

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31回滋賀県不動産市況DI調査～

令和5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
(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

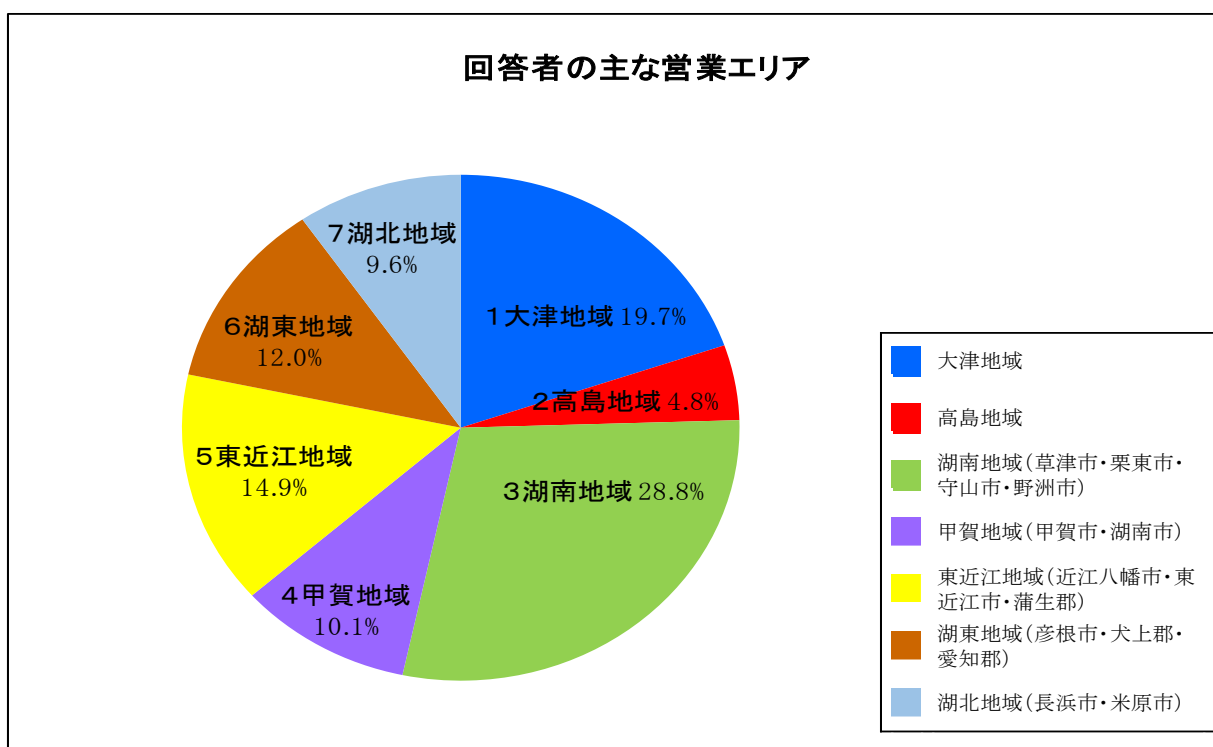
令和5年1月1日を起点とし、過去半年(R4. 7. 1～R5. 1. 1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R5. 1. 1～R5. 7. 1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況D I として集計を行った。

実施時期 : 令和5年1月

発送数 : 659

有効回収数 : 210 (回収率 31.9%)

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5年1月1日）の地価の動向について、半年前（令和4年7月1日）と比較して、どのように感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけてください）

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

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

※宅地のみの方譲の場合は「イ 戸建販売」に御回答ください

- | <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 半年後（令和5年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和5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 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。

1月23日（月）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前回よりやや改善し、引き続きプラス、予測値は今回実感値から悪化。

今回(令和5年1月1日時点)の地価動向判断は8.8ポイントで、前回(令和4年7月1日時点)の5.7ポイントに比し、3.1ポイント改善した。地価は引き続き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(R5. 1. 1～R5. 7. 1)の地価に関する予測値は2.7ポイントで、前回(令和4年7月1日時点)の1.5ポイントに比し1.2ポイントの改善となった。また、今回実感値との比較では、-6.1ポイントと、悪化予測を示した。

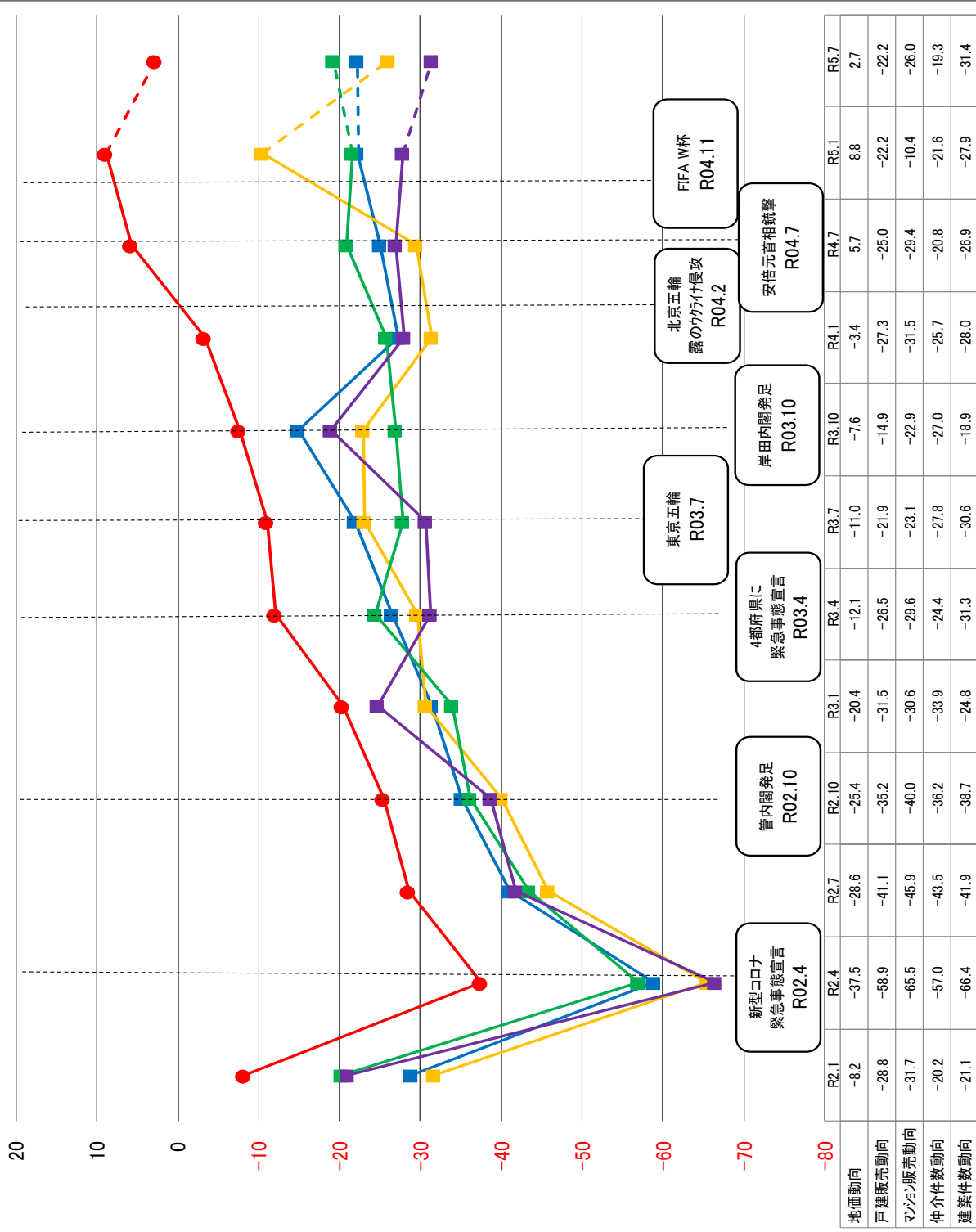
【滋賀県内不動産市場の動向】

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

- ・戸建販売動向は、前回より2.8ポイント改善し、-22.2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横ばいの予測となった。
- ・マンション販売動向は、前回より19.0ポイント改善し、-10.4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15.6ポイントの悪化予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より0.8ポイント悪化し、-21.6ポイントとなった。
予測値は-19.3ポイントで、今回実感値との比較では2.3ポイントの改善予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より1.0ポイント悪化し、-27.9ポイントとなった。
予測値は-31.4ポイントで、今回実感値との比較では3.5ポイントの悪化予測となった。

滋賀県不動産市場DI



※令和2年1月期～令和5年1月期は実感値、令和5年7月期は令和5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は、新型コロナウイルス感染症、ウクライナ情勢、円安、低金利等、多彩な懸念要因があげられる。

総務省令和5年1月発表の令和4年12月の消費者物価指数は、総合指数が前年同月比で4%の上昇となった。第二次オイルショックの影響で物価が上がっていた昭和56年12月の4.0%以来、41年ぶりの上昇率となった。

円相場は令和4年10月に150円台と記録的な円安水準を更新した。その要因としては日米の金利差の影響が大きいと見られる。

日銀が令和4年12月に長期金利の変動幅の上限を0.25%から0.5%に拡大したことを受け、1月以降、固定型の住宅ローンの基準金利を引き上げる動きが相次いでいる。

新型コロナウイルス感染症については第8波の渦中にあるが、5月には「五類」に変更予定である。

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。今回、地価は引き続き改善したが、その他不動産市場については、前回同様、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、仲介件数はやや改善、戸建販売は同水準、建築件数はやや悪化、地価動向・マンション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：（抜粋）

「2023年1月31日時点で「新型コロナ」関連の経営破たんは、全国で累計5,088件（倒産4,926件、弁護士一任・準備中162件）となった。

件数は2022年に入って増勢を強め、9月（206件）、10月（226件）、11月（207件）に続き、12月も243件が判明し、2022年は前年（1,718件）から3割増の2,282件にのぼった。2023年に入っても1月は2カ月連続で月間最多を更新する245件が判明し、5カ月連続で200件を上回った。

コロナ関連破たんは疲弊が続く脱落型と景気回復期での資金繰り破たんを中心に、増勢が続いている。また、ここに原材料価格や人手不足によるコストアップも負担となつてのしかかる。一方、1月10日には民間ゼロ・ゼロ融資の借り換えにも対応する新たな借換保証制度がスタートした。ウィズコロナを見据え、企業支援も新たなフェーズに入ったが、新たな施策が破たんを抑制できるか注目が集まっている。」

■大津財務事務所 「滋賀県内経済情勢報告1月判断」：（抜粋）

「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、原材料価格高騰等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。

先行きについては、ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあつて、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、世界的な金融引締め等が続く中、海外経済の下振れが景気の下押しリスクとなっている。また、物価上昇、供給面での制約等の影響や中国における感染拡大の影響に十分注意する必要がある。」

こうした中で、滋賀県の不動産市場は、住宅地においてはコロナ禍の直接的な影響はほぼ見られず、郊外等における需要減退は人口減少等が主要因である。

商業地についてもコロナ禍の影響は希薄化しており、駅前でもアフターコロナを見据えた出店が見受けられ、また路線商業地への出店意欲も堅調である。

一方資材高騰、人員不足による建築費の上昇や工期の遅れは継続している。予算が折り合わず購入対象を京阪から滋賀へ変更する動きも多い。

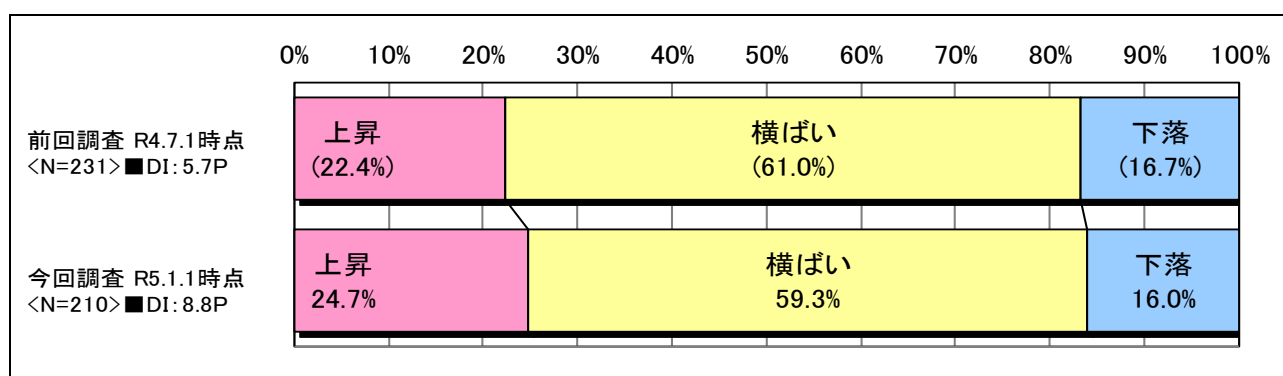
今後滋賀はベッドタウンとしての位置づけがより顕著になり、かつ駅近や通行量の多い幹線道路沿い等、需要が集中するエリアと過疎化の進むエリアとの二極化がいつそう進むと予想される。

2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

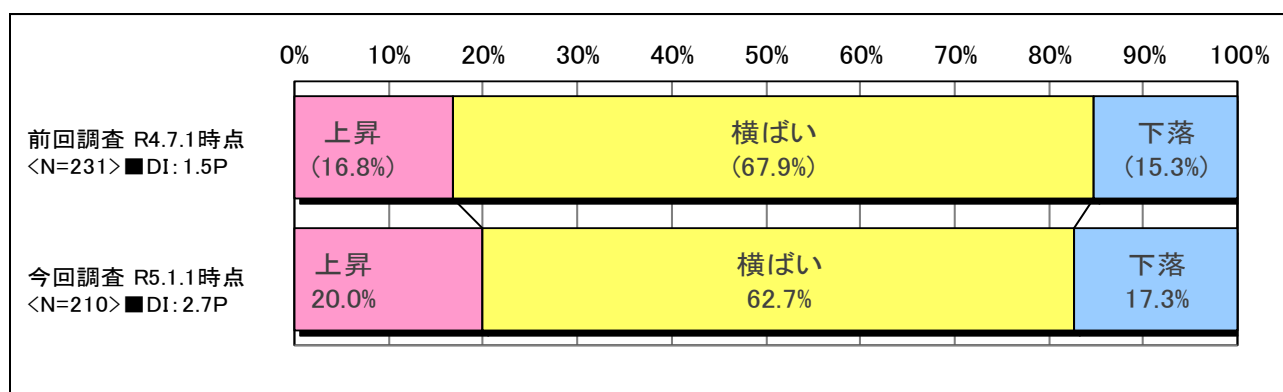
令和5年1月1日現在の地価の動向は、半年前（令和4年7月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

地価動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の地価動向(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)		48 (47)	115 (128)	31 (35)	194 (210)	16 (21)	210 (231)
DI指数	8.8P (5.7P)	24.7% (22.4%)	59.3% (61.0%)	16.0% (16.7%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



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

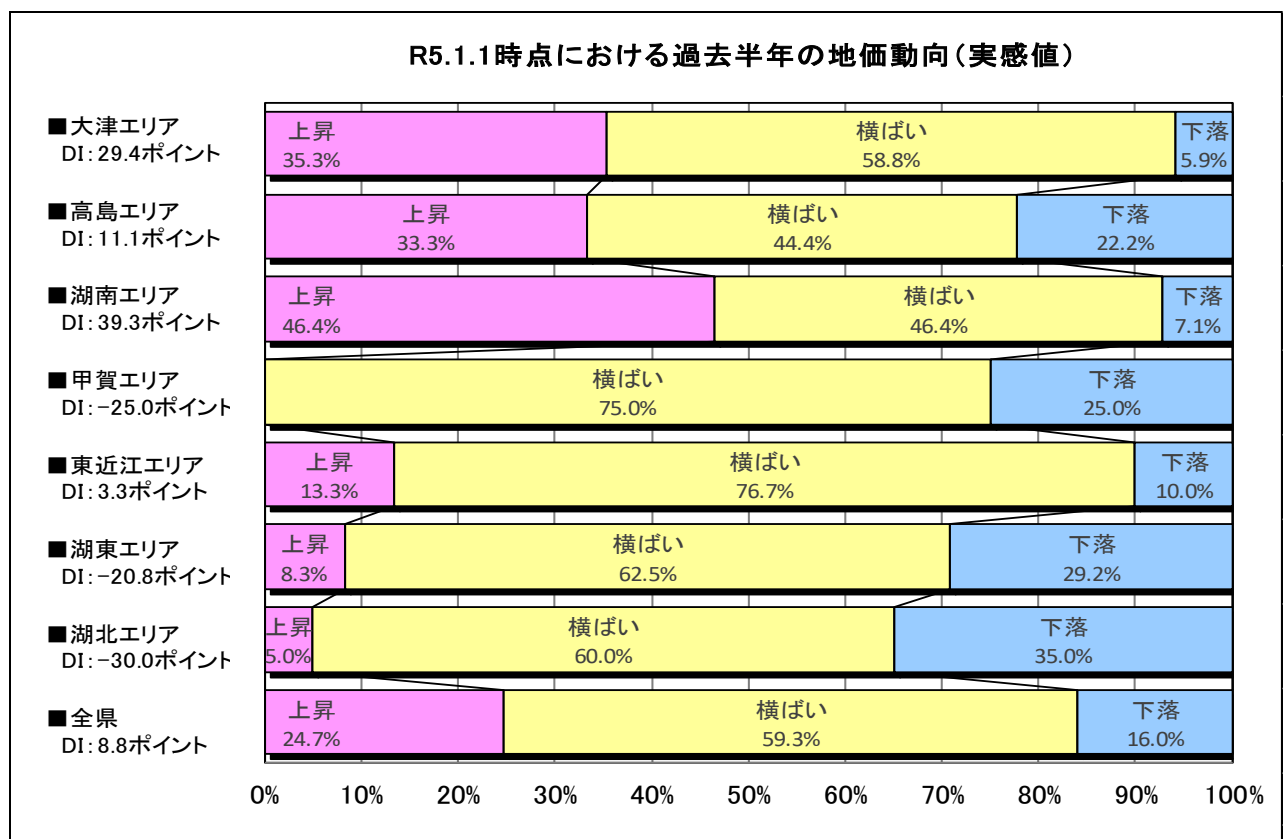
地価動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)		上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)		37 (33)	116 (133)	32 (30)	185 (196)	25 (35)	210 (231)
DI指数	2.7P (1.5P)	20.0% (16.8%)	62.7% (67.9%)	17.3% (15.3%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



(2) エリア毎の集計

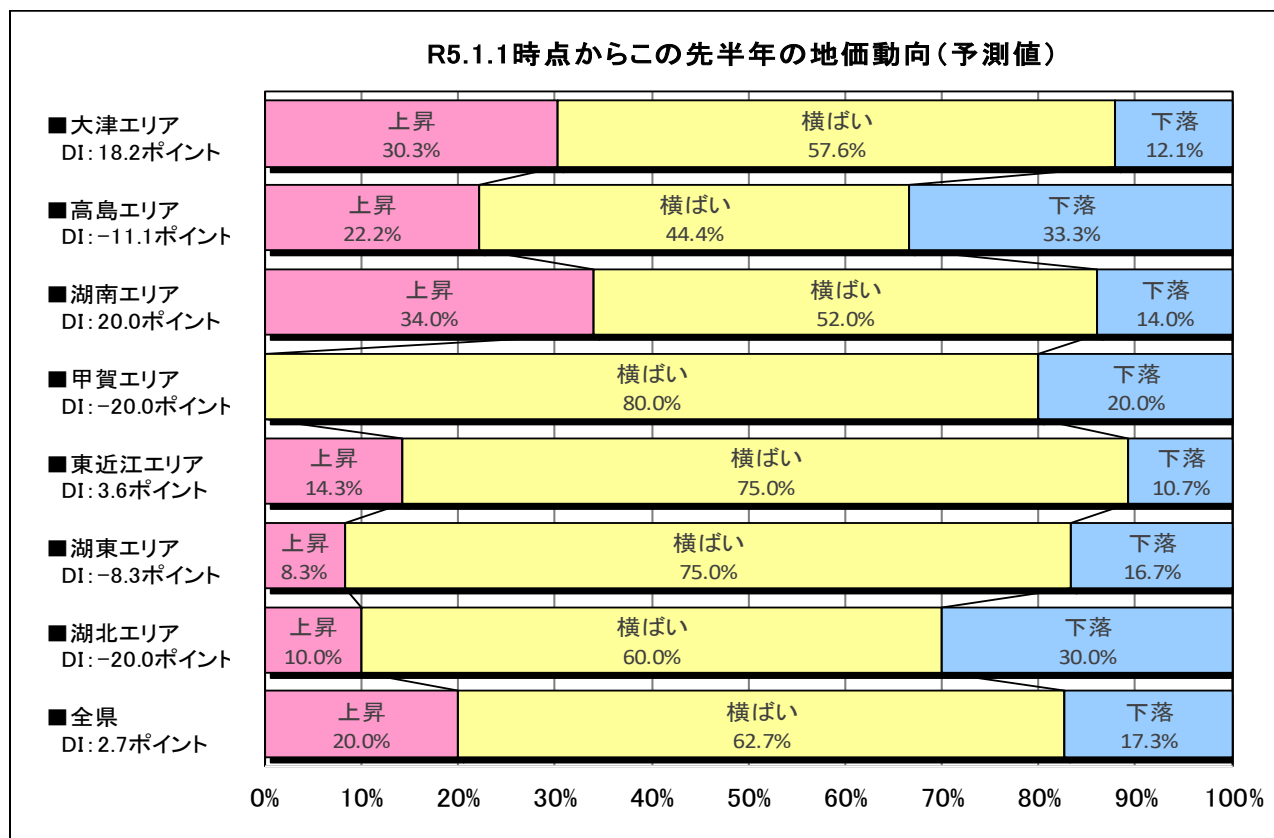
令和5年1月1日現在の地価の動向は、半年前（令和4年7月1日）と比較してどうですか？

問3 エリア別地価動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の地価動向(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	20	2	34	7	41
	DI指数	29.4P	35.3%	58.8%	5.9%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	3	4	2	9	1	10
	DI指数	11.1P	33.3%	44.4%	22.2%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	26	26	4	56	4	60
	DI指数	39.3P	46.4%	46.4%	7.1%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	0	15	5	20	1	21
	DI指数	-25.0P	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	4	23	3	30	1	31
	DI指数	3.3P	13.3%	76.7%	10.0%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	2	15	7	24	1	25
	DI指数	-20.8P	8.3%	62.5%	29.2%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	1	12	7	20	0	20
	DI指数	-30.0P	5.0%	60.0%	35.0%	100.0%	
全県	回答数(件)	48	115	31	194	16	210
	DI指数	8.8P	24.7%	59.3%	16.0%	100.0%	

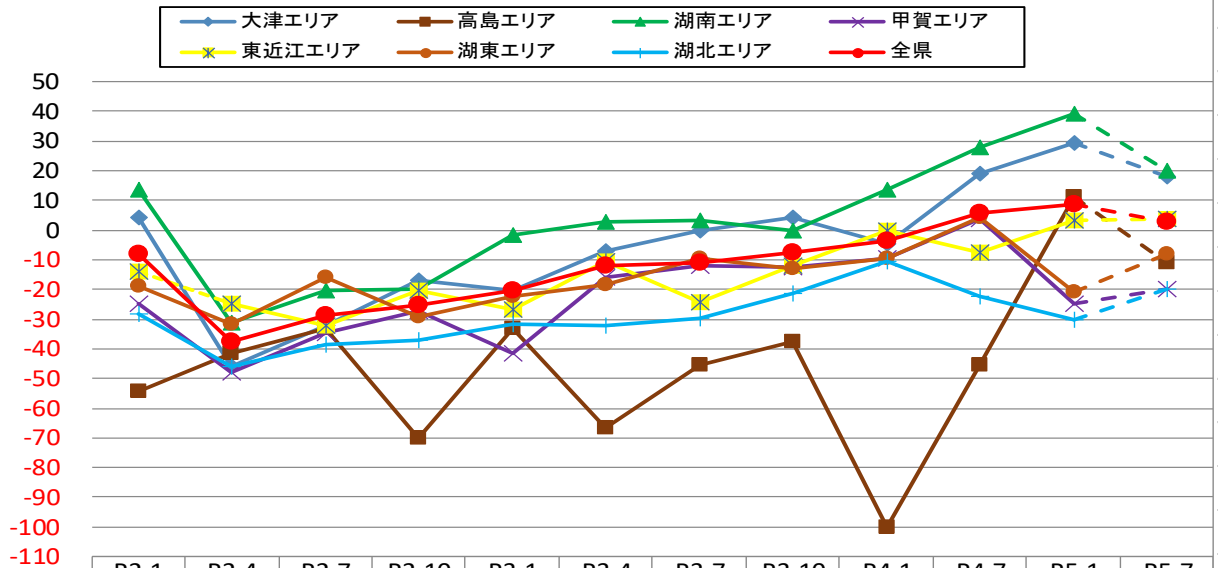


半年後（令和5年7月1日）の地価の動向は、現在（令和5年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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)	10	19	4	33	8	41
	DI指数	18.2P	30.3%	57.6%	12.1%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	2	4	3	9	1	10
	DI指数	-11.1P	22.2%	44.4%	33.3%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	17	26	7	50	10	60
	DI指数	20.0P	34.0%	52.0%	14.0%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	0	16	4	20	1	21
	DI指数	-20.0P	0.0%	80.0%	20.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	4	21	3	28	3	31
	DI指数	3.6P	14.3%	75.0%	10.7%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	2	18	4	24	1	25
	DI指数	-8.3P	8.3%	75.0%	16.7%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	2	12	6	20	0	20
	DI指数	-20.0P	10.0%	60.0%	30.0%	100.0%	
全県	回答数(件)	37	116	32	185	25	210
	DI指数	2.7P	20.0%	62.7%	17.3%	100.0%	



地価動向DI



	R2.1	R2.4	R2.7	R2.10	R3.1	R3.4	R3.7	R3.10	R4.1	R4.7	R5.1	R5.7
大津エリア	+4.4	-46.2	-32.3	-16.7	-20.5	-7.3	0.0	+4.4	-4.4	+19.0	+29.4	+18.2
高島エリア	-54.5	-41.7	-33.3	-70.0	-33.3	-66.7	-45.5	-37.5	-100.0	-45.5	+11.1	-11.1
湖南エリア	+13.4	-31.3	-20.6	-20.0	-1.6	+2.9	+3.3	0.0	+13.6	+27.8	+39.3	+20.0
甲賀エリア	-25.0	-48.0	-34.4	-27.3	-41.7	-16.1	-12.1	-12.5	-9.5	+4.0	-25.0	-20.0
東近江エリア	-13.9	-25.0	-32.4	-20.6	-26.7	-10.3	-24.2	-11.8	0.0	-7.4	+3.3	+3.6
湖東エリア	-18.8	-31.8	-16.0	-29.2	-22.2	-18.5	-9.5	-13.0	-9.5	+4.2	-20.8	-8.3
湖北エリア	-28.0	-45.8	-38.5	-37.0	-31.6	-32.1	-29.6	-21.4	-10.3	-22.2	-30.0	-20.0
全県	-8.2	-37.5	-28.6	-25.4	-20.4	-12.1	-11.0	-7.6	-3.4	+5.7	+8.8	+2.7

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

前回（令和4年7月1日）と比べ、大津・高島・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、高島エリアは大幅に改善し、甲賀・湖東エリアは大幅に悪化した。

最も数値が高かったのは+39.3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。駅に近い新規分譲地も、高値にもかかわらず売れ行きは堅調である。

守山市については、JR駅前一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、コロナ禍の影響は希薄化している。特に郊外の幹線道路沿いでは車移動顧客の増大により収益性が高まっているところも見られる。

最も数値が低かったのは湖北エリアで、前回から悪化し、-30.0ポイントとなっている。

湖北エリアは長浜市・米原市である。住宅地は旧長浜市の中心市街地や、米原駅・坂田駅勢圏においては堅調な需要がみられるが、旧町域や郊外では総じて軟調である。

商業地については、長浜市では黒壁ガラス館は変わらず人気であるものの、駅周辺よりはむしろ郊外店舗への需要の方が強い。また米原市では総じて軟調である。

県全体では前回の5.7ポイントから3.1ポイント改善し、8.8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、甲賀・湖東・湖北エリアで改善し、東近江エリアは同水準で、大津・高島・湖南エリア及び県全体で悪化した。中でも、高島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。

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

予測値については、前回と同じくすべてのエリアで「横ばい」が最も多かった。

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

3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

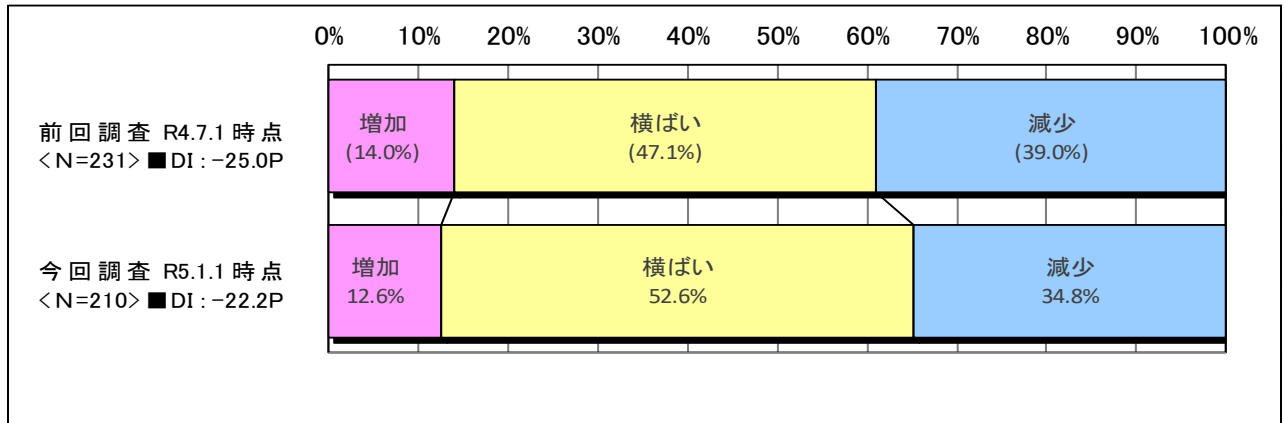
(1) 全県集計（D I の推移を表すグラフはP6に掲載）

令和5年1月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前（令和4年7月1日）と比較してどのように感じていますか？

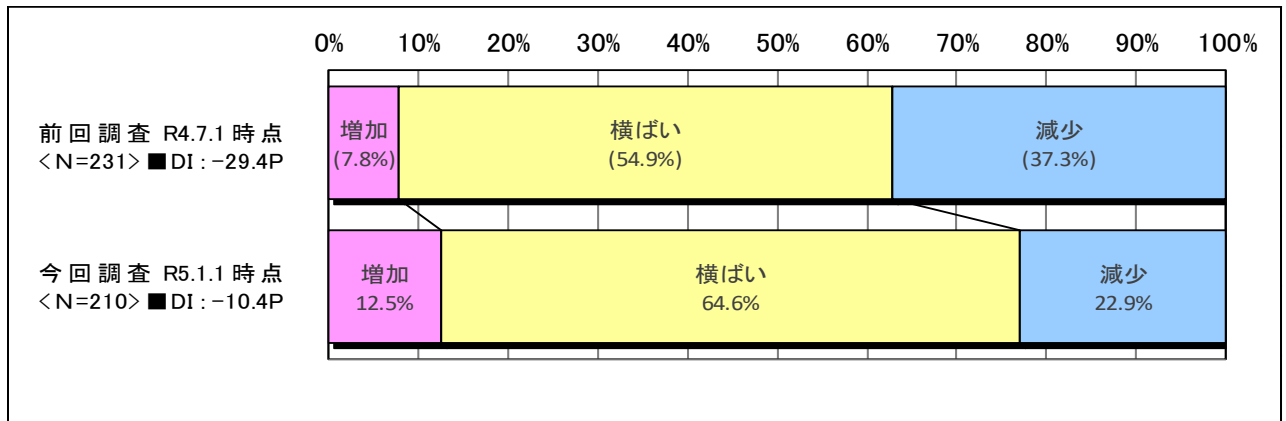
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
イ) 戸建販売	回答数(件)	17 (19)	71 (64)	47 (53)	135 (136)	75 (95)	210 (231)
	DI指数	-22.2P (-25.0P)	12.6% (14.0%)	52.6% (47.1%)	34.8% (39.0%)	100.0% (100.0%)	
ロ) マンション販売	回答数(件)	6 (4)	31 (28)	11 (19)	48 (51)	162 (180)	210 (231)
	DI指数	-10.4P (-29.4P)	12.5% (7.8%)	64.6% (54.9%)	22.9% (37.3%)	100.0% (100.0%)	
ハ) 仲介件数	回答数(件)	18 (21)	84 (91)	51 (56)	153 (168)	57 (63)	210 (231)
	DI指数	-21.6P (-20.8P)	11.8% (12.5%)	54.9% (54.2%)	33.3% (33.3%)	100.0% (100.0%)	
ニ) 建築件数	回答数(件)	14 (11)	47 (54)	43 (39)	104 (104)	106 (127)	210 (231)
	DI指数	-27.9P (-26.9P)	13.5% (10.6%)	45.2% (51.9%)	41.3% (37.5%)	100.0% (100.0%)	

※括弧内の斜体字は前回調査

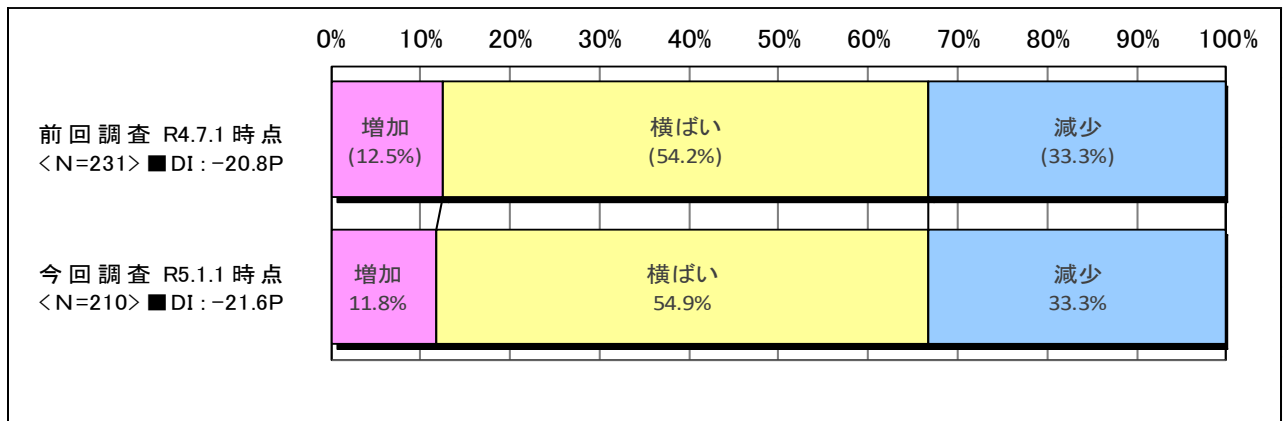
【戸建販売（実感値）】



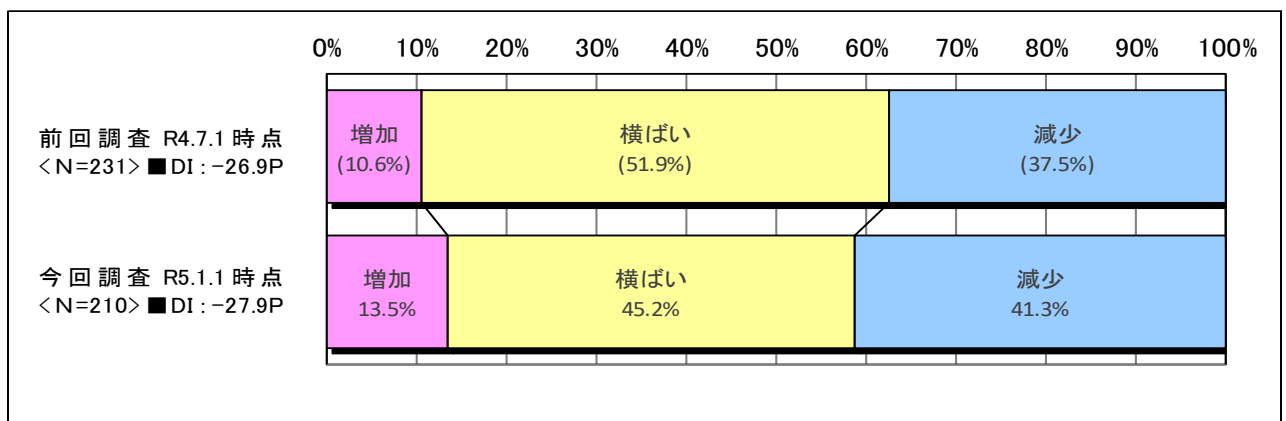
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

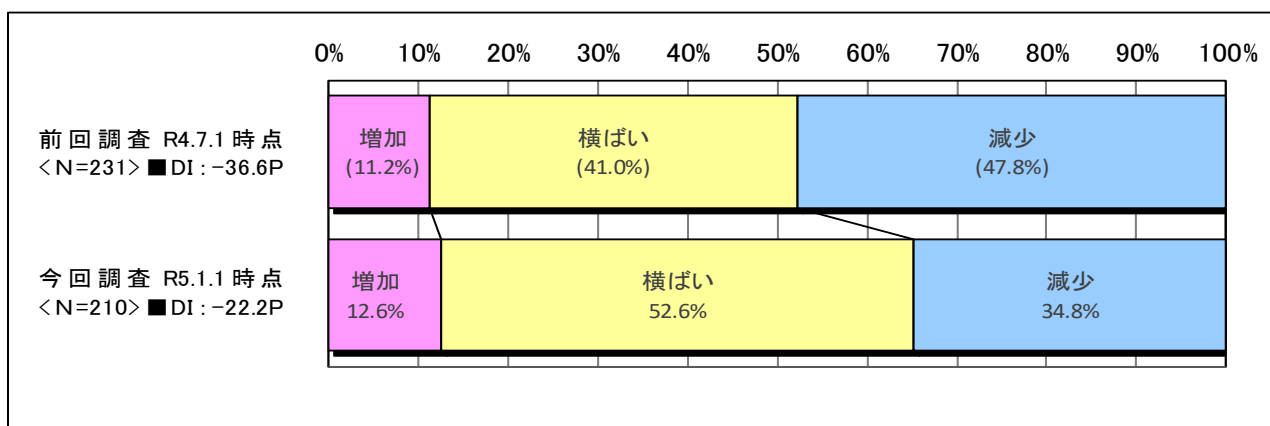


半年後（令和5年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和5年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

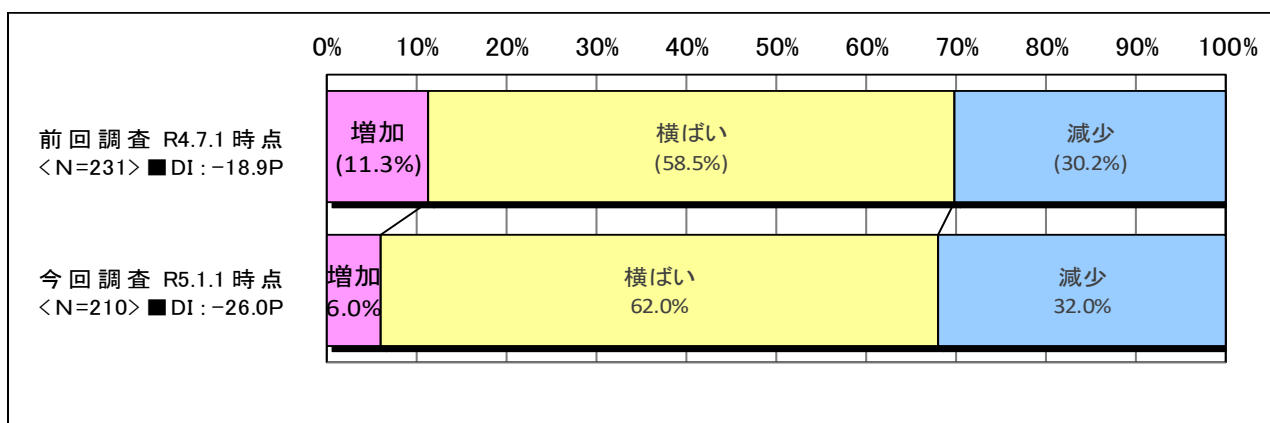
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	減少傾向にあるだろう		無回答	
イ)	回答数(件)	17	71	47	135	75	210
戸建販売		(15)	(55)	(64)	(134)	(97)	(231)
DI指数	-22.2P (-36.6P)	12.6% (11.2%)	52.6% (41.0%)	34.8% (47.8%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	3	31	16	50	160	210
マンション販売		(6)	(31)	(16)	(53)	(178)	(231)
DI指数	-26.0P (-18.9P)	6.0% (11.3%)	62.0% (58.5%)	32.0% (30.2%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	16	89	45	150	60	210
仲介件数		(16)	(95)	(54)	(165)	(66)	(231)
DI指数	-19.3P (-23.0P)	10.7% (9.7%)	59.3% (57.6%)	30.0% (32.7%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	10	52	43	105	105	210
建築件数		(13)	(51)	(40)	(104)	(127)	(231)
DI指数	-31.4P (-26.0P)	9.5% (12.5%)	49.5% (49.0%)	41.0% (38.5%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

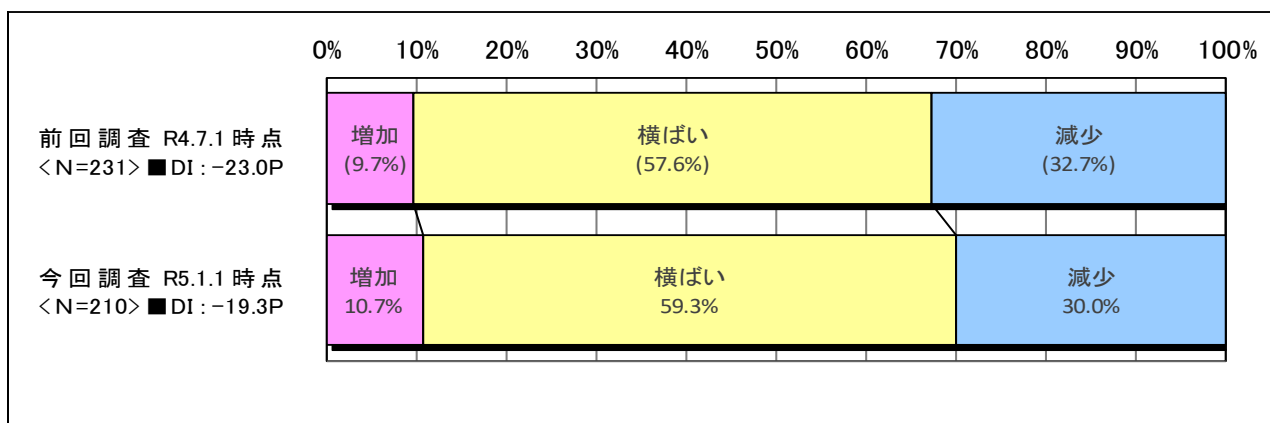
【戸建販売（予測値）】



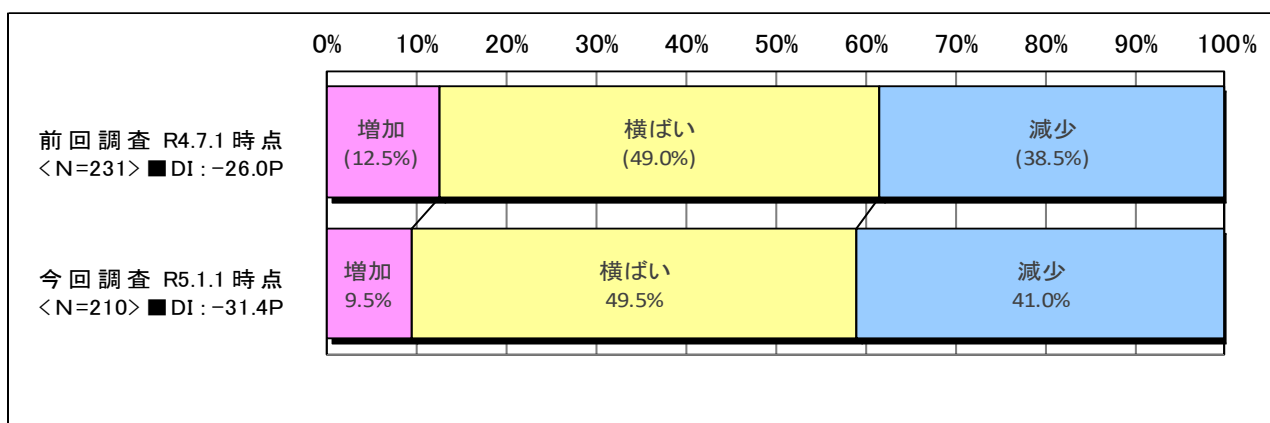
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

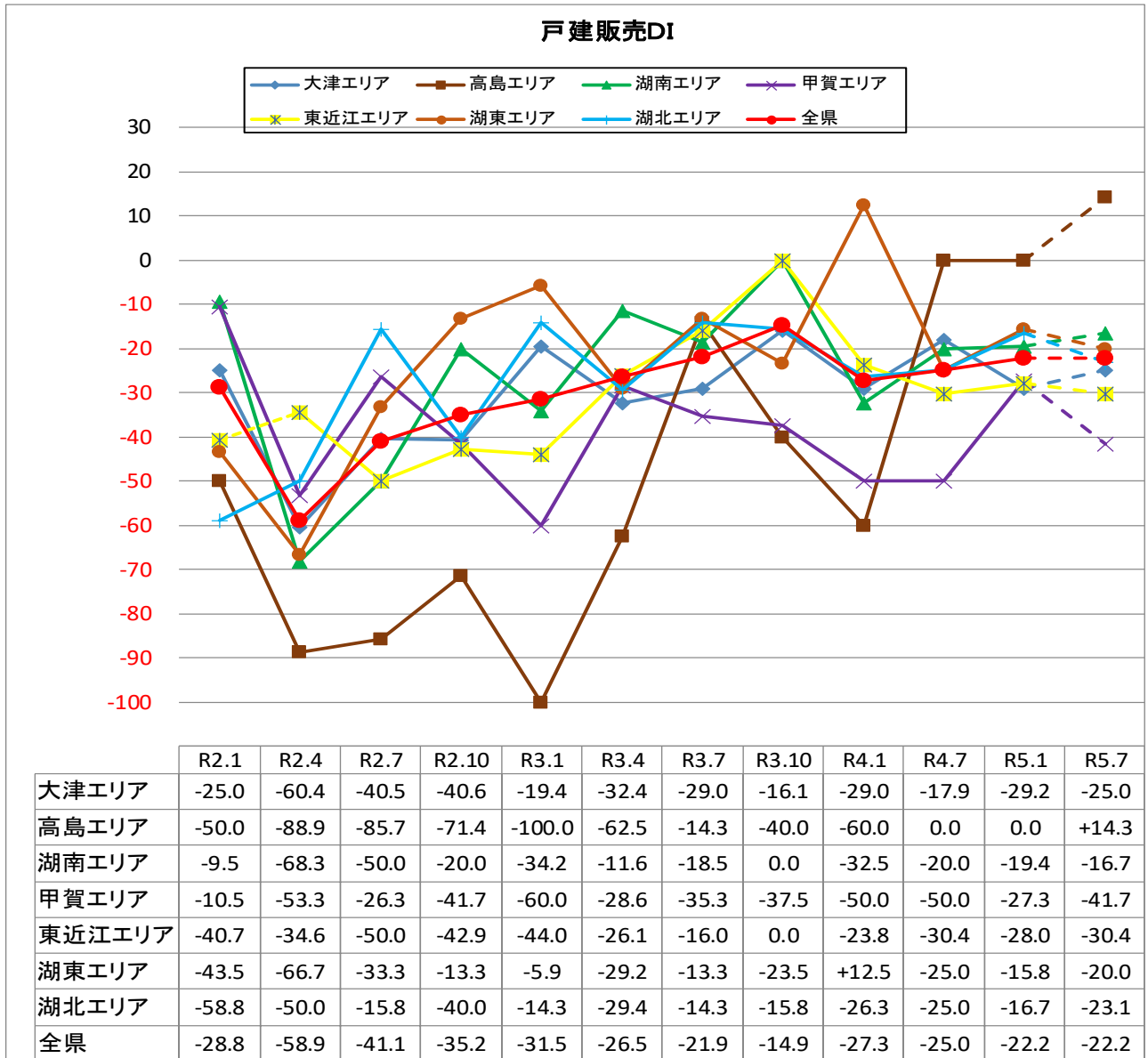


【建築件数（予測値）】



(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、甲賀・東近江・湖東・湖北エリアで改善し、高島・湖南エリアは同水準で、大津エリアで悪化した。中でも、甲賀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、-29.2ポイントとなっている。

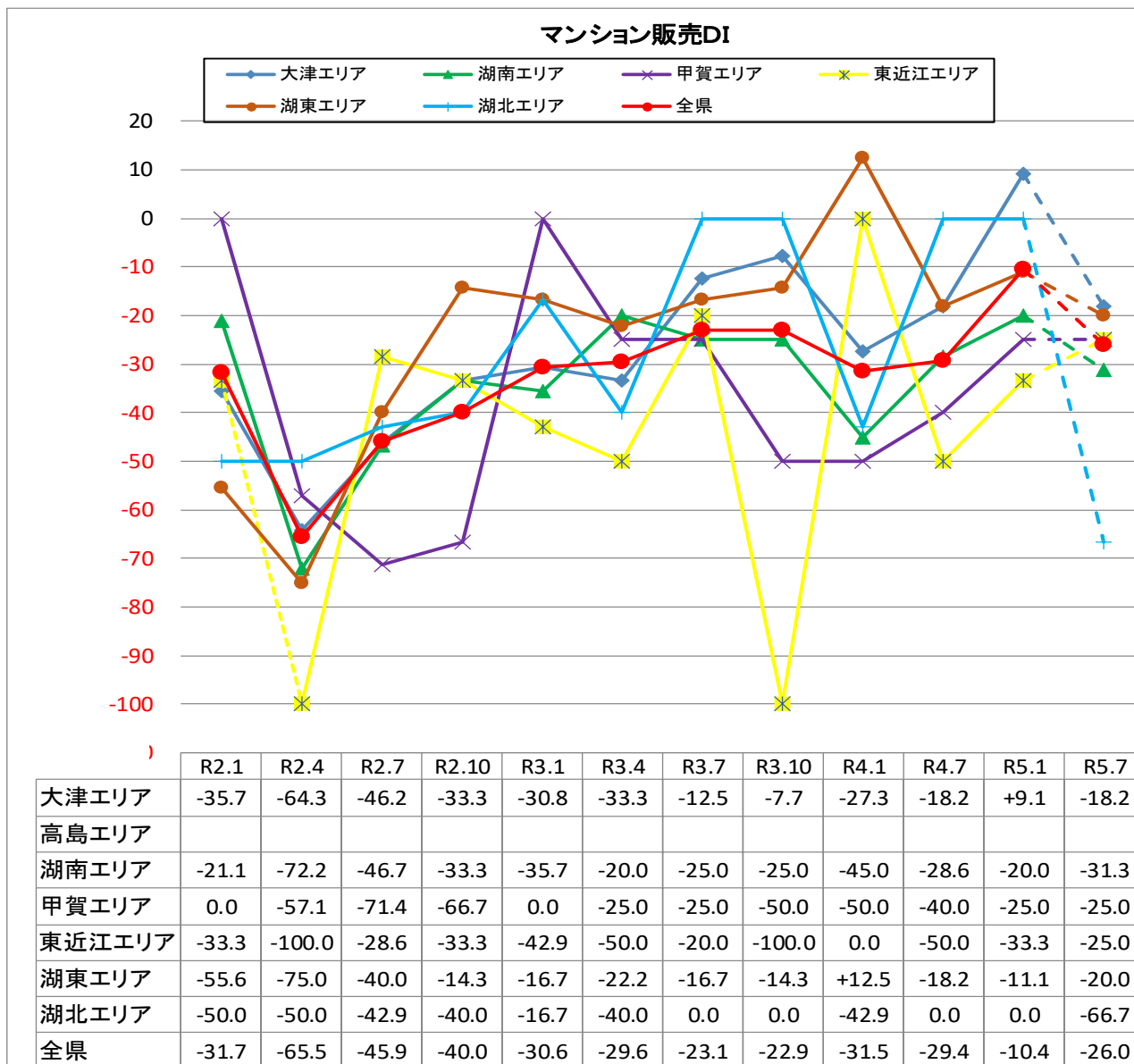
県全体では前回の-25.0ポイントから2.8ポイント改善し、-22.2ポイントとなっている。

今後の予測は、高島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、大津・高島・湖南エリアで改善し、甲賀・東近江・湖東・湖北エリアで悪化した。

県全体では前回と同水準となった。

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、実感値は大津エリアはプラスとなり、湖北エリアはゼロ、湖南・甲賀・東近江・湖東エリアはマイナスとなった。

前回と比べ、湖北エリアが同水準である以外は総てのエリアで改善した。中でも、大津エリアの改善幅が大きかった。

最も数値が高かったのは+9.1ポイントの大津エリアで、今回唯一のプラスであった。最も数値が低かったのは東近江エリアで、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-29.4ポイントから19.0ポイント改善し、-10.4ポイントとなっている。

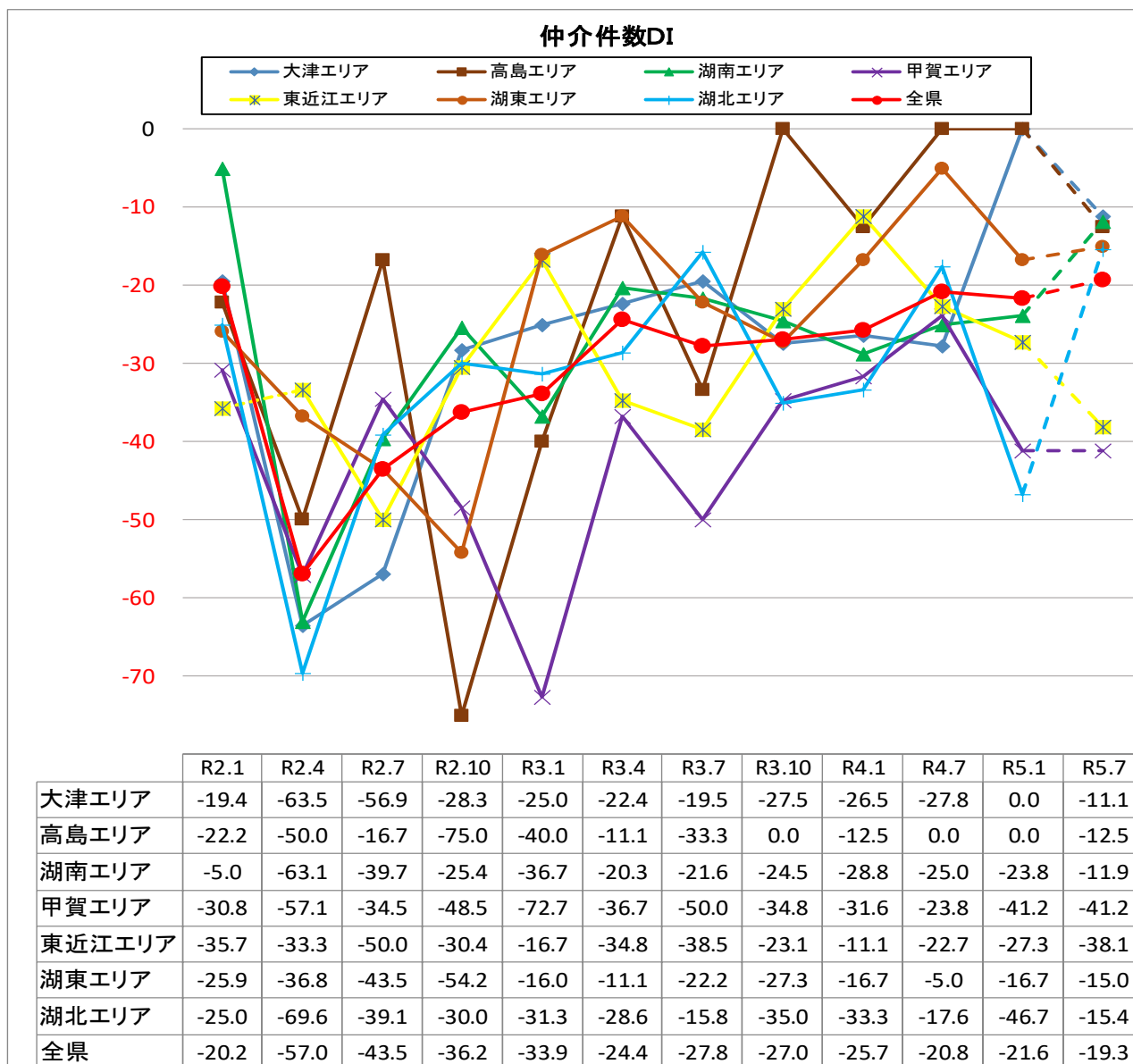
今後の予測は、全エリアでマイナスとなった。

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

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、実感値は大津・高島エリアはゼロ、湖南・甲賀・東近江・湖東・湖北エリアはマイナスとなった。

前回と比べ、大津・湖南エリアで改善し、高島エリアは同水準で、甲賀・東近江・湖東・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0.0ポイントの大津・高島エリアであった。最も数値が低かったのは湖北エリアで、前回から大幅に悪化し、-46.7ポイントとなっている。

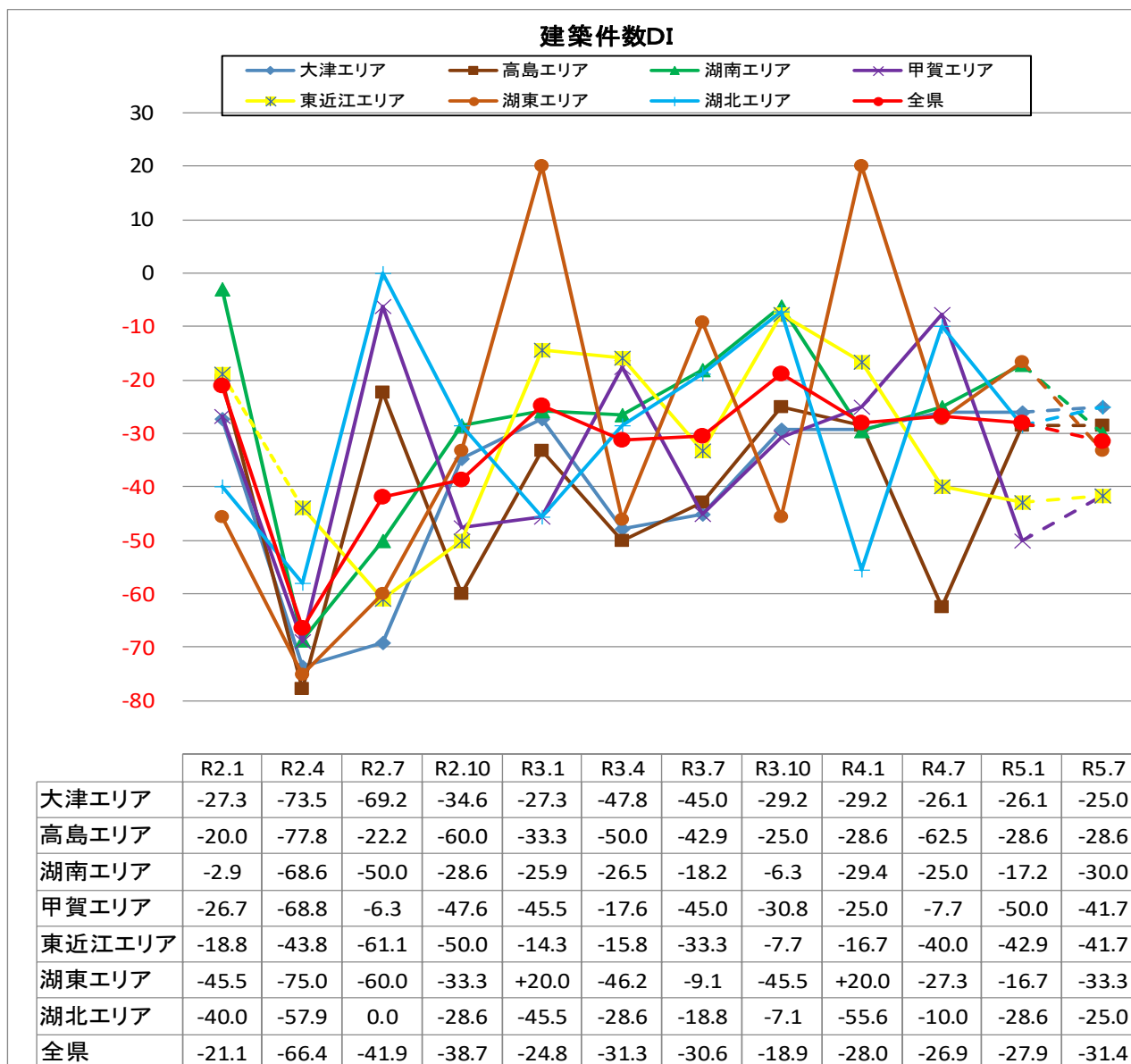
県全体では前回の-20.8ポイントから0.8ポイント悪化し、-21.6ポイントとなっている。

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、湖南・湖東・湖北エリアで改善し、甲賀エリアは同水準で、大津・高島・東近江エリアで悪化した。中でも、湖北エリアの改善幅が大きかった。

県全体では改善となった。

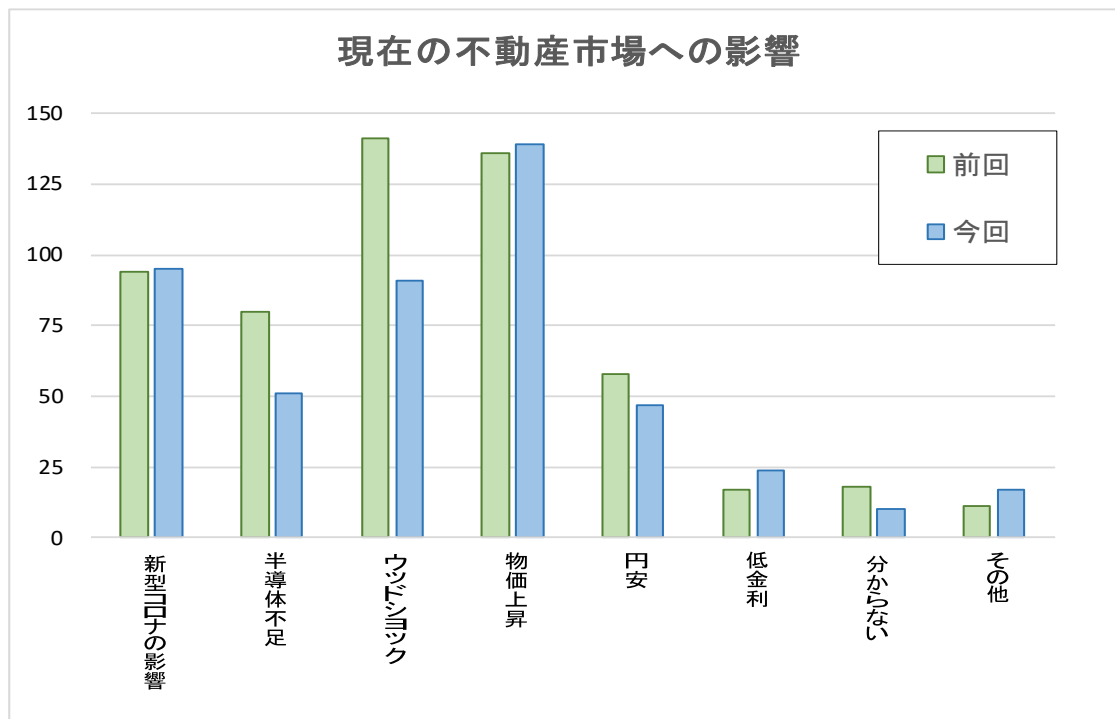
④建築件数の動向



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、高島・湖南・湖東エリアで改善し、大津エリアは同水準で、甲賀・東近江・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-16.7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-26.9ポイントから1.0ポイント悪化し、-27.9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・甲賀・東近江・湖北エリアで改善し、高島エリアは同水準で、湖南・湖東エリアで悪化した。県全体では悪化となった。

(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、「物価上昇」で、139ポイント（有効回答数の68.8%）であった。次いで多かったのものは、「新型コロナの影響」95ポイント（同47.0%）、「ウッドショック」91ポイント（同45.0%）であった。

前は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