

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25-2回滋賀県不動産市況DI調査～

令和2年6月

滋賀県総合企画部県民活動生活課
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

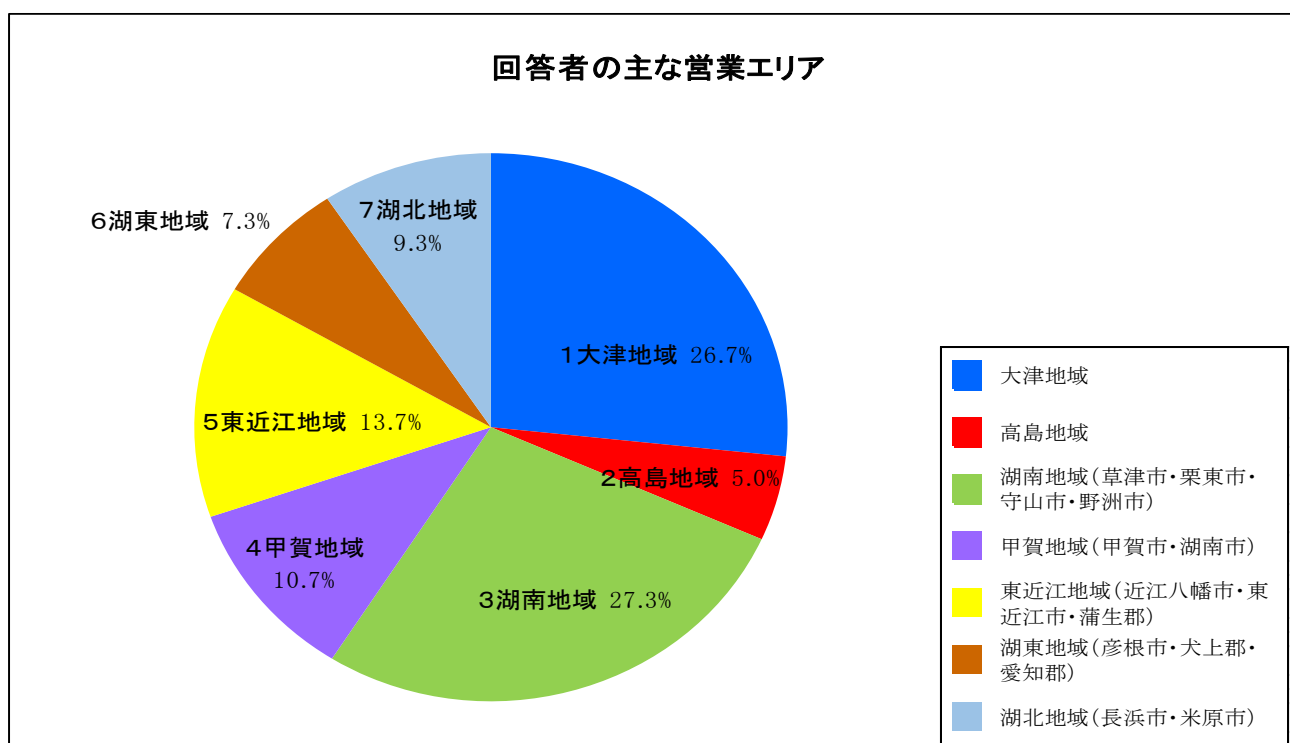
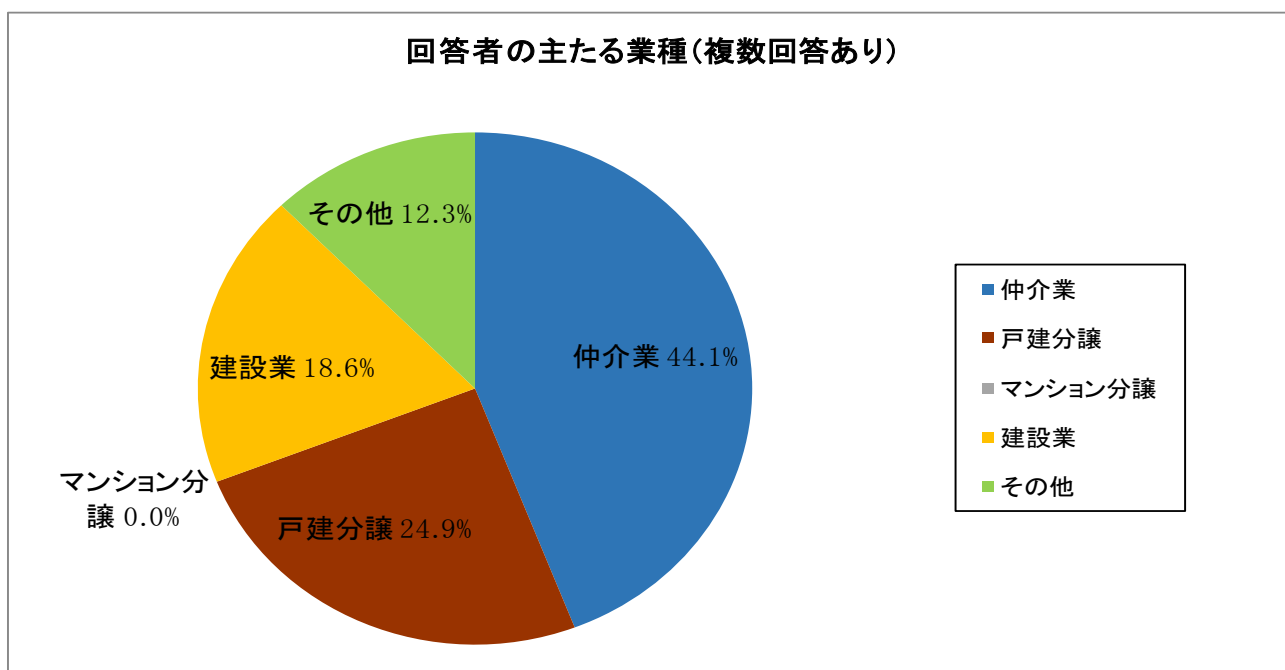
令和2年4月1日を起点とし、過去3ヶ月間(R2.1.1～R2.4.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先3ヶ月間(R2.4.1～R2.7.1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期 : 令和2年4月

発送数 : 706

有効回収数 : 301 (回収率 42.6%)

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

新型コロナウイルスの感染拡大及び「緊急事態宣言」による影響を踏まえて、ご回答下さい。同封の封筒にてご返送いただくか、後記宛先までFAX返信をお願い致します。

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（令和2年4月1日）の地価の動向について、3ヶ月前（令和2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、3ヶ月後（令和2年7月1日）の地価の動向は、現在（令和2年4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

問5 現在（令和2年4月1日）の貴社の取扱件数は、3ヶ月前（令和2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）

※宅地のみの方譲の場合は「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 3ヶ月後（令和2年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和2年4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）

※宅地のみの方譲の場合は「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 問5で取扱件数が減少していると回答された方は、特に3月以降の取扱件数について、どの程度減少していますか？（例）100件から70件になった場合 → 2 30%以内

1 10%以内 2 30%以内 3 50%以内 4 50%超

問8 3月以降の成約価格や売り希望価格について、どの程度下落していますか？

1 5%以内 2 10%以内 3 30%以内 4 30%超
5 下落していない 6 わからない

問9 新型コロナウイルス感染拡大による不動産市況への影響は、今後どれほどの期間続くと思われますか？

1 半年以内 2 1年以内 3 2年以内 4 3年以内
5 かなり長期間 6 わからない

問10 新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえて、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。

5月20日（水）までに同封の封筒にてご返送いただくか、下記までFAX返信をお願いします。

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。

注) 今回調査は、新型コロナウイルスの感染拡大と、これに伴う「緊急事態宣言」の発令により、経済情勢の急展開が予想される中であって、宅地建物取引業者の皆様へ、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を緊急に実施したもので、定期調査の質問（問1～問6）に加え、目下の緊急事態に即した質問（問7～問9）を行っている。
本調査報告書は、上記アンケートのうち、定期調査の質問について取りまとめたもので、緊急事態に即した質問については、特別調査報告として取りまとめている。

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大幅に悪化し、引き続きマイナス、予測値は今回実感値から大幅に悪化。

今回(令和2年4月1日時点)の地価動向判断は-37.5ポイントで、前回(令和2年1月1日時点)の-8.2ポイントに比し、29.3ポイント悪化した。地価の下落傾向が一段と鮮明になったとの認識を示す結果となった。

この先3ヶ月間(R2.4.1~R2.7.1)の地価に関する予測値は-59.1ポイントで、前回(令和2年1月1日時点)の-17.7ポイントに比し41.4ポイントの悪化となった。また、今回実感値との比較では、-21.6ポイントと、大幅な悪化予測を示した。

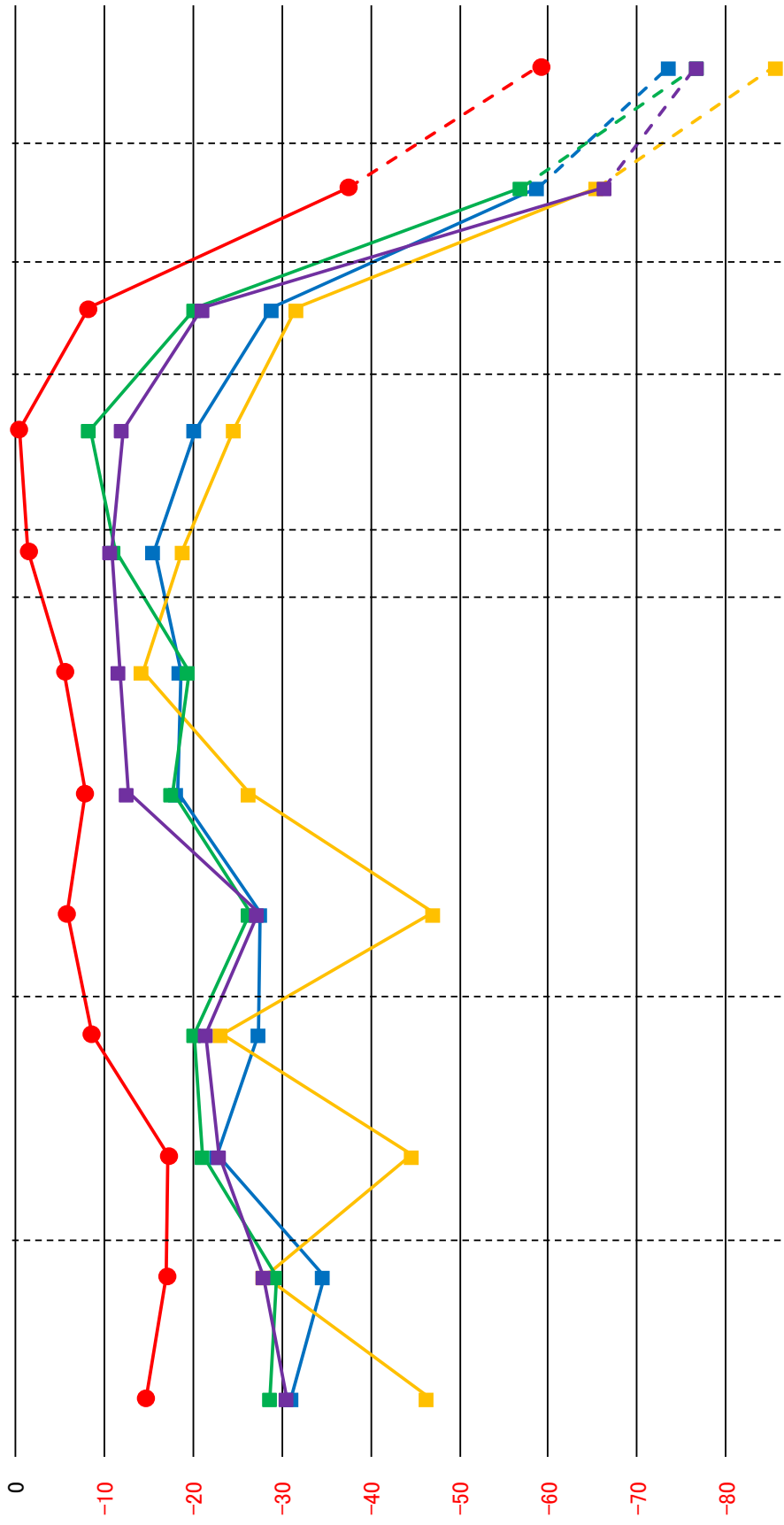
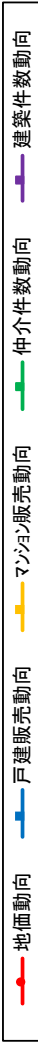
【滋賀県内不動産市場の動向】

業況は、全ての指標が低調。

各業況の動向は、実感値では、全ての指標が悪化した。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30.1ポイント悪化し、-58.9ポイントとなった。
予測値は-73.7ポイントで、今回実感値との比較では14.8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33.8ポイント悪化し、-65.5ポイントとなった。
予測値は-85.7ポイントで、今回実感値との比較では20.2ポイントの悪化予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より36.8ポイント悪化し、-57.0ポイントとなった。
予測値は-76.9ポイントで、今回実感値との比較では19.9ポイントの悪化予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より45.3ポイント悪化し、-66.4ポイントとなった。
予測値は-76.8ポイントで、今回実感値との比較では10.4ポイントの悪化予測となった。

滋賀県不動産市場DI



	H27.7	H28.1	H28.7	H29.1	H29.7	H30.1	H30.7	H31.1	R01.5	R01.10	R02.3
地価動向	-14.7	-17.0	-17.2	-8.5	-5.8	-7.8	-5.5	-1.4	-0.4	-8.2	-59.1
戸建販売動向	-31.1	-34.8	-22.8	-27.4	-27.5	-18.2	-18.6	-15.6	-20.3	-28.8	-73.7
マンション販売動向	-46.4	-28.0	-44.6	-23.2	-47.1	-26.3	-14.3	-18.9	-24.6	-31.7	-65.7
仲介件数動向	-28.7	-29.3	-21.1	-20.1	-26.4	-17.6	-19.5	-11.2	-8.3	-20.2	-76.9
建築件数動向	-30.6	-28.0	-23.0	-21.5	-27.3	-12.6	-11.7	-10.8	-12.1	-6.4	-76.8
日銀マイナス金利政策	H28.2										
トランプ政権発足	H29.1										
西日本豪雨日銀政策修正	H30.7										
第4次安倍改造内閣	H31.1										
新天皇即位令和改元	R01.5										
消費税10%施行	R01.10										
WHO/ハンデミック表明	R02.3										

※平成27年7月期～令和2年4月期は実感値、令和2年7月期は令和2年4月期における予測値を示す（以下同じ）。

平成26年4月の消費税8%施行前、駆け込み需要を反映して全不動産市場が改善傾向を示し、施行直前から施行後にかけて全市場が悪化、特に建築件数の落ち込みは顕著であった。

地価については、平成27年1月を底に改善、途中28年7月と30年1月に悪化をはさみながら、概ね改善基調で推移してきたが、前回悪化に転じ、今回はさらに大幅に悪化した。

戸建販売・仲介件数・建築件数については、平成27年1月を底に改善に転じ、途中悪化も織り交ぜつつ大局的には改善方向で推移してきたが、前回悪化に転じ、今回はさらに大幅に悪化した。

マンション販売については、平成27年7月以降大幅な改善・悪化を繰り返し、30年7月以降は悪化で推移してきたが、今回はさらに大幅に悪化した。

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。

令和2年1月、WHOが新型コロナウイルス感染症に関し、「国際的に懸念される公衆衛生上の緊急事態」を宣言した。3月には世界的な感染拡大を受け、東京五輪の延期が決定、さらにWHOが同感染症について「パンデミック」と表明した。

内閣府が5月に発表した、令和2年1～3月期のGDP速報値は、年間ベースに換算すると3.4%減となり、4年3ヶ月ぶりに2四半期連続のマイナス成長となった。

内閣府による4月発表の月例経済報告では、「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、急速に悪化しており、極めて厳しい状況にある。」とされている。

先行きについては、「感染症の影響による極めて厳しい状況が続くと見込まれる。また、感染症が内外経済をさらに下振れさせるリスクに十分注意する必要がある。金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。」とされている。

令和2年4月の倒産件数は、東京商工リサーチによると全国で743件で、8カ月連続で前年同月を上回り、リーマン・ショック時の4カ月連続（2008年12月～2009年3月）を抜いた。この内「新型コロナウイルス」関連倒産は71件で、5月29日時点で192件まで増加している。

滋賀県内の景気動向については、大津財務事務所の4月公表によると「新型コロナウイルス感染症の影響により、経済活動が抑制されるなか、足下で急速に下押しされており、極めて厳しい状況にある」とされている。

今回のDI調査における回答コメントでは、先行き不安による取引減少、テナント賃料減額要求の増加、建材不足、市場心理の低下への懸念等が多くあげられている。

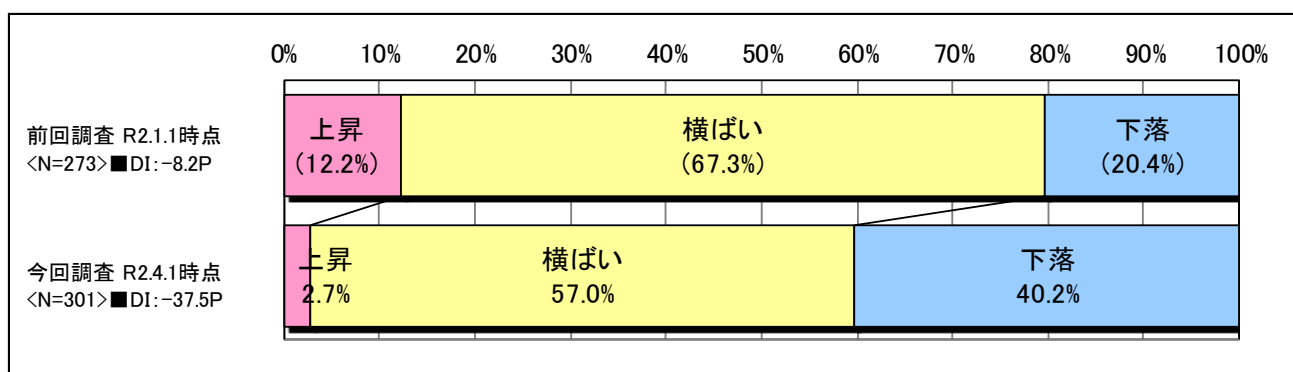
以上の考察から、滋賀県内の不動産市況については需給ともに急速な冷え込みが予想され、競争力の優る地域についても失速、競争力の劣る地域についてはより顕著な悪化となるものと推察される。

2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

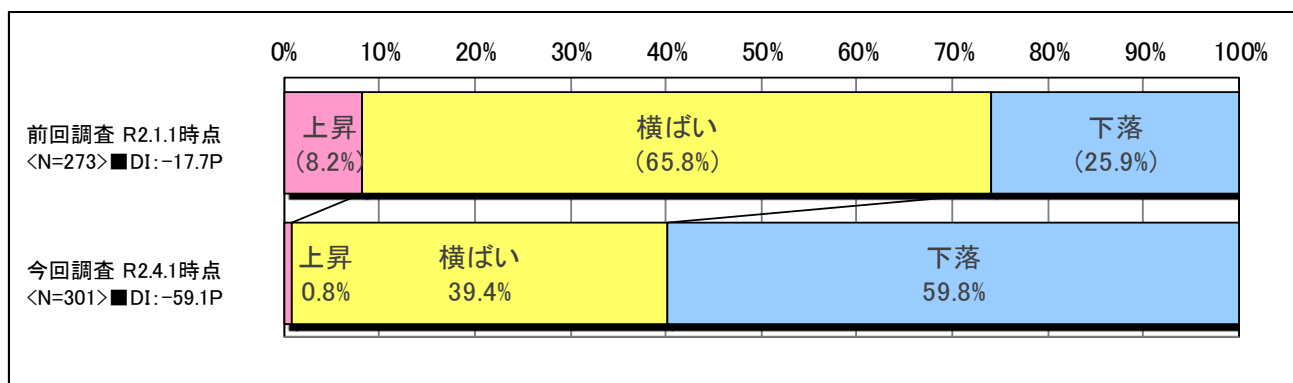
令和2年4月1日現在の地価の動向は、3ヶ月前（令和2年1月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

地価動向(過去)	1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去3ヶ月間の地価動向(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)	7 (30)	146 (165)	103 (50)	256 (245)	45 (28)	301 (273)
DI指数	-37.5P (-8.2P)	2.7% (12.2%)	57.0% (67.3%)	40.2% (20.4%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査



3ヶ月後（令和2年7月1日）の地価の動向は、現在（令和2年4月1日）と比較してどうなると予想しますか？

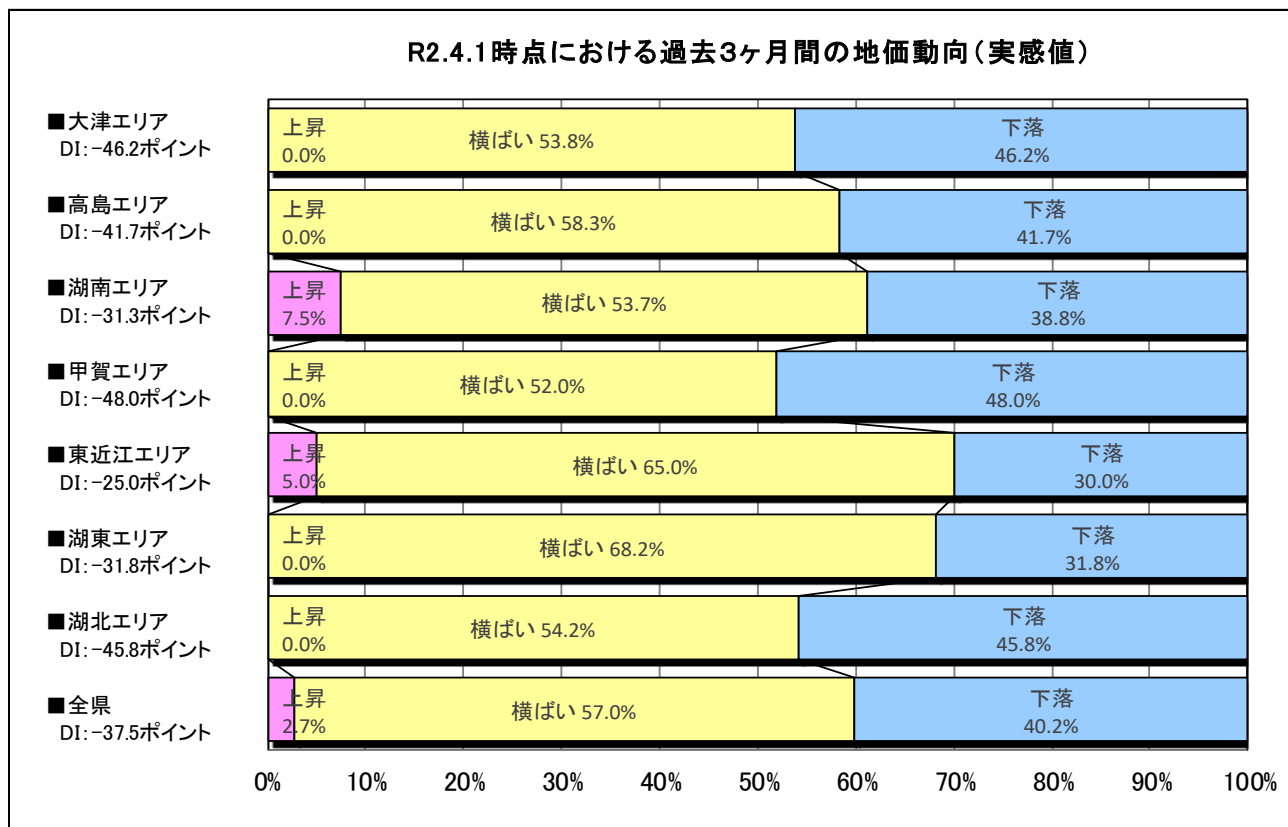
地価動向(将来)	1	2	3	小計	4	計
調査時点以降3ヶ月間の地価動向(予測値)	上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)	2 (20)	100 (160)	152 (63)	254 (243)	47 (30)	301 (273)
DI指数	-59.1P (-17.7P)	0.8% (8.2%)	39.4% (65.8%)	59.8% (25.9%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査



(2) エリア毎の集計

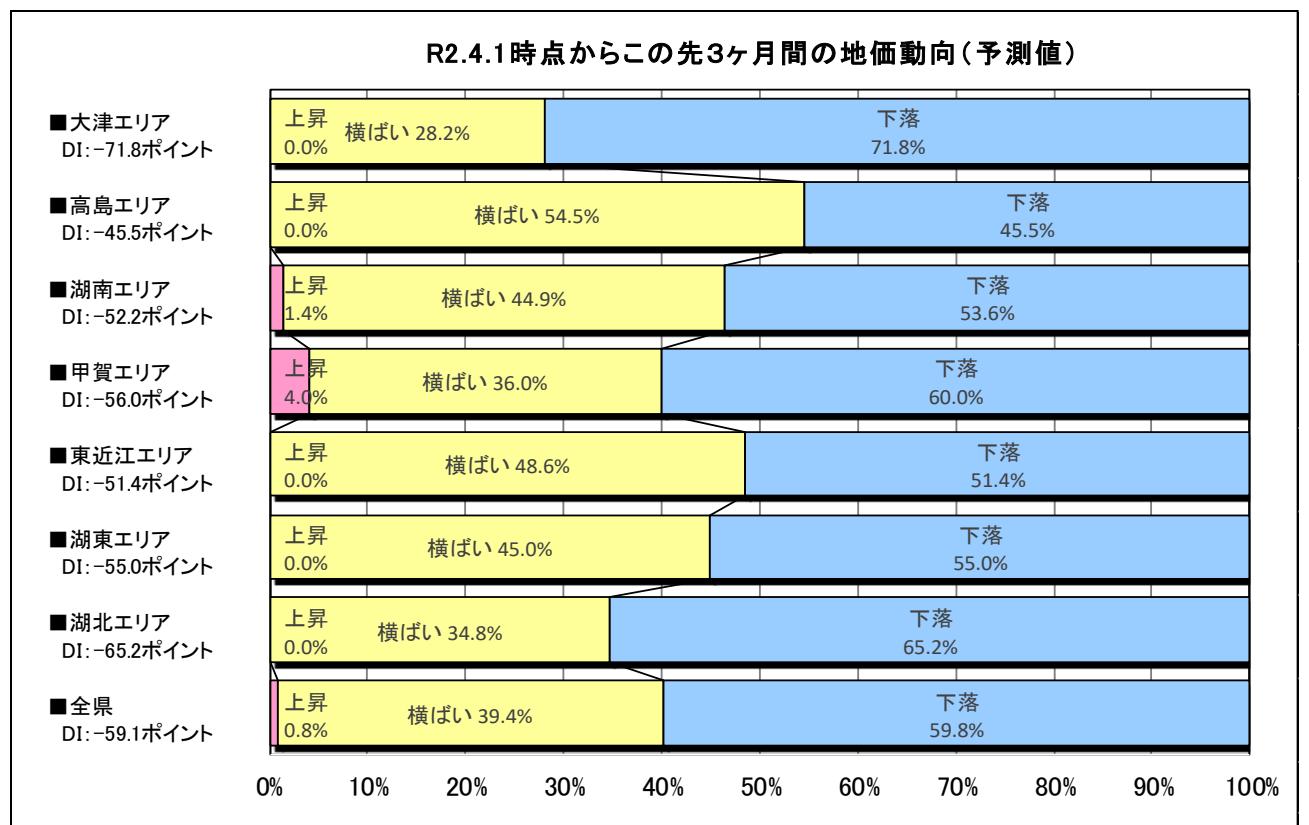
令和2年4月1日現在の地価の動向は、3ヶ月前（令和2年1月1日）と比較してどうですか？

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3ヶ月間の地価動向(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	35	30	65	15	80
	DI指数	-46.2P	0.0%	53.8%	46.2%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	7	5	12	3	15
	DI指数	-41.7P	0.0%	58.3%	41.7%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	5	36	26	67	15	82
	DI指数	-31.3P	7.5%	53.7%	38.8%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	0	13	12	25	7	32
	DI指数	-48.0P	0.0%	52.0%	48.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	2	26	12	40	1	41
	DI指数	-25.0P	5.0%	65.0%	30.0%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	0	15	7	22	0	22
	DI指数	-31.8P	0.0%	68.2%	31.8%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	13	11	24	4	28
	DI指数	-45.8P	0.0%	54.2%	45.8%	100.0%	
全県	回答数(件)	7	146	103	256	45	301
	DI指数	-37.5P	2.7%	57.0%	40.2%	100.0%	

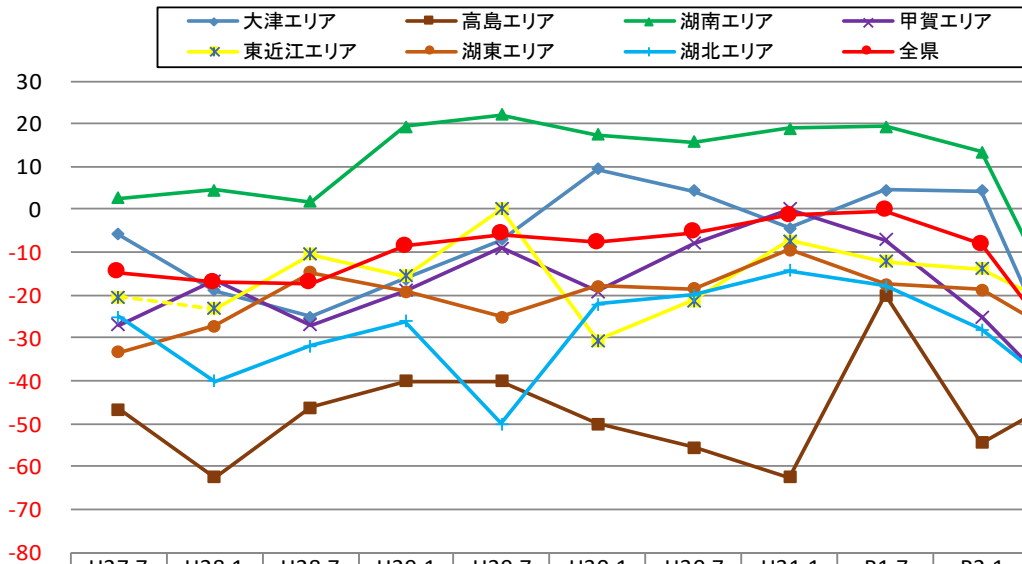


3ヶ月後（令和2年7月1日）の地価の動向は、現在（令和2年4月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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3ヶ月間の地価動向(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)	0	20	51	71	9	80
	DI指数	-71.8P	0.0%	28.2%	71.8%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	6	5	11	4	15
	DI指数	-45.5P	0.0%	54.5%	45.5%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	1	31	37	69	13	82
	DI指数	-52.2P	1.4%	44.9%	53.6%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	1	9	15	25	7	32
	DI指数	-56.0P	4.0%	36.0%	60.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	0	17	18	35	6	41
	DI指数	-51.4P	0.0%	48.6%	51.4%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	0	9	11	20	2	22
	DI指数	-55.0P	0.0%	45.0%	55.0%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	8	15	23	5	28
	DI指数	-65.2P	0.0%	34.8%	65.2%	100.0%	
全県	回答数(件)	2	100	152	254	47	301
	DI指数	-59.1P	0.8%	39.4%	59.8%	100.0%	



地価動向DI



	H27.7	H28.1	H28.7	H29.1	H29.7	H30.1	H30.7	H31.1	R1.7	R2.1	R2.4	R2.7
大津エリア	-5.9	-19.0	-25.0	-16.1	-7.0	+9.3	+4.3	-4.3	+4.5	+4.4	-46.2	-71.8
高島エリア	-46.7	-62.5	-46.2	-40.0	-40.0	-50.0	-55.6	-62.5	-20.0	-54.5	-41.7	-45.5
湖南エリア	+2.7	+4.6	+1.7	+19.4	+22.0	+17.5	+15.8	+19.0	+19.4	+13.4	-31.3	-52.2
甲賀エリア	-26.9	-16.7	-26.9	-19.0	-9.1	-19.2	-8.0	0.0	-7.1	-25.0	-48.0	-56.0
東近江エリア	-20.5	-23.1	-10.5	-15.6	0.0	-30.6	-21.2	-7.4	-12.1	-13.9	-25.0	-51.4
湖東エリア	-33.3	-27.3	-14.8	-19.2	-25.0	-17.9	-18.5	-9.5	-17.4	-18.8	-31.8	-55.0
湖北エリア	-25.0	-40.0	-31.8	-26.1	-50.0	-22.2	-20.0	-14.3	-17.9	-28.0	-45.8	-65.2
全県	-14.7	-17.0	-17.2	-8.5	-5.8	-7.8	-5.5	-1.4	-0.4	-8.2	-37.5	-59.1

エリア別の地価動向DIの実感値は、すべてのエリアがマイナスを示した。

前回（令和2年1月1日）と比べ、高島エリアで改善し、その他全てのエリアで悪化した。

最も数値が高かったのは-25.0ポイントの東近江エリアであった。前回までは湖南エリアが10期連続でプラスであったが、今回は大幅に悪化しマイナスに転じた。

湖南エリアの地価はこれまで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、マンション開発素地の需要も高い地域であった。

東近江エリアの地価は、総じて商業地が上昇傾向で、JR駅前では大型マンションの建設や商業集積が進み、幹線道路沿いでも堅調な需要が見られる。

最も数値が低かったのは甲賀エリアで、前回から大幅に悪化し、-48.0ポイントとなっている。

甲賀エリアは市内中心部等利便性の高い地域に限っては需要が堅調であるが、人口減少が継続的に見られる地域では需要の低迷が状態化しており、特に商業地においては商業核の分散等により、地価の下落幅が県内でも上位にランクインする状況が続いている。

県全体では前回の-8.2ポイントから29.3ポイント悪化し、-37.5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、改善したエリアはなく、すべてのエリアで悪化した。中でも、大津・湖南・東近江・湖東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、高島エリアで減少したが、その他全てのエリア及び県全体で増加した。「上昇」の回答が増加したエリアはなく、高島・甲賀エリアは前回に引き続きゼロ、東近江エリアは前回と同水準で、大津・湖南・湖東・湖北エリア及び県全体で減少した。

特徴としては、大津・湖南エリアの「下落」回答が大幅に増加し、また「上昇」回答について、前は2番目に多かった大津エリアが今回はゼロとなっており、これまで好況に推移してきたエリアの冷え込みが窺える。

予測値については、高島エリアで「横ばい」が多かった以外はすべてのエリアで「下落」が最も多かった。

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

3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

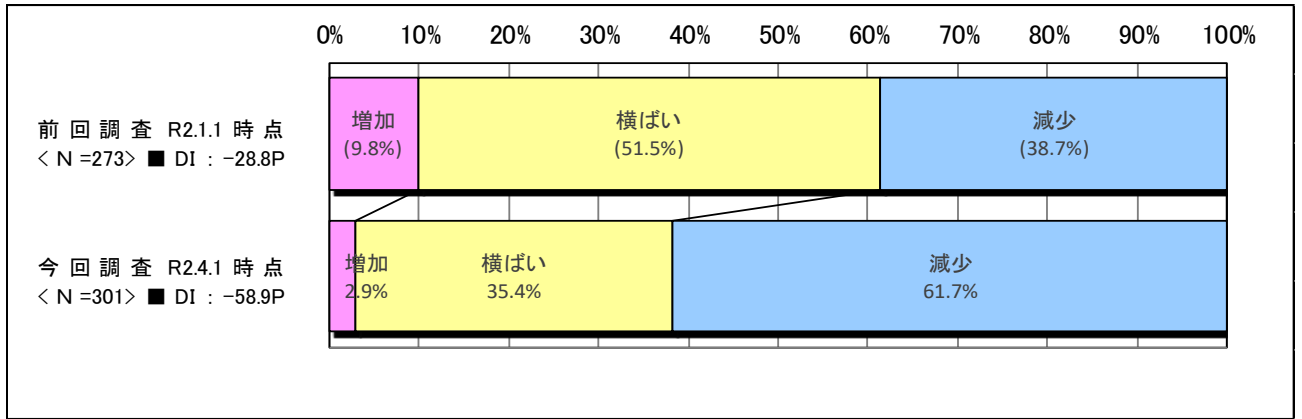
(1) 全県集計（DIの推移を表すグラフはP6に掲載）

令和2年4月1日現在の貴社の取扱件数は、3ヶ月前（令和2年1月1日）と比較してどのように感じていますか？

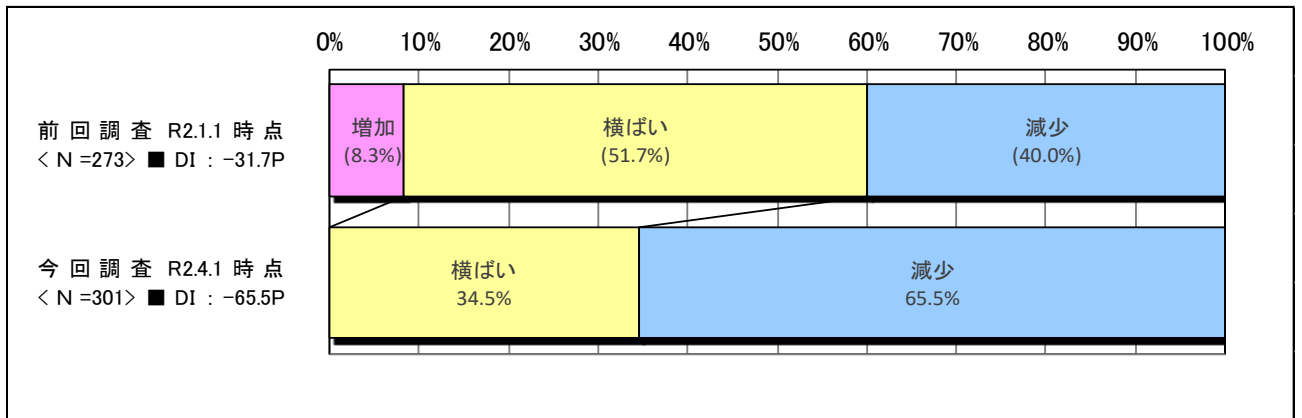
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去3ヶ月間の取引動向(実感値)		増加傾向にあった	横ばいであった	下落傾向にあった		わからない・無回答	
イ) 戸建販売	回答数(件)	5 (16)	62 (84)	108 (63)	175 (163)	126 (110)	301 (273)
	DI指数	-58.9P (-28.8P)	2.9% (9.8%)	35.4% (51.5%)	61.7% (38.7%)	100.0% (100.0%)	
ロ) マンション販売	回答数(件)	0 (5)	20 (31)	38 (24)	58 (60)	243 (213)	301 (273)
	DI指数	-65.5P (-31.7P)	0.0% (8.3%)	34.5% (51.7%)	65.5% (40.0%)	100.0% (100.0%)	
ハ) 仲介件数	回答数(件)	6 (18)	90 (126)	141 (59)	237 (203)	64 (70)	301 (273)
	DI指数	-57.0P (-20.2P)	2.5% (8.9%)	38.0% (62.1%)	59.5% (29.1%)	100.0% (100.0%)	
ニ) 建築件数	回答数(件)	0 (12)	46 (66)	91 (36)	137 (114)	164 (159)	301 (273)
	DI指数	-66.4P (-21.1P)	0.0% (10.5%)	33.6% (57.9%)	66.4% (31.6%)	100.0% (100.0%)	

※括弧内の斜体字は前回調査

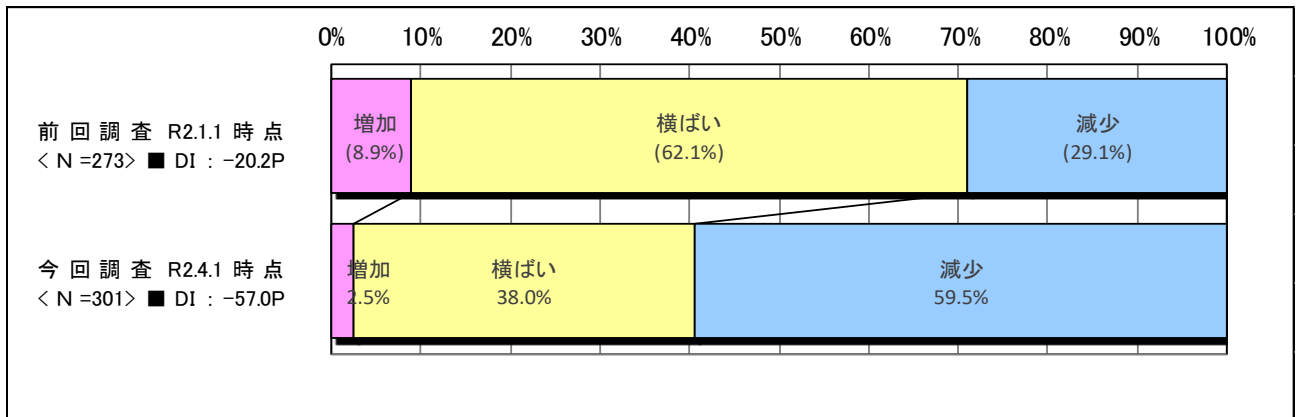
【戸建販売（実感値）】



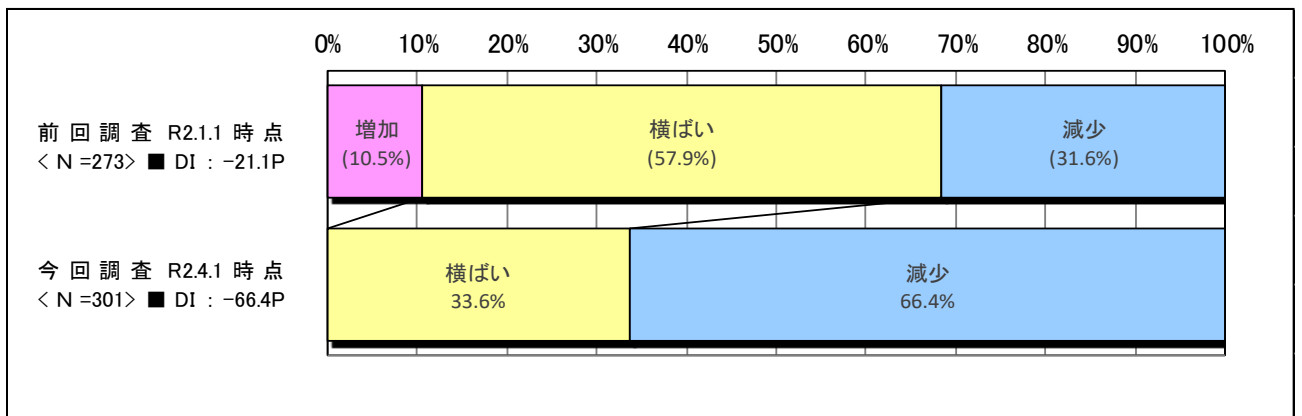
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

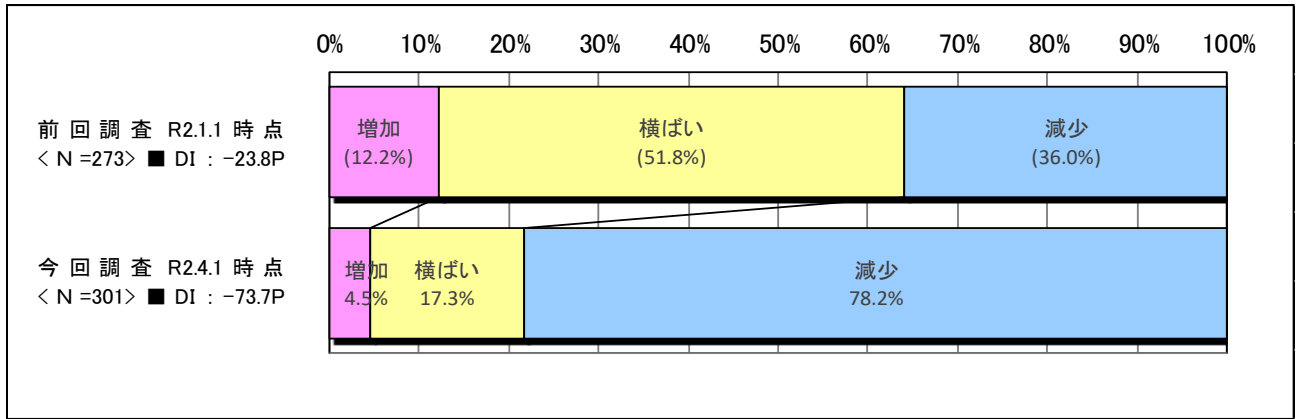


3ヶ月後（令和2年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和2年4月1日）と比較してどうなると予想しますか？

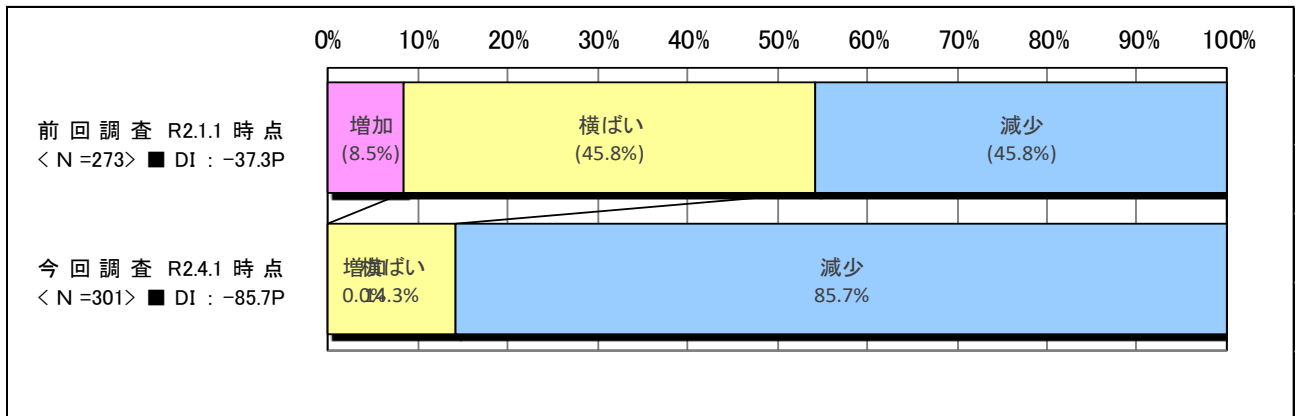
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降3ヶ月間の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
イ)	戸建販売	8 (20)	31 (85)	140 (59)	179 (164)	122 (109)	301 (273)
	DI指数	-73.7P (-23.8P)	4.5% (12.2%)	17.3% (51.8%)	78.2% (36.0%)	100.0% (100.0%)	
ロ)	マンション販売	0 (5)	9 (27)	54 (27)	63 (59)	238 (214)	301 (273)
	DI指数	-85.7P (-37.3P)	0.0% (8.5%)	14.3% (45.8%)	85.7% (45.8%)	100.0% (100.0%)	
ハ)	仲介件数	2 (13)	51 (128)	185 (61)	238 (202)	63 (71)	301 (273)
	DI指数	-76.9P (-23.8P)	0.8% (6.4%)	21.4% (63.4%)	77.7% (30.2%)	100.0% (100.0%)	
ニ)	建築件数	1 (14)	30 (60)	107 (42)	138 (116)	163 (157)	301 (273)
	DI指数	-76.8P (-24.1P)	0.7% (12.1%)	21.7% (51.7%)	77.5% (36.2%)	100.0% (100.0%)	

※括弧内の斜体字は前回調査

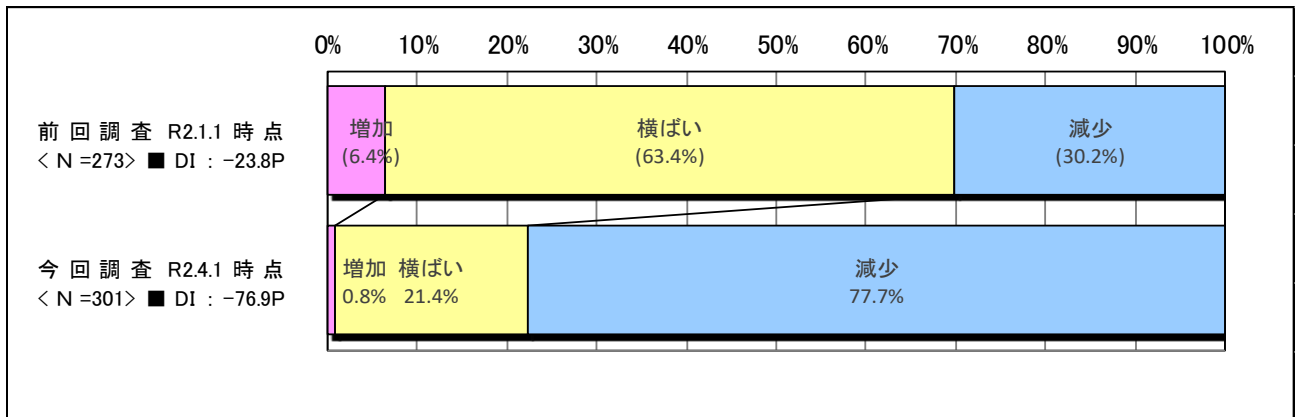
【戸建販売（予測値）】



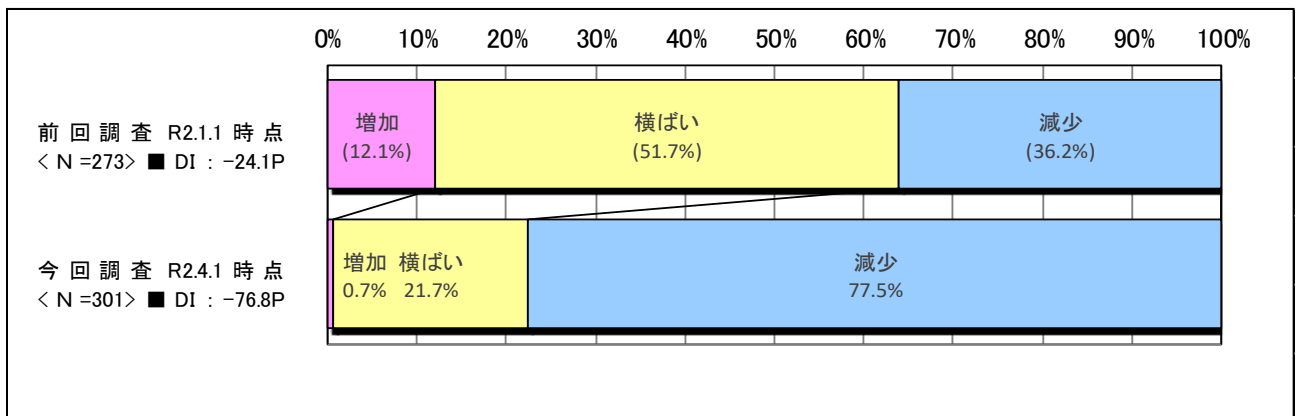
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

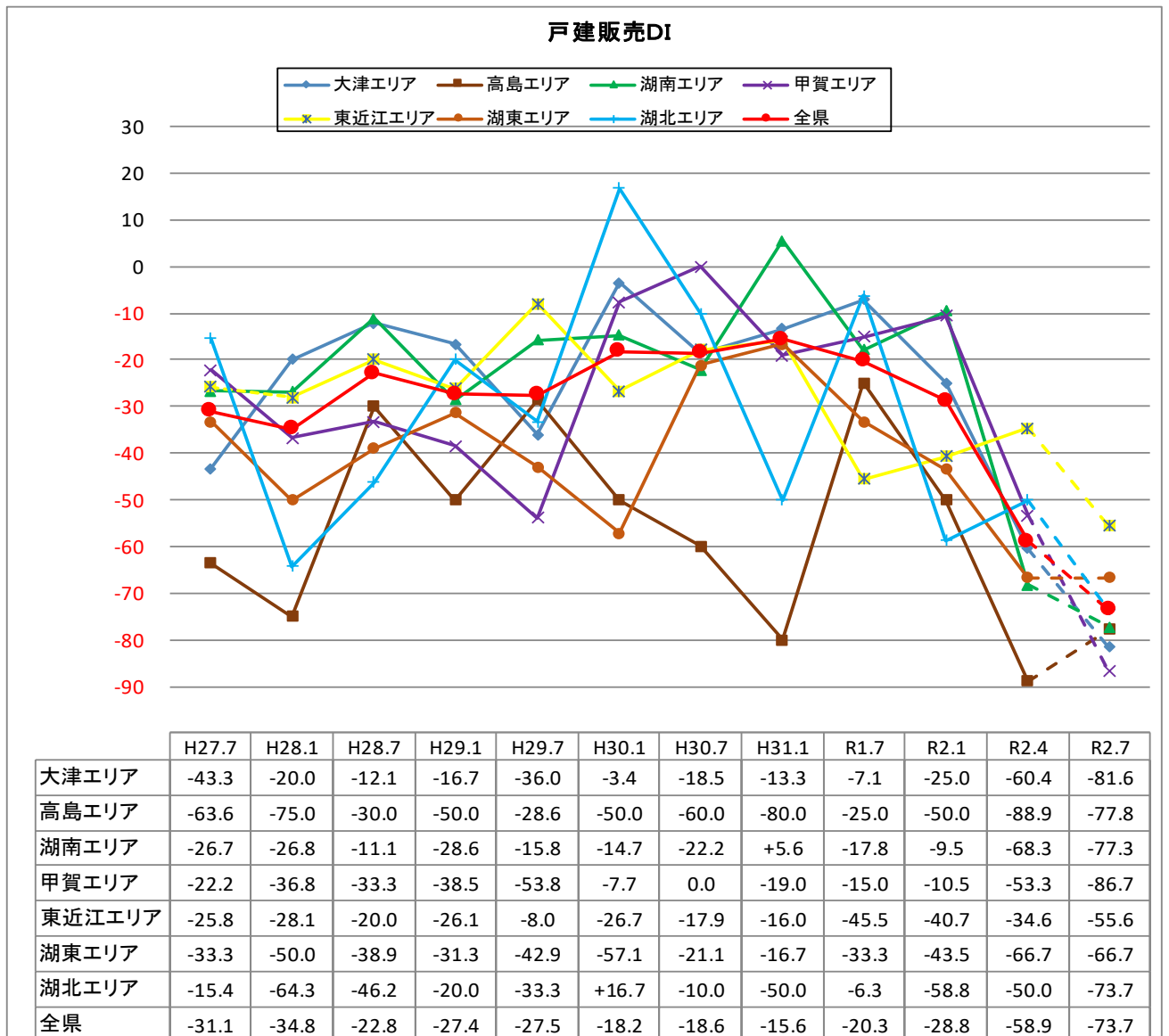


【建築件数（予測値）】



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

最も数値が高かったのは-34.6ポイントの東近江エリアであった。最も数値が低かったのは高島エリアで、前回から大幅に悪化し、-88.9ポイントとなっている。

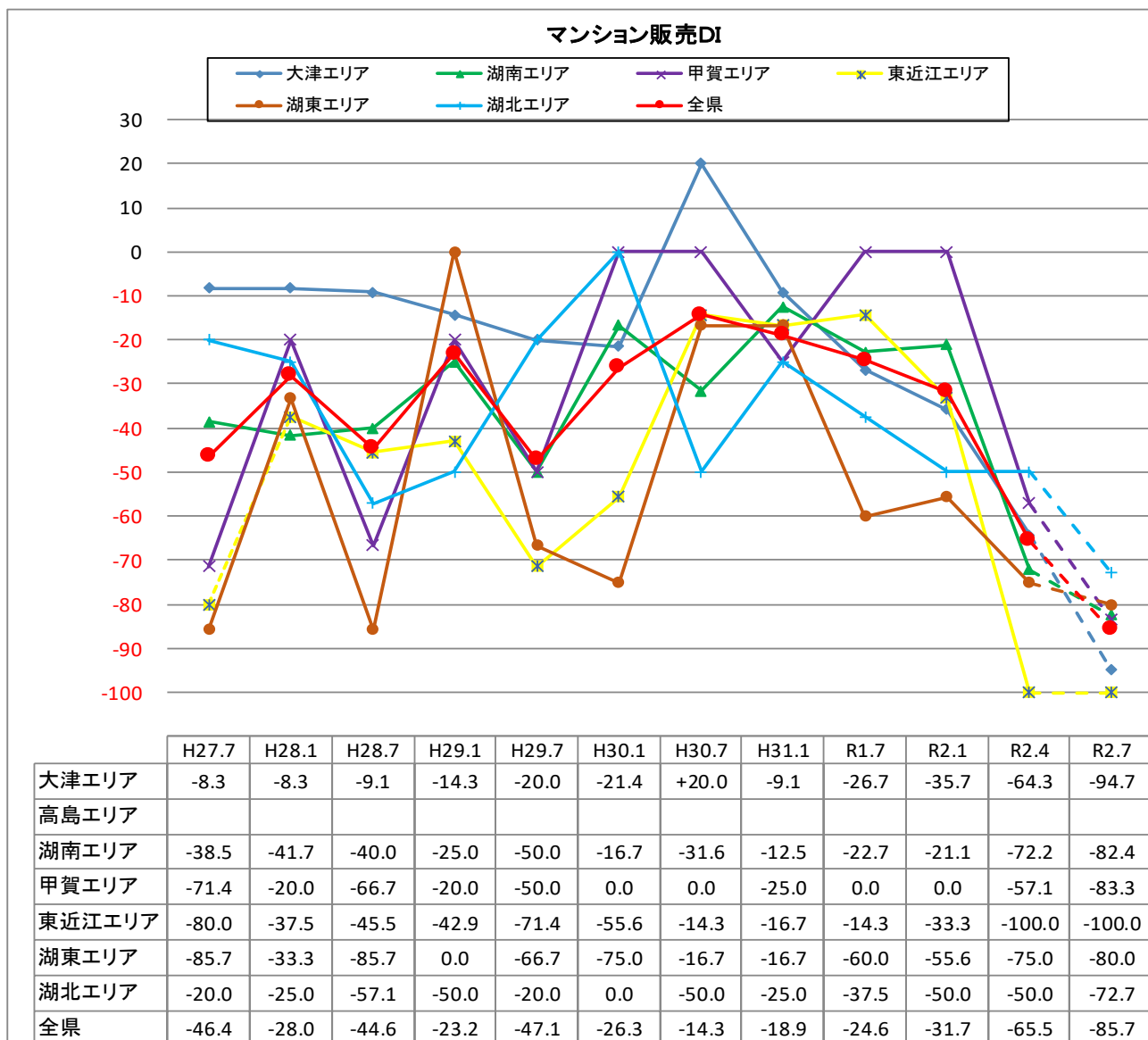
県全体では前回の-28.8ポイントから30.1ポイント悪化し、-58.9ポイントとなっている。

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

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、湖北エリアが同水準である以外は総てのエリアで悪化した。中でも、大津・湖南・甲賀・東近江エリアの悪化幅が大きかった。

最も数値が高かったのは-50.0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東近江エリアで、前回から大幅に悪化し、-100.0ポイントとなっている。

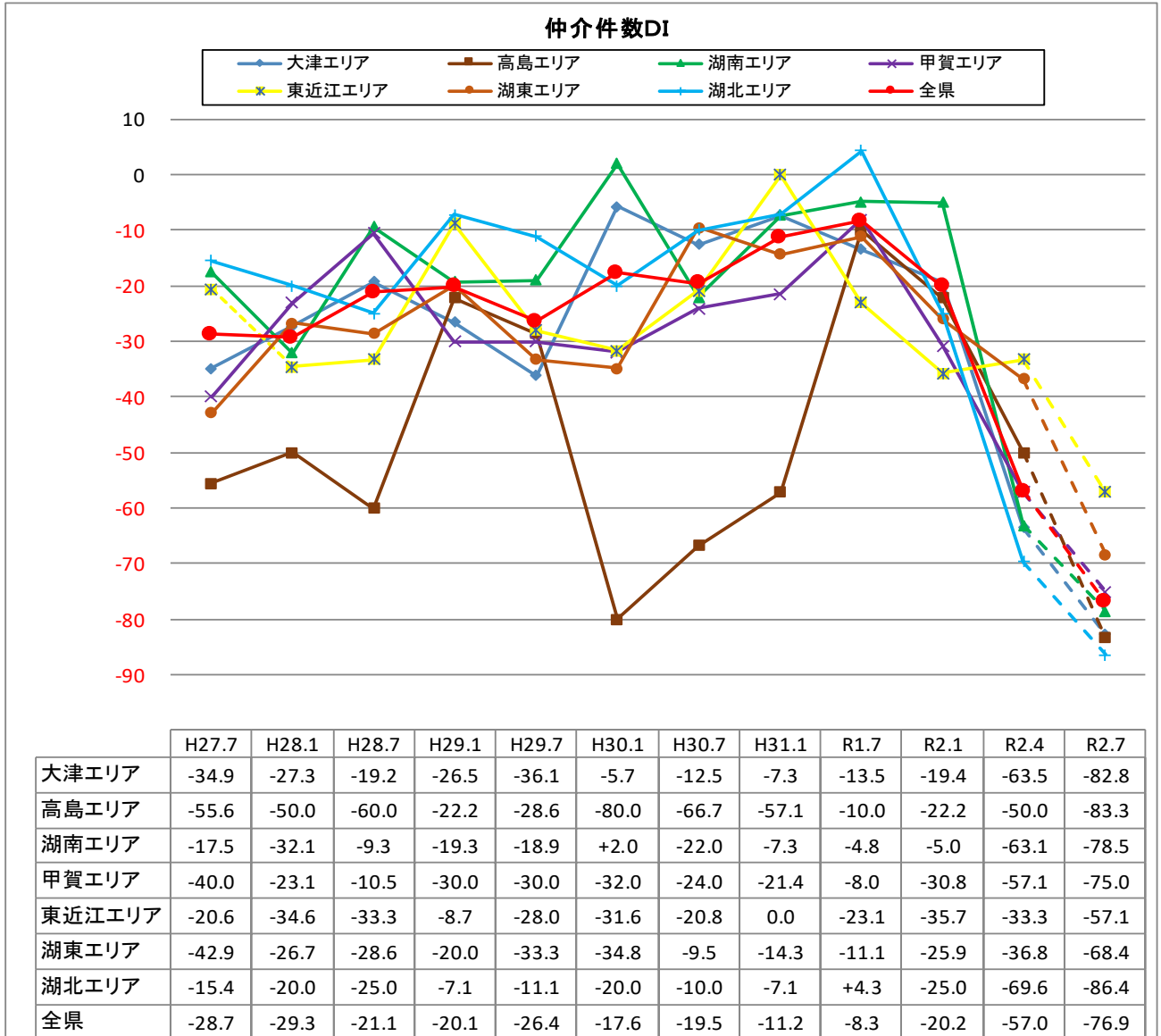
県全体では前回の-31.7ポイントから33.8ポイント悪化し、-65.5ポイントとなっている。今後の予測も全エリアでマイナスとなった。

今回実感値と比較した今後の予測値は、東近江エリアが同水準である以外は総てのエリアで悪化した。中でも、大津・甲賀・湖北エリアの悪化幅が大きかった。

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、東近江エリアが改善した以外は総てのエリアで悪化した。中でも、大津・高島・湖南・甲賀・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-33.3ポイントの東近江エリアであった。最も数値が低かったのは湖北エリアで、前回から大幅に悪化し、-69.6ポイントとなっている。

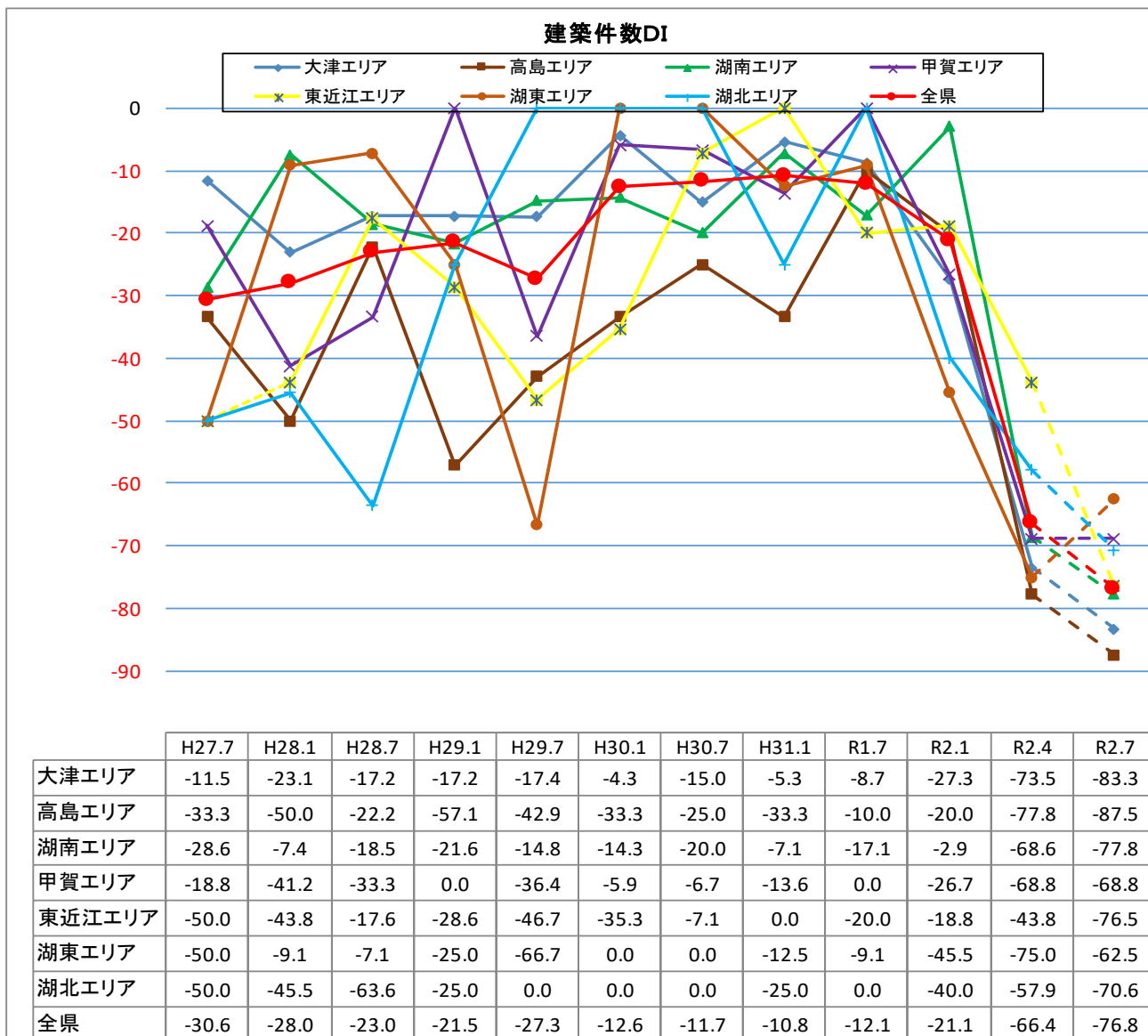
県全体では前回の-20.2ポイントから36.8ポイント悪化し、-57.0ポイントとなっている。

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、改善したエリアはなく、すべてのエリアで悪化した。中でも、高島・東近江・湖東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、改善したエリアはなく、すべてのエリアで悪化した。中でも、大津・高島・湖南・甲賀・東近江・湖東エリアの悪化幅が大きかった。

最も数値が高かったのは-43.8ポイントの東近江エリアであった。最も数値が低かったのは高島エリアで、前回から大幅に悪化し、-77.8ポイントとなっている。

県全体では前回の-21.1ポイントから45.3ポイント悪化し、-66.4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、湖東エリアで改善し、甲賀エリアは同水準で、大津・高島・湖南・東近江・湖北エリアで悪化した。中でも、東近江エリアの悪化幅が大きかった。

県全体では悪化となった。

以上

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25-2回滋賀県不動産市況DI調査(特別調査編)～

令和2年6月

滋賀県総合企画部県民活動生活課
公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会

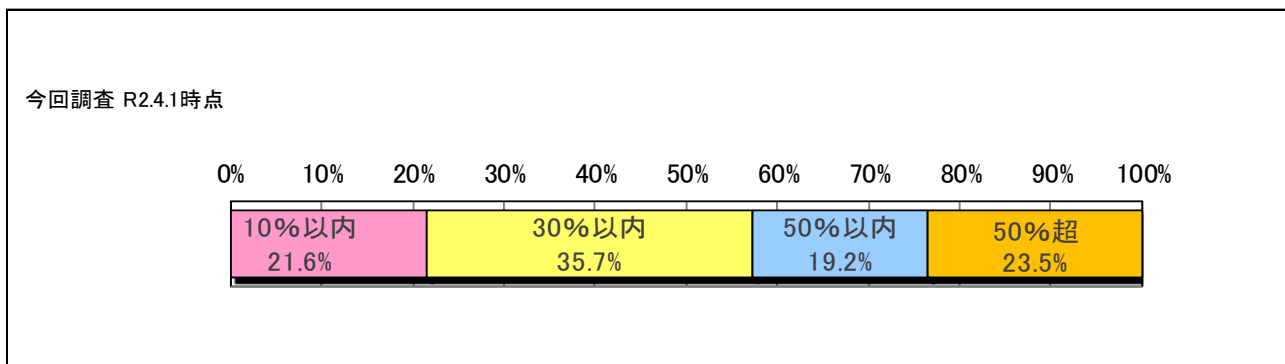
新型コロナウイルス感染拡大による不動産市場への影響

1. 3月以降の取扱件数

取扱件数が減少していると回答された方について、特に3月以降の取扱件数について、どの程度減少していますか？

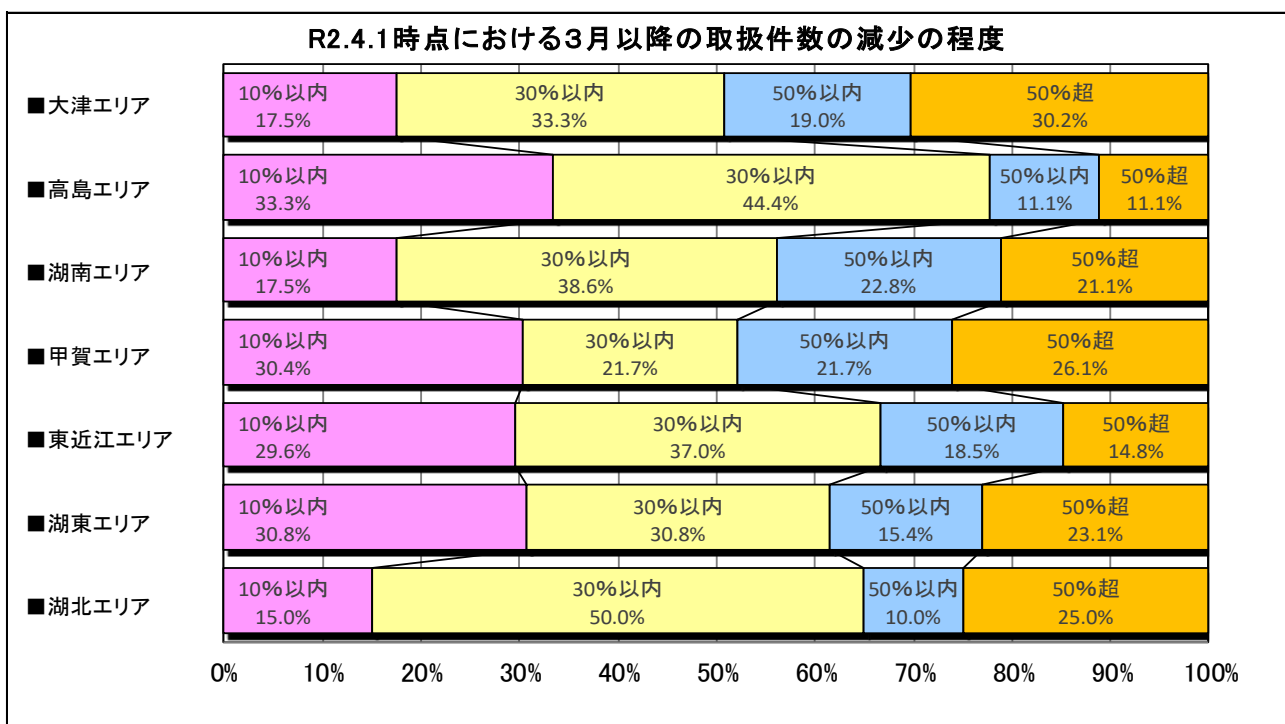
(1) 全県集計

最も多い回答は「30%以内」(35.7%)、最も少ない回答は「50%以内」(19.2%)であった。



(2) エリア毎の集計

大津エリアで最も多い回答は「30%以内」(33.3%)、最も少ない回答は「10%以内」(17.5%)であった。高島エリアで最も多い回答は「30%以内」(44.4%)、最も少ない回答は「50%以内」、「50%超」(11.1%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「30%以内」(38.6%)、最も少ない回答は「10%以内」(17.5%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「10%以内」(30.4%)、最も少ない回答は「30%以内」、「50%以内」(21.7%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「30%以内」(37.0%)、最も少ない回答は「50%超」(14.8%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「10%以内」、「30%以内」(30.8%)、最も少ない回答は「50%以内」(15.4%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「30%以内」(50.0%)、最も少ない回答は「50%以内」(10.0%)であった。



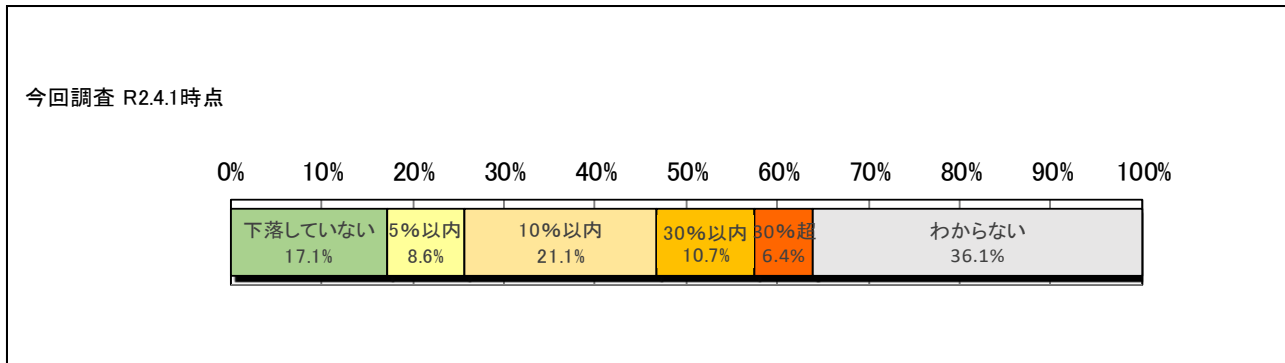
新型コロナウイルス感染拡大による不動産市場への影響

2. 3月以降の成約価格・売り希望価格

3月以降の成約価格・売り希望価格について、どの程度下落していますか？

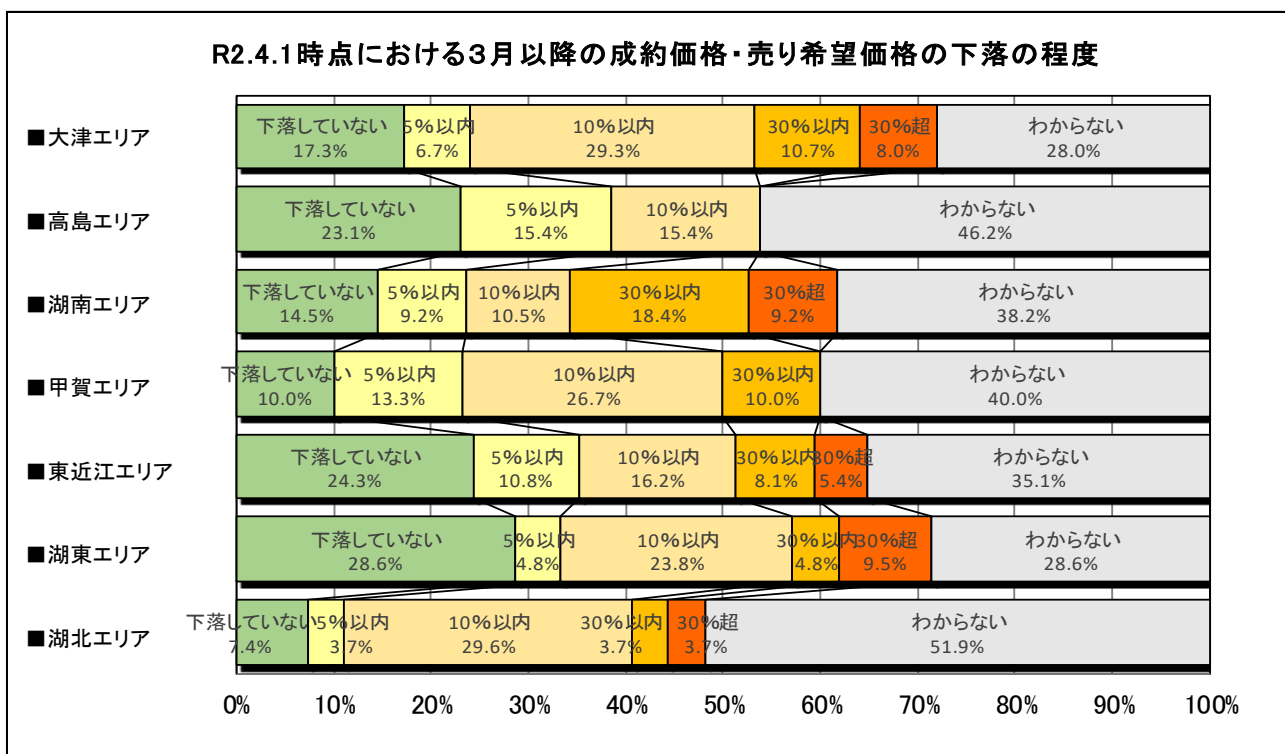
(1) 全県集計

最も多い回答は「わからない」(36.1%)、最も少ない回答は「30%超」(6.4%)であった。



(2) エリア毎の集計

大津エリアで最も多い回答は「10%以内」(29.3%)、最も少ない回答は「5%以内」(6.7%)であった。高島エリアで最も多い回答は「わからない」(46.2%)、最も少ない回答は「30%以内」、「30%超」(0.0%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「わからない」(38.2%)、最も少ない回答は「5%以内」、「30%超」(9.2%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「わからない」(40.0%)、最も少ない回答は「30%超」(0.0%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「わからない」(35.1%)、最も少ない回答は「30%超」(5.4%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「下落していない」、「わからない」(28.6%)、最も少ない回答は「5%以内」、「30%以内」(4.8%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「わからない」(51.9%)、最も少ない回答は「5%以内」、「30%以内」、「30%超」(3.7%)であった。



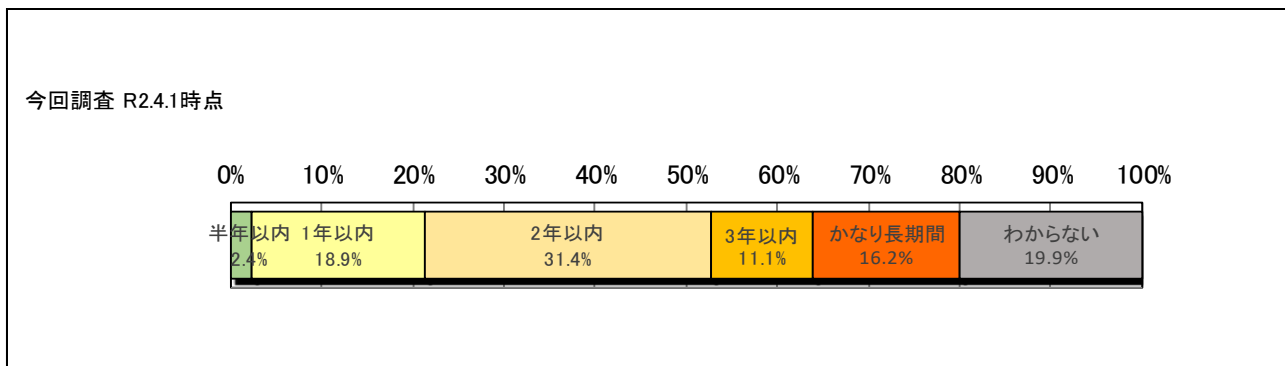
新型コロナウイルス感染拡大による不動産市場への影響

3. 不動産市場への影響はいつまで続くか

新型コロナウイルス感染拡大による不動産市場への影響は、今後どれほどの期間続くか？

(1) 全県集計

最も多い回答は「2年以内」(31.4%)、最も少ない回答は「半年以内」(2.4%)であった。



(2) エリア毎の集計

大津エリアで最も多い回答は「2年以内」(34.6%)、最も少ない回答は「半年以内」(1.3%)であった。高島エリアで最も多い回答は「かなり長期間」、「わからない」(30.8%)、最も少ない回答は「半年以内」(0.0%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「2年以内」(29.6%)、最も少ない回答は「半年以内」(3.7%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「2年以内」(31.3%)、最も少ない回答は「半年以内」(3.1%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「2年以内」(43.9%)、最も少ない回答は「半年以内」(0.0%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「1年以内」、「2年以内」、「わからない」(22.7%)、最も少ない回答は「半年以内」(4.5%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「2年以内」(28.6%)、最も少ない回答は「半年以内」(3.6%)であった。

