

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7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7年4月1日を基準とし、過去半年(R6.10.1～R7.4.1)の不動産市場の推移に関する「実感」と、この先半年間(R7.4.1～R7.10.1)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7年4月
発送社数 : 1,000社(件)
有効回答数 : 528社(件)(回答率 52.8%)

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	28	48.3%
②伊豆・田方地域	41	17	41.5%
③沼津・三島地域	142	71	50.0%
④北駿地域	49	20	40.8%
⑤富士・富士宮地域	101	57	56.4%
⑥静岡地域	188	90	47.9%
⑦志太地域	71	41	57.7%
⑧榛原地域	41	20	48.8%
⑨東遠地域	46	28	60.9%
⑩中遠地域	52	30	57.7%
⑪浜松地域	211	126	59.7%
⑫全県	1,000	528	52.8%

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。

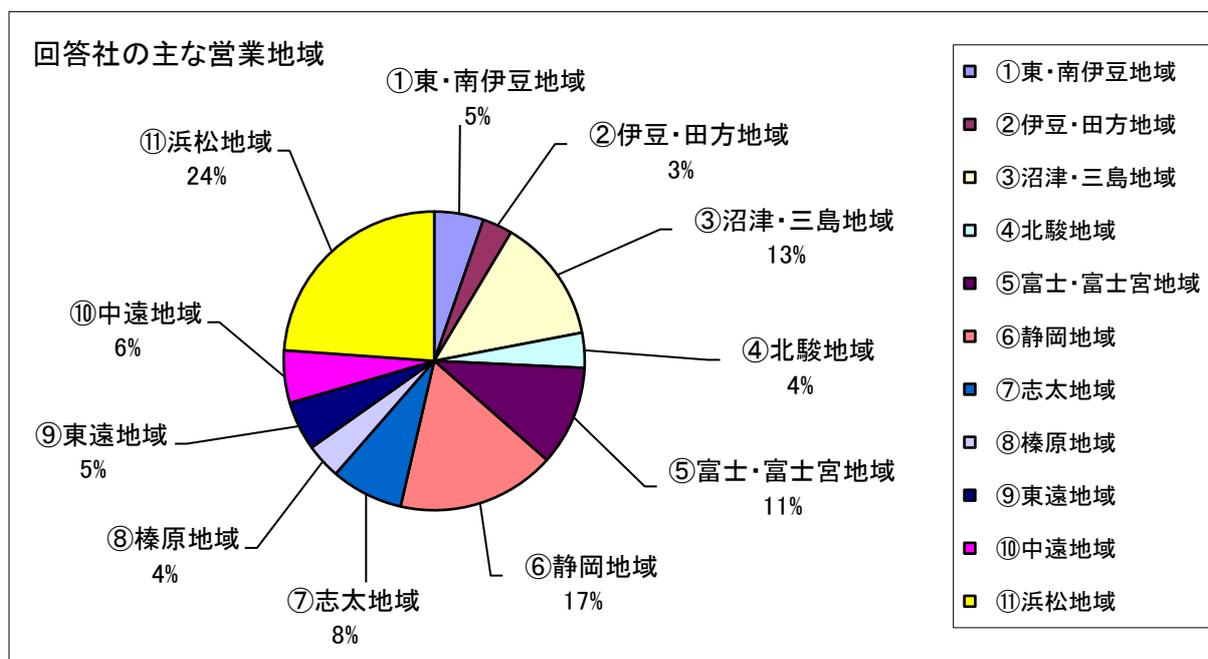
※問2(P5)以降の構成割合(5段階の選択肢の回答数の割合)は、小数点以下第2位を四捨五入して小数点第1位を求めた関係で、指数の合計が100%とならない場合があります。

(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。



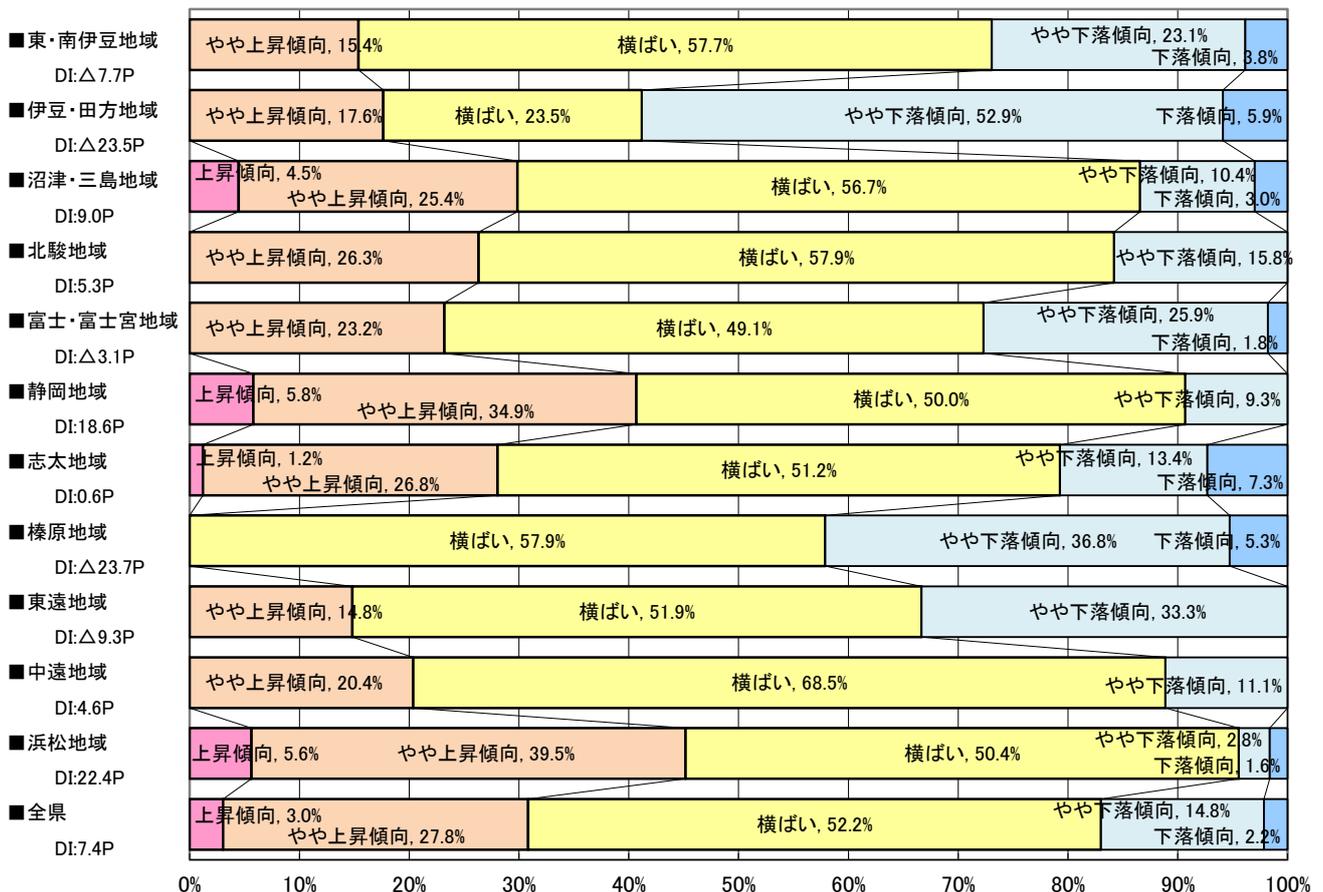
地域	回答社数	回答割合
①東・南伊豆地域	28	5%
②伊豆・田方地域	17	3%
③沼津・三島地域	71	13%
④北駿地域	20	4%
⑤富士・富士宮地域	57	11%
⑥静岡地域	90	17%
⑦志太地域	41	8%
⑧榛原地域	20	4%
⑨東遠地域	28	5%
⑩中遠地域	30	6%
⑪浜松地域	126	24%
⑫全県	528	100%

※ 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7年4月1日現在の地価動向は、6ヶ月前(令和6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	4	15	6	1	26	2	28
	DI指数	-7.7P	0.0%	15.4%	57.7%	23.1%	3.8%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	3	4	9	1	17	0	17
	DI指数	-23.5P	0.0%	17.6%	23.5%	52.9%	5.9%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	3	17	38	7	2	67	4	71
	DI指数	9.0P	4.5%	25.4%	56.7%	10.4%	3.0%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	5	11	3	0	19	1	20
	DI指数	5.3P	0.0%	26.3%	57.9%	15.8%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	13	27.5	14.5	1	56	1	57
	DI指数	-3.1P	0.0%	23.2%	49.1%	25.9%	1.8%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	5	30	43	8	0	86	4	90
	DI指数	18.6P	5.8%	34.9%	50.0%	9.3%	0.0%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0.5	11	21	5.5	3	41	0	41
	DI指数	0.6P	1.2%	26.8%	51.2%	13.4%	7.3%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	11	7	1	19	1	20
	DI指数	-23.7P	0.0%	0.0%	57.9%	36.8%	5.3%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	4	14	9	0	27	1	28
	DI指数	-9.3P	0.0%	14.8%	51.9%	33.3%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	5.5	18.5	3	0	27	3	30
	DI指数	4.6P	0.0%	20.4%	68.5%	11.1%	0.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	7	49	62.5	3.5	2	124	2	126
	DI指数	22.4P	5.6%	39.5%	50.4%	2.8%	1.6%	100%	
⑫全県	回答数(件)	15.5	141.5	265.5	75.5	11	509	19	528
	DI指数	7.4P	3.0%	27.8%	52.2%	14.8%	2.2%	100%	

R7.4.1時点における過去6ヶ月間の地価動向(実感値)



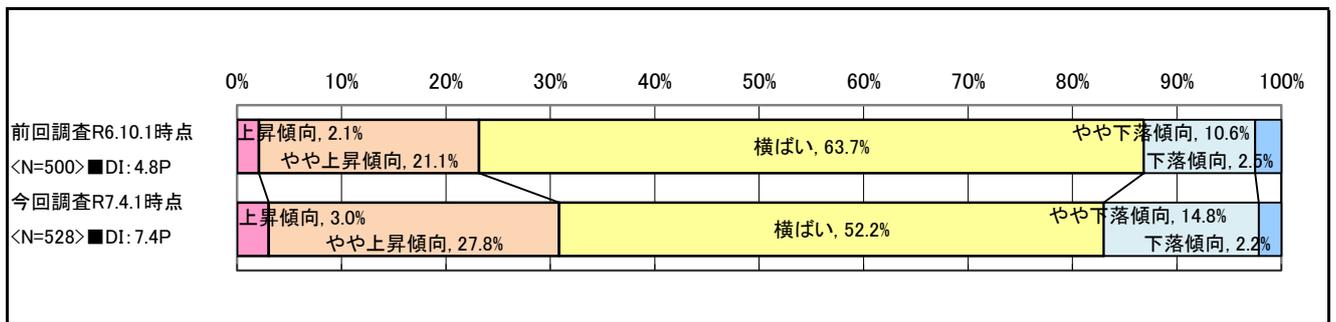
【静岡県全域の過去6ヶ月前の地価動向】

前回(令和6年10月1日)と今回(令和7年4月1日)とを比較して、上昇回答(上昇+やや上昇)は7.6ポイント増加して30.8%、横ばい回答は11.5ポイント減少して52.2%、下落回答(下落+やや下落)は3.9ポイント増加して17.0%となった。その結果、地価動向全体としては、前回DI4.8ポイントから今回DI7.4ポイントと2.6ポイント改善している。

地域別にDI値で見ると、④北駿、⑤富士・富士宮、⑦志太、⑩中遠地域において、DI値はゼロに近い値となっているが、⑥静岡+18.6P、⑪浜松+22.4Pのように地価上昇の実感が勝るエリアと、②伊豆・田方-23.5P、⑧榛原-23.7P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

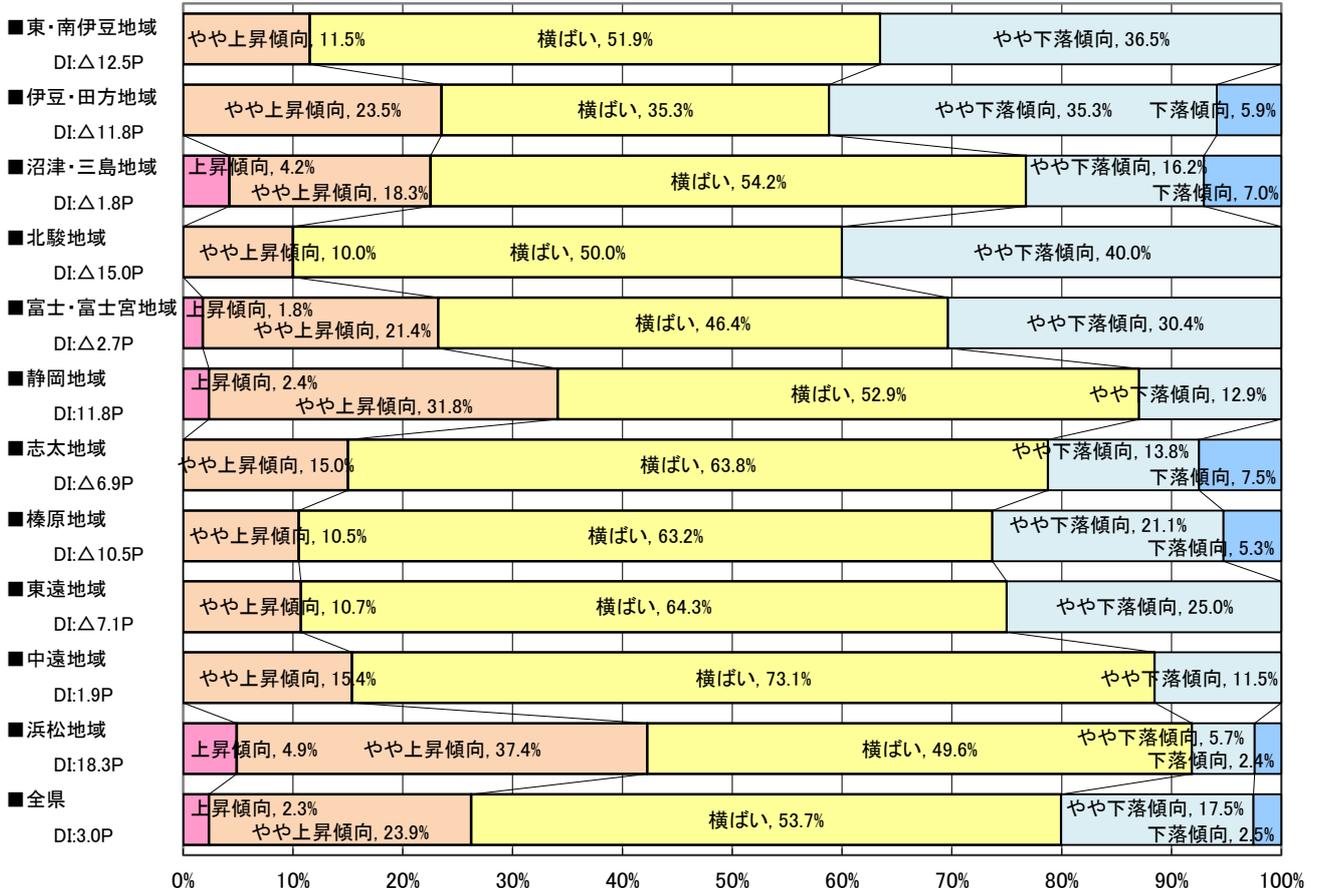
地価動向・地域別(過去)	1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の地価動向 (実感値)	上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向		不明 無回答	
回答数(件)	15.5	141.5	265.5	75.5	11	509	19	528
DI指数	7.4P	3.0%	27.8%	52.2%	14.8%	2.2%	100%	



問3 6ヶ月後(令和7年10月1日)の地価動向は、現在(令和7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	3	13.5	9.5	0	26	2	28
	DI 指数	-12.5P	0.0%	11.5%	51.9%	36.5%	0.0%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	4	6	6	1	17	0	17
	DI 指数	-11.8P	0.0%	23.5%	35.3%	35.3%	5.9%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	3	13	38.5	11.5	5	71	0	71
	DI 指数	-1.8P	4.2%	18.3%	54.2%	16.2%	7.0%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	2	10	8	0	20	0	20
	DI 指数	-15.0P	0.0%	10.0%	50.0%	40.0%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	1	12	26	17	0	56	1	57
	DI 指数	-2.7P	1.8%	21.4%	46.4%	30.4%	0.0%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	2	27	45	11	0	85	5	90
	DI 指数	11.8P	2.4%	31.8%	52.9%	12.9%	0.0%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	6	25.5	5.5	3	40	1	41
	DI 指数	-6.9P	0.0%	15.0%	63.8%	13.8%	7.5%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	12	4	1	19	1	20
	DI 指数	-10.5P	0.0%	10.5%	63.2%	21.1%	5.3%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	3	18	7	0	28	0	28
	DI 指数	-7.1P	0.0%	10.7%	64.3%	25.0%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	4	19	3	0	26	4	30
	DI 指数	1.9P	0.0%	15.4%	73.1%	11.5%	0.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	6	46	61	7	3	123	3	126
	DI 指数	18.3P	4.9%	37.4%	49.6%	5.7%	2.4%	100%	
⑫全県	回答数(件)	12	122	274.5	89.5	13	511	17	528
	DI 指数	3.0P	2.3%	23.9%	53.7%	17.5%	2.5%	100%	

R7.4.1時点における6ヶ月後の地価動向(予測値)



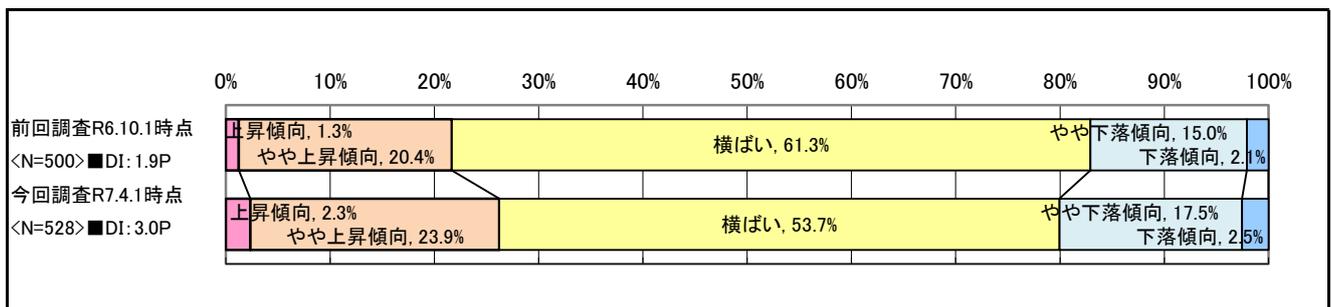
【静岡県全域のこの先6ヶ月後の地価動向】

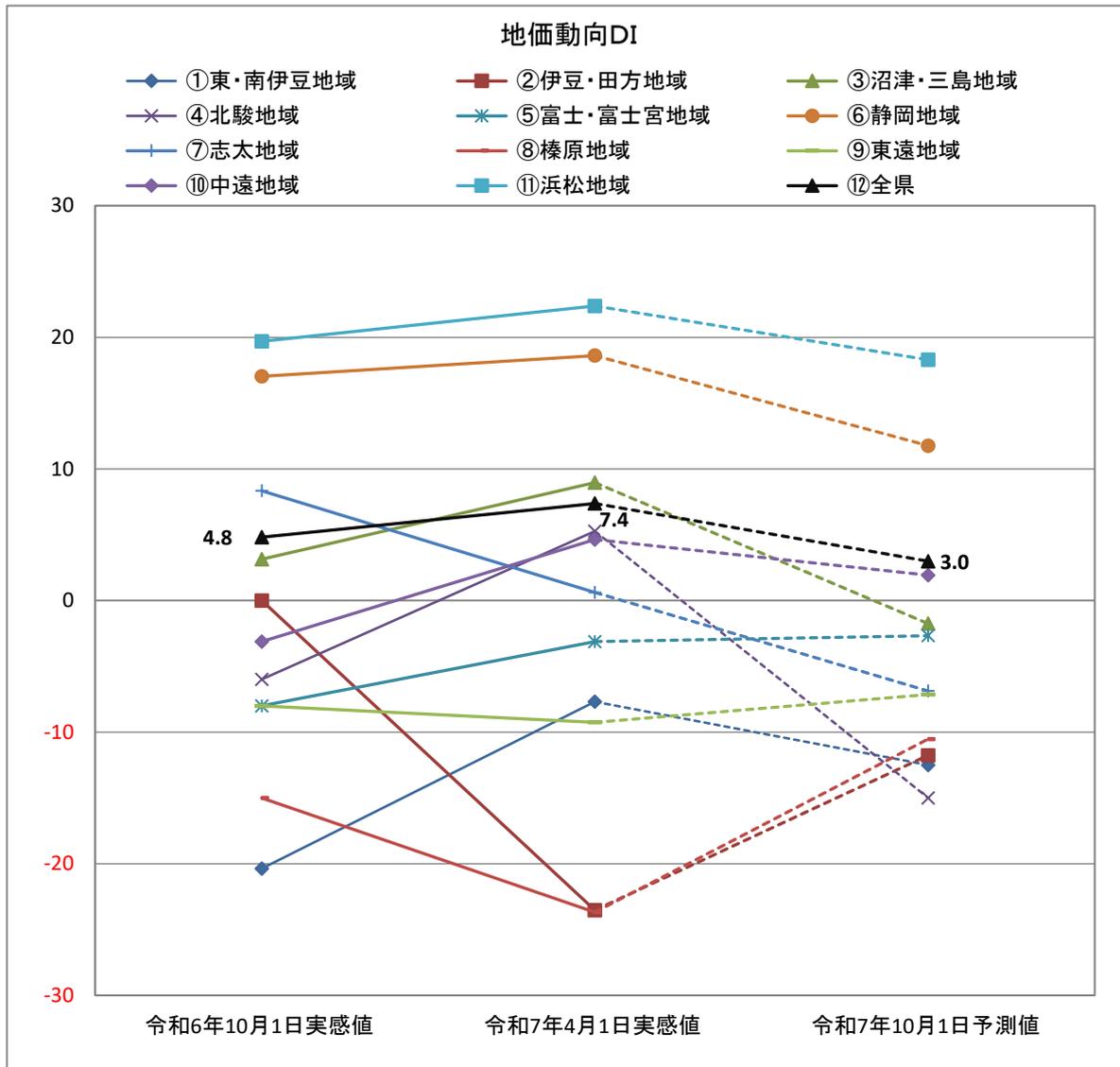
前回(令和6年10月1日)と今回(令和7年4月1日)とを比較して、上昇予測は4.5ポイント増加して26.2%、横ばい予測は7.6ポイント減少して53.7%、下落予測は2.9ポイント増加して20.0%となった。その結果、地価動向全体としては、前回DI1.9ポイントから今回DI3.0ポイントと1.1ポイント改善している。

地域別にDI値で見ると、⑥静岡、⑪浜松地域はDI値10~20P前後と楽観的予測が優勢である。③沼津・三島、⑤富士・富士宮、⑩中遠各地域はDI値±0Pの前後に収斂する傾向が見られる。①東・南伊豆、②伊豆・田方、④北駿、⑧榛原各地域はDI値が-10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)	12	122	274.5	89.5	13	511	17	528
DI指数	3.0P	2.3%	23.9%	53.7%	17.5%	2.5%	100%	





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

	令和6年10月1日実感値	令和7年4月1日実感値	令和7年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-20.4	-7.7	-12.5
②伊豆・田方地域	0.0	-23.5	-11.8
③沼津・三島地域	3.1	9.0	-1.8
④北駿地域	-6.0	5.3	-15.0
⑤富士・富士宮地域	-8.0	-3.1	-2.7
⑥静岡地域	17.0	18.6	11.8
⑦志太地域	8.3	0.6	-6.9
⑧榛原地域	-15.0	-23.7	-10.5
⑨東遠地域	-8.0	-9.3	-7.1
⑩中遠地域	-3.1	4.6	1.9
⑪浜松地域	19.7	22.4	18.3
⑫全県	4.8	7.4	3.0

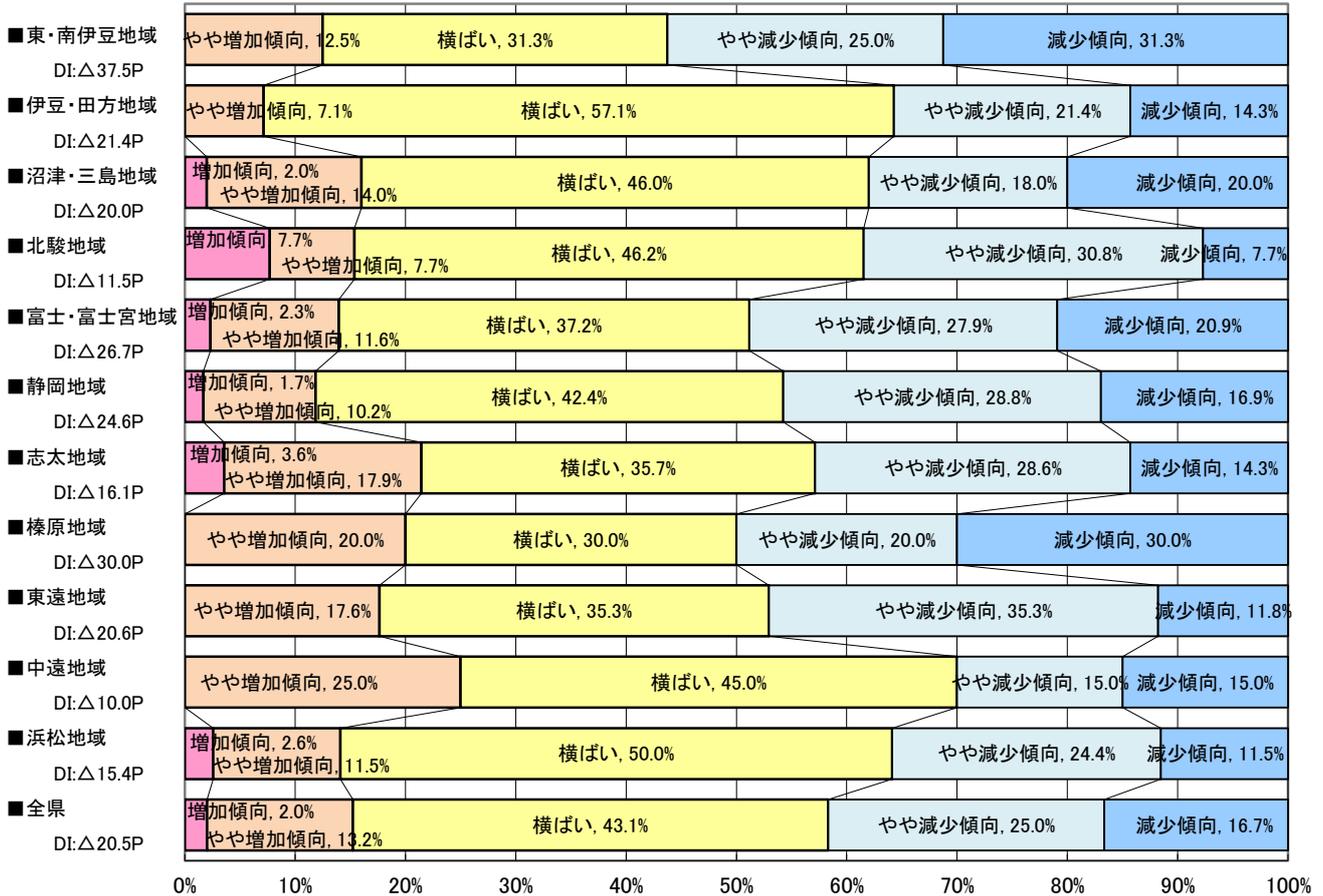
地価動向における全県の傾向としては、実感値は改善しているものの、予測値は実感値よりも低い値となっている。DI値がマイナス圏内にある地域も多い中で、⑥静岡、⑪浜松各地域のプラスが寄与して、全県値を下支えしており、DI値はプラス圏内を維持している。しかし、⑥静岡の予測値が悪化していることから、引き続き注視が必要である。また、④北駿、⑩中遠の実感値がプラスに転じている点、前回大きく改善した②伊豆・田方の実感値が大きく悪化している点が特徴的である。予測値をみると、⑥静岡、⑩中遠、⑪浜松を除きマイナスの値となっている。

問4. 令和7年4月1日現在の貴社取扱件数は、6ヶ月前(令和6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	5	4	5	16	12	28
	DI指数	-37.5P	0.0%	12.5%	31.3%	25.0%	31.3%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	8	3	2	14	3	17
	DI指数	-21.4P	0.0%	7.1%	57.1%	21.4%	14.3%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	7	23	9	10	50	21	71
	DI指数	-20.0P	2.0%	14.0%	46.0%	18.0%	20.0%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	1	1	6	4	1	13	7	20
	DI指数	-11.5P	7.7%	7.7%	46.2%	30.8%	7.7%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	1	5	16	12	9	43	14	57
	DI指数	-26.7P	2.3%	11.6%	37.2%	27.9%	20.9%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	6	25	17	10	59	31	90
	DI指数	-24.6P	1.7%	10.2%	42.4%	28.8%	16.9%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	5	10	8	4	28	13	41
	DI指数	-16.1P	3.6%	17.9%	35.7%	28.6%	14.3%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	3	2	3	10	10	20
	DI指数	-30.0P	0.0%	20.0%	30.0%	20.0%	30.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	3	6	6	2	17	11	28
	DI指数	-20.6P	0.0%	17.6%	35.3%	35.3%	11.8%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	5	9	3	3	20	10	30
	DI指数	-10.0P	0.0%	25.0%	45.0%	15.0%	15.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	2	9	39	19	9	78	48	126
	DI指数	-15.4P	2.6%	11.5%	50.0%	24.4%	11.5%	100%	
⑫全県	回答数(件)	7	46	150	87	58	348	180	528
	DI指数	-20.5P	2.0%	13.2%	43.1%	25.0%	16.7%	100%	

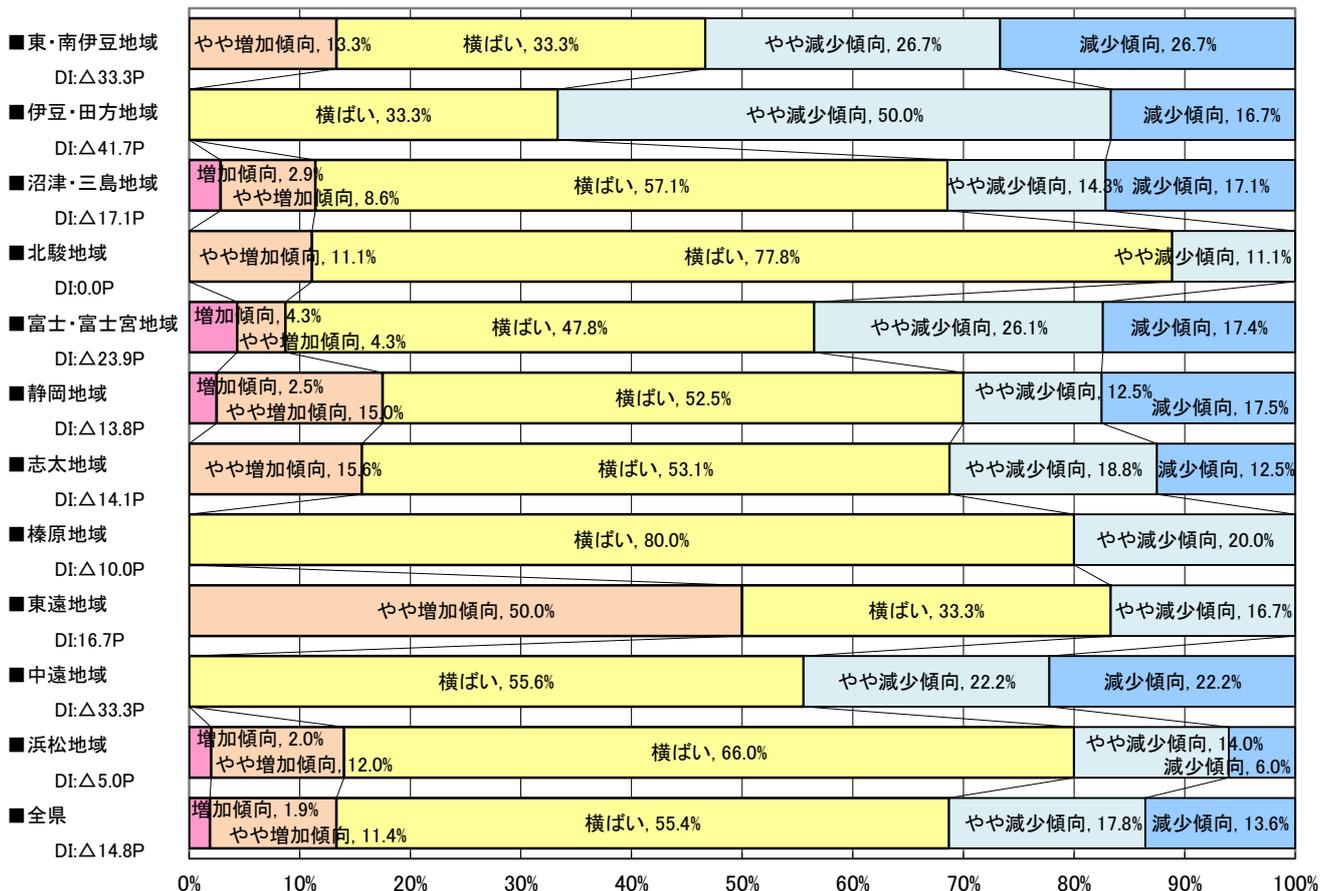
R7.4.1現在の分譲地等取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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	2	5	4	4	15	13	28
	DI 指数	-33.3P	0.0%	13.3%	33.3%	26.7%	26.7%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	2	3	1	6	11	17
	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)	1	3	20	5	6	35	36	71
	DI 指数	-17.1P	2.9%	8.6%	57.1%	14.3%	17.1%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	1	7	1	0	9	11	20
	DI 指数	0.0P	0.0%	11.1%	77.8%	11.1%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	1	1	11	6	4	23	34	57
	DI 指数	-23.9P	4.3%	4.3%	47.8%	26.1%	17.4%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	6	21	5	7	40	50	90
	DI 指数	-13.8P	2.5%	15.0%	52.5%	12.5%	17.5%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	2.5	8.5	3	2	16	25	41
	DI 指数	-14.1P	0.0%	15.6%	53.1%	18.8%	12.5%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	4	1	0	5	15	20
	DI 指数	-10.0P	0.0%	0.0%	80.0%	20.0%	0.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	3	2	1	0	6	22	28
	DI 指数	16.7P	0.0%	50.0%	33.3%	16.7%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	0	5	2	2	9	21	30
	DI 指数	-33.3P	0.0%	0.0%	55.6%	22.2%	22.2%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	6	33	7	3	50	76	126
	DI 指数	-5.0P	2.0%	12.0%	66.0%	14.0%	6.0%	100%	
⑫全県	回答数(件)	4	24.5	118.5	38	29	214	314	528
	DI 指数	-14.8P	1.9%	11.4%	55.4%	17.8%	13.6%	100%	

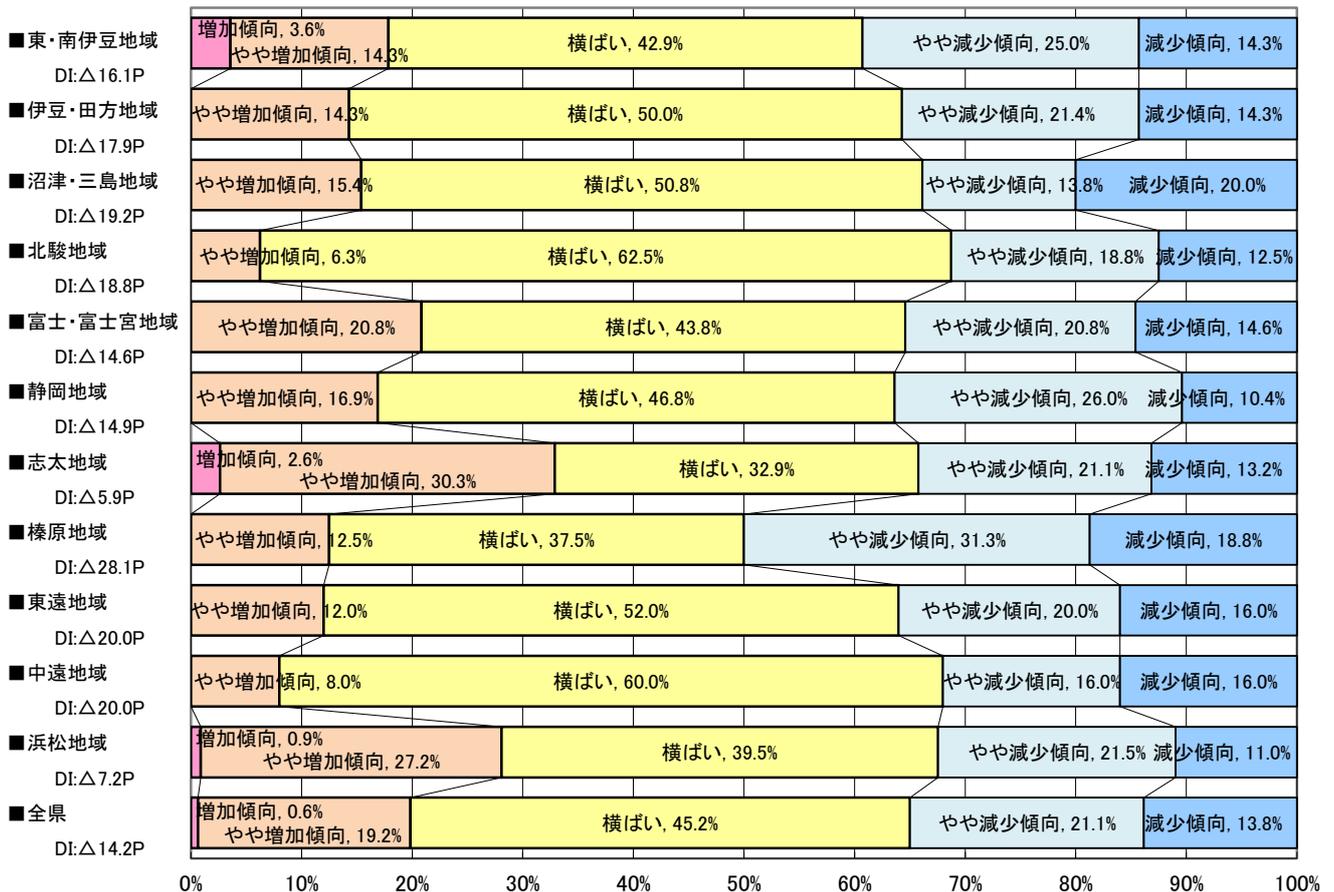
R7.4.1現在のマンション販売取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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	4	12	7	4	28	0	28
	DI指数	-16.1P	3.6%	14.3%	42.9%	25.0%	14.3%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	2	7	3	2	14	3	17
	DI指数	-17.9P	0.0%	14.3%	50.0%	21.4%	14.3%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	10	33	9	13	65	6	71
	DI指数	-19.2P	0.0%	15.4%	50.8%	13.8%	20.0%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	1	10	3	2	16	4	20
	DI指数	-18.8P	0.0%	6.3%	62.5%	18.8%	12.5%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	10	21	10	7	48	9	57
	DI指数	-14.6P	0.0%	20.8%	43.8%	20.8%	14.6%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	13	36	20	8	77	13	90
	DI指数	-14.9P	0.0%	16.9%	46.8%	26.0%	10.4%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	11.5	12.5	8	5	38	3	41
	DI指数	-5.9P	2.6%	30.3%	32.9%	21.1%	13.2%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	6	5	3	16	4	20
	DI指数	-28.1P	0.0%	12.5%	37.5%	31.3%	18.8%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	3	13	5	4	25	3	28
	DI指数	-20.0P	0.0%	12.0%	52.0%	20.0%	16.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	2	15	4	4	25	5	30
	DI指数	-20.0P	0.0%	8.0%	60.0%	16.0%	16.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	31	45	24.5	12.5	114	12	126
	DI指数	-7.2P	0.9%	27.2%	39.5%	21.5%	11.0%	100%	
⑫全県	回答数(件)	3	89.5	210.5	98.5	64.5	466	62	528
	DI指数	-14.2P	0.6%	19.2%	45.2%	21.1%	13.8%	100%	

R7.4.1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-18.6ポイントから1.9ポイント悪化し、今回DI-20.5ポイントとなった。①東・南伊豆、⑤富士・富士宮、⑧榛原、⑨東遠で「やや減少傾向・減少傾向」の回答が最多。②伊豆・田方、⑩中遠、⑪浜松では「横ばい」が最多。③沼津・三島、④北駿、⑥静岡、⑦志太では「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。

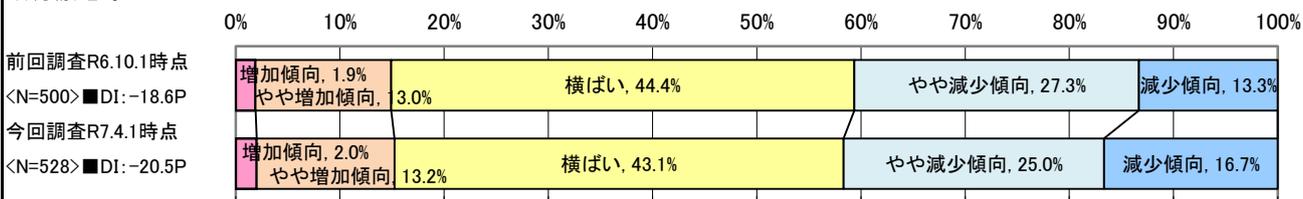
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-16.8ポイントから2.0ポイント改善し、今回DI-14.8ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「取扱なし・無回答」が314件で回答全体に占める割合が59%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI-15.0ポイントから0.8ポイント改善し、今回DI-14.2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」の回答が最多。②伊豆・田方、③沼津・三島、④北駿、⑥静岡、⑨東遠、⑩中遠では「横ばい」が最多。①東・南伊豆、⑤富士・富士宮、⑪浜松では「横ばい」と「やや減少傾向・減少傾向」がほぼ同数。⑦志太では「やや増加傾向・増加傾向」と「横ばい」と「やや減少傾向・減少傾向」がほぼ同数。全地域でDI値マイナス圏内。

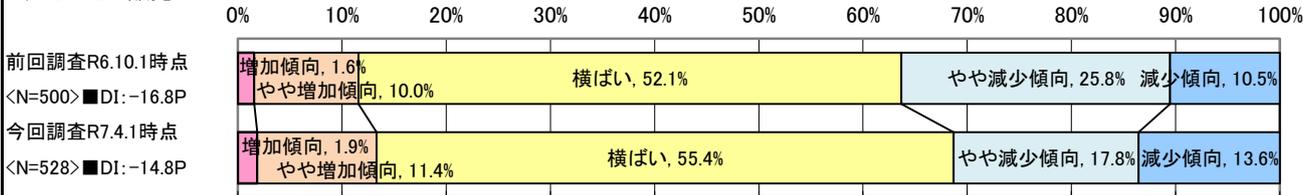
全体集計

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)	7	46	150	87	58	348	180	528
DI指数	-20.5P	2.0%	13.2%	43.1%	25.0%	16.7%	100%	
ロ)マンション販売 回答数(件)	4	24.5	118.5	38	29	214	314	528
DI指数	-14.8P	1.9%	11.4%	55.4%	17.8%	13.6%	100%	
ハ)仲介 回答数(件)	3	89.5	210.5	98.5	64.5	466	62	528
DI指数	-14.2P	0.6%	19.2%	45.2%	21.1%	13.8%	100%	

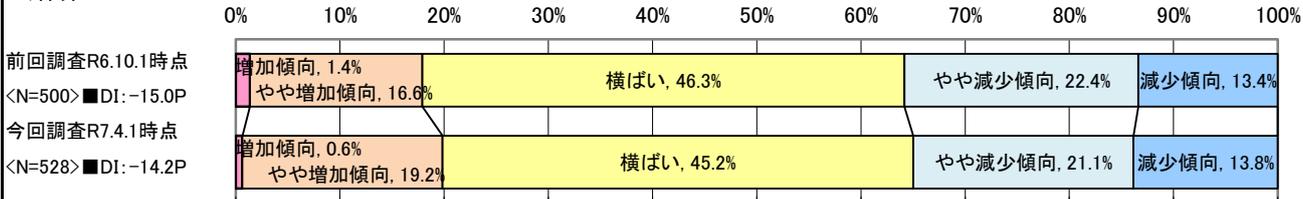
イ)分譲地等



ロ)マンション販売



ハ)仲介

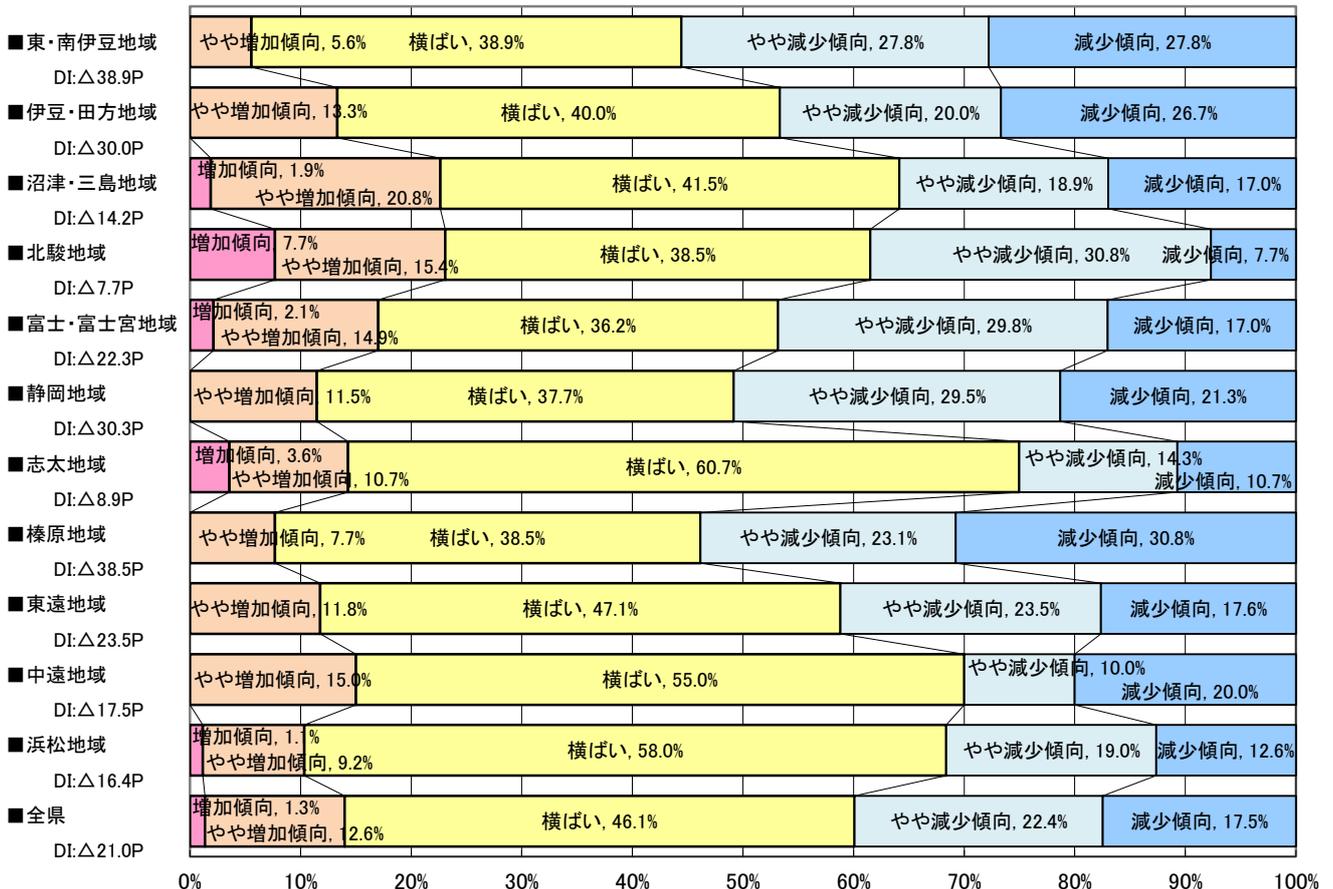


問5. 6ヶ月後(令和7年10月1日)の貴社取扱件数は現在(令和7年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	1	7	5	5	18	10	28
	DI指数	-38.9P	0.0%	5.6%	38.9%	27.8%	27.8%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	2	6	3	4	15	2	17
	DI指数	-30.0P	0.0%	13.3%	40.0%	20.0%	26.7%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	11	22	10	9	53	18	71
	DI指数	-14.2P	1.9%	20.8%	41.5%	18.9%	17.0%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	1	2	5	4	1	13	7	20
	DI指数	-7.7P	7.7%	15.4%	38.5%	30.8%	7.7%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	1	7	17	14	8	47	10	57
	DI指数	-22.3P	2.1%	14.9%	36.2%	29.8%	17.0%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	7	23	18	13	61	29	90
	DI指数	-30.3P	0.0%	11.5%	37.7%	29.5%	21.3%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	3	17	4	3	28	13	41
	DI指数	-8.9P	3.6%	10.7%	60.7%	14.3%	10.7%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	1	5	3	4	13	7	20
	DI指数	-38.5P	0.0%	7.7%	38.5%	23.1%	30.8%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	2	8	4	3	17	11	28
	DI指数	-23.5P	0.0%	11.8%	47.1%	23.5%	17.6%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	3	11	2	4	20	10	30
	DI指数	-17.5P	0.0%	15.0%	55.0%	10.0%	20.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	8	50.5	16.5	11	87	39	126
	DI指数	-16.4P	1.1%	9.2%	58.0%	19.0%	12.6%	100%	
⑫全県	回答数(件)	5	47	171.5	83.5	65	372	156	528
	DI指数	-21.0P	1.3%	12.6%	46.1%	22.4%	17.5%	100%	

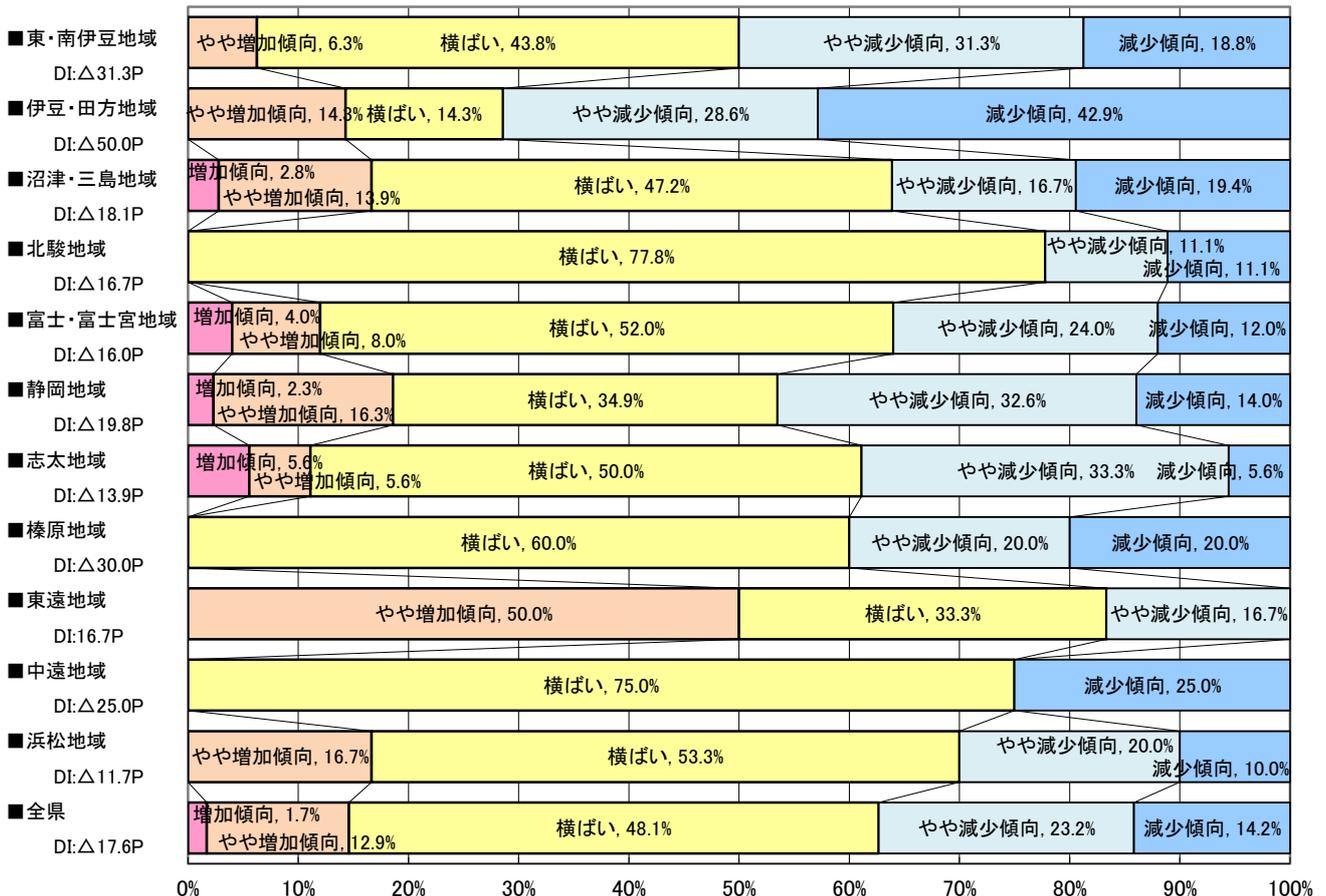
R7.4.1時点から6ヶ月後の分譲地等取扱件数(予測値)



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	7	5	3	16	12	28
	DI指数	-31.3P	0.0%	6.3%	43.8%	31.3%	18.8%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	1	2	3	7	10	17
	DI指数	-50.0P	0.0%	14.3%	14.3%	28.6%	42.9%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	5	17	6	7	36	35	71
	DI指数	-18.1P	2.8%	13.9%	47.2%	16.7%	19.4%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	0	7	1	1	9	11	20
	DI指数	-16.7P	0.0%	0.0%	77.8%	11.1%	11.1%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	1	2	13	6	3	25	32	57
	DI指数	-16.0P	4.0%	8.0%	52.0%	24.0%	12.0%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	7	15	14	6	43	47	90
	DI指数	-19.8P	2.3%	16.3%	34.9%	32.6%	14.0%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	1	9	6	1	18	23	41
	DI指数	-13.9P	5.6%	5.6%	50.0%	33.3%	5.6%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	3	1	1	5	15	20
	DI指数	-30.0P	0.0%	0.0%	60.0%	20.0%	20.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	3	2	1	0	6	22	28
	DI指数	16.7P	0.0%	50.0%	33.3%	16.7%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	0	6	0	2	8	22	30
	DI指数	-25.0P	0.0%	0.0%	75.0%	0.0%	25.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	0	10	32	12	6	60	66	126
	DI指数	-11.7P	0.0%	16.7%	53.3%	20.0%	10.0%	100%	
⑫全県	回答数(件)	4	30	112	54	33	233	295	528
	DI指数	-17.6P	1.7%	12.9%	48.1%	23.2%	14.2%	100%	

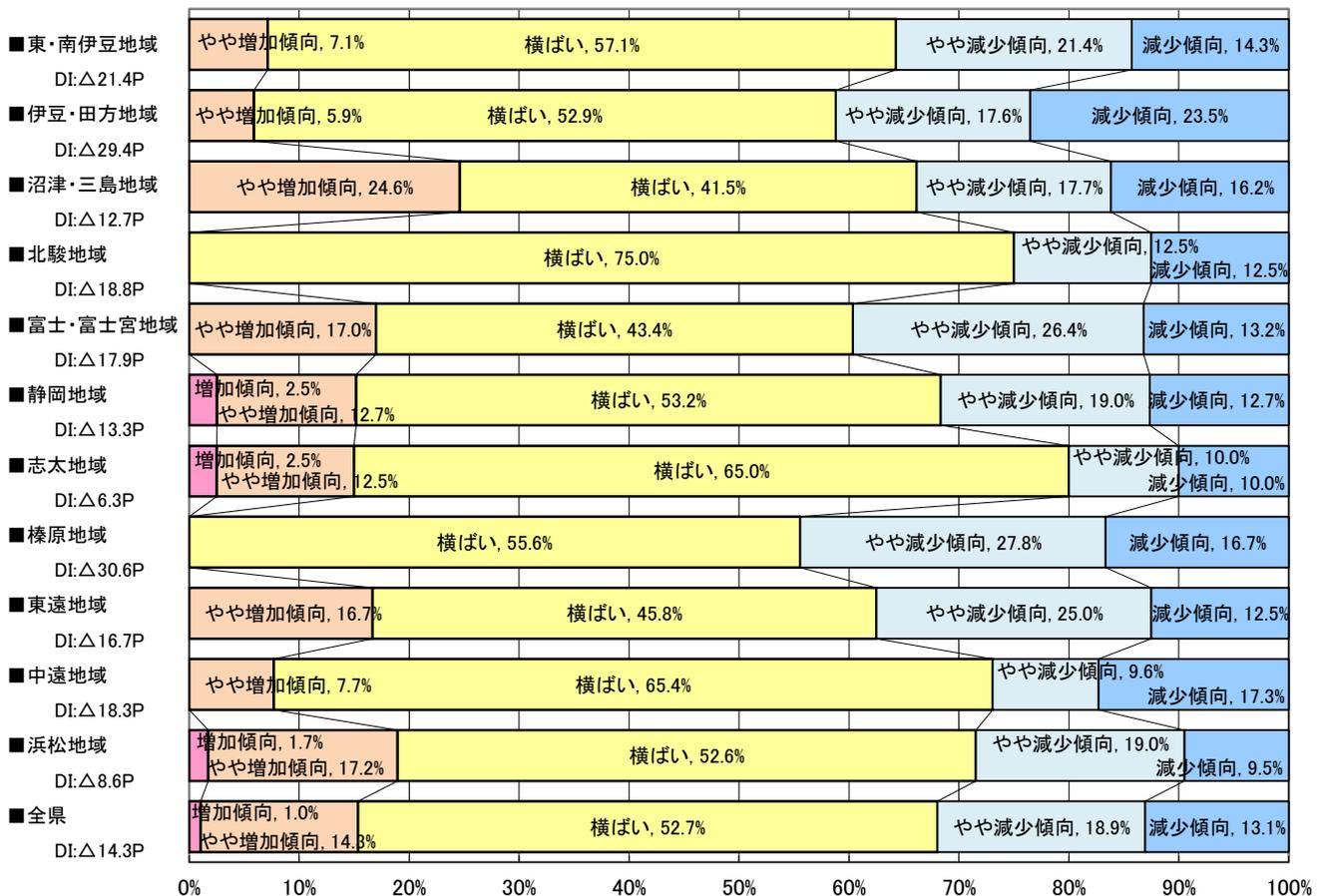
R7.4.1時点から6ヶ月後のマンション販売取扱件数(予測値)



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)	0	2	16	6	4	28	0	28
	DI 指数	-21.4P	0.0%	7.1%	57.1%	21.4%	14.3%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	9	3	4	17	0	17
	DI 指数	-29.4P	0.0%	5.9%	52.9%	17.6%	23.5%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	16	27	11.5	10.5	65	6	71
	DI 指数	-12.7P	0.0%	24.6%	41.5%	17.7%	16.2%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	0	12	2	2	16	4	20
	DI 指数	-18.8P	0.0%	0.0%	75.0%	12.5%	12.5%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	9	23	14	7	53	4	57
	DI 指数	-17.9P	0.0%	17.0%	43.4%	26.4%	13.2%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	2	10	42	15	10	79	11	90
	DI 指数	-13.3P	2.5%	12.7%	53.2%	19.0%	12.7%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	5	26	4	4	40	1	41
	DI 指数	-6.3P	2.5%	12.5%	65.0%	10.0%	10.0%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	10	5	3	18	2	20
	DI 指数	-30.6P	0.0%	0.0%	55.6%	27.8%	16.7%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	4	11	6	3	24	4	28
	DI 指数	-16.7P	0.0%	16.7%	45.8%	25.0%	12.5%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	2	17	2.5	4.5	26	4	30
	DI 指数	-18.3P	0.0%	7.7%	65.4%	9.6%	17.3%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	2	20	61	22	11	116	10	126
	DI 指数	-8.6P	1.7%	17.2%	52.6%	19.0%	9.5%	100%	
⑫全県	回答数(件)	5	69	254	91	63	482	46	528
	DI 指数	-14.3P	1.0%	14.3%	52.7%	18.9%	13.1%	100%	

R7.4.1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-19.1ポイントから1.9ポイント悪化し、今回DI-21.0ポイントとなった。地域別では、⑦志太、⑩中遠、⑪浜松で「横ばい」が最多。②伊豆・田方、③沼津・三島、④北駿、⑨東遠では「横ばい」と「やや減少傾向・減少傾向」とが拮抗。①東・南伊豆、⑤富士・富士宮、⑥静岡、⑧榛原では「やや減少傾向・減少傾向」が最多。全地域でDI値マイナス圏内。

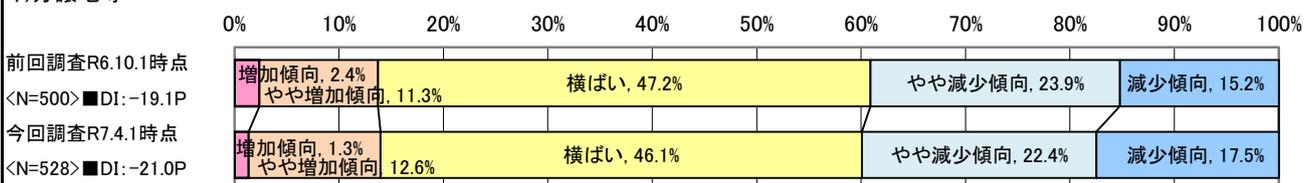
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-21.2ポイントから3.6ポイント改善し、今回DI-17.6ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「取扱なし・無回答」が295件で回答全体に占める割合が約56%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI-12.6ポイントから1.7ポイント悪化し、今回DI-14.3ポイントとなった。地域別では、①東・南伊豆、②伊豆・田方、④北駿、⑥静岡、⑦志太、⑧榛原、⑩中遠、⑪浜松で「横ばい」が最多。③沼津・三島、⑤富士・富士宮、⑨東遠では「横ばい」と「やや減少傾向・減少傾向」とが拮抗。「やや減少傾向・減少傾向」が最多となった地域はない。全地域でDI値マイナス圏内。

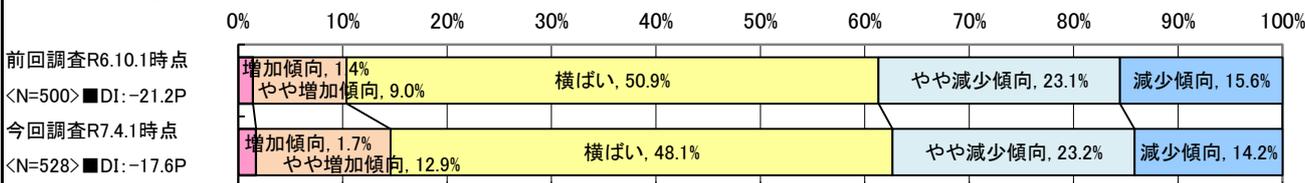
全体集計

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	47	171.5	83.5	65	372	156	528
DI指数	-21.0P	1.3%	12.6%	46.1%	22.4%	17.5%	100%	
ロ)マンション販売 回答数(件)	4	30	112	54	33	233	295	528
DI指数	-17.6P	1.7%	12.9%	48.1%	23.2%	14.2%	100%	
ハ)仲介 回答数(件)	5	69	254	91	63	482	46	528
DI指数	-14.3P	1.0%	14.3%	52.7%	18.9%	13.1%	100%	

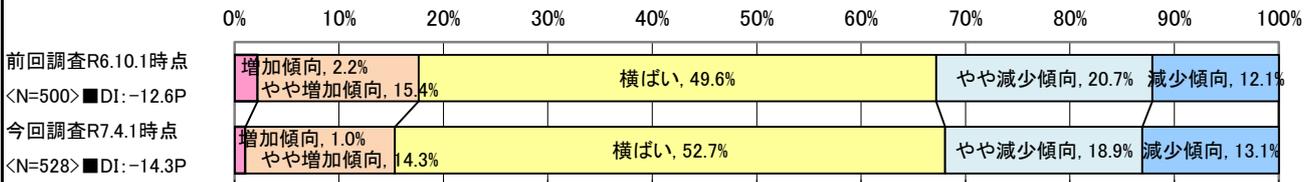
イ)分譲地等



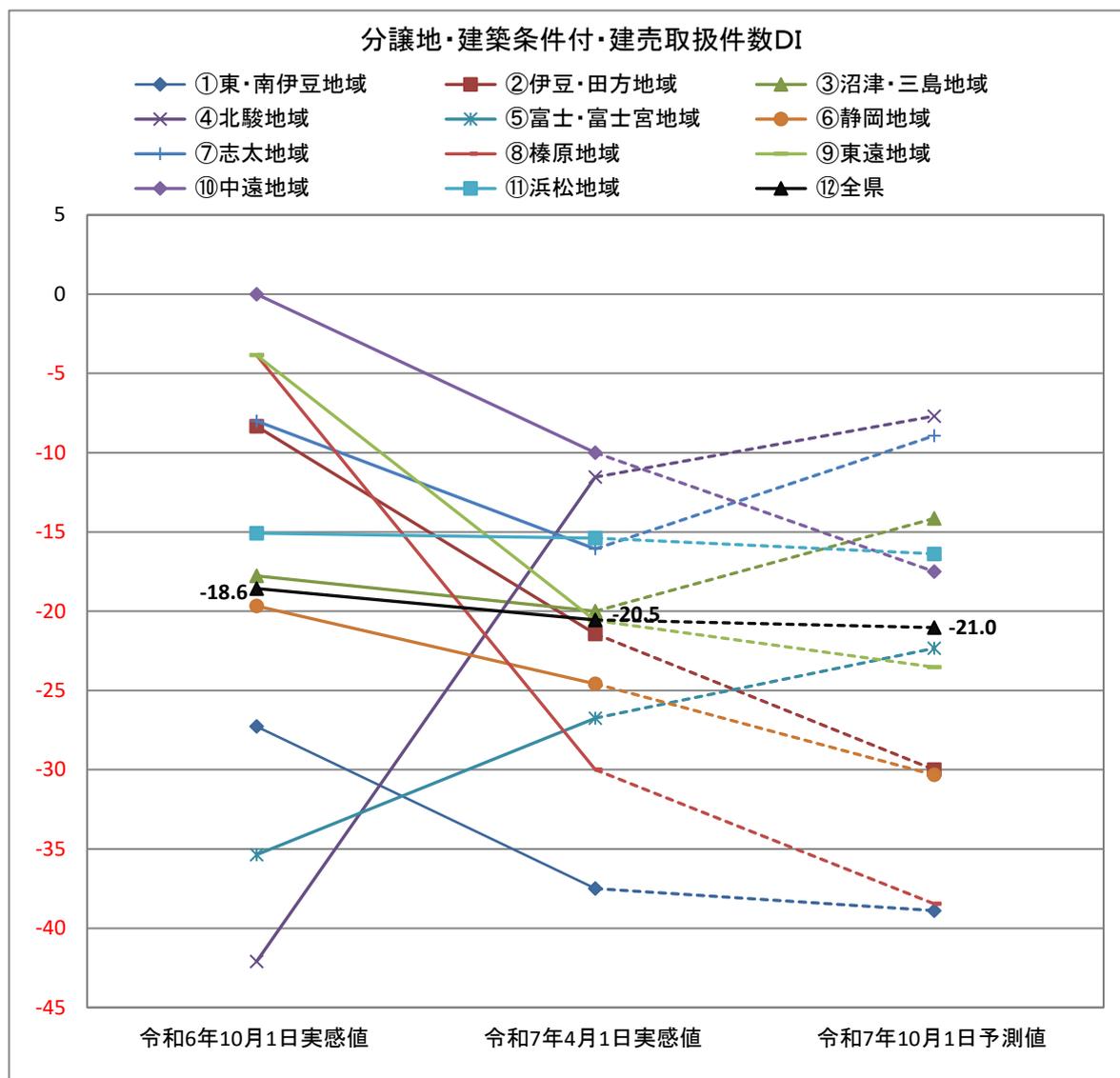
ロ)マンション販売



ハ)仲介



分譲地・建築条件付・建売取扱件数の動向

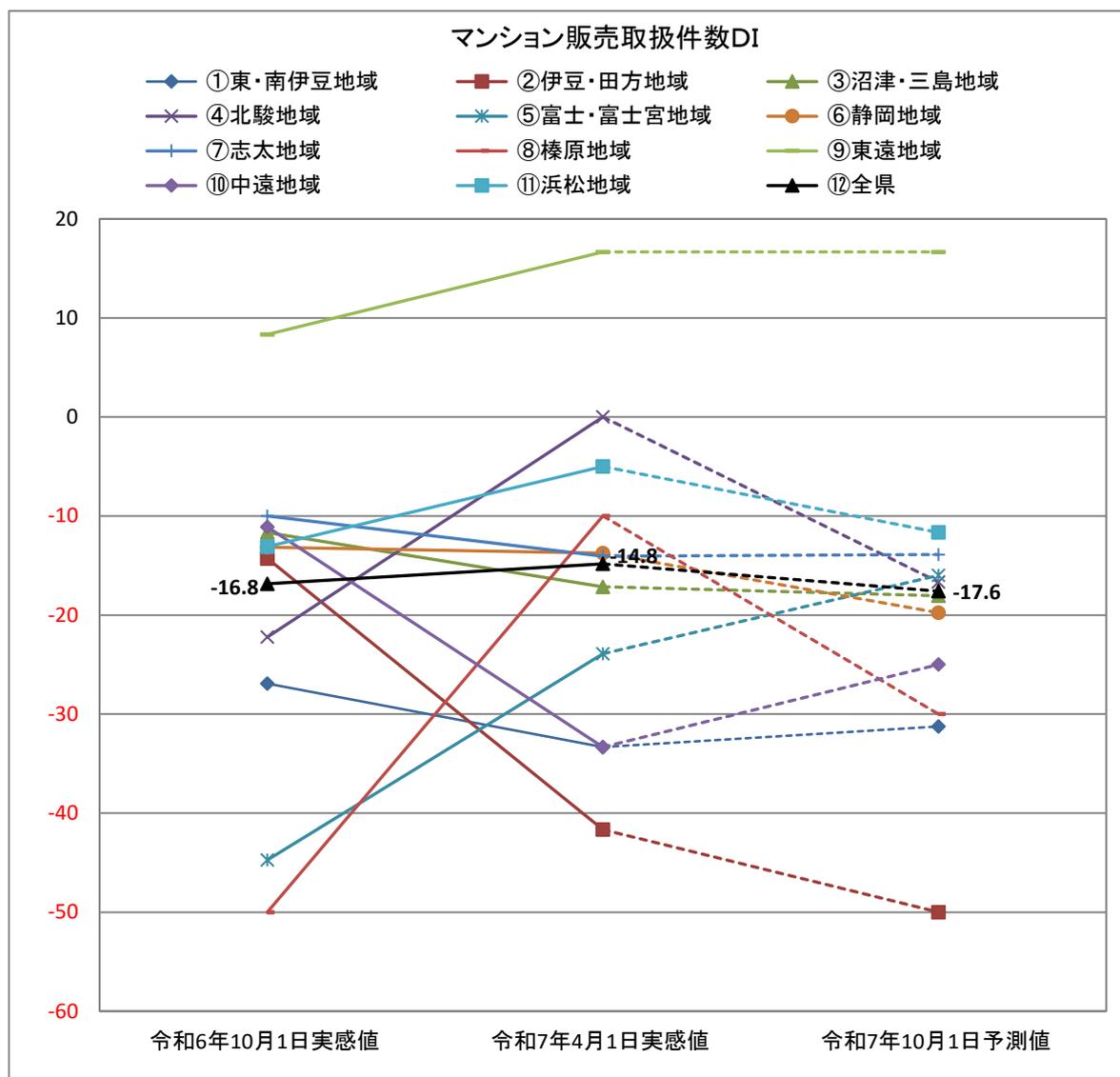


※令和6年10月及び令和7年4月は実感値、令和7年10月は令和7年4月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和6年10月1日実感値	令和7年4月1日実感値	令和7年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-27.3	-37.5	-38.9
②伊豆・田方地域	-8.3	-21.4	-30.0
③沼津・三島地域	-17.8	-20.0	-14.2
④北駿地域	-42.1	-11.5	-7.7
⑤富士・富士宮地域	-35.4	-26.7	-22.3
⑥静岡地域	-19.7	-24.6	-30.3
⑦志太地域	-8.0	-16.1	-8.9
⑧榛原地域	-3.8	-30.0	-38.5
⑨東遠地域	-3.8	-20.6	-23.5
⑩中遠地域	0.0	-10.0	-17.5
⑪浜松地域	-15.1	-15.4	-16.4
⑫全県	-18.6	-20.5	-21.0

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。全ての地域のDI値が実感値・予測値ともにマイナス圏内にある。前回実感値プラスマイナスゼロであった⑩中遠は今回調査では実感値・予測値ともにマイナス圏に突入している。④北駿の実感値が大きく改善し、②伊豆・田方、⑧榛原、⑨東遠の実感値が大きく悪化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

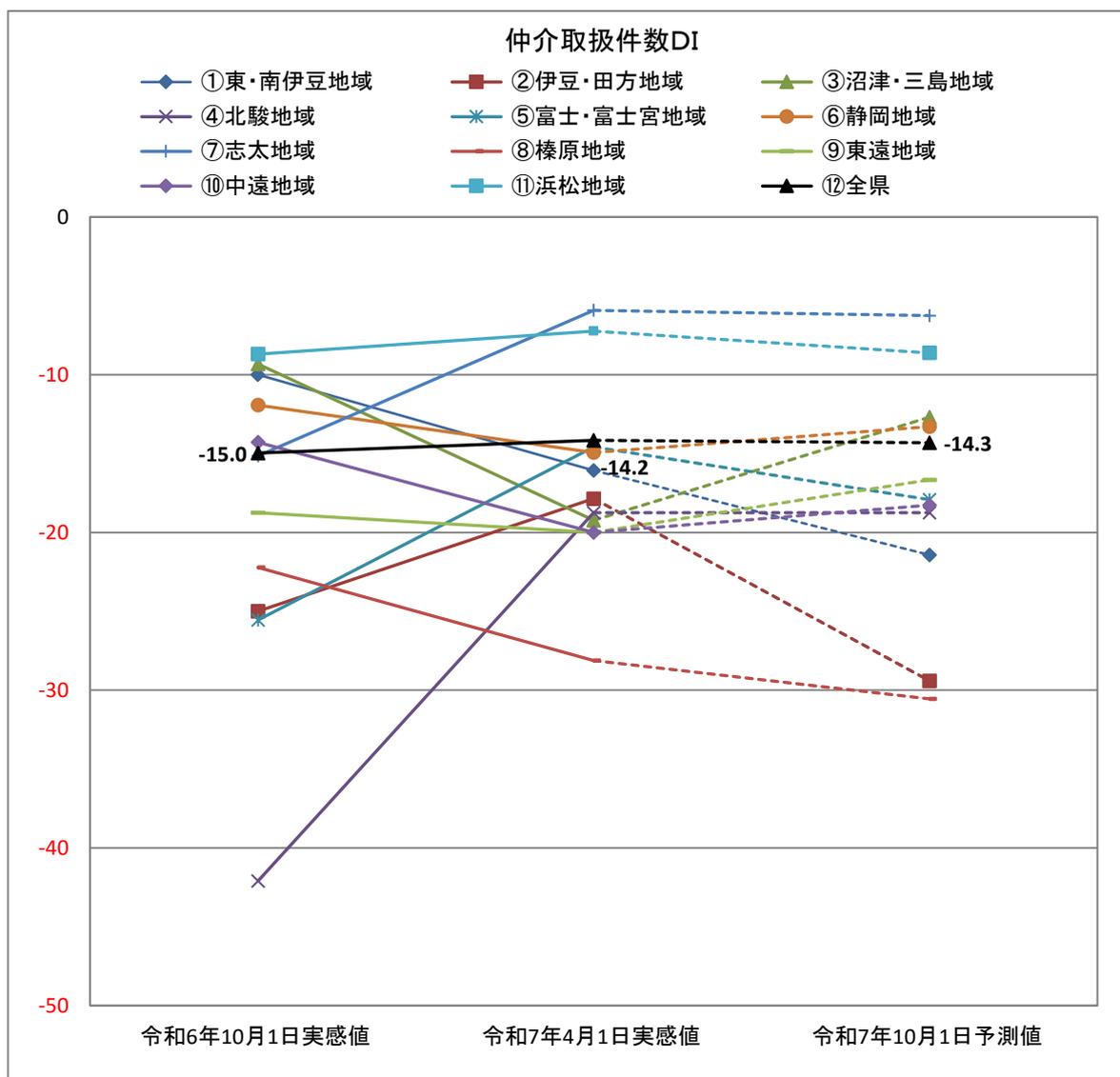


※令和6年10月及び令和7年4月は実感値、令和7年10月は令和7年4月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和6年10月1日実感値	令和7年4月1日実感値	令和7年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-26.9	-33.3	-31.3
②伊豆・田方地域	-14.3	-41.7	-50.0
③沼津・三島地域	-11.7	-17.1	-18.1
④北駿地域	-22.2	0.0	-16.7
⑤富士・富士宮地域	-44.7	-23.9	-16.0
⑥静岡地域	-13.2	-13.8	-19.8
⑦志太地域	-10.0	-14.1	-13.9
⑧榛原地域	-50.0	-10.0	-30.0
⑨東遠地域	8.3	16.7	16.7
⑩中遠地域	-11.1	-33.3	-25.0
⑪浜松地域	-13.1	-5.0	-11.7
⑫全県	-16.8	-14.8	-17.6

マンション販売取扱件数動向における全県の傾向は、実感値は若干改善、予測値は若干悪化である。地域別の実感値は、④北駿、⑤富士・富士宮、⑧榛原、⑨東遠、⑪浜松が改善し、①東・南伊豆、②伊豆・田方、③沼津・三島、⑩中遠が悪化、⑥静岡、⑦志太は概ね横ばいである。④北駿、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、⑤富士・富士宮、⑩中遠は改善、②伊豆・田方、④北駿、⑥静岡、⑧榛原、⑪浜松で悪化、それ以外の地域は概ね横ばいである。⑨東遠を除き、全地域がマイナス圏内で、④北駿、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10月及び令和7年4月は実感値、令和7年10月は令和7年4月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和6年10月1日実感値	令和7年4月1日実感値	令和7年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-10.0	-16.1	-21.4
②伊豆・田方地域	-25.0	-17.9	-29.4
③沼津・三島地域	-9.3	-19.2	-12.7
④北駿地域	-42.1	-18.8	-18.8
⑤富士・富士宮地域	-25.6	-14.6	-17.9
⑥静岡地域	-11.9	-14.9	-13.3
⑦志太地域	-15.2	-5.9	-6.3
⑧榛原地域	-22.2	-28.1	-30.6
⑨東遠地域	-18.8	-20.0	-16.7
⑩中遠地域	-14.3	-20.0	-18.3
⑪浜松地域	-8.7	-7.2	-8.6
⑫全県	-15.0	-14.2	-14.3

仲介取扱件数動向における全県の傾向は、実感値は若干改善、予測値はほぼ横ばいである。

地域別では、実感値は、②伊豆・田方、④北駿、⑤富士・富士宮、⑦志太が改善し、①東・南伊豆、③沼津・三島、⑧榛原、⑩中遠が悪化、⑥静岡、⑨東遠、⑪浜松は概ね横ばいである。

予測値は、③沼津・三島が改善し、②伊豆・田方が悪化、他の地域は概ね横ばいである。DI値は、実感値・予測値ともに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D I 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7年4月1日現在の地価動向は、6ヶ月前（令和6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7年10月1日）の地価動向は、現在（令和7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7年4月1日現在の貴社の取扱件数は、6ヶ月前（令和6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7年10月1日）の貴社の**取扱件数**は、現在（令和7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7年4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、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