

第 15 回 福岡県不動産市況 DI 調査

概要版

令和 4 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15回 福岡県不動産市況DI調査 概要版

調査の概要

- 調査の基準日は2022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525。
- 「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、全県的に前回から引き続き改善が見られるが実感値と比較するとその幅は小さい

第12回(2020年下期)から、4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	21.4%	+6.7	42.9%	+21.5
福岡市	41.5%	+6.3	63.6%	+22.1
北九州市	4.3%	+7.4	28.8%	+24.5
久留米市	17.9%	+4.2	33.3%	+15.4

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	8.0%	+9.2	25.7%	+17.7
福岡市	23.1%	+8.0	40.2%	+17.1
北九州市	-3.8%	+9.8	14.7%	+18.5
久留米市	5.7%	-2.5	21.1%	+15.4

福岡市、北九州市、久留米市の住宅地・商業地、実感・予測の全てで改善傾向にある

調査結果

●取引件数 等

戸建販売件数の実感値のみプラスに転じたが、その他の項目は依然としてマイナス

特にマンション販売件数は減少するとの予測が前回より多くみられた

	実 感		予 測	
	前回	今回	前回	今回
戸建販売件数	-7.0%	3.4%	-9.2%	-6.1%
マンション販売件数	-19.3%	-8.5%	-9.8%	-14.9%
仲介物件件数	-14.6%	-9.1%	-11.1%	-7.1%
建築件数	-18.4%	-9.1%	-14.4%	-11.0%

地域別では、福岡地域・筑後地域において戸建販売件数の実感値がプラスに転じた

福岡地域はマンションの予測値のみ悪化しているが、その他の項目は実感値・予測値ともに改善している

第15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14回	第15回		-10超 悪化	-5~ -10	-5~ +5	+5~ +10	+10超 改善	20未満 (参考)	第14回	第15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	21.4%	42.9%	21.5					●	933		8.0%	25.7%	17.7					●	905
		北九州市	4.3%	28.8%	24.5					●	177		-3.8%	14.7%	18.5					●	177
		福岡市	41.5%	63.6%	22.1					●	352		23.1%	40.2%	17.1					●	338
		久留米市	17.9%	33.3%	15.4					●	39		5.7%	21.1%	15.4					●	38
		北九州地域	1.2%	25.4%	24.2					●	228		-3.7%	11.8%	15.5					●	228
		福岡地域	41.4%	63.4%	22.0					●	511		22.7%	39.8%	17.1					●	490
		筑豊地域	-15.0%	0.0%	15.0					●	70		-16.7%	4.5%	21.2					●	66
		筑後地域	0.0%	14.5%	14.5					●	124		-12.8%	6.6%	19.4					●	121
	住宅地	福岡県全体	25.0%	45.0%	20.0					●	493		9.6%	26.5%	16.9					●	479
		北九州市	3.9%	27.4%	23.5					●	95		-4.0%	12.9%	16.9					●	93
		福岡市	44.4%	64.3%	19.9					●	182		24.3%	40.3%	16.0					●	176
		久留米市	30.0%	42.9%	12.9					●	21		14.8%	23.8%	9.0					●	21
		北九州地域	2.3%	25.4%	23.1					●	122		-2.3%	11.6%	13.9					●	121
		福岡地域	44.9%	64.7%	19.8					●	269		23.3%	41.3%	18.0					●	259
		筑豊地域	-9.4%	5.4%	14.8					●	37		-12.9%	0.0%	12.9					●	35
		筑後地域	9.6%	23.1%	13.5					●	65		-8.5%	9.4%	17.9					●	64
	商業地	福岡県全体	17.2%	40.5%	23.3					●	440		6.2%	24.9%	18.7					●	426
		北九州市	4.8%	30.5%	25.7					●	82		-3.4%	16.7%	20.1					●	84
		福岡市	38.1%	62.9%	24.8					●	170		21.8%	40.1%	18.3					●	162
		久留米市	3.8%	22.2%	18.4					●	18		-3.8%	17.6%	21.4					●	17
		北九州地域	0.0%	25.5%	25.5					●	106		-5.2%	12.1%	17.3					●	107
		福岡地域	37.5%	62.0%	24.5					●	242		22.0%	38.1%	16.1					●	231
		筑豊地域	-21.4%	-6.1%	15.3					●	33		-20.7%	9.7%	30.4					●	31
		筑後地域	-11.7%	5.1%	16.8					●	59		-17.7%	3.5%	21.2					●	57
戸建販売件数	福岡県全体	-7.0%	3.4%	10.4					●	236		-9.2%	-6.1%	3.1					●	228	
	北九州市	-23.9%	-7.0%	16.9					●	43		-6.4%	-15.6%	-9.2					●	45	
	福岡市	1.2%	1.2%	0.0					●	83		-10.5%	-11.4%	-0.9					●	79	
	久留米市	-4.8%	33.3%	38.1					●	15		-4.8%	15.4%	20.2					●	13	
	北九州地域	-14.7%	-3.5%	11.2					●	57		-10.3%	-16.9%	-6.6					●	59	
	福岡地域	-4.2%	5.0%	9.2					●	121		-11.7%	-5.9%	5.8					●	118	
	筑豊地域	-13.3%	-10.5%	2.8					●	19		-8.3%	0.0%	8.3					●	16	
	筑後地域	0.0%	15.4%	15.4					●	39		0.0%	8.6%	8.6					●	35	
マンション販売件数	福岡県全体	-19.3%	-8.5%	10.8					●	141		-9.8%	-14.9%	-5.1					●	141	
	北九州市	-14.7%	-16.7%	-2.0					●	30		-8.3%	-25.0%	-16.7					●	32	
	福岡市	-21.1%	-3.2%	17.9					●	63		-7.0%	-14.5%	-7.5					●	62	
	久留米市	20.0%	16.7%	-3.3					●	6		-11.1%	0.0%	11.1					●	6	
	北九州地域	-22.2%	-15.8%	6.4					●	38		-19.6%	-22.5%	-2.9					●	40	
	福岡地域	-19.4%	-1.2%	18.2					●	85		-5.5%	-9.3%	-3.8					●	86	
	筑豊地域	-40.0%	-50.0%	-10.0					●	6		-12.5%	-25.0%	-12.5					●	4	
	筑後地域	0.0%	-16.7%	-16.7					●	12		-5.3%	-27.3%	-22.0					●	11	
仲介物件件数	福岡県全体	-14.6%	-9.1%	5.5					●	430		-11.1%	-7.1%	4.0					●	421	
	北九州市	-16.9%	-10.2%	6.7					●	88		-9.5%	-8.2%	1.3					●	85	
	福岡市	-22.5%	-13.1%	9.4					●	153		-9.1%	-16.3%	-7.2					●	153	
	久留米市	3.4%	-5.9%	-9.3					●	17		0.0%	6.7%	6.7					●	15	
	北九州地域	-12.8%	-10.5%	2.3					●	114		-15.0%	-8.3%	6.7					●	109	
	福岡地域	-19.3%	-10.3%	9.0					●	232		-11.9%	-10.8%	1.1					●	231	
	筑豊地域	-25.9%	-6.3%	19.6					●	32		-7.7%	3.2%	10.9					●	31	
	筑後地域	4.9%	-1.9%	-6.8					●	52		-1.7%	6.0%	7.7					●	50	
建築件数	福岡県全体	-18.4%	-9.1%	9.3					●	187		-14.4%	-11.0%	3.4					●	181	
	北九州市	-26.2%	-15.0%	11.2					●	40		-20.9%	-26.3%	-5.4					●	38	
	福岡市	-21.7%	-10.0%	11.7					●	60		-21.7%	-10.3%	11.4					●	58	
	久留米市	-16.7%	36.4%	53.1					●	11		-8.3%	22.2%	30.5					●	9	
	北九州地域	-22.8%	-16.7%	6.1					●	48		-25.0%	-23.5%	1.5					●	51	
	福岡地域	-21.9%	-6.7%	15.2					●	90		-17.0%	-2.2%	14.8					●	91	
	筑豊地域	-9.5%	-20.0%	-10.5					●	15		23.5%	-30.8%	-54.3					●	13	
	筑後地域	-6.3%	0.0%	6.3					●	30		-6.5%	-7.7%	-1.2					●	26	

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

第15回 福岡県不動産市況DⅠ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)															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15回 (R4.7)	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15回 (R4.7)	
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%	21.4%	42.9%	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%	25.7%	
	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%	4.3%	28.8%	-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%	14.7%	
	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%	63.6%	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%	40.2%	
	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%	17.9%	33.3%	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%	21.1%	
	主要都市																															
住宅地	福岡県全体								29.4%	28.4%	17.0%	-17.2%	-6.0%	20.9%	25.0%	45.0%									15.3%	3.5%	-6.1%	-46.8%	-22.1%	4.2%	9.6%	26.5%
	北九州市								1.0%	14.7%	-1.6%	-14.0%	-14.9%	2.3%	3.9%	27.4%									-1.0%	-1.4%	-7.8%	-39.7%	-23.9%	-8.3%	-4.0%	12.9%
	福岡市								51.1%	49.4%	32.9%	-16.7%	-3.2%	42.3%	44.4%	64.3%									27.4%	13.4%	-2.0%	-54.1%	-21.1%	20.7%	24.3%	40.3%
	久留米市								15.4%	-5.6%	8.7%	-13.5%	10.0%	18.5%	30.0%	42.9%									11.5%	0.0%	-8.7%	-40.5%	-31.6%	8.0%	14.8%	23.8%
	主要都市																															
商業地	福岡県全体								36.3%	27.7%	26.4%	-22.0%	-15.4%	7.7%	17.2%	40.5%									15.5%	9.0%	4.2%	-52.2%	-31.9%	-7.2%	6.2%	24.9%
	北九州市								15.1%	5.2%	10.7%	-16.2%	-17.9%	-9.7%	4.8%	30.5%									-2.2%	0.0%	5.2%	-49.0%	-25.3%	-20.0%	-3.4%	16.7%
	福岡市								64.3%	55.4%	51.1%	-16.9%	-8.9%	27.5%	38.1%	62.9%									33.3%	23.1%	17.9%	-57.1%	-28.2%	9.2%	21.8%	40.1%
	久留米市								30.4%	-5.9%	5.0%	-19.4%	5.6%	8.3%	3.8%	22.2%									26.1%	0.0%	-9.1%	-48.6%	-21.1%	8.3%	-3.8%	17.6%
	主要都市																															
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%	-7.0%	3.4%	-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%	-6.1%	
	北九州市	-9.3%	-8.6%	11.1%	-6.0%	-13.2%	-5.9%	6.0%	-21.1%	-7.3%	-19.5%	-50.7%	-44.2%	-22.2%	-23.9%	-7.0%	-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%	-15.6%	
	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%	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%	-11.4%	
	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%	33.3%	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%	15.1%	
	主要都市																															
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%	-19.3%	-8.5%	-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%	-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%	-14.7%	-16.7%	-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%	-25.0%	
	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%	-3.2%	-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%	-14.5%	
	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%	16.7%	-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%		
	主要都市																															
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%	-14.6%	-9.1%	-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%	-7.1%	
	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%	-10.2%	-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%	-8.2%	
	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%	-22.5%	-13.1%	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%	-16.3%	
	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%	-5.9%	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%	6.7%	
	主要都市																															
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%	-18.4%	-9.1%	-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%	-11.0%	
	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%	-15.0%	-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%	-26.3%	
	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%	-10.0%	-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%	-21.7%	-10.3%	
	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%	36.4%	-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%	22.2%	
	主要都市																															



第15回 福岡県不動産市況D I 調査

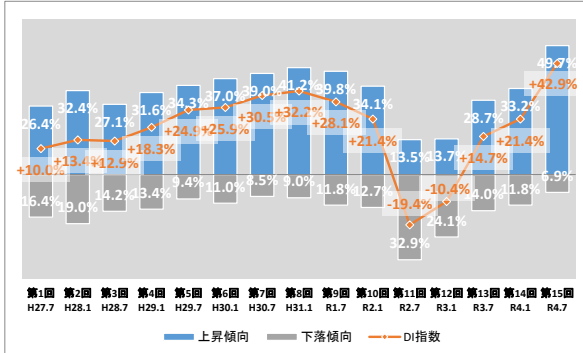
●地価動向（総合）の実感値と予測値の推移（主要都市別）

実 感 値

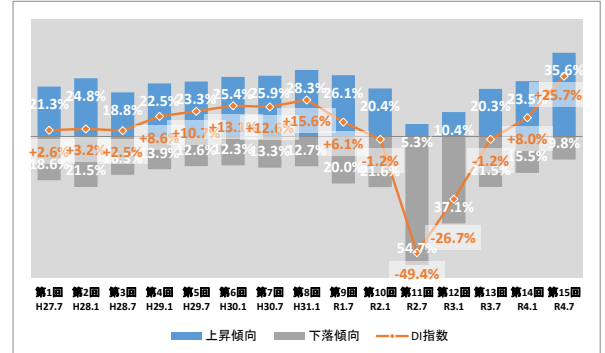
予 測 値

福岡県全体

上昇感の高まりを実感

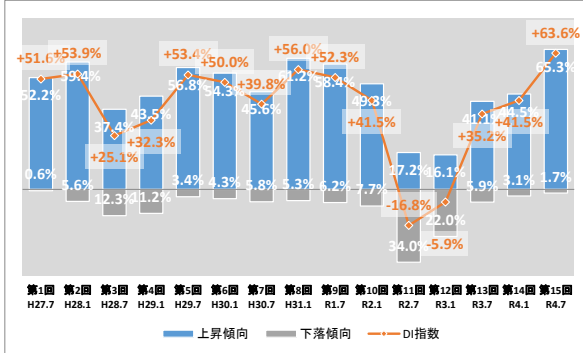


上昇感の高まりを予測

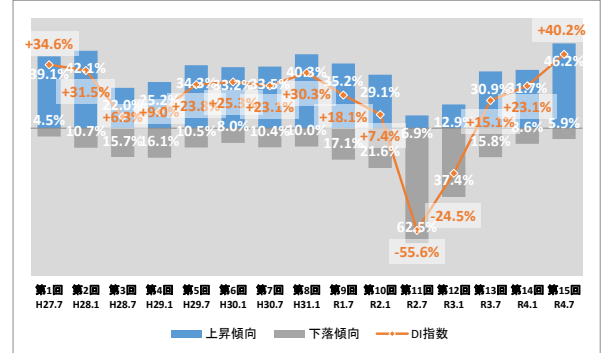


福岡市

上昇感の高まりを実感

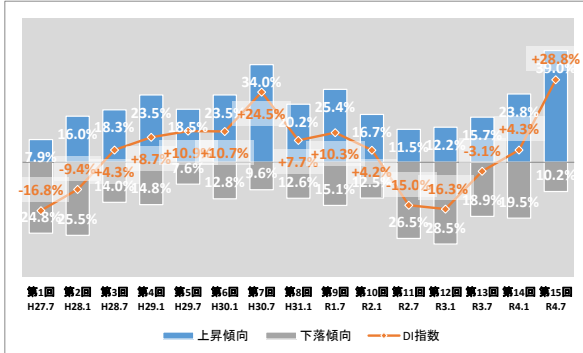


上昇感の高まりを予測

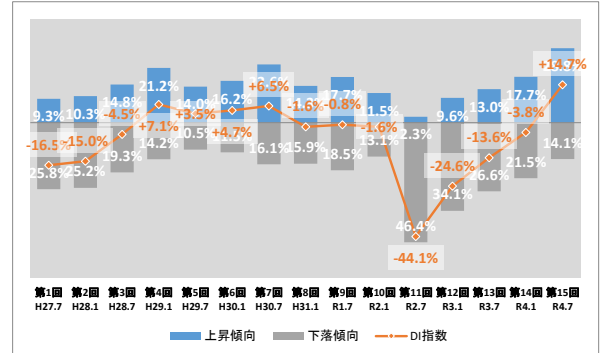


北九州市

上昇感の高まりを実感

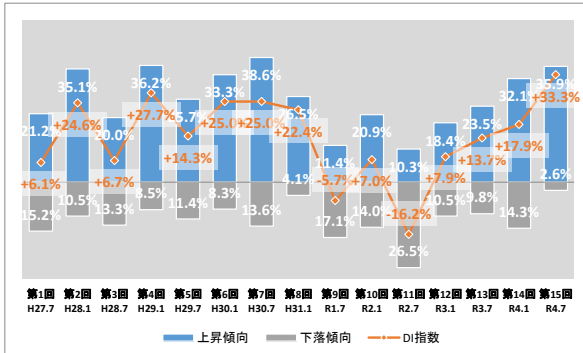


下落から転じて上昇を予測

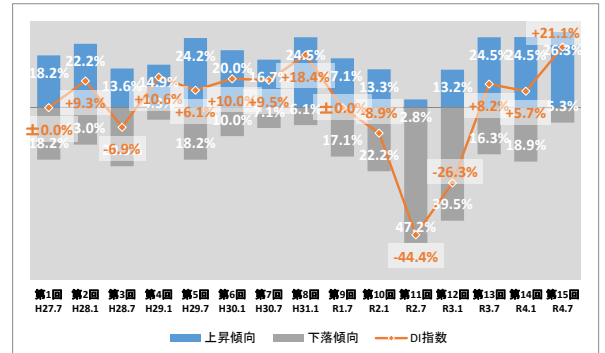


久留米市

上昇感の高まりを実感



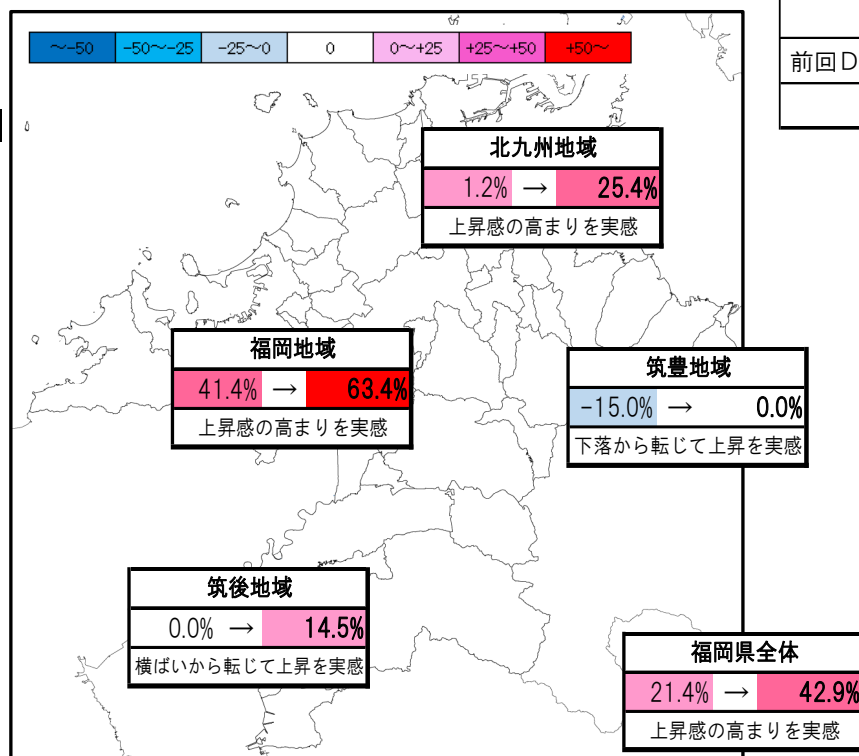
上昇感の高まりを予測



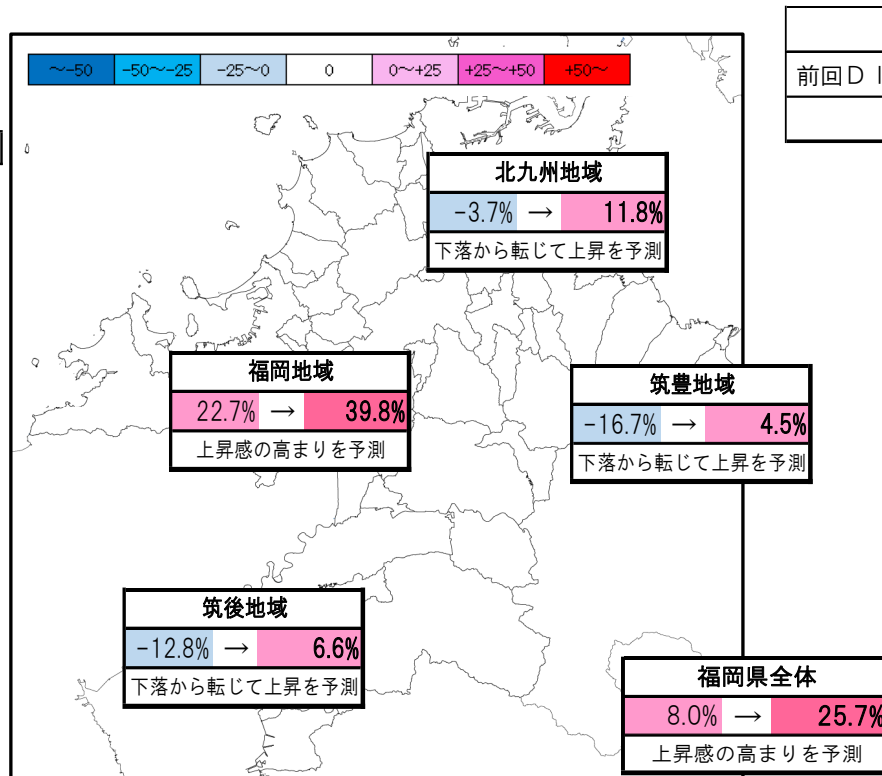
第15回 福岡県不動産市況D I 調査

● 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15回 福岡県不動産市況D I 調査

● 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			2.3%	0.0%	1.2%
	今回			25.4%	25.5%	25.4%

		福岡地域		住宅地	商業地	総合
	前回			44.9%	37.5%	41.4%
	今回			64.7%	62.0%	63.4%

		筑豊地域		住宅地	商業地	総合
	前回			-9.4%	-21.4%	-15.0%
	今回			5.4%	-6.1%	0.0%

		筑後地域		住宅地	商業地	総合
	前回			9.6%	-11.7%	0.0%
	今回			23.1%	5.1%	14.5%

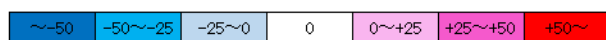
地価動向
住宅地・商業地 別
予測値
地域別

		北九州地域		住宅地	商業地	総合
	前回			-2.3%	-5.2%	-3.7%
	今回			11.6%	12.1%	11.8%

		福岡地域		住宅地	商業地	総合
	前回			23.3%	22.0%	22.7%
	今回			41.3%	38.1%	39.8%

		筑豊地域		住宅地	商業地	総合
	前回			-12.9%	-20.7%	-16.7%
	今回			0.0%	9.7%	4.5%

		筑後地域		住宅地	商業地	総合
	前回			-8.5%	-17.7%	-12.8%
	今回			9.4%	3.5%	6.6%

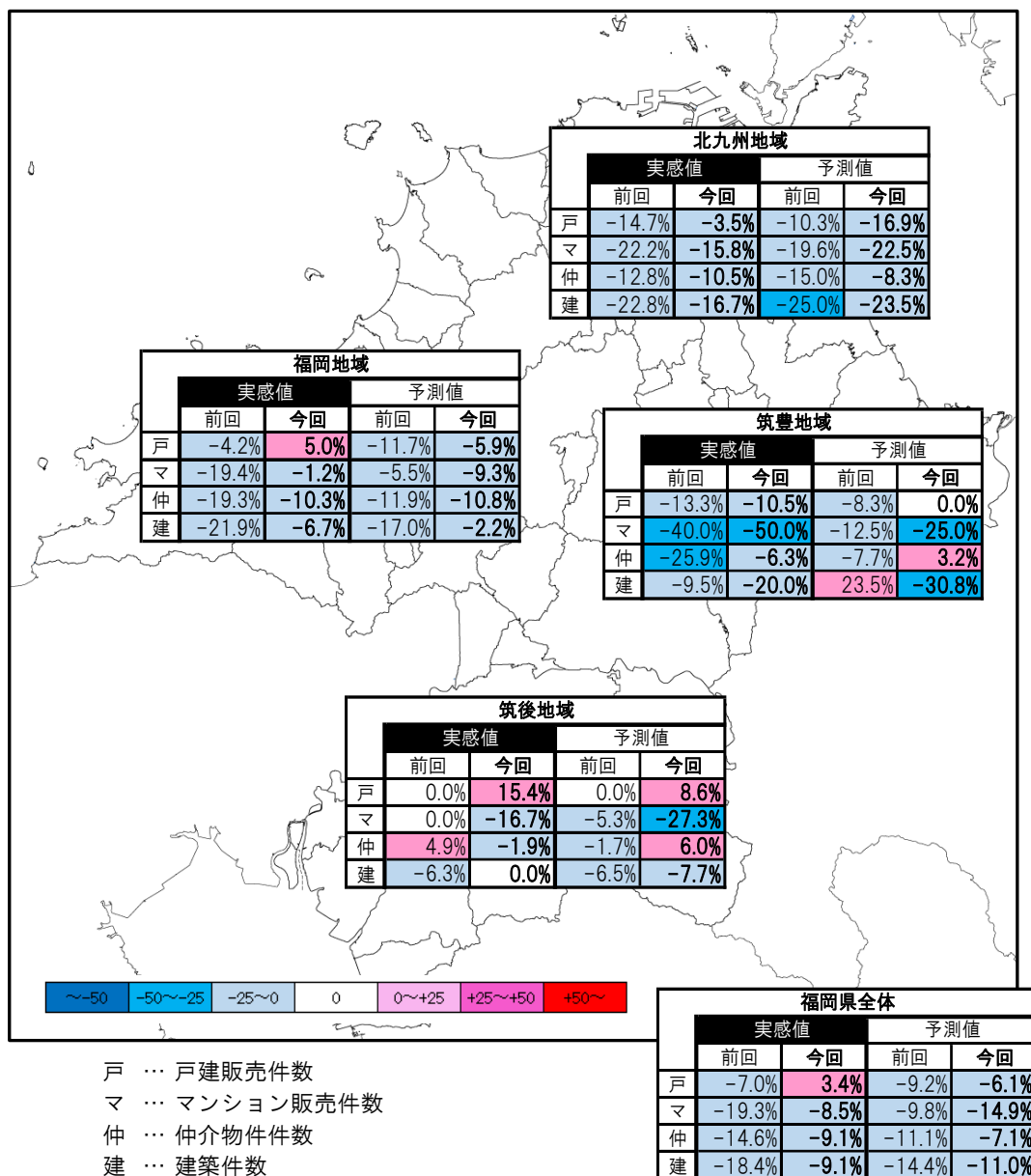


第15回 福岡県不動産市況D I 調査

● 地域別の取引動向

取引動向

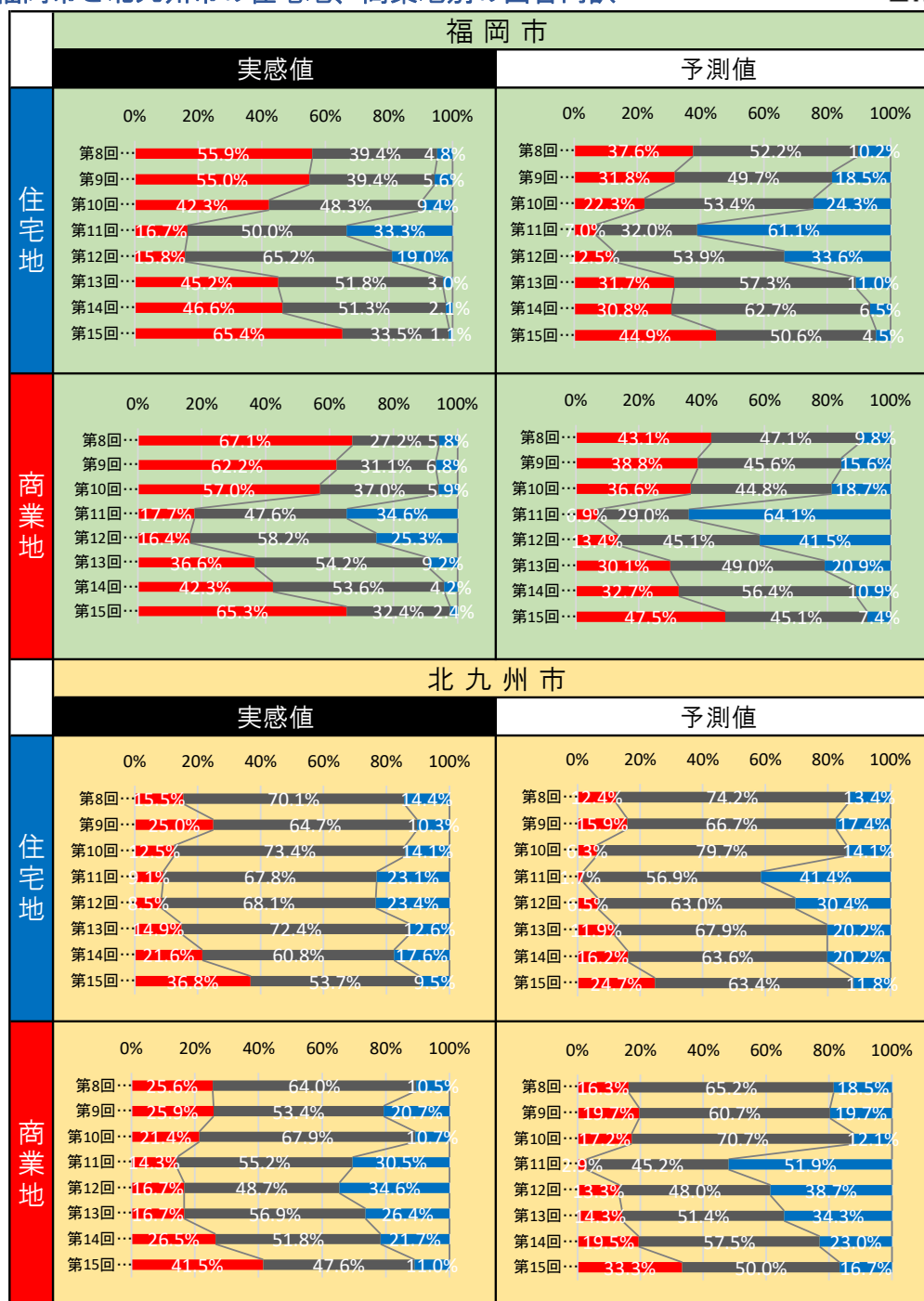
実感値 予測値
地域別



第15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・北九州の両市において、住宅地・商業地の実感値・予測値は、いずれも「上昇」の割合が増加し、「下落」の割合が減少した。