

第12回 福岡県不動産市況 DI 調査

概要版

令和3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(2020年7月1日～2021年1月1日)の不動産市場に関する「実感」と、この先半年間(～2021年7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523。
- 「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」は全県的に改善が見られ、「実感値」と比較しても改善の幅が大きい。

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	-19.4%	-47.5	-10.4%	+9.0
福岡市	-16.8%	-69.1	-5.9%	+10.9
北九州市	-15.0%	-25.3	-16.3%	-1.3
久留米市	-16.2%	-10.5	7.9%	+24.1

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	-49.4%	-55.5	-26.7%	+22.7
福岡市	-55.6%	-73.7	-24.5%	+31.1
北九州市	-44.1%	-43.3	-24.6%	+19.5
久留米市	-44.4%	-44.4	-26.3%	+18.1

※前回(第11回)のアンケートは、コロナウイルス感染拡大に伴う政府の福岡県を含む7都府県を対象地域とする第一回目の緊急事態宣言の発出(令和2年4月7日)直後の、宣言解除の見通しが立たない状況下で回答が行われたものである。

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、いずれの項目も、前回※と比較して大きく改善しており、特に戸建販売で改善の幅が大きい。

	実感		予測	
	前回	今回	前回	今回
戸建販売件数	-46.2%	-20.7%	-56.5%	-22.5%
マンション販売件数	-54.4%	-34.0%	-55.9%	-36.8%
仲介物件件数	-42.0%	-22.0%	-46.6%	-22.3%
建築件数	-53.2%	-34.1%	-64.8%	-31.0%

※前回(第11回)のアンケートは、コロナウイルス感染拡大に伴う政府の福岡県を含む7都府県を対象地域とする第一回目の緊急事態宣言の発出(令和2年4月7日)直後の、宣言解除の見通しが立たない状況下で回答が行われたものである。

●フリーコメントの抜粋

- 福岡市中心部は**ビッグバン**にテコ入れがあり、感染対策対応型が加速していくと思われるので地価動向は横ばいから上向くと思う。(福岡市)
- 福岡市内の**人口が伸びている**以上は、なかなか中心部の相場は下がりにくいと思う。(福岡市)
- 建売業者が元気な限り、**住宅地の需要**は続く。(糟屋郡)
- 福岡市は空き店舗、売りホテルの増加などコロナの影響が多少出ているものの、**博多・天神等の開発計画**が進行しているため、現状や今後の動向は微弱ながらも増加傾向。(福岡市)
- 一旦、減少傾向だったものが2021年頭ぐらいから増加へと変わっていくと思われる。(福岡市)
- **住宅ローン**を払いきれなくなった方が、すぐにも売却したいと今より価格を低く設定して、売りに出されるのでは？(福岡市)
- コロナの影響も落ち着いてきて、以前と同じようになってきた。(北九州市)
- 新型コロナの状況次第で不動産の投資が下がる可能性。そうなると、**商業地・テナント**の相場が下がる。(福岡市)
- コロナ禍による民泊事業者、ホテル経営者の業績に大きな打撃を与えていることから、**事業縮小**に伴う物件売却の情報が出てきた。ただし、価格については相場を大きく下回るまでは今のところ見られない。(福岡市)
- コロナの影響を心配していたが、今のところ不動産の取引については特に**影響はない**。(柳川市)
- 商業地は**飲食店舗**が弱いので、空きが増加すると店舗用地は下がってくる可能性あり。(糟屋郡)
- 福岡市内でも上昇傾向だった地域は横ばい若しくは下落すると思われる。特に**飲食関係**が多い地域は顕著に表れる。(福岡市)
- **二極分化**(駅近の土地は上昇、郊外は不落)の傾向はさらに進む。(北九州市)
- **人口減**とコロナの影響で、利便性重視の傾向が強くなり、**市街地への集中**が進み、周辺地域の値崩れがおこる。(福岡市)
- 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。(北九州市)
- **水害危険区域**の重説義務化で、**土砂災害区域**等も含め、該当地域は値下がりまたは売れなくなる。平坦地は横ばいか値上がり。(久留米市)
- **豪雨災害**により、被災地は売買見込みがつかないと思う。(大牟田市)

第12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11回	第12回	-10超 悪化	-5~ -10	-5~ +5	+5~ +10	+10超 改善		第11回	第12回	-10超 悪化	-5~ -10	-5~ +5	+5~ +10	+10超 改善			
総合	福岡県全体	-19.4%	-10.4%	9.0					771		-49.4%	-26.7%	22.7						753
	主要都市																		
	福岡市	-15.0%	-16.3%	-1.3					172		-44.1%	-24.6%	19.5						167
	久留米市	-16.8%	-5.9%	10.9					304		-55.6%	-24.5%	31.1						294
	地域別																		
	北九州地域	-16.2%	7.9%	24.1					38		-44.4%	-26.3%	18.1						38
	福岡地域	-19.8%	-20.9%	-1.1					206		-43.1%	-29.2%	13.9						202
	筑豊地域	-14.5%	-4.0%	10.5					423		-52.8%	-26.6%	26.2						413
	筑後地域	-34.5%	-7.3%	27.2					41		-50.0%	-14.6%	35.4						41
宅地	福岡県全体	-27.1%	-16.8%	10.3					101		-47.1%	-26.8%	20.3						97
	主要都市																		
	福岡市	-17.2%	-6.0%	11.2					414		-46.8%	-22.1%	24.7						402
	久留米市	-14.0%	-14.9%	-0.9					94		-39.7%	-23.9%	15.8						92
	地域別																		
	北九州地域	-16.7%	-3.2%	13.5					158		-54.1%	-21.1%	33.0						152
	福岡地域	-13.5%	10.0%	23.5					20		-40.5%	-31.6%	8.9						19
	筑豊地域	-19.5%	-18.4%	1.1					114		-40.1%	-27.9%	12.2						111
	筑後地域	-12.9%	0.4%	13.3					223		-50.7%	-21.3%	29.4						216
商業地	福岡県全体	-27.3%	4.2%	31.5					24		-47.6%	-4.2%	43.4						24
	主要都市	-21.6%	-11.3%	10.3					53		-43.3%	-21.6%	21.7						51
	福岡市	-22.0%	-15.4%	6.6					357		-52.2%	-31.9%	20.3						351
	久留米市	-16.2%	-17.9%	-1.7					78		-49.0%	-25.3%	23.7						75
	地域別																		
	北九州地域	-16.9%	-8.9%	8.0					146		-57.1%	-28.2%	28.9						142
	福岡地域	-19.4%	5.6%	25.0					18		-48.6%	-21.1%	27.5						19
	筑豊地域	-20.1%	-23.9%	-3.8					92		-46.4%	-30.8%	15.6						91
	筑後地域	-16.2%	-9.0%	7.2					200		-54.9%	-32.5%	22.4						197
戸建販売件数	福岡県全体	-43.4%	-23.5%	19.9					17		-52.8%	-29.4%	23.4						17
	主要都市	-33.3%	-22.9%	10.4					48		-51.1%	-32.6%	18.5						46
	福岡市	-46.2%	-20.7%	25.5					222		-56.5%	-22.5%	34.0						222
	久留米市	-50.7%	-44.2%	6.5					52		-55.1%	-21.6%	33.5						51
	地域別																		
	北九州地域	-47.5%	-2.8%	44.7					71		-55.6%	-14.9%	40.7						74
	福岡地域	-53.8%	-38.5%	15.3					13		-85.7%	-21.4%	64.3						14
	筑豊地域	-49.0%	-41.5%	7.5					65		-49.5%	-31.8%	17.7						66
	筑後地域	-45.4%	-3.7%	41.7					108		-53.5%	-15.5%	38.0						110
マンション販売件数	福岡県全体	-48.7%	-41.7%	7.0					12		-69.2%	-50.0%	19.2						12
	主要都市	-43.5%	-27.0%	16.5					37		-67.6%	-17.6%	50.0						34
	福岡市	-54.4%	-34.0%	20.4					159		-55.9%	-36.8%	19.1						155
	久留米市	-53.8%	-65.9%	-12.1					44		-52.8%	-55.0%	-2.2						40
	地域別																		
	北九州地域	-51.7%	-11.7%	40.0					60		-57.6%	-16.1%	41.5						62
	福岡地域	-44.4%	-33.3%	11.1					6		-83.3%	-33.3%	50.0						6
	筑豊地域	-57.4%	-59.3%	-1.9					54		-54.3%	-55.1%	-0.8						49
	筑後地域	-51.5%	-16.0%	35.5					81		-52.4%	-22.9%	29.5						83
仲介物件件数	福岡県全体	-81.3%	-50.0%	31.3					6		-73.7%	-57.1%	16.6						7
	主要都市	-47.8%	-33.3%	14.5					18		-69.2%	-43.8%	25.4						16
	福岡市	-42.0%	-22.0%	20.0					363		-46.6%	-22.3%	24.3						355
	久留米市	-51.4%	-27.2%	24.2					81		-55.1%	-29.1%	26.0						79
	地域別																		
	北九州地域	-43.3%	-21.6%	21.7					139		-46.1%	-12.6%	33.5						135
	福岡地域	-34.6%	-37.5%	-2.9					16		-55.6%	-31.3%	24.3						16
	筑豊地域	-46.8%	-28.0%	18.8					100		-51.4%	-32.0%	19.4						97
	筑後地域	-42.4%	-23.3%	19.1					193		-43.4%	-18.3%	25.1						191
建築件数	福岡県全体	-44.0%	4.2%	48.2					24		-49.0%	-21.7%	27.3						23
	主要都市	-29.0%	-17.4%	11.6					46		-49.3%	-18.2%	31.1						44
	福岡市	-53.2%	-34.1%	19.1					167		-64.8%	-31.0%	33.8						171
	久留米市	-54.5%	-43.9%	10.6					41		-70.2%	-46.3%	23.9						41
	地域別																		
	北九州地域	-50.5%	-28.3%	22.2					53		-64.8%	-21.8%	43.0						55
	福岡地域	-57.1%	-71.4%	-14.3					7		-86.7%	-11.1%	75.6						9
	筑豊地域	-56.3%	-44.7%	11.6					47		-62.0%	-48.1%	13.9						54
	筑後地域	-52.8%	-27.8%	25.0					79		-62.2%	-27.2%	35.0						81

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

第12回 福岡県不動産市況D I 調査

● 第1回～第12回調査のDI指数の推移

		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)	
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%	2.6%	3.3%	2.5%	8.6%	10.7%	13.1%	12.6%	15.6%	6.1%	-1.2%	-49.4%	-26.7%	
	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%	-16.5%	-15.0%	-4.5%	7.1%	3.5%	4.7%	6.5%	-1.6%	-0.8%	-1.6%	-44.1%	-24.6%	
	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%	34.6%	31.5%	6.3%	9.0%	23.8%	25.3%	23.1%	30.3%	18.1%	7.4%	-55.6%	-24.5%	
	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%	0.0%	9.3%	-6.9%	10.6%	6.1%	10.0%	9.5%	18.4%	0.0%	-8.9%	-44.4%	-26.3%	
地価動向	住宅地																									
	福岡県全体																									
	北九州市																									
	福岡市																									
商業地	福岡県全体																									
	北九州市																									
	福岡市																									
	久留米市																									
取引動向	戸建販売	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%	-8.0%	-5.0%	-4.3%	-2.9%	-8.3%	0.5%	-0.4%	-2.4%	-9.9%	-14.1%	-56.5%	-22.5%
		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%	-6.1%	3.6%	4.5%	1.5%	-13.2%	-2.4%	0.0%	-24.6%	4.7%	-24.4%	-55.1%	-21.6%
		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%	-2.6%	2.0%	-7.8%	-12.6%	-1.4%	-6.9%	2.6%	3.5%	-5.9%	-16.5%	-55.6%	-14.9%
		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%	0.0%	-2.6%	4.6%	-14.8%	0.0%	11.9%	-21.1%	0.0%	9.1%	-8.3%	-85.7%	-21.4%
	マンション販売	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%	-24.6%	-23.5%	-1.4%	-13.8%	-21.1%	-7.2%	-9.2%	-21.0%	-26.6%	-19.1%	-55.9%	-36.8%
		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%	-26.7%	-20.5%	-3.3%	-23.9%	-18.4%	-8.2%	-13.2%	-33.3%	-32.1%	-24.2%	-52.8%	-55.0%
		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%	-15.2%	-13.2%	-1.5%	-11.6%	-20.5%	-6.0%	-5.8%	-13.6%	-22.7%	-14.7%	-57.6%	-16.1%
		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%	-22.2%	-36.0%	-14.3%	-26.1%	-38.5%	-4.5%	-45.5%	-11.1%	-33.3%	-14.3%	-83.3%	-33.3%
	仲介物件	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%	-3.1%	-10.8%	3.5%	-0.3%	-0.4%	0.0%	-0.5%	-6.1%	-6.5%	-6.3%	-46.6%	-22.3%
		北九州市	-13.1%	-13.8%	-4.2%	1.1%	-7.1%	-9.9%	5.8%	-11.3%	6.7%	-5.0%	-51.4%	-27.2%	-8.5%	-5.6%	-9.9%	5.4%	-7.1%	-2.4%	-2.3%	-17.9%	1.7%	-3.4%	-55.1%	-29.1%
		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%	12.7%	-7.1%	9.2%	-6.6%	7.1%	2.0%	0.0%	-5.2%	-6.4%	-2.2%	-46.1%	-12.6%
		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%	9.7%	-16.7%	-2.7%	-2.9%	-17.9%	-4.2%	-14.7%	0.0%	-29.4%	-12.5%	-55.6%	-31.3%
建築	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%	-17.9%	-16.6%	-3.5%	-6.7%	-4.8%	-7.0%	-5.4%	-7.9%	-16.4%	-28.7%	-64.8%	-31.0%	
	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%	-31.3%	-21.4%	-5.9%	-9.1%	-9.1%	-7.8%	-14.6%	-11.6%	-9.1%	-43.5%	-70.2%	-46.3%	
	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%	-6.6%	-14.6%	8.8%	-10.6%	-4.2%	-7.2%	-6.0%	-12.3%	-12.2%	-34.4%	-64.8%	-21.8%	
	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%	-13.6%	-25.0%	8.0%	-14.3%	5.0%	-3.6%	-38.5%	7.7%	-40.0%	-18.2%	-86.7%	-11.1%	



第12回 福岡県不動産市況DI調査

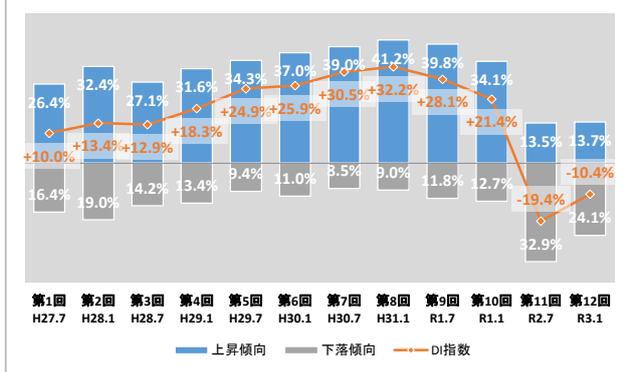
●地価動向（総合）の実感値と予測値の推移（主要都市別）

実感値

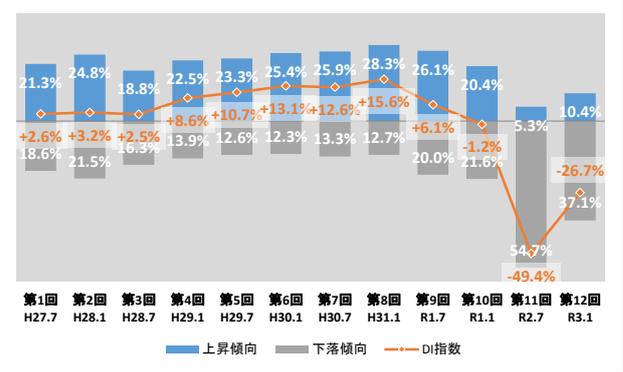
予測値

福岡県全体

下落感の弱まりを実感

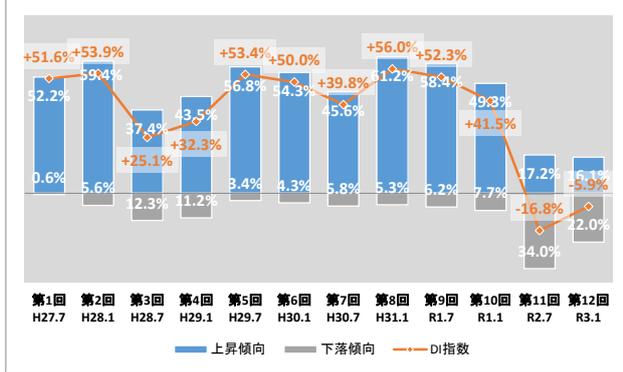


下落感の弱まりを予測

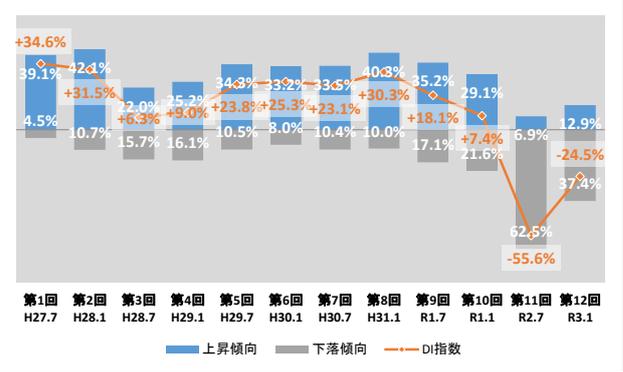


福岡市

下落感の弱まりを実感

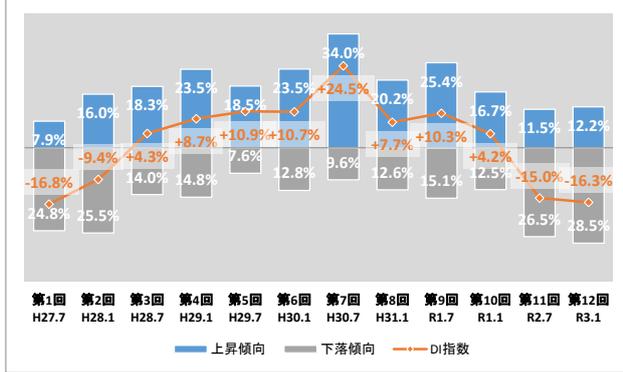


下落感の弱まりを予測

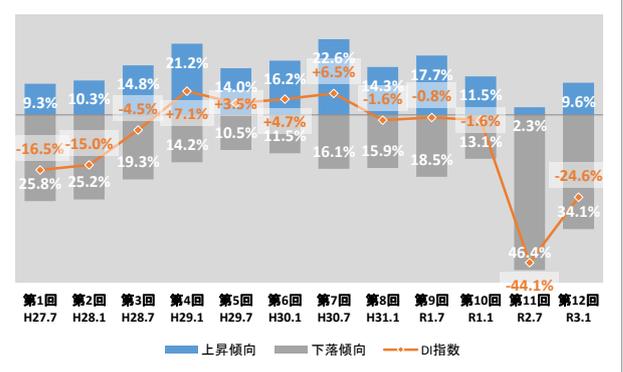


北九州市

下落感の強まりを実感

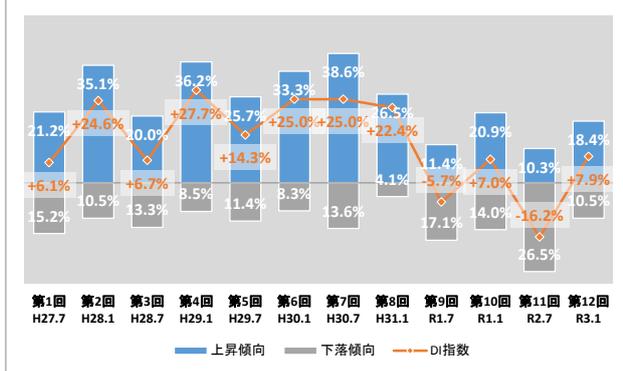


下落感の弱まりを予測

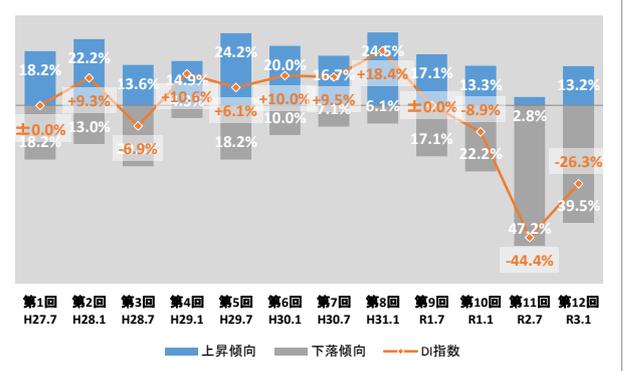


久留米市

下落から転じて上昇を実感

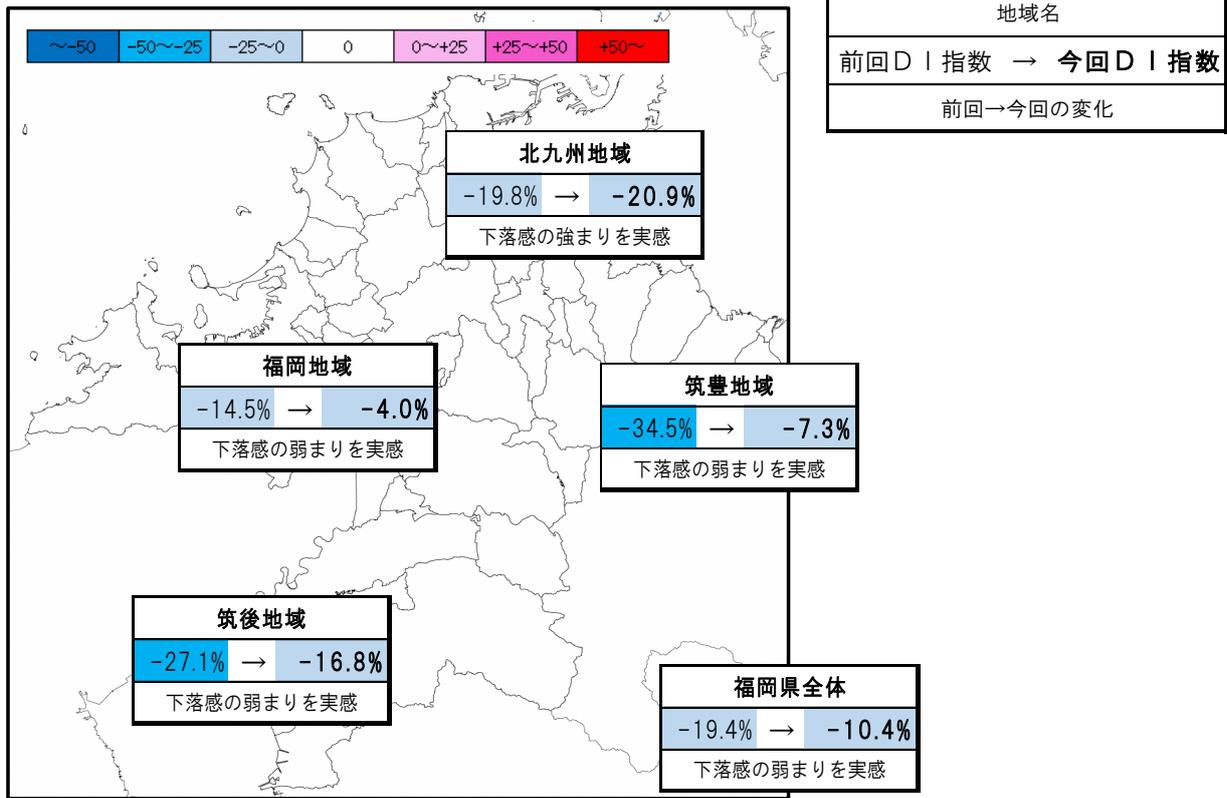


下落感の弱まりを予測

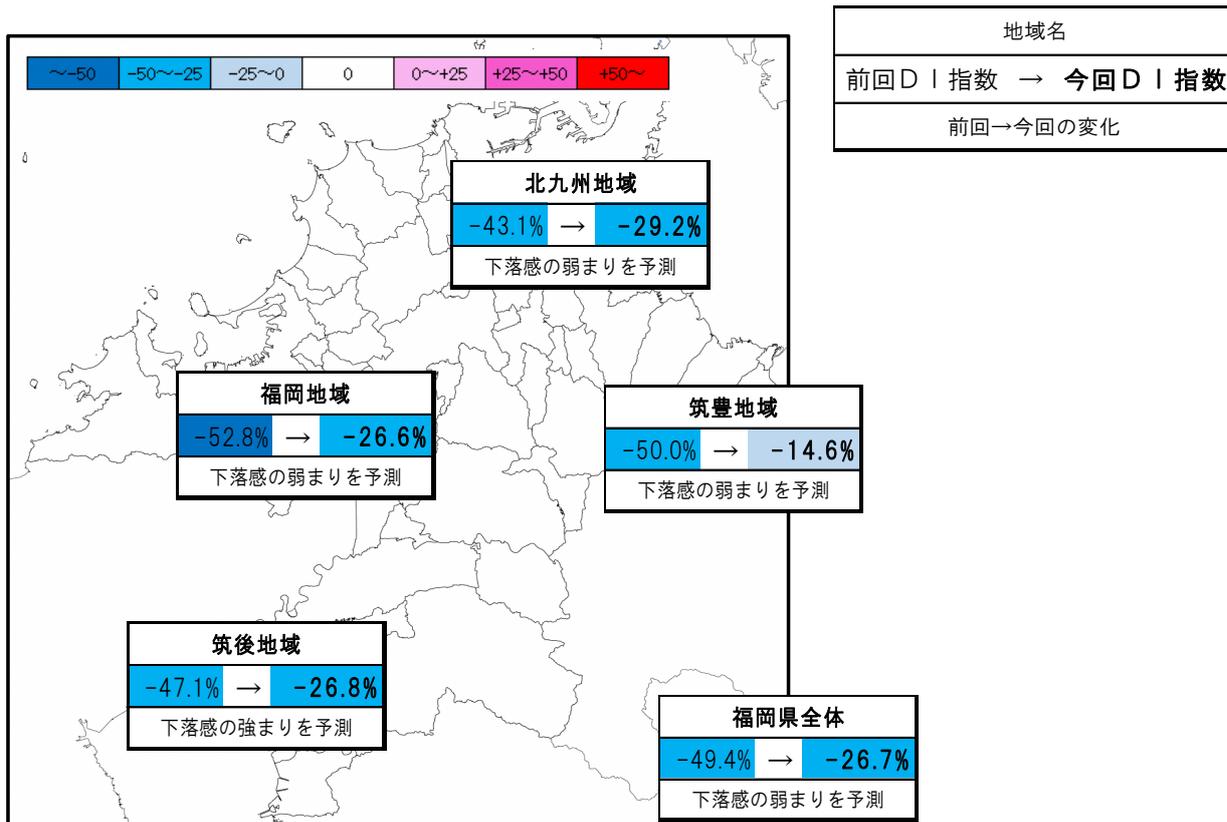


● 地域別の地価動向（総合）

地価動向
総合
実感値
前回→今回
地域別

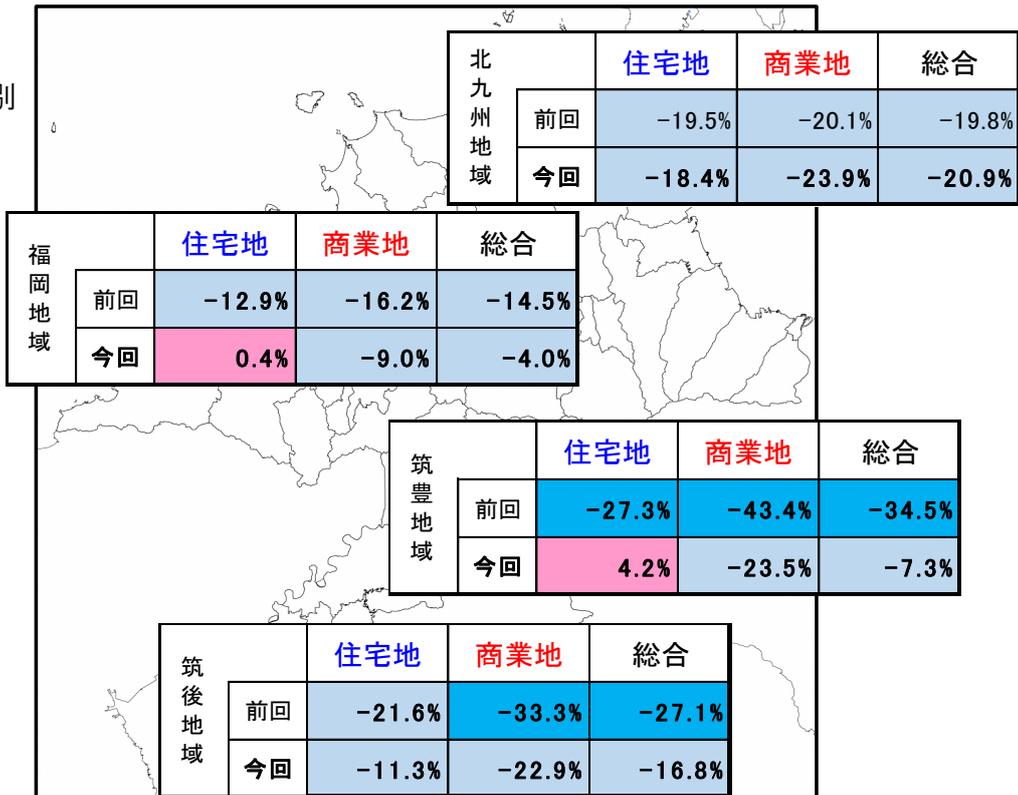


地価動向
総合
予測値
前回→今回
地域別

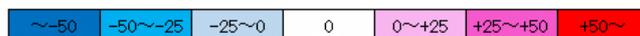
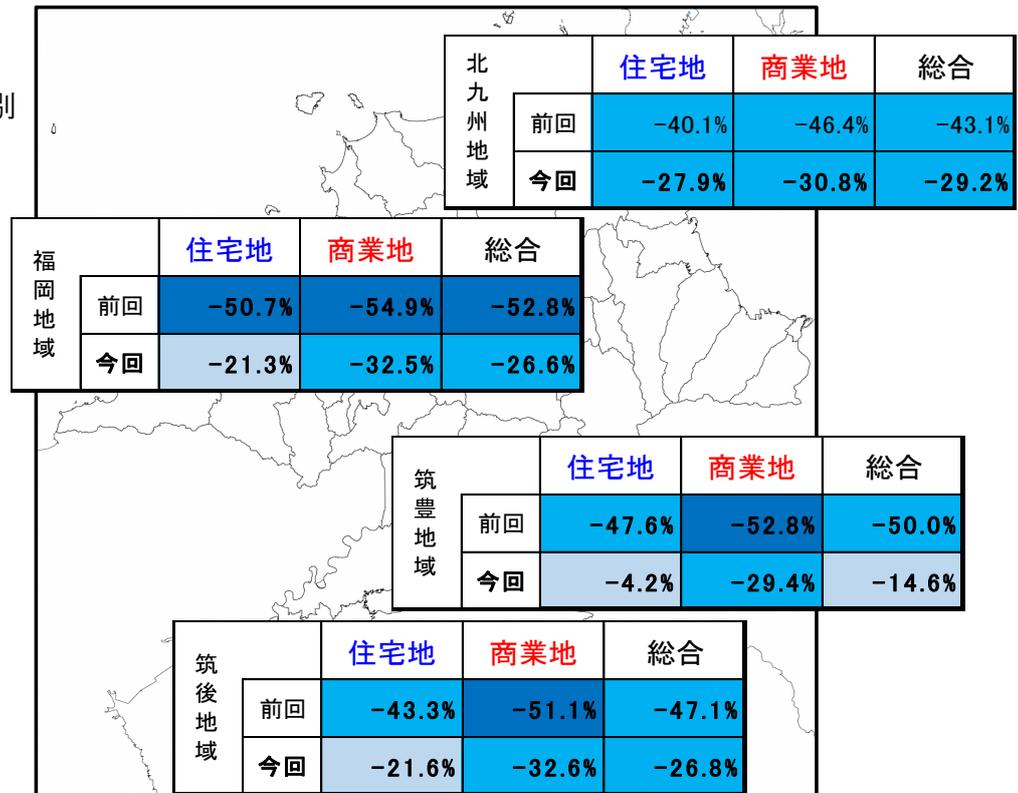


● 地域別の地価動向（住宅地・商業地 別）

地価動向
住宅地・商業地 別
実感値
地域別



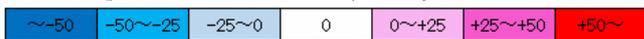
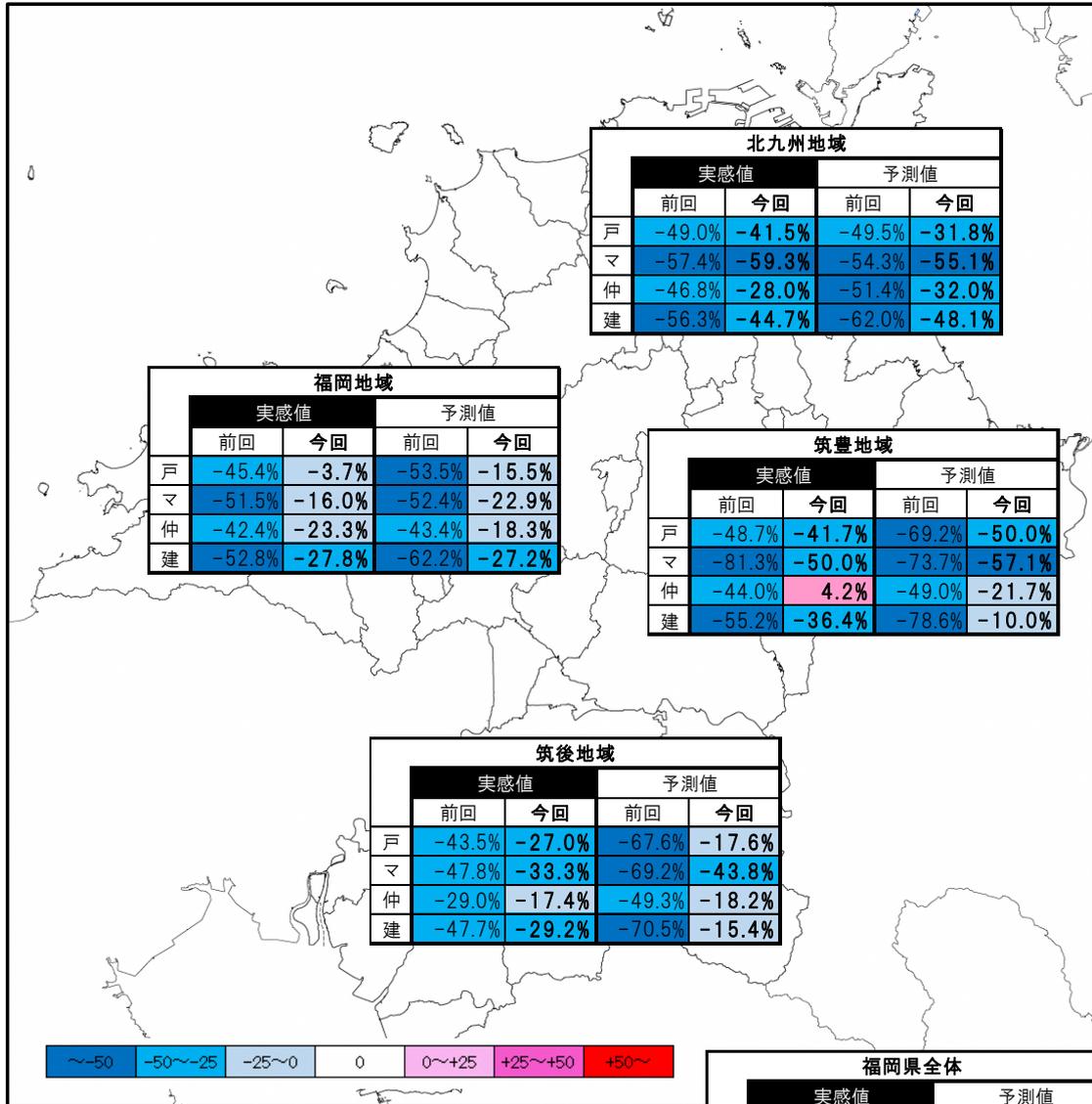
地価動向
住宅地・商業地 別
予測値
地域別



● 地域別の取引動向

取引動向

実感値 予測値
地域別

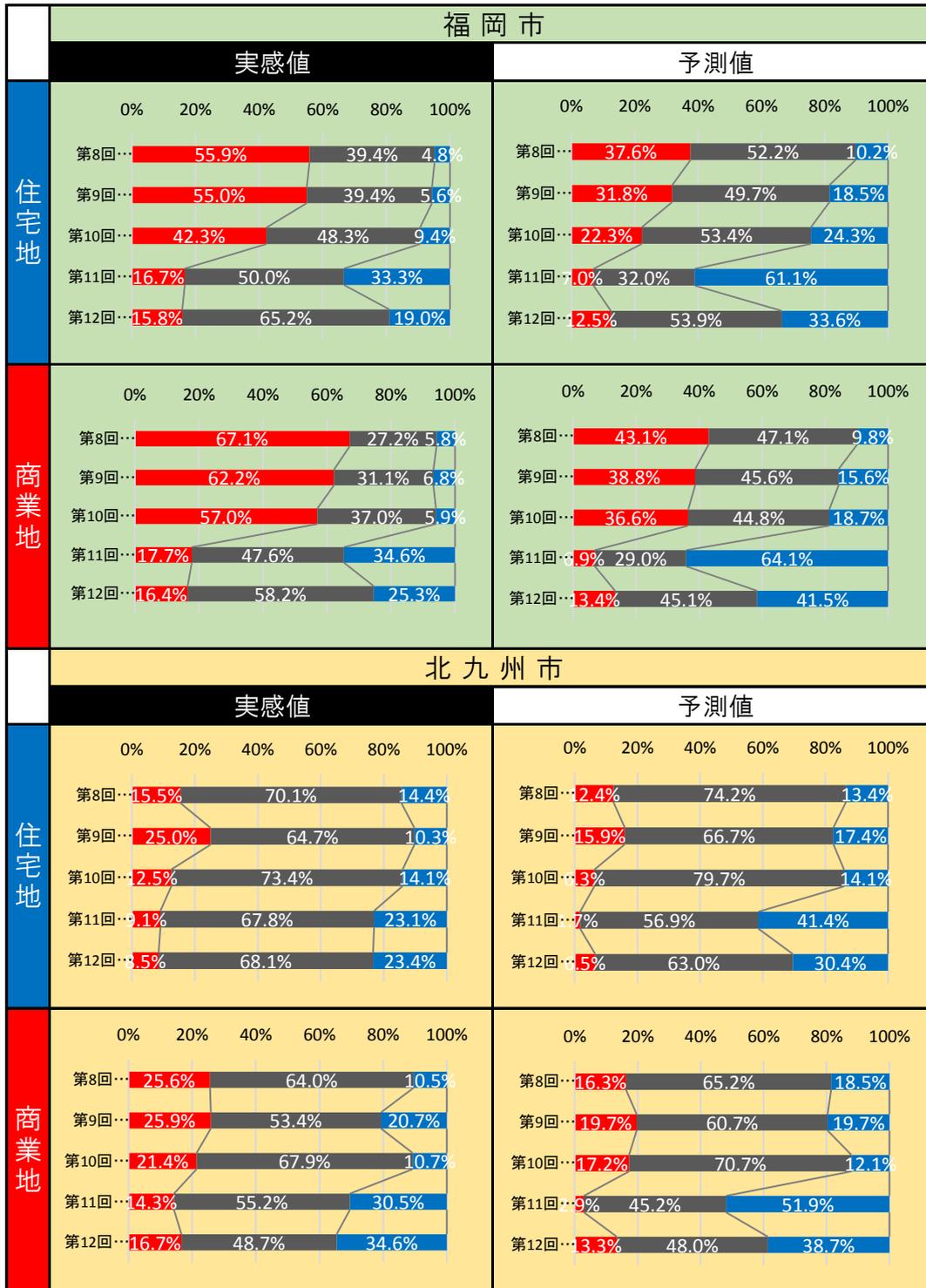


- 戸 … 戸建販売件数
- マ … マンション販売件数
- 仲 … 仲介物件件数
- 建 … 建築件数

第12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



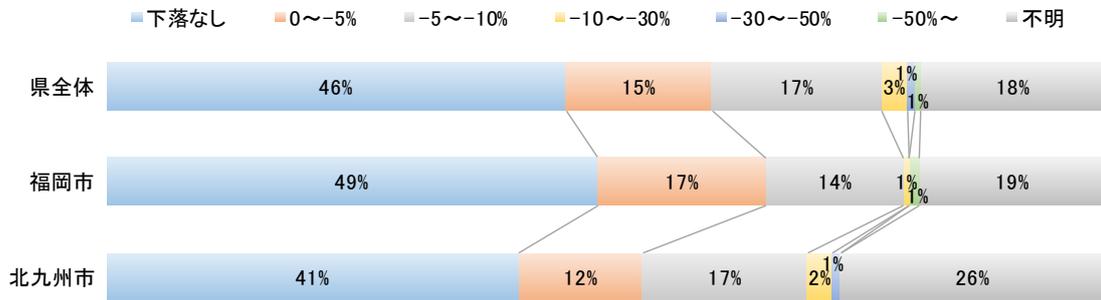
「下落」の減少幅は、総じて北九州市よりも福岡市のほうが大きい（北九州市の商業地は、下落の実感が増加している）。

【特別アンケート】 新型コロナウイルス感染拡大による不動産市場への影響

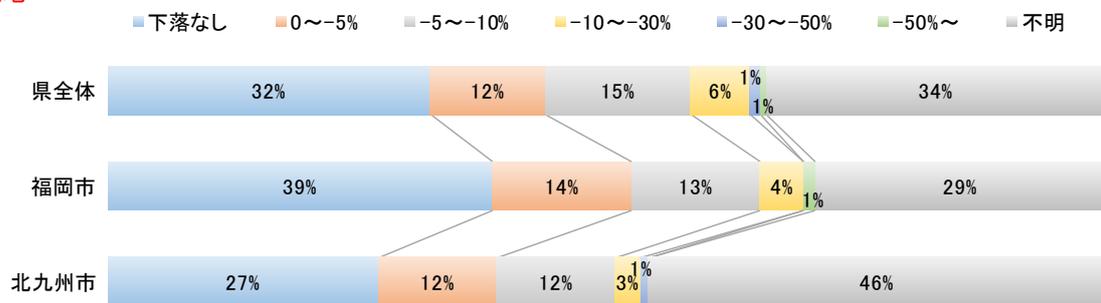
新型コロナウイルスの感染拡大により、不動産市場への影響が懸念されることから、DI 調査の質問項目とは別に、その影響に関するアンケート調査（九州・沖縄各県の不動産鑑定士協会共通の質問項目）を行った。

① 令和2年3月以降の売り希望価格は、どの程度変動していますか？

住宅地

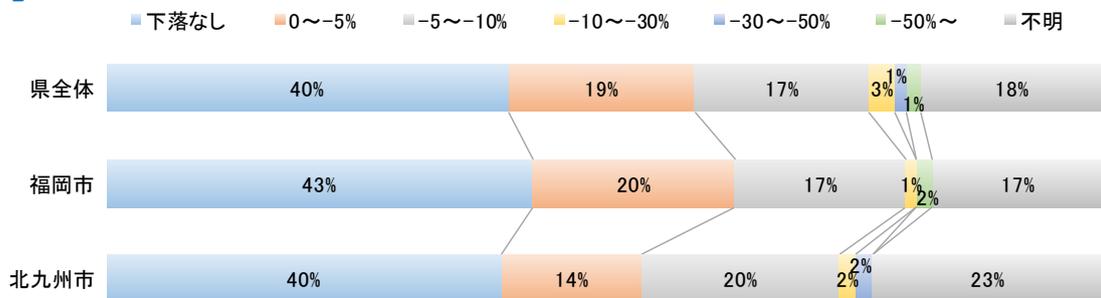


商業地

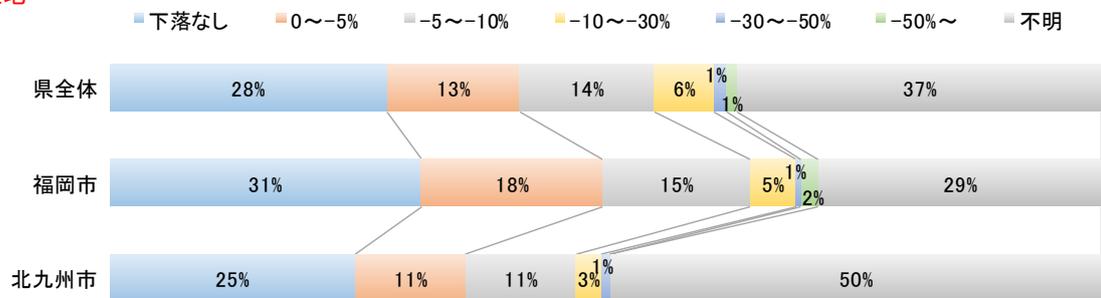


② 令和2年3月以降の成約価格は、どの程度変動していますか？

住宅地

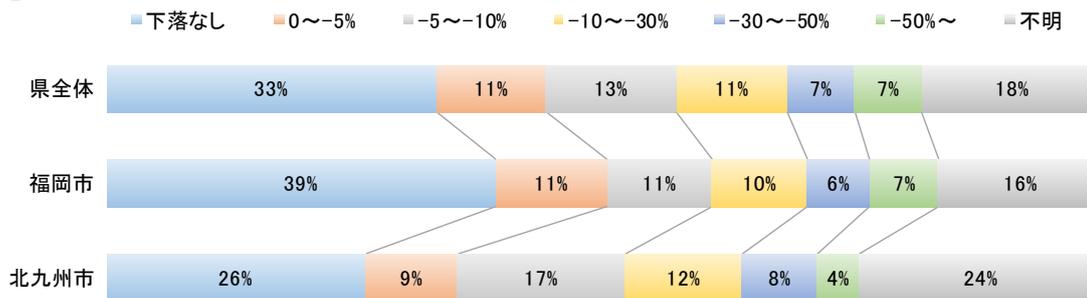


商業地

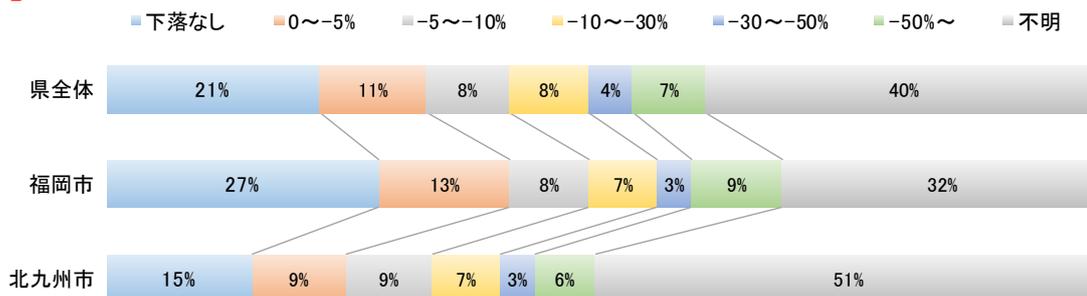


③ 令和2年3月以降の売買の取扱件数は、どの程度変動していますか？

住宅地



商業地

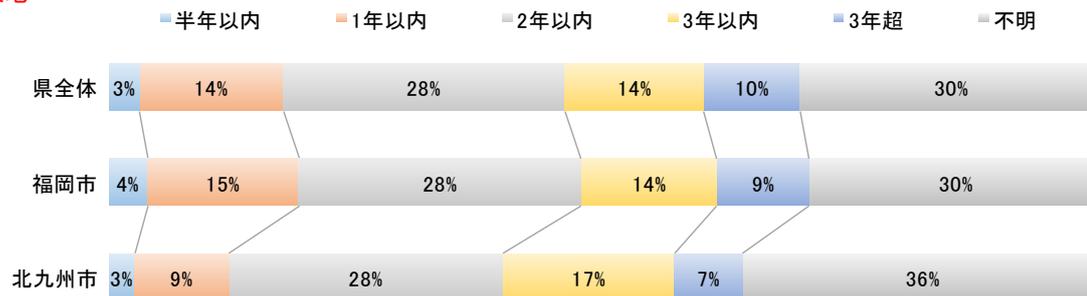


④ 新型コロナウイルスによる不動産市場への影響は、今後どれほど続くと思われますか？

住宅地



商業地



質問①～③の価格の変動については、総じて以下の傾向が伺える。

- ・ 商業地と比較したときの、住宅地の底堅さ（住宅地のほうが「下落なし」の割合が高い）
 - ・ 商業地と比較したときの、住宅地の不透明感の小ささ（住宅地のほうが「不明」の割合が低い）
 - ・ 北九州市と比較したときの、福岡市の好調さ（福岡市のほうが「下落なし」割合高く、「不明」割合低い）
- 質問④の影響期間についても、住宅地よりも商業地、福岡市よりも北九州市のほうが影響が長く続く見通しとなっている。