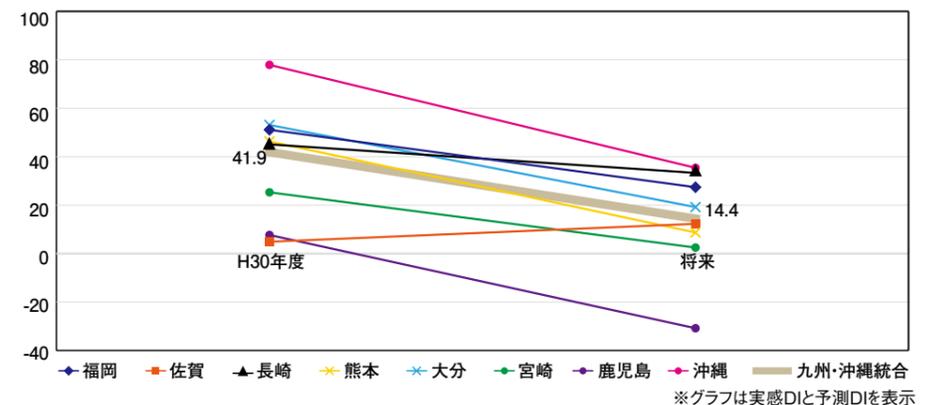


第1回(平成30年度) 九州・沖縄 県庁所在地住宅地価動向 DI調査

～住宅地価の動向に関するアンケート調査結果～



I 圏内の県庁所在地住宅地価動向



圏内動向について

九州・沖縄統合でH30年度は住宅地価の上昇感が実感された。将来については上昇感が落ち着くと予測された。

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、圏内各県の相对比较に有用です。
- 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：平成31年3月1日
- 実感に対応する期間：平成30年4月1日～平成31年3月31日
- 予測に対応する期間：平成31年度以降
- 調査エリア：各県庁所在地
- 第一回統合DIに対応する各県の調査時点：
福岡県(平成31年1月1日)、佐賀県(平成30年9月1日)、長崎県(平成30年6月1日)、熊本県(平成30年9月1日)、大分県(平成30年9月～11月)、宮崎県(平成30年7月1日)、鹿児島県(平成30年12月1日)、沖縄県(平成30年11月1日)

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 福田 勝法

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/>

※より詳細は、各県士協会のレポートを参照して下さい。

〈福岡県〉<http://www.farea.jp/>

〈佐賀県〉<http://www.sagaken.com/index.html>

〈長崎県〉<http://www4.cncm.ne.jp/~nfk/index.html>

〈熊本県〉<http://www.kuma-kantei.jp/index.html>

〈大分県〉<http://www.oita-kanteishi-kyokai.or.jp/>

〈宮崎県〉<http://www.kantei-miyazaki.jp/>

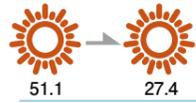
〈鹿児島県〉<http://www.kagoshima-kantei.com/>

〈沖縄県〉<http://www.fudousan-kanteishi.okinawa/>

II 各県庁所在地の住宅地価動向

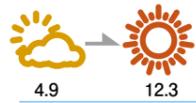
過去1年間動向実感 将来動向予測

福岡



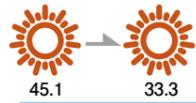
- ・マンション素地や投資用物件等への需要が依然として強い。
- ・消費税増税後の冷え込み懸念も一部にあるが、上昇予測は根強い。

佐賀



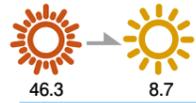
- ・利便性や環境条件の優れる地域の地価上昇が見られ、地価は強含み。
- ・地域的な偏向性はあるが、開発適地不足等で、上昇傾向は継続見込み。

長崎



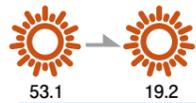
- ・住宅やマンション素地の需要が高く、長崎市中心部の地価は上昇傾向。
- ・長崎駅周辺等の再開発期待があり、しばらく高値を維持すると予測。

熊本



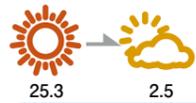
- ・熊本地震の復興需要、移転需要を背景に、上昇傾向が拡大。
- ・上昇傾向が続くと見込まれるが、復興特需の反動減の懸念も存在する。

大分



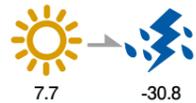
- ・大分駅南地区ではマンション適地が逼迫し、地価上昇が顕著である。
- ・地価は「二極化」から、複雑な「多極化・個別化」構造に移行しつつある。

宮崎



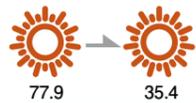
- ・中心部周辺の住宅地、高台は上昇、他の地域も需要が上向き。
- ・消費税増税の影響か、依然として不透明感は否めない。

鹿児島



- ・南部の住宅需要が高まり、地価は横ばいから上昇傾向。
- ・将来的には下落予想もあり需要は不透明である。

沖縄



- ・好調な県内景気や旺盛な住宅需要から地価上昇が続いている。
- ・供給不足で売り手市場が続く、地価の上昇が継続すると見込まれる。

III 九州・沖縄県庁所在地住宅地価動向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 県庁所在地住宅地価動向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住宅地の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、第1回調査(平成30年度)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。