

平成 2 3 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 2 3 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 2 3 年地価公示結果(滋賀県) の概要	3
1 . 平成 2 3 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 ..	6
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	10
第 5 表 地点別価格順位および変動率順位(上位 1 0 地点)	
5 . 全国との比較	12
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)	

県民文化生活部 県民生活課
土地対策担当：横井 濱田
内線：3 3 7 2

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 22,701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割程度を目的</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割程度を目的</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 23 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 23 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（367 地点）より 24 地点減少しました。また、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、次の地点について選定替えが行われました。

選定替：甲賀 5-3、野洲 5-2、東近江-6、東近江-8、東近江 5-5、米原-4

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 域 市 外 計 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	47	19	3	2	71	10							81
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							15
甲賀市	8	4		1	13	6	4	1(1)			5(1)		24(1)
野洲市	6	2(1)		1	9(1)	3							12(1)
湖南市	9	2	1	1	13	3							16
高島市							10	3			13		13
東近江市	13(2)	6(1)	1	1	21(3)	5	4				4	1	31(3)
米原市	4		1		5	3	4(1)	2			6(1)		14(1)
蒲生郡	日野町	3	1		1	5	2						7
	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	154(2)	64(2)	14	13	245(4)	48	35(1)	13(1)			48(2)	2	343(6)
市計	149(2)	62(2)	14	12	237(4)	43	28(1)	9(1)			37(2)	2	319(6)
町計	5	2		1	8	5	7	4			11		24

（ ）内は選定替地点数

平成 23 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 23 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 2.5%（前年 3.6%）となり、平成 21 年以降 3 年連続で地価下落を示す結果となりましたが、その下落幅は縮小しました。

用途別に平均変動率を見ると、住宅地 2.3%（前年 3.4%）、商業地 3.1%（前年 4.8%）、準工業地 3.1%（前年 4.3%）、工業地 2.2%（前年 3.3%）、調区内住宅地 2.0%（前年 2.5%）と全ての用途において下落しましたが、下落幅は縮小しました。

市町別に全用途の平均変動率を見ると、県南部では大津市 2.8%（前年 4.8%）、草津市 2.6%（前年 4.4%）、守山市 2.2%（前年 3.4%）等、県北部では長浜市 2.0%（前年 2.4%）、米原市 2.1%（前年 2.6%）等となっています。県下全市町で下落していますが、下落幅は縮小しており特に大津・湖南地域にその傾向が大きく現れました。

個別地点で見ると、前年からの継続地点 337 地点全て（住宅地 187 地点、商業地 75 地点、準工業地 14 地点、工業地 13 地点、調整区域内宅地 48 地点）において下落となりましたが、およそ 9 割にあたる 311 地点において下落幅は縮小となりました。

この背景としては、景気の足踏み状態が長引く中、地価は下落したものの、利便性の高い住宅地における底堅い需要やマンションの在庫調整進捗等に伴う市況回復などにより、下落に歯止めがかかってきていることが考えられます。

他方、利便性等が劣る地域や人口減少地域では、下落幅が拡大した地点や下落幅の縮小傾向が小さい地点もあり、需要の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 3 年連続で地価が下落しましたが、下落幅は縮小しました（全用途平均変動率 3.6% 2.5%）。
- 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（4.8% 3.1%）、準工業地も同じ下落率となっています（4.3% 3.1%）。次いで住宅地（3.4% 2.3%）、工業地（3.3% 2.2%）、調区内宅地（2.5% 2.0%）となっています。

(1) 住 宅 地

- 雇用・所得の先行きが不安定な状況のもとで、購入予算が低下し購入姿勢も慎重になっ

ています。利便性や快適性の高い地域では堅調な需要があり、住宅ローンの低金利が下支えしています。他方、最寄駅から離れた地域や傾斜地勢の地域、道路の幅員が狭いところや系統の良くない地域等での需要は弱く、厳しい状況が続いています。

- 需要が少ない郡部域等では、圏域中心部への域内移動、高齢化や人口の減少等の進行とともに、下落率が拡大している地点も見られます。

(2) 商業地

- 都市部ではオフィス需要やテナント需要を中心とした賃貸市場で厳しい状況が続いています。マンション用地需要は、在庫調整の進捗に伴って市況に回復のきざしがみられます。JR南草津駅周辺では、新快速電車の終日停車決定にともなって利便性向上が見込まれ、下落幅が大きく縮小しました(草津5-4; 11.1% → 2.4%)
- 既存の商業地の中には繁華性が低下し、住宅地への移行がみられるところもあり、周辺の住宅地の価格水準へ収斂していくような地域もでてきています。

(3) 準工業地

- 幹線道路沿いにおいては各種の規模・業態の店舗展開がみられ、大型複合商業施設あるいは既存店との競合や価格競争のもとで厳しい経営環境が続いており、客単価の低下とあいまって地価を押し下げる要因となっています。

(4) 工業地

- 近年の円高定着や景気動向のもとで、多くの企業では生産拠点の統合や集約などによる合理化が進められており、また設備投資も既存工場の増築・増床程度の小規模なものに留めているため、工場用地の需要に結びつかない状況にあります。

(5) 調整区域内宅地

- 利便性の低い郊外の住宅団地では需要の減少が続いているほか、郡部域等における高齢化や人口の減少により、地価は下落基調が続いています。

第2表 用途別平均価格および平均変動率

項目 用途	総地点数	継続 地点数	平均価格 (円/㎡)	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	190	187	56,000	2.3	0	0	187
	(200)	(200)	(57,000)	(3.4)	(0)	(0)	(200)
商業地	78	75	91,400	3.1	0	0	75
	(87)	(84)	(93,300)	(4.8)	(0)	(0)	(84)
準工業地	14	14	69,400	3.1	0	0	14
	(14)	(14)	(71,700)	(4.3)	(0)	(0)	(14)
工業地	13	13	25,400	2.2	0	0	13
	(15)	(15)	(27,700)	(3.3)	(0)	(0)	(15)
調整区域内宅地	48	48	23,100	2.0	0	0	48
	(51)	(51)	(23,300)	(2.5)	(0)	(0)	(51)
全用途	343	337	58,900	2.5	0	0	337
	(367)	(364)	(60,300)	(3.6)	(0)	(0)	(364)

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

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、大津市（2.5%）彦根市（2.5%）長浜市（2.0%）近江八幡市（2.3%）草津市（2.0%）守山市（2.0%）栗東市（1.8%）甲賀市（2.8%）野洲市（1.6%）湖南市（2.5%）東近江市（2.1%）米原市（1.9%）日野町（2.8%）愛荘町（1.4%）豊郷町（1.4%）、甲良町（0.9%）多賀町（2.2%）となり、高島市（2.8%）を除く18市町で下落幅が縮小しました。
- 商業地でも、前年に引き続き全市町で下落となっており、大津市（3.7%）彦根市（3.3%）長浜市（2.1%）近江八幡市（2.6%）草津市（3.6%）守山市（2.6%）栗東市（2.7%）甲賀市（3.3%）野洲市（2.9%）湖南市（3.6%）高島市（4.6%）東近江市（2.7%）米原市（2.2%）日野町（3.1%）愛荘町（2.2%）甲良町（1.7%）多賀町（3.1%）となり、豊郷町（2.6%）を除く18市町で下落幅が縮小しました。

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	47	(49)	47	(49)	80,600	(83,400)	2.5	(4.4)	19	(22)	19	(22)	136,200	(138,600)	3.7	(6.6)	
彦根市	16	(17)	16	(17)	51,800	(52,900)	2.5	(3.6)	7	(7)	7	(6)	87,300	(90,200)	3.3	(4.3)	
長浜市	14	(16)	14	(16)	35,600	(33,900)	2.0	(2.3)	9	(10)	9	(9)	57,600	(56,000)	2.1	(2.8)	
近江八幡市	9	(8)	9	(8)	58,200	(65,400)	2.3	(3.6)	2	(2)	2	(2)	132,500	(136,000)	2.6	(4.2)	
草津市	12	(12)	12	(12)	95,800	(97,800)	2.0	(3.4)	6	(7)	6	(6)	168,000	(181,000)	3.6	(6.6)	
守山市	8	(8)	8	(8)	80,100	(81,800)	2.0	(3.1)	6	(6)	6	(6)	99,600	(102,300)	2.6	(4.2)	
栗東市	9	(10)	9	(10)	81,200	(82,100)	1.8	(3.4)	3	(3)	3	(3)	82,200	(84,700)	2.7	(5.1)	
甲賀市	12	(14)	12	(14)	28,200	(29,600)	2.8	(3.4)	5	(6)	4	(6)	48,300	(45,300)	3.3	(4.3)	
野洲市	6	(6)	6	(6)	68,300	(69,500)	1.6	(3.0)	2	(2)	1	(2)	99,700	(95,800)	2.9	(3.7)	
湖南市	9	(9)	9	(9)	45,900	(47,000)	2.5	(3.5)	2	(2)	2	(2)	57,900	(60,000)	3.6	(5.1)	
高島市	10	(10)	10	(10)	21,800	(22,500)	2.8	(2.7)	3	(3)	3	(3)	40,200	(42,200)	4.6	(5.5)	
東近江市	18	(18)	16	(18)	35,500	(35,600)	2.1	(2.9)	6	(8)	5	(8)	67,300	(58,900)	2.7	(3.9)	
米原市	8	(8)	7	(8)	28,800	(28,500)	1.9	(2.5)	2	(2)	2	(2)	19,600	(20,000)	2.2	(2.7)	
蒲生郡	安土町		(2)			(44,300)		(2.7)		(1)		(1)		(67,800)		(5.2)	
	日野町	3	(3)	3	(3)	23,400	(24,000)	2.8	(3.2)	1	(1)	1	(1)	34,900	(36,000)	3.1	(3.5)
	竜王町																
愛知郡	愛荘町	3	(4)	3	(4)	25,100	(22,800)	1.4	(2.2)	2	(2)	2	(2)	33,100	(33,800)	2.2	(2.6)
犬上郡	豊郷町	2	(2)	2	(2)	13,800	(14,000)	1.4	(2.1)	1	(1)	1	(1)	25,900	(26,600)	2.6	(2.2)
	甲良町	2	(2)	2	(2)	11,700	(11,800)	0.9	(2.1)	1	(1)	1	(1)	17,100	(17,400)	1.7	(3.3)
	多賀町	2	(2)	2	(2)	21,800	(22,300)	2.2	(2.8)	1	(1)	1	(1)	34,100	(35,200)	3.1	(3.6)
滋賀県計	190	(200)	187	(200)	56,000	(57,000)	2.3	(3.4)	78	(87)	75	(84)	91,400	(93,300)	3.1	(4.8)	
市計	178	(185)	175	(185)	58,500	(59,700)	2.3	(3.4)	72	(80)	69	(77)	96,600	(98,400)	3.2	(4.9)	
町計	12	(15)	12	(15)	20,000	(23,200)	1.8	(2.5)	6	(7)	6	(7)	29,700	(35,800)	2.5	(3.3)	

旧安土町は現近江八幡市ですが、昨年との対比の為掲載しています。

()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)	84,800	(88,000)	3.7	(5.5)	2	(2)	2	(2)	34,000	(34,800)	2.2	(4.0)
彦根市		3	(3)	3	(3)	56,500	(58,200)	2.9	(3.6)	2	(2)	2	(2)	24,600	(25,300)	2.8	(3.5)
長浜市		1	(1)	1	(1)	66,000	(67,700)	2.5	(3.4)								
近江八幡市										1	(1)	1	(1)	20,100	(20,500)	2.0	(2.4)
草津市		3	(3)	3	(3)	95,300	(98,400)	3.0	(4.7)	1	(1)	1	(1)	39,700	(40,700)	2.5	(3.8)
守山市										1	(2)	1	(2)	31,700	(41,800)	2.2	(3.3)
栗東市		1	(1)	1	(1)	72,300	(74,200)	2.6	(2.8)	1	(1)	1	(1)	31,400	(32,100)	2.2	(3.0)
甲賀市										1	(1)	1	(1)	10,000	(10,200)	2.0	(2.9)
野洲市										1	(1)	1	(1)	23,100	(23,600)	2.1	(2.9)
湖南市		1	(1)	1	(1)	58,400	(61,000)	4.3	(5.6)	1	(2)	1	(2)	19,700	(23,100)	2.0	(3.6)
高島市																	
東近江市		1	(1)	1	(1)	22,800	(23,300)	2.1	(3.3)	1	(1)	1	(1)	23,500	(24,000)	2.1	(2.8)
米原市		1	(1)	1	(1)	42,600	(44,000)	3.2	(3.7)								
蒲生郡	安土町																
	日野町									1	(1)	1	(1)	14,200	(14,500)	2.1	(2.7)
	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)	69,400	(71,700)	3.1	(4.3)	13	(15)	13	(15)	25,400	(27,700)	2.2	(3.3)
市計		14	(14)	14	(14)	69,400	(71,700)	3.1	(4.3)	12	(14)	12	(14)	26,400	(28,600)	2.3	(3.3)
町計										1	(1)	1	(1)	14,200	(14,500)	2.1	(2.7)

旧安土町は現近江八幡市ですが、昨年との対比の為掲載しています。

()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	(11)	10	(11)	30,800	(30,600)	2.3	(3.2)	81	(87)	81	(87)	86,500	(89,700)	2.8	(4.8)
彦根市		3	(3)	3	(3)	23,800	(24,400)	2.2	(2.9)	31	(32)	31	(31)	55,800	(57,200)	2.7	(3.6)
長浜市		5	(5)	5	(5)	19,100	(19,500)	1.8	(1.7)	29	(32)	29	(31)	40,600	(39,600)	2.0	(2.4)
近江八幡市		2	(2)	2	(2)	31,200	(35,000)	1.9	(2.0)	14	(13)	14	(13)	62,200	(68,100)	2.3	(3.3)
草津市		1	(1)	1	(1)	31,500	(32,100)	1.9	(3.6)	23	(24)	23	(23)	109,400	(117,000)	2.6	(4.4)
守山市		1	(1)	1	(1)	31,200	(31,500)	1.0	(1.3)	16	(17)	16	(17)	81,300	(81,300)	2.2	(3.4)
栗東市		1	(1)	1	(1)	21,600	(22,100)	2.3	(2.6)	15	(16)	15	(16)	73,500	(75,200)	2.1	(3.6)
甲賀市		6	(6)	6	(6)	15,900	(16,300)	2.1	(2.5)	24	(27)	23	(27)	28,600	(29,400)	2.6	(3.4)
野洲市		3	(3)	3	(3)	21,900	(22,200)	1.5	(2.2)	12	(12)	11	(12)	58,200	(58,200)	1.8	(2.9)
湖南市		3	(3)	3	(3)	27,000	(27,900)	2.9	(2.8)	16	(17)	16	(17)	43,000	(43,200)	2.8	(3.7)
高島市										13	(13)	13	(13)	26,100	(27,000)	3.2	(3.4)
東近江市		5	(5)	5	(5)	16,800	(17,100)	1.9	(2.3)	31	(33)	28	(33)	37,900	(37,700)	2.2	(3.1)
米原市		3	(3)	3	(3)	31,200	(31,800)	1.9	(2.5)	14	(14)	13	(14)	29,000	(29,100)	2.1	(2.6)
蒲生郡	安土町		(1)		(1)		(18,600)		(2.6)		(4)		(4)		(43,700)		(3.3)
	日野町	2	(3)	2	(3)	13,500	(13,400)	1.9	(2.4)	7	(8)	7	(8)	20,900	(20,400)	2.5	(2.9)
	竜王町	2	(2)	2	(2)	14,900	(15,100)	1.4	(2.0)	2	(2)	2	(2)	14,900	(15,100)	1.4	(2.0)
愛知郡	愛荘町									5	(6)	5	(6)	28,300	(26,500)	1.7	(2.3)
犬上郡	豊郷町									3	(3)	3	(3)	17,800	(18,200)	1.8	(2.1)
	甲良町									3	(3)	3	(3)	13,500	(13,700)	1.1	(2.5)
	多賀町	1	(1)	1	(1)	9,400	(9,600)	1.6	(2.2)	4	(4)	4	(4)	21,800	(22,300)	2.3	(2.9)
滋賀県計		48	(51)	48	(51)	23,100	(23,300)	2.0	(2.5)	343	(367)	337	(364)	58,900	(60,300)	2.5	(3.6)
市計		43	(44)	43	(44)	24,200	(24,800)	2.1	(2.6)	319	(337)	313	(334)	61,700	(63,500)	2.5	(3.7)
町計		5	(7)	5	(7)	13,200	(14,100)	1.6	(2.3)	24	(30)	24	(30)	20,800	(23,700)	1.9	(2.6)

旧安土町は現近江八幡市ですが、昨年との対比の為掲載しています。

()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9年連続して「草津-1」で、商業地は、「大津5-6」が4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187地点全てで下落し、最も下落幅が大きかった地点は「大津-40」で、対前年変動率 4.8%となっています。
- 商業地についても、継続地点75地点全てで下落し、最も下落した地点は「大津5-9」で、対前年変動率 6.0%となっています。

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23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	1.3	1	152,000	3.2
2	大津-14	大津市	梅林1丁目月見坂910番19		136,000	1.4	2	138,000	4.2
3	大津-16	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28		125,000	1.6	4	127,000	4.5
4	草津-9	草津市	平井1丁目字十町田18番5		118,000	1.7	5	120,000	3.2
5	栗東-5	栗東市	縷6丁目342番30		116,000	1.7	6	118,000	3.3
6	大津-41	大津市	石場字後田28番9		115,000	0.9	7	116,000	4.9
7	大津-45	大津市	京町2丁目407番		112,000	0.9	8	113,000	4.2
8	草津-4	草津市	若竹町字測ヶ上264番40		110,000	1.8	9	112,000	3.4
8	草津-5	草津市	野路町字下北池2429番7		110,000	1.8	9	112,000	3.4
10	大津-13	大津市	竜が丘字大岩468番23		108,000	0.9	11	109,000	5.2

(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23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	5.9	1	307,000	9.4
2	草津5-4	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外		242,000	2.4	2	248,000	11.1
3	大津5-18	大津市	馬場2丁目字西柳川252番8		236,000	4.8	2	248,000	7.5
3	草津5-5	草津市	西浜川1丁目字丸ノ内763番5		236,000	4.1	4	246,000	-
5	草津5-1	草津市	大路1丁目字西浦721番4		207,000	5.0	6	218,000	7.6
6	大津5-7	大津市	大萱1丁目3505番2		193,000	4.5	7	202,000	8.2
7	大津5-11	大津市	におの浜2丁目1番36		182,000	2.2	8	186,000	7.0
8	大津5-2	大津市	中央3丁目310番1外		169,000	4.5	9	177,000	7.3
8	大津5-14	大津市	粟津町1114番20		169,000	2.9	10	174,000	4.9
10	大津5-10	大津市	皇子が丘2丁目字中ノ田239番1		161,000	4.2	11	168,000	8.2

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23年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	栗東 - 4	栗東市	御園字大平田991番1		0.4	53,500	136	3.8	53,700
2	草津 - 8	草津市	若草3丁目5番5		0.7	86,400	106	3.3	87,000
3	甲良 - 2	甲良町	大字尼子字甲高2318番外		0.8	12,600	25	2.3	12,700
4	大津 - 41	大津市	石場字後田28番9		0.9	115,000	186	4.9	116,000
5	大津 - 45	大津市	京町2丁目407番		0.9	112,000	163	4.2	113,000
6	大津 - 13	大津市	竜が丘字大岩468番23		0.9	108,000	192	5.2	109,000
6	甲良 - 1	甲良町	大字北落字里77番外		0.9	10,800	6	1.8	10,900
8	野洲 - 5	野洲市	西河原字川ケ中1036番23		1.0	49,500	41	2.5	50,000
9	大津 - 31	大津市	青山4丁目12番6		1.0	88,100	125	3.6	89,000
10	長浜 - 5	長浜市	朝日町字五反田1206番		1.1	71,300	5	1.8	72,100

(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23年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	長浜 5 - 7	長浜市	西浅井町祝山字箱田646番		0.8	12,500	1	1.6	12,600
2	栗東 5 - 2	栗東市	御園字向出814番1		1.4	57,500	47	4.9	58,300
3	長浜 5 - 3	長浜市	高田町字西毛124番2		1.4	96,300	21	3.3	97,700
4	甲良 5 - 1	甲良町	大字尼子字鎮堂1265番		1.7	17,100	22	3.3	17,400
5	米原 5 - 2	米原市	春照字森/上559番1外		1.8	16,700	5	2.3	17,000
6	大津 5 - 4	大津市	唐崎3丁目458番9		1.9	102,000	67	6.3	104,000
7	愛荘 5 - 1	愛荘町	安孫子字八木代上/町700番1		1.9	25,200	4	2.3	25,700
8	長浜 5 - 4	長浜市	神前町字九文目161番6外		2.0	59,300	-	-	60,500
9	守山 5 - 2	守山市	焰魔堂町字友233番1外		2.1	90,100	18	3.2	92,000
10	大津 5 - 11	大津市	におの浜2丁目1番36		2.2	182,000	72	7.0	186,000

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23年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津 - 40	大津市	比叡平1丁目字広小場1070番38		4.8	31,800	11	5.1	33,400
2	甲賀 - 11	甲賀市	信楽町長野字広芝1369番5		4.4	23,700	13	5.0	24,800
3	大津 - 26	大津市	黒津2丁目字横園228番25		4.4	63,000	5	5.3	65,900
4	大津 - 36	大津市	下阪本1丁目字南川原1043番1外		4.1	56,600	73	3.6	59,000
5	大津 - 18	大津市	本宮2丁目字石ケ谷191番3		3.7	90,500	47	4.1	94,000
6	彦根 - 4	彦根市	野田山町字北浦1064番55		3.7	44,300	29	4.4	46,000
7	滋賀高島 - 6	高島市	今津町弘川字下野1308番9		3.6	21,400	179	2.2	22,200
8	湖南 - 4	湖南市	下田字高松2235番32		3.5	38,300	33	4.3	39,700
9	滋賀高島 - 7	高島市	安曇川町田中字立市360番外		3.5	30,300	36	4.3	31,400
10	甲賀 - 8	甲賀市	信楽町江田字小麦生597番外		3.5	22,100	4	5.4	22,900

(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23年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津 5 - 9	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17		6.0	156,000	6	7.8	166,000
2	大津 5 - 6	大津市	梅林1丁目167番外		5.9	289,000	2	9.4	307,000
3	滋賀高島 5 - 2	高島市	安曇川町田中字赤井田43番5外		5.1	38,800	12	7.0	40,900
4	草津 5 - 1	草津市	大路1丁目字西浦721番4		5.0	207,000	7	7.6	218,000
5	大津 5 - 17	大津市	松原町129番8外		4.8	118,000	23	6.1	124,000
5	大津 5 - 18	大津市	馬場2丁目字西柳川252番8		4.8	236,000	9	7.5	248,000
7	滋賀高島 5 - 3	高島市	今津町住吉2丁目6番7		4.7	50,800	39	4.8	53,300
8	大津 5 - 8	大津市	長等2丁目614番10		4.6	103,000	27	5.3	108,000
9	大津 5 - 19	大津市	雄琴6丁目字舟寄1番10		4.6	56,000	14	6.8	58,700
10	大津 5 - 2	大津市	中央3丁目310番1外		4.5	169,000	10	7.3	177,000

5. 全国との比較

(1) 用途別平均変動率（滋賀県・全国）

- 平成23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、3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、準工業地を除き、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

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、和歌山県を除いて下落幅が縮小しています。
- また、圏域別に見ると、三大都市圏・地方圏ともに3年連続で下落していますが、下落率は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、大阪圏近郊にあるため、三大都市圏と地方圏の中間的な地価変動を示しています。

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19 (2007)	平20 (2008)	平21 (2009)	平22 (2010)	平23 (2011)
滋賀県	1.2	1.8	1.1	3.4	2.3
京都府	1.6	1.8	2.4	4.1	2.5
大阪府	1.9	2.5	1.9	4.8	2.6
兵庫県	0.8	2.5	2.0	4.5	2.0
奈良県	0.2	1.2	2.1	4.5	2.9
和歌山県	3.7	2.6	3.6	4.5	5.0
東京圏	3.6	5.5	4.4	4.9	1.7
大阪圏	1.8	2.7	2.0	4.8	2.4
名古屋圏	1.7	2.8	2.8	2.5	0.6
三大都市圏計	2.8	4.3	3.5	4.5	1.8
地方圏計	2.7	1.8	2.8	3.8	3.6
全国計	0.1	1.3	3.2	4.2	2.7

(商業地)

府県・圏域名	平19 (2007)	平20 (2008)	平21 (2009)	平22 (2010)	平23 (2011)
滋賀県	2.1	3.6	1.7	4.8	3.1
京都府	7.7	4.1	3.5	5.2	1.9
大阪府	10.3	9.3	3.8	8.9	4.6
兵庫県	1.3	2.5	2.8	5.5	3.2
奈良県	0.6	0.8	1.9	4.6	3.4
和歌山県	4.7	2.7	4.0	5.0	5.4
東京圏	9.4	12.2	6.1	7.3	2.5
大阪圏	8.3	7.2	3.3	7.4	3.6
名古屋圏	7.8	8.4	5.9	6.1	1.2
三大都市圏計	8.9	10.4	5.4	7.1	2.5
地方圏計	2.8	1.4	4.2	5.3	4.8
全国計	2.3	3.8	4.7	6.1	3.8