

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30回滋賀県不動産市況DI調査～

令和4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
(3) 現在の不動産市況に影響を与えていると思われる要因	21

[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

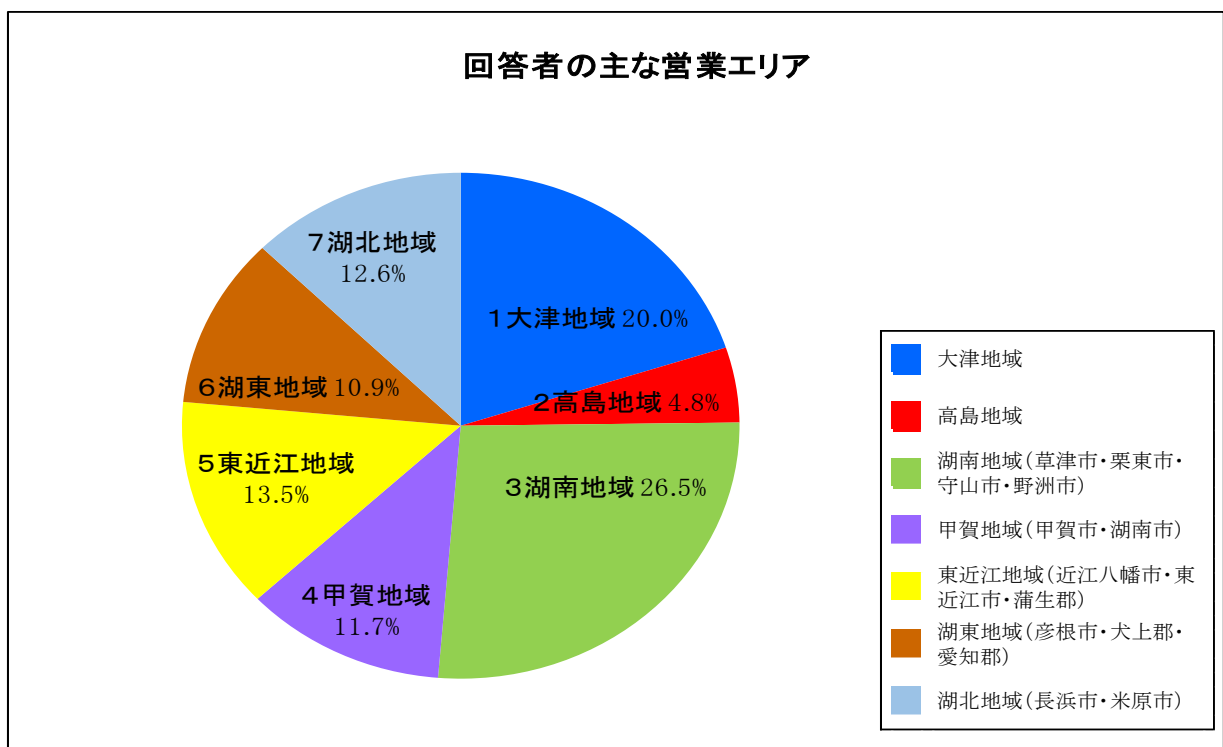
令和4年7月1日を起点とし、過去半年(R4. 1. 1～R4. 7. 1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R4. 7. 1～R5. 1. 1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況D I として集計を行った。

実施時期 : 令和4年7月

発送数 : 656

有効回収数 : 231 (回収率 35.2%)

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7月1日）の地価の動向について、半年前（令和4年1月1日）と比較して、どのように感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけてください）

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

問4 主な営業地域における、半年後（令和5年1月1日）の地価の動向は、現在（令和4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4年7月1日）の貴社の取扱件数は、半年前（令和4年1月1日）と比較してどうなっていますか？（該当するものについて、お分かりになる範囲でお答えください）

※宅地のみの方譲の場合は「イ 戸建販売」に御回答ください

- | <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5年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和4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 以下の事項で、現在の不動産市況に、強い影響を与えていると思われるものはどれですか？（複数回答可）

- 1 新型コロナの影響 2 半導体不足 3 ウッドショック（ロシアのウッドショック含む）
4 物価上昇 5 円安 6 低金利 7 わからない
8 その他

問8 土地価格・不動産取引の現状や今後の動向予想など、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22日（金）までに同封の封筒にてご返送いただくか、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。

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やや改善し、前回から反転してプラスに、予測値は今回実感値から若干の悪化。

今回(令和4年7月1日時点)の地価動向判断は5.7ポイントで、前回(令和4年1月1日時点)の-3.4ポイントに比し、9.1ポイント改善した。地価は反転し、上昇傾向にあるとの認識を示す結果となった。

この先半年(R4.7.1~R5.1.1)の地価に関する予測値は1.5ポイントで、前回(令和4年1月1日時点)の-6.0ポイントに比し7.5ポイントの改善となった。また、今回実感値との比較では、-4.2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】

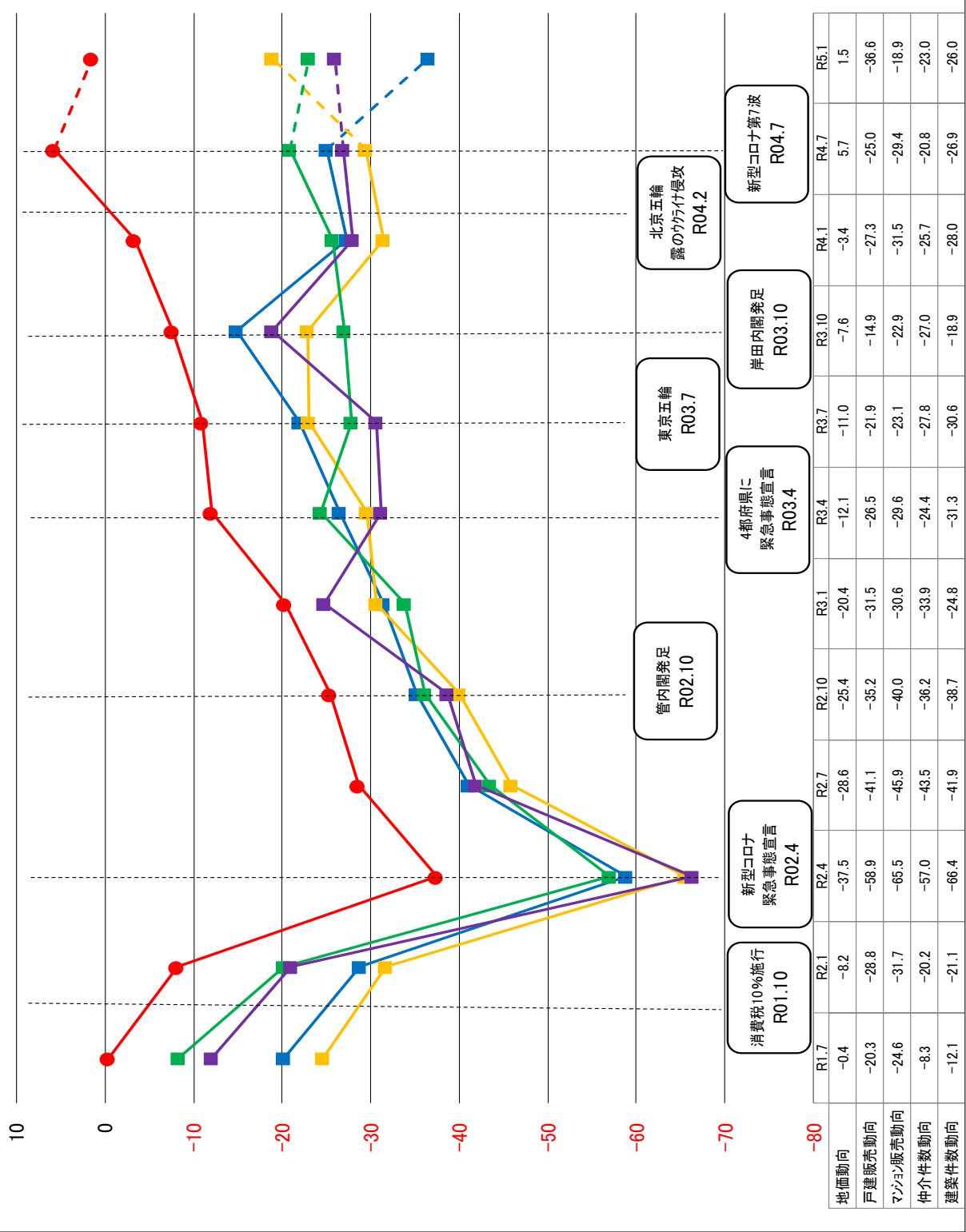
業況は、全ての指標が低調。

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、マンション販売は改善、建築件数は同水準、仲介件数はやや悪化、戸建販売は悪化。

- ・戸建販売動向は、前回より2.3ポイント改善し、-25.0ポイントとなった。
予測値は-36.6ポイントで、今回実感値との比較では11.6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2.1ポイント改善し、-29.4ポイントとなった。
予測値は-18.9ポイントで、今回実感値との比較では10.5ポイントの改善予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より4.9ポイント改善し、-20.8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2.2ポイントの悪化予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より1.1ポイント改善し、-26.9ポイントとなった。
予測値は-26.0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。

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



※令和元年7月期～令和4年7月期は実感値、令和5年1月期は令和4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は、終息しない新型コロナウイルス感染症に加えて、2月に発足したロシアのウクライナ侵攻による影響が各方面へ波及している。

両国は小麦、天然ガス、石油等一次産品の主要な供給国であるが、ロシアのウクライナ侵攻以来、急速にこれらの価格が上昇し、世界経済成長の減速とインフレ加速を促している。

諸外国で金利が上昇する中、日本の低金利政策は継続し、為替相場では3月以降急速に円安・ドル高が進んでいる。また新型コロナウイルス感染症は7月に第7波到来の様相を呈し、8月上旬には1日あたりの全国新規感染者数が25万人を超え、過去最多となった。

また令和3年以降木材価格の高騰が顕著となったウッドショックは、アメリカの住宅需要に起因するものに加え、ロシアの非友好国への輸出停止による木材不足も拍車をかけている。

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。前回は改善と悪化の並立となったが、今回再び持ち直した。

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

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7月の全国企業倒産（負債額1,000万円以上）は、件数が494件（前年同月比3.7%増）、負債総額は845億7,000万円（同18.3%増）だった。

件数は、4月から4カ月連続で前年同月を上回り、7月としては2019年以来、3年ぶりに増加した。倒産は低水準だが増勢局面が続き、底打ちから反転増の兆しが強まった。

負債総額は、2カ月連続で前年同月を上回った。ただ、7月としては2年連続1,000億円を下回った。

「新型コロナウイルス」関連倒産は、169件（前年同月比19.8%増、構成比34.2%）で、集計を開始した2020年2月からの累計は3,657件に達した。

■大津財務事務所 「滋賀県内経済情勢報告7月判断」：

「県内経済は持ち直している。個人消費は、緩やかに回復しつつある。生産活動は、一部に供給面での制約の影響がみられるものの、回復しつつある。雇用情勢は、持ち直しつつある。設備投資は4年度は前年度を上回る見込みとなっている。企業収益は4年度は増益見込みとなっている。

先行きについては、感染対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進む中で、各種政策の効果もあって、持ち直していくことが期待される。ただし、ウクライナ情勢の長期化等が懸念される中での原材料価格の上昇や供給面での制約に加え、感染症による影響等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は、新型コロナとウクライナ情勢の動向を中心に、金利政策、円安動向、ウッドショック、物流の停滞等、多様な要因が重層的に入り組んで影響を及ぼすとみられる。

こうした中で、滋賀県の不動産市場は、住宅地においては好立地や環境良好な物件は継続して安定的な需要があり、商業地についても市場停滞感は緩和傾向にある。工業地については滋賀県全域で需要が堅調であり、物流関係を中心にICへのアクセスが良いところでは特に引き合いが強くなっている。

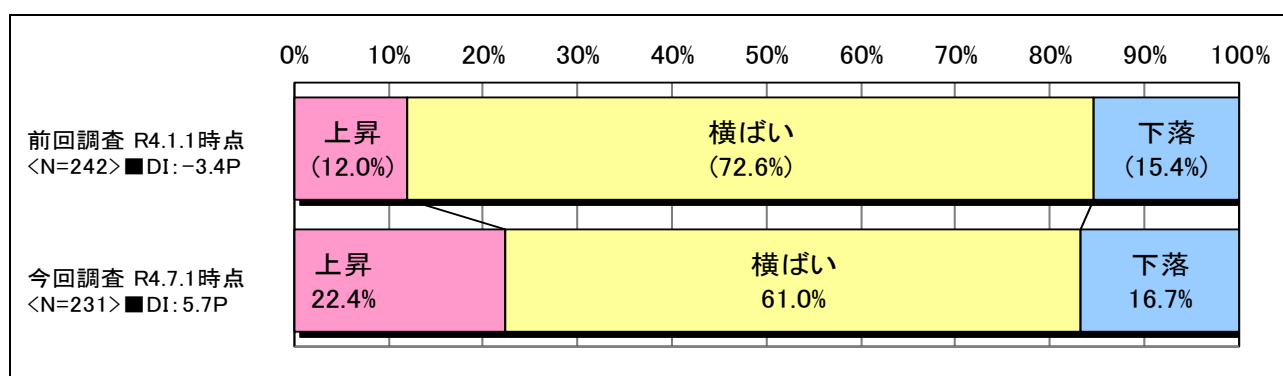
一方資材高騰による建築コストや労務コストは上昇しており、売価への転嫁となっている。サプライチェーンの停滞も継続しており、下振れリスクを内包している。

2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

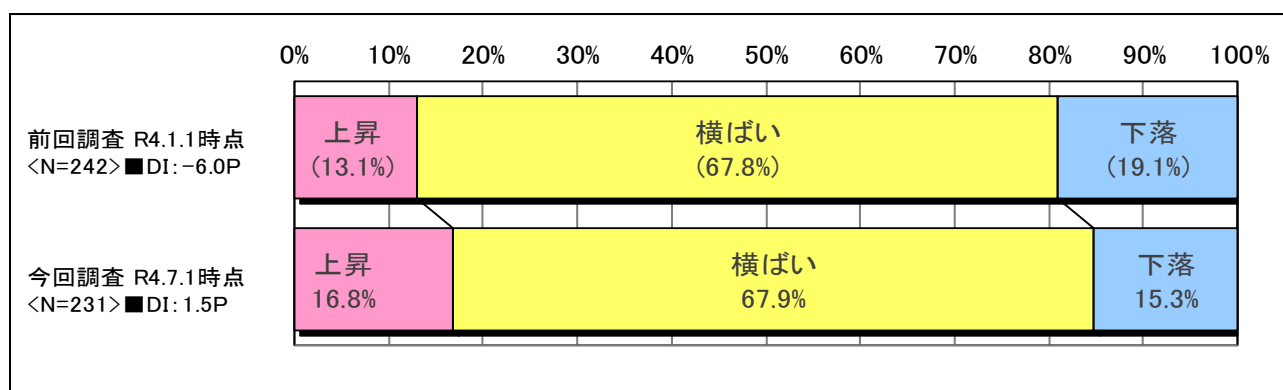
令和4年7月1日現在の地価の動向は、半年前（令和4年1月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

地価動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の地価動向(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)		47 (25)	128 (151)	35 (32)	210 (208)	21 (34)	231 (242)
DI指数	5.7P (-3.4P)	22.4% (12.0%)	61.0% (72.6%)	16.7% (15.4%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



半年後（令和5年1月1日）の地価の動向は、現在（令和4年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

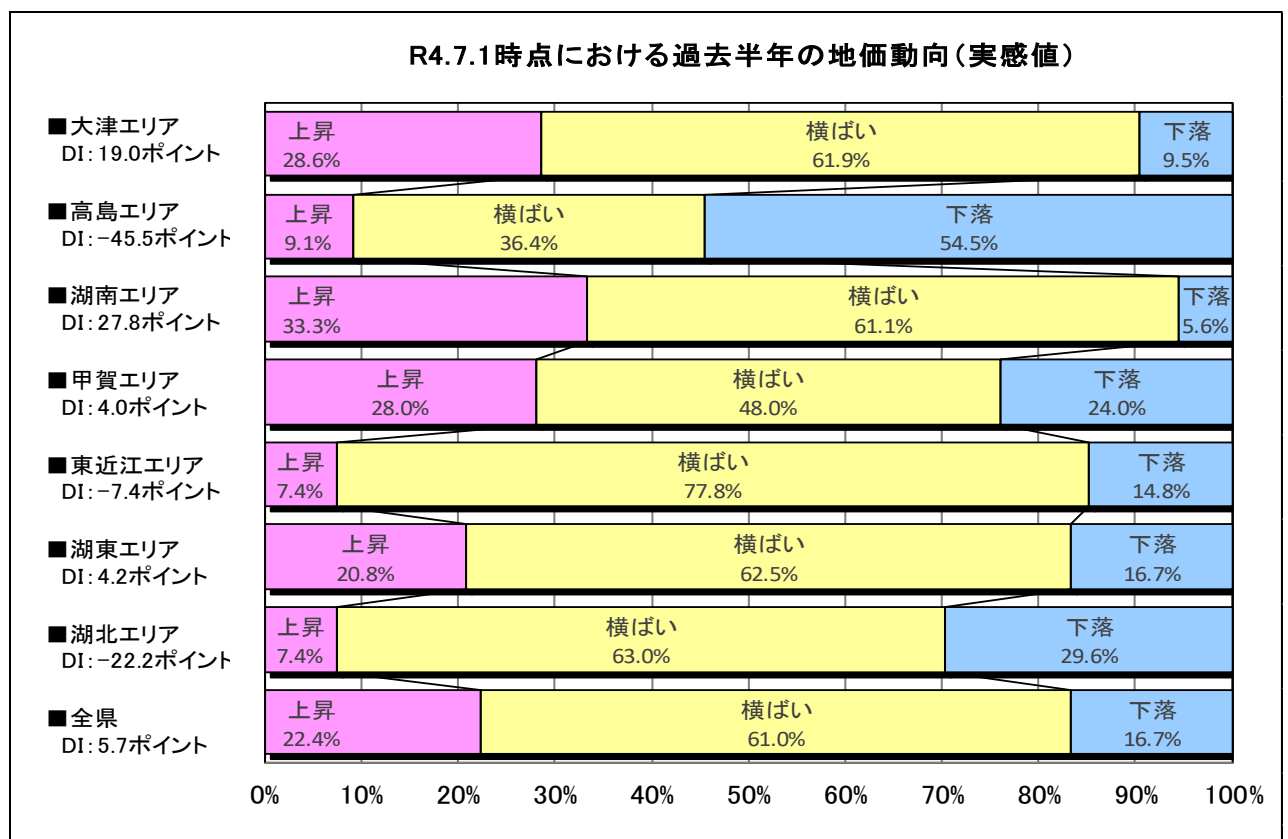
地価動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)		上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)		33 (26)	133 (135)	30 (38)	196 (199)	35 (43)	231 (242)
DI指数	1.5P (-6.0P)	16.8% (13.1%)	67.9% (67.8%)	15.3% (19.1%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



(2) エリア毎の集計

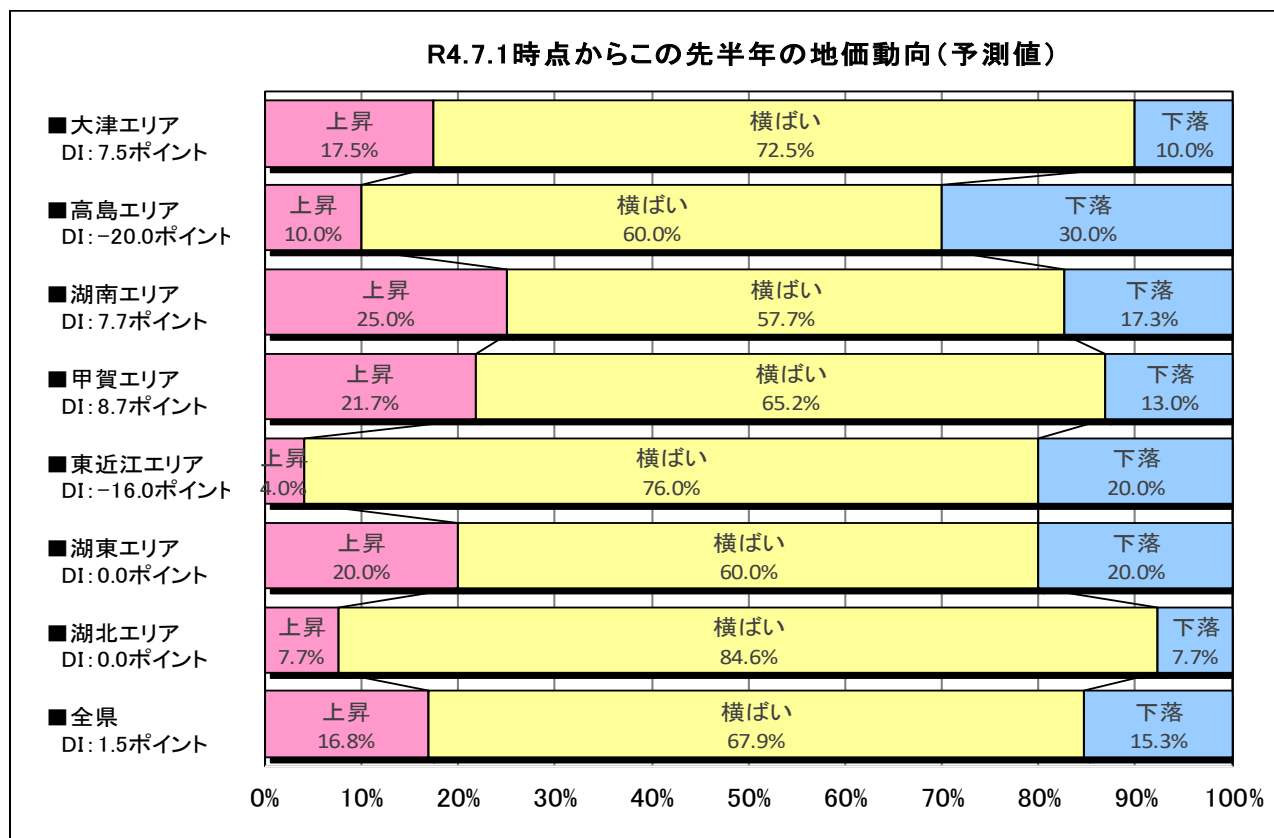
令和4年7月1日現在の地価の動向は、半年前（令和4年1月1日）と比較してどうですか？

問3 エリア別地価動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の地価動向(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)	12	26	4	42	4	46
	DI指数	19.0P	28.6%	61.9%	9.5%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	1	4	6	11	0	11
	DI指数	-45.5P	9.1%	36.4%	54.5%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	18	33	3	54	7	61
	DI指数	27.8P	33.3%	61.1%	5.6%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	7	12	6	25	2	27
	DI指数	4.0P	28.0%	48.0%	24.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	2	21	4	27	4	31
	DI指数	-7.4P	7.4%	77.8%	14.8%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	5	15	4	24	1	25
	DI指数	4.2P	20.8%	62.5%	16.7%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	2	17	8	27	2	29
	DI指数	-22.2P	7.4%	63.0%	29.6%	100.0%	
全県	回答数(件)	47	128	35	210	21	231
	DI指数	5.7P	22.4%	61.0%	16.7%	100.0%	

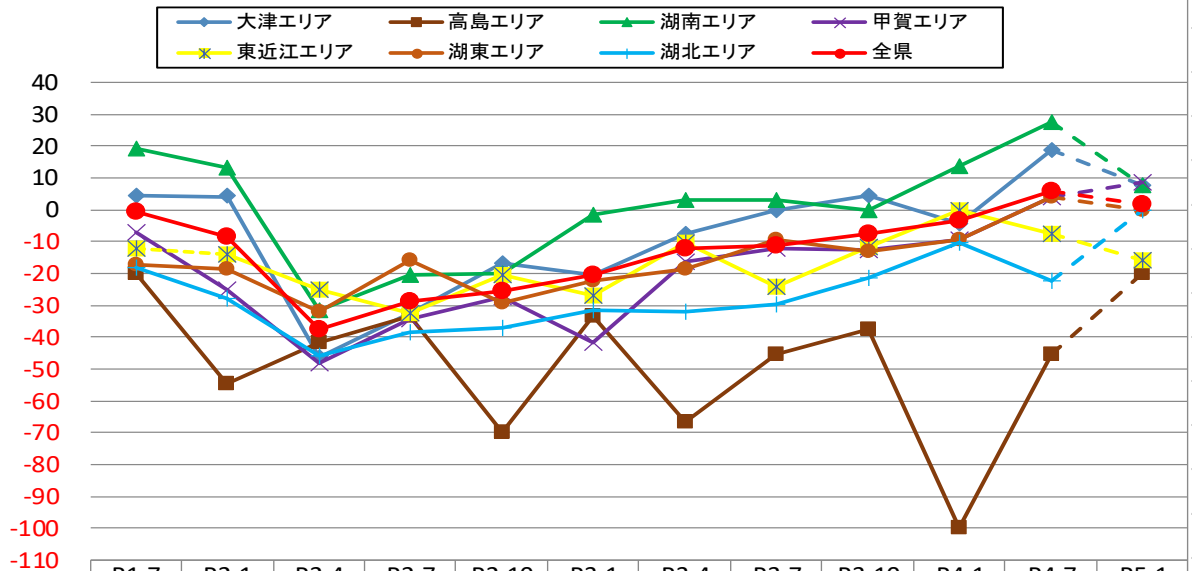


半年後（令和5年1月1日）の地価の動向は、現在（令和4年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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)	7	29	4	40	6	46
	DI指数	7.5P	17.5%	72.5%	10.0%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	1	6	3	10	1	11
	DI指数	-20.0P	10.0%	60.0%	30.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	13	30	9	52	9	61
	DI指数	7.7P	25.0%	57.7%	17.3%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	5	15	3	23	4	27
	DI指数	8.7P	21.7%	65.2%	13.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	1	19	5	25	6	31
	DI指数	-16.0P	4.0%	76.0%	20.0%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	4	12	4	20	5	25
	DI指数	0.0P	20.0%	60.0%	20.0%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	2	22	2	26	3	29
	DI指数	0.0P	7.7%	84.6%	7.7%	100.0%	
全県	回答数(件)	33	133	30	196	35	231
	DI指数	1.5P	16.8%	67.9%	15.3%	100.0%	



地価動向DI



	R1.7	R2.1	R2.4	R2.7	R2.10	R3.1	R3.4	R3.7	R3.10	R4.1	R4.7	R5.1
大津エリア	+4.5	+4.4	-46.2	-32.3	-16.7	-20.5	-7.3	0.0	+4.4	-4.4	+19.0	+7.5
高島エリア	-20.0	-54.5	-41.7	-33.3	-70.0	-33.3	-66.7	-45.5	-37.5	-100.0	-45.5	-20.0
湖南エリア	+19.4	+13.4	-31.3	-20.6	-20.0	-1.6	+2.9	+3.3	0.0	+13.6	+27.8	+7.7
甲賀エリア	-7.1	-25.0	-48.0	-34.4	-27.3	-41.7	-16.1	-12.1	-12.5	-9.5	+4.0	+8.7
東近江エリア	-12.1	-13.9	-25.0	-32.4	-20.6	-26.7	-10.3	-24.2	-11.8	0.0	-7.4	-16.0
湖東エリア	-17.4	-18.8	-31.8	-16.0	-29.2	-22.2	-18.5	-9.5	-13.0	-9.5	+4.2	0.0
湖北エリア	-17.9	-28.0	-45.8	-38.5	-37.0	-31.6	-32.1	-29.6	-21.4	-10.3	-22.2	0.0
全県	-0.4	-8.2	-37.5	-28.6	-25.4	-20.4	-12.1	-11.0	-7.6	-3.4	+5.7	+1.5

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

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

最も数値が高かったのは+27.8ポイントの湖南エリアであった。

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駅前一带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、コロナ禍の影響は希薄化傾向にあり、新快速停車駅周辺や幹線道路沿線においては需要が安定化しつつある。

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や、ドラッグストアの進出が見られるが、商業地価の牽引には至らない。

県全体では前回の-3.4ポイントから9.1ポイント改善し、5.7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・湖北エリアで改善し、大津・湖南・東近江・湖東エリア及び県全体で悪化した。中でも、高島・湖北エリアの改善幅が大きく、その一方で湖南エリアは大幅な悪化となった。

回答の内訳を見ると、実感値については、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。

「上昇」の回答は、大津・高島・湖南・甲賀・湖東エリア及び県全体で増加し、東近江・湖北エリアは前回と同水準で、減少したエリアはなかった。「下落」の回答は、甲賀・東近江・湖北エリア及び県全体で増加し、大津・高島・湖南・湖東エリアで減少した。

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。

「上昇」の回答は、大津・湖南・甲賀・湖東エリア及び県全体で増加し、高島・東近江・湖北エリアで減少した。「下落」の回答は、湖南・東近江エリアで増加し、大津・高島・甲賀・湖東・湖北エリア及び県全体で減少した。

3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

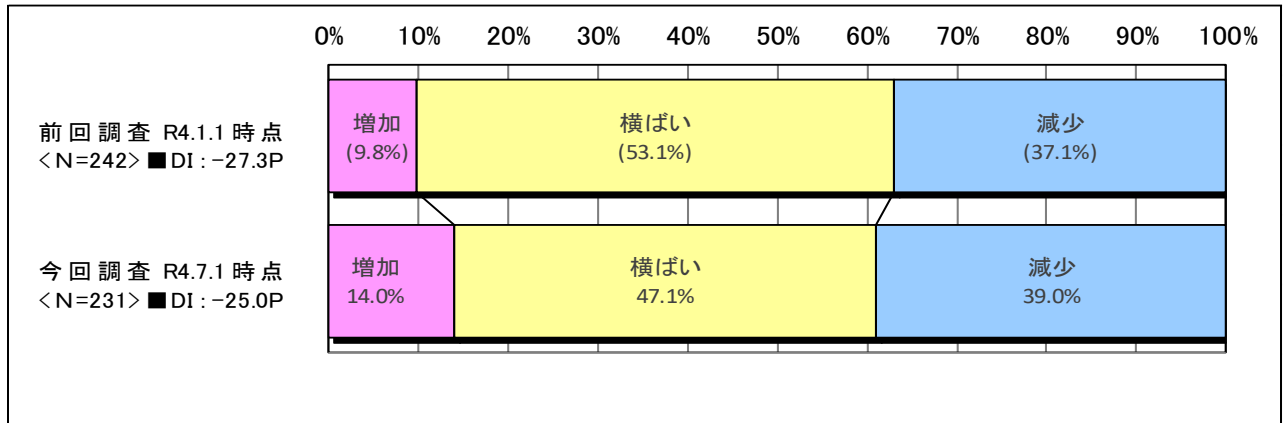
(1) 全県集計（D I の推移を表すグラフはP6に掲載）

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

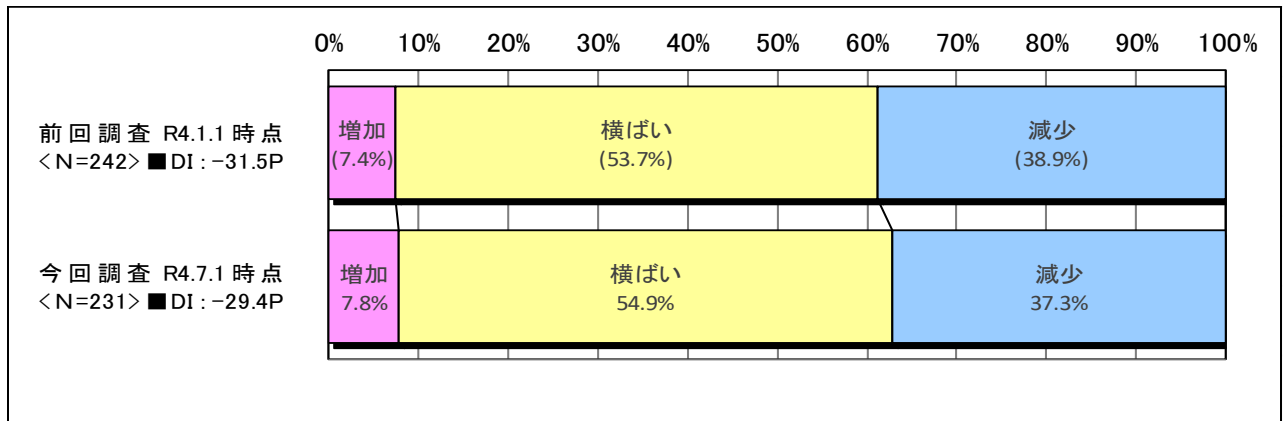
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
イ) 戸建販売	回答数(件)	19 (14)	64 (76)	53 (53)	136 (143)	95 (99)	231 (242)
	DI指数	-25.0P (-27.3P)	14.0% (9.8%)	47.1% (53.1%)	39.0% (37.1%)	100.0% (100.0%)	
ロ) マンション販売	回答数(件)	4 (4)	28 (29)	19 (21)	51 (54)	180 (188)	231 (242)
	DI指数	-29.4P (-31.5P)	7.8% (7.4%)	54.9% (53.7%)	37.3% (38.9%)	100.0% (100.0%)	
ハ) 仲介件数	回答数(件)	21 (13)	91 (101)	56 (57)	168 (171)	63 (71)	231 (242)
	DI指数	-20.8P (-25.7P)	12.5% (7.6%)	54.2% (59.1%)	33.3% (33.3%)	100.0% (100.0%)	
ニ) 建築件数	回答数(件)	11 (14)	54 (57)	39 (47)	104 (118)	127 (124)	231 (242)
	DI指数	-26.9P (-28.0P)	10.6% (11.9%)	51.9% (48.3%)	37.5% (39.8%)	100.0% (100.0%)	

※括弧内の斜体字は前回調査

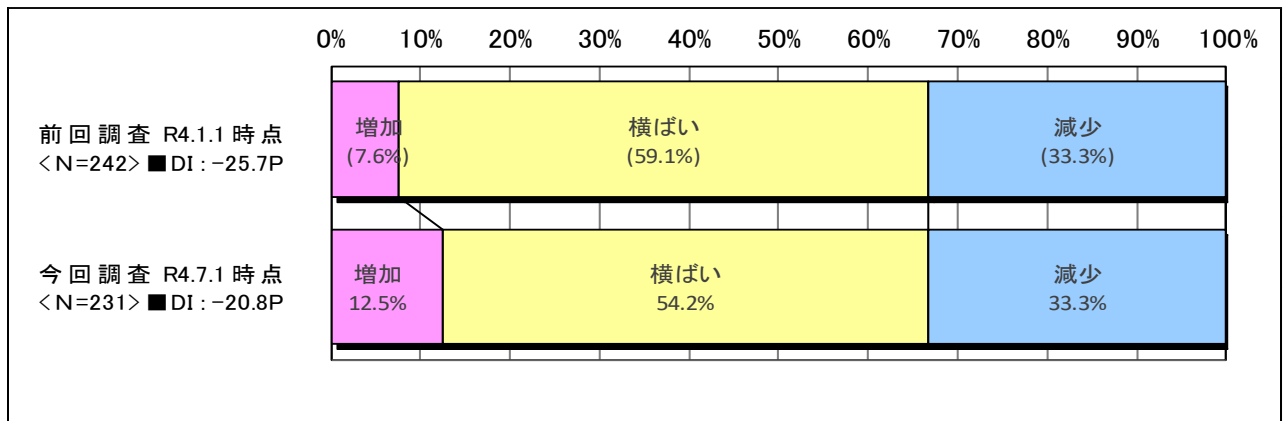
【戸建販売（実感値）】



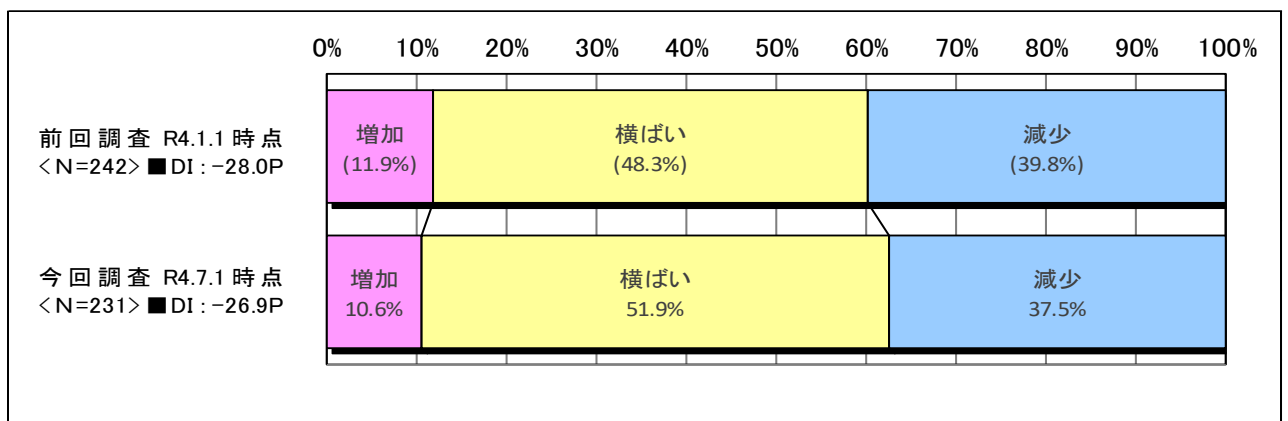
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

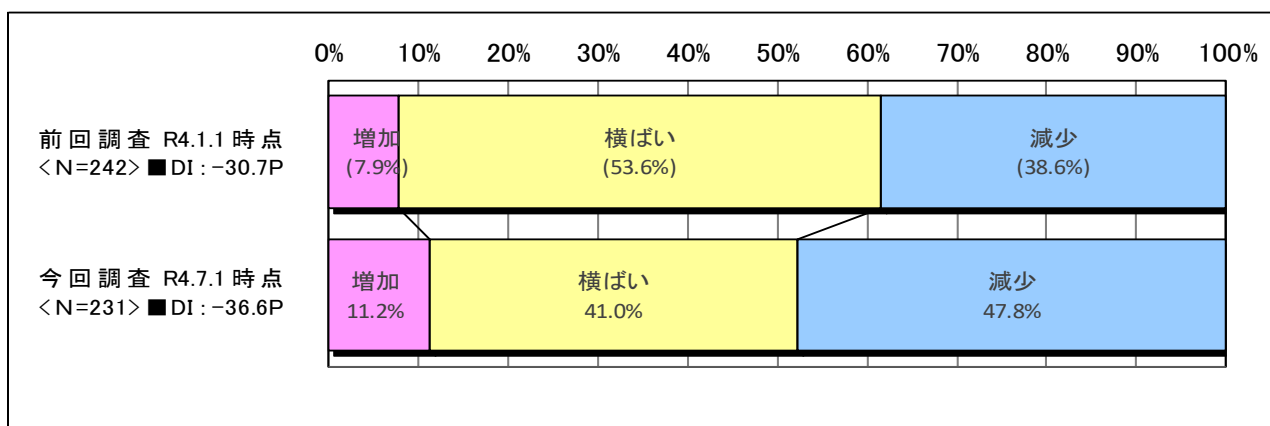


半年後（令和5年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和4年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

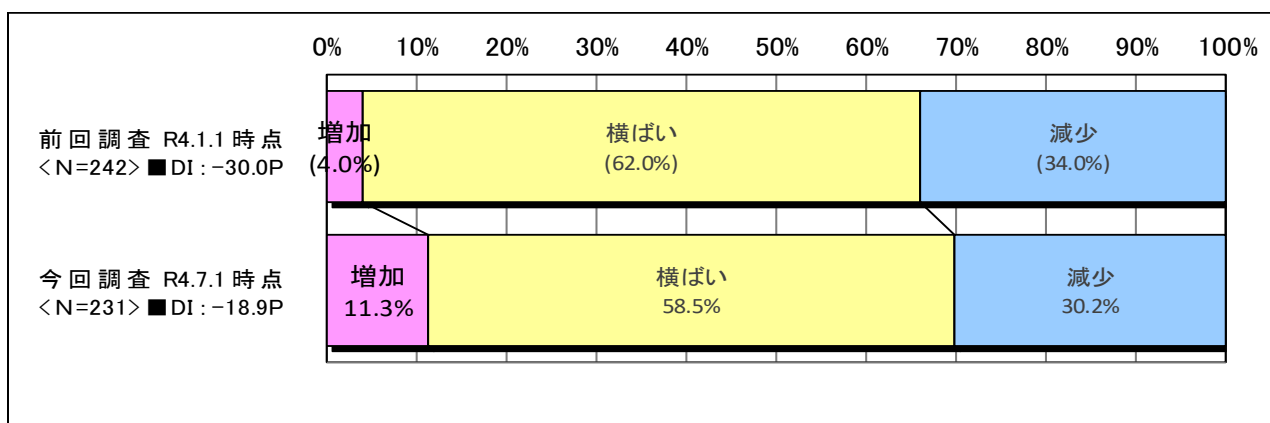
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	減少傾向にあるだろう		無回答	
イ)	回答数(件)	15	55	64	134	97	231
戸建販売		(11)	(75)	(54)	(140)	(102)	(242)
DI指数	-36.6P (-30.7P)	11.2% (7.9%)	41.0% (53.6%)	47.8% (38.6%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	6	31	16	53	178	231
マンション販売		(2)	(31)	(17)	(50)	(192)	(242)
DI指数	-18.9P (-30.0P)	11.3% (4.0%)	58.5% (62.0%)	30.2% (34.0%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	16	95	54	165	66	231
仲介件数		(11)	(104)	(55)	(170)	(72)	(242)
DI指数	-23.0P (-25.9P)	9.7% (6.5%)	57.6% (61.2%)	32.7% (32.4%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	13	51	40	104	127	231
建築件数		(16)	(55)	(42)	(113)	(129)	(242)
DI指数	-26.0P (-23.0P)	12.5% (14.2%)	49.0% (48.7%)	38.5% (37.2%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

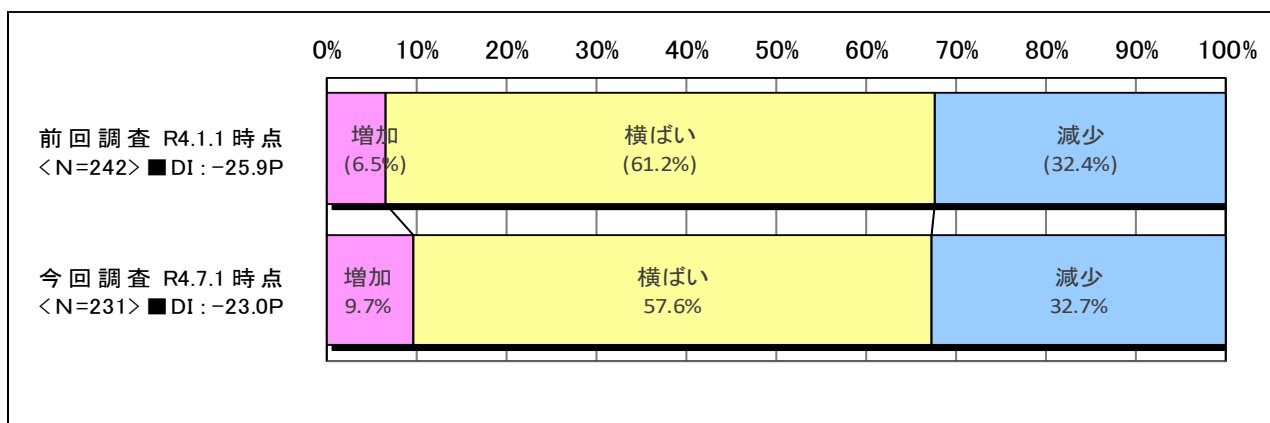
【戸建販売（予測値）】



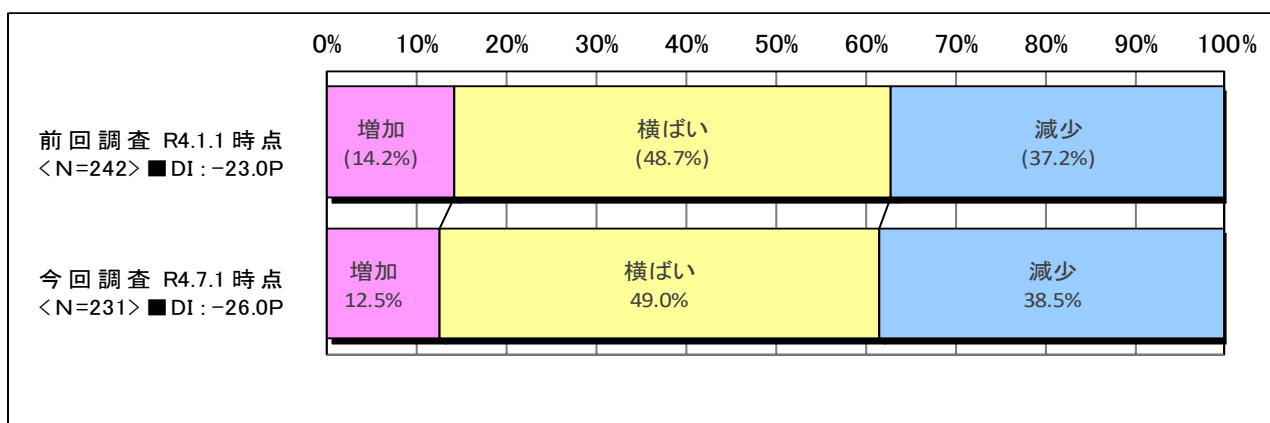
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

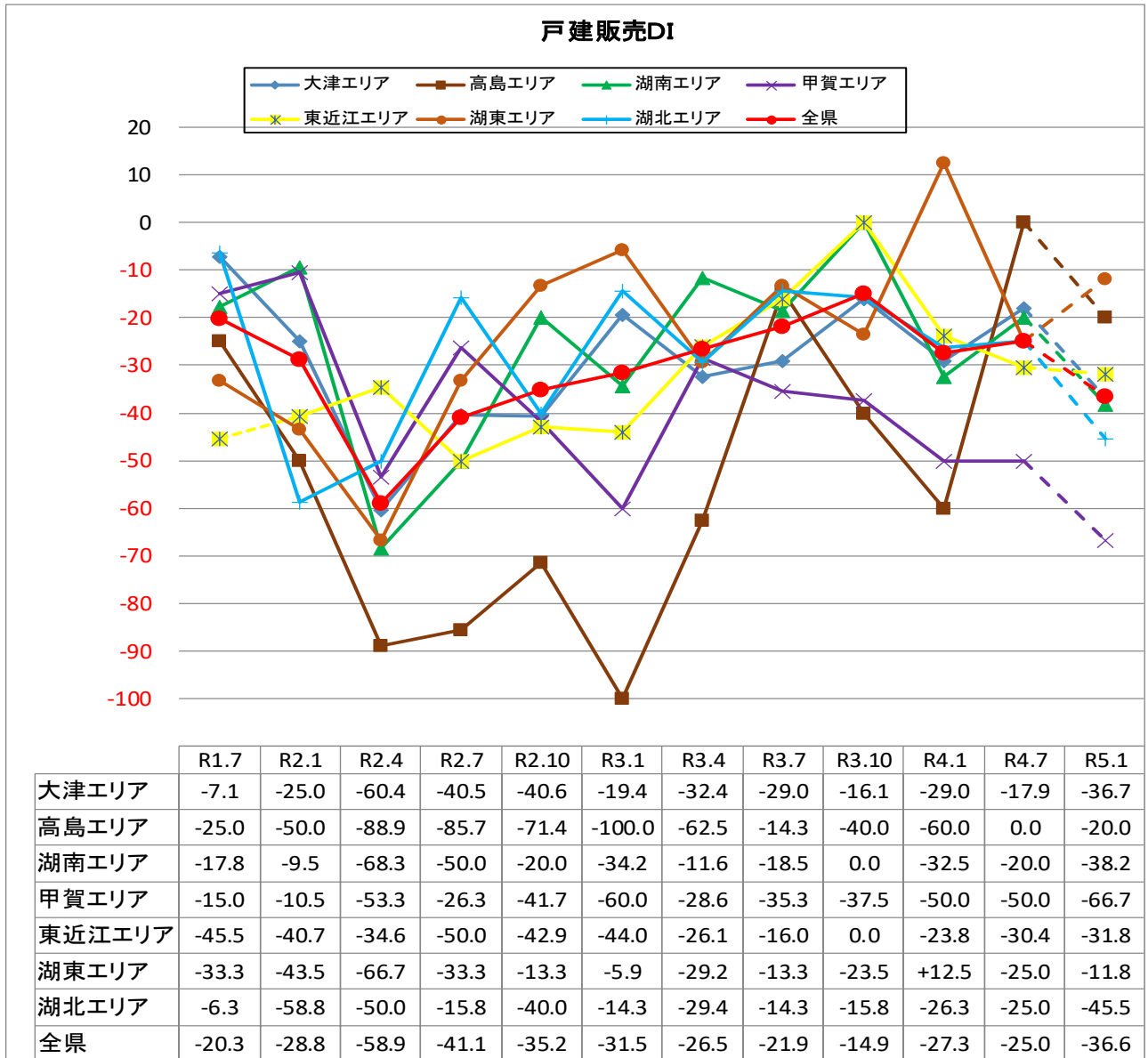


【建築件数（予測値）】



(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、実感値は高島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・高島・湖南・湖北エリアで改善し、甲賀エリアは同水準で、東近江・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く、その一方で湖東エリアは大幅な悪化となった。

最も数値が高かったのは0.0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。

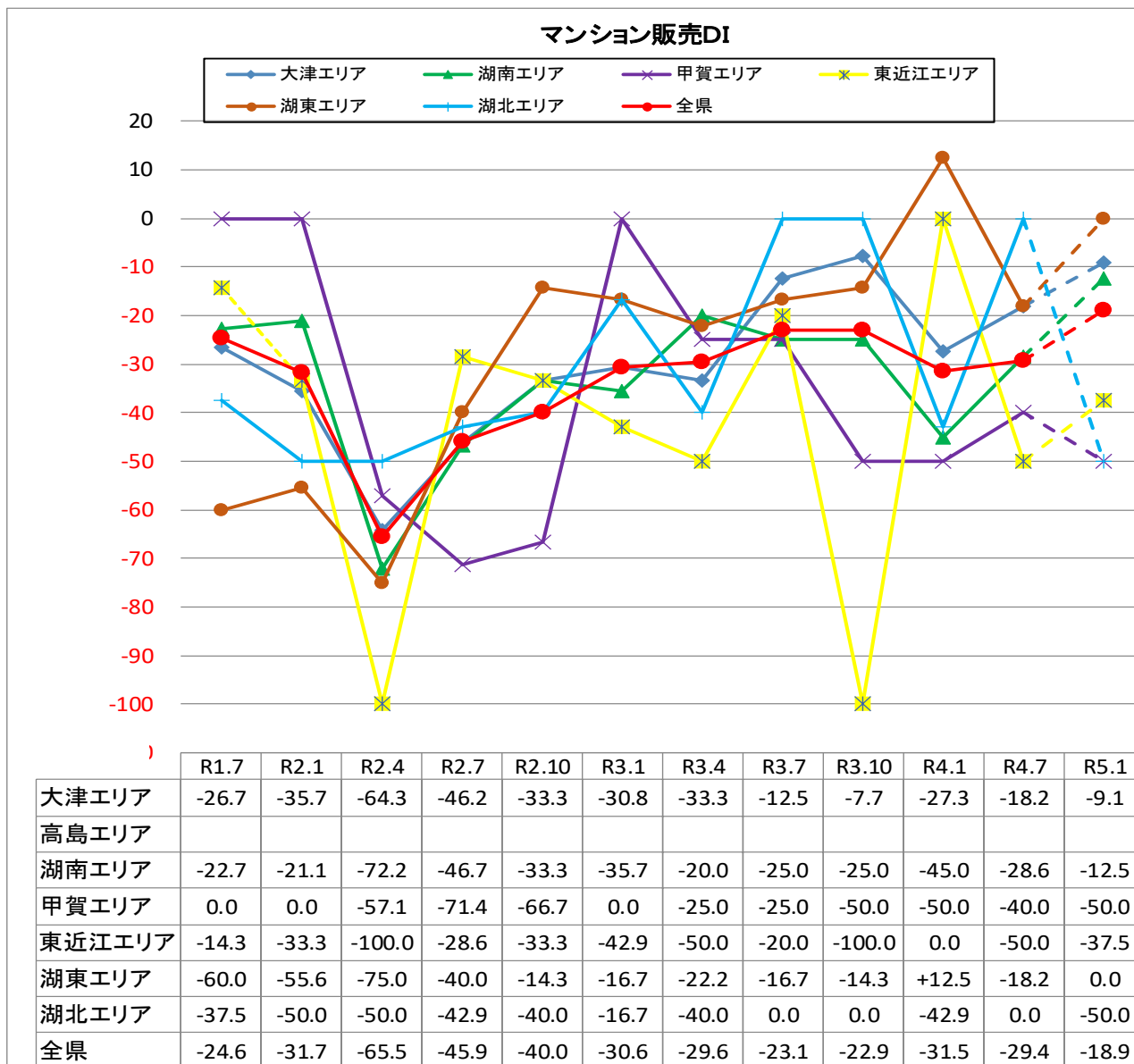
県全体では前回の-27.3ポイントから2.3ポイント改善し、-25.0ポイントとなっている。

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、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、高島・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・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、湖北エリアの改善幅が大きく、その一方で東近江・湖東エリアは大幅な悪化となった。

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東近江エリアで、前回から大幅に悪化し、-50.0ポイントとなっている。

県全体では前回の-31.5ポイントから2.1ポイント改善し、-29.4ポイントとなっている。

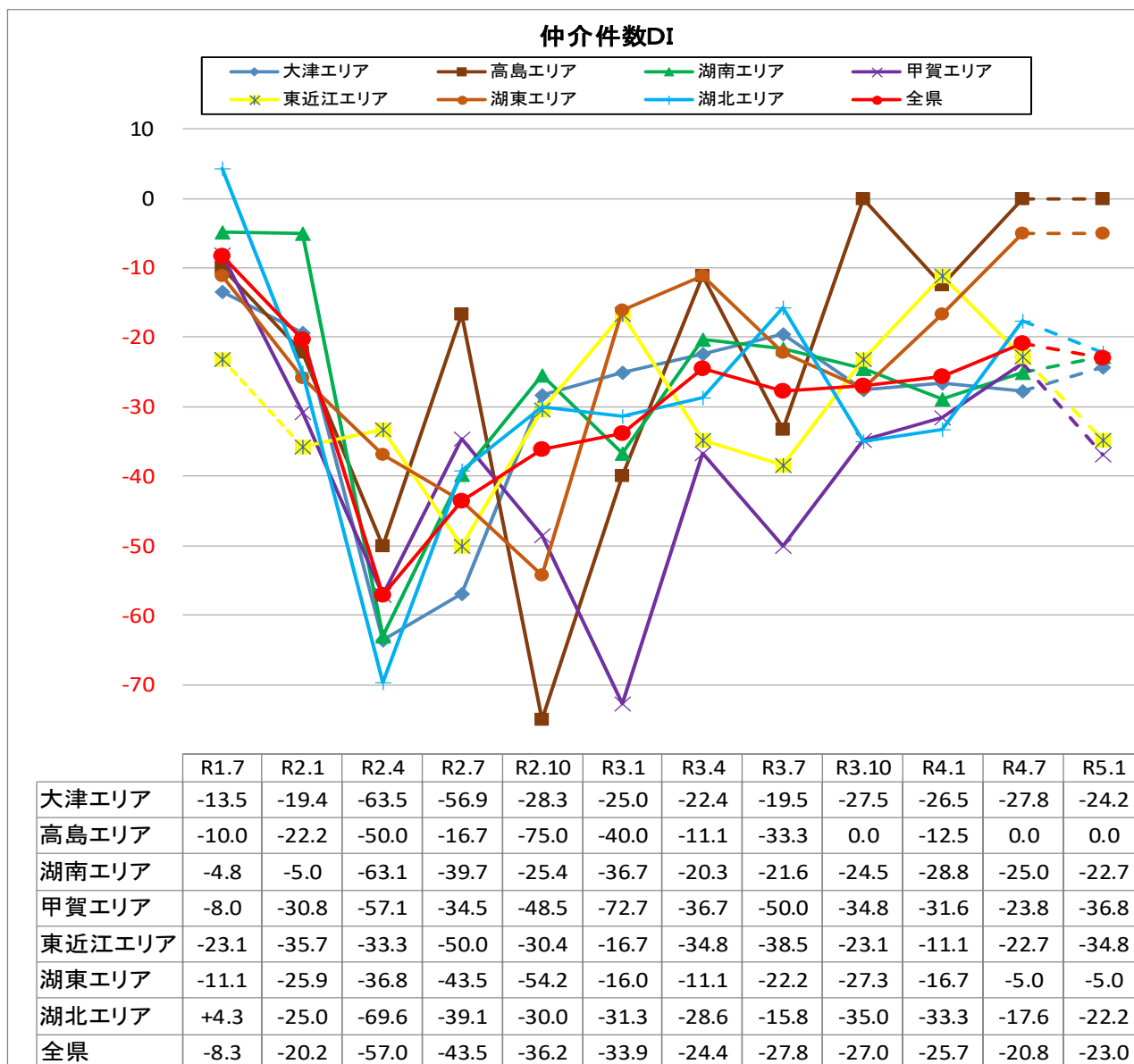
今後の予測は、湖東エリアがゼロである以外はすべてマイナスとなった。

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

最も数値が高かったのは0.0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、前回から悪化し、-27.8ポイントとなっている。

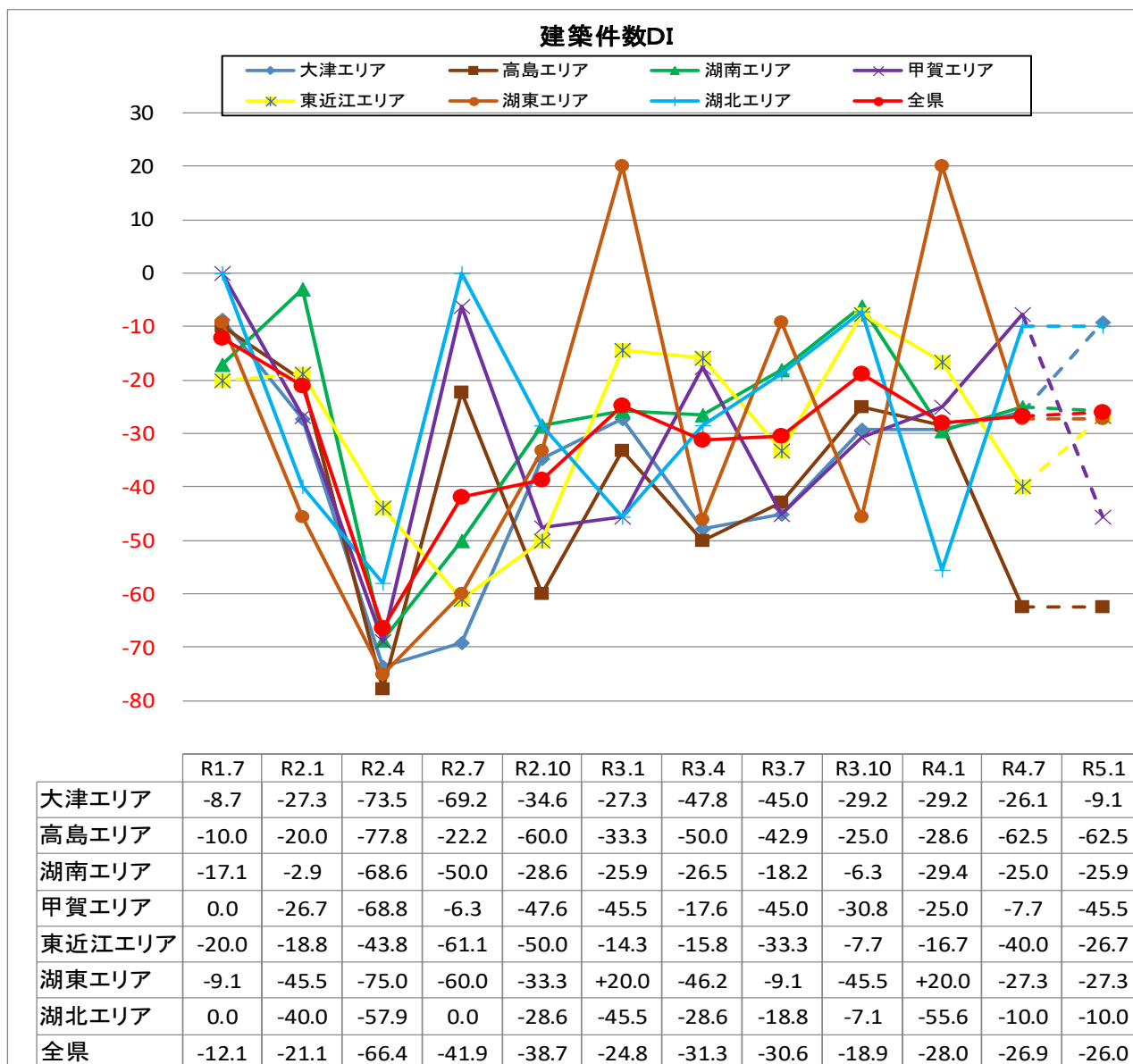
県全体では前回の-25.7ポイントから4.9ポイント改善し、-20.8ポイントとなっている。

今後の予測も高島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・湖南エリアで改善し、高島・湖東エリアは同水準で、甲賀・東近江・湖北エリアで悪化した。

県全体では悪化となった。

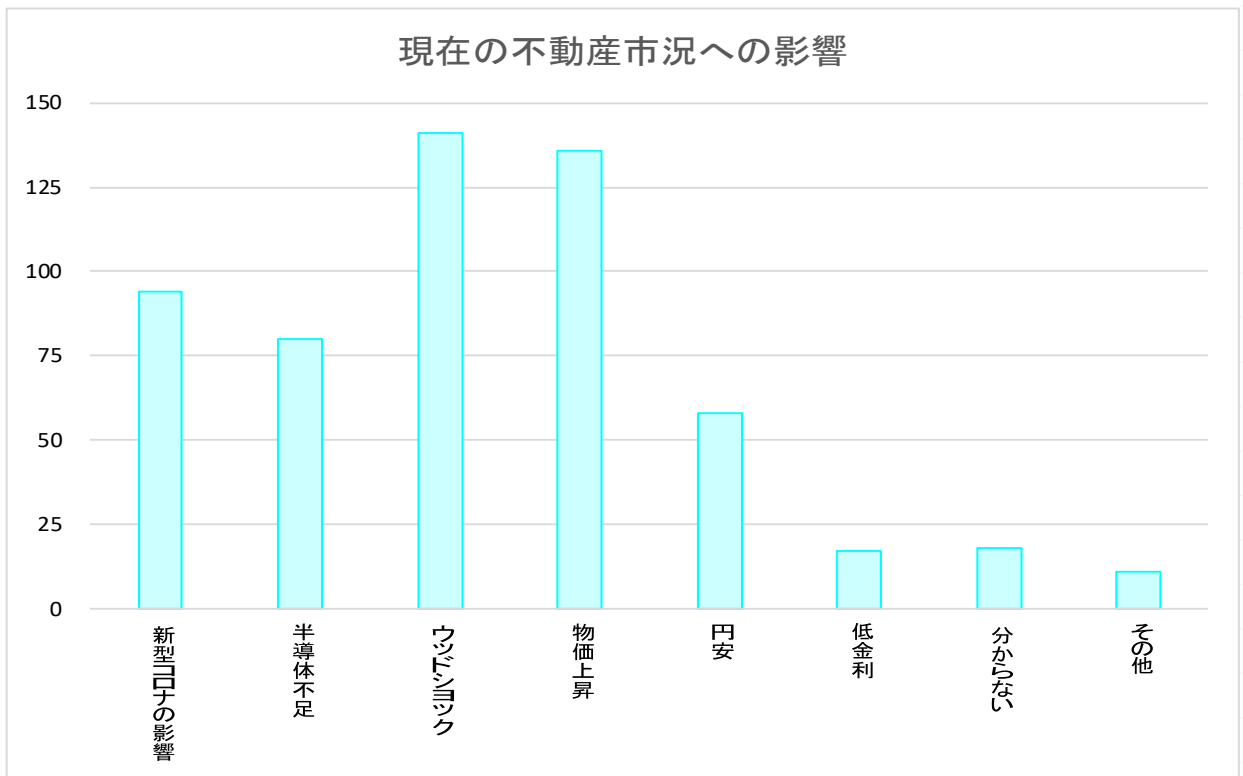
④建築件数の動向



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・甲賀・湖北エリアで改善し、高島・東近江・湖東エリアで悪化した。中でも、湖北エリアの改善幅が大きく、その一方で高島・東近江・湖東エリアは大幅な悪化となった。最も数値が高かったのは-7.7ポイントの甲賀エリアであった。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、-62.5ポイントとなっている。県全体では前回の-28.0ポイントから1.1ポイント改善し、-26.9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、大津・東近江エリアで改善し、高島・湖南・湖東・湖北エリアは同水準で、甲賀エリアで悪化した。中でも、甲賀エリアの悪化幅が大きかった。県全体では改善となった。

(3)現在の不動産市況に影響を与えていると思われる要因

以下の事項で、現在の不動産市況に、強い影響を与えていると思われるものはどれですか？
(複数回答可)



注 「7 分からない」と記載されたアンケートの内、その他の項目にも記載があるものは、「7 分からない」の数から除いている。

現在の不動産市況に強い影響を与えている要因として最も多かったものは、「ウッドショック」で、141ポイント（有効回答数の66.2%）であった。次いで多かったのものは、「物価上昇」（136ポイント（同63.8%）、「新型コロナの影響」（94ポイント、同44.1%）であった。

以上

第 30 回滋賀県不動産市況DI調査 アンケート問 8 回答

問8. 土地価格・不動産取引の現状や今後の動向予想、御意見など御自由にお書きください。

アンケートの通番号	地域番号	営業地域	フリーコメント
5	1	大津	<p>弊社の主な営業地域の平野学区は相変わらず人気があり、高値で取引されていますが、旧志賀町や田上などは問合せが少なく営業活動苦戦いたしており、同じ大津でも二極化になっています。</p> <p>JR大津駅からJR石山駅間の駅徒歩圏物件(特に建築条件なし)は不足しております。別紙のダイワハウスが分譲される馬場1丁目(旧北村整形跡地)は、価格の高い区画で坪120万になっています。</p> <p>西武百貨店が無くなり、ときめき坂のテナント物件は空きテナントが増え、賃料も下落していますが、住居系は影響を受けていません。</p>
16	1	大津	<p>不動産価格が著しく高騰しているのは一部。「3極化はますます進む。」</p> <p>圧倒的な低金利が要因。</p> <p>新築マンションは高騰傾向にあるが市場は減少。</p> <p>専用面積は狭くなっており、グレードも低くなっている。中古マンションも価格高騰。</p> <p>金利水準が維持される間は、不動産市場好調。</p>
19	1	大津	<p>駅前と田舎の二極化がかなりすすんでいる。田舎は公示価格、路線価格よりもかなり低い価格でないと実際取り引きしにくい状況。駅前はかなりバブル。</p>
27	1	大津	<p>今後は建築や土地売買は今までになく、特に厳しくなるものと思う。</p>
30	1	大津	<p>不動産取引における令和5年10月からのインボイス制度の実務が不透明である。</p> <p>特に法人以外からの取引(不動産(建物))での消費税控除ができない点などが収益の減少になり改善してほしい。</p>
37	1	大津	<p>建築費の高騰で購買力が落ちてくる。物件の二極化が進む。</p>
39	1	大津	<p>自己資金で運用するのであれば100年に一度のチャンスと思う。</p>
40	1	大津	<p>工事資材等の高騰により、工事代が異常に高くなってきていて、土地価格、建物価格に多大な影響がでている。そのため、お客様の購買意欲がさがって来ると考えている。</p>
41	1	大津	<p>一般に市場では、経済活動が低迷している。人生の生活の収入支出が低迷していて不動産にも同様な傾向がみられる。</p> <p>ウクライナとロシアの戦争がロシアを中心とした交易の遮断をもたらし、貿易の中断の原因となっている。戦勝によって生命と兵器の消耗をまねいている。兵器が消耗しつくした時、戦争は終わる。ロシアとウクライナの生命と兵器の消耗のみにとどまらない。ウクライナに欧米が兵器や技術を供与しており戦禍が世界中に飛び火することが心配されている。戦争が終われば巨大な需要を呼び出し経済は活性化することが考えられる。</p>
43	1	大津	<p>ここ10年ほどでマンションの価格がおよそ1.5倍程高騰してます。ただにおの浜の西武跡地の大規模な分譲により、値崩れの可能性あり。</p>
44	1	大津	<p>分譲物件の取りあい、また資材高騰で仕入れ価格が上がり、販売価格が上昇しています。購入者が減り、また購入出来ている方も非常に高額ローンを組まれています。以上のことから販売数減、分譲会社の倒産を予想してしまいます。仲介は、これから益々、大手の占有化が進む、管理等をしていない中小零細企業は整理されるのでは、と考えています。</p>

アンケートの通番号	地域番号	営業地域	フリーコメント
46	1	大津	建築需要は、低迷しています。数少ない案件でダンピング競争化しています。また、資材の高騰により、受注時の損益予想が完成時までの短い期間までも、全く役に立たなく、赤字リスクが非常に高い状態にあります。
53	1	大津	金利上昇のために地価は下落する。
58	2	高島	悪くなる、人口減。
70	3	湖南	物件の高騰化で購入層の減少が予測されます。
76	3	湖南	県外(大手)業者による高値の買いあさり、特に大津、草津、建売用途。
78	3	湖南	昨年末休業状態にて営業活動できてませんので、回答できる状態ではありません。悪しからず。
84	3	湖南	草津市を中心に戸建てや賃貸マンションは増加傾向であるが、その分マーケットに対して、業務も増えている。半導体不足で一部家庭用設備品が不足ぎみ。ウッドショックにつられて、鉄骨も値上がりして、見積り金額と建築計画にそごが生じているようだ。
87	3	湖南	滋賀県は人口減の問題・・・まだ、恵まれているが・・・ 確実に土地、家が余り出す。他府県の動向を見とくべき。 空き家がいたるところにある！！ 所有者がいない。息子の代になってる、活用できていない。ほったらかし。 (結婚しないと決めている)単身者が増えていて、一人で住む(新築)増えてきている。
93	3	湖南	物価上昇が著しく、一般に不動産に対し無関心かつ今後の不動産の動向を静観しつつある。 特定の業者のみが積極的に動いている。世の中の将来の見通しが立てにくい。
97	3	湖南	問に答えた通り。
100	3	湖南	正直全く予測できません。コロナの影響だけでなく、ロシアのウクライナ侵攻での影響(間接的なもの)も含めてとても不安定であるといえるので。
105	3	湖南	大規模金融緩和は、中小にとって弊害の方が多し事をわかっているのだろうか？
108	3	湖南	湖南地域はこれから10年先も人口・世帯数ともに増加傾向と思われるため、住宅需要は緩やかに増加傾向となります。それに対して、供給が求められるため、新築完成数はそれに応じたものがが必要です。
109	3	湖南	今後栗東地区調整区画にどう取り組むかが大きな課題である。
114	4	甲賀	材料費の上昇が大きすぎる。

アンケート の通番号	地域 番号	営業地域	フリーコメント
116	4	甲賀	甲賀地域ですが、都市計画区域の見直しを進めて頂きたいと思います。とくに市街化調整区域を重点的に！
118	4	甲賀	土地は下落すると思う。
122	4	甲賀	土地の高騰、建築資材の高騰に顧客の給与が上がっていない為、住宅ローンの借入額のボリュームUPが住宅ローンの審査が通らない顧客の増加(返済比率の問題にて)にて、新築建築顧客の客数の低下。
135	5	東近江	近隣での分譲マンションの販売や分譲宅地の売物件数が多く売買の成立が非常に困難である事から不動産価格は下落していくと思う。(供給過剰)
146	5	東近江	建築価格の上昇、金利の上昇などの影響により売買市場の落ち込みが今以上になる。反対に賃貸市場の動きが増すと思う。(この地域では)
152	5	東近江	一部注文で開いたり、リフォームをしているがまさかのロシアとウクライナの戦争でウッドショックがおこり見積額が合わない。
160	5	東近江	東近江地域は住宅地も商業地もほぼ横ばいと考える。賃貸需要は高く、特にワンルーム不足は際立つ。ウッドショックの影響で特に戸建て住宅は不調。東近江地域も徐々に宅地化できる土地が少なくなってきた。東近江に進出したい大企業は有るが適した土地がない。
178	5	東近江	問7で複数回答したことが、かなり不動産市況にも強い影響があると思われる、この先行きの見通しが低迷。
185	5	東近江	建築費が高騰している今、土地はしわ寄せで上がりにくくなっていると思う。極端なインフレが解消されて、長期的なだらかなインフレになれば、土地は、ゆっくり上昇すると思う。
189	6	湖東	特になし。
200	6	湖東	停滞時期が続く。
208	7	湖北	米原地域に住んでいるが、調整区域、農振地域が多すぎる。
210	7	湖北	不動産の価格は少しは回復が見込まれますが、まだまだ世界的なインフレは続くようです。
212	7	湖北	個人的住宅については、ローンの金利が低いので需要があるがこれが、上昇すれば給与所得の増加が望めない限り、長期の低迷が続くと思われる。企業、事業用の需要については、原材料の上昇が要因となり経済の不況が続きかねないので投資意欲が低下するものと思料する。先行き不透明があるなか、不動産取引の活発化は望めない。
213	7	湖北	そのうち廃業するつもりです。
215	7	湖北	弊社では土地売買や仲介は行っておりません。自社物件の賃貸を行っております。

アンケート の通番号	地域 番号	営業地域	フリーコメント
224	7	湖北	動向予想は戦争が終わらない限り無理でしょう。新型コロナも世間では終わったかのように出歩き、また最近多くなりつつあります。電力不足も夏場だけでも原子力に頼ったらいいのではと思う。不動産の方は、弊社は家賃収入ばかりなので影響はあまりないです。
226	7	湖北	金利があがれば下がる。
230	7	湖北	建築費が高騰しているため、土地価格を下げないと土地が売れなくなるのではないか