

# 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

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	<b>42.9%</b>	<b>+21.5</b>
福岡市	41.5%	+6.3	<b>63.6%</b>	<b>+22.1</b>
北九州市	4.3%	+7.4	<b>28.8%</b>	<b>+24.5</b>
久留米市	17.9%	+4.2	<b>33.3%</b>	<b>+15.4</b>

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

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 | 調査

## ●前回→今回の推移

地価	分類	地域別	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			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)	-10超悪化	-5~-10	-5~+5	+5~+10	+10超改善	20未満(参考)					
総合	福岡県全体		21.4%	42.9%	21.5		933	8.0%	25.7%	17.7						905			
		主要都市	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		
		地域別	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	
				主要都市	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
				地域別	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	
				主要都市	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
				地域別	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	
				主要都市	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
				地域別	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	
				主要都市	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
				地域別	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		
		仲介物件数	福岡県全体		-14.6%	-9.1%	5.5		430	-11.1%	-7.1%	4.0						421	
				主要都市	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
				地域別	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	
				主要都市	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
				地域別	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D I 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

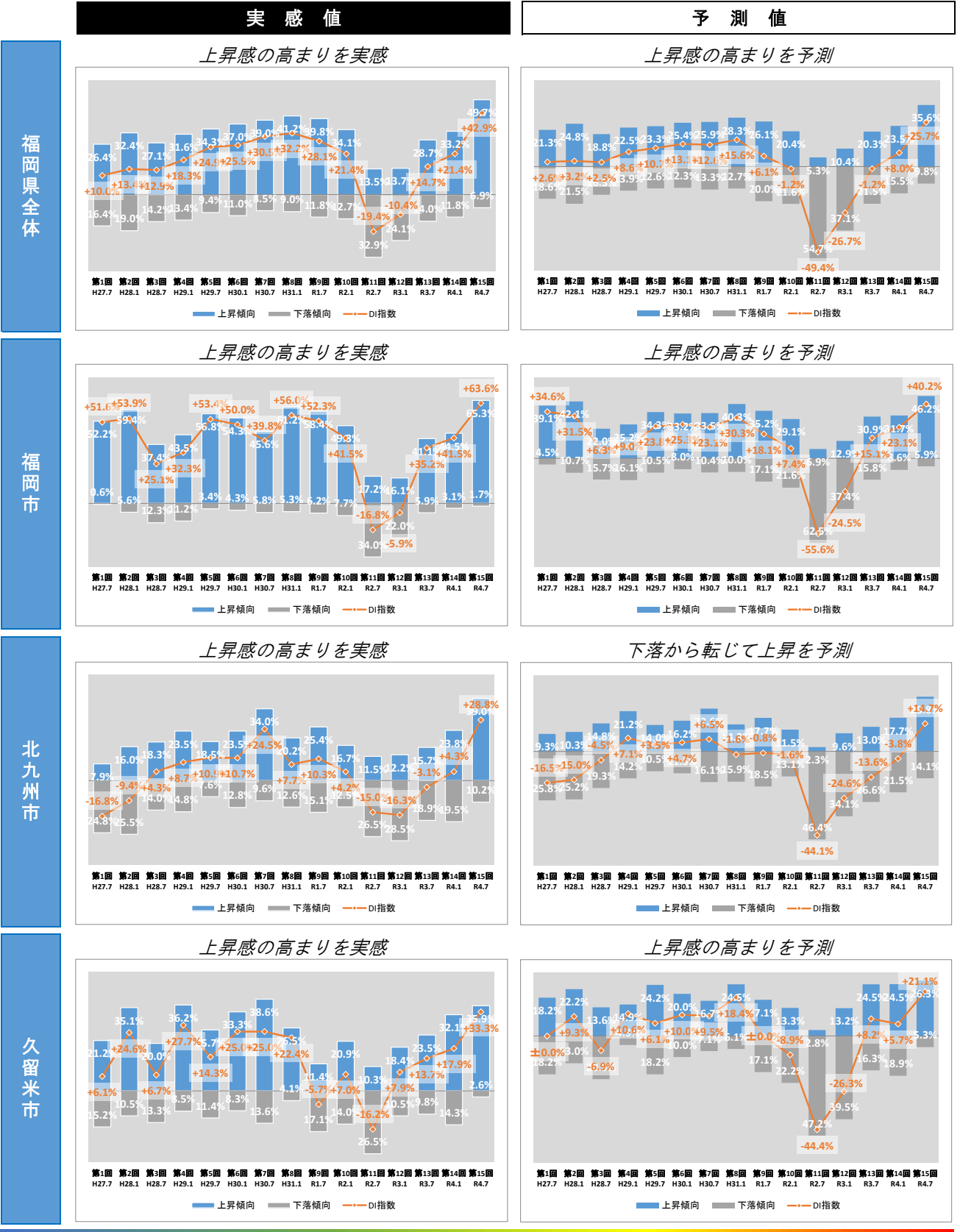
第1回緊急事態宣言

地域	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)	
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%
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%
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%
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%
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%	
仲介物件数	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%
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%



# 第15回 福岡県不動産市況D I 調査

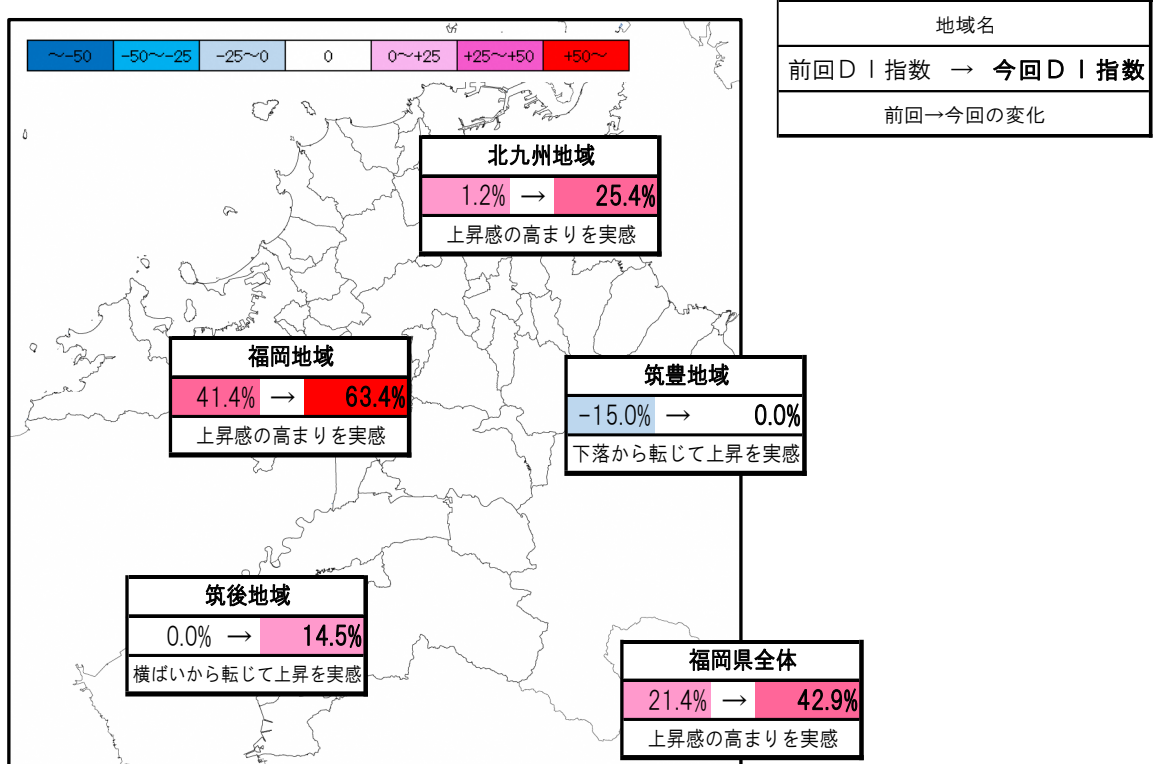
## ●地価動向（総合）の実感値と予測値の推移（主要都市別）



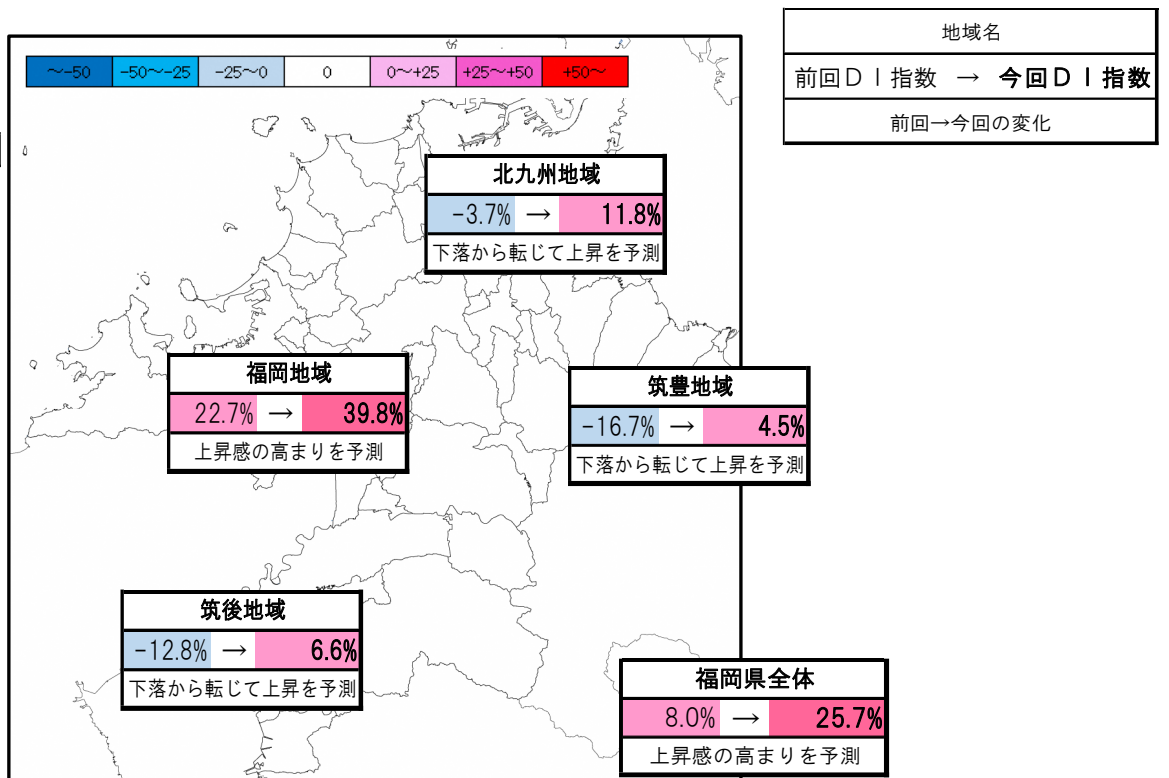
第15回 福岡県不動産市況D I 調査

● 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

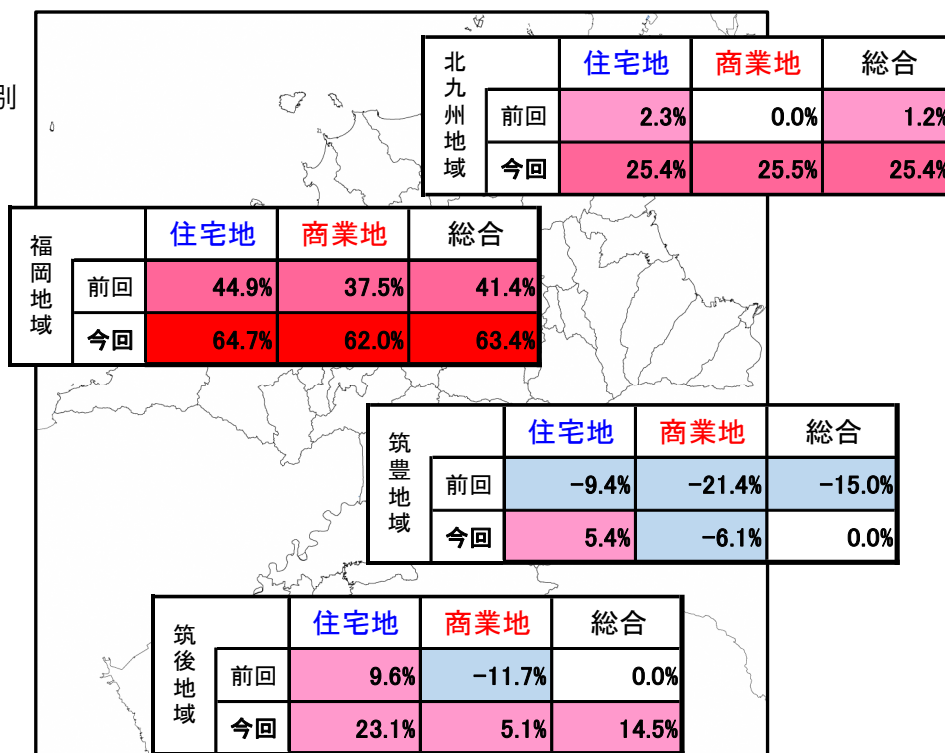


地価動向  
総合  
予測値  
前回→今回  
地域別

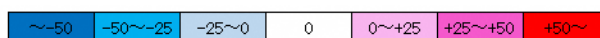
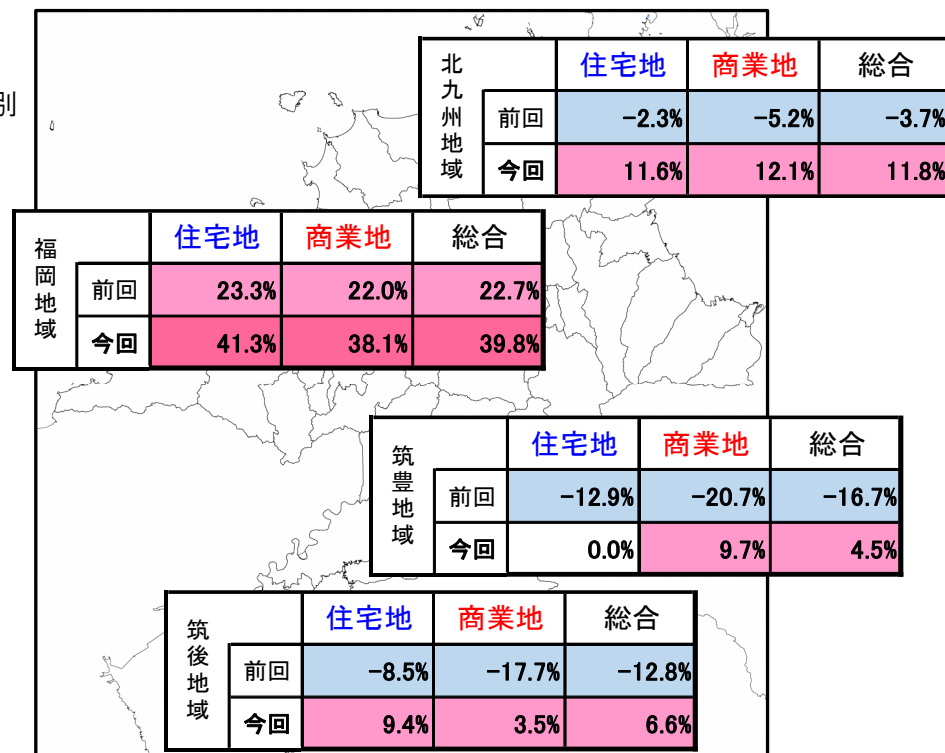


● 地域別の地価動向（住宅地・商業地 別）

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

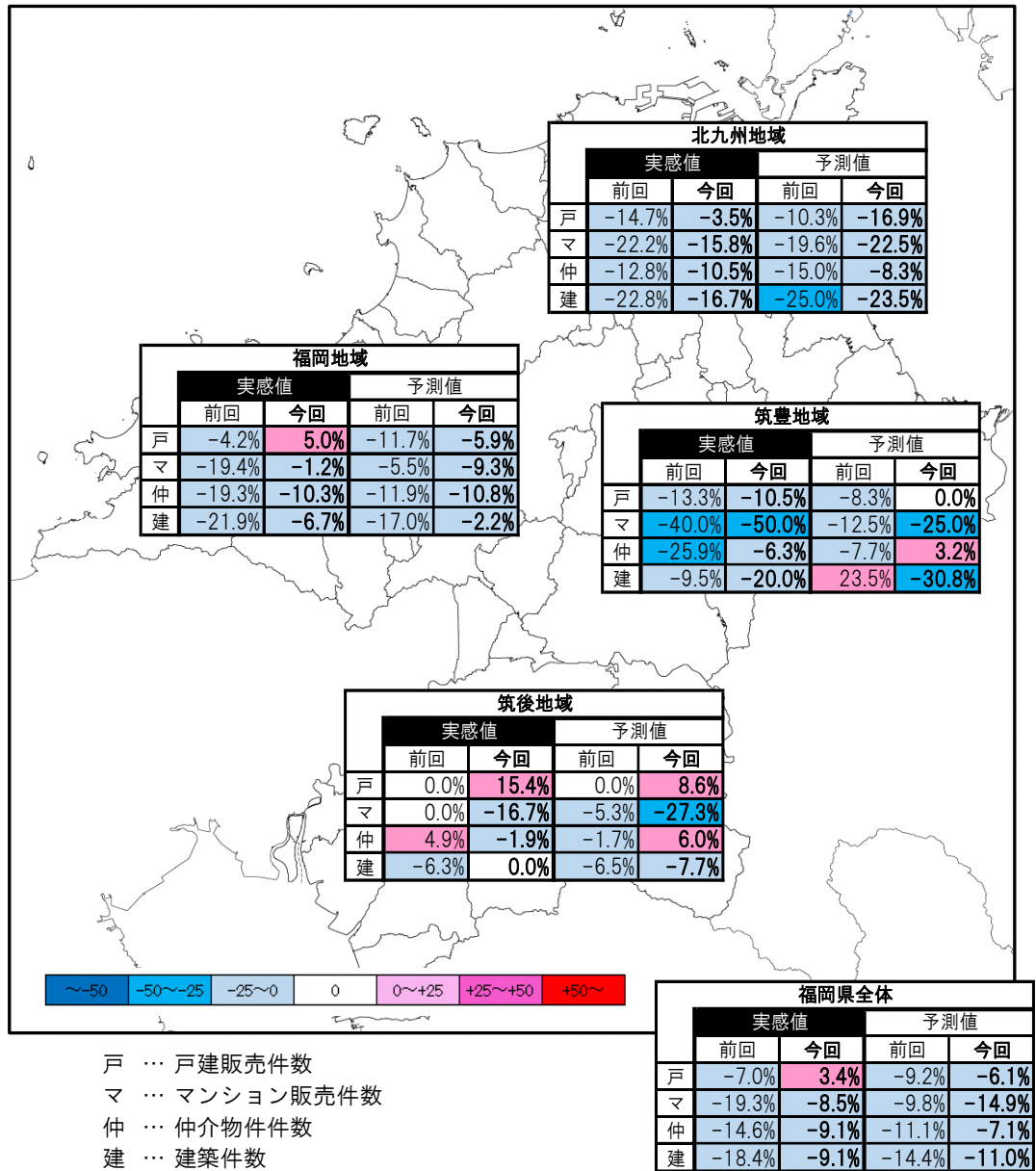




● 地域別の取引動向

取引動向

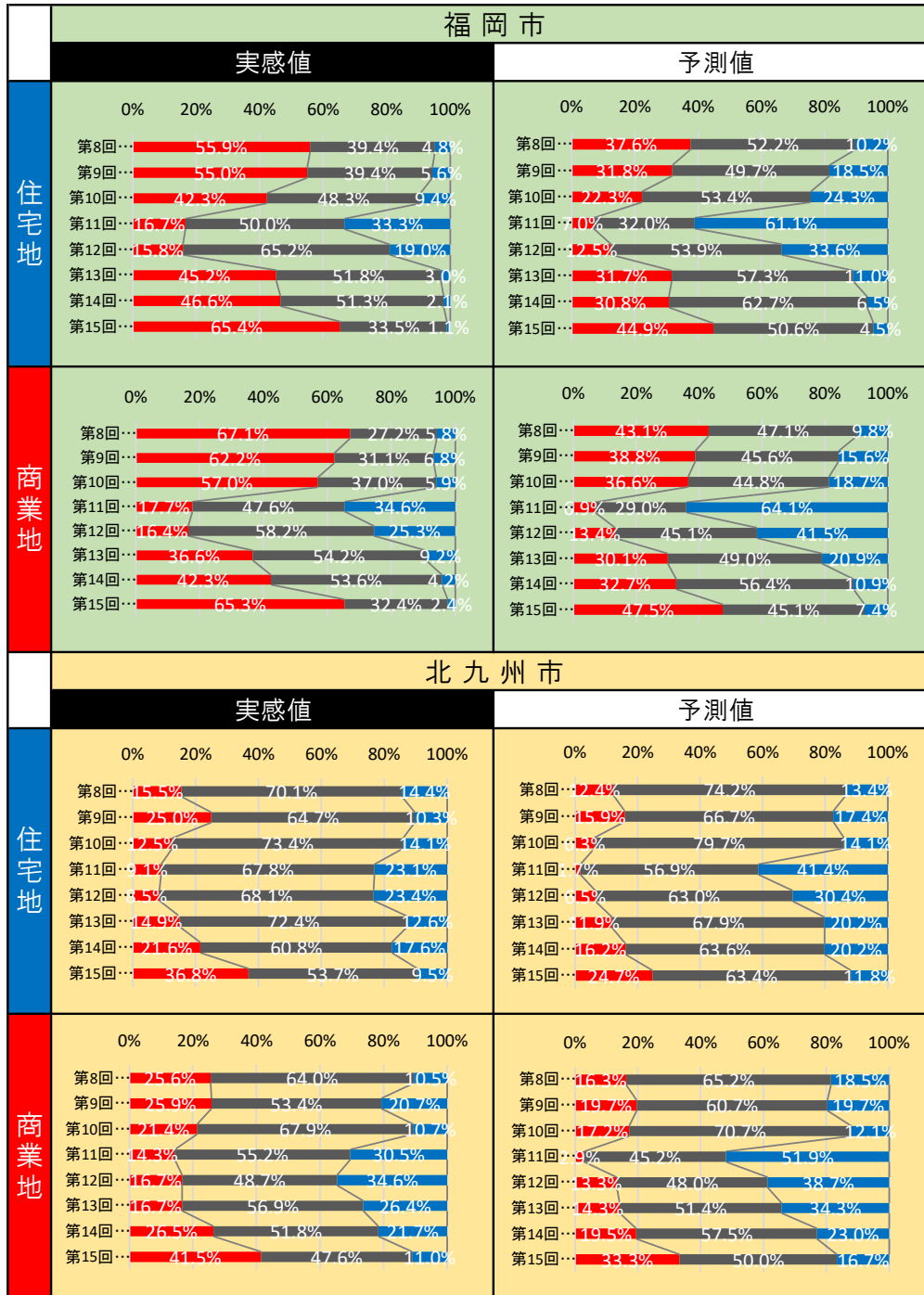
実感値 予測値  
地域別



# 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。