

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37回滋賀県不動産市況DI調査～

令和8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

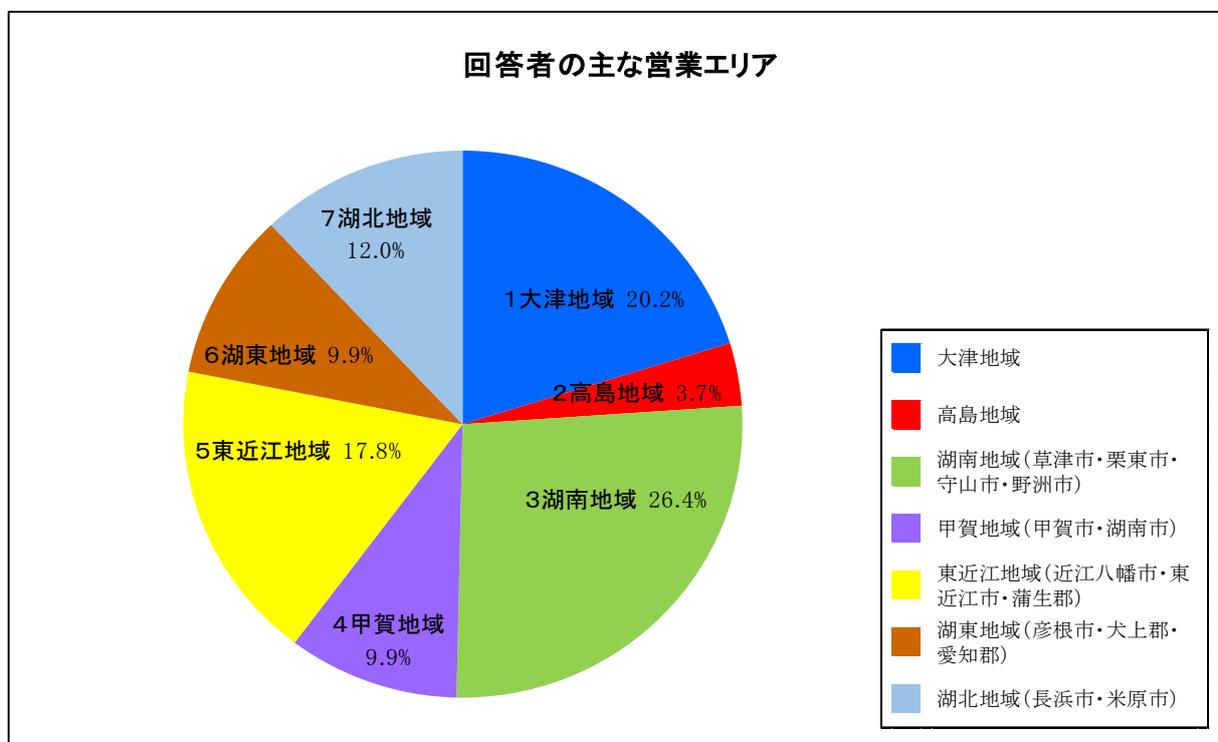
令和8年1月1日を起点とし、過去半年(R7.7.1～R8.1.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R8.1.1～R8.7.1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期 : 令和8年1月

発送数 : 669

有効回収数 : 243 (回収率 36.3%)

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8年1月1日）の地価の動向について、半年前（令和7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8年7月1日）の地価の動向は、現在（令和8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8年1月1日）の貴社の取扱件数は、半年前（令和7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8年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和8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 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 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23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%
<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と同水準で、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1月1日時点)の地価動向判断は16.1ポイントで、前回(令和7年7月1日時点)と同水準であった。地価は引き続き上昇傾向にあるとの認識を示す結果となった。

この先半年(R8.1.1~R8.7.1)の地価に関する予測値は8.8ポイントで、前回(令和7年7月1日時点の予測値)の5.3ポイントに比し3.5ポイントの改善となった。また、今回実感値との比較では、-7.3ポイントと、悪化予測を示した。

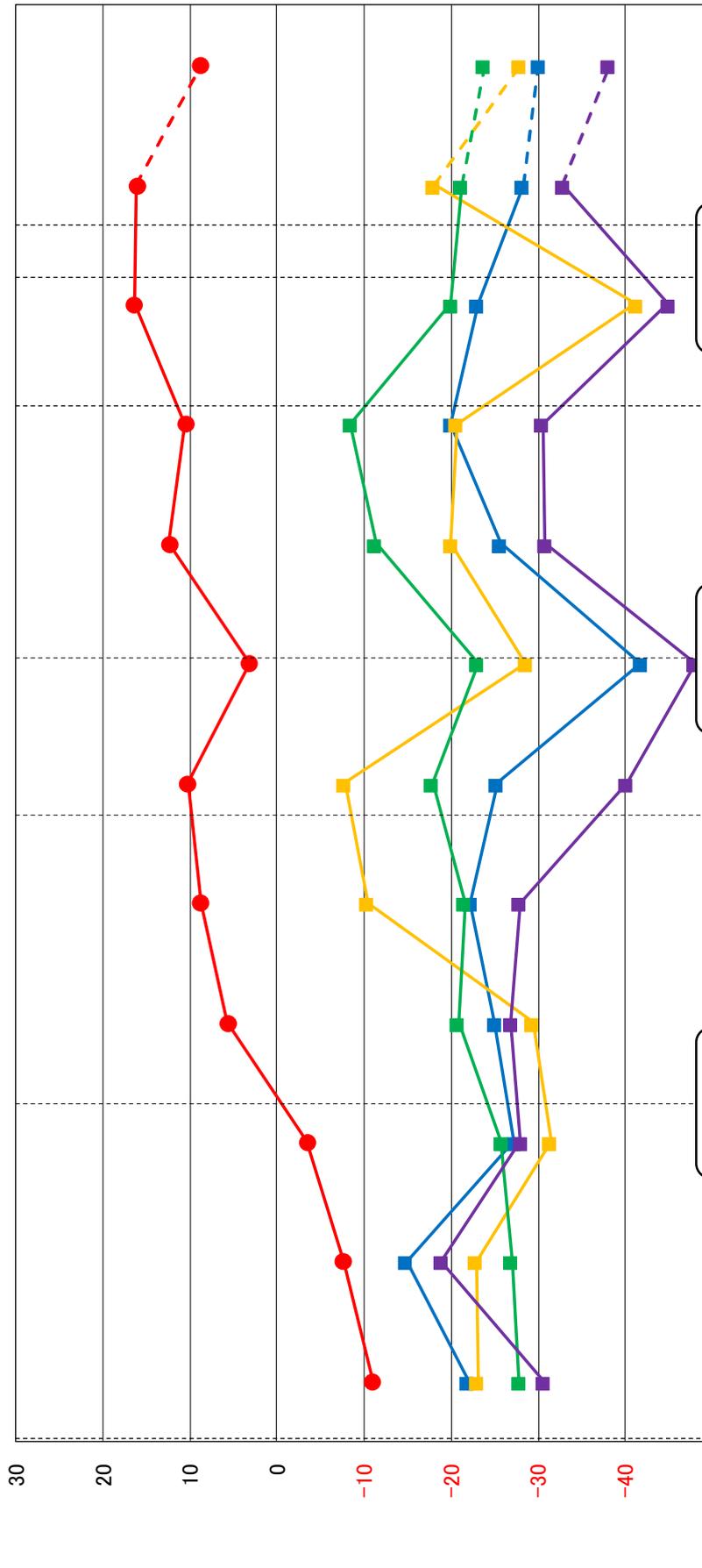
【滋賀県内不動産市場の動向】

業況は、全ての指標が低調。

各業況の動向は、実感値では、マンション販売は大幅に改善、建築件数は改善、仲介件数はやや悪化、戸建販売は悪化。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5.3ポイント悪化し、-28.3ポイントとなった。
予測値は-30.0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。
- ・マンション販売動向は、前回より23.2ポイント改善し、-18.0ポイントとなった。
予測値は-27.9ポイントで、今回実感値との比較では9.9ポイントの悪化予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より1.2ポイント悪化し、-21.2ポイントとなった。
予測値は-23.8ポイントで、今回実感値との比較では2.6ポイントの悪化予測となった。
- ・建築件数動向は、前回より12.2ポイント改善し、-32.8ポイントとなった。
予測値は-38.1ポイントで、今回実感値との比較では5.3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

第1次高市政権
発足
R07.10

トランプ関税
発効
R07.8

	R03.7	R3.10	R4.1	R4.7	R5.1	R5.7	R6.1	R6.7	R7.1	R7.7	R8.1	R8.7
地価動向	-11.0	-7.6	-3.4	5.7	8.8	10.3	3.2	12.4	10.5	16.4	16.1	8.8
戸建販売動向	-21.9	-14.9	-27.3	-25.0	-22.2	-25.3	-41.8	-25.7	-20.0	-23.0	-28.3	-30.0
マンション販売動向	-23.1	-22.9	-31.5	-29.4	-10.4	-7.8	-28.6	-2.00	-20.6	-41.2	-18.0	-27.9
仲介件数動向	-27.8	-27.0	-25.7	-20.8	-21.6	-17.9	-23.0	-11.4	-8.5	-2.00	-21.2	-23.8
建築件数動向	-30.6	-18.9	-28.0	-26.9	-27.9	-40.2	-48.0	-30.8	-30.5	-45.0	-32.8	-38.1

※令和3年7月期～令和8年1月期は実感値、令和8年7月期は令和8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、米国の通商政策の影響、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等の多様な要因があげられる。

総務省が令和8年2月に発表した令和8年1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2.0%上昇した。前年同月比プラスは53ヶ月連続で食料品の高騰が全体を押し上げた一方、ガソリンは暫定税率廃止の伴い大幅に下落し、全体の伸び率は24年1月以来、2年ぶりの低さとなった。

ドル円相場をここ半年間で見ると、令和7年7月初旬の140円台前半から徐々に円高が進み、様々な経済的要因に加えて「責任ある積極財政の推進」を掲げる第1次高市政権が令和7年10月21日に発足し、「円安・株高」のいわゆる高市トレードが進み令和7年10月下旬には150円台中盤となり、直近の令和8年2月末も概ね150円台中盤で推移している。

日銀の令和7年12月の金融政策決定会合において、先行き不透明感が薄れてきているとして政策金利を30年ぶりの水準となる0.75%に引き上げた。その後の令和8年1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きことが決まっている。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、米国の通商政策による影響は残るが緩やかに持ち直している。設備投資が持ち直す一方、米国の関税政策等を背景に輸出が減少している。また賃上げが賞与や給与を増加させているものの食料品を中心とした物価高が根強く、消費の伸びを抑制している。

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概ね横這い、マンション販売動向、建築件数動向は改善、戸建販売動向、仲介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、全ての指標が悪化を示している。

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。

■(株)日本政策投資銀行「広がるトランプ関税の影響と日本企業の対応」：(抜粋)

「日本の米国向け輸出は輸送用機器と一般機械が多く、トランプ関税が発動された4月以来、米国への輸出金額は自動車などの輸送機器を中心に急減している。また、鉄鋼・アルミ関税の派生製品の対象が拡大されたことで、足元、自動車以外にも影響が広がっている。企業は競争力などに応じて価格転嫁を判断するが、競争環境が厳しい自動車では関税の価格転嫁の動きは限定的である。」

■三菱UFJリサーチ&コンサルティング「住宅着工とストックの中期見通し」：(抜粋)

「日本の住宅着工は、減少を続けている。日本全体の住宅の総量である住宅ストックは増加しているが、空家も増えており、住宅ストックに占める空家比率は2023年時点で14.4%まで高まっている。今なお日本の世帯数は増加を続けているが、今後、人口の減少ペースが増加していく中で、世帯数も2030年代をピークに減少に転じるとみられている。このため、今後も住宅着工は減少基調が継続する見通しである。住宅着工は2024年の79.2万戸から2030年には73.5万戸、40年には44.2万戸、50年には34.4万戸と減少していく見込みである。」

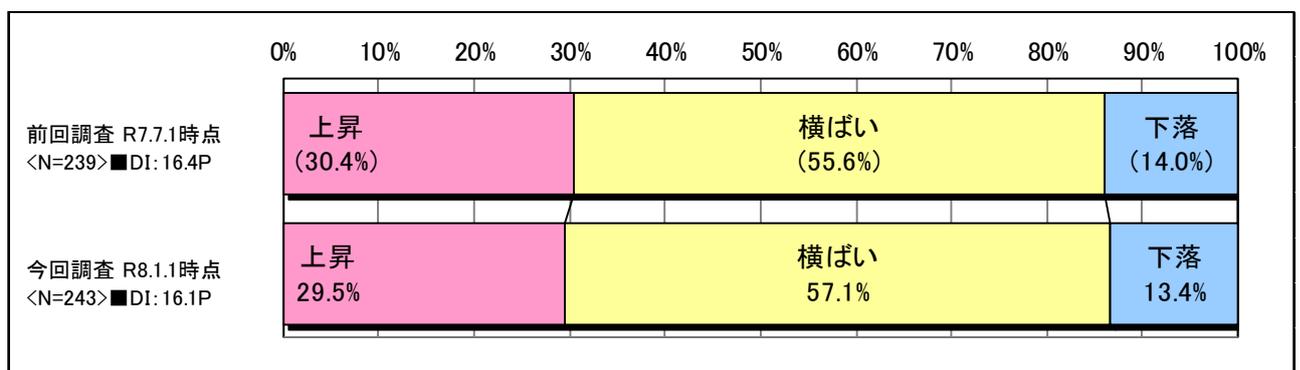
こうした中で、滋賀県の不動産市場は、住宅地においては利便性、居住環境の優る地域の需要は強く、一方、郊外等の利便性に劣る地域の需要は弱い。なお県南部では、利便性に優る地域では物件総額が高いため、より現実的な選択肢として駅徒歩圏外の住宅地においても堅調な需要が見られる地域も存する。商業地については、JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、マンション建設に適した地域、郊外型路線商業地域等で収益性が高まっている地域の需要は引き続き旺盛である。滋賀県は今後も県南部を中心にベッドタウンとしての位置づけがより顕著となり、住宅地については利便性、居住環境に優れるエリア、商業地については駅周辺や車両通行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

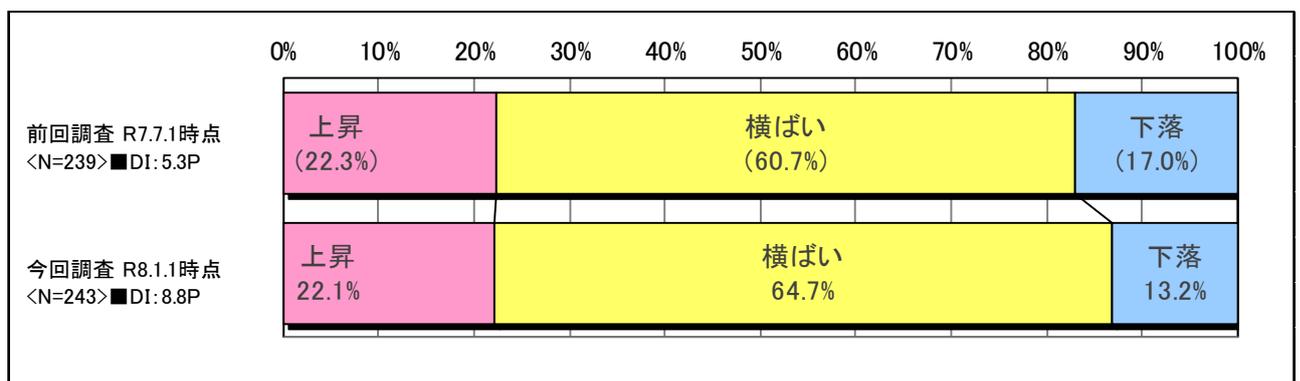
令和8年1月1日現在の地価の動向は、半年前（令和7年7月1日）と比較してどのように変動してきたと感じていますか？

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	下落傾向にあつた		わからない・無回答	
回答数(件)	64 (65)	124 (119)	29 (30)	217 (214)	26 (25)	243 (239)
DI指数	16.1P (16.4P)	29.5% (30.4%)	57.1% (55.6%)	13.4% (14.0%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査



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

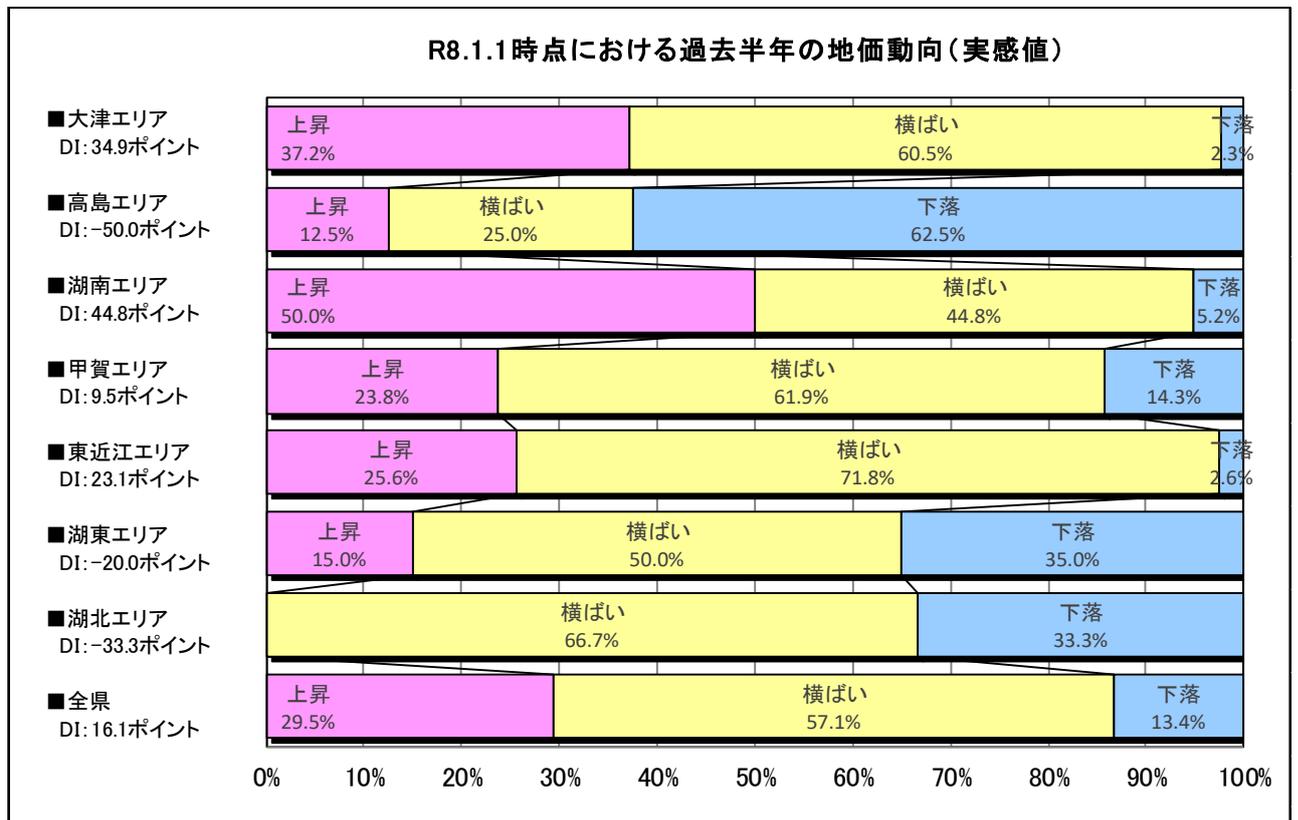
地価動向(将来)	1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の地価動向(予測値)	上昇傾向にあるだろう	横ばいだろう	下落傾向にあるだろう		わからない・無回答	
回答数(件)	45 (46)	132 (125)	27 (35)	204 (206)	39 (33)	243 (239)
DI指数	8.8P (5.3P)	22.1% (22.3%)	64.7% (60.7%)	13.2% (17.0%)	100.0% (100.0%)	※括弧内の斜体字は前回調査



(2) エリア毎の集計

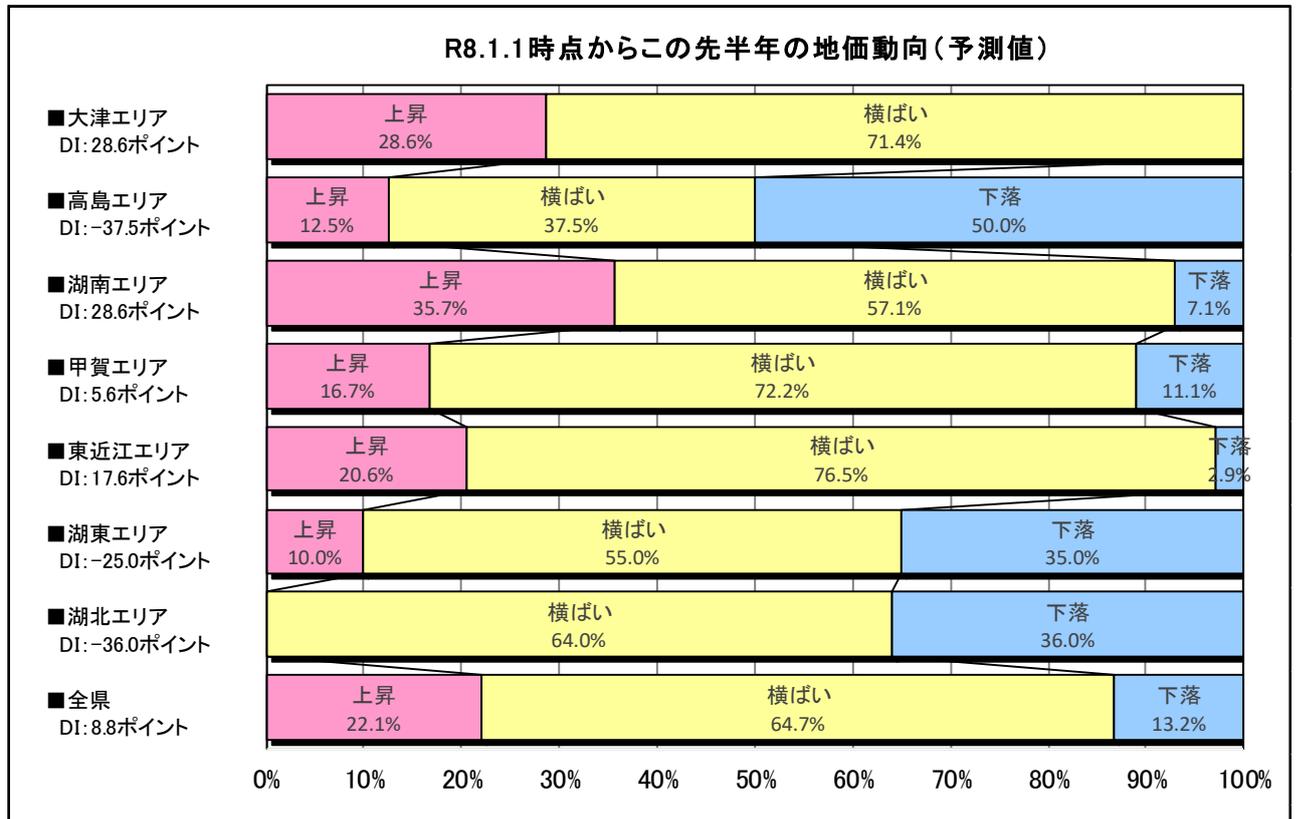
令和8年1月1日現在の地価の動向は、半年前（令和7年7月1日）と比較してどうですか？

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)	16	26	1	43	6	49
	DI指数	34.9P	37.2%	60.5%	2.3%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	1	2	5	8	1	9
	DI指数	-50.0P	12.5%	25.0%	62.5%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	29	26	3	58	6	64
	DI指数	44.8P	50.0%	44.8%	5.2%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	5	13	3	21	3	24
	DI指数	9.5P	23.8%	61.9%	14.3%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	10	28	1	39	4	43
	DI指数	23.1P	25.6%	71.8%	2.6%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	3	10	7	20	4	24
	DI指数	-20.0P	15.0%	50.0%	35.0%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	18	9	27	2	29
	DI指数	-33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%	
全県	回答数(件)	64	124	29	217	26	243
	DI指数	16.1P	29.5%	57.1%	13.4%	100.0%	

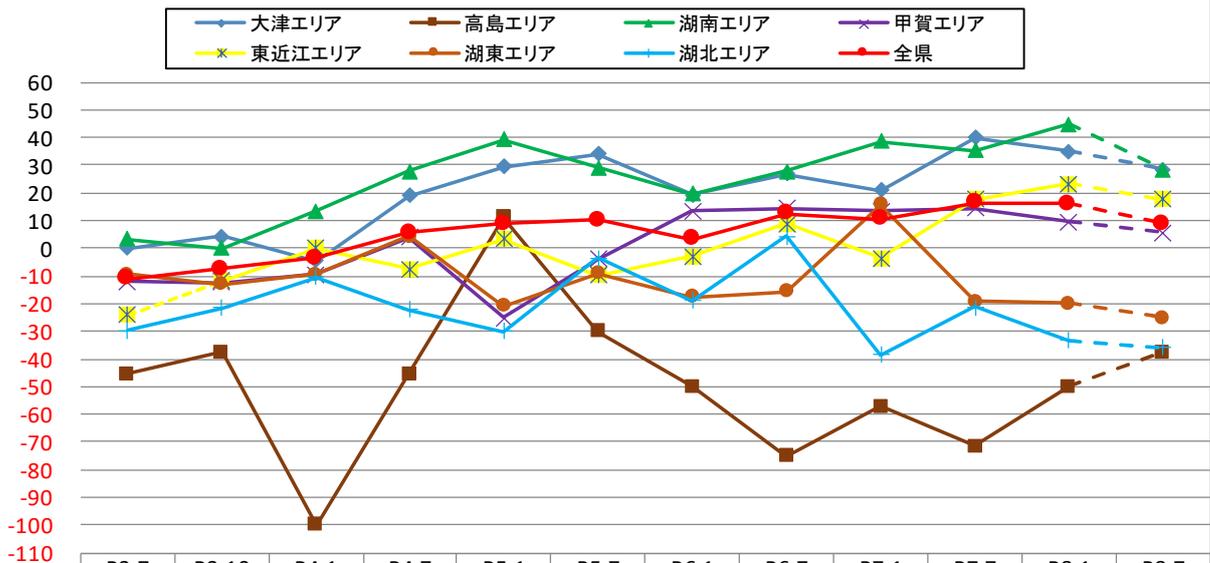


半年後（令和8年7月1日）の地価の動向は、現在（令和8年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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)	12	30	0	42	7	49
	DI指数	28.6P	28.6%	71.4%	100.0%		
高島エリア	回答数(件)	1	3	4	8	1	9
	DI指数	-37.5P	12.5%	37.5%	50.0%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	20	32	4	56	8	64
	DI指数	28.6P	35.7%	57.1%	7.1%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	3	13	2	18	6	24
	DI指数	5.6P	16.7%	72.2%	11.1%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	7	26	1	34	9	43
	DI指数	17.6P	20.6%	76.5%	2.9%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	2	11	7	20	4	24
	DI指数	-25.0P	10.0%	55.0%	35.0%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	16	9	25	4	29
	DI指数	-36.0P	0.0%	64.0%	36.0%	100.0%	
全県	回答数(件)	45	132	27	204	39	243
	DI指数	8.8P	22.1%	64.7%	13.2%	100.0%	



地価動向DI



	R3.7	R3.10	R4.1	R4.7	R5.1	R5.7	R6.1	R6.7	R7.1	R7.7	R8.1	R8.7
大津エリア	0.0	+4.4	-4.4	+19.0	+29.4	+34.1	+19.4	+27.0	+21.1	+40.0	+34.9	+28.6
高島エリア	-45.5	-37.5	-100.0	-45.5	+11.1	-30.0	-50.0	-75.0	-57.1	-71.4	-50.0	-37.5
湖南エリア	+3.3	0.0	+13.6	+27.8	+39.3	+29.2	+19.6	+27.7	+38.6	+35.5	+44.8	+28.6
甲賀エリア	-12.1	-12.5	-9.5	+4.0	-25.0	-3.8	+13.3	+14.3	+13.3	+14.3	+9.5	+5.6
東近江エリア	-24.2	-11.8	0.0	-7.4	+3.3	-9.7	-2.8	+8.8	-3.4	+17.6	+23.1	+17.6
湖東エリア	-9.5	-13.0	-9.5	+4.2	-20.8	-9.1	-17.6	-15.8	+15.8	-19.2	-20.0	-25.0
湖北エリア	-29.6	-21.4	-10.3	-22.2	-30.0	-3.6	-19.0	+4.2	-38.5	-21.1	-33.3	-36.0
全県	-11.0	-7.6	-3.4	+5.7	+8.8	+10.3	+3.2	+12.4	+10.5	+16.4	+16.1	+8.8

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7月1日）と比べ、高島・湖南・東近江エリアで改善し、湖東エリアは同水準で、大津・甲賀・湖北エリアで悪化した。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+44.8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高島エリアで、前回より改善するも、-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、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、これらが周辺地域の活性化に寄与するほどの影響は未だ見られない。

県全体では前回の16.4ポイントから0.3ポイント悪化し、16.1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、高島エリアが改善した以外は総てのエリアで悪化し、県全体でも悪化した。

回答の内訳を見ると、実感値については、湖南エリアでは「上昇」が、大津・甲賀・東近江・湖東・湖北エリアでは「横ばい」が、高島エリアでは「下落」が最も多かった。

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

予測値については、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、大津・高島・東近江エリアで増加し、湖南・甲賀・湖東・湖北エリアで減少した。「下落」の回答は、甲賀・湖東・湖北エリアで増加し、大津・高島・湖南・東近江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

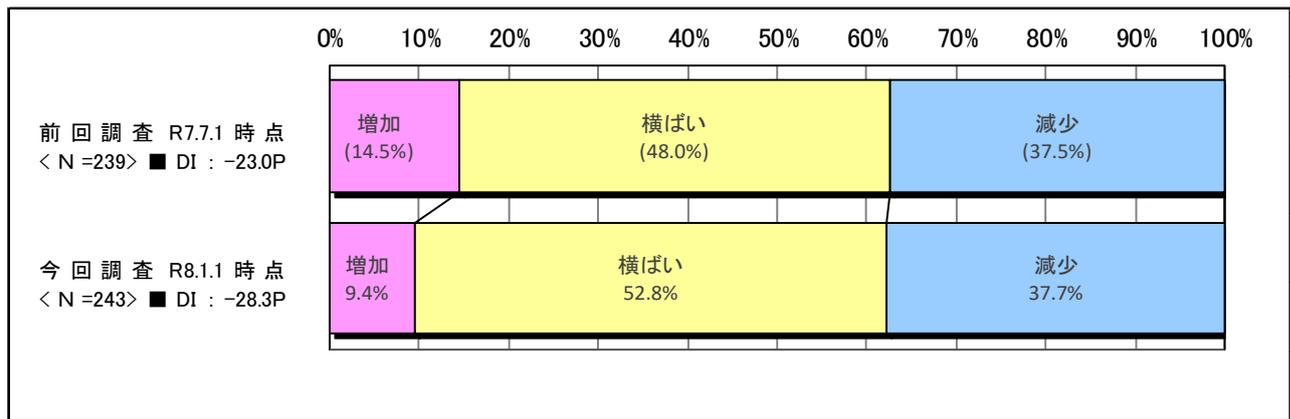
(1) 全県集計（DIの推移を表すグラフはP6に掲載）

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

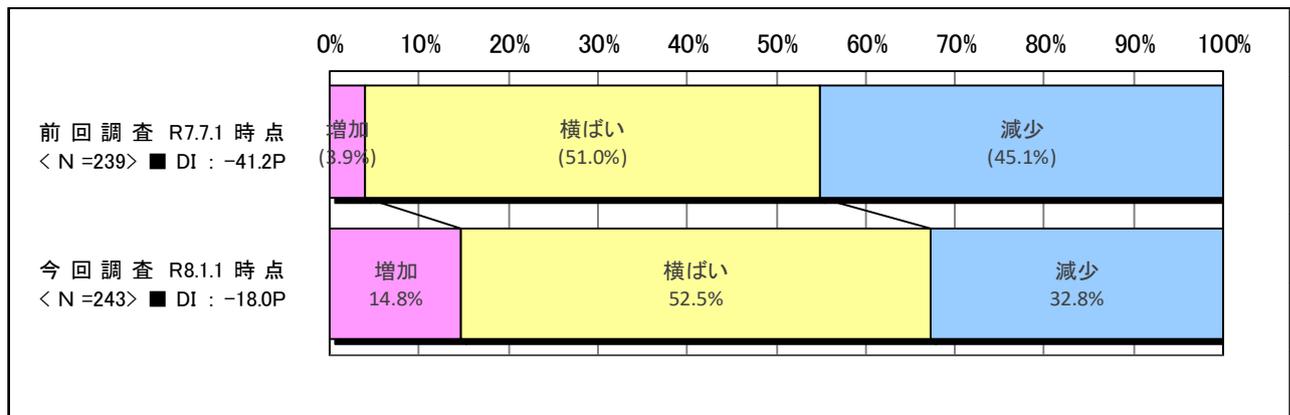
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
イ)	回答数(件)	15	84	60	159	84	243
戸建販売		(22)	(73)	(57)	(152)	(87)	(239)
DI指数	-28.3P (-23.0P)	9.4% (14.5%)	52.8% (48.0%)	37.7% (37.5%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	9	32	20	61	182	243
マンション販売		(2)	(26)	(23)	(51)	(188)	(239)
DI指数	-18.0P (-41.2P)	14.8% (3.9%)	52.5% (51.0%)	32.8% (45.1%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	16	102	52	170	73	243
仲介件数		(26)	(92)	(62)	(180)	(59)	(239)
DI指数	-21.2P (-20.0P)	9.4% (14.4%)	60.0% (51.1%)	30.6% (34.4%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	9	64	49	122	121	243
建築件数		(11)	(38)	(60)	(109)	(130)	(239)
DI指数	-32.8P (-45.0P)	7.4% (10.1%)	52.5% (34.9%)	40.2% (55.0%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

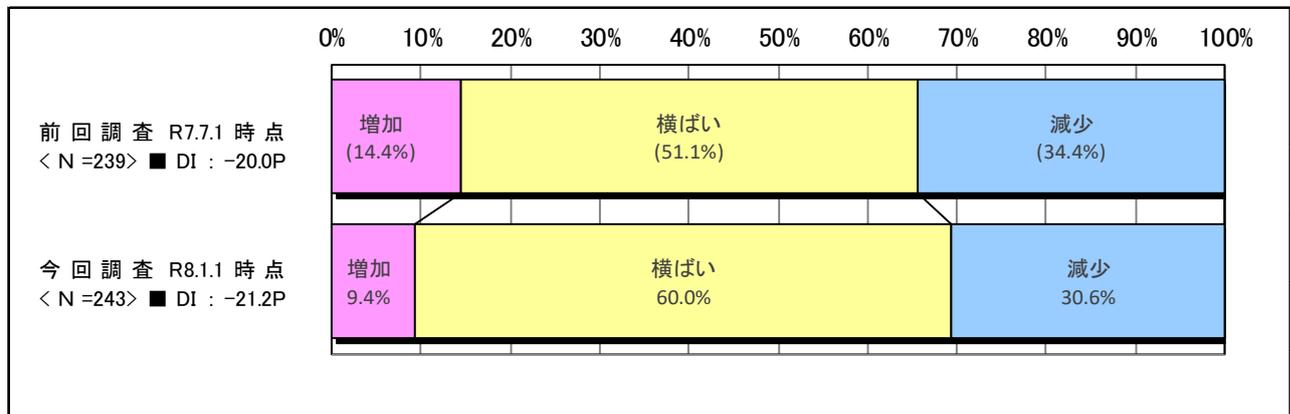
【戸建販売（実感値）】



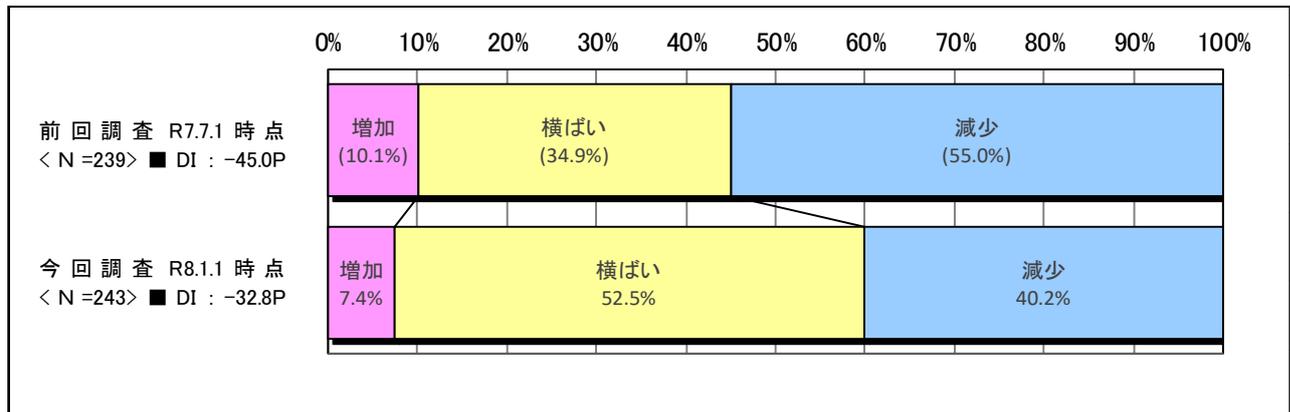
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

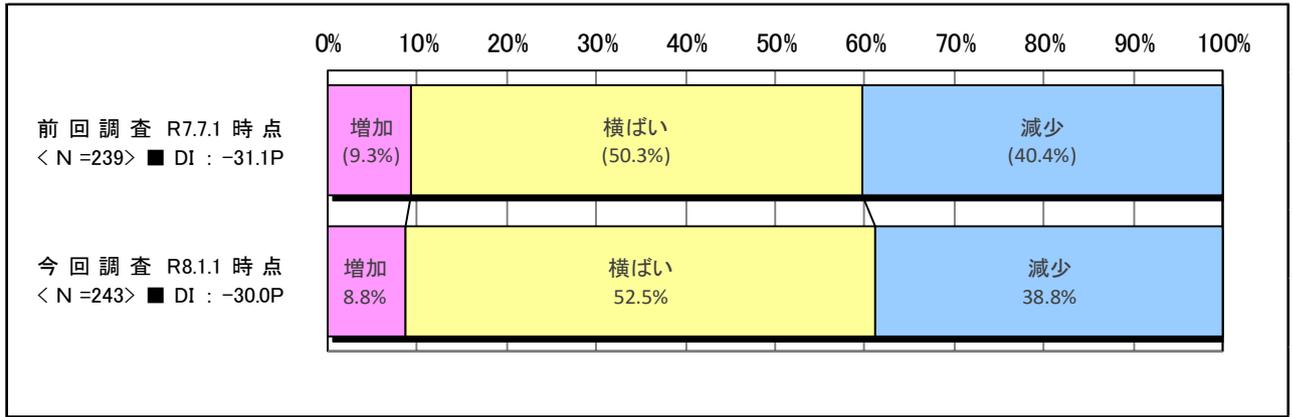


半年後（令和8年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和8年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

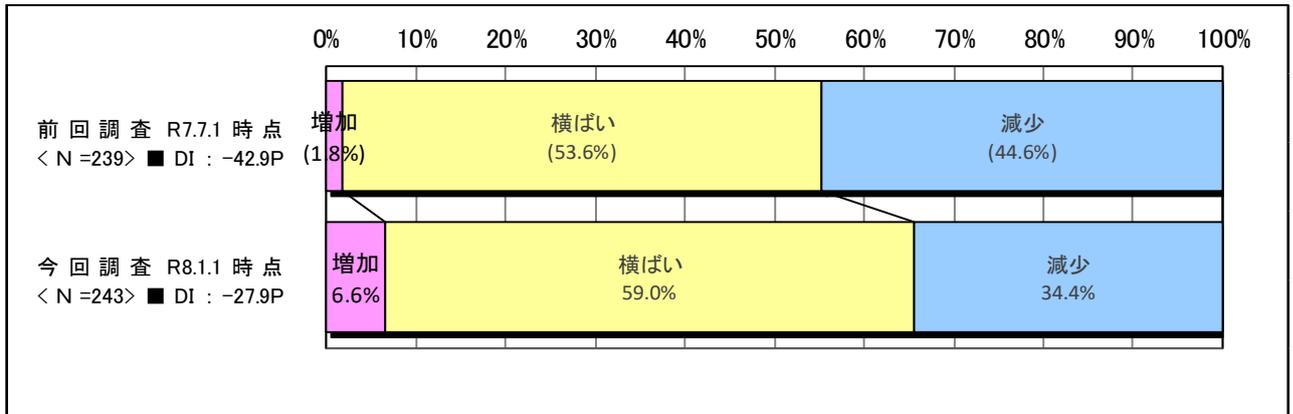
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	減少傾向にあるだろう		無回答	
イ)	回答数(件)	14	84	62	160	83	243
戸建販売		(14)	(76)	(61)	(151)	(88)	(239)
DI指数	-30.0P (-31.1P)	8.8% (9.3%)	52.5% (50.3%)	38.8% (40.4%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	4	36	21	61	182	243
マンション販売		(1)	(30)	(25)	(56)	(183)	(239)
DI指数	-27.9P (-42.9P)	6.6% (1.8%)	59.0% (53.6%)	34.4% (44.6%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	13	96	51	160	83	243
仲介件数		(19)	(96)	(63)	(178)	(61)	(239)
DI指数	-23.8P (-24.7P)	8.1% (10.7%)	60.0% (53.9%)	31.9% (35.4%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	4	65	49	118	125	243
建築件数		(5)	(46)	(58)	(109)	(130)	(239)
DI指数	-38.1P (-48.6P)	3.4% (4.6%)	55.1% (42.2%)	41.5% (53.2%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

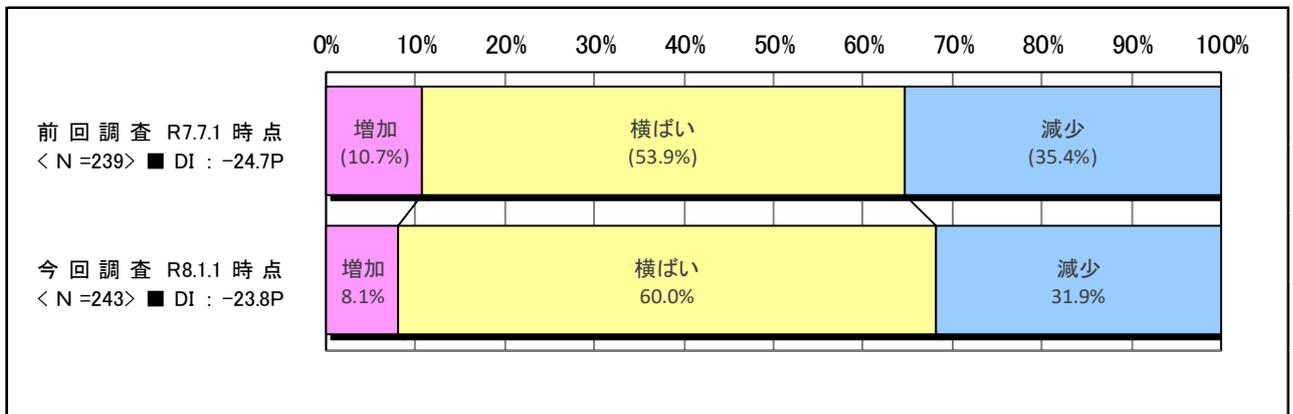
【戸建販売（予測値）】



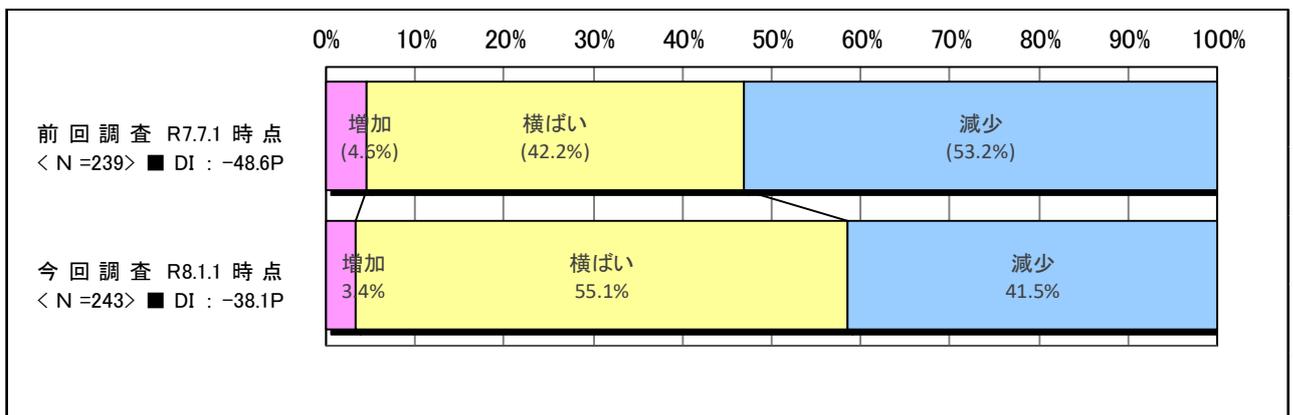
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

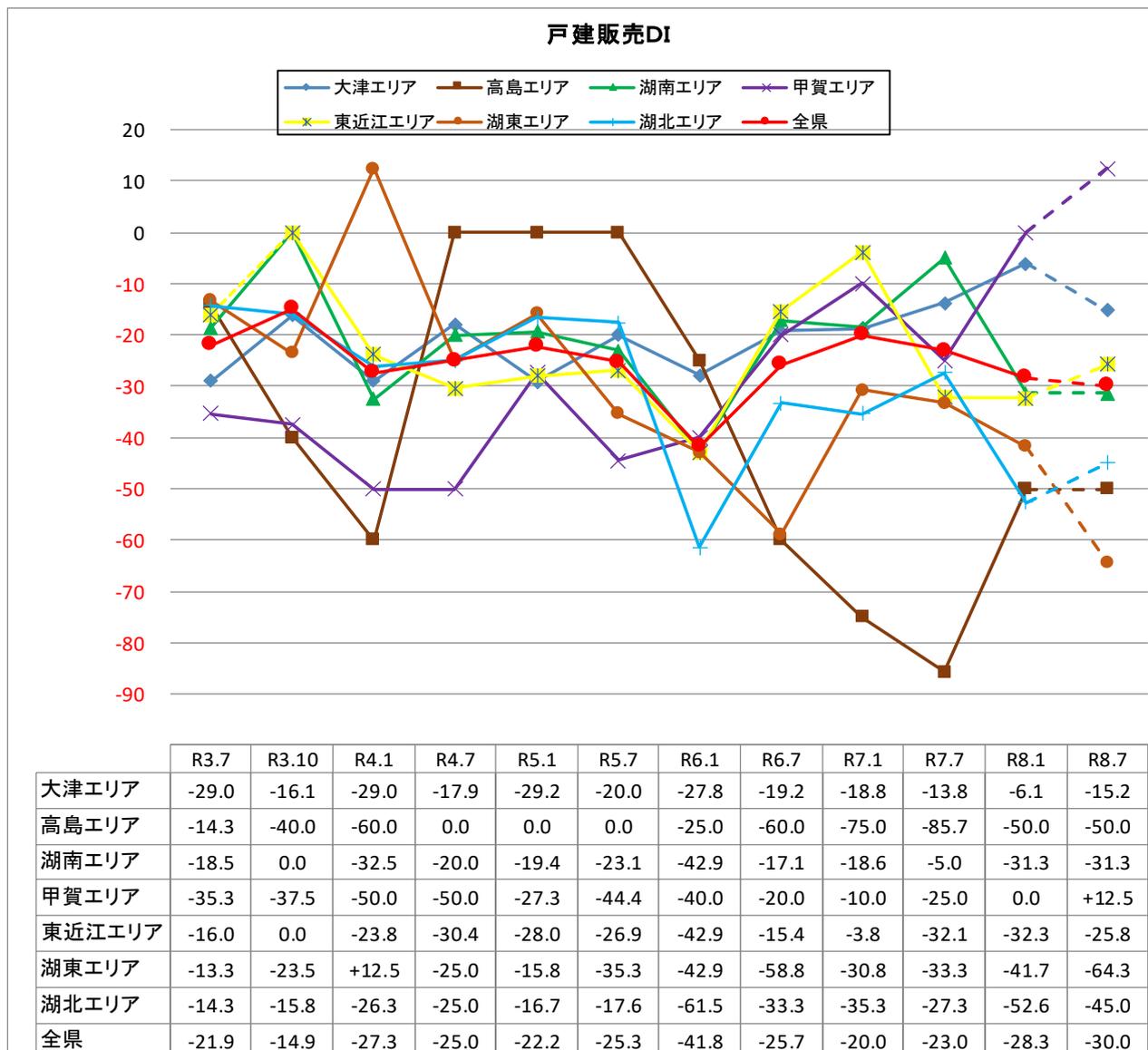


【建築件数（予測値）】



(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。

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

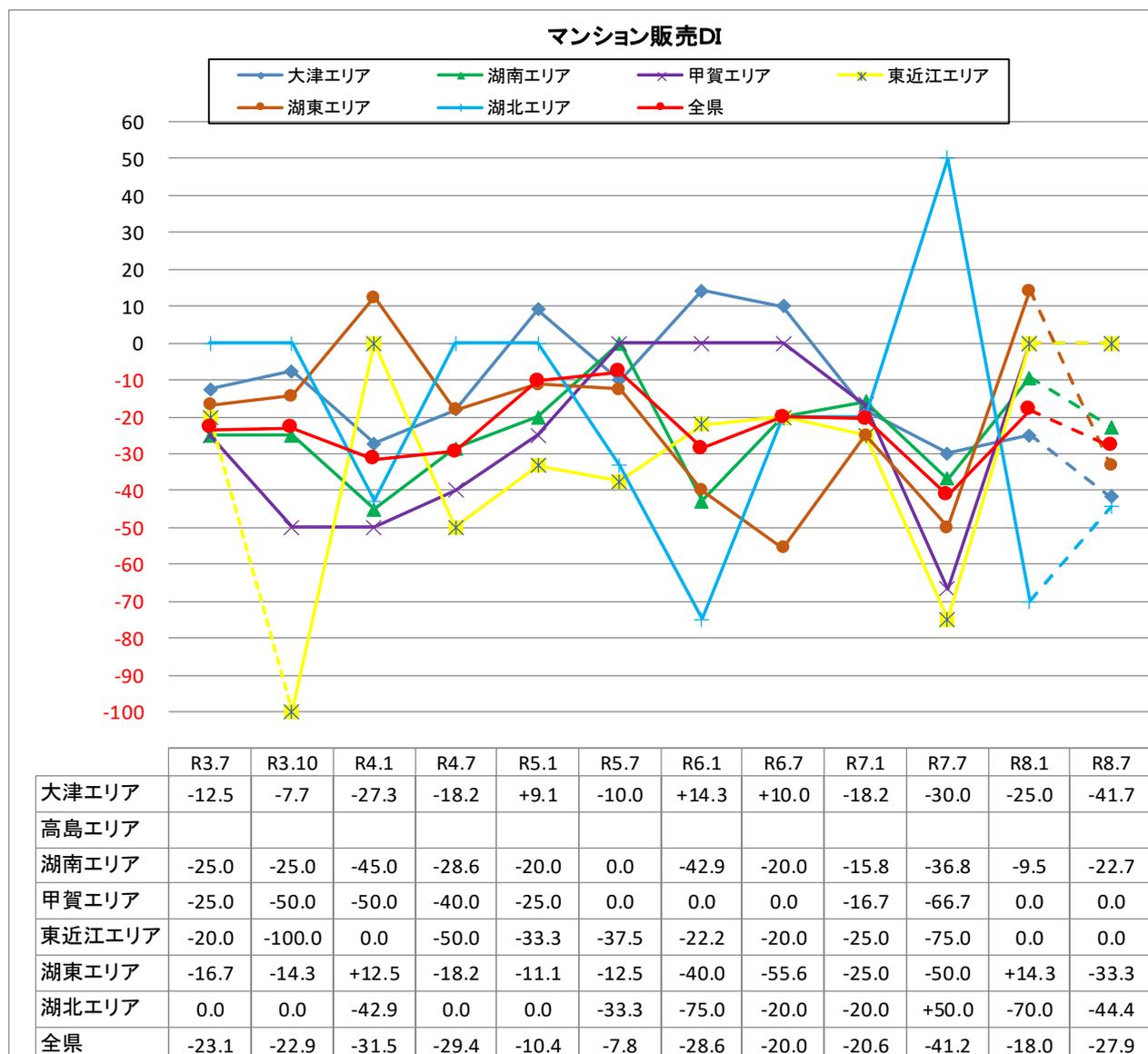
最も数値が高かったのは0.0ポイントの甲賀エリアであった。最も数値が低かったのは湖北エリアで、前回から大幅に悪化し、-52.6ポイントとなっている。

県全体では前回の-23.0ポイントから5.3ポイント悪化し、-28.3ポイントとなっている。

今後の予測は、甲賀エリア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、甲賀・東近江・湖北エリアで改善し、高島・湖南エリアは同水準で、大津・湖東エリアで悪化した。中でも、湖東エリアの悪化幅が大きかった。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、実感値は湖東エリアはプラスとなり、甲賀・東近江エリアはゼロ、大津・湖南・湖北エリアはマイナスとなった。

前回と比べ、湖北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、湖南・甲賀・東近江・湖東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。

最も数値が高かったのは+14.3ポイントの湖東エリアで、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、-70.0ポイントとなっている。

県全体では前回の-41.2ポイントから23.2ポイント改善し、-18.0ポイントとなっている。

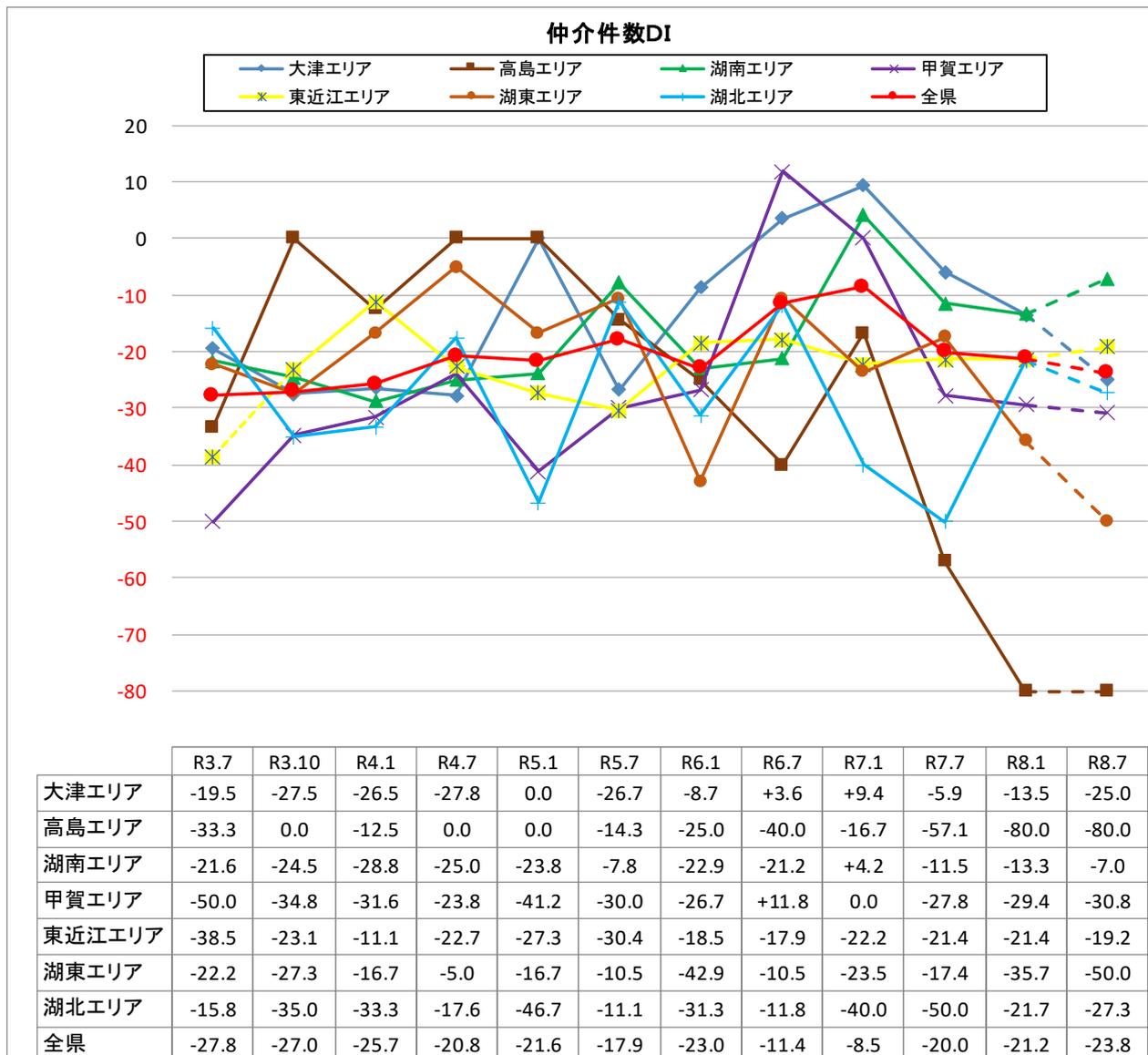
今後の予測は、甲賀・東近江エリアは0、大津・湖南・湖東・湖北エリアはマイナスとなった。

今回実感値と比較した今後の予測値は、湖北エリアで改善し、甲賀・東近江エリアは同水準で、大津・湖南・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。

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、湖北エリアで改善し、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、その一方で高島エリアは大幅な悪化となった。

最も数値が高かったのは-13.3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、前回から大幅に悪化し、-80.0ポイントとなっている。

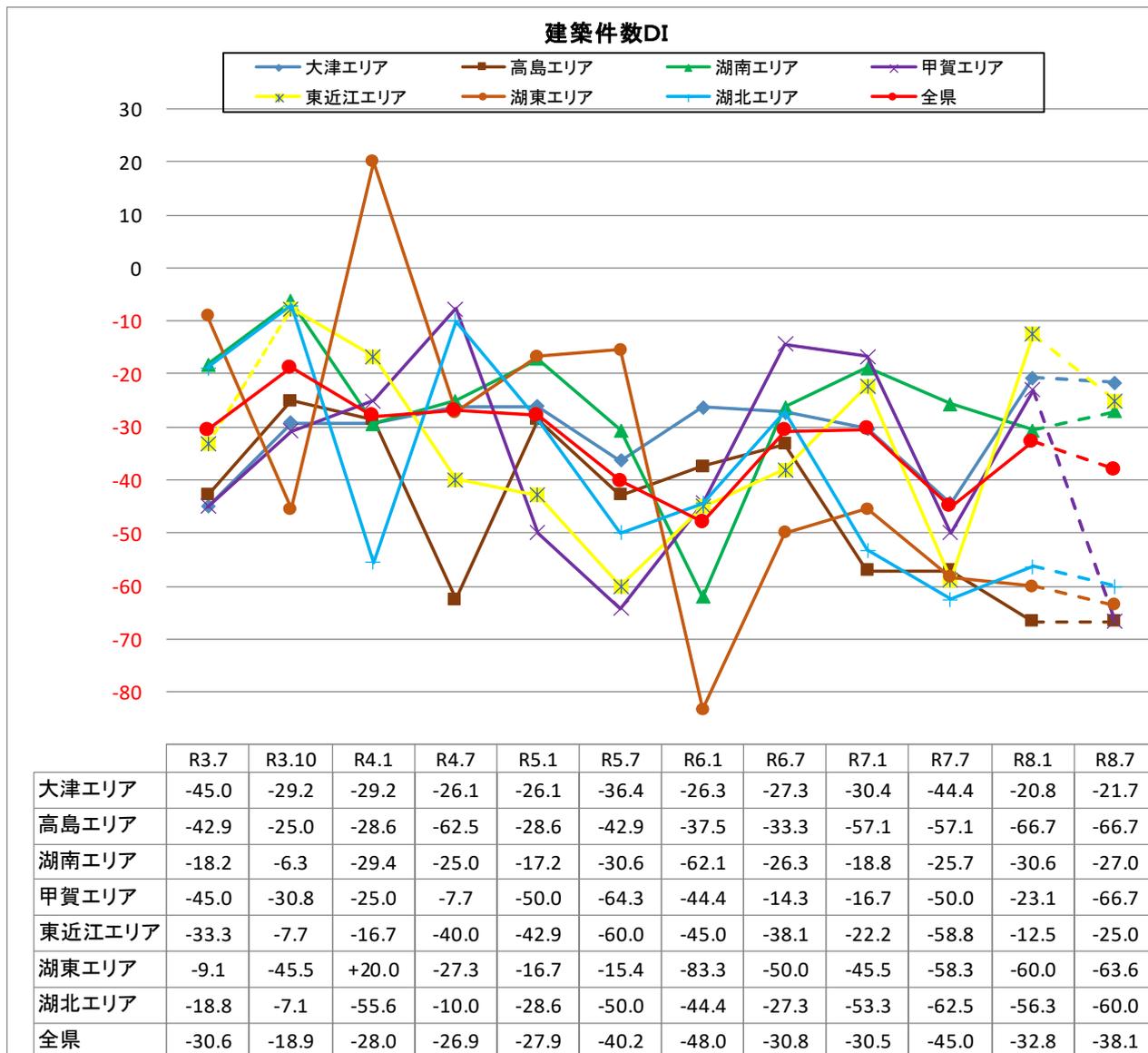
県全体では前回の-20.0ポイントから1.2ポイント悪化し、-21.2ポイントとなっている。

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・東近江エリアで改善し、高島エリアは同水準で、大津・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。

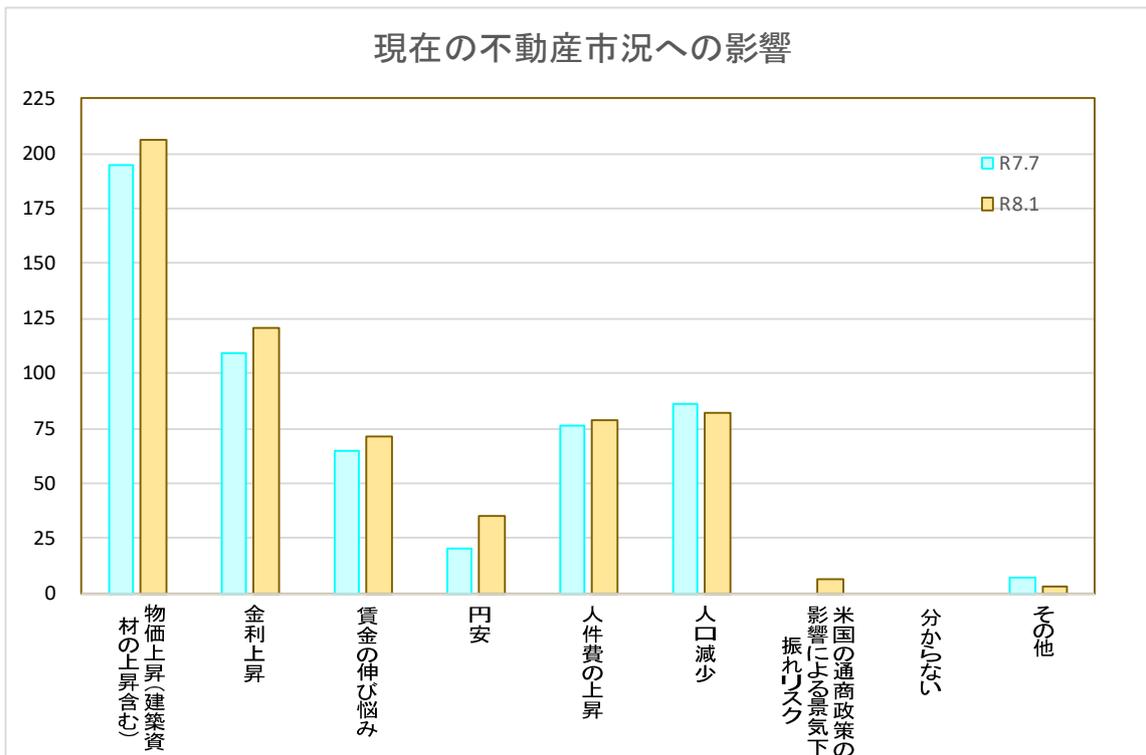
④建築件数の動向



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・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、大津・甲賀・東近江エリアの改善幅が大きかった。最も数値が高かったのは-12.5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高島エリアで、前回から悪化し、-66.7ポイントとなっている。県全体では前回の-45.0ポイントから12.2ポイント改善し、-32.8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、湖南エリアで改善し、大津・高島エリアは同水準で、甲賀・東近江・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、甲賀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、206ポイント（有効回答数の84.8%）であった。次いで多かったのは、「金利上昇」（121ポイント、同49.8%）、「人口減少」（82ポイント、同33.7%）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。また金利上昇と賃金の伸び悩みが前回より増加した。

以上