

九州・沖縄県庁所在地地価動向DI調査の概要について

■ DIとは

DI(Diffusion Index：景気動向指数)とは、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ます。DIによりデータの時系列的な動きを一目で把握できます。

各県DI計算方法

地価動向に関する現在の実感と将来予測について4個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数に基づき、次式にて算出しました。

地価動向	上昇	横ばい	下落	不明
回答数	A	B	C	D

$$DI = \frac{A - C}{A + B + C} \times 100$$

ただし沖縄は、上記に「やや上昇」「やや下落」を加えた6肢で回答をいただき、「やや上昇」を「上昇」、「やや下落」を「下落」として算出しています。

統合DI計算方法

以下の式により各県庁所在地の人口に応じた重み付けを行い、統合DIを算出しました。
なお、各県庁所在地の人口は10月1日又は9月末日時点の住基台帳の人口を採用しました。

$$\text{統合DI} = \frac{\sum (\text{各県DI値} \times \text{各県庁所在地の人口})}{\sum (\text{各県庁所在地の人口})}$$

■九州・沖縄県庁所在地地価動向DIとは

九州・沖縄圏内の不動産市場の中で代表的な各県庁所在地における住宅地及び商業地の地価動向に特化したDIです。

地価動向が上昇局面にあるのか、或いは下落局面にあるのかについて、タイムリーに把握すべく現在圏内各県の不動産鑑定士協会ではDI調査が実施されています。不動産取引の実際の現場に携わる宅地建物取引業者の実感や予測について、アンケート調査の回答に基づき圏内各県単位で指標化されています。この度、一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会では、各県DI調査結果を、各県庁所在地の人口により加重平均し、一つの経済圏である九州・沖縄圏内における代表的な地価動向を包括的に表す統合DIハーモナイズド指数として用途ごとに算出しました。

現在全国30を超える都道府県では、各県の不動産鑑定士協会のもと不動産DI調査が実施中ですが、より広い圏域を対象とした当調査は全国でも初の試みです。当連合会では、平成30年度より第1回調査を次頁のご協力のもと開始しました。今後も毎年度調査を実施し、結果を公表する予定です。

■目的

●九州・沖縄圏内の不動産市場に関する指標として広く圏内県民や市場関係者に利用していただき、引いては市場の明瞭化及び居住環境の向上に寄与します。特に、先行指標として県単位に止まらない広域的な圏内地価動向の転換点(潮目)の把握や、圏内各県の相対比較に有用です。

●地価公示・都道府県地価調査を補完し、機能的な土地行政に寄与します。不動産鑑定士は、地価公示価格及び県地価調査価格の調査を行っており、これらは固定資産税、相続税での土地評価の基礎や、土地取引の参考となっています。当DI調査は地価変動傾向に特化した調査として、これらの補完的な役割を果たします。

■調査概要

- 調査時点：令和2年3月1日
- 実感に対応する期間：平成31年4月1日～令和2年3月31日
- 予測に対応する期間：令和2年度以降
- 調査エリア：各県庁所在地
- 第2回統合DIに対応する各県の調査時点

福岡県(令和2年1月1日)、佐賀県(令和元年9月1日)、長崎県(令和元年6月1日)、熊本県(令和元年9月1日)、大分県(令和元年5月1日)、宮崎県(令和元年7月1日)、鹿児島県(令和元年12月1日)、沖縄県(令和元年11月1日)

●アンケート発送数、有効回答数及び回収率(括弧内は、有効回答数/発送数 回収率)
福岡県(355/6,029 5.9%)、佐賀県(204/558 36.6%)、長崎県(346/1,086 31.9%)、熊本県(350/1,435 24.4%)、大分県(137/260 52.7%)、宮崎県(241/1,014 23.8%)、鹿児島県(35/199 17.6%)、沖縄県(265/1,543 17.2%)

■事業主体

一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
会長 松本 忠人
事務局：福岡県福岡市博多区祇園町1-40 大樹生命福岡祇園ビル8階
TEL092-283-6277・FAX092-283-6288

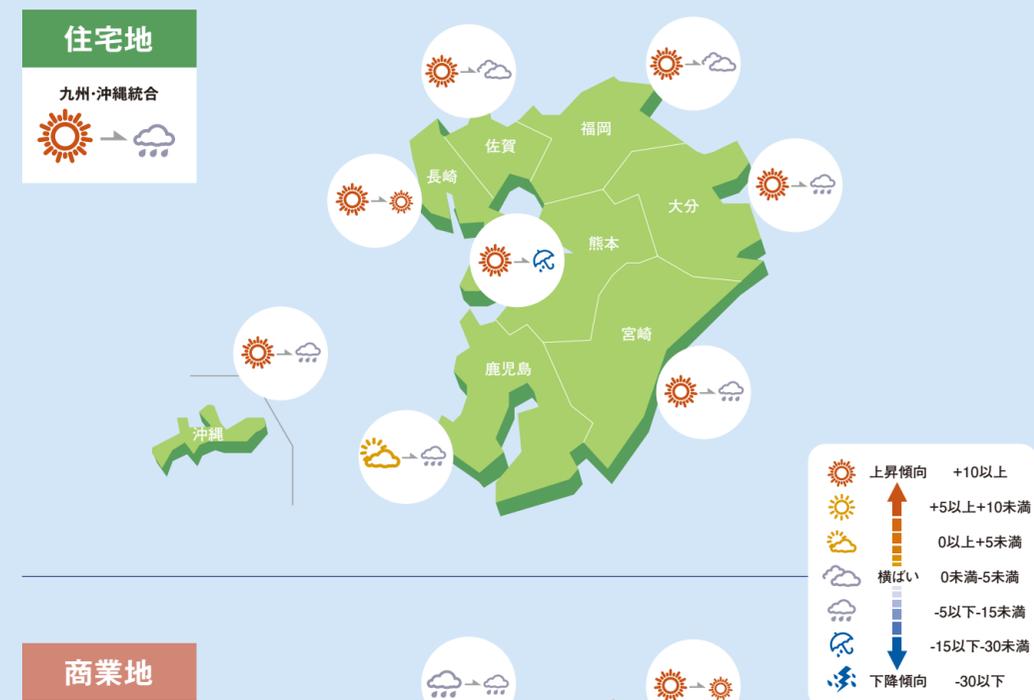
協力：公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会、公益社団法人佐賀県不動産鑑定士協会、公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会、公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会、公益社団法人大分県不動産鑑定士協会、公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会、公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会、公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会

■リンク

九鑑連 HP：<http://kyukanren.net/>
地価動向DI調査ページはコチラ <http://kyukanren.net/estatedireport-kyushuokinawa>



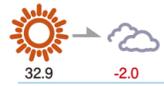
第2回(令和元年度) 九州・沖縄 県庁所在地地価動向DI調査 ～地価動向に関するアンケート調査結果～



住宅地 各県庁所在地の地価動向

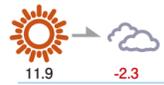
過去1年間動向実感 将来動向予測

福岡



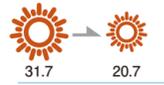
依然として上昇を実感する向きが強いが、落ち着きの兆しもある。
高値への警戒感も見られ出し、横ばい、下落の予測が増加した。

佐賀



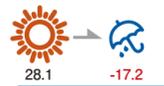
開発適地不足で需要が旺盛な状況が続き、上昇感の高まりを実感。
地価の個別化、多極化が見られ、上昇から転じて下落を予測。

長崎



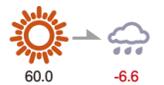
横ばい回答が増え、上昇感に落ち着きを実感。
長崎駅周辺の再開発期待はあるものの、上昇感に落ち着きを予測。

熊本



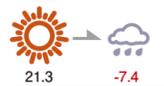
熊本地震の復興・移転需要が一服し、上昇感に落ち着きを実感。
復興需要の反動、不透明感を懸念し、上昇から転じて下落を予測。

大分



利便性が良好な住宅地を中心として上昇感の高まりを実感。
市場の過熱感への警戒もあり上昇から転じて下落を予測。

宮崎



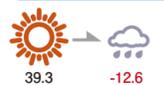
中心部周辺や高台は依然需要が高いが、上昇感に落ち着きを実感。
増税後の不透明感等により、上昇から転じて下落を予測。

鹿児島



横ばい回答が増え、上昇感に落ち着きを実感。
供給過剰を懸念し、上昇から転じて下落を予測。

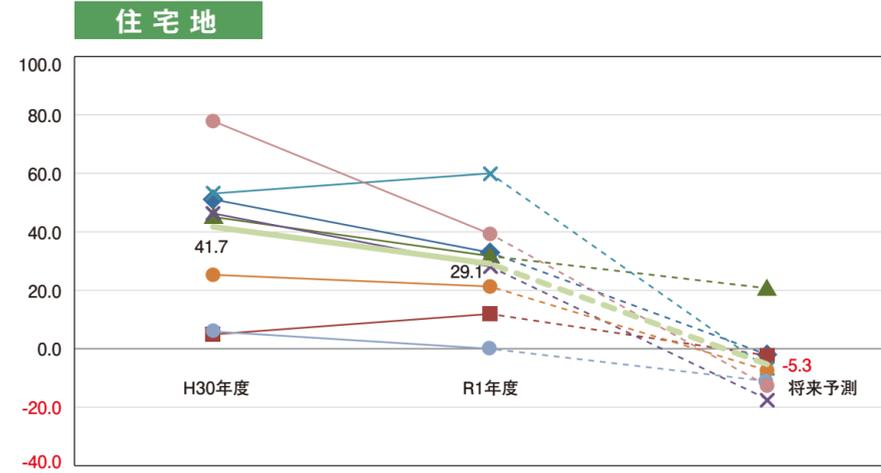
沖縄



横ばいや下落回答が増え、上昇感に落ち着きを実感。
地価高騰に対する警戒感が強まり、上昇から転じて下落を予測。

各県庁所在地の地価動向グラフ

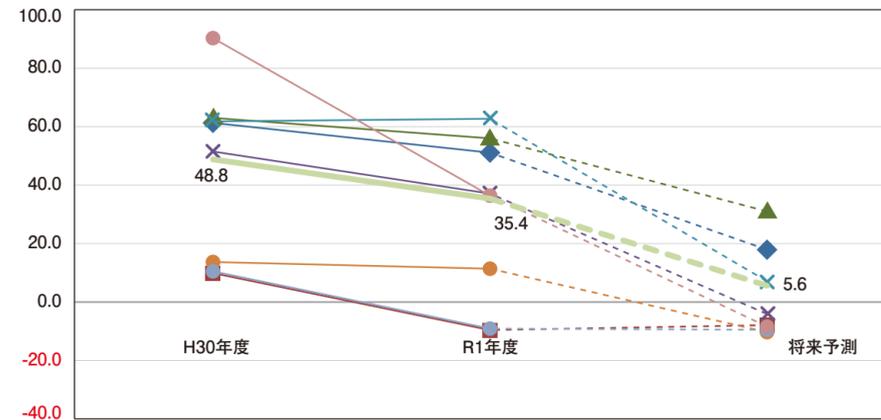
福岡 佐賀 長崎 熊本 大分
宮崎 鹿児島 沖縄 九州・沖縄統合



住宅地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和元年度は、地価上昇感の落ち着きが実感された。将来については上昇から転じて下落になると予測された。

商業地



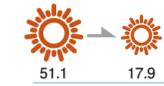
商業地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和元年度は、地価上昇感の落ち着きが実感された。将来については上昇感が更に落ち着くと予測された。

商業地 各県庁所在地の地価動向

過去1年間動向実感 将来動向予測

福岡



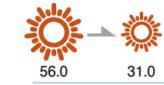
インバウンド減少等の要因もあったが、上昇実感の声が依然強い。
複数の大規模開発が進行中だが、高騰を警戒し上昇感は落ち着く。

佐賀



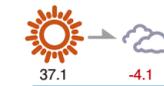
地域間の格差と選別が顕在化し、上昇から転じて下落を実感。
景気回復傾向を反映し、下落感の弱まりを予測。

長崎



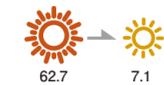
やや横ばいの実感が増えつつあるものの、依然上昇を実感。
長崎駅周辺の再開発期待はあるものの、上昇感に落ち着きを予測。

熊本



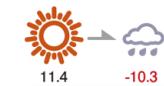
市場での過熱感はやや収まり、上昇感に落ち着きを実感。
取引数の減少や空室率増加を懸念し、上昇から転じて下落を予測。

大分



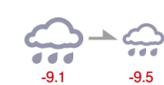
大分駅周辺の商業地を中心として上昇感の高まりを実感。
韓国からの観光客数の落ち込み等により上昇感に落ち着きを予測。

宮崎



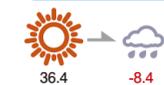
駅前再開発に伴い店舗需要が増したが、上昇感に落ち着きを実感。
増税後の不透明感等により、上昇から転じて下落を予測。

鹿児島



マンションの売れ残り等も見られ、上昇から転じて下落を実感。
インバウンドに対する先行き懸念から、下落感の強まりを予測。

沖縄



観光業の設備投資意欲は高いが、高騰を警戒し上昇感は落ち着く。
高騰への警戒から、不透明感が強まり、上昇から転じて下落を予測。