

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6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6年4月1日を基準とし、過去半年(R5.10.1～R6.4.1)の不動産市場の推移に関する「実感」と、この先半年間(R6.4.1～R6.10.1)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6年4月
発送社数 : 1,000社(件)
有効回答数 : 508社(件)(回答率 50.8%)

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	29	50.0%
②伊豆・田方地域	41	14	34.1%
③沼津・三島地域	142	72	50.7%
④北駿地域	49	22	44.9%
⑤富士・富士宮地域	101	56	55.4%
⑥静岡地域	188	86	45.7%
⑦志太地域	71	31	43.7%
⑧榛原地域	41	17	41.5%
⑨東遠地域	46	32	69.6%
⑩中遠地域	52	33	63.5%
⑪浜松地域	211	116	55.0%
⑫全県	1,000	508	50.8%

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。

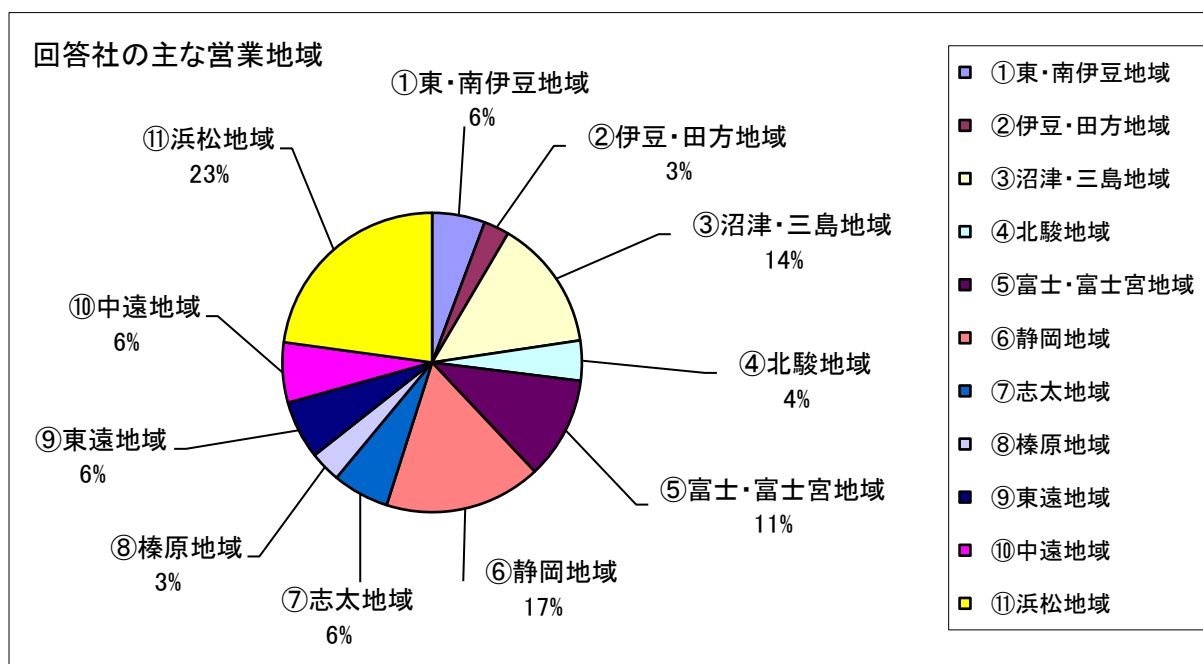
※問2(P5)以降の構成割合(5段階の選択肢の回答数の割合)は、小数点以下第2位を四捨五入して小数点第1位を求めた関係で、指数の合計が100%とならない場合があります。

(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。



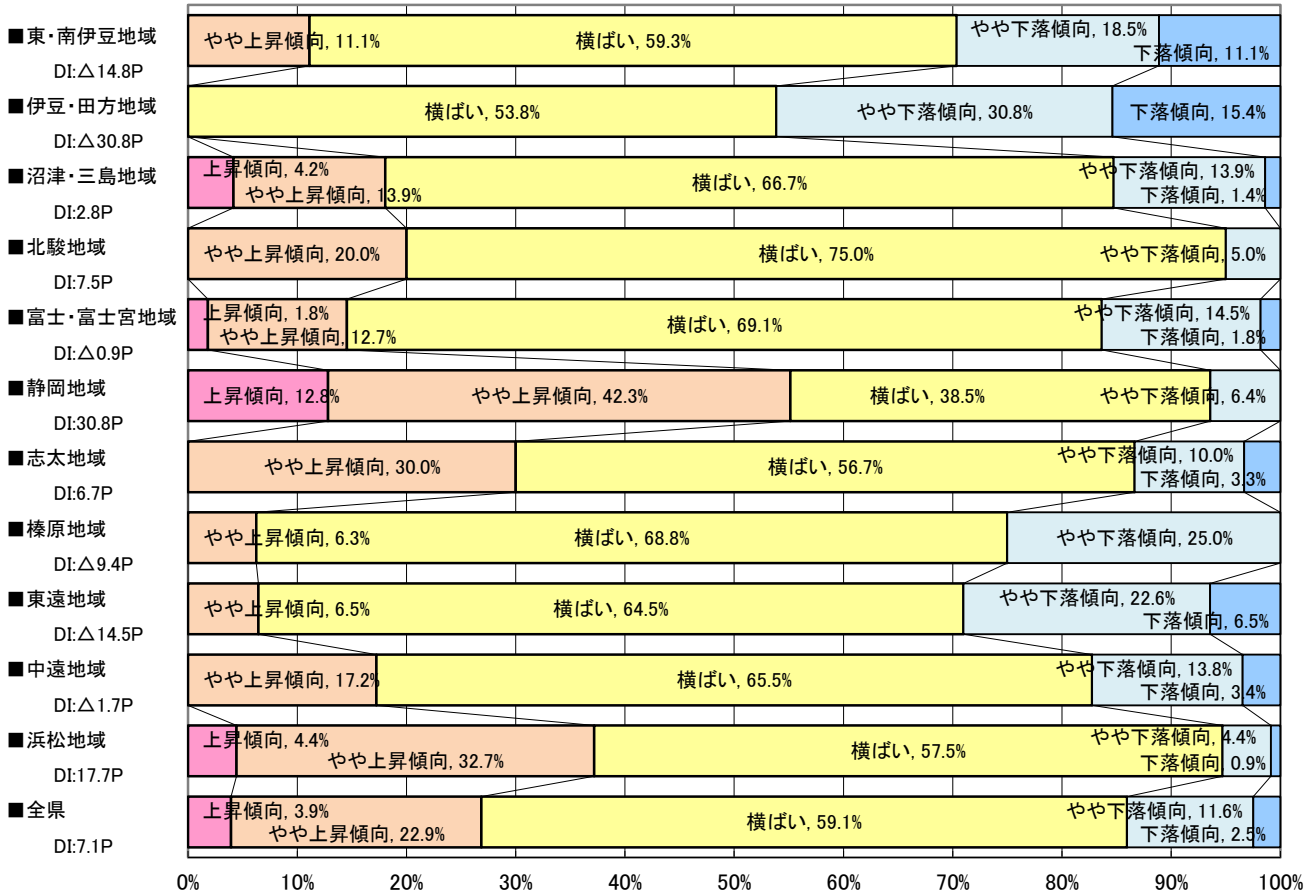
地域	回答社数	回答割合
①東・南伊豆地域	29	6%
②伊豆・田方地域	14	3%
③沼津・三島地域	72	14%
④北駿地域	22	4%
⑤富士・富士宮地域	56	11%
⑥静岡地域	86	17%
⑦志太地域	31	6%
⑧榛原地域	17	3%
⑨東遠地域	32	6%
⑩中遠地域	33	6%
⑪浜松地域	116	23%
⑫全県	508	100%

※ 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6年4月1日現在の地価動向は、6ヶ月前(令和5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)	0	3	16	5	3	27	2	29
	DI 指数	-14.8P	0.0%	11.1%	59.3%	18.5%	11.1%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	7	4	2	13	1	14
	DI 指数	-30.8P	0.0%	0.0%	53.8%	30.8%	15.4%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	3	10	48	10	1	72	0	72
	DI 指数	2.8P	4.2%	13.9%	66.7%	13.9%	1.4%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	4	15	1	0	20	2	22
	DI 指数	7.5P	0.0%	20.0%	75.0%	5.0%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	1	7	38	8	1	55	1	56
	DI 指数	-0.9P	1.8%	12.7%	69.1%	14.5%	1.8%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	10	33	30	5	0	78	8	86
	DI 指数	30.8P	12.8%	42.3%	38.5%	6.4%	0.0%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	9	17	3	1	30	1	31
	DI 指数	6.7P	0.0%	30.0%	56.7%	10.0%	3.3%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	1	11	4	0	16	1	17
	DI 指数	-9.4P	0.0%	6.3%	68.8%	25.0%	0.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	2	20	7	2	31	1	32
	DI 指数	-14.5P	0.0%	6.5%	64.5%	22.6%	6.5%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	5	19	4	1	29	4	33
	DI 指数	-1.7P	0.0%	17.2%	65.5%	13.8%	3.4%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	5	37	65	5	1	113	3	116
	DI 指数	17.7P	4.4%	32.7%	57.5%	4.4%	0.9%	100%	
⑫全県	回答数(件)	19	111	286	56	12	484	24	508
	DI 指数	7.1P	3.9%	22.9%	59.1%	11.6%	2.5%	100%	

R6.4.1時点における過去6ヶ月間の地価動向(実感値)



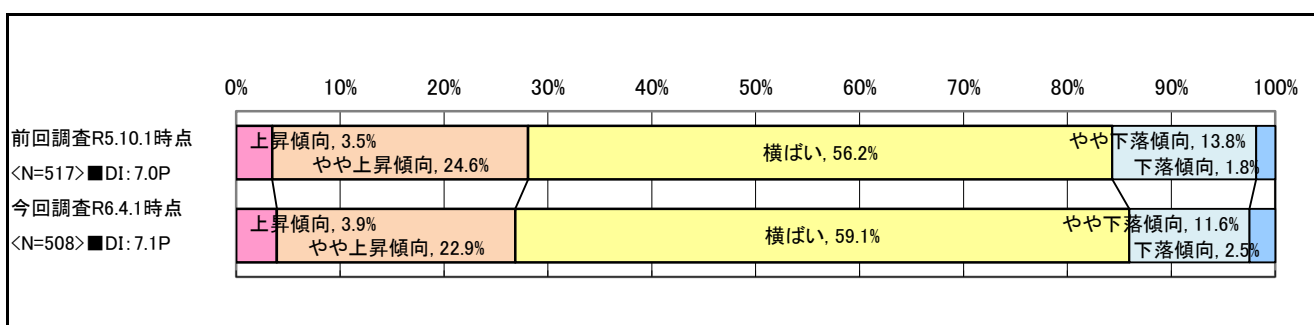
【静岡県全域の過去6ヶ月前の地価動向】

前回(令和5年10月1日)と今回(令和6年4月1日)とを比較して、上昇回答(上昇+やや上昇)は1.3ポイント減少して26.8%、横ばい回答は2.9ポイント増加して59.1%、下落回答(下落+やや下落)は1.5ポイント減少して14.1%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ほぼ横ばいとなった。静岡、浜松地域のプラス幅が僅かに減少し、沼津・三島、北駿地域がマイナスからプラスに転じたが、東・南伊豆、伊豆・田方、榛原、東遠地域ではマイナスが増加した。地価動向の実感値の二極化が更に拡大している。

地域別では、静岡地域(やや上昇)以外の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30.8P、⑪浜松地域17.7P、①東・南伊豆地域▲14.8P、②伊豆・田方地域▲30.8P、⑨東遠地域▲14.5Pなど、地域差が大きい。また、③沼津・三島地域2.8P、④北駿地域7.5Pで、マイナスからプラスに転じ、⑤富士・富士宮地域は次期にはプラス圏域に転換する勢いがある。

全体集計

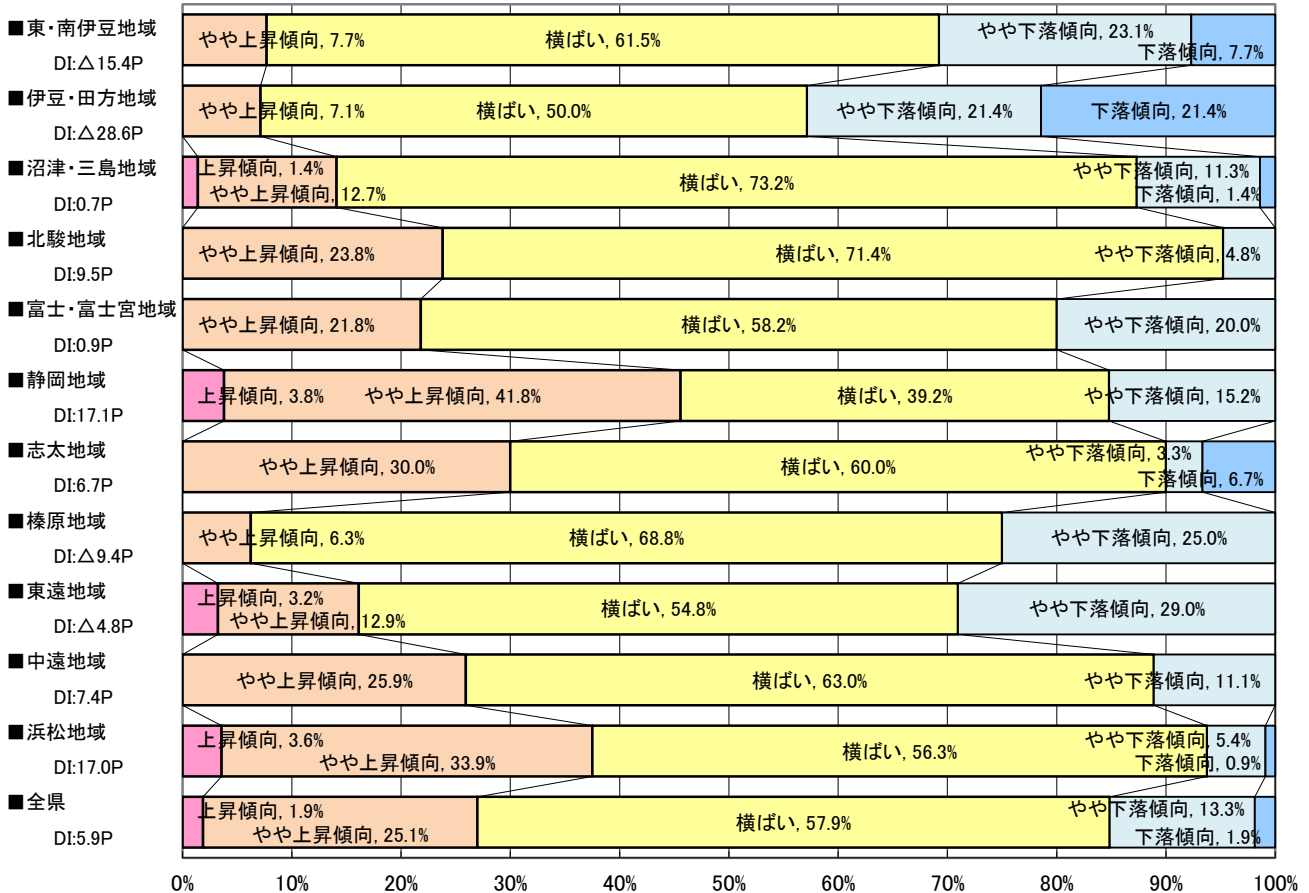
地価動向・地域別(過去)	1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の地価動向 (実感値)	上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向		不明 無回答	
回答数(件)	19	111	286	56	12	484	24	508
DI指数	7.1P	3.9%	22.9%	59.1%	11.6%	2.5%	100%	



問3 6ヶ月後(令和6年10月1日)の地価動向は、現在(令和6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)	0	2	16	6	2	26	3	29
	DI指数	-15.4P	0.0%	7.7%	61.5%	23.1%	7.7%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	7	3	3	14	0	14
	DI指数	-28.6P	0.0%	7.1%	50.0%	21.4%	21.4%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	9	52	8	1	71	1	72
	DI指数	0.7P	1.4%	12.7%	73.2%	11.3%	1.4%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	5	15	1	0	21	1	22
	DI指数	9.5P	0.0%	23.8%	71.4%	4.8%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	12	32	11	0	55	1	56
	DI指数	0.9P	0.0%	21.8%	58.2%	20.0%	0.0%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	3	33	31	12	0	79	7	86
	DI指数	17.1P	3.8%	41.8%	39.2%	15.2%	0.0%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	9	18	1	2	30	1	31
	DI指数	6.7P	0.0%	30.0%	60.0%	3.3%	6.7%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	1	11	4	0	16	1	17
	DI指数	-9.4P	0.0%	6.3%	68.8%	25.0%	0.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	1	4	17	9	0	31	1	32
	DI指数	-4.8P	3.2%	12.9%	54.8%	29.0%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	7	17	3	0	27	6	33
	DI指数	7.4P	0.0%	25.9%	63.0%	11.1%	0.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	4	38	63	6	1	112	4	116
	DI指数	17.0P	3.6%	33.9%	56.3%	5.4%	0.9%	100%	
⑫全県	回答数(件)	9	121	279	64	9	482	26	508
	DI指数	5.9P	1.9%	25.1%	57.9%	13.3%	1.9%	100%	

R6.4.1時点における6ヶ月後の地価動向(予測値)



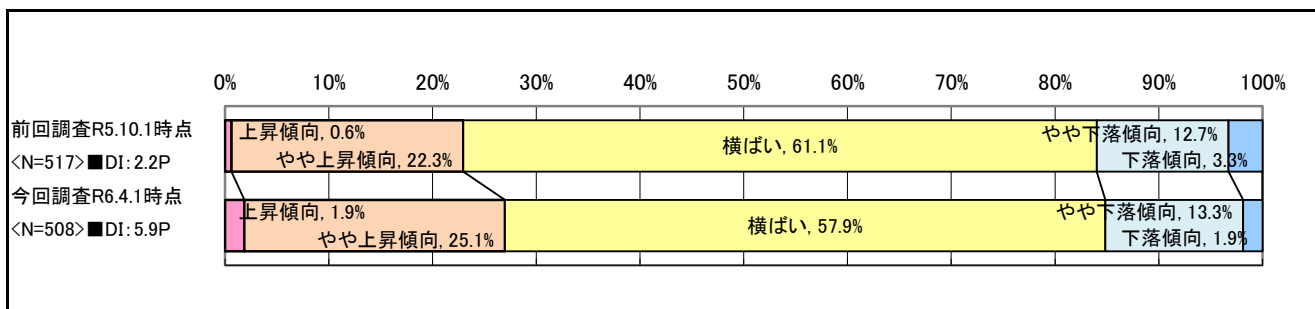
【静岡県全域のこの先6ヶ月後の地価動向】

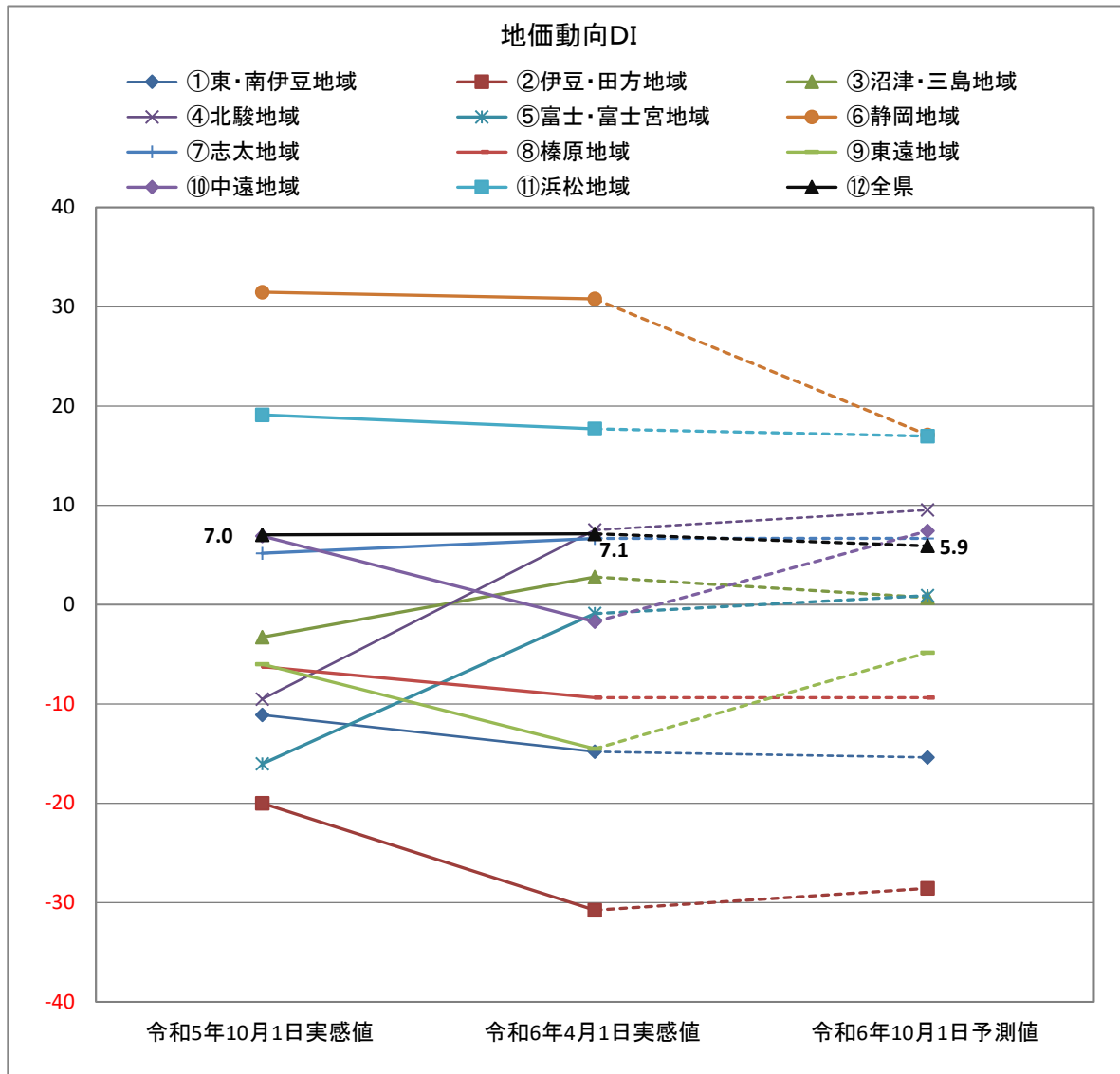
前回(令和5年10月1日)と今回(令和6年4月1日)とを比較して、上昇予測は4.1ポイント増加して27.0%、横ばい予測は3.2ポイント減少して57.9%、下落予測は0.8ポイント減少して15.2%となった。その結果、地価動向全体としては、前回DI2.2ポイントから今回DI5.9ポイントと3.7ポイント改善し、プラス幅が拡大した。

地域別では、⑥静岡・⑪浜松地域のDI指数が17P以上と牽引し、④北駿・⑦志太・⑩中遠各地域が5～10P圏内の好予測をしている。③沼津・三島地域、⑤富士・富士宮地域は僅かにプラス予測している。その他の4地域はマイナスの予測をしている中で、①東・南伊豆地域の▲15.4P、②伊豆・田方地域の▲28.6Pが目立つ。このように県内におけるこの先6ヶ月後の地価動向DIはまだまだ模様で、二極化が更に拡大している。

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)	9	121	279	64	9	482	26	508
DI指数	5.9P	1.9%	25.1%	57.9%	13.3%	1.9%	100%	





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

	令和5年10月1日実感値	令和6年4月1日実感値	令和6年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-11.1	-14.8	-15.4
②伊豆・田方地域	-20.0	-30.8	-28.6
③沼津・三島地域	-3.3	2.8	0.7
④北駿地域	-9.5	7.5	9.5
⑤富士・富士宮地域	-16.0	-0.9	0.9
⑥静岡地域	31.5	30.8	17.1
⑦志太地域	5.2	6.7	6.7
⑧榛原地域	-6.3	-9.4	-9.4
⑨東遠地域	-6.0	-14.5	-4.8
⑩中遠地域	6.9	-1.7	7.4
⑪浜松地域	19.1	17.7	17.0
⑫全県	7.0	7.1	5.9

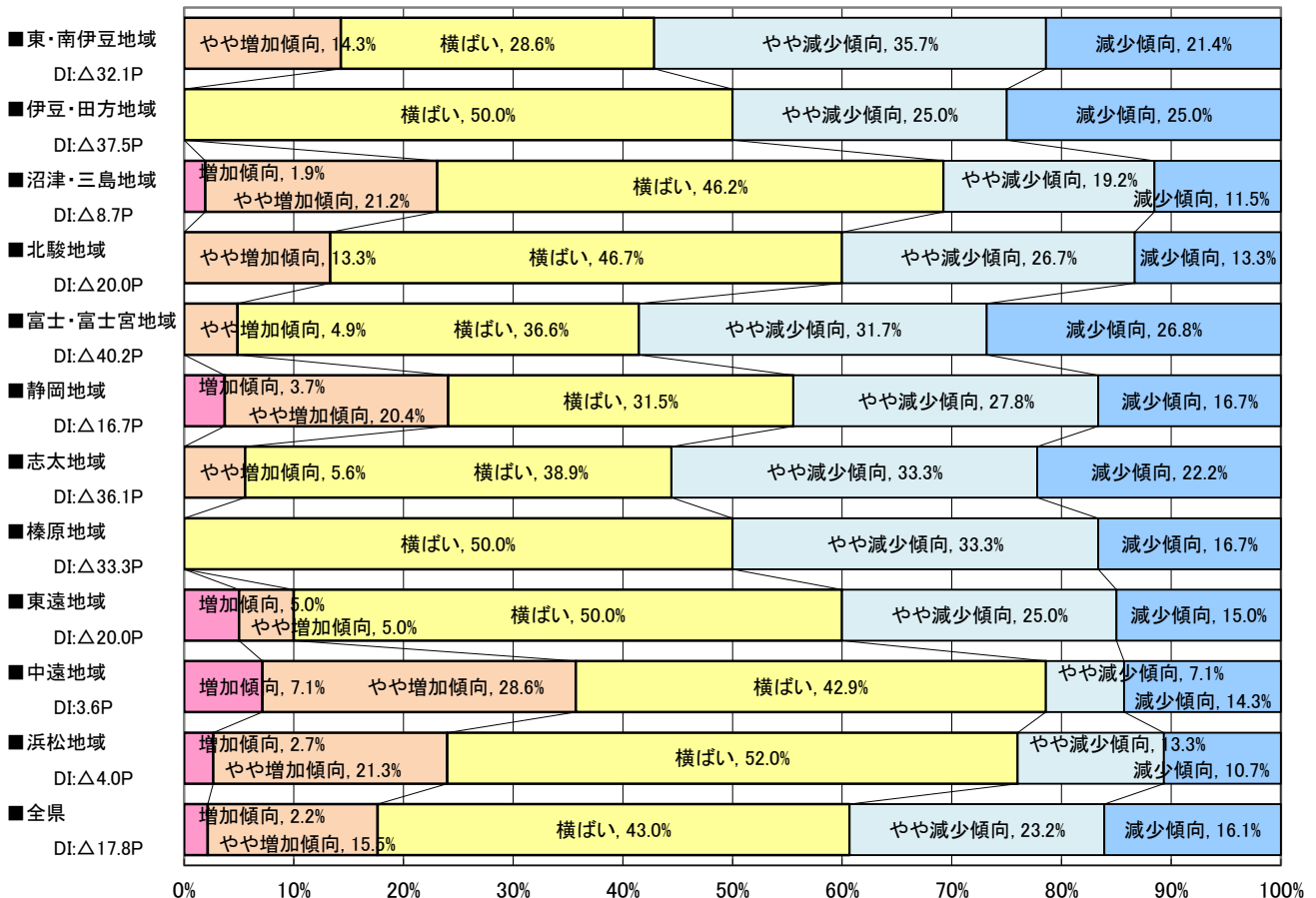
地価動向における全県の傾向としては、実感値はほぼ横ばい、予測値が若干悪化している。⑥静岡地域では、実感値は横ばい、予測値が10P程度悪化。⑦志太・⑪浜松地域は、実感値・予測値いずれも横ばい。⑤富士・富士宮地域は、実感値が大きく改善、プラス圏に転換と予測。⑨東遠・⑩中遠地域は実感値が悪化も、反転改善の予測。③沼津・三島、④北駿地域は実感値が改善しプラス圏に入り、プラス圏に留まると予測。①東・南伊豆・⑧榛原地域は、マイナス圏で横ばいか、緩やかに下落と予測。②伊豆・田方地域は、実感値は悪化▲30Pに至り、その後若干改善かほぼ横ばいと予測。

問4. 令和6年4月1日現在の貴社取扱件数は、6ヶ月前(令和5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)	0	2	4	5	3	14	15	29
	DI指数	-32.1P	0.0%	14.3%	28.6%	35.7%	21.4%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	4	2	2	8	6	14
	DI指数	-37.5P	0.0%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	11	24	10	6	52	20	72
	DI指数	-8.7P	1.9%	21.2%	46.2%	19.2%	11.5%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	2	7	4	2	15	7	22
	DI指数	-20.0P	0.0%	13.3%	46.7%	26.7%	13.3%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	2	15	13	11	41	15	56
	DI指数	-40.2P	0.0%	4.9%	36.6%	31.7%	26.8%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	2	11	17	15	9	54	32	86
	DI指数	-16.7P	3.7%	20.4%	31.5%	27.8%	16.7%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	1	7	6	4	18	13	31
	DI指数	-36.1P	0.0%	5.6%	38.9%	33.3%	22.2%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	6	4	2	12	5	17
	DI指数	-33.3P	0.0%	0.0%	50.0%	33.3%	16.7%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	1	1	10	5	3	20	12	32
	DI指数	-20.0P	5.0%	5.0%	50.0%	25.0%	15.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	4	6	1	2	14	19	33
	DI指数	3.6P	7.1%	28.6%	42.9%	7.1%	14.3%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	2	16	39	10	8	75	41	116
	DI指数	-4.0P	2.7%	21.3%	52.0%	13.3%	10.7%	100%	
⑫全県	回答数(件)	7	50	139	75	52	323	185	508
	DI指数	-17.8P	2.2%	15.5%	43.0%	23.2%	16.1%	100%	

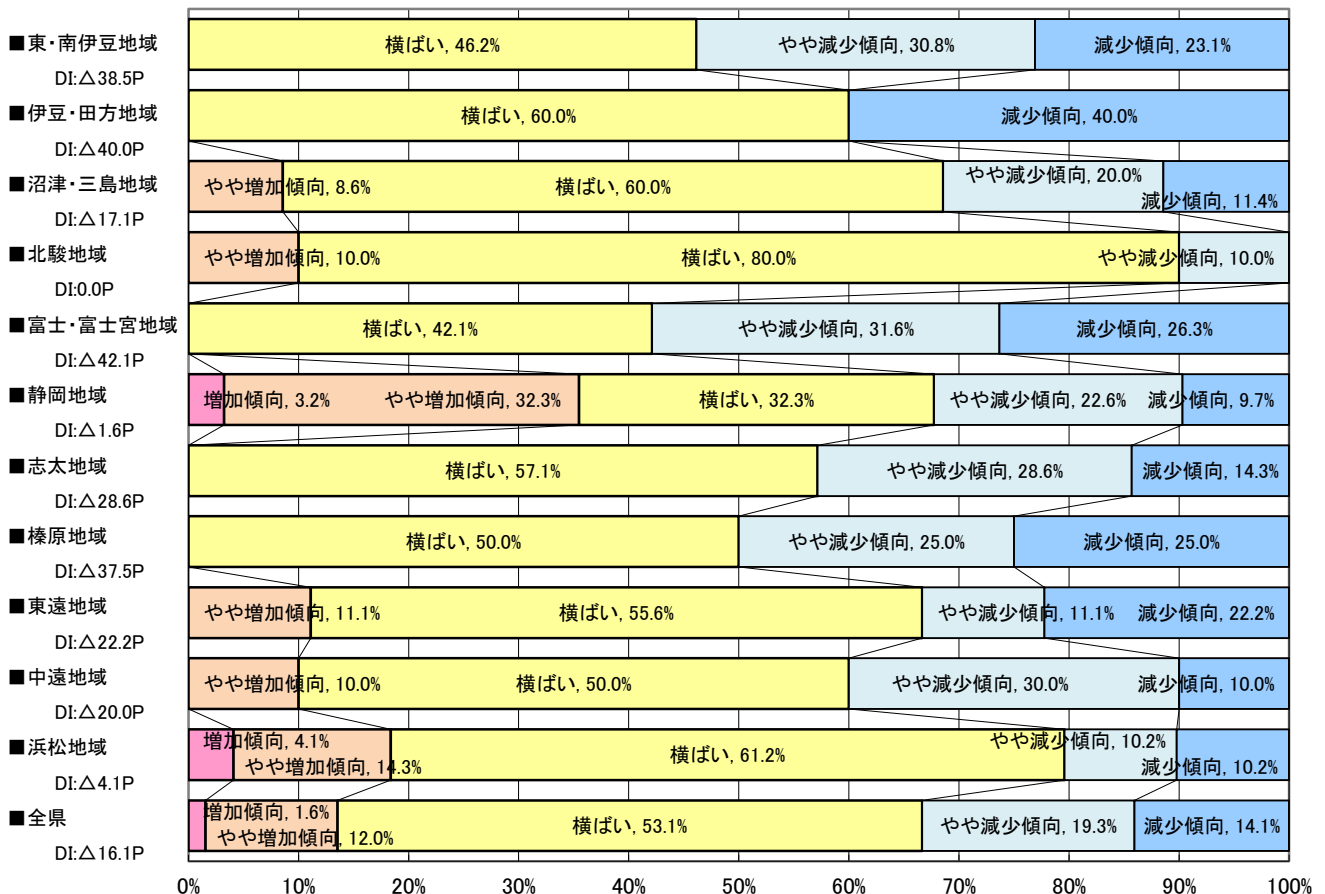
R6.4.1現在の分譲地等取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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	0	6	4	3	13	16	29
	DI指数	-38.5P	0.0%	0.0%	46.2%	30.8%	23.1%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	3	0	2	5	9	14
	DI指数	-40.0P	0.0%	0.0%	60.0%	0.0%	40.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	3	21	7	4	35	37	72
	DI指数	-17.1P	0.0%	8.6%	60.0%	20.0%	11.4%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	1	8	1	0	10	12	22
	DI指数	0.0P	0.0%	10.0%	80.0%	10.0%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	0	8	6	5	19	37	56
	DI指数	-42.1P	0.0%	0.0%	42.1%	31.6%	26.3%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	10	10	7	3	31	55	86
	DI指数	-1.6P	3.2%	32.3%	32.3%	22.6%	9.7%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	0	4	2	1	7	24	31
	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	2	1	1	4	13	17
	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	1	5	1	2	9	23	32
	DI指数	-22.2P	0.0%	11.1%	55.6%	11.1%	22.2%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	1	5	3	1	10	23	33
	DI指数	-20.0P	0.0%	10.0%	50.0%	30.0%	10.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	2	7	30	5	5	49	67	116
	DI指数	-4.1P	4.1%	14.3%	61.2%	10.2%	10.2%	100%	
⑫全県	回答数(件)	3	23	102	37	27	192	316	508
	DI指数	-16.1P	1.6%	12.0%	53.1%	19.3%	14.1%	100%	

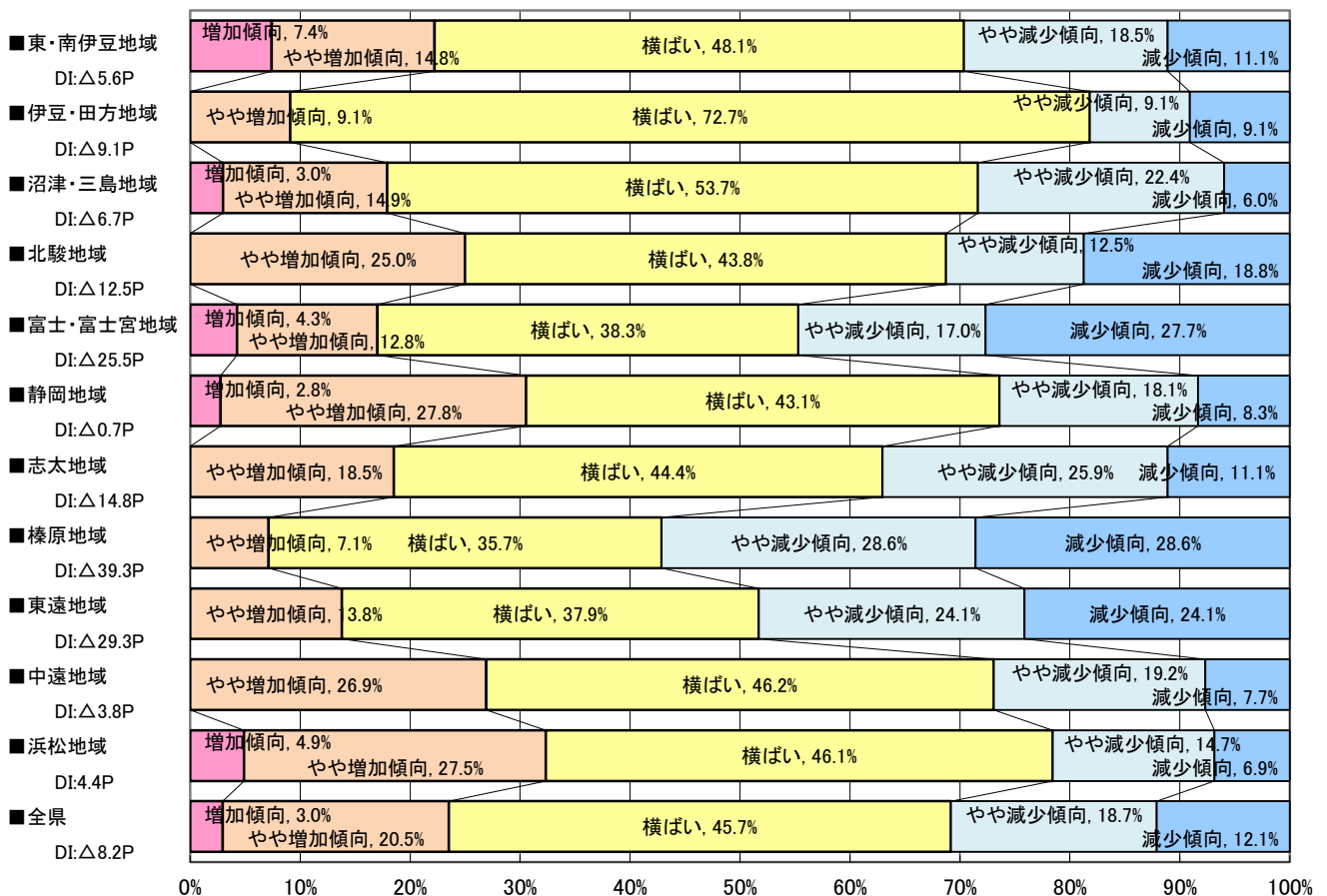
R6.4.1現在のマンション販売取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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)	2	4	13	5	3	27	2	29
	DI指数	-5.6P	7.4%	14.8%	48.1%	18.5%	11.1%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	8	1	1	11	3	14
	DI指数	-9.1P	0.0%	9.1%	72.7%	9.1%	9.1%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	2	10	36	15	4	67	5	72
	DI指数	-6.7P	3.0%	14.9%	53.7%	22.4%	6.0%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	4	7	2	3	16	6	22
	DI指数	-12.5P	0.0%	25.0%	43.8%	12.5%	18.8%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	2	6	18	8	13	47	9	56
	DI指数	-25.5P	4.3%	12.8%	38.3%	17.0%	27.7%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	2	20	31	13	6	72	14	86
	DI指数	-0.7P	2.8%	27.8%	43.1%	18.1%	8.3%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	5	12	7	3	27	4	31
	DI指数	-14.8P	0.0%	18.5%	44.4%	25.9%	11.1%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	1	5	4	4	14	3	17
	DI指数	-39.3P	0.0%	7.1%	35.7%	28.6%	28.6%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	4	11	7	7	29	3	32
	DI指数	-29.3P	0.0%	13.8%	37.9%	24.1%	24.1%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	7	12	5	2	26	7	33
	DI指数	-3.8P	0.0%	26.9%	46.2%	19.2%	7.7%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	5	28	47	15	7	102	14	116
	DI指数	4.4P	4.9%	27.5%	46.1%	14.7%	6.9%	100%	
⑫全県	回答数(件)	13	90	200	82	53	438	70	508
	DI指数	-8.2P	3.0%	20.5%	45.7%	18.7%	12.1%	100%	

R6.4.1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-19.9ポイントから2.1ポイント改善し、今回DI-17.8ポイントとなった。①東・南伊豆、⑤富士・富士宮、⑥静岡、⑦志太地域で「やや減少傾向・減少傾向」の回答が最多。②伊豆・田方、⑧榛原地域は、「横ばい」と「やや減少傾向・減少傾向」がそれぞれ50%で、「増加傾向・やや増加傾向」の回答が無い。③沼津・三島、④北駿、⑨東遠、⑩中遠、⑪浜松地域では、「横ばい」の回答が最多。⑩中遠地域が唯一のプラス圏。

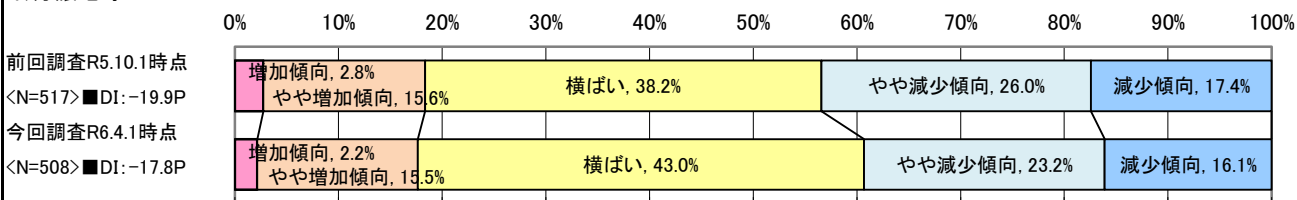
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-18.2ポイントから2.1ポイント改善し、今回DI-16.1ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「取扱なし・無回答」が316件で回答全体に占める割合が62%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI-15.3ポイントから7.1ポイント改善し、今回DI-8.2ポイントとなった。地域別では、「増加・やや増加傾向」が、⑥静岡、⑪浜松地域で30%を超え、①東・南伊豆、④北駿、⑩中遠地域で20%を超えた。また、「減少・やや減少傾向」が、⑤富士・富士宮、⑧榛原、⑨東遠地域で40%を超えたが、他には「横ばい」回答が多かった。

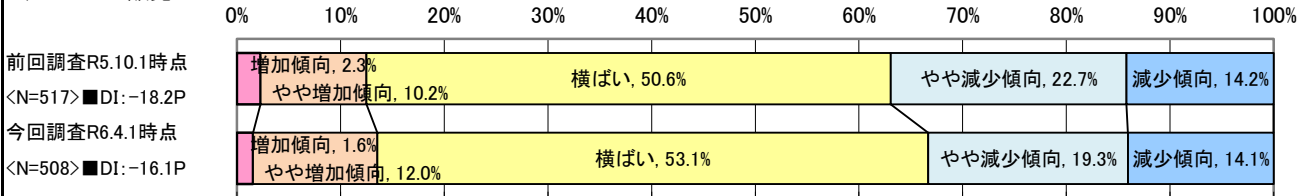
全体集計

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	50	139	75	52	323	185	508
DI指数	-17.8P	2.2%	15.5%	43.0%	23.2%	16.1%	100%	
ロ)マンション販売 回答数(件)	3	23	102	37	27	192	316	508
DI指数	-16.1P	1.6%	12.0%	53.1%	19.3%	14.1%	100%	
ハ)仲介 回答数(件)	13	90	200	82	53	438	70	508
DI指数	-8.2P	3.0%	20.5%	45.7%	18.7%	12.1%	100%	

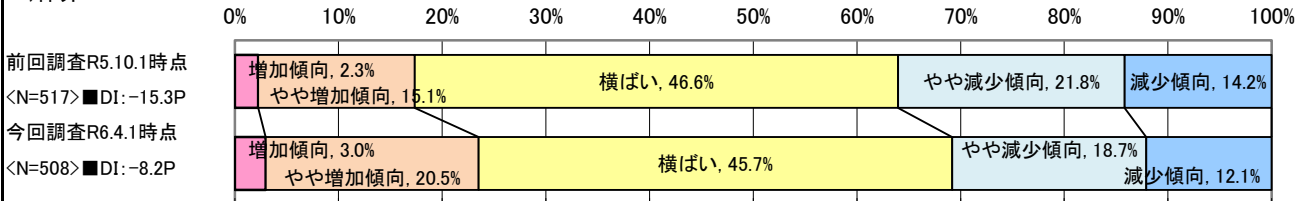
イ)分譲地等



ロ)マンション販売



ハ)仲介

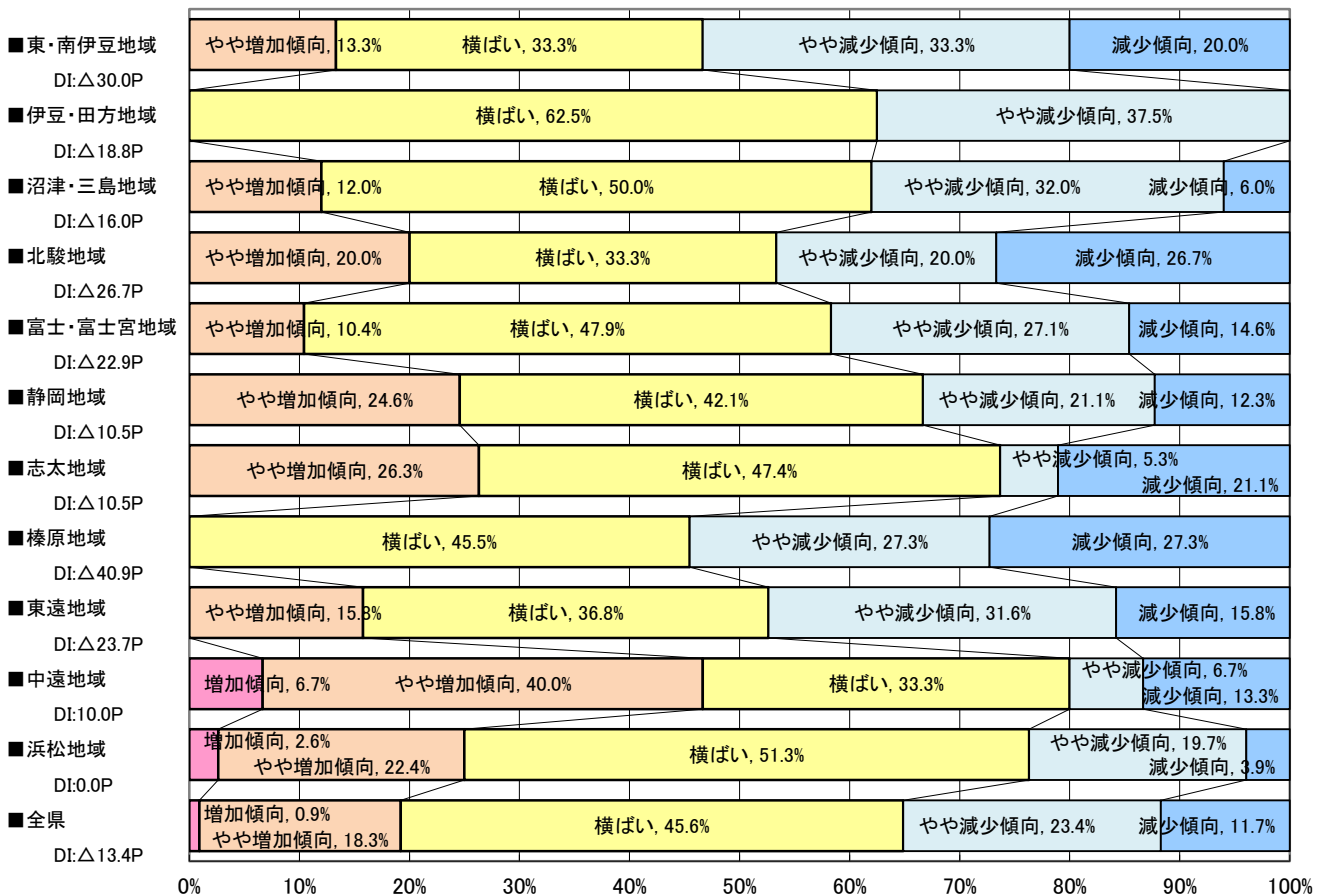


問5. 6ヶ月後(令和6年10月1日)の貴社取扱件数は現在(令和6年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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)	0	2	5	5	3	15	14	29
	DI指数	-30.0P	0.0%	13.3%	33.3%	33.3%	20.0%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	5	3	0	8	6	14
	DI指数	-18.8P	0.0%	0.0%	62.5%	37.5%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	6	25	16	3	50	22	72
	DI指数	-16.0P	0.0%	12.0%	50.0%	32.0%	6.0%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	3	5	3	4	15	7	22
	DI指数	-26.7P	0.0%	20.0%	33.3%	20.0%	26.7%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	5	23	13	7	48	8	56
	DI指数	-22.9P	0.0%	10.4%	47.9%	27.1%	14.6%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	14	24	12	7	57	29	86
	DI指数	-10.5P	0.0%	24.6%	42.1%	21.1%	12.3%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	5	9	1	4	19	12	31
	DI指数	-10.5P	0.0%	26.3%	47.4%	5.3%	21.1%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	5	3	3	11	6	17
	DI指数	-40.9P	0.0%	0.0%	45.5%	27.3%	27.3%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	3	7	6	3	19	13	32
	DI指数	-23.7P	0.0%	15.8%	36.8%	31.6%	15.8%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	6	5	1	2	15	18	33
	DI指数	10.0P	6.7%	40.0%	33.3%	6.7%	13.3%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	2	17	39	15	3	76	40	116
	DI指数	0.0P	2.6%	22.4%	51.3%	19.7%	3.9%	100%	
⑫全県	回答数(件)	3	61	152	78	39	333	175	508
	DI指数	-13.4P	0.9%	18.3%	45.6%	23.4%	11.7%	100%	

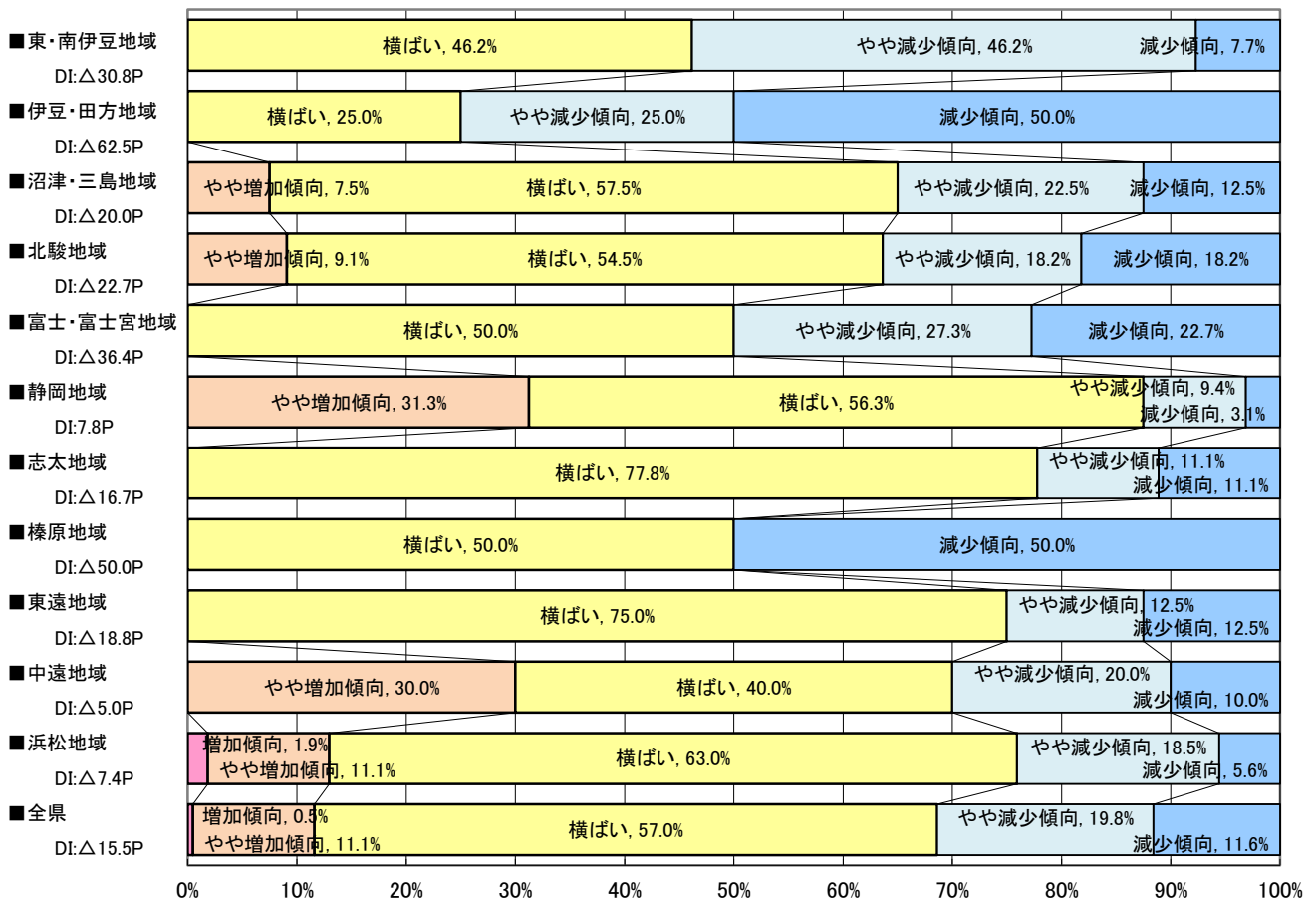
R6.4.1時点から6ヶ月後の分譲地等取扱件数(予測値)



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	0	6	6	1	13	16	29
	DI 指数	-30.8P	0.0%	46.2%	46.2%	7.7%	100%		
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	1	1	2	4	10	14
	DI 指数	-62.5P	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	100%		
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	3	23	9	5	40	32	72
	DI 指数	-20.0P	0.0%	7.5%	57.5%	22.5%	12.5%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	1	6	2	2	11	11	22
	DI 指数	-22.7P	0.0%	9.1%	54.5%	18.2%	18.2%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	0	11	6	5	22	34	56
	DI 指数	-36.4P	0.0%	50.0%	27.3%	22.7%	100%		
⑥静岡地域	回答数(件)	0	10	18	3	1	32	54	86
	DI 指数	7.8P	0.0%	31.3%	56.3%	9.4%	3.1%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	0	7	1	1	9	22	31
	DI 指数	-16.7P	0.0%	77.8%	11.1%	11.1%	100%		
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	2	0	2	4	13	17
	DI 指数	-50.0P	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	100%		
⑨東遠地域	回答数(件)	0	0	6	1	1	8	24	32
	DI 指数	-18.8P	0.0%	75.0%	12.5%	12.5%	100%		
⑩中遠地域	回答数(件)	0	3	4	2	1	10	23	33
	DI 指数	-5.0P	0.0%	30.0%	40.0%	20.0%	10.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	6	34	10	3	54	62	116
	DI 指数	-7.4P	1.9%	11.1%	63.0%	18.5%	5.6%	100%	
⑫全県	回答数(件)	1	23	118	41	24	207	301	508
	DI 指数	-15.5P	0.5%	11.1%	57.0%	19.8%	11.6%	100%	

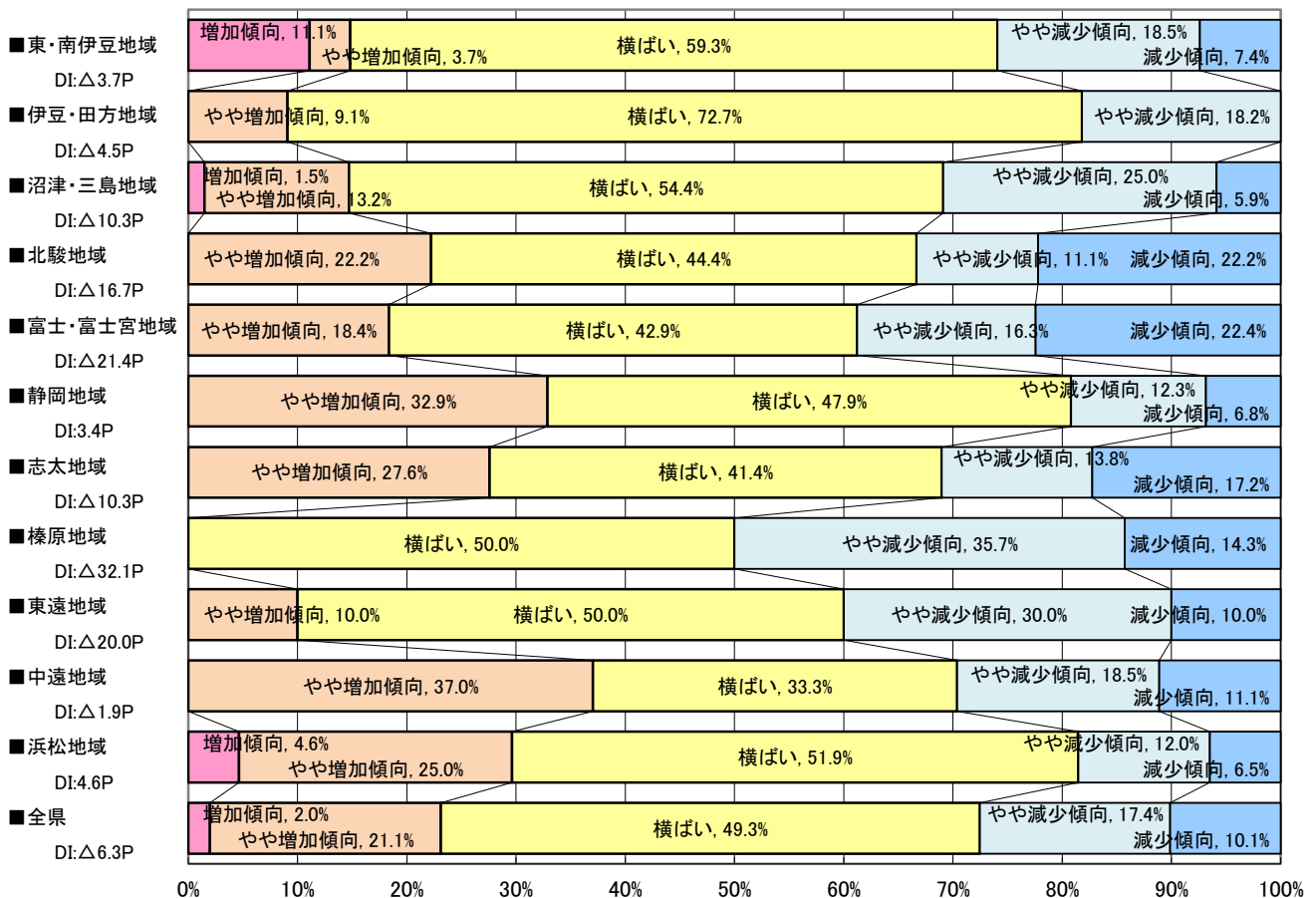
R6.4.1時点から6ヶ月後のマンション販売取扱件数(予測値)



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)	3	1	16	5	2	27	2	29
	DI指数	-3.7P	11.1%	3.7%	59.3%	18.5%	7.4%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	8	2	0	11	3	14
	DI指数	-4.5P	0.0%	9.1%	72.7%	18.2%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	9	37	17	4	68	4	72
	DI指数	-10.3P	1.5%	13.2%	54.4%	25.0%	5.9%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	4	8	2	4	18	4	22
	DI指数	-16.7P	0.0%	22.2%	44.4%	11.1%	22.2%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	9	21	8	11	49	7	56
	DI指数	-21.4P	0.0%	18.4%	42.9%	16.3%	22.4%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	24	35	9	5	73	13	86
	DI指数	3.4P	0.0%	32.9%	47.9%	12.3%	6.8%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	8	12	4	5	29	2	31
	DI指数	-10.3P	0.0%	27.6%	41.4%	13.8%	17.2%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	7	5	2	14	3	17
	DI指数	-32.1P	0.0%	0.0%	50.0%	35.7%	14.3%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	3	15	9	3	30	2	32
	DI指数	-20.0P	0.0%	10.0%	50.0%	30.0%	10.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	10	9	5	3	27	6	33
	DI指数	-1.9P	0.0%	37.0%	33.3%	18.5%	11.1%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	5	27	56	13	7	108	8	116
	DI指数	4.6P	4.6%	25.0%	51.9%	12.0%	6.5%	100%	
⑫全県	回答数(件)	9	96	224	79	46	454	54	508
	DI指数	-6.3P	2.0%	21.1%	49.3%	17.4%	10.1%	100%	

R6.4.1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-16.4ポイントから3.0ポイント改善し、今回DI-13.4ポイントとなった。地域別では、⑩中遠地域で「増加・やや増加傾向」が46.7%と県平均を牽引。①東・南伊豆、④北駿、⑧榛原、⑨東遠地域では「減少、やや減少傾向」の回答が最多。他地域では、「横ばい」の回答が最多。

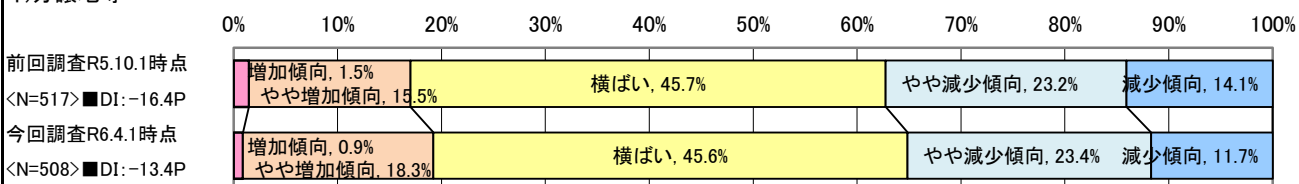
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-17.7ポイントから2.2ポイント改善し、今回DI-15.5ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「取扱なし・無回答」が301件で回答全体に占める割合が59%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI-12.5ポイントから6.2ポイント改善し、今回DI-6.3ポイントとなった。地域別では、⑧榛原地域で「減少、やや減少傾向」が50%と高いが、「増加、やや増加傾向」が、⑥静岡32.9%、⑩中遠37.0%、⑪浜松地域29.6%等で県平均を牽引し、全地域で「横ばい」が最多回答となっている。

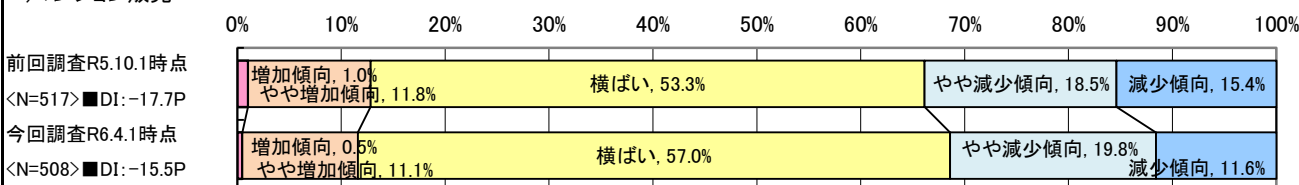
全体集計

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)	3	61	152	78	39	333	175	508
DI指数	-13.4P	0.9%	18.3%	45.6%	23.4%	11.7%	100%	
ロ)マンション販売 回答数(件)	1	23	118	41	24	207	301	508
DI指数	-15.5P	0.5%	11.1%	57.0%	19.8%	11.6%	100%	
ハ)仲介 回答数(件)	9	96	224	79	46	454	54	508
DI指数	-6.3P	2.0%	21.1%	49.3%	17.4%	10.1%	100%	

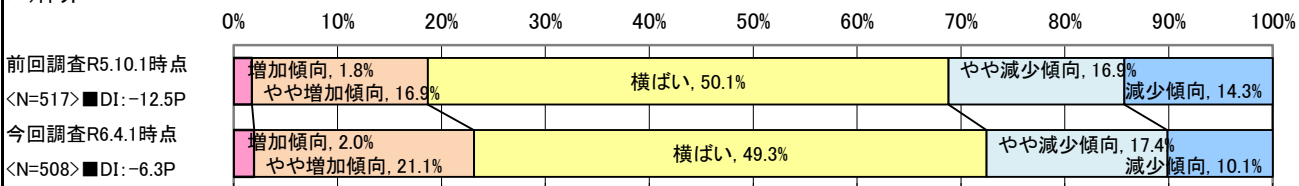
イ)分譲地等



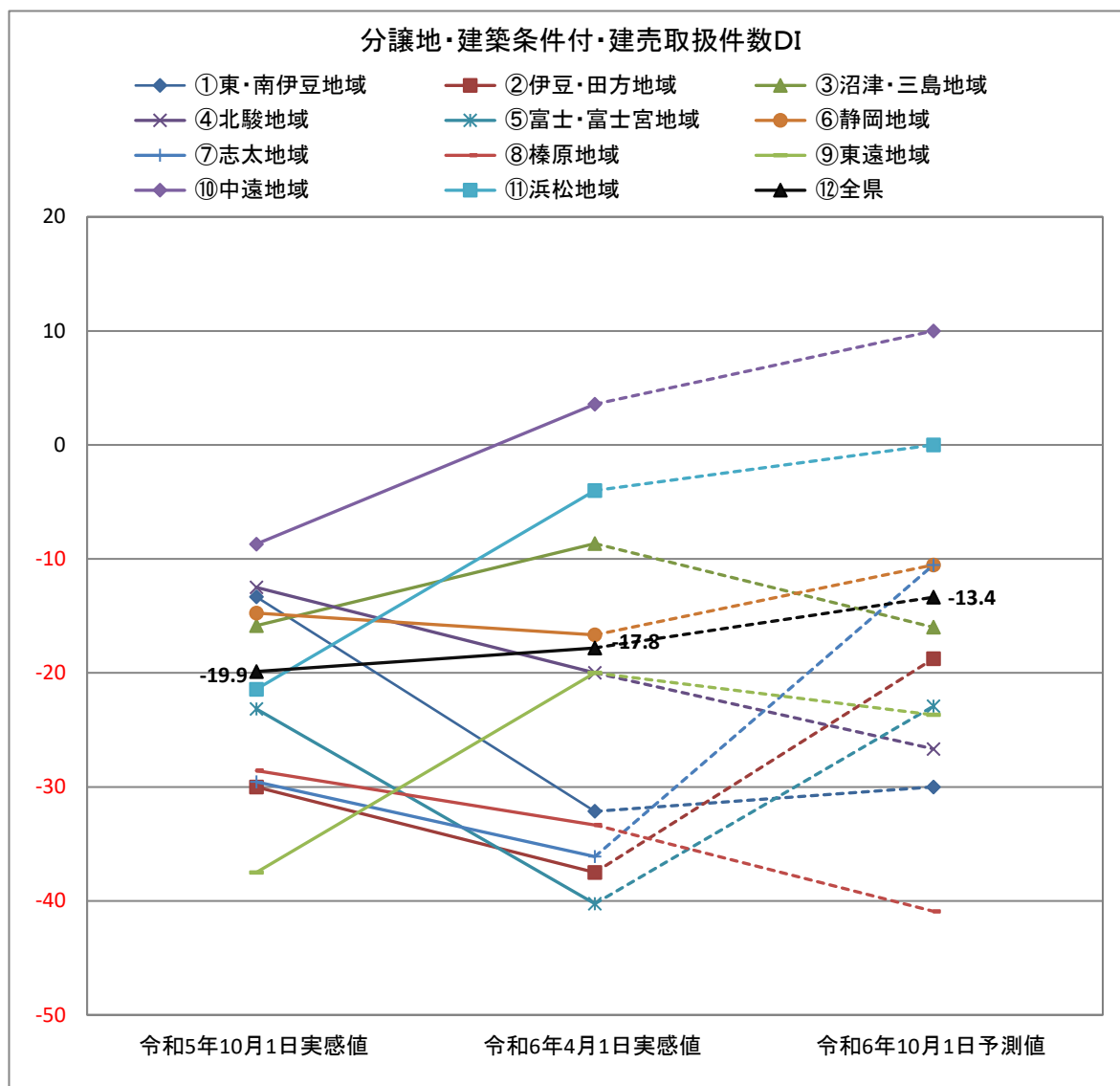
ロ)マンション販売



ハ)仲介



分譲地・建築条件付・建売取扱件数の動向

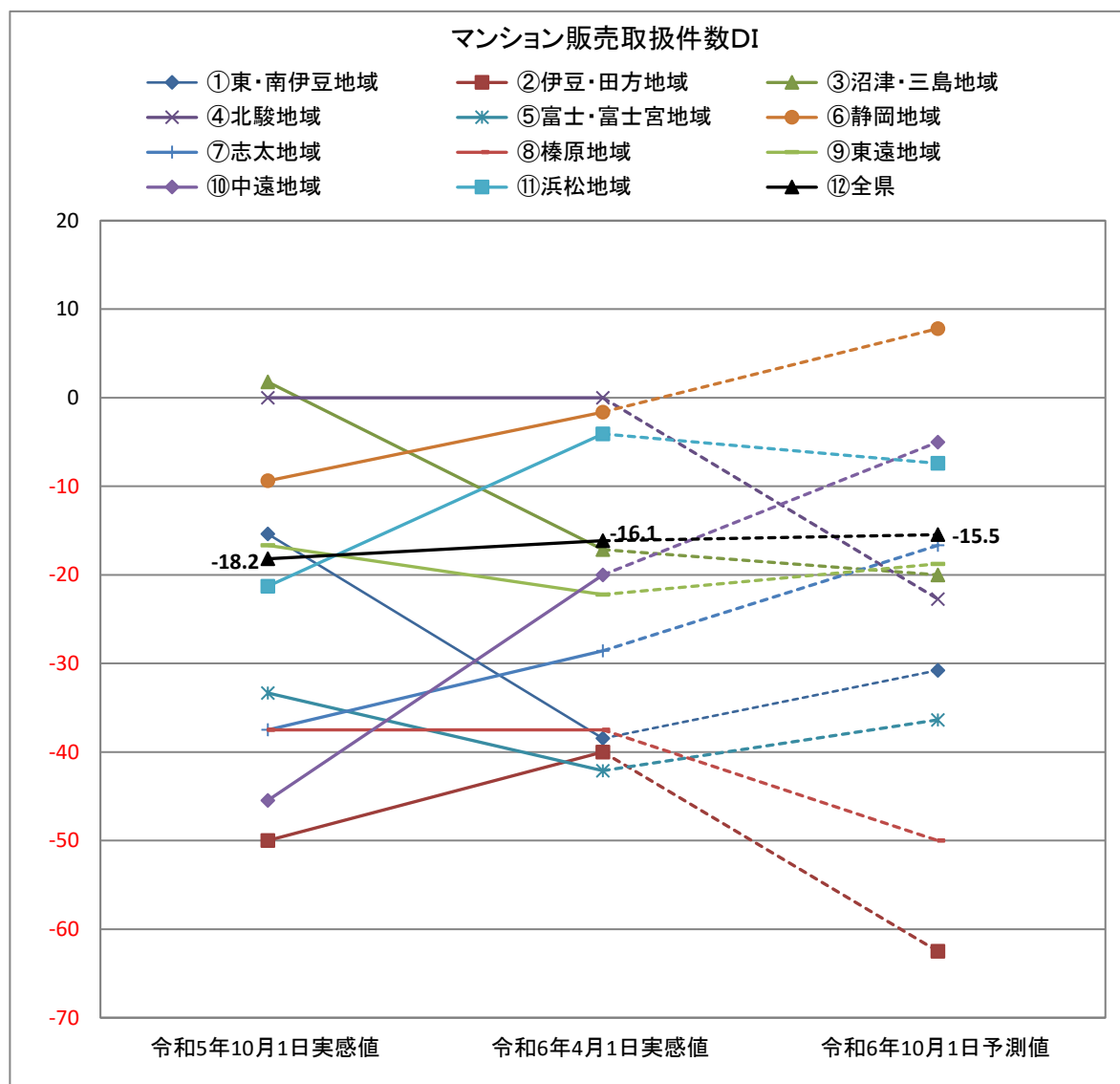


※令和5年10月及び令和6年4月は実感値、令和6年10月は令和6年4月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和5年10月1日実感値	令和6年4月1日実感値	令和6年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-13.3	-32.1	-30.0
②伊豆・田方地域	-30.0	-37.5	-18.8
③沼津・三島地域	-15.9	-8.7	-16.0
④北駿地域	-12.5	-20.0	-26.7
⑤富士・富士宮地域	-23.2	-40.2	-22.9
⑥静岡地域	-14.8	-16.7	-10.5
⑦志太地域	-29.5	-36.1	-10.5
⑧榛原地域	-28.6	-33.3	-40.9
⑨東遠地域	-37.5	-20.0	-23.7
⑩中遠地域	-8.7	3.6	10.0
⑪浜松地域	-21.4	-4.0	0.0
⑫全県	-19.9	-17.8	-13.4

分譲地等の取扱件数動向における全県の傾向は、実感値はやや改善し、予測値も改善している。ただ、地域によって傾向は異なり、実感値が改善した③沼津・三島、⑨東遠、⑩中遠、⑪浜松地域と、悪化した他地域に分かれる。予測値は、悪化が予測される③沼津・三島、④北駿、⑧榛原、⑨東遠地域と、改善が予測されるその他地域に分かれる。DI数値は、実感値・予測値ともに、⑩中遠地域を除き、全体的にマイナス圏内にある。

マンション販売取扱件数の動向

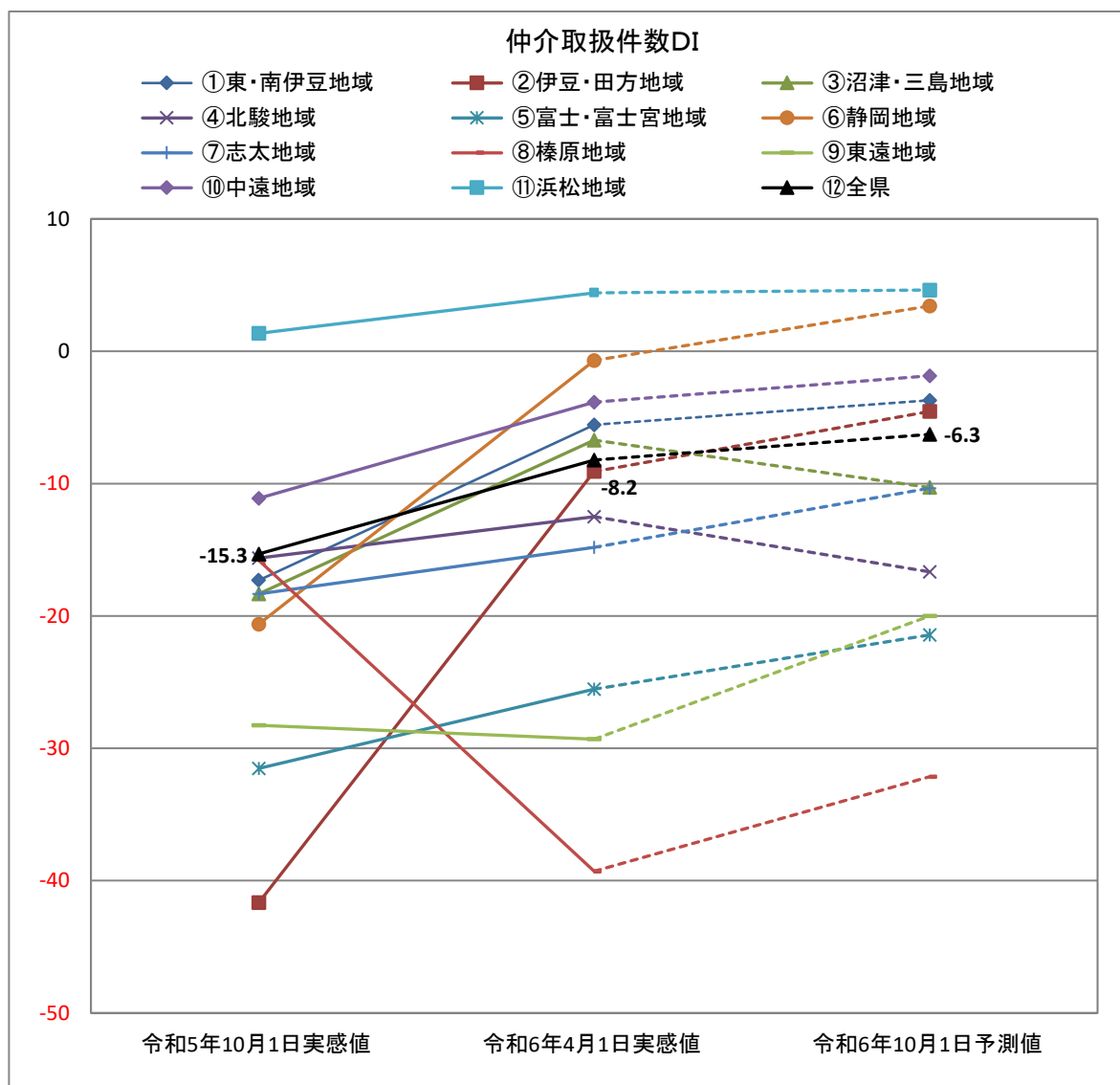


※令和5年10月及び令和6年4月は実感値、令和6年10月は令和6年4月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和5年10月1日実感値	令和6年4月1日実感値	令和6年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-15.4	-38.5	-30.8
②伊豆・田方地域	-50.0	-40.0	-62.5
③沼津・三島地域	1.8	-17.1	-20.0
④北駿地域	0.0	0.0	-22.7
⑤富士・富士宮地域	-33.3	-42.1	-36.4
⑥静岡地域	-9.4	-1.6	7.8
⑦志太地域	-37.5	-28.6	-16.7
⑧榛原地域	-37.5	-37.5	-50.0
⑨東遠地域	-16.7	-22.2	-18.8
⑩中遠地域	-45.5	-20.0	-5.0
⑪浜松地域	-21.3	-4.1	-7.4
⑫全県	-18.2	-16.1	-15.5

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・予測値はともに横ばい～僅かに改善である。地域別では、実感値は、②伊豆・田方、⑥静岡、⑦志太、⑩中遠、⑪浜松各地域で上昇しているが、他地域では概ね横ばい～下落である。予測値は、①東・南伊豆、⑤富士・富士宮、⑥静岡、⑦志太、⑨東遠、⑩中遠地域で改善しているが、他地域は概ね横ばい～下落である。DI値は、実感値は全地域で±ゼロ～マイナス圏内、予測値は⑥静岡地域を除き、マイナス圏内にある。

仲介取扱件数の動向



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

	令和5年10月1日実感値	令和6年4月1日実感値	令和6年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-17.3	-5.6	-3.7
②伊豆・田方地域	-41.7	-9.1	-4.5
③沼津・三島地域	-18.3	-6.7	-10.3
④北駿地域	-15.6	-12.5	-16.7
⑤富士・富士宮地域	-31.5	-25.5	-21.4
⑥静岡地域	-20.6	-0.7	3.4
⑦志太地域	-18.3	-14.8	-10.3
⑧榛原地域	-15.8	-39.3	-32.1
⑨東遠地域	-28.3	-29.3	-20.0
⑩中遠地域	-11.1	-3.8	-1.9
⑪浜松地域	1.4	4.4	4.6
⑫全県	-15.3	-8.2	-6.3

仲介取扱件数動向における全県の傾向は、実感値は改善し、予測値もやや改善している。地域別では、実感値は、⑧榛原、⑨東遠地域を除き、軒並み改善している。予測値は、③沼津・三島、④北駿地域を除き、概ね緩やかに改善している。しかし、DI値は、依然としてマイナス圏内の地域が大勢を占める。

<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6年4月1日現在の地価動向は、6ヶ月前（令和5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6年10月1日）の地価動向は、現在（令和6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6年4月1日現在の貴社の取扱件数は、6ヶ月前（令和5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6年10月1日）の貴社の**取扱件数**は、現在（令和6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6年4月15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