

**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～

2019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

2019年10月1日を基準とし、過去半年(2019.4.1～2019.10.1)の不動産市場の推移に関する「実感」と、この先半年間(2019.10.1～2020.4.1)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 : 2019年10月

発送社数 : 1,000社(件)

有効回答数 : 446社(件)(回答率 44.6%)

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	77	34	44.2%
②伊豆・田方地域	27	13	48.1%
③沼津・三島地域	100	40	40.0%
④北駿地域	38	19	50.0%
⑤富士・富士宮地域	47	24	51.1%
⑥静岡地域	302	117	38.7%
⑦志太地域	65	31	47.7%
⑧榛原地域	37	18	48.6%
⑨東遠地域	40	17	42.5%
⑩中遠地域	66	34	51.5%
⑪浜松地域	201	99	49.3%
⑫全県	1,000	446	44.6%

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。

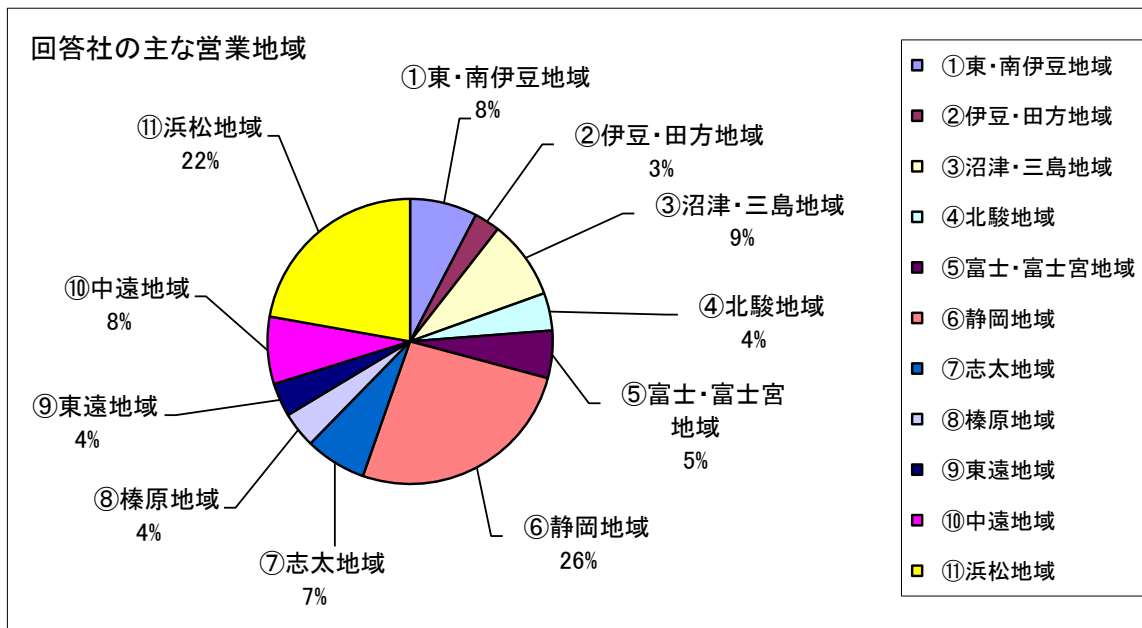
※問2(P5)以降の構成割合(5段階の選択肢の回答数の割合)は、小数点以下第2位を四捨五入して小数点第1位を求めた関係で、指数の合計が100%とならない場合があります。

(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。

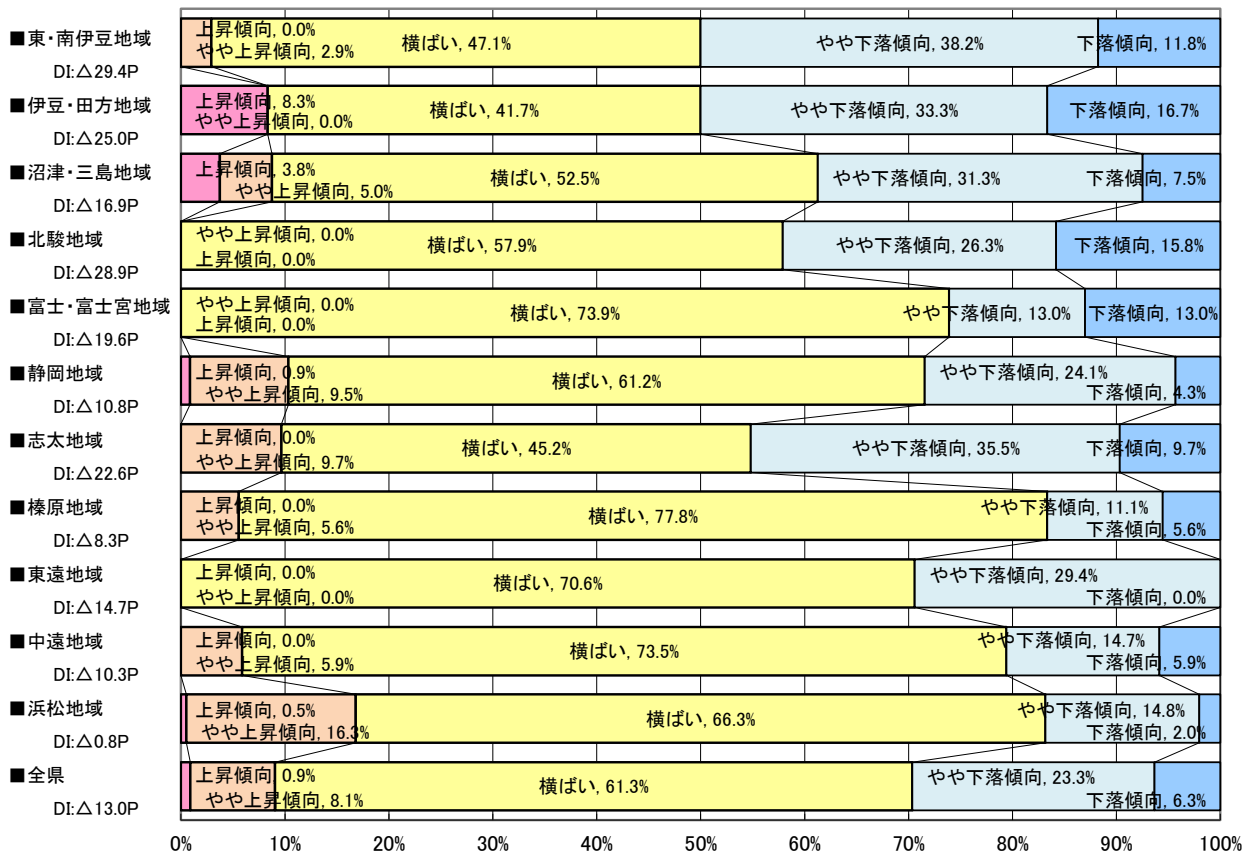


地域	回答社数	回答割合
①東・南伊豆地域	34	8%
②伊豆・田方地域	13	3%
③沼津・三島地域	40	9%
④北駿地域	19	4%
⑤富士・富士宮地域	24	5%
⑥静岡地域	117	26%
⑦志太地域	31	7%
⑧榛原地域	18	4%
⑨東遠地域	17	4%
⑩中遠地域	34	8%
⑪浜松地域	99	22%
⑫全県	446	100%

問2. 2019年10月1日現在の地価動向は、6ヶ月前(2019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 不明 無回答	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			
①東・南伊豆地域	回答数(件)	0	1	16	13	4	34	0	34
	DI 指数	-29.4P	0.0%	2.9%	47.1%	38.2%	11.8%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	1	0	5	4	2	12	1	13
	DI 指数	-25.0P	8.3%	0.0%	41.7%	33.3%	16.7%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	1.5	2	21	12.5	3	40	0	40
	DI 指数	-16.9P	3.8%	5.0%	52.5%	31.3%	7.5%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	0	11	5	3	19	0	19
	DI 指数	-28.9P	0.0%	0.0%	57.9%	26.3%	15.8%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	0	17	3	3	23	1	24
	DI 指数	-19.6P	0.0%	0.0%	73.9%	13.0%	13.0%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	11	71	28	5	116	1	117
	DI 指数	-10.8P	0.9%	9.5%	61.2%	24.1%	4.3%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	3	14	11	3	31	0	31
	DI 指数	-22.6P	0.0%	9.7%	45.2%	35.5%	9.7%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	1	14	2	1	18	0	18
	DI 指数	-8.3P	0.0%	5.6%	77.8%	11.1%	5.6%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	0	12	5	0	17	0	17
	DI 指数	-14.7P	0.0%	0.0%	70.6%	29.4%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	2	25	5	2	34	0	34
	DI 指数	-10.3P	0.0%	5.9%	73.5%	14.7%	5.9%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	0.5	16	65	14.5	2	98	1	99
	DI 指数	-0.8P	0.5%	16.3%	66.3%	14.8%	2.0%	100%	
⑫全県	回答数(件)	4	36	271	103	28	442	4	446
	DI 指数	-13.0P	0.9%	8.1%	61.3%	23.3%	6.3%	100%	

2019.10.1時点における過去6ヶ月間の地価動向(実感値)



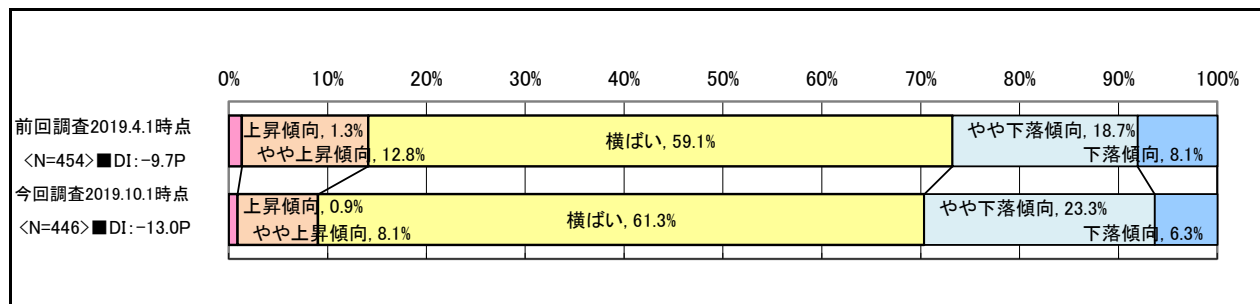
【静岡県全域の過去6ヶ月前の地価動向】

前回(2019年4月1日)と今回(2019年10月1日)とを比較して、上昇回答(上昇+やや上昇)は5.1ポイント減少して9.0%、横ばい回答は2.2ポイント増加して61.3%、下落回答(下落+やや下落)は2.8ポイント増加して29.6%となった。その結果、地価動向全体としては、下落実感が増加した。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、交通便利性の良いところは投資需要の持続的回復等による上昇要因を有するものの、全体的には先行きの不透明感・消費税増税後の景気減退による懸念から、下落回答が増加したことにより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①東・南伊豆地域がともに50.0%となった。一方、上昇実感が多い地域はなく、①浜松地域がマイナス0.8%と若干の下落傾向であるのみで、他地域は大きく下落傾向であった。

全体集計

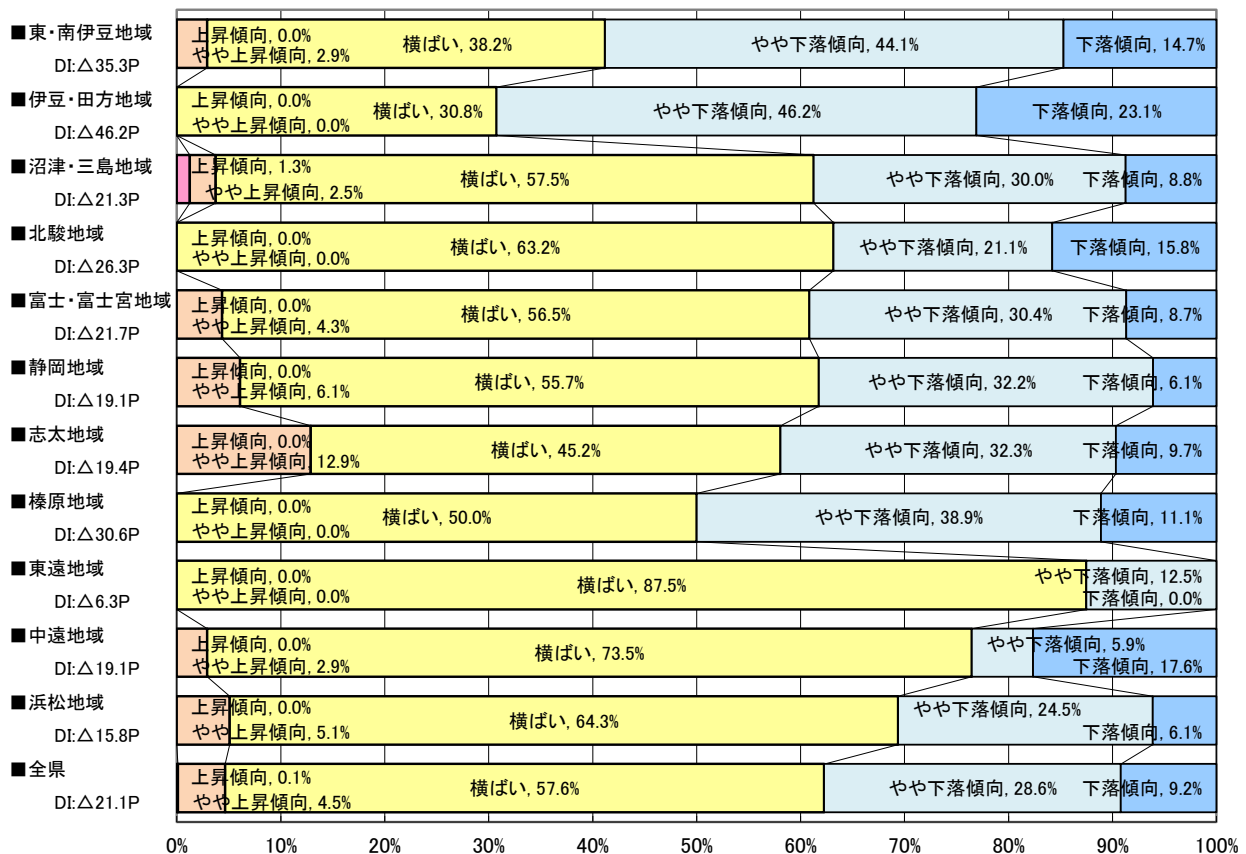
地価動向・地域別(過去)	1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の地価動向(実感値)	上昇傾向	やや上昇傾向	横ばい	やや下落傾向	下落傾向		不明無回答	
回答数(件)	4	36	271	103	28	442	4	446
DI指数	-13.0P	0.9%	8.1%	61.3%	23.3%	6.3%	100%	



問3 6ヶ月後(2020年4月1日)の地価動向は、現在(2019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 不明 無回答	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			
①東・南伊豆地域	回答数(件)	0	1	13	15	5	34	0	34
	DI 指数	-35.3P	0.0%	2.9%	38.2%	44.1%	14.7%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	4	6	3	13	0	13
	DI 指数	-46.2P	0.0%	0.0%	30.8%	46.2%	23.1%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0.5	1	23	12	3.5	40	0	40
	DI 指数	-21.3P	1.3%	2.5%	57.5%	30.0%	8.8%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	0	12	4	3	19	0	19
	DI 指数	-26.3P	0.0%	0.0%	63.2%	21.1%	15.8%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	1	13	7	2	23	1	24
	DI 指数	-21.7P	0.0%	4.3%	56.5%	30.4%	8.7%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	0	7	64	37	7	115	2	117
	DI 指数	-19.1P	0.0%	6.1%	55.7%	32.2%	6.1%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	4	14	10	3	31	0	31
	DI 指数	-19.4P	0.0%	12.9%	45.2%	32.3%	9.7%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	9	7	2	18	0	18
	DI 指数	-30.6P	0.0%	0.0%	50.0%	38.9%	11.1%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	0	14	2	0	16	1	17
	DI 指数	-6.3P	0.0%	0.0%	87.5%	12.5%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	1	25	2	6	34	0	34
	DI 指数	-19.1P	0.0%	2.9%	73.5%	5.9%	17.6%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	0	5	63	24	6	98	1	99
	DI 指数	-15.8P	0.0%	5.1%	64.3%	24.5%	6.1%	100%	
⑫全県	回答数(件)	0.5	20	254	126	40.5	441	5	446
	DI 指数	-21.1P	0.1%	4.5%	57.6%	28.6%	9.2%	100%	

2019.10.1時点における6ヶ月後の地価動向(予測値)



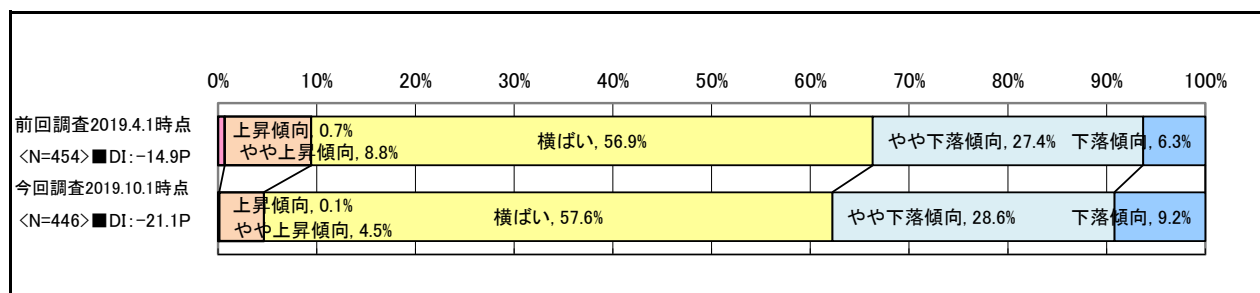
【静岡県全域のこの先6ヶ月後の地価動向】

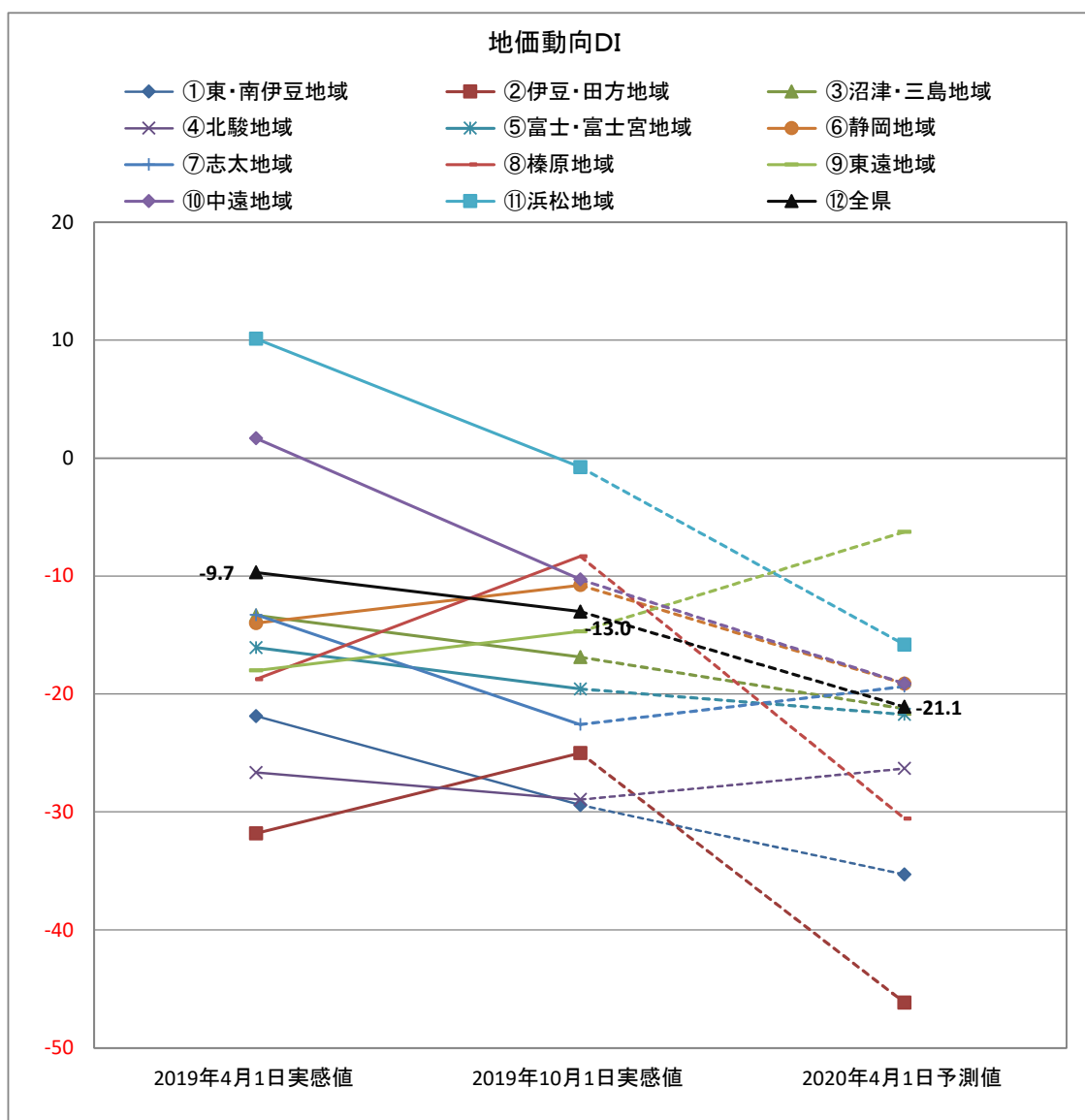
前回(19年4月1日)と今回(19年10月1日)とを比較して、上昇予測は4.9ポイント減少して4.6%、横ばい予測は0.7ポイント増加して57.6%、下落予測は4.1ポイント増加して37.8%となった。その結果、地価動向全体としては、前回DI-14.9ポイントから今回DI-21.1ポイントと6.2ポイント下落予測が増加した。これは、少子高齢化や人口減少による需要の減退、空家等の中古物件の増加をはじめとする供給過剰傾向が続く中で、景気の先行きの不透明感、消費税値上げ後の減速予想により、減少傾向に現れたものと思われる。

地域別で下落予測が多い上位地域は②伊豆・田方地域DI-46.2ポイント(上昇・やや上昇はなし)①東・南伊豆地域DI-35.3ポイント(やや上昇が1)、⑧榛原地域DI-30.6ポイント(上昇・やや上昇はなし)となった。上昇予測が多い地域はなく、⑨東遠地域がDI-6.3ポイントで一番下落予想が少なかった。

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)	0.5	20	254	126	40.5	441	5	446
DI指数	-21.1P	0.1%	4.5%	57.6%	28.6%	9.2%	100%	





※2019年4月及び2019年10月は実感値、2020年4月は2019年10月における6か月後の予測値を示す。

	2019年4月1日実感値	2019年10月1日実感値	2020年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-21.9	-29.4	-35.3
②伊豆・田方地域	-31.8	-25.0	-46.2
③沼津・三島地域	-13.3	-16.9	-21.3
④北駿地域	-26.7	-28.9	-26.3
⑤富士・富士宮地域	-16.1	-19.6	-21.7
⑥静岡地域	-14.0	-10.8	-19.1
⑦志太地域	-13.3	-22.6	-19.4
⑧榛原地域	-18.8	-8.3	-30.6
⑨東遠地域	-18.0	-14.7	-6.3
⑩中遠地域	1.7	-10.3	-19.1
⑪浜松地域	10.1	-0.8	-15.8
⑫全県	-9.7	-13.0	-21.1

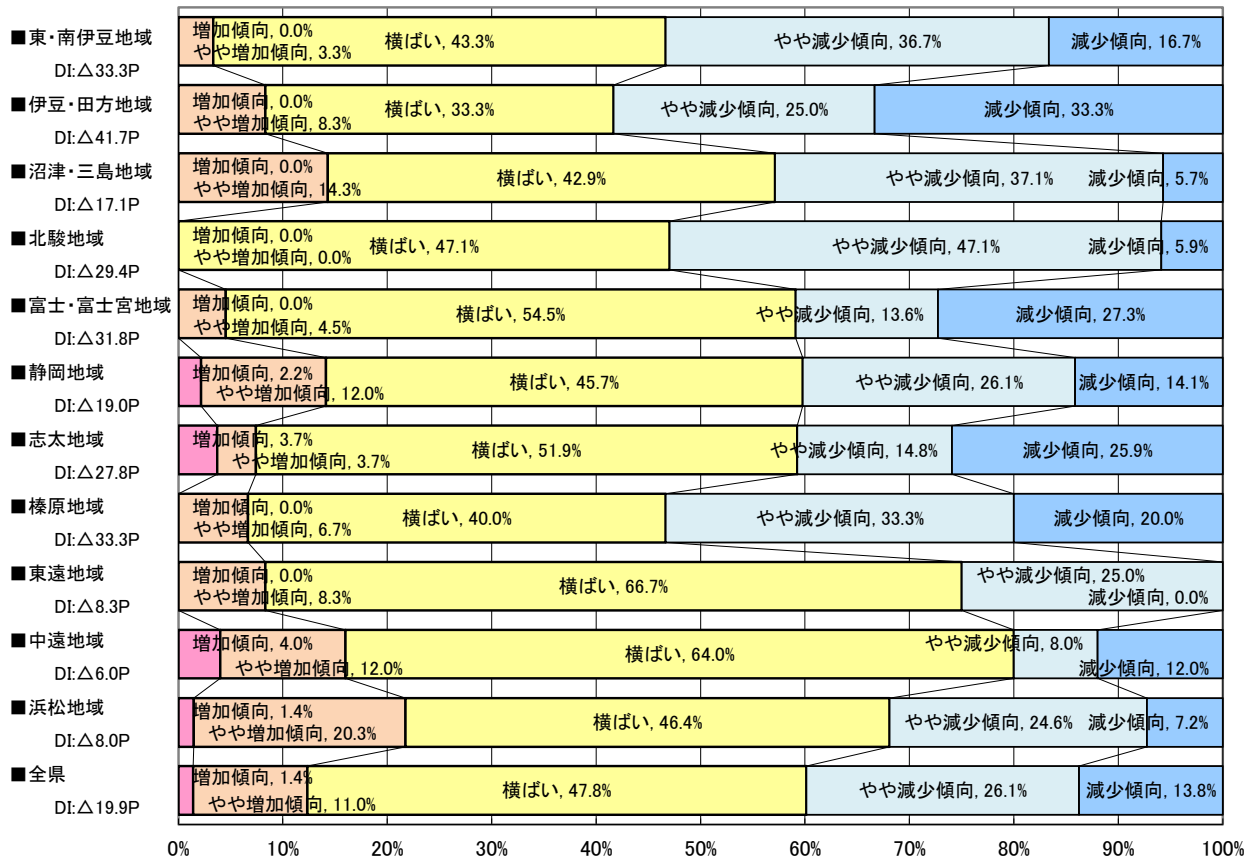
地価動向における全県の傾向は、下落実感が増加しており、次回はさらに拡大する。

問4. 2019年10月1日現在の貴社取扱件数は、6ヶ月前(2019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	13	11	5	30	4	34
	DI 指数	-33.3P	0.0%	3.3%	43.3%	36.7%	16.7%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	4	3	4	12	1	13
	DI 指数	-41.7P	0.0%	8.3%	33.3%	25.0%	33.3%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	5	15	13	2	35	5	40
	DI 指数	-17.1P	0.0%	14.3%	42.9%	37.1%	5.7%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	0	8	8	1	17	2	19
	DI 指数	-29.4P	0.0%	0.0%	47.1%	47.1%	5.9%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	1	12	3	6	22	2	24
	DI 指数	-31.8P	0.0%	4.5%	54.5%	13.6%	27.3%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	2	11	42	24	13	92	25	117
	DI 指数	-19.0P	2.2%	12.0%	45.7%	26.1%	14.1%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	1	14	4	7	27	4	31
	DI 指数	-27.8P	3.7%	3.7%	51.9%	14.8%	25.9%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	1	6	5	3	15	3	18
	DI 指数	-33.3P	0.0%	6.7%	40.0%	33.3%	20.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	1	8	3	0	12	5	17
	DI 指数	-8.3P	0.0%	8.3%	66.7%	25.0%	0.0%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	1	3	16	2	3	25	9	34
	DI 指数	-6.0P	4.0%	12.0%	64.0%	8.0%	12.0%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	14	32	17	5	69	30	99
	DI 指数	-8.0P	1.4%	20.3%	46.4%	24.6%	7.2%	100%	
⑫全県	回答数(件)	5	39	170	93	49	356	90	446
	DI 指数	-19.9P	1.4%	11.0%	47.8%	26.1%	13.8%	100%	

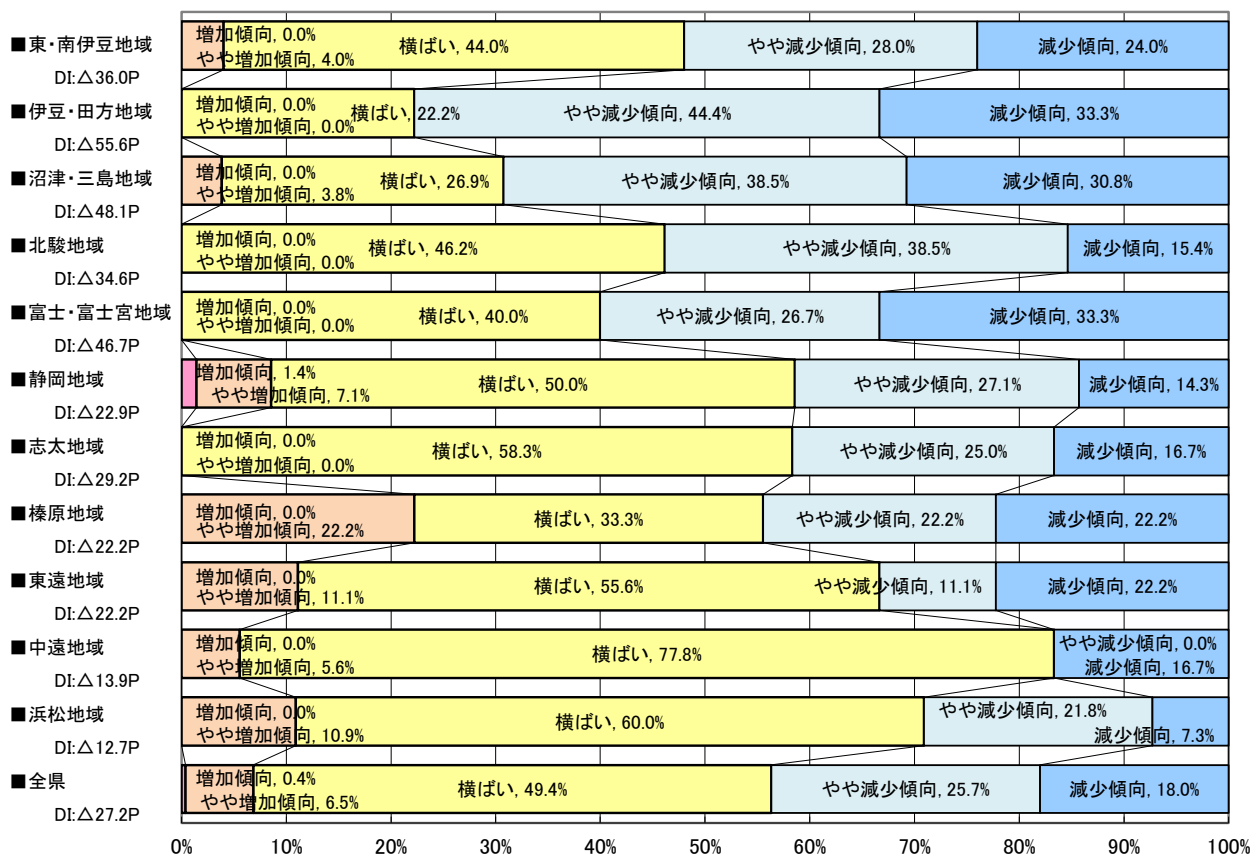
2019.10.1現在の分譲地等取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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 不明 無回答	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			
①東・南伊豆地域	回答数(件)	0	1	11	7	6	25	9	34
	DI 指数	-36.0P	0.0%	4.0%	44.0%	28.0%	24.0%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	2	4	3	9	4	13
	DI 指数	-55.6P	0.0%	0.0%	22.2%	44.4%	33.3%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	1	7	10	8	26	14	40
	DI 指数	-48.1P	0.0%	3.8%	26.9%	38.5%	30.8%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	0	6	5	2	13	6	19
	DI 指数	-34.6P	0.0%	0.0%	46.2%	38.5%	15.4%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	0	6	4	5	15	9	24
	DI 指数	-46.7P	0.0%	0.0%	40.0%	26.7%	33.3%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	5	35	19	10	70	47	117
	DI 指数	-22.9P	1.4%	7.1%	50.0%	27.1%	14.3%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	0	7	3	2	12	19	31
	DI 指数	-29.2P	0.0%	0.0%	58.3%	25.0%	16.7%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	3	2	2	9	9	18
	DI 指数	-22.2P	0.0%	22.2%	33.3%	22.2%	22.2%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	1	5	1	2	9	8	17
	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	14	0	3	18	16	34
	DI 指数	-13.9P	0.0%	5.6%	77.8%	0.0%	16.7%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	0	6	33	12	4	55	44	99
	DI 指数	-12.7P	0.0%	10.9%	60.0%	21.8%	7.3%	100%	
⑫全県	回答数(件)	1	17	129	67	47	261	185	446
	DI 指数	-27.2P	0.4%	6.5%	49.4%	25.7%	18.0%	100%	

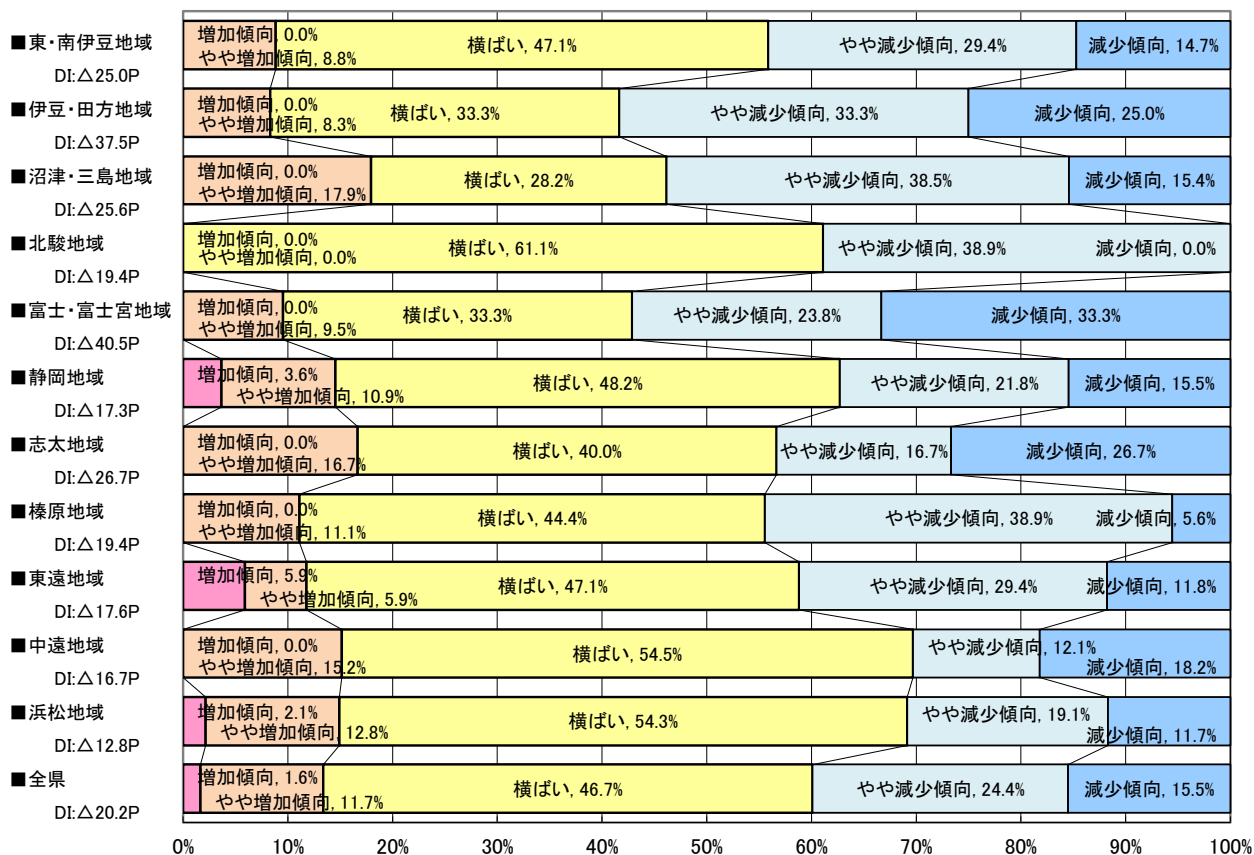
2019.10.1現在のマンション販売取扱件数6ヶ月前との比較(実感値)



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	3	16	10	5	34	0	34
	DI 指数	-25.0P	0.0%	8.8%	47.1%	29.4%	14.7%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	1	4	4	3	12	1	13
	DI 指数	-37.5P	0.0%	8.3%	33.3%	33.3%	25.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	7	11	15	6	39	1	40
	DI 指数	-25.6P	0.0%	17.9%	28.2%	38.5%	15.4%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	0	11	7	0	18	1	19
	DI 指数	-19.4P	0.0%	0.0%	61.1%	38.9%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	2	7	5	7	21	3	24
	DI 指数	-40.5P	0.0%	9.5%	33.3%	23.8%	33.3%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	4	12	53	24	17	110	7	117
	DI 指数	-17.3P	3.6%	10.9%	48.2%	21.8%	15.5%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	5	12	5	8	30	1	31
	DI 指数	-26.7P	0.0%	16.7%	40.0%	16.7%	26.7%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	2	8	7	1	18	0	18
	DI 指数	-19.4P	0.0%	11.1%	44.4%	38.9%	5.6%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	1	1	8	5	2	17	0	17
	DI 指数	-17.6P	5.9%	5.9%	47.1%	29.4%	11.8%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	5	18	4	6	33	1	34
	DI 指数	-16.7P	0.0%	15.2%	54.5%	12.1%	18.2%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	2	12	51	18	11	94	5	99
	DI 指数	-12.8P	2.1%	12.8%	54.3%	19.1%	11.7%	100%	
⑫全県	回答数(件)	7	50	199	104	66	426	20	446
	DI 指数	-20.2P	1.6%	11.7%	46.7%	24.4%	15.5%	100%	

2019.10.1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】

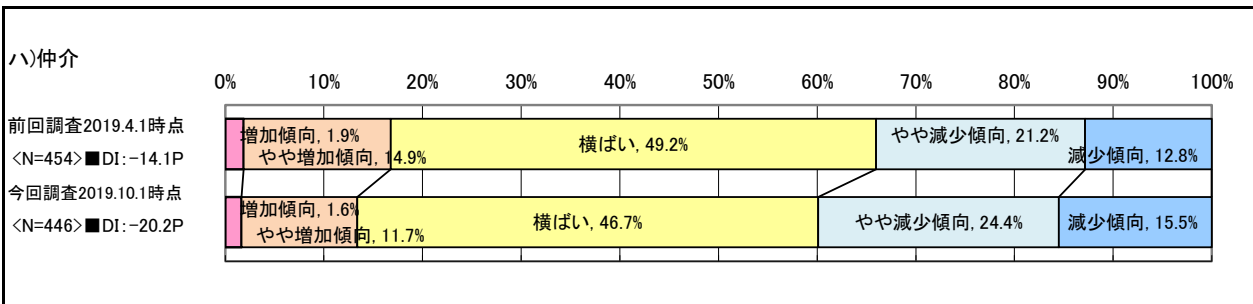
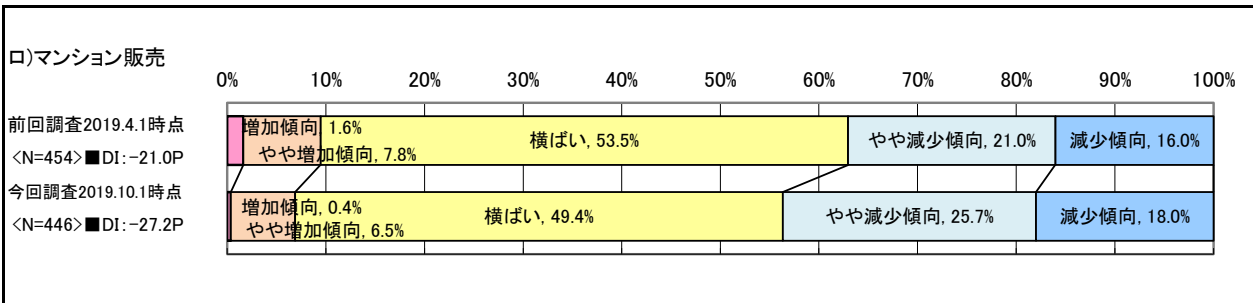
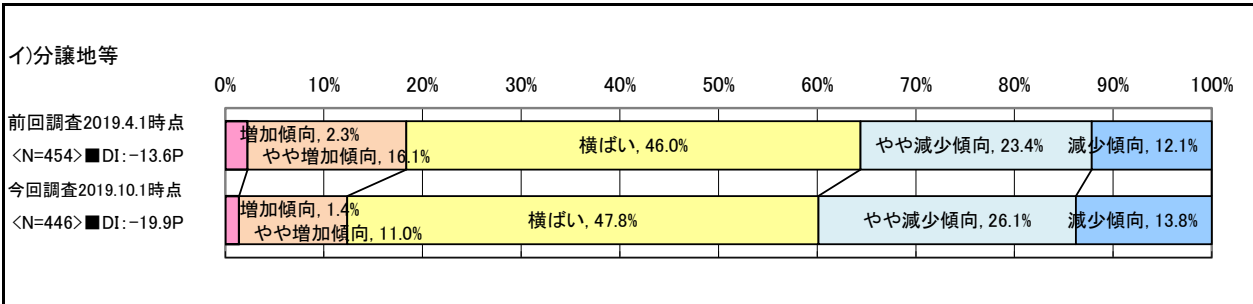
「イ）分譲地・建築条件付・建売取扱件数」のDIは、前回DI-13.6ポイントから6.3ポイント悪化して今回DI-19.9ポイントとなった。地域別で減少実感が多いのは②伊豆・田方地域DI-41.7ポイント①東・南伊豆地域DI-33.3ポイント、⑧榛原地域DI-33.3ポイントで、減少傾向は②伊豆・田方地域58.3%①東・南伊豆地域が53.4%、⑧榛原地域が53.3%となった。全地域でマイナスであった。

「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-21.0ポイントとから下落傾向となり、今回DI-27.2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、「わからない・無回答」が185件で回答全体に占める割合が41.5%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-14.1ポイントから悪化し今回DI-20.2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-40.5ポイント②伊豆・田方地域DI-37.5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-12.8ポイント、⑩中遠地域DI-16.7ポイント、⑥静岡地域DI-17.3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 不明 無回答	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			
イ)分譲地・建築条件付・建売 回答数(件)	5	39	170	93	49	356	90	446
DI指数	-19.9P	1.4%	11.0%	47.8%	26.1%	13.8%	100%	
ロ)マンション販売 回答数(件)	1	17	129	67	47	261	185	446
DI指数	-27.2P	0.4%	6.5%	49.4%	25.7%	18.0%	100%	
ハ)仲介 回答数(件)	7	50	199	104	66	426	20	446
DI指数	-20.2P	1.6%	11.7%	46.7%	24.4%	15.5%	100%	

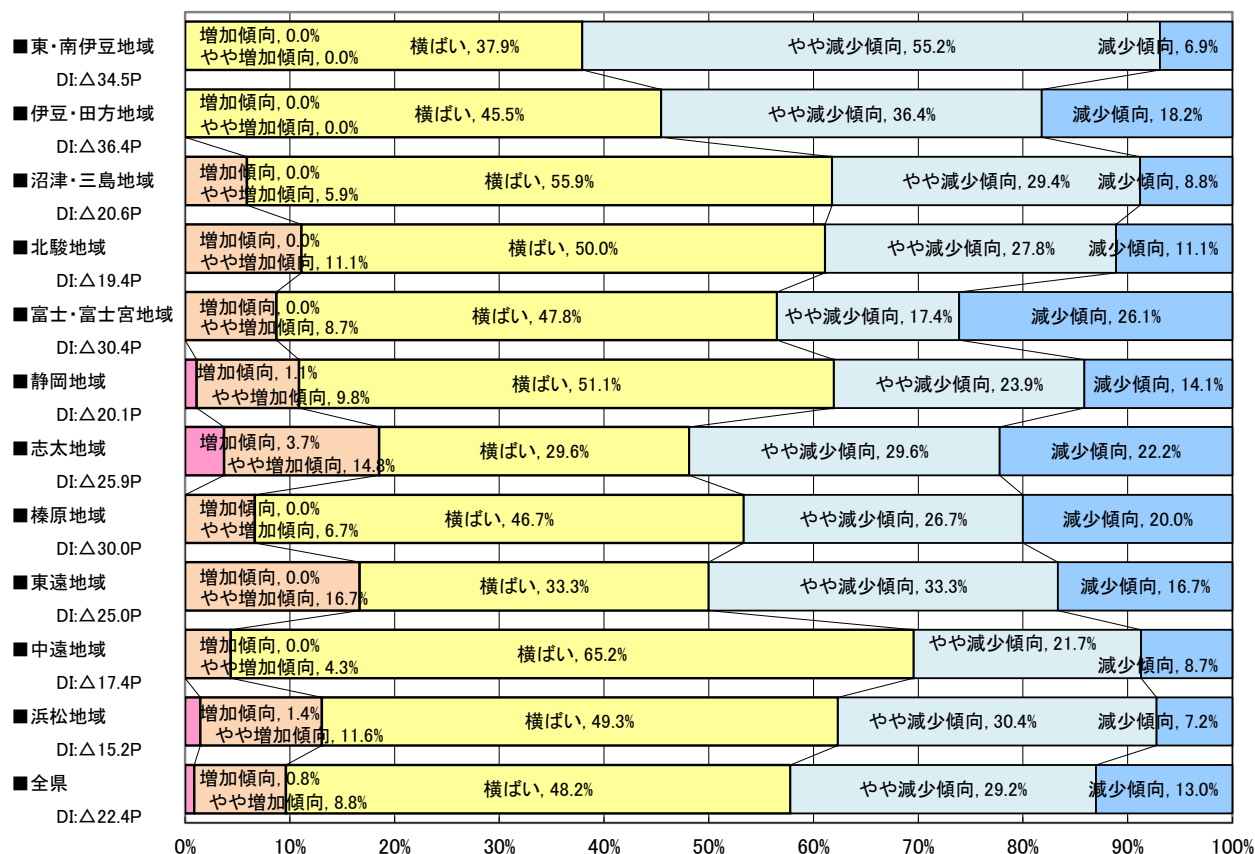


問5. 6ヶ月後(2020年4月1日)の貴社取扱件数は現在(2019年10月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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 不明 無回答	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			
①東・南伊豆地域	回答数(件)	0	0	11	16	2	29	5	34
	DI 指数	-34.5P	0.0%	0.0%	37.9%	55.2%	6.9%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	5	4	2	11	2	13
	DI 指数	-36.4P	0.0%	0.0%	45.5%	36.4%	18.2%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	2	19	10	3	34	6	40
	DI 指数	-20.6P	0.0%	5.9%	55.9%	29.4%	8.8%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	2	9	5	2	18	1	19
	DI 指数	-19.4P	0.0%	11.1%	50.0%	27.8%	11.1%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	2	11	4	6	23	1	24
	DI 指数	-30.4P	0.0%	8.7%	47.8%	17.4%	26.1%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	9	47	22	13	92	25	117
	DI 指数	-20.1P	1.1%	9.8%	51.1%	23.9%	14.1%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	1	4	8	8	6	27	4	31
	DI 指数	-25.9P	3.7%	14.8%	29.6%	29.6%	22.2%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	1	7	4	3	15	3	18
	DI 指数	-30.0P	0.0%	6.7%	46.7%	26.7%	20.0%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	2	4	4	2	12	5	17
	DI 指数	-25.0P	0.0%	16.7%	33.3%	33.3%	16.7%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	1	15	5	2	23	11	34
	DI 指数	-17.4P	0.0%	4.3%	65.2%	21.7%	8.7%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	8	34	21	5	69	30	99
	DI 指数	-15.2P	1.4%	11.6%	49.3%	30.4%	7.2%	100%	
⑫全県	回答数(件)	3	31	170	103	46	353	93	446
	DI 指数	-22.4P	0.8%	8.8%	48.2%	29.2%	13.0%	100%	

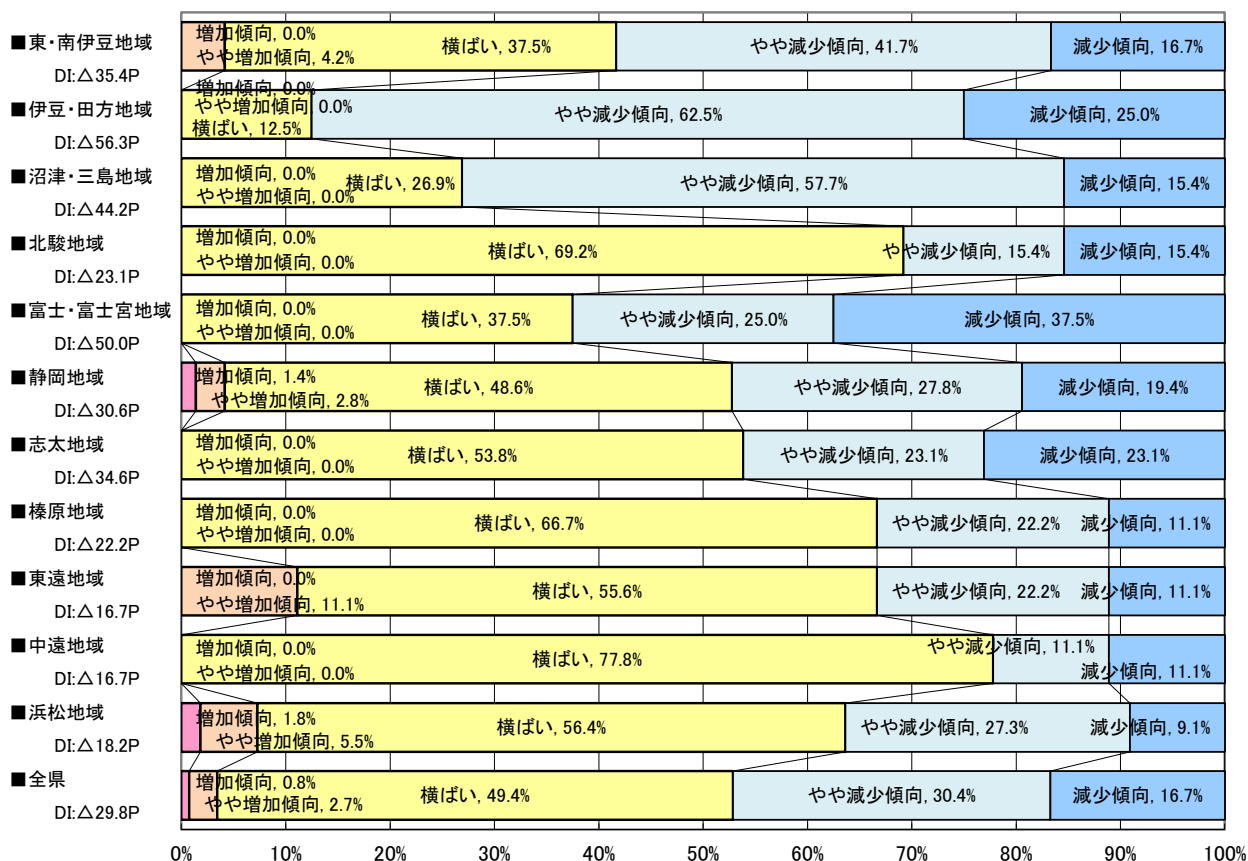
2019.10.1時点から6か月後の分譲地等取扱件数(予測値)



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	1	9	10	4	24	10	34
	DI 指数	-35.4P	0.0%	4.2%	37.5%	41.7%	16.7%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	1	5	2	8	5	13
	DI 指数	-56.3P	0.0%	0.0%	12.5%	62.5%	25.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	0	7	15	4	26	14	40
	DI 指数	-44.2P	0.0%	0.0%	26.9%	57.7%	15.4%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	0	9	2	2	13	6	19
	DI 指数	-23.1P	0.0%	0.0%	69.2%	15.4%	15.4%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	0	6	4	6	16	8	24
	DI 指数	-50.0P	0.0%	0.0%	37.5%	25.0%	37.5%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	1	2	35	20	14	72	45	117
	DI 指数	-30.6P	1.4%	2.8%	48.6%	27.8%	19.4%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	0	7	3	3	13	18	31
	DI 指数	-34.6P	0.0%	0.0%	53.8%	23.1%	23.1%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	6	2	1	9	9	18
	DI 指数	-22.2P	0.0%	0.0%	66.7%	22.2%	11.1%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	1	5	2	1	9	8	17
	DI 指数	-16.7P	0.0%	11.1%	55.6%	22.2%	11.1%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	0	14	2	2	18	16	34
	DI 指数	-16.7P	0.0%	0.0%	77.8%	11.1%	11.1%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	1	3	31	15	5	55	44	99
	DI 指数	-18.2P	1.8%	5.5%	56.4%	27.3%	9.1%	100%	
⑫全県	回答数(件)	2	7	130	80	44	263	183	446
	DI 指数	-29.8P	0.8%	2.7%	49.4%	30.4%	16.7%	100%	

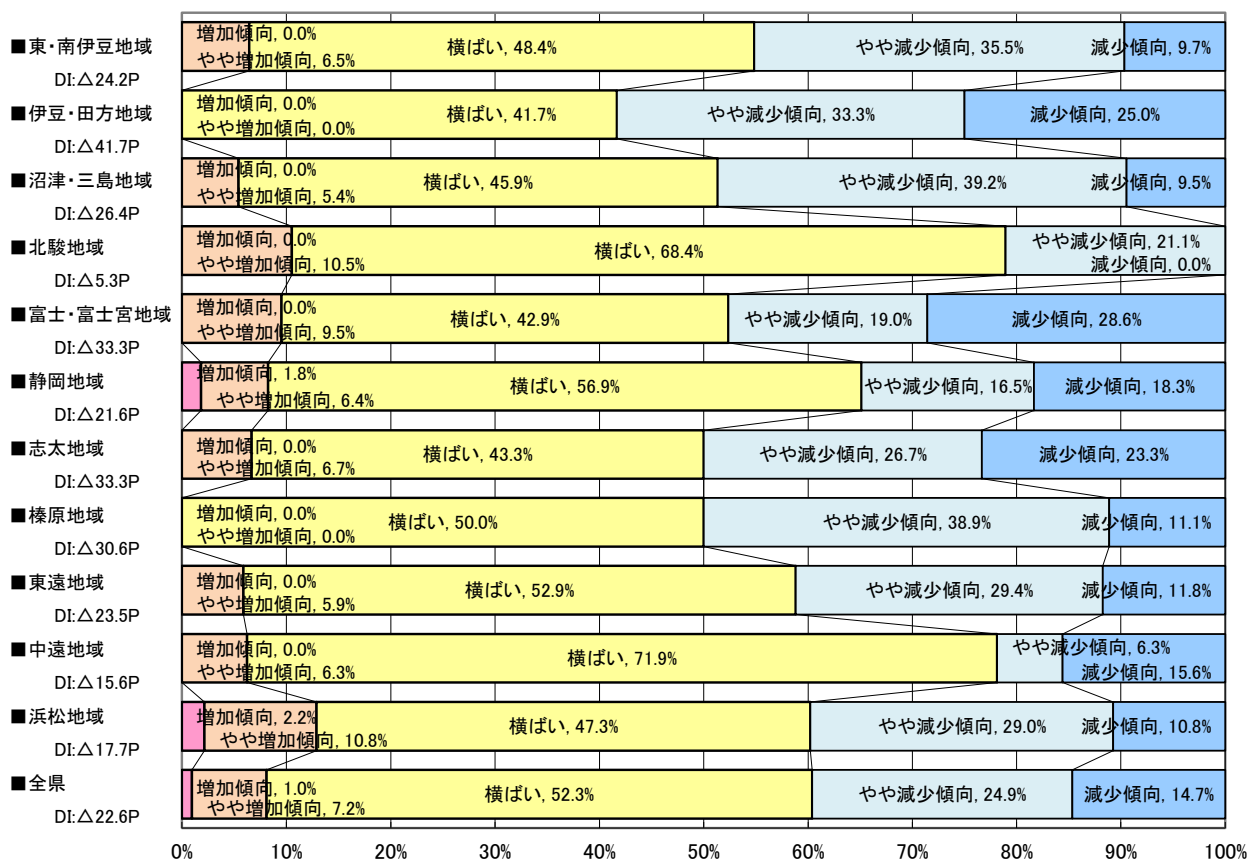
2019.10.1時点から6か月後のマンション販売取扱件数(予測値)



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)	0	2	15	11	3	31	3	34
	DI 指数	-24.2P	0.0%	6.5%	48.4%	35.5%	9.7%	100%	
②伊豆・田方地域	回答数(件)	0	0	5	4	3	12	1	13
	DI 指数	-41.7P	0.0%	0.0%	41.7%	33.3%	25.0%	100%	
③沼津・三島地域	回答数(件)	0	2	17	14.5	3.5	37	3	40
	DI 指数	-26.4P	0.0%	5.4%	45.9%	39.2%	9.5%	100%	
④北駿地域	回答数(件)	0	2	13	4	0	19	0	19
	DI 指数	-5.3P	0.0%	10.5%	68.4%	21.1%	0.0%	100%	
⑤富士・富士宮地域	回答数(件)	0	2	9	4	6	21	3	24
	DI 指数	-33.3P	0.0%	9.5%	42.9%	19.0%	28.6%	100%	
⑥静岡地域	回答数(件)	2	7	62	18	20	109	8	117
	DI 指数	-21.6P	1.8%	6.4%	56.9%	16.5%	18.3%	100%	
⑦志太地域	回答数(件)	0	2	13	8	7	30	1	31
	DI 指数	-33.3P	0.0%	6.7%	43.3%	26.7%	23.3%	100%	
⑧榛原地域	回答数(件)	0	0	9	7	2	18	0	18
	DI 指数	-30.6P	0.0%	0.0%	50.0%	38.9%	11.1%	100%	
⑨東遠地域	回答数(件)	0	1	9	5	2	17	0	17
	DI 指数	-23.5P	0.0%	5.9%	52.9%	29.4%	11.8%	100%	
⑩中遠地域	回答数(件)	0	2	23	2	5	32	2	34
	DI 指数	-15.6P	0.0%	6.3%	71.9%	6.3%	15.6%	100%	
⑪浜松地域	回答数(件)	2	10	44	27	10	93	6	99
	DI 指数	-17.7P	2.2%	10.8%	47.3%	29.0%	10.8%	100%	
⑫全県	回答数(件)	4	30	219	104.5	61.5	419	27	446
	DI 指数	-22.6P	1.0%	7.2%	52.3%	24.9%	14.7%	100%	

2019.10.1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-20.0ポイントから2.4ポイント悪化してDI-22.4ポイントとなった。地域別で減少予測が多いのは、②伊豆・田方地域DI-36.4ポイント、①東・南伊豆地域DI-34.5ポイント、⑤富士・富士宮地域DI-30.4、⑧榛原地域DI-30.0ポイントで続いている。プラスのところは一つもない。

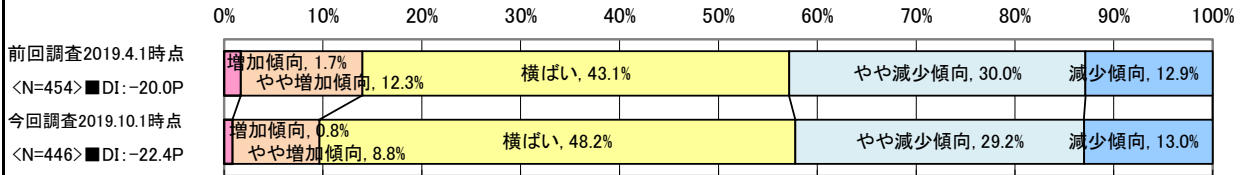
「ロ）マンション販売取扱件数」のDIは、前回DI-28.8ポイントから1ポイント悪化して今回DI-29.8ポイントとなった。但し、マンション販売は一般的に都市部中心となるほか、「わからない・無回答」が183件で回答全体に占める割合が41%と高いため、地域別動向の方向性を十分に反映しきれていない感は否めない。

「ハ）仲介取扱件数」のDIは、前回DI-19.5ポイントから3.1ポイント悪化してDI-22.6ポイントとなった。地域別で減少予測が多いのは、②伊豆・田方地域DI-41.7ポイント、⑤富士・富士宮地域DI-33.3ポイント、⑦志太地域DI-33.3ポイントとなった。

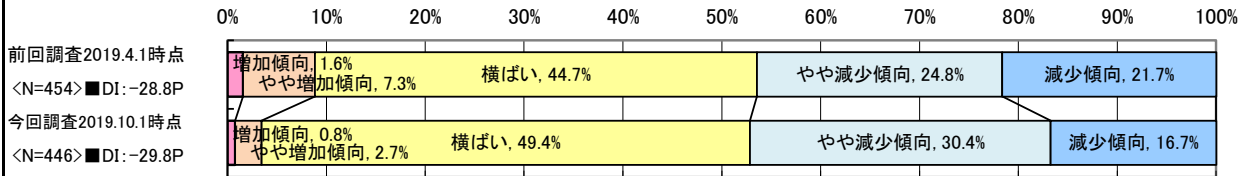
全体集計

取引動向・地域別(将来)	1	2	3	4	5	小計	6 不明 無回答	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			
イ)分譲地・建築条件付・建売 回答数(件)	3	31	170	103	46	353	93	446
DI指数	-22.4P	0.8%	8.8%	48.2%	29.2%	13.0%	100%	
ロ)マンション販売 回答数(件)	2	7	130	80	44	263	183	446
DI指数	-29.8P	0.8%	2.7%	49.4%	30.4%	16.7%	100%	
ハ)仲介 回答数(件)	4	30	219	104.5	61.5	419	27	446
DI指数	-22.6P	1.0%	7.2%	52.3%	24.9%	14.7%	100%	

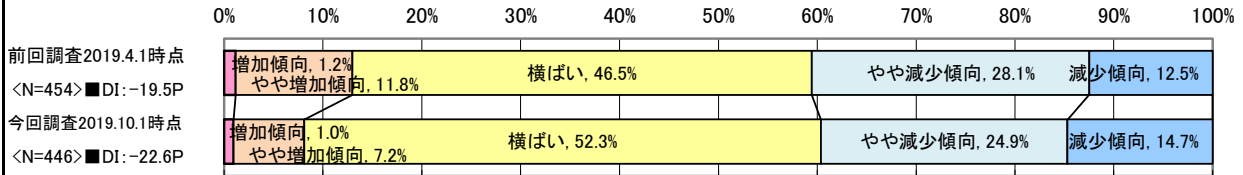
イ)分譲地等



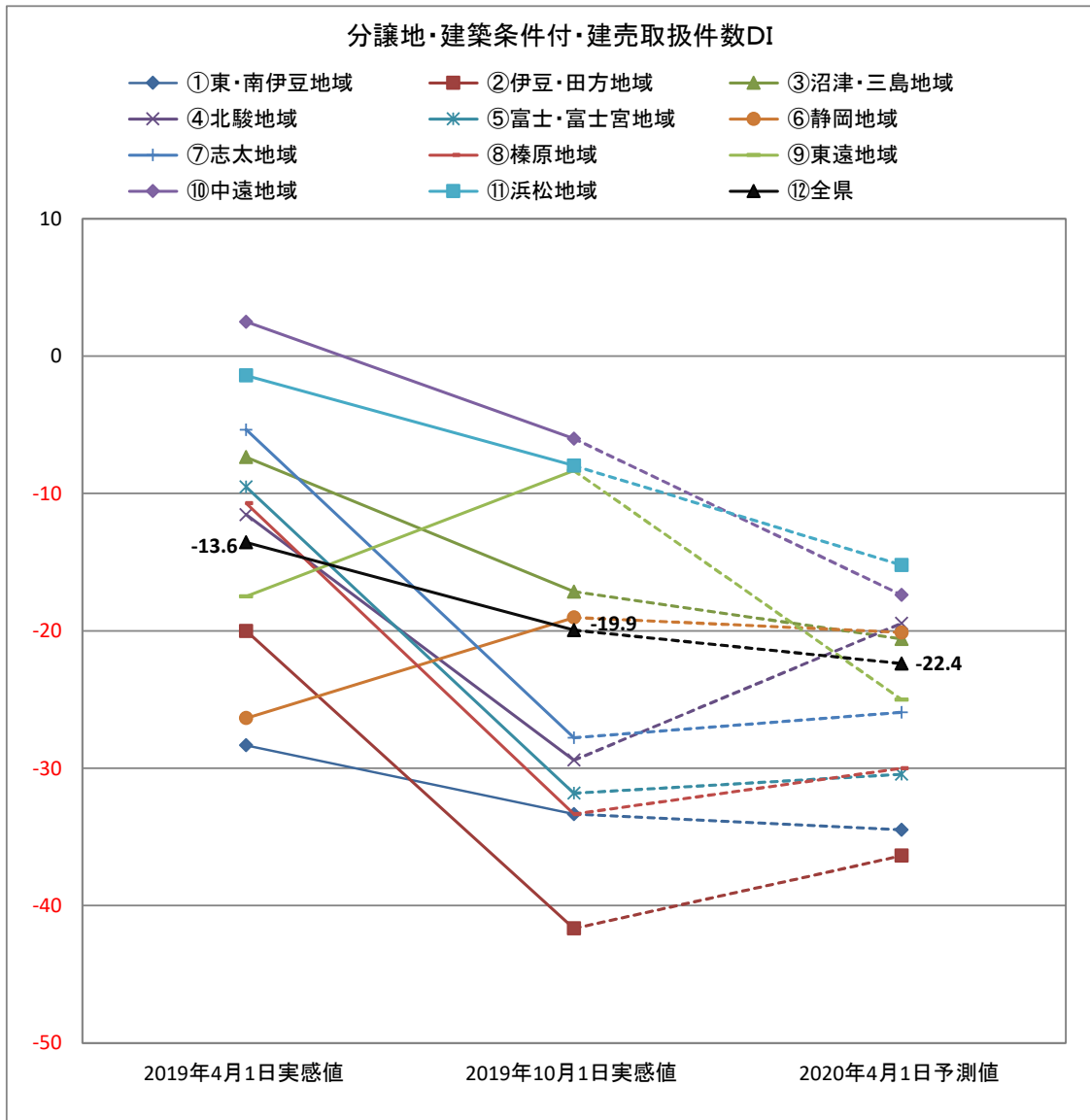
ロ)マンション販売



ハ)仲介



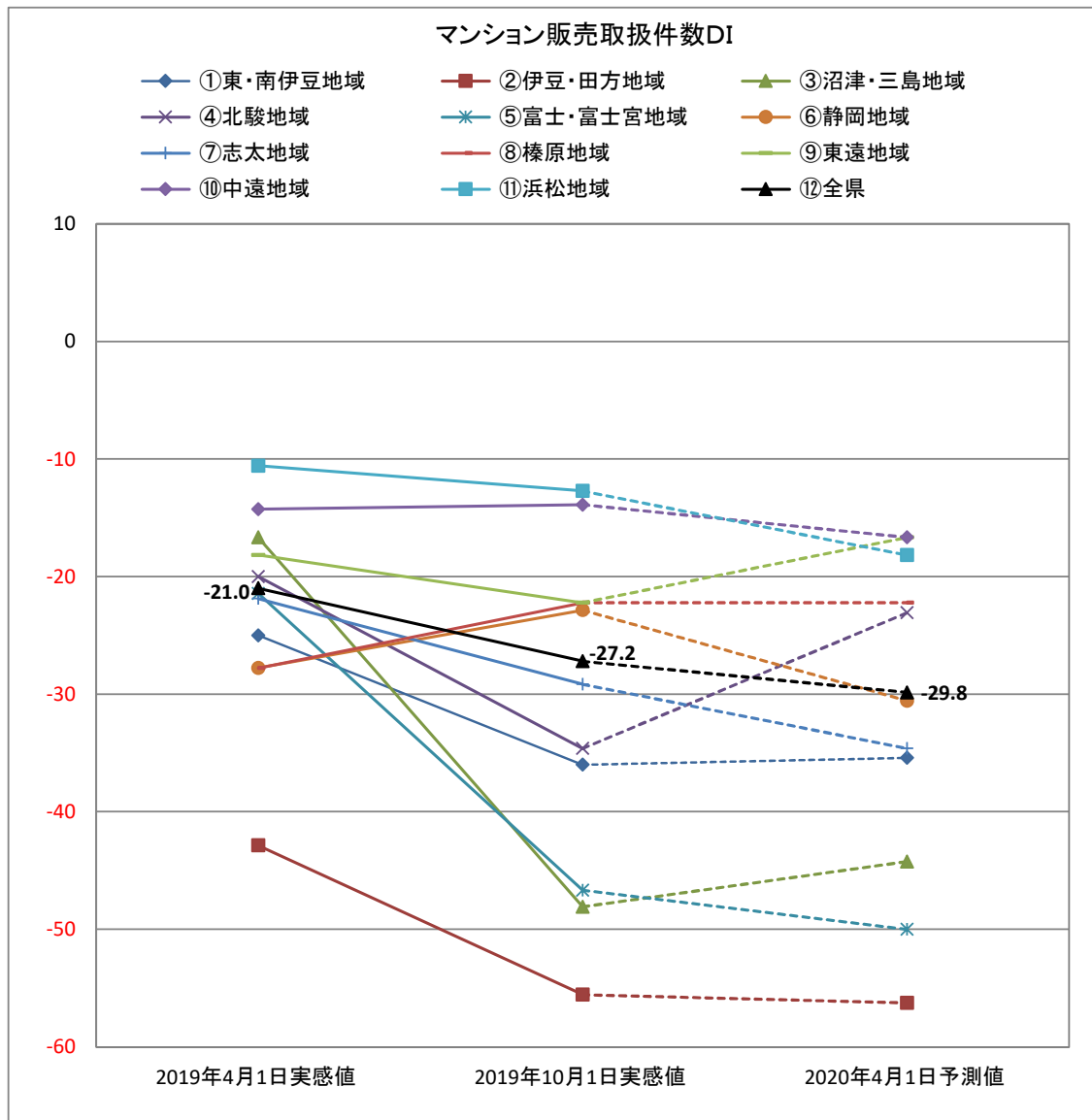
分譲地・建築条件付・建売取扱件数の動向



	2019年4月1日実感値	2019年10月1日実感値	2020年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-28.3	-33.3	-34.5
②伊豆・田方地域	-20.0	-41.7	-36.4
③沼津・三島地域	-7.4	-17.1	-20.6
④北駿地域	-11.5	-29.4	-19.4
⑤富士・富士宮地域	-9.5	-31.8	-30.4
⑥静岡地域	-26.3	-19.0	-20.1
⑦志太地域	-5.4	-27.8	-25.9
⑧榛原地域	-10.7	-33.3	-30.0
⑨東遠地域	-17.5	-8.3	-25.0
⑩中遠地域	2.5	-6.0	-17.4
⑪浜松地域	-1.4	-8.0	-15.2
⑫全県	-13.6	-19.9	-22.4

分譲地等の取扱件数動向における全県の傾向は、全ての地域で悪化しており、次回は、6地域でその傾向が強まるとみている。

マンション販売取扱件数の動向

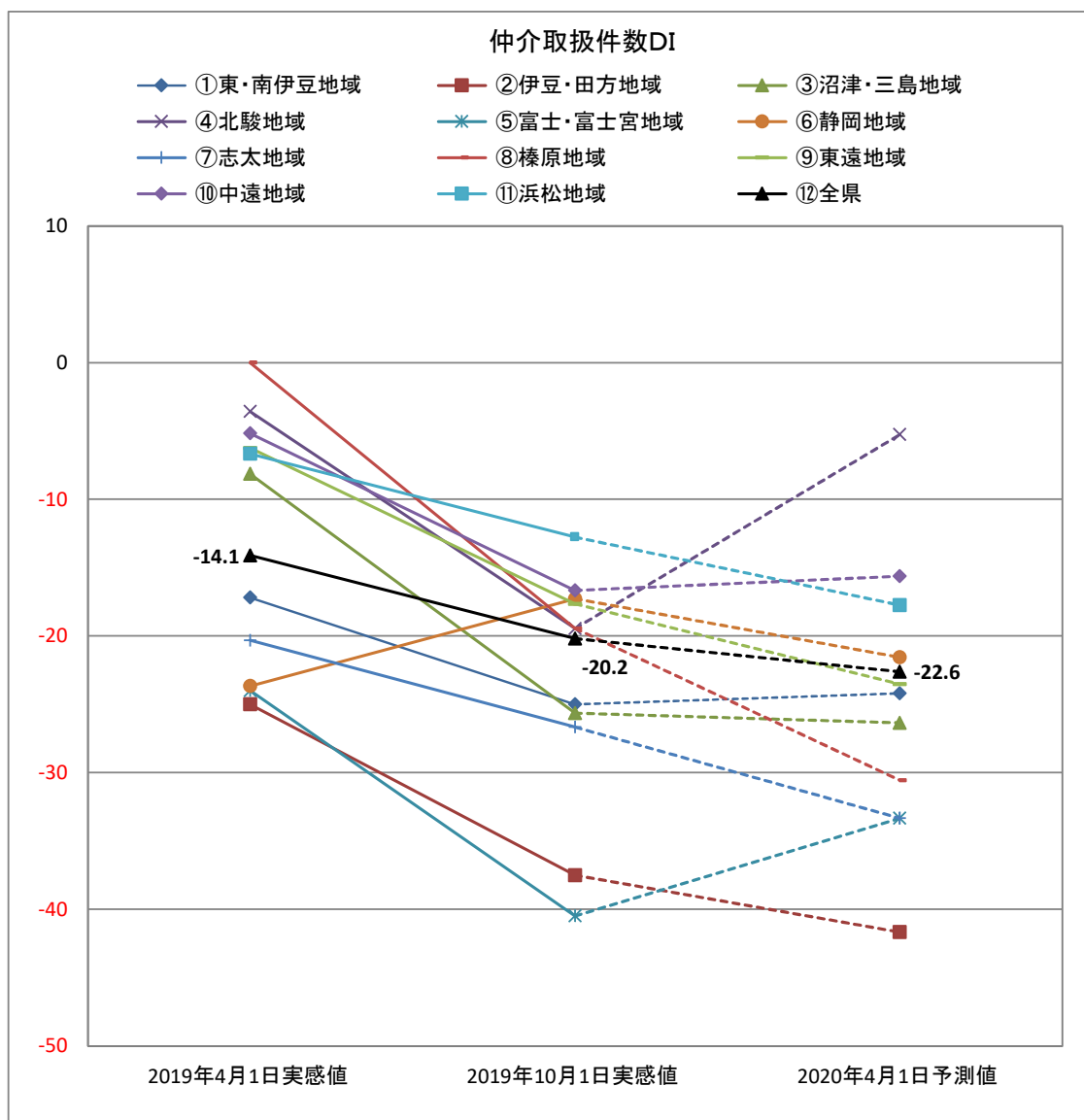


※2019年4月及び2019年10月は実感値、2020年4月は2019年10月における6か月後の予測値を示す。

	2019年4月1日実感値	2019年10月1日実感値	2020年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-25.0	-36.0	-35.4
②伊豆・田方地域	-42.9	-55.6	-56.3
③沼津・三島地域	-16.7	-48.1	-44.2
④北駿地域	-20.0	-34.6	-23.1
⑤富士・富士宮地域	-21.4	-46.7	-50.0
⑥静岡地域	-27.8	-22.9	-30.6
⑦志太地域	-21.9	-29.2	-34.6
⑧榛原地域	-27.8	-22.2	-22.2
⑨東遠地域	-18.2	-22.2	-16.7
⑩中遠地域	-14.3	-13.9	-16.7
⑪浜松地域	-10.6	-12.7	-18.2
⑫全県	-21.0	-27.2	-29.8

マンション販売取扱件数動向における全県の傾向は悪化しており、次回は6地域で悪化するとみている。

仲介取扱件数の動向



※2019年4月及び2019年10月は実感値、2020年4月は2019年10月における6か月後の予測値を示す。

	2019年4月1日実感値	2019年10月1日実感値	2020年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-17.2	-25.0	-24.2
②伊豆・田方地域	-25.0	-37.5	-41.7
③沼津・三島地域	-8.1	-25.6	-26.4
④北駿地域	-3.6	-19.4	-5.3
⑤富士・富士宮地域	-24.0	-40.5	-33.3
⑥静岡地域	-23.7	-17.3	-21.6
⑦志太地域	-20.3	-26.7	-33.3
⑧榛原地域	0.0	-19.4	-30.6
⑨東遠地域	-6.3	-17.6	-23.5
⑩中遠地域	-5.2	-16.7	-15.6
⑪浜松地域	-6.7	-12.8	-17.7
⑫全県	-14.1	-20.2	-22.6

仲介取扱件数動向は静岡地域を除いて悪化しており、次回は7地域で悪化するとみている。

＜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. 令和元年10月1日現在の地価動向は、6ヶ月前（平成31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（令和2年4月1日）の地価動向は、現在（令和元年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. 令和元年10月1日現在の貴社の取扱件数は、6ヶ月前（平成31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（令和2年4月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和元年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、**令和元年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 <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