

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35回滋賀県不動産市況DI調査～

令和7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

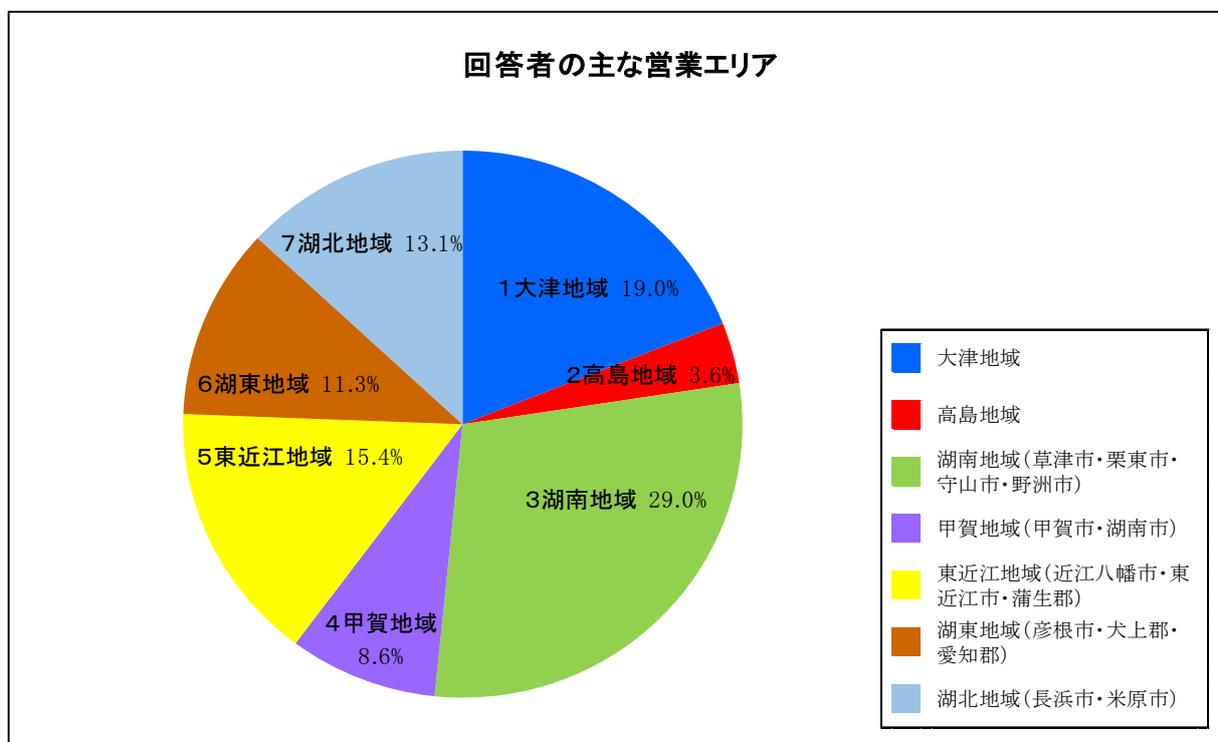
令和7年1月1日を起点とし、過去半年(R6.7.1～R7.1.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R7.1.1～R7.7.1)の不動産市場の動向に関する予測について、県内の不動産関連事業者にアンケート調査(次頁参照)を実施し、滋賀県不動産市況DIとして集計を行った。

実施時期 : 令和7年1月

発送数 : 665

有効回収数 : 221 (回収率 33.2%)

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7年1月1日）の地価の動向について、半年前（令和6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7年7月1日）の地価の動向は、現在（令和7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7年1月1日）の貴社の取扱件数は、半年前（令和6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

- | 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（令和7年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和7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 ウッドショック | 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24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よりやや悪化するも、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1月1日時点)の地価動向判断は10.5ポイントで、前回(令和6年7月1日時点)の12.4ポイントに比し、1.9ポイント悪化した。地価は依然上昇基調ではあるが、減速気味であるとの認識を示す結果となった。

この先半年(R7.1.1~R7.7.1)の地価に関する予測値は5.3ポイントで、前回(令和6年7月1日時点)の8.3ポイントに比し3.0ポイントの悪化となった。また、今回実感値との比較では、-5.2ポイントと、悪化予測を示した。

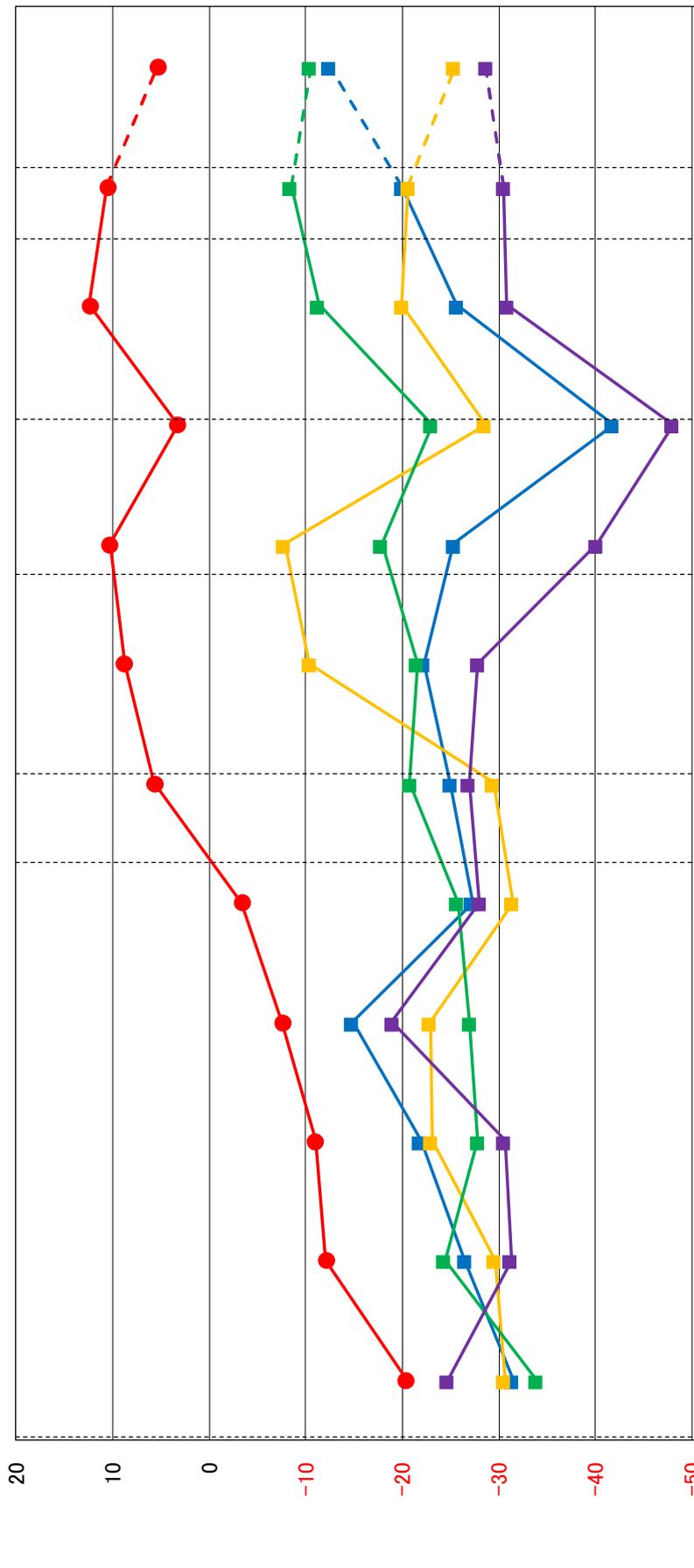
【滋賀県内不動産市場の動向】

業況は、全ての指標が低調。

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

- ・戸建販売動向は、前回より5.7ポイント改善し、-20.0ポイントとなった。
予測値は-12.5ポイントで、今回実感値との比較では7.5ポイントの改善予測となった。
- ・マンション販売動向は、前回より0.6ポイント悪化し、-20.6ポイントとなった。
予測値は-25.4ポイントで、今回実感値との比較では4.8ポイントの悪化予測となった。
- ・仲介件数動向は、前回より2.9ポイント改善し、-8.5ポイントとなった。
予測値は-10.5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。
- ・建築件数動向は、前回より0.3ポイント改善し、-30.5ポイントとなった。
予測値は-28.7ポイントで、今回実感値との比較では1.8ポイントの改善予測となった。

滋賀県不動産市場DI



	R3.1	R3.4	R3.7	R3.10	R4.1	R4.7	R5.1	R5.7	R6.1	R6.7	R7.1	R7.7
地価動向	-20.4	-12.1	-11.0	-7.6	-3.4	5.7	8.8	10.3	3.2	12.4	10.5	5.3
戸建販売動向	-31.5	-26.5	-21.9	-14.9	-27.3	-25.0	-22.2	-25.3	-41.8	-25.7	-20.0	-12.5
マンション販売動向	-30.6	-29.6	-23.1	-22.9	-31.5	-29.4	-10.4	-7.8	-28.6	-2.0	-20.6	-25.4
仲介件数動向	-33.9	-24.4	-27.8	-27.0	-25.7	-20.8	-21.6	-17.9	-23.0	-11.4	-8.5	-10.5
建築件数動向	-24.8	-31.3	-30.6	-18.9	-28.0	-26.9	-27.9	-40.2	-48.0	-30.8	-30.5	-28.7

新型コロナウイルス
緊急事態宣言
R02.4

北京五輪
露のウクライナ侵攻
R04.2

安部元首相銃撃
R04.7

5類感染症移行
R05.5

能登半島地震
R06.1

石破内閣発足
R06.10

第2次トランプ
政権発足
R07.1

※令和3年1月期～令和7年1月期は実感値、令和7年7月期は令和7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、物価上昇、国内外の金利差、これに起因する為替及び株価の変動、トランプ政権の政策の影響（関税引き上げ等）、米中経済の先行き懸念等、多彩な要因があげられる。

総務省が令和7年2月に発表した令和7年1月の消費者物価指数は、総合指数が前年同月比で4.0%の上昇となり、前年同月比の伸び率が3ヶ月連続で拡大している。項目別では、食料品が前年同月比で7.8%の上昇となり、特にコメ類は前年同月比70.9%も上昇した。

ドル円相場はここ半年間で見ると、令和6年9月の140円台前半から徐々に円安が進み令和7年1月初旬には150円台後半となったが、その後は日銀の追加利上げの観測に伴う円高傾向となり、直近の令和7年2月末下旬では150円前後となっている。

日銀が令和7年1月の金融政策決定会合において、政策金利をこれまでの0.25%から0.5%に引き上げる追加利上げを決定した。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、緩やかに持ち直している。昨年からはマイナス金利の終了、日経平均株価は史上最高値を更新し、春闘賃上げ率はバブル期以来の伸びを記録するなど、幅広い分野でインフレ経済への回帰が見られ、デフレ脱却の方向性にある。一方、物価高による節約志向の高まりを受けて個人消費は小幅増加にとどまり、内需の寄与度は微減傾向で内容は見た目ほど強くはない。

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月にはやや持ち直し、今回の調査では概ね横這い傾向となっている。

今後の動向について、DIの予測では、戸建販売は改善、建築件数はやや改善、マンション販売・仲介件数はやや悪化、地価動向は悪化を示している。

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。

■東京商工リサーチ：（抜粋）

『2024年の「物価高」倒産状況』

「2024年の「物価高」倒産は698件（前年比8%増）であり、円安が加速した2022年以降、2年連続で前年を上回った。一方で負債総額は2,229億7,400万円（同46%減）と前年からほぼ半減した。製造業、運輸業、建設業など、下請構造が複層的な業種で、価格競争力の弱い中小・零細企業の脱落が目立つ。」

■大津財務事務所 「滋賀県内経済情勢報告（令和7年1月判断）」：（抜粋）

「県内経済は緩やかに持ち直している。個人消費は、緩やかに持ち直しつつある。生産活動は、緩やかに持ち直している。雇用情勢は、持ち直しつつある。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかに持ち直していくことが期待される。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが景気を下押しリスクとなっている。また、物価上昇等の影響に十分注意する必要がある。」

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。なお、土地の仕入れ価格の上昇に加え、資材、建築、人件費の高騰による建物価格の上昇が継続している。また予算面、交通利便性を考慮の上、京阪から滋賀へ変更する動きが目立つ。

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。

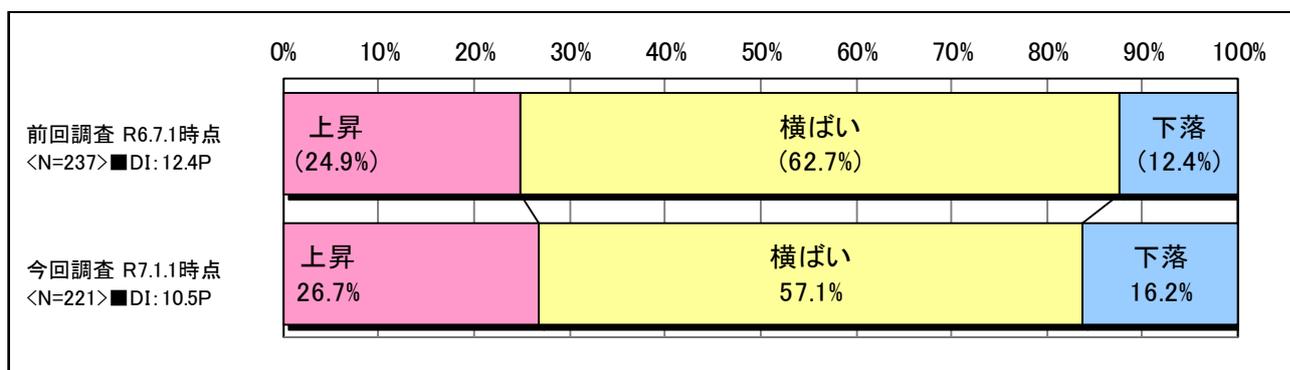
2. 地価動向の集計

(1) 全県集計

令和7年1月1日現在の地価の動向は、半年前（令和6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)	51 (52)	109 (131)	31 (26)	191 (209)	30 (28)	221 (237)
DI指数	10.5P (12.4P)	26.7% (24.9%)	57.1% (62.7%)	16.2% (12.4%)	100.0% (100.0%)	

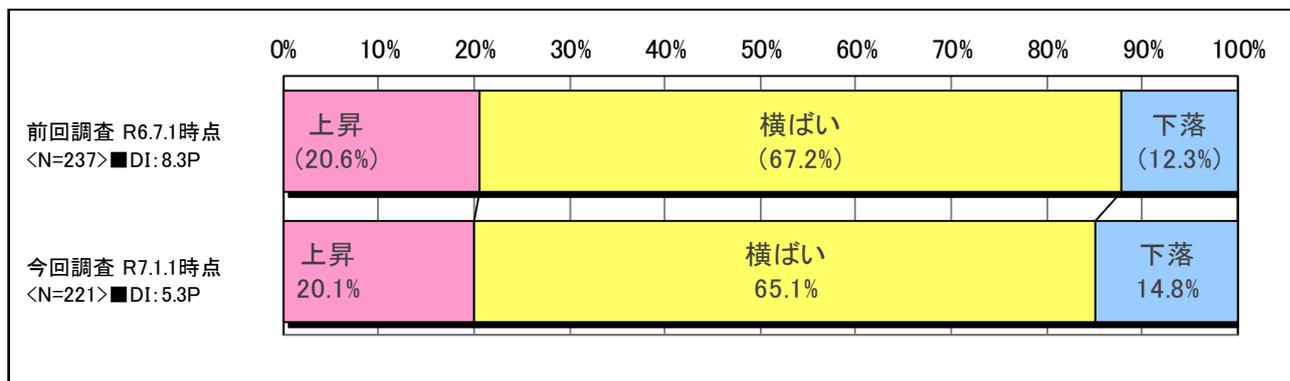
※括弧内の斜体字は前回調査



半年後（令和7年7月1日）の地価の動向は、現在（令和7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)	38 (42)	123 (137)	28 (25)	189 (204)	32 (33)	221 (237)
DI指数	5.3P (8.3P)	20.1% (20.6%)	65.1% (67.2%)	14.8% (12.3%)	100.0% (100.0%)	

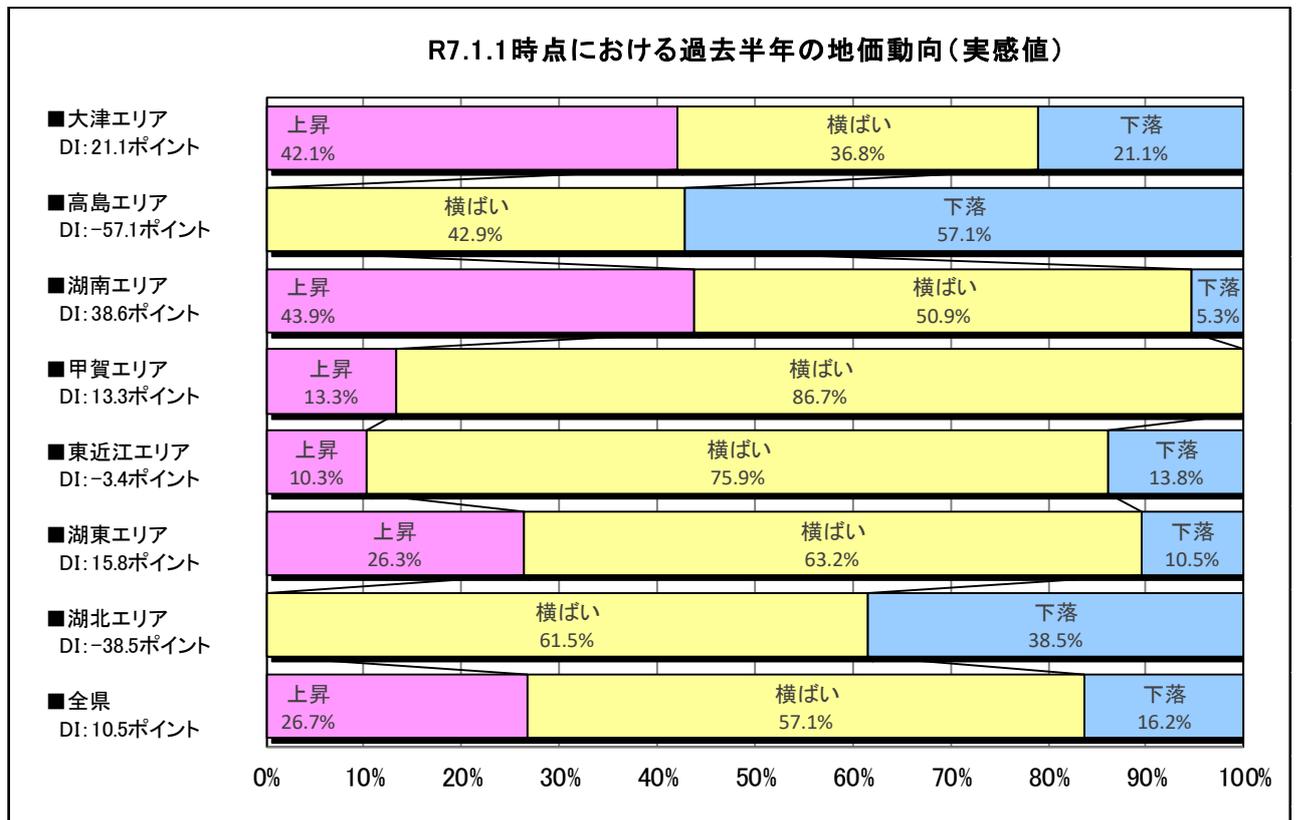
※括弧内の斜体字は前回調査



(2) エリア毎の集計

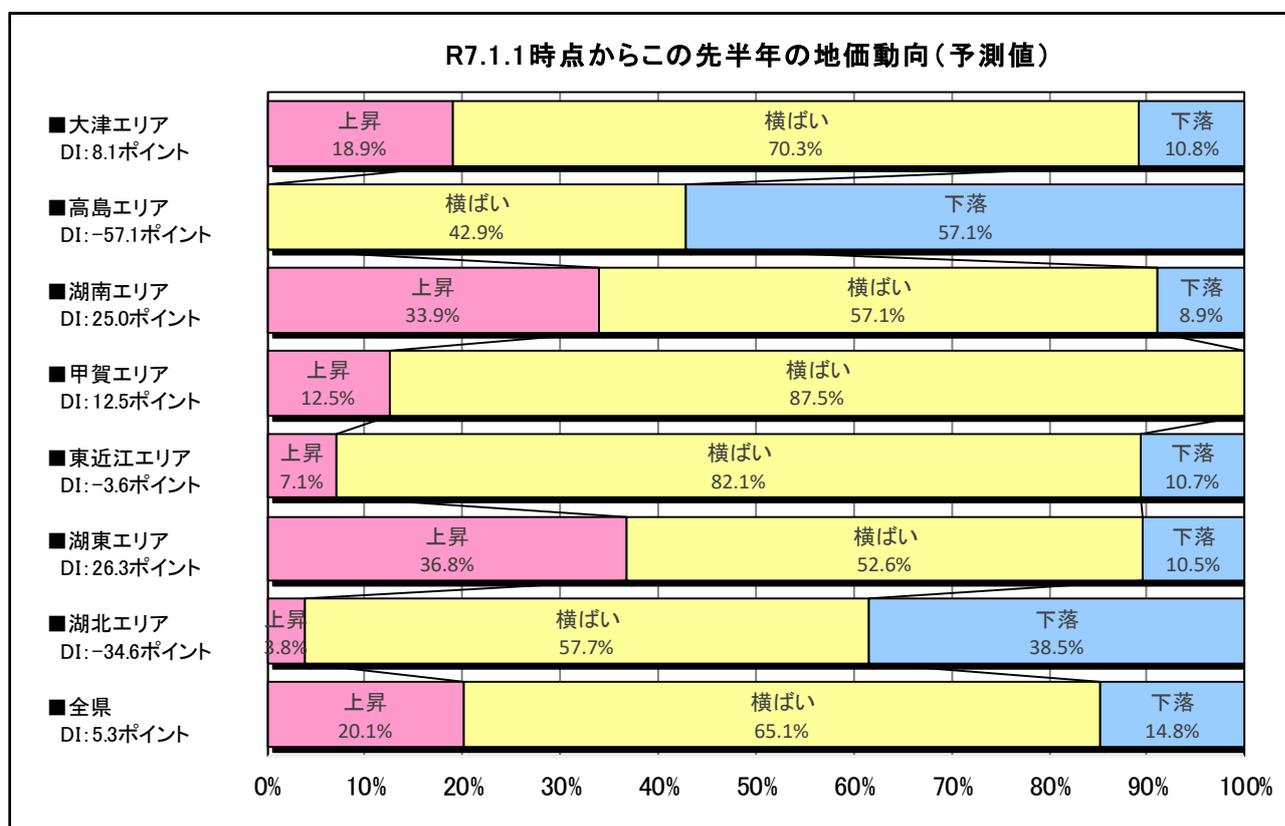
令和7年1月1日現在の地価の動向は、半年前（令和6年7月1日）と比較してどうですか？

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	14	8	38	4	42
	DI指数	21.1P	42.1%	36.8%	21.1%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	3	4	7	1	8
	DI指数	-57.1P	0.0%	42.9%	57.1%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	25	29	3	57	7	64
	DI指数	38.6P	43.9%	50.9%	5.3%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	2	13	0	15	4	19
	DI指数	13.3P	13.3%	86.7%	0.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	3	22	4	29	5	34
	DI指数	-3.4P	10.3%	75.9%	13.8%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	5	12	2	19	6	25
	DI指数	15.8P	26.3%	63.2%	10.5%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	0	16	10	26	3	29
	DI指数	-38.5P	0.0%	61.5%	38.5%	100.0%	
全県	回答数(件)	51	109	31	191	30	221
	DI指数	10.5P	26.7%	57.1%	16.2%	100.0%	

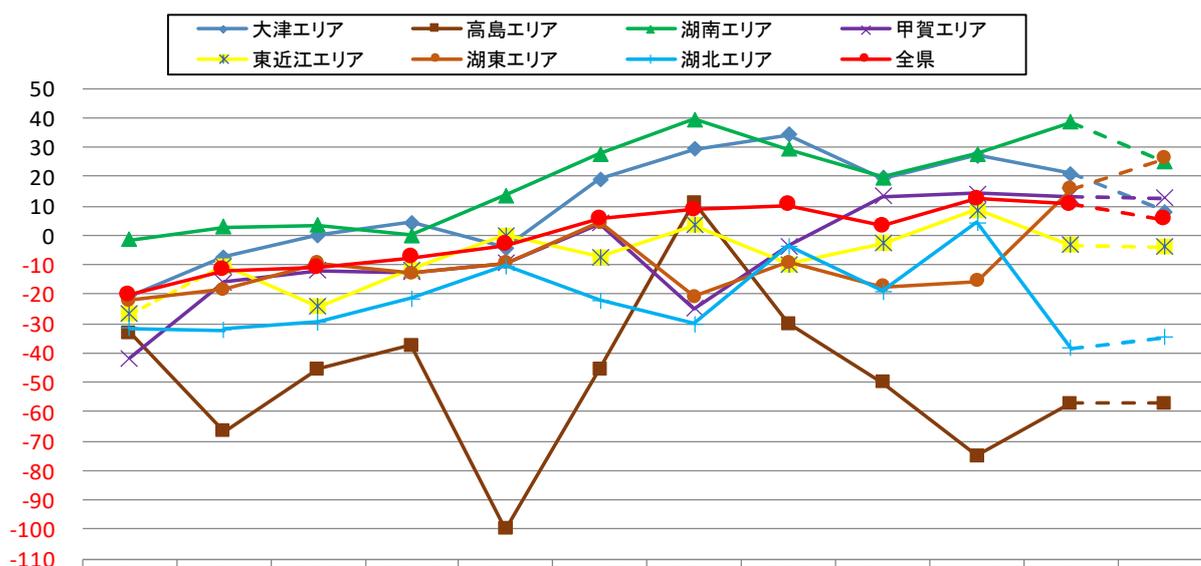


半年後（令和7年7月1日）の地価の動向は、現在（令和7年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

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)	7	26	4	37	5	42
	DI指数	8.1P	18.9%	70.3%	10.8%	100.0%	
高島エリア	回答数(件)	0	3	4	7	1	8
	DI指数	-57.1P	0.0%	42.9%	57.1%	100.0%	
湖南エリア	回答数(件)	19	32	5	56	8	64
	DI指数	25.0P	33.9%	57.1%	8.9%	100.0%	
甲賀エリア	回答数(件)	2	14	0	16	3	19
	DI指数	12.5P	12.5%	87.5%	0.0%	100.0%	
東近江エリア	回答数(件)	2	23	3	28	6	34
	DI指数	-3.6P	7.1%	82.1%	10.7%	100.0%	
湖東エリア	回答数(件)	7	10	2	19	6	25
	DI指数	26.3P	36.8%	52.6%	10.5%	100.0%	
湖北エリア	回答数(件)	1	15	10	26	3	29
	DI指数	-34.6P	3.8%	57.7%	38.5%	100.0%	
全県	回答数(件)	38	123	28	189	32	221
	DI指数	5.3P	20.1%	65.1%	14.8%	100.0%	



地価動向DI



	R3.1	R3.4	R3.7	R3.10	R4.1	R4.7	R5.1	R5.7	R6.1	R6.7	R7.1	R7.7
大津エリア	-20.5	-7.3	0.0	+4.4	-4.4	+19.0	+29.4	+34.1	+19.4	+27.0	+21.1	+8.1
高島エリア	-33.3	-66.7	-45.5	-37.5	-100.0	-45.5	+11.1	-30.0	-50.0	-75.0	-57.1	-57.1
湖南エリア	-1.6	+2.9	+3.3	0.0	+13.6	+27.8	+39.3	+29.2	+19.6	+27.7	+38.6	+25.0
甲賀エリア	-41.7	-16.1	-12.1	-12.5	-9.5	+4.0	-25.0	-3.8	+13.3	+14.3	+13.3	+12.5
東近江エリア	-26.7	-10.3	-24.2	-11.8	0.0	-7.4	+3.3	-9.7	-2.8	+8.8	-3.4	-3.6
湖東エリア	-22.2	-18.5	-9.5	-13.0	-9.5	+4.2	-20.8	-9.1	-17.6	-15.8	+15.8	+26.3
湖北エリア	-31.6	-32.1	-29.6	-21.4	-10.3	-22.2	-30.0	-3.6	-19.0	+4.2	-38.5	-34.6
全県	-20.4	-12.1	-11.0	-7.6	-3.4	+5.7	+8.8	+10.3	+3.2	+12.4	+10.5	+5.3

エリア別の地価動向DIの実感値は、大津・湖南・甲賀・湖東エリアはプラスを示し、高島・東近江・湖北エリアはマイナスを示した。

前回（令和6年7月1日）と比べ、高島・湖南・湖東エリアで改善し、大津・甲賀・東近江・湖北エリアで悪化した。中でも、湖東エリアは大幅に改善し、湖北エリアは大幅に悪化した。

最も数値が高かったのは+38.6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市が該当する。

草津市内は、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。近年では土地価格は上昇、建物価格も資材、建築費、人件費の高騰で上昇しているため、駅徒歩圏内の物件総額は5,000万円～6,000万円近くになるため、購入可能な需要者は限定される傾向がある。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、一般的な需要者にとってはより現実的な価格帯であり、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は強く、中古物件であっても需要は堅調である。市街地内に開発余地が少ないため、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おおむね堅調な需要が見られる。栗東市も栗東駅勢圏を中心に需要が堅調であり、野洲市においてもマンション開発意欲が旺盛で、分譲地も各所で見られる。

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、-57.1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12.4ポイントから1.9ポイント悪化し、10.5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、湖東・湖北エリアで改善し、高島・甲賀・東近江エリアは同水準で、大津・湖南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、大津エリアでは「上昇」が、湖南・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、大津・湖南・湖東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、甲賀・東近江・湖北エリアで減少した。「下落」の回答は、大津・東近江・湖北エリア及び県全体で増加し、高島・湖南・甲賀・湖東エリアで減少した。

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

3. 不動産市場（取引・取扱件数）動向の集計

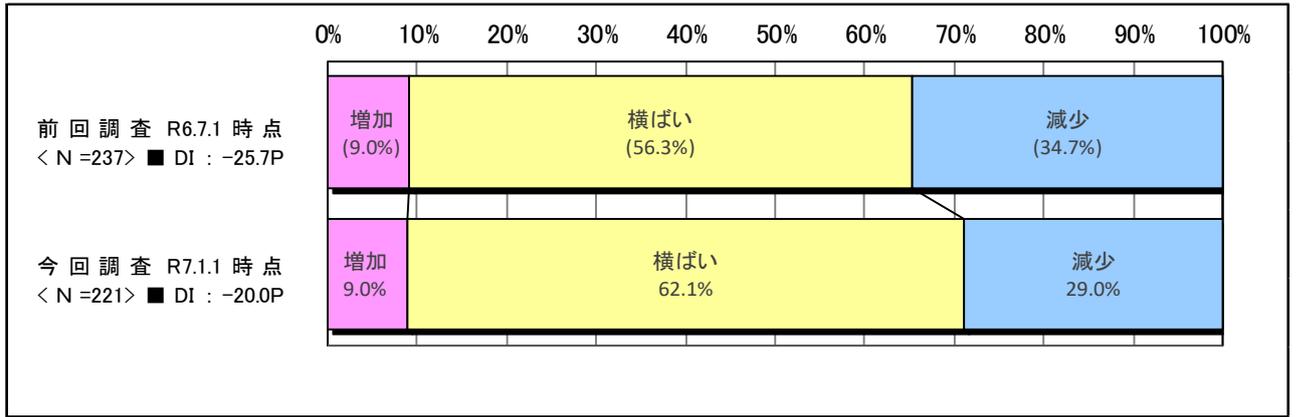
(1) 全県集計（DIの推移を表すグラフはP6に掲載）

令和7年1月1日現在の貴社の取扱件数は、半年前（令和6年7月1日）と比較してどのように感じていますか？

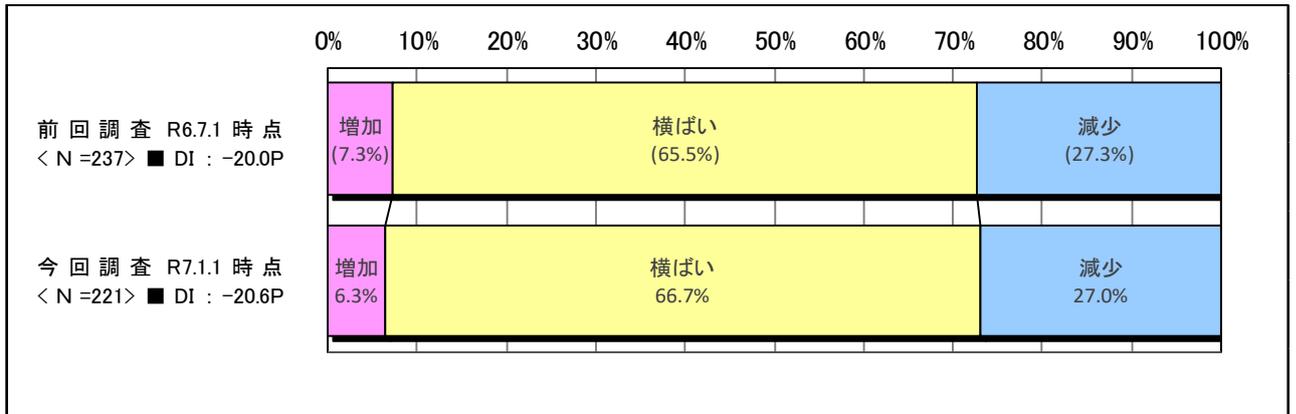
取引動向(過去)		1	2	3	小計	4	計
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にある	横ばいである	減少傾向にある		無回答	
イ)	回答数(件)	13	90	42	145	76	221
戸建販売		(13)	(81)	(50)	(144)	(93)	(237)
DI指数	-20.0P (-25.7P)	9.0% (9.0%)	62.1% (56.3%)	29.0% (34.7%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	4	42	17	63	158	221
マンション販売		(4)	(36)	(15)	(55)	(182)	(237)
DI指数	-20.6P (-20.0P)	6.3% (7.3%)	66.7% (65.5%)	27.0% (27.3%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	21	109	35	165	56	221
仲介件数		(17)	(114)	(36)	(167)	(70)	(237)
DI指数	-8.5P (-11.4P)	12.7% (10.2%)	66.1% (68.3%)	21.2% (21.6%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	9	64	45	118	103	221
建築件数		(7)	(69)	(44)	(120)	(117)	(237)
DI指数	-30.5P (-30.8P)	7.6% (5.8%)	54.2% (57.5%)	38.1% (36.7%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

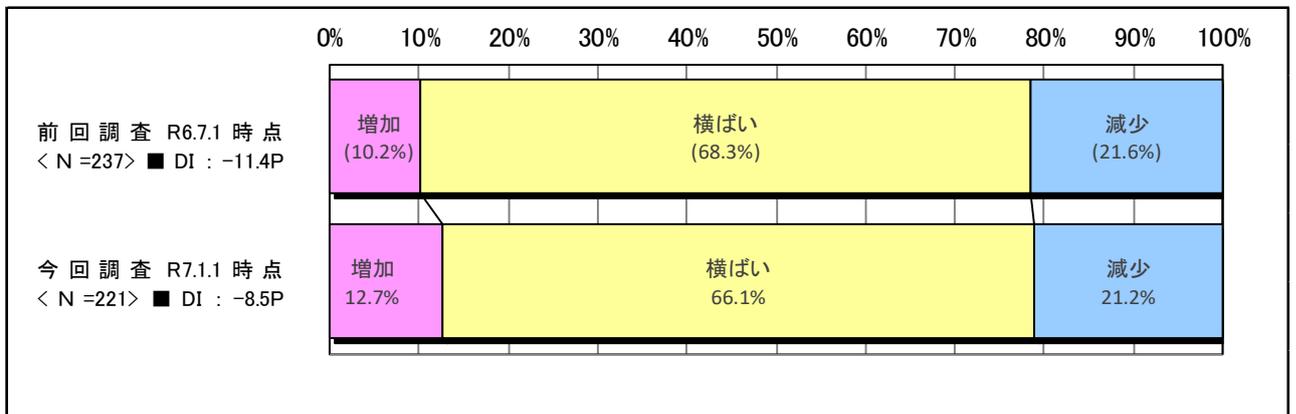
【戸建販売（実感値）】



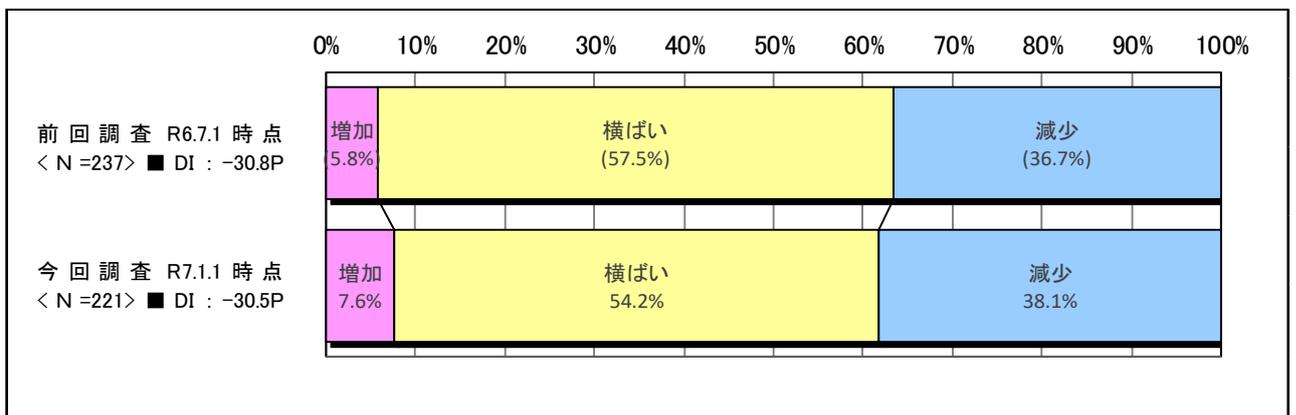
【マンション販売（実感値）】



【仲介件数（実感値）】



【建築件数（実感値）】

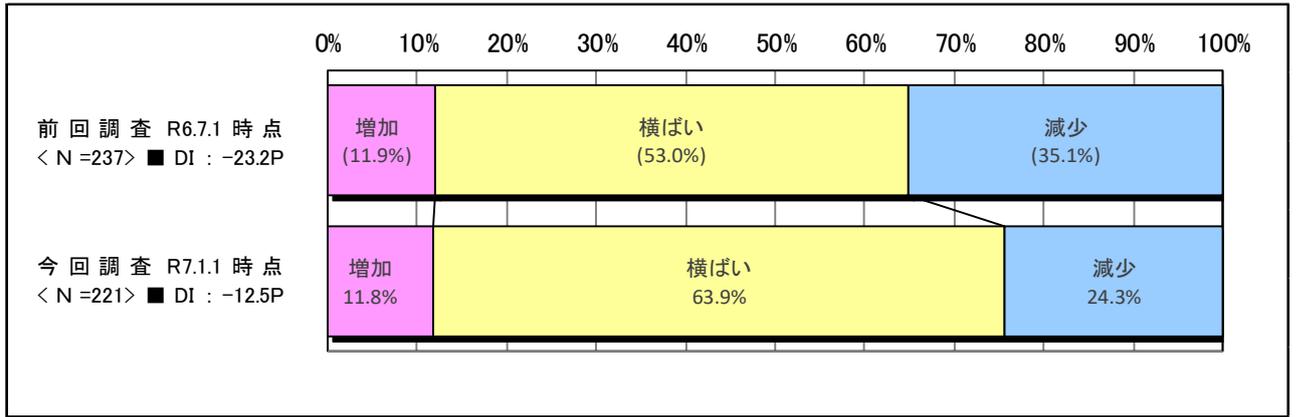


半年後（令和7年7月1日）の貴社の取扱件数は、現在（令和7年1月1日）と比較してどうなると予想しますか？

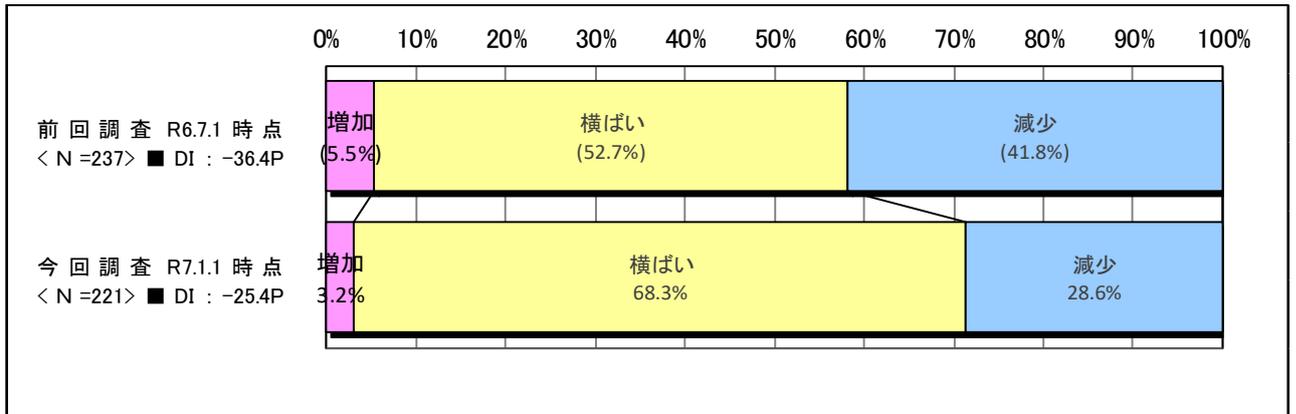
取引動向(将来)		1	2	3	小計	4	計
調査時点以降半年の取引動向(予測値)		増加傾向にあるだろう	横ばいだろう	減少傾向にあるだろう		無回答	
イ)	回答数(件)	17	92	35	144	77	221
戸建販売		(18)	(80)	(53)	(151)	(86)	(237)
DI指数	-12.5P (-23.2P)	11.8% (11.9%)	63.9% (53.0%)	24.3% (35.1%)	100.0% (100.0%)		
ロ)	回答数(件)	2	43	18	63	158	221
マンション販売		(3)	(29)	(23)	(55)	(182)	(237)
DI指数	-25.4P (-36.4P)	3.2% (5.5%)	68.3% (52.7%)	28.6% (41.8%)	100.0% (100.0%)		
ハ)	回答数(件)	20	105	37	162	59	221
仲介件数		(12)	(102)	(48)	(162)	(75)	(237)
DI指数	-10.5P (-22.2P)	12.3% (7.4%)	64.8% (63.0%)	22.8% (29.6%)	100.0% (100.0%)		
ニ)	回答数(件)	10	62	43	115	106	221
建築件数		(9)	(63)	(48)	(120)	(117)	(237)
DI指数	-28.7P (-32.5P)	8.7% (7.5%)	53.9% (52.5%)	37.4% (40.0%)	100.0% (100.0%)		

※括弧内の斜体字は前回調査

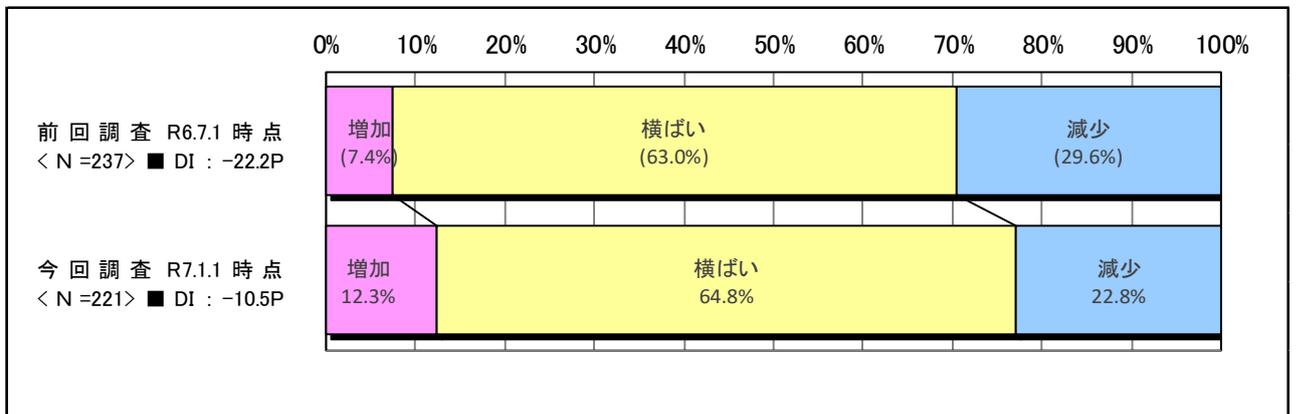
【戸建販売（予測値）】



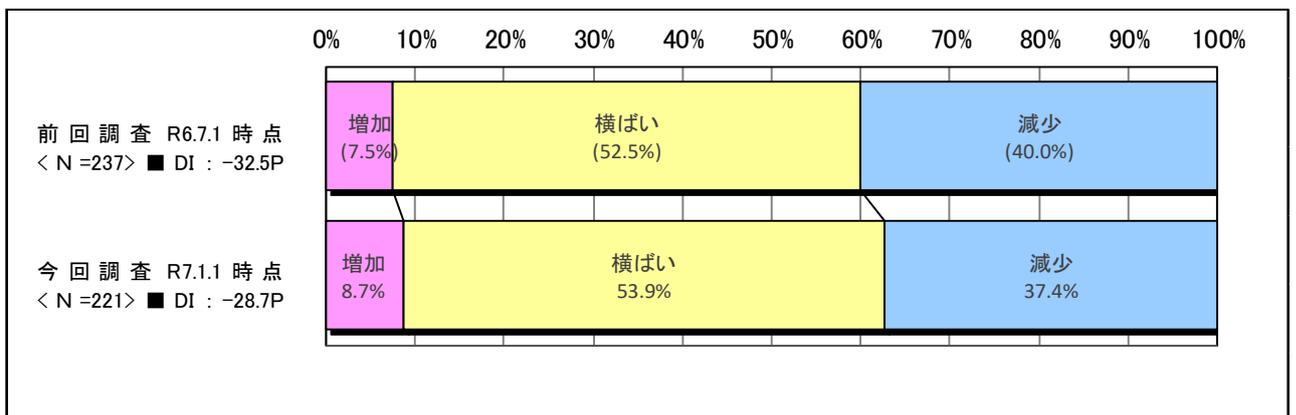
【マンション販売（予測値）】



【仲介件数（予測値）】

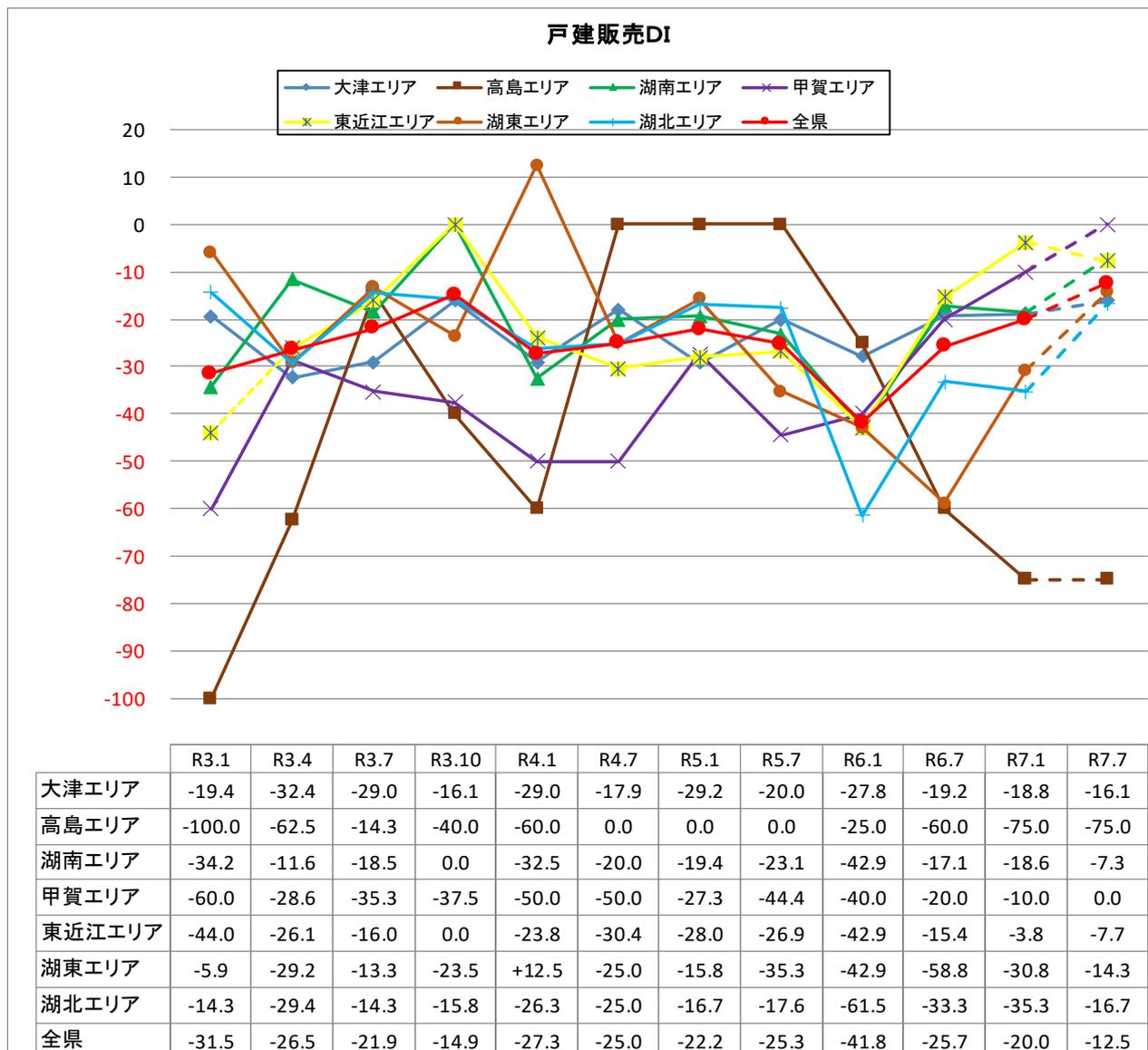


【建築件数（予測値）】



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

最も数値が高かったのは-3.8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、-75.0ポイントとなっている。

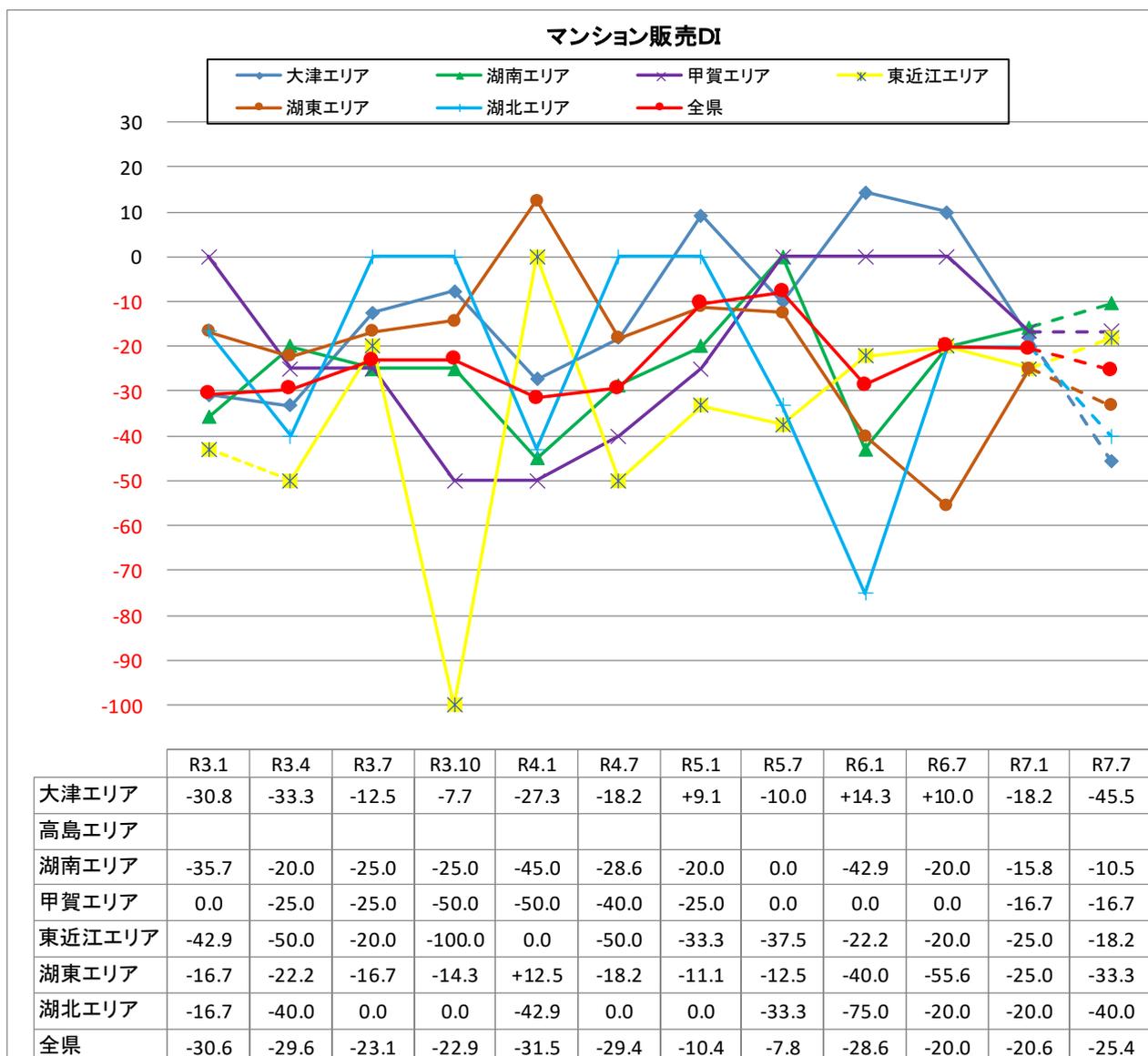
県全体では前回の-25.7ポイントから5.7ポイント改善し、-20.0ポイントとなっている。

今後の予測は、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。

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

県全体では改善となった。

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、実感値は全エリアでマイナスとなった。

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

最も数値が高かったのは-15.8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東近江・湖東エリアで、-25.0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0.6ポイント悪化し、-20.6ポイントとなっている。

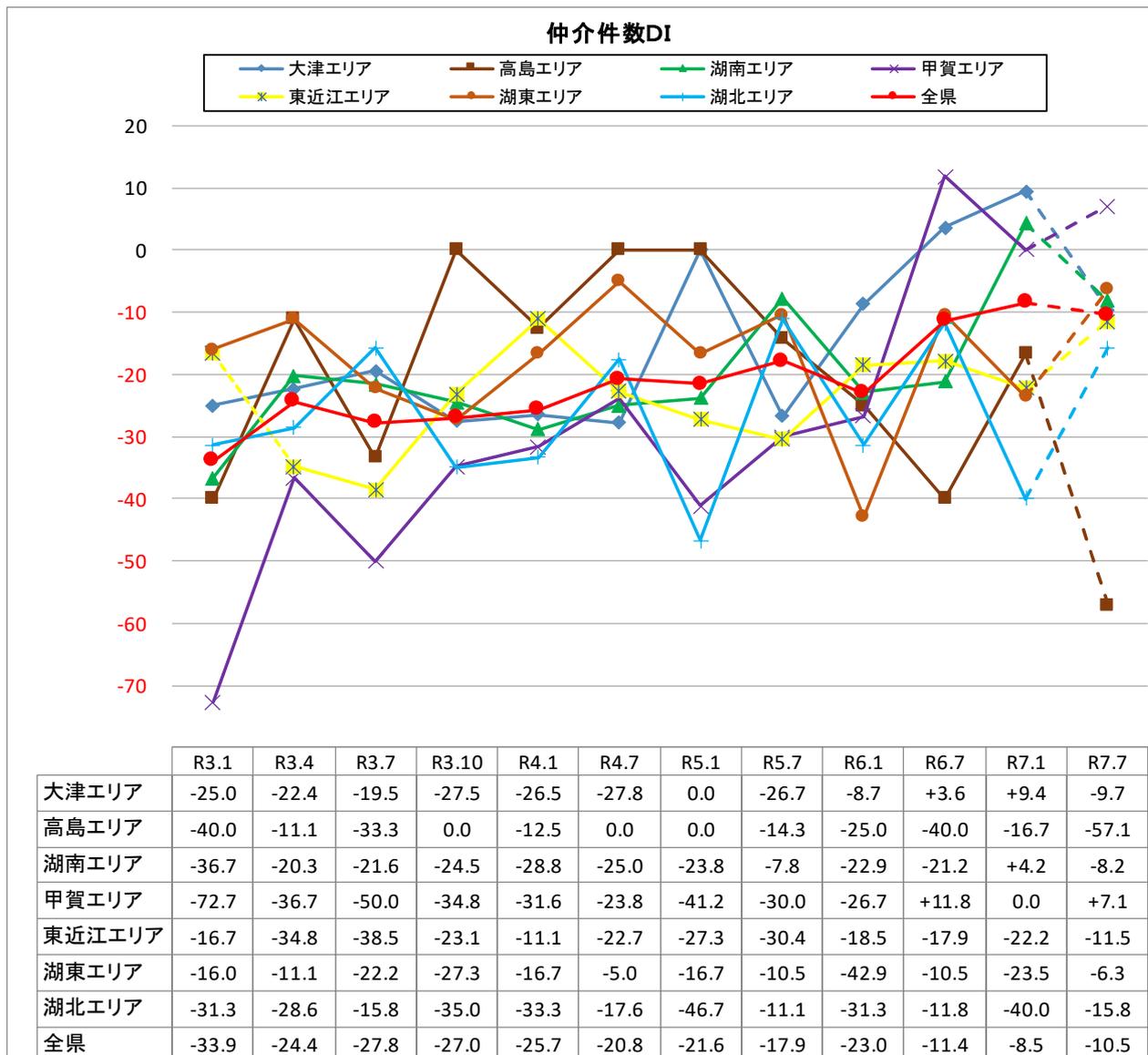
今後の予測も全エリアでマイナスとなった。

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、甲賀エリアは同水準で、大津・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、大津・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。

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

前回と比べ、大津・高島・湖南エリアで改善し、甲賀・東近江・湖東・湖北エリアで悪化した。中でも、高島・湖南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+9.4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湖北エリアで、前回から大幅に悪化し、-40.0ポイントとなっている。

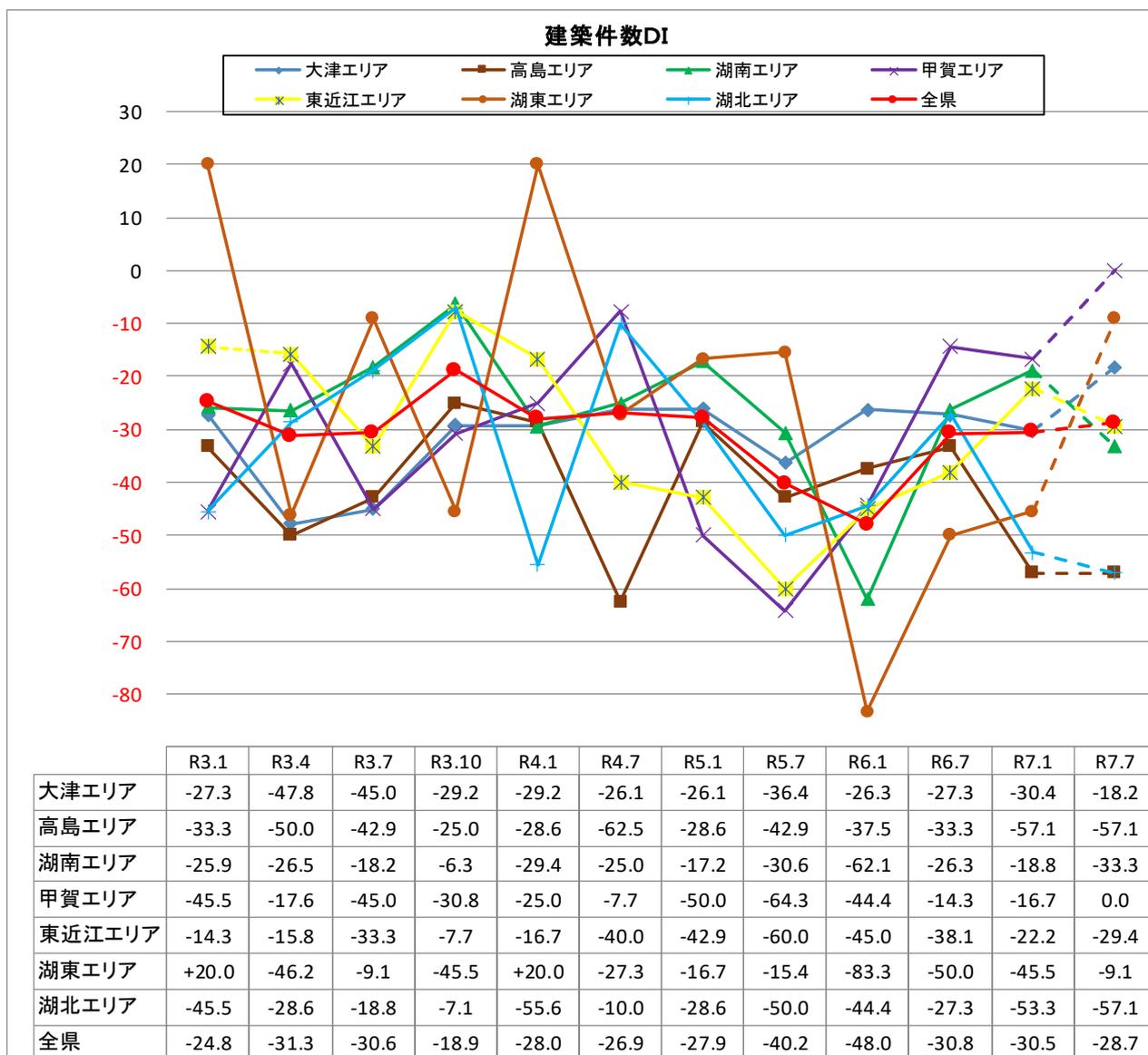
県全体では前回の-11.4ポイントから2.9ポイント改善し、-8.5ポイントとなっている。

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・湖東・湖北エリアで改善し、大津・高島・湖南エリアで悪化した。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。

県全体では悪化となった。

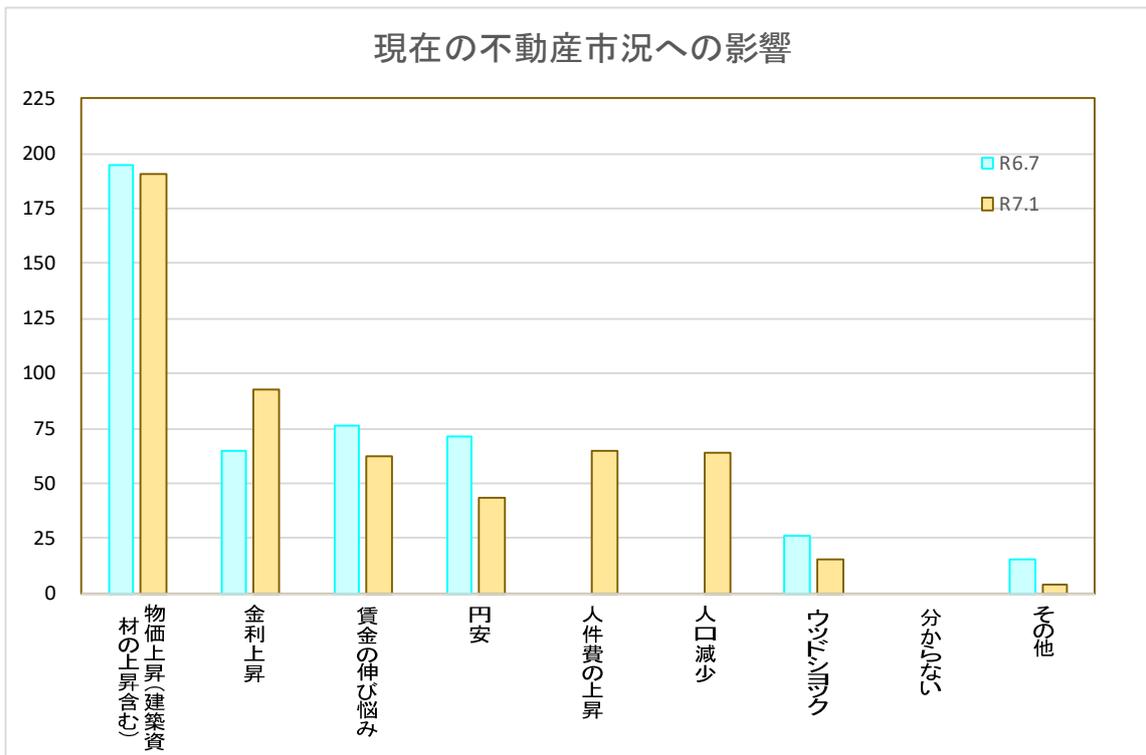
④建築件数の動向



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、湖南・東近江・湖東エリアで改善し、大津・高島・甲賀・湖北エリアで悪化した。中でも、高島・湖北エリアの悪化幅が大きかった。最も数値が高かったのは-16.7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-30.8ポイントから0.3ポイント改善し、-30.5ポイントとなっている。今後の予測は、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。今回実感値と比較した今後の予測値は、大津・甲賀・湖東エリアで改善し、高島エリアは同水準で、湖南・東近江・湖北エリアで悪化した。中でも、湖東エリアの改善幅が大きかった。県全体では改善となった。

(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、191ポイント（有効回答数の86.4%）であった。次いで多かったのは、「金利上昇」（93ポイント、同42.1%）、「人件費の上昇」（65ポイント、同29.4%）であった。

物価上昇（建設資材の上昇含む）は前回と同じで最も大きな要因である。また金利上昇が増加し、賃金の伸び悩み、円安が減少している。なお、人件費の上昇、人口減少は今回調査から新たに追加した要因であり、半導体不足、新型コロナの影響は今回調査から削除している。

以上