

滋賀県の地価と不動産取引の 動向に関するアンケート調査結果

～第15回滋賀県不動産市況DI調査～

平成27年3月

滋賀県総合政策部県民活動生活課
公益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

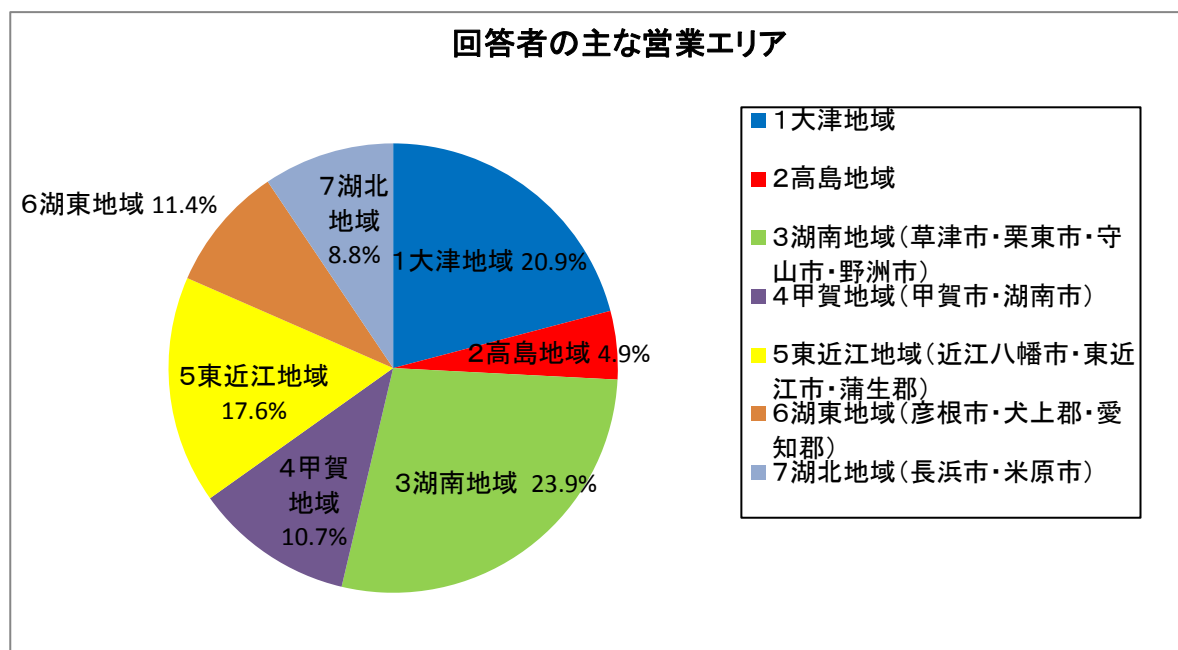
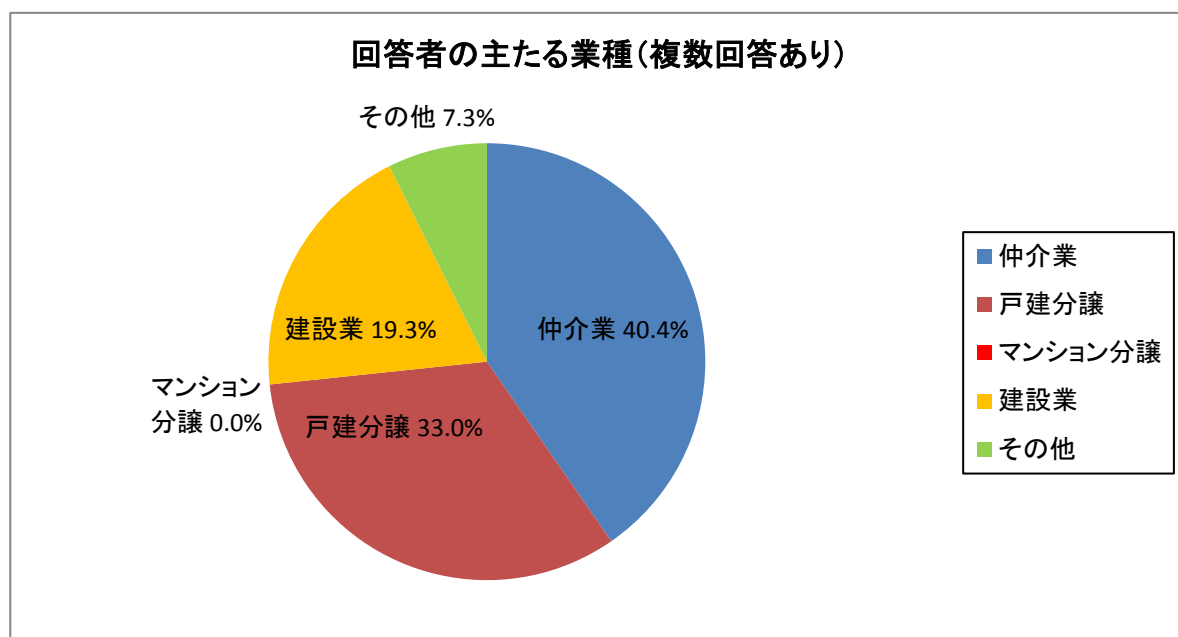
平成 27 年 1 月 1 日を起点とし、過去半年 (H26. 7. 1～H27. 1. 1) の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年 (H27. 1. 1～H27. 7. 1) の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期 : 平成 27 年 1 月

発送数 : 680

有効回収数 : 246 (回収率 36.2%)

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

★インターネットを利用して御回答いただくこともできます。

詳細は → 滋賀県県民活動生活課土地対策担当 (<http://www.pref.shiga.jp/c/tochitai/>)

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。（最も取扱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・守山市・栗東市・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・愛知郡・犬上郡）
- 7 湖北地域（長浜市・米原市）

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）

※宅地のみの分譲は「3 戸建分譲」に御回答ください

- | | | | | | |
|-------------|---|-------|-----------|-----------|-----------|
| 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（内容 | | | | ）（件数 | 件） |

問3 主な営業地域における、現在（平成27年1月1日）の地価の動向について、半年前（平成26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 主な営業地域における、半年後（平成27年7月1日）の地価の動向は、現在（平成27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
（裏面も御回答願います。）

問5 現在（平成27年1月1日）の貴社の取扱件数は、半年前（平成26年7月1日）と比較してどうなっていますか？（該当するものについて、お分かりになる範囲でお答えください）

※宅地のみの分譲の場合は「イ 戸建販売」に御回答ください

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27年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成27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お答えください）

※宅地のみの分譲の場合は「イ 戸建販売」に御回答ください

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、御意見など、御自由にお書きください。

以上で質問は終わりです。御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15日（木）までに投函していただきますようお願いいたします。

よろしければ貴社のことについてお答えください。

名 称			
担 当 者	(所属・役職)		(お名前)
所 在 地	〒 ()		
電 話 番 号		F A X 番 号	
主 な 事 業	☐ 仲介業 ☐ 戸建分譲・宅地分譲 ☐ マンション分譲 ☐ 建設業 ☐ その他		
結果概要配信先メールアドレス【配信希望の場合】			

お答えいただいた内容は、本調査以外の目的に使用することはありません。

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%
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】 実感値は前回より悪化、今回実感値と比較した予測値は若干の改善。

今回(平成27年1月1日時点)の地価動向判断は-22.3ポイントと、前回(平成26年7月1日)の-6.0ポイントに比し、-16.3ポイント悪化、地価は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(H27.1.1~H27.7.1)の地価に関する予測値は-18.1ポイントで、前回(平成26年7月1日)の-6.2ポイントに比し、-11.9ポイントの悪化となった。また、今回実感値との比較では、4.2ポイントの改善予測を示した。

【滋賀県内不動産市場の動向】 実感値はマンション販売を除き、前回より悪化、

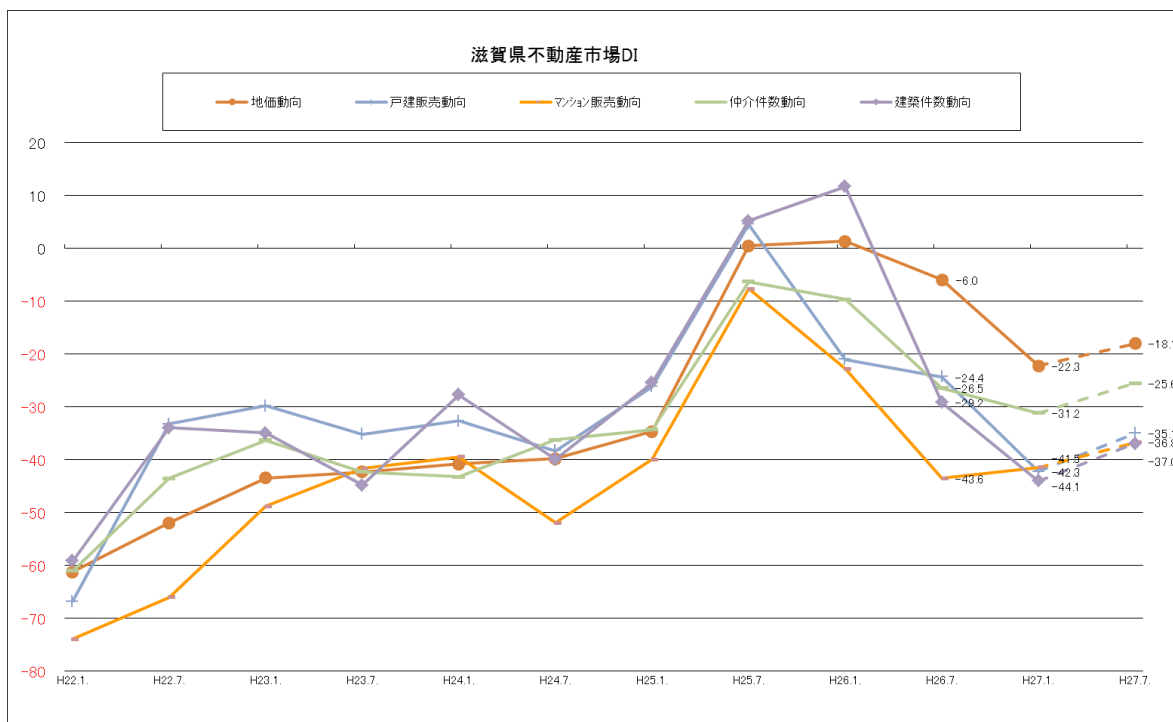
今回実感値と比較した予測値はすべてにおいて若干の改善。

戸建販売動向D Iは、前回より-17.9ポイント悪化し、-42.3ポイントとなった。予測値は-35.1ポイントと、今回実感値と比較した予測値は+7.2ポイントの改善予測を示した。

マンション販売動向D Iは前回より+2.1ポイント改善し、-41.5ポイントとなった。予測値は-36.8ポイントと、今回実感値と比較した予測値は+4.7ポイントの改善予測を示した。

仲介件数D Iは、前回より-4.7ポイント悪化し、-31.2ポイントとなった。予測値は-25.6ポイントと、今回実感値と比較した予測値は+5.6ポイントの改善予測を示した。

建築件数D Iは、前回より-14.9ポイント悪化し、-44.1ポイントとなった。予測値は-37.0ポイントと、今回実感値と比較した予測値は+7.1ポイントの改善予測を示した。



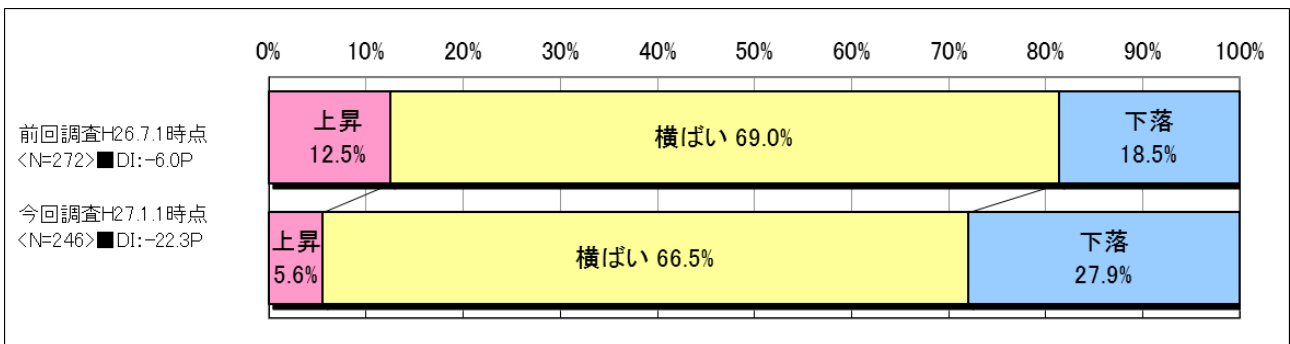
※平成22年1月期から平成27年1月期は実感値、平成27年7月期は平成27年1月期における予測値を示す（以下同じ）。

2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

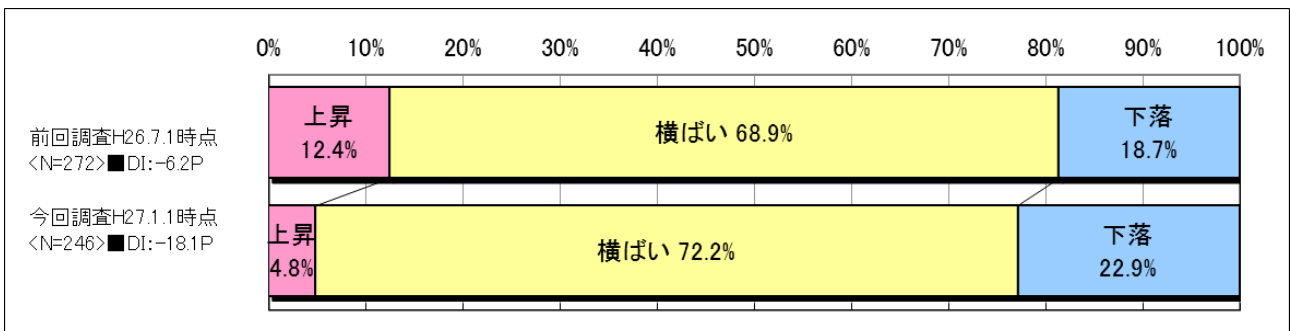
平成27年1月1日現在の地価の動向は、半年前（平成26年7月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

地価動向(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)		13 (31)	155 (171)	65 (46)	233 (248)	13 (24)	246 (272)
DI 指数	-22.3P (-6.0P)	5.6% (12.5%)	66.5% (69.0%)	27.9% (18.5%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



半年後（平成27年7月1日）の地価動向は、現在（平成27年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

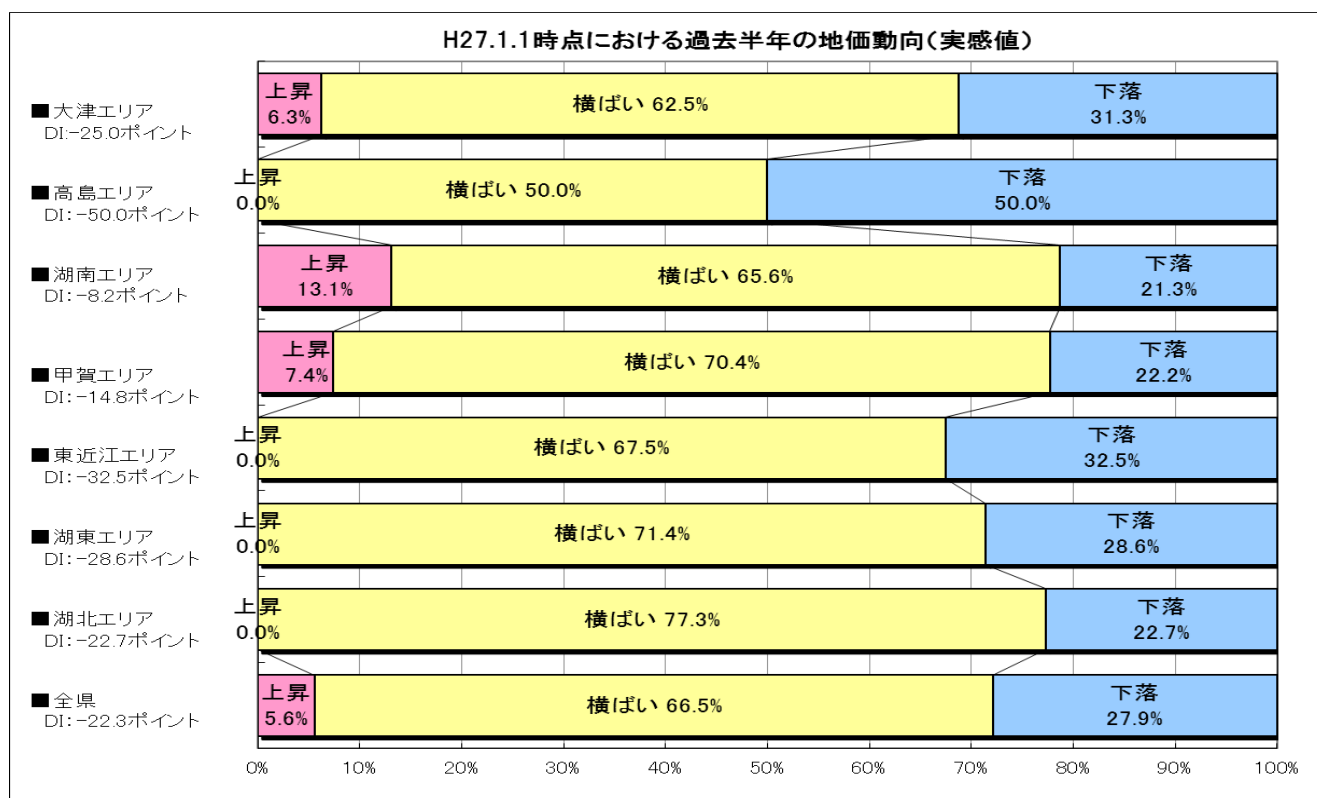
地価動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)		上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)		11 (30)	164 (166)	52 (45)	227 (241)	19 (31)	246 (272)
DI 指数	-18.1P (-6.2P)	4.8% (12.4%)	72.2% (68.9%)	22.9% (18.7%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



(2)エリア毎の集計

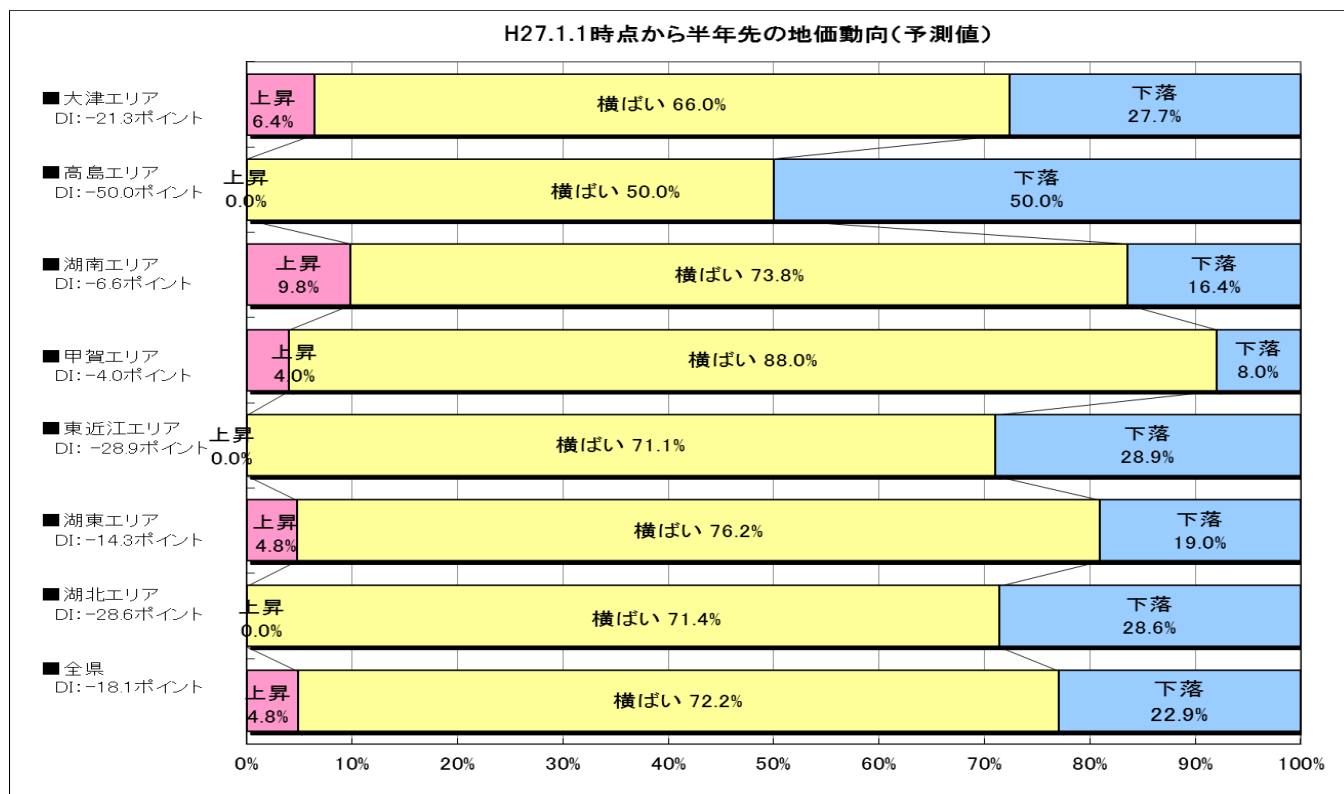
平成27年1月1日現在の地価は、半年前（平成26年7月1日）と比較してどうですか？

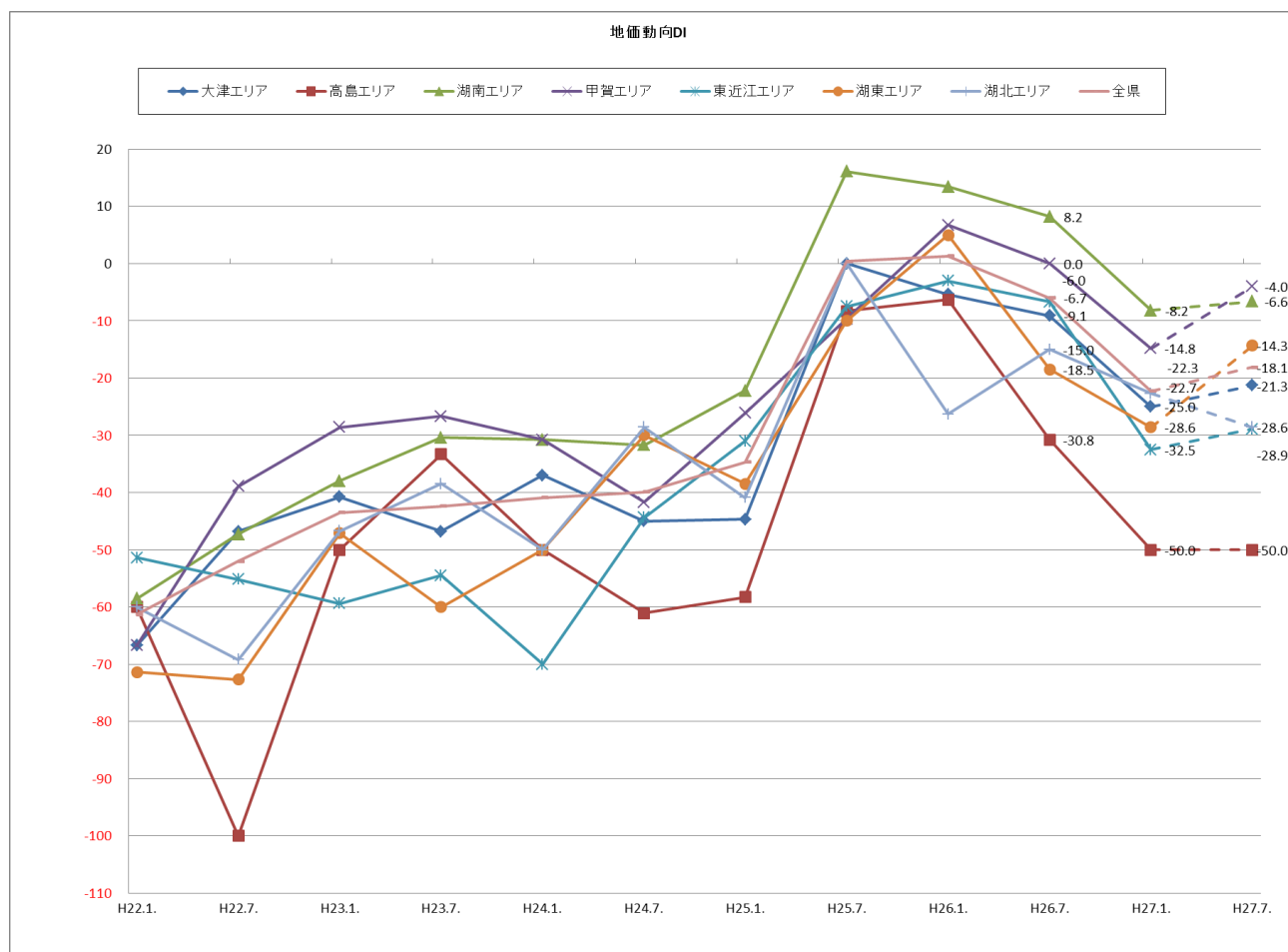
問3 エリア別地価動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の地価動向(実感値)		上昇傾向にあった	横ばいであつた	下落傾向にあった		わからない・無回答	
大津エリア	回答数(件)	3	30	15	48	3	51
	DI 指数	-25.0P	6.3%	62.5%	31.3%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	6	6	12	0	12
	DI 指数	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	8	40	13	61	7	68
	DI 指数	-8.2P	13.1%	65.6%	21.3%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	2	19	6	27	1	28
	DI 指数	-14.8P	7.4%	70.4%	22.2%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	0	27	13	40	0	40
	DI 指数	-32.5P	0.0%	67.5%	32.5%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	0	15	6	21	1	22
	DI 指数	-28.6P	0.0%	71.4%	28.6%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	17	5	22	1	23
	DI 指数	-22.7P	0.0%	77.3%	22.7%	100.0%	
全県	回答数(件)	13	155	65	233	13	246
	DI 指数	-22.3P	5.6%	66.5%	27.9%	100.0%	



半年後（平成27年7月1日）の地価動向は、現在（平成27年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

問4: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	
大津エリア	回答数(件)	3	31	13	47	4	51
	DI 指数	-21.3P	6.4%	66.0%	27.7%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	6	6	12	0	12
	DI 指数	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	6	45	10	61	7	68
	DI 指数	-6.6P	9.8%	73.8%	16.4%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	1	22	2	25	3	28
	DI 指数	-4.0P	4.0%	88.0%	8.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	0	27	11	38	2	40
	DI 指数	-28.9P	0.0%	71.1%	28.9%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	1	16	4	21	1	22
	DI 指数	-14.3P	4.8%	76.2%	19.0%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	15	6	21	2	23
	DI 指数	-28.6P	0.0%	71.4%	28.6%	100.0%	
全県	回答数(件)	11	164	52	227	19	246
	DI 指数	-18.1P	4.8%	72.2%	22.9%	100.0%	





地価動向をみると、エリア別の地価動向DIは、前回（平成26年7月1日時点）と比べ、すべてのエリアで悪化した。最も数値が高かったのは、湖南エリアで－8.2ポイント、最も数値が低かったのは高島エリアで、－50.0ポイントとなっている。県全体では前回の－6.0ポイントから－16.3ポイント悪化を示し、－22.3ポイントとなっている。

今回実感値と比較した今後の予測については、大津・湖南・甲賀・東近江・湖東エリアで改善、湖北エリアで悪化、高島エリアで同水準の維持となった。

地価の実感値は前回と同じく「横ばい」の回答が最も多いが、「下落」の回答は湖北エリア以外のエリア及び県全体で増加し、また「上昇」の回答は全エリア（高島エリアは前回に引き続きゼロ）及び県全体で減少した。

予測値についても「横ばい」の回答が最も多いが、「下落」の回答は甲賀・湖東・湖北エリアでは減少、湖南エリアで同水準、その他エリア及び県全体で増加した。また「上昇」の回答は、湖東エリアではほぼ同水準、その他エリア（高島エリアは前回に引き続きゼロ）及び県全体では減少した。

3. 不動産市場(取引・取扱件数)動向の集計

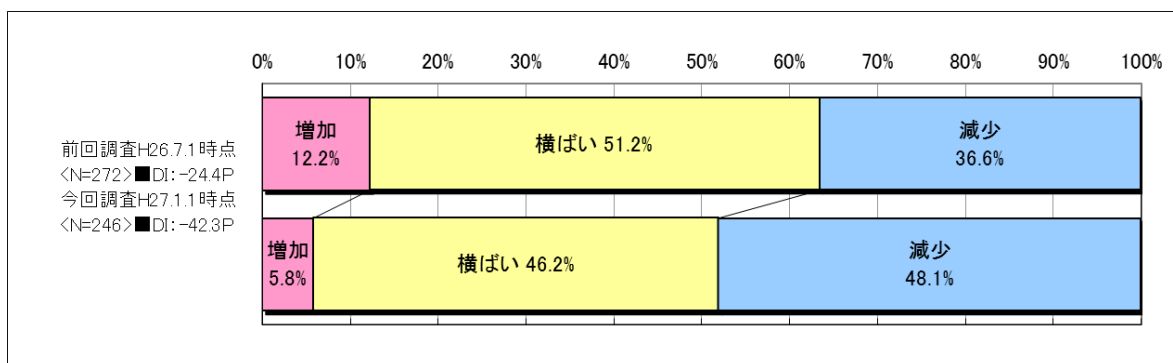
(1) 全県集計(DIの推移を表すグラフはP6に掲載)

平成27年1月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前(平成26年7月1日)と比較してどのように感じていますか？

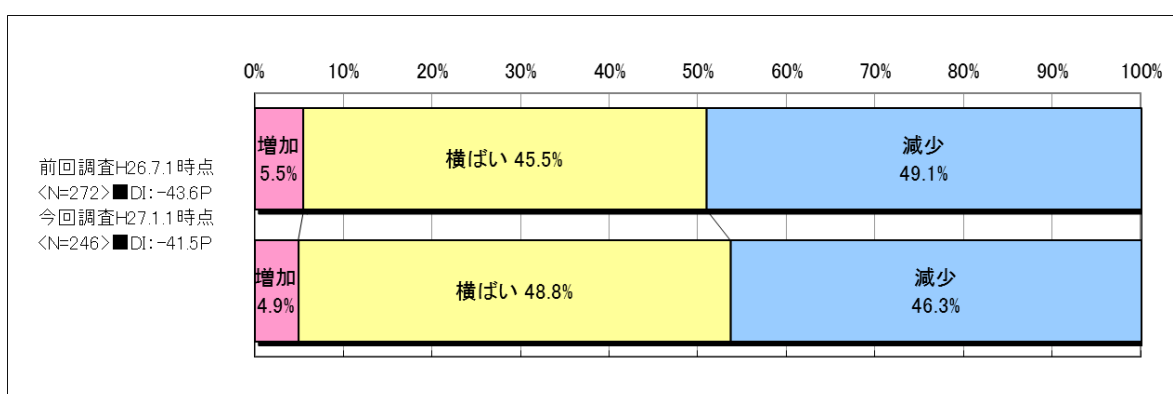
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にあった	横ばいであつた	減少傾向にあった		わからない・無回答	
イ)							
戸建販売	回答数(件)	9 (20)	72 (84)	75 (60)	156 (164)	90 (108)	246 (272)
DI 指数	-42.3P (-24.4P)	5.8% (12.2%)	46.2% (51.2%)	48.1% (36.6%)	100.0% (100.0%)		
ロ)							
マンション販売	回答数(件)	2 (3)	20 (25)	19 (27)	41 (55)	205 (217)	246 (272)
DI 指数	-41.5P (-43.6P)	4.9% (5.5%)	48.8% (45.5%)	46.3% (49.1%)	100.0% (100.0%)		
ハ)							
仲介件数	回答数(件)	16 (20)	87 (107)	70 (73)	173 (200)	73 (72)	246 (272)
DI 指数	-31.2P (-26.5P)	9.2% (10.0%)	50.3% (53.5%)	40.5% (36.5%)	100.0% (100.0%)		
二)							
建築件数	回答数(件)	7 (14)	43 (52)	52 (47)	102 (113)	144 (159)	246 (272)
DI 指数	-44.1P (-29.2P)	6.9% (12.4%)	42.2% (46.0%)	51.0% (41.6%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

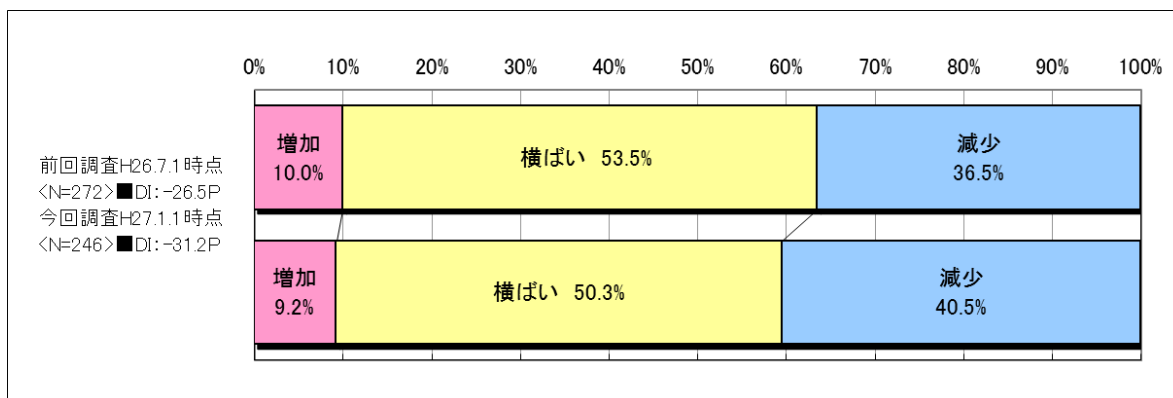
【戸建販売（実感値）】



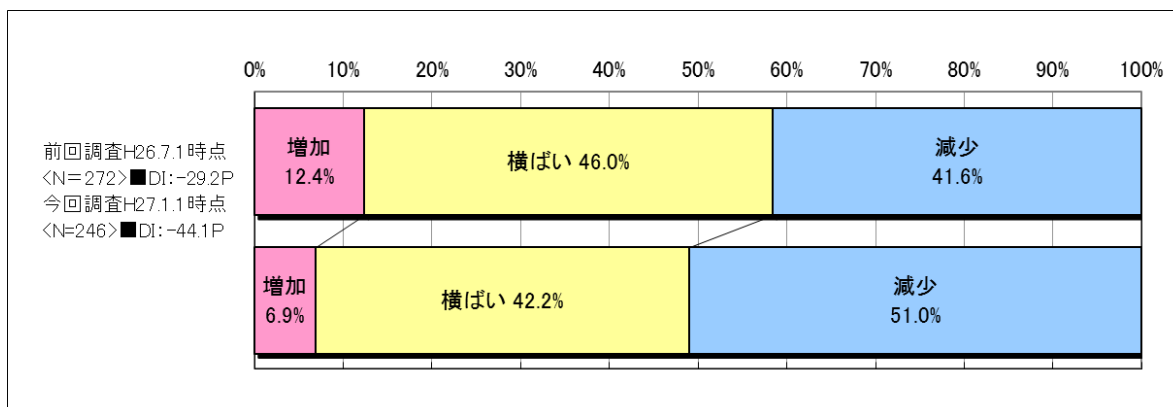
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



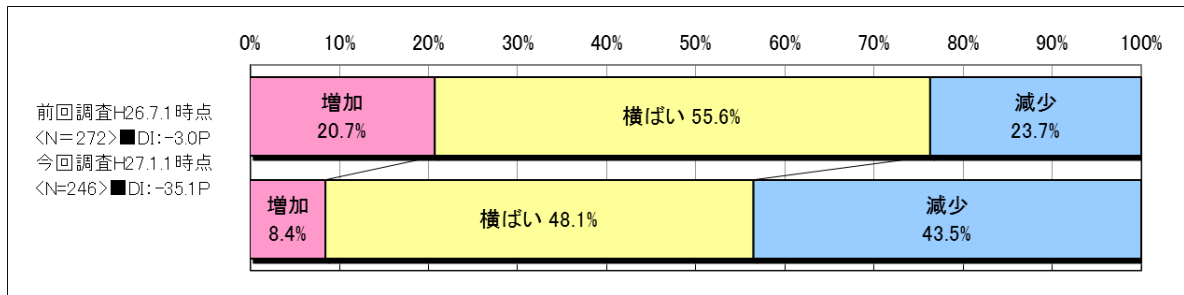
【建築件数（実感値）】



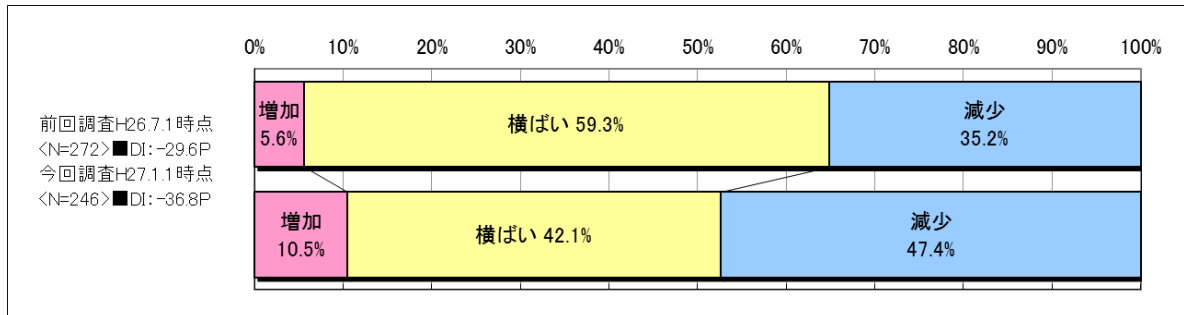
半年後（平成２７年７月１日）の貴社の取扱件数は、現在（平成２７年１月１日）と比較してどうなると予想しますか？

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	回答数(件)	13 (35)	74 (94)	67 (40)	154 (169)	92 (103)	246 (272)
DI 指数	-35.1P (-3.0P)	8.4% (20.7%)	48.1% (55.6%)	43.5% (23.7%)	100.0% (100.0%)		
ロ) マンション販売	回答数(件)	4 (3)	16 (32)	18 (19)	38 (54)	208 (218)	246 (272)
DI 指数	-36.8P (-29.6P)	10.5% (5.6%)	42.1% (59.3%)	47.4% (35.2%)	100.0% (100.0%)		
ハ) 仲介件数	回答数(件)	21 (26)	86 (122)	65 (50)	172 (198)	74 (74)	246 (272)
DI 指数	-25.6P (-12.1P)	12.2% (13.1%)	50.0% (61.6%)	37.8% (25.3%)	100.0% (100.0%)		
二) 建築件数	回答数(件)	11 (15)	41 (63)	48 (31)	100 (109)	146 (163)	246 (272)
DI 指数	-37.0P (-14.7P)	11.0% (13.8%)	41.0% (57.8%)	48.0% (28.4%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	

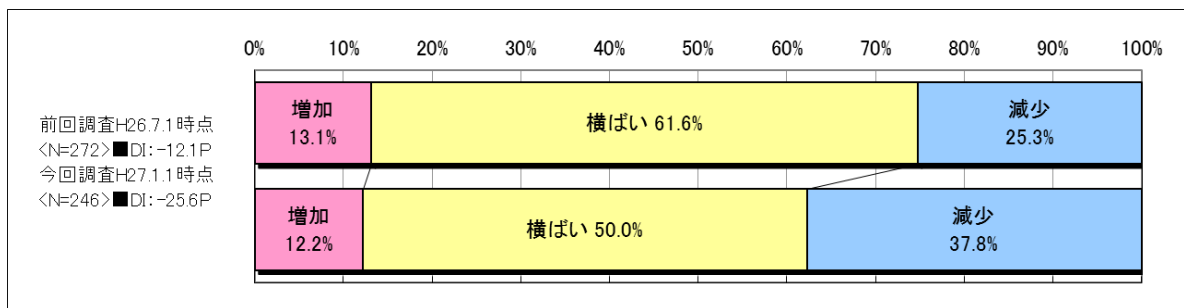
【戸建販売（予測値）】



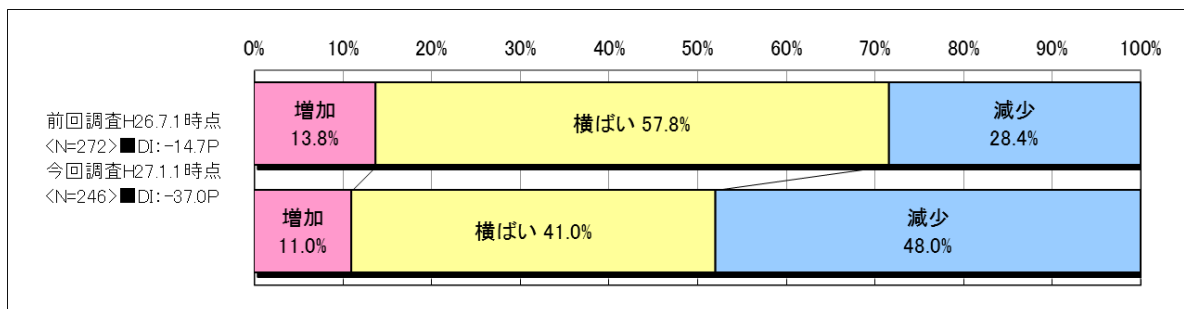
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

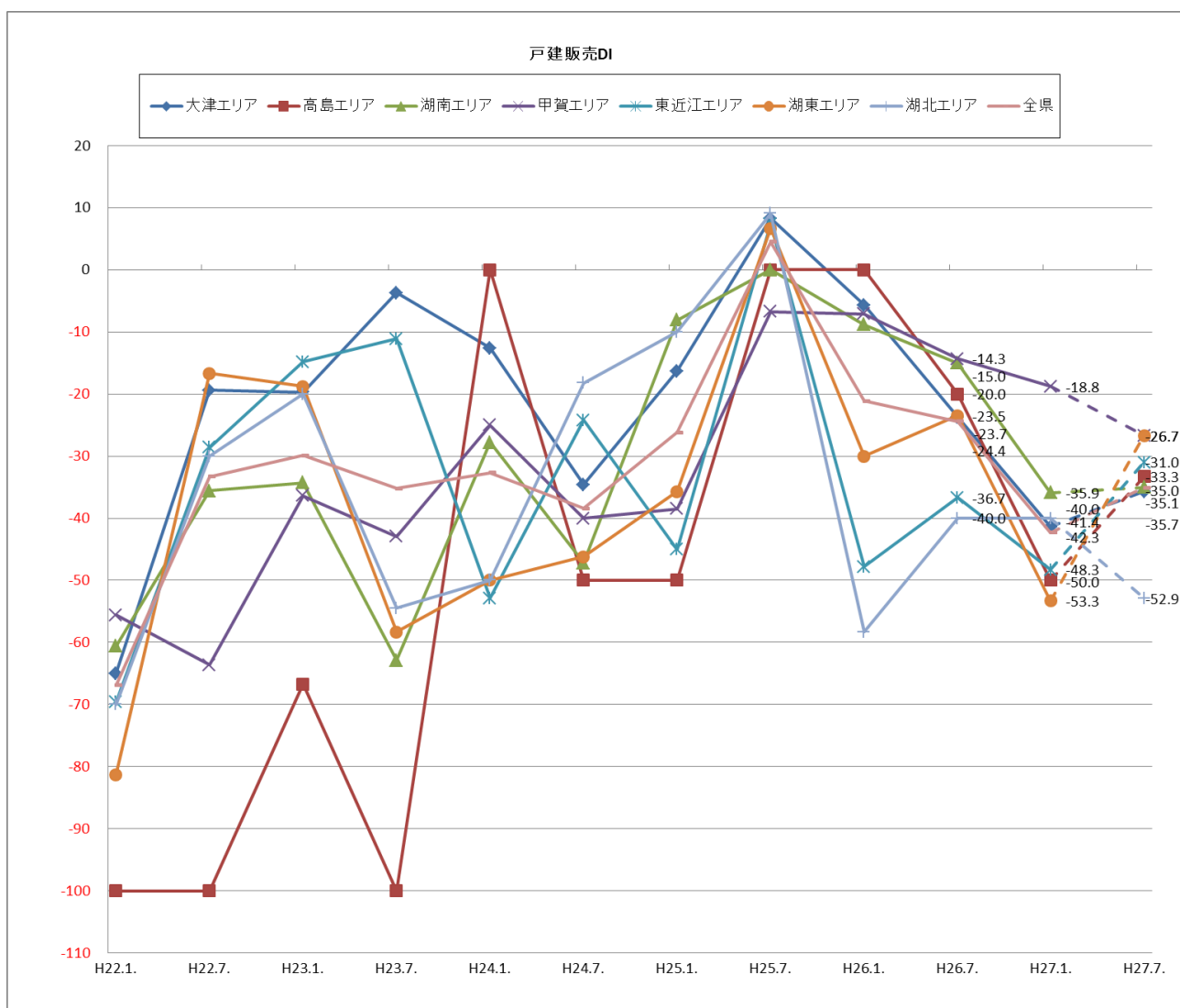


【建築件数（予測値）】



(2) エリア毎の集計

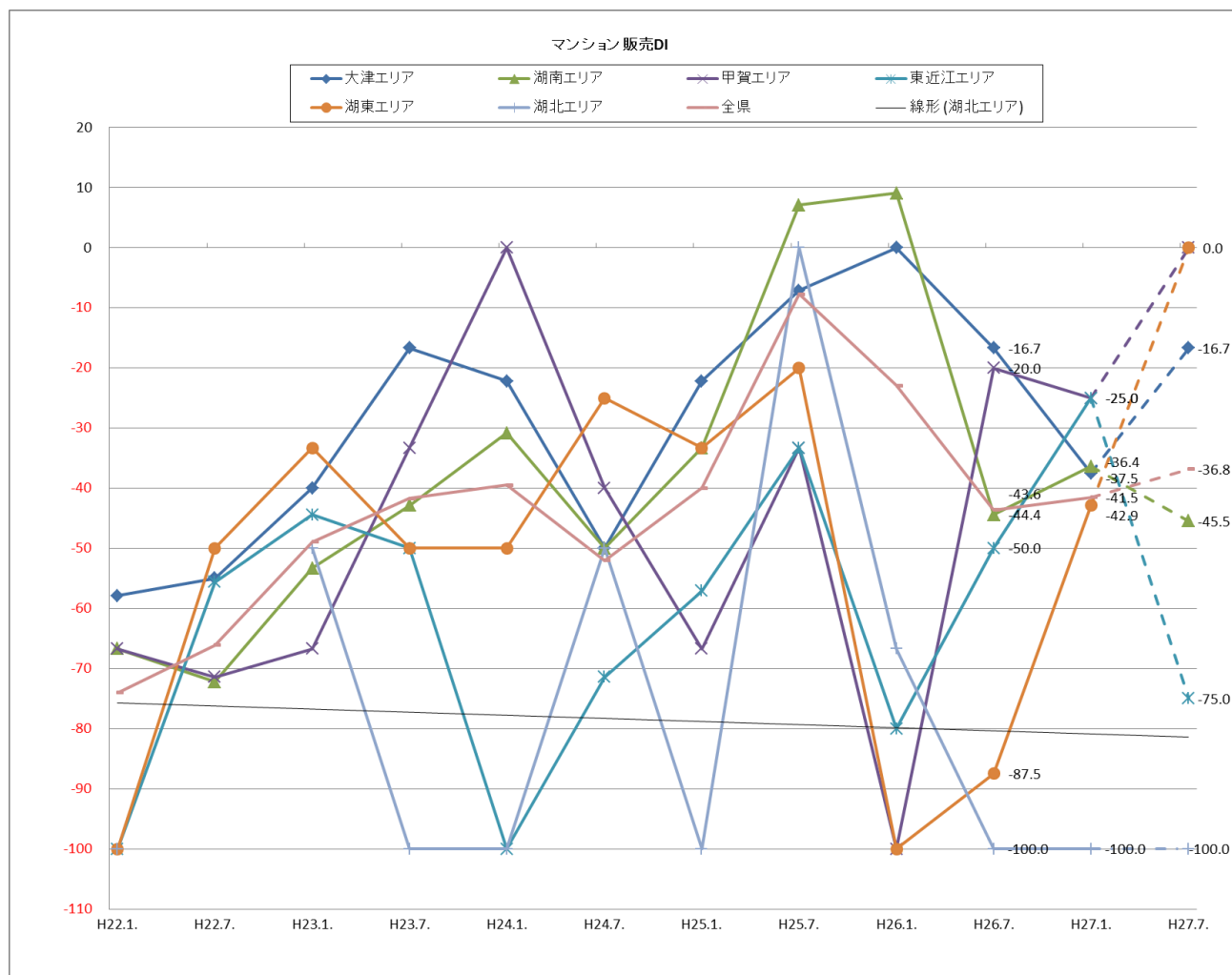
① 戸建販売の動向



戸建販売の動向を示す戸建販売DIについて、実感値は全エリアでマイナスを示した。前回比では、湖北エリアで同水準のほかは、すべてのエリアで悪化となった。悪化幅が最も大きかったのは高島エリアで、マイナスの絶対値が最大であったのは湖東エリアである。県全体では悪化を示している。

今後の予測では、甲賀・湖北エリアは悪化、その他のエリア及び県全体では改善を示している。

②マンション販売の動向

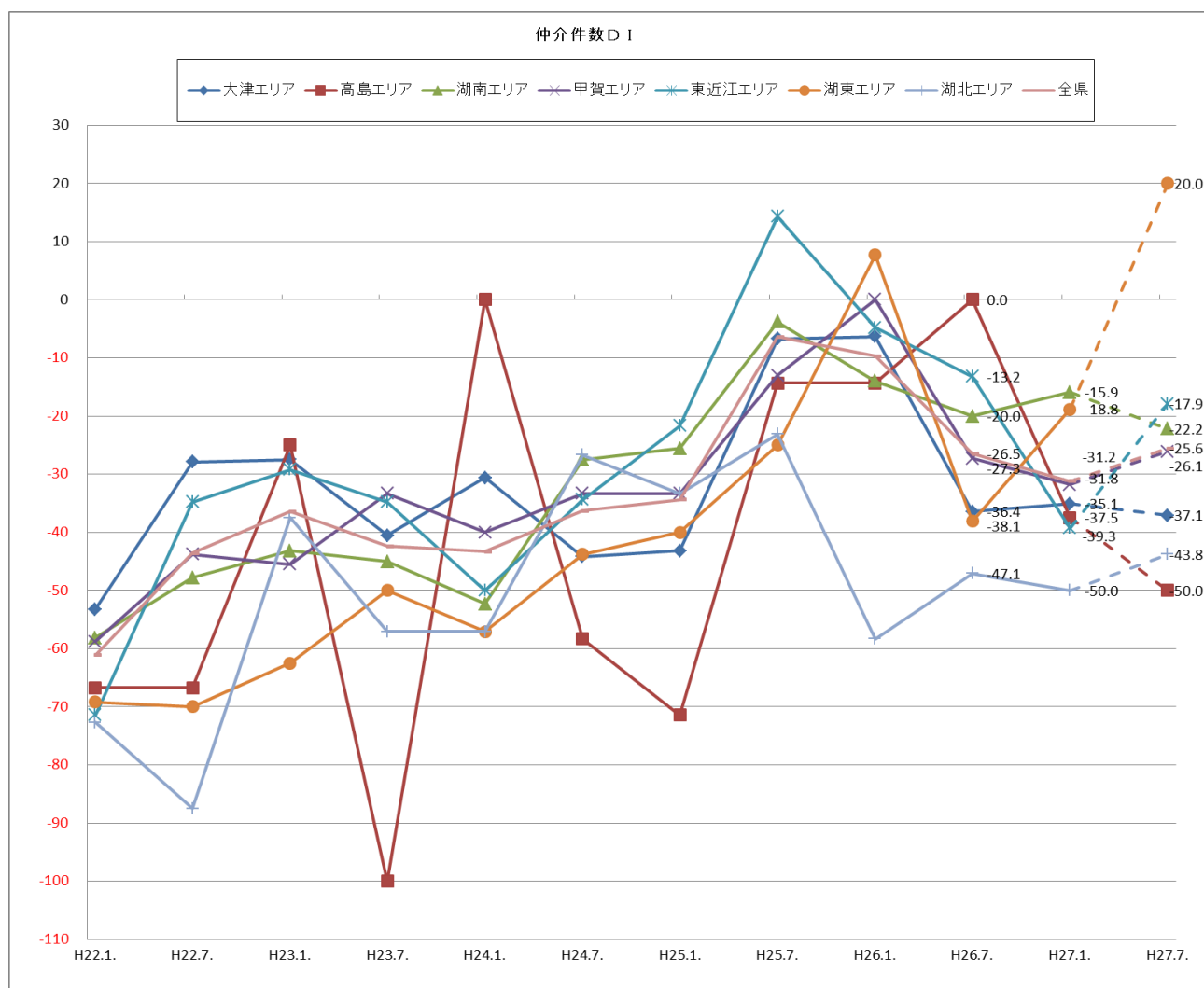


マンション販売の動向を示すマンション販売DIについて、実感値は全エリアでマイナスを示した。前回比では湖南・東近江・湖東エリアで改善、湖北エリアは同水準、大津・甲賀エリアで悪化となった。改善幅が大きかったのは湖東エリアで、マイナスの絶対値が大きいのは湖北エリアである。県全体では若干の改善を示している。

今後の予測では、大津・甲賀・湖東エリアで改善、湖北エリアで同水準、湖南・東近江エリアで悪化を示している。特に東近江エリアでは大幅な悪化となった。県全体では若干の改善を示している。

なお高島エリアはマンション供給がほとんどないため、除外とした。

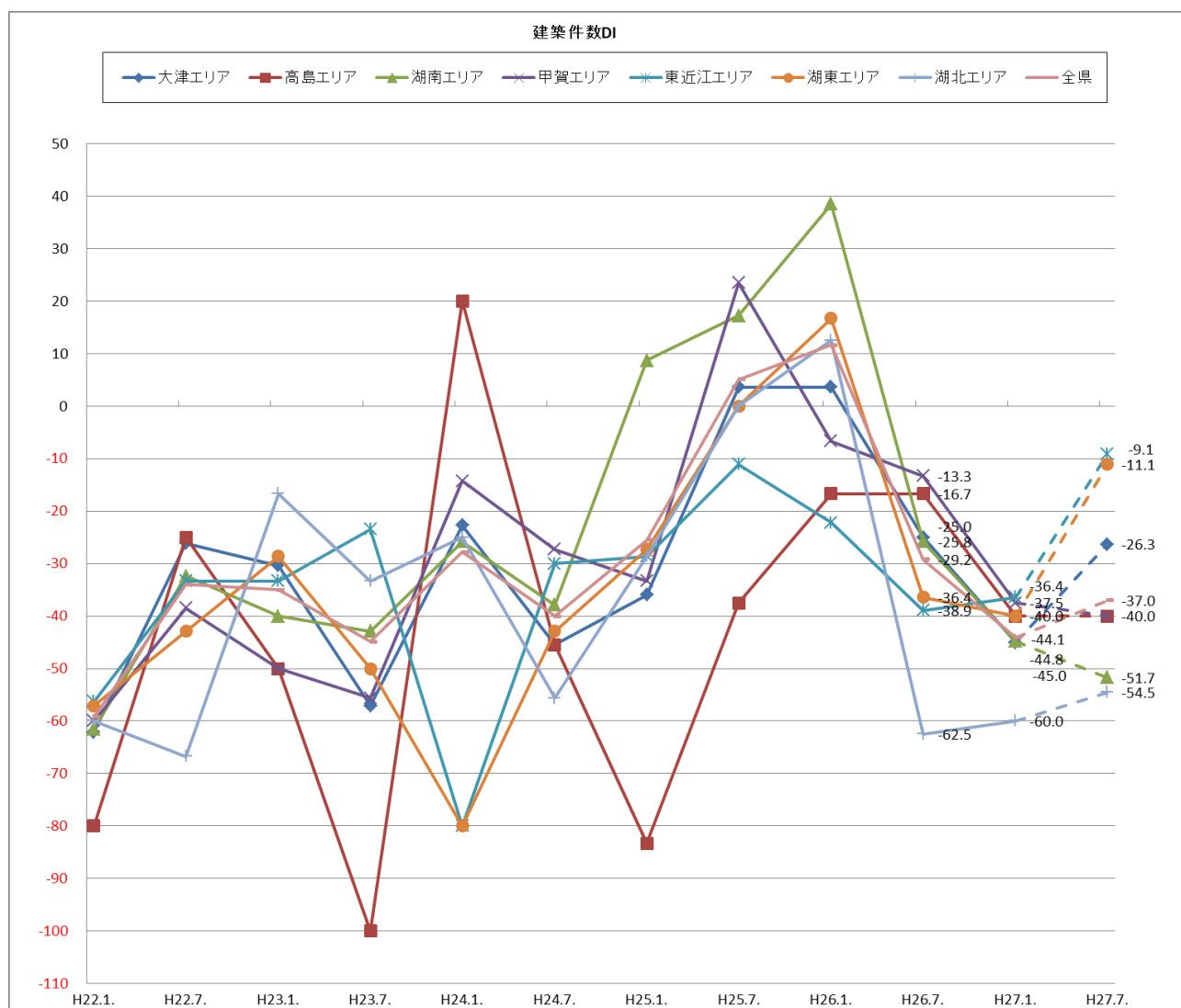
③仲介件数の動向



仲介件数D Iについて、実感値はすべてのエリアでマイナスを示した。前回比では湖南・湖東エリアで改善、大津エリアではほぼ同水準、その他のエリア及び県全体では悪化を示した。悪化幅が最も大きかったのは東近江エリアで、マイナスの絶対値が最大であったのは湖北エリアである。県全体では悪化を示している。

今後の予測では、大津・高島・湖南エリアで悪化、その他のエリアで改善を示している。特に湖東エリアではマイナスからプラスへ大幅な改善となった。県全体でも改善を示している。

④建築件数の動向



建築の動向を示す建築件数DIについては、実感値は全エリアでマイナスを示した。前回比では東近江・湖北エリアで若干の改善を示し、大津・高島・湖南・甲賀・湖東エリアでは悪化となった。悪化幅が最も大きかったのは高島エリアで、マイナスの絶対値が最大であったのは湖北エリアである。県全体では悪化を示している。

今後の予測では、大津・東近江・湖東・湖北エリアで改善を示し、高島エリアで同水準、湖南・甲賀エリアでは悪化を示している。県全体では改善を示している。

以上