

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では？（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

地域	区分	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	-10超悪化	-5~-10	-5~+5	+5~+10	+10超改善		第12回	第13回	-10超悪化	-5~-10	-5~+5	+5~+10	+10超改善			
総合	福岡県全体	-10.4%	14.7%	25.1				●	837	-26.7%	-1.2%	25.5					●	824	
	主要都市																		
	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	
	地域別																		
	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	
地価	住宅地																		
	福岡県全体	-6.0%	20.9%	26.9				●	446	-22.1%	4.2%	26.3					●	433	
	主要都市																		
	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	
	地域別																		
	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	
	主要都市																		
	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	
	地域別																		
	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	
	主要都市																		
	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		
	地域別																		
	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	
	主要都市																		
	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	
	地域別																		
	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	
	主要都市																		
	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	
	地域別																		
	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	
	主要都市																		
	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		
	地域別																		
	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)												
		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

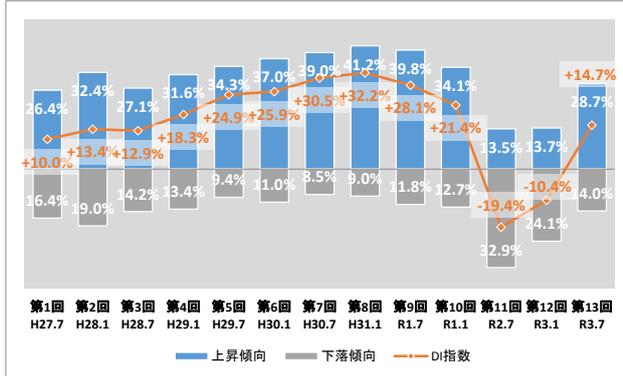
●地価動向（総合）の実感値と予測値の推移（主要都市別）

実感値

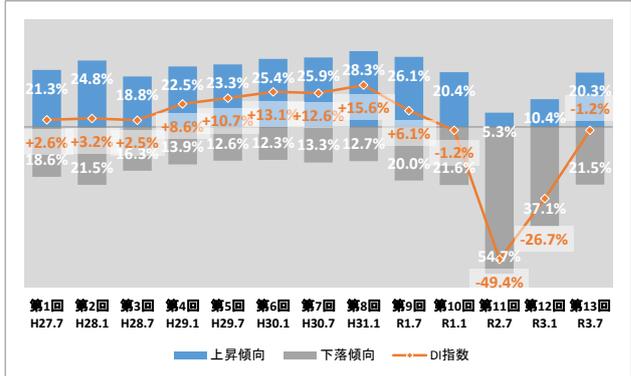
予測値

福岡県全体

下落から転じて上昇を実感

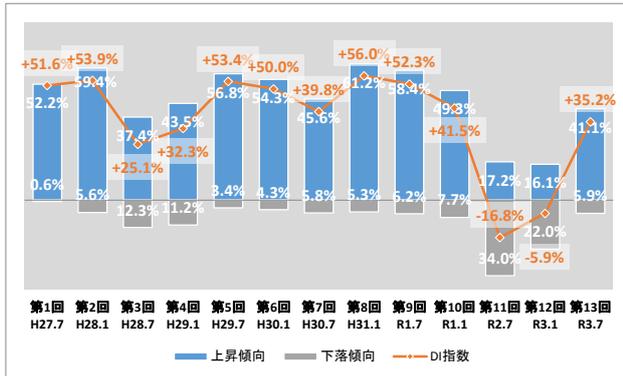


下落感の弱まりを予測

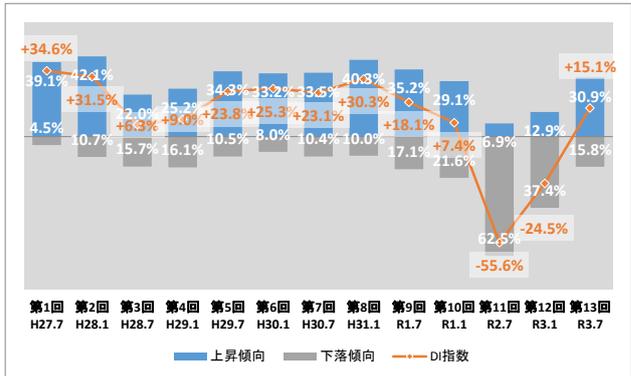


福岡市

下落から転じて上昇を実感

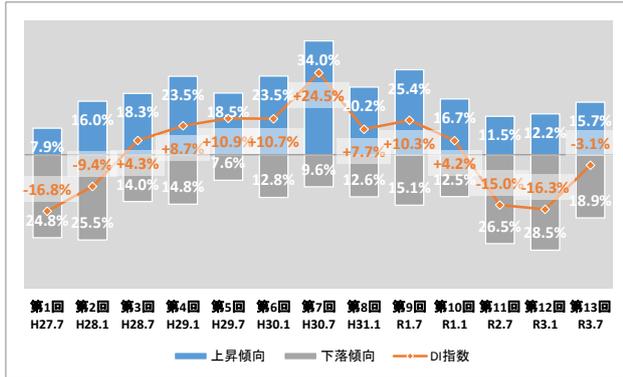


下落から転じて上昇を予測

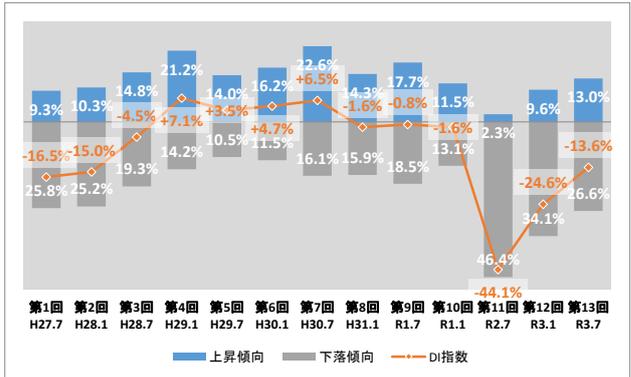


北九州市

下落感の弱まりを実感

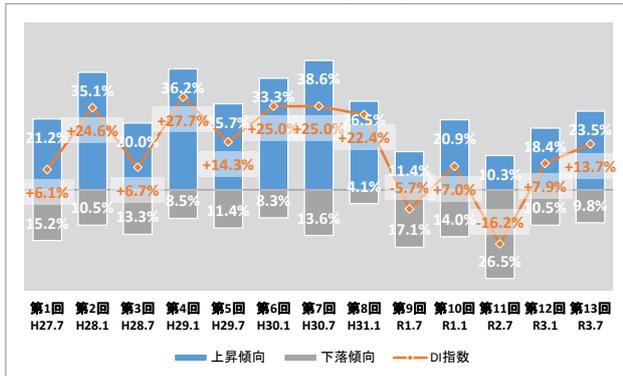


下落感の弱まりを予測

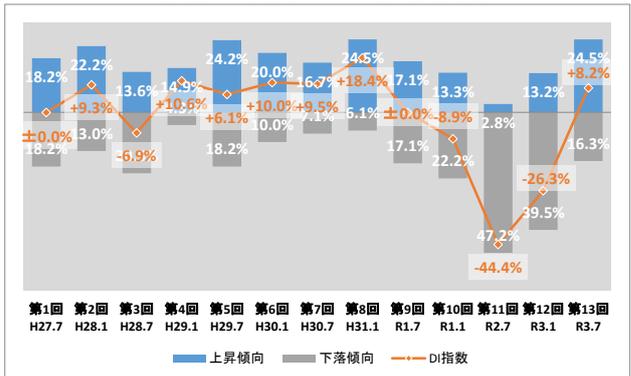


久留米市

上昇感に落ち着きを実感

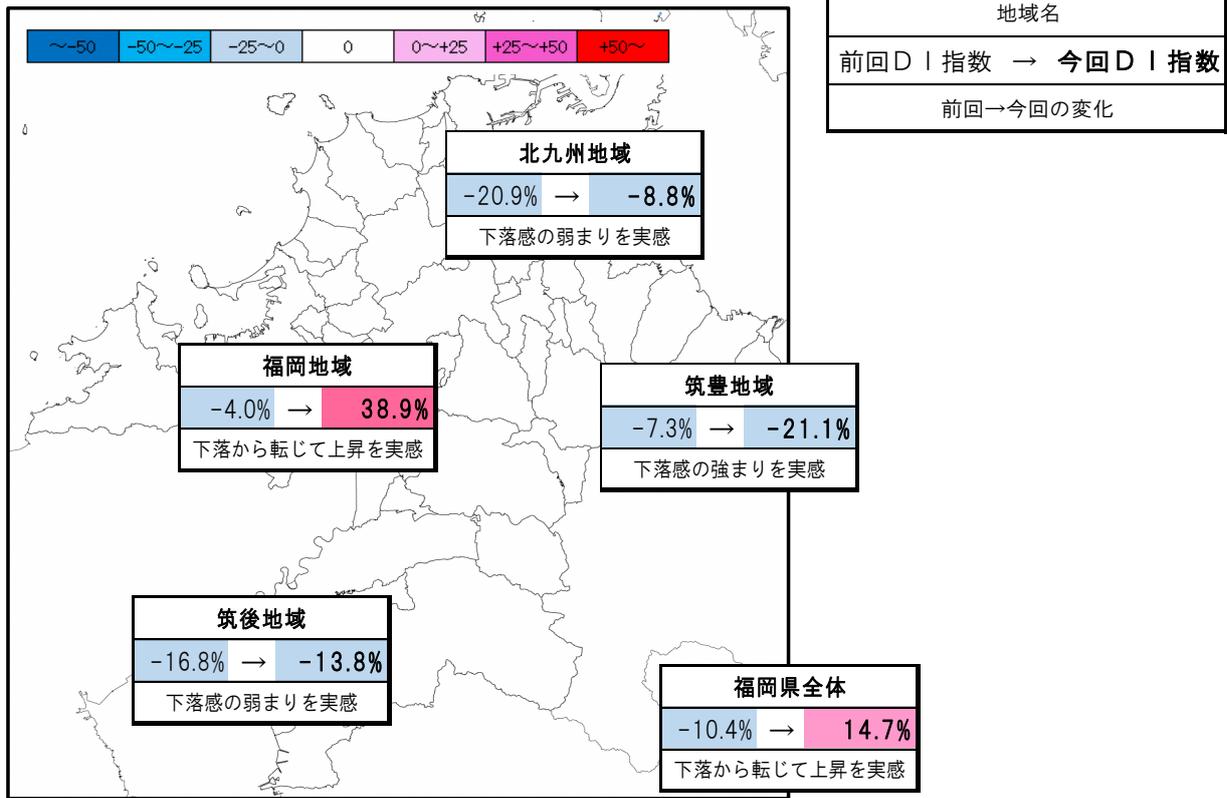


下落から転じて上昇を予測

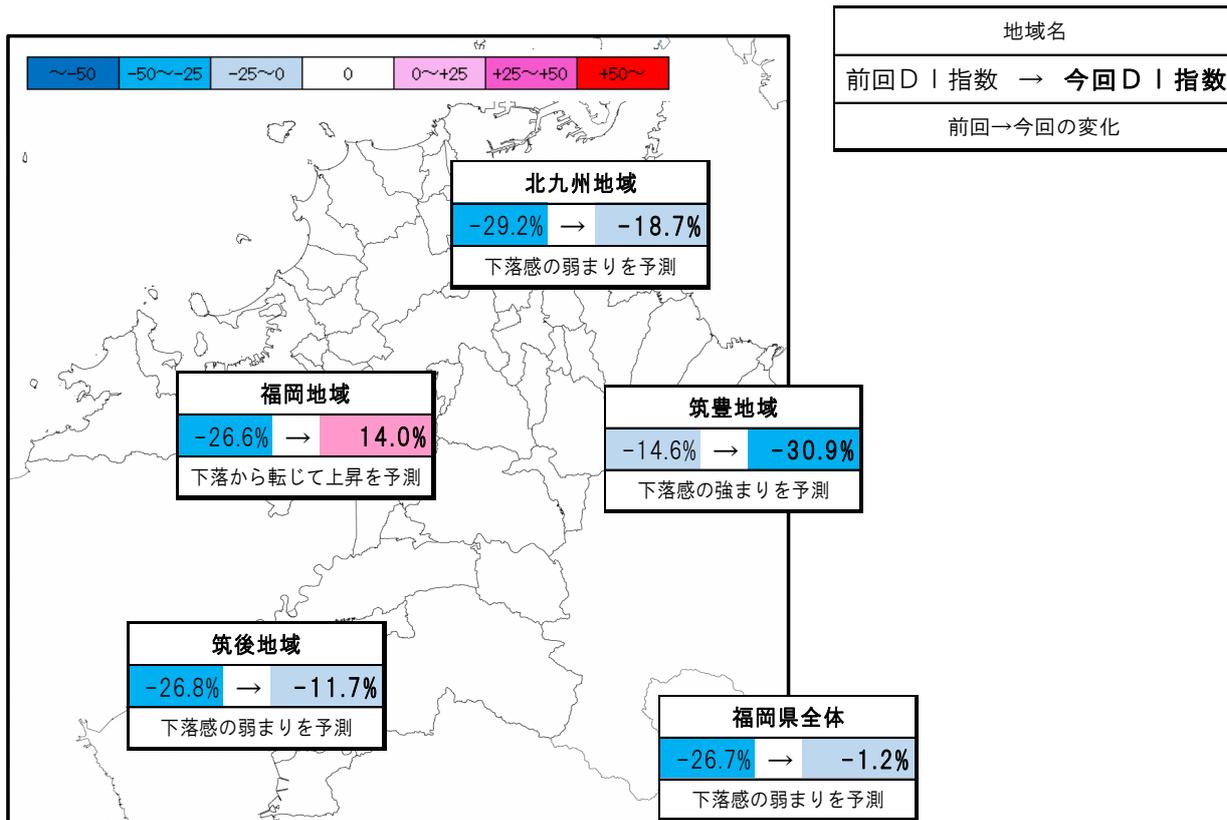


● 地域別の地価動向（総合）

地価動向
総合
実感値
前回→今回
地域別

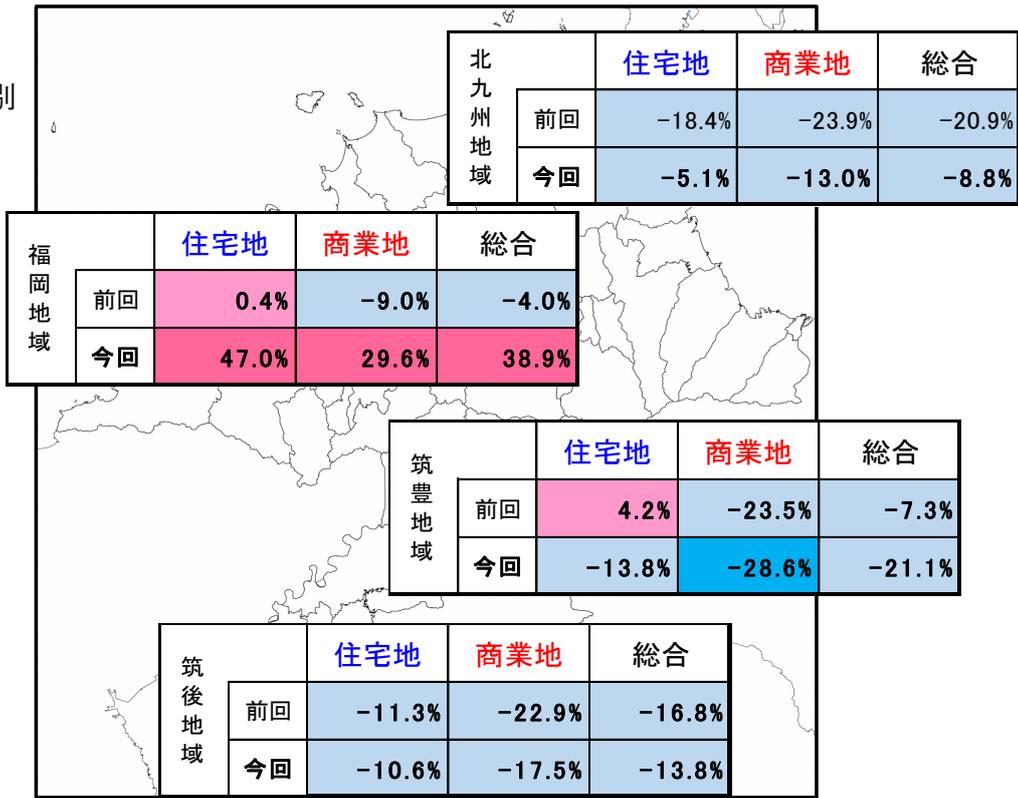


地価動向
総合
予測値
前回→今回
地域別

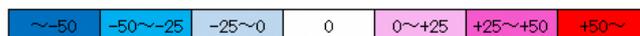
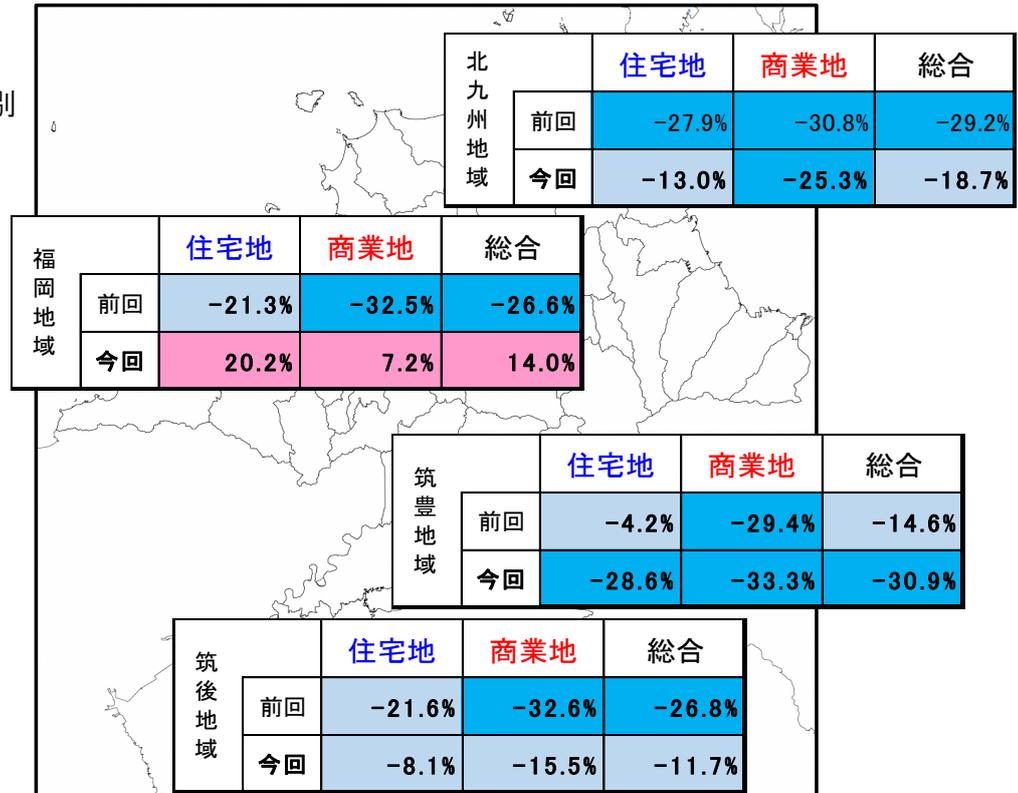


● 地域別の地価動向（住宅地・商業地 別）

地価動向
住宅地・商業地 別
実感値
地域別



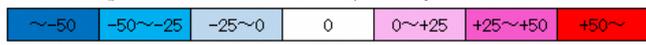
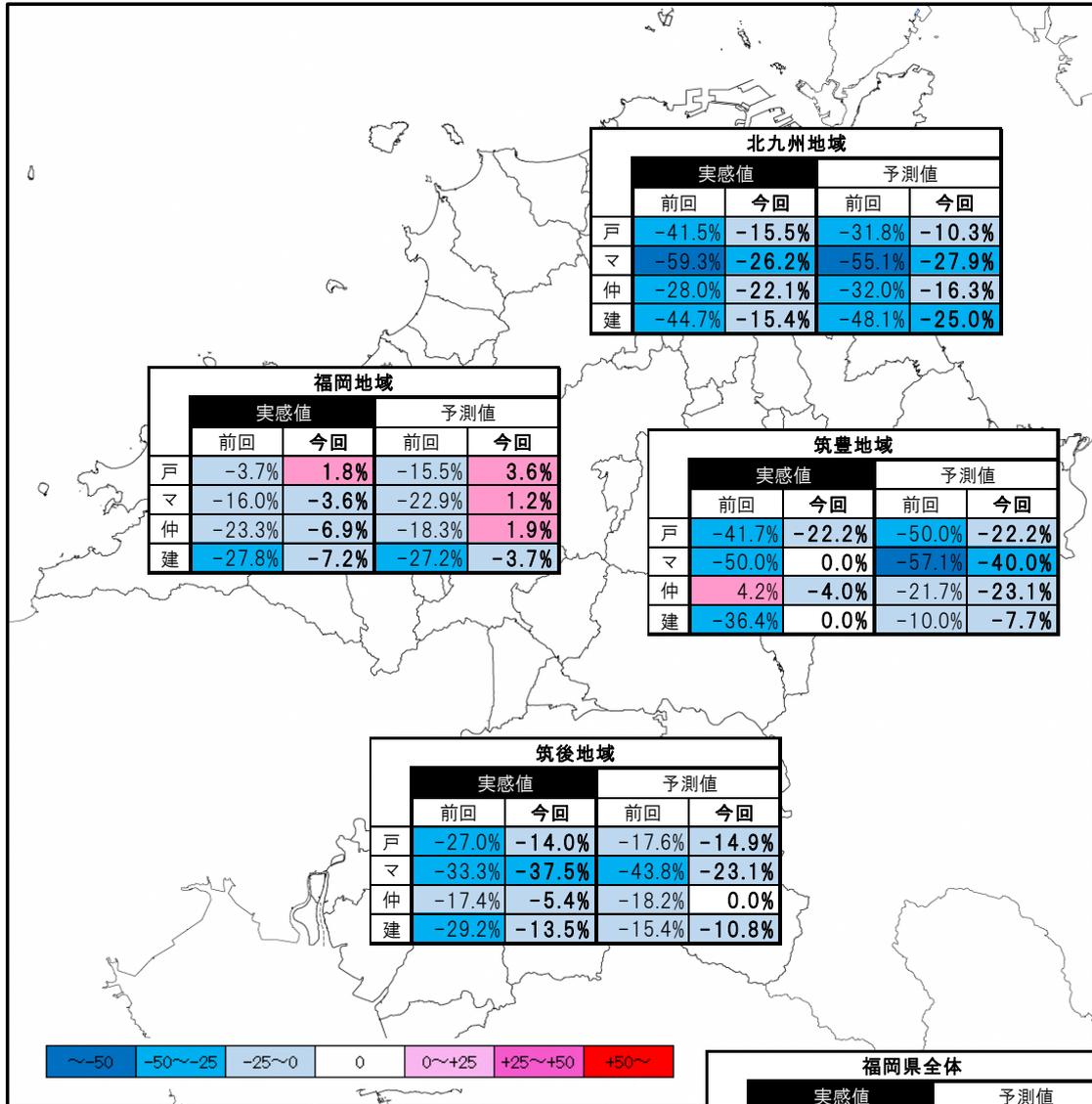
地価動向
住宅地・商業地 別
予測値
地域別



● 地域別の取引動向

取引動向

実感値 予測値
地域別

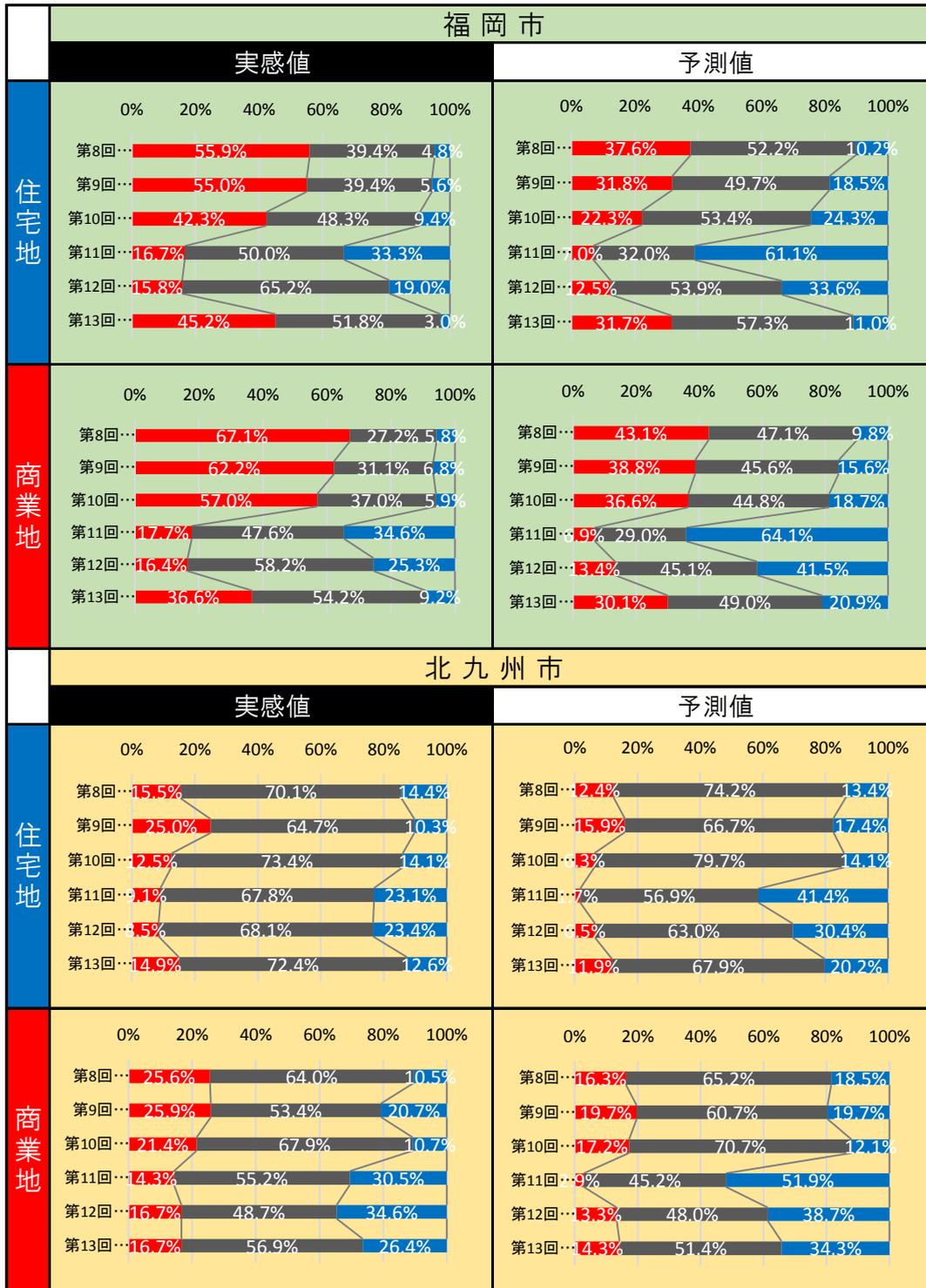


- 戸 … 戸建販売件数
- マ … マンション販売件数
- 仲 … 仲介物件件数
- 建 … 建築件数

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。