

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11回滋賀県不動産市況DI調査～

平成 25 年 3 月

滋賀県総合政策部県民活動生活課  
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	2
1.	アンケート調査の概要	2
2.	アンケート調査票	3
3.	DIについて	5
[2]	アンケート集計結果	6
1.	滋賀県全域の集計	6
2.	地価動向の集計	7
	(1)全県集計	7
	(2)エリア毎の集計	8
3.	不動産市場(取引・取扱件数)動向の集計	11
	(1)全県集計(DIの推移を表すグラフはP6に掲載)	11
	(2)エリア毎の集計	15
	①戸建販売の動向	15
	②マンション販売の動向	16
	③仲介件数の動向	16
	④建築件数の動向	16

# [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

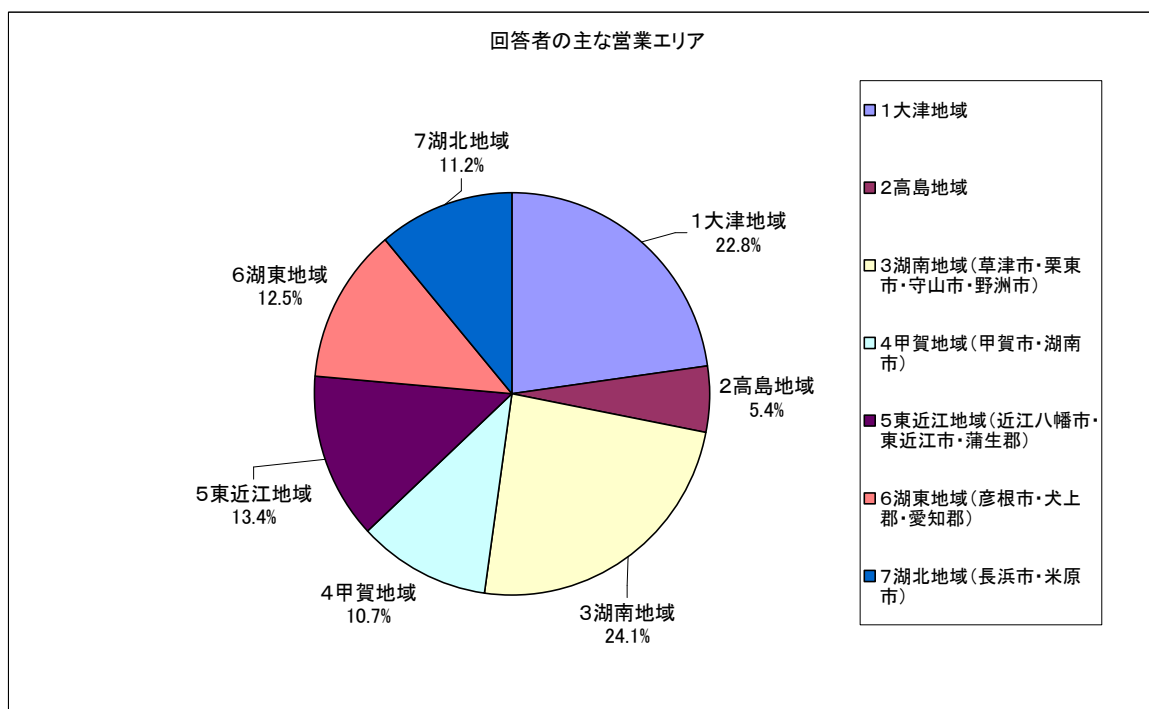
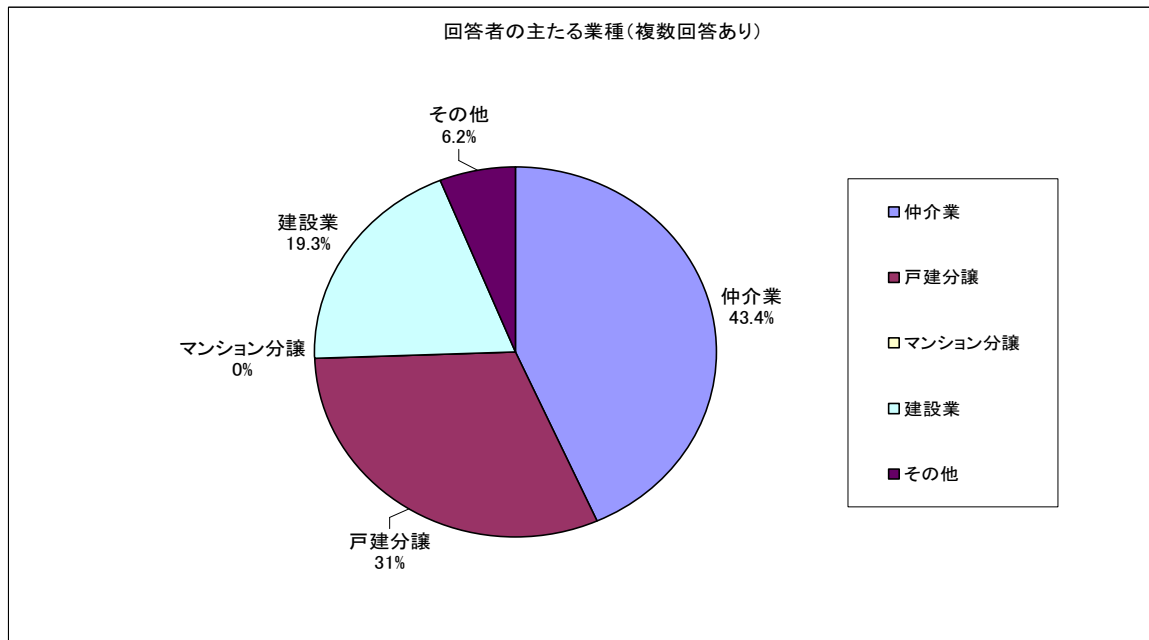
平成25年1月1日を起点とし、過去半年(H24.7.1～H25.1.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(H25.1.1～H25.7.1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期 : 平成25年1月

発送数 : 692

有効回収数 : 224 (回収率 32.4%)

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担当 (<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（平成25年1月1日）の地価の動向について、半年前（平成24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25年7月1日）の地価の動向は、現在（平成25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25年1月1日）の貴社の取扱件数は、半年前（平成24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

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25年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成25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）

※宅地のみの方譲の場合は「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14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
結果概要配信先メールアドレス【配信希望の場合】			

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. DIについて

#### (1) DIとは

DI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) DIの算出方法

DI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。

$$DI = (\text{第1 選択肢の回答数の構成比率}) - (\text{第3 選択肢の回答数の構成比率})$$

#### (DI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DIの算出方法は、次のとおり。

	回答数	回答数の構成比率
(1)	35 社	35%
(2)	25 社	25%
(3)	40 社	40%
<hr/>		
合計	100 社	100%

$$\text{市況判断DI} = (35\%) - (40\%) = (\Delta 5 \text{ ポイント})$$

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「DI」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DIの幅はプラスマイナス100の範囲となる。

DI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DI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】 実感値のマイナス幅は縮小し、予測値は大幅に改善。

今回(平成25年1月1日時点)の地価動向判断は△34.7ポイントと、前回(平成24年7月1日)よりやや改善したが、依然として低い水準で推移しており、地価は引き続き下落傾向であるとの認識を示す結果となった。

この先半年(H25.1.1~H25.7.1)の地価に関する予測値は△15.0ポイントで前回調査よりも23.1ポイント改善した。

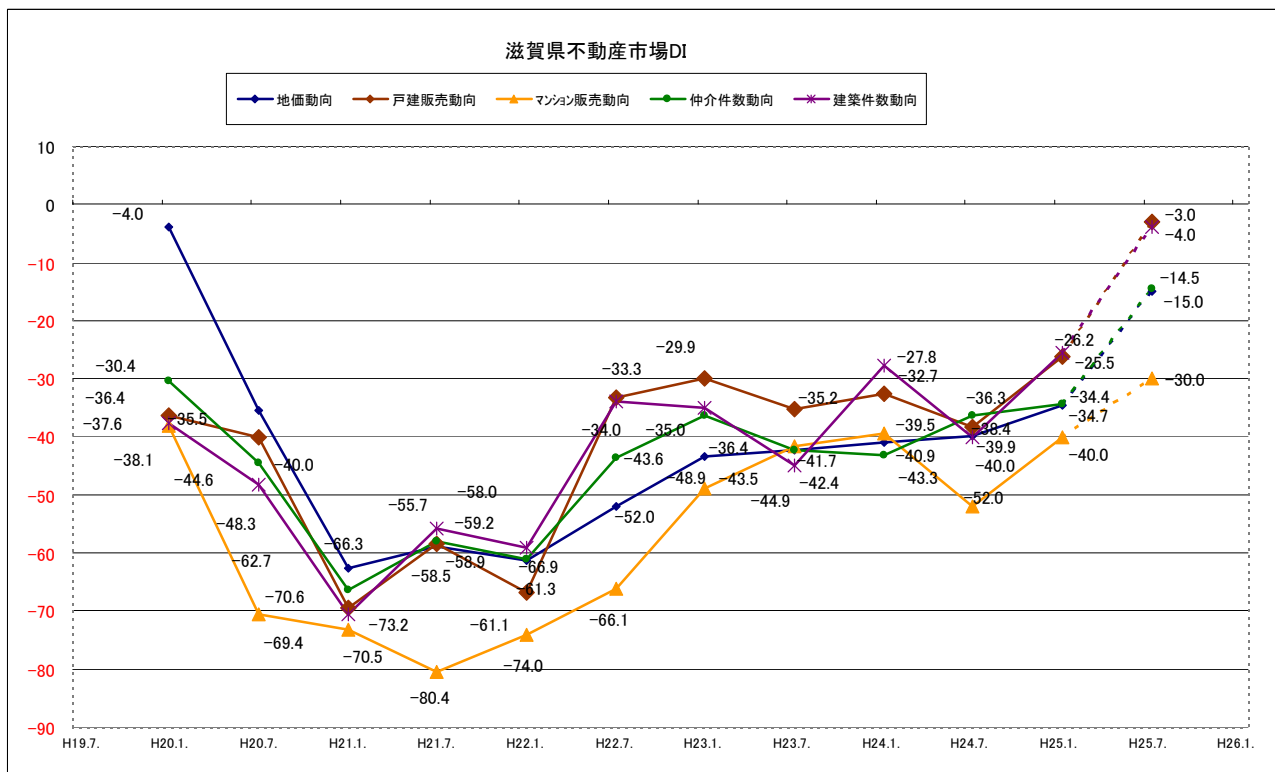
#### 【滋賀県内不動産市場の動向】 実感値において前回より改善、予測値は大幅に改善。

戸建販売動向DIは、前回より12.2ポイント改善し、△26.2ポイントとなった。予測値は△3.0ポイントで前回より改善する予測となっている。

マンション販売動向DIは、前回より12.0ポイント改善し、△40.0ポイントとなった。予測値は△30.0ポイントで前回よりやや改善傾向を示す予測となっている。

仲介件数DIは、前回より1.9ポイント改善し、△34.4ポイントとなった。予測値は△14.5ポイントで、前回より改善傾向を示す予測となっている。

建築件数DIは、前回より14.5ポイント改善し、△25.5ポイントとなった。予測値は△4.0ポイントで、前回より改善を示す予測となっている。



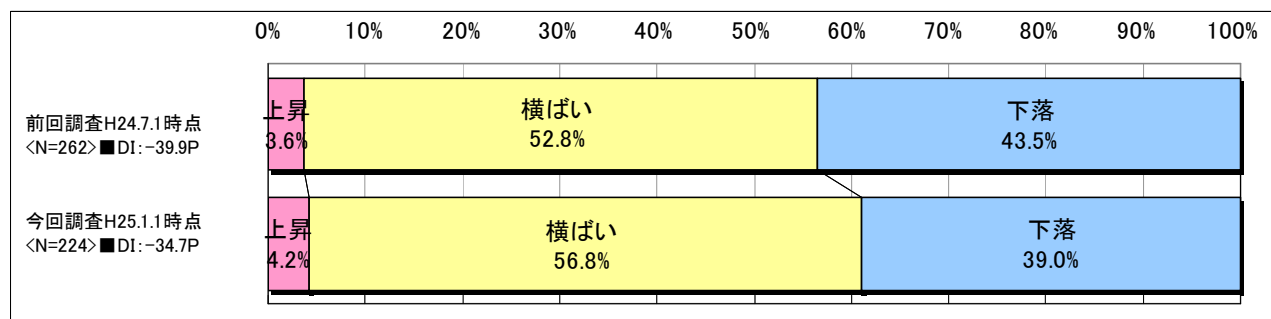
## 2. 地価動向の集計

### (1) 全県集計

平成 25 年 1 月 1 日現在の地価の動向は、半年前（平成 24 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			
回答数(件)		9 (9)	121 (131)	83 (108)	213 (248)	11 (14)	224 (262)
DI 指数	-34.7P (-39.9P)	4.2% (3.6%)	56.8% (52.8%)	39.0% (43.5%)	100.0% (100.0%)		

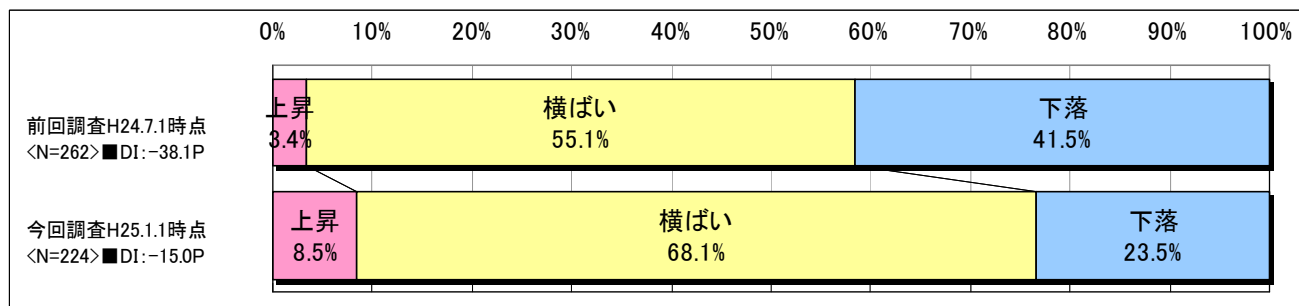
※括弧内の斜体字は前回調査



半年後（平成 25 年 7 月 1 日）の地価動向は、現在（平成 25 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			
回答数(件)		18 (8)	145 (130)	50 (98)	213 (236)	11 (26)	224 (262)
DI 指数	-15.0P (-38.1P)	8.5% (3.4%)	68.1% (55.1%)	23.5% (41.5%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査



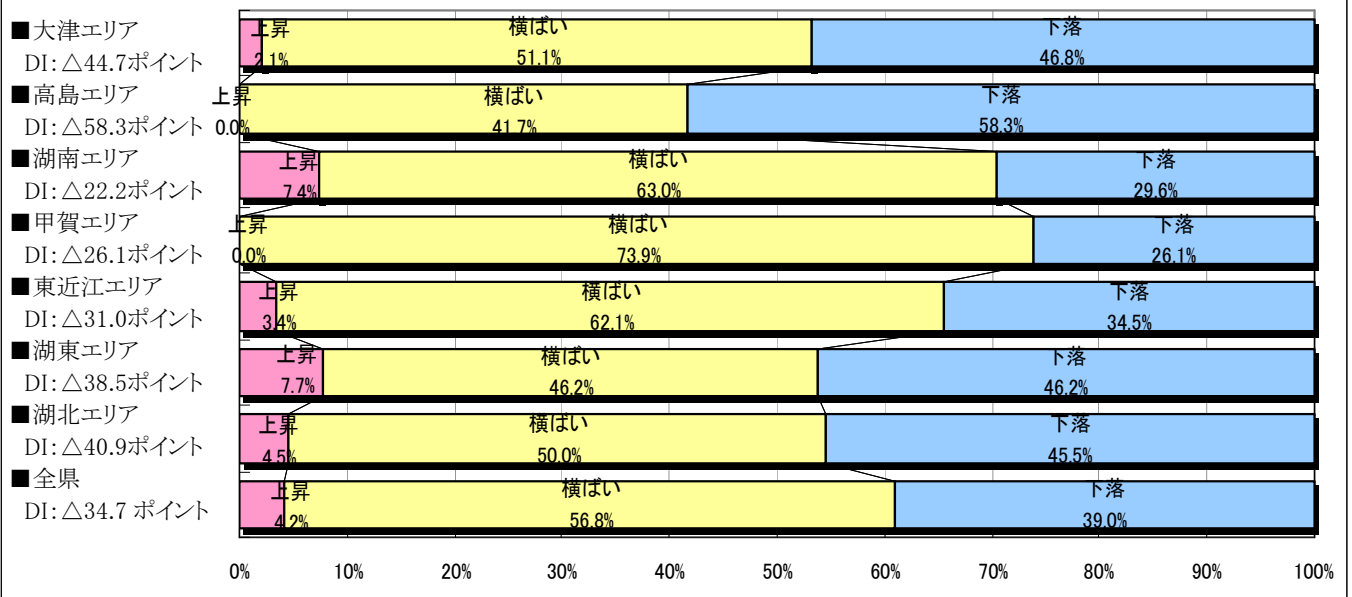


(2)エリア毎の集計

平成 25 年 1 月 1 日現在の地価は、半年前（平成 24 年 7 月 1 日）と比較してどうですか？

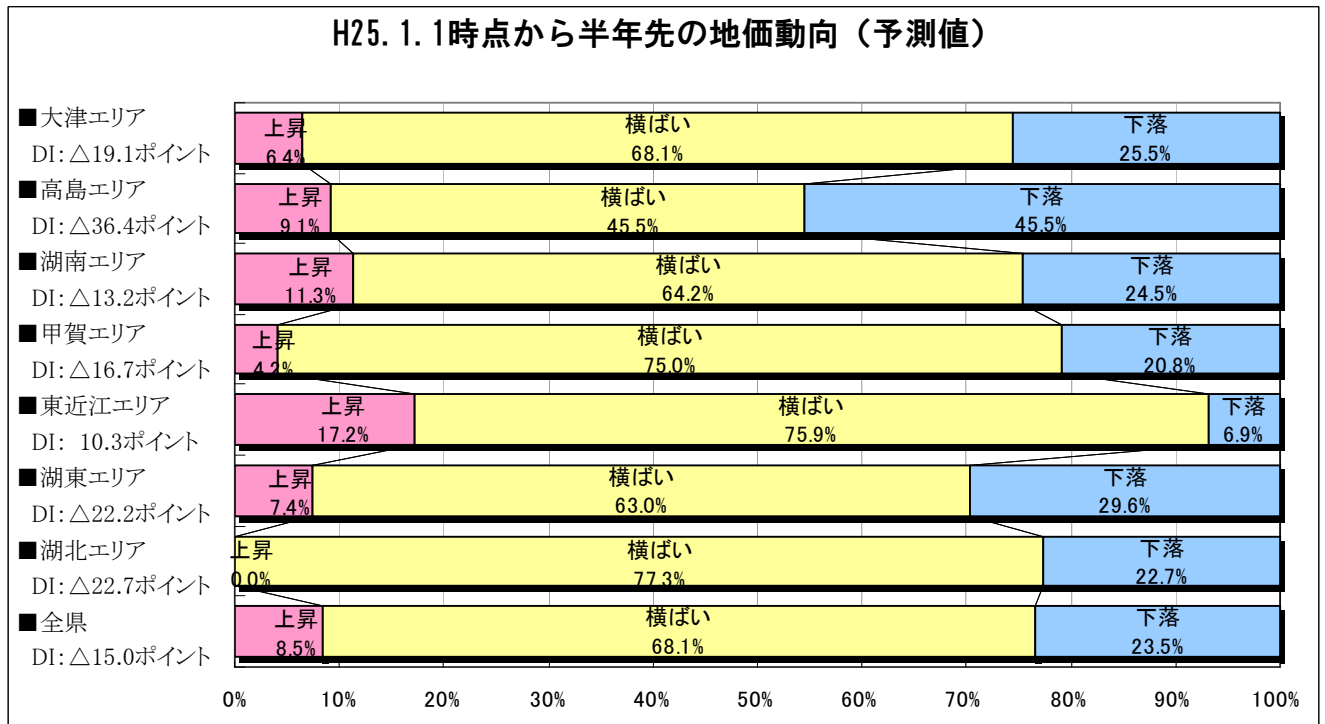
問 3 エリア別地価動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の地価動向(実感値)		上昇傾向にあった	横ばいであった	下落傾向にあった		わからない・無回答	
大津エリア	回答数(件)	1	24	22	47	4	51
	DI 指数	-44.7P	2.1%	51.1%	46.8%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	5	7	12	0	12
	DI 指数	-58.3P	0.0%	41.7%	58.3%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	4	34	16	54	0	54
	DI 指数	-22.2P	7.4%	63.0%	29.6%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	0	17	6	23	1	24
	DI 指数	-26.1P	0.0%	73.9%	26.1%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	1	18	10	29	1	30
	DI 指数	-31.0P	3.4%	62.1%	34.5%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	2	12	12	26	2	28
	DI 指数	-38.5P	7.7%	46.2%	46.2%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	1	11	10	22	3	25
	DI 指数	-40.9P	4.5%	50.0%	45.5%	100.0%	
全県	回答数(件)	9	121	83	213	11	224
	DI 指数	-34.7P	4.2%	56.8%	39.0%	100.0%	

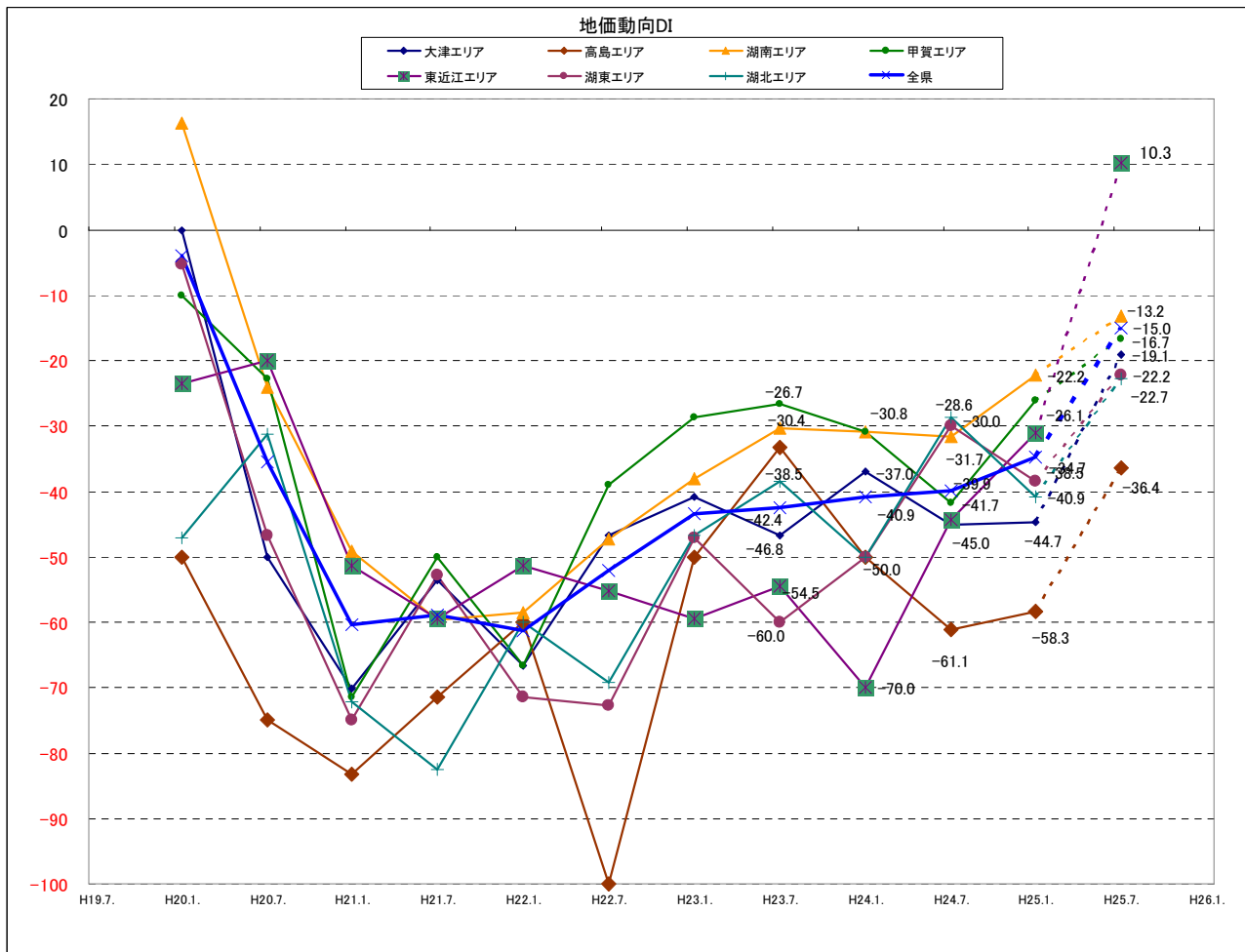
H25. 1. 1時点における過去半年の地価動向（実感値）



半年後（平成 25 年 7 月 1 日）の地価動向は、現在（平成 25 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取引動向(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)	3	32	12	47	4	51
	DI 指数	-19.1P	6.4%	68.1%	25.5%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	1	5	5	11	1	12
	DI 指数	-36.4P	9.1%	45.5%	45.5%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	6	34	13	53	1	54
	DI 指数	-13.2P	11.3%	64.2%	24.5%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	1	18	5	24	0	24
	DI 指数	-16.7P	4.2%	75.0%	20.8%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	5	22	2	29	1	30
	DI 指数	10.3P	17.2%	75.9%	6.9%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	2	17	8	27	1	28
	DI 指数	-22.2P	7.4%	63.0%	29.6%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	17	5	22	3	25
	DI 指数	-22.7P	0.0%	77.3%	22.7%	100.0%	
全県	回答数(件)	18	145	50	213	11	224
	DI 指数	-15.0P	8.5%	68.1%	23.5%	100.0%	





※平成20年1月期から平成25年1月期は実感値、平成25年7月期は平成25年1月期における予測値を示す。

地価動向をみると、エリア別の地価動向DIは、前回（平成24年7月1日時点）と比べ、大津・高島・湖南・甲賀・東近江の各エリアで改善した。湖東・湖北の各エリアは悪化している。最も数値が高かったのは、湖南エリアで△22.2ポイント。最も数値が低かったのは高島エリアの△58.3ポイントとなっている。

今後の見通しについては湖北エリア以外のすべてのエリアで改善する傾向が見られ、特に東近江エリアではプラスの予測を示している。

いずれにしても地価は前回と同じく「横ばい」の回答が多いものの、下落傾向の回答比率が減少し、上昇傾向の回答比率が増えつつあり、地価動向（将来）は改善傾向で推移するものとの見方を示す結果となっている。

### 3. 不動産市場(取引・取扱件数)動向の集計

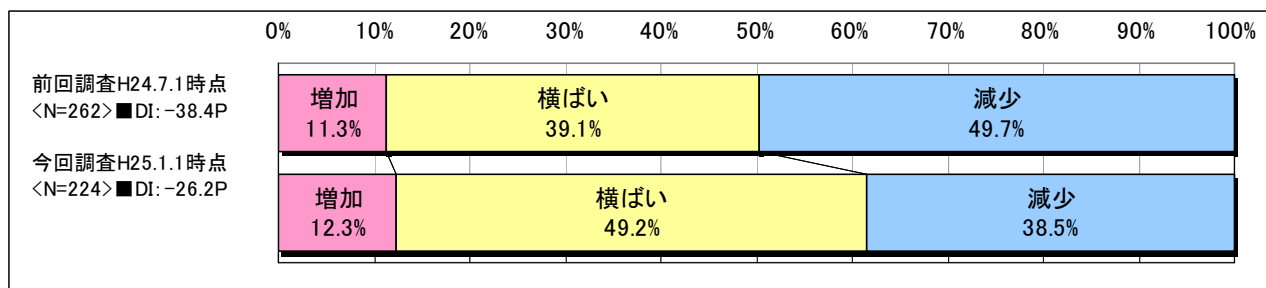
(1) 全県集計(DIの推移を表すグラフはP6に掲載)

平成 25 年 1 月 1 日現在の貴社の取扱件数は、半年前(平成 24 年 7 月 1 日)と比較してどのように感じていますか？

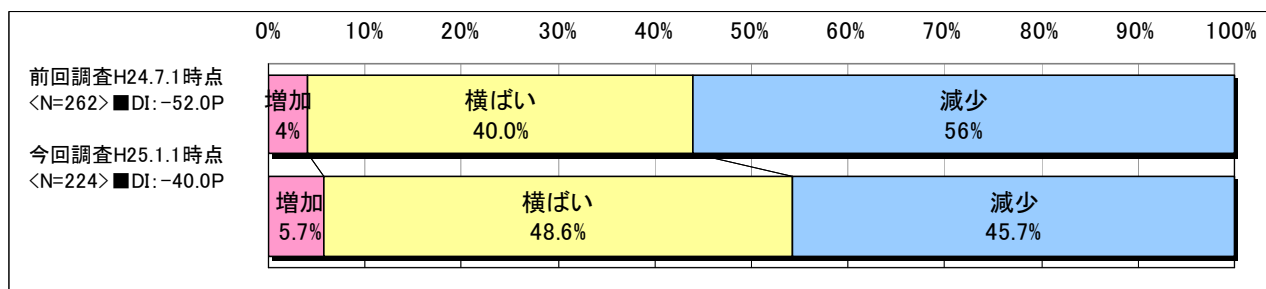
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計	
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にあった	横ばいであつた	減少傾向にあった		わからない・無回答		
イ)	戸建販売	回答数(件)	16 (17)	64 (59)	50 (75)	130 (151)	94 (111)	224 (262)
	DI 指数	-26.2P (-38.4P)	12.3% (11.3%)	49.2% (39.1%)	38.5% (49.7%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	マンション販売	回答数(件)	2 (2)	17 (20)	16 (28)	35 (50)	189 (212)	224 (262)
	DI 指数	-40.0P (-52.0P)	5.7% (4.0%)	48.6% (40.0%)	45.7% (56.0%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	仲介件数	回答数(件)	14 (20)	79 (83)	70 (90)	163 (193)	61 (69)	224 (262)
	DI 指数	-34.4P (-36.3P)	8.6% (10.4%)	48.5% (43.0%)	42.9% (46.6%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	建築件数	回答数(件)	14 (12)	45 (48)	39 (60)	98 (120)	126 (142)	224 (262)
	DI 指数	-25.5P (-40.0P)	14.3% (10.0%)	45.9% (40.0%)	39.8% (50.0%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

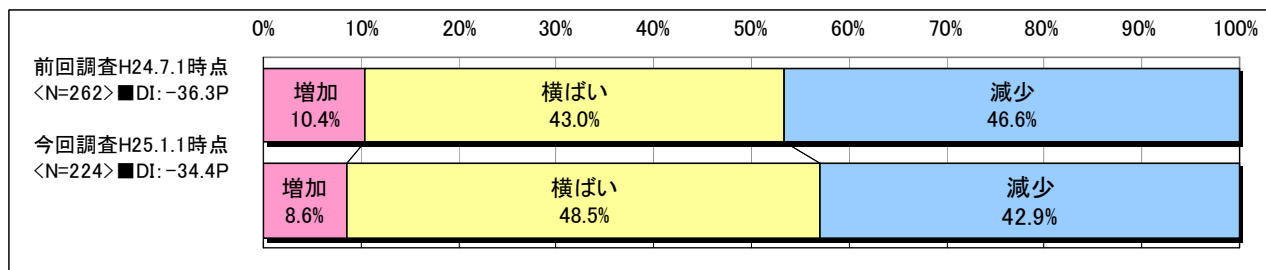
【戸建販売（実感値）】



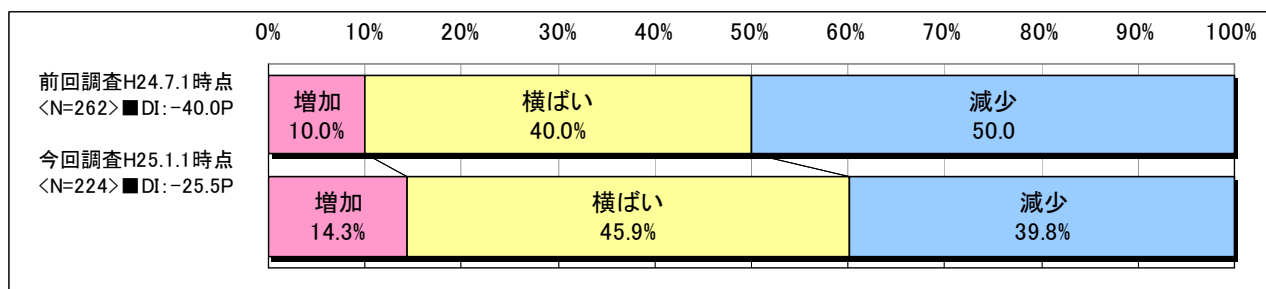
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

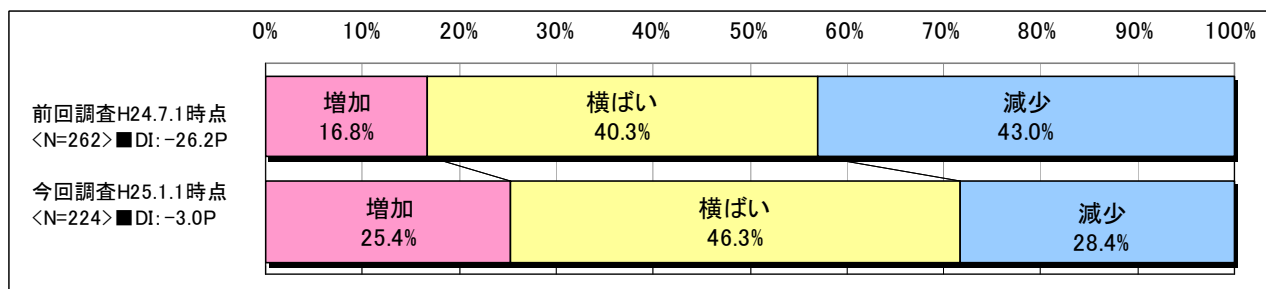


半年後（平成 25 年 7 月 1 日）の貴社の取扱件数は、現在（平成 25 年 1 月 1 日）と比較してどうなる  
と予想しますか？

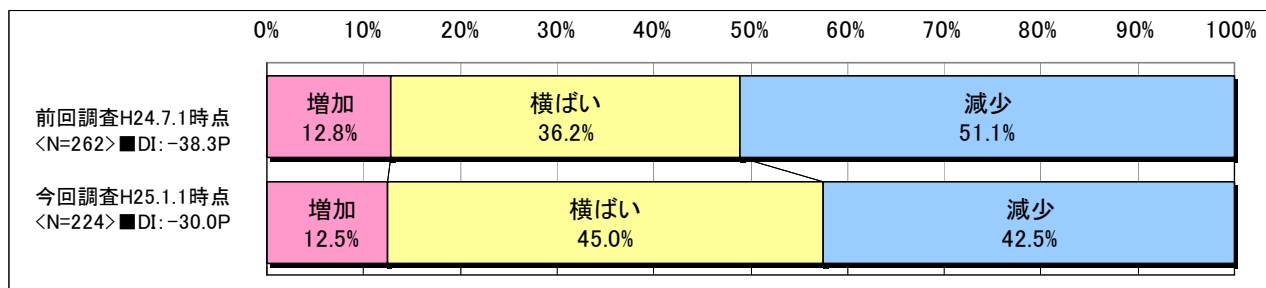
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年 の取引動向(予測値)		増加傾向 にあるだろう	横ばい だろう	減少傾向 にあるだろう		わからない ・無回答	
イ)	回答数(件)	34	62	38	134	90	224
戸建販売		(25)	(60)	(64)	(149)	(113)	(262)
DI 指数	-3.0P (-26.2P)	25.4% (16.8%)	46.3% (40.3%)	28.4% (43.0%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	5	18	17	40	184	224
マンション販 売		(6)	(17)	(24)	(47)	(215)	(262)
DI 指数	-30.0P (-38.3P)	12.5% (12.8%)	45.0% (36.2%)	42.5% (51.1%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	24	94	48	166	58	224
仲介件数		(21)	(94)	(73)	(188)	(74)	(262)
DI 指数	-14.5P (-27.7P)	14.5% (11.2%)	56.6% (50.0%)	28.9% (38.8%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	25	45	29	99	125	224
建築件数		(14)	(54)	(49)	(117)	(145)	(262)
DI 指数	-4.0P (-29.9P)	25.3% (12.0%)	45.5% (46.2%)	29.3% (41.9%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

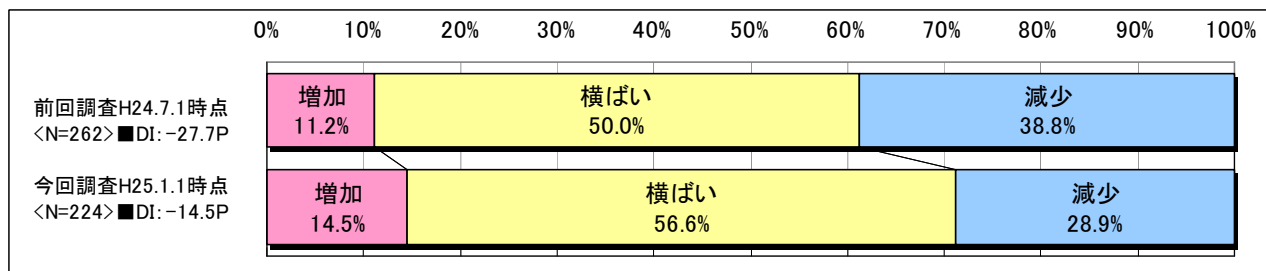
【戸建販売（予測値）】



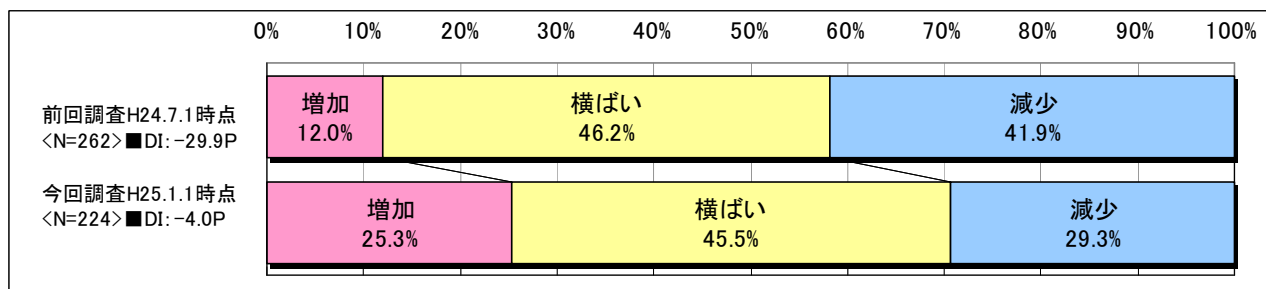
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

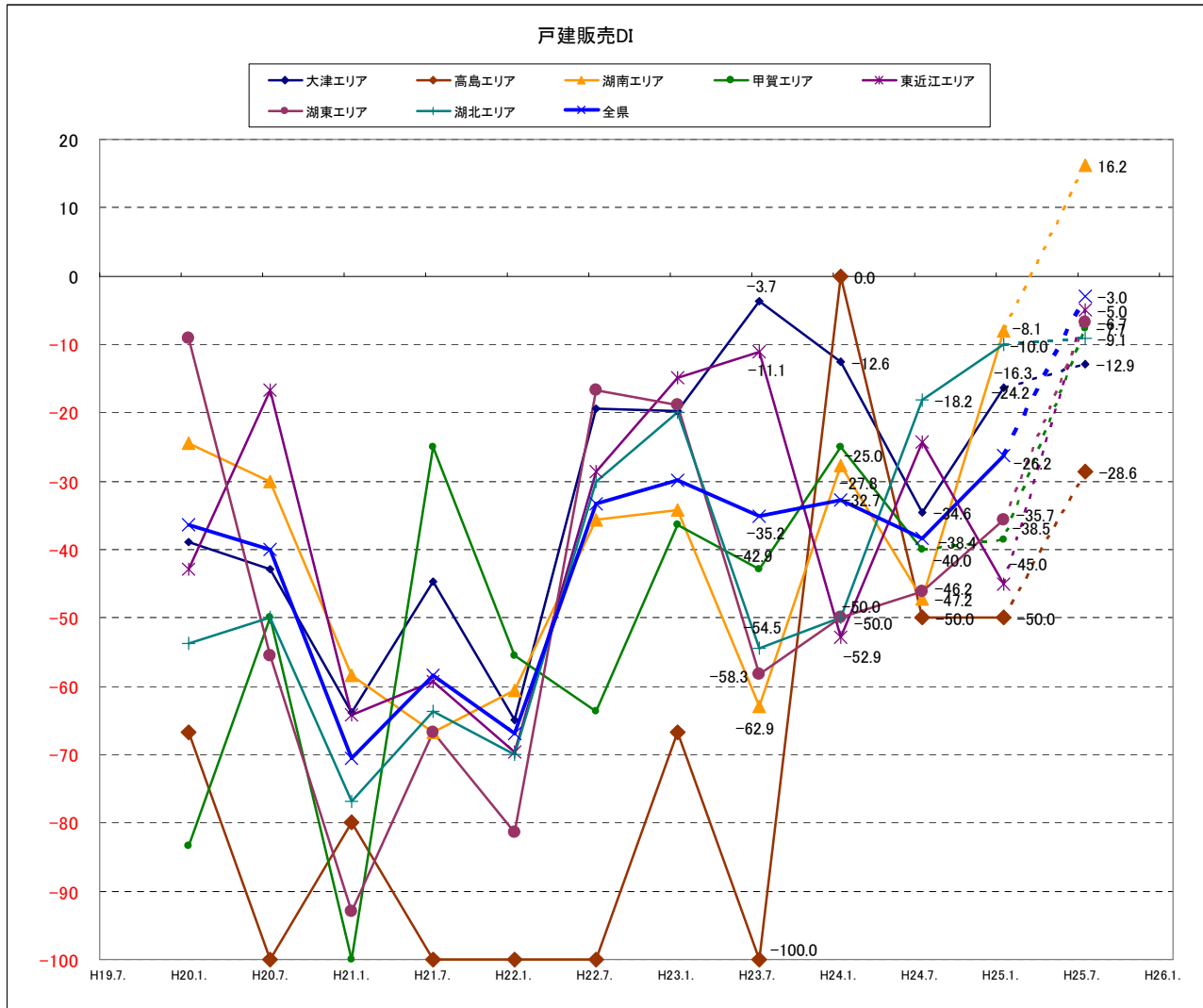


【建築件数（予測値）】



(2) エリア毎の集計

① 戸建販売の動向

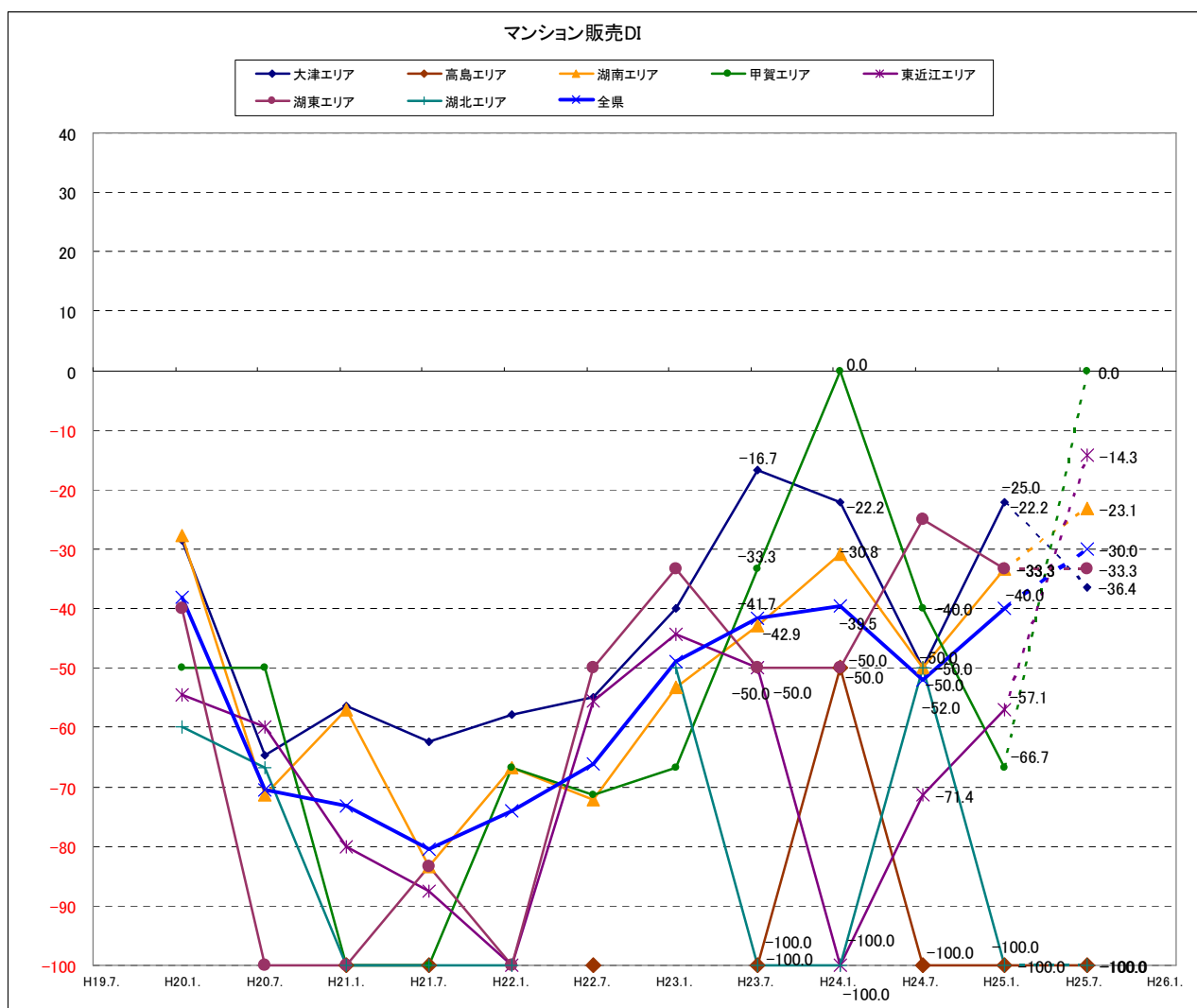


戸建販売の動向を示す戸建販売DIは、大津・湖南・湖東・湖北エリアが改善。高島・甲賀エリアがほぼ横ばい、東近江エリアで悪化している。県全体では改善の傾向を示している。

今後の予測では、全てのエリアで改善の傾向を示しており、県全体も改善傾向を示している。



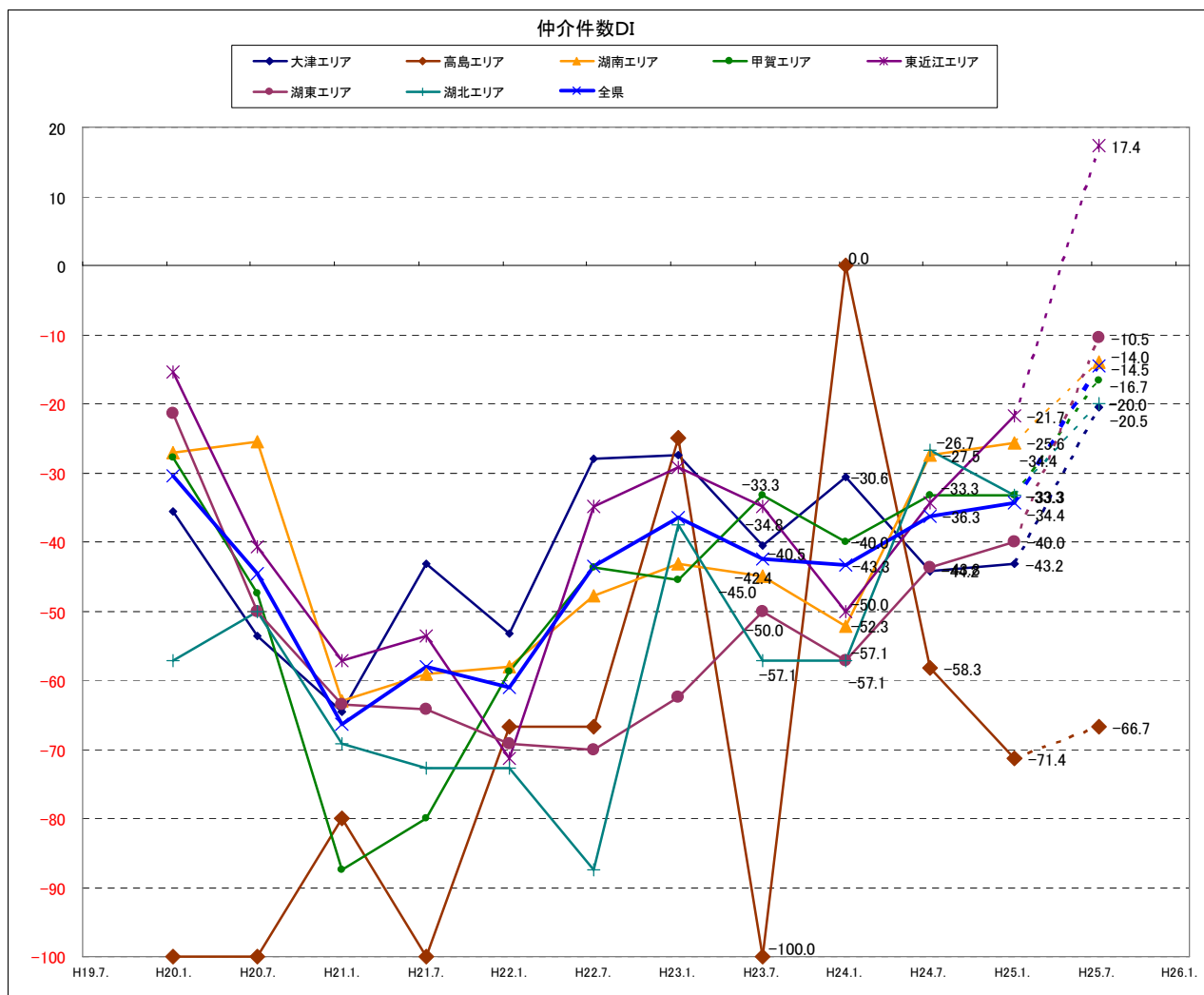
## ②マンション販売の動向



マンション販売の動向を示すマンション販売DIは、大津・湖南・東近江エリアで実感値が改善傾向を示した。高島は横ばい。甲賀・湖東・湖北エリアでは数値が悪化している。県全体の指数は改善傾向にある。

今後の予測では、湖南・甲賀・東近江エリアが改善、湖東・高島は横ばい、大津は悪化の傾向を示している。県全体の指数は改善の傾向にある。

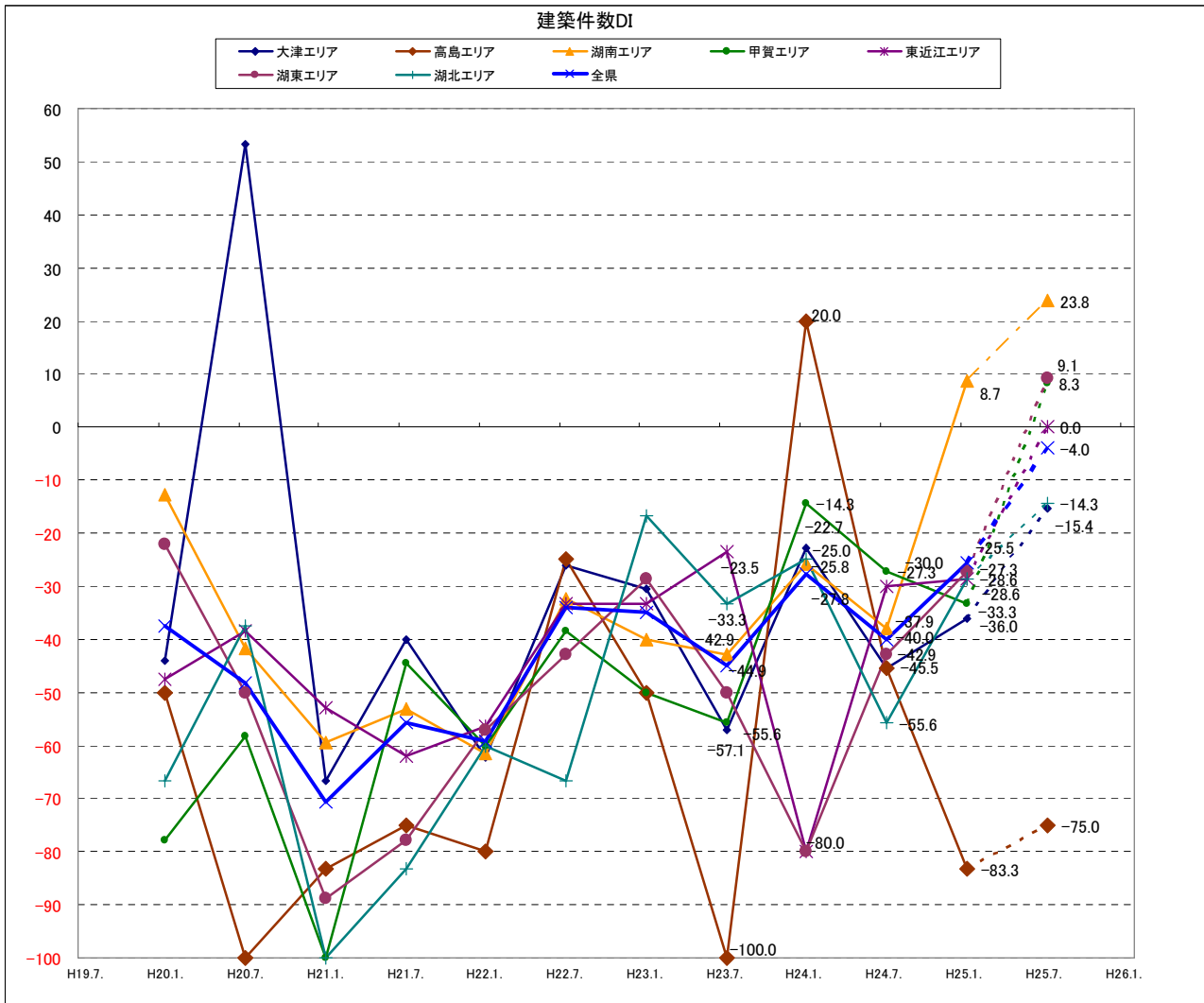
### ③仲介件数の動向



仲介件数DIは、大津・湖南・東近江・湖東エリアで実感値が回復し、甲賀エリアは横ばい、高島・湖北エリアでは悪化し、県全体では僅かに改善した。

今後については、全てのエリアで改善、県全体も改善を示す値となっている。

#### ④建築件数の動向



建築の動向を示す建築市況DIは、実感値では、大津・湖南・東近江・湖東・湖北エリアが改善した。高島・甲賀は悪化を示した。県全体では改善となった。

今後についての指数は、全てのエリアで改善し、県全体も改善の予測となっている。