

平成18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18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18年滋賀県地価調査の結果概要 | 3 |
| 1.平成18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） | 6 |
| 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・地域別平均変動率（住宅地・商業地） | |

平成18年9月
滋賀県

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 \(http://tochi.mlit.go.jp/\)](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 31,230地点(標準地) | 毎年7月1日 24,596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 | 県内全域(余呉町除く) 標準地: 413地点 うち林地: なし | 県内全域 基準地: 423地点 うち林地: 5地点 | 県内全域 | 県内全域 約5,800地点 |

平成 1 8 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 1 8 年 7 月 1 日現在
3. 基準地設定数 4 2 3 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 1 3 地点減少しています。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 6 地点を選定替しました。

近江八幡 1 0 - 1、草津 - 1 3、栗東 - 3、栗東 - 8、東近江 5 - 4、余呉 - 1

第 1 表 市町別・用途別基準地設定数

() 内は、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 市 域 内 宅 地 調 整 | 非 線 引 区 域 | | | | | 計 | 住 宅 地 | 商 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 | | 住 宅 地 | 宅 地 見 込 地 | 商 業 地 | 準 工 業 地 | 工 業 地 | | | | | | 計 | | | |
| 滋 賀 県 計 | 145 (3) | 14 | 72 | 20 | 12 | 263 (3) | 50 (1) | 57 | 1 | 18 | 6 | 5 | 87 | 400 (4) | 14 (1) | 4 (1) | | 18 (2) | 418 (6) | 5 | 423 (6) |
| 大 津 市 | 44 | 2 | 21 | 2 | 1 | 70 | 10 | | | | | | | 80 | | | | | 80 | | 80 |
| 彦 根 市 | 16 | 1 | 9 | 2 | 1 | 29 | 2 | | | | | | | 31 | | | | | 31 | 1 | 32 |
| 長 浜 市 | 7 | 1 | 4 | 2 | 1 | 15 | 4 | 3 | | 1 | | | 4 | 23 | | | | | 23 | | 23 |
| 近 江 八 幡 市 | 6 | 1 | 3 | | | 10 | 2 (1) | | | | | | | 12 (1) | | | | | 12 (1) | | 12 (1) |
| 草 津 市 | 13 (1) | 1 | 6 | 2 | 1 | 23 (1) | 2 | | | | | | | 25 (1) | | | | | 25 (1) | | 25 (1) |
| 守 山 市 | 7 | 1 | 5 | | 1 | 14 | 2 | | | | | | | 16 | | | | | 16 | | 16 |
| 栗 東 市 | 9 (2) | 1 | 4 | 1 | 1 | 16 (2) | 2 | | | | | | | 18 (2) | | | | | 18 (2) | | 18 (2) |
| 甲 賀 市 | 8 | 1 | 3 | 3 | 1 | 16 | 5 | 6 | | 1 | | 1 | 8 | 29 | | | | | 29 | 1 | 30 |
| 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 | | | | | | | | 15 | 1 | 5 | 5 | | 26 | 26 | 2 | 1 | | 3 | 29 | 1 | 30 |
| 東 近 江 市 | 10 | 2 | 6 | 2 | 1 | 21 | 5 | 6 | | 2 | | 1 | 9 | 35 | 4 | 1 (1) | | 5 (1) | 40 (1) | | 40 (1) |
| 米 原 市 | 4 | | 1 | 2 | | 7 | 3 | 6 | | 2 | 1 | | 9 | 19 | | | | | 19 | | 19 |
| 蒲 生 郡 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 安 土 町 | 2 | | 1 | 1 | | 4 | 1 | | | | | | | 5 | | | | | 5 | | 5 |
| 日 野 町 | 3 | 1 | 1 | 1 | | 6 | 3 | | | | | | | 9 | | | | | 9 | | 9 |
| 竜 王 町 | | | | | | | 3 | | | | | | | 3 | | | | | 3 | | 3 |
| 愛 知 郡 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 愛 荘 町 | | | | | | | | 6 | | 2 | | 2 | 10 | 10 | | | | | 10 | | 10 |
| 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 | 1 | 6 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | 4 (1) | 1 | | 5 (1) | 5 (1) | | 5 (1) |
| 西 浅 井 町 | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 1 | | 5 | 5 | | 5 |

平成18年滋賀県地価調査の結果概要

1. 平成18年調査結果の特徴

平成18年地価調査結果にみる滋賀県の地価は、全体としては、平成3年以降16年連続の地価下落となりましたが、その下落幅は平成16年から3年連続して縮小し、対前年変動率 0.6%となりました。

用途別の県平均変動率を見ると、商業地が平成2年以来16年ぶりに上昇したほか、市町別の全用途平均変動率では、同じく16年ぶりに大津市・草津市・守山市で上昇しました。

また、個別の調査地点(基準地)で見ると、依然として大部分の地点で地価は下落していますが、住宅地49地点、商業地30地点、準工業地5地点で地価が上昇したほか、横ばい(変動率ゼロ)の地点も増えてきました。

この背景には、景気の回復傾向が続いていること、利便性などが良好で価格に値頃感のある住宅地や、マンションなどの高度利用が見込める商業地において、需要が増加傾向にあることなどが考えられます。

一方、利便性などが劣る住宅地や、繁華性が低く高度利用が見込めない商業地などでは、依然として需要が弱く、下落基調が続いていますが、下落幅は縮小傾向にあります。

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、商業地を除く全ての用途において地価が下落していますが、その下落幅は縮小しています。(全用途平均変動率 3.7 0.6)。

用途別の平均変動率を見ると、商業地でわずかに上昇(4.3 +0.1)し、次いで住宅地(3.0 0.4)、準工業地(4.3 1.2)、宅地見込地(4.5 1.4)、調整区域内宅地(3.6 1.6)、工業地(7.2 3.4)の順となっています。また、林地についても前年より下落幅は縮小しています(6.9 4.7)。

(1) 住宅地

県南部のJR沿線を中心に、利便性などが良好で価格に値頃感があり、需要が増加傾向にある住宅地では地価が上昇したほか、横ばい(変動率ゼロ)の地点も増えてきました。

一方、利便性等が劣る住宅地では、依然として下落基調が続いていますが、その下落幅は縮小傾向にあります。

(2) 商業地

県南部のJR沿線を中心に、マンションなどの高度利用が見込める駅前や駅周辺商業地では、値頃感から需要が増加傾向にあり、地価が上昇したほか、横ばい(変動率ゼロ)地点も増えてきました。

一方、繁華性などが低く高度利用が見込めない商業地では、依然として下落基調が続いていますが、その下落幅は縮小傾向にあります。

(3) 準工業地

県南部のJR駅周辺や、幹線道路沿いの路線商業地の一部で地価が上昇しました。

一方、繁华性・収益性の低い路線商業地域等においては、店舗の分散化や需給バランスの不均衡等により、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。

(4) 工業地

工場立地件数の増加や一部需要回復の兆しが見られることなどから、全体として下落幅は縮小傾向にありますが、他の用途と比べると下落幅は大きくなっています。

(5) 調整区域内宅地

地縁的選好性が強く、需要者が限定されるため需給動向は緩慢で、周辺宅地の価格水準から見た相対的な割高感もあり、依然として下落が続いていますが、その下落幅は縮小しています。

(6) 宅地見込地

依然として下落が続いていますが、住宅地価格の動向を受けて、一部では地価が横ばい(変動率ゼロ)となるなど、その下落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おり、他の用途と比べると下落幅も大きくなっています。

第2表 用途別平均価格および平均変動率

| 用途 | 項目 地点数 (継続地点数) | 平均価格(円/㎡) (前年数値) | 平均変動率(%) (前年数値) |
|---------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 住宅地 | 216 (212) | 51,900 (51,600) | 0.4 (3.0) |
| 宅地見込地 | 15 (15) | 20,500 (20,700) | 1.4 (4.5) |
| 商業地 | 94 (93) | 84,900 (82,500) | 0.1 (4.3) |
| 準工業地 | 26 (26) | 48,100 (48,300) | 1.2 (4.3) |
| 工業地 | 17 (17) | 23,700 (24,600) | 3.4 (7.2) |
| 調整区域内宅地 | 50 (49) | 23,000 (22,900) | 1.6 (3.6) |
| 全用途 | 418 (412) | 53,300 (52,100) | 0.6 (3.7) |
| 林地 | 5 (5) | 363,000 (383,000) | 4.7 (6.9) |

林地は(円/10a)

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と

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と

第3表 用途別平均変動率の推移

| 年 用途 | 昭51 (1976) | 昭52 (1977) | 昭53 (1978) | 昭54 (1979) | 昭55 (1980) | 昭56 (1981) | 昭57 (1982) | 昭58 (1983) | 昭59 (1984) | 昭60 (1985) | 昭61 (1986) |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 住宅地 | 0.6 | 1.0 | 3.1 | 7.7 | 10.9 | 8.7 | 6.6 | 4.5 | 3.6 | 2.8 | 2.5 |
| 宅地見込地 | 0.0 | 2.3 | 6.5 | 11.5 | 14.7 | 11.2 | 8.0 | 5.4 | 3.8 | 2.8 | 2.5 |
| 商業地 | 0.2 | 0.4 | 1.9 | 5.4 | 7.6 | 6.3 | 5.5 | 3.8 | 3.9 | 3.7 | 4.2 |
| 準工業地 | 0.2 | 0.7 | 2.4 | 7.3 | 9.5 | 7.5 | 5.4 | 4.4 | 3.6 | 3.7 | 3.6 |
| 工業地 | 0.4 | 0.0 | 1.1 | 2.7 | 6.4 | 6.0 | 5.4 | 3.9 | 3.3 | 3.0 | 2.7 |
| 調区内宅地 | 0.3 | 0.1 | 1.2 | 4.3 | 6.5 | 6.3 | 5.2 | 3.7 | 3.0 | 2.2 | 2.0 |
| 全用途 | 0.4 | 0.7 | 2.4 | 6.5 | 9.3 | 7.7 | 6.1 | 4.2 | 3.6 | 2.9 | 2.8 |

| 年 用途 | 昭62 (1987) | 昭63 (1988) | 平1 (1989) | 平2 (1990) | 平3 (1991) | 平4 (1992) | 平5 (1993) | 平6 (1994) | 平7 (1995) | 平8 (1996) | 平9 (1997) |
|---------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 住宅地 | 2.5 | 3.4 | 15.1 | 41.7 | 1.6 | 5.8 | 6.1 | 0.4 | 1.7 | 3.6 | 1.2 |
| 宅地見込地 | 2.8 | 3.1 | 19.2 | 61.6 | 1.4 | 6.7 | 6.6 | 0.3 | 2.8 | 3.7 | 1.8 |
| 商業地 | 5.0 | 7.5 | 27.8 | 48.3 | 2.4 | 7.7 | 12.0 | 4.6 | 7.0 | 7.6 | 5.0 |
| 準工業地 | 4.4 | 6.3 | 24.0 | 50.4 | 0.7 | 6.9 | 9.3 | 1.5 | 3.8 | 5.3 | 3.8 |
| 工業地 | 2.9 | 2.9 | 15.2 | 50.7 | 2.2 | 2.5 | 2.0 | 0.3 | 2.7 | 4.0 | 2.1 |
| 調区内宅地 | 2.2 | 2.6 | 8.6 | 26.3 | 0.8 | 2.0 | 3.3 | 0.3 | 1.3 | 2.7 | 0.8 |
| 全用途 | 3.1 | 4.3 | 17.2 | 41.6 | 1.2 | 5.7 | 7.1 | 1.2 | 2.8 | 4.3 | 2.0 |

| 年 用途 | 平10 (1998) | 平11 (1999) | 平12 (2000) | 平13 (2001) | 平14 (2002) | 平15 (2003) | 平16 (2004) | 平17 (2005) | 平18 (2006) |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 住宅地 | 1.7 | 3.0 | 3.9 | 4.1 | 6.7 | 7.0 | 4.9 | 3.0 | 0.4 |
| 宅地見込地 | 3.2 | 4.0 | 5.8 | 5.8 | 10.1 | 11.5 | 7.4 | 4.5 | 1.4 |
| 商業地 | 5.9 | 6.9 | 7.5 | 7.2 | 9.8 | 10.9 | 7.3 | 4.3 | 0.1 |
| 準工業地 | 4.2 | 5.6 | 6.5 | 7.7 | 9.0 | 9.3 | 7.3 | 4.3 | 1.2 |
| 工業地 | 2.9 | 4.3 | 5.7 | 5.7 | 10.7 | 12.1 | 9.3 | 7.2 | 3.4 |
| 調区内宅地 | 0.8 | 1.7 | 2.6 | 2.8 | 5.1 | 5.9 | 4.8 | 3.6 | 1.6 |
| 全用途 | 2.6 | 3.9 | 4.8 | 5.0 | 7.6 | 8.3 | 5.8 | 3.7 | 0.6 |

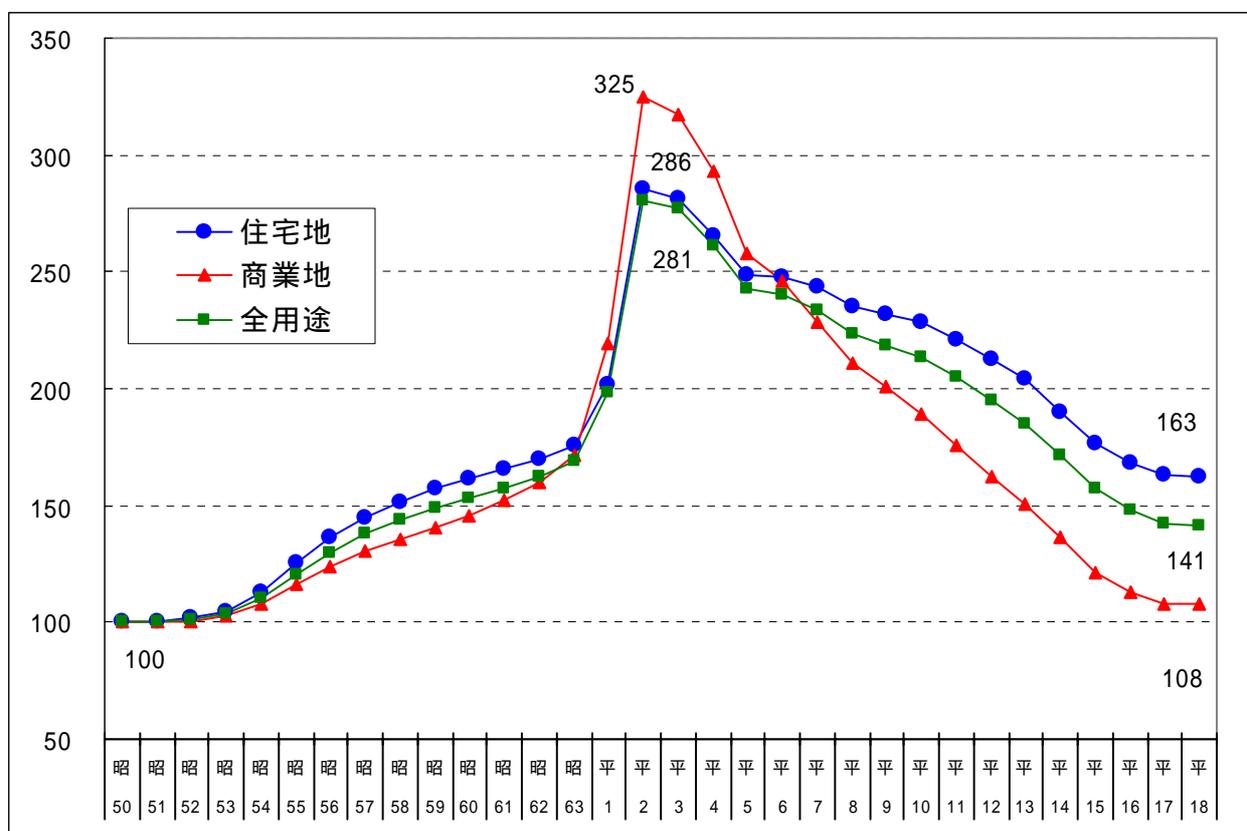
3. 地価の水準

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、価格指数は平成 2 年をピークに下落を続けており、住宅地は商業地に比べて比較的緩やかな下落傾向を示しています。

平成 18 年の地価水準は、住宅地（H18 年：163）では、概ね昭和 60 年（161）から昭和 61 年（165）の水準、商業地（H18 年：108）では、昭和 54 年（108）の水準、全用途平均（H18 年：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。

また、平成 2 年のピーク時（住宅地：286、商業地：325、全用途：281）と比べて、住宅地では約 57% の水準、商業地では約 33% の水準、全用途平均では約 50% の水準となっています。

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 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 住宅地 | 100 | 101 | 102 | 105 | 113 | 125 | 136 | 145 | 152 | 157 | 161 | 165 | 170 | 175 | 202 | 286 |
| 商業地 | 100 | 100 | 101 | 103 | 108 | 116 | 124 | 130 | 135 | 141 | 146 | 152 | 160 | 172 | 219 | 325 |
| 全用途 | 100 | 100 | 101 | 104 | 110 | 121 | 130 | 138 | 143 | 149 | 153 | 157 | 162 | 169 | 198 | 281 |

| | 平3 | 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 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 住宅地 | 281 | 265 | 249 | 248 | 244 | 235 | 232 | 228 | 221 | 213 | 204 | 190 | 177 | 168 | 163 | 163 |
| 商業地 | 317 | 293 | 258 | 246 | 229 | 211 | 201 | 189 | 176 | 163 | 151 | 136 | 121 | 112 | 108 | 108 |
| 全用途 | 277 | 261 | 243 | 240 | 233 | 223 | 219 | 213 | 205 | 195 | 185 | 171 | 157 | 148 | 142 | 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、全体として地価は下落していますが、湖南地域では上昇しており、守山市（ 1.4% +2.8%）、草津市（ 3.0% +1.0%）、野洲市（ 3.3% +0.8%）、大津市（ 3.0% +0.7%）の順となっています。

その他の市町については、虎姫町（ 1.7% 1.8%）と、西浅井町（ 1.0% 1.2%）で、わずかに下落幅が拡大したほかは、全ての市町で下落幅が縮小し、2.0%未満の下落となっています。

商業地でも、湖南地域では地価が上昇しており、大津市（ 2.8% +3.9%）、草津市（ 1.7% +2.5%）、栗東市（ 4.3% +2.4%）、守山市（ 4.7% +0.7%）、野洲市（ 3.8% +0.3%）の順となっています。

その他の市町については、高月町で地価が横ばい（ 1.6% 0.0%）となったほか、全ての市町で下落幅が縮小し、3.0%未満の下落となっています。

また、全用途平均では、大津市（ 3.6% +1.1%）、守山市（ 3.0% +1.1%）、草津市（ 3.2% +1.0%）で地価が上昇しました。

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 | 86,300 (85,500) | 0.7 (3.0) | 21 | 21 | 138,600 (132,500) | 3.9 (2.8) |
| 彦根市 | | 16 | 16 | 59,800 (60,900) | 1.8 (3.7) | 9 | 9 | 87,900 (89,500) | 1.8 (6.5) |
| 長浜市 | | 10 | 10 | 50,700 (50,900) | 0.8 (2.7) | 5 | 5 | 66,800 (68,900) | 2.9 (4.2) |
| 近江八幡市 | | 6 | 6 | 63,600 (63,600) | 0.1 (2.4) | 3 | 3 | 89,700 (91,500) | 2.0 (4.4) |
| 草津市 | | 13 | 12 | 90,400 (89,800) | 1.0 (3.0) | 6 | 6 | 141,300 (137,200) | 2.5 (1.7) |
| 守山市 | | 7 | 7 | 85,700 (83,300) | 2.8 (1.4) | 5 | 5 | 104,500 (103,400) | 0.7 (4.7) |
| 栗東市 | | 9 | 7 | 66,800 (66,000) | 0.6 (4.5) | 4 | 4 | 103,600 (100,800) | 2.4 (4.3) |
| 甲賀市 | | 14 | 14 | 28,900 (29,300) | 1.6 (3.9) | 4 | 4 | 47,300 (40,600) | 0.3 (6.4) |
| 野洲市 | | 5 | 5 | 62,900 (62,200) | 0.8 (3.3) | 3 | 3 | 89,300 (89,000) | 0.3 (3.8) |
| 湖南市 | | 7 | 7 | 50,100 (50,400) | 0.7 (6.7) | 3 | 3 | 59,200 (59,900) | 1.3 (6.4) |
| 高島市 | | 17 | 17 | 23,200 (23,400) | 1.2 (3.7) | 6 | 6 | 46,900 (47,500) | 1.2 (5.2) |
| 東近江市 | | 20 | 20 | 31,000 (31,300) | 0.9 (3.0) | 9 | 8 | 45,600 (46,500) | 1.5 (4.5) |
| 米原市 | | 10 | 10 | 34,800 (35,100) | 1.0 (1.8) | 3 | 3 | 43,100 (43,900) | 2.1 (3.5) |
| 蒲生郡 | 安土町 | 2 | 2 | 47,000 (47,300) | 0.9 (2.9) | 1 | 1 | 71,000 (72,500) | 2.1 (3.3) |
| | 日野町 | 3 | 3 | 31,600 (32,100) | 1.3 (2.8) | 1 | 1 | 55,000 (57,000) | 3.5 (4.2) |
| | 竜王町 | | | | | | | | |
| 愛知郡 | 愛荘町 | 6 | 6 | 18,500 (18,600) | 0.4 (1.5) | 2 | 2 | 29,600 (30,500) | 2.3 (3.7) |
| 犬上郡 | 豊郷町 | 3 | 3 | 15,700 (15,700) | 0.2 (0.8) | 1 | 1 | 30,600 (31,800) | 3.8 (6.5) |
| | 甲良町 | 3 | 3 | 13,400 (13,500) | 0.4 (1.1) | 1 | 1 | 26,000 (27,000) | 3.7 (6.3) |
| | 多賀町 | 2 | 2 | 25,400 (25,600) | 0.9 (2.6) | 1 | 1 | 37,600 (38,800) | 3.1 |
| 東浅井郡 | 虎姫町 | 2 | 2 | 17,000 (17,300) | 1.8 (1.7) | 1 | 1 | 29,100 (30,100) | 3.3 (5.0) |
| | 湖北町 | 3 | 3 | 19,300 (19,500) | 1.3 (2.6) | 1 | 1 | 33,500 (34,500) | 2.9 (5.0) |
| 伊香郡 | 高月町 | 3 | 3 | 20,700 (21,000) | 1.1 (2.0) | 1 | 1 | 30,000 (30,000) | 0.0 (1.6) |
| | 木之本町 | 3 | 3 | 25,700 (25,900) | 0.9 (3.4) | 1 | 1 | 30,600 (31,300) | 2.2 (6.6) |
| | 余呉町 | 4 | 3 | 9,300 (9,400) | 0.6 (0.9) | 1 | 1 | 13,900 (14,000) | 0.7 (2.1) |
| | 西浅井町 | 4 | 4 | 13,100 (13,300) | 1.2 (1.0) | 1 | 1 | 17,700 (18,200) | 2.7 (3.2) |
| 滋賀県 | | 216 | 212 | 51,900 (51,600) | 0.4 (3.0) | 94 | 93 | 84,900 (82,500) | 0.1 (4.3) |
| 市計 | | 178 | 175 | 58,700 (58,400) | 0.3 (3.3) | 81 | 80 | 93,100 (90,100) | 0.6 (4.3) |
| 町計 | | 38 | 37 | 20,000 (20,100) | 0.9 (1.9) | 13 | 13 | 33,400 (34,300) | 2.5 (4.3) |

平均価格、平均変動率の () 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 | 66,000 | (65,000) | 1.5 (1.6) | 1 | 1 | 42,100 | (43,600) | 3.4 (9.2) |
| 彦根市 | 2 | 2 | 56,000 | (56,900) | 1.6 (4.1) | 1 | 1 | 25,100 | (26,000) | 3.5 (8.8) |
| 長浜市 | 2 | 2 | 78,300 | (77,300) | 1.3 (6.2) | 1 | 1 | 25,600 | (28,200) | 9.2 (9.9) |
| 近江八幡市 | | | | | | | | | | |
| 草津市 | 2 | 2 | 71,800 | (69,800) | 2.2 (3.6) | 1 | 1 | 26,000 | (26,400) | 1.5 (9.0) |
| 守山市 | | | | | | 1 | 1 | 38,500 | (40,000) | 3.8 (8.0) |
| 栗東市 | 1 | 1 | 38,500 | (40,500) | 4.9 (5.8) | 1 | 1 | 36,000 | (36,400) | 1.1 (9.9) |
| 甲賀市 | 3 | 3 | 62,400 | (59,000) | 0.8 (4.7) | 2 | 2 | 15,200 | (15,900) | 4.4 (5.7) |
| 野洲市 | 1 | 1 | 60,000 | (62,000) | 3.2 (4.6) | 1 | 1 | 23,500 | (24,200) | 2.9 (5.1) |
| 湖南市 | 1 | 1 | 41,000 | (41,500) | 1.2 (9.8) | 2 | 2 | 20,300 | (21,300) | 4.6 (9.6) |
| 高島市 | 5 | 5 | 31,400 | (31,900) | 1.7 (4.7) | | | | | |
| 東近江市 | 2 | 2 | 39,700 | (40,500) | 1.8 (3.2) | 2 | 2 | 18,300 | (18,700) | 1.8 (4.8) |
| 米原市 | 3 | 3 | 26,000 | (26,800) | 2.9 (3.5) | | | | | |
| 蒲生郡 | 安土町 | 1 | 1 | 44,100 | (45,500) | 3.1 (3.2) | | | | |
| | 日野町 | 1 | 1 | 20,300 | (20,600) | 1.5 (2.8) | | | | |
| | 竜王町 | | | | | | | | | |
| 愛知郡 | 愛荘町 | | | | | 2 | 2 | 16,200 | (16,800) | 3.6 (5.8) |
| 犬上郡 | 豊郷町 | | | | | | | | | |
| | 甲良町 | | | | | | | | | |
| | 多賀町 | | | | | 1 | 1 | 26,000 | (26,600) | 2.3 (6.0) |
| 東浅井郡 | 虎姫町 | | | | | | | | | |
| | 湖北町 | | | | | | | | | |
| 伊香郡 | 高月町 | | | | | 1 | 1 | 21,000 | (21,400) | 1.9 (4.5) |
| | 木之本町 | | | | | | | | | |
| | 余呉町 | | | | | | | | | |
| | 西浅井町 | | | | | | | | | |
| 滋賀県 | 26 | 26 | 48,100 | (48,300) | 1.2 (4.3) | 17 | 17 | 23,700 | (24,600) | 3.4 (7.2) |
| 市計 | 24 | 24 | 49,400 | (49,500) | 1.1 (4.4) | 13 | 13 | 24,900 | (25,900) | 3.6 (7.7) |
| 町計 | 2 | 2 | 32,200 | (33,100) | 2.3 (3.0) | 4 | 4 | 19,900 | (20,400) | 2.9 (5.5) |

平均価格、平均変動率の()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 | 32,400 (31,200) | 2.3 (6.0) | 2 | 2 | 28,800 (28,800) | 0.0 (8.8) | |
| 彦根市 | 2 | 2 | 19,000 (20,500) | 1.1 (1.9) | 1 | 1 | 22,200 (22,900) | 3.1 (5.0) | |
| 長浜市 | 4 | 4 | 15,500 (15,500) | 0.4 (1.6) | 1 | 1 | 21,600 (21,700) | 0.5 (2.3) | |
| 近江八幡市 | 2 | 1 | 25,200 (26,800) | 2.1 (4.7) | 1 | 1 | 20,000 (20,200) | 1.0 (3.8) | |
| 草津市 | 2 | 2 | 34,200 (35,200) | 2.8 (4.4) | 1 | 1 | 30,500 (30,500) | 0.0 (3.2) | |
| 守山市 | 2 | 2 | 28,800 (29,000) | 0.8 (2.1) | 1 | 1 | 26,500 (26,500) | 0.0 (1.9) | |
| 栗東市 | 2 | 2 | 31,400 (32,600) | 3.8 (5.4) | 1 | 1 | 23,600 (23,600) | 0.0 (3.7) | |
| 甲賀市 | 5 | 5 | 16,400 (18,100) | 2.5 (4.9) | 1 | 1 | 11,800 (12,600) | 6.3 (6.7) | |
| 野洲市 | 2 | 2 | 22,300 (22,400) | 0.5 (1.8) | 1 | 1 | 20,000 (20,000) | 0.0 (2.4) | |
| 湖南市 | 2 | 2 | 30,400 (27,200) | 2.0 (4.6) | 1 | 1 | 15,500 (16,000) | 3.1 | |
| 高島市 | | | | | 1 | 1 | 14,500 (14,500) | 0.0 (3.3) | |
| 東近江市 | 5 | 5 | 18,400 (18,500) | 0.9 (2.4) | 2 | 2 | 16,600 (16,900) | 1.8 (4.0) | |
| 米原市 | 3 | 3 | 16,400 (16,500) | 0.6 (0.8) | | | | | |
| 蒲生郡 | 安土町 | 1 | 1 | 14,700 (15,000) | 2.0 (2.0) | | | | |
| | 日野町 | 3 | 3 | 14,000 (15,000) | 1.7 (1.7) | 1 | 1 | 10,000 (10,400) | 3.8 (4.6) |
| | 竜王町 | 3 | 3 | 25,400 (25,600) | 1.0 (2.2) | | | | |
| 愛知郡 | 愛荘町 | | | | | | | | |
| 犬上郡 | 豊郷町 | | | | | | | | |
| | 甲良町 | | | | | | | | |
| | 多賀町 | 1 | 1 | 11,300 (11,400) | 0.9 (1.7) | | | | |
| 東浅井郡 | 虎姫町 | 1 | 1 | 12,900 (13,000) | 0.8 | | | | |
| | 湖北町 | | | | | | | | |
| 伊香郡 | 高月町 | | | | | | | | |
| | 木之本町 | | | | | | | | |
| | 余呉町 | | | | | | | | |
| | 西浅井町 | | | | | | | | |
| 滋賀県 | 50 | 49 | 23,000 (22,900) | 1.6 (3.6) | 15 | 15 | 20,500 (20,700) | 1.4 (4.5) | |
| 市計 | 41 | 40 | 24,200 (24,100) | 1.7 (3.9) | 14 | 14 | 21,200 (21,400) | 1.3 (4.5) | |
| 町計 | 9 | 9 | 17,500 (17,400) | 1.3 (1.9) | 1 | 1 | 10,000 (10,400) | 3.8 (4.6) | |

平均価格、平均変動率の()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 | | 80 | 80 | 90,800 (87,200) | 1.1 (3.6) |
| 彦根市 | | 31 | 31 | 62,700 (61,400) | 1.9 (4.4) |
| 長浜市 | | 23 | 23 | 48,100 (48,700) | 1.3 (3.4) |
| 近江八幡市 | | 12 | 11 | 60,100 (58,200) | 0.9 (3.5) |
| 草津市 | | 25 | 24 | 91,600 (90,300) | 1.0 (3.2) |
| 守山市 | | 16 | 16 | 77,800 (76,500) | 1.1 (3.0) |
| 栗東市 | | 18 | 16 | 65,300 (64,600) | 0.5 (4.9) |
| 甲賀市 | | 29 | 29 | 31,200 (30,800) | 1.9 (4.8) |
| 野洲市 | | 13 | 13 | 56,200 (56,100) | 0.2 (3.3) |
| 湖南市 | | 16 | 16 | 42,900 (42,000) | 1.6 (6.8) |
| 高島市 | | 29 | 29 | 29,200 (29,600) | 1.2 (4.2) |
| 東近江市 | | 40 | 39 | 31,800 (32,200) | 1.1 (3.4) |
| 米原市 | | 19 | 19 | 31,800 (32,200) | 1.4 (2.1) |
| 蒲生郡 | 安土町 | 5 | 5 | 44,800 (45,500) | 1.8 (2.8) |
| | 日野町 | 9 | 9 | 24,700 (23,500) | 2.0 (2.6) |
| | 竜王町 | 3 | 3 | 25,400 (25,600) | 1.0 (2.2) |
| 愛知郡 | 愛荘町 | 10 | 10 | 20,300 (20,600) | 1.4 (2.8) |
| 犬上郡 | 豊郷町 | 4 | 4 | 19,400 (19,700) | 1.1 (2.2) |
| | 甲良町 | 4 | 4 | 16,600 (16,900) | 1.3 (2.4) |
| | 多賀町 | 5 | 5 | 25,100 (25,600) | 1.6 (3.2) |
| 東浅井郡 | 虎姫町 | 4 | 4 | 19,000 (19,400) | 1.9 (2.8) |
| | 湖北町 | 4 | 4 | 22,900 (23,300) | 1.7 (3.2) |
| 伊香郡 | 高月町 | 5 | 5 | 22,600 (22,900) | 1.0 (2.4) |
| | 木之本町 | 4 | 4 | 26,900 (27,300) | 1.2 (4.2) |
| | 余呉町 | 5 | 4 | 10,200 (10,300) | 0.7 (1.1) |
| | 西浅井町 | 5 | 5 | 14,000 (14,300) | 1.5 (1.6) |
| 滋賀県 | | 418 | 412 | 53,300 (52,100) | 0.6 (3.7) |
| 市計 | | 351 | 346 | 59,200 (57,700) | 0.5 (3.9) |
| 町計 | | 67 | 66 | 22,400 (22,600) | 1.4 (2.6) |

平均価格、平均変動率の()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3年連続して「大津(県) - 34」で、商業地の最高価格地点は平成元年から18年連続して「大津(県)5 - 5」となっています。

住宅地は49地点で地価が上昇しました。最も上昇した地点は「大津(県) - 8」で、対前年変動率8.9%となっています。住宅地で下落幅が最も大きかった地点は、「長浜(県) - 4」で、対前年変動率5.2%となっています。その他の地点でも変動率は全体的に縮小傾向にあります。

商業地でも30地点で地価が上昇しました。最も上昇した地点は、「大津(県)5 - 5」で、対前年変動率8.9%となっています。商業地で下落幅が最も大きかった地点は、「長浜(県)5 - 2」で、対前年変動率4.0%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 | 基準地番号 | 市町名 | 所在並びに地番 | 住居表示 | 平成18年 価 格 (円/㎡) | 対前年 変動率 (%) | 前 年 順 位 | 平成17年 価 格 (円/㎡) |
|----|------------|-----|-------------------|------------|--------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|
| 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 | 127,000 | 5.8% | 1 | 120,000 |
| 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 | 122,000 | 8.9% | 5 | 112,000 |
| 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 | 120,000 | 3.4% | 2 | 116,000 |
| 4 | 大津(県) - 21 | 大津市 | 馬場3丁目字角円134番23 | 馬場3-8-4 | 115,000 | 0.9% | 3 | 114,000 |
| 4 | 大津(県) - 22 | 大津市 | 木下町字木ノ下116番 | 木下町7-10 | 115,000 | 4.5% | 7 | 110,000 |
| 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 | 114,000 | 0.9% | 4 | 113,000 |
| 7 | 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 | 112,000 | 2.8% | 8 | 109,000 |
| 8 | 大津(県) - 14 | 大津市 | 錦織3丁目字水越967番6 | 錦織3-8-10 | 111,000 | 0.9% | 6 | 110,000 |
| 9 | 草津(県) - 8 | 草津市 | 平井1丁目字十町田18番5 | 平井1-18-6 | 109,000 | 4.8% | 11 | 104,000 |
| 10 | 大津(県) - 18 | 大津市 | 鶴の里465番242 | 鶴の里20-5 | 108,000 | 2.9% | 10 | 105,000 |
| 10 | 大津(県) - 33 | 大津市 | 大江2丁目字見春1225番11 | 大江2-15-18 | 108,000 | 1.9% | 9 | 106,000 |

(2) 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18年 価 格 (円/㎡) | 対前年 変動率 (%) | 前 年 順 位 | 平成17年 価 格 (円/㎡) |
|----|-------------|-----|------------------|------------|--------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|
| 1 | 大津(県)5 - 5 | 大津市 | 春日町67番外 | 春日町3-14 | 270,000 | 8.9% | 1 | 248,000 |
| 2 | 大津(県)5 - 14 | 大津市 | 馬場1丁目字里中64番6外 | | 236,000 | 6.3% | 2 | 222,000 |
| 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 | 215,000 | 4.9% | 3 | 205,000 |
| 4 | 大津(県)5 - 9 | 大津市 | 浜大津2丁目35番1 | 浜大津2-1-35 | 195,000 | 6.0% | 4 | 184,000 |
| 5 | 草津(県)5 - 6 | 草津市 | 野路1丁目字池之尻13番1外 | | 188,000 | 5.0% | 5 | 179,000 |
| 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 | 164,000 | 6.5% | 8 | 154,000 |
| 7 | 大津(県)5 - 6 | 大津市 | 長等2丁目919番1 | 長等2-10-26 | 163,000 | 3.8% | 6 | 157,000 |
| 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 | 160,000 | 8.8% | 10 | 147,000 |
| 9 | 大津(県)5 - 17 | 大津市 | 打出浜33番3 | 打出浜3-50 | 159,000 | 6.0% | 9 | 150,000 |
| 10 | 大津(県)5 - 1 | 大津市 | 本堅田5丁目21番6 | 本堅田5-21-12 | 155,000 | 0.0% | 7 | 155,000 |

2. 変動率（上昇）順位表

（1）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18年価格（円/m ² ） | 前年変動率（％） |
|----|------------|-----|-------------------|-------------|-----------|----------------------------|----------|
| 1 | 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 | 8.9% | 122,000 | 1.8% |
| 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 | 5.8% | 127,000 | 0.8% |
| 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 | 4.8% | 109,000 | 1.9% |
| 4 | 大津(県) - 27 | 大津市 | 南郷2丁目字田中133番6 | 南郷2-19-3 | 4.6% | 84,200 | 2.8% |
| 5 | 大津(県) - 22 | 大津市 | 木下町字木ノ下116番 | 木下町7-10 | 4.5% | 115,000 | 0.9% |
| 5 | 守山(県) - 1 | 守山市 | 今宿2丁目字西浦268番39 | 今宿2-12-6-10 | 4.5% | 93,000 | 2.0% |
| 7 | 守山(県) - 4 | 守山市 | 吉見3丁目字太田551番9 | 吉見3-6-19 | 3.8% | 95,000 | 0.5% |
| 8 | 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 | 3.4% | 120,000 | 0.0% |
| 9 | 大津(県) - 26 | 大津市 | 北大路3丁目776番51 | 北大路3-11-22 | 3.2% | 81,000 | 3.1% |
| 9 | 野洲(県) - 1 | 野洲市 | 北野1丁目字久保田2229番296 | 北野1-20-22 | 3.2% | 94,000 | 2.0% |

（2）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18年価格（円/m ² ） | 前年変動率（％） |
|----|--------------|-----|------------------|-----------|-----------|----------------------------|----------|
| 1 | 大津(県) 5 - 5 | 大津市 | 春日町67番外 | 春日町3-14 | 8.9% | 270,000 | 0.8% |
| 2 | 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 | 8.8% | 160,000 | 3.9% |
| 3 | 大津(県) 5 - 20 | 大津市 | 中央2丁目818番 | 中央2-2-6 | 7.1% | 121,000 | 1.7% |
| 4 | 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 | 6.5% | 164,000 | 2.5% |
| 5 | 大津(県) 5 - 14 | 大津市 | 馬場1丁目字里中64番6外 | | 6.3% | 236,000 | 2.6% |
| 6 | 栗東(県) 5 - 3 | 栗東市 | 縷3丁目10番2外 | 縷3-10-22 | 6.0% | 141,000 | 0.0% |
| 6 | 大津(県) 5 - 17 | 大津市 | 打出浜33番3 | 打出浜3-50 | 6.0% | 159,000 | 3.2% |
| 6 | 大津(県) 5 - 9 | 大津市 | 浜大津2丁目35番1 | 浜大津2-1-35 | 6.0% | 195,000 | - |
| 9 | 大津(県) 5 - 12 | 大津市 | 唐橋町280番1外 | 唐橋町22-11 | 5.5% | 116,000 | 0.9% |
| 10 | 大津(県) 5 - 16 | 大津市 | 中庄1丁目字中庄201番 | 中庄1-13-12 | 5.3% | 120,000 | 0.9% |

3. 変動率（下落）順位表

（1）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18年価格（円/m ² ） | 前年変動率（％） |
|----|------------|-----|-------------------|------------|-----------|----------------------------|----------|
| 1 | 長浜(県) - 4 | 長浜市 | 南小足町字地蔵439番13 | | 5.2% | 45,500 | 2.6% |
| 2 | 湖南(県) - 7 | 湖南市 | 下田字中山1312番3外 | | 4.5% | 42,000 | 5.4% |
| 3 | 大津(県) - 38 | 大津市 | 雄琴5丁目字横辺300番23 | 雄琴5-14-40 | 4.3% | 69,500 | 4.5% |
| 4 | 甲賀(県) - 7 | 甲賀市 | 土山町南土山字中垣外甲233番 | | 3.8% | 17,500 | 4.2% |
| 5 | 彦根(県) - 4 | 彦根市 | 原町字東代136番19外 | | 3.6% | 62,000 | 5.6% |
| 6 | 湖南(県) - 5 | 湖南市 | 若竹町8番39 | | 3.3% | 44,500 | 8.0% |
| 7 | 甲賀(県) - 3 | 甲賀市 | 水口町高塚5325番3 | 水口町高塚5-23 | 3.1% | 38,000 | 3.2% |
| 8 | 大津(県) - 36 | 大津市 | 大石東4丁目字堂ノ前769番164 | 大石東4-16-17 | 2.9% | 46,500 | 7.0% |
| 8 | 彦根(県) - 3 | 彦根市 | 高宮町字岩井1495番18 | | 2.9% | 57,500 | 3.7% |
| 8 | 湖北(県) - 2 | 湖北町 | 大字山本字朝日畑2730番 | | 2.9% | 17,000 | 5.4% |

（2）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18年価格（円/m ² ） | 前年変動率（％） |
|----|---------------|-----|----------------|---------|-----------|----------------------------|----------|
| 1 | 長浜(県) 5 - 2 | 長浜市 | 八幡東町字杉ノ木101番1 | | 4.0% | 92,300 | 5.8% |
| 2 | 愛荘(県) 5 - 2 | 愛荘町 | 愛知川字西町1543番 | | 3.9% | 42,000 | 5.0% |
| 3 | 甲賀(県) 5 - 3 | 甲賀市 | 信楽町長野字中林1197番3 | | 3.8% | 50,000 | 14.0% |
| 3 | 豊郷(県) 5 - 1 | 豊郷町 | 大字高野瀬字北千堂540番外 | | 3.8% | 30,600 | 6.5% |
| 5 | 甲良(県) 5 - 1 | 甲良町 | 大字法養寺字橋ノ向81番1 | | 3.7% | 26,000 | 6.3% |
| 5 | 彦根(県) 5 - 6 | 彦根市 | 後三条町字桜町126番15 | | 3.7% | 81,000 | 6.6% |
| 5 | 長浜(県) 5 - 4 | 長浜市 | 平方町字今在家1294番外 | | 3.7% | 65,500 | 4.5% |
| 8 | 長浜(県) 5 - 1 | 長浜市 | 神前町字九文目129番20外 | 神前町3-16 | 3.5% | 70,800 | 4.3% |
| 8 | 彦根(県) 5 - 8 | 彦根市 | 高宮町字養老田1516番2外 | | 3.5% | 74,000 | 6.2% |
| 8 | 滋賀日野(県) 5 - 1 | 日野町 | 松尾2丁目15番外 | | 3.5% | 55,000 | 4.2% |

6. 全国との比較

平成 18 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、滋賀県では、商業地が上昇したほか、他の用途でもすべて全国平均の下落幅を下回っており、前年まで全国平均の下落幅を上回っていた工業地も全国平均を下回りました。

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、すべて滋賀県の下落幅が全国平均を上回っていましたが、平成 17 年からは全国平均を下回り、緩やかな下落となっています。

第 7 表 用途別平均変動率の推移（滋賀県・全国）

| 年 | | 昭51 (1976) | 昭52 (1977) | 昭53 (1978) | 昭54 (1979) | 昭55 (1980) | 昭56 (1981) | 昭57 (1982) | 昭58 (1983) | 昭59 (1984) | 昭60 (1985) | 昭61 (1986) | 昭62 (1987) | 昭63 (1988) | 平1 (1989) | 平2 (1990) | 平3 (1991) |
|--------------|-----|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 住 宅 地 | 滋賀県 | 0.6 | 1.0 | 3.1 | 7.7 | 10.9 | 8.7 | 6.6 | 4.5 | 3.6 | 2.8 | 2.5 | 2.5 | 3.4 | 15.1 | 41.7 | 1.6 |
| | 全国 | 0.8 | 1.9 | 3.4 | 7.1 | 10.0 | 8.1 | 6.2 | 3.7 | 2.5 | 1.8 | 2.2 | 9.2 | 7.4 | 6.8 | 13.2 | 2.7 |
| 宅地見込地 | 滋賀県 | 0.0 | 2.3 | 6.5 | 11.5 | 14.7 | 11.2 | 8.0 | 5.4 | 3.8 | 2.8 | 2.5 | 2.8 | 3.1 | 19.2 | 61.6 | 1.4 |
| | 全国 | 1.3 | 2.3 | 3.6 | 7.1 | 10.5 | 8.7 | 6.8 | 4.1 | 2.8 | 2.0 | 1.5 | 3.7 | 7.0 | 8.5 | 18.1 | 6.3 |
| 商 業 地 | 滋賀県 | 0.2 | 0.4 | 1.9 | 5.4 | 7.6 | 6.3 | 5.5 | 3.8 | 3.9 | 3.7 | 4.2 | 5.0 | 7.5 | 27.8 | 48.3 | 2.4 |
| | 全国 | 0.4 | 0.8 | 1.9 | 4.5 | 6.8 | 5.8 | 4.8 | 3.2 | 2.8 | 3.0 | 5.2 | 15.0 | 8.0 | 7.5 | 13.4 | 3.4 |
| 準工業地 | 滋賀県 | 0.2 | 0.7 | 2.4 | 7.3 | 9.5 | 7.5 | 5.4 | 4.4 | 3.6 | 3.7 | 3.6 | 4.4 | 6.3 | 24.0 | 50.4 | 0.7 |
| | 全国 | 0.7 | 1.6 | 3.3 | 7.3 | 10.1 | 8.0 | 6.0 | 3.7 | 2.6 | 2.2 | 3.1 | 10.4 | 9.7 | 10.7 | 18.8 | 4.0 |
| 工 業 地 | 滋賀県 | 0.4 | 0.0 | 1.1 | 2.7 | 6.4 | 6.0 | 5.4 | 3.9 | 3.3 | 3.0 | 2.7 | 2.9 | 2.9 | 15.2 | 50.7 | 2.2 |
| | 全国 | 0.4 | 1.0 | 1.7 | 3.8 | 5.9 | 5.8 | 4.8 | 2.9 | 2.0 | 1.4 | 1.4 | 3.9 | 5.0 | 5.8 | 11.2 | 4.8 |
| 調整区域内 宅 地 | 滋賀県 | 0.3 | 0.1 | 1.2 | 4.3 | 6.5 | 6.3 | 5.2 | 3.7 | 3.0 | 2.2 | 2.0 | 2.2 | 2.6 | 8.6 | 26.3 | 0.8 |
| | 全国 | 0.1 | 0.5 | 1.3 | 3.6 | 5.9 | 5.7 | 4.8 | 3.3 | 2.2 | 1.6 | 1.3 | 2.7 | 6.3 | 8.7 | 17.0 | 4.6 |
| 全 用 途 | 滋賀県 | 0.4 | 0.7 | 2.4 | 6.5 | 9.3 | 7.7 | 6.1 | 4.2 | 3.6 | 2.9 | 2.8 | 3.1 | 4.3 | 17.2 | 41.6 | 1.2 |
| | 全国 | 0.7 | 1.5 | 2.9 | 6.2 | 8.9 | 7.4 | 5.8 | 3.5 | 2.5 | 2.0 | 2.7 | 9.7 | 7.4 | 7.2 | 13.7 | 3.1 |

| 年 | | 平4 (1992) | 平5 (1993) | 平6 (1994) | 平7 (1995) | 平8 (1996) | 平9 (1997) | 平10 (1998) | 平11 (1999) | 平12 (2000) | 平13 (2001) | 平14 (2002) | 平15 (2003) | 平16 (2004) | 平17 (2005) | 平18 (2006) |
|--------------|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 住 宅 地 | 滋賀県 | 5.8 | 6.1 | 0.4 | 1.7 | 3.6 | 1.2 | 1.7 | 3.0 | 3.9 | 4.1 | 6.7 | 7.0 | 4.9 | 3.0 | 0.4 |
| | 全国 | 3.8 | 3.6 | 1.2 | 0.9 | 1.3 | 0.7 | 1.4 | 2.7 | 2.9 | 3.3 | 4.3 | 4.8 | 4.6 | 3.8 | 2.3 |
| 宅地見込地 | 滋賀県 | 6.7 | 6.6 | 0.3 | 2.8 | 3.7 | 1.8 | 3.2 | 4.0 | 5.8 | 5.8 | 10.1 | 11.5 | 7.4 | 4.5 | 1.4 |
| | 全国 | 0.8 | 1.5 | 0.1 | 0.2 | 0.5 | 0.4 | 1.3 | 2.5 | 3.4 | 4.2 | 6.1 | 7.5 | 7.6 | 6.7 | 5.4 |
| 商 業 地 | 滋賀県 | 7.7 | 12.0 | 4.6 | 7.0 | 7.6 | 5.0 | 5.9 | 6.9 | 7.5 | 7.2 | 9.8 | 10.9 | 7.3 | 4.3 | 0.1 |
| | 全国 | 4.9 | 7.7 | 6.7 | 6.9 | 6.9 | 5.1 | 5.2 | 6.6 | 6.3 | 6.6 | 7.2 | 7.4 | 6.5 | 5.0 | 2.1 |
| 準工業地 | 滋賀県 | 6.9 | 9.3 | 1.5 | 3.8 | 5.3 | 3.8 | 4.2 | 5.6 | 6.5 | 7.7 | 9.0 | 9.3 | 7.3 | 4.3 | 1.2 |
| | 全国 | 4.7 | 5.2 | 2.8 | 2.7 | 2.8 | 1.9 | 2.5 | 4.3 | 4.5 | 5.3 | 6.3 | 7.0 | 6.6 | 5.2 | 3.0 |
| 工 業 地 | 滋賀県 | 2.5 | 2.0 | 0.3 | 2.7 | 4.0 | 2.1 | 2.9 | 4.3 | 5.7 | 5.7 | 10.7 | 12.1 | 9.3 | 7.2 | 3.4 |
| | 全国 | 0.7 | 1.6 | 0.9 | 1.4 | 1.4 | 1.1 | 1.5 | 2.6 | 3.1 | 3.9 | 5.3 | 6.8 | 6.6 | 5.7 | 3.8 |
| 調整区域内 宅 地 | 滋賀県 | 2.0 | 3.3 | 0.3 | 1.3 | 2.7 | 0.8 | 0.8 | 1.7 | 2.6 | 2.8 | 5.1 | 5.9 | 4.8 | 3.6 | 1.6 |
| | 全国 | 1.4 | 1.9 | 0.5 | 0.5 | 0.9 | 0.5 | 1.0 | 2.1 | 2.5 | 3.5 | 4.6 | 5.6 | 5.7 | 4.9 | 3.4 |
| 全 用 途 | 滋賀県 | 5.7 | 7.1 | 1.2 | 2.8 | 4.3 | 2.0 | 2.6 | 3.9 | 4.8 | 5.0 | 7.6 | 8.3 | 5.8 | 3.7 | 0.6 |
| | 全国 | 3.8 | 4.3 | 2.3 | 2.1 | 2.5 | 1.6 | 2.2 | 3.6 | 3.6 | 4.1 | 5.0 | 5.6 | 5.2 | 4.2 | 2.4 |

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 18 年の住宅地の地価水準は、全国平均（H18：151）では、概ね昭和 58 年から 59 年の水準、滋賀県（H18：163）では、概ね昭和 60 年から 61 年の水準となっています。

商業地を見ると、全国平均（H18：90）では、平成 16 年以降、昭和 50 年の 100 を割り込んで下落しており、滋賀県（H18：108）の昭和 54 年の水準より低い水準となっています。

全用途平均では、全国平均（H18：133）は概ね昭和 56 年から 57 年の水準、滋賀県（H18：141）は、概ね昭和 57 年から 58 年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 | 年 | 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 |
|------------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | (1975) | (1976) | (1977) | (1978) | (1979) | (1980) | (1981) | (1982) | (1983) | (1984) | (1985) | (1986) | (1987) | (1988) | (1989) | (1990) |
| 住宅地 | 滋賀県 | 100 | 101 | 102 | 105 | 113 | 125 | 136 | 145 | 152 | 157 | 161 | 165 | 170 | 175 | 202 | 286 |
| | 全国 | 100 | 101 | 103 | 106 | 114 | 125 | 135 | 144 | 149 | 153 | 155 | 159 | 173 | 186 | 199 | 225 |
| 宅地見込地 | 滋賀県 | 100 | 100 | 102 | 109 | 121 | 139 | 155 | 167 | 176 | 183 | 188 | 193 | 198 | 204 | 244 | 394 |
| | 全国 | 100 | 101 | 104 | 107 | 115 | 127 | 138 | 148 | 154 | 158 | 161 | 163 | 169 | 181 | 197 | 232 |
| 商業地 | 滋賀県 | 100 | 100 | 101 | 103 | 108 | 116 | 124 | 130 | 135 | 141 | 146 | 152 | 160 | 172 | 219 | 325 |
| | 全国 | 100 | 100 | 101 | 103 | 108 | 115 | 122 | 128 | 132 | 135 | 139 | 147 | 169 | 182 | 196 | 222 |
| 準工業地 | 滋賀県 | 100 | 100 | 101 | 103 | 111 | 121 | 131 | 138 | 144 | 149 | 154 | 160 | 167 | 177 | 220 | 331 |
| | 全国 | 100 | 101 | 102 | 106 | 113 | 125 | 135 | 143 | 148 | 152 | 155 | 160 | 177 | 194 | 215 | 255 |
| 工業地 | 滋賀県 | 100 | 100 | 100 | 102 | 104 | 111 | 118 | 124 | 129 | 133 | 137 | 141 | 145 | 149 | 172 | 259 |
| | 全国 | 100 | 100 | 101 | 103 | 107 | 113 | 120 | 126 | 129 | 132 | 134 | 136 | 141 | 148 | 157 | 174 |
| 調整区域内 宅 | 滋賀県 | 100 | 100 | 100 | 102 | 106 | 113 | 120 | 126 | 131 | 135 | 138 | 141 | 144 | 147 | 160 | 202 |
| | 全国 | 100 | 100 | 101 | 102 | 106 | 112 | 118 | 124 | 128 | 131 | 133 | 135 | 138 | 147 | 160 | 187 |
| 全用途 | 滋賀県 | 100 | 100 | 101 | 104 | 110 | 121 | 130 | 138 | 143 | 149 | 153 | 157 | 162 | 169 | 198 | 281 |
| | 全国 | 100 | 101 | 102 | 105 | 112 | 122 | 131 | 138 | 143 | 147 | 150 | 154 | 168 | 181 | 194 | 221 |

| 用途 | 年 | 平3 | 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 |
|------------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | (1991) | (1992) | (1993) | (1994) | (1995) | (1996) | (1997) | (1998) | (1999) | (2000) | (2001) | (2002) | (2003) | (2004) | (2005) | (2006) |
| 住宅地 | 滋賀県 | 281 | 265 | 249 | 248 | 244 | 235 | 232 | 228 | 221 | 213 | 204 | 190 | 177 | 168 | 163 | 163 |
| | 全国 | 231 | 223 | 215 | 212 | 210 | 207 | 206 | 203 | 197 | 192 | 185 | 177 | 169 | 161 | 155 | 151 |
| 宅地見込地 | 滋賀県 | 388 | 362 | 338 | 337 | 328 | 316 | 310 | 300 | 288 | 271 | 256 | 230 | 203 | 188 | 180 | 177 |
| | 全国 | 247 | 245 | 241 | 242 | 241 | 240 | 239 | 236 | 230 | 222 | 213 | 200 | 185 | 171 | 159 | 151 |
| 商業地 | 滋賀県 | 317 | 293 | 258 | 246 | 229 | 211 | 201 | 189 | 176 | 163 | 151 | 136 | 121 | 112 | 108 | 108 |
| | 全国 | 230 | 218 | 202 | 188 | 175 | 163 | 155 | 147 | 137 | 128 | 120 | 111 | 103 | 96 | 92 | 90 |
| 準工業地 | 滋賀県 | 328 | 306 | 277 | 273 | 263 | 249 | 239 | 229 | 217 | 202 | 187 | 170 | 154 | 143 | 137 | 135 |
| | 全国 | 265 | 253 | 240 | 233 | 227 | 220 | 216 | 211 | 202 | 193 | 182 | 171 | 159 | 149 | 141 | 137 |
| 工業地 | 滋賀県 | 264 | 258 | 253 | 252 | 245 | 235 | 230 | 224 | 214 | 202 | 190 | 170 | 149 | 135 | 126 | 121 |
| | 全国 | 182 | 181 | 178 | 177 | 174 | 172 | 170 | 167 | 163 | 158 | 152 | 144 | 134 | 125 | 118 | 113 |
| 調整区域内 宅 | 滋賀県 | 204 | 200 | 193 | 192 | 190 | 185 | 183 | 182 | 179 | 174 | 169 | 161 | 151 | 144 | 139 | 137 |
| | 全国 | 195 | 193 | 189 | 188 | 187 | 185 | 185 | 183 | 179 | 174 | 168 | 161 | 152 | 143 | 136 | 131 |
| 全用途 | 滋賀県 | 277 | 261 | 243 | 240 | 233 | 223 | 219 | 213 | 205 | 195 | 185 | 171 | 157 | 148 | 142 | 141 |
| | 全国 | 227 | 219 | 209 | 205 | 200 | 195 | 192 | 188 | 181 | 175 | 167 | 159 | 150 | 142 | 136 | 133 |

住宅地・商業地の、近畿府県および圏域別・都市規模別の平均変動率を第9表で見ると、3大都市圏では、名古屋圏の住宅地を除いて地価が上昇または横ばいとなりましたが、地方圏では、下落幅は縮小しているものの依然として下落が続いています。

近畿府県で見ると、滋賀県は、住宅地では大阪府に次いで下落幅は小さく、商業地では、大阪府、京都府に次いで上昇しています。

第9表 近畿府県および圏域別・都市規模別の平均変動率（住宅地・商業地）

| （住宅地） | | | | | | （商業地） | | | | | |
|---------|-----|-----|-----|-----|-----|---------|------|------|-----|-----|-----|
| 府県・圏域名 | 平14 | 平15 | 平16 | 平17 | 平18 | 府県・圏域名 | 平14 | 平15 | 平16 | 平17 | 平18 |
| 滋賀県 | 6.7 | 7.0 | 4.9 | 3.0 | 0.4 | 滋賀県 | 9.8 | 10.9 | 7.3 | 4.3 | 0.1 |
| 京都府 | 6.0 | 7.0 | 6.6 | 4.3 | 0.8 | 京都府 | 8.1 | 8.6 | 7.1 | 4.0 | 3.1 |
| 大阪府 | 8.5 | 8.6 | 6.6 | 3.9 | 0.0 | 大阪府 | 11.2 | 10.7 | 7.7 | 3.4 | 4.7 |
| 兵庫県 | 8.4 | 8.5 | 6.5 | 4.1 | 1.4 | 兵庫県 | 10.3 | 10.4 | 8.6 | 5.8 | 2.5 |
| 奈良県 | 6.7 | 7.3 | 6.5 | 3.6 | 1.5 | 奈良県 | 10.8 | 10.0 | 8.8 | 5.0 | 2.2 |
| 和歌山県 | 4.0 | 4.4 | 4.4 | 4.8 | 3.9 | 和歌山県 | 7.0 | 7.9 | 7.8 | 7.5 | 5.9 |
| 全国計 | 4.3 | 4.8 | 4.6 | 3.8 | 2.3 | 全国計 | 7.2 | 7.4 | 6.5 | 5.0 | 2.1 |
| 東京圏 | 6.1 | 5.6 | 4.3 | 2.4 | 0.7 | 東京圏 | 6.9 | 5.8 | 3.9 | 1.5 | 3.9 |
| 大阪圏 | 8.9 | 8.9 | 6.8 | 3.7 | 0.0 | 大阪圏 | 10.8 | 10.3 | 7.6 | 3.3 | 3.6 |
| 名古屋圏 | 5.3 | 5.6 | 1.0 | 2.5 | 0.1 | 名古屋圏 | 8.8 | 7.6 | 5.2 | 2.1 | 2.4 |
| 三大都市圏計 | 6.8 | 6.6 | 5.0 | 2.8 | 0.4 | 三大都市圏計 | 8.2 | 7.3 | 5.0 | 2.1 | 3.6 |
| 50万都市地域 | 5.7 | 6.3 | 6.0 | 4.5 | 2.6 | 50万都市地域 | 9.1 | 8.9 | 7.3 | 5.0 | 1.0 |
| 30万都市地域 | 4.8 | 6.0 | 6.3 | 5.6 | 4.1 | 30万都市地域 | 10.1 | 10.6 | 9.9 | 8.1 | 5.2 |
| その他都市地域 | 3.0 | 3.8 | 4.0 | 3.8 | 3.1 | その他都市地域 | 5.9 | 6.6 | 6.6 | 6.0 | 4.8 |
| 地方圏 | 3.4 | 4.3 | 4.4 | 4.1 | 3.1 | 地方圏 | 6.8 | 7.4 | 7.1 | 6.1 | 4.3 |