

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6年10月1日を基準とし、過去半年(R6.4.1～R6.10.1)の不動産市場の推移に関する「実感」と、この先半年間(R6.10.1～R7.4.1)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6年10月

発送社数 : 1,000社(件)

有効回答数 : 500社(件)(回答率 50.0%)

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	27	46.6%
②伊豆・田方地域	41	11	26.8%
③沼津・三島地域	142	65	45.8%
④北駿地域	49	25	51.0%
⑤富士・富士宮地域	101	53	52.5%
⑥静岡地域	188	97	51.6%
⑦志太地域	71	37	52.1%
⑧榛原地域	41	21	51.2%
⑨東遠地域	46	25	54.3%
⑩中遠地域	52	35	67.3%
⑪浜松地域	211	104	49.3%
⑫全県	1,000	500	50.0%

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。

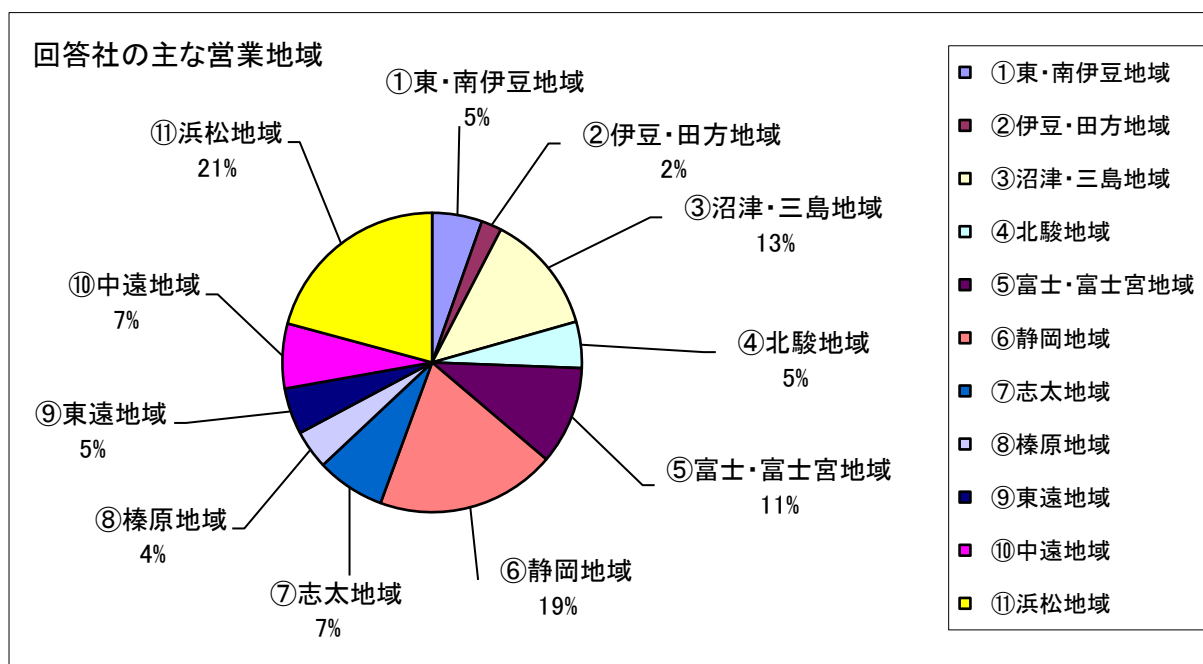
※問2(P5)以降の構成割合(5段階の選択肢の回答数の割合)は、小数点以下第2位を四捨五入して小数点第1位を求めた関係で、指数の合計が100%とならない場合があります。

(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。



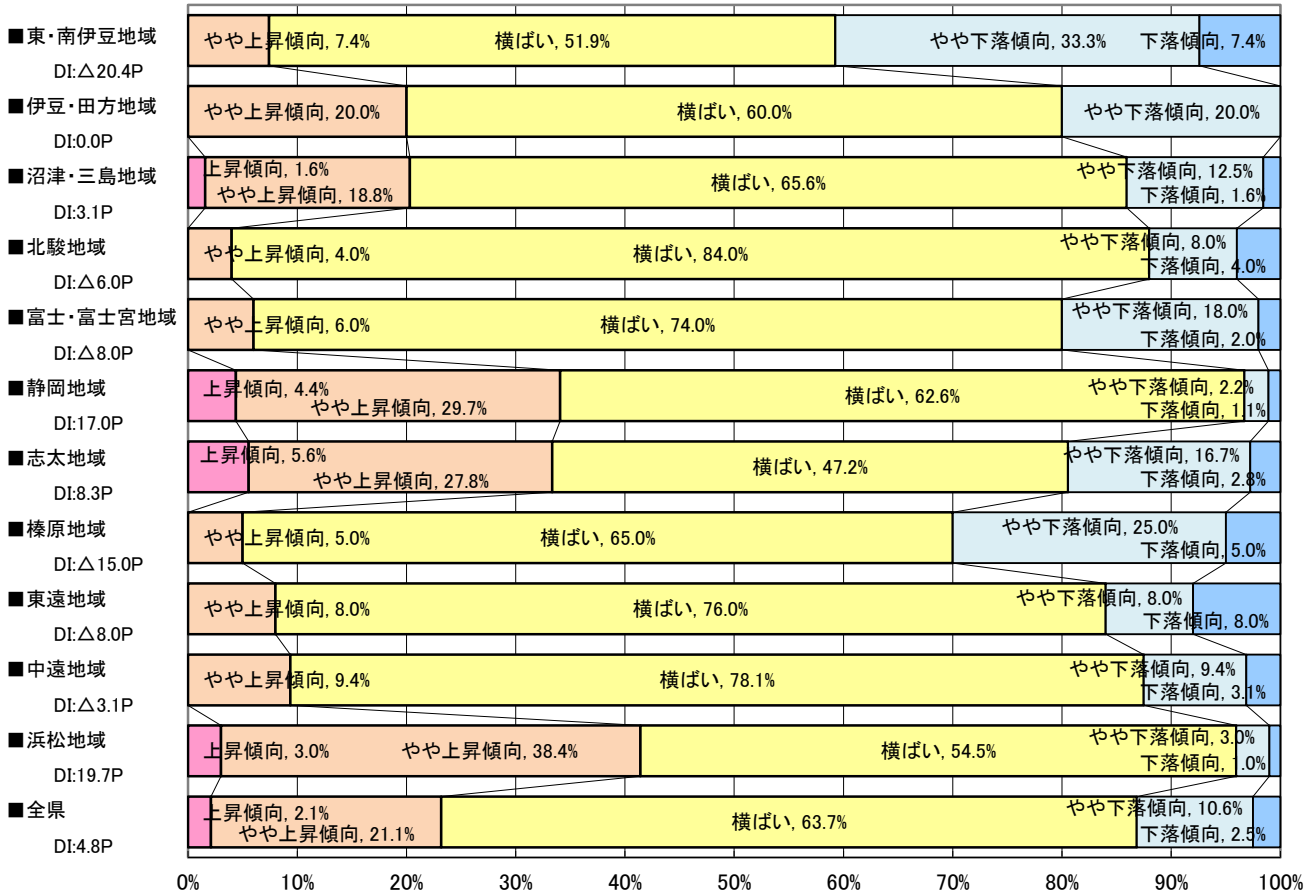
地域	回答社数	回答割合
①東・南伊豆地域	27	5%
②伊豆・田方地域	11	2%
③沼津・三島地域	65	13%
④北駿地域	25	5%
⑤富士・富士宮地域	53	11%
⑥静岡地域	97	19%
⑦志太地域	37	7%
⑧榛原地域	21	4%
⑨東遠地域	25	5%
⑩中遠地域	35	7%
⑪浜松地域	104	21%
⑫全県	500	100%

※ 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10月1日現在の地価動向は、6ヶ月前(令和6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	2	14	9	2	27	0	27
	DI指数	-20.4P	0.0%	7.4%	51.9%	33.3%	7.4%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	2	6	2	0	10	1	11
	DI指数	0.0P	0.0%	20.0%	60.0%	20.0%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	12	42	8	1	64	1	65
	DI指数	3.1P	1.6%	18.8%	65.6%	12.5%	1.6%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	1	21	2	1	25	0	25
	DI指数	-6.0P	0.0%	4.0%	84.0%	8.0%	4.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	3	37	9	1	50	3	53
	DI指数	-8.0P	0.0%	6.0%	74.0%	18.0%	2.0%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	4	27	57	2	1	91	6	97
	DI指数	17.0P	4.4%	29.7%	62.6%	2.2%	1.1%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	2	10	17	6	1	36	1	37
	DI指数	8.3P	5.6%	27.8%	47.2%	16.7%	2.8%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	1	13	5	1	20	1	21
	DI指数	-15.0P	0.0%	5.0%	65.0%	25.0%	5.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	2	19	2	2	25	0	25
	DI指数	-8.0P	0.0%	8.0%	76.0%	8.0%	8.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	3	25	3	1	32	3	35
	DI指数	-3.1P	0.0%	9.4%	78.1%	9.4%	3.1%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	3	38	54	3	1	99	5	104
	DI指数	19.7P	3.0%	38.4%	54.5%	3.0%	1.0%	100%	
⑫全県	回答数(件)	10	101	305	51	12	479	21	500
	DI指数	4.8P	2.1%	21.1%	63.7%	10.6%	2.5%	100%	

R6.10.1時点における過去6ヶ月間の地価動向(実感値)



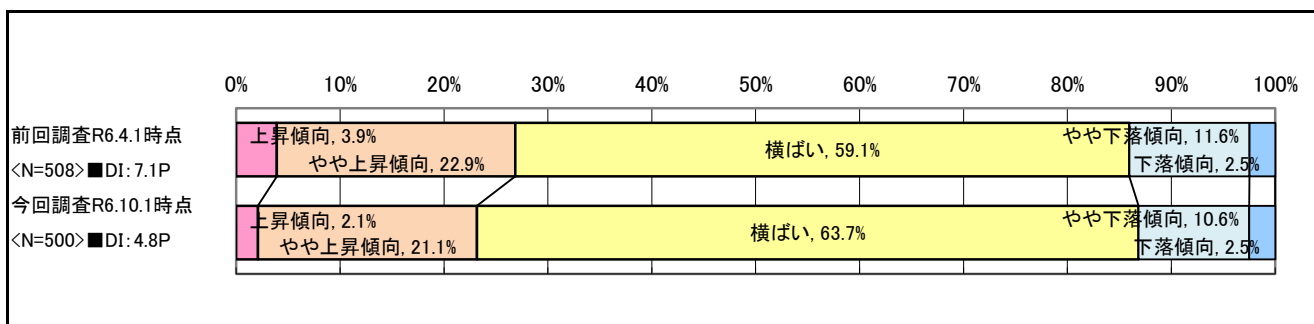
【静岡県全域の過去6ヶ月前の地価動向】

前回(令和6年4月1日)と今回(令和6年10月1日)とを比較して、上昇回答(上昇+やや上昇)は3.6ポイント減少して23.2%、横ばい回答は4.6ポイント増加して63.7%、下落回答(下落+やや下落)は1.0ポイント減少して13.1%となった。その結果、地価動向全体としては、前回DI7.1ポイントから今回DI4.8ポイントと2.3ポイント悪化している。

地域別にDI値で見ると、②伊豆・田方、③沼津・三島、④北駿、⑤富士・富士宮、⑦志太、⑨東遠、⑩中遠地域において、DI値の変化は緩やかな傾向だが、⑥静岡+17.0P、⑪浜松+19.7Pのように地価上昇の実感が勝るエリアと、①東・南伊豆-20.4P、⑧榛原-15.0Pのように地価下落の実感が勝るエリアとの二極化が見られる側面もある。

全体集計

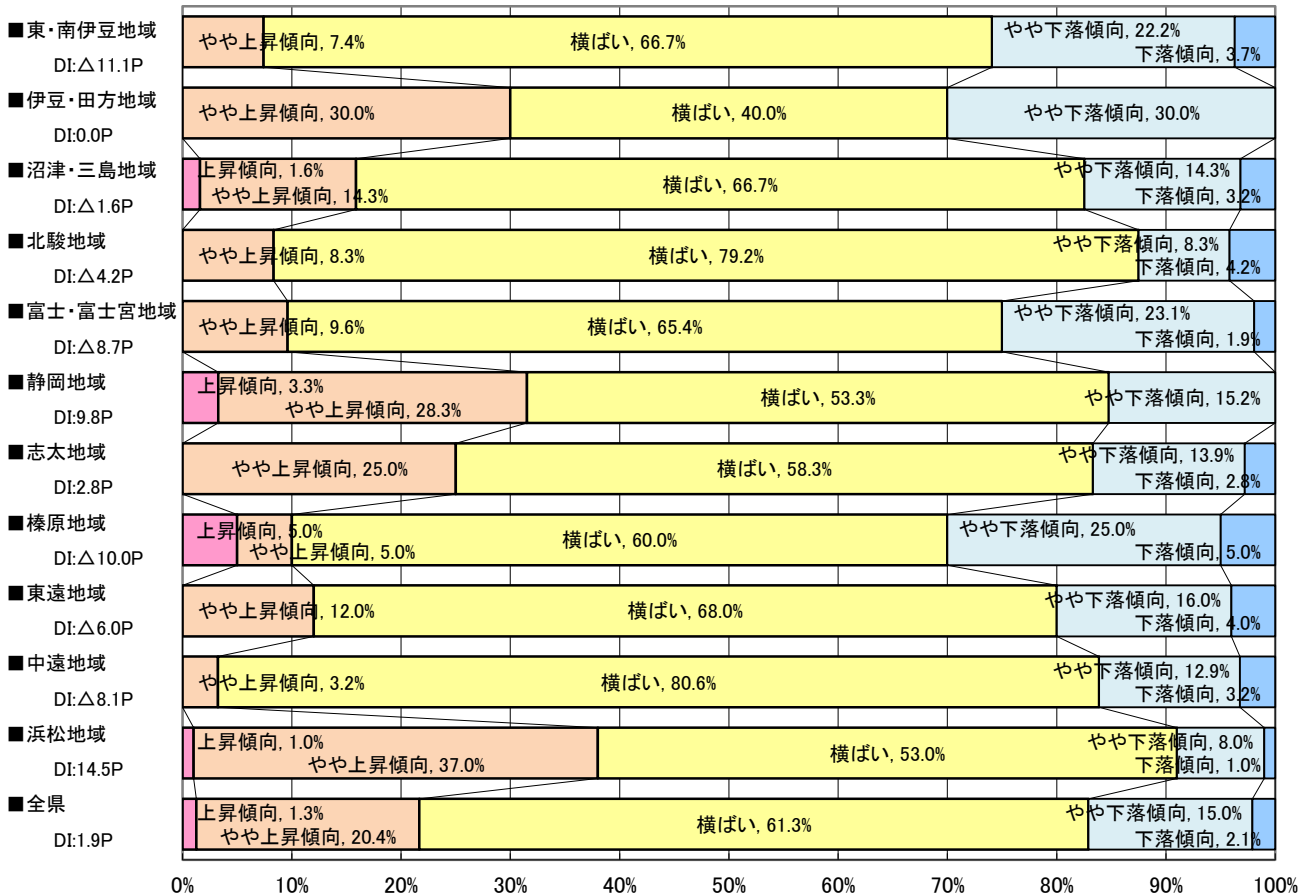
地価動向・地域別(過去)	1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の地価動向 (実感値)	上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向		不明 無回答	
回答数(件)	10	101	305	51	12	479	21	500
DI指数	4.8P	2.1%	21.1%	63.7%	10.6%	2.5%	100%	



問3 6ヶ月後(令和7年4月1日)の地価動向は、現在(令和6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	2	18	6	1	27	0	27
	DI 指数	-11.1P	0.0%	7.4%	66.7%	22.2%	3.7%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	3	4	3	0	10	1	11
	DI 指数	0.0P	0.0%	30.0%	40.0%	30.0%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	9	42	9	2	63	2	65
	DI 指数	-1.6P	1.6%	14.3%	66.7%	14.3%	3.2%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	2	19	2	1	24	1	25
	DI 指数	-4.2P	0.0%	8.3%	79.2%	8.3%	4.2%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	5	34	12	1	52	1	53
	DI 指数	-8.7P	0.0%	9.6%	65.4%	23.1%	1.9%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	3	26	49	14	0	92	5	97
	DI 指数	9.8P	3.3%	28.3%	53.3%	15.2%	0.0%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	9	21	5	1	36	1	37
	DI 指数	2.8P	0.0%	25.0%	58.3%	13.9%	2.8%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	1	1	12	5	1	20	1	21
	DI 指数	-10.0P	5.0%	5.0%	60.0%	25.0%	5.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	3	17	4	1	25	0	25
	DI 指数	-6.0P	0.0%	12.0%	68.0%	16.0%	4.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	1	25	4	1	31	4	35
	DI 指数	-8.1P	0.0%	3.2%	80.6%	12.9%	3.2%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	37	53	8	1	100	4	104
	DI 指数	14.5P	1.0%	37.0%	53.0%	8.0%	1.0%	100%	
⑫全県	回答数(件)	6	98	294	72	10	480	20	500
	DI 指数	1.9P	1.3%	20.4%	61.3%	15.0%	2.1%	100%	

R6.10.1時点における6ヶ月後の地価動向(予測値)



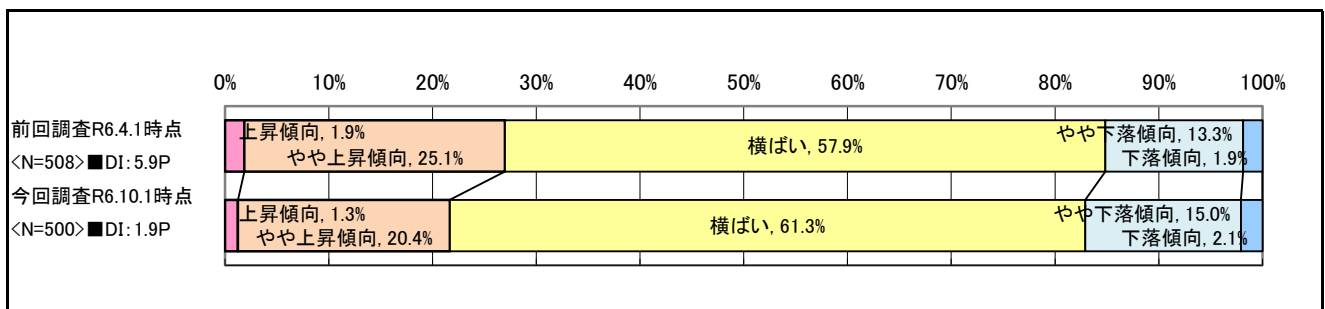
【静岡県全域のこの先6ヶ月後の地価動向】

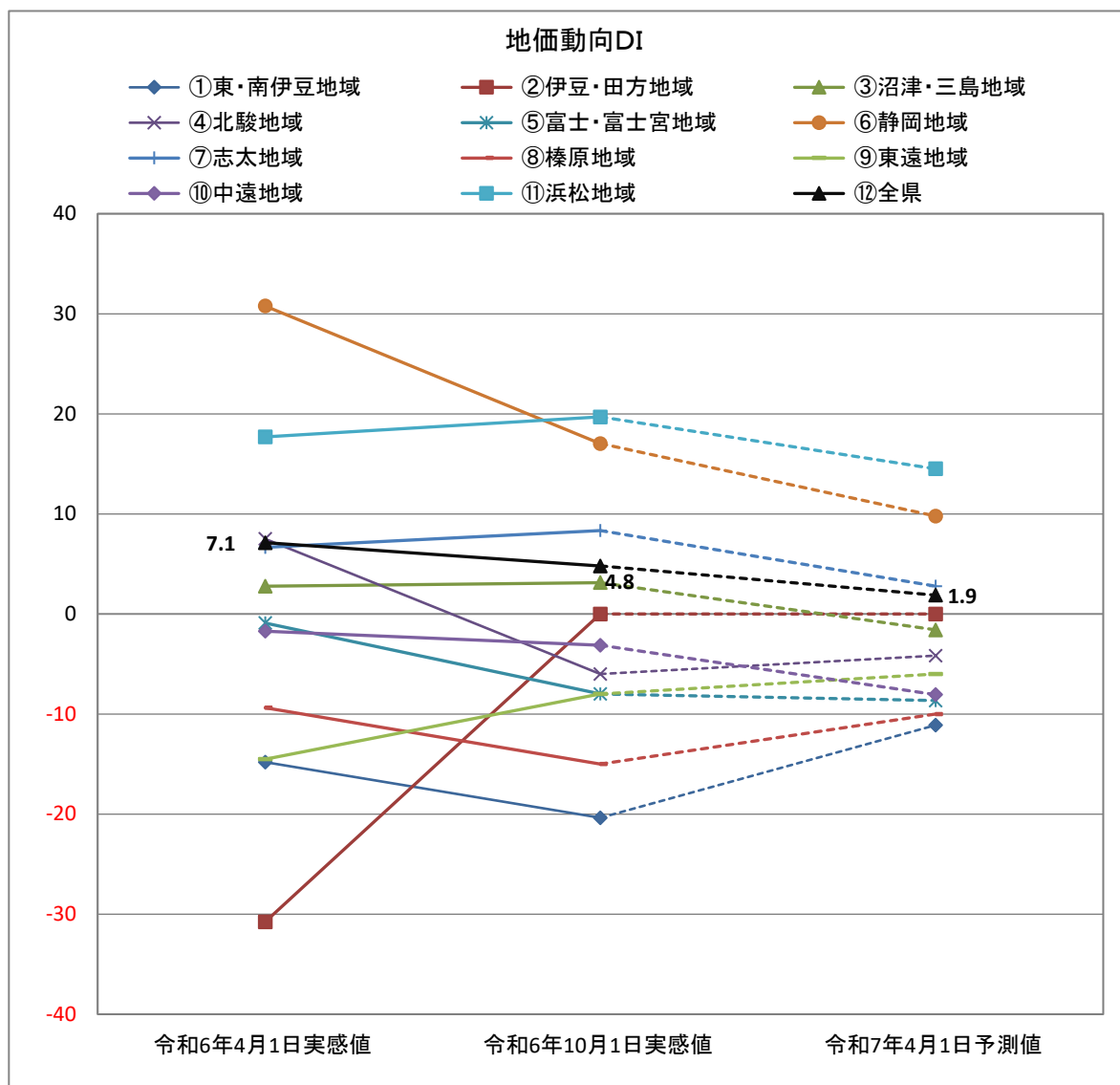
前回(令和6年4月1日)と今回(令和6年10月1日)とを比較して、上昇予測は5.3ポイント減少して21.7%、横ばい予測は3.4ポイント増加して61.3%、下落予測は1.9ポイント増加して17.1%となった。その結果、地価動向全体としては、前回DI5.9ポイントから今回DI1.9ポイントと4.0ポイント悪化している。

地域別にDI値で見ると、⑥静岡、⑪浜松地域はDI値10P前後と楽観的予測が優勢である。②伊豆・田方、③沼津・三島、④北駿、⑦志太各地域はDI値±0.0Pの前後に収斂する傾向が見られる。①東・南伊豆、⑤富士・富士宮、⑧榛原、⑨東遠、⑩中遠各地域はDI値が-5ポイント以上であり悲観的予測が優勢である。

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		不明無回答	
回答数(件)	6	98	294	72	10	480	20	500
DI指数	1.9P	1.3%	20.4%	61.3%	15.0%	2.1%	100%	





※令和6年4月及び令和6年10月は実感値、令和7年4月は令和6年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和6年4月1日実感値	令和6年10月1日実感値	令和7年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-14.8	-20.4	-11.1
②伊豆・田方地域	-30.8	0.0	0.0
③沼津・三島地域	2.8	3.1	-1.6
④北駿地域	7.5	-6.0	-4.2
⑤富士・富士宮地域	-0.9	-8.0	-8.7
⑥静岡地域	30.8	17.0	9.8
⑦志太地域	6.7	8.3	2.8
⑧榛原地域	-9.4	-15.0	-10.0
⑨東遠地域	-14.5	-8.0	-6.0
⑩中遠地域	-1.7	-3.1	-8.1
⑪浜松地域	17.7	19.7	14.5
⑫全県	7.1	4.8	1.9

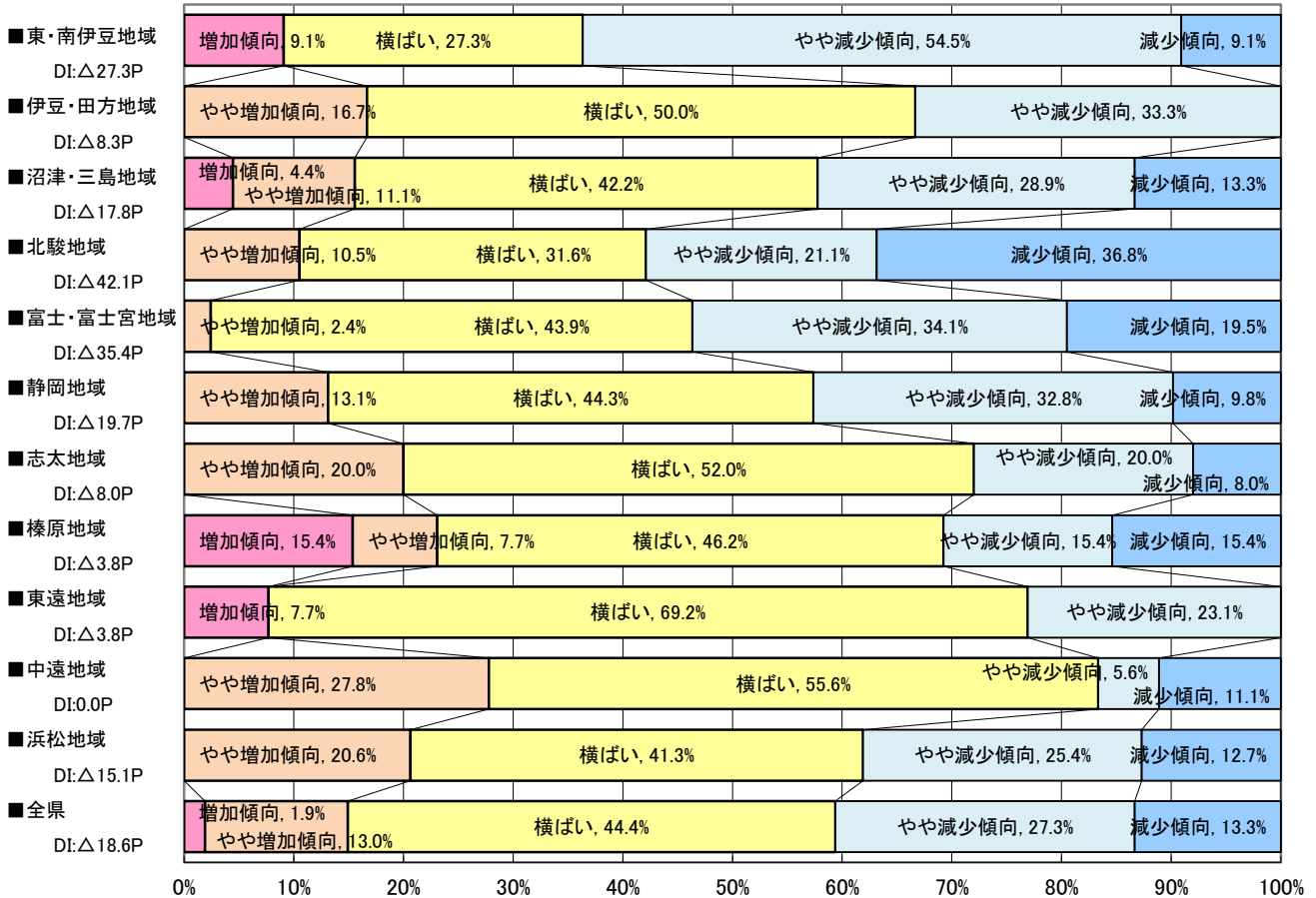
地価動向における全県の傾向としては、実感値・予測値ともに緩やかに悪化するも、DI値はかろうじてプラス圏内に留まる。多くの地域のDI値がマイナス圏内にある中で、⑥静岡、⑦志太、⑪浜松各地域のプラスが寄与して、全県値を下支えている。しかし、⑥静岡の実感値・予測値が悪化していることから、引き続き注視が必要。また、②伊豆・田方の実感値が大きく改善している点が顕著である。3期を通して観察すると、DI値が±0の方向へ収斂する傾向が見られる。

問4. 令和6年10月1日現在の貴社取扱件数は、6ヶ月前(令和6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	0	3	6	1	11	16	27
	DI指数	-27.3P	9.1%	0.0%	27.3%	54.5%	9.1%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	3	2	0	6	5	11
	DI指数	-8.3P	0.0%	16.7%	50.0%	33.3%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	2	5	19	13	6	45	20	65
	DI指数	-17.8P	4.4%	11.1%	42.2%	28.9%	13.3%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	2	6	4	7	19	6	25
	DI指数	-42.1P	0.0%	10.5%	31.6%	21.1%	36.8%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	1	18	14	8	41	12	53
	DI指数	-35.4P	0.0%	2.4%	43.9%	34.1%	19.5%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	8	27	20	6	61	36	97
	DI指数	-19.7P	0.0%	13.1%	44.3%	32.8%	9.8%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	5	13	5	2	25	12	37
	DI指数	-8.0P	0.0%	20.0%	52.0%	20.0%	8.0%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	2	1	6	2	2	13	8	21
	DI指数	-3.8P	15.4%	7.7%	46.2%	15.4%	15.4%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	1	0	9	3	0	13	12	25
	DI指数	-3.8P	7.7%	0.0%	69.2%	23.1%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	5	10	1	2	18	17	35
	DI指数	0.0P	0.0%	27.8%	55.6%	5.6%	11.1%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	0	13	26	16	8	63	41	104
	DI指数	-15.1P	0.0%	20.6%	41.3%	25.4%	12.7%	100%	
⑫全県	回答数(件)	6	41	140	86	42	315	185	500
	DI指数	-18.6P	1.9%	13.0%	44.4%	27.3%	13.3%	100%	

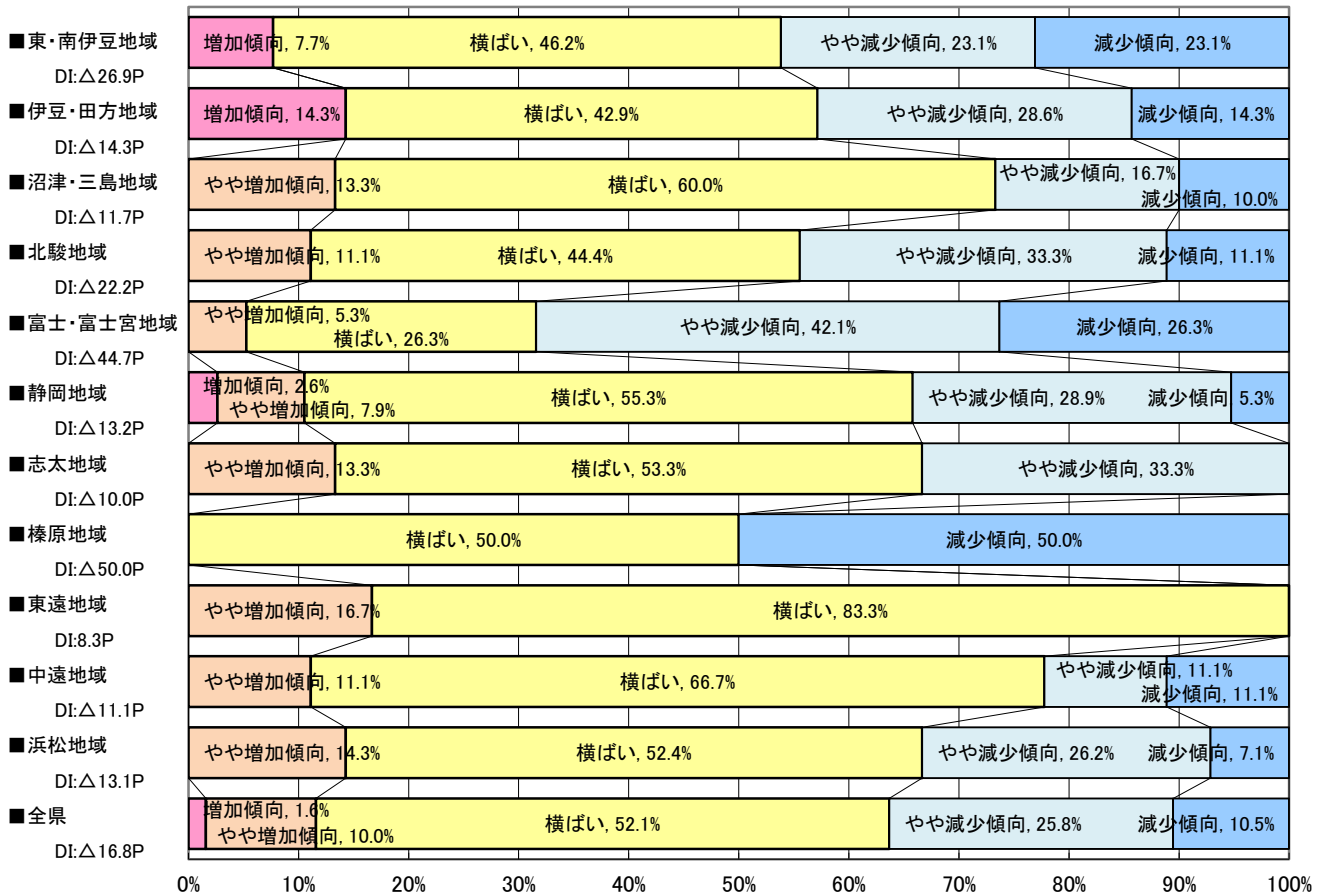
R6.10.1現在の分譲地等取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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)	1	0	6	3	3	13	14	27
	DI 指数	-26.9P	7.7%	0.0%	46.2%	23.1%	23.1%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	1	0	3	2	1	7	4	11
	DI 指数	-14.3P	14.3%	0.0%	42.9%	28.6%	14.3%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	4	18	5	3	30	35	65
	DI 指数	-11.7P	0.0%	13.3%	60.0%	16.7%	10.0%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	1	4	3	1	9	16	25
	DI 指数	-22.2P	0.0%	11.1%	44.4%	33.3%	11.1%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	1	5	8	5	19	34	53
	DI 指数	-44.7P	0.0%	5.3%	26.3%	42.1%	26.3%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	3	21	11	2	38	59	97
	DI 指数	-13.2P	2.6%	7.9%	55.3%	28.9%	5.3%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	2	8	5	0	15	22	37
	DI 指数	-10.0P	0.0%	13.3%	53.3%	33.3%	0.0%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	1	0	1	2	19	21
	DI 指数	-50.0P	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	1	5	0	0	6	19	25
	DI 指数	8.3P	0.0%	16.7%	83.3%	0.0%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	1	6	1	1	9	26	35
	DI 指数	-11.1P	0.0%	11.1%	66.7%	11.1%	11.1%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	0	6	22	11	3	42	62	104
	DI 指数	-13.1P	0.0%	14.3%	52.4%	26.2%	7.1%	100%	
⑫全県	回答数(件)	3	19	99	49	20	190	310	500
	DI 指数	-16.8P	1.6%	10.0%	52.1%	25.8%	10.5%	100%	

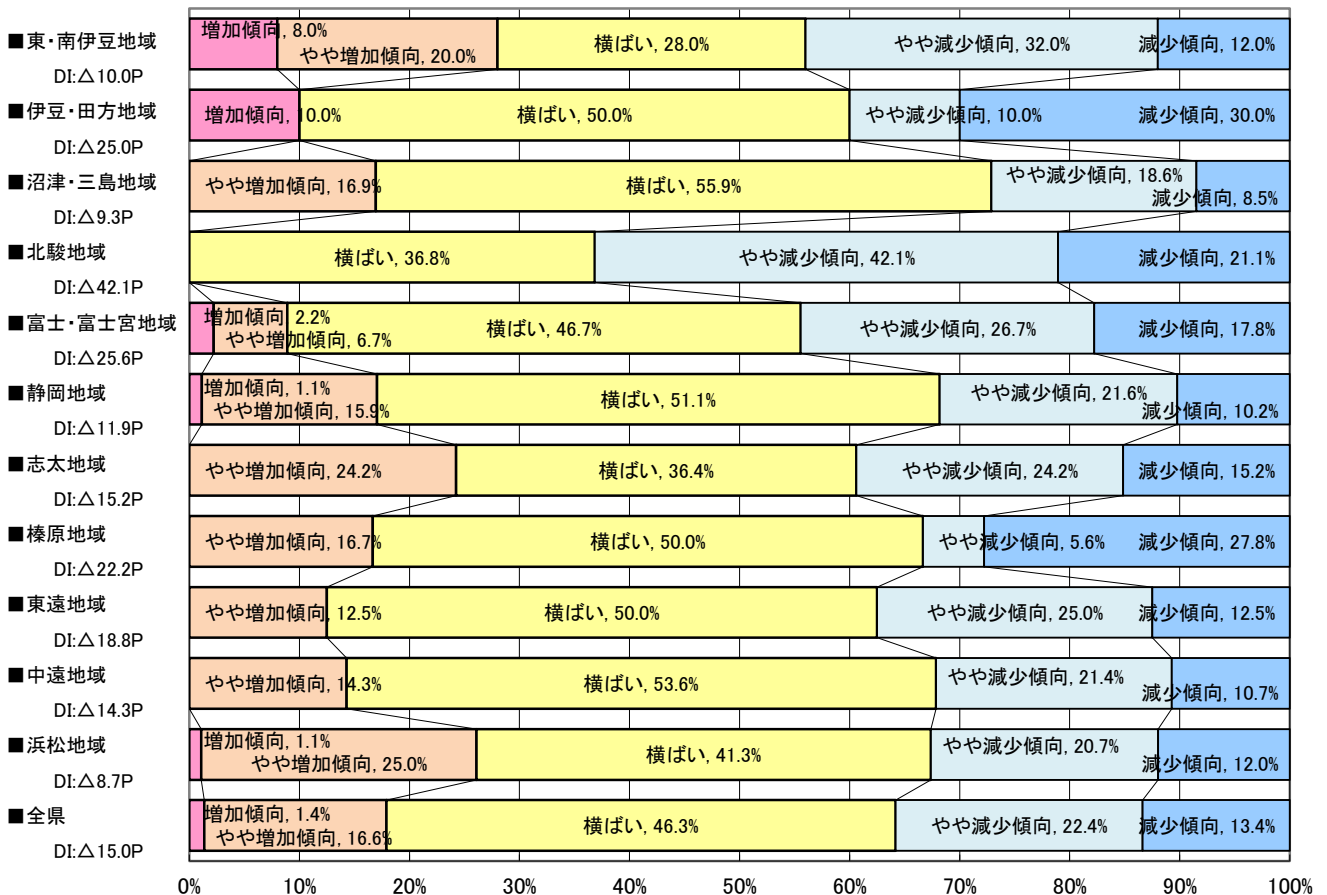
R6.10.1現在のマンション販売取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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	5	7	8	3	25	2	27
	DI指数	-10.0P	8.0%	20.0%	28.0%	32.0%	12.0%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	1	0	5	1	3	10	1	11
	DI指数	-25.0P	10.0%	0.0%	50.0%	10.0%	30.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	10	33	11	5	59	6	65
	DI指数	-9.3P	0.0%	16.9%	55.9%	18.6%	8.5%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	0	7	8	4	19	6	25
	DI指数	-42.1P	0.0%	0.0%	36.8%	42.1%	21.1%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	1	3	21	12	8	45	8	53
	DI指数	-25.6P	2.2%	6.7%	46.7%	26.7%	17.8%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	14	45	19	9	88	9	97
	DI指数	-11.9P	1.1%	15.9%	51.1%	21.6%	10.2%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	8	12	8	5	33	4	37
	DI指数	-15.2P	0.0%	24.2%	36.4%	24.2%	15.2%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	3	9	1	5	18	3	21
	DI指数	-22.2P	0.0%	16.7%	50.0%	5.6%	27.8%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	3	12	6	3	24	1	25
	DI指数	-18.8P	0.0%	12.5%	50.0%	25.0%	12.5%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	4	15	6	3	28	7	35
	DI指数	-14.3P	0.0%	14.3%	53.6%	21.4%	10.7%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	23	38	19	11	92	12	104
	DI指数	-8.7P	1.1%	25.0%	41.3%	20.7%	12.0%	100%	
⑫全県	回答数(件)	6	73	204	99	59	441	59	500
	DI指数	-15.0P	1.4%	16.6%	46.3%	22.4%	13.4%	100%	

R6.10.1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-17.8ポイントから0.8ポイント悪化し、今回DI-18.6ポイントとなった。①東・南伊豆、④北駿、⑤富士・富士宮で「やや減少傾向・減少傾向」の回答が最多。②伊豆・田方、⑦志太、⑧榛原、⑨東遠、⑩中遠では「横ばい」が最多。③沼津・三島、⑥静岡、⑪浜松では「横ばい」と「やや減少傾向・減少傾向」がほぼ同数。DI値プラス圏の地域が皆無。

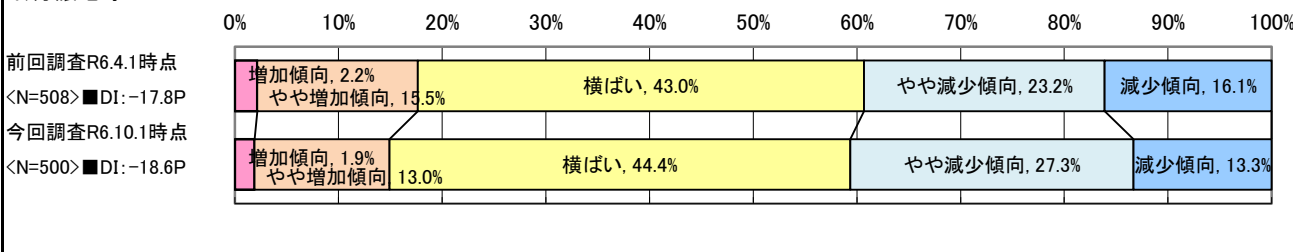
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-16.1ポイントから0.7ポイント悪化し、今回DI-16.8ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「取扱なし・無回答」が310件で回答全体に占める割合が62%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI-8.2ポイントから6.8ポイント悪化し、今回DI-15.0ポイントとなった。地域別では、①東・南伊豆、④北駿、⑦志太で「やや減少傾向・減少傾向」の回答が最多。特に④北駿では「増加、やや増加」が皆無。②伊豆・田方、③沼津・三島、⑤富士・富士宮、⑥静岡、⑧榛原、⑨東遠、⑩中遠、⑪浜松では「横ばい」が最多であるが、⑤富士・富士宮では「やや減少傾向・減少傾向」とほぼ拮抗している。全地域でDI値マイナス圏内。

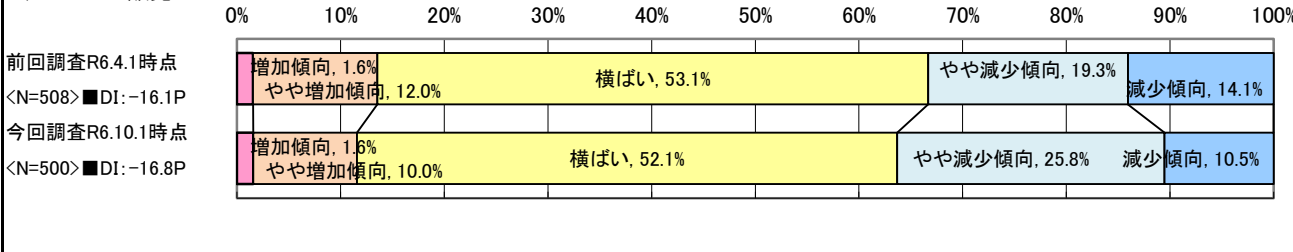
全体集計

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)	6	41	140	86	42	315	185	500
DI指数	-18.6P	1.9%	13.0%	44.4%	27.3%	13.3%	100%	
ロ)マンション販売 回答数(件)	3	19	99	49	20	190	310	500
DI指数	-16.8P	1.6%	10.0%	52.1%	25.8%	10.5%	100%	
ハ)仲介 回答数(件)	6	73	204	99	59	441	59	500
DI指数	-15.0P	1.4%	16.6%	46.3%	22.4%	13.4%	100%	

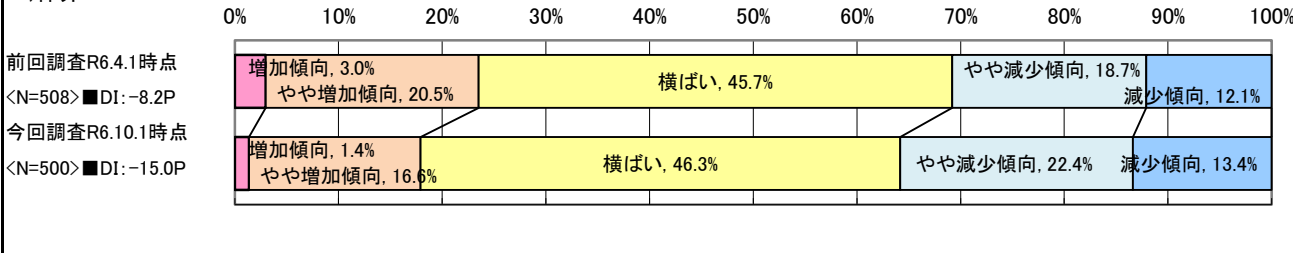
イ)分譲地等



ロ)マンション販売



ハ)仲介

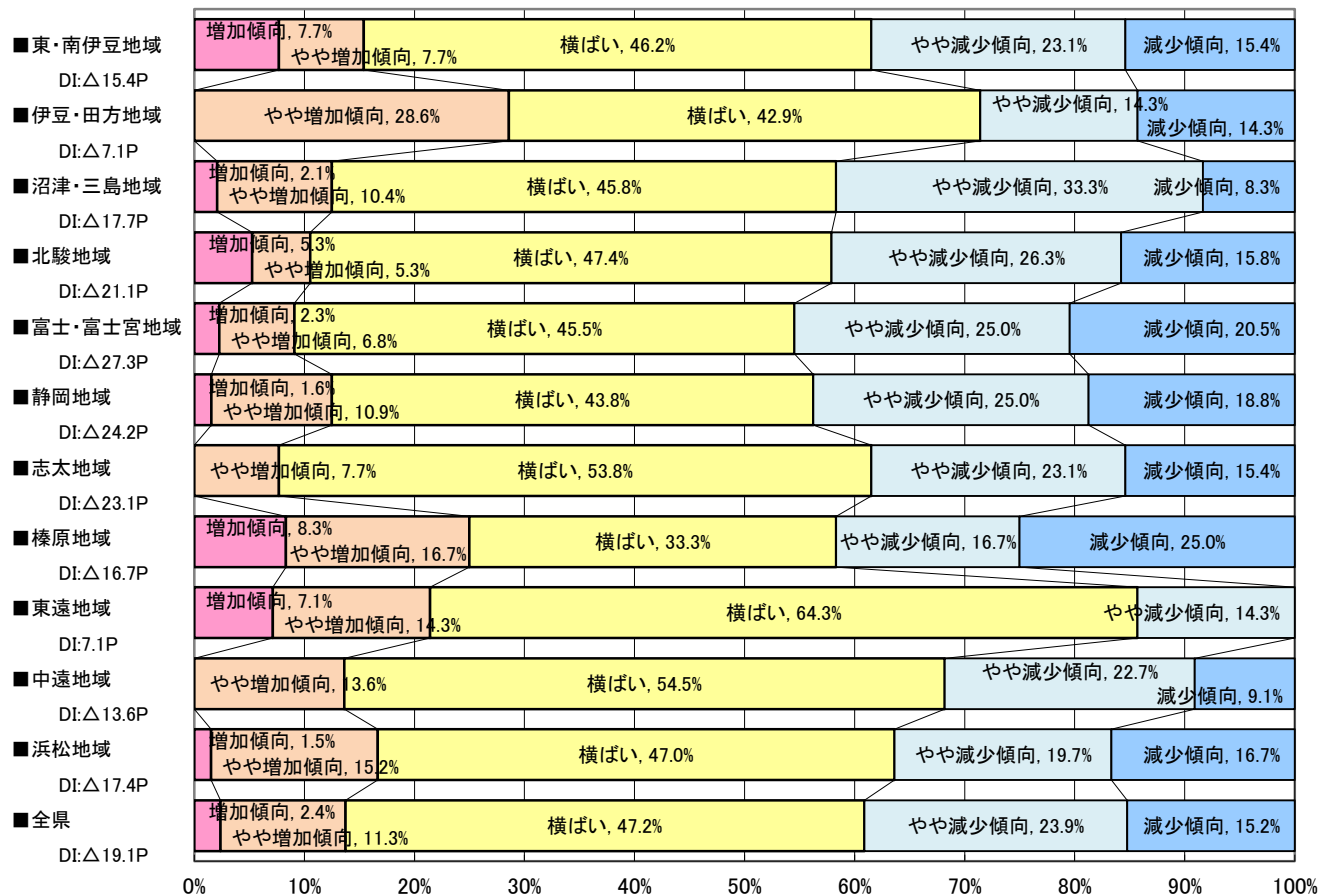


問5. 6ヶ月後(令和7年4月1日)の貴社取扱件数は現在(令和6年10月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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)	1	1	6	3	2	13	14	27
	DI指数	-15.4P	7.7%	7.7%	46.2%	23.1%	15.4%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	2	3	1	1	7	4	11
	DI指数	-7.1P	0.0%	28.6%	42.9%	14.3%	14.3%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	5	22	16	4	48	17	65
	DI指数	-17.7P	2.1%	10.4%	45.8%	33.3%	8.3%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	1	1	9	5	3	19	6	25
	DI指数	-21.1P	5.3%	5.3%	47.4%	26.3%	15.8%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	1	3	20	11	9	44	9	53
	DI指数	-27.3P	2.3%	6.8%	45.5%	25.0%	20.5%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	7	28	16	12	64	33	97
	DI指数	-24.2P	1.6%	10.9%	43.8%	25.0%	18.8%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	2	14	6	4	26	11	37
	DI指数	-23.1P	0.0%	7.7%	53.8%	23.1%	15.4%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	1	2	4	2	3	12	9	21
	DI指数	-16.7P	8.3%	16.7%	33.3%	16.7%	25.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	1	2	9	2	0	14	11	25
	DI指数	7.1P	7.1%	14.3%	64.3%	14.3%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	3	12	5	2	22	13	35
	DI指数	-13.6P	0.0%	13.6%	54.5%	22.7%	9.1%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	10	31	13	11	66	38	104
	DI指数	-17.4P	1.5%	15.2%	47.0%	19.7%	16.7%	100%	
⑫全県	回答数(件)	8	38	158	80	51	335	165	500
	DI指数	-19.1P	2.4%	11.3%	47.2%	23.9%	15.2%	100%	

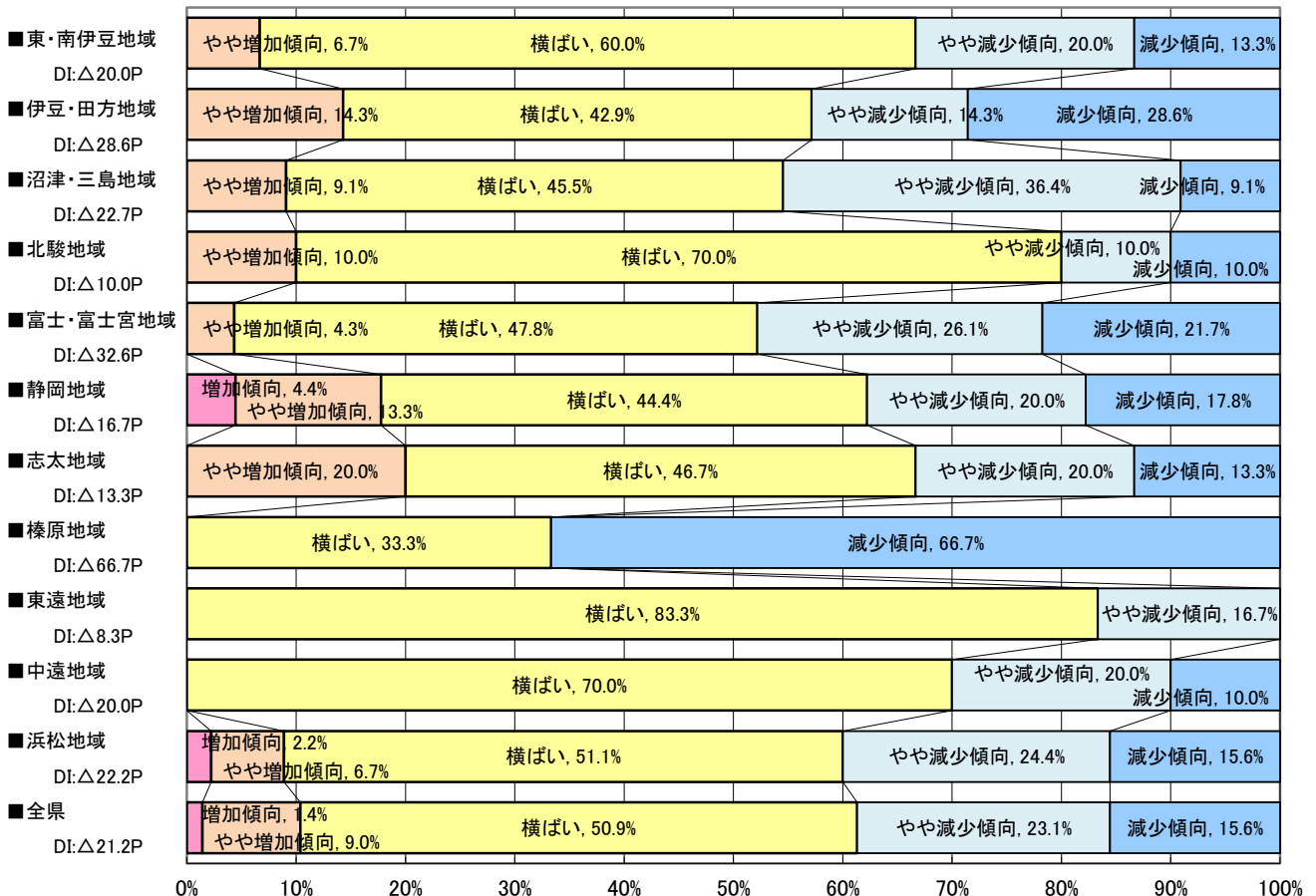
R6.10.1時点から6ヶ月後の分譲地等取扱件数(予測値)



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	1	9	3	2	15	12	27
	DI 指数	-20.0P	0.0%	6.7%	60.0%	20.0%	13.3%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	3	1	2	7	4	11
	DI 指数	-28.6P	0.0%	14.3%	42.9%	14.3%	28.6%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	3	15	12	3	33	32	65
	DI 指数	-22.7P	0.0%	9.1%	45.5%	36.4%	9.1%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	1	7	1	1	10	15	25
	DI 指数	-10.0P	0.0%	10.0%	70.0%	10.0%	10.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	1	11	6	5	23	30	53
	DI 指数	-32.6P	0.0%	4.3%	47.8%	26.1%	21.7%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	2	6	20	9	8	45	52	97
	DI 指数	-16.7P	4.4%	13.3%	44.4%	20.0%	17.8%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	3	7	3	2	15	22	37
	DI 指数	-13.3P	0.0%	20.0%	46.7%	20.0%	13.3%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	1	0	2	3	18	21
	DI 指数	-66.7P	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	66.7%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	0	5	1	0	6	19	25
	DI 指数	-8.3P	0.0%	0.0%	83.3%	16.7%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	0	7	2	1	10	25	35
	DI 指数	-20.0P	0.0%	0.0%	70.0%	20.0%	10.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	3	23	11	7	45	59	104
	DI 指数	-22.2P	2.2%	6.7%	51.1%	24.4%	15.6%	100%	
⑫全県	回答数(件)	3	19	108	49	33	212	288	500
	DI 指数	-21.2P	1.4%	9.0%	50.9%	23.1%	15.6%	100%	

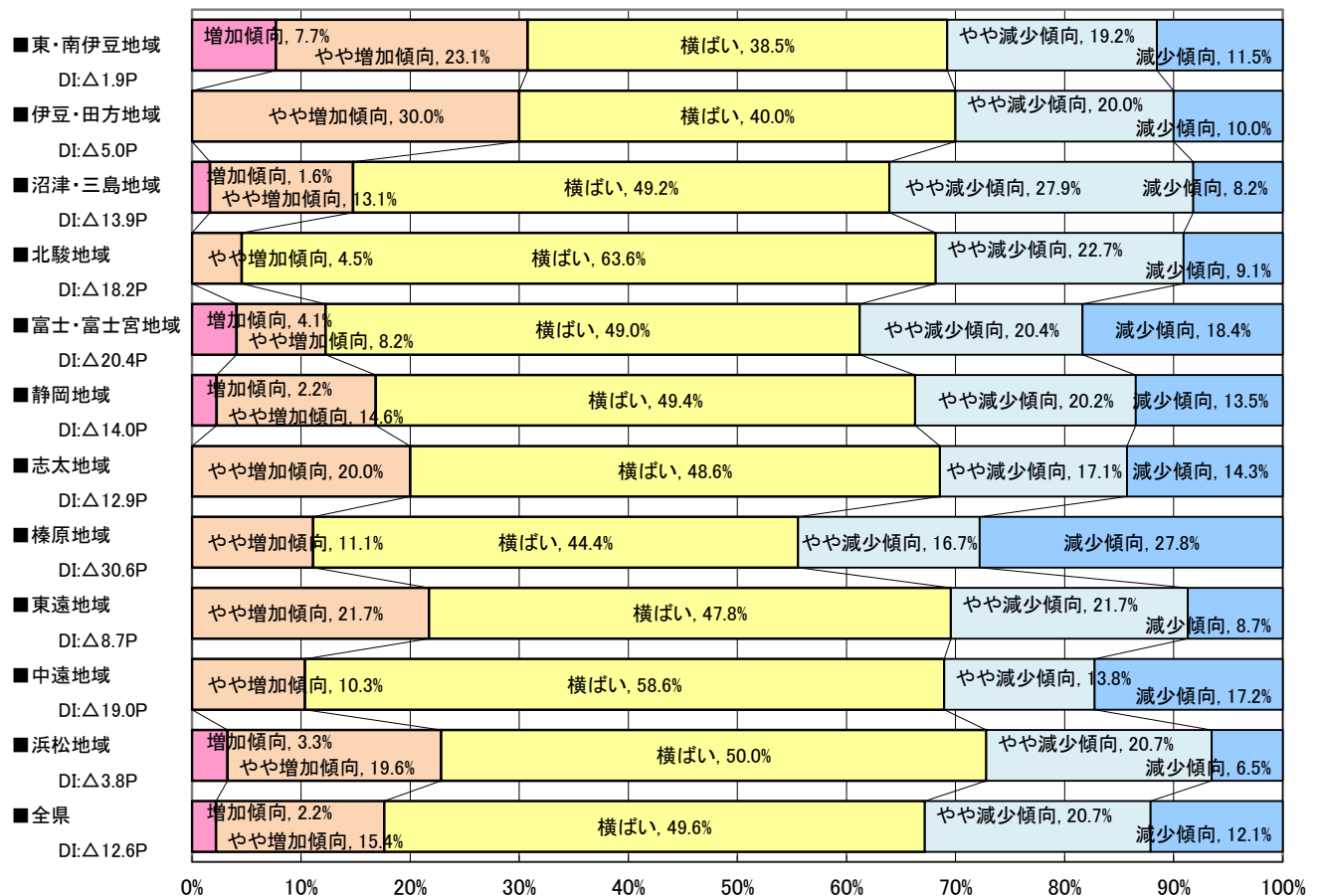
R6.10.1時点から6ヶ月後のマンション販売取扱件数(予測値)



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	6	10	5	3	26	1	27
	DI 指数	-1.9P	7.7%	23.1%	38.5%	19.2%	11.5%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	3	4	2	1	10	1	11
	DI 指数	-5.0P	0.0%	30.0%	40.0%	20.0%	10.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	8	30	17	5	61	4	65
	DI 指数	-13.9P	1.6%	13.1%	49.2%	27.9%	8.2%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	1	14	5	2	22	3	25
	DI 指数	-18.2P	0.0%	4.5%	63.6%	22.7%	9.1%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	2	4	24	10	9	49	4	53
	DI 指数	-20.4P	4.1%	8.2%	49.0%	20.4%	18.4%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	2	13	44	18	12	89	8	97
	DI 指数	-14.0P	2.2%	14.6%	49.4%	20.2%	13.5%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	7	17	6	5	35	2	37
	DI 指数	-12.9P	0.0%	20.0%	48.6%	17.1%	14.3%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	8	3	5	18	3	21
	DI 指数	-30.6P	0.0%	11.1%	44.4%	16.7%	27.8%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	5	11	5	2	23	2	25
	DI 指数	-8.7P	0.0%	21.7%	47.8%	21.7%	8.7%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	3	17	4	5	29	6	35
	DI 指数	-19.0P	0.0%	10.3%	58.6%	13.8%	17.2%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	3	18	46	19	6	92	12	104
	DI 指数	-3.8P	3.3%	19.6%	50.0%	20.7%	6.5%	100%	
⑫全県	回答数(件)	10	70	225	94	55	454	46	500
	DI 指数	-12.6P	2.2%	15.4%	49.6%	20.7%	12.1%	100%	

R6.10.1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-13.4ポイントから5.7ポイント悪化し、今回DI-19.1ポイントとなった。地域別では、①東・南伊豆、②伊豆・田方、③沼津・三島、④北駿、⑦志太、⑨東遠、⑩中遠、⑪浜松で「横ばい」が最多。⑤富士・富士宮、⑥静岡では「横ばい」と「やや減少傾向・減少傾向」とが拮抗。⑧榛原では「やや減少傾向・減少傾向」が最多。⑨東遠を除いた全地域でDI値マイナス圏内。

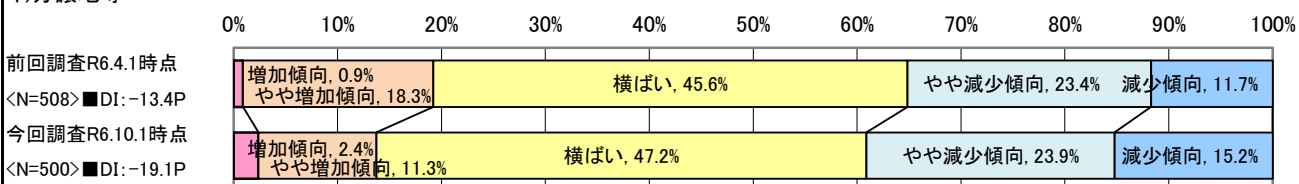
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-15.5ポイントから5.7ポイント悪化し、今回DI-21.2ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「取扱なし・無回答」が288件で回答全体に占める割合が約58%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI-6.3ポイントから6.3ポイント悪化し、今回DI-12.6ポイントとなった。地域別では、⑧榛原で「やや減少傾向・減少傾向」が最多であるを除いた全地域で「横ばい」が最多である。①東・南伊豆、②伊豆・田方、⑪浜松では「増加傾向、やや増加傾向」と「やや減少傾向・減少傾向」とがほぼ拮抗しているが、上記以外の全地域では、「やや減少傾向・減少傾向」が「増加傾向、やや増加傾向」を上回っている。

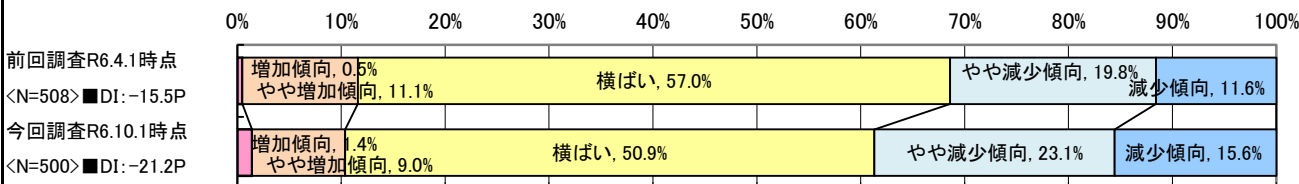
全体集計

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)	8	38	158	80	51	335	165	500
DI指数	-19.1P	2.4%	11.3%	47.2%	23.9%	15.2%	100%	
ロ)マンション販売 回答数(件)	3	19	108	49	33	212	288	500
DI指数	-21.2P	1.4%	9.0%	50.9%	23.1%	15.6%	100%	
ハ)仲介 回答数(件)	10	70	225	94	55	454	46	500
DI指数	-12.6P	2.2%	15.4%	49.6%	20.7%	12.1%	100%	

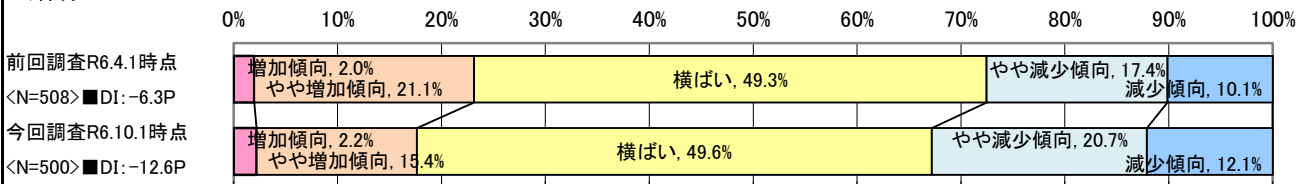
イ)分譲地等



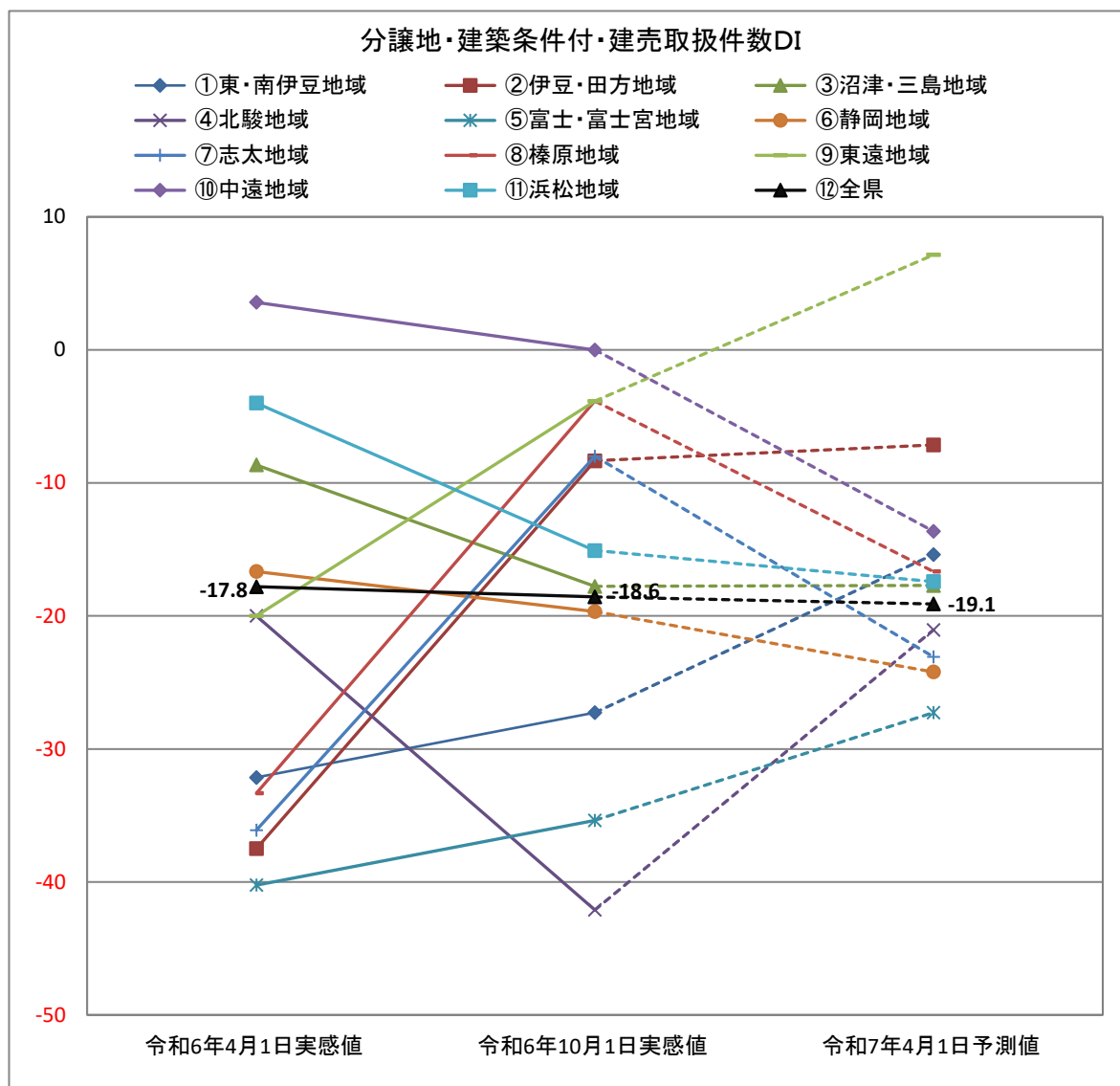
ロ)マンション販売



ハ)仲介



分譲地・建築条件付・建売取扱件数の動向

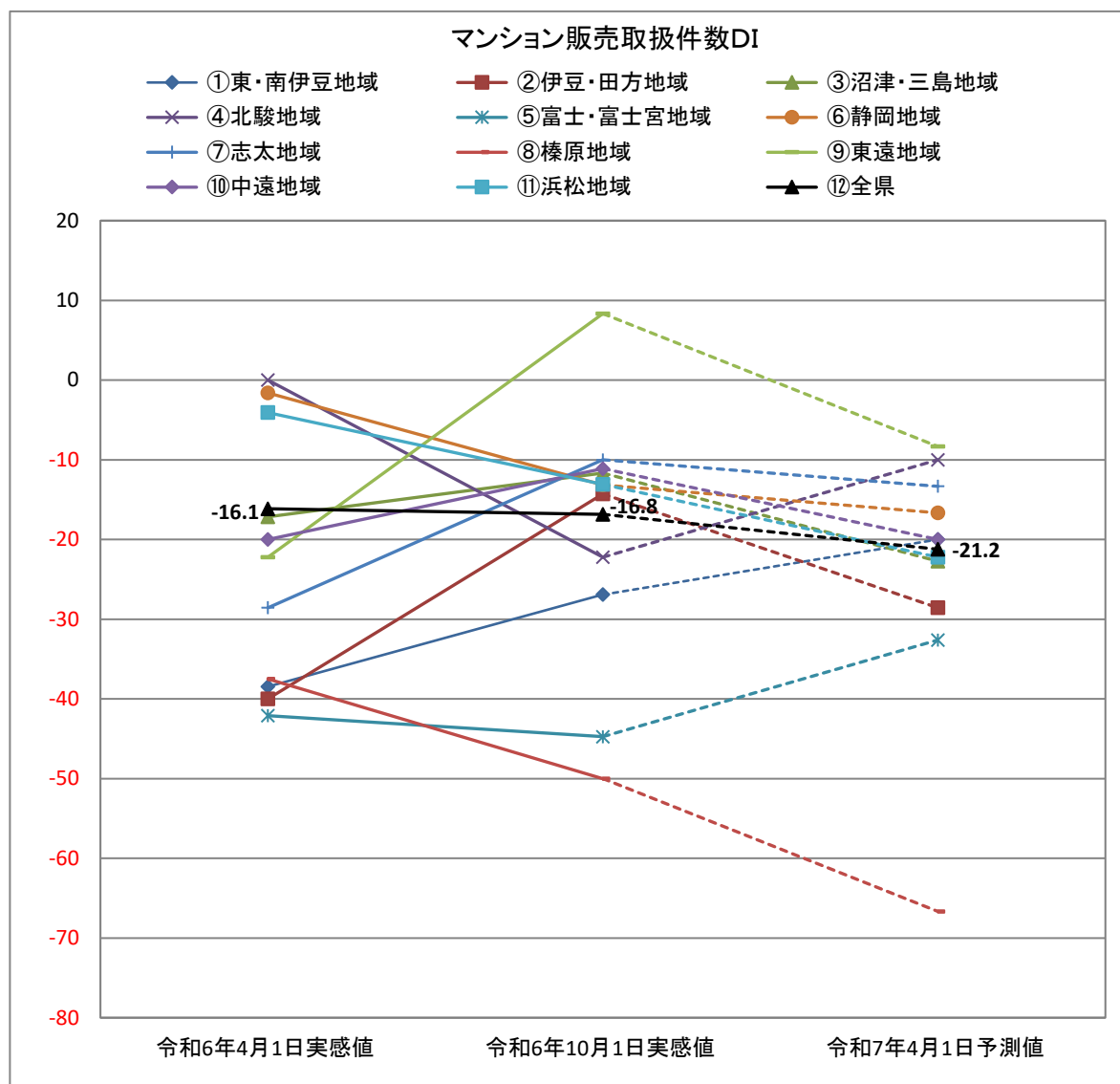


※令和6年4月及び令和6年10月は実感値、令和7年4月は令和6年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和6年4月1日実感値	令和6年10月1日実感値	令和7年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-32.1	-27.3	-15.4
②伊豆・田方地域	-37.5	-8.3	-7.1
③沼津・三島地域	-8.7	-17.8	-17.7
④北駿地域	-20.0	-42.1	-21.1
⑤富士・富士宮地域	-40.2	-35.4	-27.3
⑥静岡地域	-16.7	-19.7	-24.2
⑦志太地域	-36.1	-8.0	-23.1
⑧榛原地域	-33.3	-3.8	-16.7
⑨東遠地域	-20.0	-3.8	7.1
⑩中遠地域	3.6	0.0	-13.6
⑪浜松地域	-4.0	-15.1	-17.4
⑫全県	-17.8	-18.6	-19.1

分譲地等の取扱件数動向における全県の傾向は、実感値・予測値ともに若干悪化している。多くの地域のDI値が実感値・予測値ともにマイナス圏内にある中で、⑨東遠の予測値はマイナスからプラスに転換し、また前回実感値プラスであった⑩中遠は今回調査実感値プラスマイナスゼロを経由し、予測値はマイナス圏に突入している。②伊豆・田方、⑦志太、⑧榛原、⑨東遠の実感値が大きく改善している点が顕著である。

マンション販売取扱件数の動向

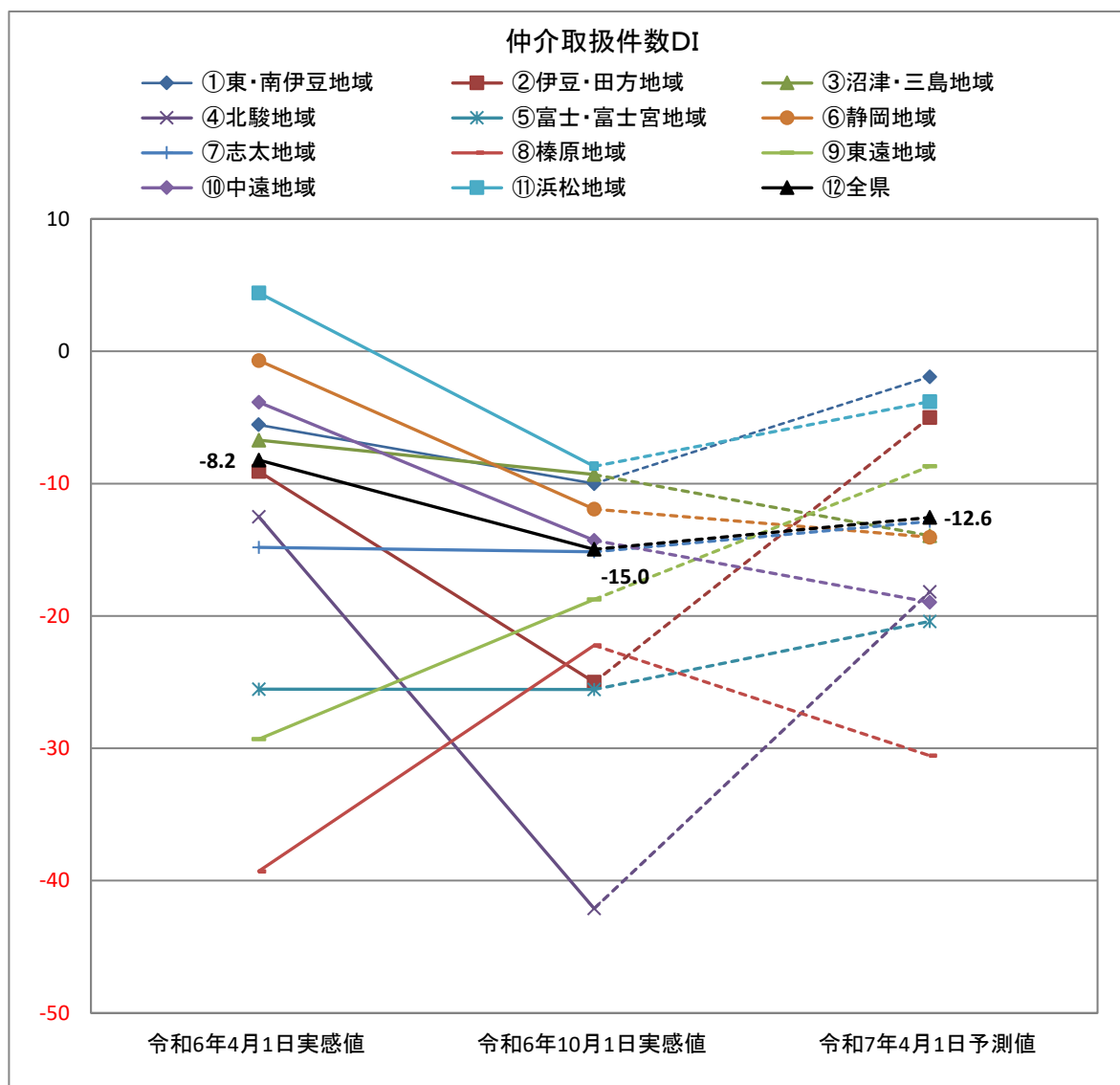


※令和6年4月及び令和6年10月は実感値、令和7年4月は令和6年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和6年4月1日実感値	令和6年10月1日実感値	令和7年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-38.5	-26.9	-20.0
②伊豆・田方地域	-40.0	-14.3	-28.6
③沼津・三島地域	-17.1	-11.7	-22.7
④北駿地域	0.0	-22.2	-10.0
⑤富士・富士宮地域	-42.1	-44.7	-32.6
⑥静岡地域	-1.6	-13.2	-16.7
⑦志太地域	-28.6	-10.0	-13.3
⑧榛原地域	-37.5	-50.0	-66.7
⑨東遠地域	-22.2	8.3	-8.3
⑩中遠地域	-20.0	-11.1	-20.0
⑪浜松地域	-4.1	-13.1	-22.2
⑫全県	-16.1	-16.8	-21.2

マンション販売取扱件数動向における全県の傾向は、実感値はほぼ横ばい、予測値は若干悪化である。地域別の実感値は、①東・南伊豆、②伊豆・田方、③沼津・三島、⑦志太、⑨東遠、⑩中遠が改善、④北駿、⑤富士・富士宮、⑥静岡、⑧榛原、⑪浜松が概ね悪化している。⑨東遠を除き、全ての地域でマイナス圏内である。予測値は、①東・南伊豆、④北駿、⑤富士・富士宮は改善しているが、それ以外の地域は概ね悪化している。全地域がマイナス圏内で、⑧榛原の悪化予測が顕著である。

仲介取扱件数の動向



※令和6年4月及び令和6年10月は実感値、令和7年4月は令和6年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和6年4月1日実感値	令和6年10月1日実感値	令和7年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-5.6	-10.0	-1.9
②伊豆・田方地域	-9.1	-25.0	-5.0
③沼津・三島地域	-6.7	-9.3	-13.9
④北駿地域	-12.5	-42.1	-18.2
⑤富士・富士宮地域	-25.5	-25.6	-20.4
⑥静岡地域	-0.7	-11.9	-14.0
⑦志太地域	-14.8	-15.2	-12.9
⑧榛原地域	-39.3	-22.2	-30.6
⑨東遠地域	-29.3	-18.8	-8.7
⑩中遠地域	-3.8	-14.3	-19.0
⑪浜松地域	4.4	-8.7	-3.8
⑫全県	-8.2	-15.0	-12.6

仲介取扱件数動向における全県の傾向は、実感値は悪化し、予測値は若干改善している。地域別では、実感値は、⑧榛原、⑨東遠地域は改善し、⑤富士・富士宮、⑦志太は横ばいしているが、これら以外の地域では軒並み悪化している。予測値は、③沼津・三島、⑥静岡、⑧榛原、⑩中遠は悪化しているが、これら以外の地域では軒並み改善している。しかし、DI値は、全地域でマイナス圏内に留まる。

<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10月1日現在の地価動向は、6ヶ月前（令和6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7年4月1日）の地価動向は、現在（令和6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6年10月1日現在の貴社の取扱件数は、6ヶ月前（令和6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7年4月1日）の貴社の**取扱件数**は、現在（令和6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6年10月15日（火曜日）**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