

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18回滋賀県不動産市況DI調査～

平成28年9月

滋賀県県民生活部県民活動生活課
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

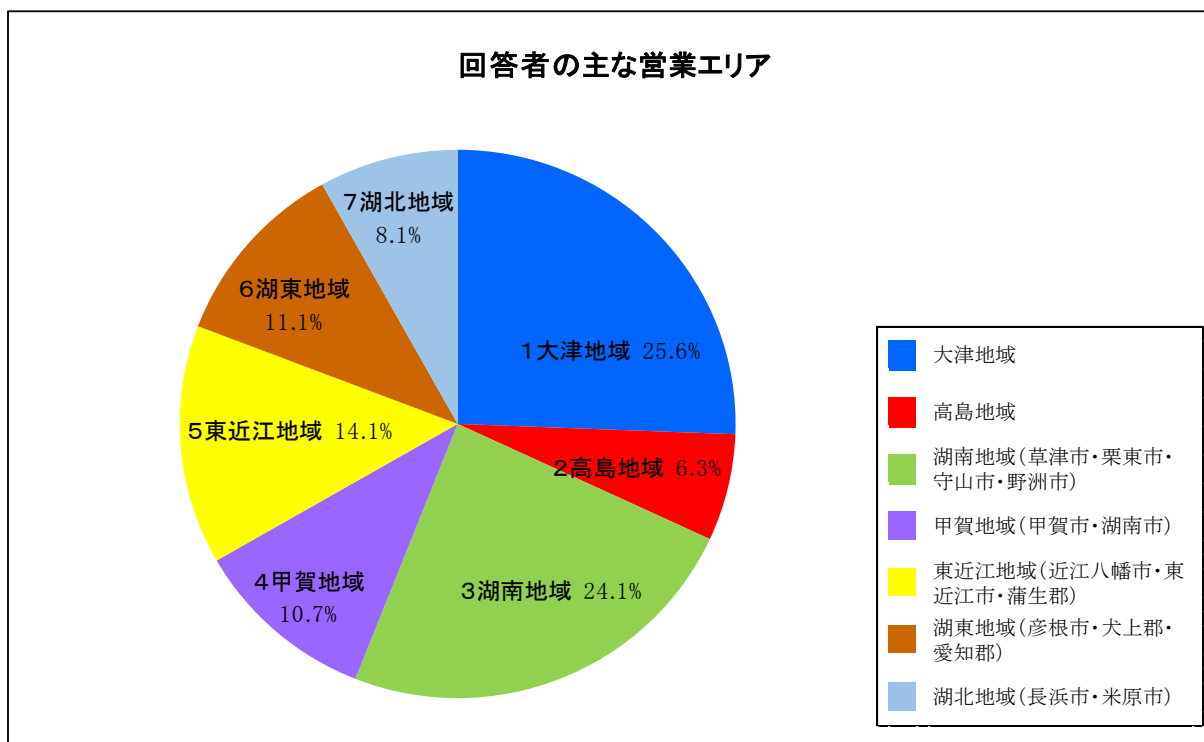
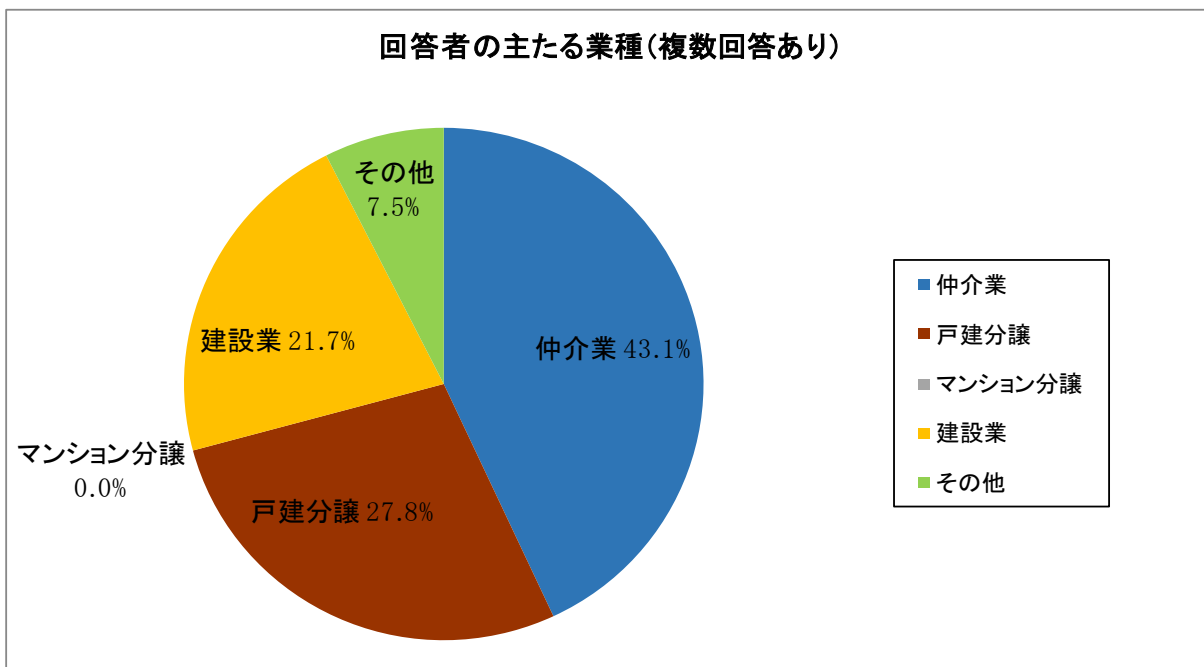
平成28年7月1日を起点とし、過去半年(H28.1.1～H28.7.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(H28.7.1～H29.1.1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期 : 平成28年7月

発送数 : 692

有効回収数 : 270 (回収率 39.0%)

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）

※宅地のみの方譲は「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7月1日）の地価の動向について、半年前（平成28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 主な営業地域における、半年後（平成29年1月1日）の地価の動向は、現在（平成28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
（裏面も御回答願います。）

問5 現在（平成28年7月1日）の貴社の取扱件数は、半年前（平成28年1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29年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成28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、7月8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と同水準で、引き続きマイナス、予測値は今回実感値から悪化。

今回(平成28年7月1日時点)の地価動向判断は-17.2ポイントで、前回(平成28年1月1日時点)と同水準であった。地価は依然下落しているとの認識を示す結果となった。

この先半年(H28.7.1~H29.1.1)の地価に関する予測値は-25.4ポイントで、前回(平成28年1月1日時点)の-13.2ポイントに比し12.2ポイントの悪化となった。また、今回実感値との比較では、-8.2ポイントと、悪化予測を示した。

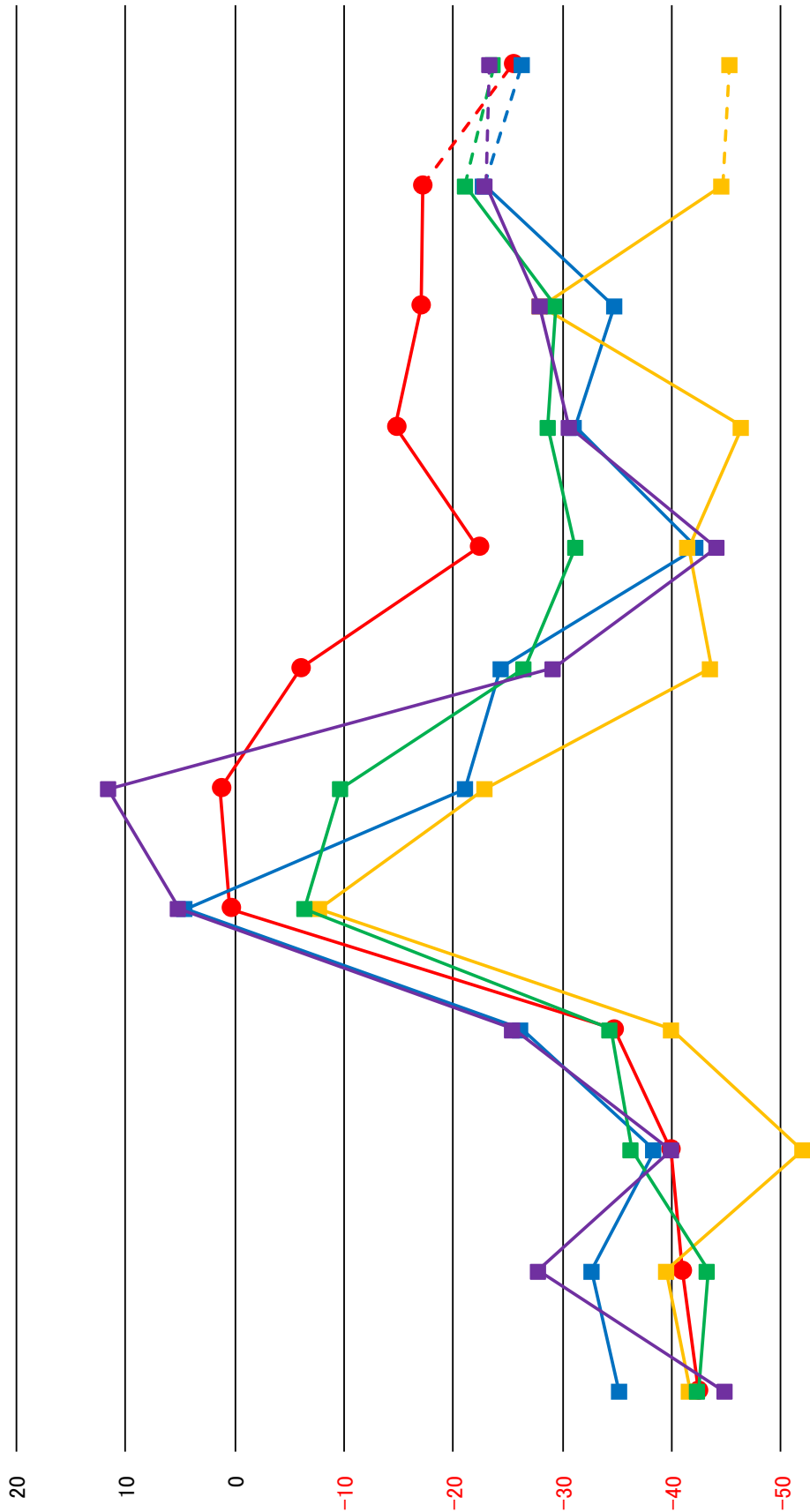
【滋賀県内不動産市場の動向】

業況は、全ての指標が低調。

各業況の動向は、実感値では、戸建販売・仲介件数・建築件数は改善、マンション販売は悪化。今回実感値と比較した予測値では、全ての指標が悪化。

- ・戸建販売動向は、前回より12.0ポイント改善し、-22.8ポイントとなった。
予測値は-26.3ポイントで、今回実感値との比較では3.5ポイントの悪化予測となった。
- ・マンション販売動向は、前回より16.6ポイント悪化し、-44.6ポイントとなった。
予測値は-45.3ポイントで、今回実感値との比較では0.7ポイントの悪化予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より8.2ポイント改善し、-21.1ポイントとなった。
予測値は-23.7ポイントで、今回実感値との比較では2.6ポイントの悪化予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より5.0ポイント改善し、-23.0ポイントとなった。
予測値は-23.3ポイントで、今回実感値との比較では0.3ポイントの悪化予測となった。

滋賀県不動産市場DI



	H23.7	H24.1	H24.7	H25.1	H25.7	H26.1	H26.7	H27.1	H27.7	H28.1	H28.7	H29.1
地価動向	-42.4	-40.9	-39.9	-34.7	0.4	1.3	-6.0	-22.3	-14.7	-17.0	-17.2	-25.4
戸建販売動向	-35.2	-32.7	-38.4	-26.2	4.5	-2.1	-2.44	-42.3	-31.1	-34.8	-22.8	-26.3
マンション販売動向	-41.7	-39.5	-52.0	-40.0	-7.7	-22.9	-4.36	-41.5	-46.4	-28.0	-44.6	-45.3
仲介件数動向	-42.4	-43.3	-36.3	-34.4	-6.4	-9.7	-26.5	-31.2	-28.7	-29.3	-21.1	-23.7
建築件数動向	-44.9	-27.8	-40.0	-25.5	5.1	11.6	-29.2	-44.1	-30.6	-28.0	-23.0	-23.3

※平成23年7月期～平成28年7月期は実感値、平成29年1月期は平成28年7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。

戸建販売・仲介件数・建築件数については、平成27年1月を底に改善、途中一旦停滞するも、平成28年1月から7月にかけて足並み揃えて改善基調となった。建築件数は停滞することなく改善傾向が続いているが、これは平成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。

地価については、平成27年1月を底に改善したが、同年7月以降緩やかに悪化～横ばいとなっている。

一方マンション販売については、平成27年7月を底に大幅に改善するも、その後平成28年7月にかけて再び大幅に悪化した。

今後の動向について、D I の予測では、全ての指標が悪化を示している。

平成28年2月に日本銀行のマイナス金利政策の始動、4月に熊本地震、6月に消費税10%施行が平成29年4月から平成31年10月へ2年半の延期、さらにイギリスのEU離脱表明、7月に日本銀行の追加金融緩和と政策決定等、この半年間多様な事象や政策があった。

マイナス金利政策は銀行の貸出金利に影響し、ローン金利の低下により不動産市場流通にとってプラス要因となる。滋賀県下の金融機関へのヒアリングでも、住宅ローン件数及び額は増加、開発業者への事業性ローンについても横ばいから増加という回答が多く見られた。

一方建築費の高止まり等、マンションデベロッパーの投資判断に慎重を促す要因も見られる。

以上の考察から、消費税増税の延期により、従来のような駆け込み需要は当面顕在化しないものとみられる。住宅ローン金利は引き続き低水準で推移するものと予測され、住宅取得に踏み切る需要者は今後増加していくものと思料されるが、フルローンリスクや償還条件、一部の雇用不安定状況等から、必ずしも長期安定的な需要であるとは言い難い。

また、事業者の慎重姿勢は続くものの、少ない優良開発物件に対しては競争の激化も想定され、価格の底支えが期待される。

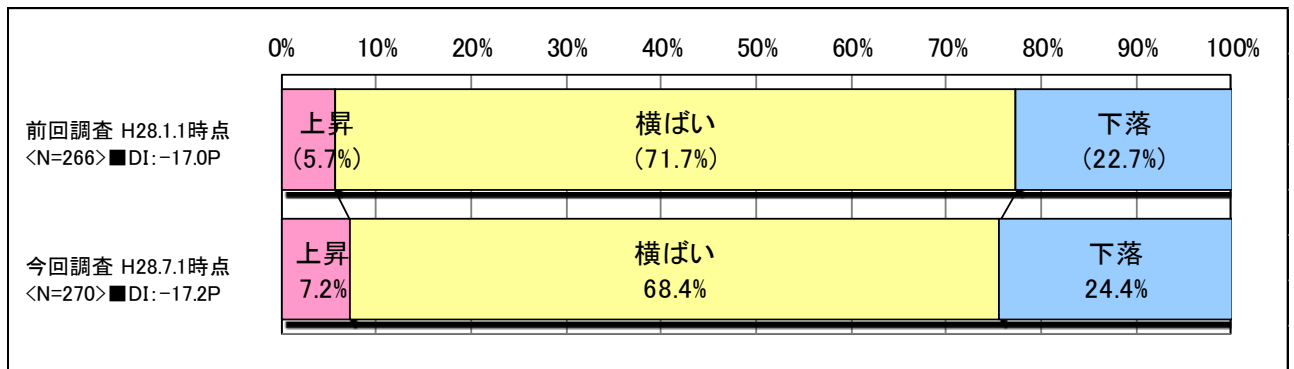
以上のように様々な要因が交錯していくことが予想され、今後引き続き政策や各種指標の動向等について注視を要する。

2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

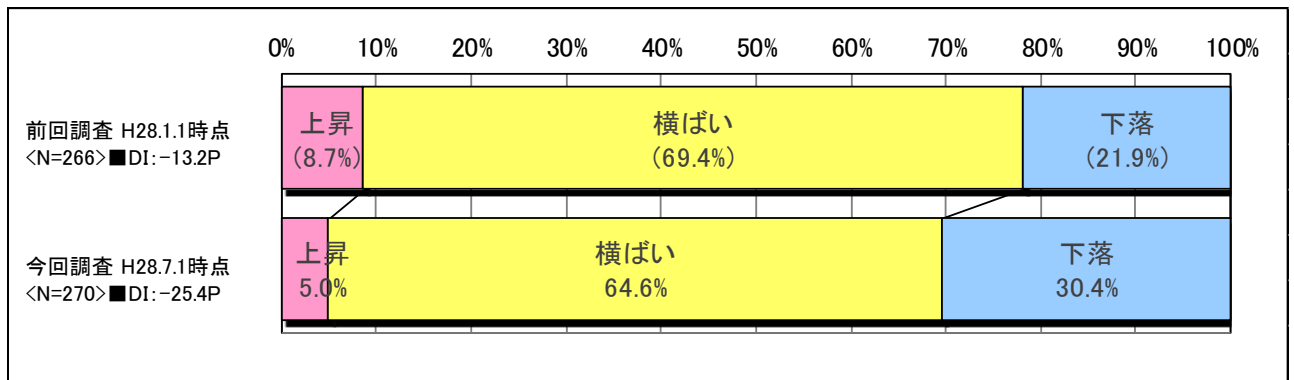
平成28年7月1日現在の地価の動向は、半年前（平成28年1月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

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		わからない・無回答	
回答数(件)	18 (14)	171 (177)	61 (56)	250 (247)	20 (19)	270 (266)
DI指数	-17.2P (-17.0P)	7.2% (5.7%)	68.4% (71.7%)	24.4% (22.7%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査



半年後（平成29年1月1日）の地価の動向は、現在（平成28年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

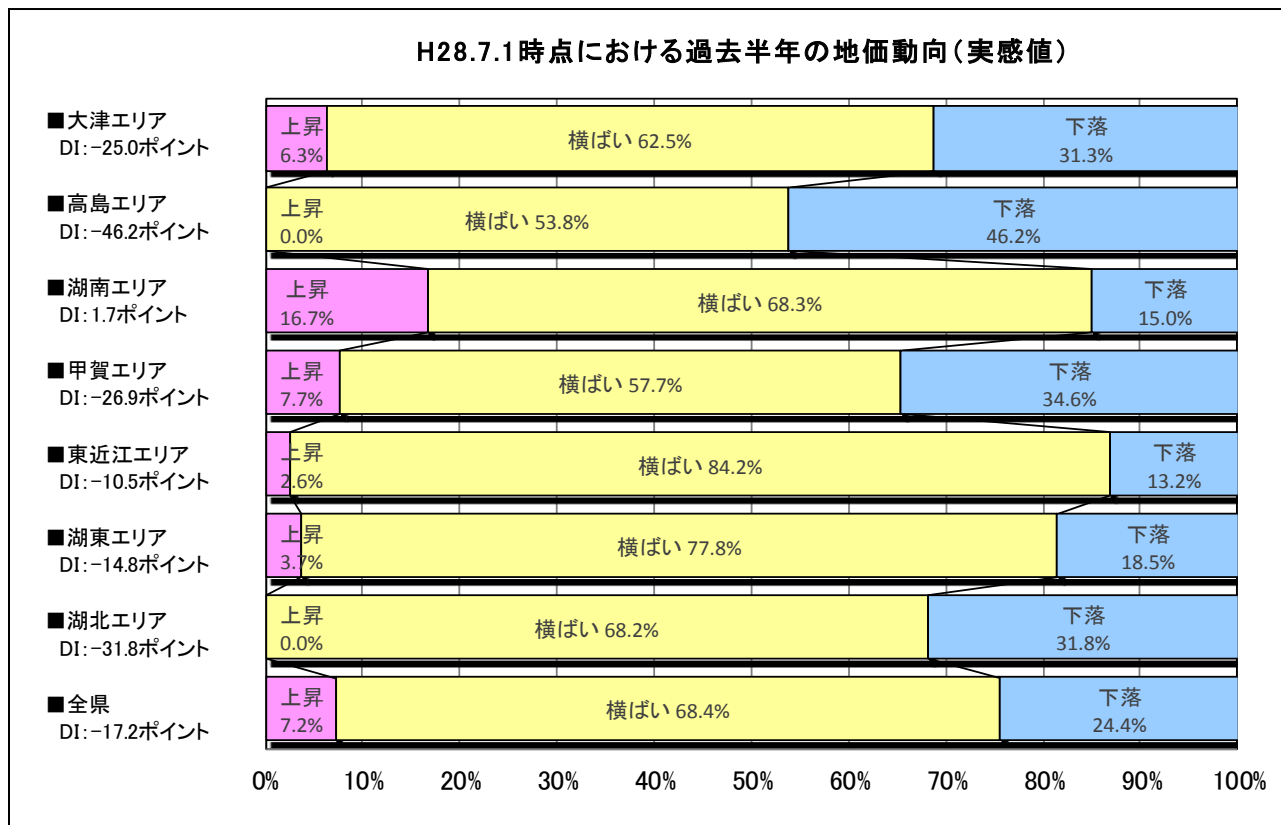
地価動向(将来)	1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)	上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)	12 (21)	155 (168)	73 (53)	240 (242)	30 (24)	270 (266)
DI指数	-25.4P (-13.2P)	5.0% (8.7%)	64.6% (69.4%)	30.4% (21.9%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査



(2) エリア毎の集計

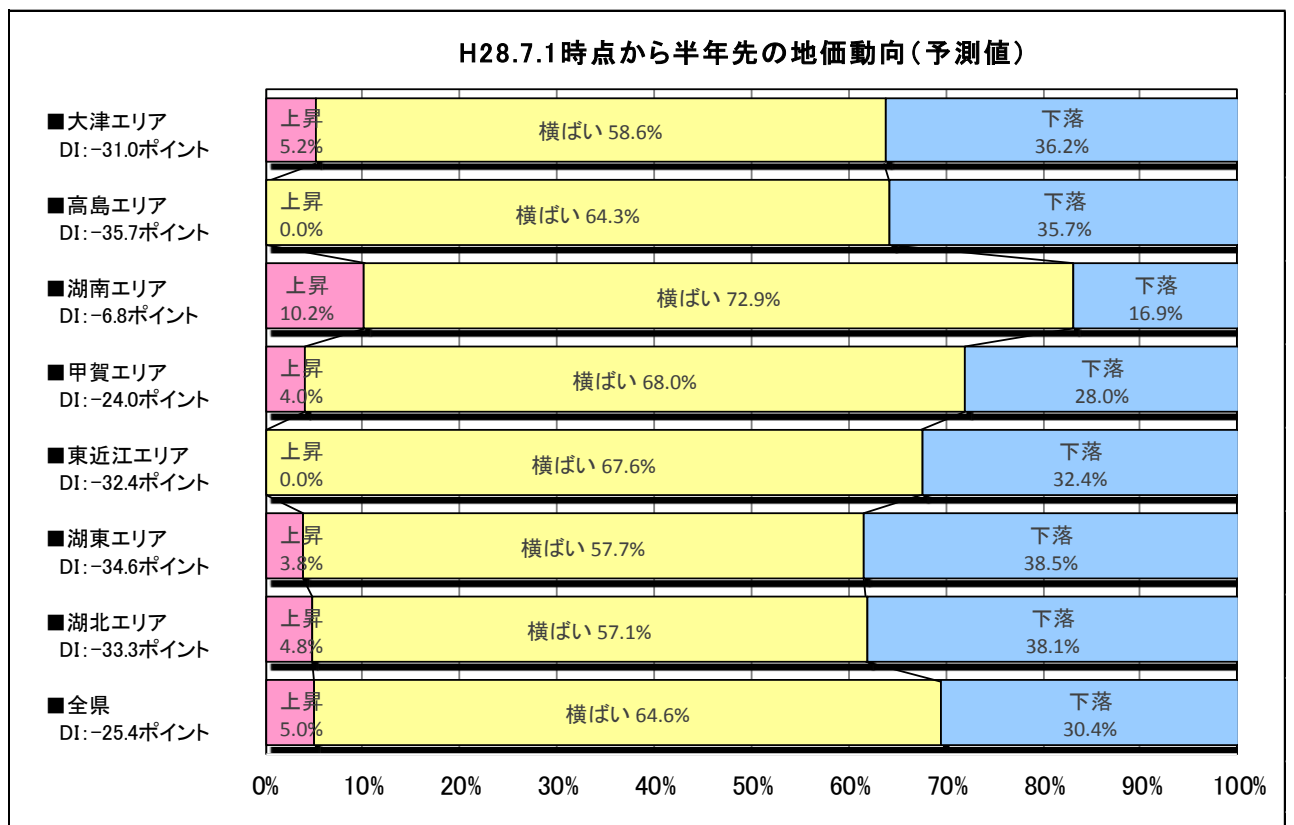
平成28年7月1日現在の地価の動向は、半年前（平成28年1月1日）と比較してどうですか？

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)	4	40	20	64	5	69
	DI指数	-25.0P	6.3%	62.5%	31.3%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	7	6	13	4	17
	DI指数	-46.2P	0.0%	53.8%	46.2%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	10	41	9	60	5	65
	DI指数	1.7P	16.7%	68.3%	15.0%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	2	15	9	26	3	29
	DI指数	-26.9P	7.7%	57.7%	34.6%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	1	32	5	38	0	38
	DI指数	-10.5P	2.6%	84.2%	13.2%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	1	21	5	27	3	30
	DI指数	-14.8P	3.7%	77.8%	18.5%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	15	7	22	0	22
	DI指数	-31.8P	0.0%	68.2%	31.8%	100.0%	
全県	回答数(件)	18	171	61	250	20	270
	DI指数	-17.2P	7.2%	68.4%	24.4%	100.0%	

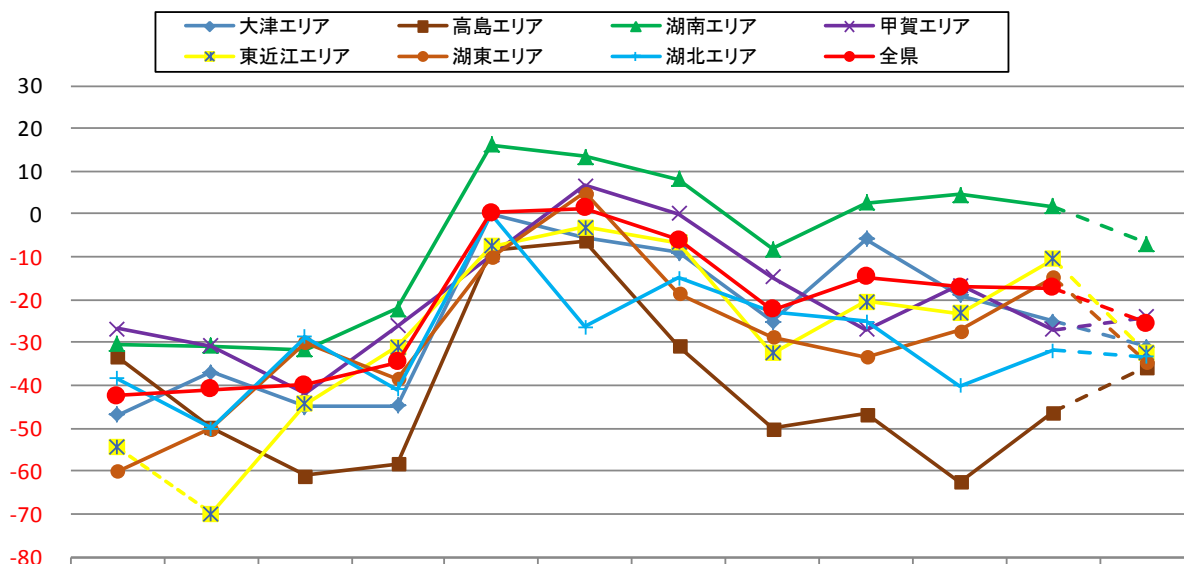


半年後（平成29年1月1日）の地価の動向は、現在（平成28年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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	34	21	58	11	69
	DI指数	-31.0P	5.2%	58.6%	36.2%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	9	5	14	3	17
	DI指数	-35.7P	0.0%	64.3%	35.7%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	6	43	10	59	6	65
	DI指数	-6.8P	10.2%	72.9%	16.9%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	1	17	7	25	4	29
	DI指数	-24.0P	4.0%	68.0%	28.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	0	25	12	37	1	38
	DI指数	-32.4P	0.0%	67.6%	32.4%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	1	15	10	26	4	30
	DI指数	-34.6P	3.8%	57.7%	38.5%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	1	12	8	21	1	22
	DI指数	-33.3P	4.8%	57.1%	38.1%	100.0%	
全県	回答数(件)	12	155	73	240	30	270
	DI指数	-25.4P	5.0%	64.6%	30.4%	100.0%	



地価動向DI



	H23.7	H24.1	H24.7	H25.1	H25.7	H26.1	H26.7	H27.1	H27.7	H28.1	H28.7	H29.1
大津エリア	-46.8	-37.0	-45.0	-44.7	0.0	-5.4	-9.1	-25.0	-5.9	-19.0	-25.0	-31.0
高島エリア	-33.3	-50.0	-61.1	-58.3	-8.3	-6.3	-30.8	-50.0	-46.7	-62.5	-46.2	-35.7
湖南エリア	-30.4	-30.8	-31.7	-22.2	+16.1	+13.4	+8.2	-8.2	+2.7	+4.6	+1.7	-6.8
甲賀エリア	-26.7	-30.8	-41.7	-26.1	-9.7	+6.7	0.0	-14.8	-26.9	-16.7	-26.9	-24.0
東近江エリア	-54.5	-70.0	-44.4	-31.0	-7.5	-3.0	-6.7	-32.5	-20.5	-23.1	-10.5	-32.4
湖東エリア	-60.0	-50.0	-30.0	-38.5	-10.0	+5.0	-18.5	-28.6	-33.3	-27.3	-14.8	-34.6
湖北エリア	-38.5	-50.0	-28.6	-40.9	0.0	-26.3	-15.0	-22.7	-25.0	-40.0	-31.8	-33.3
全県	-42.4	-40.9	-39.9	-34.7	+0.4	+1.3	-6.0	-22.3	-14.7	-17.0	-17.2	-25.4

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28年1月1日）と比べ、高島・東近江・湖東・湖北エリアで改善し、大津・湖南・甲賀エリアで悪化した。

最も数値が高かったのは+1.7ポイントの湖南エリアで、今回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、平成27年1月にマイナスに転じたが、その後再びプラスに転じ、改善傾向を経て、今回はプラスにとどまりながらも悪化となっている。

湖南エリアの住宅地価は上昇傾向が続いており、特にJR駅に近い利便性の良い地域や郊外でも住環境の良好な地域では需要が強く、駅近傍ではかなりの高値取引も見られる。新規宅地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草津駅、南草津駅ならびに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。守山駅前ではホテル兼店舗が建設着工し、周辺土地利用の進展への期待感が高まっており、栗東駅、草津駅勢圏の近隣商業地への根強い人気も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、前回より改善するも、-46.2ポイントとなっている。

高島エリアは人口減少や高齢化が顕著であり、住宅取得は世帯分離による地域内移動がほとんどで、旧今津町、旧安曇川町、旧新旭町域で小規模な新規宅地分譲があるものの、新規需要は総じて弱い。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、需要がほぼない状況である。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-17.0ポイントとほぼ同水準を維持し、-17.2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、高島・甲賀エリアで改善し、大津・湖南・東近江・湖東・湖北エリア及び県全体で悪化した。中でも、東近江エリアの悪化幅が大きかった。

回答の内訳を見ると、実感値については、すべてのエリアで「横ばい」が最も多かった。

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

特徴としては、前回と比べると高島エリアでの「下落」の減少幅が大きく、回答率は前回の6割超から今回は5割足らずとなった。また前回に引き続き「上昇」回答のない高島エリア、湖北エリアを除く全エリアで「上昇」回答が増加している。

予測値については、すべてのエリアで「横ばい」が最も多かった。

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

特徴としては、高島エリアでの「下落」の減少幅、湖東エリアでの「下落」の増加幅が大きい。また前回に引き続き「上昇」回答のない高島エリア、東近江エリアを除く全エリアで「上昇」回答が減少している。

3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

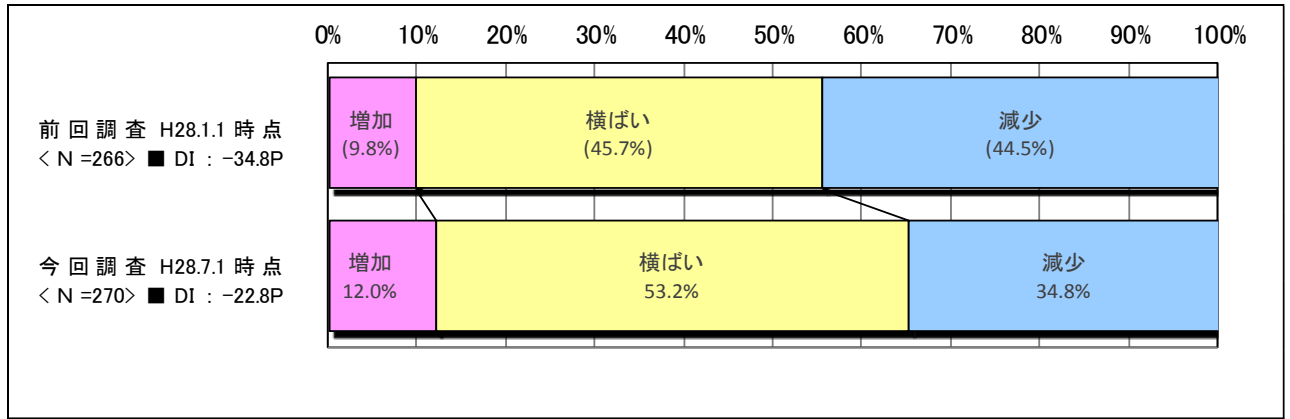
(1) 全県集計（DIの推移を表すグラフはP6に掲載）

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

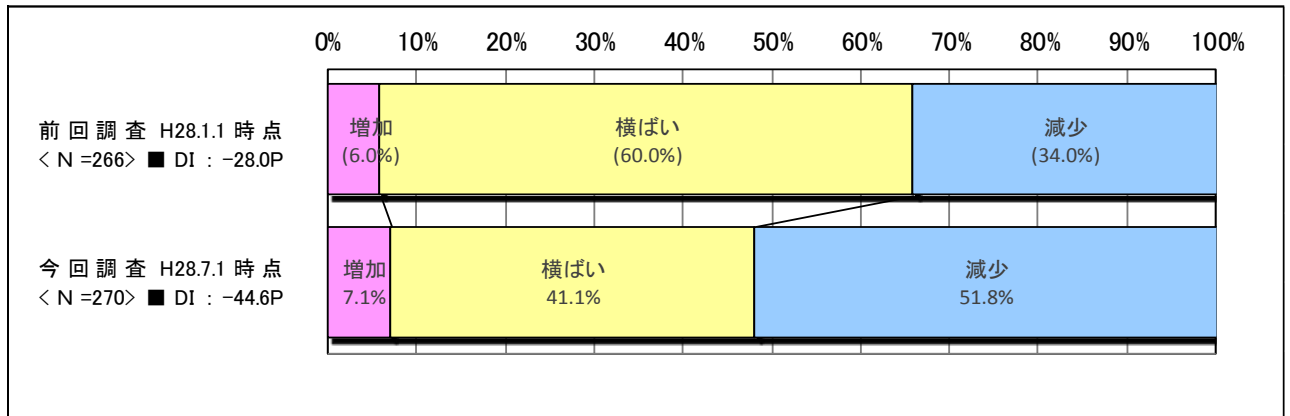
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にあった	横ばいであった	下落傾向にあった		わからない・無回答	
イ) 戸建販売	回答数(件)	19 (16)	84 (75)	55 (73)	158 (164)	112 (102)	270 (266)
	DI指数	-22.8P (-34.8P)	12.0% (9.8%)	53.2% (45.7%)	34.8% (44.5%)	100.0% (100.0%)	
ロ) マンション販売	回答数(件)	4 (3)	23 (30)	29 (17)	56 (50)	214 (216)	270 (266)
	DI指数	-44.6P (-28.0P)	7.1% (6.0%)	41.1% (60.0%)	51.8% (34.0%)	100.0% (100.0%)	
ハ) 仲介件数	回答数(件)	30 (14)	97 (107)	72 (70)	199 (191)	71 (75)	270 (266)
	DI指数	-21.1P (-29.3P)	15.1% (7.3%)	48.7% (56.0%)	36.2% (36.6%)	100.0% (100.0%)	
ニ) 建築件数	回答数(件)	16 (12)	62 (61)	44 (45)	122 (118)	148 (148)	270 (266)
	DI指数	-23.0P (-28.0P)	13.1% (10.2%)	50.8% (51.7%)	36.1% (38.1%)	100.0% (100.0%)	

※括弧内の斜体字は前回調査

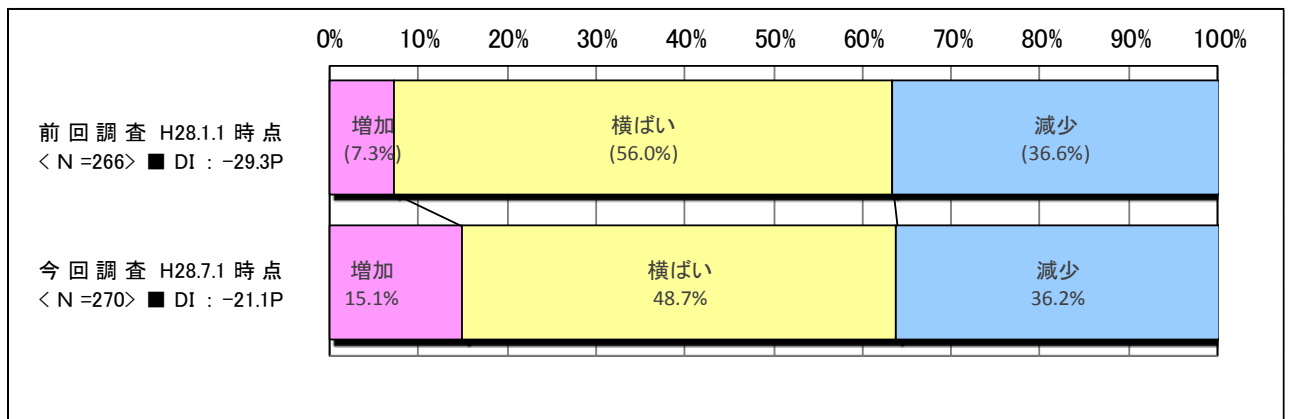
【戸建販売（実感値）】



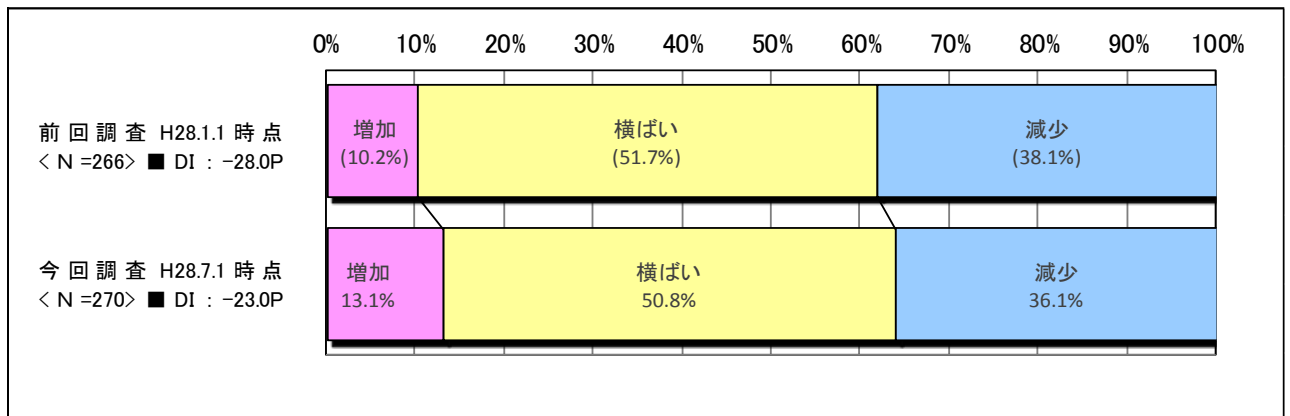
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

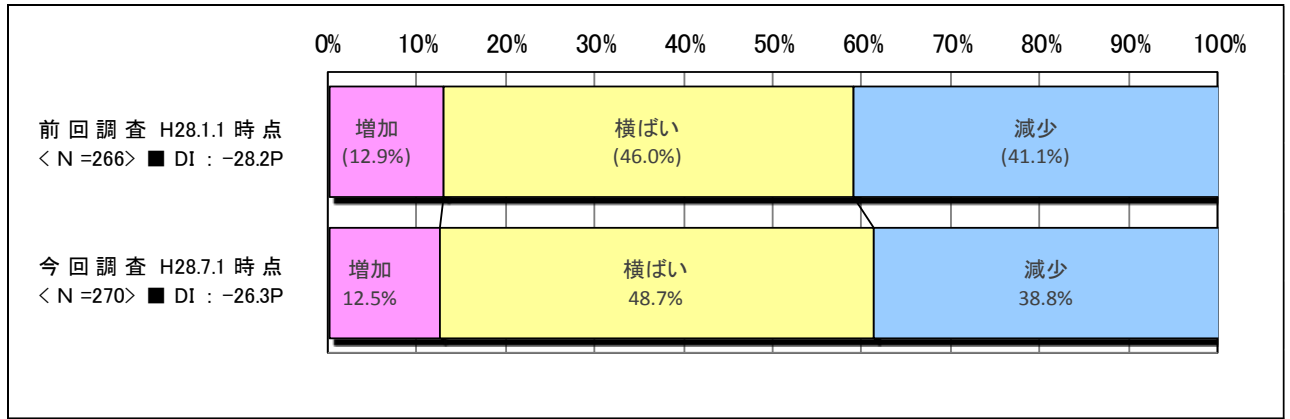


半年後（平成29年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成28年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

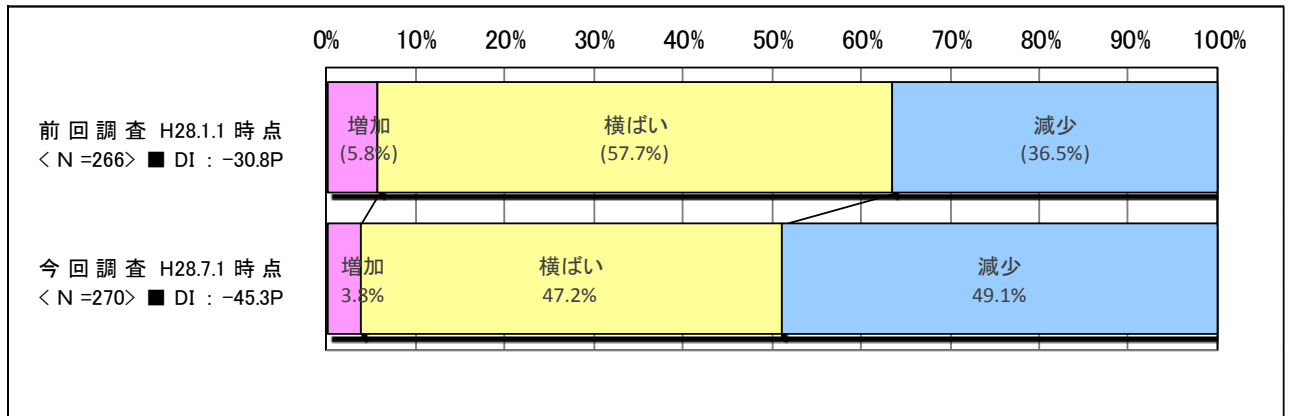
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
イ)	回答数(件)	19	74	59	152	118	270
戸建販売		(21)	(75)	(67)	(163)	(103)	(266)
DI指数	-26.3P (-28.2P)	12.5% (12.9%)	48.7% (46.0%)	38.8% (41.1%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	2	25	26	53	217	270
マンション販売		(3)	(30)	(19)	(52)	(214)	(266)
DI指数	-45.3P (-30.8P)	3.8% (5.8%)	47.2% (57.7%)	49.1% (36.5%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	21	109	68	198	72	270
仲介件数		(23)	(110)	(60)	(193)	(73)	(266)
DI指数	-23.7P (-19.2P)	10.6% (11.9%)	55.1% (57.0%)	34.3% (31.1%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	14	61	41	116	153	269
建築件数		(22)	(57)	(38)	(117)	(149)	(266)
DI指数	-23.3P (-13.7P)	12.1% (18.8%)	52.6% (48.7%)	35.3% (32.5%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

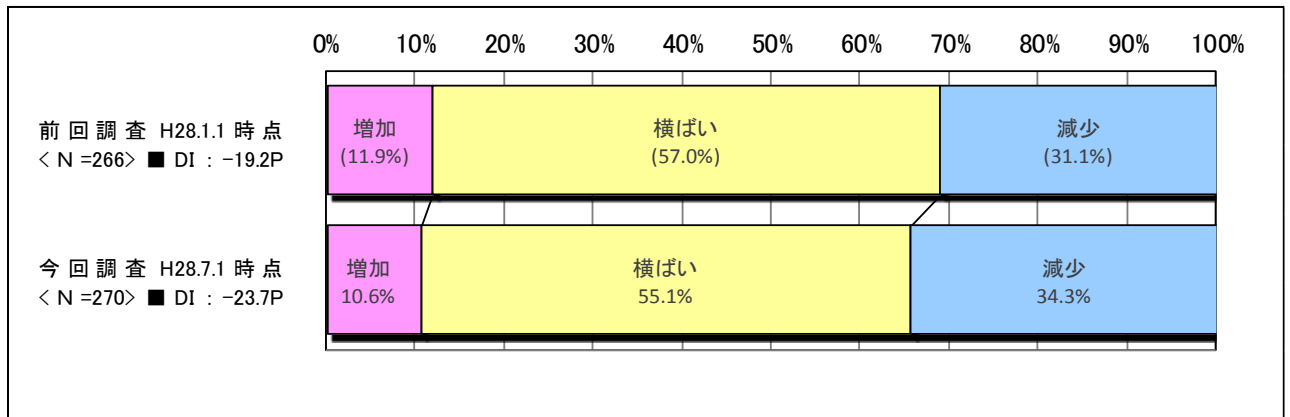
【戸建販売（予測値）】



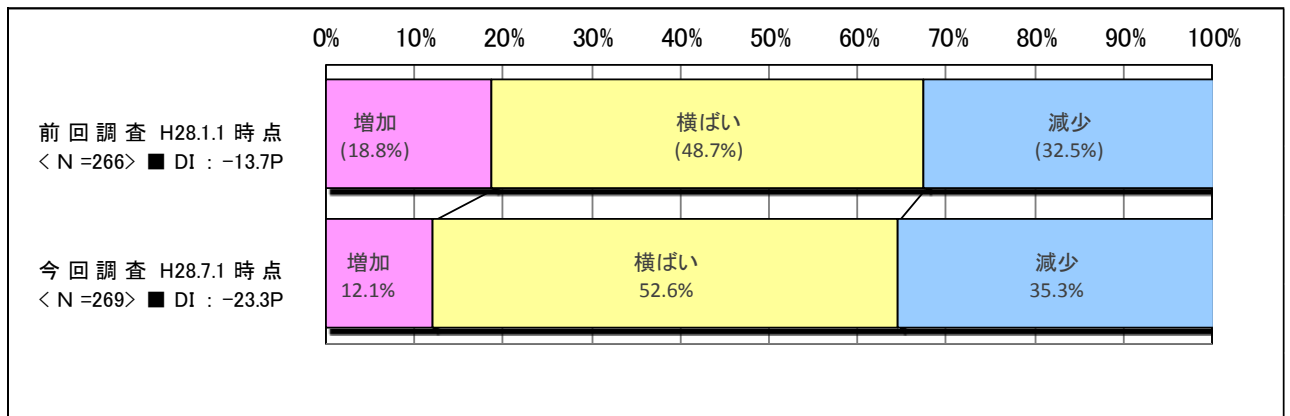
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

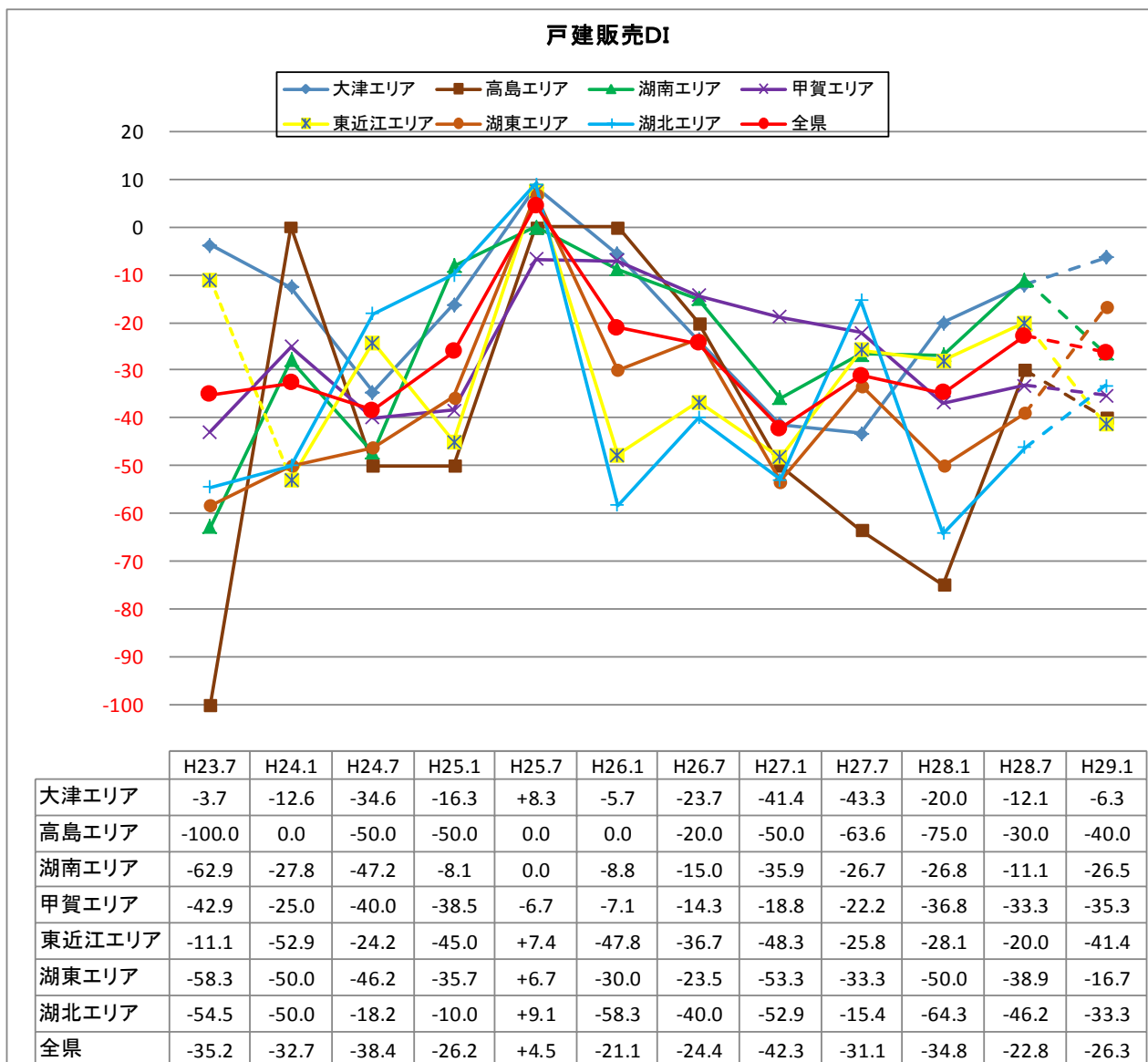


【建築件数（予測値）】



(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、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、高島エリアの改善幅が大きかった。

最も数値が高かったのは-11.1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湖北エリアで、前回より改善するも、-46.2ポイントとなっている。

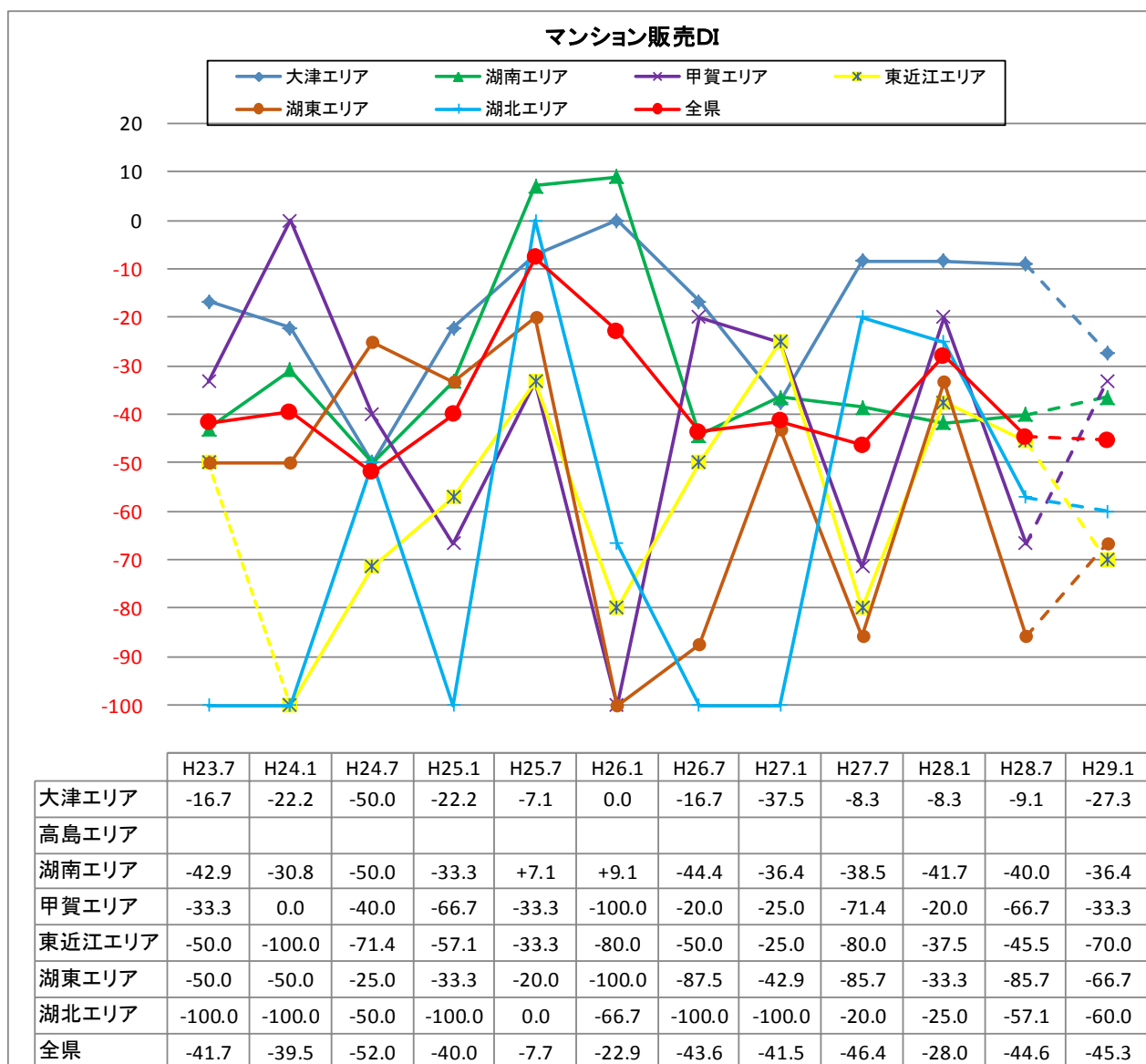
県全体では前回の-34.8ポイントから12.0ポイント改善し、-22.8ポイントとなっている。

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

県全体では悪化となった。

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、湖南エリアで改善し、大津エリアは同水準で、甲賀・東近江・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、甲賀・湖東・湖北エリアの悪化幅が大きかった。

最も数値が高かったのは-9.1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東エリアで、前回から大幅に悪化し、-85.7ポイントとなっている。

県全体では前回の-28.0ポイントから16.6ポイント悪化し、-44.6ポイントとなっている。

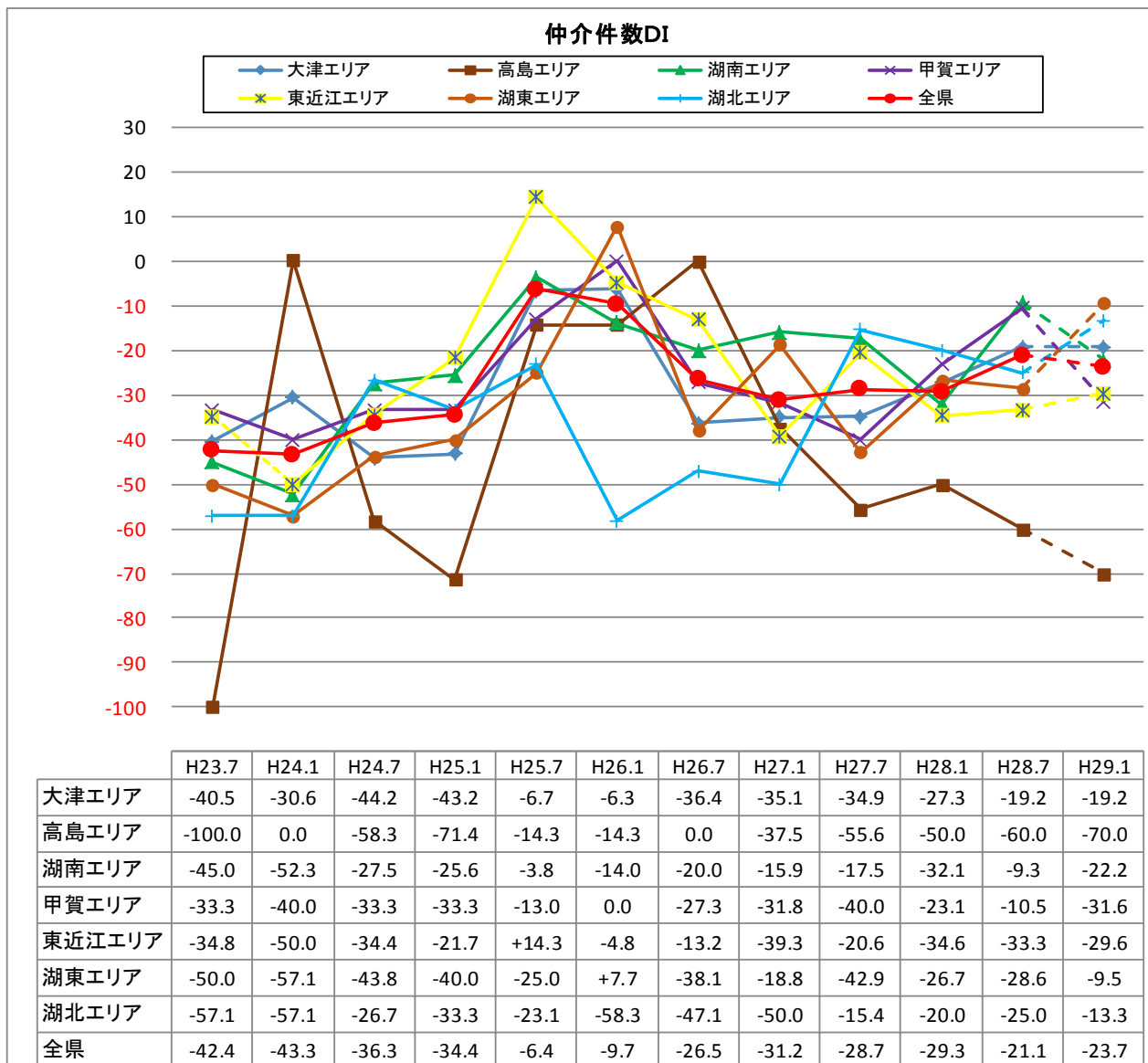
今後の予測も全エリアでマイナスとなった。

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

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・湖南・甲賀・東近江エリアで改善し、高島・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、湖南エリアの改善幅が大きかった。

最も数値が高かったのは-9.3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、-60.0ポイントとなっている。

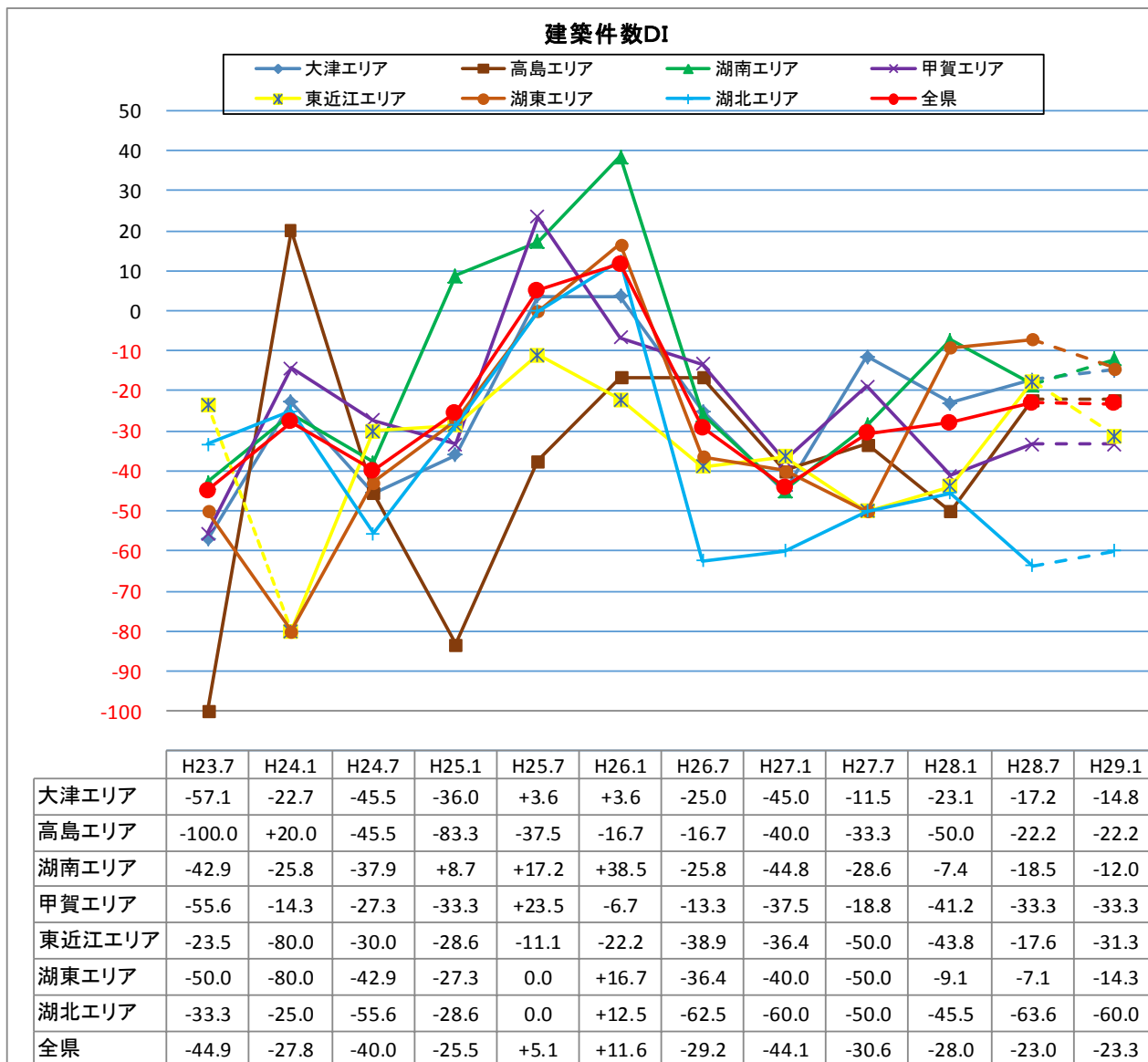
県全体では前回の-29.3ポイントから8.2ポイント改善し、-21.1ポイントとなっている。

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、東近江・湖東・湖北エリアで改善し、大津エリアは同水準で、高島・湖南・甲賀エリアで悪化した。中でも、甲賀エリアの悪化幅が大きかった。

県全体では悪化となった。

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、大津・高島・甲賀・東近江・湖東エリアで改善し、湖南・湖北エリアで悪化した。中でも、高島・東近江エリアの改善幅が大きかった。

最も数値が高かったのは-7.1ポイントの湖東エリアであった。最も数値が低かったのは湖北エリアで、前回から悪化し、-63.6ポイントとなっている。

県全体では前回の-28.0ポイントから5.0ポイント改善し、-23.0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、大津・湖南・湖北エリアで改善し、高島・甲賀エリアは同水準で、東近江・湖東エリアで悪化した。

県全体では悪化となった。