

# 平成25年地価調査における 滋賀県の地価の概要について

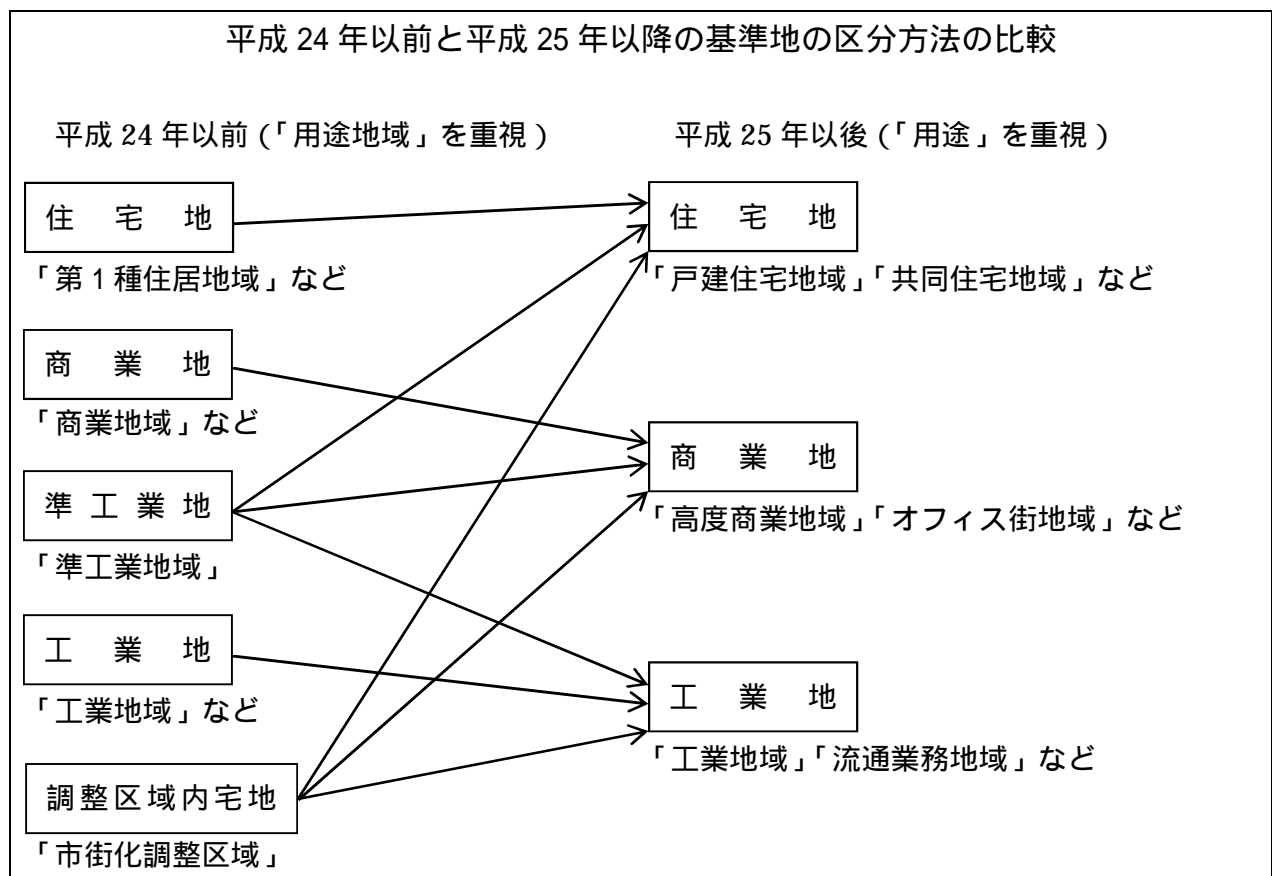
基準地(宅地)の区分方法の変更について .....	1
地価調査制度の概要	2
平成25年滋賀県地価調査の実施概要	3
第1表 市町村別・用途別基準地設定数	
平成25年滋賀県地価調査の結果概要	4
1. 平成25年調査結果の特徴	4
2. 用途別平均価格および平均変動率	4
第2表 用途別平均価格および平均変動率	
第3表 用途別平均価格および平均変動率の推移	
3. 市町別平均価格および平均変動率	8
第4-1表 市町別平均価格および平均変動率(住宅地・商業地)	
第4-2表 市町別平均価格および平均変動率(準工業地・工業地)	
第4-3表 市町別平均価格および平均変動率(調整区域内宅地・宅地見込地)	
第4-4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	13
第5表 地点別価格順位および変動率順位(上位10地点)	
5. 全国との比較	15
第6表 用途別平均変動率の推移(滋賀県・全国)	
第7表 近畿府県および圏域別平均変動率(住宅地・商業地)	

## 基準地（宅地）の区分方法の変更について

基準地（地価調査の評価地点）は、土地の用途が同質または類似している地域をまとめた区域ごとに設定しており、宅地においては、その区域の性質に応じて「住宅地」、「商業地」、「準工業地」、「工業地」および「調整区域内宅地」に区分していました。

この区分は、都市計画法上の用途地域区分を重視して行っていましたが、国土交通省の地価公示における見直しに準じて、地価調査においても、実際に想定される用途を重視して行うことになりました。

これに伴い、今回から、「準工業地」および「調整区域内宅地」の区分は廃止し、これらに属していた基準地は、基準地を設定している区域の性質に応じて「住宅地」、「商業地」または「工業地」に再区分しています。



## 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评价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 26,000 地点(標準地)	毎年 7 月 1 日 21,989 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"> <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：343 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 25 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 25 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 | 8 地点<br>大津(県)-51、大津(県)3-2、彦根(県)-18、草津(県)-7、<br>栗東(県)-11、湖南(県)5-1、東近江(県)-7、甲良(県)5-1 |

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	10 (1)			54 (1)	19				19	1				1	2 (1)		76 (2)
彦根市	16 (1)	2			18 (1)	9				9	2				2	1		30 (1)
長浜市	8	3	12	7	30	5		2	1	8	1				1	1	1	41
近江八幡市	8	3			11	4				4								15
草津市	13 (1)	2			15 (1)	7				7	2				2	1		25 (1)
守山市	7	2			9	3				3	1				1	1		14
栗東市	9	2 (1)			11 (1)	5				5	1				1	1		18 (1)
甲賀市	8	5	5		18	5		1		6	1		1		2	1	1	28
野洲市	6	2			8	4				4	1				1			13
湖南市	7	2			9	3 (1)				3 (1)	2				2	1		15 (1)
高島市			15	2	17			6		6						1		24
東近江市	10	5	5	3 (1)	23 (1)	7		1		8	1		1		2	1		34 (1)
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)		1 (1)								3 (1)
	多賀町	2	1		3	1				1	1				1			5
滋賀県計	144 (2)	47 (2)	53	12 (1)	256 (5)	75 (1)		15 (1)	1	91 (2)	15		5		20	10 (1)	3	381 (8)
市計	139 (2)	40 (2)	42	12 (1)	233 (5)	73 (1)		12	1	86 (1)	14		3		17	10 (1)	2	349 (7)
町計	5	7	11		23	2		3 (1)		5 (1)	1		2		3		1	32 (1)

注 用途の「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 25 年滋賀県地価調査の結果概要

## 1 調査結果の特徴

平成 25 年地価調査に見る滋賀県の地価は、全用途の平均変動率が 0.5%（前年 1.0%）となり、平成 21 年以降 5 年連続でマイナスとなりましたが、下落率は 3 年連続で縮小しました。

用途別に平均変動率を見ると、住宅地 0.7%（前年 0.9%）、商業地 0.2%（前年 0.9%）、工業地 0.6%（前年 1.1%）、宅地見込地 0.6%（前年 2.1%）となり、4 用途すべてにおいてマイナスとなりましたが、下落率は縮小しました。

市町別の全用途平均変動率では、草津市が +1.5%（前年 +0.3%）と 2 年連続でプラスになったのに続き、大津市が +0.3%（前年 0.4%）、守山市が +0.7%（前年 0.4%）と、5 年ぶりにプラスに転じました。

また、南部地域では栗東市が 0.1%（前年 0.3%）、野洲市が 0.4%（前年 0.7%）となり、地価は下げ止まりつつあります。

その他の市町でも、すべての市町で下落率は縮小しており、2%を超える下落率を示す市町がなくなりました。

地点ごとで見ると、前年からの継続地点 370 地点のうち、価格が上昇したものが 66 地点（前年 26 地点）、横ばいだったものが 46 地点（前年 36 地点）、下落したものが 258 地点（前年 312 地点）となり、上昇、横ばい地点が増加しました。

また、価格が下落した地点においても、そのほとんどで下落率が縮小しました。

このように、滋賀県の地価は、全体としては下げ止まりつつあります。

しかし、地点ごとにみると、その周辺地域の状況によって、地価動向には違いが見られます。

大津・南部地域を中心に、利便性の高い地域では、大都市圏近郊地域としての土地需要の顕在化等を背景として、地価の上昇も見られる反面、人口減少が続く地域や集客力の低い商店街、都市部でも利便性が低い住宅地域等では、下落率の拡大も見られます。

## 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 表および第 3 表のとおりとなっています。

### (1) 住宅地

平均変動率は 0.7%となり、5 年連続の下落となりましたが、下落率は 3 年連続で縮小しています。

前年からの継続地点のうち、価格が上昇したものが 37 地点（前年 13 地点）、横ばいだったものが 21 地点（前年 19 地点）となり、上昇、横ばい地点が増加しました。

低水準の住宅ローン金利や消費税率引き上げを見込んだ駆け込み需要などを背景に、大津・南部地域の JR 東海道本線駅徒歩圏などの利便性の高い地域を中心に価格の上昇がみられます。

しかし、利便性の低い地域や人口減少が続く地域、開発後期間が経過した郊外の戸建住宅団地などでは、下落傾向が続いており、中には下落率が拡大した地点も見られます。

## (2) 商業地

平均変動率は 0.2%となり、5年連続の下落となりましたが、下落率は3年連続で縮小しています。

前年からの継続地点のうち、価格が上昇したものが27地点(前年11地点)となり、上昇地点が増加しました。

大津・南部地域の駅前商業地域やマンション適地、繁華な路線商業地域等では、価格が上昇した地点が増加しました。また、大津(県)5-9(+1.6% +4.7%)、守山(県)5-2(0.8% +2.1%)等、マンション等の高度利用が可能な既成商業地域において大きな上昇を示す地点が現れました。

高島市や彦根市の旧来の中心商業地では下落傾向が続いており、商業地の下落率上位1位から5位までは高島市の地点、それに続く6位と7位は彦根市の地点となりました。

既成商業地域の中には、集客力の低下に伴い店舗数が減少している地域が多く、このような地域の地価は、周辺の住宅地域の水準まで低下していく傾向にあります。

## (3) 工業地

平均変動率は 0.6%となり、5年連続の下落となりましたが、下落率は3年連続で縮小しています。

前年からの継続地点20地点のうち、価格が上昇した地点はありませんでしたが、横ばいだったものが12地点(前年2地点)となり、全体の半数以上となりました。

県内の工業地は、充実した交通網や、京阪神・中京地域に近いという地理的条件から、近年の製造業における国内拠点の縮小の影響は比較的小さくなっています。特に、名神高速道路および新名神高速道路の沿線である、大津・南部・甲賀・東近江地域では底堅い需要が見られます。

## (4) 宅地見込地

平均変動率は 0.6%となり、5年連続の下落となりましたが、下落率は3年連続で縮小しています。

前年からの継続地点のうち、価格が上昇したものが2地点(前年1地点)、横ばいだったものが1地点(前年0地点)となり、上昇、横ばい地点が増加しました。

南部地域で上昇・横ばいとなっており、その他の地域でも下落率は2%未満となっています。

## (5) 林地

平均変動率は 2.9%となり、2年連続で下落率が縮小したものの、17年連続の下落となりました。また、すべての地点で価格が下落しました。

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	総地点数	継続 地点数	平均価格 (円/m <sup>2</sup> )	平均変動率 (%)	地点数内訳		
					上昇 地点数	横ばい 地点数	下落 地点数
住 宅 地	256 (205)	251 (204)	46,200 (52,100)	0.7 ( 0.9)	37 (13)	21 (19)	193 (172)
商 業 地	91 (81)	89 (80)	84,500 (88,000)	0.2 ( 0.9)	27 (11)	12 (14)	50 (55)
準 工 業 地	- (19)	- (19)	- (45,000)	- ( 1.2)	- (1)	- (0)	- (18)
工 業 地	20 (16)	20 (16)	25,400 (23,500)	0.6 ( 1.1)	0 (0)	12 (2)	8 (14)
調整区域内宅地	- (47)	- (46)	- (22,300)	- ( 1.2)	- (0)	- (1)	- (45)
宅地見込地	11 (10)	10 (9)	20,600 (19,300)	0.6 ( 2.1)	2 (1)	1 (0)	7 (8)
全 用 途	378 (378)	370 (374)	53,600 (53,700)	0.5 ( 1.0)	66 (26)	46 (36)	258 (312)
林 地	3 (3)	3 (3)	690,200 (713,800)	2.9 ( 3.3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

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の

平均変動率：各用途内における前年からの継続基準地の変動率の和を当該基準地数で除したものの

下段( )内は前年の値

林地価格は(円/10a)

第3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		準工業地		工業地		調整区域内宅地		宅地見込地		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/㎡)	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 (%)	平均 価格 (円/10a)	平均 変動率 (%)
昭和50	20,700	-	47,200	-	19,000	-	21,100	-	8,900	-	10,200	-	24,400	-	651,000	-
51	20,900	0.6	47,300	0.2	19,100	0.2	21,300	0.5	8,900	0.3	10,200	0.0	24,500	0.4	450,000	1.0
52	21,300	1.0	48,100	0.4	19,900	0.7	21,300	0.0	8,700	0.1	10,400	2.3	24,900	0.7	432,000	0.0
53	22,000	3.1	48,400	1.9	28,000	2.4	14,100	1.1	8,800	1.2	16,200	6.5	25,600	2.4	436,000	0.1
54	25,800	7.7	58,000	5.4	29,200	7.3	14,500	2.7	9,200	4.3	18,000	11.5	30,000	6.5	443,000	1.6
55	29,900	10.9	63,200	7.6	33,500	9.5	15,500	6.4	10,100	6.5	21,400	14.7	33,100	9.3	503,000	3.2
56	33,400	8.7	71,600	6.3	36,900	7.5	16,500	6.0	11,000	6.3	23,800	11.2	37,100	7.7	525,000	3.7
57	37,400	6.6	84,300	5.5	42,600	5.4	17,200	5.4	14,900	5.2	26,700	8.0	42,900	6.1	530,000	2.5
58	45,600	4.5	104,400	3.8	49,300	4.4	21,300	3.9	23,200	3.7	32,800	5.4	53,300	4.2	1,062,000	2.9
59	47,900	3.6	107,000	3.9	51,200	3.5	22,000	3.5	24,600	3.0	34,400	3.8	55,600	3.6	1,139,200	2.1
60	49,600	2.8	114,000	3.7	54,600	3.7	24,900	3.0	21,500	2.2	35,400	2.8	58,300	2.9	1,170,000	1.5
61	51,000	2.5	125,000	4.2	57,500	3.6	26,600	2.7	22,500	2.0	33,600	2.5	61,800	2.8	1,203,000	1.6
62	52,900	2.5	136,900	5.0	60,700	4.4	29,400	2.9	22,800	2.2	34,600	2.8	65,700	3.1	1,234,600	1.6
63	55,100	3.4	156,100	7.5	67,200	6.3	31,000	2.9	23,700	2.6	35,700	3.1	71,600	4.3	1,305,700	2.2
平成元	70,500	15.1	237,300	27.8	92,000	24.0	37,600	15.2	27,000	8.6	41,900	19.2	99,400	17.2	1,535,900	8.7
2	112,500	41.7	394,800	48.3	151,400	50.4	55,300	50.7	37,200	26.3	68,800	61.6	161,200	41.6	1,845,500	19.5
3	108,700	1.6	360,700	2.4	161,400	0.7	55,400	2.2	39,200	0.8	56,700	1.4	150,500	1.2	1,808,800	0.6
4	97,300	5.8	314,300	7.7	141,300	6.9	52,100	2.5	40,600	2.0	51,200	6.7	133,000	5.7	1,723,900	1.4
5	84,100	6.1	253,100	12.0	116,500	9.3	58,700	2.0	39,200	3.3	49,200	6.6	109,300	7.1	1,912,900	1.5
6	84,000	0.4	233,700	4.6	114,000	1.5	58,300	0.3	39,900	0.3	48,800	0.3	105,500	1.2	1,912,900	0.0
7	81,700	1.7	209,500	7.0	109,500	3.8	55,000	2.7	38,300	1.3	46,900	2.8	99,000	2.8	1,912,900	0.0
8	77,900	3.6	186,300	7.6	99,700	5.3	51,800	4.0	36,700	2.7	44,900	3.7	91,600	4.3	1,892,900	0.2
9	76,700	1.2	170,400	5.0	95,300	3.8	50,400	2.1	36,500	0.8	41,700	1.8	87,800	2.0	1,846,300	0.6
10	74,800	1.7	157,200	5.9	89,400	4.2	48,900	2.9	36,200	0.8	39,700	3.2	83,900	2.6	1,785,700	1.5
11	74,700	3.0	147,100	6.9	83,000	5.6	46,500	4.3	33,400	1.7	37,500	4.0	82,200	3.9	1,736,200	2.8
12	70,800	3.9	132,100	7.5	76,400	6.5	43,500	5.7	32,100	2.6	35,200	5.8	76,200	4.8	1,661,700	2.4
13	66,900	4.1	120,200	7.2	66,800	7.7	40,900	5.7	30,200	2.8	32,200	5.8	70,500	5.0	1,584,700	2.7
14	61,400	6.7	106,400	9.8	62,100	9.0	36,100	10.7	28,300	5.1	28,500	10.1	63,900	7.6	785,500	6.9
15	56,300	7.0	93,100	10.9	56,000	9.3	31,400	12.1	26,000	5.9	25,200	11.5	57,400	8.3	707,800	8.5
16	53,200	4.9	85,900	7.3	50,500	7.3	26,600	9.3	23,900	4.8	21,900	7.4	53,500	5.8	584,700	8.5
17	51,600	3.0	82,500	4.3	48,300	4.3	24,600	7.2	22,900	3.6	20,700	4.5	52,100	3.7	383,000	6.9
18	51,900	0.4	84,900	0.1	48,100	1.2	23,700	3.4	23,000	1.6	20,500	1.4	53,300	0.6	363,000	4.7
19	54,600	1.6	91,000	2.7	49,400	1.0	24,000	0.6	23,400	0.3	21,000	1.0	56,600	1.5	352,600	2.5
20	55,400	0.6	93,800	1.2	49,800	0.3	25,200	2.3	23,400	0.3	21,100	0.4	57,700	0.7	683,800	1.8
21	54,700	2.2	90,500	3.4	49,200	2.4	24,600	2.3	23,200	1.7	20,400	2.6	56,200	2.4	811,000	3.5
22	53,200	2.7	90,000	4.0	46,500	3.1	24,200	2.8	22,900	2.1	19,900	3.3	54,900	2.9	765,000	3.8
23	52,500	1.6	88,200	2.3	45,500	1.9	23,800	1.6	22,500	1.6	19,500	2.6	54,000	1.8	738,000	4.0
24	52,100	0.9	88,000	0.9	45,000	1.2	23,500	1.1	22,300	1.2	19,300	2.1	53,700	1.0	713,800	3.3
25	46,200	0.7	84,500	0.2	-	-	25,400	0.6	-	-	20,600	0.6	53,600	0.5	690,200	2.9
	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：各用途内における前年からの継続基準地の変動率の和を当該基準地数で除したもの															



### 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～第4 - 4表のとおりとなっています。

#### (1) 住宅地

住宅地では、草津市が+1.3%（前年 0.0%）、守山市が+0.5%（前年 0.0%）と、昨年の横ばいからプラスに転じましたが、その他の全ての市町では引続きマイナスとなりました。

変動率がマイナスとなった市町について、前年の変動率と比較した結果は以下のとおりです。

##### 【下落率が縮小した市町】

大津市 0.1%（前年 0.4%）、彦根市 1.7%（前年 2.2%）、  
甲賀市 1.3%（前年 1.5%）、野洲市 0.4%（前年 0.6%）、  
湖南市 1.4%（前年 1.7%）、高島市 1.5%（前年 1.7%）、  
米原市 1.0%（前年 1.2%）、愛荘町 1.0%（前年 1.2%）、  
豊郷町 0.7%（前年 0.8%）、多賀町 1.4%（前年 1.7%）

##### 【下落率が拡大した市町】

日野町 0.8%（前年 0.7%）

##### 【前年と同じ下落率の市町】

長浜市 1.0%（前年 1.0%）、近江八幡市 0.8%（前年 0.8%）、  
栗東市 0.4%（前年 0.4%）、東近江市 0.8%（前年 0.8%）、  
甲良町 0.7%（前年 0.7%）

#### (2) 商業地

商業地では、昨年から上昇に転じた大津市+1.4%（前年+0.2%）、草津市+2.1%（前年+1.5%）のほか、守山市+1.4%（前年 0.4%）、栗東市+0.6%（前年 0.2%）がプラスとなりましたが、その他の市町ではマイナスとなりました。

変動率がマイナスとなった市町について、前年の変動率と比較した結果は以下のとおりです。

##### 【下落率が縮小した市町】

彦根市 1.6%（前年 2.2%）、長浜市 0.9%（前年 1.1%）、  
近江八幡市 0.6%（前年 1.0%）、甲賀市 1.0%（前年 1.6%）、  
野洲市 0.4%（前年 0.5%）、湖南市 1.3%（前年 3.9%）、  
高島市 3.0%（前年 3.5%）、東近江市 0.5%（前年 0.9%）、  
米原市 1.1%（前年 1.3%）、日野町 0.4%（前年 1.0%）、  
豊郷町 1.1%（前年 2.5%）、

##### 【下落率が拡大した市町】

愛荘町 1.0%（前年 0.8%）、多賀町 2.1%（前年 1.8%）

##### 【前年と同じ下落率の市町】

なし

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									
		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	
大津市		54	(44)	53	(44)	75,000	(85,100)	0.1	( 0.4)	19	(19)	19	(19)	141,900	(139,600)	1.4	(0.2)
彦根市		18	(15)	17	(14)	48,400	(53,600)	1.7	( 2.2)	9	(9)	9	(9)	77,900	(79,600)	1.6	( 2.2)
長浜市		30	(27)	30	(27)	24,900	(26,100)	1.0	( 1.0)	8	(7)	8	(6)	54,400	(52,800)	0.9	( 1.1)
近江八幡市		11	(8)	11	(8)	46,400	(56,600)	0.8	( 0.8)	4	(4)	4	(4)	75,800	(76,100)	0.6	( 1.0)
草津市		15	(13)	14	(13)	85,600	(92,100)	1.3	(0.0)	7	(6)	7	(6)	138,900	(143,300)	2.1	(1.5)
守山市		9	(7)	9	(7)	76,000	(89,100)	0.5	(0.0)	3	(3)	3	(3)	109,900	(108,200)	1.4	( 0.4)
栗東市		11	(9)	10	(9)	59,400	(66,400)	0.4	( 0.4)	5	(4)	5	(4)	91,500	(103,400)	0.6	( 0.2)
甲賀市		18	(13)	18	(13)	24,100	(27,800)	1.3	( 1.5)	6	(3)	6	(3)	54,500	(50,900)	1.0	( 1.6)
野洲市		8	(6)	8	(6)	60,700	(74,100)	0.4	( 0.6)	4	(3)	4	(3)	80,400	(88,600)	0.4	( 0.5)
湖南市		9	(7)	9	(7)	42,000	(46,900)	1.4	( 1.7)	3	(2)	2	(2)	47,500	(55,900)	1.3	( 3.9)
高島市		17	(16)	17	(16)	21,400	(21,700)	1.5	( 1.7)	6	(5)	6	(5)	42,200	(45,000)	3.0	( 3.5)
東近江市		23	(17)	22	(17)	27,800	(30,100)	0.8	( 0.8)	8	(8)	8	(8)	54,100	(54,400)	0.5	( 0.9)
米原市		10	(8)	10	(8)	28,200	(31,900)	1.0	( 1.2)	4	(3)	4	(3)	37,700	(42,400)	1.1	( 1.3)
蒲生郡	日野町	6	(2)	6	(2)	19,400	(29,700)	0.8	( 0.7)	1	(1)	1	(1)	48,200	(48,400)	0.4	( 1.0)
	竜王町	3		3		23,800		1.0									
愛知郡	愛荘町	6	(6)	6	(6)	20,100	(20,200)	1.0	( 1.2)	1	(1)	1	(1)	38,100	(38,500)	1.0	( 0.8)
犬上郡	豊郷町	3	(3)	3	(3)	18,500	(18,600)	0.7	( 0.8)	1	(1)	1	(1)	26,700	(27,000)	1.1	( 2.5)
	甲良町	2	(2)	2	(2)	10,300	(10,400)	0.7	( 0.7)	1	(1)		(1)	25,300	(24,000)		( 1.2)
	多賀町	3	(2)	3	(2)	20,600	(26,000)	1.4	( 1.7)	1	(1)	1	(1)	32,500	(33,200)	2.1	( 1.8)
滋賀県計		256	(205)	251	(204)	46,200	(52,100)	0.7	( 0.9)	91	(81)	89	(80)	84,500	(88,000)	0.2	( 0.9)
市計		233	(190)	228	(189)	48,800	(54,600)	0.6	( 0.9)	86	(76)	85	(75)	87,500	(91,600)	0.1	( 0.8)
町計		23	(15)	23	(15)	19,400	(20,600)	0.9	( 1.0)	5	(5)	4	(5)	34,200	(34,200)	1.2	( 1.5)

( )内は前年の値で、前年平均価格には、廃止・選定替地点を含む。

第4-2表 市町別平均価格および平均変動率（準工業地・工業地）

用途名 市町名		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
大津市	(1)	(1)	(60,700)	( 0.5)	1 (1)	1 (1)	51,500 (51,500)	0.0 ( 0.6)	
彦根市	(2)	(2)	(55,700)	( 1.4)	2 (1)	2 (1)	31,300 (22,700)	2.4 ( 2.2)	
長浜市	(1)	(1)	(68,400)	( 1.6)	1 (1)	1 (1)	22,700 (23,100)	1.7 ( 2.1)	
近江八幡市									
草津市	(2)	(2)	(68,600)	( 0.4)	2 (1)	2 (1)	37,200 (25,600)	0.0 ( 0.4)	
守山市					1 (1)	1 (1)	37,700 (37,700)	0.0 ( 1.8)	
栗東市	(1)	(1)	(40,000)	(0.8)	1 (1)	1 (1)	38,000 (38,000)	0.0 (0.0)	
甲賀市	(3)	(3)	(59,000)	( 1.4)	2 (2)	2 (2)	14,500 (14,500)	0.0 ( 0.3)	
野洲市	(1)	(1)	(56,800)	( 1.2)	1 (1)	1 (1)	23,300 (23,300)	0.0 ( 1.3)	
湖南市	(1)	(1)	(34,000)	( 2.9)	2 (2)	2 (2)	19,400 (19,400)	0.0 ( 0.8)	
高島市	(2)	(2)	(28,800)	( 1.6)					
東近江市	(1)	(1)	(25,600)	( 1.5)	2 (2)	2 (2)	16,800 (16,800)	0.0 ( 1.1)	
米原市	(3)	(3)	(22,800)	( 1.6)	2	2	21,400	1.6	
蒲生郡	日野町	(1)	(1)	(18,500)	( 1.1)				
	竜王町								
愛知郡	愛荘町					2 (2)	2 (2)	15,200 (15,300)	0.7 ( 1.0)
犬上郡	豊郷町								
	甲良町								
	多賀町					1 (1)	1 (1)	22,500 (22,900)	1.7 ( 2.6)
滋賀県計	(19)	(19)	(45,000)	( 1.2)	20 (16)	20 (16)	25,400 (23,500)	0.6 ( 1.1)	
市計	(18)	(18)	(46,500)	( 1.3)	17 (13)	17 (13)	26,700 (24,900)	0.6 ( 1.0)	
町計	(1)	(1)	(18,500)	( 1.1)	3 (3)	3 (3)	17,600 (17,800)	1.0 ( 1.5)	

( )内は前年の値で、前年平均価格には、廃止・選定替地点を含む。

第4 - 3表 市町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)

用途名 市町名		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
大 津 市	(10)	(9)	(29,600)	( 1.3)	2 (1)	1 (1)	27,500 (21,000)	1.0 ( 3.2)	
彦 根 市	(2)	(2)	(17,800)	( 1.4)	1 (1)	1 (1)	19,600 (19,800)	1.0 ( 1.5)	
長 浜 市	(3)	(3)	(16,000)	( 1.4)	1 (1)	1 (1)	19,500 (19,700)	1.0 ( 1.5)	
近江八幡市	(3)	(3)	(20,400)	( 1.0)					
草 津 市	(2)	(2)	(32,200)	( 0.7)	1 (1)	1 (1)	30,200 (29,600)	2.0 (0.3)	
守 山 市	(2)	(2)	(27,500)	( 0.8)	1 (1)	1 (1)	26,500 (26,300)	0.8 ( 0.4)	
栗 東 市	(2)	(2)	(28,700)	( 1.2)	1 (1)	1	24,500 (24,500)	0.0	
甲 賀 市	(5)	(5)	(15,400)	( 1.2)	1 (1)	1 (1)	10,500 (10,600)	0.9 ( 2.8)	
野 洲 市	(2)	(2)	(21,100)	( 1.0)					
湖 南 市	(2)	(2)	(27,300)	( 2.2)	1 (1)	1 (1)	13,000 (13,200)	1.5 ( 4.3)	
高 島 市					1 (1)	1 (1)	11,700 (11,900)	1.7 ( 4.8)	
東 近 江 市	(5)	(5)	(21,200)	( 1.0)	1 (1)	1 (1)	16,200 (16,400)	1.2 ( 0.6)	
米 原 市	(2)	(2)	(14,600)	( 0.7)					
蒲 生 郡	日 野 町	(3)	(3)	(13,000)	( 0.8)				
	竜 王 町	(3)	(3)	(24,000)	( 1.6)				
愛 知 郡	愛 荘 町								
犬 上 郡	豊 郷 町								
	甲 良 町								
	多 賀 町	(1)	(1)	(10,800)	( 0.9)				
滋 賀 県 計	(47)	(46)	(22,300)	( 1.2)	11 (10)	10 (9)	20,600 (19,300)	0.6 ( 2.1)	
市 計	(40)	(39)	(23,200)	( 1.2)	11 (10)	10 (9)	20,600 (19,300)	0.6 ( 2.1)	
町 計	(7)	(7)	(17,400)	( 1.2)					

( )内は前年の値で、前年平均価格には、廃止・選定替地点を含む。

第4 - 4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							
		全地点数		継続地点数		平均価格		平均変動率	
大津市		76	(76)	74	75	90,100	(89,800)	0.3	( 0.4)
彦根市		30	(30)	29	29	55,100	(57,000)	1.7	( 2.0)
長浜市		40	(40)	40	39	30,600	(30,900)	1.0	( 1.1)
近江八幡市		15	(15)	15	15	54,200	(54,600)	0.7	( 0.9)
草津市		25	(25)	24	25	94,400	(92,600)	1.5	(0.3)
守山市		14	(14)	14	14	77,000	(76,300)	0.7	( 0.4)
栗東市		18	(18)	17	17	65,200	(65,100)	0.1	( 0.3)
甲賀市		27	(27)	27	27	29,600	(29,900)	1.1	( 1.4)
野洲市		13	(13)	13	13	63,900	(64,000)	0.4	( 0.7)
湖南市		15	(15)	14	15	38,100	(38,700)	1.2	( 2.2)
高島市		24	(24)	24	24	26,200	(26,800)	1.9	( 2.2)
東近江市		34	(34)	33	34	33,000	(33,200)	0.7	( 0.9)
米原市		16	(16)	16	16	29,700	(30,000)	1.1	( 1.2)
蒲生郡	日野町	7	(7)	7	7	23,500	(23,600)	0.7	( 0.8)
	竜王町	3	(3)	3	3	23,800	(24,000)	1.0	( 1.6)
愛知郡	愛荘町	9	(9)	9	9	21,000	(21,100)	0.9	( 1.1)
犬上郡	豊郷町	4	(4)	4	4	20,500	(20,700)	0.8	( 1.2)
	甲良町	3	(3)	2	3	15,300	(14,900)	0.7	( 0.9)
	多賀町	5	(5)	5	5	23,400	(23,800)	1.6	( 1.7)
滋賀県計		378	(378)	370	(374)	53,600	(53,700)	0.5	( 1.0)
市計		347	(347)	340	(343)	56,400	(56,500)	0.5	( 1.0)
町計		31	(31)	30	(31)	21,600	(21,700)	1.0	( 1.2)

( )内は前年の値で、前年平均価格には、廃止・選定替地点を含む。

#### 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表のとおりとなっています。

最高価格地点は、住宅地が、平成16年から10年連続して「大津(県)-34」(大津市一里山3丁目) 商業地が、平成19年から7年連続して「大津(県)5-5」(大津市梅林1丁目)となっています。

変動率(上昇率)1位は、住宅地が、平成23年から3年連続して「大津(県)-24」(大津市石場) 商業地が「大津(県)5-9」(大津市中央2丁目)となっています。

変動率(下落率)1位は、住宅地が「大津(県)-40」(大津市坂本3丁目) 商業地が「滋賀高島(県)5-6」(高島市今津町今津)となっています。

全体として地価が下げ止まりつつある中で、上昇率上位地点では上昇率の拡大がみられますが、下落率上位地点では下落率の拡大がみられ、地価の二極化傾向を読み取ることができます。

第5表 地点別 価格順位および変動率順位（上位10位）（住宅地・商業地）

##### 1. 価格順位表

##### (1) 住宅地

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	平成25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	138,000	3.0	1	134,000	2.3
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	128,000	2.4	2	125,000	2.5
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	128,000	2.4	2	125,000	0.8
4	大津(県)-24	大津市	石場字後田28番9	石場2-8	123,000	3.4	6	119,000	3.5
5	大津(県)-23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8	中庄2-20-13	122,000	1.7	4	120,000	3.4
6	大津(県)-21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	馬場3-8-4	121,000	0.8	4	120,000	2.6
6	草津(県)-8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	平井1-18-6	121,000	2.5	7	118,000	0.9
8	大津(県)-22	大津市	木下町字木ノ下116番	木下町7-10	120,000	1.7	7	118,000	2.6
9	大津(県)-32	大津市	一里山1丁目字赤瓦2511番29	一里山1-4-7	119,000	2.6	9	116,000	0.0
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	115,000	-	-	-	-

##### (2) 商業地

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	平成25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	300,000	3.4	1	290,000	4.3
2	大津(県)5-14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外		236,000	1.7	2	232,000	0.9
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	222,000	3.3	3	215,000	1.9
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	221,000	4.2	4	212,000	3.9
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	167,000	2.5	5	163,000	1.2
6	大津(県)5-17	大津市	打出浜33番3		159,000	1.9	6	156,000	0.6
7	大津(県)5-6	大津市	長等2丁目919番1	長等2-10-26	155,000	1.3	7	153,000	0.0
7	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	155,000	1.3	7	153,000	0.0
9	大津(県)5-1	大津市	本堅田5丁目21番6	本堅田5-21-12	153,000	0.7	9	152,000	0.7
10	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	150,000	2.0	10	147,000	0.0
10	栗東(県)5-3	栗東市	縹3丁目10番2外	縹3-10-22	150,000	2.0	10	147,000	0.0

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は、必ずしも一般的に言う滋賀県の最高価格地点であるとは限りません。

## 2. 変動率順位表

### (1) 住宅地

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動率 (%)	平成25年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津(県) - 24	大津市	石場字後田28番9	石場2 - 8	3.4	123,000	1	3.5	119,000
2	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	3.0	138,000	6	2.3	134,000
3	大津(県) - 14	大津市	錦織3丁目字水越967番6	錦織3 - 8 - 10	2.8	110,000	14	0.0	107,000
4	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	2.6	119,000	14	0.0	116,000
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	2.5	121,000	10	0.9	118,000
6	草津(県) - 10	草津市	木川町字五位366番66		2.5	79,000	36	0.1	77,100
7	草津(県) - 4	草津市	東草津3丁目字中砂原153番5	東草津3 - 4 - 6	2.4	83,800	35	0.1	81,800
8	大津(県) - 30	大津市	一里山5丁目字小松原765番109	一里山5 - 26 - 16	2.4	101,000	40	0.2	98,600
8	草津(県) - 9	草津市	上笠3丁目字岸田115番23	上笠3 - 14 - 22	2.4	92,600	12	0.4	90,400
10	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	2.4	128,000	5	2.5	125,000
10	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	2.4	128,000	11	0.8	125,000

### (2) 商業地

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動率 (%)	平成25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	4.7	135,000	6	1.6	129,000
2	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	4.2	221,000	2	3.9	212,000
3	大津(県) 5 - 19	大津市	中央4丁目1070番11外		3.5	147,000	10	0.7	142,000
4	大津(県) 5 - 5	大津市	梅林1丁目167番外	梅林1 - 3 - 24	3.4	300,000	1	4.3	290,000
5	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	3.3	222,000	3	1.9	215,000
6	大津(県) 5 - 16	大津市	中庄1丁目字中庄201番	中庄1 - 13 - 12	2.7	116,000	12	0.0	113,000
7	草津(県) 5 - 4	草津市	大路2丁目字五反田173番4外	大路2 - 10 - 15	2.5	123,000	4	1.7	120,000
8	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	2.5	167,000	7	1.2	163,000
9	守山(県) 5 - 2	守山市	梅田町字上井田98番6	梅田町7 - 20	2.1	94,200	36	0.8	92,300
10	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	2.0	150,000	12	0.0	147,000
10	栗東(県) 5 - 3	栗東市	縹3丁目10番2外	縹3 - 10 - 22	2.0	150,000	12	0.0	147,000

## 3. 変動率(下落率)順位表

### (1) 住宅地

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動率 (%)	平成25年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津(県) - 40	大津市	坂本3丁目字明良1207番3	坂本3 - 12 - 9	3.9	69,600	2	3.7	72,400
2	長浜(県) - 24	長浜市	西浅井町大浦字佃1364番8		3.3	20,500	18	2.3	21,200
3	大津(県) - 9	大津市	坂本1丁目字通尾394番4	坂本1 - 10 - 39	3.3	68,400	6	3.0	70,700
4	滋賀高島(県) - 12	高島市	安曇川町田中字竹口788番19		3.0	32,000	3	3.5	33,000
5	滋賀高島(県) - 8	高島市	今津町松陽台1丁目6番11		3.0	29,100	4	3.2	30,000
6	彦根(県) - 8	彦根市	船町75番	船町5 - 8	3.0	58,800	5	3.0	60,600
7	彦根(県) - 12	彦根市	大数町字大柳2092番		3.0	62,200	21	2.1	64,100
8	大津(県) - 13	大津市	滋賀里1丁目字森蔭380番3	滋賀里1 - 14 - 7	2.9	69,900	19	2.2	72,000
9	彦根(県) - 10	彦根市	野田山町字入之内580番40		2.9	43,300	8	2.8	44,600
10	大津(県) - 5	大津市	日吉台4丁目20番12	日吉台4 - 20 - 12	2.7	64,500	1	3.9	66,300

### (2) 商業地

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動率 (%)	平成25年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	滋賀高島(県) 5 - 6	高島市	今津町今津字条ノ口452番5		4.2	34,200	-	-	-
2	滋賀高島(県) 5 - 3	高島市	今津町名小路1丁目1番14		3.9	47,300	3	4.5	49,200
3	滋賀高島(県) 5 - 5	高島市	安曇川町末広1丁目2番		3.5	49,900	2	5.1	51,700
4	滋賀高島(県) 5 - 4	高島市	新旭町旭1丁目7番7		3.1	40,700	6	3.0	42,000
5	滋賀高島(県) 5 - 2	高島市	マキノ町高木浜1丁目2番8		2.9	36,200	4	4.4	37,300
6	彦根(県) 5 - 3	彦根市	銀座町55番	銀座町4 - 21	2.9	83,000	7	2.8	85,500
7	彦根(県) 5 - 2	彦根市	川瀬馬場町字うす池777番14		2.6	68,000	5	3.1	69,800
8	甲賀(県) 5 - 3	甲賀市	信楽町長野字中林1197番3		2.5	39,300	9	2.4	40,300
9	長浜(県) 5 - 7	長浜市	余呉町中之郷字高田1545番2		2.3	12,500	25	1.5	12,800
10	多賀(県) 5 - 1	多賀町	大字多賀字櫻町702番		2.1	32,500	20	1.8	33,200

## 5 全国との比較

### (1) 用途別平均変動率（滋賀県・全国）

平成 25 年の滋賀県と全国平均の地価動向を、用途別平均変動率の推移（第 6 表）で見ると、滋賀県・全国平均ともにすべての用途で 5 年連続で下落しましたが、どちらも下落率は縮小しています。

すべての用途で、滋賀県の下落率は、全国平均よりも小さくなっています。

第 6 表 用途別平均変動率の推移（滋賀県・全国）

用途 対象年	住宅地		商業地		準工業地		工業地		調区内宅地		宅地見込地		全用途	
	滋賀県	全国	滋賀県	全国	滋賀県	全国	滋賀県	全国	滋賀県	全国	滋賀県	全国	滋賀県	全国
昭和51年 (1976)	0.6	0.8	0.2	0.4	0.2	0.7	0.4	0.4	0.3	0.1	0.0	1.3	0.4	0.7
52年 (1977)	1.0	1.9	0.4	0.8	0.7	1.6	0.0	1.0	0.1	0.5	2.3	2.3	0.7	1.5
53年 (1978)	3.1	3.4	1.9	1.9	2.4	3.3	1.1	1.7	1.2	1.3	6.5	3.6	2.4	2.9
54年 (1979)	7.7	7.1	5.4	4.5	7.3	7.3	2.7	3.8	4.3	3.6	11.5	7.1	6.5	6.2
55年 (1980)	10.9	10.0	7.6	6.8	9.5	10.1	6.4	5.9	6.5	5.9	14.7	10.5	9.3	8.9
56年 (1981)	8.7	8.1	6.3	5.8	7.5	8.0	6.0	5.8	6.3	5.7	11.2	8.7	7.7	7.4
57年 (1982)	6.6	6.2	5.5	4.8	5.4	6.0	5.4	4.8	5.2	4.8	8.0	6.8	6.1	5.8
58年 (1983)	4.5	3.7	3.8	3.2	4.4	3.7	3.9	2.9	3.7	3.3	5.4	4.1	4.2	3.5
59年 (1984)	3.6	2.5	3.9	2.8	3.6	2.6	3.3	2.0	3.0	2.2	3.8	2.8	3.6	2.5
60年 (1985)	2.8	1.8	3.7	3.0	3.7	2.2	3.0	1.4	2.2	1.6	2.8	2.0	2.9	2.0
61年 (1986)	2.5	2.2	4.2	5.2	3.6	3.1	2.7	1.4	2.0	1.3	2.5	1.5	2.8	2.7
62年 (1987)	2.5	9.2	5.0	15.0	4.4	10.4	2.9	3.9	2.2	2.7	2.8	3.7	3.1	9.7
63年 (1988)	3.4	7.4	7.5	8.0	6.3	9.7	2.9	5.0	2.6	6.3	3.1	7.0	4.3	7.4
平成元年 (1989)	15.1	6.8	27.8	7.5	24.0	10.7	15.2	5.8	8.6	8.7	19.2	8.5	17.2	7.2
2年 (1990)	41.7	13.2	48.3	13.4	50.4	18.8	50.7	11.2	26.3	17.0	61.6	18.1	41.6	13.7
3年 (1991)	1.6	2.7	2.4	3.4	0.7	4.0	2.2	4.8	0.8	4.6	1.4	6.3	1.2	3.1
4年 (1992)	5.8	3.8	7.7	4.9	6.9	4.7	2.5	0.7	2.0	1.4	6.7	0.8	5.7	3.8
5年 (1993)	6.1	3.6	12.0	7.7	9.3	5.2	2.0	1.6	3.3	1.9	6.6	1.5	7.1	4.3
6年 (1994)	0.4	1.2	4.6	6.7	1.5	2.8	0.3	0.9	0.3	0.5	0.3	0.1	1.2	2.3
7年 (1995)	1.7	0.9	7.0	6.9	3.8	2.7	2.7	1.4	1.3	0.5	2.8	0.2	2.8	2.1
8年 (1996)	3.6	1.3	7.6	6.9	5.3	2.8	4.0	1.4	2.7	0.9	3.7	0.5	4.3	2.5
9年 (1997)	1.2	0.7	5.0	5.1	3.8	1.9	2.1	1.1	0.8	0.5	1.8	0.4	2.0	1.6
10年 (1998)	1.7	1.4	5.9	5.2	4.2	2.5	2.9	1.5	0.8	1.0	3.2	1.3	2.6	2.2
11年 (1999)	3.0	2.7	6.9	6.6	5.6	4.3	4.3	2.6	1.7	2.1	4.0	2.5	3.9	3.6
12年 (2000)	3.9	2.9	7.5	6.3	6.5	4.5	5.7	3.1	2.6	2.5	5.8	3.4	4.8	3.6
13年 (2001)	4.1	3.3	7.2	6.6	7.7	5.3	5.7	3.9	2.8	3.5	5.8	4.2	5.0	4.1
14年 (2002)	6.7	4.3	9.8	7.2	9.0	6.3	10.7	5.3	5.1	4.6	10.1	6.1	7.6	5.0
15年 (2003)	7.0	4.8	10.9	7.4	9.3	7.0	12.1	6.8	5.9	5.6	11.5	7.5	8.3	5.6
16年 (2004)	4.9	4.6	7.3	6.5	7.3	6.6	9.3	6.6	4.8	5.7	7.4	7.6	5.8	5.2
17年 (2005)	3.0	3.8	4.3	5.0	4.3	5.2	7.2	5.7	3.6	4.9	4.5	6.7	3.7	4.2
18年 (2006)	0.4	2.3	0.1	2.1	1.2	3.0	3.4	3.8	1.6	3.4	1.4	5.4	0.6	2.4
19年 (2007)	1.6	0.7	2.7	1.0	1.0	0.8	0.6	1.9	0.3	2.0	1.0	3.7	1.5	0.5
20年 (2008)	0.6	1.2	1.2	0.8	0.3	1.3	2.3	1.3	0.3	1.7	0.4	3.2	0.7	1.2
21年 (2009)	2.2	4.0	3.4	5.9	2.4	4.6	2.3	4.2	1.7	3.4	2.6	4.9	2.4	4.4
22年 (2010)	2.7	3.4	4.0	4.6	3.1	3.9	2.8	3.9	2.1	3.2	3.3	5.1	2.9	3.7
23年 (2011)	1.6	3.2	2.3	4.0	1.9	3.5	1.6	3.9	1.6	3.2	2.6	5.1	1.8	3.4
24年 (2012)	0.9	2.5	0.9	3.1	1.2	2.8	1.1	3.3	1.2	2.8	2.1	4.3	1.0	2.7
25年 (2013)	0.7	1.8	0.2	2.1	-	-	0.6	2.3	-	-	0.6	3.3	0.5	1.9

網掛け部分は、最大上昇率または最大下落率



(2) 近畿府県および圏域別の平均変動率（住宅地・商業地）

近畿府県および圏域別の住宅地・商業地の平均変動率は第7表のとおりとなっています。

近畿府県別では、大阪府の商業地がプラスに転じた以外は、いずれも未だマイナスではあるものの、下落率は縮小しています。

圏域別に見ると、住宅地では名古屋圏が、商業地では三大都市圏すべてがプラスに転じ、地方圏でも住宅地、商業地いずれもマイナスではあるものの、下落率は縮小しました。

滋賀県は地方圏に分類されますが、大阪圏近郊にあり、人口も増加基調にあることから、近畿府県の中では大阪府を除いて、住宅地、商業地とも最も下落率が小さくなりました。

第7表 近畿府県および圏域別の平均変動率（住宅地・商業地）

（住宅地）

府県・圏域名	平21 (2009)	平22 (2010)	平23 (2011)	平24 (2012)	平25 (2013)
滋賀県	2.2	2.7	1.6	0.9	0.7
京都府	4.1	3.0	2.1	1.5	1.1
大阪府	4.5	3.6	2.0	1.1	0.4
兵庫県	5.2	3.3	2.0	1.7	1.3
奈良県	3.6	3.2	2.2	1.4	1.0
和歌山県	3.7	4.5	4.9	4.7	4.2
東京圏	6.5	3.0	1.9	1.0	0.1
大阪圏	4.5	3.6	1.8	1.0	0.4
名古屋圏	4.2	1.3	0.7	0.2	0.7
三大都市圏計	5.6	2.9	1.7	0.9	0.1
地方圏計	3.4	3.6	3.7	3.2	2.5
全国計	4.0	3.4	3.2	2.5	1.8

（商業地）

府県・圏域名	平21 (2009)	平22 (2010)	平23 (2011)	平24 (2012)	平25 (2013)
滋賀県	3.4	4.0	2.3	0.9	0.2
京都府	5.3	3.9	2.3	1.3	0.5
大阪府	8.6	6.5	3.0	0.9	1.1
兵庫県	7.0	4.5	3.4	2.7	2.1
奈良県	3.7	3.8	2.7	1.7	1.0
和歌山県	4.5	5.4	6.1	5.5	4.6
東京圏	8.9	4.1	2.3	0.9	0.6
大阪圏	7.1	5.3	2.6	1.0	0.4
名古屋圏	7.3	2.9	1.1	0.5	0.7
三大都市圏計	8.2	4.2	2.2	0.8	0.6
地方圏計	4.9	4.8	4.8	4.1	3.1
全国計	5.9	4.6	4.0	3.1	2.1

「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  
（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  
（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  
（愛知県、三重県の各一部）