

滋賀県の土地価格と不動産取引の動向  
に関するアンケート調査の結果報告書

平成 20 年 3 月

社団法人滋賀県不動産鑑定士協会

# 目 次

はじめに.....	2
[1] アンケート調査の内容 .....	3
1. 概要 .....	3
2. アンケート調査票（資料1・2参照） .....	3
[2] アンケート集計結果 .....	7
1. 全県の単純集計 .....	7
2. DIについて .....	10
3. DIでみる県内各エリアの不動産市場動向 .....	11

## はじめに

県内の景気は緩やかな回復傾向が続いており、これに呼応して滋賀県地価も総平均で上昇に転じて参りました。地価調査の結果をみますと、平成18年度は大津市はじめ県南のJR駅周辺の商業地域で高度利用が可能なものや、住環境が優れた住宅地域で地価が上昇に転じました。平成19年度の地価調査では、上昇傾向が広域に波及し、県南部では郊外の農家集落等を除くほとんどの地域で地価が上昇しました。

しかしながら、中長期的な視点で見ますと、このまま上昇一辺倒で地価が推移するとは考えにくく、人口減少を背景にそう遠くない時期に地価の踊り場や転換点が訪れるとみる向きもあります。現に京都や大阪では、滋賀県より先に地価が上昇しましたが、現実の市場では既にピークを過ぎたとみる意見が強いように思われます。ところが、これらの意見は地価調査結果には反映され難いのが現実です。これは、地価調査の制度的な限界とでも言うべきもので、現実の取引情報を基礎に評価を行う作業である限り、少なくとも3ヶ月から半年程度のタイムラグが生じることに起因します。一方、現場の意見と言いますのは日々の経済活動の結果として市場参加者が抱く思いであり、客観的な資料に裏付けられたものではありませんが、その瞬間を表す一つの指標であります。そこで、これらの現場の意見を指標化する手法を確立し、地価調査を補完すると共に機動的な土地行政に寄与する取り組みとして、「滋賀県不動産価格D I」を作成することとしました。

以下にその内容と集計結果を報告致します。今後の土地行政にとっての有用な指標として、また、広く県民のみなさまにご利用頂ける指標として継続してまいりますことを願っております。

平成20年3月  
社団法人滋賀県不動産鑑定士協会  
地価調査分析担当者：高橋靖展  
谷口正樹  
村木康弘

## [1] アンケート調査の内容

### 1. 概要

平成20年1月1日を起点とし、過去6ヶ月（H19.7.1～H20.1.1）の不動産市場動向と、今後6ヶ月（H20.1.1.～H20.7.1）の不動産市場予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査を実施した。

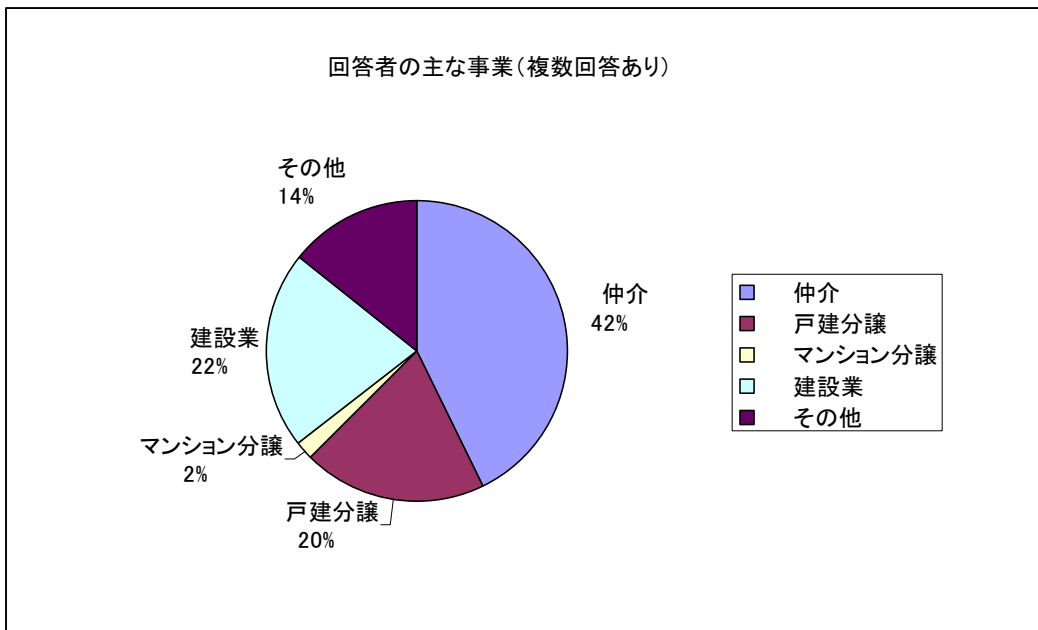
実施時期：平成20年1月

発送数：445

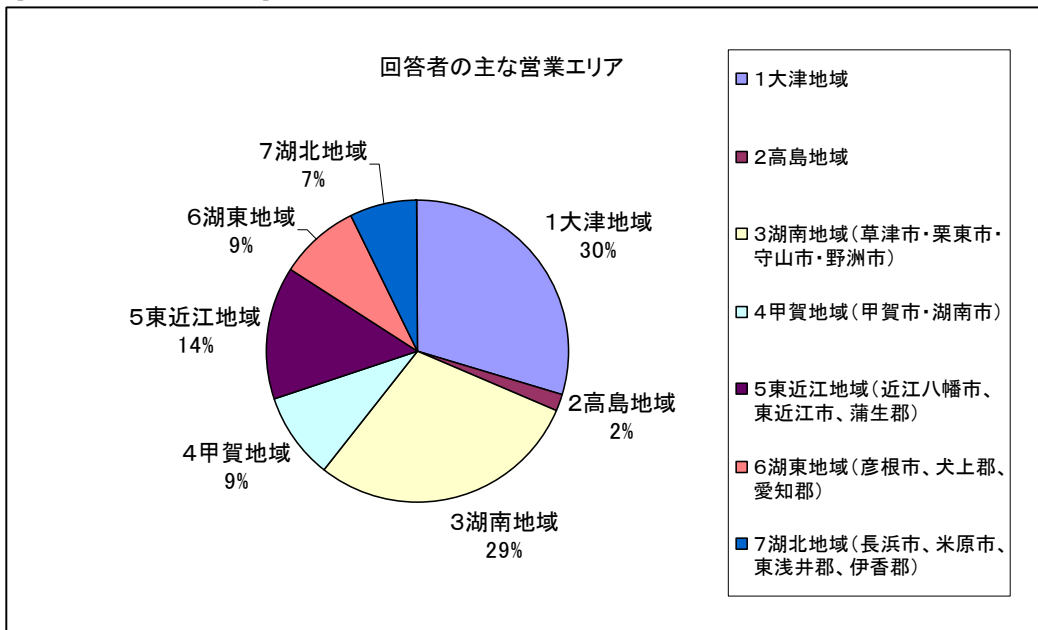
回収数：252（回収率 56.8%）

回答者の属性

【回答者の主な事業】



【回答者の主な営業エリア】



### 2. アンケート調査票（資料1・2参照）

滋 地 振 第 号  
平成19年(2007年) 月 日

各 位

滋賀県政策調整部地域振興課長

「滋賀県における土地価格と不動産取引動向に関する調査」へのご協力をお願い

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、この度、滋賀県における土地価格と不動産取引の現状や今後の動向等を把握するため、「滋賀県における土地価格と不動産取引動向に関する調査」を実施することといたしました。

滋賀県では、長らく下落が続いていた地価が上昇に転じ、平成19年7月の地価調査では県南部を中心に全国でも上位の上昇率となる中、不動産取引市場の動向を把握し、県民生活に資する地価や土地取引の情報を提供することが重要となっています。

この調査は、特に、過去半年と今後半年の土地価格と不動産取引の動向について、みなさまの率直なご意見や感想をお聞きし、今後の土地評価等の施策の参考とさせていただくとともに、ご回答を集計し、統計的に処理したうえ、その概況を広く一般に情報提供したいと考えておりますので、ご多忙のところ誠に恐縮ではございますが、本調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

記

1. アンケートへの回答は、別添調査票にご記入の上、平成20年1月 日 ( ) までに、同封の返信用封筒(切手は不要です)により御返送いただきますようお願いいたします。

なお、FAXで返送いただく場合は、下記連絡先(FAX:077-528-4834)まで送信ください。

2. 調査結果については、統計的に集計・加工したうえ、ホームページ等で公開することを予定していますが、返送いただきました調査票につきましては、個人情報保護法に基づき厳重に管理し、個別の調査票の内容をそのまま公表することは一切ございませんので、ありのままご記入くださいますようお願いいたします。
3. ご回答いただきましたみなさまには、調査結果をとりまとめた資料をご送付させていただくほか、ご回答いただいた内容について、後日、個別に問い合わせをさせていただくことがございますので、ご連絡先やご担当者等についてもご記入くださいますようお願いいたします。

お問い合わせ先

滋賀県 政策調整部 地域振興課 土地対策担当 (〒520-8577 大津市京町 4-1-1)

■担当者: 中西大輔 TEL:077-528-3372 FAX:077-528-4834 E-mail:tochitai@pref.shiga.lg.jp

【委託先】社団法人滋賀県不動産鑑定士協会(〒520-0044 大津市京町 3-4-22 TEL:077-526-1172)

■担当者: 村木康弘 TEL:077-531-0666 FAX:077-531-0660 E-mail:muraki@muraki-ac.jp

滋賀県における **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**

問1. 滋賀県内における貴社（支店・営業所等の場合は当該支店・営業所（以下同じ））の主な営業地域をお聞かせください。

（最も取り扱い件数の多い地域を一つ選んで○をつけてください）

1. 大津地域（大津市）
2. 高島地域（高島市）
3. 湖南地域（草津市・栗東市・守山市・野洲市）
4. 甲賀地域（甲賀市・湖南市）
5. 東近江地域（近江八幡市・東近江市・蒲生郡）
6. 湖東地域（彦根市・犬上郡・愛知郡）
7. 湖北地域（長浜市・米原市・東浅井郡・伊香郡）

問2. 滋賀県内における貴社の年間営業規模（年間取扱件数）についてお聞かせください。

（該当する業態すべてについて○をつけてください）

- |              |        |         |          |          |
|--------------|--------|---------|----------|----------|
| 1. 仲介業（売買）   | → ・ 0件 | ・ 10件未満 | ・ 50件未満  | ・ 50件以上  |
| 2. 仲介業（賃貸）   | → ・ 0件 | ・ 10件未満 | ・ 50件未満  | ・ 50件以上  |
| 3. 戸建分譲      | → ・ 0件 | ・ 10件未満 | ・ 50件未満  | ・ 50件以上  |
| 4. マンション分譲   | → ・ 0棟 | ・ 3棟未満  | ・ 3棟以上   |          |
| 5. 建設業（施工件数） | → ・ 0件 | ・ 5件未満  | ・ 10件未満  | ・ 10件以上  |
| 6. その他（内容    | _____  |         | 件数 _____ | 件 _____） |

※ 以下は、問1で回答いただいた「主な営業地域」の状況についてお聞きします。

問3. 平成20年1月1日現在の地価の動向は、半年前（平成19年7月1日）と比較してどのように感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけてください）

1. 上昇傾向にある      2. 横ばいである      3. 下落傾向にある      4. わからない

問4. 半年後（平成20年7月1日）の地価の動向は、現在（平成20年1月1日）と比較してどうなると予想されますか？（該当するもの一つに○をつけてください）

1. 上昇している      2. 横ばいである      3. 下落している      4. わからない

問5. 平成20年1月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前（平成19年7月1日）と比較してどうですか？（該当するものについて、わかる範囲でお答えください）

イ.戸建販売	ロ.マンション販売	ハ.仲介件数	ニ.建築件数
1. 増加傾向にある	1. 増加傾向にある	1. 増加傾向にある	1. 増加傾向にある
2. 横ばいである	2. 横ばいである	2. 横ばいである	2. 横ばいである
3. 減少傾向にある	3. 減少傾向にある	3. 減少傾向にある	3. 減少傾向にある

問6. 半年後（平成20年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成20年1月1日）と比較してどうなると予想されますか？（該当するものについて、わかる範囲でお答えください）

イ.戸建販売	ロ.マンション販売	ハ.仲介件数	ニ.建築件数
1. 増加傾向にある	1. 増加傾向にある	1. 増加傾向にある	1. 増加傾向にある
2. 横ばいである	2. 横ばいである	2. 横ばいである	2. 横ばいである
3. 減少傾向にある	3. 減少傾向にある	3. 減少傾向にある	3. 減少傾向にある

問7. 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ください

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、**2月15日（金）まで**にご返送いただきますようお願いいたします。  
 よろしければ以下にご記入者についてお答え下さい。お答え頂いた内容は個人情報保護法に基づき外部に漏れる

貴社名 (営業所名)	ご担当者	所属・役職	お名前
ご連絡先	ご住所(〒 - ) TEL( - - ) FAX( - - )	主な事業 (レ印)	<input type="checkbox"/> 仲介業 <input type="checkbox"/> 戸建分譲 <input type="checkbox"/> マンション分譲 <input type="checkbox"/> 建設業 <input type="checkbox"/> その他

## [2] アンケート集計結果

### 1. 全県の単純集計

アンケートの集計結果は以下のとおりです。

#### (1) 土地価格の動向

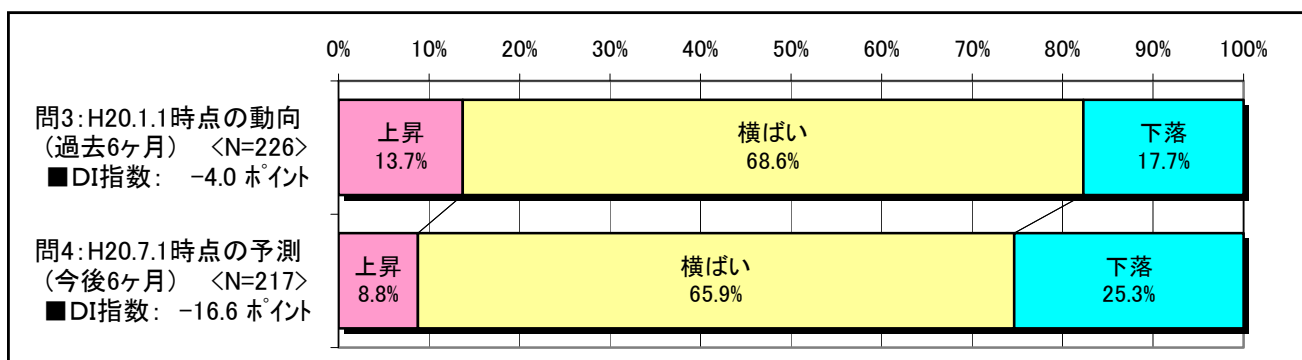
平成20年1月1日現在の地価の動向は、半年前(平成19年7月1日)と比較してどのように感じていますか？

問3:地価動向 H20.1.1時点の動向	1	2	3	小計	4	計
	上昇傾向にある	横ばいである	下落傾向にある		わからない・無回答	
回答数(件)	31	155	40	226	9	235
構成比(%)	13.2%	66.0%	17.0%	96.2%	3.8%	100.0%
DI指数: -4.0ポイント	13.7%	68.6%	17.7%	100.0%		

平成20年7月1日現在の地価の動向は、現在(平成20年1月1日)と比較してどうなると予想しますか？

問4:地価動向 H20.7.1時点の動向予測	1	2	3	小計	4	計
	上昇している	横ばいである	下落している		わからない・無回答	
回答数(件)	19	143	55	217	18	235
構成比(%)	8.1%	60.9%	23.4%	92.3%	7.7%	100.0%
DI指数: -16.6ポイント	8.8%	65.9%	25.3%	100.0%		

#### 【土地価格の動向】



過去6ヶ月の土地価格の動向については「横ばいである」という意見が3分の2以上(68.6%)を占め、「下落している」(17.7%)が「上昇している」(13.7%)を上回っています。今後の地価の見通しについては「横ばいであるが」大半を占め(65.9%)、「下落している」(25.3%)が「上昇している」(8.8%)を大きく上回る結果となっています。アンケートを総合すると、県内地価はこれまでは概ね横ばい傾向で、今後は若干弱含むと感じている不動産関連事業者が多いようです。



(2) 不動産取引（取扱件数）の動向

平成 20 年 1 月 1 日現在の貴社の取扱件数は、半年前（平成 19 年 7 月 1 日）と比較してどのように感じていますか？

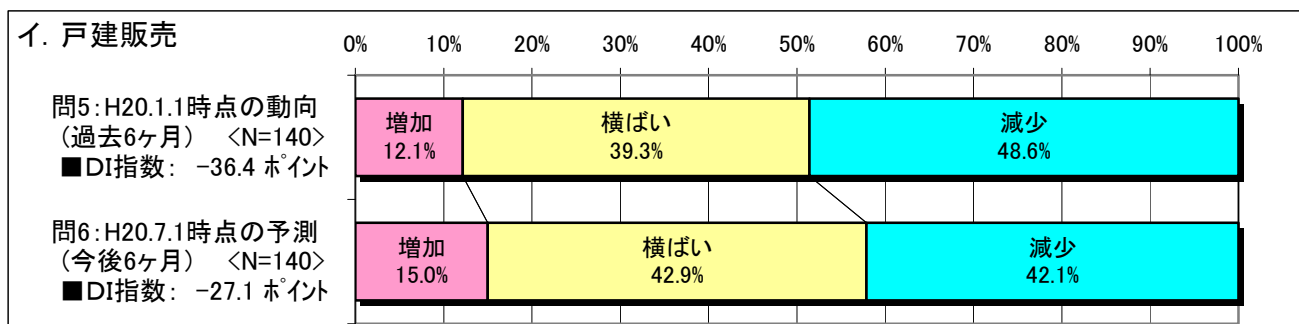
問 5:取引動向		1	2	3	小計	9	計
H20.1.1 時点(過去 6 ヶ月)の動向		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
イ) 戸建販売	回答数(件)	17	55	68	140	95	235
	構成比(%)	7.2%	23.4%	28.9%	59.6%	40.4%	100.0%
	DI指数: -36.4ポイント	12.1%	39.3%	48.6%	100.0%		
ロ) マンション販売	回答数(件)	2	35	26	63	172	235
	構成比(%)	0.9%	14.9%	11.1%	26.8%	73.2%	100.0%
	DI指数: -38.1ポイント	3.2%	55.6%	41.3%	100.0%		
ハ) 仲介件数	回答数(件)	19	95	77	191	44	235
	構成比(%)	8.1%	40.4%	32.8%	81.3%	18.7%	100.0%
	DI指数: -30.4ポイント	9.9%	49.7%	40.3%	100.0%		
ニ) 建築件数	回答数(件)	14	50	61	125	110	235
	構成比(%)	6.0%	21.3%	26.0%	53.2%	46.8%	100.0%
	DI指数: -37.6ポイント	11.2%	40.0%	48.8%	100.0%		

半年後（平成 20 年 7 月 1 日）の貴社の取扱件数は、現在（平成 20 年 1 月 1 日）と比較してどうなると予想しますか？

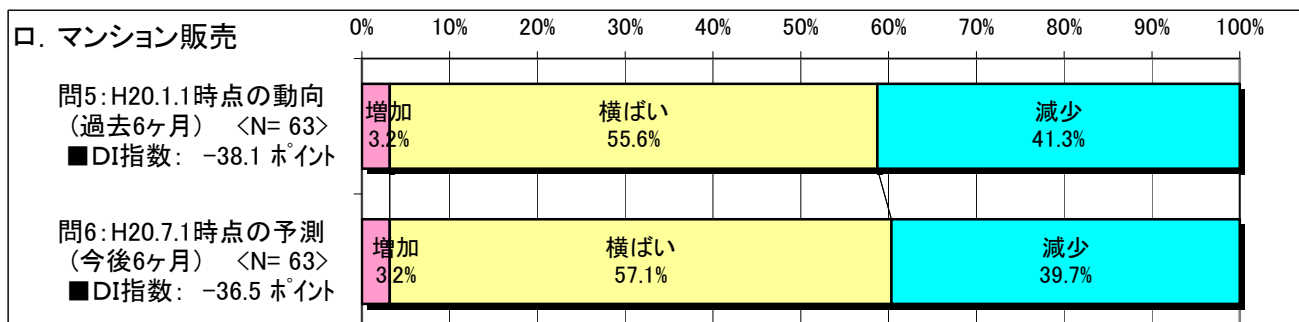
問 6:取引動向		1	2	3	小計	9	計
H20.7.1 時点(今後 6 ヶ月)の予測		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
イ) 戸建販売	回答数(件)	21	60	59	140	95	235
	構成比(%)	8.9%	25.5%	25.1%	59.6%	40.4%	100.0%
	DI指数: -36.4ポイント	15.0%	42.9%	42.1%	100.0%		
ロ) マンション販売	回答数(件)	2	36	25	63	172	235
	構成比(%)	0.9%	15.3%	10.6%	26.8%	73.2%	100.0%
	DI指数: -38.1ポイント	3.2%	57.1%	39.7%	100.0%		
ハ) 仲介件数	回答数(件)	30	95	69	194	41	235
	構成比(%)	12.8%	40.4%	29.4%	82.6%	17.4%	100.0%
	DI指数: -30.4ポイント	15.5%	49.0%	35.6%	100.0%		
ニ) 建築件数	回答数(件)	19	54	51	124	111	235
	構成比(%)	8.1%	23.0%	21.7%	52.8%	47.2%	100.0%
	DI指数: -37.6ポイント	15.3%	43.5%	41.1%	100.0%		

【不動産取引（取引件数）の動向】

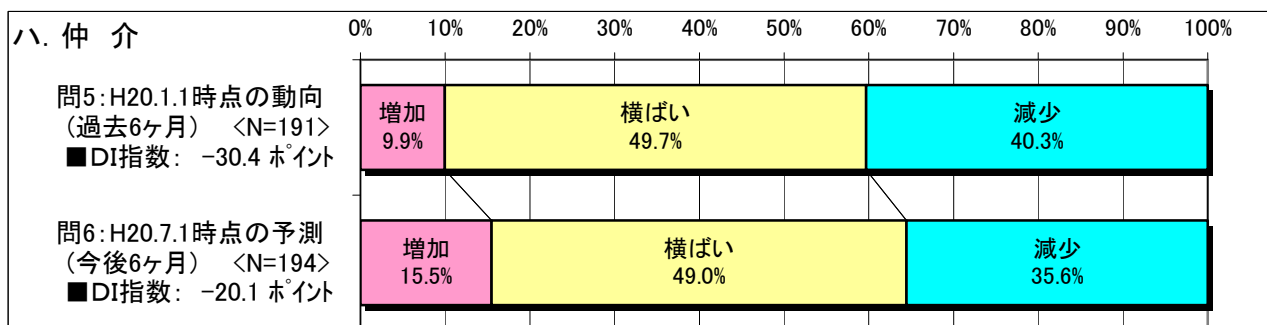
イ. 戸建販売



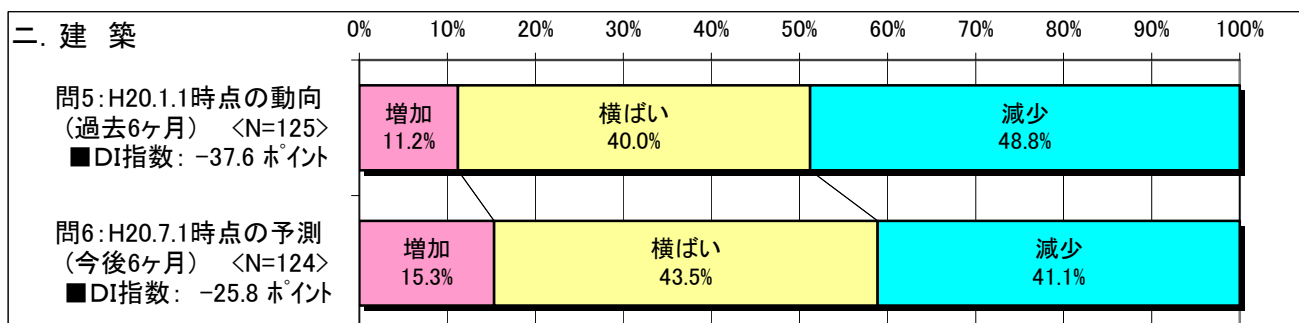
ロ. マンション販売



ハ. 仲介件数



ニ. 建築件数



不動産取引の動向をみると、過去6ヶ月は、マンション販売と仲介が①「横ばいである」、②「減少している」の順、戸建販売と建築は①「減少している」、②「横ばいである」の順となっています。今後の地価の見通しについてはいずれも①「横ばいである」、②「減少している」の順となり、若干回復傾向に向かうことが予想されます。但し、今後6ヶ月の予測には不動産の動きが活発になる年度末を含むことによる季節変動要因が織り込まれている可能性があります。

## 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指標です。

### (2) DIの算出方法

DIの算出方法は、各判断項目について3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する「回答数構成百分比」を算出した後、次式により算出します。

$$DI = (\text{第1 選択肢の回答数構成百分比}) - (\text{第3 選択肢の回答数構成百分比})$$

#### (DI算出の例)

ある地域の特定の不動産業態の市況についての判断を問う質問では、選択肢が(1) 上がる、(2)横ばい、(3) 下がる の3つあります。

例えば、回答が以下のような場合の市況判断DIの算出の仕方は、次のとおりです。

	回答数	回答数構成百分比
(1)	35 社	35%
(2)	25 社	25%
(3)	40 社	40%
<hr/>		
合計	100 社	100%

$$\text{業況判断 D. I.} = (35\%) - (40\%) = (\Delta 5\% \text{ポイント})$$

それぞれの選択肢の「回答数構成百分比」をそのまま利用することもできますが、例えば、長期の動きを時系列でみる場合などには煩雑な面があります。そこで、これらのデータの動きを一目で把握できるように、「DI」という1つの指標に集約しています。

上記の場合、1、上がると答えた割合から3、下がると答えた割合を引いて求めます。上がると下がるが同率であればゼロですし、ゼロ以上であれば回答者は市況に対して前向きに考えているといえます。

理論上DIの幅はプラスマイナス100%の範囲になります。

DIは、市況のほか、製商品・サービス需給や在庫、価格、設備、雇用人員、資金繰りなどの項目についても作成されています。

### 3. DIでみる県内各エリアの不動産市場動向

DIを用いて県内7地域の不動産動向をみると以下のとおりです。

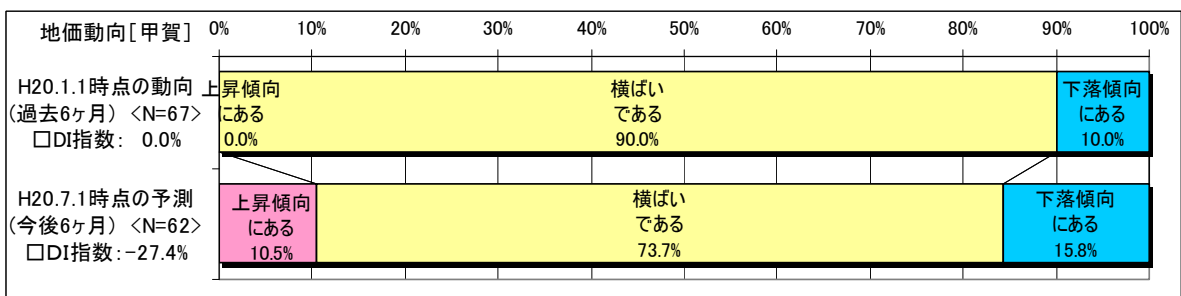
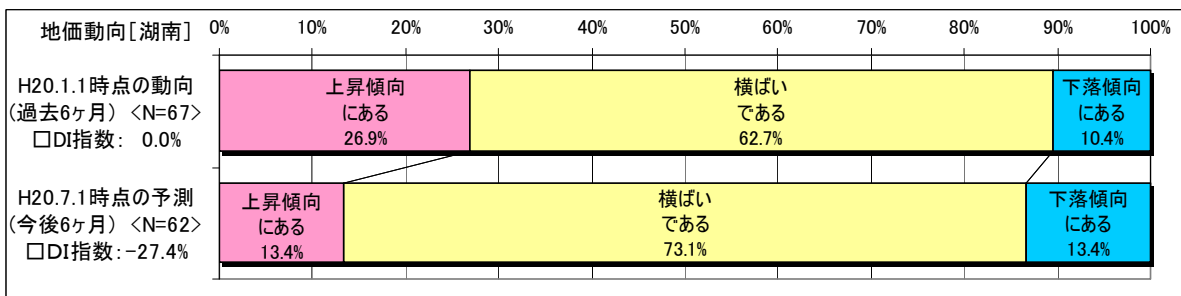
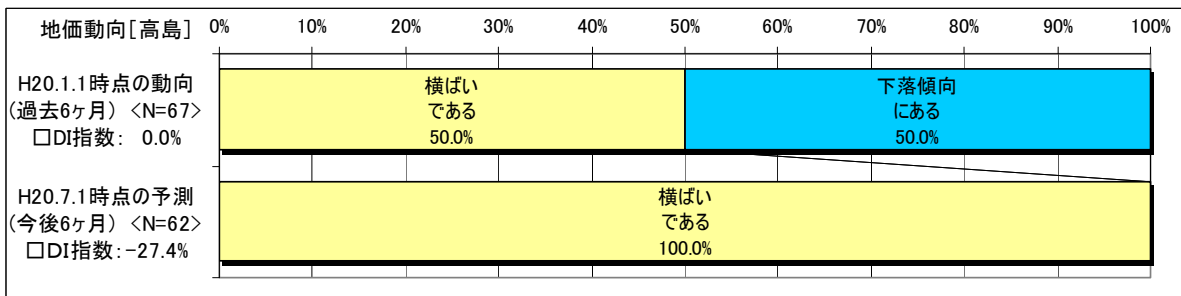
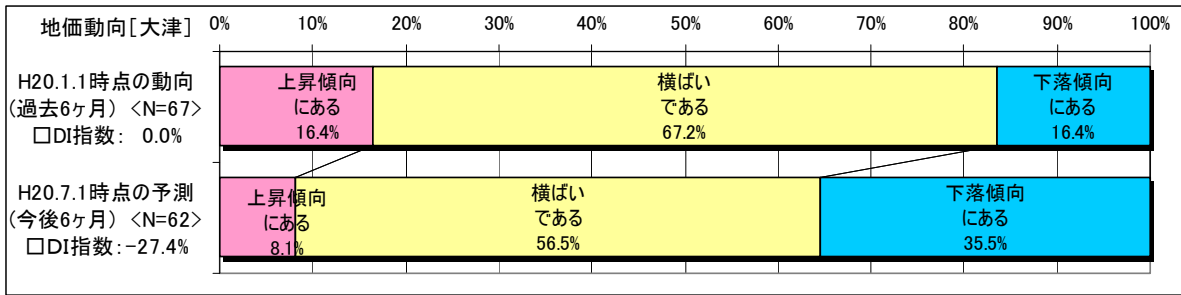
#### (1) 土地価格の動向

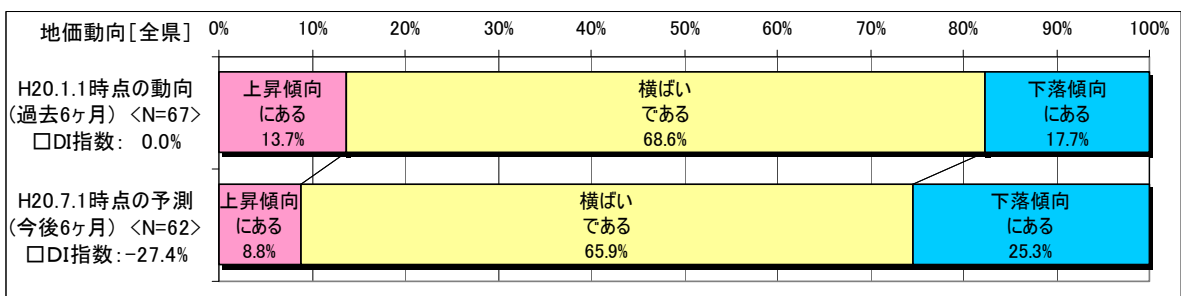
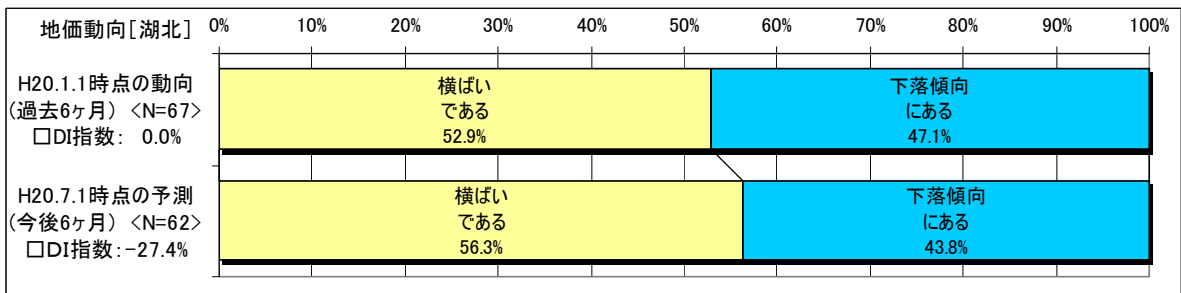
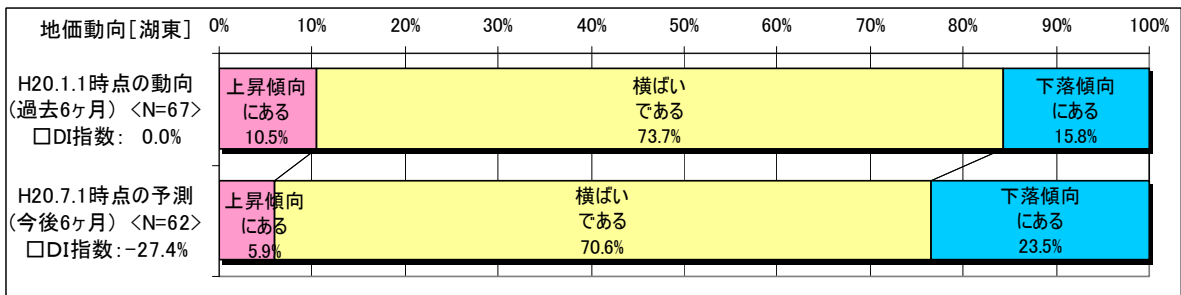
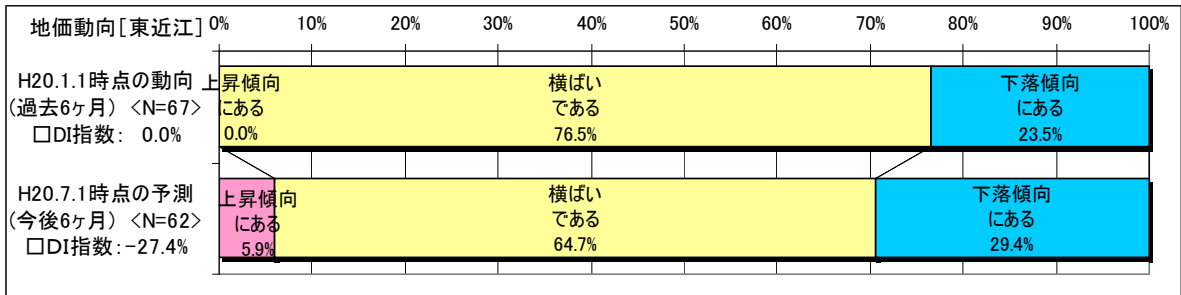
平成20年1月1日現在の地価の動向は、半年前(平成19年7月1日)と比較してどのように感じていますか？

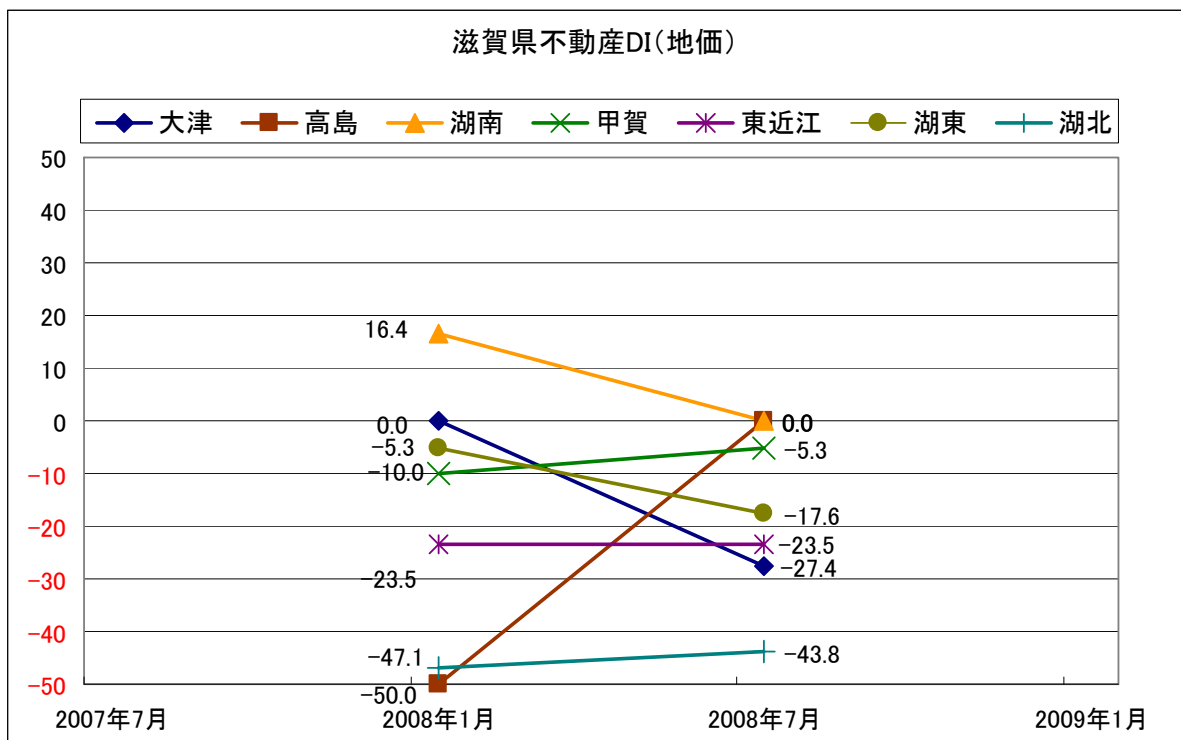
H20.1.1 時点の動向 (H19.7.1~H20.1.1)		1	2	3	小計	4	計
		上昇傾向 にある	横ばい である	下落傾向 にある		わからない 無回答	
大津 エリア	回答数(件)	11	45	11	67	3	70
	構成比(%)	15.7%	64.3%	15.7%	95.7%	4.3%	100.0%
	DI指数:0.0%	16.4%	67.2%	16.4%	100.0%		
高島 エリア	回答数(件)	0	1	1	2	2	4
	構成比(%)	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	50.0%	100.0%
	DI指数:-50.0%	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
湖南 エリア	回答数(件)	18	42	7	67	1	68
	構成比(%)	26.5%	61.8%	10.3%	98.5%	1.5%	100.0%
	DI指数:16.4%	26.9%	62.7%	10.4%	100.0%		
甲賀 エリア	回答数(件)	0	18	2	20	2	22
	構成比(%)	0.0%	81.8%	9.1%	90.9%	9.1%	100.0%
	DI指数:-10.0%	0.0%	90.0%	10.0%	100.0%		
東近江 エリア	回答数(件)	0	26	8	34	0	34
	構成比(%)	0.0%	76.5%	23.5%	100.0%	0.0%	100.0%
	DI指数:-23.5%	0.0%	76.5%	23.5%	100.0%		
湖東 エリア	回答数(件)	2	14	3	19	1	20
	構成比(%)	10.0%	70.0%	15.0%	95.0%	5.0%	100.0%
	DI指数:-5.3%	10.5%	73.7%	15.8%	100.0%		
湖北 エリア	回答数(件)	0	9	8	17	0	17
	構成比(%)	0.0%	52.9%	47.1%	100.0%	0.0%	100.0%
	DI指数:-47.1%	0.0%	52.9%	47.1%	100.0%		
全県	回答数(件)	31	155	40	226	9	235
	構成比(%)	13.2%	66.0%	17.0%	96.2%	3.8%	100.0%
	DI指数:-4.0%	13.7%	68.6%	17.7%	100.0%		

平成 20 年 7 月 1 日現在の地価の動向は、現在（平成 20 年 1 月 1 日）と比較してどうなると予想しますか？

H20.1.1 時点における 半年後の予測 (H20.11~H20.7.1)		1	2	3	小計	4	計
		上昇傾向 にある	横ばい である	下落傾向 にある		わからない 無回答	
大 津 エリア	回答数(件)	5	35	22	62	8	70
	構成比(%)	7.1%	50.0%	31.4%	88.6%	11.4%	100.0%
	DI 指数: -27.4%	8.1%	56.5%	35.5%	100.0%		
高 島 エリア	回答数(件)	0	2	0	2	2	4
	構成比(%)	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%
	DI 指数: 0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
湖 南 エリア	回答数(件)	9	49	9	67	1	68
	構成比(%)	13.2%	72.1%	13.2%	98.5%	1.5%	100.0%
	DI 指数: 0.0%	13.4%	73.1%	13.4%	100.0%		
甲 賀 エリア	回答数(件)	2	14	3	19	3	22
	構成比(%)	9.1%	63.6%	13.6%	86.4%	13.6%	100.0%
	DI 指数: -5.3%	10.5%	73.7%	15.8%	100.0%		
東近江 エリア	回答数(件)	2	22	10	34	0	34
	構成比(%)	5.9%	64.7%	29.4%	100.0%	0.0%	100.0%
	DI 指数: -23.5%	5.9%	64.7%	29.4%	100.0%		
湖 東 エリア	回答数(件)	1	12	4	17	3	20
	構成比(%)	5.0%	60.0%	20.0%	85.0%	15.0%	100.0%
	DI 指数: -17.6%	5.9%	70.6%	23.5%	100.0%		
湖 北 エ リア	回答数(件)	0	9	7	16	1	17
	構成比(%)	0.0%	52.9%	41.2%	94.1%	5.9%	100.0%
	DI 指数: -43.8%	0.0%	56.3%	43.8%	100.0%		
全 県	回答数(件)	19	143	55	217	18	235
	構成比(%)	8.1%	60.9%	23.4%	92.3%	7.7%	100.0%
	DI 指数: -16.6%	8.8%	65.9%	25.3%	100.0%		





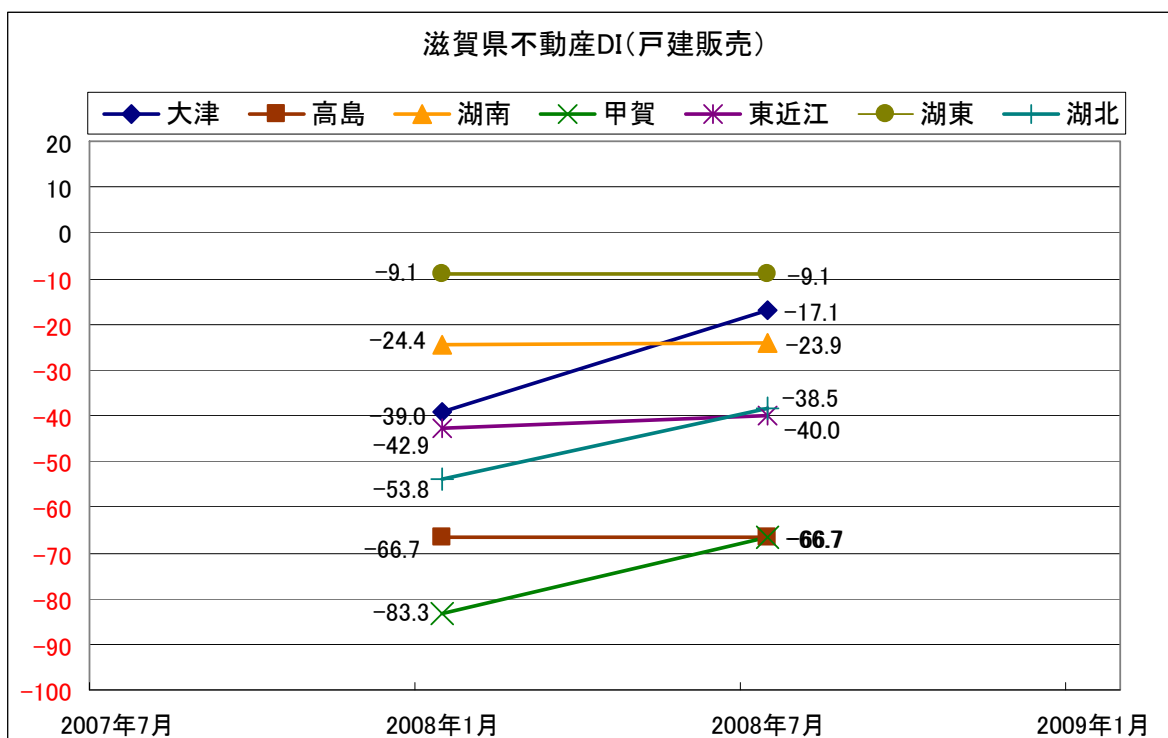


土地価格の動向をみると、過去6ヶ月は、湖南エリア（草津市、守山市、栗東市、野洲市）が+16.4ポイントと最も高く、次いで大津エリアの±0ポイント、その他のエリアはいずれもマイナスとなっており、サンプル数は少ないですが高島エリアは-50.0%となっています。

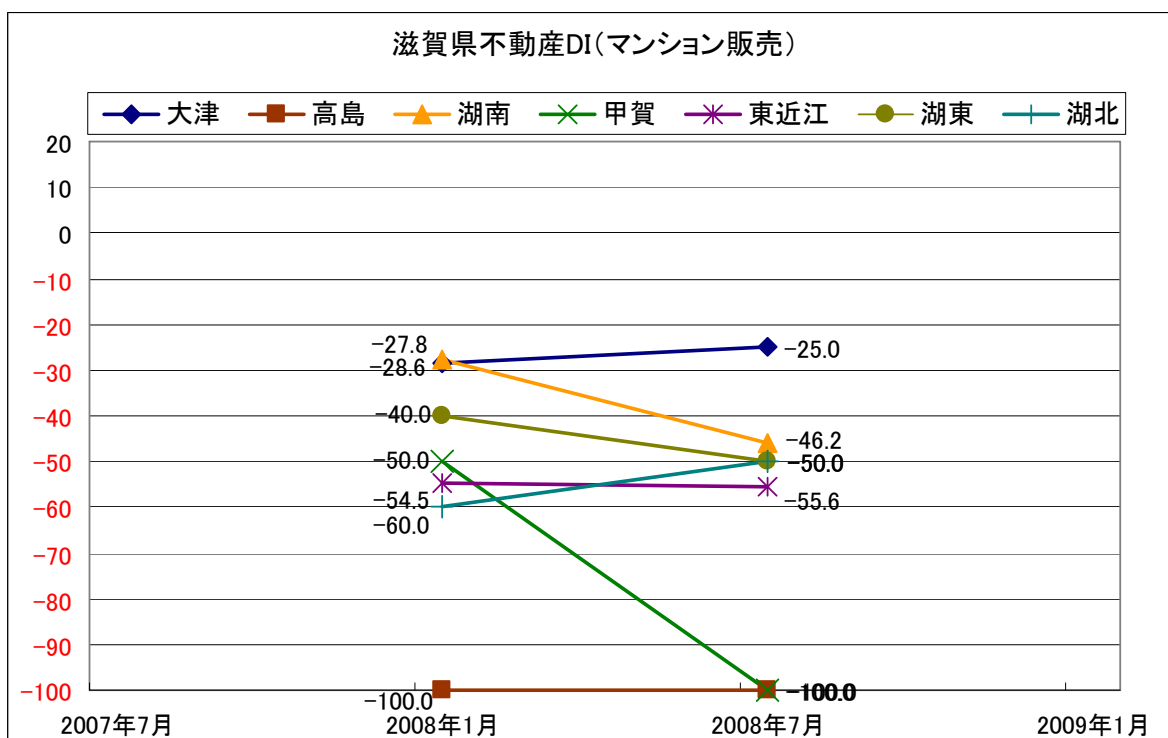
今後の予測をみると、湖南エリア及び高島エリアが±0%なのに対し他のエリアはいずれもマイナスとなっています。数値が改善するのは高島エリア（-50.0ポイント→±0ポイント）、甲賀エリア（-10.0ポイント→-5.3ポイント）、湖北エリア（-47.1ポイント→-43.8ポイント）で、その他のエリアはいずれもマイナスが拡大しています。



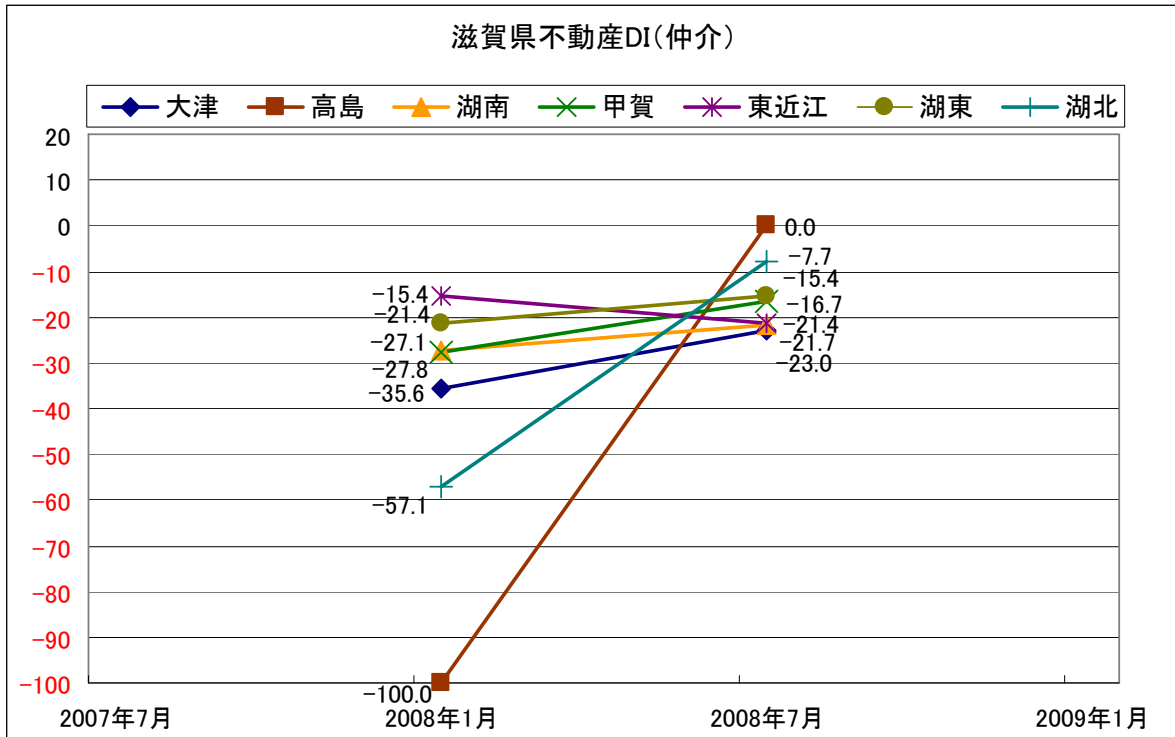
(2) 戸建販売の動向



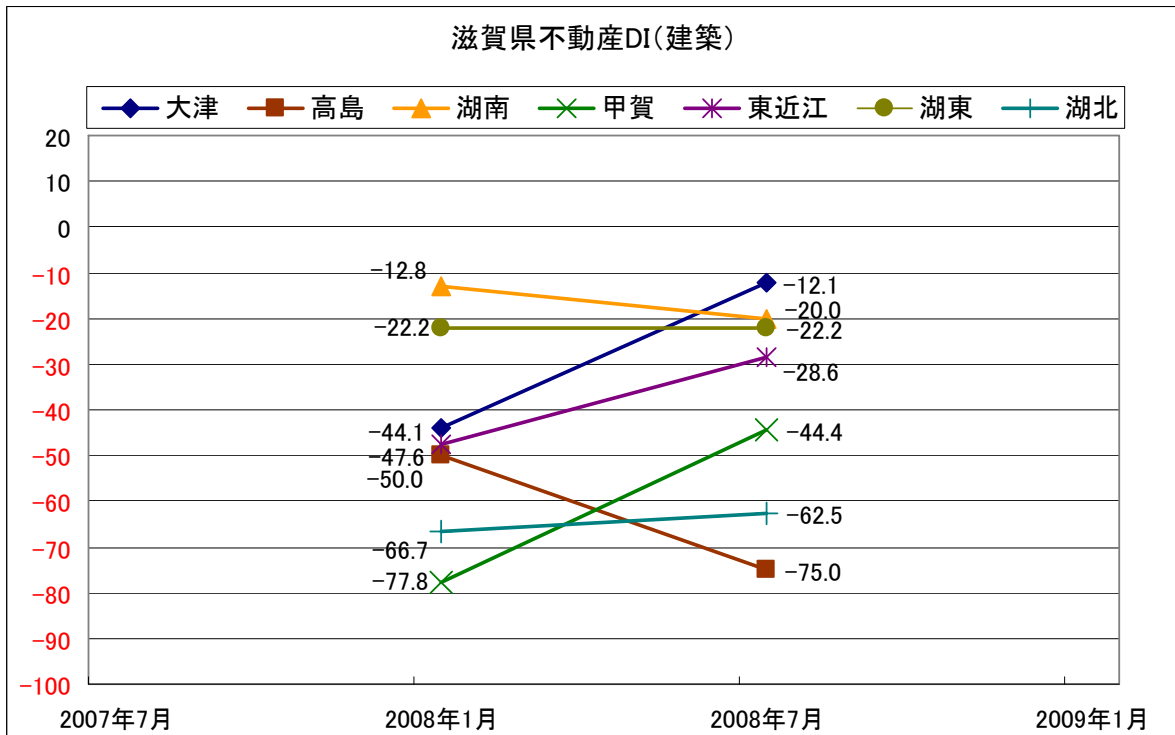
(3) マンション販売の動向



(4) 仲介の動向



(4) 建築の動向



不動産取引の動向は上記の通りで、地域により動きは様々ですが、いずれもマイナスポイントです。仲介は総じてマイナスが縮小する傾向にあります。