

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28回滋賀県不動産市況DI調査～

令和3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

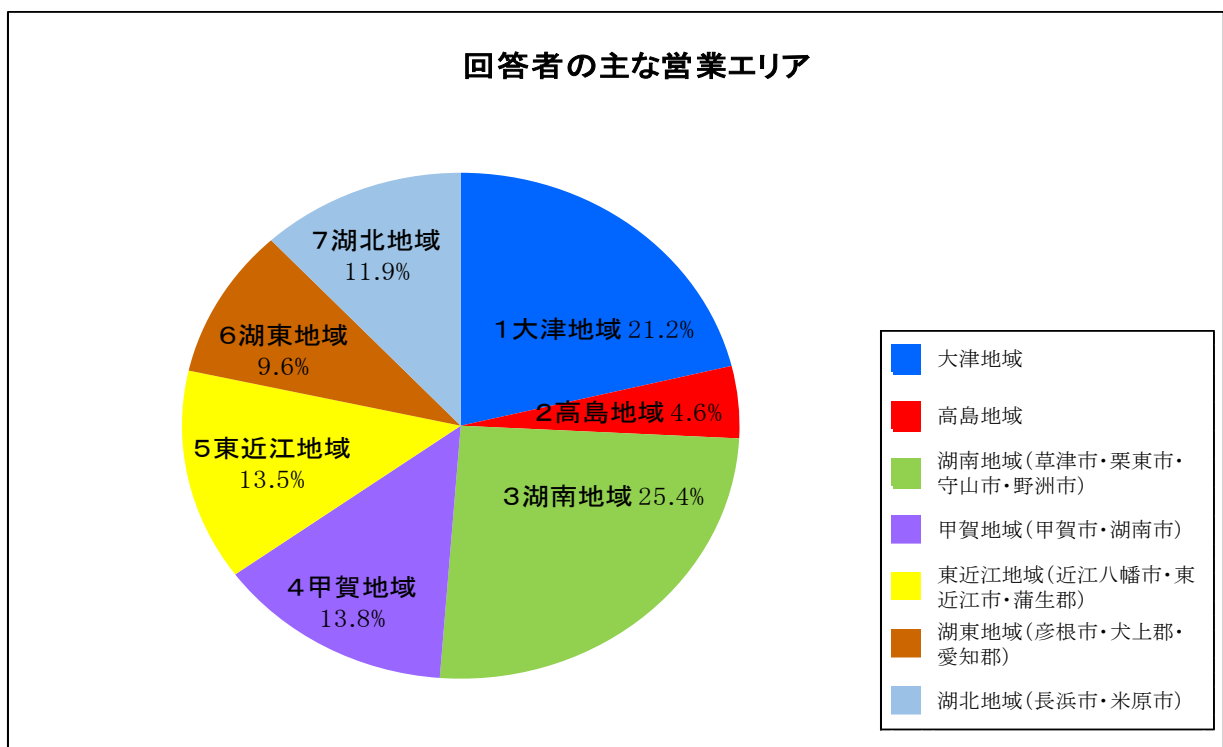
令和3年7月1日を起点とし、過去3ヶ月間(R3. 4. 1～R3. 7. 1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先3ヶ月間(R3. 7. 1～R3. 10. 1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期 : 令和3年7月

発送数 : 714

有効回収数 : 262 (回収率 36.7%)

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、コロナ禍収束の見通しがつくまで、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 | ・ 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3年7月1日）の地価の動向について、3ヶ月前（令和3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3年10月1日）の地価の動向は、現在（令和3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3年7月1日）の貴社の取扱件数は、3ヶ月前（令和3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10月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和3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）

※宅地のみの方譲渡の場合は「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、新型コロナが拡大した令和2年（昨年）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令和2年（昨年）3月以降の成約価格や売り希望価格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 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に、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と同水準。**

今回(令和3年7月1日時点)の地価動向判断は-11.0ポイントで、前回(令和3年4月1日時点)の-12.1ポイントに比し、1.1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(R3.7.1~R3.10.1)の地価に関する予測値は-11.7ポイントで、前回(令和3年4月1日時点)の-20.5ポイントに比し8.8ポイントの改善となった。また、今回実感値との比較では、-0.7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】

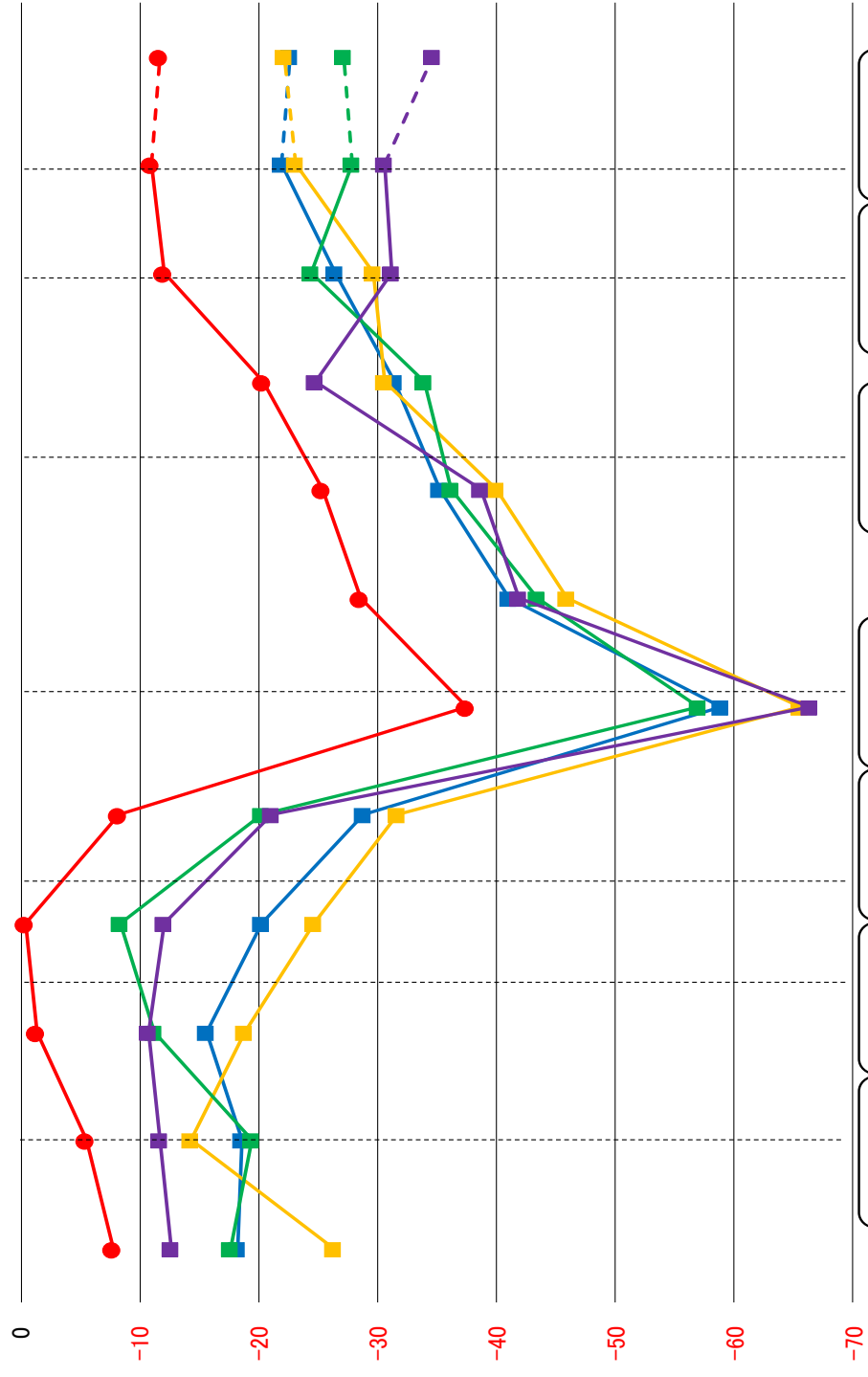
**業況は、全ての指標が低調。**

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

- ・戸建販売動向は、前回より4.6ポイント改善し、-21.9ポイントとなった。  
予測値は-22.6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。
- ・マンション販売動向は、前回より6.5ポイント改善し、-23.1ポイントとなった。  
予測値は-22.2ポイントで、今回実感値との比較では0.9ポイントの改善予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より3.4ポイント悪化し、-27.8ポイントとなった。  
予測値は-27.1ポイントで、今回実感値との比較では0.7ポイントの改善予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より0.7ポイント改善し、-30.6ポイントとなった。  
予測値は-34.6ポイントで、今回実感値との比較では4.0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



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  
緊急事態宣言  
R02.4  
 管内閣発足  
R02.10  
 4都府県に  
緊急事態宣言  
R03.4  
 東京五輪  
R03.7

|           |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 地価動向      | H30.1 | H30.7 | H31.1 | R1.7  | R2.1  | R2.4  | R2.7  | R2.10 | R3.1  | R3.4  | R3.7  | R3.10 |
| 戸建販売動向    | -7.8  | -5.5  | -1.4  | -0.4  | -8.2  | -37.5 | -28.6 | -25.4 | -20.4 | -12.1 | -11.0 | -11.7 |
| マンション販売動向 | -18.2 | -18.6 | -15.6 | -20.3 | -28.8 | -58.9 | -41.1 | -35.2 | -31.5 | -26.5 | -21.9 | -22.6 |
| 仲介件数動向    | -26.3 | -14.3 | -18.9 | -24.6 | -31.7 | -65.5 | -45.9 | -40.0 | -30.6 | -29.6 | -23.1 | -22.2 |
| 建築件数動向    | -17.6 | -19.5 | -11.2 | -8.3  | -20.2 | -57.0 | -43.5 | -36.2 | -33.9 | -24.4 | -27.8 | -27.1 |
| 建築件数動向    | -12.6 | -11.7 | -10.8 | -12.1 | -21.1 | -66.4 | -41.9 | -38.7 | -24.8 | -31.3 | -30.6 | -34.6 |

※平成30年1月期～令和3年7月期は実感値、令和3年10月期は令和3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も、引き続き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の「国際的な緊急事態」宣言、4月には政府による「緊急事態宣言」が発令された。

同年8月頃に第2波、年末年始にかけて第3波、令和3年4～5月頃に第4波が到来、6月頃から第5波とみられる感染者増大が続いている。5月に沖縄県、7月に東京都に緊急事態宣言が出される中、東京五輪が無観客で開幕した。緊急事態宣言発令地域は8月20日時点で13都府県、まん延防止等重点措置地域は13道県に拡大した。

野村総合研究所の発表によると、東京五輪・パラリンピックの経済効果は1.6兆円、かたや今回の緊急事態宣言発令による経済損失は2.1兆円と試算されている。

令和3年2月にワクチン接種が開始され、8月10日時点での全人口に占める第1回目接種率は約44%となっているが、ワクチン供給不足による混乱が各地で広がっており、1日あたりの新規感染者数は増大を続けている。

不動産の動きであるが、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、その後今回に至るまで一貫して改善傾向を示した。

不動産市場については、戸建販売とマンション販売については、今回に至るまで改善した。

建築件数については令和3年1月まで改善、4月に悪化した但し今回は改善した。また仲介件数は令和3年4月まで改善、今回は悪化した。

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

経済動向についての各種資料を見ると、以下の通りである。

■東京商工リサーチ：

2021年7月度の全国企業倒産（負債額1,000万円以上）は、件数が476件（前年同月比39.6%減）、負債総額が714億6,500万円（同29.1%減）だった。

件数は、2カ月連続で前年同月を下回った。7月度では1972年以降の50年間で、1990年の482件を下回り、最少を記録した。減少率（39.6%減）は、1月の38.6%減を上回り、今年最大で、倒産の低水準が際立った。

7月の「新型コロナウイルス」関連倒産は、138件（前年同月比40.8%増）で、今年1月から毎月100件超で推移し、1-7月累計は903件に達した。この結果、2020年（2-12月）の累計799件を超えた。倒産が低水準で推移するなか、コロナ関連倒産の構成比は次第に高まっている。

■大津財務事務所の令和3年4月発表「滋賀県内経済情勢報告 7月判断」：

県内経済は、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、持ち直している。

先行きについては、ワクチン接種を促進するなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待される。ただし、国内外における今後の感染症の動向等を注視する必要がある。

以上を踏まえると、今後の経済情勢についても、依然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。

変異ウイルスが拡大を続ける中、コロナ禍収束の見通しはたっておらず、滋賀県もまん延防止等重点措置が適用されたことから、今後の予想としては依然として経済下振れリスクを内包し、予断を許さない。

滋賀県の不動産市場であるが、利便性の高い住宅地においてはコロナ禍の影響はさほど見られないが、商業地については市場停滞感の見られるところがあり、特に観光街では客足の減少や空き店舗の増加が見られる。

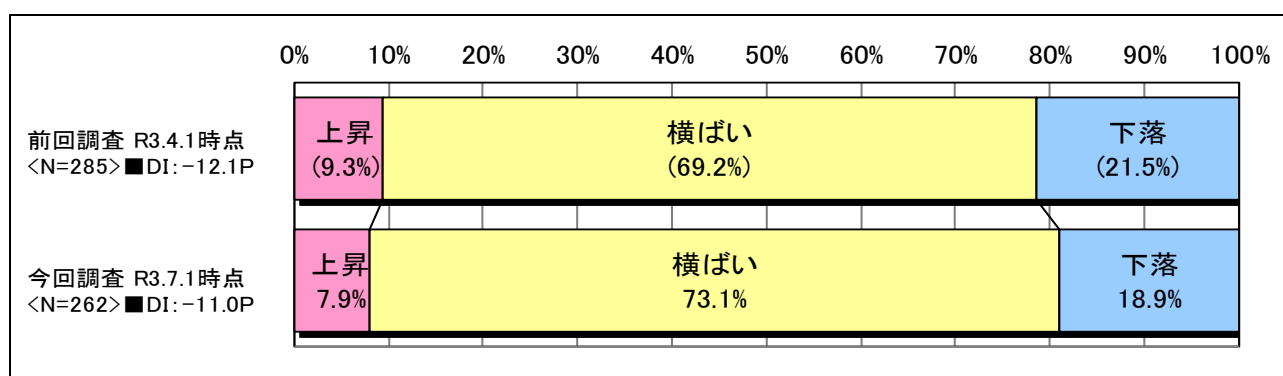
引き続き今後の動向を慎重に注視する必要がある。

## 2. 地価動向の集計

### (1) 全県集計

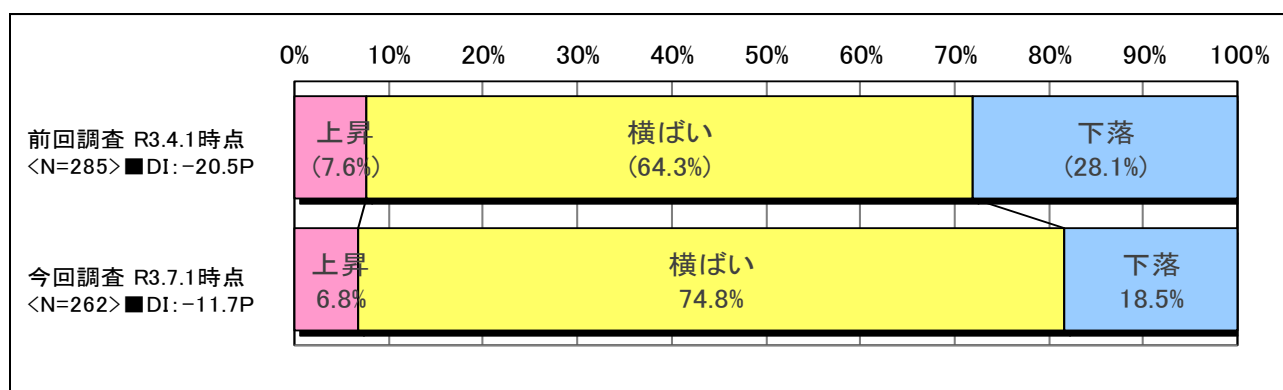
令和3年7月1日現在の地価の動向は、3ヶ月前（令和3年4月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

| 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)                   |                    | 18<br>(23)     | 166<br>(171)     | 43<br>(53)       | 227<br>(247)       | 35<br>(38)    | 262<br>(285) |
| DI指数                     | -11.0P<br>(-12.1P) | 7.9%<br>(9.3%) | 73.1%<br>(69.2%) | 18.9%<br>(21.5%) | 100.0%<br>(100.0%) | ※括弧内の斜体字は前回調査 |              |



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

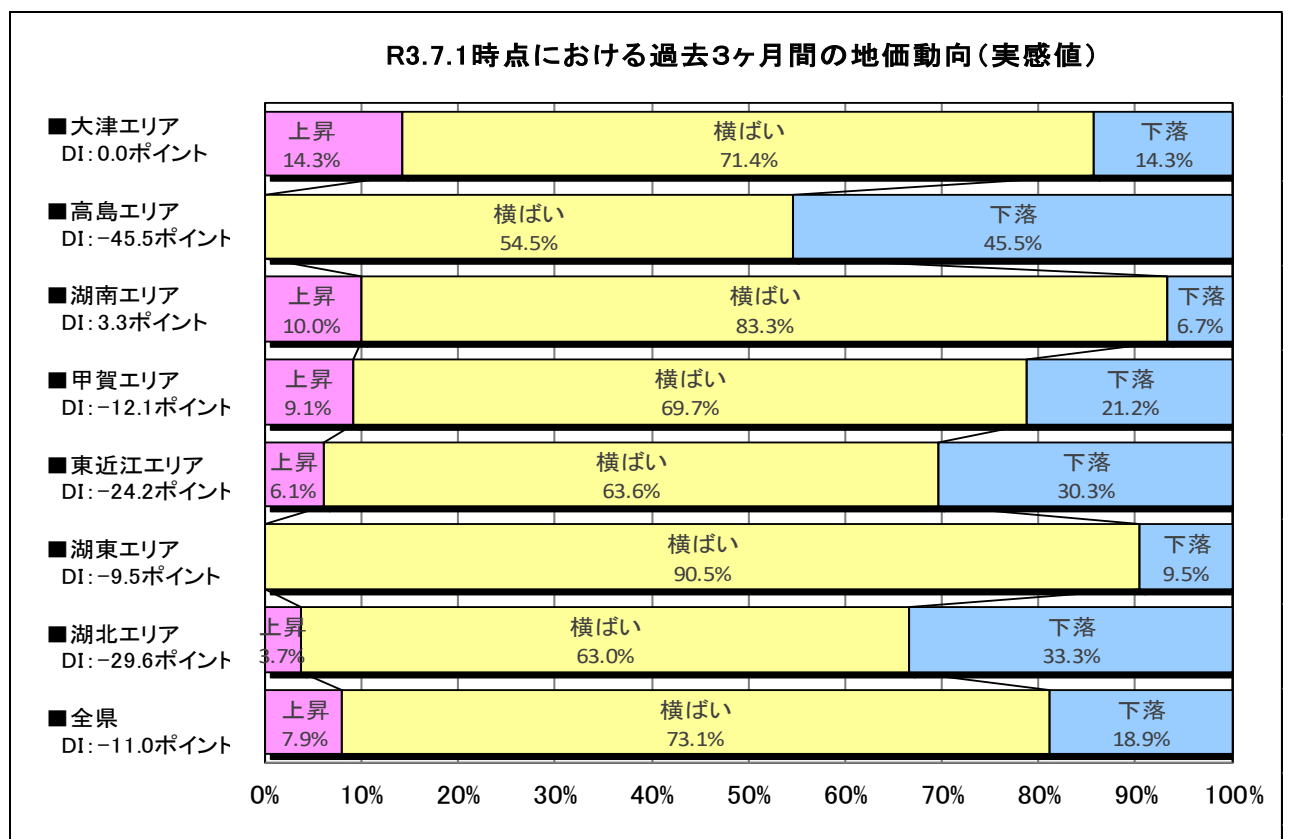
| 地価動向(将来)             |                    | 1              | 2                | 3                | 小計                 | 4             | 計            |
|----------------------|--------------------|----------------|------------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|
| 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)               |                    | 15<br>(19)     | 166<br>(160)     | 41<br>(70)       | 222<br>(249)       | 40<br>(36)    | 262<br>(285) |
| DI指数                 | -11.7P<br>(-20.5P) | 6.8%<br>(7.6%) | 74.8%<br>(64.3%) | 18.5%<br>(28.1%) | 100.0%<br>(100.0%) | ※括弧内の斜体字は前回調査 |              |



(2) エリア毎の集計

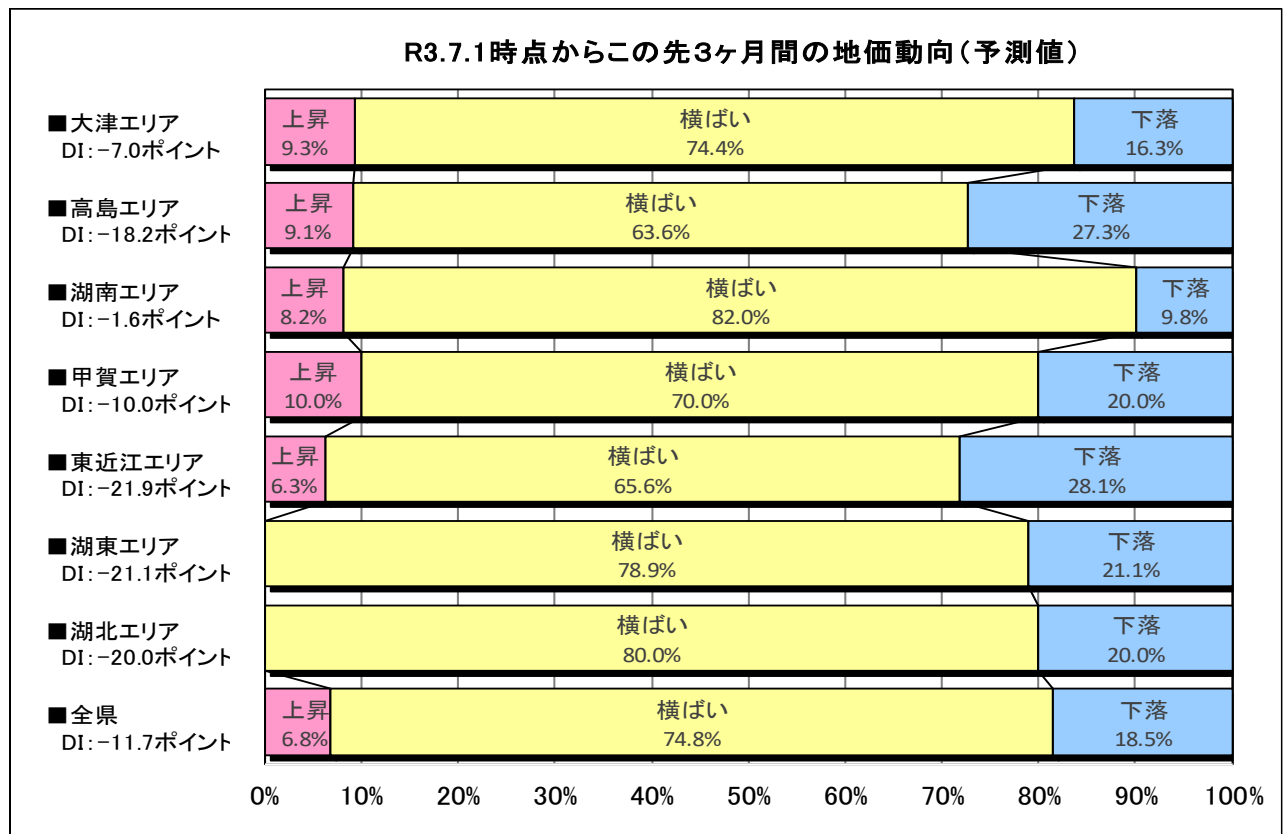
令和3年7月1日現在の地価の動向は、3ヶ月前（令和3年4月1日）と比較してどうですか？

| 問3 エリア別地価動向(過去3ヶ月間)      |        | 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) | 6        | 30      | 6        | 42    | 13        | 55  |
|                          | DI指数   | 0.0P     | 14.3%   | 71.4%    | 14.3% | 100.0%    |     |
| 高島エリア                    | 回答数(件) | 0        | 6       | 5        | 11    | 1         | 12  |
|                          | DI指数   | -45.5P   | 0.0%    | 54.5%    | 45.5% | 100.0%    |     |
| 湖南エリア                    | 回答数(件) | 6        | 50      | 4        | 60    | 6         | 66  |
|                          | DI指数   | 3.3P     | 10.0%   | 83.3%    | 6.7%  | 100.0%    |     |
| 甲賀エリア                    | 回答数(件) | 3        | 23      | 7        | 33    | 3         | 36  |
|                          | DI指数   | -12.1P   | 9.1%    | 69.7%    | 21.2% | 100.0%    |     |
| 東近江エリア                   | 回答数(件) | 2        | 21      | 10       | 33    | 2         | 35  |
|                          | DI指数   | -24.2P   | 6.1%    | 63.6%    | 30.3% | 100.0%    |     |
| 湖東エリア                    | 回答数(件) | 0        | 19      | 2        | 21    | 4         | 25  |
|                          | DI指数   | -9.5P    | 0.0%    | 90.5%    | 9.5%  | 100.0%    |     |
| 湖北エリア                    | 回答数(件) | 1        | 17      | 9        | 27    | 4         | 31  |
|                          | DI指数   | -29.6P   | 3.7%    | 63.0%    | 33.3% | 100.0%    |     |
| 全県                       | 回答数(件) | 18       | 166     | 43       | 227   | 35        | 262 |
|                          | DI指数   | -11.0P   | 7.9%    | 73.1%    | 18.9% | 100.0%    |     |

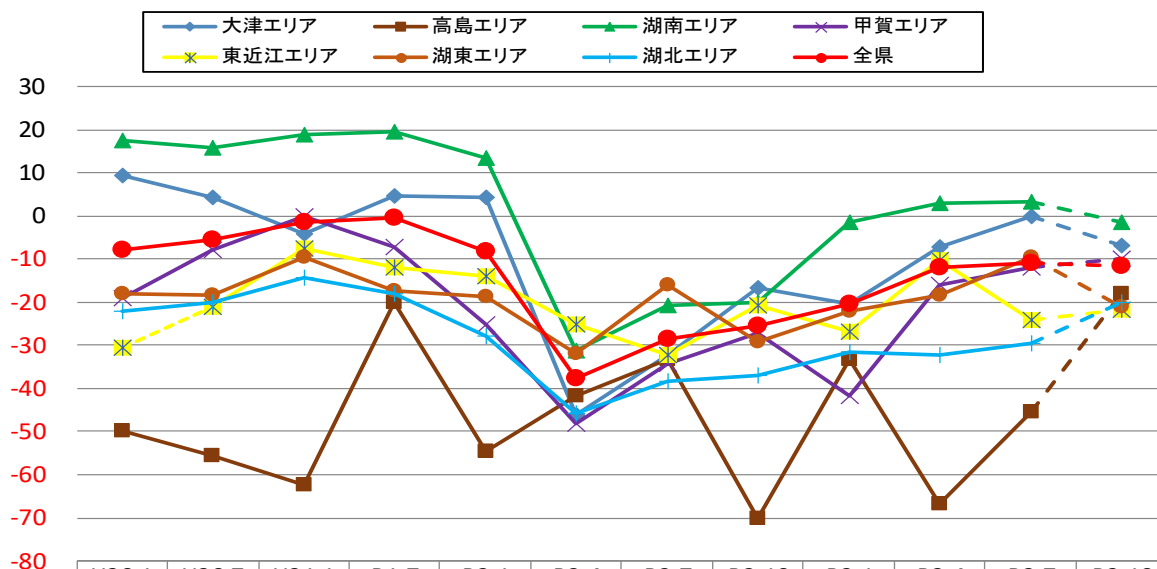


3ヶ月後（令和3年10月1日）の地価の動向は、現在（令和3年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

| 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) | 4          | 32     | 7          | 43    | 12        | 55  |
|                      | DI指数   | -7.0P      | 9.3%   | 74.4%      | 16.3% | 100.0%    |     |
| 高島エリア                | 回答数(件) | 1          | 7      | 3          | 11    | 1         | 12  |
|                      | DI指数   | -18.2P     | 9.1%   | 63.6%      | 27.3% | 100.0%    |     |
| 湖南エリア                | 回答数(件) | 5          | 50     | 6          | 61    | 5         | 66  |
|                      | DI指数   | -1.6P      | 8.2%   | 82.0%      | 9.8%  | 100.0%    |     |
| 甲賀エリア                | 回答数(件) | 3          | 21     | 6          | 30    | 6         | 36  |
|                      | DI指数   | -10.0P     | 10.0%  | 70.0%      | 20.0% | 100.0%    |     |
| 東近江エリア               | 回答数(件) | 2          | 21     | 9          | 32    | 3         | 35  |
|                      | DI指数   | -21.9P     | 6.3%   | 65.6%      | 28.1% | 100.0%    |     |
| 湖東エリア                | 回答数(件) | 0          | 15     | 4          | 19    | 6         | 25  |
|                      | DI指数   | -21.1P     | 0.0%   | 78.9%      | 21.1% | 100.0%    |     |
| 湖北エリア                | 回答数(件) | 0          | 20     | 5          | 25    | 6         | 31  |
|                      | DI指数   | -20.0P     | 0.0%   | 80.0%      | 20.0% | 100.0%    |     |
| 全県                   | 回答数(件) | 15         | 166    | 41         | 222   | 40        | 262 |
|                      | DI指数   | -11.7P     | 6.8%   | 74.8%      | 18.5% | 100.0%    |     |



### 地価動向DI



|        | H30.1 | H30.7 | H31.1 | R1.7  | R2.1  | R2.4  | R2.7  | R2.10 | R3.1  | R3.4  | R3.7  | R3.10 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 大津エリア  | +9.3  | +4.3  | -4.3  | +4.5  | +4.4  | -46.2 | -32.3 | -16.7 | -20.5 | -7.3  | 0.0   | -7.0  |
| 高島エリア  | -50.0 | -55.6 | -62.5 | -20.0 | -54.5 | -41.7 | -33.3 | -70.0 | -33.3 | -66.7 | -45.5 | -18.2 |
| 湖南エリア  | +17.5 | +15.8 | +19.0 | +19.4 | +13.4 | -31.3 | -20.6 | -20.0 | -1.6  | +2.9  | +3.3  | -1.6  |
| 甲賀エリア  | -19.2 | -8.0  | 0.0   | -7.1  | -25.0 | -48.0 | -34.4 | -27.3 | -41.7 | -16.1 | -12.1 | -10.0 |
| 東近江エリア | -30.6 | -21.2 | -7.4  | -12.1 | -13.9 | -25.0 | -32.4 | -20.6 | -26.7 | -10.3 | -24.2 | -21.9 |
| 湖東エリア  | -17.9 | -18.5 | -9.5  | -17.4 | -18.8 | -31.8 | -16.0 | -29.2 | -22.2 | -18.5 | -9.5  | -21.1 |
| 湖北エリア  | -22.2 | -20.0 | -14.3 | -17.9 | -28.0 | -45.8 | -38.5 | -37.0 | -31.6 | -32.1 | -29.6 | -20.0 |
| 全県     | -7.8  | -5.5  | -1.4  | -0.4  | -8.2  | -37.5 | -28.6 | -25.4 | -20.4 | -12.1 | -11.0 | -11.7 |

エリア別の地価動向DIの実感値は、湖南エリアはプラスを示し、大津エリアはゼロ、高島・甲賀・東近江・湖東・湖北エリアはマイナスを示した。

前回（令和3年4月1日）と比べ、大津・高島・甲賀・湖東・湖北エリアで改善し、湖南エリアは同水準で、東近江エリアで悪化した。中でも、高島エリアは大幅に改善した。

最も数値が高かったのは+3.3ポイントの湖南エリアで、今回唯一のプラスであった。

湖南エリアは草津市、栗東市、守山市、野洲市の圏域である。

住宅地については、野洲市は一部の人気エリアを除き総じて停滞感が見られるが、草津市、栗東市、守山市はコロナ禍にあっても比較的需要は堅調で、取引価格も下がっていない。

商業地については、草津駅勢圏は収益の減退はみられるものの、テナント撤退等は少なく、家賃減額の動きも限定的である。栗東駅勢圏はやや弱含みで賃料水準も横ばいから下落傾向である一方、幹線道路沿いは堅調である。守山駅勢圏は、商業地については飲食店舗を中心に停滞感がある。また近年駅前にマンションが急増していたが、高さ制限により今後の新規建設に歯止めがかかるものと予想される。野洲駅勢圏については家賃減額等は限定的であったものの停滞感が見られる。

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、-45.5ポイントとなっている。

高島市は人口減少と高齢化が進む。住宅地では安曇川駅近郊で大型分譲等があるが売れ行きのペースは遅い。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-12.1ポイントから1.1ポイント改善し、-11.0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、高島・甲賀・東近江・湖北エリアで改善し、大津・湖南・湖東エリアで悪化した。中でも、高島エリアの改善幅が大きかった。

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

特徴としては、高島エリアの「下落」回答の減少幅が大きいことで、前々回が7割、前回は6割強、今回は4割強であり、減少が継続している。一方高島市以外のエリアにおいては、「上昇」「下落」ともに減少しているエリアが多い。

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、東近江エリアで増加し、大津・高島・湖南・甲賀・湖東・湖北エリア及び県全体で減少した。「上昇」の回答は、大津・高島エリアで増加し、甲賀エリア・県全体は前回と同水準で、湖南・東近江・湖東・湖北エリアで減少した。

特徴としては、高島エリアの「下落」回答の減少幅が大きいことで、前回の8割近くから今回は3割近くとなっている。また高島市以外のエリアにおいても「下落」回答が減少しているエリアが多い。

### 3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

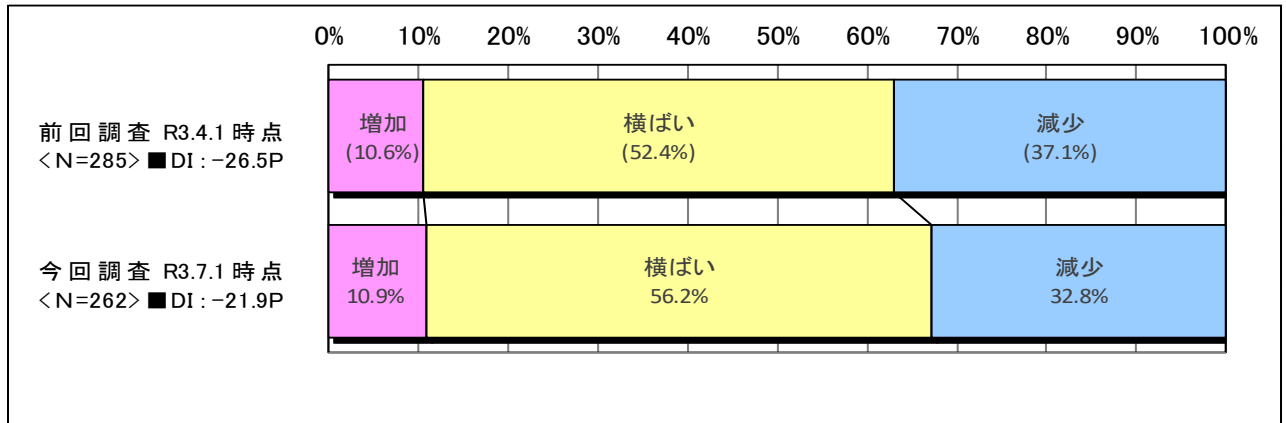
#### (1) 全県集計（D I の推移を表すグラフはP 6に掲載）

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

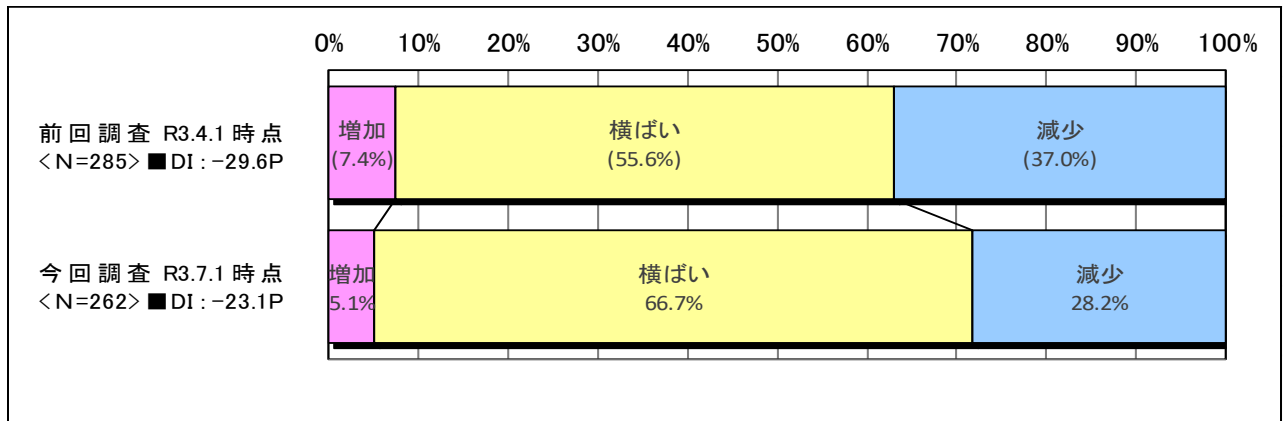
| 取引動向(過去)                 |        | 1                  | 2                | 3                | 小計               | 4                  | 計            |
|--------------------------|--------|--------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------|
| 調査時点における過去3ヶ月間の取引動向(実感値) |        | 増加傾向にある            | 横ばいである           | 減少傾向にある          |                  | 無回答                |              |
| イ)<br>戸建販売               | 回答数(件) | 15<br>(18)         | 77<br>(89)       | 45<br>(63)       | 137<br>(170)     | 125<br>(115)       | 262<br>(285) |
|                          | DI指数   | -21.9P<br>(-26.5P) | 10.9%<br>(10.6%) | 56.2%<br>(52.4%) | 32.8%<br>(37.1%) | 100.0%<br>(100.0%) |              |
| ロ)<br>マンション販売            | 回答数(件) | 2<br>(4)           | 26<br>(30)       | 11<br>(20)       | 39<br>(54)       | 223<br>(231)       | 262<br>(285) |
|                          | DI指数   | -23.1P<br>(-29.6P) | 5.1%<br>(7.4%)   | 66.7%<br>(55.6%) | 28.2%<br>(37.0%) | 100.0%<br>(100.0%) |              |
| ハ)<br>仲介件数               | 回答数(件) | 14<br>(25)         | 112<br>(108)     | 68<br>(76)       | 194<br>(209)     | 68<br>(76)         | 262<br>(285) |
|                          | DI指数   | -27.8P<br>(-24.4P) | 7.2%<br>(12.0%)  | 57.7%<br>(51.7%) | 35.1%<br>(36.4%) | 100.0%<br>(100.0%) |              |
| ニ)<br>建築件数               | 回答数(件) | 11<br>(13)         | 55<br>(62)       | 45<br>(53)       | 111<br>(128)     | 151<br>(157)       | 262<br>(285) |
|                          | DI指数   | -30.6P<br>(-31.3P) | 9.9%<br>(10.2%)  | 49.5%<br>(48.4%) | 40.5%<br>(41.4%) | 100.0%<br>(100.0%) |              |

※括弧内の斜体字は前回調査

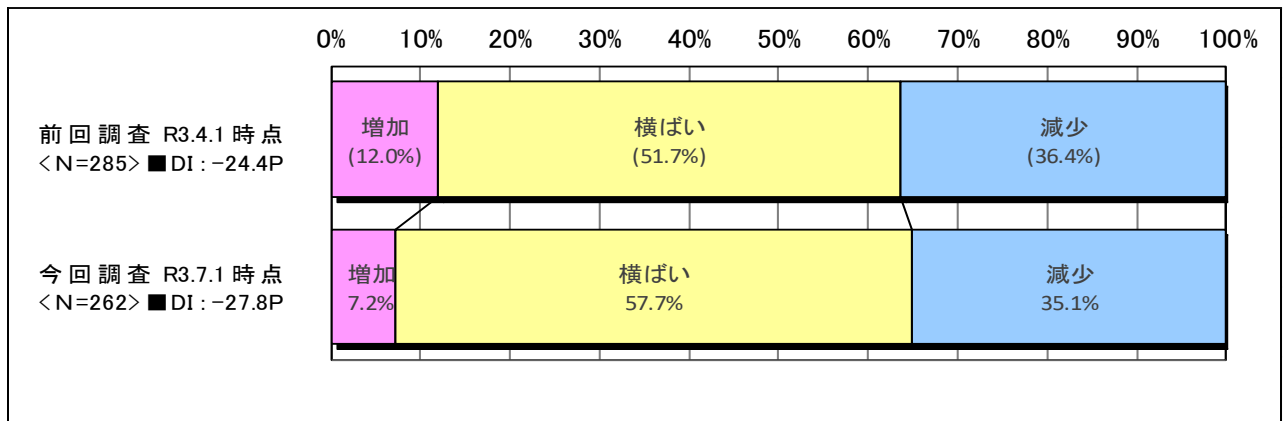
【戸建販売（実感値）】



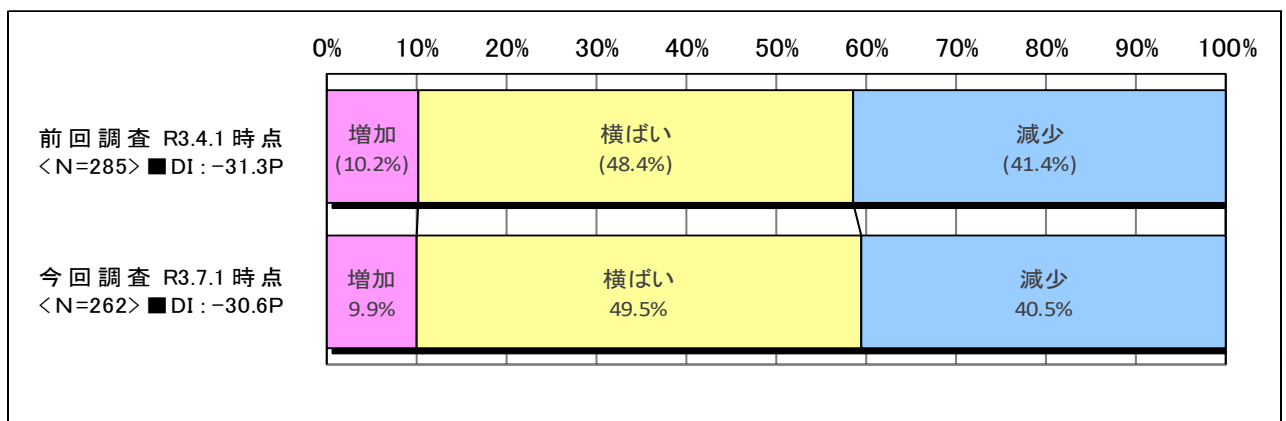
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】



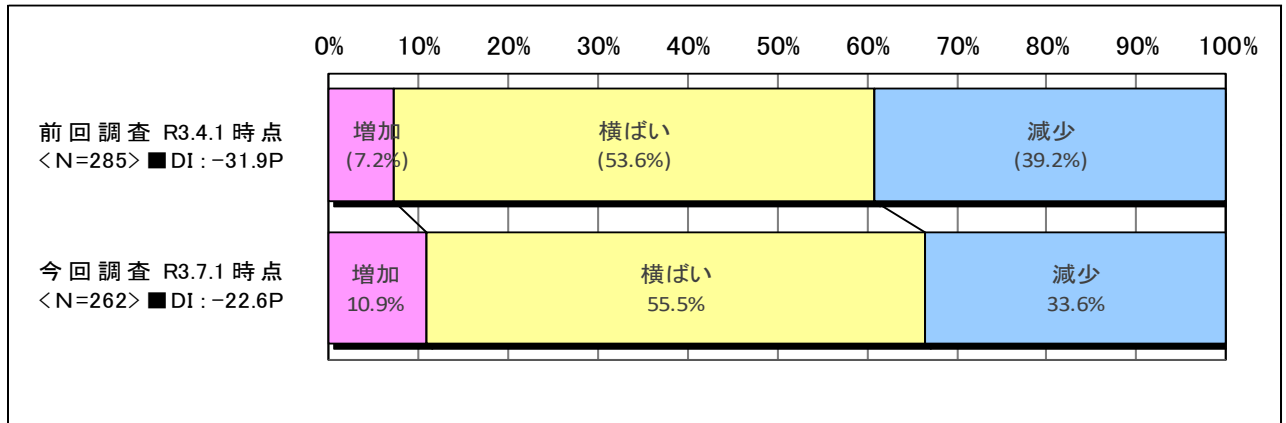


3ヶ月後（令和3年10月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和3年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

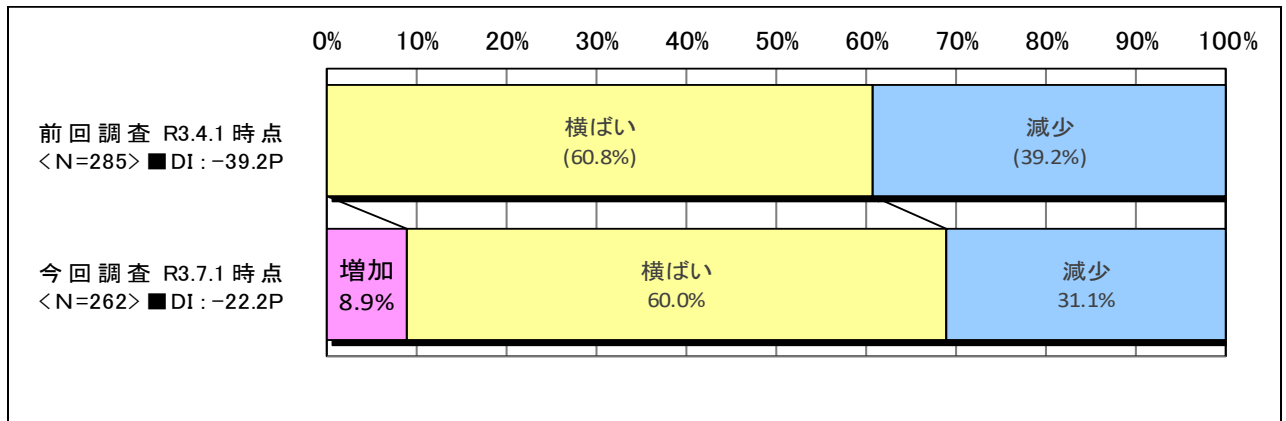
| 取引動向(将来)             |                    | 1               | 2                | 3                | 小計                 | 4     | 計     |
|----------------------|--------------------|-----------------|------------------|------------------|--------------------|-------|-------|
| 調査時点以降3ヶ月間の取引動向(予測値) |                    | 増加傾向にあるだろう      | 横ばいだろう           | 減少傾向にあるだろう       |                    | 無回答   |       |
| イ)                   | 回答数(件)             | 15              | 76               | 46               | 137                | 125   | 262   |
| 戸建販売                 |                    | (12)            | (89)             | (65)             | (166)              | (119) | (285) |
| DI指数                 | -22.6P<br>(-31.9P) | 10.9%<br>(7.2%) | 55.5%<br>(53.6%) | 33.6%<br>(39.2%) | 100.0%<br>(100.0%) |       |       |
| ロ)                   | 回答数(件)             | 4               | 27               | 14               | 45                 | 217   | 262   |
| マンション販売              |                    | (0)             | (31)             | (20)             | (51)               | (234) | (285) |
| DI指数                 | -22.2P<br>(-39.2P) | 8.9%<br>(0.0%)  | 60.0%<br>(60.8%) | 31.1%<br>(39.2%) | 100.0%<br>(100.0%) |       |       |
| ハ)                   | 回答数(件)             | 14              | 117              | 68               | 199                | 63    | 262   |
| 仲介件数                 |                    | (18)            | (117)            | (77)             | (212)              | (73)  | (285) |
| DI指数                 | -27.1P<br>(-27.8P) | 7.0%<br>(8.5%)  | 58.8%<br>(55.2%) | 34.2%<br>(36.3%) | 100.0%<br>(100.0%) |       |       |
| ニ)                   | 回答数(件)             | 7               | 56               | 44               | 107                | 155   | 262   |
| 建築件数                 |                    | (15)            | (61)             | (53)             | (129)              | (156) | (285) |
| DI指数                 | -34.6P<br>(-29.5P) | 6.5%<br>(11.6%) | 52.3%<br>(47.3%) | 41.1%<br>(41.1%) | 100.0%<br>(100.0%) |       |       |

※括弧内の斜体字は前回調査

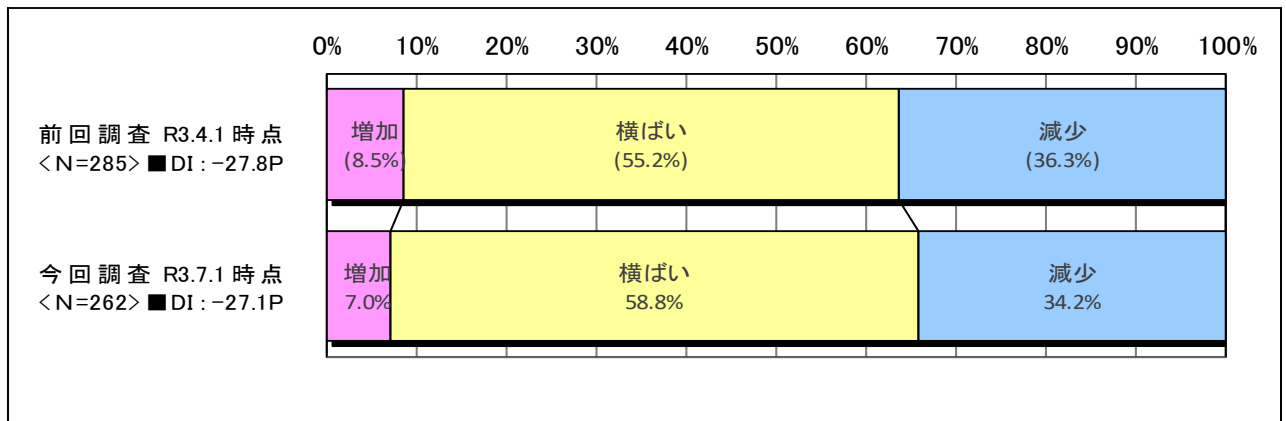
【戸建販売（予測値）】



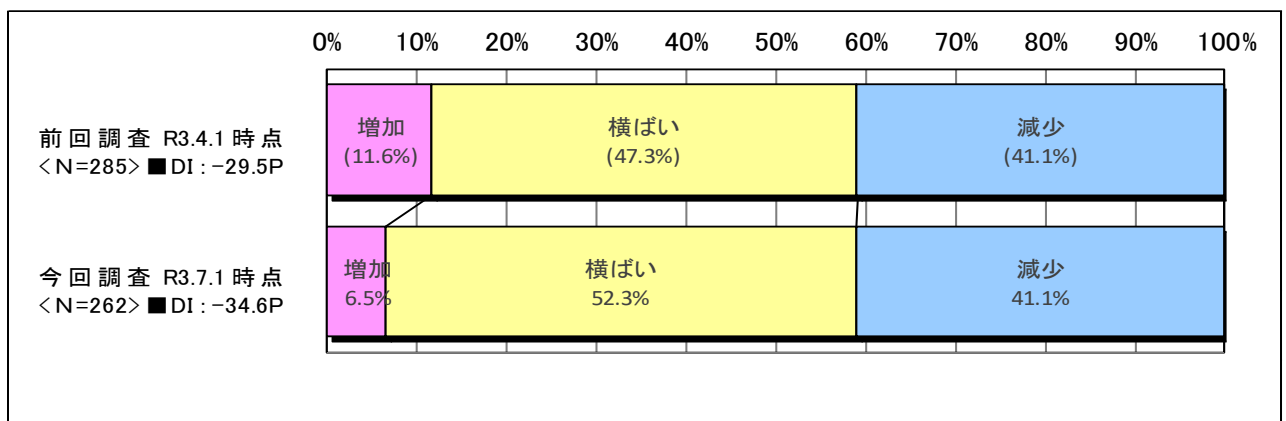
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

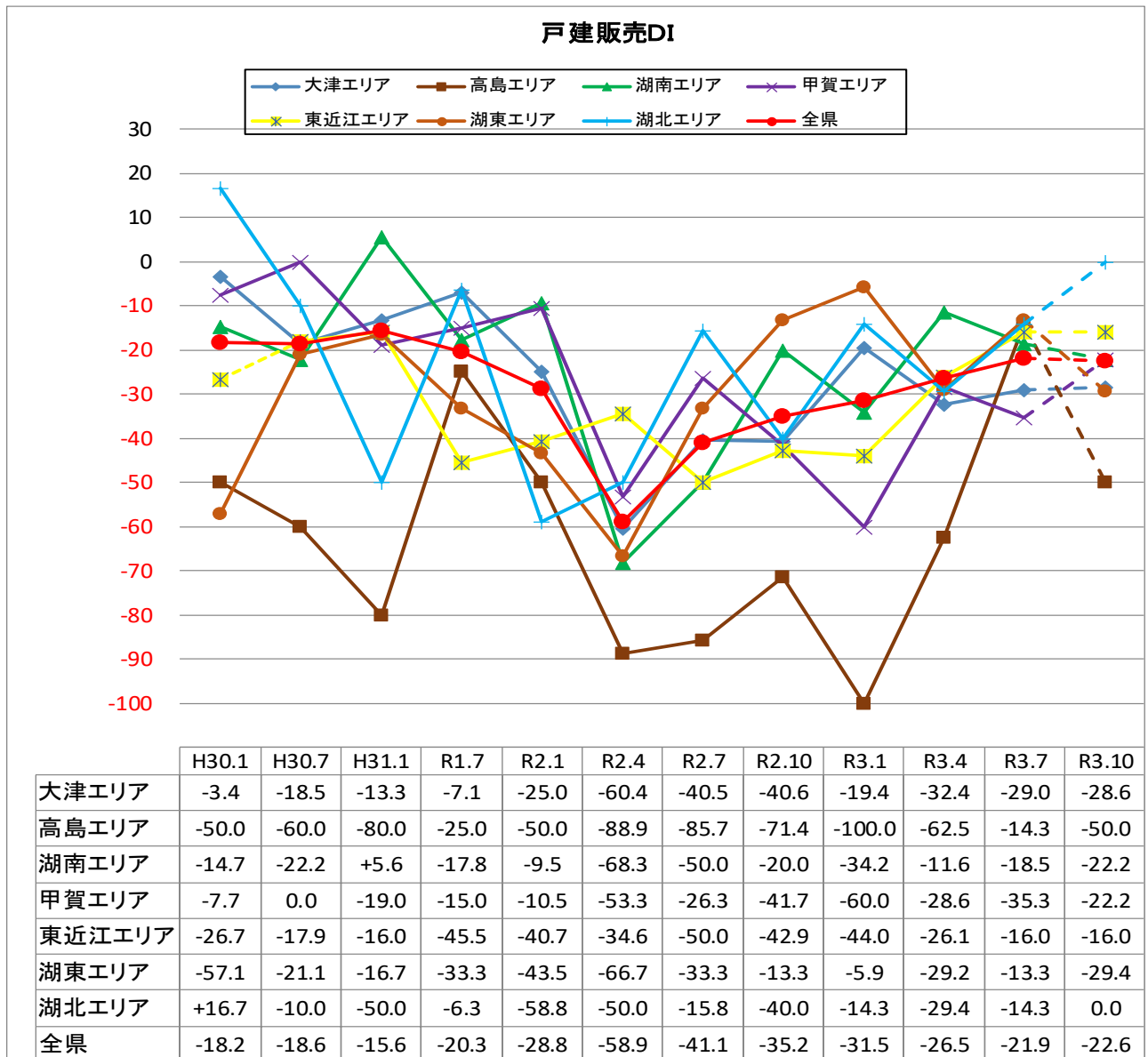


【建築件数（予測値）】



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

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甲賀エリアで、前回から悪化し、-35.3ポイントとなっている。

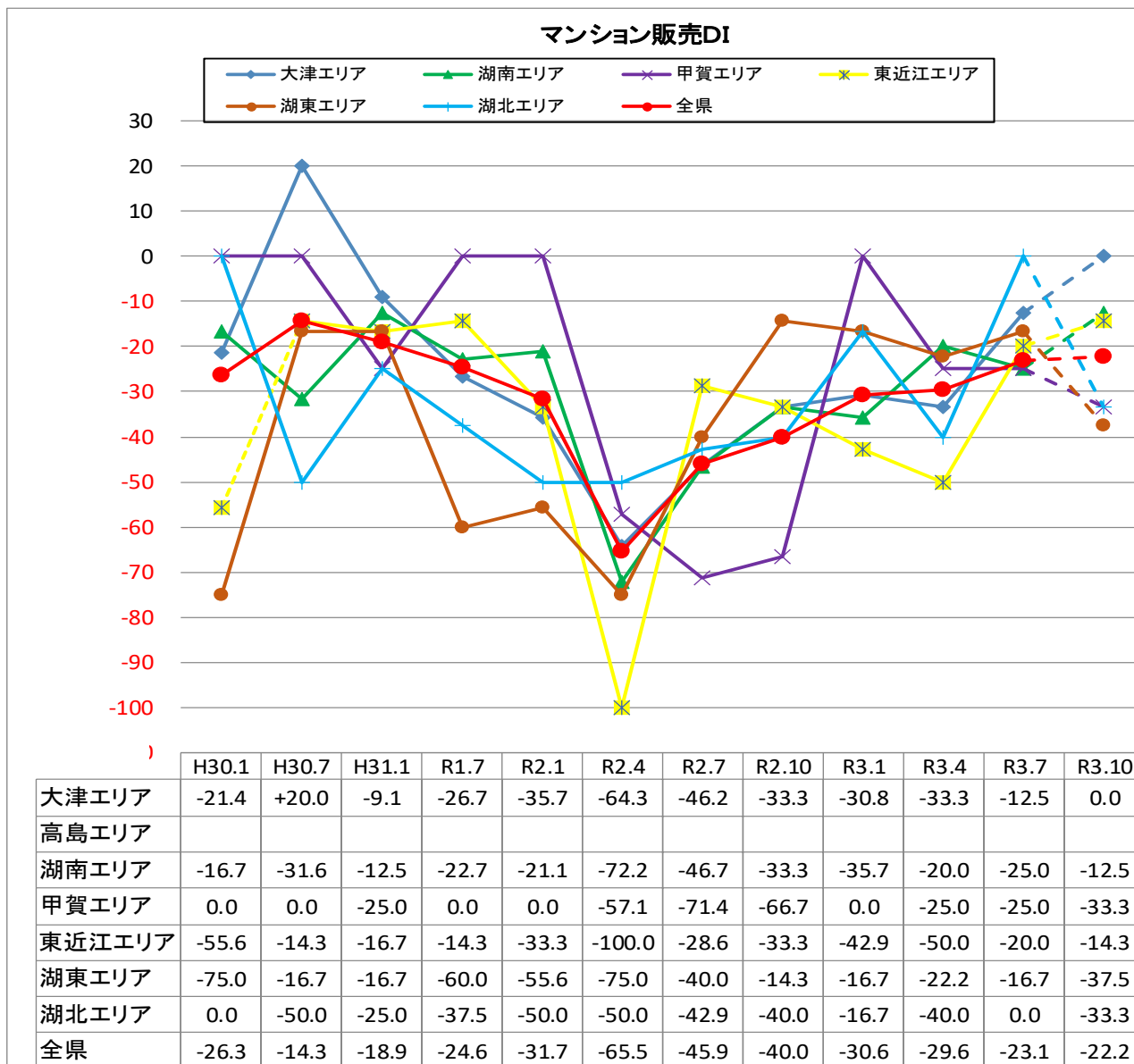
県全体では前回の-26.5ポイントから4.6ポイント改善し、-21.9ポイントとなっている。

今後の予測は、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。

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

## 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、大津・東近江・湖東・湖北エリアで改善し、甲賀エリアは同水準で、湖南エリアで悪化した。中でも、大津・東近江・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湖南・甲賀エリアで、-25.0ポイントとなっている。

県全体では前回の-29.6ポイントから6.5ポイント改善し、-23.1ポイントとなっている。

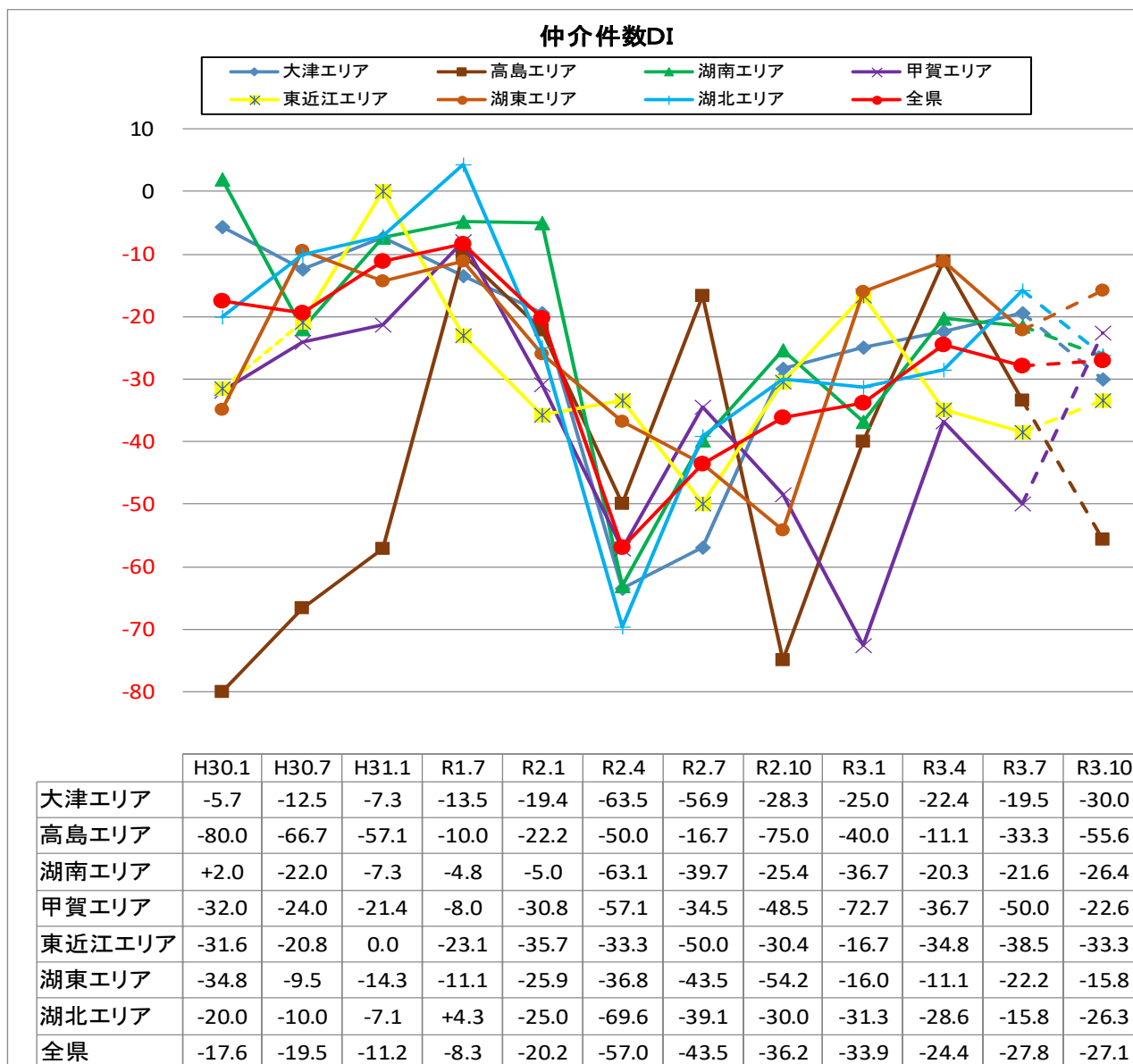
今後の予測は、大津エリアがゼロである以外はすべてマイナスとなった。

今回実感値と比較した今後の予測値は、大津・湖南・東近江エリアで改善し、甲賀・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、湖東・湖北エリアの悪化幅が大きかった。

県全体では改善となった。

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

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甲賀エリアで、前回から悪化し、-50.0ポイントとなっている。

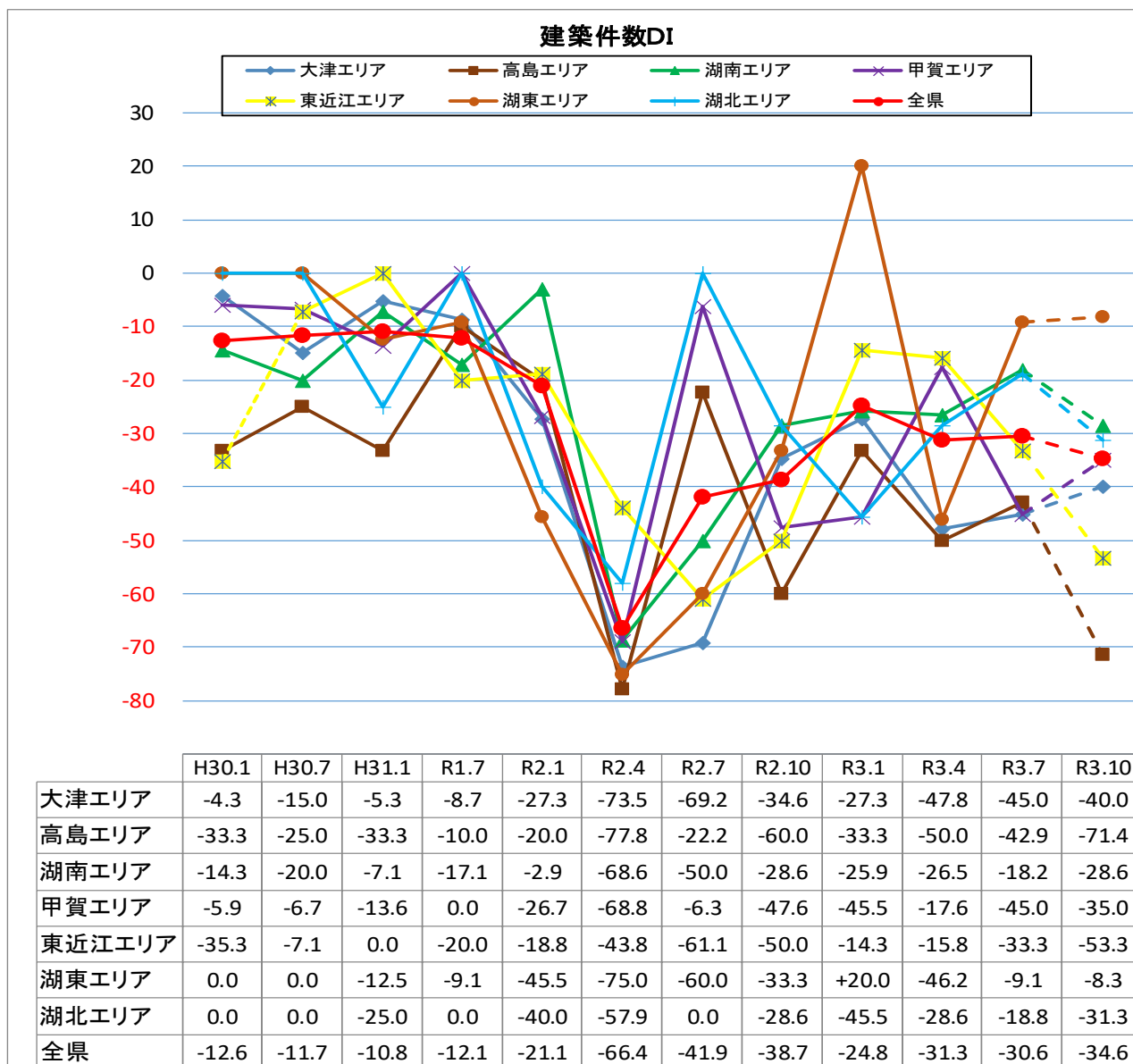
県全体では前回の-24.4ポイントから3.4ポイント悪化し、-27.8ポイントとなっている。

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、甲賀・東近江・湖東エリアで改善し、大津・高島・湖南・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、その一方で高島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、大津・高島・湖南・湖東・湖北エリアで改善し、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-9.1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大津・甲賀エリアで、-45.0ポイントとなっている。

県全体では前回の-31.3ポイントから0.7ポイント改善し、-30.6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、大津・甲賀エリアで改善し、湖東エリアは同水準で、高島・湖南・東近江・湖北エリアで悪化した。中でも、高島・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28回滋賀県不動産市況DI調査(特別調査編)～

令和3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

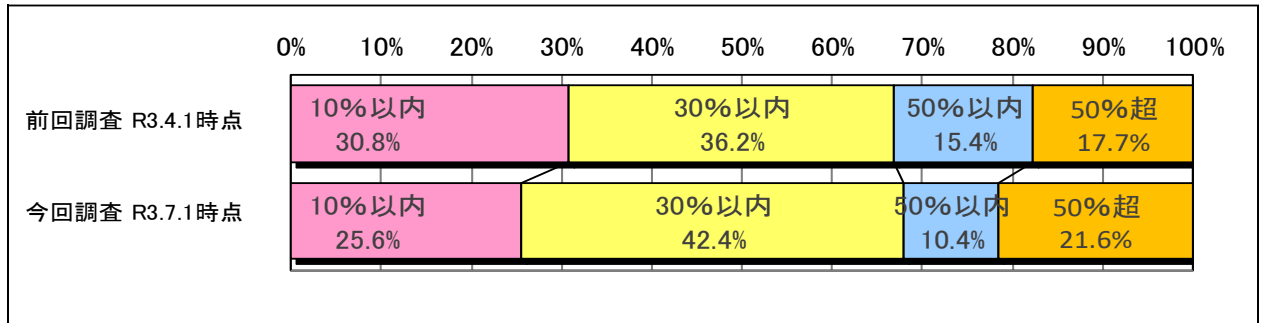
# 新型コロナウイルス感染症拡大による不動産市場への影響

## 1. 令和2年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、特に令和2年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？

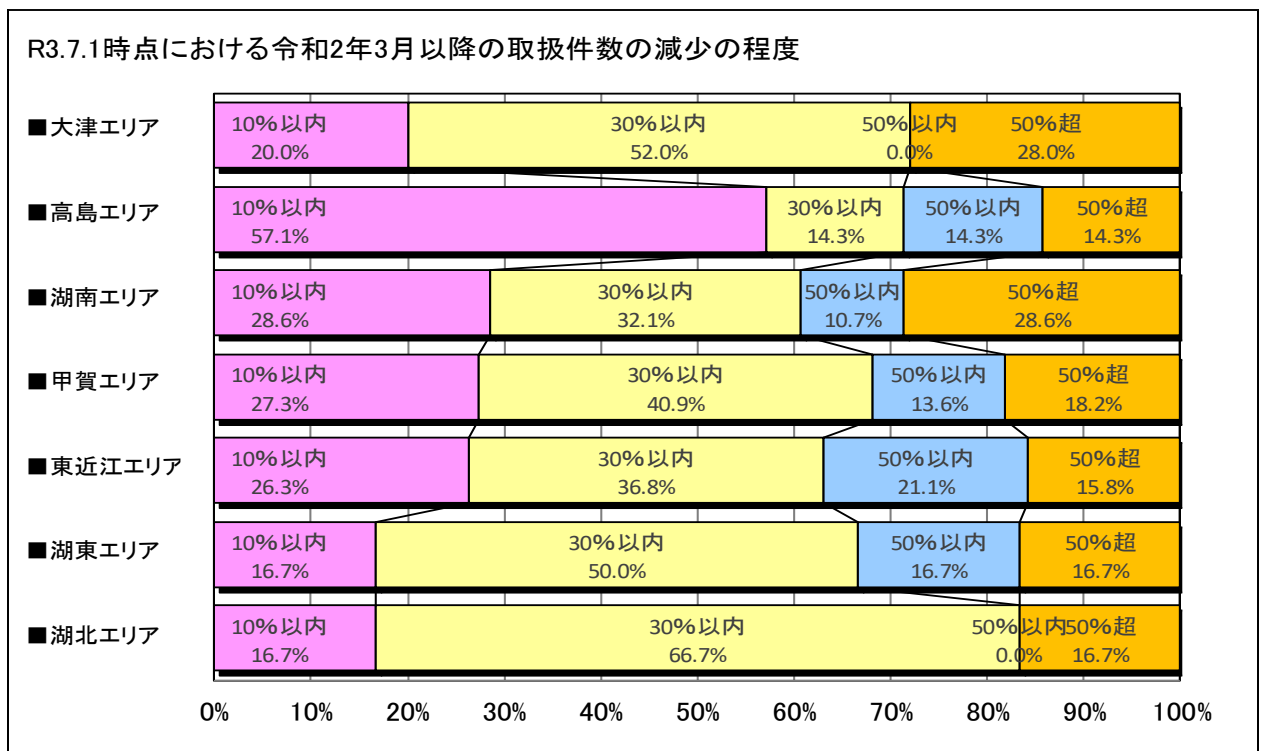
### (1) 全県集計

最も多い回答は「30%以内」(42.4%)、最も少ない回答は「50%以内」(10.4%)であった。今回は、前回と比較して「30%以内」、「50%超」が増加し、「10%以内」、「50%以内」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」(52.0%)、最も少ない回答は「50%以内」(0.0%)であった。高島エリアで最も多い回答は「10%以内」(57.1%)、最も少ない回答は「30%以内」、「50%以内」、「50%超」(14.3%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「30%以内」(32.1%)、最も少ない回答は「50%以内」(10.7%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「30%以内」(40.9%)、最も少ない回答は「50%以内」(13.6%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「30%以内」(36.8%)、最も少ない回答は「50%超」(15.8%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「30%以内」(50.0%)、最も少ない回答は「10%以内」、「50%以内」、「50%超」(16.7%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「30%以内」(66.7%)、最も少ない回答は「50%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

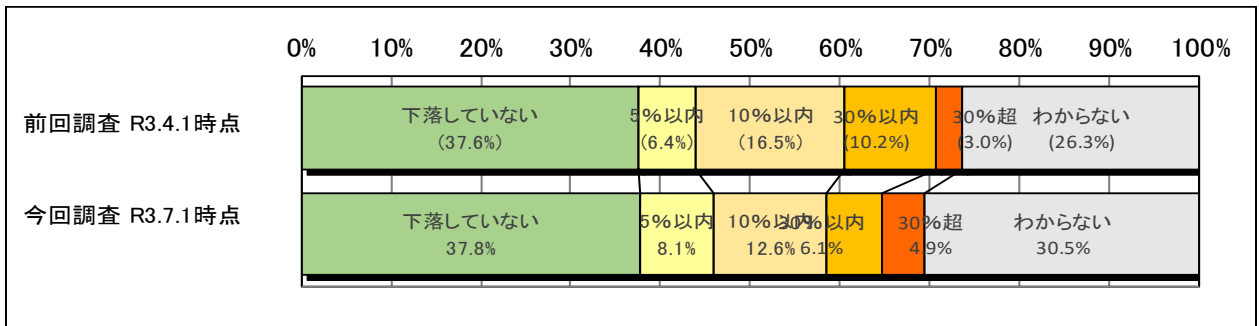
## 2. 令和2年3月以降の成約価格・売り希望価格

令和2年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

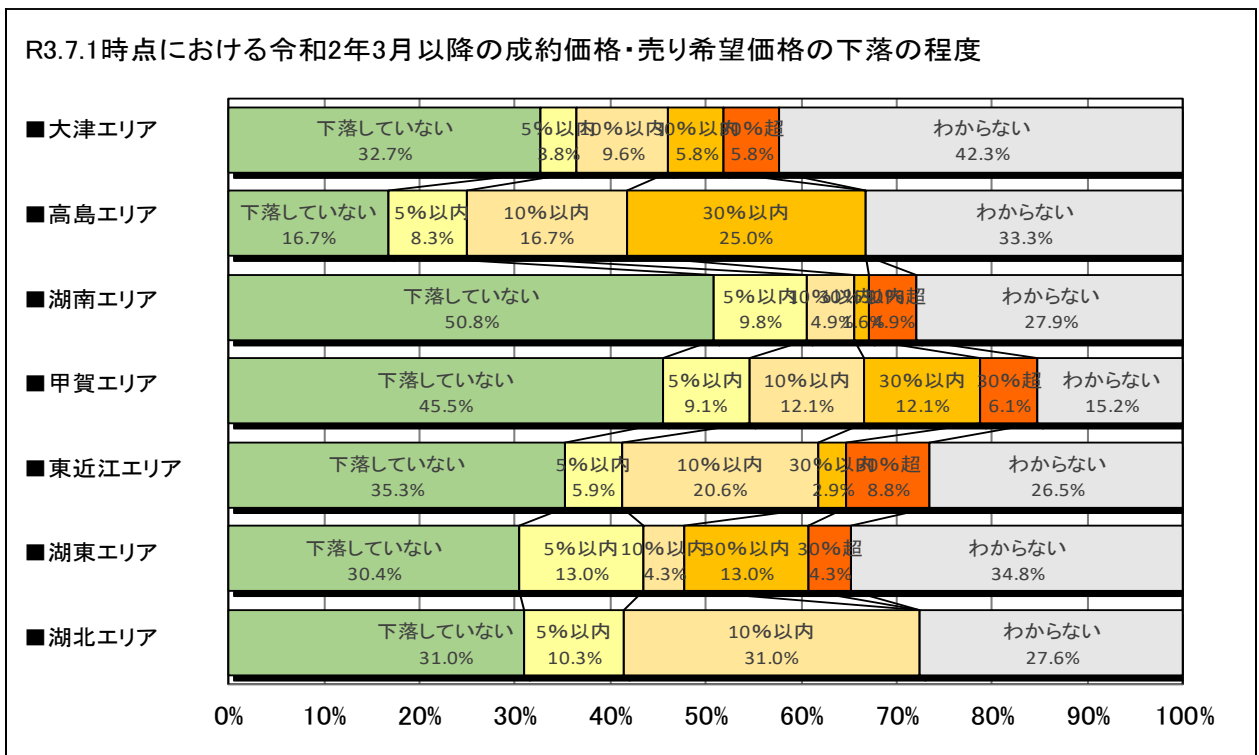
最も多い回答は「下落していない」(37.8%)、最も少ない回答は「30%超」(4.9%)であった。

今回は、前回と比較して「わからない」が増加し、「5%以内」、「30%超」が若干増加し、「下落していない」は同程度で、「10%以内」、「30%以内」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「わからない」(42.3%)、最も少ない回答は「5%以内」(3.8%)であった。高島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」(0.0%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「下落していない」(50.8%)、最も少ない回答は「30%以内」(1.6%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「下落していない」(45.5%)、最も少ない回答は「30%超」(6.1%)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」(35.3%)、最も少ない回答は「30%以内」(2.9%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「わからない」(34.8%)、最も少ない回答は「10%以内」、「30%超」(4.3%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「下落していない」、「10%以内」(31.0%)、最も少ない回答は「30%以内」、「30%超」(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

### 3. 令和2年3月以降の家賃・地代の値下げ

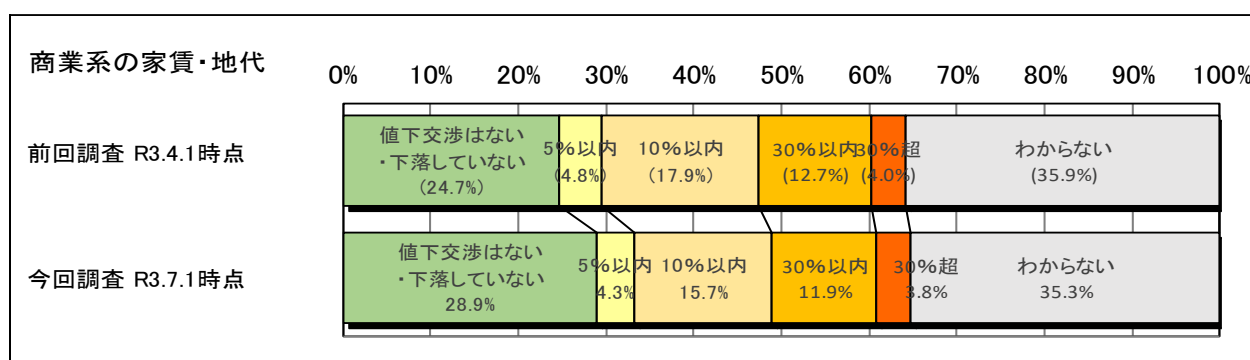
商業系の家賃・地代について値下交渉がありますか？ ある場合はどの程度下落していますか？  
住宅系の家賃・地代について値下交渉がありますか？ ある場合はどの程度下落していますか？

#### (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」(35.3%)、最も少ない回答は「30%超」(3.8%)であった。

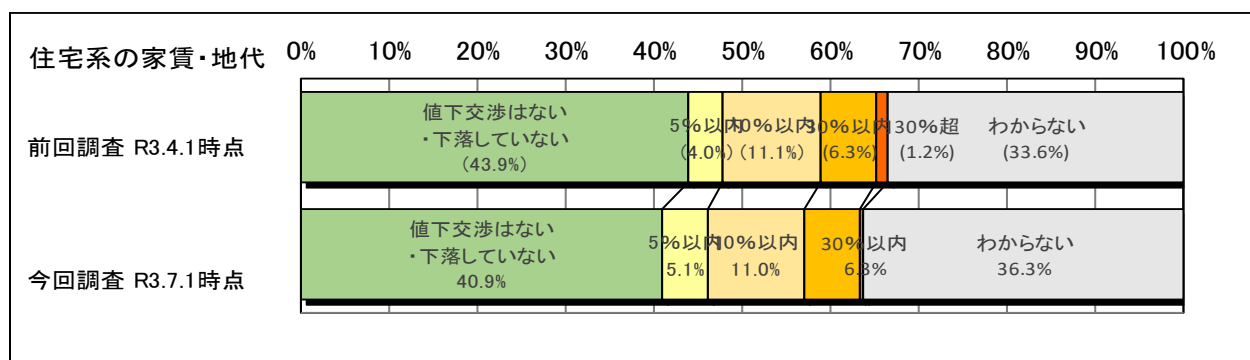
今回は、前回と比較して「値下交渉はない・下落していない」が増加し、「5%以内」、「30%以内」、「30%超」、「わからない」は前回と同程度で、「10%以内」が若干減少した。



##### 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」(40.9%)、最も少ない回答は「30%超」(0.4%)であった。

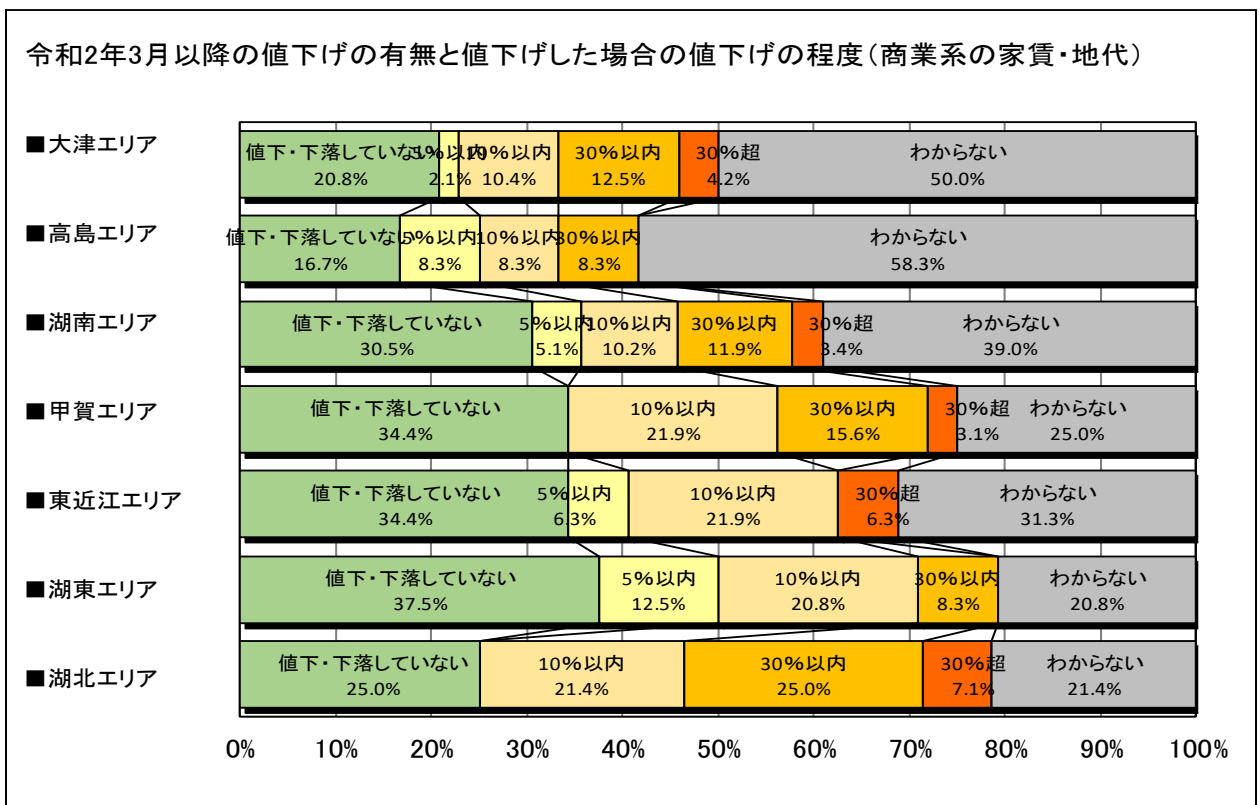
今回は、前回と比較して「5%以内」、「わからない」が若干増加し、「10%以内」、「30%以内」、「30%超」が前回と同程度で、「値下交渉はない・下落していない」が若干減少した。



(2) エリア毎の集計

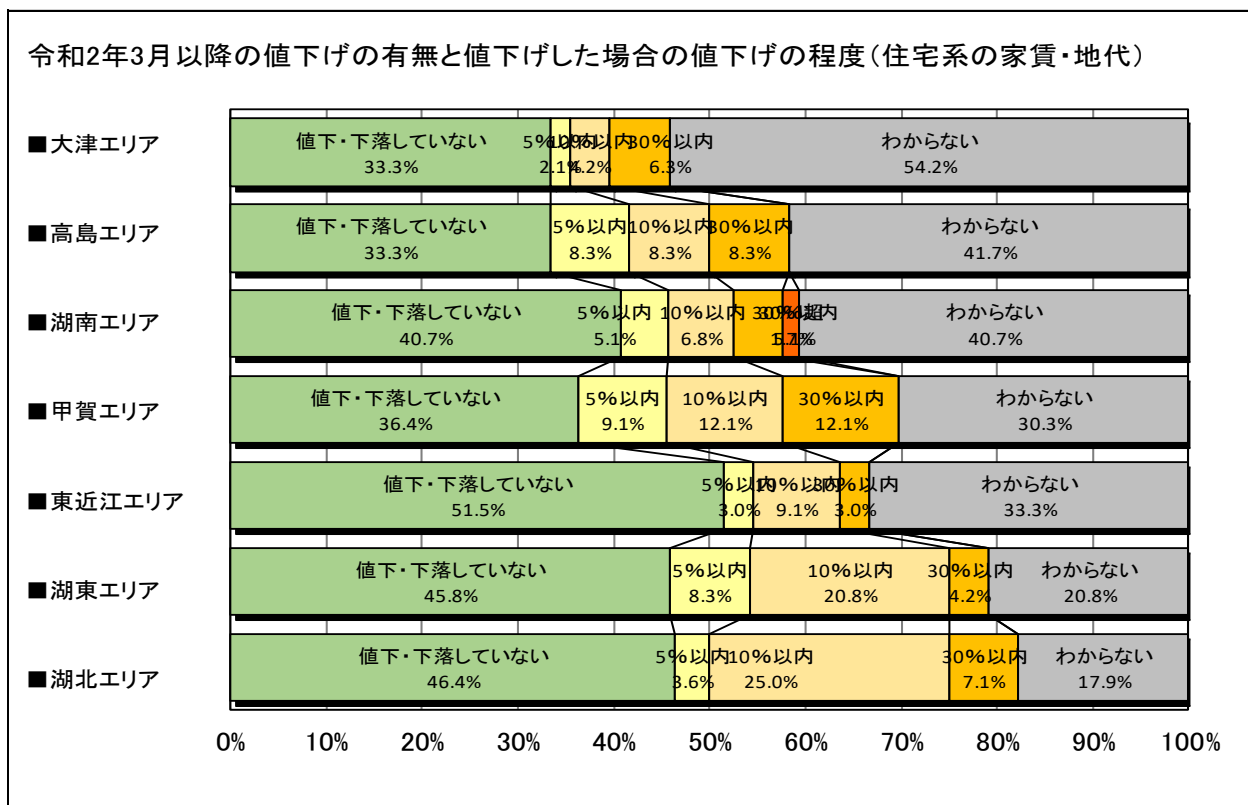
① 商業系の家賃・地代

大津エリアで最も多い回答は「わからない」(50.0%)、最も少ない回答は「5%以内」(2.1%)であった。高島エリアで最も多い回答は「わからない」(58.3%)、最も少ない回答は「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」(39.0%)、最も少ない回答は「30%超」(3.4%)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」(34.4%)、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「値下・下落していない」(34.4%)、最も少ない回答は「30%以内」(0.0%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「値下・下落していない」(37.5%)、最も少ない回答は「30%超」(0.0%)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」、「30%以内」(25.0%)、最も少ない回答は「5%以内」(0.0%)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「わからない」(54.2%)、最も少ない回答は「30%超」(0.0%)であった。高島エリアで最も多い回答は「わからない」(58.3%)、最も少ない回答は「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」(39.0%)、最も少ない回答は「30%超」(3.4%)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」(34.4%)、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「値下・下落していない」(34.4%)、最も少ない回答は「30%以内」(0.0%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「値下・下落していない」(37.5%)、最も少ない回答は「30%超」(0.0%)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」、「30%以内」(25.0%)、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

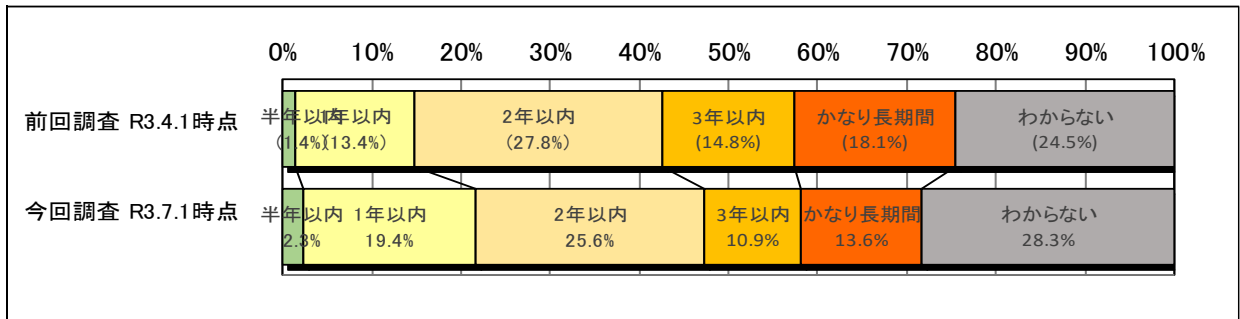
## 4. 不動産市場への影響はいつまで続くか

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

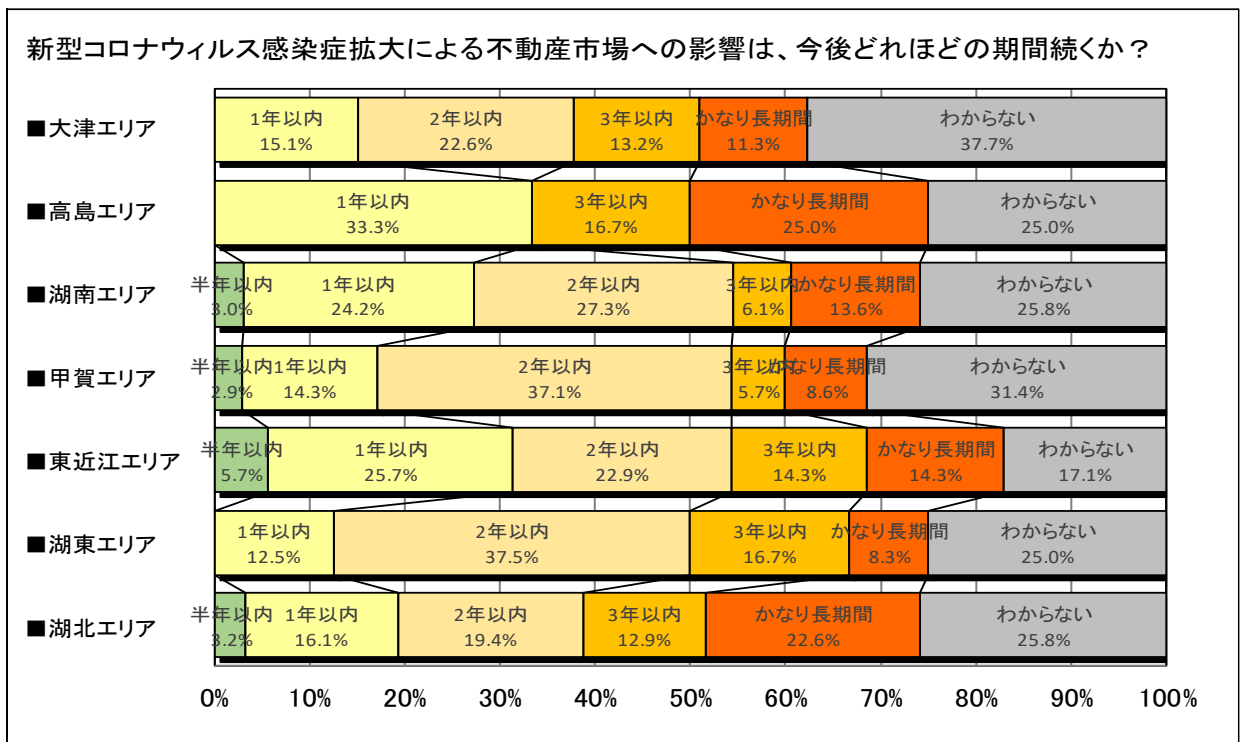
最も多い回答は「わからない」(28.3%)、最も少ない回答は「半年以内」(2.3%)であった。

今回は、前回と比較して「1年以内」、「わからない」が増加し、「半年以内」は同程度で、「2年以内」が若干減少し、「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「わからない」(37.7%)、最も少ない回答は「半年以内」(0.0%)であった。高島エリアで最も多い回答は「1年以内」(33.3%)、最も少ない回答は「半年以内」、「2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」(27.3%)、最も少ない回答は「半年以内」(3.0%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「2年以内」(37.1%)、最も少ない回答は「半年以内」(2.9%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「1年以内」(25.7%)、最も少ない回答は「半年以内」(5.7%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「2年以内」(37.5%)、最も少ない回答は「半年以内」(0.0%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「わからない」(25.8%)、最も少ない回答は「半年以内」(3.2%)であった。



以上