

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29回滋賀県不動産市況DI調査～

令和4年3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

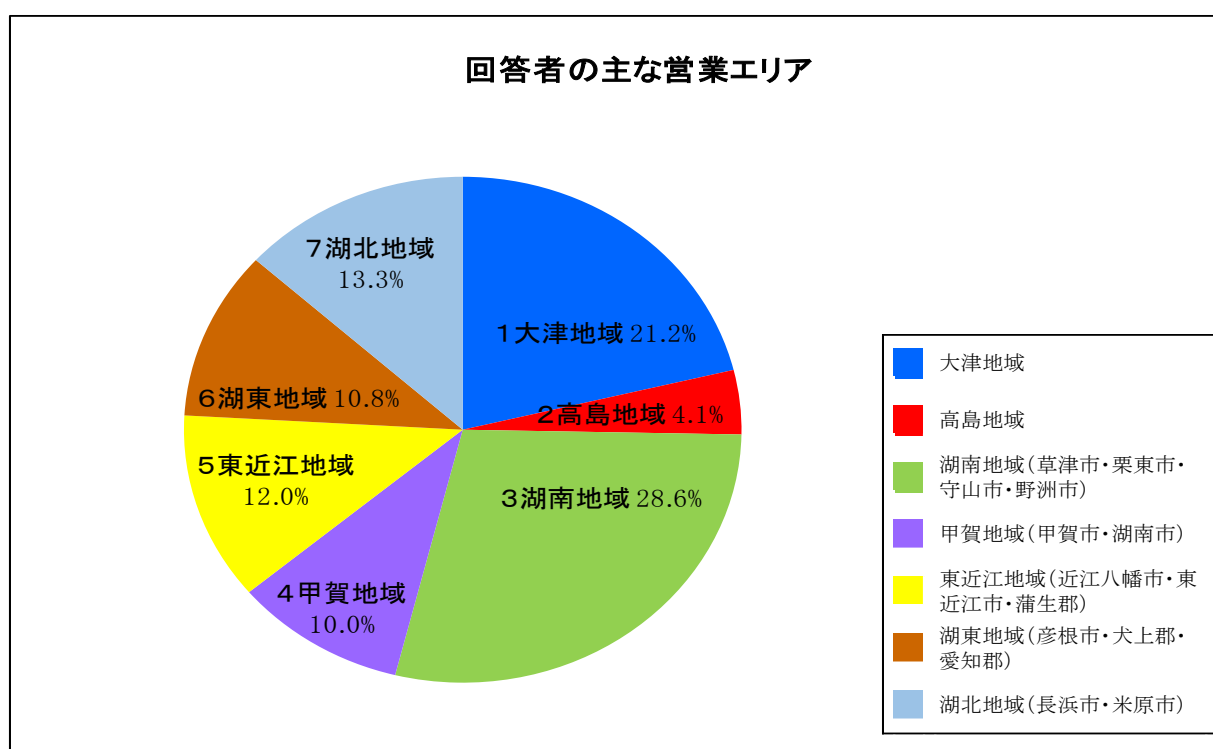
令和4年1月1日を起点とし、過去3ヶ月間(R3. 10. 1～R4. 1. 1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R4. 1. 1～R4. 7. 1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況D Iとして集計を行った。

実施時期 : 令和4年1月

発送数 : 711

有効回収数 : 242 (回収率 34.0%)

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

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4年1月1日）の地価の動向について、3ヶ月前（令和3年10月1日）と比較して、どのように感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけてください）

- 1 上昇傾向にある 2 横ばいである 3 下落傾向にある 4 わからない

問4 主な営業地域における、半年後（令和4年7月1日）の地価の動向は、現在（令和4年1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4年1月1日）の貴社の取扱件数は、3ヶ月前（令和3年10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

- | <u>イ</u> 戸建販売 | <u>ロ</u> マンション販売 | <u>ハ</u> 仲介件数 | <u>ニ</u> 建築件数 |
|---------------|------------------|---------------|---------------|
| 1 増加傾向にある | 1 増加傾向にある | 1 増加傾向にある | 1 増加傾向にある |
| 2 横ばいである | 2 横ばいである | 2 横ばいである | 2 横ばいである |
| 3 減少傾向にある | 3 減少傾向にある | 3 減少傾向にある | 3 減少傾向にある |

問6 半年後（令和4年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和4年1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、新型コロナが拡大した令和2年（2年前）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 新型コロナが拡大した令和2年（2年前）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 新型コロナが拡大した令和2年（2年前）3月以降、家賃・地代について値下交渉がありますか？ ある場合は現在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 新型コロナが拡大した令和2年（2年前）3月以降、住宅系の家賃・地代について値下交渉がありますか？ ある場合は現在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せんか？

- 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。

[

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4年1月1日時点)の地価動向判断は-3.4ポイントで、前回(令和3年10月1日時点)の-7.6ポイントに比し、4.2ポイント改善した。地価は引き続き下落傾向にあるとの認識を示す結果となった。

この先半年(R4. 1. 1~R4. 7. 1)の地価に関する予測値は-6.0ポイントで、前回(令和3年10月1日時点)の-15.5ポイントに比し9.5ポイントの改善となった。また、今回実感値との比較では、-2.6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】

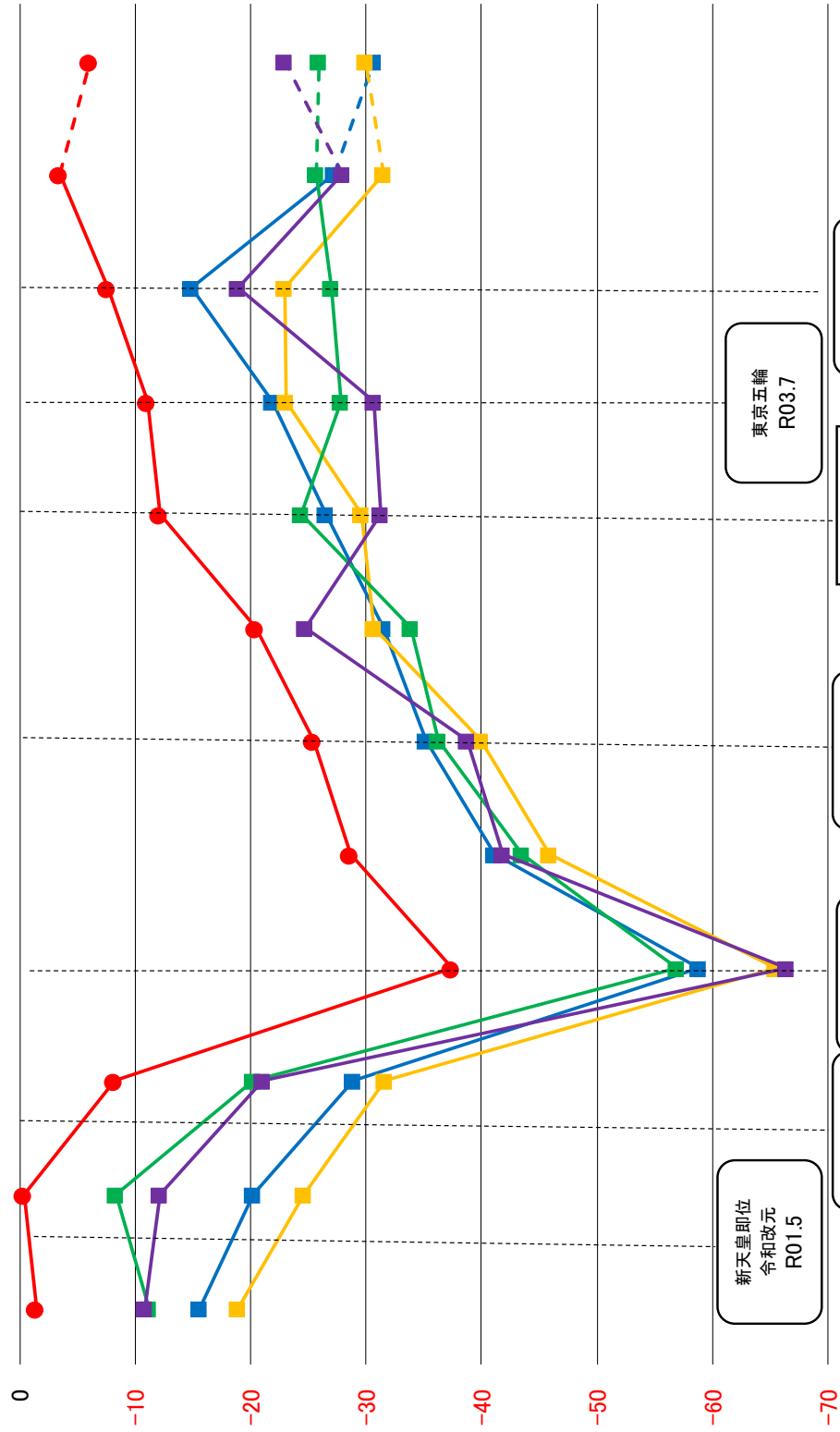
業況は、全ての指標が低調。

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

- ・戸建販売動向は、前回より12.4ポイント悪化し、-27.3ポイントとなった。
予測値は-30.7ポイントで、今回実感値との比較では3.4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8.6ポイント悪化し、-31.5ポイントとなった。
予測値は-30.0ポイントで、今回実感値との比較では1.5ポイントの改善予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より1.3ポイント改善し、-25.7ポイントとなった。
予測値は-25.9ポイントで、今回実感値との比較では0.2ポイントの悪化予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より9.1ポイント悪化し、-28.0ポイントとなった。
予測値は-23.0ポイントで、今回実感値との比較では5.0ポイントの改善予測となった。

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



	H31.1	R1.7	R2.1	R2.4	R2.7	R2.10	R3.1	R3.4	R3.7	R4.1	R4.7
地価動向	-1.4	-0.4	-8.2	-37.5	-28.6	-25.4	-20.4	-12.1	-11.0	-7.6	-6.0
戸建販売動向	-15.6	-20.3	-28.8	-58.9	-41.1	-35.2	-31.5	-26.5	-21.9	-14.9	-30.7
マンション販売動向	-18.9	-24.6	-31.7	-65.5	-45.9	-40.0	-30.6	-29.6	-23.1	-22.9	-30.0
仲介件数動向	-11.2	-8.3	-20.2	-57.0	-43.5	-36.2	-33.9	-24.4	-27.8	-27.0	-25.9
建築件数動向	-10.8	-12.1	-21.1	-66.4	-41.9	-38.7	-24.8	-31.3	-30.6	-28.0	-23.0

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

管内開発
不足
R02.10

4都府県に
緊急事態宣言
R03.4

東京五輪
R03.7

岸田内閣発足
R03.10

※平成31年1月期～令和4年1月期は実感値、令和4年7月期は令和4年1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、6月頃に第5波が到来した。

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の「異例の開催」となった。緊急事態宣言発令地域はその後広域に拡大するも、9月末をもって解除された。

しかし令和4年1月、新たな変異ウイルス「オミクロン株」の感染が急速拡大、第6波到来の様相を呈し、中旬には過去最多の新規陽性者が報告された。政府は1月上旬に沖縄、山口、広島を3県を対象に、まん延防止等重点措置を適用、その後順次追加され、2月10日現在、対象地域は計36都道府県まで拡大した。

不動産の動きであるが、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、その後多少の浮き沈みはありつつも大局的には改善傾向を示してきた。しかし今回は改善と悪化の並立となった。

今後の動向について、D Iの予測では、建築件数は改善、マンション販売はやや改善、仲介件数は同水準、地価動向・戸建販売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：

2022年1月度の全国企業倒産（負債額1,000万円以上）は、件数が452件（前年同月比4.6%減）、負債総額は669億4,000万円（同17.7%減）だった。

件数は、2021年6月以降、8カ月連続で前年同月を下回った。1月としては2年連続で500件を下回り、1973年（449件）以来、49年ぶりの低水準となった。

負債総額は、3カ月連続で前年同月を下回った。負債1億円未満が344件で、全体の8割近くを占め、依然として小規模倒産を主体とした状況が続く。

1月の「新型コロナウイルス」関連倒産は120件（前年同月比16.5%増、構成比26.5%）で、2021年1月から13カ月連続で100件超で推移。2020年2月からの累計は2,589件に達した。

■大津財務事務所 「滋賀県内経済情勢報告1月判断」：

「県内経済は、新型コロナウイルス感染症の影響がみられるものの、持ち直している。新型コロナウイルス感染症の影響が続くなか、個人消費は、観光動向など一部に弱さがみられるものの、緩やかに回復しつつある。生産活動は、化学などで上昇しており、回復しつつある。雇用情勢は、緩やかに持ち直しつつある。

先行きについては、感染対策に万全を期し、経済社会活動を継続していく中で、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、感染症による影響や供給面での制約、原材料価格の動向による下振れリスクに十分注意する必要がある。

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。

WHOの事務局長は、接種率が世界全体で70%に到達すれば、本年6～7月までにパンデミックの「急性期」が収束する可能性があるとの見解を示した。国内のワクチン接種率は2月10日時点で8割近くとなり、3回目接種が開始、強力に推進中である。

こうした中で、滋賀県の不動産市場は、前回同様、住宅地においてはコロナ禍の影響はほぼ見られないが、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。

不動産取引においても売買市場ではさほど顕在化していないが、賃貸市場での需要減退は随所であらう。

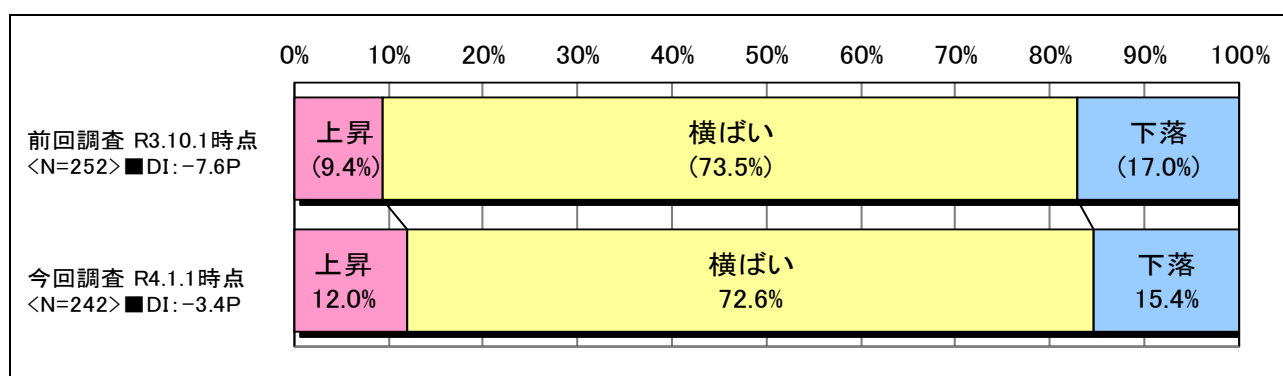
引き続き今後の動向を慎重に注視する必要がある。

2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

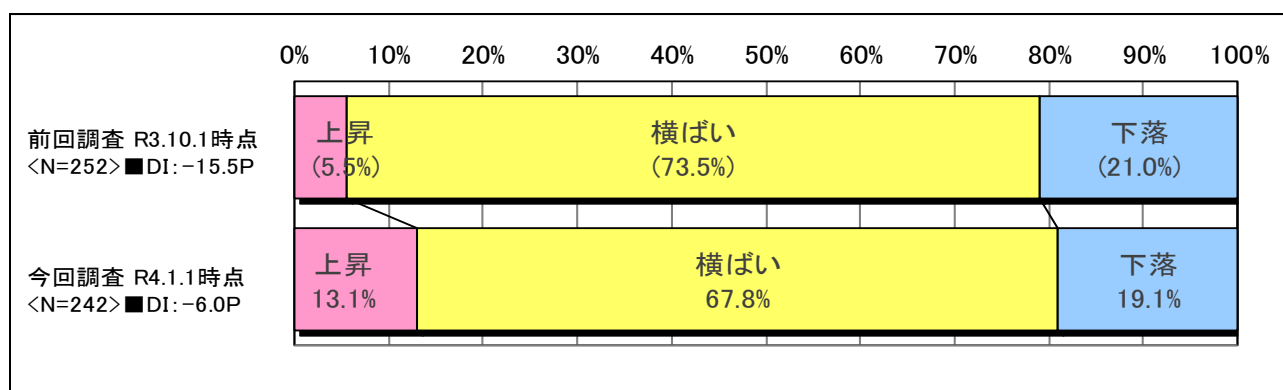
令和4年1月1日現在の地価の動向は、3ヶ月前（令和3年10月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

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)		25 (21)	151 (164)	32 (38)	208 (223)	34 (29)	242 (252)
DI指数	-3.4P (-7.6P)	12.0% (9.4%)	72.6% (73.5%)	15.4% (17.0%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



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

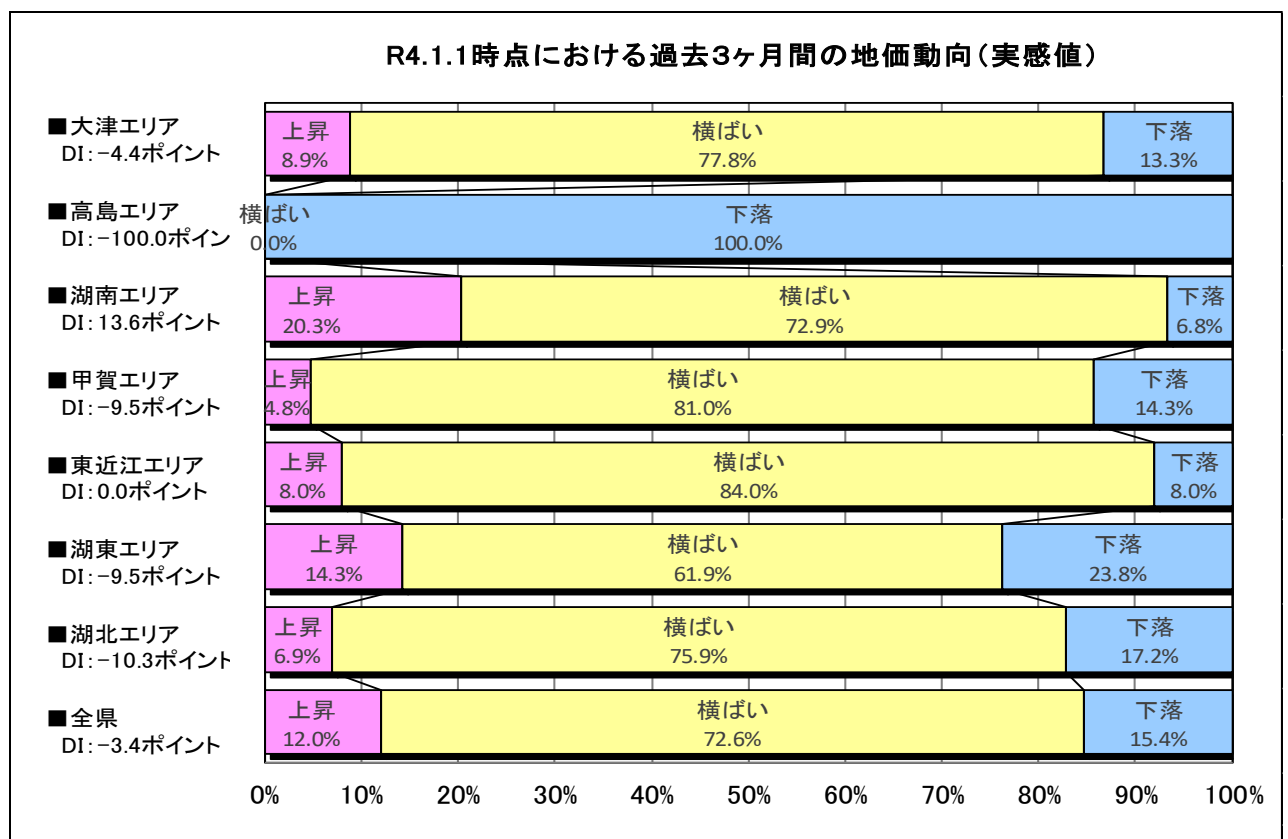
地価動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)		上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)		26 (12)	135 (161)	38 (46)	199 (219)	43 (33)	242 (252)
DI指数	-6.0P (-15.5P)	13.1% (5.5%)	67.8% (73.5%)	19.1% (21.0%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



(2) エリア毎の集計

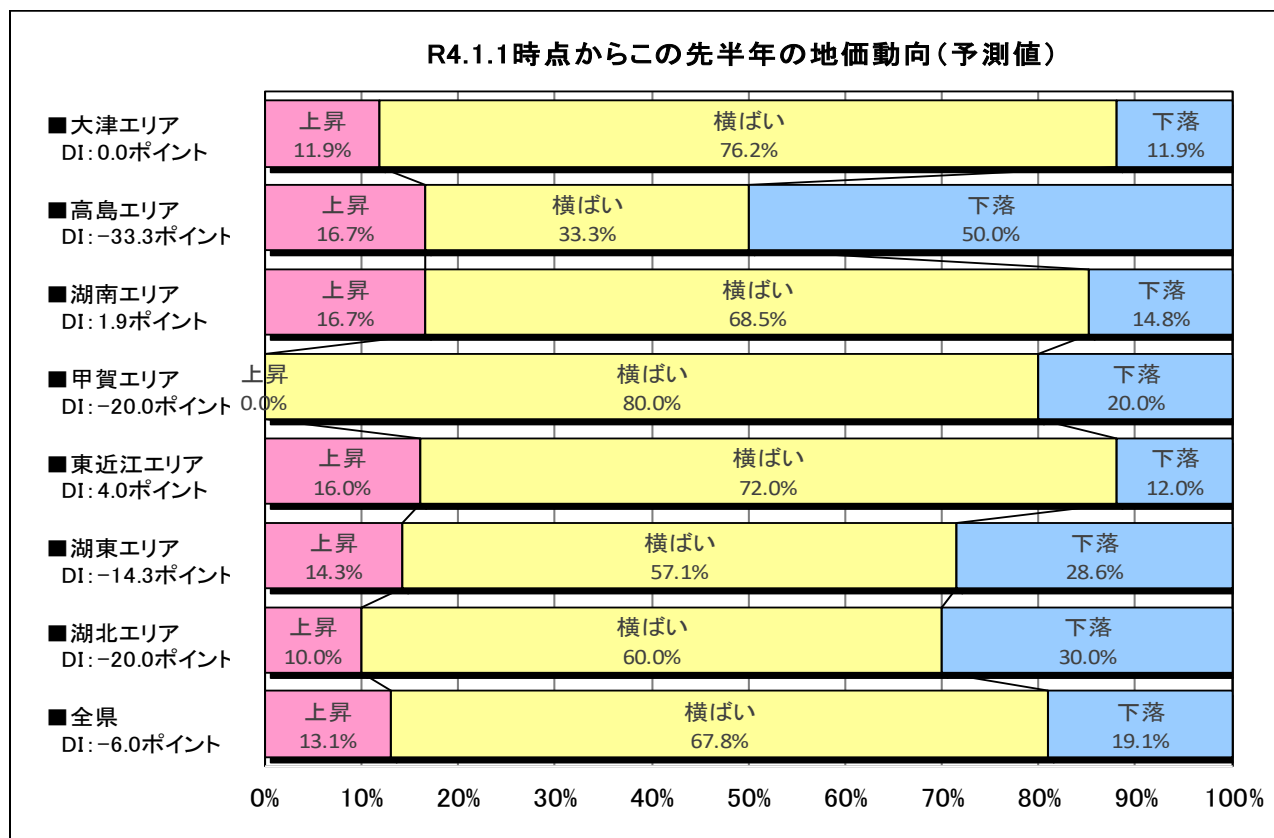
令和4年1月1日現在の地価の動向は、3ヶ月前（令和3年10月1日）と比較してどうですか？

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)	4	35	6	45	6	51
	DI指数	-4.4P	8.9%	77.8%	13.3%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	0	7	7	3	10
	DI指数	-100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	12	43	4	59	10	69
	DI指数	13.6P	20.3%	72.9%	6.8%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	1	17	3	21	3	24
	DI指数	-9.5P	4.8%	81.0%	14.3%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	2	21	2	25	4	29
	DI指数	0.0P	8.0%	84.0%	8.0%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	3	13	5	21	5	26
	DI指数	-9.5P	14.3%	61.9%	23.8%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	2	22	5	29	3	32
	DI指数	-10.3P	6.9%	75.9%	17.2%	100.0%	
全県	回答数(件)	25	151	32	208	34	242
	DI指数	-3.4P	12.0%	72.6%	15.4%	100.0%	

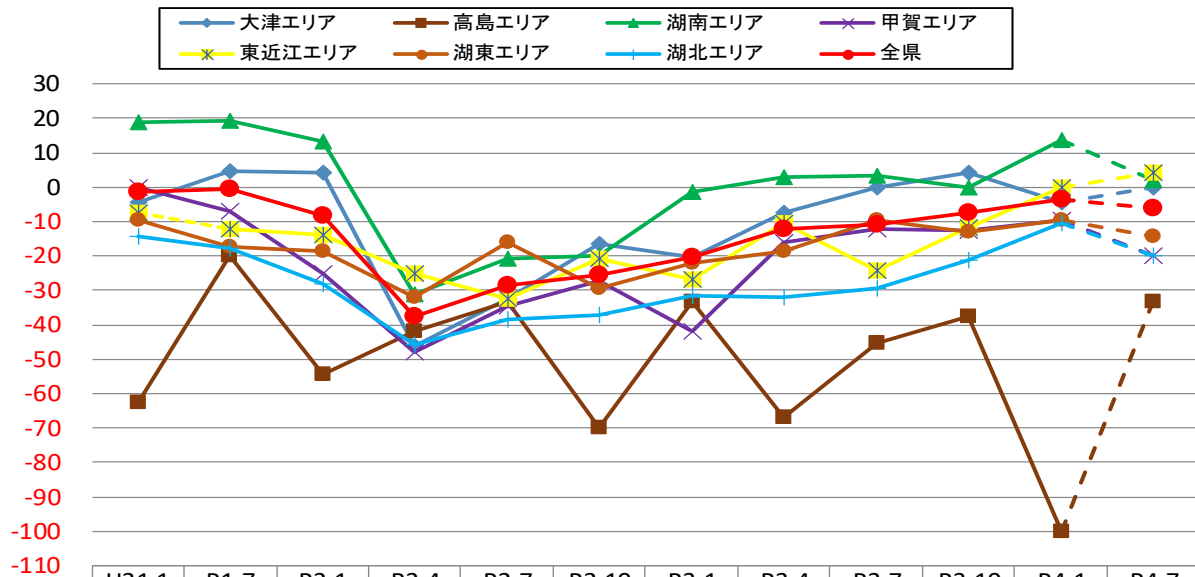


半年後（令和4年7月1日）の地価の動向は、現在（令和4年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

問4: エリア別地価動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)		上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
大津エリア	回答数(件)	5	32	5	42	9	51
	DI指数	0.0P	11.9%	76.2%	11.9%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	1	2	3	6	4	10
	DI指数	-33.3P	16.7%	33.3%	50.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	9	37	8	54	15	69
	DI指数	1.9P	16.7%	68.5%	14.8%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	0	16	4	20	4	24
	DI指数	-20.0P	0.0%	80.0%	20.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	4	18	3	25	4	29
	DI指数	4.0P	16.0%	72.0%	12.0%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	3	12	6	21	5	26
	DI指数	-14.3P	14.3%	57.1%	28.6%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	3	18	9	30	2	32
	DI指数	-20.0P	10.0%	60.0%	30.0%	100.0%	
全県	回答数(件)	26	135	38	199	43	242
	DI指数	-6.0P	13.1%	67.8%	19.1%	100.0%	



地価動向DI



	H31.1	R1.7	R2.1	R2.4	R2.7	R2.10	R3.1	R3.4	R3.7	R3.10	R4.1	R4.7
大津エリア	-4.3	+4.5	+4.4	-46.2	-32.3	-16.7	-20.5	-7.3	0.0	+4.4	-4.4	0.0
高島エリア	-62.5	-20.0	-54.5	-41.7	-33.3	-70.0	-33.3	-66.7	-45.5	-37.5	-100.0	-33.3
湖南エリア	+19.0	+19.4	+13.4	-31.3	-20.6	-20.0	-1.6	+2.9	+3.3	0.0	+13.6	+1.9
甲賀エリア	0.0	-7.1	-25.0	-48.0	-34.4	-27.3	-41.7	-16.1	-12.1	-12.5	-9.5	-20.0
東近江エリア	-7.4	-12.1	-13.9	-25.0	-32.4	-20.6	-26.7	-10.3	-24.2	-11.8	0.0	+4.0
湖東エリア	-9.5	-17.4	-18.8	-31.8	-16.0	-29.2	-22.2	-18.5	-9.5	-13.0	-9.5	-14.3
湖北エリア	-14.3	-17.9	-28.0	-45.8	-38.5	-37.0	-31.6	-32.1	-29.6	-21.4	-10.3	-20.0
全県	-1.4	-0.4	-8.2	-37.5	-28.6	-25.4	-20.4	-12.1	-11.0	-7.6	-3.4	-6.0

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、東近江エリアはゼロ、大津・高島・甲賀・湖東・湖北エリアはマイナスを示した。

前回（令和3年10月1日）と比べ、湖南・甲賀・東近江・湖東・湖北エリアで改善し、大津・高島エリアで悪化した。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+13.6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、野洲市に該当する。

住宅地についてはコロナ禍の影響は少ない。JR草津駅、栗東駅勢圏の需要は堅調で、特に草津市のマンション需要は好調、開発意欲にも拍車がかかっている。

守山市については、JR駅前帯の高度規制でマンションの新規開発に歯止めがかかったものの、戸建住宅については引き続き好調で、中小規模の宅地開発が継続的に見られる。

野洲市もマンション開発意欲が旺盛で、分譲宅地も大規模なものを含め各地で行われている。

また商業地については、コロナ禍の影響としては賃貸において一時的な家賃減額等が見られるものの限定的である。

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、-100.0ポイントとなっている。

高島エリアは高島市のみであるが、高齢化と人口減少が進み、総じて成約価格は下落傾向が続いている。

住宅地の需要の中心は、JR安曇川駅、今津駅駅近くに集中しており、その他エリアは総じて弱い。

商業地については国道161号沿線を中心とする郊外型大型店舗に需要は限定傾向で、コロナ禍でのレジャーとしてグランピング施設の建築も見られるが、商業地価の牽引には至らない。

県全体では前回の-7.6ポイントから4.2ポイント改善し、-3.4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、大津・高島・東近江エリアで改善し、湖南・甲賀・湖東・湖北エリア及び県全体で悪化した。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、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、大津・高島・湖東エリアで増加し、湖南・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、湖南・湖東・湖北エリア及び県全体で増加し、高島エリアは前回に引き続きゼロ、甲賀・東近江エリアは前回と同水準で、大津エリアで減少した。

予測値についても、前回と同じく高島エリアで「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、湖東・湖北エリアで増加し、湖南エリアは前回と同水準で、大津・高島・甲賀・東近江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・湖東・湖北エリア及び県全体で増加し、甲賀エリアは前回に引き続きゼロ、減少したエリアはなかった。

3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

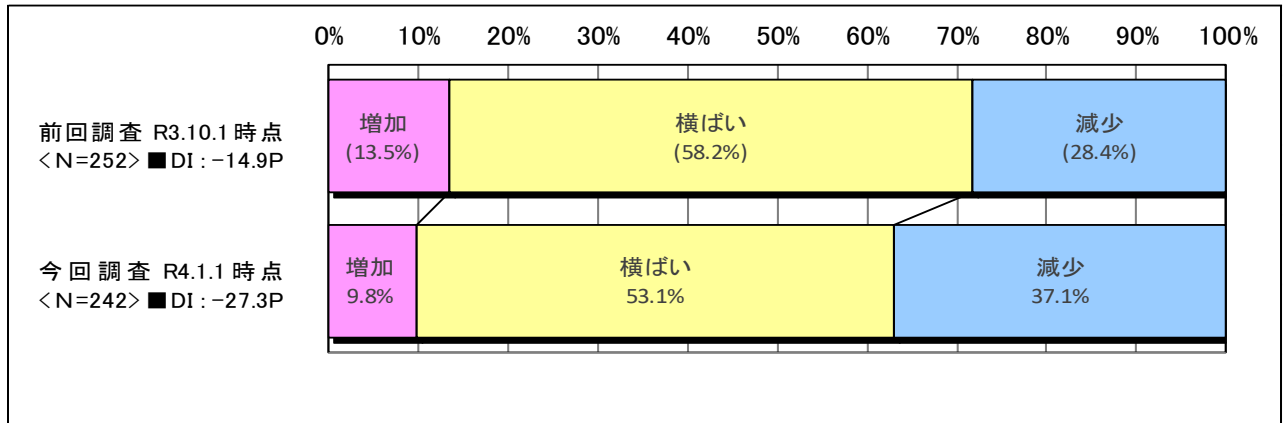
(1) 全県集計（D I の推移を表すグラフはP6に掲載）

令和4年1月1日現在の貴社の取扱件数は、3ヶ月前（令和3年10月1日）と比較してどのように感じていますか？

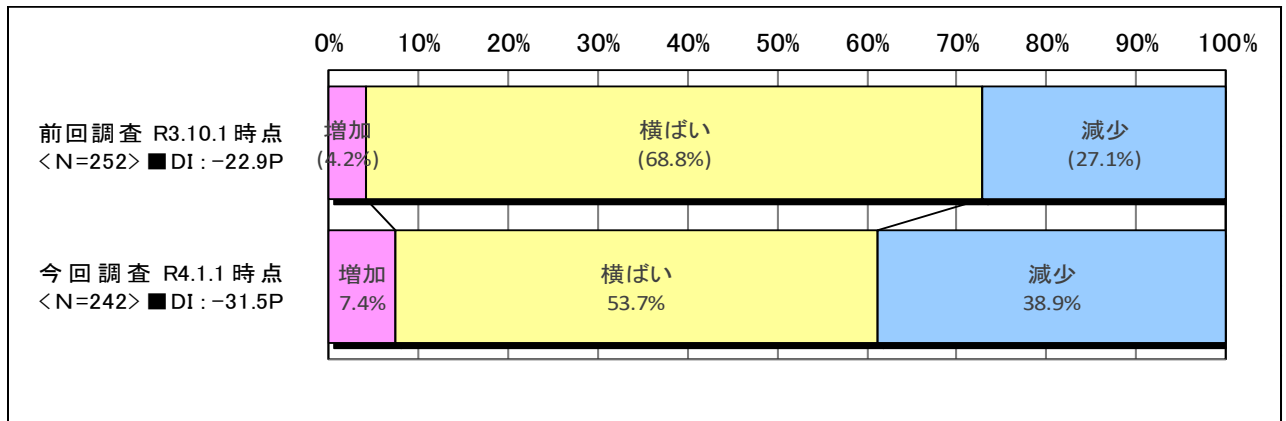
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去3ヶ月間の取引動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
イ) 戸建販売	回答数(件)	14 (19)	76 (82)	53 (40)	143 (141)	99 (111)	242 (252)
	DI指数	-27.3P (-14.9P)	9.8% (13.5%)	53.1% (58.2%)	37.1% (28.4%)	100.0% (100.0%)	
ロ) マンション販売	回答数(件)	4 (2)	29 (33)	21 (13)	54 (48)	188 (204)	242 (252)
	DI指数	-31.5P (-22.9P)	7.4% (4.2%)	53.7% (68.8%)	38.9% (27.1%)	100.0% (100.0%)	
ハ) 仲介件数	回答数(件)	13 (13)	101 (112)	57 (64)	171 (189)	71 (63)	242 (252)
	DI指数	-25.7P (-27.0P)	7.6% (6.9%)	59.1% (59.3%)	33.3% (33.9%)	100.0% (100.0%)	
ニ) 建築件数	回答数(件)	14 (14)	57 (62)	47 (35)	118 (111)	124 (141)	242 (252)
	DI指数	-28.0P (-18.9P)	11.9% (12.6%)	48.3% (55.9%)	39.8% (31.5%)	100.0% (100.0%)	

※括弧内の斜体字は前回調査

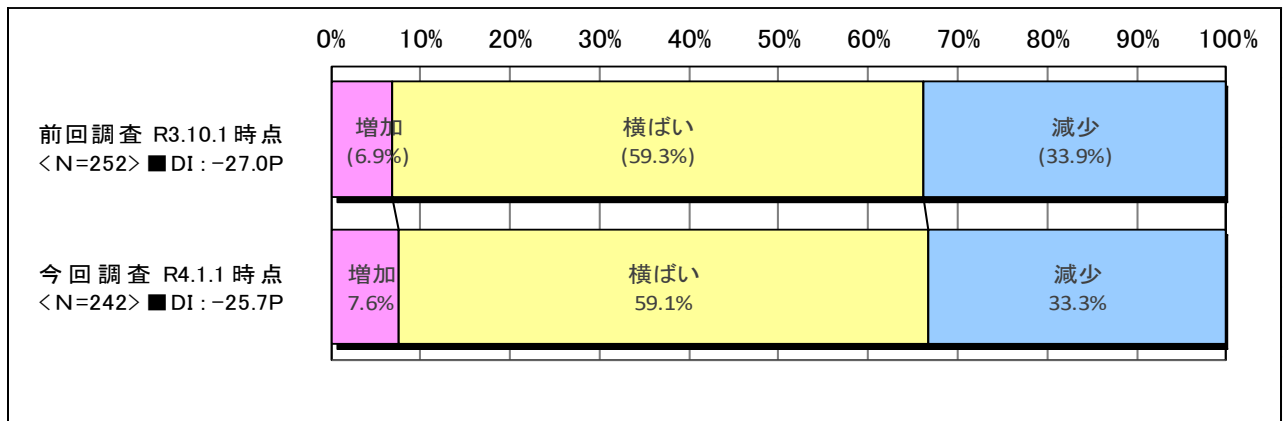
【戸建販売（実感値）】



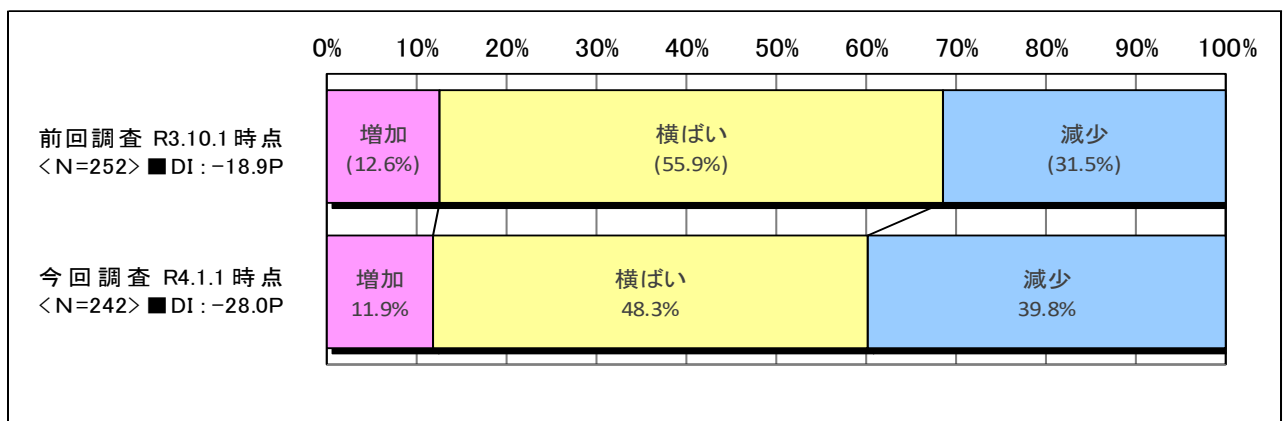
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

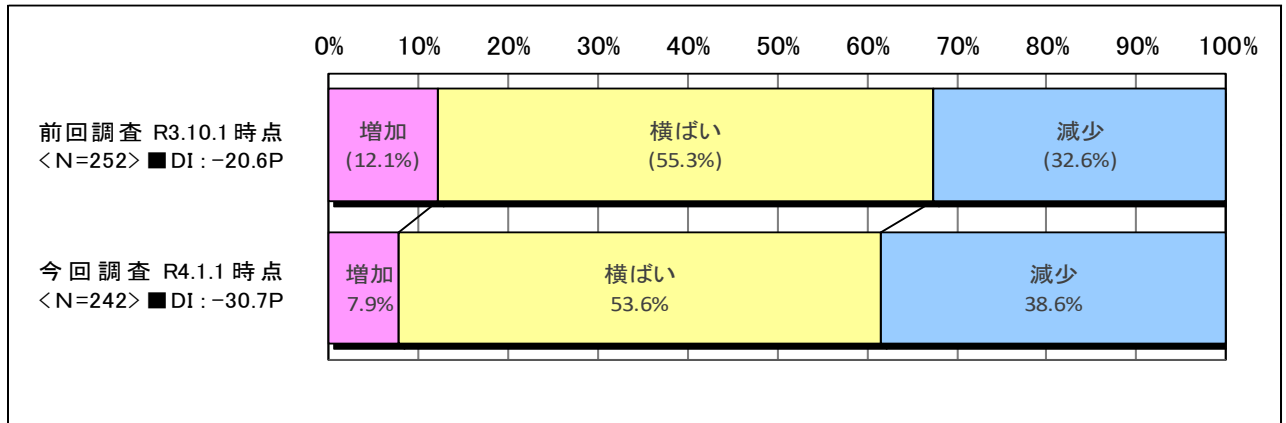


半年後（令和4年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和4年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

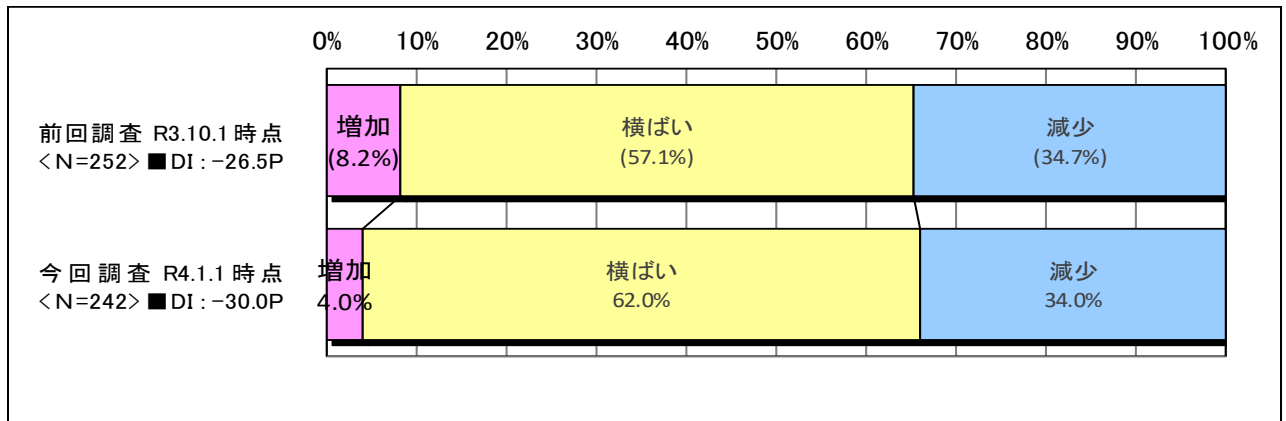
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	減少傾向にあるだろう		無回答	
イ)	回答数(件)	11	75	54	140	102	242
戸建販売		(17)	(78)	(46)	(141)	(111)	(252)
DI指数	-30.7P (-20.6P)	7.9% (12.1%)	53.6% (55.3%)	38.6% (32.6%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	2	31	17	50	192	242
マンション販売		(4)	(28)	(17)	(49)	(203)	(252)
DI指数	-30.0P (-26.5P)	4.0% (8.2%)	62.0% (57.1%)	34.0% (34.7%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	11	104	55	170	72	242
仲介件数		(11)	(116)	(59)	(186)	(66)	(252)
DI指数	-25.9P (-25.8P)	6.5% (5.9%)	61.2% (62.4%)	32.4% (31.7%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	16	55	42	113	129	242
建築件数		(12)	(61)	(38)	(111)	(141)	(252)
DI指数	-23.0P (-23.4P)	14.2% (10.8%)	48.7% (55.0%)	37.2% (34.2%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

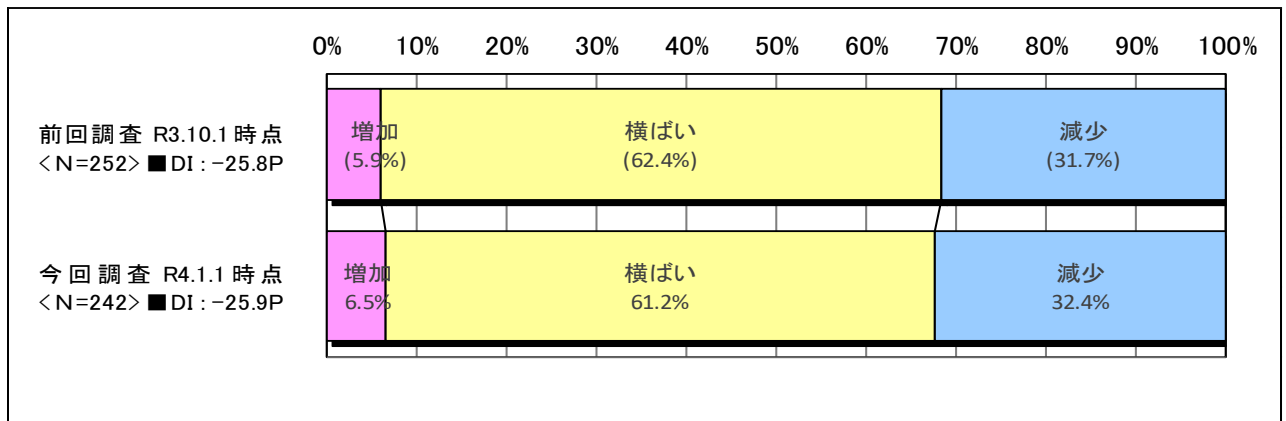
【戸建販売（予測値）】



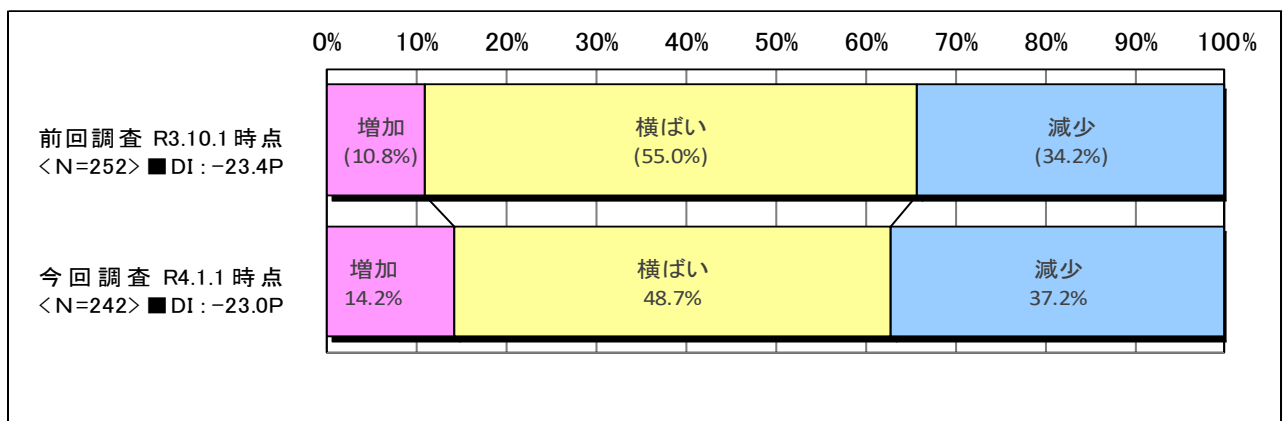
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

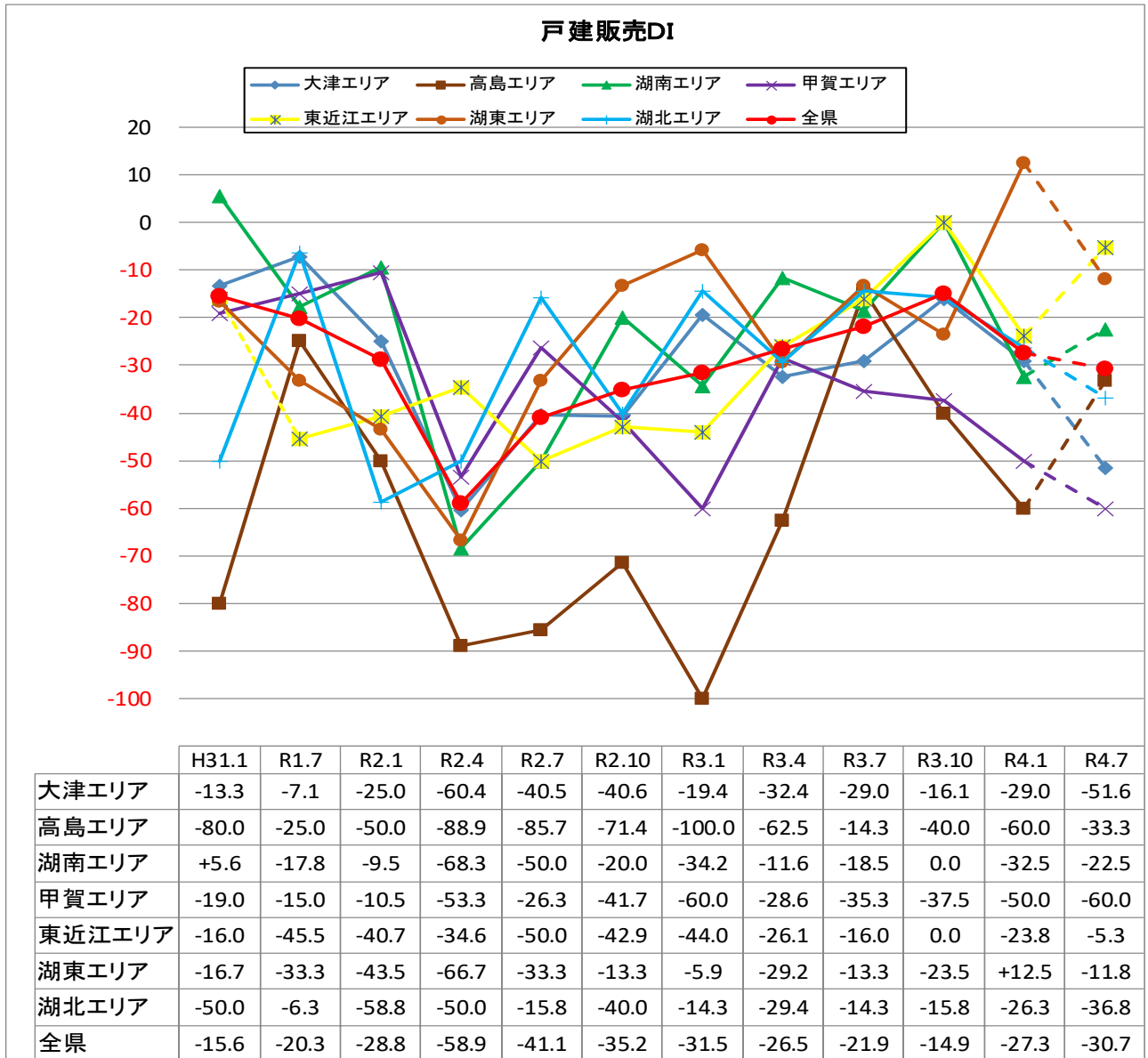


【建築件数（予測値）】



(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、実感値は湖東エリア以外はすべてマイナスとなった。

前回と比べ、湖東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、湖東エリアの改善幅が大きく、その一方で高島・湖南・東近江エリアは大幅な悪化となった。

最も数値が高かったのは+12.5ポイントの湖東エリアで、今回唯一のプラスであった。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。

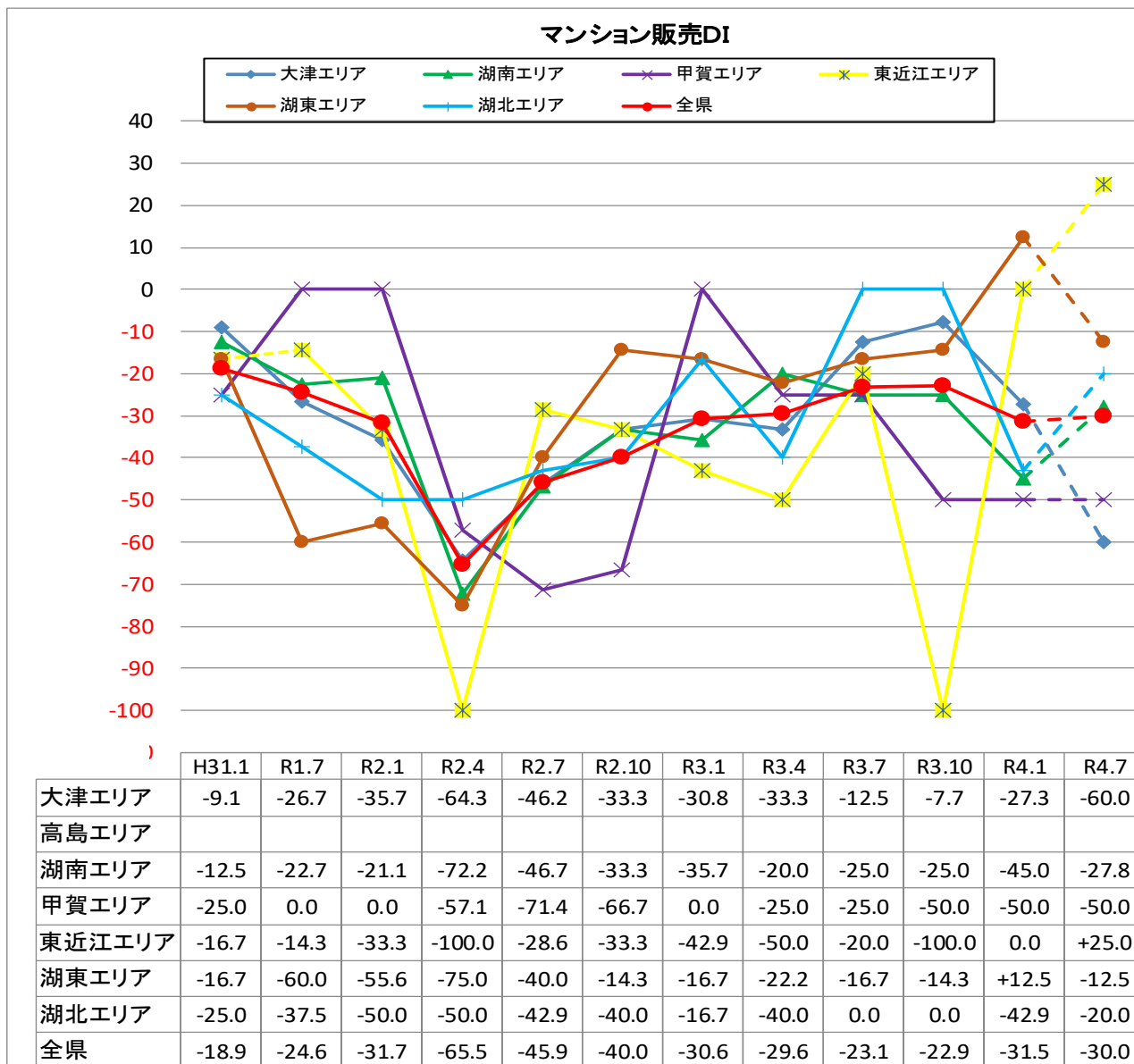
県全体では前回の-14.9ポイントから12.4ポイント悪化し、-27.3ポイントとなっている。

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

県全体では悪化となった。

②マンション販売の動向



マンション販売の動向を示すマンション販売DIについて、実感値は湖東エリアはプラスとなり、東近江エリアはゼロ、大津・湖南・甲賀・湖北エリアはマイナスとなった。

前回と比べ、東近江・湖東エリアで改善し、甲賀エリアは同水準で、大津・湖南・湖北エリアで悪化した。中でも、東近江・湖東エリアの改善幅が大きく、その一方で湖南・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+12.5ポイントの湖東エリアで、今回唯一のプラスであった。最も数値が低かったのは甲賀エリアで、前回とほぼ同水準で推移し、-50.0ポイントとなっている。

県全体では前回の-22.9ポイントから8.6ポイント悪化し、-31.5ポイントとなっている。

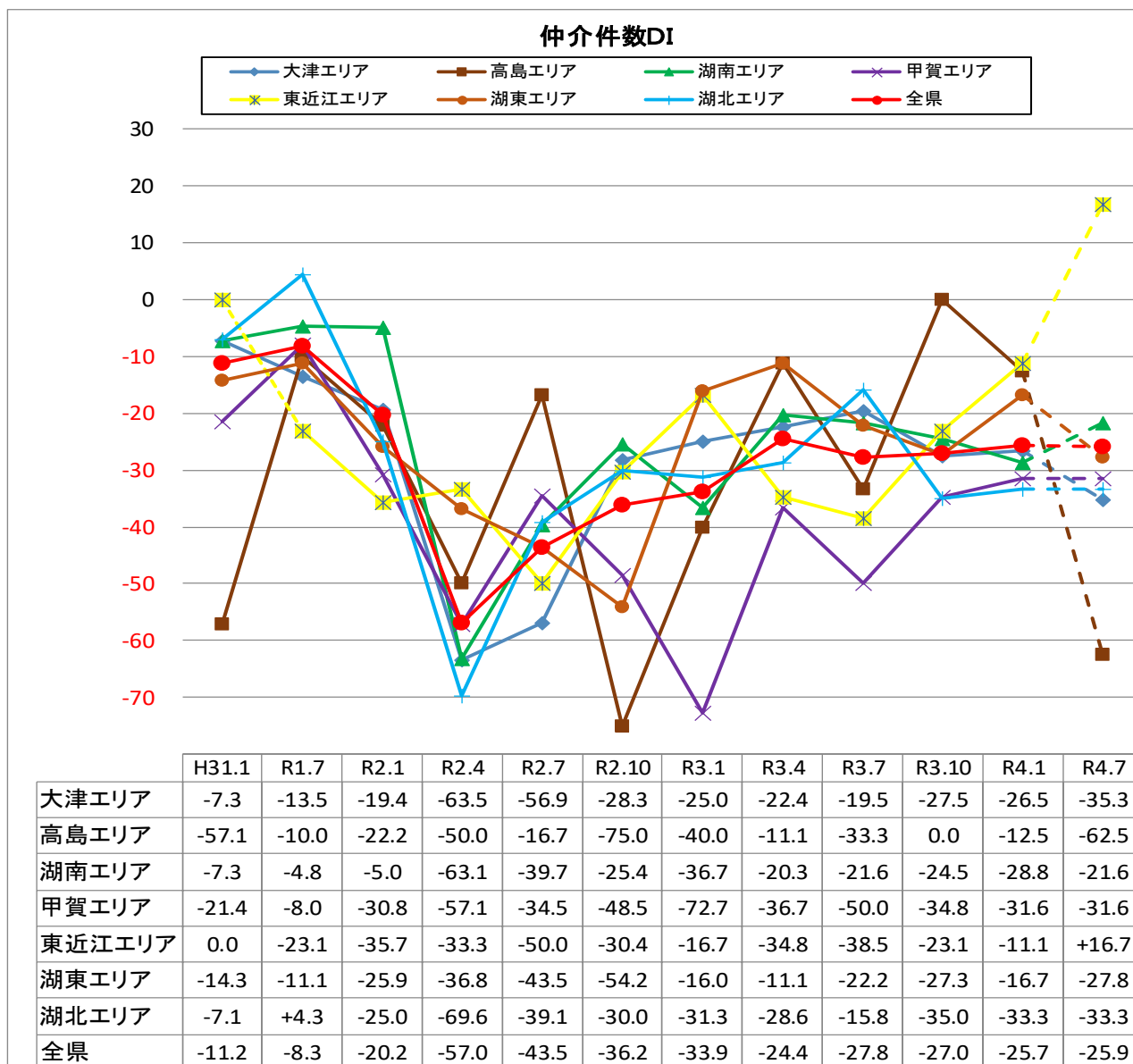
今後の予測は、東近江エリア以外はすべてマイナスとなった。

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

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・甲賀・東近江・湖東・湖北エリアで改善し、高島・湖南エリアで悪化した。

最も数値が高かったのは-11.1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、前回より改善するも、-33.3ポイントとなっている。

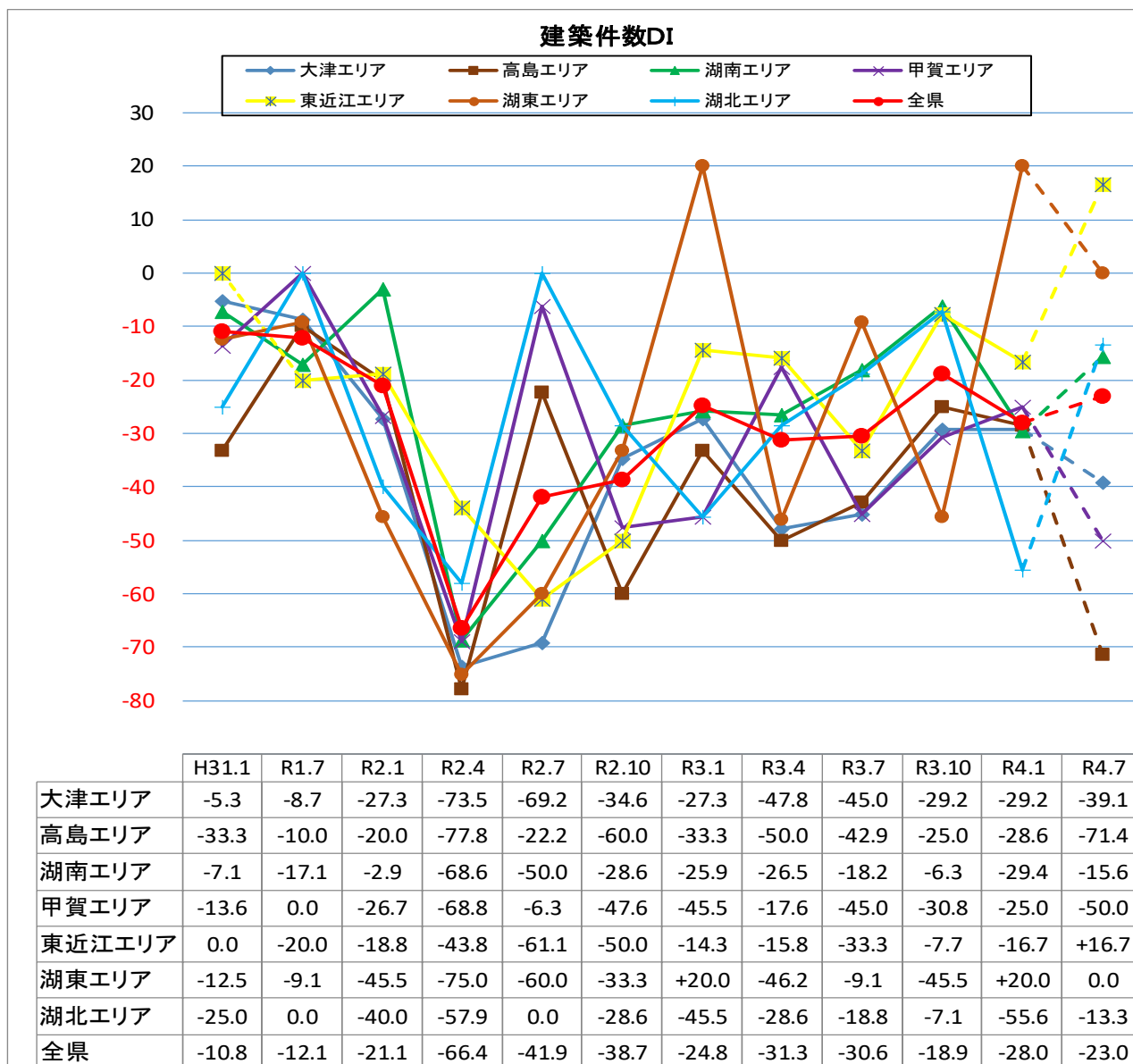
県全体では前回の-27.0ポイントから1.3ポイント改善し、-25.7ポイントとなっている。

今後の予測は、東近江エリア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、湖南・東近江エリアで改善し、甲賀・湖北エリアは同水準で、大津・高島・湖東エリアで悪化した。中でも、東近江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、実感値は湖東エリア以外はすべてマイナスとなった。

前回と比べ、甲賀・湖東エリアで改善し、大津エリアは同水準で、高島・湖南・東近江・湖北エリアで悪化した。中でも、湖東エリアの改善幅が大きく、その一方で湖南・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+20.0ポイントの湖東エリアで、今回唯一のプラスであった。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、-55.6ポイントとなっている。

県全体では前回の-18.9ポイントから9.1ポイント悪化し、-28.0ポイントとなっている。

今後の予測は、東近江エリアはプラスとなり、湖東エリアはゼロ、大津・高島・湖南・甲賀・湖北エリアはマイナスとなった。

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

県全体では改善となった。

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29回滋賀県不動産市況DI調査(特別調査編)～

令和4年3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

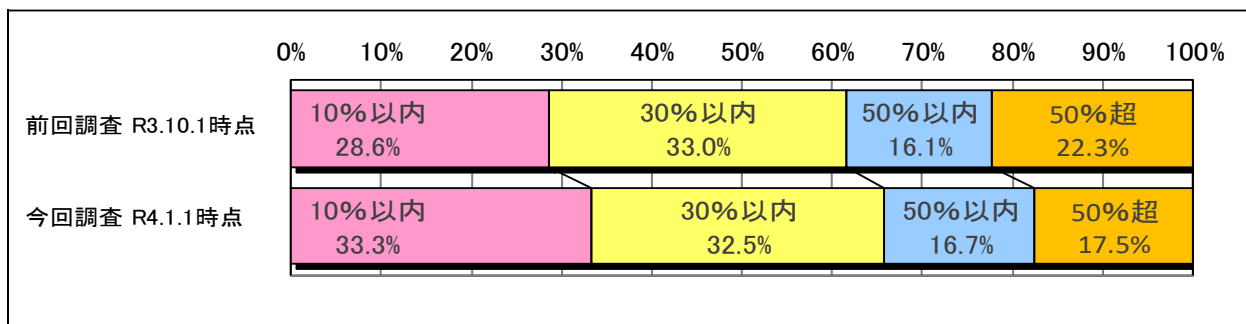
新型コロナウイルス感染症拡大による不動産市場への影響

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？

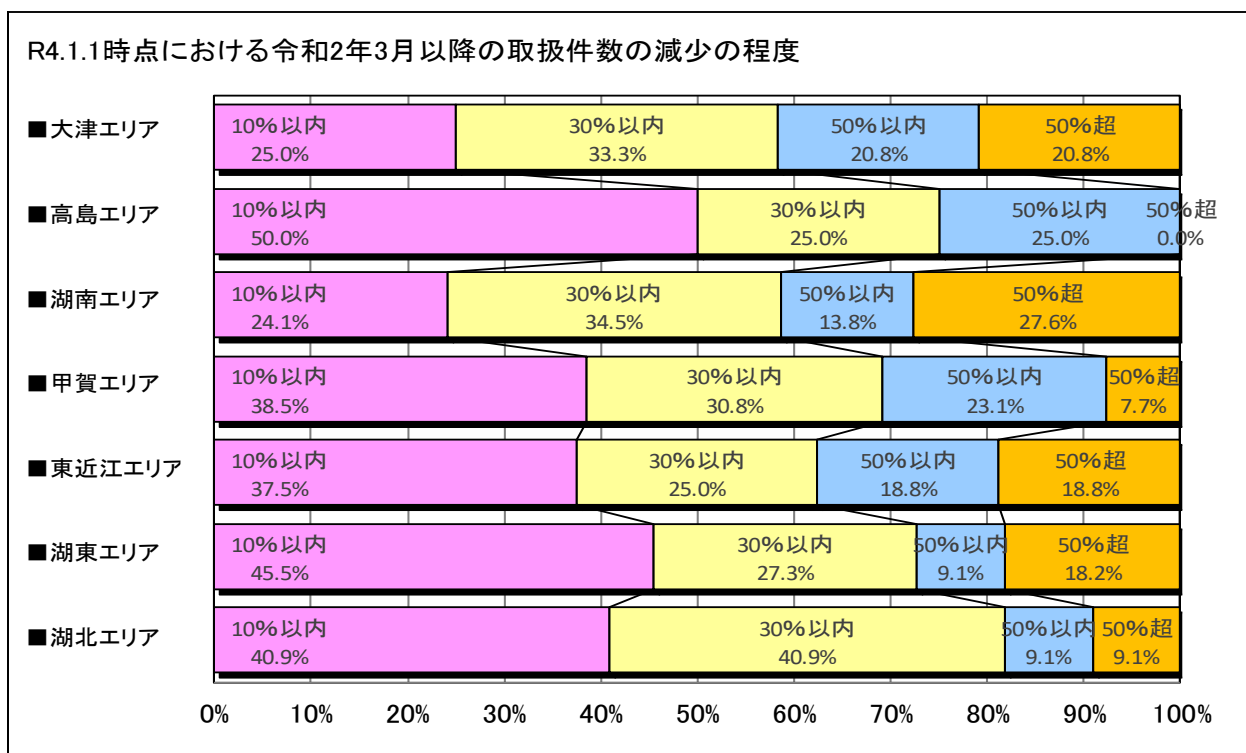
(1) 全県集計

最も多い回答は「10%以内」(33.3%)、最も少ない回答は「50%以内」(16.7%)であった。今回は、前回と比較して「10%以内」が増加し、「30%以内」、「50%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」(33.3%)、最も少ない回答は「50%以内」、「50%超」(20.8%)であった。高島エリアで最も多い回答は「10%以内」(50.0%)、最も少ない回答は「50%超」(0.0%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「30%以内」(34.5%)、最も少ない回答は「50%以内」(13.8%)であった。甲賀エリアで最も多い回答は「10%以内」(38.5%)、最も少ない回答は「50%超」(7.7%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「10%以内」(37.5%)、最も少ない回答は「50%以内」、「50%超」(18.8%)であった。湖東エリアで最も多い回答は「10%以内」(45.5%)、最も少ない回答は「50%以内」(9.1%)であった。湖北エリアで最も多い回答は「10%以内」、「30%以内」(40.9%)、最も少ない回答は「50%以内」、「50%超」(9.1%)であった。



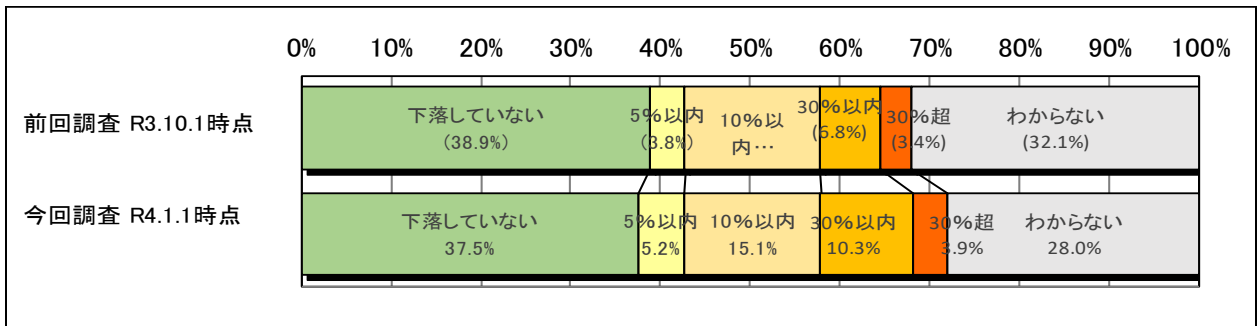
新型コロナウイルス感染症拡大による不動産市場への影響

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？

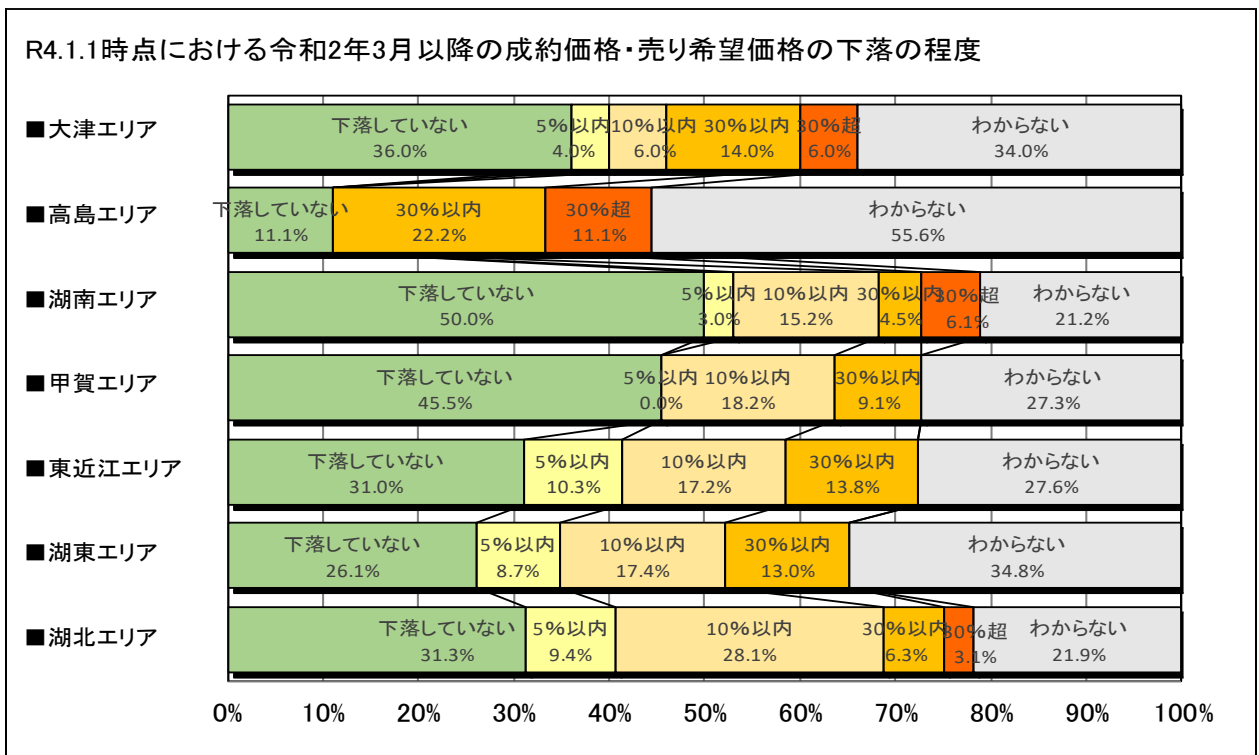
(1) 全県集計

最も多い回答は「下落していない」(37.5%)、最も少ない回答は「30%超」(3.9%)であった。今回は、前回と比較して「30%以内」が増加し、「5%以内」が若干増加し、「10%以内」、「30%超」は同程度で、「下落していない」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」(36.0%)、最も少ない回答は「5%以内」(4.0%)であった。高島エリアで最も多い回答は「わからない」(55.6%)、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「下落していない」(50.0%)、最も少ない回答は「5%以内」(3.0%)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「5%以内」、「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」(31.0%)、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」(34.8%)、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「下落していない」(31.3%)、最も少ない回答は「30%超」(3.1%)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. 令和2年3月以降の家賃・地代の値下げ

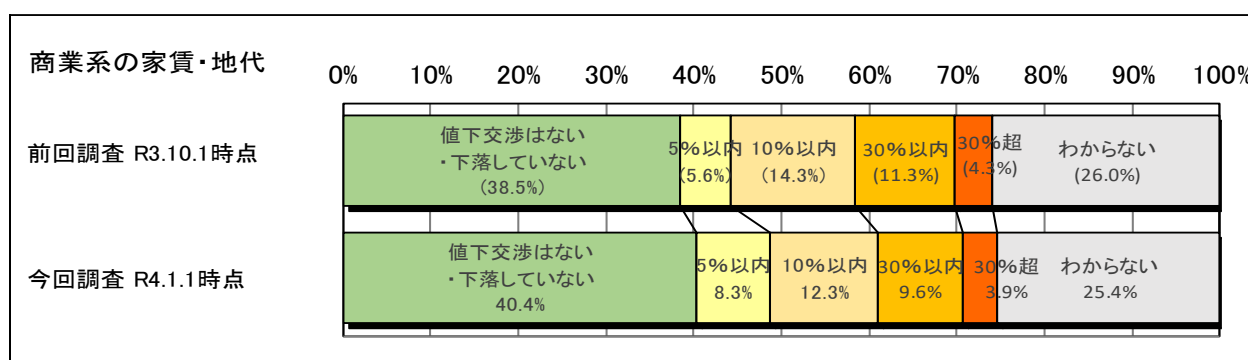
商業系の家賃・地代について値下交渉がありますか？ ある場合はどの程度下落していますか？
住宅系の家賃・地代について値下交渉がありますか？ ある場合はどの程度下落していますか？

(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「値下交渉はない・下落していない」(40.4%)、最も少ない回答は「30%超」(3.9%)であった。

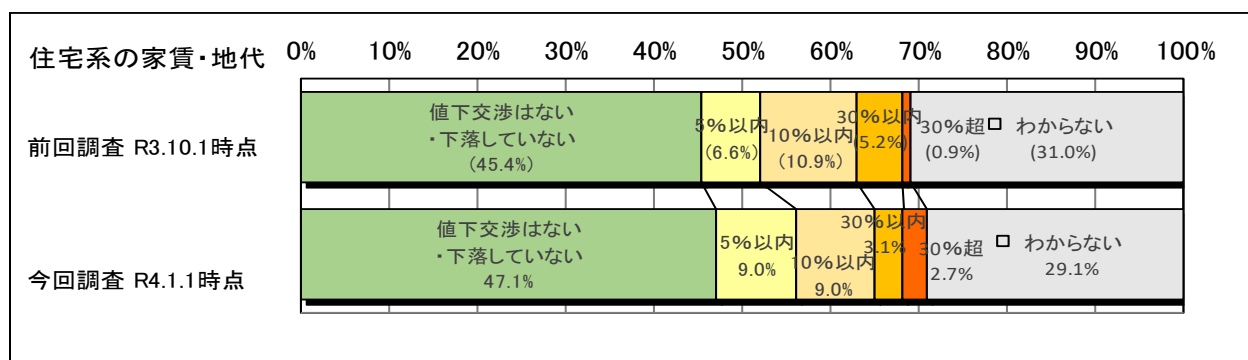
今回は、前回と比較して「値下交渉はない・下落していない」、「5%以内」が若干増加し、「30%超」、「わからない」は前回と同程度で、「10%以内」、「30%以内」が若干減少した。



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」(47.1%)、最も少ない回答は「30%超」(2.7%)であった。

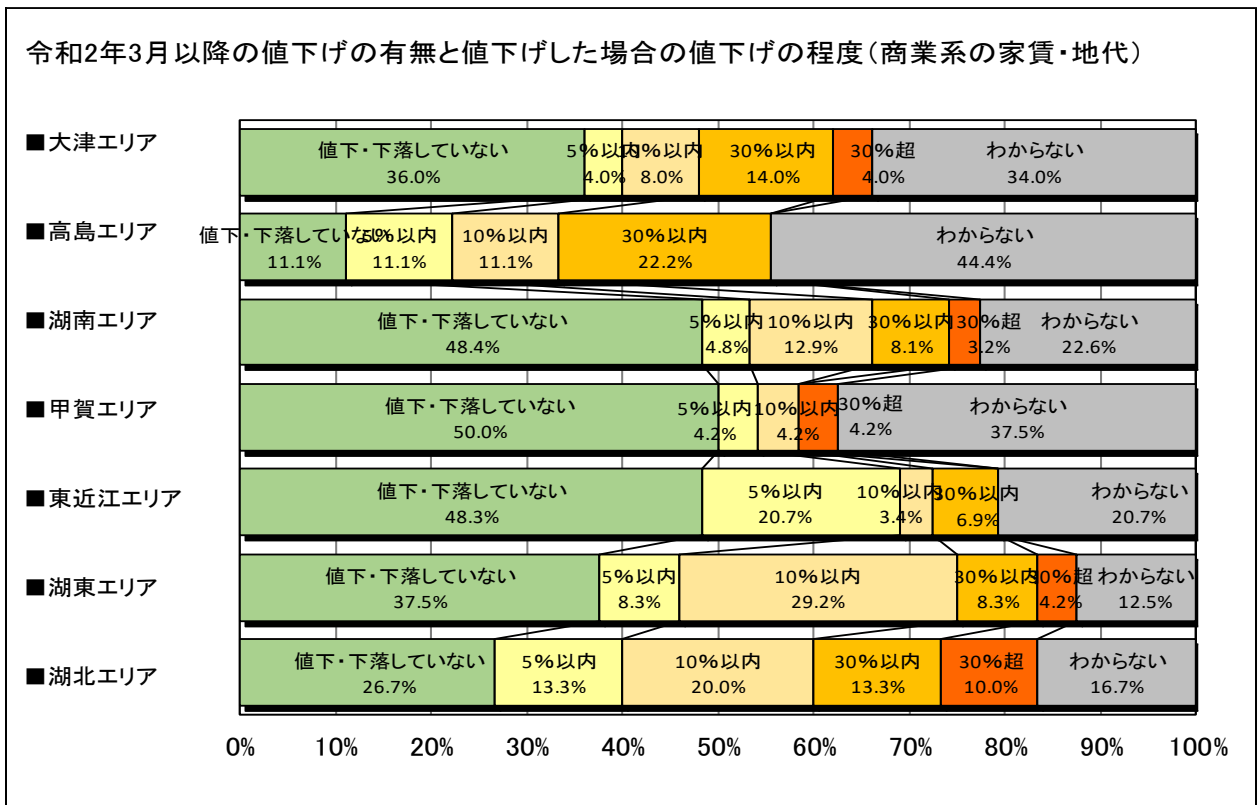
今回は、前回と比較して「値下交渉はない・下落していない」、「5%以内」、「30%超」が若干増加し、「10%以内」、「30%以内」、「わからない」が若干減少した。



(2) エリア毎の集計

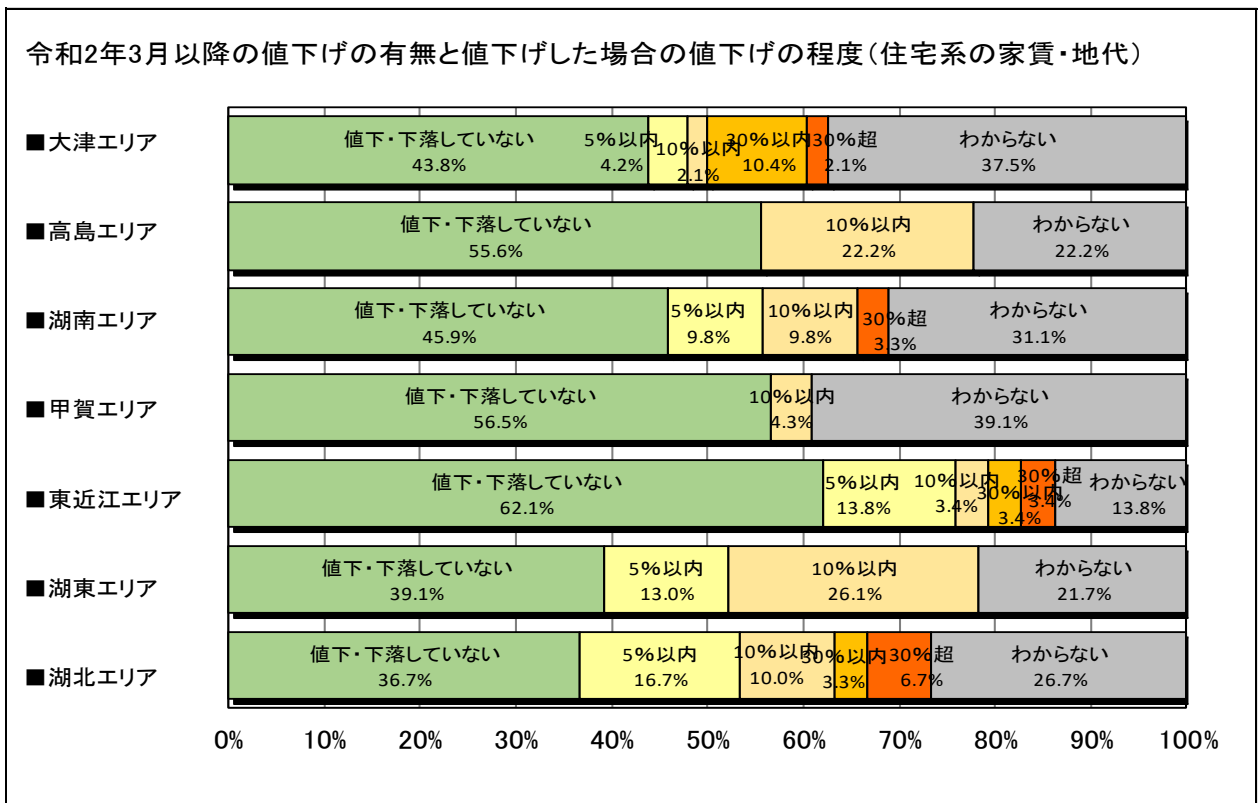
① 商業系の家賃・地代

大津エリアで最も多い回答は「値下・下落していない」(36.0%)、最も少ない回答は「5%以内」、「30%超」(4.0%)であった。高島エリアで最も多い回答は「わからない」(44.4%)、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「値下・下落していない」(48.4%)、最も少ない回答は「30%超」(3.2%)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」(50.0%)、最も少ない回答は「30%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」(48.3%)、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「値下・下落していない」(37.5%)、最も少ない回答は「30%超」(4.2%)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」(26.7%)、最も少ない回答は「30%超」(10.0%)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」(43.8%)、最も少ない回答は「10%以内」、「30%超」(2.1%)であった。高島エリアで最も多い回答は「わからない」(44.4%)、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「値下・下落していない」(48.4%)、最も少ない回答は「30%超」(3.2%)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」(50.0%)、最も少ない回答は「30%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」(48.3%)、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「値下・下落していない」(37.5%)、最も少ない回答は「30%超」(4.2%)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」(26.7%)、最も少ない回答は「30%超」(10.0%)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

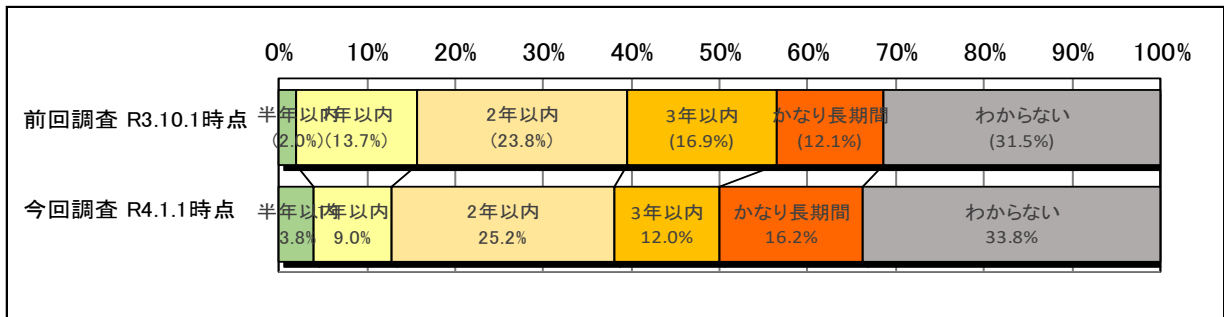
4. 不動産市場への影響はいつまで続くか

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

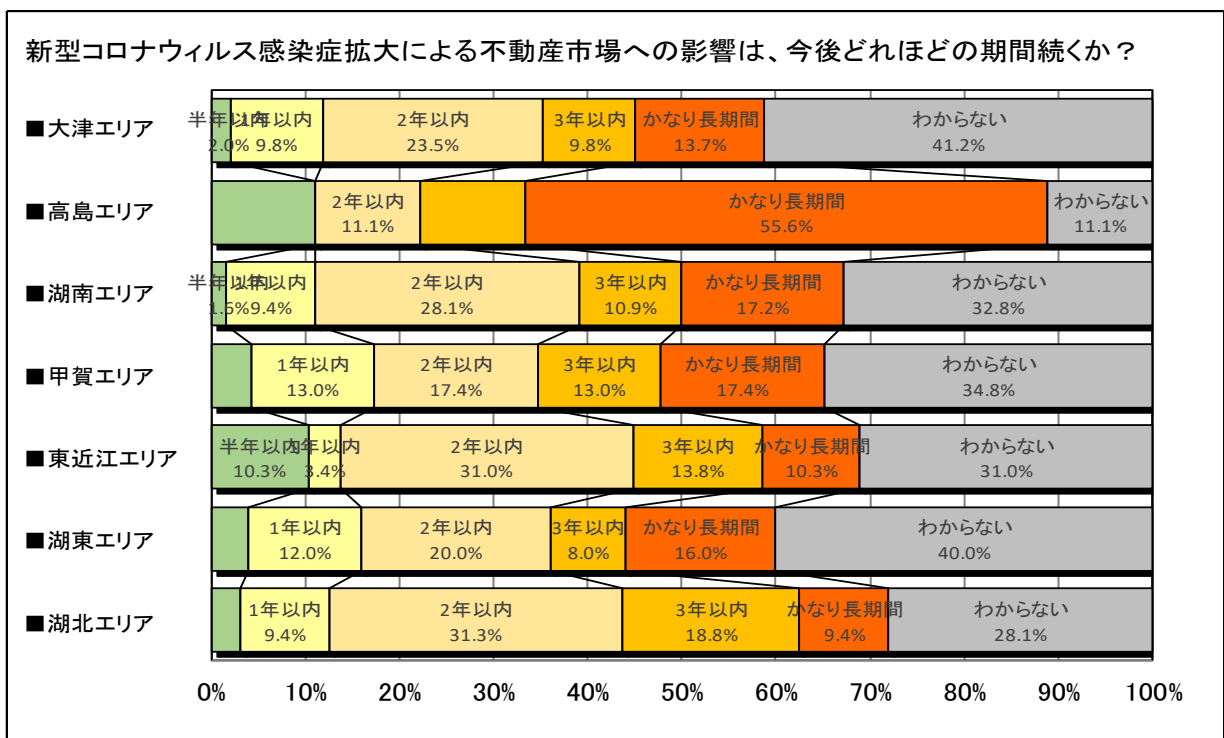
最も多い回答は「わからない」(33.8%)、最も少ない回答は「半年以内」(3.8%)であった。

今回は、前回と比較して「かなり長期間」が増加し、「半年以内」、「2年以内」、「わからない」が若干増加し、「1年以内」、「3年以内」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」(41.2%)、最も少ない回答は「半年以内」(2.0%)であった。高島エリアで最も多い回答は「かなり長期間」(55.6%)、最も少ない回答は「1年以内」(0.0%)であった。湖南エリアで最も多い回答は「わからない」(32.8%)、最も少ない回答は「半年以内」(1.6%)であった。甲賀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「半年以内」(4.3%)であった。東近江エリアで最も多い回答は「2年以内」、「わからない」(31.0%)、最も少ない回答は「1年以内」(3.4%)であった。湖東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「半年以内」(4.0%)であった。湖北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。



以上