

平成24年地価調査における 滋賀県の地価の概要について

■ 地価調査制度の概要	1
■ 平成24年滋賀県地価調査の実施概要	2
第1表 市町村別・用途別基準地設定数	
■ 平成24年滋賀県地価調査の結果概要	3
1. 平成24年調査結果の特徴	3
2. 用途別平均価格および平均変動率	3
第2表 用途別平均価格および平均変動率	
第3表 用途別平均価格および平均変動率の推移	
3. 市町別平均価格および平均変動率	7
第4-1表 市町別平均価格および平均変動率(住宅地・商業地)	
第4-2表 市町別平均価格および平均変動率(準工業地・工業地)	
第4-3表 市町別平均価格および平均変動率(調整区域内宅地・宅地見込地)	
第4-4表 市町別平均価格および平均変動率(全用途)	
4. 地点別価格順位および変動率順位	12
第5表 地点別価格順位および変動率順位(上位10地点)	
5. 全国との比較	14
第6表 用途別平均変動率の推移(滋賀県・全国)	
第7表 近畿府県および圏域別平均変動率(住宅地・商業地)	

地価調査制度の概要

1. 地価調査制度

地価調査とは、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)による土地取引の価格規制に関する措置を適正かつ円滑に実施するために都道府県が行っているものです。

都道府県は、都市計画区域内に限定せずに基準地を設定し、地価調査委員会議に意見を求めたうえで、毎年7月1日時点の正常な価格を判定し、結果を公表しています。価格は、建物が建っている状況を考慮外とした更地としての評価をしています。

地価調査は、実質的に地価公示制度(下表参照)の補完的役割を果たすとともに、公示価格と一体となって地価のネットワークを形成し、広く土地取引価格の指標として、適正な地価の形成に寄与しているものです。

地価公示および都道府県地価調査に関する情報(所在地番・価格等)は、国土交通省土地総合情報ライブラリー (<http://tochi.mlit.go.jp/>) で全国の情報を閲覧することができます。

2. 公的土地評価制度との比較

地価公示、地価調査をはじめとする他の公的評価との比較は次のとおりです。

	地価公示	(都道府県) 地価調査	相続税評価 (路線価)	固定資産税評価
根拠法令	地価公示法 第2条	国土利用計画法 施行令第9条	相続税法 第22条	地方税法 第341条
実施機関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
評価時点	毎年1月1日 26,000地点(標準地)	毎年7月1日 22,233地点(基準地)	毎年1月1日 約410,000地点	1月1日(3年毎) 約450,000地点
目的等	<ul style="list-style-type: none"> 一般の土地取引の指標 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 公共用地の取得価格算定の規準 収用委員会の補償金額算定の規準 相続税、固定資産税評価の目安 国土法に基づく価格審査の規準 国土法に基づく買収価格算定の規準 土地の再評価に関する法律に基づく再評価の基準 国有財産の時価評価の基準 企業会計における販売用不動産時価会計の基準 	<ul style="list-style-type: none"> 国土法に基づく価格審査の規準 国土法に基づく買収価格算定の規準 土地の再評価に関する法律に基づく再評価の基準 国有財産の時価評価の基準 企業会計における販売用不動産時価会計の基準 <p>上記以外に、地価公示とほぼ同様の役割を果たす</p>	<ul style="list-style-type: none"> 相続税、贈与税および地価税の課税のため <p>地価公示価格水準の8割程度を目途</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地的形態形成地域は、路線価方式 その他の地域は、固定資産税評価額倍率方式 	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税の課税のため <p>地価公示価格水準の7割程度を目途</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地的形態形成地域は、路線価方式 その他の地域は、標準宅地比準方式
県内の対象地域	県内13市6町 標準地: 343地点 うち林地: なし	県内13市6町 基準地: 381地点 うち林地: 3地点	県内全域	県内全域 約5,800地点

平成 24 年滋賀県地価調査の実施概要

1. 対象区域 滋賀県全域…13 市 6 町を対象
2. 価格時点 平成 24 年 7 月 1 日現在
3. 基準地設定数 381 地点（市町別・用途別の設定数は第 1 表のとおり）

基準地設定数は前年と同数。ただし、基準地設定の原則（①代表性 ②中庸性 ③安定性 ④確定性）に照らし点検が行われた結果、次の 4 地点について変更が行われました。

■選定替：大津(県)10-2、彦根(県)-7、長浜(県)5-6、栗東(県)3-1

第 1 表 市町別・用途別基準地設定数

（ ）内は新規・選定替の地点数

用途 市町村名	宅 地 お よ び 宅 地 見 込 地															林 地	合 計				
	都 市 計 画 区 域							そ の 他 の 区 域													
	市 街 化 区 域					区 市 域 街 化 内 宅 調 整	非 線 引 区 域					計	住 宅 地 商 業 地 工 業 地					計			
	住 宅 地	宅 地 見 込	商 業 地	準 工 業 地	工 業 地		計	住 宅 地	宅 地 見 込	商 業 地	準 工 業 地		工 業 地	計	住 宅 地				商 業 地	工 業 地	
大 津 市	44	1	19	1	1	66	10 (1)						76 (1)				76 (1)		76 (1)		
彦 根 市	15 (1)	1	9	2	1	28 (1)	2						30 (1)				30 (1)		30 (1)		
長 浜 市	8	1	4	1	1	15	3	12		2 (1)		14 (1)	32 (1)	7	1		8	40 (1)	1	41 (1)	
近 江 八 幡 市	8		4			12	3						15					15		15	
草 津 市	13	1	6	2	1	23	2						25					25		25	
守 山 市	7	1	3		1	12	2						14					14		14	
栗 東 市	9	1 (1)	4	1	1	16 (1)	2						18 (1)					18 (1)		18 (1)	
甲 賀 市	8	1	2	3	1	15	5	5		1	1	7	27					27	1	28	
野 洲 市	6		3	1	1	11	2						13					13		13	
湖 南 市	7	1	2	1	2	13	2						15					15		15	
高 島 市								14	1	5	2	22	22	2			2	24		24	
東 近 江 市	9	1	7	1	1	19	5	5		1	1	7	31	3			3	34		34	
米 原 市	3		1	2		6	2	5		2	1	8	16					16		16	
蒲 生 郡	日 野 町	2		1	1	4	3						7					7		7	
	竜 王 町						3						3					3	1	4	
愛 知 郡	愛 荘 町							6		1	2	9	9					9		9	
犬 上 郡	豊 郷 町							3		1		4	4					4		4	
	甲 良 町							2		1		3	3					3		3	
	多 賀 町	2		1		1	4	1				5	5					5		5	
滋 賀 県 計	141 (1)	9 (1)	66	16	12	244 (2)	47 (1)	52	1	14 (1)	3	4	74 (1)	365 (4)	12	1		13	378 (4)	3	381 (4)
市 計	137 (1)	9 (1)	64	15	11	236 (2)	40 (1)	41	1	11 (1)	3	2	58 (1)	334 (4)	12	1		13	347 (4)	2	349 (4)
町 計	4		2	1	1	8	7	11		3		2	16	31				31	1	32	

平成 24 年滋賀県地価調査の結果概要

1. 平成 24 年調査結果の特徴

平成 24 年地価調査に見る滋賀県の地価は、全用途の平均変動率が▲1.0%（前年▲1.8%）となり、平成 21 年以降 4 年連続で下落を示す結果となりましたが、下落率は前年に引き続き縮小しました。

用途別に見ると、平均変動率は全ての用途においてマイナスとなりましたが、下落率は前年に引き続き縮小しました。

市町ごとの全用途平均変動率を見ると、草津市が+0.3%（前年▲1.4%）と 4 年ぶりに上昇に転じた以外は引続き下落しているものの、下落率 1%未満の市町が、大津・南部地域を中心に 8 市町見られました。また、下落率 1%台の市町が 7 市町、2%台の市が 3 市見られました。

地点ごとで見ると、前年からの継続地点 374 地点のうち、下落が 312 地点、横ばいが 36 地点、上昇が 26 地点となり、前年よりも回復傾向が強まりました。

滋賀県の不動産市場は、景気の先行きが不透明な状況にあっても、全体として、価格の下落調整が一巡しつつあり、その中でも特に大津・南部地域における大都市圏近郊都市としての底堅い土地需要が地価を牽引していることが考えられます。

他方、人口の減少や利便性の低さ等から恒常的に需要が弱い地域では、地価が下げ止まる条件が整わず、下落率が拡大した地点や下落率縮小のペースが緩慢な地点もあり、地価に二極化が進んでいることがうかがえます。

2. 用途別平均価格および平均変動率

- 用途別の平均価格および平均変動率を第 2 表、第 3 表で見ると、住宅地、宅地見込地、商業地、準工業地、工業地、調整区域内宅地の全用途において 4 年連続で地価が下落しましたが、下落率は縮小し、全用途平均変動率は▲1.0%（前年▲1.8%）でした。
- 用途別の平均変動率を見ると、宅地見込地の下落率が最も大きく▲2.1%（前年▲2.6%）、次いで準工業地▲1.2%（前年▲1.9%）、調整区域内宅地▲1.2%（前年▲1.6%）、工業地▲1.1%（前年▲1.6%）、住宅地▲0.9%（前年▲1.6%）、商業地▲0.9%（前年▲2.3%）の順となっています。また、林地については、▲3.3%（前年▲4.0%）と依然厳しい状況にあります。

(1) 住 宅 地

- ・ 雇用や所得等の先行きは不透明で、住宅の購入には慎重にならざるを得ない状況が続いていますが、それでも利便性や快適性が高く相応の需要が見込める地域では、ようやく下げ止まりの兆候がみられ、特に大津・南部地域の一部には上昇する地点も現れました。
- ・ 他方、人口が減少していたり、利便性の低い地域等では、恒常的に需要が弱く、地価は下落基調を脱することが出来ず、一部には下落を拡大させる地点もみられました。その他、彦根市のように近年の大量供給による需要の先食いや市中在庫の積み上がりが下落圧力となって回復を遅らせている市場もあります。

(2) 商 業 地

- ・ 大津・南部地域の駅前商業地域やマンション適地等では、ここ数年の厳しい下落局面を経て、ようやく下げ止まりの兆候がみられ、中には大津（県）5-5（▲4.8%→+4.3%）のようにこれまでの反動でかなりの上昇を示す地点も現れました。他方、湖北や湖東、甲賀、高島地域等では、駅前商業地域の集客力が弱まり、商業地域としての相対的地位の低下が続いています。
- ・ 既存の商業地域の中には地域としての集客が困難となり、徐々に店舗数を減らしている地域が多く、このような地域ではその価格水準が背後の住宅地域のそれに近づいています。

(3) 準 工 業 地

- ・ 幹線道路沿いにおいては様々な業種・業態の店舗展開がみられますが、近年有力店舗が出店した地域では繁華性が改善されることから地価は堅調となり、集客力の低下した店舗の多い地域においては下落基調が持続する傾向にあります。また有力企業の出店希望地域は大津・南部地域に集中していることから、当該用途においても県内地価に二極化の動きがみられます。

(4) 工 業 地

- ・ 近年の円高基調や欧州における政府債務危機、更には電力供給の制約や新興国との競合等、製造業とりわけ輸出産業を取り巻く環境には厳しいものがあります。そのような中、多くの企業では生産拠点の統合や集約、更には海外移転などによる対策が進められており、国内の生産能力を拡充する方向には進んでいません。
- ・ しかし、県内の工業地域は高速道路等の輸送手段が充実し、消費地との接近性に恵まれている等競争力があることに加え、近年工業団地等の市中在庫がほぼ一掃していたこと等もあり、下落圧力はさほど大きくなく、横ばいとなる地点も現れました。

(5) 調整区域内宅地

- ・ 高齢化や人口減少等が進む主に郡部域の農家住宅地域等では、その需要の弱さから地価は恒常的に弱含んでおり、なかには下落率が拡大している地域もあります。

(6) 宅地見込地

- ・ 今後の宅地需要の見通しは不透明で、開発業者はリスクを取ることに慎重にならざるを得ないことから、全体として用地仕入れに対し消極的になっていますが、優良物件に対しては積極的に仕入れる姿勢を見せています。このように開発素地に関してもエリアや物件によって二極化の動きがみられます。

(7) 林 地

- ・ 用材価格の下落を背景とする林業経営の厳しさから、林業従事者の林地取得に対する意欲は依然希薄であり、また宅地転用や公共事業等の開発需要も乏しく、長期的な低落傾向に歯止めがかからない状態が続いています。

第2表 用途別平均価格および平均変動率

項目 用途	総地点数	継続 地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数内訳		
					上昇 地点数	横ばい 地点数	下落 地点数
住 宅 地	205 (205)	204 (201)	52,100 (52,500)	▲0.9 (▲1.6)	13 (0)	19 (4)	172 (197)
宅 地 見 込 地	10 (10)	9 (10)	19,300 (19,500)	▲2.1 (▲2.6)	1 (0)	0 (0)	8 (10)
商 業 地	81 (81)	80 (78)	88,000 (88,200)	▲0.9 (▲2.3)	11 (1)	14 (3)	55 (74)
準 工 業 地	19 (19)	19 (18)	45,000 (45,500)	▲1.2 (▲1.9)	1 (0)	0 (0)	18 (18)
工 業 地	16 (16)	16 (16)	23,500 (23,800)	▲1.1 (▲1.6)	0 (0)	2 (0)	14 (16)
調整区域内宅地	47 (47)	46 (46)	22,300 (22,500)	▲1.2 (▲1.6)	0 (0)	1 (1)	45 (45)
全 用 途	378 (378)	374 (369)	53,700 (54,000)	▲1.0 (▲1.8)	26 (1)	36 (8)	312 (360)
林 地	3 (3)	3 (3)	713,800 (738,000)	▲3.3 (▲4.0)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

※ 平均価格：各用途内における全基準地の価格の和を当該基準地数で除したもの
 平均変動率：各用途内における前年からの継続基準地の変動率の和を当該基準地数で除したもの
 下段（ ）内は前年の値。
 林地価格は（円/10a）

第3表 用途別平均価格および平均変動率の推移

用途 年	住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		調整区域内宅地		全用途		林地	
	平均 価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	平均 価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	平均 価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	平均 価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	平均 価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	平均 価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	平均 価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	平均 価格 (円/10a)	平均 変動率 (%)
昭和50	20,700	—	10,200	—	47,200	—	19,000	—	21,100	—	8,900	—	24,400	—	651,000	—
51	20,900	0.6	10,200	0.0	47,300	0.2	19,100	0.2	21,300	0.5	8,900	0.3	24,500	0.4	450,000	▲ 1.0
52	21,300	1.0	10,400	2.3	48,100	0.4	19,900	0.7	21,300	0.0	8,700	0.1	24,900	0.7	432,000	0.0
53	22,000	3.1	16,200	6.5	48,400	1.9	28,000	2.4	14,100	1.1	8,800	1.2	25,600	2.4	436,000	0.1
54	25,800	7.7	18,000	11.5	58,000	5.4	29,200	7.3	14,500	2.7	9,200	4.3	30,000	6.5	443,000	1.6
55	29,900	10.9	21,400	14.7	63,200	7.6	33,500	9.5	15,500	6.4	10,100	6.5	33,100	9.3	503,000	3.2
56	33,400	8.7	23,800	11.2	71,600	6.3	36,900	7.5	16,500	6.0	11,000	6.3	37,100	7.7	525,000	3.7
57	37,400	6.6	26,700	8.0	84,300	5.5	42,600	5.4	17,200	5.4	14,900	5.2	42,900	6.1	530,000	2.5
58	45,600	4.5	32,800	5.4	104,400	3.8	49,300	4.4	21,300	3.9	23,200	3.7	53,300	4.2	1,062,000	2.9
59	47,900	3.6	34,400	3.8	107,000	3.9	51,200	3.5	22,000	3.5	24,600	3.0	55,600	3.6	1,139,200	2.1
60	49,600	2.8	35,400	2.8	114,000	3.7	54,600	3.7	24,900	3.0	21,500	2.2	58,300	2.9	1,170,000	1.5
61	51,000	2.5	33,600	2.5	125,000	4.2	57,500	3.6	26,600	2.7	22,500	2.0	61,800	2.8	1,203,000	1.6
62	52,900	2.5	34,600	2.8	136,900	5.0	60,700	4.4	29,400	2.9	22,800	2.2	65,700	3.1	1,234,600	1.6
63	55,100	3.4	35,700	3.1	156,100	7.5	67,200	6.3	31,000	2.9	23,700	2.6	71,600	4.3	1,305,700	2.2
平成元	70,500	15.1	41,900	19.2	237,300	27.8	92,000	24.0	37,600	15.2	27,000	8.6	99,400	17.2	1,535,900	8.7
2	112,500	41.7	68,800	61.6	394,800	48.3	151,400	50.4	55,300	50.7	37,200	26.3	161,200	41.6	1,845,500	19.5
3	108,700	▲ 1.6	56,700	▲ 1.4	360,700	▲ 2.4	161,400	▲ 0.7	55,400	2.2	39,200	0.8	150,500	▲ 1.2	1,808,800	0.6
4	97,300	▲ 5.8	51,200	▲ 6.7	314,300	▲ 7.7	141,300	▲ 6.9	52,100	▲ 2.5	40,600	▲ 2.0	133,000	▲ 5.7	1,723,900	▲ 1.4
5	84,100	▲ 6.1	49,200	▲ 6.6	253,100	▲ 12.0	116,500	▲ 9.3	58,700	▲ 2.0	39,200	▲ 3.3	109,300	▲ 7.1	1,912,900	▲ 1.5
6	84,000	▲ 0.4	48,800	▲ 0.3	233,700	▲ 4.6	114,000	▲ 1.5	58,300	▲ 0.3	39,900	▲ 0.3	105,500	▲ 1.2	1,912,900	0.0
7	81,700	▲ 1.7	46,900	▲ 2.8	209,500	▲ 7.0	109,500	▲ 3.8	55,000	▲ 2.7	38,300	▲ 1.3	99,000	▲ 2.8	1,912,900	0.0
8	77,900	▲ 3.6	44,900	▲ 3.7	186,300	▲ 7.6	99,700	▲ 5.3	51,800	▲ 4.0	36,700	▲ 2.7	91,600	▲ 4.3	1,892,900	▲ 0.2
9	76,700	▲ 1.2	41,700	▲ 1.8	170,400	▲ 5.0	95,300	▲ 3.8	50,400	▲ 2.1	36,500	▲ 0.8	87,800	▲ 2.0	1,846,300	▲ 0.6
10	74,800	▲ 1.7	39,700	▲ 3.2	157,200	▲ 5.9	89,400	▲ 4.2	48,900	▲ 2.9	36,200	▲ 0.8	83,900	▲ 2.6	1,785,700	▲ 1.5
11	74,700	▲ 3.0	37,500	▲ 4.0	147,100	▲ 6.9	83,000	▲ 5.6	46,500	▲ 4.3	33,400	▲ 1.7	82,200	▲ 3.9	1,736,200	▲ 2.8
12	70,800	▲ 3.9	35,200	▲ 5.8	132,100	▲ 7.5	76,400	▲ 6.5	43,500	▲ 5.7	32,100	▲ 2.6	76,200	▲ 4.8	1,661,700	▲ 2.4
13	66,900	▲ 4.1	32,200	▲ 5.8	120,200	▲ 7.2	66,800	▲ 7.7	40,900	▲ 5.7	30,200	▲ 2.8	70,500	▲ 5.0	1,584,700	▲ 2.7
14	61,400	▲ 6.7	28,500	▲ 10.1	106,400	▲ 9.8	62,100	▲ 9.0	36,100	▲ 10.7	28,300	▲ 5.1	63,900	▲ 7.6	785,500	▲ 6.9
15	56,300	▲ 7.0	25,200	▲ 11.5	93,100	▲ 10.9	56,000	▲ 9.3	31,400	▲ 12.1	26,000	▲ 5.9	57,400	▲ 8.3	707,800	▲ 8.5
16	53,200	▲ 4.9	21,900	▲ 7.4	85,900	▲ 7.3	50,500	▲ 7.3	26,600	▲ 9.3	23,900	▲ 4.8	53,500	▲ 5.8	584,700	▲ 8.5
17	51,600	▲ 3.0	20,700	▲ 4.5	82,500	▲ 4.3	48,300	▲ 4.3	24,600	▲ 7.2	22,900	▲ 3.6	52,100	▲ 3.7	383,000	▲ 6.9
18	51,900	▲ 0.4	20,500	▲ 1.4	84,900	0.1	48,100	▲ 1.2	23,700	▲ 3.4	23,000	▲ 1.6	53,300	▲ 0.6	363,000	▲ 4.7
19	54,600	1.6	21,000	1.0	91,000	2.7	49,400	1.0	24,000	0.6	23,400	▲ 0.3	56,600	1.5	352,600	▲ 2.5
20	55,400	0.6	21,100	0.4	93,800	1.2	49,800	0.3	25,200	2.3	23,400	▲ 0.3	57,700	0.7	683,800	▲ 1.8
21	54,700	▲ 2.2	20,400	▲ 2.6	90,500	▲ 3.4	49,200	▲ 2.4	24,600	▲ 2.3	23,200	▲ 1.7	56,200	▲ 2.4	811,000	▲ 3.5
22	53,200	▲ 2.7	19,900	▲ 3.3	90,000	▲ 4.0	46,500	▲ 3.1	24,200	▲ 2.8	22,900	▲ 2.1	54,900	▲ 2.9	765,000	▲ 3.8
23	52,500	▲ 1.6	19,500	▲ 2.6	88,200	▲ 2.3	45,500	▲ 1.9	23,800	▲ 1.6	22,500	▲ 1.6	54,000	▲ 1.8	738,000	▲ 4.0
24	52,100	▲ 0.9	19,300	▲ 2.1	88,000	▲ 0.9	45,000	▲ 1.2	23,500	▲ 1.1	22,300	▲ 1.2	53,700	▲ 1.0	713,800	▲ 3.3

※ 平均価格：各用途内における全基準地の価格の和を当該基準地数で除したもの
 平均変動率：各用途内における前年からの継続基準地の変動率の和を当該基準地数で除したもの

3. 市町別平均価格および平均変動率

- 用途別・市町別の平均価格および平均変動率については、第4-1表～第4-4表のとおりとなっています。
- 住宅地では、草津市（前年▲1.1%）及び守山市（前年▲1.1%）が横ばい（0.0%）となり、4年ぶりに下落基調から脱しました。その他の市町では引続き下落となっており、それぞれ大津市▲0.4%（前年▲2.0%）、彦根市▲2.2%（前年▲2.4%）、長浜市▲1.0%（前年▲1.4%）、近江八幡市▲0.8%（前年▲1.5%）、栗東市▲0.4%（前年▲0.8%）、甲賀市▲1.5%（前年▲1.7%）、野洲市▲0.6%（前年▲1.2%）、東近江市▲0.8%（前年▲1.6%）、米原市▲1.2%（前年▲1.6%）、日野町▲0.7%（前年▲1.7%）、愛荘町▲1.2%（前年▲1.5%）、豊郷町▲0.8%（前年▲1.6%）、多賀町▲1.7%（前年▲2.0%）で、湖南市▲1.7%（前年▲1.5%）、高島市▲1.7%（前年▲1.7%）、甲良町▲0.7%（前年▲0.7%）を除く13市町で下落率が縮小しました。
- 商業地では、4年ぶりに上昇に転じた大津市+0.2%（前年▲3.0%）、草津市+1.5%（前年▲1.8%）を除き他の市町では下落となっており、そのうち彦根市▲2.2%（前年▲2.7%）、長浜市▲1.1%（前年▲1.9%）、近江八幡市▲1.0%（前年▲1.4%）、守山市▲0.4%（前年▲2.2%）、栗東市▲0.2%（前年▲1.6%）、甲賀市▲1.6%（前年▲3.0%）、野洲市▲0.5%（前年▲1.4%）、高島市▲3.5%（前年▲3.7%）、東近江市▲0.9%（前年▲1.9%）、米原市▲1.3%（前年▲1.6%）、日野町▲1.0%（前年▲2.2%）、愛荘町▲0.8%（前年▲1.8%）、甲良町▲1.2%（前年▲1.6%）、多賀町▲1.8%（前年▲2.9%）で、湖南市▲3.9%（前年▲1.4%）、豊郷町▲2.5%（前年なし）を除く14市町で下落率が縮小しました。

第4-1表 市町別平均価格および平均変動率 (住宅地・商業地)

用途名 市町名		住宅地						商業地									
		全地点数		継続 地点数		平均価格		平均変動率		全地点数		継続 地点数		平均価格		平均変動率	
大津市		44	(44)	44	(44)	85,100	(85,200)	▲0.4	(▲2.0)	19	(19)	19	(18)	139,600	(138,800)	0.2	(▲3.0)
彦根市		15	(15)	14	(15)	53,600	(55,300)	▲2.2	(▲2.4)	9	(9)	9	(9)	79,600	(81,400)	▲2.2	(▲2.7)
長浜市		27	(27)	27	(27)	26,100	(26,300)	▲1.0	(▲1.4)	7	(7)	6	(7)	52,800	(53,400)	▲1.1	(▲1.9)
近江八幡市		8	(8)	8	(8)	56,600	(57,100)	▲0.8	(▲1.5)	4	(4)	4	(4)	76,100	(76,800)	▲1.0	(▲1.4)
草津市		13	(13)	13	(13)	92,100	(92,100)	0.0	(▲1.1)	6	(6)	6	(6)	143,300	(140,800)	1.5	(▲1.8)
守山市		7	(7)	7	(7)	89,100	(89,100)	0.0	(▲1.1)	3	(3)	3	(3)	108,200	(108,600)	▲0.4	(▲2.2)
栗東市		9	(9)	9	(9)	66,400	(66,600)	▲0.4	(▲0.8)	4	(4)	4	(4)	103,400	(103,500)	▲0.2	(▲1.6)
甲賀市		13	(13)	13	(13)	27,800	(28,200)	▲1.5	(▲1.7)	3	(3)	3	(3)	50,900	(51,700)	▲1.6	(▲3.0)
野洲市		6	(6)	6	(6)	74,100	(74,500)	▲0.6	(▲1.2)	3	(3)	3	(3)	88,600	(89,100)	▲0.5	(▲1.4)
湖南市		7	(7)	7	(7)	46,900	(47,700)	▲1.7	(▲1.5)	2	(2)	2	(1)	55,900	(58,300)	▲3.9	(▲1.4)
高島市		16	(16)	16	(15)	21,700	(22,100)	▲1.7	(▲1.7)	5	(5)	5	(5)	45,000	(46,700)	▲3.5	(▲3.7)
東近江市		17	(17)	17	(16)	30,100	(30,400)	▲0.8	(▲1.6)	8	(8)	8	(8)	54,400	(54,900)	▲0.9	(▲1.9)
米原市		8	(8)	8	(7)	31,900	(32,200)	▲1.2	(▲1.6)	3	(3)	3	(3)	42,400	(42,800)	▲1.3	(▲1.6)
蒲生郡	日野町	2	(2)	2	(2)	29,700	(29,900)	▲0.7	(▲1.7)	1	(1)	1	(1)	48,400	(48,900)	▲1.0	(▲2.2)
	竜王町																
愛知郡	愛荘町	6	(6)	6	(6)	20,200	(20,500)	▲1.2	(▲1.5)	1	(1)	1	(1)	38,500	(38,800)	▲0.8	(▲1.8)
犬上郡	豊郷町	3	(3)	3	(2)	18,600	(18,700)	▲0.8	(▲1.6)	1	(1)	1		27,000	(27,700)	▲2.5	
	甲良町	2	(2)	2	(2)	10,400	(10,500)	▲0.7	(▲0.7)	1	(1)	1	(1)	24,000	(24,300)	▲1.2	(▲1.6)
	多賀町	2	(2)	2	(2)	26,000	(26,500)	▲1.7	(▲2.0)	1	(1)	1	(1)	33,200	(33,800)	▲1.8	(▲2.9)
滋賀県計		205	(205)	204	(201)	52,100	(52,500)	▲0.9	(▲1.6)	81	(81)	80	(78)	88,000	(88,200)	▲0.9	(▲2.3)
市計		190	(190)	189	(187)	54,600	(54,900)	▲0.9	(▲1.6)	76	(76)	75	(74)	91,600	(91,800)	▲0.8	(▲2.3)
町計		15	(15)	15	(14)	20,600	(20,800)	▲1.0	(▲1.5)	5	(5)	5	(4)	34,200	(34,700)	▲1.5	(▲2.1)

※ () 内は前年の値で、前年平均価格には、廃止・選定替地点を含む。

第4-2表 市町別平均価格および平均変動率 (準工業地・工業地)

用途名 市町名		準工業地						工業地									
		全地点数		継続 地点数		平均価格		平均変動率		全地点数		継続 地点数		平均価格		平均変動率	
大津市		1	(1)	1	(1)	60,700	(61,000)	▲0.5	(▲2.4)	1	(1)	1	(1)	51,500	(51,800)	▲0.6	(▲1.7)
彦根市		2	(2)	2	(2)	55,700	(56,300)	▲1.4	(▲1.3)	1	(1)	1	(1)	22,700	(23,200)	▲2.2	(▲2.5)
長浜市		1	(1)	1	(1)	68,400	(69,500)	▲1.6	(▲2.5)	1	(1)	1	(1)	23,100	(23,600)	▲2.1	(▲2.5)
近江八幡市																	
草津市		2	(2)	2	(2)	68,600	(68,800)	▲0.4	(▲2.4)	1	(1)	1	(1)	25,600	(25,700)	▲0.4	(▲1.2)
守山市										1	(1)	1	(1)	37,700	(38,400)	▲1.8	(▲2.0)
栗東市		1	(1)	1	(1)	40,000	(39,700)	0.8	(▲0.3)	1	(1)	1	(1)	38,000	(38,000)	0.0	(▲0.3)
甲賀市		3	(3)	3	(3)	59,000	(59,800)	▲1.4	(▲1.8)	2	(2)	2	(2)	14,500	(14,500)	▲0.3	(▲1.3)
野洲市		1	(1)	1	(1)	56,800	(57,500)	▲1.2	(▲1.7)	1	(1)	1	(1)	23,300	(23,600)	▲1.3	(▲1.7)
湖南市		1	(1)	1		34,000	(35,000)	▲2.9		2	(2)	2	(2)	19,400	(19,600)	▲0.8	(▲1.0)
高島市		2	(2)	2	(2)	28,800	(29,200)	▲1.6	(▲2.2)								
東近江市		1	(1)	1	(1)	25,600	(26,000)	▲1.5	(▲1.9)	2	(2)	2	(2)	16,800	(17,000)	▲1.1	(▲1.9)
米原市		3	(3)	3	(3)	22,800	(23,200)	▲1.6	(▲2.1)								
蒲生郡	日野町	1	(1)	1	(1)	18,500	(18,700)	▲1.1	(▲1.6)								
	竜王町																
愛知郡	愛荘町									2	(2)	2	(2)	15,300	(15,400)	▲1.0	(▲1.0)
犬上郡	豊郷町																
	甲良町																
	多賀町									1	(1)	1	(1)	22,900	(23,500)	▲2.6	(▲2.9)
滋賀県計		19	(19)	19	(18)	45,000	(45,500)	▲1.2	(▲1.9)	16	(16)	16	(16)	23,500	(23,800)	▲1.1	(▲1.6)
市計		18	(18)	18	(17)	46,500	(47,000)	▲1.3	(▲1.9)	13	(13)	13	(13)	24,900	(25,100)	▲1.0	(▲1.6)
町計		1	(1)	1	(1)	18,500	(18,700)	▲1.1	(▲1.6)	3	(3)	3	(3)	17,800	(18,100)	▲1.5	(▲1.6)

※ () 内は前年の値で、前年平均価格には、廃止・選定替地点を含む。

第4-3表 市町別平均価格および平均変動率 (調整区域内宅地・宅地見込地)

用途名 市町名	調整区域内宅地								宅地見込地								
	全地点数		継続 地点数		平均価格		平均変動率		全地点数		継続 地点数		平均価格		平均変動率		
大津市	10	(10)	9	(10)	29,600	(29,700)	▲1.3	(▲2.0)	1	(1)	1	(1)	21,000	(21,700)	▲3.2	(▲3.6)	
彦根市	2	(2)	2	(2)	17,800	(18,100)	▲1.4	(▲1.9)	1	(1)	1	(1)	19,800	(20,100)	▲1.5	(▲2.4)	
長浜市	3	(3)	3	(2)	16,000	(16,200)	▲1.4	(▲1.3)	1	(1)	1	(1)	19,700	(20,000)	▲1.5	(▲2.4)	
近江八幡市	3	(3)	3	(3)	20,400	(20,600)	▲1.0	(▲1.4)									
草津市	2	(2)	2	(2)	32,200	(32,400)	▲0.7	(▲0.7)	1	(1)	1	(1)	29,600	(29,500)	0.3	(▲1.7)	
守山市	2	(2)	2	(2)	27,500	(27,800)	▲0.8	(▲1.1)	1	(1)	1	(1)	26,300	(26,400)	▲0.4	(▲1.1)	
栗東市	2	(2)	2	(2)	28,700	(29,100)	▲1.2	(▲1.9)	1	(1)		(1)	24,500	(23,100)		(▲0.4)	
甲賀市	5	(5)	5	(5)	15,400	(15,700)	▲1.2	(▲1.2)	1	(1)	1	(1)	10,600	(10,900)	▲2.8	(▲2.7)	
野洲市	2	(2)	2	(2)	21,100	(21,300)	▲1.0	(▲1.2)									
湖南市	2	(2)	2	(2)	27,300	(27,800)	▲2.2	(▲2.8)	1	(1)	1	(1)	13,200	(13,800)	▲4.3	(▲4.8)	
高島市									1	(1)	1	(1)	11,900	(12,500)	▲4.8	(▲4.6)	
東近江市	5	(5)	5	(5)	21,200	(21,400)	▲1.0	(▲1.7)	1	(1)	1	(1)	16,400	(16,500)	▲0.6	(▲1.8)	
米原市	2	(2)	2	(2)	14,600	(14,700)	▲0.7	(▲1.4)									
蒲生郡	日野町	3	(3)	3	(3)	13,000	(13,100)	▲0.8	(▲1.6)								
	竜王町	3	(3)	3	(3)	24,000	(24,300)	▲1.6	(▲1.4)								
愛知郡	愛荘町																
犬上郡	豊郷町																
	甲良町																
	多賀町	1	(1)	1	(1)	10,800	(10,900)	▲0.9	(▲0.9)								
滋賀県計	47	(47)	46	(46)	22,300	(22,500)	▲1.2	(▲1.6)	10	(10)	9	(10)	19,300	(19,500)	▲2.1	(▲2.6)	
市計	40	(40)	39	(39)	23,200	(23,400)	▲1.2	(▲1.6)	10	(10)	9	(10)	19,300	(19,500)	▲2.1	(▲2.6)	
町計	7	(7)	7	(7)	17,400	(17,600)	▲1.2	(▲1.4)									

※ () 内は前年の値で、前年平均価格には、廃止・選定替地点を含む。

第4-4表 市町別平均価格および平均変動率 (全用途)

用途名 市町名		全用途							
		全地点数		継続地点数		平均価格		平均変動率	
大津市		76	(76)	75	(75)	89,800	(89,700)	▲0.4	(▲2.3)
彦根市		30	(30)	29	(30)	57,000	(58,400)	▲2.0	(▲2.4)
長浜市		40	(40)	39	(39)	30,900	(31,200)	▲1.1	(▲1.6)
近江八幡市		15	(15)	15	(15)	54,600	(55,000)	▲0.9	(▲1.5)
草津市		25	(25)	25	(25)	92,600	(92,000)	0.3	(▲1.4)
守山市		14	(14)	14	(14)	76,300	(76,400)	▲0.4	(▲1.4)
栗東市		18	(18)	17	(18)	65,100	(65,100)	▲0.3	(▲1.0)
甲賀市		27	(27)	27	(27)	29,900	(30,400)	▲1.4	(▲1.8)
野洲市		13	(13)	13	(13)	64,000	(64,500)	▲0.7	(▲1.3)
湖南市		15	(15)	15	(13)	38,700	(39,600)	▲2.2	(▲1.9)
高島市		24	(24)	24	(23)	26,800	(27,400)	▲2.2	(▲2.3)
東近江市		34	(34)	34	(33)	33,200	(33,500)	▲0.9	(▲1.7)
米原市		16	(16)	16	(15)	30,000	(30,300)	▲1.2	(▲1.7)
蒲生郡	日野町	7	(7)	7	(7)	23,600	(23,800)	▲0.8	(▲1.7)
	竜王町	3	(3)	3	(3)	24,000	(24,300)	▲1.6	(▲1.4)
愛知郡	愛荘町	9	(9)	9	(9)	21,100	(21,400)	▲1.1	(▲1.4)
犬上郡	豊郷町	4	(4)	4	(2)	20,700	(21,000)	▲1.2	(▲1.6)
	甲良町	3	(3)	3	(3)	14,900	(15,100)	▲0.9	(▲1.0)
	多賀町	5	(5)	5	(5)	23,800	(24,200)	▲1.7	(▲2.1)
滋賀県計		378	(378)	374	(369)	53,700	(54,000)	▲1.0	(▲1.8)
市計		347	(347)	343	(340)	56,500	(56,800)	▲1.0	(▲1.8)
町計		31	(31)	31	(29)	21,700	(22,000)	▲1.2	(▲1.6)

※ () 内は前年の値で、前年平均価格には、廃止・選定替地点を含む。

4. 地点別価格順位および変動率順位（住宅地・商業地）

- 住宅地および商業地の地点別価格順位、変動率順位については、第5表のとおりとなっています。
- 住宅地の最高価格地点は、平成16年から9年連続して「大津(県)-34」(大津市一里山3丁目)で、商業地は、平成19年に調査地点を変更した「大津(県)5-5」(大津市梅林1丁目)が6年連続で最高価格地点となっています。
- 住宅地の変動率は、全体として下落基調の緩和が進むなかにあっても二極化の傾向がみられ、「大津(県)-24」(+3.5%)をはじめ13地点で上昇、19地点で横ばいとなっている一方で、最も下落率が大きかった「大津(県)-5」では▲3.9%の下落を示しています。
- 商業地も全体として下落率は縮小傾向にありますが、「大津(県)5-5」をはじめとする11地点で上昇、14地点で横ばいとなっている一方で、最も下落率が大きかった「湖南(県)5-2」では対前年で▲5.6%の下落を示し、やはり二極化の傾向が読み取れます。

第5表 地点別 価格順位および変動率順位（上位10位）（住宅地・商業地）

1. 価格順位表

(1) 住宅地

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	平成24年 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	前年の状況		
							順位	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	大津(県)-34	大津市	一里山3丁目字茶屋前1356番56	一里山3-24-26	134,000	2.3	1	131,000	▲1.5
2	大津(県)-7	大津市	大將軍3丁目字川原532番5	大將軍3-4-7	125,000	2.5	3	122,000	▲1.6
2	大津(県)-8	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	朝日が丘1-14-1	125,000	0.8	2	124,000	▲0.8
4	大津(県)-21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	馬場3-8-4	120,000	2.6	4	117,000	▲0.8
4	大津(県)-23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8	中庄2-20-13	120,000	3.4	6	116,000	▲0.9
6	大津(県)-24	大津市	石場字後田28番9	石場2-8	119,000	3.5	8	115,000	0.0
7	大津(県)-22	大津市	木下町字木ノ下116番	木下町7-10	118,000	2.6	8	115,000	▲0.9
7	草津(県)-8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	平井1-18-6	118,000	0.9	4	117,000	▲1.7
9	大津(県)-32	大津市	一里山1丁目字赤兀2511番29	一里山1-4-7	116,000	0.0	6	116,000	▲1.7
10	草津(県)-11	草津市	西洪川1丁目字詰り354番10外	西洪川1-15-16	111,000	0.9	10	110,000	▲1.8

(2) 商業地

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	平成24年 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	前年の状況		
							順位	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	大津(県)5-5	大津市	梅林1丁目167番外	梅林1-3-24	290,000	4.3	1	278,000	▲4.8
2	大津(県)5-14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外		232,000	0.9	2	230,000	▲4.2
3	草津(県)5-1	草津市	西大路町字下ノ町783番4	西大路町6-6	215,000	1.9	3	211,000	▲3.7
4	草津(県)5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	野路1-6-5	212,000	3.9	4	204,000	0.5
5	大津(県)5-11	大津市	におの浜4丁目1番37	におの浜4-7-5	163,000	1.2	5	161,000	▲3.0
6	大津(県)5-17	大津市	打出浜33番3	打出浜3-50	156,000	0.6	6	155,000	▲1.9
7	大津(県)5-6	大津市	長等2丁目919番1	長等2-10-26	153,000	0.0	7	153,000	▲4.4
7	大津(県)5-13	大津市	京町4丁目字松ヶ枝1078番17	京町4-5-23	153,000	0.0	7	153,000	▲5.6
9	大津(県)5-1	大津市	本堅田5丁目21番6	本堅田5-21-12	152,000	▲0.7	7	153,000	▲2.5
10	守山(県)5-1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	勝部1-1-21	147,000	0.0	10	147,000	▲2.6
10	栗東(県)5-3	栗東市	糺3丁目10番2外	糺3-10-22	147,000	0.0	10	147,000	▲2.6

※ 地価調査は、ある一定の地域における標準的な価格を表す指標となるよう、その地域の中層的な区画を基準地に選定する（いわゆる「一等地」は極力選定しない）ため、地価調査における最高価格地点は、必ずしも一般的に言う滋賀県の最高価格地点であるとは限りません。

2. 変動率順位表

(1) 住宅地

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動率 (%)	平成24年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津(県) - 24	大津市	石場字後田28番9	石場2-8	3.5	119,000	1	0.0	115,000
2	大津(県) - 23	大津市	中庄2丁目中庄302番8	中庄2-20-13	3.4	120,000	27	▲ 0.9	116,000
3	大津(県) - 22	大津市	木下町字木ノ下116番	木下町7-10	2.6	118,000	29	▲ 0.9	115,000
4	大津(県) - 21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	馬場3-8-4	2.6	120,000	26	▲ 0.8	117,000
5	大津(県) - 7	大津市	大將軍3丁目字川原532番5	大將軍3-4-7	2.5	125,000	91	▲ 1.6	122,000
6	大津(県) - 34	大津市	一里山3丁目字茶屋前1356番56	一里山3-24-26	2.3	134,000	84	▲ 1.5	131,000
7	守山(県) - 1	守山市	今宿2丁目字西浦268番39	今宿2-12-6-10	1.0	100,000	40	▲ 1.0	99,000
8	栗東(県) - 5	栗東市	中沢2丁目210番3	中沢2-7-21	1.0	104,000	1	0.0	103,000
9	草津(県) - 11	草津市	西洪川1丁目字詰り354番10外	西洪川1-15-16	0.9	111,000	121	▲ 1.8	110,000
10	草津(県) - 8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	平井1-18-6	0.9	118,000	101	▲ 1.7	117,000

(2) 商業地

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動率 (%)	平成24年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津(県) 5 - 5	大津市	梅林1丁目167番外	梅林1-3-24	4.3	290,000	76	▲ 4.8	278,000
2	草津(県) 5 - 6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	野路1-6-5	3.9	212,000	1	0.5	204,000
3	草津(県) 5 - 1	草津市	西大路町字下ノ町783番4	西大路町6-6	1.9	215,000	69	▲ 3.7	211,000
4	草津(県) 5 - 2	草津市	大路2丁目字世基321番20		1.7	90,000	2	0.0	88,500
4	草津(県) 5 - 4	草津市	大路2丁目字五反田173番4外	大路2-10-15	1.7	120,000	65	▲ 3.3	118,000
6	大津(県) 5 - 9	大津市	中央2丁目818番	中央2-2-6	1.6	129,000	41	▲ 2.3	127,000
7	大津(県) 5 - 11	大津市	におの浜4丁目1番37	におの浜4-7-5	1.2	163,000	61	▲ 3.0	161,000
8	大津(県) 5 - 14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外		0.9	232,000	73	▲ 4.2	230,000
9	大津(県) 5 - 7	大津市	中央4丁目220番33外		0.8	126,000	17	▲ 1.6	125,000
10	大津(県) 5 - 19	大津市	中央4丁目1070番11外	中央4-5-3	0.7	142,000	-	-	141,000

3. 変動率(下落率)順位表

(1) 住宅地

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動率 (%)	平成24年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津(県) - 5	大津市	日吉台4丁目20番12	日吉台4-20-12	▲ 3.9	66,300	5	▲ 3.5	69,000
2	大津(県) - 40	大津市	坂本3丁目字明良1207番3	坂本3-12-9	▲ 3.7	72,400	1	▲ 3.8	75,200
3	滋賀高島(県) - 12	高島市	安曇川町田中宇竹口788番19		▲ 3.5	33,000	90	▲ 1.7	34,200
4	滋賀高島(県) - 8	高島市	今津町松陽台1丁目6番11		▲ 3.2	30,000	113	▲ 1.6	31,000
5	彦根(県) - 8	彦根市	船町75番	船町5-8	▲ 3.0	60,600	18	▲ 2.5	62,500
6	大津(県) - 9	大津市	坂本1丁目字通尾394番4	坂本1-10-39	▲ 3.0	70,700	12	▲ 2.8	72,900
7	滋賀高島(県) - 5	高島市	マキノ町蛭口字宮1483番1		▲ 2.9	20,000	67	▲ 1.9	20,600
8	彦根(県) - 10	彦根市	野田山町字入之内580番40		▲ 2.8	44,600	17	▲ 2.5	45,900
9	滋賀高島(県) - 2	高島市	武曾横山字浦道2218番1外		▲ 2.8	14,100	127	▲ 1.4	14,500
10	彦根(県) - 1	彦根市	宇尾町字西川原428番		▲ 2.7	32,300	27	▲ 2.4	33,200

(2) 商業地

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動率 (%)	平成24年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	湖南(県) 5 - 2	湖南市	中央2丁目93番		▲ 5.6	64,200	66	▲ 1.4	68,000
2	滋賀高島(県) 5 - 5	高島市	安曇川町末広1丁目2番		▲ 5.1	51,700	1	▲ 6.0	54,500
3	滋賀高島(県) 5 - 3	高島市	今津町名小路1丁目1番14		▲ 4.5	49,200	8	▲ 3.7	51,500
4	滋賀高島(県) 5 - 2	高島市	マキノ町高木浜1丁目2番8		▲ 4.4	37,300	15	▲ 3.2	39,000
5	彦根(県) 5 - 2	彦根市	川瀬馬場町字うす池777番14		▲ 3.1	69,800	71	▲ 1.0	72,000
6	滋賀高島(県) 5 - 4	高島市	新旭町旭1丁目7番7		▲ 3.0	42,000	7	▲ 3.8	43,300
7	彦根(県) 5 - 3	彦根市	銀座町55番	銀座町4-21	▲ 2.8	85,500	19	▲ 3.0	88,000
8	豊郷(県) 5 - 1	豊郷町	大字高野瀬字北千堂550番2外		▲ 2.5	27,000	-	-	27,700
9	甲賀(県) 5 - 3	甲賀市	信楽町長野字中林1197番3		▲ 2.4	40,300	17	▲ 3.1	41,300
10	彦根(県) 5 - 1	彦根市	佐和町20番	佐和町9-27	▲ 2.4	81,000	11	▲ 3.4	83,000

5. 全国との比較

(1) 用途別平均変動率（滋賀県・全国）

- 平成 24 年の滋賀県と全国平均の地価動向を、用途別平均変動率の推移（第 6 表）で見ると、滋賀県・全国平均ともにすべての用途で 4 年連続下落しました。
- 各用途別に見ると、滋賀県の下落率は、すべての用途で全国平均の下落率よりも小さくなっており、またその縮小の程度も大きくなっています。

第 6 表 用途別平均変動率の推移（滋賀県・全国）

用途 対象年	住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		調区内宅地		全用途	
	滋賀県	全国	滋賀県	全国	滋賀県	全国	滋賀県	全国	滋賀県	全国	滋賀県	全国	滋賀県	全国
昭和51年(1976)	0.6	0.8	0.0	1.3	0.2	0.4	0.2	0.7	0.4	0.4	0.3	0.1	0.4	0.7
52年(1977)	1.0	1.9	2.3	2.3	0.4	0.8	0.7	1.6	0.0	1.0	0.1	0.5	0.7	1.5
53年(1978)	3.1	3.4	6.5	3.6	1.9	1.9	2.4	3.3	1.1	1.7	1.2	1.3	2.4	2.9
54年(1979)	7.7	7.1	11.5	7.1	5.4	4.5	7.3	7.3	2.7	3.8	4.3	3.6	6.5	6.2
55年(1980)	10.9	10.0	14.7	10.5	7.6	6.8	9.5	10.1	6.4	5.9	6.5	5.9	9.3	8.9
56年(1981)	8.7	8.1	11.2	8.7	6.3	5.8	7.5	8.0	6.0	5.8	6.3	5.7	7.7	7.4
57年(1982)	6.6	6.2	8.0	6.8	5.5	4.8	5.4	6.0	5.4	4.8	5.2	4.8	6.1	5.8
58年(1983)	4.5	3.7	5.4	4.1	3.8	3.2	4.4	3.7	3.9	2.9	3.7	3.3	4.2	3.5
59年(1984)	3.6	2.5	3.8	2.8	3.9	2.8	3.6	2.6	3.3	2.0	3.0	2.2	3.6	2.5
60年(1985)	2.8	1.8	2.8	2.0	3.7	3.0	3.7	2.2	3.0	1.4	2.2	1.6	2.9	2.0
61年(1986)	2.5	2.2	2.5	1.5	4.2	5.2	3.6	3.1	2.7	1.4	2.0	1.3	2.8	2.7
62年(1987)	2.5	9.2	2.8	3.7	5.0	15.0	4.4	10.4	2.9	3.9	2.2	2.7	3.1	9.7
63年(1988)	3.4	7.4	3.1	7.0	7.5	8.0	6.3	9.7	2.9	5.0	2.6	6.3	4.3	7.4
平成元年(1989)	15.1	6.8	19.2	8.5	27.8	7.5	24.0	10.7	15.2	5.8	8.6	8.7	17.2	7.2
2年(1990)	41.7	13.2	61.6	18.1	48.3	13.4	50.4	18.8	50.7	11.2	26.3	17.0	41.6	13.7
3年(1991)	▲ 1.6	2.7	▲ 1.4	6.3	▲ 2.4	3.4	▲ 0.7	4.0	2.2	4.8	0.8	4.6	▲ 1.2	3.1
4年(1992)	▲ 5.8	▲ 3.8	▲ 6.7	▲ 0.8	▲ 7.7	▲ 4.9	▲ 6.9	▲ 4.7	▲ 2.5	▲ 0.7	▲ 2.0	▲ 1.4	▲ 5.7	▲ 3.8
5年(1993)	▲ 6.1	▲ 3.6	▲ 6.6	▲ 1.5	▲ 12.0	▲ 7.7	▲ 9.3	▲ 5.2	▲ 2.0	▲ 1.6	▲ 3.3	▲ 1.9	▲ 7.1	▲ 4.3
6年(1994)	▲ 0.4	▲ 1.2	▲ 0.3	0.1	▲ 4.6	▲ 6.7	▲ 1.5	▲ 2.8	▲ 0.3	▲ 0.9	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 1.2	▲ 2.3
7年(1995)	▲ 1.7	▲ 0.9	▲ 2.8	▲ 0.2	▲ 7.0	▲ 6.9	▲ 3.8	▲ 2.7	▲ 2.7	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 0.5	▲ 2.8	▲ 2.1
8年(1996)	▲ 3.6	▲ 1.3	▲ 3.7	▲ 0.5	▲ 7.6	▲ 6.9	▲ 5.3	▲ 2.8	▲ 4.0	▲ 1.4	▲ 2.7	▲ 0.9	▲ 4.3	▲ 2.5
9年(1997)	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 1.8	▲ 0.4	▲ 5.0	▲ 5.1	▲ 3.8	▲ 1.9	▲ 2.1	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 2.0	▲ 1.6
10年(1998)	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 3.2	▲ 1.3	▲ 5.9	▲ 5.2	▲ 4.2	▲ 2.5	▲ 2.9	▲ 1.5	▲ 0.8	▲ 1.0	▲ 2.6	▲ 2.2
11年(1999)	▲ 3.0	▲ 2.7	▲ 4.0	▲ 2.5	▲ 6.9	▲ 6.6	▲ 5.6	▲ 4.3	▲ 4.3	▲ 2.6	▲ 1.7	▲ 2.1	▲ 3.9	▲ 3.6
12年(2000)	▲ 3.9	▲ 2.9	▲ 5.8	▲ 3.4	▲ 7.5	▲ 6.3	▲ 6.5	▲ 4.5	▲ 5.7	▲ 3.1	▲ 2.6	▲ 2.5	▲ 4.8	▲ 3.6
13年(2001)	▲ 4.1	▲ 3.3	▲ 5.8	▲ 4.2	▲ 7.2	▲ 6.6	▲ 7.7	▲ 5.3	▲ 5.7	▲ 3.9	▲ 2.8	▲ 3.5	▲ 5.0	▲ 4.1
14年(2002)	▲ 6.7	▲ 4.3	▲ 10.1	▲ 6.1	▲ 9.8	▲ 7.2	▲ 9.0	▲ 6.3	▲ 10.7	▲ 5.3	▲ 5.1	▲ 4.6	▲ 7.6	▲ 5.0
15年(2003)	▲ 7.0	▲ 4.8	▲ 11.5	▲ 7.5	▲ 10.9	▲ 7.4	▲ 9.3	▲ 7.0	▲ 12.1	▲ 6.8	▲ 5.9	▲ 5.6	▲ 8.3	▲ 5.6
16年(2004)	▲ 4.9	▲ 4.6	▲ 7.4	▲ 7.6	▲ 7.3	▲ 6.5	▲ 7.3	▲ 6.6	▲ 9.3	▲ 6.6	▲ 4.8	▲ 5.7	▲ 5.8	▲ 5.2
17年(2005)	▲ 3.0	▲ 3.8	▲ 4.5	▲ 6.7	▲ 4.3	▲ 5.0	▲ 4.3	▲ 5.2	▲ 7.2	▲ 5.7	▲ 3.6	▲ 4.9	▲ 3.7	▲ 4.2
18年(2006)	▲ 0.4	▲ 2.3	▲ 1.4	▲ 5.4	0.1	▲ 2.1	▲ 1.2	▲ 3.0	▲ 3.4	▲ 3.8	▲ 1.6	▲ 3.4	▲ 0.6	▲ 2.4
19年(2007)	1.6	▲ 0.7	1.0	▲ 3.7	2.7	1.0	1.0	▲ 0.8	0.6	▲ 1.9	▲ 0.3	▲ 2.0	1.5	▲ 0.5
20年(2008)	0.6	▲ 1.2	0.4	▲ 3.2	1.2	▲ 0.8	0.3	▲ 1.3	2.3	▲ 1.3	▲ 0.3	▲ 1.7	0.7	▲ 1.2
21年(2009)	▲ 2.2	▲ 4.0	▲ 2.6	▲ 4.9	▲ 3.4	▲ 5.9	▲ 2.4	▲ 4.6	▲ 2.3	▲ 4.2	▲ 1.7	▲ 3.4	▲ 2.4	▲ 4.4
22年(2010)	▲ 2.7	▲ 3.4	▲ 3.3	▲ 5.1	▲ 4.0	▲ 4.6	▲ 3.1	▲ 3.9	▲ 2.8	▲ 3.9	▲ 2.1	▲ 3.2	▲ 2.9	▲ 3.7
23年(2011)	▲ 1.6	▲ 3.2	▲ 2.6	▲ 5.1	▲ 2.3	▲ 4.0	▲ 1.9	▲ 3.5	▲ 1.6	▲ 3.9	▲ 1.6	▲ 3.2	▲ 1.8	▲ 3.4
24年(2012)	▲ 0.9	▲ 2.5	▲ 2.1	▲ 4.3	▲ 0.9	▲ 3.1	▲ 1.2	▲ 2.8	▲ 1.1	▲ 3.3	▲ 1.2	▲ 2.8	▲ 1.0	▲ 2.7

※ 網掛け部分は、最大上昇率または最大下落率

(2) 近畿府県および圏域別の平均変動率（住宅地・商業地）

- ・ 近畿府県および圏域別の平均変動率（第7表）を見ると、住宅地・商業地ともに、すべての府県および圏域において地価は下落していますが、下落率は縮小しています。
- ・ 府県別に見ると、住宅地・商業地とも滋賀県の下落率が昨年引き続き最も小さくなっています。
- ・ また、圏域別に見ると、三大都市圏・地方圏ともに4年連続で下落していますが、下落率はここ3年地方圏の方が大きい結果となり、地方圏の回復の遅れが目立ちます。
- ・ 滋賀県は地方圏に分類されますが、大阪圏近郊にあり、人口も増加基調にあることから、大都市圏と同程度の下落率縮小がみられました。

第7表 近畿府県および圏域別の平均変動率（住宅地・商業地）

(住宅地)

府県・圏域名	平20 (2008)	平21 (2009)	平22 (2010)	平23 (2011)	平24 (2012)
滋賀県	0.6	▲2.2	▲2.7	▲1.6	▲0.9
京都府	▲0.2	▲4.1	▲3.0	▲2.1	▲1.5
大阪府	0.8	▲4.5	▲3.6	▲2.0	▲1.1
兵庫県	0.1	▲5.2	▲3.3	▲2.0	▲1.7
奈良県	0.0	▲3.6	▲3.2	▲2.2	▲1.4
和歌山県	▲2.9	▲3.7	▲4.5	▲4.9	▲4.7
東京圏	1.6	▲6.5	▲3.0	▲1.9	▲1.0
大阪圏	1.0	▲4.5	▲3.6	▲1.8	▲1.0
名古屋圏	1.5	▲4.2	▲1.3	▲0.7	▲0.2
三大都市圏計	1.4	▲5.6	▲2.9	▲1.7	▲0.9
地方圏計	▲2.1	▲3.4	▲3.6	▲3.7	▲3.2
全国計	▲1.2	▲4.0	▲3.4	▲3.2	▲2.5

(商業地)

府県・圏域名	平20 (2008)	平21 (2009)	平22 (2010)	平23 (2011)	平24 (2012)
滋賀県	1.2	▲3.4	▲4.0	▲2.3	▲0.9
京都府	▲0.1	▲5.3	▲3.9	▲2.3	▲1.3
大阪府	4.4	▲8.6	▲6.5	▲3.0	▲0.9
兵庫県	▲0.7	▲7.0	▲4.5	▲3.4	▲2.7
奈良県	0.2	▲3.7	▲3.8	▲2.7	▲1.7
和歌山県	▲3.4	▲4.5	▲5.4	▲6.1	▲5.5
東京圏	4.0	▲8.9	▲4.1	▲2.3	▲0.9
大阪圏	2.8	▲7.1	▲5.3	▲2.6	▲1.0
名古屋圏	1.9	▲7.3	▲2.9	▲1.1	▲0.5
三大都市圏計	3.3	▲8.2	▲4.2	▲2.2	▲0.8
地方圏計	▲2.5	▲4.9	▲4.8	▲4.8	▲4.1
全国計	▲0.8	▲5.9	▲4.6	▲4.0	▲3.1