

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5年10月1日を基準とし、過去半年(R5.4.1～R5.10.1)の不動産市場の推移に関する「実感」と、この先半年間(R5.10.1～R6.4.1)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5年10月

発送社数 : 1,000社(件)

有効回答数 : 517社(件)(回答率 51.7%)

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	11	26.8%
③沼津・三島地域	142	67	47.2%
④北駿地域	49	23	46.9%
⑤富士・富士宮地域	101	54	53.5%
⑥静岡地域	188	97	51.6%
⑦志太地域	71	31	43.7%
⑧榛原地域	41	24	58.5%
⑨東遠地域	46	25	54.3%
⑩中遠地域	52	31	59.6%
⑪浜松地域	211	126	59.7%
⑫全県	1,000	517	51.7%

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。

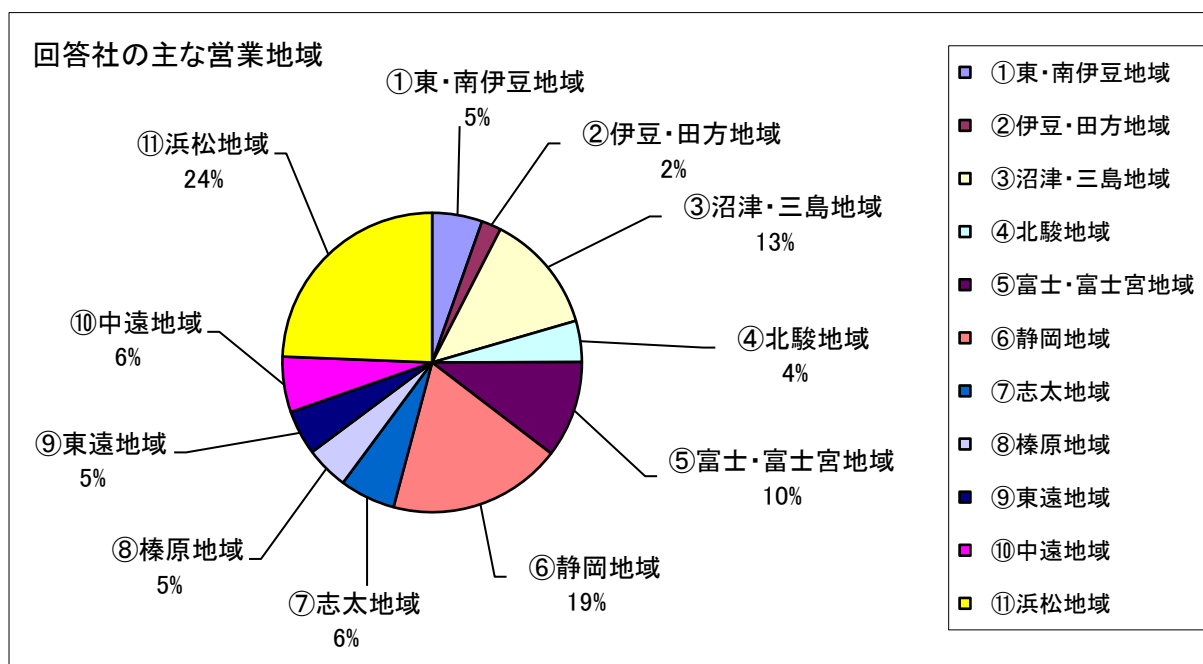
※問2(P5)以降の構成割合(5段階の選択肢の回答数の割合)は、小数点以下第2位を四捨五入して小数点第1位を求めた関係で、指数の合計が100%とならない場合があります。

(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。



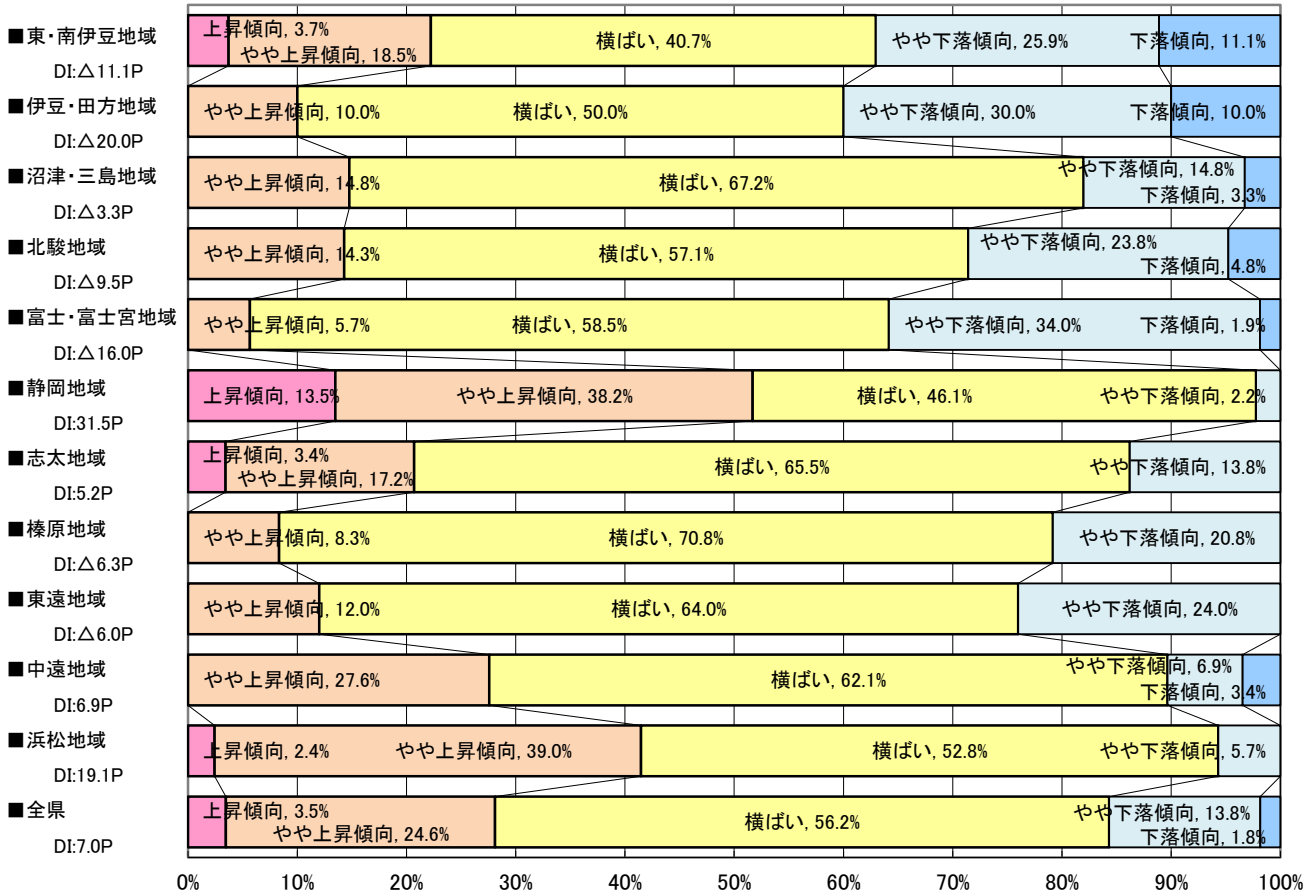
地域	回答社数	回答割合
①東・南伊豆地域	28	5%
②伊豆・田方地域	11	2%
③沼津・三島地域	67	13%
④北駿地域	23	4%
⑤富士・富士宮地域	54	10%
⑥静岡地域	97	19%
⑦志太地域	31	6%
⑧榛原地域	24	5%
⑨東遠地域	25	5%
⑩中遠地域	31	6%
⑪浜松地域	126	24%
⑫全県	517	100%

※ 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10月1日現在の地価動向は、6ヶ月前(令和5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)	1	5	11	7	3	27	1	28
	DI 指数	-11.1P	3.7%	18.5%	40.7%	25.9%	11.1%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	5	3	1	10	1	11
	DI 指数	-20.0P	0.0%	10.0%	50.0%	30.0%	10.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	9	41	9	2	61	6	67
	DI 指数	-3.3P	0.0%	14.8%	67.2%	14.8%	3.3%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	3	12	5	1	21	2	23
	DI 指数	-9.5P	0.0%	14.3%	57.1%	23.8%	4.8%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	3	31	18	1	53	1	54
	DI 指数	-16.0P	0.0%	5.7%	58.5%	34.0%	1.9%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	12	34	41	2	0	89	8	97
	DI 指数	31.5P	13.5%	38.2%	46.1%	2.2%	0.0%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	5	19	4	0	29	2	31
	DI 指数	5.2P	3.4%	17.2%	65.5%	13.8%	0.0%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	17	5	0	24	0	24
	DI 指数	-6.3P	0.0%	8.3%	70.8%	20.8%	0.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	3	16	6	0	25	0	25
	DI 指数	-6.0P	0.0%	12.0%	64.0%	24.0%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	8	18	2	1	29	2	31
	DI 指数	6.9P	0.0%	27.6%	62.1%	6.9%	3.4%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	3	48	65	7	0	123	3	126
	DI 指数	19.1P	2.4%	39.0%	52.8%	5.7%	0.0%	100%	
⑫全県	回答数(件)	17	121	276	68	9	491	26	517
	DI 指数	7.0P	3.5%	24.6%	56.2%	13.8%	1.8%	100%	

R5.10.1時点における過去6ヶ月間の地価動向(実感値)



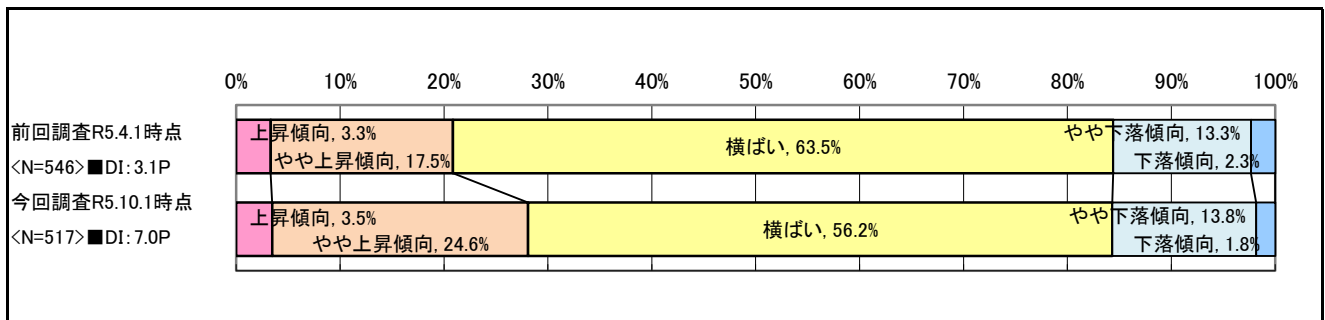
【静岡県全域の過去6ヶ月前の地価動向】

前回(令和5年4月1日)と今回(令和5年10月1日)とを比較して、上昇回答(上昇+やや上昇)は7.3ポイント増加して28.1%、横ばい回答は7.3ポイント減少して56.2%、下落回答(下落+やや下落)は増減なしの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。しかし、全県11地域のうち7地域のDI指数はマイナスである。静岡地域と浜松地域による大きなプラスのDI指数により全県平均のDI値がプラスに押し上げられているにとどまり、地価動向の実感値には二極化がみられる。

地域別では、全地域で横ばい実感値が最大となっている。DI値で見ると、⑥静岡地域31.5ポイント、⑪浜松地域19.1ポイント、②伊豆・田方地域▲20.0ポイント、⑤富士・富士宮地域▲16.0ポイントなど、地域差が大きい。

全体集計

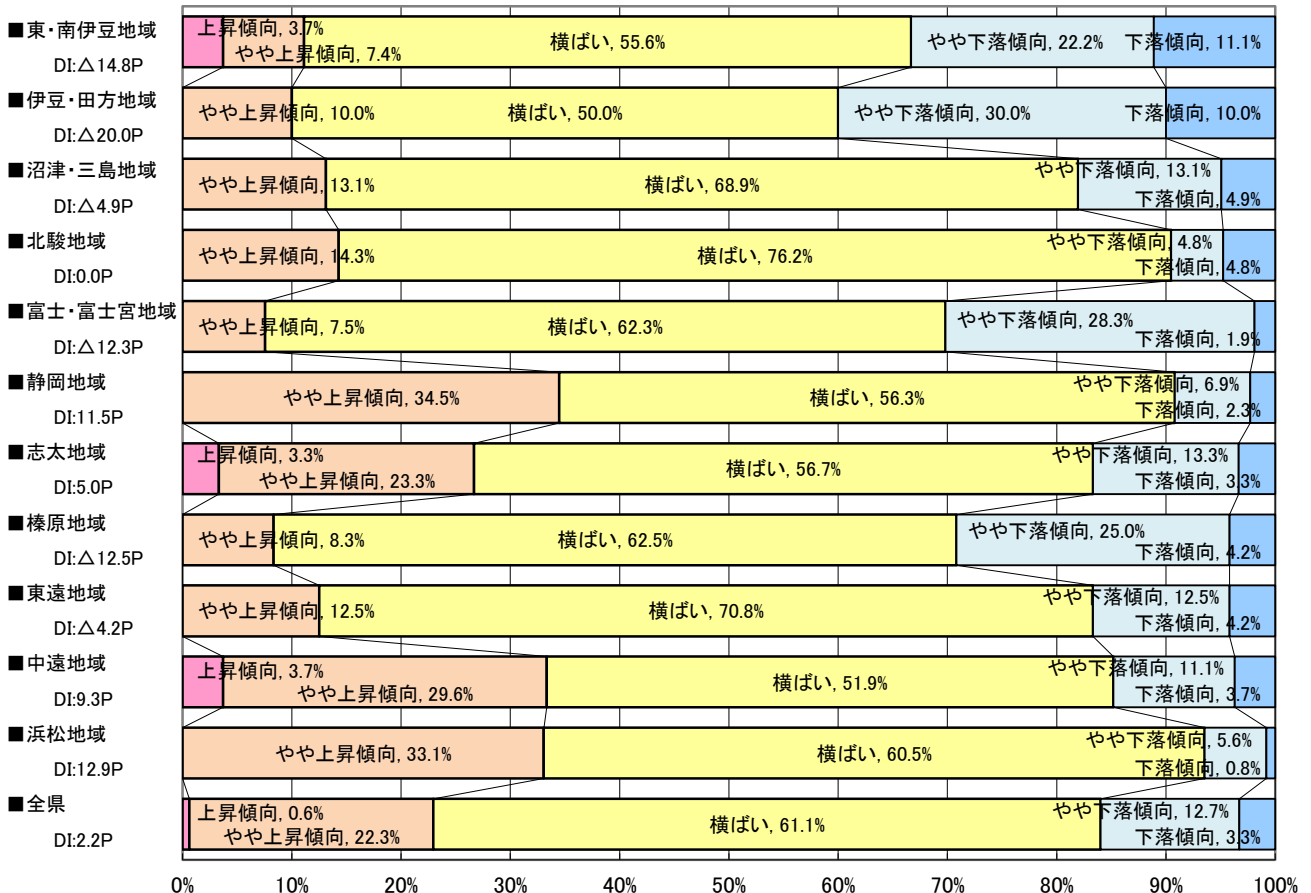
地価動向・地域別(過去)	1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の地価動向(実感値)	上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向		不明無回答	
回答数(件)	17	121	276	68	9	491	26	517
DI指数	7.0P	3.5%	24.6%	56.2%	13.8%	1.8%	100%	



問3 6ヶ月後(令和6年4月1日)の地価動向は、現在(令和5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)	1	2	15	6	3	27	1	28
	DI 指数	-14.8P	3.7%	7.4%	55.6%	22.2%	11.1%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	5	3	1	10	1	11
	DI 指数	-20.0P	0.0%	10.0%	50.0%	30.0%	10.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	8	42	8	3	61	6	67
	DI 指数	-4.9P	0.0%	13.1%	68.9%	13.1%	4.9%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	3	16	1	1	21	2	23
	DI 指数	0.0P	0.0%	14.3%	76.2%	4.8%	4.8%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	4	33	15	1	53	1	54
	DI 指数	-12.3P	0.0%	7.5%	62.3%	28.3%	1.9%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	30	49	6	2	87	10	97
	DI 指数	11.5P	0.0%	34.5%	56.3%	6.9%	2.3%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	7	17	4	1	30	1	31
	DI 指数	5.0P	3.3%	23.3%	56.7%	13.3%	3.3%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	15	6	1	24	0	24
	DI 指数	-12.5P	0.0%	8.3%	62.5%	25.0%	4.2%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	3	17	3	1	24	1	25
	DI 指数	-4.2P	0.0%	12.5%	70.8%	12.5%	4.2%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	8	14	3	1	27	4	31
	DI 指数	9.3P	3.7%	29.6%	51.9%	11.1%	3.7%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	0	41	75	7	1	124	2	126
	DI 指数	12.9P	0.0%	33.1%	60.5%	5.6%	0.8%	100%	
⑫全県	回答数(件)	3	109	298	62	16	488	29	517
	DI 指数	2.2P	0.6%	22.3%	61.1%	12.7%	3.3%	100%	

R5.10.1時点における6ヶ月後の地価動向(予測値)



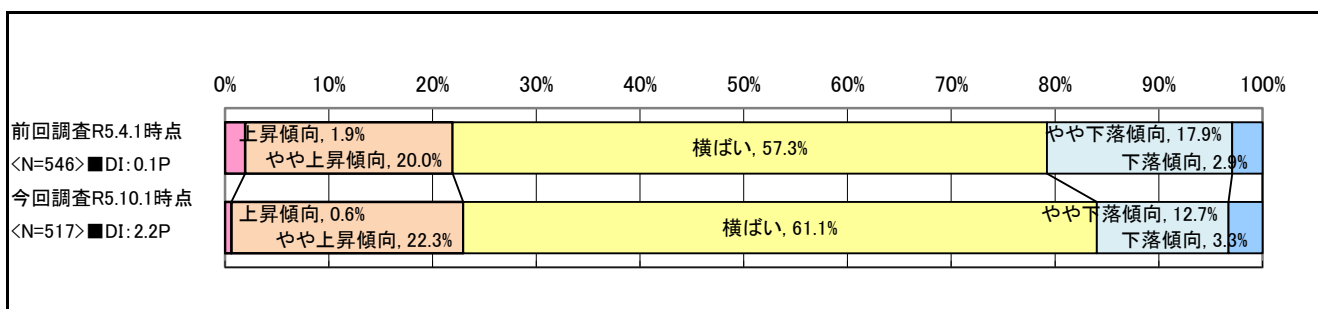
【静岡県全域のこの先6ヶ月後の地価動向】

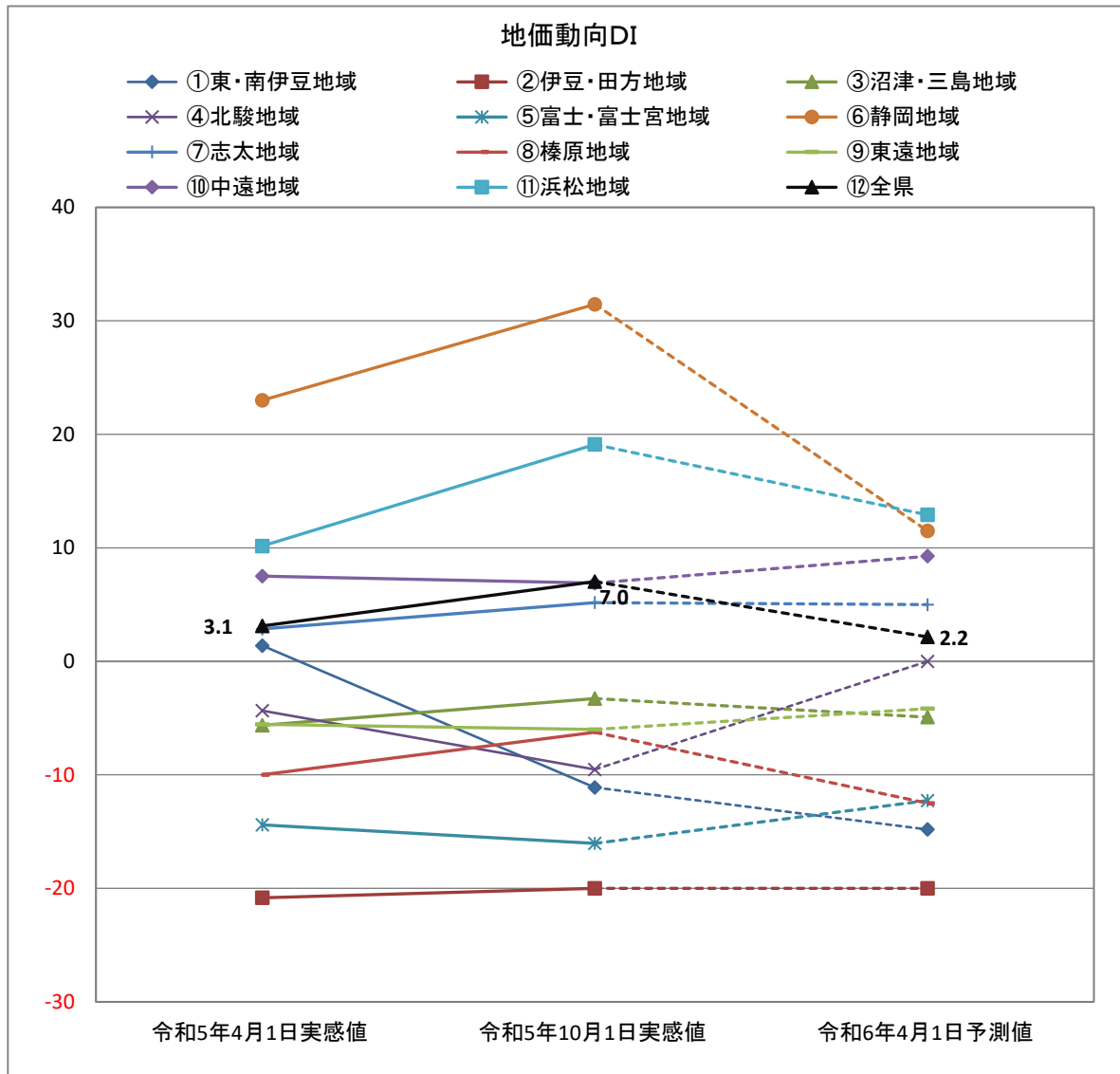
前回(令和5年4月1日)と今回(令和5年10月1日)とを比較して、上昇予測は1.0ポイント増加して22.9%、横ばい予測は3.8ポイント増加して61.1%、下落予測は4.8ポイント減少して16.0%となった。その結果、地価動向全体としては、前回DI+0.1ポイントから今回DI+2.2ポイントと2.1ポイント改善し、プラス幅が拡大した。DI指数が10ポイントを超える静岡地域と浜松地域がある一方で、全県11地域のうち6地域のDI指数はマイナスである。県内におけるこの先6ヶ月後の地価動向IDはまだまだ模様にある。

地域別では、①浜松地域が12.9ポイント、⑥静岡地域11.5ポイント、⑩中遠地域が9.3ポイントと上昇予想を示す地域、④北駿地域0.0ポイントと横ばい予想を示す地域、②伊豆・田方地域▲20.0ポイント、①東・南伊豆地域▲14.8ポイントと下落予想を示す地域等まだまだ模様にある。

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			
回答数(件)	3	109	298	62	16	488	29	517
DI指数	2.2P	0.6%	22.3%	61.1%	12.7%	3.3%	100%	





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

	令和5年4月1日実感値	令和5年10月1日実感値	令和6年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	1.4	-11.1	-14.8
②伊豆・田方地域	-20.8	-20.0	-20.0
③沼津・三島地域	-5.6	-3.3	-4.9
④北駿地域	-4.3	-9.5	0.0
⑤富士・富士宮地域	-14.4	-16.0	-12.3
⑥静岡地域	23.0	31.5	11.5
⑦志太地域	2.9	5.2	5.0
⑧榛原地域	-10.0	-6.3	-12.5
⑨東遠地域	-5.6	-6.0	-4.2
⑩中遠地域	7.5	6.9	9.3
⑪浜松地域	10.2	19.1	12.9
⑫全県	3.1	7.0	2.2

地価動向における全県の傾向としては、実感値はやや改善しているが、予測値がやや悪化している。

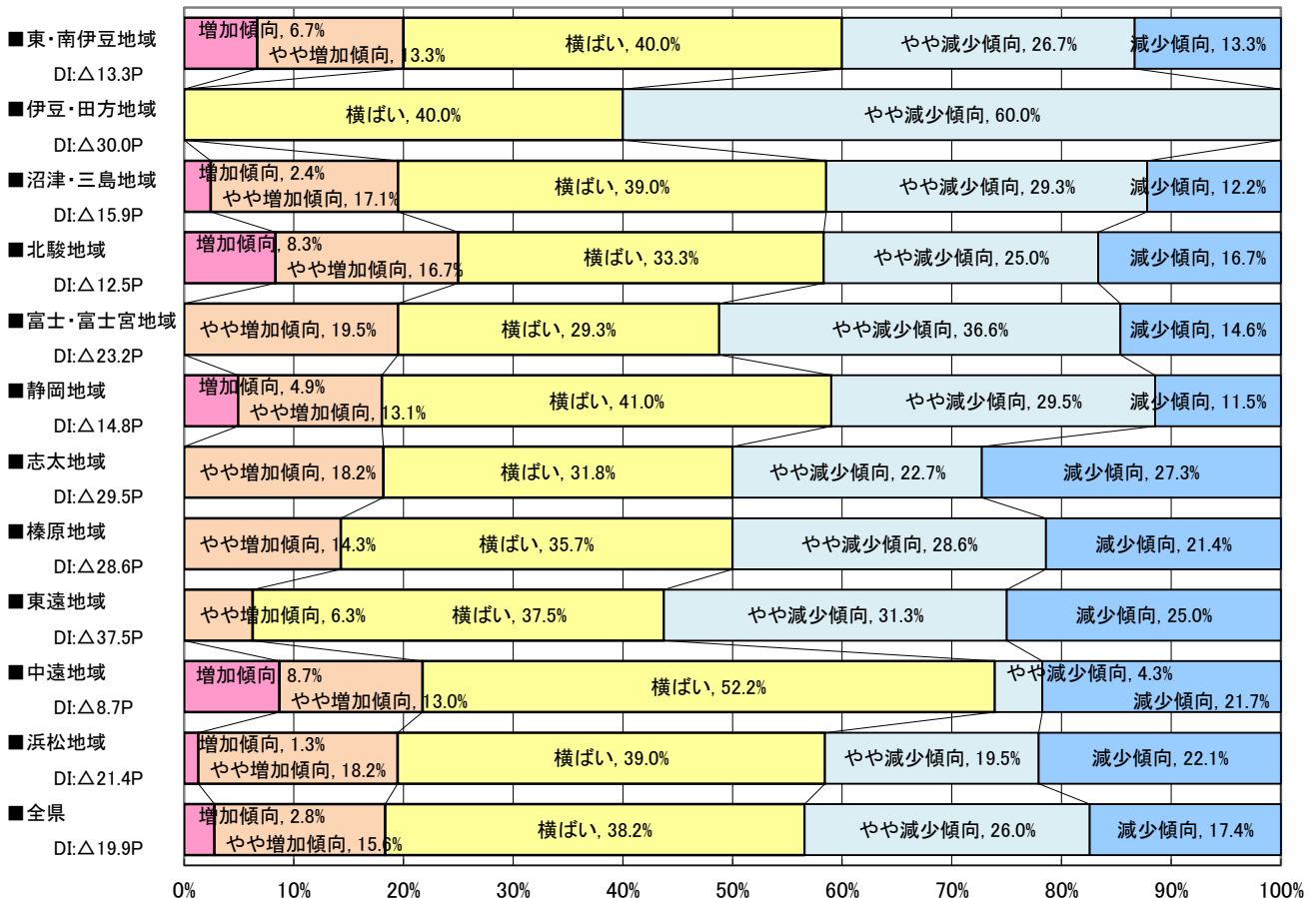
⑥静岡、⑧榛原、⑪浜松各地域では、実感値は改善するが、予測値が悪化している。①東・南伊豆地域は、実感値・予測値ともに悪化している。④北駿地域では実感値は悪化するも、予測値は改善している。その他の地域は、実感値・予測値の変動幅が緩やかで総じて横ばいである。

問4. 令和5年10月1日現在の貴社取扱件数は、6ヶ月前(令和5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)		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	2	6	4	2	15	13	28
	DI指数	-13.3P	6.7%	13.3%	40.0%	26.7%	13.3%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	2	3	0	5	6	11
	DI指数	-30.0P	0.0%	0.0%	40.0%	60.0%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	7	16	12	5	41	26	67
	DI指数	-15.9P	2.4%	17.1%	39.0%	29.3%	12.2%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	1	2	4	3	2	12	11	23
	DI指数	-12.5P	8.3%	16.7%	33.3%	25.0%	16.7%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	8	12	15	6	41	13	54
	DI指数	-23.2P	0.0%	19.5%	29.3%	36.6%	14.6%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	3	8	25	18	7	61	36	97
	DI指数	-14.8P	4.9%	13.1%	41.0%	29.5%	11.5%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	4	7	5	6	22	9	31
	DI指数	-29.5P	0.0%	18.2%	31.8%	22.7%	27.3%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	5	4	3	14	10	24
	DI指数	-28.6P	0.0%	14.3%	35.7%	28.6%	21.4%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	1	6	5	4	16	9	25
	DI指数	-37.5P	0.0%	6.3%	37.5%	31.3%	25.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	2	3	12	1	5	23	8	31
	DI指数	-8.7P	8.7%	13.0%	52.2%	4.3%	21.7%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	14	30	15	17	77	49	126
	DI指数	-21.4P	1.3%	18.2%	39.0%	19.5%	22.1%	100%	
⑫全県	回答数(件)	9	51	125	85	57	327	190	517
	DI指数	-19.9P	2.8%	15.6%	38.2%	26.0%	17.4%	100%	

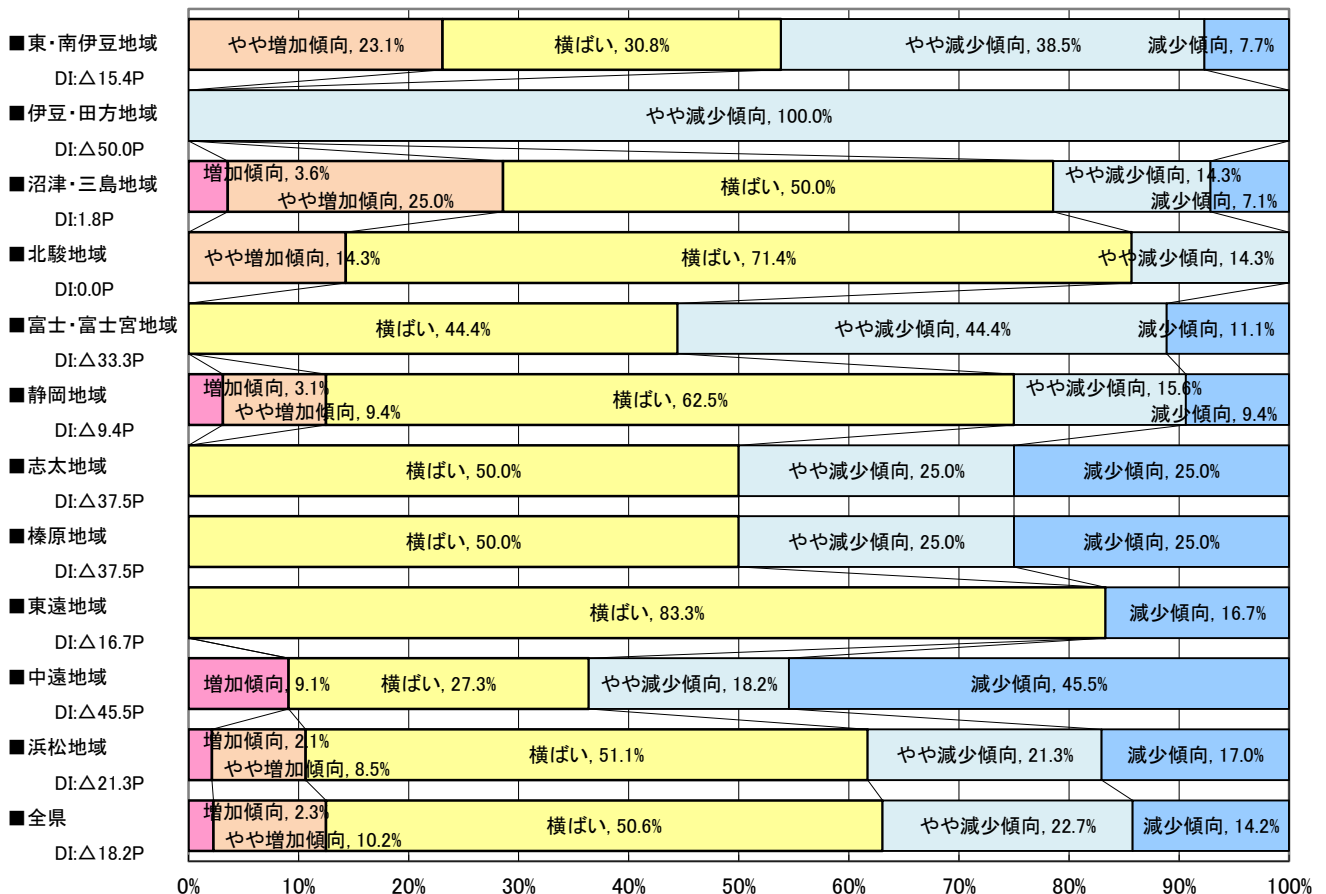
R5.10.1現在の分譲地等取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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	4	5	1	13	15	28
	DI指数	-15.4P	0.0%	23.1%	30.8%	38.5%	7.7%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	0	2	0	2	9	11
	DI指数	-50.0P	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	7	14	4	2	28	39	67
	DI指数	1.8P	3.6%	25.0%	50.0%	14.3%	7.1%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	1	5	1	0	7	16	23
	DI指数	0.0P	0.0%	14.3%	71.4%	14.3%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	0	8	8	2	18	36	54
	DI指数	-33.3P	0.0%	0.0%	44.4%	44.4%	11.1%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	3	20	5	3	32	65	97
	DI指数	-9.4P	3.1%	9.4%	62.5%	15.6%	9.4%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	0	4	2	2	8	23	31
	DI指数	-37.5P	0.0%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	2	1	1	4	20	24
	DI指数	-37.5P	0.0%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	0	5	0	1	6	19	25
	DI指数	-16.7P	0.0%	0.0%	83.3%	0.0%	16.7%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	0	3	2	5	11	20	31
	DI指数	-45.5P	9.1%	0.0%	27.3%	18.2%	45.5%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	4	24	10	8	47	79	126
	DI指数	-21.3P	2.1%	8.5%	51.1%	21.3%	17.0%	100%	
⑫全県	回答数(件)	4	18	89	40	25	176	341	517
	DI指数	-18.2P	2.3%	10.2%	50.6%	22.7%	14.2%	100%	

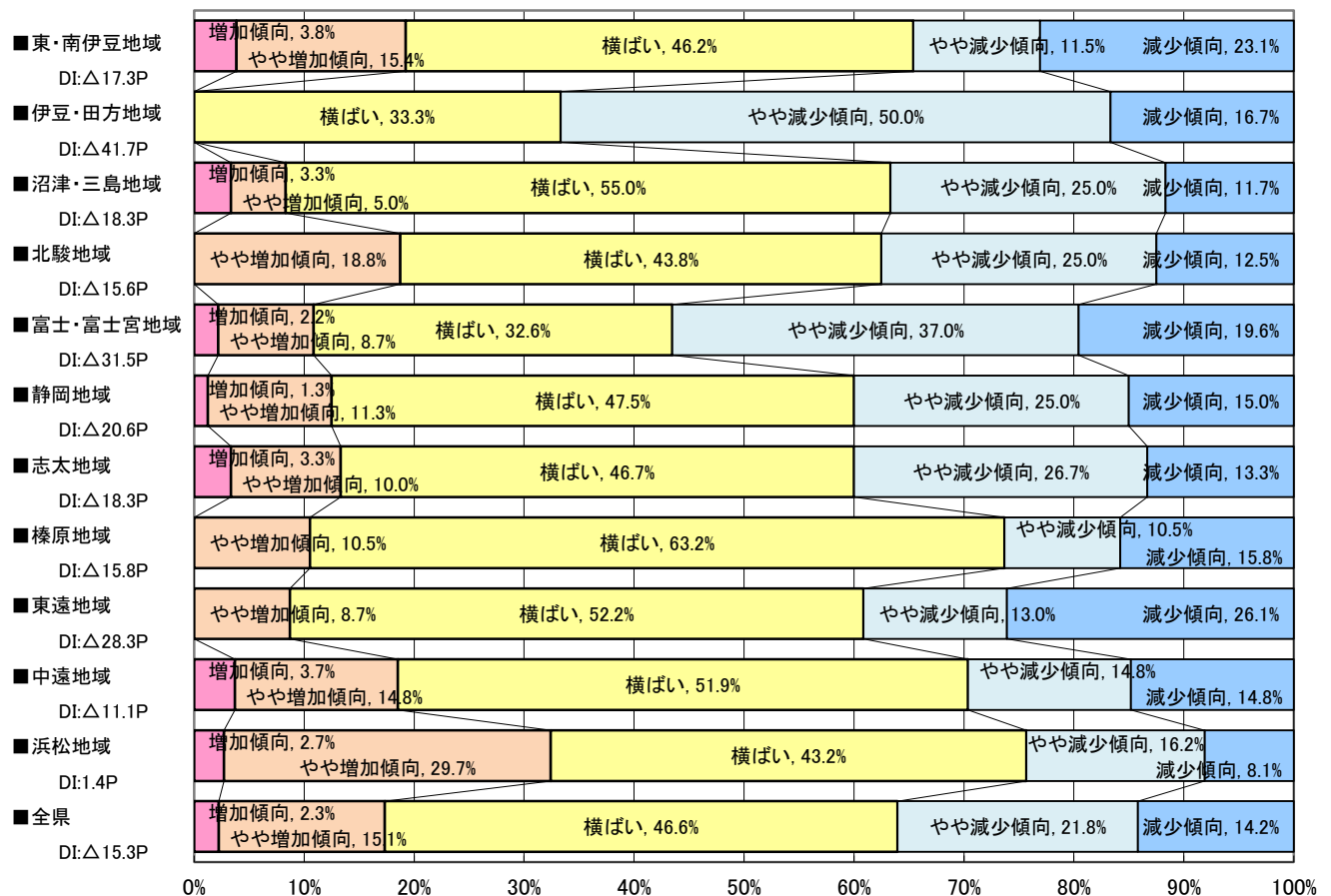
R5.10.1現在のマンション販売取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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)	1	4	12	3	6	26	2	28
	DI指数	-17.3P	3.8%	15.4%	46.2%	11.5%	23.1%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	2	3	1	6	5	11
	DI指数	-41.7P	0.0%	0.0%	33.3%	50.0%	16.7%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	2	3	33	15	7	60	7	67
	DI指数	-18.3P	3.3%	5.0%	55.0%	25.0%	11.7%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	3	7	4	2	16	7	23
	DI指数	-15.6P	0.0%	18.8%	43.8%	25.0%	12.5%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	1	4	15	17	9	46	8	54
	DI指数	-31.5P	2.2%	8.7%	32.6%	37.0%	19.6%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	9	38	20	12	80	17	97
	DI指数	-20.6P	1.3%	11.3%	47.5%	25.0%	15.0%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	3	14	8	4	30	1	31
	DI指数	-18.3P	3.3%	10.0%	46.7%	26.7%	13.3%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	12	2	3	19	5	24
	DI指数	-15.8P	0.0%	10.5%	63.2%	10.5%	15.8%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	2	12	3	6	23	2	25
	DI指数	-28.3P	0.0%	8.7%	52.2%	13.0%	26.1%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	4	14	4	4	27	4	31
	DI指数	-11.1P	3.7%	14.8%	51.9%	14.8%	14.8%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	3	33	48	18	9	111	15	126
	DI指数	1.4P	2.7%	29.7%	43.2%	16.2%	8.1%	100%	
⑫全県	回答数(件)	10	67	207	97	63	444	73	517
	DI指数	-15.3P	2.3%	15.1%	46.6%	21.8%	14.2%	100%	

R5.10.1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-14.6ポイントから5.3ポイント悪化し、今回DI-19.9ポイントとなった。地域別で減少実感が多いのは、②伊豆・田方地域60.0%（DI-30.0）、⑨東遠地域56.3%（DI-37.5）、⑤富士・富士宮地域51.2%（DI-23.2）となった。

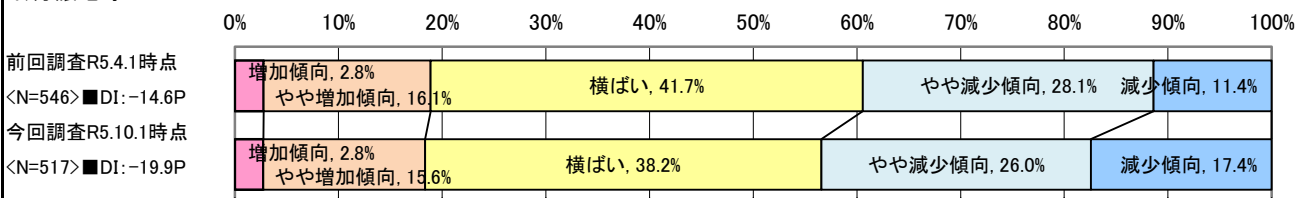
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-13.7ポイントから4.5ポイント悪化し、今回DI-18.2ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「取扱なし・無回答」が341件で回答全体に占める割合が66%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI-10.2ポイントから5.1ポイント悪化し、今回DI-15.3ポイントとなった。地域別で減少実感が多いのは、②伊豆・田方地域66.7%（DI-41.7）、⑤富士・富士宮地域56.6%（DI-31.5）となった。

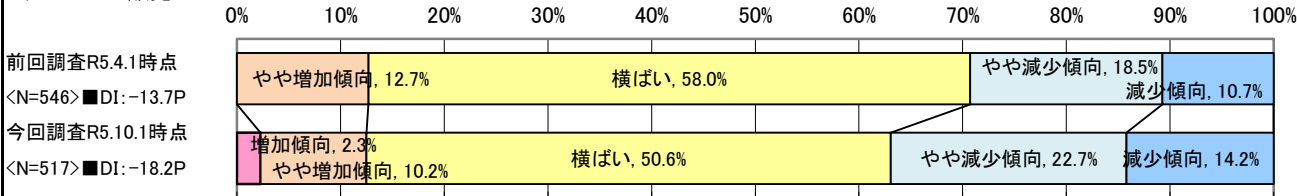
全体集計

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)	9	51	125	85	57	327	190	517
DI指数	-19.9P	2.8%	15.6%	38.2%	26.0%	17.4%	100%	
ロ）マンション販売 回答数(件)	4	18	89	40	25	176	341	517
DI指数	-18.2P	2.3%	10.2%	50.6%	22.7%	14.2%	100%	
ハ）仲介 回答数(件)	10	67	207	97	63	444	73	517
DI指数	-15.3P	2.3%	15.1%	46.6%	21.8%	14.2%	100%	

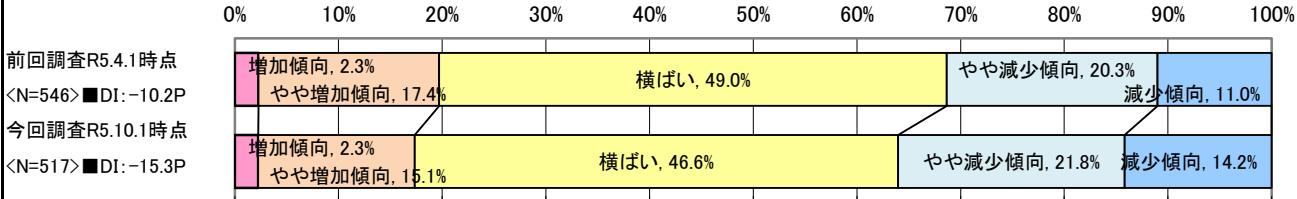
イ）分譲地等



ロ）マンション販売



ハ）仲介

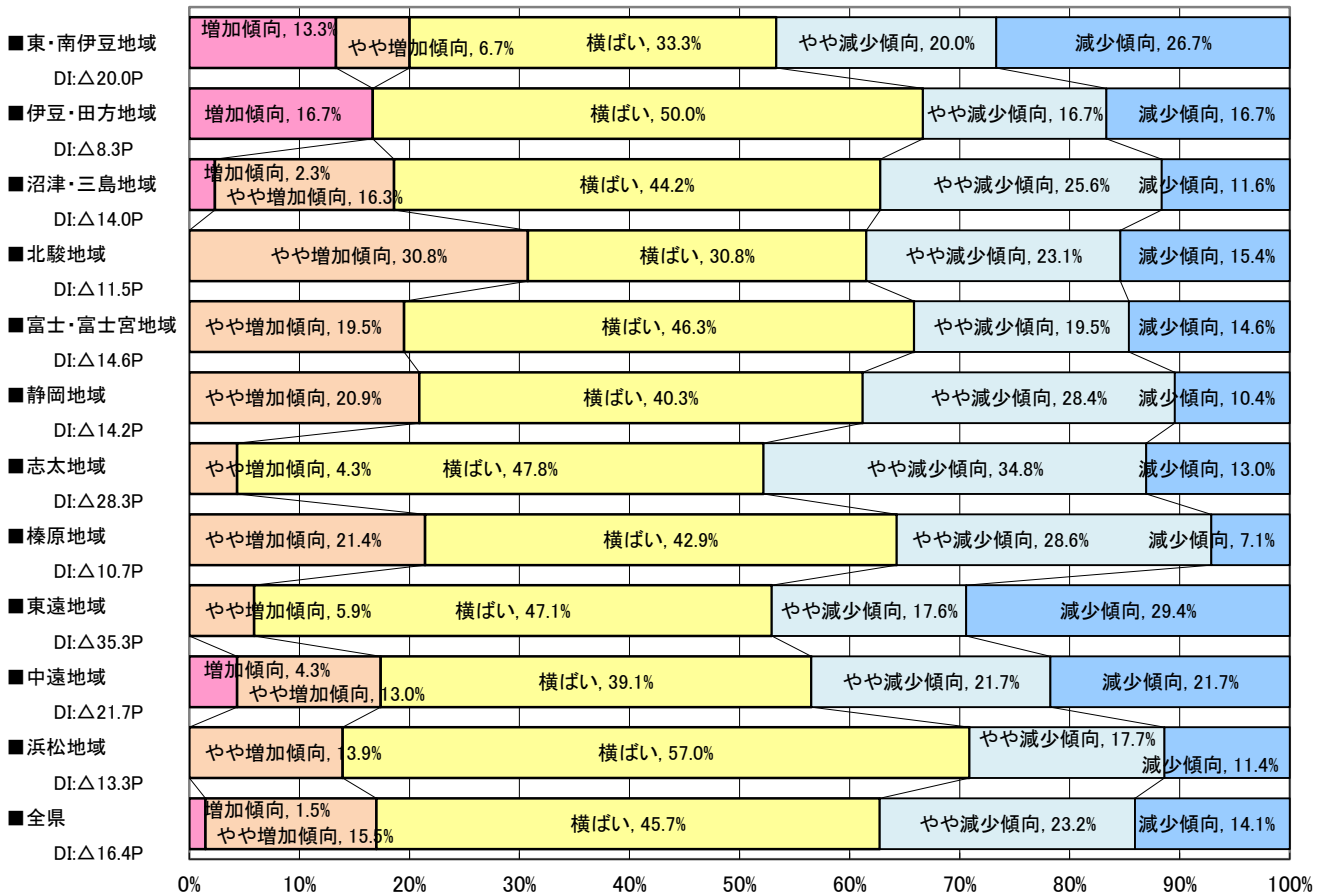


問5. 6ヶ月後(令和6年4月1日)の貴社取扱件数は現在(令和5年10月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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)	2	1	5	3	4	15	13	28
	DI指数	-20.0P	13.3%	6.7%	33.3%	20.0%	26.7%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	1	0	3	1	1	6	5	11
	DI指数	-8.3P	16.7%	0.0%	50.0%	16.7%	16.7%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	7	19	11	5	43	24	67
	DI指数	-14.0P	2.3%	16.3%	44.2%	25.6%	11.6%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	4	4	3	2	13	10	23
	DI指数	-11.5P	0.0%	30.8%	30.8%	23.1%	15.4%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	8	19	8	6	41	13	54
	DI指数	-14.6P	0.0%	19.5%	46.3%	19.5%	14.6%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	14	27	19	7	67	30	97
	DI指数	-14.2P	0.0%	20.9%	40.3%	28.4%	10.4%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	1	11	8	3	23	8	31
	DI指数	-28.3P	0.0%	4.3%	47.8%	34.8%	13.0%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	3	6	4	1	14	10	24
	DI指数	-10.7P	0.0%	21.4%	42.9%	28.6%	7.1%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	1	8	3	5	17	8	25
	DI指数	-35.3P	0.0%	5.9%	47.1%	17.6%	29.4%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	3	9	5	5	23	8	31
	DI指数	-21.7P	4.3%	13.0%	39.1%	21.7%	21.7%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	0	11	45	14	9	79	47	126
	DI指数	-13.3P	0.0%	13.9%	57.0%	17.7%	11.4%	100%	
⑫全県	回答数(件)	5	53	156	79	48	341	176	517
	DI指数	-16.4P	1.5%	15.5%	45.7%	23.2%	14.1%	100%	

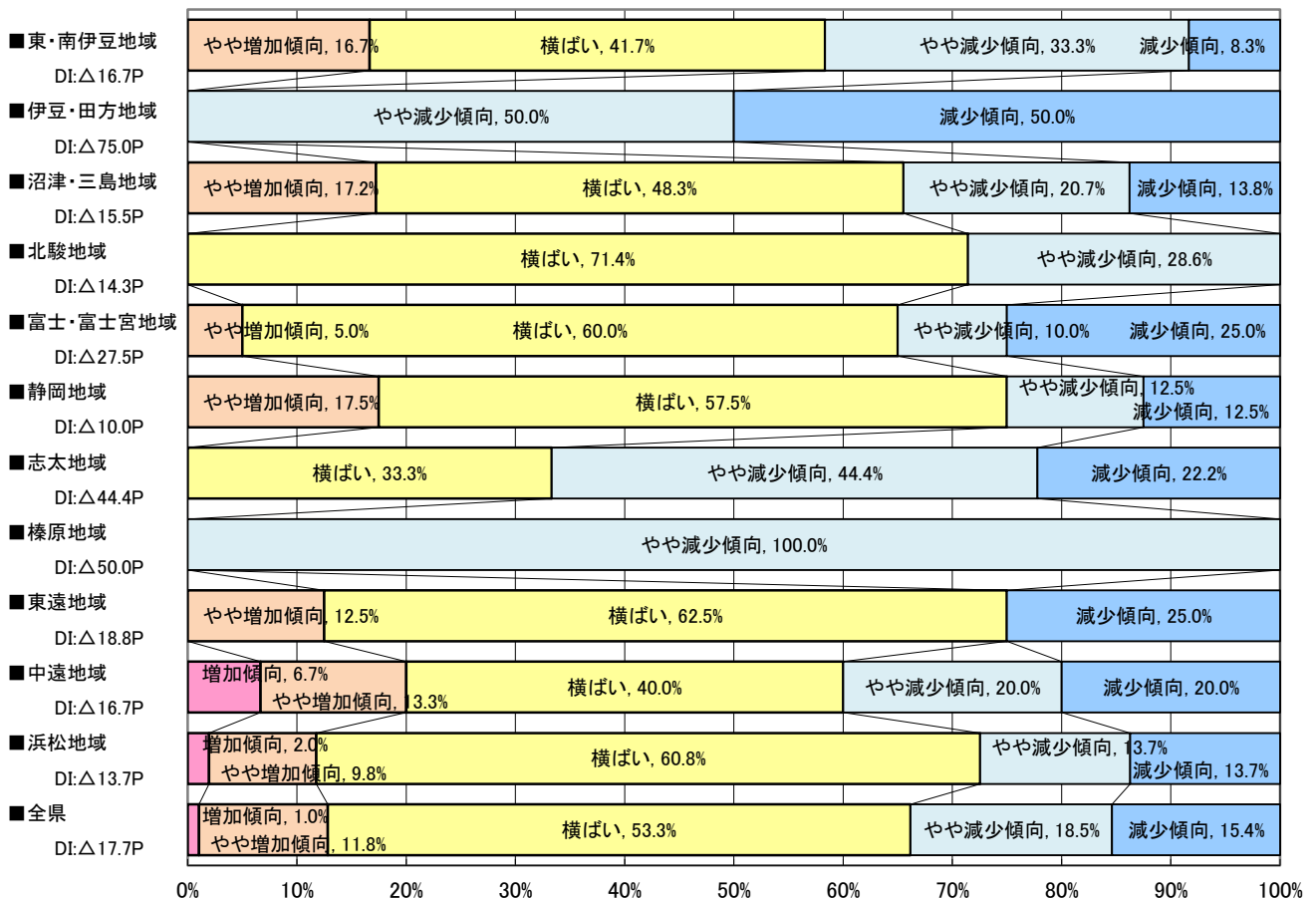
R5.10.1時点から6ヶ月後の分譲地等取扱件数(予測値)



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	2	5	4	1	12	16	28
	DI指数	-16.7P	0.0%	16.7%	41.7%	33.3%	8.3%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	0	1	1	2	9	11
	DI指数	-75.0P	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	5	14	6	4	29	38	67
	DI指数	-15.5P	0.0%	17.2%	48.3%	20.7%	13.8%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	0	5	2	0	7	16	23
	DI指数	-14.3P	0.0%	0.0%	71.4%	28.6%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	1	12	2	5	20	34	54
	DI指数	-27.5P	0.0%	5.0%	60.0%	10.0%	25.0%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	7	23	5	5	40	57	97
	DI指数	-10.0P	0.0%	17.5%	57.5%	12.5%	12.5%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	0	3	4	2	9	22	31
	DI指数	-44.4P	0.0%	0.0%	33.3%	44.4%	22.2%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	0	2	0	2	22	24
	DI指数	-50.0P	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	1	5	0	2	8	17	25
	DI指数	-18.8P	0.0%	12.5%	62.5%	0.0%	25.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	2	6	3	3	15	16	31
	DI指数	-16.7P	6.7%	13.3%	40.0%	20.0%	20.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	5	31	7	7	51	75	126
	DI指数	-13.7P	2.0%	9.8%	60.8%	13.7%	13.7%	100%	
⑫全県	回答数(件)	2	23	104	36	30	195	322	517
	DI指数	-17.7P	1.0%	11.8%	53.3%	18.5%	15.4%	100%	

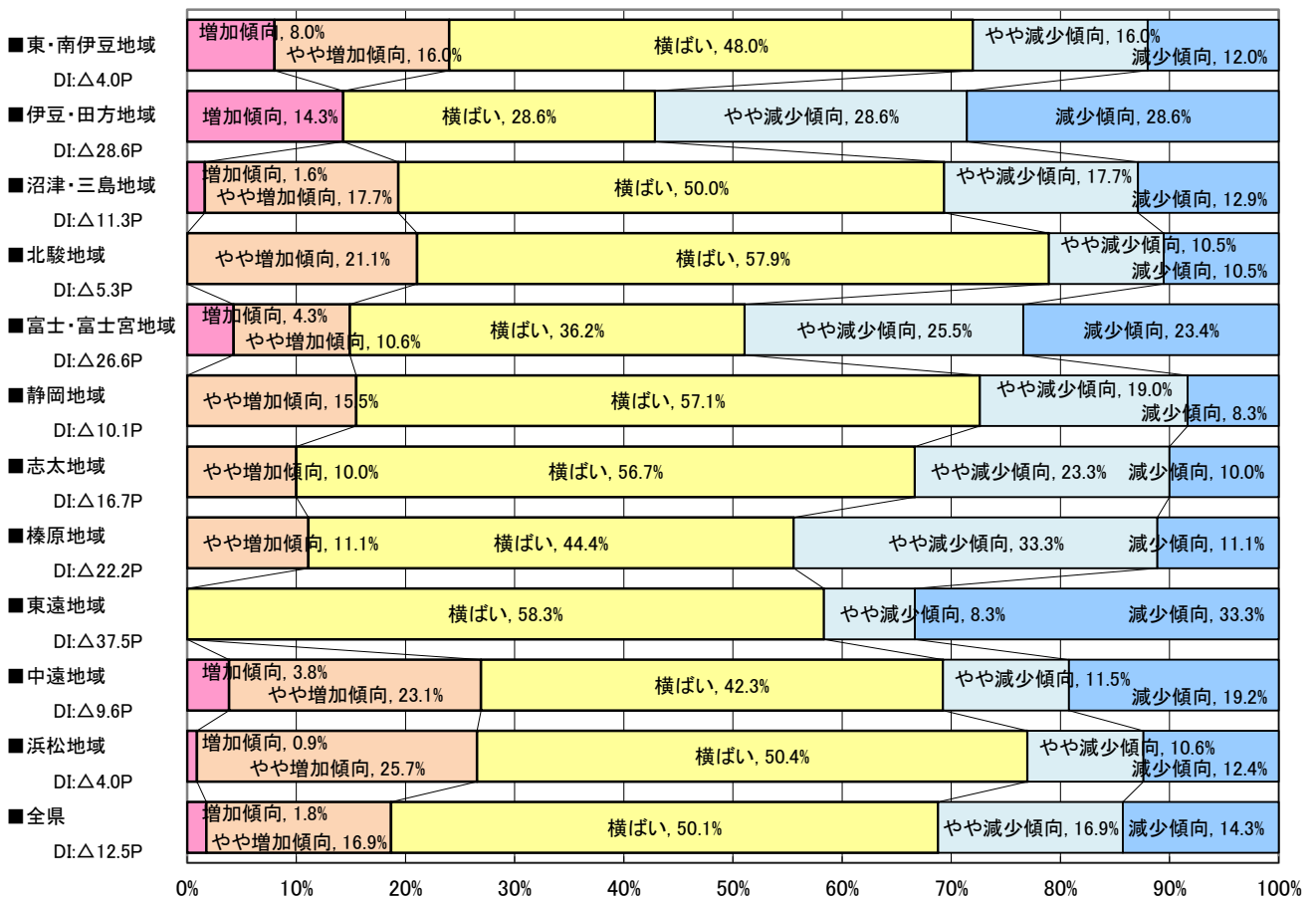
R5.10.1時点から6ヶ月後のマンション販売取扱件数(予測値)



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	12	4	3	25	3	28
	DI指数	-4.0P	8.0%	16.0%	48.0%	16.0%	12.0%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	1	0	2	2	2	7	4	11
	DI指数	-28.6P	14.3%	0.0%	28.6%	28.6%	28.6%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	11	31	11	8	62	5	67
	DI指数	-11.3P	1.6%	17.7%	50.0%	17.7%	12.9%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	4	11	2	2	19	4	23
	DI指数	-5.3P	0.0%	21.1%	57.9%	10.5%	10.5%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	2	5	17	12	11	47	7	54
	DI指数	-26.6P	4.3%	10.6%	36.2%	25.5%	23.4%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	13	48	16	7	84	13	97
	DI指数	-10.1P	0.0%	15.5%	57.1%	19.0%	8.3%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	3	17	7	3	30	1	31
	DI指数	-16.7P	0.0%	10.0%	56.7%	23.3%	10.0%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	8	6	2	18	6	24
	DI指数	-22.2P	0.0%	11.1%	44.4%	33.3%	11.1%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	0	14	2	8	24	1	25
	DI指数	-37.5P	0.0%	0.0%	58.3%	8.3%	33.3%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	6	11	3	5	26	5	31
	DI指数	-9.6P	3.8%	23.1%	42.3%	11.5%	19.2%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	29	57	12	14	113	13	126
	DI指数	-4.0P	0.9%	25.7%	50.4%	10.6%	12.4%	100%	
⑫全県	回答数(件)	8	77	228	77	65	455	62	517
	DI指数	-12.5P	1.8%	16.9%	50.1%	16.9%	14.3%	100%	

R5.10.1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-9.6ポイントから6.8ポイント悪化し、今回DI-16.4ポイントとなった。地域別で減少予測が多いのは、⑦志太地域47.8%（DI-28.3）、⑨東遠地域47.0%（DI-35.3）、①東・南伊豆地域46.7%（DI-20.0）となった。

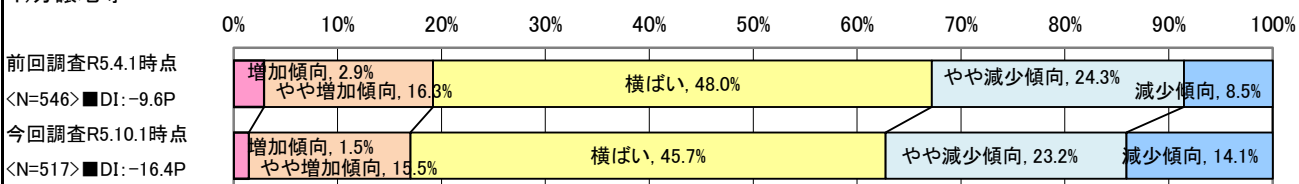
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-11.6ポイントから6.1ポイント悪化し、今回DI-17.7ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「取扱なし・無回答」が322件で回答全体に占める割合が62%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI-8.0ポイントから4.5ポイント悪化し、今回DI-12.5ポイントとなった。地域別で減少実感が多いのは、②伊豆・田方地域57.2%（DI-28.6）、⑤富士・富士宮地域48.9%（DI-26.6）、⑧榛原地域44.4%（DI-22.2）、となった。

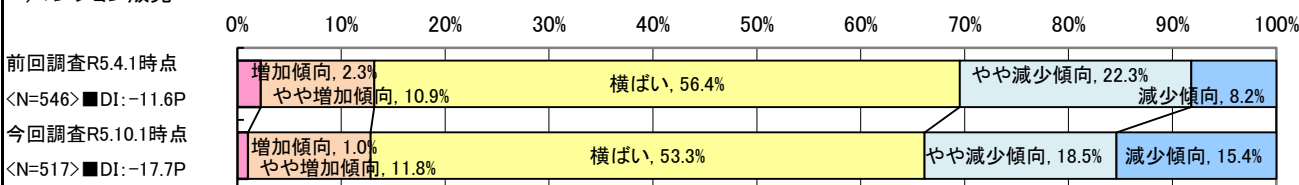
全体集計

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)	5	53	156	79	48	341	176	517
DI指数	-16.4P	1.5%	15.5%	45.7%	23.2%	14.1%	100%	
ロ)マンション販売 回答数(件)	2	23	104	36	30	195	322	517
DI指数	-17.7P	1.0%	11.8%	53.3%	18.5%	15.4%	100%	
ハ)仲介 回答数(件)	8	77	228	77	65	455	62	517
DI指数	-12.5P	1.8%	16.9%	50.1%	16.9%	14.3%	100%	

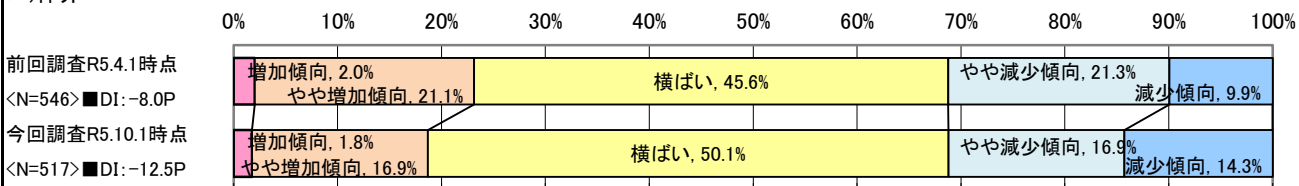
イ)分譲地等



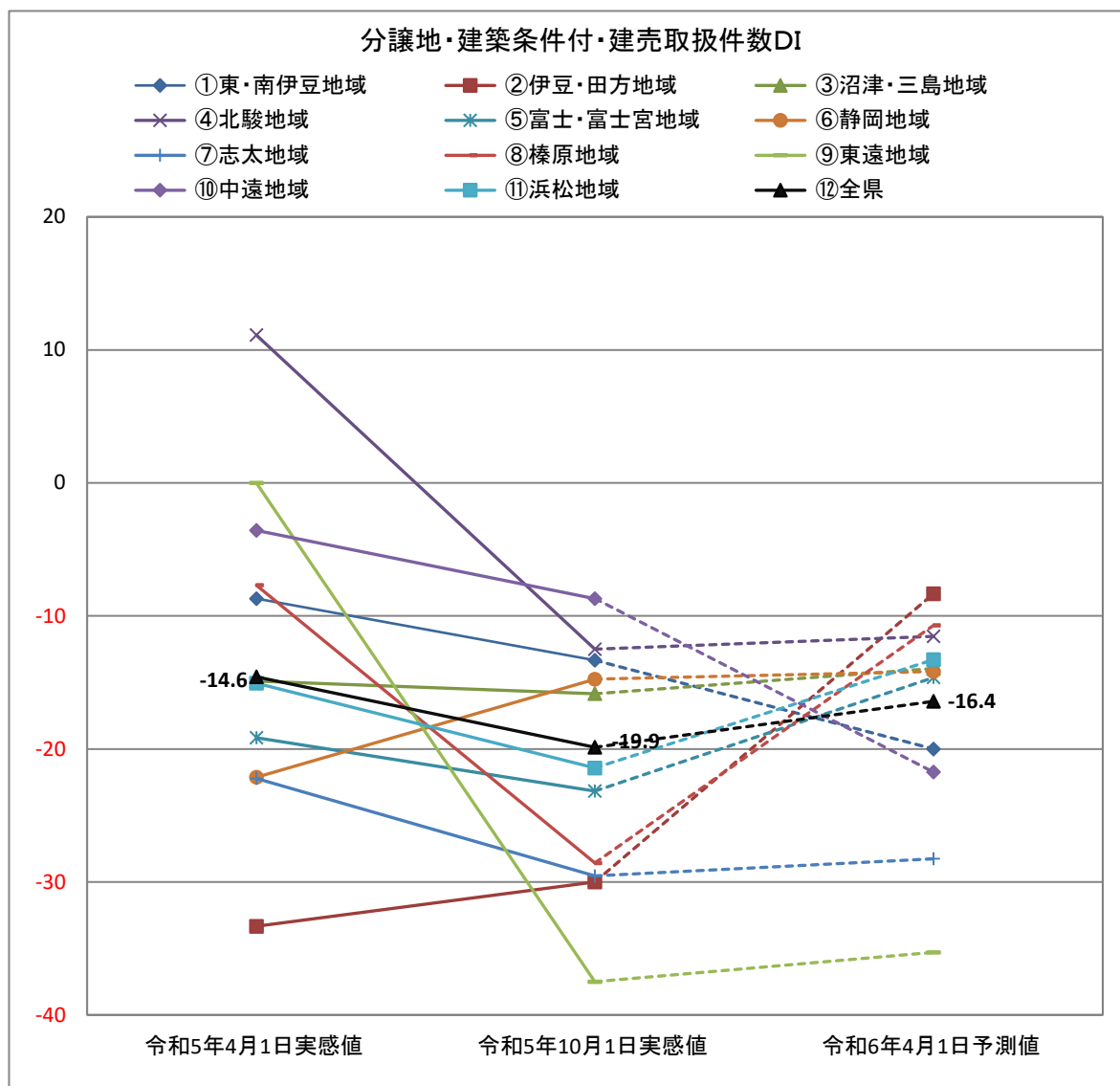
ロ)マンション販売



ハ)仲介



分譲地・建築条件付・建売取扱件数の動向

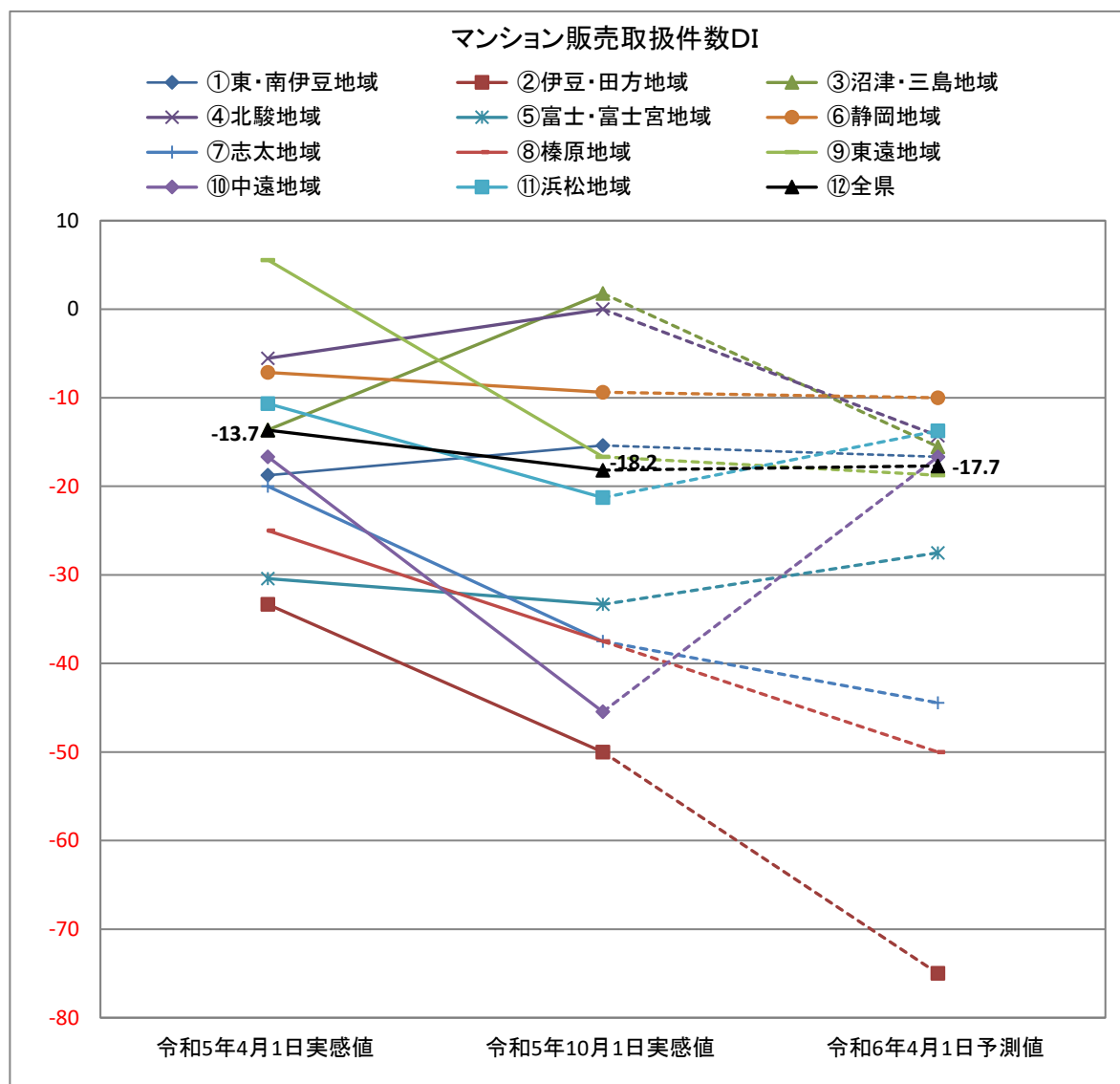


※令和5年4月及び令和5年10月は実感値、令和6年4月は令和5年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和5年4月1日実感値	令和5年10月1日実感値	令和6年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-8.7	-13.3	-20.0
②伊豆・田方地域	-33.3	-30.0	-8.3
③沼津・三島地域	-14.9	-15.9	-14.0
④北駿地域	11.1	-12.5	-11.5
⑤富士・富士宮地域	-19.1	-23.2	-14.6
⑥静岡地域	-22.1	-14.8	-14.2
⑦志太地域	-22.2	-29.5	-28.3
⑧榛原地域	-7.7	-28.6	-10.7
⑨東遠地域	0.0	-37.5	-35.3
⑩中遠地域	-3.6	-8.7	-21.7
⑪浜松地域	-15.1	-21.4	-13.3
⑫全県	-14.6	-19.9	-16.4

分譲地等の取扱件数動向における全県の傾向は、実感値はやや悪化しているが、予測値はやや改善している。地域によってバラツキが見られ、実感値が下落～やや下落するも、予測値が横ばいから上昇に転じる地域が約半数を占める。⑥静岡地域は実感値上昇から予測値が横ばいとなっている。①東・南伊豆地域・⑩中遠地域は実感値・予測値ともに下落である。

マンション販売取扱件数の動向

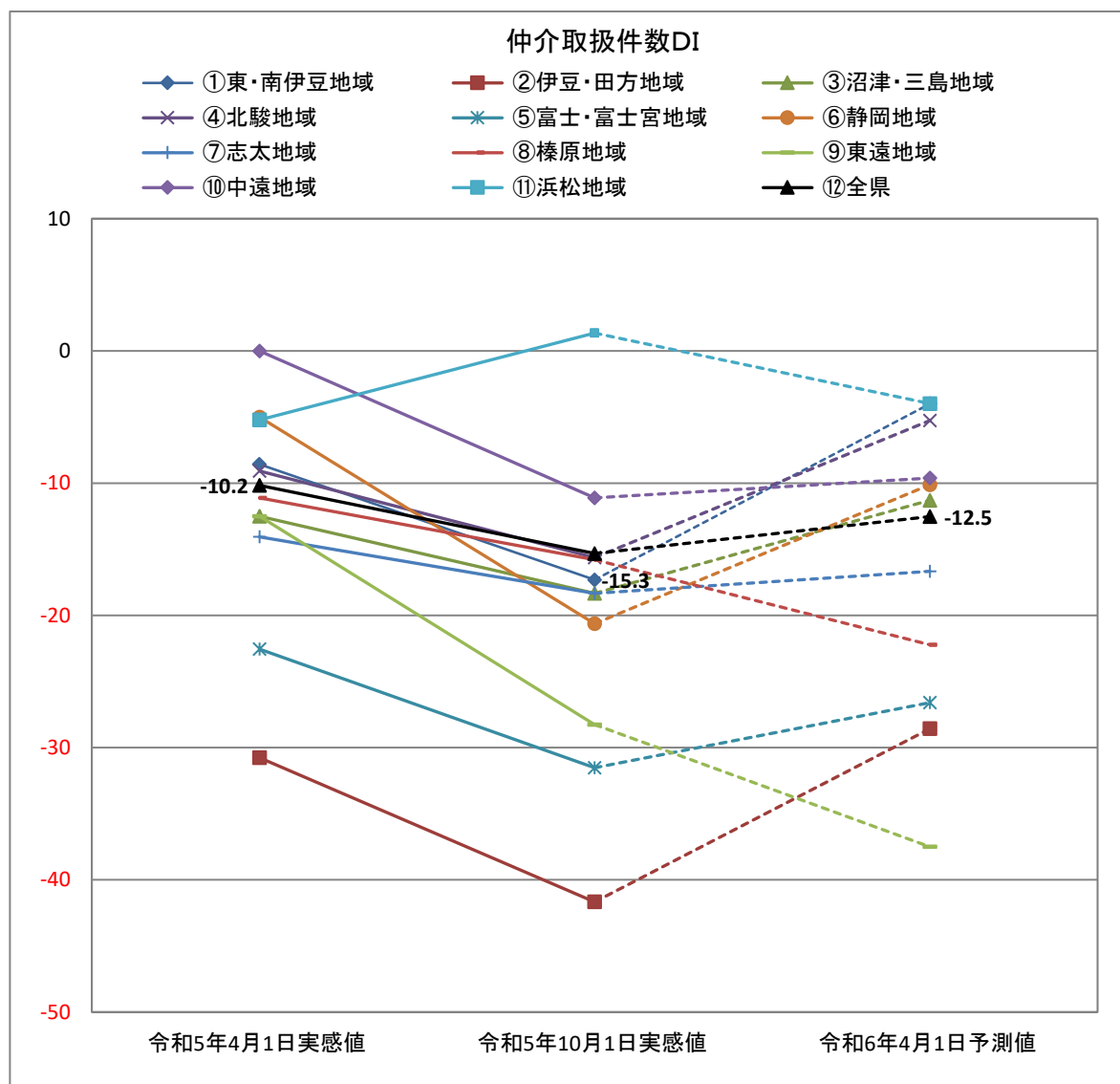


※令和5年4月及び令和5年10月は実感値、令和6年4月は令和5年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和5年4月1日実感値	令和5年10月1日実感値	令和6年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-18.8	-15.4	-16.7
②伊豆・田方地域	-33.3	-50.0	-75.0
③沼津・三島地域	-13.6	1.8	-15.5
④北駿地域	-5.6	0.0	-14.3
⑤富士・富士宮地域	-30.4	-33.3	-27.5
⑥静岡地域	-7.1	-9.4	-10.0
⑦志太地域	-20.0	-37.5	-44.4
⑧榛原地域	-25.0	-37.5	-50.0
⑨東遠地域	5.6	-16.7	-18.8
⑩中遠地域	-16.7	-45.5	-16.7
⑪浜松地域	-10.7	-21.3	-13.7
⑫全県	-13.7	-18.2	-17.7

マンション販売取扱件数動向における全県の傾向は、実感値はやや悪化、予測値は横這いで、DI値はマイナス圏内にある。地域別ではバラツキが見られる。③沼津・三島地域の実感値は改善しているが、予測値は悪化している。①東・南伊豆・⑥静岡地域は実感値・予測値ともに概ね横這いである。⑩中遠地域では実感値は悪化であるが、予測値は改善している。②伊豆・田方、⑦志太、⑧榛原各地域は実感値・予測値ともに悪化する中で、②伊豆・田方地域の悪化が目立つ。

仲介取扱件数の動向



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

	令和5年4月1日実感値	令和5年10月1日実感値	令和6年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-8.6	-17.3	-4.0
②伊豆・田方地域	-30.8	-41.7	-28.6
③沼津・三島地域	-12.5	-18.3	-11.3
④北駿地域	-9.1	-15.6	-5.3
⑤富士・富士宮地域	-22.5	-31.5	-26.6
⑥静岡地域	-5.0	-20.6	-10.1
⑦志太地域	-14.1	-18.3	-16.7
⑧榛原地域	-11.1	-15.8	-22.2
⑨東遠地域	-12.5	-28.3	-37.5
⑩中遠地域	0.0	-11.1	-9.6
⑪浜松地域	-5.2	1.4	-4.0
⑫全県	-10.2	-15.3	-12.5

仲介取扱件数動向における全県の傾向は、実感値はやや悪化、予測値はやや改善している。DI値はマイナス圏内にある。地域によってバラツキがある。①東・南伊豆、②伊豆・田方、③沼津・三島、④北駿、⑤富士・富士宮、⑥静岡各地域は、全県の動きに近いが、②伊豆・田方、⑤富士・富士宮地域ではマイナスのDI値が目立つ。⑪浜松地域では実感値は改善、予測値は悪化するも、DI値は概ねゼロ圏の水準にある。⑧榛原・⑨東遠地域では実感値・予測値ともに悪化するが、⑨東遠地域の悪化が目立つ。

<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10月1日現在の地価動向は、6ヶ月前（令和5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6年4月1日）の地価動向は、現在（令和5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5年10月1日現在の貴社の取扱件数は、6ヶ月前（令和5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6年4月1日）の貴社の**取扱件数**は、現在（令和5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5年10月16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