

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33回滋賀県不動産市況DI調査～

令和6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

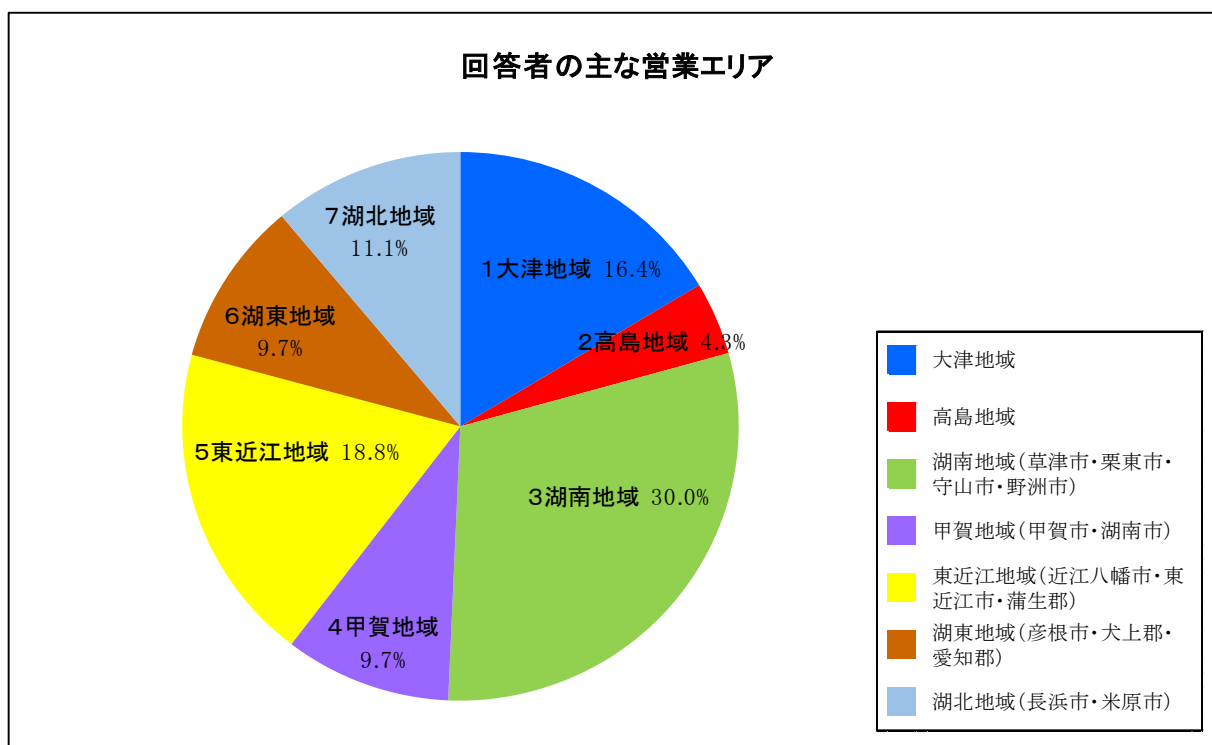
令和6年1月1日を起点とし、過去半年(R5.7.1～R6.1.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R6.1.1～R6.7.1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期 : 令和6年1月

発送数 : 665

有効回収数 : 208 (回収率 31.3%)

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 | ・ 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6年1月1日）の地価の動向について、半年前（令和5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6年7月1日）の地価の動向は、現在（令和6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6年1月1日）の貴社の取扱件数は、半年前（令和5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

- | <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6年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和6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 物価上昇（建築資材の上昇含む） 2 金利上昇 3 賃金の伸び悩み 4 円安
5 新型コロナの影響 6 半導体不足 7 ウッドショック 8 分からない
9 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24日（水）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悪化するも、引き続きプラス、予測値は今回実感値から若干の悪化。

今回(令和6年1月1日時点)の地価動向判断は3.2ポイントで、前回(令和5年7月1日時点)の10.3ポイントに比し、7.1ポイント悪化した。地価は引き続き上昇基調にあるが、減速しているとの認識を示す結果となった。

この先半年(R6.1.1～R6.7.1)の地価に関する予測値は1.7ポイントで、前回(令和5年7月1日時点)の3.7ポイントに比し2.0ポイントの悪化となった。また、今回実感値との比較では、-1.5ポイントと、若干の悪化予測を示した。

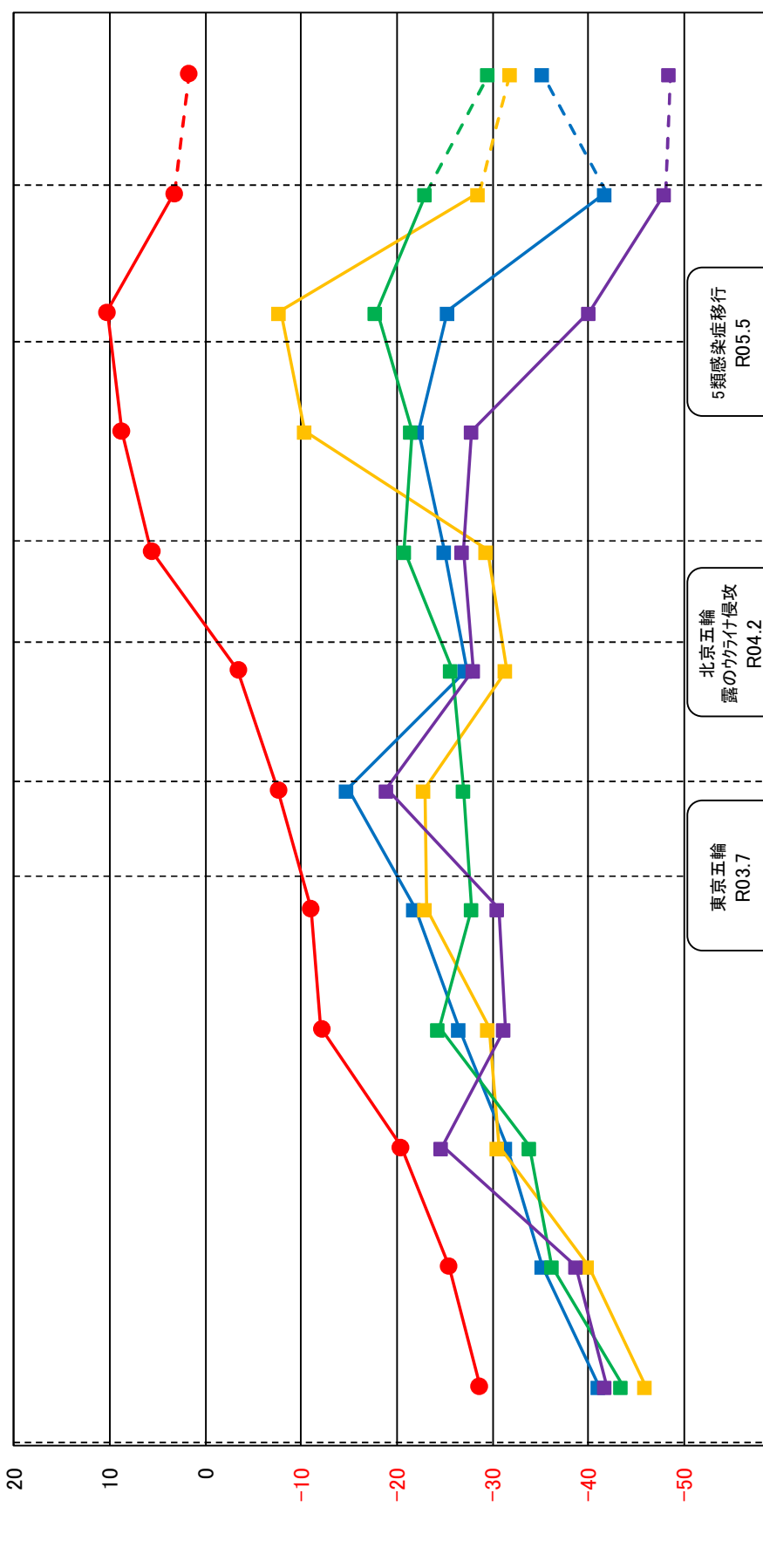
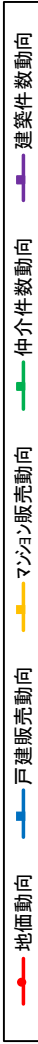
【滋賀県内不動産市場の動向】

業況は、全ての指標が低調。

各業況の動向は、実感値では、全ての指標が悪化した。今回実感値と比較した予測値では、戸建販売は改善、建築件数は同水準、マンション販売はやや悪化、仲介件数は悪化。

- ・戸建販売動向は、前回より16.5ポイント悪化し、-41.8ポイントとなった。
予測値は-35.2ポイントで、今回実感値との比較では6.6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ポイント悪化し、-28.6ポイントとなった。
予測値は-31.9ポイントで、今回実感値との比較では3.3ポイントの悪化予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より5.1ポイント悪化し、-23.0ポイントとなった。
予測値は-29.6ポイントで、今回実感値との比較では6.6ポイントの悪化予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より7.8ポイント悪化し、-48.0ポイントとなった。
予測値は-48.5ポイントで、今回実感値との比較では0.5ポイントの悪化予測となった。

滋賀県不動産市場DI



	R2.7	R2.10	R3.1	R3.4	R3.7	R3.10	R4.1	R4.7	R5.1	R5.7	R6.1	R6.7
地価動向	-28.6	-25.4	-20.4	-12.1	-11.0	-7.6	-3.4	5.7	8.8	10.3	3.2	1.7
戸建販売動向	-41.1	-35.2	-31.5	-26.5	-21.9	-14.9	-27.3	-25.0	-22.2	-25.3	-41.8	-35.2
マンション販売動向	-45.9	-40.0	-30.6	-29.6	-23.1	-22.9	-31.5	-29.4	-10.4	-7.8	-28.6	-31.9
仲介件数動向	-43.5	-36.2	-33.9	-24.4	-27.8	-27.0	-25.7	-20.8	-21.6	-17.9	-23.0	-29.6
建築件数動向	-41.9	-38.7	-24.8	-31.3	-30.6	-18.9	-28.0	-26.9	-27.9	-40.2	-48.0	-48.5

※令和2年7月期～令和6年1月期は実感値、令和6年7月期は令和6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、新型コロナ禍からの経済活動の正常化、円安、物価上昇、株価の好調な推移、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6年1月に発表した令和5年12月の消費者物価指数は、総合指数が前年同月比で2.6%の上昇となった。令和5年7月～10月は前年同月比3%台の上昇、令和5年11月、12月は前年同月比2%台の上昇であり、物価上昇率はやや落ち着いてきている。

円相場は令和5年1月に120円台後半まで円高となったが、その後は円安傾向となり、令和5年11月には150円台前半となった。令和6年2月中旬においても概ね同水準である。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。

日銀の令和6年1月の金融政策決定会合において、大規模な金融緩和政策の維持が決定され、政策変更（マイナス金利政策の解除）の時期に関する手掛かりは得られなかったが、展望レポートの新規文言や総裁発言を踏まえると、政策変更に近づいているとの見方がある。

新型コロナウイルス感染症が令和5年5月に「五類感染症」となり、ウイズコロナからアフターコロナへの転換に伴い、サービス消費やインバウンドの急回復等がみられる。

不動産の動きであるが、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月に大幅に悪化し、その後多少の浮き沈みはありつつも概ね回復傾向にあったが、今回は全ての不動産市場で悪化となった。

今後の動向について、D I の予測では、戸建販売は改善、建築件数は同水準、地価動向・マンション販売はやや悪化、仲介件数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（1-12月）「物価高」倒産状況』

「2023年の「物価高」倒産は645件（前年比126.3%増）と大幅に増加し、負債総額も4,130億4,700万円（同126.5%増）」と件数・負債ともに前年の2.2倍に増加した。2023年は12月が前年同月と同件数の56件だったが、3月以降は50件台の高水準が続いている。ウクライナ情勢や円安など不透明な要素はあるが、穀物や原材料、資材、燃料など幅広く物価が上昇している。また、コロナ禍からの本格再開でコストアップが広がり、企業の資金繰りへの負担が増している。業績気回復や価格転嫁が遅れた企業が「物価高」を吸収できずに倒産に追い込まれる事態が当面続く可能性が高い。」

■大津財務事務所 「滋賀県内経済情勢報告令和6年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、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、海外景気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、大手自動車メーカーの生産停止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。商業地については、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は継続している。また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。

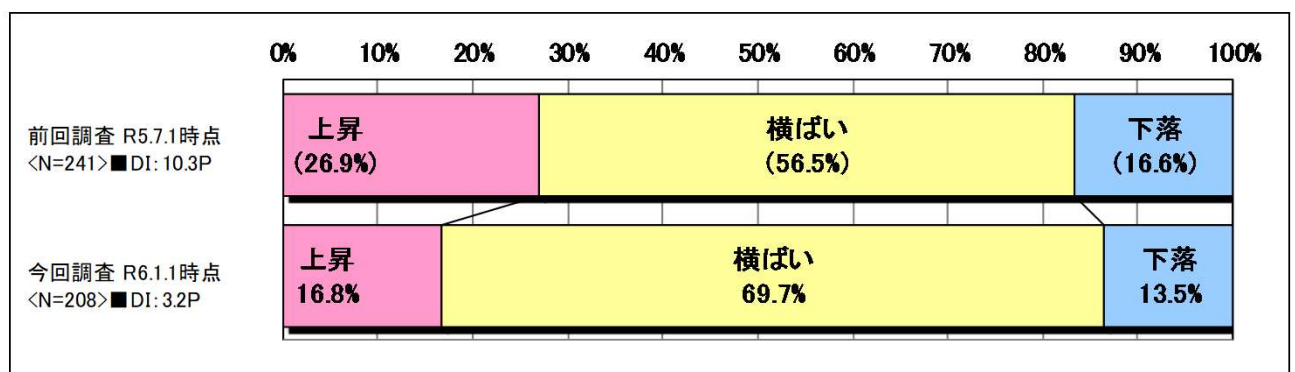
2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

令和6年1月1日現在の地価の動向は、半年前（令和5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)	31 (60)	129 (126)	25 (37)	185 (223)	23 (18)	208 (241)
DI指数	3.2P (10.3P)	16.8% (26.9%)	69.7% (56.5%)	13.5% (16.6%)	100.0% (100.0%)	

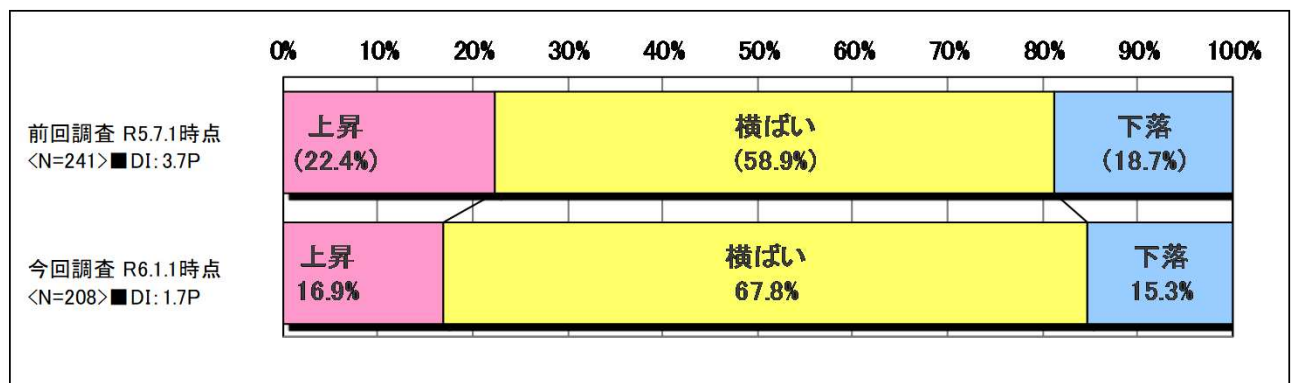
※括弧内の斜体字は前回調査



半年後（令和6年7月1日）の地価の動向は、現在（令和6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)	30 (49)	120 (129)	27 (41)	177 (219)	31 (22)	208 (241)
DI指数	1.7P (3.7P)	16.9% (22.4%)	67.8% (58.9%)	15.3% (18.7%)	100.0% (100.0%)	

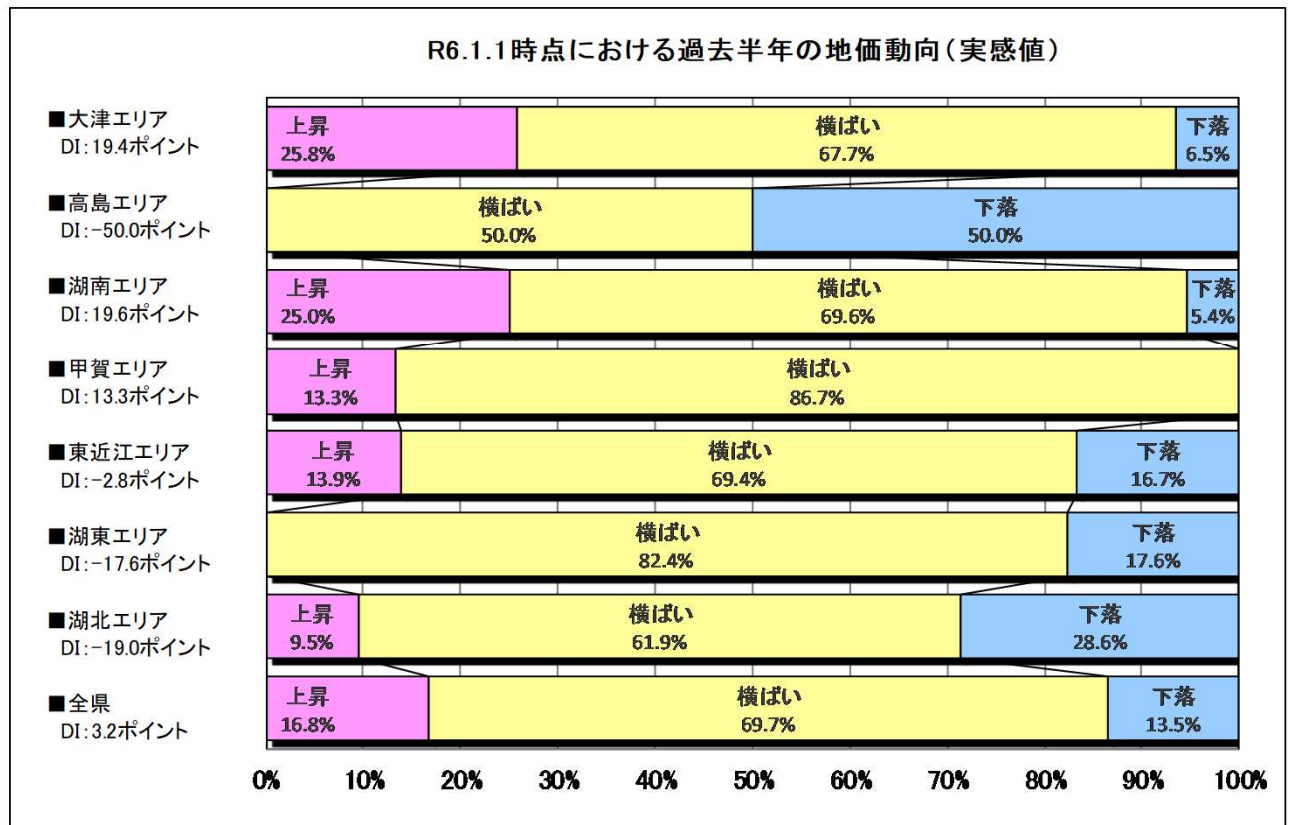
※括弧内の斜体字は前回調査



(2) エリア毎の集計

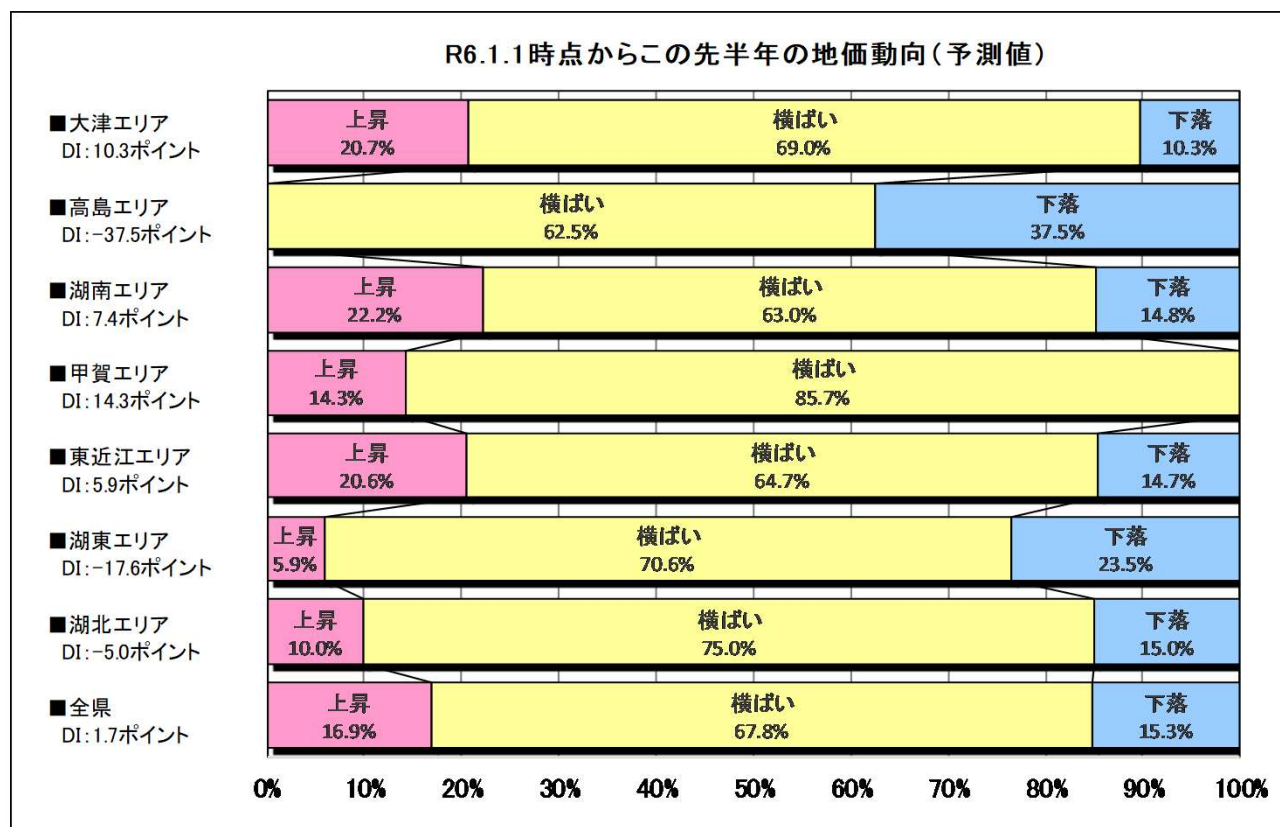
令和6年1月1日現在の地価の動向は、半年前（令和5年7月1日）と比較してどうですか？

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)	8	21	2	31	3	34
	DI指数	19.4P	25.8%	67.7%	6.5%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	4	4	8	1	9
	DI指数	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	14	39	3	56	6	62
	DI指数	19.6P	25.0%	69.6%	5.4%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	2	13	0	15	5	20
	DI指数	13.3P	13.3%	86.7%	0.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	5	25	6	36	3	39
	DI指数	-2.8P	13.9%	69.4%	16.7%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	0	14	3	17	3	20
	DI指数	-17.6P	0.0%	82.4%	17.6%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	2	13	6	21	2	23
	DI指数	-19.0P	9.5%	61.9%	28.6%	100.0%	
全県	回答数(件)	31	129	25	185	23	208
	DI指数	3.2P	16.8%	69.7%	13.5%	100.0%	

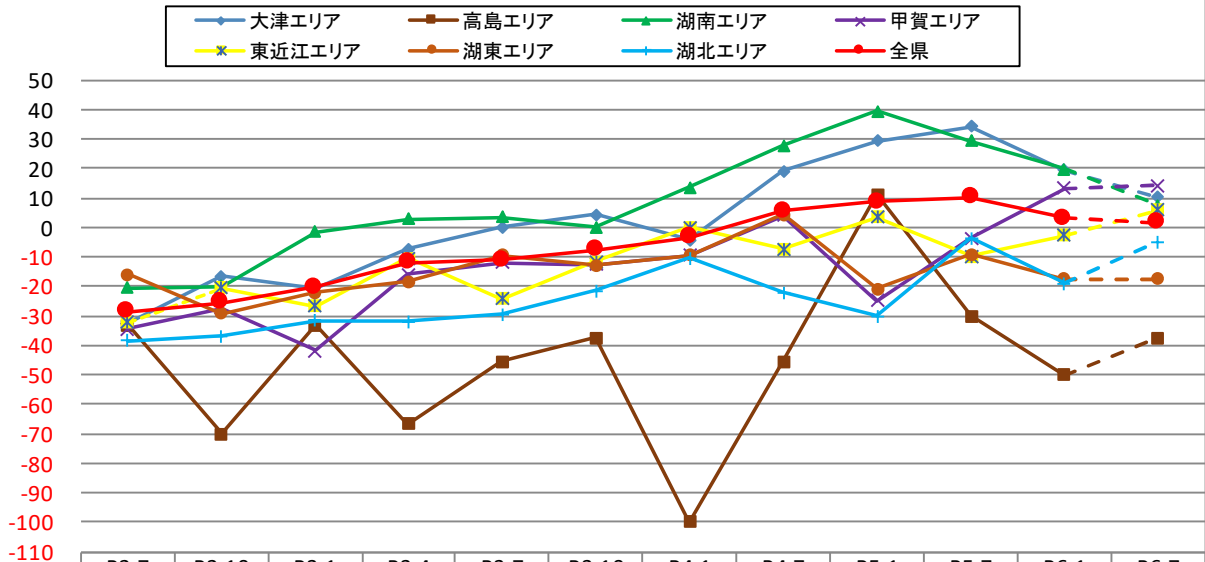


半年後（令和6年7月1日）の地価の動向は、現在（令和6年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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)	6	20	3	29	5	34
	DI指数	10.3P	20.7%	69.0%	10.3%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	5	3	8	1	9
	DI指数	-37.5P	0.0%	62.5%	37.5%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	12	34	8	54	8	62
	DI指数	7.4P	22.2%	63.0%	14.8%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	2	12	0	14	6	20
	DI指数	14.3P	14.3%	85.7%	0.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	7	22	5	34	5	39
	DI指数	5.9P	20.6%	64.7%	14.7%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	1	12	4	17	3	20
	DI指数	-17.6P	5.9%	70.6%	23.5%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	2	15	3	20	3	23
	DI指数	-5.0P	10.0%	75.0%	15.0%	100.0%	
全県	回答数(件)	30	120	27	177	31	208
	DI指数	1.7P	16.9%	67.8%	15.3%	100.0%	



地価動向DI



	R2.7	R2.10	R3.1	R3.4	R3.7	R3.10	R4.1	R4.7	R5.1	R5.7	R6.1	R6.7
大津エリア	-32.3	-16.7	-20.5	-7.3	0.0	+4.4	-4.4	+19.0	+29.4	+34.1	+19.4	+10.3
高島エリア	-33.3	-70.0	-33.3	-66.7	-45.5	-37.5	-100.0	-45.5	+11.1	-30.0	-50.0	-37.5
湖南エリア	-20.6	-20.0	-1.6	+2.9	+3.3	0.0	+13.6	+27.8	+39.3	+29.2	+19.6	+7.4
甲賀エリア	-34.4	-27.3	-41.7	-16.1	-12.1	-12.5	-9.5	+4.0	-25.0	-3.8	+13.3	+14.3
東近江エリア	-32.4	-20.6	-26.7	-10.3	-24.2	-11.8	0.0	-7.4	+3.3	-9.7	-2.8	+5.9
湖東エリア	-16.0	-29.2	-22.2	-18.5	-9.5	-13.0	-9.5	+4.2	-20.8	-9.1	-17.6	-17.6
湖北エリア	-38.5	-37.0	-31.6	-32.1	-29.6	-21.4	-10.3	-22.2	-30.0	-3.6	-19.0	-5.0
全県	-28.6	-25.4	-20.4	-12.1	-11.0	-7.6	-3.4	+5.7	+8.8	+10.3	+3.2	+1.7

エリア別の地価動向DIの実感値は、大津・湖南・甲賀エリアはプラスを示し、高島・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7月1日）と比べ、甲賀・東近江エリアで改善し、大津・高島・湖南・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、高島エリアは大幅に悪化した。

最も数値が高かったのは+19.6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、野洲市の4市が該当する。

草津市内は、JR草津駅、南草津駅勢圏の徒歩圏内の利便性が良好な住宅地については、依然として需要が強いが供給は少なく、需要超過となっている。また徒歩圏外の住宅地についても、駅徒歩圏内では予算面の折り合いがつかない顧客が流れており、需要が底堅い状況にある。

守山市は、守山駅勢圏の新規分譲地の需要は強く、中古物件であっても需要は堅調である。市街地内に開発素地が少ないため、市街化調整区域内において地区計画を利用した分譲地が複数箇所で見られる。栗東市も栗東駅勢圏を中心に需要が堅調であり、野洲市においてもマンション開発意欲が旺盛で、分譲地も各所で見られる。

また商業地については、草津駅、南草津駅、守山駅等のJR線主要駅周辺の商業地域、幹線道路沿いの路線商業地域等の需要は引き続き旺盛である。

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、-50.0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、これら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10.3ポイントから7.1ポイント悪化し、3.2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・東近江・湖北エリアで改善し、湖東エリアは同水準で、大津・湖南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」の回答が増加したエリアはなく、すべてのエリアで減少した。「下落」の回答は、大津・高島・湖北エリアで増加し、湖南・甲賀・東近江・湖東エリア及び県全体で減少した。

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

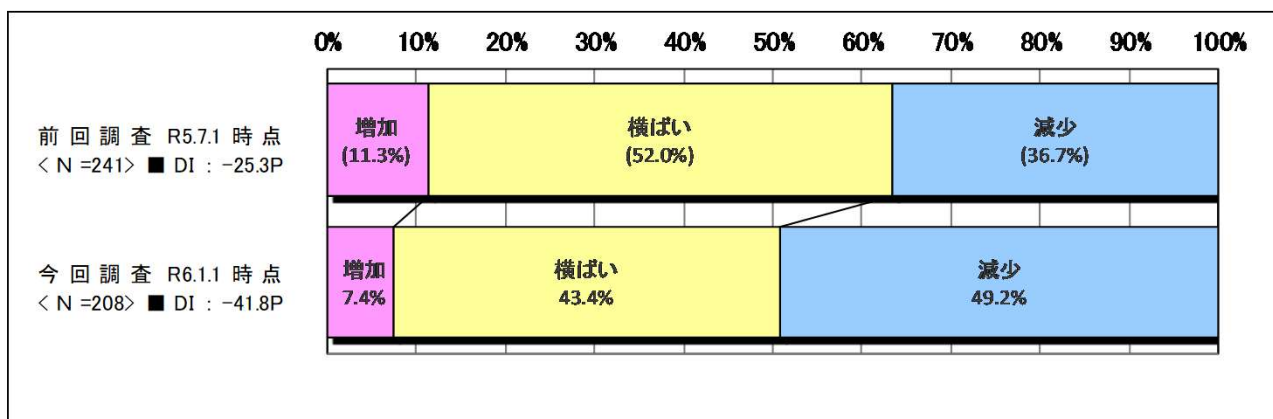
(1) 全県集計（DIの推移を表すグラフはP6に掲載）

令和6年1月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前（令和5年7月1日）と比較してどのように感じていますか？

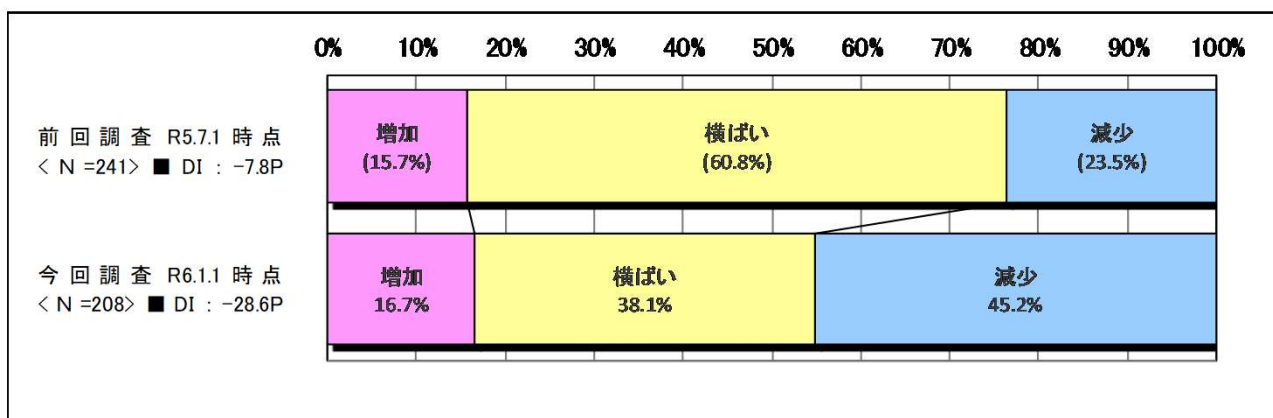
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
イ)	回答数(件)	9	53	60	122	86	208
戸建販売		(17)	(78)	(55)	(150)	(91)	(241)
DI指数	-41.8P (-25.3P)	7.4% (11.3%)	43.4% (52.0%)	49.2% (36.7%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	7	16	19	42	166	208
マンション販売		(8)	(31)	(12)	(51)	(190)	(241)
DI指数	-28.6P (-7.8P)	16.7% (15.7%)	38.1% (60.8%)	45.2% (23.5%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	12	93	47	152	56	208
仲介件数		(20)	(98)	(50)	(168)	(73)	(241)
DI指数	-23.0P (-17.9P)	7.9% (11.9%)	61.2% (58.3%)	30.9% (29.8%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	5	42	53	100	108	208
建築件数		(9)	(52)	(56)	(117)	(124)	(241)
DI指数	-48.0P (-40.2P)	5.0% (7.7%)	42.0% (44.4%)	53.0% (47.9%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

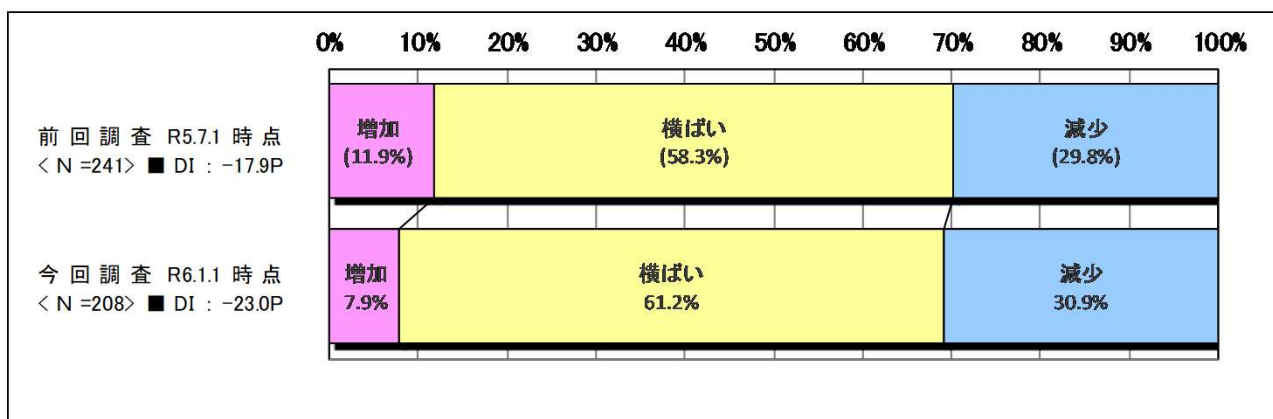
【戸建販売（実感値）】



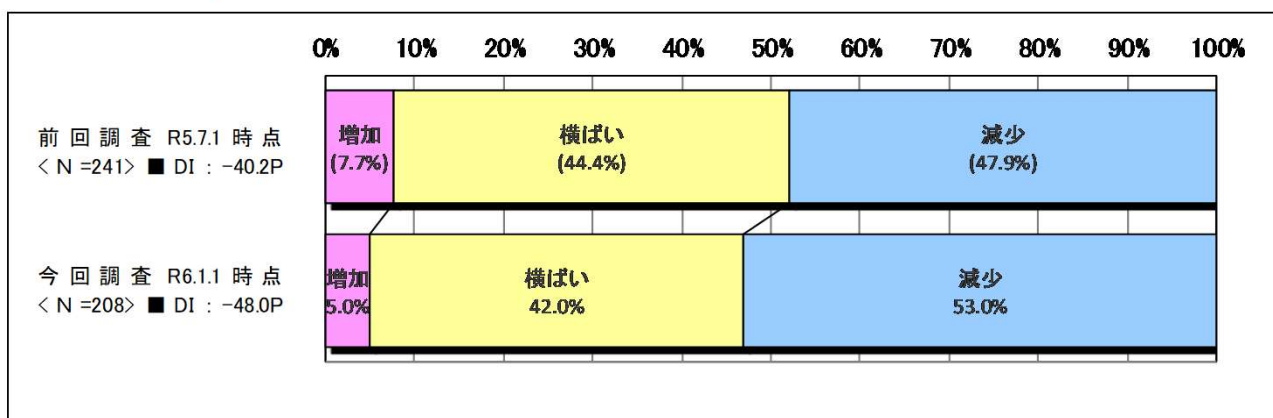
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

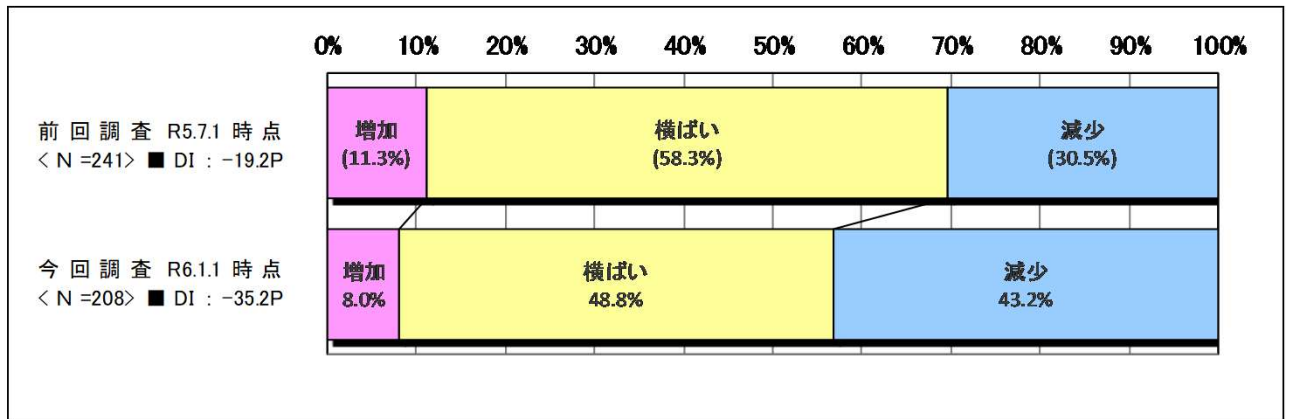


半年後（令和6年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和6年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

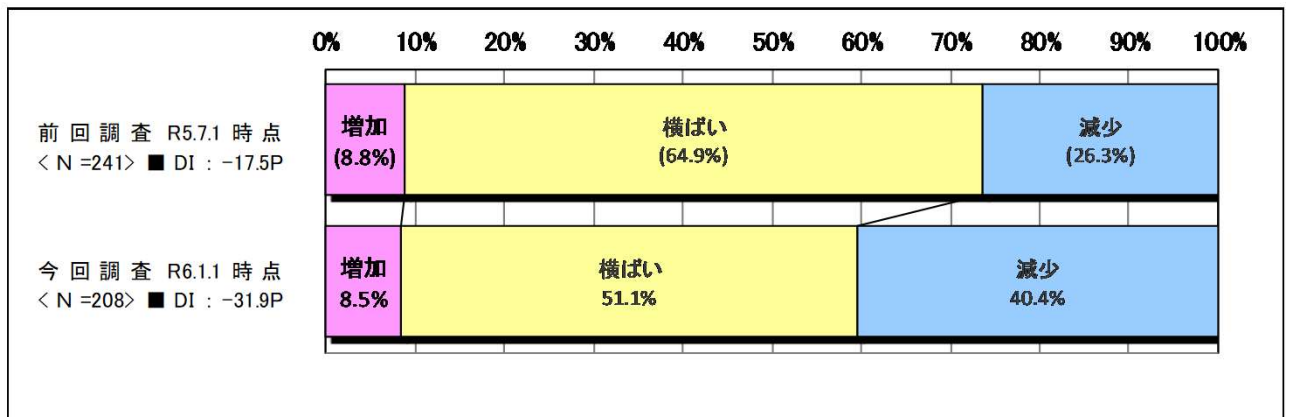
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	減少傾向にあるだろう		無回答	
イ)	回答数(件)	10	61	54	125	83	208
戸建販売		(17)	(88)	(46)	(151)	(90)	(241)
DI指数	-35.2P (-19.2P)	8.0% (11.3%)	48.8% (58.3%)	43.2% (30.5%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	4	24	19	47	161	208
マンション販売		(5)	(37)	(15)	(57)	(184)	(241)
DI指数	-31.9P (-17.5P)	8.5% (8.8%)	51.1% (64.9%)	40.4% (26.3%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	6	95	51	152	56	208
仲介件数		(14)	(103)	(48)	(165)	(76)	(241)
DI指数	-29.6P (-20.6P)	3.9% (8.5%)	62.5% (62.4%)	33.6% (29.1%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	2	48	51	101	107	208
建築件数		(10)	(59)	(44)	(113)	(128)	(241)
DI指数	-48.5P (-30.1P)	2.0% (8.8%)	47.5% (52.2%)	50.5% (38.9%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

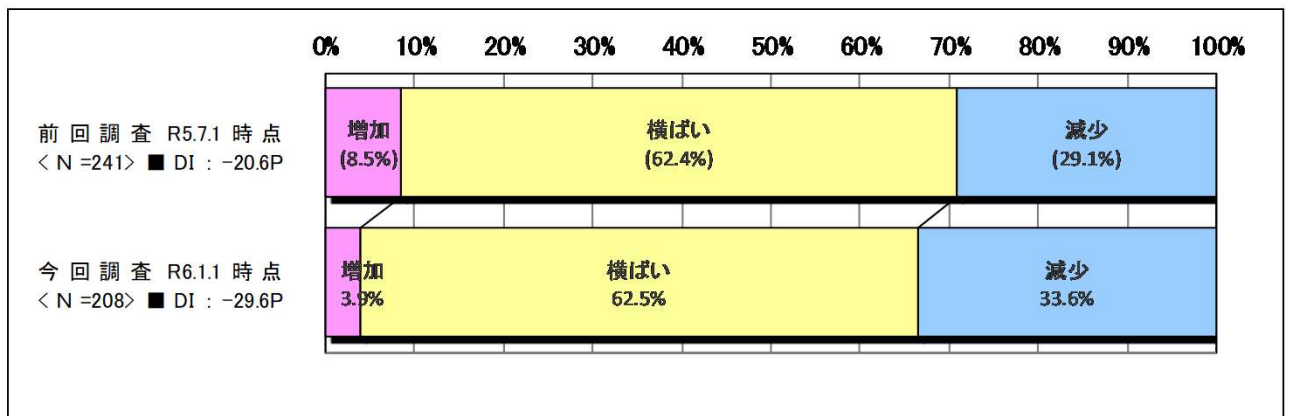
【戸建販売（予測値）】



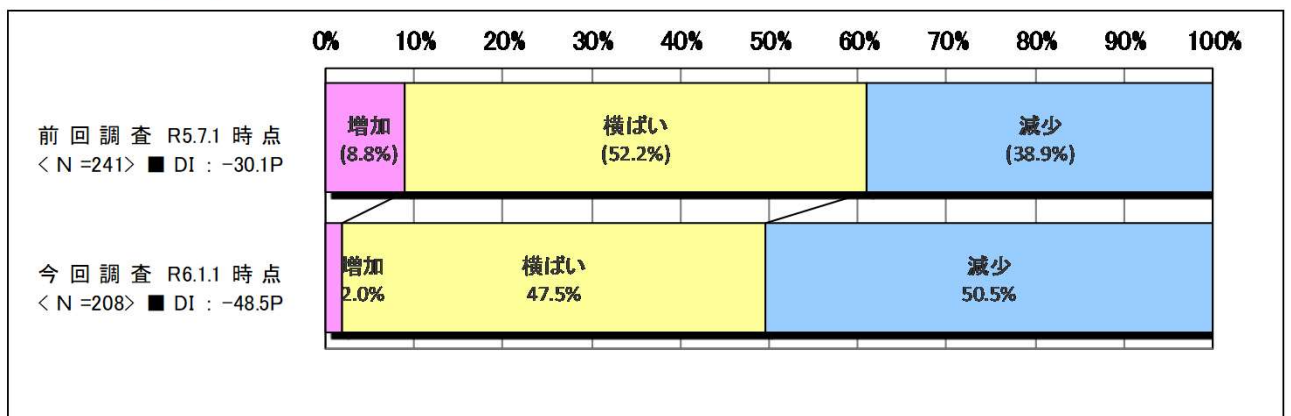
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

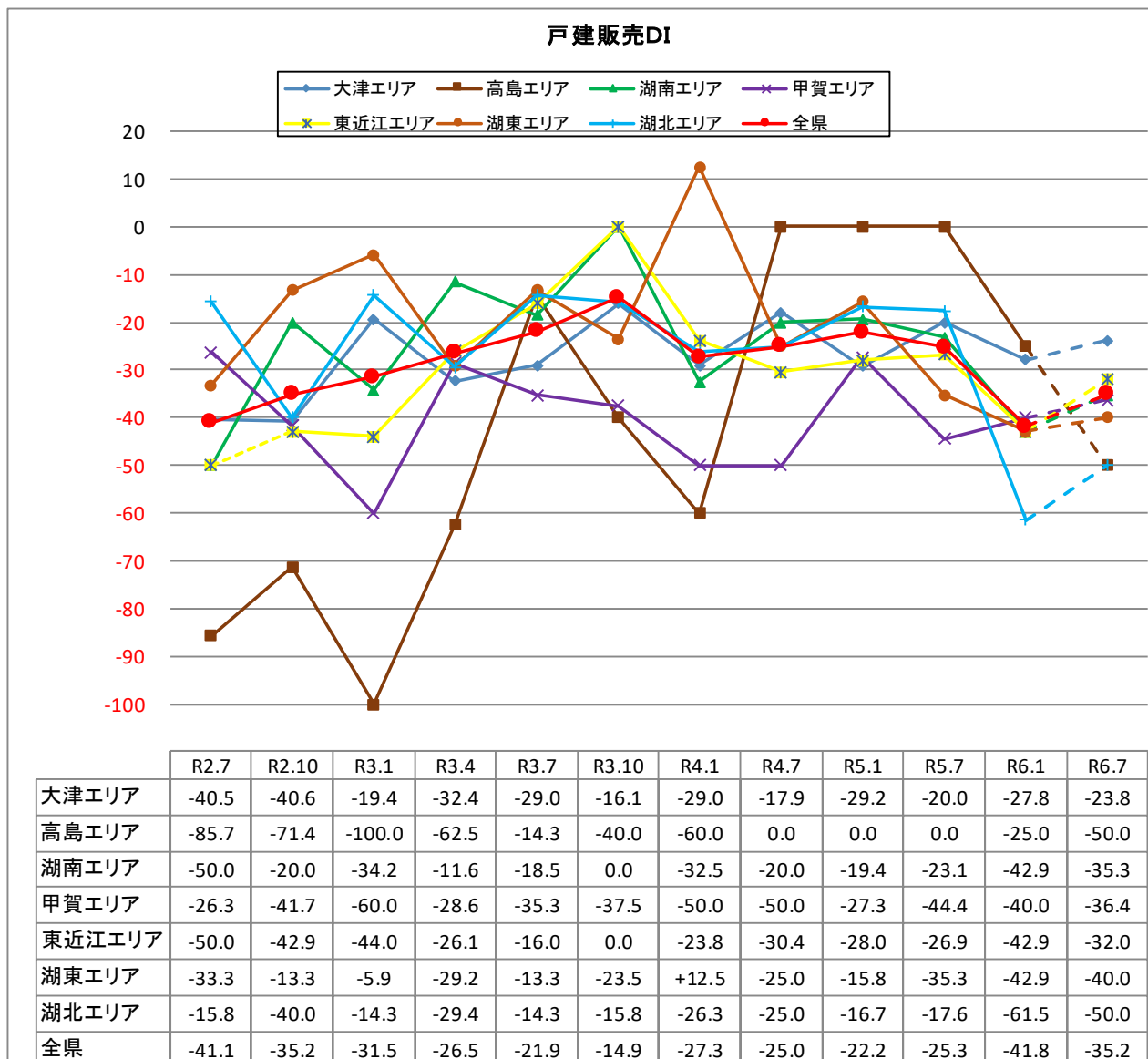


【建築件数（予測値）】



(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、甲賀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。

最も数値が高かったのは-25.0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湖北エリアで、前回から大幅に悪化し、-61.5ポイントとなっている。

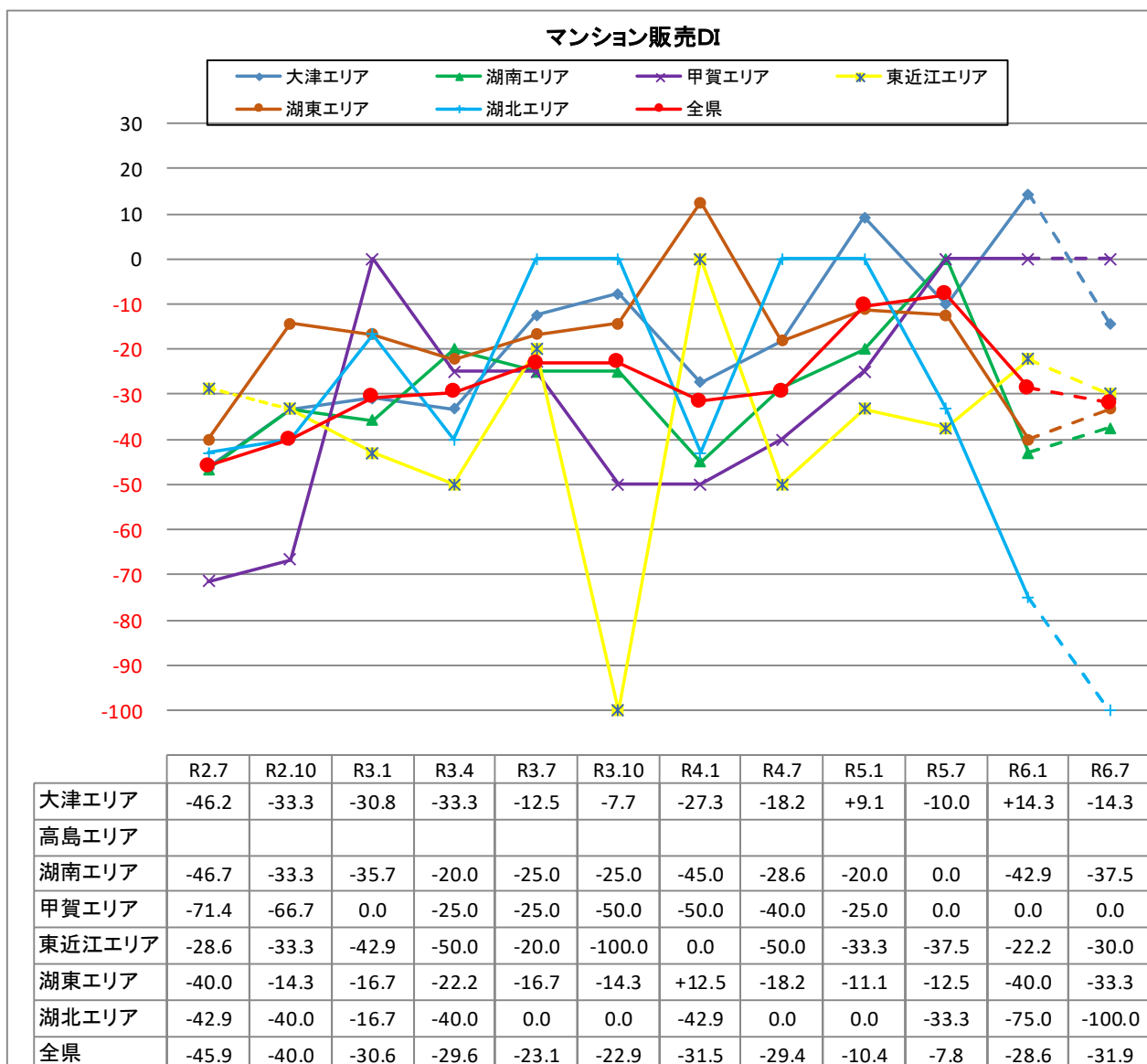
県全体では前回の-25.3ポイントから16.5ポイント悪化し、-41.8ポイントとなっている。

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、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、実感値は大津エリアはプラスとなり、甲賀エリアはゼロ、湖南・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・東近江エリアで改善し、甲賀エリアは同水準で、湖南・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、その一方で湖南・湖東・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+14.3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湖北エリアで、前回から大幅に悪化し、-75.0ポイントとなっている。

県全体では前回の-7.8ポイントから20.8ポイント悪化し、-28.6ポイントとなっている。

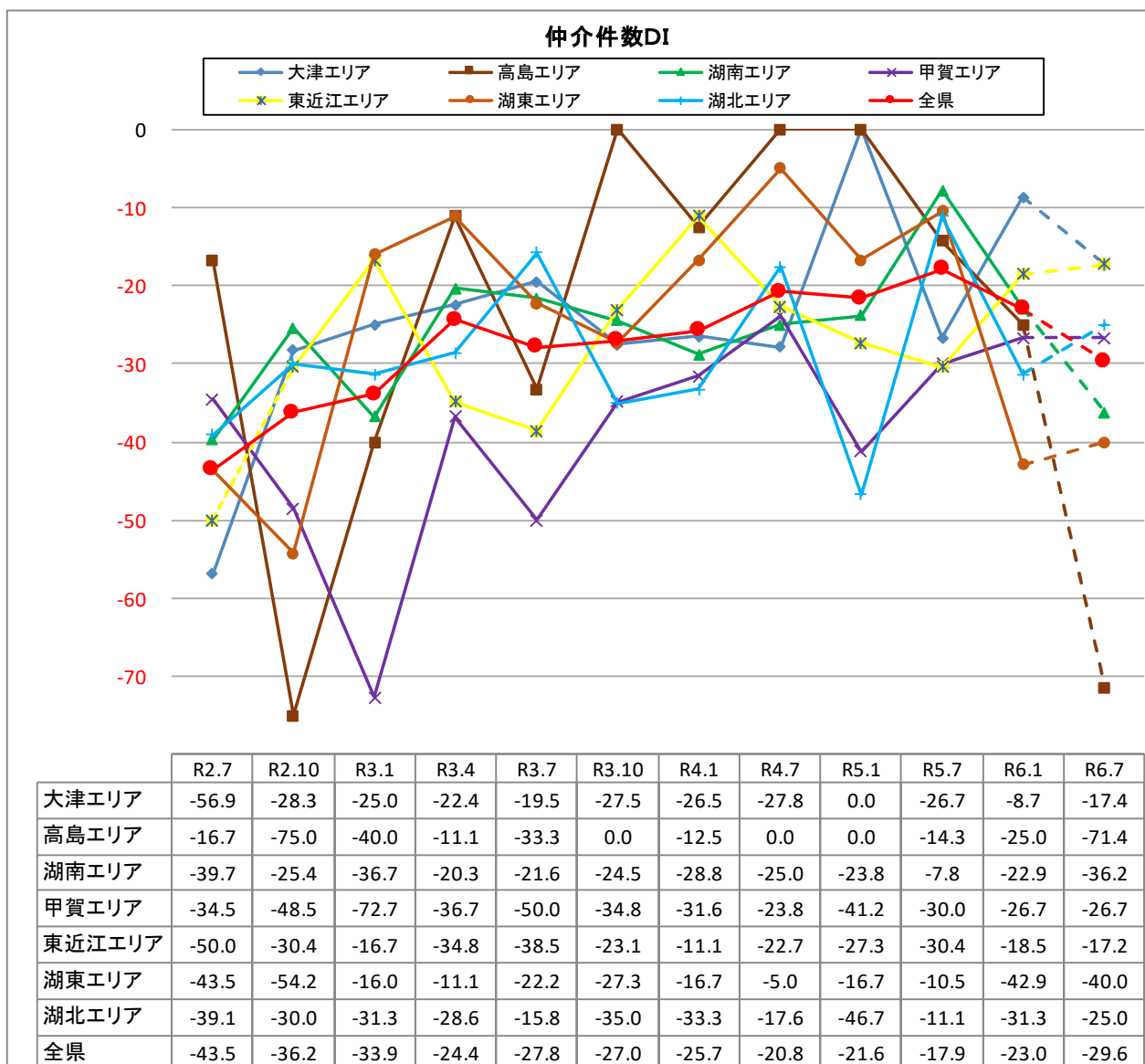
今後の予測は、甲賀エリアがゼロである以外はすべてマイナスとなった。

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

前回と比べ、大津・甲賀・東近江エリアで改善し、高島・湖南・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、湖東・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-8.7ポイントの大津エリアであった。最も数値が低かったのは湖東エリアで、前回から大幅に悪化し、-42.9ポイントとなっている。

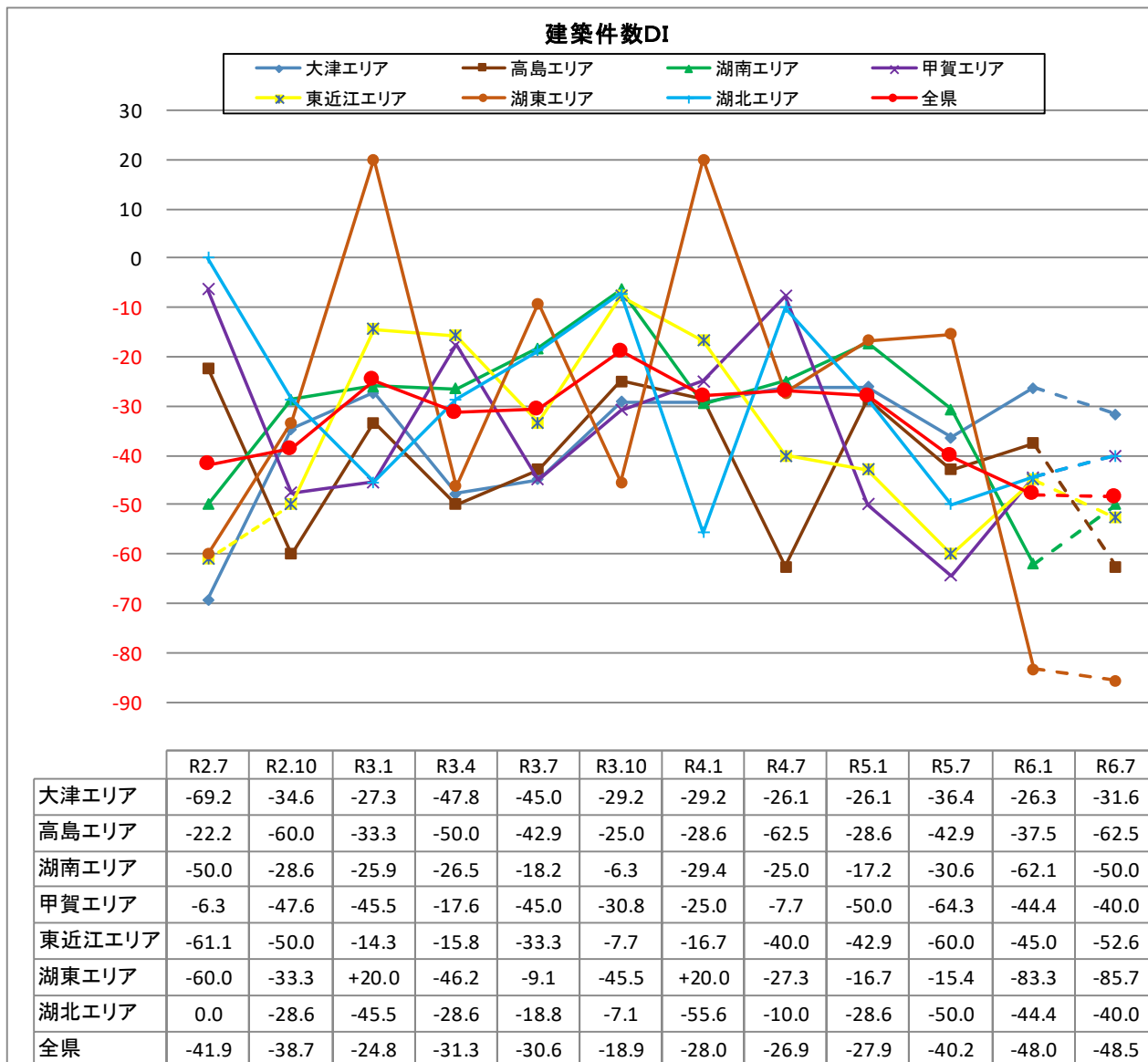
県全体では前回の-17.9ポイントから5.1ポイント悪化し、-23.0ポイントとなっている。

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、東近江・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・湖南エリアで悪化した。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。

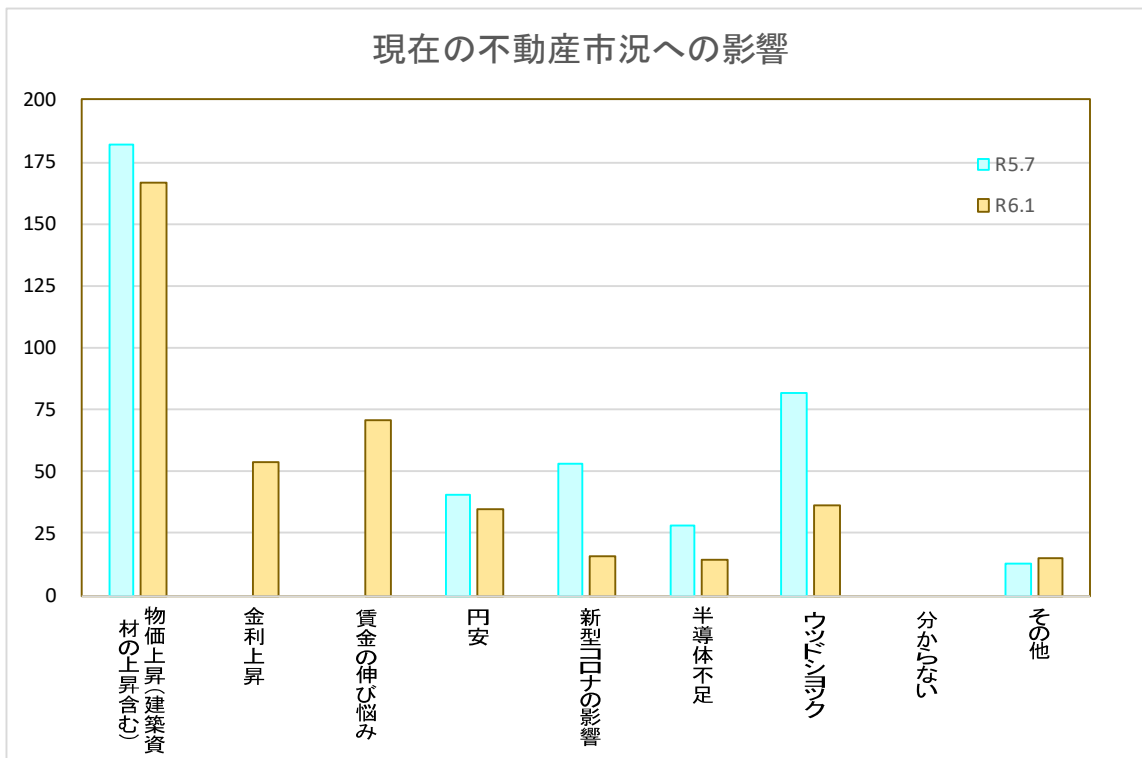
④建築件数の動向



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・高島・甲賀・東近江・湖北エリアで改善し、湖南・湖東エリアで悪化した。中でも、湖南・湖東エリアの悪化幅が大きかった。最も数値が高かったのは-26.3ポイントの大津エリアであった。最も数値が低かったのは湖東エリアで、前回から大幅に悪化し、-83.3ポイントとなっている。県全体では前回の-40.2ポイントから7.8ポイント悪化し、-48.0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、湖南・甲賀・湖北エリアで改善し、大津・高島・東近江・湖東エリアで悪化した。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 「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、「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（建築資材の上昇を含む）」で、167ポイント（有効回答数の80.3%）であった。次いで多かったのは、「賃金の伸び悩み」（71ポイント、同34.1%）、「金利上昇」（54ポイント、同26%）であった。

前回と比較して、新型コロナの影響、半導体不足、ウッドショックが減少した。なお、賃金の伸び悩み、金利上昇は今回から新たに追加した要因である。

以上