

令和3年地価公示に見る 滋賀県の地価の概要について

■ 令和3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)	14
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)	
■ 令和3年地価公示(滋賀県)の実施概要	15
市町別・用途別標準地設定数	
■ 参考	16
公的土地評価制度の比較	

令和3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(選定替4地点、新規1地点※、隔年調査本年休止1地点※)
住宅地241地点、商業地87地点、工業地18地点

※隔年調査地点について

地価の個別化・多極化傾向に対応して地価公示の機能の強化を図るため、地価動向が安定している地域の一部の標準地について隔年で調査を行うとともに、地価の個別化・多極化が見られる地域において新たな標準地を設定することを目的に本年から設定

- ・本年休止地点：大津-18
- ・新たな標準地(新規地点)：大津5-201

(2) 県全体の概況

全用途の平均変動率は▲1.0%(前年▲0.3%)となり、平成21年から13年連続でマイナスとなりました。

滋賀県の地価は、平成21年以降平均変動率が対前年比で下落が続いており、平成26年から令和2年までは下落幅が▲0.2～▲0.4%程度で推移していましたが、本年は新型コロナウイルス感染症の影響等により、前年より上昇地点数が大幅に減少し、結果として下落幅が拡大しました。

なお、第2表の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のとおり、前半(令和2年1月1日から令和2年7月1日)と、後半(令和2年7月1日から令和3年1月1日)では、後半の下落幅がやや縮小する結果となりました。

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線主要駅周辺の地域を中心に横ばい若しくは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

用途別平均変動率は以下のとおりで、住宅地と商業地でマイナスとなり、工業地はプラスとなりました。

住宅地は▲1.3%(前年▲0.8%)と13年連続でマイナスとなりました。

商業地は▲0.7%(前年+0.7%)とプラスからマイナスに転じ、平成25年以来のマイナスとなりました。

工業地は+0.3%(前年+1.2%)と7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▲0.7%（前年+0.2%）、野洲市が▲0.5%（前年+1.1%）とプラスからマイナスに転じ、草津市が+0.3%（前年+2.3%）、守山市が+0.1%（前年+1.6%）、栗東市が+0.2%（前年+0.8%）と3市でプラスとなりましたが、上昇幅は縮小しました。

このように、大津・南部地域は、草津市、栗東市、守山市の3市が対前年比でプラスの変動率となりましたが、大津市、野洲市はプラスからマイナスに転じ、また、大津・南部地域以外の市町については、全ての市町で対前年比でマイナスの変動率となりました。

(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▲1.3%（前年▲0.8%）となり、13年連続の下落となりました。下落幅は前年より拡大しました。また、前年からの継続地点239地点のうち、上昇地点は23地点（前年67地点）、横ばい地点が58地点（前年27地点）、下落地点が158地点（前年145地点）となり、上昇地点数が前年から大きく減少し、横ばい地点と下落地点が増加しました。

大津・南部地域では、大津市、野洲市を除く草津市、守山市、栗東市の3市の平均変動率がプラスとなりましたが、前年よりも上昇幅が縮小しました。また、大津市は前年に引き続き下落となりましたが、下落幅は前年より拡大しました。また、野洲市はプラスからマイナスに転じました。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が、各市とも新型コロナウイルス感染症等の影響により上昇地点数が減少し、横ばい地点が増加しました。

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、上昇地点は前年は11地点ありましたが、本年はなく、全ての地点で横ばい若しくは下落となりました。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▲0.7%（前年+0.7%）となり、前年まで7年連続でプラスでしたが、本年はプラスからマイナスに転じました。

また、前年からの継続地点84地点のうち、上昇地点は7地点（前年42地点）、横ばい地点が22地点（前年14地点）、下落地点が55地点（前年28地点）となり、上昇地点が前年から大きく減少し、横ばい地点と下落地点が前年から大きく増加しました。

大津・南部地域では、草津市、栗東市、野洲市の3市の平均変動率がプラスから横ばいとなり、大津市、守山市は、プラスから下落に転じました。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が、新型コロナウイルス感染症の影響等により、上昇地点数は大きく減少しました。

その他の地域では、近江八幡市が+0.0%（前年+2.2%）とプラスから横ばい、東近江市が▲0.7%（前年+0.2%）とプラスからマイナスに転じました。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+0.3%となり、7年連続で上昇となりました。上昇幅は前年（+1.2%）より大幅に縮小しました。

前年からの継続地点18地点のうち、上昇地点は5地点（前年15地点）、横ばい地点が10地点（前年2地点）、下落地点が3地点（前年1地点）となり、上昇地点が前年から減少し、横ばい地点と下落地点が前年から増加しました。

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、5地点が上昇、8地点が横ばいとなり、下落地点は1地点となりました。その一方で、湖北・湖東地域では、上昇地点はなく、2地点が横ばい、2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

用途	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	51,200	▲ 1.3	241	239	23	58	158
	51,700	▲ 0.8	242	239	67	27	145
商業地	102,500	▲ 0.7	87	84	7	22	55
	102,000	0.7	86	84	42	14	28
工業地	26,800	0.3	18	18	5	10	3
	26,700	1.2	18	18	15	2	1
全用途	62,800	▲ 1.0	346	341	35	90	216
	62,900	▲ 0.3	346	341	124	43	174

※上段は本年数値、下段は前年の数値

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	▲0.5	▲0.1	▲0.6
商業地	▲0.6	▲0.3	▲0.8

※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」は令和2年1月1日から令和2年7月1日まで、「後半」は令和2年7月1日から令和3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	—	—	—
令和 2	51,700	▲ 0.8	0.8	102,000	0.7	3.1	26,700	1.2	1.8	—	—	—
3	51,200	▲ 1.3	▲ 0.4	102,500	▲ 0.7	▲ 0.8	26,800	0.3	0.8	—	—	—

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
令和 2	—	—	—	—	—	—	62,900	▲ 0.3	1.4
3	—	—	—	—	—	—	62,800	▲ 1.0	▲ 0.5

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、野洲市を除く3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。本年は新型コロナウイルス感染症の影響等により、上昇した全ての市町で上昇幅が縮小し、下落した市町のうち、高島市を除く全ての市町で下落幅が拡大する結果となりました。

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。

【上昇幅が縮小した市町】

草津市+0.4%（前年+1.8%）、守山市+0.2%（前年+1.3%）、
栗東市+0.1%（前年+0.5%）

【上昇から下落に転じた市町】

野洲市▲0.6%（前年+0.7%）

【下落幅が縮小した市町】

高島市▲2.8%（前年▲2.9%）

【下落幅が拡大した市町】

大津市▲1.0%（前年▲0.5%）、彦根市▲1.6%（前年▲1.3%）、
長浜市▲1.9%（前年▲1.5%）、近江八幡市▲1.0%（前年▲0.4%）、
甲賀市▲1.6%（前年▲1.4%）、湖南市▲1.5%（前年▲1.3%）、
東近江市▲1.7%（前年▲1.3%）、米原市▲1.9%（前年▲1.6%）、
日野町▲2.8%（前年▲1.5%）、竜王町▲2.9%（前年▲1.6%）、
愛荘町▲0.8%（前年▲0.5%）豊郷町▲1.6%（前年▲1.2%）、
甲良町▲3.2%（前年▲2.4%）、多賀町▲2.4%（前年▲1.9%）

(2) 商業地

商業地では、大津市、守山市、東近江市がプラスからマイナスに転じ、草津市、栗東市、野洲市、近江八幡市はプラスから横ばいとなりました。その他の市町では前年に続きマイナスとなりました。

本年は新型コロナウイルス感染症の影響等により、上昇した市町はなく、下落した市町のうち高島市を除く全ての市町で下落幅が拡大する結果となりました。

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。

【上昇から横ばいとなった市町】

草津市0.0%（前年+3.3%）、栗東市0.0%（前年+1.1%）、
野洲市0.0%（前年+2.5%）、近江八幡市0.0%（前年+2.2%）

【上昇から下落に転じた市町】

大津市▲0.1%（前年+1.9%）、守山市▲0.1%（前年+1.9%）、

東近江市▲0.7%（前年+0.2%）、

【下落幅が縮小した市町】

高島市▲3.3%（前年▲3.4%）、

【下落幅が拡大した市町】

彦根市▲1.1%（前年▲0.6%）、長浜市▲1.2%（前年▲0.7%）、
甲賀市▲1.3%（前年▲0.9%）、湖南市▲1.0%（前年▲0.1%）、
米原市▲1.8%（前年▲1.4%）、日野町▲2.4%（前年▲1.7%）、
愛荘町▲0.4%（前年▲0.2%）、豊郷町▲1.3%（前年▲0.8%）、
多賀町▲2.1%（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		75,100	▲ 1.0	58	57	7	19	31	156,300	▲ 0.1	22	19	3	9	7
		76,100	▲ 0.5	59	58	25	6	27	155,600	1.9	21	20	18	2	0
彦根市		41,700	▲ 1.6	19	19	0	0	19	72,200	▲ 1.1	9	9	0	0	9
		42,300	▲ 1.3	19	18	0	1	17	72,900	▲ 0.6	9	9	0	3	6
長浜市		28,800	▲ 1.9	19	19	0	1	18	58,800	▲ 1.2	9	9	0	0	9
		29,100	▲ 1.5	19	19	0	4	15	59,500	▲ 0.7	9	9	0	3	6
近江八幡市		50,700	▲ 1.0	11	11	0	3	8	135,500	0.0	2	2	0	2	0
		51,000	▲ 0.4	11	11	3	1	7	135,500	2.2	2	2	2	0	0
草津市		116,600	0.4	14	14	5	7	2	193,200	0.0	9	9	2	3	4
		115,900	1.8	14	14	11	2	1	193,500	3.3	9	8	8	0	0
守山市		86,500	0.2	9	9	6	2	1	113,100	▲ 0.1	6	6	0	5	1
		86,100	1.3	9	9	8	0	1	113,100	1.9	6	6	5	0	1
栗東市		80,200	0.1	10	10	5	4	1	81,800	0.0	4	4	1	1	2
		80,000	0.5	10	10	7	2	1	81,700	1.1	4	4	2	1	1
甲賀市		21,400	▲ 1.6	19	19	0	6	13	47,800	▲ 1.3	4	4	1	0	3
		21,700	▲ 1.4	19	19	2	4	13	48,300	▲ 0.9	4	4	1	0	3
野洲市		56,100	▲ 0.6	9	9	0	5	4	111,200	0.0	2	2	0	2	0
		56,300	0.7	9	9	5	1	3	111,200	2.5	2	2	2	0	0
湖南市		36,800	▲ 1.5	12	12	0	2	10	53,800	▲ 1.0	3	3	0	0	3
		37,300	▲ 1.3	12	12	1	2	9	54,300	▲ 0.1	3	3	0	2	1
高島市		17,600	▲ 2.8	10	10	0	0	10	34,600	▲ 3.3	3	3	0	0	3
		18,100	▲ 2.9	10	10	0	0	10	35,700	▲ 3.4	3	3	0	0	3
東近江市		32,100	▲ 1.7	22	22	0	5	17	65,400	▲ 0.7	6	6	0	0	6
		32,500	▲ 1.3	22	22	4	2	16	65,800	0.2	6	6	4	2	0
米原市		28,900	▲ 1.9	11	10	0	2	8	23,200	▲ 1.8	3	3	0	0	3
		29,400	▲ 1.6	11	10	0	1	9	23,500	▲ 1.4	3	3	0	0	3
蒲生郡	日野町	15,900	▲ 2.8	5	5	0	0	5	28,900	▲ 2.4	1	1	0	0	1
		16,300	▲ 1.5	5	5	0	0	5	29,600	▲ 1.7	1	1	0	0	1
	竜王町	20,300	▲ 2.9	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	—
		21,000	▲ 1.6	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	—
愛知郡	愛荘町	30,200	▲ 0.8	3	3	0	2	1	30,600	▲ 0.4	2	2	0	0	2
		30,300	▲ 0.5	3	3	1	1	1	30,700	▲ 0.2	2	2	0	1	1
犬上郡	豊郷町	12,600	▲ 1.6	2	2	0	0	2	23,400	▲ 1.3	1	1	0	0	1
		12,800	▲ 1.2	2	2	0	0	2	23,700	▲ 0.8	1	1	0	0	1
	甲良町	11,300	▲ 3.2	3	3	0	0	3	—	—	—	—	—	—	—
		11,700	▲ 2.4	3	3	0	0	3	—	—	—	—	—	—	—
	多賀町	15,200	▲ 2.4	3	3	0	0	3	28,600	▲ 2.1	1	1	0	0	1
		15,600	▲ 1.9	3	3	0	0	3	29,200	▲ 1.0	1	1	0	0	1
滋賀県計		51,200	▲ 1.3	241	239	23	58	158	102,500	▲ 0.7	87	84	7	22	55
		51,700	▲ 0.8	242	239	67	27	145	102,000	0.7	86	84	42	14	28
市計		53,900	▲ 1.2	223	221	23	56	142	107,000	▲ 0.6	82	79	7	22	50
		54,400	▲ 0.7	224	221	66	26	129	106,500	0.8	81	79	42	13	24
町計		17,500	▲ 2.3	18	18	0	2	16	28,400	▲ 1.3	5	5	0	0	5
		17,900	▲ 1.5	18	18	1	1	16	28,800	▲ 0.8	5	5	0	1	4

※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		36,600	1.3	2	2	1	1	0	96,000	▲ 0.7	82	78	11	29	38
		36,300	1.9	2	2	2	0	0	95,500	0.2	82	80	45	8	27
彦根市		28,200	▲ 0.3	3	3	0	2	1	49,200	▲ 1.3	31	31	0	2	29
		28,300	0.4	3	3	2	1	0	49,800	▲ 0.9	31	30	2	5	23
長浜市		15,700	▲ 0.6	1	1	0	0	1	37,600	▲ 1.7	29	29	0	1	28
		15,800	▲ 0.6	1	1	0	0	1	38,100	▲ 1.2	29	29	0	7	22
近江八幡市		20,200	0.0	1	1	0	1	0	60,600	▲ 0.8	14	14	0	6	8
		20,200	1.5	1	1	1	0	0	60,900	0.1	14	14	6	1	7
草津市		44,000	1.1	1	1	1	0	0	142,300	0.3	24	24	8	10	6
		43,500	2.4	1	1	1	0	0	142,000	2.3	24	23	20	2	1
守山市		34,500	0.6	1	1	1	0	0	93,200	0.1	16	16	7	7	2
		34,300	2.1	1	1	1	0	0	93,000	1.6	16	16	14	0	2
栗東市		36,000	2.6	1	1	1	0	0	77,700	0.2	15	15	7	5	3
		35,100	2.6	1	1	1	0	0	77,400	0.8	15	15	10	3	2
甲賀市		18,200	0.0	1	1	0	1	0	25,700	▲ 1.5	24	24	1	7	16
		18,200	0.0	1	1	0	1	0	26,000	▲ 1.3	24	24	3	5	16
野洲市		24,100	0.0	1	1	0	1	0	62,600	▲ 0.5	12	12	0	8	4
		24,100	1.7	1	1	1	0	0	62,700	1.1	12	12	8	1	3
湖南市		24,100	0.0	2	2	0	2	0	38,300	▲ 1.2	17	17	0	4	13
		24,100	0.8	2	2	2	0	0	38,700	▲ 0.9	17	17	3	4	10
高島市		—	—	—	—	—	—	—	21,500	▲ 2.9	13	13	0	0	13
		—	—	—	—	—	—	—	22,200	▲ 3.0	13	13	0	0	13
東近江市		22,900	▲ 0.2	2	2	0	1	1	38,200	▲ 1.4	30	30	0	6	24
		23,000	1.1	2	2	2	0	0	38,500	▲ 0.8	30	30	10	4	16
米原市		—	—	—	—	—	—	—	27,700	▲ 1.8	14	13	0	2	11
		—	—	—	—	—	—	—	28,100	▲ 1.5	14	13	0	1	12
蒲生郡	日野町	14,100	0.0	1	1	0	1	0	17,500	▲ 2.3	7	7	0	1	6
		14,100	0.7	1	1	1	0	0	17,900	▲ 1.2	7	7	1	0	6
	竜王町	24,100	0.4	1	1	1	0	0	21,600	▲ 1.8	3	3	1	0	2
		24,000	2.1	1	1	1	0	0	22,000	▲ 0.4	3	3	1	0	2
愛知郡	愛荘町	—	—	—	—	—	—	—	30,300	▲ 0.6	5	5	0	2	3
		—	—	—	—	—	—	—	30,400	▲ 0.4	5	5	1	2	2
犬上郡	豊郷町	—	—	—	—	—	—	—	16,200	▲ 1.5	3	3	0	0	3
		—	—	—	—	—	—	—	16,400	▲ 1.1	3	3	0	0	3
	甲良町	—	—	—	—	—	—	—	11,300	▲ 3.2	3	3	0	0	3
		—	—	—	—	—	—	—	11,700	▲ 2.4	3	3	0	0	3
	多賀町	—	—	—	—	—	—	—	18,600	▲ 2.4	4	4	0	0	4
		—	—	—	—	—	—	—	19,000	▲ 1.7	4	4	0	0	4
滋賀県計		26,800	0.3	18	18	5	10	3	62,800	▲ 1.0	346	341	35	90	216
		26,700	1.2	18	18	15	2	1	62,900	▲ 0.3	346	341	124	43	174
市計		27,800	0.3	16	16	4	9	3	66,200	▲ 1.0	321	316	34	87	195
		27,700	1.2	16	16	13	2	1	66,200	▲ 0.2	321	316	121	41	154
町計		19,100	0.2	2	2	1	1	0	19,800	▲ 1.9	25	25	1	3	21
		19,100	1.4	2	2	2	0	0	20,100	▲ 1.1	25	25	3	2	20

※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、9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。また、2位の「大津-48」についても、マンション地域の地点となります。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、2年連続で「草津5-1」となりました。前年に新規に選定された地点で、JR草津駅至近にあり、県内有数の繁华性を誇る地域です。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。

なお、住宅地・商業地とも上位地点は前年とほぼ同じ地点となりました。

(2) 上昇幅上位地点

住宅地の上昇幅1位は、「大津-59」となりました。JR堅田駅近くの戸建住宅地域の地点で、令和元年9月に堅田駅に西口の駅前広場が完成し、同年11月に換地処分が完了した堅田駅西口土地区画整理事業の区域に隣接しており、周辺での好調な住宅販売状況を背景に、需要が強い地点となっています。その他の上位地点は、大津・南部地域のJR線主要駅周辺の利便性の良好な住宅地が中心となっており、大津市の地点が1地点、草津市の地点が5地点、栗東市の地点が1地点、守山市の地点が2地点となっています。

商業地の上昇幅1位は、「大津5-3」となりました。JR大津京駅を最寄り駅とする地点で、県道に面し、店舗のほかマンション開発も多く見られる繁华性の高い商業地域の地点で、店舗やマンションに対する強い需要が背景にあります。その他の上位地点は、JR線主要駅周辺の商業地域の地点が多くなっており、上昇幅上位7地点のうち大津市の地点が3地点、草津市の地点が2地点、栗東市、甲賀市がそれぞれ1地点となり、商業地の上昇地点は上記の7地点のみとなりました。

(3) 下落幅上位地点

住宅地、商業地とも、大津市の郊外や高島、湖北、湖東、東近江、甲賀地域の地点が上位を占める結果となりました。人口の減少や商圏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。

住宅地では、大津市の地点が3地点、東近江市の地点が2地点、高島市、甲賀市、長浜市、竜王町、甲良町がそれぞれ1地点となりました。

また商業地では、高島市の地点が3地点、甲賀市の地点が2地点、米原市、彦根市、長浜市、日野町、大津市がそれぞれ1地点となりました。

なお、下落幅の上位10地点のうち、住宅地の全ての地点、商業地のうち9地点で前年よりも下落幅が拡大しました。

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	令和3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	297,000	1.4	1	293,000	5.0
2	大津 - 48	大津市	京町1丁目408番	232,000	2.2	2	227,000	3.2
3	草津 - 1	草津市	野村1丁目字上羽高10番13	185,000	1.1	3	183,000	2.8
4	大津 - 14	大津市	梅林1丁目字月見坂910番19	162,000	0.6	4	161,000	3.2
5	大津 - 45	大津市	京町2丁目407番	143,000	0.7	5	142,000	3.6
6	大津 - 16	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	140,000	0.0	6	140,000	1.4
6	大津 - 41	大津市	石場字後田28番9	140,000	0.7	7	139,000	2.2
8	草津 - 9	草津市	平井1丁目字十町田18番5	139,000	0.0	7	139,000	1.5
9	栗東 - 5	栗東市	纒6丁目342番30	133,000	0.8	9	132,000	0.8
10	草津 - 5	草津市	野路町字下北池2429番7	130,000	0.0	10	130,000	3.2

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	令和3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5 - 1	草津市	大路1丁目字西北ノ端726番1外	407,000	▲0.7	1	410,000	—
2	大津5 - 6	大津市	梅林1丁目167番外	349,000	▲1.4	2	354,000	2.0
3	草津5 - 4	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外	338,000	0.0	3	338,000	6.3
4	草津5 - 5	草津市	西渋川1丁目字丸ノ内763番5	310,000	▲0.3	4	311,000	6.1
5	大津5 - 18	大津市	馬場2丁目字西柳川252番8	270,000	▲2.2	5	276,000	1.1
6	大津5 - 11	大津市	におの浜2丁目1番36	259,000	▲0.4	6	260,000	3.6
7	大津5 - 7	大津市	大萱1丁目3460番外	255,000	▲0.8	7	257,000	3.2
8	大津5 - 14	大津市	粟津町184番3外	244,000	—	—	—	—
9	大津5 - 2	大津市	中央3丁目310番1外	210,000	0.0	8	210,000	3.4
10	大津5 - 9	大津市	京町4丁目字松ヶ枝1078番17	193,000	▲0.5	10	194,000	3.2

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 (%)	令和3年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津 - 59	大津市	本堅田6丁目字豊国2276番10外	2.4	86,200	46	0.6	84,200
2	大津 - 48	大津市	京町1丁目408番	2.2	232,000	4	3.2	227,000
3	草津 - 12	草津市	矢橋町字馬池下23番37	1.9	105,000	16	2.0	103,000
4	栗東 - 1	栗東市	小柿10丁目787番19	1.5	94,600	21	1.6	93,200
5	草津 - 7	草津市	南草津1丁目3番3外	1.4	297,000	1	5.0	293,000
6	草津 - 1	草津市	野村1丁目字上羽高10番13	1.1	185,000	6	2.8	183,000
7	草津 - 11	草津市	東草津2丁目字上野田623番10	1.0	105,000	17	2.0	104,000
8	守山 - 6	守山市	守山4丁目字南高田1274番1	0.9	114,000	8	2.7	113,000
9	守山 - 4	守山市	今宿2丁目字西浦268番39	0.8	122,000	9	2.5	121,000
10	草津 - 4	草津市	若竹町字測ヶ上264番40	0.8	127,000	23	1.6	126,000

（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 (%)	令和3年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津5 - 3	大津市	松山町字一丁田1121番1外	1.8	115,000	4	3.7	113,000
2	大津5 - 21	大津市	栄町198番15外	1.3	156,000	18	2.7	154,000
3	栗東5 - 3	栗東市	霊仙寺2丁目766番	0.9	109,000	23	1.9	108,000
4	草津5 - 8	草津市	東矢倉2丁目字金池233番5	0.9	117,000	6	3.6	116,000
5	大津5 - 17	大津市	松原町129番8外	0.7	138,000	12	3.0	137,000
6	草津5 - 7	草津市	野路町字片原688番2	0.7	145,000	3	4.3	144,000
7	甲賀5 - 1	甲賀市	水口町宮の前4758番1外	0.5	64,800	31	1.1	64,500
8	大津5 - 2	大津市	中央3丁目310番1外	0.0	210,000	7	3.4	210,000
8	大津5 - 4	大津市	唐崎3丁目458番9	0.0	103,000	33	1.0	103,000
8	大津5 - 5	大津市	真野5丁目字須原1779番5	0.0	66,900	41	0.3	66,900

※上記のほか、同順位の標準地が19地点ある。

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 (%)	令和3年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	滋賀高島 - 1	高島市	勝野字市内1293番	▲ 4.4	21,500	1	▲ 4.3	22,500
2	甲賀 - 16	甲賀市	甲賀町高嶺字中大平767番外	▲ 4.1	9,300	17	▲ 3.0	9,700
3	大津 - 50	大津市	伊香立下在地町字上出917番	▲ 3.9	19,600	3	▲ 3.8	20,400
4	長浜 - 10	長浜市	三川町字東川809番外	▲ 3.9	14,900	43	▲ 2.5	15,500
5	大津 - 21	大津市	南郷2丁目字田中133番6	▲ 3.8	63,800	62	▲ 2.2	66,300
6	東近江 - 13	東近江市	勝堂町字里西1065番1	▲ 3.8	12,800	63	▲ 2.2	13,300
7	東近江 - 10	東近江市	園町字岡ノ上996番	▲ 3.7	10,400	26	▲ 2.7	10,800
8	滋賀竜王 - 2	竜王町	大字小口字黒谷1251番185	▲ 3.7	26,200	44	▲ 2.5	27,200
9	大津 - 46	大津市	南郷4丁目字上山508番54	▲ 3.7	34,100	2	▲ 3.8	35,400
10	甲良 - 2	甲良町	大字尼子字甲高2318番外	▲ 3.7	10,500	29	▲ 2.7	10,900

（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 (%)	令和3年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	滋賀高島 5 - 2	高島市	安曇川町田中字赤井田42番1外	▲ 3.5	30,100	2	▲ 3.4	31,200
2	滋賀高島 5 - 3	高島市	今津町住吉1丁目5番17	▲ 3.5	38,800	3	▲ 3.4	40,200
3	米原 5 - 1	米原市	柏原字宿村857番外	▲ 3.1	19,000	8	▲ 2.0	19,600
4	滋賀高島 5 - 1	高島市	勝野字郭内1748番17外	▲ 2.8	34,800	1	▲ 3.5	35,800
5	彦根 5 - 6	彦根市	中央町字伝馬町87番外	▲ 2.8	66,700	4	▲ 2.6	68,600
6	甲賀 5 - 3	甲賀市	信楽町長野字三代出459番9	▲ 2.7	32,100	10	▲ 1.8	33,000
7	長浜 5 - 4	長浜市	木之本町木之本字横田1559番	▲ 2.4	32,600	5	▲ 2.3	33,400
8	滋賀日野 5 - 1	日野町	大字内池字播原905番2外	▲ 2.4	28,900	11	▲ 1.7	29,600
9	甲賀 5 - 4	甲賀市	甲賀町大原市場817番外	▲ 2.2	30,900	9	▲ 1.9	31,600
10	大津 5 - 18	大津市	馬場2丁目字西柳川252番8	▲ 2.2	270,000	55	1.1	276,000

※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、全府県で下落となりました。前年が下落であった県（滋賀県・兵庫県・奈良県・和歌山県）は下落幅が拡大し、前年上昇であった京都府、大阪府については上昇から下落に転じました。

商業地については、前年は和歌山県を除く2府3県で対前年比で上昇となっていました、本年は住宅地と同様に全府県で下落となりました。前年が下落であった和歌山県は下落幅が拡大し、前年上昇であった滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県については上昇から下落に転じました。

圏域別では、前年は住宅地・商業地とも全ての圏域で対前年比で上昇となっていました、本年は全ての圏域で住宅地・商業地とも前年の上昇から下落に転じました。

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29 (2017)	平30 (2018)	平31 (2019)	令2 (2020)	令3 (2021)	府県・圏域名	平29 (2017)	平30 (2018)	平31 (2019)	令2 (2020)	令3 (2021)
滋賀県	▲0.7	▲0.7	▲0.6	▲0.8	▲1.3	滋賀県	0.2	0.3	0.6	0.7	▲0.7
京都府	0.0	0.3	0.8	0.7	▲0.6	京都府	4.5	6.5	9.7	8.1	▲1.8
大阪府	0.0	0.1	0.2	0.4	▲0.5	大阪府	5.0	4.9	6.5	7.7	▲2.1
兵庫県	▲0.4	▲0.4	▲0.2	▲0.1	▲0.6	兵庫県	1.1	1.7	2.4	2.8	▲0.8
奈良県	▲0.4	▲0.5	▲0.5	▲0.6	▲0.8	奈良県	0.0	0.4	0.9	1.5	▲1.8
和歌山県	▲1.8	▲1.5	▲1.3	▲1.2	▲1.3	和歌山県	▲1.4	▲1.1	▲1.1	▲0.9	▲1.1
東京圏	0.7	1.0	1.3	1.4	▲0.5	東京圏	3.1	3.7	4.7	5.2	▲1.0
大阪圏	0.0	0.1	0.3	0.4	▲0.5	大阪圏	4.1	4.7	6.4	6.9	▲1.8
名古屋圏	0.6	0.8	1.2	1.1	▲1.0	名古屋圏	2.5	3.3	4.7	4.1	▲1.7
三大都市圏計	0.5	0.7	1.0	1.1	▲0.6	三大都市圏計	3.3	3.9	5.1	5.4	▲1.3
地方圏計	▲0.4	▲0.1	0.2	0.5	▲0.3	地方圏計	▲0.1	0.5	1.0	1.5	▲0.5
全国計	0.0	0.3	0.6	0.8	▲0.4	全国計	1.4	1.9	2.8	3.1	▲0.8

※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

令和3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 令和3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 選定替4地点、新規1地点、隔年調査本年休止1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		50	8 (1)			58 (1)	22 (3)				22 (3)	2				2	82 (4)
彦根市		16	3			19	9				9	3				3	31
長浜市		8	2	9		19	7		2		9			1		1	29
近江八幡市		9	2			11	2				2	1				1	14
草津市		13	1			14	9				9	1				1	24
守山市		8	1			9	6				6	1				1	16
栗東市		9	1			10	4				4	1				1	15
甲賀市		13	6			19	4				4	1				1	24
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		3		7		10	3				3						13
東近江市		13	5	4		22	6				6	2				2	30
米原市		6 (1)	3	2		11 (1)	3				3						14 (1)
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		167 (1)	44 (1)	30		241 (2)	82 (3)		5		87 (3)	17		1		18	346 (5)
市計		163 (1)	38 (1)	22		223 (2)	80 (3)		2		82 (3)	15		1		16	321 (5)
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"> 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：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 (<https://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。