DI指数 （前回）		+1.4%		(-2.6%)
福岡地域	回答数（件）	63	77	35	175
	割合	36.0%	44.0%	20.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		+16.0%		(+22.6%)
筑豊地域	回答数（件）	0	7	10	17
	割合	0.0%	41.2%	58.8%	100.0%
	DI指数 （前回）		-58.8%		(-25.0%)
筑後地域	回答数（件）	6	30	12	48
	割合	12.5%	62.5%	25.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		-12.5%		(-17.0%)

■ 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）	10	41	7	58
	割合	17.2%	70.7%	12.1%	100.0%
	DI指数 （前回）		+5.2%		(±0.0)
福岡市	回答数（件）	49	60	25	134
	割合	36.6%	44.8%	18.7%	100.0%
	DI指数 （前回）		+17.9%		(+23.1%)
久留米市	回答数（件）	3	14	5	22
	割合	13.6%	63.6%	22.7%	100.0%
	DI指数 （前回）		-9.1%		(±0.0)

（ｃ）総合

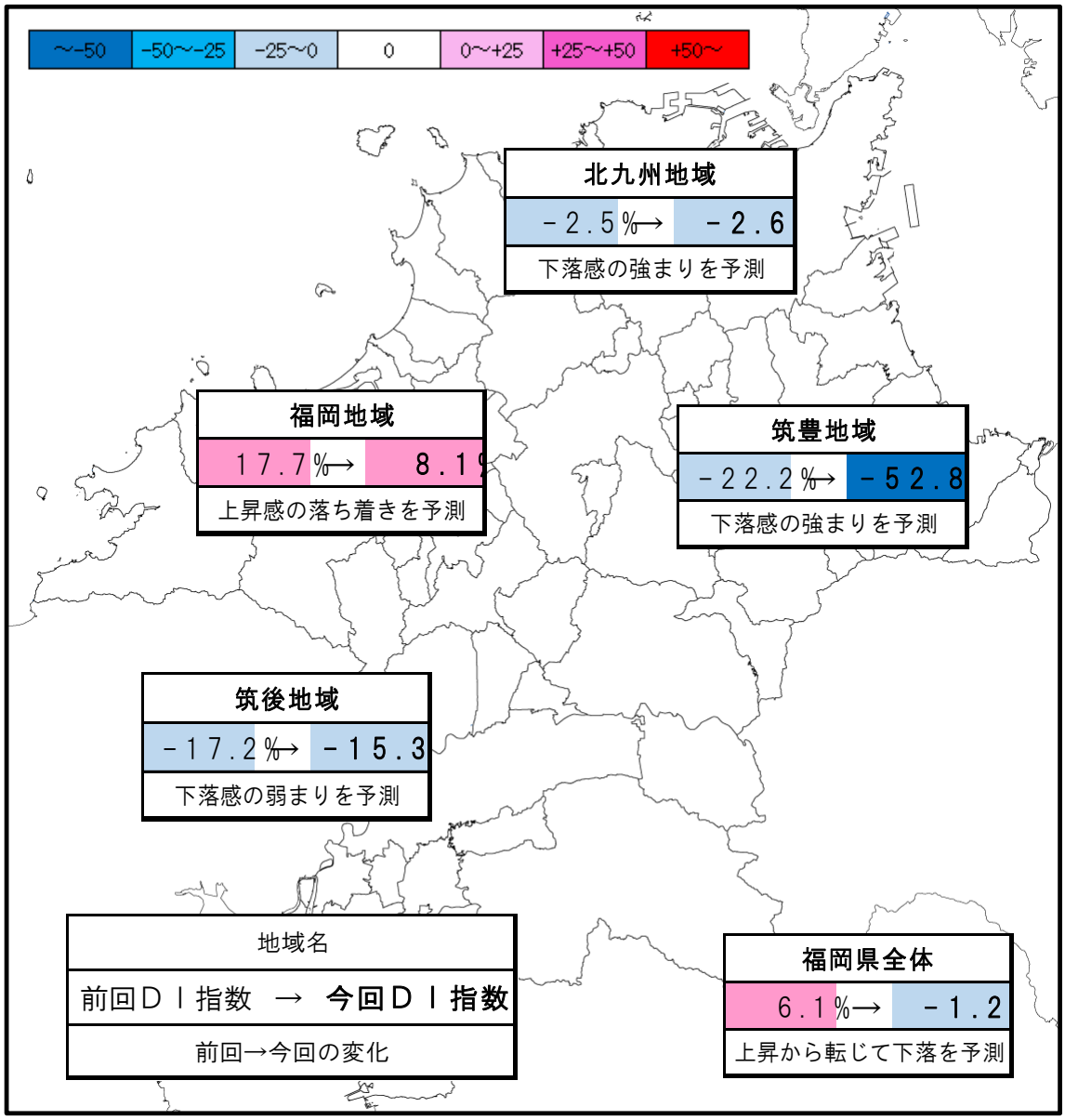
■ 地域別集計（地域区分については 2 ページに記載）

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）	15	118	19	152
	割合	9.9%	77.6%	12.5%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-2.6%**		(-2.5%)
福岡地域	回答数（件）	109	183	79	371
	割合	29.4%	49.3%	21.3%	100.0%
	DI指数 （前回）		**+8.1%**		(+17.7%)
筑豊地域	回答数（件）	0	17	19	36
	割合	0.0%	47.2%	52.8%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-52.8%**		(-22.2%)
筑後地域	回答数（件）	10	63	25	98
	割合	10.2%	64.3%	25.5%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-15.3%**		(-17.2%)

■ 都市別集計

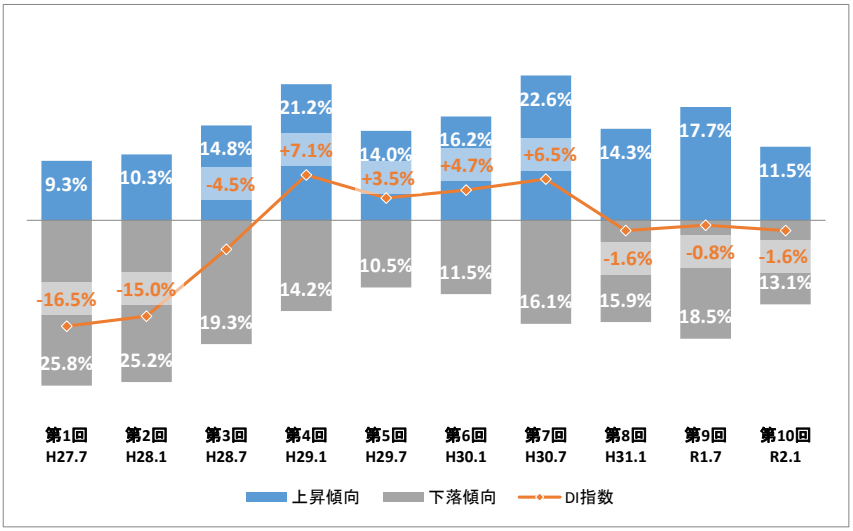
調査時点以降半年の地価動向（予測値）		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州市	回答数（件）	14	92	16	122
	割合	11.5%	75.4%	13.1%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-1.6%**		(-0.8%)
福岡市	回答数（件）	82	139	61	282
	割合	29.1%	49.3%	21.6%	100.0%
	DI指数 （前回）		**+7.4%**		(+18.1%)
久留米市	回答数（件）	6	29	10	45
	割合	13.3%	64.4%	22.2%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-8.9%**		(±0.0)

■ 地価動向（総合）の予測値　地域別の状況

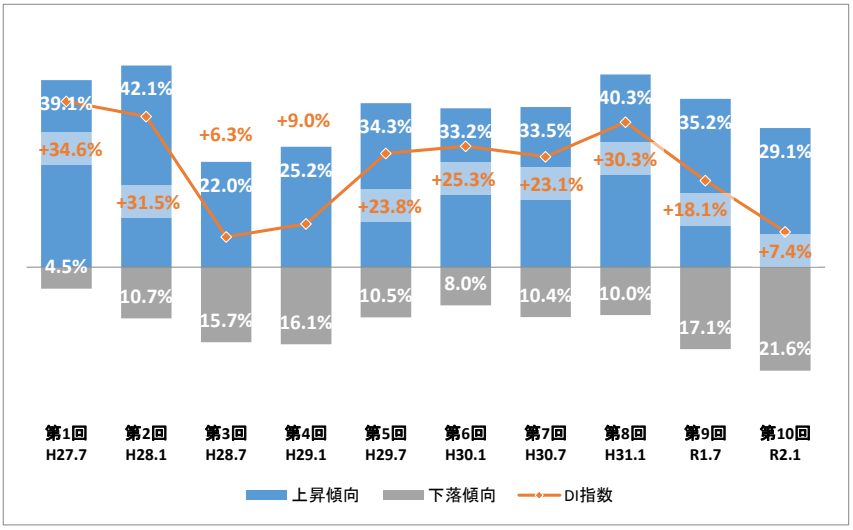


■ 地価動向（総合）の実感値推移　主要都市別の状況

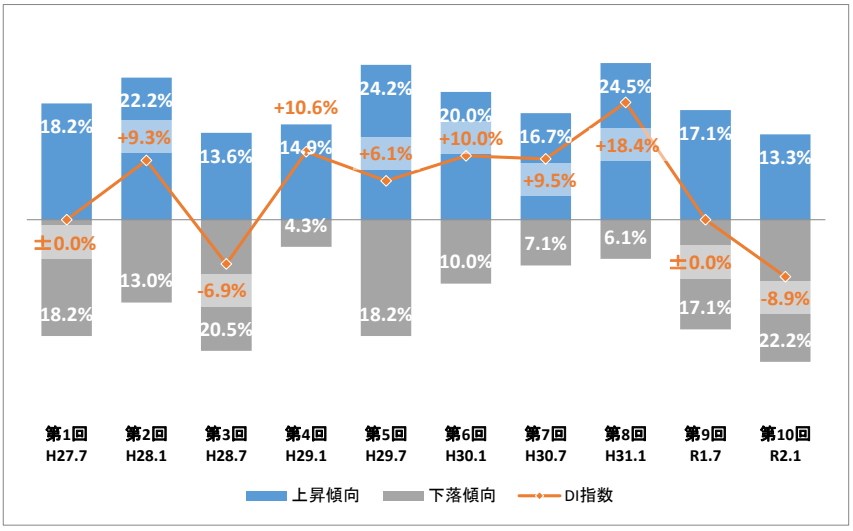
▼北九州市



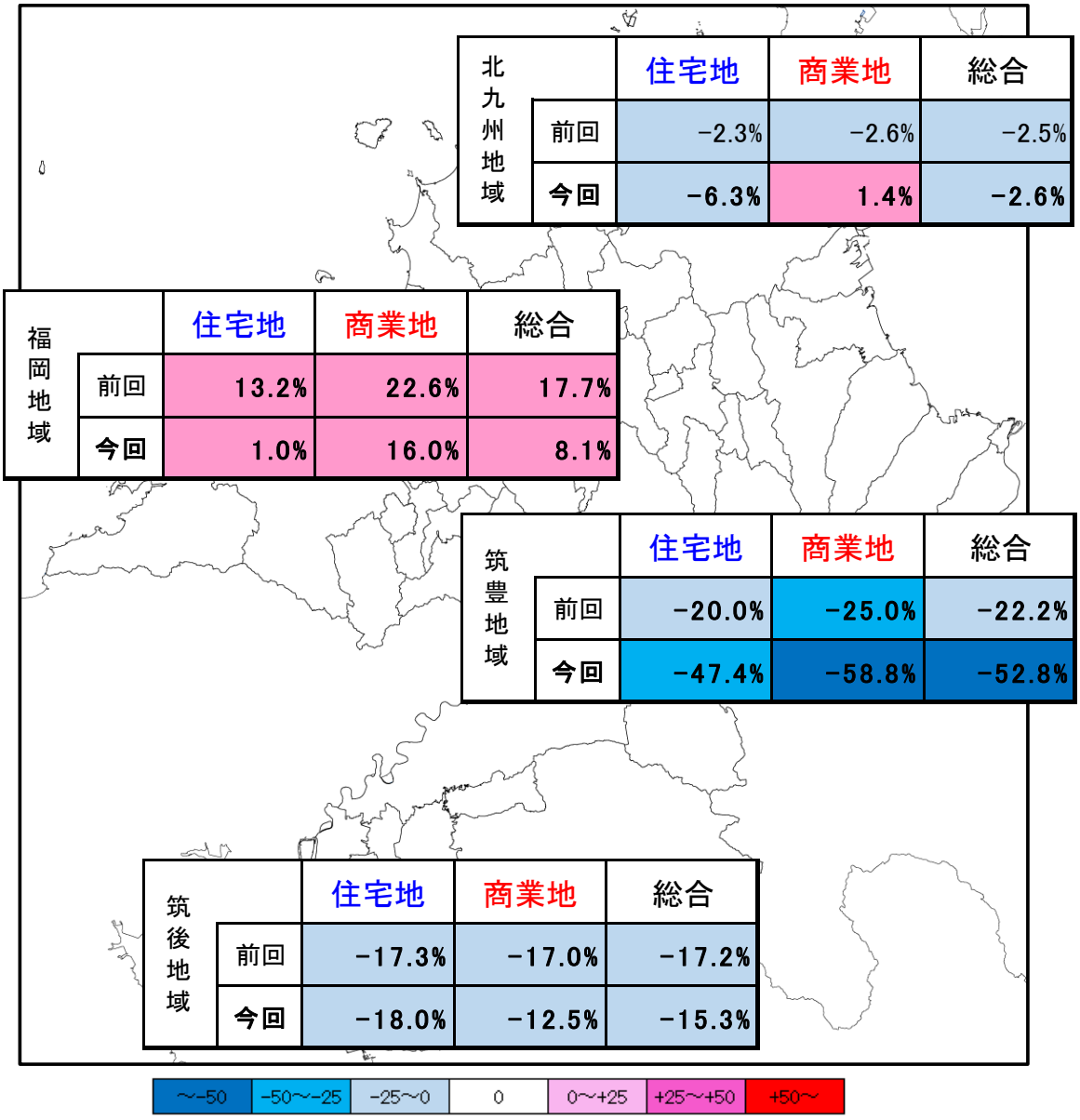
▼福岡市



▼久留米市

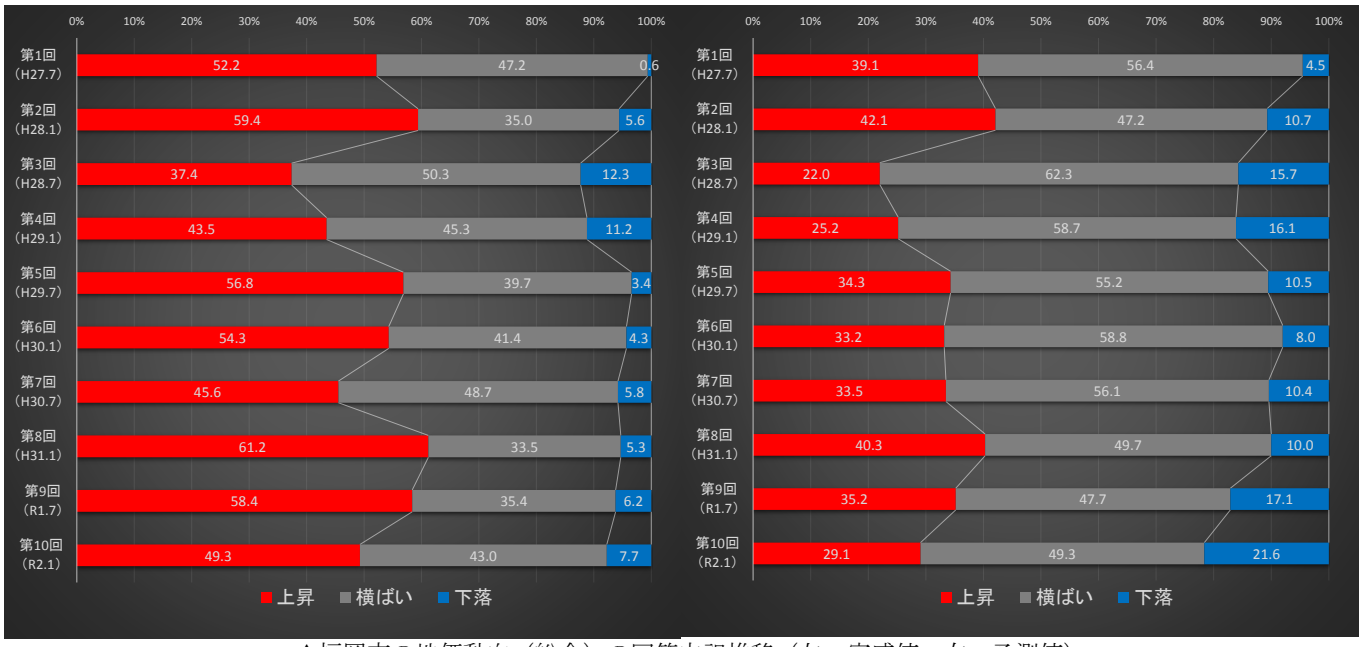


■ 地価動向（住宅地・商業地）の予測値　地域別の状況



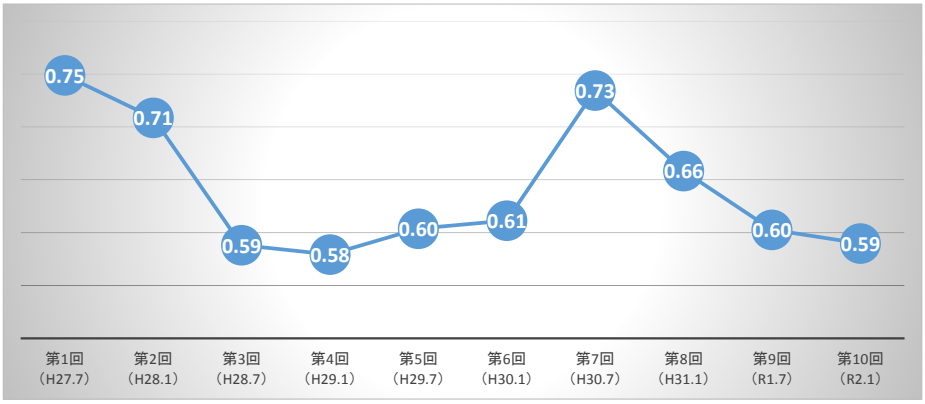
ｔｏｐｉｃｓ① 福岡市の地価動向についての考察

第１回から今回までの福岡市の地価動向（総合）について、上昇・横ばい・下落の回答の内訳をまとめたものが下図である。



▲福岡市の地価動向（総合）の回答内訳推移（左：実感値、右：予測値）
端数処理の関係で、内訳の割合の合計が 100 にならない場合がある。

地価の上昇が続いている福岡市だが、直近 3 回では、「上昇」の回答割合が低下傾向にあり、「横ばい」「下落」の回答割合が上昇を示している。
また、全般に、足もとよりも将来の見通しのほうが保守的となるため、各回ともに実感値よりも予測値のほうが「上昇」の回答は小さな値となっている。
そこで、将来の見方に対する姿勢の変化を把握するため、各回の「上昇を予測／上昇を実感」の比率をみたものが下図である。

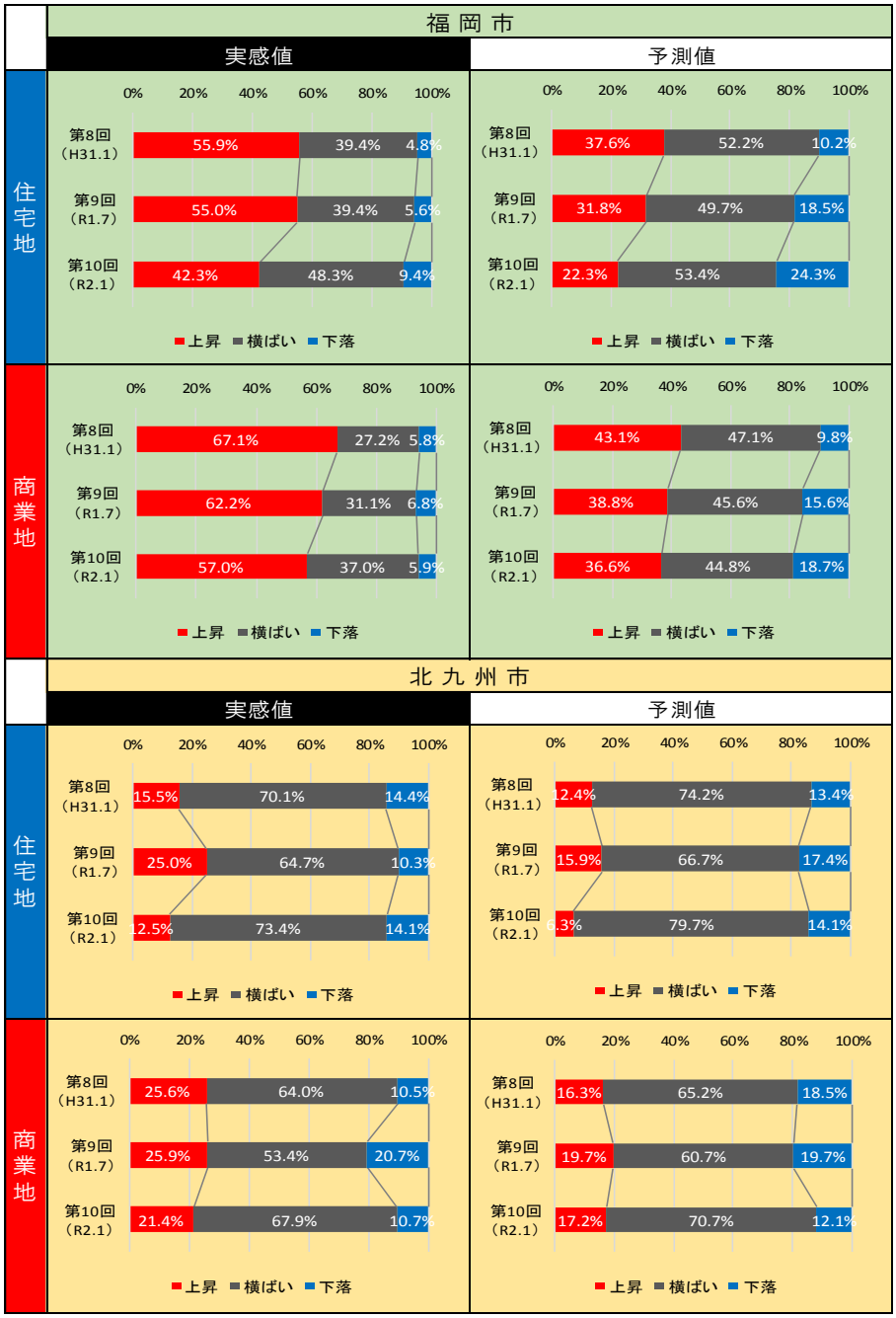


▲福岡市の地価動向（総合）　各回の「上昇を予測／上昇を実感」の比率の推移

第 7 回から第 10 回にかけ、比率は低下を続けており、将来へ保守的な見方が継続して強まっていることがうかがえる。

ｔｏｐｉｃｓ② 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」の回答割合は、北九州市と比較すると福岡市のほうが全般に高い。ただし、住宅地・商業地ともに、福岡市の「上昇」回答割合は低下傾向にあり、商業地よりも住宅地のほうが低下の度合いが強い。北九州市は、第 9 回から第 10 回にかけ「横ばい」の割合の上昇が目立ち、また、各回においても「横ばい」の割合が福岡市よりも高くなっており、福岡市と比較して静態的となっている。

３．不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

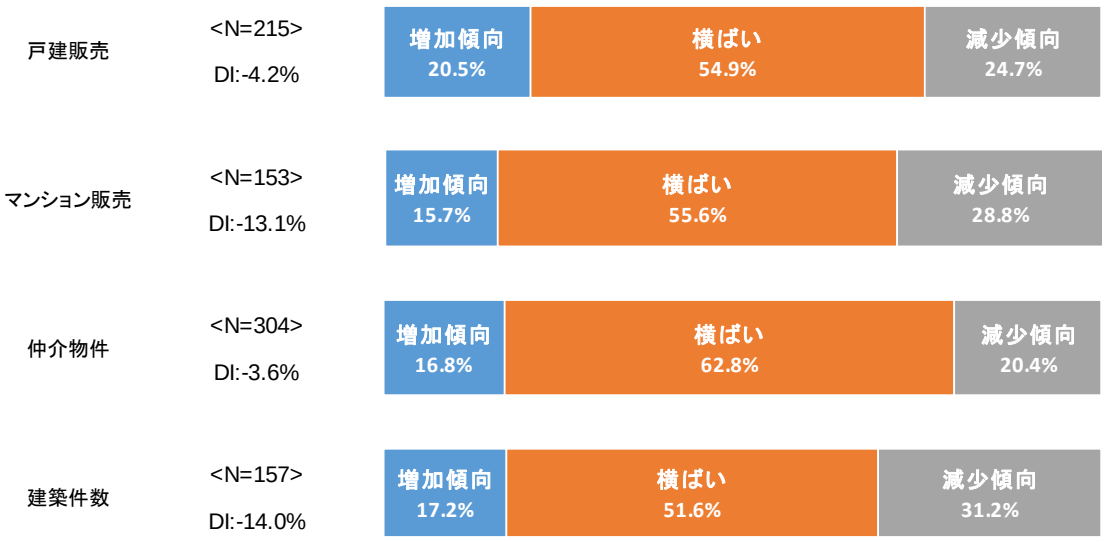
(1) 福岡県全域集計

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(令和２年１月１日)の貴社の取扱い件数は、半年前（令和１年７月１日）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)	44	118	53	215
	割合	20.5%	54.9%	24.7%	100.0%
	DI指数 （前回）		-4.2%		(-2.8%)
マンション販売	回答数(件)	24	85	44	153
	割合	15.7%	55.6%	28.8%	100.0%
	DI指数 （前回）		-13.1%		(-24.3%)
仲介物件	回答数(件)	51	191	62	304
	割合	16.8%	62.8%	20.4%	100.0%
	DI指数 （前回）		-3.6%		(-3.4%)
建築件数	回答数(件)	27	81	49	157
	割合	17.2%	51.6%	31.2%	100.0%
	DI指数 （前回）		-14.0%		(-8.5%)

今回調査R2.1.1時点

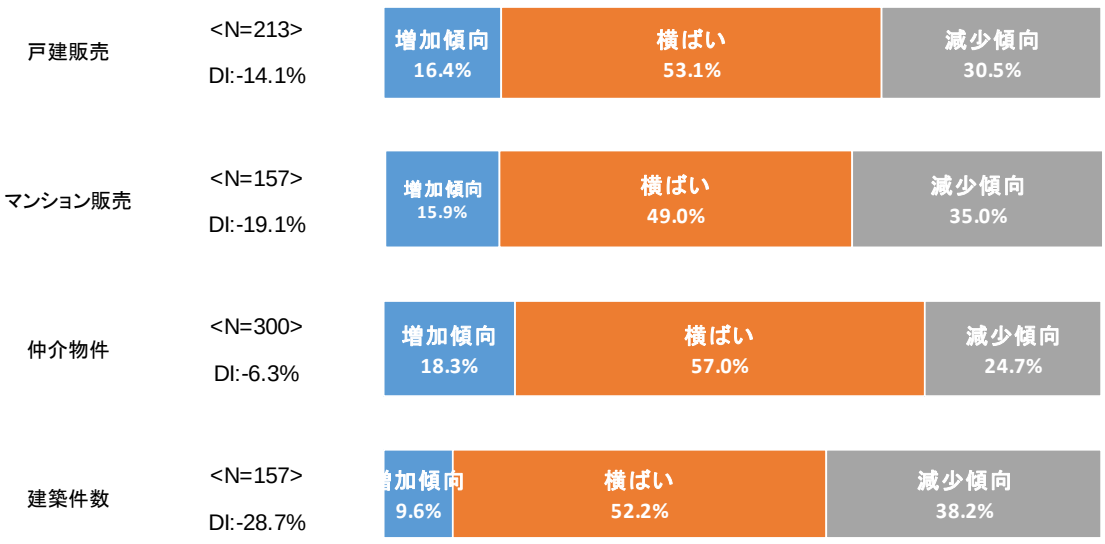


② 調査時点以降半年の取引動向（予測値）

質問　半年後（令和２年７月１日）の貴社の取扱い件数は、現在（令和２年１月１日）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）	35	113	65	213
	割合	16.4%	53.1%	30.5%	100.0%
	DI指数 （前回）		-14.1%		(-9.9%)
マンション販売	回答数（件）	25	77	55	157
	割合	15.9%	49.0%	35.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		-19.1%		(-26.6%)
仲介物件	回答数（件）	55	171	74	300
	割合	18.3%	57.0%	24.7%	100.0%
	DI指数 （前回）		-6.3%		(-6.5%)
建築件数	回答数（件）	15	82	60	157
	割合	9.6%	52.2%	38.2%	100.0%
	DI指数 （前回）		-28.7%		(-16.4%)

今回調査R2.1.1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(令和２年１月１日)の貴社の取扱い件数は、半年前（令和１年７月１日）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)	9	29	16	54
	割合	16.7%	53.7%	29.6%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-13.0%**		(-5.5%)
福岡地域	回答数(件)	30	65	25	120
	割合	25.0%	54.2%	20.8%	100.0%
	DI指数 （前回）		**+4.2%**		(+0.8%)
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）		**-40.0%**		(±0.0)
筑後地域	回答数(件)	5	18	8	31
	割合	16.1%	58.1%	25.8%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-9.7%**		(-11.4%)

■ 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)	5	23	13	41
	割合	12.2%	56.1%	31.7%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-19.5%**		(-7.3%)
福岡市	回答数(件)	18	47	22	87
	割合	20.7%	54.0%	25.3%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-4.6%**		(+2.0%)
久留米市	回答数(件)	3	8	2	13
	割合	23.1%	61.5%	15.4%	100.0%
	DI指数 （前回）		**+7.7%**		(-27.3%)

(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(令和２年７月１日)の貴社の取扱い件数は、現在(令和２年１月１日)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	23	21	54
	割合	18.5%	42.6%	38.9%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-20.4%**		(-8.8%)
福岡地域	回答数(件)	19	69	30	118
	割合	16.1%	58.5%	25.4%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-9.3%**		(-6.7%)
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）		**-40.0%**		(-26.3%)
筑後地域	回答数(件)	6	15	10	31
	割合	19.4%	48.4%	32.3%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-12.9%**		(-14.3%)

■ 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)	7	17	17	41
	割合	17.1%	41.5%	41.5%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-24.4%**		(+4.7%)
福岡市	回答数(件)	9	53	23	85
	割合	10.6%	62.4%	27.1%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-16.5%**		(-5.9%)
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）		**-8.3%**		(+9.1%)

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(令和２年１月１日)の貴社の取扱い件数は、半年前（令和１年７月１日）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)	5	19	15	39
	割合	12.8%	48.7%	38.5%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-25.6%**		(-22.6%)
福岡地域	回答数(件)	16	57	22	95
	割合	16.8%	60.0%	23.2%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-6.3%**		(-19.4%)
筑豊地域	回答数(件)	0	3	3	6
	割合	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-50.0%**		(-57.1%)
筑後地域	回答数(件)	3	6	4	13
	割合	23.1%	46.2%	30.8%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-7.7%**		(-39.1%)

■ 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	16	11	32
	割合	15.6%	50.0%	34.4%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-18.8%**		(-18.5%)
福岡市	回答数(件)	13	41	19	73
	割合	17.8%	56.2%	26.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-8.2%**		(-15.3%)
久留米市	回答数(件)	3	3	0	6
	割合	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		**+50.0%**		(-42.9%)

(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(令和２年７月１日)の貴社の取扱い件数は、現在(令和２年１月１日)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)	5	18	17	40
	割合	12.5%	45.0%	42.5%	100.0%
	DI指数 （前回）		-30.0%		(-37.5%)
福岡地域	回答数(件)	18	51	28	97
	割合	18.6%	52.6%	28.9%	100.0%
	DI指数 （前回）		-10.3%		(-24.8%)
筑豊地域	回答数(件)	0	3	3	6
	割合	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		-50.0%		(-28.6%)
筑後地域	回答数(件)	2	5	7	14
	割合	14.3%	35.7%	50.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		-35.7%		(-19.0%)

■ 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)	5	15	13	33
	割合	15.2%	45.5%	39.4%	100.0%
	DI指数 （前回）		-24.2%		(-32.1%)
福岡市	回答数(件)	13	38	24	75
	割合	17.3%	50.7%	32.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		-14.7%		(-22.7%)
久留米市	回答数(件)	2	2	3	7
	割合	28.6%	28.6%	42.9%	100.0%
	DI指数 （前回）		-14.3%		(-33.3%)

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(令和２年１月１日)の貴社の取扱い件数は、半年前（令和１年７月１日）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)	13	44	17	74
	割合	17.6%	59.5%	23.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-5.4%**		(+2.7%)
福岡地域	回答数(件)	26	117	33	176
	割合	14.8%	66.5%	18.8%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-4.0%**		(-2.1%)
筑豊地域	回答数(件)	2	11	4	17
	割合	11.8%	64.7%	23.5%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-11.8%**		(-18.8%)
筑後地域	回答数(件)	10	19	8	37
	割合	27.0%	51.4%	21.6%	100.0%
	DI指数 （前回）		**+5.4%**		(-13.0%)

■ 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)	10	37	13	60
	割合	16.7%	61.7%	21.7%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-5.0%**		(+6.7%)
福岡市	回答数(件)	20	91	25	136
	割合	14.7%	66.9%	18.4%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-3.7%**		(-4.1%)
久留米市	回答数(件)	5	8	3	16
	割合	31.3%	50.0%	18.8%	100.0%
	DI指数 （前回）		**+12.5%**		(-27.8%)

(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(令和２年７月１日)の貴社の取扱い件数は、現在(令和２年１月１日)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	40	17	72
	割合	20.8%	55.6%	23.6%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-2.8%**		(-2.7%)
福岡地域	回答数(件)	31	108	36	175
	割合	17.7%	61.7%	20.6%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-2.9%**		(-4.8%)
筑豊地域	回答数(件)	1	8	8	17
	割合	5.9%	47.1%	47.1%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-41.2%**		(-25.0%)
筑後地域	回答数(件)	8	15	13	36
	割合	22.2%	41.7%	36.1%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-13.9%**		(-13.6%)

■ 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	34	13	58
	割合	19.0%	58.6%	22.4%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-3.4%**		(+1.7%)
福岡市	回答数(件)	24	85	27	136
	割合	17.6%	62.5%	19.9%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-2.2%**		(-6.4%)
久留米市	回答数(件)	4	6	6	16
	割合	25.0%	37.5%	37.5%	100.0%
	DI指数 （前回）		**-12.5%**		(-29.4%)

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(令和２年１月１日)の貴社の取扱い件数は、半年前（令和１年７月１日）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)	4	13	14	31
	割合	12.9%	41.9%	45.2%	100.0%
	DI指数 （前回）		-32.3%		(-25.0%)
福岡地域	回答数(件)	18	44	26	88
	割合	20.5%	50.0%	29.5%	100.0%
	DI指数 （前回）		-9.1%		(-2.0%)
筑豊地域	回答数(件)	1	4	4	9
	割合	11.1%	44.4%	44.4%	100.0%
	DI指数 （前回）		-33.3%		(-9.1%)
筑後地域	回答数(件)	4	19	5	28
	割合	14.3%	67.9%	17.9%	100.0%
	DI指数 （前回）		-3.6%		(-10.7%)

■ 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)	4	11	10	25
	割合	16.0%	44.0%	40.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		-24.0%		(-22.6%)
福岡市	回答数(件)	9	30	21	60
	割合	15.0%	50.0%	35.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		-20.0%		(+1.4%)
久留米市	回答数(件)	2	6	2	10
	割合	20.0%	60.0%	20.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		±0.0%		(-66.7%)

(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(令和２年７月１日)の貴社の取扱い件数は、現在(令和２年１月１日)と比較してどうなると予想されますか？

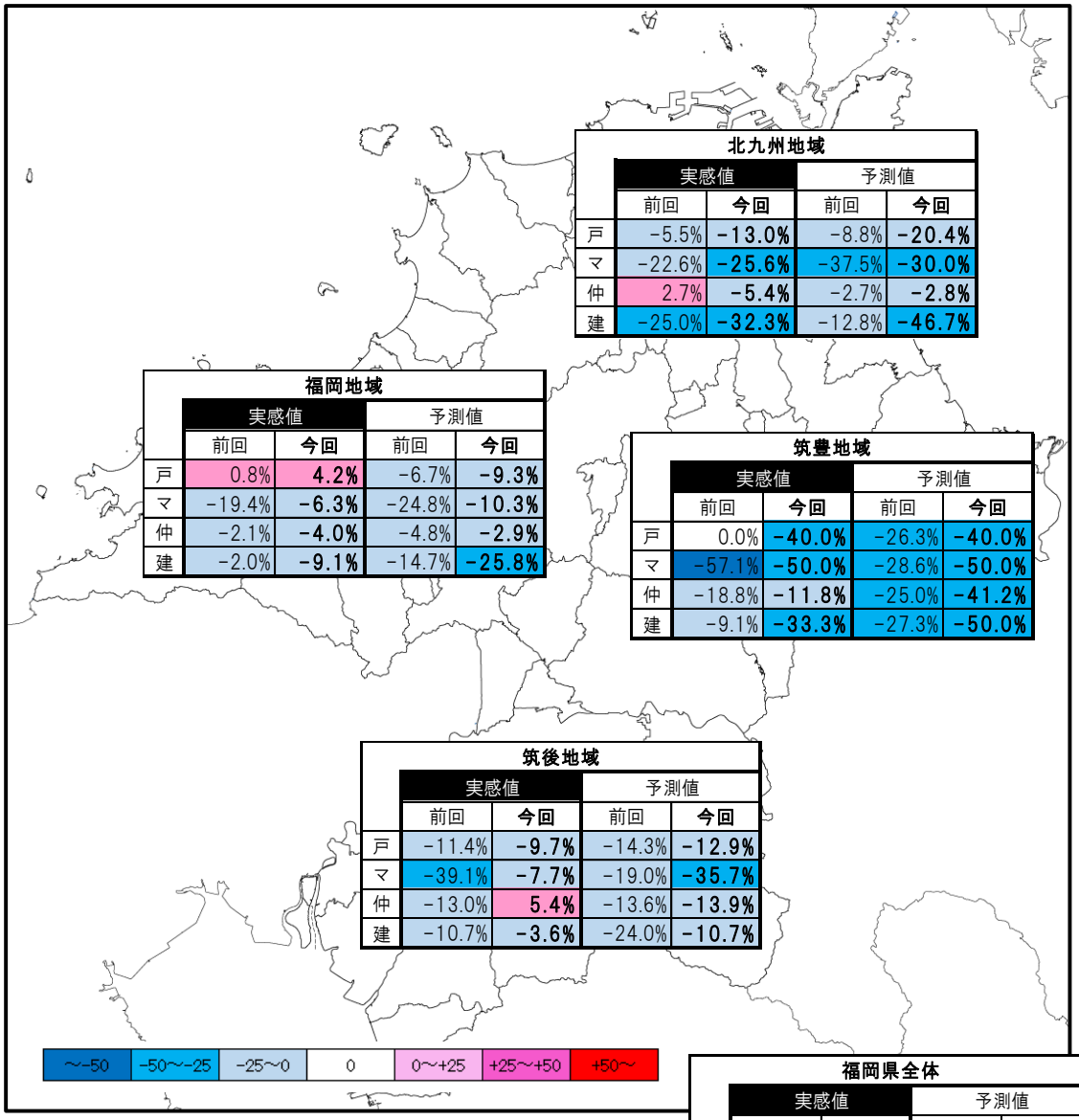
■ 地域別集計（地域区分については２ページに記載している）

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)	1	14	15	30
	割合	3.3%	46.7%	50.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		-46.7%		(-12.8%)
福岡地域	回答数(件)	11	44	34	89
	割合	12.4%	49.4%	38.2%	100.0%
	DI指数 （前回）		-25.8%		(-14.7%)
筑豊地域	回答数(件)	1	3	6	10
	割合	10.0%	30.0%	60.0%	100.0%
	DI指数 （前回）		-50.0%		(-27.3%)
筑後地域	回答数(件)	2	21	5	28
	割合	7.1%	75.0%	17.9%	100.0%
	DI指数 （前回）		-10.7%		(-24.0%)

■ 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)	1	11	11	23
	割合	4.3%	47.8%	47.8%	100.0%
	DI指数 （前回）		-43.5%		(-9.1%)
福岡市	回答数(件)	6	28	27	61
	割合	9.8%	45.9%	44.3%	100.0%
	DI指数 （前回）		-34.4%		(-12.2%)
久留米市	回答数(件)	1	7	3	11
	割合	9.1%	63.6%	27.3%	100.0%
	DI指数 （前回）		-18.2%		(-40.0%)

■ 取引動向（実感値・予測値）DI 指数　地域別の状況



北九州地域

	実感値		予測値	
	前回	今回	前回	今回
戸	-5.5%	**-13.0%**	-8.8%	**-20.4%**
マ	-22.6%	**-25.6%**	-37.5%	**-30.0%**
仲	2.7%	**-5.4%**	-2.7%	**-2.8%**
建	-25.0%	**-32.3%**	-12.8%	**-46.7%**

福岡地域

	実感値		予測値	
	前回	今回	前回	今回
戸	0.8%	**4.2%**	-6.7%	**-9.3%**
マ	-19.4%	**-6.3%**	-24.8%	**-10.3%**
仲	-2.1%	**-4.0%**	-4.8%	**-2.9%**
建	-2.0%	**-9.1%**	-14.7%	**-25.8%**

筑豊地域

	実感値		予測値	
	前回	今回	前回	今回
戸	0.0%	**-40.0%**	-26.3%	**-40.0%**
マ	-57.1%	**-50.0%**	-28.6%	**-50.0%**
仲	-18.8%	**-11.8%**	-25.0%	**-41.2%**
建	-9.1%	**-33.3%**	-27.3%	**-50.0%**

筑後地域

	実感値		予測値	
	前回	今回	前回	今回
戸	-11.4%	**-9.7%**	-14.3%	**-12.9%**
マ	-39.1%	**-7.7%**	-19.0%	**-35.7%**
仲	-13.0%	**5.4%**	-13.6%	**-13.9%**
建	-10.7%	**-3.6%**	-24.0%	**-10.7%**

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

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

福岡県全体

	実感値		予測値	
	前回	今回	前回	今回
戸	-2.8%	**-4.2%**	-9.9%	**-14.1%**
マ	-24.3%	**-13.1%**	-26.6%	**-19.1%**
仲	-3.4%	**-3.6%**	-6.5%	**-6.3%**
建	-8.5%	**-14.0%**	-16.4%	**-28.7%**

《参考資料》 アンケート調査票

福岡県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査票

※ 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 ●●●●入力

問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	1-5 小倉南区	
		1-2 若松区	1-6 八幡東区	
		1-3 戸畑区	1-7 八幡西区	
		1-4 小倉北区		
	2 中間・遠賀			中間市、遠賀郡
福岡・筑紫	3 福岡市	3-1 東区	3-5 西区	
		3-2 博多区	3-6 城南区	
		3-3 中央区	3-7 早良区	
		3-4 南区		
	4 糸島			糸島市
	5 筑紫			筑紫野市、春日市、大野城市、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2 主な営業地域における、現在(平成 年 月 日)の地価動向は、半年前(平成 年 月 日)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。

住宅地 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
商業地 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(平 年 月 日)の地価動向は、現在(平成 年 月 日)と比 して 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。

住宅地 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
商業地 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

(裏 ご 答願います)

問4　現在(平成　年　月　日)の貴社の取扱い件数は、半年前(平成　年　月　日)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

イ　戸建販売	ロ　マンション販売	ハ　仲介物件	ニ　建築件数
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(平成　年　月　日)の貴社の取扱い件数は、現在(平成　年　月　日)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

イ　戸建販売	ロ　マンション販売	ハ　仲介物件	ニ　建築件数
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。

問7　貴社の主な事業についてお教えください（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

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、　月末日までに投函して頂けますようお願いします。

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

本調査の結果は、福岡県不動産鑑定士協会のホームページにて、平成　年　月　旬頃公表する予定です。

福岡県不動産鑑定士協会　検索