

平成24年地価公示に見る 滋賀県の地価の概要について

地価公示制度の概要	1
平成24年地価公示（滋賀県）の実施概要	2
第1表 市町別・用途別標準地設定数	
平成24年地価公示結果（滋賀県）の概要	
1 平成24年地価公示結果の特徴	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 用途別平均価格および平均変動率の推移	
3 市町別平均価格および平均変動率	7
第4-1表 市町別平均価格および平均変動率（住宅地・商業地）	
第4-2表 市町別平均価格および平均変動率（準工業地・工業地）	
第4-3表 市町別平均価格および平均変動率（調整区域内宅地・全用途）	
4 地点別価格順位および変動率順位	11
第5表 地点別価格順位および変動率順位（上位10地点）	
5 全国との比較	13
第6表 用途別平均変動率の推移（滋賀県・全国）	
第7表 近畿府県および圏域別の平均変動率（住宅地・商業地）	

地価公示制度の概要

1. 地価公示

地価公示とは、地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、毎年1月1日時点で、標準地の地価の正常な価格を算定して公示する制度で、昭和45年から（滋賀県では昭和49年から）実施されています。

また、地価公示は、適正な地価の形成に寄与することを目的として、都道府県が実施する地価調査とともに、一般の土地取引価格の指標、公共事業用地の取得価格算定の規準、相続税や固定資産税評価の目安、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格審査の規準等、土地の適正な価格を判定する客観的な目安として活用されており、その価格は、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。

なお、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 26,000地点(標準地)	毎年7月1日 22,460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割程度を用途</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割程度を用途</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 標準地：343地点 うち林地：なし	県内全域 基準地：381地点 うち林地：3地点	県内全域	県内全域 約5,800地点

平成 24 年地価公示（滋賀県）の実施概要

1. 対象区域 滋賀県内 13 市 6 町を対象
2. 価格時点 平成 24 年 1 月 1 日現在
3. 標準地設定数 343 地点（市町別・用途別の設定数は第 1 表のとおり）

標準地設定数は前年と同数。ただし、標準地設定の原則（ 代表性、 中庸性、 安定性、 確定性 ）に照らし点検が行われた結果、次の 6 地点について以下の変更が行われました。

選定替：大津 5-5、栗東 10-1、甲賀-3、滋賀日野-3

廃止：大津 5-19

新設：大津-48

第 1 表 市町別・用途別標準地設定数

用途 市町名	市 街 化 区 域					区 市 域 街 内 化 宅 調 地 整	非 線 引 区 域					区 都 市 計 外 画	計
	住 宅 地	商 業 地	準 工 業 地	工 業 地	計		住 宅 地	商 業 地	準 工 業 地	工 業 地	計		
大津市	48	18(1)	3	2	71(1)	10							81(1)
彦根市	16	7	3	2	28	3							31
長浜市	8	5	1		14	5	6	3			9	1	29
近江八幡市	9	2		1	12	2							14
草津市	12	6	3	1	22	1							23
守山市	8	6		1	15	1							16
栗東市	9	3	1	1	14	1(1)							15(1)
甲賀市	8(1)	4		1	13(1)	6	4	1			5		24(1)
野洲市	6	2		1	9	3							12
湖南市	9	2	1	1	13	3							16
高島市							10	3			13		13
東近江市	13	6	1	1	21	5	4				4	1	31
米原市	4		1		5	3	4	2			6		14
蒲生郡	日野町	3(1)	1		5(1)	2							7(1)
	竜王町					2							2
愛知郡	愛荘町						3	2			5		5
犬上郡	豊郷町						2	1			3		3
	甲良町						2	1			3		3
	多賀町	2	1			3	1						4
滋賀県計	155(2)	63(1)	14	13	245(3)	48(1)	35	13			48	2	343(4)
市計	150(1)	61(1)	14	12	237(2)	43(1)	28	9			37	2	319(3)
町計	5(1)	2		1	8(1)	5	7	4			11		24(1)

（ ）内は選定替地点数

平成 24 年地価公示結果（滋賀県）の概要

1 . 地価公示結果の特徴

平成 24 年地価公示に見る滋賀県の地価は、全用途平均の平均変動率 1.3%(前年 2.5%) となり、平成 21 年以降 4 年連続で下落を示す結果となりましたが、その下落率は縮小しました。

用途別に平均変動率を見ると、住宅地 1.2%(前年 2.3%)、商業地 1.4%(前年 3.1%)、準工業地 1.6%(前年 3.1%)、工業地 1.4%(前年 2.2%)、調区内宅地 1.4%(前年 2.0%) と全ての用途において下落しましたが、下落率は前年に引き続き縮小しました。

市町ごとの全用途平均変動率を見ると、全市町で引続き下落しているものの、下落率 1% 未満の市町が、草津市 0.2%(前年 2.6%)、栗東市 0.7%(前年 2.1%)、竜王町 0.7%(前年 1.4%)、守山市 0.8%(前年 2.2%)、野洲市 0.9%(前年 1.8%) と、県南部地域を中心に 5 市町みられました。一方 2% 超は高島市 2.2%(前年 3.2%) と彦根市 2.1%(前年 2.7%) の 2 市のみでした。

全県の動きを地点数で見ると、前年からの継続地点 338 地点(住宅地 188 地点、商業地 76 地点、準工業地 14 地点、工業地 13 地点、調整区域内宅地 47 地点)のうち、下落が 313 地点、横ばいが 21 地点(住宅地 12 地点、商業地 8 地点、準工業地 1 地点)、上昇が 4 地点(住宅地及び商業地各 2 地点)となりました。上昇地点が現れるのは平成 20 年以来 4 年ぶりのことです。更に下落地点の 9 割を超える地点において下落率は縮小となりました。

この背景としては、景気の回復がなかなか進まない中であっても、地価の調整が一巡しつつあることや、特に大津・南部地域における大都市圏近郊都市としての底堅い住宅需要の存在、更にはマンションの在庫調整の進捗等に伴う用地需要の回復等が考えられます。

他方、地域の衰退や利便性の低さ等から需要が弱く調整になお時間を要するとみられる地域では、下落率が拡大した地点や下落率縮小のペースが緩慢な地点もあり、地価の動きに二極化が進んでいることがうかがえます。

2 . 用途別平均価格および平均変動率

- 用途別の平均価格および平均変動率を第 2 表、第 3 表で見ると、住宅地、商業地、準工業地、工業地、調区内宅地の全用途において 4 年連続で地価が下落しましたが、下落率は縮小し、全用途平均変動率は 1.3%(前年 2.5%) でした。

- 用途別の平均変動率を見ると、準工業地の下落率が最も大きく 1.6%（前年 3.1%）、次いで商業地 1.4%（前年 3.1%）、工業地 1.4%（前年 2.2%）、調区内宅地 1.4%（前年 2.0%）、住宅地 1.2%（前年 2.3%）の順となっています。

(1) 住宅地

- 雇用や所得等の先行きは不透明で、住宅の購入には慎重にならざるを得ない状況が続いていますが、それでも利便性や快適性が高く相応の需要が見込める地域では、ここ数年の下落を経て、地価はその下げ幅を縮小し、特に大津・南部地域の一部には上昇する地点も現れました。他方、人口が減少していたり、利便性の低い地域等では、恒常的に需要が弱く、地価の下げ幅は全体として縮小傾向にあるものの、郡部等の一部では下落率が拡大する地点もみられました。

(2) 商業地

- 事務所や店舗等のテナント市場は一部の地域やショッピングセンター等を除き、厳しい状況が続いており、マンション用地需要も在庫調整の進捗に伴って回復の兆しがみられるものの未だ本格化するまでには至っていません。しかし大津・南部地域の駅前商業地域やマンション適地では、ここ数年の厳しい下落を経て、漸く下げ止まりの兆候がみられ、中には上昇する地点も現れました。他方、湖北や湖東、高島地域等では、前年を上回る下落を示した地点もあります。
- 既存の商業地域の中には地域としての集客が困難となり、徐々に店舗数を減らしている地域が多く、このような地域ではその価格水準が背後の住宅地域のそれに近づいています。

(3) 準工業地

- 幹線道路沿いにおいては様々な業種・業態の店舗展開がみられますが、集客力のある施設の出店の有無がその地域の商況、引いては地価を左右します。したがって近年有力店舗が出店した地域では比較的地価は底堅く、老朽化し陳腐化した店舗の多い地域においては下落基調が強まる傾向にあります。また有力企業の出店希望地域は大津・南部地域に集中していることから、当該用途においても県内地価に二極化の動きがみられます。

(4) 工業地

- このところの円高進行や欧州における政府債務危機、更には電力供給の制約や新興国との競合等、製造業とりわけ輸出産業を取り巻く環境には厳しいものがありました。そのような中、多くの企業では生産拠点の統合や集約、更には海外移転などによる対策が進められており、国内の生産能力を拡充する方向には進んでいません。但し、県内の工業地域は高速道路等の輸送手段が充実し、消費地との接近性に恵まれている等競争力があることに加え、近年工業団地等の市中在庫がほぼ一掃していたこと等もあり、下落圧力はさほど大きくないものとみられます。

(5) 調整区域内宅地

- 高齢化や人口減少等が進む主に郡部域の農家住宅地域等では、その需要の弱さから地価は恒常的に弱含んでいます。周辺に大規模商業施設が進出した地域や、公益施設の整備が進む地域等では下げ止まる兆候もみられます。また調区内の造成団地については、その利便性、快適性等の差によりやはり地価に二極化の動きがみられます。

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	191 (190)	188 (187)	55,700 (56,000)	1.2 (2.3)	2 (0)	12 (0)	174 (187)
商 業 地	77 (78)	76 (75)	90,800 (91,400)	1.4 (3.1)	2 (0)	8 (0)	66 (75)
準 工 業 地	14 (14)	14 (14)	68,500 (69,400)	1.6 (3.1)	0 (0)	1 (0)	13 (14)
工 業 地	13 (13)	13 (13)	25,100 (25,400)	1.4 (2.2)	0 (0)	0 (0)	13 (13)
調整区域内宅地	48 (48)	47 (48)	22,700 (23,100)	1.4 (2.0)	0 (0)	0 (0)	47 (48)
全 用 途	343 (343)	338 (337)	58,300 (58,900)	1.3 (2.5)	4 (0)	21 (0)	313 (337)

平均価格：各用途内における総地点の価格の和を当該総地点数で除したもの

平均変動率：各用途内における継続地点数の変動率の和を当該継続地点数で除したもの

下段()内は、前年の値。

第3表 用途別平均価格および平均変動率の推移

用途 年	住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		調整区域内宅地		全用途	
	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
昭和49	31,400	-	13,600	-	100,400	-	39,800	-	22,900	-	9,900	-	45,300	-
50	25,800	7.7	10,000	11.8	78,300	9.6	32,300	9.3	16,800	11.3	8,240	7.4	34,800	8.3
51	26,200	0.3	10,100	1.3	78,400	0.3	32,600	0.9	16,800	0.2	8,260	0.2	35,000	0.0
52	26,600	1.2	10,200	1.0	78,700	0.3	32,900	0.7	16,800	0.5	8,300	0.1	35,300	0.7
53	27,800	2.5	10,700	4.3	79,700	1.3	33,300	1.4	16,800	0.0	8,300	0.7	36,100	1.7
54	30,500	4.8	15,500	8.4	81,300	2.5	34,500	3.5	17,000	1.2	8,590	2.3	38,100	3.5
55	36,000	8.4	18,800	4.5	88,600	5.5	37,200	6.1	17,600	2.8	9,300	4.2	42,400	6.4
56	42,400	11.2	20,700	11.1	102,600	7.2	50,200	10.5	22,100	7.4	11,100	6.8	49,600	9.2
57	47,400	8.1	26,700	7.3	114,200	5.6	60,000	7.4	23,400	6.6	12,600	5.5	55,500	6.9
58	57,700	5.5	27,200	4.5	139,800	4.2	68,200	5.8	29,700	4.4	18,100	3.7	67,800	4.8
59	61,000	4.3	28,100	3.4	152,900	4.2	73,800	4.6	30,700	3.8	19,300	3.2	73,000	4.0
60	63,800	3.3	29,100	3.4	164,000	3.6	79,100	3.6	31,700	3.1	20,700	2.4	77,500	3.2
61	66,200	2.8	30,100	3.1	180,400	3.6	82,600	4.1	34,600	3.1	21,600	2.1	82,600	2.9
62	68,100	2.8	30,900	2.6	189,400	4.0	90,300	4.4	34,500	3.2	22,700	2.0	86,200	3.0
63	71,400	3.7	32,900	6.2	207,900	6.4	101,500	6.3	37,500	3.3	23,500	2.6	92,900	4.2
平成元	80,100	8.6	37,600	13.7	268,700	18.2	126,600	20.5	40,600	7.3	25,900	4.2	113,000	10.4
2	117,300	37.0	57,900	48.2	426,300	48.6	220,300	62.8	60,200	41.2	36,900	17.9	174,600	36.9
3	148,700	25.8	75,000	27.9	547,000	31.0	288,400	28.9	82,200	39.1	44,300	13.1	224,200	24.5
4	132,600	7.3	-	-	482,300	8.9	243,500	8.3	79,000	3.7	42,600	2.6	199,400	6.6
5	117,600	10.9	-	-	398,600	16.5	202,900	15.1	88,100	3.6	42,600	3.8	173,300	10.9
6	92,600	3.8	-	-	343,700	9.7	175,100	7.7	81,600	2.1	43,200	2.0	142,100	5.1
7	94,900	0.1	-	-	273,400	5.1	170,600	1.6	82,600	0.6	43,000	0.1	135,400	1.2
8	89,100	4.3	-	-	236,100	10.1	154,500	8.0	76,700	6.7	41,400	2.9	121,800	5.9
9	87,100	1.7	-	-	216,500	6.0	143,900	5.6	73,100	4.4	40,600	1.2	115,400	3.0
10	86,000	1.4	-	-	195,500	6.7	135,200	4.9	71,700	4.1	39,800	1.1	108,500	3.0
11	83,400	2.5	-	-	173,700	8.1	124,100	7.1	67,100	5.9	38,500	2.0	100,800	4.2
12	80,300	3.5	-	-	154,700	8.3	114,300	7.2	61,700	7.5	36,900	2.9	93,300	4.9
13	76,400	4.1	-	-	139,900	7.6	104,400	7.7	56,100	8.3	34,600	2.9	86,600	5.1
14	71,000	6.2	-	-	124,200	9.8	94,500	9.4	49,500	11.9	32,400	5.0	78,900	7.3
15	64,700	8.0	-	-	107,900	11.6	83,300	11.6	41,700	15.9	29,400	7.1	70,300	9.3
16	60,200	6.5	-	-	98,700	8.9	75,500	9.7	33,300	12.0	27,300	5.9	64,600	7.3
17	57,400	4.3	-	-	91,900	5.7	71,900	6.2	30,400	8.7	25,900	4.3	60,800	4.9
18	56,200	1.9	-	-	89,800	2.4	70,200	2.7	28,700	5.3	25,100	2.4	59,400	2.3
19	57,300	1.2	-	-	94,000	2.1	70,400	1.9	29,500	0.7	24,200	0.7	61,300	1.1
20	59,700	1.8	-	-	100,800	3.6	73,200	3.3	29,300	1.6	24,200	0.0	63,800	2.0
21	59,100	1.1	-	-	98,000	1.7	74,300	1.1	29,100	0.9	24,000	1.1	62,800	1.2
22	57,000	3.4	-	-	93,300	4.8	71,700	4.3	27,700	3.3	23,300	2.5	60,300	3.6
23	56,000	2.3	-	-	91,400	3.1	69,400	3.1	25,400	2.2	23,100	2.0	58,900	2.5
24	55,700	1.2	-	-	90,800	1.4	68,500	1.6	25,100	1.4	22,700	1.4	58,300	1.3

平均価格：各用途内における総地点の価格の和を当該総地点数で除したもの

平均変動率：各用途内における継続地点数の変動率の和を当該継続地点数で除したもの

3. 市町別平均価格および平均変動率

- 用途別・市町別の平均価格および平均変動率については、第4-1表～第4-3表のとおりとなっています。
- 住宅地では、前年に引き続き全市町で下落となっており、それぞれ大津市(1.1%)、彦根市(1.7%)、長浜市(1.4%)、近江八幡市(1.3%)、草津市(0.2%)、守山市(0.4%)、栗東市(0.6%)、甲賀市(1.7%)、野洲市(0.7%)、湖南市(1.7%)、高島市(2.0%)、東近江市(1.1%)、米原市(1.4%)、日野町(1.3%)、愛荘町(1.1%)、豊郷町(0.7%)、多賀町(1.6%)で、甲良町(0.9%)を除く17市町で下落率が縮小しました。
- 商業地では、4年ぶりに上昇に転じた草津市(0.1%)を除き17市町で下落となっており、そのうち大津市(1.0%)、彦根市(3.1%)、長浜市(1.4%)、近江八幡市(1.6%)、守山市(1.2%)、栗東市(1.0%)、甲賀市(1.6%)、野洲市(1.1%)、湖南市(1.9%)、高島市(2.9%)、東近江市(1.4%)、米原市(1.5%)、日野町(2.3%)、愛荘町(1.6%)、豊郷町(1.9%)、多賀町(1.8%)で、甲良町(1.8%)を除く16市町で下落率が縮小しました。

第4-1表 市町別平均価格および平均変動率（住宅地・商業地）

用途名 市町名		住宅地				商業地			
		全地点数	継続 地点数	平均価格	平均変動率	全地点数	継続 地点数	平均価格	平均変動率
大津市	48 (47)	47 (47)	80,200 (80,600)	1.1 (2.5)	18 (19)	17 (19)	139,400 (136,200)	1.0 (3.7)	
彦根市	16 (16)	16 (16)	50,900 (51,800)	1.7 (2.5)	7 (7)	7 (7)	84,500 (87,300)	3.1 (3.3)	
長浜市	14 (14)	14 (14)	35,200 (35,600)	1.4 (2.0)	9 (9)	9 (9)	56,800 (57,600)	1.4 (2.1)	
近江八幡市	9 (9)	9 (9)	57,400 (58,200)	1.3 (2.3)	2 (2)	2 (2)	130,500 (132,500)	1.6 (2.6)	
草津市	12 (12)	12 (12)	95,700 (95,800)	0.2 (2.0)	6 (6)	6 (6)	168,300 (168,000)	0.1 (3.6)	
守山市	8 (8)	8 (8)	79,900 (80,100)	0.4 (2.0)	6 (6)	6 (6)	98,400 (99,600)	1.2 (2.6)	
栗東市	9 (9)	9 (9)	80,700 (81,200)	0.6 (1.8)	3 (3)	3 (3)	81,300 (82,200)	1.0 (2.7)	
甲賀市	12 (12)	11 (12)	27,700 (28,200)	1.7 (2.8)	5 (5)	5 (4)	47,500 (48,300)	1.6 (3.3)	
野洲市	6 (6)	6 (6)	67,900 (68,300)	0.7 (1.6)	2 (2)	2 (1)	98,500 (99,700)	1.1 (2.9)	
湖南市	9 (9)	9 (9)	45,100 (45,900)	1.7 (2.5)	2 (2)	2 (2)	56,800 (57,900)	1.9 (3.6)	
高島市	10 (10)	10 (10)	21,400 (21,800)	2.0 (2.8)	3 (3)	3 (3)	39,000 (40,200)	2.9 (4.6)	
東近江市	18 (18)	18 (16)	35,100 (35,500)	1.1 (2.1)	6 (6)	6 (5)	66,200 (67,300)	1.4 (2.7)	
米原市	8 (8)	8 (7)	28,400 (28,800)	1.4 (1.9)	2 (2)	2 (2)	19,300 (19,600)	1.5 (2.2)	
蒲生郡	日野町	3 (3)	2 (3)	23,200 (23,400)	1.3 (2.8)	1 (1)	1 (1)	34,100 (34,900)	2.3 (3.1)
	竜王町								
愛知郡	愛荘町	3 (3)	3 (3)	24,800 (25,100)	1.1 (1.4)	2 (2)	2 (2)	32,500 (33,100)	1.6 (2.2)
犬上郡	豊郷町	2 (2)	2 (2)	13,700 (13,800)	0.7 (1.4)	1 (1)	1 (1)	25,400 (25,900)	1.9 (2.6)
	甲良町	2 (2)	2 (2)	11,600 (11,700)	0.9 (0.9)	1 (1)	1 (1)	16,800 (17,100)	1.8 (1.7)
	多賀町	2 (2)	2 (2)	21,400 (21,800)	1.6 (2.2)	1 (1)	1 (1)	33,500 (34,100)	1.8 (3.1)
滋賀県計		191 (190)	188 (187)	55,700 (56,000)	1.2 (2.3)	77 (78)	76 (75)	90,800 (91,400)	1.4 (3.1)
市計		179 (178)	177 (175)	58,100 (58,500)	1.2 (2.3)	71 (72)	70 (69)	96,000 (96,600)	1.4 (3.2)
町計		12 (12)	11 (12)	19,800 (20,000)	1.1 (1.8)	6 (6)	6 (6)	29,100 (29,700)	1.8 (2.5)

()内は前年の値で、前年平均価格には、廃止・選定替地点を含む。

第4-2表 市町別平均価格および平均変動率（準工業地・工業地）

用途名 市町名		準工業地				工業地			
		全地点数	継続 地点数	平均価格	平均変動率	全地点数	継続 地点数	平均価格	平均変動率
大津市	3 (3)	3 (3)	83,400 (84,800)	1.7 (3.7)	2 (2)	2 (2)	33,500 (34,000)	1.5 (2.2)	
彦根市	3 (3)	3 (3)	55,200 (56,500)	2.3 (2.9)	2 (2)	2 (2)	24,000 (24,600)	2.5 (2.8)	
長浜市	1 (1)	1 (1)	64,800 (66,000)	1.8 (2.5)					
近江八幡市					1 (1)	1 (1)	19,900 (20,100)	1.0 (2.0)	
草津市	3 (3)	3 (3)	95,200 (95,300)	0.2 (3.0)	1 (1)	1 (1)	39,200 (39,700)	1.3 (2.5)	
守山市					1 (1)	1 (1)	31,200 (31,700)	1.6 (2.2)	
栗東市	1 (1)	1 (1)	71,400 (72,300)	1.2 (2.6)	1 (1)	1 (1)	31,200 (31,400)	0.6 (2.2)	
甲賀市					1 (1)	1 (1)	9,900 (10,000)	1.0 (2.0)	
野洲市					1 (1)	1 (1)	22,700 (23,100)	1.7 (2.1)	
湖南市	1 (1)	1 (1)	56,600 (58,400)	3.1 (4.3)	1 (1)	1 (1)	19,500 (19,700)	1.0 (2.0)	
高島市									
東近江市	1 (1)	1 (1)	22,500 (22,800)	1.3 (2.1)	1 (1)	1 (1)	23,100 (23,500)	1.7 (2.1)	
米原市	1 (1)	1 (1)	41,600 (42,600)	2.3 (3.2)					
蒲生郡	日野町				1 (1)	1 (1)	14,100 (14,200)	0.7 (2.1)	
	竜王町								
愛知郡	愛荘町								
犬上郡	豊郷町								
	甲良町								
	多賀町								
滋賀県計		14 (14)	14 (14)	68,500 (69,400)	1.6 (3.1)	13 (13)	13 (13)	25,100 (25,400)	1.4 (2.2)
市計		14 (14)	14 (14)	68,500 (69,400)	1.6 (3.1)	12 (12)	12 (12)	26,000 (26,400)	1.5 (2.3)
町計						1 (1)	1 (1)	14,100 (14,200)	0.7 (2.1)

()内は前年の値で、前年平均価格には、廃止・選定替地点を含む。

第4-3表 市町別平均価格および平均変動率（調整区域内宅地・全用途）

用途名 市町名		調整区域内宅地				全用途			
		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)	30,300 (30,800)	1.5 (2.3)	81 (81)	79 (81)	86,200 (86,500)	1.2 (2.8)	
彦根市	3 (3)	3 (3)	23,400 (23,800)	1.5 (2.2)	31 (31)	31 (31)	54,500 (55,800)	2.1 (2.7)	
長浜市	5 (5)	5 (5)	18,800 (19,100)	1.5 (1.8)	29 (29)	29 (29)	40,100 (40,600)	1.5 (2.0)	
近江八幡市	2 (2)	2 (2)	30,800 (31,200)	1.3 (1.9)	14 (14)	14 (14)	61,400 (62,200)	1.3 (2.3)	
草津市	1 (1)	1 (1)	31,100 (31,500)	1.3 (1.9)	23 (23)	23 (23)	109,300 (109,400)	0.2 (2.6)	
守山市	1 (1)	1 (1)	30,900 (31,200)	1.0 (1.0)	16 (16)	16 (16)	80,700 (81,300)	0.8 (2.2)	
栗東市	1 (1)	(1)	21,200 (21,600)	(2.3)	15 (15)	14 (15)	73,000 (73,500)	0.7 (2.1)	
甲賀市	6 (6)	6 (6)	15,700 (15,900)	1.2 (2.1)	24 (24)	23 (23)	28,100 (28,600)	1.5 (2.6)	
野洲市	3 (3)	3 (3)	21,700 (21,900)	0.9 (1.5)	12 (12)	12 (11)	57,700 (58,200)	0.9 (1.8)	
湖南市	3 (3)	3 (3)	26,600 (27,000)	1.7 (2.9)	16 (16)	16 (16)	42,200 (43,000)	1.8 (2.8)	
高島市					13 (13)	13 (13)	25,400 (26,100)	2.2 (3.2)	
東近江市	5 (5)	5 (5)	16,400 (16,800)	2.2 (1.9)	31 (31)	31 (28)	37,300 (37,900)	1.4 (2.2)	
米原市	3 (3)	3 (3)	30,800 (31,200)	1.3 (1.9)	14 (14)	14 (13)	28,500 (29,000)	1.4 (2.1)	
蒲生郡	日野町	2 (2)	2 (2)	13,300 (13,500)	1.2 (1.9)	7 (7)	6 (7)	20,600 (20,900)	1.3 (2.5)
	竜王町	2 (2)	2 (2)	14,800 (14,900)	0.7 (1.4)	2 (2)	2 (2)	14,800 (14,900)	0.7 (1.4)
愛知郡	愛荘町					5 (5)	5 (5)	27,900 (28,300)	1.3 (1.7)
犬上郡	豊郷町					3 (3)	3 (3)	17,600 (17,800)	1.1 (1.8)
	甲良町					3 (3)	3 (3)	13,300 (13,500)	1.2 (1.1)
	多賀町	1 (1)	1 (1)	9,300 (9,400)	1.2 (1.6)	4 (4)	4 (4)	21,400 (21,800)	1.6 (2.3)
滋賀県計		48 (48)	47 (48)	22,700 (23,100)	1.4 (2.0)	343 (343)	338 (337)	58,300 (58,900)	1.3 (2.5)
市計		43 (43)	42 (43)	23,900 (24,200)	1.5 (2.1)	319 (319)	315 (313)	61,200 (61,700)	1.3 (2.5)
町計		5 (5)	5 (5)	13,100 (13,200)	1.0 (1.6)	24 (24)	23 (24)	20,500 (20,800)	1.3 (1.9)

()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。

4. 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5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15年から10年連続して「草津-1」で、商業地は、「大津5-6」が5年連続で最高価格地点となっています。
- 住宅地では、継続地点188地点中174地点で下落し、最も下落した「滋賀高島-6」では対前年変動率 3.3%となりました。
- 商業地についても、継続地点76地点中66地点で下落し、最も下落した「彦根5-3」では対前年変動率 4.3%となりました。

第5表 地点別 価格順位および変動率（上昇・下落）順位 （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24年 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	前年の状況		
							順位	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	草津-1	草津市	野村1丁目上羽高10番13		150,000	0.0	1	150,000	1.3
2	大津-14	大津市	梅林1丁目月見坂910番19		135,000	0.7	2	136,000	1.4
3	大津-16	大津市	朝日が丘1丁目梅林838番28		124,000	0.8	3	125,000	1.6
4	大津-41	大津市	石場字後田28番9		118,000	2.6	6	115,000	0.9
4	草津-9	草津市	平井1丁目字十町田18番5		118,000	0.0	4	118,000	1.7
6	栗東-5	栗東市	縷6丁目342番30		116,000	0.0	5	116,000	1.7
7	大津-45	大津市	京町2丁目407番		112,000	0.0	7	112,000	0.9
8	草津-4	草津市	若竹町字淵ヶ上264番40		110,000	0.0	8	110,000	1.8
8	草津-5	草津市	野路町字下北池2429番7		110,000	0.0	8	110,000	1.8
10	大津-13	大津市	竜が丘字大岩468番23		108,000	0.0	10	108,000	0.9

(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24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5-6	大津市	梅林1丁目167番外		289,000	0.0	1	289,000	5.9
2	草津5-4	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外		246,000	1.7	2	242,000	2.4
3	草津5-5	草津市	西洪川1丁目字丸ノ内763番5		236,000	0.0	3	236,000	4.1
4	大津5-18	大津市	馬場2丁目字西柳川252番8		233,000	1.3	3	236,000	4.8
5	草津5-1	草津市	大路1丁目字西浦721番4		205,000	1.0	5	207,000	5.0
6	大津5-7	大津市	大萱1丁目3505番2		190,000	1.6	6	193,000	4.5
7	大津5-11	大津市	におの浜2丁目1番36		186,000	2.2	7	182,000	2.2
8	大津5-14	大津市	粟津町1114番20		169,000	0.0	8	169,000	2.9
9	大津5-2	大津市	中央3丁目310番1外		166,000	1.8	8	169,000	4.5
10	大津5-10	大津市	皇子が丘2丁目字中ノ田239番1		159,000	1.2	10	161,000	4.2

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24年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津 - 41	大津市	石場字後田28番9		2.6	118,000	4	0.9	115,000
2	草津 - 12	草津市	橋岡町字池ノ下3番49		1.4	95,300	73	2.1	94,000
3	大津 - 13	大津市	竜が丘字大岩468番23		0.0	108,000	6	0.9	108,000
3	大津 - 27	大津市	大萱5丁目字田葎2772番47		0.0	104,000	47	1.9	104,000
3	大津 - 45	大津市	京町2丁目407番		0.0	112,000	5	0.9	112,000
3	長浜 - 5	長浜市	朝日町字五反田1206番		0.0	71,300	10	1.1	71,300
3	草津 - 1	草津市	野村1丁目字上羽高10番13		0.0	150,000	13	1.3	150,000
3	草津 - 4	草津市	若竹町字淵ヶ上264番40		0.0	110,000	40	1.8	110,000
3	草津 - 5	草津市	野路町字下北池2429番7		0.0	110,000	40	1.8	110,000
3	草津 - 7	草津市	野路5丁目字萩之里1497番		0.0	66,700	24	1.5	66,700
3	草津 - 9	草津市	平井1丁目字十町田18番5		0.0	118,000	34	1.7	118,000
3	守山 - 4	守山市	今宿2丁目字西浦268番39		0.0	99,000	60	2.0	99,000

(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24年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津 5 - 11	大津市	におの浜2丁目1番36		2.2	186,000	10	2.2	182,000
2	草津 5 - 4	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外		1.7	246,000	20	2.4	242,000
3	大津 5 - 1	大津市	今堅田2丁目15番5		0.0	89,000	13	2.2	89,000
3	大津 5 - 6	大津市	梅林1丁目167番外		0.0	289,000	74	5.9	289,000
3	大津 5 - 13	大津市	栄町213番7外		0.0	111,000	24	2.6	111,000
3	大津 5 - 14	大津市	粟津町1114番20		0.0	169,000	36	2.9	169,000
3	大津 5 - 17	大津市	松原町129番8外		0.0	118,000	70	4.8	118,000
3	草津 5 - 3	草津市	野村4丁目字八ノ坪562番1		0.0	131,000	41	3.0	131,000
3	草津 5 - 5	草津市	西渋川1丁目字丸ノ内763番5		0.0	236,000	63	4.1	236,000
3	草津 5 - 6	草津市	上笠4丁目字松木614番2		0.0	103,000	58	3.7	103,000

3. 変動率(下落率)順位表

(1) 住宅地

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年 変動率 (%)	平成24年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	滋賀高島 - 6	高島市	今津町弘川字下野1308番9		3.3	20,700	7	3.6	21,400
2	大津 - 26	大津市	黒津2丁目字横園228番25		3.2	61,000	3	4.4	63,000
3	甲賀 - 8	甲賀市	信楽町江田字小麦生597番外		2.7	21,500	10	3.5	22,100
4	大津 - 46	大津市	南郷4丁目字上山508番54		2.7	44,000	17	3.2	45,200
5	大津 - 36	大津市	下阪本1丁目字南川原1043番1外		2.7	55,100	4	4.1	56,600
6	湖南 - 7	湖南市	岩根字山ノ神833番50		2.6	40,700	16	3.2	41,800
7	長浜 - 10	長浜市	三川町字東川809番外		2.6	18,700	120	2.0	19,200
8	甲賀 - 11	甲賀市	信楽町長野字広芝1369番5		2.5	23,100	2	4.4	23,700
9	大津 - 40	大津市	比叡平1丁目字広小場1070番38		2.5	31,000	1	4.8	31,800
10	大津 - 22	大津市	千町1丁目字岩崎46番9		2.4	70,200	44	2.7	71,900

(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24年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	彦根 5 - 3	彦根市	大東町字南古町412番		4.3	133,000	44	2.8	139,000
2	滋賀高島 5 - 3	高島市	今津町住吉2丁目6番7		3.5	49,000	7	4.7	50,800
3	大津 5 - 8	大津市	長等2丁目614番10		3.5	99,400	8	4.6	103,000
4	彦根 5 - 2	彦根市	小泉町字巴300番32		3.2	74,700	27	3.3	77,200
5	彦根 5 - 6	彦根市	立花町字油屋町222番		3.2	89,100	25	3.4	92,000
6	彦根 5 - 7	彦根市	稲部町字六ノ坪90番5		3.2	67,600	15	3.9	69,800
7	彦根 5 - 5	彦根市	佐和町20番		3.0	82,000	23	3.4	84,500
8	滋賀高島 5 - 2	高島市	安曇川町田中字赤井田43番5外		2.8	37,700	3	5.1	38,800
9	東近江 5 - 3	東近江市	八日市本町613番		2.7	93,500	39	2.9	96,100
10	大津 5 - 9	大津市	京町4丁目字松ヶ枝1078番17		2.6	152,000	1	6.0	156,000

6. 全国との比較

(1) 用途別平均変動率（滋賀県・全国）

- 平成24年の滋賀県と全国平均の地価動向を、用途別平均変動率の推移（第6表）で見ると、滋賀県・全国平均ともに、住宅地、商業地、準工業地、工業地、調区内宅地のすべての用途で、4年連続で下落しました。
- 各用途別に見ると、滋賀県の下落率は、すべての用途で全国平均の下落率よりも小さくなっています。

第6表 用途別平均変動率の推移（滋賀県・全国）

用途 対象年	住宅地		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)	7.7	8.9	11.8	10.6	9.6	9.3	9.3	9.5	11.3	9.5	7.4	10.5	8.3	9.2
51年(1976)	0.3	0.8	1.3	0.5	0.3	0.1	0.9	0.4	0.2	0.1	0.2	0.4	0.0	0.5
52年(1977)	1.2	1.9	1.0	1.6	0.3	0.8	0.7	1.4	0.5	0.7	0.1	0.4	0.7	1.5
53年(1978)	2.5	3.3	4.3	2.9	1.3	1.3	1.4	2.4	0.0	1.0	0.7	0.9	1.7	2.5
54年(1979)	4.8	6.5	8.4	5.8	2.5	3.1	3.5	5.3	1.2	2.7	2.3	2.5	3.5	5.2
55年(1980)	8.4	12.7	4.5	11.4	5.5	6.8	6.1	10.4	2.8	6.2	4.2	5.0	6.4	10.4
56年(1981)	11.2	11.7	11.1	10.9	7.2	6.7	10.5	9.9	7.4	6.5	6.8	5.8	9.2	10.0
57年(1982)	8.1	8.3	7.3	8.2	5.6	5.8	7.4	7.4	6.6	5.5	5.5	5.3	6.9	7.4
58年(1983)	5.5	5.1	4.5	5.2	4.2	4.0	5.8	4.7	4.4	3.7	3.7	4.0	4.8	4.7
59年(1984)	4.3	3.0	3.4	3.0	4.2	3.5	4.6	3.0	3.8	2.3	3.2	2.5	4.0	3.0
60年(1985)	3.3	2.2	3.4	2.1	3.6	3.8	3.6	2.4	3.1	1.8	2.4	1.7	3.2	2.4
61年(1986)	2.8	2.2	3.1	1.6	3.6	5.1	4.1	2.3	3.1	1.7	2.1	1.3	2.9	2.6
62年(1987)	2.8	7.6	2.6	1.5	4.0	13.4	4.4	6.0	3.2	2.8	2.0	1.2	3.0	7.7
63年(1988)	3.7	25.0	6.2	12.2	6.4	21.9	6.3	18.5	3.3	10.4	2.6	4.8	4.2	21.7
平成元年(1989)	8.6	7.9	13.7	10.0	18.2	10.3	20.5	11.6	7.3	9.3	4.2	5.5	10.4	8.3
2年(1990)	37.0	17.0	48.2	19.9	48.6	16.7	62.8	21.2	41.2	15.2	17.9	11.7	36.9	16.6
3年(1991)	25.8	10.7	27.9	13.1	31.0	12.9	28.9	13.7	39.1	13.5	13.1	10.8	24.5	11.3
4年(1992)	7.3	5.6	-	1.6	8.9	4.0	8.3	3.9	3.7	0.4	2.6	0.4	6.6	4.6
5年(1993)	10.9	8.7	-	3.2	16.5	11.4	15.1	7.9	3.6	4.7	3.8	2.0	10.9	8.4
6年(1994)	3.8	4.7	-	1.2	9.7	11.3	7.7	5.5	2.1	3.7	2.0	0.9	5.1	5.6
7年(1995)	0.1	1.6	-	0.0	5.1	10.0	1.6	3.1	0.6	2.3	0.1	0.1	1.2	3.0
8年(1996)	4.3	2.6	-	0.7	10.1	9.8	8.0	4.1	6.7	3.6	2.9	0.6	5.9	4.0
9年(1997)	1.7	1.6	-	0.6	6.0	7.8	5.6	3.0	4.4	2.8	1.2	0.3	3.0	2.9
10年(1998)	1.4	1.4	-	0.4	6.7	6.1	4.9	2.5	4.1	2.4	1.1	0.4	3.0	2.4
11年(1999)	2.5	3.8	-	2.5	8.1	8.1	7.1	5.0	5.9	4.3	2.0	1.6	4.2	4.6
12年(2000)	3.5	4.1	-	2.9	8.3	8.0	7.2	5.4	7.5	5.0	2.9	2.1	4.9	4.9
13年(2001)	4.1	4.2	-	3.6	7.6	7.5	7.7	5.5	8.3	5.5	2.9	2.5	5.1	4.9
14年(2002)	6.2	5.2	-	5.3	9.8	8.3	9.4	6.6	11.9	7.4	5.0	4.0	7.3	5.9
15年(2003)	8.0	5.8	-	7.0	11.6	8.0	11.6	7.1	15.9	8.5	7.1	4.9	9.3	6.4
16年(2004)	6.5	5.7	-	8.4	8.9	7.4	9.7	6.9	12.0	8.7	5.9	5.5	7.3	6.2
17年(2005)	4.3	4.6	-	8.0	5.7	5.6	6.2	5.5	8.7	7.4	4.3	5.3	4.9	5.0
18年(2006)	1.9	2.7	-	6.3	2.4	2.7	2.7	3.2	5.3	4.9	2.4	4.1	2.3	2.8
19年(2007)	1.2	0.1	-	4.3	2.1	2.3	1.9	0.2	0.7	1.8	0.7	2.7	1.1	0.4
20年(2008)	1.8	1.3	-	3.0	3.6	3.8	3.3	1.5	1.6	0.5	0.0	1.8	2.0	1.7
21年(2009)	1.1	3.2	-	4.6	1.7	4.7	1.1	3.2	0.9	3.0	1.1	2.7	1.2	3.5
22年(2010)	3.4	4.2	-	5.5	4.8	6.1	4.3	4.5	3.3	4.2	2.5	3.7	3.6	4.6
23年(2011)	2.3	2.7	-	4.9	3.1	3.8	3.1	2.9	2.2	3.2	2.0	3.2	2.5	3.0
24年(2012)	1.2	2.3	-	4.7	1.4	3.1	1.6	2.4	1.4	3.2	1.4	3.1	1.3	2.6

網掛け部分は、最大上昇率または最大下落率

(2) 近畿府県および圏域別の平均変動率（住宅地・商業地）

- 住宅地、商業地について、近畿府県および圏域別の平均変動率（第7表）を見ると、近畿府県では、住宅地、商業地ともに、全ての府県において地価は下落していますが、下落率は縮小しています。
- また、圏域別に見ると、三大都市圏・地方圏ともに4年連続で下落していますが、下落率はここ2年地方圏の方が大きい結果となりました。
- 滋賀県は地方圏に分類されますが、大阪圏近郊にあり、人口も増加基調にあることから、大都市圏と同程度かそれ以上の下落率縮小がみられました。

第7表 近畿府県および圏域別の平均変動率（住宅地・商業地）

(住宅地)

府県・圏域名	平20 (2008)	平21 (2009)	平22 (2010)	平23 (2011)	平24 (2012)
滋賀県	1.8	1.1	3.4	2.3	1.2
京都府	1.8	2.4	4.1	2.5	1.7
大阪府	2.5	1.9	4.8	2.6	1.5
兵庫県	2.5	2.0	4.5	2.0	1.1
奈良県	1.2	2.1	4.5	2.9	2.0
和歌山県	2.6	3.6	4.5	5.0	4.9
東京圏	5.5	4.4	4.9	1.7	1.6
大阪圏	2.7	2.0	4.8	2.4	1.3
名古屋圏	2.8	2.8	2.5	0.6	0.4
三大都市圏計	4.3	3.5	4.5	1.8	1.3
地方圏計	1.8	2.8	3.8	3.6	3.3
全国計	1.3	3.2	4.2	2.7	2.3

(商業地)

府県・圏域名	平20 (2008)	平21 (2009)	平22 (2010)	平23 (2011)	平24 (2012)
滋賀県	3.6	1.7	4.8	3.1	1.4
京都府	4.1	3.5	5.2	1.9	1.1
大阪府	9.3	3.8	8.9	4.6	2.1
兵庫県	2.5	2.8	5.5	3.2	2.2
奈良県	0.8	1.9	4.6	3.4	2.5
和歌山県	2.7	4.0	5.0	5.4	4.9
東京圏	12.2	6.1	7.3	2.5	1.9
大阪圏	7.2	3.3	7.4	3.6	1.7
名古屋圏	8.4	5.9	6.1	1.2	0.8
三大都市圏計	10.4	5.4	7.1	2.5	1.6
地方圏計	1.4	4.2	5.3	4.8	4.3
全国計	3.8	4.7	6.1	3.8	3.1