

第 10 回 福岡県不動産市況 DI 調査

概要版

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

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355。
- 「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)

+21.4%

-1.2%

県全体・・・「実感」はプラスだが、指数は前回より低下し、上昇感が落ち着き。「予測」は調査開始以来初のマイナス。

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」はプラスで指数は減少、「予測」はマイナスで下落感がやや強まる

久留米市・・・「実感」はマイナスからプラスに、「予測」は横ばいからマイナスに

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	28.1%	-4.2	21.4%	-6.7
福岡市	52.3%	-3.7	41.5%	-10.8
北九州市	10.3%	+2.7	4.2%	-6.1
久留米市	-5.7%	-28.2	7.0%	+12.7

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	6.1%	-9.5	-1.2%	-7.3
福岡市	18.1%	-12.2	7.4%	-10.7
北九州市	-0.8%	+0.8	-1.6%	-0.8
久留米市	0.0%	-18.4	-8.9%	-8.9

調査結果

●取引件数等

県全体でみると、

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

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

「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	-2.8%	-4.2%	-9.9%	-14.1%
マンション販売件数	-24.3%	-13.1%	-26.6%	-19.1%
仲介物件件数	-3.4%	-3.6%	-6.5%	-6.3%
建築件数	-8.5%	-14.0%	-16.4%	-28.7%

●フリーコメントの抜粋

- **二極化が進む**と思われる。売れないところ・人気がないところは価格の下落が進む。人気地区の一部は横ばい、または、上昇傾向。(久留米市)
- 地域により**需要が増加しているところと減少しているところの差が顕著**。平坦地の地価は上昇し、傾斜地の空き家が増加。(北九州市)
- **金融機関の不動産融資姿勢の硬化**により、不動産の取引件数は下落するが、価格動向は横ばいになる。(福岡市)
- **収益物件への銀行の融資が厳しく**なり中心地以外は動きが鈍い。ただし売主のマインドはまだ売り手市場と考えており買主と乖離あり。(福岡市)
- 上昇傾向ではあるが、**エンドユーザーの収入および借入希望額とミスマッチ**が見られるため、住宅地は横ばいになると予想。(福岡市)
- 価格が高く、**個人の取得が難しくな**ってきているため、価格が下がっていくのではないか。適正価格まで下がれば取引も増加する。(福岡市)
- 田舎の物件は、問い合わせ等もない状態。(飯塚市)
- 今後は郊外から価格下落、表面利回りの上昇が考えられる。中心地は東京資本も流入しておりまだまだ高止まり。(福岡市)
- **丘の頂上は越した感**がある。地価は下がり、その速度も加速すると思われる。(福岡市)
- **福岡市の人口が増加**するかぎり、価格は下がらない。博多駅近隣の商業地の需要は今後も高まる。(福岡市)
- 博多・天神の中心地と郊外での**二極化**、郊外では横ばいから下落傾向。(福岡市)
- 商業地、住宅地ともに、価格的にはピークを過ぎている。**現在の地価、建築費に適応出来る消費者が少**なくなっている。(福岡市)
- 空き家の増加、自然災害による不動産価値の低下等で所有欲が減退、人口の減少等も影響し、取引は減少傾向にある。(福岡市)
- **再開発にかかるエリア**と周辺はニーズによっては、相場以上の価格がつくと考えられる。(福岡市)
- **中古マンション**で売れ残り物件が多くなっている。これらの物件の価格下げが起きるため、急騰してきた価格が下がると予想。(福岡市)
- ここ1~2年の地価は、浮かれた価格といってよい。下落傾向は、正しくは冷静になって元に戻るだけ。(春日市)
- 価格の上昇(下降)は需給バランスで推移しており、前回のバブルとは違った印象。(福岡市)

第10回 福岡県不動産市況D I 調査

●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 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9回	第10回	-10超 悪化	-5~- -10	-5~- +5	+5~- +10	+10超 改善	第9回		第10回	-10超 悪化	-5~- -10	-5~- +5	+5~- +10	+10超 改善			
総合	福岡県全体	28.1%	21.4%	-6.7					654	6.1%	-1.2%	-7.3				657			
	主要都市	北九州市	10.3%	4.2%	-6.1				120	-0.8%	-1.6%	-0.8				122			
	福岡市	52.3%	41.5%	-10.8					284	18.1%	7.4%	-10.7				282			
	久留米市	-5.7%	7.0%	12.7					43	0.0%	-8.9%	-8.9				45			
	地域別	北九州地域	8.9%	4.7%	-4.2				149	-2.5%	-2.6%	-0.1				152			
	福岡地域	51.7%	42.0%	-9.7					374	17.7%	8.1%	-9.6				371			
	筑豊地域	-25.0%	-50.0%	-25.0					36	-22.2%	-52.8%	-30.6				36			
	筑後地域	-20.8%	-6.3%	14.5					95	-17.2%	-15.3%	1.9				98			
宅地	福岡県全体	28.4%	17.0%	-11.4					347	3.5%	-6.1%	-9.6				345			
	主要都市	北九州市	14.7%	-1.6%	-16.3				64	-1.4%	-7.8%	-6.4				64			
	福岡市	49.4%	32.9%	-16.5					149	13.4%	-2.0%	-15.4				148			
	久留米市	-5.6%	8.7%	14.3					23	0.0%	-8.7%	-8.7				23			
	地域別	北九州地域	11.6%	1.3%	-10.3				80	-2.3%	-6.3%	-4.0				80			
	福岡地域	50.0%	34.8%	-15.2					198	13.2%	1.0%	-12.2				196			
	筑豊地域	-15.0%	-42.1%	-27.1					19	-20.0%	-47.4%	-27.4				19			
	筑後地域	-17.0%	-6.0%	11.0					50	-17.3%	-18.0%	-0.7				50			
商業地	福岡県全体	27.7%	26.4%	-1.3					307	9.0%	4.2%	-4.8				312			
	主要都市	北九州市	5.2%	10.7%	5.5				56	0.0%	5.2%	5.2				58			
	福岡市	55.4%	51.1%	-4.3					135	23.1%	17.9%	-5.2				134			
	久留米市	-5.9%	5.0%	10.9					20	0.0%	-9.1%	-9.1				22			
	地域別	北九州地域	5.6%	8.7%	3.1				69	-2.6%	1.4%	4.0				72			
	福岡地域	53.5%	50.0%	-3.5					176	22.6%	16.0%	-6.6				175			
	筑豊地域	-37.5%	-58.8%	-21.3					17	-25.0%	-58.8%	-33.8				17			
	筑後地域	-25.0%	-6.7%	18.3					45	-17.0%	-12.5%	4.5				48			
戸建販売件数	福岡県全体	-2.8%	-4.2%	-1.4					215	-9.9%	-14.1%	-4.2				213			
	主要都市	北九州市	-7.3%	-19.5%	-12.2				41	4.7%	-24.4%	-29.1				41			
	福岡市	2.0%	-4.6%	-6.6					87	-5.9%	-16.5%	-10.6				85			
	久留米市	-27.3%	7.7%	35.0					13	9.1%	-8.3%	-17.4				12			
	地域別	北九州地域	-5.5%	-13.0%	-7.5				54	-8.8%	-20.4%	-11.6				54			
	福岡地域	0.8%	4.2%	3.4					120	-6.7%	-9.3%	-2.6				118			
	筑豊地域	0.0%	-40.0%	-40.0					10	-26.3%	-40.0%	-13.7				10			
	筑後地域	-11.4%	-9.7%	1.7					31	-14.3%	-12.9%	1.4				31			
マンション販売件数	福岡県全体	-24.3%	-13.1%	11.2					153	-26.6%	-19.1%	7.5				157			
	主要都市	北九州市	-18.5%	-18.8%	-0.3				32	-32.1%	-24.2%	7.9				33			
	福岡市	-15.3%	-8.2%	7.1					73	-22.7%	-14.7%	8.0				75			
	久留米市	-42.9%	50.0%	92.9					6	-33.3%	-14.3%	19.0				7			
	地域別	北九州地域	-22.6%	-25.6%	-3.0				39	-37.5%	-30.0%	7.5				40			
	福岡地域	-19.4%	-6.3%	13.1					95	-24.8%	-10.3%	14.5				97			
	筑豊地域	-57.1%	-50.0%	7.1					6	-28.6%	-50.0%	-21.4				6			
	筑後地域	-39.1%	-7.7%	31.4					13	-19.0%	-35.7%	-16.7				14			
仲介物件件数	福岡県全体	-3.4%	-3.6%	-0.2					304	-6.5%	-6.3%	0.2				300			
	主要都市	北九州市	6.7%	-5.0%	-11.7				60	1.7%	-3.4%	-5.1				58			
	福岡市	-4.1%	-3.7%	0.4					136	-6.4%	-2.2%	4.2				136			
	久留米市	-27.8%	12.5%	40.3					16	-29.4%	-12.5%	16.9				16			
	地域別	北九州地域	2.7%	-5.4%	-8.1				74	-2.7%	-2.8%	-0.1				72			
	福岡地域	-2.1%	-4.0%	-1.9					176	-4.8%	-2.9%	1.9				175			
	筑豊地域	-18.8%	-11.8%	7.0					17	-25.0%	-41.2%	-16.2				17			
	筑後地域	-13.0%	5.4%	18.4					37	-13.6%	-13.9%	-0.3				36			
建築件数	福岡県全体	-8.5%	-14.0%	-5.5					157	-16.4%	-28.7%	-12.3				157			
	主要都市	北九州市	-22.6%	-24.0%	-1.4				25	-9.1%	-43.5%	-34.4				23			
	福岡市	1.4%	-20.0%	-21.4					60	-12.2%	-34.4%	-22.2				61			
	久留米市	-66.7%	0.0%	66.7					10	-40.0%	-18.2%	21.8				11			
	地域別	北九州地域	-25.0%	-32.3%	-7.3				31	-12.8%	-46.7%	-33.9				30			
	福岡地域	-2.0%	-9.1%	-7.1					88	-14.7%	-25.8%	-11.1				89			
	筑豊地域	-9.1%	-33.3%	-24.2					9	-27.3%	-50.0%	-22.7				10			
	筑後地域	-10.7%	-3.6%	7.1					28	-24.0%	-10.7%	13.3				28			

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

第10回 福岡県不動産市況D I 調査

● 第1回～第10回調査のDI指数の推移

		実感値(過去半年)										予測値(今後半年)										凡例
		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)	
地価 (総合)	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%	2.6%	3.3%	2.5%	8.6%	10.7%	13.1%	12.6%	15.6%	6.1%	-1.2%	↑ 高 D I 指数 ↓ 低
	北九州市	-16.8%	-9.4%	4.3%	8.7%	10.9%	10.7%	24.5%	7.7%	10.3%	4.2%	-16.5%	-15.0%	-4.5%	7.1%	3.5%	4.7%	6.5%	-1.6%	-0.8%	-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%	34.6%	31.5%	6.3%	9.0%	23.8%	25.3%	23.1%	30.3%	18.1%	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%	0.0%	9.3%	-6.9%	10.6%	6.1%	10.0%	9.5%	18.4%	0.0%	-8.9%	
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%	-8.0%	-5.0%	-4.3%	-2.9%	-8.3%	0.5%	-0.4%	-2.4%	-9.9%	-14.1%	
	北九州市	-9.3%	-8.6%	11.1%	-6.0%	-13.2%	-5.9%	6.0%	-21.1%	-7.3%	-19.5%	-6.1%	3.6%	4.5%	1.5%	-13.2%	-2.4%	0.0%	-24.6%	4.7%	-24.4%	
	福岡市	4.8%	9.7%	-4.2%	-15.2%	6.9%	6.9%	3.4%	4.5%	2.0%	-4.6%	-2.6%	2.0%	-7.8%	-12.6%	-1.4%	-6.9%	2.6%	3.5%	-5.9%	-16.5%	
	久留米市	15.8%	5.1%	0.0%	-4.0%	20.0%	23.3%	-20.0%	-18.8%	-27.3%	7.7%	0.0%	-2.6%	4.6%	-14.8%	0.0%	11.9%	-21.1%	0.0%	9.1%	-8.3%	
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%	-24.6%	-23.5%	-1.4%	-13.8%	-21.1%	-7.2%	-9.2%	-21.0%	-26.6%	-19.1%	
	北九州市	-26.7%	-20.0%	3.3%	-14.6%	-27.0%	-23.8%	2.7%	-35.7%	-18.5%	-18.8%	-26.7%	-20.5%	-3.3%	-23.9%	-18.4%	-8.2%	-13.2%	-33.3%	-32.1%	-24.2%	
	福岡市	6.2%	-6.7%	-9.1%	-13.5%	-8.2%	1.4%	2.3%	-13.3%	-15.3%	-8.2%	-15.2%	-13.2%	-1.5%	-11.6%	-20.5%	-6.0%	-5.8%	-13.6%	-22.7%	-14.7%	
	久留米市	-6.3%	4.2%	-20.0%	-4.5%	-26.7%	-12.5%	-25.0%	-22.2%	-42.9%	50.0%	-22.2%	-36.0%	-14.3%	-26.1%	-38.5%	-4.5%	-45.5%	-11.1%	-33.3%	-14.3%	
仲介物件件数	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%	-3.1%	-10.8%	3.5%	-0.3%	-0.4%	0.0%	-0.5%	-6.1%	-6.5%	-6.3%	
	北九州市	-13.1%	-13.8%	-4.2%	1.1%	-7.1%	-9.9%	5.8%	-11.3%	6.7%	-5.0%	-8.5%	-5.6%	-9.9%	5.4%	-7.1%	-2.4%	-2.3%	-17.9%	1.7%	-3.4%	
	福岡市	12.5%	-3.5%	6.1%	-5.1%	7.1%	6.3%	7.1%	-1.9%	-4.1%	-3.7%	12.7%	-7.1%	9.2%	-6.6%	7.1%	2.0%	0.0%	-5.2%	-6.4%	-2.2%	
	久留米市	9.7%	-4.1%	0.0%	3.1%	-17.9%	6.3%	-8.8%	-4.3%	-27.8%	12.5%	9.7%	-16.7%	-2.7%	-2.9%	-17.9%	-4.2%	-14.7%	0.0%	-29.4%	-12.5%	
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%	-17.9%	-16.6%	-3.5%	-6.7%	-4.8%	-7.0%	-5.4%	-7.9%	-16.4%	-28.7%	
	北九州市	-20.4%	-22.7%	-6.0%	-13.3%	0.0%	-12.3%	2.5%	-16.3%	-22.6%	-24.0%	-31.3%	-21.4%	-5.9%	-9.1%	-9.1%	-7.8%	-14.6%	-11.6%	-9.1%	-43.5%	
	福岡市	-1.2%	-1.1%	11.4%	-5.7%	10.4%	5.5%	8.9%	2.9%	1.4%	-20.0%	-6.6%	-14.6%	8.8%	-10.6%	-4.2%	-7.2%	-6.0%	-12.3%	-12.2%	-34.4%	
	久留米市	0.0%	-8.8%	-4.0%	4.8%	5.0%	7.1%	-35.7%	25.0%	-66.7%	0.0%	-13.6%	-25.0%	8.0%	-14.3%	5.0%	-3.6%	-38.5%	7.7%	-40.0%	-18.2%	

第10回 福岡県不動産市況D I 調査

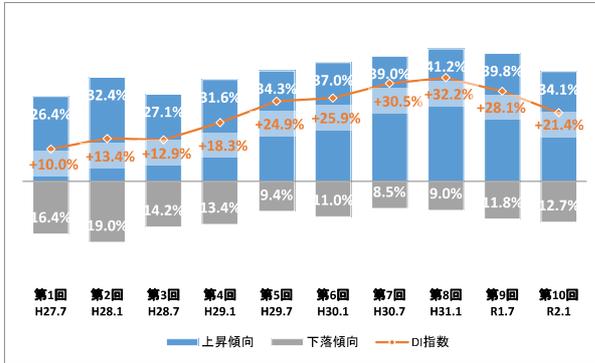
●地価動向（総合）の実感値と予測値の推移（主要都市別）

実感値

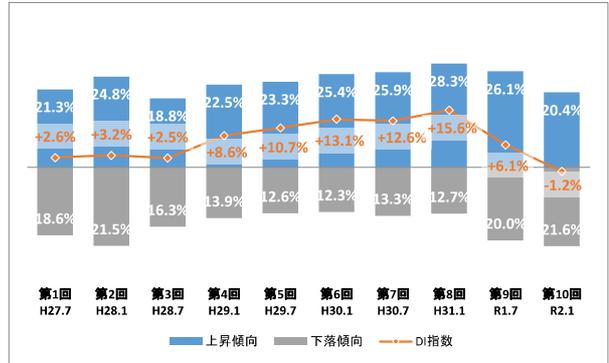
予測値

福岡県全体

上昇感の落ち着きを実感

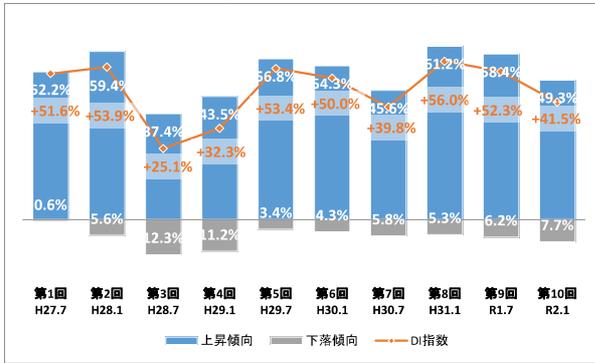


上昇から転じて下落を予測

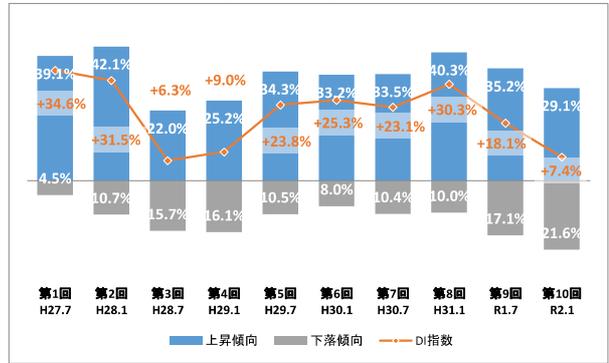


福岡市

上昇感の落ち着きを実感

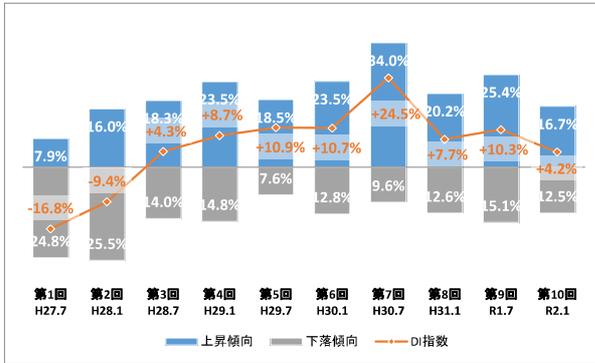


上昇感の落ち着きを予測

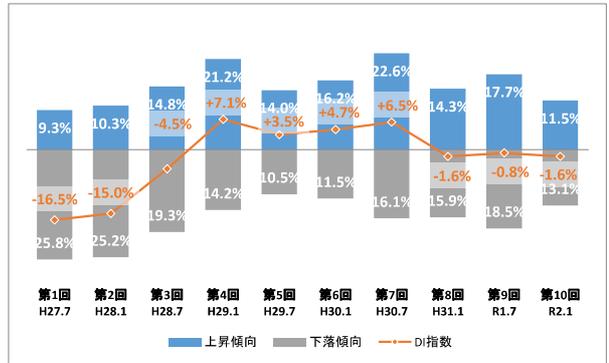


北九州市

上昇感の落ち着きを実感

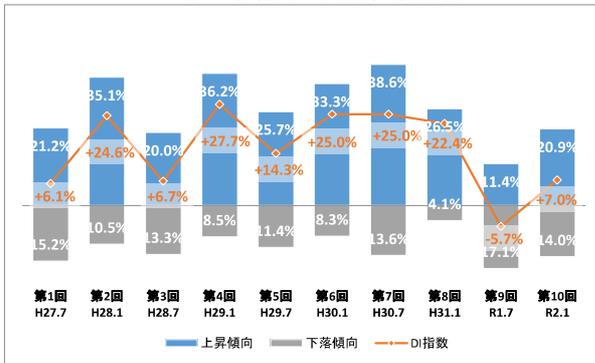


下落感の強まりを予測

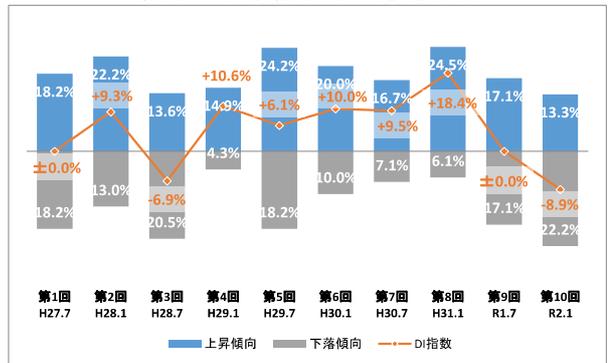


久留米市

下落から転じて上昇を実感

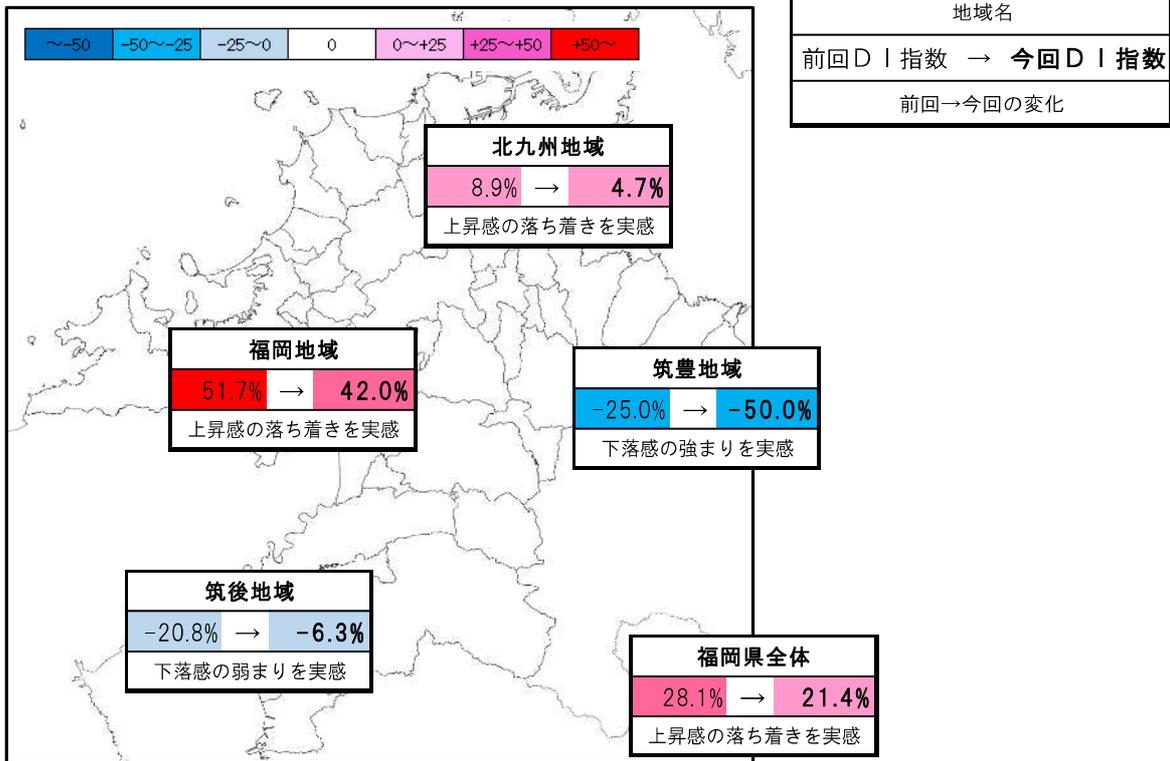


横ばいから転じて下落を予測

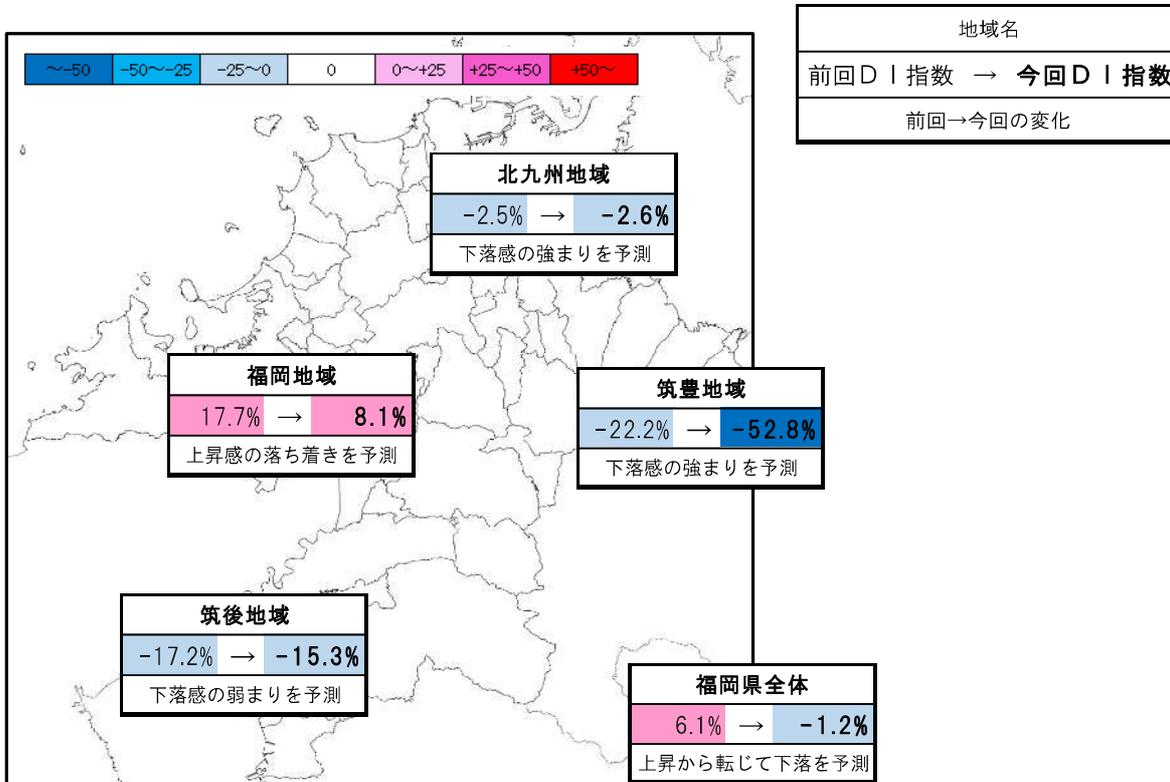


● 地域別の地価動向（総合）

地価動向
総合
実感値
前回→今回
地域別

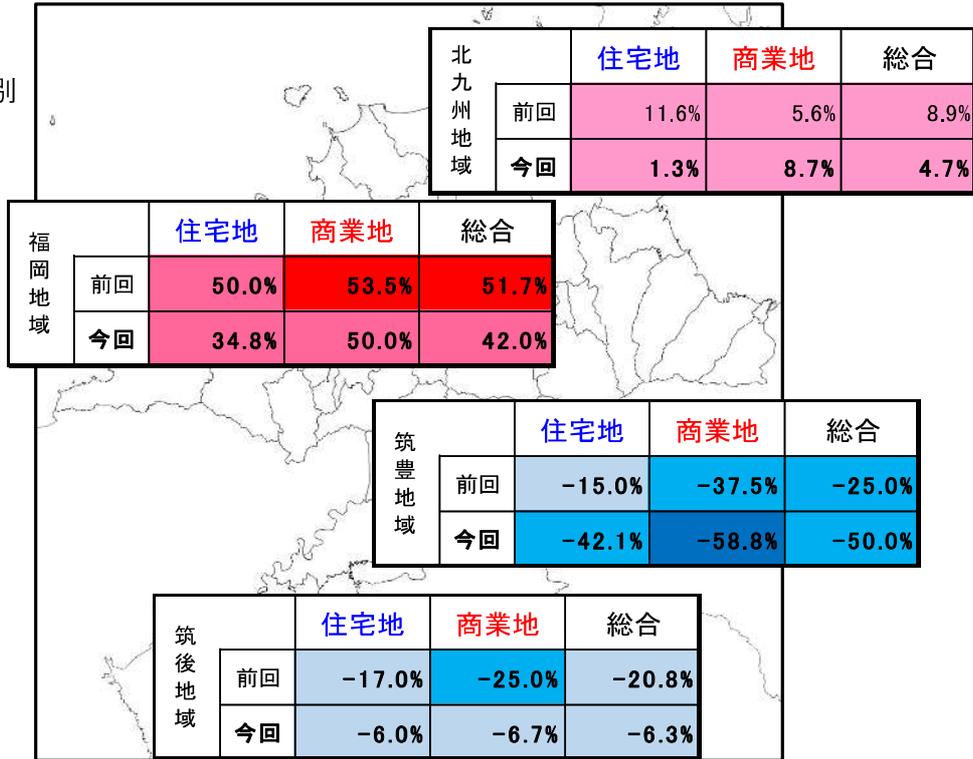


地価動向
総合
予測値
前回→今回
地域別

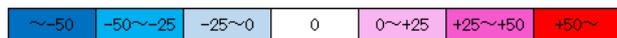
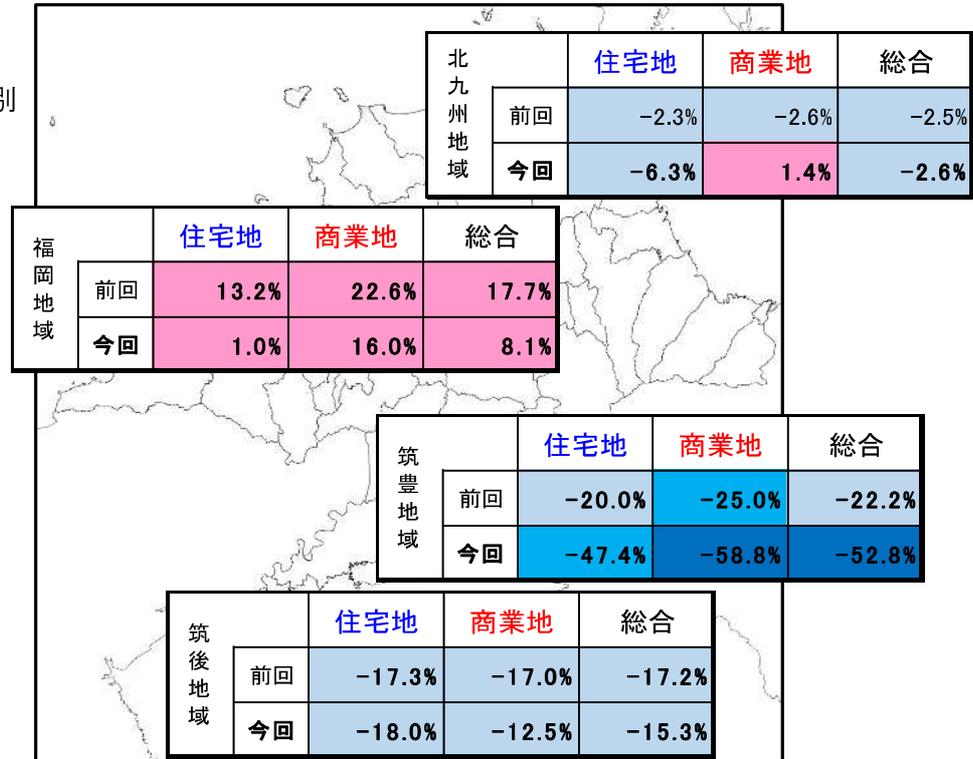


● 地域別の地価動向（住宅地・商業地 別）

地価動向
住宅地・商業地 別
実感値
地域別



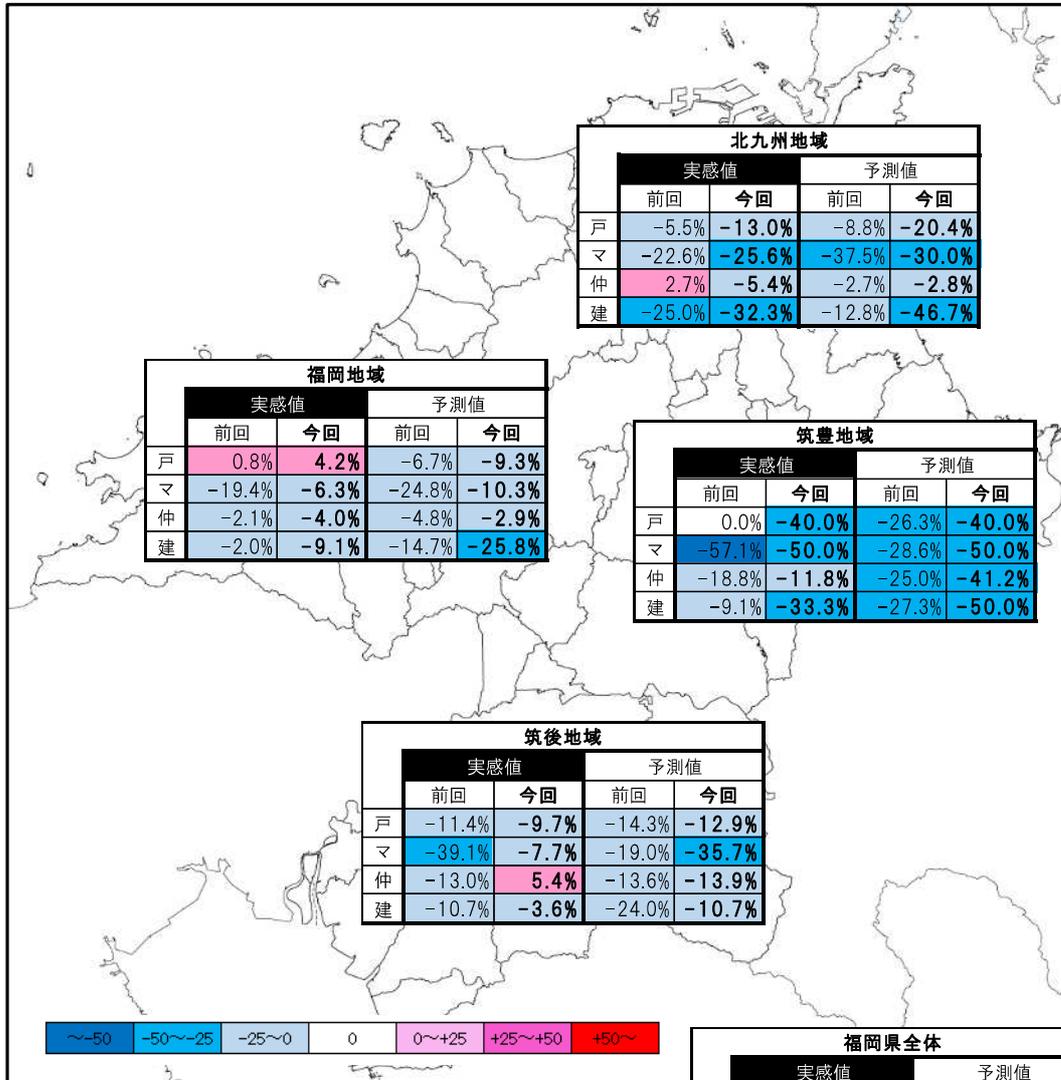
地価動向
住宅地・商業地 別
予測値
地域別



● 地域別の取引動向

取引動向

実感値 予測値
地域別

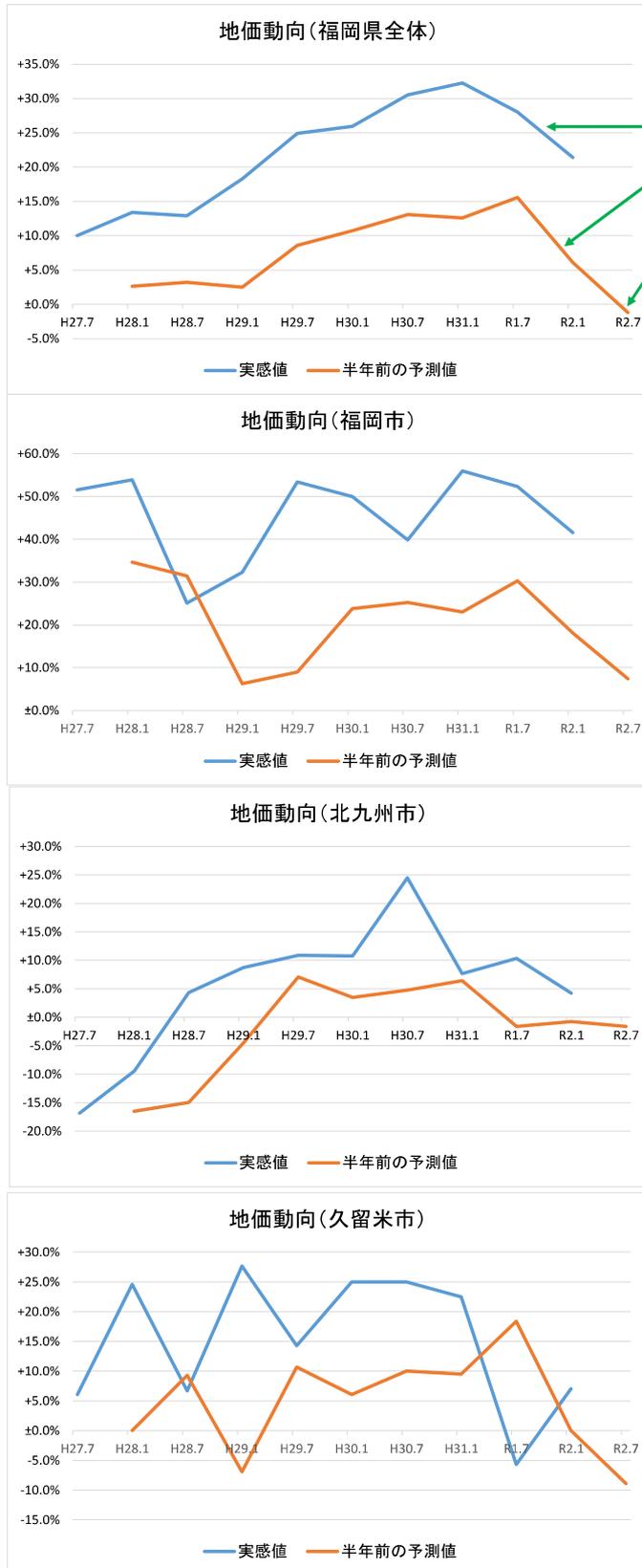


戸 … 戸建販売件数
マ … マンション販売件数
仲 … 仲介物件件数
建 … 建築件数

	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%

第10回 福岡県不動産市況D I 調査

● (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、上昇感落ち着きを予測して
今回、実際に上昇感落ち着き。
次回は下落に転じると予測。

前回、上昇感落ち着きを予測して
今回、実際に上昇感落ち着き。
次回も上昇感落ち着きを予測。

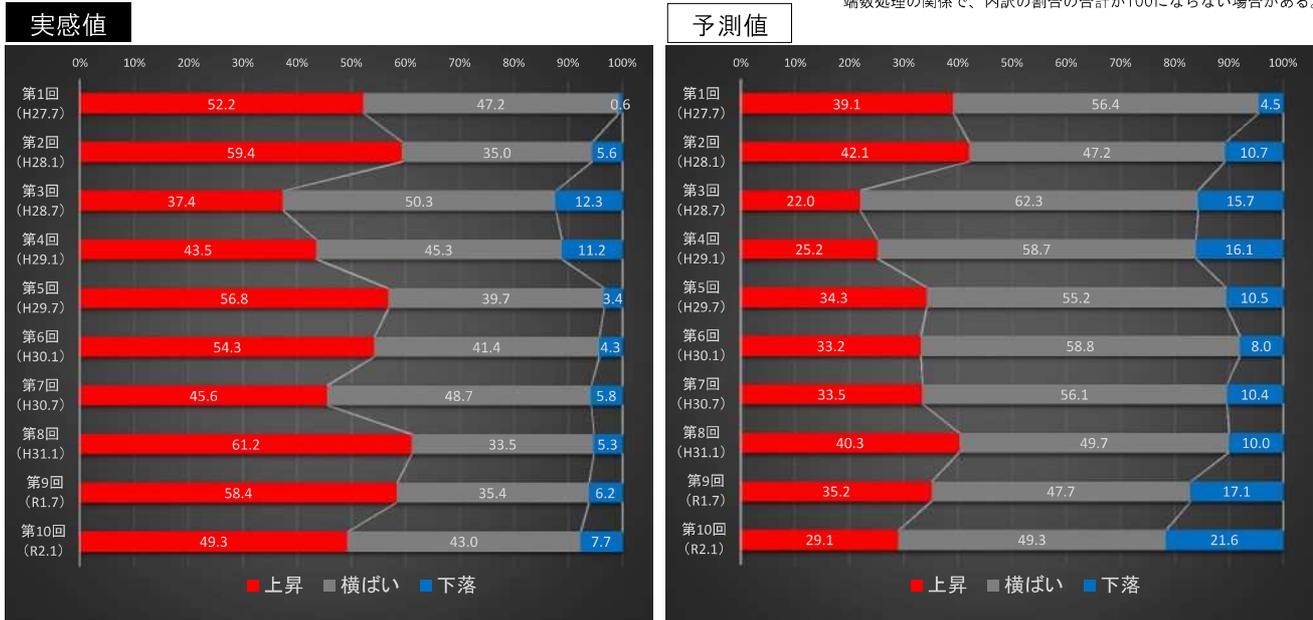
前回、下落感弱まりを予測したが
今回、実際は上昇感が落ち着き。
次回は下落感強まりを予測。

前回、上昇→横ばいを予測したが
今回、実際は下落から転じて上昇。
次回は横ばい→下落を予測。

第10回 福岡県不動産市況D I 調査

● (参考) 「福岡市」の地価動向(総合)の回答内訳推移

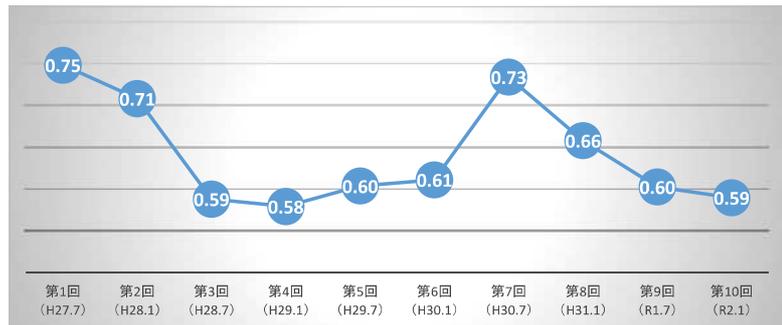
端数処理の関係で、内訳の割合の合計が100にならない場合がある。



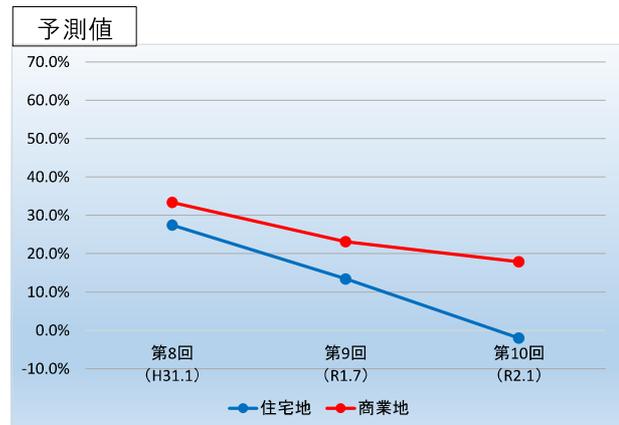
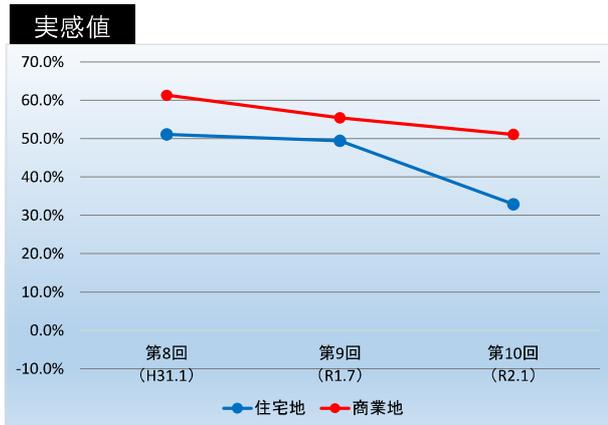
直近3回では、「上昇」の回答割合が低下傾向にあり、「横ばい」「下落」の回答割合が上昇を示している

「上昇を予測/上昇を実感」の割合
(数字が大きいほど“楽観的”)

第7回から第10回にかけ、比率は低下
→将来へ保守的な見方が継続して強まっている



● (参考) 「福岡市」の住宅地・商業地別の推移

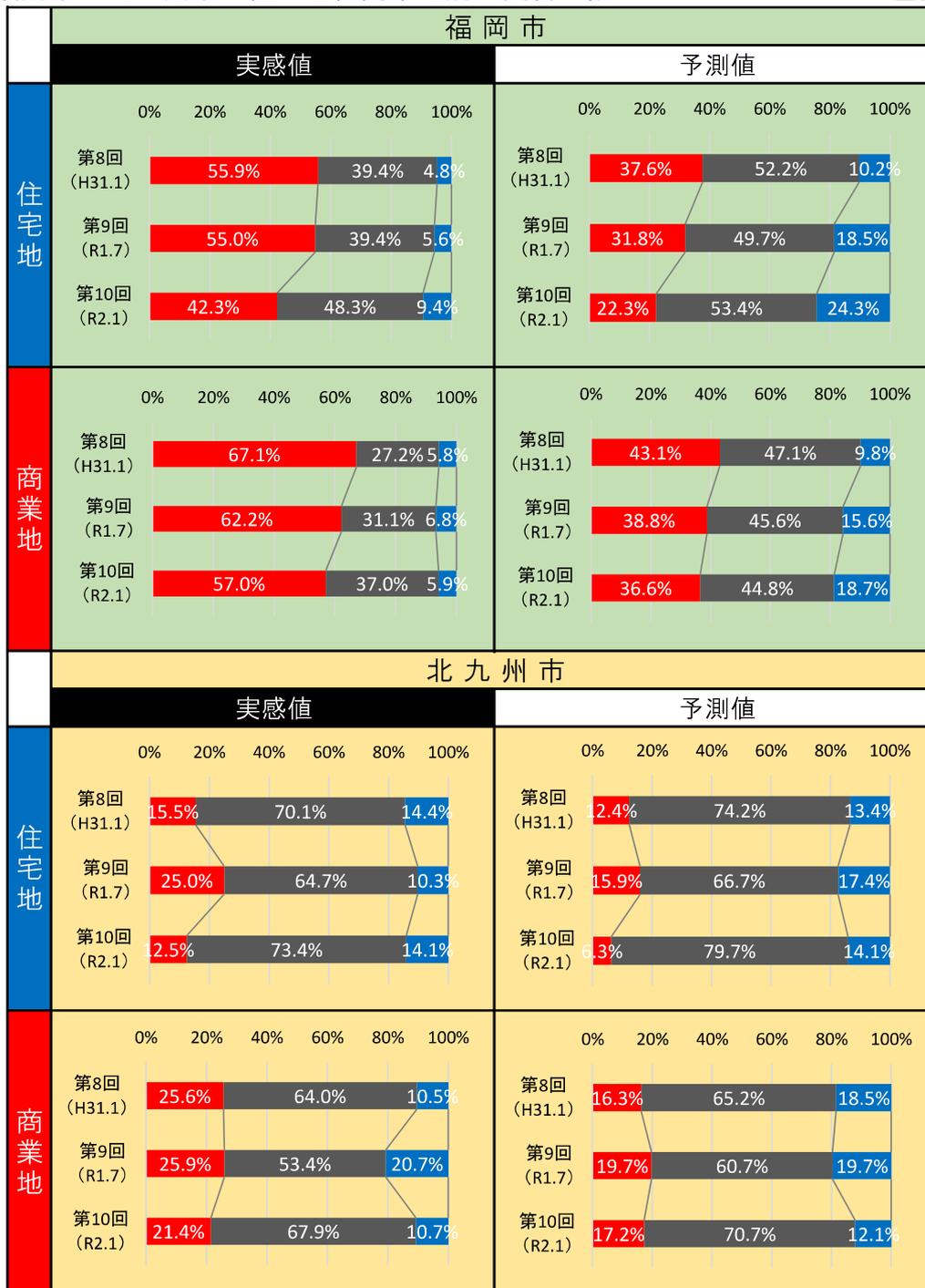


※「地価」については、第8回調査より「住宅地」「商業地」に分けて質問を行っている。

第10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」の回答割合は、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い
 →福岡市と比較して静態的