

平成 2 1 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 2 1 年滋賀県地価調査の実施概要	2
第 1 表 市町村別・用途別基準地設定数	
平成 2 1 年滋賀県地価調査の結果概要	3
1 . 平成 2 1 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	3
第 2 表 用途別平均価格および平均変動率	
第 3 表 用途別平均変動率の推移	
3 . 地価の水準（住宅地・商業地）	5
第 4 表 地価水準（昭和 5 0 年を基準とする価格指数）	
4 . 市町別平均価格および平均変動率	7
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（準工業地・工業地）	
第 5 - 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 5 - 4 表 市町別平均価格および平均変動率（全用途）	
5 . 地点別価格順位および変動率順位	1 2
第 6 表 地点別価格順位および変動率順位（上位 1 0 地点）	
6 .全国との比較	1 4
第 7 表 用途別平均変動率の推移（全国・滋賀県）	
第 8 表 地価水準（全国・滋賀県）	
第 9 表 近畿府県および圏域別平均変動率（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、地価調査委員会議に意見を求めたうえで、都市計画区域内に限定せずに基準地を設定し、毎年7月1日時点で、この基準地の正常な価格を判定のうえ、この結果を公表しています。価格は、建物が建っている現在の土地ではなく、更地としての評価をしています。

地価調査は、実質的に地価公示制度(下表参照)の補完的役割を果たすとともに、公示価格と一体となって地価のネットワークを形成し、広く土地取引価格の指標として、適正な地価の形成に寄与しているものです。

地価公示および都道府県地価調査に関する情報(所在地番・価格等)は、国土交通省土地総合情報ライブラリー(<http://tochi.mlit.go.jp/>)で全国の情報を閲覧することができます。

2. 公的土地評価制度との比較

地価公示と地価調査をはじめとする他の公的土地評価との比較は、次のとおりです。

	地価公示	(都道府県) 地価調査	相続税評価 (路線価)	固定資産税評価
根拠法令	地価公示法 第2条	国土利用計画法 施行令第9条	相続税法 第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 28,227地点(標準地)	毎年7月1日 23,024地点(基準地)	毎年1月1日 約410,000地点	1月1日(3年毎) 約450,000地点
目的等	<ul style="list-style-type: none"> ・一般の土地取引の指標 ・不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・公共用地の取得価格算定の規準 ・収用委員会の補償金額算定の規準 ・相続税、固定資産税評価の目安 ・国土法に基づく価格審査の規準 ・国土法に基づく買収価格算定の規準 ・土地の再評価に関する法律に基づく再評価の基準 ・国有財産の時価評価の基準 ・企業会計における販売用不動産時価会計の基準 	<ul style="list-style-type: none"> ・国土法に基づく価格審査の規準 ・国土法に基づく買収価格算定の規準 ・土地の再評価に関する法律に基づく再評価の基準 ・国有財産の時価評価の基準 ・企業会計における販売用不動産時価会計の基準 <p>上記以外に、地価公示とほぼ同様の役割を果たす</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・相続税、贈与税および地価税の課税のため <p>地価公示価格水準の8割程度を目途</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地的形態形成地域は、路線価方式 ・その他の地域は、固定資産税評価額倍率方式 	<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12町 標準地：371地点 うち林地：なし	県内全域 基準地：390地点 うち林地：3地点	県内全域	県内全域 約5,800地点

平成 2 1 年滋賀県地価調査の実施概要

1. 対象区域 滋賀県全域... 1 3 市 1 3 町を対象
2. 価格時点 平成 2 1 年 7 月 1 日現在
3. 基準地設定数 3 9 0 地点 (市町別・用途別の設定数は第 1 表のとおり)

基準地設定数は前年より 17 地点減少しました。また、基準地設定の原則(代表性 中庸性
安定性 確定性) に照らし、各地点を点検した結果、次の地点を選定替えしました。

大津(県)-6、大津(県)-24、大津(県)-30、大津(県)-44、滋賀高島(県)5-1、彦根(県)-3、
彦根(県)3-1、長浜(県)5-4、近江八幡(県)5-1、東近江(県)5-4、東近江(県)10-5

第 1 表 市町別・用途別基準地設定数

() 内は新規・廃止・選定替の地点数

市町村名	用途	宅 地 お よ び 宅 地 見 込 地															林 地	合 計					
		都 市 計							画 区 域					そ の 他 の 区 域									
		住 宅 地	宅 地 見 込	商 業 地	準 工 業 地	工 業 地	計	区 市 域 内 宅 地 調 整	住 宅 地	宅 地 見 込	商 業 地	準 工 業 地	工 業 地	計	計	住 宅 地			商 業 地	工 業 地	計		
大 津 市		44	1	19	2	1	67	10								77					77		77
		(4)					(4)									(4)					(4)		(4)
彦 根 市		15	1	9	2	1	28	2								30					30		30
		(1)	(1)				(2)									(2)					(2)		(2)
長 浜 市		6	1	4	1	1	13	3	4						4	20					20		20
				(1)			(1)									(1)					(1)		(1)
近 江 八 幡 市		6		3			9	2								11					11		11
				(1)			(1)									(1)					(1)		(1)
草 津 市		13	1	6	2	1	23	2								25					25		25
守 山 市		7	1	4		1	13	2								15					15		15
栗 東 市		9	1	4	1	1	16	2								18					18		18
甲 賀 市		8	1	2	3	1	15	5	5	1		1	7	27							27	1	28
野 洲 市		5	1	3	1	1	11	2								13					13		13
湖 南 市		6	1	3	1	2	13	2								15					15		15
高 島 市									14	1	5	2		22	22	2	1		3		25		25
										(1)				(1)	(1)				(1)		(1)		(1)
東 近 江 市		10	1	7	1	1	20	5	5	1		1	7	32	3			3		35		35	
				(1)			(1)	(1)						(2)				(2)		(2)		(2)	
米 原 市		3		1	2		6	2	5	2	1		8	16						16		16	
蒲 生 郡	安 土 町	2		1			3	1						4						4		4	
	日 野 町	2		1	1		4	3						7						7		7	
	竜 王 町							3						3						3	1	4	
愛 知 郡	愛 荘 町								6	1		2	9	9						9		9	
犬 上 郡	豊 郷 町								3	1			4	4						4		4	
	甲 良 町								2	1			3	3						3		3	
	多 賀 町	2		1		1	4	1						5						5		5	
東 浅 井 郡	虎 姫 町	2		1			3	1						4						4		4	
	湖 北 町								3	1			4	4						4		4	
伊 香 郡	高 月 町								3	1		1	5	5						5		5	
	木 之 本 町								3	1			4	4						4	1	5	
	余 呉 町														3	1		4		4		4	
	西 浅 井 町														3	1		4		4		4	
滋 賀 県 計		140	10	69	17	12	248	48	53	1	15	3	5	77	373	11	3		14	387	3	390	
		(5)	(1)	(3)			(9)	(1)			(1)			(1)	(11)				(11)	(11)		(11)	
市 計		132	10	65	16	11	234	39	33	1	9	3	2	48	321	5	1		6	327	1	328	
		(5)	(1)	(3)			(9)	(1)			(1)			(1)	(11)				(11)	(11)		(11)	
町 計		8		4	1	1	14	9	20		6		3	29	52	6	2		8	60	2	62	

平成 21 年滋賀県地価調査の結果概要

1. 平成 21 年調査結果の特徴

平成 21 年地価調査結果にみる滋賀県の地価は、直近 2 年間全用途平均で上昇していましたが、下落に転じました。

用途別の県平均変動率を見ると、依然下落していた市街化調整区域内宅地のみならず、3 年連続で上昇していた商業地、2 年連続で上昇していた住宅地、宅地見込地、準工業地、工業地の全ての用途で下落しました。下落率をみると、商業地が最も大きく、次いで宅地見込地、準工業地、工業地、住宅地、市街化調整区域内宅地の順となっています。林地でも依然下落が続いています。

個別の調査地点（基準地）で見ると、昨年から継続している 379 地点中 378 地点（住宅地 199 地点、宅地見込地 10 地点、商業地 83 地点、準工業地 20 地点、工業地 17 地点、調整区域内宅地 46 地点、林地 3 地点）で地価が下落し、市街化調整区域内宅地の 1 地点のみで横ばいでした。

この背景には、平成 20 年夏にアメリカから始まった不況が大きく影響していると考えられます。それ以降現在まで、不動産市場、特にマンション市場では大きく需要が減少し、それに伴って地価も下落しました。平成 21 年に入っても明確な需要の回復は認められず、地価の動向は今後も極めて不透明な状況にあると言えます。

2. 用途別平均価格および平均変動率

- ・ 県内全域の用途別平均価格および平均変動率を第 2 表で見ると、住宅地、宅地見込地、商業地、準工業地、工業地、調整区域内宅地の全用途で地価が下落しています。
- ・ 用途別の平均変動率を見ると、商業地の下落率が最も大きく（+1.2% 3.4%）、次いで宅地見込地（+0.4% 2.6%）、準工業地（+0.3% 2.4%）、工業地（+2.3% 2.3%）、住宅地（+0.6% 2.2%）、調整区域内宅地（0.3% 1.7%）となっています。また、林地についても、前年より下落幅は拡大しています（1.8% 3.5%）。

(1) 住宅地

- ・ 県内の全市町で地価が下落しました。昨年最も上昇率の大きかった守山市が最も大きく下落しました（+2.8% 3.3%）。また、大津市も 3% 以上の下落を見せており（+1.3% 3.1%）利便性や住環境が優れ、昨年まで大きな上昇を示していた地域ほど今年は大きく下落する傾向が認められます。
- ・ 一方、利便性などが劣る住宅地についても、依然として下落基調が続いており、その幅も大きくなっています。

(2) 商業地

- ・ 昨年まで、JR 沿線の駅周辺等、高度利用が可能な商業地では地価が上昇していま

したが、マンション開発素地に対する需要が大きく落ち込んだこと等が影響し、地価は下落しました。

- 一方、繁華性などが低く、高度利用が見込めない既成商業地や路線商業地などでは、依然として下落基調が続いています。店舗の閉鎖等も散見され、住宅地へ移行しつつある地点が見られる等、地価の停滞感が顕在化していることがうかがえます。

(3) 準工業地

- 全市町で地価は下落しましたが、長浜市、草津市、湖南市では 3%以上と、特に大きな下落を示しました。

(4) 工業地

- 去年は、新名神高速道路の開通や工場立地件数の増加等により、甲賀・湖南地域を中心に地価は上昇し、その幅も拡大しましたが、今年は一転して工場立地の需要が減少し、地価も下落しました。

(5) 調整区域内宅地

- 市街化調整区域内の宅地に対する需要は依然として弱く、地価は下落しており、その幅も大きくなりました。

(6) 宅地見込地

- 住宅地の取引が停滞し、宅地需要が減少したことから、住宅地のそれ以上の大きな率で下落しました。

(7) 林地

- 林業の長期不振が続いていること等から、依然として下落が続いており、かつその下落幅は拡大しています。

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/㎡)	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	204	199	54,700	2.2	0	0	199
	(207)	(200)	(55,400)	(0.6)	(82)	(71)	(47)
宅地見込地	11	10	20,400	2.6	0	0	10
	(14)	(14)	(21,100)	(0.4)	(6)	(6)	(2)
商業地	87	83	90,500	3.4	0	0	83
	(92)	(91)	(93,800)	(1.2)	(48)	(21)	(22)
準工業地	20	20	49,200	2.4	0	0	20
	(25)	(25)	(49,800)	(0.3)	(9)	(7)	(9)
工業地	17	17	24,600	2.3	0	0	17
	(17)	(16)	(25,200)	(2.3)	(8)	(8)	(0)
調整区域内宅地	48	47	23,200	1.7	0	1	46
	(47)	(47)	(23,400)	(0.3)	(5)	(28)	(14)
全用途	387	376	56,200	2.4	0	1	375
	(402)	(393)	(57,700)	(0.7)	(158)	(141)	(94)
林地	3	3	811,000	3.5	0	0	3
	(5)	(4)	(683,800)	(1.8)	(0)	(0)	(4)

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

下段()内は前年の値。

林地価格は(円/10a)

第3表 用途別平均変動率の推移

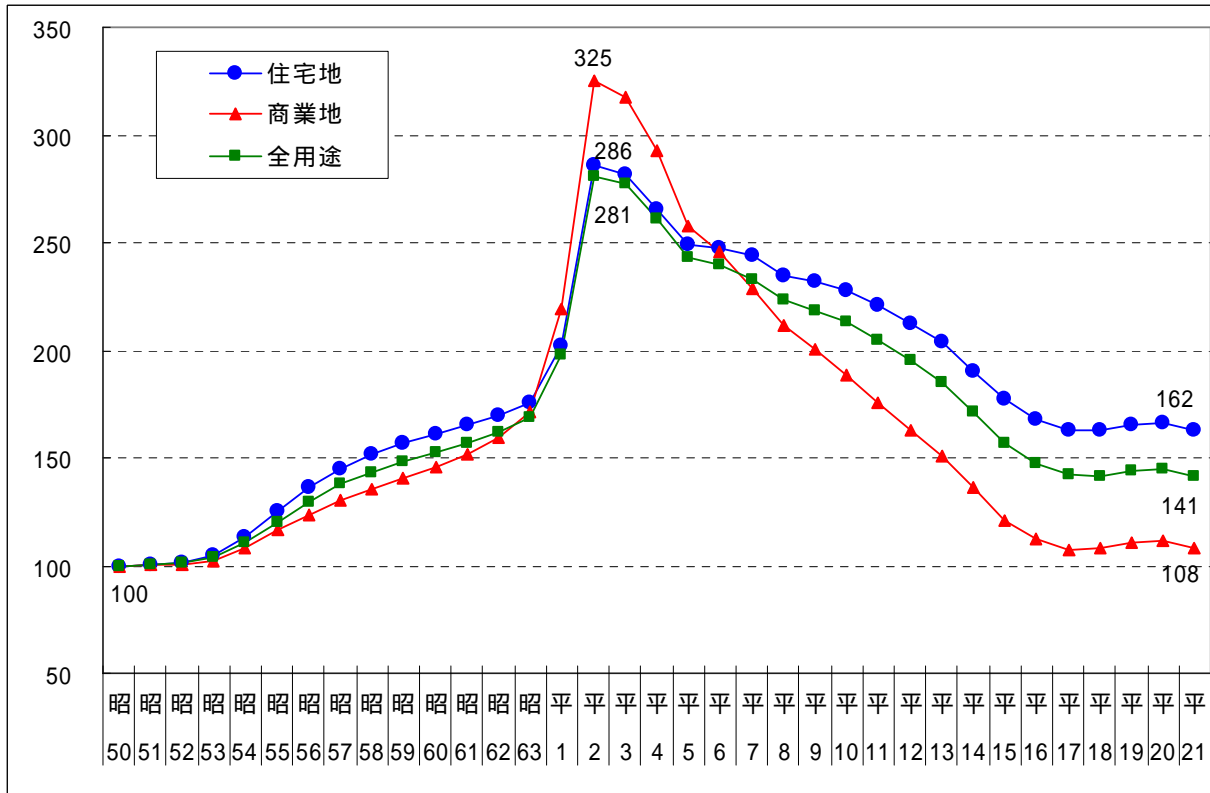
用途 年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途
昭和51年(1976)	0.6	0.0	0.2	0.2	0.4	0.3	0.4
52年(1977)	1.0	2.3	0.4	0.7	0.0	0.1	0.7
53年(1978)	3.1	6.5	1.9	2.4	1.1	1.2	2.4
54年(1979)	7.7	11.5	5.4	7.3	2.7	4.3	6.5
55年(1980)	10.9	14.7	7.6	9.5	6.4	6.5	9.3
56年(1981)	8.7	11.2	6.3	7.5	6.0	6.3	7.7
57年(1982)	6.6	8.0	5.5	5.4	5.4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

3. 地価の水準

- ・ 地価調査開始年（昭和50年）の地価水準を基準（100）として、平均変動率の累積で指数表示した第4表をみると、滋賀県の地価は平成2年をピークに下落を続けてきましたが、平成19年に上昇傾向に転じました。その後2年連続で上昇しましたが、今年（平成21年）は下落しました。
- ・ 平成21年の地価水準は、住宅地（162）は概ね昭和60年（161）から昭和61年（165）の水準、商業地（108）は概ね昭和54年（108）の水準、全用途平均（141）では概ね昭和57年（138）から昭和58年（143）の水準となっています。
- ・ これを平成2年のピーク時（住宅地：286、商業地：325、全用途：281）と比べると住宅地は約57%、商業地は約33%、全用途平均では約51%の水準となっています。

- また、滋賀県でバブル期の地価上昇が始まる直前の昭和 63 年（住宅地：175、商業地：172、全用途：169）と比べると、住宅地は約 93%、商業地は約 63%、全用途平均は約 83%の水準と、いずれも昭和 63 年の水準を下回っています。

第 4 表 地価の水準



	昭50	昭51	昭52	昭53	昭54	昭55	昭56	昭57	昭58	昭59	昭60	昭61	昭62	昭63	平1	平2	平3
住宅地	100	101	102	105	113	125	136	145	152	157	161	165	170	175	202	286	281
商業地	100	100	101	103	108	116	124	130	135	141	146	152	160	172	219	325	317
全用途	100	100	101	104	110	121	130	138	143	149	153	157	162	169	198	281	277

	平4	平5	平6	平7	平8	平9	平10	平11	平12	平13	平14	平15	平16	平17	平18	平19	平20
住宅地	265	249	248	244	235	232	228	221	213	204	190	177	168	163	163	165	166
商業地	293	258	246	229	211	201	189	176	163	151	136	121	112	108	108	111	112
全用途	261	243	240	233	223	219	213	205	195	185	171	157	148	142	141	144	145

	平21
住宅地	162
商業地	108
全用途	141

昭和 50 年（調査開始年）を 100 とし、平均変動率を累積して指数化した値

4. 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表から第5 - 4表のとおりとなっています。
- 住宅地では、13市13町全てで地価が下落しました。昨年上昇していた大津市(+1.3% 3.1%)、長浜市(+0.3% 2.1%)、近江八幡市(+1.6% 2.7%)、草津市(+2.3% 2.1%)、守山市(+2.8% 3.3%)、栗東市(+1.2% 2.1%)、甲賀市(+0.1% 2.2%)、野洲市(+1.8% 2.5%)、湖南市(+0.7% 2.8%)、安土町(+0.5% 2.1%)、昨年横ばいだった多賀町(±0.0% 1.7%)、余呉町(±0.0% 1.2%)で下落に転じ、その他の市町でも依然下落傾向にあり、下落率は拡大しています。
- 商業地でも、13市13町全てで地価が下落しました。昨年上昇していた大津市(+3.3% 5.2%)、彦根市(+0.6% 2.9%)、長浜市(+0.3% 2.1%)、近江八幡市(+1.7% 3.3%)、草津市(+3.4% 3.9%)、守山市(+3.1% 4.1%)、栗東市(+2.3% 3.3%)、甲賀市(+0.2% 3.3%)、野洲市(+1.9% 2.9%)、米原市(+0.4% 1.5%)、昨年横ばいだった湖南市(±0.0% 3.0%)、安土町(±0.0% 2.9%)、余呉町(±0.0% 1.4%)で下落に転じ、その他の市町でも依然下落傾向にあり、下落率は拡大しています。

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				
	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	44 (44)	40 (44)	89,800 (90,900)	3.1 (1.3)	19 (21)	19 (21)	149,700 (157,000)	5.2 (3.3)	
彦根市	15 (15)	14 (15)	58,700 (59,600)	2.9 (0.1)	9 (9)	9 (9)	87,200 (90,000)	2.9 (0.6)	
長浜市	10 (10)	10 (8)	44,500 (45,600)	2.1 (0.3)	4 (4)	3 (4)	79,600 (76,100)	2.1 (0.3)	
近江八幡市	6 (6)	6 (6)	64,400 (66,200)	2.7 (1.6)	3 (3)	2 (3)	84,600 (96,300)	3.3 (1.7)	
草津市	13 (13)	13 (13)	95,400 (97,500)	2.1 (2.3)	6 (6)	6 (6)	150,700 (156,800)	3.9 (3.4)	
守山市	7 (7)	7 (7)	92,500 (95,700)	3.3 (2.8)	4 (5)	4 (5)	112,100 (113,400)	4.1 (3.1)	
栗東市	9 (9)	9 (9)	68,800 (70,300)	2.1 (1.2)	4 (4)	4 (4)	108,900 (112,500)	3.3 (2.3)	
甲賀市	13 (13)	13 (13)	29,500 (30,200)	2.2 (0.1)	3 (4)	3 (4)	55,500 (48,300)	3.3 (0.2)	
野洲市	5 (5)	5 (4)	74,400 (76,500)	2.5 (1.8)	3 (3)	3 (3)	93,100 (96,300)	2.9 (1.9)	
湖南市	6 (7)	6 (7)	50,300 (51,100)	2.8 (0.7)	3 (3)	3 (3)	57,300 (59,000)	3.0 (0.0)	
高島市	16 (16)	16 (16)	23,100 (23,500)	1.7 (0.6)	6 (6)	5 (6)	45,100 (46,400)	3.1 (0.6)	
東近江市	18 (18)	18 (17)	32,300 (32,900)	1.7 (0.2)	8 (9)	7 (9)	58,000 (54,500)	2.4 (0.9)	
米原市	8 (9)	8 (9)	33,900 (36,800)	1.3 (0.6)	3 (3)	3 (2)	44,500 (45,300)	1.5 (0.4)	
蒲生郡	安土町	2 (2)	2 (2)	46,600 (47,600)	2.1 (0.5)	1 (1)	1 (1)	69,400 (71,500)	2.9 (0.0)
	日野町	2 (2)	2 (1)	31,200 (31,900)	2.2 (0.5)	1 (1)	1 (1)	52,000 (53,500)	2.8 (0.9)
	竜王町								
愛知郡	愛荘町	6 (6)	6 (6)	21,200 (21,400)	0.9 (0.1)	1 (1)	1 (1)	40,300 (41,000)	1.7 (1.0)
犬上郡	豊郷町	3 (3)	3 (3)	15,400 (15,600)	1.2 (0.2)	1 (1)	1 (1)	28,700 (29,400)	2.4 (1.7)
	甲良町	2 (3)	2 (3)	10,700 (13,300)	0.9 (0.2)	1 (1)	1 (1)	25,200 (25,600)	1.6 (0.4)
	多賀町	2 (2)	2 (1)	27,600 (28,100)	1.7 (0.0)	1 (1)	1 (1)	36,100 (36,800)	1.9 (0.8)
東浅井郡	虎姫町	2 (2)	2 (2)	16,500 (16,700)	1.2 (0.6)	1 (1)	1 (1)	27,700 (28,300)	2.1 (1.4)
	湖北町	3 (3)	3 (3)	18,800 (19,100)	1.3 (0.7)	1 (1)	1 (1)	32,000 (32,700)	2.1 (1.2)
伊香郡	高月町	3 (3)	3 (3)	20,300 (20,500)	1.0 (0.6)	1 (1)	1 (1)	28,900 (29,300)	1.4 (1.0)
	木之本町	3 (3)	3 (3)	24,900 (25,400)	2.0 (0.4)	1 (1)	1 (1)	29,000 (29,700)	2.4 (1.0)
	余呉町	3 (3)	3 (2)	9,100 (9,200)	1.2 (0.0)	1 (1)	1 (1)	13,600 (13,800)	1.4 (0.0)
	西浅井町	3 (3)	3 (3)	14,100 (14,200)	0.8 (0.7)	1 (1)	1 (1)	16,800 (17,100)	1.8 (1.7)
滋賀県計		204 (207)	199 (200)	54,700 (55,400)	2.2 (0.6)	87 (92)	83 (91)	90,500 (93,800)	3.4 (1.2)
市計		170 (172)	165 (168)	61,500 (62,500)	2.4 (0.7)	75 (80)	71 (79)	99,700 (102,800)	3.6 (1.5)
町計		34 (35)	34 (32)	20,600 (20,800)	1.3 (0.3)	12 (12)	12 (12)	33,300 (34,100)	2.0 (0.9)

()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5 - 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	2	(2)	2	(2)	68,500	(70,000)	2.1	(2.2)	1	(1)	1		54,000	(54,500)	0.9			
彦根市	2	(2)	2	(2)	58,000	(58,800)	1.6	(0.7)	1	(1)	1	(1)	24,500	(25,100)	2.4	(0.0)		
長浜市	1	(2)	1	(2)	75,000	(82,300)	3.2	(1.3)	1	(1)	1	(1)	24,900	(25,500)	2.4	(0.0)		
近江八幡市																		
草津市	2	(2)	2	(2)	73,000	(75,800)	3.5	(1.6)	1	(1)	1	(1)	26,700	(27,000)	1.1	(1.1)		
守山市									1	(1)	1	(1)	40,400	(41,700)	3.1	(4.3)		
栗東市	1	(1)	1	(1)	40,500	(41,200)	1.7	(3.0)	1	(1)	1	(1)	39,000	(40,000)	2.5	(8.1)		
甲賀市	3	(3)	3	(3)	62,800	(64,200)	2.3	(0.6)	2	(2)	2	(2)	15,400	(16,000)	3.3	(4.8)		
野洲市	1	(1)	1	(1)	59,700	(61,000)	2.1	(0.0)	1	(1)	1	(1)	24,400	(25,000)	2.4	(4.2)		
湖南市	1	(1)	1	(1)	39,500	(41,000)	3.7	(0.0)	2	(2)	2	(2)	20,500	(21,300)	3.5	(4.7)		
高島市	2	(4)	2	(4)	30,900	(28,700)	2.6	(1.0)										
東近江市	1	(2)	1	(2)	27,200	(39,600)	1.4	(0.4)	2	(2)	2	(2)	17,800	(18,300)	2.4	(0.0)		
米原市	3	(3)	3	(3)	24,500	(25,100)	2.4	(1.9)										
蒲生郡	安土町		(1)		(1)	(46,600)	(2.6)											
	日野町	1	(1)	1	(1)	19,600	(20,000)	2.0	(0.5)									
	竜王町																	
愛知郡	愛荘町							2	(2)	2	(2)	15,900	(16,100)	1.6	(0.0)			
犬上郡	豊郷町																	
	甲良町																	
	多賀町							1	(1)	1	(1)	25,000	(25,700)	2.7	(0.0)			
東浅井郡	虎姫町																	
	湖北町																	
伊香郡	高月町							1	(1)	1	(1)	20,600	(20,800)	1.0	(0.0)			
	木之本町																	
	余呉町																	
	西浅井町																	
滋賀県計	20	(25)	20	(25)	49,200	(49,800)	2.4	(0.3)	17	(17)	17	(16)	24,600	(25,200)	2.3	(2.3)		
市計	19	(23)	19	(23)	50,800	(51,200)	2.4	(0.3)	13	(13)	13	(12)	26,200	(26,900)	2.5	(3.1)		
町計	1	(2)	1	(2)	19,600	(33,300)	2.0	(1.1)	4	(4)	4	(4)	19,300	(19,700)	1.7	(0.0)		

()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5-3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 (10)	10 (10)	31,200 (32,200)	2.6 (0.4)	1 (2)	1 (2)	23,500 (29,800)	4.1 (0.3)	
彦根市	2 (2)	2 (2)	18,800 (19,000)	1.3 (0.0)	1 (1)	(1)	21,400 (22,000)	(0.0)	
長浜市	3 (3)	3 (3)	16,800 (17,000)	1.0 (0.0)	1 (1)	1 (1)	21,200 (21,600)	1.9 (0.0)	
近江八幡市	2 (2)	2 (2)	24,900 (25,200)	1.0 (0.0)	(1)	(1)	(20,600)	(1.0)	
草津市	2 (2)	2 (2)	33,500 (34,200)	2.2 (0.0)	1 (1)	1 (1)	30,800 (31,700)	2.8 (1.6)	
守山市	2 (2)	2 (2)	28,500 (28,800)	1.3 (0.0)	1 (1)	1 (1)	27,000 (27,300)	1.1 (1.1)	
栗東市	2 (2)	2 (2)	30,500 (31,100)	2.0 (0.0)	1 (1)	1 (1)	24,000 (24,500)	2.0 (2.1)	
甲賀市	5 (5)	5 (5)	16,100 (16,400)	1.2 (0.3)	1 (1)	1 (1)	11,500 (11,800)	2.5 (0.0)	
野洲市	2 (2)	2 (2)	22,000 (22,300)	1.6 (0.0)	1 (1)	1 (1)	20,300 (20,800)	2.4 (1.0)	
湖南市	2 (2)	2 (2)	29,200 (30,000)	2.9 (1.0)	1 (1)	1 (1)	15,000 (15,500)	3.2 (0.0)	
高島市					1 (1)	1 (1)	13,800 (14,500)	4.8 (0.0)	
東近江市	5 (4)	4 (4)	22,200 (19,000)	1.4 (0.2)	1 (1)	1 (1)	15,800 (16,000)	1.3 (0.0)	
米原市	2 (2)	2 (2)	15,300 (15,400)	1.0 (0.7)					
蒲生郡	安土町	1 (1)	1 (1)	14,300 (14,500)	1.4 (0.0)				
	日野町	3 (3)	3 (3)	13,600 (13,800)	1.7 (0.8)	(1)	(1)	(9,700)	(1.0)
	竜王町	3 (3)	3 (3)	25,300 (25,700)	1.6 (0.1)				
愛知郡	愛荘町								
犬上郡	豊郷町								
	甲良町								
	多賀町	1 (1)	1 (1)	11,100 (11,200)	0.9 (0.0)				
東浅井郡	虎姫町	1 (1)	1 (1)	12,800 (12,900)	0.8 (0.0)				
	湖北町								
伊香郡	高月町								
	木之本町								
	余呉町								
	西浅井町								
滋賀県計	48 (47)	47 (47)	23,200 (23,400)	1.7 (0.3)	11 (14)	10 (14)	20,400 (21,100)	2.6 (0.4)	
市計	39 (38)	38 (38)	24,600 (24,800)	1.8 (0.3)	11 (13)	10 (13)	20,400 (22,000)	2.6 (0.5)	
町計	9 (9)	9 (9)	17,200 (17,500)	1.4 (0.2)	(1)	(1)	(9,700)	(1.0)	

()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5 - 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		77	(80)	73	79	95,100	(98,400)	3.5	(1.6)
彦根市		30	(30)	28	30	62,200	(63,500)	2.7	(0.2)
長浜市		20	(21)	19	19	46,800	(48,700)	2.0	(0.3)
近江八幡市		11	(12)	10	12	62,700	(63,100)	2.5	(1.3)
草津市		25	(25)	25	25	96,600	(99,400)	2.7	(2.2)
守山市		15	(16)	15	16	81,300	(85,200)	3.1	(2.6)
栗東市		18	(18)	18	18	67,800	(69,500)	2.3	(1.9)
甲賀市		27	(28)	27	28	31,900	(32,300)	2.2	(0.4)
野洲市		13	(13)	13	12	61,500	(63,300)	2.4	(1.5)
湖南市		15	(16)	15	16	41,800	(43,400)	3.0	(0.8)
高島市		25	(27)	24	27	28,600	(29,000)	2.2	(0.6)
東近江市		35	(36)	33	35	35,300	(35,800)	1.8	(0.3)
米原市		16	(17)	16	16	31,800	(33,700)	1.5	(0.7)
蒲生郡	安土町	4	(5)	4	5	44,200	(45,600)	2.1	(0.7)
	日野町	7	(8)	7	7	25,000	(23,600)	2.0	(0.7)
	竜王町	3	(3)	3	3	25,300	(25,700)	1.6	(0.1)
愛知郡	愛荘町	9	(9)	9	9	22,100	(22,400)	1.1	(0.2)
犬上郡	豊郷町	4	(4)	4	4	18,700	(19,100)	1.5	(0.6)
	甲良町	3	(4)	3	4	15,500	(16,400)	1.1	(0.2)
	多賀町	5	(5)	5	4	25,500	(26,000)	1.8	(0.2)
東浅井郡	虎姫町	4	(4)	4	4	18,400	(18,600)	1.3	(0.7)
	湖北町	4	(4)	4	4	22,100	(22,500)	1.5	(0.9)
伊香郡	高月町	5	(5)	5	5	22,100	(22,300)	1.1	(0.5)
	木之本町	4	(4)	4	4	26,000	(26,500)	2.1	(0.6)
	余呉町	4	(4)	4	3	10,200	(10,300)	1.2	(0.0)
	西浅井町	4	(4)	4	4	14,800	(14,900)	1.1	(1.0)
滋賀県計		387	(402)	376	(393)	56,200	(57,700)	2.4	(0.7)
市計		327	(339)	316	(333)	62,400	(64,100)	2.6	(0.9)
町計		60	(63)	60	(60)	22,500	(23,000)	1.5	(0.4)

()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。

5. 地点別価格順位および変動率順位（住宅地・商業地）

- 住宅地および商業地の地点別価格順位、変動率順位については、第6表のとおりとなっています。
- 住宅地の最高価格地点は、平成16年から6年連続して「大津(県)-34」(大津市一里山3丁目)で、商業地は、平成19年に調査地点を変更した「大津(県)5-5」(大津市梅林1丁目)が3年連続で最高価格地点となっています。
- 住宅地は全地点で地価が下落し、最も下落幅が大きかった地点は「大津(県)-19」で、対前年変動率 5.8%、下落幅が最も小さかった地点は、「西浅井(県)-2」で、対前年変動率 0.1%となっています。
- 商業地でも全地点で地価が下落し、最も下落幅が大きかった地点は「大津(県)5-7」で、対前年変動率 7.6%、下落幅が最も小さかった地点は、「野洲(県)5-3」で、対前年変動率 1.1%となっています。

第6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21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	136,000	1.4	1	138,000	2.2
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	130,000	3.7	2	135,000	3.8
3	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	127,000	1.6	3	129,000	2.4
4	大津(県)-21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	馬場3-8-4	122,000	3.9	4	127,000	3.3
4	草津(県)-8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	平井1-18-6	122,000	2.4	5	125,000	4.2
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	121,000	1.6	8	123,000	2.5
7	大津(県)-22	大津市	木下町字木ノ下116番	木下町7-10	120,000	3.2	6	124,000	1.6
7	大津(県)-23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8外	中庄2-20-13	120,000	3.2	6	124,000	1.6
9	大津(県)-24	大津市	石場字後田28番9	石場2-8	119,000	-	-	-	-
10	草津(県)-11	草津市	西波川1丁目字詰り354番10外	西波川1-15-16	115,000	2.5	11	118,000	2.6

(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21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	322,000	7.2	1	347,000	5.2
2	大津(県)5-14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外		258,000	4.4	2	270,000	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	233,000	4.9	3	245,000	4.3
4	草津(県)5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外		213,000	1.8	5	217,000	8.5
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	180,000	5.3	6	190,000	5.6
6	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	176,000	7.4	6	190,000	5.6
7	大津(県)5-6	大津市	長等2丁目919番1	長等2-10-26	172,000	7.0	8	185,000	4.5
8	大津(県)5-17	大津市	打出浜33番3	打出浜3-50	170,000	7.1	9	183,000	4.6
9	大津(県)5-1	大津市	本堅田5丁目21番6	本堅田5-21-12	166,000	4.0	10	173,000	1.8
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	157,000	6.0	11	167,000	4.4

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、その地域の中流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21年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	西浅井(県) - 2	西浅井町	大字塩津浜字北920番3		0.1	9,040	83	0.0	9,050
2	米原(県) - 1	米原市	下多良2丁目20番		0.1	70,500	83	0.0	70,600
3	米原(県) - 7	米原市	大清水字竹ヶ鼻245番外		0.3	9,090	83	0.0	9,120
4	愛荘(県) - 2	愛荘町	安孫子字南平364番		0.6	17,800	83	0.0	17,900
5	豊郷(県) - 1	豊郷町	大字安食南字南出609番3外		0.7	14,000	83	0.0	14,100
6	豊郷(県) - 2	豊郷町	大字八町字北988番		0.7	13,500	83	0.0	13,600
7	滋賀高島(県) - 10	高島市	朽木市場字新町800番		0.8	12,100	83	0.0	12,200
8	愛荘(県) - 3	愛荘町	松尾寺字平林702番		0.8	12,000	182	0.8	12,100
8	甲良(県) - 2	甲良町	大字長寺字三田長654番4外		0.8	11,900	83	0.0	12,000
10	愛荘(県) - 5	愛荘町	市字永田1102番		0.9	23,000	83	0.0	23,200
10	高月(県) - 1	高月町	大字西柳野字里ノ内534番外		0.9	11,500	184	0.9	11,600

(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21年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	野洲(県) 5 - 3	野洲市	西河原字1丁目2227番外		1.1	60,300	29	2.0	61,000
2	米原(県) 5 - 2	米原市	長岡字助谷1184番4		1.2	32,900	72	0.6	33,300
3	滋賀高島(県) 5 - 4	高島市	朽木市場字川原612番1		1.3	15,300	49	0.0	15,500
4	米原(県) 5 - 3	米原市	間田字東柏戸413番外		1.3	22,200	-	-	22,500
5	高月(県) 5 - 1	高月町	大字高月字里ノ内299番外		1.4	28,900	79	1.0	29,300
6	余呉(県) 5 - 1	余呉町	大字中之郷字高田1545番2		1.4	13,600	49	0.0	13,800
7	甲良(県) 5 - 1	甲良町	大字法養寺字橋ノ向81番1		1.6	25,200	71	0.4	25,600
8	彦根(県) 5 - 5	彦根市	高宮町字高橋1890番		1.6	47,700	49	0.0	48,500
9	愛荘(県) 5 - 1	愛荘町	愛知川字西町1543番		1.7	40,300	76	1.0	41,000
10	東近江(県) 5 - 6	東近江市	妹町字新林587番19		1.8	22,400	49	0.0	22,800
10	西浅井(県) 5 - 1	西浅井町	大字大浦字山口568番		1.8	16,800	86	1.7	17,100

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21年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津(県) - 19	大津市	大平2丁目字大平山315番236	大平2-12-26	5.8	72,500	48	0.0	77,000
2	大津(県) - 18	大津市	鶴の里465番242	鶴の里20-5	5.0	113,000	197	3.5	119,000
3	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	4.9	77,000	48	0.0	81,000
4	大津(県) - 26	大津市	北大路3丁目776番51	北大路3-11-22	4.5	81,000	128	1.0	84,800
5	大津(県) - 27	大津市	南郷2丁目字田中133番6	南郷2-19-3	4.4	86,000	196	3.4	90,000
6	大津(県) - 9	大津市	坂本1丁目字通尾394番4	坂本1-10-39	4.4	78,700	140	1.2	82,300
7	大津(県) - 14	大津市	錦織3丁目字水越967番6	錦織3-8-10	4.2	114,000	156	1.7	119,000
8	大津(県) - 41	大津市	国分1丁目字西出598番6	国分1-35-4	4.0	81,000	122	0.5	84,400
9	大津(県) - 29	大津市	赤尾町字庚申塚70番30	赤尾町4-39	4.0	88,500	194	3.0	92,200
10	大津(県) - 21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	馬場3-8-4	3.9	122,000	195	3.3	127,000

(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21年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津(県) 5 - 7	大津市	中央4丁目220番33外		7.6	133,000	80	4.3	144,000
2	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	7.4	176,000	88	5.6	190,000
3	大津(県) 5 - 5	大津市	梅林1丁目167番外	梅林1-3-24	7.2	322,000	87	5.2	347,000
4	大津(県) 5 - 17	大津市	打出浜33番3	打出浜3-50	7.1	170,000	84	4.6	183,000
5	大津(県) 5 - 6	大津市	長等2丁目919番1	長等2-10-26	7.0	172,000	83	4.5	185,000
6	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	6.0	157,000	81	4.4	167,000
7	草津(県) 5 - 3	草津市	大路1丁目字中ノ町510番1	大路1-18-32	5.8	130,000	65	2.2	138,000
7	滋賀高島(県) 5 - 5	高島市	安曇川町末広1丁目2番		5.8	61,700	19	0.8	65,500
9	大津(県) 5 - 19	大津市	皇子が丘3丁目字南尻深17番3外		5.5	104,000	71	2.8	110,000
10	大津(県) 5 - 16	大津市	中庄1丁目字中庄201番	中庄1-13-12	5.4	123,000	73	3.2	130,000

6. 全国との比較

平成21年の滋賀県および全国平均の地価動向を、第7表の用途別平均変動率の推移で見ると、滋賀県は、昨年まで市街化調整区域以外の用途で上昇していましたが、今年は今用途で下落に転じました。これに対し、全国平均では、平成19年に商業地で上昇した以外は依然として下落が続いています。

全用途平均で見ると、平成2年のピーク時以降、平成6年を除いて、滋賀県は全国平均を上回る大きな下落を続けていましたが、平成17年からは全国平均を下回る緩やかな下落となり、平成19年には全国に先んじて上昇に転じ、2年間上昇が続いていました。今年は下落となりましたが、それでも全国平均を下回る下落率です。

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

また、これを、昭和50年の地価水準を基準(100)として、平均変動率の累積で指数化した第8表で見ると、平成21年の住宅地の地価水準は、全国平均(143)では、概ね昭和56年(135)から57年(144)の水準、滋賀県(162)では、概ね昭和60年(161)から61年(165)の水準となっています。

平成21年の商業地を見ると、全国平均(84)では、平成16年以降、昭和50年の100を割り込む低い水準となっており、滋賀県(108)は概ね昭和54年(108)の水準となっています。

全用途平均では、全国平均(125)は概ね昭和55年(122)から56年(131)の水準、滋賀県(141)は、概ね昭和57年(138)から58年(143)の水準となっています。

第8表 地価の水準(滋賀県・全国)

用途 対象年	住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		調区内宅地		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50年(1975)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
51年(1976)	101	101	100	101	100	100	100	101	100	100	100	100	100	101
52年(1977)	102	103	102	104	101	101	101	102	100	101	100	101	101	102
53年(1978)	105	106	109	107	103	103	103	106	102	103	102	102	104	105
54年(1979)	113	114	121	115	108	108	111	113	104	107	106	106	110	112
55年(1980)	125	125	139	127	116	115	121	125	111	113	113	112	121	122
56年(1981)	136	135	155	138	124	122	131	135	118	120	120	118	130	131
57年(1982)	145	144	167	148	130	128	138	143	124	126	126	124	138	138
58年(1983)	152	149	176	154	135	132	144	148	129	129	131	128	143	143
59年(1984)	157	153	183	158	141	135	149	152	133	132	135	131	149	147
60年(1985)	161	155	188	161	146	139	154	155	137	134	138	133	153	150
61年(1986)	165	159	193	163	152	147	160	160	141	136	141	135	157	154
62年(1987)	170	173	198	169	160	169	167	177	145	141	144	138	162	168
63年(1988)	175	186	204	181	172	182	177	194	149	148	147	147	169	181
平成元年(1989)	202	199	244	197	219	196	220	215	172	157	160	160	198	194
2年(1990)	286	225	394	232	325	222	331	255	259	174	202	187	281	221
3年(1991)	281	231	388	247	317	230	328	265	264	182	204	195	277	227
4年(1992)	265	223	362	245	293	218	306	253	258	181	200	193	261	219
5年(1993)	249	215	338	241	258	202	277	240	253	178	193	189	243	209
6年(1994)	248	212	337	242	246	188	273	233	252	177	192	188	240	205
7年(1995)	244	210	328	241	229	175	263	227	245	174	190	187	233	200
8年(1996)	235	207	316	240	211	163	249	220	235	172	185	185	223	195
9年(1997)	232	206	310	239	201	155	239	216	230	170	183	185	219	192
10年(1998)	228	203	300	236	189	147	229	211	224	167	182	183	213	188
11年(1999)	221	197	288	230	176	137	217	202	214	163	179	179	205	181
12年(2000)	213	192	271	222	163	128	202	193	202	158	174	174	195	175
13年(2001)	204	185	256	213	151	120	187	182	190	152	169	168	185	167
14年(2002)	190	177	230	200	136	111	170	171	170	144	161	161	171	159
15年(2003)	177	169	203	185	121	103	154	159	149	134	151	152	157	150
16年(2004)	168	161	188	171	112	96	143	149	135	125	144	143	148	142
17年(2005)	163	155	180	159	108	92	137	141	126	118	139	136	142	136
18年(2006)	163	151	177	151	108	90	135	137	121	113	137	131	141	133
19年(2007)	165	150	179	145	111	90	137	135	122	111	136	129	144	132
20年(2008)	166	149	180	141	112	90	137	134	125	110	136	126	145	131
21年(2009)	162	143	175	134	108	84	134	128	122	105	133	122	141	125

住宅地・商業地の、近畿府県および圏域別の平均変動率を第9表で見ると、近畿府県では、住宅地、商業地とも滋賀県の下落幅が最も小さくなっています。

また、三大都市圏では、住宅地、商業地ともに3年連続上昇していましたが、今年は大きな下落となりました。地方圏でも依然として下落が続いており、その幅は大きくなりました。

滋賀県は、地方圏に分類されますが、その中でも下落幅は住宅地、商業地ともに平均より小さくなっています。

第9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17 (2005)	平18 (2006)	平19 (2007)	平20 (2008)	平21 (2009)
滋賀県	3.0	0.4	1.6	0.6	2.2
京都府	4.3	0.8	1.0	0.2	4.1
大阪府	3.9	0.0	2.8	0.8	4.5
兵庫県	4.1	1.4	0.8	0.1	5.2
奈良県	3.6	1.5	0.5	0.0	3.6
和歌山県	4.8	3.9	3.1	2.9	3.7
東京圏	2.4	0.7	4.8	1.6	6.5
大阪圏	3.7	0.0	2.9	1.0	4.5
名古屋圏	2.5	0.1	2.4	1.5	4.2
三大都市圏計	2.8	0.4	4.0	1.4	5.6
地方圏計	4.1	3.1	2.3	2.1	3.4
全国計	3.8	2.3	0.7	1.2	4.0

(商業地)

府県・圏域名	平17 (2005)	平18 (2006)	平19 (2007)	平20 (2008)	平21 (2009)
滋賀県	4.3	0.1	2.7	1.2	3.4
京都府	4.0	3.1	4.7	0.1	5.3
大阪府	3.4	4.7	10.4	4.4	8.6
兵庫県	5.8	2.5	0.3	0.7	7.0
奈良県	5.0	2.2	0.7	0.2	3.7
和歌山県	7.5	5.9	4.0	3.4	4.5
東京圏	1.5	3.9	12.1	4.0	8.9
大阪圏	3.3	3.6	8.0	2.8	7.1
名古屋圏	2.1	2.4	7.2	1.9	7.3
三大都市圏計	2.1	3.6	10.4	3.3	8.2
地方圏計	6.1	4.3	2.6	2.5	4.9
全国計	5.0	2.1	1.0	0.8	5.9