

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13回滋賀県不動産市況DI調査～

平成26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..... | 17 |
| ④建築件数の動向..... | 18 |

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

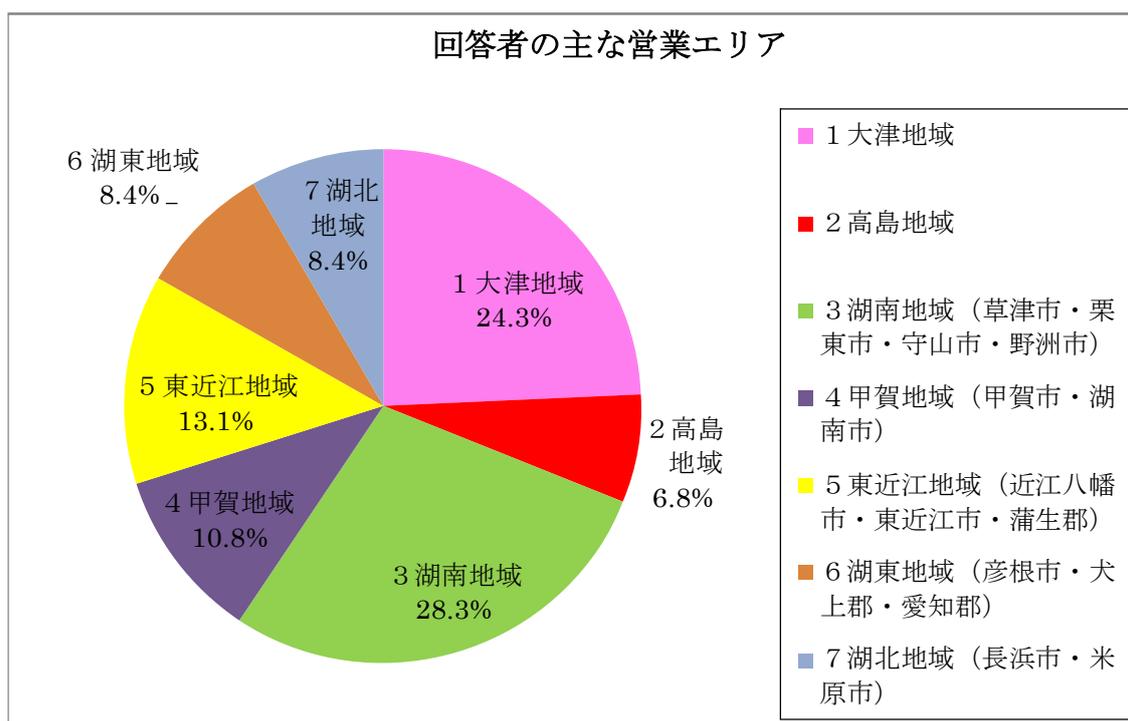
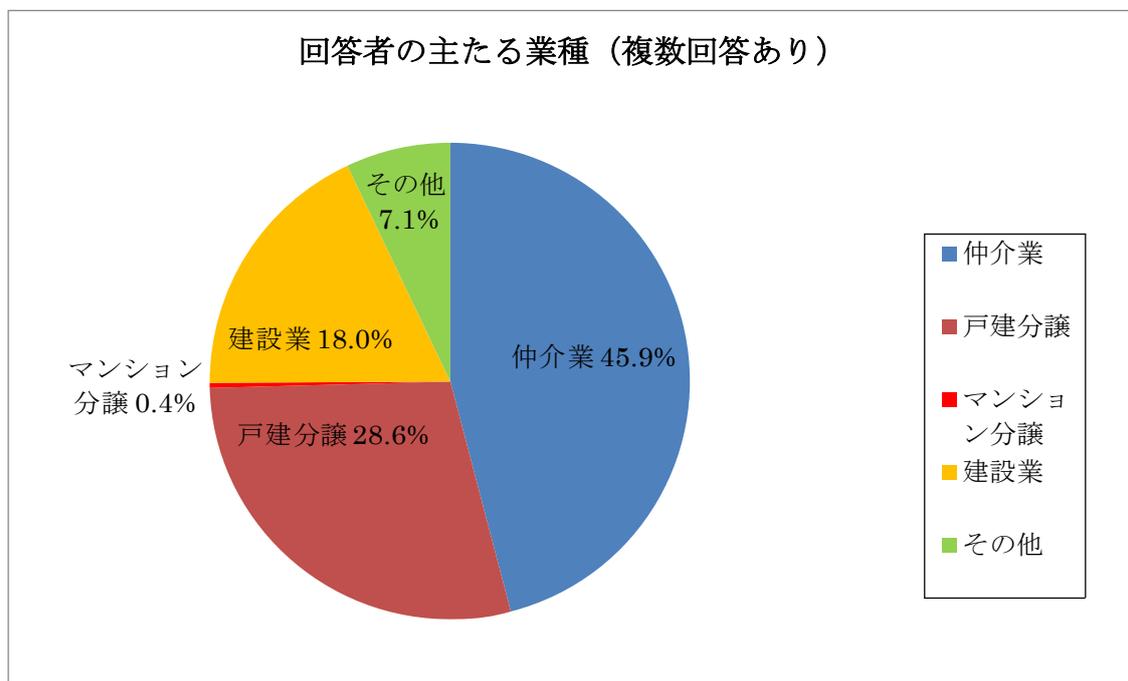
平成26年1月1日を起点とし、過去半年(H25.7.1～H26.1.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(H26.1.1～H26.7.1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期 : 平成26年1月

発送数 : 696

有効回収数 : 251 (回収率 36.1%)

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26年1月1日）の地価の動向について、半年前（平成25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26年7月1日）の地価の動向は、現在（平成26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26年1月1日）の貴社の取扱件数は、半年前（平成25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26年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成26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15日（水）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】 実感値はやや改善、今回実感値と比較した予測値はやや改善。

今回(平成26年1月1日時点)の地価動向判断は+1.3ポイントと、前回(平成25年7月1日)の+0.4に比し、+0.9ポイント改善、地価は上昇傾向であるとの認識を示す結果となった。

この先半年(H26.1.1~H26.7.1)の地価に関する予測値は+3.2ポイントで、今回実感値に比し、+1.9ポイントの改善予測を示した。

【滋賀県内不動産市場の動向】 実感値は建築件数以外は前回より悪化、今回実感値と比較した

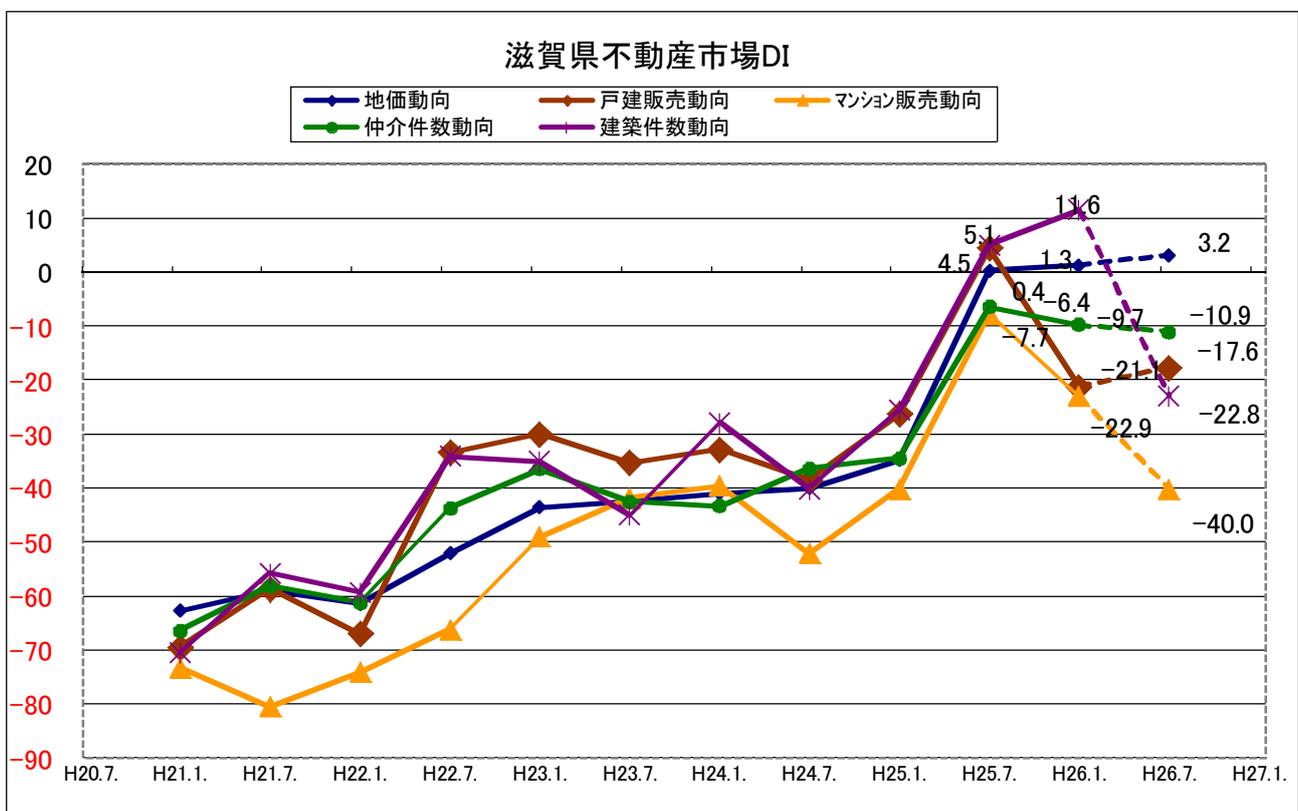
予測値は戸建販売以外は悪化。

戸建販売動向DIは、前回より△25.6ポイント悪化し、△21.1ポイントとなった。予測値は△17.6ポイントで今回実感値より+3.5ポイントの改善予測を示した。

マンション販売動向DIは前回より△15.2ポイント悪化し、△22.9ポイントとなった。予測値は△40.0ポイントで今回実感値より△17.1ポイントの悪化予測を示した。

仲介件数DIは、前回より△3.3ポイント悪化し、△9.7ポイントとなった。予測値は△10.9ポイントで、今回実感値より△1.2ポイントの悪化予測を示した。

建築件数DIは、前回より+6.5ポイント改善し、+11.6ポイントとなった。予測値は△22.8ポイントで、今回実感値より△34.4ポイントの悪化予測を示した。

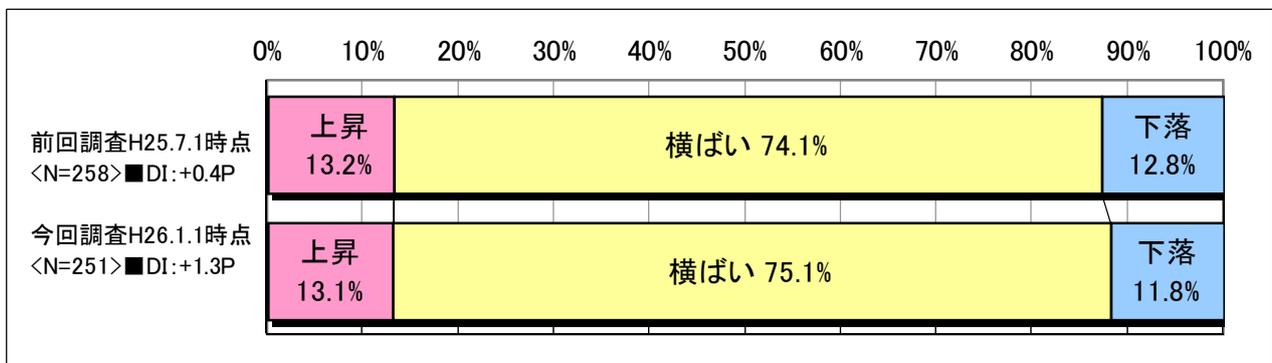


2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

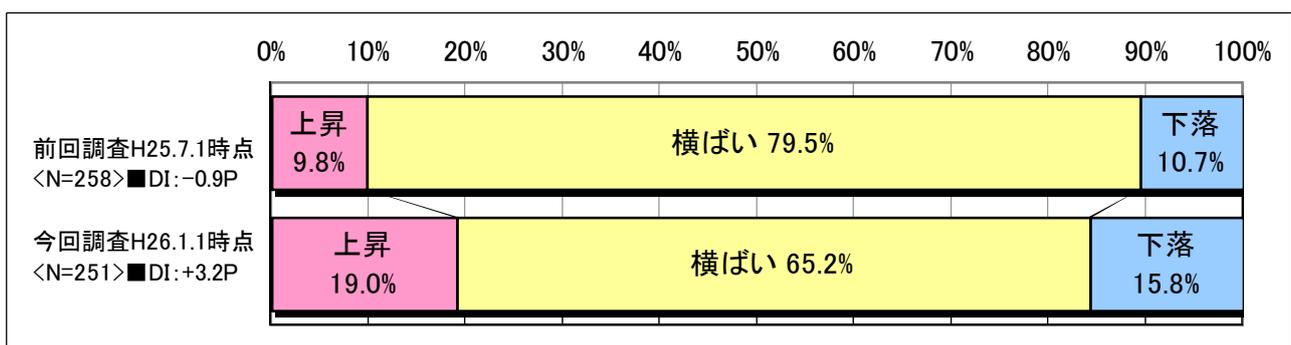
平成26年1月1日現在の地価の動向は、半年前（平成25年7月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

| 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) | | 31 (32) | 178 (180) | 28 (31) | 237 (243) | 14 (15) | 251 (258) |
| DI 指数 | 1.3P (0.4P) | 13.1% (13.2%) | 75.1% (74.1%) | 11.8% (12.8%) | 100.0% (100.0%) | ※括弧内の斜体字は前回調査 | |



半年後（平成26年7月1日）の地価動向は、現在（平成26年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

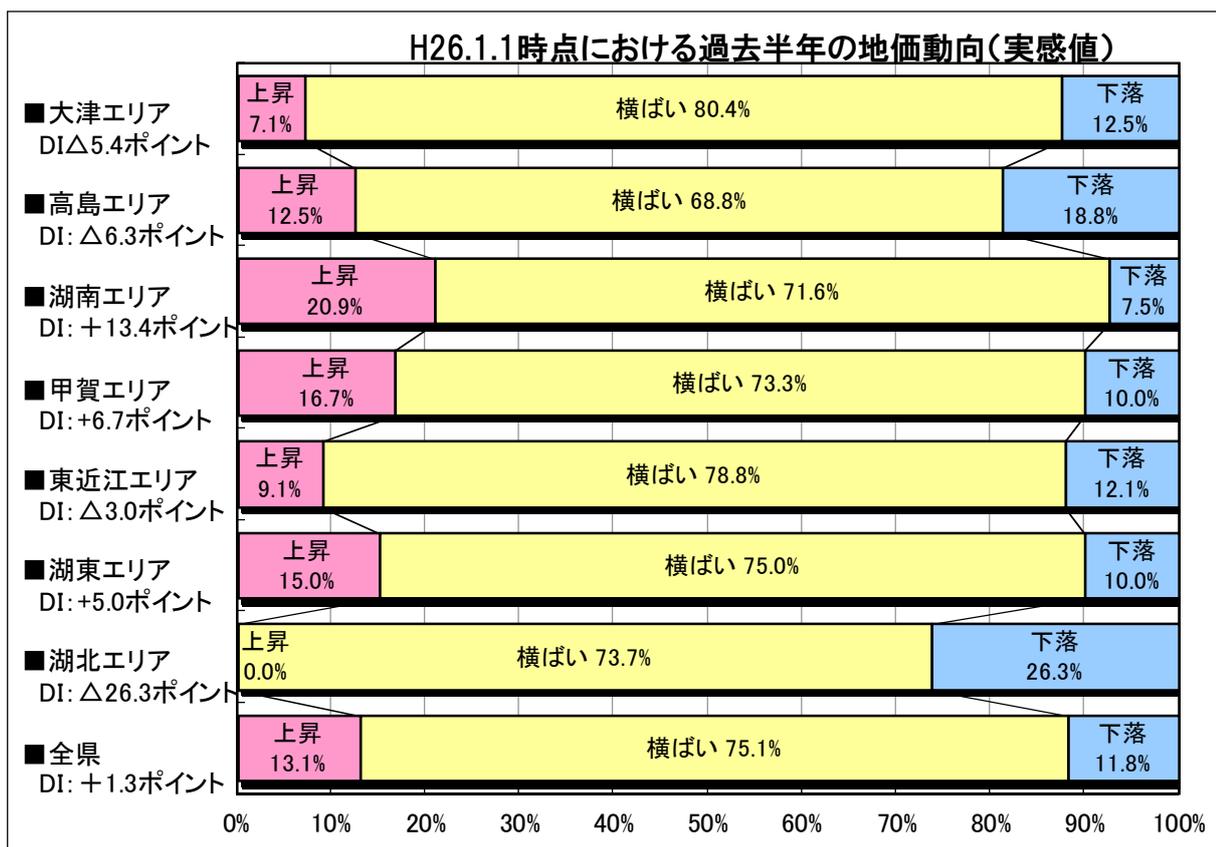
| 地価動向(将来) | | 1 | 2 | 3 | 小計 | 4 | 計 |
|--------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|
| 調査時点以降半年の地価動向(予測値) | | 上昇傾向にあるだろう | 横ばいだろう | 下落傾向にあるだろう | | わからない・無回答 | |
| 回答数(件) | | 42 (23) | 144 (186) | 35 (25) | 221 (234) | 30 (24) | 251 (258) |
| DI 指数 | 3.2P (-0.9P) | 19.0% (9.8%) | 65.2% (79.5%) | 15.8% (10.7%) | 100.0% (100.0%) | ※括弧内の斜体字は前回調査 | |



(2)エリア毎の集計

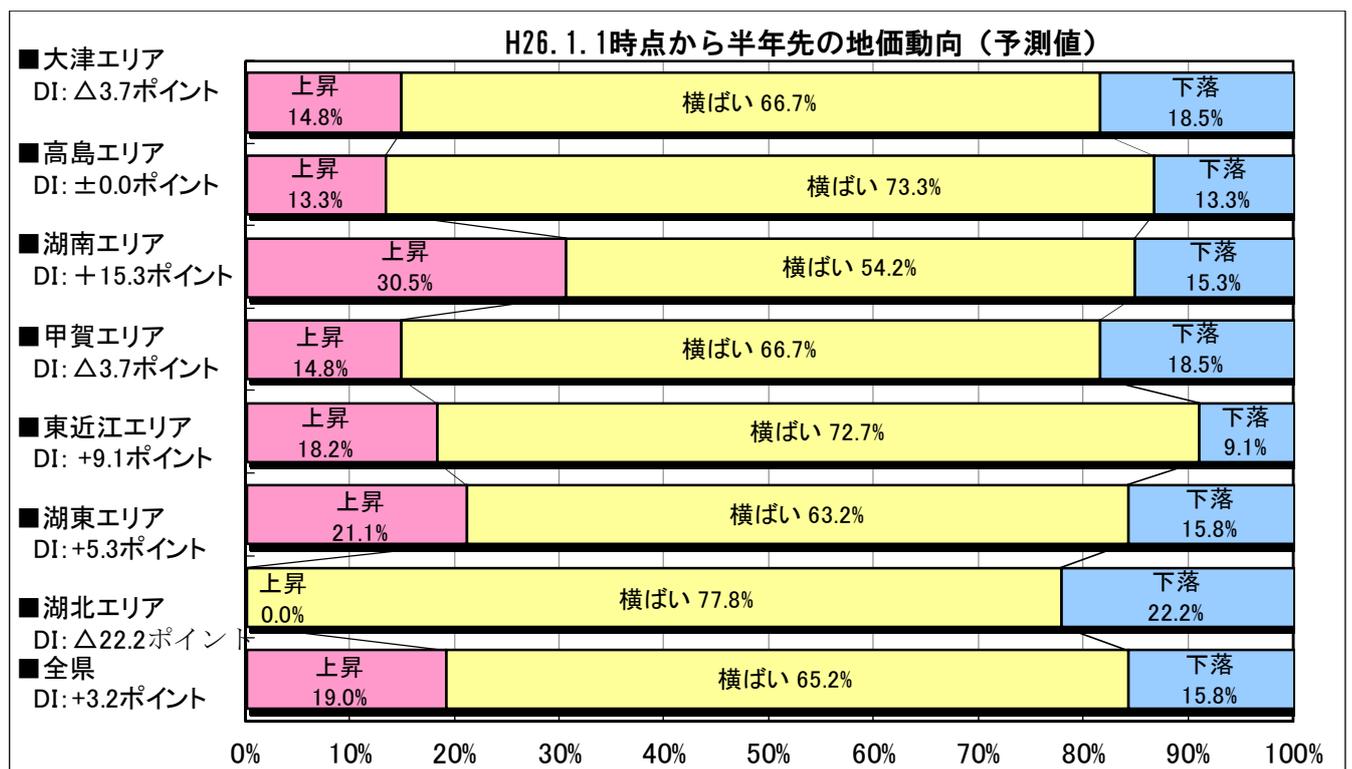
平成26年1月1日現在の地価は、半年前（平成25年7月1日）と比較してどうですか？

| 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) | 4 | 45 | 7 | 56 | 5 | 61 |
| | DI 指数 | -5.4P | 7.1% | 80.4% | 12.5% | 100.0% | |
| 高島エリア | 回答数(件) | 2 | 11 | 3 | 16 | 1 | 17 |
| | DI 指数 | -6.3P | 12.5% | 68.8% | 18.8% | 100.0% | |
| 湖南エリア | 回答数(件) | 14 | 48 | 5 | 67 | 4 | 71 |
| | DI 指数 | 13.4P | 20.9% | 71.6% | 7.5% | 100.0% | |
| 甲賀エリア | 回答数(件) | 5 | 22 | 3 | 30 | 1 | 31 |
| | DI 指数 | 6.7P | 16.7% | 73.3% | 10.0% | 100.0% | |
| 東近江エリア | 回答数(件) | 3 | 26 | 4 | 33 | 0 | 33 |
| | DI 指数 | -3.0P | 9.1% | 78.8% | 12.1% | 100.0% | |
| 湖東エリア | 回答数(件) | 3 | 15 | 2 | 20 | 1 | 21 |
| | DI 指数 | 5.0P | 15.0% | 75.0% | 10.0% | 100.0% | |
| 湖北エリア | 回答数(件) | 0 | 14 | 5 | 19 | 2 | 21 |
| | DI 指数 | -26.3P | 0.0% | 73.7% | 26.3% | 100.0% | |
| 全県 | 回答数(件) | 31 | 178 | 28 | 237 | 14 | 251 |
| | DI 指数 | 1.3P | 13.1% | 75.1% | 11.8% | 100.0% | |

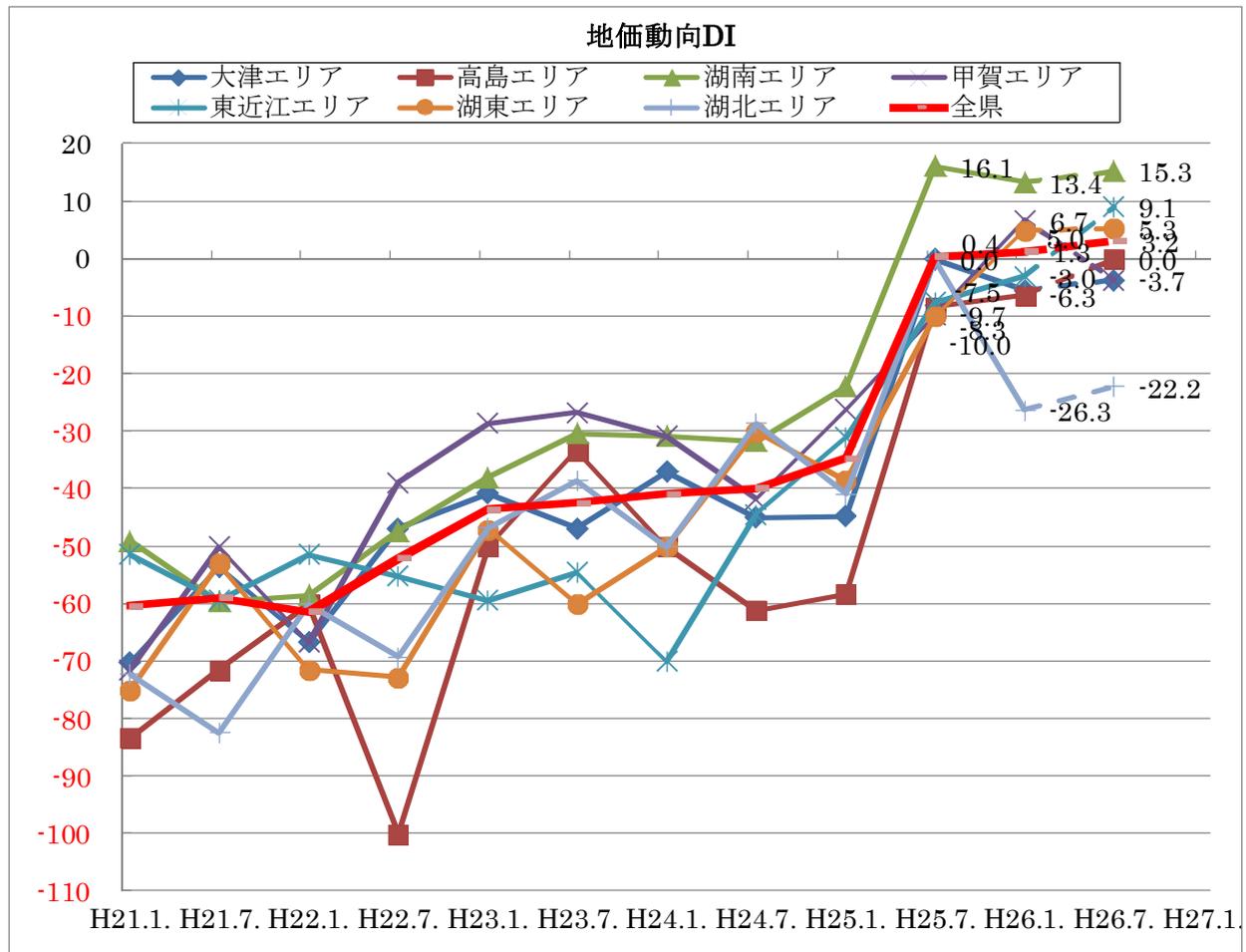


半年後（平成26年7月1日）の地価動向は、現在（平成26年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

| 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) | 8 | 36 | 10 | 54 | 7 | 61 |
| | DI 指数 | -3.7P | 14.8% | 66.7% | 18.5% | 100.0% | |
| 高島エリア | 回答数(件) | 2 | 11 | 2 | 15 | 2 | 17 |
| | DI 指数 | 0.0P | 13.3% | 73.3% | 13.3% | 100.0% | |
| 湖南エリア | 回答数(件) | 18 | 32 | 9 | 59 | 12 | 71 |
| | DI 指数 | 15.3P | 30.5% | 54.2% | 15.3% | 100.0% | |
| 甲賀エリア | 回答数(件) | 4 | 18 | 5 | 27 | 4 | 31 |
| | DI 指数 | -3.7P | 14.8% | 66.7% | 18.5% | 100.0% | |
| 東近江エリア | 回答数(件) | 6 | 24 | 3 | 33 | 0 | 33 |
| | DI 指数 | 9.1P | 18.2% | 72.7% | 9.1% | 100.0% | |
| 湖東エリア | 回答数(件) | 4 | 12 | 3 | 19 | 2 | 21 |
| | DI 指数 | 5.3P | 21.1% | 63.2% | 15.8% | 100.0% | |
| 湖北エリア | 回答数(件) | 0 | 14 | 4 | 18 | 3 | 21 |
| | DI 指数 | -22.2P | 0.0% | 77.8% | 22.2% | 100.0% | |
| 全県 | 回答数(件) | 42 | 144 | 35 | 221 | 30 | 251 |
| | DI 指数 | 3.2P | 19.0% | 65.2% | 15.8% | 100.0% | |



※平成 21 年 1 月期から平成 26 年 1 月期は実感値、平成 26 年 7 月期は平成 26 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25年7月1日時点）と比べ、高島・甲賀・東近江・湖東エリアで改善、大津・湖南・湖北エリアで悪化した。最も数値が高かったのは、湖南エリアで+13.4ポイント。最も数値が低かったのは湖北エリアで、△26.3ポイントとなっている。県全体では若干の改善となった。

今回実感値と比較した今後の予測については、甲賀エリアで悪化、湖東エリアで同水準を維持したほかは全エリアで改善、県全体でも改善となった。

地価の実感値は前回と同じく「横ばい」の回答が多いものの、今回は全エリアで実感値が大幅改善となっていたが、今回は二分された。予測値については、改善のエリアが増加した。

3. 不動産市場(取引・取扱件数)動向の集計

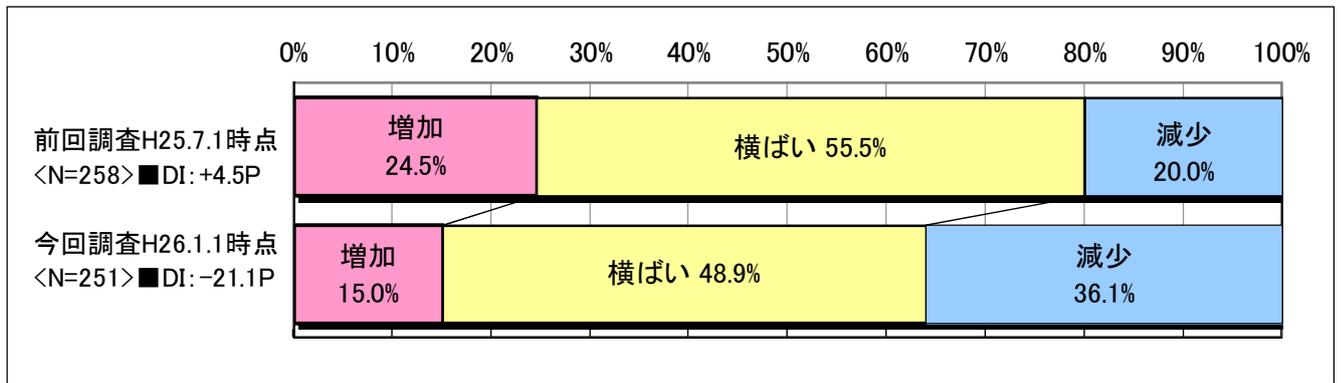
(1) 全県集計(DIの推移を表すグラフはP6に掲載)

平成26年1月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前(平成25年7月1日)と比較してどのように感じていますか？

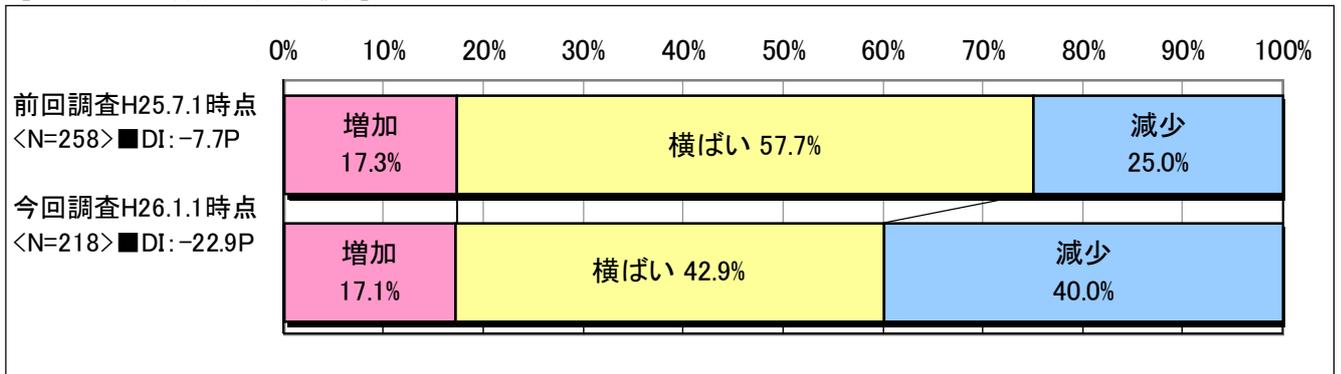
| 取引動向(過去) | | 1 | 2 | 3 | 小計 | 4 | 計 |
|------------------------|---------|-------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------|
| 調査時点における過去半年の取引動向(実感値) | | 増加傾向にあった | 横ばいであった | 減少傾向にあった | | わからない・無回答 | |
| イ) | 戸建販売 | 20 (38) | 65 (86) | 48 (31) | 133 (155) | 118 (103) | 251 (258) |
| | DI 指数 | -21.1P (4.5P) | 15.0% (24.5%) | 48.9% (55.5%) | 36.1% (20.0%) | 100.0% (100.0%) | |
| ロ) | マンション販売 | 6 (9) | 15 (30) | 14 (13) | 35 (52) | 216 (206) | 251 (258) |
| | DI 指数 | -22.9P (-7.7P) | 17.1% (17.3%) | 42.9% (57.7%) | 40.0% (25.0%) | 100.0% (100.0%) | |
| ハ) | 仲介件数 | 33 (33) | 92 (109) | 50 (45) | 175 (187) | 76 (71) | 251 (258) |
| | DI 指数 | -9.7P (-6.4P) | 18.9% (17.6%) | 52.6% (58.3%) | 28.6% (24.1%) | 100.0% (100.0%) | |
| ニ) | 建築件数 | 30 (36) | 46 (52) | 19 (30) | 95 (118) | 156 (140) | 251 (258) |
| | DI 指数 | 11.6P (5.1P) | 31.6% (30.5%) | 48.4% (44.1%) | 20.0% (25.4%) | 100.0% (100.0%) | |

※括弧内の斜体字は前回調査

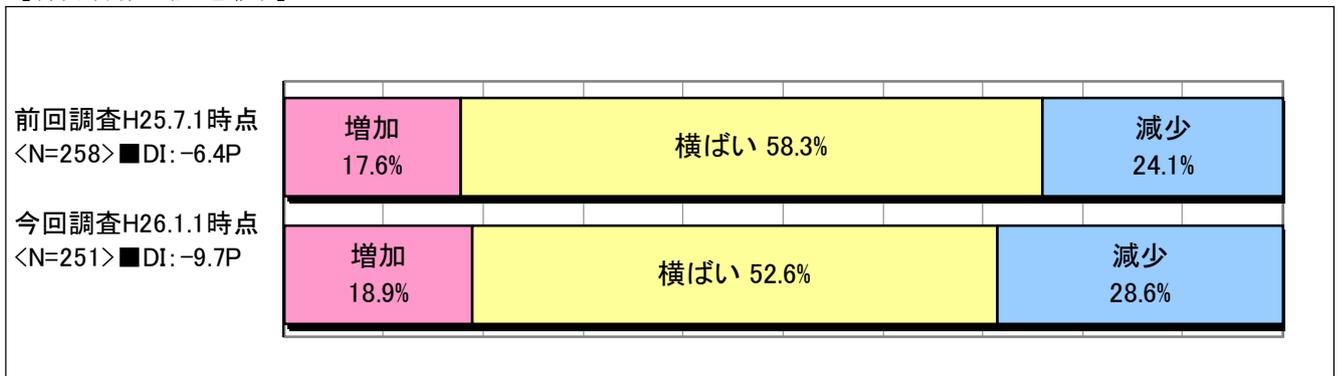
【戸建販売（実感値）】



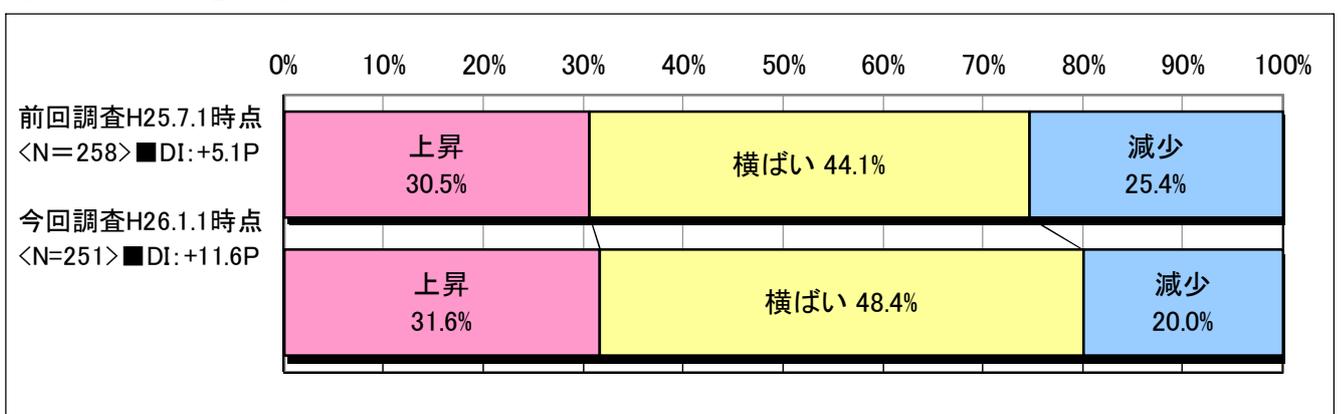
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

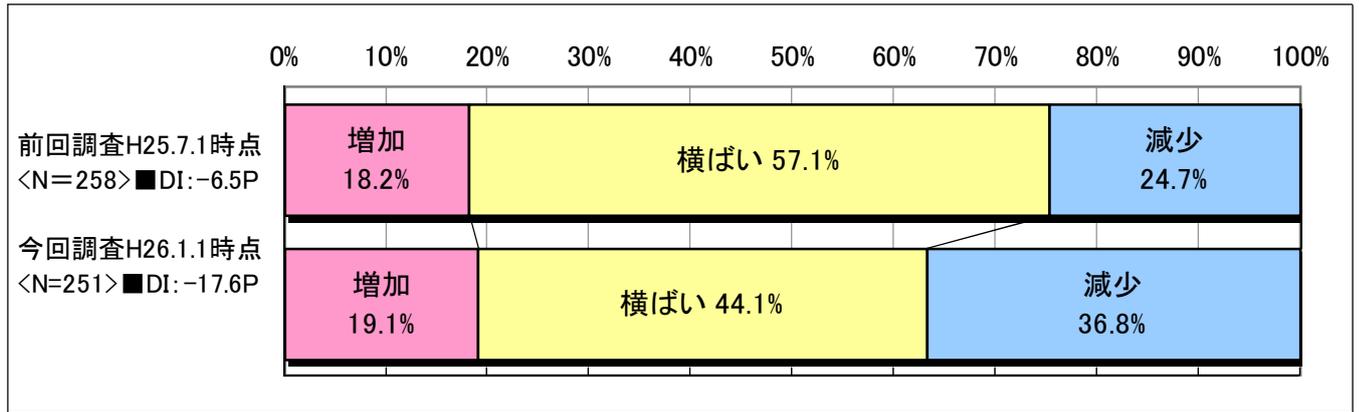


半年後（平成26年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成26年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

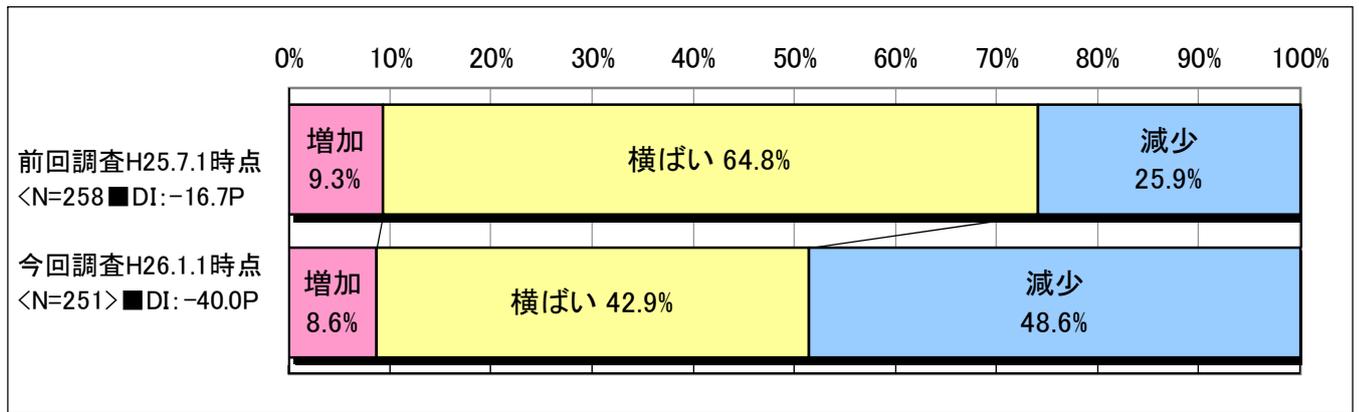
| 取引動向(将来) | | 1 | 2 | 3 | 小計 | 4 | 計 | |
|--------------------|---------|--------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------|--------------|
| 調査時点以降半年の取引動向(予測値) | | 増加傾向にあるだろう | 横ばいだろう | 減少傾向にあるだろう | | わからない・無回答 | | |
| イ) | 戸建販売 | 回答数(件) | 26 (28) | 60 (88) | 50 (38) | 136 (154) | 115 (104) | 251 (258) |
| | DI指数 | -17.6P (-6.5P) | 19.1% (18.2%) | 44.1% (57.1%) | 36.8% (24.7%) | 100.0% (100.0%) | | |
| ロ) | マンション販売 | 回答数(件) | 3 (5) | 15 (35) | 17 (14) | 35 (54) | 216 (204) | 251 (258) |
| | DI指数 | -40.0P (-16.7P) | 8.6% (9.3%) | 42.9% (64.8%) | 48.6% (25.9%) | 100.0% (100.0%) | | |
| ハ) | 仲介件数 | 回答数(件) | 32 (30) | 91 (111) | 51 (45) | 174 (186) | 77 (72) | 251 (258) |
| | DI指数 | -10.9P (-8.1P) | 18.4% (16.1%) | 52.3% (59.7%) | 29.3% (24.2%) | 100.0% (100.0%) | | |
| ニ) | 建築件数 | 回答数(件) | 15 (24) | 41 (58) | 36 (36) | 92 (118) | 159 (140) | 251 (258) |
| | DI指数 | -22.8P (-10.2P) | 16.3% (20.3%) | 44.6% (49.2%) | 39.1% (30.5%) | 100.0% (100.0%) | | |

※括弧内の斜体字は前回調査

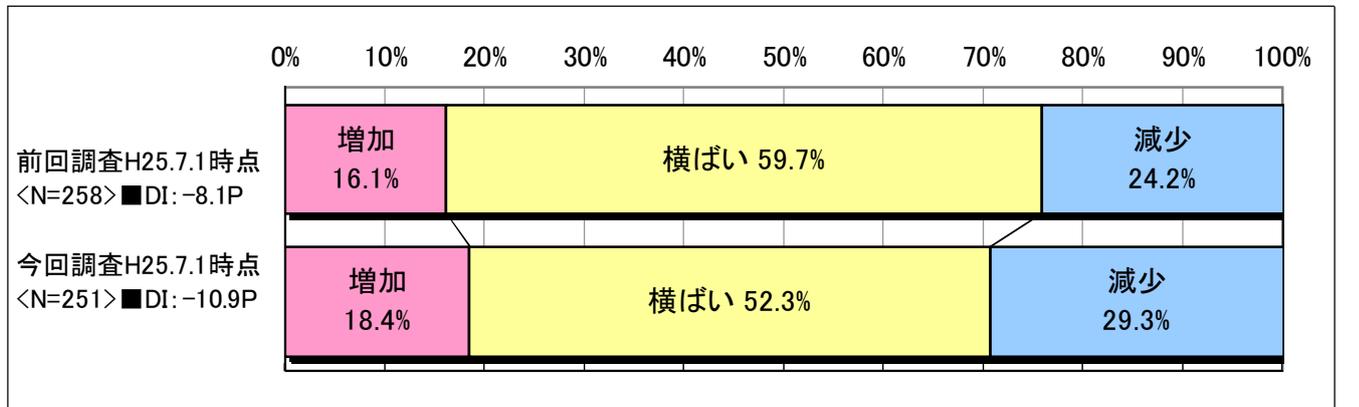
【戸建販売（予測値）】



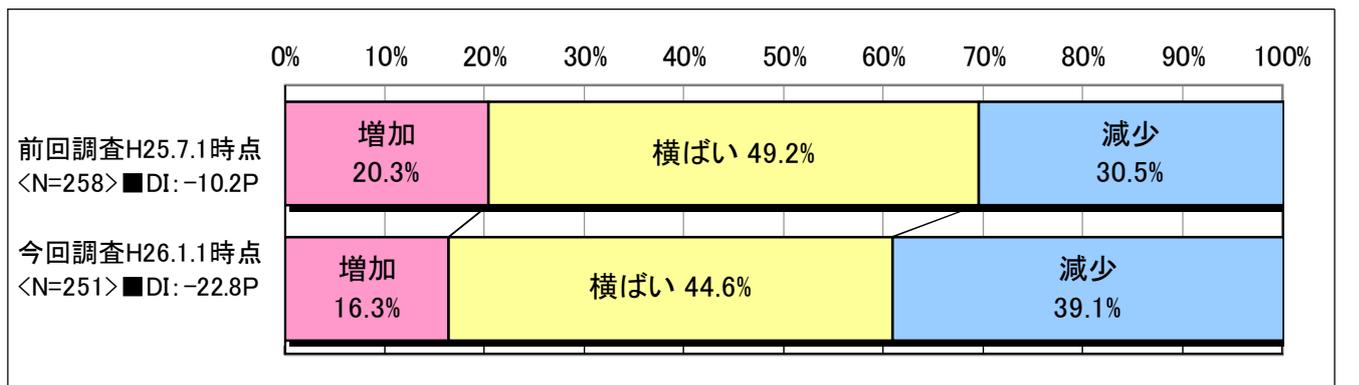
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

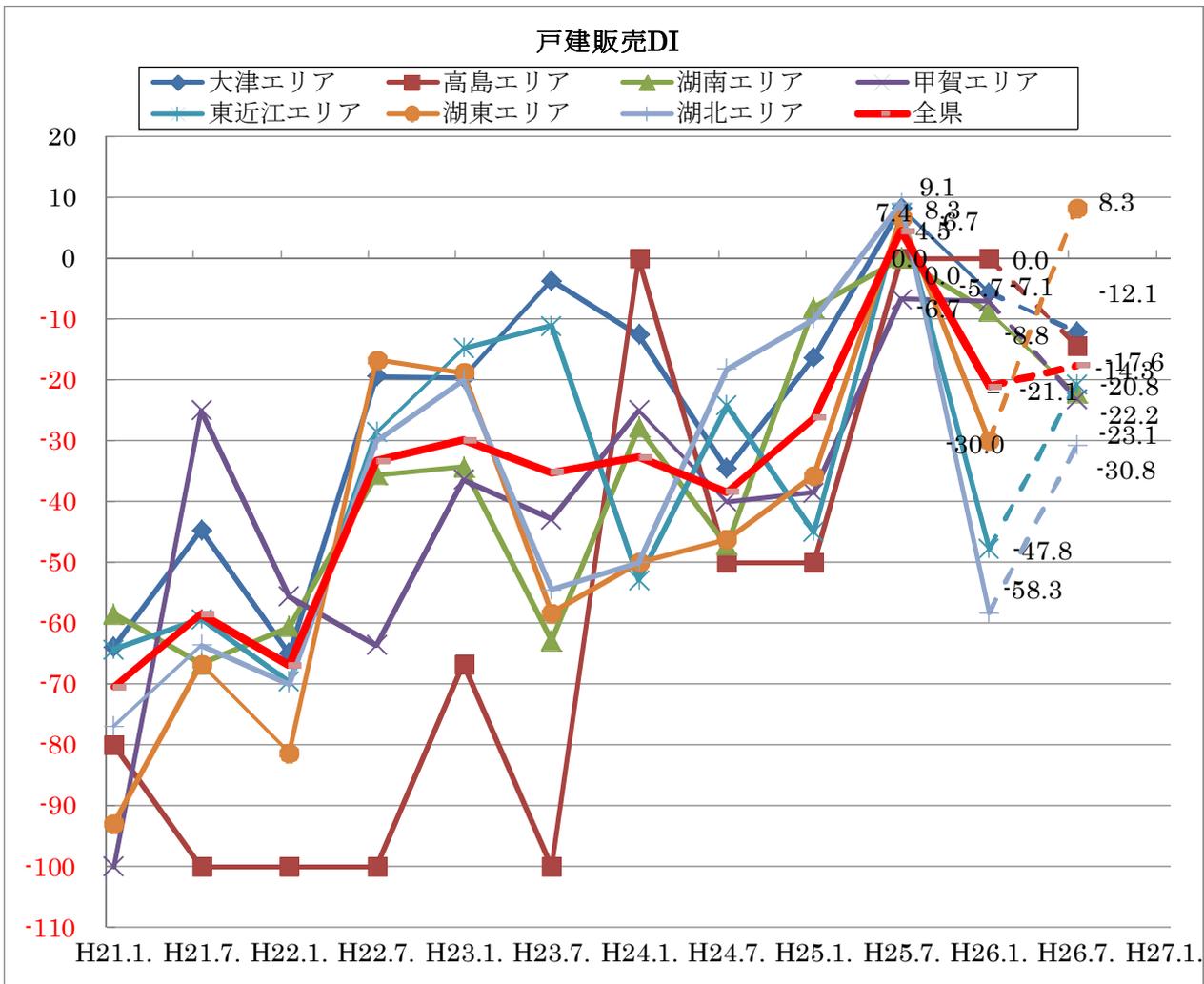


【建築件数（予測値）】



(2) エリア毎の集計

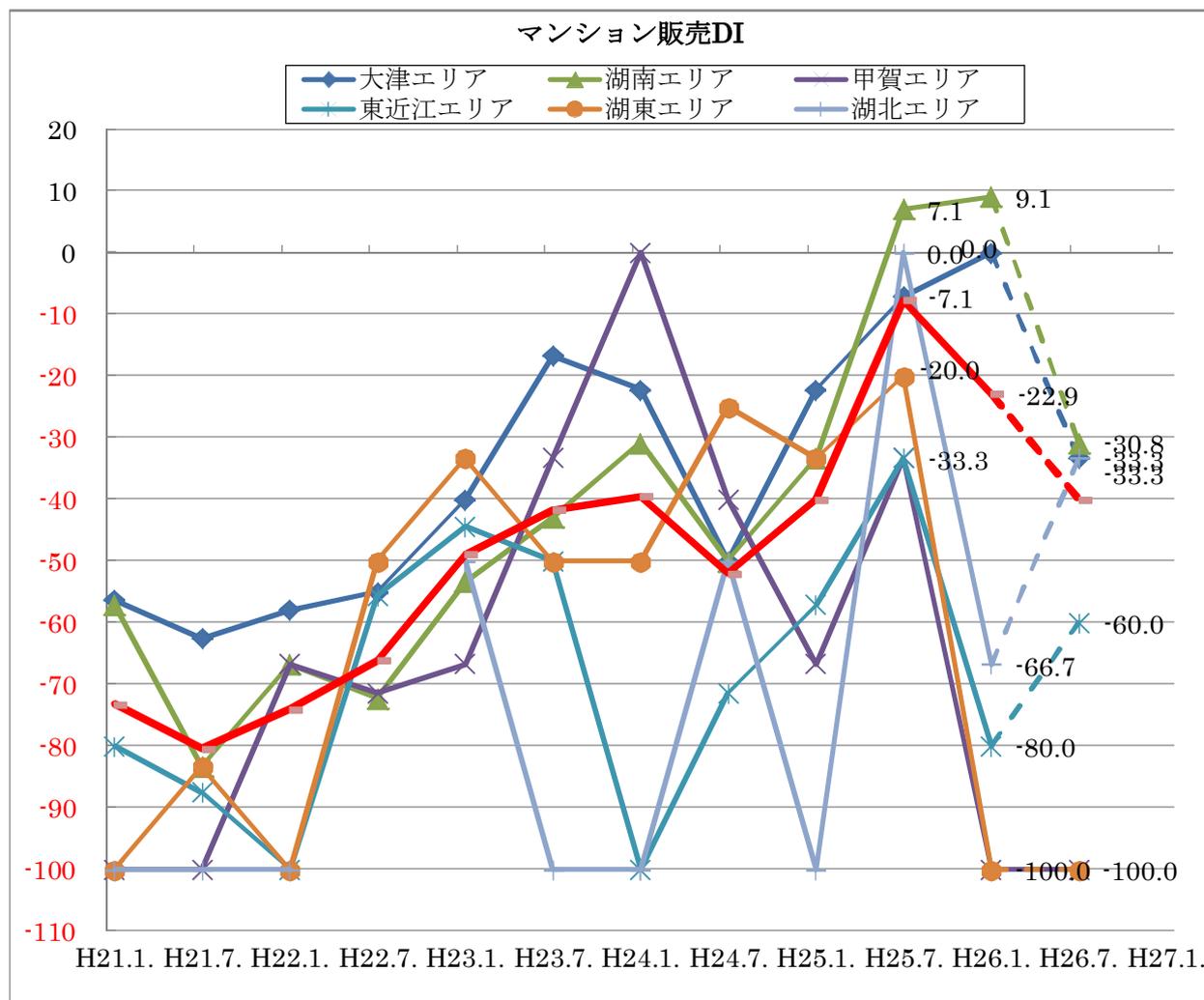
① 戸建販売の動向



戸建販売の動向を示す戸建販売DIについては、実感値は高島エリアが同水準の維持を示したほかは、全エリアで悪化、特に東近江・湖東・湖北エリアで落ち込みが顕著であった。県全体も大幅な悪化を示している。

今後の予測では、東近江・湖東・湖北エリアで改善、大津・高島・湖南・甲賀エリアで悪化を示した。県全体では若干の改善を示している。

②マンション販売の動向

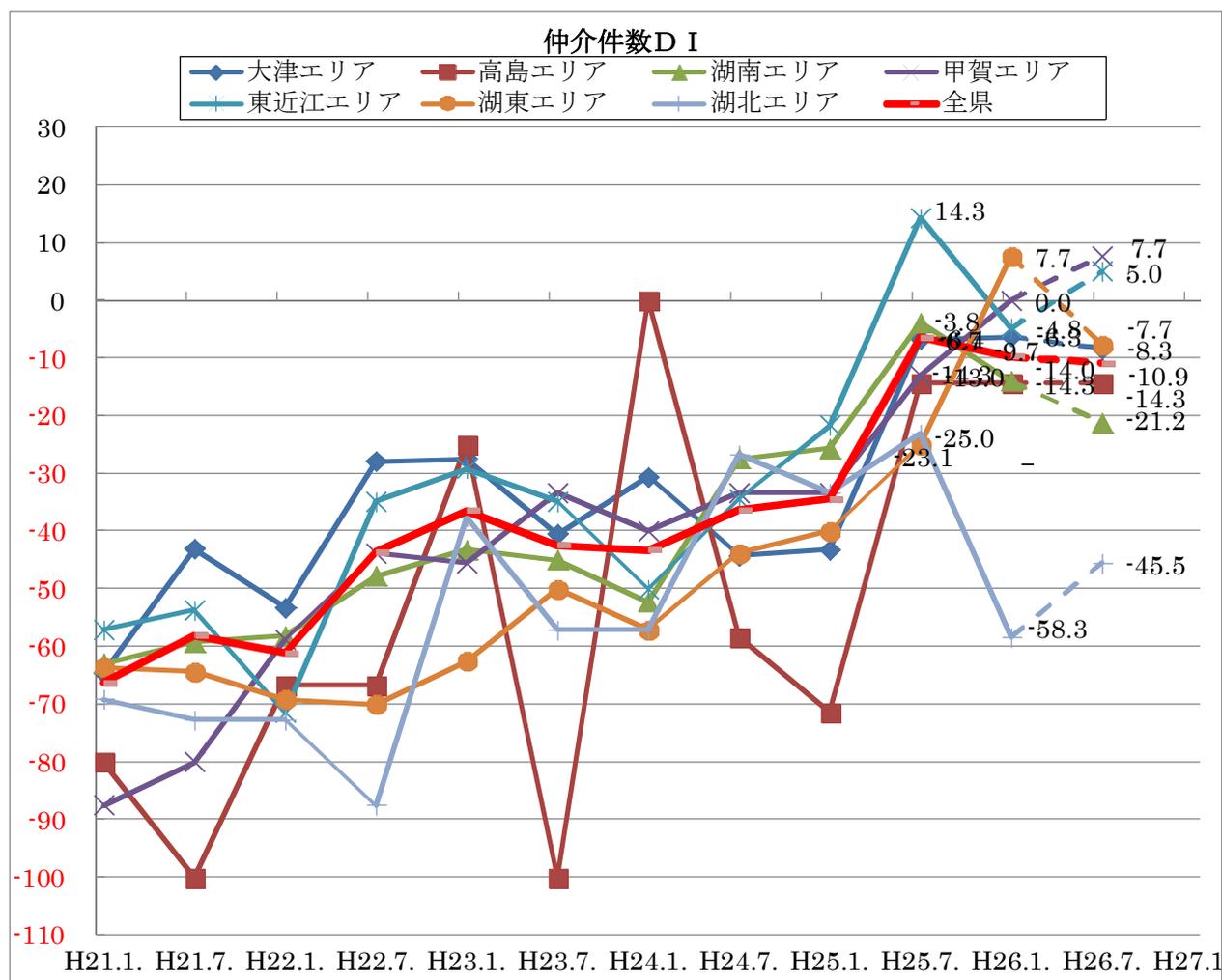


マンション販売の動向を示すマンション販売DIについては、実感値は大津・湖南エリアで改善、甲賀・東近江・湖東・湖北エリアで大幅な悪化を示した。県全体では悪化を示している。

今後の予測では、東近江・湖北エリアで改善、甲賀・湖東エリアで同水準の維持、大津・湖南エリアで悪化を示し、県全体では悪化を示している。

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。

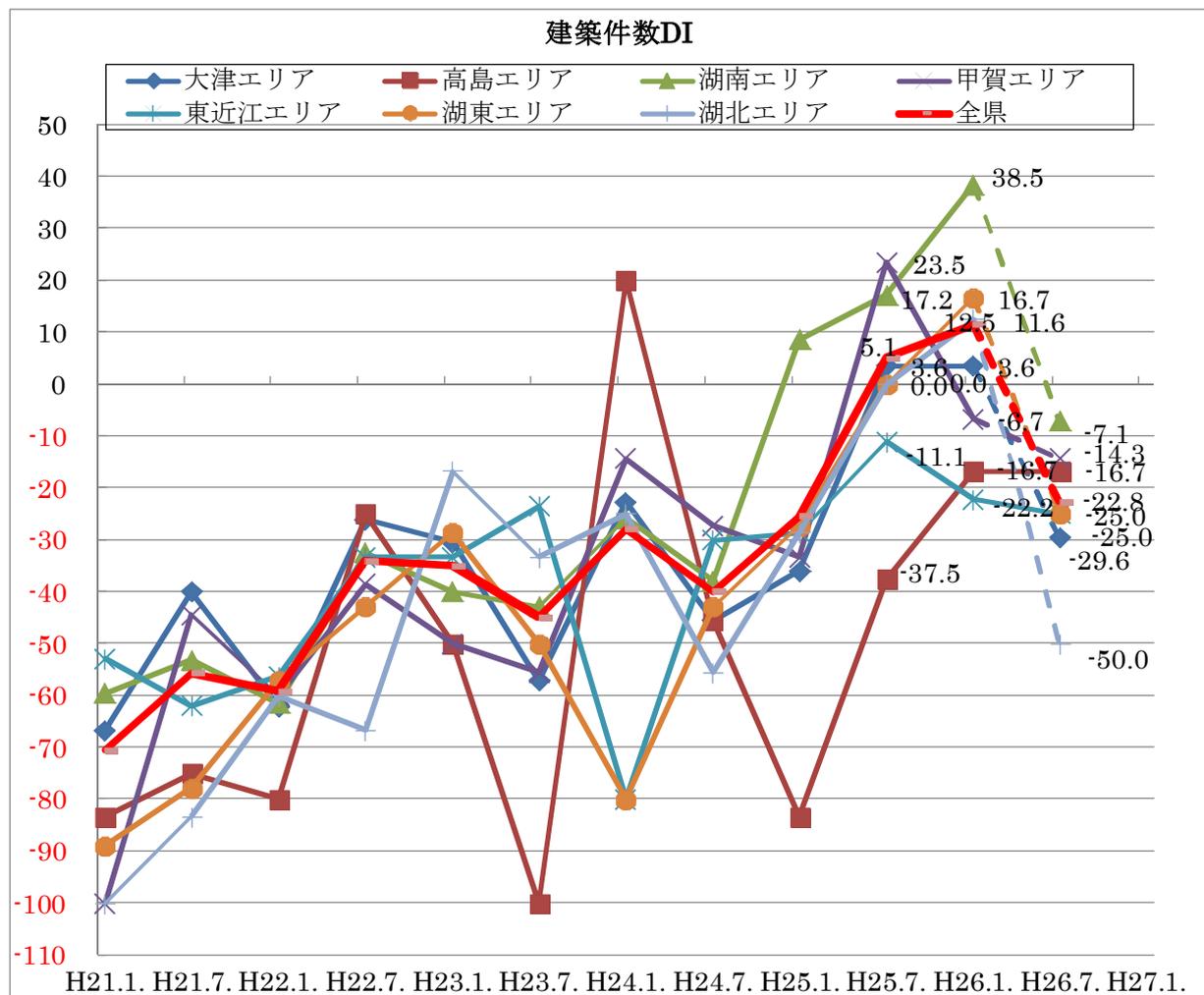
③仲介件数の動向



仲介件数D Iについては、実感値は甲賀・湖東エリアで改善、大津・高島エリアで同水準の維持、湖南・東近江・湖北エリアで悪化を示し、特に湖北エリアの落ち込みが顕著である。県全体では若干の悪化を示している。

今後の予測では、甲賀・東近江・湖北エリアで改善、高島エリアでほぼ同水準を維持、大津・湖南・湖東エリアで悪化を示した。県全体ではほぼ同水準の維持を示している。

④建築件数の動向



建築の動向を示す建築件数DIについては、実感値は高島・湖南・湖東・湖北エリアで改善、大津エリアで同水準の維持、甲賀・東近江エリアで悪化、県全体では改善を示している。

今後の予測では、高島エリアが同水準の維持を示したほかは全エリアで悪化を示し、特に大津・湖北エリアでの落ち込みが顕著であった。県全体も悪化を示している。

以上