

**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～

平成30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

平成30年10月1日を基準とし、過去半年(H30.4.1～H30.10.1)の不動産市場の推移に関する「実感」と、この先半年間(H30.10.1～H31.4.1)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 :平成30年10月

発送社数 :1,000社(件)

有効回答数 :445社(件)(回答率 44.5%)

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	78	34	43.6%
②伊豆・田方地域	27	9	33.3%
③沼津・三島地域	100	48	48.0%
④北駿地域	38	17	44.7%
⑤富士・富士宮地域	47	21	44.7%
⑥静岡地域	302	119	39.4%
⑦志太地域	65	38	58.5%
⑧榛原地域	37	15	40.5%
⑨東遠地域	40	21	52.5%
⑩中遠地域	66	31	47.0%
⑪浜松地域	200	92	46.0%
⑫全県	1,000	445	44.5%

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。

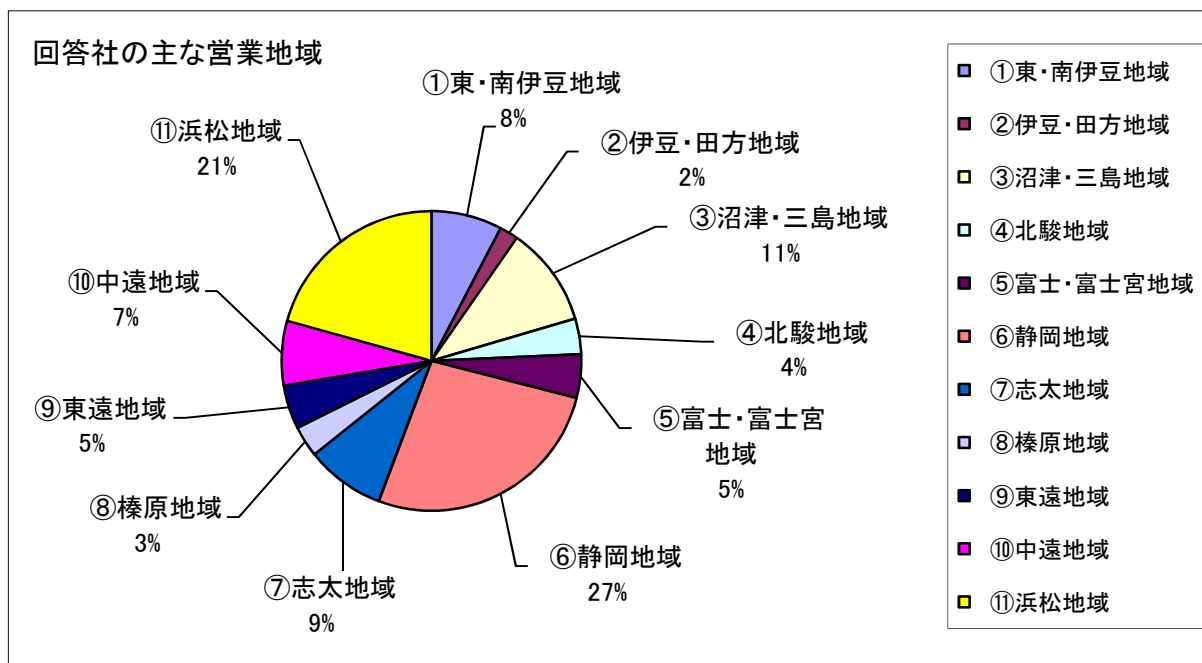
※問2(P5)以降の構成割合(5段階の選択肢の回答数の割合)は、小数点以下第2位を四捨五入して小数点第1位を求めた関係で、指数の合計が100%とならない場合があります。

(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。



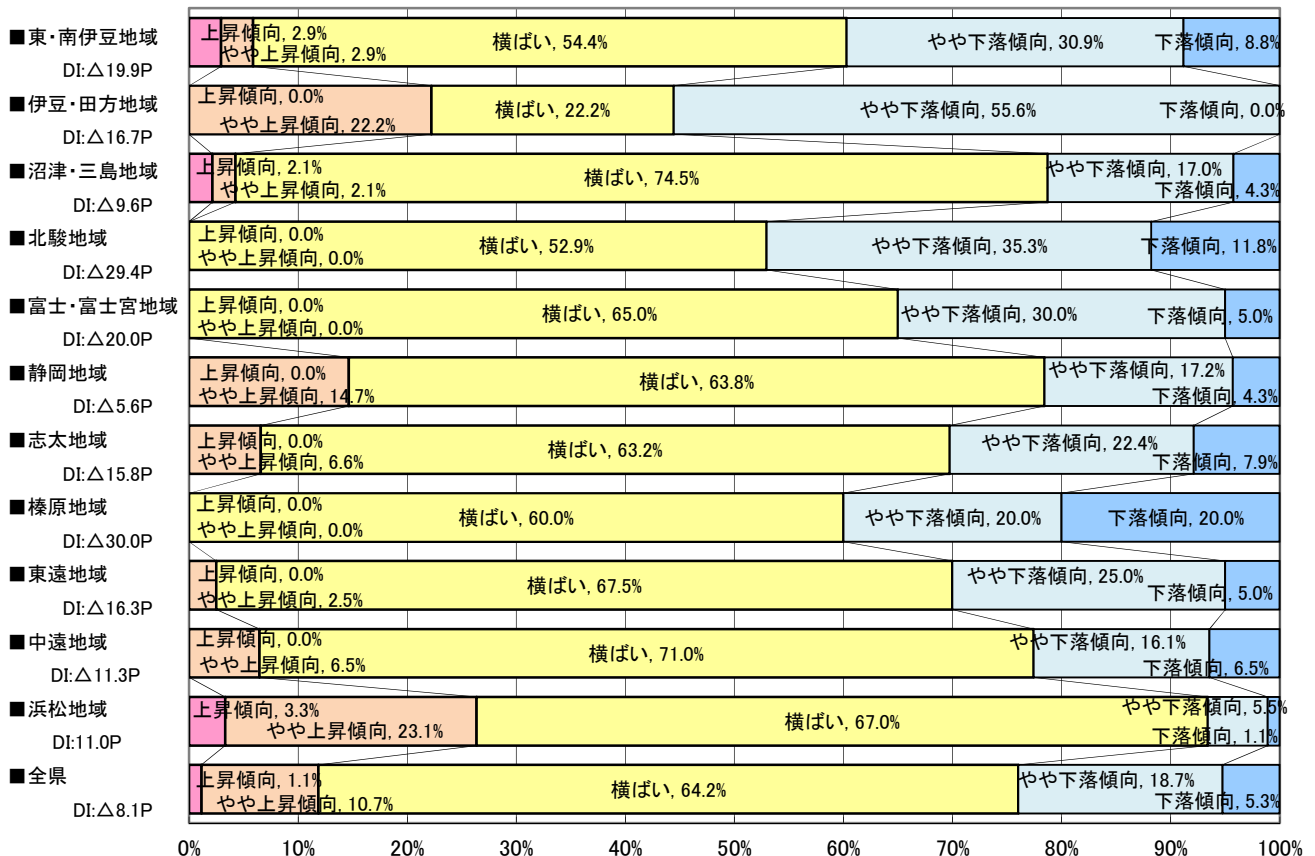
地域	回答社数	回答割合
①東・南伊豆地域	34	8%
②伊豆・田方地域	9	2%
③沼津・三島地域	48	11%
④北駿地域	17	4%
⑤富士・富士宮地域	21	5%
⑥静岡地域	119	27%
⑦志太地域	38	9%
⑧榛原地域	15	3%
⑨東遠地域	21	5%
⑩中遠地域	31	7%
⑪浜松地域	92	21%
⑫全県	445	100%

※小数点以下第1位を四捨五入した関係で、指数の合計が100%となっております。

問2. 平成30年10月1日現在の地価動向は、6ヶ月前(平成30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	1	18.5	10.5	3	34	0	34
	DI 指数	-19.9P	2.9%	2.9%	54.4%	30.9%	8.8%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	2	2	5	0	9	0	9
	DI 指数	-16.7P	0.0%	22.2%	22.2%	55.6%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	1	35	8	2	47	1	48
	DI 指数	-9.6P	2.1%	2.1%	74.5%	17.0%	4.3%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	0	9	6	2	17	0	17
	DI 指数	-29.4P	0.0%	0.0%	52.9%	35.3%	11.8%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	0	13	6	1	20	1	21
	DI 指数	-20.0P	0.0%	0.0%	65.0%	30.0%	5.0%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	17	74	20	5	116	3	119
	DI 指数	-5.6P	0.0%	14.7%	63.8%	17.2%	4.3%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	2.5	24	8.5	3	38	0	38
	DI 指数	-15.8P	0.0%	6.6%	63.2%	22.4%	7.9%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	9	3	3	15	0	15
	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	0.5	13.5	5	1	20	1	21
	DI 指数	-16.3P	0.0%	2.5%	67.5%	25.0%	5.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	2	22	5	2	31	0	31
	DI 指数	-11.3P	0.0%	6.5%	71.0%	16.1%	6.5%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	3	21	61	5	1	91	1	92
	DI 指数	11.0P	3.3%	23.1%	67.0%	5.5%	1.1%	100%	
⑫全県	回答数(件)	5	47	281	82	23	438	7	445
	DI 指数	-8.1P	1.1%	10.7%	64.2%	18.7%	5.3%	100%	

H30.10.1時点における過去6ヶ月間の地価動向(実感値)



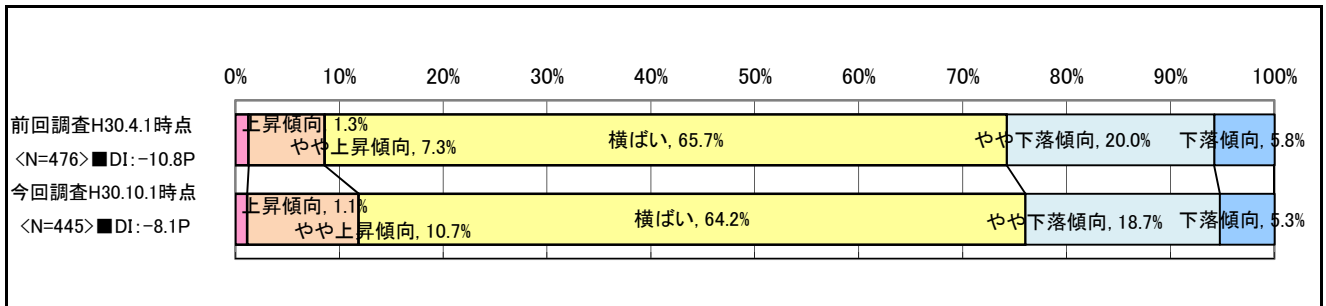
【静岡県全域の過去6ヶ月前の地価動向】

前回(平成30年4月1日)と今回(平成30年10月1日)とを比較して、上昇回答(上昇+やや上昇)は3.2ポイント増加して11.8%、横ばい回答は1.5ポイント減少して64.2%、下落回答(下落+やや下落)は1.8ポイント減少して24%となった。その結果、地価動向全体としては、下落実感が減少した。これは、沿岸部や郊外部での被災リスク、過疎化等による需要減、空家の増加に伴う供給過剰感を有する中で、都市基盤整備や投資需要の持続的回復等による上昇要因を有することから、全体的には横這い・下落回答が減少し、やや上昇回答が増加したことが改善傾向に現れたものと思われる。

地域別では、下落実感が多い上位地域は②伊豆・田方地域55.6%(やや下落が増加)、③榛原地域40%(下落が増加)となった。一方、上昇実感が多い上位地域は⑪浜松地域26.4%(やや上昇が増加)、②伊豆・田方地域22.2%(やや上昇が増加)となった。

全体集計

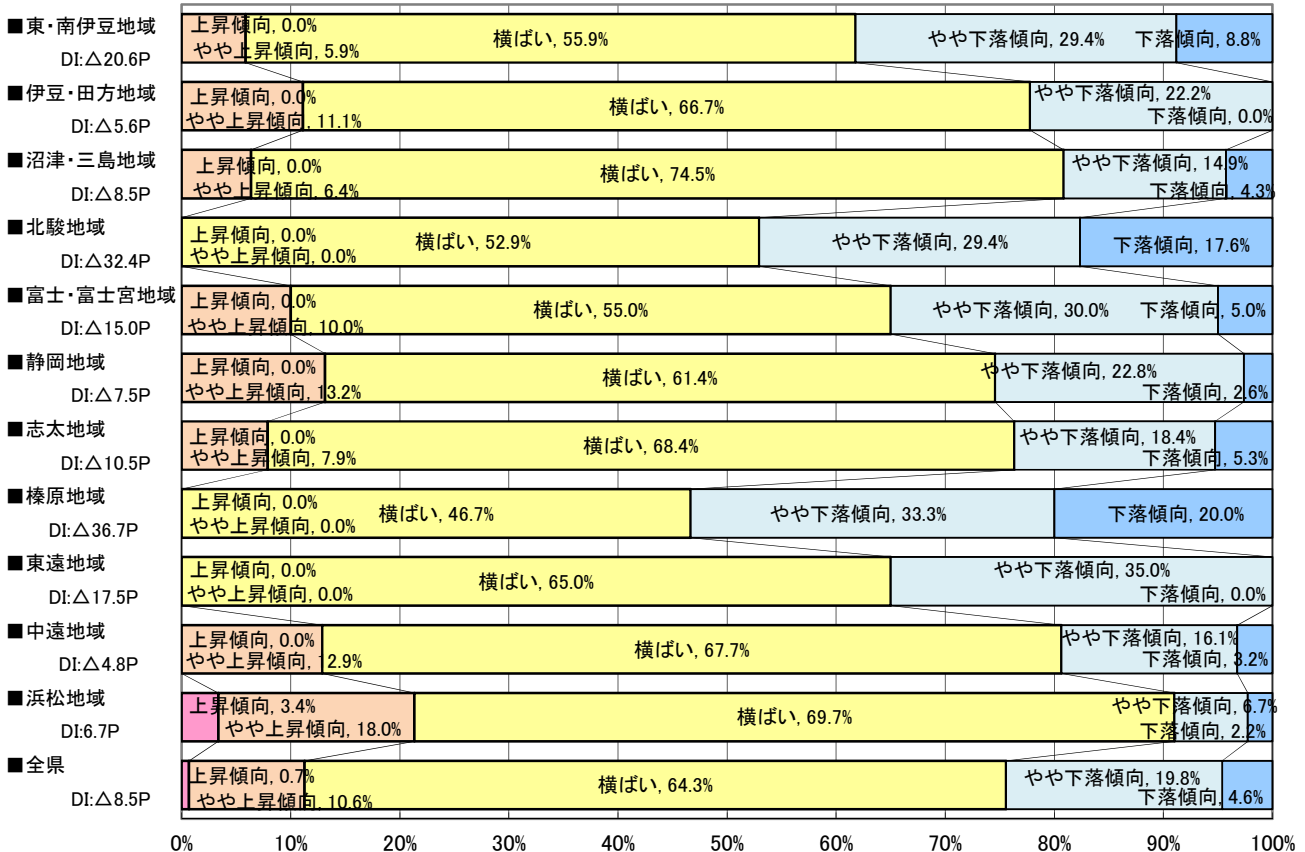
地価動向・地域別(過去)	1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の地価動向(実感値)	上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向		不明無回答	
回答数(件)	5	47	281	82	23	438	7	445
DI指数	-8.1P	1.1%	10.7%	64.2%	18.7%	5.3%	100%	



問3 6ヶ月後(平成31年4月1日)の地価動向は、現在(平成30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
調査時点以降半年の地価動向(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	19	10	3	34	0	34
	DI 指数	-20.6P							
		0.0%	5.9%	55.9%	29.4%	8.8%	100%		
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	6	2	0	9	0	9
	DI 指数	-5.6P							
		0.0%	11.1%	66.7%	22.2%	0.0%	100%		
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	3	35	7	2	47	1	48
	DI 指数	-8.5P							
		0.0%	6.4%	74.5%	14.9%	4.3%	100%		
④北駿地域	回答数(件)	0	0	9	5	3	17	0	17
	DI 指数	-32.4P							
		0.0%	0.0%	52.9%	29.4%	17.6%	100%		
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	2	11	6	1	20	1	21
	DI 指数	-15.0P							
		0.0%	10.0%	55.0%	30.0%	5.0%	100%		
⑥静岡地域	回答数(件)	0	15	70	26	3	114	5	119
	DI 指数	-7.5P							
		0.0%	13.2%	61.4%	22.8%	2.6%	100%		
⑦志太地域	回答数(件)	0	3	26	7	2	38	0	38
	DI 指数	-10.5P							
		0.0%	7.9%	68.4%	18.4%	5.3%	100%		
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	7	5	3	15	0	15
	DI 指数	-36.7P							
		0.0%	0.0%	46.7%	33.3%	20.0%	100%		
⑨東遠地域	回答数(件)	0	0	13	7	0	20	1	21
	DI 指数	-17.5P							
		0.0%	0.0%	65.0%	35.0%	0.0%	100%		
⑩中遠地域	回答数(件)	0	4	21	5	1	31	0	31
	DI 指数	-4.8P							
		0.0%	12.9%	67.7%	16.1%	3.2%	100%		
⑪浜松地域	回答数(件)	3	16	62	6	2	89	3	92
	DI 指数	6.7P							
		3.4%	18.0%	69.7%	6.7%	2.2%	100%		
⑫全県	回答数(件)	3	46	279	86	20	434	11	445
	DI 指数	-8.5P							
		0.7%	10.6%	64.3%	19.8%	4.6%	100%		

H30.10.1時点における6ヶ月後の地価動向(予測値)



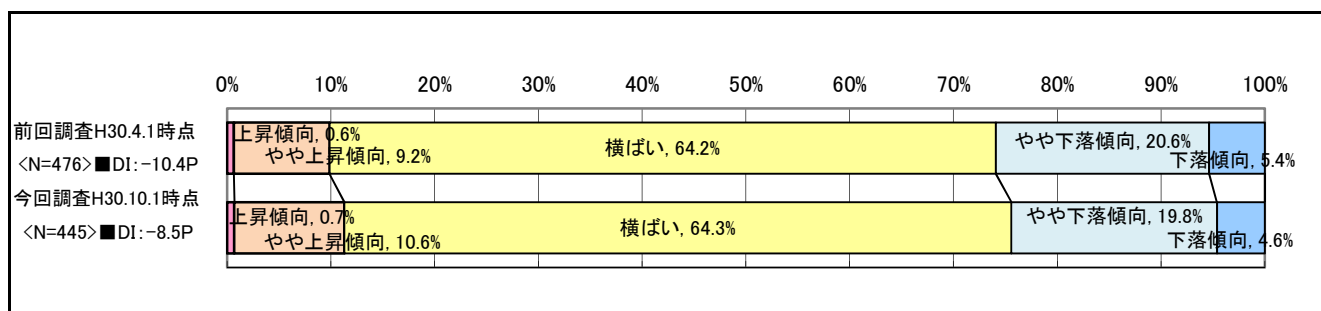
【静岡県全域のこの先6ヶ月後の地価動向】

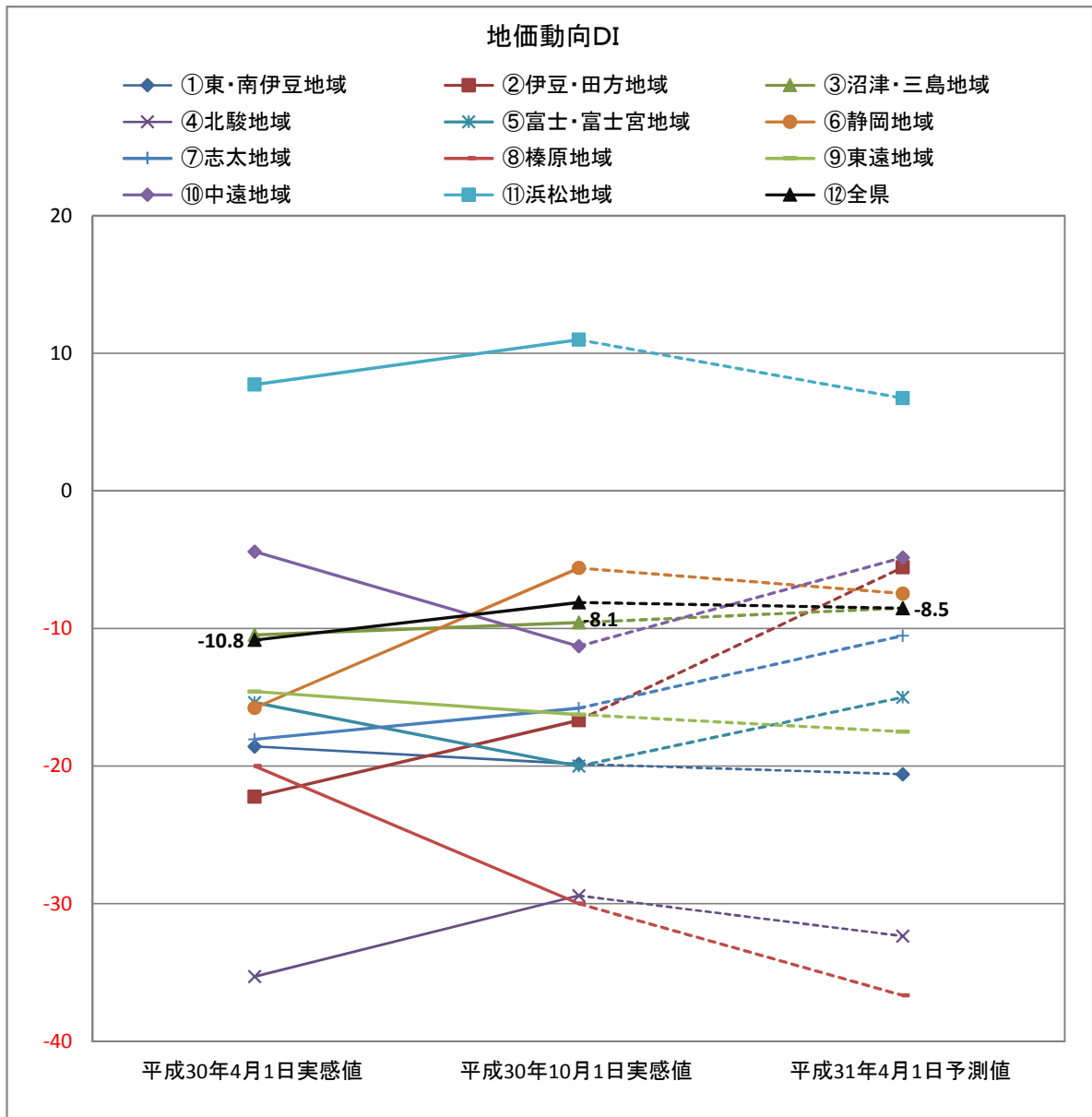
前回(平成30年4月1日)と今回(平成30年10月1日)とを比較して、上昇予測は1.5ポイント増加して11.3%、横ばい予測は0.1ポイント増加して64.3%、下落予測は1.6ポイント減少して24.4%となった。その結果、地価動向全体としては、前回DI-10.4ポイントから今回DI-8.5ポイントと1.9ポイント下落予測が縮小した。これは、少子高齢化や人口減少による需要の減退、空家等の中古物件の増加をはじめとする供給過剰傾向が続く中で、継続した景気の改善傾向や伊豆・田方地域の改善が期待されると予測していること、全体的には上昇回答が若干増加したことが改善傾向に現れたものと思われる。

地域別で下落予測が多い上位地域は⑧榛原地域53.3%(下落、やや下落ともに増加)、④北駿地域47%(下落が減少、やや下落は横這い)となった。上昇予測が多い上位地域は⑪浜松地域が21.4%(上昇傾向は概ね横這い)で、全体DI指数として唯一上昇傾向が示された。

全体集計

地価動向・地域別(将来)	1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点以降半年の地価動向(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)	3	46	279	86	20	434	11	445
DI指数	-8.5P	0.7%	10.6%	64.3%	19.8%	4.6%	100%	





※平成30年4月及び平成30年10月は実感値、平成31年4月は平成30年10月における6か月後の予測値を示す。

	平成30年4月1日実感値	平成30年10月1日実感値	平成31年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-18.6	-19.9	-20.6
②伊豆・田方地域	-22.2	-16.7	-5.6
③沼津・三島地域	-10.5	-9.6	-8.5
④北駿地域	-35.3	-29.4	-32.4
⑤富士・富士宮地域	-15.4	-20.0	-15.0
⑥静岡地域	-15.8	-5.6	-7.5
⑦志太地域	-18.1	-15.8	-10.5
⑧榛原地域	-20.0	-30.0	-36.7
⑨東遠地域	-14.6	-16.3	-17.5
⑩中遠地域	-4.4	-11.3	-4.8
⑪浜松地域	7.7	11.0	6.7
⑫全県	-10.8	-8.1	-8.5

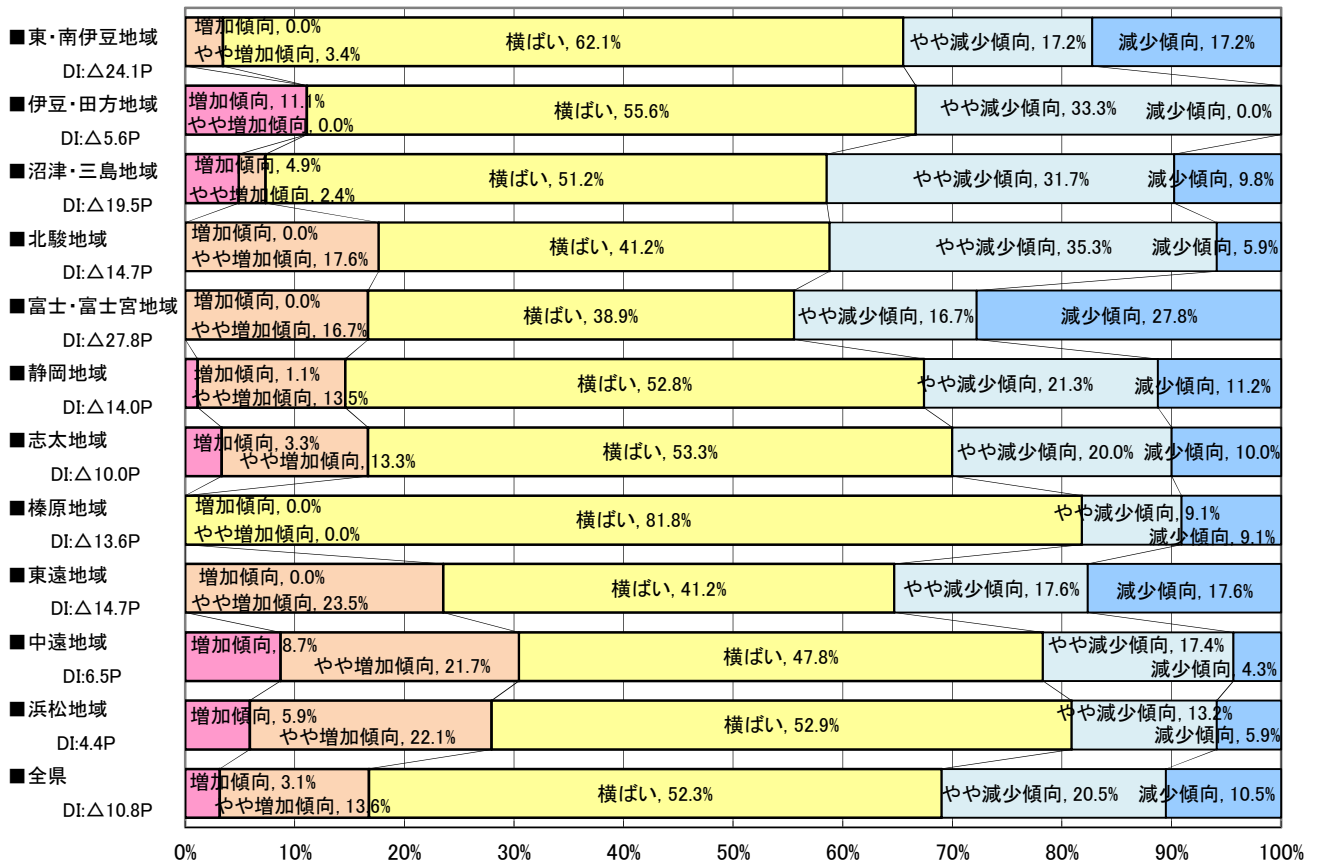
地価動向における全県の傾向は、下落実感が縮小しており、次回はやや拡大する。

問4. 平成30年10月1日現在の貴社取扱件数は、6ヶ月前(平成30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		不明 無回答	
①東・南伊豆地域	回答数(件)	0	1	18	5	5	29	5	34
	DI指数	-24.1P	0.0%	3.4%	62.1%	17.2%	17.2%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	1	0	5	3	0	9	0	9
	DI指数	-5.6P	11.1%	0.0%	55.6%	33.3%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	2	1	21	13	4	41	7	48
	DI指数	-19.5P	4.9%	2.4%	51.2%	31.7%	9.8%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	3	7	6	1	17	0	17
	DI指数	-14.7P	0.0%	17.6%	41.2%	35.3%	5.9%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	3	7	3	5	18	3	21
	DI指数	-27.8P	0.0%	16.7%	38.9%	16.7%	27.8%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	12	47	19	10	89	30	119
	DI指数	-14.0P	1.1%	13.5%	52.8%	21.3%	11.2%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	4	16	6	3	30	8	38
	DI指数	-10.0P	3.3%	13.3%	53.3%	20.0%	10.0%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	9	1	1	11	4	15
	DI指数	-13.6P	0.0%	0.0%	81.8%	9.1%	9.1%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	4	7	3	3	17	4	21
	DI指数	-14.7P	0.0%	23.5%	41.2%	17.6%	17.6%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	2	5	11	4	1	23	8	31
	DI指数	6.5P	8.7%	21.7%	47.8%	17.4%	4.3%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	4	15	36	9	4	68	24	92
	DI指数	4.4P	5.9%	22.1%	52.9%	13.2%	5.9%	100%	
⑫全県	回答数(件)	11	48	184	72	37	352	93	445
	DI指数	-10.8P	3.1%	13.6%	52.3%	20.5%	10.5%	100%	

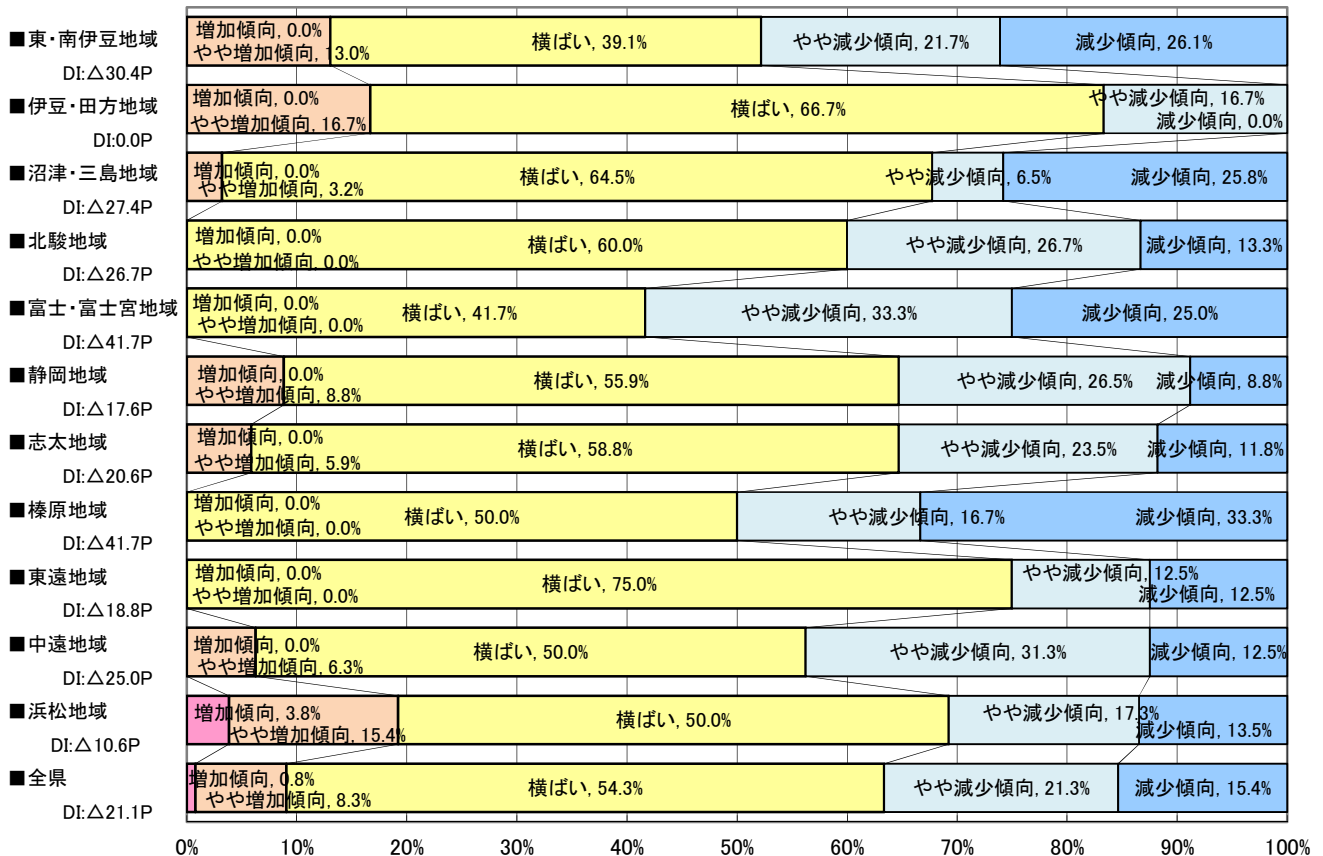
H30.10.1現在の分譲地等取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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		不明 無回答	
①東・南伊豆地域	回答数(件)	0	3	9	5	6	23	11	34
	DI指数	-30.4P	0.0%	13.0%	39.1%	21.7%	26.1%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	4	1	0	6	3	9
	DI指数	0.0P	0.0%	16.7%	66.7%	16.7%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	1	20	2	8	31	17	48
	DI指数	-27.4P	0.0%	3.2%	64.5%	6.5%	25.8%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	0	9	4	2	15	2	17
	DI指数	-26.7P	0.0%	0.0%	60.0%	26.7%	13.3%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	0	5	4	3	12	9	21
	DI指数	-41.7P	0.0%	0.0%	41.7%	33.3%	25.0%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	6	38	18	6	68	51	119
	DI指数	-17.6P	0.0%	8.8%	55.9%	26.5%	8.8%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	1	10	4	2	17	21	38
	DI指数	-20.6P	0.0%	5.9%	58.8%	23.5%	11.8%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	3	1	2	6	9	15
	DI指数	-41.7P	0.0%	0.0%	50.0%	16.7%	33.3%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	0	6	1	1	8	13	21
	DI指数	-18.8P	0.0%	0.0%	75.0%	12.5%	12.5%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	1	8	5	2	16	15	31
	DI指数	-25.0P	0.0%	6.3%	50.0%	31.3%	12.5%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	2	8	26	9	7	52	40	92
	DI指数	-10.6P	3.8%	15.4%	50.0%	17.3%	13.5%	100%	
⑫全県	回答数(件)	2	21	138	54	39	254	191	445
	DI指数	-21.1P	0.8%	8.3%	54.3%	21.3%	15.4%	100%	

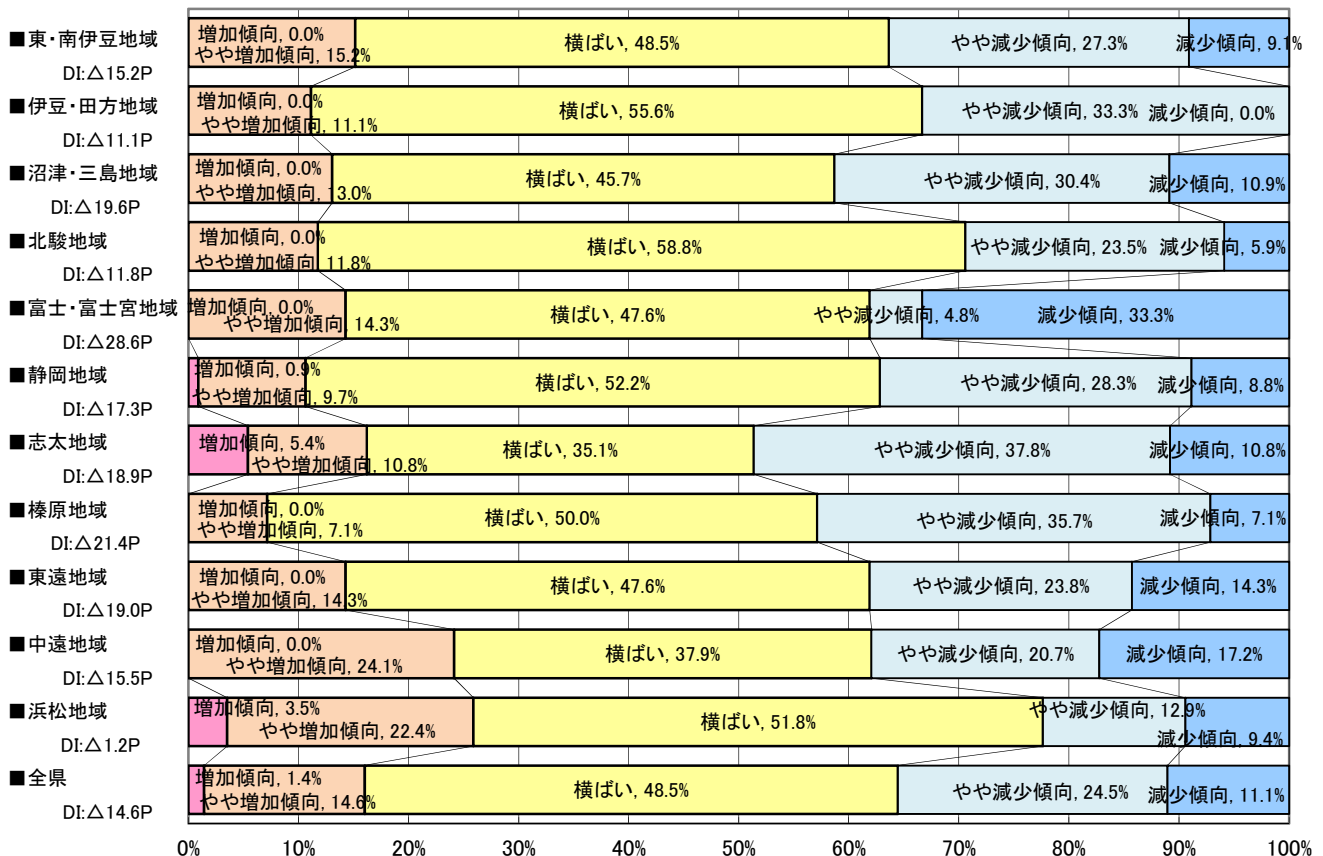
H30.10.1現在のマンション販売取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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		不明 無回答	
①東・南伊豆地域	回答数(件)	0	5	16	9	3	33	1	34
	DI 指数	-15.2P	0.0%	15.2%	48.5%	27.3%	9.1%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	5	3	0	9	0	9
	DI 指数	-11.1P	0.0%	11.1%	55.6%	33.3%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	6	21	14	5	46	2	48
	DI 指数	-19.6P	0.0%	13.0%	45.7%	30.4%	10.9%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	2	10	4	1	17	0	17
	DI 指数	-11.8P	0.0%	11.8%	58.8%	23.5%	5.9%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	3	10	1	7	21	0	21
	DI 指数	-28.6P	0.0%	14.3%	47.6%	4.8%	33.3%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	11	59	32	10	113	6	119
	DI 指数	-17.3P	0.9%	9.7%	52.2%	28.3%	8.8%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	2	4	13	14	4	37	1	38
	DI 指数	-18.9P	5.4%	10.8%	35.1%	37.8%	10.8%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	1	7	5	1	14	1	15
	DI 指数	-21.4P	0.0%	7.1%	50.0%	35.7%	7.1%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	3	10	5	3	21	0	21
	DI 指数	-19.0P	0.0%	14.3%	47.6%	23.8%	14.3%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	7	11	6	5	29	2	31
	DI 指数	-15.5P	0.0%	24.1%	37.9%	20.7%	17.2%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	3	19	44	11	8	85	7	92
	DI 指数	-1.2P	3.5%	22.4%	51.8%	12.9%	9.4%	100%	
⑫全県	回答数(件)	6	62	206	104	47	425	20	445
	DI 指数	-14.6P	1.4%	14.6%	48.5%	24.5%	11.1%	100%	

H30.10.1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-13.2ポイントから2.4ポイント改善して今回DI-10.8ポイントとなった。地域別で減少実感が多いのは⑤富士・富士宮地域DI-27.8ポイント、①東・南伊豆地域DI-24.1ポイントで、減少傾向は①富士・富士宮地域が44.5%、③沼津・三島地域が41.5%、④北駿地域が41.2%となった。一方⑩浜松地域はDI+4.4ポイントで全体として唯一のプラスとなった。

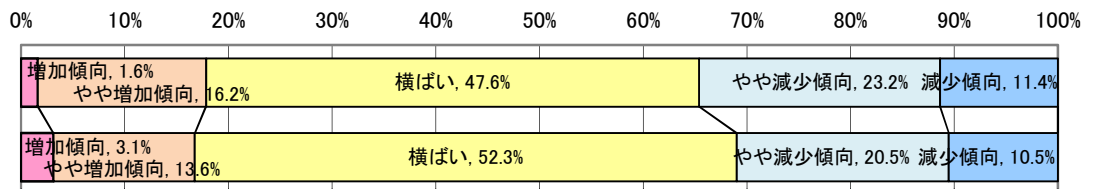
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-25.4ポイントから4.3ポイント改善して今回DI-21.1ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「わからない・無回答」が191件で回答全体に占める割合が42.9%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI-13.7ポイントから0.9ポイント悪化して今回DI-14.6ポイントとなった。地域別で減少実感が多いのは、⑤富士・富士宮地域DI-28.6ポイント、⑧榛原地域DI-21.4ポイントとなった。一方減少実感が少ないのは、⑩浜松地域DI-1.2ポイント、②伊豆・田方地域DI-11.1ポイント、④北駿地域DI-11.8ポイントである。

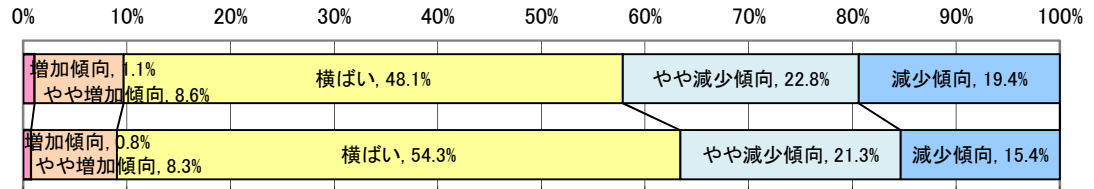
全体集計

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		不明 無回答	
イ) 分譲地・建築条件付・建売 回答数(件)	11	48	184	72	37	352	93	445
DI指数	-10.8P	3.1%	13.6%	52.3%	20.5%	10.5%	100%	
ロ) マンション販売 回答数(件)	2	21	138	54	39	254	191	445
DI指数	-21.1P	0.8%	8.3%	54.3%	21.3%	15.4%	100%	
ハ) 仲介 回答数(件)	6	62	206	104	47	425	20	445
DI指数	-14.6P	1.4%	14.6%	48.5%	24.5%	11.1%	100%	

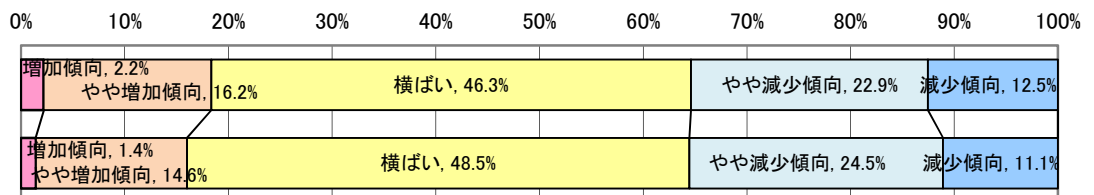
イ)分譲地等



ロ)マンション販売



ハ)仲介

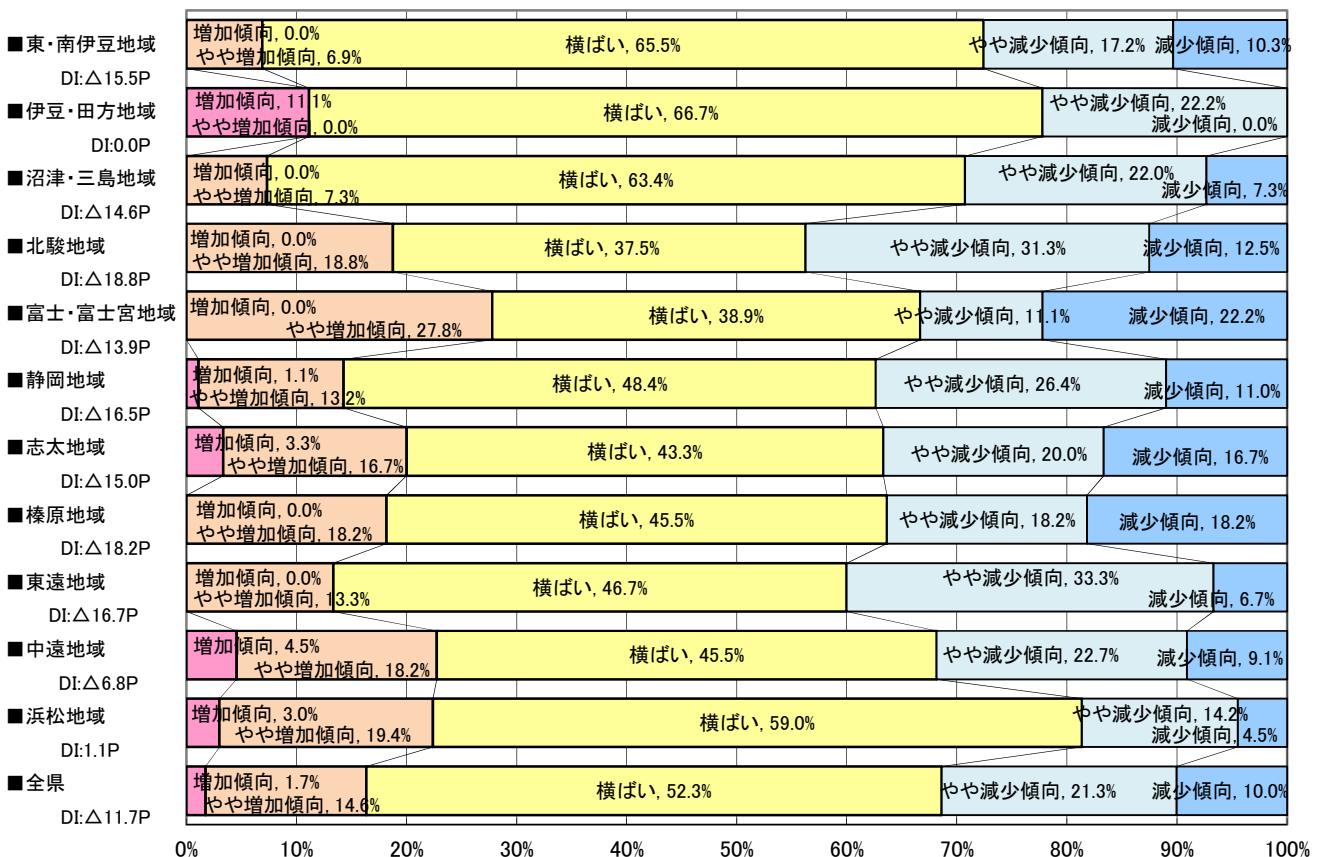


問5. 6ヶ月後(平成31年4月1日)の貴社取扱件数は現在(平成30年10月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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		不明 無回答	
①東・南伊豆地域	回答数(件)	0	2	19	5	3	29	5	34
	DI 指数	-15.5P	0.0%	6.9%	65.5%	17.2%	10.3%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	1	0	6	2	0	9	0	9
	DI 指数	0.0P	11.1%	0.0%	66.7%	22.2%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	3	26	9	3	41	7	48
	DI 指数	-14.6P	0.0%	7.3%	63.4%	22.0%	7.3%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	3	6	5	2	16	1	17
	DI 指数	-18.8P	0.0%	18.8%	37.5%	31.3%	12.5%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	5	7	2	4	18	3	21
	DI 指数	-13.9P	0.0%	27.8%	38.9%	11.1%	22.2%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	12	44	24	10	91	28	119
	DI 指数	-16.5P	1.1%	13.2%	48.4%	26.4%	11.0%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	5	13	6	5	30	8	38
	DI 指数	-15.0P	3.3%	16.7%	43.3%	20.0%	16.7%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	5	2	2	11	4	15
	DI 指数	-18.2P	0.0%	18.2%	45.5%	18.2%	18.2%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	2	7	5	1	15	6	21
	DI 指数	-16.7P	0.0%	13.3%	46.7%	33.3%	6.7%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	4	10	5	2	22	9	31
	DI 指数	-6.8P	4.5%	18.2%	45.5%	22.7%	9.1%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	2	13	39.5	9.5	3	67	25	92
	DI 指数	1.1P	3.0%	19.4%	59.0%	14.2%	4.5%	100%	
⑫全県	回答数(件)	6	51	182.5	74.5	35	349	96	445
	DI 指数	-11.7P	1.7%	14.6%	52.3%	21.3%	10.0%	100%	

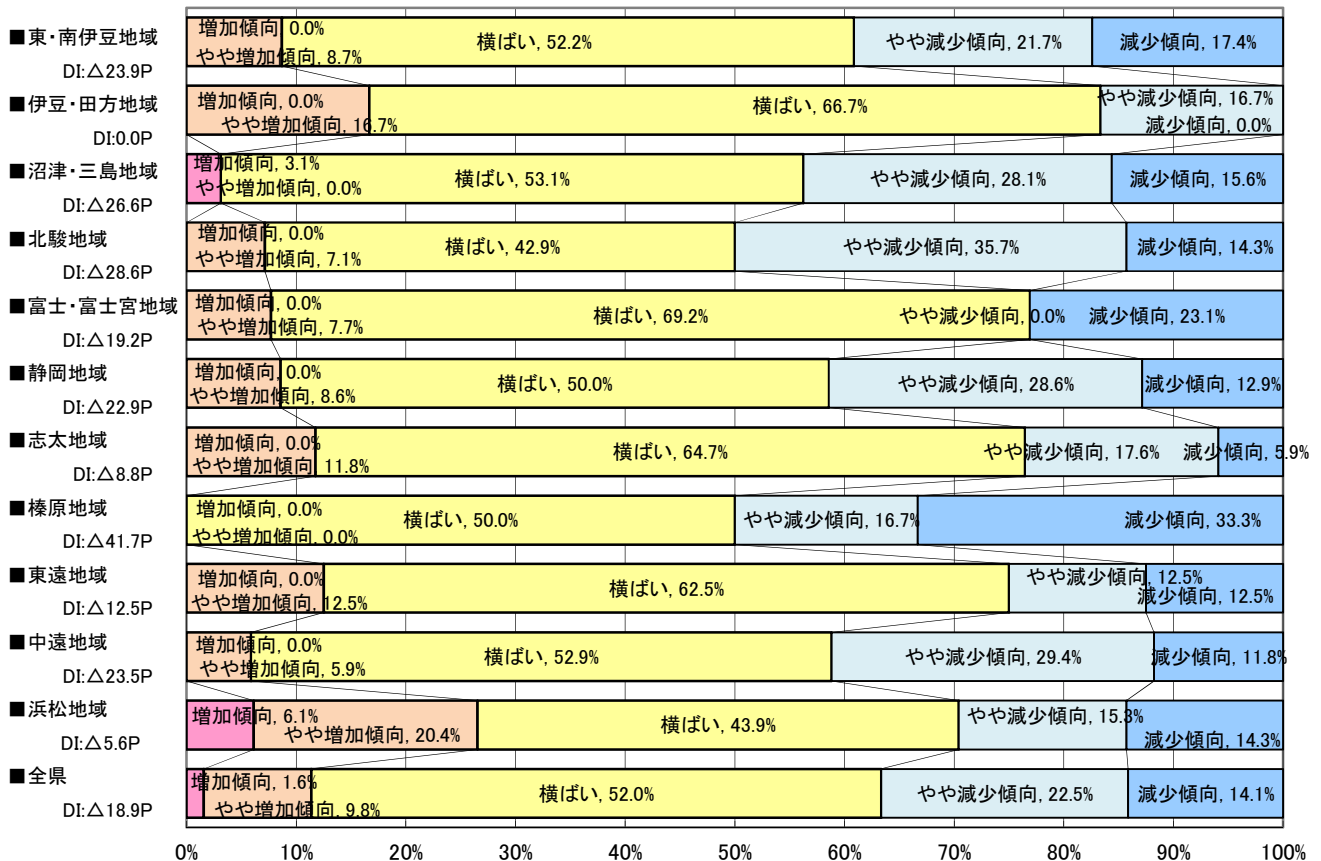
H30.10.1時点から6か月後の分譲地等取扱件数(予測値)



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		不明 無回答	
①東・南伊豆地域	回答数(件)	0	2	12	5	4	23	11	34
	DI 指数	-23.9P	0.0%	8.7%	52.2%	21.7%	17.4%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	4	1	0	6	3	9
	DI 指数	0.0P	0.0%	16.7%	66.7%	16.7%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1	0	17	9	5	32	16	48
	DI 指数	-26.6P	3.1%	0.0%	53.1%	28.1%	15.6%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	1	6	5	2	14	3	17
	DI 指数	-28.6P	0.0%	7.1%	42.9%	35.7%	14.3%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	1	9	0	3	13	8	21
	DI 指数	-19.2P	0.0%	7.7%	69.2%	0.0%	23.1%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	6	35	20	9	70	49	119
	DI 指数	-22.9P	0.0%	8.6%	50.0%	28.6%	12.9%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	2	11	3	1	17	21	38
	DI 指数	-8.8P	0.0%	11.8%	64.7%	17.6%	5.9%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	3	1	2	6	9	15
	DI 指数	-41.7P	0.0%	0.0%	50.0%	16.7%	33.3%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	1	5	1	1	8	13	21
	DI 指数	-12.5P	0.0%	12.5%	62.5%	12.5%	12.5%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	1	9	5	2	17	14	31
	DI 指数	-23.5P	0.0%	5.9%	52.9%	29.4%	11.8%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	3	10	21.5	7.5	7	49	43	92
	DI 指数	-5.6P	6.1%	20.4%	43.9%	15.3%	14.3%	100%	
⑫全県	回答数(件)	4	25	132.5	57.5	36	255	190	445
	DI 指数	-18.9P	1.6%	9.8%	52.0%	22.5%	14.1%	100%	

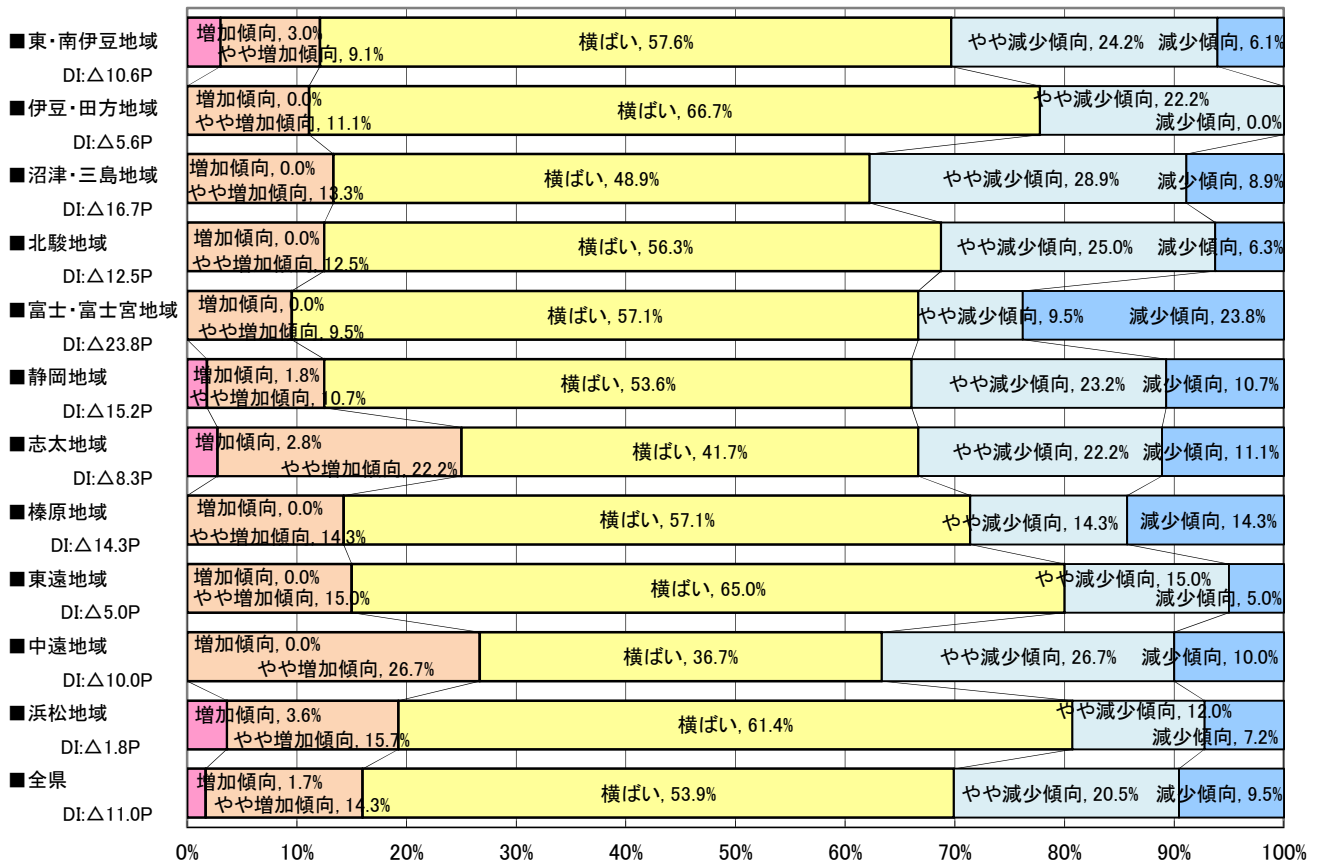
H30.10.1時点から6か月後のマンション販売取扱件数(予測値)



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		不明 無回答	
①東・南伊豆地域	回答数(件)	1	3	19	8	2	33	1	34
	DI 指数	-10.6P	3.0%	9.1%	57.6%	24.2%	6.1%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	6	2	0	9	0	9
	DI 指数	-5.6P	0.0%	11.1%	66.7%	22.2%	0.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	6	22	13	4	45	3	48
	DI 指数	-16.7P	0.0%	13.3%	48.9%	28.9%	8.9%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	2	9	4	1	16	1	17
	DI 指数	-12.5P	0.0%	12.5%	56.3%	25.0%	6.3%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	2	12	2	5	21	0	21
	DI 指数	-23.8P	0.0%	9.5%	57.1%	9.5%	23.8%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	2	12	60	26	12	112	7	119
	DI 指数	-15.2P	1.8%	10.7%	53.6%	23.2%	10.7%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	8	15	8	4	36	2	38
	DI 指数	-8.3P	2.8%	22.2%	41.7%	22.2%	11.1%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	8	2	2	14	1	15
	DI 指数	-14.3P	0.0%	14.3%	57.1%	14.3%	14.3%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	3	13	3	1	20	1	21
	DI 指数	-5.0P	0.0%	15.0%	65.0%	15.0%	5.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	8	11	8	3	30	1	31
	DI 指数	-10.0P	0.0%	26.7%	36.7%	26.7%	10.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	3	13	51	10	6	83	9	92
	DI 指数	-1.8P	3.6%	15.7%	61.4%	12.0%	7.2%	100%	
⑫全県	回答数(件)	7	60	226	86	40	419	26	445
	DI 指数	-11.0P	1.7%	14.3%	53.9%	20.5%	9.5%	100%	

H30.10.1時点から6か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-12.7ポイントから1ポイント改善してDI-11.7ポイントとなった。地域別で減少予測が多いのは、④北駿地域DI-18.8ポイント、⑧榛原地域DI-18.2ポイント、⑨東遠地域DI-16.7ポイント、⑥静岡地域DI-16.5ポイントとなり、①東・南伊豆地域及び⑦志太地域がDI-15ポイント台で続いている。一方②伊豆・田方地域はDI±0ポイント、⑩浜松地域がDI+1.1ポイントとなった。

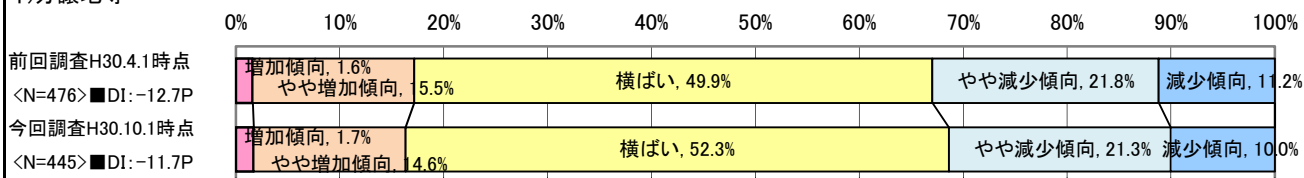
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-24.9ポイントから6ポイント改善して今回DI-18.9ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「わからない・無回答」が190件で回答全体に占める割合が42.7%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI-14.3ポイントから3.3ポイントと改善してDI-11.0ポイントとなった。地域別で減少予測が多いのは、⑤富士・富士宮地域DI-23.8ポイント、③沼津・三島地域DI-16.7ポイント、⑧榛原地域がDI-14.3ポイントとなった。一方⑩浜松地域がDI-1.8ポイントとなった。

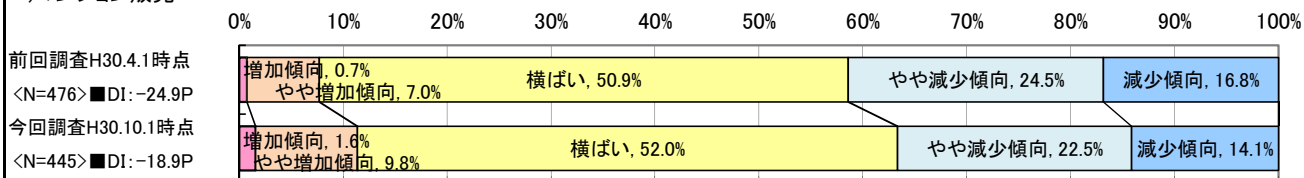
全体集計

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		不明無回答	
イ) 分譲地・建築条件付・建売 回答数(件)	6	51	182.5	74.5	35	349	96	445
DI指数	-11.7P	1.7%	14.6%	52.3%	21.3%	10.0%	100%	
ロ) マンション販売 回答数(件)	4	25	132.5	57.5	36	255	190	445
DI指数	-18.9P	1.6%	9.8%	52.0%	22.5%	14.1%	100%	
ハ) 仲介 回答数(件)	7	60	226	86	40	419	26	445
DI指数	-11.0P	1.7%	14.3%	53.9%	20.5%	9.5%	100%	

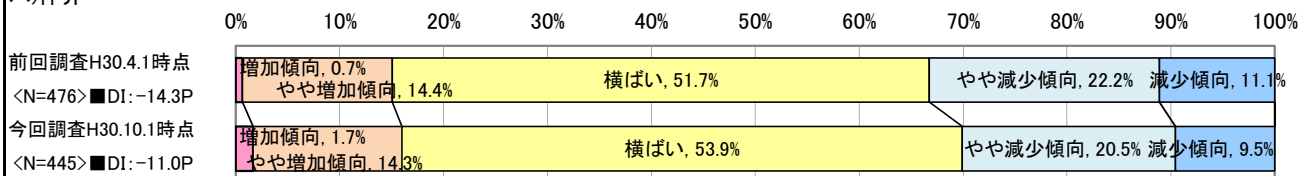
イ)分譲地等



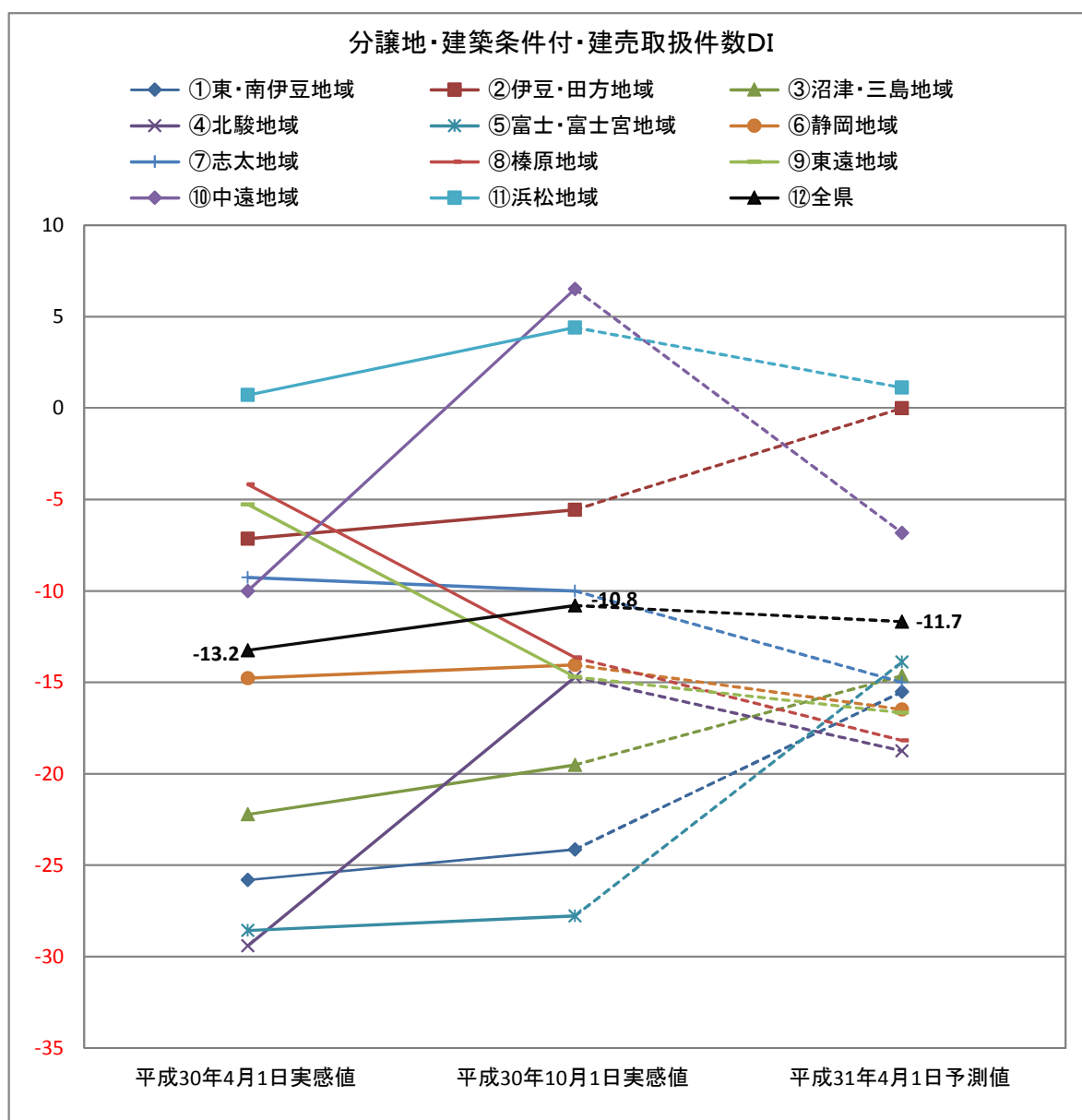
ロ)マンション販売



ハ)仲介



分譲地・建築条件付・建売取扱件数の動向

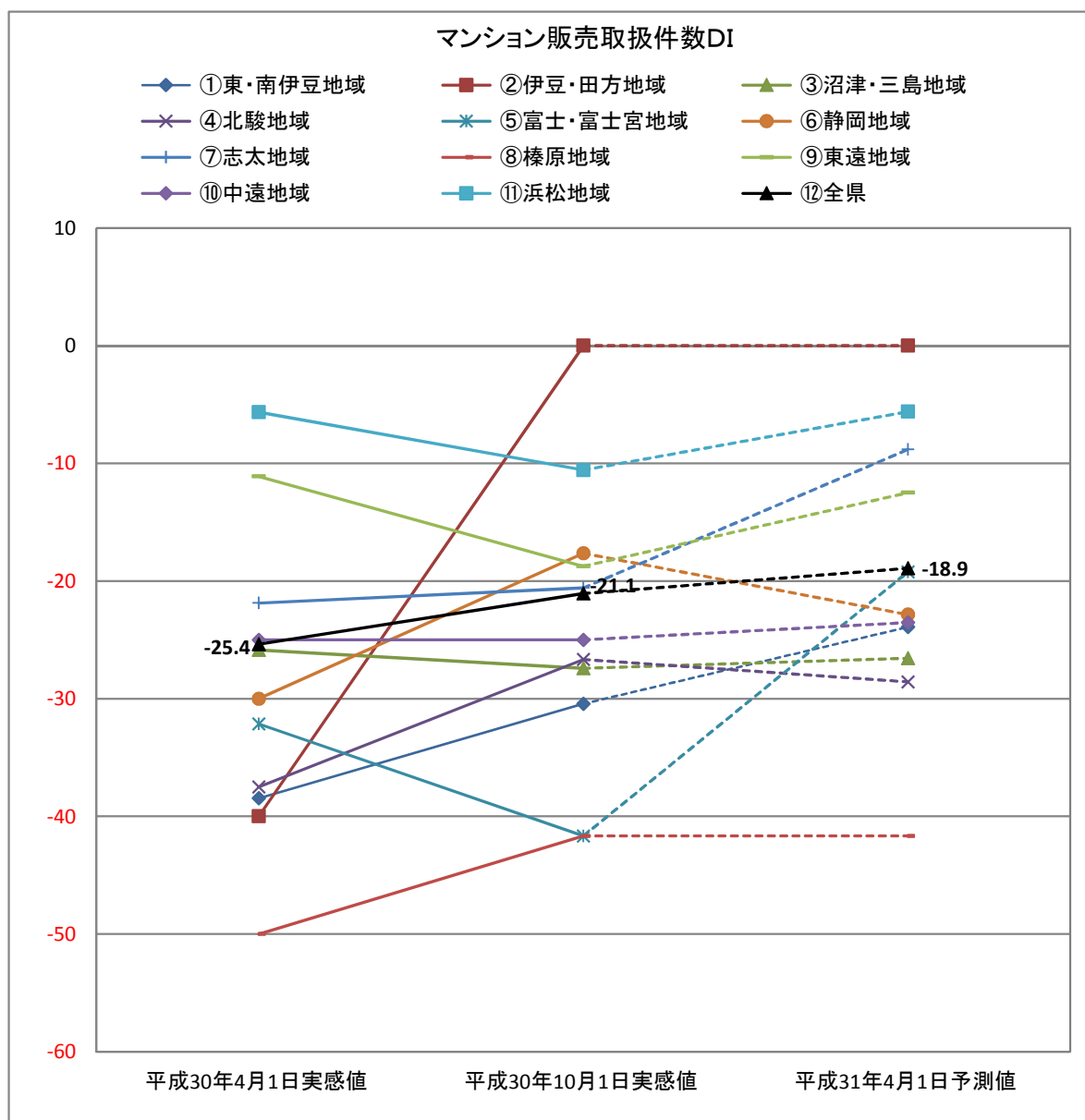


※平成30年4月及び平成30年10月は実感値、平成31年4月は平成30年10月における6か月後の予測値を示す。

	平成30年4月1日実感値	平成30年10月1日実感値	平成31年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-25.8	-24.1	-15.5
②伊豆・田方地域	-7.1	-5.6	0.0
③沼津・三島地域	-22.2	-19.5	-14.6
④北駿地域	-29.4	-14.7	-18.8
⑤富士・富士宮地域	-28.6	-27.8	-13.9
⑥静岡地域	-14.8	-14.0	-16.5
⑦志太地域	-9.3	-10.0	-15.0
⑧榛原地域	-4.2	-13.6	-18.2
⑨東遠地域	-5.3	-14.7	-16.7
⑩中遠地域	-10.0	6.5	-6.8
⑪浜松地域	0.7	4.4	1.1
⑫全県	-13.2	-10.8	-11.7

分譲地等の取扱件数動向における全県の傾向は改善しており、次回はやや悪化するとみている。

マンション販売取扱件数の動向

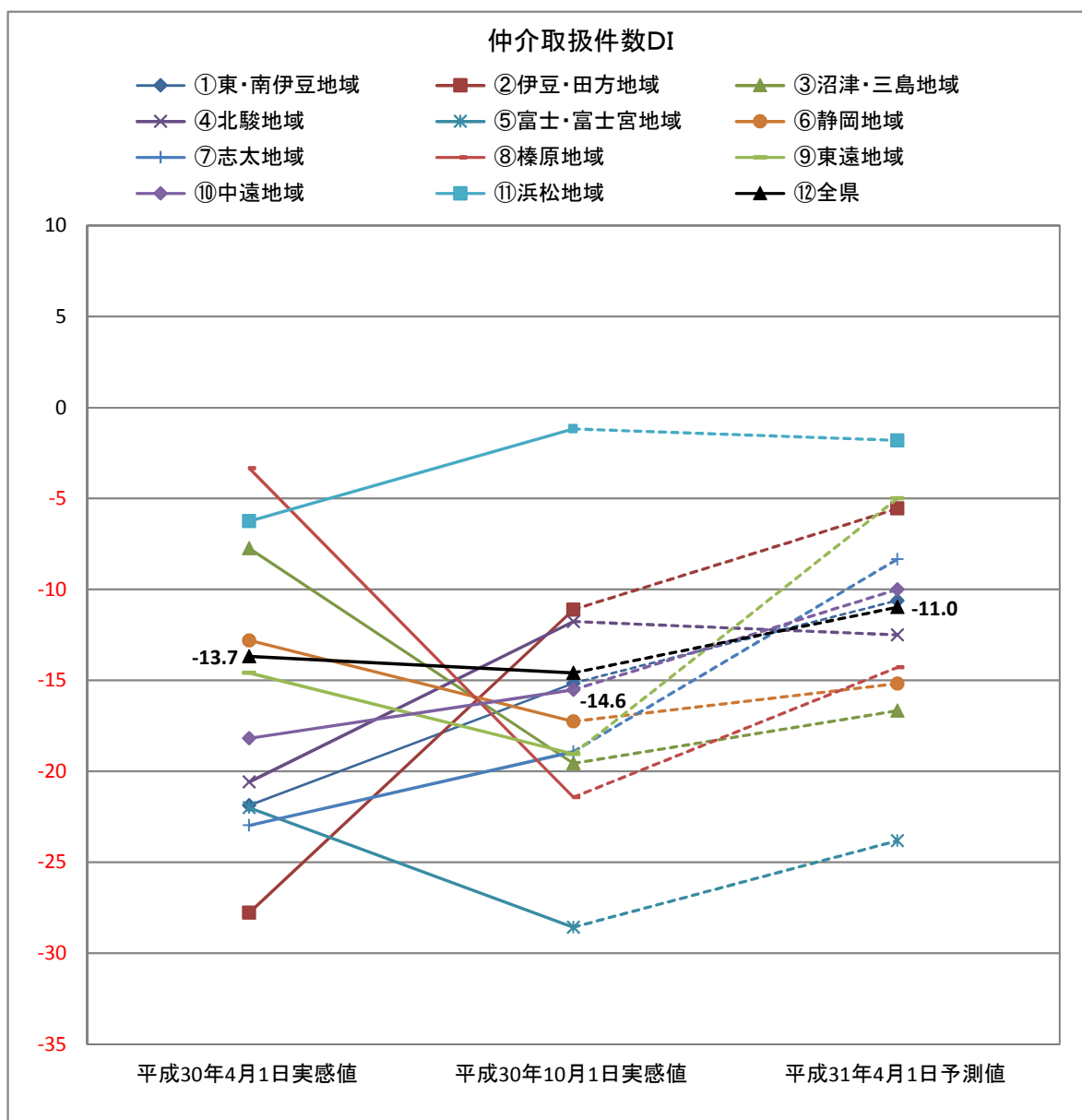


※平成30年4月及び平成30年10月は実感値、平成31年4月は平成30年10月における6か月後の予測値を示す。

	平成30年4月1日実感値	平成30年10月1日実感値	平成31年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-38.5	-30.4	-23.9
②伊豆・田方地域	-40.0	0.0	0.0
③沼津・三島地域	-25.9	-27.4	-26.6
④北駿地域	-37.5	-26.7	-28.6
⑤富士・富士宮地域	-32.1	-41.7	-19.2
⑥静岡地域	-30.0	-17.6	-22.9
⑦志太地域	-21.9	-20.6	-8.8
⑧榛原地域	-50.0	-41.7	-41.7
⑨東遠地域	-11.1	-18.8	-12.5
⑩中遠地域	-25.0	-25.0	-23.5
⑪浜松地域	-5.7	-10.6	-5.6
⑫全県	-25.4	-21.1	-18.9

マンション販売取扱件数動向における全県の傾向は改善しており、次回も引き続きやや改善するとみている。

仲介取扱件数の動向



※平成30年4月及び平成30年10月は実感値、平成31年4月は平成30年10月における6か月後の予測値を示す。

	平成30年4月1日実感値	平成30年10月1日実感値	平成31年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-21.9	-15.2	-10.6
②伊豆・田方地域	-27.8	-11.1	-5.6
③沼津・三島地域	-7.7	-19.6	-16.7
④北駿地域	-20.6	-11.8	-12.5
⑤富士・富士宮地域	-22.0	-28.6	-23.8
⑥静岡地域	-12.8	-17.3	-15.2
⑦志太地域	-23.0	-18.9	-8.3
⑧榛原地域	-3.3	-21.4	-14.3
⑨東遠地域	-14.6	-19.0	-5.0
⑩中遠地域	-18.2	-15.5	-10.0
⑪浜松地域	-6.3	-1.2	-1.8
⑫全県	-13.7	-14.6	-11.0

仲介取扱件数動向における全県の傾向はやや悪化したが、次回は改善するとみている。

＜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ひとつ選んで○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. 平成30年10月1日現在の地価動向は、6ヶ月前（平成30年4月1日）と比較してどのように感じていますか？（該当するものにひとつ○をつけてください）

1. 上昇傾向
2. やや上昇傾向
3. 横ばい
4. やや下落傾向
5. 下落傾向
6. 不明

問3. 6ヶ月後（平成31年4月1日）の地価動向は、現在（平成30年10月1日）と比較してどうなると予想しますか？（該当するものにひとつ○をつけてください）

1. 上昇傾向
2. やや上昇傾向
3. 横ばい
4. やや下落傾向
5. 下落傾向
6. 不明

問4. 平成30年10月1日現在の貴社の取扱件数は、6ヶ月前（平成30年4月1日）と比較していかがですか？（該当するものについてわかる範囲でお答えください）

イ. 分譲地・建築条件付・建売

1. 増加傾向
2. やや増加傾向
3. 横ばい
4. やや減少傾向
5. 減少傾向

ロ. マンション販売

1. 増加傾向
2. やや増加傾向
3. 横ばい
4. やや減少傾向
5. 減少傾向

ハ. 仲介

1. 増加傾向
2. やや増加傾向
3. 横ばい
4. やや減少傾向
5. 減少傾向

問5. 6ヶ月後（平成31年4月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成30年10月1日）と比較してどうなると予想しますか？（該当するものについてわかる範囲でお答えください）

イ. 分譲地・建築条件付・建売

1. 増加傾向 2. やや増加傾向 3. 横ばい 4. やや減少傾向 5. 減少傾向

ロ. マンション販売

1. 増加傾向 2. やや増加傾向 3. 横ばい 4. やや減少傾向 5. 減少傾向

ハ. 仲介

1. 増加傾向 2. やや増加傾向 3. 横ばい 4. やや減少傾向 5. 減少傾向

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、平成30年10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、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 <http://www.shizuoka-kantei.com/>

【アンケートの問い合わせ先】

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