

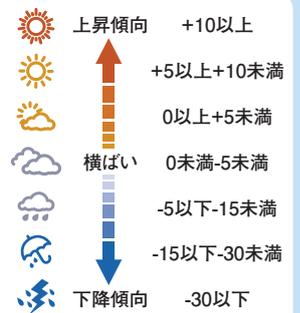
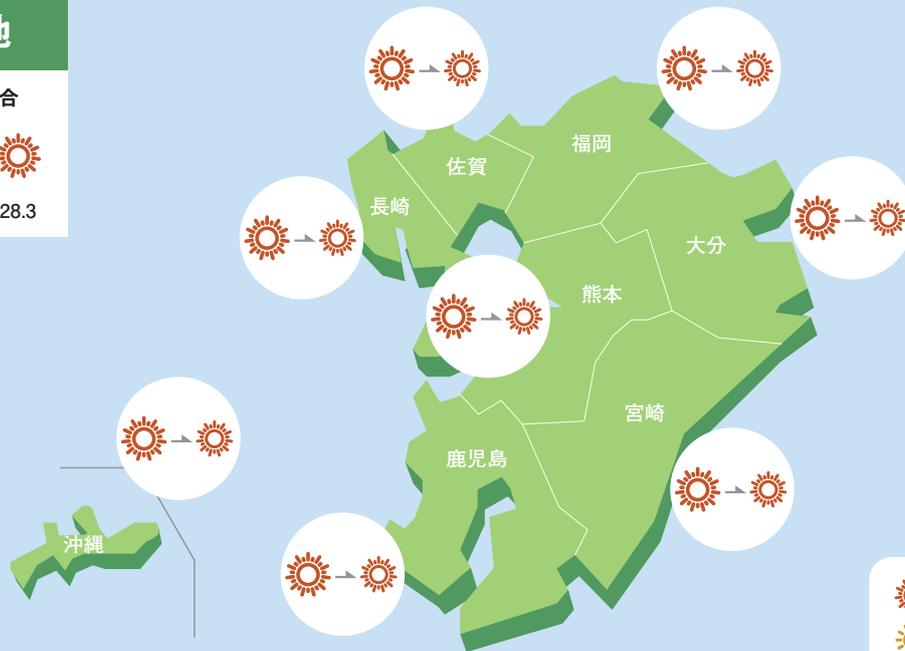
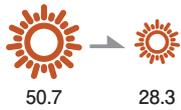
第8回(令和7年度)

# 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～

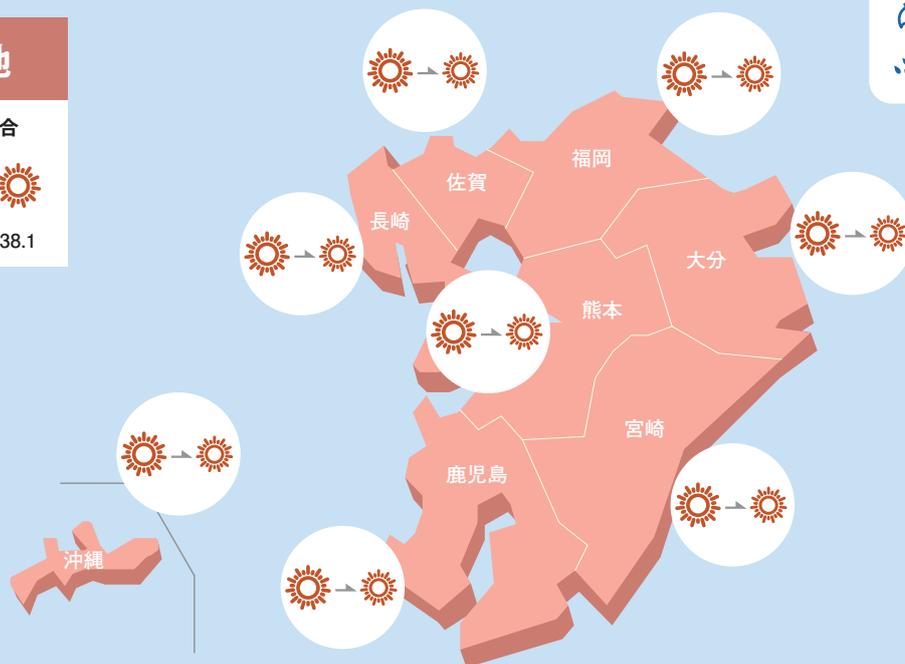
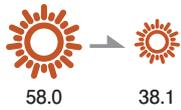
## 住宅地

九州・沖縄統合



## 商業地

九州・沖縄統合



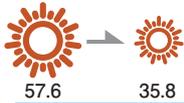
## 住宅地

## 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

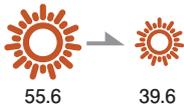
### 福岡



現実の地価上昇を受給者ともに実感。

今後もやや強気な地価上昇を予測。

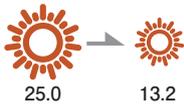
### 佐賀



需要は堅調で、建築費の上昇等はあるものの依然上昇を実感。

建設費の上昇や金利の上昇等により、上昇感に落ち着きを予測。

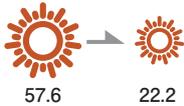
### 長崎



建築費高騰や金利上昇等により、上昇感に落ち着きを実感。

先行きに対する不透明感等から、上昇感に落ち着きを予測。

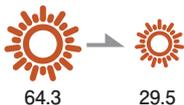
### 熊本



TSMCの進出による影響が一服し、上昇感に落ち着きを実感。

建築費高騰や金利上昇等を背景に、上昇感に落ち着きを予測。

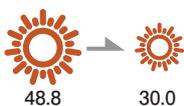
### 大分



人気エリアを中心に需要は堅調で、依然上昇を実感。

金利、建築費上昇で、売れ残りも見られ、上昇感に落ち着きを予測。

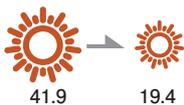
### 宮崎



住宅地需要は引き続き堅調であり、上昇感の高まりを実感。

先行きに対する不透明感もあり、上昇感に落ち着きを予測。

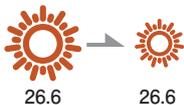
### 鹿児島



鹿児島中央駅周囲の宅地は希少性が高く、上昇感の高まりを実感。

資材価格高騰、金利上昇への懸念強く、上昇感に落ち着きを予測。

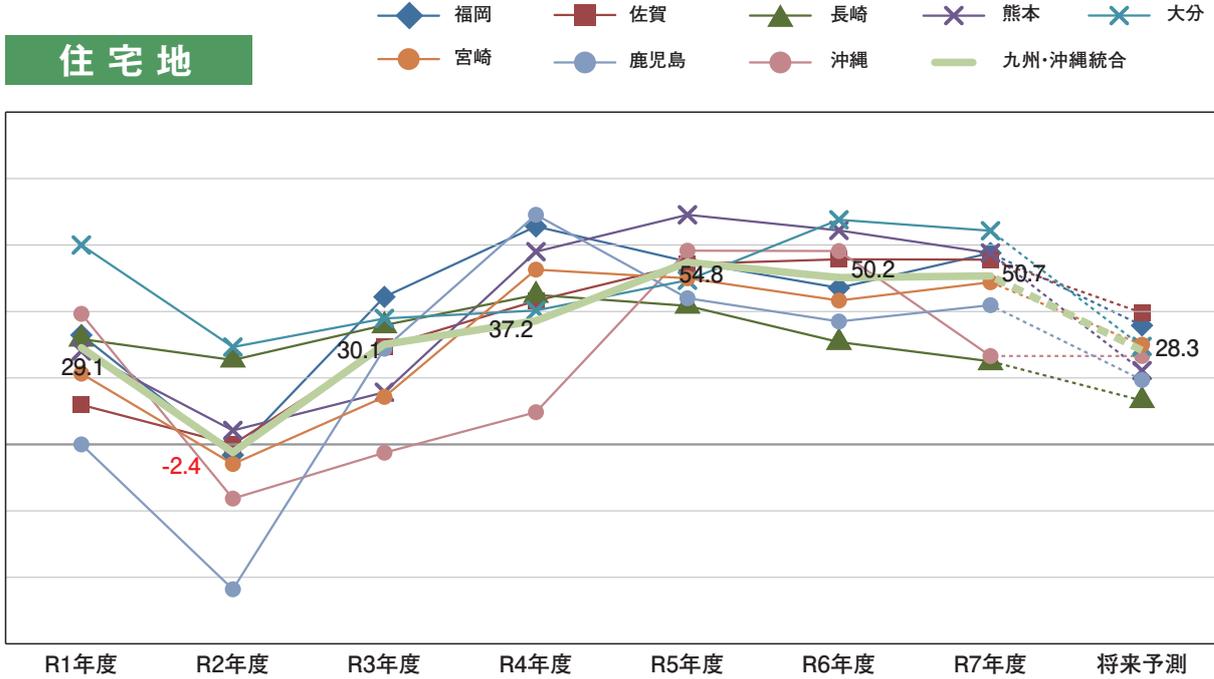
### 沖縄



建築費高騰で、総額が高価格帯に達し上昇感に落ち着きを実感。

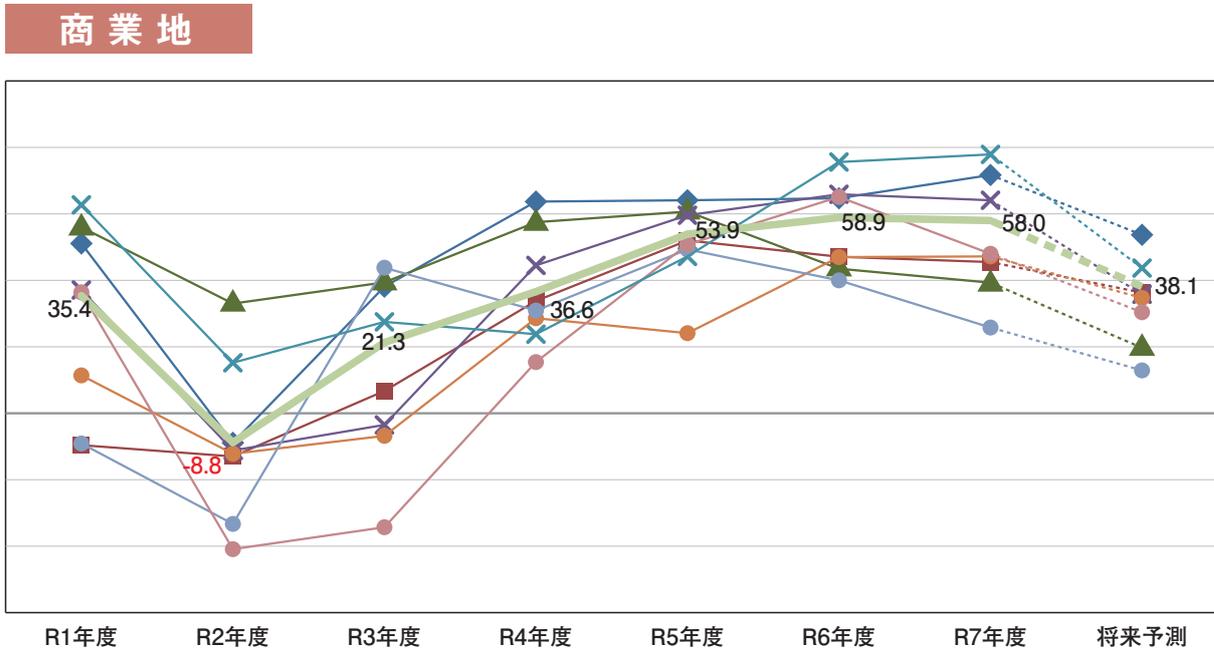
地価上昇感に落ち着きは見られるが需要は底堅く依然上昇を予測。

## 各県庁所在地の地価動向グラフ



### 住宅地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和7年度は、依然上昇を実感。将来については、上昇感に落ち着きを予測。



### 商業地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和7年度は、依然上昇を実感。将来については、上昇感に落ち着きを予測。

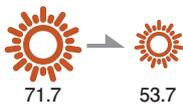
## 商業地

## 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

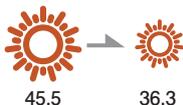
### 福岡



現実の地価上昇を受給者ともに実感。

警戒感は根強いが、地価の上昇基調は継続する見通し。

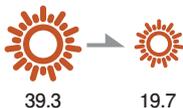
### 佐賀



中心商業地の引合いは堅調であり、依然上昇を実感。

先行きについては不透明感もあり、上昇感に落ち着きを予測。

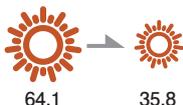
### 長崎



スタジアム開業に伴う地方創生への期待等もあり、依然上昇を実感。

先行きに対する不透明感等から、上昇感に落ち着きを予測。

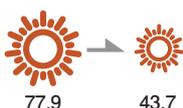
### 熊本



収益リスクへの懸念もあるが、高水準を維持しており、依然上昇を実感。

先行きについては不透明感もあり、上昇感に落ち着きを予測。

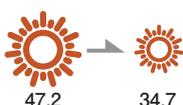
### 大分



中心、郊外部ともに上昇、飲食店の客足も回復し、依然上昇を実感。

回復傾向にあるも、警戒感は残り、上昇感に落ち着きを予測。

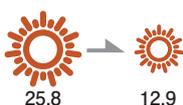
### 宮崎



事務所等の賃料上昇傾向がみられるなど、依然上昇を実感。

物価上昇など将来への不透明感もあり、上昇感に落ち着きを予測。

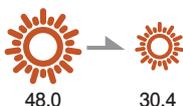
### 鹿児島



建築費高騰、金利上昇への懸念が強く、上昇感に落ち着きを実感。

建築費高騰、金利上昇への懸念が強く、上昇感に落ち着きを予測。

### 沖縄



観光需要は旺盛だが物価・人件費高騰で上昇感に落ち着きを実感。

物価高及びテナントの賃料負担力から上昇感に落ち着きを予測。

## 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

●とりまとめ時点：令和8年3月1日

●実感に対応する期間：令和7年4月1日～令和8年3月31日

●予測に対応する期間：令和8年度以降

●調査エリア：各県庁所在地

●第8回統合DIに対応する各県の調査時点

福岡県（令和8年1月1日）、佐賀県（令和7年9月1日）、長崎県（令和7年10月1日）、熊本県（令和7年10月1日）、大分県（令和7年12月1日）、宮崎県（令和7年10月1日）、鹿児島県（令和7年10月1日）、沖縄県（令和7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（544/2,605 20.9%）、佐賀県（237/618 38.3%）、長崎県（329/1,137 28.9%）、熊本県（237/1,943 12.2%）、大分県（257/740 34.7%）、宮崎県（207/953 21.7%）、鹿児島県（31/51 60.8%）、沖縄県（280/1,510 18.5%）

## ■ 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>

