

平成20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20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20年滋賀県地価調査の結果概要	3
1.平成20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50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	12
第6表 地点別価格順位および変動率順位（上位10地点）	
6.全国との比較	14
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 29,100地点(標準地)	毎年7月1日 23,749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：380地点 うち林地：なし	県内全域 基準地：407地点 うち林地：5地点	県内全域	県内全域 約5,800地点

平成 2 0 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13町を対象
2. 価格時点 平成20年7月1日現在
3. 基準地設定数 407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と同数。ただし、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、次の地点を選定替しました。（ ）は旧ポイント

大津(県)9-1、長浜(県)-4、長浜(県)-10（長浜(県)5-5）、野洲(県)-5、東近江(県)-6
米原(県)5-3、滋賀日野(県)-1、多賀(県)-2、余呉(県)-2、滋賀(林)-2

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

用途 市町名	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									
	市街化区域					区域 内化 宅調 整	非線引区域					計	計	計						
	住 宅 地	宅 地 見 込 地	商 業 地	準 工 業 地	工 業 地		計	住 宅 地	宅 地 見 込 地	商 業 地	準 工 業 地				工 業 地	計				
大津市	44	2	21	2	1	70	10											80		80
彦根市	15	1	9	2	1	28	2											30	1	31
長浜市	6	1	4	2	1	14	3	4				4	21					21		21
近江八幡市	6	1	3			10	2						12					12		12
草津市	13	1	6	2	1	23	2						25					25		25
守山市	7	1	5		1	14	2						16					16		16
栗東市	9	1	4	1	1	16	2						18					18		18
甲賀市	8	1	3	3	1	16	5	5		1	1	7	28					28	1	29
野洲市	5	1	3	1	1	11	2						13					13		13
湖南市	7	1	3	1	2	14	2						16					16		16
高島市								14	1	5	4	24	24	2	1		3	27	1	28
東近江市	10	1	7	2	1	21	4	5		1	1	7	32	3	1		4	36		36
米原市	4		1	2		7	2	5		2	1	8	17					17		17
蒲生郡	安土町	2		1	1	4	1						5					5		5
	日野町	2	1	1	1	5	3						8					8		8
	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							3		1		4	4					4		4
	多賀町	2		1		1	4	1				5	5					5		5
東浅井郡	虎姫町	2		1		3	1					4	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	142	13	73	20	12	260	47	54	1	15	5	80	387	11	4		15	402	5	407
市計	134	12	69	18	11	244	38	33	1	9	5	50	332	5	2		7	339	3	342
町計	8	1	4	2	1	16	9	21		6		30	55	6	2		8	63	2	65

平成 20 年滋賀県地価調査の結果概要

1. 平成 20 年調査結果の特徴

平成 20 年地価調査結果にみる滋賀県の地価は、2 年連続で、全用途の平均地価が上昇しましたが、上昇率は縮小しました。

用途別の県平均変動率を見ると、商業地が 3 年連続で上昇したほか、住宅地、宅地見込地、準工業地、工業地も 2 年連続で上昇しました。上昇率をみると、工業地が拡大しましたが、商業地、住宅地、宅地見込地、準工業地はいずれも縮小しました。また、調整区域内宅地では依然として地価下落が続き、下落幅は横ばいとなっています。

個別の調査地点（基準地）で見ると、402 地点中 158 地点（住宅地 82 地点、宅地見込地 6 地点、商業地 48 地点、準工業地 9 地点、工業地 8 地点、調整区域内宅地 5 地点）で地価が上昇したほか、141 地点で横ばい、94 地点で下落となりました。

この背景には、平成 19 年後半までの景気の回復傾向や地価の値頃感から利便性などが優れる住宅地やマンション向け宅地での需要増が認められたことが考えられます。一方、平成 20 年に入って以降、マンション市場の急激な冷え込みや物価高の影響等により、地価にもマイナスの影響を及ぼしたことが、上昇率の縮小の要因として考えられます。

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、工業地で地価が上昇しており、全用途平均で地価が上昇しました。(+1.5% +0.7%)。
- ・ 用途別の平均変動率を見ると、工業地の上昇率が最も大きく(+0.6% +2.3%)、次いで商業地(+2.7% +1.2%)、住宅地(+1.6% +0.6%)、宅地見込地(+1.0% +0.4%)、準工業地(+1.0% +0.3%)となりました。一方、調整区域内宅地(0.3% 0.3%)は微減となっています。また、林地については、前年より下落幅は縮小しています(2.5% 1.8%)。

(1) 住宅地

- ・ 大津市、草津市、栗東市、守山市、野洲市、近江八幡市を中心とする J R 沿線の駅徒歩圏や閑静な住宅地等、利便性等が良好で価格に値頃感のある住宅地では地価上昇が続いていますが、上昇幅の縮小傾向が見られます。
- ・ 一方、利便性などが劣る住宅地は需要が弱く、依然として下落基調が続いています。

(2) 商業地

- ・ J R 沿線の駅前や駅周辺を中心に、高度利用が見込める商業地では引き続き地価が上昇しましたが、マンション開発素地に対する需要に停滞感が見られる等、上昇幅の

縮小傾向が顕著となっています。

- 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。また、昨年上昇した地点においても、横ばいや下落に転じ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

- JR駅周辺や、幹線道路沿いの路線商業地などを中心として、全般的に地価は上昇していますが、上昇幅は全般的に縮小しています。また、一部では上昇から横ばいや、横ばいから下落に転じる地点、下落幅が拡大する地点も見られます。

(4) 工業地

- 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、上昇幅は拡大しました。その他の地域においても、地価は上昇または横ばいとなっており、下落地点がなくなっています。

(5) 調整区域内宅地

- 引き続き下落している地点や下落幅がやや拡大した地点も一部では見られますが、全般的に横ばいの地点が多くなっており、地価は弱含みの状況で推移しています。

(6) 宅地見込地

- 全般的に地価は上昇又は横ばいの地点がほとんどですが、住宅地の地価動向と同様に、上昇幅は縮小傾向にあります。

(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いますが、その下落幅は縮小傾向にあります。

第2表 用途別平均価格および平均変動率

用途	項目	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		207 (206)	200 (205)	55,400 (54,600)	0.6 (1.6)	82 (106)	71 (43)	47 (56)
宅地見込地		14 (14)	14 (13)	21,100 (21,000)	0.4 (1.0)	6 (6)	6 (5)	2 (2)
商業地		92 (93)	91 (90)	93,800 (91,000)	1.2 (2.7)	48 (51)	21 (12)	22 (27)
準工業地		25 (25)	25 (24)	49,800 (49,400)	0.3 (1.0)	9 (10)	7 (6)	9 (8)
工業地		17 (17)	16 (17)	25,200 (24,000)	2.3 (0.6)	8 (5)	8 (8)	0 (4)
調整区域内宅地		47 (47)	47 (47)	23,400 (23,400)	0.3 (0.3)	5 (4)	28 (22)	14 (21)
全用途		402 (402)	393 (396)	57,700 (56,600)	0.7 (1.5)	158 (182)	141 (96)	94 (118)
林地		5 (5)	4 (5)	683,800 (352,600)	1.8 (2.5)	0 (0)	0 (0)	4 (5)

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)

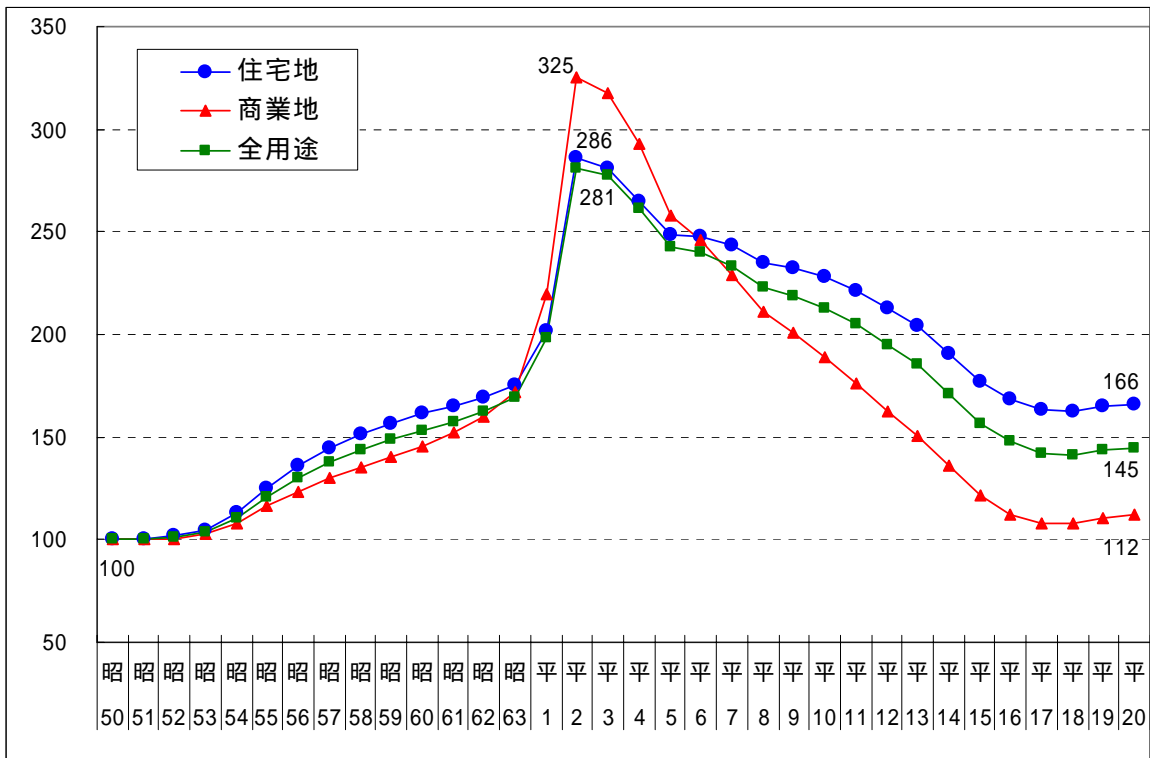
第3表 用途別平均変動率の推移

年	用途	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

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、2年連続で上昇しましたが、その幅は縮小しました。
- ・ 平成20年の地価水準は、住宅地（166）は概ね昭和61年（165）から昭和62年（170）の水準、商業地（112）は概ね昭和54年（108）から昭和55年（116）の水準、全用途平均（145）では概ね昭和58年（143）から昭和59年（149）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58%、商業地は約34%、全用途平均では約52%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95%、商業地は約65%、全用途平均は約86%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

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、県南部を中心に10市町で地価が上昇しており、昨年に引き続き上昇した守山市(+8.5% +2.8%)、草津市(+5.2% +2.3%)、野洲市(+2.8% +1.8%)、近江八幡市(+2.3% +1.6%)、大津市(+3.3% +1.3%)、栗東市(+3.5% +1.2%)、湖南市(+1.0% +0.7%)、安土町(+0.5% +0.5%)、長浜市(+1.0% +0.3%)、甲賀市(+0.4% +0.1%)では、安土町以外の9市町で上昇幅が縮小しました。また、昨年上昇した市町のうち、彦根市(+0.3% 0.1%)、東近江市(+0.4% 0.2%)は下落に転じました。
 - ・ その他の13市町のうち、多賀町と余呉町は下落から横ばいに転じ、それ以外の11市町では引き続き下落が続いているものの、下落幅は最大で0.7%と僅かな下落に留まっています。
 - ・ 商業地では、10市町で地価が上昇し、昨年に引き続き上昇した草津市(+6.2% +3.4%)、大津市(+7.5% +3.3%)、守山市(+4.6% +3.1%)、栗東市(+5.4% +2.3%)、野洲市(+4.8% +1.9%)、近江八幡市(+4.5% +1.7%)、彦根市(+1.5% +0.6%)、米原市(+0.1% +0.4%)、長浜市(+0.6% +0.3%)、甲賀市(+0.4% +0.2%)では、米原市を除く9市町で上昇幅が縮小しました。また、昨年上昇した市町のうち、安土町(+0.7% ±0%)は横ばいに転じました。
 - ・ その他の14市町のうち、湖南市と余呉町は横ばいに転じ、それ以外の12市町については、引き続き地価は下落していますが、高島市を除くと下落幅は縮小から横ばいで、2.0%以下の下落となっています。
- また、この傾向を受けて、全用途平均では12市町で地価が上昇しています。

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 (円/㎡)	平均変動率 (%)	全地点数	継続地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	
大津市	44 (44)	44 (44)	90,900 (89,500)	1.3 (3.3)	21 (21)	21 (19)	157,000 (151,400)	3.3 (7.5)	
彦根市	15 (15)	15 (15)	59,600 (59,600)	0.1 (0.3)	9 (9)	9 (9)	90,000 (89,300)	0.6 (1.5)	
長浜市	10 (9)	8 (9)	45,600 (50,000)	0.3 (1.0)	4 (5)	4 (5)	76,100 (67,300)	0.3 (0.6)	
近江八幡市	6 (6)	6 (6)	66,200 (65,100)	1.6 (2.3)	3 (3)	3 (3)	96,300 (94,400)	1.7 (4.5)	
草津市	13 (13)	13 (13)	97,500 (95,300)	2.3 (5.2)	6 (6)	6 (6)	156,800 (150,800)	3.4 (6.2)	
守山市	7 (7)	7 (7)	95,700 (93,000)	2.8 (8.5)	5 (5)	5 (5)	113,400 (109,900)	3.1 (4.6)	
栗東市	9 (9)	9 (9)	70,300 (69,300)	1.2 (3.5)	4 (4)	4 (4)	112,500 (109,800)	2.3 (5.4)	
甲賀市	13 (13)	13 (13)	30,200 (30,100)	0.1 (0.4)	4 (4)	4 (4)	48,300 (47,800)	0.2 (0.4)	
野洲市	5 (5)	4 (5)	76,500 (65,200)	1.8 (2.8)	3 (3)	3 (3)	96,300 (94,400)	1.9 (4.8)	
湖南市	7 (7)	7 (7)	51,100 (50,700)	0.7 (1.0)	3 (3)	3 (3)	59,000 (59,000)	0.0 (0.3)	
高島市	16 (16)	16 (16)	23,500 (23,600)	0.6 (0.5)	6 (6)	6 (6)	46,400 (46,800)	0.6 (0.3)	
東近江市	18 (18)	17 (18)	32,900 (30,900)	0.2 (0.4)	9 (9)	9 (8)	54,500 (54,900)	0.9 (1.1)	
米原市	9 (9)	9 (9)	36,800 (37,000)	0.6 (0.1)	3 (3)	2 (3)	45,300 (43,200)	0.4 (0.1)	
蒲生郡	安土町	2 (2)	2 (2)	47,600 (47,300)	0.5 (0.5)	1 (1)	1 (1)	71,500 (71,500)	0.0 (0.7)
	日野町	2 (2)	1 (2)	31,900 (34,000)	0.5 (0.5)	1 (1)	1 (1)	53,500 (54,000)	0.9 (1.8)
	竜王町								
愛知郡	愛荘町	6 (6)	6 (5)	21,400 (21,400)	0.1 (0.2)	1 (1)	1 (1)	41,000 (41,400)	1.0 (1.4)
犬上郡	豊郷町	3 (3)	3 (3)	15,600 (15,600)	0.2 (0.2)	1 (1)	1 (1)	29,400 (29,900)	1.7 (2.3)
	甲良町	3 (3)	3 (3)	13,300 (13,300)	0.2 (0.4)	1 (1)	1 (1)	25,600 (25,700)	0.4 (1.2)
	多賀町	2 (2)	1 (2)	28,100 (25,300)	0.0 (0.3)	1 (1)	1 (1)	36,800 (37,100)	0.8 (1.3)
東浅井郡	虎姫町	2 (2)	2 (2)	16,700 (16,800)	0.6 (1.2)	1 (1)	1 (1)	28,300 (28,700)	1.4 (1.4)
	湖北町	3 (3)	3 (3)	19,100 (19,200)	0.7 (0.6)	1 (1)	1 (1)	32,700 (33,100)	1.2 (1.2)
伊香郡	高月町	3 (3)	3 (3)	20,500 (20,600)	0.6 (0.5)	1 (1)	1 (1)	29,300 (29,600)	1.0 (1.3)
	木之本町	3 (3)	3 (3)	25,400 (25,500)	0.4 (0.7)	1 (1)	1 (1)	29,700 (30,000)	1.0 (2.0)
	余呉町	3 (3)	2 (3)	9,200 (10,100)	0.0 (0.5)	1 (1)	1 (1)	13,800 (13,800)	0.0 (0.7)
	西浅井町	3 (3)	3 (3)	14,200 (14,400)	0.7 (1.3)	1 (1)	1 (1)	17,100 (17,400)	1.7 (1.7)
滋賀県計		207 (206)	200 (205)	55,400 (54,600)	0.6 (1.6)	92 (93)	91 (90)	93,800 (91,000)	1.2 (2.7)
市計		172 (171)	168 (171)	62,500 (61,600)	0.7 (2.1)	80 (81)	79 (78)	102,800 (99,400)	1.5 (3.3)
町計		35 (35)	32 (34)	20,800 (20,900)	0.3 (0.5)	12 (12)	12 (12)	34,100 (34,400)	0.9 (1.3)

()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 (円/㎡)	平均変動率 (%)	全地点数	継続 地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
大津市	2 (2)	2 (2)	70,000 (68,500)	2.2 (3.8)	1 (1)	(1)	54,500 (42,800)	(1.7)
彦根市	2 (2)	2 (1)	58,800 (58,300)	0.7 (0.0)	1 (1)	1 (1)	25,100 (25,100)	0.0 (0.0)
長浜市	2 (2)	2 (2)	82,300 (81,300)	1.3 (3.8)	1 (1)	1 (1)	25,500 (25,500)	0.0 (0.4)
近江八幡市								
草津市	2 (2)	2 (2)	75,800 (74,300)	1.6 (2.8)	1 (1)	1 (1)	27,000 (26,700)	1.1 (2.7)
守山市					1 (1)	1 (1)	41,700 (40,000)	4.3 (3.9)
栗東市	1 (1)	1 (1)	41,200 (40,000)	3.0 (3.9)	1 (1)	1 (1)	40,000 (37,000)	8.1 (2.8)
甲賀市	3 (3)	3 (3)	64,200 (63,500)	0.6 (1.2)	2 (2)	2 (2)	16,000 (15,200)	4.8 (0.0)
野洲市	1 (1)	1 (1)	61,000 (61,000)	0.0 (1.7)	1 (1)	1 (1)	25,000 (24,000)	4.2 (2.1)
湖南市	1 (1)	1 (1)	41,000 (41,000)	0.0 (0.0)	2 (2)	2 (2)	21,300 (20,300)	4.7 (0.0)
高島市	4 (4)	4 (4)	28,700 (28,900)	1.0 (0.6)				
東近江市	2 (2)	2 (2)	39,600 (39,700)	0.4 (0.0)	2 (2)	2 (2)	18,300 (18,300)	0.0 (0.0)
米原市	3 (3)	3 (3)	25,100 (25,500)	1.9 (1.7)				
蒲生郡	安土町	1 (1)	1 (1)	46,600 (45,400)	2.6 (2.9)			
	日野町	1 (1)	1 (1)	20,000 (20,100)	0.5 (1.0)			
	竜王町							
愛知郡	愛荘町				2 (2)	2 (2)	16,100 (16,100)	0.0 (0.6)
犬上郡	豊郷町							
	甲良町							
	多賀町				1 (1)	1 (1)	25,700 (25,700)	0.0 (1.2)
東浅井郡	虎姫町							
	湖北町							
伊香郡	高月町				1 (1)	1 (1)	20,800 (20,800)	0.0 (1.0)
	木之本町							
	余呉町							
	西浅井町							
滋賀県計	25 (25)	25 (24)	49,800 (49,400)	0.3 (1.0)	17 (17)	16 (17)	25,200 (24,000)	2.3 (0.6)
市計	23 (23)	23 (22)	51,200 (50,800)	0.3 (1.0)	13 (13)	12 (13)	26,900 (25,300)	3.1 (1.0)
町計	2 (2)	2 (2)	33,300 (32,800)	1.1 (1.0)	4 (4)	4 (4)	19,700 (19,700)	0.0 (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 - 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 (円/m ²)	平均変動率 (%)	全地点数	継続 地点数	平均価格 (円/m ²)	平均変動率 (%)	
大津市	10 (10)	10 (10)	32,200 (32,200)	0.4 (0.5)	2 (2)	2 (2)	29,800 (29,800)	0.3 (3.3)	
彦根市	2 (2)	2 (2)	19,000 (19,000)	0.0 (0.0)	1 (1)	1 (1)	22,000 (22,000)	0.0 (0.9)	
長浜市	3 (3)	3 (3)	17,000 (17,000)	0.0 (0.0)	1 (1)	1 (1)	21,600 (21,600)	0.0 (0.0)	
近江八幡市	2 (2)	2 (2)	25,200 (25,200)	0.0 (0.0)	1 (1)	1 (1)	20,600 (20,400)	1.0 (2.0)	
草津市	2 (2)	2 (2)	34,200 (34,200)	0.0 (0.0)	1 (1)	1 (1)	31,700 (31,200)	1.6 (2.3)	
守山市	2 (2)	2 (2)	28,800 (28,800)	0.0 (0.0)	1 (1)	1 (1)	27,300 (27,000)	1.1 (1.9)	
栗東市	2 (2)	2 (2)	31,100 (31,100)	0.0 (0.9)	1 (1)	1	24,500 (24,000)	2.1	
甲賀市	5 (5)	5 (5)	16,400 (16,400)	0.3 (0.4)	1 (1)	1 (1)	11,800 (11,800)	0.0 (0.0)	
野洲市	2 (2)	2 (2)	22,300 (22,300)	0.0 (0.0)	1 (1)	1 (1)	20,800 (20,600)	1.0 (3.0)	
湖南市	2 (2)	2 (2)	30,000 (30,300)	1.0 (0.4)	1 (1)	1 (1)	15,500 (15,500)	0.0 (0.0)	
高島市					1 (1)	1 (1)	14,500 (14,500)	0.0 (0.0)	
東近江市	4 (4)	4 (4)	19,000 (19,100)	0.2 (0.1)	1 (1)	1 (1)	16,000 (16,000)	0.0 (0.0)	
米原市	2 (2)	2 (2)	15,400 (15,500)	0.7 (0.4)					
蒲生郡	安土町	1 (1)	1 (1)	14,500 (14,500)	0.0 (1.4)				
	日野町	3 (3)	3 (3)	13,800 (13,900)	0.8 (0.7)	1 (1)	1 (1)	9,700 (9,800)	1.0 (2.0)
	竜王町	3 (3)	3 (3)	25,700 (25,600)	0.1 (0.1)				
愛知郡	愛荘町								
犬上郡	豊郷町								
	甲良町								
	多賀町	1 (1)	1 (1)	11,200 (11,200)	0.0 (0.9)				
東浅井郡	虎姫町	1 (1)	1 (1)	12,900 (12,900)	0.0 (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	47 (47)	47 (47)	23,400 (23,400)	0.3 (0.3)	14 (14)	14 (13)	21,100 (21,000)	0.4 (1.0)	
市計	38 (38)	38 (38)	24,800 (24,800)	0.3 (0.3)	13 (13)	13 (12)	22,000 (21,900)	0.5 (1.2)	
町計	9 (9)	9 (9)	17,500 (17,500)	0.2 (0.5)	1 (1)	1 (1)	9,700 (9,800)	1.0 (2.0)	

()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 (円/㎡)	平均変動率 (%)
大津市		80 (80)	79 (78)	98,400 (96,000)	1.6 (3.8)
彦根市		30 (30)	30 (29)	63,500 (63,300)	0.2 (0.6)
長浜市		21 (21)	19 (21)	48,700 (49,900)	0.3 (0.9)
近江八幡市		12 (12)	12 (12)	63,100 (62,100)	1.3 (2.4)
草津市		25 (25)	25 (25)	99,400 (96,700)	2.2 (4.6)
守山市		16 (16)	16 (16)	85,200 (82,800)	2.6 (5.5)
栗東市		18 (18)	18 (17)	69,500 (68,100)	1.9 (3.4)
甲賀市		28 (28)	28 (28)	32,300 (32,000)	0.4 (0.3)
野洲市		13 (13)	12 (13)	63,300 (58,400)	1.5 (2.7)
湖南市		16 (16)	16 (16)	43,400 (43,100)	0.8 (0.3)
高島市		27 (27)	27 (27)	29,000 (29,200)	0.6 (0.5)
東近江市		36 (36)	35 (35)	35,800 (34,900)	0.3 (0.1)
米原市		17 (17)	16 (17)	33,700 (33,500)	0.7 (0.4)
蒲生郡	安土町	5 (5)	5 (5)	45,600 (45,200)	0.7 (0.6)
	日野町	8 (8)	7 (8)	23,600 (24,200)	0.7 (1.0)
	竜王町	3 (3)	3 (3)	25,700 (25,600)	0.1 (0.1)
愛知郡	愛荘町	9 (9)	9 (8)	22,400 (22,400)	0.2 (0.4)
犬上郡	豊郷町	4 (4)	4 (4)	19,100 (19,200)	0.6 (0.7)
	甲良町	4 (4)	4 (4)	16,400 (16,400)	0.2 (0.6)
	多賀町	5 (5)	4 (5)	26,000 (24,900)	0.2 (0.8)
東浅井郡	虎姫町	4 (4)	4 (4)	18,600 (18,800)	0.7 (1.0)
	湖北町	4 (4)	4 (4)	22,500 (22,700)	0.9 (0.8)
伊香郡	高月町	5 (5)	5 (5)	22,300 (22,400)	0.5 (0.8)
	木之本町	4 (4)	4 (4)	26,500 (26,700)	0.6 (1.0)
	余呉町	4 (4)	3 (4)	10,300 (11,100)	0.0 (0.5)
	西浅井町	4 (4)	4 (4)	14,900 (15,100)	1.0 (1.4)
滋賀県計		402 (402)	393 (396)	57,700 (56,600)	0.7 (1.5)
市計		339 (339)	333 (334)	64,100 (62,800)	0.9 (2.0)
町計		63 (63)	60 (62)	23,000 (23,100)	0.4 (0.6)

()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5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年に調査地点が変更になった「大津(県)5-5」(大津市梅林1丁目)が2年連続で最高価格地点となっています。
- 住宅地は82地点で地価が上昇し、最も上昇幅が大きかった地点は「草津(県)-8」で、対前年変動率+4.2%、下落幅が最も大きかった地点は、「大津(県)-44」で、対前年変動率-2.2%となっています。
- 商業地でも48地点で地価が上昇し、最も上昇幅が大きかった地点は「草津(県)5-6」で、対前年変動率+8.5%、下落幅が最も大きかった地点は、「東近江(県)5-2」で、対前年変動率-2.8%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20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	2.2%	1	135,000	6.3%
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	135,000	3.8%	2	130,000	6.6%
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	129,000	2.4%	3	126,000	5.0%
4	大津(県)-21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	馬場3-8-4	127,000	3.3%	4	123,000	7.0%
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	125,000	4.2%	7	120,000	10.1%
6	大津(県)-22	大津市	木下町字木/下116番	木下町7-10	124,000	1.6%	5	122,000	6.1%
6	大津(県)-23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8外	中庄2-20-13	124,000	1.6%	5	122,000	7.0%
8	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	123,000	2.5%	7	120,000	7.1%
9	大津(県)-14	大津市	錦織3丁目字水越967番6	錦織3-8-10	119,000	1.7%	9	117,000	5.4%
9	大津(県)-18	大津市	鶴の里465番242	鶴の里20-5	119,000	3.5%	10	115,000	6.5%

(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20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	347,000	5.2%	1	330,000	-
2	大津(県)5-14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外		270,000	4.7%	2	258,000	9.3%
3	草津(県)5-1	草津市	西大路町字下/町783番4	西大路町6-6	245,000	4.3%	3	235,000	9.3%
4	大津(県)5-9	大津市	浜大津2丁目35番1	浜大津2-1-35	220,000	4.8%	4	210,000	7.7%
5	草津(県)5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外		217,000	8.5%	5	200,000	6.4%
6	大津(県)5-11	大津市	におの浜4丁目1番37	におの浜4-7-5	190,000	5.6%	6	180,000	12.5%
6	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	190,000	5.6%	6	180,000	9.8%
8	大津(県)5-6	大津市	長等2丁目919番1	長等2-10-26	185,000	4.5%	8	177,000	8.6%
9	大津(県)5-17	大津市	打出浜33番3	打出浜3-50	183,000	4.6%	9	175,000	10.1%
10	大津(県)5-1	大津市	本堅田5丁目21番6	本堅田5-21-12	173,000	1.8%	10	170,000	9.7%

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20年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	草津(県)-8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	平井1-18-6	4.2%	125,000	2	10.1%	120,000
2	守山(県)-1	守山市	今宿2丁目字西浦268番39	今宿2-12-6-10	3.9%	107,000	1	10.8%	103,000
3	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	3.8%	135,000	17	6.6%	130,000
4	大津(県)-18	大津市	鶴の里465番242	鶴の里20-5	3.5%	119,000	18	6.5%	115,000
5	大津(県)-27	大津市	南郷2丁目字田中133番6	南郷2-19-3	3.4%	90,000	50	3.3%	87,000
6	大津(県)-21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	馬場3-8-4	3.3%	127,000	15	7.0%	123,000
7	大津(県)-29	大津市	赤尾町字庚申塚70番30	赤尾町4-39	3.0%	92,200	58	3.0%	89,500
8	守山(県)-2	守山市	二町町字久保280番15		3.0%	96,300	8	8.1%	93,500
9	守山(県)-4	守山市	吉身3丁目字太田551番9	吉身3-6-19	2.9%	106,000	5	8.4%	103,000
10	大津(県)-37	大津市	萱野浦字萱野浦3304番333	萱野浦14-23	2.9%	108,000	39	4.0%	105,000
10	守山(県)-7	守山市	下之郷町字下門田490番10		2.9%	82,800	12	7.3%	80,500

(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20年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	草津(県)5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外		8.5%	217,000	19	6.4%	200,000
2	大津(県)5-20	大津市	中央2丁目818番	中央2-2-6	5.9%	143,000	2	11.6%	135,000
3	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	5.6%	190,000	1	12.5%	180,000
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	5.6%	190,000	7	9.8%	180,000
5	大津(県)5-5	大津市	梅林1丁目167番外	梅林1-3-24	5.2%	347,000	-	-	330,000
6	大津(県)5-9	大津市	浜大津2丁目35番1	浜大津2-1-35	4.8%	220,000	16	7.7%	210,000
7	大津(県)5-14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外		4.7%	270,000	9	9.3%	258,000
8	大津(県)5-17	大津市	打出浜33番3	打出浜3-50	4.6%	183,000	4	10.1%	175,000
9	大津(県)5-6	大津市	長等2丁目919番1	長等2-10-26	4.5%	185,000	12	8.6%	177,000
10	甲賀(県)5-1	甲賀市	水口町虫生野中央43番		4.4%	73,500	32	4.1%	70,400

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20年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津(県)-44	大津市	南小松字北野213番		2.2%	26,600	13	1.1%	27,200
2	西浅井(県)-1	西浅井町	大字大浦字佃1364番8		2.1%	23,200	1	2.5%	23,700
3	滋賀高島(県)-14	高島市	安曇川町上小川字愛神317番		1.6%	24,900	36	0.8%	25,300
4	滋賀高島(県)-13	高島市	安曇川町北船木字輪ノ内2086番外		1.6%	19,000	18	1.0%	19,300
5	滋賀高島(県)-16	高島市	新旭町藁園字静里1539番1		1.4%	21,300	23	0.9%	21,600
6	甲賀(県)-9	甲賀市	甲賀町大原中字野代1072番6		1.3%	22,000	6	1.3%	22,300
7	甲賀(県)-8	甲賀市	甲賀町相模字小谷116番17		1.3%	22,200	7	1.3%	22,500
8	滋賀高島(県)-2	高島市	武曾横山字浦道2218番1外		1.3%	15,300	8	1.3%	15,500
9	彦根(県)-7	彦根市	岡町字北屋敷159番5		1.3%	55,000	16	1.1%	55,700
10	米原(県)-2	米原市	三吉字古泉146番外		1.2%	16,100	42	0.6%	16,300

(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20年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	東近江(県)5-2	東近江市	幸町636番	幸町2-5	2.8%	70,500	4	2.0%	72,500
2	東近江(県)5-1	東近江市	八日市本町232番	八日市本町13-6	2.3%	50,500	2	2.5%	51,700
3	甲賀(県)5-3	甲賀市	信楽町長野字中林1197番3		2.1%	46,500	1	5.0%	47,500
4	東近江(県)5-8	東近江市	桜川西町字上畑ケ124番4外		2.0%	44,100	16	1.1%	45,000
5	滋賀高島(県)5-1	高島市	勝野字郭内1748番8		1.9%	47,600	17	1.0%	48,500
6	西浅井(県)5-1	西浅井町	大字大浦字山口568番		1.7%	17,100	7	1.7%	17,400
7	豊郷(県)5-1	豊郷町	大字高野瀬字北千堂540番外		1.7%	29,400	3	2.3%	29,900
8	甲賀(県)5-4	甲賀市	甲賀町上野字柘ノ木1497番外		1.4%	21,100	10	1.4%	21,400
9	虎姫(県)5-1	虎姫町	大字五村字田中立329番		1.4%	28,300	11	1.4%	28,700
10	東近江(県)5-4	東近江市	山上町字中居2111番		1.3%	23,500	21	0.8%	23,800

6. 全国との比較

平成 20 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、市街化調整区域内宅地を除くすべての用途で上昇しており、商業地は 3 年連続、その他の用途は 2 年連続で上昇していますが、上昇幅は工業地を除く全ての用途で縮小しています。これに対し、全国平均では、平成 19 年に上昇した商業地は再び下落に転じ、他の用途は依然として下落が続いている等、全ての用途で下落しました。

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、平成 20 年も上昇が続いていますが、上昇幅は縮小しました。

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

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 20 年の住宅地の地価水準は、全国平均（149）では、昭和 58 年（149）の水準、滋賀県（166）では、概ね昭和 61 年（165）から 62 年（170）の水準となっています。

平成 20 年の商業地を見ると、全国平均（90）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（112）は概ね昭和 54 年（108）から 55 年（116）の水準となっています。

全用途平均では、全国平均（131）は昭和 56 年（131）の水準、滋賀県（145）は、概ね昭和 58 年（143）から 59 年（149）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

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、商業地とも大阪府に次いで滋賀県の上昇幅が大きくなっています。

また、三大都市圏では、商業地で10%を超えていた平均変動率が3.3%になる等、上昇傾向に急ブレーキがかかっており、地方圏では、下落幅は微減しているものの依然として下落が続いています。

滋賀県は、地方圏に分類されますが、地方圏の中では、三大都市圏に近い値動きとなっています。

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16 (2004)	平17 (2005)	平18 (2006)	平19 (2007)	平20 (2008)
滋賀県	4.9	3.0	0.4	1.6	0.6
京都府	6.6	4.3	0.8	1.0	0.2
大阪府	6.6	3.9	0.0	2.8	0.8
兵庫県	6.5	4.1	1.4	0.8	0.1
奈良県	6.5	3.6	1.5	0.5	0.0
和歌山県	4.4	4.8	3.9	3.1	2.9
東京圏	4.3	2.4	0.7	4.8	1.6
大阪圏	6.8	3.7	0.0	2.9	1.0
名古屋圏	1.0	2.5	0.1	2.4	1.5
三大都市圏計	5.0	2.8	0.4	4.0	1.4
地方圏	4.4	4.1	3.1	2.3	2.1
全国計	4.6	3.8	2.3	0.7	1.2

（商業地）

府県・圏域名	平16 (2004)	平17 (2005)	平18 (2006)	平19 (2007)	平20 (2008)
滋賀県	7.3	4.3	0.1	2.7	1.2
京都府	7.1	4.0	3.1	4.7	0.1
大阪府	7.7	3.4	4.7	10.4	4.4
兵庫県	8.6	5.8	2.5	0.3	0.7
奈良県	8.8	5.0	2.2	0.7	0.2
和歌山県	7.8	7.5	5.9	4.0	3.4
東京圏	3.9	1.5	3.9	12.1	4.0
大阪圏	7.6	3.3	3.6	8.0	2.8
名古屋圏	5.2	2.1	2.4	7.2	1.9
三大都市圏計	5.0	2.1	3.6	10.4	3.3
地方圏	7.1	6.1	4.3	2.6	2.5
全国計	6.5	5.0	2.1	1.0	0.8