

# 平成31年地価公示に見る 滋賀県の地価の概要について

平成31年地価公示(滋賀県) 結果概要	1
1 地価公示の概要	1
2 用途別平均価格および平均変動率	3
第1表 用途別平均価格および平均変動率	
第2表 地価公示と地価調査の共通地点にみる半年ごとの変動率の推移	
第3-1表～第3-2 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(工業地・全用途)	
4 地点別価格順位および変動率順位(住宅地・商業地)	11
第5表 地点別価格順位(上位10地点)	
第6表 地点別変動率順位(上昇幅上位10地点)	
第7表 地点別変動率順位(下落幅上位10地点)	
5 近畿府県および圏域別の平均変動率(住宅地・商業地)	13
第8表 近畿地方の府県別・圏域別平均変動率(住宅地・商業地)	
平成31年地価公示(滋賀県)の実施概要	14
市町別・用途別標準地設定数	
参考	15
公的土地評価制度の比較	

# 平成31年地価公示（滋賀県） 結果概要

## 1 地価公示の概要

「地価公示」とは、地価公示法(昭和44年法律第49号)に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、毎年1月1日時点で、標準地の1平方メートル当たりの正常な価格を公示する制度で、昭和45年から(滋賀県では昭和49年から)実施され、都道府県が毎年7月1日を価格時点として実施する「都道府県地価調査」とともに地価の公的評価体系をなすものです。

本年は、昨年と同じ346地点で調査を実施し、その結果概要は次のとおりです。

(1) 地点数 346地点(新規2地点、選定替6地点、廃止2地点)

住宅地 242地点、商業地 86地点、工業地 18地点

(2) 県全体の概況

全用途の平均変動率は 0.2%(前年 0.4%)となり、平成21年から11年連続でマイナスとなりました。

滋賀県の地価は、平成21年以降下落が続いており、平成23年から平成26年までは下落幅は縮小傾向にあり、平成27年から平成29年までは下落幅が拡大傾向にありましたが、平成30年に下落幅が横ばいとなり、本年は前年より下落幅は縮小となりました。

また、地価の動きは、二極化傾向が継続しており、大津・南部地域の駅から徒歩圏内の住宅地域やJR線主要駅周辺の商業地域を中心に上昇地点が見られる一方で、人口減少が続く地域やバス圏等の利便性の低い地域を中心に下落地点が見られます。

(3) 用途別の平均変動率

住宅地は 0.6%(前年 0.7%)と11年連続でマイナスとなりました。

商業地は+0.6%(前年+0.3%)と6年連続でプラスとなり、工業地は+1.0%(前年+0.7%)と5年連続でプラスとなりました。

(4) 市町別の全用途平均変動率

大津・南部地域(注:地域の区分けについては、下記参照)については、大津市が+0.2%(前年 0.0%)と横ばいからプラスに転じ、草津市が+1.7%(前年+1.5%)、守山市が+1.5%(前年+1.4%)、栗東市が+0.6%(前年+0.6%)、野洲市が+1.1%(前年+1.0%)と5市がプラスとなりました。

このように、大津・南部地域は大津市がプラスに転じ、5市全てがプラスとなったのに対し、大津・南部地域以外の市町については、近江八幡市が+0.2%(前年 0.3%)および竜王町が+0.4%(前年 0.2%)とマイナスからプラスに転じ、それ以外の市町については全てマイナスとなりました。

(注) 本件では以下のとおり地域を区分けしています。

- ・大津地域(大津市)
- ・南部地域(草津市・守山市・栗東市・野洲市)
- ・甲賀地域(甲賀市・湖南市)
- ・東近江地域(近江八幡市・東近江市・蒲生郡)
- ・湖東地域(彦根市・愛知郡・犬上郡)

- ・湖北地域（長浜市・米原市）
- ・高島地域（高島市）

## 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は第1表から第3 - 2表までのとおりとなっています。

### (1) 住宅地

平均変動率は0.6%（前年0.7%）となり、11年連続の下落となりました。下落幅は前年より縮小しました。また、前年からの継続地点235地点のうち、上昇地点は57地点（前年50地点）、横ばい地点が26地点（前年30地点）、下落地点が152地点（前年159地点）となり、上昇地点が増加し、横ばい地点と下落地点が前年から減少しました。

大津・南部地域では、大津市を除く草津市、守山市、栗東市、野洲市の4市の平均変動率がプラスとなり、草津市、守山市の2市では前年よりも上昇幅が拡大しました。また、大津市は前年に引き続き下落となりましたが、下落幅はやや縮小となりました。JR東海道本線駅徒歩圏の利便性が高く、居住環境が優れた地域を中心に上昇地点がみられます。

その他の地域では、全ての市町の平均変動率がマイナスとなっており、上昇地点は近江八幡市3地点、彦根市1地点、東近江市2地点の合計6地点で、その他の地点は下落となっています。特に、人口が減少している地域や利便性の低い地域、また、開発から期間の経過した住宅団地等では下落基調が続いています。

### (2) 商業地

平均変動率は+0.6%となり、6年連続の上昇となりました。上昇幅は前年（+0.3%）より0.3%拡大しました。

また、前年からの継続地点85地点のうち、上昇地点は40地点（前年35地点）、横ばい地点が15地点（前年19地点）、下落地点が30地点（前年34地点）となり、上昇地点が前年からやや増加し、横ばい地点と下落地点が前年からやや減少しました。

大津・南部地域では、全ての市の平均変動率がプラスとなり、前年より上昇幅がやや拡大しました。JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、店舗兼マンションが多く見られる地域などで上昇地点が見られます。

その他の地域では、近江八幡市が+2.2%（前年0.4%）と前年に引き続きプラスとなり、東近江市が0.1%（前年0.2%）と前年のマイナスからプラスに転じましたが、その他の市町については、郊外の大型商業施設等への顧客流出に伴う集客力の低下、人口減少、高齢化の影響等により下落傾向にあります。

### (3) 工業地

平均変動率は+1.0%となり、5年連続で上昇となりました。上昇幅は前年（+0.7%）より拡大しました。

前年からの継続地点18地点のうち、上昇地点は15地点（前年12地点）、横ばい地点が2地点（前年5地点）、下落地点が1地点（前年1地点）となり、上昇地点が3地点増加し、横ばい地点が減少しました。

大津・南部・甲賀・東近江地域では、名神高速道路や新名神高速道路の沿線を中心に、13地点が上昇、1地点が横ばいとなり、下落地点はありませんでした。その一方で、湖北・湖東地域では、2地点が上昇、1地点が横ばい、1地点が下落となっています。

第1表 用途別平均価格および平均変動率

上段は本年数値、下段は前年の数値

用途	項目 平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数				
			全地点	継続 地点	上昇 地点数	横ばい 地点数	下落 地点数
住宅地	51,500	0.6	242	235	57	26	152
	50,500	0.7	240	239	50	30	159
商業地	98,400	0.6	86	85	40	15	30
	96,200	0.3	88	88	35	19	34
工業地	26,400	1.0	18	18	15	2	1
	26,100	0.7	18	18	12	5	1
全用途	61,900	0.2	346	338	112	43	183
	60,900	0.4	346	345	97	54	194

第2表 地価公示と地価調査の共通地点にみる半年ごとの変動率の推移

	前半(%)	後半(%)	年間(%)
住宅地	0.1	0.2	0.3
商業地	0.6	0.5	1.2

地価調査（毎年7月1日時点）との共通地点（住宅地15地点、商業地9地点）による集計結果

「前半」は平成30年1月1日から平成30年7月1日まで、「後半」は平成30年7月1日から平成31年1月1日まで

用語の説明

住宅地.....住宅地域内において居住用の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地

商業地.....商業地域内において商業用の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地

工業地.....工業地域内において工場等の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地

平均価格.....全基準地の1平方メートル当たりの価格の合計を当該基準地数で除して求めたもの

平均変動率...継続基準地の価格の対前年変動率の合計を当該基準地数で除して求めたもの

「平均価格」の変動率と、「平均変動率」は一致するものではない。

第3-1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			商業地			工業地			宅地見込地		
	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(%)
	滋賀県	滋賀県	全国	滋賀県	滋賀県	全国	滋賀県	滋賀県	全国	滋賀県	滋賀県	全国
昭和49	31,400	-	-	100,400	-	-	22,900	-	-	13,600	-	-
50	25,800	7.7	8.9	78,300	9.6	9.3	16,800	11.3	9.5	10,000	11.8	10.6
51	26,200	0.3	0.8	78,400	0.3	0.1	16,800	0.2	0.1	10,100	1.3	0.5
52	26,600	1.2	1.9	78,700	0.3	0.8	16,800	0.5	0.7	10,200	1.0	1.6
53	27,800	2.5	3.3	79,700	1.3	1.3	16,800	0.0	1.0	10,700	4.3	2.9
54	30,500	4.8	6.5	81,300	2.5	3.1	17,000	1.2	2.7	15,500	8.4	5.8
55	36,000	8.4	12.7	88,600	5.5	6.8	17,600	2.8	6.2	18,800	4.5	11.4
56	42,400	11.2	11.7	102,600	7.2	6.7	22,100	7.4	6.5	20,700	11.1	10.9
57	47,400	8.1	8.3	114,200	5.6	5.8	23,400	6.6	5.5	26,700	7.3	8.2
58	57,700	5.5	5.1	139,800	4.2	4.0	29,700	4.4	3.7	27,200	4.5	5.2
59	61,000	4.3	3.0	152,900	4.2	3.5	30,700	3.8	2.3	28,100	3.4	3.0
60	63,800	3.3	2.2	164,000	3.6	3.8	31,700	3.1	1.8	29,100	3.4	2.1
61	66,200	2.8	2.2	180,400	3.6	5.1	34,600	3.1	1.7	30,100	3.1	1.6
62	68,100	2.8	7.6	189,400	4.0	13.4	34,500	3.2	2.8	30,900	2.6	1.5
63	71,400	3.7	25.0	207,900	6.4	21.9	37,500	3.3	10.4	32,900	6.2	12.2
平成元	80,100	8.6	7.9	268,700	18.2	10.3	40,600	7.3	9.3	37,600	13.7	10.0
2	117,300	37.0	17.0	426,300	48.6	16.7	60,200	41.2	15.2	57,900	48.2	19.9
3	148,700	25.8	10.7	547,000	31.0	12.9	82,200	39.1	13.5	75,000	27.9	13.1
4	132,600	7.3	5.6	482,300	8.9	4.0	79,000	3.7	0.4	-	-	1.6
5	117,600	10.9	8.7	398,600	16.5	11.4	88,100	3.6	4.7	-	-	3.2
6	92,600	3.8	4.7	343,700	9.7	11.3	81,600	2.1	3.7	-	-	1.2
7	94,900	0.1	1.6	273,400	5.1	10.0	82,600	0.6	2.3	-	-	0.0
8	89,100	4.3	2.6	236,100	10.1	9.8	76,700	6.7	3.6	-	-	0.7
9	87,100	1.7	1.6	216,500	6.0	7.8	73,100	4.4	2.8	-	-	0.6
10	86,000	1.4	1.4	195,500	6.7	6.1	71,700	4.1	2.4	-	-	0.4
11	83,400	2.5	3.8	173,700	8.1	8.1	67,100	5.9	4.3	-	-	2.5
12	80,300	3.5	4.1	154,700	8.3	8.0	61,700	7.5	5.0	-	-	2.9
13	76,400	4.1	4.2	139,900	7.6	7.5	56,100	8.3	5.5	-	-	3.6
14	71,000	6.2	5.2	124,200	9.8	8.3	49,500	11.9	7.4	-	-	5.3
15	64,700	8.0	5.8	107,900	11.6	8.0	41,700	15.9	8.5	-	-	7.0
16	60,200	6.5	5.7	98,700	8.9	7.4	33,300	12.0	8.7	-	-	8.4
17	57,400	4.3	4.6	91,900	5.7	5.6	30,400	8.7	7.4	-	-	8.0
18	56,200	1.9	2.7	89,800	2.4	2.7	28,700	5.3	4.9	-	-	6.3
19	57,300	1.2	0.1	94,000	2.1	2.3	29,500	0.7	1.8	-	-	4.3
20	59,700	1.8	1.3	100,800	3.6	3.8	29,300	1.6	0.5	-	-	3.0
21	59,100	1.1	3.2	98,000	1.7	4.7	29,100	0.9	3.0	-	-	4.6
22	57,000	3.4	4.2	93,300	4.8	6.1	27,700	3.3	4.2	-	-	5.5
23	56,000	2.3	2.7	91,400	3.1	3.8	25,400	2.2	3.2	-	-	4.9
24	55,700	1.2	2.3	90,800	1.4	3.1	25,100	1.4	3.2	-	-	4.7
25	50,100	0.9	1.6	88,600	0.7	2.1	25,600	1.0	2.2	-	-	3.4
26	50,400	0.3	0.6	93,600	0.4	0.5	24,800	0.2	1.1	-	-	-
27	50,500	0.4	0.4	94,800	0.2	0.0	24,900	0.5	0.6	-	-	-
28	50,500	0.5	0.2	94,200	0.2	0.9	26,400	0.7	0.0	-	-	-
29	50,600	0.7	0.0	95,100	0.2	1.4	25,800	0.7	0.3	-	-	-
30	50,500	0.7	0.3	96,200	0.3	1.9	26,100	0.7	0.8	-	-	-
31	51,500	0.6	0.6	98,400	0.6	2.8	26,400	1.0	1.3	-	-	-

第3 - 2表 用途別平均価格および平均変動率の推移

用途 年	準工業地			調整区域内宅地			全用途		
	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(%)
	滋賀県	滋賀県	全国	滋賀県	滋賀県	全国	滋賀県	滋賀県	全国
昭和49	39,800	-	-	9,900	-	-	45,300	-	-
50	32,300	9.3	9.5	8,240	7.4	10.5	34,800	8.3	9.2
51	32,600	0.9	0.4	8,260	0.2	0.4	35,000	0.0	0.5
52	32,900	0.7	1.4	8,300	0.1	0.4	35,300	0.7	1.5
53	33,300	1.4	2.4	8,300	0.7	0.9	36,100	1.7	2.5
54	34,500	3.5	5.3	8,590	2.3	2.5	38,100	3.5	5.2
55	37,200	6.1	10.4	9,300	4.2	5.0	42,400	6.4	10.4
56	50,200	10.5	9.9	11,100	6.8	5.8	49,600	9.2	10.0
57	60,000	7.4	7.4	12,600	5.5	5.3	55,500	6.9	7.4
58	68,200	5.8	4.7	18,100	3.7	4.0	67,800	4.8	4.7
59	73,800	4.6	3.0	19,300	3.2	2.5	73,000	4.0	3.0
60	79,100	3.6	2.4	20,700	2.4	1.7	77,500	3.2	2.4
61	82,600	4.1	2.3	21,600	2.1	1.3	82,600	2.9	2.6
62	90,300	4.4	6.0	22,700	2.0	1.2	86,200	3.0	7.7
63	101,500	6.3	18.5	23,500	2.6	4.8	92,900	4.2	21.7
平成元	126,600	20.5	11.6	25,900	4.2	5.5	113,000	10.4	8.3
2	220,300	62.8	21.2	36,900	17.9	11.7	174,600	36.9	16.6
3	288,400	28.9	13.7	44,300	13.1	10.8	224,200	24.5	11.3
4	243,500	8.3	3.9	42,600	2.6	0.4	199,400	6.6	4.6
5	202,900	15.1	7.9	42,600	3.8	2.0	173,300	10.9	8.4
6	175,100	7.7	5.5	43,200	2.0	0.9	142,100	5.1	5.6
7	170,600	1.6	3.1	43,000	0.1	0.1	135,400	1.2	3.0
8	154,500	8.0	4.1	41,400	2.9	0.6	121,800	5.9	4.0
9	143,900	5.6	3.0	40,600	1.2	0.3	115,400	3.0	2.9
10	135,200	4.9	2.5	39,800	1.1	0.4	108,500	3.0	2.4
11	124,100	7.1	5.0	38,500	2.0	1.6	100,800	4.2	4.6
12	114,300	7.2	5.4	36,900	2.9	2.1	93,300	4.9	4.9
13	104,400	7.7	5.5	34,600	2.9	2.5	86,600	5.1	4.9
14	94,500	9.4	6.6	32,400	5.0	4.0	78,900	7.3	5.9
15	83,300	11.6	7.1	29,400	7.1	4.9	70,300	9.3	6.4
16	75,500	9.7	6.9	27,300	5.9	5.5	64,600	7.3	6.2
17	71,900	6.2	5.5	25,900	4.3	5.3	60,800	4.9	5.0
18	70,200	2.7	3.2	25,100	2.4	4.1	59,400	2.3	2.8
19	70,400	1.9	0.2	24,200	0.7	2.7	61,300	1.1	0.4
20	73,200	3.3	1.5	24,200	0.0	1.8	63,800	2.0	1.7
21	74,300	1.1	3.2	24,000	1.1	2.7	62,800	1.2	3.5
22	71,700	4.3	4.5	23,300	2.5	3.7	60,300	3.6	4.6
23	69,400	3.1	2.9	23,100	2.0	3.2	58,900	2.5	3.0
24	68,500	1.6	2.4	22,700	1.4	3.1	58,300	1.3	2.6
25	-	-	-	-	-	-	59,000	0.9	1.8
26	-	-	-	-	-	-	59,900	0.2	0.6
27	-	-	-	-	-	-	60,300	0.2	0.3
28	-	-	-	-	-	-	60,600	0.3	0.1
29	-	-	-	-	-	-	60,600	0.4	0.4
30	-	-	-	-	-	-	60,900	0.4	0.7
31	-	-	-	-	-	-	61,900	0.2	1.2

### 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表および第4 - 2表のとおりとなっています。

#### (1) 住宅地

住宅地では、大津・南部地域のうち、大津市を除く4市が前年に続きプラスとなりましたが、その他の全ての市町では前年に続きマイナスとなりました。

各市町について、前年の変動率と比較した結果は以下のとおりです。

##### 【上昇幅が拡大した市町】

草津市 + 1.4% (前年 + 1.2%)、守山市 + 1.3% (前年 + 1.2%)

##### 【上昇幅が縮小した市町】

栗東市 + 0.4% (前年 + 0.5%)、野洲市 + 0.7% (前年 + 0.8%)

##### 【下落幅が縮小した市町】

大津市 0.5% (前年 0.6%)、彦根市 1.2% (前年 1.3%)  
近江八幡市 0.3% (前年 0.5%)、日野町 1.2% (前年 1.3%)  
多賀町 1.3% (前年 1.4%)

##### 【下落幅が拡大した市町】

甲賀市 1.5% (前年 1.4%)、湖南市 1.3% (前年 1.2%)  
高島市 1.9% (前年 1.8%)、米原市 1.0% (前年 0.9%)

##### 【前年と同じ下落幅の市町】

長浜市 1.4% (前年 1.4%)、東近江市 0.9% (前年 0.9%)  
竜王町 0.6% (前年 0.6%)、愛荘町 0.6% (前年 0.6%)  
豊郷町 1.2% (前年 1.2%)、甲良町 1.5% (前年 1.5%)

#### (2) 商業地

商業地では、大津・南部地域の5市と近江八幡市の合計6市が前年に続きプラスとなりました。また、東近江市が + 0.1% (前年 0.2%) となり、マイナスからプラスに転じました。その他の市町では前年に続きマイナスとなりました。

各市町について、前年の変動率と比較した結果は以下のとおりです。

##### 【上昇幅が拡大した市町】

大津市 + 1.9% (前年 + 1.6%)、近江八幡市 + 2.2% (前年 + 0.4%)  
草津市 + 2.2% (前年 + 1.9%)、守山市 + 1.8% (前年 + 1.6%)  
野洲市 + 2.8% (前年 + 1.9%)

##### 【前年と同じ上昇幅の市町】

栗東市 + 0.6% (前年 + 0.6%)



【下落から上昇に転じた市町】

東近江市 +0.1% (前年 0.2%)

【下落幅が縮小した市町】

彦根市 0.5% (前年 0.8%) 長浜市 0.7% (前年 0.8%)

湖南市 0.3% (前年 0.4%) 米原市 1.1% (前年 1.6%)

愛荘町 0.5% (前年 0.6%)

【下落幅が拡大した市町】

甲賀市 1.3% (前年 1.1%) 高島市 2.6% (前年 2.0%)

【前年と同じ下落幅の市町】

日野町 1.6% (前年 1.6%) 豊郷町 0.8% (前年 0.8%)

多賀町 1.0% (前年 1.0%)

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							
	平均 価格 (円)	平均 変動率 (%)	地点数					平均 価格 (円)	平均 変動率 (%)	地点数					
			総地点	継続 地点	上昇 地点	横ばい 地点	下落 地点			総地点	継続 地点	上昇 地点	横ばい 地点	下落 地点	
大津市	76,000	0.5	59	55	21	6	28	152,200	1.9	21	21	19	2	0	
	72,200	0.6	59	58	18	9	31	149,000	1.6	21	21	16	5	0	
彦根市	42,700	1.2	19	19	1	0	18	73,300	0.5	9	9	0	3	6	
	43,100	1.3	19	19	0	1	18	73,700	0.8	9	9	0	3	6	
長浜市	29,400	1.4	19	19	0	1	18	59,700	0.7	9	9	0	3	6	
	29,700	1.4	19	19	0	0	19	60,000	0.8	9	9	0	3	6	
近江八幡市	51,100	0.3	11	11	3	1	7	132,500	2.2	2	2	2	0	0	
	51,000	0.5	11	11	2	1	8	129,500	0.4	2	2	1	1	0	
草津市	113,200	1.4	14	13	10	2	1	168,800	2.2	9	9	9	0	0	
	113,600	1.2	13	13	10	2	1	158,600	1.9	10	10	9	1	0	
守山市	84,700	1.3	9	9	8	0	1	110,600	1.8	6	5	4	0	1	
	83,500	1.2	9	9	8	0	1	108,200	1.6	6	6	5	0	1	
栗東市	79,300	0.4	10	10	7	2	1	80,700	0.6	4	4	2	0	2	
	78,800	0.5	10	10	7	2	1	80,200	0.6	4	4	2	0	2	
甲賀市	21,900	1.5	19	18	0	4	14	48,500	1.3	4	4	0	2	2	
	22,000	1.4	18	18	0	3	15	44,500	1.1	5	5	0	2	3	
野洲市	55,600	0.7	9	9	5	1	3	108,200	2.8	2	2	2	0	0	
	54,900	0.8	9	9	5	1	3	105,000	1.9	2	2	2	0	0	
湖南市	37,700	1.3	12	12	0	3	9	54,400	0.3	3	3	0	1	2	
	38,200	1.2	12	12	0	3	9	54,600	0.4	3	3	0	1	2	
高島市	18,700	1.9	10	9	0	0	9	37,000	2.6	3	3	0	0	3	
	19,100	1.8	10	10	0	0	10	38,000	2.0	3	3	0	0	3	
東近江市	32,700	0.9	22	22	2	4	16	65,600	0.1	6	6	2	4	0	
	32,900	0.9	22	22	0	6	16	65,600	0.2	6	6	0	3	3	
米原市	28,600	1.0	11	11	0	1	10	23,800	1.1	3	3	0	0	3	
	28,900	0.9	11	11	0	1	10	24,000	1.6	3	3	0	0	3	
蒲生郡	日野町	16,500	1.2	5	5	0	0	5	30,100	1.6	1	1	0	0	1
		16,700	1.3	5	5	0	0	5	30,600	1.6	1	1	0	0	1
	竜王町	21,400	0.6	2	2	0	0	2	-	-	-	-	-	-	
		21,500	0.6	2	2	0	0	2	-	-	-	-	-	-	
愛知郡	愛荘町	30,300	0.6	3	3	0	1	2	30,800	0.5	2	2	0	0	2
		30,400	0.6	3	3	0	1	2	30,900	0.6	2	2	0	0	2
犬上郡	豊郷町	12,900	1.2	2	2	0	0	2	23,900	0.8	1	1	0	0	1
		13,100	1.2	2	2	0	0	2	24,100	0.8	1	1	0	0	1
	甲良町	11,900	1.5	3	3	0	0	3	-	-	-	-	-	-	
		12,100	1.5	3	3	0	0	3	-	-	-	-	-	-	
	多賀町	15,900	1.3	3	3	0	0	3	29,500	1.0	1	1	0	0	1
		16,100	1.4	3	3	0	0	3	29,800	1.0	1	1	0	0	1
滋賀県計	51,500	0.6	242	235	57	26	152	98,400	0.6	86	85	40	15	30	
	50,500	0.7	240	239	50	30	159	96,200	0.3	88	88	35	19	34	
市計	54,200	0.6	224	217	57	25	135	102,600	0.6	81	80	40	15	25	
	53,200	0.7	222	221	50	29	142	100,300	0.4	83	83	35	19	29	
町計	18,100	1.1	18	18	0	1	17	29,000	0.9	5	5	0	0	5	
	18,200	1.1	18	18	0	1	17	29,300	0.9	5	5	0	0	5	

上段は本年の数値、下段は昨年の数値

第4 - 2表 市町別平均価格および平均変動率 (工業地・全用途)

用途名 市町名		工業地						全用途							
		平均 価格 (円)	平均 変動率 (%)	地点数					平均 価格 (円)	平均 変動率 (%)	地点数				
				総地点	継続 地点	上昇 地点	横ばい 地点	下落 地点			総地点	継続 地点	上昇 地点	横ばい 地点	下落 地点
大津市		35,700	1.8	2	2	2	0	0	94,500	0.2	82	78	42	8	28
		35,000	1.9	2	2	2	0	0	91,000	0.0	82	81	36	14	31
彦根市		28,200	0.3	3	3	2	1	0	50,200	0.8	31	31	3	4	24
		28,100	0.0	3	3	0	3	0	50,500	1.0	31	31	0	7	24
長浜市		15,900	0.6	1	1	0	0	1	38,400	1.1	29	29	0	4	25
		16,000	1.8	1	1	0	0	1	38,600	1.2	29	29	0	3	26
近江八幡市		19,900	1.0	1	1	1	0	0	60,500	0.2	14	14	6	1	7
		19,700	0.5	1	1	1	0	0	60,000	0.3	14	14	4	2	8
草津市		42,500	2.4	1	1	1	0	0	131,100	1.7	24	23	20	2	1
		41,500	2.2	1	1	1	0	0	129,300	1.5	24	24	20	3	1
守山市		33,600	1.8	1	1	1	0	0	91,300	1.5	16	15	13	0	2
		33,000	1.5	1	1	1	0	0	89,600	1.4	16	16	14	0	2
栗東市		34,200	2.4	1	1	1	0	0	76,700	0.6	15	15	10	2	3
		33,400	1.8	1	1	1	0	0	76,200	0.6	15	15	10	2	3
甲賀市		18,200	0.0	1	1	0	1	0	26,200	1.4	24	23	0	7	16
		18,200	0.0	1	1	0	1	0	26,500	1.3	24	24	0	6	18
野洲市		23,700	1.3	1	1	1	0	0	61,700	1.1	12	12	8	1	3
		23,400	1.7	1	1	1	0	0	60,600	1.0	12	12	8	1	3
湖南市		23,900	0.5	2	2	2	0	0	39,000	0.9	17	17	2	4	11
		23,800	0.5	2	2	2	0	0	39,400	0.9	17	17	2	4	11
高島市		-	-	-	-	-	-	-	22,900	2.1	13	12	0	0	12
		-	-	-	-	-	-	-	23,500	1.8	13	13	0	0	13
東近江市		22,700	0.9	2	2	2	0	0	38,600	0.6	30	30	6	8	16
		22,500	0.5	2	2	2	0	0	38,700	0.7	30	30	2	9	19
米原市		-	-	-	-	-	-	-	27,600	1.0	14	14	0	1	13
		-	-	-	-	-	-	-	27,800	1.1	14	14	0	1	13
蒲生郡	日野町	14,000	0.7	1	1	1	0	0	18,100	1.0	7	7	1	0	6
		13,900	0.0	1	1	0	1	0	18,300	1.2	7	7	0	1	6
	竜王町	23,500	2.2	1	1	1	0	0	22,100	0.4	3	3	1	0	2
		23,000	0.4	1	1	1	0	0	22,000	0.2	3	3	1	0	2
愛知郡	愛荘町	-	-	-	-	-	-	-	30,500	0.6	5	5	0	1	4
		-	-	-	-	-	-	-	30,600	0.6	5	5	0	1	4
犬上郡	豊郷町	-	-	-	-	-	-	-	16,600	1.0	3	3	0	0	3
		-	-	-	-	-	-	-	16,700	1.0	3	3	0	0	3
	甲良町	-	-	-	-	-	-	-	11,900	1.5	3	3	0	0	3
		-	-	-	-	-	-	-	12,100	1.5	3	3	0	0	3
	多賀町	-	-	-	-	-	-	-	19,300	1.3	4	4	0	0	4
		-	-	-	-	-	-	-	19,500	1.3	4	4	0	0	4
滋賀県計		26,400	1.0	18	18	15	2	1	61,900	0.2	346	338	112	43	183
		26,100	0.7	18	18	12	5	1	60,900	0.4	346	345	97	54	194
市計		27,300	1.0	16	16	13	2	1	65,100	0.2	321	313	110	42	161
		27,000	0.7	16	16	11	4	1	64,000	0.3	321	320	96	52	172
町計		18,800	1.5	2	2	2	0	0	20,300	0.9	25	25	2	1	22
		18,500	0.2	2	2	1	1	0	20,500	1.0	25	25	1	2	22

上段は本年の数値、下段は昨年の数値

#### 4 地点別価格順位および変動率順位（住宅地・商業地）

地点別価格順位および変動率順位（住宅地・商業地）は、第5表から第7表までのとおりとなっています。

##### (1) 価格上位地点

住宅地の最高価格地点は、7年連続で「草津 - 7」となりました。JR南草津駅近くのマンション地域の地点で、土地の高度利用を前提としており、価格水準が戸建住宅地域とは異なります。上位10地点のうち、大津市が5地点、草津市が4地点、栗東市が1地点となっています。

商業地の最高価格地点は、12年連続で「大津5 - 6」となりました。JR大津駅至近にあり、周辺では高層マンションが建設されるなど、土地の高度利用が進められています。上位10地点のうち、大津市が7地点、草津市が3地点となっています。

##### (2) 上昇幅上位地点

住宅地の上昇幅1位は、「大津 - 45」となりました。JR大津駅から徒歩圏内の戸建住宅地の地点で、利便性が良好で、需要が強い地点となっています。大津駅徒歩圏内の旧市街地では民泊施設等の多様な用途での利用を目的として需要が高まっています。

商業地の上昇幅1位は、「草津5 - 7」となりました。JR南草津駅から徒歩圏内の店舗やマンションが多く見られる路線沿いの商業地域の地点で、店舗やマンションに対する根強い需要が背景にあるものと考えられます。その他の上位地点は、JR線主要駅周辺の商業地域の地点やマンション地域の地点となっています。

##### (3) 下落幅上位地点

住宅地、商業地とも、大津市の南部地域や高島、湖東、甲賀地域の地点が上位を占める結果となりました。人口の減少や商圈の縮小といった構造的な要因が背景にあるものと考えられます。

第5表 地点別価格順位（上位10地点）

（住宅地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	平成31年 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	前年の状況		
						順位	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	草津 - 7	草津市	南草津1丁目3番3外	279,000	3.0	1	271,000	2.7
2	大津 - 48	大津市	京町1丁目408番	220,000	-	-	-	-
3	草津 - 1	草津市	野村1丁目字上羽高10番13	178,000	2.3	2	174,000	2.4
4	大津 - 14	大津市	梅林1丁目字月見坂910番19	156,000	2.6	3	152,000	3.4
5	大津 - 16	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	138,000	1.5	4	136,000	0.7
6	大津 - 45	大津市	京町2丁目407番	137,000	3.8	7	132,000	3.1
6	草津 - 9	草津市	平井1丁目字十町田18番5	137,000	1.5	5	135,000	2.3
8	大津 - 41	大津市	石場字後田28番9	136,000	2.3	6	133,000	0.8
9	栗東 - 5	栗東市	縷6丁目342番30	131,000	0.8	8	130,000	0.0
10	草津 - 5	草津市	野路町字下北池2429番7	126,000	3.3	9	122,000	1.7

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	平成31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5 - 6	大津市	梅林1丁目167番外	347,000	2.1	1	340,000	2.1
2	草津5 - 4	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外	318,000	3.2	2	308,000	3.0
3	草津5 - 5	草津市	西浜川1丁目字丸ノ内763番5	293,000	3.5	3	283,000	2.5
4	大津5 - 18	大津市	馬場2丁目字西柳川252番8	273,000	1.5	4	269,000	1.9
5	大津5 - 11	大津市	におの浜2丁目1番36	251,000	3.7	6	242,000	3.4
6	大津5 - 7	大津市	大萱1丁目3460番外	249,000	2.5	5	243,000	2.1
7	草津5 - 1	草津市	大路1丁目字西浦721番4	242,000	2.5	7	236,000	2.2
8	大津5 - 2	大津市	中央3丁目310番1外	203,000	3.6	8	196,000	3.2
9	大津5 - 14	大津市	粟津町1114番20	197,000	2.6	9	192,000	2.1
10	大津5 - 9	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	188,000	3.3	10	182,000	2.8

順位は対前年変動率の小数点6位以下の四捨五入により同位となる場合がある。

第6表 地点別変動率順位（上昇幅上位10地点）

（住宅地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	平成31年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津 - 45	大津市	京町2丁目407番	3.8	137,000	2	3.1	132,000
2	草津 - 5	草津市	野路町字下北池2429番7	3.3	126,000	16	1.7	122,000
3	草津 - 7	草津市	南草津1丁目3番3外	3.0	279,000	4	2.7	271,000
4	大津 - 14	大津市	梅林1丁目字月見坂910番19	2.6	156,000	1	3.4	152,000
5	守山 - 4	守山市	今宿2丁目字西浦268番39	2.6	118,000	3	2.7	115,000
6	草津 - 1	草津市	野村1丁目字上羽高10番13	2.3	178,000	5	2.4	174,000
7	大津 - 41	大津市	石場字後田28番9	2.3	136,000	32	0.8	133,000
8	野洲 - 5	野洲市	西河原字川ケ中1036番23	2.2	55,200	8	2.1	54,000
9	守山 - 7	守山市	金森町字山柿650番27	2.1	95,300	10	2.0	93,300
10	野洲 - 3	野洲市	小篠原字横枕1818番44	2.1	93,900	7	2.2	92,000

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	平成31年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	草津5 - 7	草津市	野路町字片原688番2	3.8	138,000	3	3.1	133,000
2	大津5 - 11	大津市	におの浜2丁目1番36	3.7	251,000	1	3.4	242,000
3	大津5 - 2	大津市	中央3丁目310番1外	3.6	203,000	2	3.2	196,000
4	草津5 - 5	草津市	西波川1丁目字丸ノ内763番5	3.5	293,000	12	2.5	283,000
5	野洲5 - 1	野洲市	小篠原字門田2213番4	3.5	148,000	8	2.9	143,000
6	近江八幡5 - 1	近江八幡市	鷹飼町1496番外	3.5	149,000	31	0.7	144,000
7	守山5 - 4	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	3.4	180,000	5	3.0	174,000
8	大津5 - 9	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	3.3	188,000	10	2.8	182,000
9	草津5 - 4	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外	3.2	318,000	4	3.0	308,000
10	大津5 - 15	大津市	一里山1丁目字西野2552番4外	2.8	145,000	6	2.9	141,000

第7表 地点別変動率順位（下落幅上位10地点）

（住宅地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	平成31年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津 - 46	大津市	南郷4丁目字上山508番54	3.9	36,800	2	3.8	38,300
2	甲賀 - 8	甲賀市	信楽町江田字小麦生597番外	3.8	17,800	11	3.1	18,500
3	滋賀高島 - 1	高島市	勝野字市内1293番	3.7	23,500	9	3.2	24,400
4	大津 - 50	大津市	伊香立下在地町字上出917番	3.6	21,200	18	2.7	22,000
5	大津 - 26	大津市	黒津2丁目字横園228番25	3.6	53,200	10	3.2	55,200
6	甲賀 - 11	甲賀市	信楽町長野字広芝1369番5	3.6	19,000	4	3.4	19,700
7	大津 - 19	大津市	水明2丁目17番11	3.4	51,800	3	3.6	53,600
8	大津 - 28	大津市	里6丁目字池ケ谷808番80	3.4	49,000	5	3.4	50,700
9	大津 - 37	大津市	稲葉台字十二盃357番178	3.3	70,100	7	3.3	72,500
10	大津 - 43	大津市	瀬田5丁目字篠部121番外	3.2	72,600	1	4.1	75,000

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	平成31年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	甲賀5 - 3	甲賀市	信楽町長野字三代出459番9	3.4	33,600	2	3.1	34,800
2	滋賀高島5 - 1	高島市	勝野字郭内1748番17外	3.4	37,100	1	3.3	38,400
3	彦根5 - 6	彦根市	中央町字伝馬町87番外	2.5	70,400	3	2.6	72,200
4	滋賀高島5 - 3	高島市	今津町住吉1丁目5番17	2.3	41,600	28	0.5	42,600
5	長浜5 - 4	長浜市	木之本町木之本字横田1559番	2.3	34,200	5	2.0	35,000
6	滋賀高島5 - 2	高島市	安曇川町田中文字赤井田43番5外	2.1	32,300	4	2.1	33,000
7	甲賀5 - 4	甲賀市	甲賀町大原市場817番外	1.8	32,200	10	1.5	32,800
8	滋賀日野5 - 1	日野町	大字内池字播原905番2外	1.6	30,100	9	1.6	30,600
9	米原5 - 1	米原市	柏原字宿村858番	1.5	20,000	11	1.5	20,300
10	米原5 - 3	米原市	春照字森ノ上559番1外	1.3	14,700	12	1.3	14,900

順位は対前年変動率の小数点6位以下の四捨五入により同位となる場合がある。

5 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住宅地・商業地の平均変動率は第8表のとおりとなっています。

近畿府県では、住宅地については奈良県が下落幅が横ばいとなったほかは、下落幅が縮小または上昇幅が拡大となりました。なお、大阪府、京都府を除く4県で前年に続き、平均変動率がマイナスとなりました。商業地については、前年に続き和歌山県を除く府県で平均変動率がプラスとなり、上昇幅も拡大となりました。

圏域別では、全ての圏域で、住宅地・商業地ともプラスとなり、上昇幅も拡大となりました。昨年と比較して、地方圏の住宅地はマイナスからプラスに転じました。

第8表 近畿地方の府県別・圏域別平均変動率（住宅地・商業地）

（住宅地）						（商業地）					
府県・圏域名	平27 (2015)	平28 (2016)	平29 (2017)	平30 (2018)	平31 (2019)	府県・圏域名	平27 (2015)	平28 (2016)	平29 (2017)	平30 (2018)	平31 (2019)
滋賀県	0.4	0.5	0.7	0.7	0.6	滋賀県	0.2	0.2	0.2	0.3	0.6
京都府	0.3	0.1	0.0	0.3	0.8	京都府	1.2	3.2	4.5	6.5	9.7
大阪府	0.1	0.0	0.0	0.1	0.2	大阪府	2.0	4.2	5.0	4.9	6.5
兵庫県	0.3	0.3	0.4	0.4	0.2	兵庫県	0.1	0.5	1.1	1.7	2.4
奈良県	0.3	0.3	0.4	0.5	0.5	奈良県	0.3	0.0	0.0	0.4	0.9
和歌山県	2.6	2.0	1.8	1.5	1.3	和歌山県	2.1	1.3	1.4	1.1	1.1
東京圏	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	東京圏	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7
大阪圏	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	大阪圏	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4
名古屋圏	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	名古屋圏	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7
三大都市圏	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	三大都市圏	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1
地方圏	1.1	0.7	0.4	0.1	0.2	地方圏	1.4	0.5	0.1	0.5	1.0
全国	0.4	0.2	0.0	0.3	0.6	全国	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8

単位「%」

用語の説明

東京圏……首都圏整備法による既成市街地および近郊整備地帯を含む市区町村の区域（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県の各一部）

大阪圏……近畿圏整備法による既成市街地および近郊整備地帯を含む市町村の区域（大阪府の全域、京都府、兵庫県、奈良県の各一部）

名古屋圏……中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域（愛知県、三重県の各一部）

三大都市圏…東京圏、大阪圏、名古屋圏

地方圏……三大都市圏以外の区域

## 平成31年地価公示（滋賀県）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31年 1 月 1 日現在
- 3 標準地設定数              346地点（市町別・用途別の設定数は下表のとおり）
- 4 選定替等地点              新規 2 地点、選定替 6 地点、廃止 2 地点

### 市町別・用途別

用途 市町名	住 宅 地					商 業 地					工 業 地					計
	市街化	調区	非線引	都計外	計	市街化	調区	非線引	都計外	計	市街化	調区	非線引	都計外	計	
大津市	51 (4)	8			59 (4)	21				21	2				2	82 (4)
彦根市	16	3			19	9				9	3				3	31
長浜市	6	2	11		19	5		4		9			1		1	29
近江八幡市	9	2			11	2				2	1				1	14
草津市	13 (1)	1			14 (1)	9				9	1				1	24 (1)
守山市	8	1			9	6 (1)				6 (1)	1				1	16 (1)
栗東市	9	1			10	4				4	1				1	15
甲賀市	9 (1)	6	4		19 (1)	3		1		4	1				1	24 (1)
野洲市	6	3			9	2				2	1				1	12
湖南市	9	3			12	3				3	2				2	17
高島市			10 (1)		10 (1)			3		3						13 (1)
東近江市	13	5	4		22	6				6	2				2	30
米原市	3	3	5		11	1		2		3						14
蒲生郡	日野町	2	3		5	1				1	1				1	7
	竜王町		2		2						1				1	3
愛知郡	愛荘町			3	3			2		2						5
犬上郡	豊郷町			2	2			1		1						3
	甲良町			3	3											3
	多賀町	2	1		3	1				1						4
滋賀県計	156 (6)	44	42 (1)		242 (7)	73 (1)		13		86 (1)	17		1		18	346 (8)
市計	152 (6)	38	34 (1)		224 (7)	71 (1)		10		81 (1)	15		1		16	321 (8)
町計	4	6	8		18	2		3		5	2				2	25

「市街化」は「市街化区域」、「調区」は「市街化調整区域」、「非線引」は「非線引都市計画区域」、「都計外」は「都市計画区域外」の略  
 ( )内は新規地点および選定替地点数の合計

## 公的土地評価制度の比較

地価公示、地価調査をはじめとする公的評価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 約26,000地点(標準地)	毎年7月1日 約22,000地点(基準地)	毎年1月1日 約410,000地点	1月1日(3年毎) 約440,000地点
目的等	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般の土地取引の指標</li> <li>不動産鑑定士等の鑑定評価の規準</li> <li>公共用地の取得価格算定の規準</li> <li>収用委員会の補償金額算定の規準</li> <li>相続税、固定資産税評価の目安</li> <li>国土法に基づく価格審査の規準</li> <li>国土法に基づく買収価格算定の規準</li> <li>土地の再評価に関する法律に基づく再評価の基準</li> <li>国有財産の時価評価の基準</li> <li>企業会計における販売用不動産時価会計の基準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国土法に基づく価格審査の規準</li> <li>国土法に基づく買収価格算定の規準</li> <li>土地の再評価に関する法律に基づく再評価の基準</li> <li>国有財産の時価評価の基準</li> <li>企業会計における販売用不動産時価会計の基準</li> </ul> <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"> <li>相続税、贈与税および地価税の課税のため</li> </ul> <p>地価公示価格水準の8割程度を目途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地的形態形成地域は、路線価方式</li> <li>その他の地域は、固定資産税評価額倍率方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税の課税のため</li> </ul> <p>地価公示価格水準の7割程度を目途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地的形態形成地域は、路線価方式</li> <li>その他の地域は、標準宅地比準方式</li> </ul>
県内の対象地域	県内13市6町 標準地：346地点 うち林地：なし	県内13市6町 基準地：382地点 うち林地：3地点	県内全域	県内全域 約5,800地点

国土交通省・土地総合情報システム (<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>) では、地価公示および都道府県地価調査に関する全国の情報(所在地番・価格等)を見ることができます。