

# 平成28年地価調査における 滋賀県の地価の概要について

■平成28年滋賀県地価調査 結果概要	1
1 地価調査の概要	1
2 用途別平均価格および平均変動率	2
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 用途別平均価格および平均変動率の推移(住宅地・商業地・工業地・宅地見込地)	
第3-2表 用途別平均価格および平均変動率の推移(準工業地・調整区域内宅地・全用途・林地)	
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・宅地見込地)	
第4-3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(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 近畿地方の府県別・圏域別の平均変動率	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)	
■平成28年滋賀県地価調査の実施概要	15
市町別・用途別基準地設定数	
■参考	16
公的土地評価制度の比較	

# 平成28年滋賀県地価調査 結果概要

## 1 地価調査の概要

「地価調査」とは、知事が国土利用計画法施行令第9条に基づいて基準地を選定し、不動産鑑定士による鑑定評価を基に、毎年7月1日時点における基準地の1平方メートルあたりの正常な価格を判定し公表するもので、国が毎年1月1日を価格時点として実施する「地価公示」とともに地価の公的評価体系をなすものです。

本年は、昨年よりも1地点多い382地点（うち林地3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 382地点（うち新規1地点、選定替6地点）

住宅地 257地点、商業地 91地点、工業地 20地点、宅地見込地 11地点  
林地 3地点

### (2) 県全体の概況

全用途の平均変動率が▲0.4%（前年▲0.3%）となり、平成21年から8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ましたが、本年は前年に引き続き拡大しています。

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住宅地域、大型商業施設の影響を受けた既存商店街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▲0.5%）と8年連続でマイナスとなり、下落幅も拡大しました。

商業地は+0.2%（前年+0.2%）、工業地は+0.5%（前年+0.5%）とそれぞれ前年に続きプラスとなりました。

また、宅地見込地は0.0%（前年▲0.3%）と下落から横ばいに転じました。

### (4) 市町別の全用途平均変動率

草津市が+1.4%（前年+1.9%）と5年連続でプラスとなったほか、大津市が+0.1%（前年+0.4%）、守山市が+1.7%（前年+1.6%）とそれぞれ4年連続でプラスとなりました。

また、栗東市が+0.5%（前年+0.6%）、野洲市が+0.9%（前年+1.1%）とそれぞれ3年連続でプラスとなりました。

このように、大津・南部地域は5市すべてが前年に引き続きプラスとなったのに対し、その他の市町についてはすべてマイナスとなりました。

### (5) その他

林地の平均変動率は▲4.8%（前年▲4.9%）となり、20年連続の下落となりました。

## 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、第2表および第3-1表から第3-2表のとおりとなっています。

### (1) 住宅地

平均変動率は▲0.6%となり、8年連続の下落となりました。下落幅は前々年まで4年連続で縮小していましたが、本年は前年と同様に下落幅が拡大しました。また、前年からの継続地点255地点のうち、価格が上昇した地点が43地点と前年の48地点から5地点、横ばい地点が25地点と前年の35地点から10地点それぞれ減少した一方、下落地点が187地点と前年の171地点から16地点増加しました。

大津・南部地域では、大津市を除く草津市、守山市、栗東市および野洲市の4市の平均変動率がプラスとなりましたが、上昇幅が前年より縮小しました。大津市は▲0.4%（前年▲0.2%）と前年に引き続き下落となりました。なお、住宅地の上昇地点については、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、すべての市町の平均変動率がマイナスとなっており、上昇地点はありませんでした。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おり、下落幅の拡大した地点もみられました。

### (2) 商業地

平均変動率は+0.2%となり、3年連続の上昇となりました。上昇幅は前年（+0.2%）と同じとなりました。

また、前年からの継続地点87地点のうち、価格が上昇したものが31地点と前年とほぼ同数（前年32地点）となりましたが、下落地点が42地点と5地点減少し、横ばい地点が14地点と前年の10地点から4地点増加しました。

大津・南部地域では、すべての市の平均変動率がプラスとなりました。平均変動率は草津市と栗東市では前年と比較して上昇幅が拡大しましたが、大津市、守山市、野洲市では上昇幅が前年よりも縮小しました。JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、マンション建設に適した地域などで上昇地点がみられますが、多くの地点で上昇幅が縮小し、地点別変動率順位（上昇地点）の上位10地点のうち、6地点で上昇幅が縮小しました。

その他の地域では、近江八幡市が▲0.1%（前年0.1%）と下落に転じ、その他の市町についても、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+0.5%となり、3年連続の上昇となりました。また、前年（+0.5%）と上昇幅は同じとなりました。

前年からの継続地点20地点のうち、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、10地点が上昇、4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、1地点が横ばいに転じましたが、5地点が下落となっています。

### (4) 宅地見込地

平均変動率は0.0%となり、前年（▲0.3%）から、横ばいに転じました。

前年からの継続地点10地点のうち、大津・南部地域では、3地点（前年3地点）が上昇、1

地点（前年 1 地点）が横ばい、1 地点（前年 1 地点）が下落となりました。その他の地域では、5 地点すべてが下落となっていますが、高島市の地点（▲1.8%）を除き下落幅は 1 %以下となっています。

(5) 林地

平均変動率は▲4.8%となり、前年（▲4.9%）とほぼ同様の下落幅となり、20年連続の下落となりました。また、3 地点すべてが下落となりました。

林業経営環境の厳しさや、開発需要の低調を背景に、長期的な下落傾向が続いています。

第1表 用途別平均価格および平均変動率

項目 用途	平均価格※ (円/㎡) 林地は円/10a	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	46,500	▲0.6	257	255	43	25	187
	46,400	▲0.5	256	254	48	35	171
商 業 地	87,700	0.2	91	87	31	14	42
	87,000	0.2	91	89	32	10	47
工 業 地	26,400	0.5	20	20	10	5	5
	26,200	0.5	20	19	9	4	6
宅地見込地	20,100	0.0	11	10	3	1	6
	20,400	▲0.3	11	11	3	1	7
全 用 途	54,600	▲0.4	379	372	87	45	240
	54,400	▲0.3	378	373	92	50	231
林 地	622,700	▲4.8	3	3	0	0	3
	648,300	▲4.9	3	3	0	0	3

※上段は本年の数値、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	0.1	▲0.1	0.0
商業地	0.2	0.4	0.6

※地価公示（毎年1月1日時点）との共通地点（住宅地15地点、商業地8地点）による集計結果

※「前半」は平成27年7月1日から平成28年1月1日まで、「後半」は平成28年1月1日から平成28年7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  
 宅地見込地…現に大部分の土地が農地、採草放牧地、林地等として利用されており、かつ、将来において、市街化される  
 ことが、社会的にみて合理的と認められる地域内の宅地化されていない土地

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50	20,700	—	—	47,200	—	—	21,100	—	—	10,200	—	—
51	20,900	0.6	0.8	47,300	0.2	0.4	21,300	0.5	0.4	10,200	0.0	1.3
52	21,300	1.0	1.9	48,100	0.4	0.0	21,300	0.0	1.0	10,400	2.3	2.3
53	22,000	3.1	3.4	48,400	1.9	1.1	14,100	1.1	1.7	16,200	6.5	3.6
54	25,800	7.7	7.1	58,000	5.4	2.7	14,500	2.7	3.8	18,000	11.5	7.1
55	29,900	10.9	10.0	63,200	7.6	6.4	15,500	6.4	5.9	21,400	14.7	10.5
56	33,400	8.7	8.1	71,600	6.3	6.0	16,500	6.0	5.8	23,800	11.2	8.7
57	37,400	6.6	6.2	84,300	5.5	5.4	17,200	5.4	4.8	26,700	8.0	6.8
58	45,600	4.5	3.7	104,400	3.8	3.9	21,300	3.9	2.9	32,800	5.4	4.1
59	47,900	3.6	2.5	107,000	3.9	3.3	22,000	3.5	2.0	34,400	3.8	2.8
60	49,600	2.8	1.8	114,000	3.7	3.0	24,900	3.0	1.4	35,400	2.8	2.0
61	51,000	2.5	2.2	125,000	4.2	2.7	26,600	2.7	1.4	33,600	2.5	1.5
62	52,900	2.5	9.2	136,900	5.0	2.9	29,400	2.9	3.9	34,600	2.8	3.7
63	55,100	3.4	7.4	156,100	7.5	2.9	31,000	2.9	5.0	35,700	3.1	7.0
平成元	70,500	15.1	6.8	237,300	27.8	15.2	37,600	15.2	5.8	41,900	19.2	8.5
2	112,500	41.7	13.2	394,800	48.3	50.7	55,300	50.7	11.2	68,800	61.6	18.1
3	108,700	▲ 1.6	2.7	360,700	▲ 2.4	2.2	55,400	2.2	4.8	56,700	▲ 1.4	6.3
4	97,300	▲ 5.8	▲ 3.8	314,300	▲ 7.7	▲ 2.5	52,100	▲ 2.5	▲ 0.7	51,200	▲ 6.7	▲ 0.8
5	84,100	▲ 6.1	▲ 3.6	253,100	▲ 12.0	▲ 2.0	58,700	▲ 2.0	▲ 1.6	49,200	▲ 6.6	▲ 1.5
6	84,000	▲ 0.4	▲ 1.2	233,700	▲ 4.6	▲ 0.3	58,300	▲ 0.3	▲ 0.9	48,800	▲ 0.3	0.1
7	81,700	▲ 1.7	▲ 0.9	209,500	▲ 7.0	▲ 2.7	55,000	▲ 2.7	▲ 1.4	46,900	▲ 2.8	▲ 0.2
8	77,900	▲ 3.6	▲ 1.3	186,300	▲ 7.6	▲ 4.0	51,800	▲ 4.0	▲ 1.4	44,900	▲ 3.7	▲ 0.5
9	76,700	▲ 1.2	▲ 0.7	170,400	▲ 5.0	▲ 2.1	50,400	▲ 2.1	▲ 1.1	41,700	▲ 1.8	▲ 0.4
10	74,800	▲ 1.7	▲ 1.4	157,200	▲ 5.9	▲ 2.9	48,900	▲ 2.9	▲ 1.5	39,700	▲ 3.2	▲ 1.3
11	74,700	▲ 3.0	▲ 2.7	147,100	▲ 6.9	▲ 4.3	46,500	▲ 4.3	▲ 2.6	37,500	▲ 4.0	▲ 2.5
12	70,800	▲ 3.9	▲ 2.9	132,100	▲ 7.5	▲ 5.7	43,500	▲ 5.7	▲ 3.1	35,200	▲ 5.8	▲ 3.4
13	66,900	▲ 4.1	▲ 3.3	120,200	▲ 7.2	▲ 5.7	40,900	▲ 5.7	▲ 3.9	32,200	▲ 5.8	▲ 4.2
14	61,400	▲ 6.7	▲ 4.3	106,400	▲ 9.8	▲ 10.7	36,100	▲ 10.7	▲ 5.3	28,500	▲ 10.1	▲ 6.1
15	56,300	▲ 7.0	▲ 4.8	93,100	▲ 10.9	▲ 12.1	31,400	▲ 12.1	▲ 6.8	25,200	▲ 11.5	▲ 7.5
16	53,200	▲ 4.9	▲ 4.6	85,900	▲ 7.3	▲ 9.3	26,600	▲ 9.3	▲ 6.6	21,900	▲ 7.4	▲ 7.6
17	51,600	▲ 3.0	▲ 3.8	82,500	▲ 4.3	▲ 7.2	24,600	▲ 7.2	▲ 5.7	20,700	▲ 4.5	▲ 6.7
18	51,900	▲ 0.4	▲ 2.3	84,900	0.1	▲ 3.4	23,700	▲ 3.4	▲ 3.8	20,500	▲ 1.4	▲ 5.4
19	54,600	1.6	▲ 0.7	91,000	2.7	0.6	24,000	0.6	▲ 1.9	21,000	1.0	▲ 3.7
20	55,400	0.6	▲ 1.2	93,800	1.2	2.3	25,200	2.3	▲ 1.3	21,100	0.4	▲ 3.2
21	54,700	▲ 2.2	▲ 4.0	90,500	▲ 3.4	▲ 2.3	24,600	▲ 2.3	▲ 4.2	20,400	▲ 2.6	▲ 4.9
22	53,200	▲ 2.7	▲ 3.4	90,000	▲ 4.0	▲ 2.8	24,200	▲ 2.8	▲ 3.9	19,900	▲ 3.3	▲ 5.1
23	52,500	▲ 1.6	▲ 3.2	88,200	▲ 2.3	▲ 1.6	23,800	▲ 1.6	▲ 3.9	19,500	▲ 2.6	▲ 5.1
24	52,100	▲ 0.9	▲ 2.5	88,000	▲ 0.9	▲ 1.1	23,500	▲ 1.1	▲ 3.3	19,300	▲ 2.1	▲ 4.3
25	46,200	▲ 0.7	▲ 1.8	84,500	▲ 0.2	▲ 0.6	25,400	▲ 0.6	▲ 2.3	20,600	▲ 0.6	▲ 3.3
26	46,300	▲ 0.4	▲ 1.2	86,100	0.5	▲ 1.1	25,400	0.1	▲ 1.5	20,300	0.0	▲ 2.3
27	46,400	▲ 0.5	▲ 1.0	87,000	0.2	▲ 0.5	26,200	0.5	▲ 0.9	20,400	▲ 0.3	▲ 1.5
28	46,500	▲ 0.6	▲ 0.8	87,700	0.2	0.0	26,400	0.5	▲ 0.5	20,100	0.0	▲ 1.2

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			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/10a)	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	
昭和50	19,000	—	—	8,900	—	—	24,400	—	—	651,000	—
51	19,100	0.2	0.7	8,900	0.3	0.1	24,500	0.4	0.7	450,000	▲ 1.0
52	19,900	0.7	1.6	8,700	0.1	0.5	24,900	0.7	1.5	432,000	0.0
53	28,000	2.4	3.3	8,800	1.2	1.3	25,600	2.4	2.9	436,000	0.1
54	29,200	7.3	7.3	9,200	4.3	3.6	30,000	6.5	6.2	443,000	1.6
55	33,500	9.5	10.1	10,100	6.5	5.9	33,100	9.3	8.9	503,000	3.2
56	36,900	7.5	8.0	11,000	6.3	5.7	37,100	7.7	7.4	525,000	3.7
57	42,600	5.4	6.0	14,900	5.2	4.8	42,900	6.1	5.8	530,000	2.5
58	49,300	4.4	3.7	23,200	3.7	3.3	53,300	4.2	3.5	1,062,000	2.9
59	51,200	3.5	2.6	24,600	3.0	2.2	55,600	3.6	2.5	1,139,200	2.1
60	54,600	3.7	2.2	21,500	2.2	1.6	58,300	2.9	2.0	1,170,000	1.5
61	57,500	3.6	3.1	22,500	2.0	1.3	61,800	2.8	2.7	1,203,000	1.6
62	60,700	4.4	10.4	22,800	2.2	2.7	65,700	3.1	9.7	1,234,600	1.6
63	67,200	6.3	9.7	23,700	2.6	6.3	71,600	4.3	7.4	1,305,700	2.2
平成元	92,000	24.0	10.7	27,000	8.6	8.7	99,400	17.2	7.2	1,535,900	8.7
2	151,400	50.4	18.8	37,200	26.3	17.0	161,200	41.6	13.7	1,845,500	19.5
3	161,400	▲ 0.7	4.0	39,200	0.8	4.6	150,500	▲ 1.2	3.1	1,808,800	0.6
4	141,300	▲ 6.9	▲ 4.7	40,600	▲ 2.0	▲ 1.4	133,000	▲ 5.7	▲ 3.8	1,723,900	▲ 1.4
5	116,500	▲ 9.3	▲ 5.2	39,200	▲ 3.3	▲ 1.9	109,300	▲ 7.1	▲ 4.3	1,912,900	▲ 1.5
6	114,000	▲ 1.5	▲ 2.8	39,900	▲ 0.3	▲ 0.5	105,500	▲ 1.2	▲ 2.3	1,912,900	0.0
7	109,500	▲ 3.8	▲ 2.7	38,300	▲ 1.3	▲ 0.5	99,000	▲ 2.8	▲ 2.1	1,912,900	0.0
8	99,700	▲ 5.3	▲ 2.8	36,700	▲ 2.7	▲ 0.9	91,600	▲ 4.3	▲ 2.5	1,892,900	▲ 0.2
9	95,300	▲ 3.8	▲ 1.9	36,500	▲ 0.8	▲ 0.5	87,800	▲ 2.0	▲ 1.6	1,846,300	▲ 0.6
10	89,400	▲ 4.2	▲ 2.5	36,200	▲ 0.8	▲ 1.0	83,900	▲ 2.6	▲ 2.2	1,785,700	▲ 1.5
11	83,000	▲ 5.6	▲ 4.3	33,400	▲ 1.7	▲ 2.1	82,200	▲ 3.9	▲ 3.6	1,736,200	▲ 2.8
12	76,400	▲ 6.5	▲ 4.5	32,100	▲ 2.6	▲ 2.5	76,200	▲ 4.8	▲ 3.6	1,661,700	▲ 2.4
13	66,800	▲ 7.7	▲ 5.3	30,200	▲ 2.8	▲ 3.5	70,500	▲ 5.0	▲ 4.1	1,584,700	▲ 2.7
14	62,100	▲ 9.0	▲ 6.3	28,300	▲ 5.1	▲ 4.6	63,900	▲ 7.6	▲ 5.0	785,500	▲ 6.9
15	56,000	▲ 9.3	▲ 7.0	26,000	▲ 5.9	▲ 5.6	57,400	▲ 8.3	▲ 5.6	707,800	▲ 8.5
16	50,500	▲ 7.3	▲ 6.6	23,900	▲ 4.8	▲ 5.7	53,500	▲ 5.8	▲ 5.2	584,700	▲ 8.5
17	48,300	▲ 4.3	▲ 5.2	22,900	▲ 3.6	▲ 4.9	52,100	▲ 3.7	▲ 4.2	383,000	▲ 6.9
18	48,100	▲ 1.2	▲ 3.0	23,000	▲ 1.6	▲ 3.4	53,300	▲ 0.6	▲ 2.4	363,000	▲ 4.7
19	49,400	1.0	▲ 0.8	23,400	▲ 0.3	▲ 2.0	56,600	1.5	▲ 0.5	352,600	▲ 2.5
20	49,800	0.3	▲ 1.3	23,400	▲ 0.3	▲ 1.7	57,700	0.7	▲ 1.2	683,800	▲ 1.8
21	49,200	▲ 2.4	▲ 4.6	23,200	▲ 1.7	▲ 3.4	56,200	▲ 2.4	▲ 4.4	811,000	▲ 3.5
22	46,500	▲ 3.1	▲ 3.9	22,900	▲ 2.1	▲ 3.2	54,900	▲ 2.9	▲ 3.7	765,000	▲ 3.8
23	45,500	▲ 1.9	▲ 3.5	22,500	▲ 1.6	▲ 3.2	54,000	▲ 1.8	▲ 3.4	738,000	▲ 4.0
24	45,000	▲ 1.2	▲ 2.8	22,300	▲ 1.2	▲ 2.8	53,700	▲ 1.0	▲ 2.7	713,800	▲ 3.3
25	—	—	—	—	—	—	53,600	▲ 0.5	▲ 1.9	690,200	▲ 2.9
26	—	—	—	—	—	—	54,000	▲ 0.1	▲ 1.2	671,300	▲ 3.4
27	—	—	—	—	—	—	54,400	▲ 0.3	▲ 0.9	648,300	▲ 4.9
28	—	—	—	—	—	—	54,600	▲ 0.4	▲ 0.6	622,700	▲ 4.8

### 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表から第4-3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、4市とも上昇幅が前年より縮小しました。また、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。

##### 【上昇幅が縮小した市町】

草津市+1.2%（前年+2.0%）、守山市+1.3%（前年+1.4%）、  
栗東市+0.1%（前年+0.3%）、野洲市+1.0%（前年+1.1%）

##### 【下落幅が縮小した市町】

甲賀市▲1.4%（前年▲1.5%）、高島市▲1.8%（前年▲1.9%）、  
日野町▲1.3%（前年▲1.5%）

##### 【下落幅が拡大した市町】

大津市▲0.4%（前年▲0.2%）、長浜市▲1.1%（前年▲0.8%）、  
近江八幡市▲0.8%（前年▲0.7%）、湖南市▲0.4%（前年▲0.2%）、  
米原市▲1.0%（前年▲0.8%）、愛荘町▲1.1%（前年▲1.0%）、  
甲良町▲1.0%（前年▲0.6%）、多賀町▲1.0%（前年▲0.9%）

##### 【前年と同じ下落幅の市町】

彦根市▲1.7%（前年▲1.7%）、東近江市▲0.6%（前年▲0.6%）、  
竜王町▲0.5%（前年▲0.5%）、豊郷町▲0.6%（前年▲0.6%）

#### (2) 商業地

商業地では、大津・南部地域の5市が前年に続きプラスとなりました。また、近江八幡市が▲0.1%（前年+0.1%）となり、上昇から下落に転じました。その他の市町では引き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+1.8%（前年+1.7%）、栗東市+1.3%（前年+1.1%）

##### 【上昇幅が縮小した市町】

大津市+1.6%（前年+2.0%）、守山市+2.3%（前年+2.5%）、  
野洲市+0.9%（前年+1.0%）

##### 【上昇から下落に転じた市町】

近江八幡市▲0.1%（前年+0.1%）



【下落幅が縮小した市町】

甲賀市▲1.0%（前年▲1.2%）、湖南市▲0.1%（前年▲0.3%）、  
高島市▲2.0%（前年▲2.3%）、米原市▲1.0%（前年▲1.1%）、  
日野町▲0.4%（前年▲1.0%）

【下落幅が拡大した市町】

彦根市▲1.0%（前年▲0.9%）、長浜市▲0.8%（前年▲0.7%）、  
愛荘町▲1.1%（前年▲0.8%）、多賀町▲2.3%（前年▲2.2%）

【前年と同じ下落幅の市町】

東近江市▲0.5%（前年▲0.5%）、豊郷町▲0.4%（前年▲0.4%）、  
甲良町▲0.4%（前年▲0.4%）

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	75,700	▲ 0.4	54	54	16	6	32	153,000	1.6	19	18	14	2	2	
	75,700	▲ 0.2	54	53	19	7	27	150,700	2.0	19	18	15	1	2	
彦根市	46,100	▲ 1.7	18	18	0	1	17	75,600	▲ 1.0	9	9	0	0	9	
	46,900	▲ 1.7	18	18	0	2	16	76,400	▲ 0.9	9	8	0	0	8	
長浜市	24,400	▲ 1.1	30	30	0	4	26	53,400	▲ 0.8	8	8	0	1	7	
	24,600	▲ 0.8	30	30	0	7	23	53,700	▲ 0.7	8	8	0	1	7	
近江八幡市	45,600	▲ 0.8	11	11	0	2	9	76,200	▲ 0.1	4	3	1	0	2	
	45,900	▲ 0.7	11	11	0	2	9	76,200	0.1	4	4	1	0	3	
草津市	89,900	1.2	16	15	13	1	1	148,500	1.8	7	7	7	0	0	
	89,600	2.0	15	15	14	1	0	145,600	1.7	7	7	7	0	0	
守山市	80,000	1.3	9	9	6	1	2	119,700	2.3	3	3	3	0	0	
	78,700	1.4	9	9	7	0	2	116,800	2.5	3	3	3	0	0	
栗東市	60,200	0.1	11	11	3	4	4	99,400	1.3	5	5	3	2	0	
	60,100	0.3	11	11	3	5	3	98,000	1.1	5	5	3	2	0	
甲賀市	23,100	▲ 1.4	18	18	0	0	18	52,900	▲ 1.0	6	6	0	3	3	
	23,400	▲ 1.5	18	17	0	0	17	53,300	▲ 1.2	6	6	0	1	5	
野洲市	63,300	1.0	8	8	5	1	2	82,600	0.9	4	4	3	1	0	
	62,400	1.1	8	8	5	1	2	81,900	1.0	4	4	3	1	0	
湖南市	41,600	▲ 0.4	9	8	0	1	7	47,200	▲ 0.1	3	3	0	2	1	
	41,800	▲ 0.2	9	9	0	6	3	47,200	▲ 0.3	3	3	0	1	2	
高島市	20,300	▲ 1.8	17	17	0	0	17	39,300	▲ 2.0	6	6	0	0	6	
	20,600	▲ 1.9	17	17	0	0	17	40,100	▲ 2.3	6	6	0	0	6	
東近江市	27,400	▲ 0.6	23	23	0	2	21	53,400	▲ 0.5	8	7	0	3	4	
	27,500	▲ 0.6	23	23	0	2	21	53,700	▲ 0.5	8	8	0	3	5	
米原市	27,600	▲ 1.0	10	10	0	0	10	36,800	▲ 1.0	4	3	0	0	3	
	27,800	▲ 0.8	10	10	0	0	10	37,100	▲ 1.1	4	4	0	0	4	
蒲生郡	日野町	18,700	▲ 1.3	6	6	0	0	6	47,300	▲ 0.4	1	1	0	0	1
		18,900	▲ 1.5	6	6	0	0	6	47,500	▲ 1.0	1	1	0	0	1
	竜王町	23,600	▲ 0.5	3	3	0	1	2	—	—	—	—	—	—	
		23,700	▲ 0.5	3	3	0	1	2	—	—	—	—	—	—	
愛知郡	愛荘町	19,500	▲ 1.1	6	6	0	1	5	37,000	▲ 1.1	1	1	0	0	1
		19,700	▲ 1.0	6	6	0	1	5	37,400	▲ 0.8	1	1	0	0	1
犬上郡	豊郷町	18,200	▲ 0.6	3	3	0	0	3	26,300	▲ 0.4	1	1	0	0	1
		18,300	▲ 0.6	3	3	0	0	3	26,400	▲ 0.4	1	1	0	0	1
	甲良町	10,100	▲ 1.0	2	2	0	0	2	25,000	▲ 0.4	1	1	0	0	1
		10,200	▲ 0.6	2	2	0	0	2	25,100	▲ 0.4	1	1	0	0	1
	多賀町	20,000	▲ 1.0	3	3	0	0	3	30,400	▲ 2.3	1	1	0	0	1
		20,200	▲ 0.9	3	3	0	0	3	31,100	▲ 2.2	1	1	0	0	1
滋賀県計	46,500	▲ 0.6	257	255	43	25	187	87,700	0.2	91	87	31	14	42	
	46,400	▲ 0.5	256	254	48	35	171	87,000	0.2	91	89	32	10	47	
市計	49,200	▲ 0.6	234	232	43	23	166	90,900	0.2	86	82	31	14	37	
	49,100	▲ 0.4	233	231	48	33	150	90,100	0.3	86	84	32	10	42	
町計	18,900	▲ 1.0	23	23	0	2	21	33,200	▲ 0.9	5	5	0	0	5	
	19,100	▲ 1.0	23	23	0	2	21	33,500	▲ 1.0	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・宅地見込地）

用途名 市町名	工業地							宅地見込地						
	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	54,000	1.9	1	1	1	0	0	27,800	0.2	2	2	1	0	1
	53,000	1.9	1	1	1	0	0	27,700	▲0.1	2	2	1	0	1
彦根市	30,800	▲0.3	2	2	0	1	1	15,700	▲0.6	1	1	0	0	1
	30,900	▲0.5	2	2	0	0	2	15,800	▲0.6	1	1	0	0	1
長浜市	21,700	▲1.4	1	1	0	0	1	15,900	—	1	—	—	—	—
	22,000	▲1.3	1	1	0	0	1	19,100	▲1.0	1	1	0	0	1
近江八幡市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
草津市	38,600	1.3	2	2	2	0	0	32,200	1.6	1	1	1	0	0
	38,100	1.7	2	2	2	0	0	31,700	2.3	1	1	1	0	0
守山市	52,000	2.0	1	1	1	0	0	28,000	2.9	1	1	1	0	0
	51,000	—	1	—	—	—	—	27,200	1.1	1	1	1	0	0
栗東市	39,900	1.5	1	1	1	0	0	24,500	0.0	1	1	0	1	0
	39,300	2.1	1	1	1	0	0	24,500	0.0	1	1	0	1	0
甲賀市	14,900	1.3	2	2	2	0	0	10,200	▲1.0	1	1	0	0	1
	14,700	1.1	2	2	2	0	0	10,300	▲1.0	1	1	0	0	1
野洲市	23,800	0.8	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
	23,600	1.3	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
湖南市	20,400	1.5	2	2	2	0	0	12,700	▲0.8	1	1	0	0	1
	20,100	1.8	2	2	2	0	0	12,800	▲0.8	1	1	0	0	1
高島市	—	—	—	—	—	—	—	10,900	▲1.8	1	1	0	0	1
	—	—	—	—	—	—	—	11,100	▲2.6	1	1	0	0	1
東近江市	16,800	0.0	2	2	0	2	0	15,900	▲0.6	1	1	0	0	1
	16,800	0.0	2	2	0	2	0	16,000	▲0.6	1	1	0	0	1
米原市	20,700	▲1.2	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	—
	20,900	▲1.2	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	—
蒲生郡	日野町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	竜王町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
愛知郡	愛荘町	15,200	0.0	2	2	0	2	0	—	—	—	—	—	—
	—	15,200	0.0	2	2	0	2	0	—	—	—	—	—	—
犬上郡	豊郷町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	甲良町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
多賀町	21,800	▲0.9	1	1	0	0	1	—	—	—	—	—	—	—
	22,000	▲0.9	1	1	0	0	1	—	—	—	—	—	—	—
滋賀県計	26,400	0.5	20	20	10	5	5	20,100	0.0	11	10	3	1	6
	26,200	0.5	20	19	9	4	6	20,400	▲0.3	11	11	3	1	7
市計	28,000	0.6	17	17	10	3	4	20,100	0.0	11	10	3	1	6
	27,700	0.6	17	16	9	2	5	20,400	▲0.3	11	11	3	1	7
町計	17,400	▲0.3	3	3	0	2	1	—	—	—	—	—	—	—
	17,400	▲0.3	3	3	0	2	1	—	—	—	—	—	—	—

※上段は本年の数値、下段は昨年の数値

第4-3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						
		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
大津市		93,500	0.1	76	75	32	8	35
		92,900	0.4	76	74	36	8	30
彦根市		52,900	▲ 1.3	30	30	0	2	28
		53,600	▲ 1.3	30	29	0	2	27
長浜市		29,900	▲ 1.0	40	39	0	5	34
		30,200	▲ 0.8	40	40	0	8	32
近江八幡市		53,800	▲ 0.6	15	14	1	2	11
		54,000	▲ 0.5	15	15	1	2	12
草津市		99,500	1.4	26	25	23	1	1
		98,800	1.9	25	25	24	1	0
守山市		82,800	1.7	14	14	11	1	2
		81,200	1.6	14	13	11	0	2
栗東市		68,000	0.5	18	18	7	7	4
		67,500	0.6	18	18	7	8	3
甲賀市		28,600	▲ 1.1	27	27	2	3	22
		28,900	▲ 1.2	27	26	2	1	23
野洲市		66,200	0.9	13	13	9	2	2
		65,400	1.1	13	13	9	2	2
湖南市		38,000	▲ 0.1	15	14	2	3	9
		38,000	0.0	15	15	2	7	6
高島市		24,600	▲ 1.8	24	24	0	0	24
		25,100	▲ 2.0	24	24	0	0	24
東近江市		32,500	▲ 0.5	34	33	0	7	26
		32,700	▲ 0.5	34	34	0	7	27
米原市		29,000	▲ 1.0	16	15	0	0	15
		29,300	▲ 0.9	16	16	0	0	16
蒲生郡	日野町	22,800	▲ 1.1	7	7	0	0	7
		23,000	▲ 1.5	7	7	0	0	7
	竜王町	23,600	▲ 0.5	3	3	0	1	2
		23,700	▲ 0.5	3	3	0	1	2
愛知郡	愛荘町	20,500	▲ 0.8	9	9	0	3	6
		20,700	▲ 0.8	9	9	0	3	6
犬上郡	豊郷町	20,200	▲ 0.6	4	4	0	0	4
		20,300	▲ 0.6	4	4	0	0	4
	甲良町	15,100	▲ 0.8	3	3	0	0	3
		15,200	▲ 0.5	3	3	0	0	3
	多賀町	22,400	▲ 1.2	5	5	0	0	5
		22,700	▲ 1.2	5	5	0	0	5
滋賀県計		54,600	▲ 0.4	379	372	87	45	240
		54,400	▲ 0.3	378	373	92	50	231
市計		57,600	▲ 0.3	348	341	87	41	213
		57,300	▲ 0.2	347	342	92	46	204
町計		21,100	▲ 0.9	31	31	0	4	27
		21,200	▲ 0.9	31	31	0	4	27

※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、平成16年から13年連続で「大津(県)-34」となりました。JR瀬田駅徒歩圏にあり、周辺は居住環境に優れた地域となっています。

商業地の最高価格地点は、平成19年から10年連続で「大津(県)5-5」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。

##### (2) 上昇幅上位地点

住宅地の上昇幅1位は価格順位と同様に「大津(県)-34」および「守山(県)-1」となりました。「大津(県)-34」は、JR瀬田駅徒歩圏の利便性の良好な住宅地を中心に底堅い需要がみられ、上昇幅順位の6位も同様に大津市一里山に所在する地点となりました。また、「守山(県)-1」はJR守山駅徒歩圏の住環境の良好な住宅地域となっています。

商業地の上昇幅1位は「大津(県)5-9」となりました。大津市中心部の高度利用が可能な地点で、周辺ではマンション建設も見られます。その他の上位地点は、JR線主要駅周辺の商業地域やマンション建設に適した地域の地点となっており、上昇幅上位10地点のうち5地点が大津市の地点となりました。

##### (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	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	平成28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	148,000	2.8	1	144,000	2.1
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	135,000	1.5	2	133,000	1.5
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	135,000	1.5	2	133,000	1.5
4	大津(県)-24	大津市	石場字後田28番9	石場2-8	132,000	1.5	4	130,000	2.4
5	草津(県)-8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	平井1-18-6	131,000	1.6	5	129,000	3.2
6	大津(県)-23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8	中庄2-20-13	129,000	1.6	6	127,000	2.4
7	大津(県)-32	大津市	一里山1丁目字赤元2511番29	一里山1-4-7	128,000	2.4	7	125,000	2.5
8	大津(県)-21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	馬場3-8-4	127,000	1.6	7	125,000	1.6
8	大津(県)-22	大津市	木下町字木ノ下116番	木下町7-10	127,000	1.6	7	125,000	2.5
10	草津(県)-7	草津市	東矢倉2丁目字中池580番19	東矢倉2-16-4	125,000	1.6	10	123,000	3.4

（商業地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	平成28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	329,000	1.5	1	324,000	2.5
2	大津(県)5-14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外		255,000	1.2	2	252,000	2.0
3	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	243,000	3.0	4	236,000	2.2
4	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	242,000	2.1	3	237,000	3.0
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	190,000	2.7	5	185,000	3.4
6	大津(県)5-17	大津市	打出浜33番3		183,000	4.0	6	176,000	4.1
7	大津(県)5-13	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	京町4-5-23	175,000	2.3	7	171,000	3.6
8	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	167,000	3.1	8	162,000	3.2
9	大津(県)5-19	大津市	中央4丁目1070番11外		166,000	3.1	9	161,000	3.9
10	栗東(県)5-3	栗東市	糺3丁目10番2外	糺3-10-22	162,000	1.9	10	159,000	1.9

※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であることが、滋賀県内で最も価格の高い土地であることを意味するものではない。

第6表 地点別変動率順位（上昇幅上位10地点）

（住宅地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動率 (%)	平成28年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
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	2.8	148,000	19	2.1	144,000
1	守山（県）-1	守山市	今宿2丁目字西浦268番39	今宿2-12-6-10	2.8	111,000	6	2.9	108,000
3	守山（県）-2	守山市	二町町字久保280番15		2.7	96,500	18	2.2	94,000
4	草津（県）-11	草津市	西渋川1丁目字詰り354番10外	西渋川1-15-16	2.5	124,000	1	3.4	121,000
5	野洲（県）-6	野洲市	市三宅字内外戸2695番3		2.5	95,300	7	2.6	93,000
6	大津（県）-32	大津市	一里山1丁目字赤元2511番29	一里山1-4-7	2.4	128,000	11	2.5	125,000
7	野洲（県）-1	野洲市	北野1丁目字久保田2229番296	北野1-20-22	2.3	102,000	10	2.5	99,700
8	栗東（県）-6	栗東市	小柿9丁目1030番7外	小柿9-10-35	2.2	91,000	4	3.1	89,000
9	守山（県）-5	守山市	千代町字正東70番4		2.2	92,700	24	1.9	90,700
10	草津（県）-3	草津市	野路東5丁目字小野山2049番43	野路東5-18-3	1.9	105,000	22	2.0	103,000

（商業地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動率 (%)	平成28年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津（県）5-9	大津市	中央2丁目818番	中央2-2-6	4.1	154,000	9	2.8	148,000
2	大津（県）5-17	大津市	打出浜33番3		4.0	183,000	1	4.1	176,000
3	大津（県）5-19	大津市	中央4丁目1070番11外		3.1	166,000	2	3.9	161,000
4	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	3.1	167,000	5	3.2	162,000
5	守山（県）5-2	守山市	梅田町字上井田98番6	梅田町7-20	3.0	104,000	6	3.1	101,000
6	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	3.0	243,000	15	2.2	236,000
7	栗東（県）5-4	栗東市	小柿4丁目217番7	小柿4-6-8	2.7	113,000	21	1.9	110,000
8	草津（県）5-7	草津市	野路東6丁目字小野山2116番1	野路東6-1-14	2.7	94,500	22	1.7	92,000
9	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	2.7	190,000	4	3.4	185,000
10	大津（県）5-15	大津市	一里山1丁目字赤元2491番外	一里山1-6-23	2.6	155,000	11	2.7	151,000

第7表 地点別変動率順位（下落幅上位10地点）

（住宅地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動率 (%)	平成28年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	滋賀高島（県）-8	高島市	今津町松陽台1丁目6番11		▲ 4.1	25,700	1	▲ 4.3	26,800
2	大津（県）-27	大津市	南郷2丁目字田中133番6	南郷2-19-3	▲ 4.0	73,900	27	▲ 2.2	77,000
3	大津（県）-36	大津市	大石東4丁目字堂ノ前769番164	大石東4-16-17	▲ 4.0	38,700	26	▲ 2.2	40,300
4	大津（県）-29	大津市	赤尾町字庚申塚70番30	赤尾町4-39	▲ 3.9	73,800	30	▲ 2.0	76,800
5	甲賀（県）-7	甲賀市	信楽町江田字広野923番5		▲ 3.3	17,700	4	▲ 3.2	18,300
6	大津（県）-28	大津市	石山寺2丁目字寺津138番23	石山寺2-8-5	▲ 3.2	64,400	65	▲ 1.2	66,500
7	大津（県）-19	大津市	大平2丁目字大平山315番236	大平2-12-26	▲ 3.1	60,100	43	▲ 1.7	62,000
8	滋賀高島（県）-4	高島市	新旭町安井川字孝徳245番4		▲ 3.0	22,300	3	▲ 3.4	23,000
9	甲賀（県）-13	甲賀市	信楽町長野字南松尾697番3		▲ 3.0	22,700	7	▲ 2.9	23,400
10	彦根（県）-2	彦根市	日夏町字大塚2770番14		▲ 3.0	52,200	5	▲ 3.1	53,800

（商業地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動率 (%)	平成28年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	甲賀（県）5-3	甲賀市	信楽町長野字中林1197番3		▲ 3.3	35,600	4	▲ 3.2	36,800
2	滋賀高島（県）5-5	高島市	安曇川町末広1丁目2番		▲ 3.0	44,800	1	▲ 3.8	46,200
3	滋賀高島（県）5-4	高島市	新旭町旭1丁目7番7		▲ 2.9	37,000	2	▲ 3.3	38,100
4	滋賀高島（県）5-2	高島市	マキノ町高木浜1丁目2番8		▲ 2.6	33,500	5	▲ 2.5	34,400
5	滋賀高島（県）5-3	高島市	今津町名小路1丁目1番14		▲ 2.3	43,000	3	▲ 3.3	44,000
6	多賀（県）5-1	多賀町	大字多賀字櫻町702番		▲ 2.3	30,400	6	▲ 2.2	31,100
7	彦根（県）5-3	彦根市	銀座町55番	銀座町4-21	▲ 2.1	78,200	7	▲ 2.0	79,900
8	甲賀（県）5-2	甲賀市	水口町新町1丁目2468番2	水口町新町1-3-14	▲ 1.8	42,900	9	▲ 1.8	43,700
9	彦根（県）5-7	彦根市	大藪町字越地20番		▲ 1.7	94,900	-	-	96,500
10	長浜（県）5-7	長浜市	余呉町中之郷字高田1545番2		▲ 1.7	11,900	10	▲ 1.6	12,100

## 5 近畿地方の府県別・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、住宅地については大阪府を除くすべての府県でマイナスとなりました。商業地については滋賀、京都、大阪の3府県が前年に引き続きプラスとなりましたが、滋賀県を除く2府については上昇幅が拡大しました。

圏域別では、三大都市圏は、住宅地・商業地ともプラスとなりました。地方圏は、住宅地・商業地ともマイナスが続いていますが、下落幅は縮小傾向にあります。

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）

※単位「%」

府県・圏域名	住宅地					商業地				
	平24 (2012)	平25 (2013)	平26 (2014)	平27 (2015)	平28 (2016)	平24 (2012)	平25 (2013)	平26 (2014)	平27 (2015)	平28 (2016)
滋賀県	▲0.9	▲0.7	▲0.4	▲0.5	▲0.6	▲0.9	▲0.2	0.5	0.2	0.2
京都府	▲1.5	▲1.1	▲0.5	▲0.4	▲0.4	▲1.3	▲0.5	0.6	1.6	3.3
大阪府	▲1.1	▲0.4	0.0	0.0	0.0	▲0.9	1.1	2.2	3.6	4.7
兵庫県	▲1.7	▲1.3	▲0.9	▲0.9	▲1.0	▲2.7	▲2.1	▲1.3	▲0.8	0.0
奈良県	▲1.4	▲1.0	▲0.8	▲0.7	▲0.7	▲1.7	▲1.0	▲0.4	▲0.1	0.0
和歌山県	▲4.7	▲4.2	▲3.0	▲2.3	▲2.0	▲5.5	▲4.6	▲3.0	▲2.3	▲1.7
東京圏	▲1.0	▲0.1	0.6	0.5	0.5	▲0.9	0.6	1.9	2.3	2.7
大阪圏	▲1.0	▲0.4	0.1	0.0	0.0	▲1.0	0.4	1.5	2.5	3.7
名古屋圏	▲0.2	0.7	0.9	0.7	0.5	▲0.5	0.7	1.5	2.2	2.5
三大都市圏計	▲0.9	▲0.1	0.5	0.4	0.4	▲0.8	0.6	1.7	2.3	2.9
地方圏計	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲1.5	▲1.2	▲4.1	▲3.1	▲2.2	▲1.6	▲1.1
全国計	▲2.5	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲3.1	▲2.1	▲1.1	▲0.5	0.0

### 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28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28年7月1日現在               |
| 3 基準地設定数 | 382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1地点、選定替6地点              |

### 市町別・用途別基準地設定数

用途 市町名	住 宅 地					商 業 地					工 業 地					宅 地 見 込 地	林 地	合 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	44	10			54	19 (1)				19 (1)	1				1	2	76 (1)	
彦根市	16	2			18	9				9	2				2	1	30	
長浜市	8	3	12	7	30	5		2	1	8	1				1	1 (1)	41 (1)	
近江八幡市	8	3			11	4 (1)				4 (1)							15 (1)	
草津市	13	3 (1)			16 (1)	7				7	2				2	1	26 (1)	
守山市	7	2			9	3				3	1				1	1	14	
栗東市	9	2			11	5				5	1				1	1	18	
甲賀市	8	5	5		18	5		1		6	1		1		2	1	28	
野洲市	6	2			8	4				4	1				1		13	
湖南市	7 (1)	2			9 (1)	3				3	2				2	1	15 (1)	
高島市			15	2	17			6		6						1	24	
東近江市	10	5	5	3	23	7 (1)		1		8 (1)	1		1		2	1	34 (1)	
米原市	3	2	5		10	2		2 (1)		4 (1)	1		1		2		16 (1)	
蒲生郡	日野町	3	3		6	1				1							7	
	竜王町		3		3											1	4	
愛知郡	愛荘町			6	6			1		1			2		2		9	
犬上郡	豊郷町			3	3			1		1							4	
	甲良町			2	2			1		1							3	
	多賀町	2	1		3	1				1	1				1		5	
滋賀県計	144 (1)	48 (1)	53	12	257 (2)	75 (3)		15 (1)	1	91 (4)	15		5		20	11 (1)	382 (7)	
市計	139 (1)	41 (1)	42	12	234 (2)	73 (3)		12 (1)	1	86 (4)	14		3		17	11 (1)	350 (7)	
町計	5	7	11		23	2		3		5	1		2		3	1	32	

※「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 25, 270地点(標準地)	毎年7月1日 21, 675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：341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