

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21回滋賀県不動産市況DI調査～

平成30年3月

滋賀県県民生活部県民活動生活課
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

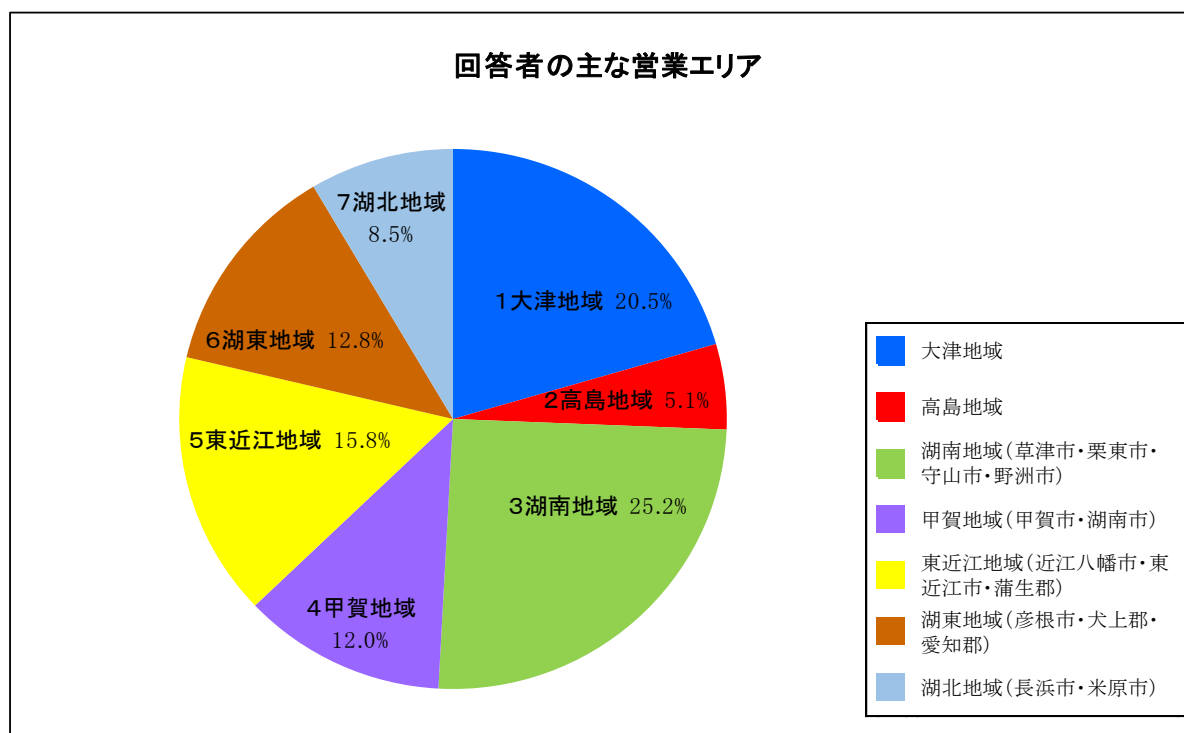
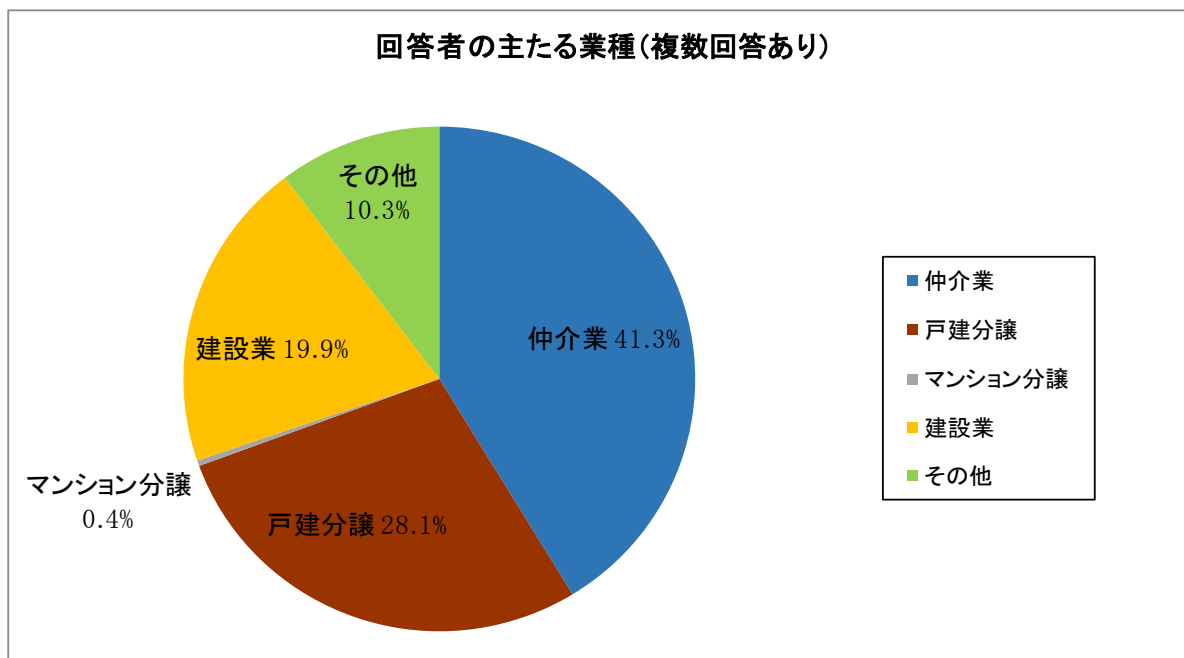
平成30年1月1日を起点とし、過去半年(H29.7.1～H30.1.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(H30.1.1～H30.7.1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期 : 平成30年1月

発送数 : 716

有効回収数 : 238 (回収率 33.2%)

回答者の属性(回答者の主な事業及び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

★インターネットを利用して御回答いただくこともできます。

詳細は → 滋賀県県民活動生活課土地対策係 (<http://www.pref.shiga.jp/c/tochitai/>)

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（平成30年1月1日）の地価の動向について、半年前（平成29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（平成30年7月1日）の地価の動向は、現在（平成30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
（裏面も御回答願います。）

問5 現在（平成30年1月1日）の貴社の取扱件数は、半年前（平成29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6 半年後（平成30年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成30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 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。

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。

同封の返信用封筒にて、1月15日（月）までに投函していただきますようお願いいたします。

よろしければ貴社のことについてお答えください。

名 称			
担 当 者	(所属・役職)		(お名前)
所 在 地	〒 ()		
電 話 番 号		F A X 番 号	
主 な 事 業	<input type="checkbox"/> 仲介業 <input type="checkbox"/> 戸建分譲・宅地分譲 <input type="checkbox"/> マンション分譲 <input type="checkbox"/> 建設業 <input type="checkbox"/> その他		
※本調査の結果については、3月下旬頃に滋賀県県民活動生活課土地対策係ホームページに掲載します。 http://www.pref.shiga.lg.jp/c/tochitai/chika/di.html			

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悪化し、引き続きマイナス、予測値は今回実感値から若干の改善。

今回(平成30年1月1日時点)の地価動向判断は-7.8ポイントで、前回(平成29年7月1日時点)の-5.8ポイントに比し、2.0ポイント悪化した。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(H30.1.1~H30.7.1)の地価に関する予測値は-4.2ポイントで、前回(平成29年7月1日時点)の-10.8ポイントに比し6.6ポイントの改善となった。また、今回実感値との比較では、+3.6ポイントと、若干の改善予測を示した。

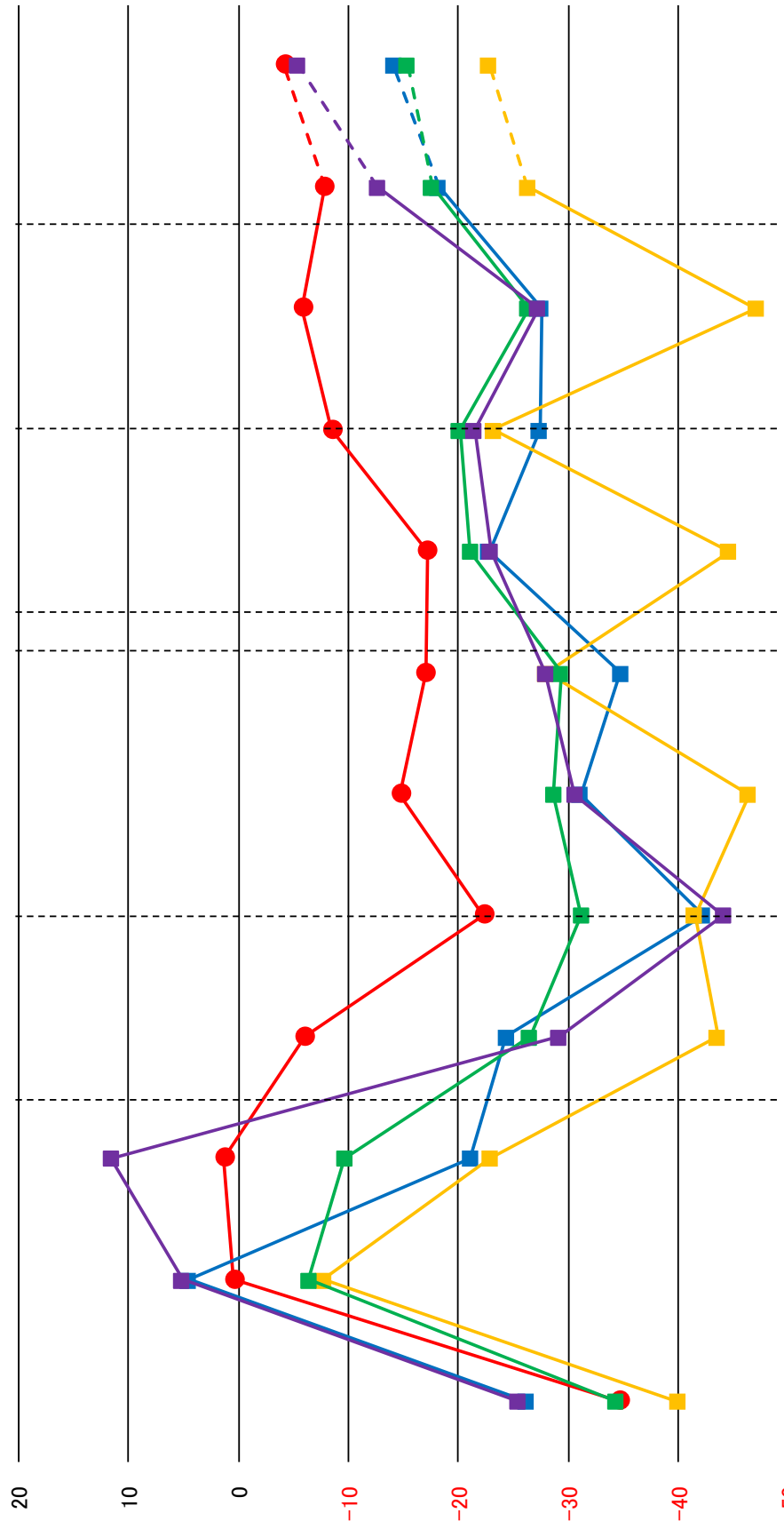
【滋賀県内不動産市場の動向】

業況は、全ての指標が低調。

各業況の動向は、実績値では、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、全ての指標が改善。

- ・戸建販売動向は、前回より9.3ポイント改善し、-18.2ポイントとなった。
予測値は-14.1ポイントで、今回実感値との比較では4.1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20.8ポイント改善し、-26.3ポイントとなった。
予測値は-22.8ポイントで、今回実感値との比較では3.5ポイントの改善予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より8.8ポイント改善し、-17.6ポイントとなった。
予測値は-15.4ポイントで、今回実感値との比較では2.2ポイントの改善予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より14.7ポイント改善し、-12.6ポイントとなった。
予測値は-5.4ポイントで、今回実感値との比較では7.2ポイントの改善予測となった。

滋賀県不動産市場DI



相續税
贈与税改正
H27.1

日銀マイナス
金利政策
H28.2

熊本地震
H28.4

トランプ政権
H29.1

第4次安倍
内閣発足
H29.11

	H25.1	H25.7	H26.1	H26.7	H27.1	H27.7	H28.1	H28.7	H29.1	H29.7	H30.1	H30.7
地価動向	-34.7	0.4	1.3	-6.0	-22.3	-14.7	-17.0	-17.2	-8.5	-5.8	-7.8	-4.2
戸建販売動向	-26.2	4.5	-2.1	-2.4	-4.3	-31.1	-3.48	-22.8	-27.4	-27.5	-18.2	-14.1
マンション販売動向	-4.0	-7.7	-22.9	-4.36	-4.15	-46.4	-2.80	-44.6	-23.2	-47.1	-26.3	-22.8
仲介件数動向	-34.4	-6.4	-9.7	-26.5	-31.2	-28.7	-29.3	-21.1	-20.1	-26.4	-17.6	-15.4
建築件数動向	-25.5	5.1	11.6	-29.2	-44.1	-30.6	-2.80	-23.0	-21.5	-27.3	-12.6	-5.4

※平成25年1月期～平成30年1月期は実感値、平成30年7月期は平成30年1月期における予測値を示す（以下同じ）。

平成25年の9月末に、注文建築等における消費税5%の経過措置の期限があった。前記のグラフの動きをみると、これに向かう形で全不動産市場が改善傾向を示し、平成25年1月～7月には大幅改善、地価・戸建販売・建築件数は、これまでのマイナスからプラスへ転じた。グラフには表記されないが、改善の起点となったのは平成24年7月であり、増税施行の1年9ヶ月前にあたる。

しかし仲介件数・マンション販売については平成25年7月をピークに悪化。一方、地価・建築件数についてはさらに緩やかに上昇して平成26年1月をピークに悪化に転じた。

平成26年4月に消費税8%が施行、全市場は悪化を続ける。特に建築件数の落ち込みは顕著である。

戸建販売・仲介件数・建築件数については、平成27年1月を底に改善に転じ、途中悪化も織り交ぜつつ大局的には改善方向で推移してきたが、今回はすべて改善となった。なかでも建築件数の改善幅は大きい。

地価については、平成27年1月を底に改善、同年7月以降緩やかに悪化～横ばいで推移、今回やや悪化したものの平成28年7月以降は概ね改善基調となっている。

マンション販売については、平成27年7月以降大幅な改善・悪化を繰り返しており、今回再び大幅に改善した。

今後の動向について、D I の予測では、全ての指標が改善を示している。

平成29年11月第4次安倍内閣が発足した。TPPやEUとの経済連携協定（EPA）の早期発効等の方針を掲げ、またアベノミクスのさらなる加速を表明した。

国土交通省がまとめた平成29年の新設住宅着工戸数は、前年比0.3%減少で3年ぶりのマイナスとなった。要因は超低金利などを追い風に相続税対策として増えていた賃貸アパートの建設が急減速したことが大きい。

日本銀行によると、平成29年の不動産向け新規貸出額前年比は平成23年以降6年ぶりに減少した。特にアパートローンの失速が顕著で、過剰な融資を懸念した金融庁の監視強化により、金融機関の積極融資に歯止めがかかったようだ。

直近の滋賀県内の景気動向をみると、生産・民間設備投資・公共投資・雇用情勢等の各種指標が改善しており、一方個人消費・住宅投資等は伸び悩んでいる。総じて緩やかな回復基調で推移しているものの、安定基調とは言い難い。

滋賀県内の不動産地価動向は、利便性の優るエリアは上昇、劣るエリアは下落する二極化傾向が依然継続している。

平成31年10月に消費税10%増税が施行予定である。8%増税時は施行の1年9ヶ月前を起点に駆け込み需要による市況好転が始まっていることから、平成30年1月以降、同様に市況好転の兆しが見られるものと前回調査で予想していた。今回の結果を見ると地価以外の全指標が足並み揃えて改善を示しており、予想より早い結果となった。とりわけ建築件数動向は大幅に改善しており、景気回復の後押しもあって駆け込み需要が始まった可能性もあるとみて、今後、動向を注視していく必要がある。

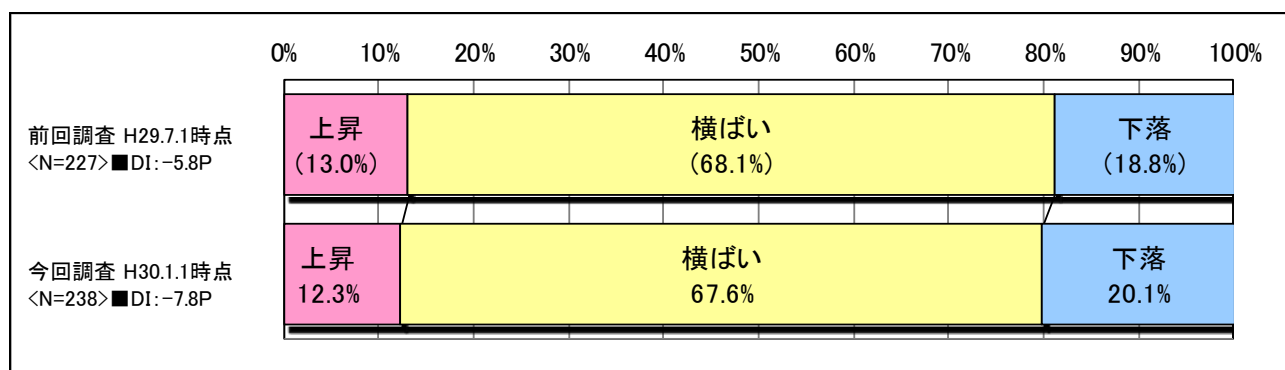
以上により、不動産市況は改善と失速が拮抗する中で、増税前の時限的事象として回復に向かうものの、その勢いは緩やかで、より実需に根差したものになると予想される。

2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

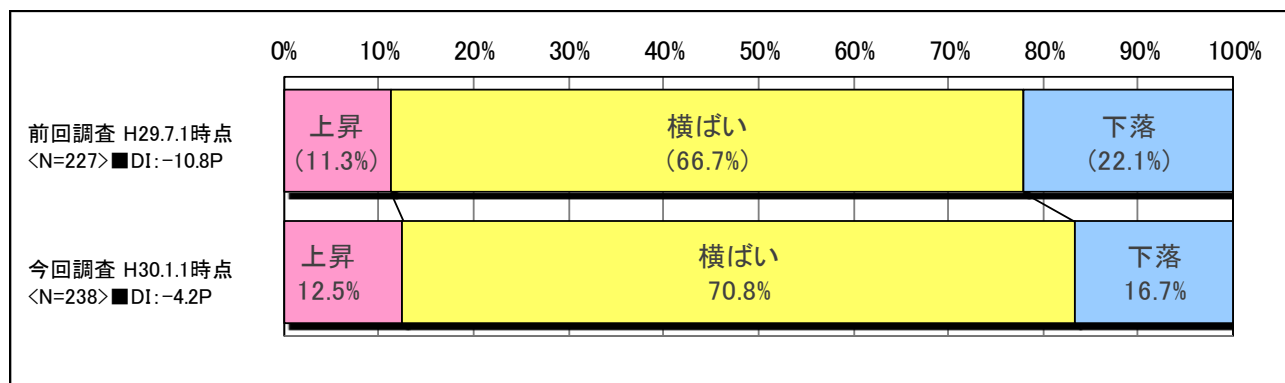
平成30年1月1日現在の地価の動向は、半年前（平成29年7月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

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	横ばいであつた	下落傾向にあった		わからない・無回答	
回答数(件)	27 (27)	148 (141)	44 (39)	219 (207)	19 (20)	238 (227)
DI指数	-7.8P (-5.8P)	12.3% (13.0%)	67.6% (68.1%)	20.1% (18.8%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査



半年後（平成30年7月1日）の地価の動向は、現在（平成30年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

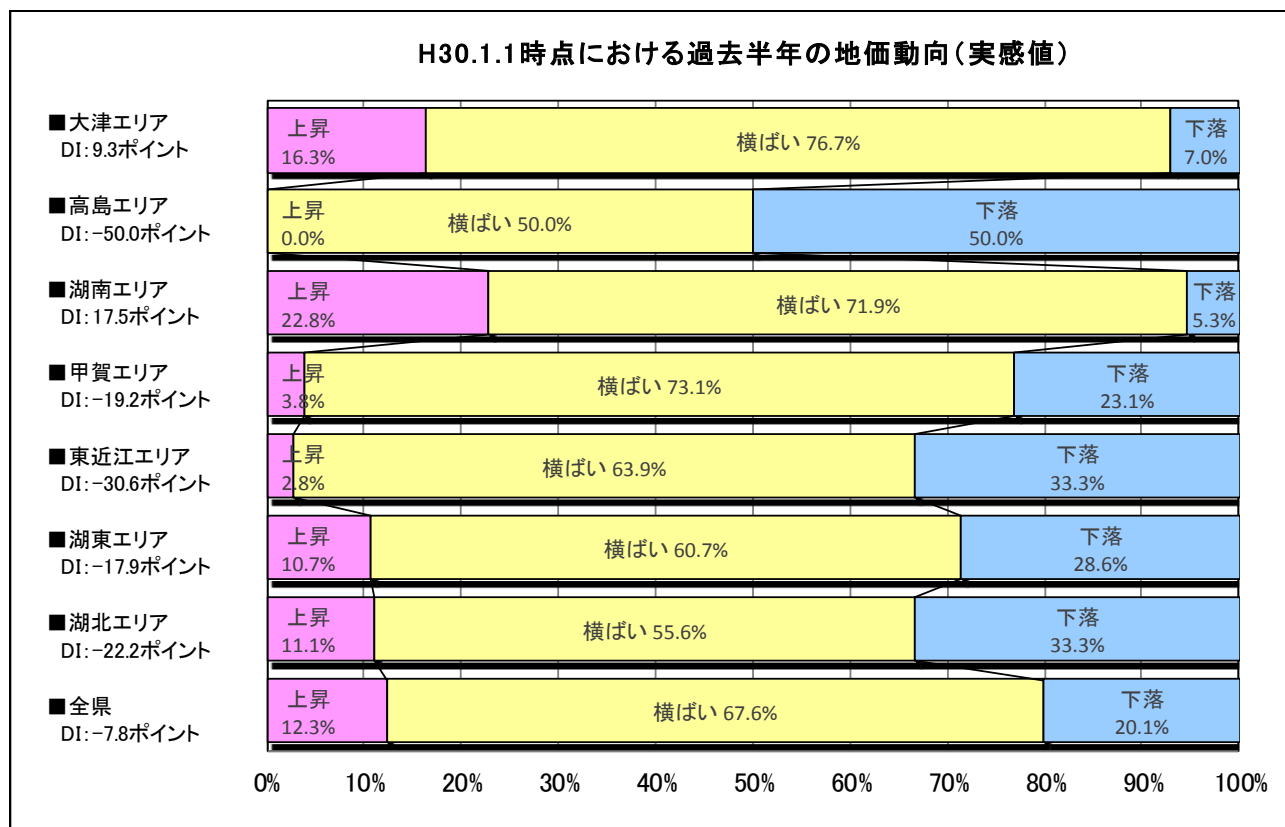
地価動向(将来)	1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)	上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)	27 (23)	153 (136)	36 (45)	216 (204)	22 (23)	238 (227)
DI指数	-4.2P (-10.8P)	12.5% (11.3%)	70.8% (66.7%)	16.7% (22.1%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査



(2) エリア毎の集計

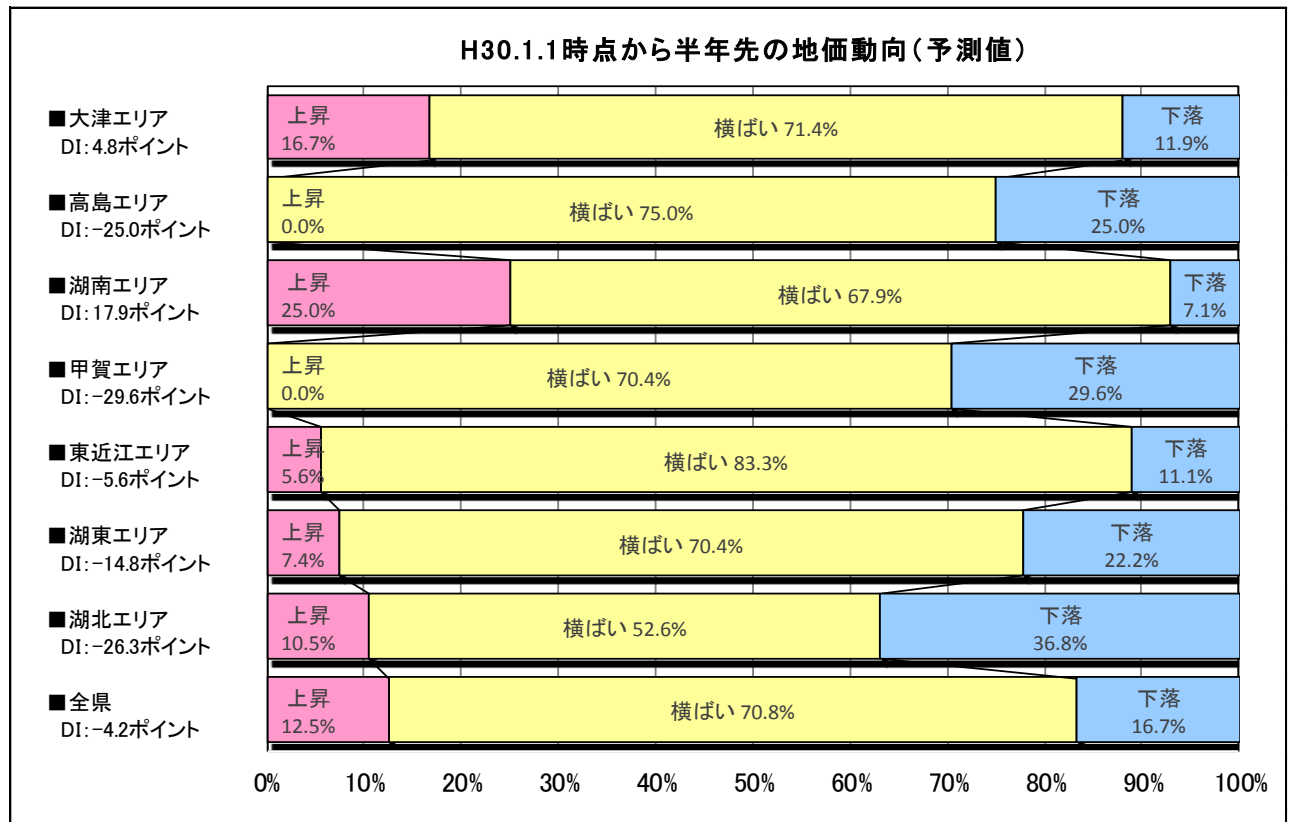
平成30年1月1日現在の地価の動向は、半年前（平成29年7月1日）と比較してどうですか？

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)	7	33	3	43	5	48
	DI指数	9.3P	16.3%	76.7%	7.0%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	5	5	10	2	12
	DI指数	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	13	41	3	57	2	59
	DI指数	17.5P	22.8%	71.9%	5.3%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	1	19	6	26	2	28
	DI指数	-19.2P	3.8%	73.1%	23.1%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	1	23	12	36	1	37
	DI指数	-30.6P	2.8%	63.9%	33.3%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	3	17	8	28	2	30
	DI指数	-17.9P	10.7%	60.7%	28.6%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	2	10	6	18	2	20
	DI指数	-22.2P	11.1%	55.6%	33.3%	100.0%	
全県	回答数(件)	27	148	44	219	19	238
	DI指数	-7.8P	12.3%	67.6%	20.1%	100.0%	

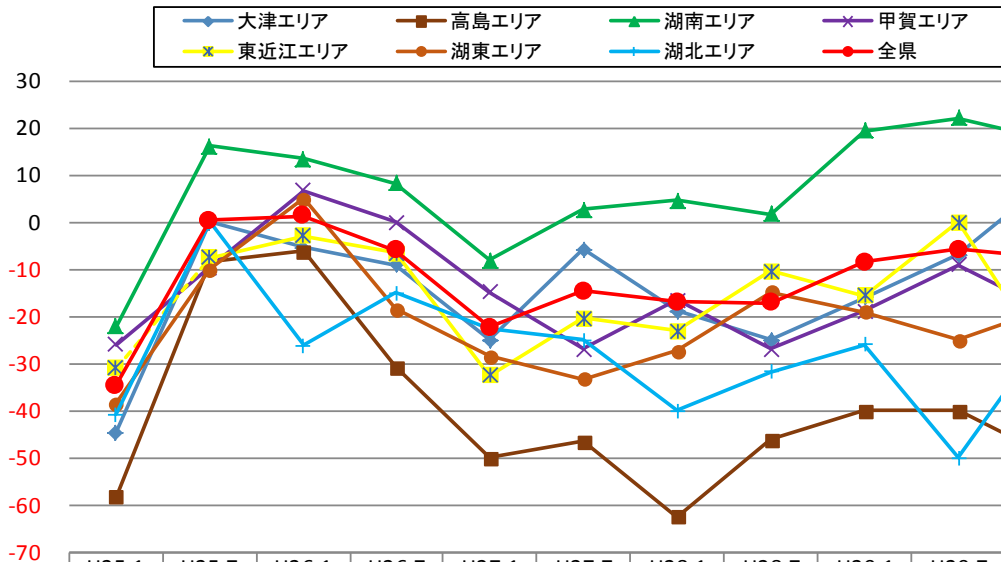


半年後（平成30年7月1日）の地価の動向は、現在（平成30年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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)	7	30	5	42	6	48
	DI指数	4.8P	16.7%	71.4%	11.9%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	6	2	8	4	12
	DI指数	-25.0P	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	14	38	4	56	3	59
	DI指数	17.9P	25.0%	67.9%	7.1%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	0	19	8	27	1	28
	DI指数	-29.6P	0.0%	70.4%	29.6%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	2	30	4	36	1	37
	DI指数	-5.6P	5.6%	83.3%	11.1%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	2	19	6	27	3	30
	DI指数	-14.8P	7.4%	70.4%	22.2%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	2	10	7	19	1	20
	DI指数	-26.3P	10.5%	52.6%	36.8%	100.0%	
全県	回答数(件)	27	153	36	216	22	238
	DI指数	-4.2P	12.5%	70.8%	16.7%	100.0%	



地価動向DI



	H25.1	H25.7	H26.1	H26.7	H27.1	H27.7	H28.1	H28.7	H29.1	H29.7	H30.1	H30.7
大津エリア	-44.7	0.0	-5.4	-9.1	-25.0	-5.9	-19.0	-25.0	-16.1	-7.0	+9.3	+4.8
高島エリア	-58.3	-8.3	-6.3	-30.8	-50.0	-46.7	-62.5	-46.2	-40.0	-40.0	-50.0	-25.0
湖南エリア	-22.2	+16.1	+13.4	+8.2	-8.2	+2.7	+4.6	+1.7	+19.4	+22.0	+17.5	+17.9
甲賀エリア	-26.1	-9.7	+6.7	0.0	-14.8	-26.9	-16.7	-26.9	-19.0	-9.1	-19.2	-29.6
東近江エリア	-31.0	-7.5	-3.0	-6.7	-32.5	-20.5	-23.1	-10.5	-15.6	0.0	-30.6	-5.6
湖東エリア	-38.5	-10.0	+5.0	-18.5	-28.6	-33.3	-27.3	-14.8	-19.2	-25.0	-17.9	-14.8
湖北エリア	-40.9	0.0	-26.3	-15.0	-22.7	-25.0	-40.0	-31.8	-26.1	-50.0	-22.2	-26.3
全県	-34.7	+0.4	+1.3	-6.0	-22.3	-14.7	-17.0	-17.2	-8.5	-5.8	-7.8	-4.2

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（平成29年7月1日）と比べ、大津・湖東・湖北エリアで改善し、高島・湖南・甲賀・東近江エリアで悪化した。

最も数値が高かったのは+17.5ポイントの湖南エリアであった。平成27年1月にマイナスに転じたが、その後再びプラスで推移し、3期連続で高い値を示している。

湖南エリアの住宅地価は上昇傾向が続いており、特にJR駅に近い利便性の良い地域や郊外でも住環境の良好な地域では需要が強く、高値取引も見られる。新規宅地分譲が継続的に見られ、売れ行きは堅調である。

また商業地価も上昇傾向であり、特にJR草津駅、南草津駅、守山駅周辺ではマンション販売、テナント需要とも好調。守山駅前では平成29年8月にホテル兼店舗がオープン、また再開発も進捗中で、今後さらなる発展が期待される。

最も数値が低かったのは高島エリアで、前回から悪化し、-50.0ポイントとなっている。

高島エリアの住宅地価は下落傾向が続いている。人口減少や高齢化が継続しており、域内移動はあっても域外からの需要は極めて弱い。過去に造成分譲された住宅団地や生活インフラが未整備の団地については需要の低迷が顕著である。

また商業地価も下落傾向が続いている。商業中心が国道バイパス等の幹線道路沿いへ移り、既存の商店街のほか駅前商業地からも顧客が流出し、店舗閉鎖が進んでいることが主要因である。一方幹線道路沿いは新規の店舗進出も見られる。

県全体では前回の-5.8ポイントから2.0ポイント悪化し、-7.8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、高島・東近江・湖東エリア及び県全体で改善し、湖南エリアは同水準で、大津・甲賀・湖北エリアで悪化した。中でも、高島・東近江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、前回と同じくすべてのエリアで「横ばい」が最も多かった。

「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。「上昇」の回答は、大津・甲賀・湖東・湖北エリアで増加し、高島エリアは前回に引き続きゼロ、湖南・東近江エリアで減少した。

「上昇」が増え「下落」が減少するという、理想的な改善傾向を示しているのが大津・湖北エリアである。

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。

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

特徴としては、湖東エリアの「下落」の減少幅が大きい。

3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

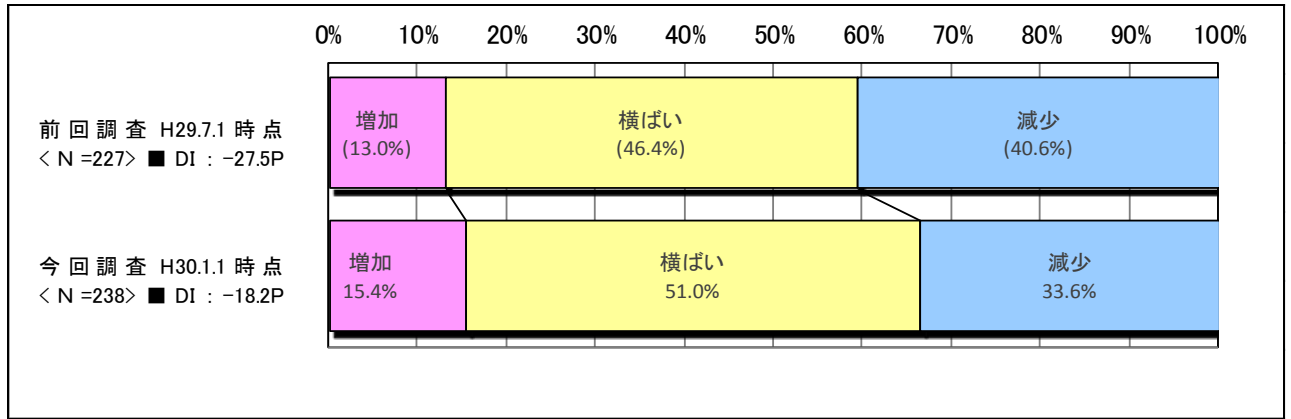
(1) 全県集計（DIの推移を表すグラフはP6に掲載）

平成30年1月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前（平成29年7月1日）と比較してどのように感じていますか？

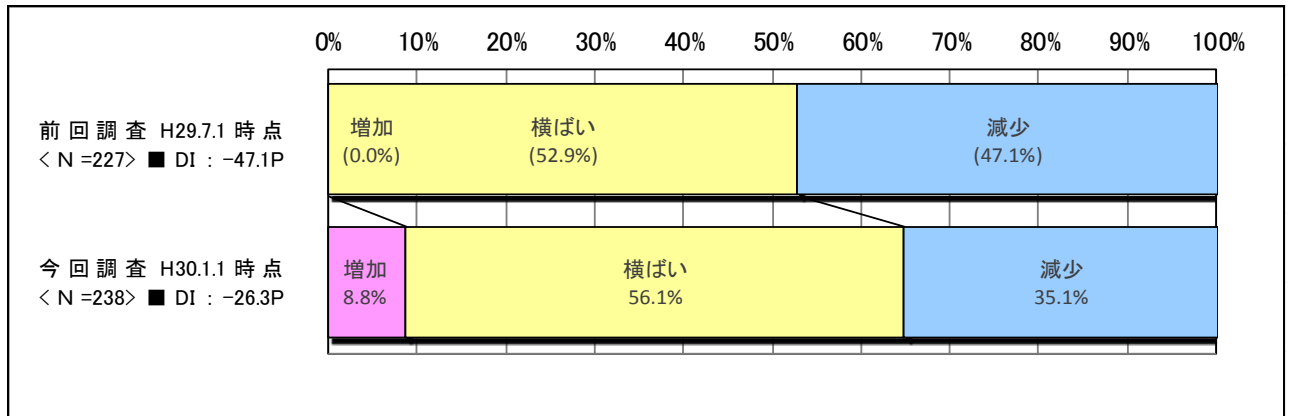
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にあった	横ばいであった	下落傾向にあった		わからない・無回答	
イ) 戸建販売	回答数(件)	22 (18)	73 (64)	48 (56)	143 (138)	95 (89)	238 (227)
	DI指数	-18.2P (-27.5P)	15.4% (13.0%)	51.0% (46.4%)	33.6% (40.6%)	100.0% (100.0%)	
ロ) マンション販売	回答数(件)	5 (0)	32 (27)	20 (24)	57 (51)	181 (176)	238 (227)
	DI指数	-26.3P (-47.1P)	8.8% (0.0%)	56.1% (52.9%)	35.1% (47.1%)	100.0% (100.0%)	
ハ) 仲介件数	回答数(件)	20 (18)	105 (95)	51 (65)	176 (178)	62 (49)	238 (227)
	DI指数	-17.6P (-26.4P)	11.4% (10.1%)	59.7% (53.4%)	29.0% (36.5%)	100.0% (100.0%)	
ニ) 建築件数	回答数(件)	20 (12)	57 (48)	34 (39)	111 (99)	127 (128)	238 (227)
	DI指数	-12.6P (-27.3P)	18.0% (12.1%)	51.4% (48.5%)	30.6% (39.4%)	100.0% (100.0%)	

※括弧内の斜体字は前回調査

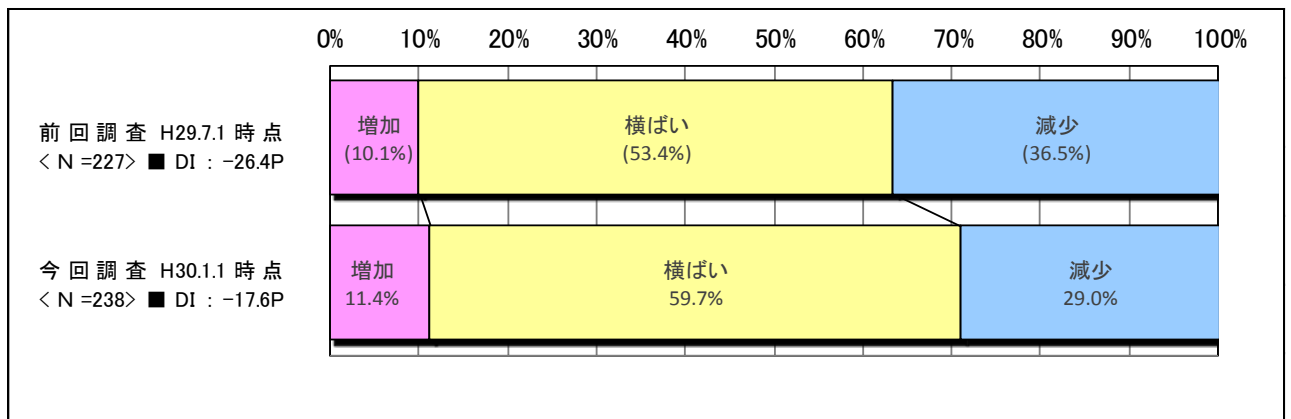
【戸建販売（実感値）】



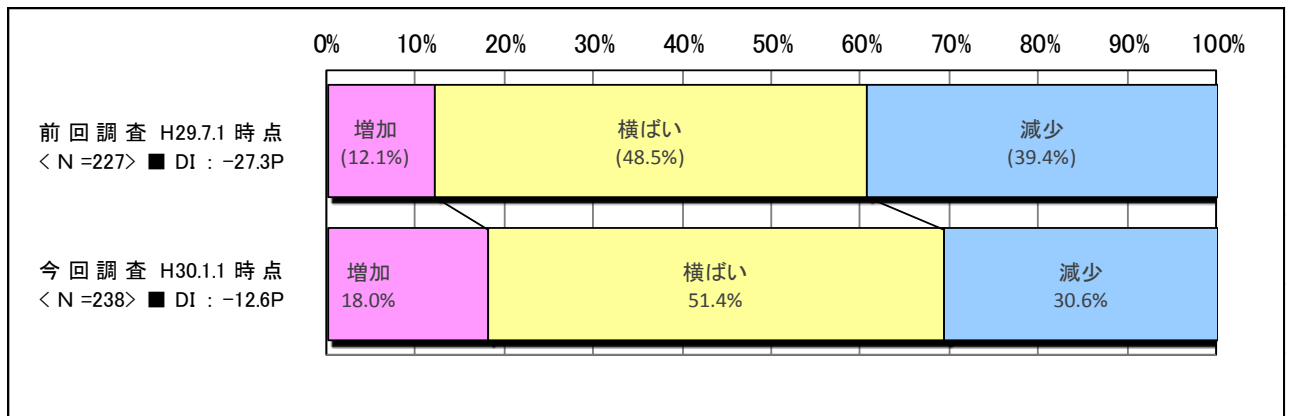
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

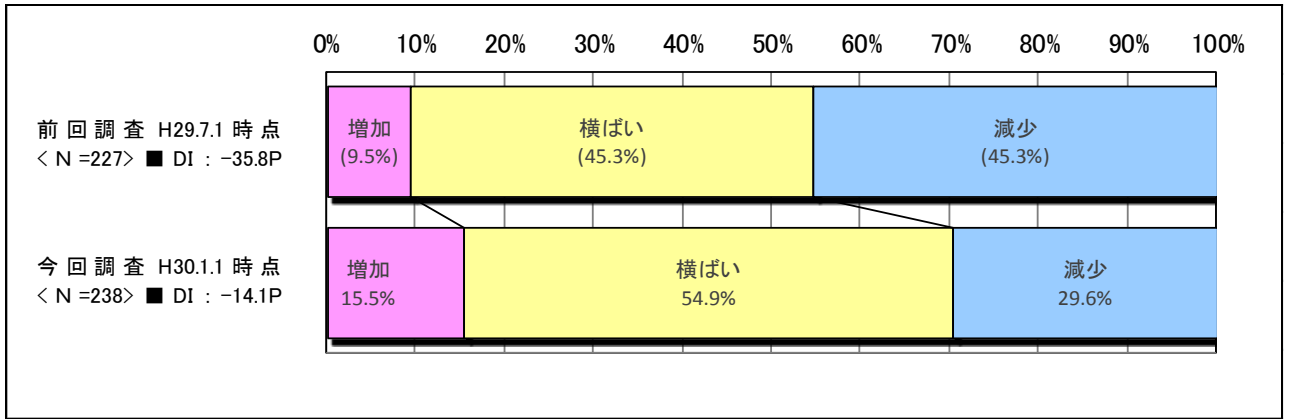


半年後（平成30年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成30年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

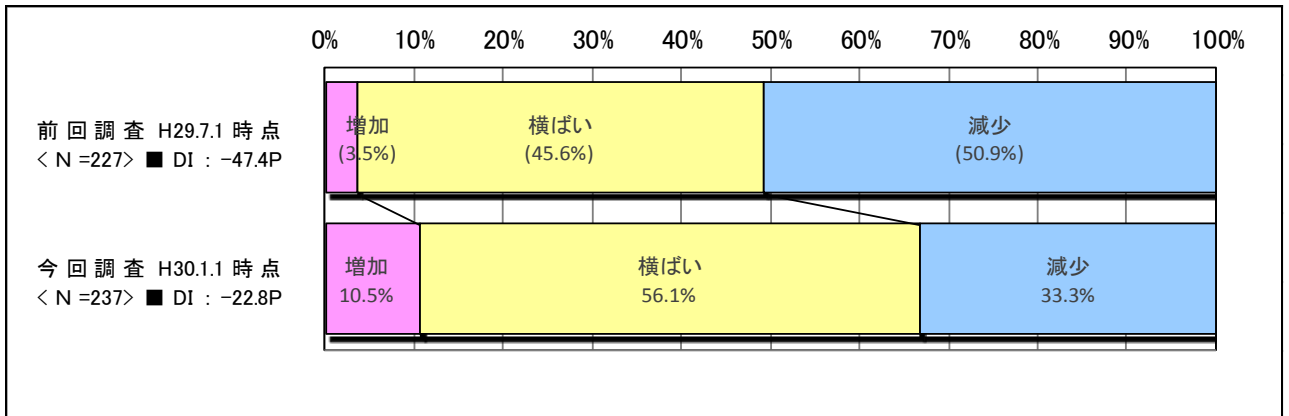
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
イ)	回答数(件)	22	78	42	142	96	238
戸建販売		(14)	(67)	(67)	(148)	(79)	(227)
DI指数	-14.1P (-35.8P)	15.5% (9.5%)	54.9% (45.3%)	29.6% (45.3%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	6	32	19	57	180	237
マンション販売		(2)	(26)	(29)	(57)	(170)	(227)
DI指数	-22.8P (-47.4P)	10.5% (3.5%)	56.1% (45.6%)	33.3% (50.9%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	18	112	45	175	63	238
仲介件数		(14)	(103)	(60)	(177)	(50)	(227)
DI指数	-15.4P (-26.0P)	10.3% (7.9%)	64.0% (58.2%)	25.7% (33.9%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	20	65	26	111	127	238
建築件数		(15)	(43)	(42)	(100)	(127)	(227)
DI指数	-5.4P (-27.0P)	18.0% (15.0%)	58.6% (43.0%)	23.4% (42.0%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

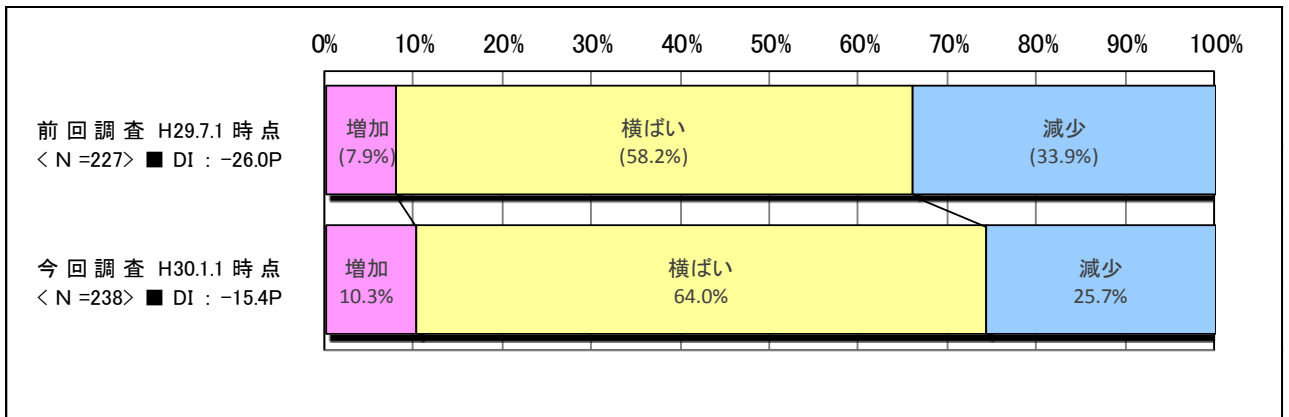
【戸建販売（予測値）】



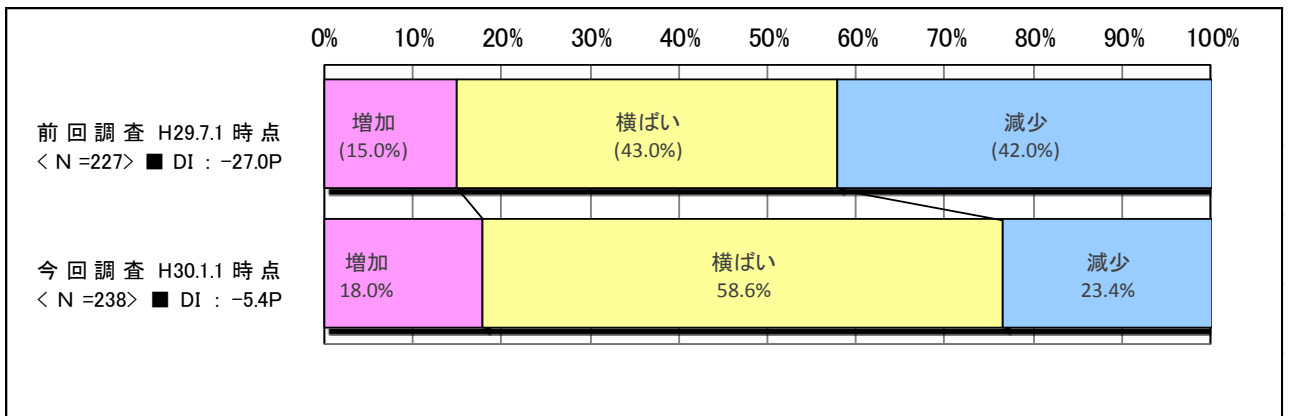
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

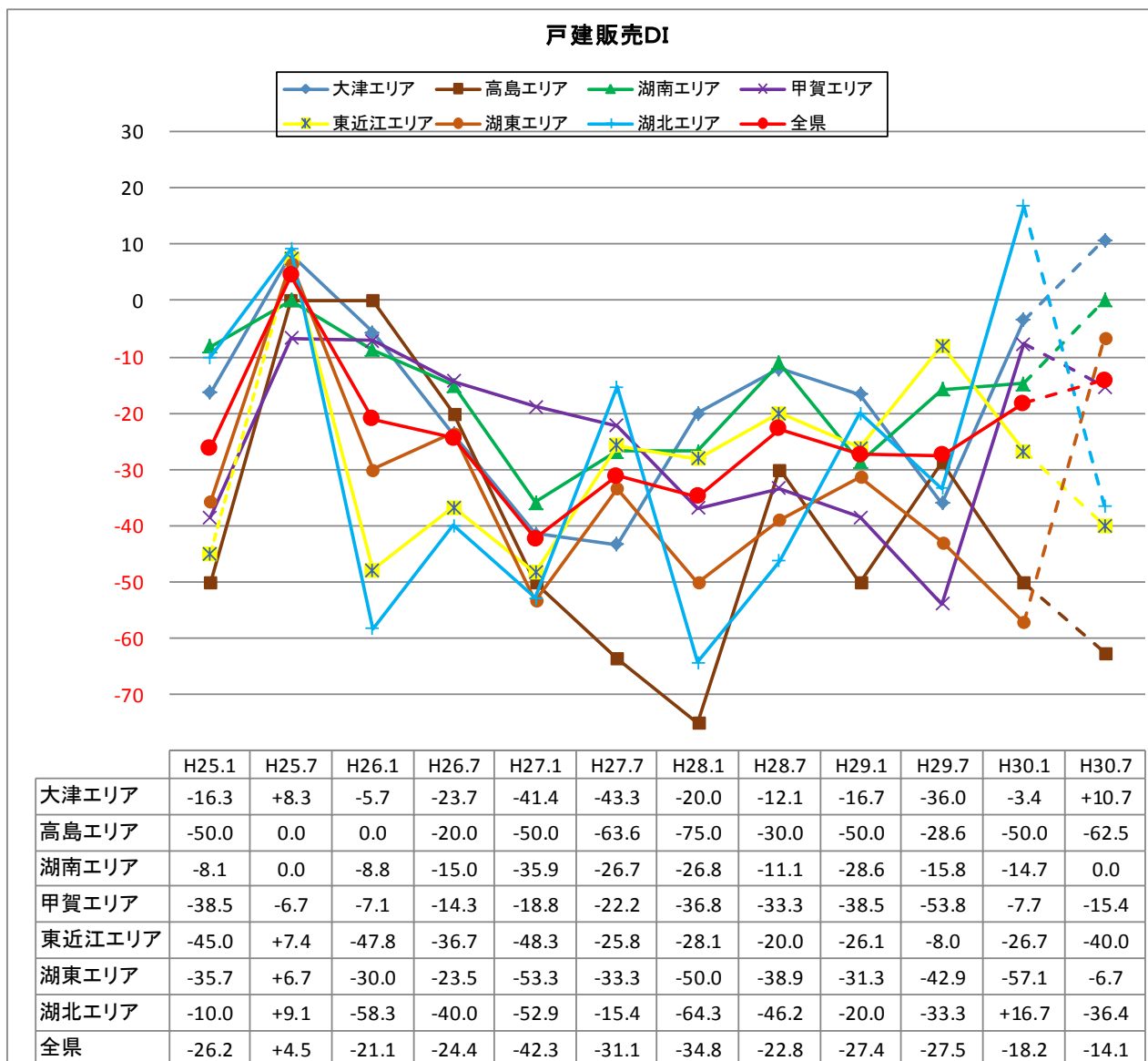


【建築件数（予測値）】



(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、実感値は湖北エリア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、高島・東近江・湖東エリアで悪化した。中でも、大津・甲賀・湖北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。

最も数値が高かったのは+16.7ポイントの湖北エリアで、今回唯一のプラスであった。最も数値が低かったのは湖東エリアで、前回から悪化し、-57.1ポイントとなっている。

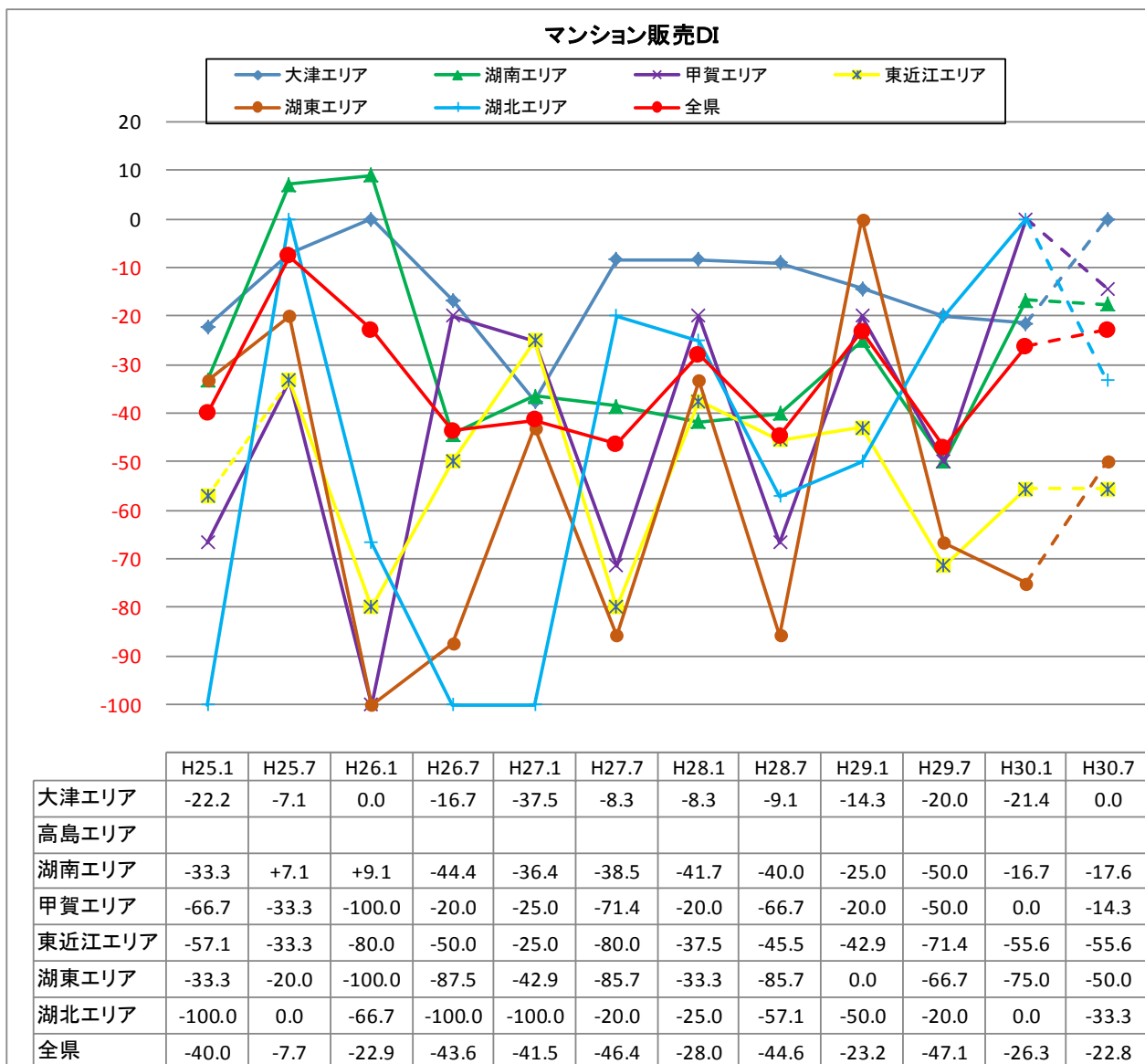
県全体では前回の-27.5ポイントから9.3ポイント改善し、-18.2ポイントとなっている。

今後の予測は、大津エリアはプラスとなり、湖南エリアはゼロ、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・湖東エリアで改善し、高島・甲賀・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、その一方で湖北エリアは大幅な悪化となった。

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

前回と比べ、湖南・甲賀・東近江・湖北エリアで改善し、大津・湖東エリアで悪化した。中でも、湖南・甲賀・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ポイントの甲賀・湖北エリアであった。最も数値が低かったのは湖東エリアで、前回から悪化し、-75.0ポイントとなっている。

県全体では前回の-47.1ポイントから20.8ポイント改善し、-26.3ポイントとなっている。

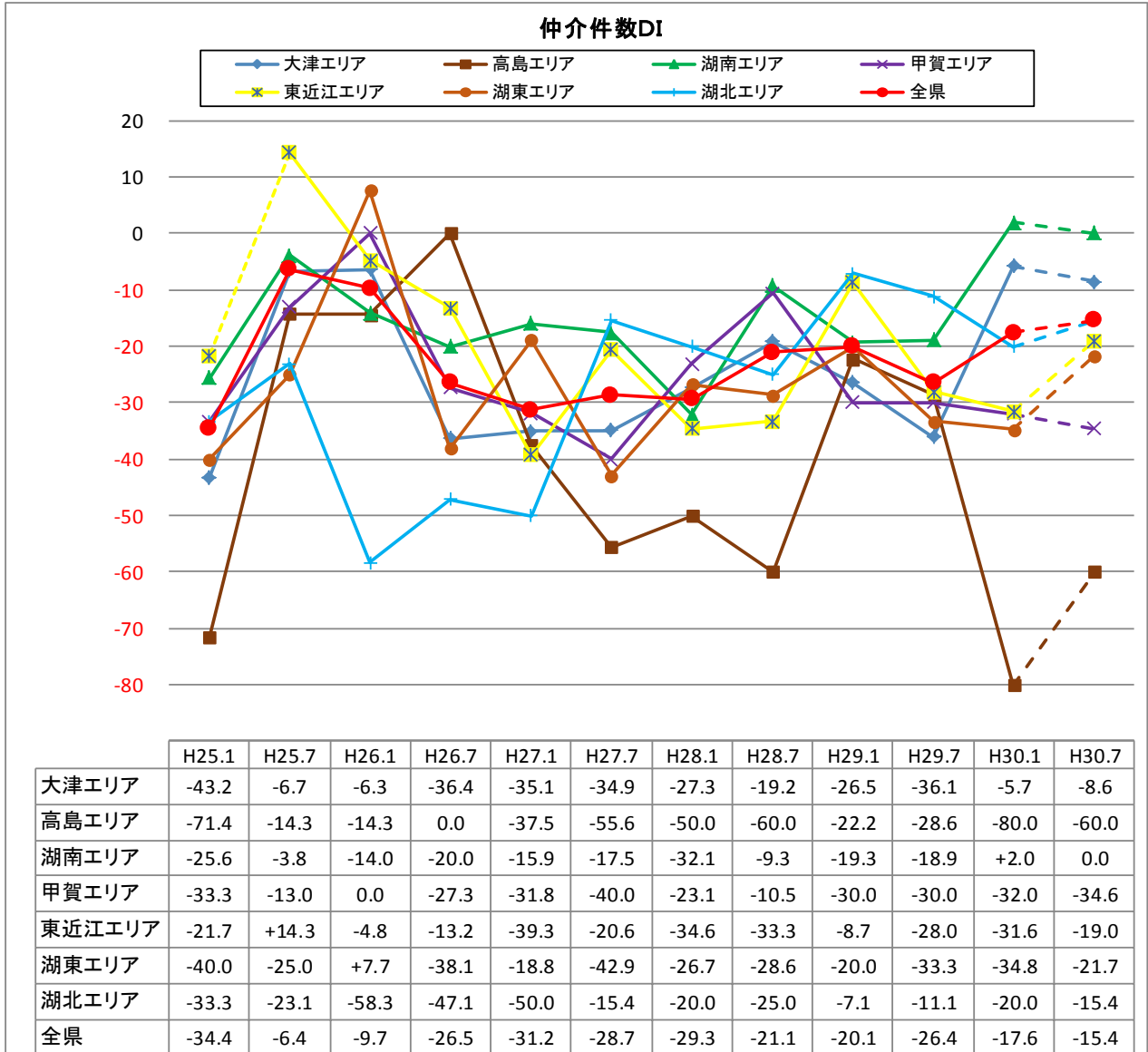
今後の予測は、大津エリアがゼロである以外はすべてマイナスとなった。

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

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、実感値は湖南エリア以外はすべてマイナスとなった。

前回と比べ、大津・湖南エリアで改善し、高島・甲賀・東近江・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、大津・湖南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。

最も数値が高かったのは+2.0ポイントの湖南エリアで、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、-80.0ポイントとなっている。

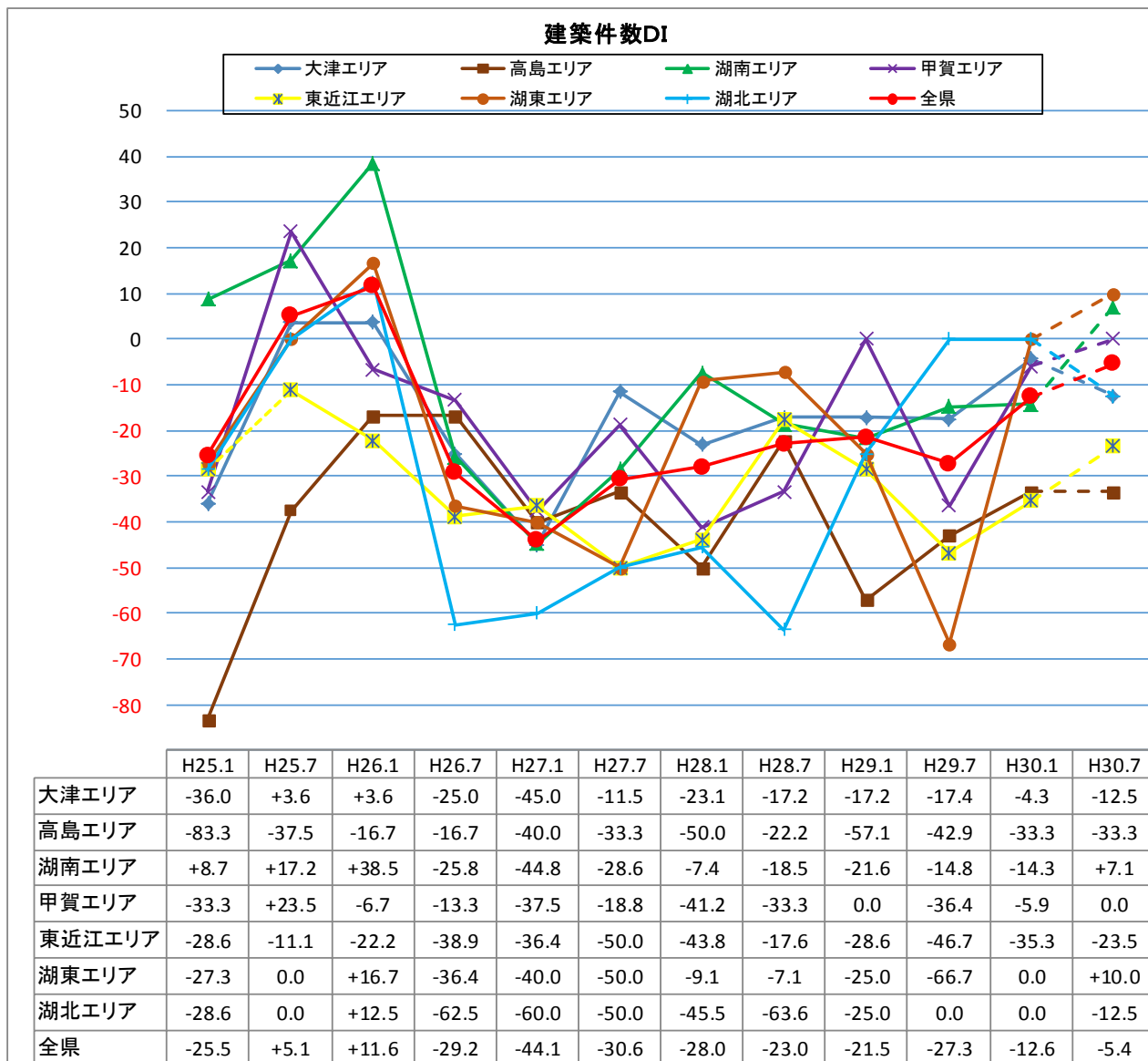
県全体では前回の-26.4ポイントから8.8ポイント改善し、-17.6ポイントとなっている。

今後の予測は、湖南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、高島・東近江・湖東・湖北エリアで改善し、大津・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。

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

前回と比べ、大津・高島・甲賀・東近江・湖東エリアで改善し、湖南・湖北エリアは同水準で、悪化したエリアはなかった。中でも、甲賀・湖東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ポイントの湖東・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、前回より改善するも、-35.3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14.7ポイント改善し、-12.6ポイントとなっている。

今後の予測は、湖南・湖東エリアはプラスとなり、甲賀エリアはゼロ、大津・高島・東近江・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・甲賀・東近江・湖東エリアで改善し、高島エリアは同水準で、大津・湖北エリアで悪化した。中でも、湖南エリアの改善幅が大きかった。

県全体では改善となった。