

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回滋賀県不動産市況DI調査～

令和2年9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

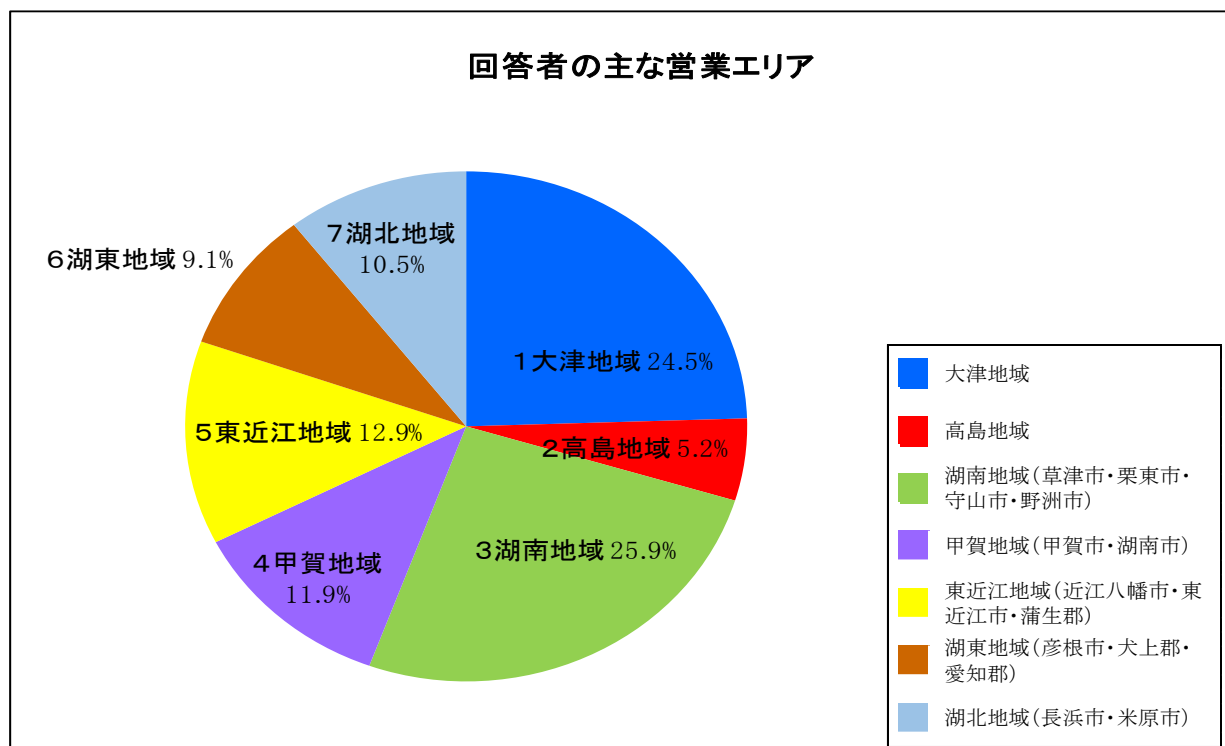
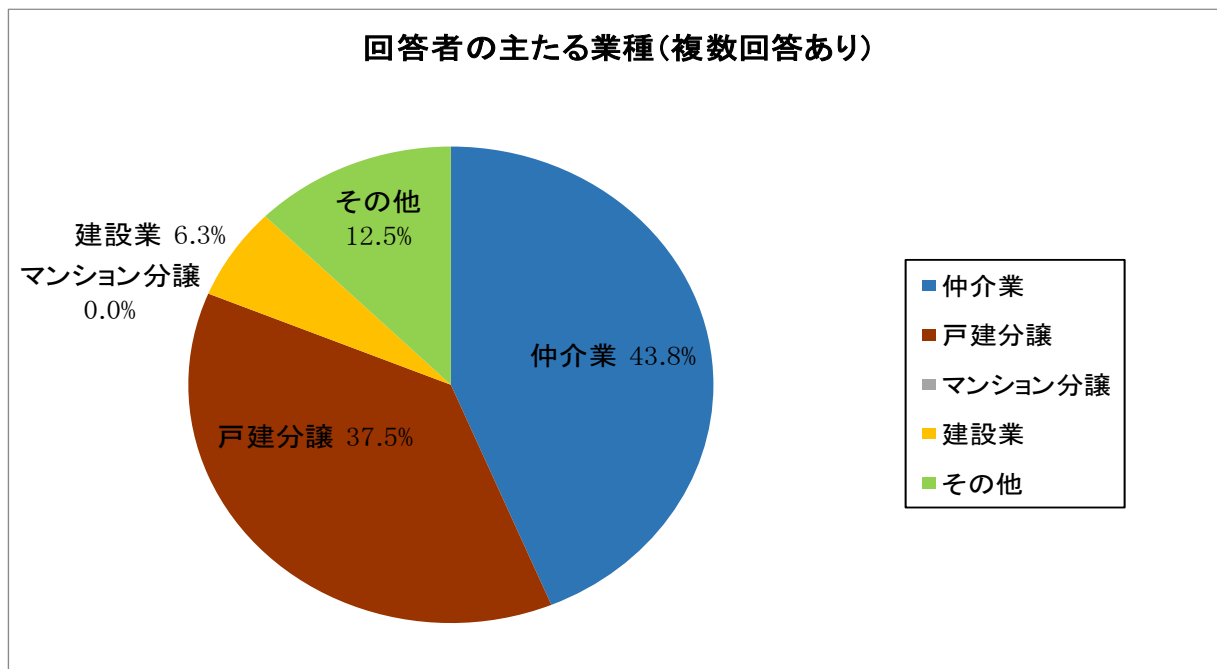
令和2年7月1日を起点とし、過去3ヶ月間(R2. 4. 1～R2. 7. 1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先3ヶ月間(R2. 7. 1～R2. 10. 1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期 : 令和2年7月

発送数 : 703

有効回収数 : 288 (回収率 41.0%)

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

滋賀県の「緊急事態宣言」は解除されましたが、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（令和2年7月1日）の地価の動向について、3ヶ月前（令和2年4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10月1日）の地価の動向は、現在（令和2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

問5 現在（令和2年7月1日）の貴社の取扱件数は、3ヶ月前（令和2年4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

- | <u>イ 戸建販売</u> | <u>ロ マンション販売</u> | <u>ハ 仲介件数</u> | <u>ニ 建築件数</u> |
|---------------|------------------|---------------|---------------|
| 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10月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和2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 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 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 問9でご回答いただいた家賃・地代はどのような分類に該当しますか？（複数回答可）

1 テナントビル等商業系 2 アパート等住宅系 3 その他（ ）

問11 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12 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、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。

[
]
]

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。

7月17日（金）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感染症の拡大による「緊急事態宣言」が解除された後も、経済への影響が続く中であって、宅地建物取引業者の皆様にも、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、目下の緊急事態に即した質問（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悪化。

今回(令和2年7月1日時点)の地価動向判断は-28.6ポイントで、前回(令和2年4月1日時点)の-37.5ポイントに比し、8.9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(R2.7.1~R2.10.1)の地価に関する予測値は-47.0ポイントで、前回(令和2年4月1日時点)の-59.1ポイントに比し12.1ポイントの改善となった。また、今回実感値との比較では、-18.4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】

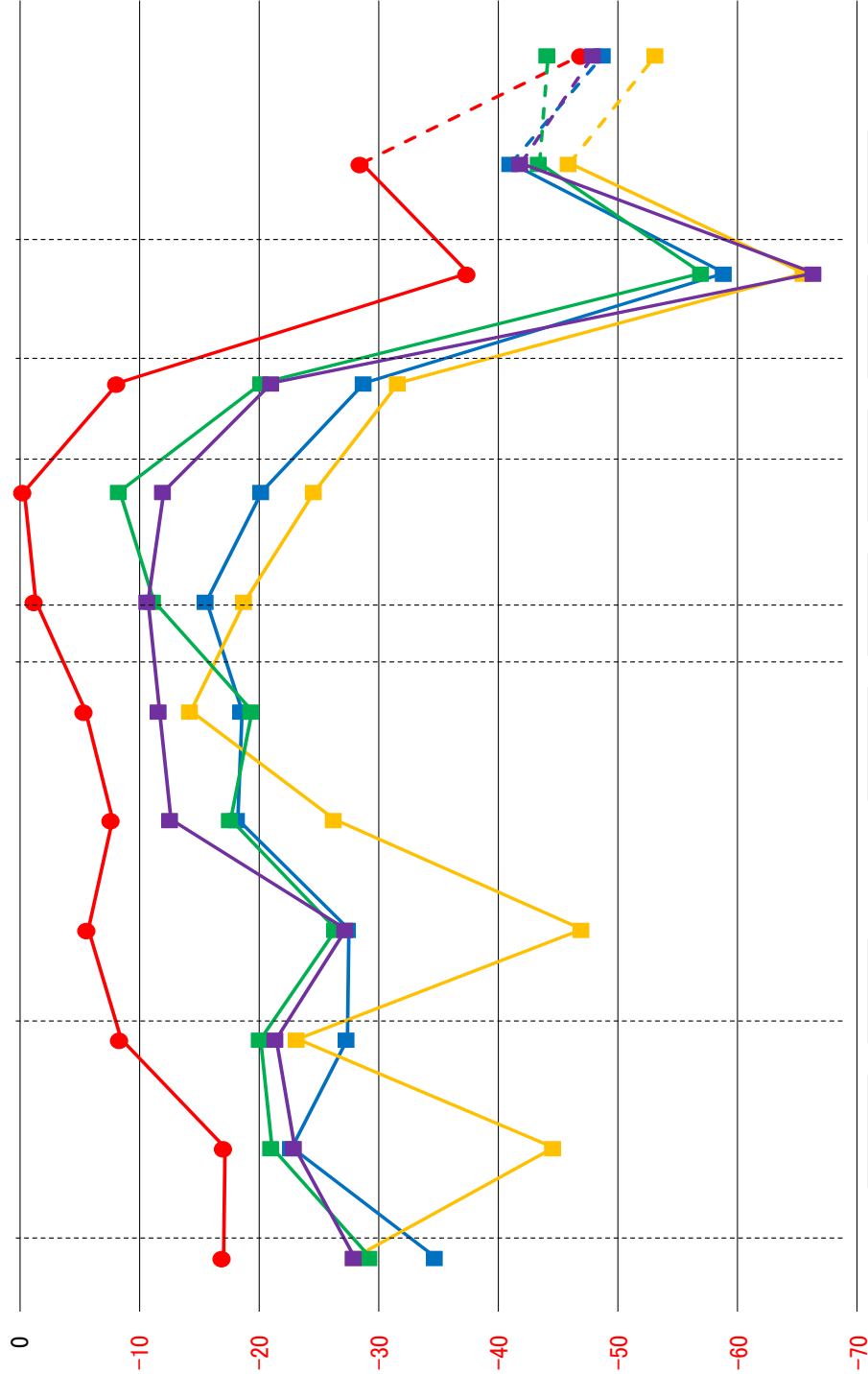
業況は、全ての指標が低調。

各業況の動向は、実感値では、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17.8ポイント改善し、-41.1ポイントとなった。
予測値は-48.8ポイントで、今回実感値との比較では7.7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19.6ポイント改善し、-45.9ポイントとなった。
予測値は-53.2ポイントで、今回実感値との比較では7.3ポイントの悪化予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より13.5ポイント改善し、-43.5ポイントとなった。
予測値は-44.2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。
- ・建築件数動向は、前回より24.5ポイント改善し、-41.9ポイントとなった。
予測値は-48.0ポイントで、今回実感値との比較では6.1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



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 H30.10
 新天皇即位令和改元 R01.5
 消費税10%施行 R01.10
 新型コロナウイルス緊急事態宣言 R02.4

	H28.1	H28.7	H29.1	H29.7	H30.1	H30.7	H31.1	R1.7	R2.1	R2.4	R2.7	R3.1
地価動向	-17.0	-17.2	-8.5	-5.8	-7.8	-5.5	-1.4	-0.4	-8.2	-37.5	-28.6	-47.0
戸建販売動向	-34.8	-22.8	-27.4	-27.5	-18.2	-18.6	-15.6	-20.3	-28.8	-58.9	-41.1	-48.8
マンション販売動向	-28.0	-44.6	-23.2	-47.1	-26.3	-14.3	-18.9	-24.6	-31.7	-65.5	-45.9	-53.2
仲介件数動向	-29.3	-21.1	-20.1	-26.4	-17.6	-19.5	-11.2	-8.3	-20.2	-57.0	-43.5	-44.2
建築件数動向	-28.0	-23.0	-21.5	-27.3	-12.6	-11.7	-10.8	-12.1	-21.1	-66.4	-41.9	-48.0

※平成28年1月期～令和2年7月期は実感値、令和3年1月期は令和2年7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、平成26年4月の消費税8%施行後悪化するも平成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、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、今回は改善した。

戸建販売・仲介件数・建築件数については、消費税増税前後以降悪化するも、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、地価と同様、前回大幅に悪化、今回は改善した。

マンション販売については、消費税増税直前以降悪化、その後大幅な改善・悪化を繰り返し、30年7月以降は悪化が続き、前回さらに大幅に悪化、今回は改善した。

以上のように全不動産市場で改善を示しているが、前回4月時点は緊急事態宣言を受け、不動産市場がほぼ停滞していた状況下での回答であるのに対し、今回7月時点は5月に緊急事態宣言が解除され、取引が徐々に見られるようになった中での回答に基づいた結果であることに留意されたい。

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、令和2年7月度の全国企業倒産（負債額1,000万円以上）は、件数が789件（前年同月比1.6%減）、負債総額は1,008億2,100万円（同7.9%増）だった。7月としては、1991年以降の30年間で2015年の787件に次ぐ、5番目の低水準である。

新型コロナウイルス感染症の関連倒産は、7月は89件（2月以降、累計329件）発生、負債総額は、2カ月連続で前年同月を上回った。負債10億円以上が24件（同13件）と大幅に増え、小・零細企業から中堅企業にも広がっている。

大津財務事務所の令和2年8月4日発表、「滋賀県内経済情勢報告 7月判断」によると、以下の通りである。

県内経済は新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるものの、足下では下げ止まりの動きがみられ、また先行きについては、感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていくなかで、各種政策の効果もあって、極めて厳しい状況から持ち直しに向かうことが期待される。

以上を踏まえると、今後の経済情勢については、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。8月時点において感染者は増大しており、この状況に対し日本感染症学会は「第2波」との見解を示している。

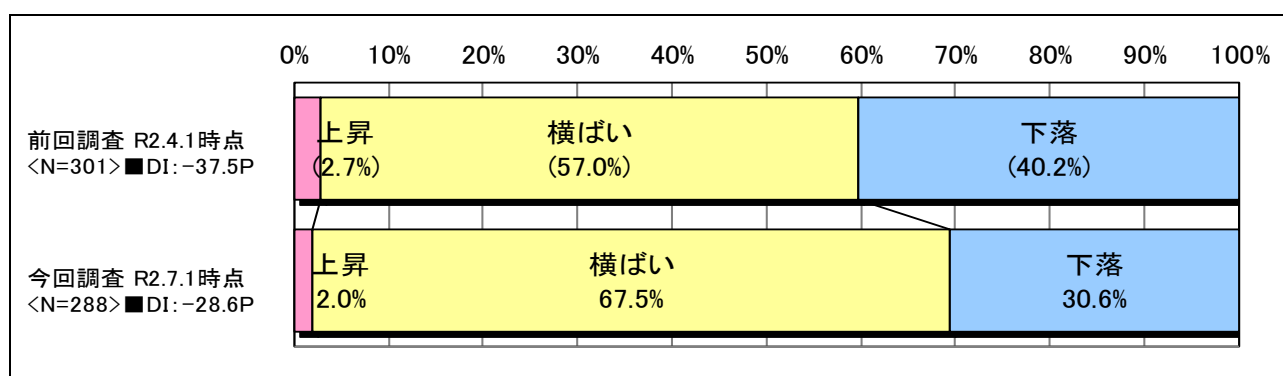
不動産は長期間の支出を伴う高額財であることから、住宅地については雇用・所得不安による買控えが懸念され、商業地については収益の流動性により業況の回復過程が長期化する恐れがある。不動産市場については、現時点では取引価格の大幅な下落は見られないものの、今後新型コロナウイルス感染症の影響による景気後退等が長期化すれば、市況は失速・悪化するものと推察される。今後の動向を注視する必要があると考える。

2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

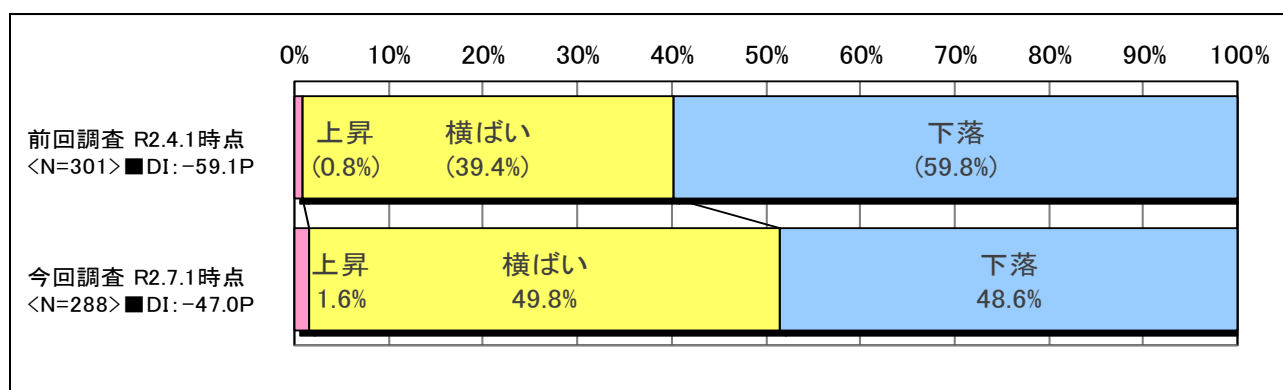
令和2年7月1日現在の地価の動向は、3ヶ月前（令和2年4月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

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)		5 (7)	172 (146)	78 (103)	255 (256)	33 (45)	288 (301)
DI指数	-28.6P (-37.5P)	2.0% (2.7%)	67.5% (57.0%)	30.6% (40.2%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



3ヶ月後（令和2年10月1日）の地価の動向は、現在（令和2年7月1日）と比較してどうなるかと予想しますか？

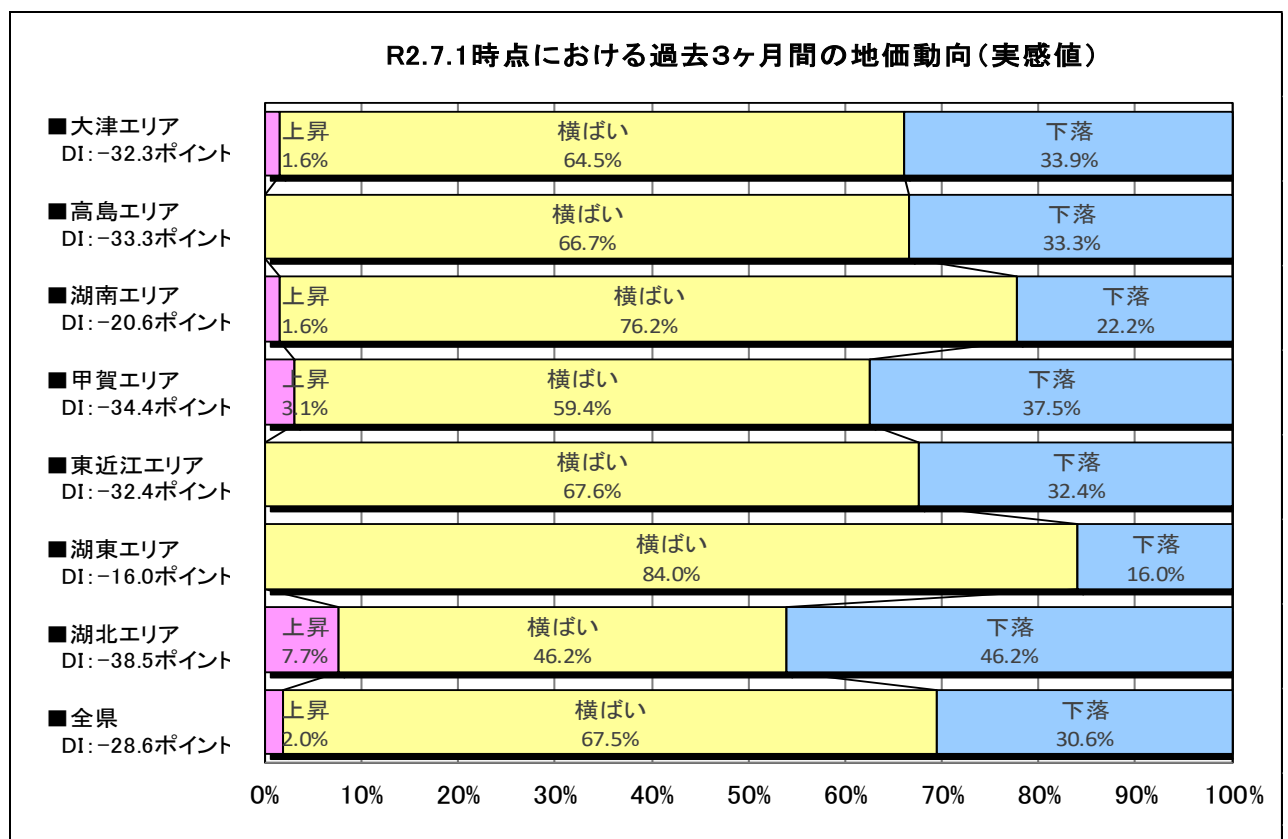
地価動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降3ヶ月間の地価動向(予測値)		上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)		4 (2)	125 (100)	122 (152)	251 (254)	37 (47)	288 (301)
DI指数	-47.0P (-59.1P)	1.6% (0.8%)	49.8% (39.4%)	48.6% (59.8%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



(2) エリア毎の集計

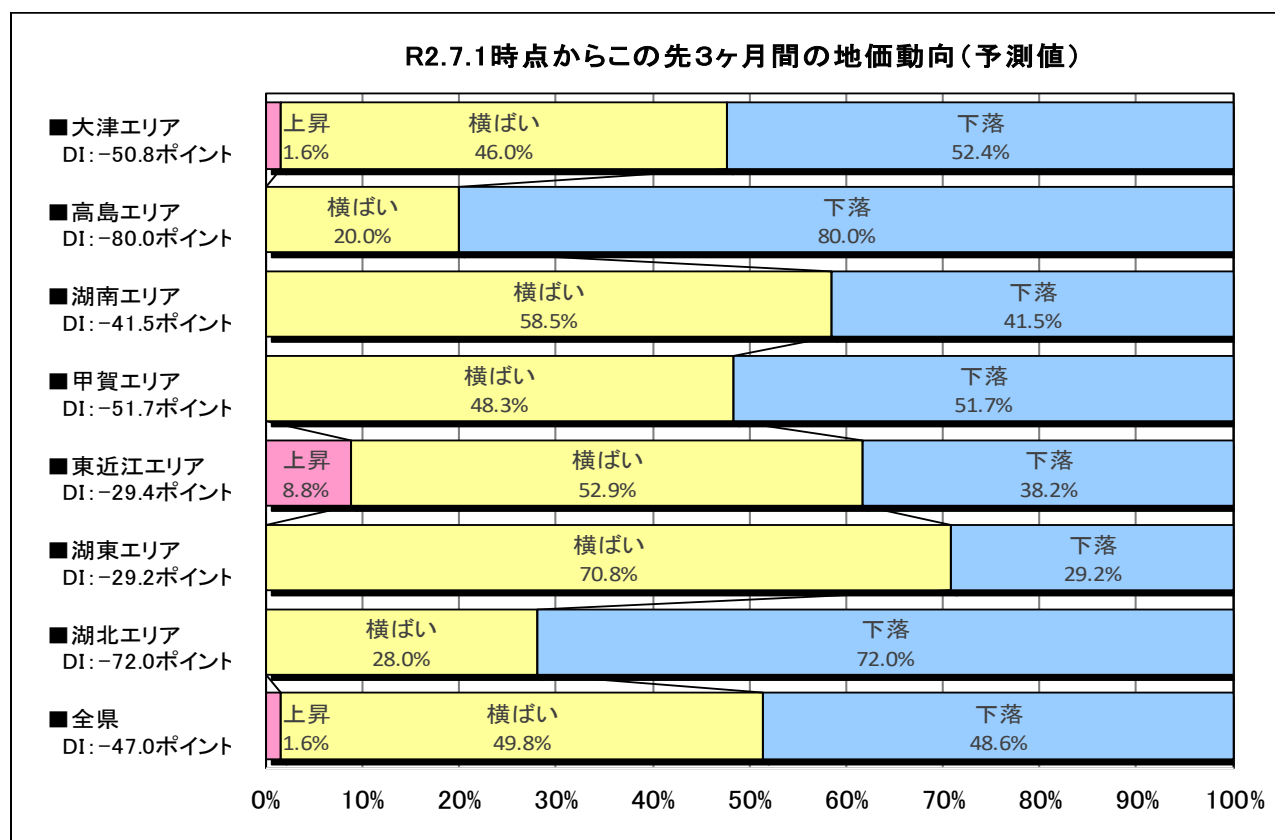
令和2年7月1日現在の地価の動向は、3ヶ月前（令和2年4月1日）と比較してどうですか？

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)	1	40	21	62	8	70
	DI指数	-32.3P	1.6%	64.5%	33.9%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	8	4	12	3	15
	DI指数	-33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	1	48	14	63	11	74
	DI指数	-20.6P	1.6%	76.2%	22.2%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	1	19	12	32	2	34
	DI指数	-34.4P	3.1%	59.4%	37.5%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	0	23	11	34	3	37
	DI指数	-32.4P	0.0%	67.6%	32.4%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	0	21	4	25	1	26
	DI指数	-16.0P	0.0%	84.0%	16.0%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	2	12	12	26	4	30
	DI指数	-38.5P	7.7%	46.2%	46.2%	100.0%	
全県	回答数(件)	5	172	78	255	33	288
	DI指数	-28.6P	2.0%	67.5%	30.6%	100.0%	

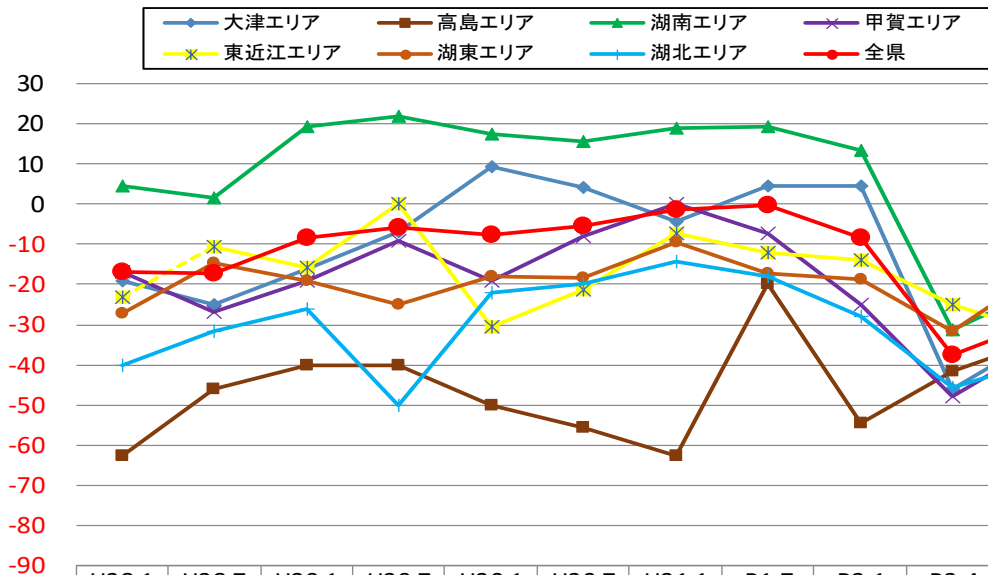


3ヶ月後（令和2年10月1日）の地価の動向は、現在（令和2年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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)	1	29	33	63	7	70
	DI指数	-50.8P	1.6%	46.0%	52.4%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	2	8	10	5	15
	DI指数	-80.0P	0.0%	20.0%	80.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	0	38	27	65	9	74
	DI指数	-41.5P	0.0%	58.5%	41.5%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	0	14	15	29	5	34
	DI指数	-51.7P	0.0%	48.3%	51.7%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	3	18	13	34	3	37
	DI指数	-29.4P	8.8%	52.9%	38.2%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	0	17	7	24	2	26
	DI指数	-29.2P	0.0%	70.8%	29.2%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	7	18	25	5	30
	DI指数	-72.0P	0.0%	28.0%	72.0%	100.0%	
全県	回答数(件)	4	125	122	251	37	288
	DI指数	-47.0P	1.6%	49.8%	48.6%	100.0%	



地価動向DI



	H28.1	H28.7	H29.1	H29.7	H30.1	H30.7	H31.1	R1.7	R2.1	R2.4	R2.7	R3.1
大津エリア	-19.0	-25.0	-16.1	-7.0	+9.3	+4.3	-4.3	+4.5	+4.4	-46.2	-32.3	-50.8
高島エリア	-62.5	-46.2	-40.0	-40.0	-50.0	-55.6	-62.5	-20.0	-54.5	-41.7	-33.3	-80.0
湖南エリア	+4.6	+1.7	+19.4	+22.0	+17.5	+15.8	+19.0	+19.4	+13.4	-31.3	-20.6	-41.5
甲賀エリア	-16.7	-26.9	-19.0	-9.1	-19.2	-8.0	0.0	-7.1	-25.0	-48.0	-34.4	-51.7
東近江エリア	-23.1	-10.5	-15.6	0.0	-30.6	-21.2	-7.4	-12.1	-13.9	-25.0	-32.4	-29.4
湖東エリア	-27.3	-14.8	-19.2	-25.0	-17.9	-18.5	-9.5	-17.4	-18.8	-31.8	-16.0	-29.2
湖北エリア	-40.0	-31.8	-26.1	-50.0	-22.2	-20.0	-14.3	-17.9	-28.0	-45.8	-38.5	-72.0
全県	-17.0	-17.2	-8.5	-5.8	-7.8	-5.5	-1.4	-0.4	-8.2	-37.5	-28.6	-47.0

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4月1日）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。

最も数値が高かったのは-16.0ポイントの湖東エリアであった。湖東エリアは彦根市・犬上郡・愛知郡から成る。彦根市ではJR彦根駅東側の土地区画整理事業区域内で、ホテルやマンション等の集積が進み、発展的傾向も見られる。

またJR南彦根駅勢圏では住宅地需要が高く、徒歩圏内では比較的高値の取引も見られる。

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、-38.5ポイントとなっている。

湖北エリアは長浜市・米原市から成る。長浜市では、住宅地についてはJR長浜駅勢圏の地域を中心に動きがあるが、商業地については駅前商業地、国道沿いの路線商業地とも低迷している。

また米原市については、JR米原駅東口で市役所総合庁舎が建設中で、令和3年春に完成予定であり、今後も庁舎の統合が進められる予定である。JR駅徒歩圏内の住宅地需要は底堅いが、商業地については総じて低迷している。

県全体では前回の-37.5ポイントから8.9ポイント改善し、-28.6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、東近江エリアが改善した以外は総てのエリアで悪化し、県全体でも悪化した。中でも、高島・湖南・湖北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、東近江エリアで増加し、湖北エリアは前回と同水準で、大津・高島・湖南・甲賀・湖東エリア及び県全体で減少した。「上昇」の回答は、大津・甲賀・湖北エリアで増加し、高島・湖東エリアは前回に引き続きゼロ、湖南・東近江エリアで減少した。

特徴としては、「上昇」の回答が前は3エリアであったのに対し今回は5エリアに増加している。

予測値については、湖南・東近江・湖東エリアでは「横ばい」が、大津・高島・甲賀・湖北エリアでは「下落」が最も多かった。

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

特徴としては、高島エリアの「下落」の増加幅が-34.5ポイントと大きく、湖北エリアと併せて、県北部の地域における冷え込み予測がうかがえる。

3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

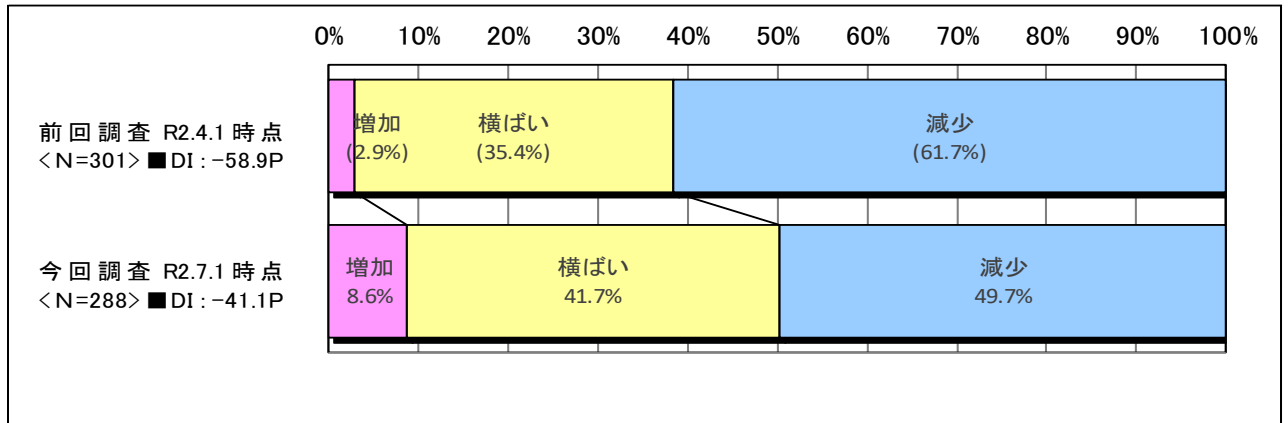
(1) 全県集計（D I の推移を表すグラフはP 6に掲載）

令和2年7月1日現在の貴社の取扱件数は、3ヶ月前（令和2年4月1日）と比較してどのように感じていますか？

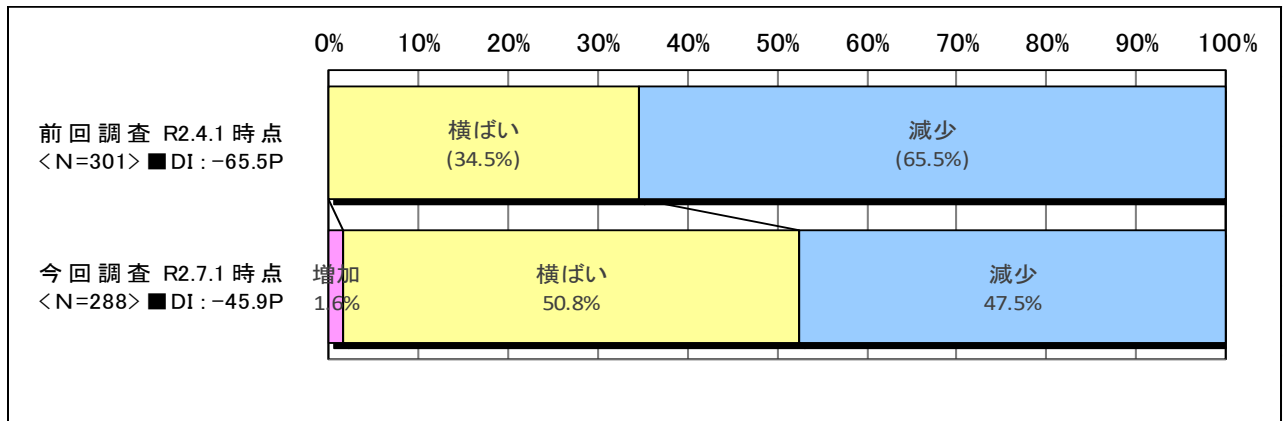
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去3ヶ月間の取引動向(実感値)		増加傾向にあった	横ばいであった	下落傾向にあった		わからない・無回答	
イ) 戸建販売	回答数(件)	14 (5)	68 (62)	81 (108)	163 (175)	125 (126)	288 (301)
	DI指数	-41.1P (-58.9P)	8.6% (2.9%)	41.7% (35.4%)	49.7% (61.7%)	100.0% (100.0%)	
ロ) マンション販売	回答数(件)	1 (0)	31 (20)	29 (38)	61 (58)	227 (243)	288 (301)
	DI指数	-45.9P (-65.5P)	1.6% (0.0%)	50.8% (34.5%)	47.5% (65.5%)	100.0% (100.0%)	
ハ) 仲介件数	回答数(件)	17 (6)	96 (90)	117 (141)	230 (237)	58 (64)	288 (301)
	DI指数	-43.5P (-57.0P)	7.4% (2.5%)	41.7% (38.0%)	50.9% (59.5%)	100.0% (100.0%)	
ニ) 建築件数	回答数(件)	13 (0)	49 (46)	67 (91)	129 (137)	159 (164)	288 (301)
	DI指数	-41.9P (-66.4P)	10.1% (0.0%)	38.0% (33.6%)	51.9% (66.4%)	100.0% (100.0%)	

※括弧内の斜体字は前回調査

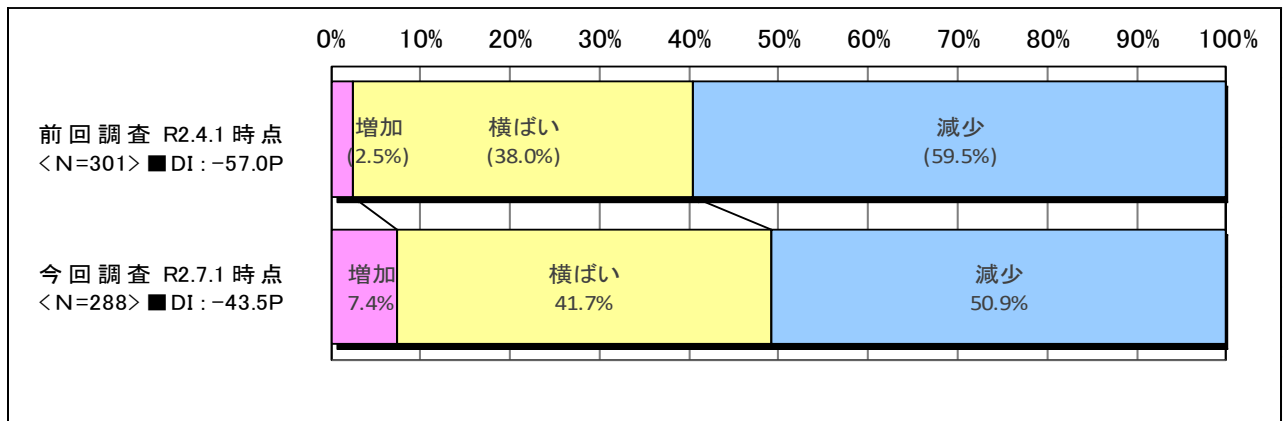
【戸建販売（実感値）】



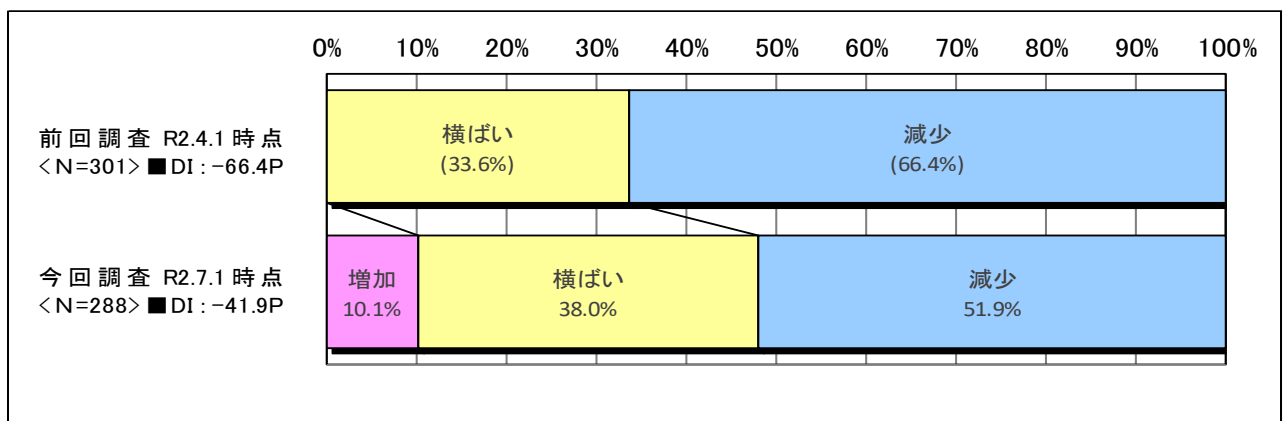
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

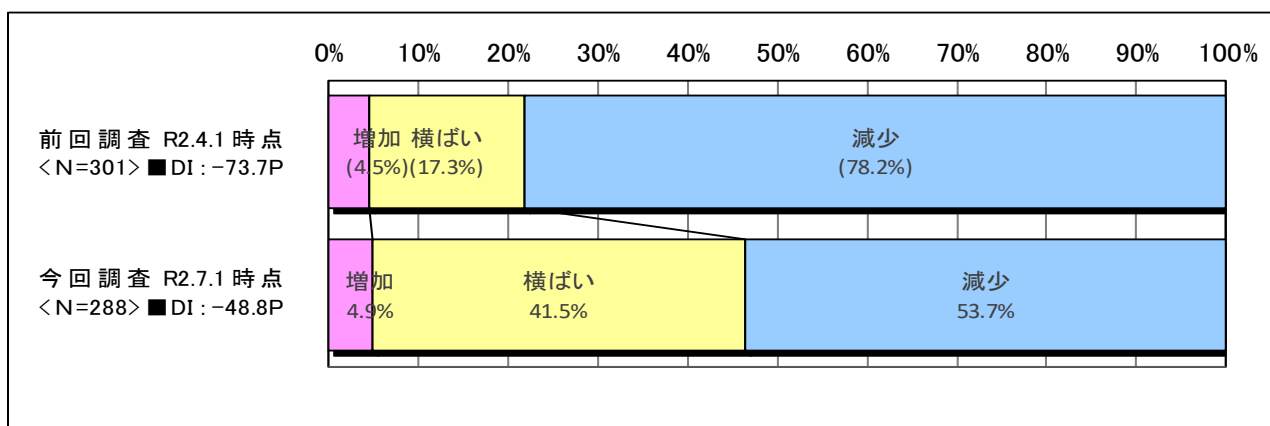


3ヶ月後（令和2年10月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和2年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

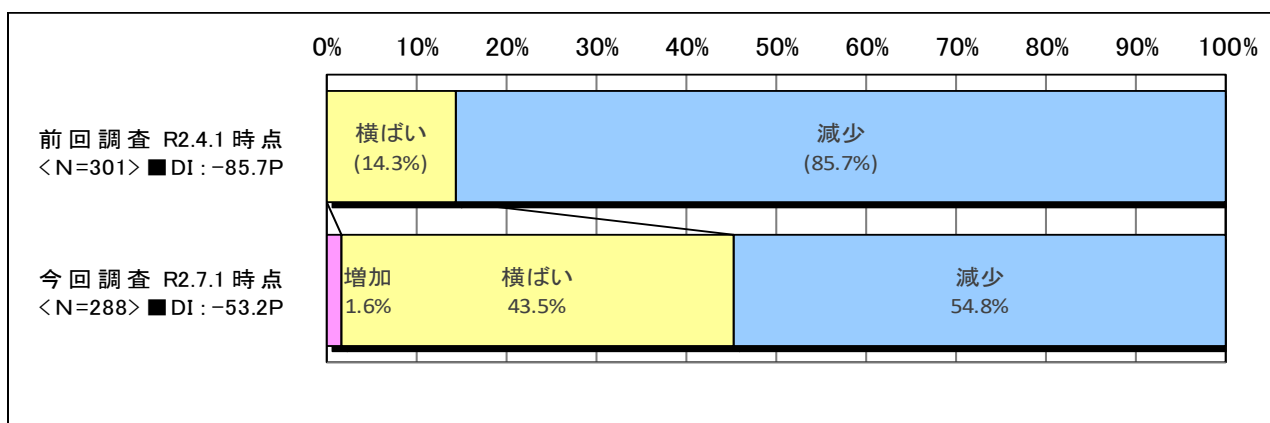
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降3ヶ月間の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
イ)	回答数(件)	8	68	88	164	124	288
戸建販売		(8)	(31)	(140)	(179)	(122)	(301)
DI指数	-48.8P (-73.7P)	4.9% (4.5%)	41.5% (17.3%)	53.7% (78.2%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	1	27	34	62	226	288
マンション販売		(0)	(9)	(54)	(63)	(238)	(301)
DI指数	-53.2P (-85.7P)	1.6% (0.0%)	43.5% (14.3%)	54.8% (85.7%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	15	96	115	226	62	288
仲介件数		(2)	(51)	(185)	(238)	(63)	(301)
DI指数	-44.2P (-76.9P)	6.6% (0.8%)	42.5% (21.4%)	50.9% (77.7%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	4	57	64	125	163	288
建築件数		(1)	(30)	(107)	(138)	(163)	(301)
DI指数	-48.0P (-76.8P)	3.2% (0.7%)	45.6% (21.7%)	51.2% (77.5%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

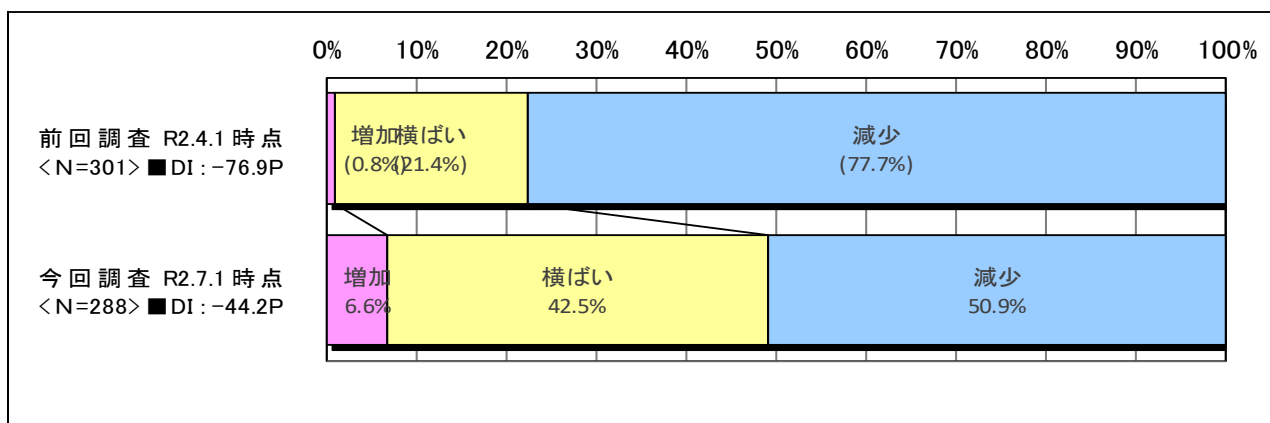
【戸建販売（予測値）】



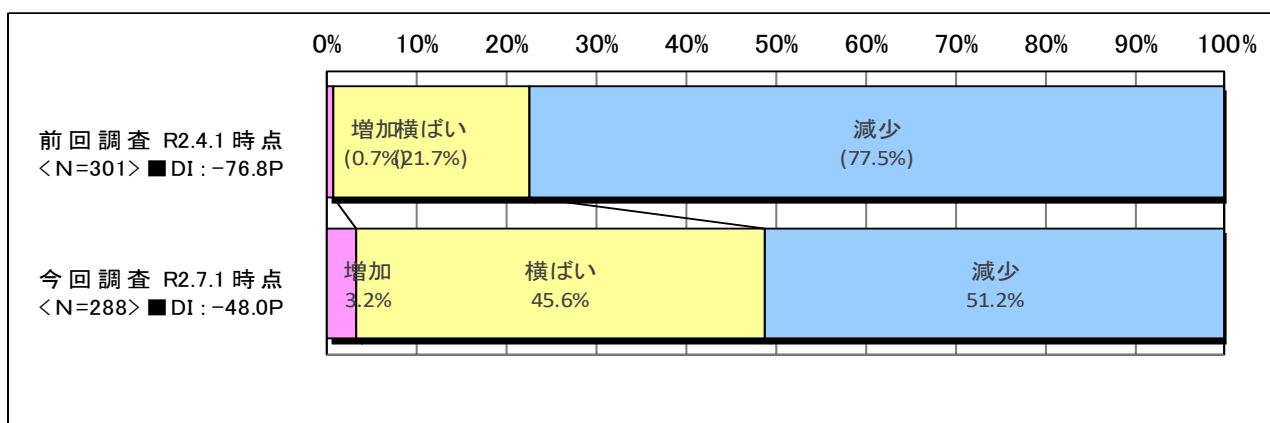
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

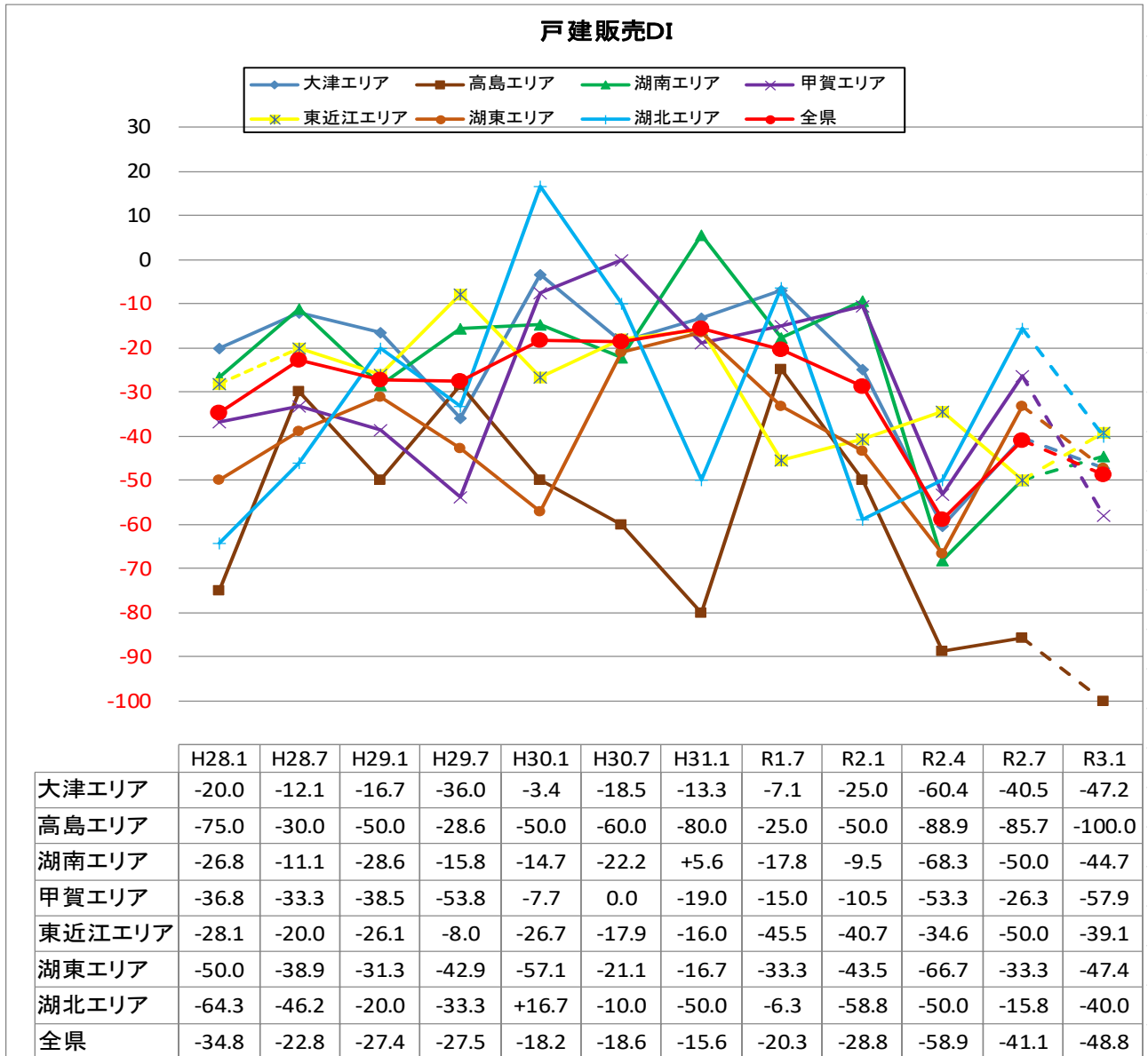


【建築件数（予測値）】



(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、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、甲賀・湖東・湖北エリアの改善幅が大きかった。

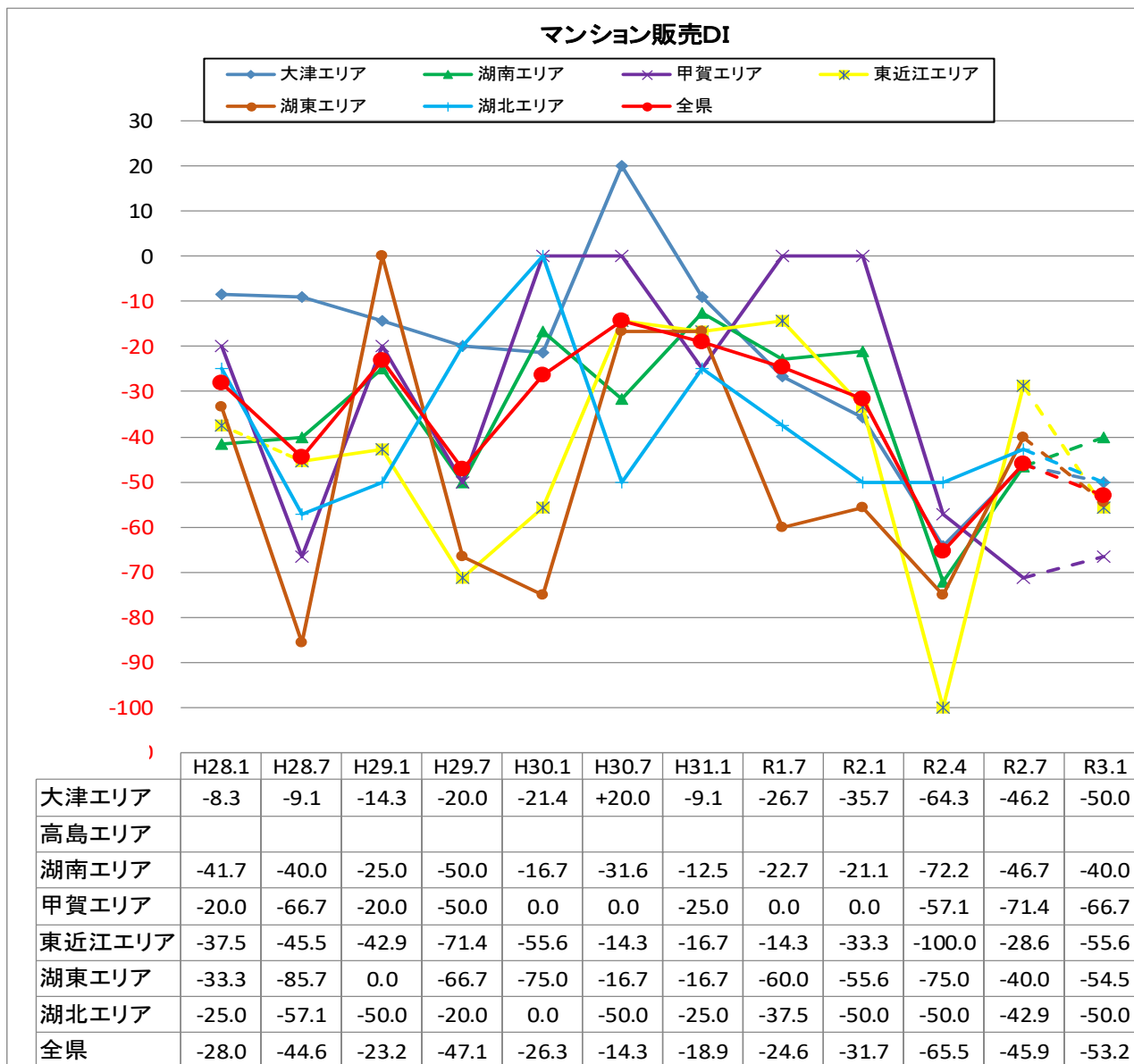
最も数値が高かったのは-15.8ポイントの湖北エリアであった。最も数値が低かったのは高島エリアで、前回より改善するも、-85.7ポイントとなっている。

県全体では前回の-58.9ポイントから17.8ポイント改善し、-41.1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、湖南・東近江エリアで改善し、大津・高島・甲賀・湖東・湖北エリアが悪化した。中でも、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。

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、湖南・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-28.6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甲賀エリアで、前回から悪化し、-71.4ポイントとなっている。

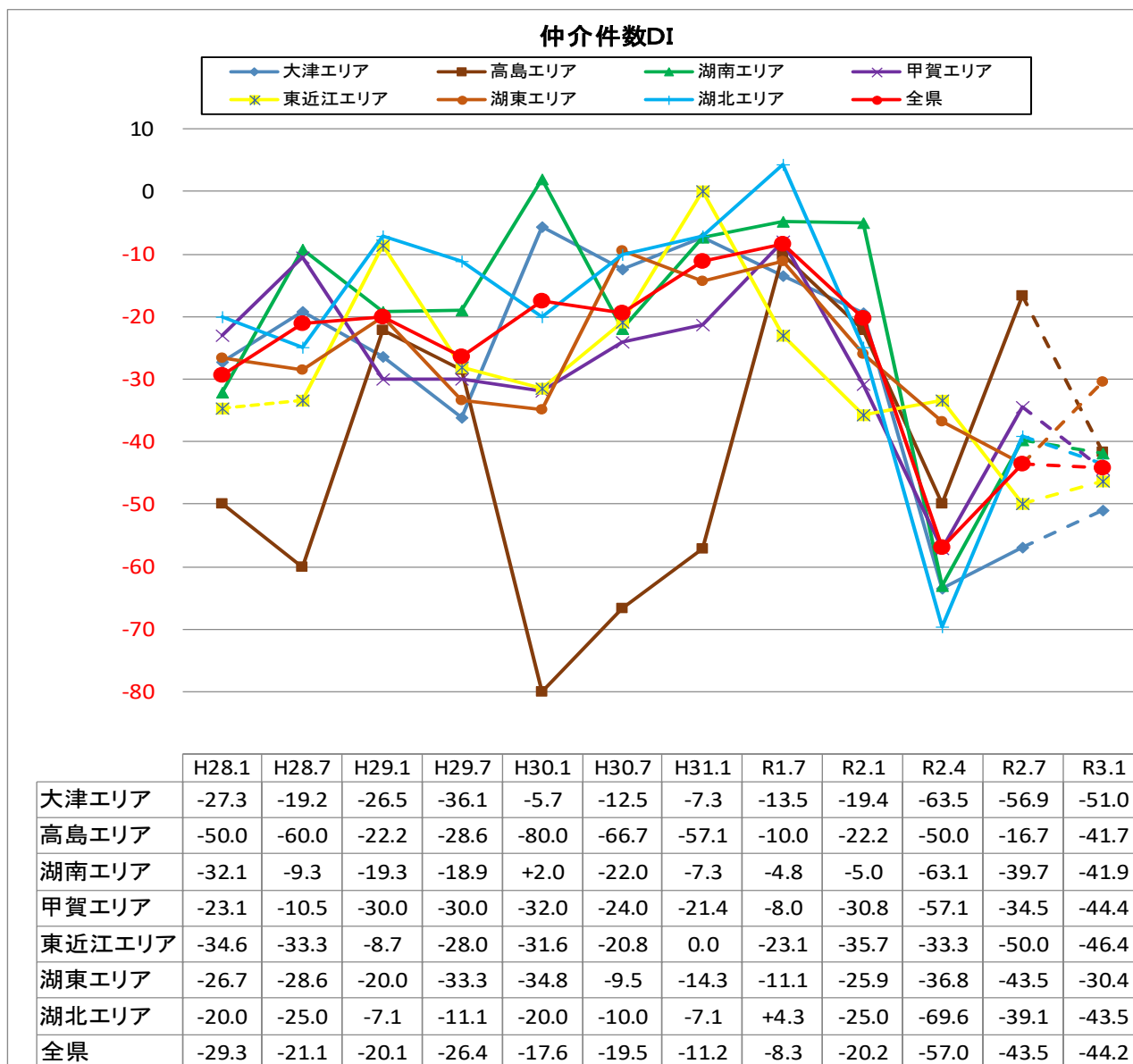
県全体では前回の-65.5ポイントから19.6ポイント改善し、-45.9ポイントとなっている。今後の予測も全エリアでマイナスとなった。

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

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

最も数値が高かったのは-16.7ポイントの高島エリアであった。最も数値が低かったのは大津エリアで、前回より改善するも、-56.9ポイントとなっている。

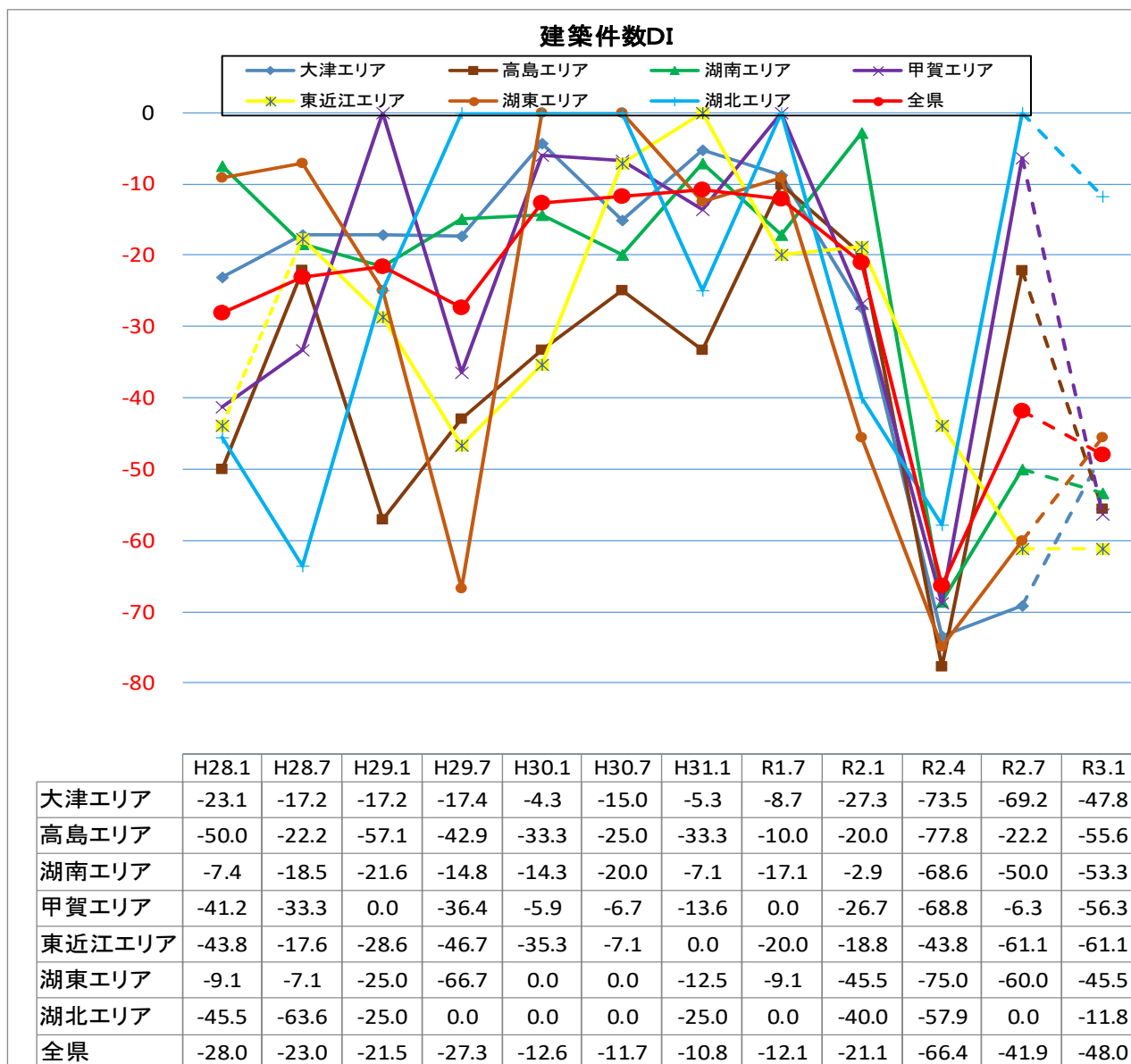
県全体では前回の-57.0ポイントから13.5ポイント改善し、-43.5ポイントとなっている。

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、大津・東近江・湖東エリアで改善し、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。

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、実感値は湖北エリアがゼロである以外はすべてマイナスとなった。

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、高島・甲賀・湖北エリアの改善幅が大きかった。

最も数値が高かったのは0.0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大津エリアで、前回より改善するも、-69.2ポイントとなっている。

県全体では前回の-66.4ポイントから24.5ポイント改善し、-41.9ポイントとなっている。

今後の予測は、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・湖東エリアで改善し、東近江エリアは同水準で、高島・湖南・甲賀・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、その一方で高島・甲賀エリアは大幅な悪化となった。

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回滋賀県不動産市況DI調査(特別調査編)～

令和2年9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

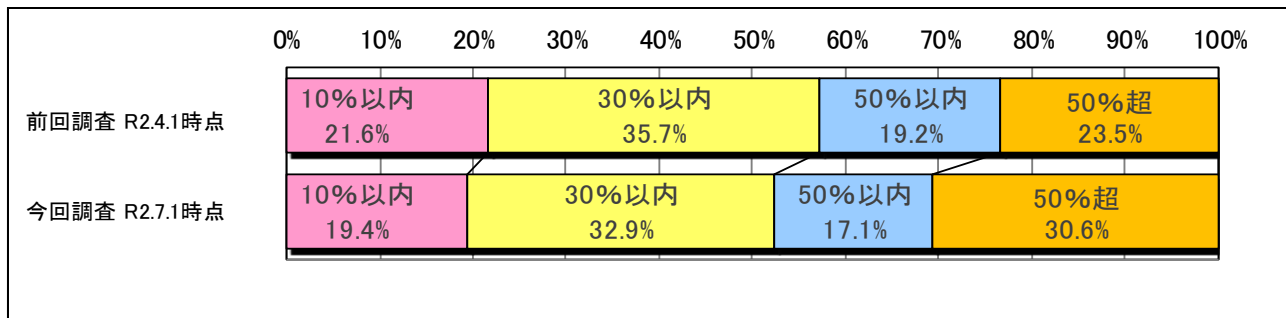
1. 3月以降の取扱件数

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

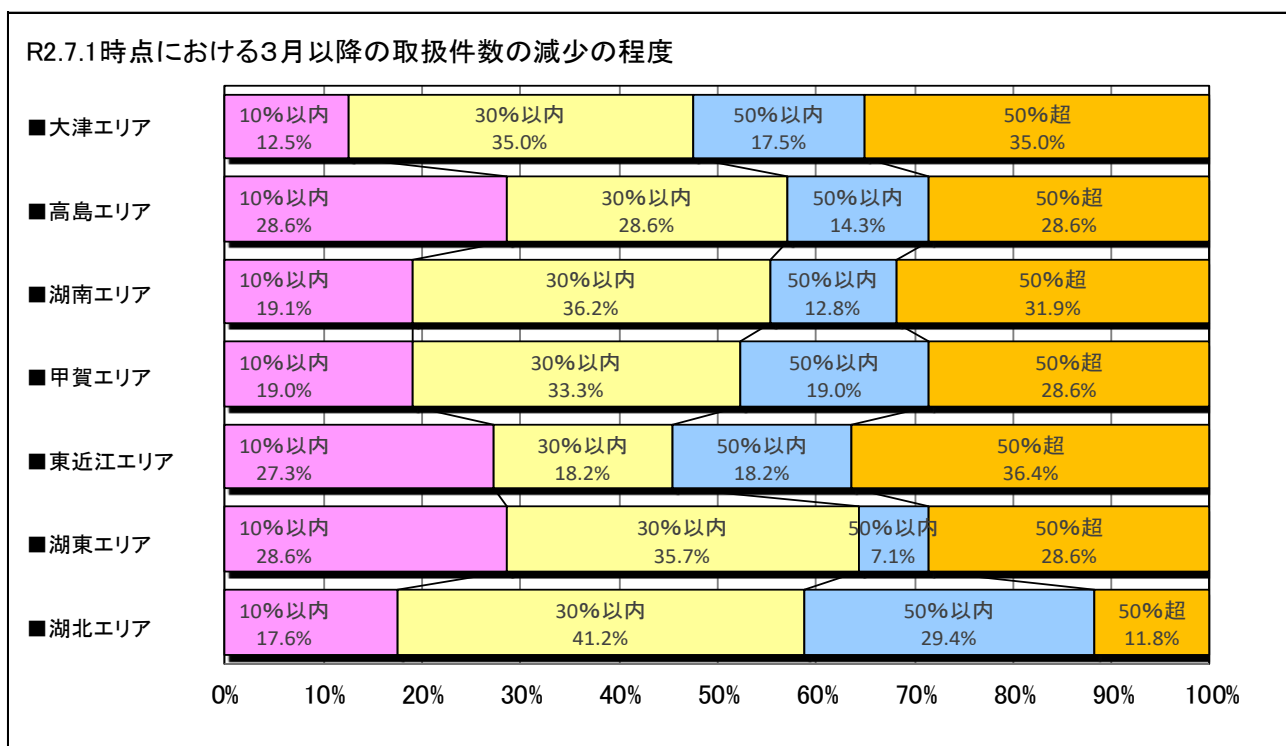
最も多い回答は「30%以内」(32.9%)、最も少ない回答は「50%以内」(17.1%)であった。

今回は、前回と比較して「50%超」が増加し、「10%以内」、「30%以内」、「50%以内」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「30%以内」、「50%超」(35.0%)、最も少ない回答は「10%以内」(12.5%)であった。高島エリアで最も多い回答は「10%以内」、「30%以内」、「50%超」(28.6%)、最も少ない回答は「50%以内」(14.3%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「30%以内」(36.2%)、最も少ない回答は「50%以内」(12.8%)であった。甲賀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」、「50%以内」(19.0%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「50%超」(36.4%)、最も少ない回答は「30%以内」、「50%以内」(18.2%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「30%以内」(35.7%)、最も少ない回答は「50%以内」(7.1%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「30%以内」(41.2%)、最も少ない回答は「50%超」(11.8%)であった。



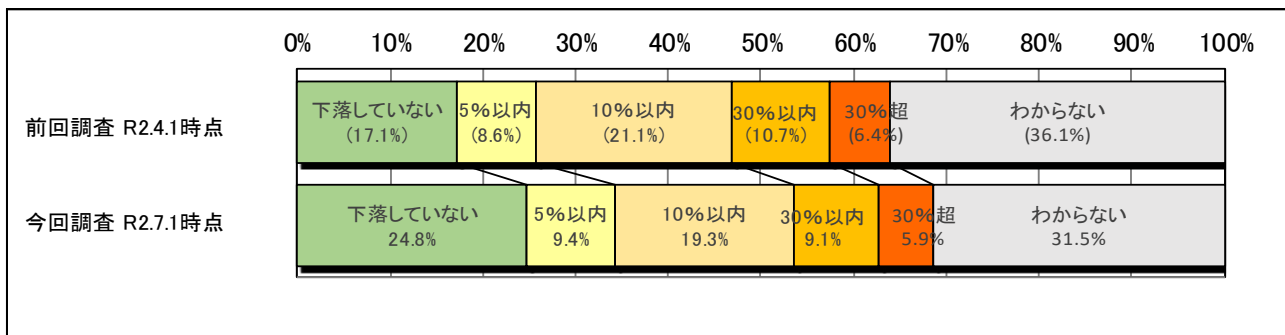
新型コロナウイルス感染症拡大による不動産市場への影響

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？

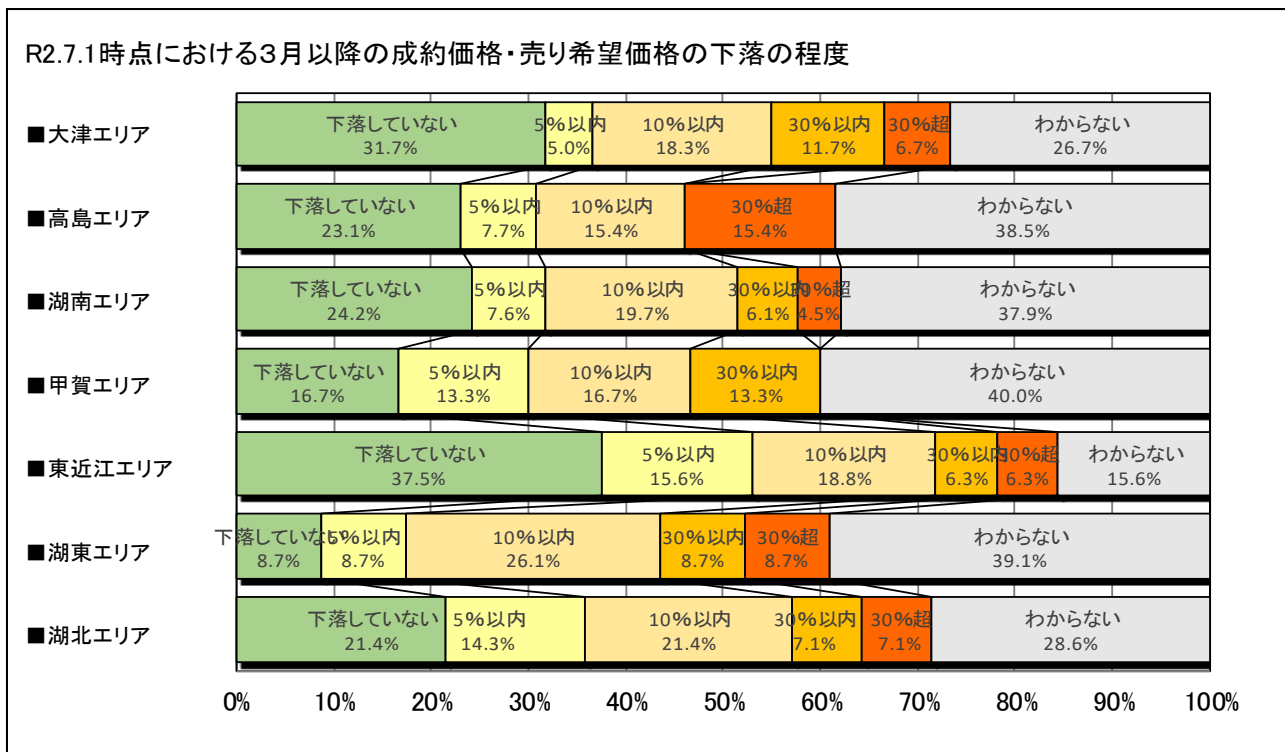
(1) 全県集計

最も多い回答は「わからない」(31.5%)、最も少ない回答は「30%超」(5.9%)であった。
 今回は、前回と比較して「下落していない」が増加し、「5%以内」、「30%超」は同程度で、「10%以内」、「30%以内」が若干減少し、「わからない」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「下落していない」(31.7%)、最も少ない回答は「5%以内」(5.0%)であった。高島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「30%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」(37.9%)、最も少ない回答は「30%超」(4.5%)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「下落していない」(37.5%)、最も少ない回答は「30%以内」、「30%超」(6.3%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「わからない」(39.1%)、最も少ない回答は「下落していない」、「5%以内」、「30%以内」(8.7%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「わからない」(28.6%)、最も少ない回答は「30%以内」、「30%超」(7.1%)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

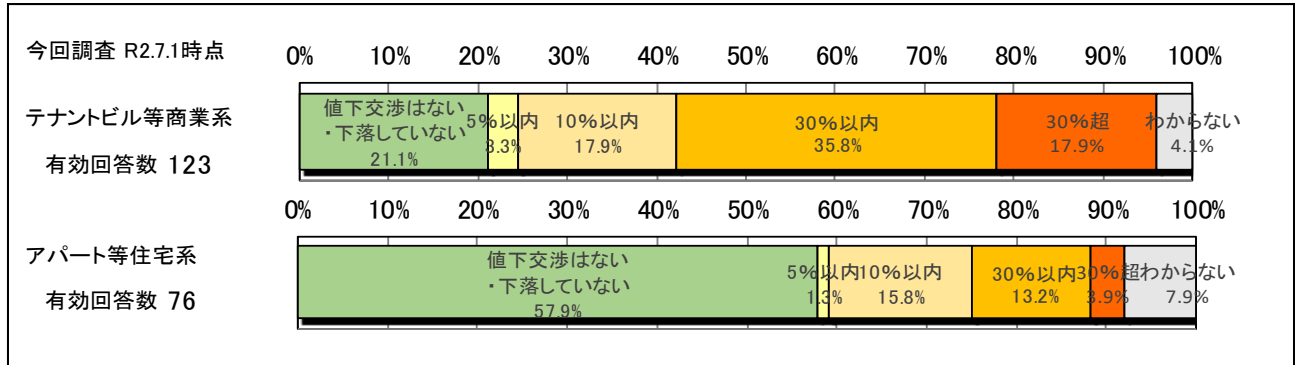
3. 3月以降の家賃・地代の値下げ

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？
また、テナントビル等商業系、その他どのような分類に該当しますか？

(1) 全県集計

テナントビル等商業系で最も多い回答は「30%以内」(35.8%)であった。

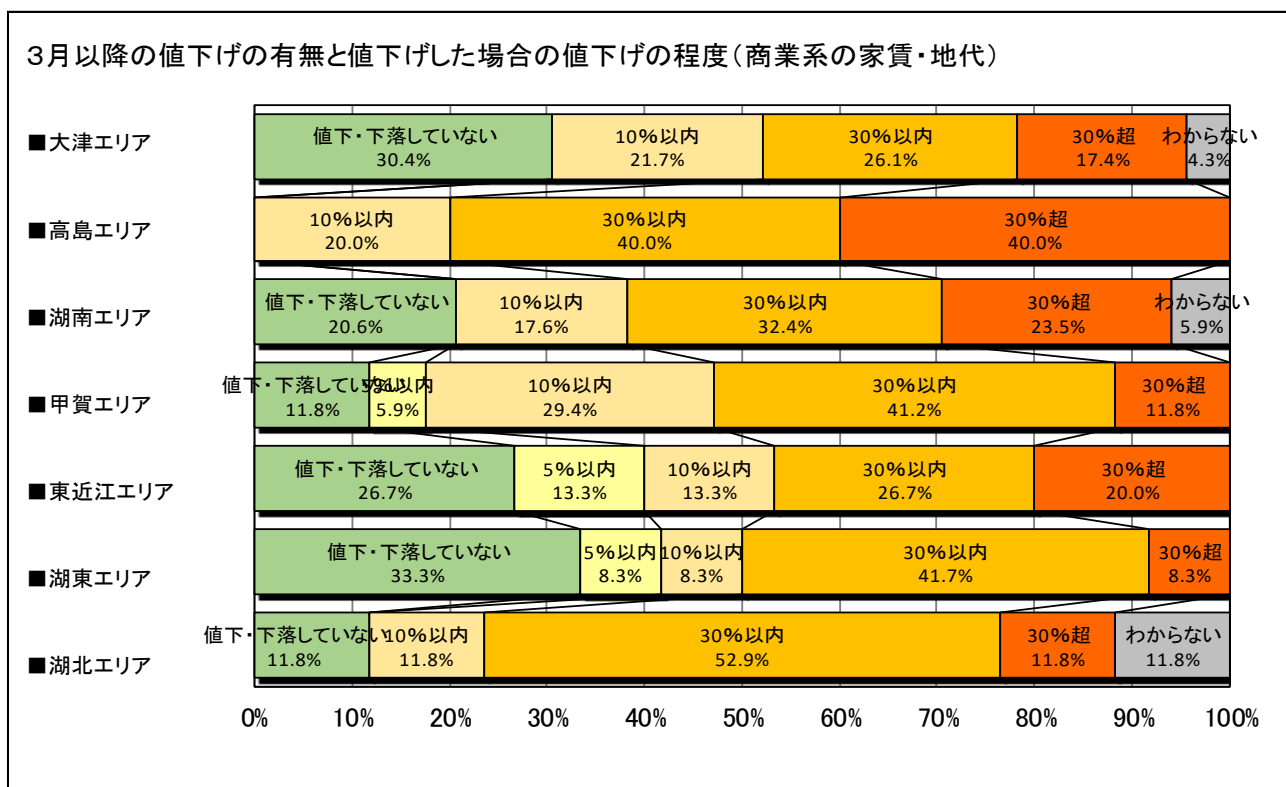
アパート等住宅系で最も多い回答は「値下交渉はない・下落していない」(57.9%)であった。



(2) エリア毎の集計

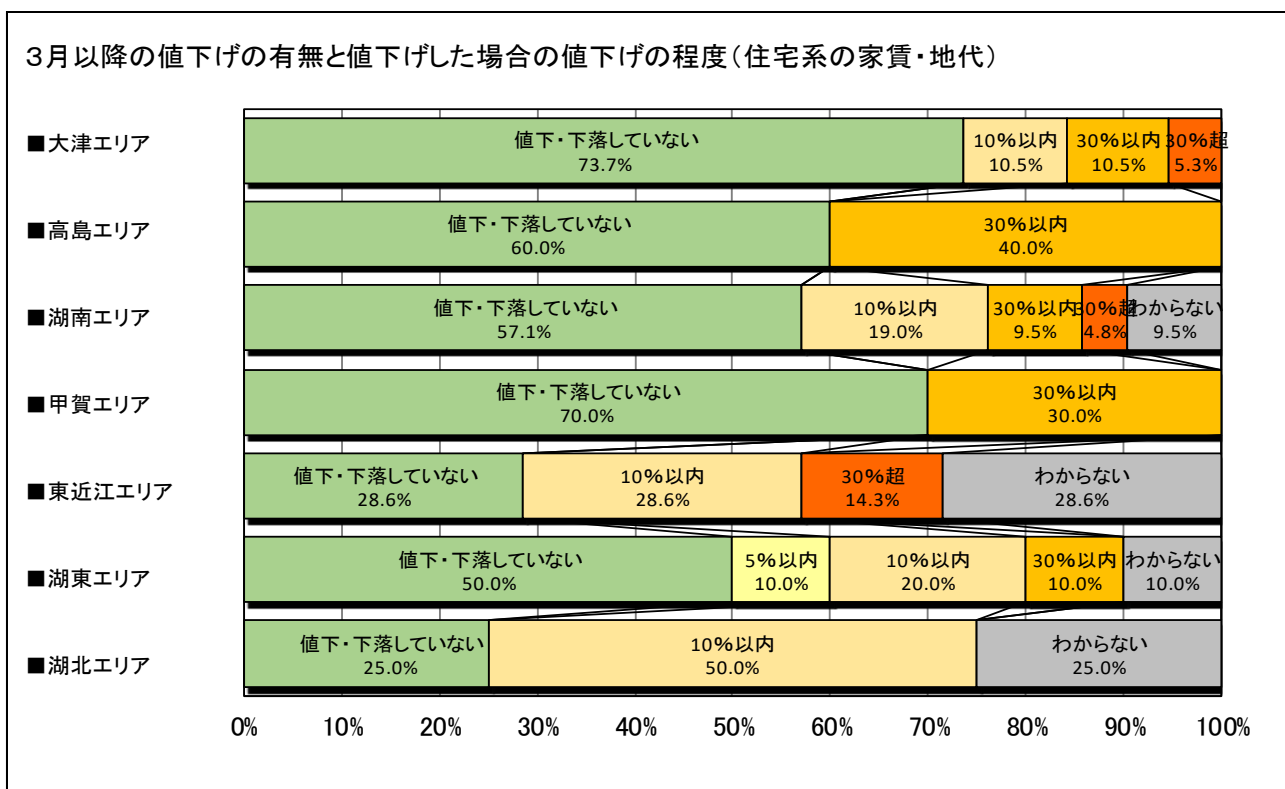
① テナントビル等商業系の家賃・地代

大津エリアで最も多い回答は「値下・下落していない」(30.4%)、最も少ない回答は「5%以内」(0.0%)であった。高島エリアで最も多い回答は「30%以内」、「30%超」(40.0%)、最も少ない回答は「値下・下落していない」、「5%以内」、「わからない」(0.0%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「30%以内」(32.4%)、最も少ない回答は「5%以内」(0.0%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「30%以内」(41.2%)、最も少ない回答は「わからない」(0.0%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「値下・下落していない」、「30%以内」(26.7%)、最も少ない回答は「わからない」(0.0%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「30%以内」(41.7%)、最も少ない回答は「わからない」(0.0%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「30%以内」(52.9%)、最も少ない回答は「5%以内」(0.0%)であった。



② アパート等住宅系の家賃・地代

大津エリアで最も多い回答は「値下・下落していない」(73.7%)、最も少ない回答は「5%以内」、「わからない」(0.0%)であった。高島エリアで最も多い回答は「30%以内」、「30%超」(40.0%)、最も少ない回答は「値下・下落していない」、「5%以内」、「わからない」(0.0%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「30%以内」(32.4%)、最も少ない回答は「5%以内」(0.0%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「30%以内」(41.2%)、最も少ない回答は「わからない」(0.0%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「値下・下落していない」、「30%以内」(26.7%)、最も少ない回答は「わからない」(0.0%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「30%以内」(41.7%)、最も少ない回答は「わからない」(0.0%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「30%以内」(52.9%)、最も少ない回答は「5%以内」(0.0%)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

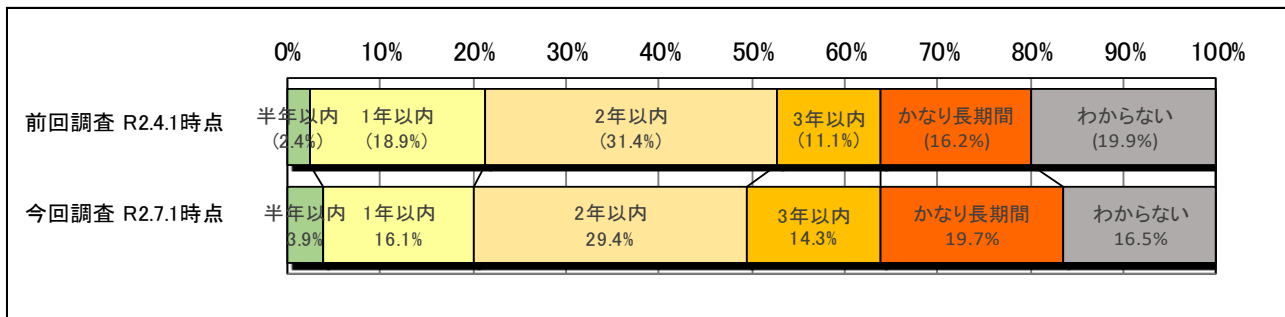
4. 不動産市場への影響はいつまで続くか

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

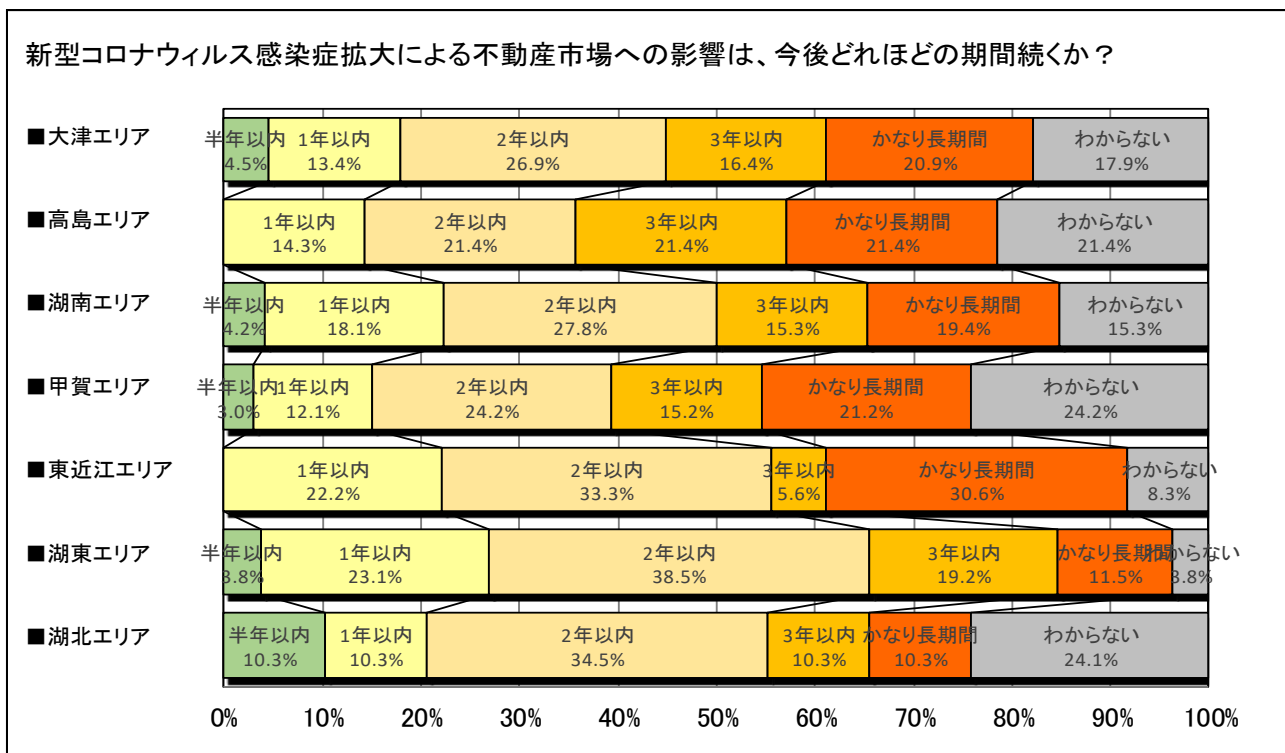
最も多い回答は「2年以内」(29.4%)、最も少ない回答は「半年以内」(3.9%)であった。

今回は、前回と比較して「3年以内」、「かなり長期間」が増加し、「半年以内」が若干増加し、「1年以内」、「2年以内」が若干減少し、「わからない」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」(26.9%)、最も少ない回答は「半年以内」(4.5%)であった。高島エリアで最も多い回答は「2年以内」、「3年以内」、「かなり長期間」(21.4%)、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」(27.8%)、最も少ない回答は「半年以内」(4.2%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「2年以内」、「わからない」(24.2%)、最も少ない回答は「半年以内」(3.0%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「2年以内」(33.3%)、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」(38.5%)、最も少ない回答は「半年以内」、「わからない」(3.8%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「2年以内」(34.5%)、最も少ない回答は「半年以内」、「1年以内」、「3年以内」(10.3%)であった。



以上