

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26-2回滋賀県不動産市況DI調査～

令和2年12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

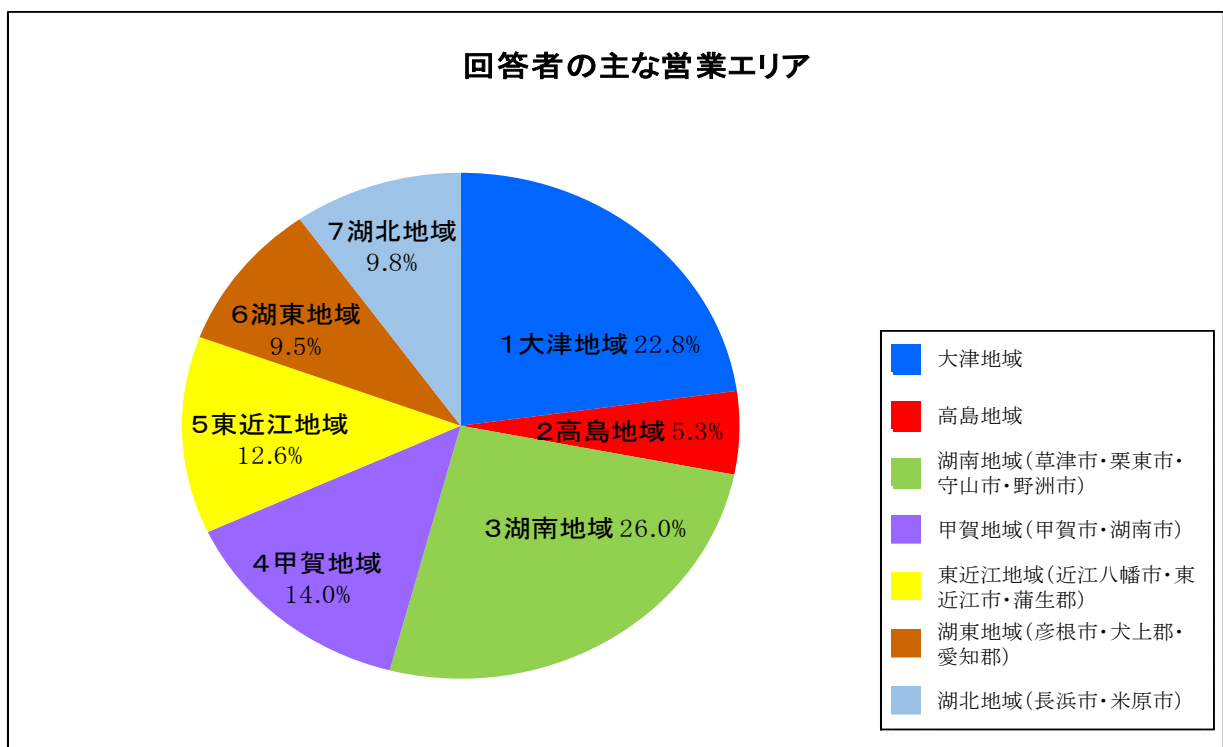
令和2年10月1日を起点とし、過去3ヶ月間(R2. 7. 1～R2. 10. 1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先3ヶ月間(R2. 10. 1～R3. 1. 1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況D Iとして集計を行った。

実施時期 : 令和2年10月

発送数 : 698

有効回収数 : 287 (回収率 41.1%)

回答者の属性(回答者の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感染症の拡大が続く中、不動産市況をより適切に把握するため、今年度に限り、年4回のD I調査を実施することに致しました。今回も引き続きコロナ禍の影響を踏まえてご回答いただきますよう、よろしくお願い致します。

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 | ・ 10 件未満 | ・ 50 件未満 | ・ 50 件以上 |
| 2 仲介業（賃貸） | → | ・ 0 件 | ・ 10 件未満 | ・ 50 件未満 | ・ 50 件以上 |
| 3 戸建分譲 | → | ・ 0 件 | ・ 10 件未満 | ・ 50 件未満 | ・ 50 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 | ・ 10 件未満 | ・ 10 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10月1日）の地価の動向について、3ヶ月前（令和2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、3ヶ月後（令和3年1月1日）の地価の動向は、現在（令和2年10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10月1日）の貴社の取扱件数は、3ヶ月前（令和2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3年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和2年10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 新型コロナウイルス感染症が拡大した3月以降、成約価格や売り希望価格ほ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 商業系の家賃・地代について値下交渉がありますか？ ある場合は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 値下交渉はない・下落していない 6 わからない

問10 住宅系の家賃・地代について値下交渉がありますか？ ある場合は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 値下交渉はない・下落していない 6 わからない

問11 新型コロナウイルス感染症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12 新型コロナウイルスの感染症拡大を踏まえて、土地価格・不動産取引の現状や今後の動向予想、リーマンショック時との比較に関するご意見など、ご自由にお書きください。

[

注) 今回調査は、新型コロナウイルス感染症拡大による経済への影響が続く中であって、不動産市況をより適切に把握するために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実施したもので、定期調査の質問（問1～問6）に加え、前回に引き続き目下の事態に即した質問（問7～問12）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やや改善するも、引き続きマイナス、予測値は今回実感値から若干の悪化。

今回(令和2年10月1日時点)の地価動向判断は-25.4ポイントで、前回(令和2年7月1日時点)の-28.6ポイントに比し、3.2ポイント改善した。地価は依然下落基調ではあるが、持ち直し傾向にあるとの認識を示す結果となった。

この先3ヶ月間(R2.10.1~R3.1.1)の地価に関する予測値は-30.2ポイントで、前回(令和2年7月1日時点)の-47.0ポイントに比し16.8ポイントの改善となった。また、今回実感値との比較では、-4.8ポイントと、若干の悪化予測を示した。

【滋賀県内不動産市場の動向】

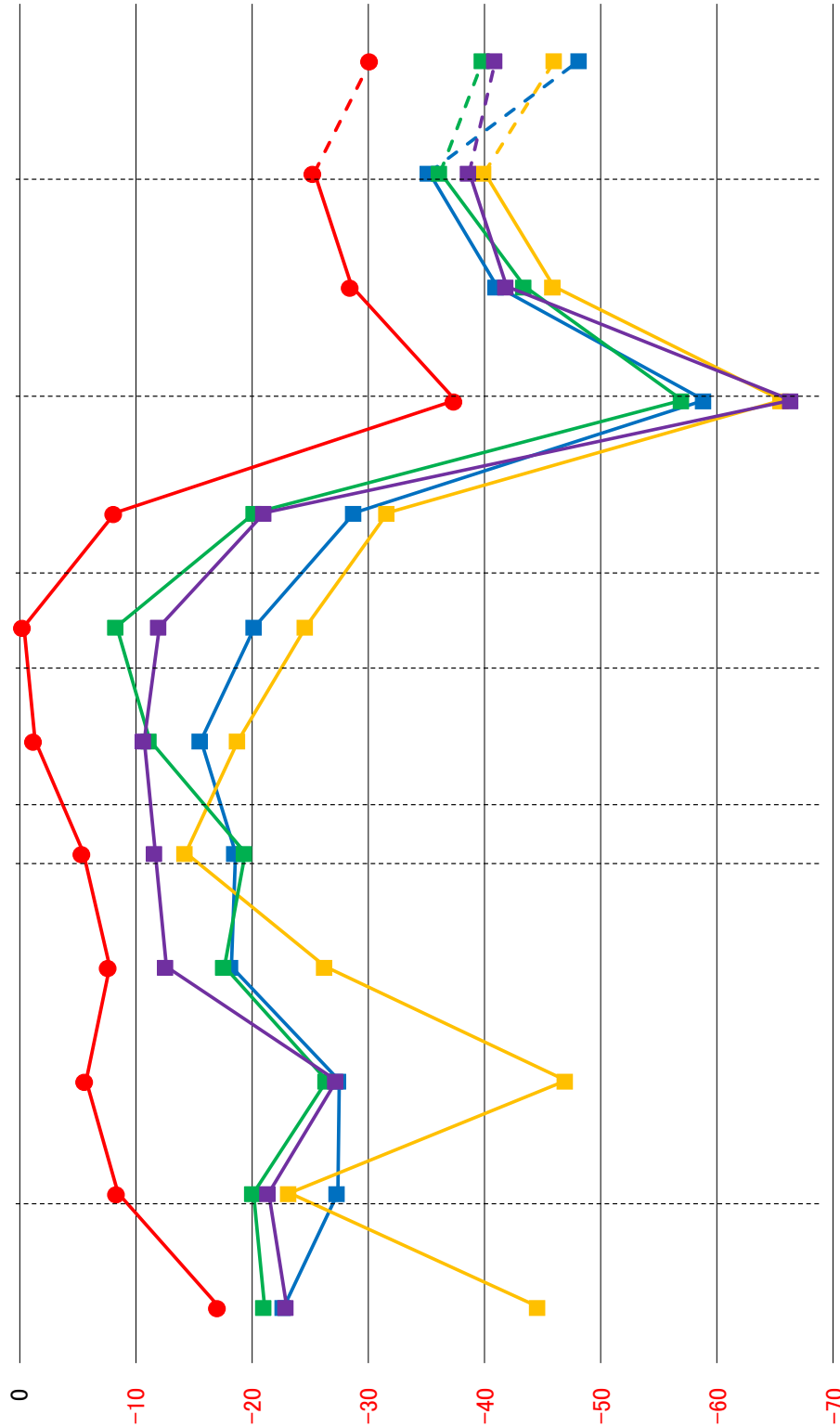
業況は、全ての指標が低調。

各業況の動向は、実感値では、全ての指標が改善した。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5.9ポイント改善し、-35.2ポイントとなった。
予測値は-48.2ポイントで、今回実感値との比較では13.0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5.9ポイント改善し、-40.0ポイントとなった。
予測値は-46.0ポイントで、今回実感値との比較では6.0ポイントの悪化予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より7.3ポイント改善し、-36.2ポイントとなった。
予測値は-39.9ポイントで、今回実感値との比較では3.7ポイントの悪化予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より3.2ポイント改善し、-38.7ポイントとなった。
予測値は-41.0ポイントで、今回実感値との比較では2.3ポイントの悪化予測となった。

滋賀県不動産市場DI

● 地価動向 ■ 戸建販売動向 ■ マンション販売動向 ■ 仲介件数動向 ■ 建築件数動向



時期	地価動向	戸建販売動向	マンション販売動向	仲介件数動向	建築件数動向
H28.7	-17.2	-22.8	-44.6	-21.1	-23.0
H29.1	-8.5	-27.4	-23.2	-20.1	-21.5
H29.7	-5.8	-27.5	-47.1	-26.4	-27.3
H30.1	-7.8	-18.2	-26.3	-17.6	-12.6
H30.7	-5.5	-18.6	-14.3	-19.5	-11.7
H31.1	-1.4	-15.6	-18.9	-11.2	-10.8
R1.5	-0.4	-20.3	-24.6	-8.3	-12.1
R2.1	-8.2	-28.8	-31.7	-20.2	-21.1
R2.4	-37.5	-58.9	-65.5	-57.0	-66.4
R2.7	-28.6	-41.1	-45.9	-43.5	-41.9
R2.10	-25.4	-35.2	-40.0	-36.2	-38.7
R3.1	-30.2	-48.2	-46.0	-39.9	-41.0

※平成28年7月期～令和2年10月期は実感値、令和3年1月期は令和2年10月期における予測値を示す（以下同じ）。

今般の経済活動全般において、新型コロナウイルス感染症拡大が大きな打撃を与えている。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、4月には政府による「緊急事態宣言」が発令された。

地価については、近年マイナス基調ながら概ね改善基調で推移してきたが、新型コロナウイルス感染症の蔓延が顕在化した令和2年4月に大幅に悪化した。5月に緊急事態宣言が解除され、政府各機関等の支援策も功を奏したか、7月、10月と改善傾向にある。

戸建販売・建築件数・仲介件数については、平成30年1月以降概ね改善基調で推移してきたが、戸建・建築については令和元年7月に悪化、仲介については令和2年1月に悪化した。いずれも地価と同様、令和2年4月には大幅に悪化、7月以降は改善傾向にある。

マンション販売については大幅な改善と悪化を繰り返し、平成31年1月以降悪化で推移、令和2年4月には大幅に悪化、7月以降は改善傾向にある。

以上のように、直近2期は全不動産市場で改善傾向となっている。

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。

東京商工リサーチによると、2020年10月度の全国企業倒産（負債額1,000万円以上）は、件数が624件（前年同月比20.0%減）、負債総額は783億4,200万円（同11.5%減）だった。

件数は、新型コロナ感染拡大に伴う政府・自治体、金融機関の資金繰り支援策の効果で、7月以降、4カ月連続で前年同月を下回った。4カ月連続減少は、2019年2-5月以来、17カ月ぶりとなる。10月度では1971年以降の50年間で、1989年（589件）に次ぐ、2番目の低水準である。

「新型コロナウイルス」関連倒産は、10月は104件（2月以降、累計603件）で、2月に新型コロナ関連倒産が初めて発生して以降、初めて月間100件を超えた。

大津財務事務所の令和2年10月発表「滋賀県内経済情勢報告 10月判断」によると、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きがみられる。個人消費は緩やかに持ち直しており、生産活動は緩やかに持ち直しつつある。雇用情勢は弱い動きとなっている。

以上を踏まえると、今後の経済情勢については、依然として新型コロナウイルス感染症の動向如何によるところが大きい。7月のピークアウト以降、やや沈静化していた感染者数は、11月以降右肩上がりに増大し、第三波到来と解釈される。

10月時点での経済状況は上記の通りであるが、東京商工リサーチの12月発表によると、新型コロナに直撃された「飲食業」では、倒産（負債1,000万円以上）が急増している。2020年1～11月累計で792件に達し、これまで年間（1-12月）で最多の2011年の800件を上回ることが確実になった。2011年は東日本大震災の起こった年である。

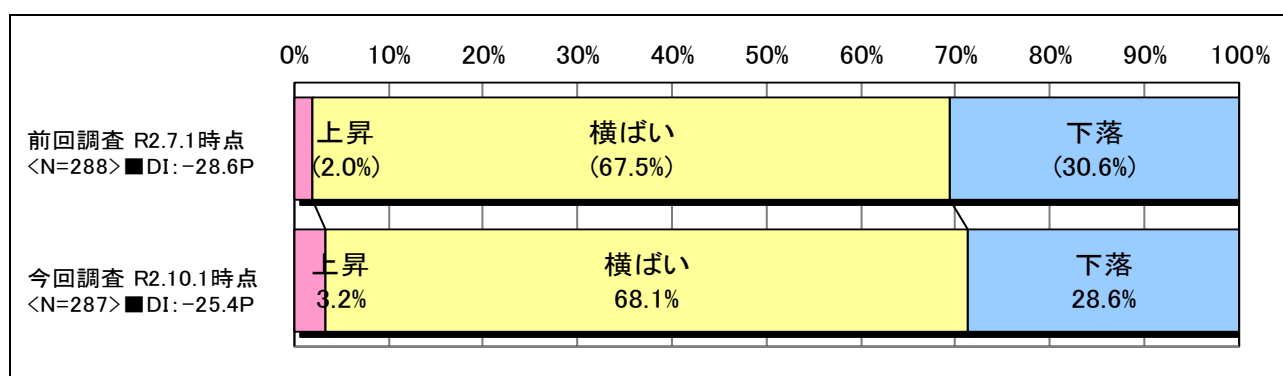
ワクチン接種の早期浸透と菅新内閣の政策に期待したいところであるが、天災ゆえに不可視部分が多すぎる。滋賀県の不動産市場については、現時点ではコロナ禍の影響による、取引価格の大幅な下落は顕在化していないが、今後景気後退等が長期化すれば、市況は失速・悪化するものと推察される。引き続き今後の動向を注視する必要がある。

2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

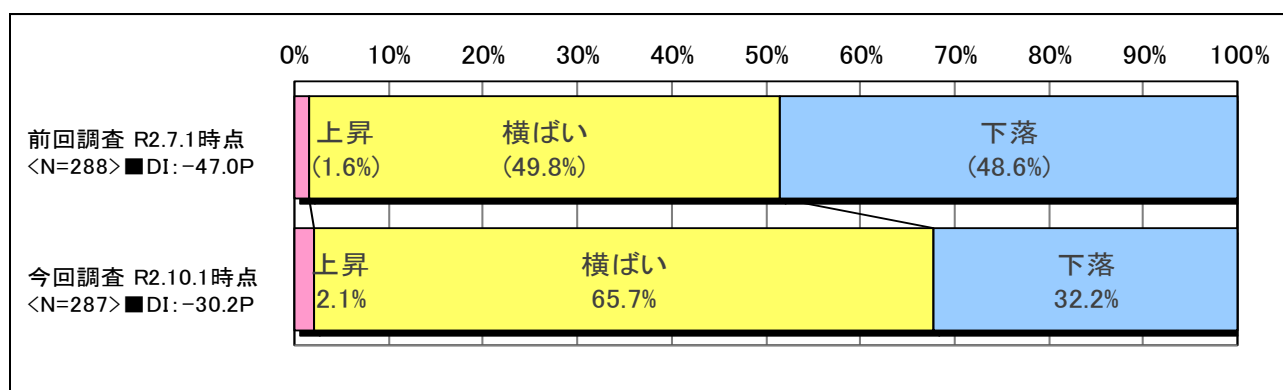
令和2年10月1日現在の地価の動向は、3ヶ月前（令和2年7月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

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	
回答数(件)		8 (5)	169 (172)	71 (78)	248 (255)	39 (33)	287 (288)
DI指数	-25.4P (-28.6P)	3.2% (2.0%)	68.1% (67.5%)	28.6% (30.6%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



3ヶ月後（令和3年1月1日）の地価の動向は、現在（令和2年10月1日）と比較してどうなるかと予想しますか？

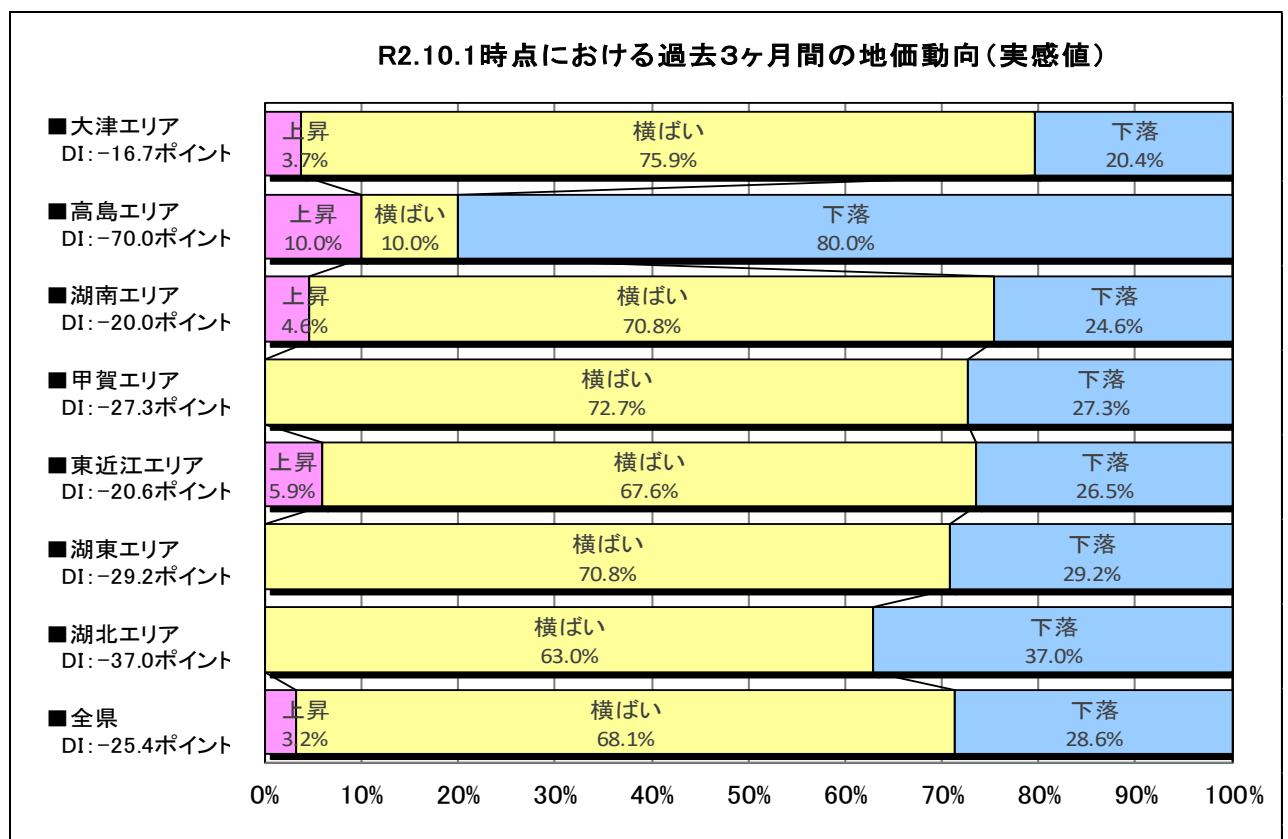
地価動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降3ヶ月間の地価動向(予測値)		上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)		5 (4)	159 (125)	78 (122)	242 (251)	45 (37)	287 (288)
DI指数	-30.2P (-47.0P)	2.1% (1.6%)	65.7% (49.8%)	32.2% (48.6%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



(2) エリア毎の集計

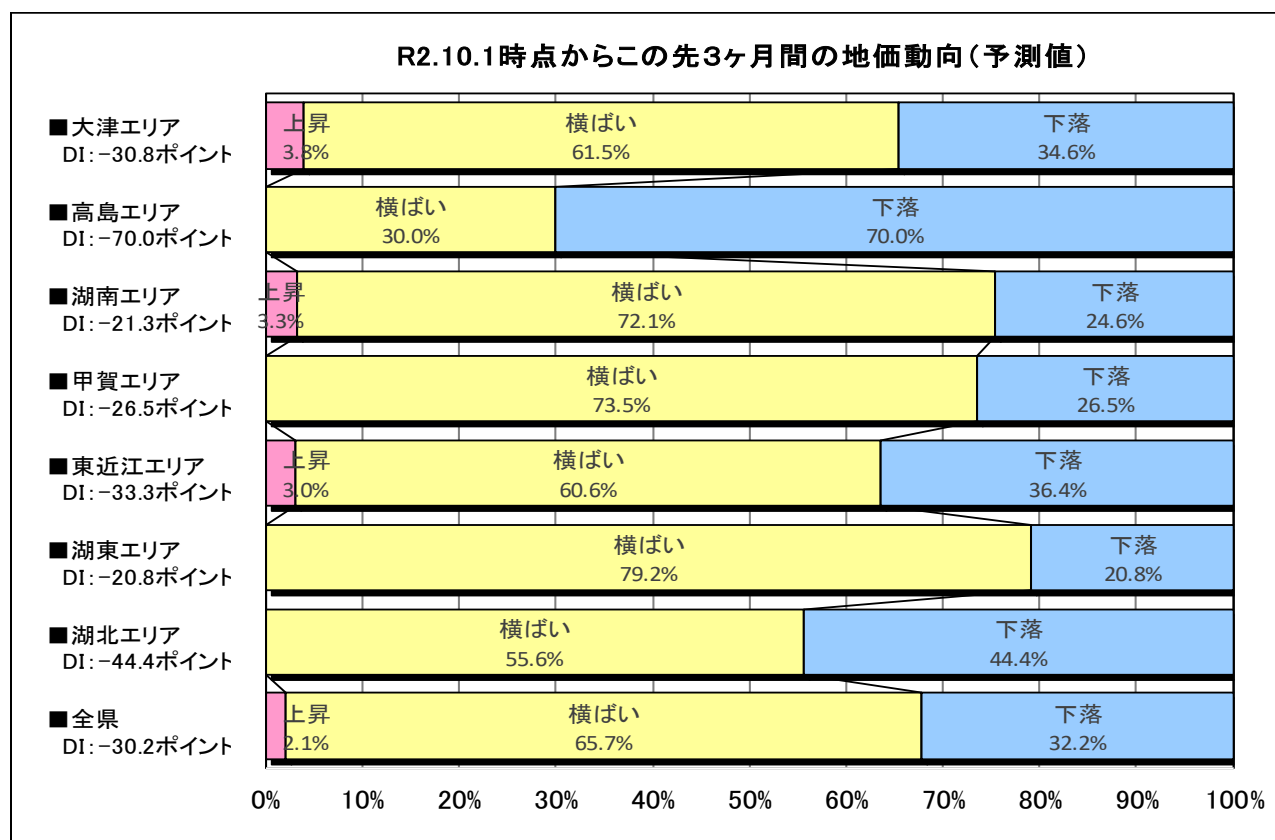
令和2年10月1日現在の地価の動向は、3ヶ月前（令和2年7月1日）と比較してどうですか？

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)	2	41	11	54	11	65
	DI指数	-16.7P	3.7%	75.9%	20.4%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	1	1	8	10	5	15
	DI指数	-70.0P	10.0%	10.0%	80.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	3	46	16	65	9	74
	DI指数	-20.0P	4.6%	70.8%	24.6%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	0	24	9	33	7	40
	DI指数	-27.3P	0.0%	72.7%	27.3%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	2	23	9	34	2	36
	DI指数	-20.6P	5.9%	67.6%	26.5%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	0	17	7	24	3	27
	DI指数	-29.2P	0.0%	70.8%	29.2%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	17	10	27	1	28
	DI指数	-37.0P	0.0%	63.0%	37.0%	100.0%	
全県	回答数(件)	8	169	71	248	39	287
	DI指数	-25.4P	3.2%	68.1%	28.6%	100.0%	

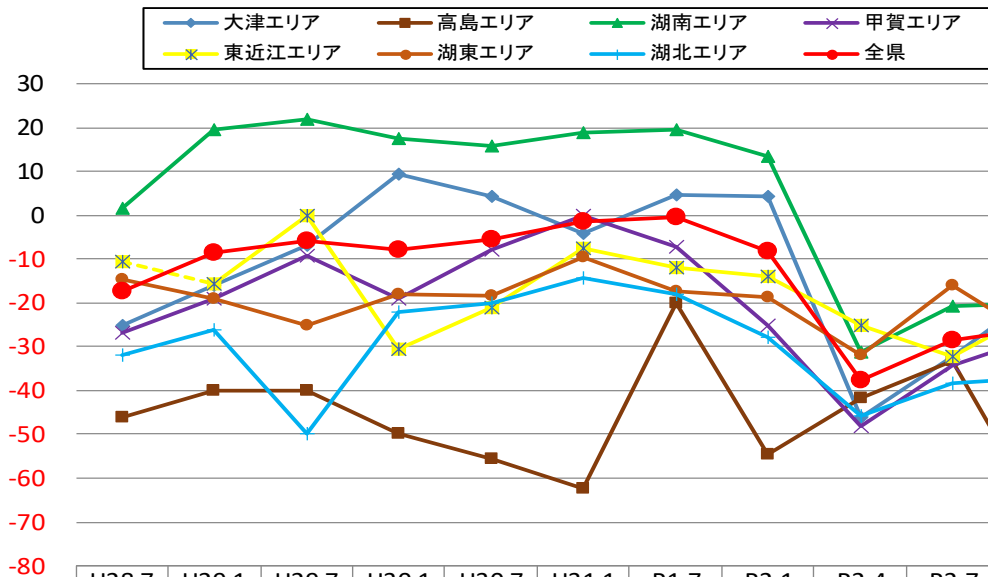


3ヶ月後（令和3年1月1日）の地価の動向は、現在（令和2年10月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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)	2	32	18	52	13	65
	DI指数	-30.8P	3.8%	61.5%	34.6%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	3	7	10	5	15
	DI指数	-70.0P	0.0%	30.0%	70.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	2	44	15	61	13	74
	DI指数	-21.3P	3.3%	72.1%	24.6%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	0	25	9	34	6	40
	DI指数	-26.5P	0.0%	73.5%	26.5%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	1	20	12	33	3	36
	DI指数	-33.3P	3.0%	60.6%	36.4%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	0	19	5	24	3	27
	DI指数	-20.8P	0.0%	79.2%	20.8%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	15	12	27	1	28
	DI指数	-44.4P	0.0%	55.6%	44.4%	100.0%	
全県	回答数(件)	5	159	78	242	45	287
	DI指数	-30.2P	2.1%	65.7%	32.2%	100.0%	



地価動向DI



	H28.7	H29.1	H29.7	H30.1	H30.7	H31.1	R1.7	R2.1	R2.4	R2.7	R2.10	R3.1
大津エリア	-25.0	-16.1	-7.0	+9.3	+4.3	-4.3	+4.5	+4.4	-46.2	-32.3	-16.7	-30.8
高島エリア	-46.2	-40.0	-40.0	-50.0	-55.6	-62.5	-20.0	-54.5	-41.7	-33.3	-70.0	-70.0
湖南エリア	+1.7	+19.4	+22.0	+17.5	+15.8	+19.0	+19.4	+13.4	-31.3	-20.6	-20.0	-21.3
甲賀エリア	-26.9	-19.0	-9.1	-19.2	-8.0	0.0	-7.1	-25.0	-48.0	-34.4	-27.3	-26.5
東近江エリア	-10.5	-15.6	0.0	-30.6	-21.2	-7.4	-12.1	-13.9	-25.0	-32.4	-20.6	-33.3
湖東エリア	-14.8	-19.2	-25.0	-17.9	-18.5	-9.5	-17.4	-18.8	-31.8	-16.0	-29.2	-20.8
湖北エリア	-31.8	-26.1	-50.0	-22.2	-20.0	-14.3	-17.9	-28.0	-45.8	-38.5	-37.0	-44.4
全県	-17.2	-8.5	-5.8	-7.8	-5.5	-1.4	-0.4	-8.2	-37.5	-28.6	-25.4	-30.2

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7月1日）と比べ、大津・甲賀・東近江・湖北エリアで改善し、湖南エリアは同水準で、高島・湖東エリアで悪化した。中でも、高島エリアは大幅に悪化した。

最も数値が高かったのは-16.7ポイントの大津エリアであった。大津エリアは従来からの二極化が定着し、かつその傾向が一層強まっている。利便性の高い中心部の駅徒歩圏や環境良好な団地で上昇、郊外や既成住宅地等では下落している。またマンション敷地が選定されている地点は上昇が継続している。

商業地では飲食系、事務所系テナントがコロナ禍によるダメージを受け、その影響もあり従来好調であったJR駅前の高水準の商業地も陰りを見せている。

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、-70.0ポイントとなっている。

高島市は人口減少と高齢化が進み、安曇川駅近郊で大型分譲等も見られる一方、古くに開発された住宅団地や別荘地では空地が多く残存したまま荒廃している所も多く、低廉な価格での取引も多く見られる。

商業地では、安曇川町域では大型スーパーが競合し、やや飽和感が見られる一方、今津町を除くその他の町域ではまとまった規模の店舗はほとんどなく、既成商業地は衰退の一途である。

県全体では前回の-28.6ポイントから3.2ポイント改善し、-25.4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、湖東エリアで改善し、高島・甲賀エリアは同水準で、大津・湖南・東近江・湖北エリア及び県全体で悪化した。

回答の内訳を見ると、実感値については、高島エリアで「下落」が多かった以外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・湖南・湖東エリアで増加し、大津・甲賀・東近江・湖北エリア及び県全体で減少した。「上昇」の回答は、大津・高島・湖南・東近江エリア及び県全体で増加し、湖東エリアは前回に引き続きゼロ、甲賀・湖北エリアで減少した。

特徴としては、高島エリアの「下落」の増加幅が前回に比し46.7ポイントと大きい一方、前回はなかった「上昇」が今回は見られたことである。

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

「下落」の回答が増加したエリアはなく、すべてのエリアで減少した。「上昇」の回答は、大津・湖南エリアで増加し、高島・甲賀・湖東・湖北エリアは前回に引き続きゼロ、東近江エリアで減少した。

特徴としては、高島エリアの「下落」の減少幅が前回に比し10ポイントと小さく、実感値とともに予測値も依然冷え込みがうかがえることである。

また「下落」の減少幅が大きいのは湖北エリアで27.6ポイントであり、同じ県北部に位置するエリアで予測の明暗が分かれた。

3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

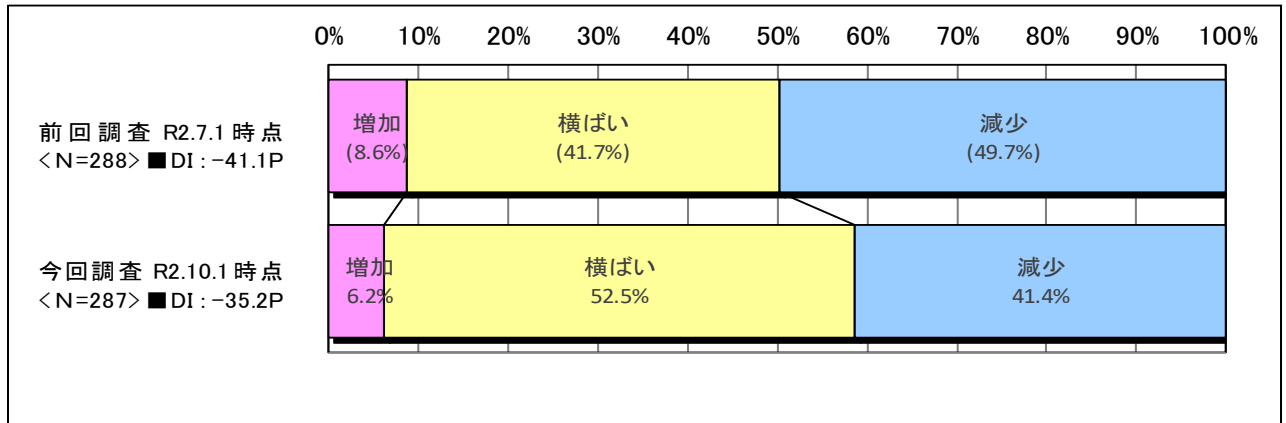
(1) 全県集計（D I の推移を表すグラフはP 6に掲載）

令和2年10月1日現在の貴社の取扱件数は、3ヶ月前（令和2年7月1日）と比較してどのように感じていますか？

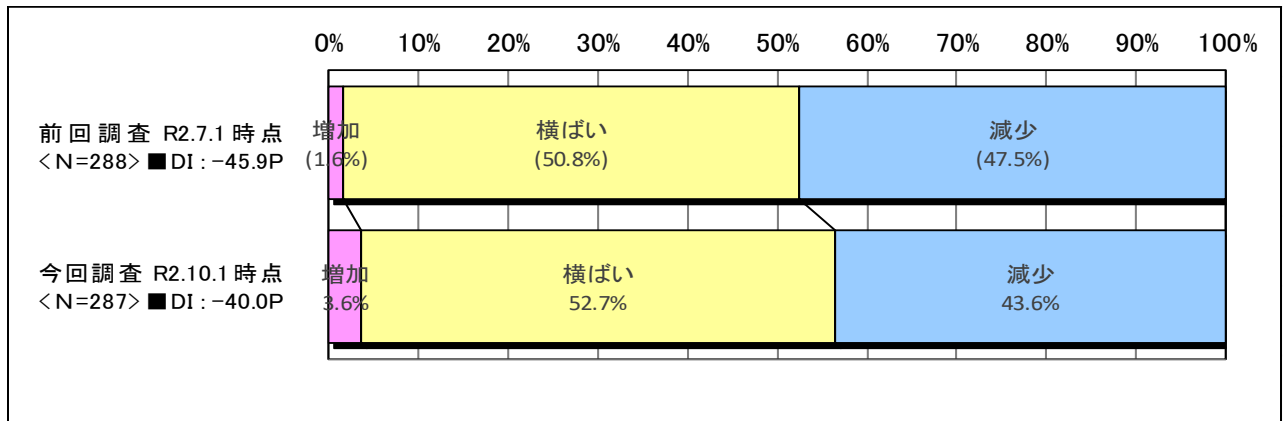
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去3ヶ月間の取引動向(実感値)		増加傾向にあった	横ばいであった	下落傾向にあった		わからない・無回答	
イ) 戸建販売	回答数(件)	10 (14)	85 (68)	67 (81)	162 (163)	125 (125)	287 (288)
	DI指数	-35.2P (-41.1P)	6.2% (8.6%)	52.5% (41.7%)	41.4% (49.7%)	100.0% (100.0%)	
ロ) マンション販売	回答数(件)	2 (1)	29 (31)	24 (29)	55 (61)	232 (227)	287 (288)
	DI指数	-40.0P (-45.9P)	3.6% (1.6%)	52.7% (50.8%)	43.6% (47.5%)	100.0% (100.0%)	
ハ) 仲介件数	回答数(件)	18 (17)	105 (96)	98 (117)	221 (230)	66 (58)	287 (288)
	DI指数	-36.2P (-43.5P)	8.1% (7.4%)	47.5% (41.7%)	44.3% (50.9%)	100.0% (100.0%)	
ニ) 建築件数	回答数(件)	12 (13)	52 (49)	60 (67)	124 (129)	163 (159)	287 (288)
	DI指数	-38.7P (-41.9P)	9.7% (10.1%)	41.9% (38.0%)	48.4% (51.9%)	100.0% (100.0%)	

※括弧内の斜体字は前回調査

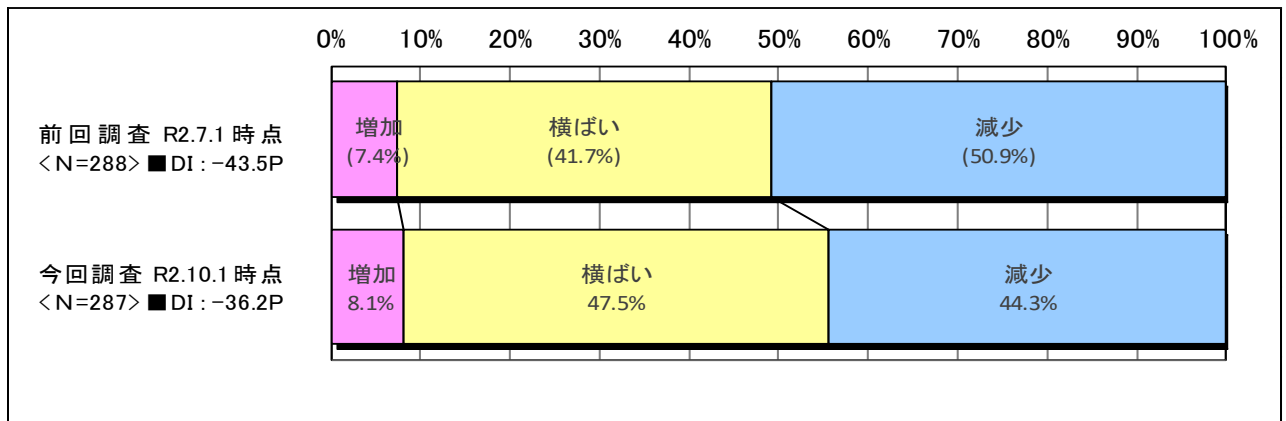
【戸建販売（実感値）】



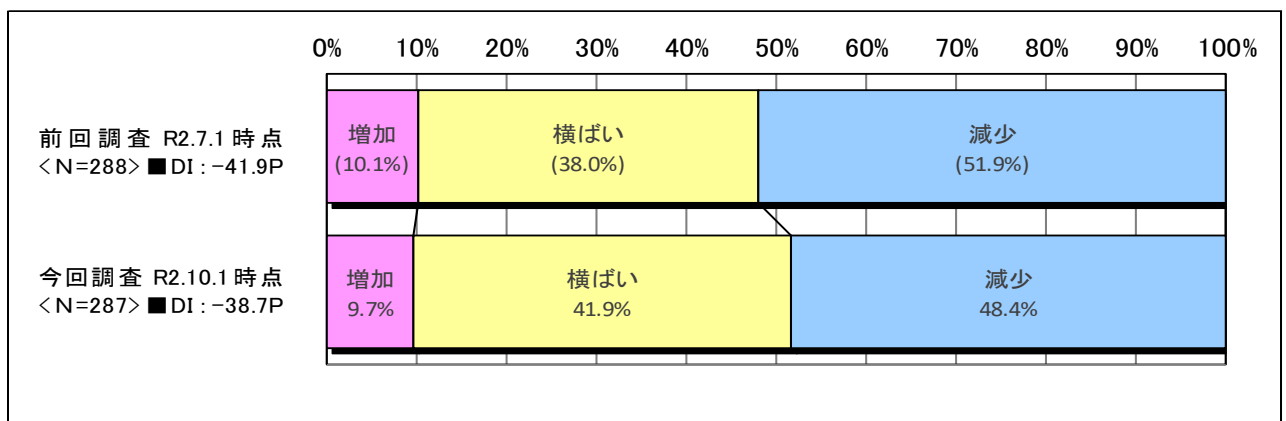
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

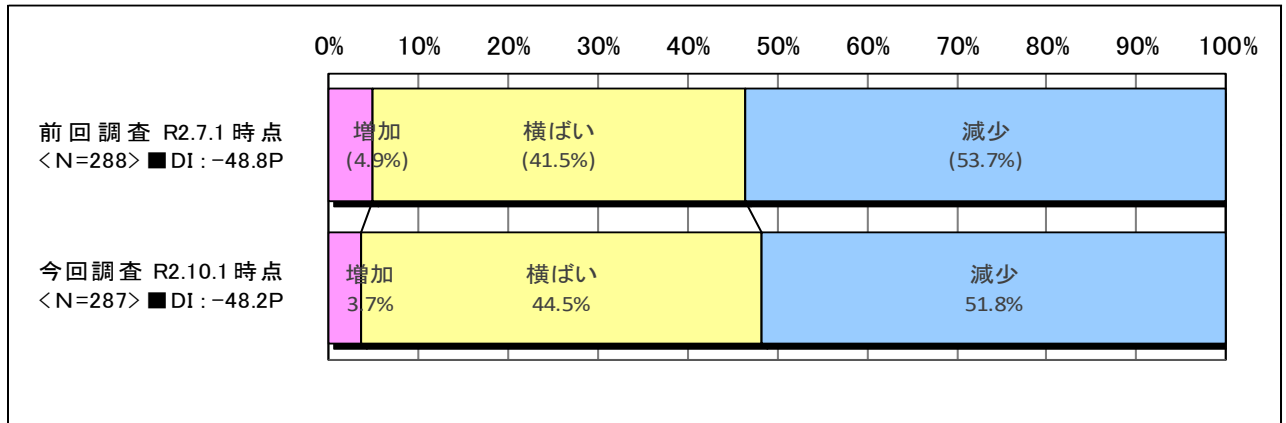


3ヶ月後（令和3年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和2年10月1日）と比較してどうなると予想しますか？

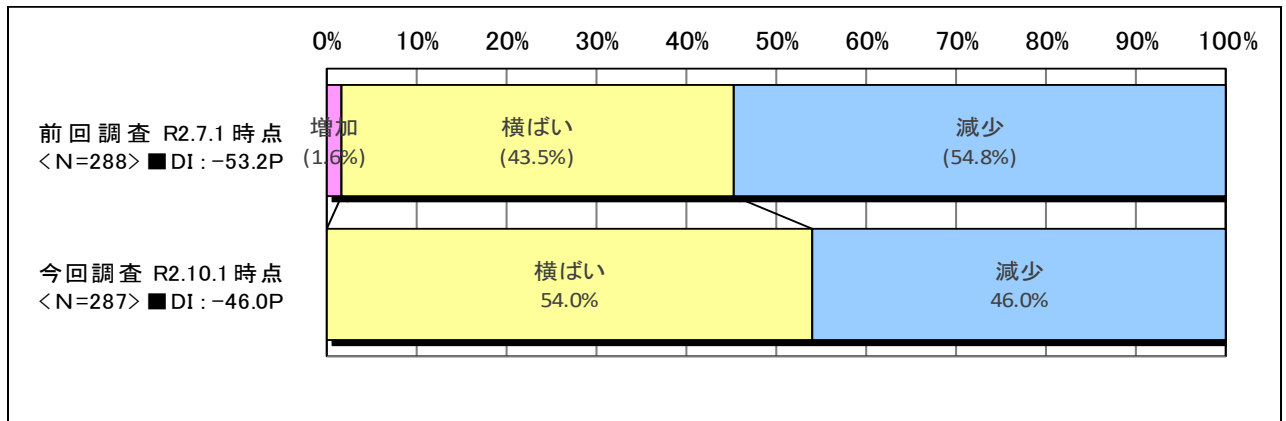
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降3ヶ月間の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
イ)	回答数(件)	6	73	85	164	123	287
戸建販売		(8)	(68)	(88)	(164)	(124)	(288)
DI指数	-48.2P (-48.8P)	3.7% (4.9%)	44.5% (41.5%)	51.8% (53.7%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	0	27	23	50	237	287
マンション販売		(1)	(27)	(34)	(62)	(226)	(288)
DI指数	-46.0P (-53.2P)	0.0% (1.6%)	54.0% (43.5%)	46.0% (54.8%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	4	123	91	218	69	287
仲介件数		(15)	(96)	(115)	(226)	(62)	(288)
DI指数	-39.9P (-44.2P)	1.8% (6.6%)	56.4% (42.5%)	41.7% (50.9%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	6	57	54	117	170	287
建築件数		(4)	(57)	(64)	(125)	(163)	(288)
DI指数	-41.0P (-48.0P)	5.1% (3.2%)	48.7% (45.6%)	46.2% (51.2%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

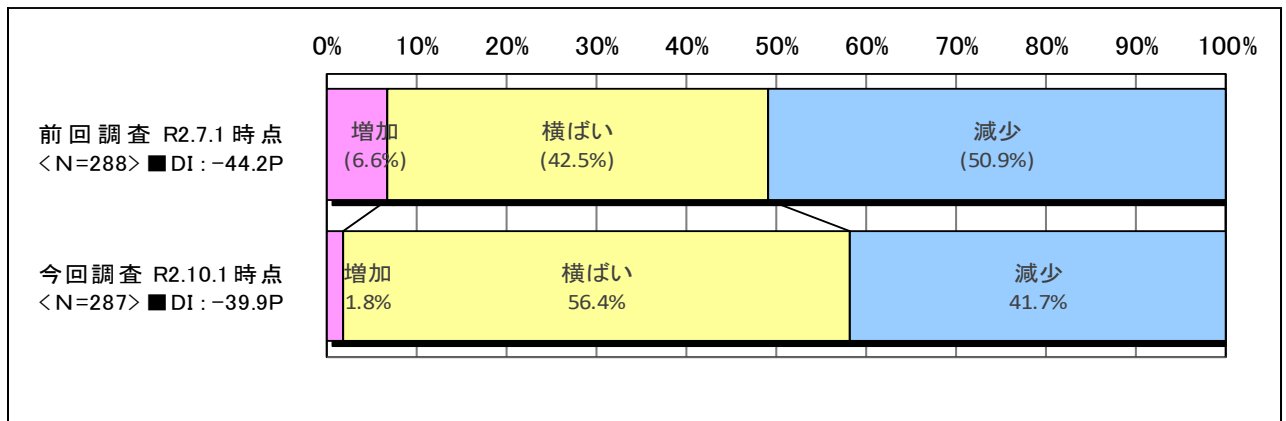
【戸建販売（予測値）】



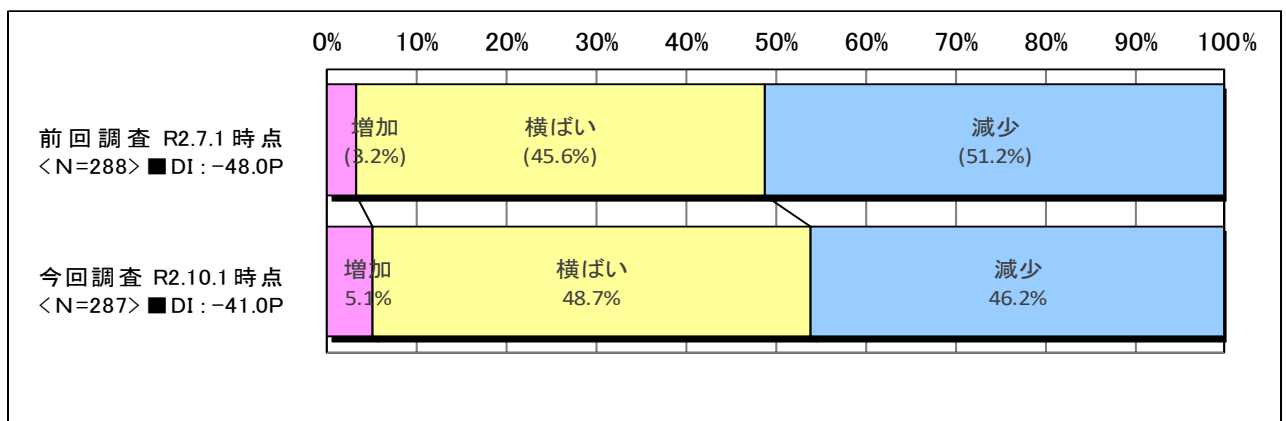
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

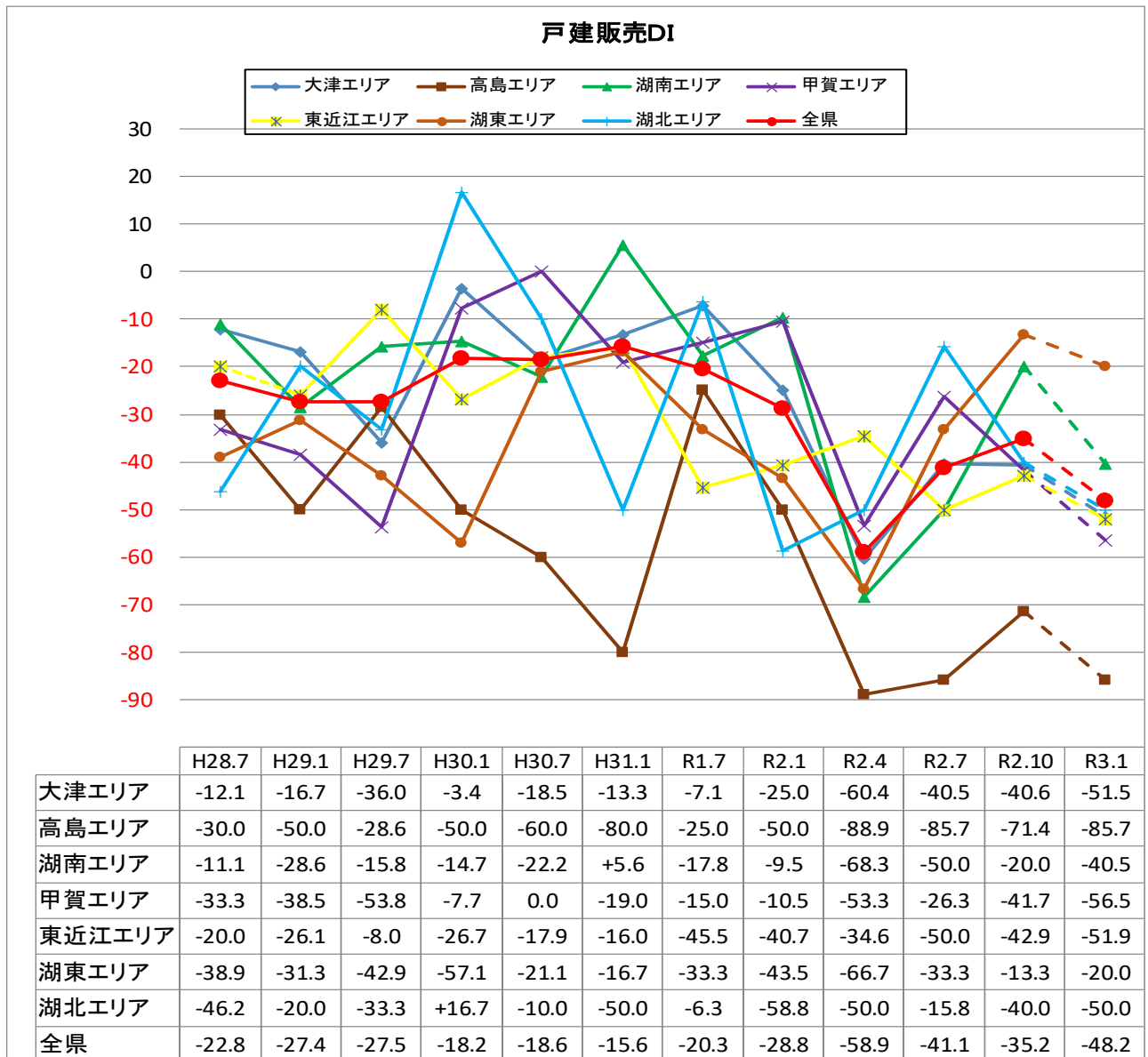


【建築件数（予測値）】



(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、高島・湖南・東近江・湖東エリアで改善し、大津エリアは同水準で、甲賀・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。

最も数値が高かったのは-13.3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高島エリアで、前回より改善するも、-71.4ポイントとなっている。

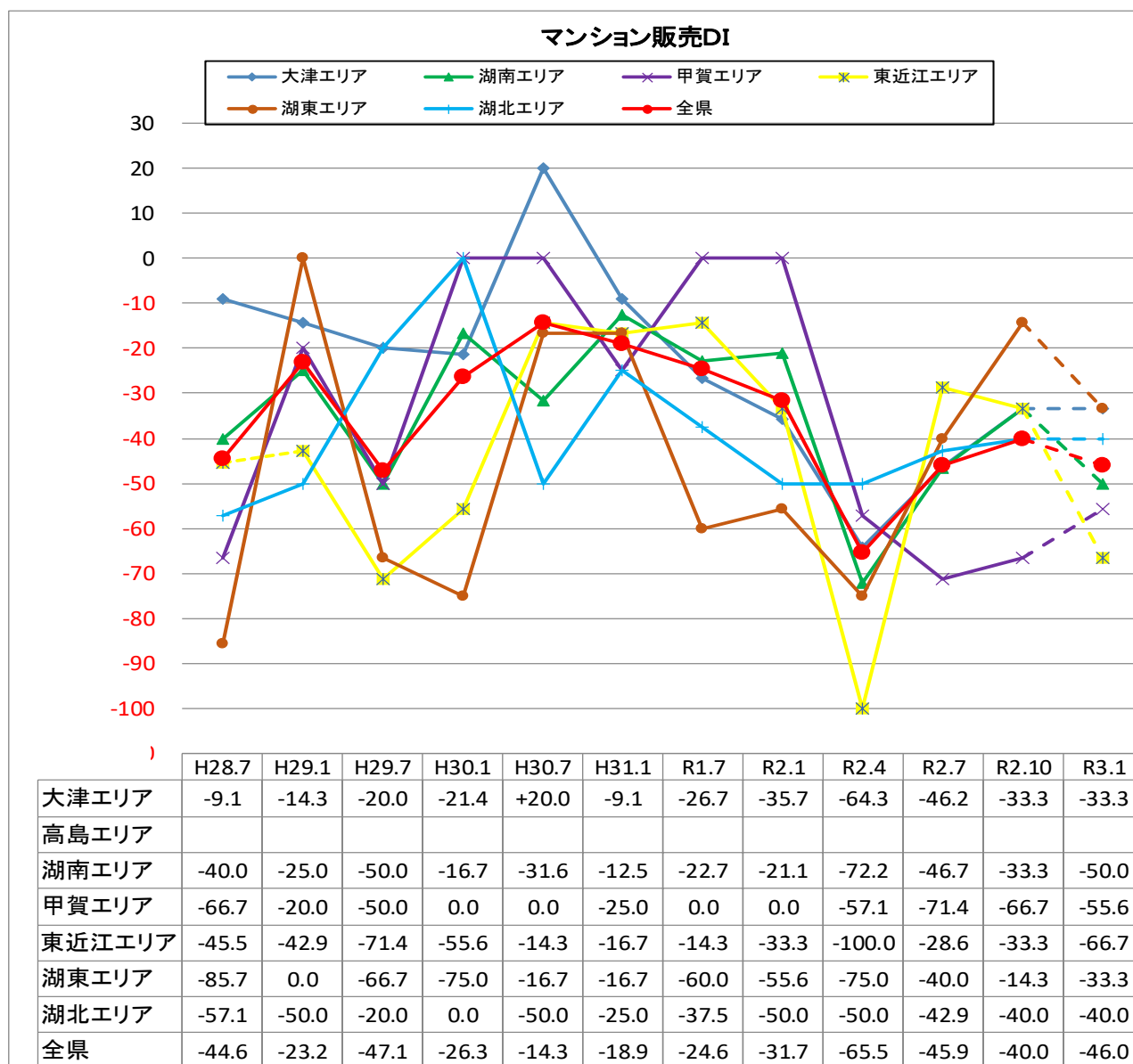
県全体では前回の-41.1ポイントから5.9ポイント改善し、-35.2ポイントとなっている。

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、湖南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、東近江エリアが悪化した以外は総てのエリアで改善した。中でも、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-14.3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甲賀エリアで、前回より改善するも、-66.7ポイントとなっている。

県全体では前回の-45.9ポイントから5.9ポイント改善し、-40.0ポイントとなっている。

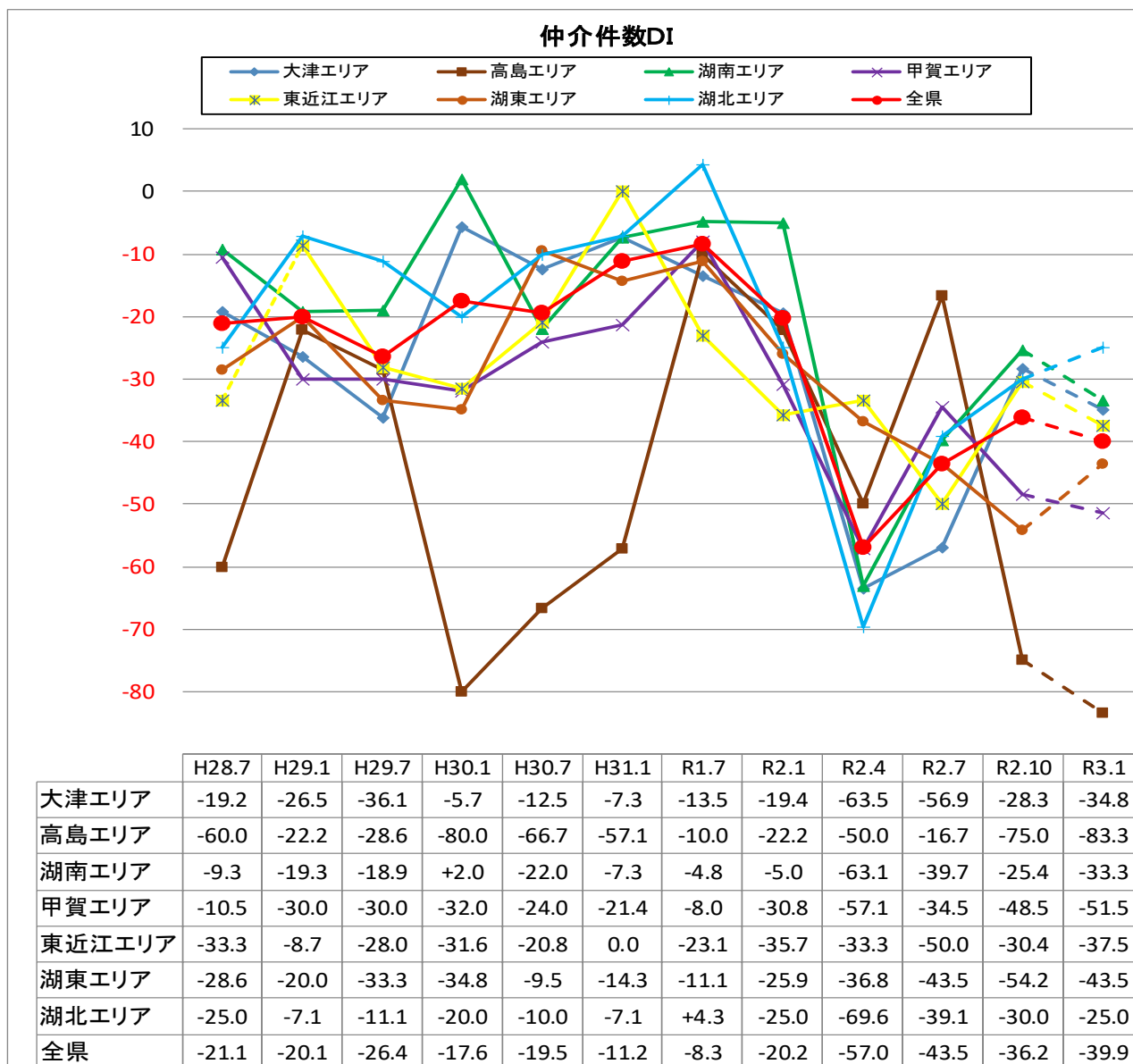
今後の予測も全エリアでマイナスとなった。

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

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

最も数値が高かったのは-25.4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、前回から大幅に悪化し、-75.0ポイントとなっている。

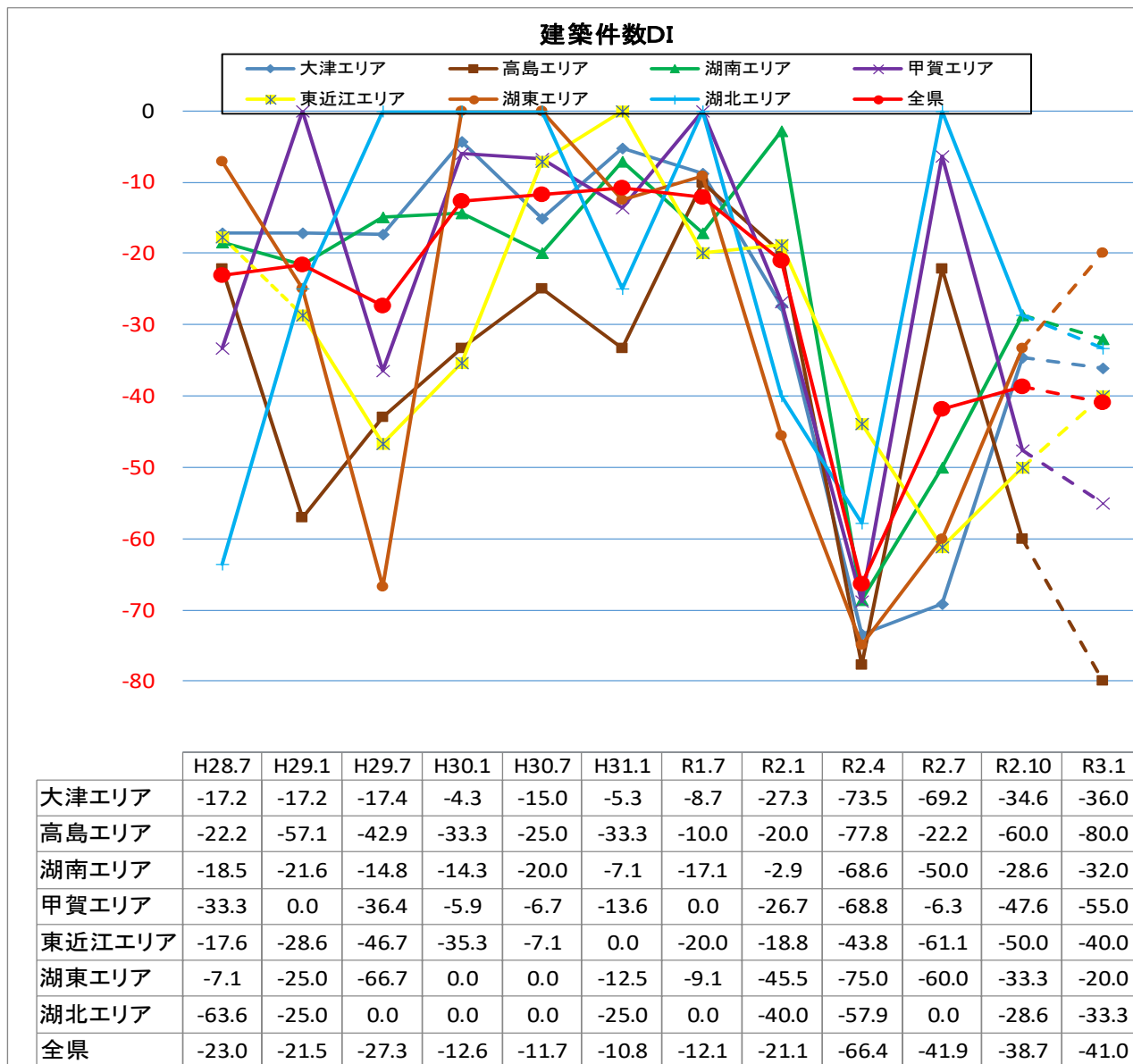
県全体では前回の-43.5ポイントから7.3ポイント改善し、-36.2ポイントとなっている。

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・湖北エリアで改善し、大津・高島・湖南・甲賀・東近江エリアで悪化した。

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・湖南・東近江・湖東エリアで改善し、高島・甲賀・湖北エリアで悪化した。中でも、大津・湖南・湖東エリアの改善幅が大きく、その一方で高島・甲賀・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-28.6ポイントの湖南・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、前回から大幅に悪化し、-60.0ポイントとなっている。

県全体では前回の-41.9ポイントから3.2ポイント改善し、-38.7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・湖東エリアで改善し、大津・高島・湖南・甲賀・湖北エリアで悪化した。中でも、高島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26-2回滋賀県不動産市況DI調査(特別調査編)～

令和2年12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症拡大による不動産市場への影響

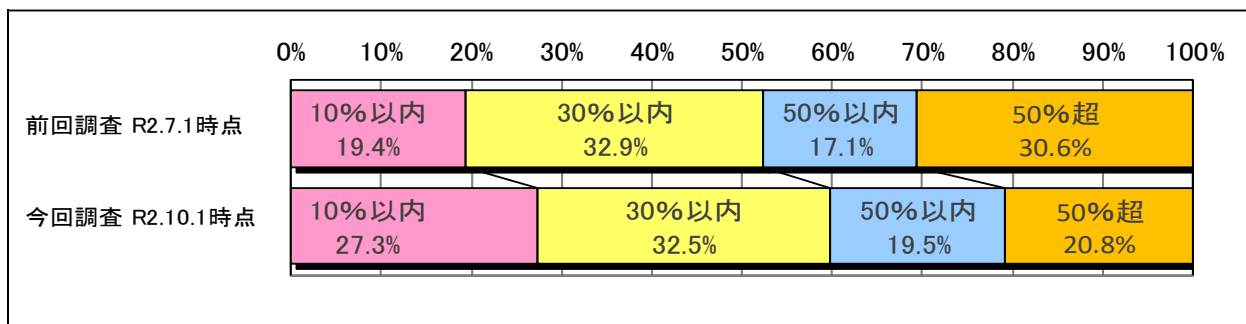
1. 3月以降の取扱件数

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

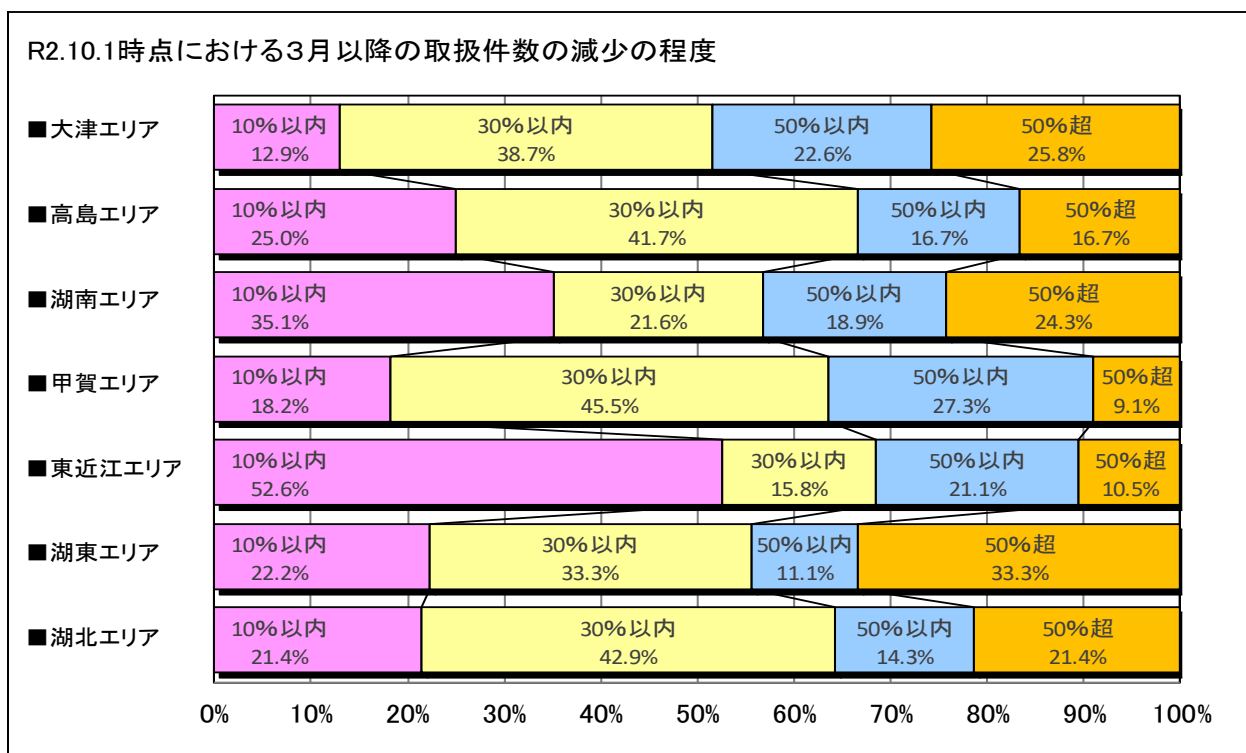
最も多い回答は「30%以内」(32.5%)、最も少ない回答は「50%以内」(19.5%)であった。

今回は、前回と比較して「10%以内」が増加し、「50%以内」が若干増加し、「30%以内」は同程度で、「50%超」が減少した。



(2) エリア毎の集計

大津エリアで最も多い回答は「30%以内」(38.7%)、最も少ない回答は「10%以内」(12.9%)であった。高島エリアで最も多い回答は「30%以内」(41.7%)、最も少ない回答は「50%以内」、「50%超」(16.7%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「10%以内」(35.1%)、最も少ない回答は「50%以内」(18.9%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「30%以内」(45.5%)、最も少ない回答は「50%超」(9.1%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「10%以内」(52.6%)、最も少ない回答は「50%超」(10.5%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「30%以内」、「50%超」(33.3%)、最も少ない回答は「50%以内」(11.1%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「30%以内」(42.9%)、最も少ない回答は「50%以内」(14.3%)であった。



新型コロナウイルス感染症拡大による不動産市場への影響

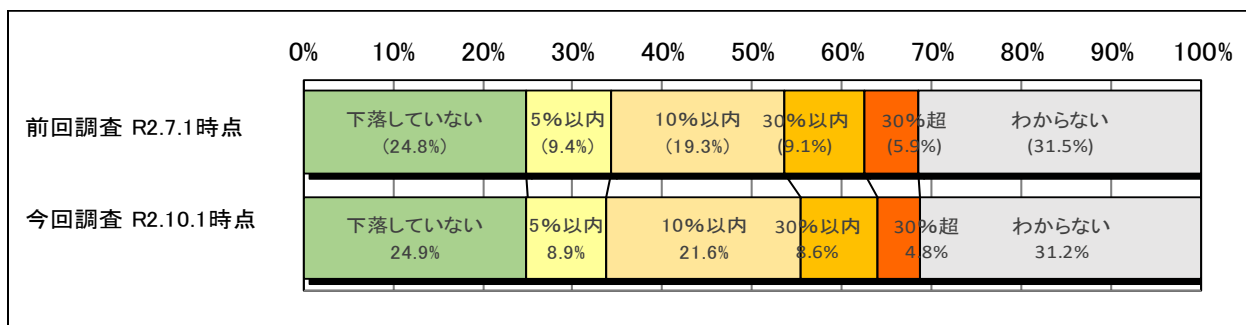
2. 3月以降の成約価格・売り希望価格

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

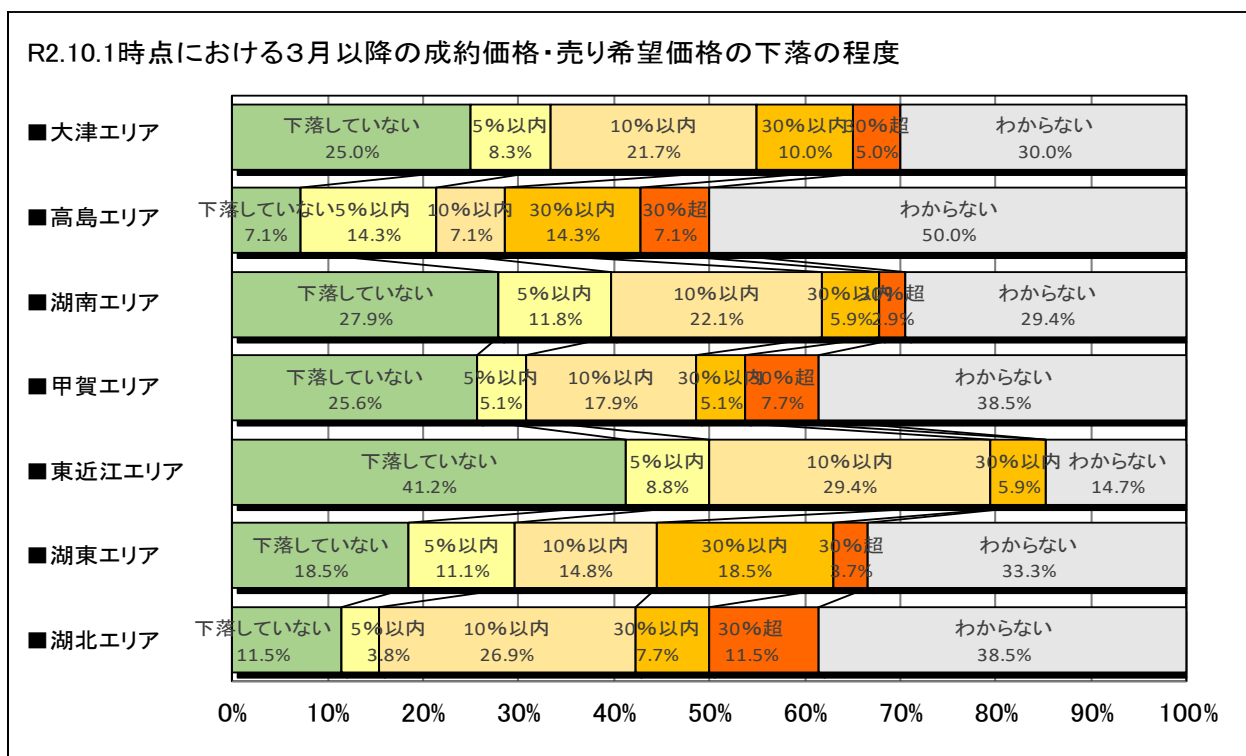
最も多い回答は「わからない」(31.2%)、最も少ない回答は「30%超」(4.8%)であった。

今回は、前回と比較して「10%以内」が若干増加し、「下落していない」、「5%以内」、「30%以内」、「わからない」は同程度で、「30%超」が若干減少した。



(2) エリア毎の集計

大津エリアで最も多い回答は「わからない」(30.0%)、最も少ない回答は「30%超」(5.0%)であった。高島エリアで最も多い回答は「わからない」(50.0%)、最も少ない回答は「下落していない」、「10%以内」、「30%超」(7.1%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「わからない」(29.4%)、最も少ない回答は「30%超」(2.9%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「わからない」(38.5%)、最も少ない回答は「5%以内」、「30%以内」(5.1%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「下落していない」(41.2%)、最も少ない回答は「30%超」(0.0%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「わからない」(33.3%)、最も少ない回答は「30%超」(3.7%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「わからない」(38.5%)、最も少ない回答は「5%以内」(3.8%)であった。



新型コロナウイルス感染症拡大による不動産市場への影響

3. 3月以降の家賃・地代の値下げ

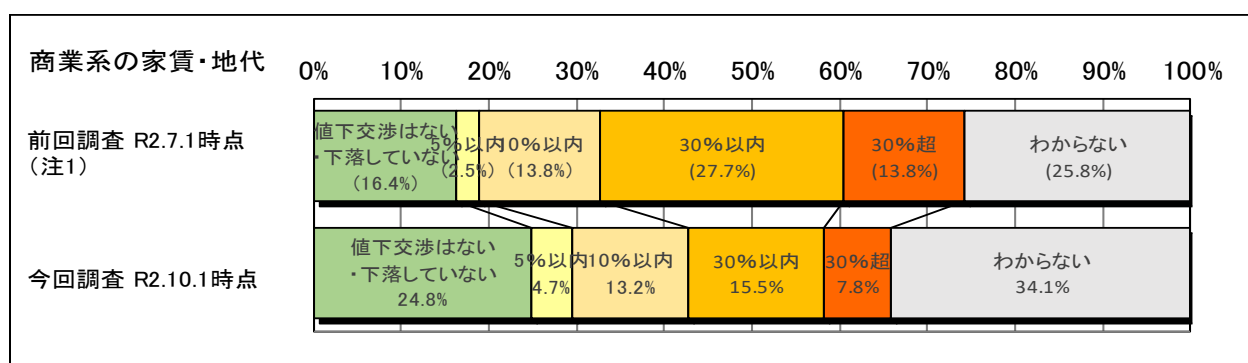
商業系の家賃・地代について値下交渉がありますか？ ある場合はどの程度下落していますか？
住宅系の家賃・地代について値下交渉がありますか？ ある場合はどの程度下落していますか？

(1) 全県集計

① 商業系の家賃・地代

商業系で最も多い回答は「わからない」(34.1%)、最も少ない回答は「5%以内」(4.7%)であった。

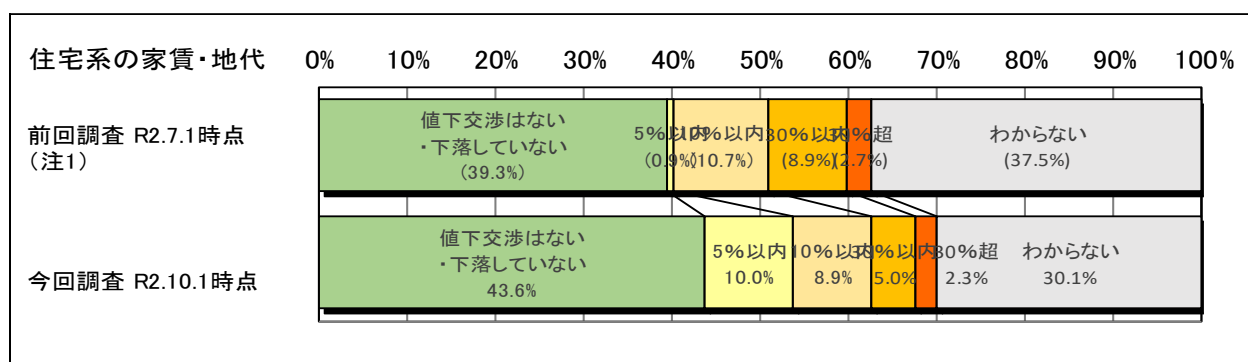
今回は、前回と比較して「値下交渉はない・下落していない」、「わからない」が増加し、「5%以内」が若干増加し、「10%以内」は前回と同程度で、「30%以内」、「30%超」が減少した。



② 住宅系の家賃・地代

住宅系で最も多い回答は「値下交渉はない・下落していない」(43.6%)、最も少ない回答は「30%超」(2.3%)であった。

今回は、前回と比較して「値下交渉はない・下落していない」、「5%以内」が増加し、「30%超」は前回と同程度で、「10%以内」が若干減少し、「30%以内」、「わからない」が減少した。



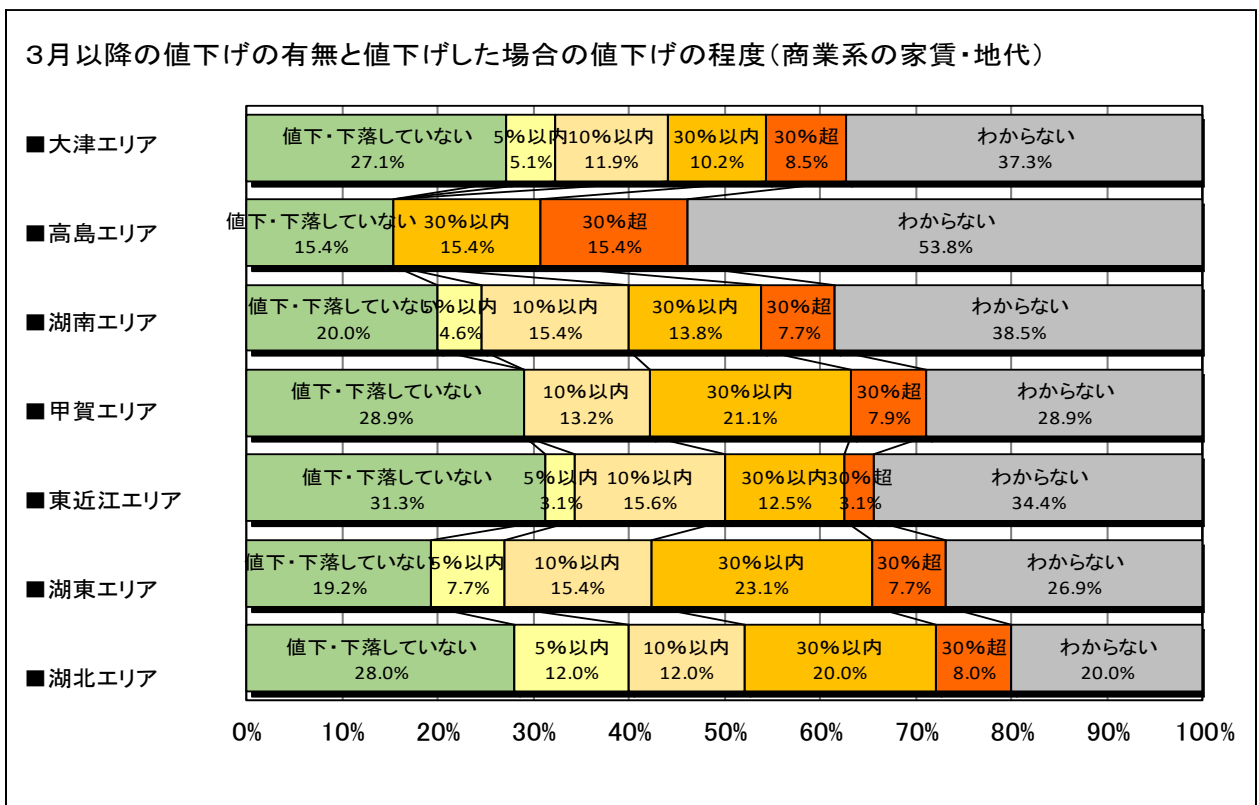
(注1)

本項目については、前回調査と今回調査で質問の形式が若干異なっている。両者を比較するため、前回調査結果を今回調査の形式に則して改めて集計を行った。そのため、「R2.7時点」のグラフは、前回報告書と今回報告書で若干異なっている。

(2) エリア毎の集計

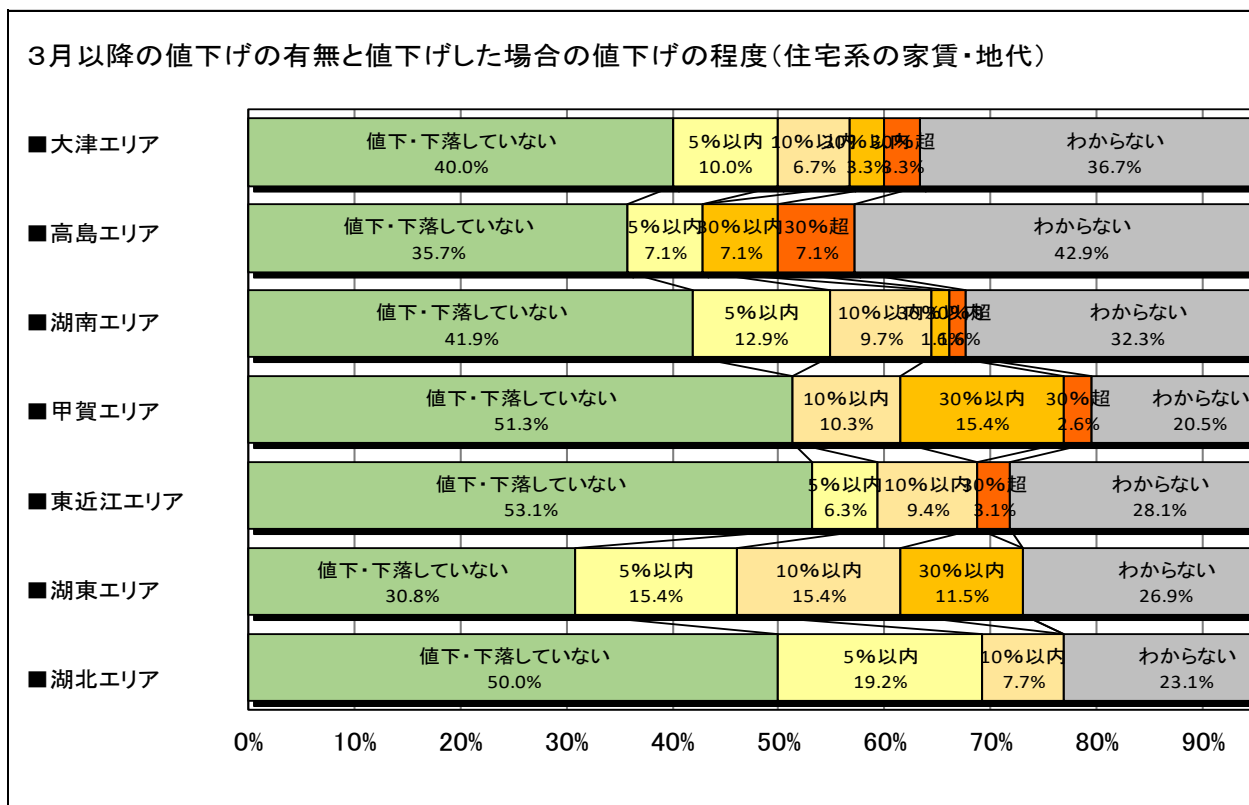
① 商業系の家賃・地代

大津エリアで最も多い回答は「わからない」(37.3%)、最も少ない回答は「5%以内」(5.1%)であった。高島エリアで最も多い回答は「わからない」(53.8%)、最も少ない回答は「5%以内」、「10%以内」(0.0%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「わからない」(38.5%)、最も少ない回答は「5%以内」(4.6%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「値下・下落していない」、「わからない」(28.9%)、最も少ない回答は「5%以内」(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」(34.4%)、最も少ない回答は「5%以内」、「30%超」(3.1%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「わからない」(26.9%)、最も少ない回答は「5%以内」、「30%超」(7.7%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「値下・下落していない」(28.0%)、最も少ない回答は「30%超」(8.0%)であった。



② 住宅系の家賃・地代

大津エリアで最も多い回答は「値下・下落していない」(40.0%)、最も少ない回答は「30%以内」、「30%超」(3.3%)であった。高島エリアで最も多い回答は「わからない」(53.8%)、最も少ない回答は「5%以内」、「10%以内」(0.0%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「わからない」(38.5%)、最も少ない回答は「5%以内」(4.6%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「値下・下落していない」、「わからない」(28.9%)、最も少ない回答は「5%以内」(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」(34.4%)、最も少ない回答は「5%以内」、「30%超」(3.1%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「わからない」(26.9%)、最も少ない回答は「5%以内」、「30%超」(7.7%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「値下・下落していない」(28.0%)、最も少ない回答は「30%超」(8.0%)であった。



新型コロナウイルス感染症拡大による不動産市場への影響

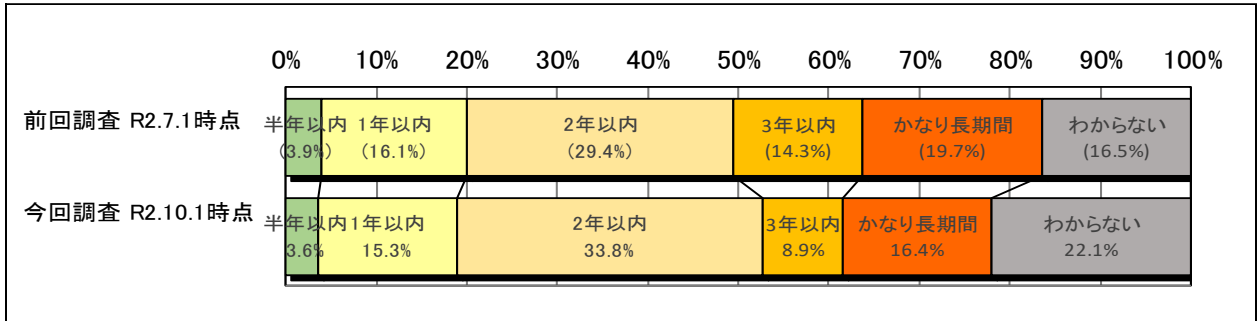
4. 不動産市場への影響はいつまで続くか

新型コロナウイルス感染症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」(33.8%)、最も少ない回答は「半年以内」(3.6%)であった。

今回は、前回と比較して「2年以内」、「わからない」が増加し、「半年以内」、「1年以内」は同程度で、「3年以内」、「かなり長期間」が減少した。



(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」(39.1%)、最も少ない回答は「半年以内」(4.7%)であった。高島エリアで最も多い回答は「かなり長期間」(35.7%)、最も少ない回答は「半年以内」、「1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」(32.4%)、最も少ない回答は「半年以内」(4.1%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「2年以内」(32.5%)、最も少ない回答は「半年以内」(5.0%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「2年以内」(47.1%)、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「2年以内」、「わからない」(29.6%)、最も少ない回答は「半年以内」(3.7%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「わからない」(25.9%)、最も少ない回答は「半年以内」(3.7%)であった。

