

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32回滋賀県不動産市況DI調査～

令和5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

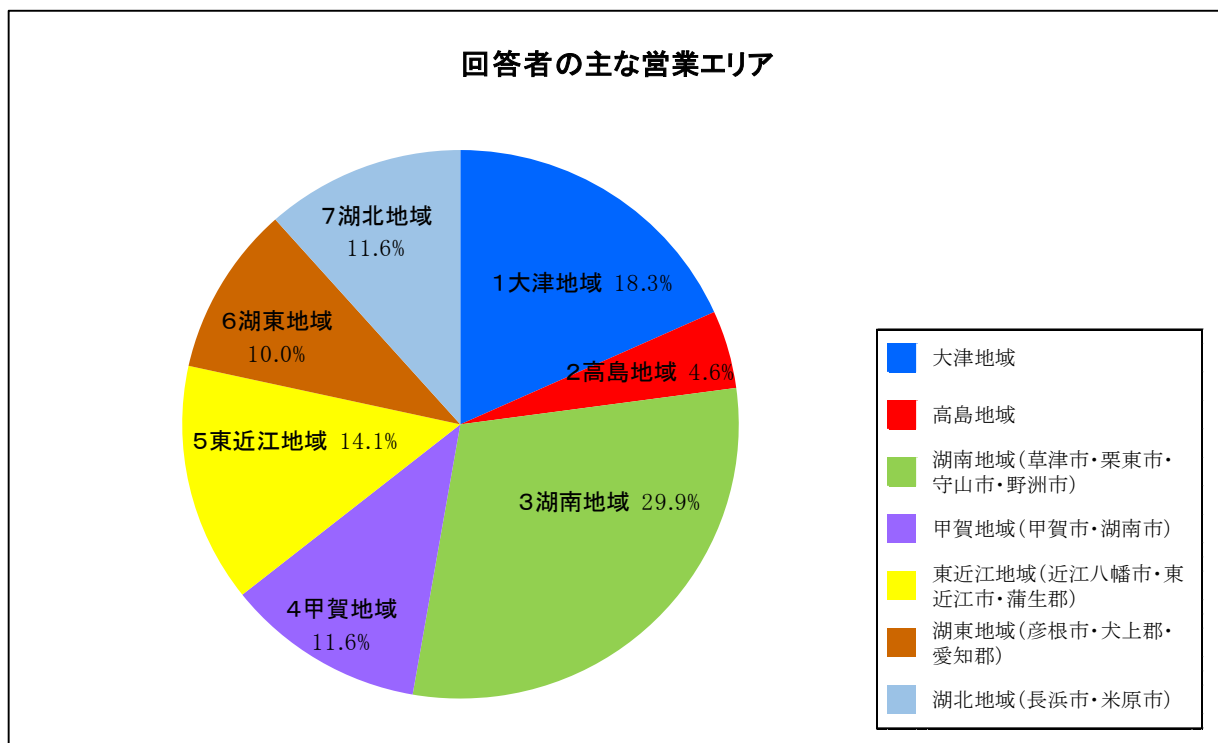
令和5年7月1日を起点とし、過去半年(R5. 1. 1～R5. 7. 1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R5. 7. 1～R6. 1. 1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況D Iとして集計を行った。

実施時期 : 令和5年7月

発送数 : 658

有効回収数 : 241 (回収率 36.6%)

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5年7月1日）の地価の動向について、半年前（令和5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6年1月1日）の地価の動向は、現在（令和5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5年7月1日）の貴社の取扱件数は、半年前（令和5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 半年後（令和6年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和5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21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%
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7月1日時点)の地価動向判断は10.3ポイントで、前回(令和5年1月1日時点)の8.8ポイントに比し、1.5ポイント改善した。地価の上昇傾向が強まったとの認識を示す結果となった。

この先半年(R5.7.1～R6.1.1)の地価に関する予測値は3.7ポイントで、前回(令和5年1月1日時点)の2.7ポイントに比し1.0ポイントの改善となった。また、今回実感値との比較では、-6.6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】

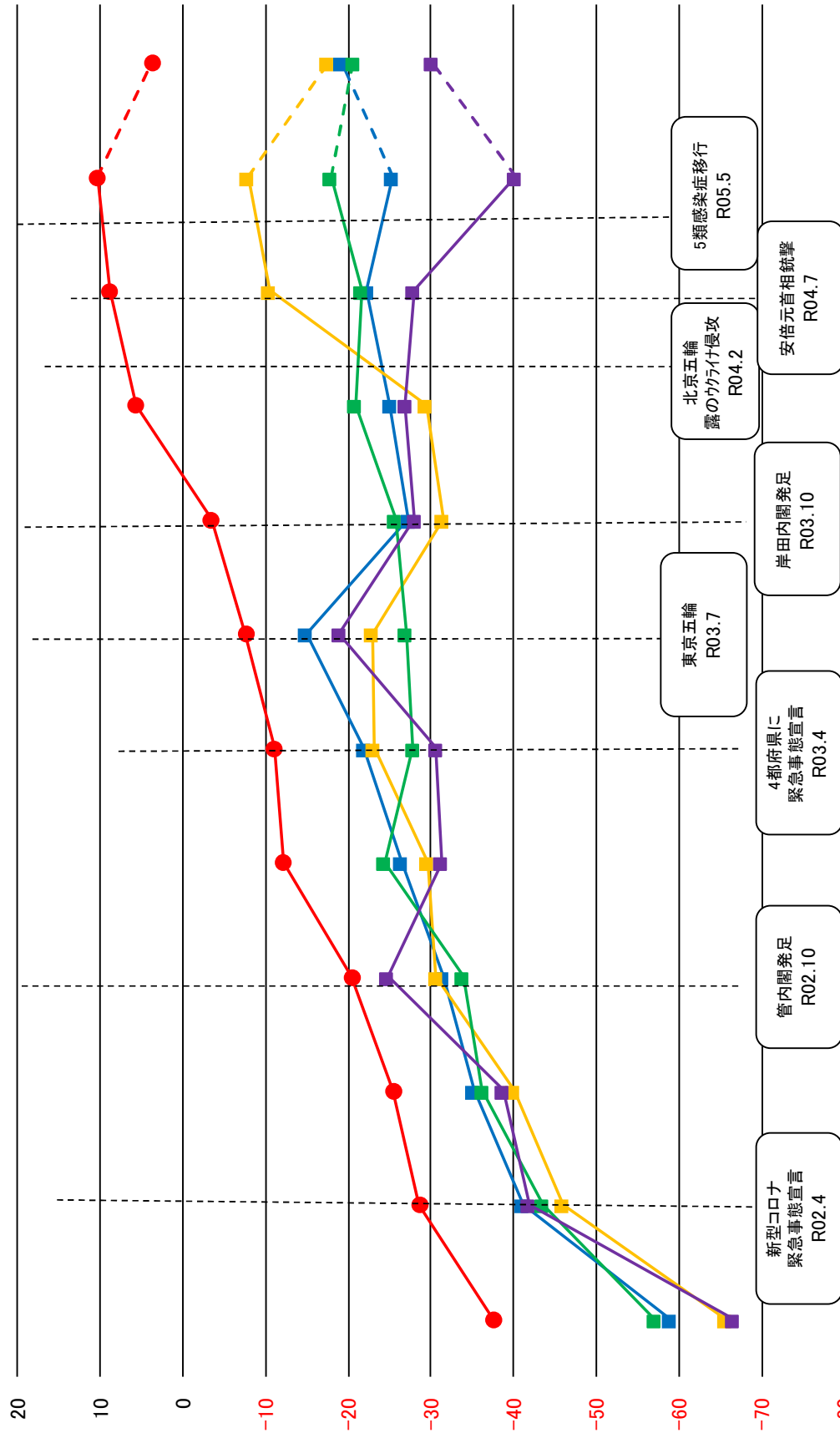
業況は、全ての指標が低調。

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

- ・戸建販売動向は、前回より3.1ポイント悪化し、-25.3ポイントとなった。
予測値は-19.2ポイントで、今回実感値との比較では6.1ポイントの改善予測となった。
- ・マンション販売動向は、前回より2.6ポイント改善し、-7.8ポイントとなった。
予測値は-17.5ポイントで、今回実感値との比較では9.7ポイントの悪化予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より3.7ポイント改善し、-17.9ポイントとなった。
予測値は-20.6ポイントで、今回実感値との比較では2.7ポイントの悪化予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より12.3ポイント悪化し、-40.2ポイントとなった。
予測値は-30.1ポイントで、今回実感値との比較では10.1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



	R2.4	R2.7	R2.10	R3.1	R3.4	R3.7	R3.10	R4.1	R4.7	R5.1	R5.7	R6.1
地価動向	-37.5	-28.6	-25.4	-20.4	-12.1	-11.0	-7.6	-3.4	5.7	8.8	10.3	3.7
戸建販売動向	-58.9	-41.1	-35.2	-31.5	-26.5	-21.9	-14.9	-27.3	-25.0	-22.2	-25.3	-19.2
マンション販売動向	-65.5	-45.9	-40.0	-30.6	-29.6	-23.1	-22.9	-31.5	-29.4	-10.4	-7.8	-17.5
仲介件数動向	-57.0	-43.5	-36.2	-33.9	-24.4	-27.8	-27.0	-25.7	-20.8	-21.6	-17.9	-20.6
建築件数動向	-66.4	-41.9	-38.7	-24.8	-31.3	-30.6	-18.9	-28.0	-26.9	-27.9	-40.2	-30.1

※令和2年4月期～令和5年7月期は実感値、令和6年1月期は令和5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、コロナ禍の影響縮小及びこれに伴うサービス消費やインバウンドの持ち直し、円安、低金利、中国経済の先行き懸念等、多彩な要因があげられる。

総務省が令和5年8月に発表した令和5年7月の消費者物価指数は、総合指数が前年同月比で3.3%の上昇となった。令和5年2月～7月は前年同月比3%台の上昇となっている。

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後、徐々に円高傾向となり令和5年1月には120円台後半まで円高となったが、その後はまた円安傾向となり令和5年7月には140円台前半となっている。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5年7月の金融政策決定会合において、これまでの大規模な金融緩和政策を見直し、長期金利の上限を0.5%程度を目途とし、市場の動向次第では1%まで上昇することを容認したことを受け、長期金利の指標である新発10年債の流通利回りも上昇した。

新型コロナウイルス感染症は、令和5年5月には「五類感染症」となり、行動制限の緩和に伴うサービス消費やインバウンドの回復がみられる。

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回復傾向が顕著である。

今後の動向について、D I の予測では、戸建販売・建築件数は改善、仲介件数はやや悪化、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年上半年（1-6月期）「ゼロ・ゼロ融資後」倒産について』

「実質無利子・無担保融資（ゼロ・ゼロ融資）」を利用した企業の倒産は、2023年上半年（1-6月）は、322件数（前年同月比85.0%増、判明分）で、前年同期（174件）の1.8倍増と急増した。ゼロ・ゼロ融資は、コロナ禍で傷んだ中小・零細企業の資金繰りの支援策として実施され、倒産抑制に劇的な効果を見せた。しかし、売上が戻らず、支援策の副作用として過剰債務に陥った企業は多く、返済開始とともに倒産に追い込まれる企業が増えている。

政府は今年1月、ゼロ・ゼロ融資の借換保証制度「コロナ借換保証」を創設し、5月末の保証承諾件数は約4万件を数える。だが、借換保証の利用には金融機関の継続的な伴走支援や経営行動計画の四半期ごとの進捗確認が必要で、どこまでカバーできるかが注目されている。」

■大津財務事務所 「滋賀県内経済情勢報告令和5年7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、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、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続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、物価上昇等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、住宅地においては利便性、居住環境の優る地域では引き続き需要は強く、一方、郊外等の利便性に劣る地域の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、JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、マンション建設に適した地域、郊外型路線商業地域等で収益性が高まっている地域の需要は引き続き旺盛である。

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が目立つ。

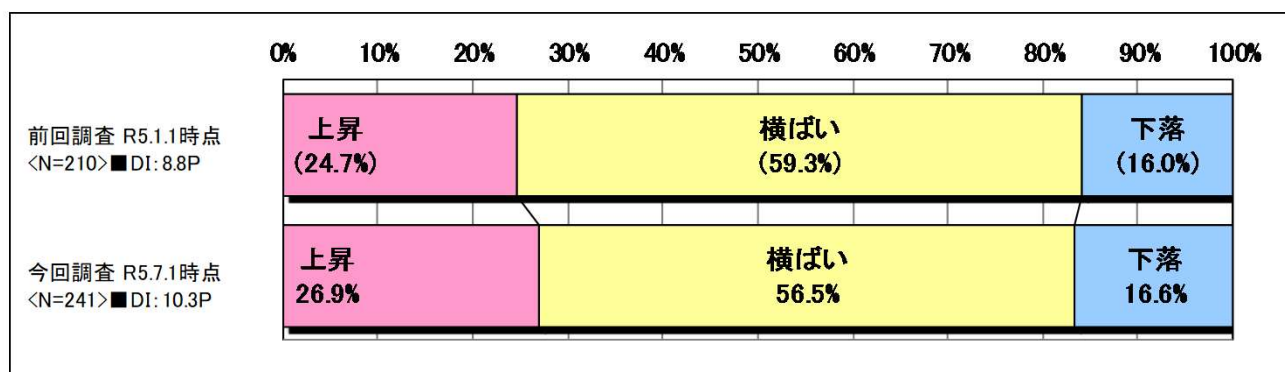
滋賀県は今後も県南部を中心にベッドタウンとしての位置づけがより顕著となり、住宅地については利便性、居住環境に優れるエリア、商業地については駅周辺や車両通行量の多い幹線道路沿い等、需要が集中するエリアと過疎化の進むエリアとの二極化が進むと予想される。

2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

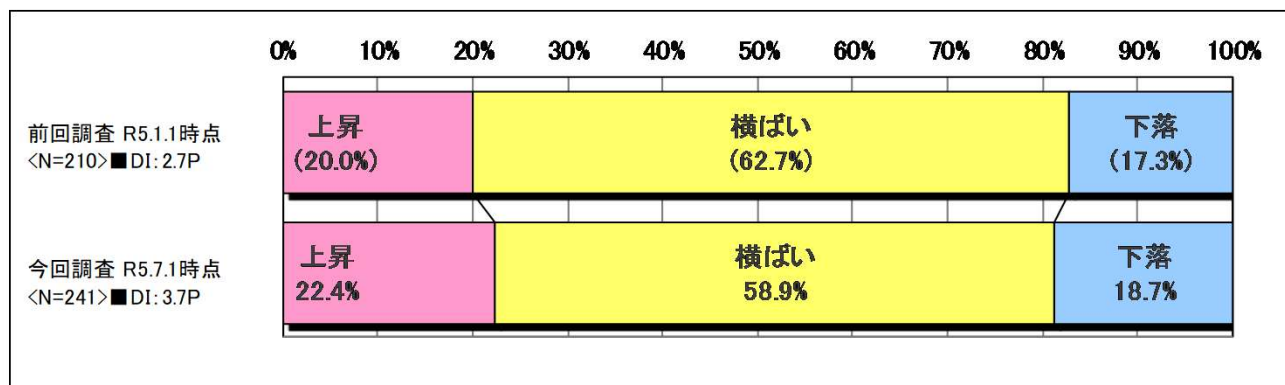
令和5年7月1日現在の地価の動向は、半年前（令和5年1月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

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	横ばいであつた	下落傾向にあった		わからない・無回答	
回答数(件)		60 (48)	126 (115)	37 (31)	223 (194)	18 (16)	241 (210)
DI指数	10.3P (8.8P)	26.9% (24.7%)	56.5% (59.3%)	16.6% (16.0%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



半年後（令和6年1月1日）の地価の動向は、現在（令和5年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

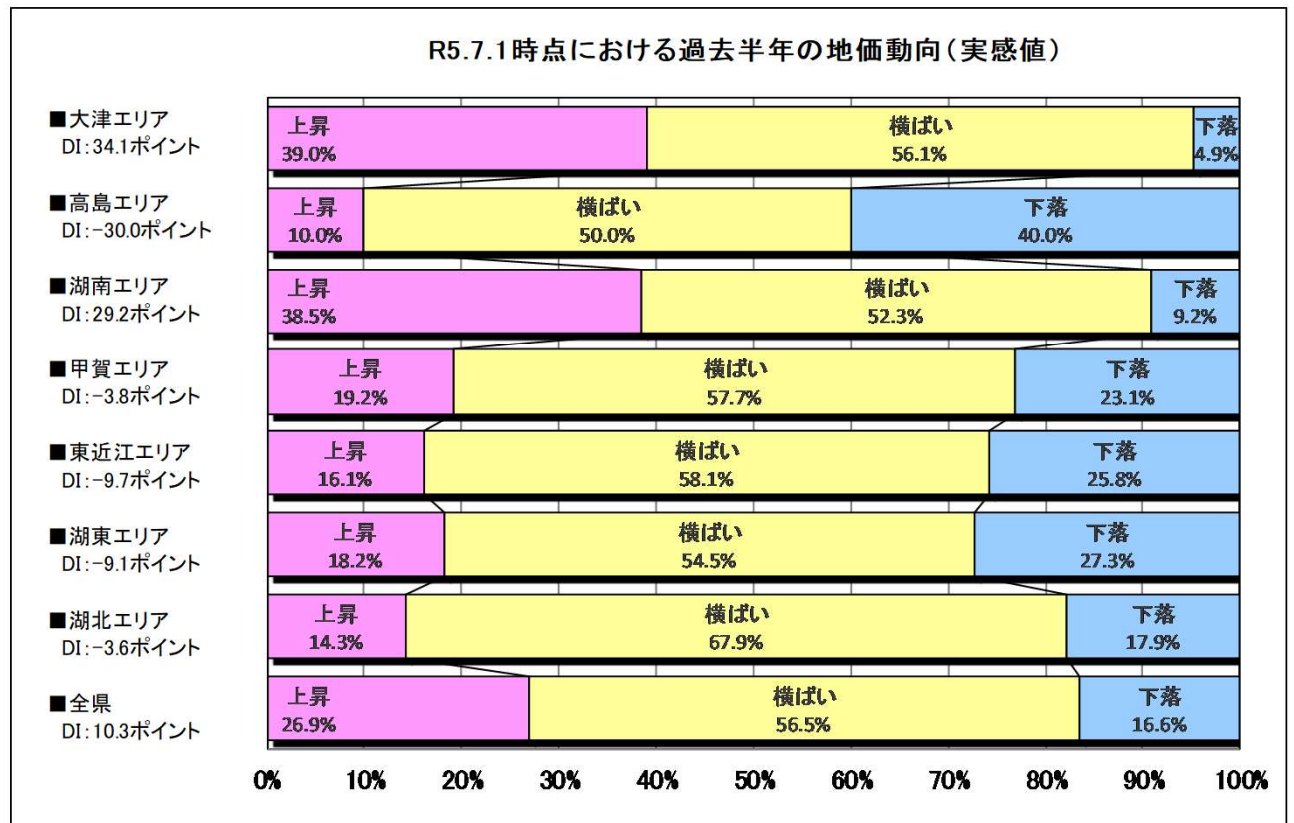
地価動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)		上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)		49 (37)	129 (116)	41 (32)	219 (185)	22 (25)	241 (210)
DI指数	3.7P (2.7P)	22.4% (20.0%)	58.9% (62.7%)	18.7% (17.3%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



(2) エリア毎の集計

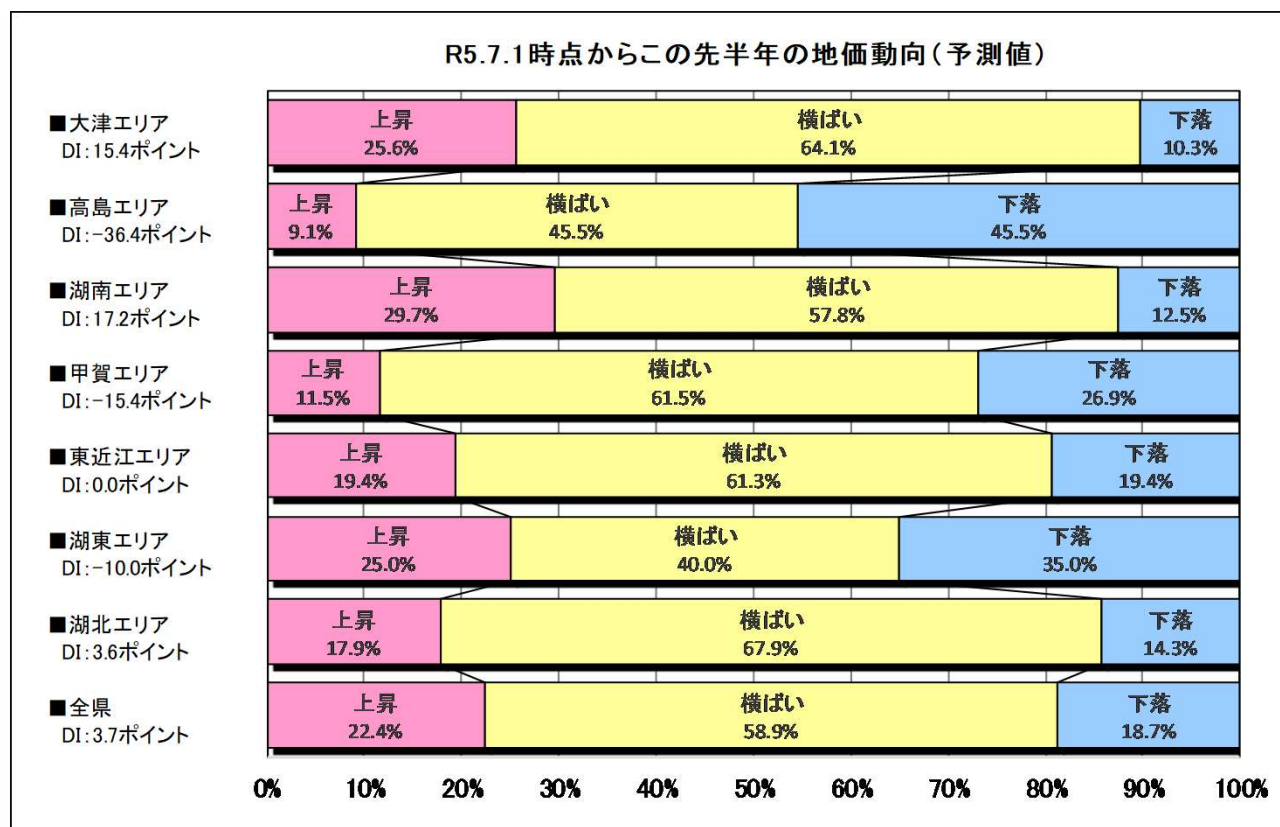
令和5年7月1日現在の地価の動向は、半年前（令和5年1月1日）と比較してどうですか？

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)	16	23	2	41	3	44
	DI指数	34.1P	39.0%	56.1%	4.9%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	1	5	4	10	1	11
	DI指数	-30.0P	10.0%	50.0%	40.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	25	34	6	65	7	72
	DI指数	29.2P	38.5%	52.3%	9.2%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	5	15	6	26	2	28
	DI指数	-3.8P	19.2%	57.7%	23.1%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	5	18	8	31	3	34
	DI指数	-9.7P	16.1%	58.1%	25.8%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	4	12	6	22	2	24
	DI指数	-9.1P	18.2%	54.5%	27.3%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	4	19	5	28	0	28
	DI指数	-3.6P	14.3%	67.9%	17.9%	100.0%	
全県	回答数(件)	60	126	37	223	18	241
	DI指数	10.3P	26.9%	56.5%	16.6%	100.0%	

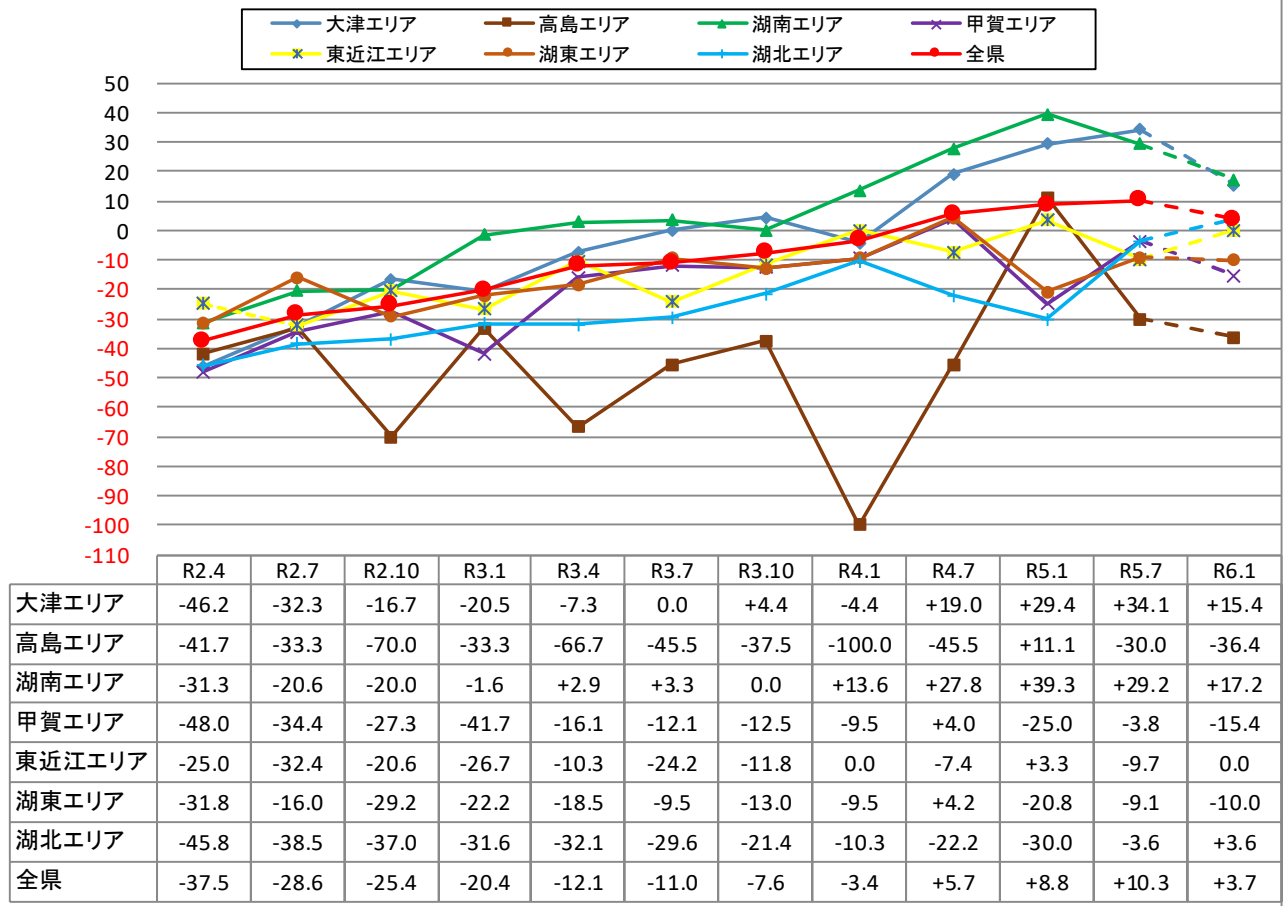


半年後（令和6年1月1日）の地価の動向は、現在（令和5年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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)	10	25	4	39	5	44
	DI指数	15.4P	25.6%	64.1%	10.3%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	1	5	5	11	0	11
	DI指数	-36.4P	9.1%	45.5%	45.5%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	19	37	8	64	8	72
	DI指数	17.2P	29.7%	57.8%	12.5%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	3	16	7	26	2	28
	DI指数	-15.4P	11.5%	61.5%	26.9%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	6	19	6	31	3	34
	DI指数	0.0P	19.4%	61.3%	19.4%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	5	8	7	20	4	24
	DI指数	-10.0P	25.0%	40.0%	35.0%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	5	19	4	28	0	28
	DI指数	3.6P	17.9%	67.9%	14.3%	100.0%	
全県	回答数(件)	49	129	41	219	22	241
	DI指数	3.7P	22.4%	58.9%	18.7%	100.0%	



地価動向DI



エリア別の地価動向DIの実感値は、大津・湖南エリアはプラスを示し、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5年1月1日）と比べ、大津・甲賀・湖東・湖北エリアで改善し、高島・湖南・東近江エリアで悪化した。中でも、甲賀・湖北エリアは大幅に改善し、高島エリアは大幅に悪化した。

最も数値が高かったのは+34.1ポイントの大津エリアであった。

大津エリアは大津市のみである。大津市内のJR東海道本線の各駅勢圏の需要は堅調で、駅徒歩圏内の街路条件の整った住宅地については特に需要が強く、新規分譲地であればさらにこの傾向は顕著である。また各駅徒歩圏内のマンション需要は好調で、大規模な新規開発としては、におの浜地区の旧西武大津ショッピングセンター跡地において700戸超のマンションが建設中（令和6年3月下旬竣工予定）であり、石山駅北口のルネサス石山工場跡地に県内最大の1000戸のマンションが建設予定（令和5年11月着工予定、商業施設を併設）である。

JR湖西線沿線のうち、大津京駅～堅田駅勢圏の駅徒歩圏内で居住環境の良好な住宅地の需要は堅調である。近年、京都方面からの需要者が目立つが、JR東海道本線、JR湖西線を利用して京都へのアクセスが比較的優れること、京都市内等と比較して地価が安いことと等が理由であると考えられる。

また商業地については、コロナ禍の影響は大幅に縮小しており、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高島エリアで、前回から大幅に悪化し、-30.0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、総じて地価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、今津駅近くに集中しており、その他エリアは総じて需要は弱い。

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される傾向がある。レジャーとしてのグランピング施設が見られるほか、会員制リゾートホテル（令和6年10月開業予定、全167室）が建設中であるが、商業地の地価を押し上げるまでには至らない。

県全体では前回の8.8ポイントから1.5ポイント改善し、10.3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・湖北エリアで改善し、湖東エリアは同水準で、大津・高島・湖南・甲賀エリア及び県全体で悪化した。

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

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

3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

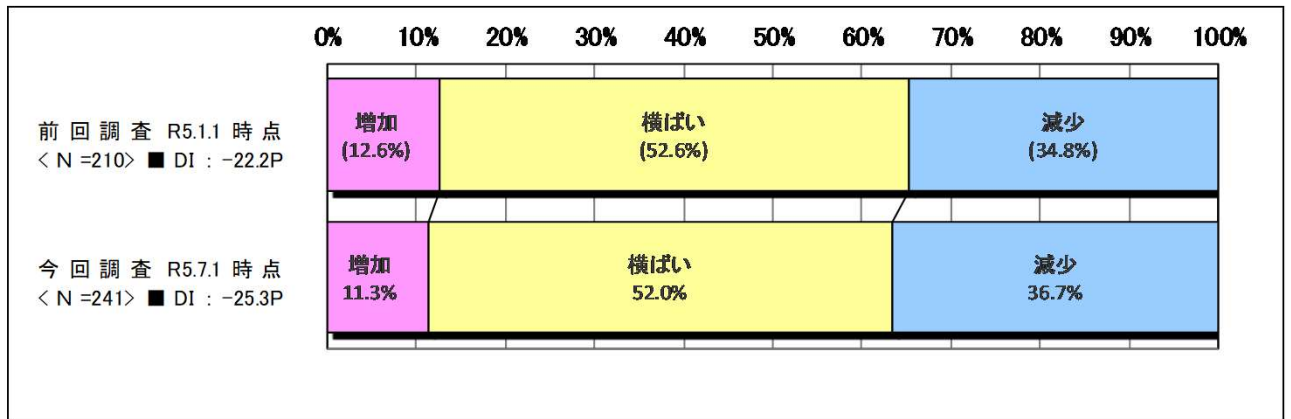
(1) 全県集計（DIの推移を表すグラフはP6に掲載）

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

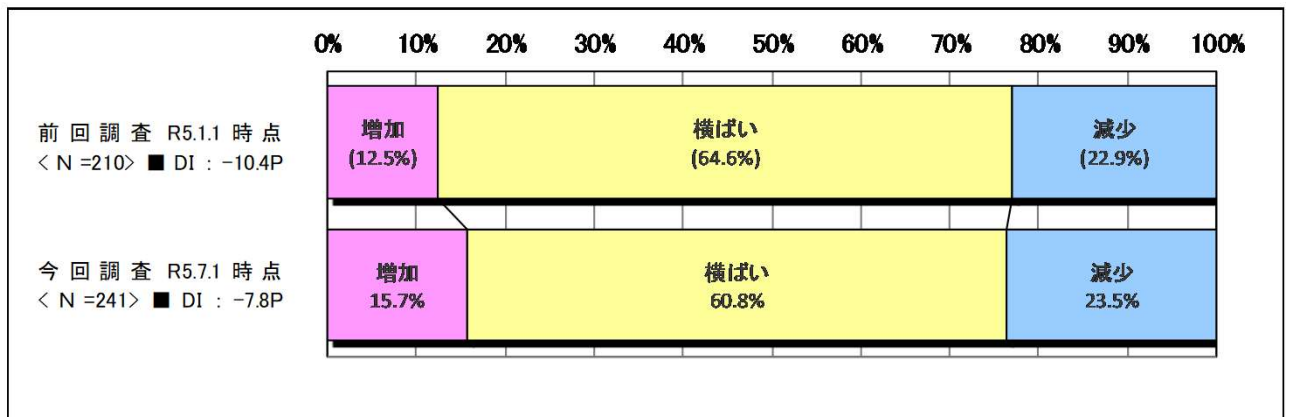
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
イ)	回答数(件)	17	78	55	150	91	241
戸建販売		(17)	(71)	(47)	(135)	(75)	(210)
DI指数	-25.3P (-22.2P)	11.3% (12.6%)	52.0% (52.6%)	36.7% (34.8%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	8	31	12	51	190	241
マンション販売		(6)	(31)	(11)	(48)	(162)	(210)
DI指数	-7.8P (-10.4P)	15.7% (12.5%)	60.8% (64.6%)	23.5% (22.9%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	20	98	50	168	73	241
仲介件数		(18)	(84)	(51)	(153)	(57)	(210)
DI指数	-17.9P (-21.6P)	11.9% (11.8%)	58.3% (54.9%)	29.8% (33.3%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	9	52	56	117	124	241
建築件数		(14)	(47)	(43)	(104)	(106)	(210)
DI指数	-40.2P (-27.9P)	7.7% (13.5%)	44.4% (45.2%)	47.9% (41.3%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

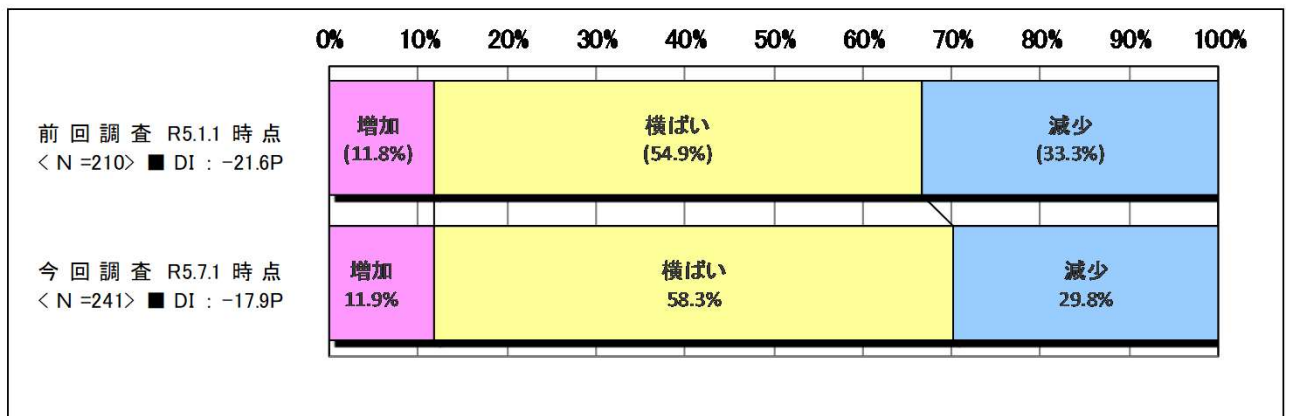
【戸建販売（実感値）】



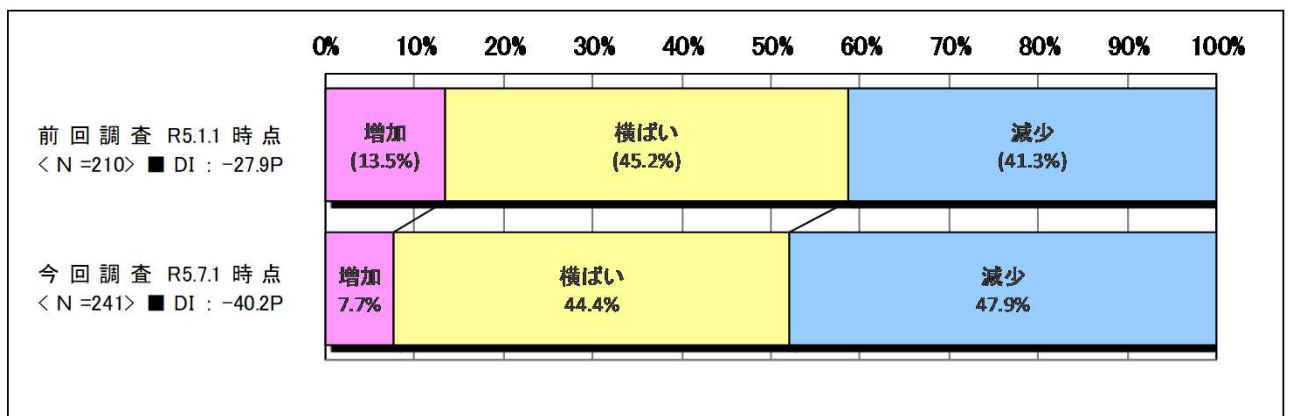
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

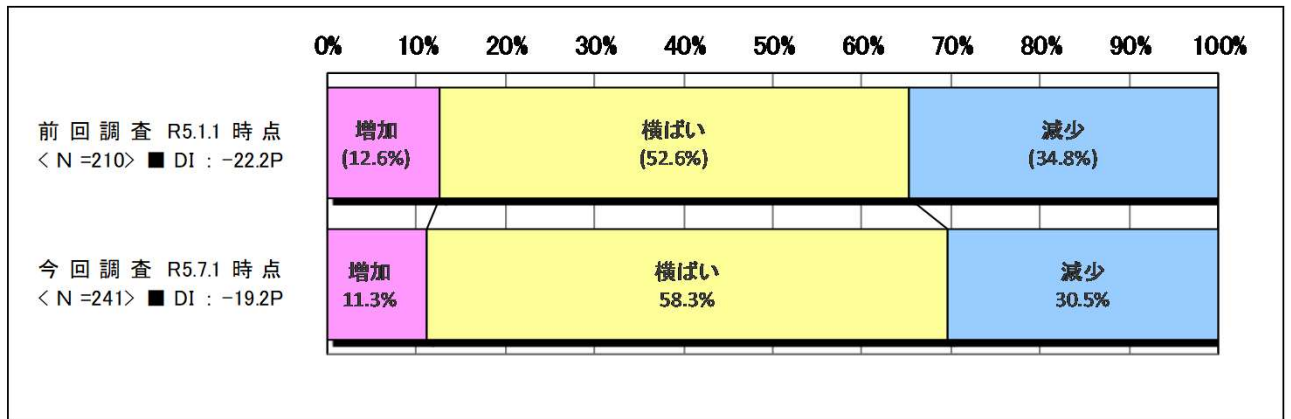


半年後（令和6年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和5年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

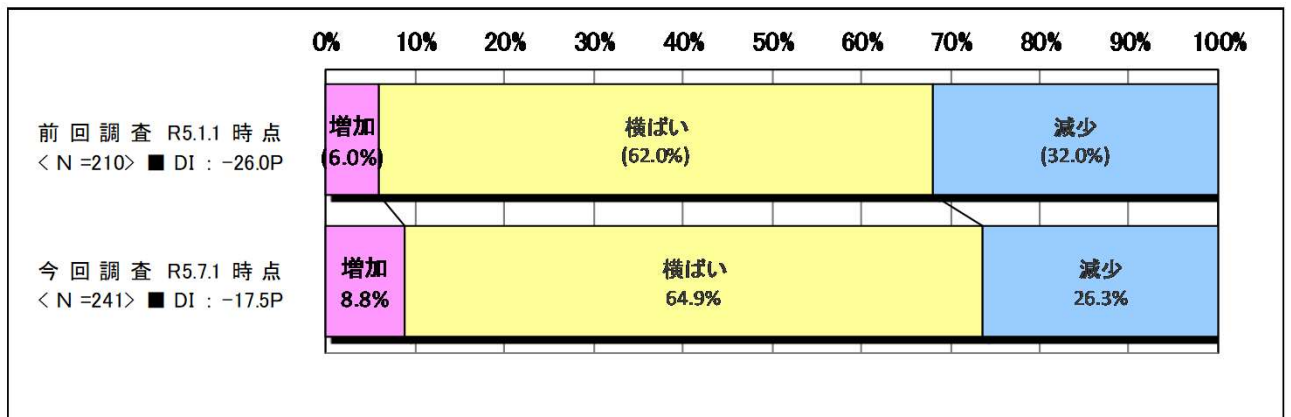
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	減少傾向にあるだろう		無回答	
イ)	回答数(件)	17	88	46	151	90	241
戸建販売		(17)	(71)	(47)	(135)	(75)	(210)
DI指数	-19.2P (-22.2P)	11.3% (12.6%)	58.3% (52.6%)	30.5% (34.8%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	5	37	15	57	184	241
マンション販売		(3)	(31)	(16)	(50)	(160)	(210)
DI指数	-17.5P (-26.0P)	8.8% (6.0%)	64.9% (62.0%)	26.3% (32.0%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	14	103	48	165	76	241
仲介件数		(16)	(89)	(45)	(150)	(60)	(210)
DI指数	-20.6P (-19.3P)	8.5% (10.7%)	62.4% (59.3%)	29.1% (30.0%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	10	59	44	113	128	241
建築件数		(10)	(52)	(43)	(105)	(105)	(210)
DI指数	-30.1P (-31.4P)	8.8% (9.5%)	52.2% (49.5%)	38.9% (41.0%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

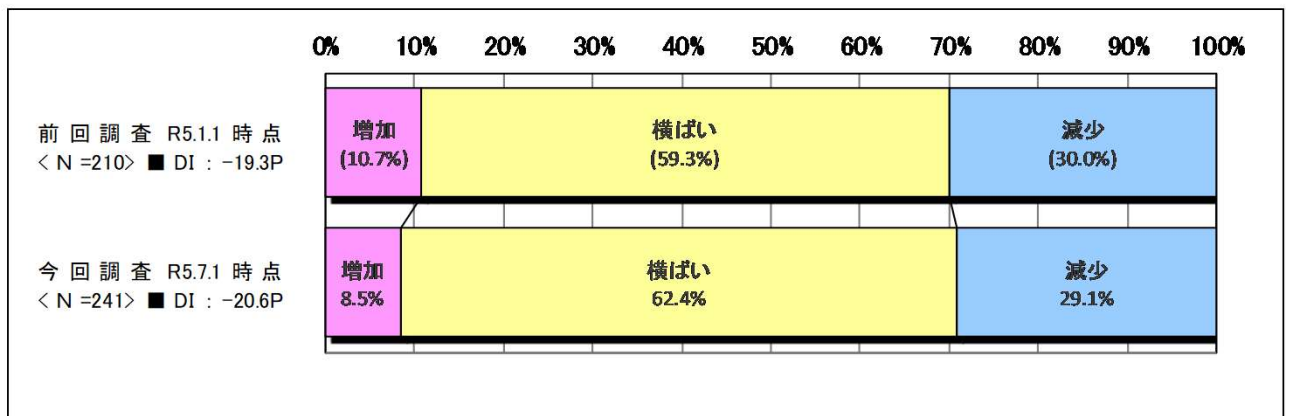
【戸建販売（予測値）】



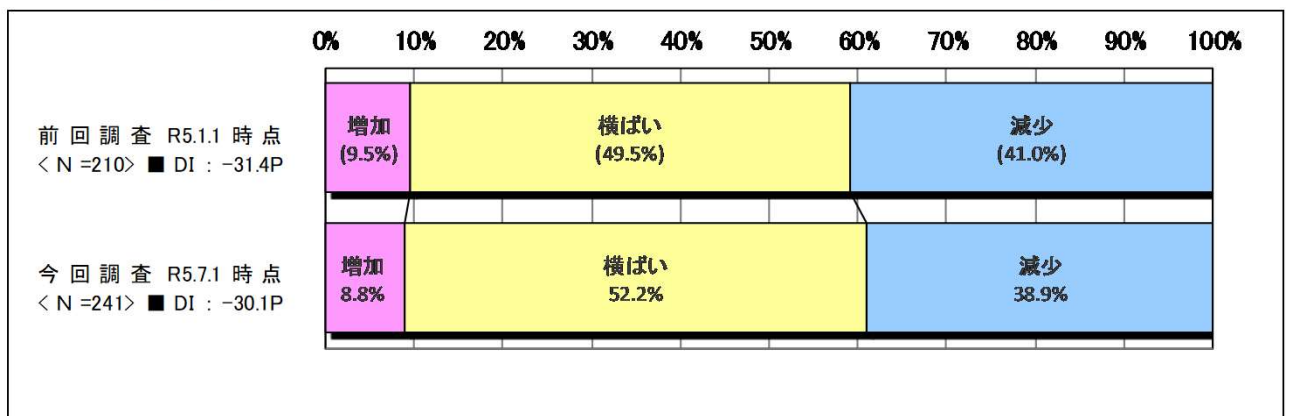
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

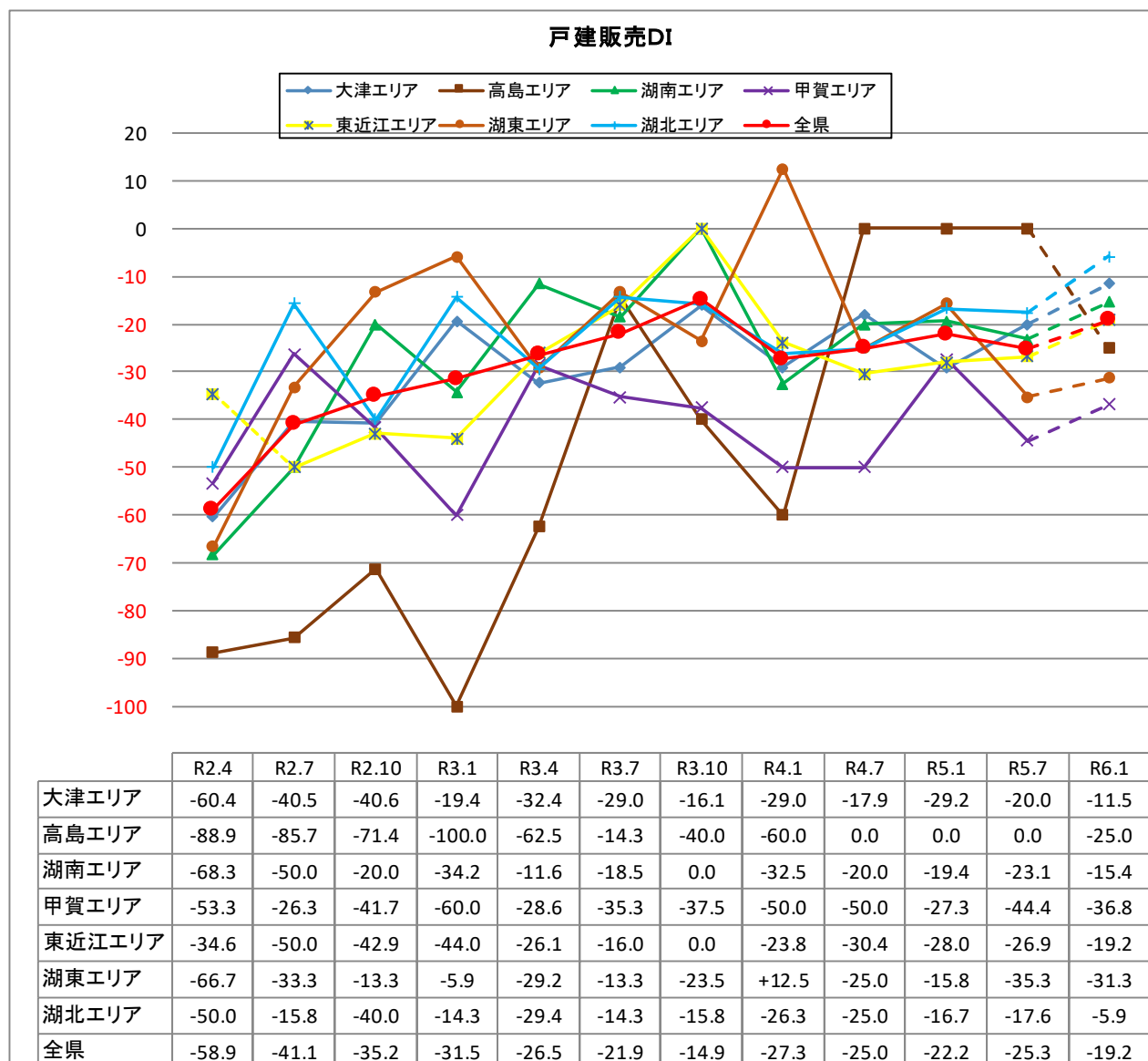


【建築件数（予測値）】



(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・東近江エリアで改善し、高島・湖北エリアは同水準で、湖南・甲賀・湖東エリアで悪化した。

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甲賀エリアで、前回から悪化し、-44.4ポイントとなっている。

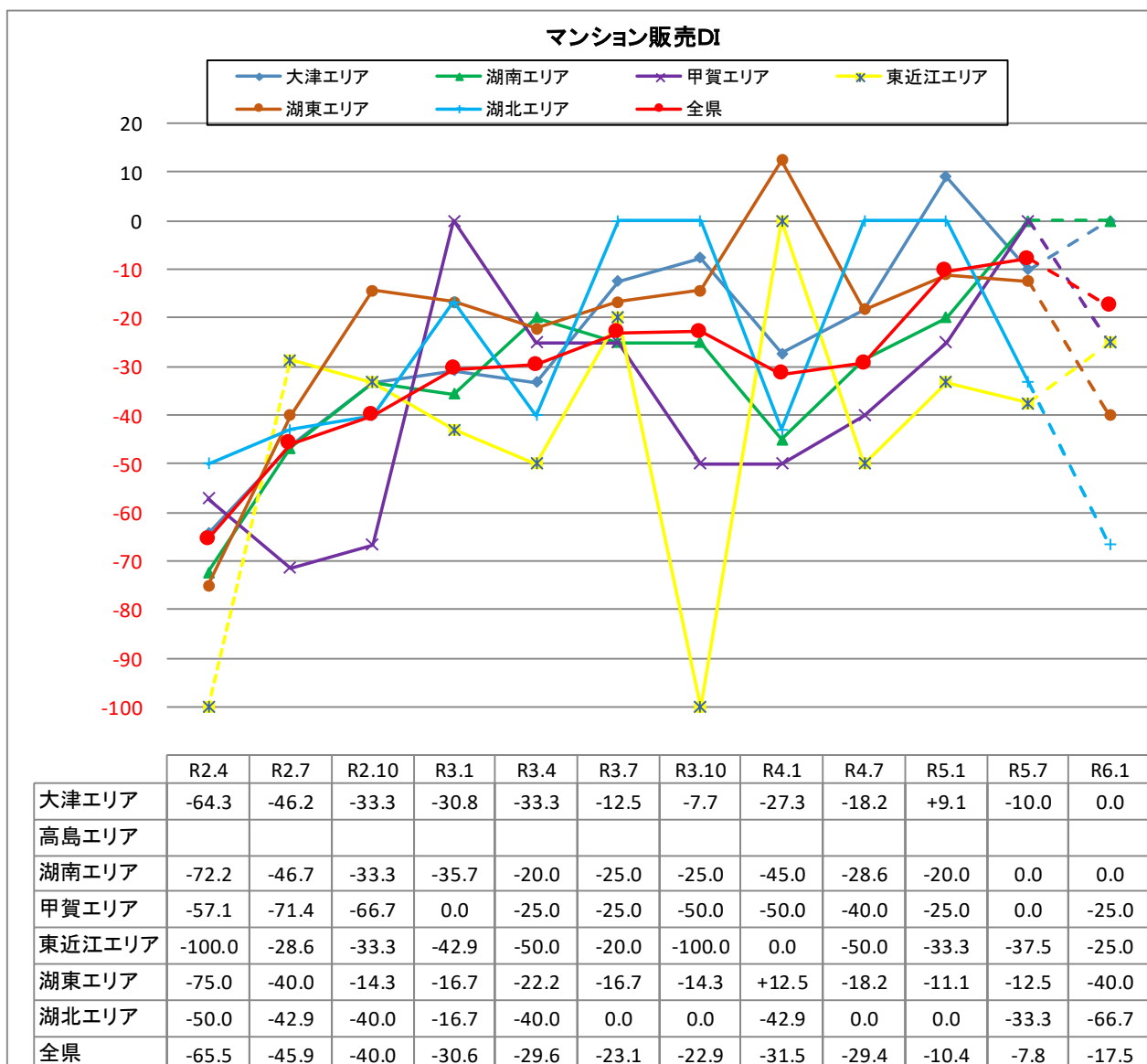
県全体では前回の-22.2ポイントから3.1ポイント悪化し、-25.3ポイントとなっている。

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、高島エリアの悪化幅が大きかった。

県全体では改善となった。

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

前回と比べ、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、湖南・甲賀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ポイントの湖南・甲賀エリアであった。最も数値が低かったのは東近江エリアで、前回から悪化し、-37.5ポイントとなっている。

県全体では前回の-10.4ポイントから2.6ポイント改善し、-7.8ポイントとなっている。

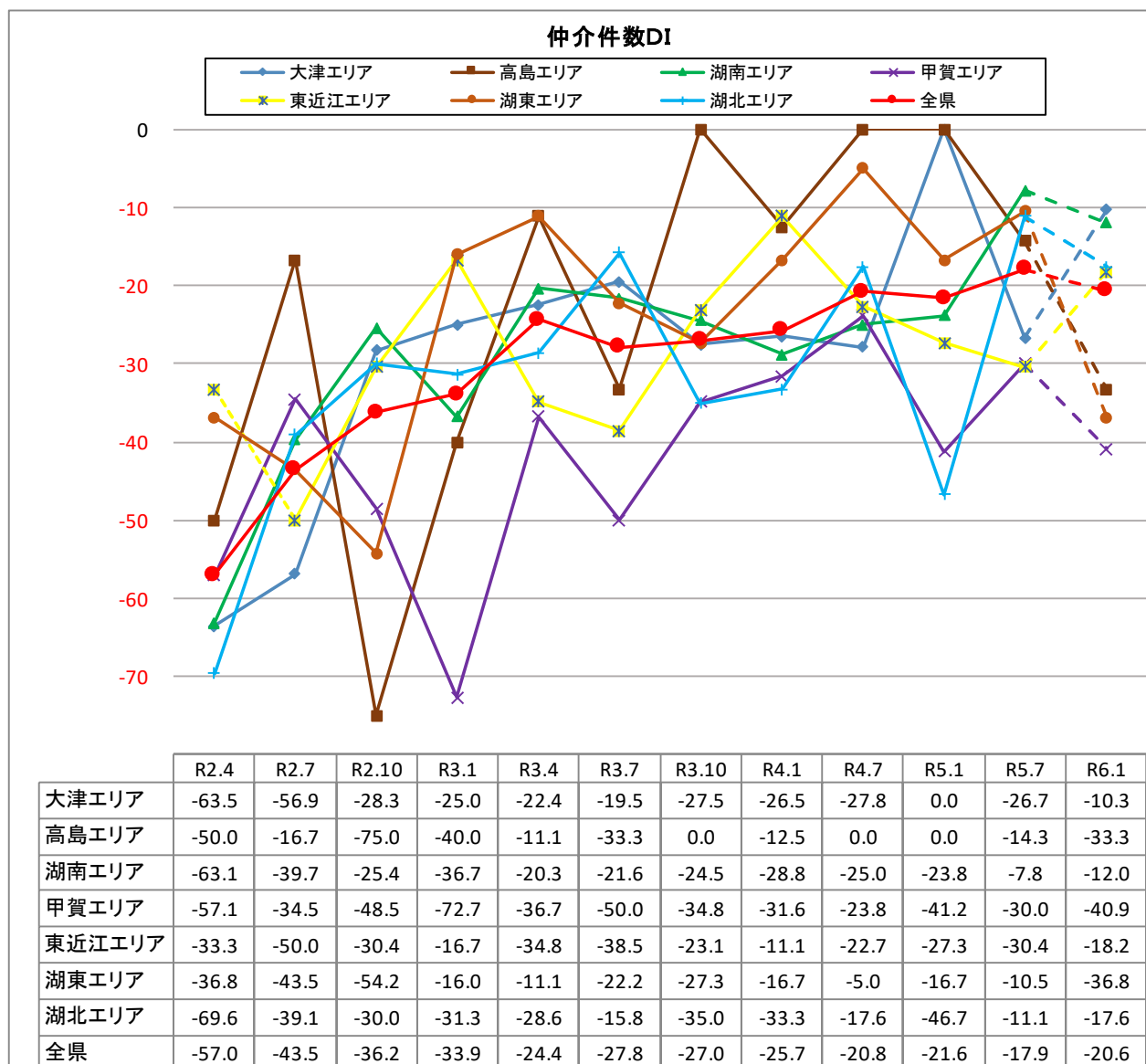
今後の予測は、大津・湖南エリアは0、甲賀・東近江・湖東・湖北エリアはマイナスとなった。

今回実感値と比較した今後の予測値は、大津・東近江エリアで改善し、湖南エリアは同水準で、甲賀・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、甲賀・湖東・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、実感値は全エリアでマイナスとなった。

前回と比べ、湖南・甲賀・湖東・湖北エリアで改善し、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く、その一方で大津エリアは大幅な悪化となった。

最も数値が高かったのは-7.8ポイントの湖南エリアであった。最も数値が低かったのは東近江エリアで、前回から悪化し、-30.4ポイントとなっている。

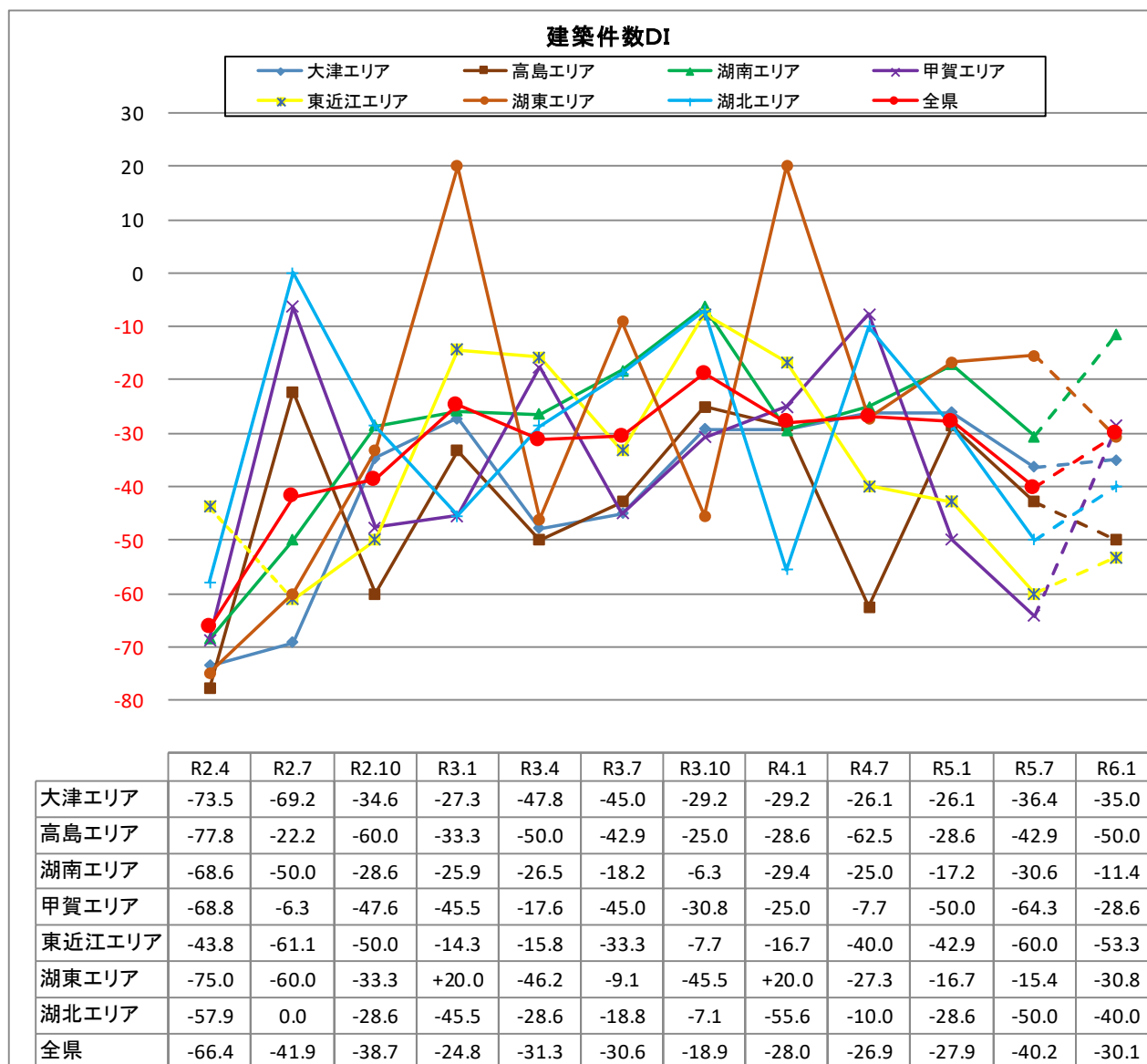
県全体では前回の-21.6ポイントから3.7ポイント改善し、-17.9ポイントとなっている。

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・甲賀・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、湖東エリアの悪化幅が大きかった。

県全体では悪化となった。

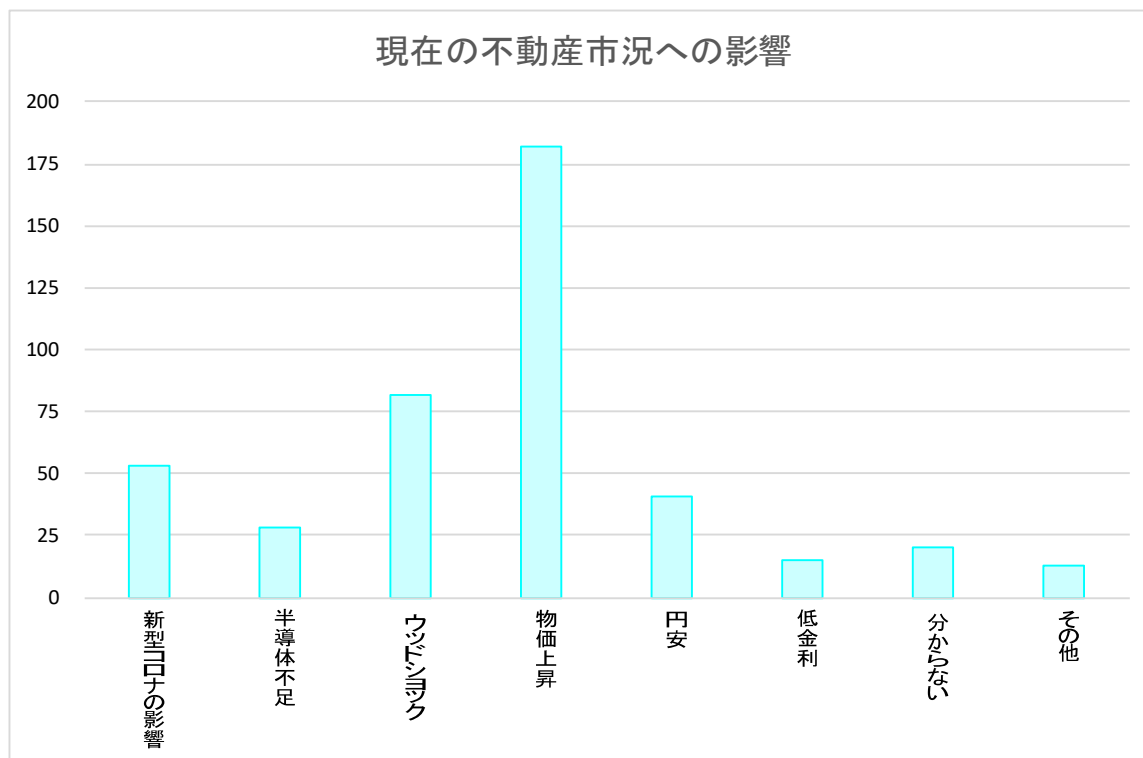
④建築件数の動向



建築件数の動向を示す建築件数DIについて、実感値は全エリアでマイナスとなった。前回と比べ、湖東エリアが改善した以外は全てのエリアで悪化した。中でも、湖北エリアの悪化幅が大きかった。最も数値が高かったのは-15.4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、-64.3ポイントとなっている。県全体では前回の-27.9ポイントから12.3ポイント悪化し、-40.2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・湖南・甲賀・東近江・湖北エリアで改善し、高島・湖東エリアで悪化した。中でも、甲賀エリアの改善幅が大きかった。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、「物価上昇」で、182ポイント（有効回答数の82.4%）であった。次いで多かったのものは、「ウッドショック」（82ポイント（同37.1%））であった。

以上