

第13回 福岡県不動産市況 DI 調査

概要版

令和3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

調査の概要

- 調査の基準日は2021年7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506。
- 「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、全体としては前回から引き続き改善が見られるが、都市による濃淡が見られる。

「予測値」は全県的に引き続き改善が見られる。

前々回(第一回目の緊急事態宣言発出直後)から、2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	-10.4%	+9.0	14.7%	+25.1
福岡市	-5.9%	+10.9	35.2%	+41.1
北九州市	-16.3%	-1.3	-3.1%	+13.2
久留米市	7.9%	+24.1	13.7%	+5.8

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	-26.7%	+22.7	-1.2%	+25.5
福岡市	-24.5%	+31.1	15.1%	+39.6
北九州市	-24.6%	+19.5	-13.6%	+11.0
久留米市	-26.3%	+18.1	8.2%	+34.5

住宅地、商業地別にみると、住宅地はコロナ禍前の水準以上まで回復を示したのに対し、商業地は、コロナ禍前の水準に達していない。

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。

ただし、いずれの項目とも、前回と比較して大きく改善しており、前々回(第一回目の緊急事態宣言発出直後)から、2期連続の改善となった。

	実感		予測	
	前回	今回	前回	今回
戸建販売件数	-20.7%	-7.0%	-22.5%	-4.9%
マンション販売件数	-34.0%	-14.9%	-36.8%	-12.1%
仲介物件件数	-22.0%	-10.6%	-22.3%	-4.9%
建築件数	-34.1%	-11.5%	-31.0%	-11.8%

地域別にみると、福岡地区の戸建販売・マンション販売・仲介物件の「予測値」がプラスを示し、将来のさらなる改善への期待がうかがえる。

●フリーコメントの抜粋

- コロナの影響で戸建分譲業者が仕入を一時ストップした事で、昨年秋以降の分譲件数が大幅に減少したため、現在は**強気の仕入**を行っている。（福岡市）
- コロナによる販売の減少はない。**人気のあるエリアの潜在需要**は手堅い。（糟屋郡）
- 現在、価格は**高止まり状態**であるが、経営難等で売物件が増加すれば下ってくると思われる。（福岡市）
- 福岡市都市圏は**人口増加**で不動産購入需要も多く、土地価格は下落することなく、高い水準で推移する。（福岡市）
- 住宅地は、**個人所得と取引価格との乖離**が大き過ぎるように感じる。（福岡市）
- **天神ビッグバン**等によりオフィスの面積は拡大するものの、**在宅ワーク**の導入により需給バランスが崩れ、賃料下落や天神のみ一極集中につながるのは？（福岡市）
- 少子高齢化の影響を受け、さらに不動産は**二極化**が進むと思われる。（北九州市）
- **飲食テナント**の出店は、市街地、郊外含めて、厳しい状況である。（久留米市）
- 福岡市内の物件が価格上昇と物件数減少により、**周辺市町**に戸建業者等の目が移っている。（糸島市）
- **工業団地**やその周辺の取引が活発。（久留米市）
- コロナ禍のなかでも土地価格・不動産取引は**比較的堅調**である。（北九州市）
- 北九州地区は**人口減少**が止まらず、しばらくは不動産価格の横ばいまたは下落が続く。**空き家対策**が課題である。（北九州市）
- 地域による**二極化**、個別要因による**二極化**がますます強くなっていく。（飯塚市）
- コロナの影響もあるが、昨年の**水害の影響**も大きい。（大牟田市）

第13回 福岡県不動産市況D I 調査

●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12回	第13回								20未満 (参考)	第12回	第13回							20未満 (参考)		
																						-10超 悪化	-5~ -10
総合	福岡県全体	福岡県全体	-10.4%	14.7%	25.1							837		-26.7%	-1.2%	25.5							824
		北九州市	-16.3%	-3.1%	13.2							159		-24.6%	-13.6%	11.0							154
		福岡市	-5.9%	35.2%	41.1							321		-24.5%	15.1%	39.6							317
		久留米市	7.9%	13.7%	5.8							51		-26.3%	8.2%	34.5							49
		北九州地域	-20.9%	-8.8%	12.1							217		-29.2%	-18.7%	10.5							214
		福岡地域	-4.0%	38.9%	42.9							440		-26.6%	14.0%	40.6							435
		筑豊地域	-7.3%	-21.1%	-13.8	●						57		-14.6%	-30.9%	-16.3	●						55
	筑後地域	-16.8%	-13.8%	3.0							123		-26.8%	-11.7%	15.1							120	
	住宅地	福岡県全体	-6.0%	20.9%	26.9							446		-22.1%	4.2%	26.3							433
		北九州市	-14.9%	2.3%	17.2							87		-23.9%	-8.3%	15.6							84
		福岡市	-3.2%	42.3%	45.5							168		-21.1%	20.7%	41.8							164
		久留米市	10.0%	18.5%	8.5							27		-31.6%	8.0%	39.6							25
北九州地域		-18.4%	-5.1%	13.3							117		-27.9%	-13.0%	14.9							115	
福岡地域		0.4%	47.0%	46.6							234		-21.3%	20.2%	41.5							228	
筑豊地域		4.2%	-13.8%	-18.0	●						29		-4.2%	-28.6%	-24.4	●						28	
筑後地域	-11.3%	-10.6%	0.7							66		-21.6%	-8.1%	13.5							62		
商業地	福岡県全体	-15.4%	7.7%	23.1							391		-31.9%	-7.2%	24.7							391	
	北九州市	-17.9%	-9.7%	8.2							72		-25.3%	-20.0%	5.3							70	
	福岡市	-8.9%	27.5%	36.4							153		-28.2%	9.2%	37.4							153	
	久留米市	5.6%	8.3%	2.7							24		-21.1%	8.3%	29.4							24	
	北九州地域	-23.9%	-13.0%	10.9							100		-30.8%	-25.3%	5.5							99	
	福岡地域	-9.0%	29.6%	38.6							206		-32.5%	7.2%	39.7							207	
	筑豊地域	-23.5%	-28.6%	-5.1							28		-29.4%	-33.3%	-3.9							27	
筑後地域	-22.9%	-17.5%	5.4							57		-32.6%	-15.5%	17.1							58		
戸建販売件数	福岡県全体	-20.7%	-7.0%	13.7							230		-22.5%	-4.9%	17.6							225	
	北九州市	-44.2%	-22.2%	22.0							36		-21.6%	-11.1%	10.5							36	
	福岡市	-2.8%	-2.5%	0.3							79		-14.9%	1.3%	16.2							79	
	久留米市	-38.5%	-17.4%	21.1							23		-21.4%	-20.8%	0.6							24	
	北九州地域	-41.5%	-15.5%	26.0							58		-31.8%	-10.3%	21.5							58	
	福岡地域	-3.7%	1.8%	5.5							113		-15.5%	3.6%	19.1							111	
	筑豊地域	-41.7%	-22.2%	19.5							9	■	-50.0%	-22.2%	27.8							9	
筑後地域	-27.0%	-14.0%	13.0							50		-17.6%	-14.9%	2.7							47		
マンション販売件数	福岡県全体	-34.0%	-14.9%	19.1							154		-36.8%	-12.1%	24.7							157	
	北九州市	-65.9%	-28.6%	37.3							28		-55.0%	-24.1%	30.9							29	
	福岡市	-11.7%	-6.3%	5.4							64		-16.1%	1.6%	17.7							62	
	久留米市	-33.3%	-33.3%	0.0							12	■	-33.3%	-23.1%	10.2							13	
	北九州地域	-59.3%	-26.2%	33.1							42		-55.1%	-27.9%	27.2							43	
	福岡地域	-16.0%	-3.6%	12.4							83		-22.9%	1.2%	24.1							83	
	筑豊地域	-50.0%	0.0%	50.0							5	■	-57.1%	-40.0%	17.1							5	
筑後地域	-33.3%	-37.5%	-4.2							24		-43.8%	-23.1%	20.7							26		
仲介物件件数	福岡県全体	-22.0%	-10.6%	11.4							388		-22.3%	-4.9%	17.4							391	
	北九州市	-27.2%	-27.2%	0.0							81		-29.1%	-15.0%	14.1							80	
	福岡市	-21.6%	-6.8%	14.8							146		-12.6%	2.7%	15.3							148	
	久留米市	-37.5%	4.2%	41.7							24		-31.3%	4.5%	35.8							22	
	北九州地域	-28.0%	-22.1%	5.9							104		-32.0%	-16.3%	15.7							104	
	福岡地域	-23.3%	-6.9%	16.4							203		-18.3%	1.9%	20.2							207	
	筑豊地域	4.2%	-4.0%	-8.2							25		-21.7%	-23.1%	-1.4							26	
筑後地域	-17.4%	-5.4%	12.0							56		-18.2%	0.0%	18.2							54		
建築件数	福岡県全体	-34.1%	-11.5%	22.6							191		-31.0%	-11.8%	19.2							187	
	北九州市	-43.9%	-11.8%	32.1							34		-46.3%	-21.9%	24.4							32	
	福岡市	-28.3%	-13.8%	14.5							58		-21.8%	-9.1%	12.7							55	
	久留米市	-71.4%	-35.3%	36.1							17	■	-11.1%	-11.1%	0.0							18	
	北九州地域	-44.7%	-15.4%	29.3							52		-48.1%	-25.0%	23.1							56	
	福岡地域	-27.8%	-7.2%	20.6							83		-27.2%	-3.7%	23.5							81	
	筑豊地域	-36.4%	0.0%	36.4							12	■	-10.0%	-7.7%	2.3							13	
筑後地域	-29.2%	-13.5%	15.7							37		-15.4%	-10.8%	4.6							37		
			●~ -50 -50~-25 -25~0 0 0~+25 +25~+50 +50~																				

第13回 福岡県不動産市況D I 調査

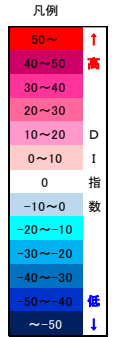
● 第1回～今回調査のDI指数の推移

第1回緊急事態宣言

第1回緊急事態宣言

		実感値(過去半年)												
		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)
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%	-19.4%	-10.4%	14.7%
	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%
	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%
	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%
住宅地	福岡県全体								29.4%	28.4%	17.0%	-17.2%	-6.0%	20.9%
	北九州市								1.0%	14.7%	-1.6%	-14.0%	-14.9%	2.3%
	福岡市								51.1%	49.4%	32.9%	-16.7%	-3.2%	42.3%
	久留米市								15.4%	-5.6%	8.7%	-13.5%	10.0%	18.5%
商業地	福岡県全体								36.3%	27.7%	26.4%	-22.0%	-15.4%	7.7%
	北九州市								15.1%	5.2%	10.7%	-16.2%	-17.9%	-9.7%
	福岡市								64.3%	55.4%	51.1%	-16.9%	-8.9%	27.5%
	久留米市								30.4%	-5.9%	5.0%	-19.4%	5.6%	8.3%
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%	-46.2%	-20.7%	-7.0%
	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%
	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%
	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%
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%	-54.4%	-34.0%	-14.9%
	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%
	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%
	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%
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%	-42.0%	-22.0%	-10.6%
	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%
	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%
	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%
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%	-53.2%	-34.1%	-11.5%
	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%
	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%
	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%

		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)
地価 (総合)	福岡県全体	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%
	北九州市	-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%
	福岡市	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%
	久留米市	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%
住宅地	福岡県全体								15.3%	3.5%	-6.1%	-46.8%	-22.1%	4.2%
	北九州市								-1.0%	-1.4%	-7.8%	-39.7%	-23.9%	-8.3%
	福岡市								27.4%	13.4%	-2.0%	-54.1%	-21.1%	20.7%
	久留米市								11.5%	0.0%	-8.7%	-40.5%	-31.6%	8.0%
商業地	福岡県全体								15.5%	9.0%	4.2%	-52.2%	-31.9%	-7.2%
	北九州市								-2.2%	0.0%	5.2%	-49.0%	-25.3%	-20.0%
	福岡市								33.3%	23.1%	17.9%	-57.1%	-28.2%	9.2%
	久留米市								26.1%	0.0%	-9.1%	-48.6%	-21.1%	8.3%
戸建販売件数	福岡県全体	-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%
	北九州市	-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%
	福岡市	-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%
	久留米市	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%
マンション販売件数	福岡県全体	-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%
	北九州市	-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%
	福岡市	-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%
	久留米市	-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%
仲介物件件数	福岡県全体	-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%
	北九州市	-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%
	福岡市	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%
	久留米市	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%
建築件数	福岡県全体	-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%
	北九州市	-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%
	福岡市	-6.6%	-14.6%	8.8%	-10.6%	-4.2%	-7.2%	-6.0%	-12.3%	-12.2%	-34.4%	-64.8%	-21.8%	-9.1%
	久留米市	-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%

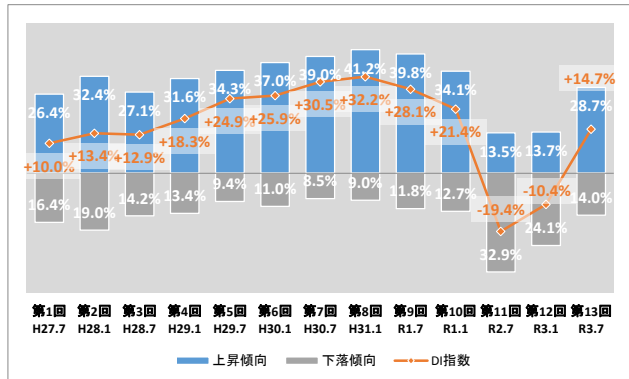


第13回 福岡県不動産市況D I 調査

●地価動向（総合）の実感値と予測値の推移（主要都市別）

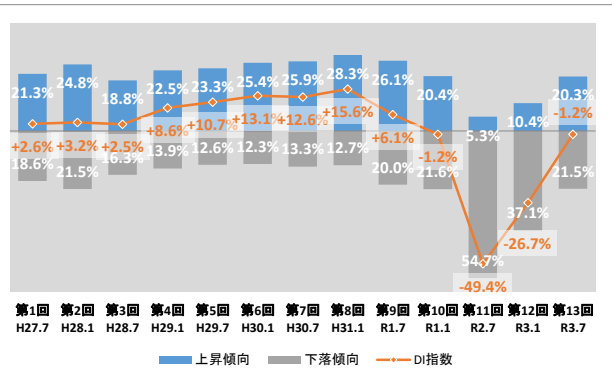
実 感 値

下落から転じて上昇を実感



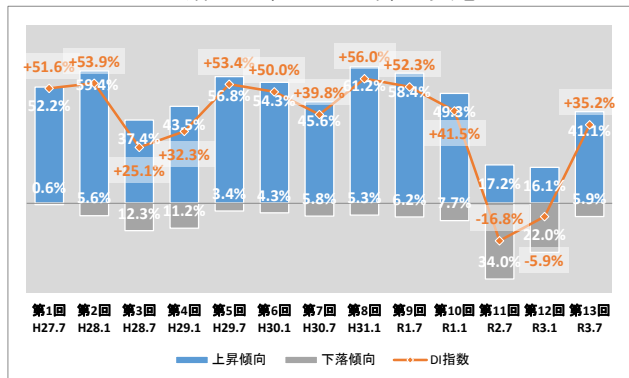
予 測 値

下落感の弱まりを予測

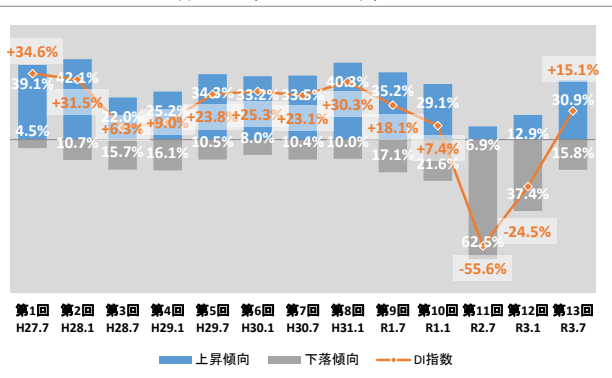


福岡県全体

下落から転じて上昇を実感

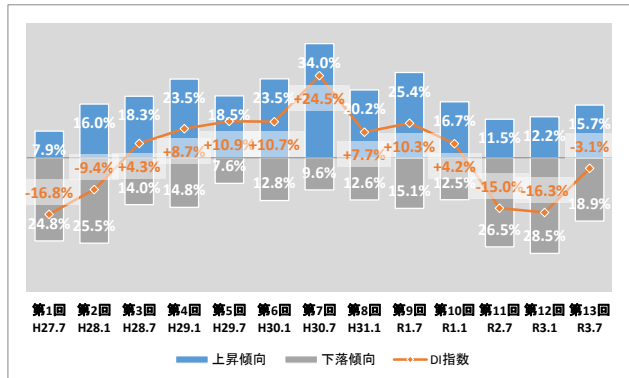


下落から転じて上昇を予測

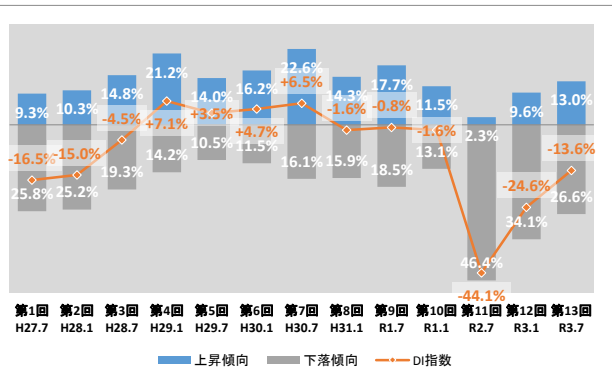


福岡市

下落感の弱まりを実感

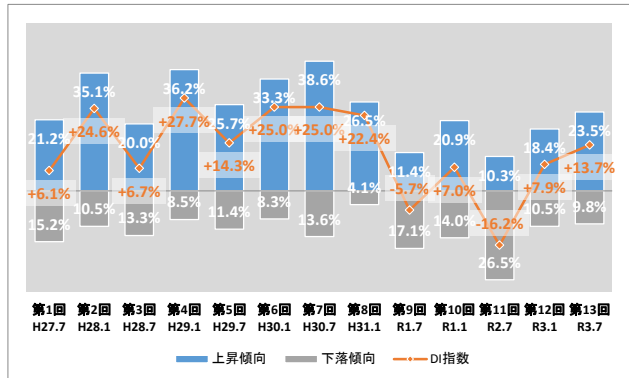


下落感の弱まりを予測

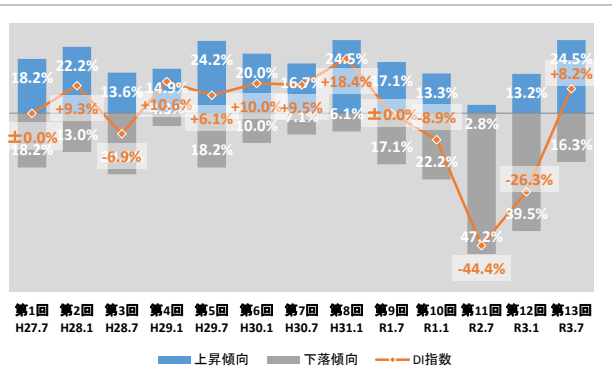


北九州市

上昇感に落ち着きを実感



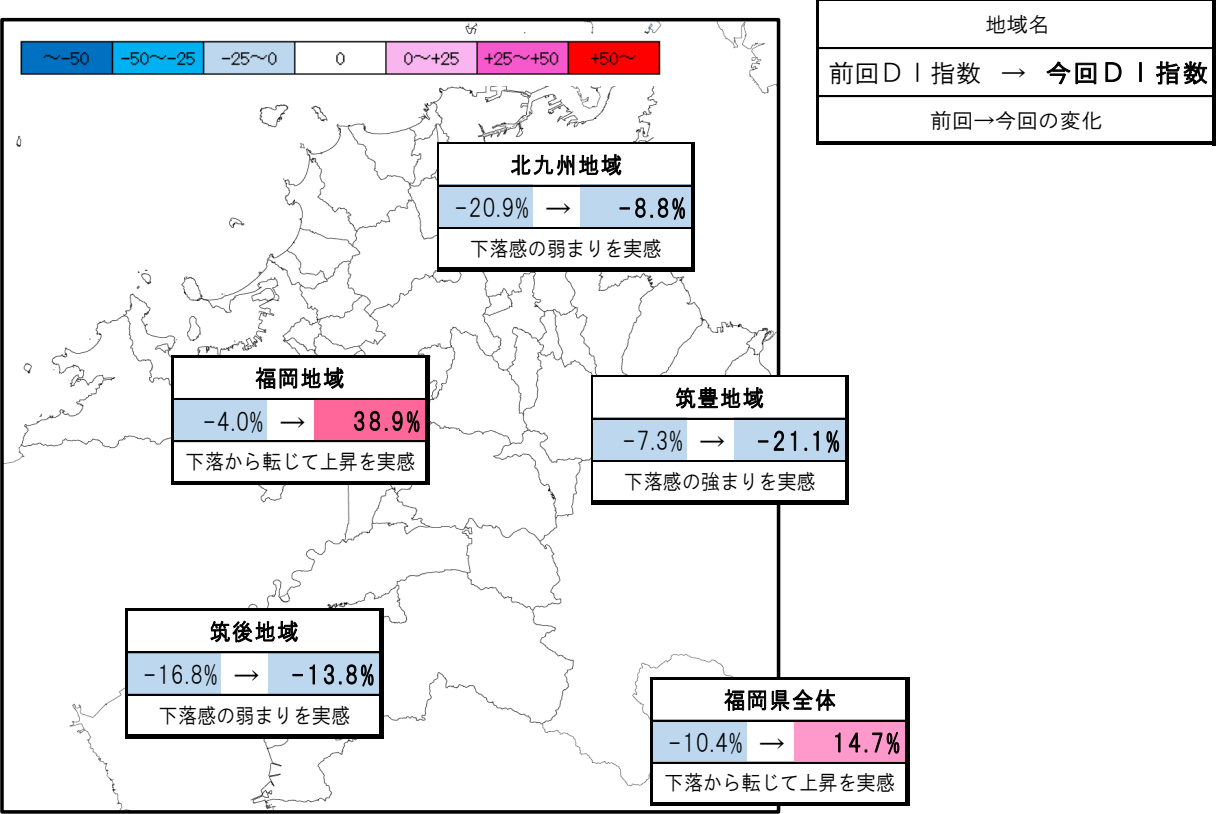
下落から転じて上昇を予測



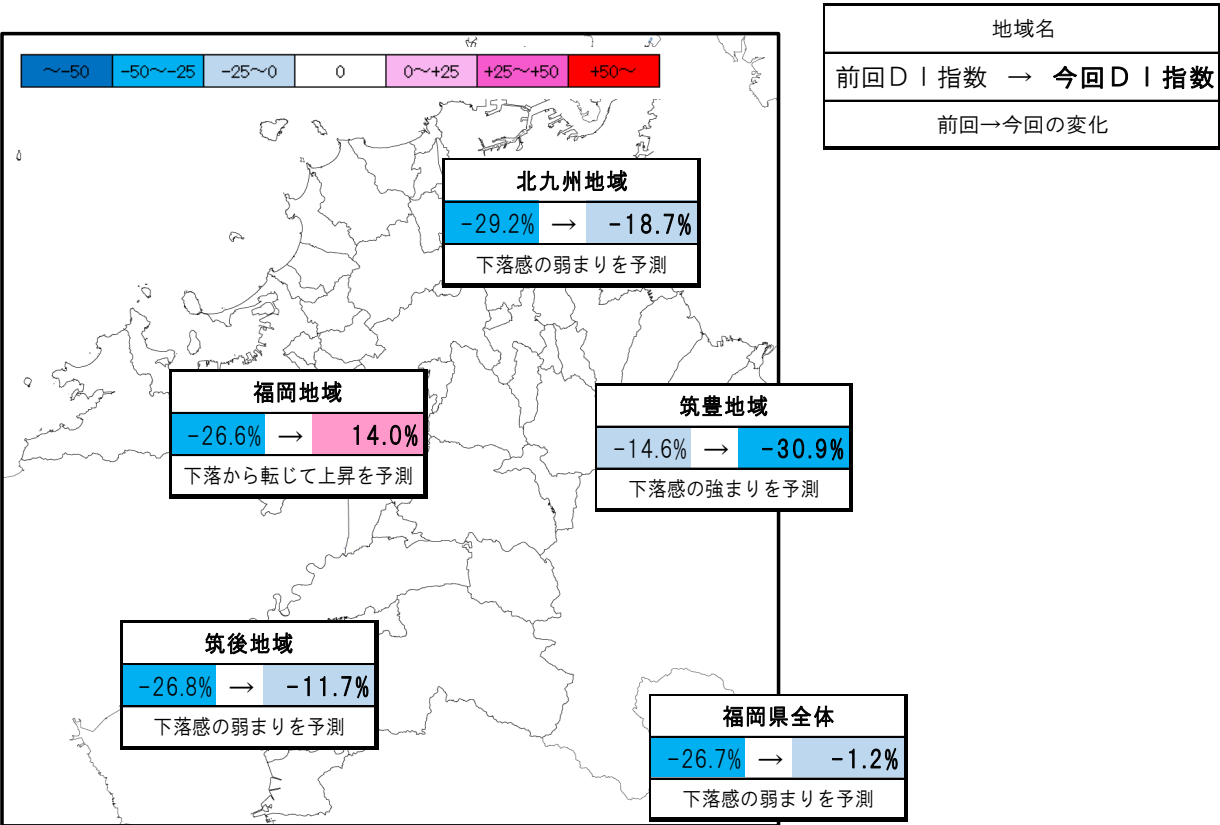
久留米市

● 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

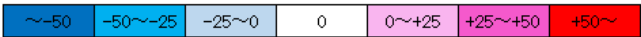
北九州地域		住宅地	商業地	総合
前回		-18.4%	-23.9%	-20.9%
今回		-5.1%	-13.0%	-8.8%

福岡地域		住宅地	商業地	総合
前回		0.4%	-9.0%	-4.0%
今回		47.0%	29.6%	38.9%

筑豊地域		住宅地	商業地	総合
前回		4.2%	-23.5%	-7.3%
今回		-13.8%	-28.6%	-21.1%

筑後地域		住宅地	商業地	総合
前回		-11.3%	-22.9%	-16.8%
今回		-10.6%	-17.5%	-13.8%

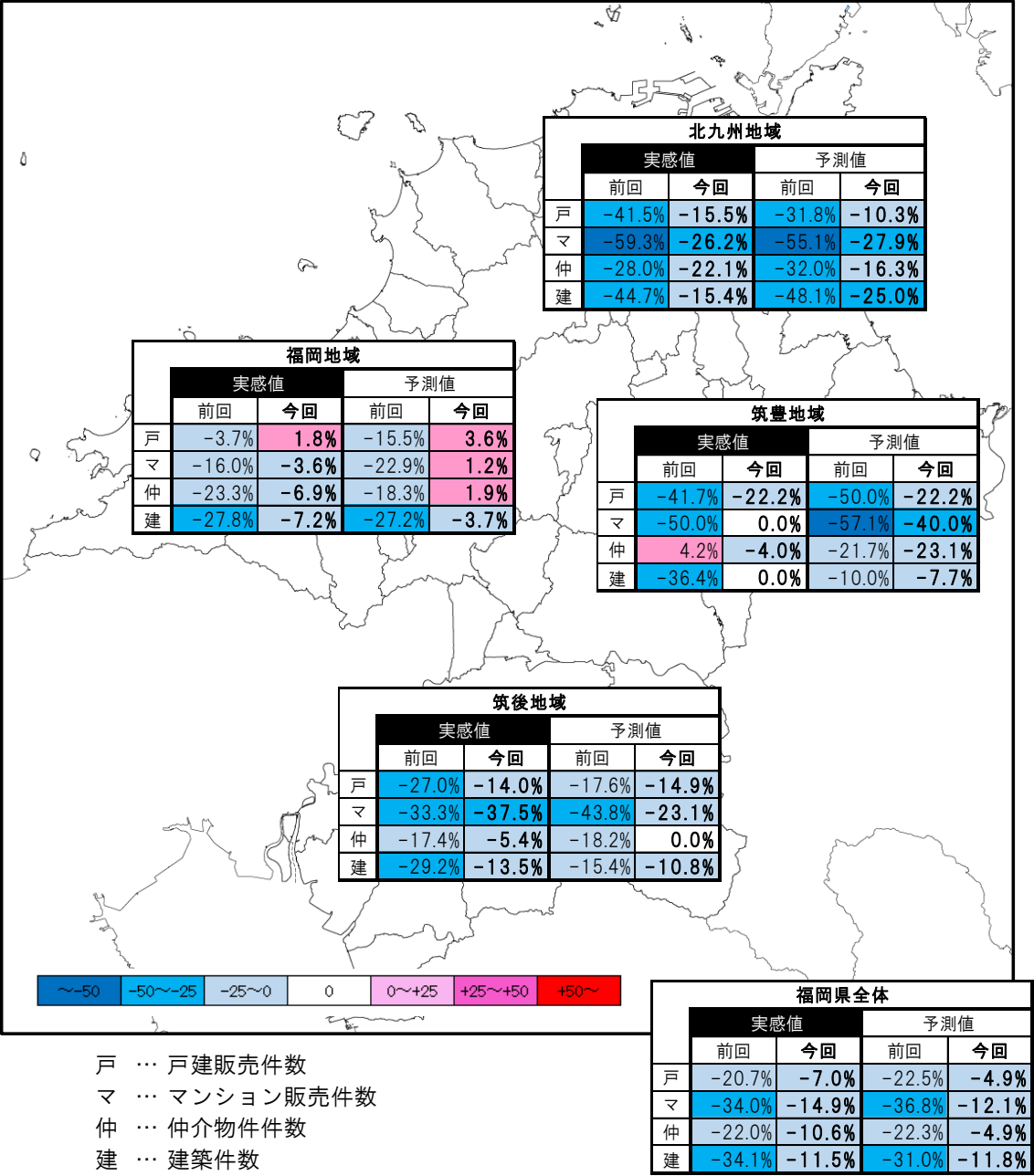
地価動向
住宅地・商業地 別
予測値
地域別



● 地域別の取引動向

取引動向

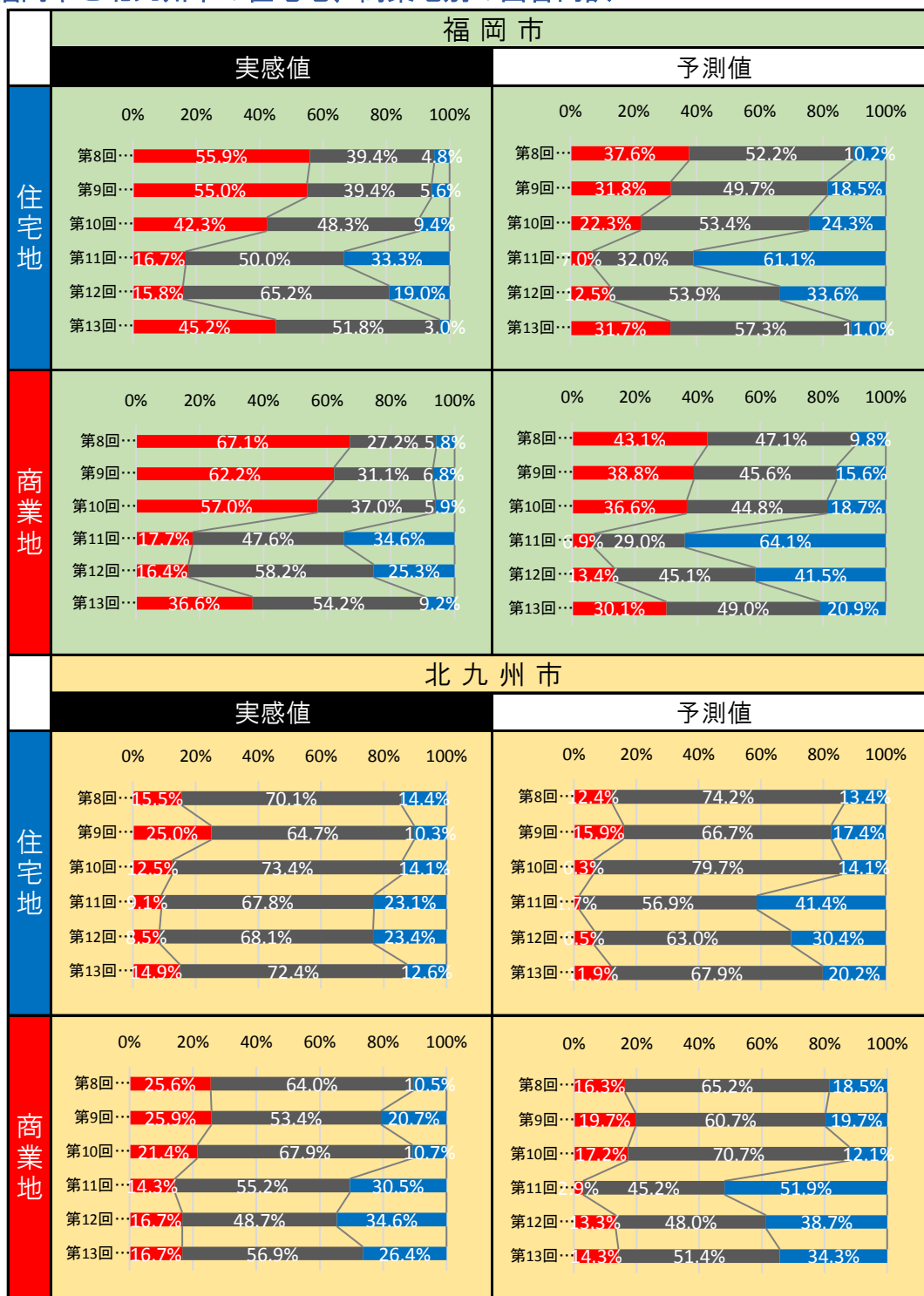
実感値	予測値
地域別	



第13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



福岡市は、住宅地・商業地いずれも実感・予測における「上昇」の割合が大きく増加している。

一方で北九州市は、住宅地では「上昇」の割合増加が見られるが、福岡市ほどの力強さはない。また、商業地についてはほぼ変化が見られない。