

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17回滋賀県不動産市況DI調査～

平成28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	1
1. アンケート調査の概要	1
2. アンケート調査票	2
3. DIについて	4
[2] アンケート集計結果	5
1. 滋賀県全域の集計	5
2. 地価動向の集計	8
(1) 全県集計	8
(2) エリア毎の集計	9
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P7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

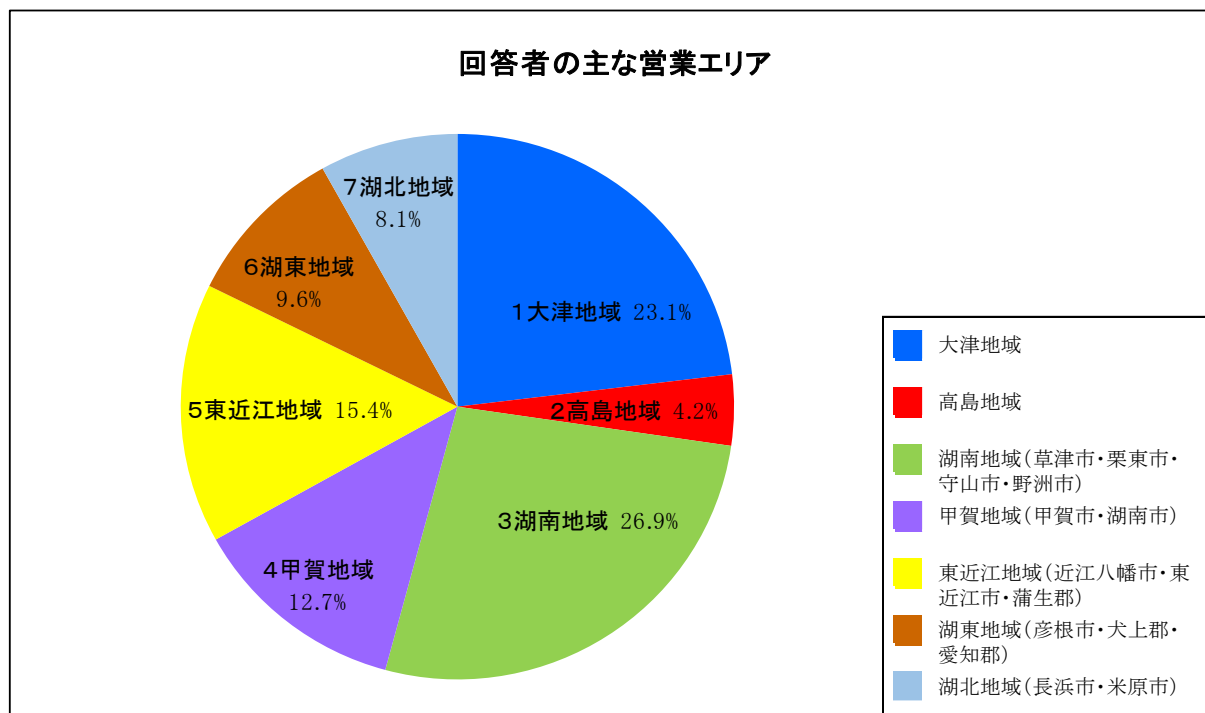
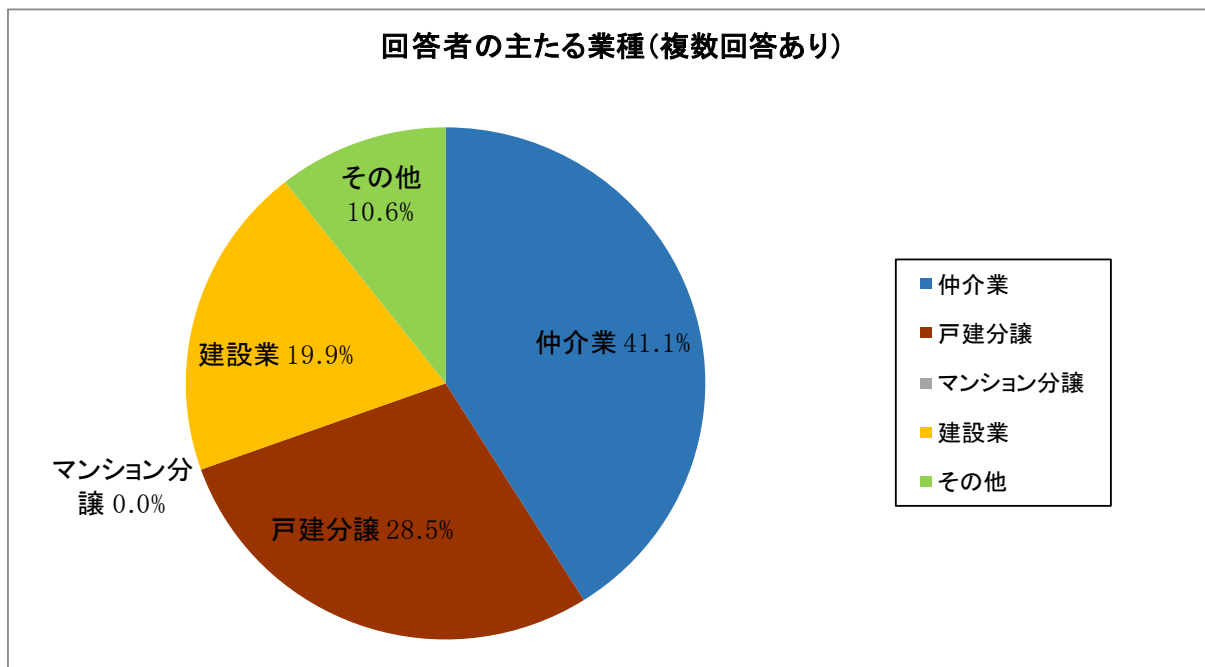
平成28年1月1日を起点とし、過去半年(H27.7.1～H28.1.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(H28.1.1～H28.7.1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期 : 平成28年1月

発送数 : 686

有効回収数 : 266 (回収率 38.8%)

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係 (<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28年1月1日）の地価の動向について、半年前（平成27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28年7月1日）の地価の動向は、現在（平成28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28年1月1日）の貴社の取扱件数は、半年前（平成27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28年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成28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（金）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	<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
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. D I について

(1) D I とは

D I 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) D I の算出方法

D I 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。

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

(D I 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 D I の算出方法は次のとおり。

選択肢	回答数	回答数の 構成比率
(1) 上がる	35社	35%
(2) 横ばい	25社	25%
(3) 下がる	40社	40%
<hr/>		
合計	100社	100%

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

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「D I」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 D I の幅はプラスマイナス 100 の範囲となる。

D I 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 D I 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】

地価動向の実感値は前回よりやや悪化し、引き続きマイナス、予測値は今回実感値から若干の改善。

今回(平成28年1月1日時点)の地価動向判断は-17.0ポイントで、前回(平成27年7月1日時点)の-14.7ポイントに比し、2.3ポイント悪化した。地価の下落傾向が強まったとの認識を示す結果となった。

この先半年(H28.1.1~H28.7.1)の地価に関する予測値は-13.2ポイントで、前回(平成27年7月1日時点)の-15.7ポイントに比し2.5ポイントの改善となった。また、今回実感値との比較では、+3.8ポイントと、若干の改善予測を示した。

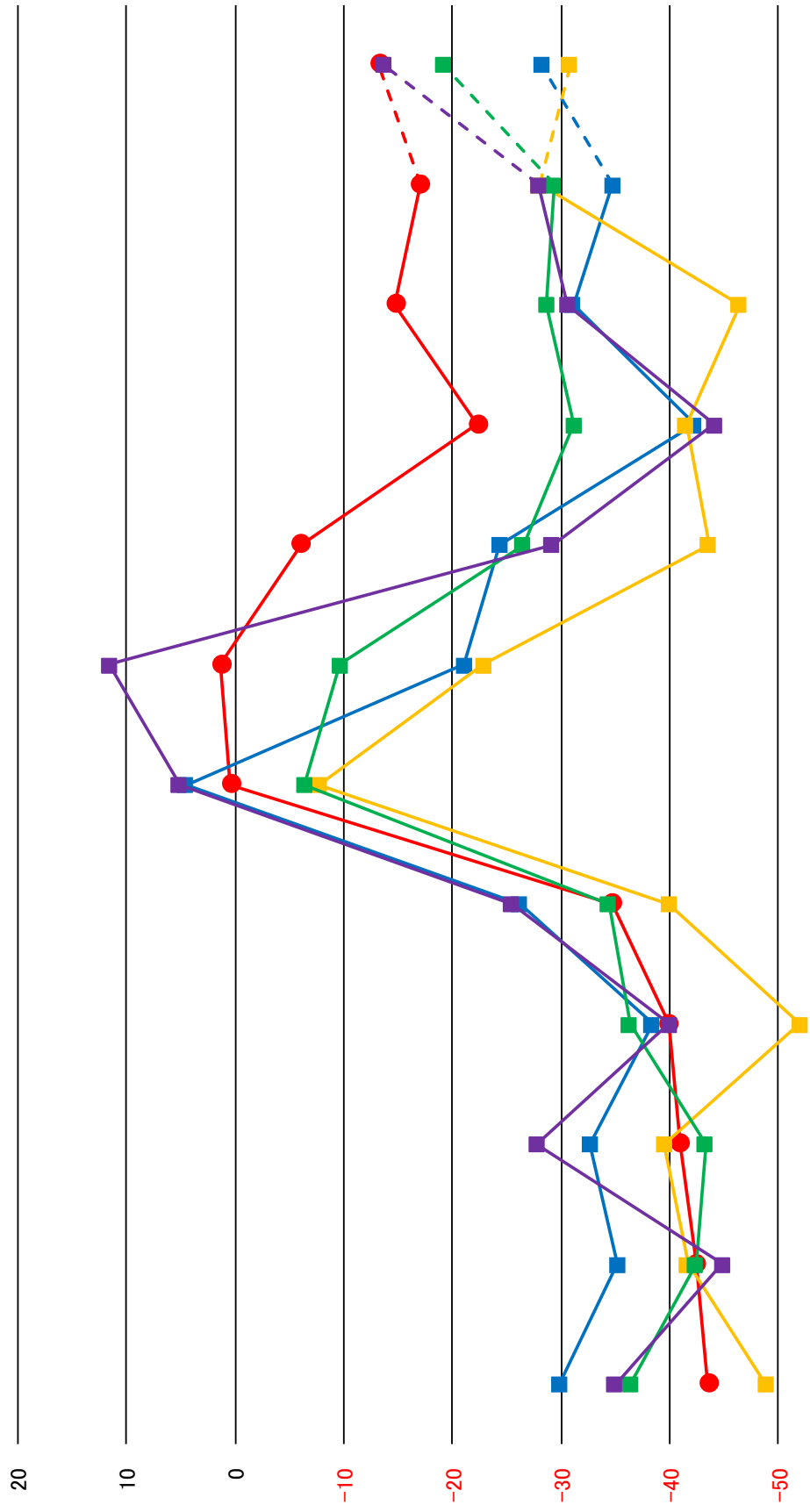
【滋賀県内不動産市場の動向】

業況は、全ての指標が低調。

各業況の動向は、実績値では、マンション販売は改善、建築件数はやや改善、仲介件数は同水準、戸建販売はやや悪化。今回実感値と比較した予測値では、戸建販売・仲介件数・建築件数は改善、マンション販売はやや悪化。

- ・戸建販売動向は、前回より3.7ポイント悪化し、-34.8ポイントとなった。
予測値は-28.2ポイントで、今回実感値との比較では6.6ポイントの改善予測となった。
- ・マンション販売動向は、前回より18.4ポイント改善し、-28.0ポイントとなった。
予測値は-30.8ポイントで、今回実感値との比較では2.8ポイントの悪化予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より0.6ポイント悪化し、-29.3ポイントとなった。
予測値は-19.2ポイントで、今回実感値との比較では10.1ポイントの改善予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より2.6ポイント改善し、-28.0ポイントとなった。
予測値は-13.7ポイントで、今回実感値との比較では14.3ポイントの改善予測となった。

滋賀県不動産市場DI



	H23.1	H23.7	H24.1	H24.7	H25.1	H25.7	H26.1	H26.7	H27.1	H27.7	H28.1	H28.7
地価動向	-43.5	-42.4	-40.9	-39.9	-34.7	0.4	1.3	-6.0	-22.3	-14.7	-17.0	-13.2
戸建販売動向	-29.9	-35.2	-32.7	-38.4	-26.2	4.5	-21.1	-24.4	-42.3	-31.1	-34.8	-28.2
マンション販売動向	-48.9	-41.7	-39.5	-52.0	-40.0	-7.7	-22.9	-43.6	-41.5	-46.4	-28.0	-30.8
仲介件数動向	-36.4	-42.4	-43.3	-36.3	-34.4	-6.4	-9.7	-26.5	-31.2	-28.7	-29.3	-19.2
建築件数動向	-35.0	-44.9	-27.8	-40.0	-25.5	5.1	11.6	-29.2	-44.1	-30.6	-28.0	-13.7

※平成23年1月期～平成28年1月期は実感値、平成28年7月期は平成28年1月期における予測値を示す（以下同じ）。

平成25年の9月末に、注文建築等における消費税5%の経過措置の期限があった。

前記のグラフの動きをみると、これに向かう形で平成24年7月以降、全不動産市場が改善傾向を示し、平成25年1月～7月には大幅改善、地価・戸建販売・建築件数は、これまでのマイナスからプラスへ転じた。

しかし仲介件数・マンション販売については平成25年7月をピークに悪化。一方、地価・建築件数についてはさらに緩やかに上昇して平成26年1月をピークに悪化に転じた。

平成26年4月に消費税8%が施行、全市場は悪化を続ける。特に建築件数の落ち込みは顕著である。

マンション販売については、平成26年7月～27年1月に一旦改善、その後再び悪化したが、平成28年1月にかけて大幅に改善した。その他市場はすべて平成27年1月から7月にかけて改善した。平成28年1月にかけては、建築件数が引き続き改善しているが、これは27年1月に施行された相続税及び贈与税の改正により、節税対策によるアパート建築等が影響していると推察される。地価・戸建販売は悪化、仲介件数は同水準の維持となった。

今後の動向について、D I の予測では、戸建販売・仲介件数・建築件数は改善、マンション販売はやや悪化を示している。

平成29年4月に消費税10%が施行予定であるが、「8%への増税時は施行の1年9ヶ月前の平成24年7月以降、全不動産市場が改善傾向への足並みを揃え、同様にあてはめれば、10%への増税に向けて、今後不動産市場の大部分が改善へ向かう可能性がある」との見解を前回の「第16回滋賀県不動産市況D I 調査」において述べた。

だが今回の実感値の結果を見る限り、改善の足並みが揃うには至っていない。建築費・労務費の高騰による、マンションデベロッパーの投資判断に対する慎重姿勢は継続しており、さらに平成28年2月に始動した日本銀行のマイナス金利政策の今後の影響等、先行きはいっそう不透明である。

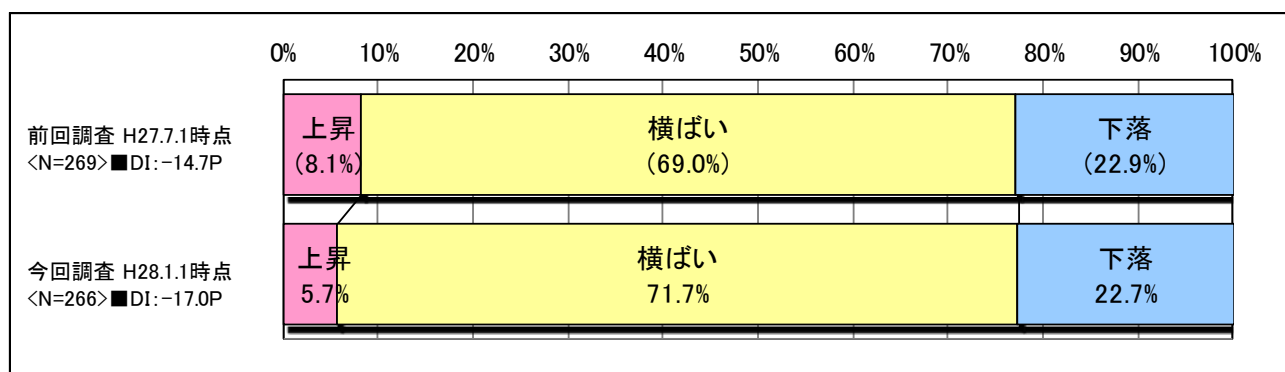
しかし消費税増税が予定通り施行されるならば、平成28年内における駆け込み需要は必定と予想される。今後、金融緩和政策の経済効果が具現するまで、動向注視を要する。

2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

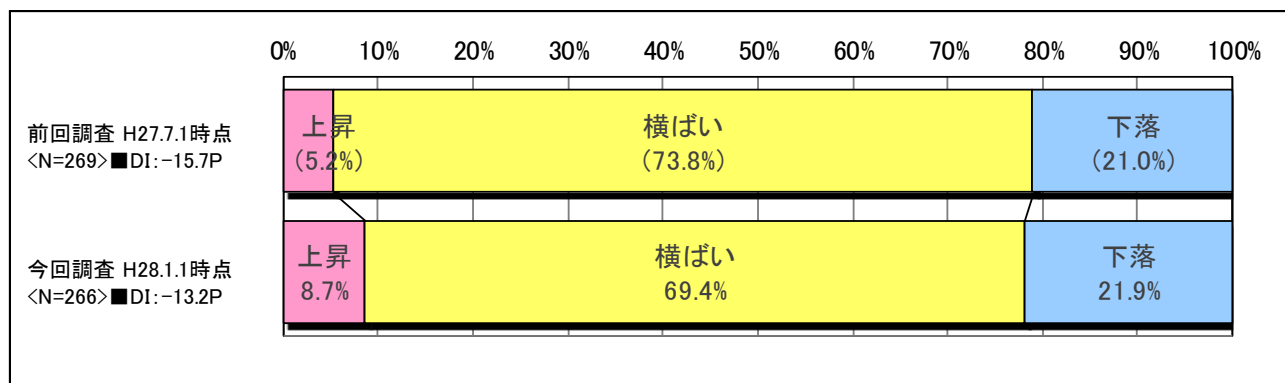
平成28年1月1日現在の地価の動向は、半年前（平成27年7月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

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	横ばいであつた	下落傾向にあつた		わからない・無回答	
回答数(件)	14 (21)	177 (178)	56 (59)	247 (258)	19 (11)	266 (269)
DI指数	-17.0P (-14.7P)	5.7% (8.1%)	71.7% (69.0%)	22.7% (22.9%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査



半年後（平成28年7月1日）の地価の動向は、現在（平成28年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

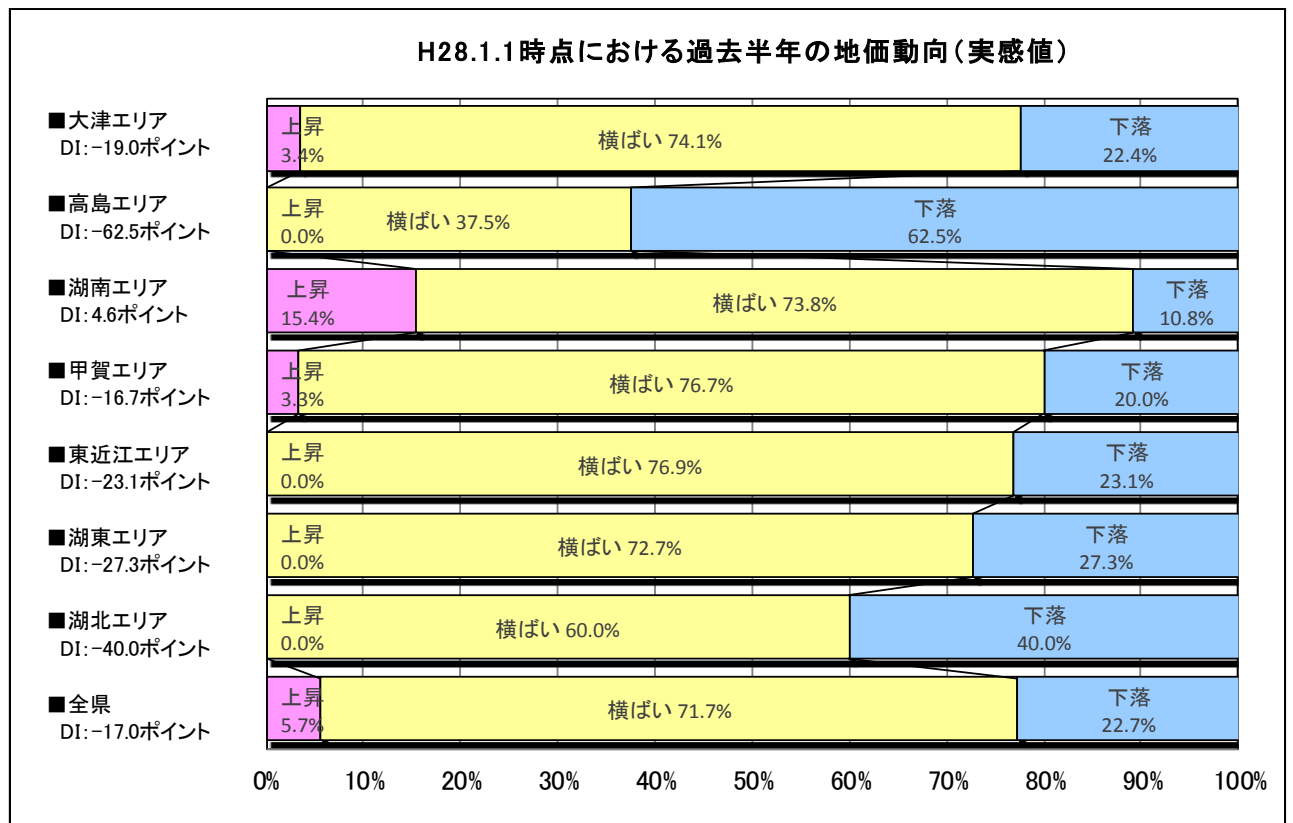
地価動向(将来)	1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)	上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)	21 (13)	168 (183)	53 (52)	242 (248)	24 (21)	266 (269)
DI指数	-13.2P (-15.7P)	8.7% (5.2%)	69.4% (73.8%)	21.9% (21.0%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査



(2) エリア毎の集計

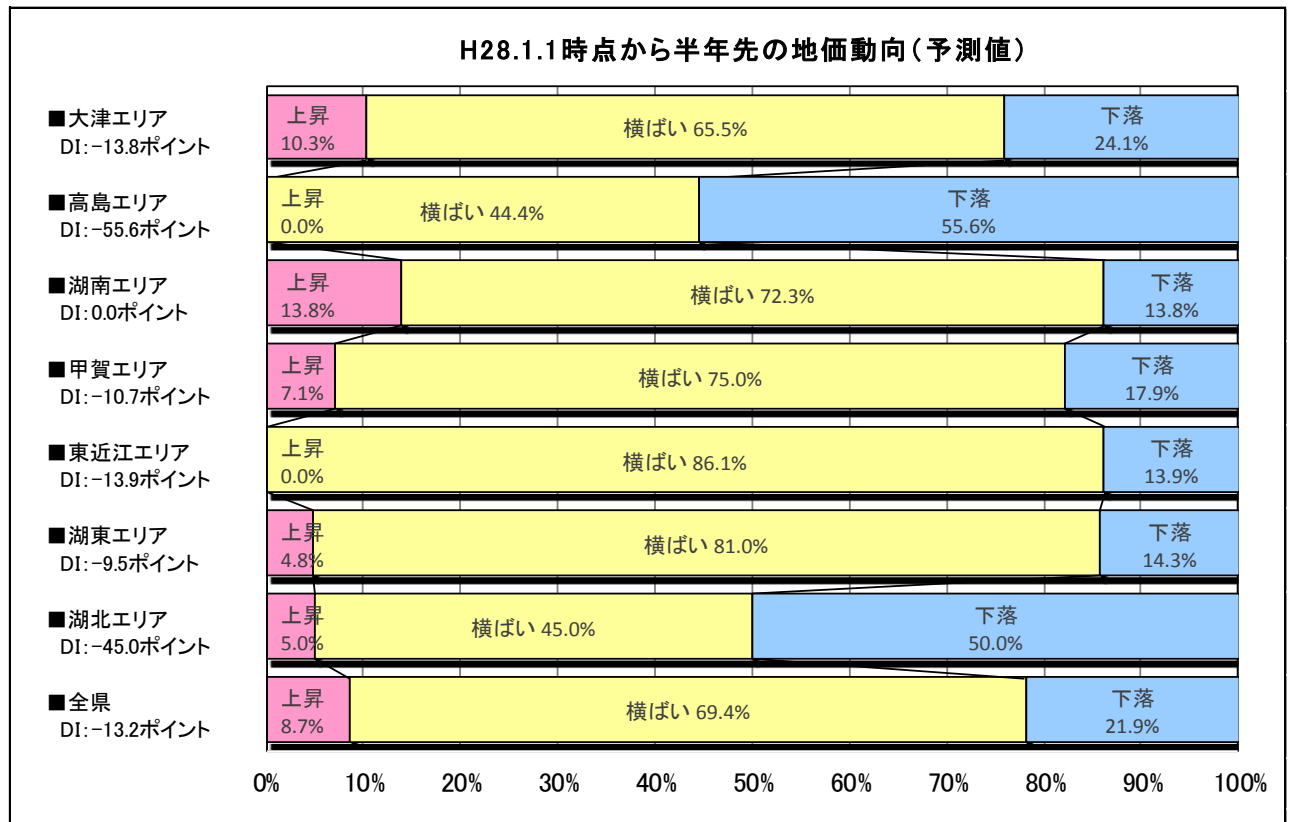
平成28年1月1日現在の地価の動向は、半年前（平成27年7月1日）と比較してどうですか？

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)	2	43	13	58	2	60
	DI指数	-19.0P	3.4%	74.1%	22.4%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	3	5	8	3	11
	DI指数	-62.5P	0.0%	37.5%	62.5%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	10	48	7	65	5	70
	DI指数	4.6P	15.4%	73.8%	10.8%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	1	23	6	30	3	33
	DI指数	-16.7P	3.3%	76.7%	20.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	0	30	9	39	1	40
	DI指数	-23.1P	0.0%	76.9%	23.1%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	0	16	6	22	3	25
	DI指数	-27.3P	0.0%	72.7%	27.3%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	12	8	20	1	21
	DI指数	-40.0P	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%	
全県	回答数(件)	14	177	56	247	19	266
	DI指数	-17.0P	5.7%	71.7%	22.7%	100.0%	

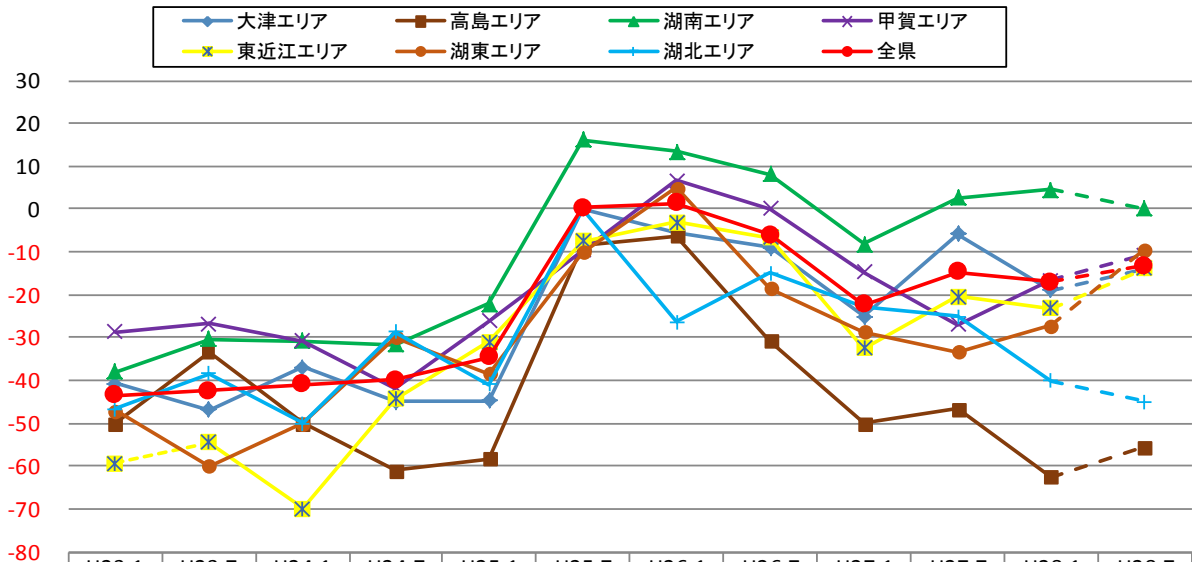


半年後（平成28年7月1日）の地価の動向は、現在（平成28年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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)	6	38	14	58	2	60
	DI指数	-13.8P	10.3%	65.5%	24.1%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	4	5	9	2	11
	DI指数	-55.6P	0.0%	44.4%	55.6%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	9	47	9	65	5	70
	DI指数	0.0P	13.8%	72.3%	13.8%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	2	21	5	28	5	33
	DI指数	-10.7P	7.1%	75.0%	17.9%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	0	31	5	36	4	40
	DI指数	-13.9P	0.0%	86.1%	13.9%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	1	17	3	21	4	25
	DI指数	-9.5P	4.8%	81.0%	14.3%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	1	9	10	20	1	21
	DI指数	-45.0P	5.0%	45.0%	50.0%	100.0%	
全県	回答数(件)	21	168	53	242	24	266
	DI指数	-13.2P	8.7%	69.4%	21.9%	100.0%	



地価動向DI



	H23.1	H23.7	H24.1	H24.7	H25.1	H25.7	H26.1	H26.7	H27.1	H27.7	H28.1	H28.7
大津エリア	-40.8	-46.8	-37.0	-45.0	-44.7	0.0	-5.4	-9.1	-25.0	-5.9	-19.0	-13.8
高島エリア	-50.0	-33.3	-50.0	-61.1	-58.3	-8.3	-6.3	-30.8	-50.0	-46.7	-62.5	-55.6
湖南エリア	-38.0	-30.4	-30.8	-31.7	-22.2	+16.1	+13.4	+8.2	-8.2	+2.7	+4.6	0.0
甲賀エリア	-28.6	-26.7	-30.8	-41.7	-26.1	-9.7	+6.7	0.0	-14.8	-26.9	-16.7	-10.7
東近江エリア	-59.4	-54.5	-70.0	-44.4	-31.0	-7.5	-3.0	-6.7	-32.5	-20.5	-23.1	-13.9
湖東エリア	-47.1	-60.0	-50.0	-30.0	-38.5	-10.0	+5.0	-18.5	-28.6	-33.3	-27.3	-9.5
湖北エリア	-46.7	-38.5	-50.0	-28.6	-40.9	0.0	-26.3	-15.0	-22.7	-25.0	-40.0	-45.0
全県	-43.5	-42.4	-40.9	-39.9	-34.7	+0.4	+1.3	-6.0	-22.3	-14.7	-17.0	-13.2

エリア別の地価動向DIの実感値は、湖南エリア以外はすべてマイナスを示した。

前回（平成27年7月1日）と比べ、湖南・甲賀・湖東エリアで改善し、大津・高島・東近江・湖北エリアで悪化した。

最も数値が高かったのは+4.6ポイントの湖南エリアで、前回同様、今回も唯一のプラスであった。平成25年7月～26年7月までプラスが続いた後、27年1月にマイナスに転じたが、前回再びプラスに転じ、今回に至っている。

湖南エリアの住宅地価は上昇傾向であり、特にJR駅に近い利便性の良い地域・住環境の良い地域では需要が強い。草津駅勢圏の大規模開発の分譲地の売れ行きは良好、また守山市内でも中小規模開発の新規分譲が継続的に見られ、売れ行きは堅調である。

商業地価も上昇傾向であり、JR南草津駅やJR守山駅周辺ではマンション販売が引き続き好調であり、テナント需要も底堅い。また守山市・栗東市では幹線道路沿いの大型商業施設周辺での店舗集積や大型スーパーの新規出店等が追い風となっている。

最も数値が低かったのは高島エリアで、前回から悪化し、-62.5ポイントとなっている。これは直近5年間の県内全エリアにおいて2番目に低い値である。

高島エリアは人口減少や高齢化が継続しており、住宅取得は世帯分離による地域内移動がほとんどで、新規需要は極めて低い。また古くに造成・分譲された住宅団地で生活インフラが未整備な地域では、需要がない状況である。また商業の中心が、国道バイパス等の幹線道路沿いへ移り、駅前商業地や既存商店街は顧客が流出し、衰退が進んでいる。

県全体では前回の-14.7ポイントから2.3ポイント悪化し、-17.0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値は、大津・高島・甲賀・東近江・湖東エリア及び県全体で改善し、湖南・湖北エリアで悪化した。

回答の内訳を見ると、実感値については前回と同じく「横ばい」が最も多い。

「下落」の回答は、大津・高島・湖北エリアで増加し、湖南・甲賀・東近江・湖東エリアで減少した。「上昇」の回答は、甲賀エリアで増加し、高島・湖東エリアは前回に引き続きゼロ、大津・湖南・東近江・湖北エリア及び県全体で減少した。

特徴としては、前回と比べると高島エリアでの「下落」の増加幅が大きく、回答率は6割以上となった。

予測値についても前回と同じく「横ばい」が最も多い。

「下落」の回答は、大津・高島・湖北エリアで増加し、湖南エリア・県全体は前回と同水準で、甲賀・東近江・湖東エリアで減少した。「上昇」の回答は、湖南・甲賀・湖東エリア及び県全体で増加し、高島エリアは前回に引き続きゼロ、湖北エリアは前回と同水準で、大津・東近江エリアで減少した。

特徴としては、湖南エリアでの「上昇」の増加幅、湖北エリアでの「下落」の増加幅、甲賀・湖東エリアでの「下落」の減少幅が大きい。高島・湖北エリアでは「下落」の回答率が5割以上となった。

3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

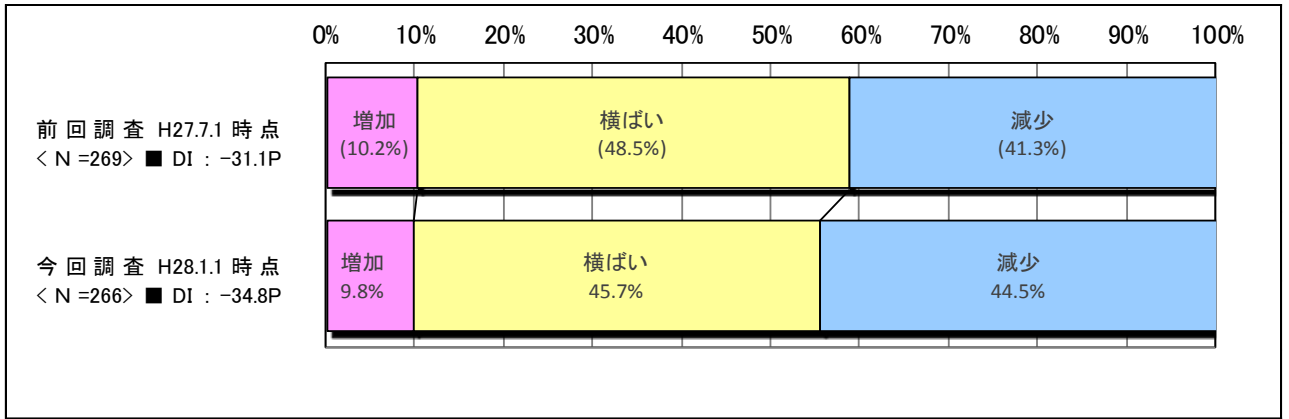
(1) 全県集計（DIの推移を表すグラフはP7に掲載）

平成28年1月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前（平成27年7月1日）と比較してどのように感じていますか？

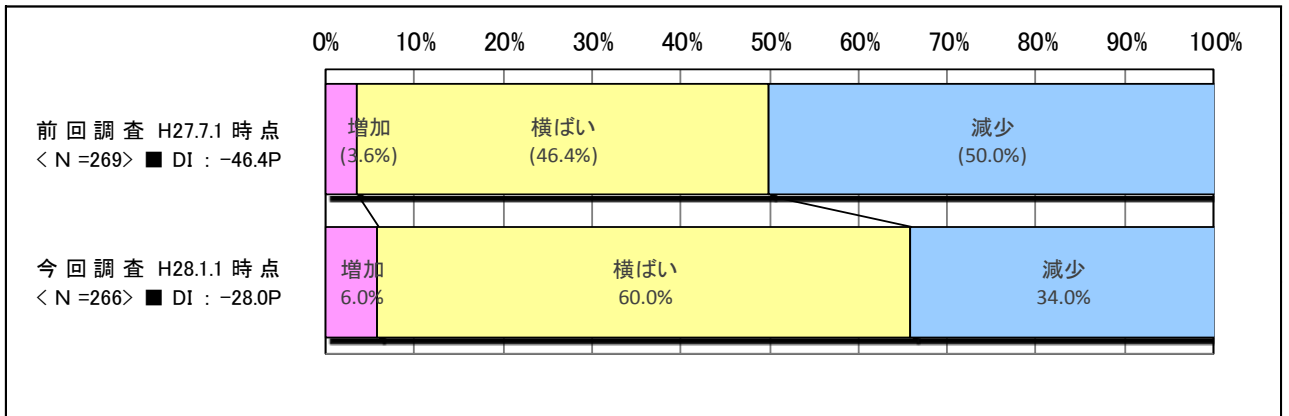
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にあった	横ばいであった	下落傾向にあった		わからない・無回答	
イ)	回答数(件)	16	75	73	164	102	266
戸建販売		(17)	(81)	(69)	(167)	(102)	(269)
DI指数	-34.8P (-31.1P)	9.8% (10.2%)	45.7% (48.5%)	44.5% (41.3%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	3	30	17	50	216	266
マンション販売		(2)	(26)	(28)	(56)	(213)	(269)
DI指数	-28.0P (-46.4P)	6.0% (3.6%)	60.0% (46.4%)	34.0% (50.0%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	14	107	70	191	75	266
仲介件数		(18)	(108)	(76)	(202)	(67)	(269)
DI指数	-29.3P (-28.7P)	7.3% (8.9%)	56.0% (53.5%)	36.6% (37.6%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	12	61	45	118	148	266
建築件数		(19)	(46)	(56)	(121)	(148)	(269)
DI指数	-28.0P (-30.6P)	10.2% (15.7%)	51.7% (38.0%)	38.1% (46.3%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

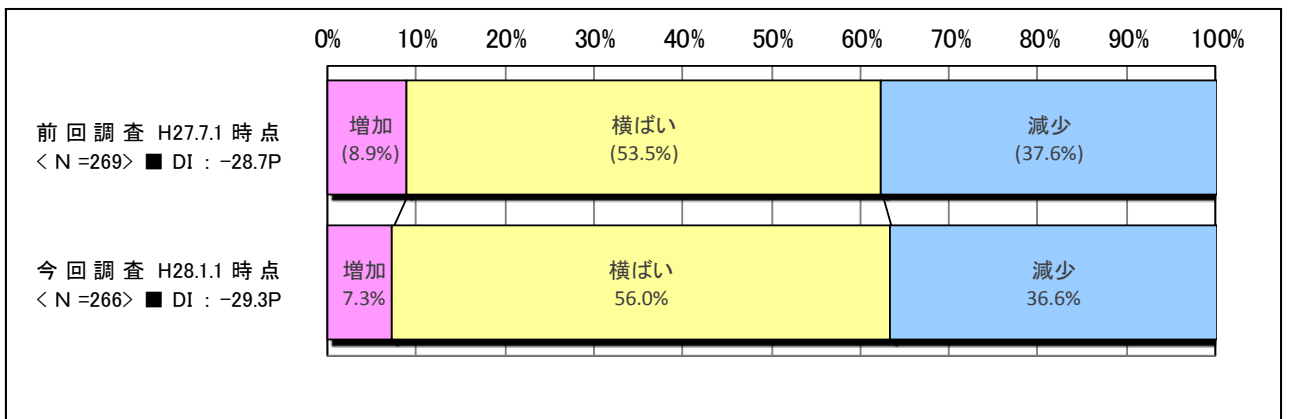
【戸建販売（実感値）】



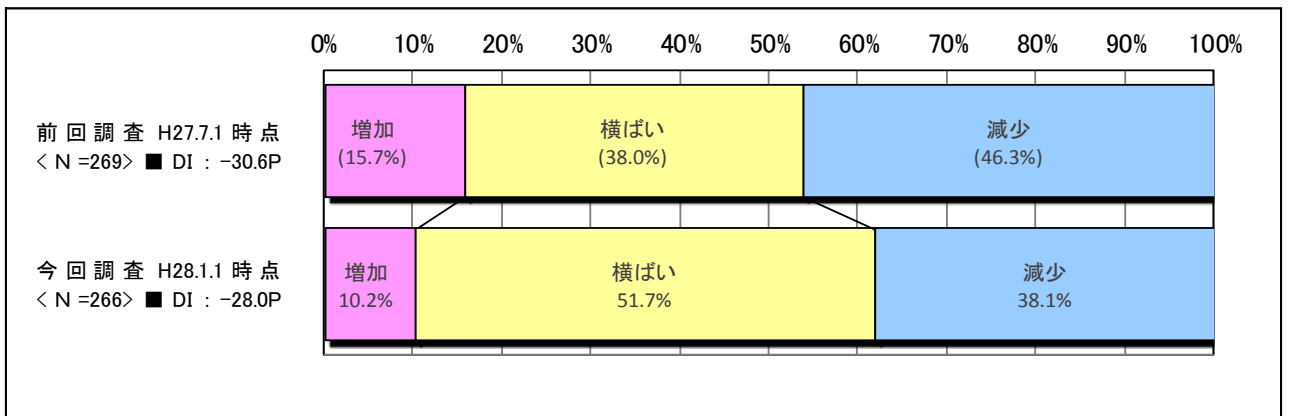
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

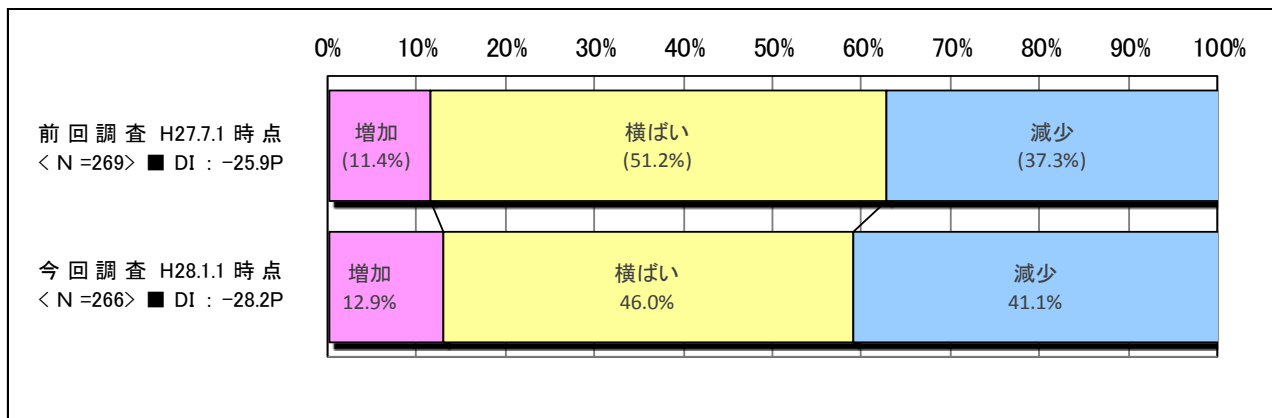


半年後（平成28年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成28年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

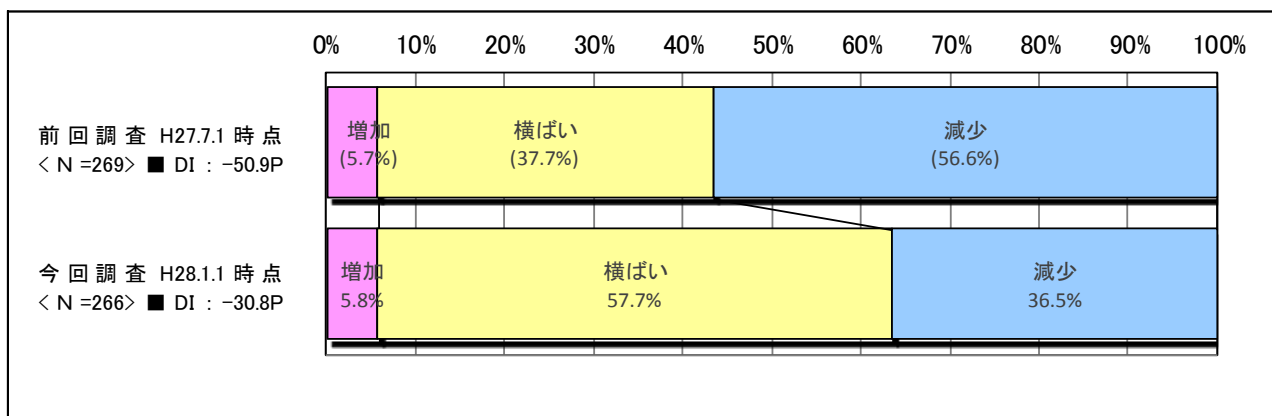
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
イ)	戸建販売	21 (19)	75 (85)	67 (62)	163 (166)	103 (103)	266 (269)
	DI指数	-28.2P (-25.9P)	12.9% (11.4%)	46.0% (51.2%)	41.1% (37.3%)	100.0% (100.0%)	
ロ)	マンション販売	3 (3)	30 (20)	19 (30)	52 (53)	214 (216)	266 (269)
	DI指数	-30.8P (-50.9P)	5.8% (5.7%)	57.7% (37.7%)	36.5% (56.6%)	100.0% (100.0%)	
ハ)	仲介件数	23 (20)	110 (111)	60 (66)	193 (197)	73 (72)	266 (269)
	DI指数	-19.2P (-23.4P)	11.9% (10.2%)	57.0% (56.3%)	31.1% (33.5%)	100.0% (100.0%)	
ニ)	建築件数	22 (14)	57 (55)	38 (48)	117 (117)	149 (152)	266 (269)
	DI指数	-13.7P (-29.1P)	18.8% (12.0%)	48.7% (47.0%)	32.5% (41.0%)	100.0% (100.0%)	

※括弧内の斜体字は前回調査

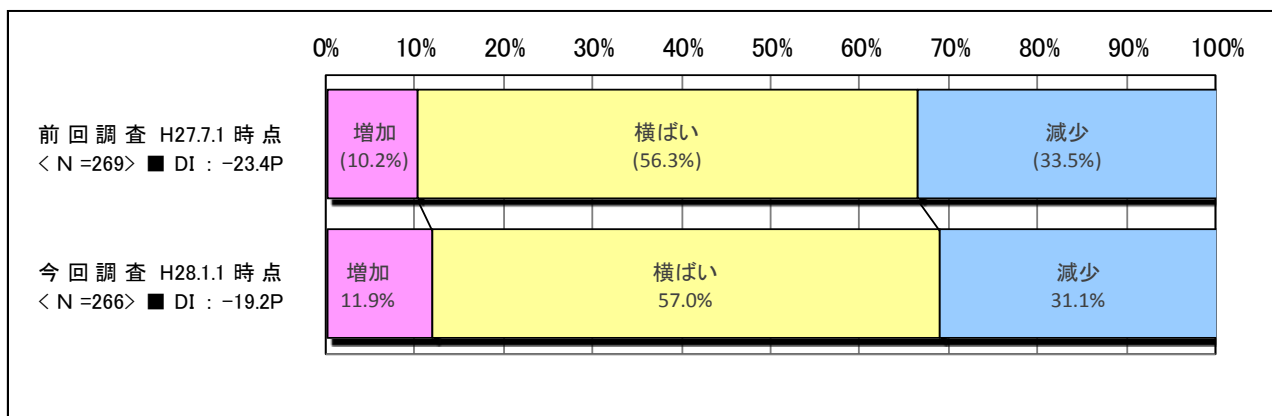
【戸建販売（予測値）】



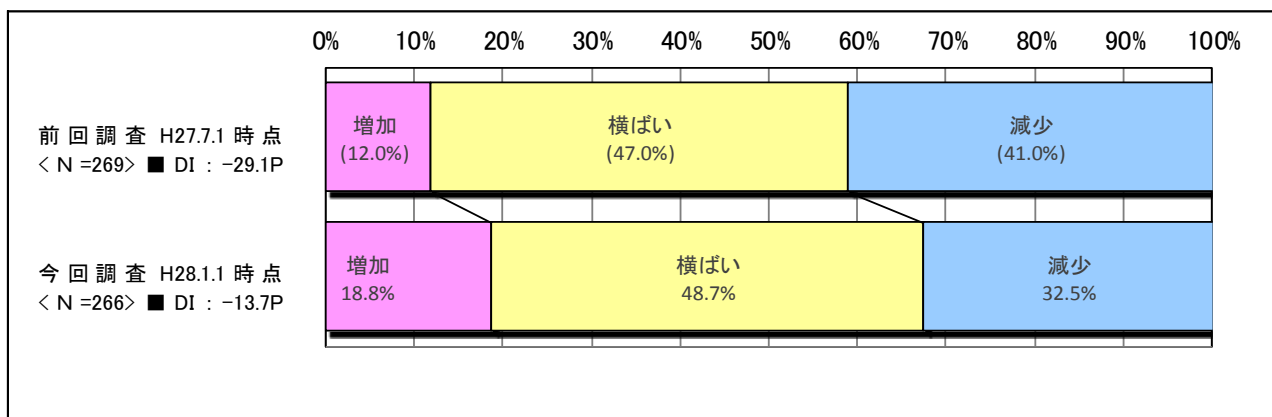
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

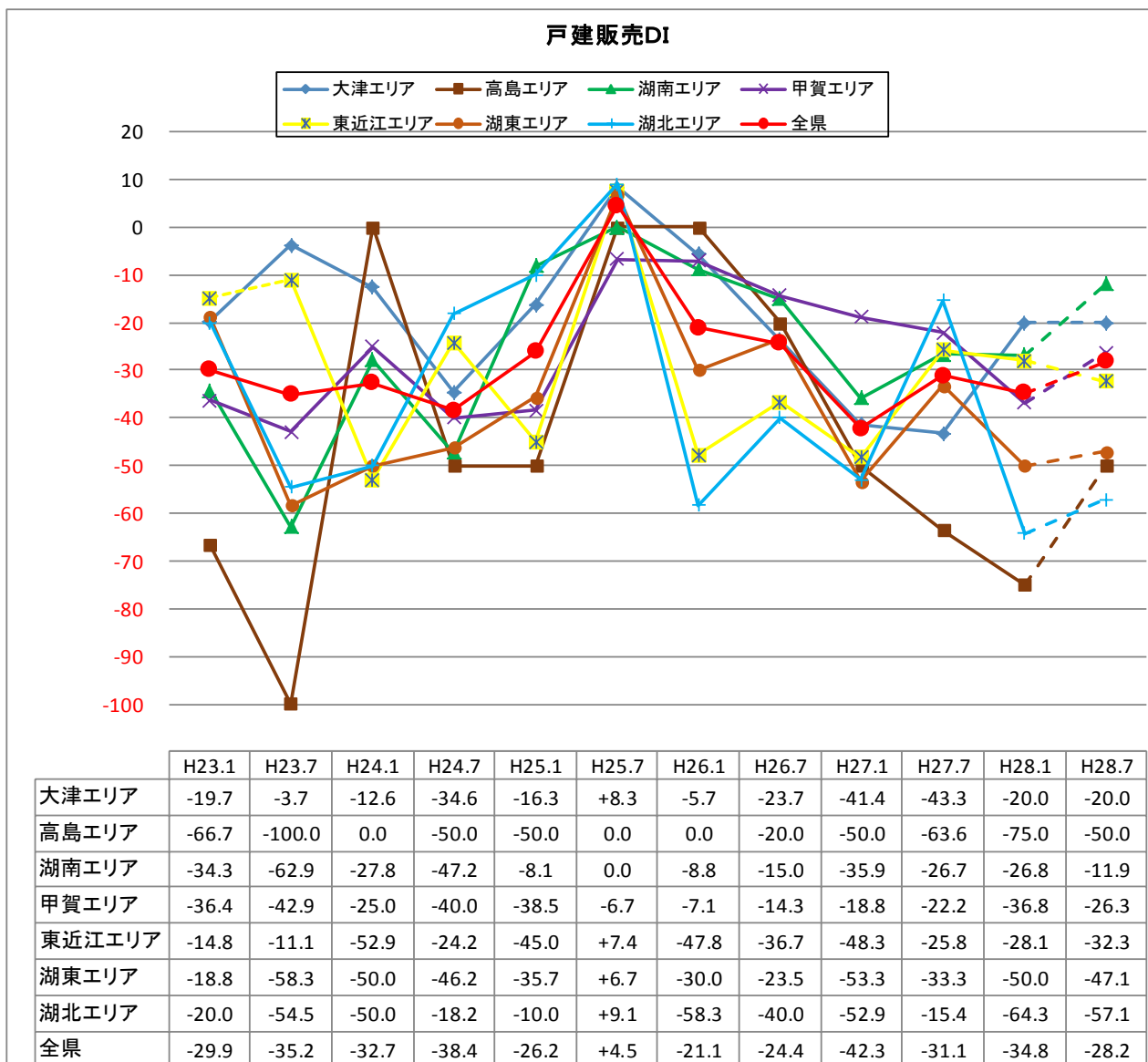


【建築件数（予測値）】



(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となった。

前回と比べ、大津エリアで改善し、湖南エリアは同水準で、高島・甲賀・東近江・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、大津エリアの改善幅が大きく、その一方で湖北エリアは大幅な悪化となった。

最も数値が高かったのは-20.0ポイントの大津エリアであった。最も数値が低かったのは高島エリアで、前回から悪化し、-75.0ポイントとなっている。

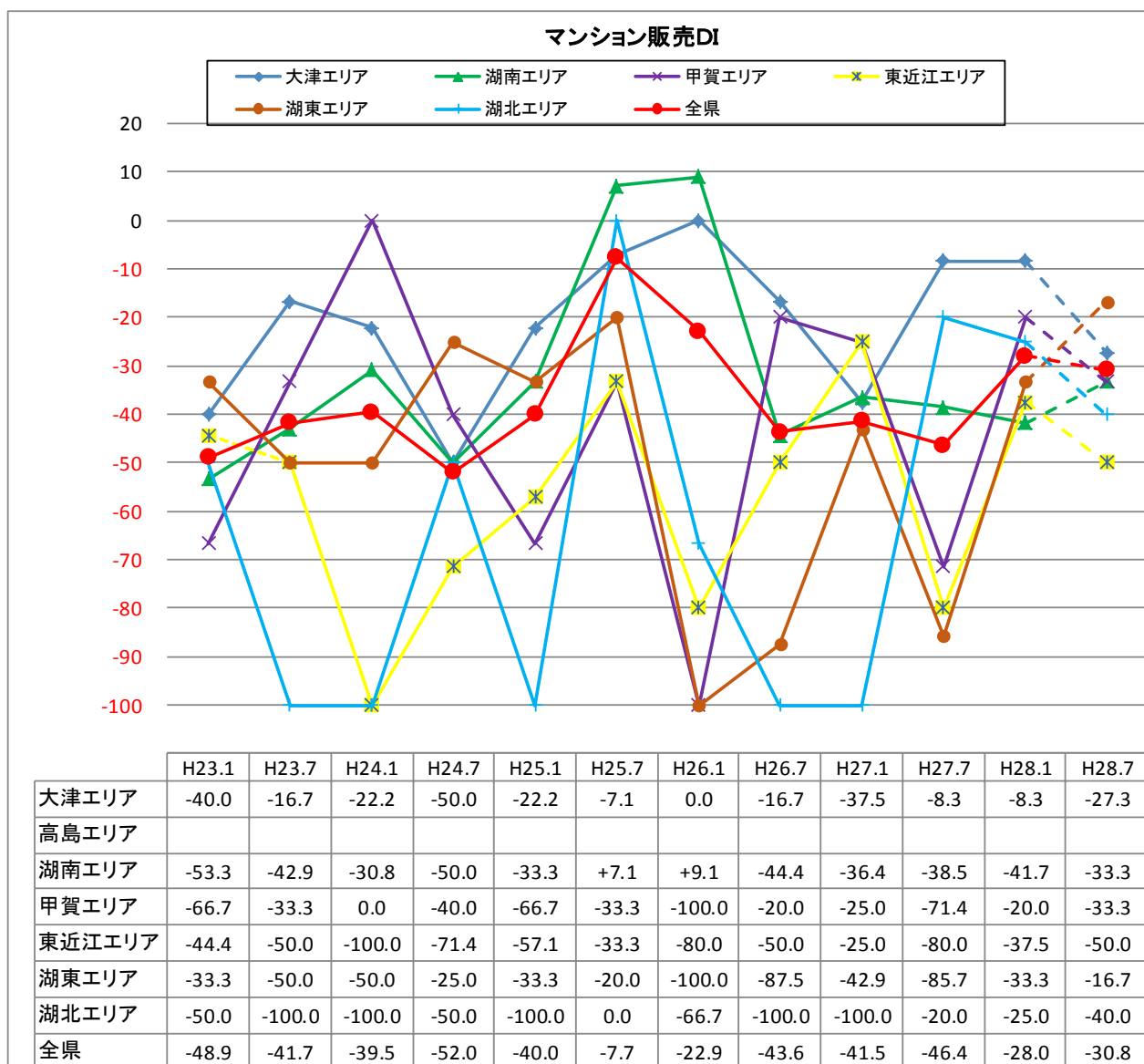
県全体では前回の-31.1ポイントから3.7ポイント悪化し、-34.8ポイントとなっている。

今後の予測も全エリアでマイナスとなった。

今回実感値と比較した今後の予測値は、高島・湖南・甲賀・湖東・湖北エリアで改善し、大津エリアは同水準で、東近江エリアで悪化した。中でも、高島エリアの改善幅が大きかった。

県全体では改善となった。

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となった。

前回と比べ、甲賀・東近江・湖東エリアで改善し、大津エリアは同水準で、湖南・湖北エリアで悪化した。中でも、甲賀・東近江・湖東エリアの改善幅が大きかった。

最も数値が高かったのは-8.3ポイントの大津エリアであった。最も数値が低かったのは湖南エリアで、前回から悪化し、-41.7ポイントとなっている。

県全体では前回の-46.4ポイントから18.4ポイント改善し、-28.0ポイントとなっている。

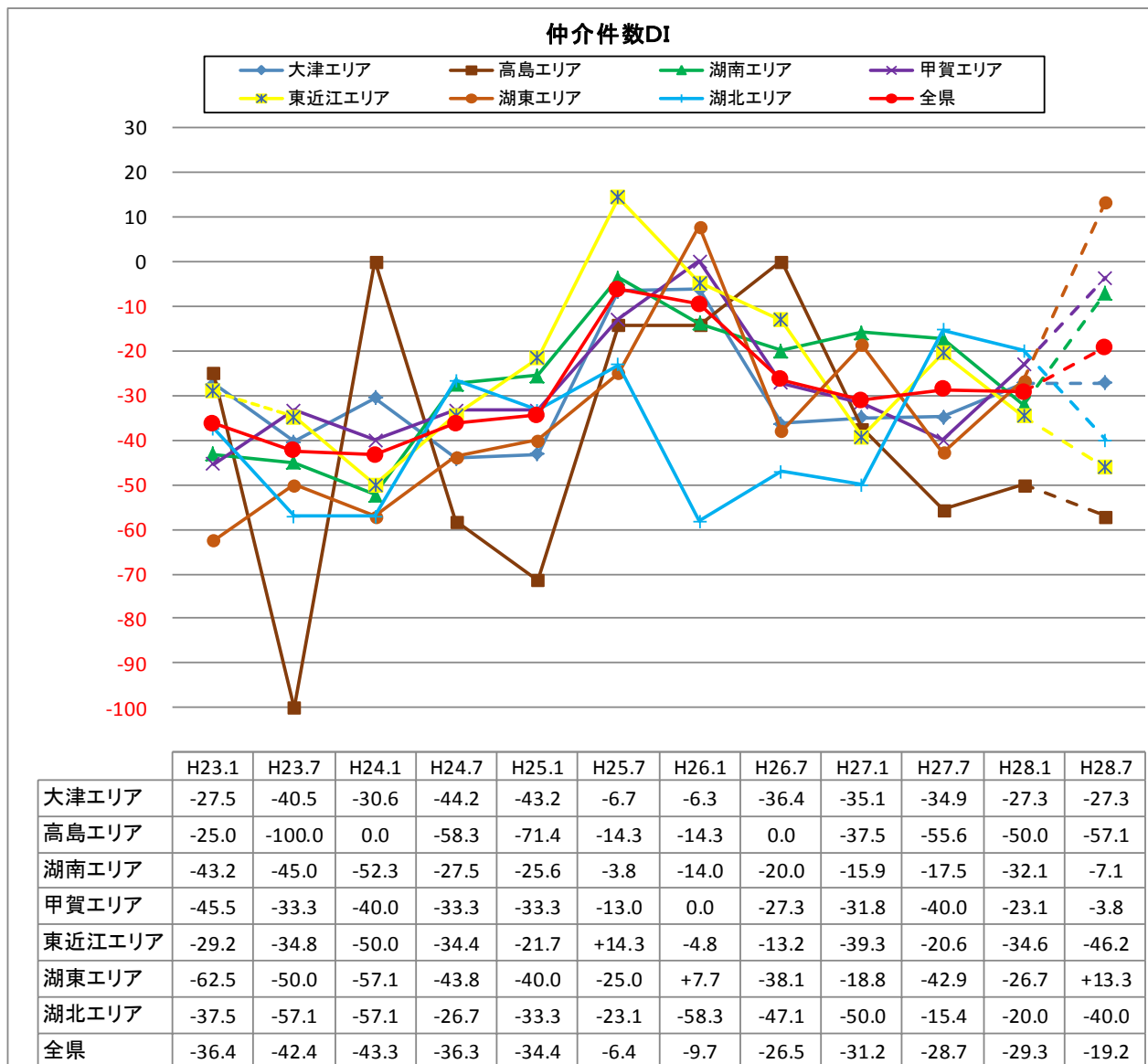
今後の予測も全エリアでマイナスとなった。

今回実感値と比較した今後の予測値は、湖南・湖東エリアで改善し、大津・甲賀・東近江・湖北エリアで悪化した。

県全体では悪化となった。

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



仲介件数の動向を示す仲介件数DIについて、実感値は全エリアでマイナスとなった。

前回と比べ、大津・高島・甲賀・湖東エリアで改善し、湖南・東近江・湖北エリアで悪化した。

最も数値が高かったのは-20.0ポイントの湖北エリアであった。最も数値が低かったのは高島エリアで、前回より改善するも、-50.0ポイントとなっている。

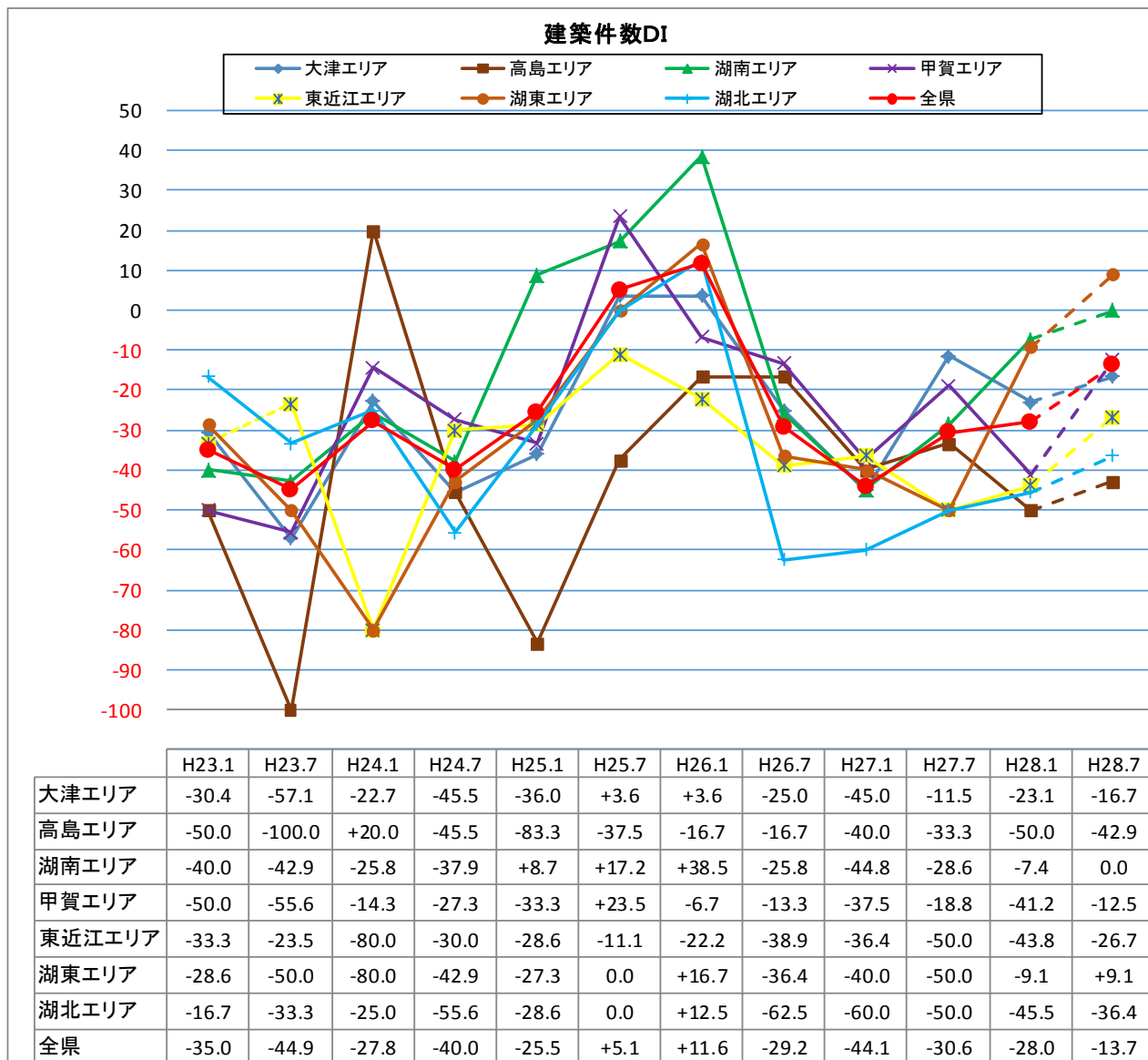
県全体では前回の-28.7ポイントから0.6ポイント悪化し、-29.3ポイントとなっている。

今後の予測は、湖東エリア以外はすべてマイナスとなった。

今回実感値と比較した今後の予測値は、湖南・甲賀・湖東エリアで改善し、大津エリアは同水準で、高島・東近江・湖北エリアで悪化した。中でも、湖南・湖東エリアの改善幅が大きく、その一方で湖北エリアは大幅な悪化となった。

県全体では改善となった。

④建築件数の動向



建築件数の動向を示す建築件数DIについて、実感値は全エリアでマイナスとなった。

前回と比べ、湖南・東近江・湖東・湖北エリアで改善し、大津・高島・甲賀エリアで悪化した。中でも、湖南・湖東エリアの改善幅が大きく、その一方で甲賀エリアは大幅な悪化となった。

最も数値が高かったのは-7.4ポイントの湖南エリアであった。最も数値が低かったのは高島エリアで、前回から悪化し、-50.0ポイントとなっている。

県全体では前回の-30.6ポイントから2.6ポイント改善し、-28.0ポイントとなっている。

今後の予測は、湖東エリアはプラスとなり、湖南エリアはゼロ、大津・高島・甲賀・東近江・湖北エリアはマイナスとなった。

今回実感値と比較した今後の予測値は、すべてのエリアで改善し、悪化したエリアはなかった。中でも、甲賀エリアの改善幅が大きかった。

県全体では改善となった。