

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 21 年 3 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

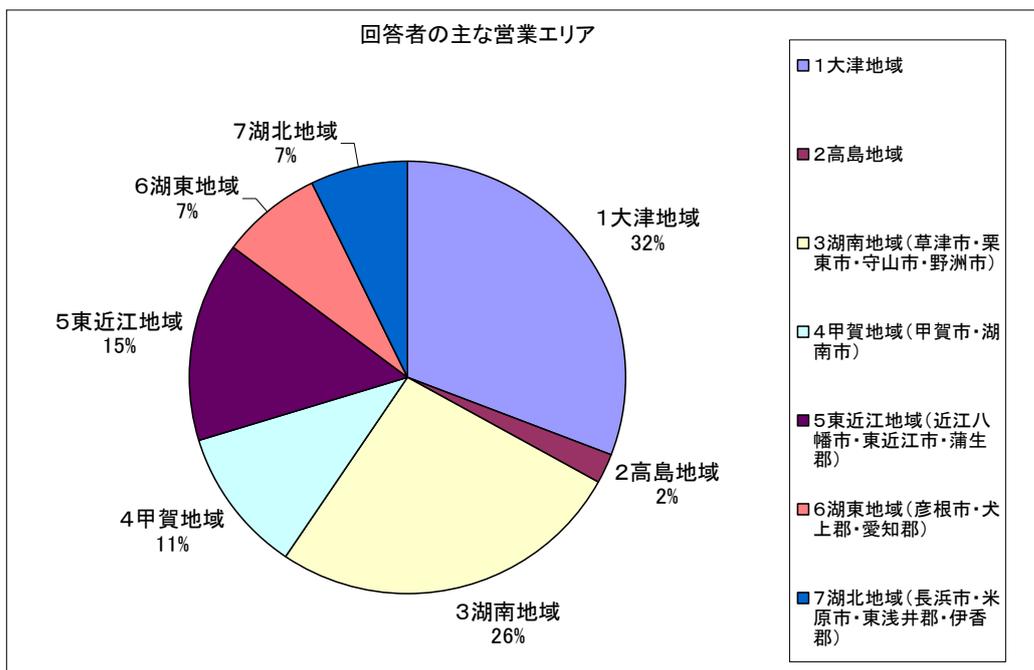
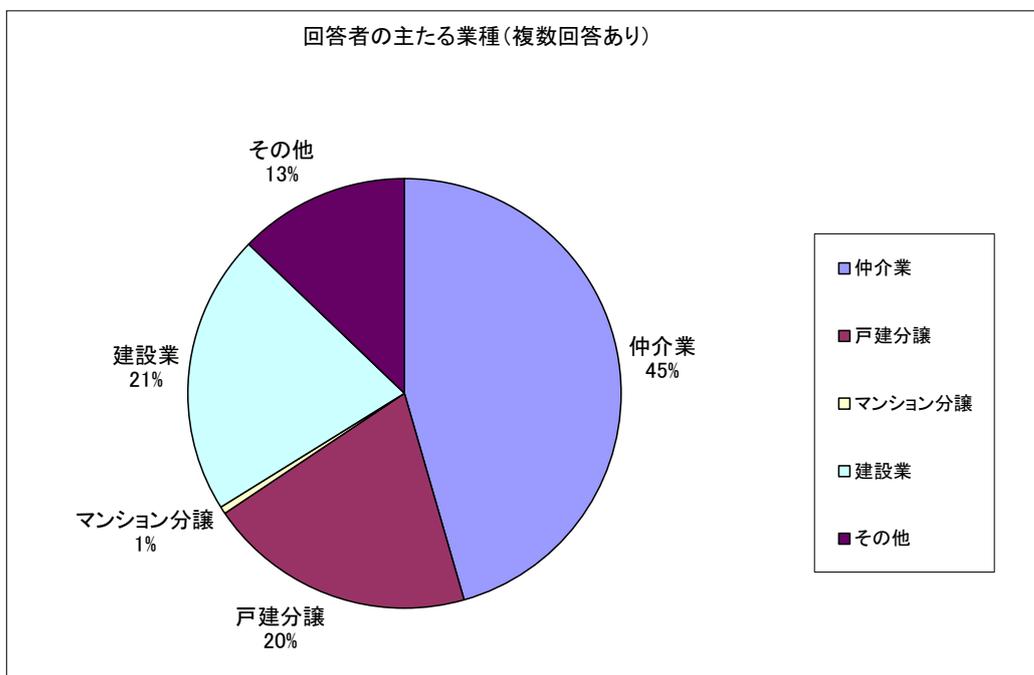
平成21年1月1日を起点とし、過去半年（H20.7.1～H21.1.1）の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年（H21.1.1～H21.7.1）の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査（次頁参照）を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期：平成21年1月

発送数：445

有効回収数：219（回収率 49.2%）

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）

※宅地のみの方譲は3. 戸建分譲にご回答ください

- | | | | | | |
|--------------|---|------|---------|---------|---------|
| 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21年1月1日現在の地価の動向は、半年前（平成20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21年7月1日）の地価の動向は、現在（平成21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

（裏面もご回答願います）

問5. 平成21年1月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前（平成20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）

※宅地のみの分譲はイ。戸建販売にご回答ください

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7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成21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）

※宅地のみの分譲はイ。戸建販売にご回答ください

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、**1月30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(〒 -)		主な事業 (レ印)	<input type="checkbox"/> 仲介業 <input type="checkbox"/> 戸建分譲・宅地分譲 <input type="checkbox"/> マンション分譲 <input type="checkbox"/> 建設業 <input type="checkbox"/> その他
TEL(- -) FAX(- -)			
E-MAIL()			
※結果概要の配信を 希望する 希望しない			

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】 地価は実感値が前回より大幅に悪化。予測値は更にもう一段の悪化を示す。

今回（平成21年1月1日時点）の地価動向判断は、前回（平成20年7月1日）より27.2ポイント悪化し、△62.7ポイントとなり地価の下落傾向が一段と強まったという認識を示す結果となった。

この先半年（H21.1.1.～H21.7.1）の地価に関する予測値は△74.5ポイントで、今後更に下落傾向が強まると予測する結果となっている。

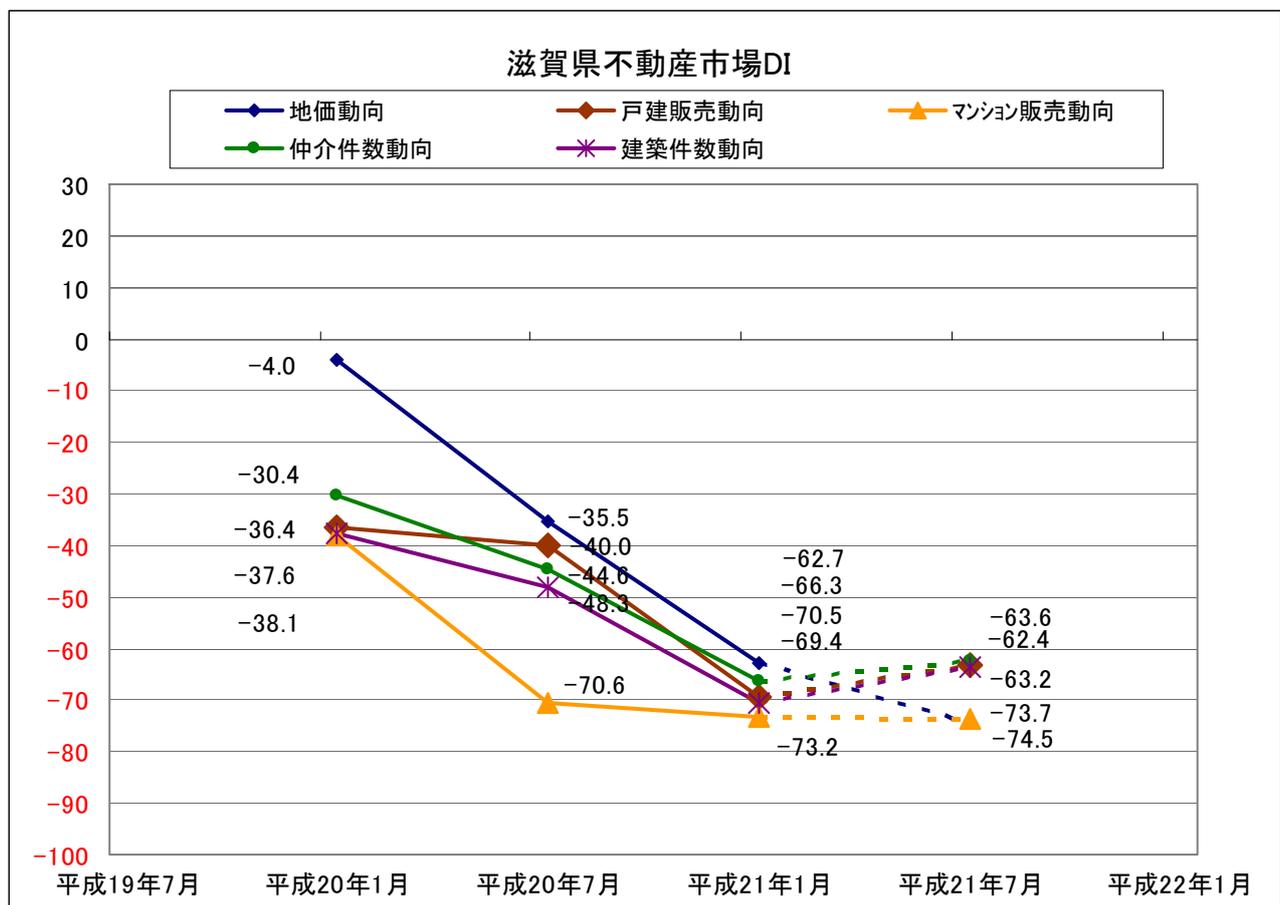
【滋賀県内不動産市場の動向】 業況では4項目全ての実感値が一段と悪化。予測値では仲介及び建築の数値が改善。

戸建販売動向DIは、前回より29.4ポイント悪化し、△69.4ポイントとなった。予測値は△62.2ポイントで若干であるが、弱まる予測となっている。

マンション販売動向DIは、前回より2.6ポイント悪化し、△73.2ポイントと極めて低調な結果となった。予測値は△73.7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21.7ポイント悪化し、△66.3ポイントとなった。予測値は△62.4ポイントで、僅かに弱まる予測となっている。

建築件数DIは、前回より22.2ポイント悪化し、△70.5ポイントとなった。予測値は△63.6ポイントで、やや弱まる予測となっている。

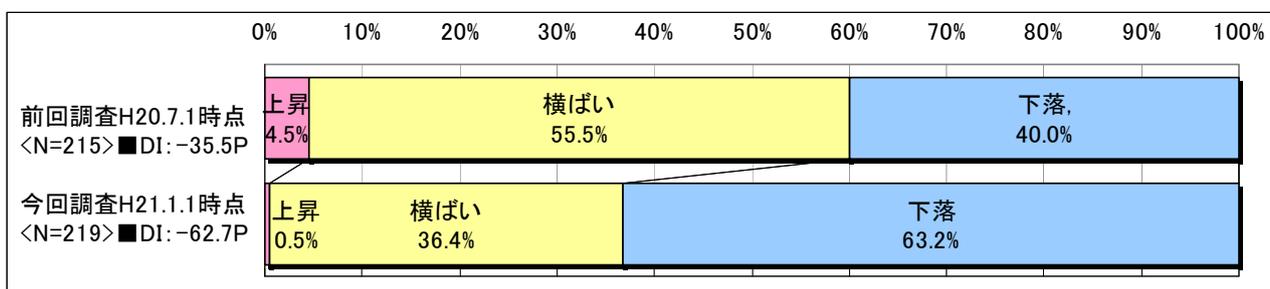


2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

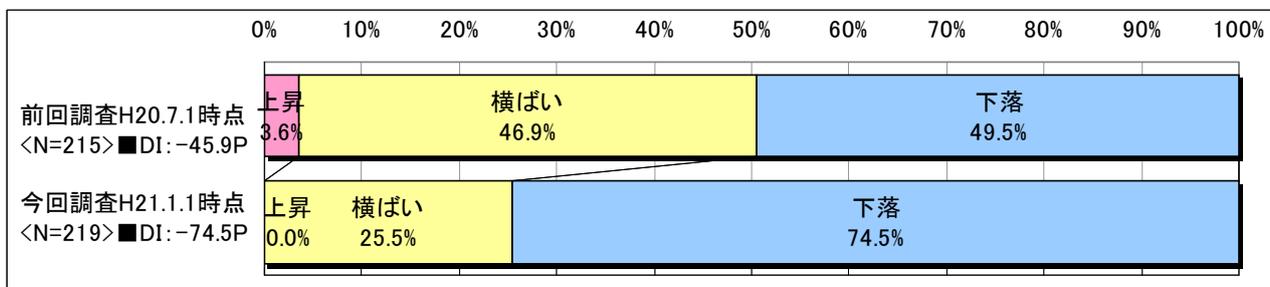
平成 21 年 1 月 1 日現在の地価の動向は、半年前（平成 21 年 7 月 1 日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

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	横ばいであつた	下落傾向にあった		わからない・無回答	
回答数（件）		1 (9)	76 (111)	132 (80)	209 (200)	10 (15)	219 (215)
DI 指数	-62.7P (-35.5P)	0.5% (4.5%)	36.4% (55.5%)	63.2% (40.0%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



半年後（平成 21 年 7 月 1 日）の地価動向は、現在（平成 21 年 1 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	
回答数（件）		0 (7)	52 (91)	152 (96)	204 (194)	15 (21)	219 (215)
DI 指数	-74.5P (-45.9P)	0.0% (3.6%)	25.5% (46.9%)	74.5% (49.5%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	

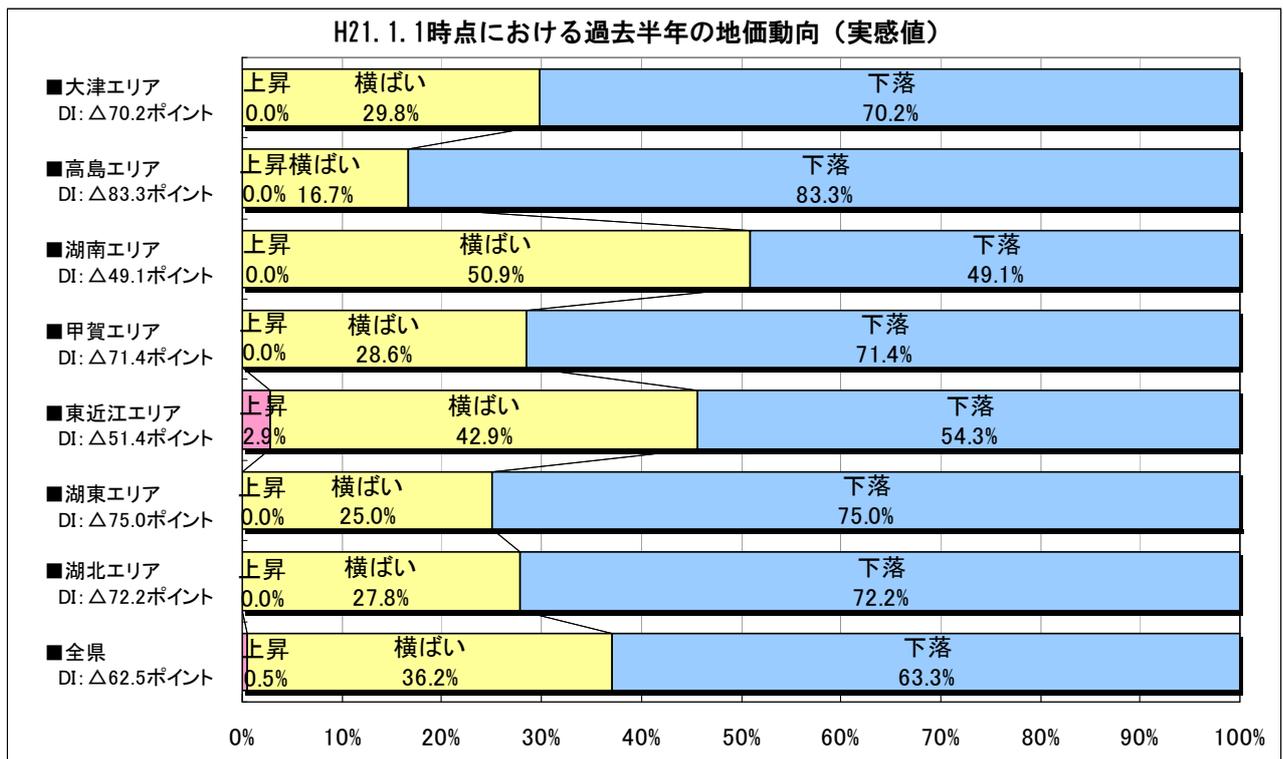


※全県の集計には、エリア別の集計に主なエリアが不明な回答 5 件を含む。

(2) エリア毎の集計

平成21年1月1日現在の地価は、半年前(平成20年7月1日)と比較してどうですか？

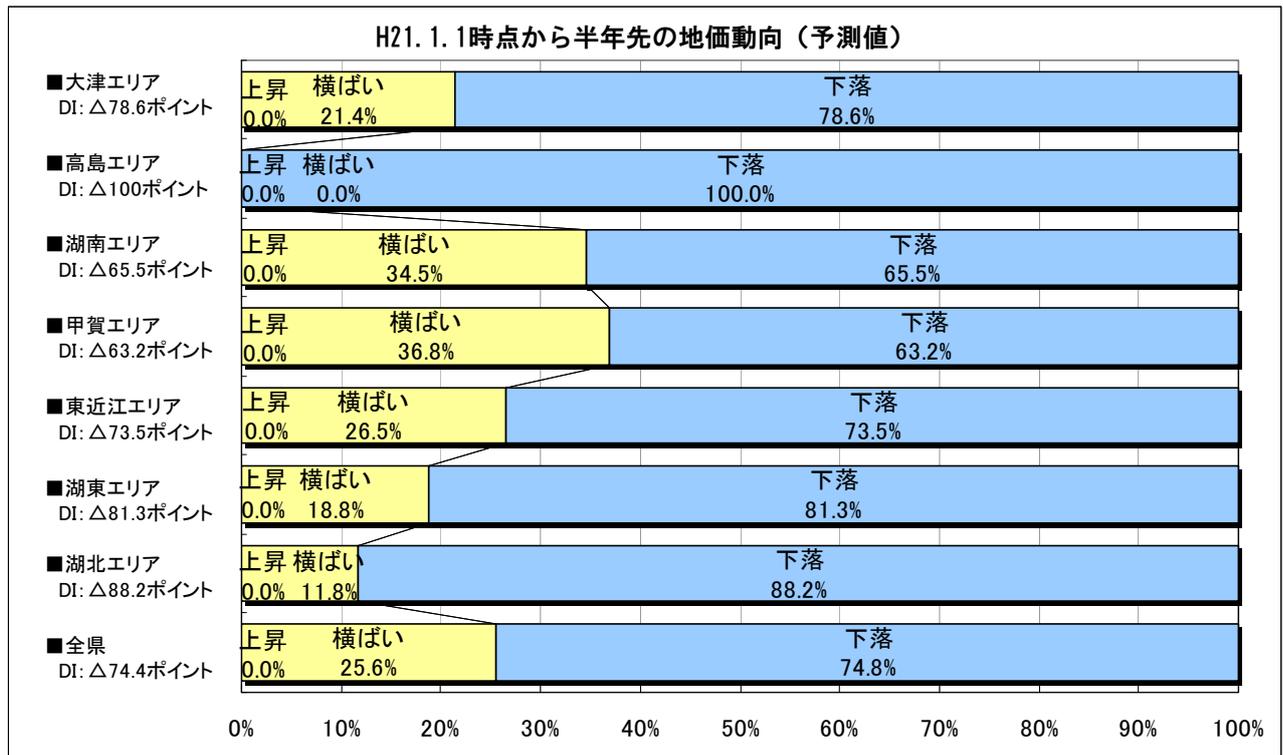
エリア別 地価動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の地価動向(実感値)		上昇傾向にあった	横ばいであった	下落傾向にあった		わからない・無回答	
大津エリア	回答数(件)	0	17	40	57	1	58
DI指数	-70.2P	0.0%	29.8%	70.2%	100.0%		
高島エリア	回答数(件)	0	1	5	6	2	8
DI指数	-83.3P	0.0%	16.7%	83.3%	100.0%		
湖南エリア	回答数(件)	0	28	27	55	3	58
DI指数	-49.1P	0.0%	50.9%	49.1%	100.0%		
甲賀エリア	回答数(件)	0	6	15	21	0	21
DI指数	-71.4P	0.0%	28.6%	71.4%	100.0%		
東近江エリア	回答数(件)	1	15	19	35	0	35
DI指数	-51.4P	2.9%	42.9%	54.3%	100.0%		
湖東エリア	回答数(件)	0	4	12	16	0	16
DI指数	-75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%		
湖北エリア	回答数(件)	0	5	13	18	0	18
DI指数	-72.2P	0.0%	27.8%	72.2%	100.0%		
全県	回答数(件)	1	76	131	208	11	219
DI指数	-62.5P	0.5%	36.5%	63.0%	100.0%		



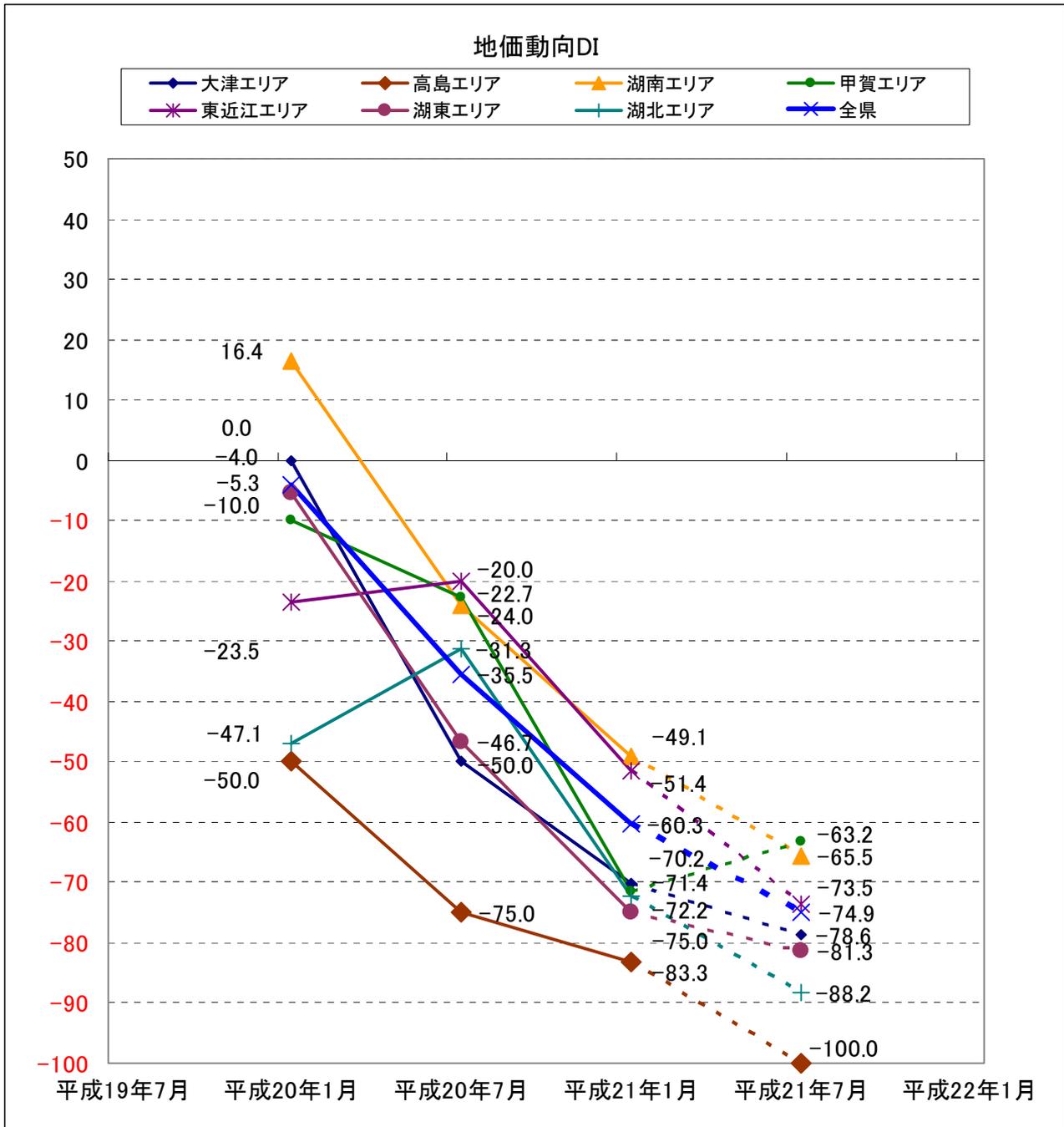
※全県の集計には、エリア別の集計に主なエリアが不明な回答5件を含む。

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

エリア別 地価動向(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）	0	12	44	56	2	58
	DI 指数	-78.6P	0.0%	21.4%	78.6%	100.0%	
高島エリア	回答数（件）	0	0	6	6	2	8
	DI 指数	-100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数（件）	0	19	36	55	3	58
	DI 指数	-65.5P	0.0%	34.5%	65.5%	100.0%	
甲賀エリア	回答数（件）	0	7	12	19	2	21
	DI 指数	-63.2P	0.0%	36.8%	63.2%	100.0%	
東近江エリア	回答数（件）	0	9	25	34	1	35
	DI 指数	-73.5P	0.0%	26.5%	73.5%	100.0%	
湖東エリア	回答数（件）	0	3	13	16	0	16
	DI 指数	-81.3P	0.0%	18.8%	81.3%	100.0%	
湖北エリア	回答数（件）	0	2	15	17	1	18
	DI 指数	-88.2P	0.0%	11.8%	88.2%	100.0%	
全県	回答数（件）	0	52	151	203	16	219
	DI 指数	-74.4P	0.0%	25.6%	74.4%	100.0%	



※全県の集計には、エリア別の集計に主なエリアが不明な回答 5 件を含む。



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

地価動向をみると、エリア別の地価DIは、県内全てのエリアで前回（平成20年7月1日時点）より悪化しており、地価が一段と下落傾向にあったことが伺われる。湖南エリアの△49.1から、東近江エリア、大津エリア、甲賀エリア、湖北エリア、湖東エリアの順で、最も悪い高島エリアでは△83.3となっている。

今後の見通しについては甲賀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60を下回る水準で、県内地価は当面下落傾向で推移すると見る向きが強い。

3. 不動産市場(取引・取扱件数)動向の集計

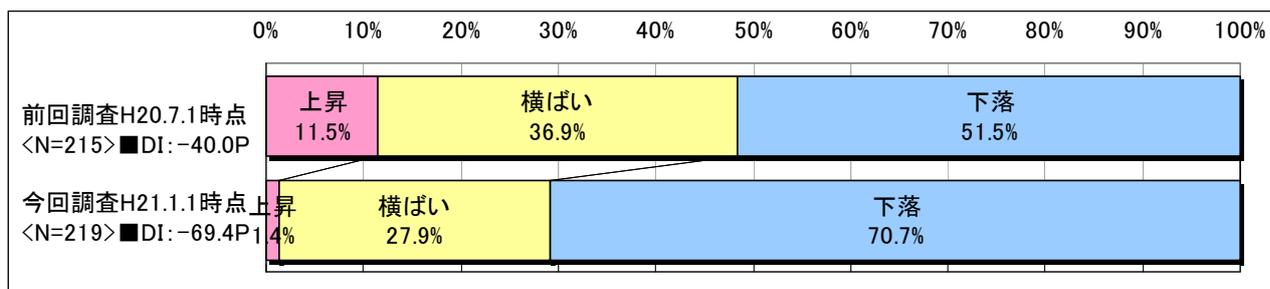
(1) 全県集計(DIの推移を表すグラフはP6に掲載)

平成21年1月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前(平成20年7月1日)と比較してどのように感じていますか？

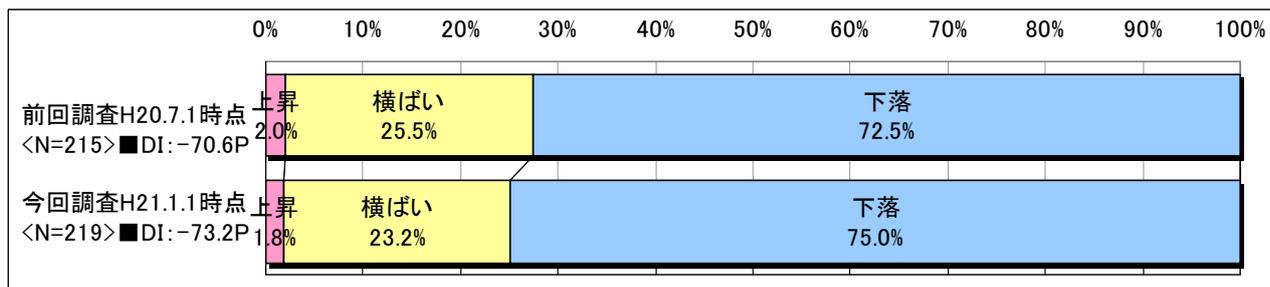
エリア別 不動産市況(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		上昇傾向にあった	横ばいであった	下落傾向にあった		わからない・無回答	
イ)	戸建販売	2 <i>(15)</i>	41 <i>(48)</i>	104 <i>(67)</i>	147 <i>(130)</i>	72 <i>(85)</i>	219 <i>(215)</i>
	DI 指数	-69.4P <i>(-40.0P)</i>	1.4% <i>(11.5%)</i>	27.9% <i>(36.9%)</i>	70.7% <i>(51.5%)</i>	100.0% <i>(100.0%)</i>	
ロ)	マンション販売	1 <i>(1)</i>	13 <i>(13)</i>	42 <i>(37)</i>	56 <i>(51)</i>	163 <i>(164)</i>	219 <i>(215)</i>
	DI 指数	-73.2P <i>(-70.6P)</i>	1.8% <i>(2.0%)</i>	23.2% <i>(25.5%)</i>	75.0% <i>(72.5%)</i>	100.0% <i>(100.0%)</i>	
ハ)	仲介件数	1 <i>(12)</i>	55 <i>(78)</i>	113 <i>(94)</i>	169 <i>(184)</i>	50 <i>(31)</i>	219 <i>(215)</i>
	DI 指数	-66.3P <i>(-44.6P)</i>	0.6% <i>(6.5%)</i>	32.5% <i>(42.4%)</i>	66.9% <i>(51.1%)</i>	100.0% <i>(100.0%)</i>	
ニ)	建築件数	3 <i>(10)</i>	27 <i>(41)</i>	82 <i>(67)</i>	112 <i>(118)</i>	107 <i>(97)</i>	219 <i>(215)</i>
	DI 指数	-70.5P <i>(-48.3P)</i>	2.7% <i>(8.5%)</i>	24.1% <i>(34.7%)</i>	73.2% <i>(56.8%)</i>	100.0% <i>(100.0%)</i>	

※括弧内の斜体字は前回調査

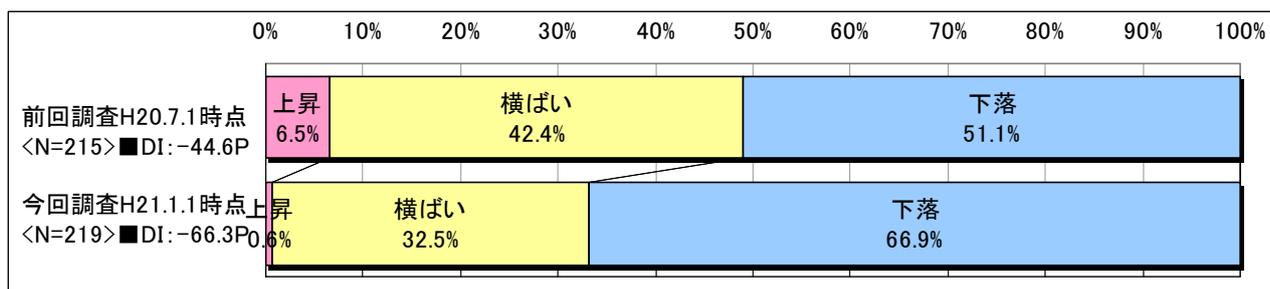
【戸建販売（実感値）】



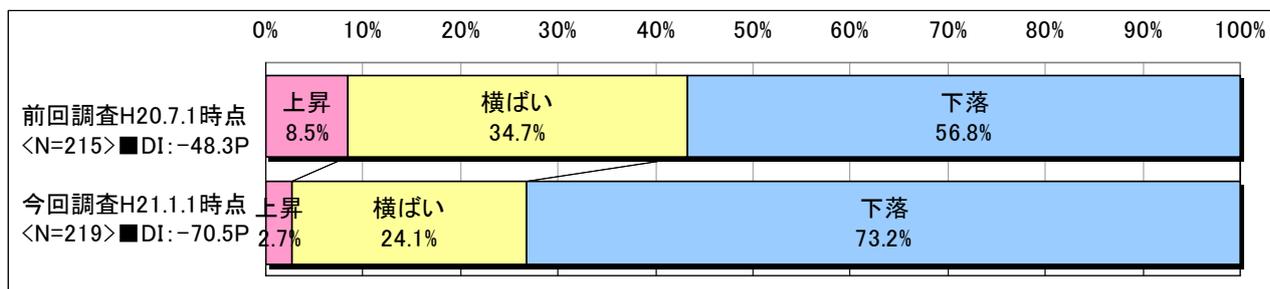
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

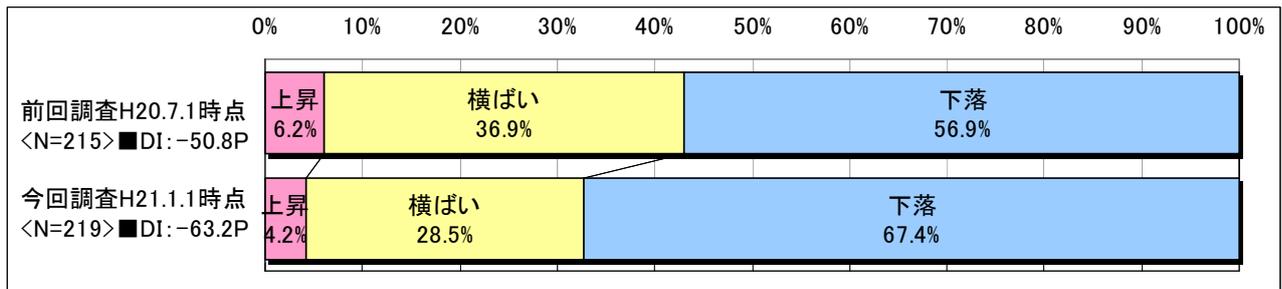


半年後（平成 21 年 7 月 1 日）の貴社の取扱件数は、現在（平成 21 年 1 月 1 日）と比較してどうなると予想しますか？

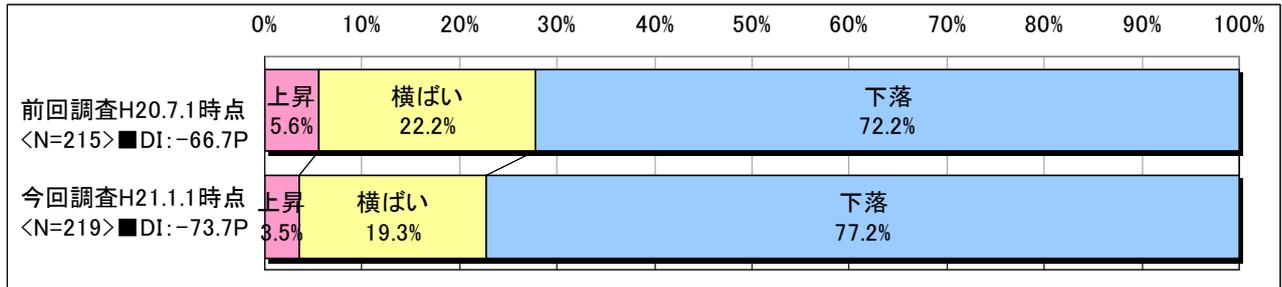
エリア別 取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計	
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答		
イ)	戸建販売	回答数(件)	6 <i>(8)</i>	41 <i>(48)</i>	97 <i>(74)</i>	144 <i>(130)</i>	75 <i>(85)</i>	219 <i>(215)</i>
	DI 指数	-63.2P <i>(-50.8P)</i>	4.2% <i>(6.2%)</i>	28.5% <i>(36.9%)</i>	67.4% <i>(56.9%)</i>	100.0% <i>(100.0%)</i>		
ロ)	マンション販売	回答数(件)	2 <i>(3)</i>	11 <i>(12)</i>	44 <i>(39)</i>	57 <i>(54)</i>	162 <i>(161)</i>	219 <i>(215)</i>
	DI 指数	-73.7P <i>(-66.7P)</i>	3.5% <i>(5.6%)</i>	19.3% <i>(22.2%)</i>	77.2% <i>(72.2%)</i>	100.0% <i>(100.0%)</i>		
ハ)	仲介件数	回答数(件)	7 <i>(12)</i>	50 <i>(68)</i>	113 <i>(102)</i>	170 <i>(182)</i>	49 <i>(33)</i>	219 <i>(215)</i>
	DI 指数	-62.4P <i>(-49.5P)</i>	4.1% <i>(6.6%)</i>	29.4% <i>(37.4%)</i>	66.5% <i>(56.0%)</i>	100.0% <i>(100.0%)</i>		
ニ)	建築件数	回答数(件)	5 <i>(12)</i>	30 <i>(39)</i>	75 <i>(69)</i>	110 <i>(120)</i>	109 <i>(95)</i>	219 <i>(215)</i>
	DI 指数	-63.6P <i>(-47.5P)</i>	4.5% <i>(10.0%)</i>	27.3% <i>(32.5%)</i>	68.2% <i>(57.5%)</i>	100.0% <i>(100.0%)</i>		

※括弧内の斜体字は前回調査

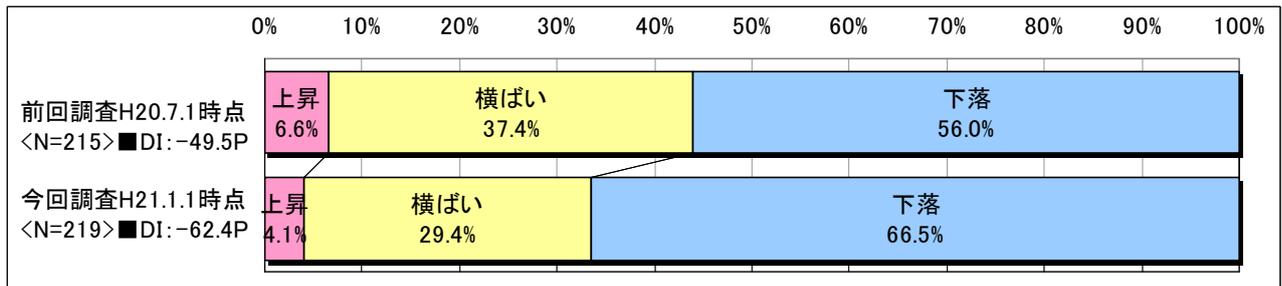
【戸建販売（予測値）】



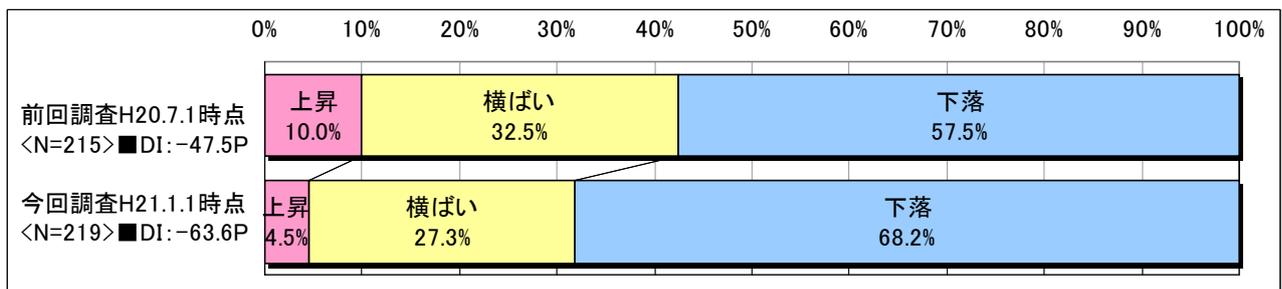
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

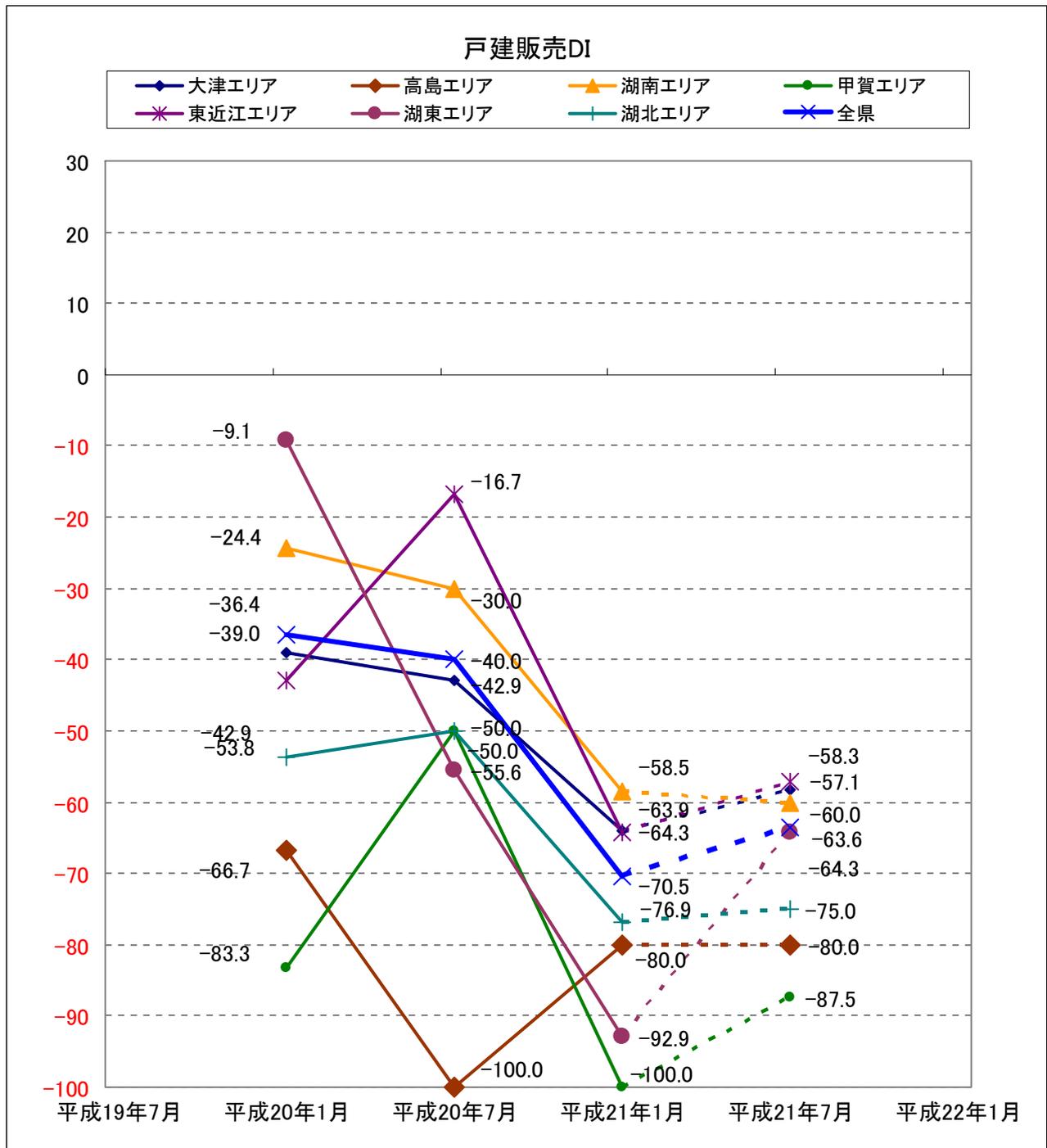


【建築件数（予測値）】



(2) エリア毎の集計

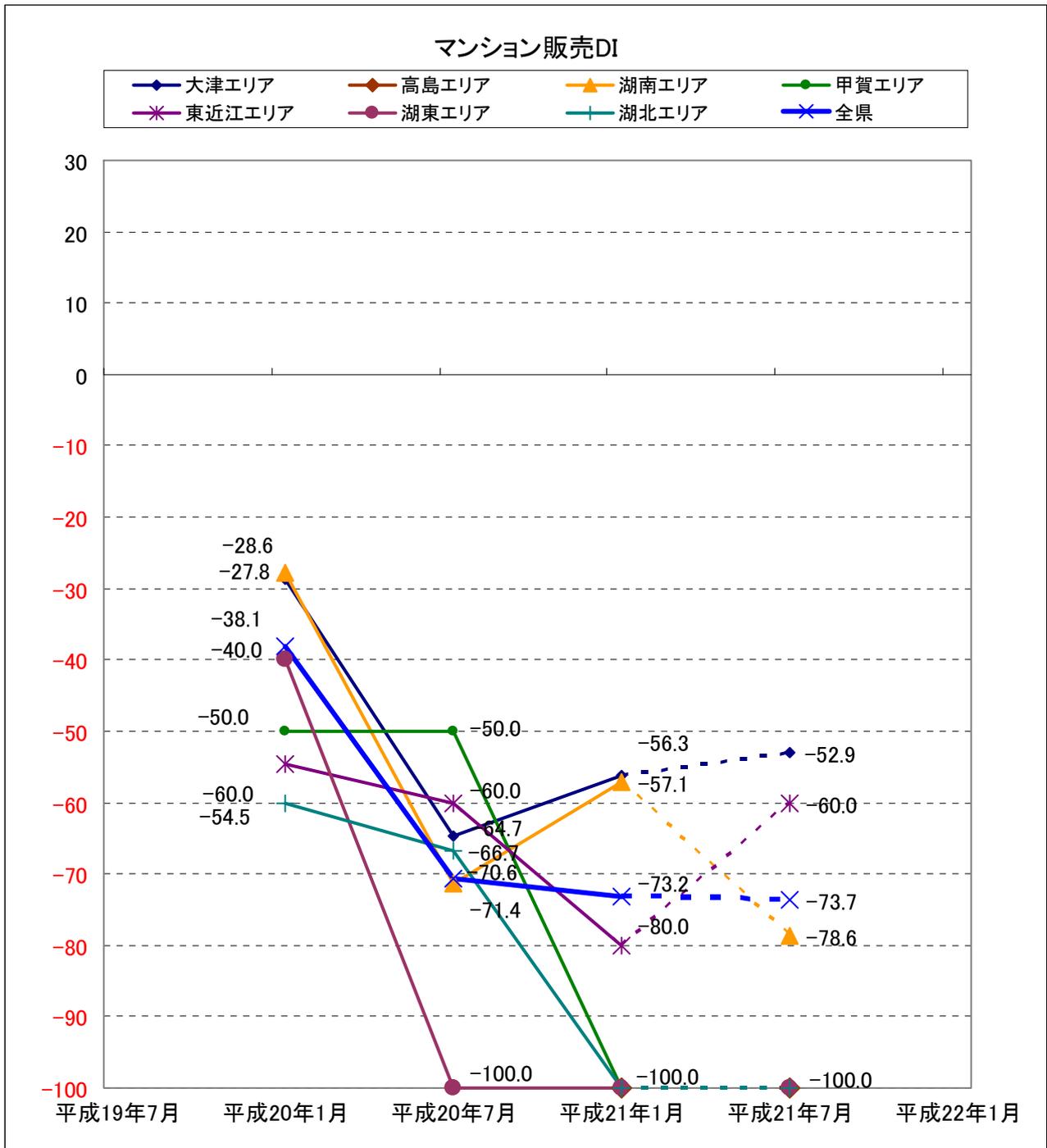
① 戸建販売の動向



戸建販売の動向を示す戸建販売DIは、前回マイナス100であった高島エリアを除く全てのエリアで、前回より大幅に悪化しており、いずれのエリアもマイナス50を下回る結果となった。

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。湖南エリアが悪化、湖西エリアは横ばい、他のエリアは若干の改善となっているが、いずれもマイナス50を下回っており、この先もしばらくは戸建住宅・分譲土地の動きは低迷するとの予測が大勢を占めている。

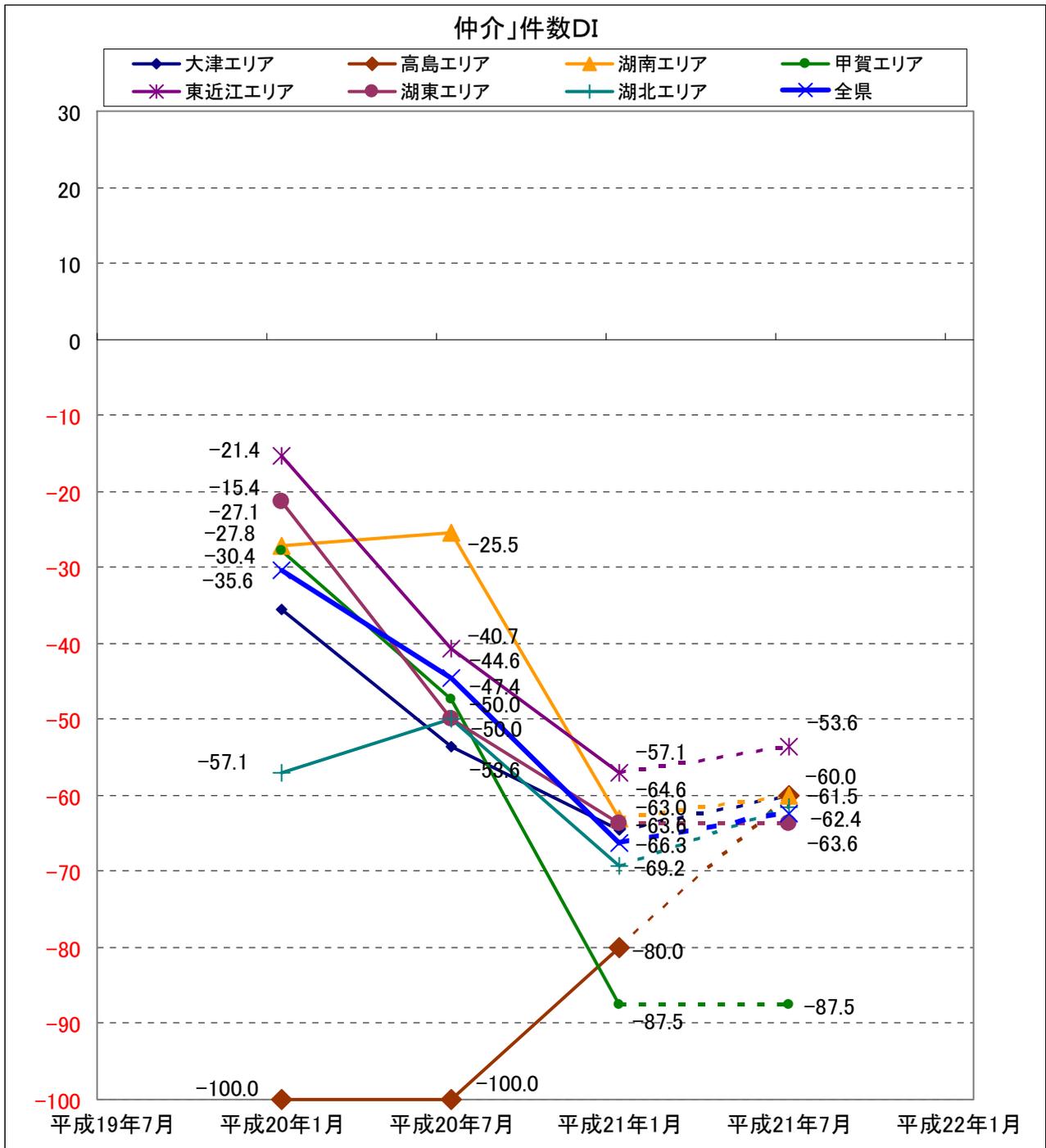
②マンション販売の動向



マンション販売の動向を示すマンション販売DIは、大津エリア及び湖南エリアで若干の改善傾向が見られたが、いずれのエリアも△50を下回る低い水準で、市況の低迷ぶりが反映されている。

今後の予測では大津エリアと東近江エリアで改善傾向が出ている以外は低位安定的で、マンション市場は当面低迷するとの予測が強い。

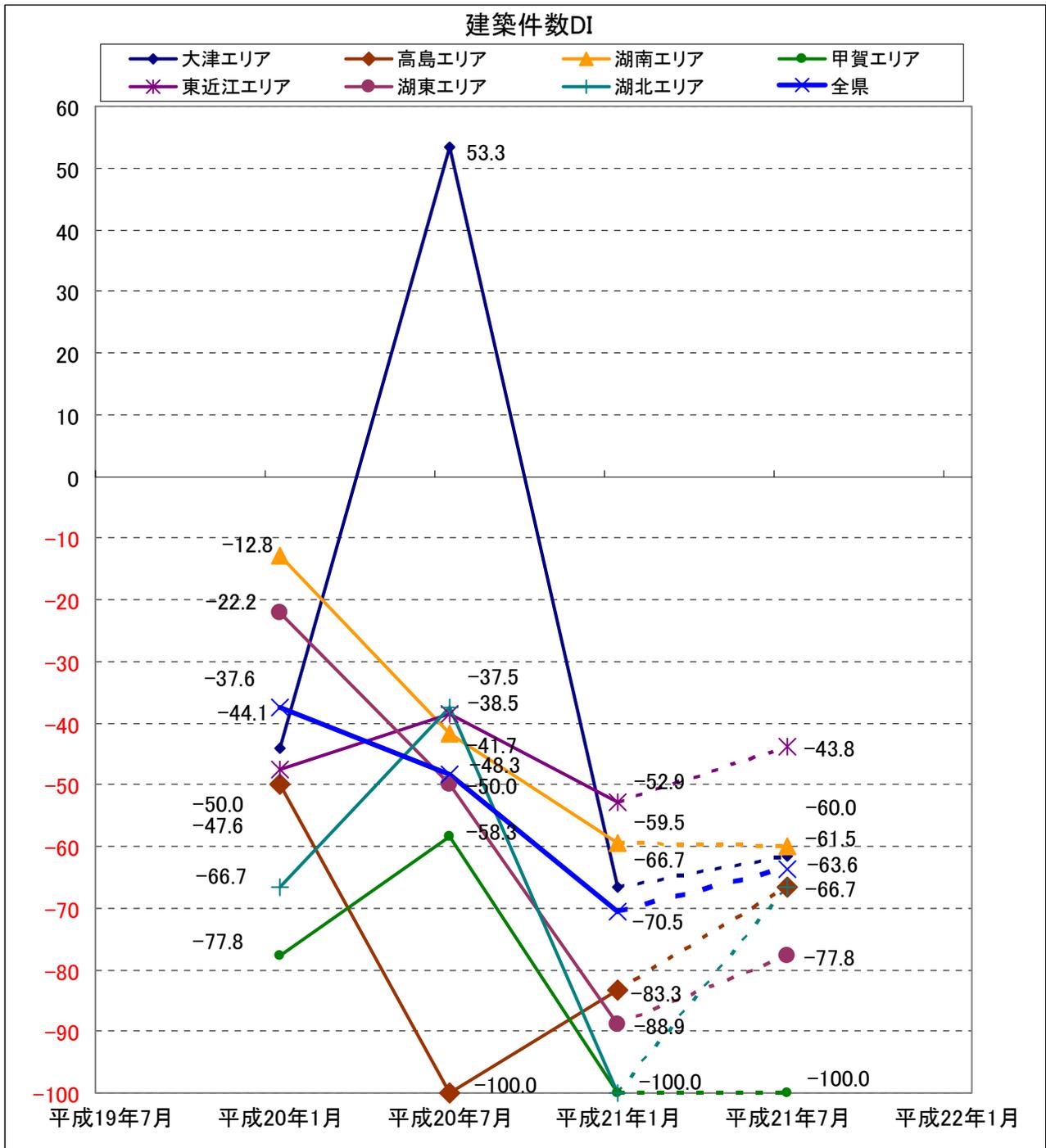
③仲介件数の動向



前回マイナス100であった高島エリアを除く全てのエリアで、前回より大幅に悪化しており、いずれのエリアもマイナス50を下回る結果となった。

今後については、甲賀エリアを除いて全ての数値が改善しており、数値の悪化に歯止めがかかってきそうな予測となっている。

④建築件数の動向



建築の動向を示す、建築市況DIは、前回マイナス100であった高島エリアを除く全てのエリアで、前回より数値が悪化している。

今後については、湖南エリア及び甲賀エリアを除くエリアで数値が改善しており、仲介同様、建築市況も悪化に歯止めがかかってくる兆しがみられる。