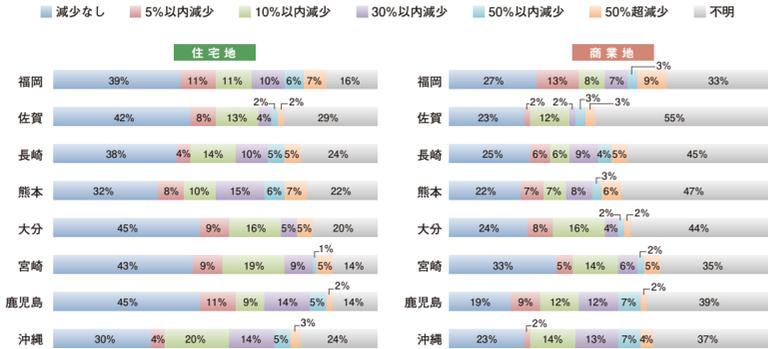


【コロナ禍特別アンケート】  
**新型コロナウイルス感染拡大による不動産市場への影響**  
 ～影響が懸念される令和2年3月以降の状況について～

**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？**



住宅地については、「減少なし」が「減少あり」を上回った県が3県(佐賀・大分・鹿児島)、同数が2県(長崎、宮崎)、福岡、熊本、沖縄については下落の回答となっている。一方商業地については「減少なし」と「減少あり」がほぼ同数の県が2県(佐賀・宮崎)のみであり、その他は「減少なし」が下落の回答である。  
 売買の取扱件数については、売り希望価格の変動と同様、商業地について影響が大きくみられ、福岡・沖縄では4割が減少回答である点も同様の傾向である。

**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・商業地とも「2年以内」回答が最も多く、次いで「1年以内」が多い。ただし、3年以内・3年超の回答についても一定数(住宅地、商業地とも各県2割前後)の回答がみられた。  
 また各県バラツキはあるが、住宅地、商業地で比較すると長期化の回答割合は商業地が若干大きい。これは観光商業地や繁華街等への影響を懸念してのものと推察する。

【調査時期】 福岡県:1月(令和3年) 佐賀県:9月 長崎県:10月 熊本県:10月 大分県:9月 宮崎県:7月 鹿児島県:12月 沖縄県:11月

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

福岡県(令和3年1月1日)、佐賀県(令和2年9月1日)、長崎県(令和2年10月1日)、熊本県(令和2年10月1日)、大分県(令和2年9月1日)、宮崎県(令和2年7月1日)、鹿児島県(令和2年12月1日)、沖縄県(令和2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(523/2,255 23.2%)、佐賀県(193/569 33.9%)、長崎県(344/1,081 31.8%)、熊本県(453/1,760 25.7%)、大分県(104/919 11.3%)、宮崎県(226/1,000 22.6%)、鹿児島県(42/100 42.0%)、沖縄県(303/1,477 20.5%)

■ 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3回(令和2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

九州・沖縄統合



商業地

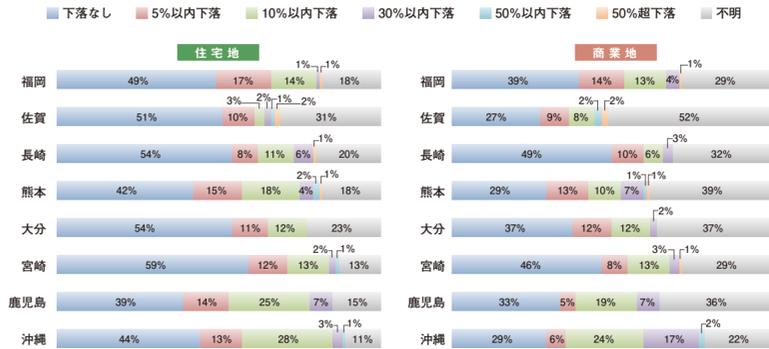
九州・沖縄統合



一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

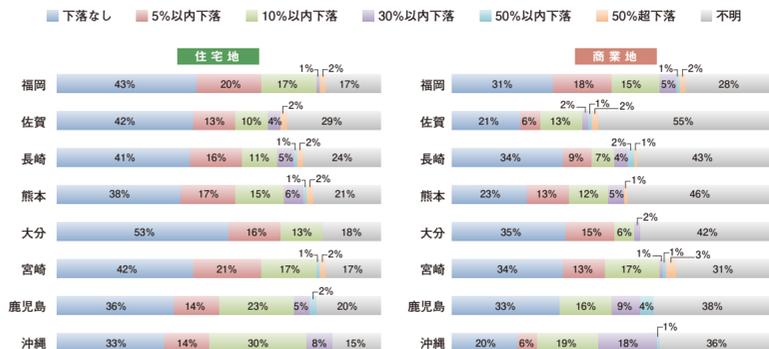
【コロナ禍特別アンケート】  
**新型コロナウイルス感染拡大による不動産市場への影響**  
 ～影響が懸念される令和2年3月以降の状況について～

**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？**



住宅地については、「下落なし」が「下落あり」の回答(5%以内下落～50%超下落の合計回答)を上回っている県が多いが、鹿児島が7ポイント、沖縄が1ポイント「下落あり」が上回っている。商業地についても同様な傾向にあるが、熊本が3ポイント、沖縄が20ポイント「下落あり」が上回っている。沖縄については住宅地・商業地とも、「下落あり」が上回り、その割合も4割を超えていることから影響の程度が比較的大きいことがうかがえる。  
 売り希望価格の変動は、全般的に「下落なし」が「下落あり」の回答を上回っているものの、「下落あり」の回答も2割～4割程度あるため、今後の地価への影響が注視される。

**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？**

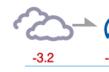


住宅地については、「下落なし」が「下落あり」の回答を上回っている県が多いが、熊本が3ポイント、鹿児島が8ポイント、沖縄が19ポイント「下落あり」が上回っている。一方商業地については「下落あり」が「下落なし」の回答を上回っている県が多く、福岡が10ポイント、佐賀が3ポイント、熊本が8ポイント、宮崎が1ポイント、沖縄が24ポイント上回っている。売り希望価格の変動と同様に、特に沖縄については下落の回答が多い。  
 成約価格の変動は、商業地について特に影響が大きく福岡・沖縄では4割超が下落回答である。

## 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

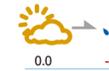
### 福岡



直近半年間では回復も、年間では上昇から転じて下落を実感。

直近半年間では回復も、年間では下落感の強まりを予測。

### 佐賀



自粛ムードを反映し取引が減少し、上昇から転じて横ばいを実感。

景気不透明感、収入減等を反映し、横ばいから転じて下落を予測。

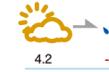
### 長崎



コロナ禍の影響は限定的であるが、上昇感到落ち着きを実感。

コロナ禍による先行き不透明感から、上昇から転じて下落を予測。

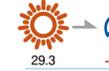
### 熊本



需要が一巡し、市場に停滞感があるため上昇感到落ち着きを実感。

コロナ禍による先行き不透明感から、上昇から転じて下落を予測。

### 大分



コロナ禍の影響は僅かであるが、上昇感到落ち着きを実感。

コロナ禍による先行き不透明感から、上昇から転じて下落を予測。

### 宮崎



住宅取得意欲の一時的な低下が影響し上昇から転じて下落を実感。

コロナ禍で先行きの不透明感が影響し下落感の強まりを予測。

### 鹿児島



横ばいと下落の回答が増え、横ばいから転じて下落を実感。

供給過剰を懸念し、下落不安が高まり、下落感の強まりを予測。

### 沖縄

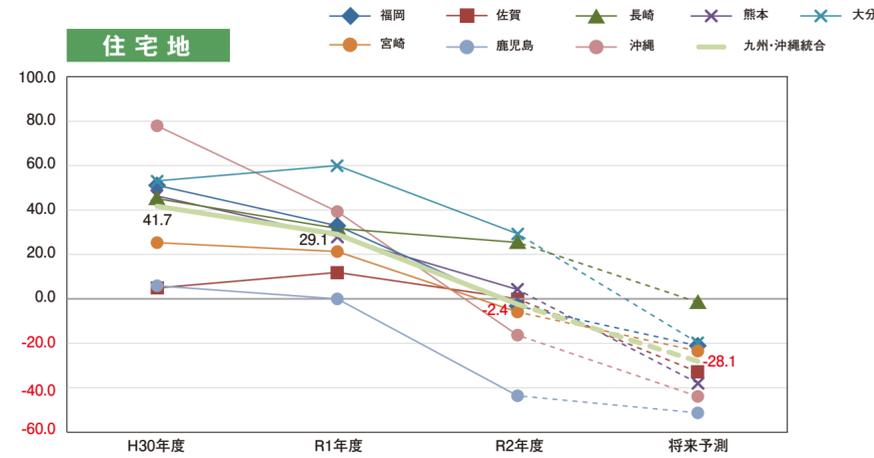


高額物件を中心に需要減退がみられ、上昇から転じて下落を実感。

先行きに対する警戒感から下落感の強まりを予測。

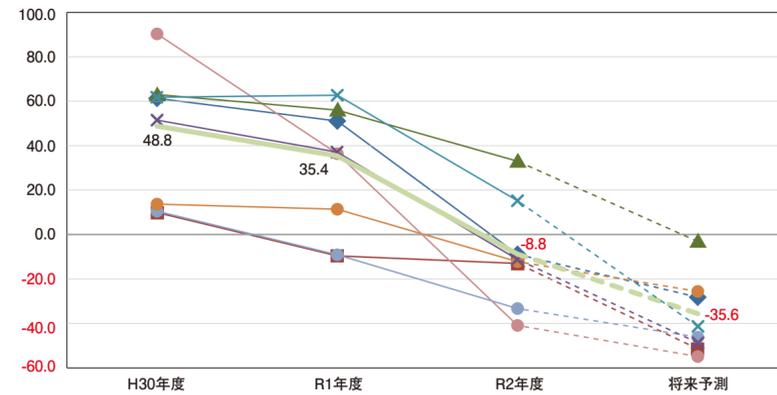
## 各県庁所在地の地価動向グラフ

### 住宅地



住宅地 地価動向について  
九州・沖縄統合で令和2年度は、上昇から転じて下落を実感。将来については、全体的な先行き不透明感により、下落感の強まりを予測。

### 商業地

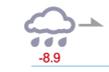


商業地 地価動向について  
九州・沖縄統合で令和2年度は、上昇から転じて下落を実感。将来については、全体的な先行き不透明感により、下落感の強まりを予測。

## 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



直近半年間では回復も、年間では上昇から転じて下落を実感。

直近半年間では回復も、年間では下落感の強まりを予測。

### 佐賀



中心商店街、夜間飲食ゾーンを中心に、下落感の強まりを実感。

コロナの影響は不透明であるが、景況より下落感の強まりを予測。

### 長崎



歓楽街を中心にコロナ禍の影響を受け、上昇感到落ち着きを実感。

コロナ禍による先行き不透明感から、上昇から転じて下落を予測。

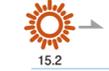
### 熊本



コロナ禍により店舗需要が減少し、上昇から転じて下落を実感。

今後さらなる需要の減退を懸念し、下落感の強まりを予測。

### 大分



コロナ禍で需要が減退し、上昇感到落ち着きを実感。

不透明感が続く事が予測されるため上昇から転じて下落を予測。

### 宮崎



コロナ禍の外出自粛の影響で上昇から転じて下落を実感。

コロナ禍で先行きの不透明感が影響し下落感の強まりを予測。

### 鹿児島



横ばいと下落がほぼ同数であった為、下落感の強まりを実感。

景気減速が長期化し、先行き懸念から、下落感の強まりを予測。

### 沖縄



コロナ禍で需要が減少し、上昇から転じて下落を実感。

厳しい状況が続くとの見立てから下落感の強まりを予測。

## 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回調査を次員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。