

第 21 回 福岡県不動産市況 DI 調査

概要版

令和 7 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21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2025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378。
- 「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、福岡県、福岡市、久留米市で前回を上回ったが、北九州市のみ下回った。

予測値も、福岡県、福岡市、久留米市で前回を上回ったが、北九州市のみ下回った。

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	36.2%	－13.9	38.5%	＋2.3
福岡市	55.3%	－9.3	63.0%	＋7.7
北九州市	39.0%	－20.2	38.5%	－0.5
久留米市	36.2%	－22.5	46.2%	＋10.0

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	21.0%	－11.2	24.1%	＋3.1
福岡市	30.7%	－11.2	36.6%	＋5.9
北九州市	33.3%	－13.0	30.5%	－2.8
久留米市	26.1%	－16.5	34.6%	＋8.5

調査結果

●取引件数 等

今回も前回に引き続きすべての項目においてマイナスとなった

全ての項目で、実感値・予測値ともに数値の改善がみられる

	実感		予測	
	前回	今回	前回	今回
戸建販売件数	-31.0%	-30.5%	-30.8%	-28.8%
マンション販売件数	-21.3%	-15.7%	-24.1%	-18.8%
仲介物件件数	-13.5%	-8.8%	-12.6%	-11.3%
建築件数	-33.5%	-27.3%	-28.5%	-27.6%

●フリーコメントの抜粋

1. 柳川地区は、空店舗のみが増加している。空家も少しずつ増えている。(筑)
2. 土地、建築費、住宅ローン金利の3重上昇の為、住宅地に関しては、購入客の動きが鈍化しているエリアが出てきていると感じる。(福)
3. 郊外の空き家、空き地が目立ってきた。(京)
4. 中国系の不動産会社による取得が目立つが、その後の賃借人とのトラブル等が多いようである。エリアは中央区を物色しているようである。(福)
5. 建築基準法の改正(4号特例縮小)による工務店への業務重荷の増大により市場の寡占化が心配である。(福)
6. 大手の投資余力のあるところを除いて、既存建物を改築するなどの民泊事業は活発なようである。(北)
7. 現在査定依頼が増加している。住宅ローンの金利上昇や物価高騰による先行不安が要因。(粕)
8. 建築資材が高くなっているため宅地の問い合わせが少なくなった。(久)
9. 建売住宅の売り価格下げないと売れないようになり始めた。(久)
10. 米国トランプ政策、日本人口減少からすると経済的に不透明さがあり、悲観的要素が多いので好調な時期は過ぎ去りつつあると思う。(福)
11. 800万円以下の手数料が30万円＋消費税となったことで低価格の物件の流通が良くなった。(北)
12. 建築資材の値上げにより、戸建建築希望者が減少し宅地販売が減少している。(筑)
13. 古賀市は福岡市東区、粕屋郡新宮町、福津市の取引につられる様な動きで地価上昇してきたが、頭打ち感が出てきた。(粕)
14. 物価高騰により住宅の購入に踏み出せない世帯が増えた気がする。他方、好条件の物件は多少高くても即売却になっている傾向がある。(福)
15. 相続人や相続予定者からの古家付き土地(農地もセットの場合もある)の相談が増えている。解体費等も払えない、処分したい等の希望が多い。(直)
16. 飯塚地区は開発、マンション建設が活発であるので、地価、不動産取引とも上昇傾向にあると思います。(直)

営業エリア:(北)北九州、(福)福岡・筑紫、(粕)粕屋・宗像、(直)直方鞍手・嘉飯、(久)久留米・朝倉、(筑)筑後・八女・柳川・大牟田、(田)田川、(京)京築

第21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	予測値(今後半年)		改善・悪化幅 (前回→今回)					回答数
		第20回	第21回	-10超 悪化	-5~ -10	-5~ +5	+5~ +10	+10超 改善	20未満 (参考)	第20回	第21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	36.2%	38.5%	2.3				686	21.0%	24.1%	3.1					684
		北九州市	39.0%	38.5%	-0.5				130	33.3%	30.5%	-2.8					131
		福岡市	55.3%	63.0%	7.7				235	30.7%	36.6%	5.9					235
		久留米市	36.2%	46.2%	10.0				52	26.1%	34.6%	8.5					52
		北九州地域	30.2%	30.4%	0.2				158	28.3%	22.9%	-5.4					157
		福岡地域	51.6%	52.2%	0.6				362	26.7%	30.8%	4.1					364
		筑豊地域	8.9%	0.0%	-8.9				44	-3.6%	-9.5%	-5.9					42
		筑後地域	7.6%	22.1%	14.5				122	3.2%	17.4%	14.2					121
	住宅地	福岡県全体	31.6%	34.1%	2.5				367	17.2%	18.9%	1.7					366
		北九州市	36.7%	32.4%	-4.3				68	29.9%	24.6%	-5.3					69
		福岡市	47.1%	57.6%	10.5				125	23.3%	30.4%	7.1					125
		久留米市	28.0%	39.3%	11.3				28	25.0%	28.6%	3.6					28
		北九州地域	28.3%	25.3%	-3.0				83	25.8%	16.9%	-8.9					83
		福岡地域	43.5%	47.2%	3.7				195	19.6%	25.1%	5.5					195
		筑豊地域	6.5%	-4.3%	-10.8				23	0.0%	-18.2%	-18.2					22
		筑後地域	8.8%	19.7%	10.9				66	4.6%	15.2%	10.6					66
	商業地	福岡県全体	41.6%	43.6%	2.0				319	25.3%	30.2%	4.9					318
		北九州市	41.8%	45.2%	3.4				62	37.3%	37.1%	-0.2					62
		福岡市	64.7%	69.1%	4.4				110	39.2%	43.6%	4.4					110
		久留米市	45.5%	54.2%	8.7				24	27.3%	41.7%	14.4					24
		北九州地域	32.5%	36.0%	3.5				75	31.3%	29.7%	-1.6					74
		福岡地域	61.1%	58.1%	-3.0				167	35.0%	37.3%	2.3					169
		筑豊地域	12.0%	4.8%	-7.2				21	-8.0%	0.0%	8.0					20
		筑後地域	6.3%	25.0%	18.7				56	1.6%	20.0%	18.4					55
戸建販売件数	福岡県全体	-31.0%	-30.5%	0.5					187	-30.8%	-28.8%	2.0					184
	北九州市	-17.9%	-34.3%	-16.4					35	-21.6%	-22.9%	-1.3					35
	福岡市	-38.7%	-22.4%	16.3					58	-37.0%	-29.8%	7.2					57
	久留米市	0.0%	-55.6%	-55.6					18	-5.9%	-36.8%	-30.9					19
	北九州地域	-18.9%	-34.7%	-15.8					49	-23.5%	-28.6%	-5.1					49
	福岡地域	-39.1%	-19.3%	19.8					88	-35.1%	-23.3%	11.8					86
	筑豊地域	-31.3%	-37.5%	-6.2					8	-35.7%	-66.7%	-31.0					6
	筑後地域	-23.8%	-47.6%	-23.8					42	-26.2%	-34.9%	-8.7					43
マンション販売件数	福岡県全体	-21.3%	-15.7%	5.6					115	-24.1%	-18.8%	5.3					117
	北九州市	-10.7%	-25.8%	-15.1					31	-23.1%	-12.5%	10.6					32
	福岡市	-13.6%	0.0%	13.6					45	-22.0%	-13.3%	8.7					45
	久留米市	-50.0%	-60.0%	-10.0					10	-42.9%	-40.0%	2.9					10
	北九州地域	-17.1%	-26.5%	-9.4					34	-24.2%	-17.1%	7.1					35
	福岡地域	-16.9%	0.0%	16.9					60	-19.0%	-13.3%	5.7					60
	筑豊地域	-16.7%	-25.0%	-8.3					4	-16.7%	-60.0%	-43.3					5
	筑後地域	-52.9%	-47.1%	5.8					17	-50.0%	-29.4%	20.6					17
仲介物件件数	福岡県全体	-13.5%	-8.8%	4.7					308	-12.6%	-11.3%	1.3					300
	北九州市	-9.5%	-8.3%	1.2					60	-12.9%	-11.7%	1.2					60
	福岡市	-3.8%	-3.9%	-0.1					103	-10.0%	-5.9%	4.1					101
	久留米市	-15.0%	-13.0%	2.0					23	-23.8%	-9.5%	14.3					21
	北九州地域	-11.3%	-10.8%	0.5					74	-8.9%	-13.5%	-4.6					74
	福岡地域	-11.1%	-7.4%	3.7					162	-9.6%	-11.4%	-1.8					158
	筑豊地域	-19.2%	-10.0%	9.2					20	-20.0%	-5.0%	15.0					20
	筑後地域	-23.1%	-9.6%	13.5					52	-25.5%	-10.4%	15.1					48
建築件数	福岡県全体	-33.5%	-27.3%	6.2					150	-28.5%	-27.6%	0.9					152
	北九州市	-25.7%	-35.3%	-9.6					34	-24.2%	-30.3%	-6.1					33
	福岡市	-34.0%	-20.0%	14.0					40	-40.0%	-18.6%	21.4					43
	久留米市	0.0%	-46.7%	-46.7					15	16.7%	-42.9%	-59.6					14
	北九州地域	-28.6%	-41.0%	-12.4					39	-25.0%	-36.6%	-11.6					41
	福岡地域	-37.6%	-15.4%	22.2					65	-36.0%	-18.8%	17.2					69
	筑豊地域	-15.4%	0.0%	15.4					10	-20.0%	-33.3%	-13.3					9
	筑後地域	-31.4%	-42.4%	-11.0					33	-15.6%	-33.3%	-17.7					33

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

第21回 福岡県不動産市況D I 調査（実感値）

● 第1回～今回調査のDI指数の推移（実感値）

第1回緊急事態宣言

		実感値（過去半年）																					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16回 (R5.1)	第17回 (R5.7)	第18回 (R6.1)	第19回 (R6.7)	第20回 (R7.1)	第21回 (R7.7)	
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%	44.7%	44.6%	41.1%	50.1%	36.2%	38.5%	↑ 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%	-15.0%	-16.3%	-3.1%	4.3%	28.8%	27.5%	42.5%	31.9%	59.2%	39.0%	38.5%	
	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%	64.7%	66.0%	59.3%	64.6%	55.3%	63.0%	
	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%	48.1%	46.8%	47.2%	58.7%	36.2%	46.2%	
	北九州地域	-17.8%	-11.6%	4.2%	9.3%	9.5%	8.1%	24.3%	7.6%	10.0%	5.9%	-16.4%	-18.8%	-2.8%	4.8%	31.5%	26.6%	39.9%	30.4%	55.4%	36.2%	35.7%	
	福岡・筑紫	48.3%	53.5%	25.6%	33.7%	50.0%	49.6%	39.0%	54.7%	52.0%	39.5%	-16.0%	-6.5%	36.9%	39.3%	61.4%	65.2%	62.8%	57.1%	60.8%	54.2%	57.8%	
	久留米・朝倉	5.0%	14.3%	9.4%	23.1%	14.6%	22.7%	27.3%	23.0%	-12.0%	10.5%	-19.8%	-6.5%	5.9%	20.0%	33.8%	42.5%	37.1%	36.0%	44.3%	33.3%	34.2%	
住宅地	福岡県全体								29.4%	28.4%	17.0%	-17.2%	-6.0%	20.9%	25.0%	45.0%	47.2%	40.8%	36.7%	44.7%	31.6%	34.1%	
	北九州市								1.0%	14.7%	-1.6%	-14.0%	-14.9%	2.3%	3.9%	27.4%	28.4%	36.4%	25.0%	46.8%	36.7%	32.4%	
	福岡市								51.1%	49.4%	32.9%	-16.7%	-3.2%	42.3%	44.4%	64.3%	65.6%	63.3%	55.0%	59.5%	47.1%	57.6%	
	久留米市								15.4%	-5.6%	8.7%	-13.5%	10.0%	18.5%	30.0%	42.9%	48.4%	38.5%	39.3%	50.0%	28.0%	39.3%	
商業地	福岡県全体								36.3%	27.7%	26.4%	-22.0%	-15.4%	7.7%	17.2%	40.5%	41.9%	48.9%	46.1%	56.5%	41.6%	43.6%	
	北九州市								15.1%	5.2%	10.7%	-16.2%	-17.9%	-9.7%	4.8%	30.5%	26.6%	48.8%	39.7%	72.9%	41.8%	45.2%	
	福岡市								64.3%	55.4%	51.1%	-16.9%	-8.9%	27.5%	38.1%	62.9%	63.7%	69.1%	64.1%	70.5%	64.7%	69.1%	
	久留米市								30.4%	-5.9%	5.0%	-19.4%	5.6%	8.3%	3.8%	22.2%	47.8%	57.1%	56.0%	70.0%	45.5%	54.2%	
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%	-2.2%	-8.6%	-25.9%	-14.0%	-31.0%	-30.5%	
	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%	-18.0%	2.6%	-12.2%	-7.7%	-17.9%	-34.3%	
	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%	-2.7%	-10.8%	-27.0%	-20.0%	-38.7%	-22.4%	
	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%	30.0%	-14.3%	-33.3%	10.0%	0.0%	-55.6%	
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%	-16.0%	-2.6%	-9.9%	-2.0%	-21.3%	-15.7%	
	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%	-34.4%	3.6%	-7.7%	-11.8%	-10.7%	-25.8%	
	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%	-9.2%	4.7%	-5.1%	1.7%	-13.6%	0.0%	
	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%	-10.0%	0.0%	-25.0%	0.0%	-50.0%	-60.0%	
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%	-5.9%	-2.6%	-14.3%	-3.7%	-13.5%	-8.8%	
	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%	-15.5%	-5.6%	-21.9%	-1.6%	-9.5%	-8.3%	
	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%	-8.3%	1.4%	-6.8%	5.3%	-3.8%	-3.9%	
	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%	-4.5%	-15.0%	-5.0%	-23.8%	-15.0%	-13.0%	
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%	-17.2%	-16.9%	-25.4%	-24.1%	-33.5%	-27.3%	
	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%	-28.6%	-18.4%	-10.0%	-18.8%	-25.7%	-35.3%	
	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%	-18.6%	-6.3%	-32.8%	-24.5%	-34.0%	-20.0%	
	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%	0.0%	-14.3%	-54.5%	-33.3%	0.0%	-46.7%	

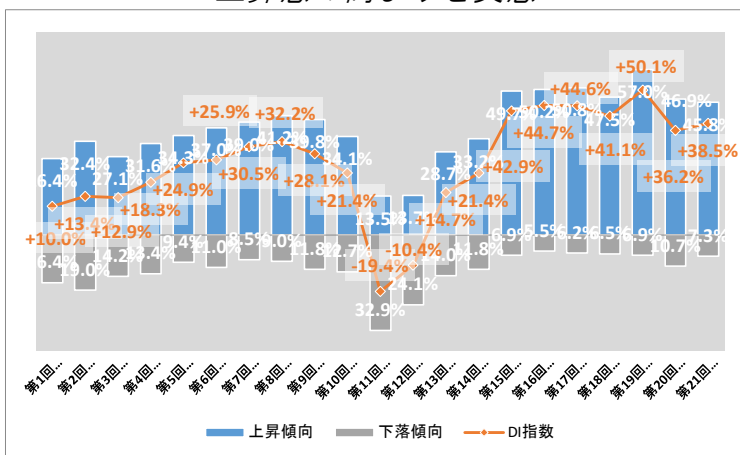
第1回緊急事態宣言

第21回 福岡県不動産市況DI調査

●地価動向（総合）の実感値と予測値の推移（主要都市別）

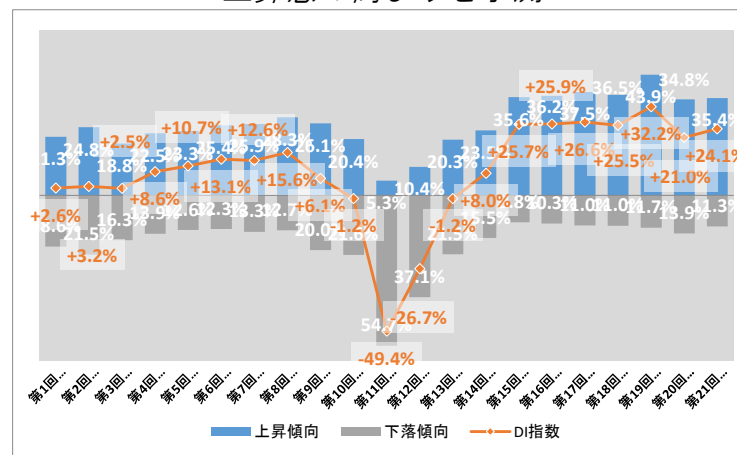
実 感 値

上昇感の高まりを実感

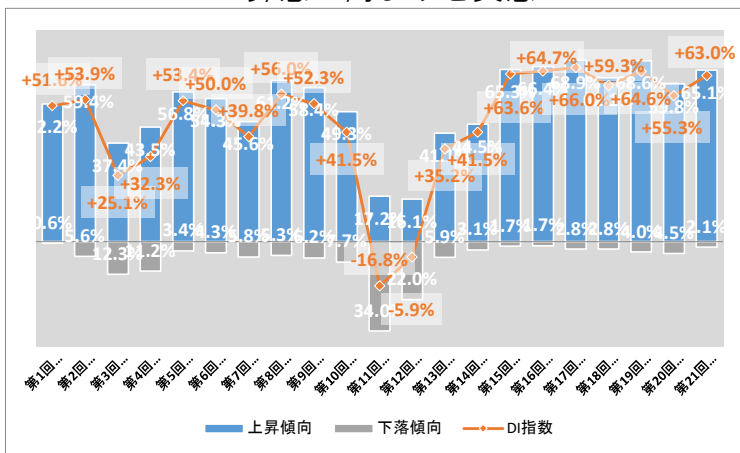


予 測 値

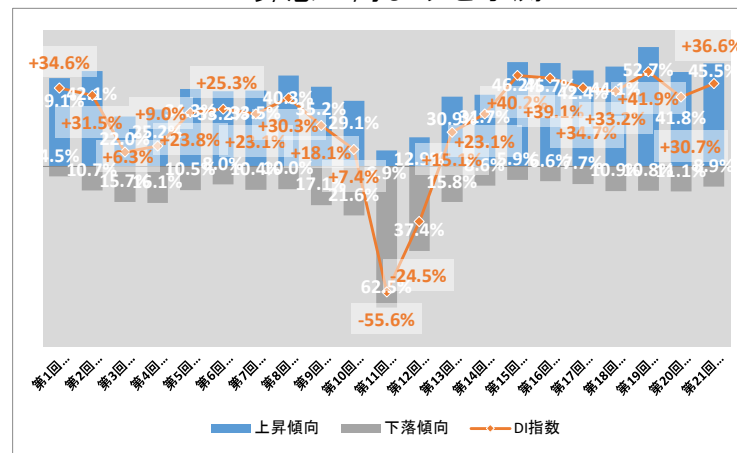
上昇感の高まりを予測



上昇感の高まりを実感



上昇感の高まりを予測



第21回 福岡県不動産市況DⅠ調査

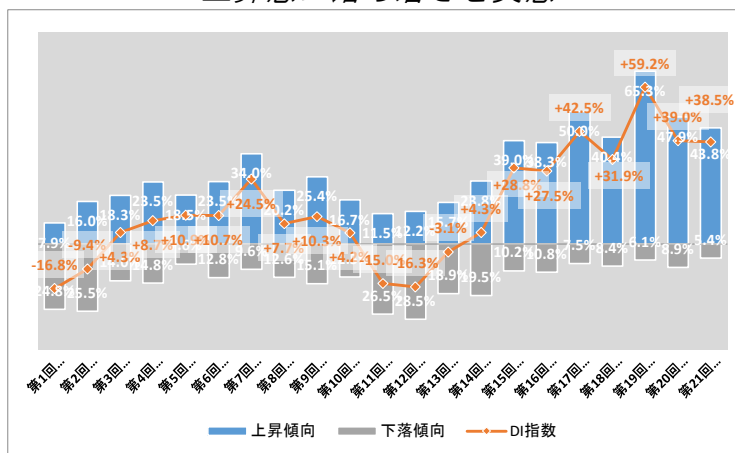
●地価動向（総合）の実感値と予測値の推移（主要都市別）

実 感 値

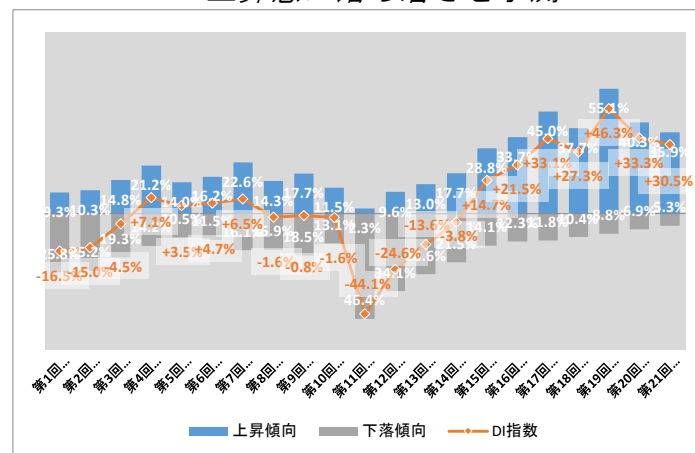
予 測 値

北九州市

上昇感に落ち着きを実感

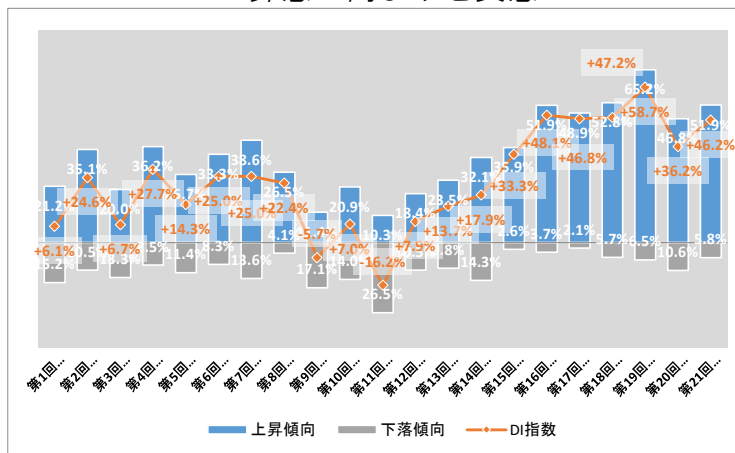


上昇感に落ち着きを予測

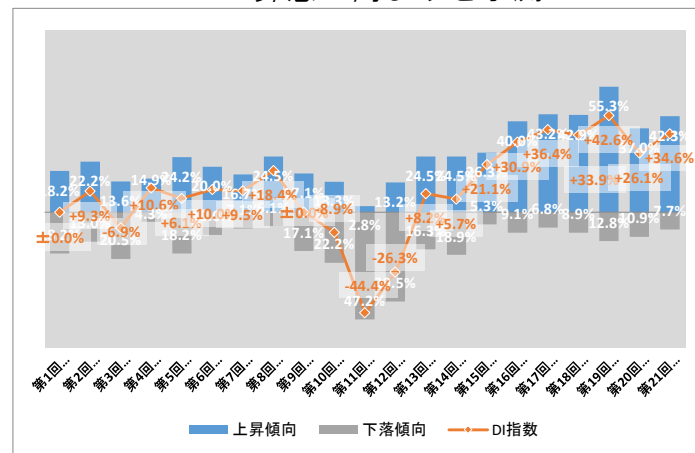


久留米市

上昇感の高まりを実感



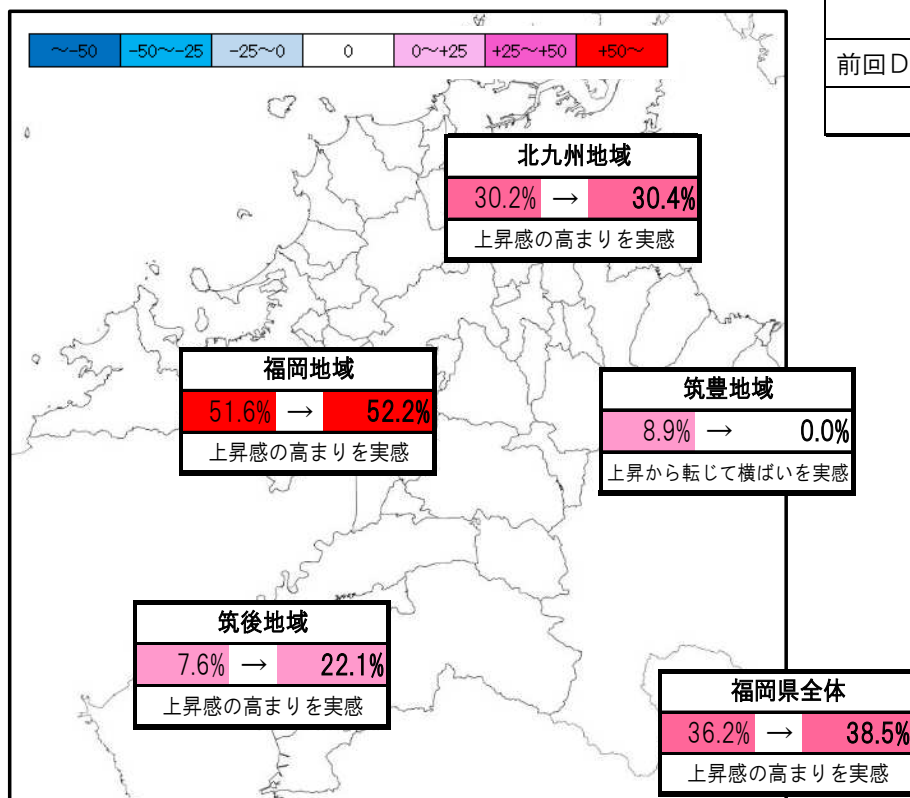
上昇感の高まりを予測



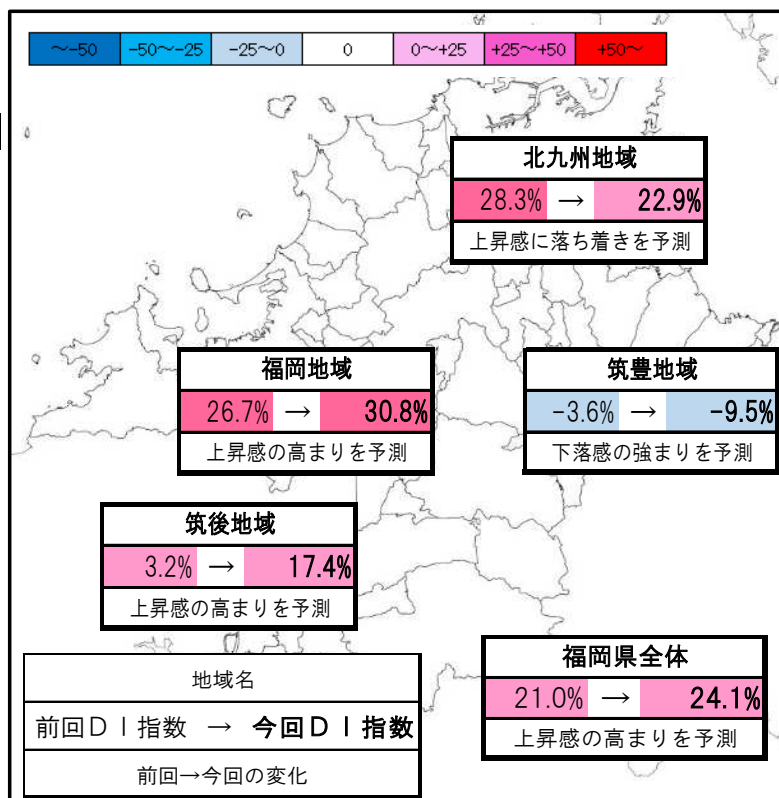
第21回 福岡県不動産市況DⅠ調査

● 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



● 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			28.3%	32.5%	30.2%
	今回			25.3%	36.0%	30.4%

		福岡地域		住宅地	商業地	総合
	前回			43.5%	61.1%	51.6%
	今回			47.2%	58.1%	52.2%

		筑豊地域		住宅地	商業地	総合
	前回			6.5%	12.0%	8.9%
	今回			-4.3%	4.8%	0.0%

		筑後地域		住宅地	商業地	総合
	前回			8.8%	6.3%	7.6%
	今回			19.7%	25.0%	22.1%

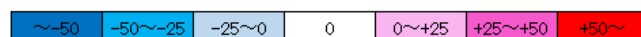
地価動向
住宅地・商業地 別
予測値
地域別

		北九州地域		住宅地	商業地	総合
	前回			25.8%	31.3%	28.3%
	今回			16.9%	29.7%	22.9%

		福岡地域		住宅地	商業地	総合
	前回			19.6%	35.0%	26.7%
	今回			25.1%	37.3%	30.8%

		筑豊地域		住宅地	商業地	総合
	前回			0.0%	-8.0%	-3.6%
	今回			-18.2%	0.0%	-9.5%

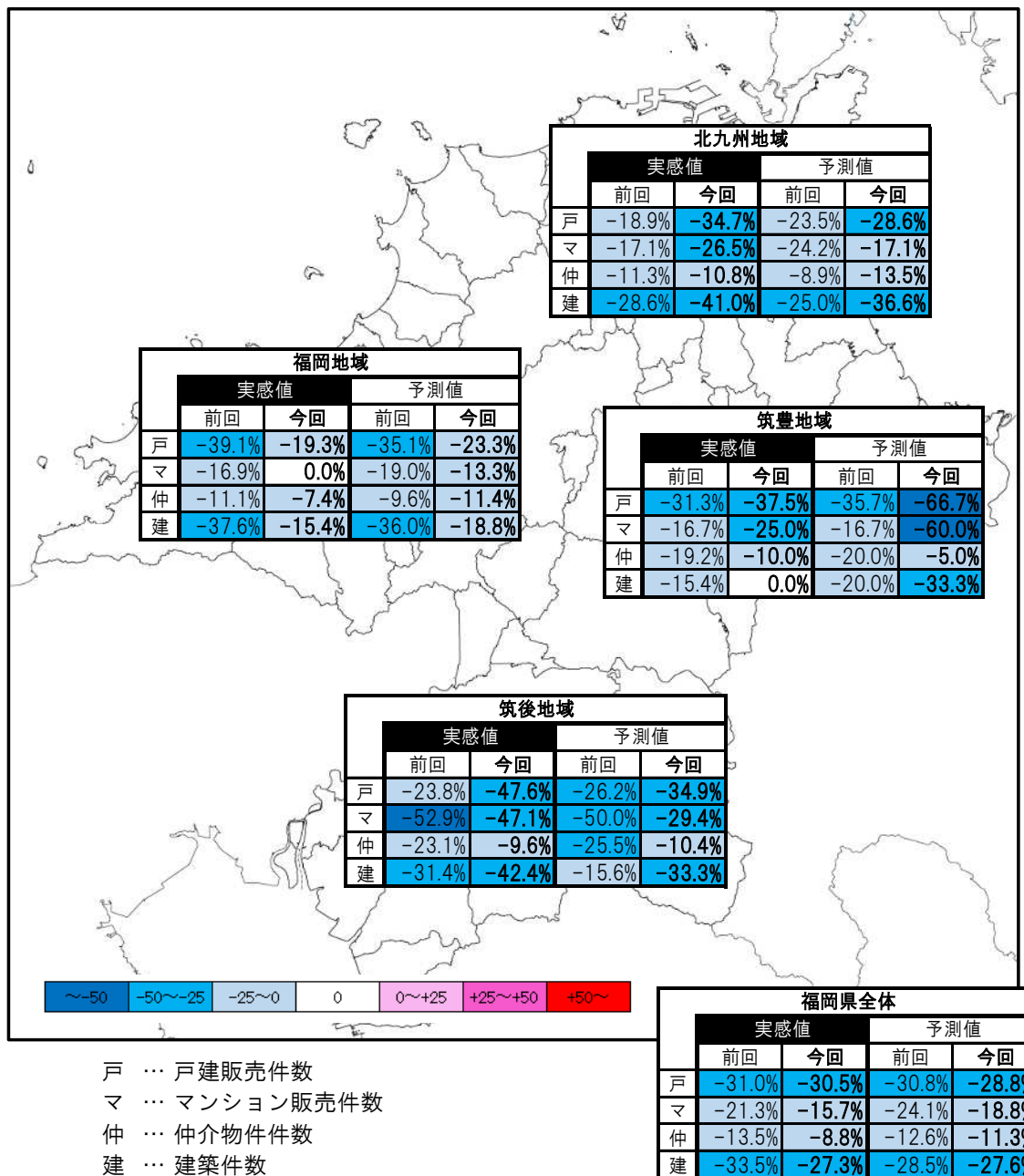
		筑後地域		住宅地	商業地	総合
	前回			4.6%	1.6%	3.2%
	今回			15.2%	20.0%	17.4%



● 地域別の取引動向

取引動向

実感値	予測値
地域別	



第21回 福岡県不動産市況DⅠ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

