

# 第 16 回 福岡県不動産市況 DI 調査

---

令和 5 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 .....	23
(1) 福岡県全域集計.....	23
(2) エリア別集計.....	25
《参考資料》 アンケート調査票.....	34

## 〔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5年1月1日を基準日とし、過去半年間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4年10～12月

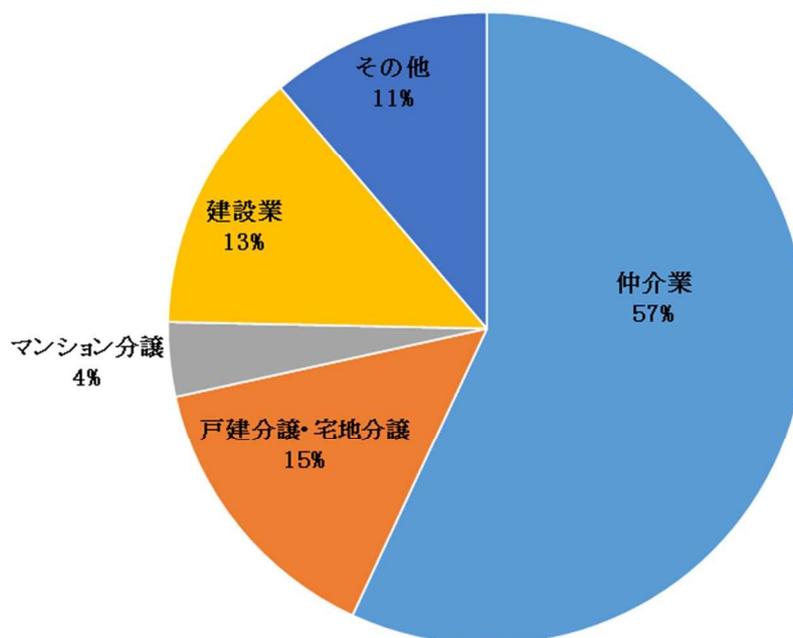
■ アンケート発送数※：2,133

※宛先不明等による返却分を除く

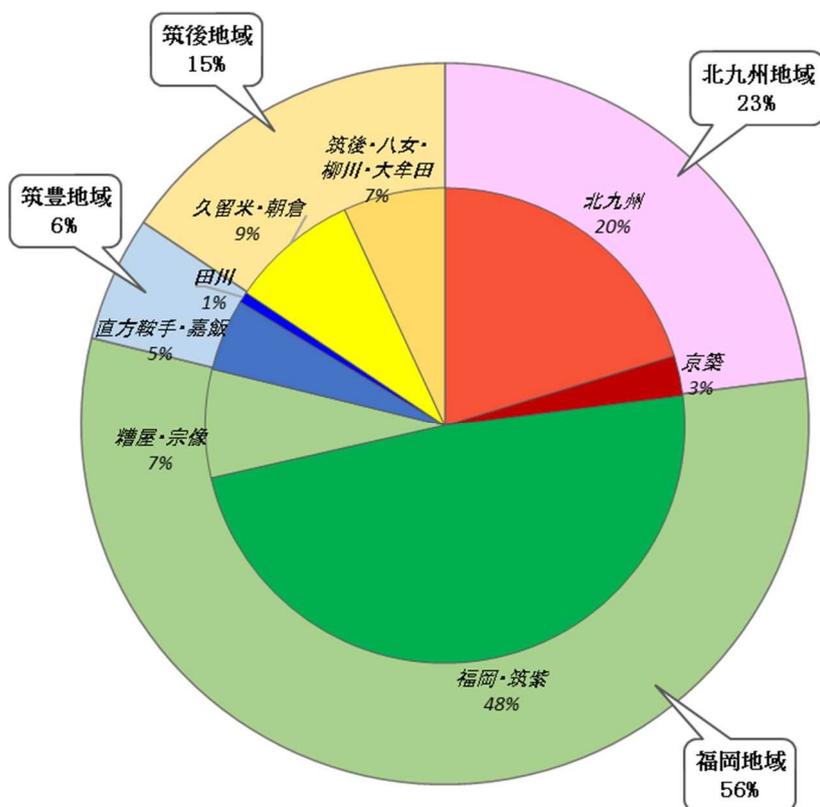
■ 有効回答数：498（回収率 23.6%）

■ 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	エリア名		市町村名
	細区分		
北九州	北九州	北九州市	北九州市、中間市、遠賀郡
	京築	京築	行橋市、豊前市、京都郡、築上郡
福岡	福岡・筑紫	福岡市	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
		筑紫	
	糟屋・宗像	糟屋宗像	宗像市、古賀市、福津市、糟屋郡
筑豊	直方鞍手・嘉飯	直方鞍手	直方市、宮若市、鞍手郡、飯塚市、嘉麻市、桂川町
		嘉飯	
	田川	田川	田川市、田川郡
筑後	久留米・朝倉	久留米	久留米市、小郡市、朝倉市、朝倉郡、うきは市、大刀洗町
		朝倉	
	筑後・八女・柳川・大牟田	筑後 八女	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%

$$\begin{aligned} \text{DI} &= (\text{「①上がる」の回答数の構成比}) - (\text{「③下がる」の回答数の構成比}) \\ &= 55\% - 15\% = +40\% \end{aligned}$$

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※）

	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10回】	【第11回】	【第12回】	【第13回】	【第14回】	【第15回】	【第16回】	【第16回】
	R1.7.1 ~R2.1.1	R2.1.1 ~R2.7.1	R2.7.1 ~R3.1.1	R3.1.1 ~R3.7.1	R3.7.1 ~R4.1.1	R4.1.1 ~R4.7.1	R4.7.1 ~R5.1.1	R4.7.1 ~R5.1.1
<b>福岡県全域</b>	+21.4%	-19.4%	-10.4%	+14.7%	+21.4%	+42.9%	<b>+44.7%</b>	<b>+25.9%</b>
<b>北九州市</b>	+4.2%	-15.0%	-16.3%	-3.1%	+4.3%	+28.8%	<b>+27.5%</b>	<b>+21.5%</b>
<b>福岡市</b>	+41.5%	-16.8%	-5.9%	+35.2%	+41.5%	+63.6%	<b>+64.7%</b>	<b>+39.1%</b>
<b>久留米市</b>	+7.0%	-16.2%	+7.9%	+13.7%	+17.9%	+33.3%	<b>+48.1%</b>	<b>+30.9%</b>

※（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+44.7%となり、前回調査（+42.9%）と比較して、上昇感の高まりを実感する結果となった。
- 福岡県全域の今後半年については、DI指数（総合）は+25.9%で、前回調査（+25.7%）と比較して、上昇感の高まりを予測する結果となった。
- 北九州市の過去半年におけるDI指数（総合）は+27.5%となり、前回調査（+28.8%）と比較して、上昇感に落ち着きを実感する結果となった。
- 北九州市の今後半年については、DI指数（総合）は+21.5%となり、前回調査（+14.7%）と比較して、上昇感の高まりを予測する結果となった。
- 福岡市の過去半年におけるDI指数（総合）は+64.7%となり、前回調査（+63.6%）と比較して、上昇感の高まりを実感する結果となった。
- 福岡市の今後半年については、DI指数（総合）は+39.1%で、前回調査（+40.2%）と比較して、上昇感に落ち着きを予測する結果となった。

- 久留米市の過去半年における DI 指数（総合）は+48.1%となり、前回調査（+33.3%）と比較して、上昇感の高まりを実感する結果となった。
- 久留米市の今後半年については、DI 指数（総合）は+30.9%となり、前回調査（+21.1%）と比較して、上昇感の高まりを予測する結果となった。

## (2) 不動産市場（取引・取扱件数）動向

	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10回】	【第11回】	【第12回】	【第13回】	【第14回】	【第15回】	【第16回】	【第16回】
	R1.7.1 ~R2.1.1	R2.1.1 ~R2.7.1	R2.7.1 ~R3.1.1	R3.1.1 ~R3.7.1	R3.7.1 ~R4.1.1	R4.1.1 ~R4.7.1	R4.7.1 ~R5.1.1	R4.7.1 ~R5.1.1
戸建販売	-4.2%	-46.2%	-20.7%	-7.0%	-7.0%	+3.4%	-2.2%	-5.0%
マンション販売	-13.1%	-54.4%	-34.0%	-14.9%	-19.3%	-8.5%	-16.0%	-21.0%
仲介件数	-3.6%	-42.0%	-22.0%	-10.6%	-14.6%	-9.1%	-5.9%	-4.2%
建築件数	-14.0%	-53.2%	-34.1%	-11.5%	-18.4%	-9.1%	-17.2%	-19.2%

### <コメント>

- 不動産市場（取引・取扱件数）の DI 指数は、全ての項目で、実感値、予測値ともにマイナスとなった。
- 前回との比較では、実感値は仲介件数のみ改善、その他の項目は悪化、予測値は戸建て販売及び仲介件数は改善、その他の項目は悪化している。

## 2. 地価動向の集計

### (1) 福岡県全域集計

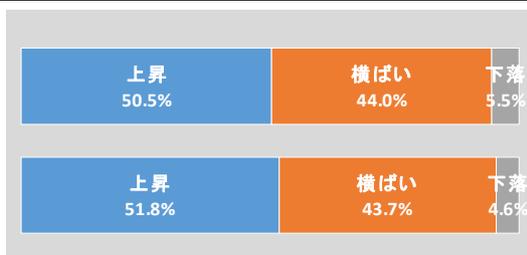
#### ① 調査時点における過去半年の地価動向（実感値）

質問 現在の地価動向について、半年前と比較して、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	250	211	22	483
	前回	249	217	27	493
割合	今回	51.8%	43.7%	4.6%	100.0%
	前回	50.5%	44.0%	5.5%	100.0%
DI指数		今回		+47.2%	
		前回		+45.0%	

前回調査R4.7.1時点  
<N=493>  
DI:+45.0%

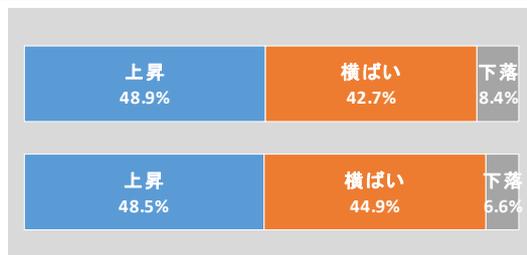


今回調査R5.1.1時点  
<N=483>  
DI:+47.2%

#### (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	206	191	28	425
	前回	215	188	37	440
割合	今回	48.5%	44.9%	6.6%	100.0%
	前回	48.9%	42.7%	8.4%	100.0%
DI指数		今回		+41.9%	
		前回		+40.5%	

前回調査R4.7.1時点  
<N=440>  
DI:+40.5%



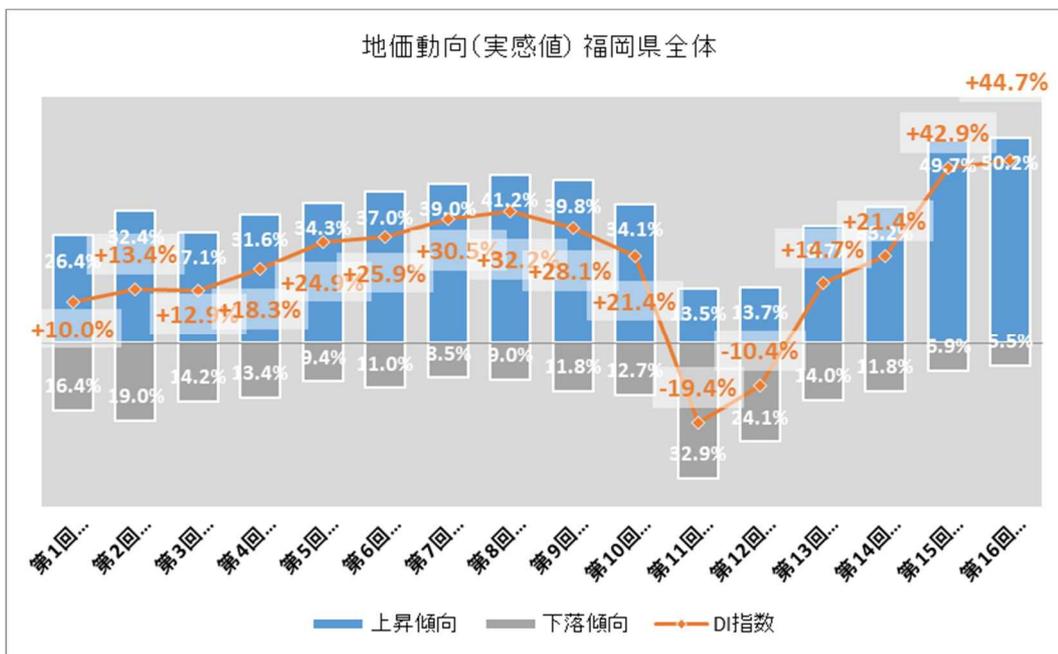
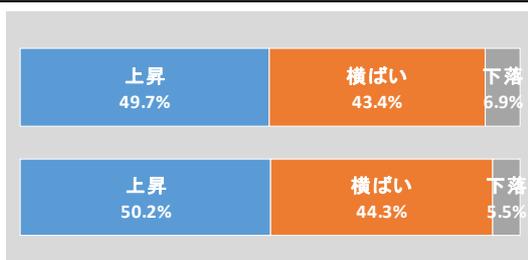
今回調査R5.1.1時点  
<N=425>  
DI:+41.9%

(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	456	402	50	908
	前回	464	405	64	933
割合	今回	50.2%	44.3%	5.5%	100.0%
	前回	49.7%	43.4%	6.9%	100.0%
DI指数			今回	+44.7%	
			前回	+42.9%	

前回調査R4.7.1時点  
<N=933>  
DI:+42.9%

今回調査R5.1.1時点  
<N=908>  
DI:+44.7%



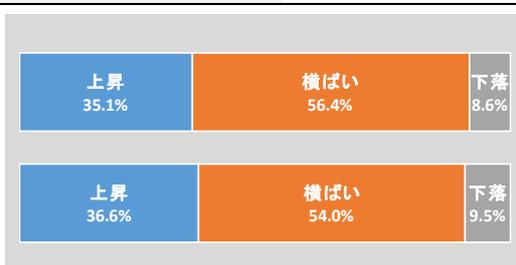
② 調査時点以降半年の地価動向（予測値）

質問 半年後の地価動向は、現在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	174	257	45	476
	前回	168	270	41	479
割合	今回	36.6%	54.0%	9.5%	100.0%
	前回	35.1%	56.4%	8.6%	100.0%
DI指数			今回	+27.1%	
			前回	+26.5%	

前回調査R4.7.1時点  
<N=479>  
DI:+26.5%

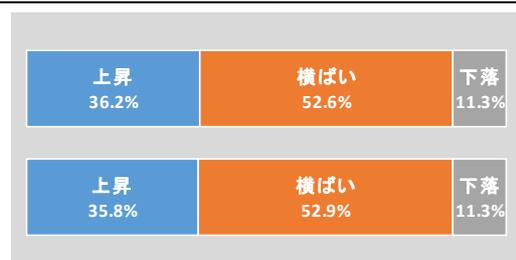


今回調査R5.1.1時点  
<N=476>  
DI:+27.1%

(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	152	225	48	425
	前回	154	224	48	426
割合	今回	35.8%	52.9%	11.3%	100.0%
	前回	36.2%	52.6%	11.3%	100.0%
DI指数			今回	+24.5%	
			前回	+24.9%	

前回調査R4.7.1時点  
<N=426>  
DI:+24.9%

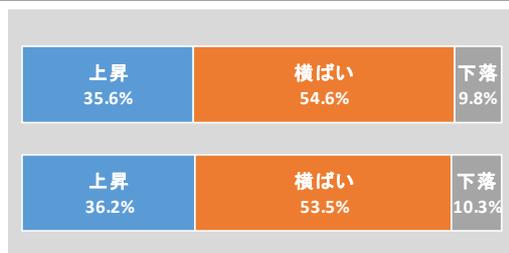


今回調査R5.1.1時点  
<N=425>  
DI:+24.5%

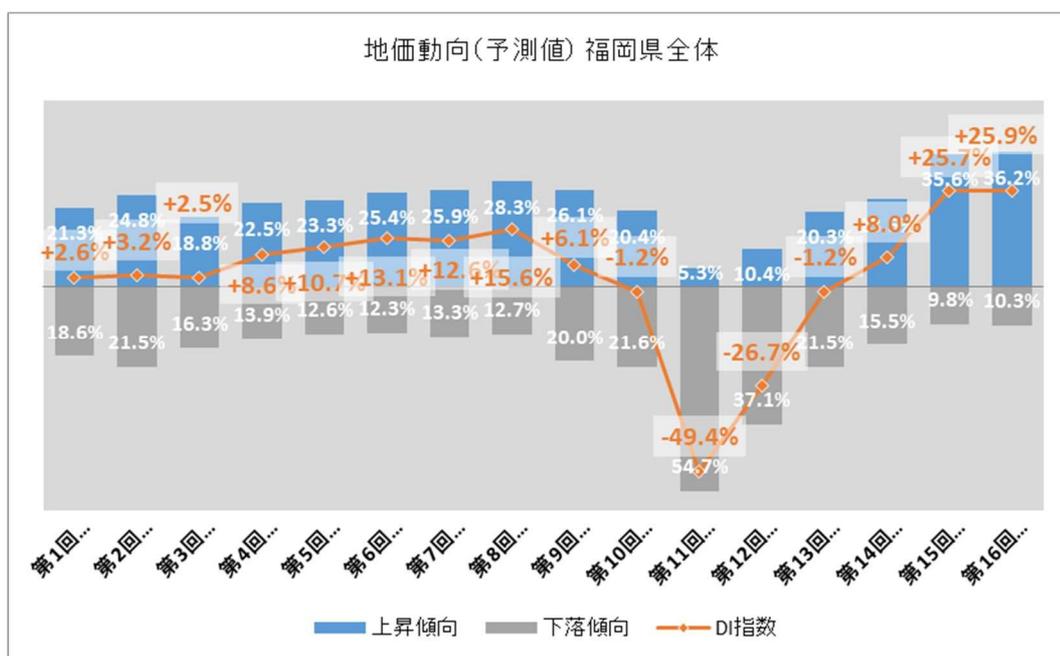
(c) 総合

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	326	482	93	901
	前回	322	494	89	905
割合	今回	36.2%	53.5%	10.3%	100.0%
	前回	35.6%	54.6%	9.8%	100.0%
DI指数		今回		+25.9%	
		前回		+25.7%	

前回調査R4.7.1時点  
<N=905>  
DI:+25.7%



今回調査R5.1.1時点  
<N=901>  
DI:+25.9%



(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 現在の地価動向について、半年前と比較して、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)	37	62	11	110
	割合	33.6%	56.4%	10.0%	100.0%
	DI指数(前回)		+23.6%		(+25.4%)
福岡地域	回答数(件)	185	85	4	274
	割合	67.5%	31.0%	1.5%	100.0%
	DI指数(前回)		+66.1%		(+64.7%)
筑豊地域	回答数(件)	3	23	1	27
	割合	11.1%	85.2%	3.7%	100.0%
	DI指数(前回)		+7.4%		(+5.4%)
筑後地域	回答数(件)	25	41	6	72
	割合	34.7%	56.9%	8.3%	100.0%
	DI指数(前回)		+26.4%		(+23.1%)

■ 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)	32	49	7	88
	割合	36.4%	55.7%	8.0%	100.0%
	DI指数(前回)		+28.4%		(+27.4%)
福岡市	回答数(件)	129	60	3	192
	割合	67.2%	31.3%	1.6%	100.0%
	DI指数(前回)		+65.6%		(+64.3%)
久留米市	回答数(件)	16	14	1	31
	割合	51.6%	45.2%	3.2%	100.0%
	DI指数(前回)		+48.4%		(+42.9%)

(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)	33	52	14	99
	割合	33.3%	52.5%	14.1%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+19.2%</b>		(+25.5%)
福岡地域	回答数(件)	152	84	5	241
	割合	63.1%	34.9%	2.1%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+61.0%</b>		(+62.0%)
筑豊地域	回答数(件)	2	20	4	26
	割合	7.7%	76.9%	15.4%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-7.7%</b>		(-6.1%)
筑後地域	回答数(件)	19	35	5	59
	割合	32.2%	59.3%	8.5%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+23.7%</b>		(+5.1%)

■ 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)	32	36	11	79
	割合	40.5%	45.6%	13.9%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+26.6%</b>		(+30.5%)
福岡市	回答数(件)	112	56	3	171
	割合	65.5%	32.7%	1.8%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+63.7%</b>		(+62.9%)
久留米市	回答数(件)	12	10	1	23
	割合	52.2%	43.5%	4.3%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+47.8%</b>		(+22.2%)

(c) 総合

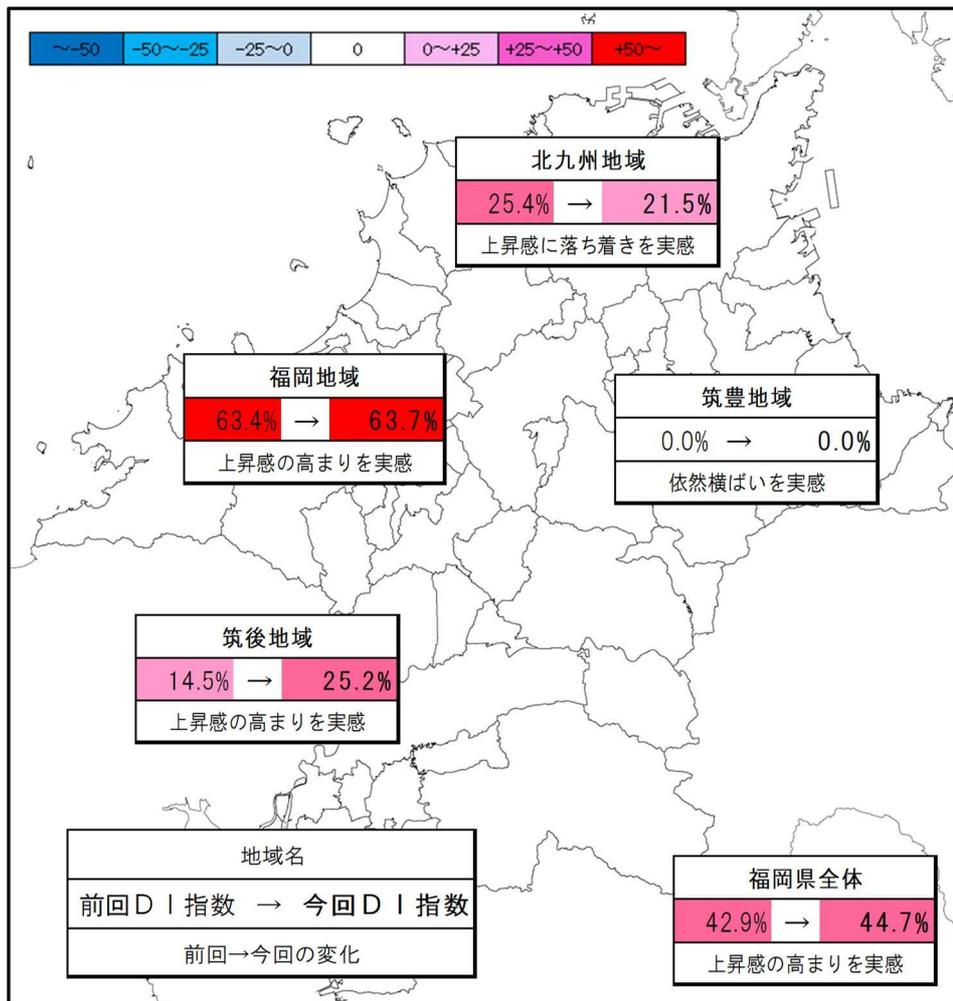
■ 地域別集計 (地域区分については2ページに記載)

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)	70	114	25	209
	割合	33.5%	54.5%	12.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+21.5%</b>		(+25.4%)
福岡地域	回答数(件)	337	169	9	515
	割合	65.4%	32.8%	1.7%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+63.7%</b>		(+63.4%)
筑豊地域	回答数(件)	5	43	5	53
	割合	9.4%	81.1%	9.4%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>±0.0%</b>		(±0.0)
筑後地域	回答数(件)	44	76	11	131
	割合	33.6%	58.0%	8.4%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+25.2%</b>		(+14.5%)

■ 都市別集計

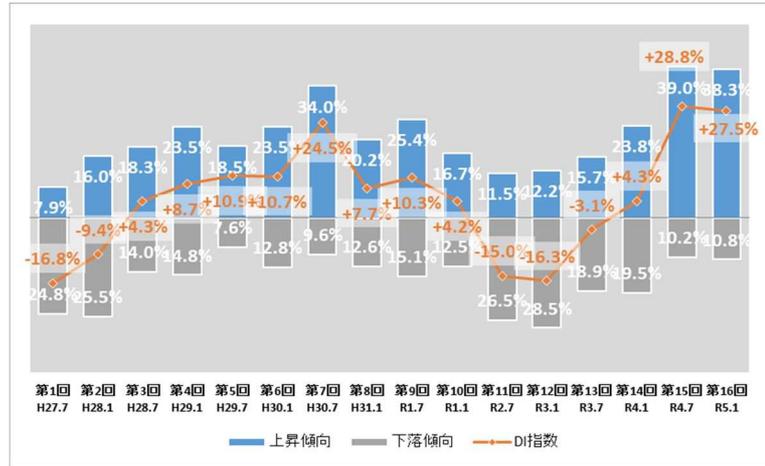
調査時点における過去 半年の地価動向(実感値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州市	回答数(件)	64	85	18	167
	割合	38.3%	50.9%	10.8%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+27.5%</b>		(+28.8%)
福岡市	回答数(件)	241	116	6	363
	割合	66.4%	32.0%	1.7%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+64.7%</b>		(+63.6%)
久留米市	回答数(件)	28	24	2	54
	割合	51.9%	44.4%	3.7%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+48.1%</b>		(+33.3%)

■ 地価動向（総合）の実感値 地域別の状況

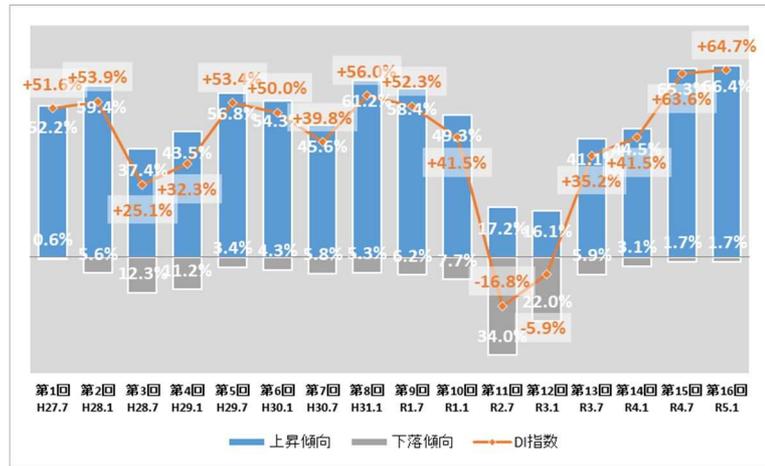


■ 地価動向（総合）の実感値推移 主要都市別の状況

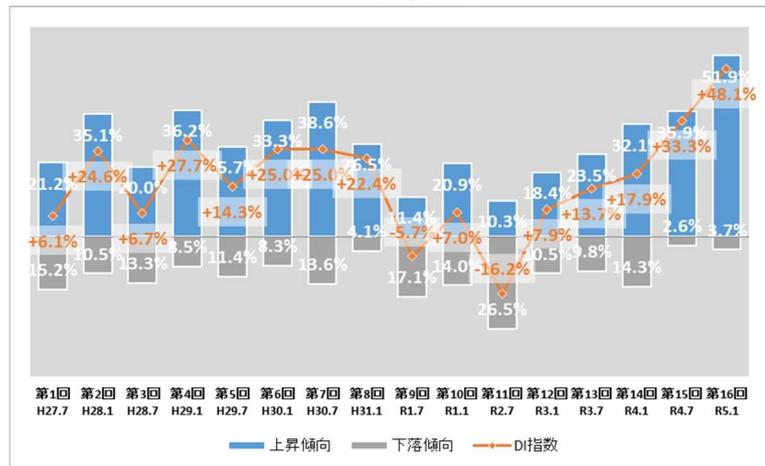
▼北九州市



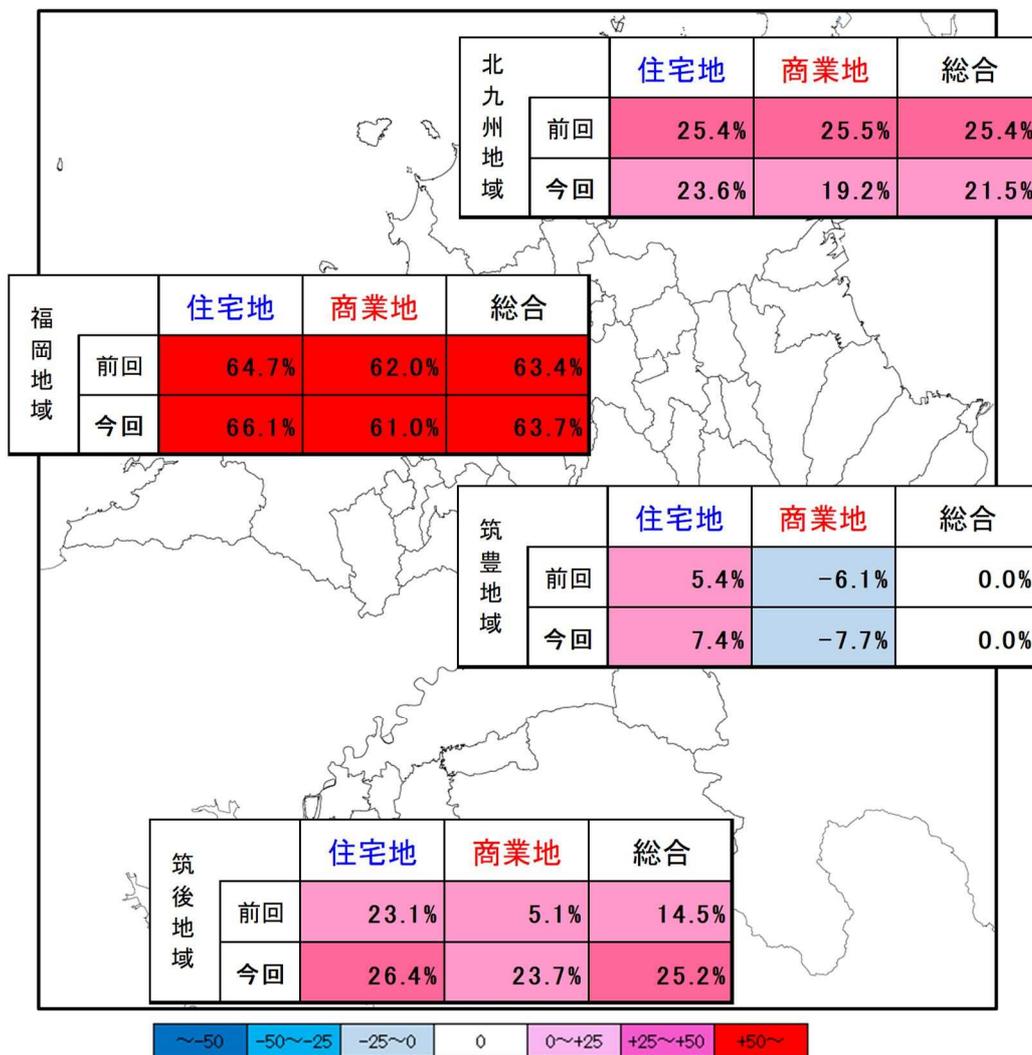
▼福岡市



▼久留米市



■ 地価動向（住宅地・商業地）の実感値 地域別の状況



② 調査時点における今後半年の地価動向（予測値）

質問 半年後の地価動向は、現在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)	30	63	12	105
	割合	28.6%	60.0%	11.4%	100.0%
	DI指数(前回)		+17.1%		(+11.6%)
福岡地域	回答数(件)	116	139	18	273
	割合	42.5%	50.9%	6.6%	100.0%
	DI指数(前回)		+35.9%		(+41.3%)
筑豊地域	回答数(件)	7	17	3	27
	割合	25.9%	63.0%	11.1%	100.0%
	DI指数(前回)		+14.8%		(±0.0)
筑後地域	回答数(件)	21	38	12	71
	割合	29.6%	53.5%	16.9%	100.0%
	DI指数(前回)		+12.7%		(+9.4%)

■ 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)	28	48	8	84
	割合	33.3%	57.1%	9.5%	100.0%
	DI指数(前回)		+23.8%		(+12.9%)
福岡市	回答数(件)	85	93	14	192
	割合	44.3%	48.4%	7.3%	100.0%
	DI指数(前回)		+37.0%		(+40.3%)
久留米市	回答数(件)	11	17	2	30
	割合	36.7%	56.7%	6.7%	100.0%
	DI指数(前回)		+30.0%		(+23.8%)

(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)	28	54	15	97
	割合	28.9%	55.7%	15.5%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+13.4%</b>		(+12.1%)
福岡地域	回答数(件)	102	123	15	240
	割合	42.5%	51.3%	6.3%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+36.3%</b>		(+38.1%)
筑豊地域	回答数(件)	4	16	6	26
	割合	15.4%	61.5%	23.1%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-7.7%</b>		(+9.7%)
筑後地域	回答数(件)	18	32	12	62
	割合	29.0%	51.6%	19.4%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+9.7%</b>		(+3.5%)

■ 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)	27	40	12	79
	割合	34.2%	50.6%	15.2%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+19.0%</b>		(+16.7%)
福岡市	回答数(件)	81	80	10	171
	割合	47.4%	46.8%	5.8%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+41.5%</b>		(+40.1%)
久留米市	回答数(件)	11	11	3	25
	割合	44.0%	44.0%	12.0%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>+32.0%</b>		(+17.6%)

## (c) 総合

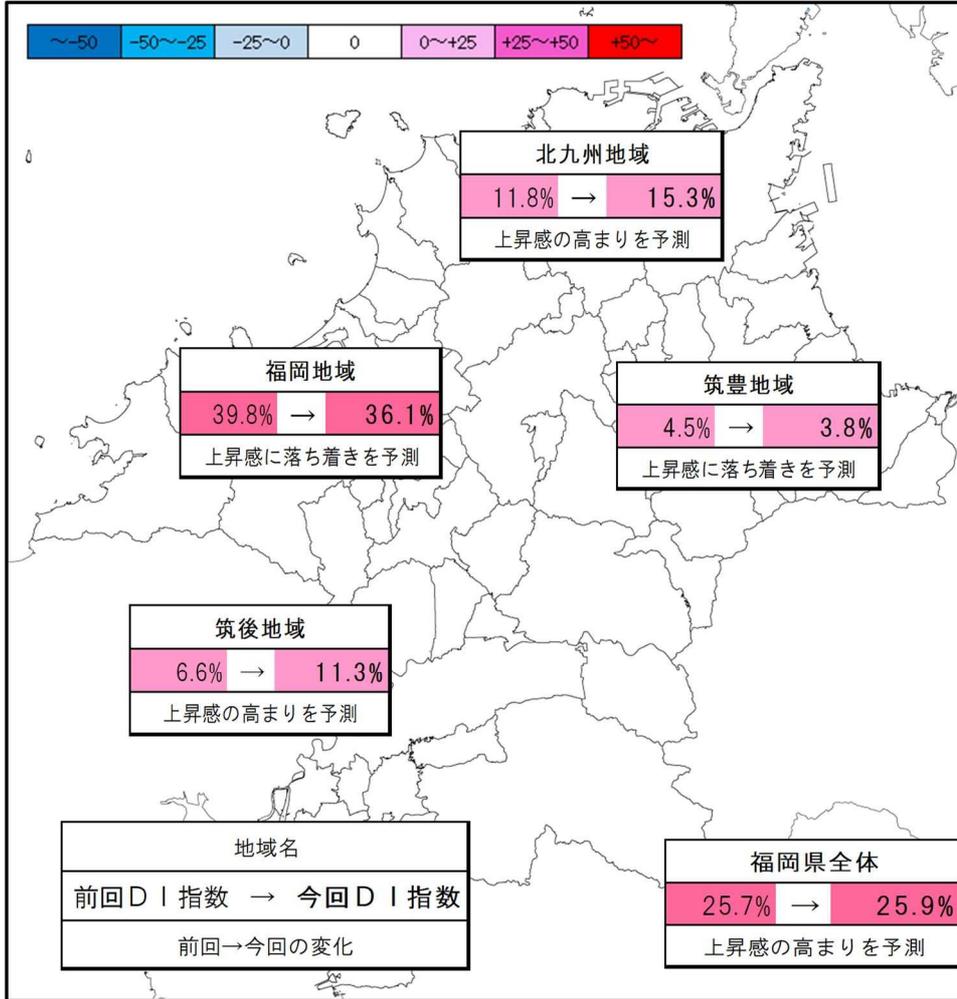
## ■ 地域別集計 (地域区分については2ページに記載)

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)	58	117	27	202
	割合	28.7%	57.9%	13.4%	100.0%
	DI指数(前回)		+15.3%		(+11.8%)
福岡地域	回答数(件)	218	262	33	513
	割合	42.5%	51.1%	6.4%	100.0%
	DI指数(前回)		+36.1%		(+39.8%)
筑豊地域	回答数(件)	11	33	9	53
	割合	20.8%	62.3%	17.0%	100.0%
	DI指数(前回)		+3.8%		(+4.5%)
筑後地域	回答数(件)	39	70	24	133
	割合	29.3%	52.6%	18.0%	100.0%
	DI指数(前回)		+11.3%		(+6.6%)

## ■ 都市別集計

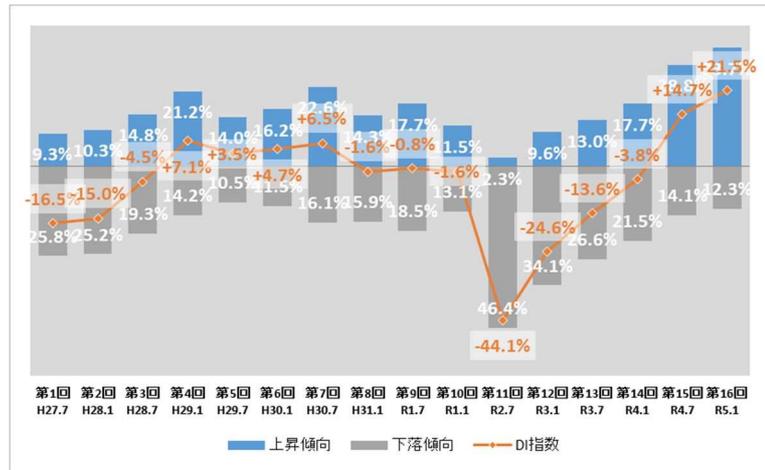
調査時点以降半年の 地価動向(予測値)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州市	回答数(件)	55	88	20	163
	割合	33.7%	54.0%	12.3%	100.0%
	DI指数(前回)		+21.5%		(+14.7%)
福岡市	回答数(件)	166	173	24	363
	割合	45.7%	47.7%	6.6%	100.0%
	DI指数(前回)		+39.1%		(+40.2%)
久留米市	回答数(件)	22	28	5	55
	割合	40.0%	50.9%	9.1%	100.0%
	DI指数(前回)		+30.9%		(+21.1%)

■ 地価動向（総合）の予測値 地域別の状況

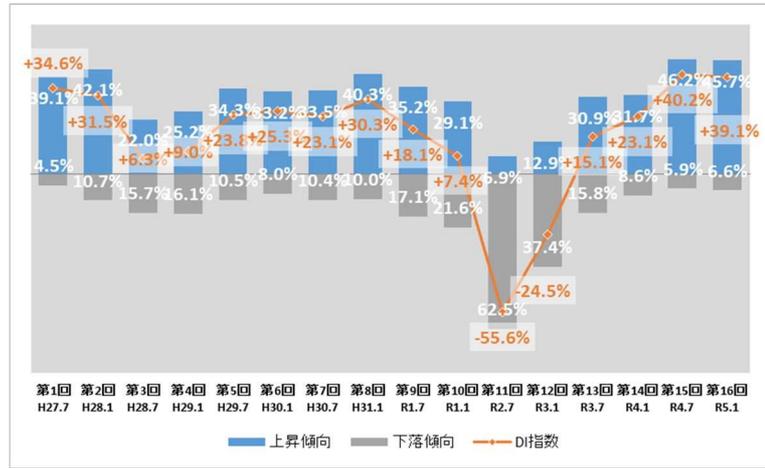


■ 地価動向（総合）の予測値推移 主要都市別の状況

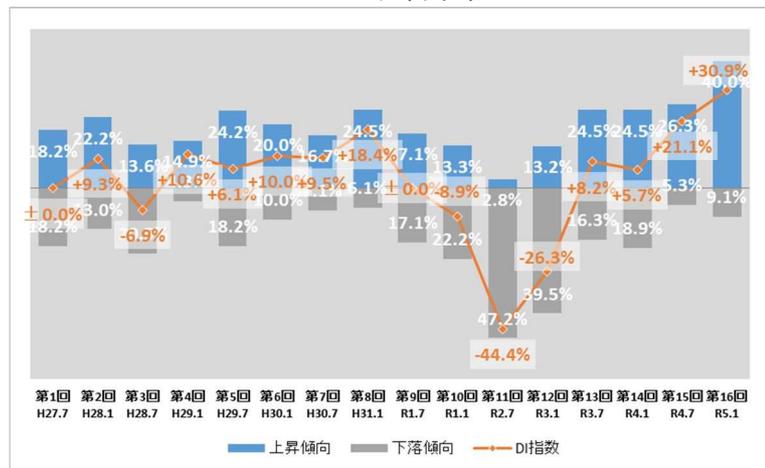
▼北九州市



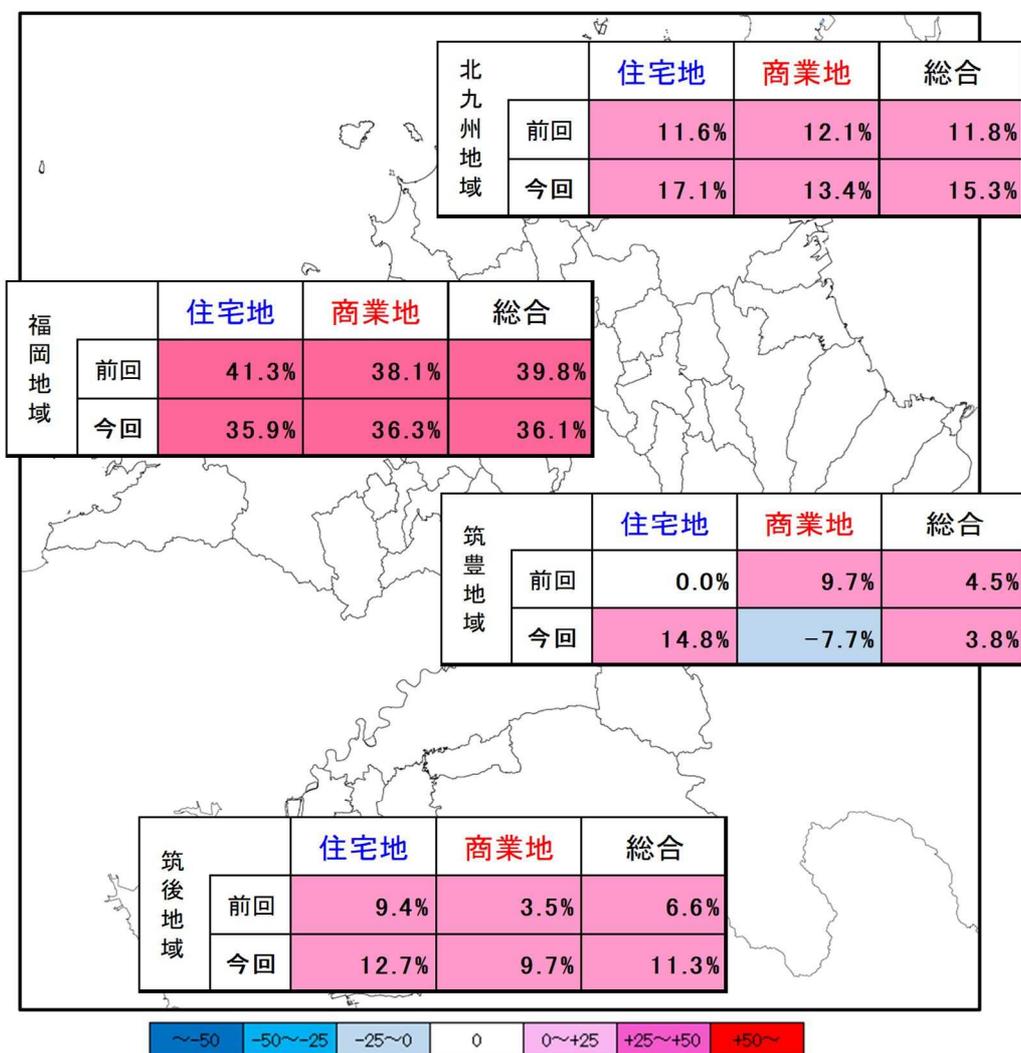
▼福岡市



▼久留米市



■ 地価動向（住宅地・商業地）の予測値 地域別の状況

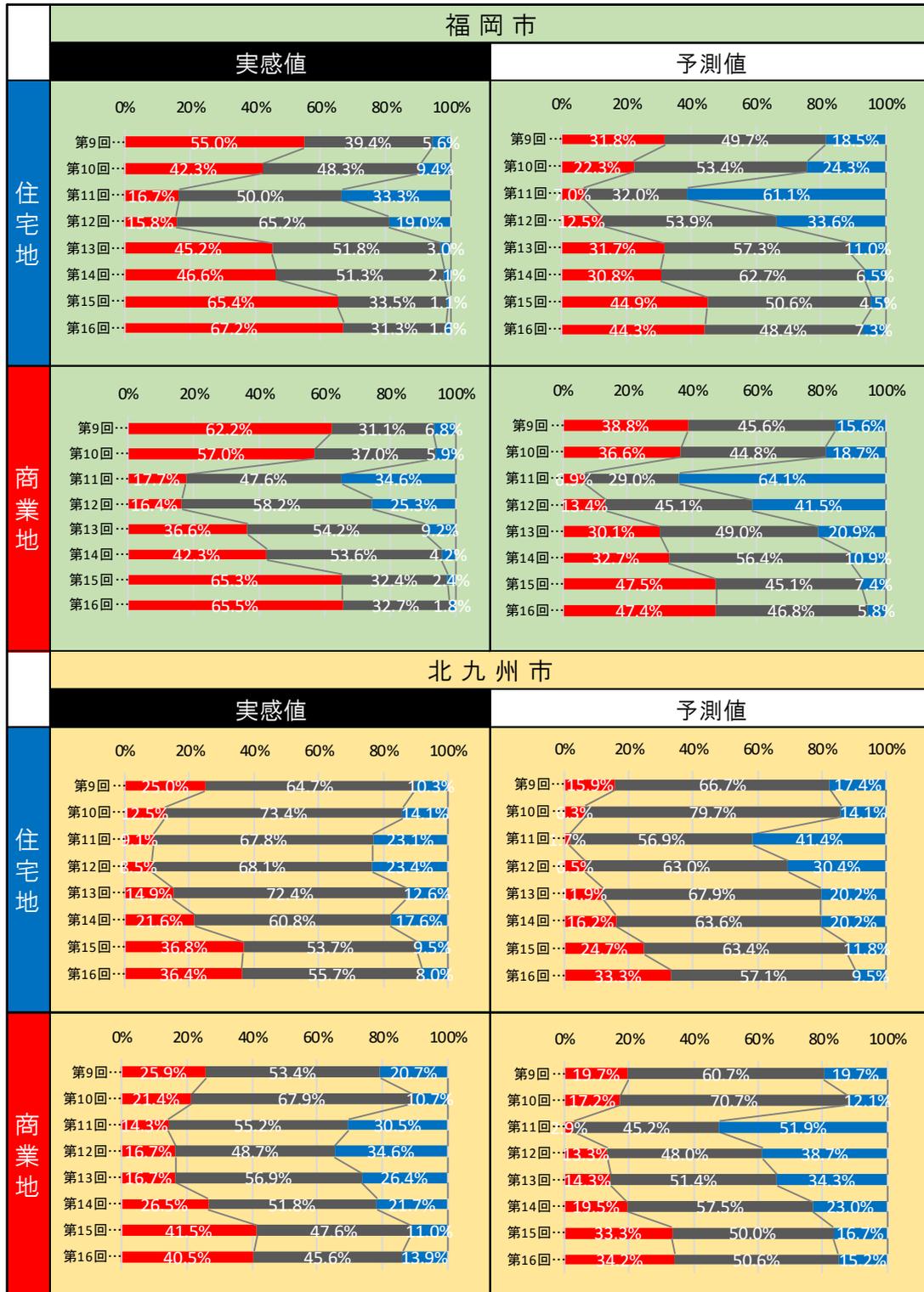


**topics** 福岡市と北九州市の住宅地・商業地別の傾向の特色

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 ■横ばい ■下落



### 3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

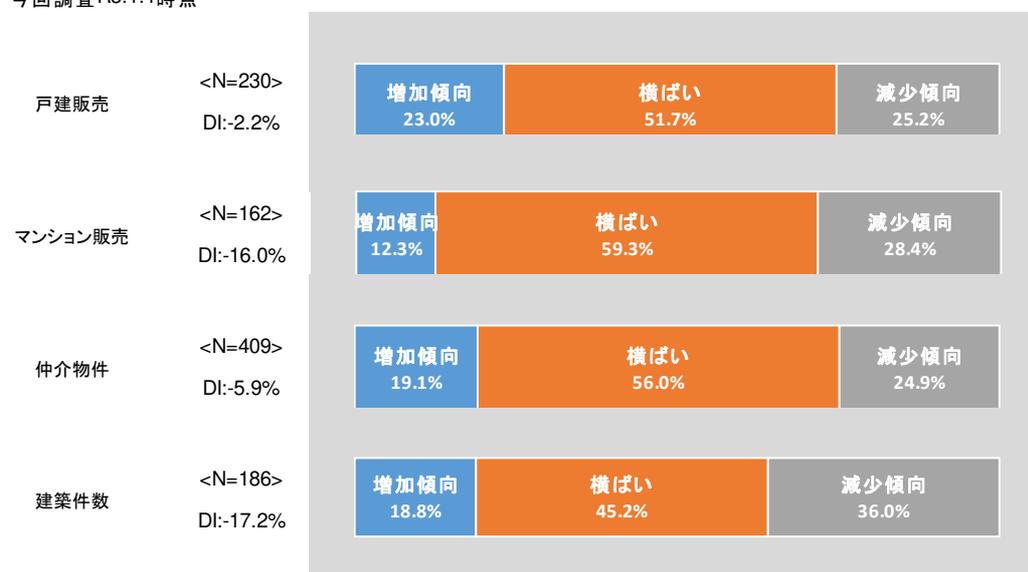
#### (1) 福岡県全域集計

##### ① 調査時点における過去半年の取引動向（実感値）

質問 現在の貴社の取扱い件数は、半年前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)	53	119	58	230
	割合	23.0%	51.7%	25.2%	100.0%
	DI指数(前回)		-2.2%		(+3.4%)
マンション販売	回答数(件)	20	96	46	162
	割合	12.3%	59.3%	28.4%	100.0%
	DI指数(前回)		-16.0%		(-8.5%)
仲介物件	回答数(件)	78	229	102	409
	割合	19.1%	56.0%	24.9%	100.0%
	DI指数(前回)		-5.9%		(-9.1%)
建築件数	回答数(件)	35	84	67	186
	割合	18.8%	45.2%	36.0%	100.0%
	DI指数(前回)		-17.2%		(-9.1%)

今回調査R5.1.1時点

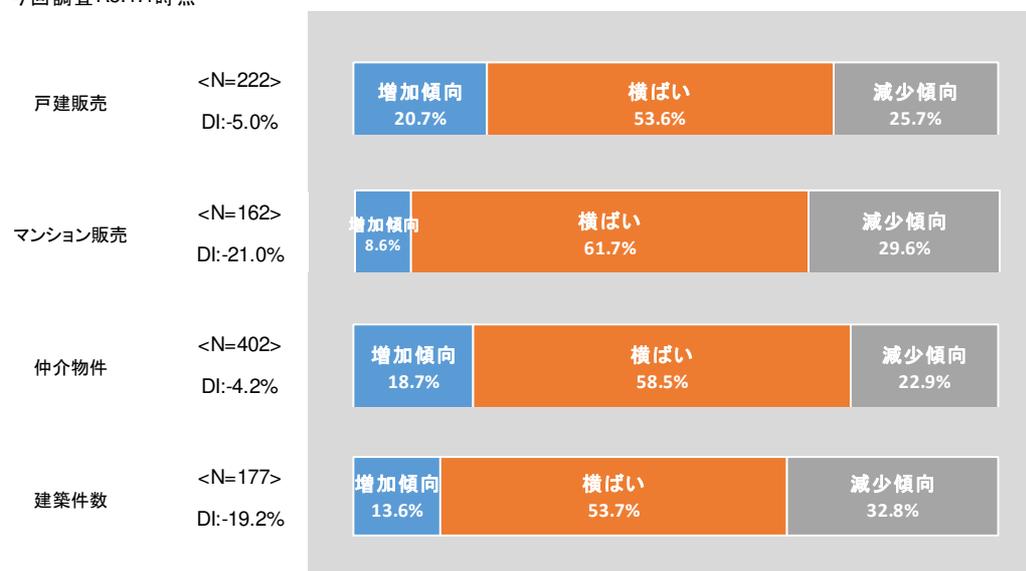


② 調査時点以降半年の取引動向（予測値）

質問 半年後の貴社の取扱い件数は、現在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）	46	119	57	222
	割合	20.7%	53.6%	25.7%	100.0%
	DI指数（前回）		-5.0%		(-6.1%)
マンション販売	回答数（件）	14	100	48	162
	割合	8.6%	61.7%	29.6%	100.0%
	DI指数（前回）		-21.0%		(-14.9%)
仲介物件	回答数（件）	75	235	92	402
	割合	18.7%	58.5%	22.9%	100.0%
	DI指数（前回）		-4.2%		(-7.1%)
建築件数	回答数（件）	24	95	58	177
	割合	13.6%	53.7%	32.8%	100.0%
	DI指数（前回）		-19.2%		(-11.0%)

今回調査R5.1.1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 現在の貴社の取扱い件数は、半年前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)	11	32	21	64
	割合	17.2%	50.0%	32.8%	100.0%
	DI指数(前回)		-15.6%		(-3.5%)
福岡地域	回答数(件)	28	57	26	111
	割合	25.2%	51.4%	23.4%	100.0%
	DI指数(前回)		+1.8%		(+5.0%)
筑豊地域	回答数(件)	1	7	4	12
	割合	8.3%	58.3%	33.3%	100.0%
	DI指数(前回)		-25.0%		(-10.5%)
筑後地域	回答数(件)	13	23	7	43
	割合	30.2%	53.5%	16.3%	100.0%
	DI指数(前回)		+14.0%		(+15.4%)

#### ■ 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)	7	27	16	50
	割合	14.0%	54.0%	32.0%	100.0%
	DI指数(前回)		-18.0%		(-7.0%)
福岡市	回答数(件)	17	38	19	74
	割合	23.0%	51.4%	25.7%	100.0%
	DI指数(前回)		-2.7%		(+1.2%)
久留米市	回答数(件)	8	10	2	20
	割合	40.0%	50.0%	10.0%	100.0%
	DI指数(前回)		+30.0%		(+33.3%)

(b) 調査時点以降半年の取引動向（戸建販売・予測値）

質問 半年後の貴社の取扱い件数は、現在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）	13	29	19	61
	割合	21.3%	47.5%	31.1%	100.0%
	DI指数（前回）		-9.8%		(-16.9%)
福岡地域	回答数（件）	22	60	27	109
	割合	20.2%	55.0%	24.8%	100.0%
	DI指数（前回）		-4.6%		(-5.9%)
筑豊地域	回答数（件）	1	9	2	12
	割合	8.3%	75.0%	16.7%	100.0%
	DI指数（前回）		-8.3%		(±0.0%)
筑後地域	回答数（件）	10	21	9	40
	割合	25.0%	52.5%	22.5%	100.0%
	DI指数（前回）		+2.5%		(+8.6%)

■ 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）	8	24	15	47
	割合	17.0%	51.1%	31.9%	100.0%
	DI指数（前回）		-14.9%		(-15.6%)
福岡市	回答数（件）	14	39	18	71
	割合	19.7%	54.9%	25.4%	100.0%
	DI指数（前回）		-5.6%		(-11.4%)
久留米市	回答数（件）	6	11	2	19
	割合	31.6%	57.9%	10.5%	100.0%
	DI指数（前回）		+21.1%		(+15.4%)

## 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 現在の貴社の取扱い件数は、半年前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)	3	22	16	41
	割合	7.3%	53.7%	39.0%	100.0%
	DI指数(前回)		-31.7%		(-15.8%)
福岡地域	回答数(件)	14	55	22	91
	割合	15.4%	60.4%	24.2%	100.0%
	DI指数(前回)		-8.8%		(-1.2%)
筑豊地域	回答数(件)	0	4	1	5
	割合	0.0%	80.0%	20.0%	100.0%
	DI指数(前回)		-20.0%		(-50.0%)
筑後地域	回答数(件)	3	15	7	25
	割合	12.0%	60.0%	28.0%	100.0%
	DI指数(前回)		-16.0%		(-16.7%)

#### ■ 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)	3	15	14	32
	割合	9.4%	46.9%	43.8%	100.0%
	DI指数(前回)		-34.4%		(-16.7%)
福岡市	回答数(件)	11	37	17	65
	割合	16.9%	56.9%	26.2%	100.0%
	DI指数(前回)		-9.2%		(-3.2%)
久留米市	回答数(件)	1	7	2	10
	割合	10.0%	70.0%	20.0%	100.0%
	DI指数(前回)		-10.0%		(+16.7%)

(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 半年後の貴社の取扱い件数は、現在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)	2	21	14	37
	割合	5.4%	56.8%	37.8%	100.0%
	DI指数（前回）		<b>-32.4%</b>		(-22.5%)
福岡地域	回答数(件)	9	61	27	97
	割合	9.3%	62.9%	27.8%	100.0%
	DI指数（前回）		<b>-18.6%</b>		(-9.3%)
筑豊地域	回答数(件)	0	4	1	5
	割合	0.0%	80.0%	20.0%	100.0%
	DI指数（前回）		<b>-20.0%</b>		(-25.0%)
筑後地域	回答数(件)	3	14	6	23
	割合	13.0%	60.9%	26.1%	100.0%
	DI指数（前回）		<b>-13.0%</b>		(-27.3%)

■ 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)	1	16	12	29
	割合	3.4%	55.2%	41.4%	100.0%
	DI指数（前回）		<b>-37.9%</b>		(-25.0%)
福岡市	回答数(件)	7	41	20	68
	割合	10.3%	60.3%	29.4%	100.0%
	DI指数（前回）		<b>-19.1%</b>		(-14.5%)
久留米市	回答数(件)	1	9	1	11
	割合	9.1%	81.8%	9.1%	100.0%
	DI指数（前回）		<b>±0.0%</b>		(±0.0%)

### 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 現在の貴社の取扱い件数は、半年前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)	16	55	23	94
	割合	17.0%	58.5%	24.5%	100.0%
	DI指数(前回)		-7.4%		(-10.5%)
福岡地域	回答数(件)	48	124	60	232
	割合	20.7%	53.4%	25.9%	100.0%
	DI指数(前回)		-5.2%		(-10.3%)
筑豊地域	回答数(件)	4	15	4	23
	割合	17.4%	65.2%	17.4%	100.0%
	DI指数(前回)		±0.0%		(-6.3%)
筑後地域	回答数(件)	10	35	15	60
	割合	16.7%	58.3%	25.0%	100.0%
	DI指数(前回)		-8.3%		(-1.9%)

#### ■ 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)	8	44	19	71
	割合	11.3%	62.0%	26.8%	100.0%
	DI指数(前回)		-15.5%		(-10.2%)
福岡市	回答数(件)	31	82	44	157
	割合	19.7%	52.2%	28.0%	100.0%
	DI指数(前回)		-8.3%		(-13.1%)
久留米市	回答数(件)	5	11	6	22
	割合	22.7%	50.0%	27.3%	100.0%
	DI指数(前回)		-4.5%		(-5.9%)

(b) 調査時点以降半年の取引動向（仲介件数・予測値）

質問 半年後の貴社の取扱い件数は、現在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）	12	56	25	93
	割合	12.9%	60.2%	26.9%	100.0%
	DI指数（前回）		-14.0%		(-8.3%)
福岡地域	回答数（件）	48	135	44	227
	割合	21.1%	59.5%	19.4%	100.0%
	DI指数（前回）		+1.8%		(-10.8%)
筑豊地域	回答数（件）	3	12	8	23
	割合	13.0%	52.2%	34.8%	100.0%
	DI指数（前回）		-21.7%		(+3.2%)
筑後地域	回答数（件）	12	32	15	59
	割合	20.3%	54.2%	25.4%	100.0%
	DI指数（前回）		-5.1%		(+6.0%)

■ 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）	7	44	19	70
	割合	10.0%	62.9%	27.1%	100.0%
	DI指数（前回）		-17.1%		(-8.2%)
福岡市	回答数（件）	32	91	31	154
	割合	20.8%	59.1%	20.1%	100.0%
	DI指数（前回）		+0.6%		(-16.3%)
久留米市	回答数（件）	6	12	5	23
	割合	26.1%	52.2%	21.7%	100.0%
	DI指数（前回）		+4.3%		(+6.7%)

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 現在の貴社の取扱い件数は、半年前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	18	20	43
	割合	11.6%	41.9%	46.5%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-34.9%</b>		(-16.7%)
福岡地域	回答数(件)	20	45	28	93
	割合	21.5%	48.4%	30.1%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-8.6%</b>		(-6.7%)
筑豊地域	回答数(件)	1	6	2	9
	割合	11.1%	66.7%	22.2%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-11.1%</b>		(-20.0%)
筑後地域	回答数(件)	9	13	16	38
	割合	23.7%	34.2%	42.1%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-18.4%</b>		(±0.0%)

■ 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)	5	15	15	35
	割合	14.3%	42.9%	42.9%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-28.6%</b>		(-15.0%)
福岡市	回答数(件)	9	30	20	59
	割合	15.3%	50.8%	33.9%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>-18.6%</b>		(-10.0%)
久留米市	回答数(件)	6	5	6	17
	割合	35.3%	29.4%	35.3%	100.0%
	DI指数(前回)		<b>±0.0%</b>		(+36.4%)

(b) 調査時点以降半年の取引動向（建築件数・予測値）

質問 半年後の貴社の取扱い件数は、現在と比較してどうなると予想されますか？

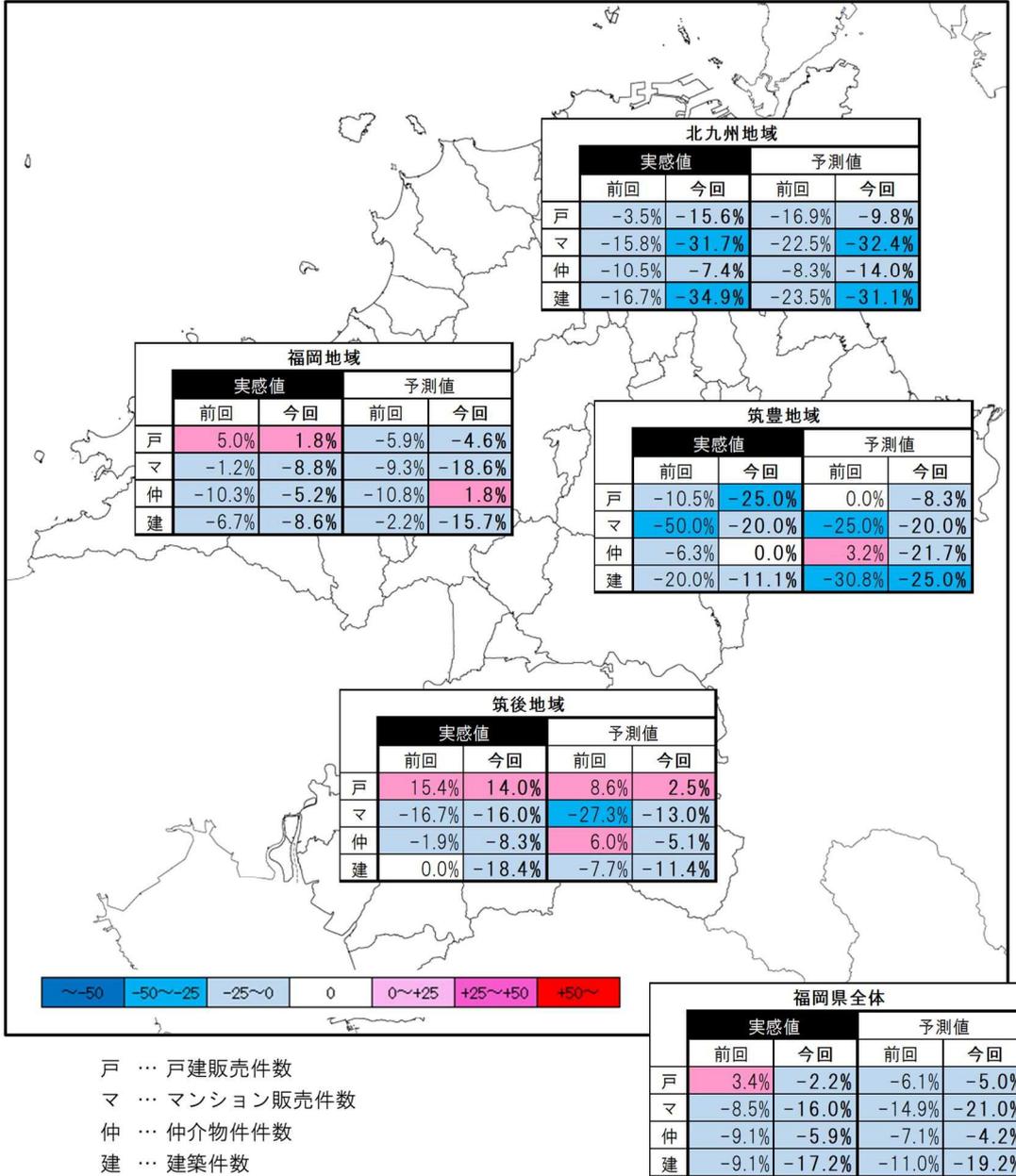
■ 地域別集計（地域区分については2ページに記載している）

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)	3	25	17	45
	割合	6.7%	55.6%	37.8%	100.0%
	DI指数（前回）		-31.1%		(-23.5%)
福岡地域	回答数(件)	13	49	27	89
	割合	14.6%	55.1%	30.3%	100.0%
	DI指数（前回）		-15.7%		(-2.2%)
筑豊地域	回答数(件)	0	6	2	8
	割合	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%
	DI指数（前回）		-25.0%		(-30.8%)
筑後地域	回答数(件)	8	15	12	35
	割合	22.9%	42.9%	34.3%	100.0%
	DI指数（前回）		-11.4%		(-7.7%)

■ 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)	3	20	11	34
	割合	8.8%	58.8%	32.4%	100.0%
	DI指数（前回）		-23.5%		(-26.3%)
福岡市	回答数(件)	7	31	18	56
	割合	12.5%	55.4%	32.1%	100.0%
	DI指数（前回）		-19.6%		(-10.3%)
久留米市	回答数(件)	6	5	5	16
	割合	37.5%	31.3%	31.3%	100.0%
	DI指数（前回）		+6.3%		(+22.2%)

■ 取引動向（実感値・予測値）DI 指数 地域別の状況



※ インターネットを利用してご回答頂くこともできます。( <https://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 fukuokadi2015 入力

問1-1 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			市区町村名
北九州	1 北九州市	1-1 門司区 1-2 若松区 1-3 戸畑区 1-4 小倉北区	1-5 小倉南区 1-6 八幡東区 1-7 八幡西区	
	2 中間・遠賀			中間市、遠賀郡
福岡・筑紫	3 福岡市	3-1 東区 3-2 博多区 3-3 中央区 3-4 南区	3-5 西区 3-6 城南区 3-7 早良区	
	4 糸島			糸島市
	5 筑紫			筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、那珂川市
糟屋・宗像	6 糟屋宗像			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1-2 貴社の主な事業についてお教えてください(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

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

(裏面もご回答願います)

問2 主な営業地域における、現在の**地価動向**は、半年前と比較して、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。

- |            |            |           |            |          |
|------------|------------|-----------|------------|----------|
| <u>住宅地</u> | 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 |
| <u>商業地</u> | 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、半年後の**地価動向**は、現在と比較してど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。

- |            |            |           |            |          |
|------------|------------|-----------|------------|----------|
| <u>住宅地</u> | 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 |
| <u>商業地</u> | 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4 現在の貴社の**取扱い件数**は、半年前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

- | <u>イ 戸建販売</u> | <u>ロ マンション販売</u> | <u>ハ 仲介物件</u> | <u>ニ 建築件数</u> |
|---------------|------------------|---------------|---------------|
| 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 半年後の貴社の**取扱い件数**は、現在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

- | <u>イ 戸建販売</u> | <u>ロ マンション販売</u> | <u>ハ 仲介物件</u> | <u>ニ 建築件数</u> |
|---------------|------------------|---------------|---------------|
| 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。

[Empty response area for question 6]

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、11月末日までに投函して頂きますようお願いいたします。

本調査の結果は、福岡県不動産鑑定士協会ホームページと福岡県ホームページにて、2023年2月中旬頃公表する予定です。