

令和8年地価調査における 滋賀県の地価の概要について

■ 令和8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	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 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	10
	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	15
	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	18
	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8年滋賀県地価調査の実施概要		19
	市町別・用途別基準地設定数	
■ 参考		20
	公的土地評価制度の比較	

令和 8 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 平方メートル当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、前年と同じ 384 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 384 地点（うち選定替 4 地点）

住宅地 256 地点、商業地 92 地点、工業地 22 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は、+1.4%（前年+0.9%）となり、3 年連続で上昇となりました。

滋賀県の地価は、平均変動率の対前年比が平成 21 年以降令和 4 年まで 14 年連続して下落していましたが、令和 5 年の新型コロナの 5 類感染症への移行に伴い横ばいに転じました。令和 6 年は住宅地・商業地を含め駅徒歩圏や市街地中心部等の好調な需要による地価上昇、工業地の好調な需要が牽引した結果 16 年ぶりに上昇、令和 7 年、8 年も引き続きその傾向が継続し、上昇幅が拡大しました。

また地価の動きは二極化傾向が継続しており、大津・南部地域を中心とする駅から徒歩圏内の住宅地域や J R 線主要駅周辺、繁華な路線沿いの商業地域を中心に上昇地点が多く見られます。一方、郊外の既成住宅地域や古くからの既成商業地域等を中心に下落地点が見られます。

コロナ禍収束以降、不動産市場に影響を及ぼす経済的要因としては、人流の回復、円安、中東情勢の緊迫化による原油高、金利の上昇、人材不足、建築費高騰、物流・産業立地需要等が挙げられます。滋賀県では、高速道路 I C 周辺や J R 沿線駅勢圏、京阪神・中京圏へのアクセスに優れた地域では、物流・製造・通勤住宅等の需要を背景に地価が上昇する一方、交通利便性や雇用集積が弱い地域では、金利上昇や建築費高騰、人口減少等を背景に地価の下落が続いており、地域による地価動向の差が見られます。

(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、すべての用途で上昇となりました。

住宅地は+0.6%（前年+0.2%）、商業地は+2.6%（前年+2.1%）、工業地は+4.9%（前年+4.2%）、宅地見込地は+1.7%（前年+1.1%）といずれも前年より上昇幅が拡大しました。

(4) 市町別の全用途平均変動率

19 市町のうち 12 市町が上昇となりました。大津・南部地域の 5 市（大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市）に加え、湖東地域のうち彦根市、愛荘町、甲良町、多賀町、東近江地域のうち近江八幡市、甲賀地域（甲賀市、湖南市）です。（注：地域の区分けについては、後

記参照)

大津・南部地域については、大津市が+3.0% (前年+2.3%)、草津市が+5.9% (前年+4.6%)、守山市が+4.3% (前年+3.7%)、栗東市が+3.3% (前年+3.4%)、野洲市が+3.8% (前年+2.7%)、と5市すべてが引き続き上昇し、栗東市以外は上昇幅が拡大しました。

大津・南部地域以外の市町については、彦根市が+0.3% (前年+0.2%)、近江八幡市が+1.5% (前年+1.0%)、甲賀市が+0.7% (前年+0.3%)、湖南市が+1.4% (前年+0.8%)、愛荘町が+0.7% (前年+0.5%)、甲良町が+1.1% (前年+1.0%)、多賀町が+0.9% (前年+0.6%) と、いずれも前年に引き続き上昇となりました。

東近江市は0.0% (前年▲0.1%) で下落から横ばいに転じ、竜王町は▲0.5% (前年0.0%) で横ばいから下落に転じました。

湖北地域 (長浜市と米原市)、高島地域 (高島市)、東近江地域の日野町、湖東地域の豊郷町については前年に引き続き下落となりました。

(5) その他

林地の平均変動率は▲2.7% (前年▲2.8%) となり、31年連続で下落となりました。

(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+0.2%）となり、2年連続で上昇となりました。

資材価格の高騰や人手不足等を背景とする建築費の上昇に加え、金利上昇に伴う住宅ローン負担の増加など、需要を下押しする要因がみられる一方で、利便性や住環境に優れた地域では堅調な需要が続いており、これらが市場を牽引した結果、本年も地価の上昇が継続しました。

また、前年からの継続地点253地点のうち、価格が上昇した地点が103地点（前年の100地点から3地点増加）、横ばい地点が43地点（前年の35地点から8地点増加）、下落地点が107地点（前年の119地点から12地点減少）となり、上昇地点数と横ばい地点数は前年より増加、下落地点数は減少しました。

J R線主要駅徒歩圏内の地点は、供給が少なく希少性が高いことから上昇傾向が継続し、新規分譲地に対する需要も堅調な状況にあります。生活利便性の良好な地域においては、住宅取得需要の衰えは見受けられない状況です。

一方、駅から距離があるバス便地域、丘陵地に古くに開発された郊外住宅団地では、立地条件や供給量、商業施設との接近性、価格水準等により下落幅が縮小している地域と、前年と同様に下落している地域があります。また郊外の農家集落等の需要は限定的であり下落地点が多数見られます。

各市町の平均としては、上昇している市町では上昇幅が拡大する傾向にあり、下落している市町では下落幅が縮小するか、前年と同程度となる市町が多い結果となっています。

各市町の前年からの変動の概要については10頁に記載のとおりです。

(2) 商業地

平均変動率は+2.6%（前年+2.1%）となり、4年連続で上昇となりました。

また、前年からの継続地点91地点のうち、価格が上昇した地点が56地点（前年の51地点から5地点増加）、横ばい地点が15地点（前年の16地点より1地点減少）、下落地点が20地点（前年の23地点から3地点減少）となり、上昇地点数は前年より増加、横ばい地点数と下落地点数は減少しました。

本年は昨年を引き続き、J R線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、市街地中心部、マンション建設に適した地域、郊外型路線商業地等、収益性が高まっている地域で上昇地点が見られました。

一方、郊外の大型商業施設等への顧客流出等により集客力が低迷した既成商業地域、後背人口の減少している地域等では下落基調が続いています。

各市町の平均としては、上昇している市町は上昇幅拡大傾向が多く、下落している市町は前年と同程度が多い結果となっています。

各市町の前年からの変動の概要については11頁に記載のとおりです。

(3) 工業地

平均変動率は+4.9%（前年+4.2%）となり、6年連続で上昇となりました。前年からの継続地点22地点のうち、高島地域と湖北地域で各1地点の計2地点が横ばいとなっているほかは上昇となり、下落地点はありませんでした。

各市町の平均としては、高島市が横ばいのほかは全市町で上昇となっています。

県内では物流施設や倉庫を中心に引き続き需要が高く、特に県南部地域で高速道路I Cへのアクセスが良く、道路幅員に恵まれた地域の引き合いが強い状況です。

新名神高速道路の大津 J C T (仮称)～城陽 J C T・I C間の開通予定が遅延していますが、今後の京阪神への物流アクセス向上による期待感から、県南部地域を中心に工場や物流倉庫の進出が見られます。

(4) 宅地見込地

平均変動率は+1.7%（前年+1.1%）となり、5年連続で上昇となりました。前年からの継続地点11地点のうち9地点が上昇、甲賀地域の1地点が横ばい、高島地域の1地点が下落となりました。

(5) 林地

平均変動率は▲2.7%（前年▲2.8%）と31年連続の下落で、前年からの継続地点3地点とも下落しました。

林業経営環境の厳しさや山林素地開発の需要の低調さを背景に、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/㎡)	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	50,100	0.6	256	253	103	43	107
	48,700	0.2	256	254	100	35	119
商 業 地	107,000	2.6	92	91	56	15	20
	102,100	2.1	92	90	51	16	23
工 業 地	30,600	4.9	22	22	20	2	0
	29,100	4.2	22	22	20	1	1
宅地見込地	22,600	1.7	11	11	9	1	1
	22,100	1.1	11	8	6	1	1
全 用 途	61,900	1.4	381	377	188	61	128
	59,700	0.9	381	374	177	53	144
林 地	1,086,400	▲ 2.7	3	3	0	0	3
	1,102,200	▲ 2.8	3	2	0	0	2

※上段は本年数値、下段は前年の数値

※林地の平均価格は円/10a

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	1.4	1.6	3.1
商業地	1.7	3.2	4.9

※地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（住宅地15地点、商業地10地点）による集計結果

※「前半」は令和7年7月1日から令和8年1月1日まで、「後半」は令和8年1月1日から令和8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

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
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
29	46,500	▲ 0.8	▲ 0.6	88,200	0.1	0.5	26,500	0.2	0.0	20,200	▲ 0.1	▲ 0.8
30	46,400	▲ 0.8	▲ 0.3	89,200	0.2	1.1	26,800	0.6	0.5	20,400	0.0	▲ 0.3
令和元	46,800	▲ 0.8	▲ 0.1	89,900	0.4	1.7	27,100	0.9	1.0	20,500	0.1	0.0
2	46,500	▲ 1.5	▲ 0.7	93,600	▲ 0.5	▲ 0.3	27,100	▲ 0.1	0.2	20,500	▲ 0.4	▲ 0.5
3	46,600	▲ 1.3	▲ 0.5	93,100	▲ 0.5	▲ 0.5	26,600	0.4	0.8	21,100	▲ 0.2	▲ 0.2
4	46,800	▲ 0.9	0.1	94,000	0.0	0.5	27,100	1.9	1.7	21,100	0.5	0.1
5	47,200	▲ 0.4	0.7	96,500	0.6	1.5	26,900	2.6	2.6	21,200	0.9	0.5
6	47,800	▲ 0.2	0.9	98,500	1.0	2.4	27,900	3.7	3.4	21,700	0.5	0.5
7	48,700	0.2	1.0	102,100	2.1	2.8	29,100	4.2	3.4	22,100	1.1	0.4
8	50,100	0.6	1.0	107,000	2.6	2.9	30,600	4.9	3.3	22,600	1.7	0.4

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

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	
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
29	—	—	—	—	—	—	54,700	▲ 0.5	▲ 0.3	597,300	▲ 4.7
30	—	—	—	—	—	—	54,900	▲ 0.4	0.1	572,000	▲ 4.9
令和元	—	—	—	—	—	—	55,200	▲ 0.4	0.4	539,700	▲ 5.8
2	—	—	—	—	—	—	56,000	▲ 1.1	▲ 0.6	510,700	▲ 5.9
3	—	—	—	—	—	—	56,000	▲ 1.0	▲ 0.4	489,700	▲ 4.7
4	—	—	—	—	—	—	56,400	▲ 0.5	0.3	466,300	▲ 4.2
5	—	—	—	—	—	—	57,200	0.0	1.0	443,300	▲ 4.2
6	—	—	—	—	—	—	58,100	0.3	1.4	421,000	▲ 4.0
7	—	—	—	—	—	—	59,700	0.9	1.5	1,102,200	▲ 2.8
8	—	—	—	—	—	—	61,900	1.4	1.5	1,086,400	▲ 2.7

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

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＋2.2％（前年＋1.6％）、彦根市＋0.3％（前年＋0.1％）
近江八幡市＋0.7％（前年＋0.5％）、草津市＋4.5％（前年＋3.4％）
守山市＋3.6％（前年＋3.2％）、栗東市＋2.6％（前年＋2.4％）
野洲市＋3.1％（前年＋1.9％）

【下落から横ばいとなった市町】

多賀町0.0％（前年▲0.1％）

【下落幅が縮小した市町】

甲賀市▲0.3％（前年▲0.4％）、湖南市▲0.4％（前年▲0.7％）
高島市▲1.9％（前年▲2.6％）、東近江市▲0.6％（前年▲0.7％）
米原市▲1.3％（前年▲1.4％）、愛荘町▲0.4％（前年▲0.6％）

【前年と同じ下落幅の市町】

長浜市▲1.8％（前年▲1.8％）、豊郷町▲0.3％（前年▲0.3％）
甲良町▲1.1％（前年▲1.1％）

【下落幅が拡大した市町】

日野町▲1.7％（前年▲1.6％）、竜王町▲1.4％（前年▲0.5％）

(2) 商業地

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+5.6%（前年+4.7%）、近江八幡市+3.5%（前年+2.4%）
草津市+8.7%（前年+7.4%）、守山市+6.3%（前年+5.1%）
甲賀市+1.7%（前年+0.7%）、野洲市+4.2%（前年+3.6%）
東近江市+0.7%（前年+0.6%）、竜王町+1.3%（前年+1.0%）

【上昇幅が縮小した市町】

栗東市+4.4%（前年+4.9%）

【横ばいから上昇となった市町】

多賀町+0.3%（前年0.0%）

【下落から上昇に転じた市町】

湖南市+0.4%（前年▲0.3%）

【前年に引き続き横ばいの市町】

日野町0.0%（前年0.0%）、甲良町0.0%（前年0.0%）

【下落幅が縮小した市町】

長浜市▲0.7%（前年▲0.8%）、高島市▲1.6%（前年▲1.7%）
米原市▲0.5%（前年▲0.8%）

【前年と同じ下落幅の市町】

愛荘町▲0.7%（前年▲0.7%）、豊郷町▲0.4%（前年▲0.4%）

【下落幅が拡大した市町】

彦根市▲0.3%（前年▲0.2%）

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		84,600	2.2	55	55	36	7	12	192,700	5.6	18	17	17	0	0
		81,700	1.6	55	55	35	7	13	181,800	4.7	18	18	17	1	0
彦 根 市		44,000	0.3	18	18	8	7	3	70,200	▲ 0.3	9	9	3	4	2
		43,800	0.1	18	17	8	5	4	70,400	▲ 0.2	9	8	3	3	2
長 浜 市		21,400	▲ 1.8	30	29	1	6	22	50,700	▲ 0.7	8	8	0	5	3
		21,600	▲ 1.8	30	30	1	5	24	50,800	▲ 0.8	8	8	0	3	5
近江八幡市		47,100	0.7	11	11	6	1	4	87,300	3.5	4	4	2	1	1
		46,200	0.5	11	11	5	1	5	83,300	2.4	4	4	2	1	1
草 津 市		109,000	4.5	16	16	15	1	0	250,000	8.7	8	8	8	0	0
		104,100	3.4	16	16	15	1	0	230,900	7.4	8	8	8	0	0
守 山 市		99,700	3.6	9	9	7	2	0	166,000	6.3	3	3	3	0	0
		95,500	3.2	9	9	7	0	2	155,000	5.1	3	3	3	0	0
栗 東 市		67,500	2.6	11	11	9	1	1	129,900	4.4	5	5	5	0	0
		65,500	2.4	11	10	9	0	1	124,200	4.9	5	5	5	0	0
甲 賀 市		22,200	▲ 0.3	18	17	6	2	9	58,400	1.7	6	6	5	0	1
		21,000	▲ 0.4	18	18	6	2	10	57,500	0.7	6	6	3	2	1
野 洲 市		76,100	3.1	8	8	6	1	1	102,000	4.2	4	4	4	0	0
		73,000	1.9	8	8	6	1	1	97,900	3.6	4	4	4	0	0
湖 南 市		36,500	▲ 0.4	9	8	0	3	5	49,900	0.4	3	3	2	0	1
		36,600	▲ 0.7	9	9	0	2	7	49,700	▲ 0.3	3	2	1	0	1
高 島 市		16,000	▲ 1.9	17	17	0	0	17	30,900	▲ 1.6	6	6	0	0	6
		16,300	▲ 2.6	17	17	0	0	17	31,400	▲ 1.7	6	6	0	0	6
東 近 江 市		25,500	▲ 0.6	23	23	6	2	15	53,700	0.7	8	8	4	2	2
		25,500	▲ 0.7	23	23	5	2	16	52,900	0.6	8	8	4	1	3
米 原 市		25,200	▲ 1.3	10	10	2	1	7	34,100	▲ 0.5	4	4	1	1	2
		25,200	▲ 1.4	10	10	2	1	7	34,000	▲ 0.8	4	4	0	2	2
蒲生郡	日野町	16,500	▲ 1.7	6	6	1	0	5	46,400	0.0	1	1	0	1	0
		16,600	▲ 1.6	6	6	1	0	5	46,400	0.0	1	1	0	1	0
	竜王町	27,300	▲ 1.4	2	2	0	1	1	31,700	1.3	1	1	1	0	0
		27,500	▲ 0.5	2	2	0	1	1	31,300	1.0	1	1	1	0	0
愛知郡	愛荘町	18,400	▲ 0.4	6	6	0	3	3	29,600	▲ 0.7	1	1	0	0	1
		18,400	▲ 0.6	6	6	0	3	3	29,800	▲ 0.7	1	1	0	0	1
犬上郡	豊郷町	16,600	▲ 0.3	3	3	0	2	1	24,300	▲ 0.4	1	1	0	0	1
		16,700	▲ 0.3	3	3	0	2	1	24,400	▲ 0.4	1	1	0	0	1
	甲良町	9,200	▲ 1.1	1	1	0	0	1	22,900	0.0	1	1	0	1	0
		9,300	▲ 1.1	1	1	0	0	1	22,900	0.0	1	1	0	1	0
	多賀町	18,800	0.0	3	3	0	3	0	30,300	0.3	1	1	1	0	0
		18,800	▲ 0.1	3	3	0	2	1	30,200	0.0	1	1	0	1	0
滋 賀 県 計		50,100	0.6	256	253	103	43	107	107,000	2.6	92	91	56	15	20
		48,700	0.2	256	254	100	35	119	102,100	2.1	92	90	51	16	23
市 計		52,900	0.7	235	232	102	34	96	112,400	2.7	86	85	54	13	18
		51,500	0.3	235	233	99	27	107	107,100	2.3	86	84	50	13	21
町 計		18,100	▲ 0.8	21	21	1	9	11	30,900	0.1	6	6	2	2	2
		18,100	▲ 0.8	21	21	1	8	12	30,800	0.0	6	6	1	3	2

※上段は本年の数値、下段は前年の数値

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		71,000	5.2	1	1	1	0	0	30,600	1.4	2	2	2	0	0
		67,500	5.1	1	1	1	0	0	30,200	1.2	2	2	2	0	0
彦 根 市		32,000	2.4	2	2	2	0	0	14,800	0.7	1	1	1	0	0
		31,300	2.0	2	2	2	0	0	14,700	0.0	1	1	0	1	0
長 浜 市		25,400	5.0	1	1	1	0	0	15,000	2.0	1	1	1	0	0
		24,200	4.8	1	1	1	0	0	14,700	0.7	1	1	1	0	0
近江八幡市		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
草 津 市		49,200	6.6	2	2	2	0	0	44,500	3.5	1	1	1	0	0
		46,600	4.0	2	2	2	0	0	43,000	3.6	1	1	1	0	0
守 山 市		66,000	4.8	1	1	1	0	0	35,200	3.5	1	1	1	0	0
		63,000	4.1	1	1	1	0	0	34,000	3.0	1	1	1	0	0
栗 東 市		52,700	5.4	1	1	1	0	0	31,900	2.9	1	1	1	0	0
		50,000	5.3	1	1	1	0	0	31,000	—	1	—	—	—	—
甲 賀 市		20,100	4.7	2	2	2	0	0	12,700	3.3	1	1	1	0	0
		19,100	5.9	2	2	2	0	0	12,300	—	1	—	—	—	—
野 洲 市		30,700	8.1	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
		28,400	5.2	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
湖 南 市		29,700	11.0	2	2	2	0	0	11,900	0.0	1	1	0	1	0
		26,800	8.8	2	2	2	0	0	11,900	—	1	—	—	—	—
高 島 市		7,000	0.0	1	1	0	1	0	8,400	▲ 1.8	1	1	0	0	1
		7,000	0.0	1	1	0	1	0	8,500	▲ 2.0	1	1	0	0	1
東 近 江 市		20,100	4.5	2	2	2	0	0	13,300	1.5	1	1	1	0	0
		19,200	4.3	2	2	2	0	0	13,100	0.8	1	1	1	0	0
米 原 市		21,200	1.8	2	2	1	1	0	—	—	—	—	—	—	—
		20,700	1.4	2	2	1	0	1	—	—	—	—	—	—	—
蒲生郡	日野町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	竜王町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
愛知郡	愛荘町	17,800	5.0	2	2	2	0	0	—	—	—	—	—	—	—
		17,000	4.3	2	2	2	0	0	—	—	—	—	—	—	—
犬上郡	豊郷町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	甲良町	16,300	4.5	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
		15,600	4.0	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
	多賀町	25,000	4.2	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
		24,000	3.4	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
滋 賀 県 計		30,600	4.9	22	22	20	2	0	22,600	1.7	11	11	9	1	1
		29,100	4.2	22	22	20	1	1	22,100	1.1	11	8	6	1	1
市 計		33,200	5.0	18	18	16	2	0	22,600	1.7	11	11	9	1	1
		31,500	4.3	18	18	16	1	1	22,100	1.1	11	8	6	1	1
町 計		19,200	4.7	4	4	4	0	0			—	—	0	0	0
		18,400	4.0	4	4	4	0	0			—	—	0	0	0

※上段は本年の数値、下段は前年の数値

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		108,600	3.0	76	75	56	7	12
		103,900	2.3	76	76	55	8	13
彦 根 市		50,100	0.3	30	30	14	11	5
		50,000	0.2	30	28	13	9	6
長 浜 市		27,200	▲ 1.3	40	39	3	11	25
		27,400	▲ 1.4	40	40	3	8	29
近江八幡市		57,800	1.5	15	15	8	2	5
		56,100	1.0	15	15	7	2	6
草 津 市		144,000	5.9	27	27	26	1	0
		135,100	4.6	27	27	26	1	0
守 山 市		106,900	4.3	14	14	12	2	0
		101,500	3.7	14	14	12	0	2
栗 東 市		82,000	3.3	18	18	16	1	1
		79,000	3.4	18	16	15	0	1
甲 賀 市		29,700	0.7	27	26	14	2	10
		28,700	0.3	27	26	11	4	11
野 洲 市		80,600	3.8	13	13	11	1	1
		77,200	2.7	13	13	11	1	1
湖 南 市		36,600	1.4	15	14	4	4	6
		36,200	0.8	15	13	3	2	8
高 島 市		18,900	▲ 1.7	25	25	0	1	24
		19,200	▲ 2.3	25	25	0	1	24
東 近 江 市		31,500	0.0	34	34	13	4	17
		31,200	▲ 0.1	34	34	12	3	19
米 原 市		26,900	▲ 0.7	16	16	4	3	9
		26,900	▲ 0.9	16	16	3	3	10
蒲生郡	日野町	20,800	▲ 1.4	7	7	1	1	5
		20,800	▲ 1.3	7	7	1	1	5
	竜王町	28,800	▲ 0.5	3	3	1	1	1
		28,700	0.0	3	3	1	1	1
愛知郡	愛荘町	19,500	0.7	9	9	2	3	4
		19,300	0.5	9	9	2	3	4
犬上郡	豊郷町	18,600	▲ 0.3	4	4	0	2	2
		18,600	▲ 0.3	4	4	0	2	2
	甲良町	16,100	1.1	3	3	1	1	1
		15,900	1.0	3	3	1	1	1
	多賀町	22,300	0.9	5	5	2	3	0
		22,100	0.6	5	5	1	3	1
滋 賀 県 計		61,900	1.4	381	377	188	61	128
		59,700	0.9	381	374	177	53	144
市 計		65,600	1.5	350	346	181	50	115
		63,200	1.0	350	343	171	42	130
町 計		20,700	0.1	31	31	7	11	13
		20,600	0.0	31	31	6	11	14

※上段は本年の数値、下段は前年の数値

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、「大津（県）-55」で、平成16年から令和7年まで22年連続でトップだった「大津（県）-34」は2位となりました。JR大津駅の徒歩圏内にあり、一般住宅のほか店舗も見られる既成住宅地ですが、大津駅勢圏にある中心市街地は市内居住者のみならず京都市からの転入需要も高く、地価の上昇程度は強まっています。

上位10地点のうち、大津市の地点が9地点、草津市の地点が1地点となっています。

商業地の最高価格地点は、令和2年から7年連続で「草津（県）5-8」となりました。

JR草津駅至近にあり、県内有数の繁华性を誇る地域で、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んでいます。

上位10地点のうち、大津市の地点が6地点、草津市の地点が3地点、守山市の地点が1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（県）-55」となり、価格上位1位と同地点です。

その他の上位地点は、大津・南部地域のJR駅徒歩圏内にある環境良好な住宅地のほか既成住宅地も複数地点がランクイン、また徒歩限界圏の環境良好な住宅地もランクインしました。「草津（県）-16」のように、市街化区域への編入により上昇幅が拡大した地点もありました。

上位10地点のうち、大津市が4地点、草津市が4地点、野洲市と守山市が各1地点となっています。

商業地の上昇幅1位は「草津（県）5-4」となりました。JR草津駅から徒歩圏内で交通量の多い県道沿いの商業地で、さらに用途地域が商業地域へ変更され、指定容積率が引き上げられたことが追い風になっています。

その他の上位地点は、大津市・草津市・守山市・近江八幡市のJR線主要駅周辺の商業地や繁华な路線商業地の地点が中心で、住宅地への転換可能な既成商業地も見られました。

上位10地点のうち大津市が3地点、草津市が5地点、守山市と近江八幡市が各1地点となっています。

(3) 下落幅上位地点

住宅地では、長浜市が6地点、米原市が2地点、甲賀市・大津市が各1地点となっており、最寄り駅から遠い農家集落や郊外の既成住宅団地等が中心です。

商業地では、高島市が4地点、長浜市が2地点、米原市が2地点、彦根市と東近江市が各1地点となっており、郊外の繁华性の低い既成商業地や、反対に郊外型店舗へ商業核がシフトした影響により衰退した駅前商業地等が中心です。

いずれも人口の減少や高齢化の進展、需給不均衡、商圈の縮小といった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	令和8年 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	前年の状況	
						価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	大津（県） - 55	大津市	中央3丁目8番	185,000	8.8	170,000	8.3
2	大津（県） - 34	大津市	一里山3丁目字茶屋前1356番56	181,000	4.0	174,000	4.2
3	大津（県） - 24	大津市	石場字後田28番9	174,000	5.5	165,000	4.4
4	大津（県） - 32	大津市	一里山1丁目字赤元2511番29	171,000	4.9	163,000	4.5
5	大津（県） - 23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8	168,000	5.0	160,000	5.3
6	大津（県） - 21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	167,000	5.7	158,000	2.6
7	大津（県） - 7	大津市	大將軍3丁目字川原532番5	166,000	6.4	156,000	2.6
8	大津（県） - 8	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	164,000	3.1	159,000	2.6
8	大津（県） - 22	大津市	木下町字木ノ下116番	164,000	5.8	155,000	2.6
8	草津（県） - 8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	164,000	5.1	156,000	4.7

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	令和8年 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	前年の状況	
						価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	草津（県）5 - 8	草津市	大路1丁目字西北ノ端726番1外	535,000	9.2	490,000	10.6
2	大津（県）5 - 5	大津市	梅林1丁目167番外	412,000	5.9	389,000	4.0
3	草津（県）5 - 6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	365,000	6.4	343,000	6.2
4	草津（県）5 - 1	草津市	西大路町字下ノ町783番4	315,000	3.3	305,000	3.4
5	大津（県）5 - 13	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	259,000	10.2	235,000	11.9
6	大津（県）5 - 14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外	258,000	2.8	251,000	0.4
7	大津（県）5 - 17	大津市	打出浜33番3	253,000	5.4	240,000	5.3
8	守山（県）5 - 1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	247,000	9.8	225,000	8.2
9	大津（県）5 - 11	大津市	におの浜4丁目1番37	230,000	4.5	220,000	4.3
10	大津（県）5 - 8	大津市	中央4丁目1070番11外	223,000	7.2	208,000	6.7

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、その地域の中庸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	標準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	令和8年 価格 (円/㎡)	前年の状況	
						変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津（県） - 55	大津市	中央3丁目8番	8.8	185,000	8.3	170,000
2	草津（県） - 16	草津市	青地町字大定木388番12	7.4	94,000	2.5	87,500
3	大津（県） - 7	大津市	大將軍3丁目字川原532番5	6.4	166,000	2.6	156,000
4	草津（県） - 10	草津市	木川町字五位366番66	6.1	105,000	4.8	99,000
5	野洲（県） - 6	野洲市	市三宅字内外戸2695番3	5.8	127,000	3.4	120,000
6	大津（県） - 22	大津市	木下町字木ノ下116番	5.8	164,000	2.6	155,000
7	守山（県） - 3	守山市	金森町字城ノ下140番179	5.8	110,000	4.0	104,000
8	草津（県） - 4	草津市	東草津3丁目字中砂原153番5	5.7	111,000	5.0	105,000
9	大津（県） - 21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	5.7	167,000	2.6	158,000
10	草津（県） - 3	草津市	野路東5丁目字小野山2049番43	5.7	130,000	3.4	123,000

(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8年 価格 (円/㎡)	前年の状況	
						変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	草津(県)5-4	草津市	大路2丁目字五反田173番4外	16.7	210,000	13.2	180,000
2	草津(県)5-3	草津市	大路1丁目字中ノ町510番1	11.7	182,000	10.1	163,000
3	大津(県)5-13	大津市	京町4丁目字松ヶ枝1078番17	10.2	259,000	11.9	235,000
4	守山(県)5-1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	9.8	247,000	8.2	225,000
5	大津(県)5-9	大津市	中央2丁目818番	9.5	220,000	11.0	201,000
6	草津(県)5-7	草津市	野路東6丁目字小野山2116番1	9.4	128,000	6.4	117,000
7	近江八幡(県)5-1	近江八幡市	鷹飼町南3丁目2番3	9.2	142,000	5.7	130,000
8	草津(県)5-8	草津市	大路1丁目字西北ノ端726番1外	9.2	535,000	10.6	490,000
9	大津(県)5-4	大津市	本堅田4丁目19番4外	7.9	106,000	5.0	98,200
10	草津(県)5-2	草津市	大路2丁目字世基321番20外	7.3	118,000	3.8	110,000

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 (%)	令和8年 価格 (円/㎡)	前年の状況	
						変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	甲賀(県)-13	甲賀市	信楽町長野字南松尾697番3	▲4.7	16,300	▲2.8	17,100
2	米原(県)-4	米原市	坂口字井ノ下90番51	▲4.2	22,800	▲4.0	23,800
3	長浜(県)-24	長浜市	西浅井町大浦字佃1364番8	▲4.1	14,000	▲2.7	14,600
4	大津(県)-52	大津市	南郷6丁目字岡ノ平1085番33	▲4.1	30,400	▲3.1	31,700
5	米原(県)-6	米原市	春照字堂畑1847番39	▲3.9	19,800	▲3.7	20,600
6	長浜(県)-23	長浜市	余呉町川並字里ノ内512番	▲3.8	6,530	▲3.8	6,790
7	長浜(県)-19	長浜市	木之本町廣瀬字中水込315番25	▲3.8	15,200	▲3.1	15,800
8	長浜(県)-27	長浜市	西浅井町大浦字東出758番	▲3.8	9,440	▲3.8	9,810
9	長浜(県)-21	長浜市	余呉町坂口字ミツヤ579番2外	▲3.7	7,710	▲3.8	8,010
10	長浜(県)-22	長浜市	余呉町池原字前畑1289番1外	▲3.7	4,410	▲3.8	4,580

(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8年 価格 (円/㎡)	前年の状況	
						変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	長浜(県)5-7	長浜市	余呉町中之郷字高田1545番2	▲3.8	8,810	▲3.8	9,160
2	滋賀高島(県)5-3	高島市	今津町名小路1丁目1番14	▲3.5	30,500	▲2.8	31,600
3	東近江(県)5-6	東近江市	妹町字新林587番19	▲3.1	15,800	▲3.0	16,300
4	彦根(県)5-1	彦根市	佐和町24番	▲3.0	71,500	▲2.0	73,700
5	米原(県)5-4	米原市	醒井字六反田560番外	▲2.0	19,200	▲2.0	19,600
6	滋賀高島(県)5-5	高島市	安曇川町末広1丁目2番	▲1.9	36,600	▲2.1	37,300
7	滋賀高島(県)5-1	高島市	今津町中沼1丁目1番1	▲1.6	36,800	▲2.1	37,400
8	滋賀高島(県)5-6	高島市	今津町今津字条ノ口452番5	▲1.5	26,100	▲1.9	26,500
9	米原(県)5-2	米原市	長岡字正常1198番10外	▲1.2	24,600	▲1.2	24,900
10	長浜(県)5-5	長浜市	湖北町速水字鷺馬場1298番1	▲1.1	26,000	▲1.1	26,300

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表のとおりです。

近畿府県では、住宅地については、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県が前年と同様に上昇となり、上昇幅は滋賀県と大阪府が拡大、京都府は同率、兵庫県は縮小しました。奈良県と和歌山県は前年と同様に下落となり、下落幅は奈良県が拡大、和歌山県は縮小となりました。

商業地については、和歌山県を除くすべての府県が前年と同様に上昇となり、上昇幅は滋賀県と大阪府が拡大、京都府、兵庫県、奈良県は縮小となりました。和歌山県は前年の下落から横ばいに転じました。

圏域別では、三大都市圏ではすべての圏域で住宅地、商業地とも上昇となりました。上昇幅は住宅地、商業地とも東京圏と大阪圏は拡大、名古屋圏は縮小となりました。

地方圏計では住宅地、商業地とも前年と同様に上昇となり、上昇幅は住宅地が前年と同率、商業地は縮小となりました。

全国計では、住宅地、商業地とも前年と同様に上昇し、上昇幅は住宅地が同率、商業地は拡大となりました。

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） ※単位「%」

（住宅地）

府県・圏域名	令4 (2022)	令5 (2023)	令6 (2024)	令7 (2025)	令8 (2026)
滋 賀 県	▲0.9	▲0.4	▲0.2	0.2	0.6
京 都 府	▲0.2	0.5	1.1	1.2	1.2
大 阪 府	0.4	1.3	2.0	2.7	3.0
兵 庫 県	▲0.1	0.6	1.2	1.5	1.4
奈 良 県	▲1.0	▲0.8	▲0.7	▲0.7	▲0.8
和 歌 山 県	▲1.1	▲0.8	▲0.6	▲0.6	▲0.5
東 京 圏	1.2	2.6	3.6	3.9	4.0
大 阪 圏	0.4	1.1	1.7	2.2	2.3
名 古 屋 圏	1.6	2.2	2.5	1.7	1.5
三大都市圏計	1.0	2.2	3.0	3.2	3.2
地 方 圏 計	▲0.2	0.1	0.1	0.1	0.1
全 国 計	0.1	0.7	0.9	1.0	1.0

（商業地）

府県・圏域名	令4 (2022)	令5 (2023)	令6 (2024)	令7 (2025)	令8 (2026)
滋 賀 県	0.0	0.6	1.0	2.1	2.6
京 都 府	1.4	3.0	5.7	5.7	5.6
大 阪 府	1.6	4.3	7.3	7.9	8.8
兵 庫 県	0.4	1.7	2.8	3.4	3.2
奈 良 県	0.0	0.9	1.2	1.3	1.1
和 歌 山 県	▲0.9	▲0.5	▲0.2	▲0.1	0.0
東 京 圏	2.0	4.3	7.0	8.7	8.9
大 阪 圏	1.5	3.6	6.0	6.4	6.8
名 古 屋 圏	2.3	3.4	3.8	2.8	2.7
三大都市圏計	1.9	4.0	6.2	7.2	7.4
地 方 圏 計	▲0.1	0.5	0.9	1.0	0.9
全 国 計	0.5	1.5	2.4	2.8	2.9

■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都市区域および近郊整備区域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……………三大都市圏を除く地域

令和８年地価調査（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８年７月１日現在
- 3 基準地設定数 384地点（市町別・用途別の設定数は下表のとおり）
- 4 選定替地点 4地点 大津(県)5-18、長浜(県)-20、甲賀(県)-10、湖南(県)-9

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
大 津 市		55	18 (1)	1	2	1	77 (1)
彦 根 市		18	9	2	1		30
長 浜 市		30 (1)	8	1	1	1	41 (1)
近 江 八 幡 市		11	4				15
草 津 市		16	8	2	1		27
守 山 市		9	3	1	1		14
栗 東 市		11	5	1	1		18
甲 賀 市		18 (1)	6	2	1	1	28 (1)
野 洲 市		8	4	1			13
湖 南 市		9 (1)	3	2	1		15 (1)
高 島 市		17	6	1	1		25
東 近 江 市		23	8	2	1		34
米 原 市		10	4	2			16
蒲 生 郡	日 野 町	6	1				7
	竜 王 町	2	1				3
愛 知 郡	愛 荘 町	6	1	2			9
犬 上 郡	豊 郷 町	3	1				4
	甲 良 町	1	1	1			3
	多 賀 町	3	1	1			5
滋 賀 県 計		256 (3)	92 (1)	22	11	3	384 (4)

※（）内は新規地点及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。

国土交通省WEBサイト「不動産情報ライブラリ」では、地価公示・地価調査に関する全国の地点の詳細情報について見ることができます。

(<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/landPrices/>)

	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21,400地点(基準地)	毎年1月1日 約320,000地点	1月1日(3年毎) 約430,000地点
目的等	- 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	- 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 上記以外に、地価公示とほぼ同様の役割を果たす	- 相続税、贈与税および地価税の課税のため 地価公示価格水準の8割程度を目途 - 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	- 固定資産税の課税のため 地価公示価格水準の7割程度を目途 - 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：340地点 うち林地：なし	県内13市6町 基準地：384地点 うち林地：3地点	県内全域	県内全域

令和８年滋賀県地価調査基準地変更地点一覧表

* 選定替えになった基準地

大津（県）５－１８

長浜（県）－２０

甲賀（県）－１０

湖南（県）－９

* 新設、廃止、番号が変更になった基準地

なし