

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5年6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5年4月1日を基準とし、過去半年(R4.10.1～R5.4.1)の不動産市場の推移に関する「実感」と、この先半年間(R5.4.1～R5.10.1)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5年4月
発送社数 : 1,000社(件)
有効回答数 : 546社(件)(回答率 54.6%)

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	37	63.8%
②伊豆・田方地域	41	15	36.6%
③沼津・三島地域	142	73	51.4%
④北駿地域	49	25	51.0%
⑤富士・富士宮地域	101	61	60.4%
⑥静岡地域	188	96	51.1%
⑦志太地域	71	39	54.9%
⑧榛原地域	41	21	51.2%
⑨東遠地域	46	31	67.4%
⑩中遠地域	52	21	40.4%
⑪浜松地域	211	127	60.2%
⑫全県	1,000	546	54.6%

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]

$$DI = (A \times 1 + B \times 0.5 - D \times 0.5 - E \times 1) \div (A + B + C + D + E) \times 100$$

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]

$$(30\% \times 1 + 20\% \times 0.5 - 20\% \times 0.5 - 5\% \times 1) \div (30\% + 20\% + 25\% + 20\% + 5\%) \times 100 = 25\%$$

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。

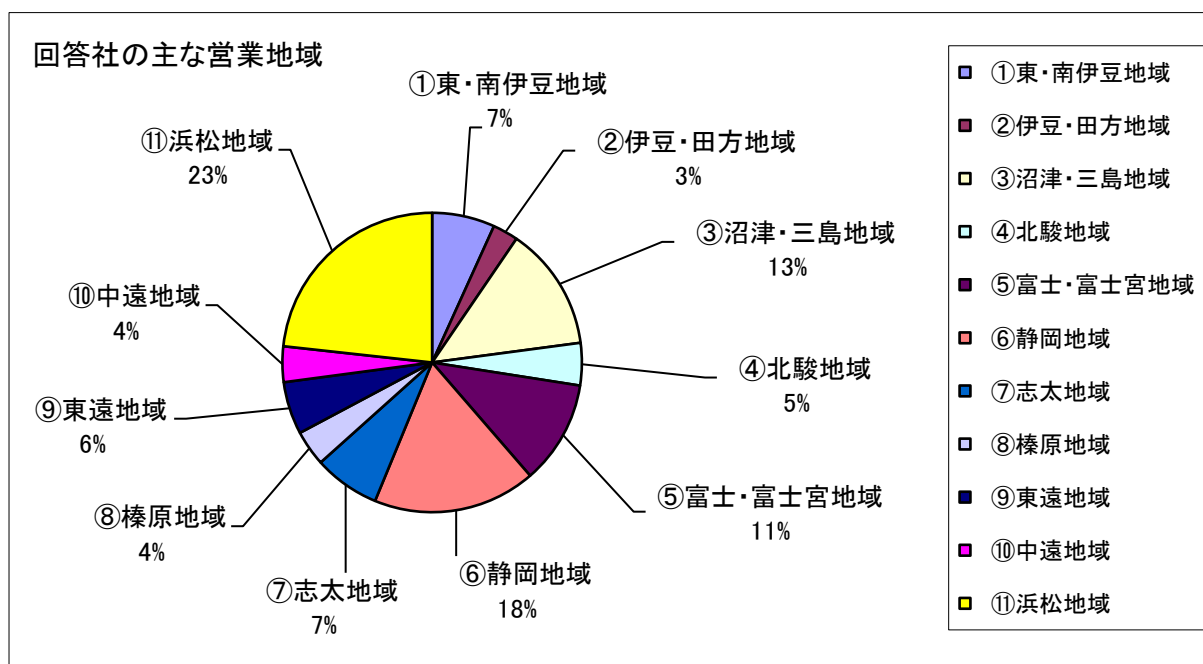
※問2(P5)以降の構成割合(5段階の選択肢の回答数の割合)は、小数点以下第2位を四捨五入して小数点第1位を求めた関係で、指数の合計が100%とならない場合があります。

(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。



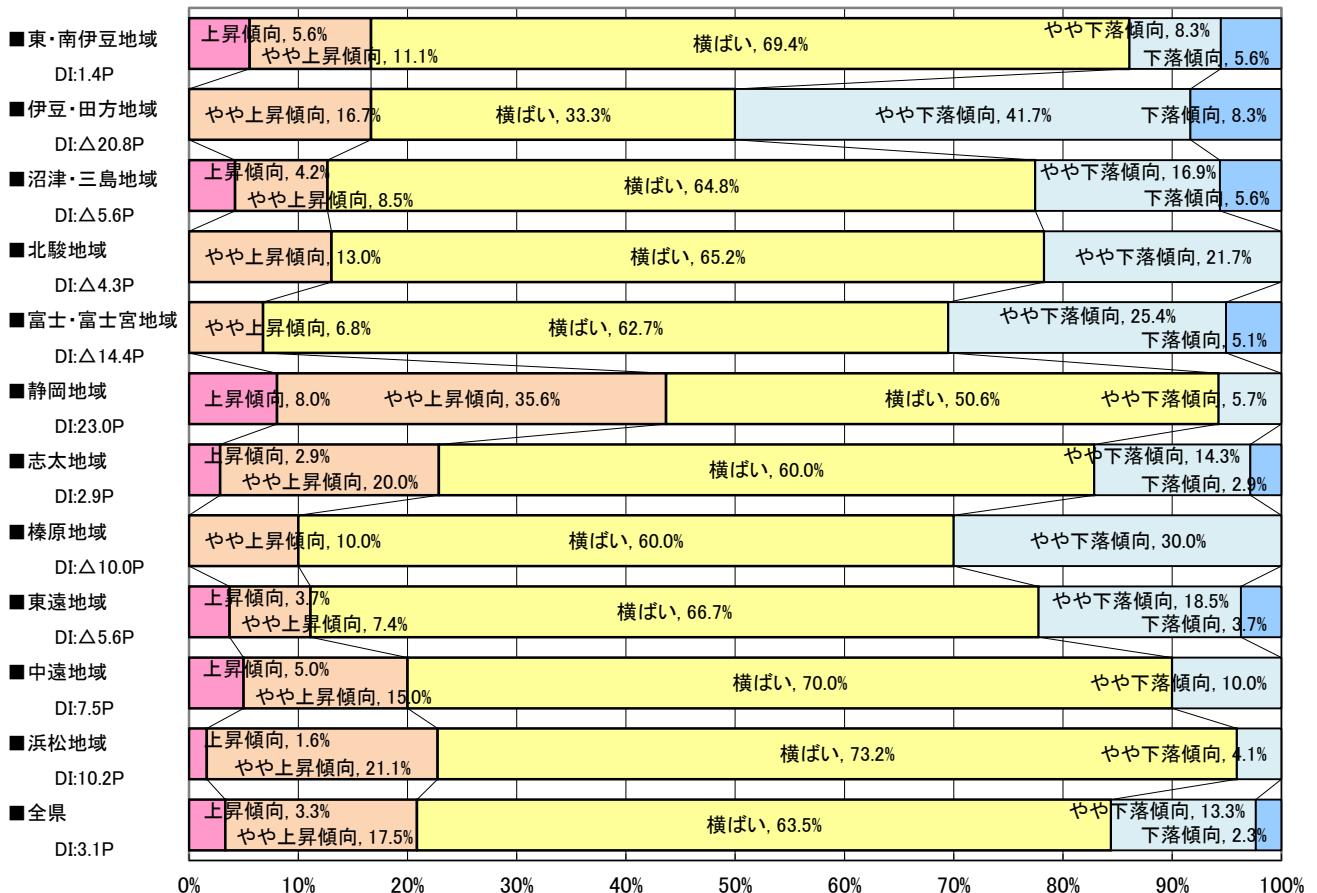
地域	回答社数	回答割合
①東・南伊豆地域	37	7%
②伊豆・田方地域	15	3%
③沼津・三島地域	73	13%
④北駿地域	25	5%
⑤富士・富士宮地域	61	11%
⑥静岡地域	96	18%
⑦志太地域	39	7%
⑧榛原地域	21	4%
⑨東遠地域	31	6%
⑩中遠地域	21	4%
⑪浜松地域	127	23%
⑫全県	546	100%

※ 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5年4月1日現在の地価動向は、6ヶ月前(令和4年10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)	2	4	25	3	2	36	1	37
	DI 指数	1.4P	5.6%	11.1%	69.4%	8.3%	5.6%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	2	4	5	1	12	3	15
	DI 指数	-20.8P	0.0%	16.7%	33.3%	41.7%	8.3%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	3	6	46	12	4	71	2	73
	DI 指数	-5.6P	4.2%	8.5%	64.8%	16.9%	5.6%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	3	15	5	0	23	2	25
	DI 指数	-4.3P	0.0%	13.0%	65.2%	21.7%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	4	37	15	3	59	2	61
	DI 指数	-14.4P	0.0%	6.8%	62.7%	25.4%	5.1%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	7	31	44	5	0	87	9	96
	DI 指数	23.0P	8.0%	35.6%	50.6%	5.7%	0.0%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	7	21	5	1	35	4	39
	DI 指数	2.9P	2.9%	20.0%	60.0%	14.3%	2.9%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	12	6	0	20	1	21
	DI 指数	-10.0P	0.0%	10.0%	60.0%	30.0%	0.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	1	2	18	5	1	27	4	31
	DI 指数	-5.6P	3.7%	7.4%	66.7%	18.5%	3.7%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	3	14	2	0	20	1	21
	DI 指数	7.5P	5.0%	15.0%	70.0%	10.0%	0.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	2	26	90	5	0	123	4	127
	DI 指数	10.2P	1.6%	21.1%	73.2%	4.1%	0.0%	100%	
⑫全県	回答数(件)	17	90	326	68	12	513	33	546
	DI 指数	3.1P	3.3%	17.5%	63.5%	13.3%	2.3%	100%	

R5.4.1時点における過去6ヶ月間の地価動向(実感値)



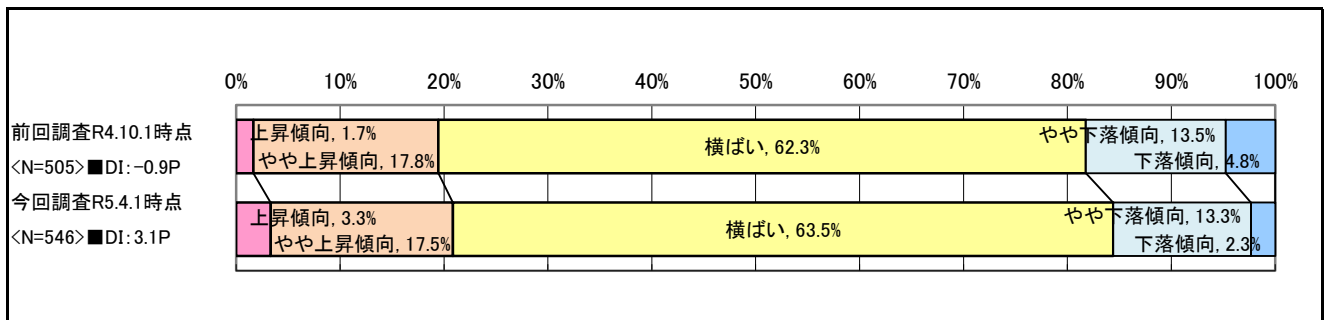
【静岡県全域の過去6ヶ月前の地価動向】

前回(令和4年10月1日)と今回(令和5年4月1日)とを比較して、上昇回答(上昇+やや上昇)は1.3ポイント増加して20.8%、横ばい回答は1.2ポイント増加して63.5%、下落回答(下落+やや下落)は2.7ポイント減少して15.6%となった。その結果、地価動向全体としては前回調査時点よりも改善した。新型コロナウイルス感染症が概ね収束し、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更に増した状況となり、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、伊豆・田方地域を除き、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23.0ポイント、⑪浜松地域10.2ポイントと両政令市が二桁のプラスとなっている。伊豆・田方地域では下落実感が最も多い。

全体集計

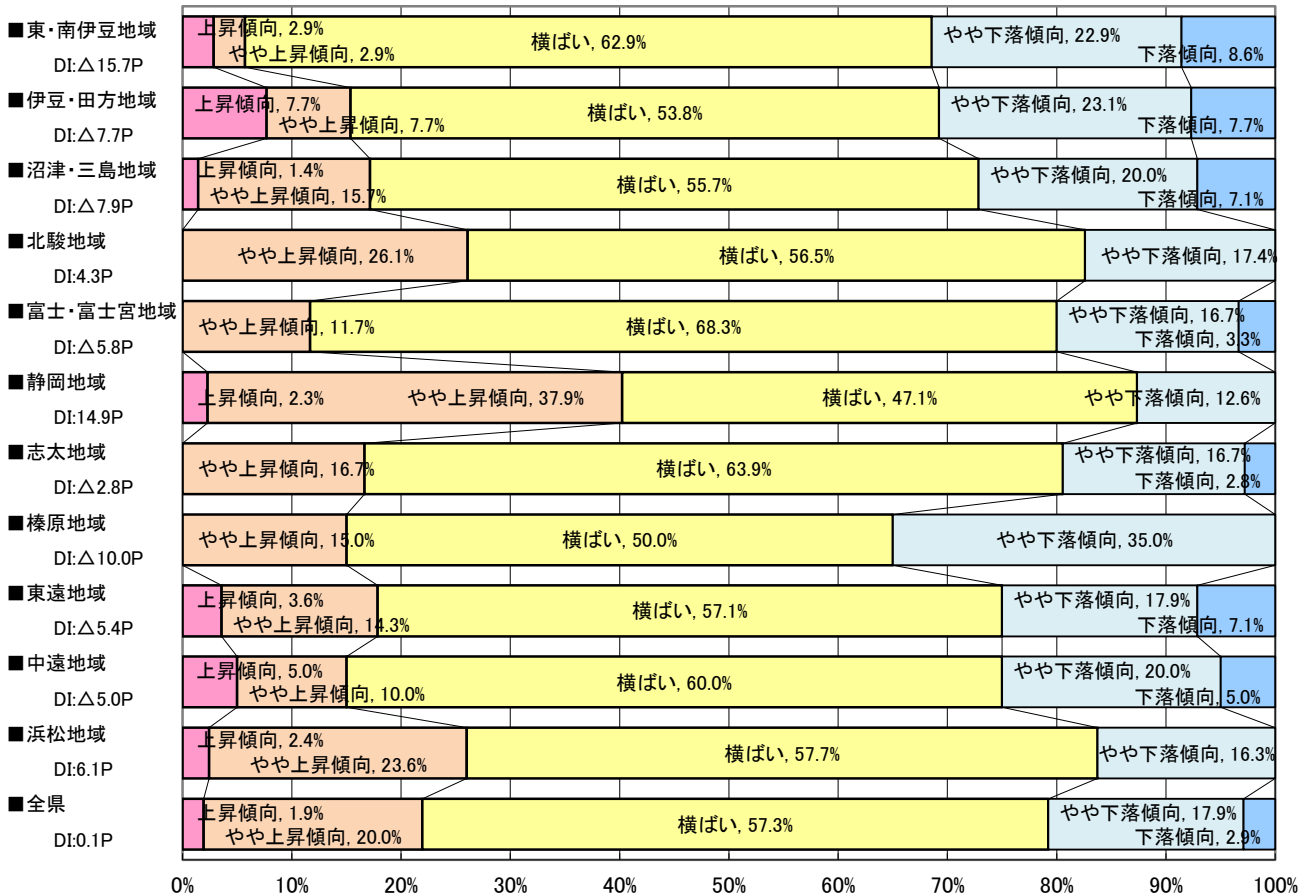
地価動向・地域別(過去)	1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の地価動向 (実感値)	上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向		不明 無回答	
回答数(件)	17	90	326	68	12	513	33	546
DI指数	3.1P	3.3%	17.5%	63.5%	13.3%	2.3%	100%	



問3 6ヶ月後(令和5年10月1日)の地価動向は、現在(令和5年4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)	1	1	22	8	3	35	2	37
	DI 指数	-15.7P	2.9%	2.9%	62.9%	22.9%	8.6%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	1	1	7	3	1	13	2	15
	DI 指数	-7.7P	7.7%	7.7%	53.8%	23.1%	7.7%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	11	39	14	5	70	3	73
	DI 指数	-7.9P	1.4%	15.7%	55.7%	20.0%	7.1%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	6	13	4	0	23	2	25
	DI 指数	4.3P	0.0%	26.1%	56.5%	17.4%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	7	41	10	2	60	1	61
	DI 指数	-5.8P	0.0%	11.7%	68.3%	16.7%	3.3%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	2	33	41	11	0	87	9	96
	DI 指数	14.9P	2.3%	37.9%	47.1%	12.6%	0.0%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	6	23	6	1	36	3	39
	DI 指数	-2.8P	0.0%	16.7%	63.9%	16.7%	2.8%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	3	10	7	0	20	1	21
	DI 指数	-10.0P	0.0%	15.0%	50.0%	35.0%	0.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	1	4	16	5	2	28	3	31
	DI 指数	-5.4P	3.6%	14.3%	57.1%	17.9%	7.1%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	2	12	4	1	20	1	21
	DI 指数	-5.0P	5.0%	10.0%	60.0%	20.0%	5.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	3	29	71	20	0	123	4	127
	DI 指数	6.1P	2.4%	23.6%	57.7%	16.3%	0.0%	100%	
⑫全県	回答数(件)	10	103	295	92	15	515	31	546
	DI 指数	0.1P	1.9%	20.0%	57.3%	17.9%	2.9%	100%	

R5.4.1時点における6ヶ月後の地価動向(予測値)



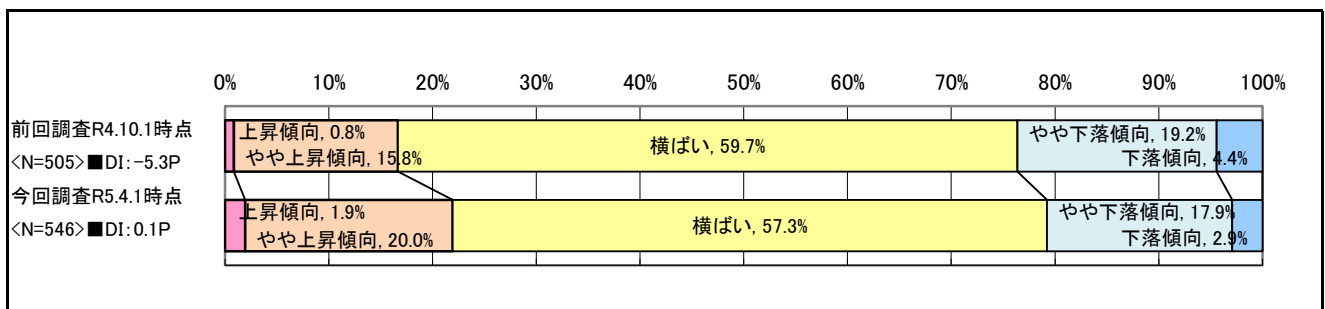
【静岡県全域のこの先6ヶ月後の地価動向】

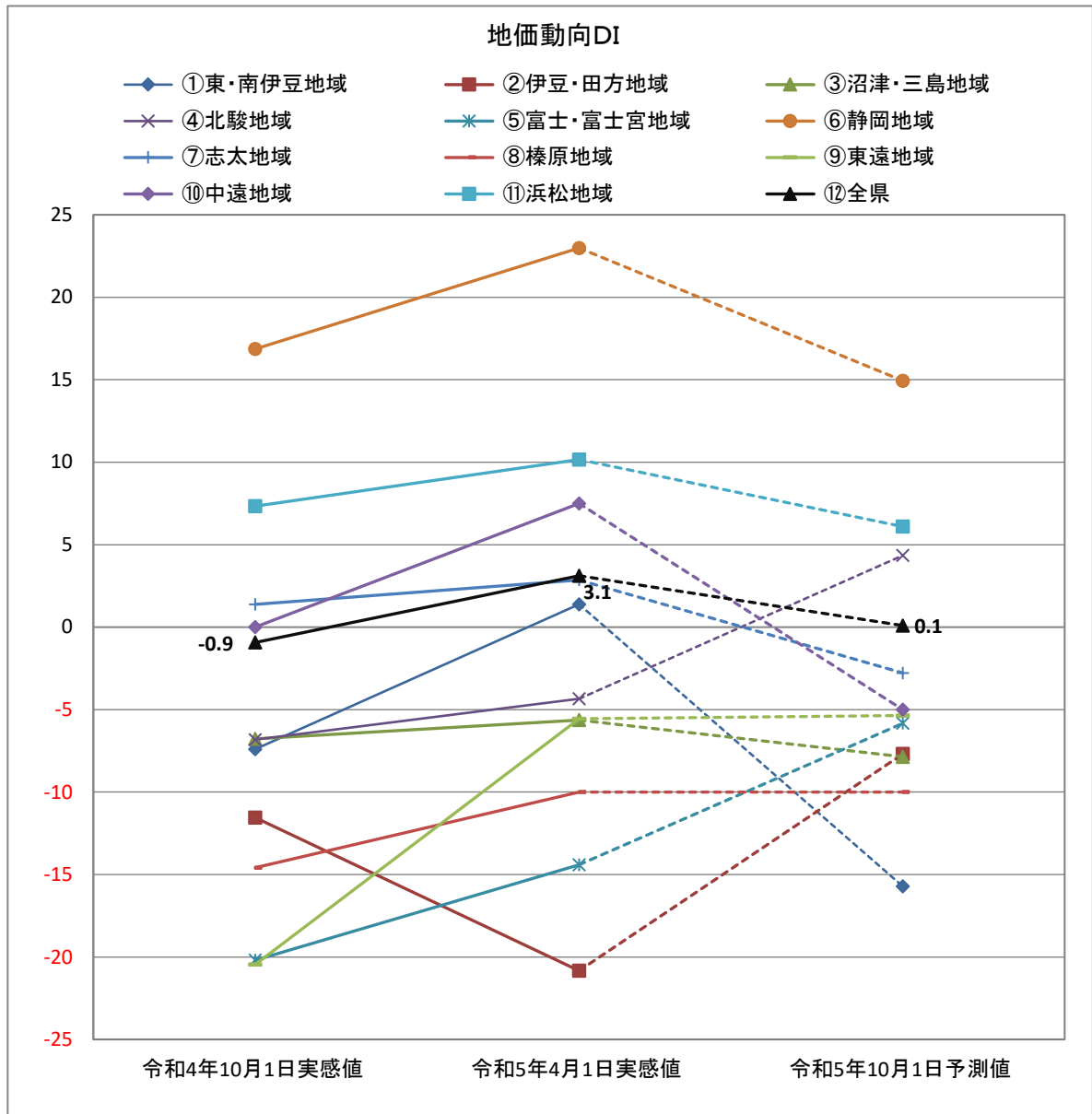
前回(令和4年10月1日)と今回(令和5年4月1日)とを比較して、上昇予測は5.3ポイント増加して21.9%、横ばい予測は2.4ポイント減少して57.3%、下落予測は2.8ポイント減少して20.8%となった。その結果、地価動向全体としては、前回DI-5.3ポイントから今回DI+0.1ポイントと5.4ポイント改善し、プラスに転じた。これは、規制の緩和による経済活動の更なる活発化への期待が現れているものと推測される。

地域別では⑥静岡地域40.2%(DI+14.9)で上昇予測が大幅に増加した。下落予測が多い地域は⑧榛原地域35%(DI-10.0)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)	10	103	295	92	15	515	31	546
DI指数	0.1P	1.9%	20.0%	57.3%	17.9%	2.9%	100%	





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

	令和4年10月1日実感値	令和5年4月1日実感値	令和5年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-7.4	1.4	-15.7
②伊豆・田方地域	-11.5	-20.8	-7.7
③沼津・三島地域	-6.8	-5.6	-7.9
④北駿地域	-6.8	-4.3	4.3
⑤富士・富士宮地域	-20.2	-14.4	-5.8
⑥静岡地域	16.9	23.0	14.9
⑦志太地域	1.4	2.9	-2.8
⑧榛原地域	-14.6	-10.0	-10.0
⑨東遠地域	-20.5	-5.6	-5.4
⑩中遠地域	0.0	7.5	-5.0
⑪浜松地域	7.3	10.2	6.1
⑫全県	-0.9	3.1	0.1

地価動向における全県の傾向としては、実感値は改善しているが、予測値が悪化している傾向が認められる。

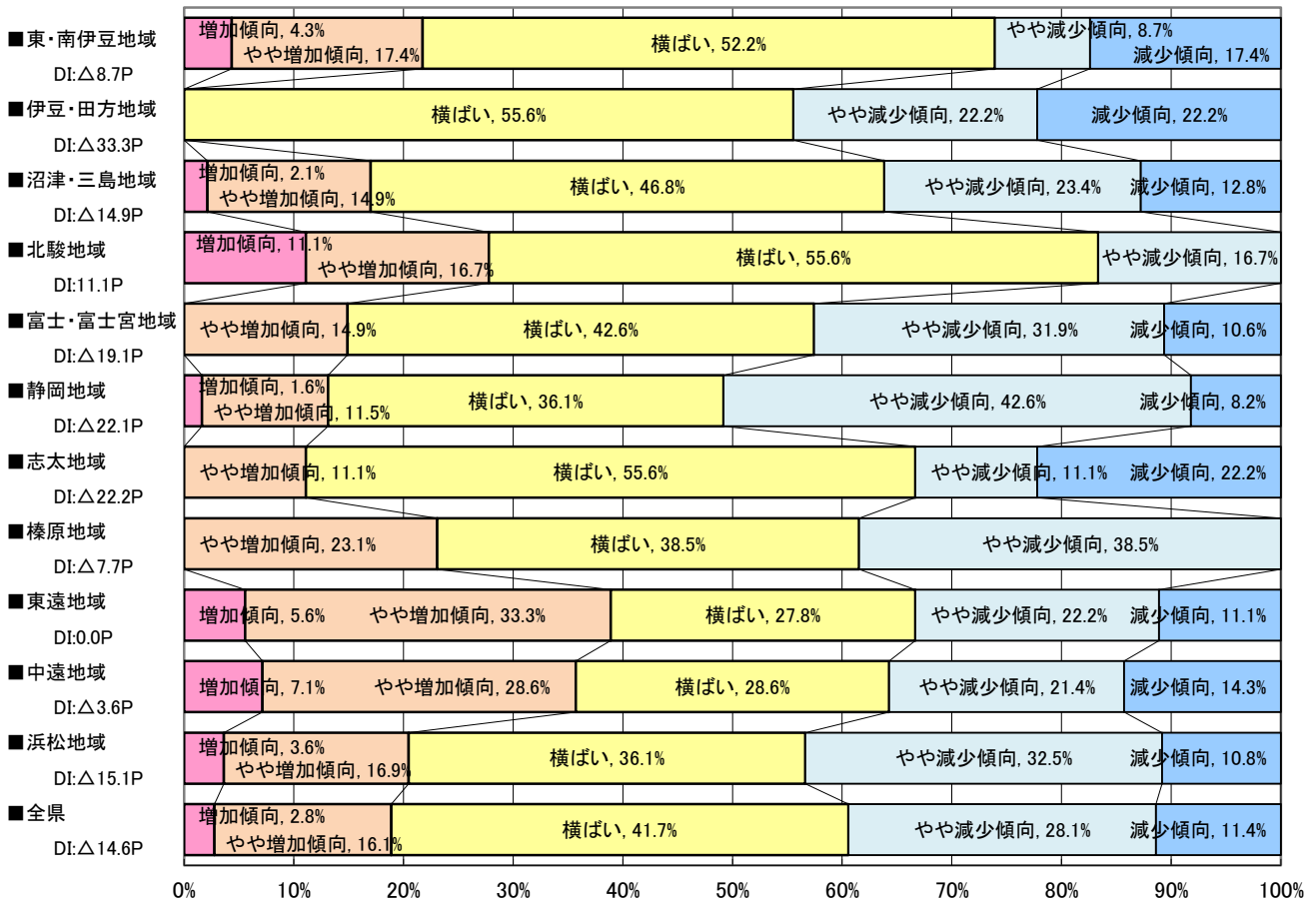
実感値・予測値と改善しているのが④北駿地域、⑤富士・富士宮地域、⑨東遠地域。実感値・予測値と悪化している地域はない。①東・南伊豆地域、②伊豆・田方地域、③沼津・三島地域、⑥静岡地域、⑦志太地域、⑩中遠地域、⑪浜松地域では実感値と予測値との間に差異が認められる。

問4. 令和5年4月1日現在の貴社取扱件数は、6ヶ月前(令和4年10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)		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)	1	4	12	2	4	23	14	37
	DI指数	-8.7P	4.3%	17.4%	52.2%	8.7%	17.4%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	5	2	2	9	6	15
	DI指数	-33.3P	0.0%	0.0%	55.6%	22.2%	22.2%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	7	22	11	6	47	26	73
	DI指数	-14.9P	2.1%	14.9%	46.8%	23.4%	12.8%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	2	3	10	3	0	18	7	25
	DI指数	11.1P	11.1%	16.7%	55.6%	16.7%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	7	20	15	5	47	14	61
	DI指数	-19.1P	0.0%	14.9%	42.6%	31.9%	10.6%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	7	22	26	5	61	35	96
	DI指数	-22.1P	1.6%	11.5%	36.1%	42.6%	8.2%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	3	15	3	6	27	12	39
	DI指数	-22.2P	0.0%	11.1%	55.6%	11.1%	22.2%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	3	5	5	0	13	8	21
	DI指数	-7.7P	0.0%	23.1%	38.5%	38.5%	0.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	1	6	5	4	2	18	13	31
	DI指数	0.0P	5.6%	33.3%	27.8%	22.2%	11.1%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	4	4	3	2	14	7	21
	DI指数	-3.6P	7.1%	28.6%	28.6%	21.4%	14.3%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	3	14	30	27	9	83	44	127
	DI指数	-15.1P	3.6%	16.9%	36.1%	32.5%	10.8%	100%	
⑫全県	回答数(件)	10	58	150	101	41	360	186	546
	DI指数	-14.6P	2.8%	16.1%	41.7%	28.1%	11.4%	100%	

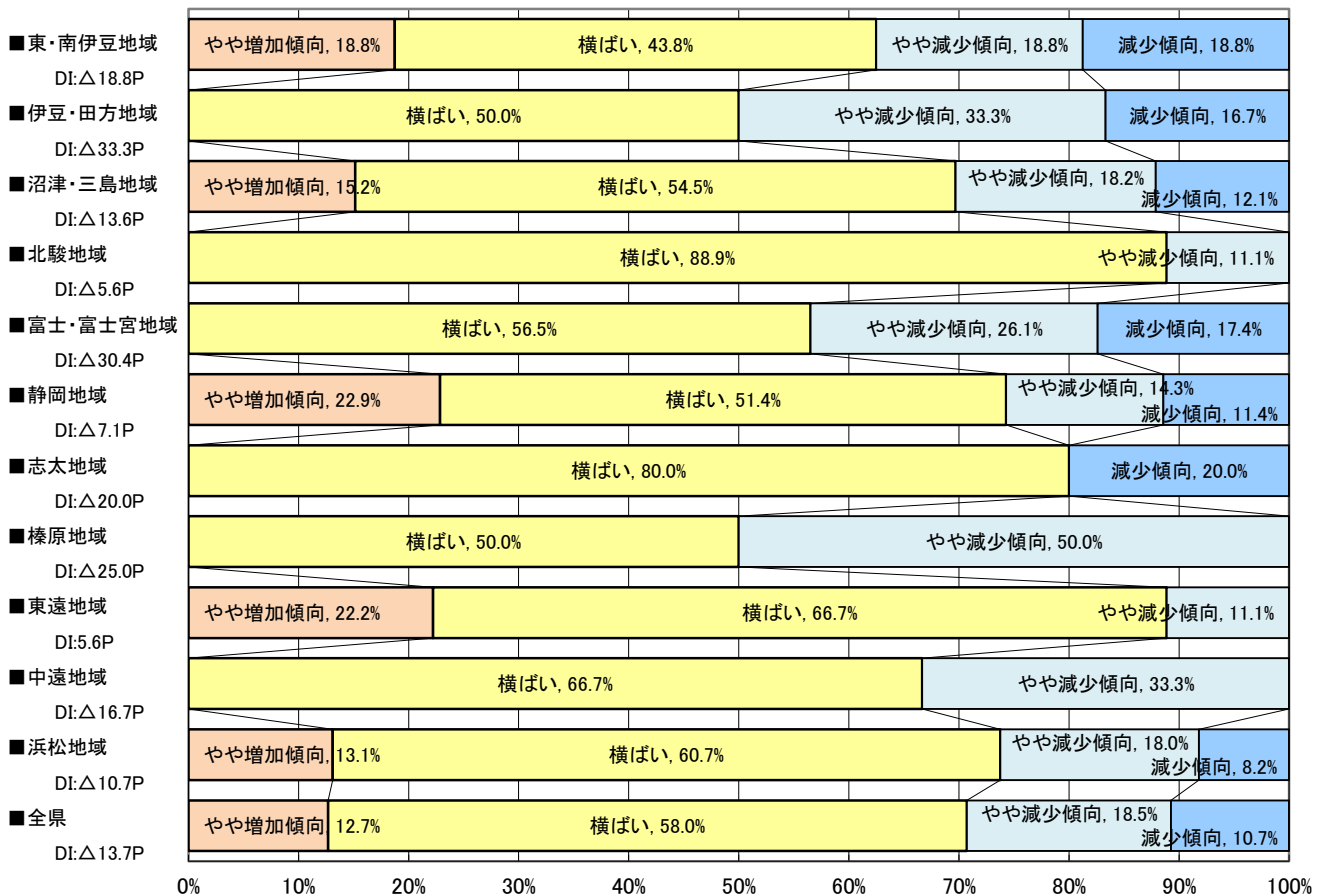
R5.4.1現在の分譲地等取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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	7	3	3	16	21	37
	DI 指数	-18.8P	0.0%	18.8%	43.8%	18.8%	18.8%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	3	2	1	6	9	15
	DI 指数	-33.3P	0.0%	0.0%	50.0%	33.3%	16.7%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	5	18	6	4	33	40	73
	DI 指数	-13.6P	0.0%	15.2%	54.5%	18.2%	12.1%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	0	8	1	0	9	16	25
	DI 指数	-5.6P	0.0%	0.0%	88.9%	11.1%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	0	13	6	4	23	38	61
	DI 指数	-30.4P	0.0%	0.0%	56.5%	26.1%	17.4%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	8	18	5	4	35	61	96
	DI 指数	-7.1P	0.0%	22.9%	51.4%	14.3%	11.4%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	0	4	0	1	5	34	39
	DI 指数	-20.0P	0.0%	0.0%	80.0%	0.0%	20.0%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	1	1	0	2	19	21
	DI 指数	-25.0P	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	2	6	1	0	9	22	31
	DI 指数	5.6P	0.0%	22.2%	66.7%	11.1%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	0	4	2	0	6	15	21
	DI 指数	-16.7P	0.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	0	8	37	11	5	61	66	127
	DI 指数	-10.7P	0.0%	13.1%	60.7%	18.0%	8.2%	100%	
⑫全県	回答数(件)	0	26	119	38	22	205	341	546
	DI 指数	-13.7P	0.0%	12.7%	58.0%	18.5%	10.7%	100%	

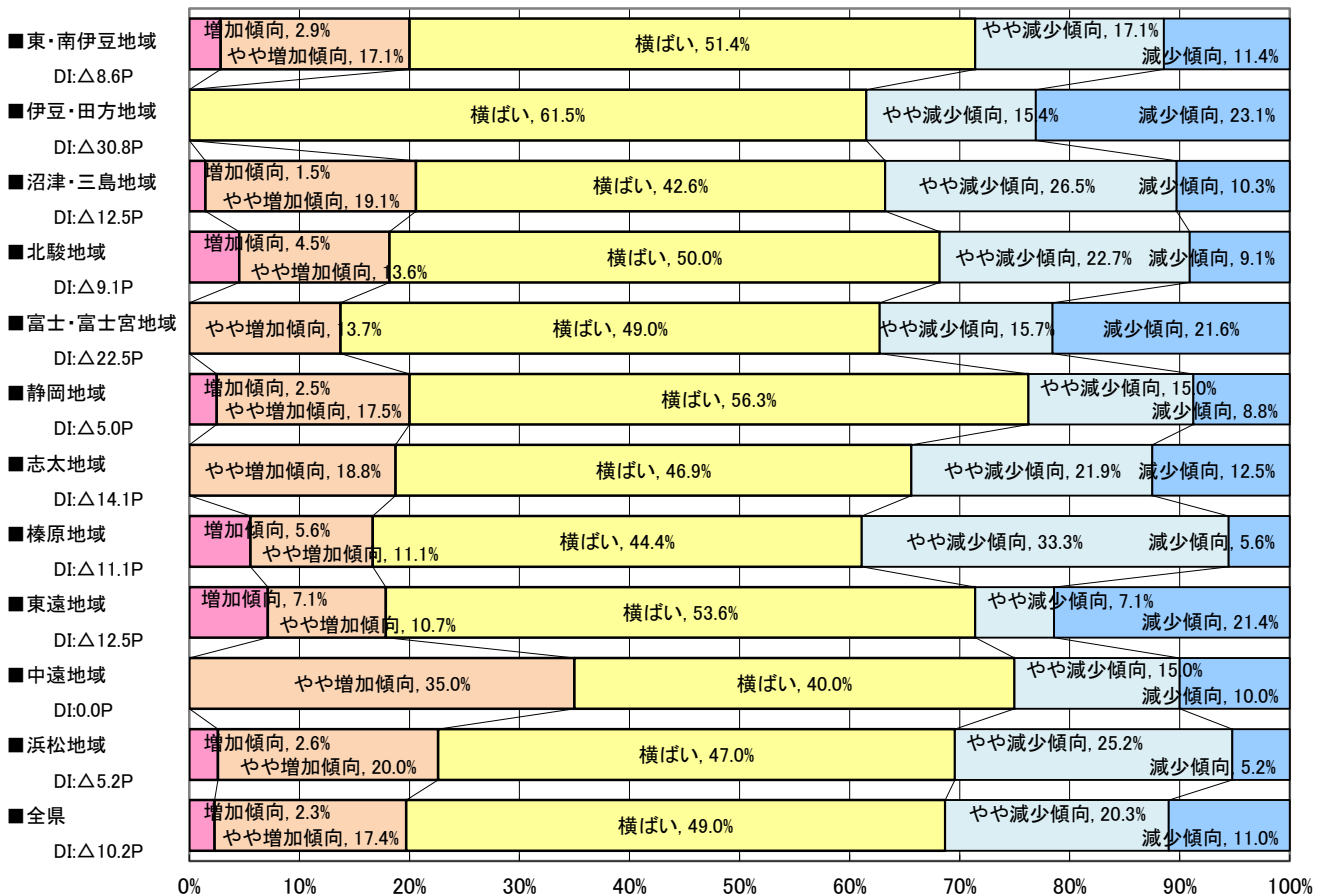
R5.4.1現在のマンション販売取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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)	1	6	18	6	4	35	2	37
	DI指数	-8.6P	2.9%	17.1%	51.4%	17.1%	11.4%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	8	2	3	13	2	15
	DI指数	-30.8P	0.0%	0.0%	61.5%	15.4%	23.1%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	13	29	18	7	68	5	73
	DI指数	-12.5P	1.5%	19.1%	42.6%	26.5%	10.3%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	1	3	11	5	2	22	3	25
	DI指数	-9.1P	4.5%	13.6%	50.0%	22.7%	9.1%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	7	25	8	11	51	10	61
	DI指数	-22.5P	0.0%	13.7%	49.0%	15.7%	21.6%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	2	14	45	12	7	80	16	96
	DI指数	-5.0P	2.5%	17.5%	56.3%	15.0%	8.8%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	6	15	7	4	32	7	39
	DI指数	-14.1P	0.0%	18.8%	46.9%	21.9%	12.5%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	1	2	8	6	1	18	3	21
	DI指数	-11.1P	5.6%	11.1%	44.4%	33.3%	5.6%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	2	3	15	2	6	28	3	31
	DI指数	-12.5P	7.1%	10.7%	53.6%	7.1%	21.4%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	7	8	3	2	20	1	21
	DI指数	0.0P	0.0%	35.0%	40.0%	15.0%	10.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	3	23	54	29	6	115	12	127
	DI指数	-5.2P	2.6%	20.0%	47.0%	25.2%	5.2%	100%	
⑫全県	回答数(件)	11	84	236	98	53	482	64	546
	DI指数	-10.2P	2.3%	17.4%	49.0%	20.3%	11.0%	100%	

R5.4.1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-15.9ポイントから1.3ポイント改善し、今回DI-14.6ポイントとなった。地域別で減少実感が多いのは、⑥静岡地域50.8%（DI-22.1）、④伊豆・田方地域44.4%（DI-33.3）、⑪浜松地域43.3%（DI-15.1）となった。

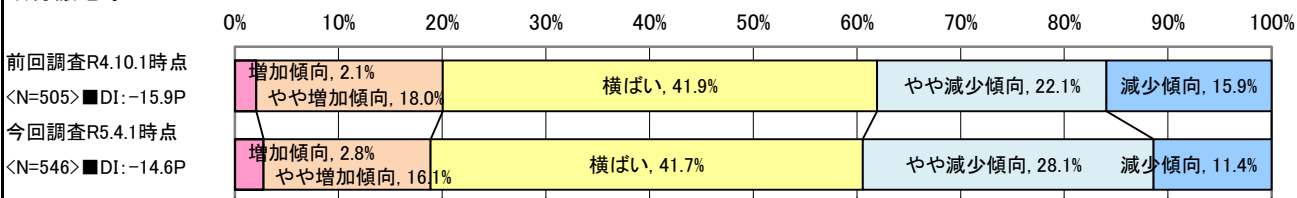
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-21.1ポイントから7.4ポイント改善し、今回DI-13.7ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「取扱なし・無回答」が341件で回答全体に占める割合が63%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI-17.6ポイントから7.4ポイント改善し、今回DI-10.2ポイントとなった。地域別で減少実感が多いのは、⑧榛原地域38.9%（DI-11.1）、②伊豆・田方地域38.5%（DI-30.8）、⑤富士・富士宮地域37.3%（DI-22.5）、③沼津・三島地域36.8%（DI-12.5）となった。

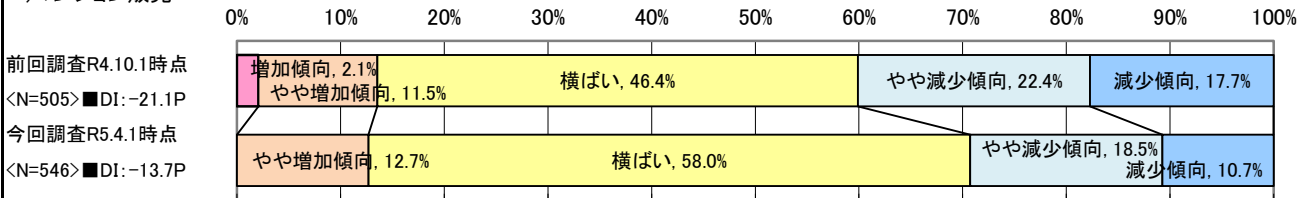
全体集計

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)	10	58	150	101	41	360	186	546
DI指数	-14.6P	2.8%	16.1%	41.7%	28.1%	11.4%	100%	
ロ）マンション販売 回答数(件)	0	26	119	38	22	205	341	546
DI指数	-13.7P	0.0%	12.7%	58.0%	18.5%	10.7%	100%	
ハ）仲介 回答数(件)	11	84	236	98	53	482	64	546
DI指数	-10.2P	2.3%	17.4%	49.0%	20.3%	11.0%	100%	

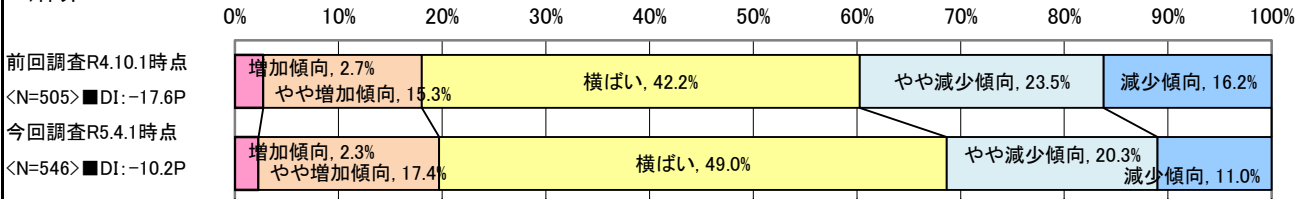
イ）分譲地等



ロ）マンション販売



ハ）仲介

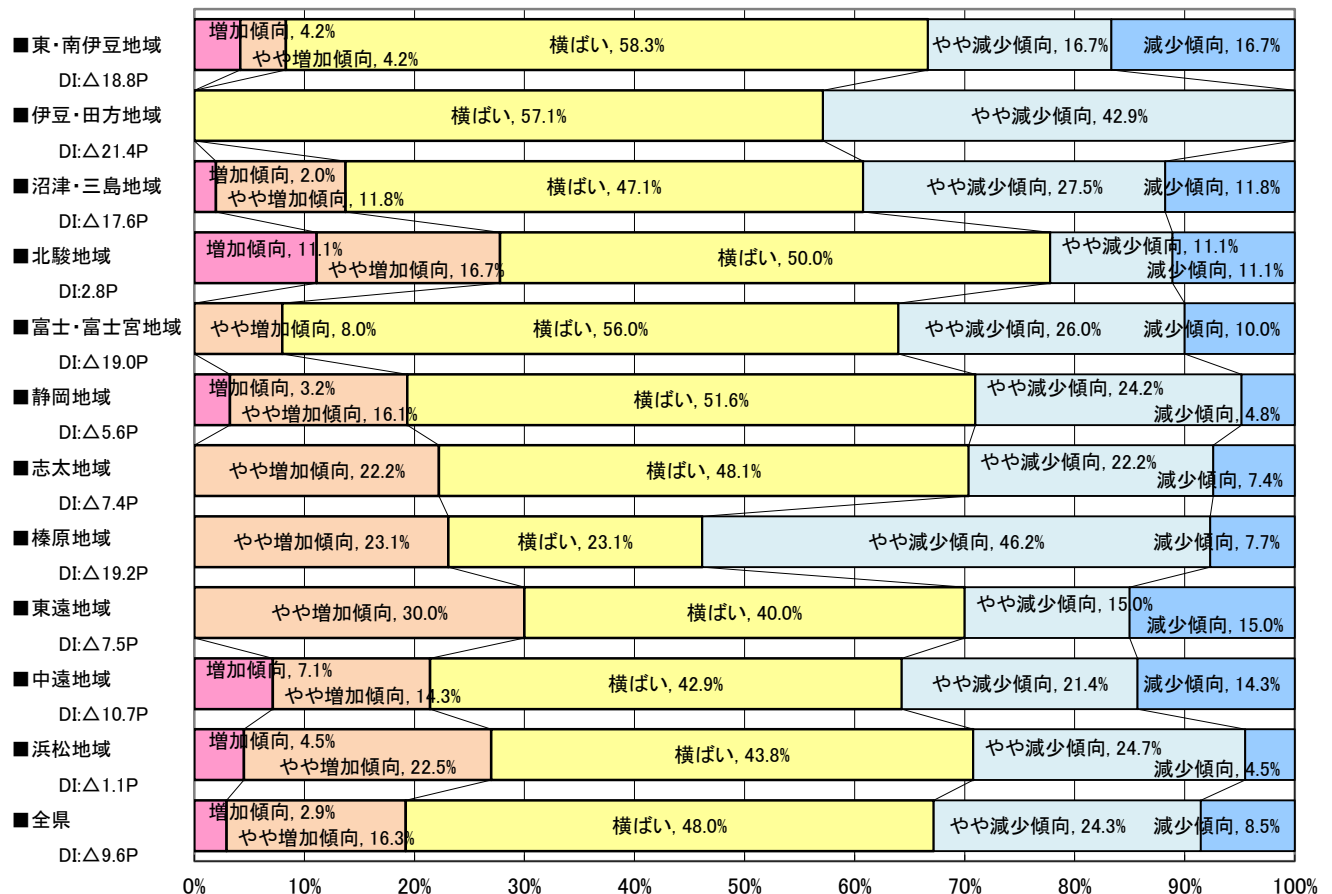


問5. 6ヶ月後(令和5年10月1日)の貴社取扱件数は現在(令和5年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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)	1	1	14	4	4	24	13	37
	DI指数	-18.8P	4.2%	4.2%	58.3%	16.7%	16.7%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	4	3	0	7	8	15
	DI指数	-21.4P	0.0%	0.0%	57.1%	42.9%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	6	24	14	6	51	22	73
	DI指数	-17.6P	2.0%	11.8%	47.1%	27.5%	11.8%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	2	3	9	2	2	18	7	25
	DI指数	2.8P	11.1%	16.7%	50.0%	11.1%	11.1%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	4	28	13	5	50	11	61
	DI指数	-19.0P	0.0%	8.0%	56.0%	26.0%	10.0%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	2	10	32	15	3	62	34	96
	DI指数	-5.6P	3.2%	16.1%	51.6%	24.2%	4.8%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	6	13	6	2	27	12	39
	DI指数	-7.4P	0.0%	22.2%	48.1%	22.2%	7.4%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	3	3	6	1	13	8	21
	DI指数	-19.2P	0.0%	23.1%	23.1%	46.2%	7.7%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	6	8	3	3	20	11	31
	DI指数	-7.5P	0.0%	30.0%	40.0%	15.0%	15.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	2	6	3	2	14	7	21
	DI指数	-10.7P	7.1%	14.3%	42.9%	21.4%	14.3%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	4	20	39	22	4	89	38	127
	DI指数	-1.1P	4.5%	22.5%	43.8%	24.7%	4.5%	100%	
⑫全県	回答数(件)	11	61	180	91	32	375	171	546
	DI指数	-9.6P	2.9%	16.3%	48.0%	24.3%	8.5%	100%	

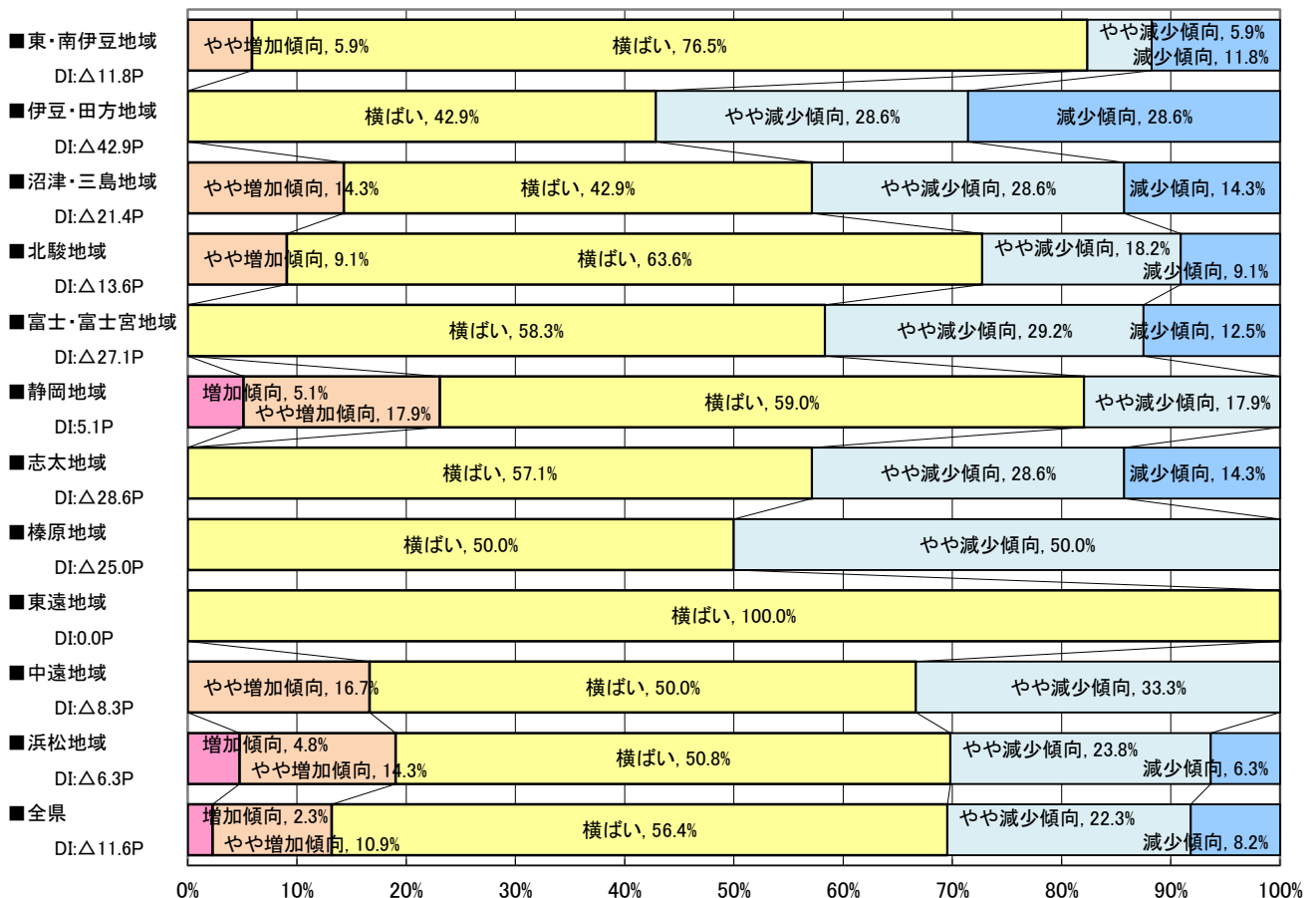
R5.4.1時点から6ヶ月後の分譲地等取扱件数(予測値)



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	1	13	1	2	17	20	37
	DI 指数	-11.8P	0.0%	5.9%	76.5%	5.9%	11.8%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	3	2	2	7	8	15
	DI 指数	-42.9P	0.0%	0.0%	42.9%	28.6%	28.6%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	5	15	10	5	35	38	73
	DI 指数	-21.4P	0.0%	14.3%	42.9%	28.6%	14.3%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	1	7	2	1	11	14	25
	DI 指数	-13.6P	0.0%	9.1%	63.6%	18.2%	9.1%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	0	14	7	3	24	37	61
	DI 指数	-27.1P	0.0%	0.0%	58.3%	29.2%	12.5%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	2	7	23	7	0	39	57	96
	DI 指数	5.1P	5.1%	17.9%	59.0%	17.9%	0.0%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	0	4	2	1	7	32	39
	DI 指数	-28.6P	0.0%	0.0%	57.1%	28.6%	14.3%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	1	1	0	2	19	21
	DI 指数	-25.0P	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	0	9	0	0	9	22	31
	DI 指数	0.0P	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	1	3	2	0	6	15	21
	DI 指数	-8.3P	0.0%	16.7%	50.0%	33.3%	0.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	3	9	32	15	4	63	64	127
	DI 指数	-6.3P	4.8%	14.3%	50.8%	23.8%	6.3%	100%	
⑫全県	回答数(件)	5	24	124	49	18	220	326	546
	DI 指数	-11.6P	2.3%	10.9%	56.4%	22.3%	8.2%	100%	

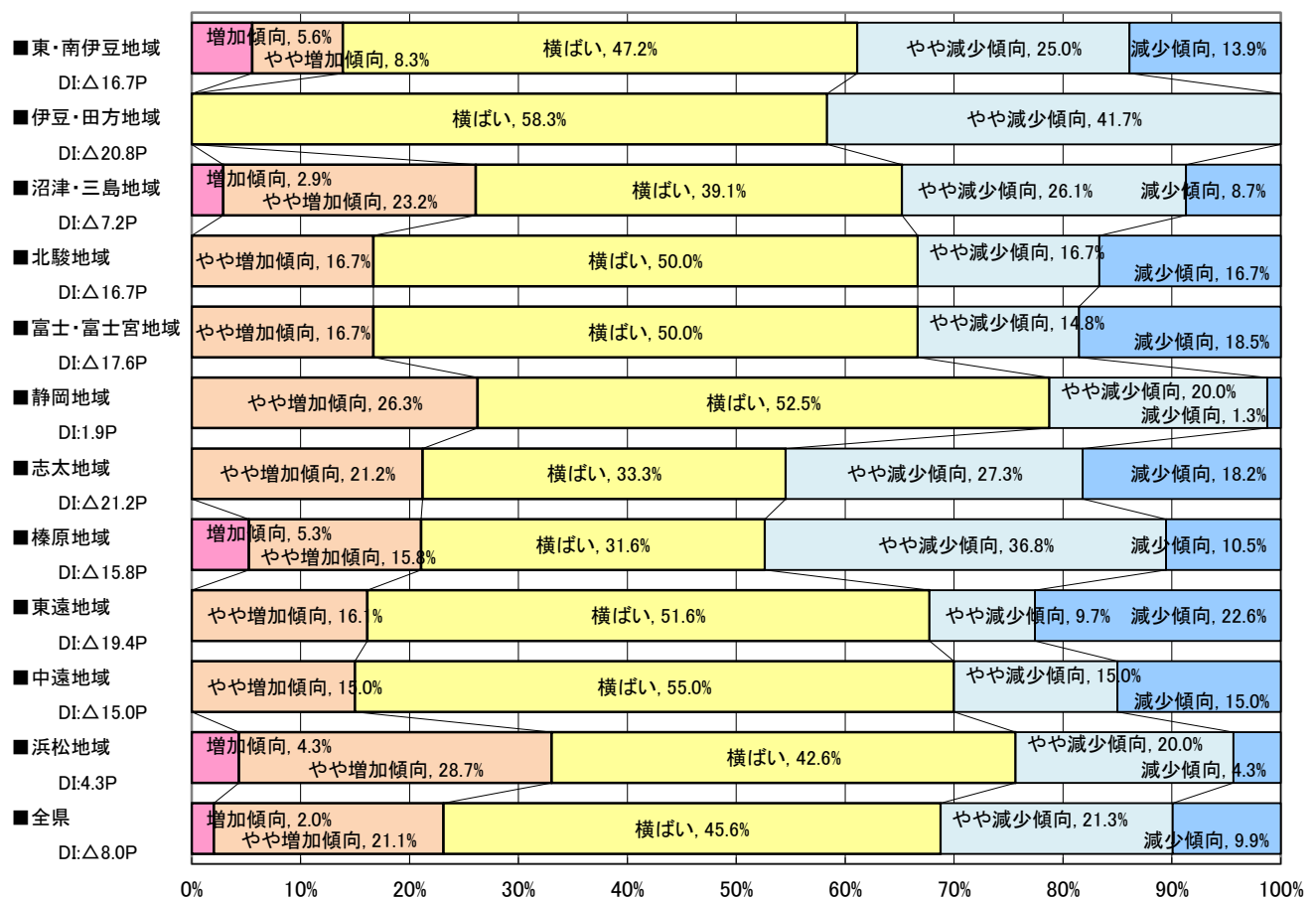
R5.4.1時点から6ヶ月後のマンション販売取扱件数(予測値)



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	3	17	9	5	36	1	37
	DI 指数	-16.7P	5.6%	8.3%	47.2%	25.0%	13.9%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	7	5	0	12	3	15
	DI 指数	-20.8P	0.0%	0.0%	58.3%	41.7%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	2	16	27	18	6	69	4	73
	DI 指数	-7.2P	2.9%	23.2%	39.1%	26.1%	8.7%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	4	12	4	4	24	1	25
	DI 指数	-16.7P	0.0%	16.7%	50.0%	16.7%	16.7%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	9	27	8	10	54	7	61
	DI 指数	-17.6P	0.0%	16.7%	50.0%	14.8%	18.5%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	21	42	16	1	80	16	96
	DI 指数	1.9P	0.0%	26.3%	52.5%	20.0%	1.3%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	7	11	9	6	33	6	39
	DI 指数	-21.2P	0.0%	21.2%	33.3%	27.3%	18.2%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	1	3	6	7	2	19	2	21
	DI 指数	-15.8P	5.3%	15.8%	31.6%	36.8%	10.5%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	5	16	3	7	31	0	31
	DI 指数	-19.4P	0.0%	16.1%	51.6%	9.7%	22.6%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	3	11	3	3	20	1	21
	DI 指数	-15.0P	0.0%	15.0%	55.0%	15.0%	15.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	5	33	49	23	5	115	12	127
	DI 指数	4.3P	4.3%	28.7%	42.6%	20.0%	4.3%	100%	
⑫全県	回答数(件)	10	104	225	105	49	493	53	546
	DI 指数	-8.0P	2.0%	21.1%	45.6%	21.3%	9.9%	100%	

R5.4.1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-18.6ポイントから9.0ポイント改善し、今回DI-9.6ポイントとなった。地域別で減少予測が多いのは、⑧榛原地域53.9%（DI-19.2）、⑨伊豆・田方地域42.9%（DI-21.4）となった。

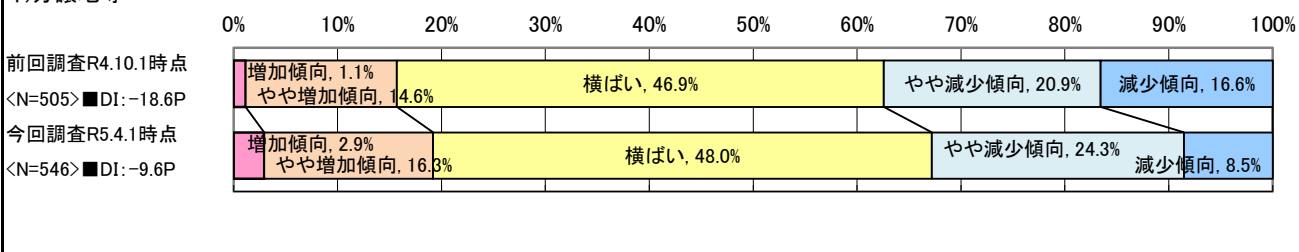
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-21.5ポイントから9.9ポイント改善し、今回DI-11.6ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「取扱なし・無回答」が326件で回答全体に占める割合が60%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI-15.3ポイントから7.3ポイント改善し、今回DI-8.0ポイントとなった。地域別で減少予測が多いのは、⑧榛原地域47.3%（DI-15.8）、⑦志太地域45.5%（DI-21.2）、②伊豆・田方地域41.7%（DI-20.8）となった。

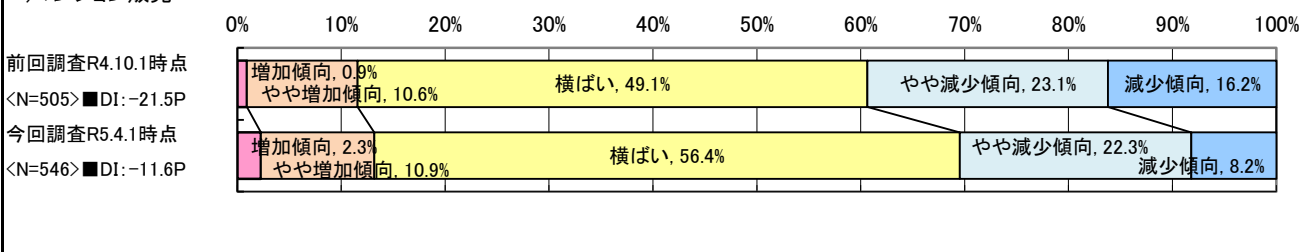
全体集計

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)	11	61	180	91	32	375	171	546
DI指数	-9.6P	2.9%	16.3%	48.0%	24.3%	8.5%	100%	
ロ)マンション販売 回答数(件)	5	24	124	49	18	220	326	546
DI指数	-11.6P	2.3%	10.9%	56.4%	22.3%	8.2%	100%	
ハ)仲介 回答数(件)	10	104	225	105	49	493	53	546
DI指数	-8.0P	2.0%	21.1%	45.6%	21.3%	9.9%	100%	

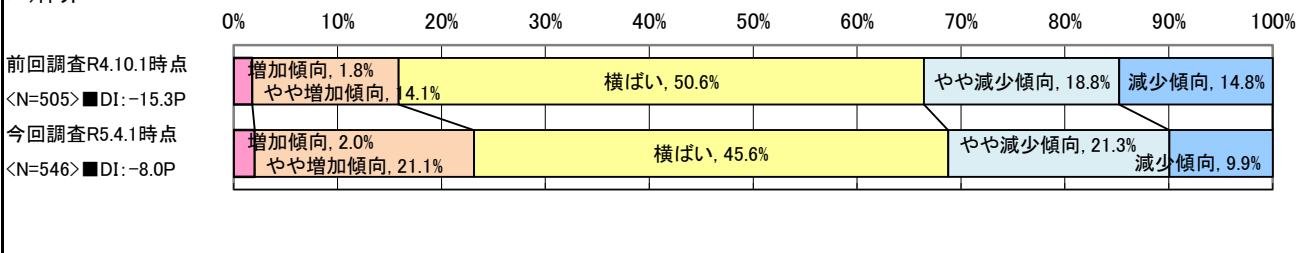
イ)分譲地等



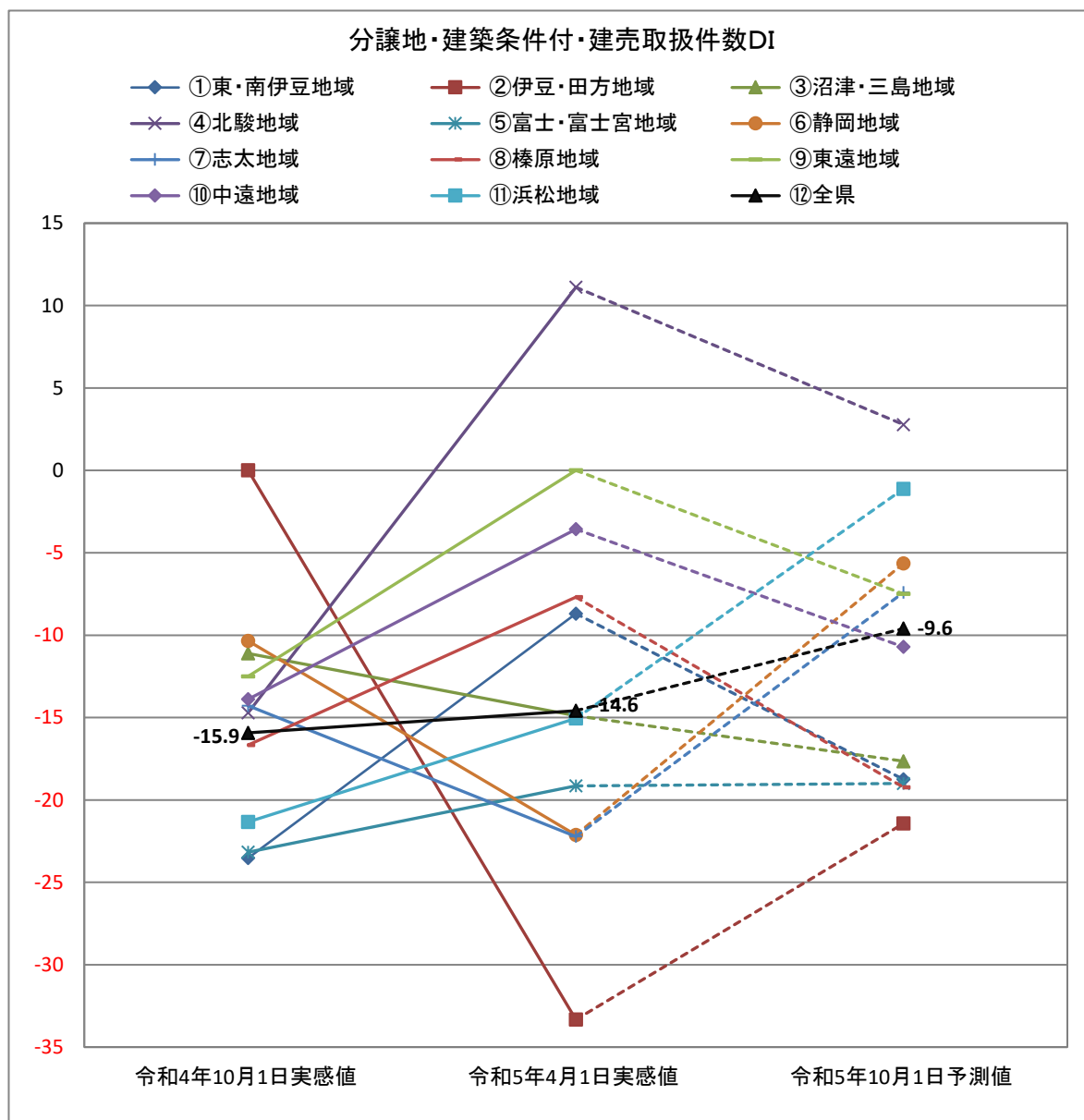
ロ)マンション販売



ハ)仲介



分譲地・建築条件付・建売取扱件数の動向

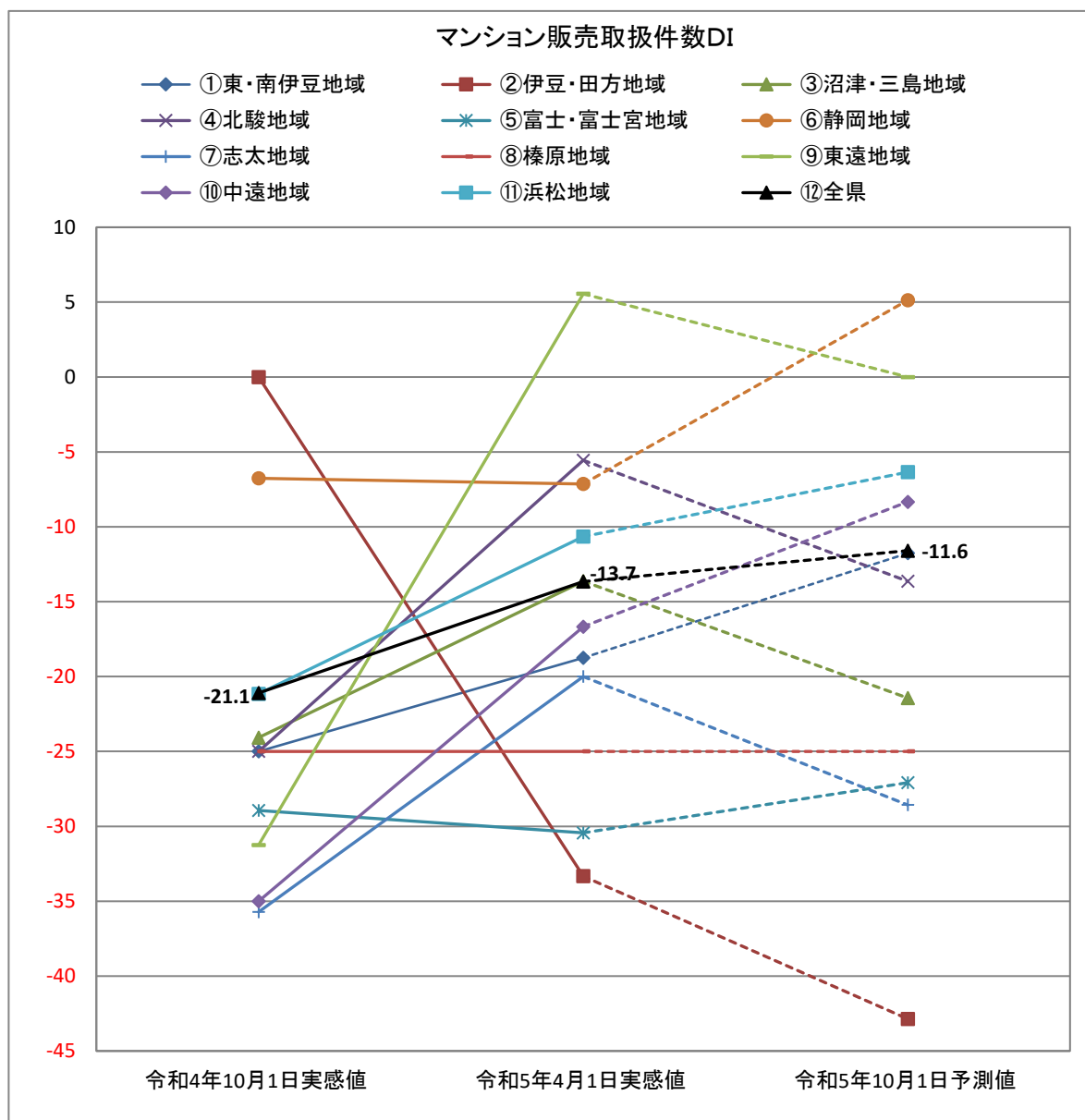


※令和4年10月及び令和5年4月は実感値、令和5年10月は令和5年4月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和4年10月1日実感値	令和5年4月1日実感値	令和5年10月1日予測値
① 東・南伊豆地域	-23.5	-8.7	-18.8
② 伊豆・田方地域	0.0	-33.3	-21.4
③ 沼津・三島地域	-11.1	-14.9	-17.6
④ 北駿地域	-14.7	11.1	2.8
⑤ 富士・富士宮地域	-23.2	-19.1	-19.0
⑥ 静岡地域	-10.3	-22.1	-5.6
⑦ 志太地域	-14.3	-22.2	-7.4
⑧ 榛原地域	-16.7	-7.7	-19.2
⑨ 東遠地域	-12.5	0.0	-7.5
⑩ 中遠地域	-13.9	-3.6	-10.7
⑪ 浜松地域	-21.3	-15.1	-1.1
⑫ 全県	-15.9	-14.6	-9.6

分譲地等の取扱件数動向における全県の傾向は、実感値・予測値はいずれも改善している。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は⑤富士・富士宮地域、⑪浜松地域。悪化しているのは③沼津・三島地域となっている。

マンション販売取扱件数の動向

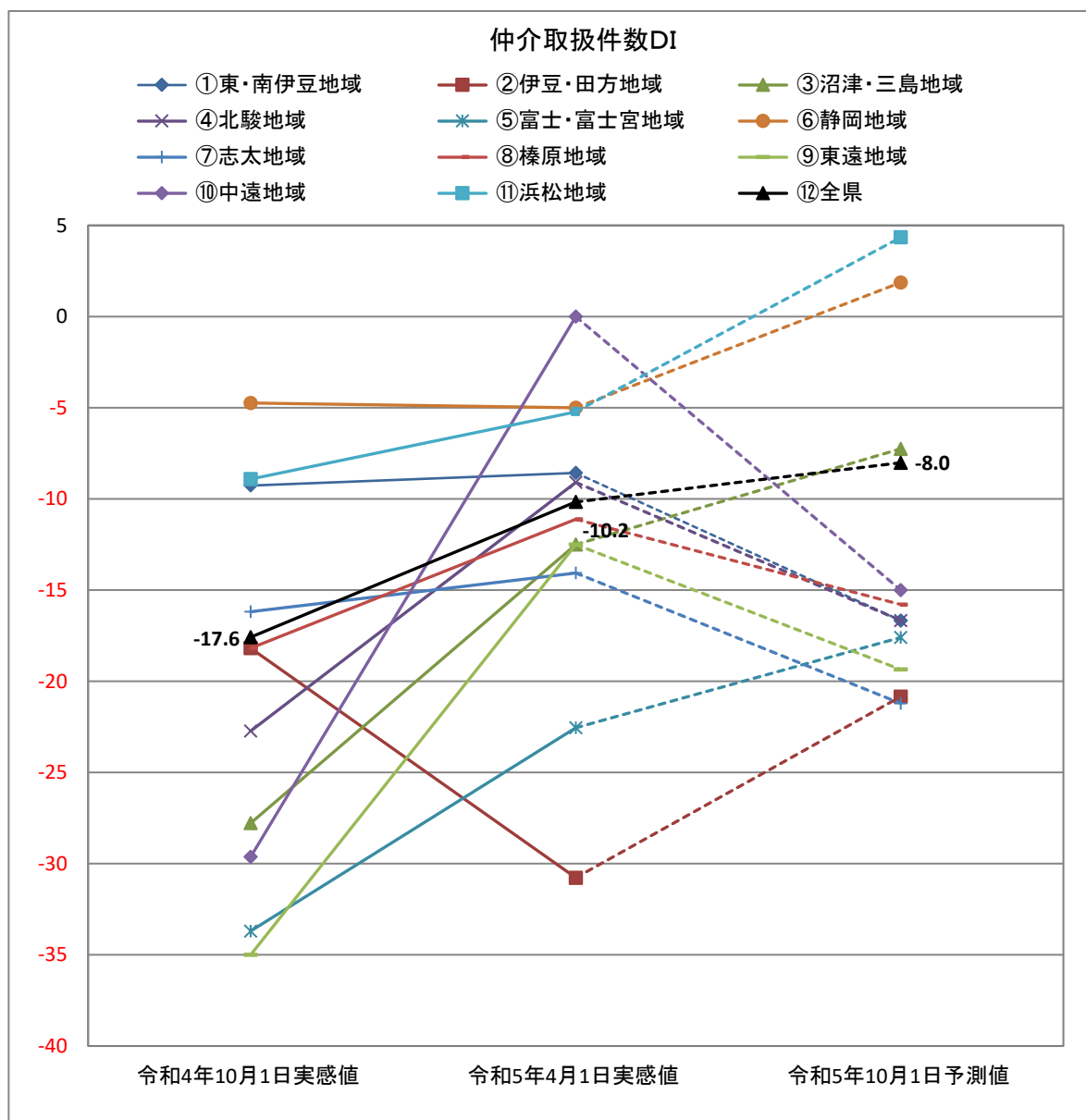


※令和4年10月及び令和5年4月は実感値、令和5年10月は令和5年4月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和4年10月1日実感値	令和5年4月1日実感値	令和5年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-25.0	-18.8	-11.8
②伊豆・田方地域	0.0	-33.3	-42.9
③沼津・三島地域	-24.1	-13.6	-21.4
④北駿地域	-25.0	-5.6	-13.6
⑤富士・富士宮地域	-28.9	-30.4	-27.1
⑥静岡地域	-6.8	-7.1	5.1
⑦志太地域	-35.7	-20.0	-28.6
⑧榛原地域	-25.0	-25.0	-25.0
⑨東遠地域	-31.3	5.6	0.0
⑩中遠地域	-35.0	-16.7	-8.3
⑪浜松地域	-21.2	-10.7	-6.3
⑫全県	-21.1	-13.7	-11.6

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・予測値はいずれも改善している。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は①東・南伊豆地域、⑩中遠地域、⑪浜松地域で、実感値・予測値と悪化しているのは②伊豆・田方地域となっている。

仲介取扱件数の動向



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

	令和4年10月1日実感値	令和5年4月1日実感値	令和5年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-9.3	-8.6	-16.7
②伊豆・田方地域	-18.2	-30.8	-20.8
③沼津・三島地域	-27.8	-12.5	-7.2
④北駿地域	-22.7	-9.1	-16.7
⑤富士・富士宮地域	-33.7	-22.5	-17.6
⑥静岡地域	-4.7	-5.0	1.9
⑦志太地域	-16.2	-14.1	-21.2
⑧榛原地域	-18.2	-11.1	-15.8
⑨東遠地域	-35.0	-12.5	-19.4
⑩中遠地域	-29.6	0.0	-15.0
⑪浜松地域	-8.9	-5.2	4.3
⑫全県	-17.6	-10.2	-8.0

仲介取扱件数動向における全県の傾向は、実感値・予測値はいずれも改善している。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は③沼津・三島地域、⑤富士・富士宮地域、⑪浜松地域である。悪化している地域はない。実感値が改善するも予測値が悪化している地域が多い。

<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5年4月1日現在の地価動向は、6ヶ月前（令和4年10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10月1日）の地価動向は、現在（令和5年4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5年4月1日現在の貴社の取扱件数は、6ヶ月前（令和4年10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10月1日）の貴社の**取扱件数**は、現在（令和5年4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5年4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、6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