

滋賀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

～滋賀県不動産市況DI調査～

平成 20 年 9 月

滋賀県県民文化生活部県民生活課
社団法人滋賀県不動産鑑定士協会

目 次

[1] 滋賀県不動産市況DI調査の概要.....	2
1. アンケート調査の概要.....	2
2. アンケート調査票.....	3
3. DIについて.....	5
[2] アンケート集計結果.....	6
1. 滋賀県全域の集計.....	6
2. 地価動向の集計.....	7
(1)全県集計.....	7
(2)エリア毎の集計.....	8
3. 不動産市場(取引・取扱件数)動向の集計.....	11
(1)全県集計(DIの推移を表すグラフはP6に掲載).....	11
(2)エリア毎の集計.....	15
①戸建販売の動向.....	15
②マンション販売の動向.....	16
③仲介件数の動向.....	17
④建築件数の動向.....	18

[1] 滋賀県不動産市況DI調査の概要

1. アンケート調査の概要

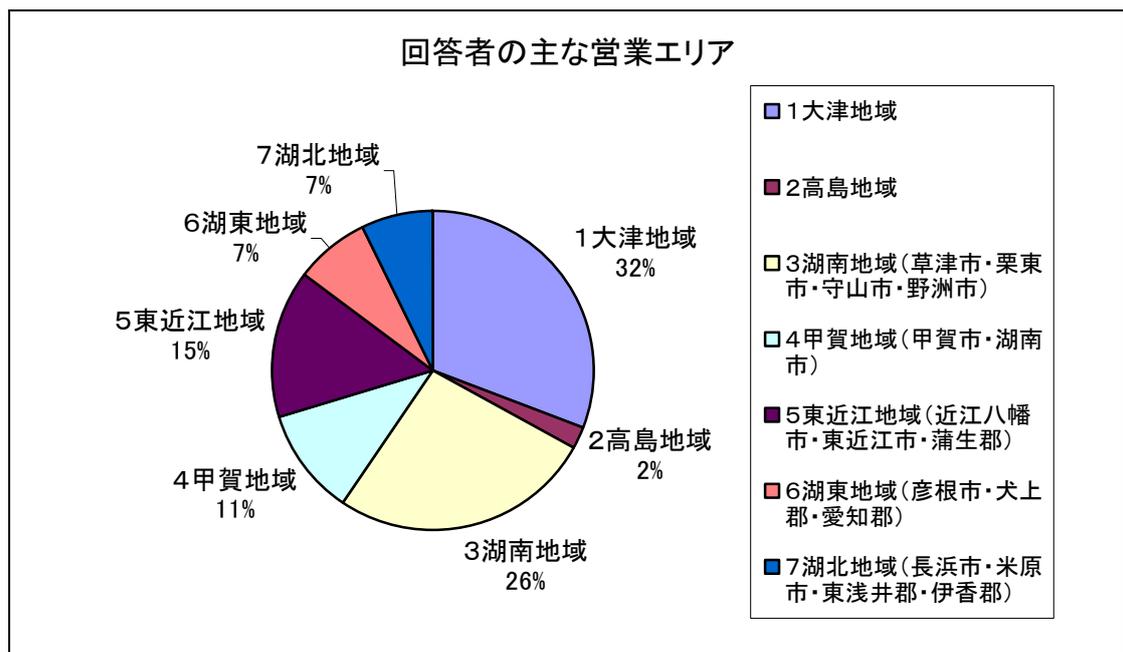
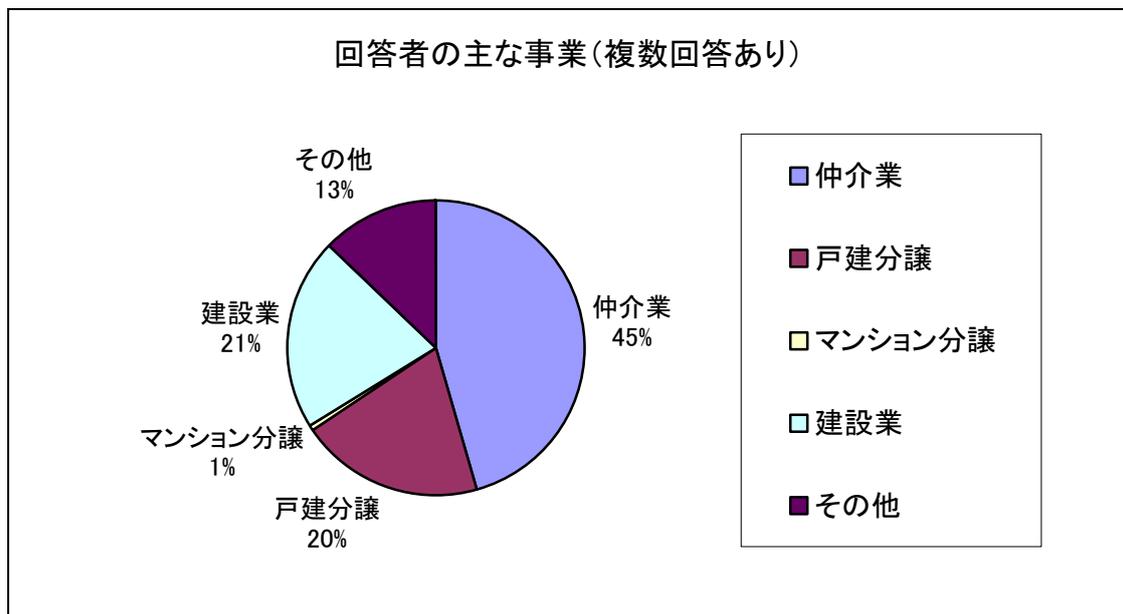
平成20年7月1日を起点とし、過去半年（H20.1.1～H20.7.1）の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年（H20.7.1～H21.1.1）の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査（次頁参照）を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期：平成20年7月

発送数：445

有効回収数：215（回収率 48.3%）

回答者の属性（回答者の主な事業及び主な営業エリアは以下のとおり）



2. アンケート調査票

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 | ・ 1 0 件未満 | ・ 5 0 件未満 | ・ 5 0 件以上 |
| 2. 仲介業（賃貸） | → | ・ 0 件 | ・ 1 0 件未満 | ・ 5 0 件未満 | ・ 5 0 件以上 |
| 3. 戸建分譲 | → | ・ 0 件 | ・ 1 0 件未満 | ・ 5 0 件未満 | ・ 5 0 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 | ・ 1 0 件未満 | ・ 1 0 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7月1日現在の地価の動向は、半年前（平成20年1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21年1月1日）の地価の動向は、現在（平成20年7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7月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前（平成20年1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21年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成20年7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、**7月28日（月）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ことがないのは勿論のこと、本件調査以外の用途で利用することはありません。また、Eメールアドレスをご記入いただいた方へは、本件調査の結果概要について配信させていただきますので、配信希望の有無もあわせてご記入ください。

貴社名 (営業所名)	ご担当者	所属・役職	お名前
ご住所(〒 -) TEL(- -) FAX(- -) E-MAIL() ※結果概要の配信を 希望する 希望しない		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

3. 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。

(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、全回答数に対する選択肢の回答数の構成比率を求め、次式により算出する。

$$DI = (\text{第1 選択肢の回答数の構成比率}) - (\text{第3 選択肢の回答数の構成比率})$$

(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、回答が以下のような場合の市況判断DIの算出方法は、次のとおり。

	回答数	回答数の構成比率
(1)	35 社	35%
(2)	25 社	25%
(3)	40 社	40%
<hr/>		
合計	100 社	100%

$$\text{市況判断DI} = (35\%) - (40\%) = (\Delta 5 \text{ポイント})$$

それぞれの選択肢の回答数の構成比率をそのまま利用することもできるが、例えば、長期の動きを時系列でみる場合には煩雑になる。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1つの指標に集約したのが「DI」である。

上記の場合、(1)上がる と答えた比率から (3)下がる と答えた比率を差し引いて求める。上がると下がるが同率であればゼロとなり、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言える。理論上DIの幅はプラスマイナス100の範囲となる。

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、資金繰りなど様々な項目で作成されている。

滋賀県では平成20年1月から地価と不動産市況に関するDIを作成している。

[2] アンケート集計結果

1. 滋賀県全域の集計

【滋賀県地価の動向】地価は下落傾向が鮮明

今回（平成20年7月1日時点）の地価動向判断は、前回（平成20年1月1日）より31.5ポイント悪化し、△35.5ポイントとなり地価の下落傾向が一段と鮮明になった。

この先半年（H20.7.1.～H21.1.1）の地価に関する予測値は△45.9ポイントで、今後下落傾向が更に強まると予測する結果となっている。

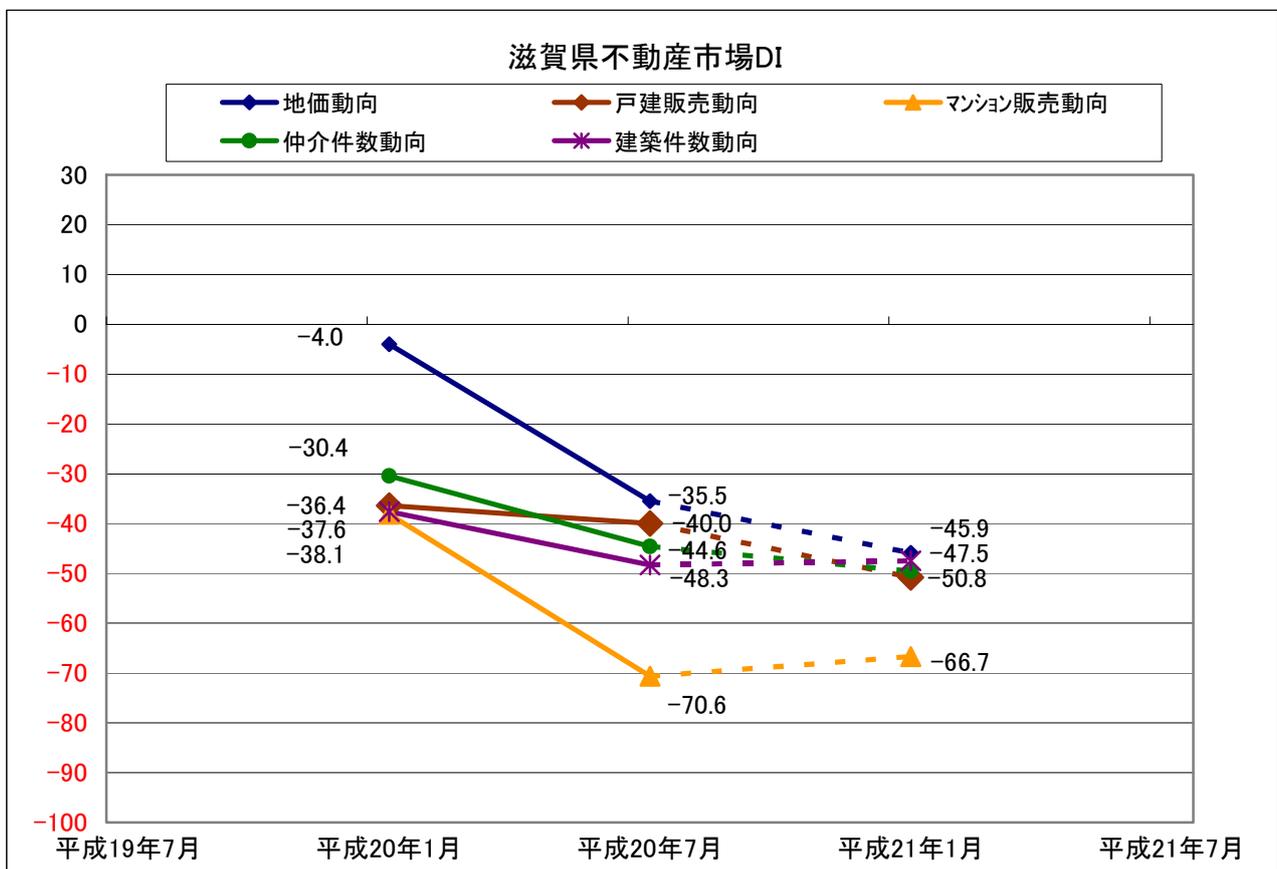
【滋賀県内不動産市場の動向】不動産市場も全ての項目で業況が悪化

戸建販売動向DIは、前回より3.6ポイント悪化し、△40.0ポイントとなった。予測値は△50.8ポイントで今後一段と販売が落ち込むとする予測になっている。

マンション販売動向DIは、前回より32.5ポイント悪化し、△70.6ポイントと極めて低調な結果となった。予測値は△66.7ポイントで引き続き低調な状況が続くとする予測となっている。

仲介件数DIは、前回より14.2ポイント悪化し、△44.6ポイントとなった。予測値は△49.5ポイントで、仲介件数はもう一段減少する予測となっている。

建築件数DIは、前回より10.7ポイント悪化し、△48.3ポイントとなった。予測値は△47.5ポイントで、低調な状況が続くとする予測となっている。



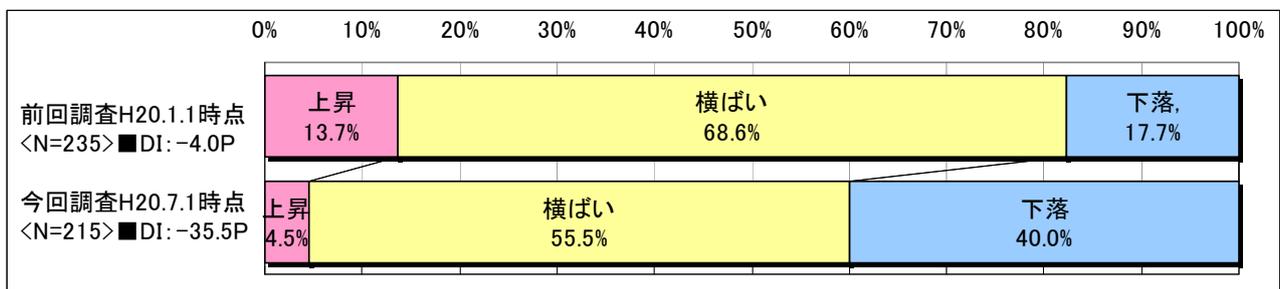
2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

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

地価動向・全県(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の地価動向(実感値)		上昇傾向にあった	横ばいであった	下落傾向にあった		わからない・無回答	
回答数(件)		9 (31)	111 (155)	80 (40)	200 (226)	15 (9)	215 (235)
DI 指数	-35.5P (-4.0P)	4.5% (13.7%)	55.5% (68.6%)	40.0% (17.7%)	100.0% (100.0%)		

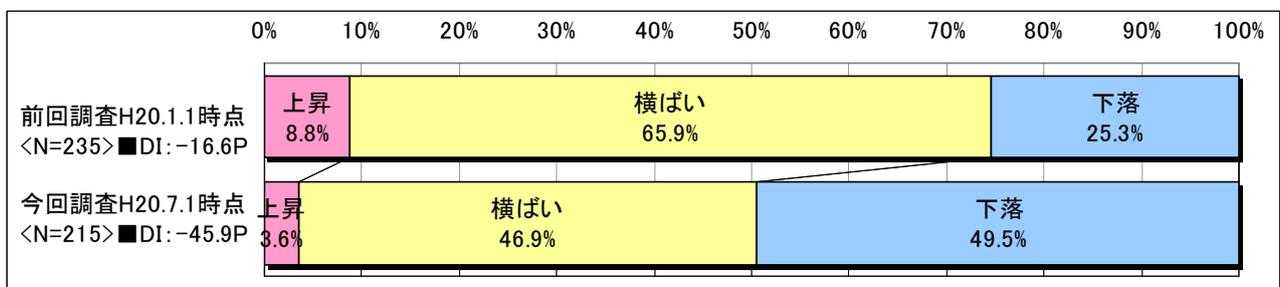
※括弧内の斜体字は前回調査



半年後（平成 21 年 1 月 1 日）の地価動向は、現在（平成 20 年 7 月 1 日）と比較してどうなると予想しますか？

地価動向・全県(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)		上昇傾向だろう	横ばいだろう	下落傾向だろう		わからない・無回答	
回答数(件)		7 (19)	91 (143)	96 (55)	194 (217)	21 (18)	215 (235)
DI 指数	-45.9P (-16.6P)	3.6% (8.8%)	46.9% (65.9%)	49.5% (25.3%)	100.0% (100.0%)		

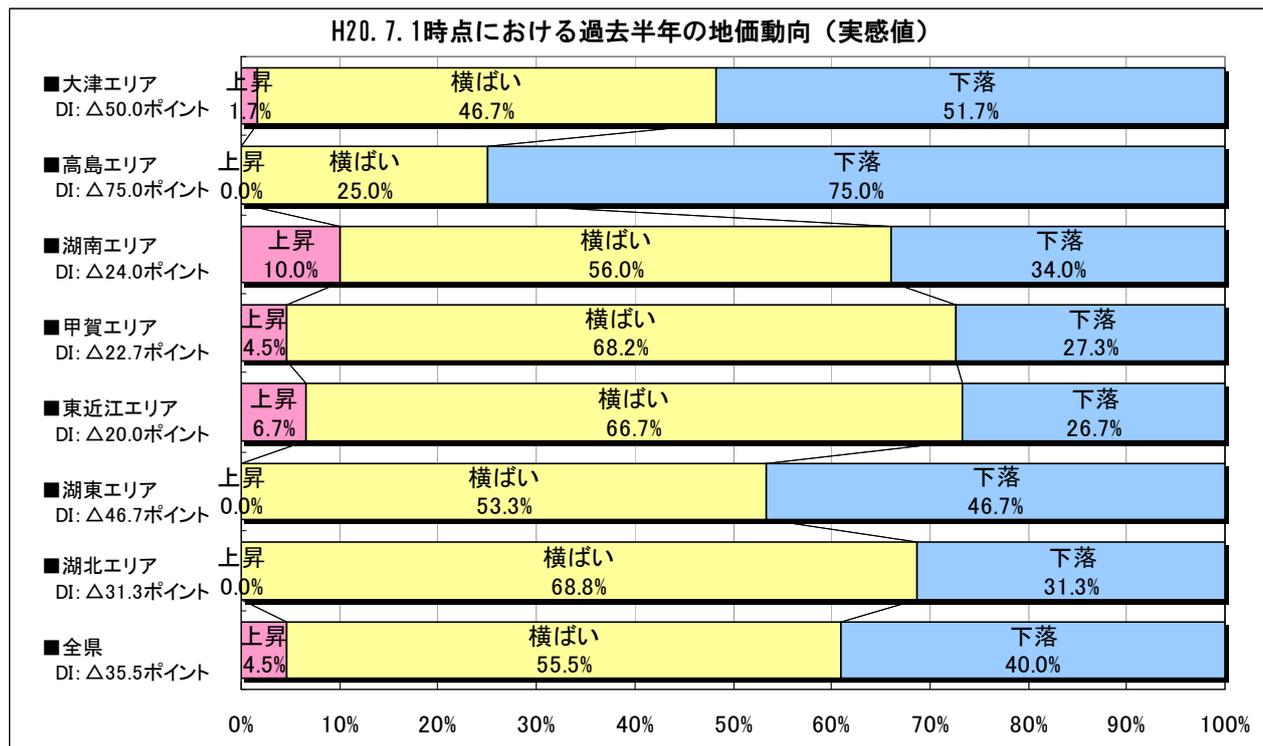
※括弧内の斜体字は前回調査



(2)エリア毎の集計

平成 20 年 7 月 1 日現在の地価は、半年前（平成 20 年 1 月 1 日）と比較してどうですか？

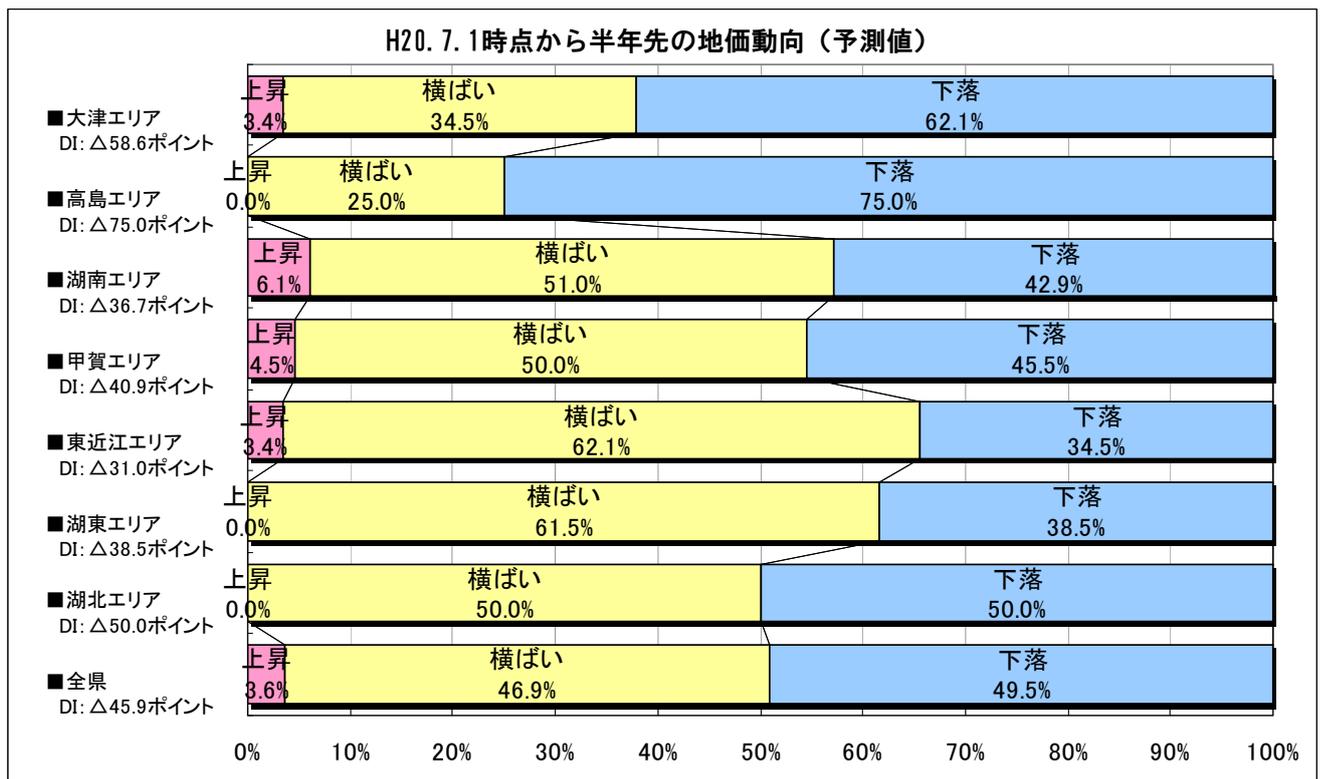
地価動向・エリア毎(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の地価動向(実感値)		上昇傾向にあった	横ばいであった	下落傾向にあった		わからない・無回答	
大津エリア	回答数(件)	1	28	31	60	2	62
DI 指数	-50.0P	1.7%	46.7%	51.7%	100.0%		
高島エリア	回答数(件)	0	1	3	4	1	5
DI 指数	-75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%		
湖南エリア	回答数(件)	5	28	17	50	4	54
DI 指数	-24.0P	10.0%	56.0%	34.0%	100.0%		
甲賀エリア	回答数(件)	1	15	6	22	0	22
DI 指数	-22.7P	4.5%	68.2%	27.3%	100.0%		
東近江エリア	回答数(件)	2	20	8	30	1	31
DI 指数	-20.0P	6.7%	66.7%	26.7%	100.0%		
湖東エリア	回答数(件)	0	8	7	15	0	15
DI 指数	-46.7P	0.0%	53.3%	46.7%	100.0%		
湖北エリア	回答数(件)	0	11	5	16	0	16
DI 指数	-31.3P	0.0%	68.8%	31.3%	100.0%		
全県	回答数(件)	9	111	80	200	15	215
DI 指数	-35.5P	4.5%	55.5%	40.0%	100.0%		



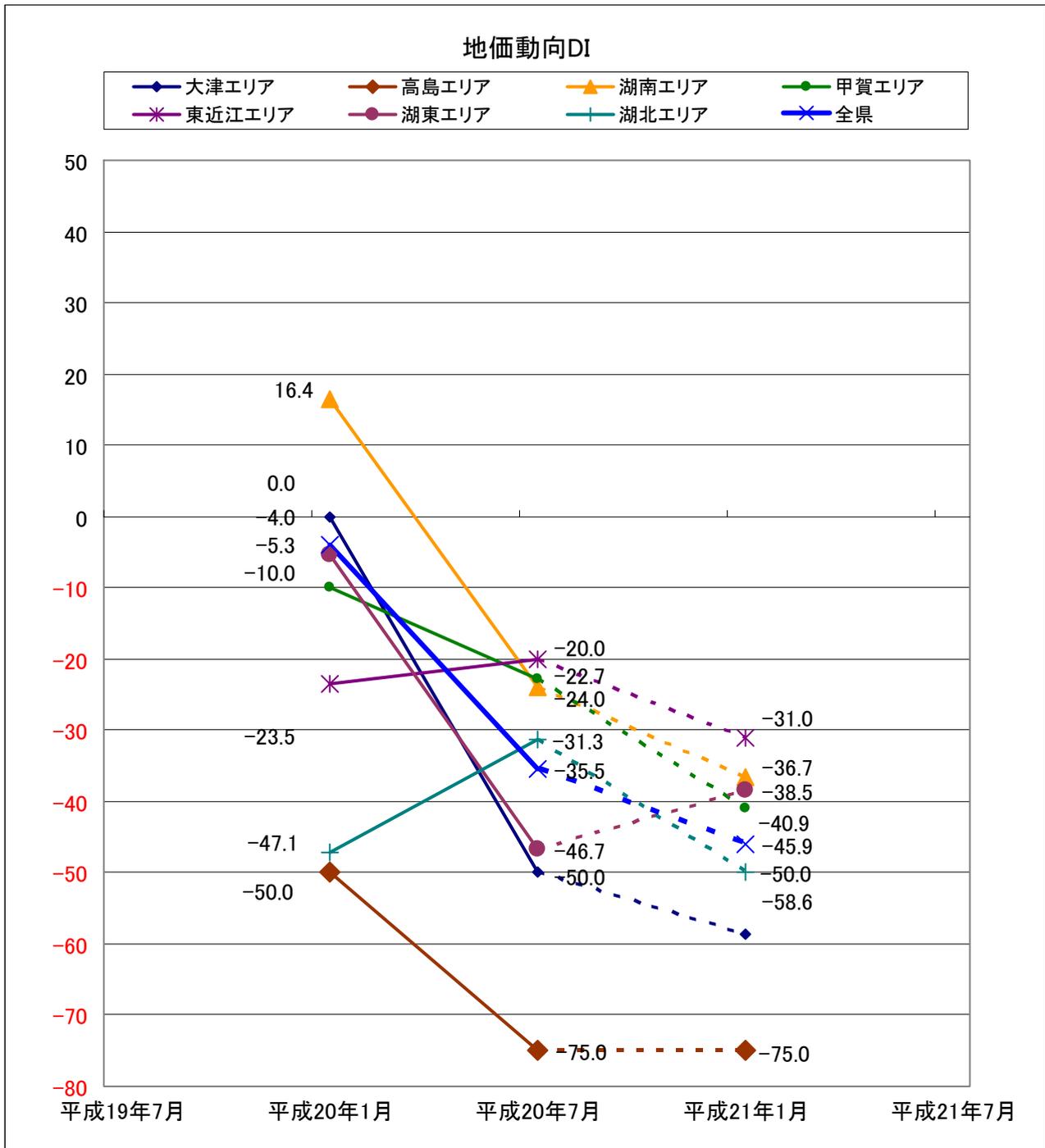
※全県の集計には、エリア別の集計に、主な営業エリアが不明な回答 10 件を含む。

半年後（平成 21 年 1 月 1 日）の地価動向は、現在（平成 20 年 7 月 1 日）と比較してどうなると予想しますか？

地価動向・エリア毎(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
大津エリア	回答数(件)	2	20	36	58	4	62
	DI 指数	-58.6P	3.4%	34.5%	62.1%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	1	3	4	1	5
	DI 指数	-75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	3	25	21	49	5	54
	DI 指数	-36.7P	6.1%	51.0%	42.9%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	1	11	10	22	0	22
	DI 指数	-40.9P	4.5%	50.0%	45.5%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	1	18	10	29	2	31
	DI 指数	-31.0P	3.4%	62.1%	34.5%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	0	8	5	13	2	15
	DI 指数	-38.5P	0.0%	61.5%	38.5%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	8	8	16	0	16
	DI 指数	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	
全県	回答数(件)	7	91	96	194	21	215
	DI 指数	-45.9 P	3.6%	46.9%	49.5%	100.0%	



※全県の集計には、エリア別の集計に、主な営業エリアが不明な回答 10 件を含む。



※平成20年1月期及び7月期は実感値、平成21年1月期は平成20年7月期における予測値を示す。

地価動向をみると、前回（平成20年1月1日時点）プラスであった湖南エリアとプラスマイナス0であった大津エリアが共に大きなマイナスに転じたのをはじめ、前回既にマイナスであった高島エリア、甲賀エリア、湖東エリアでマイナスが拡大した。前回マイナスの東近江エリア、湖北エリアではマイナス幅が縮小しているものの依然低調な水準にある。

今後の見通しについては湖東エリアで若干改善の傾向がでてきているものの、何れのエリアもマイナス30を下回る水準で、県内地価の下落傾向は一層強まる様相を呈している。

3. 不動産市場(取引・取扱件数)動向の集計

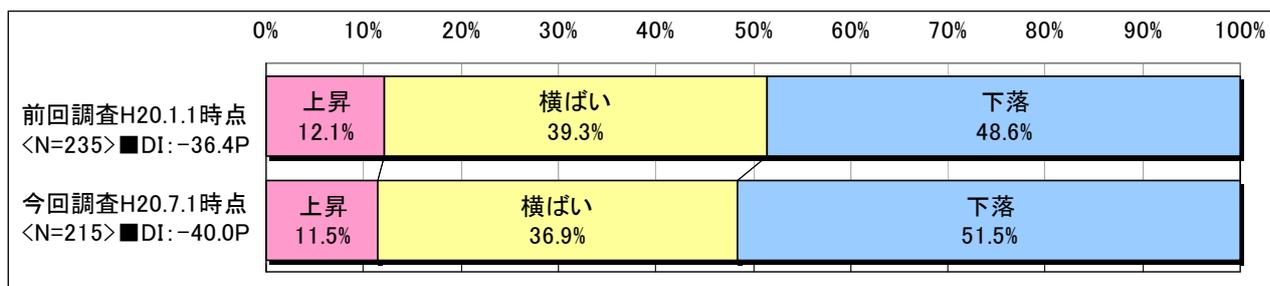
(1) 全県集計(DIの推移を表すグラフはP6に掲載)

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

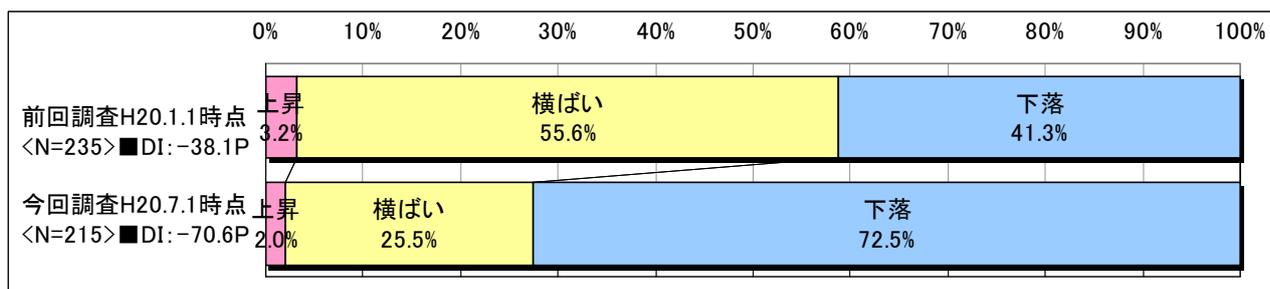
取引動向・全県(過去)		1	2	3	小計	4	計	
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		上昇傾向にあった	横ばいであった	下落傾向にあった		わからない・無回答		
イ)	戸建販売	回答数(件)	15 (17)	48 (55)	67 (68)	130 (140)	85 (95)	215 (235)
	DI 指数	-40.0P (-36.4P)	11.5% (12.1%)	36.9% (39.3%)	51.5% (48.6%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	マンション販売	回答数(件)	1 (2)	13 (35)	37 (26)	51 (63)	164 (172)	215 (235)
	DI 指数	-70.6P (-38.1P)	2.0% (3.2%)	25.5% (55.6%)	72.5% (41.3%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	仲介件数	回答数(件)	12 (19)	78 (95)	94 (77)	184 (191)	31 (44)	215 (235)
	DI 指数	-44.6P (-30.4P)	6.5% (9.9%)	42.4% (49.7%)	51.1% (40.3%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	建築件数	回答数(件)	10 (14)	41 (50)	67 (61)	118 (125)	97 (110)	215 (235)
	DI 指数	-48.3P (-37.6P)	8.5% (11.2%)	34.7% (40.0%)	56.8% (48.8%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

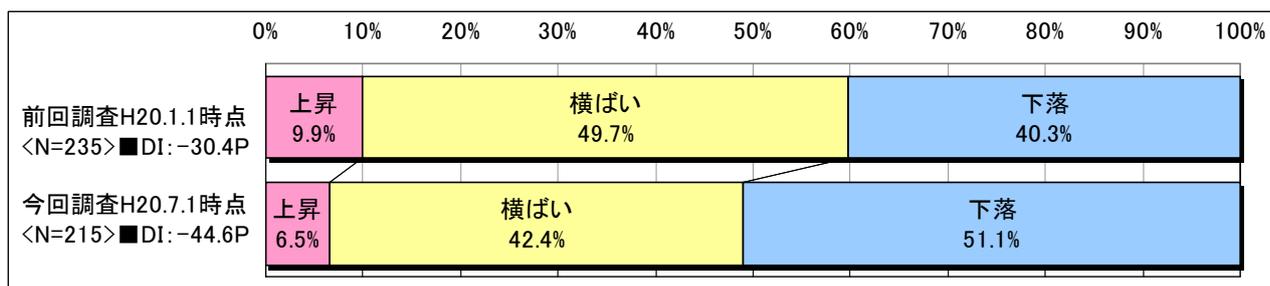
【戸建販売（実感値）】



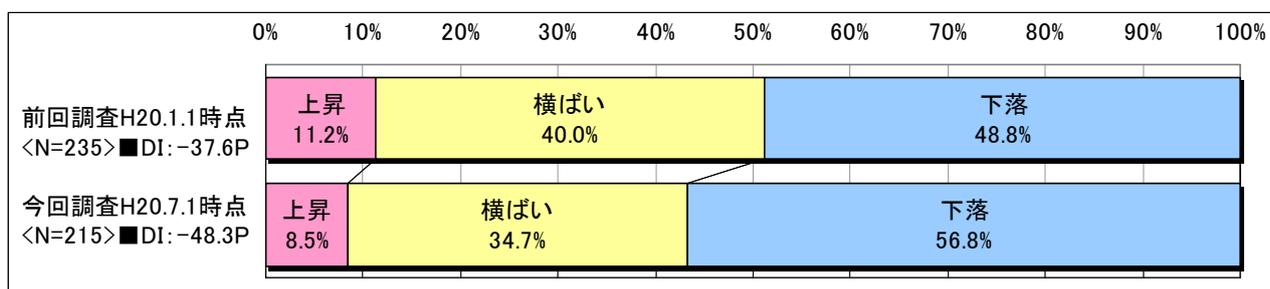
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

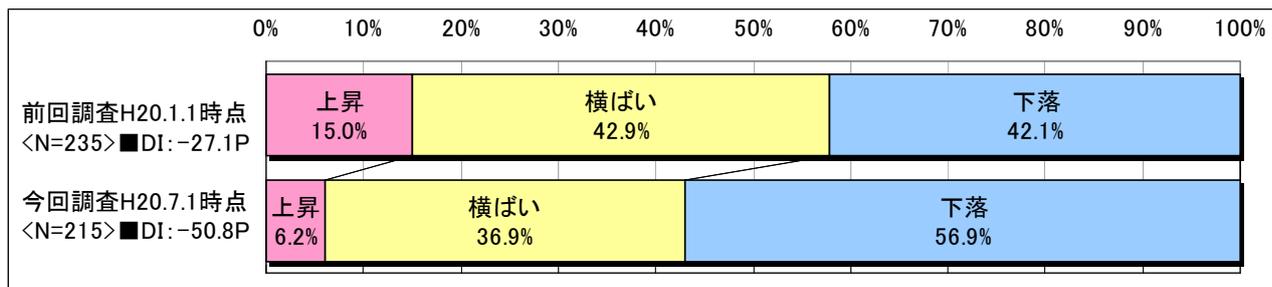


半年後（平成 21 年 1 月 1 日）の貴社の取扱件数は、現在（平成 20 年 7 月 1 日）と比較してどうなると予想しますか？

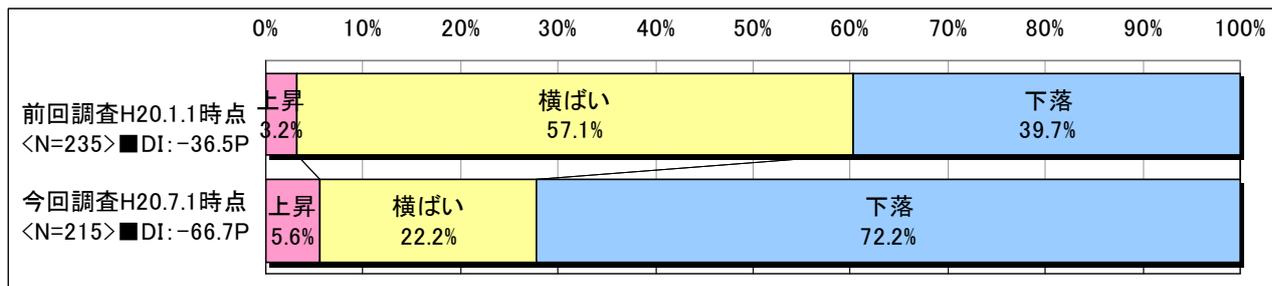
取引動向・全県(将来)		1	2	3	小計	4	計	
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		上昇傾向 だろう	横ばい だろう	下落傾向 だろう		わからない ・無回答		
イ)	戸建販売	回答数(件)	8 (21)	48 (60)	74 (59)	130 (140)	85 (95)	215 (235)
	DI 指数	-50.8P (-27.1P)	6.2% (15.0%)	36.9% (42.9%)	56.9% (42.1%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	マンション販売	回答数(件)	3 (2)	12 (36)	39 (25)	54 (63)	161 (172)	215 (235)
	DI 指数	-66.7P (-36.5P)	5.6% (3.2%)	22.2% (57.1%)	72.2% (39.7%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	仲介件数	回答数(件)	12 (30)	68 (95)	102 (69)	182 (194)	33 (41)	215 (235)
	DI 指数	-49.5P (-20.1P)	6.6% (15.5%)	37.4% (49.0%)	56.0% (35.6%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	建築件数	回答数(件)	12 (19)	39 (54)	69 (51)	120 (124)	95 (111)	215 (235)
	DI 指数	-47.5P (-25.8P)	10.0% (15.3%)	32.5% (43.5%)	57.5% (41.1%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

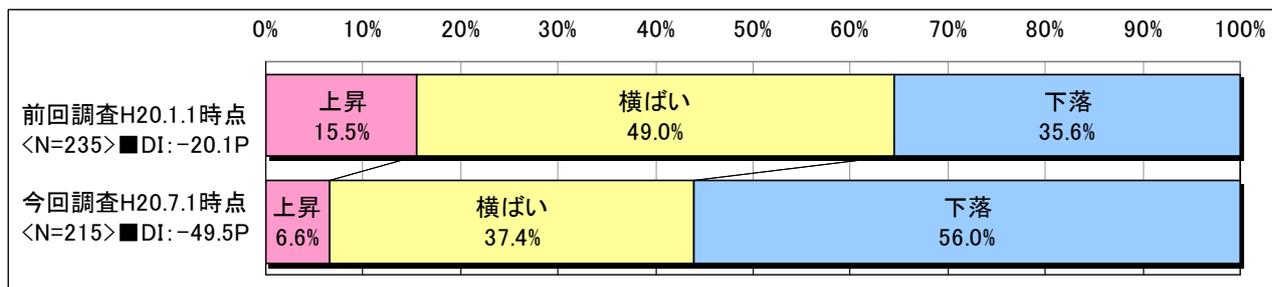
【戸建販売（予測値）】



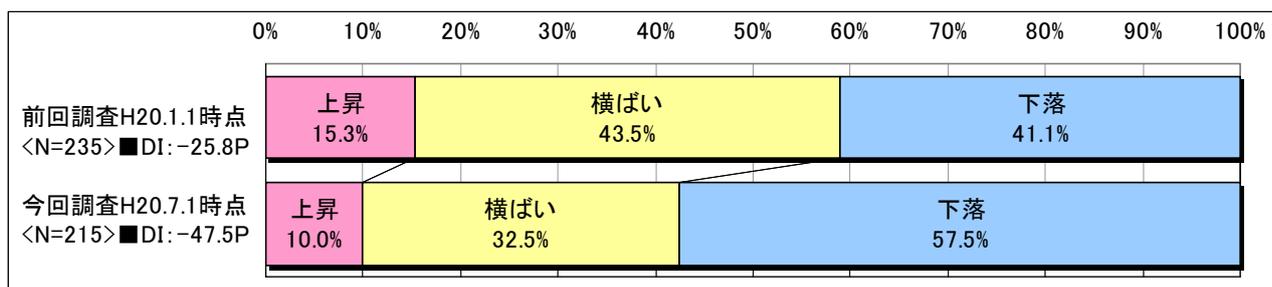
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

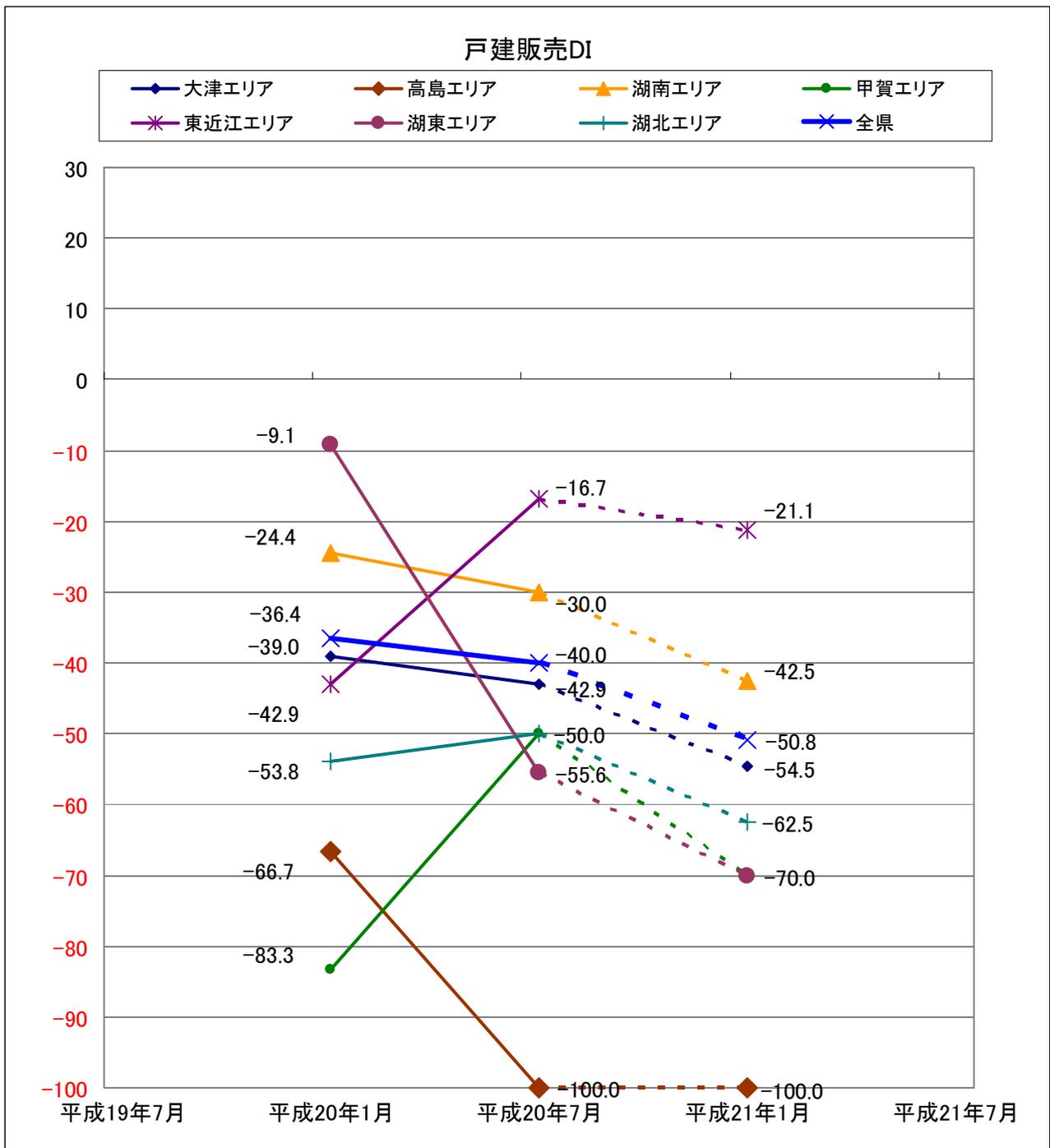


【建築件数（予測値）】



(2)エリア毎の集計

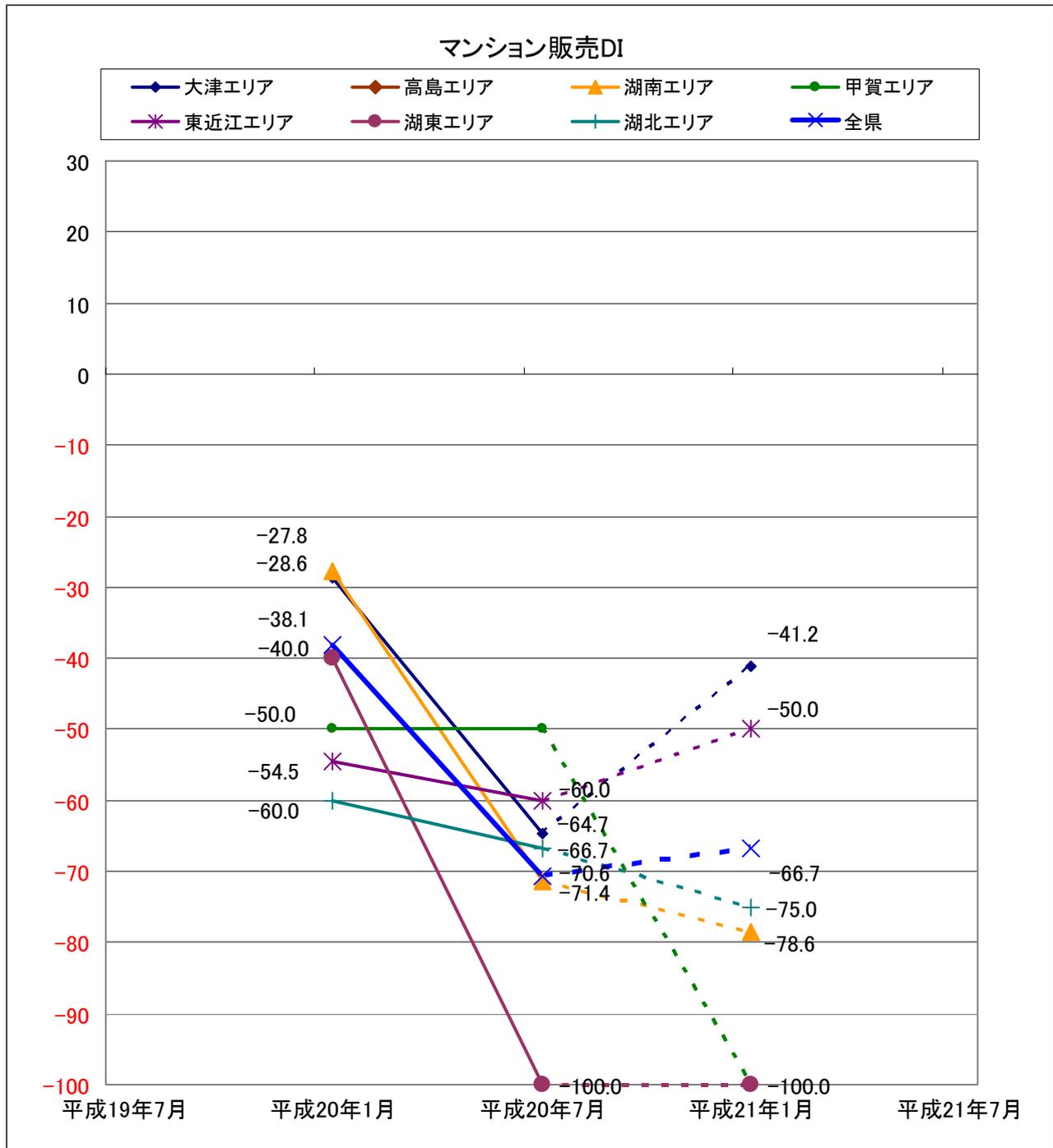
①戸建販売の動向



戸建販売の動向は、前回と比べると悪化しているエリアと改善しているエリアが混在する結果になっている。東近江エリアが26.2ポイント改善して△16.7ポイントとなっているが、依然としてマイナス。今回（平成20年7月1日）のDIは県内全域で大きなマイナス値を示しており、平成20年前半は県内全域で戸建住宅の販売が鈍ったようだ。

今後については、全てのエリアで数値が悪化する予測となっており、市況は一層冷え込むことが予想される。

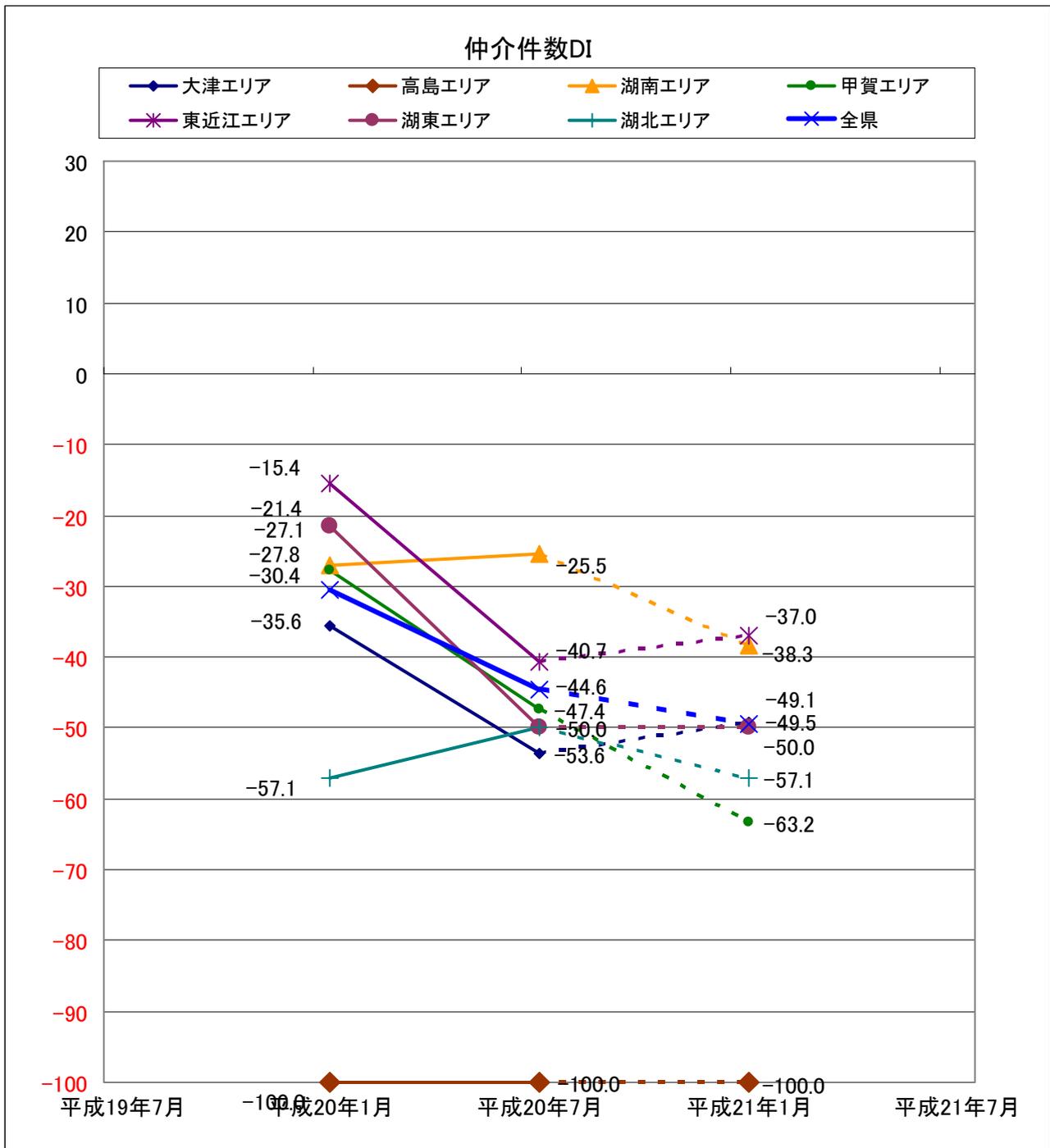
②マンション販売の動向



マンション販売の動向は、県内全地域で前回（平成20年1月1日時点）の調査よりDI値が悪化し、今回のDI値は全エリアとも△50ポイントを下回っている。

今後の予測も低調で、当面は低迷する状況が続くと予想される。

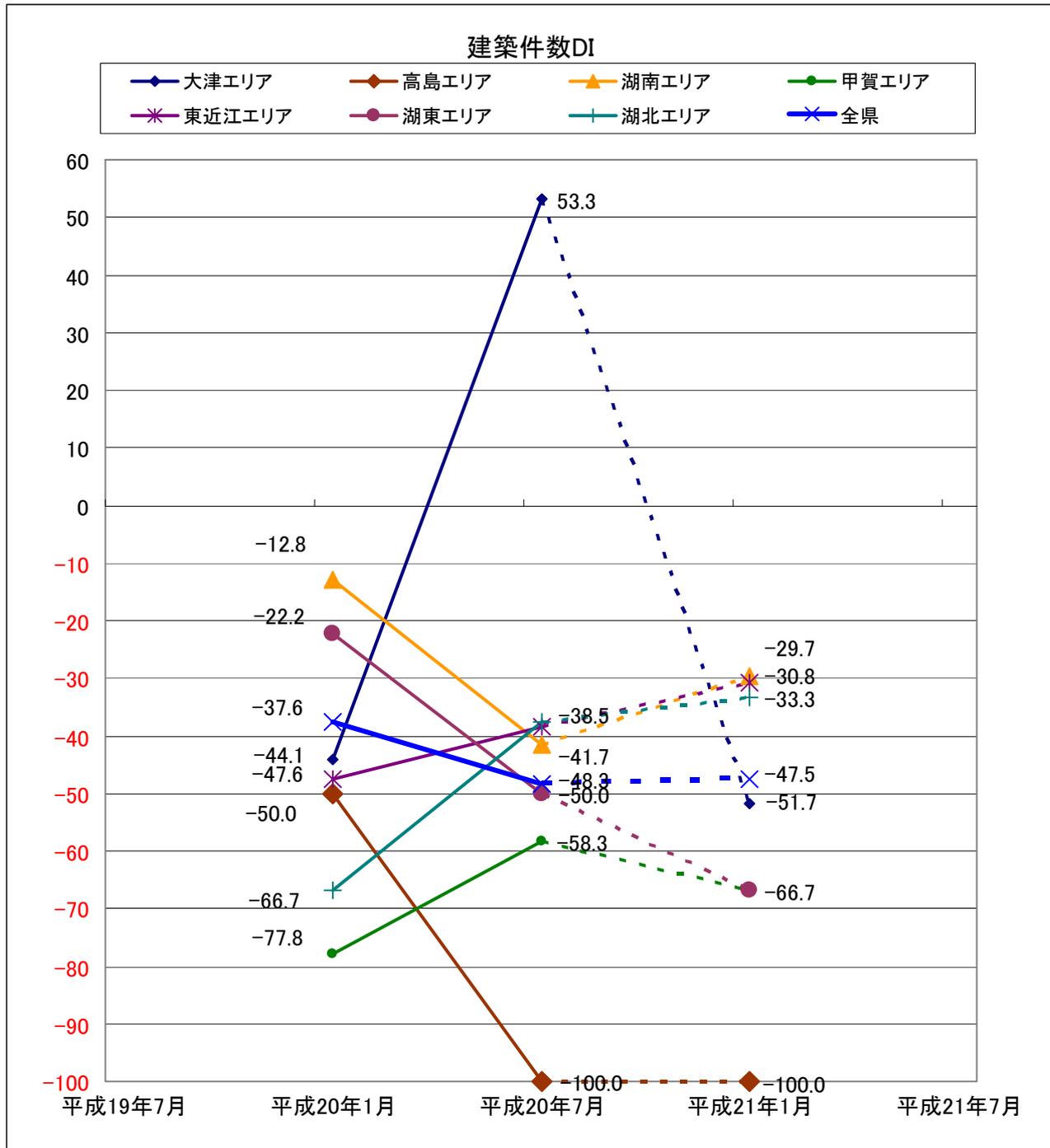
③仲介件数の動向



仲介件数の動向は、前回（平成20年1月1日時点）と比べると、湖南エリアや湖北エリアで若干持ち直しているものの、依然として低調で、県内何れのエリアもDI値はマイナス25を下回る水準にある。

今後の予測も低調で、当面は低迷する状況が続くと予想される。

④建築件数の動向



建築件数の動向は、前回と比べると悪化しているエリアと改善しているエリアが混在する結果になっている。昨年6月の建築基準法改正による建築確認作業の遅延が今年前半になって漸く進み始めたが、大規模な物件が比較的多くこの影響が大きかったと思われる大津エリアでは、半年前より建築件数が「増えた」との回答が多く、「減った」という意見が無かったことから、DIが大幅に改善する結果となった模様。

今後については、県内全てのエリアで大きなマイナス値をしめしており、当面建築件数も減少傾向が続くと予測される。