

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38回滋賀県不動産市況DI調査～

令和8年9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

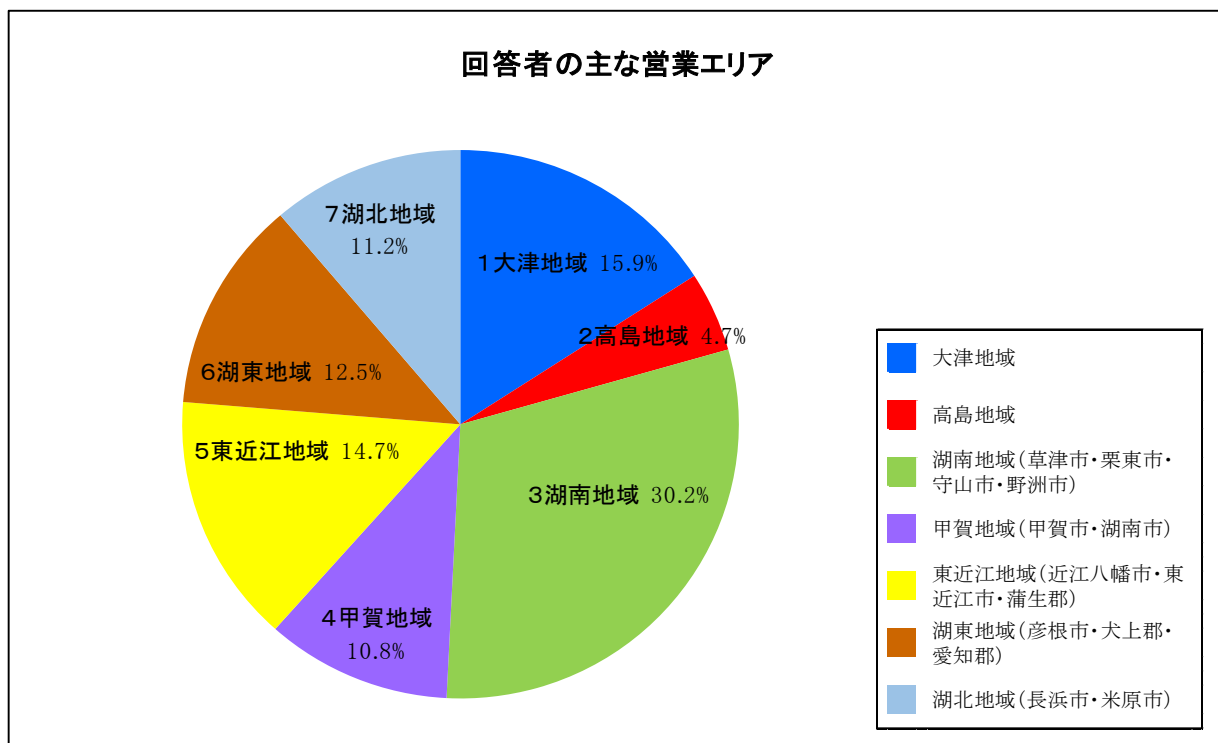
令和8年7月1日を起点とし、過去半年(R8.1.1～R8.7.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R8.7.1～R9.1.1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況D Iとして集計を行った。

実施時期 : 令和8年7月

発送数 : 669

有効回収数 : 234 (回収率 35.0%)

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 | ・ 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（令和8年7月1日）の地価の動向について、半年前（令和8年1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9年1月1日）の地価の動向は、現在（令和8年7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8年7月1日）の貴社の取扱件数は、半年前（令和8年1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 戸建販売</u> | <u>ロ マンション販売</u> | <u>ハ 仲介件数</u> | <u>ニ 建築件数</u> |
|---------------|------------------|---------------|---------------|
| 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9年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和8年7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 人件費の上昇 6 人口減少 7 資材不足 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。

7月31日（金）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%
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改善し、引き続きプラス、予測値は今回実感値から悪化。

今回(令和8年7月1日時点)の地価動向判断は22.8ポイントで、前回(令和8年1月1日時点)の16.1ポイントに比し、6.7ポイント改善した。地価の上昇傾向が強まったとの認識を示す結果となった。

この先半年(R8.7.1～R9.1.1)の地価に関する予測値は15.8ポイントで、前回(令和8年1月1日時点の予測値)の8.8ポイントに比し7.0ポイントの改善となった。また、今回実感値との比較では、-7.0ポイントと、悪化予測を示した。

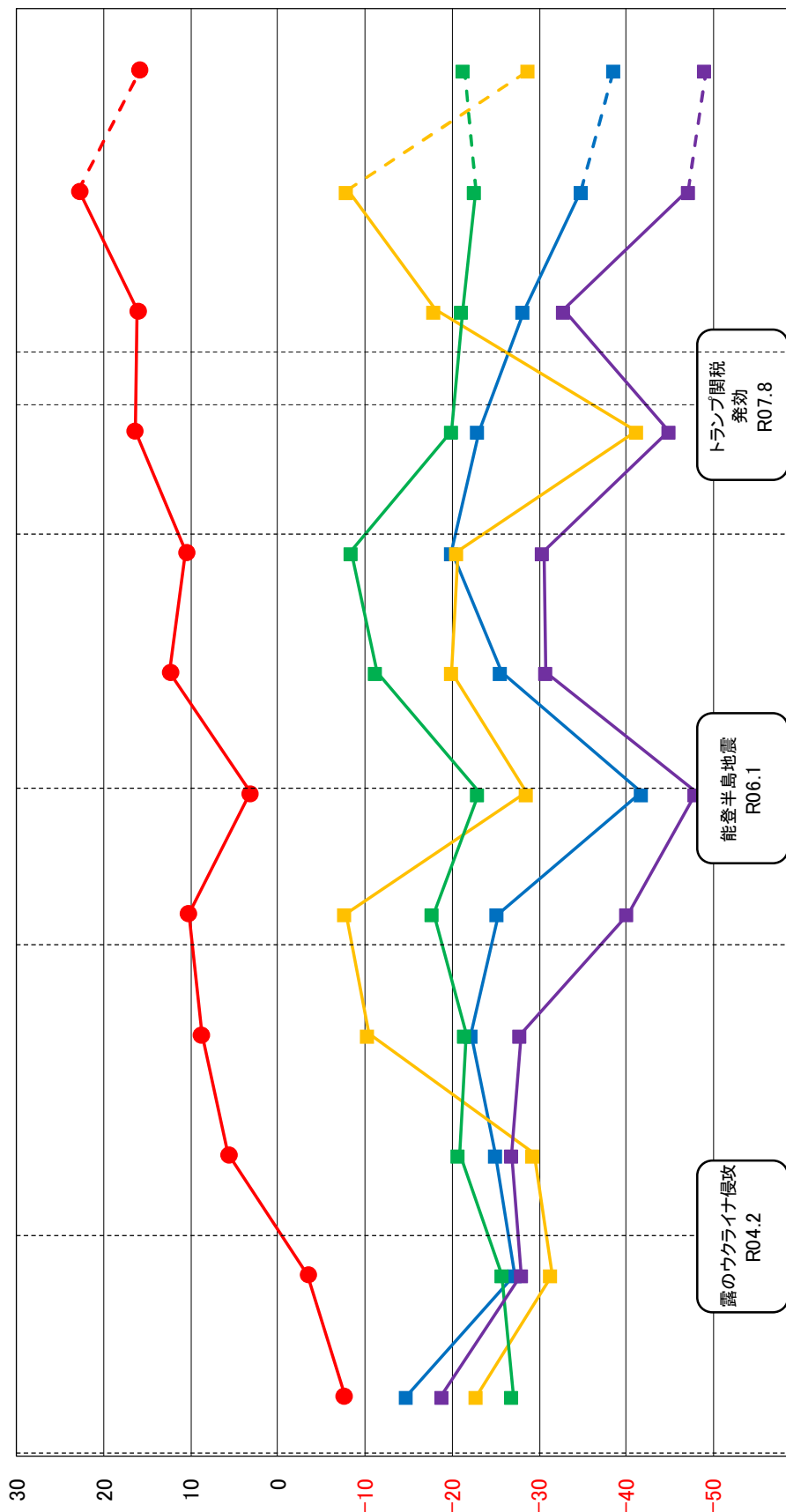
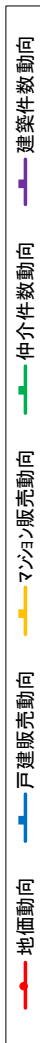
【滋賀県内不動産市場の動向】

業況は、全ての指標が低調。

各業況の動向は、実感値では、マンション販売は改善、仲介件数はやや悪化、戸建販売・建築件数は悪化。今回実感値と比較した予測値では、仲介件数はやや改善、戸建販売・建築件数はやや悪化、マンション販売は大幅に悪化。

- ・戸建販売動向は、前回より6.6ポイント悪化し、-34.9ポイントとなった。
予測値は-38.6ポイントで、今回実感値との比較では3.7ポイントの悪化予測となった。
- ・マンション販売動向は、前回より10.0ポイント改善し、-8.0ポイントとなった。
予測値は-28.8ポイントで、今回実感値との比較では20.8ポイントの悪化予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より1.5ポイント悪化し、-22.7ポイントとなった。
予測値は-21.4ポイントで、今回実感値との比較では1.3ポイントの改善予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より14.3ポイント悪化し、-47.1ポイントとなった。
予測値は-49.1ポイントで、今回実感値との比較では2.0ポイントの悪化予測となった。

滋賀県不動産市場DI



	新型コロナウイルス 緊急事態宣言 R02.4			露のウクライナ侵攻 R04.2			5類感染症移行 R05.5			能登半島地震 R06.1			第2次トランプ 政権発足 R07.1			トランプ関税 発効 R07.8			第1次高市政権 発足 R07.10			R9.1		
	R3.10	R4.1	R4.7	R5.1	R5.7	R6.1	R6.7	R7.1	R7.7	R8.1	R8.7	R9.1												
地価動向	-7.6	-3.4	5.7	8.8	10.3	3.2	12.4	10.5	16.4	16.1	22.8	15.8												
戸建販売動向	-14.9	-27.3	-25.0	-22.2	-25.3	-41.8	-25.7	-20.0	-23.0	-28.3	-34.9	-38.6												
マンション販売動向	-22.9	-31.5	-29.4	-10.4	-7.8	-28.6	-20.0	-20.6	-41.2	-18.0	-8.0	-28.8												
仲介件数動向	-27.0	-25.7	-20.8	-21.6	-17.9	-23.0	-11.4	-8.5	-20.0	-21.2	-22.7	-21.4												
建築件数動向	-18.9	-28.0	-26.9	-27.9	-40.2	-48.0	-30.8	-30.5	-45.0	-32.8	-47.1	-49.1												

※令和3年10月期～令和8年7月期は実感値、令和9年1月期は令和8年7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、米国の通商政策の影響、中東情勢、物価上昇、国内外の金利差、これらに起因する為替及び株価の変動等の多様な要因があげられる。

総務省が令和8年8月に発表した令和8年7月分の消費者物価指数は、価格変動の大きい生鮮食品を除く総合指数で前年同月比1.8%上昇したが、日銀が物価安定目標としている2%を下回るのは7ヶ月連続となった。民間の在庫量が過去最大となっているコメ類が20年11ヶ月ぶりの下落幅となるマイナス11.6%で、食料品全体を押し下げる一つの要因となった。

ドル円相場をここ半年間で見ると、振れ幅がありつつも円安傾向が続き、令和8年7月下旬には160円台前半まで円安が進んだが、7月末に円安是正のための日米協調介入が実施され、一旦150円台後半まで戻したが、高市政権が進める積極財政への懸念や米国の利上げ予測もあり、直近では再び160円に近づきつつある。

日銀の令和8年6月の金融政策決定会合において、0.25%の利上げを行い政策金利を1%へ引き上げた。その後の令和8年7月の金融政策決定会合では、前回利上げの影響を見極めたいとして政策金利を据え置くこととなった。物価上昇圧力の高まりを背景に、日銀は今後の追加利上げに含みを持たせているが、住宅ローンなどを抱える現役世代にとっては、マイナスの影響が懸念される。

国内景気は、中東情勢の影響があるものの緩やかに持ち直している。個人消費は家計の節約志向が根強いものの、緩やかに持ち直している。企業の設備投資意欲は良好だが、設備や建設資材価格の上昇を受けて横這い傾向である。輸出はトランプ関税の影響で落ち込んでいた米国向け輸出が持ち直しつつある。

不動産DIのうち地価動向は、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、その後は回復傾向にあったが令和6年1月にやや悪化し、その後は概ね上昇乃至横這い傾向にある。今回の調査では地価動向は上昇、マンション販売動向は改善、戸建販売動向、仲介件数動向、建築件数動向は悪化となっている。

今後の動向について、DIの予測では、仲介件数はやや改善、戸建販売・建築件数はやや悪化、地価動向は悪化、マンション販売は大幅に悪化、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。

■帝国データバンク「物価高倒産の動向（2026年上半期）」：（抜粋）

「燃料や原材料などの仕入価格の上昇を価格転嫁できず、収益性が悪化して経営が行き詰まる物価高（インフレ）倒産が増加している。物価高倒産で最も多い業種は建設業で、前年同期から約3割の増加となり、半期では過去最多を更新。建築資材の価格高騰による「原材料高」由来の倒産に加え、若手職人の不足と高齢職人の引退が重なったことで現場作業員が不足し、外注費の高騰による「人件費増」による倒産も見られた」

■野村総合研究所「2040年の住宅予測から読み解く住宅ストック時代への転換」：（抜粋）

「2025年度の新設住宅着工戸数は71.1万戸（前年度比12.9%減、2009年度以来の低水準で70万戸割れ目前）となった。その背景には、2025年4月の省エネ基準適合義務化を控えた想定以上の駆け込み需要の反動減があるが、より大きな要因は住宅価格と所得の乖離である。建築費や地価の上昇に加え、住宅ローン金利も上昇局面に入り、住宅取得の負担がここ数年で大きく増加。また結婚や出産といった住宅取得の契機となるライフイベントが減少し、持家に住みたいと考える人の割合が低下し、住居に対する価値観が変化し始めている。」

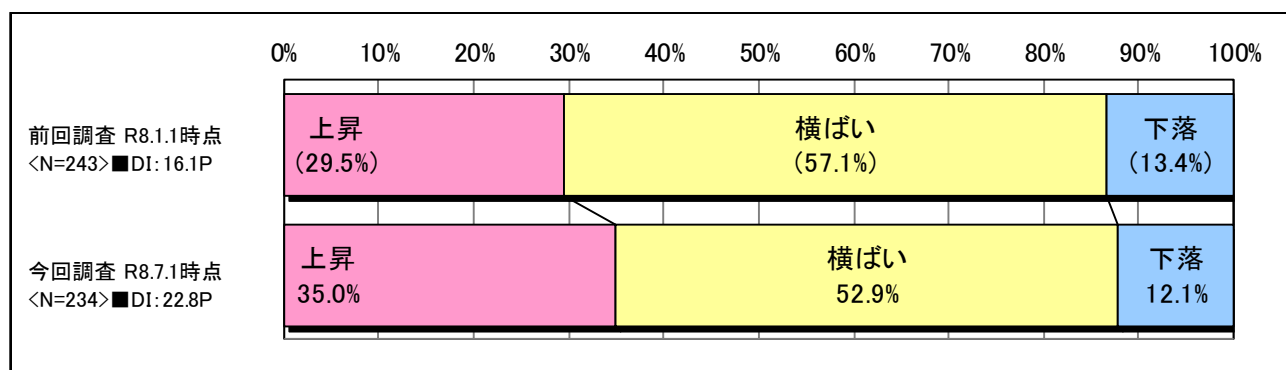
こうした中で、滋賀県の不動産市場は、住宅地においては利便性、居住環境の優る地域の需要は強く、一方、郊外等の利便性に劣る地域の需要は弱い。なお県南部では、利便性に優る地域では物件総額が嵩むため、より現実的な選択肢として駅徒歩圏外の住宅地においても堅調な需要が見られる地域も存する。商業地については、JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、マンション建設に適した地域、郊外型路線商業地域等で収益性が高まっている地域の需要は引き続き旺盛である。滋賀県は今後も県南部を中心にベッドタウンとしての位置づけがより顕著となり、住宅地については利便性、居住環境に優れるエリア、商業地については駅周辺や車両通行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

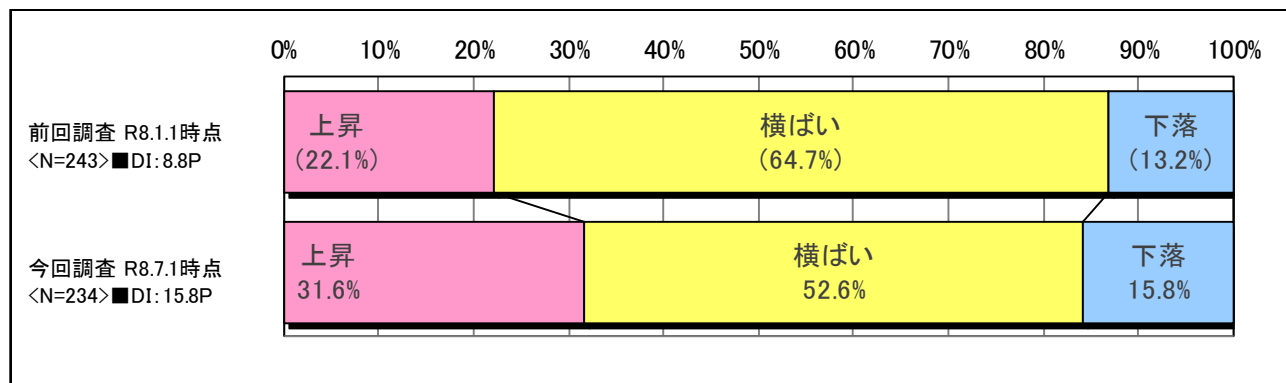
令和8年7月1日現在の地価の動向は、半年前（令和8年1月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

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)		72 (64)	109 (124)	25 (29)	206 (217)	28 (26)	234 (243)
DI指数	22.8P (16.1P)	35.0% (29.5%)	52.9% (57.1%)	12.1% (13.4%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



半年後（令和9年1月1日）の地価の動向は、現在（令和8年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

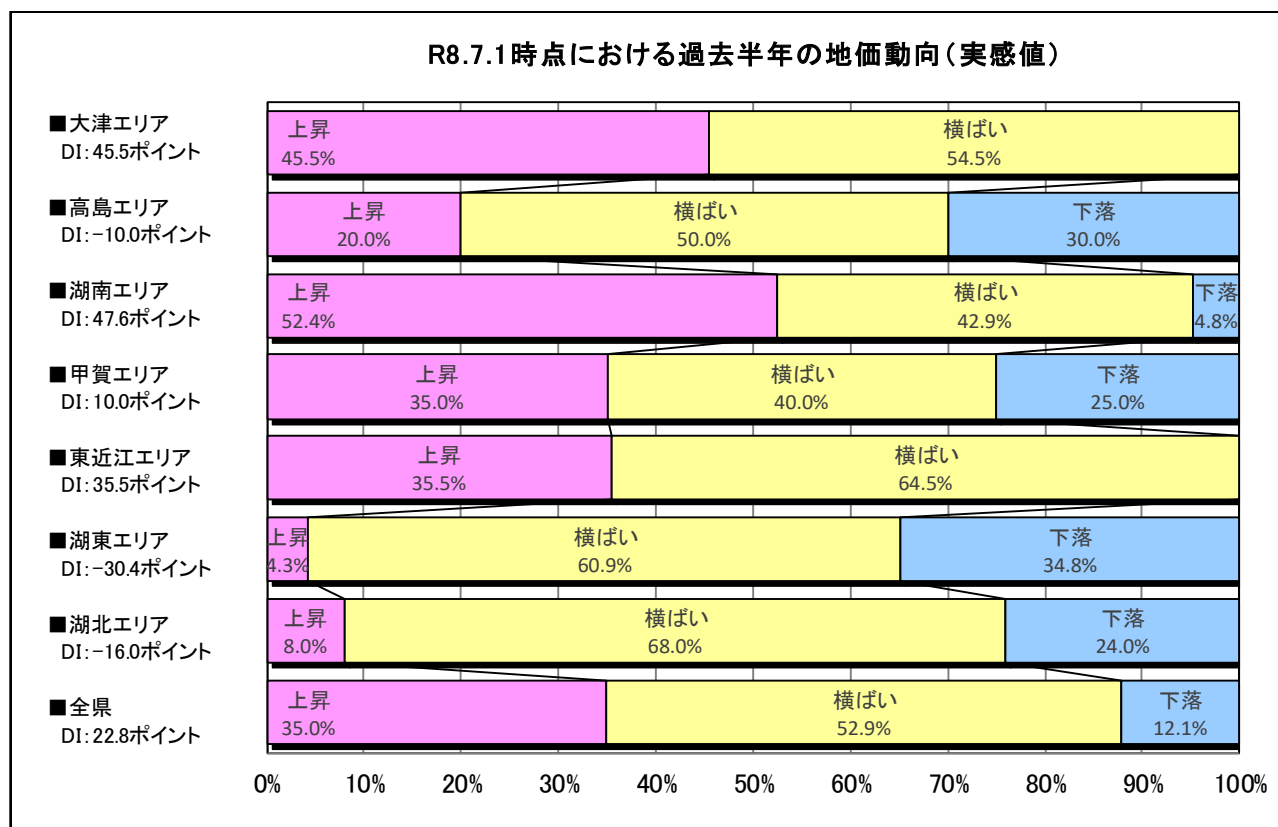
地価動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)		上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)		62 (45)	103 (132)	31 (27)	196 (204)	38 (39)	234 (243)
DI指数	15.8P (8.8P)	31.6% (22.1%)	52.6% (64.7%)	15.8% (13.2%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



(2) エリア毎の集計

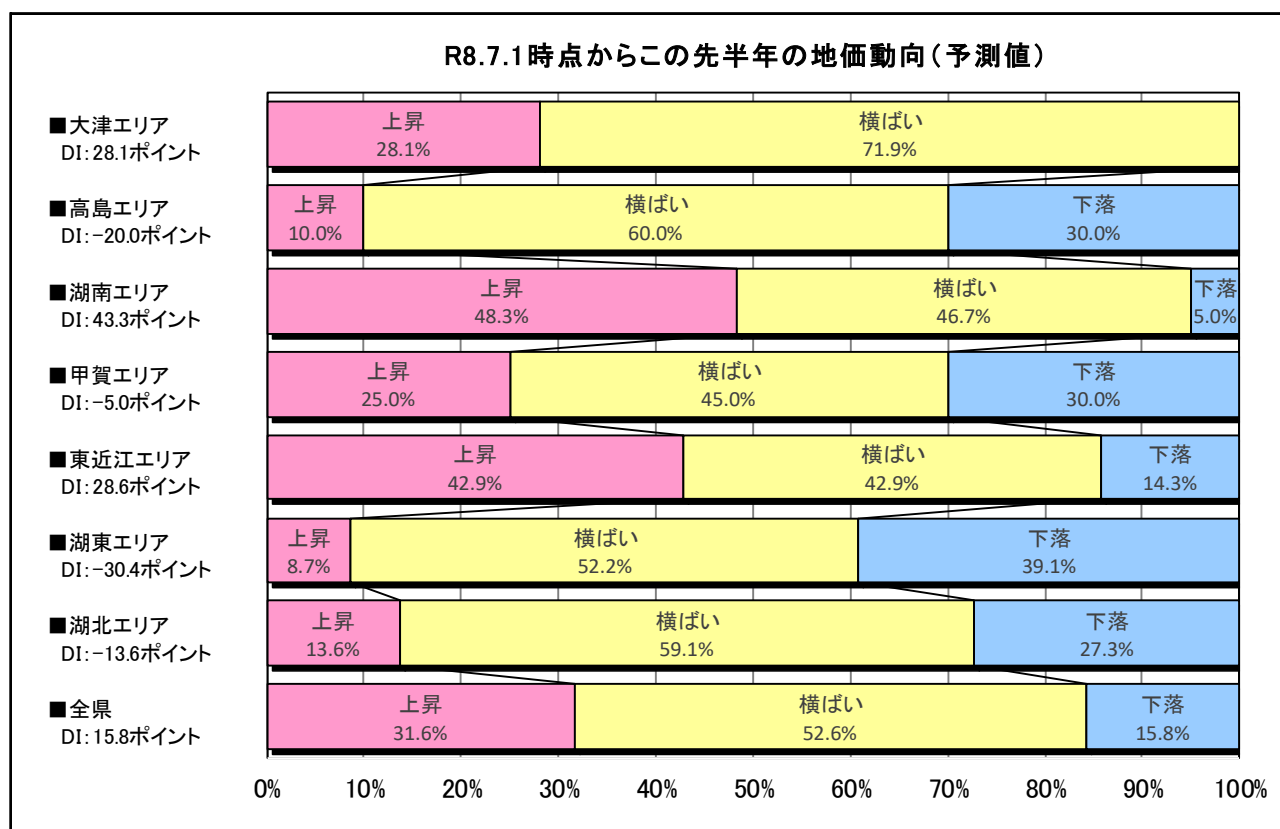
令和8年7月1日現在の地価の動向は、半年前（令和8年1月1日）と比較してどうですか？

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)	15	18	0	33	4	37
	DI指数	45.5P	45.5%	0.0%	100.0%		
高島エリア	回答数(件)	2	5	3	10	1	11
	DI指数	-10.0P	20.0%	50.0%	30.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	33	27	3	63	7	70
	DI指数	47.6P	52.4%	42.9%	4.8%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	7	8	5	20	5	25
	DI指数	10.0P	35.0%	40.0%	25.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	11	20	0	31	3	34
	DI指数	35.5P	35.5%	64.5%	0.0%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	1	14	8	23	6	29
	DI指数	-30.4P	4.3%	60.9%	34.8%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	2	17	6	25	1	26
	DI指数	-16.0P	8.0%	68.0%	24.0%	100.0%	
全県	回答数(件)	72	109	25	206	28	234
	DI指数	22.8P	35.0%	52.9%	12.1%	100.0%	

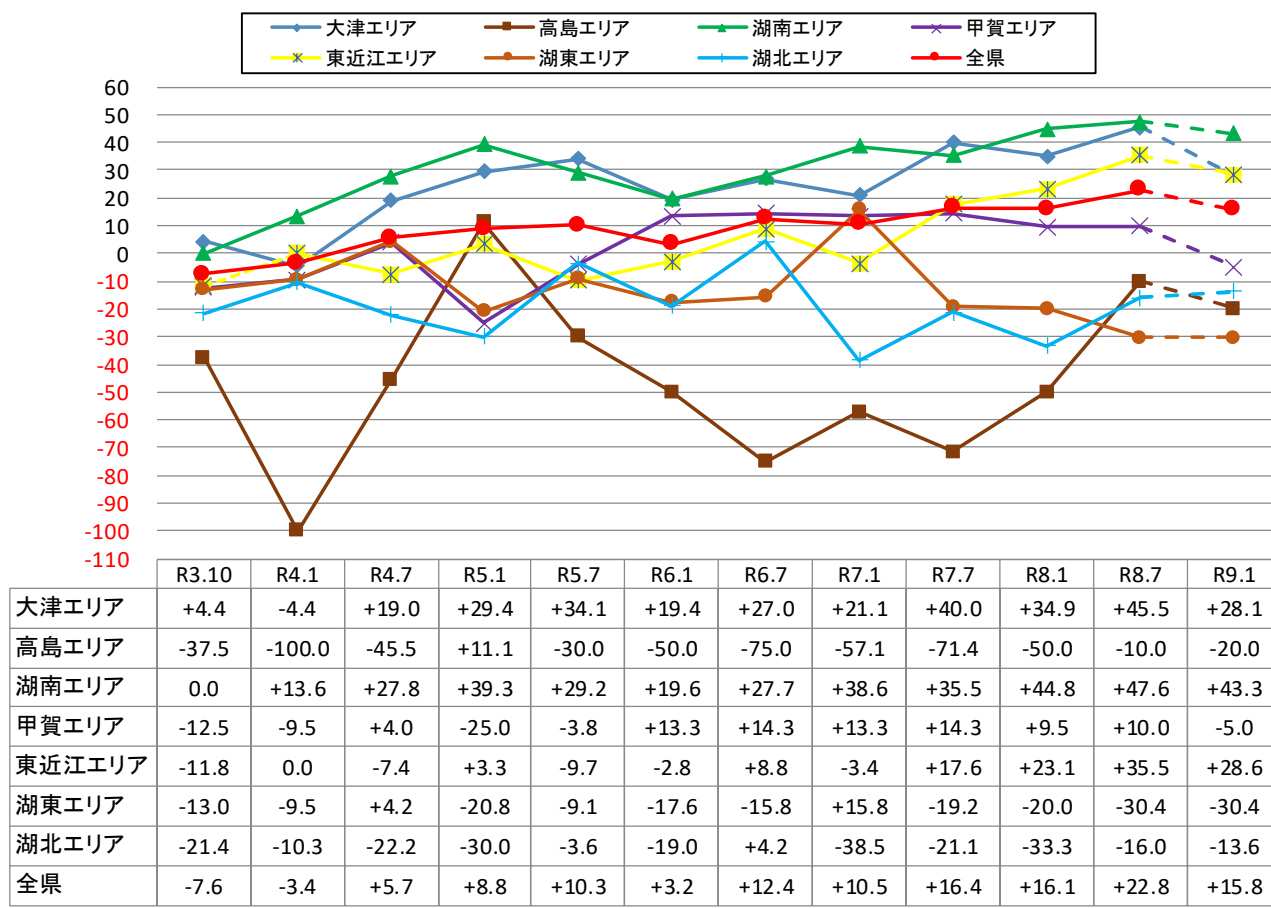


半年後（令和9年1月1日）の地価の動向は、現在（令和8年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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)	9	23	0	32	5	37
	DI指数	28.1P	28.1%	71.9%	0.0%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	1	6	3	10	1	11
	DI指数	-20.0P	10.0%	60.0%	30.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	29	28	3	60	10	70
	DI指数	43.3P	48.3%	46.7%	5.0%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	5	9	6	20	5	25
	DI指数	-5.0P	25.0%	45.0%	30.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	12	12	4	28	6	34
	DI指数	28.6P	42.9%	42.9%	14.3%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	2	12	9	23	6	29
	DI指数	-30.4P	8.7%	52.2%	39.1%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	3	13	6	22	4	26
	DI指数	-13.6P	13.6%	59.1%	27.3%	100.0%	
全県	回答数(件)	62	103	31	196	38	234
	DI指数	15.8P	31.6%	52.6%	15.8%	100.0%	



地価動向DI



エリア別の地価動向DIの実感値は、大津・湖南・甲賀・東近江エリアはプラスを示し、高島・湖東・湖北エリアはマイナスを示した。前回（令和8年1月1日）と比べ、大津・高島・湖南・東近江・湖北エリアで改善し、甲賀エリアは同水準で、湖東エリアで悪化した。中でも、高島エリアは大幅に改善した。

最も数値が高かったのは+47.6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市からなる。

草津市は、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、依然として需要は強いが供給は少ない。駅徒歩圏外の住宅地は、駅徒歩圏内の物件と比較して相対的に価格が低いため概ね堅調な需要が存する。守山市は、守山駅勢圏の新規分譲地の需要が強く、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。栗東市は、JR東海道本線駅勢圏の需要は強い。JR手原駅勢圏は、駅徒歩圏内で区画が整然とした安養寺地区、手原地区等で需要は堅調である。一方、手原駅徒歩圏外の需要はやや弱い。野洲市は、JR野洲駅徒歩圏は、新規分譲、中古ともに引き続き需要は堅調である。中主地区は中心部の需要が堅調であり、地元居住者を中心にJR野洲駅勢圏では予算が合わない若い年齢層の需要も存する。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湖東エリアで、前回から悪化し、-30.4ポイントとなっている。

湖東エリアは彦根市、愛荘町、豊郷町、甲良町、多賀町からなる。全ての市町で人口は減少傾向にあるが、彦根市と愛荘町は人口減少の程度が相対的に緩やかである。

住宅地は、JR彦根駅、南彦根駅勢圏、旧愛知川町中心部周辺の利便性、居住環境に優れる地域の需要は堅調である。また豊郷町、多賀町の新規分譲地の需要も比較的底堅い。一方、利便性の劣る古くからの住宅団地や旧来からの既成住宅地域については、需要は地縁的選好性を有する者に限定される傾向があるため弱い。

商業地は、国道8号沿い、ベルロード沿い、くすのき通沿い等の車両通行量が多く、繁華性を有する路線商業地域、彦根駅、南彦根駅周辺の立地に優る商業地域の需要は堅調である。一方、旧来からの商業地域については需要はやや弱く、地価は横ばい乃至下落傾向にある。

県全体では前回の16.1ポイントから6.7ポイント改善し、22.8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、湖北エリアで改善し、湖東エリアは同水準で、大津・高島・湖南・甲賀・東近江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、湖南エリアで「上昇」が多かった以外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、大津・高島・湖南・甲賀・東近江・湖北エリア及び県全体で増加し、湖東エリアで減少した。「下落」の回答は、甲賀エリアで増加し、湖南・湖東エリアは前回と同水準で、大津・高島・東近江・湖北エリア及び県全体で減少した。

予測値については、エリアで「下落」が多かった以外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、湖南・甲賀・東近江・湖北エリア及び県全体で増加し、大津エリアは前回と同水準で、高島・湖東エリアで減少した。「下落」の回答は、甲賀・東近江・湖東エリア及び県全体で増加し、大津エリアは前回に引き続きゼロ、高島・湖南・湖北エリアで減少した。

3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

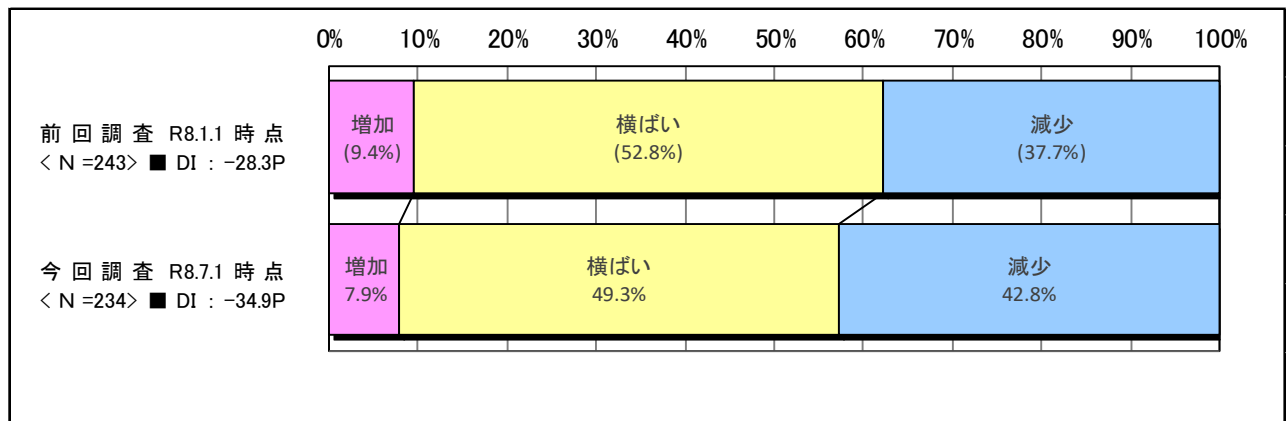
(1) 全県集計（DIの推移を表すグラフはP6に掲載）

令和8年7月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前（令和8年1月1日）と比較してどのように感じていますか？

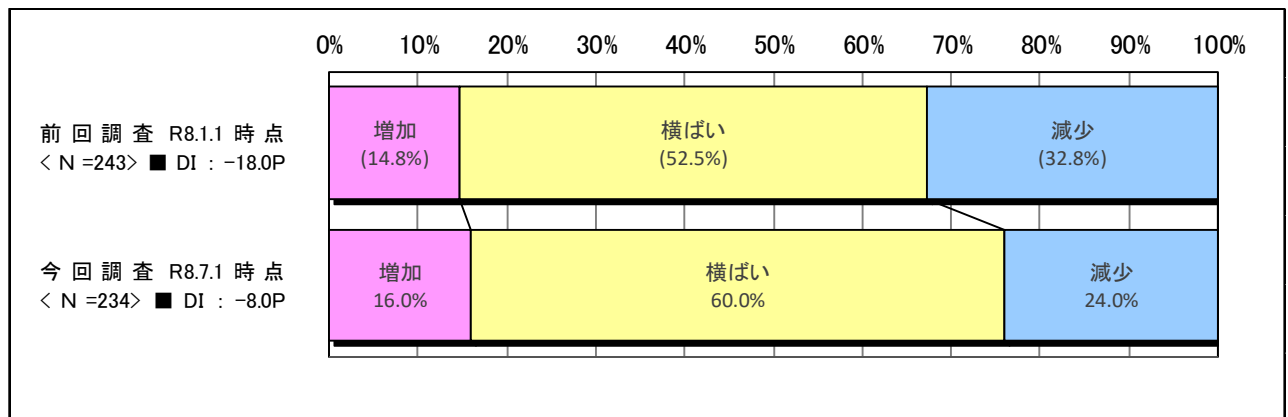
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
イ)	回答数(件)	12	75	65	152	82	234
戸建販売		(15)	(84)	(60)	(159)	(84)	(243)
DI指数	-34.9P (-28.3P)	7.9% (9.4%)	49.3% (52.8%)	42.8% (37.7%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	8	30	12	50	184	234
マンション販売		(9)	(32)	(20)	(61)	(182)	(243)
DI指数	-8.0P (-18.0P)	16.0% (14.8%)	60.0% (52.5%)	24.0% (32.8%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	15	89	50	154	80	234
仲介件数		(16)	(102)	(52)	(170)	(73)	(243)
DI指数	-22.7P (-21.2P)	9.7% (9.4%)	57.8% (60.0%)	32.5% (30.6%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	5	45	54	104	130	234
建築件数		(9)	(64)	(49)	(122)	(121)	(243)
DI指数	-47.1P (-32.8P)	4.8% (7.4%)	43.3% (52.5%)	51.9% (40.2%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

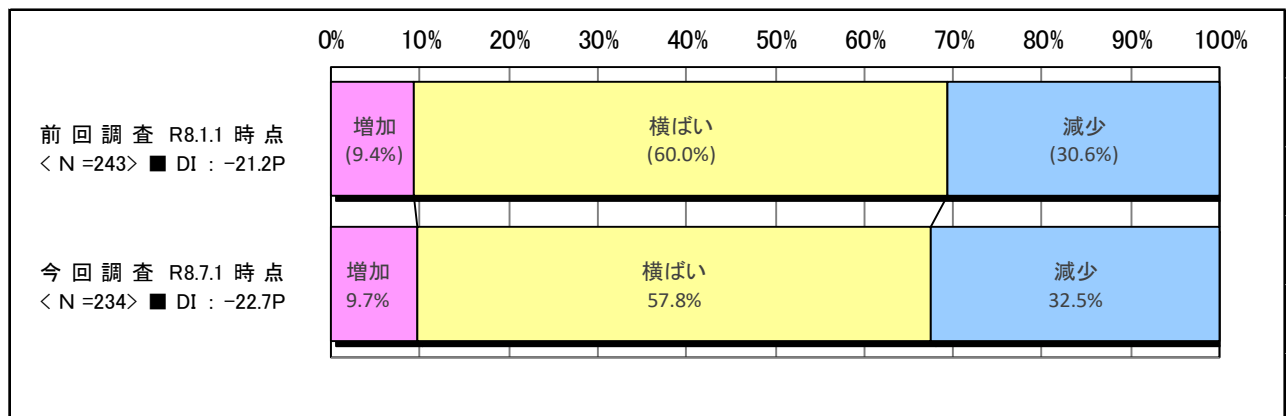
【戸建販売（実感値）】



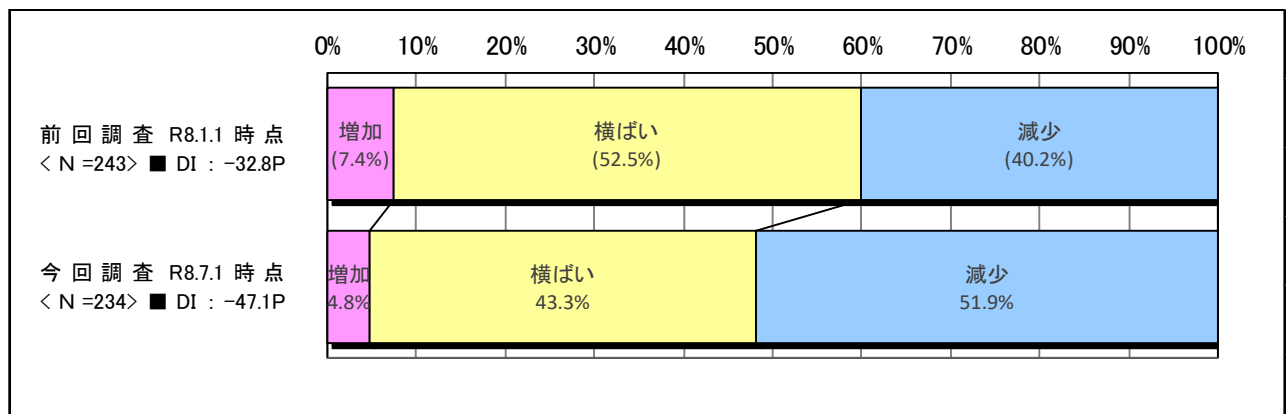
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

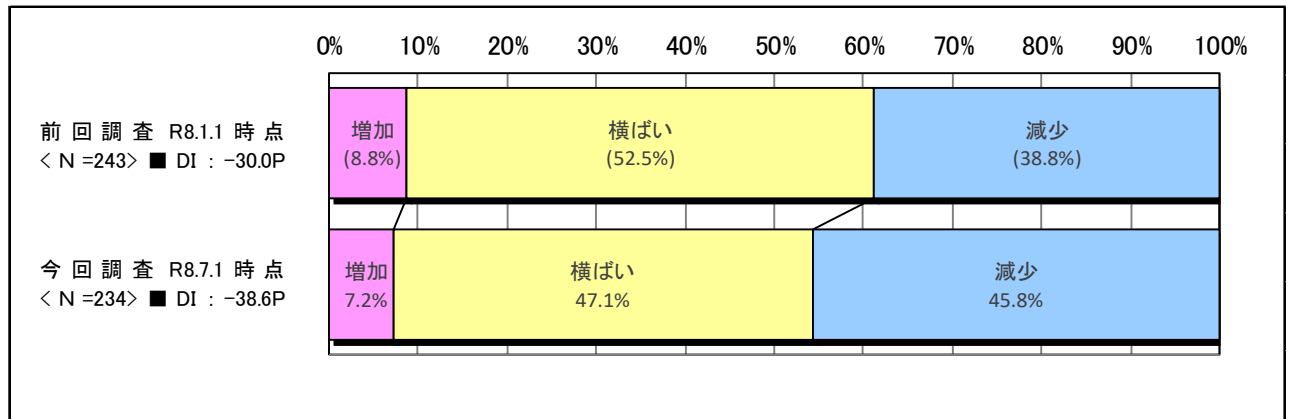


半年後（令和9年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和8年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

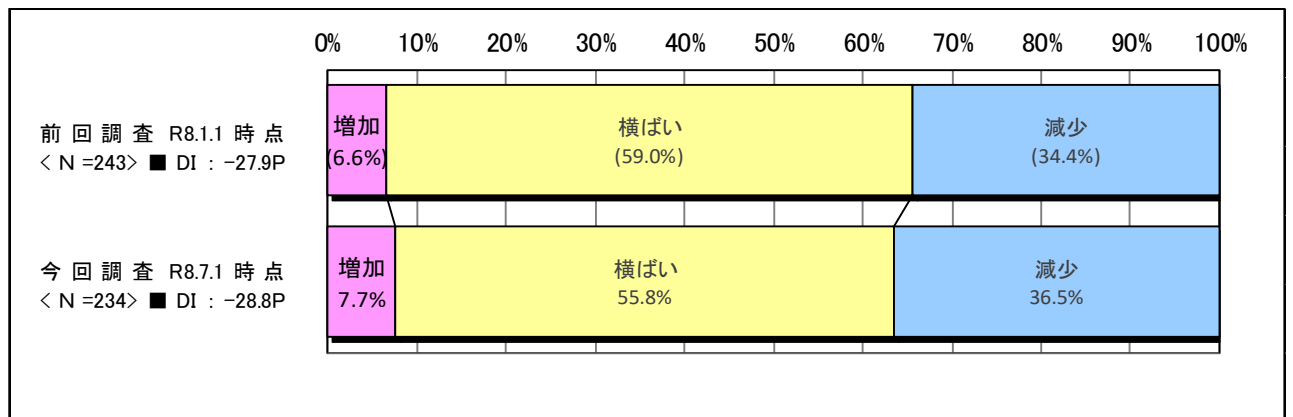
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	減少傾向にあるだろう		無回答	
イ)	回答数(件)	11	72	70	153	81	234
戸建販売		(14)	(84)	(62)	(160)	(83)	(243)
DI指数	-38.6P (-30.0P)	7.2% (8.8%)	47.1% (52.5%)	45.8% (38.8%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	4	29	19	52	182	234
マンション販売		(4)	(36)	(21)	(61)	(182)	(243)
DI指数	-28.8P (-27.9P)	7.7% (6.6%)	55.8% (59.0%)	36.5% (34.4%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	17	87	50	154	80	234
仲介件数		(13)	(96)	(51)	(160)	(83)	(243)
DI指数	-21.4P (-23.8P)	11.0% (8.1%)	56.5% (60.0%)	32.5% (31.9%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	4	46	56	106	128	234
建築件数		(4)	(65)	(49)	(118)	(125)	(243)
DI指数	-49.1P (-38.1P)	3.8% (3.4%)	43.4% (55.1%)	52.8% (41.5%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

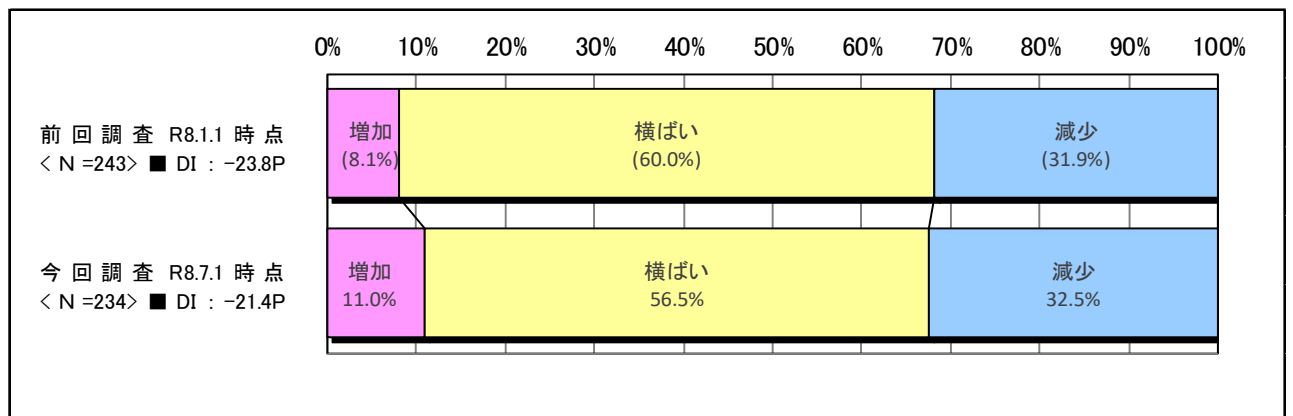
【戸建販売（予測値）】



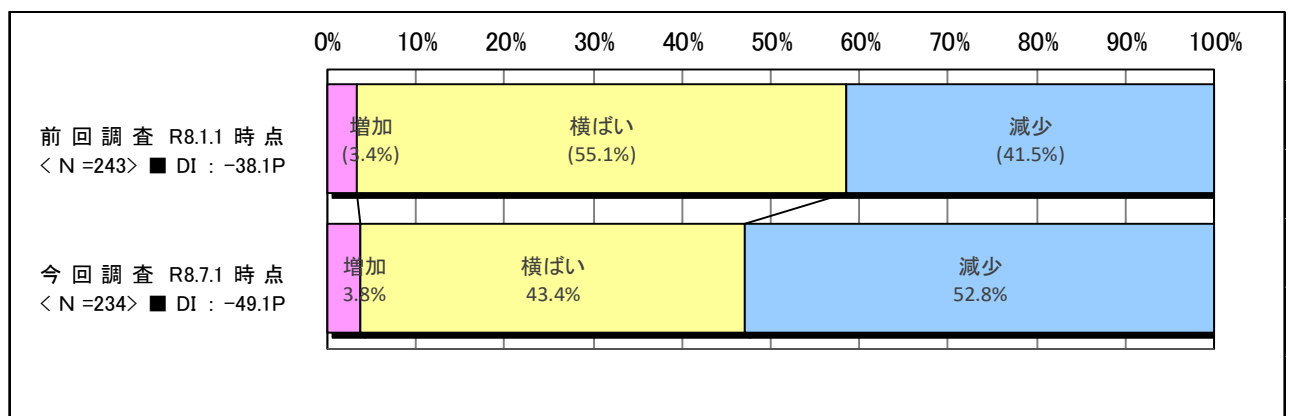
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

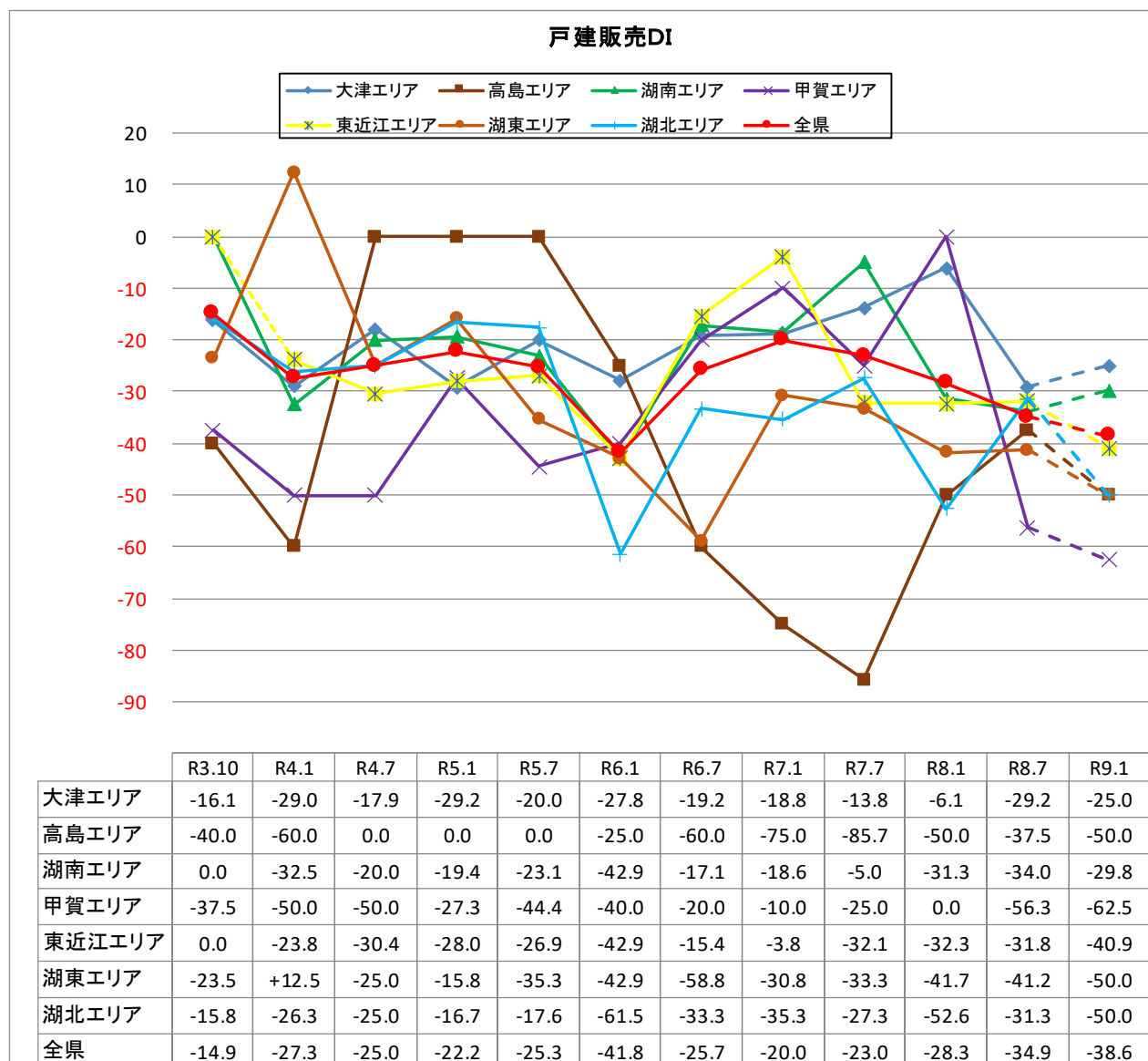


【建築件数（予測値）】



(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、実感値は全エリアでマイナスとなった。

前回と比べ、高島・湖北エリアで改善し、東近江・湖東エリアは同水準で、大津・湖南・甲賀エリアで悪化した。中でも、湖北エリアの改善幅が大きく、その一方で大津・甲賀エリアは大幅な悪化となった。

最も数値が高かったのは-29.2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甲賀エリアで、前回から大幅に悪化し、-56.3ポイントとなっている。

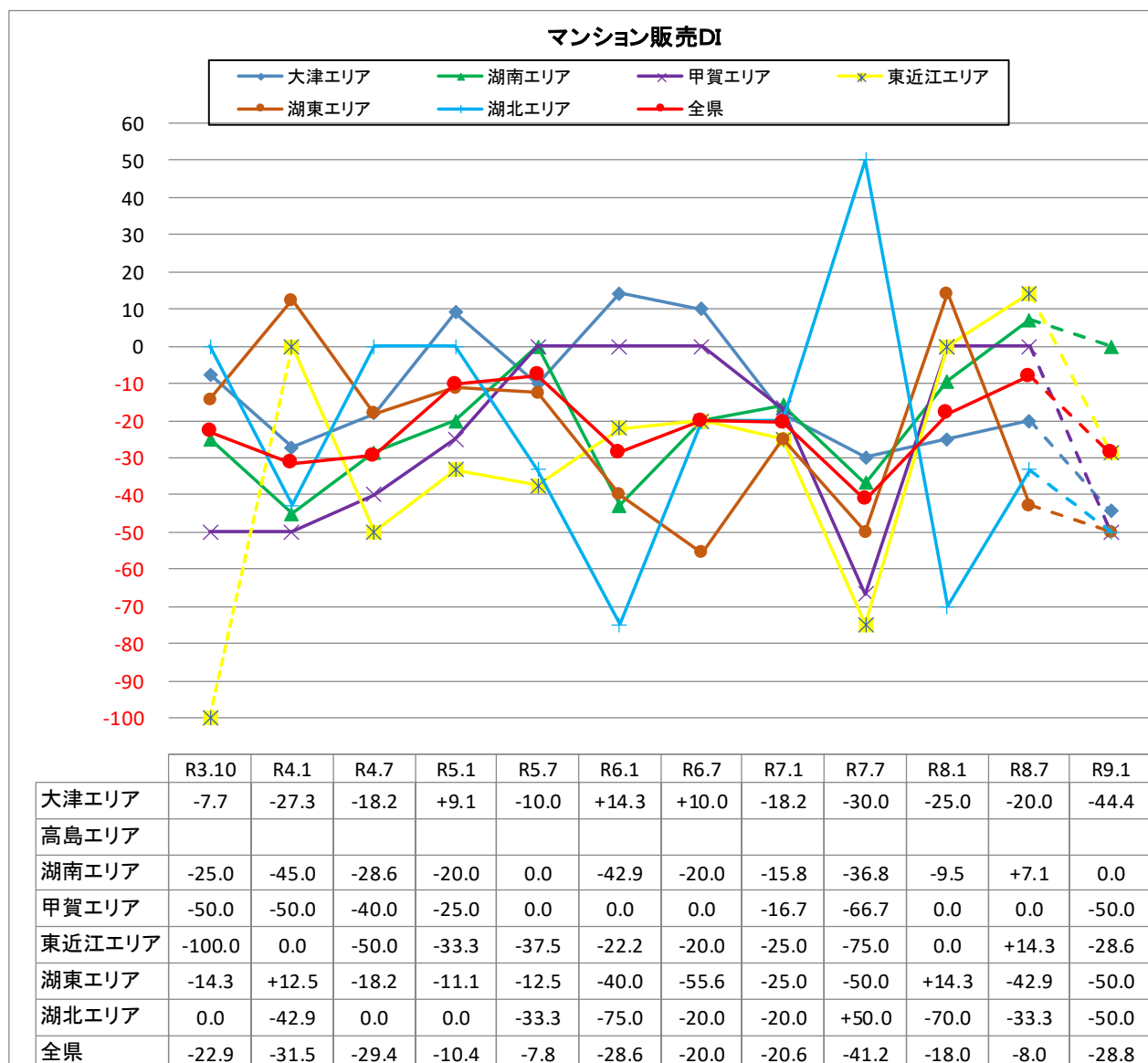
県全体では前回の-28.3ポイントから6.6ポイント悪化し、-34.9ポイントとなっている。

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、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。

県全体では悪化となった。

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

前回と比べ、大津・湖南・東近江・湖北エリアで改善し、甲賀エリアは同水準で、湖東エリアで悪化した。中でも、湖北エリアの改善幅が大きく、その一方で湖東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ポイントの東近江エリアであった。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-18.0ポイントから10.0ポイント改善し、-8.0ポイントとなっている。

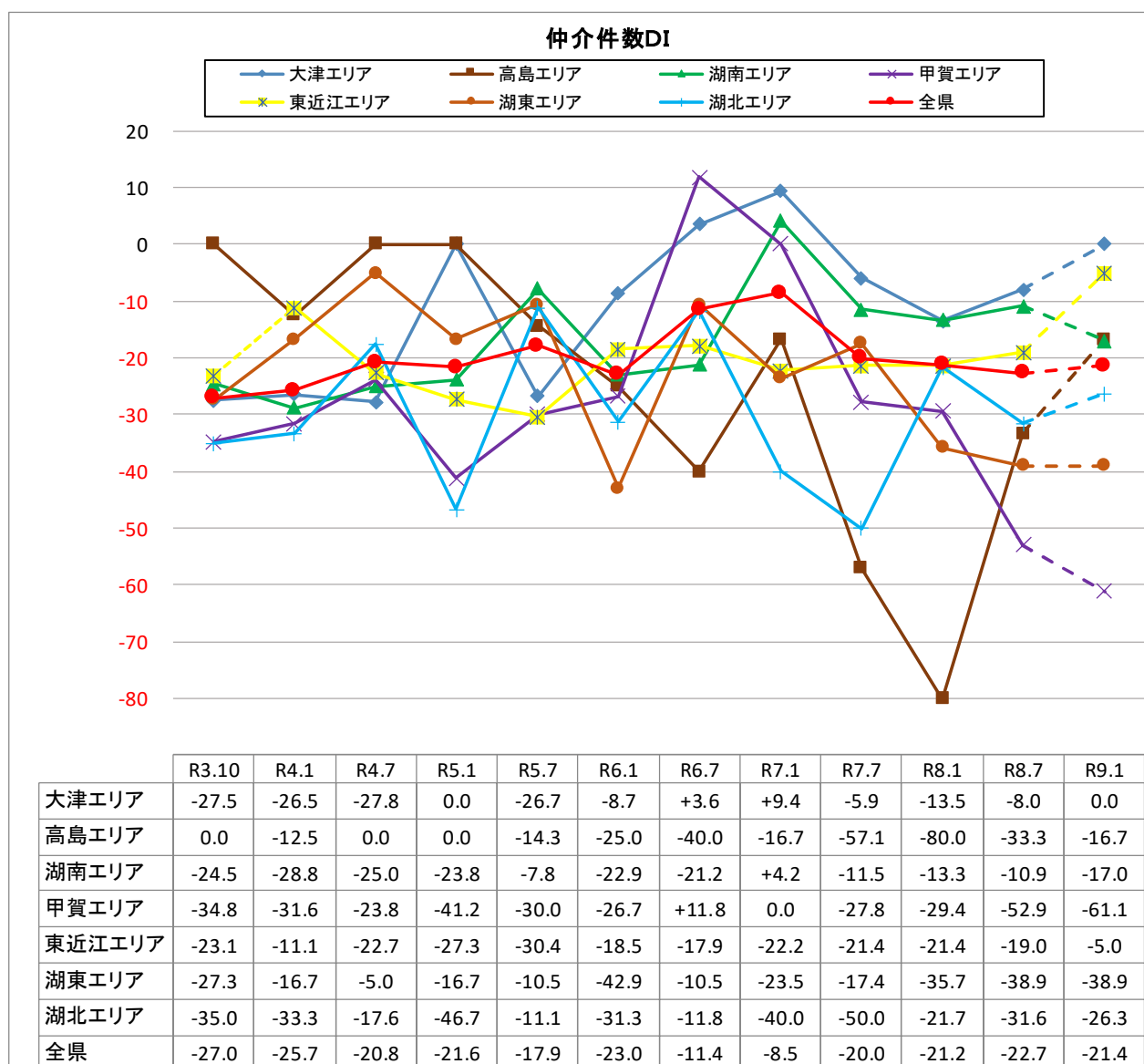
今後の予測は、湖南エリアがゼロである以外はすべてマイナスとなった。

今回実感値と比較した今後の予測値は、改善したエリアはなく、すべてのエリアで悪化した。中でも、大津・甲賀・東近江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・高島・湖南・東近江エリアで改善し、甲賀・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、高島エリアの改善幅が大きく、その一方で甲賀エリアは大幅な悪化となった。

最も数値が高かったのは-8.0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甲賀エリアで、前回から大幅に悪化し、-52.9ポイントとなっている。

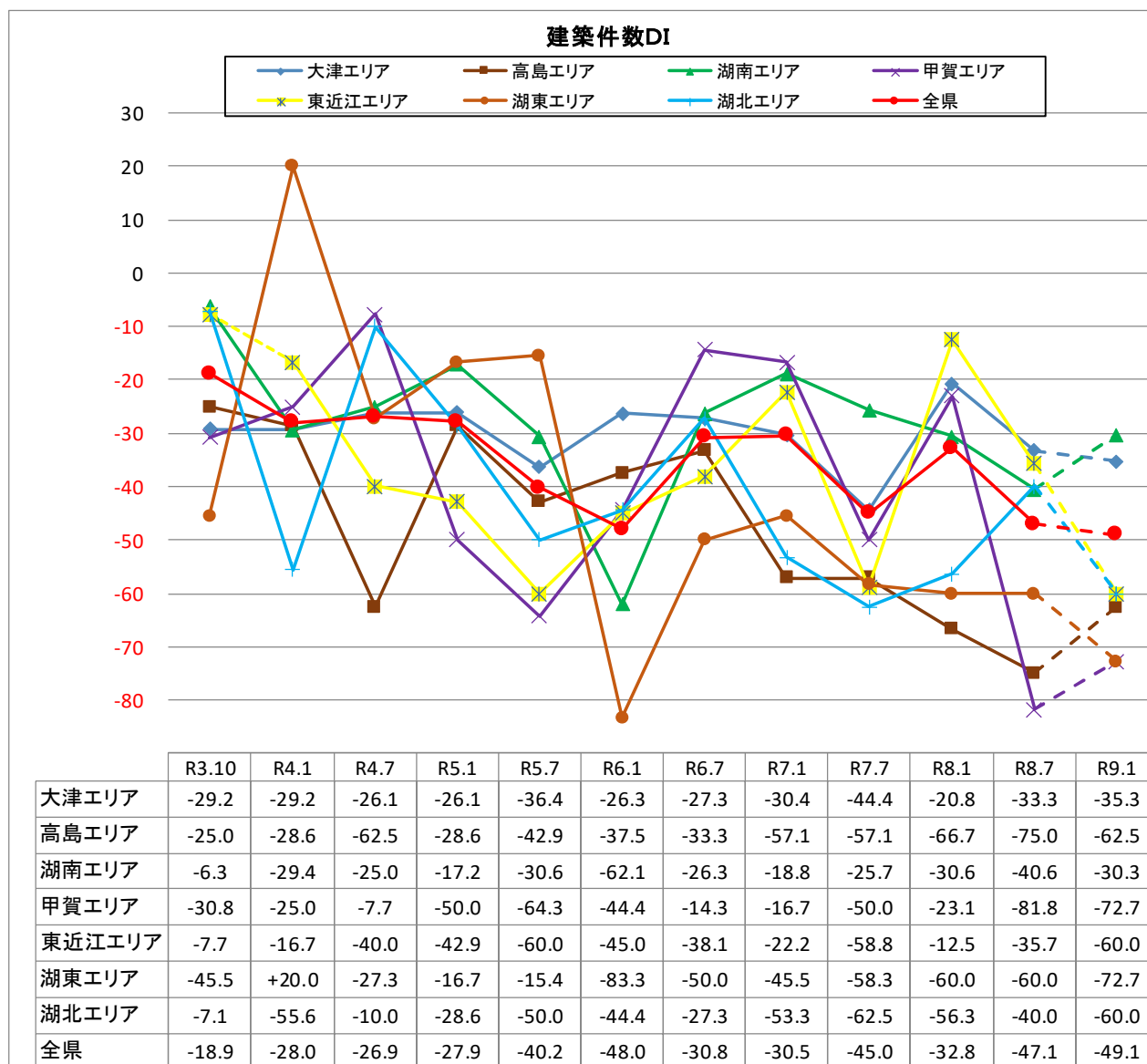
県全体では前回の-21.2ポイントから1.5ポイント悪化し、-22.7ポイントとなっている。

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・高島・東近江・湖北エリアで改善し、湖東エリアは同水準で、湖南・甲賀エリアで悪化した。

県全体では改善となった。

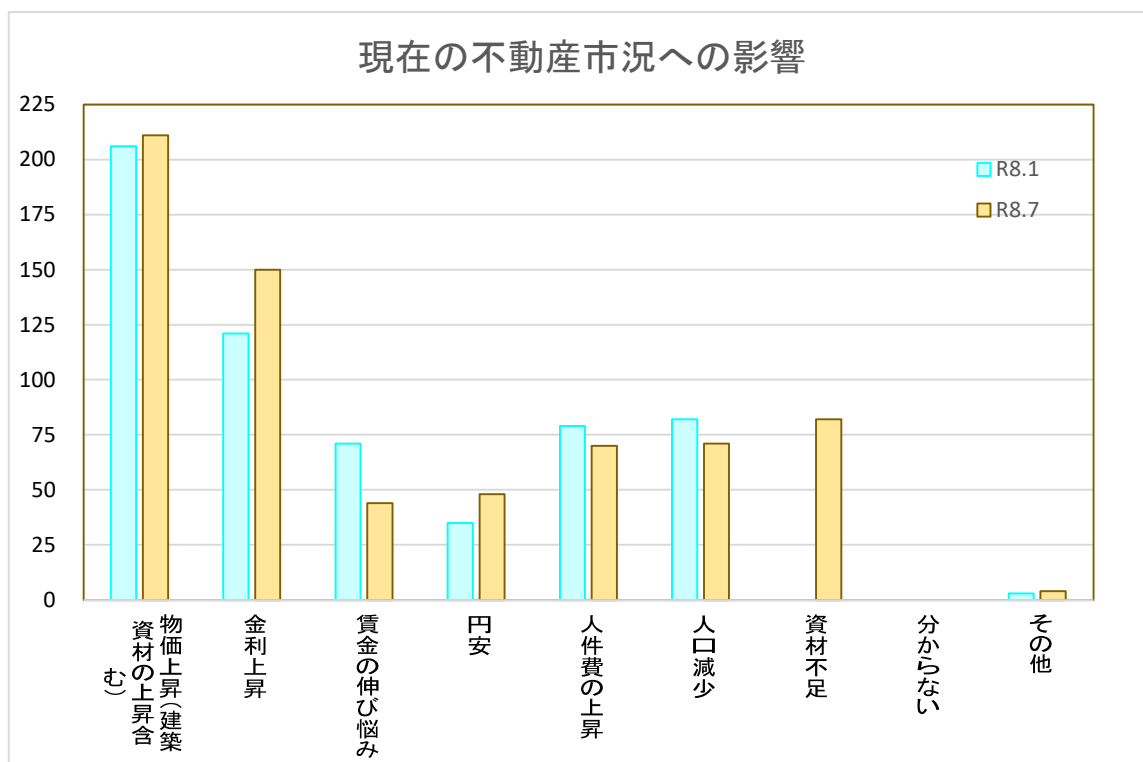
④建築件数の動向



建築件数の動向を示す建築件数DIについて、実感値は全エリアでマイナスとなった。前回と比べ、湖北エリアで改善し、湖東エリアは同水準で、大津・高島・湖南・甲賀・東近江エリアで悪化した。中でも、甲賀・東近江エリアの悪化幅が大きかった。最も数値が高かったのは-33.3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甲賀エリアで、前回から大幅に悪化し、-81.8ポイントとなっている。県全体では前回の-32.8ポイントから14.3ポイント悪化し、-47.1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・湖南・甲賀エリアで改善し、大津・東近江・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、東近江・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。

(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（建築資材の上昇含む）」で、211ポイント（有効回答数の90.2%）であった。次いで多かったのは、「金利上昇」（150ポイント、同64.1%）、「資材不足」（82ポイント、同35%）であった。

物価上昇（建築資材の上昇含む）は前回と同様に最も大きな要因である。また金利上昇が前回より増加した。今回の調査からの新たな要因として資材不足を追加している。

以上