

令和元年地価調査における 滋賀県の地価の概要について

令和元年滋賀県地価調査 結果概要 ……	1
1 地価調査の概要……………	1
2 用途別平均価格および平均変動率	3
第1表 用途別平均価格および平均変動率	
第2表 地価公示と地価調査の共通地点にみる半年ごとの変動率の推移	
第3-1表 用途別平均価格および平均変動率の推移(住宅地・商業地・工業地・宅地見込地)	
第3-2表 用途別平均価格および平均変動率の推移(準工業地・調整区域内宅地・全用途・林地)	
3 市町別平均価格および平均変動率	8
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(工業地・宅地見込地)	
第4-3表 市町別平均価格および平均変動率(全用途)	
4 地点別価格順位および変動率順位 ……	13
第5表 地点別価格順位(上位10地点)	
第6表 地点別変動率順位(上昇幅上位10地点)	
第7表 地点別変動率順位(下落幅上位10地点)	
5 近畿地方の府県別・圏域別の平均変動率	15
第8表 近畿地方の府県別・圏域別平均変動率(住宅地・商業地)	
令和元年滋賀県地価調査の実施概要	16
市町別・用途別基準地設定数	
参考 ……	17
公的土地評価制度の比較	

令和元年滋賀県地価調査 結果概要

1 地価調査の概要

「地価調査」とは、知事が国土利用計画法施行令第9条に基づいて基準地を選定し、不動産鑑定士による鑑定評価を基に、毎年7月1日時点における基準地の1平方メートル当たりの正常な価格を判定し公表するもので、国が毎年1月1日を価格時点として実施する「地価公示」とともに地価の公的評価体系をなすものです。

本年は、昨年と同じ382地点（うち林地3地点）で調査を実施し、その結果概要は次のとおりです。

- (1) 地点数 382地点（うち新規1地点、選定替2地点、廃止1地点）
住宅地258地点、商業地90地点、工業地20地点、宅地見込地11地点、
林地3地点

(2) 県全体の概況

全用途の平均変動率は、▲0.4%（前年▲0.4%）となり、平成21年から11年連続でマイナスとなりました。

滋賀県の地価は、平成21年以降下落が続いており、平成27年から平成29年までは下落幅が拡大傾向にありましたが、平成30年は下落幅が縮小し、今年下落幅が前年と同じとなりました。

また、地価の動きは、二極化傾向が継続しており、大津・南部地域（注：地域の区分けについては、次頁参照）の駅から徒歩圏内の住宅地域やJR線主要駅周辺の商業地域を中心に上昇地点が見られる一方で、人口減少が続く地域やバス圏等の利便性の低い地域を中心に下落地点が見られます。

(3) 用途別の平均変動率

住宅地は▲0.8%（前年▲0.8%）と11年連続でマイナスとなり、下落幅は前年と同じとなりました。

商業地は+0.4%（前年+0.2%）、工業地は+0.9%（前年+0.6%）とそれぞれ6年連続でプラスとなりました。

また、宅地見込地は+0.1%（前年0.0%）と横ばいから上昇に転じました。

(4) 市町別の全用途平均変動率

草津市が+2.0%（前年+1.5%）と8年連続でプラスとなったほか、守山市が+1.8%（前年+1.7%）と7年連続でプラスとなりました。また、栗東市が+0.6%（前年+0.5%）、野洲市が+1.3%（前年+1.2%）とそれぞれ6年連続でプラスとなりました。また、大津市は、+0.2%（前年+0.1%）と2年連続でプラスとなりました。

このように、大津・南部地域は5市全てがプラスとなりましたが、その他の市町については全てマイナスとなりました。

(5) その他

林地の平均変動率は▲5.8%（前年▲4.9%）となり、24年連続の下落となりました。

(注) 本件では以下のとおり地域を区分けしています。

- ・ 大津地域（大津市）
- ・ 南部地域（草津市・守山市・栗東市・野洲市）
- ・ 甲賀地域（甲賀市・湖南市）
- ・ 東近江地域（近江八幡市・東近江市・蒲生郡）
- ・ 湖東地域（彦根市・愛知郡・犬上郡）
- ・ 湖北地域（長浜市・米原市）
- ・ 高島地域（高島市）

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は、第1表、第2表および第3-1表から第3-2表のとおりとなっています。

(1) 住宅地

平均変動率は▲0.8%となり、11年連続の下落となりました。下落幅は平成27年以降拡大していましたが、平成30年および本年は前年と同じ下落幅となりました。また、前年からの継続地点255地点のうち、価格が上昇した地点が49地点と前年の47地点から2地点増加、横ばい地点は24地点と前年の27地点から3地点減少となりました。また、下落地点は182地点と前年と同じとなりました。

大津・南部地域では、草津市、守山市、野洲市の3市の平均変動率はプラスとなりましたが、大津市は▲0.4%（前年▲0.5%）、栗東市は▲0.2%（前年▲0.2%）と前年に続きマイナスとなりました。なお、住宅地については、JR東海道本線各駅徒歩圏の利便性が高く居住環境が優れた地域を中心に上昇地点がみられます。

その他の地域では、全ての市町の平均変動率がマイナスとなっており、特に人口が減少している地域や利便性の低い地域、また、開発から期間の経過した住宅団地等では下落基調が続いており、下落幅が拡大した地点もみられました。

(2) 商業地

平均変動率は+0.4%となり、6年連続の上昇となりました。上昇幅は前年（+0.2%）よりも拡大しました。

また、前年からの継続地点90地点のうち、価格が上昇した地点が36地点と前年の37地点から1地点減少となりました。下落地点は38地点と前年の40地点から2地点減少となりました。横ばい地点は16地点と前年の13地点から3地点増加しました。

大津・南部地域では、全ての市の平均変動率がプラスとなりました。平均変動率は大津市、草津市、栗東市、野洲市の4市では前年と比較して上昇幅が拡大しましたが、守山市では上昇幅が前年よりも縮小しました。JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、マンション建設に適した地域などで上昇地点がみられます。

その他の地域では、近江八幡市が+0.1%（前年+0.4%）と3年連続でプラスとなり、日野町が0.0%と下落から横ばいに転じました。その他の市町については、郊外の大型商業施設等への顧客流出に伴う集客力の低下、人口減少、高齢化の影響等により下落傾向にあります。

(3) 工業地

平均変動率は+0.9%となり、6年連続の上昇となりました。また、前年（+0.6%）より上昇幅は拡大しました。

前年からの継続地点20地点のうち、大津・南部・甲賀・東近江地域では、名神高速道路や新名神高速道路の沿線を中心に、11地点が上昇、1地点が横ばいとなり、下落地点はありませんでした。その一方で、湖東・湖北地域では、1地点が上昇、4地点が横ばい、3地点が下落となっています。

(4) 宅地見込地

平均変動率は+0.1%（前年0.0%）となり、横ばいから上昇に転じました。

前年からの継続地点11地点のうち、大津・南部地域では、4地点（前年4地点）が上昇、横ばいはなく（前年0地点）、1地点（前年1地点）が下落となりました。その他の地域では、2地点が横ばい、4地点が下落となっています。なお、彦根市（▲1.3%）、長浜市（▲1.9%）、甲賀市（▲2.0%）、高島市（▲1.9%）の4地点は下落幅が1%以上となっています。

(5) 林地

平均変動率は▲5.8%となり、前年（▲4.9%）より下落幅が拡大し、24年連続の下落となりました。また、3地点すべてが下落となりました。

林業経営環境の厳しさや、開発需要の低調さを背景に、長期的な下落傾向が続いています。

第1表 用途別平均価格および平均変動率

項目 用途	平均価格※ (円/㎡) 林地は円/10a	平均変動率 (%)	地点数				
			全地点	継続 地点	上 昇 地点数	横ばい 地点数	下 落 地点数
住 宅 地	46,800	▲0.8	258	255	49	24	182
	46,400	▲0.8	257	256	47	27	182
商 業 地	89,900	0.4	90	90	36	16	38
	89,200	0.2	91	90	37	13	40
工 業 地	27,100	0.9	20	20	12	5	3
	26,800	0.6	20	20	10	7	3
宅地見込地	20,500	0.1	11	11	4	2	5
	20,400	0.0	11	11	4	2	5
全 用 途	55,200	▲0.4	379	376	101	47	228
	54,900	▲0.4	379	377	98	49	230
林 地	539,700	▲5.8	3	3	0	0	3
	572,000	▲4.9	3	3	0	0	3

※上段は本年の数値、下段は前年の数値

第2表 地価公示と地価調査の共通地点にみる半年ごとの変動率の推移

	前半(%)	後半(%)	年間(%)
住宅地	0.2	0.2	0.4
商業地	0.5	0.4	0.9

※地価公示（毎年1月1日時点）との共通地点（住宅地15地点、商業地9地点）による集計結果

※「前半」は平成30年7月1日から平成31年1月1日まで、「後半」は平成31年1月1日から令和元年7月1日まで

用語の説明

住宅地……住宅地域内において居住用の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地
 商業地……商業地域内において商業用の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地
 工業地……工業地域内において工場等の建物の敷地の用に供されることが社会的にみて合理的と認められる土地
 宅地見込地…現に大部分の土地が農地、採草放牧地、林地等として利用されており、かつ、将来において、市街化される
 ことが、社会的にみて合理的と認められる地域内の宅地化されていない土地

平均価格……全基準地の1平方メートル当たりの価格の合計を当該基準地数で除して求めたもの

平均変動率…継続基準地の価格の対前年変動率の合計を当該基準地数で除して求めたもの

※「平均価格」の変動率と、「平均変動率」は一致するものではない。

第3-1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			商業地			工業地			宅地見込地		
	平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)		平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)		平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)		平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)	
	滋賀県	滋賀県	全国	滋賀県	滋賀県	全国	滋賀県	滋賀県	全国	滋賀県	滋賀県	全国
昭和50	20,700	—	—	47,200	—	—	21,100	—	—	10,200	—	—
51	20,900	0.6	0.8	47,300	0.2	0.4	21,300	0.5	0.4	10,200	0.0	1.3
52	21,300	1.0	1.9	48,100	0.4	0.0	21,300	0.0	1.0	10,400	2.3	2.3
53	22,000	3.1	3.4	48,400	1.9	1.1	14,100	1.1	1.7	16,200	6.5	3.6
54	25,800	7.7	7.1	58,000	5.4	2.7	14,500	2.7	3.8	18,000	11.5	7.1
55	29,900	10.9	10.0	63,200	7.6	6.4	15,500	6.4	5.9	21,400	14.7	10.5
56	33,400	8.7	8.1	71,600	6.3	6.0	16,500	6.0	5.8	23,800	11.2	8.7
57	37,400	6.6	6.2	84,300	5.5	5.4	17,200	5.4	4.8	26,700	8.0	6.8
58	45,600	4.5	3.7	104,400	3.8	3.9	21,300	3.9	2.9	32,800	5.4	4.1
59	47,900	3.6	2.5	107,000	3.9	3.3	22,000	3.5	2.0	34,400	3.8	2.8
60	49,600	2.8	1.8	114,000	3.7	3.0	24,900	3.0	1.4	35,400	2.8	2.0
61	51,000	2.5	2.2	125,000	4.2	2.7	26,600	2.7	1.4	33,600	2.5	1.5
62	52,900	2.5	9.2	136,900	5.0	2.9	29,400	2.9	3.9	34,600	2.8	3.7
63	55,100	3.4	7.4	156,100	7.5	2.9	31,000	2.9	5.0	35,700	3.1	7.0
平成元	70,500	15.1	6.8	237,300	27.8	15.2	37,600	15.2	5.8	41,900	19.2	8.5
2	112,500	41.7	13.2	394,800	48.3	50.7	55,300	50.7	11.2	68,800	61.6	18.1
3	108,700	▲ 1.6	2.7	360,700	▲ 2.4	2.2	55,400	2.2	4.8	56,700	▲ 1.4	6.3
4	97,300	▲ 5.8	▲ 3.8	314,300	▲ 7.7	▲ 2.5	52,100	▲ 2.5	▲ 0.7	51,200	▲ 6.7	▲ 0.8
5	84,100	▲ 6.1	▲ 3.6	253,100	▲ 12.0	▲ 2.0	58,700	▲ 2.0	▲ 1.6	49,200	▲ 6.6	▲ 1.5
6	84,000	▲ 0.4	▲ 1.2	233,700	▲ 4.6	▲ 0.3	58,300	▲ 0.3	▲ 0.9	48,800	▲ 0.3	0.1
7	81,700	▲ 1.7	▲ 0.9	209,500	▲ 7.0	▲ 2.7	55,000	▲ 2.7	▲ 1.4	46,900	▲ 2.8	▲ 0.2
8	77,900	▲ 3.6	▲ 1.3	186,300	▲ 7.6	▲ 4.0	51,800	▲ 4.0	▲ 1.4	44,900	▲ 3.7	▲ 0.5
9	76,700	▲ 1.2	▲ 0.7	170,400	▲ 5.0	▲ 2.1	50,400	▲ 2.1	▲ 1.1	41,700	▲ 1.8	▲ 0.4
10	74,800	▲ 1.7	▲ 1.4	157,200	▲ 5.9	▲ 2.9	48,900	▲ 2.9	▲ 1.5	39,700	▲ 3.2	▲ 1.3
11	74,700	▲ 3.0	▲ 2.7	147,100	▲ 6.9	▲ 4.3	46,500	▲ 4.3	▲ 2.6	37,500	▲ 4.0	▲ 2.5
12	70,800	▲ 3.9	▲ 2.9	132,100	▲ 7.5	▲ 5.7	43,500	▲ 5.7	▲ 3.1	35,200	▲ 5.8	▲ 3.4
13	66,900	▲ 4.1	▲ 3.3	120,200	▲ 7.2	▲ 5.7	40,900	▲ 5.7	▲ 3.9	32,200	▲ 5.8	▲ 4.2
14	61,400	▲ 6.7	▲ 4.3	106,400	▲ 9.8	▲ 10.7	36,100	▲ 10.7	▲ 5.3	28,500	▲ 10.1	▲ 6.1
15	56,300	▲ 7.0	▲ 4.8	93,100	▲ 10.9	▲ 12.1	31,400	▲ 12.1	▲ 6.8	25,200	▲ 11.5	▲ 7.5
16	53,200	▲ 4.9	▲ 4.6	85,900	▲ 7.3	▲ 9.3	26,600	▲ 9.3	▲ 6.6	21,900	▲ 7.4	▲ 7.6
17	51,600	▲ 3.0	▲ 3.8	82,500	▲ 4.3	▲ 7.2	24,600	▲ 7.2	▲ 5.7	20,700	▲ 4.5	▲ 6.7
18	51,900	▲ 0.4	▲ 2.3	84,900	0.1	▲ 3.4	23,700	▲ 3.4	▲ 3.8	20,500	▲ 1.4	▲ 5.4
19	54,600	1.6	▲ 0.7	91,000	2.7	0.6	24,000	0.6	▲ 1.9	21,000	1.0	▲ 3.7
20	55,400	0.6	▲ 1.2	93,800	1.2	2.3	25,200	2.3	▲ 1.3	21,100	0.4	▲ 3.2
21	54,700	▲ 2.2	▲ 4.0	90,500	▲ 3.4	▲ 2.3	24,600	▲ 2.3	▲ 4.2	20,400	▲ 2.6	▲ 4.9
22	53,200	▲ 2.7	▲ 3.4	90,000	▲ 4.0	▲ 2.8	24,200	▲ 2.8	▲ 3.9	19,900	▲ 3.3	▲ 5.1
23	52,500	▲ 1.6	▲ 3.2	88,200	▲ 2.3	▲ 1.6	23,800	▲ 1.6	▲ 3.9	19,500	▲ 2.6	▲ 5.1
24	52,100	▲ 0.9	▲ 2.5	88,000	▲ 0.9	▲ 1.1	23,500	▲ 1.1	▲ 3.3	19,300	▲ 2.1	▲ 4.3
25	46,200	▲ 0.7	▲ 1.8	84,500	▲ 0.2	▲ 0.6	25,400	▲ 0.6	▲ 2.3	20,600	▲ 0.6	▲ 3.3
26	46,300	▲ 0.4	▲ 1.2	86,100	0.5	▲ 1.1	25,400	0.1	▲ 1.5	20,300	0.0	▲ 2.3
27	46,400	▲ 0.5	▲ 1.0	87,000	0.2	▲ 0.5	26,200	0.5	▲ 0.9	20,400	▲ 0.3	▲ 1.5
28	46,500	▲ 0.6	▲ 0.8	87,700	0.2	0.0	26,400	0.5	▲ 0.5	20,100	0.0	▲ 1.2
29	46,500	▲ 0.8	▲ 0.6	88,200	0.1	0.5	26,500	0.2	0.0	20,200	▲ 0.1	▲ 0.8
30	46,400	▲ 0.8	▲ 0.3	89,200	0.2	1.1	26,800	0.6	0.5	20,400	0.0	▲ 0.3
令和元	46,800	▲ 0.8	▲ 0.1	89,900	0.4	1.7	27,100	0.9	1.0	20,500	0.1	0.0

第3-2表 用途別平均価格および平均変動率の推移

用途 年	準工業地			調整区域内宅地			全用途			林地	
	平均価格(円/㎡)		平均変動率(%)	平均価格(円/㎡)		平均変動率(%)	平均価格(円/㎡)		平均変動率(%)	平均価格(円/10a)	平均変動率(%)
	滋賀県	滋賀県	全国	滋賀県	滋賀県	全国	滋賀県	滋賀県	全国	滋賀県	
昭和50	19,000	—	—	8,900	—	—	24,400	—	—	651,000	—
51	19,100	0.2	0.7	8,900	0.3	0.1	24,500	0.4	0.7	450,000	▲ 1.0
52	19,900	0.7	1.6	8,700	0.1	0.5	24,900	0.7	1.5	432,000	0.0
53	28,000	2.4	3.3	8,800	1.2	1.3	25,600	2.4	2.9	436,000	0.1
54	29,200	7.3	7.3	9,200	4.3	3.6	30,000	6.5	6.2	443,000	1.6
55	33,500	9.5	10.1	10,100	6.5	5.9	33,100	9.3	8.9	503,000	3.2
56	36,900	7.5	8.0	11,000	6.3	5.7	37,100	7.7	7.4	525,000	3.7
57	42,600	5.4	6.0	14,900	5.2	4.8	42,900	6.1	5.8	530,000	2.5
58	49,300	4.4	3.7	23,200	3.7	3.3	53,300	4.2	3.5	1,062,000	2.9
59	51,200	3.5	2.6	24,600	3.0	2.2	55,600	3.6	2.5	1,139,200	2.1
60	54,600	3.7	2.2	21,500	2.2	1.6	58,300	2.9	2.0	1,170,000	1.5
61	57,500	3.6	3.1	22,500	2.0	1.3	61,800	2.8	2.7	1,203,000	1.6
62	60,700	4.4	10.4	22,800	2.2	2.7	65,700	3.1	9.7	1,234,600	1.6
63	67,200	6.3	9.7	23,700	2.6	6.3	71,600	4.3	7.4	1,305,700	2.2
平成元	92,000	24.0	10.7	27,000	8.6	8.7	99,400	17.2	7.2	1,535,900	8.7
2	151,400	50.4	18.8	37,200	26.3	17.0	161,200	41.6	13.7	1,845,500	19.5
3	161,400	▲ 0.7	4.0	39,200	0.8	4.6	150,500	▲ 1.2	3.1	1,808,800	0.6
4	141,300	▲ 6.9	▲ 4.7	40,600	▲ 2.0	▲ 1.4	133,000	▲ 5.7	▲ 3.8	1,723,900	▲ 1.4
5	116,500	▲ 9.3	▲ 5.2	39,200	▲ 3.3	▲ 1.9	109,300	▲ 7.1	▲ 4.3	1,912,900	▲ 1.5
6	114,000	▲ 1.5	▲ 2.8	39,900	▲ 0.3	▲ 0.5	105,500	▲ 1.2	▲ 2.3	1,912,900	0.0
7	109,500	▲ 3.8	▲ 2.7	38,300	▲ 1.3	▲ 0.5	99,000	▲ 2.8	▲ 2.1	1,912,900	0.0
8	99,700	▲ 5.3	▲ 2.8	36,700	▲ 2.7	▲ 0.9	91,600	▲ 4.3	▲ 2.5	1,892,900	▲ 0.2
9	95,300	▲ 3.8	▲ 1.9	36,500	▲ 0.8	▲ 0.5	87,800	▲ 2.0	▲ 1.6	1,846,300	▲ 0.6
10	89,400	▲ 4.2	▲ 2.5	36,200	▲ 0.8	▲ 1.0	83,900	▲ 2.6	▲ 2.2	1,785,700	▲ 1.5
11	83,000	▲ 5.6	▲ 4.3	33,400	▲ 1.7	▲ 2.1	82,200	▲ 3.9	▲ 3.6	1,736,200	▲ 2.8
12	76,400	▲ 6.5	▲ 4.5	32,100	▲ 2.6	▲ 2.5	76,200	▲ 4.8	▲ 3.6	1,661,700	▲ 2.4
13	66,800	▲ 7.7	▲ 5.3	30,200	▲ 2.8	▲ 3.5	70,500	▲ 5.0	▲ 4.1	1,584,700	▲ 2.7
14	62,100	▲ 9.0	▲ 6.3	28,300	▲ 5.1	▲ 4.6	63,900	▲ 7.6	▲ 5.0	785,500	▲ 6.9
15	56,000	▲ 9.3	▲ 7.0	26,000	▲ 5.9	▲ 5.6	57,400	▲ 8.3	▲ 5.6	707,800	▲ 8.5
16	50,500	▲ 7.3	▲ 6.6	23,900	▲ 4.8	▲ 5.7	53,500	▲ 5.8	▲ 5.2	584,700	▲ 8.5
17	48,300	▲ 4.3	▲ 5.2	22,900	▲ 3.6	▲ 4.9	52,100	▲ 3.7	▲ 4.2	383,000	▲ 6.9
18	48,100	▲ 1.2	▲ 3.0	23,000	▲ 1.6	▲ 3.4	53,300	▲ 0.6	▲ 2.4	363,000	▲ 4.7
19	49,400	1.0	▲ 0.8	23,400	▲ 0.3	▲ 2.0	56,600	1.5	▲ 0.5	352,600	▲ 2.5
20	49,800	0.3	▲ 1.3	23,400	▲ 0.3	▲ 1.7	57,700	0.7	▲ 1.2	683,800	▲ 1.8
21	49,200	▲ 2.4	▲ 4.6	23,200	▲ 1.7	▲ 3.4	56,200	▲ 2.4	▲ 4.4	811,000	▲ 3.5
22	46,500	▲ 3.1	▲ 3.9	22,900	▲ 2.1	▲ 3.2	54,900	▲ 2.9	▲ 3.7	765,000	▲ 3.8
23	45,500	▲ 1.9	▲ 3.5	22,500	▲ 1.6	▲ 3.2	54,000	▲ 1.8	▲ 3.4	738,000	▲ 4.0
24	45,000	▲ 1.2	▲ 2.8	22,300	▲ 1.2	▲ 2.8	53,700	▲ 1.0	▲ 2.7	713,800	▲ 3.3
25	—	—	—	—	—	—	53,600	▲ 0.5	▲ 1.9	690,200	▲ 2.9
26	—	—	—	—	—	—	54,000	▲ 0.1	▲ 1.2	671,300	▲ 3.4
27	—	—	—	—	—	—	54,400	▲ 0.3	▲ 0.9	648,300	▲ 4.9
28	—	—	—	—	—	—	54,600	▲ 0.4	▲ 0.6	622,700	▲ 4.8
29	—	—	—	—	—	—	54,700	▲ 0.5	▲ 0.3	597,300	▲ 4.7
30	—	—	—	—	—	—	54,900	▲ 0.4	0.1	572,000	▲ 4.9
令和元	—	—	—	—	—	—	55,200	▲ 0.4	0.4	539,700	▲ 5.8

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表から第4-3表のとおりとなっています。

(1) 住宅地

住宅地では、大津・南部地域のうち、大津市、栗東市を除く3市が前年に続きプラスとなりました。また、その他のすべての市町では前年に続きマイナスとなりました。

各市町について、前年の変動率と比較した結果は以下のとおりです。

【上昇幅が拡大した市町】

守山市+1.3%（前年+1.1%）、野洲市+1.0%（前年+0.9%）

【前年と同じ上昇幅の市町】

草津市+1.2%（前年+1.2%）

【下落幅が縮小した市町】

大津市▲0.4%（前年▲0.5%）、彦根市▲1.0%（前年▲1.1%）、
多賀町▲0.6%（前年▲1.0%）

【前年と同じ下落幅の市町】

長浜市▲1.5%（前年▲1.5%）、近江八幡市▲0.7%（前年▲0.7%）、
栗東市▲0.2%（前年▲0.2%）、日野町▲2.1%（前年▲2.1%）、
竜王町▲1.5%（前年▲1.5%）、豊郷町▲0.6%（前年▲0.6%）、
甲良町▲1.0%（前年▲1.0%）

【下落幅が拡大した市町】

甲賀市▲1.7%（前年▲1.6%）、湖南市▲1.3%（前年▲0.9%）、
高島市▲2.4%（前年▲2.1%）、東近江市▲1.4%（前年▲1.2%）、
米原市▲1.5%（前年▲1.1%）、愛荘町▲1.1%（前年▲0.8%）

(2) 商業地

商業地では、大津・南部地域の5市および近江八幡市が前年に続きプラスとなりました。

日野町が0.0%と昨年度のマイナスから横ばいとなりましたが、その他の市町では前年に続きマイナスとなりました。

各市町について、前年の変動率と比較した結果は以下のとおりです。

【上昇幅が拡大した市町】

大津市+2.0%（前年+1.8%）、草津市+3.9%（前年+2.0%）、
栗東市+1.4%（前年+1.1%）、野洲市+2.0%（前年+1.8%）

【上昇幅が縮小した市町】

守山市+2.6%（前年+2.8%）、近江八幡市+0.1%（前年+0.4%）

【下落から横ばいに転じた市町】

日野町0.0%（前年▲1.3%）

【下落幅が縮小した市町】

彦根市▲0.5%（前年▲0.6%）、湖南市▲0.2%（前年▲0.3%）、
高島市▲2.2%（前年▲2.3%）

【前年と同じ下落幅の市町】

長浜市▲0.7%（前年▲0.7%）、米原市▲1.2%（前年▲1.2%）、
甲良町▲0.4%（前年▲0.4%）、多賀町▲1.0%（前年▲1.0%）

【下落幅が拡大した市町】

甲賀市▲1.9%（前年▲1.6%）、東近江市▲1.0%（前年▲0.9%）、
愛荘町▲1.2%（前年▲1.1%）、豊郷町▲1.2%（前年▲0.8%）

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						
		平均 価格 (円)	平均 変動率 (%)	地点数					平均 価格 (円)	平均 変動率 (%)	地点数				
				総地点	継続 地点	上昇 地点	横ばい 地点	下落 地点			総地点	継続 地点	上昇 地点	横ばい 地点	下落 地点
大津市		76,900	▲ 0.4	55	53	17	5	31	163,100	2.0	18	18	15	2	1
		75,600	▲ 0.5	54	54	17	6	31	158,300	1.8	19	19	16	2	1
彦根市		44,700	▲ 1.0	18	18	0	1	17	72,300	▲ 0.5	9	9	0	3	6
		45,100	▲ 1.1	18	18	0	1	17	72,700	▲ 0.6	9	9	0	2	7
長浜市		23,600	▲ 1.5	30	30	0	3	27	52,700	▲ 0.7	8	8	0	4	4
		23,900	▲ 1.5	30	30	0	2	28	52,900	▲ 0.7	8	8	0	3	5
近江八幡市		45,200	▲ 0.7	11	11	3	1	7	76,900	0.1	4	4	1	1	2
		45,300	▲ 0.7	11	11	2	2	7	76,700	0.4	4	4	1	1	2
草津市		93,500	1.2	16	16	14	1	1	161,300	3.9	7	7	7	0	0
		92,200	1.2	16	16	13	3	0	154,800	2.0	7	7	7	0	0
守山市		84,100	1.3	9	9	7	0	2	129,800	2.6	3	3	3	0	0
		82,700	1.1	9	9	6	1	2	126,300	2.8	3	3	3	0	0
栗東市		60,400	▲ 0.2	11	10	3	3	4	103,600	1.4	5	5	3	2	0
		60,300	▲ 0.2	11	11	3	4	4	102,200	1.1	5	5	3	2	0
甲賀市		22,200	▲ 1.7	18	18	0	1	17	50,800	▲ 1.9	6	6	0	0	6
		22,500	▲ 1.6	18	18	0	1	17	51,600	▲ 1.6	6	6	0	1	5
野洲市		66,300	1.0	8	8	5	0	3	87,000	2.0	4	4	4	0	0
		65,200	0.9	8	8	5	1	2	85,200	1.8	4	4	4	0	0
湖南市		40,500	▲ 1.3	9	9	0	1	8	46,900	▲ 0.2	3	3	0	1	2
		41,000	▲ 0.9	9	9	0	1	8	47,000	▲ 0.3	3	3	0	0	3
高島市		18,900	▲ 2.4	17	17	0	0	17	36,800	▲ 2.2	6	6	0	0	6
		19,400	▲ 2.1	17	17	0	0	17	37,600	▲ 2.3	6	5	0	0	5
東近江市		26,700	▲ 1.4	23	23	0	4	19	52,600	▲ 1.0	8	8	3	1	4
		27,000	▲ 1.2	23	23	0	2	21	53,000	▲ 0.9	8	8	3	1	4
米原市		26,900	▲ 1.5	10	10	0	2	8	35,900	▲ 1.2	4	4	0	1	3
		27,100	▲ 1.1	10	10	1	1	8	36,200	▲ 1.2	4	4	0	1	3
蒲生郡	日野町	17,800	▲ 2.1	6	6	0	0	6	46,500	0.0	1	1	0	1	0
		18,100	▲ 2.1	6	6	0	0	6	46,500	▲ 1.3	1	1	0	0	1
	竜王町	23,100	▲ 1.5	3	3	0	1	2	—	—	—	—	—	—	—
		23,300	▲ 1.5	3	3	0	1	2	—	—	—	—	—	—	—
愛知郡	愛荘町	19,200	▲ 1.1	6	6	0	1	5	34,200	▲ 1.2	1	1	0	0	1
		19,300	▲ 0.8	6	5	0	1	4	34,600	▲ 1.1	1	1	0	0	1
犬上郡	豊郷町	17,800	▲ 0.6	3	3	0	0	3	25,700	▲ 1.2	1	1	0	0	1
		17,900	▲ 0.6	3	3	0	0	3	26,000	▲ 0.8	1	1	0	0	1
	甲良町	9,800	▲ 1.0	2	2	0	0	2	24,700	▲ 0.4	1	1	0	0	1
		9,900	▲ 1.0	2	2	0	0	2	24,800	▲ 0.4	1	1	0	0	1
	多賀町	19,500	▲ 0.6	3	3	0	0	3	29,400	▲ 1.0	1	1	0	0	1
		19,600	▲ 1.0	3	3	0	0	3	29,700	▲ 1.0	1	1	0	0	1
滋賀県計		46,800	▲ 0.8	258	255	49	24	182	89,900	0.4	90	90	36	16	38
		46,400	▲ 0.8	257	256	47	27	182	89,200	0.2	91	90	37	13	40
市計		49,600	▲ 0.8	235	232	49	22	161	93,300	0.4	85	85	36	15	34
		49,200	▲ 0.7	234	234	47	25	162	92,500	0.3	86	85	37	13	35
町計		18,400	▲ 1.3	23	23	0	2	21	32,100	▲ 0.8	5	5	0	1	4
		18,500	▲ 1.3	23	22	0	2	20	32,300	▲ 0.9	5	5	0	0	5

※上段は本年の数値、下段は昨年の数値

第4-2表 市町別平均価格および平均変動率 (工業地・宅地見込地)

用途名 市町名	工業地							宅地見込地						
	平均 価格 (円)	平均 変動率 (%)	地点数					平均 価格 (円)	平均 変動率 (%)	地点数				
			総地点	継続 地点	上昇 地点	横ばい 地点	下落 地点			総地点	継続 地点	上昇 地点	横ばい 地点	下落 地点
大津市	57,800	2.3	1	1	1	0	0	28,000	0.2	2	2	1	0	1
	56,500	2.2	1	1	1	0	0	27,900	0.1	2	2	1	0	1
彦根市	30,300	▲ 0.4	2	2	0	1	1	15,200	▲ 1.3	1	1	0	0	1
	30,500	▲ 0.4	2	2	0	1	1	15,400	▲ 1.3	1	1	0	0	1
長浜市	21,400	▲ 0.5	1	1	0	0	1	15,100	▲ 1.9	1	1	0	0	1
	21,500	▲ 0.5	1	1	0	0	1	15,400	▲ 1.9	1	1	0	0	1
近江八幡市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
草津市	39,900	1.6	2	2	2	0	0	34,600	2.4	1	1	1	0	0
	39,400	1.3	2	2	2	0	0	33,800	2.4	1	1	1	0	0
守山市	55,500	2.8	1	1	1	0	0	30,500	3.0	1	1	1	0	0
	54,000	2.3	1	1	1	0	0	29,600	2.8	1	1	1	0	0
栗東市	42,500	2.4	1	1	1	0	0	25,900	2.4	1	1	1	0	0
	41,500	2.5	1	1	1	0	0	25,300	2.0	1	1	1	0	0
甲賀市	15,500	1.2	2	2	1	1	0	9,800	▲ 2.0	1	1	0	0	1
	15,300	1.0	2	2	1	1	0	10,000	0.0	1	1	0	1	0
野洲市	24,200	0.8	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
	24,000	0.4	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
湖南市	21,000	1.2	2	2	2	0	0	12,500	0.0	1	1	0	1	0
	20,800	0.7	2	2	2	0	0	12,500	▲ 0.8	1	1	0	0	1
高島市	—	—	—	—	—	—	—	10,100	▲ 1.9	1	1	0	0	1
	—	—	—	—	—	—	—	10,300	▲ 2.8	1	1	0	0	1
東近江市	17,000	0.9	2	2	2	0	0	15,900	0.0	1	1	0	1	0
	16,900	0.3	2	2	1	1	0	15,900	0.0	1	1	0	1	0
米原市	20,300	▲ 0.3	2	2	0	1	1	—	—	—	—	—	—	—
	20,300	▲ 0.3	2	2	0	1	1	—	—	—	—	—	—	—
蒲生郡	日野町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	竜王町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
愛知郡	愛荘町	15,300	0.7	2	2	1	1	0	—	—	—	—	—	—
	15,200	0.0	2	2	0	2	0	—	—	—	—	—	—	—
犬上郡	豊郷町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	甲良町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	多賀町	21,600	0.0	1	1	0	1	0	—	—	—	—	—	—
	21,600	0.0	1	1	0	1	0	—	—	—	—	—	—	—
滋賀県計	27,100	0.9	20	20	12	5	3	20,500	0.1	11	11	4	2	5
	26,800	0.6	20	20	10	7	3	20,400	0.0	11	11	4	2	5
市計	28,800	0.9	17	17	11	3	3	20,500	0.1	11	11	4	2	5
	28,400	0.7	17	17	10	4	3	20,400	0.0	11	11	4	2	5
町計	17,400	0.4	3	3	1	2	0	—	—	—	—	—	—	—
	17,300	0.0	3	3	0	3	0	—	—	—	—	—	—	—

※上段は本年の数値、下段は昨年の数値

第4-3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						
		平均 価格 (円)	平均 変動率 (%)	地点数				
				総地点	継続 地点	上昇 地点	横ばい 地点	下落 地点
大津市		95,800	0.2	76	74	34	7	33
		94,800	0.1	76	76	35	8	33
彦根市		51,100	▲ 0.8	30	30	0	5	25
		51,400	▲ 0.9	30	30	0	4	26
長浜市		29,200	▲ 1.4	40	40	0	7	33
		29,400	▲ 1.3	40	40	0	5	35
近江八幡市		53,600	▲ 0.5	15	15	4	2	9
		53,700	▲ 0.4	15	15	3	3	9
草津市		105,400	2.0	26	26	24	1	1
		102,700	1.5	26	26	23	3	0
守山市		88,000	1.8	14	14	12	0	2
		86,200	1.7	14	14	11	1	2
栗東市		69,500	0.6	18	17	8	5	4
		69,000	0.5	18	18	8	6	4
甲賀市		27,600	▲ 1.5	27	27	1	2	24
		28,000	▲ 1.3	27	27	1	4	22
野洲市		69,400	1.3	13	13	10	0	3
		68,200	1.2	13	13	10	1	2
湖南市		37,300	▲ 0.6	15	15	2	3	10
		37,600	▲ 0.6	15	15	2	1	12
高島市		23,000	▲ 2.3	24	24	0	0	24
		23,600	▲ 2.2	24	23	0	0	23
東近江市		31,900	▲ 1.1	34	34	5	6	23
		32,200	▲ 1.0	34	34	4	5	25
米原市		28,300	▲ 1.3	16	16	0	4	12
		28,600	▲ 1.0	16	16	1	3	12
蒲生郡	日野町	21,900	▲ 1.8	7	7	0	1	6
		22,100	▲ 1.9	7	7	0	0	7
	竜王町	23,100	▲ 1.5	3	3	0	1	2
		23,300	▲ 1.5	3	3	0	1	2
愛知郡	愛荘町	20,000	▲ 0.7	9	9	1	2	6
		20,100	▲ 0.7	9	8	0	3	5
犬上郡	豊郷町	19,800	▲ 0.8	4	4	0	0	4
		19,900	▲ 0.7	4	4	0	0	4
	甲良町	14,800	▲ 0.8	3	3	0	0	3
		14,900	▲ 0.8	3	3	0	0	3
	多賀町	21,900	▲ 0.6	5	5	0	1	4
		22,000	▲ 0.8	5	5	0	1	4
滋賀県計		55,200	▲ 0.4	379	376	101	47	228
		54,900	▲ 0.4	379	377	98	49	230
市計		58,300	▲ 0.4	348	345	100	42	203
		57,900	▲ 0.4	348	347	98	44	205
町計		20,500	▲ 1.0	31	31	1	5	25
		20,600	▲ 1.1	31	30	0	5	25

※上段は本年の数値、下段は昨年の数値

4 地点別価格順位および変動率順位（住宅地・商業地）

地点別価格順位および変動率順位（住宅地・商業地）は、第5表から第7表のとおりとなっています。

(1) 価格上位地点

住宅地の最高価格地点は、平成16年から16年連続で「大津(県)-34」となりました。JR瀬田駅徒歩圏にあり、周辺は居住環境に優れた地域となっています。上位12地点のうち、大津市の地点が9地点、草津市の地点が3地点となっています。

商業地の最高価格地点は、平成19年から13年連続で「大津(県)5-5」となりました。JR大津駅至近にあり、周辺では高層マンションが建設されるなど、土地の高度利用が進められています。上位10地点のうち、大津市の地点が6地点、草津市の地点が2地点、守山市と栗東市の地点がそれぞれ1地点となっています。

(2) 上昇幅上位地点

住宅地上昇幅1位は「草津(県)-7」となりました。JR南草津駅を最寄り駅とする住環境の良好な住宅地であり、草津市内の堅調な住宅需要を背景に上昇幅1位となりました。その他の上位地点は、大津・南部地域のJR線主要駅周辺の利便性の良好な住宅地が中心となっています。

商業地上昇幅1位は「大津(県)5-17」となりました。JR膳所駅を最寄り駅とするマンション建設が多く見られる地域です。その他の上位地点は、大津・南部地域のJR線主要駅周辺の商業地域やマンション建設に適した地域の地点が中心となっており、上昇幅上位10地点のうち4地点が大津市の地点、5地点が草津市の地点、1地点が守山市の地点となりました。

(3) 下落幅上位地点

住宅地、商業地とも、大津市の南部エリアや高島・甲賀・東近江・湖北地域の地点が上位を占める結果となりました。人口の減少や商圏の縮小といった構造的な要因が背景にあるものと考えられます。

第5表 地点別価格順位（上位10地点）

（住宅地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	令和元年 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	160,000	2.6	1	156,000	2.6
2	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	141,000	2.9	2	137,000	0.7
2	大津(県)-55	大津市	中央3丁目8番	中央3-3-26	141,000	-	-	-	-
4	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	139,000	1.5	2	137,000	0.7
5	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	138,000	3.0	5	134,000	2.3
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	138,000	1.5	4	136,000	2.3
7	大津(県)-24	大津市	石場字後田28番9	石場2-8	137,000	2.2	5	134,000	0.8
8	大津(県)-21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	馬場3-8-4	134,000	2.3	7	131,000	1.6
8	大津(県)-22	大津市	木下町字木ノ下116番	木下町7-10	134,000	3.1	9	130,000	1.6
10	大津(県)-23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8	中庄2-20-13	133,000	1.5	7	131,000	0.8
10	草津(県)-7	草津市	東矢倉2丁目字中池580番19	東矢倉2-16-4	133,000	3.1	11	129,000	1.6
10	草津(県)-11	草津市	西渋川1丁目字詰り354番10外	西渋川1-15-16	133,000	2.3	9	130,000	2.4

（商業地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	令和元年 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	349,000	2.3	1	341,000	1.8
2	草津(県)5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	野路1-6-5	270,000	4.7	2	258,000	3.2
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	265,000	4.7	4	253,000	2.4
4	大津(県)5-14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外		259,000	0.4	2	258,000	0.4
5	大津(県)5-17	大津市	打出浜33番3		207,000	5.1	6	197,000	3.7
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	202,000	2.0	5	198,000	2.1
7	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	191,000	3.2	7	185,000	2.8
8	守山(県)5-1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	勝部1-1-21	183,000	3.4	8	177,000	3.5
9	大津(県)5-8	大津市	中央4丁目1070番11外		179,000	2.9	9	174,000	2.4
10	栗東(県)5-3	栗東市	縫3丁目10番2外	縫3-10-22	174,000	2.4	10	170,000	2.4

※地価調査は、ある一定の地域における標準的な価格を表す指標となるよう、その地域の中庸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であることが、滋賀県内で最も価格の高い土地であることを意味するものではない。

第6表 地点別変動率順位（上昇幅上位10地点）

（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 (%)	令和元年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	草津(県) - 7	草津市	東矢倉2丁目字中池580番19	東矢倉2-16-4	3.1	133,000	17	1.6	129,000
2	大津(県) - 22	大津市	木下町字木ノ下116番	木下町7-10	3.1	134,000	18	1.6	130,000
3	野洲(県) - 6	野洲市	市三宅字内外戸2695番3		3.0	103,000	7	2.2	100,000
4	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	3.0	138,000	5	2.3	134,000
5	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	2.9	141,000	37	0.7	137,000
6	野洲(県) - 1	野洲市	北野1丁目字久保田2229番296	北野1-20-22	2.8	109,000	12	1.9	106,000
7	大津(県) - 33	大津市	大江2丁目字見春1225番11	大江2-15-22	2.6	120,000	33	0.9	117,000
7	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	2.6	160,000	2	2.6	156,000
7	守山(県) - 1	守山市	今宿2丁目字西浦268番39	今宿2-12-6-10	2.6	120,000	2	2.6	117,000
10	栗東(県) - 6	栗東市	小柿9丁目1030番7外	小柿9-10-35	2.4	97,300	9	2.2	95,000

（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 (%)	令和元年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津(県) 5-17	大津市	打出浜33番3		5.1	207,000	1	3.7	197,000
2	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	4.7	265,000	13	2.4	253,000
3	草津(県) 5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	野路1-6-5	4.7	270,000	4	3.2	258,000
4	草津(県) 5-3	草津市	大路1丁目字中ノ町510番1	大路1-18-32	4.6	136,000	27	1.6	130,000
5	草津(県) 5-5	草津市	草津3丁目字崩596番4外	草津3-14-33	4.5	117,000	23	1.8	112,000
6	草津(県) 5-4	草津市	大路2丁目字五反田173番4外	大路2-10-15	4.4	141,000	28	1.5	135,000
7	大津(県) 5-10	大津市	長等3丁目516番	長等3-2-24	3.4	121,000	10	2.6	117,000
8	大津(県) 5-7	大津市	中央4丁目220番33外		3.4	152,000	8	2.8	147,000
9	守山(県) 5-1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	勝部1-1-21	3.4	183,000	2	3.5	177,000
10	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	3.2	191,000	9	2.8	185,000

第7表 地点別変動率順位（下落幅上位10地点）

（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 (%)	令和元年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津(県) - 19	大津市	大平2丁目字大平山315番236	大平2-12-26	▲ 4.2	53,000	1	▲ 4.2	55,300
2	滋賀高島(県) - 8	高島市	今津町松陽台1丁目6番11		▲ 3.8	22,800	2	▲ 4.0	23,700
3	滋賀日野(県) - 5	日野町	大字迫字久保2111番外		▲ 3.7	10,300	57	▲ 1.8	10,700
4	滋賀竜王(県) - 3	竜王町	大字西川字中筋541番		▲ 3.7	13,100	41	▲ 2.2	13,600
5	大津(県) - 26	大津市	北大路3丁目776番51	北大路3-11-22	▲ 3.6	67,500	6	▲ 3.4	70,000
6	大津(県) - 28	大津市	石山寺2丁目字寺津138番23	石山寺2-8-5	▲ 3.6	57,000	4	▲ 3.6	59,100
7	長浜(県) - 23	長浜市	余呉町川並字里ノ内512番		▲ 3.5	8,200	95	▲ 1.2	8,500
8	彦根(県) - 10	彦根市	野田山町字入之内580番40		▲ 3.5	36,200	19	▲ 2.8	37,500
9	甲賀(県) - 13	甲賀市	信楽町長野字南松尾697番3		▲ 3.3	20,600	9	▲ 3.2	21,300
10	長浜(県) - 24	長浜市	西浅井町大浦字佃1364番8		▲ 3.3	17,700	25	▲ 2.7	18,300

（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 (%)	令和元年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	甲賀(県) 5-3	甲賀市	信楽町長野字中林1197番3		▲ 3.6	32,000	1	▲ 3.5	33,200
2	東近江(県) 5-8	東近江市	桜川西町字上畑ケ124番4外		▲ 3.1	37,100	2	▲ 3.0	38,300
3	東近江(県) 5-1	東近江市	八日市本町232番	八日市本町13-6	▲ 3.1	41,300	10	▲ 2.1	42,600
4	滋賀高島(県) 5-3	高島市	今津町名小路1丁目1番14		▲ 3.0	39,300	3	▲ 2.9	40,500
5	甲賀(県) 5-6	甲賀市	甲南町新治字神田1485番1		▲ 2.8	35,100	8	▲ 2.2	36,100
6	長浜(県) 5-7	長浜市	余呉町中之郷字高田1545番2		▲ 2.6	11,100	4	▲ 2.6	11,400
7	滋賀高島(県) 5-2	高島市	マキノ町高木浜1丁目2番8		▲ 2.5	30,900	5	▲ 2.5	31,700
8	滋賀高島(県) 5-1	高島市	今津町中沼1丁目1番1		▲ 2.3	43,300	-	-	44,300
9	滋賀高島(県) 5-6	高島市	今津町今津字条ノ口452番5		▲ 2.2	30,600	7	▲ 2.2	31,300
10	甲賀(県) 5-2	甲賀市	水口町新町1丁目2468番2	水口町新町1-3-14	▲ 2.2	40,200	6	▲ 2.4	41,100

※順位は対前年変動率の小数点6位以下の四捨五入により同位となる場合がある。

5 近畿地方の府県別・圏域別の平均変動率（住宅地・商業地）

近畿府県および圏域別の住宅地・商業地の平均変動率は第8表のとおりとなっています。

近畿府県では、住宅地については、京都府が横ばいからプラスに転じ、大阪府は上昇幅が拡大しました。その他の府県では前年に続きマイナスとなりました。商業地については前年に続き、和歌山県を除く2府3県で対前年比でプラスとなり、京都府を除く1府3県では上昇幅が拡大しました。特に大阪府では、前年の+5.7%から+8.7%と上昇幅が大きく拡大しました。

圏域別では、三大都市圏は、住宅地・商業地ともプラスとなり、上昇幅も拡大しました。地方圏では、住宅地はマイナスが続いていますが、下落幅は縮小傾向にあります。また、商業地はマイナスからプラスに転じました。

第8表 近畿地方の府県別・圏域別平均変動率（住宅地・商業地）

※単位「%」

府県・圏域名	住宅地					商業地				
	平27 (2015)	平28 (2016)	平29 (2017)	平30 (2018)	令元 (2019)	平27 (2015)	平28 (2016)	平29 (2017)	平30 (2018)	令元 (2019)
滋賀県	▲0.5	▲0.6	▲0.8	▲0.8	▲0.8	0.2	0.2	0.1	0.2	0.4
京都府	▲0.4	▲0.4	▲0.3	0.0	0.1	1.6	3.3	5.7	7.5	7.1
大阪府	0.0	0.0	0.0	0.2	0.4	3.6	4.7	5.0	5.7	8.7
兵庫県	▲0.9	▲1.0	▲1.2	▲1.1	▲0.8	▲0.8	0.0	0.2	0.9	1.5
奈良県	▲0.7	▲0.7	▲0.9	▲1.0	▲1.1	▲0.1	0.0	0.3	0.7	0.9
和歌山県	▲2.3	▲2.0	▲1.6	▲1.4	▲1.2	▲2.3	▲1.7	▲1.3	▲1.1	▲0.7
東京圏	0.5	0.5	0.6	1.0	1.1	2.3	2.7	3.3	4.0	4.9
大阪圏	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	2.5	3.7	4.5	5.4	6.8
名古屋圏	0.7	0.5	0.6	0.8	1.0	2.2	2.5	2.6	3.3	3.8
三大都市圏計	0.4	0.4	0.4	0.7	0.9	2.3	2.9	3.5	4.2	5.2
地方圏計	▲1.5	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲1.6	▲1.1	▲0.6	▲0.1	0.3
全国計	▲1.0	▲0.8	▲0.6	▲0.3	▲0.1	▲0.5	0.0	0.5	1.1	1.7

用語の説明

東京圏……首都圏整備法による既成市街地および近郊整備地帯を含む市区町村の区域（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県の各一部）

大阪圏……近畿圏整備法による既成市街地および近郊整備地帯を含む市町村の区域（大阪府の全域、京都府、兵庫県、奈良県の各一部）

名古屋圏……中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域（愛知県、三重県の各一部）

三大都市圏…東京圏、大阪圏、名古屋圏

地方圏……三大都市圏以外の区域

令和元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6町を対象 |
| 2 価格時点 | 令和元年7月1日現在 |
| 3 基準地設定数 | 382地点（市町別・用途別の設定数は第1表のとおり） |
| 4 選定替等地点 | 2地点 大津(県)-10、栗東(県)-7 |
| 5 新規地点 | 1地点 大津(県) -55（大津(県) 5-19は廃止） |

市町別・用途別基準地設定数

用途 市町名	住宅地					商業地					工業地					宅地見込地	林地	合計
	市街化	調区	非線引	都計外	計	市街化	調区	非線引	都計外	計	市街化	調区	非線引	都計外	計			
大津市	45 (2)	10			55 (2)	18				18	1				1	2	76 (2)	
彦根市	16	2			18	9				9	2				2	1	30	
長浜市	6	2	15	7	30	5		2	1	8	1				1	1	41	
近江八幡市	8	3			11	4				4							15	
草津市	13	3			16	7				7	2				2	1	26	
守山市	7	2			9	3				3	1				1	1	14	
栗東市	9 (1)	2			11 (1)	5				5	1				1	1	18 (1)	
甲賀市	8	5	5		18	5		1		6	1		1		2	1	28	
野洲市	6	2			8	4				4	1				1		13	
湖南市	7	2			9	3				3	2				2	1	15	
高島市			15	2	17			6		6						1	24	
東近江市	10	5	5	3	23	7		1		8	1		1		2	1	34	
米原市	2	1	7		10	1		3		4	1		1		2		16	
蒲生郡	日野町	3	3		6	1				1							7	
	竜王町		3		3											1	4	
愛知郡	愛荘町			6	6			1		1			2		2		9	
犬上郡	豊郷町			3	3			1		1							4	
	甲良町			2	2			1		1							3	
	多賀町	2	1		3	1				1	1				1		5	
滋賀県計	142 (3)	46	58	12	258 (3)	73		16	1	90	15		5		20	11	382 (3)	
市計	137 (3)	39	47	12	235 (3)	71		13	1	85	14		3		17	11	350 (3)	
町計	5	7	11		23	2		3		5	1		2		3	1	32	

※「市街化」は「市街化区域」、「調区」は「市街化調整区域」、「非線引」は「非線引都市計画区域」、「都計外」は「都市計画区域外」の略

※（ ）内は新規地点および選定替地点数の合計

公的土地評価制度の比較

地価公示、地価調査をはじめとする公的評価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 約26,000地点(標準地)	毎年7月1日 約22,000地点(基準地)	毎年1月1日 約410,000地点	1月1日(3年毎) 約440,000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6町 標準地：346地点 うち林地：なし	県内13市6町 基準地：382地点 うち林地：3地点	県内全域	県内全域 約5,800地点