静岡県の地価動向と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果

～静岡県不動産市況 DI 調査～

令和4年12月

公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会
公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会

後　援：静　岡　県

目　　次

１．　アンケート調査の概要 …… 2

２．　ＤＩについて …… 3

３．　アンケート集計結果

問1　営業地域について …… 4

問2　地価動向（6ヶ月前） …… 5

問3　地価動向（6ヶ月後） …… 7

問4　取扱件数（6ヶ月前） …… 10

問5　取扱件数（6ヶ月後） …… 14

４．　アンケート調査票 …… 21

１．アンケート調査の概要

令和４年１０月１日を基準とし、過去半年（R4.4.1～R4.10.1）の不動産市場の推移に関する「実感」と、この先半年間(R4.10.1～R5.4.1）の不動産市場の動向に関する「予測」について、公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会会員の不動産事業者に対して、公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会がアンケート調査（末尾参照）を実施した。

実施時期　　：令和４年１０月
発送社数　　：1,000社（件）
有効回答数　：５０５社（件）（回答率　５０．５％）

地域別発送社数と回答率

地域	発送社数	回答社数	回答率
①東・南伊豆地域	58	28	48.3%
②伊豆・田方地域	41	14	34.1%
③沼津・三島地域	142	61	43.0%
④北駿地域	49	22	44.9%
⑤富士・富士宮地域	101	53	52.5%
⑥静岡地域	188	90	47.9%
⑦志太地域	71	38	53.5%
⑧榛原地域	41	24	58.5%
⑨東遠地域	46	23	50.0%
⑩中遠地域	52	30	57.7%
⑪浜松地域	211	122	57.8%
⑫全県	1,000	505	50.5%

２．ＤＩについて

（１） ＤＩとは

ＤＩとは、Diffusion Index（ディフュージョン・インデックス）の略で、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る。

ＤＩの長所とは、時系列で動きを見る際、それぞれの選択肢の回答数を見ていては煩雑になるが、DIにするとデータの動きを一目で把握できる点にある。

（２） ＤＩ算出の例

ある地域における特定の市況についての判断を問う5段階の選択肢の回答数の割合（構成割合）を算定し、以下の計算式により算出します。

［計算式］

DI＝（A×1＋B×0.5－D×0.5－E×1）÷（A＋B＋C＋D＋E）×100

選択肢	上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向
回答数	30	20	25	20	5
構成割合	A：30％	B：20％	C：25％	D：20％	E：5％

［計算例］

（30％×1＋20％×0.5－20％×0.5－5％×1）÷（30％＋20％＋25％＋20％＋5％）×100＝25％

DIがプラスなら増加傾向、マイナスなら減少傾向となります。

（DIの最大値はプラス100、最小値はマイナス100となります。）

※回答について、2つ選択されている場合には0．5ポイントずつ配分しております。

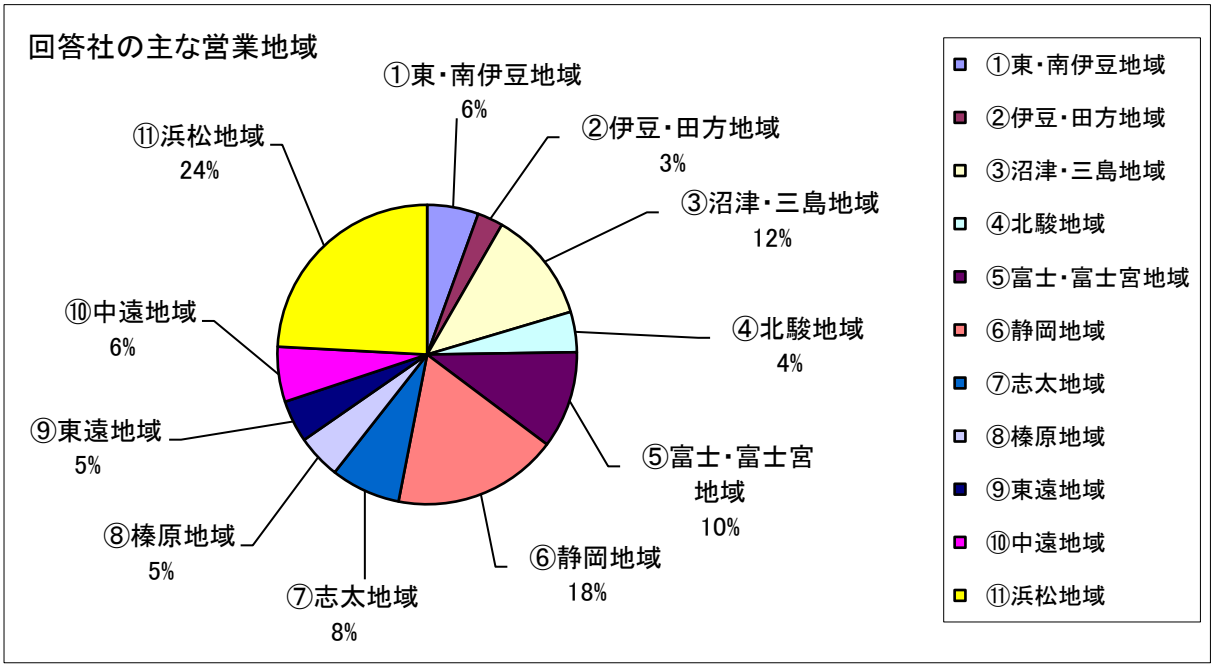
※問2（P5）以降の構成割合（5段階の選択肢の回答数の割合）は、小数点以下第2位を四捨五入して小数点第1位を求めた関係で、指数の合計が100%とならない場合があります。

（３） ＤＩの手法がとられている統計

- 景気動向指数、景気ウォッチャー調査（内閣府）
- 鉱工業指数（経済産業省）
- 日銀短観（日本銀行）
- 県消費者物価指数、県鉱工業指数（各都道府県）
- 滋賀県不動産市況DI調査（滋賀県）

3. アンケート集計結果

問1. 静岡県内における貴社の主な営業地域についてお尋ねいたします。



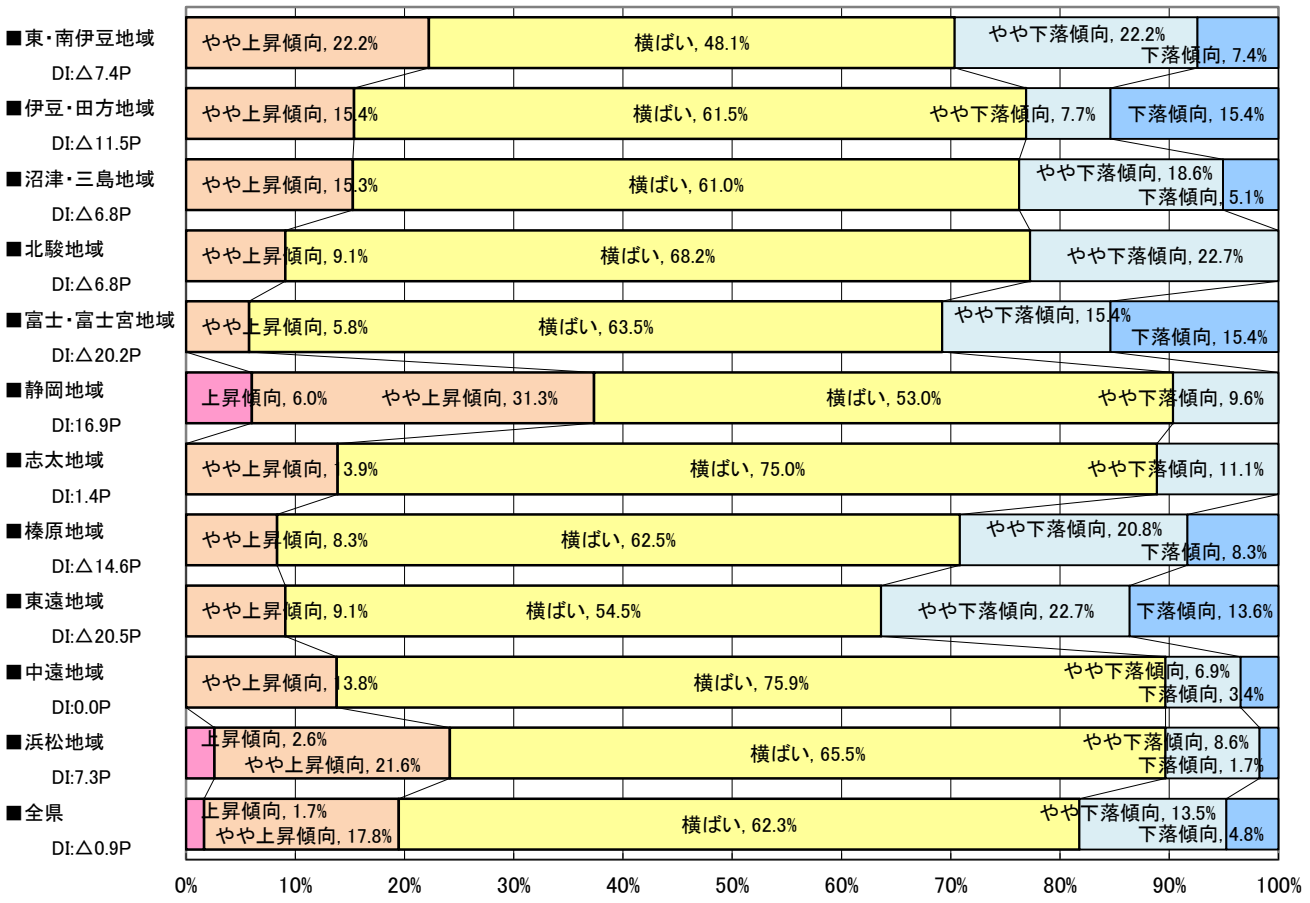
地域	回答社数	回答割合
①東・南伊豆地域	28	6%
②伊豆・田方地域	14	3%
③沼津・三島地域	61	12%
④北駿地域	22	4%
⑤富士・富士宮地域	53	10%
⑥静岡地域	90	18%
⑦志太地域	38	8%
⑧榛原地域	24	5%
⑨東遠地域	23	5%
⑩中遠地域	30	6%
⑪浜松地域	122	24%
⑫全県	505	100%

※ 回答割合は小数点以下第1位を四捨五入しているため、合計は必ずしも100とはならない。

問2. 令和4年10月1日現在の**地価動向は、**6ヶ月前（令和4年4月1日）と比較してどのように感じておられますか？

地価動向・地域別（過去）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の地価動向（実感値）		上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向		不明無回答	
①東・南伊豆地域	回答数（件）	0	6	13	6	2	27	1	28
	DI 指数 −7.4P	0.0%	22.2%	48.1%	22.2%	7.4%	100%		
②伊豆・田方地域	回答数（件）	0	2	8	1	2	13	1	14
	DI 指数 −11.5P	0.0%	15.4%	61.5%	7.7%	15.4%	100%		
③沼津・三島地域	回答数（件）	0	9	36	11	3	59	2	61
	DI 指数 −6.8P	0.0%	15.3%	61.0%	18.6%	5.1%	100%		
④北駿地域	回答数（件）	0	2	15	5	0	22	0	22
	DI 指数 −6.8P	0.0%	9.1%	68.2%	22.7%	0.0%	100%		
⑤富士・富士宮地域	回答数（件）	0	3	33	8	8	52	1	53
	DI 指数 −20.2P	0.0%	5.8%	63.5%	15.4%	15.4%	100%		
⑥静岡地域	回答数（件）	5	26	44	8	0	83	7	90
	DI 指数 16.9P	6.0%	31.3%	53.0%	9.6%	0.0%	100%		
⑦志太地域	回答数（件）	0	5	27	4	0	36	2	38
	DI 指数 1.4P	0.0%	13.9%	75.0%	11.1%	0.0%	100%		
⑧榛原地域	回答数（件）	0	2	15	5	2	24	0	24
	DI 指数 −14.6P	0.0%	8.3%	62.5%	20.8%	8.3%	100%		
⑨東遠地域	回答数（件）	0	2	12	5	3	22	1	23
	DI 指数 −20.5P	0.0%	9.1%	54.5%	22.7%	13.6%	100%		
⑩中遠地域	回答数（件）	0	4	22	2	1	29	1	30
	DI 指数 0.0P	0.0%	13.8%	75.9%	6.9%	3.4%	100%		
⑪浜松地域	回答数（件）	3	25	76	10	2	116	6	122
	DI 指数 7.3P	2.6%	21.6%	65.5%	8.6%	1.7%	100%		
⑫全県	回答数（件）	8	86	301	65	23	483	22	505
	DI 指数 −0.9P	1.7%	17.8%	62.3%	13.5%	4.8%	100%		

R4.10.1時点における過去6ヶ月間の地価動向（実感値）



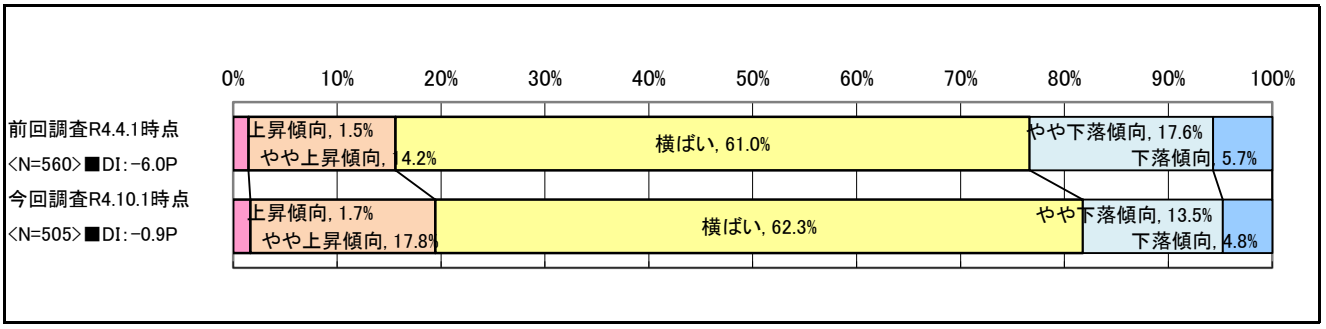
【静岡県全域の過去6ヶ月前の地価動向】

前回（令和4年4月1日）と今回（令和4年10月1日）とを比較して、上昇回答（上昇+やや上昇）は3.8ポイント増加して19.5%、横ばい回答は1.3ポイント増加して62.3%、下落回答（下落+やや下落）は5ポイント減少して18.3%となった。その結果、地価動向全体としては下落実感が減少した。新型コロナウィルス感染症の感染は収束しないが、規制の緩和による経済活動の活発化、消費需要の回復等先行きの明るさが見通せる状況になり、住宅地を中心に土地取引が回復傾向にある状況を反映した結果と思われる。

地域別では、全地域横ばい実感が最大となっている。DI値で見ると⑥静岡地域16.9ポイント、⑦志太地域1.4ポイント、⑪浜松地域7.3ポイントと両政令市とその隣接地域がプラスとなっている。

全体集計

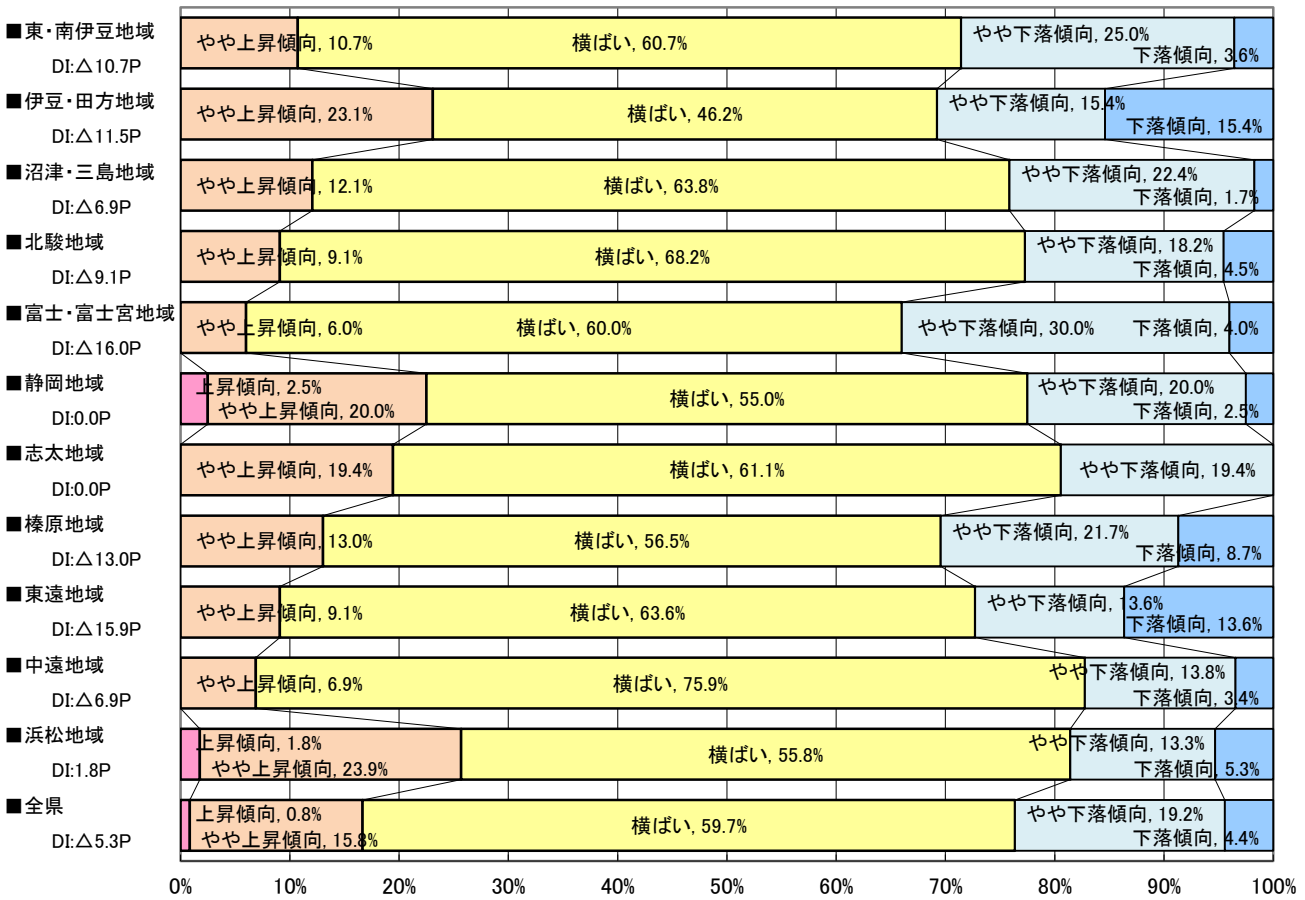
地価動向・地域別（過去）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の地価動向（実感値）		上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向		不明無回答	
回答数（件）		8	86	301	65	23	483	22	505
DI指数	−0.9P	1.7%	17.8%	62.3%	13.5%	4.8%	100%		



問3　6ヶ月後（令和5年4月1日）の**地価動向は、**現在（令和4年10月1日）と比較してどうなると予想されますか？

地価動向・地域別（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における6ヶ月後の地価動向（予測値）		上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向		不明無回答	
①東・南伊豆地域	回答数（件）	0	3	17	7	1	28	0	28
	DI 指数 −10.7P	0.0%	10.7%	60.7%	25.0%	3.6%	100%		
②伊豆・田方地域	回答数（件）	0	3	6	2	2	13	1	14
	DI 指数 −11.5P	0.0%	23.1%	46.2%	15.4%	15.4%	100%		
③沼津・三島地域	回答数（件）	0	7	37	13	1	58	3	61
	DI 指数 −6.9P	0.0%	12.1%	63.8%	22.4%	1.7%	100%		
④北駿地域	回答数（件）	0	2	15	4	1	22	0	22
	DI 指数 −9.1P	0.0%	9.1%	68.2%	18.2%	4.5%	100%		
⑤富士・富士宮地域	回答数（件）	0	3	30	15	2	50	3	53
	DI 指数 −16.0P	0.0%	6.0%	60.0%	30.0%	4.0%	100%		
⑥静岡地域	回答数（件）	2	16	44	16	2	80	10	90
	DI 指数 0.0P	2.5%	20.0%	55.0%	20.0%	2.5%	100%		
⑦志太地域	回答数（件）	0	7	22	7	0	36	2	38
	DI 指数 0.0P	0.0%	19.4%	61.1%	19.4%	0.0%	100%		
⑧榛原地域	回答数（件）	0	3	13	5	2	23	1	24
	DI 指数 −13.0P	0.0%	13.0%	56.5%	21.7%	8.7%	100%		
⑨東遠地域	回答数（件）	0	2	14	3	3	22	1	23
	DI 指数 −15.9P	0.0%	9.1%	63.6%	13.6%	13.6%	100%		
⑩中遠地域	回答数（件）	0	2	22	4	1	29	1	30
	DI 指数 −6.9P	0.0%	6.9%	75.9%	13.8%	3.4%	100%		
⑪浜松地域	回答数（件）	2	27	63	15	6	113	9	122
	DI 指数 1.8P	1.8%	23.9%	55.8%	13.3%	5.3%	100%		
⑫全県	回答数（件）	4	75	283	91	21	474	31	505
	DI 指数 −5.3P	0.8%	15.8%	59.7%	19.2%	4.4%	100%		

R4.10.1時点における6ヶ月後の地価動向（予測値）



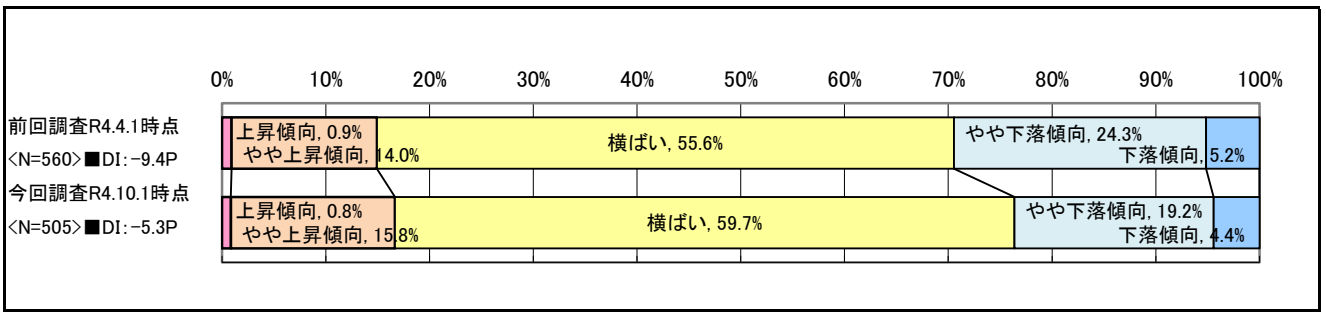
【静岡県全域のこの先6ヶ月後の地価動向】

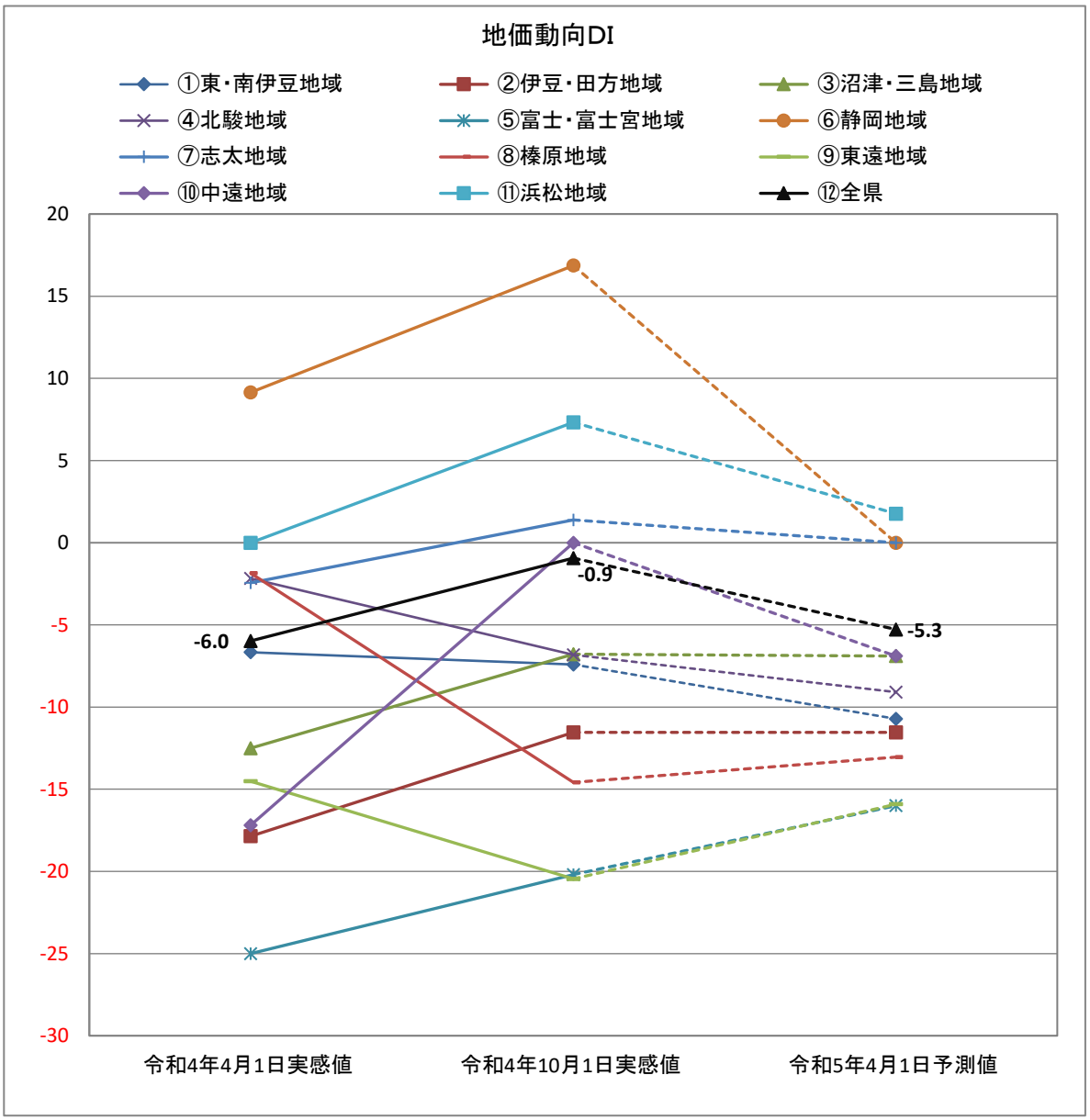
前回（令和4年4月1日）と今回（令和4年10月1日）とを比較して、上昇予測は1.7ポイント増加して16.6%、横ばい予測は4.1ポイント増加して59.7%、下落予測は5.9ポイント減少して23.6%となった。その結果、地価動向全体としては、前回DI-9.4ポイントから今回DI-5.3ポイントと4.1ポイント改善した。これは、規制の緩和による経済活動の活発化への期待の現れが影響していると推測する。

地域別では⑪浜松地域25.7%（DI1.8）で上昇予測が比較的多かった。下落予測が多い地域は⑤富士・富士宮地域34%（DI-16.0）となった。⑥静岡地域、⑦志太地域ではDI値が0となった。

全体集計

地価動向・地域別（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における6ヶ月後の地価動向（予測値）		上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向		不明 無回答	
回答数（件）		4	75	283	91	21	474	31	505
DI指数	-5.3P	0.8%	15.8%	59.7%	19.2%	4.4%	100%		





※令和4年4月及び令和4年10月は実感値、令和5年4月は令和4年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和4年4月1日実感値	令和4年10月1日実感値	令和5年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	−6.7	−7.4	−10.7
②伊豆・田方地域	−17.9	−11.5	−11.5
③沼津・三島地域	−12.5	−6.8	−6.9
④北駿地域	−2.2	−6.8	−9.1
⑤富士・富士宮地域	−25.0	−20.2	−16.0
⑥静岡地域	9.1	16.9	0.0
⑦志太地域	−2.4	1.4	0.0
⑧榛原地域	−1.9	−14.6	−13.0
⑨東遠地域	−14.5	−20.5	−15.9
⑩中遠地域	−17.2	0.0	−6.9
⑪浜松地域	0.0	7.3	1.8
⑫全県	−6.0	−0.9	−5.3

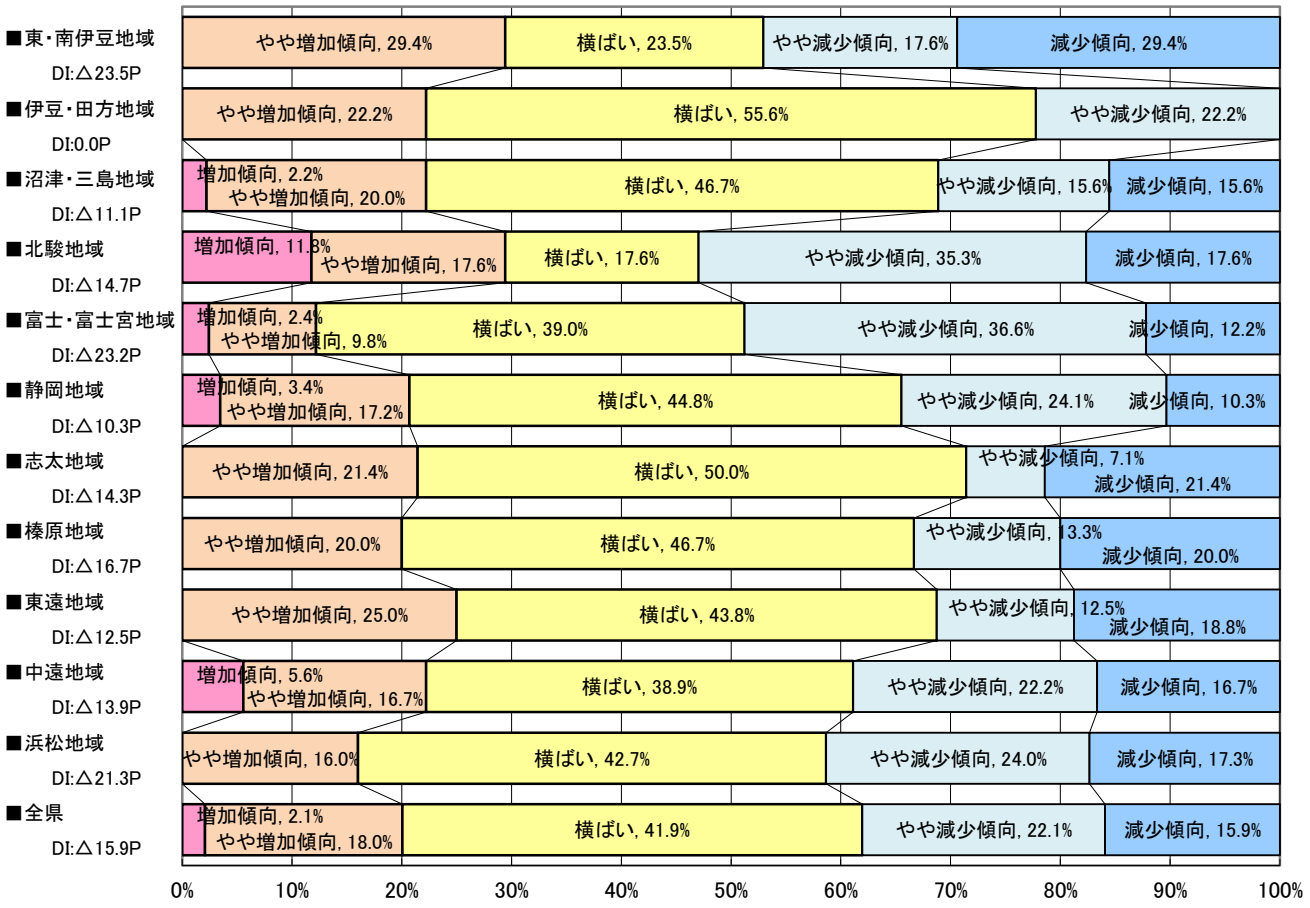
地価動向における全県の傾向は、実感値は改善、予測値は悪化している。実感値・予測値と改善しているのが⑤富士・富士宮地域、悪化しているのは①東・南伊豆地域、④北駿地域となっている。多くの地域は予測値が悪化している。⑥静岡地域は実感値（改善の度合7.8）と予測値（悪化の度合−16.9）、⑪浜松地域は実感値(改善の度合7.3）と予測値（悪化の度合−5.5）と変動している。

問4. 令和4年10月1日現在の貴社取扱件数は、6ヶ月前（令和4年4月1日）と比較していかがですか？

問4　イ）分譲地・建築条件付・建売

取引動向・地域別（過去） 調査時点における過去半年の取扱件数（実感値）		1 増加傾向	2 やや増加傾向	3 横ばい	4 やや減少傾向	5 減少傾向	小計	6 取扱なし 無回答	計
①東・南伊豆地域	回答数（件）	0	5	4	3	5	17	11	28
	DI 指数 −23.5P	0.0%	29.4%	23.5%	17.6%	29.4%	100%		
②伊豆・田方地域	回答数（件）	0	2	5	2	0	9	5	14
	DI 指数 0.0P	0.0%	22.2%	55.6%	22.2%	0.0%	100%		
③沼津・三島地域	回答数（件）	1	9	21	7	7	45	16	61
	DI 指数 −11.1P	2.2%	20.0%	46.7%	15.6%	15.6%	100%		
④北駿地域	回答数（件）	2	3	3	6	3	17	5	22
	DI 指数 −14.7P	11.8%	17.6%	17.6%	35.3%	17.6%	100%		
⑤富士・富士宮地域	回答数（件）	1	4	16	15	5	41	12	53
	DI 指数 −23.2P	2.4%	9.8%	39.0%	36.6%	12.2%	100%		
⑥静岡地域	回答数（件）	2	10	26	14	6	58	32	90
	DI 指数 −10.3P	3.4%	17.2%	44.8%	24.1%	10.3%	100%		
⑦志太地域	回答数（件）	0	6	14	2	6	28	10	38
	DI 指数 −14.3P	0.0%	21.4%	50.0%	7.1%	21.4%	100%		
⑧榛原地域	回答数（件）	0	3	7	2	3	15	9	24
	DI 指数 −16.7P	0.0%	20.0%	46.7%	13.3%	20.0%	100%		
⑨東遠地域	回答数（件）	0	4	7	2	3	16	7	23
	DI 指数 −12.5P	0.0%	25.0%	43.8%	12.5%	18.8%	100%		
⑩中遠地域	回答数（件）	1	3	7	4	3	18	12	30
	DI 指数 −13.9P	5.6%	16.7%	38.9%	22.2%	16.7%	100%		
⑪浜松地域	回答数（件）	0	12	32	18	13	75	47	122
	DI 指数 −21.3P	0.0%	16.0%	42.7%	24.0%	17.3%	100%		
⑫全県	回答数（件）	7	61	142	75	54	339	166	505
	DI 指数 −15.9P	2.1%	18.0%	41.9%	22.1%	15.9%	100%		

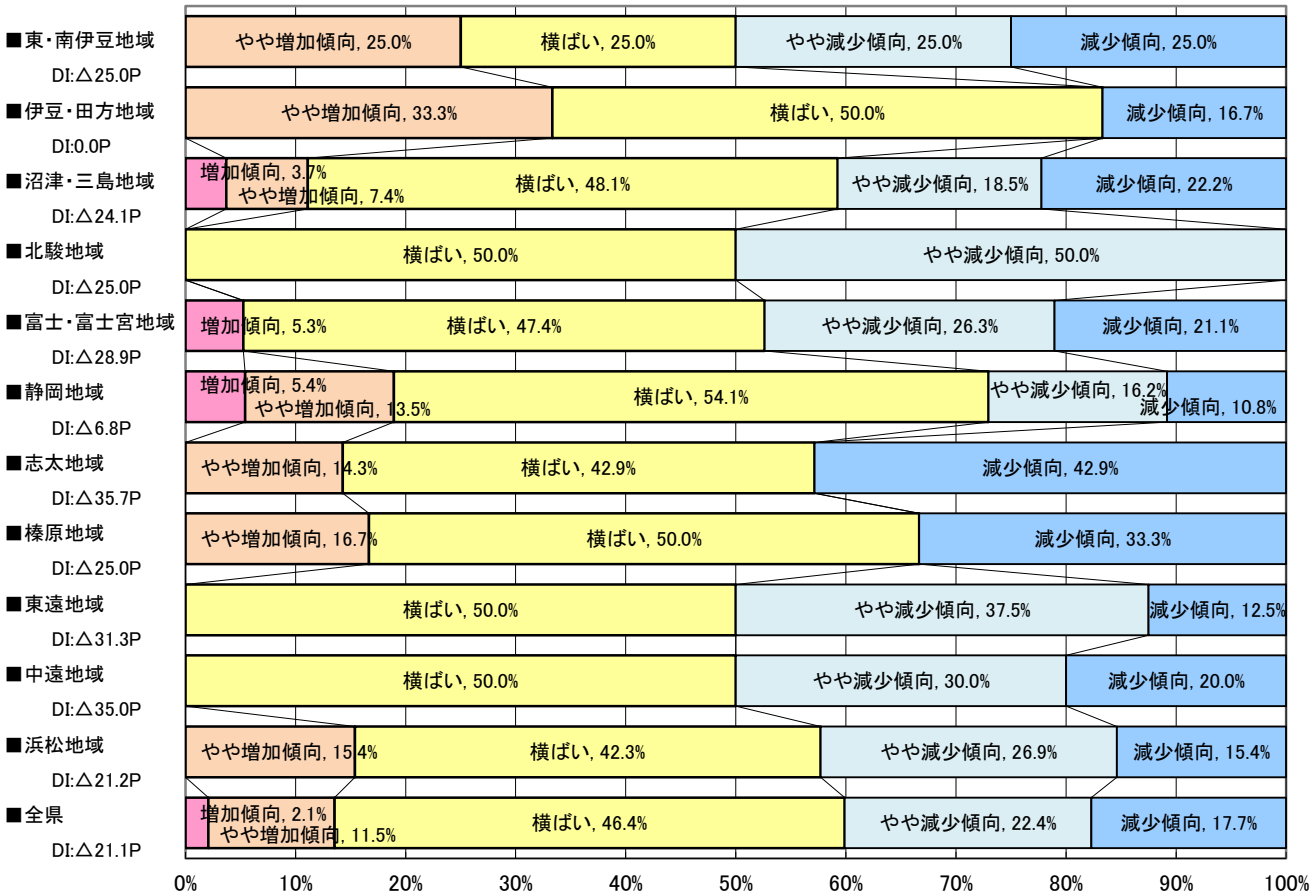
R4.10.1現在の分譲地等取扱件数6ヶ月前との比較（実感値）



問4　ロ）マンション販売

取引動向・地域別（過去）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の取扱件数（実感値）		増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向		取扱なし無回答	
①東・南伊豆地域	回答数（件）	0	3	3	3	3	12	16	28
	DI 指数　−25.0P	0.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	100%		
②伊豆・田方地域	回答数（件）	0	2	3	0	1	6	8	14
	DI 指数　0.0P	0.0%	33.3%	50.0%	0.0%	16.7%	100%		
③沼津・三島地域	回答数（件）	1	2	13	5	6	27	34	61
	DI 指数　−24.1P	3.7%	7.4%	48.1%	18.5%	22.2%	100%		
④北駿地域	回答数（件）	0	0	4	4	0	8	14	22
	DI 指数　−25.0P	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
⑤富士・富士宮地域	回答数（件）	1	0	9	5	4	19	34	53
	DI 指数　−28.9P	5.3%	0.0%	47.4%	26.3%	21.1%	100%		
⑥静岡地域	回答数（件）	2	5	20	6	4	37	53	90
	DI 指数　−6.8P	5.4%	13.5%	54.1%	16.2%	10.8%	100%		
⑦志太地域	回答数（件）	0	1	3	0	3	7	31	38
	DI 指数　−35.7P	0.0%	14.3%	42.9%	0.0%	42.9%	100%		
⑧榛原地域	回答数（件）	0	1	3	0	2	6	18	24
	DI 指数　−25.0P	0.0%	16.7%	50.0%	0.0%	33.3%	100%		
⑨東遠地域	回答数（件）	0	0	4	3	1	8	15	23
	DI 指数　−31.3P	0.0%	0.0%	50.0%	37.5%	12.5%	100%		
⑩中遠地域	回答数（件）	0	0	5	3	2	10	20	30
	DI 指数　−35.0P	0.0%	0.0%	50.0%	30.0%	20.0%	100%		
⑪浜松地域	回答数（件）	0	8	22	14	8	52	70	122
	DI 指数　−21.2P	0.0%	15.4%	42.3%	26.9%	15.4%	100%		
⑫全県	回答数（件）	4	22	89	43	34	192	313	505
	DI 指数　−21.1P	2.1%	11.5%	46.4%	22.4%	17.7%	100%		

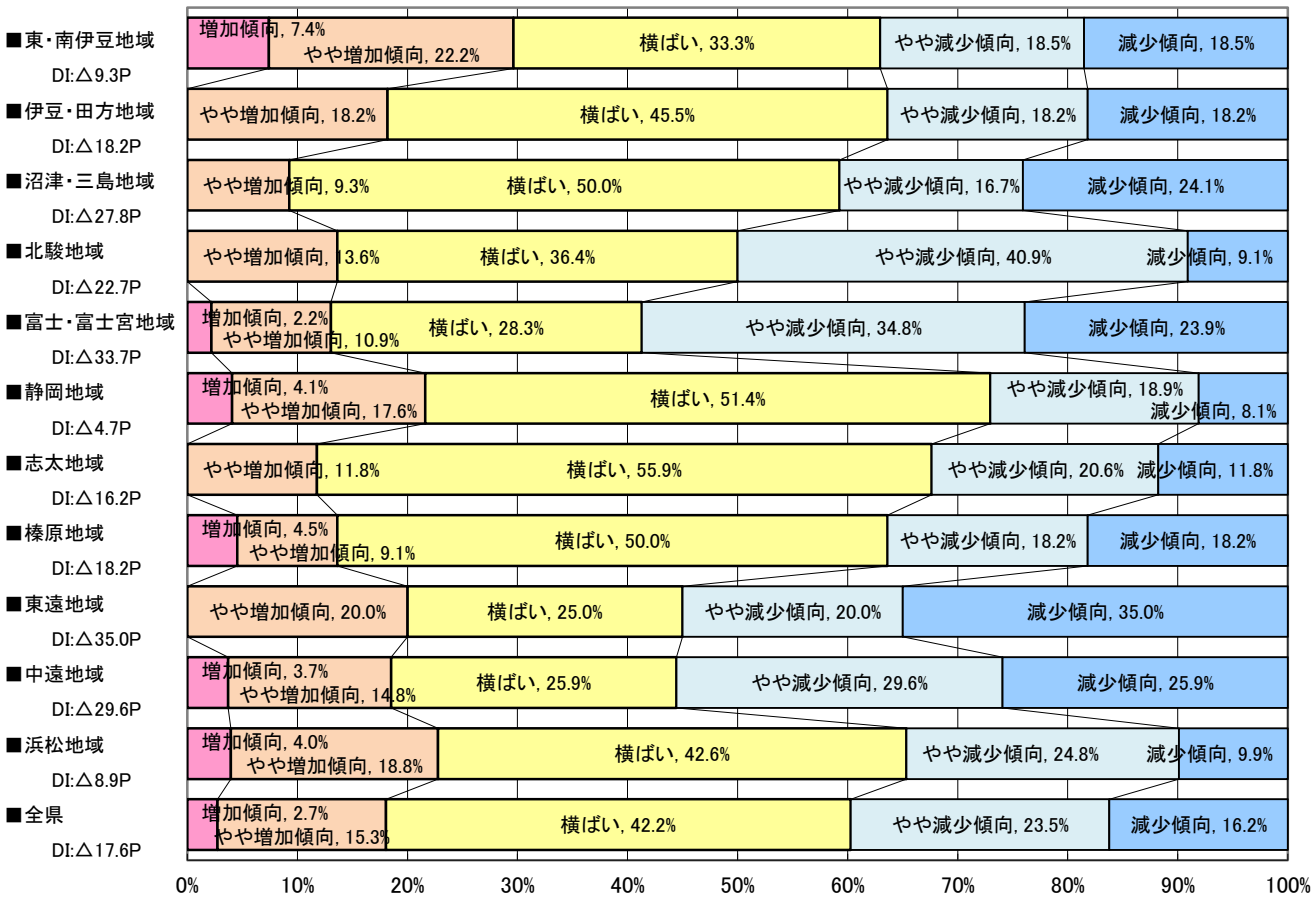
R4.10.1現在のマンション販売取扱件数6ヶ月前との比較（実感値）



問4　ハ）仲介

取引動向・地域別（過去）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の取扱件数（実感値）		増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向		取扱なし無回答	
①東・南伊豆地域	回答数（件）	2	6	9	5	5	27	1	28
	DI 指数 −9.3P	7.4%	22.2%	33.3%	18.5%	18.5%	100%		
②伊豆・田方地域	回答数（件）	0	2	5	2	2	11	3	14
	DI 指数 −18.2P	0.0%	18.2%	45.5%	18.2%	18.2%	100%		
③沼津・三島地域	回答数（件）	0	5	27	9	13	54	7	61
	DI 指数 −27.8P	0.0%	9.3%	50.0%	16.7%	24.1%	100%		
④北駿地域	回答数（件）	0	3	8	9	2	22	0	22
	DI 指数 −22.7P	0.0%	13.6%	36.4%	40.9%	9.1%	100%		
⑤富士・富士宮地域	回答数（件）	1	5	13	16	11	46	7	53
	DI 指数 −33.7P	2.2%	10.9%	28.3%	34.8%	23.9%	100%		
⑥静岡地域	回答数（件）	3	13	38	14	6	74	16	90
	DI 指数 −4.7P	4.1%	17.6%	51.4%	18.9%	8.1%	100%		
⑦志太地域	回答数（件）	0	4	19	7	4	34	4	38
	DI 指数 −16.2P	0.0%	11.8%	55.9%	20.6%	11.8%	100%		
⑧榛原地域	回答数（件）	1	2	11	4	4	22	2	24
	DI 指数 −18.2P	4.5%	9.1%	50.0%	18.2%	18.2%	100%		
⑨東遠地域	回答数（件）	0	4	5	4	7	20	3	23
	DI 指数 −35.0P	0.0%	20.0%	25.0%	20.0%	35.0%	100%		
⑩中遠地域	回答数（件）	1	4	7	8	7	27	3	30
	DI 指数 −29.6P	3.7%	14.8%	25.9%	29.6%	25.9%	100%		
⑪浜松地域	回答数（件）	4	19	43	25	10	101	21	122
	DI 指数 −8.9P	4.0%	18.8%	42.6%	24.8%	9.9%	100%		
⑫全県	回答数（件）	12	67	185	103	71	438	67	505
	DI 指数 −17.6P	2.7%	15.3%	42.2%	23.5%	16.2%	100%		

R4.10.1現在の仲介取扱件数6ヶ月前との比較（実感値）



【静岡県内不動産市況の動向】

「イ）分譲地・建築条件付・建売取扱件数」のDIは、前回DI−19.6ポイントから3.7ポイント改善し、今回DI−15.9ポイントとなった。地域別で減少実感が多いのは、①東・南伊豆地域47.0%（DI−23.5）、④北駿地域52.9%（DI−14.7）、⑤富士・富士宮地域48.8%（DI−23.2）となった。

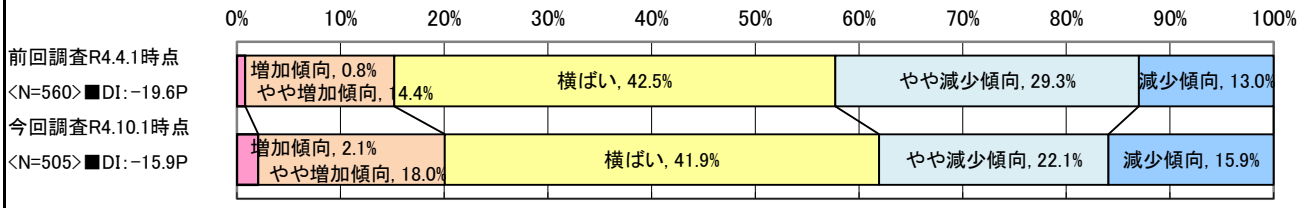
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI−18.3ポイントから2.8ポイント悪化し、今回DI−21.1ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「取扱なし・無回答」が313件で回答全体に占める割合が62%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI−16.0ポイントから1.6ポイント悪化し、今回DI−17.6ポイントとなった。地域別で減少実感が多いのは、④北駿地域50%（DI−22.7）、⑤富士・富士宮地域58.7%（DI−33.7）、⑨東遠地域55%（DI−35）、⑩中遠地域55.5%（DI−29.6%）となった。

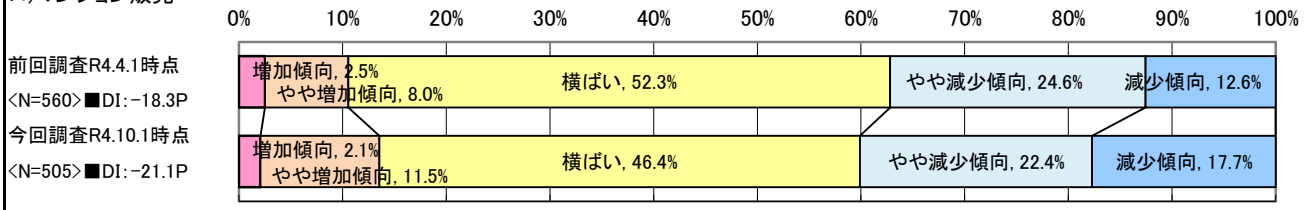
全体集計

取引動向・地域別（過去）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の取扱件数（実感値）		増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向		取扱なし無回答	
イ）分譲地・建築条件付・建売	回答数(件)	7	61	142	75	54	339	166	505
DI指数	−15.9P	2.1%	18.0%	41.9%	22.1%	15.9%	100%		
ロ）マンション販売	回答数(件)	4	22	89	43	34	192	313	505
DI指数	−21.1P	2.1%	11.5%	46.4%	22.4%	17.7%	100%		
ハ）仲介	回答数(件)	12	67	185	103	71	438	67	505
DI指数	−17.6P	2.7%	15.3%	42.2%	23.5%	16.2%	100%		

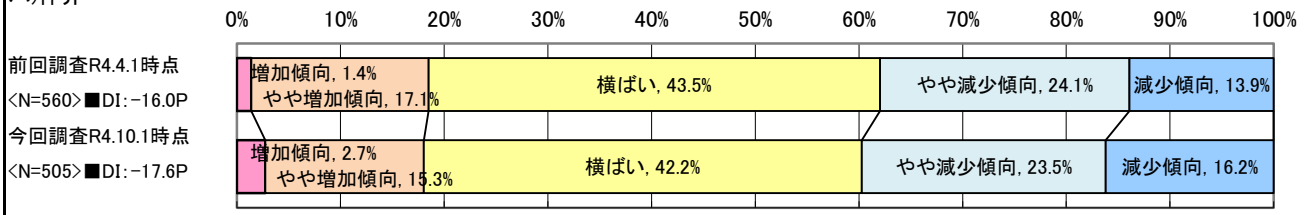
イ)分譲地等



ロ)マンション販売



ハ)仲介

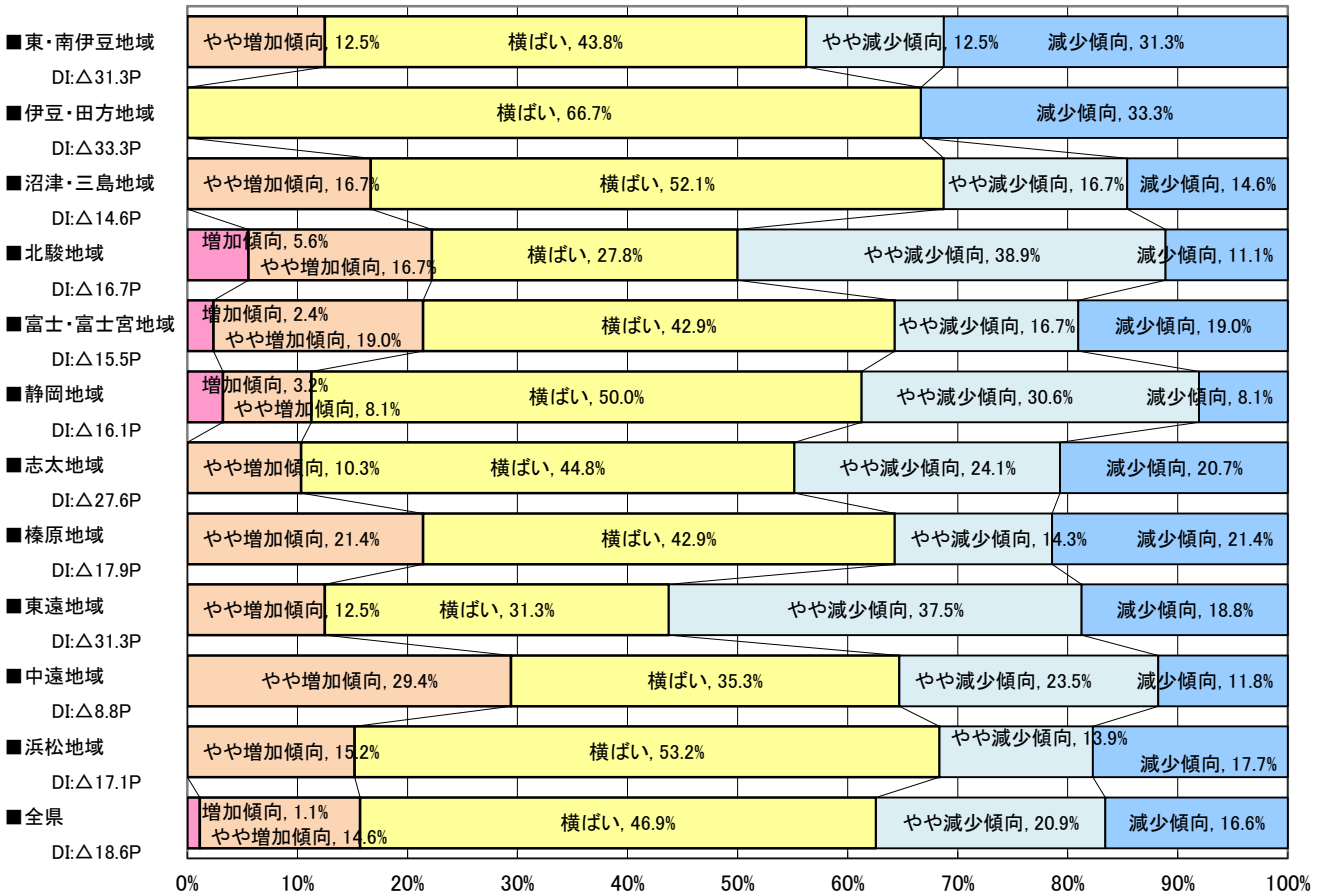


問5．6ヶ月後（令和5年4月1日）の貴社取扱件数は現在（令和4年10月1日）と比較してどうなると予想されますか？

問5　イ）分譲地・建築条件付・建売

取引動向・地域別（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における6ヶ月後の取扱件数（予測値）		増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向		取扱なし無回答	
①東・南伊豆地域	回答数（件）	0	2	7	2	5	16	12	28
	DI 指数 −31.3P	0.0%	12.5%	43.8%	12.5%	31.3%	100%		
②伊豆・田方地域	回答数（件）	0	0	6	0	3	9	5	14
	DI 指数 −33.3P	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	33.3%	100%		
③沼津・三島地域	回答数（件）	0	8	25	8	7	48	13	61
	DI 指数 −14.6P	0.0%	16.7%	52.1%	16.7%	14.6%	100%		
④北駿地域	回答数（件）	1	3	5	7	2	18	4	22
	DI 指数 −16.7P	5.6%	16.7%	27.8%	38.9%	11.1%	100%		
⑤富士・富士宮地域	回答数（件）	1	8	18	7	8	42	11	53
	DI 指数 −15.5P	2.4%	19.0%	42.9%	16.7%	19.0%	100%		
⑥静岡地域	回答数（件）	2	5	31	19	5	62	28	90
	DI 指数 −16.1P	3.2%	8.1%	50.0%	30.6%	8.1%	100%		
⑦志太地域	回答数（件）	0	3	13	7	6	29	9	38
	DI 指数 −27.6P	0.0%	10.3%	44.8%	24.1%	20.7%	100%		
⑧榛原地域	回答数（件）	0	3	6	2	3	14	10	24
	DI 指数 −17.9P	0.0%	21.4%	42.9%	14.3%	21.4%	100%		
⑨東遠地域	回答数（件）	0	2	5	6	3	16	7	23
	DI 指数 −31.3P	0.0%	12.5%	31.3%	37.5%	18.8%	100%		
⑩中遠地域	回答数（件）	0	5	6	4	2	17	13	30
	DI 指数 −8.8P	0.0%	29.4%	35.3%	23.5%	11.8%	100%		
⑪浜松地域	回答数（件）	0	12	42	11	14	79	43	122
	DI 指数 −17.1P	0.0%	15.2%	53.2%	13.9%	17.7%	100%		
⑫全県	回答数（件）	4	51	164	73	58	350	155	505
	DI 指数 −18.6P	1.1%	14.6%	46.9%	20.9%	16.6%	100%		

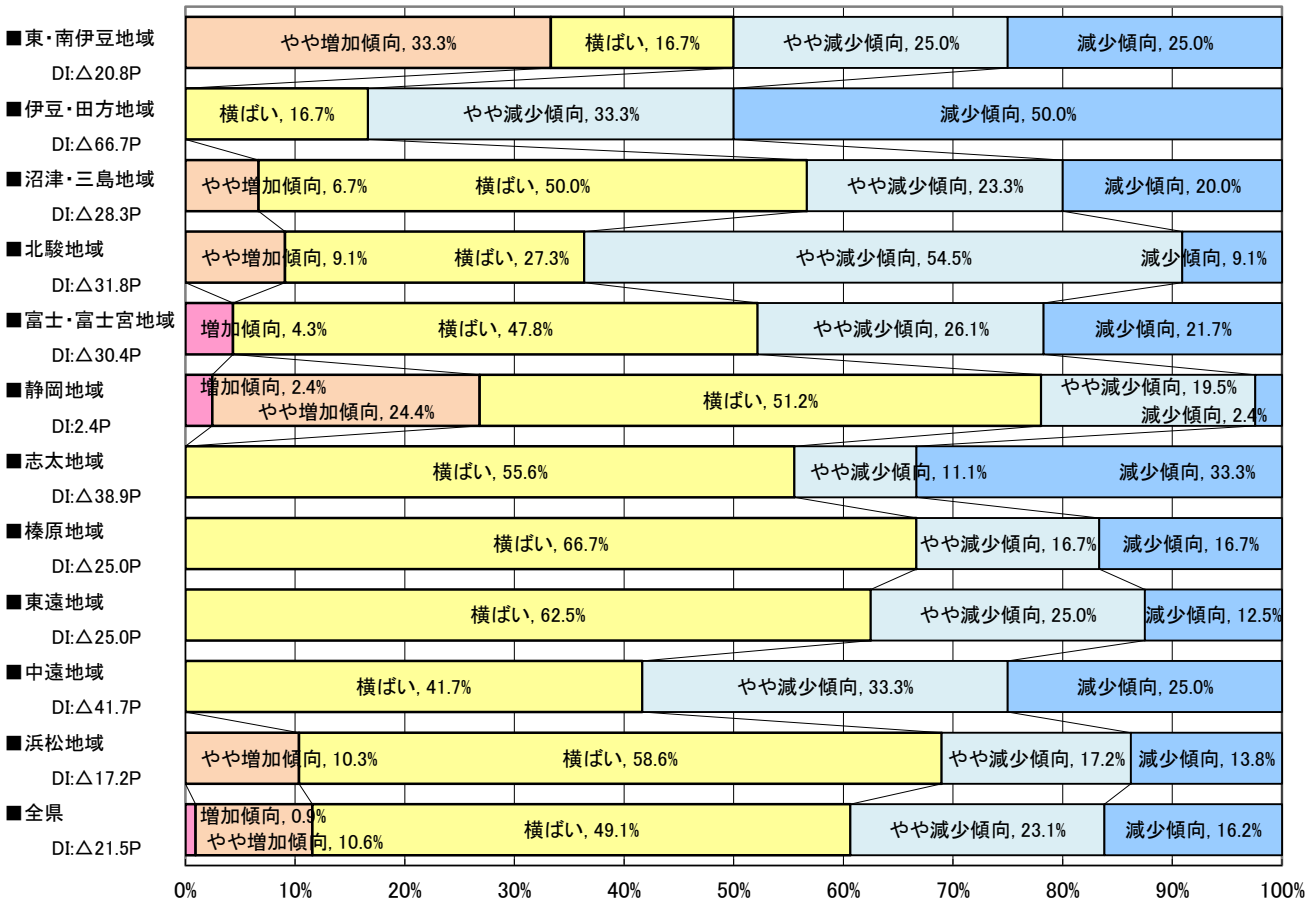
R4.10.1時点から6ヶ月後の分譲地等取扱件数（予測値）



問5　ロ）マンション販売

取引動向・地域別（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における6ヶ月後の取扱件数（予測値）		増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向		取扱なし無回答	
①東・南伊豆地域	回答数（件）	0	4	2	3	3	12	16	28
	DI 指数 −20.8P	0.0%	33.3%	16.7%	25.0%	25.0%	100%		
②伊豆・田方地域	回答数（件）	0	0	1	2	3	6	8	14
	DI 指数 −66.7P	0.0%	0.0%	16.7%	33.3%	50.0%	100%		
③沼津・三島地域	回答数（件）	0	2	15	7	6	30	31	61
	DI 指数 −28.3P	0.0%	6.7%	50.0%	23.3%	20.0%	100%		
④北駿地域	回答数（件）	0	1	3	6	1	11	11	22
	DI 指数 −31.8P	0.0%	9.1%	27.3%	54.5%	9.1%	100%		
⑤富士・富士宮地域	回答数（件）	1	0	11	6	5	23	30	53
	DI 指数 −30.4P	4.3%	0.0%	47.8%	26.1%	21.7%	100%		
⑥静岡地域	回答数（件）	1	10	21	8	1	41	49	90
	DI 指数 2.4P	2.4%	24.4%	51.2%	19.5%	2.4%	100%		
⑦志太地域	回答数（件）	0	0	5	1	3	9	29	38
	DI 指数 −38.9P	0.0%	0.0%	55.6%	11.1%	33.3%	100%		
⑧榛原地域	回答数（件）	0	0	4	1	1	6	18	24
	DI 指数 −25.0P	0.0%	0.0%	66.7%	16.7%	16.7%	100%		
⑨東遠地域	回答数（件）	0	0	5	2	1	8	15	23
	DI 指数 −25.0P	0.0%	0.0%	62.5%	25.0%	12.5%	100%		
⑩中遠地域	回答数（件）	0	0	5	4	3	12	18	30
	DI 指数 −41.7P	0.0%	0.0%	41.7%	33.3%	25.0%	100%		
⑪浜松地域	回答数（件）	0	6	34	10	8	58	64	122
	DI 指数 −17.2P	0.0%	10.3%	58.6%	17.2%	13.8%	100%		
⑫全県	回答数（件）	2	23	106	50	35	216	289	505
	DI 指数 −21.5P	0.9%	10.6%	49.1%	23.1%	16.2%	100%		

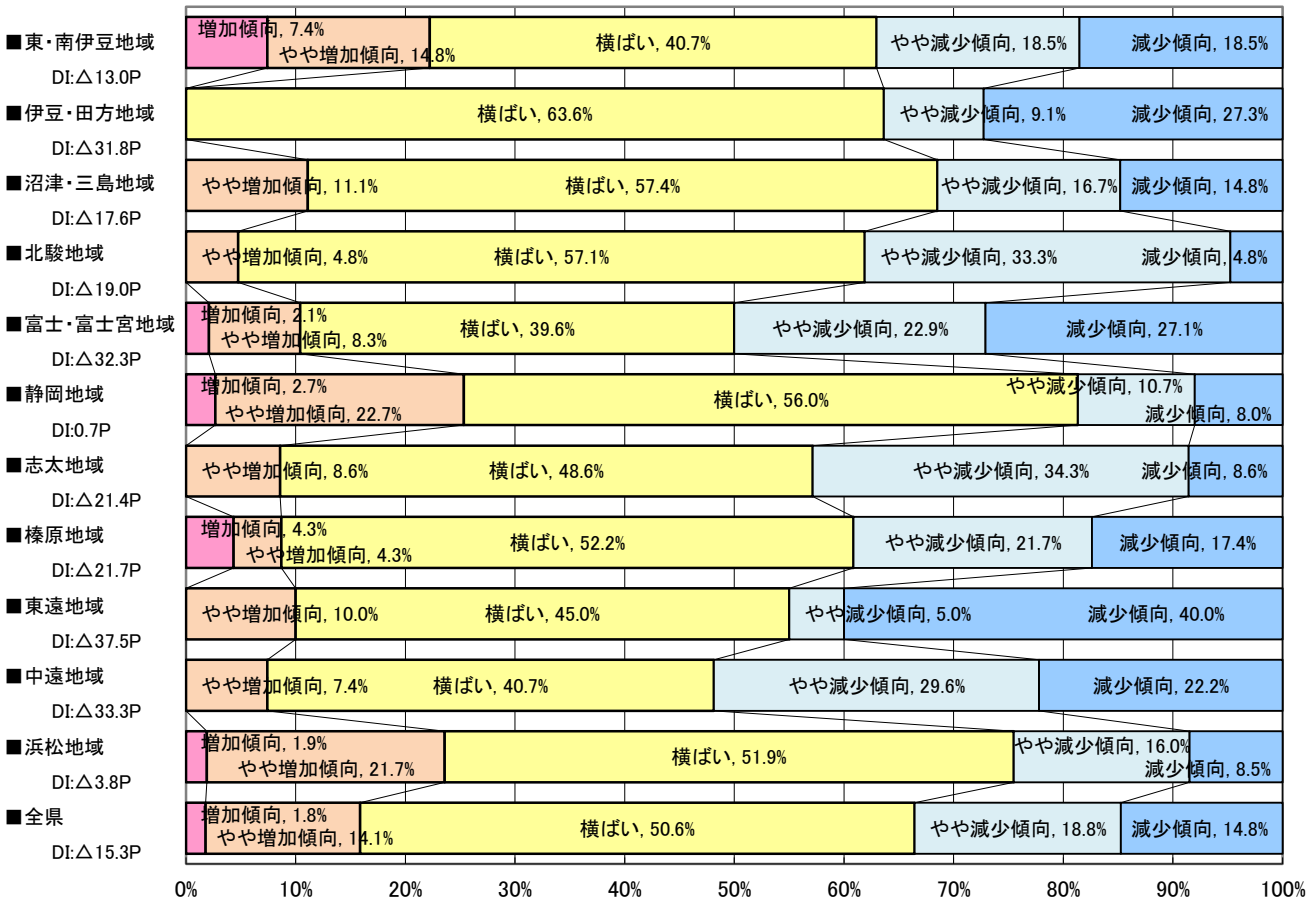
R4.10.1時点から6ヶ月後のマンション販売取扱件数（予測値）



問5　ハ）仲介

取引動向・地域別（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における6ヶ月後の取扱件数（予測値）		増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向		取扱なし無回答	
①東・南伊豆地域	回答数（件）	2	4	11	5	5	27	1	28
	DI 指数 −13.0P	7.4%	14.8%	40.7%	18.5%	18.5%	100%		
②伊豆・田方地域	回答数（件）	0	0	7	1	3	11	3	14
	DI 指数 −31.8P	0.0%	0.0%	63.6%	9.1%	27.3%	100%		
③沼津・三島地域	回答数（件）	0	6	31	9	8	54	7	61
	DI 指数 −17.6P	0.0%	11.1%	57.4%	16.7%	14.8%	100%		
④北駿地域	回答数（件）	0	1	12	7	1	21	1	22
	DI 指数 −19.0P	0.0%	4.8%	57.1%	33.3%	4.8%	100%		
⑤富士・富士宮地域	回答数（件）	1	4	19	11	13	48	5	53
	DI 指数 −32.3P	2.1%	8.3%	39.6%	22.9%	27.1%	100%		
⑥静岡地域	回答数（件）	2	17	42	8	6	75	15	90
	DI 指数 0.7P	2.7%	22.7%	56.0%	10.7%	8.0%	100%		
⑦志太地域	回答数（件）	0	3	17	12	3	35	3	38
	DI 指数 −21.4P	0.0%	8.6%	48.6%	34.3%	8.6%	100%		
⑧榛原地域	回答数（件）	1	1	12	5	4	23	1	24
	DI 指数 −21.7P	4.3%	4.3%	52.2%	21.7%	17.4%	100%		
⑨東遠地域	回答数（件）	0	2	9	1	8	20	3	23
	DI 指数 −37.5P	0.0%	10.0%	45.0%	5.0%	40.0%	100%		
⑩中遠地域	回答数（件）	0	2	11	8	6	27	3	30
	DI 指数 −33.3P	0.0%	7.4%	40.7%	29.6%	22.2%	100%		
⑪浜松地域	回答数（件）	2	23	55	17	9	106	16	122
	DI 指数 −3.8P	1.9%	21.7%	51.9%	16.0%	8.5%	100%		
⑫全県	回答数（件）	8	63	226	84	66	447	58	505
	DI 指数 −15.3P	1.8%	14.1%	50.6%	18.8%	14.8%	100%		

R4.10.1時点から6ヶ月後の仲介取扱件数（予測値）



【静岡県内不動産市況のこの先6ヶ月後動向予測】

「イ）分譲地・建築条件付・建売取扱件数」のDIは、前回DI−14.0ポイントから4.6ポイント悪化し、今回DI−18.6ポイントとなった。地域別で減少予測が多いのは、④北駿地域50.0%（DI−16.7）、⑨東遠地域56.3%（DI−31.3）となった。

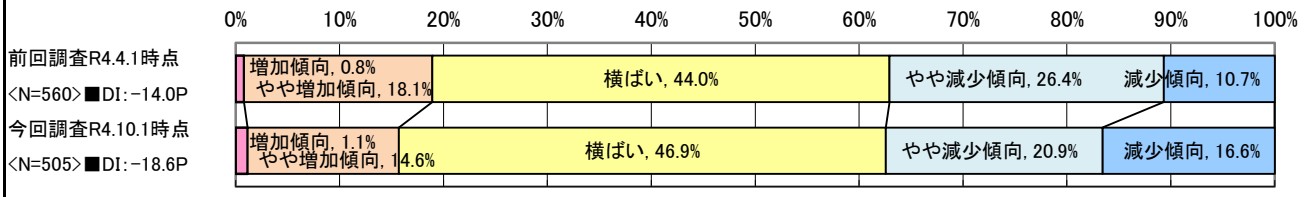
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI−21.0ポイントから0.5ポイント悪化し、今回DI−21.5ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「取扱なし・無回答」が289件で回答全体に占める割合が57%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI−14.4ポイントから0.9ポイント悪化し、今回DI−15.3ポイントとなった。地域別で減少予測が多いのは 、⑤富士・富士宮地域50.0%（DI−32.3）、⑩中遠地域51.8%(DI−33.3)となった。

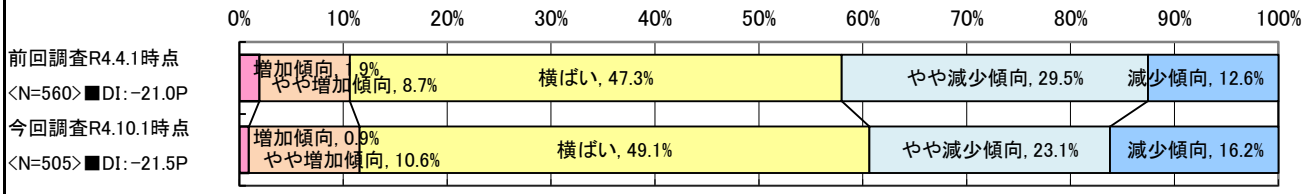
全体集計

取引動向・地域別（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における6ヶ月後の取扱件数（予測値）		増加傾向	やや増加傾向	横ばい	やや減少傾向	減少傾向		取扱なし無回答	
イ）分譲地・建築条件付・建売	回答数(件)	4	51	164	73	58	350	155	505
DI指数	−18.6P	1.1%	14.6%	46.9%	20.9%	16.6%	100%		
ロ）マンション販売	回答数(件)	2	23	106	50	35	216	289	505
DI指数	−21.5P	0.9%	10.6%	49.1%	23.1%	16.2%	100%		
ハ）仲介	回答数(件)	8	63	226	84	66	447	58	505
DI指数	−15.3P	1.8%	14.1%	50.6%	18.8%	14.8%	100%		

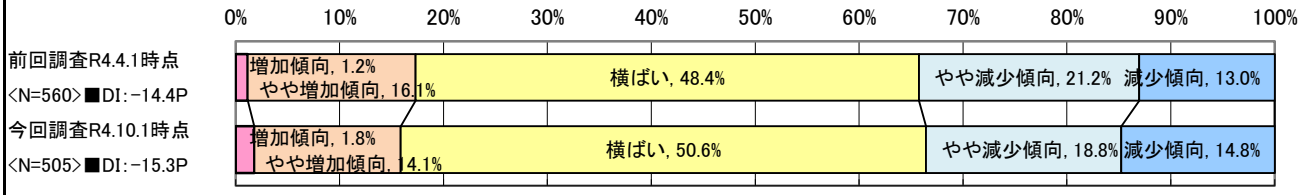
イ)分譲地等



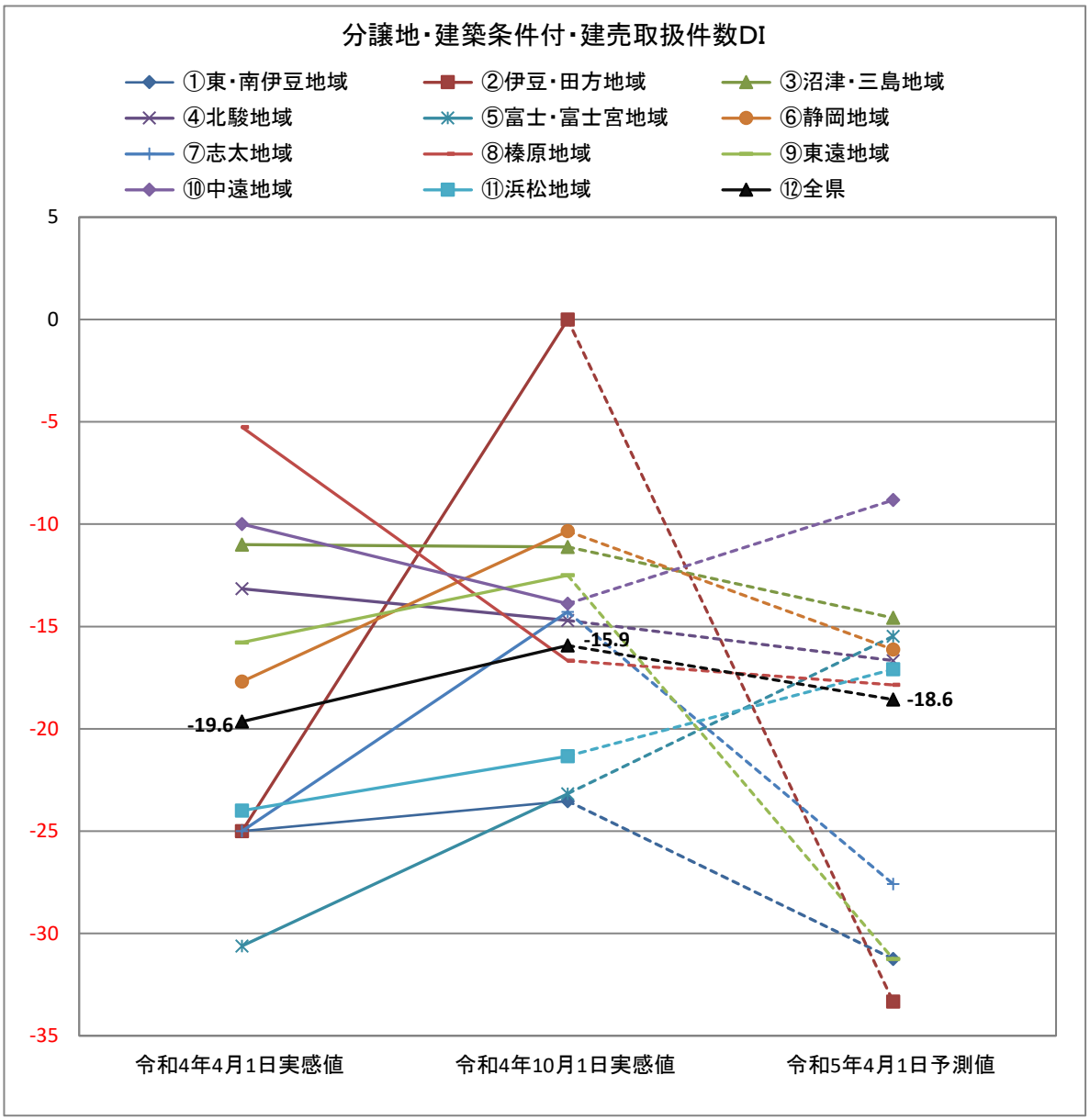
ロ)マンション販売



ハ)仲介



分譲地・建築条件付・建売取扱件数の動向

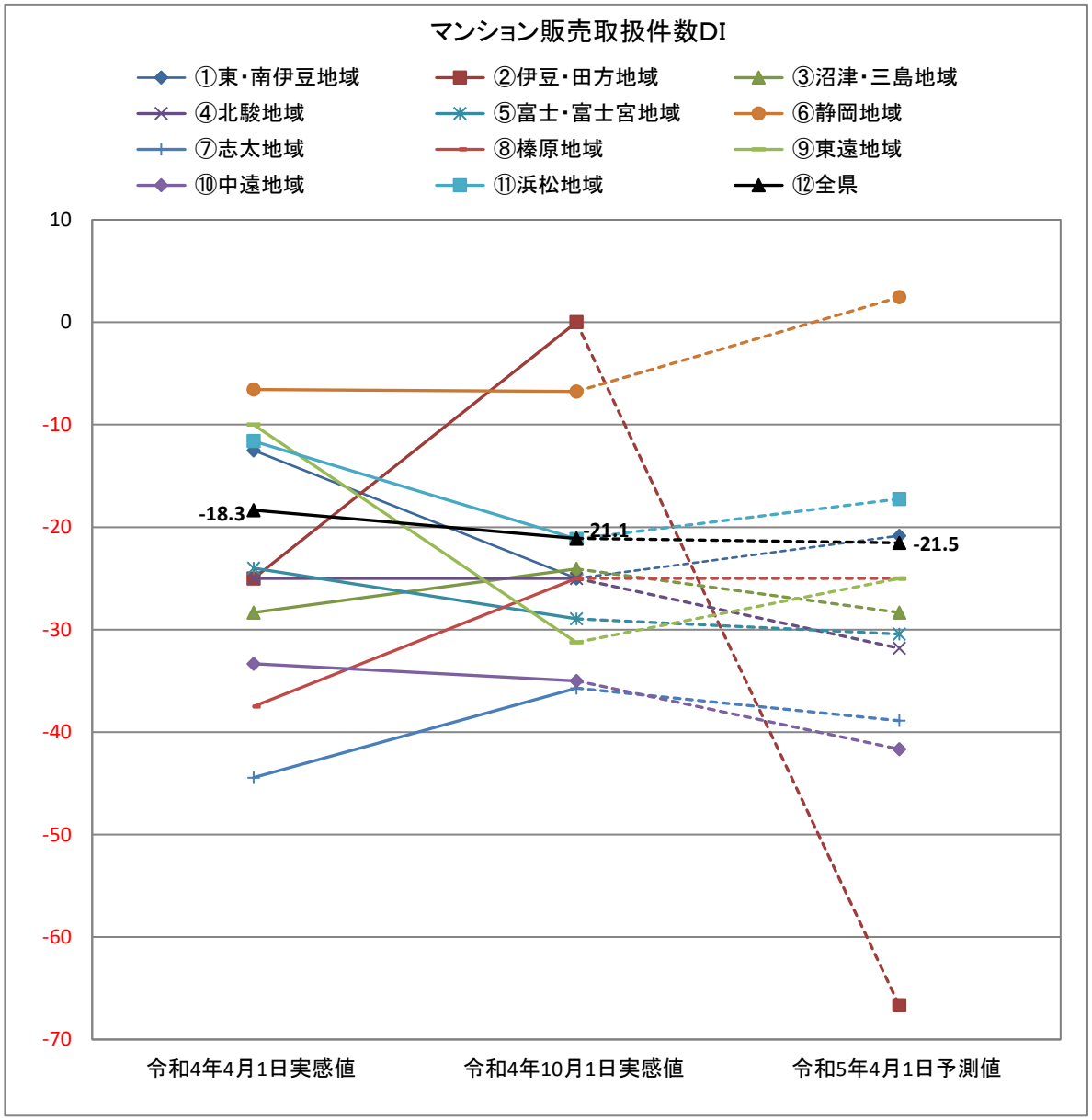


※令和4年4月及び令和4年10月は実感値、令和5年4月は令和4年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和4年4月1日実感値	令和4年10月1日実感値	令和5年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	−25.0	−23.5	−31.3
②伊豆・田方地域	−25.0	0.0	−33.3
③沼津・三島地域	−11.0	−11.1	−14.6
④北駿地域	−13.2	−14.7	−16.7
⑤富士・富士宮地域	−30.6	−23.2	−15.5
⑥静岡地域	−17.7	−10.3	−16.1
⑦志太地域	−25.0	−14.3	−27.6
⑧榛原地域	−5.3	−16.7	−17.9
⑨東遠地域	−15.8	−12.5	−31.3
⑩中遠地域	−10.0	−13.9	−8.8
⑪浜松地域	−24.0	−21.3	−17.1
⑫全県	−19.6	−15.9	−18.6

分譲地等の取扱件数動向における全県の傾向は、実感値は改善、予測値は悪化している。地域によってバラツキが見られ、実感値・予測値と改善しているのが⑤富士・富士宮地域、⑪浜松地域。悪化しているのは③沼津・三島地域、④北駿地域、⑧榛原地域となっている。

マンション販売取扱件数の動向

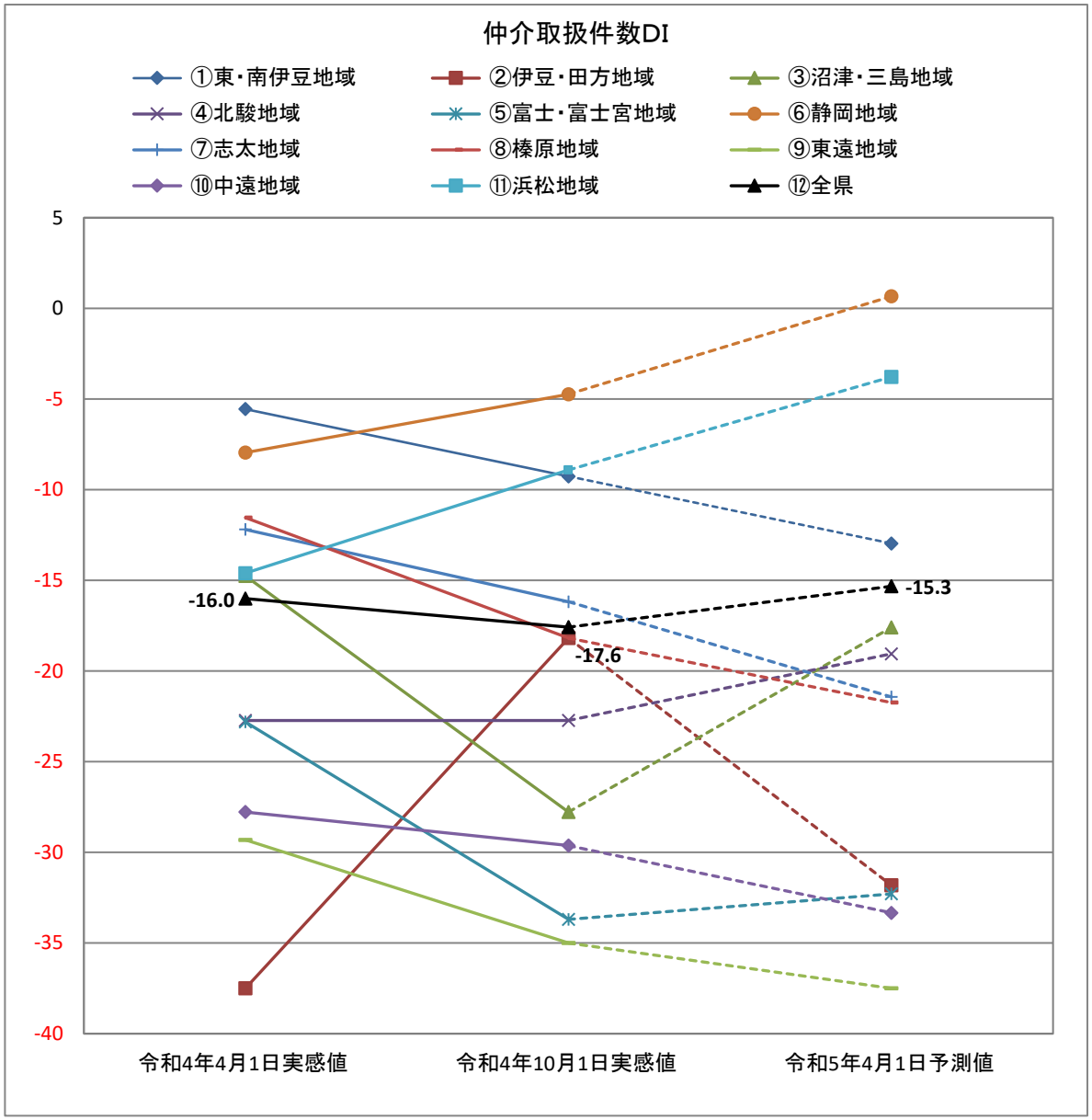


※令和4年4月及び令和4年10月は実感値、令和5年4月は令和4年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和4年4月1日実感値	令和4年10月1日実感値	令和5年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	−12.5	−25.0	−20.8
②伊豆・田方地域	−25.0	0.0	−66.7
③沼津・三島地域	−28.3	−24.1	−28.3
④北駿地域	−25.0	−25.0	−31.8
⑤富士・富士宮地域	−24.0	−28.9	−30.4
⑥静岡地域	−6.6	−6.8	2.4
⑦志太地域	−44.4	−35.7	−38.9
⑧榛原地域	−37.5	−25.0	−25.0
⑨東遠地域	−10.0	−31.3	−25.0
⑩中遠地域	−33.3	−35.0	−41.7
⑪浜松地域	−11.6	−21.2	−17.2
⑫全県	−18.3	−21.1	−21.5

マンション販売取扱件数動向における全県の傾向は、実感値・予測値は悪化している。地域によってバラツキが見られ、実感値・予測値と悪化しているのは⑤富士・富士宮地域、⑩中遠地域となっている。

仲介取扱件数の動向



※令和4年4月及び令和4年10月は実感値、令和5年4月は令和4年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和4年4月1日実感値	令和4年10月1日実感値	令和5年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	−5.6	−9.3	−13.0
②伊豆・田方地域	−37.5	−18.2	−31.8
③沼津・三島地域	−14.8	−27.8	−17.6
④北駿地域	−22.7	−22.7	−19.0
⑤富士・富士宮地域	−22.8	−33.7	−32.3
⑥静岡地域	−8.0	−4.7	0.7
⑦志太地域	−12.2	−16.2	−21.4
⑧榛原地域	−11.5	−18.2	−21.7
⑨東遠地域	−29.3	−35.0	−37.5
⑩中遠地域	−27.8	−29.6	−33.3
⑪浜松地域	−14.6	−8.9	−3.8
⑫全県	−16.0	−17.6	−15.3

仲介取扱件数動向における全県の傾向は、実感値は悪化、予測値は改善している。地域によってバラツキが見られ、実感値・予測値と改善しているのが⑥静岡地域、⑪浜松地域、悪化しているのは①東・南伊豆地域、⑦志太地域、⑧榛原地域、⑨東遠地域、⑩中遠地域となっている。

＜静岡県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査票＞

～静岡県後援事業　静岡県不動産市況ＤＩ調査～

問１．静岡県内における貴社（支店・営業所等の場合は当該支店・営業所（以下同じ））の主な営業地域はどちらですか？（最も取扱件数の多い地域を**一つ**選んで✔をつけてください。）

☐　1.東・南伊豆地域（熱海市、伊東市、下田市、賀茂郡）
☐　2.伊豆・田方地域（伊豆市、伊豆の国市、函南町）
☐　3.沼津・三島地域（沼津市、三島市、清水町、長泉町）
☐　4.北駿地域（裾野市、御殿場市、小山町）
☐　5.富士・富士宮地域（富士市、富士宮市）
☐　6.静岡地域（静岡市）
☐　7.志太地域（焼津市、藤枝市）
☐　8.榛原地域（島田市、牧之原市、吉田町、川根本町）
☐　9.東遠地域（掛川市、御前崎市、菊川市）
☐　10.中遠地域（袋井市、磐田市、森町）
☐　11.浜松地域（浜松市、湖西市）

※以下は問１で回答いただいた「主な営業地域」の状況についてお尋ねいたします。

問２．令和４年１０月１日現在の**地価動向**は、６ヶ月前（令和４年４月１日）と比較してどのように感じていますか？（該当するもの**一つ**に✔をつけてください）

☐　上昇傾向　☐　やや上昇傾向　☐　横ばい　☐　やや下落傾向　☐　下落傾向　☐　不明

問３．６ヶ月後（令和５年４月１日）の**地価動向**は、現在（令和４年１０月１日）と比較してどうなると予想しますか？（該当するもの**一つ**に✔をつけてください）

☐　上昇傾向　☐　やや上昇傾向　☐　横ばい　☐　やや下落傾向　☐　下落傾向　☐　不明

問４．令和４年１０月１日現在の貴社の**取扱件数**は、６ヶ月前（令和４年４月１日）と比較してどのように感じていますか？（わかる範囲で該当するもの**一つ**に✔をつけてください）

イ．分譲地・建築条件付・建売
☐　増加傾向　☐　やや増加傾向　☐　横ばい　☐　やや減少傾向　☐　減少傾向　☐　取扱なし

ロ．マンション販売
☐　増加傾向　☐　やや増加傾向　☐　横ばい　☐　やや減少傾向　☐　減少傾向　☐　取扱なし

ハ．仲　介
☐　増加傾向　☐　やや増加傾向　☐　横ばい　☐　やや減少傾向　☐　減少傾向　☐　取扱なし

問５．６ヶ月後（令和５年４月１日）の貴社の**取扱件数**は、現在（令和４年１０月１日）と比較してどうなると予想しますか？（わかる範囲で該当するもの**一つ**に✔をつけてください）

イ．分譲地・建築条件付・建売

☐ 増加傾向　☐ やや増加傾向　☐ 横ばい　☐ やや減少傾向　☐ 減少傾向　☐ 取扱なし

ロ．マンション販売

☐ 増加傾向　☐ やや増加傾向　☐ 横ばい　☐ やや減少傾向　☐ 減少傾向　☐ 取扱なし

ハ．仲　介

☐ 増加傾向　☐ やや増加傾向　☐ 横ばい　☐ やや減少傾向　☐ 減少傾向　☐ 取扱なし

問６．土地価格・不動産取引の現状や今後の動向予想など、ご自由に意見をお書き下さい。

以上で質問は終わりです。お忙しいところご協力ありがとうございました。
同封の返信用封筒にて、**令和４年１０月１７日（月曜日）**までにご返送いただきますようお願い申し上げます。

調査結果について

本調査結果につきましては、１２月に当協会ホームページで掲載（公表）予定です。
ホームページアドレス　https://www.shizuoka-kantei.com/

【アンケートの問合せ先】
公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会
〒420-0858　静岡市葵区伝馬町 18-11
TEL：054-253-6715　FAX：054-253-6716