

平成27年地価調査における 滋賀県の地価の概要について

■ 地価調査制度の概要	1
■ 平成27年滋賀県地価調査の実施概要	2
第1表 市町別・用途別基準地設定数	
■ 平成27年滋賀県地価調査の結果概要	3
1 平成27年調査結果の特徴	3
2 用途別平均価格および平均変動率	4
第2表 用途別平均価格および平均変動率	
第3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4-1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4-2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	9
第5-1表 市町別平均価格および平均変動率(住宅地・商業地)	
第5-2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5-3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	14
第6表 地点別価格順位(上位10地点)	
第7表 地点別変動率順位(上昇率上位10地点)	
第8表 地点別変動率順位(下落率上位10地点)	
5 近畿地方の府県別・圏域別の平均変動率	16
第9表 近畿地方の府県別・圏域別平均変動率(住宅地・商業地)	

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、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日時点の正常な価格を判定し、結果を公表しています。価格は、建物が建っている状況を考慮外とした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。

国土交通省・土地総合情報ライブラリー (<http://tochi.mlit.go.jp/>) 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。

2 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 23,380地点(標準地)	毎年7月1日 21,700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：329地点 うち林地：なし	県内13市6町 基準地：381地点 うち林地：3地点	県内全域	県内全域 約5,800地点

平成27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27年7月1日現在 |
| 3 基準地設定数 | 381地点（市町別・用途別の設定数は第1表のとおり） |
| 4 選定替等地点 | 5地点 |

第1表 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 (1)	10			54 (1)	19 (1)				19 (1)	1				1	2	76 (2)	
彦根市	16	2			18	9 (1)				9 (1)	2				2	1	30 (1)	
長浜市	8	3	12	7	30	5		2	1	8	1				1	1	41	
近江八幡市	8	3			11	4				4							15	
草津市	13	2			15	7				7	2				2	1	25	
守山市	7	2			9	3				3	1 (1)				1 (1)	1	14 (1)	
栗東市	9	2			11	5				5	1				1	1	18	
甲賀市	8	5	5 (1)		18 (1)	5		1		6	1		1		2	1	28 (1)	
野洲市	6	2			8	4				4	1				1		13	
湖南市	7	2			9	3				3	2				2	1	15	
高島市			15	2	17			6		6						1	24	
東近江市	10	5	5	3	23	7		1		8	1		1		2	1	34	
米原市	3	2	5		10	2		2		4	1		1		2		16	
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)	47	53 (1)	12	256 (2)	75 (2)		15	1	91 (2)	15 (1)		5		20 (1)	11	381 (5)	
市計	139 (1)	40	42 (1)	12	233 (2)	73 (2)		12	1	86 (2)	14 (1)		3		17 (1)	11	349 (5)	
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

※（ ）内は選定替地点数

平成27年滋賀県地価調査の結果概要

1 調査結果の特徴

平成27年地価調査にみる滋賀県の地価は、全用途の平均変動率が▲0.3%（前年▲0.1%）となり、平成21年から7年連続でマイナスとなりました。また、前年まで4年連続で下落率の縮小が続いていましたが、本年は下落率が拡大しました。

用途別の平均変動率では、商業地が+0.2%（前年+0.5%）、工業地が+0.5%（前年+0.1%）と前年に続きプラスとなり、工業地については上昇率が拡大しましたが、商業地については、上昇率は縮小しました。

また、宅地見込地が▲0.3%（前年0.0%）と下落に転じました。住宅地は▲0.5%（前年▲0.4%）と7年連続でマイナスとなり、下落率は前年と比較して拡大しました。

市町別の全用途平均変動率では、草津市が+1.9%（前年+2.3%）と4年連続でプラスとなったほか、大津市が+0.4%（前年+0.9%）、守山市が+1.6%（前年+1.9%）と3年連続でプラスとなりました。また、栗東市が+0.6%（前年+0.7%）、野洲市が+1.1%（前年+0.7%）と2年連続でプラスとなり、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りましたが、野洲市を除く4市で上昇率は縮小しました。

その他の市町については、湖南市が0.0%（前年▲0.2%）と横ばいに転じました。その他の市町はすべてマイナスとなりましたが、高島市と日野町を除いて下落率は横ばい若しくは縮小しました。

地点ごとでみると、前年からの継続地点373地点のうち、価格が上昇したものが92地点（前年94地点）、横ばいだったものが50地点（前年37地点）、下落したものが231地点（前年241地点）となり、上昇地点数は2地点減少しましたが、下落地点が減少し、横ばいとなった地点が増加しました。

滋賀県の地価は、平成21年以降下落が続いており、平成23年から前年までは下落率が縮小傾向にありました。本年は、下落地点が減少し、横ばい地点が増加しましたが、これまで上昇していた地点の上昇率が縮小したため、全用途平均変動率は前年と比較して下落率が拡大しました。

また、地点ごとの地価動向では周辺地域の状況によって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街路条件の整った住宅地域やマンション適地、JR線主要駅周辺の商業地域を中心に上昇地点がみられる一方で、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、集客力の低下した商店街を中心に下落地点がみられ、下落率が拡大した地点もみられました。

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2表、第3表および第4-1表～第4-2表のとおりとなっています。

(1) 住宅地

平均変動率は▲0.5%となり、7年連続の下落となりました。下落率は前年まで4年連続で縮小していましたが、本年は下落率が拡大しました。また、前年からの継続地点254地点のうち、価格が上昇したものが48地点と前年の50地点から2地点減少しましたが、下落地点が171地点と前年の182地点から減少し、横ばい地点が35地点と前年の22地点から増加しました。

大津・南部地域では、大津市を除く草津市、守山市、栗東市、野洲市の4市の平均変動率がプラスとなり、大津市は▲0.2%（前年+0.1%）と下落に転じました。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。

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、下落率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、2年連続の上昇となりましたが、前年（+0.5%）より上昇率が縮小しました。また、前年からの継続地点89地点のうち、価格が上昇したものが32地点と前年と同数となりましたが、下落地点が47地点と1地点減少し、横ばい地点が10地点と前年の8地点から2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が、野洲市を除く4市で上昇率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、多くの地点で上昇率が縮小し、上昇率1位の「大津（県）5-17」（大津市打出浜）は+4.1%（前年6.3%）、2位の「大津（県）5-19」（大津市中央4丁目）は+3.9%（前年+5.4%）、3位の「大津（県）5-13」（大津市京町4丁目）は+3.6%（前年+6.5%）と、前年に比べ上昇率が大幅に縮小しました。

その他の地域では、近江八幡市が+0.1%（前年0.0%）と上昇に転じましたが、その他の市町については、郊外の大型商業施設等への顧客流出に伴う集客力の低下、人口減少、高齢化の影響等により下落傾向にあります。

(3) 工業地

平均変動率は+0.5%となり、2年連続の上昇となりました。また、前年（+0.1%）より上昇率が拡大しました。

前年からの継続地点19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、9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、6地点すべてが下落となっています。

(4) 宅地見込地

平均変動率は▲0.3%となり、前年の横ばいから下落に転じました。

前年からの継続地点11地点のうち、大津・南部地域では、3地点（前年4地点）が上昇、1地点（前年1地点）が横ばい、1地点（前年0地点）が下落となり、下落に転じた地点がみられました。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（▲2.6%）を除き下落率は1%以下となっています。

(5) 林地

平均変動率は▲4.9%となり、前年（▲3.4%）より下落率が拡大し、19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、開発需要の低調さを背景に、長期的な下落傾向が続いています。

第2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	46,400	▲0.5	256	254	48	35	171
	46,300	▲0.4	256	254	50	22	182
商 業 地	87,000	0.2	91	89	32	10	47
	86,100	0.5	91	88	32	8	48
工 業 地	26,200	0.5	20	19	9	4	6
	25,400	0.1	20	20	8	6	6
宅地見込地	20,400	▲0.3	11	11	3	1	7
	20,300	0.0	11	10	4	1	5
全 用 途	54,400	▲0.3	378	373	92	50	231
	54,000	▲0.1	378	372	94	37	241
林 地	648,300	▲4.9	3	3	0	0	3
	671,300	▲3.4	3	3	0	0	3

※上段は本年数値、下段は前年の数値

第3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	0.3	0.3	0.5
商業地	0.3	0.7	1.0

※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9地点）による集計結果

※「前半」は平成26年7月1日から平成27年1月1日まで、「後半」は平成27年1月1日から平成27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4-1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

第4-2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	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

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5-1表～第5-3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、その他の全ての市町では引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。

【上昇率が拡大した市町】

野洲市+1.1%（前年+0.7%）

【上昇率が縮小した市町】

草津市+2.0%（前年+2.3%）、栗東市+0.3%（前年+0.4%）

【前年と同じ上昇率の市町】

守山市+1.4%（前年+1.4%）

【上昇から下落に転じた市町】

大津市▲0.2%（前年+0.1%）

【下落率が縮小した市町】

長浜市▲0.8%（前年▲0.9%）、湖南市▲0.2%（前年▲0.4%）、
米原市▲0.8%（前年▲0.9%）、愛荘町▲1.0%（前年▲1.1%）

【下落率が拡大した市町】

彦根市▲1.7%（前年▲1.6%）、高島市▲1.9%（前年▲1.4%）、
日野町▲1.5%（前年▲0.8%）

【前年と同じ下落率の市町】

近江八幡市▲0.7%（前年▲0.7%）、甲賀市▲1.5%（前年▲1.5%）、
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%）、甲良町▲0.6%（前年▲0.6%）、
多賀町▲0.9%（前年▲0.9%）

(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0.0%）となり、横ばいから上昇に転じました。その他の市町では引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。

【上昇率が拡大した市町】

野洲市+1.0%（前年+0.9%）

【上昇率が縮小した市町】

大津市+2.0%（前年+3.2%）、草津市+1.7%（前年+2.5%）、
守山市+2.5%（前年+3.3%）、栗東市+1.1%（前年+1.8%）

【横ばいから上昇に転じた市町】

近江八幡市+0.1%（前年0.0%）

【下落率が縮小した市町】

彦根市▲0.9%（前年▲1.1%）、長浜市▲0.7%（前年▲0.9%）、
甲賀市▲1.2%（前年▲1.6%）、高島市▲2.3%（前年▲2.7%）、
愛荘町▲0.8%（前年▲1.0%）、豊郷町▲0.4%（前年▲0.7%）

【下落率が拡大した市町】

日野町▲1.0%（前年▲0.4%）

【前年と同じ下落率の市町】

湖南市▲0.3%（前年▲0.3%）、東近江市▲0.5%（前年▲0.5%）、
米原市▲1.1%（前年▲1.1%）、甲良町▲0.4%（前年▲0.4%）、
多賀町▲2.2%（前年▲2.2%）

第5-1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	▲ 0.2	54	53	19	7	27	150,700	2.0	19	18	15	1	2	
	75,300	0.1	54	53	19	7	27	147,200	3.2	19	19	16	1	2	
彦根市	46,900	▲ 1.7	18	18	0	2	16	76,400	▲ 0.9	9	8	0	0	8	
	47,600	▲ 1.6	18	18	0	1	17	77,100	▲ 1.1	9	9	0	1	8	
長浜市	24,600	▲ 0.8	30	30	0	7	23	53,700	▲ 0.7	8	8	0	1	7	
	24,800	▲ 0.9	30	29	0	5	24	54,000	▲ 0.9	8	8	0	1	7	
近江八幡市	45,900	▲ 0.7	11	11	0	2	9	76,200	0.1	4	4	1	0	3	
	46,100	▲ 0.7	11	11	0	0	11	75,900	0.0	4	4	1	0	3	
草津市	89,600	2.0	15	15	14	1	0	145,600	1.7	7	7	7	0	0	
	87,700	2.3	15	15	14	1	0	142,900	2.5	7	7	7	0	0	
守山市	78,700	1.4	9	9	7	0	2	116,800	2.5	3	3	3	0	0	
	77,300	1.4	9	9	7	0	2	113,800	3.3	3	3	3	0	0	
栗東市	60,100	0.3	11	11	3	5	3	98,000	1.1	5	5	3	2	0	
	59,800	0.4	11	11	4	3	4	96,900	1.8	5	3	3	0	0	
甲賀市	23,400	▲ 1.5	18	17	0	0	17	53,300	▲ 1.2	6	6	0	1	5	
	23,700	▲ 1.5	18	18	0	0	18	53,800	▲ 1.6	6	6	0	1	5	
野洲市	62,400	1.1	8	8	5	1	2	81,900	1.0	4	4	3	1	0	
	61,400	0.7	8	8	5	0	3	81,100	0.9	4	3	2	1	0	
湖南市	41,800	▲ 0.2	9	9	0	6	3	47,200	▲ 0.3	3	3	0	1	2	
	41,800	▲ 0.4	9	9	1	2	6	47,400	▲ 0.3	3	3	0	1	2	
高島市	20,600	▲ 1.9	17	17	0	0	17	40,100	▲ 2.3	6	6	0	0	6	
	21,100	▲ 1.4	17	17	0	0	17	41,100	▲ 2.7	6	6	0	0	6	
東近江市	27,500	▲ 0.6	23	23	0	2	21	53,700	▲ 0.5	8	8	0	3	5	
	27,600	▲ 0.6	23	23	0	1	22	53,900	▲ 0.5	8	8	0	2	6	
米原市	27,800	▲ 0.8	10	10	0	0	10	37,100	▲ 1.1	4	4	0	0	4	
	28,000	▲ 0.9	10	10	0	0	10	37,400	▲ 1.1	4	4	0	0	4	
蒲生郡	日野町	18,900	▲ 1.5	6	6	0	0	6	47,500	▲ 1.0	1	1	0	0	1
		19,200	▲ 0.8	6	6	0	0	6	48,000	▲ 0.4	1	1	0	0	1
	竜王町	23,700	▲ 0.5	3	3	0	1	2	—	—	—	—	—	—	
		23,800	▲ 0.5	3	3	0	1	2	—	—	—	—	—	—	
愛知郡	愛荘町	19,700	▲ 1.0	6	6	0	1	5	37,400	▲ 0.8	1	1	0	0	1
		19,900	▲ 1.1	6	6	0	1	5	37,700	▲ 1.0	1	1	0	0	1
犬上郡	豊郷町	18,300	▲ 0.6	3	3	0	0	3	26,400	▲ 0.4	1	1	0	0	1
		18,400	▲ 0.6	3	3	0	0	3	26,500	▲ 0.7	1	1	0	0	1
	甲良町	10,200	▲ 0.6	2	2	0	0	2	25,100	▲ 0.4	1	1	0	0	1
		10,300	▲ 0.6	2	2	0	0	2	25,200	▲ 0.4	1	1	0	0	1
	多賀町	20,200	▲ 0.9	3	3	0	0	3	31,100	▲ 2.2	1	1	0	0	1
		20,400	▲ 0.9	3	3	0	0	3	31,800	▲ 2.2	1	1	0	0	1
滋賀県計	46,400	▲ 0.5	256	254	48	35	171	87,000	0.2	91	89	32	10	47	
	46,300	▲ 0.4	256	254	50	22	182	86,100	0.5	91	88	32	8	48	
市計	49,100	▲ 0.4	233	231	48	33	150	90,100	0.3	86	84	32	10	42	
	49,000	▲ 0.3	233	231	50	20	161	89,200	0.5	86	83	32	8	43	
町計	19,100	▲ 1.0	23	23	0	2	21	33,500	▲ 1.0	5	5	0	0	5	
	19,200	▲ 0.8	23	23	0	2	21	33,800	▲ 0.9	5	5	0	0	5	

※上段は本年の数値、下段は昨年の数値

第5-2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	53,000	1.9	1	1	1	0	0	27,700	▲ 0.1	2	2	1	0	1
	52,000	1.0	1	1	1	0	0	27,700	0.8	2	2	2	0	0
彦根市	30,900	▲ 0.5	2	2	0	0	2	15,800	▲ 0.6	1	1	0	0	1
	31,000	▲ 1.0	2	2	0	0	2	15,900	—	1	—	—	—	—
長浜市	22,000	▲ 1.3	1	1	0	0	1	19,100	▲ 1.0	1	1	0	0	1
	22,300	▲ 1.8	1	1	0	0	1	19,300	▲ 1.0	1	1	0	0	1
近江八幡市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
草津市	38,100	1.7	2	2	2	0	0	31,700	2.3	1	1	1	0	0
	37,500	0.8	2	2	2	0	0	31,000	2.6	1	1	1	0	0
守山市	51,000	—	1	—	—	—	—	27,200	1.1	1	1	1	0	0
	38,500	2.1	1	1	1	0	0	26,900	1.5	1	1	1	0	0
栗東市	39,300	2.1	1	1	1	0	0	24,500	0.0	1	1	0	1	0
	38,500	1.3	1	1	1	0	0	24,500	0.0	1	1	0	1	0
甲賀市	14,700	1.1	2	2	2	0	0	10,300	▲ 1.0	1	1	0	0	1
	14,500	0.3	2	2	1	1	0	10,400	▲ 1.0	1	1	0	0	1
野洲市	23,600	1.3	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
	23,300	0.0	1	1	0	1	0	—	—	—	—	—	—	—
湖南市	20,100	1.8	2	2	2	0	0	12,800	▲ 0.8	1	1	0	0	1
	19,700	1.5	2	2	2	0	0	12,900	▲ 0.8	1	1	0	0	1
高島市	—	—	—	—	—	—	—	11,100	▲ 2.6	1	1	0	0	1
	—	—	—	—	—	—	—	11,400	▲ 2.6	1	1	0	0	1
東近江市	16,800	0.0	2	2	0	2	0	16,000	▲ 0.6	1	1	0	0	1
	16,800	0.0	2	2	0	2	0	16,100	▲ 0.6	1	1	0	0	1
米原市	20,900	▲ 1.2	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	—
	21,200	▲ 1.2	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	—
蒲生郡	日野町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
愛知郡	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	22,000	▲ 0.9	1	1	0	0	1	—	—	—	—	—	—	—
	22,200	▲ 1.3	1	1	0	0	1	—	—	—	—	—	—	—
滋賀県計	26,200	0.5	20	19	9	4	6	20,400	▲ 0.3	11	11	3	1	7
	25,400	0.1	20	20	8	6	6	20,300	0.0	11	10	4	1	5
市計	27,700	0.6	17	16	9	2	5	20,400	▲ 0.3	11	11	3	1	7
	26,800	0.2	17	17	8	4	5	20,300	0.0	11	10	4	1	5
町計	17,400	▲ 0.3	3	3	0	2	1	—	—	—	—	—	—	—
	17,500	▲ 0.4	3	3	0	2	1	—	—	—	—	—	—	—

※上段は本年の数値、下段は昨年の数値

第5-3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		92,900	0.4	76	74	36	8	30
		91,700	0.9	76	75	38	8	29
彦根市		53,600	▲ 1.3	30	29	0	2	27
		54,300	▲ 1.4	30	29	0	2	27
長浜市		30,200	▲ 0.8	40	40	0	8	32
		30,400	▲ 0.9	40	39	0	6	33
近江八幡市		54,000	▲ 0.5	15	15	1	2	12
		54,100	▲ 0.5	15	15	1	0	14
草津市		98,800	1.9	25	25	24	1	0
		96,900	2.3	25	25	24	1	0
守山市		81,200	1.6	14	13	11	0	2
		78,800	1.9	14	14	12	0	2
栗東市		67,500	0.6	18	18	7	8	3
		67,000	0.7	18	16	8	4	4
甲賀市		28,900	▲ 1.2	27	26	2	1	23
		29,200	▲ 1.4	27	27	1	2	24
野洲市		65,400	1.1	13	13	9	2	2
		64,500	0.7	13	12	7	2	3
湖南市		38,000	0.0	15	15	2	7	6
		38,100	▲ 0.2	15	15	3	3	9
高島市		25,100	▲ 2.0	24	24	0	0	24
		25,700	▲ 1.8	24	24	0	0	24
東近江市		32,700	▲ 0.5	34	34	0	7	27
		32,800	▲ 0.5	34	34	0	5	29
米原市		29,300	▲ 0.9	16	16	0	0	16
		29,500	▲ 1.0	16	16	0	0	16
蒲生郡	日野町	23,000	▲ 1.5	7	7	0	0	7
		23,300	▲ 0.7	7	7	0	0	7
	竜王町	23,700	▲ 0.5	3	3	0	1	2
		23,800	▲ 0.5	3	3	0	1	2
愛知郡	愛荘町	20,700	▲ 0.8	9	9	0	3	6
		20,800	▲ 0.8	9	9	0	3	6
犬上郡	豊郷町	20,300	▲ 0.6	4	4	0	0	4
		20,400	▲ 0.6	4	4	0	0	4
	甲良町	15,200	▲ 0.5	3	3	0	0	3
		15,200	▲ 0.5	3	3	0	0	3
	多賀町	22,700	▲ 1.2	5	5	0	0	5
		23,000	▲ 1.3	5	5	0	0	5
滋賀県計		54,400	▲ 0.3	378	373	92	50	231
		54,000	▲ 0.1	378	372	94	37	241
市計		57,300	▲ 0.2	347	342	92	46	204
		56,900	▲ 0.1	347	341	94	33	214
町計		21,200	▲ 0.9	31	31	0	4	27
		21,400	▲ 0.8	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6表から第8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12年連続して「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9年連続して「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) 上昇率上位地点

住宅地の上昇率1位は前年から2年連続して「草津(県)-11」となりました。JR草津駅徒歩圏にあり、周辺は、利便性が高く居住環境も良好な地域となっています。草津市では、徒歩圏内外にかかわらず底堅い住宅地需要がみられ、上位10地点のうち半数の5地点が草津市の地点となりました。

商業地上昇率1位は「大津(県)5-17」となりました。湖岸近くのマンション建設に適した地域の地点であり、マンション用地に対する根強い需要が背景にあるものと考えられます。その他の上位地点は、JR線主要駅周辺の商業地域やマンション建設に適した地域の地点となっており、上昇率上位10地点のうち7地点が大津市の地点となりました。

(3) 下落率上位地点

住宅地、商業地とも、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。

第6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27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	144,000	2.1	1	141,000	2.2
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	133,000	1.5	2	131,000	2.3
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	133,000	1.5	2	131,000	2.3
4	大津(県)-24	大津市	石場字後田28番9	石場2-8	130,000	2.4	4	127,000	3.3
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	129,000	3.2	5	125,000	3.3
6	大津(県)-23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8	中庄2-20-13	127,000	2.4	6	124,000	1.6
7	大津(県)-21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	馬場3-8-4	125,000	1.6	7	123,000	1.7
7	大津(県)-22	大津市	木下町字木ノ下116番	木下町7-10	125,000	2.5	8	122,000	1.7
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	125,000	2.5	8	122,000	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	123,000	3.4	10	119,000	3.5

（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27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	324,000	2.5	1	316,000	5.3
2	大津(県)5-14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外		252,000	2.0	2	247,000	4.7
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	237,000	3.0	4	230,000	3.6
4	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	236,000	2.2	3	231,000	4.5
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	185,000	3.4	5	179,000	7.2
6	大津(県)5-17	大津市	打出浜33番3		176,000	4.1	6	169,000	6.3
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	171,000	3.6	7	165,000	6.5
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	162,000	3.2	8	157,000	4.7
9	大津(県)5-19	大津市	中央4丁目1070番11外		161,000	3.9	11	155,000	5.4
10	栗東(県)5-3	栗東市	継3丁目10番2外	継3-10-22	159,000	1.9	10	156,000	4.0

※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7表 地点別変動率順位（上昇率上位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27年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	草津（県）-11	草津市	西沢川1丁目字詰り354番10外	西沢川1-15-16	3.4	121,000	1	3.5	117,000
2	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	3.4	123,000	2	3.5	119,000
3	草津（県）-8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	平井1-18-6	3.2	129,000	3	3.3	125,000
4	栗東（県）-6	栗東市	小柿9丁目1030番7外	小柿9-10-35	3.1	89,000	6	3.0	86,300
5	草津（県）-13	草津市	新浜町字尺迦野460番18		3.0	92,800	7	3.0	90,100
6	守山（県）-1	守山市	今宿2丁目字西浦268番39	今宿2-12-6-10	2.9	108,000	9	2.9	105,000
7	野洲（県）-6	野洲市	市三宅字内外戸2695番3		2.6	93,000	24	2.0	90,600
8	草津（県）-2	草津市	南笠東3丁目字唐堀1520番11	南笠東3-5-11	2.6	98,000	14	2.5	95,500
9	野洲（県）-4	野洲市	吉地字3丁目1400番外		2.6	59,800	15	2.5	58,300
10	野洲（県）-1	野洲市	北野1丁目字久保田2229番296	北野1-20-22	2.5	99,700	38	1.5	97,300

（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27年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津（県）5-17	大津市	打出浜33番3		4.1	176,000	4	6.3	169,000
2	大津（県）5-19	大津市	中央4丁目1070番11外		3.9	161,000	6	5.4	155,000
3	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	3.6	171,000	3	6.5	165,000
4	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	3.4	185,000	1	7.2	179,000
5	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	3.2	162,000	8	4.7	157,000
6	守山（県）5-2	守山市	梅田町字上井田98番6	梅田町7-20	3.1	101,000	11	4.0	98,000
7	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	3.0	237,000	13	3.6	230,000
8	大津（県）5-7	大津市	中央4丁目220番33外		3.0	138,000	5	5.5	134,000
9	大津（県）5-9	大津市	中央2丁目818番	中央2-2-6	2.8	148,000	2	6.7	144,000
10	大津（県）5-4	大津市	今堅田2丁目15番5	今堅田2-15-14	2.8	93,000	22	1.7	90,500

第8表 地点別変動率順位（下落率上位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27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		▲4.3	26,800	2	▲3.8	28,000
2	滋賀高島（県）-12	高島市	安曇川町田中竹口788番19		▲3.6	29,800	3	▲3.4	30,900
3	滋賀高島（県）-4	高島市	新旭町安井川字孝徳245番4		▲3.4	23,000	50	▲1.2	23,800
4	甲賀（県）-7	甲賀市	信楽町江田字広野923番5		▲3.2	18,300	5	▲3.1	18,900
5	彦根（県）-2	彦根市	日夏町字大塚2770番14		▲3.1	53,800	11	▲2.6	55,500
6	大津（県）-46	大津市	真野普門1丁目字小馬場73番3	真野普門1-5-6	▲2.9	26,500	1	▲4.5	27,300
7	甲賀（県）-13	甲賀市	信楽町長野字南松尾697番3		▲2.9	23,400	7	▲2.8	24,100
8	彦根（県）-10	彦根市	野田山町字入之内580番40		▲2.9	40,900	8	▲2.8	42,100
9	滋賀高島（県）-17	高島市	新旭町安井川字東横見通124番外		▲2.8	20,600	44	▲1.4	21,200
10	彦根（県）-8	彦根市	船町75番	船町5-8	▲2.8	55,500	6	▲2.9	57,100

（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27年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	滋賀高島（県）5-5	高島市	安曇川町末広1丁目2番		▲3.8	46,200	1	▲3.8	48,000
2	滋賀高島（県）5-4	高島市	新旭町旭1丁目7番7		▲3.3	38,100	4	▲3.2	39,400
3	滋賀高島（県）5-3	高島市	今津町名小路1丁目1番14		▲3.3	44,000	2	▲3.8	45,500
4	甲賀（県）5-3	甲賀市	信楽町長野字中林1197番3		▲3.2	36,800	3	▲3.3	38,000
5	滋賀高島（県）5-2	高島市	マキノ町高木浜1丁目2番8		▲2.5	34,400	6	▲2.5	35,300
6	多賀（県）5-1	多賀町	大字多賀字櫻町702番		▲2.2	31,100	9	▲2.2	31,800
7	彦根（県）5-3	彦根市	銀座町55番	銀座町4-21	▲2.0	79,900	10	▲1.8	81,500
8	彦根（県）5-2	彦根市	川瀬馬場町字うす池777番14		▲1.9	65,900	22	▲1.2	67,200
9	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	43,700	8	▲2.2	44,500
10	長浜（県）5-7	長浜市	余呉町中之郷字高田1545番2		▲1.6	12,100	11	▲1.6	12,300

5 近畿地方の府県別・圏域別の平均変動率（住宅地・商業地）

近畿府県及び圏域別の住宅地・商業地の平均変動率は第9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府については上昇率が拡大しました。

圏域別では、三大都市圏は、住宅地・商業地とも2年連続の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、下落率は縮小傾向にあります。

滋賀県は地方圏に分類されますが、地価の動きは大阪圏の影響を受けたものとなっています。

第9表 近畿地方の府県別・圏域別平均変動率（住宅地・商業地）

府県・圏域名	住宅地					商業地				
	平23 (2011)	平24 (2012)	平25 (2013)	平26 (2014)	平27 (2015)	平23 (2011)	平24 (2012)	平25 (2013)	平26 (2014)	平27 (2015)
滋賀県	▲1.6	▲0.9	▲0.7	▲0.4	▲0.5	▲2.3	▲0.9	▲0.2	0.5	0.2
京都府	▲2.1	▲1.5	▲1.1	▲0.5	▲0.4	▲2.3	▲1.3	▲0.5	0.6	1.6
大阪府	▲2.0	▲1.1	▲0.4	0.0	0.0	▲3.0	▲0.9	1.1	2.2	3.6
兵庫県	▲2.0	▲1.7	▲1.3	▲0.9	▲0.9	▲3.4	▲2.7	▲2.1	▲1.3	▲0.8
奈良県	▲2.2	▲1.4	▲1.0	▲0.8	▲0.7	▲2.7	▲1.7	▲1.0	▲0.4	▲0.1
和歌山県	▲4.9	▲4.7	▲4.2	▲3.0	▲2.3	▲6.1	▲5.5	▲4.6	▲3.0	▲2.3
東京圏	▲1.9	▲1.0	▲0.1	0.6	0.5	▲2.3	▲0.9	0.6	1.9	2.3
大阪圏	▲1.8	▲1.0	▲0.4	0.1	0.0	▲2.6	▲1.0	0.4	1.5	2.5
名古屋圏	▲0.7	▲0.2	0.7	0.9	0.7	▲1.1	▲0.5	0.7	1.5	2.2
三大都市圏計	▲1.7	▲0.9	▲0.1	0.5	0.4	▲2.2	▲0.8	0.6	1.7	2.3
地方圏計	▲3.7	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲1.5	▲4.8	▲4.1	▲3.1	▲2.2	▲1.6
全国計	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲1.0	▲3.1	▲2.1	▲1.1	▲0.5

※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