

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36回滋賀県不動産市況DI調査～

令和7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

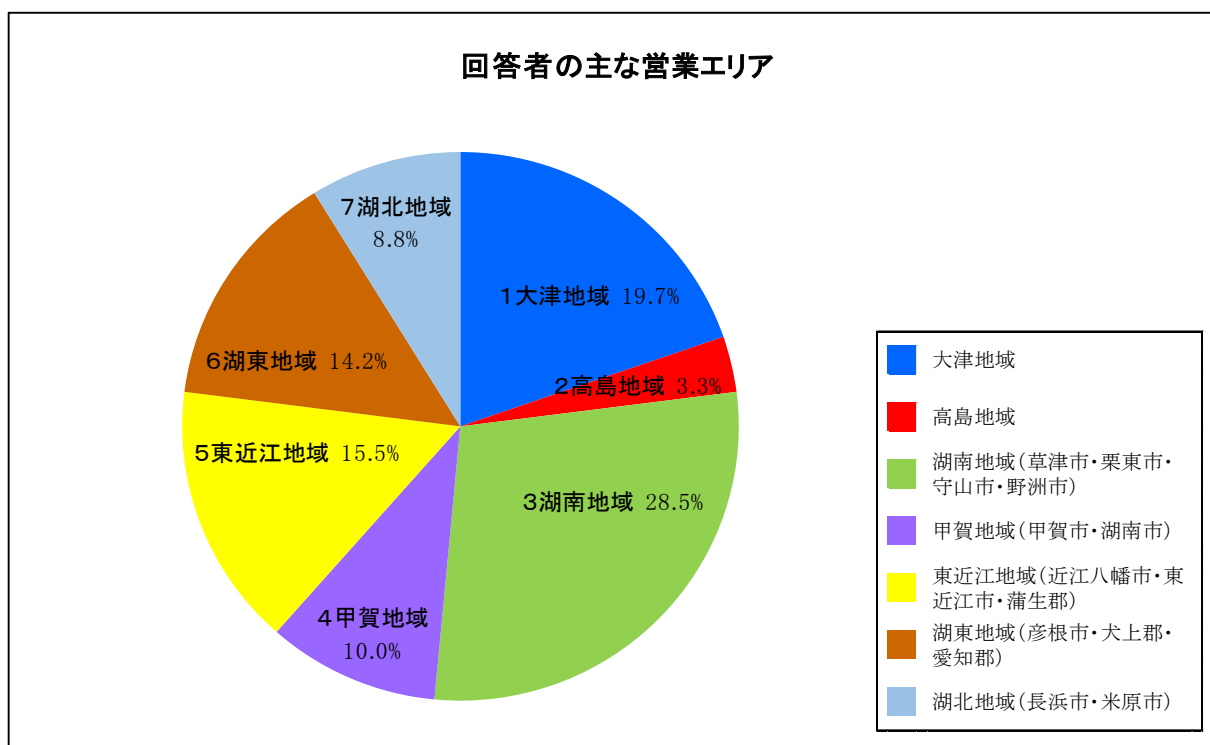
令和7年7月1日を起点とし、過去半年(R7.1.1～R7.7.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R7.7.1～R8.1.1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期 : 令和7年7月

発送数 : 669

有効回収数 : 239 (回収率 35.7%)

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7年7月1日）の地価の動向について、半年前（令和7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8年1月1日）の地価の動向は、現在（令和7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7年7月1日）の貴社の取扱件数は、半年前（令和7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8年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和7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 米国の通商政策の影響による景気下振れリスク | 8 |
| 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25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7年7月1日時点)の地価動向判断は16.4ポイントで、前回(令和7年1月1日時点)の10.5ポイントに比し、5.9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(R7.7.1～R8.1.1)の地価に関する予測値は5.3ポイントで、前回(令和7年1月1日時点)の10.5ポイントに比し5.2ポイントの悪化となった。また、今回実感値との比較では、-11.1ポイントと、悪化予測を示した。

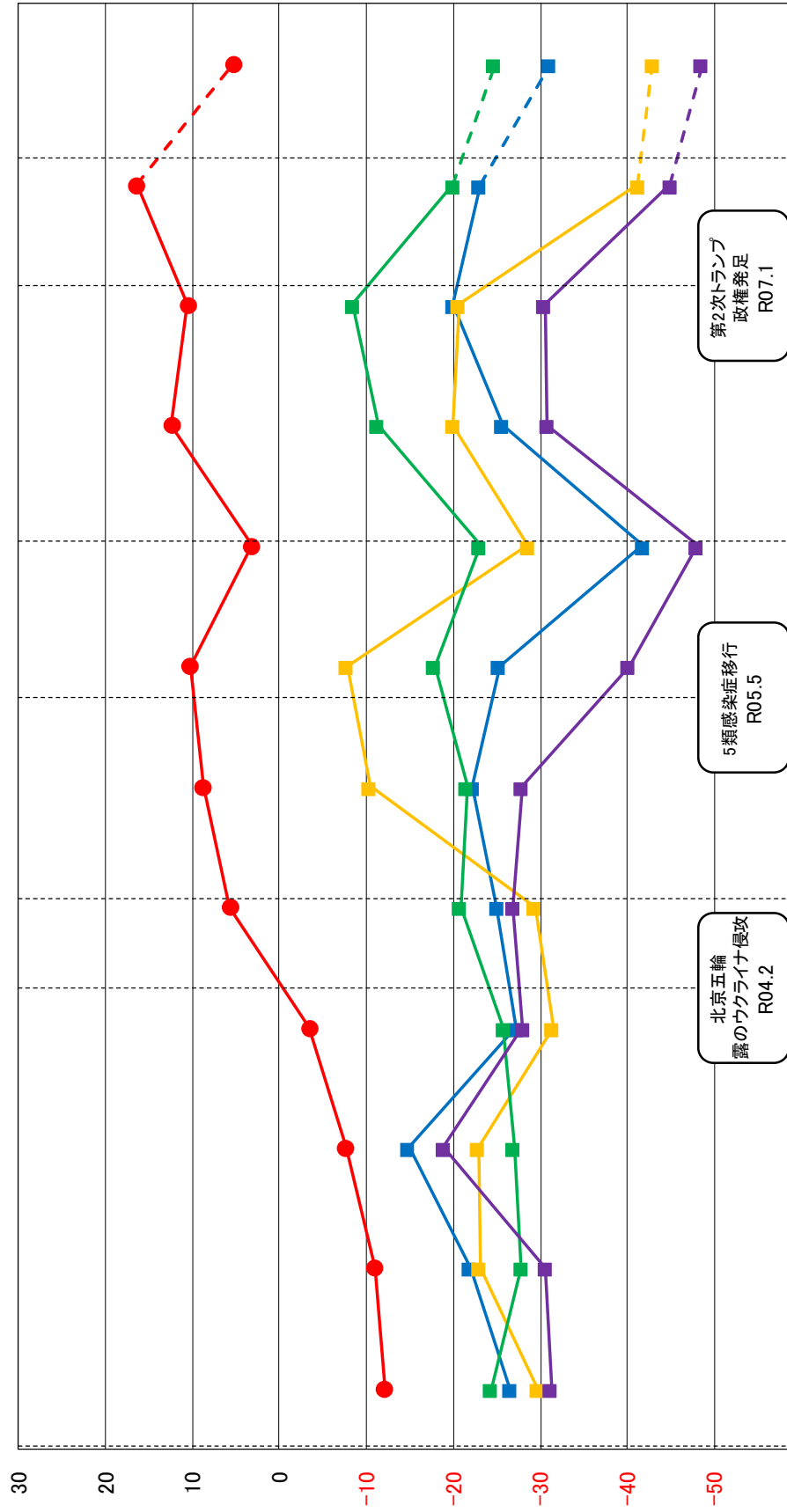
【滋賀県内不動産市場の動向】

業況は、全ての指標が低調。

各業況の動向は、実感値では、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、全ての指標が悪化。

- ・戸建販売動向は、前回より3.0ポイント悪化し、-23.0ポイントとなった。
予測値は-31.1ポイントで、今回実感値との比較では8.1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20.6ポイント悪化し、-41.2ポイントとなった。
予測値は-42.9ポイントで、今回実感値との比較では1.7ポイントの悪化予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より11.5ポイント悪化し、-20.0ポイントとなった。
予測値は-24.7ポイントで、今回実感値との比較では4.7ポイントの悪化予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より14.5ポイント悪化し、-45.0ポイントとなった。
予測値は-48.6ポイントで、今回実感値との比較では3.6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					安倍元首相銃撃 R04.7					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				
	R3.4	R3.7	R3.10	R4.1	R4.7	R5.1	R5.7	R6.1	R6.7	R7.1	R7.7	R8.1																		
地価動向	-12.1	-11.0	-7.6	-3.4	5.7	8.8	10.3	3.2	12.4	10.5	16.4	5.3																		
戸建販売動向	-26.5	-21.9	-14.9	-27.3	-25.0	-22.2	-25.3	-41.8	-25.7	-20.0	-23.0	-31.1																		
マンション販売動向	-29.6	-23.1	-22.9	-31.5	-29.4	-10.4	-7.8	-28.6	-20.0	-20.6	-41.2	-42.9																		
仲介件数動向	-24.4	-27.8	-27.0	-25.7	-20.8	-21.6	-17.9	-23.0	-11.4	-8.5	-20.0	-24.7																		
建築件数動向	-31.3	-30.6	-18.9	-28.0	-26.9	-27.9	-40.2	-48.0	-30.8	-30.5	-45.0	-48.6																		

※令和3年4月期～令和7年7月期は実感値、令和8年1月期は令和7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、トランプ政権の関税政策の影響、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、米中経済の先行き懸念等、多様な要因があげられる。

総務省が令和7年8月に発表した令和7年7月分の消費者物価指数は、総合指数で前年同月比3.1%の上昇であり、3ヶ月連続で前年同月比の伸び率は鈍化したが依然として3%台を維持している。項目別では、生鮮食品を除く食料品が前年同月比で8.3%の上昇となり、コメ類は前年同月比90.7%の上昇となった。

ドル円相場はここ半年間で見ると、令和7年1月初旬の150円台後半から徐々に円高が進み令和7年4月後半には140円台前半となったが、強い米経済指標を受けて米長期金利が上昇したことにも支援され円安ドル高傾向となり、直近の令和7年8月末では140円後半となっている。

日銀の令和7年7月の金融政策決定会合においては、日米が関税交渉で合意したことを受けて不確実性が低下した一方、合意した関税の国内経済や物価への影響を見極める必要があるとして、4会合連続で政策金利は0.5%程度で維持することに決まった。利上げに伴い預金金利が引き上げられれば、家計の所得にはプラスである反面、住宅ローンなどを抱える現役世代にとっては、マイナスの影響が大きい。

景気全般としては、物価高等による個人消費の停滞等はあるものの緩やかに持ち直している。7月の日米関税交渉の合意により過度な景気下押し懸念は緩和したが、従来よりも関税コストが上昇することにより変わりはなく、今後は輸出や生産の伸びを抑制する可能性がある。

不動産DI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、その後は多少の浮き沈みはありつつも概ね回復傾向にあったが令和6年1月に悪化し、令和6年7月は持ち直し、令和7年1月は概ね横ばい、今回の調査では地価動向以外は悪化となった。

今後の動向について、DIの予測では、全ての指標が悪化を示している。

不動産に関連す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。

■(株)日本政策投資銀行「2025年設備投資計画調査」：(抜粋)

『国内設備投資』

「大企業（資本金10億円以上）の2025年度の設備投資は、前年比14.3%増となり、計画時点としては4年ぶりに20%を下回ったものの、米国の関税強化など先行き不透明感がある中でも二桁増を維持。製造業は自動車の電動化投資の継続や素材業種を中心とした脱炭素投資により、21.0%増の高い伸びを維持する。一方、非製造業は前年度の伸びが高かったこともあり、11.3%増と伸びが一服。」

■(株)日本総合研究所「日本経済展望 2025年8月」：(抜粋)

『トピックス①：住宅着工戸数は法改正が回復の重石に』

「新設住宅着工戸数は季調値年率換算で2025年3月に108万戸に急増した後、4月には62万戸、5月には52万戸と過去最低水準に落ち込み。6月も64万戸にとどまり、戻りは鈍い状況。急減の背景には、建築物省エネ法と建築基準法の改正が指摘可能。省エネ法では、これまで説明義務や届出義務にとどまっていた新築住宅について、基準適合が義務付け。さらに、建築基準法改正では、これまで一部審査が省略、または建築確認の対象外となっていた住宅の多くが審査・建築確認の対象に。」

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。

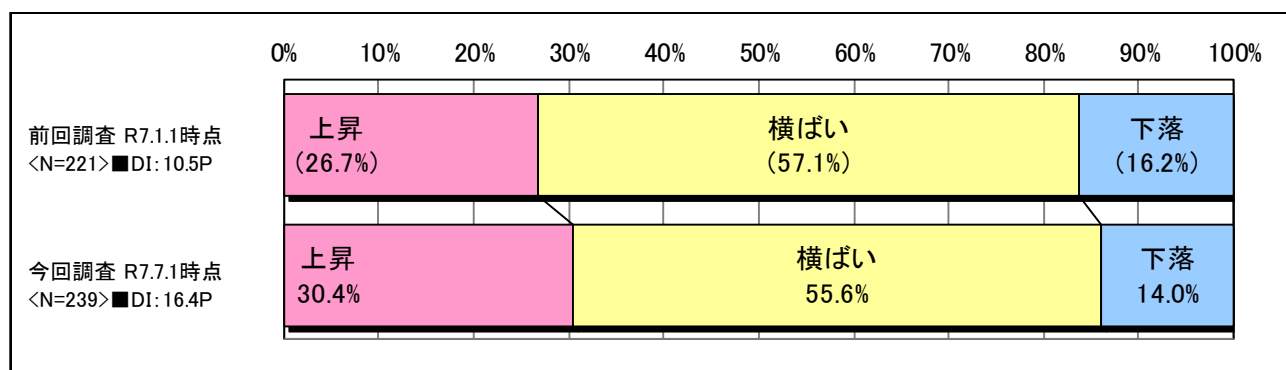
滋賀県は今後も県南部を中心にベッドタウンとしての位置づけがより顕著となり、住宅地については利便性、居住環境に優れるエリア、商業地については駅周辺や車両通行量の多い幹線道路沿い等、需要が集中するエリアと過疎化の進むエリアとの二極化が進むと予想される。

2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

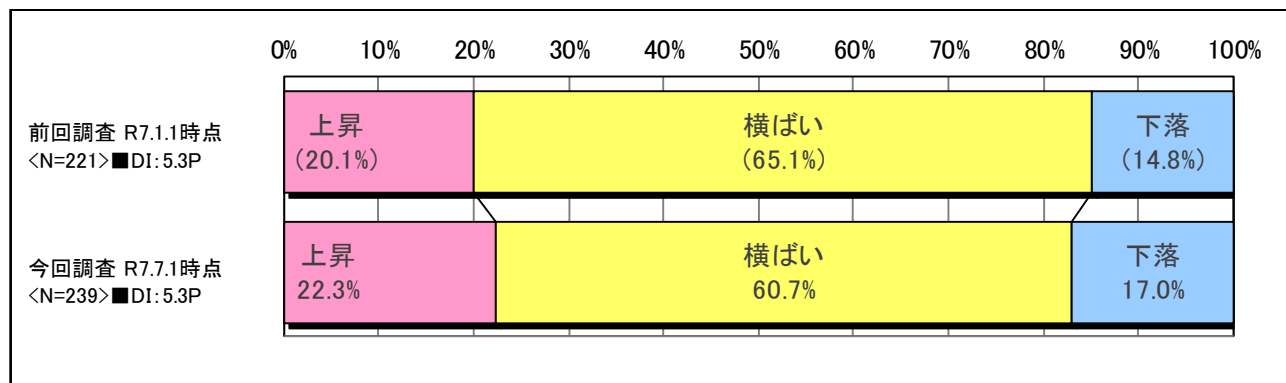
令和7年7月1日現在の地価の動向は、半年前（令和7年1月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

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)		65 (51)	119 (109)	30 (31)	214 (191)	25 (30)	239 (221)
DI指数	16.4P (10.5P)	30.4% (26.7%)	55.6% (57.1%)	14.0% (16.2%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



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

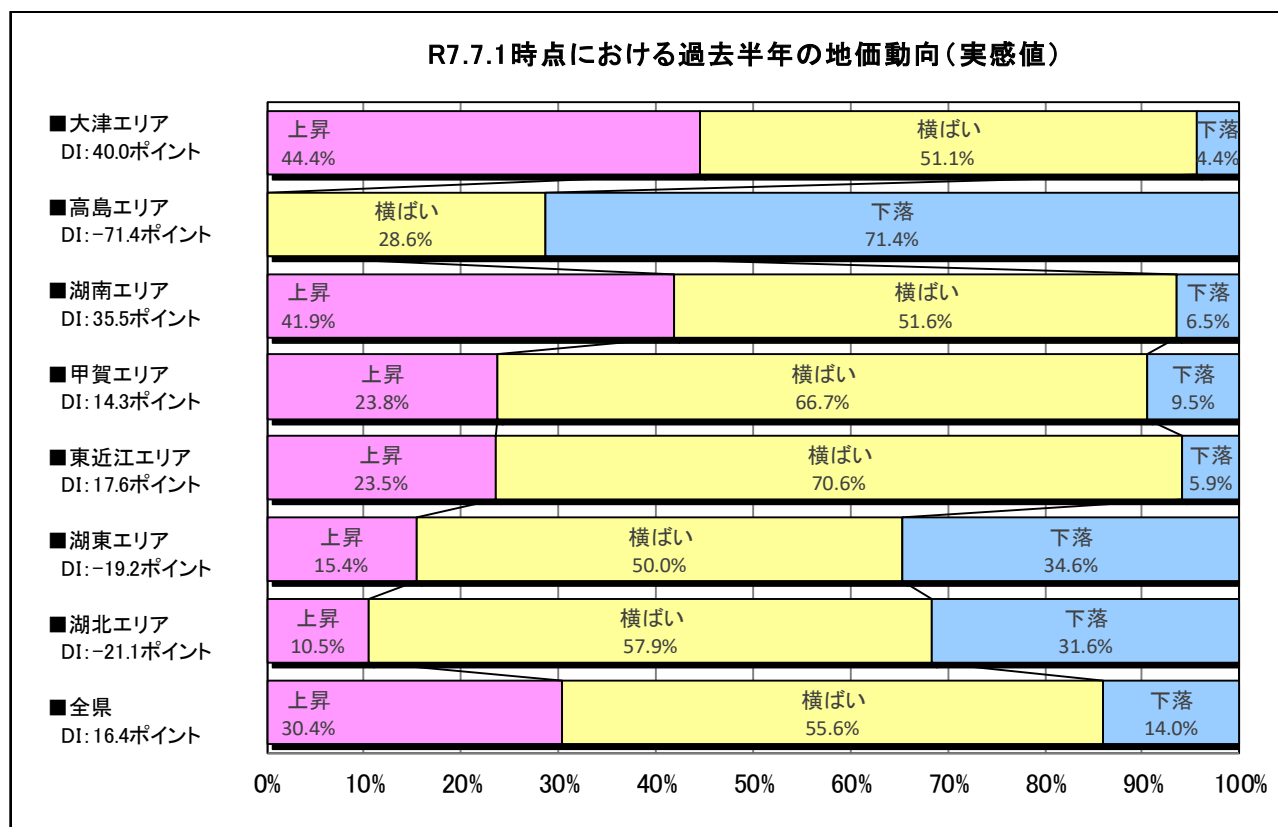
地価動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)		上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)		46 (38)	125 (123)	35 (28)	206 (189)	33 (32)	239 (221)
DI指数	5.3P (5.3P)	22.3% (20.1%)	60.7% (65.1%)	17.0% (14.8%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査	



(2) エリア毎の集計

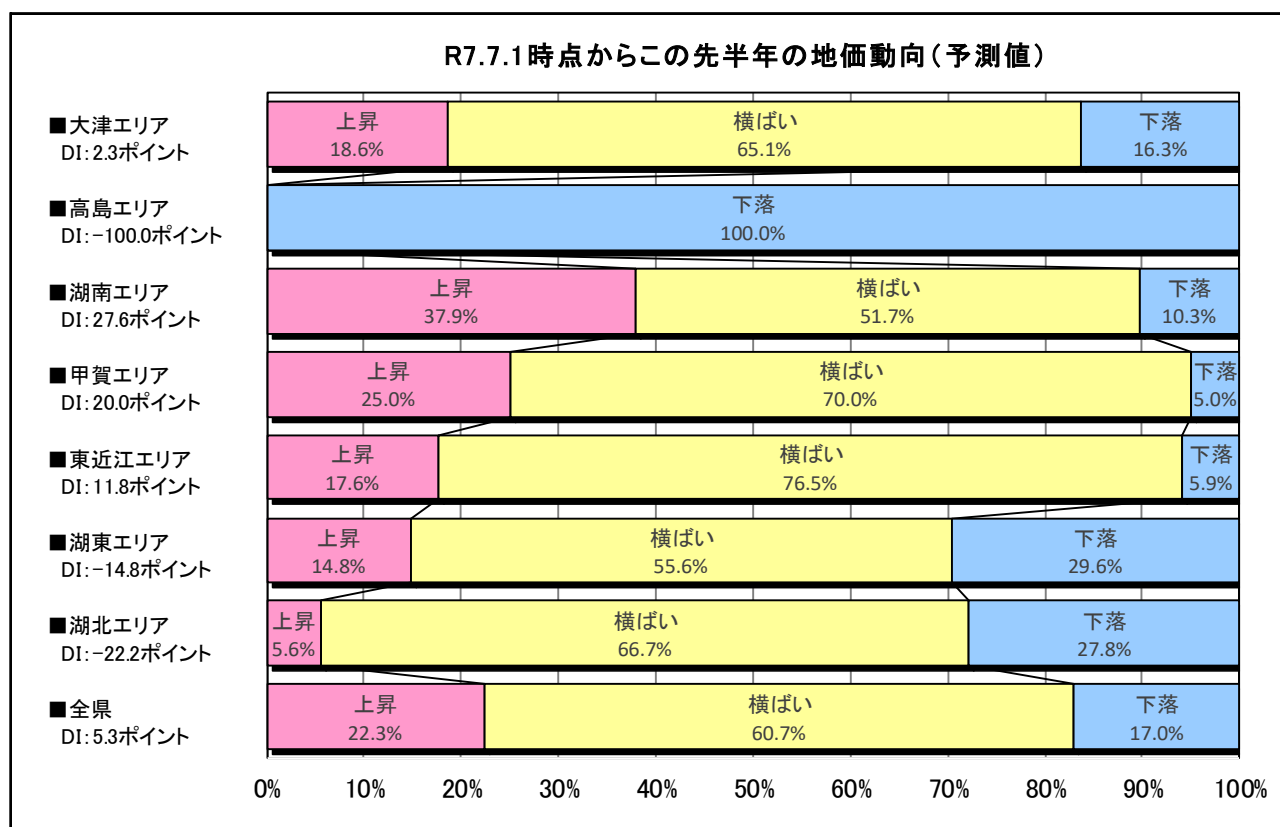
令和7年7月1日現在の地価の動向は、半年前（令和7年1月1日）と比較してどうですか？

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)	20	23	2	45	2	47
	DI指数	40.0P	44.4%	51.1%	4.4%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	2	5	7	1	8
	DI指数	-71.4P	0.0%	28.6%	71.4%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	26	32	4	62	6	68
	DI指数	35.5P	41.9%	51.6%	6.5%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	5	14	2	21	3	24
	DI指数	14.3P	23.8%	66.7%	9.5%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	8	24	2	34	3	37
	DI指数	17.6P	23.5%	70.6%	5.9%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	4	13	9	26	8	34
	DI指数	-19.2P	15.4%	50.0%	34.6%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	2	11	6	19	2	21
	DI指数	-21.1P	10.5%	57.9%	31.6%	100.0%	
全県	回答数(件)	65	119	30	214	25	239
	DI指数	16.4P	30.4%	55.6%	14.0%	100.0%	

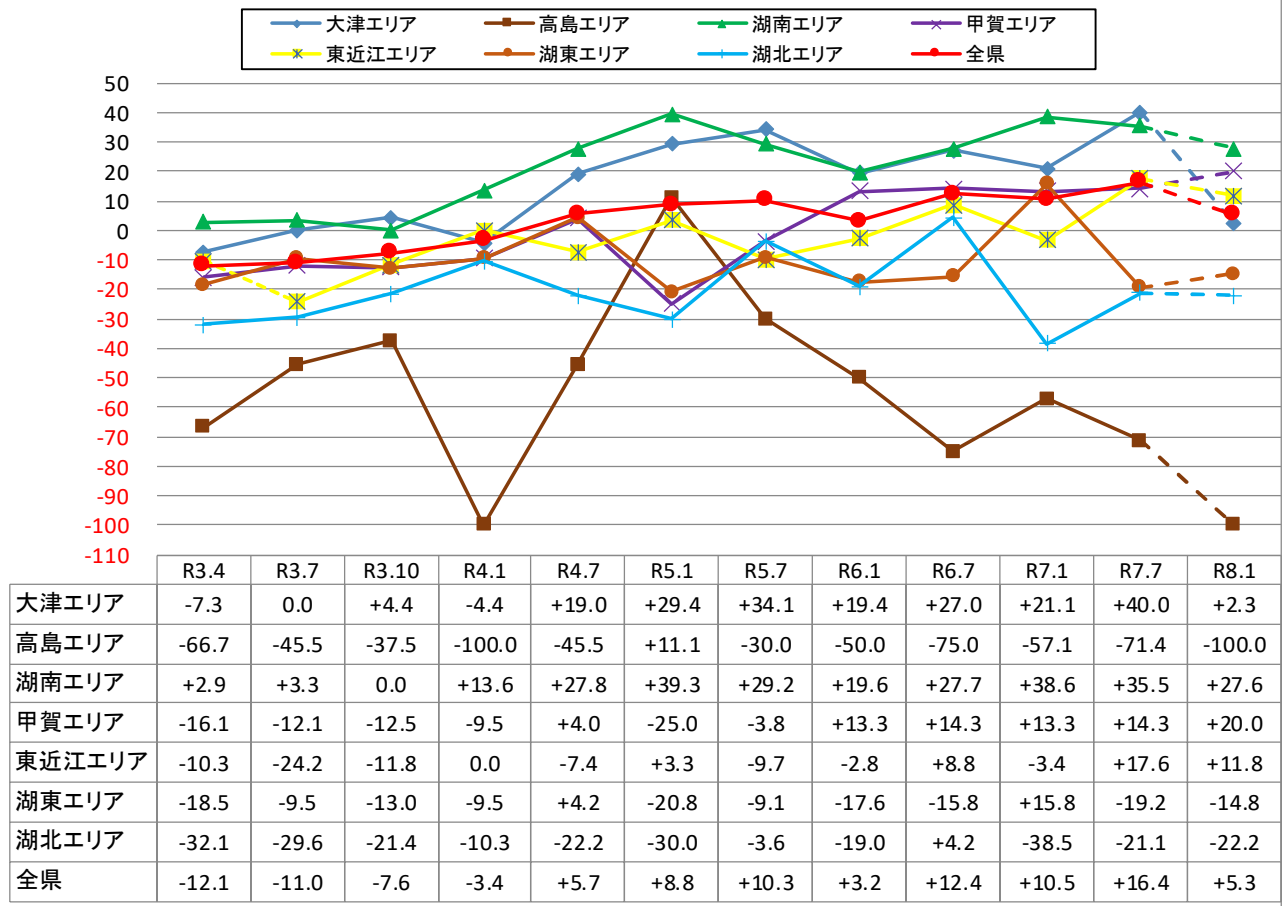


半年後（令和8年1月1日）の地価の動向は、現在（令和7年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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)	8	28	7	43	4	47
	DI指数	2.3P	18.6%	65.1%	16.3%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	0	6	6	2	8
	DI指数	-100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	22	30	6	58	10	68
	DI指数	27.6P	37.9%	51.7%	10.3%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	5	14	1	20	4	24
	DI指数	20.0P	25.0%	70.0%	5.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	6	26	2	34	3	37
	DI指数	11.8P	17.6%	76.5%	5.9%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	4	15	8	27	7	34
	DI指数	-14.8P	14.8%	55.6%	29.6%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	1	12	5	18	3	21
	DI指数	-22.2P	5.6%	66.7%	27.8%	100.0%	
全県	回答数(件)	46	125	35	206	33	239
	DI指数	5.3P	22.3%	60.7%	17.0%	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7年1月1日）と比べ、大津・甲賀・東近江・湖北エリアで改善し、高島・湖南・湖東エリアで悪化した。中でも、東近江エリアは大幅に改善し、湖東エリアは大幅に悪化した。

最も数値が高かったのは+40.0ポイントの大津エリアであった。

大津エリアは大津市のみである。大津市内の住宅地は、JR東海道本線の各駅徒歩圏内の需要は強く供給は少ないため、需要超過の状況にあり、新規分譲地であればさらにこの傾向は顕著である。またJR湖西線沿線のうち、JR大津京駅～堅田駅勢圏の駅徒歩圏で居住環境の良好な住宅地の需要も堅調である。近年は土地、建物価格ともに上昇しており、利便性に優る地域では物件総額が嵩むため購入可能な需要者が限定される傾向がある。一方、石山駅からのバス圏域の石山寺、南郷エリアや、JR湖西線沿線（堅田以北）の大規模な住宅団地等は、過去からの継続的な地価下落により値頃感を有するため、より利便性の優る地域では購入困難な需要者や地縁性を有する需要者による比較的堅調な需要が見られる。

また商業地については、JR東海道本線の各駅、JR湖西線の天津京駅、堅田駅周辺の商業地域や幹線道路沿いの繁華な路線商業地域の需要は引き続き堅調である。

最も数値が低かったのは高島エリアで、前回から悪化し、-71.4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、安曇川町下小川で会員制リゾートホテル（全167室）が令和6年10月に開業したが、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10.5ポイントから5.9ポイント改善し、16.4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、甲賀・湖東エリアで改善し、大津・高島・湖南・東近江・湖北エリア及び県全体で悪化した。中でも、大津・高島エリアの悪化幅が大きかった。

回答の内訳を見ると、実感値については、高島エリアで「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、大津・甲賀・東近江・湖北エリア及び県全体で増加し、高島エリアは前回に引き続きゼロ、湖南・湖東エリアで減少した。「下落」の回答は、高島・湖南・甲賀・湖東エリアで増加し、大津・東近江・湖北エリア及び県全体で減少した。

予測値についても、前回と同じく高島エリアで「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、高島エリアは前回に引き続きゼロ、大津エリアは前回と同水準で、湖東エリアで減少した。「下落」の回答は、大津・高島・湖南・甲賀・湖東エリア及び県全体で増加し、東近江・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

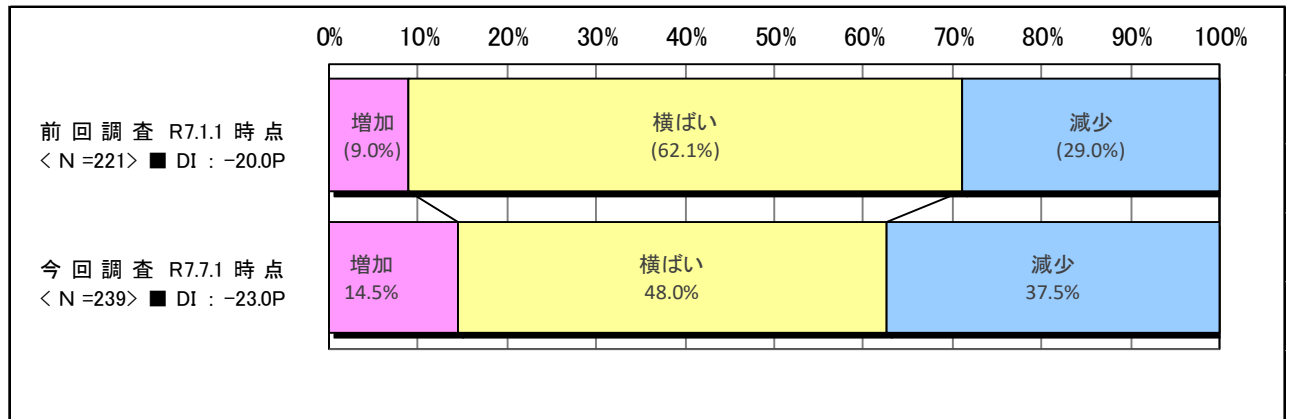
（1）全県集計（DIの推移を表すグラフはP6に掲載）

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

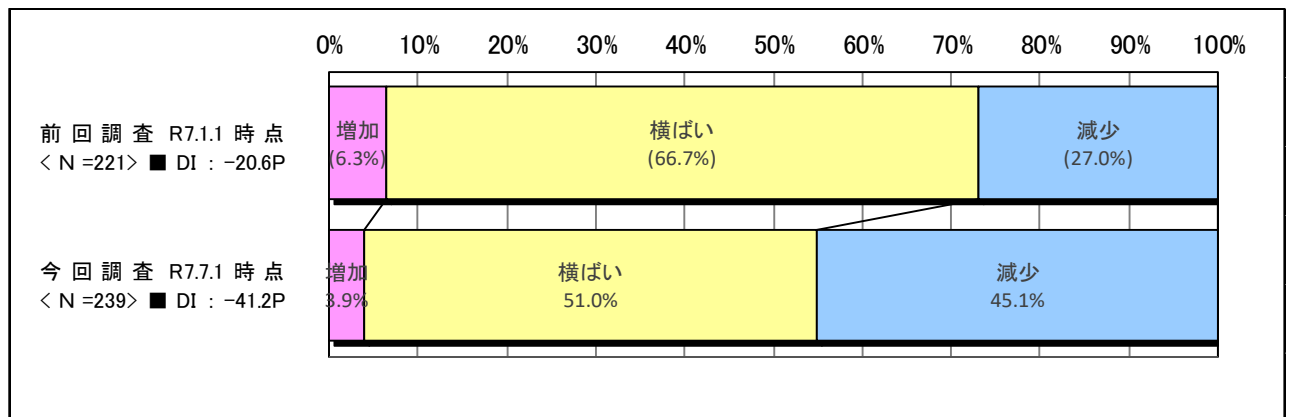
取引動向（過去）		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
イ)	回答数(件)	22	73	57	152	87	239
戸建販売		(13)	(90)	(42)	(145)	(76)	(221)
DI指数	-23.0P (-20.0P)	14.5% (9.0%)	48.0% (62.1%)	37.5% (29.0%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	2	26	23	51	188	239
マンション販売		(4)	(42)	(17)	(63)	(158)	(221)
DI指数	-41.2P (-20.6P)	3.9% (6.3%)	51.0% (66.7%)	45.1% (27.0%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	26	92	62	180	59	239
仲介件数		(21)	(109)	(35)	(165)	(56)	(221)
DI指数	-20.0P (-8.5P)	14.4% (12.7%)	51.1% (66.1%)	34.4% (21.2%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	11	38	60	109	130	239
建築件数		(9)	(64)	(45)	(118)	(103)	(221)
DI指数	-45.0P (-30.5P)	10.1% (7.6%)	34.9% (54.2%)	55.0% (38.1%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

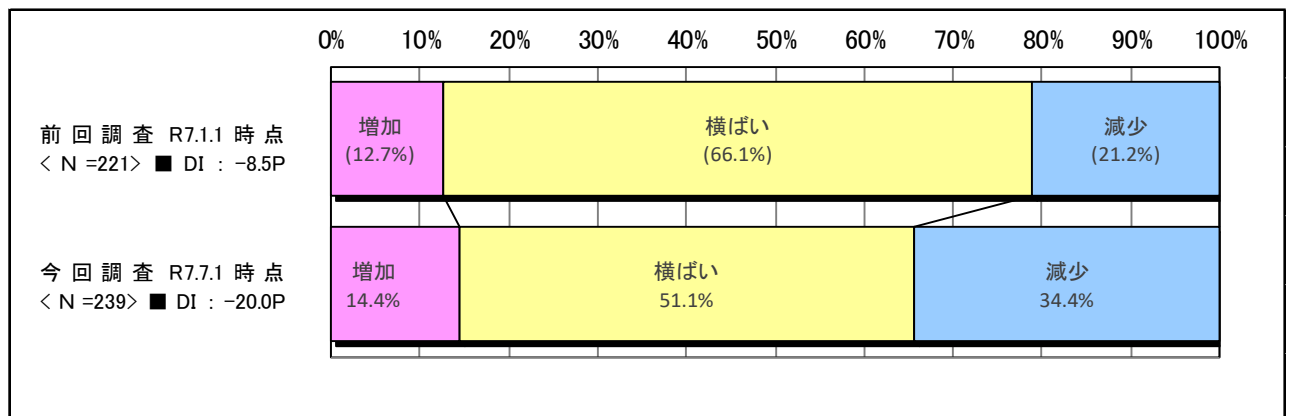
【戸建販売（実感値）】



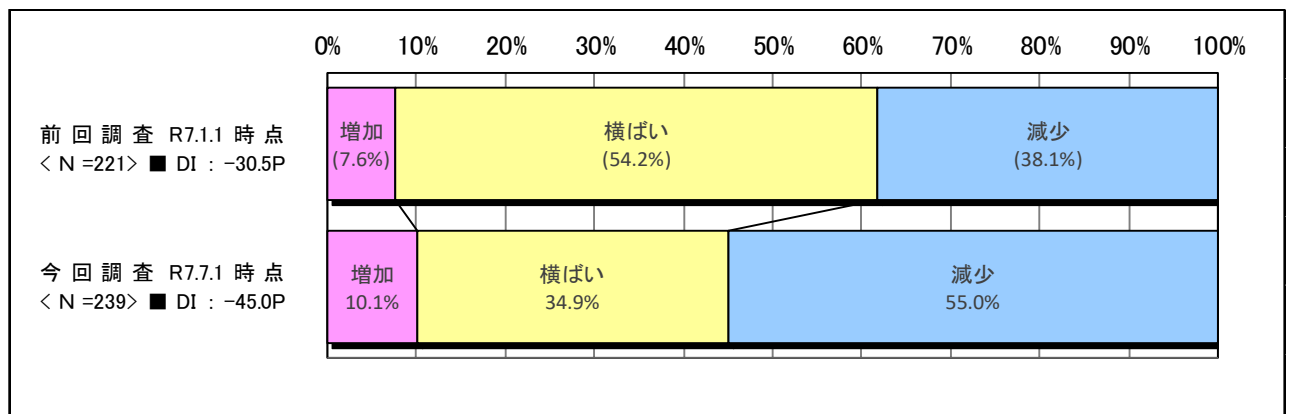
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

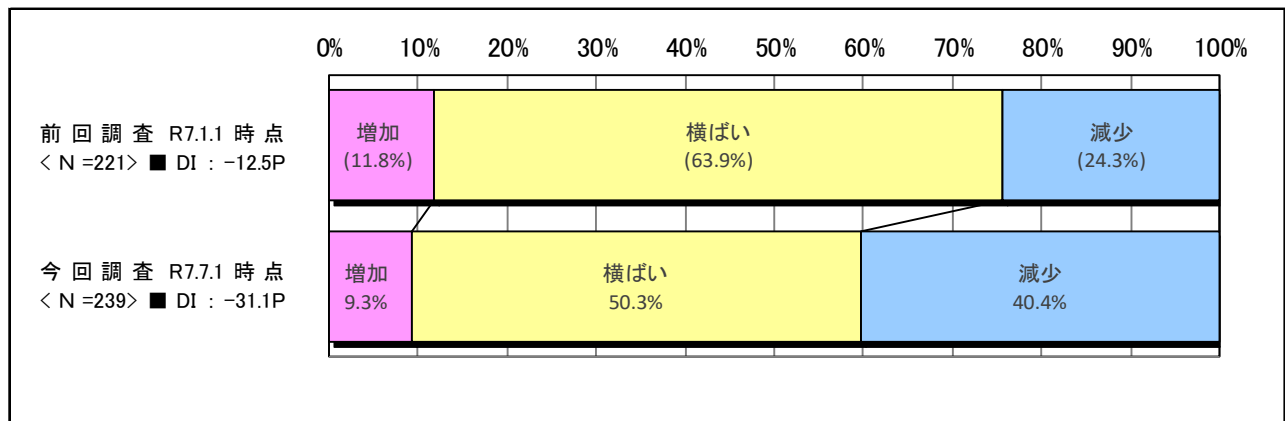


半年後（令和8年1月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和7年7月1日）と比較してどうなると予想しますか？

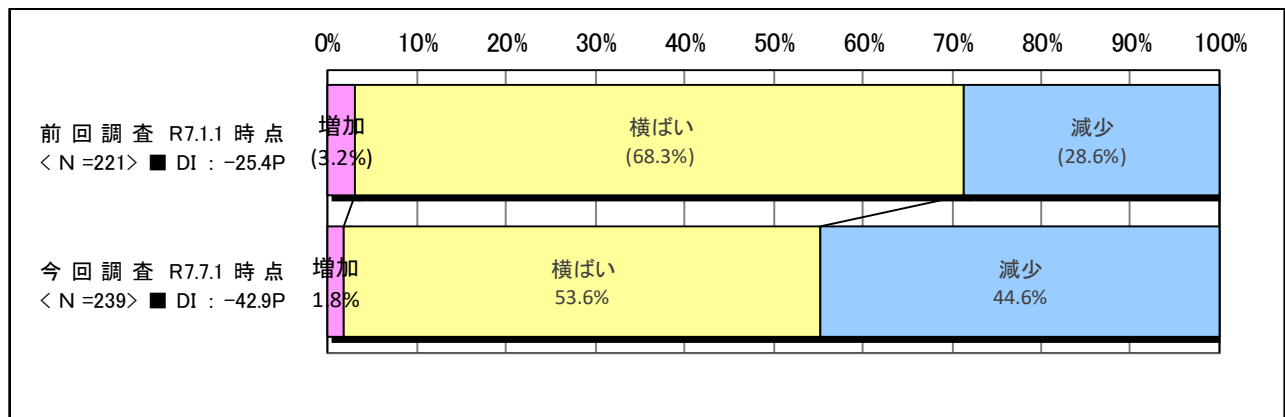
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	減少傾向にあるだろう		無回答	
イ)	回答数(件)	14	76	61	151	88	239
戸建販売		(17)	(92)	(35)	(144)	(77)	(221)
DI指数	-31.1P (-12.5P)	9.3% (11.8%)	50.3% (63.9%)	40.4% (24.3%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	1	30	25	56	183	239
マンション販売		(2)	(43)	(18)	(63)	(158)	(221)
DI指数	-42.9P (-25.4P)	1.8% (3.2%)	53.6% (68.3%)	44.6% (28.6%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	19	96	63	178	61	239
仲介件数		(20)	(105)	(37)	(162)	(59)	(221)
DI指数	-24.7P (-10.5P)	10.7% (12.3%)	53.9% (64.8%)	35.4% (22.8%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	5	46	58	109	130	239
建築件数		(10)	(62)	(43)	(115)	(106)	(221)
DI指数	-48.6P (-28.7P)	4.6% (8.7%)	42.2% (53.9%)	53.2% (37.4%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

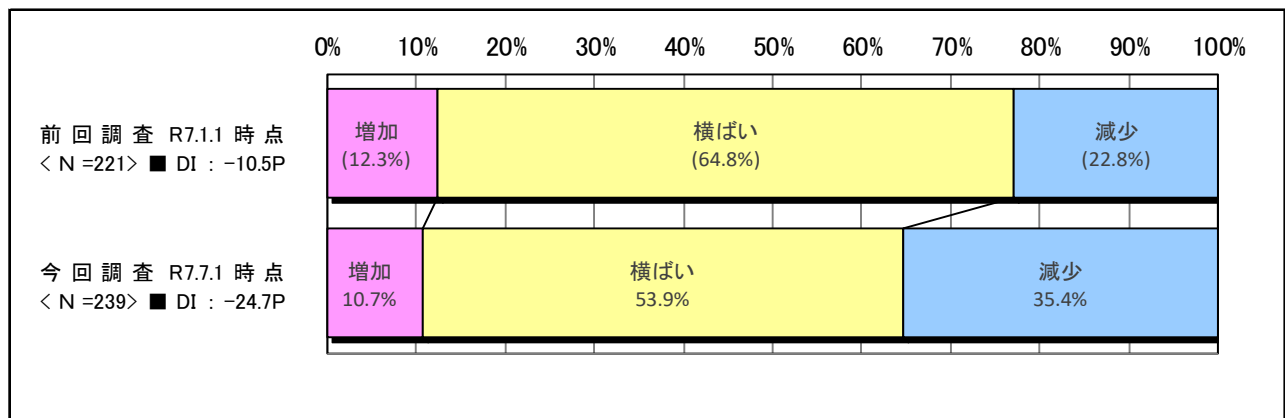
【戸建販売（予測値）】



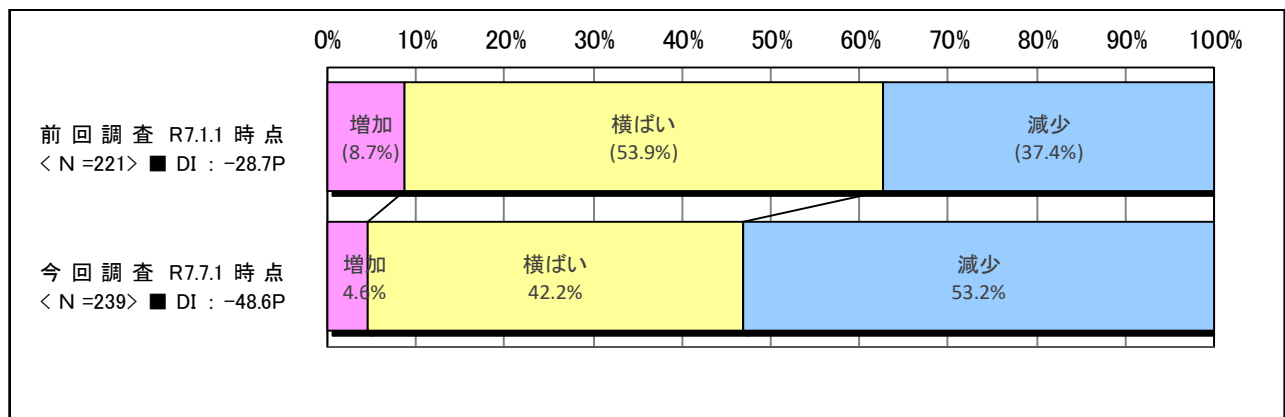
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

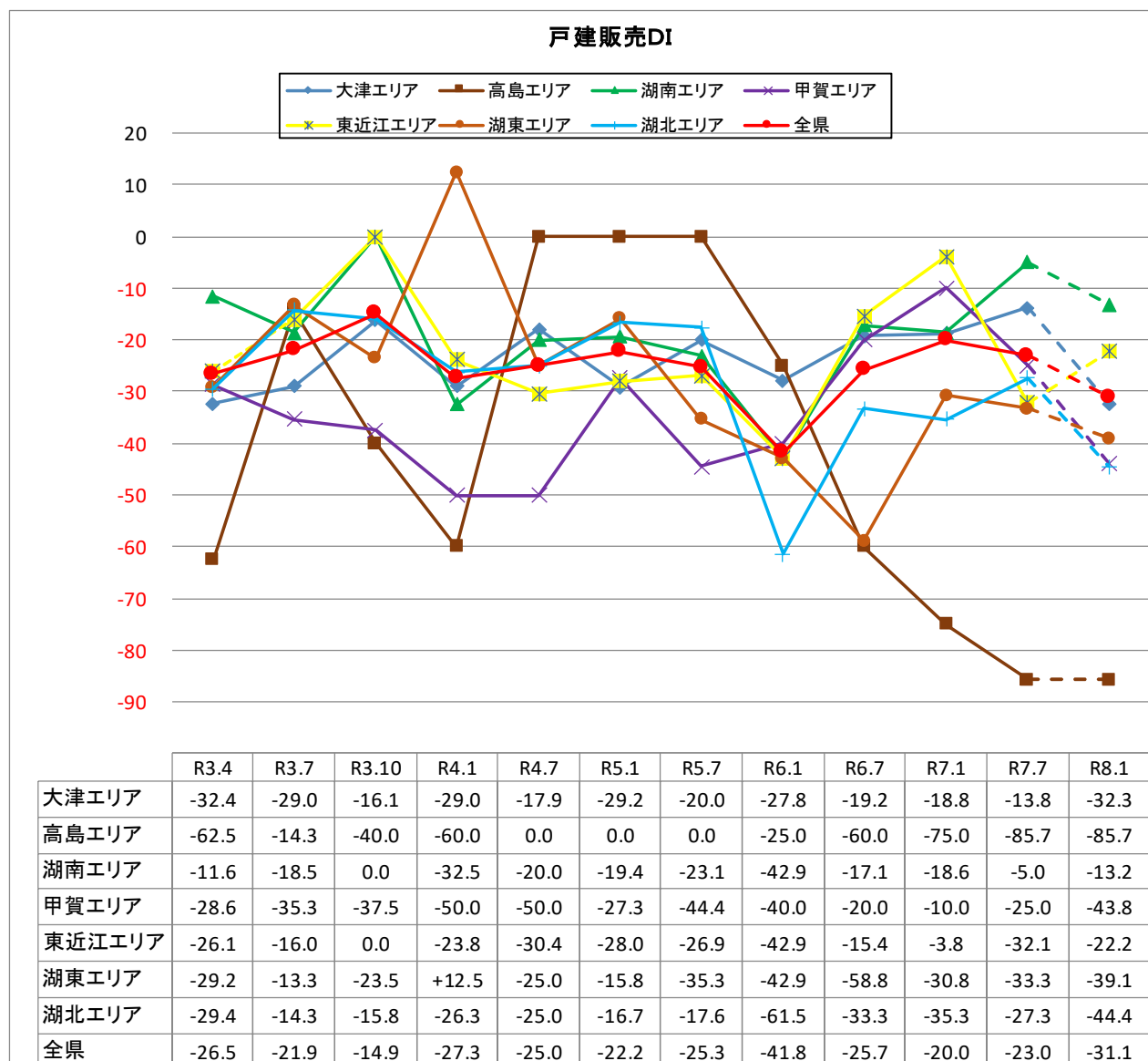


【建築件数（予測値）】



(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、大津・湖南・湖北エリアで改善し、高島・甲賀・東近江・湖東エリアで悪化した。中でも、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-5.0ポイントの湖南エリアであった。最も数値が低かったのは高島エリアで、前回から悪化し、-85.7ポイントとなっている。

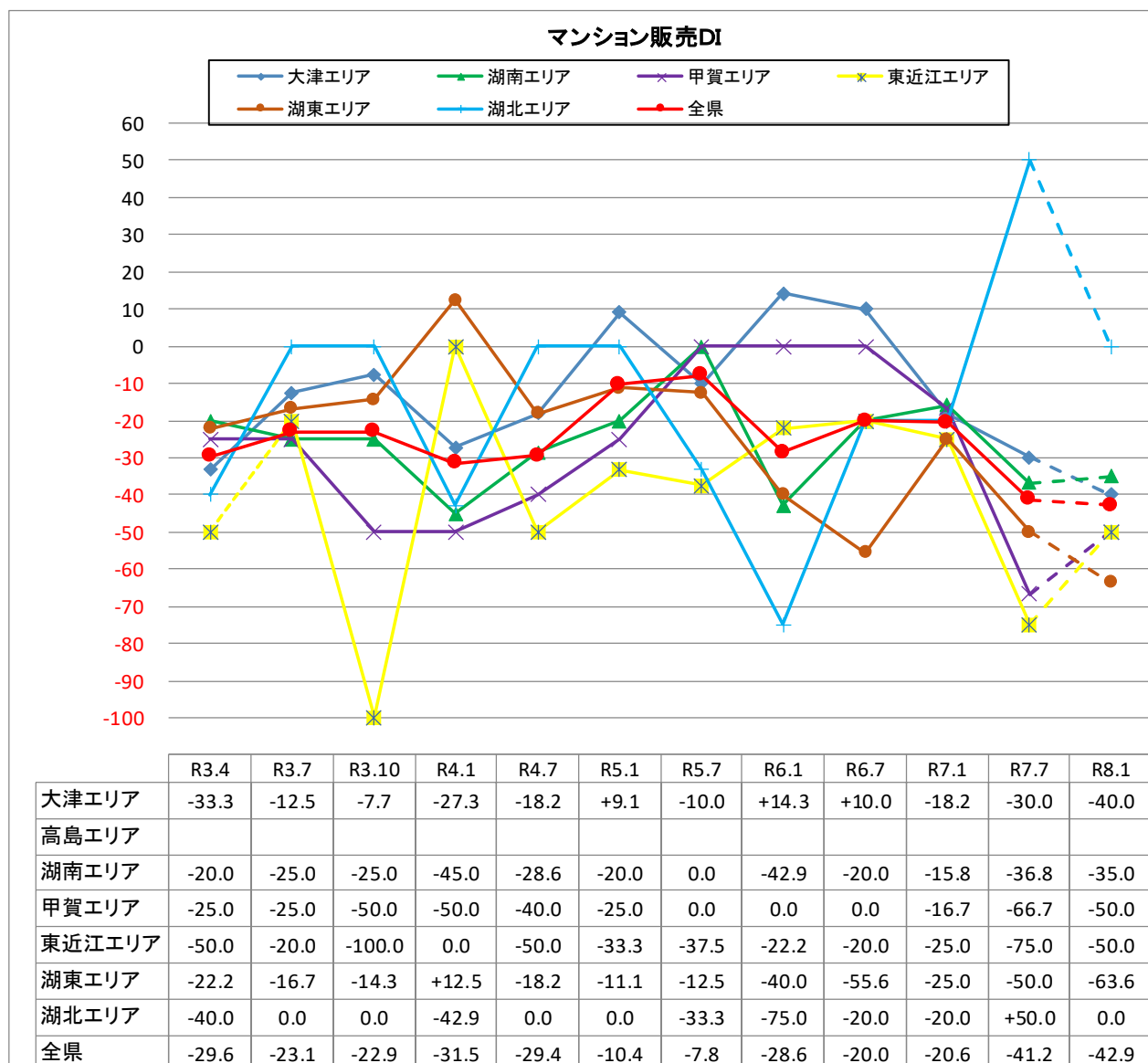
県全体では前回の-20.0ポイントから3.0ポイント悪化し、-23.0ポイントとなっている。

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、東近江エリアで改善し、高島エリアは同水準で、大津・湖南・甲賀・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、実感値は湖北エリア以外はすべてマイナスとなった。

前回と比べ、湖北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、湖北エリアの改善幅が大きく、その一方で湖南・甲賀・東近江・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+50.0ポイントの湖北エリアで、今回唯一のプラスであった。最も数値が低かったのは東近江エリアで、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-20.6ポイントから20.6ポイント悪化し、-41.2ポイントとなっている。

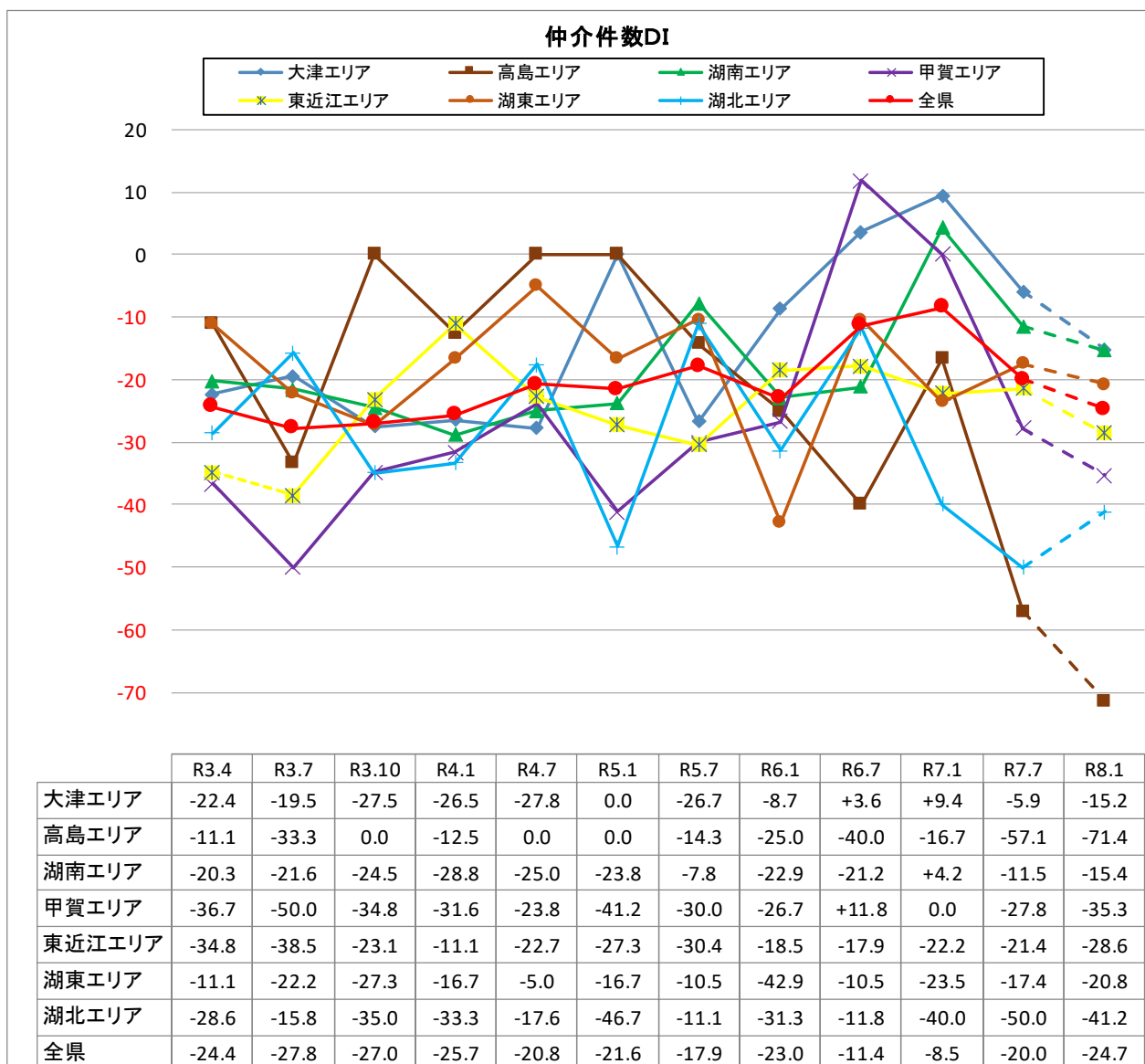
今後の予測は、湖北エリアがゼロである以外はすべてマイナスとなった。

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

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、湖東エリアで改善し、東近江エリアは同水準で、大津・高島・湖南・甲賀・湖北エリアで悪化した。中でも、高島・甲賀エリアの悪化幅が大きかった。

最も数値が高かったのは-5.9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高島エリアで、前回から大幅に悪化し、-57.1ポイントとなっている。

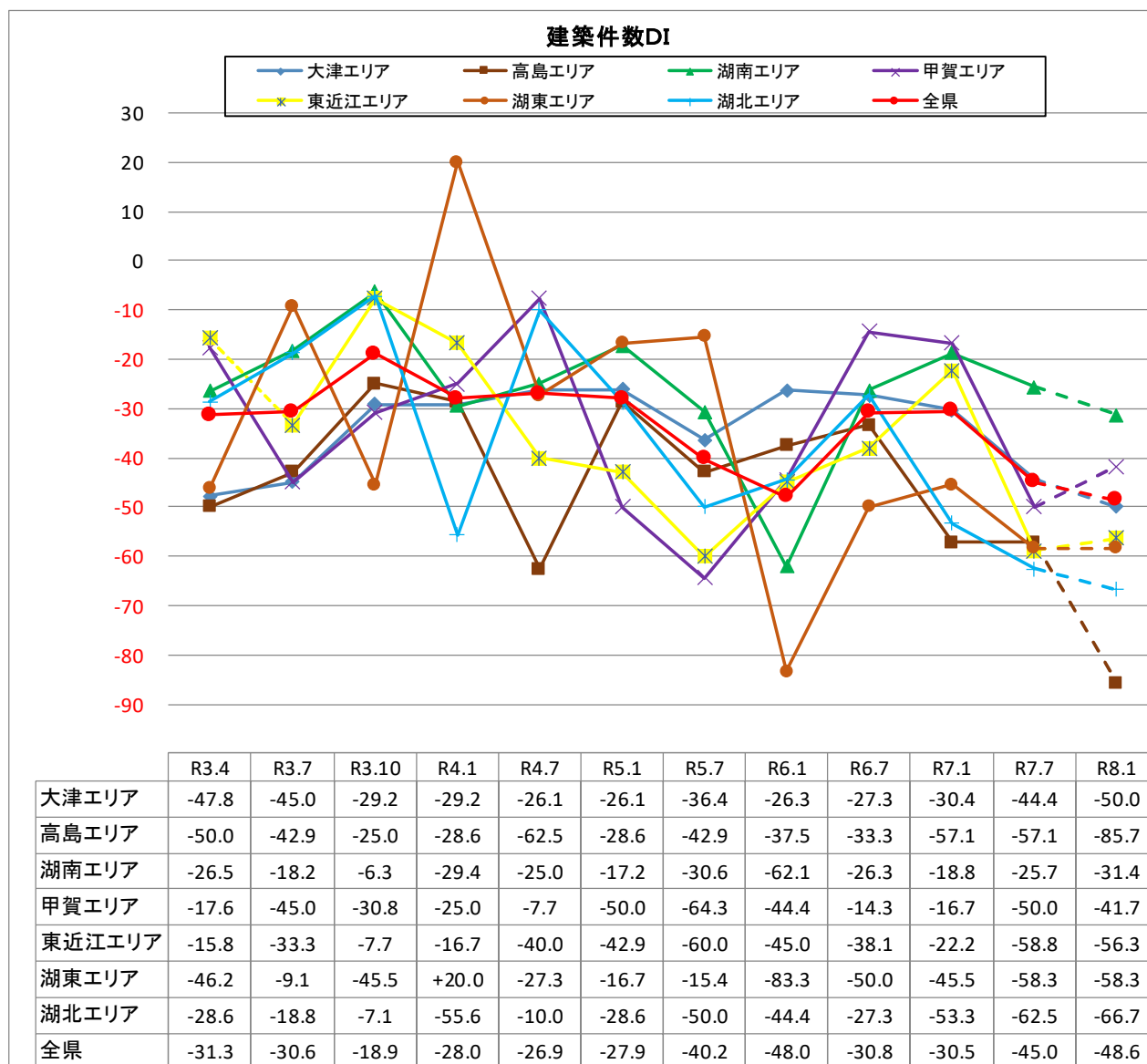
県全体では前回の-8.5ポイントから11.5ポイント悪化し、-20.0ポイントとなっている。

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、湖北エリアが改善した以外は全てのエリアで悪化した。

県全体では悪化となった。

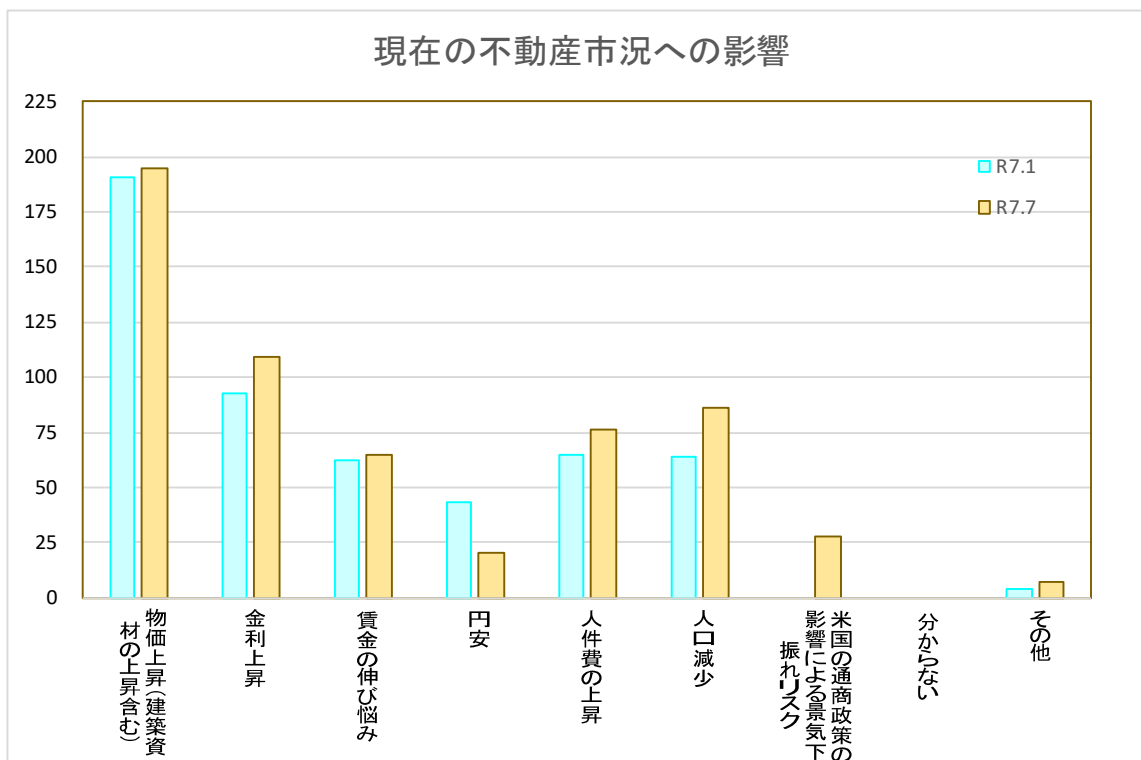
④建築件数の動向



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、高島エリアが同水準である以外は総てのエリアで悪化した。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-25.7ポイントの湖南エリアであった。最も数値が低かったのは湖北エリアで、前回から悪化し、-62.5ポイントとなっている。県全体では前回の-30.5ポイントから14.5ポイント悪化し、-45.0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、甲賀・東近江エリアで改善し、湖東エリアは同水準で、大津・高島・湖南・湖北エリアで悪化した。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（建築資材の上昇含む）」で、195ポイント（有効回答数の81.6％）であった。次いで多かったのは、「金利上昇」（109ポイント、同45.6％）、「人口減少」（86ポイント、同36％）であった。

物価上昇（建築資材の上昇含む）は前回と同じで最も大きな要因である。なお、米国の通商政策の影響による景気下振れリスクは今回調査から新たに追加した要因である。

以上