

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結果(速報)**

平成 20 年 1 月 1 日を起点とし、過去 6 ヶ月 (H19.7.1~H20.1.1) と、今後 6 ヶ月 (H20.1.1~H20.7.1) の、滋賀県の土地価格と不動産取引の動向について、県内の不動産関連事業者へアンケート調査を行った結果についてお知らせします。

【土地価格の動向】

「横ばい」との回答が 6 割以上を占め、「上昇傾向」より「下落傾向」との回答が多い。

- ・ H20.1.1 時点では、「上昇傾向にある」13.7%、「横ばいである」68.6%、「下落傾向にある」17.7%
- ・ H20.7.1 時点では、「上昇している」8.8%、「横ばいである」65.9%、「下落している」25.3%

これを D I 指数 () で見ると、今後の地価は「下落傾向」との見方が増加。

- ・ H20.1.1 時点： - 4.0 ポイント H20.7.1 時点 (予測)： - 16.6 ポイント
() D I 指数：「上昇」と答えた割合から「下落」と答えた割合を差し引いた値

【不動産取引 (件数) の動向】

総じて「横ばい」と「減少傾向」がほぼ同数で約 9 割を占める。「増加傾向」との回答は少ない。

業態別に D I 指数で見ると、総じて「減少傾向」はやや弱まる見方が増加。

- ・ 戸建販売件数は、H20.1.1 時点： - 36.4 ポイント H20.7.1 時点： - 27.1 ポイント
 - ・ H20.1.1 時点では、「増加傾向にある」12.1%、「横ばいである」39.3%、「減少傾向にある」48.6%
 - ・ H20.7.1 時点では、「増加傾向にある」15.0%、「横ばいである」42.9%、「減少傾向にある」42.1%
- ・ マンション販売件数は、H20.1.1 時点： - 38.1 ポイント H20.7.1 時点： - 36.5 ポイント
 - ・ H20.1.1 時点では、「増加傾向にある」3.2%、「横ばいである」55.6%、「減少傾向にある」41.3%
 - ・ H20.7.1 時点では、「増加傾向にある」3.2%、「横ばいである」57.1%、「減少傾向にある」39.7%
- ・ 仲介件数は、H20.1.1 時点： - 30.4 ポイント H20.7.1 時点： - 20.1 ポイント
 - ・ H20.1.1 時点では、「増加傾向にある」9.9%、「横ばいである」49.7%、「減少傾向にある」40.3%
 - ・ H20.7.1 時点では、「増加傾向にある」15.5%、「横ばいである」49.0%、「減少傾向にある」35.6%
- ・ 建築件数は、H20.1.1 時点： - 37.6 ポイント H20.7.1 時点： - 25.8 ポイント
 - ・ H20.1.1 時点では、「増加傾向にある」11.2%、「横ばいである」40.0%、「減少傾向にある」48.8%
 - ・ H20.7.1 時点では、「増加傾向にある」15.3%、「横ばいである」43.5%、「減少傾向にある」41.1%

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結果(速報)

1. 調査実施の概要

- (1) 調査方法 郵送によるアンケート調査
- (2) 調査対象 滋賀県内の不動産関連事業者
- (3) 発送数 444 社
- (4) 回答数 252 社 (回収率 56.8%)

2. 回答者の属性

(1) 主な事業エリア

主な事業エリア	回答数	構成比 (N=235)
1 大津地域	70	29.8%
2 高島地域	4	1.7%
3 湖南地域	68	28.9%
4 甲賀地域	22	9.4%
5 東近江地域	34	14.5%
6 湖東地域	20	8.5%
7 湖北地域	17	7.2%
計	235	100.0%
9 無回答	17	-

(2) 主な事業内容

主な事業内容	回答数 (複数回答)	構成比 (N=252)
仲介	137	54.4%
戸建分譲	63	25.0%
マンション分譲	6	2.4%
建設業	69	27.4%
その他	45	17.9%

注)地域区分

- 1. 大津地域 : 大津市
- 2. 高島地域 : 高島市
- 3. 湖南地域 : 草津市・栗東市・守山市・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・犬上郡・愛知郡
- 7. 湖北地域 : 長浜市・米原市・東浅井郡・伊香郡

3. 回答内容(単純集計)

(1) 土地価格の動向

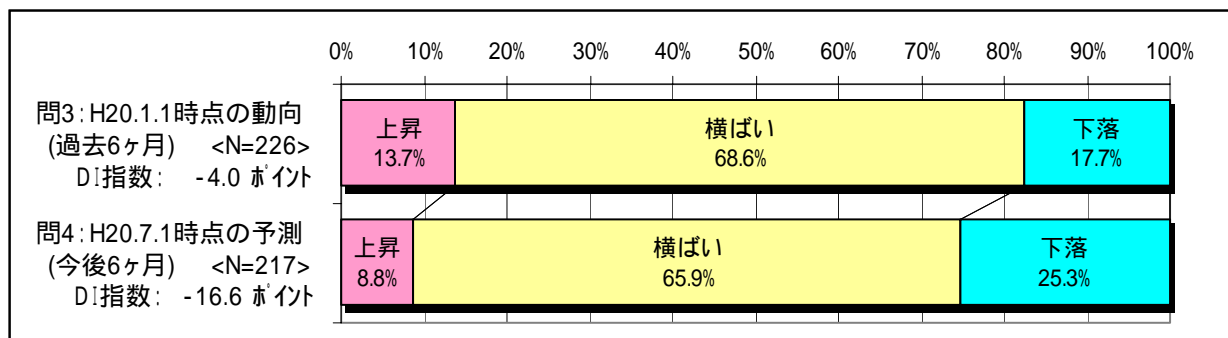
問3:平成20年1月1日現在の地価の動向は、半年前(平成19年7月1日)と比較してどうか。

問3:地価動向 H20.1.1時点の動向	1	2	3	小計	4	計
	上昇傾向 にある	横ばい である	下落傾向 にある		わからな い・無回答	
回答数(件)	31	155	40	226	9	235
構成比(%)	13.2%	66.0%	17.0%	96.2%	3.8%	100.0%
DI指数: -4.0ポイント	13.7%	68.6%	17.7%	100.0%		

問4:平成20年7月1日現在の地価の動向は、現在(平成20年1月1日)と比較してどうなると予想するか。

問4:地価動向 H20.7.1時点の動向予測	1	2	3	小計	4	計
	上昇して いる	横ばい である	下落して いる		わからな い・無回答	
回答数(件)	19	143	55	217	18	235
構成比(%)	8.1%	60.9%	23.4%	92.3%	7.7%	100.0%
DI指数: -16.6ポイント	8.8%	65.9%	25.3%	100.0%		

土地価格の動向



(2) 不動産取引(取扱件数)の動向

問5: 平成20年1月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前(平成19年7月1日)と比較してどうか。

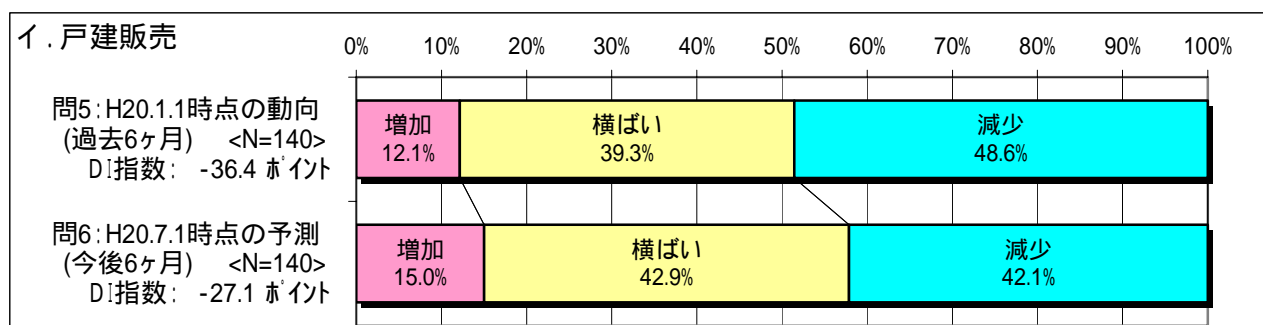
問5: 取引動向		1	2	3	小計	9	計
H20.1.1時点(過去6ヶ月)の動向		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
イ) 戸建販売	回答数(件)	17	55	68	140	95	235
	構成比(%)	7.2%	23.4%	28.9%	59.6%	40.4%	100.0%
	DI指数: -36.4ポイント	12.1%	39.3%	48.6%	100.0%		
ロ) マンション販売	回答数(件)	2	35	26	63	172	235
	構成比(%)	0.9%	14.9%	11.1%	26.8%	73.2%	100.0%
	DI指数: -38.1ポイント	3.2%	55.6%	41.3%	100.0%		
ハ) 仲介件数	回答数(件)	19	95	77	191	44	235
	構成比(%)	8.1%	40.4%	32.8%	81.3%	18.7%	100.0%
	DI指数: -30.4ポイント	9.9%	49.7%	40.3%	100.0%		
ニ) 建築件数	回答数(件)	14	50	61	125	110	235
	構成比(%)	6.0%	21.3%	26.0%	53.2%	46.8%	100.0%
	DI指数: -37.6ポイント	11.2%	40.0%	48.8%	100.0%		

問6: 半年後(平成20年7月1日)の貴社の取扱件数は、現在(平成20年1月1日)と比較してどうなると予想するか。

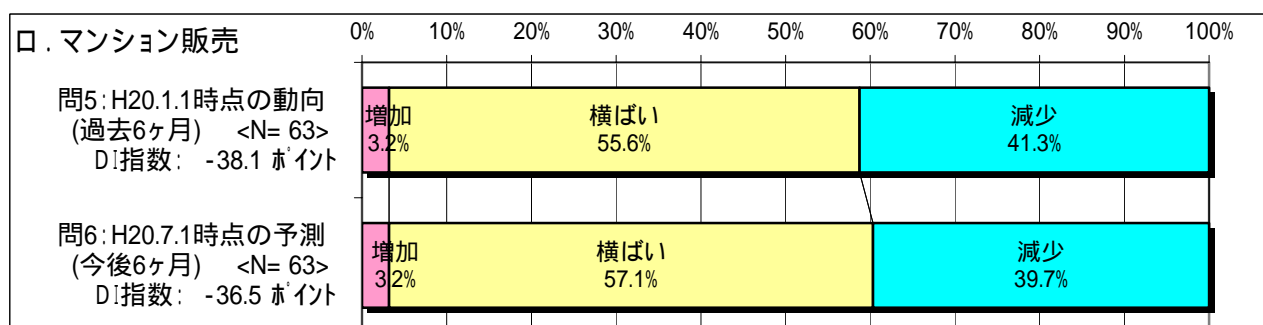
問6: 取引動向		1	2	3	小計	9	計
H20.7.1時点(今後6ヶ月)の予測		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
イ) 戸建販売	回答数(件)	21	60	59	140	95	235
	構成比(%)	8.9%	25.5%	25.1%	59.6%	40.4%	100.0%
	DI指数: -27.1ポイント	15.0%	42.9%	42.1%	100.0%		
ロ) マンション販売	回答数(件)	2	36	25	63	172	235
	構成比(%)	0.9%	15.3%	10.6%	26.8%	73.2%	100.0%
	DI指数: -36.5ポイント	3.2%	57.1%	39.7%	100.0%		
ハ) 仲介件数	回答数(件)	30	95	69	194	41	235
	構成比(%)	12.8%	40.4%	29.4%	82.6%	17.4%	100.0%
	DI指数: -20.1ポイント	15.5%	49.0%	35.6%	100.0%		
ニ) 建築件数	回答数(件)	19	54	51	124	111	235
	構成比(%)	8.1%	23.0%	21.7%	52.8%	47.2%	100.0%
	DI指数: -25.8ポイント	15.3%	43.5%	41.1%	100.0%		

不動産取引（取扱件数）の動向

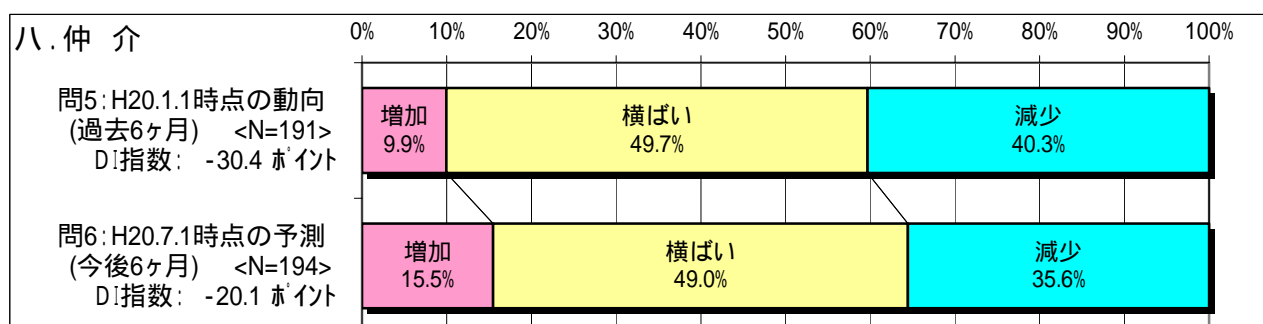
イ．戸建販売



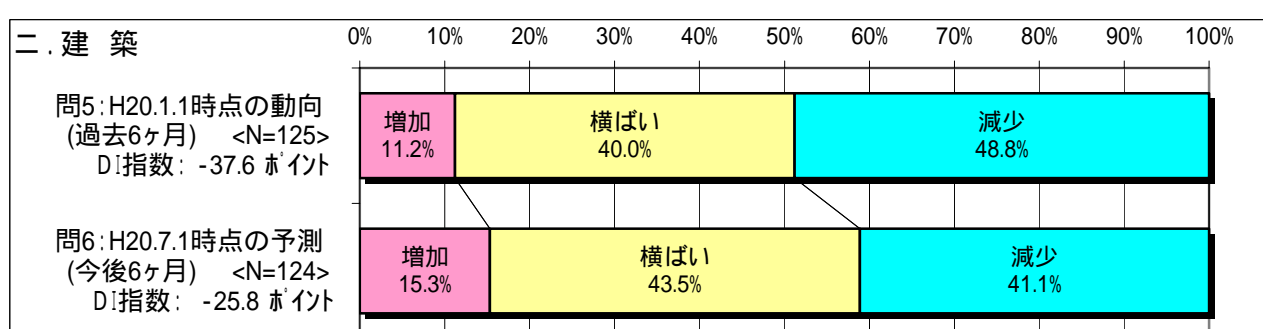
ロ．マンション販売



ハ．仲介件数



ニ．建築件数



【DI指数について】

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指標です。

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て、全回答数に対する「回答数構成百分率」を算出した後、次式により算出します。

$$DI = (\text{第1選択肢の回答数構成百分率}) - (\text{第3選択肢の回答数構成百分率})$$

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。

（最も取り扱い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・栗東市・守山市・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・犬上郡・愛知郡）
- 7．湖北地域（長浜市・米原市・東浅井郡・伊香郡）

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）

- | | | | | |
|-------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| 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） |

以下は、問1で回答いただいた「主な営業地域」の状況についてお聞きします。

問3．平成20年1月1日現在の地価の動向は、半年前（平成19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．半年後（平成20年7月1日）の地価の動向は、現在（平成20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．平成20年1月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前（平成19年7月1日）と比較してどうですか？（該当するものについて、わかる範囲でお答えください）

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20年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（平成20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、わかる範囲でお答えください）

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など、ご自由に意見をお書きください

以上で質問は終わりです。お忙しいところ、ご協力ありがとうございました。
 同封の返信用封筒にて、2月15日（金）までにご返送いただきますようお願いいたします。
 よろしければ以下にご記入者についてお答え下さい。お答え頂いた内容は個人情報保護法に基づき外部に漏れることがないのは勿論のこと、本件調査以外の用途で利用することはありません。

貴社名 (営業所名)	ご担当者	所属・役職	お名前
ご住所(〒 -) TEL(- -) FAX(- -)		主な事業 (レ印)	仲介業 戸建分譲 マンション分譲 建設業 その他