

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 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.....	4
3. DIについて.....	6
[2] アンケート集計結果.....	7
1. 滋賀県全域の集計.....	7
2. 地価動向の集計.....	9
(1)全県集計.....	9
(2)エリア毎の集計.....	10
3. 不動産市場(取引・取扱件数)動向の集計.....	13
(1)全県集計(DIの推移を表すグラフはP6に掲載).....	13
(2)エリア毎の集計.....	17
①戸建販売の動向.....	17
②マンション販売の動向.....	18
③仲介件数の動向.....	19
④建築件数の動向.....	20

[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

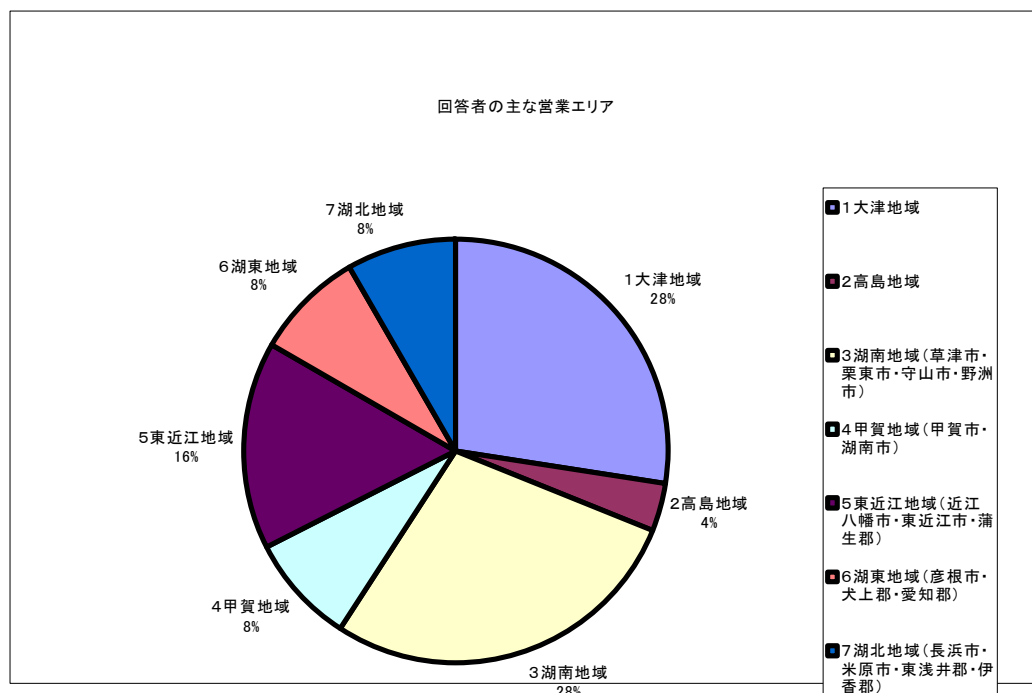
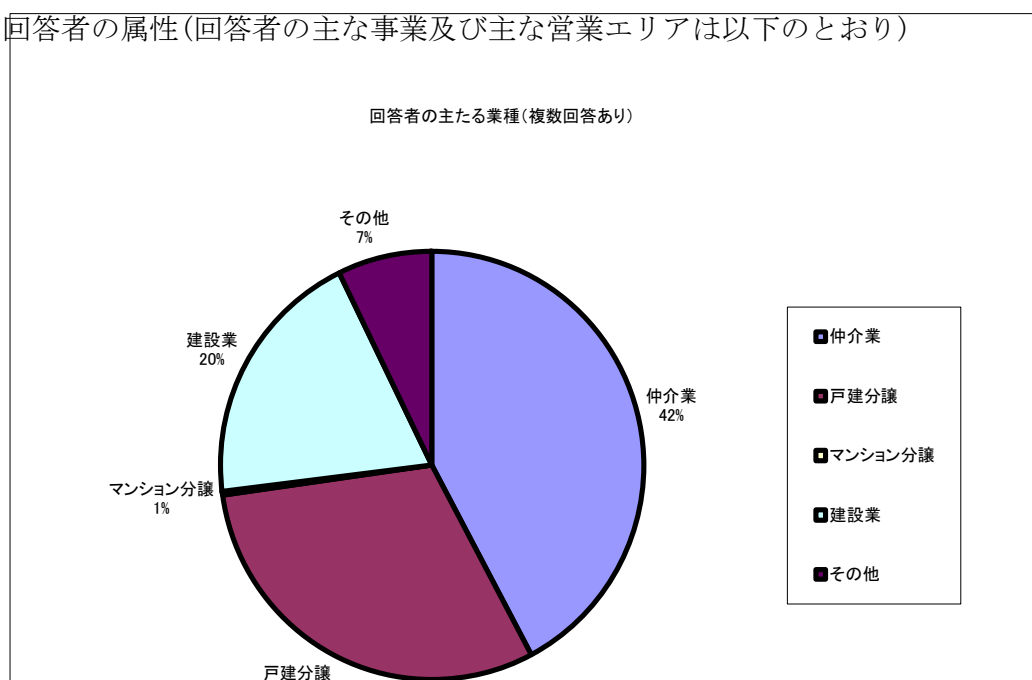
平成21年7月1日を起点とし、過去半年（H21.1.1～H21.7.1）の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年（H21.7.1.～H22.1.1）の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査（次頁参照）を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期：平成21年7月

発送数：434

有効回収数：215（回収率 49.5%）

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 | ・ 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（ <u>内容</u> | | | | <u>件数</u> | <u>件</u> ） |

※ 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7月1日現在の地価の動向は、半年前（平成21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22年1月1日）の地価の動向は、現在（平成21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

（裏面もご回答願います）

問5. 平成21年7月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前（平成21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）

※宅地のみ分譲はイ. 戸建販売にご回答ください

<input type="checkbox"/> イ. 戸建販売	<input type="checkbox"/> ロ. マンション販売	<input type="checkbox"/> ハ. 仲介件数	<input type="checkbox"/> 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22年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成21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）

※宅地のみ分譲はイ. 戸建販売にご回答ください

<input type="checkbox"/> イ. 戸建販売	<input type="checkbox"/> ロ. マンション販売	<input type="checkbox"/> ハ. 仲介件数	<input type="checkbox"/> 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31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。

貴社名 (営業所名)	ご担当者	所属・役職	お名前
ご住所(〒 -) TEL(- -) FAX(- -) ※ 結果概要の配信の希望 有 無 ↓ (メールアドレス)		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

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】 実感値は引き続き下落傾向。予測値はマイナス幅縮小を示す。

今回（平成21年7月1日時点）の地価動向判断は $\Delta 58.9$ ポイントと、前回（平成21年1月1日）と同様、低い水準で推移しており、地価は引き続き下落傾向であるとの認識を示す結果となった。

この先半年（H21.7.1.～H22.1.1）の地価に関する予測値は $\Delta 43.3$ ポイントで、若干下落傾向が弱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、マンション販売以外の3項目の実感値でマイナス幅縮小。予測値では全項目でマイナス幅縮小。

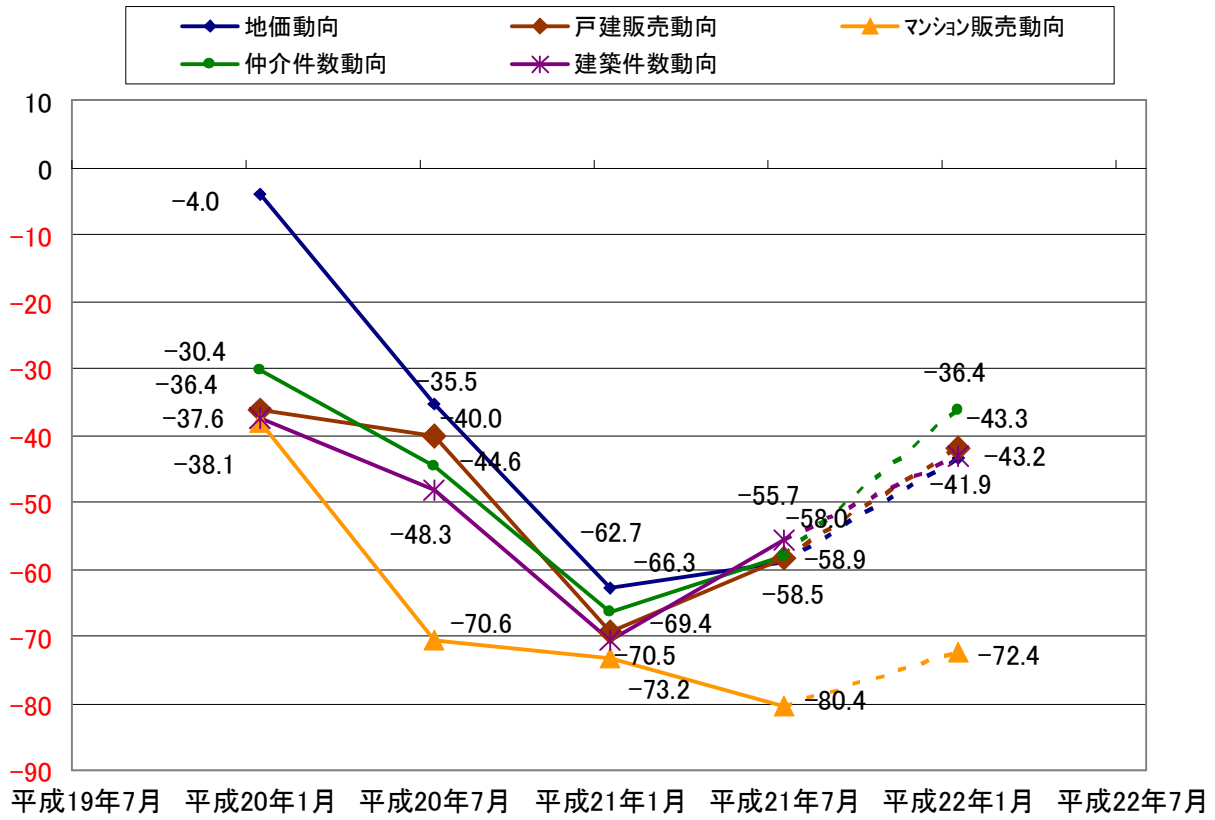
戸建販売動向DIは、前回より 10.9 ポイント改善し、 $\Delta 58.5$ ポイントとなった。予測値は $\Delta 41.9$ ポイントで弱まる予測となっている。

マンション販売動向DIは、前回より 7.2 ポイント悪化し、 $\Delta 80.4$ ポイントと極めて低調な結果となった。予測値は $\Delta 72.4$ ポイントで、引き続き低調が続くとする予測となっている。

仲介件数DIは、前回より 8.3 ポイント改善し、 $\Delta 58.0$ ポイントとなった。予測値は $\Delta 36.4$ ポイントで、弱まる予測となっている。

建築件数DIは、前回より 14.8 ポイント改善し、 $\Delta 55.7$ ポイントとなった。予測値は $\Delta 43.2$ ポイントで、弱まる予測となっている。

滋賀県不動産市場DI

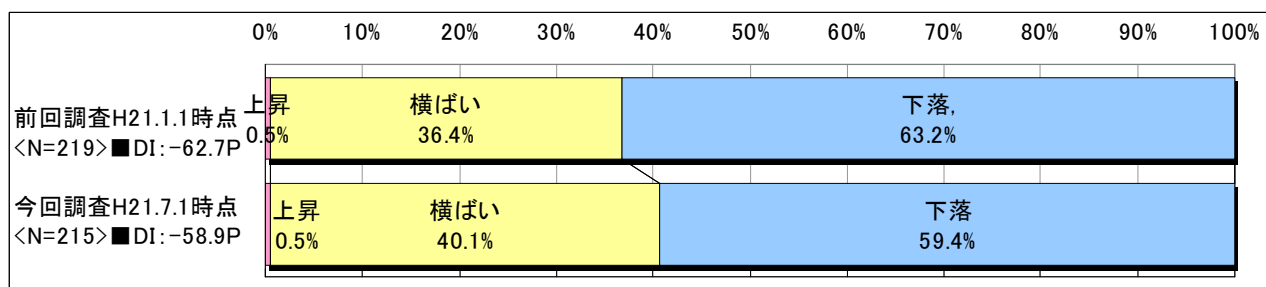


2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

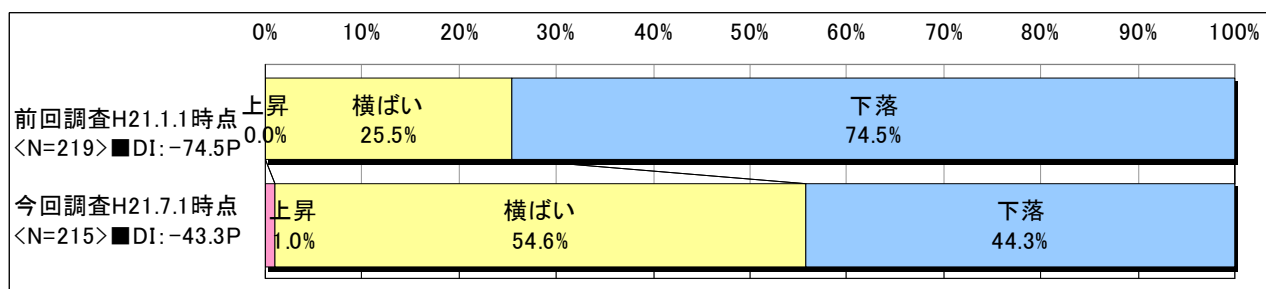
平成21年7月1日現在の地価の動向は、半年前（平成21年1月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

地価動向(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			
回答数(件)	1 (1)	81 (76)	120 (132)	202 (209)	13 (10)	215 (219)
DI指数	-58.9P (-62.7P)	0.5% (0.5%)	40.1% (36.4%)	59.4% (63.2%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査



半年後（平成22年1月1日）の地価動向は、現在（平成21年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

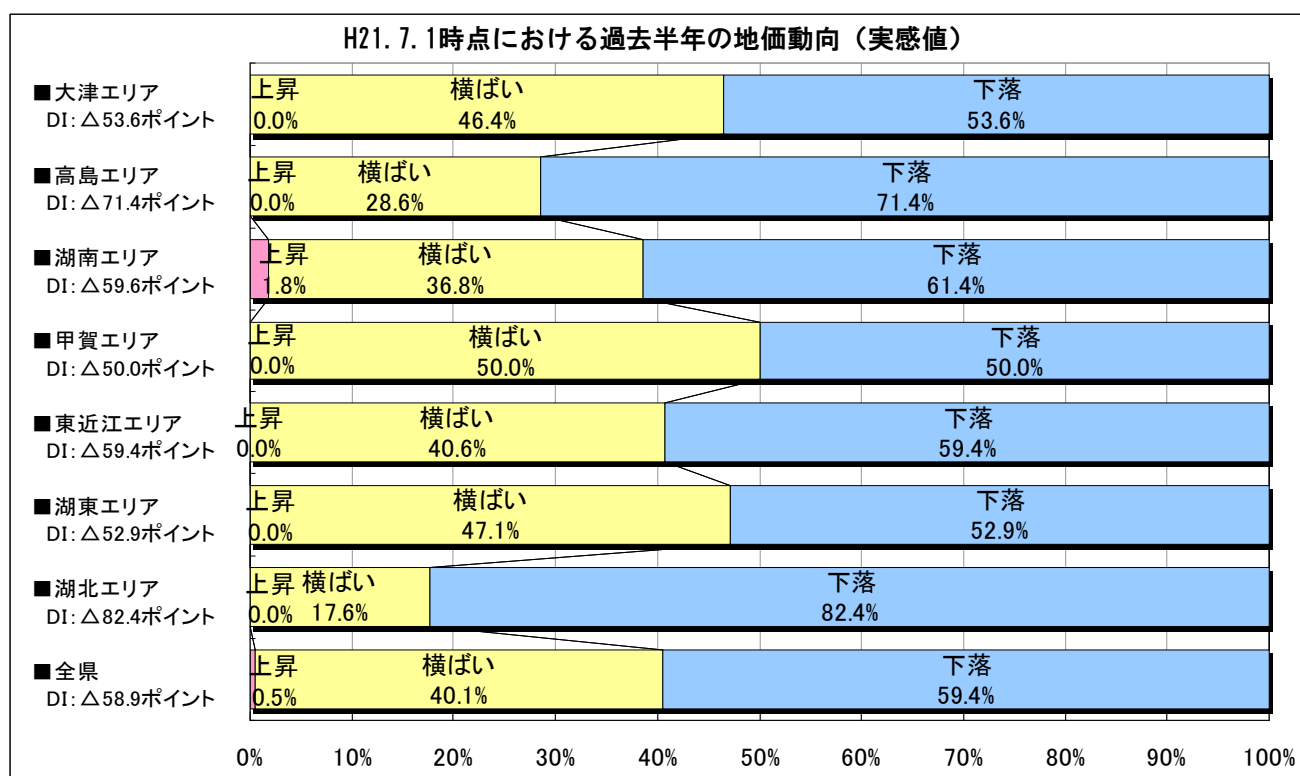
地価動向(将来)	1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)	上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう			
回答数(件)	2 (0)	106 (52)	86 (152)	194 (204)	21 (15)	215 (219)
DI指数	-43.3P (-74.5P)	1.0% (0.0%)	54.6% (25.5%)	44.3% (74.5%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査



(2) エリア毎の集計

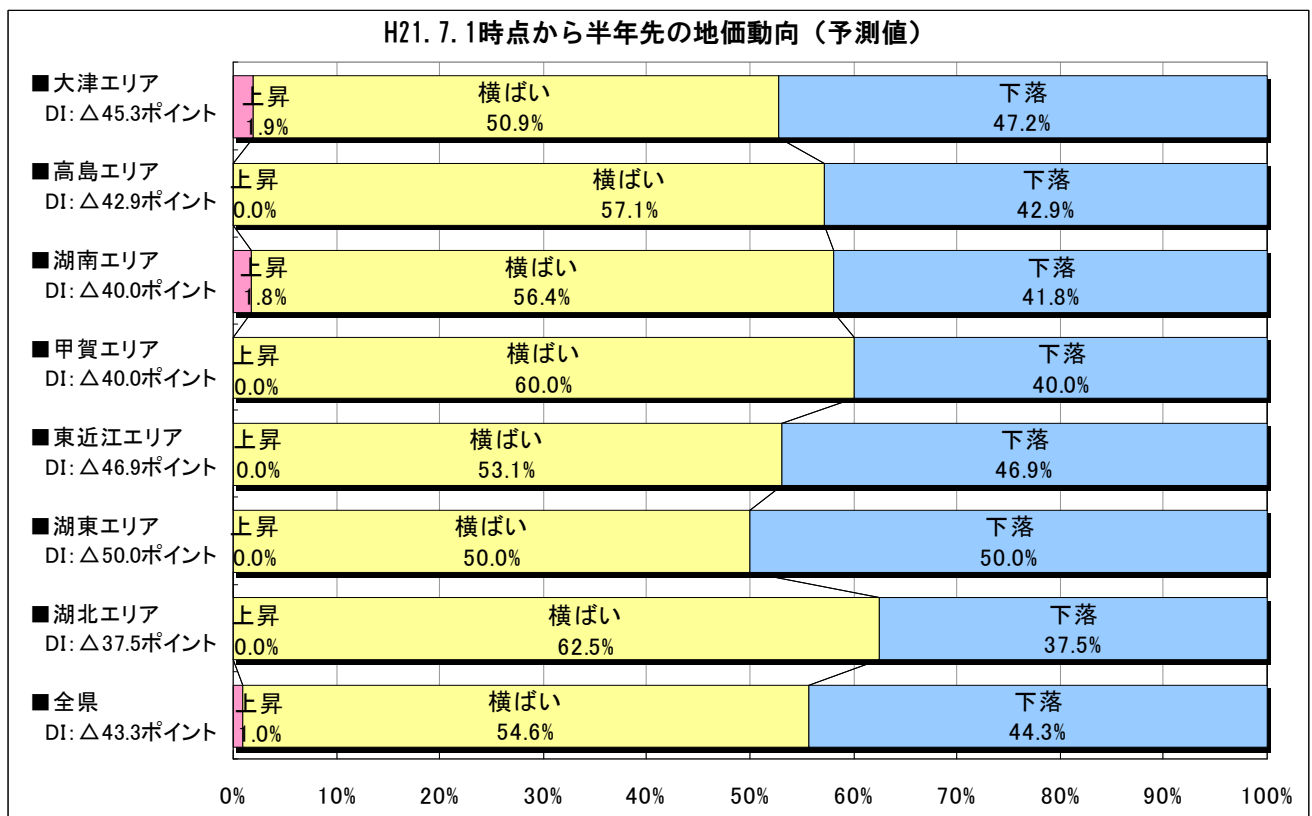
平成 21 年 7 月 1 日現在の地価は、半年前（平成 21 年 1 月 1 日）と比較してどうですか？

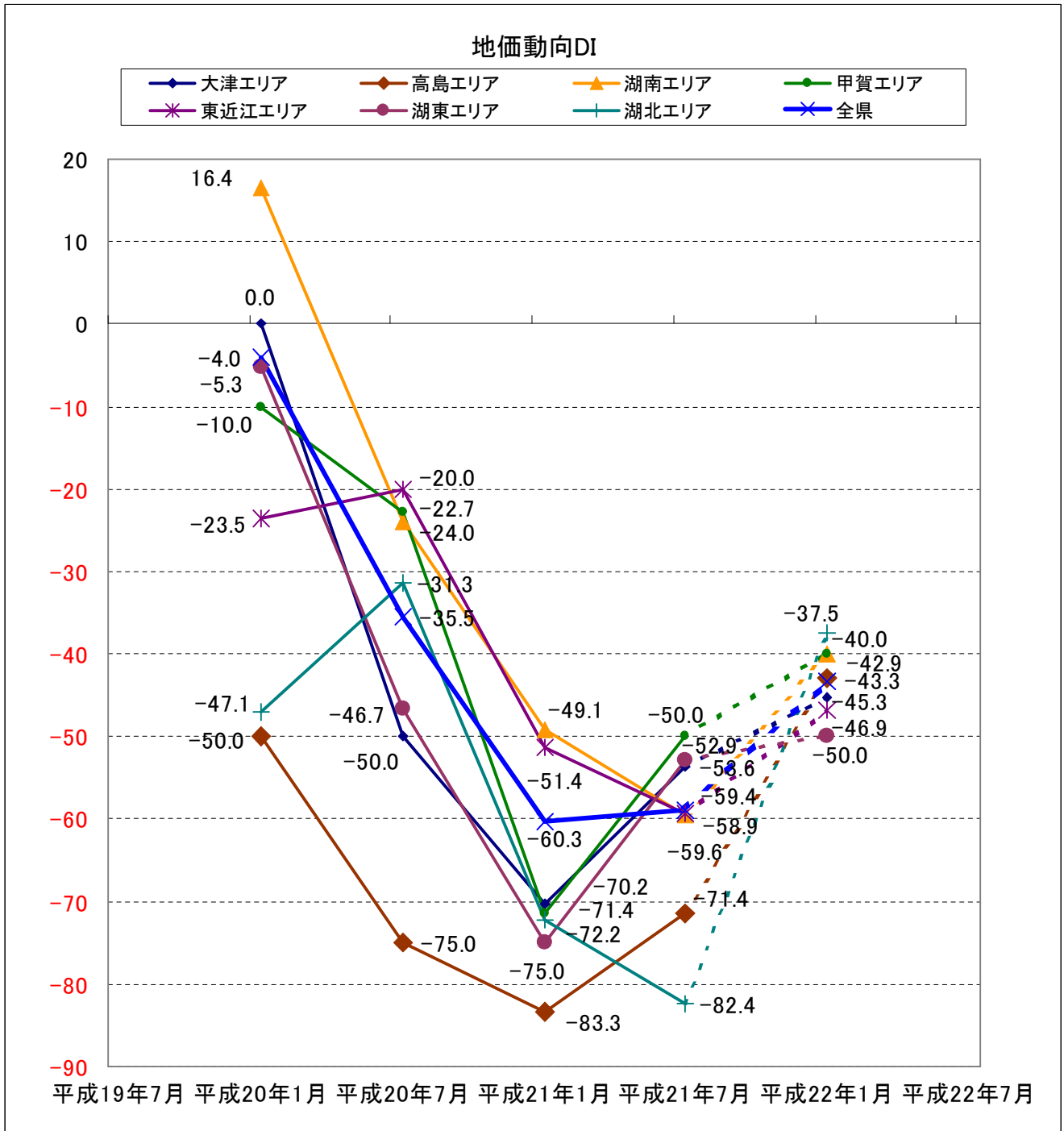
エリア別 地価動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の地価動向(実感値)		上昇傾向にあった	横ばいだろう	下落傾向にあった		わからない・無回答	
大津エリア	回答数(件)	0	26	30	56	3	59
	DI 指数	-53.6P	0.0%	46.4%	53.6%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	2	5	7	1	8
	DI 指数	-71.4P	0.0%	28.6%	71.4%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	1	21	35	57	3	60
	DI 指数	-59.6P	1.8%	36.8%	61.4%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	0	8	8	16	2	18
	DI 指数	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	0	13	19	32	2	34
	DI 指数	-59.4P	0.0%	40.6%	59.4%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	0	8	9	17	1	18
	DI 指数	-52.9P	0.0%	47.1%	52.9%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	3	14	17	1	18
	DI 指数	-82.4P	0.0%	17.6%	82.4%	100.0%	
全県	回答数(件)	1	81	120	202	13	215
	DI 指数	-58.9P	0.5%	40.1%	59.4%	100.0%	



半年後（平成 22 年 1 月 1 日）の地価動向は、現在（平成 21 年 7 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）	1	27	25	53	6	59
DI 指数	-45.3P	1.9%	50.9%	47.2%	100.0%		
高島エリア	回答数（件）	0	4	3	7	1	8
DI 指数	-42.9P	0.0%	57.1%	42.9%	100.0%		
湖南エリア	回答数（件）	1	31	23	55	5	60
DI 指数	-40.0P	1.8%	56.4%	41.8%	100.0%		
甲賀エリア	回答数（件）	0	9	6	15	3	18
DI 指数	-40.0P	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%		
東近江エリア	回答数（件）	0	17	15	32	2	34
DI 指数	-46.9P	0.0%	53.1%	46.9%	100.0%		
湖東エリア	回答数（件）	0	8	8	16	2	18
DI 指数	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
湖北エリア	回答数（件）	0	10	6	16	2	18
DI 指数	-37.5P	0.0%	62.5%	37.5%	100.0%		
全県	回答数（件）	2	106	86	194	21	215
DI 指数	-43.3P	1.0%	54.6%	44.3%	100.0%		





※平成20年1月期から平成21年7月期は実感値、平成22年1月期は平成21年7月期における予測値を示す。

地価動向をみると、エリア別の地価動向DIは、前回（平成21年1月1日時点）と比べ、湖南エリア、東近江エリア、湖北エリアでマイナス幅が拡大しており、特に、もっとも弱い指数を示していた湖南エリアで拡大していることが特徴的である。その他の地域については、縮小となっている。甲賀エリアの△50.0から、湖東エリア、大津エリア、東近江エリア、湖南エリア、高島エリアの順で、最も悪い湖北エリアでは△82.4となっている。

今後の見通しについては全エリアでマイナス幅が縮小しているものの、依然として下落傾向で推移するとの見方を示す結果となっている。

3. 不動産市場(取引・取扱件数)動向の集計

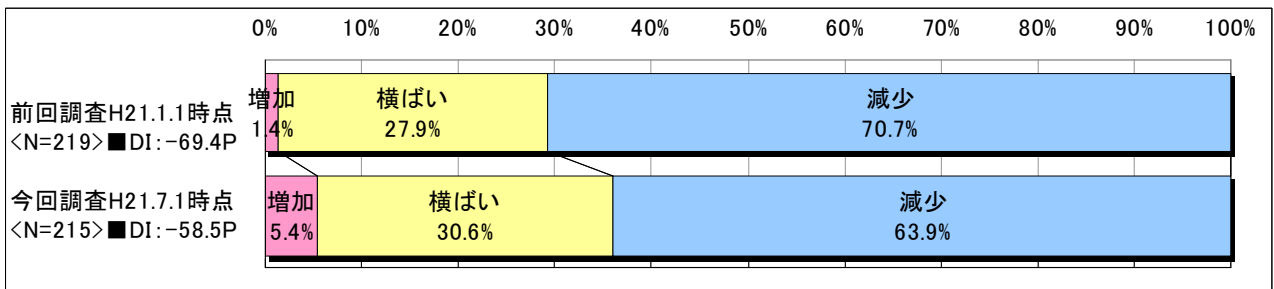
(1) 全県集計(DIの推移を表すグラフはP6に掲載)

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

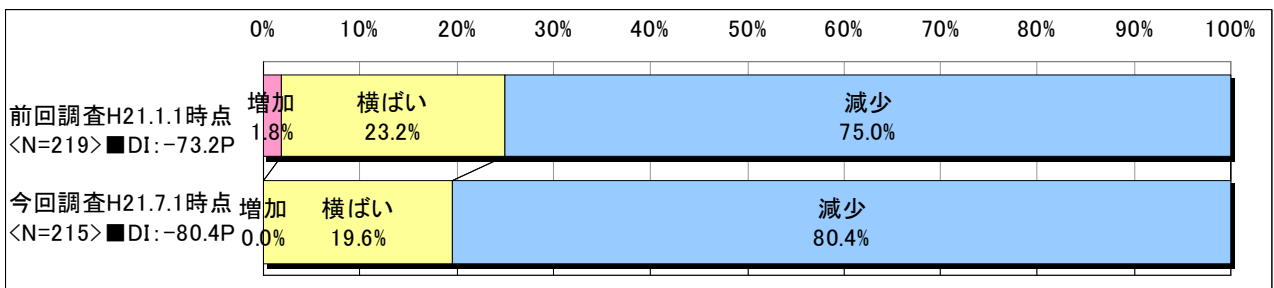
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にあった	横ばいであった	減少傾向にあった		わからない・無回答	
イ)	戸建販売	8 (2)	45 (41)	94 (104)	147 (147)	68 (72)	215 (219)
	DI指数	-58.5P (-69.4P)	5.4% (1.4%)	30.6% (27.9%)	63.9% (70.7%)	100.0% (100.0%)	
ロ)	マンション販売	0 (1)	11 (13)	45 (42)	56 (56)	159 (163)	215 (219)
	DI指数	-80.4P (-73.2P)	0.0% (1.8%)	19.6% (23.2%)	80.4% (75.0%)	100.0% (100.0%)	
ハ)	仲介件数	5 (1)	63 (55)	106 (113)	174 (169)	41 (50)	215 (219)
	DI指数	-58.0P (-66.3P)	2.9% (0.6%)	36.2% (32.5%)	60.9% (66.9%)	100.0% (100.0%)	
ニ)	建築件数	8 (3)	35 (27)	72 (82)	115 (112)	100 (107)	215 (219)
	DI指数	-55.7P (-70.5P)	7.0% (2.7%)	30.4% (24.1%)	62.6% (73.2%)	100.0% (100.0%)	

※括弧内の斜体字は前回調査

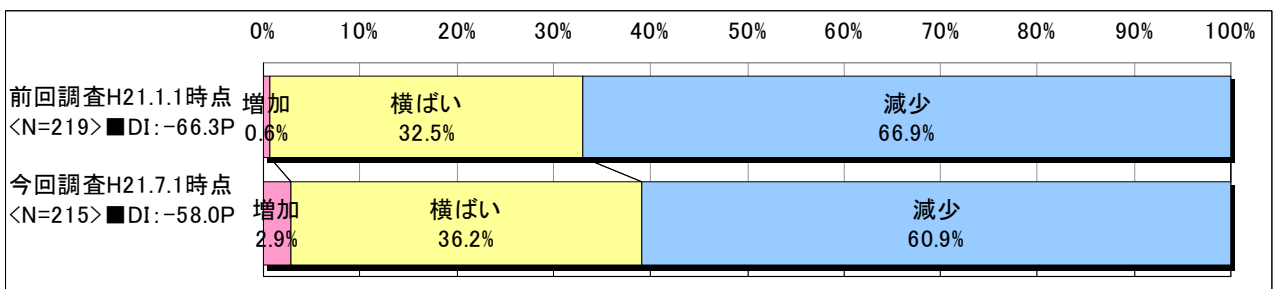
【戸建販売（実感値）】



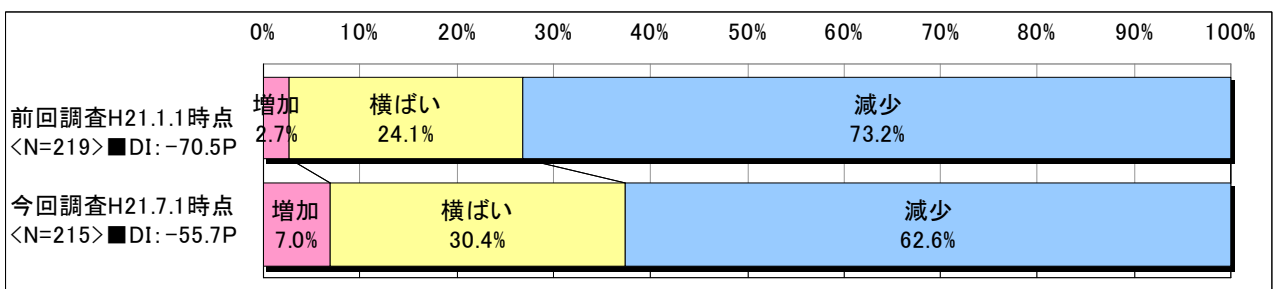
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

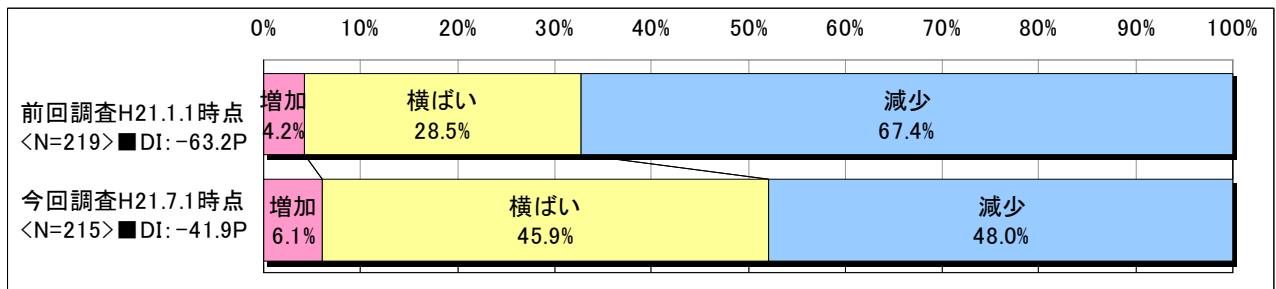


半年後（平成 22 年 1 月 1 日）の貴社の取扱件数は、現在（平成 21 年 7 月 1 日）と比較してどうなると予想しますか？

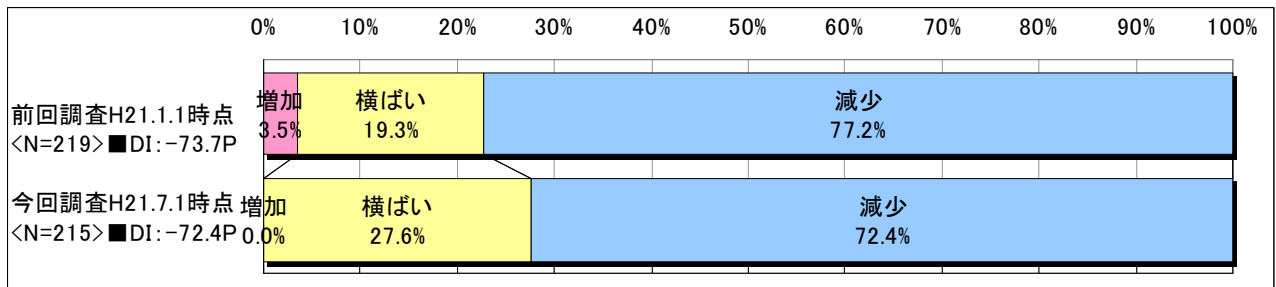
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	減少傾向にあるだろう		わからない・無回答	
イ)	戸建販売	9 (6)	68 (41)	71 (97)	148 (144)	67 (75)	215 (219)
	DI 指数	-41.9P (-63.2P)	6.1% (4.2%)	45.9% (28.5%)	48.0% (67.4%)	100.0% (100.0%)	
ロ)	マンション販売	0 (2)	16 (11)	42 (44)	58 (57)	157 (162)	215 (219)
	DI 指数	-72.4P (-73.7P)	0.0% (3.5%)	27.6% (19.3%)	72.4% (77.2%)	100.0% (100.0%)	
ハ)	仲介件数	14 (7)	82 (50)	77 (113)	173 (170)	42 (49)	215 (219)
	DI 指数	-36.4P (-62.4P)	8.1% (4.1%)	47.4% (29.4%)	44.5% (66.5%)	100.0% (100.0%)	
ニ)	建築件数	9 (5)	45 (30)	57 (75)	111 (110)	104 (109)	215 (219)
	DI 指数	-43.2P (-63.6P)	8.1% (4.5%)	40.5% (27.3%)	51.4% (68.2%)	100.0% (100.0%)	

※括弧内の斜体字は前回調査

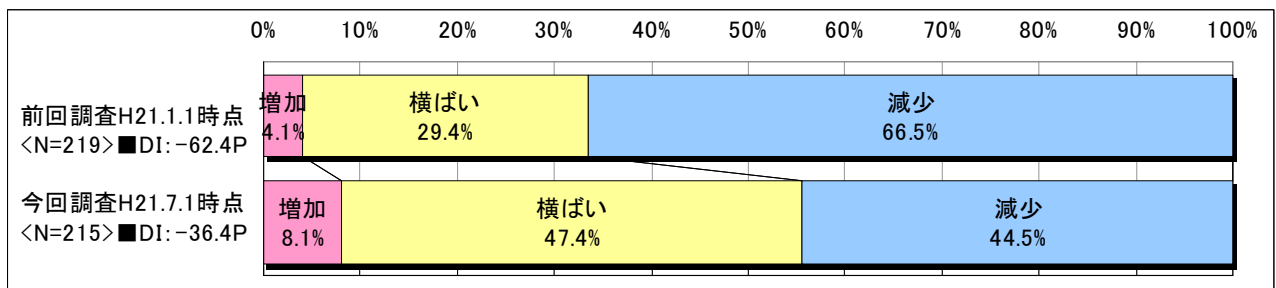
【戸建販売（予測値）】



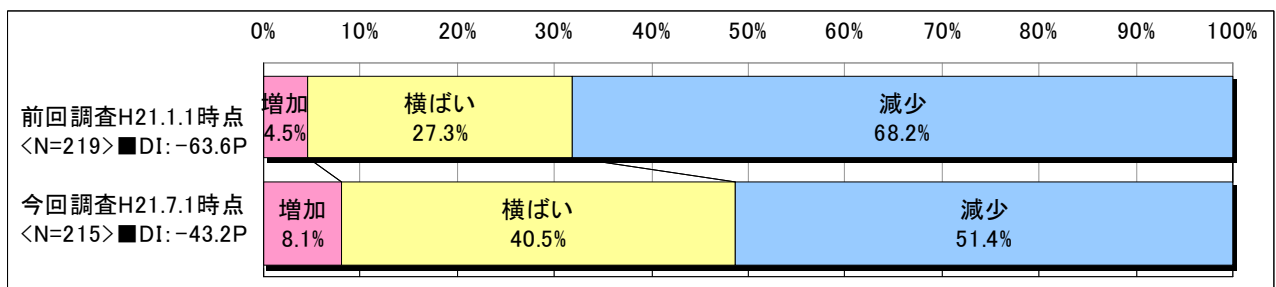
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

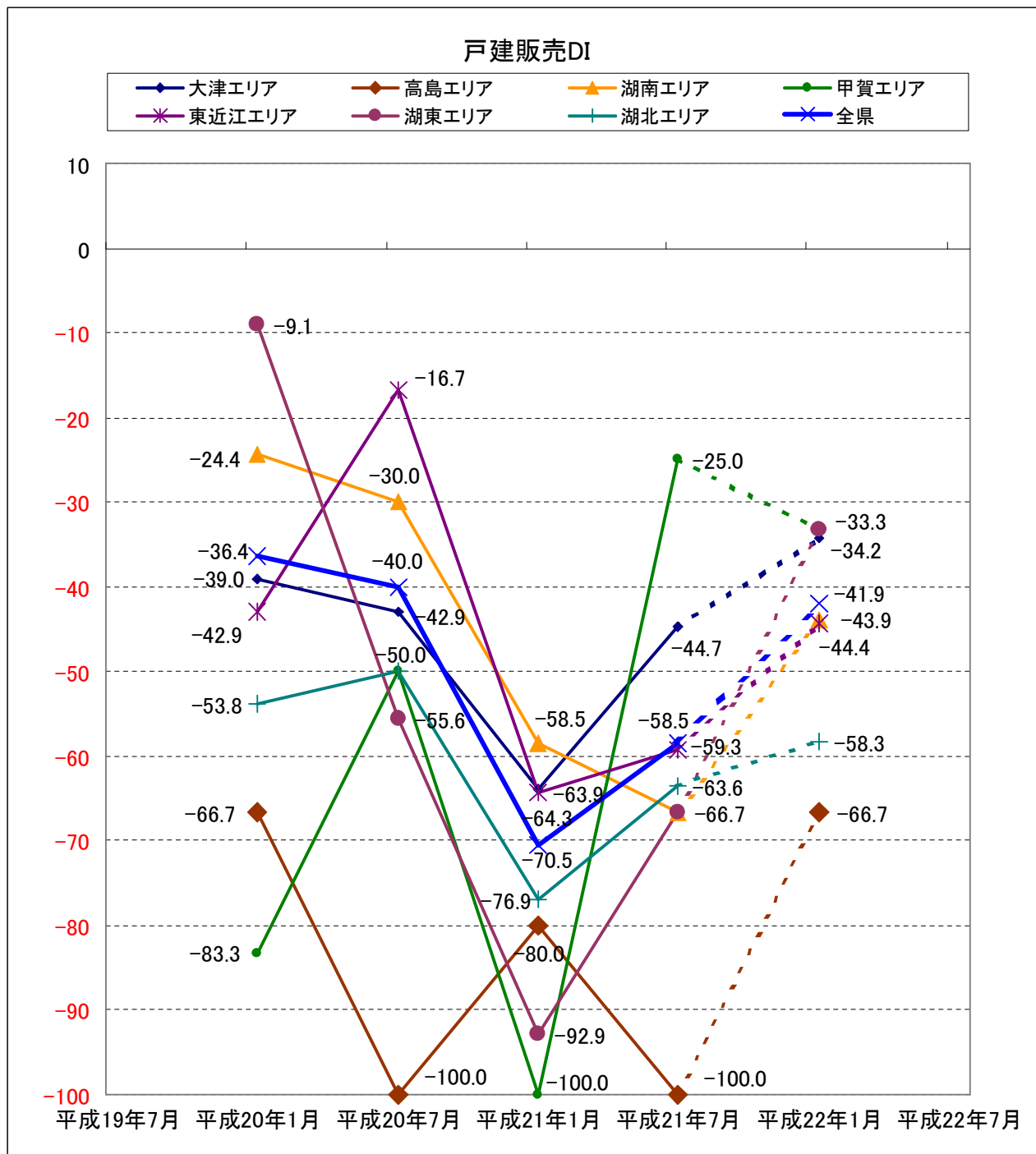


【建築件数（予測値）】



(2) エリア毎の集計

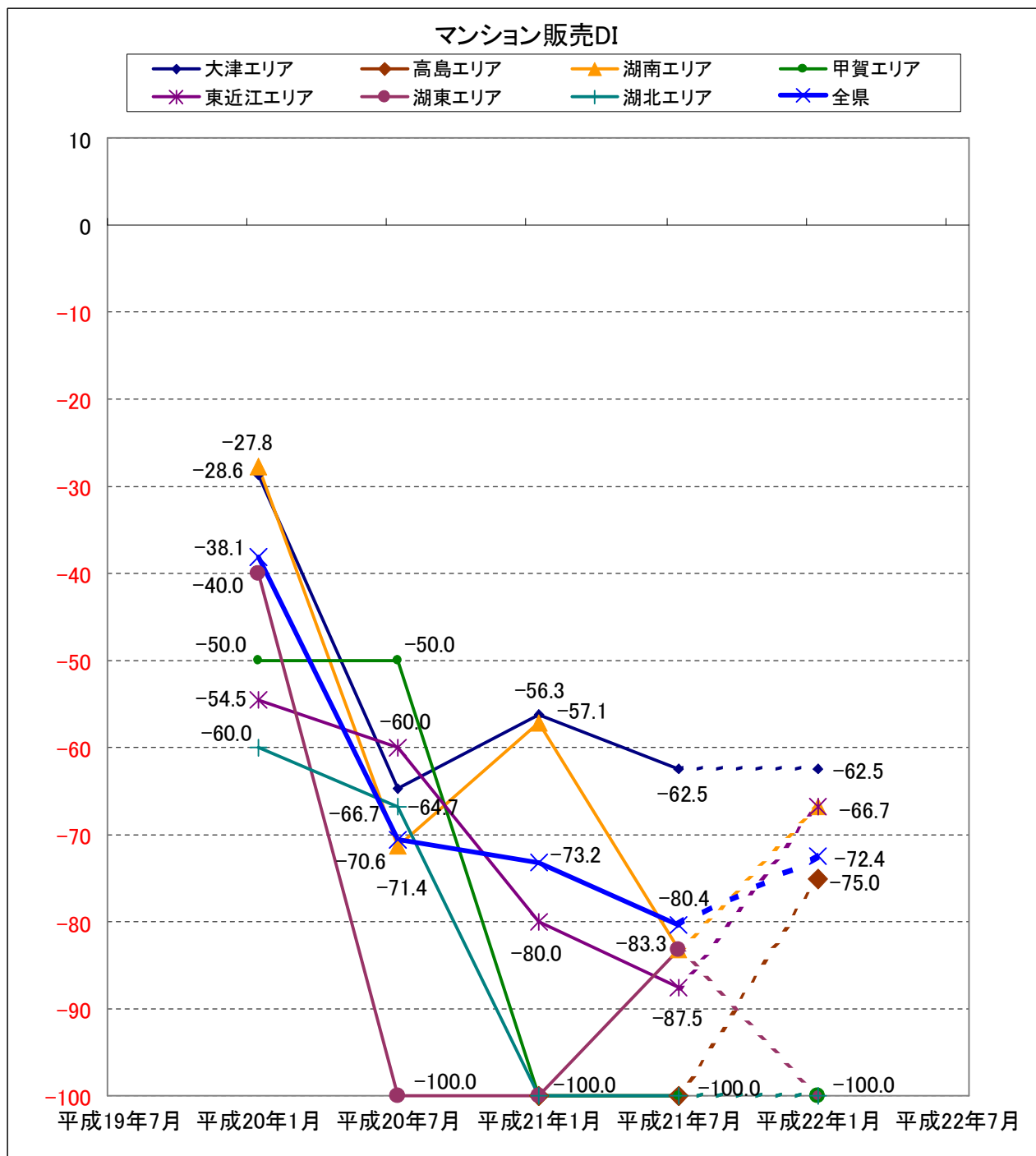
① 戸建販売の動向



戸建販売の動向を示す戸建販売DIは、高島エリアと湖南エリアを除き、前回よりマイナス幅が縮小しており、特に、前回マイナス100であった甲賀エリアがマイナス25.0と大幅な縮小となった。高島エリアは前回やや持ち直したものの、再びマイナス100となった。

今後については、甲賀エリアで再びマイナス幅拡大、その他のエリアは縮小となっている。しかしながら、特に高島エリア、湖北エリアでは、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・分譲土地の動きは厳しい状況が続くとの予測である。

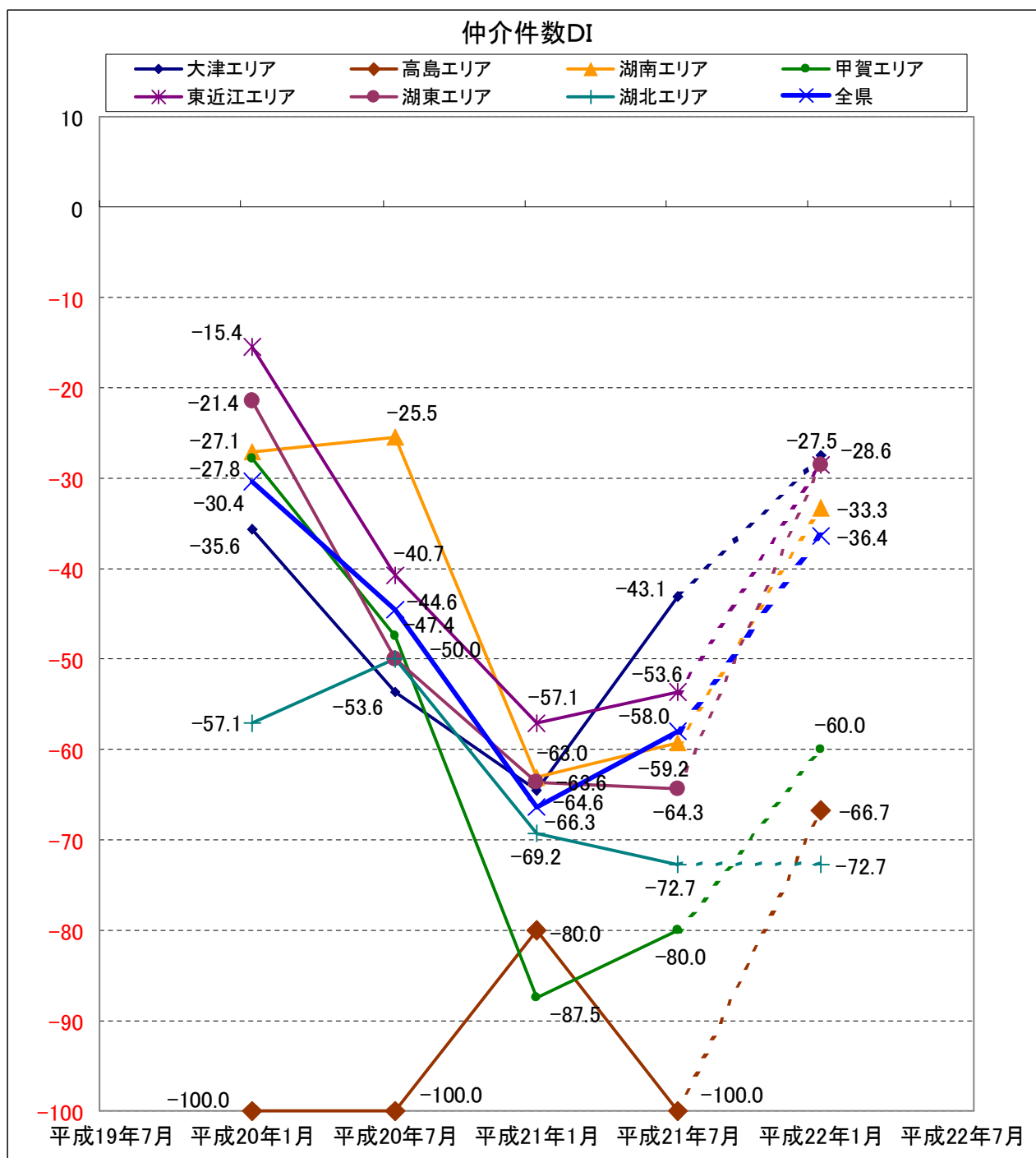
②マンション販売の動向



マンション販売の動向を示すマンション販売DIは、湖東エリアを除く全エリアで、マイナス幅拡大となっており、いずれのエリアもマイナス50を下回る低い水準で、前回に引き続き市況の低迷ぶりが反映されている。

今後の予測では高島エリア、湖南エリア、東近江エリアでマイナス幅縮小となっている以外は、横ばいまたは拡大となっており、いずれのエリアも引き続きマイナス50を下回る低い水準で、マンション市場は依然として低迷するとの予測が強い。

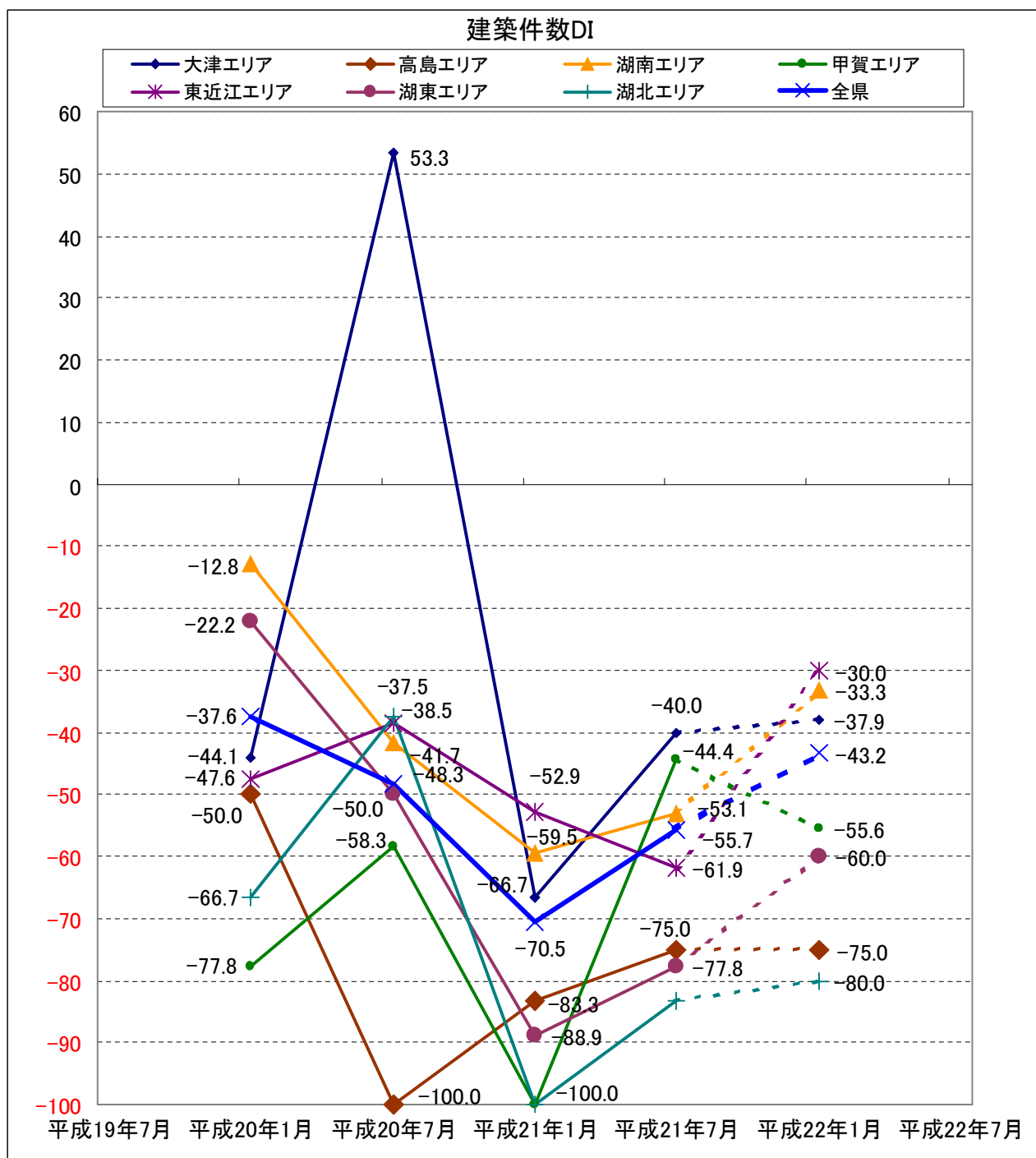
③仲介件数の動向



前回はほとんどのエリアでマイナス幅が拡大していたが、今回、大津エリア、湖南エリア、甲賀エリア、東近江エリアで縮小傾向を示した。しかしながら、大津エリアを除き、数値はマイナス50を下回る結果となった。

今後については、湖北エリアを除く全てのエリアで15ポイント以上マイナス幅が縮小する予測となっており、仲介市況の悪化に歯止めがかかってくる兆しがみられる。

④建築件数の動向



建築の動向を示す、建築市況DIは、東近江エリアを除く全てのエリアで、前回よりマイナス幅が縮小している。

今後については、今回マイナス幅の大幅な縮小となった甲賀エリアでは再び拡大すると予測されているが、その他のエリアでは、横ばいないしは縮小となっており、仲介同様に、建築市況も依然として厳しい状況が続く中でも、悪化に歯止めがかかるであろうという期待感が窺える。