

平成16年地価調査における 滋賀県の地価の概要について

<u>地価調査制度の概要</u>	1
<u>平成16年滋賀県地価調査の実施概要</u>	2
第1表 市町村別・用途別基準地設定数	
<u>平成16年滋賀県地価調査の結果概要</u>	3
<u>1.平成16年調査結果の特徴</u>	3
<u>2.用途別平均価格および平均変動率</u>	3
第2表 用途別平均価格および平均変動率	
第3表 用途別平均変動率の推移	
<u>3.地価の水準（住宅地・商業地）</u>	5
第4表 住宅地・商業地の地価水準（昭和50年を基準とする価格指数）	
<u>4.地域別平均価格および平均変動率（住宅地・商業地）</u>	5
第5表 地域別平均価格および平均変動率	
<u>5.市町村別平均価格および平均変動率</u>	6
第6-1表 市町村別平均価格および平均変動率（住宅地・商業地）	
第6-2表 市町村別平均価格および平均変動率（準工業地・工業地）	
第6-3表 市町村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6-4表 市町村別平均価格および平均変動率（全用途）	
<u>6.地点別価格順位および変動率下落順位</u>	11
第7表 地点別価格順位および変動率下落順位（上位10地点）	
<u>7.全国との比較</u>	13
第8表 用途別平均変動率の推移（全国・滋賀県）	
第9表 近畿府県および圏域・地域別平均変動率（住宅地・商業地）	
第10表 地価水準（全国・滋賀県）	
<u>市町村別平均価格地図（住宅地・商業地）</u>	15

平成16年9月
滋賀県

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、地価調査委員会議に意見を求めたうえで、都市計画区域内に限定せずに基準地を設定し、毎年 7 月 1 日時点で、この基準地の正常な価格を判定のうえ、この結果を公表しています。価格は、建物が建っている現在の土地ではなく、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/) (<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

地価公示と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 2 2 条	地方税法 第 3 4 1 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 31,866 地点(標準地)	毎年 7 月 1 日 27,725 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、固定資産税評価倍率方式
県内の対象地域	都市計画区域内 標準地：4 2 0 地点 うち林地：なし	県内全域 基準地：4 5 0 地点 うち林地：1 1 地点	県内全域	県内全域 約 5, 8 0 0 地点

平成16年滋賀県地価調査の実施概要

1. 対象区域 滋賀県全域... 8市41町1村を対象
2. 価格時点 平成16年7月1日現在
3. 基準地設定数 450地点（市町村別・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（ 代表性 中庸性 安定性 確定性 ）に照らし、各地点を点検した結果、次の地点を選定替しました。（ ）は旧ポイント

大津-6、大津-27、大津 7-1、彦根-12、八日市-1、草津-8、草津-12（草津 3-3） 守山-1、栗東-4、栗東 10-1、中主 5-1、野洲 7-1（守山 7-1） 水口 7-2（栗東 7-1） 石部 9-1、土山 9-1、安土 3-1（守山 3-3） 安土 7-1（能登川 7-1） 能登川 3-1、能登川 10-1、湖東-2、湖東-3、秦荘 5-1、米原 7-1、高月 5-1、木之本 5-1、安曇川 3-1（大津 3-3） マキノ 7-1、滋賀（林）-4、滋賀（林）-7

第1表 市町村別・用途別基準地設定数

（ ）内は、選定替の地点数

市町村名	用途	宅地											および				宅地				林	合	
		都市						市街化区域					非線引区域					その他の区域					
		住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	工業地	計	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	工業地	計	計	住宅地	商業地	工業地	計					
滋賀県		144 (8)	20 (2)	73 (1)	20 (5)	12 (1)	269 (17)	61 (2)	57 (2)	3 (1)	19 (3)	7 (1)	5 (1)	91 (8)	421 (27)	14	4		18	439 (27)	11 (2)	450 (29)	
大津市		42 (2)	3	20	2	1	68 (3)	9						77 (3)					77 (3)	1	78 (3)		
彦根市		16 (1)	2	9	2	1	30 (1)	4						34 (1)					34 (1)	1	35 (1)		
長浜市		7	1	4	2	1	15	2						17					17		17		
近江八幡市		6	2	3			11	3						14					14		14		
八日市市		4 (1)	1	3	1	1	10 (1)	2						12 (1)					12 (1)		12 (1)		
草津市		12 (2)	2	6	2	1	23 (2)	2						25 (2)					25 (2)		25 (2)		
守山市		7 (1)	2	5		1	15 (1)	2						17 (1)					17 (1)		17 (1)		
栗東市		9 (1)	1	4	1	1	16 (1)	2						18 (2)					18 (2)	1	19 (2)		
滋賀郡	志賀町	2		1			3	3						6					6		6		
野洲郡	中主町	2		1			3	1						4					4		4		
	野洲町	3	1	2	1	1	8 (1)	1						9 (1)					9 (1)		9 (1)		
	石部町	2		1		1	4 (1)	1						5 (1)					5 (1)		5 (1)		
甲賀郡	甲西町	5	1	2	1	1	10	2						12					12		12		
	水口町	4	1	2	2	1	10 (1)	3						13 (1)					13 (1)		13 (1)		
	土山町								3		1		1	5 (1)					5 (1)	1	6 (1)		
	甲賀町	2		1			3	3						6					6	1 (1)	7		
	甲南町	2		1	1		4	2						6					6		6		
	信楽町	2	1 (1)	1	1		5 (2)	1	3		1	1		5	5				5	5	5		
蒲生郡	安土町	2	1 (1)	1	1		5 (2)	1						6 (2)					6 (2)		6 (2)		
	蒲生町	2		1			3	1						4					4		4		
	日野町	3	1	1	1		6	5						11					11	1	12		
神崎郡	蓮土町						3							3					3		3		
	永源寺町	2		1	1		4	1						5	4	1		5	5	5			
	五個荘町	2	1	1			4	1						5				5	5	5			
愛知郡	能登川町	2	1 (1)	1			4 (1)	1						5 (2)					5 (2)		5 (2)		
	愛東町								3		1			4					4		4		
	湖東町								3		1		1	5 (2)					5 (2)		5 (2)		
	秦荘町								3		1		1	5 (1)					5 (1)		5 (1)		
犬上郡	愛知川町								3		1		1	5					5		5		
	豊郷町								3		1			4					4		4		
	甲良町								3		1			4					4		4		
坂田郡	多賀町	2		1		1	4	1						5					5	1	6		
	山東町								3		1	1		5					5	1	6		
	伊吹町								3		1			4					4		4		
東浅井郡	米原町	2		1 (1)			4 (1)	2						6 (1)					6 (1)		6 (1)		
	近江町	2			1		3	1						4					4		4		
	浅井町								3	1	1			5					5		5		
	虎姫町	2		1			3	1						4					4		4		
伊香郡	湖北町								3		1			4					4		4		
	びわ町							2						2					2		2		
	高月町								3		1		1	5 (1)					5 (1)		5 (1)		
高島郡	木之本町								3		1			4 (1)					4 (1)	1	5 (1)		
	余呉町														4	1			5		5		
	西浅井町														4	1			5		5		
	マキノ町								3		1		1	5 (1)					5 (1)	1	6 (1)		
	今津町								3		1	1	1	6					6		6		
	朽木村								3		1	1	1	6		2	1		3	3	4		
安曇川町								3		1	1	1	6 (1)					6 (1)		6 (1)			
高島町								3		1	1		5					5		5			
新旭町								3		1	1		5					5		5			

平成16年滋賀県地価調査の結果概要

1. 平成16年調査結果の特徴

平成16年地価調査結果にみる滋賀県の地価は、全用途において価格が下落し、平成3年以降、14年連続の地価下落を示す結果となりました。

全ての調査地点において地価が下落していますが、その下落幅は前年と比較して縮小してきており、一部には下げ止まり感が出てきています。この背景には、景気に回復感が出てきたこと、需給調整が進んで価格に値頃感が出てきたことなどが考えられます。

ただし、工業地については供給圧力が依然として強いため、需給バランスの不均衡により、地価の下落幅は依然として大きいものになっています。

2. 用途別平均価格および平均変動率

県内全域の用途別平均価格および平均変動率を第2表でみると、全ての用途において地価が下落している点は前回と同様ですが、その下落幅は縮小しています。(全用途平均変動率 8.3 5.8)

用途別の平均変動率を見ると、工業地の下落が最も大きく(12.1 9.3)、次いで宅地見込地(11.5 7.4)、商業地(10.9 7.3)、準工業地(9.3 7.3)、住宅地(7.0 4.9)、調整区域内宅地(5.9 4.8)の順となっています。なお、林地については前年と同様の下落幅となっています(8.5 8.5)。

工業地では、工場の統廃合、海外移転等が積極的に行われており、供給圧力が依然として強いため、需給バランスが崩れていることが地価下落の大きな要因になっています。

(1) 住宅地

市部では宅地供給が比較的多く見られますが、他方、近年の住宅地地価の下落により需要者の側に値頃感が出てきており、宅地需要も比較的堅調に推移していることが、住宅地地価の下落幅の縮小につながっているようです。特に大津市(10.1 5.6)、守山市(8.4 4.3)等の下落幅の縮小が目立っています。

(2) 商業地

郊外型大型店舗の進出等による商業核の分散化が既存商店街地域の繁華性・収益性を低下させ、地価下落をもたらす状況は依然として続いています。しかし、一方で、地価下落が続いてきた結果、住宅地との価格水準の差が縮小し、値頃感も出てきており、その下げ幅は縮小してきています。この傾向は市部において特に顕著ですが、郡部では住宅地に比べて商業地地価の割高感が依然としてあるため、下げ幅の縮小程度は市部ほどではありません。

駅前商業地については、総じて商業性が低下している傾向がありますが、分譲マンション等高度利用が見込める地域では、下げ幅は縮小してきています。

(3) 準工業地

路線商業地域においては、供給圧力が強い一方で幹線道路沿いや新興商業地域への店舗の分散化により繁華性・収益性が低下しているため、需要が低下しており、需給バランスの不均衡が見られ、地価の下押しの原因となっています。

(4) 工業地

工場の統廃合、海外移転等が積極的に行われている一方、県内工業団地の供給は豊富である。その結果、工業地の需給バランスが崩れており、このことが工業地地価の下落をもたらしています。

(5) 調整区域内宅地

既成住宅地域においては、総じて需要者が限定されるため、宅地需要が弱く、価格押し下げ圧力が強く働いています。特に市部の地価下落が目立っています。

(6) 宅地見込地

住宅地価格の下げ幅の縮小傾向を受けて、宅地見込地価格の下落幅も縮小してきています。

(7) 林地

木材需要の減退とその価格の低下や事業用地需要の減退を背景に、前年と同様の下落を生じています。

第2表 用途別平均価格および平均変動率

用途	項目	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
住宅地		215 (205)	53,200 (56,300)	4.9 (7.0)
宅地見込地		23 (20)	21,900 (25,200)	7.4 (11.5)
商業地		96 (92)	85,900 (93,100)	7.3 (10.9)
準工業地		27 (21)	50,500 (56,000)	7.3 (9.3)
工業地		17 (15)	26,600 (31,400)	9.3 (12.1)
調整区域内宅地		61 (59)	23,900 (26,000)	4.8 (5.9)
全用途		439 (412)	53,500 (57,400)	5.8 (8.3)
林地		11 (9)	584,700 (707,800)	8.5 (8.5)

林地は(円/10a)

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：各用途内における継続基準地の変動率の和を当該基準地数で除したもの

第3表 用途別平均変動率の推移

用途	年	昭51 (1976)	昭52 (1977)	昭53 (1978)	昭54 (1979)	昭55 (1980)	昭56 (1981)	昭57 (1982)	昭58 (1983)	昭59 (1984)	昭60 (1985)	昭61 (1986)	昭62 (1987)	昭63 (1988)	平1 (1989)	平2 (1990)
住宅地		0.6	1.0	3.1	7.7	10.9	8.7	6.6	4.5	3.6	2.8	2.5	2.5	3.4	15.1	41.7
宅地見込地		0.0	2.3	6.5	11.5	14.7	11.2	8.0	5.4	3.8	2.8	2.5	2.8	3.1	19.2	61.6
商業地		0.2	0.4	1.9	5.4	7.6	6.3	5.5	3.8	3.9	3.7	4.2	5.0	7.5	27.8	48.3
準工業地		0.2	0.7	2.4	7.3	9.5	7.5	5.4	4.4	3.6	3.7	3.6	4.4	6.3	24.0	50.4
工業地		0.4	0.0	1.1	2.7	6.4	6.0	5.4	3.9	3.3	3.0	2.7	2.9	2.9	15.2	50.7
調区内宅地		0.3	0.1	1.2	4.3	6.5	6.3	5.2	3.7	3.0	2.2	2.0	2.2	2.6	8.6	26.3
全用途		0.4	0.7	2.4	6.5	9.3	7.7	6.1	4.2	3.6	2.9	2.8	3.1	4.3	17.2	41.6

用途	年	平3 (1991)	平4 (1992)	平5 (1993)	平6 (1994)	平7 (1995)	平8 (1996)	平9 (1997)	平10 (1998)	平11 (1999)	平12 (2000)	平13 (2001)	平14 (2002)	平15 (2003)	平16 (2004)
住宅地		1.6	5.8	6.1	0.4	1.7	3.6	1.2	1.7	3.0	3.9	4.1	6.7	7.0	4.9
宅地見込地		1.4	6.7	6.6	0.3	2.8	3.7	1.8	3.2	4.0	5.8	5.8	10.1	11.5	7.4
商業地		2.4	7.7	12.0	4.6	7.0	7.6	5.0	5.9	6.9	7.5	7.2	9.8	10.9	7.3
準工業地		0.7	6.9	9.3	1.5	3.8	5.3	3.8	4.2	5.6	6.5	7.7	9.0	9.3	7.3
工業地		2.2	2.5	2.0	0.3	2.7	4.0	2.1	2.9	4.3	5.7	5.7	10.7	12.1	9.3
調区内宅地		0.8	2.0	3.3	0.3	1.3	2.7	0.8	0.8	1.7	2.6	2.8	5.1	5.9	4.8
全用途		1.2	5.7	7.1	1.2	2.8	4.3	2.0	2.6	3.9	4.8	5.0	7.6	8.3	5.8

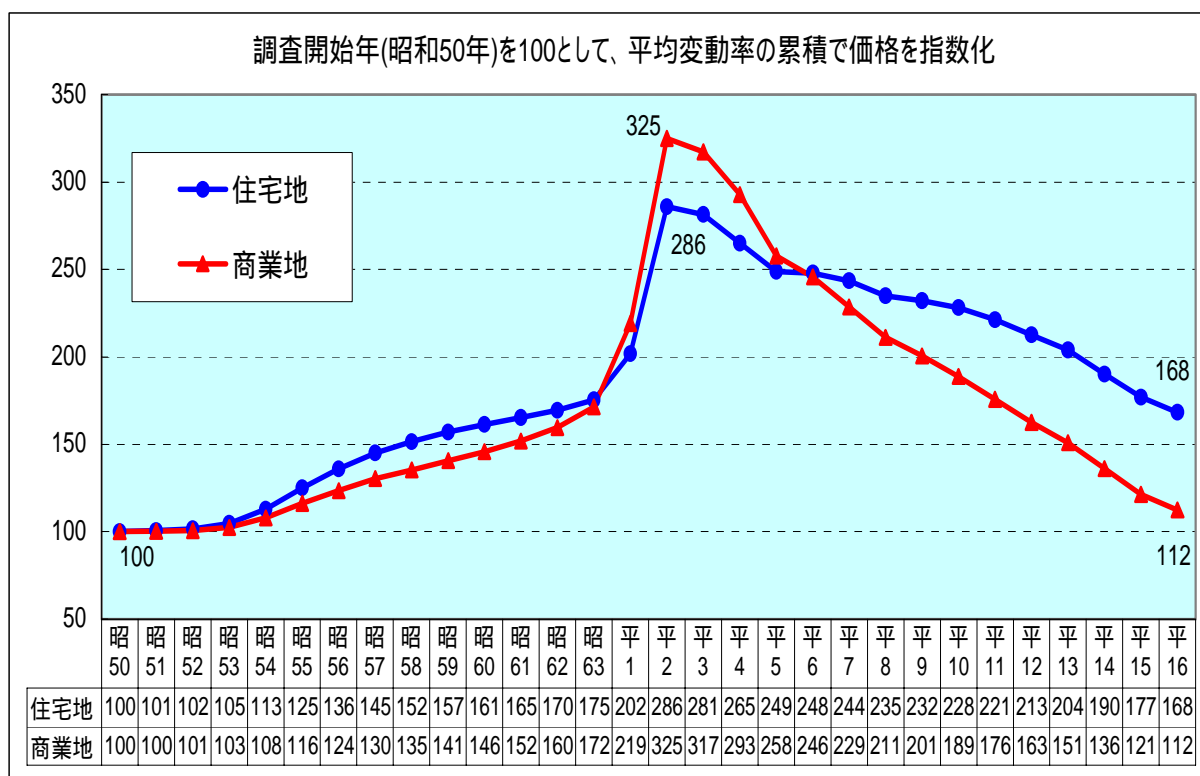
3. 地価の水準（住宅地・商業地）

地価調査開始年（昭和50年）の地価水準を基準(100)として、平均変動率の累積で指数表示した第4表をみると、住宅地および商業地の価格指数は、平成2年をピークに下落を続けており、住宅地は商業地に比べて、比較的緩やかな下落傾向を示しています。

平成16年の地価水準は、住宅地（H16年：168）では、概ね昭和62年の水準（S62年：170）となり、商業地（H16年：112）では、昭和54年～昭和55年の水準（S54年：108、S55年：116）となっています。

また、平成16年の地価水準は、平成2年のピーク時（住宅地：286、商業地：325）と比べて、住宅地では約59%の水準、商業地では約34%の水準となっています。

第4表 住宅地および商業地の地価水準



4. 地域別平均価格および平均変動率（住宅地・商業地）

各地域振興局所轄地域区分別（ただし、湖南地域に大津市、志賀町を加えて「大津・湖南地域」区分とする）に、住宅地および商業地の平均変動率を第5表でみると、全ての地域で地価は下落していますが、その下落幅は縮小しています。

住宅地については、大津・湖南地域（5.9%）、甲賀地域（6.1%）の下落が大きいですが、湖北地域（2.9%）の下落は低くなっています。また、いずれの地域においても下げ幅は縮小しており、特に大津・湖南地域の下げ幅の縮小（9.5 → 5.9）が際立っています。

商業地については、東近江地域（8.2%）、湖西地域（8.4%）の下落が大きい一方で、湖北地域（4.6%）の下落は低くなっています。又、いずれの地域でも下げ幅が縮小している点も住宅地と同様であり、ここでも大津・湖南地域の下げ幅の縮小（13.2 → 7.5）が際立っています。

第5表 地域別平均価格および平均変動率（住宅地・商業地）

地域名	用途 (継続地点数)	住宅地			商業地		
		地点数 (前年数値)	平均価格(円/m ²) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/m ²) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
大津・湖南地域	77 (71)	84,600 (89,800)	5.9 (9.5)	39 (38)	126,500 (136,700)	7.5 (13.2)	
甲賀地域	21 (21)	38,300 (40,900)	6.1 (8.3)	9 (9)	50,400 (54,700)	7.7 (10.7)	
東近江地域	25 (24)	45,100 (47,700)	4.7 (6.2)	12 (12)	68,500 (75,200)	8.2 (11.3)	
湖東地域	36 (33)	38,100 (40,300)	4.3 (5.3)	16 (15)	66,900 (72,600)	7.3 (9.2)	
湖北地域	39 (39)	31,200 (32,400)	2.9 (3.7)	14 (12)	47,400 (53,700)	4.6 (6.7)	
湖西地域	17 (17)	24,400 (26,000)	5.3 (6.8)	6 (6)	50,400 (55,500)	8.4 (10.0)	
全 域	215 (205)	53,200 (56,300)	4.9 (7.0)	96 (92)	85,900 (93,100)	7.3 (10.9)	

大津・湖南地域内訳	住宅地			商業地		
大津西・志賀地域	17 (16)	81,400 (86,400)	6.5 (9.8)	6 (6)	106,400 (117,100)	9.3 (14.8)
大津中央・東地域	27 (26)	92,000 (96,900)	5.1 (10.3)	15 (15)	148,400 (162,500)	6.7 (13.9)
湖南地域	33 (29)	80,100 (85,600)	6.3 (8.6)	18 (17)	115,000 (124,200)	7.6 (11.9)

大津西：琵琶湖を以て西

5. 市町村別平均価格および平均変動率

全ての用途の市町村別の平均価格および平均変動率については、第6-1表～第6-4表のとおりとなっています。

住宅地では、地価は下落していますが、その下落幅はほとんどの市町村で縮小しています。特に大津市（10.1 5.6）、守山市（8.4 4.3）、栗東市（10.0 6.7）等市部の下落幅の縮小が目立っています。

商業地でも地価の下げ幅はほとんどの市町村で縮小しており、特に、大津市（14.1 7.2）、草津市（13.0 7.6）、長浜市（10.2 6.3）、八日市市（15.2 8.8）、栗東市（12.9 6.7）等の市部の下げ幅の縮小が際立っています。

第6-1表 市町村別平均価格および平均変動率 (住宅地・商業地)

市町村名	用途名	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	
滋賀県		215	205	53,200	(56,300)	-4.9	(-7.0)	96	92	85,900	(93,100)	-7.3	(-10.9)
大津市		42	40	90,100	(95,100)	-5.6	(-10.1)	20	20	139,500	(150,500)	-7.2	(-14.1)
彦根市		16	15	63,100	(67,800)	-6.8	(-8.2)	9	9	95,600	(104,400)	-8.2	(-11.3)
長浜市		7	7	66,700	(70,600)	-5.5	(-6.8)	4	4	81,500	(87,000)	-6.3	(-10.2)
近江八幡市		6	6	65,200	(69,700)	-6.5	(-8.5)	3	3	96,300	(108,900)	-11.3	(-12.7)
八日市市		4	3	49,500	(53,400)	-5.2	(-7.4)	3	3	65,300	(71,300)	-8.8	(-15.2)
草津市		12	10	92,500	(102,600)	-7.6	(-8.1)	6	6	140,700	(151,300)	-7.6	(-13.0)
守山市		7	6	84,500	(87,600)	-4.3	(-8.4)	5	5	108,900	(119,400)	-8.4	(-10.8)
栗東市		9	8	69,000	(73,200)	-6.7	(-10.0)	4	4	100,700	(107,900)	-6.7	(-12.9)
市部		103	95	79,300	(84,300)	-6.0	(-9.0)	54	54	115,000	(125,000)	-7.7	(-12.7)
滋賀郡	志賀町	2	2	42,500	(46,600)	-7.7	(-9.8)	1	1	75,000	(84,800)	-11.6	(-16.0)
野洲郡	中主町	2	2	50,100	(53,100)	-5.7	(-6.4)	1	0	61,300			
	野洲町	3	3	73,600	(77,700)	-5.3	(-8.1)	2	2	108,800	(118,000)	-7.5	(-12.3)
甲賀郡	石部町	2	2	55,800	(60,800)	-8.2	(-9.3)	1	1	58,000	(63,000)	-7.9	(-10.0)
	甲西町	5	5	53,200	(57,200)	-6.9	(-8.6)	2	2	66,800	(73,100)	-8.7	(-11.3)
	水口町	4	4	43,900	(46,200)	-4.9	(-7.3)	2	2	60,700	(65,000)	-6.9	(-9.8)
	土山町	3	3	19,000	(20,000)	-5.1	(-7.5)	1	1	27,800	(29,900)	-7.0	(-7.1)
	甲賀町	2	2	24,300	(25,800)	-6.1	(-6.4)	1	1	23,000	(24,200)	-5.0	(-5.1)
	甲南町	2	2	28,500	(30,300)	-6.0	(-7.3)	1	1	29,700	(33,200)	-10.5	(-14.9)
	信楽町	3	3	29,600	(31,500)	-6.3	(-10.9)	1	1	60,500	(66,000)	-8.3	(-17.5)
蒲生郡	安土町	2	2	48,600	(50,800)	-4.5	(-6.4)	1	1	75,000	(78,600)	-4.6	(-9.0)
	蒲生町	2	2	32,300	(34,000)	-5.0	(-6.4)	1	1	47,700	(50,700)	-5.9	(-9.5)
	日野町	3	3	33,000	(34,700)	-4.9	(-6.3)	1	1	59,500	(62,500)	-4.8	(-6.0)
	竜王町												
神崎郡	永源寺町	4	4	13,900	(14,100)	-1.5	(-1.2)	1	1	25,900	(27,000)	-4.1	(-1.8)
	五個荘町	2	2	47,800	(49,900)	-4.5	(-5.9)	1	1	45,000	(49,000)	-8.2	(-14.8)
	能登川町	2	2	63,200	(66,000)	-4.3	(-6.4)	1	1	83,500	(93,500)	-10.7	(-10.1)
愛知郡	愛東町	3	3	13,400	(13,700)	-2.2	(-2.8)	1	1	24,000	(25,200)	-4.8	(-7.4)
	湖東町	3	1	22,800	(21,900)	-3.2	(-4.7)	1	1	17,200	(17,900)	-3.9	(-4.8)
	秦荘町	3	3	16,000	(16,200)	-1.5	(-1.8)	1	0	17,700			
	愛知川町	3	3	21,800	(22,500)	-2.8	(-3.3)	1	1	46,000	(49,500)	-7.1	(-9.5)
犬上郡	豊郷町	3	3	15,800	(16,200)	-2.2	(-2.9)	1	1	34,000	(36,500)	-6.8	(-6.4)
	甲良町	3	3	13,600	(13,900)	-1.6	(-1.7)	1	1	28,800	(31,000)	-7.1	(-9.1)
	多賀町	2	2	26,300	(27,100)	-3.0	(-3.8)	1	1	41,200	(44,000)	-6.4	(-6.8)
坂田郡	山東町	3	3	30,300	(31,100)	-2.5	(-6.9)	1	1	35,400	(37,000)	-4.3	(-7.5)
	伊吹町	3	3	18,100	(18,600)	-2.1	(-3.2)	1	1	18,000	(18,500)	-2.7	(-2.6)
	米原町	2	2	45,200	(47,200)	-3.1	(-3.9)	1	1	84,600	(91,000)	-7.0	(-9.0)
	近江町	2	2	61,700	(63,100)	-2.3	(-3.8)						
東浅井郡	浅井町	3	3	19,400	(19,900)	-2.0	(-3.0)	1	1	34,800	(35,800)	-2.8	(-3.2)
	虎姫町	2	2	17,600	(17,800)	-1.4	(-2.2)	1	1	31,700	(33,200)	-4.5	(-6.5)
	湖北町	3	3	20,000	(20,500)	-2.4	(-2.2)	1	1	36,300	(37,200)	-2.4	(-3.1)
	びわ町												
伊香郡	高月町	3	3	21,500	(22,100)	-2.6	(-2.2)	1	0	30,500			
	木之本町	3	3	26,900	(28,300)	-5.0	(-4.2)	1	0	33,500			
	余呉町	4	4	9,500	(9,600)	-1.3	(-1.3)	1	1	14,300	(14,700)	-2.7	(-2.6)
	西浅井町	4	4	13,500	(13,700)	-1.1	(-1.2)	1	1	18,800	(19,500)	-3.6	(-3.5)
高島郡	マキノ町	3	3	23,000	(24,500)	-5.6	(-7.8)	1	1	46,500	(50,500)	-7.9	(-8.2)
	今津町	3	3	28,700	(30,800)	-6.2	(-9.7)	1	1	63,000	(70,000)	-10.0	(-12.2)
	朽木村	2	2	10,300	(10,500)	-2.4	(-2.8)	1	1	16,000	(16,500)	-3.0	(-2.4)
	安曇川町	3	3	29,000	(30,600)	-4.7	(-6.5)	1	1	71,000	(78,800)	-9.9	(-12.0)
	高島町	3	3	25,600	(27,500)	-6.7	(-6.6)	1	1	53,800	(59,700)	-9.9	(-12.8)
	新旭町	3	3	25,400	(26,900)	-5.2	(-6.0)	1	1	52,000	(57,500)	-9.6	(-12.2)
郡部		112	110	29,200	(30,600)	-3.9	(-5.0)	42	38	47,400	(51,400)	-6.6	(-8.3)

第6 - 2表 市町村別平均価格および平均変動率 (準工業地・工業地)

市町村名	用途名	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	
滋賀県		27	21	50,500	(56,000)	-7.3	(-9.3)	17	15	26,600	(31,400)	-9.3	(-12.1)
大津市		2	1	66,000	(94,600)	-7.1	(-12.1)	1	1	48,000	(54,500)	-11.9	(-17.4)
彦根市		2	2	59,500	(63,800)	-6.8	(-11.0)	1	1	28,500	(31,600)	-9.8	(-13.9)
長浜市		2	2	82,300	(91,100)	-9.7	(-10.1)	1	1	31,300	(34,200)	-8.5	(-8.8)
近江八幡市													
八日市市		1	1	55,500	(58,200)	-4.6	(-6.7)	1	1	23,900	(25,700)	-7.0	(-10.8)
草津市		2	2	72,300	(79,000)	-8.9	(-9.7)	1	1	29,000	(34,100)	-15.0	(-18.0)
守山市								1	1	43,500	(48,500)	-10.3	(-10.2)
栗東市		1	1	43,000	(52,500)	-16.0	(-15.3)	1	1	40,400	(47,600)	-15.1	(-16.0)
市部		10	9	65,800	(76,600)	-8.7	(-10.7)	7	7	34,900	(39,400)	-11.0	(-13.5)
滋賀郡	志賀町												
野洲郡	中主町												
	野洲町	1	0	65,000				1	1	25,500	(28,000)	-8.9	(-15.2)
甲賀郡	石部町							1	0	20,500			
	甲西町	1	1	46,000	(50,000)	-8.0	(-10.7)	1	1	26,500	(30,500)	-13.1	(-14.1)
	水口町	2	1	72,900	(80,700)	-6.8	(-12.0)	1	1	24,000	(25,800)	-7.0	(-9.2)
	土山町							1	0	9,750			
	甲賀町												
	甲南町	1	1	47,900	(51,500)	-7.0	(-6.4)						
	信楽町	1	1	53,000	(57,500)	-7.8	(-9.4)						
蒲生郡	安土町	1	0	47,000									
	蒲生町												
	日野町	1	1	21,200	(22,200)	-4.5	(-5.1)						
	竜王町												
神崎郡	永源寺町												
	五個荘町	1	1	28,500	(30,200)	-5.6	(-7.1)						
	能登川町												
愛知郡	愛東町												
	湖東町							1	1	15,400	(16,400)	-6.1	(-8.9)
	秦荘町							1	1	16,700	(17,500)	-4.6	(-5.4)
	愛知川町							1	1	19,000	(20,600)	-7.8	(-10.0)
犬上郡	豊郷町												
	甲良町												
	多賀町							1	1	28,300	(31,200)	-9.3	(-12.1)
坂田郡	山東町	1	1	21,500	(23,000)	-6.5	(-8.0)						
	伊吹町												
	米原町	1	0	29,800									
	近江町	1	1	32,000	(33,500)	-4.5	(-4.6)						
東浅井郡	浅井町												
	虎姫町												
	湖北町												
	びわ町												
伊香郡	高月町							1	1	22,400	(23,500)	-4.7	(-6.0)
	木之本町												
	余呉町												
	西浅井町												
高島郡	マキノ町	1	0	26,500									
	今津町	1	1	41,000	(43,000)	-4.7	(-5.5)						
	朽木村												
	安曇川町	1	1	44,000	(49,200)	-10.6	(-10.1)						
	高島町	1	1	30,100	(32,000)	-5.9	(-12.3)						
	新旭町	1	1	25,700	(26,700)	-3.7	(-6.3)						
郡部		17	12	41,400	(41,600)	-6.3	(-7.7)	10	8	20,800	(27,500)	-7.6	(-11.0)

第6-3表 市町村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）

市町村名	用途名		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		
滋賀県	61	59	23,900	(26,000)	-4.8	(-5.9)	23	20	21,900	(25,200)	-7.4	(-11.5)	
大津市	9	9	34,600	(37,900)	-9.2	(-11.8)	3	3	31,200	(34,900)	-10.1	(-13.4)	
彦根市	4	4	20,900	(21,500)	-2.8	(-3.7)	2	2	21,100	(22,500)	-6.0	(-7.0)	
長浜市	2	2	20,000	(20,400)	-2.2	(-1.2)	1	1	22,200	(22,900)	-3.1	(-5.8)	
近江八幡市	3	3	28,200	(29,900)	-5.8	(-3.6)	2	2	21,800	(23,800)	-8.2	(-10.1)	
八日市市	2	2	18,000	(18,500)	-2.7	(-2.1)	1	1	17,200	(18,500)	-7.0	(-7.5)	
草津市	2	2	36,900	(39,700)	-6.9	(-6.1)	2	2	33,800	(35,300)	-10.0	(-14.5)	
守山市	2	2	29,600	(30,500)	-2.7	(-2.7)	2	2	27,300	(28,200)	-5.1	(-10.2)	
栗東市	2	1	34,500	(39,800)	-7.3	(-8.1)	1	1	24,500	(26,000)	-5.8	(-13.3)	
市部	26	25	29,100	(31,300)	-5.8	(-6.7)	14	14	26,000	(28,300)	-7.4	(-10.8)	
滋賀郡志賀町	3	3	28,800	(31,200)	-7.1	(-10.6)							
野洲郡中主町	1	1	23,500	(24,100)	-2.5	(-2.4)							
野洲郡野洲町	1	1	22,100	(22,500)	-1.8	(-2.2)	1	1	20,500	(22,000)	-6.8	(-15.4)	
甲賀郡	石部町	1	1	25,500	(26,500)	-3.8	(-5.4)						
	甲西町	2	2	30,300	(31,600)	-4.3	(-4.5)	1	1	18,000	(19,300)	-6.7	(-14.2)
	水口町	3	3	25,100	(26,100)	-3.6	(-4.6)	1	1	13,500	(14,700)	-8.2	(-8.1)
	土山町												
	甲賀町	3	3	13,300	(14,000)	-5.0	(-6.4)						
	甲南町	2	2	18,500	(21,200)	-11.5	(-14.4)						
	信楽町												
蒲生郡	安土町	1	1	15,300	(16,000)	-4.4	(-4.2)	1	0	17,000			
	蒲生町	1	1	23,700	(25,500)	-7.1	(-12.1)						
	日野町	5	5	15,200	(15,600)	-2.4	(-2.5)	1	1	10,900	(11,500)	-5.2	
	竜王町	3	3	26,400	(27,900)	-4.6	(-7.7)						
神崎郡	永源寺町												
	五個荘町	1	1	17,000	(17,500)	-2.9	(-2.8)						
愛知郡	能登川町	1	0	18,500			1	0	18,000				
	愛東町												
	湖東町												
	秦荘町												
犬上郡	愛知川町												
	豊郷町												
	甲良町												
坂田郡	多賀町	1	1	11,600	(11,800)	-1.7	(-1.7)						
	山東町												
	伊吹町												
	米原町	2	2	16,300	(16,400)	-0.6	(-0.9)						
東浅井郡	近江町	1	1	17,200	(17,500)	-1.7	(-2.2)						
	浅井町						1	1	11,400	(12,000)	-5.0	(-8.4)	
	虎姫町	1	1	16,200	(16,700)	-3.0	(-2.3)						
	湖北町												
高島郡	びわ町	2	2	11,600	(11,800)	-1.7	(-1.7)						
	高月町												
	木之本町												
	余呉町												
	西浅井町												
高島郡	マキノ町												
	今津町						1	1	14,500	(16,500)	-12.1	(-16.2)	
	朽木村												
	安曇川町						1	0	15,000				
	高島町												
新旭町													
郡部	35	34	20,000	(22,100)	-4.0	(-5.5)	9	6	15,400	(16,200)	-7.3	(-12.7)	

第6-4表 市町村別平均価格および平均変動率（全用途）

用途名 市町村名	全用途					
	全地点数	継続地点数	平均価格		平均変動率	
滋賀県	439	412	53,500	(57,400)	-5.8	(-8.3)
大津市	77	74	93,000	(99,100)	-6.7	(-11.6)
彦根市	34	33	63,100	(68,100)	-6.7	(-8.9)
長浜市	17	17	61,800	(66,000)	-5.8	(-7.4)
近江八幡市	14	14	57,700	(63,000)	-7.6	(-8.6)
八日市市	12	11	43,900	(47,200)	-6.0	(-8.7)
草津市	25	23	90,800	(96,600)	-8.2	(-10.4)
守山市	17	16	76,100	(77,300)	-5.8	(-8.8)
栗東市	18	16	66,700	(71,000)	-7.8	(-11.4)
市部	214	204	76,800	(82,700)	-6.8	(-10.0)
滋賀郡志賀町	6	6	41,100	(45,200)	-8.1	(-11.2)
野洲郡中主町	4	3	46,200	(48,400)	-4.6	(-5.5)
野洲郡野洲町	9	8	63,500	(67,700)	-6.0	(-10.2)
甲賀郡石部町	5	4	43,100	(51,300)	-7.0	(-9.6)
甲賀郡甲西町	12	12	45,900	(49,600)	-7.4	(-9.5)
甲賀郡水口町	13	12	42,700	(42,900)	-5.5	(-7.7)
甲賀郡土山町	5	4	18,900	(21,900)	-5.6	(-8.9)
甲賀郡甲賀町	6	6	18,600	(19,600)	-5.4	(-6.2)
甲賀郡甲南町	6	6	28,600	(31,300)	-8.7	(-10.8)
甲賀郡信楽町	5	5	40,400	(43,600)	-7.0	(-11.9)
蒲生郡安土町	6	4	41,900	(49,100)	-4.5	(-6.5)
蒲生郡蒲生町	4	4	34,000	(36,000)	-5.8	(-8.6)
蒲生郡日野町	11	11	24,200	(25,300)	-3.7	(-4.2)
蒲生郡竜王町	3	3	26,400	(27,900)	-4.6	(-7.7)
神崎郡永源寺町	5	5	16,300	(16,700)	-2.0	(-1.3)
神崎郡五個荘町	5	5	37,200	(39,300)	-5.1	(-7.3)
神崎郡能登川町	5	3	49,300	(61,600)	-6.4	(-9.2)
愛知郡愛東町	4	4	16,000	(16,600)	-2.9	(-4.0)
愛知郡湖東町	5	3	20,200	(20,000)	-4.4	(-5.6)
愛知郡秦荘町	5	4	16,500	(16,800)	-2.3	(-2.6)
愛知郡愛知川町	5	5	26,100	(27,500)	-4.7	(-5.9)
犬上郡豊郷町	4	4	20,400	(21,300)	-3.4	(-3.8)
犬上郡甲良町	4	4	17,400	(18,200)	-3.0	(-3.6)
犬上郡多賀町	5	5	26,700	(28,200)	-4.7	(-5.6)
坂田郡山東町	5	5	29,600	(30,600)	-3.7	(-7.2)
坂田郡伊吹町	4	4	18,100	(18,600)	-2.2	(-3.1)
坂田郡米原町	6	5	39,600	(41,400)	-2.9	(-3.6)
坂田郡近江町	4	4	43,200	(44,300)	-2.7	(-3.6)
東浅井郡浅井町	5	5	20,900	(21,500)	-2.7	(-4.1)
東浅井郡虎姫町	4	4	20,800	(21,400)	-2.6	(-3.3)
東浅井郡湖北町	4	4	24,100	(24,700)	-2.4	(-2.5)
東浅井郡びわ町	2	2	11,600	(11,800)	-1.7	(-1.7)
伊香郡高月町	5	4	23,500	(27,000)	-3.1	(-3.6)
伊香郡木之本町	4	3	28,500	(30,600)	-5.0	(-4.8)
伊香郡余呉町	5	5	10,400	(10,600)	-1.6	(-1.6)
伊香郡西浅井町	5	5	14,500	(14,800)	-1.6	(-1.7)
高島郡マキノ町	5	4	28,400	(30,700)	-6.2	(-8.1)
高島郡今津町	6	6	34,100	(37,000)	-7.6	(-10.5)
高島郡朽木村	3	3	12,200	(12,500)	-2.6	(-2.6)
高島郡安曇川町	6	5	36,200	(44,000)	-6.9	(-8.3)
高島郡高島町	5	5	32,100	(34,800)	-7.2	(-9.0)
高島郡新旭町	5	5	30,800	(33,000)	-5.8	(-7.3)
郡部	225	208	31,200	(33,200)	-4.8	(-6.4)

6. 地点別価格順位および変動率下落順位（住宅地・商業地）

住宅地および商業地の地点別価格順位、変動率下落順位については、第7表のとおりとなっています。

住宅地の最高価格地点は、「大津(県) - 3 4」で、昨年の第2位より繰り上がりました。

商業地の最高価格地点は、平成元年から16年連続して「大津(県)5 - 5」となっています。

第7表 地点別 価格順位および変動率下落順位（上位10）（住宅地・商業地）

1. 価格順位表

(1) 住宅地

順位	基準地番号	市町村名	所在並びに地番	住居表示	平成16年 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	前年 順位	平成15年 価格 (円/㎡)
1	大津(県) - 34	大津市	一里山3丁目茶屋前1356番56	一里山3-24-26	121,000	5.5	2	128,000
2	大津(県) - 23	大津市	中庄2丁目中庄302番外	中庄2-20-13	117,000	6.4	3	125,000
3	大津(県) - 7	大津市	大將軍3丁目川原532番5	大將軍3-4-7	116,000	1.7	7	118,000
4	大津(県) - 21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	馬場3-8-4	115,000	3.4	5	119,000
5	大津(県) - 8	大津市	朝日が丘1丁目梅林838番28	朝日が丘1-14-1	114,000	4.2	5	119,000
6	大津(県) - 14	大津市	錦織3丁目水越967番6	錦織3-8-10	113,000	5.8	4	120,000
7	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	112,000	5.1	7	118,000
8	大津(県) - 22	大津市	木下町字木ノ下116番	木下町7-10	111,000	3.5	9	115,000
9	大津(県) - 33	大津市	大江2丁目字見春1225番11	大江2-15-18	109,000	5.2	9	115,000
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	106,000	-	-	-
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	106,000	6.2	11	113,000

(2) 商業地

順位	基準地番号	市町村名	所在並びに地番	住居表示	平成16年 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	前年 順位	平成15年 価格 (円/㎡)
1	大津(県) 5 - 5	大津市	春日町67番外	春日町3-14	250,000	5.7	1	265,000
2	大津(県) 5 - 14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外		228,000	8.1	2	248,000
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	210,000	5.8	3	223,000
4	大津(県) 5 - 9	大津市	浜大津1丁目6番2	浜大津1-2-18	195,000	5.8	4	207,000
5	草津(県) 5 - 6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外		179,000	1.6	5	182,000
6	大津(県) 5 - 6	大津市	長等2丁目919番1	長等2-10-26	160,000	5.9	8	170,000
7	大津(県) 5 - 1	大津市	本堅田5丁目21番6	本堅田5-21-12	159,000	9.1	6	175,000
8	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	158,000	9.7	6	175,000
9	大津(県) 5 - 17	大津市	打出浜3番3	打出浜3-50	155,000	8.3	18	169,000
10	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	153,000	10.0	8	170,000

2. 変動率（下落率）順位表

(1) 住宅地

順位	基準地番号	市町村名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動 率 (%)	平成16年価格 (円/㎡)	前年変動率 (%)
1	滋賀(県) - 1	志賀町	大字和邇中字中畑160番9		10.7	56,000	11.6
2	甲西(県) - 3	甲西町	若竹町8番39		10.1	50,000	8.1
3	今津(県) - 2	今津町	今津松陽台1丁目6番11		10.0	36,000	15.4
4	栗東(県) - 6	栗東市	小柿9丁目1030番7外	小柿9-10-35	9.9	91,000	10.6
5	大津(県) - 10	大津市	南志賀2丁目字大川543番	南志賀2-8-8	9.6	75,000	12.0
5	彦根(県) - 13	彦根市	新海浜2丁目9番6		9.6	34,000	6.0
7	草津(県) - 5	草津市	笠山3丁目字笠山322番168	笠山3-6-24	9.5	76,000	8.7
7	栗東(県) - 8	栗東市	高野字上前田26番2		9.5	49,600	8.5
9	草津(県) - 6	草津市	上笠4丁目字上熊川780番23	上笠4-28-12	9.4	96,000	7.8
9	草津(県) - 1	草津市	下笠町字弾正220番37		9.4	77,000	10.5
9	草津(県) - 10	草津市	木川町字五位366番66		9.4	87,000	8.6

(2) 商業地

順位	基準地番号	市町村名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動 率 (%)	平成16年価格 (円/㎡)	前年変動率 (%)
1	近江八幡(県) 5 - 1	近江八幡市	鷹飼町1523番外		12.6	132,000	15.2
2	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	11.8	150,000	15.0
3	滋賀(県) 5 - 1	志賀町	小野湖青1丁目1番20		11.6	75,000	16.0
4	草津(県) 5 - 5	草津市	草津3丁目字下野田616番1	草津3-14-25	11.4	109,000	14.0
5	近江八幡(県) 5 - 3	近江八幡市	小幡町中4番6		11.1	72,000	10.0
6	能登川(県) 5 - 1	能登川町	大字垣見字木八770番1		10.7	83,500	10.1
7	甲南(県) 5 - 1	甲南町	大字寺庄字上川原1057番		10.5	29,700	14.9
8	草津(県) 5 - 3	草津市	大路1丁目字中ノ町510番1	大路1-18-32	10.3	130,000	12.1
8	近江八幡(県) 5 - 2	近江八幡市	出町230番		10.3	85,000	13.0
8	八日市(県) 5 - 3	八日市市	金屋2丁目437番2	金屋2-2-5	10.3	61,000	15.8

7. 全国との比較

平成16年の滋賀県および全国の地価動向を、第8表の用途別平均変動率の推移で見ると、全国平均で、宅地見込地と調整区域内宅地の下落率が、わずかに前年を上回る過去最大の下落率となり、この2つの用途で、滋賀県より強い下落率を示しています。

他の用途では、すべて全国平均より滋賀県の下落率が大きくなっていますが、その下げ幅は、全国、滋賀県ともに縮小してきており、同様の傾向を示しています。

ただし、滋賀県の工業地の下落率(12.1% 9.3%)は、縮小してはいるものの、全国平均(6.8% 6.6%)に比べて、依然、大きな下落率となっています。

住宅地・商業地の、近畿府県および圏域・地域別平均変動率を、第9表で見ると、近畿府県では、ほぼ、全国平均を上回る強い下落率となっており、三大都市圏で見ても、特に大阪圏の下落率が依然大きくなっています。

ただし、その下げ幅は縮小してきており、全国と同様の傾向をしましています。

滋賀県および全国の地価水準を、昭和50年の地価水準を基準(100)として、平均変動率の累積で指数化した第10表で見ると、平成16年の住宅地の地価水準は、全国(H16:161)では、滋賀県(H16:168)ともに、概ね昭和61~62年頃の水準となっていますが、商業地については、全国(H16:96)では、初めて昭和50年の100を割り込む水準となり、滋賀県(H16:112)の昭和54~55年の水準より低い水準となっています。

第8表 用途別平均変動率の推移(滋賀県・全国)

用途	年	昭51	昭52	昭53	昭54	昭55	昭56	昭57	昭58	昭59	昭60	昭61	昭62	昭63	平1	平2
		(1976)	(1977)	(1978)	(1979)	(1980)	(1981)	(1982)	(1983)	(1984)	(1985)	(1986)	(1987)	(1988)	(1989)	(1990)
住宅地	滋賀県	0.6	1.0	3.1	7.7	10.9	8.7	6.6	4.5	3.6	2.8	2.5	2.5	3.4	15.1	41.7
	全国	0.8	1.9	3.4	7.1	10.0	8.1	6.2	3.7	2.5	1.8	2.2	9.2	7.4	6.8	13.2
宅地見込地	滋賀県	0.0	2.3	6.5	11.5	14.7	11.2	8.0	5.4	3.8	2.8	2.5	2.8	3.1	19.2	61.6
	全国	1.3	2.3	3.6	7.1	10.5	8.7	6.8	4.1	2.8	2.0	1.5	3.7	7.0	8.5	18.1
商業地	滋賀県	0.2	0.4	1.9	5.4	7.6	6.3	5.5	3.8	3.9	3.7	4.2	5.0	7.5	27.8	48.3
	全国	0.4	0.8	1.9	4.5	6.8	5.8	4.8	3.2	2.8	3.0	5.2	15.0	8.0	7.5	13.4
準工業地	滋賀県	0.2	0.7	2.4	7.3	9.5	7.5	5.4	4.4	3.6	3.7	3.6	4.4	6.3	24.0	50.4
	全国	0.7	1.6	3.3	7.3	10.1	8.0	6.0	3.7	2.6	2.2	3.1	10.4	9.7	10.7	18.8
工業地	滋賀県	0.4	0.0	1.1	2.7	6.4	6.0	5.4	3.9	3.3	3.0	2.7	2.9	2.9	15.2	50.7
	全国	0.4	1.0	1.7	3.8	5.9	5.8	4.8	2.9	2.0	1.4	1.4	3.9	5.0	5.8	11.2
調整区域内宅地	滋賀県	0.3	0.1	1.2	4.3	6.5	6.3	5.2	3.7	3.0	2.2	2.0	2.2	2.6	8.6	26.3
	全国	0.1	0.5	1.3	3.6	5.9	5.7	4.8	3.3	2.2	1.6	1.3	2.7	6.3	8.7	17.0
全用途	滋賀県	0.4	0.7	2.4	6.5	9.3	7.7	6.1	4.2	3.6	2.9	2.8	3.1	4.3	17.2	41.6
	全国	0.7	1.5	2.9	6.2	8.9	7.4	5.8	3.5	2.5	2.0	2.7	9.7	7.4	7.2	13.7

用途	年	平3	平4	平5	平6	平7	平8	平9	平10	平11	平12	平13	平14	平15	平16
		(1991)	(1992)	(1993)	(1994)	(1995)	(1996)	(1997)	(1998)	(1999)	(2000)	(2001)	(2002)	(2003)	(2004)
住宅地	滋賀県	1.6	5.8	6.1	0.4	1.7	3.6	1.2	1.7	3.0	3.9	4.1	6.7	7.0	4.9
	全国	2.7	3.8	3.6	1.2	0.9	1.3	0.7	1.4	2.7	2.9	3.3	4.3	4.8	4.6
宅地見込地	滋賀県	1.4	6.7	6.6	0.3	2.8	3.7	1.8	3.2	4.0	5.8	5.8	10.1	11.5	7.4
	全国	6.3	0.8	1.5	0.1	0.2	0.5	0.4	1.3	2.5	3.4	4.2	6.1	7.5	7.6
商業地	滋賀県	2.4	7.7	12.0	4.6	7.0	7.6	5.0	5.9	6.9	7.5	7.2	9.8	10.9	7.3
	全国	3.4	4.9	7.7	6.7	6.9	6.9	5.1	5.2	6.6	6.3	6.6	7.2	7.4	6.5
準工業地	滋賀県	0.7	6.9	9.3	1.5	3.8	5.3	3.8	4.2	5.6	6.5	7.7	9.0	9.3	7.3
	全国	4.0	4.7	5.2	2.8	2.7	2.8	1.9	2.5	4.3	4.5	5.3	6.3	7.0	6.6
工業地	滋賀県	2.2	2.5	2.0	0.3	2.7	4.0	2.1	2.9	4.3	5.7	5.7	10.7	12.1	9.3
	全国	4.8	0.7	1.6	0.9	1.4	1.4	1.1	1.5	2.6	3.1	3.9	5.3	6.8	6.6
調整区域内宅地	滋賀県	0.8	2.0	3.3	0.3	1.3	2.7	0.8	0.8	1.7	2.6	2.8	5.1	5.9	4.8
	全国	4.6	1.4	1.9	0.5	0.5	0.9	0.5	1.0	2.1	2.5	3.5	4.6	5.6	5.7
全用途	滋賀県	1.2	5.7	7.1	1.2	2.8	4.3	2.0	2.6	3.9	4.8	5.0	7.6	8.3	5.8
	全国	3.1	3.8	4.3	2.3	2.1	2.5	1.6	2.2	3.6	3.6	4.1	5.0	5.6	5.2

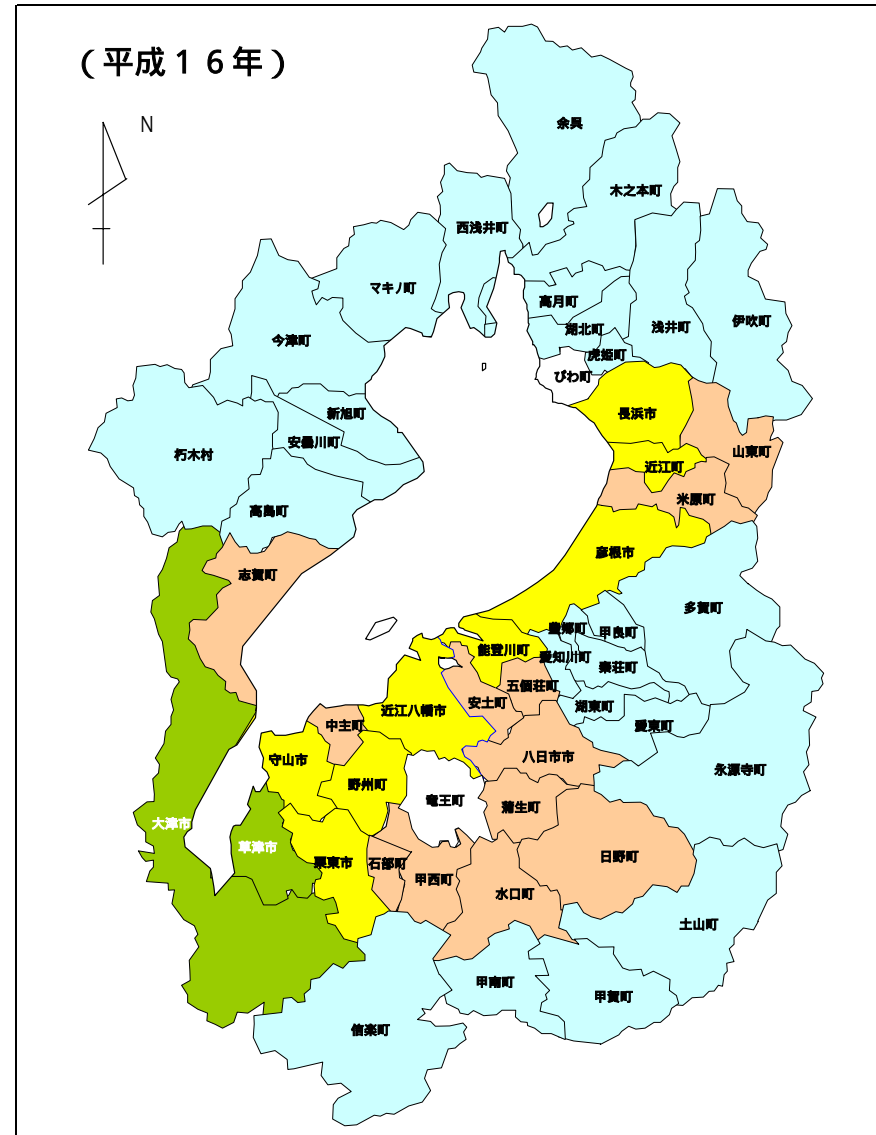
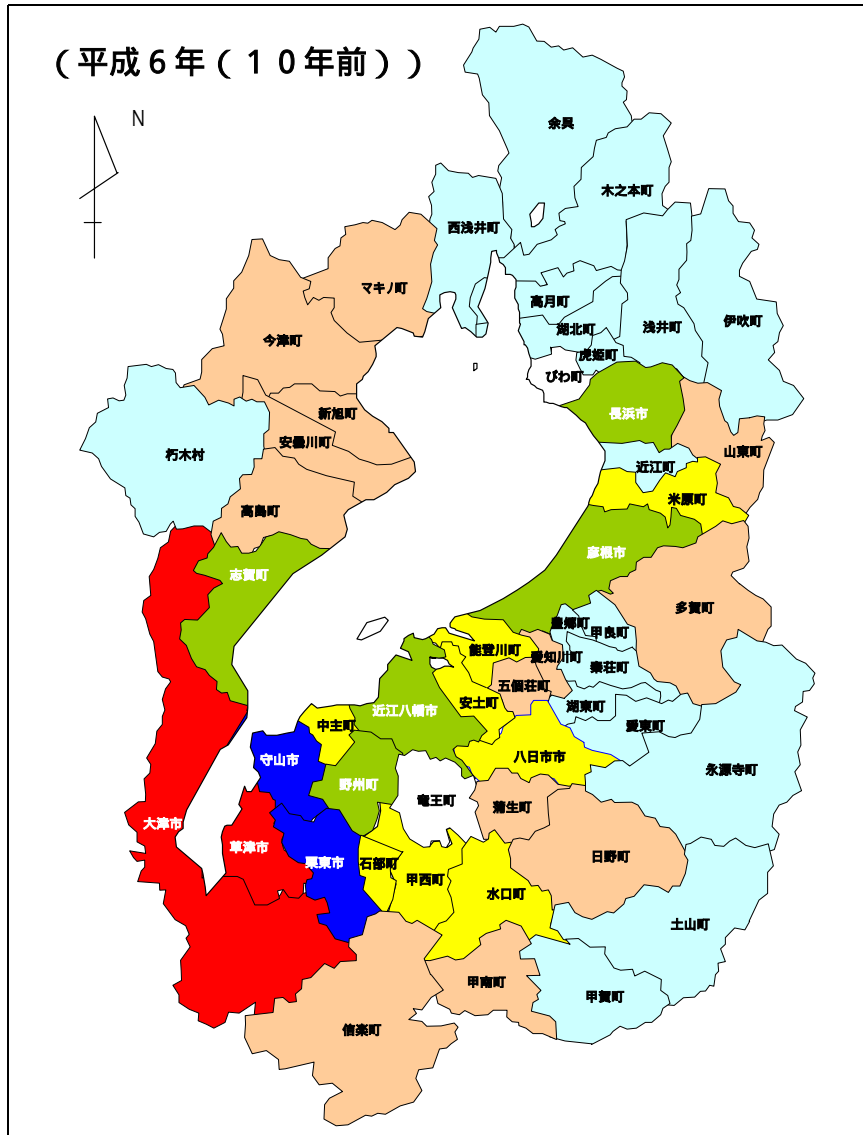
第9表 近畿府県および圏域別・都市規模別の平均変動率（住宅地・商業地）

(住宅地)						(商業地)					
府県・圏域名	平12	平13	平14	平15	平16	府県・圏域名	平12	平13	平14	平15	平16
滋賀県	-3.9	-4.1	-6.7	-7.0	-4.9	滋賀県	-7.5	-7.2	-9.8	-10.9	-7.3
京都府	-4.0	-4.2	-6.0	-7.0	-6.6	京都府	-7.6	-7.3	-8.1	-8.6	-7.1
大阪府	-7.1	-7.8	-8.5	-8.6	-6.6	大阪府	-14.1	-12.6	-11.2	-10.7	-7.7
兵庫県	-4.0	-6.1	-8.4	-8.5	-6.5	兵庫県	-6.3	-8.4	-10.3	-10.4	-8.6
奈良県	-3.2	-5.1	-6.7	-7.3	-6.5	奈良県	-5.3	-8.7	-10.8	-10.0	-8.8
和歌山県	-2.8	-3.0	-4.0	-4.4	-4.4	和歌山県	-5.2	-6.0	-7.0	-7.9	-7.8
全国計	-2.9	-3.3	-4.3	-4.8	-4.6	全国計	-6.3	-6.6	-7.2	-7.4	-6.5
東京圏	-6.7	-5.8	-6.1	-5.6	-4.3	東京圏	-9.0	-7.6	-6.9	-5.8	-3.9
大阪圏	-6.5	-7.5	-8.9	-8.9	-6.8	大阪圏	-11.3	-11.0	-10.8	-10.3	-7.6
名古屋圏	-1.6	-2.4	-5.3	-5.6	-1.0	名古屋圏	-6.5	-6.1	-8.8	-7.6	-5.2
三大圏計	-6.0	-5.9	-6.8	-6.6	-5.0	三大圏計	-9.2	-8.2	-8.2	-7.3	-5.0
50万都市地域	-3.4	-4.5	-5.7	-6.3	-6.0	50万都市地域	-8.2	-8.6	-9.1	-8.9	-7.3
30万都市地域	-2.5	-3.4	-4.8	-6.0	-6.3	30万都市地域	-8.5	-9.3	-10.1	-10.6	-9.9
その他の地域	-1.6	-2.2	-3.0	-3.8	-4.0	その他の地域	-4.2	-5.0	-5.9	-6.6	-6.6
地方圏	-1.8	-2.5	-3.4	-4.3	-4.4	地方圏	-5.2	-5.9	-6.8	-7.4	-7.1

第10表 地価の水準（滋賀県・全国）

昭和50年を基準(100)として、平均変動率の累積で価格を指数化																
用途	年	昭50	昭51	昭52	昭53	昭54	昭55	昭56	昭57	昭58	昭59	昭60	昭61	昭62	昭63	平1
		(1975)	(1976)	(1977)	(1978)	(1979)	(1980)	(1981)	(1982)	(1983)	(1984)	(1985)	(1986)	(1987)	(1988)	(1989)
住宅地	滋賀県	100	101	102	105	113	125	136	145	152	157	161	165	170	175	202
	全国	100	101	103	106	114	125	135	144	149	153	155	159	173	186	199
宅地見込地	滋賀県	100	100	102	109	121	139	155	167	176	183	188	193	198	204	244
	全国	100	101	104	107	115	127	138	148	154	158	161	163	169	181	197
商業地	滋賀県	100	100	101	103	108	116	124	130	135	141	146	152	160	172	219
	全国	100	100	101	103	108	115	122	128	132	135	139	147	169	182	196
準工業地	滋賀県	100	100	101	103	111	121	131	138	144	149	154	160	167	177	220
	全国	100	101	102	106	113	125	135	143	148	152	155	160	177	194	215
工業地	滋賀県	100	100	100	102	104	111	118	124	129	133	137	141	145	149	172
	全国	100	100	101	103	107	113	120	126	129	132	134	136	141	148	157
調整区域内宅地	滋賀県	100	100	100	102	106	113	120	126	131	135	138	141	144	147	160
	全国	100	100	101	102	106	112	118	124	128	131	133	135	138	147	160
全用途	滋賀県	100	100	101	104	110	121	130	138	143	149	153	157	162	169	198
	全国	100	101	102	105	112	122	131	138	143	147	150	154	168	181	194
用途	年	平2	平3	平4	平5	平6	平7	平8	平9	平10	平11	平12	平13	平14	平15	平16
		(1990)	(1991)	(1992)	(1993)	(1994)	(1995)	(1996)	(1997)	(1998)	(1999)	(2000)	(2001)	(2002)	(2003)	(2004)
住宅地	滋賀県	286	281	265	249	248	244	235	232	228	221	213	204	190	177	168
	全国	225	231	223	215	212	210	207	206	203	197	192	185	177	169	161
宅地見込地	滋賀県	394	388	362	338	337	328	316	310	300	288	271	256	230	203	188
	全国	232	247	245	241	242	241	240	239	236	230	222	213	200	185	171
商業地	滋賀県	325	317	293	258	246	229	211	201	189	176	163	151	136	121	112
	全国	222	230	218	202	188	175	163	155	147	137	128	120	111	103	96
準工業地	滋賀県	331	328	306	277	273	263	249	239	229	217	202	187	170	154	143
	全国	255	265	253	240	233	227	220	216	211	202	193	182	171	159	149
工業地	滋賀県	259	264	258	253	252	245	235	230	224	214	202	190	170	149	135
	全国	174	182	181	178	177	174	172	170	167	163	158	152	144	134	125
調整区域内宅地	滋賀県	202	204	200	193	192	190	185	183	182	179	174	169	161	151	144
	全国	187	195	193	189	188	187	185	185	183	179	174	168	161	152	143
全用途	滋賀県	281	277	261	243	240	233	223	219	213	205	195	185	171	157	148
	全国	221	227	219	209	205	200	195	192	188	181	175	167	159	150	142

市町村別平均価格地図（平成6年・平成16年）： 住宅地



(注) 図中、無色は基準地がない町

< 凡例 > **市** 150,000 円/㎡ 以上

市 120,000 円/㎡ ~ 150,000 円/㎡ 未満

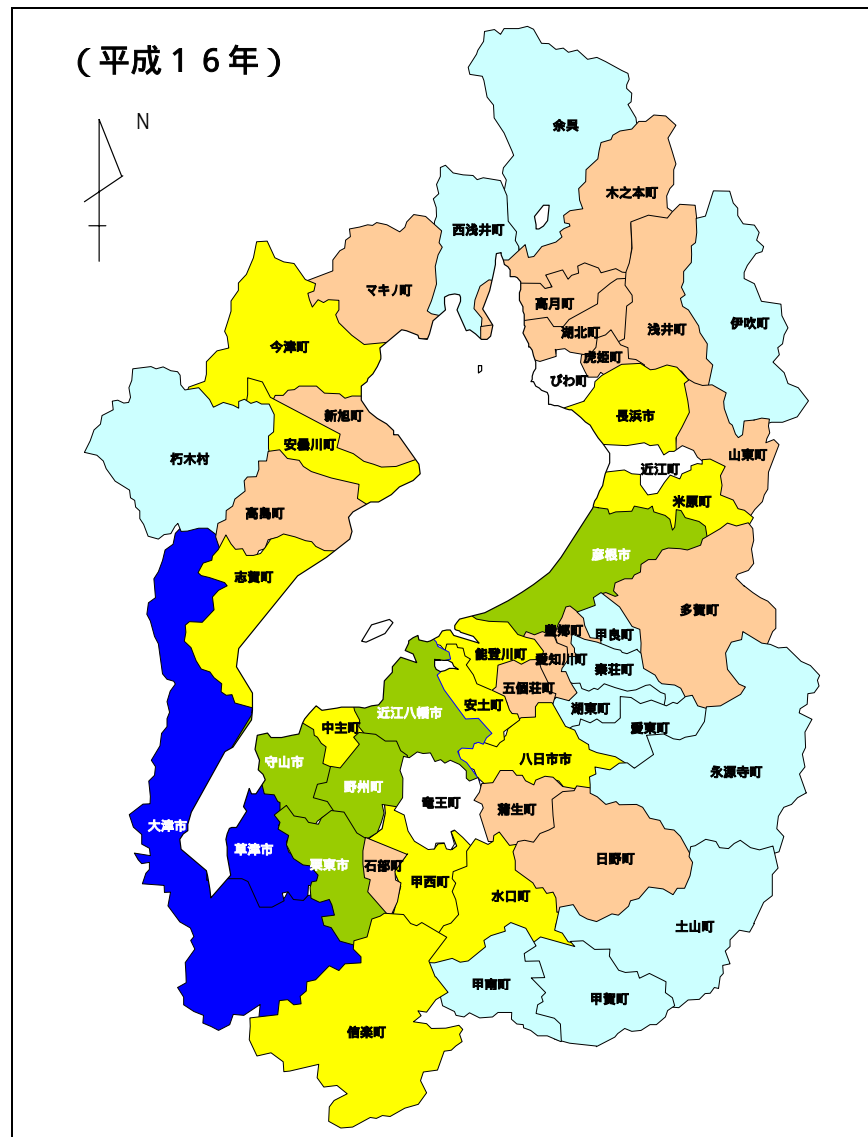
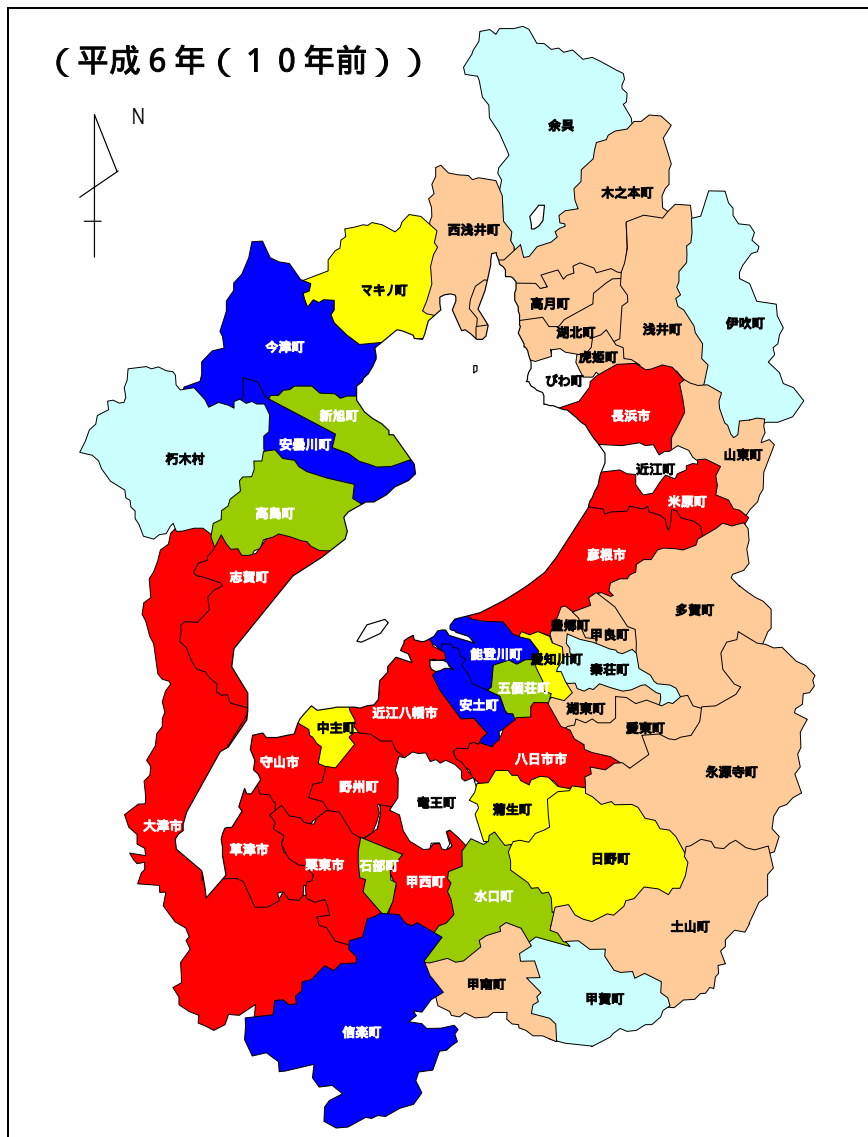
市 90,000 円/㎡ ~ 120,000 円/㎡ 未満

市 60,000 円/㎡ ~ 90,000 円/㎡ 未満

市 30,000 円/㎡ ~ 60,000 円/㎡ 未満

市 30,000 円/㎡ 未満

市町村別平均価格地図(平成6年・平成16年):商業地



(注) 図中、無色は基準地がない町

< 凡例 > 市 150,000 円/㎡ 以上

市 120,000 円/㎡ ~ 150,000 円/㎡ 未満

市 90,000 円/㎡ ~ 120,000 円/㎡ 未満

市 60,000 円/㎡ ~ 90,000 円/㎡ 未満

市 30,000 円/㎡ ~ 60,000 円/㎡ 未満

市 30,000 円/㎡ 未満