

令和2年地価調査における 滋賀県の地価の概要について

■ 令和2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	16
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2年滋賀県地価調査の実施概要	17
市町別・用途別基準地設定数	
■ 参考	18
公的土地評価制度の比較	

令和2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、昨年よりも1地点多い383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 383地点（うち新規1地点、選定替4地点）

住宅地258地点、商業地91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、▲1.1%（前年▲0.4%）となり、平成21年から12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、下落幅は平成29年から令和元年は同率（▲0.4%）でありましたが、今年は新型コロナウイルス感染症の影響等により下落幅が大きく拡大しました。

特に、緊急事態宣言発令後は不動産取引が停滞し、結果として以下の（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）のとおり、前半（令和元年7月1日から令和2年1月1日）の上昇に対して、後半（令和2年1月1日から令和2年7月1日）は下落に転じました。

※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	0.3	▲0.4	▲0.1
商業地	0.4	▲0.6	▲0.1

※地価公示（毎年1月1日時点）との共通地点（住宅地14地点、商業地9地点）による集計結果

※「前半」は令和元年7月1日から令和2年1月1日まで、「後半」は令和2年1月1日から令和2年7月1日まで

(3) 用途別の平均変動率

用途別平均変動率は以下のとおりで、全用途でマイナスとなりました。

住宅地は▲1.5%（前年▲0.8%）と12年連続でマイナスとなり、下落幅は拡大となりました。

商業地は▲0.5%（前年+0.4%）と平成25年以来7年ぶりに下落に転じました。

工業地は▲0.1%（前年+0.9%）と平成25年以来7年ぶりに下落に転じました。

また、宅地見込地は▲0.4%（前年+0.1%）と上昇から下落に転じました。

(4) 市町別の全用途平均変動率

草津市が+0.6%（前年+2.0%）と9年連続で上昇となったほか、守山市が+0.4%（前年+1.8%）と8年連続で上昇となりました。また、栗東市が+0.1%（前年+0.6%）、野洲市が+0.5%（前年+1.3%）とそれぞれ7年連続で上昇となりました。一方、大津市は▲0.6%（前年+0.2%）と前年の上昇から下落に転じ、その他の市町については全て下落となりました。本年は、上昇の市町についても上昇幅は大きく縮小する結果となりました。

(5) その他

林地の平均変動率は▲5.9%（前年▲5.8%）となり、25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▲1.5%となり、12年連続の下落となりました。下落幅は平成29年から令和元年までは同率(▲0.8%)でありましたが、本年は下落幅が大きく拡大しました。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36地点(前年の49地点から13地点減少)、横ばい地点が30地点(前年の24地点から6地点増加)、下落地点が189地点(前年の182地点から7地点増加)となりました。

大津・南部地域では、草津市(+0.3%(前年+1.2%))、守山市(+0.1%(前年+1.3%))、野洲市(+0.3%(前年+1.0%))の3市の平均変動率は前年に続いてプラスとなりましたが、大津市は▲1.0%(前年▲0.4%)、栗東市は▲0.4%(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、新型コロナウイルス感染症の影響等により、上昇が継続した3市においても上昇幅が縮小し、下落が継続している2市についても下落幅が拡大する結果となりました。

JR東海道本線各駅徒歩圏の地域は供給が少なく、希少性が高いことから上昇傾向が継続している地点も多くみられましたが、新型コロナウイルス感染症の影響等から、ほぼ全ての上昇地点で上昇幅が縮小しました。

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従来から下落基調が続いており、下落幅が拡大した地点も多くみられました。

(2) 商業地

平均変動率は▲0.5%(前年+0.4%)となり、平成25年以来7年ぶりに下落に転じました。また、前年からの継続地点89地点のうち、価格が上昇した地点が26地点(前年の36地点から10地点減少)、横ばい地点が19地点(前年の16地点から3地点増加)、下落地点が44地点(前年の38地点から6地点増加)となりました。

大津・南部地域では、全ての市の平均変動率がプラス(大津市:+0.4%(前年+2.0%)、草津市:+1.3%(前年+3.9%)、守山市:+1.2%(前年+2.6%)、栗東市:+0.4%(前年+1.4%)、野洲市:+1.1%(前年+2.0%))となりましたが、新型コロナウイルス感染症の影響等により、上昇幅は前年より大きく縮小しました。

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傾向が継続している地点も多くみられましたが、新型コロナウイルス感染症の影響等から、ほぼ全ての上昇地点で上昇幅が縮小しました。

その他の地域では、近江八幡市が+0.1%(前年+0.1%)と4年連続でプラスとなったほか、日野町が▲0.2%(前年0.0%)と横ばいから下落に転じました。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従来から下落基調が続いており、下落幅が拡大した地点も多くみられました。

(3) 工業地

平均変動率は▲0.1%(前年+0.9%)となり、平成25年以来7年ぶりに下落に転じました。前年からの継続地点20地点のうち、大津・南部地域では3地点が上昇、3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、甲賀・東近江・湖東・湖北地域では7地点が横ばい、7地点が下落となっています。

(4) 宅地見込地

平均変動率は▲0.4%（前年+0.1%）となり、上昇から下落に転じました。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6地点が下落となっています。なお、長浜市（▲2.6%）、甲賀市（▲2.0%）、高島市（▲3.0%）の3地点は下落幅が2%以上となっています。

(5) 林地

平均変動率は▲5.9%となり、前年（▲5.8%）より下落幅が拡大し、25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/㎡)	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	46,500	▲ 1.5	258	255	36	30	189
	46,800	▲ 0.8	258	255	49	24	182
商 業 地	93,600	▲ 0.5	91	89	26	19	44
	89,900	0.4	90	90	36	16	38
工 業 地	27,100	▲ 0.1	20	20	3	10	7
	27,100	0.9	20	20	12	5	3
宅地見込地	20,500	▲ 0.4	11	11	4	0	7
	20,500	0.1	11	11	4	2	5
全 用 途	56,000	▲ 1.1	380	375	69	59	247
	55,200	▲ 0.4	379	376	101	47	228
林 地	510,700	▲ 5.9	3	3	0	0	3
	539,700	▲ 5.8	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	0.3	▲0.4	▲0.1
商業地	0.4	▲0.6	▲0.1

※地価公示（毎年1月1日時点）との共通地点（住宅地14地点、商業地9地点）による集計結果

※「前半」は令和元年7月1日から令和2年1月1日まで、「後半」は令和2年1月1日から令和2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
2	46,500	▲1.5	▲0.7	93,600	▲0.5	▲0.3	27,100	▲0.1	0.2	20,500	▲0.4	▲0.5

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
2	—	—	—	—	—	—	56,000	▲ 1.1	▲ 0.6	510,700	▲ 5.9

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が、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。

本年は新型コロナウイルス感染症の影響等により、上昇した全ての市町で上昇幅が縮小し、下落した全ての市町で下落幅が拡大する結果となりました。

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。

【上昇幅が縮小した市町】

草津市+0.3%（前年+1.2%）、守山市+0.1%（前年+1.3%）、
野洲市+0.3%（前年+1.0%）

【下落幅が拡大した市町】

大津市▲1.0%（前年▲0.4%）、彦根市▲1.4%（前年▲1.0%）、
長浜市▲2.7%（前年▲1.5%）、近江八幡市▲1.1%（前年▲0.7%）、
栗東市▲0.4%（前年▲0.2%）、甲賀市▲1.9%（前年▲1.7%）、
湖南市▲1.7%（前年▲1.3%）、高島市▲3.1%（前年▲2.4%）、
東近江市▲2.0%（前年▲1.4%）、米原市▲2.3%（前年▲1.5%）、
日野町▲2.6%（前年▲2.1%）、竜王町▲2.4%（前年▲1.5%）、
愛荘町▲1.4%（前年▲1.1%）、豊郷町▲1.6%（前年▲0.6%）、
甲良町▲2.6%（前年▲1.0%）、多賀町▲1.5%（前年▲0.6%）

(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▲0.2%と昨年度の横ばいからマイナスとなり、その他の市町では前年に続きマイナスとなりました。

本年は新型コロナウイルス感染症の影響等により、上昇した市町のうち近江八幡市を除く全ての市町で上昇幅が縮小し、下落した市町のうち東近江市を除く全ての市町で下落幅が拡大する結果となりました。

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。

【上昇幅が縮小した市町】

大津市+0.4%（前年+2.0%）、草津市+1.3%（前年+3.9%）、
守山市+1.2%（前年+2.6%）、栗東市+0.4%（前年+1.4%）、
野洲市+1.1%（前年+2.0%）

【前年と同じ上昇幅の市町】

近江八幡市+0.1%（前年+0.1%）

【横ばいから下落に転じた市町】

日野町▲0.2%（前年0.0%）

【前年と同じ下落幅の市町】

東近江市▲1.0%（前年▲1.0%）

【下落幅が拡大した市町】

彦根市▲1.1%（前年▲0.5%）、長浜市▲1.2%（前年▲0.7%）、
甲賀市▲2.0%（前年▲1.9%）、湖南市▲0.3%（前年▲0.2%）、
高島市▲2.9%（前年▲2.2%）、米原市▲1.8%（前年▲1.2%）、
愛荘町▲2.6%（前年▲1.2%）、甲良町▲1.2%（前年▲0.4%）、
多賀町▲1.7%（前年▲1.0%）

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		76,600	▲ 1.0	55	55	15	6	34	163,900	0.4	18	18	10	7	1
		76,900	▲ 0.4	55	53	17	5	31	163,100	2.0	18	18	15	2	1
彦根市		44,200	▲ 1.4	18	18	0	0	18	71,500	▲ 1.1	9	9	0	0	9
		44,700	▲ 1.0	18	18	0	1	17	72,300	▲ 0.5	9	9	0	3	6
長浜市		23,200	▲ 2.7	30	30	0	1	29	52,400	▲ 1.2	8	8	0	2	6
		23,600	▲ 1.5	30	30	0	3	27	52,700	▲ 0.7	8	8	0	4	4
近江八幡市		44,900	▲ 1.1	11	11	3	1	7	77,100	0.1	4	4	1	1	2
		45,200	▲ 0.7	11	11	3	1	7	76,900	0.1	4	4	1	1	2
草津市		93,900	0.3	16	16	7	7	2	194,300	1.3	8	7	5	2	0
		93,500	1.2	16	16	14	1	1	161,300	3.9	7	7	7	0	0
守山市		84,400	0.1	9	9	4	3	2	131,400	1.2	3	3	3	0	0
		84,100	1.3	9	9	7	0	2	129,800	2.6	3	3	3	0	0
栗東市		60,300	▲ 0.4	11	11	3	4	4	103,900	0.4	5	5	2	3	0
		60,400	▲ 0.2	11	10	3	3	4	103,600	1.4	5	5	3	2	0
甲賀市		21,900	▲ 1.9	18	17	0	2	15	49,900	▲ 2.0	6	6	0	0	6
		22,200	▲ 1.7	18	18	0	1	17	50,800	▲ 1.9	6	6	0	0	6
野洲市		66,800	0.3	8	8	4	1	3	88,000	1.1	4	4	4	0	0
		66,300	1.0	8	8	5	0	3	87,000	2.0	4	4	4	0	0
湖南市		37,100	▲ 1.7	9	8	0	0	8	46,800	▲ 0.3	3	3	0	1	2
		40,500	▲ 1.3	9	9	0	1	8	46,900	▲ 0.2	3	3	0	1	2
高島市		18,300	▲ 3.1	17	17	0	0	17	35,800	▲ 2.9	6	6	0	0	6
		18,900	▲ 2.4	17	17	0	0	17	36,800	▲ 2.2	6	6	0	0	6
東近江市		26,300	▲ 2.0	23	23	0	3	20	52,300	▲ 1.0	8	8	1	3	4
		26,700	▲ 1.4	23	23	0	4	19	52,600	▲ 1.0	8	8	3	1	4
米原市		26,400	▲ 2.3	10	10	0	1	9	35,500	▲ 1.8	4	4	0	0	4
		26,900	▲ 1.5	10	10	0	2	8	35,900	▲ 1.2	4	4	0	1	3
蒲生郡	日野町	17,400	▲ 2.6	6	5	0	0	5	46,400	▲ 0.2	1	1	0	0	1
		17,800	▲ 2.1	6	6	0	0	6	46,500	0.0	1	1	0	1	0
	竜王町	22,700	▲ 2.4	3	3	0	0	3	—	—	—	—	—	—	—
		23,100	▲ 1.5	3	3	0	1	2	—	—	—	—	—	—	—
愛知郡	愛荘町	18,900	▲ 1.4	6	6	0	1	5	33,300	▲ 2.6	1	1	0	0	1
		19,200	▲ 1.1	6	6	0	1	5	34,200	▲ 1.2	1	1	0	0	1
犬上郡	豊郷町	17,500	▲ 1.6	3	3	0	0	3	25,300	—	1	—	—	—	—
		17,800	▲ 0.6	3	3	0	0	3	25,700	▲ 1.2	1	1	0	0	1
	甲良町	9,600	▲ 2.6	2	2	0	0	2	24,400	▲ 1.2	1	1	0	0	1
		9,800	▲ 1.0	2	2	0	0	2	24,700	▲ 0.4	1	1	0	0	1
	多賀町	19,300	▲ 1.5	3	3	0	0	3	28,900	▲ 1.7	1	1	0	0	1
		19,500	▲ 0.6	3	3	0	0	3	29,400	▲ 1.0	1	1	0	0	1
滋賀県計		46,500	▲ 1.5	258	255	36	30	189	93,600	▲ 0.5	91	89	26	19	44
		46,800	▲ 0.8	258	255	49	24	182	89,900	0.4	90	90	36	16	38
市計		49,200	▲ 1.5	235	233	36	29	168	97,200	▲ 0.4	86	85	26	19	40
		49,600	▲ 0.8	235	232	49	22	161	93,300	0.4	85	85	36	15	34
町計		18,100	▲ 2.0	23	22	0	1	21	31,700	▲ 1.4	5	4	0	0	4
		18,400	▲ 1.3	23	23	0	2	21	32,100	▲ 0.8	5	5	0	1	4

※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	58,400	1.0	1	1	1	0	0	28,000	▲ 0.1	2	2	1	0	1
	57,800	2.3	1	1	1	0	0	28,000	0.2	2	2	1	0	1
彦根市	30,100	▲ 0.5	2	2	0	1	1	15,100	▲ 0.7	1	1	0	0	1
	30,300	▲ 0.4	2	2	0	1	1	15,200	▲ 1.3	1	1	0	0	1
長浜市	21,300	▲ 0.5	1	1	0	0	1	14,700	▲ 2.6	1	1	0	0	1
	21,400	▲ 0.5	1	1	0	0	1	15,100	▲ 1.9	1	1	0	0	1
近江八幡市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
草津市	40,000	0.6	2	2	1	1	0	35,300	2.0	1	1	1	0	0
	39,900	1.6	2	2	2	0	0	34,600	2.4	1	1	1	0	0
守山市	55,500	0.0	1	1	0	1	0	30,700	0.7	1	1	1	0	0
	55,500	2.8	1	1	1	0	0	30,500	3.0	1	1	1	0	0
栗東市	43,000	1.2	1	1	1	0	0	26,500	2.3	1	1	1	0	0
	42,500	2.4	1	1	1	0	0	25,900	2.4	1	1	1	0	0
甲賀市	15,500	▲ 0.3	2	2	0	1	1	9,600	▲ 2.0	1	1	0	0	1
	15,500	1.2	2	2	1	1	0	9,800	▲ 2.0	1	1	0	0	1
野洲市	24,200	0.0	1	1	0	1	0	—	—	—	—	—	—	—
	24,200	0.8	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
湖南市	21,000	▲ 0.3	2	2	0	1	1	12,400	▲ 0.8	1	1	0	0	1
	21,000	1.2	2	2	2	0	0	12,500	0.0	1	1	0	1	0
高島市	—	—	—	—	—	—	—	9,800	▲ 3.0	1	1	0	0	1
	—	—	—	—	—	—	—	10,100	▲ 1.9	1	1	0	0	1
東近江市	17,000	0.0	2	2	0	2	0	15,800	▲ 0.6	1	1	0	0	1
	17,000	0.9	2	2	2	0	0	15,900	0.0	1	1	0	1	0
米原市	20,200	▲ 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	15,200	▲ 0.4	2	2	0	1	1	—	—	—	—	—	—
	15,300	0.7	2	2	1	1	0	—	—	—	—	—	—	—
犬上郡	豊郷町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	甲良町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	多賀町	21,500	▲ 0.5	1	1	0	0	1	—	—	—	—	—	—
	21,600	0.0	1	1	0	1	0	—	—	—	—	—	—	—
滋賀県計	27,100	▲ 0.1	20	20	3	10	7	20,500	▲ 0.4	11	11	4	0	7
	27,100	0.9	20	20	12	5	3	20,500	0.1	11	11	4	2	5
市計	28,800	0.0	17	17	3	9	5	20,500	▲ 0.4	11	11	4	0	7
	28,800	0.9	17	17	11	3	3	20,500	0.1	11	11	4	2	5
町計	17,300	▲ 0.4	3	3	0	1	2			—	—	0	0	0
	17,400	0.4	3	3	1	2	0			—	—	0	0	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	▲ 0.6	76	76	27	13	36
		95,800	0.2	76	74	34	7	33
彦根市		50,500	▲ 1.2	30	30	0	1	29
		51,100	▲ 0.8	30	30	0	5	25
長浜市		28,800	▲ 2.3	40	40	0	3	37
		29,200	▲ 1.4	40	40	0	7	33
近江八幡市		53,500	▲ 0.8	15	15	4	2	9
		53,600	▲ 0.5	15	15	4	2	9
草津市		117,500	0.6	27	26	14	10	2
		105,400	2.0	26	26	24	1	1
守山市		88,600	0.4	14	14	8	4	2
		88,000	1.8	14	14	12	0	2
栗東市		69,600	0.1	18	18	7	7	4
		69,500	0.6	18	17	8	5	4
甲賀市		27,200	▲ 1.8	27	26	0	3	23
		27,600	▲ 1.5	27	27	1	2	24
野洲市		70,100	0.5	13	13	8	2	3
		69,400	1.3	13	13	10	0	3
湖南市		35,200	▲ 1.1	15	14	0	2	12
		37,300	▲ 0.6	15	15	2	3	10
高島市		22,400	▲ 3.0	24	24	0	0	24
		23,000	▲ 2.3	24	24	0	0	24
東近江市		31,600	▲ 1.6	34	34	1	8	25
		31,900	▲ 1.1	34	34	5	6	23
米原市		27,900	▲ 1.9	16	16	0	2	14
		28,300	▲ 1.3	16	16	0	4	12
蒲生郡	日野町	21,600	▲ 2.2	7	6	0	0	6
		21,900	▲ 1.8	7	7	0	1	6
	竜王町	22,700	▲ 2.4	3	3	0	0	3
		23,100	▲ 1.5	3	3	0	1	2
愛知郡	愛荘町	19,700	▲ 1.3	9	9	0	2	7
		20,000	▲ 0.7	9	9	1	2	6
犬上郡	豊郷町	19,500	▲ 1.6	4	3	0	0	3
		19,800	▲ 0.8	4	4	0	0	4
	甲良町	14,500	▲ 2.1	3	3	0	0	3
		14,800	▲ 0.8	3	3	0	0	3
	多賀町	21,600	▲ 1.3	5	5	0	0	5
		21,900	▲ 0.6	5	5	0	1	4
滋賀県計		56,000	▲ 1.1	380	375	69	59	247
		55,200	▲ 0.4	379	376	101	47	228
市計		59,100	▲ 1.1	349	346	69	57	220
		58,300	▲ 0.4	348	345	100	42	203
町計		20,200	▲ 1.6	31	29	0	2	27
		20,500	▲ 1.0	31	31	1	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17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10地点のうち、大津市の地点が8地点、草津市の地点が2地点となっています。

商業地の最高価格地点は「草津(県)5-8」となりました。本年新規に選定された地点で、JR草津駅至近にあり、県内有数の繁華性を誇る地域です。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3地点、守山市の地点が1地点となっています。

なお、住宅地・商業地とも上位地点は前年とほぼ同じ地点となりました。

(2) 上昇幅上位地点

住宅地の上昇幅1位は「野洲(県)-6」となりました。JR野洲駅徒歩圏内の利便性の高い熟成した住宅地です。上昇幅は縮小しているものの、野洲市内における住宅地需要は継続して底堅いことが影響しています。その他の上位地点は、大津・南部地域のJR線主要駅周辺の利便性の良好な住宅地が中心となっており、大津市の地点が6地点、草津市の地点が1地点、野洲市の地点が3地点となっています。

商業地の上昇幅1位は前年に続き「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地点のうち大津市の地点が2地点、草津市の地点が5地点、守山市、栗東市、野洲市がそれぞれ1地点となりました。

なお、上昇幅の上位10地点のうち、住宅地で9地点、商業地の全ての地点で前年よりも上昇幅が縮小し、商業地の7地点では上昇幅が前年の半分以下となりました。

(3) 下落幅上位地点

住宅地、商業地とも、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。人口の減少や商圈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。

住宅地では、長浜市の地点が2地点、高島市、甲賀市、近江八幡市、日野町、彦根市、竜王町、大津市、東近江市がそれぞれ1地点となりました。

また商業地では、甲賀市の地点が2地点、高島市の地点が5地点、長浜市、東近江市、愛荘町がそれぞれ1地点となりました。下落幅1位の長浜市余呉町の地点は、人口減少による宅地需要の減退が顕著に出てきていることが影響していると思われます。

なお、下落幅の上位10地点のうち、住宅地で9地点、商業地の全ての地点で前年よりも下落幅が拡大しました。

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	令和2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	161,000	0.6	1	160,000	2.6
2	大津（県） - 55	大津市	中央3丁目8番	142,000	0.7	2	141,000	-
3	大津（県） - 7	大津市	大將軍3丁目字川原532番5	141,000	0.0	2	141,000	2.9
4	大津（県） - 8	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	140,000	0.7	4	139,000	1.5
4	大津（県） - 32	大津市	一里山1丁目字赤元2511番29	140,000	1.4	5	138,000	3.0
6	大津（県） - 24	大津市	石場字後田28番9	139,000	1.5	7	137,000	2.2
6	草津（県） - 8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	139,000	0.7	5	138,000	1.5
8	大津（県） - 21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	136,000	1.5	8	134,000	2.3
8	大津（県） - 22	大津市	木下町字木ノ下116番	136,000	1.5	8	134,000	3.1
10	草津（県） - 11	草津市	西渋川1丁目字詰り354番10外	135,000	1.5	10	133,000	2.3

（商業地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	令和2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（県）5 - 8	草津市	大路1丁目字西北ノ端726番1外	408,000	-	-	-	-
2	大津（県）5 - 5	大津市	梅林1丁目167番外	349,000	0.0	1	349,000	2.3
3	草津（県）5 - 6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	275,000	1.9	2	270,000	4.7
4	草津（県）5 - 1	草津市	西大路町字下ノ町783番4	270,000	1.9	3	265,000	4.7
5	大津（県）5 - 14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外	260,000	0.4	4	259,000	0.4
6	大津（県）5 - 17	大津市	打出浜33番3	212,000	2.4	5	207,000	5.1
7	大津（県）5 - 11	大津市	におの浜4丁目1番37	203,000	0.5	6	202,000	2.0
8	大津（県）5 - 13	大津市	京町4丁目字松ヶ枝1078番17	192,000	0.5	7	191,000	3.2
9	守山（県）5 - 1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	185,000	1.1	8	183,000	3.4
10	大津（県）5 - 8	大津市	中央4丁目1070番11外	180,000	0.6	9	179,000	2.9

※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	対前年 変動率 (%)	令和2年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	野洲（県） - 6	野洲市	市三宅字内外戸2695番3	1.9	105,000	3	3.0	103,000
2	野洲（県） - 1	野洲市	北野1丁目字久保田2229番296	1.8	111,000	6	2.8	109,000
3	大津（県） - 33	大津市	大江2丁目字見春1225番11	1.7	122,000	7	2.6	120,000
4	大津（県） - 31	大津市	柴町230番6外	1.5	101,000	31	1.1	99,500
5	草津（県） - 11	草津市	西渋川1丁目字詰り354番10外	1.5	135,000	11	2.3	133,000
6	大津（県） - 21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	1.5	136,000	12	2.3	134,000
6	大津（県） - 22	大津市	木下町字木ノ下116番	1.5	136,000	2	3.1	134,000
8	大津（県） - 24	大津市	石場字後田28番9	1.5	139,000	14	2.2	137,000
9	大津（県） - 32	大津市	一里山1丁目字赤元2511番29	1.4	140,000	4	3.0	138,000
10	野洲（県） - 5	野洲市	小篠原字横枕1818番44	1.1	96,000	15	2.2	95,000

（商業地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	令和2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	2.4	212,000	1	5.1	207,000
2	草津（県）5 - 4	草津市	大路2丁目字五反田173番4外	2.1	144,000	6	4.4	141,000
3	草津（県）5 - 1	草津市	西大路町字下ノ町783番4	1.9	270,000	2	4.7	265,000
4	草津（県）5 - 6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	1.9	275,000	3	4.7	270,000
5	守山（県）5 - 2	守山市	梅田町字上井田98番6	1.8	115,000	15	2.7	113,000
6	草津（県）5 - 5	草津市	草津3丁目字崩596番4外	1.7	119,000	5	4.5	117,000
7	野洲（県）5 - 2	野洲市	北野1丁目字久保田2229番200	1.5	132,000	19	2.4	130,000
8	大津（県）5 - 16	大津市	中庄1丁目字中庄201番	1.5	133,000	22	2.3	131,000
9	草津（県）5 - 3	草津市	大路1丁目字中ノ町510番1	1.5	138,000	4	4.6	136,000
10	栗東（県）5 - 5	栗東市	林字八反田428番外	1.3	45,400	14	2.8	44,800

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	対前年 変動率 (%)	令和2年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	長浜（県） - 22	長浜市	余呉町池原字前畑1289番1外	▲ 4.0	5,450	165	▲ 0.4	5,680
2	滋賀高島（県） - 3	高島市	勝野字了道1番17	▲ 4.0	21,400	18	▲ 3.0	22,300
3	甲賀（県） - 5	甲賀市	土山町大野字中島2150番	▲ 4.0	11,900	14	▲ 3.1	12,400
4	長浜（県） - 8	長浜市	高山町字曲谷268番外	▲ 4.0	6,530	91	▲ 1.4	6,800
5	近江八幡（県） - 11	近江八幡市	安土町内野字坂口139番	▲ 3.9	12,200	52	▲ 2.3	12,700
6	滋賀日野（県） - 5	日野町	大字迫字久保2111番外	▲ 3.9	9,900	3	▲ 3.7	10,300
7	彦根（県） - 10	彦根市	野田山町字入之内580番40	▲ 3.9	34,800	8	▲ 3.5	36,200
8	滋賀竜王（県） - 3	竜王町	大字西川字中筋541番	▲ 3.8	12,600	4	▲ 3.7	13,100
9	大津（県） - 19	大津市	大平2丁目字大平山315番236	▲ 3.8	51,000	1	▲ 4.2	53,000
10	東近江（県） - 15	東近江市	南菩提寺町字里中719番	▲ 3.8	12,800	21	▲ 2.9	13,300

（商業地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	令和2年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	長浜（県） 5 - 7	長浜市	余呉町中之郷字高田1545番2	▲ 4.5	10,600	6	▲ 2.6	11,100
2	甲賀（県） 5 - 3	甲賀市	信楽町長野字中林1197番3	▲ 3.8	30,800	1	▲ 3.6	32,000
3	甲賀（県） 5 - 6	甲賀市	甲南町新治字神田1485番1	▲ 3.7	33,800	5	▲ 2.8	35,100
4	滋賀高島（県） 5 - 2	高島市	マキノ町高木浜1丁目2番8	▲ 3.6	29,800	7	▲ 2.5	30,900
5	滋賀高島（県） 5 - 4	高島市	新旭町旭1丁目7番7	▲ 3.5	33,500	14	▲ 1.7	34,700
6	滋賀高島（県） 5 - 3	高島市	今津町名小路1丁目1番14	▲ 3.3	38,000	4	▲ 3.0	39,300
7	東近江（県） 5 - 8	東近江市	桜川西町字上畑ケ124番4外	▲ 3.0	36,000	2	▲ 3.1	37,100
8	滋賀高島（県） 5 - 6	高島市	今津町今津字条ノ口452番5	▲ 2.9	29,700	9	▲ 2.2	30,600
9	滋賀高島（県） 5 - 1	高島市	今津町中沼1丁目1番1	▲ 2.8	42,100	8	▲ 2.3	43,300
10	愛荘（県） 5 - 1	愛荘町	愛知川字東町1728番	▲ 2.6	33,300	23	▲ 1.2	34,200

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、全府県で下落となりました。前年が下落であった府県（滋賀県・兵庫県・奈良県・和歌山県）は下落幅が拡大し、前年上昇であった京都府、大阪府については上昇から下落に転じました。

商業地については前年は、和歌山県を除く2府3県で対前年比で上昇となっていました、本年は京都府・大阪府を除く4県で下落となりました。また、対前年比で上昇となっている大阪府・京都府についても上昇幅は大幅に縮小しました。

圏域別では、三大都市圏は、住宅地が下落に転じ、商業地は上昇となりましたが、上昇幅は大きく縮小しました。地方圏・全国では、住宅地は下落が続いており、下落幅も拡大しました。商業地については前年は上昇でしたが、下落に転じました。

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「%」

（住宅地）

府県・圏域名	平28 (2016)	平29 (2017)	平30 (2018)	令元 (2019)	令2 (2020)
滋賀県	▲0.6	▲0.8	▲0.8	▲0.8	▲1.5
京都府	▲0.4	▲0.3	0.0	0.1	▲0.8
大阪府	0.0	0.0	0.2	0.4	▲0.3
兵庫県	▲1.0	▲1.2	▲1.1	▲0.8	▲1.1
奈良県	▲0.7	▲0.9	▲1.0	▲1.1	▲1.3
和歌山県	▲2.0	▲1.6	▲1.4	▲1.2	▲1.4
東京圏	0.5	0.6	1.0	1.1	▲0.2
大阪圏	0.0	0.0	0.1	0.3	▲0.4
名古屋圏	0.5	0.6	0.8	1.0	▲0.7
三大都市圏計	0.4	0.4	0.7	0.9	▲0.3
地方圏計	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.9
全国計	▲0.8	▲0.6	▲0.3	▲0.1	▲0.7

（商業地）

府県・圏域名	平28 (2016)	平29 (2017)	平30 (2018)	令元 (2019)	令2 (2020)
滋賀県	0.2	0.1	0.2	0.4	▲0.5
京都府	3.3	5.7	7.5	7.1	0.4
大阪府	4.7	5.0	5.7	8.7	1.8
兵庫県	0.0	0.2	0.9	1.5	▲0.1
奈良県	0.0	0.3	0.7	0.9	▲0.2
和歌山県	▲1.7	▲1.3	▲1.1	▲0.7	▲1.1
東京圏	2.7	3.3	4.0	4.9	1.0
大阪圏	3.7	4.5	5.4	6.8	1.2
名古屋圏	2.5	2.6	3.3	3.8	▲1.1
三大都市圏計	2.9	3.5	4.2	5.2	0.7
地方圏計	▲1.1	▲0.6	▲0.1	0.3	▲0.6
全国計	0.0	0.5	1.1	1.7	▲0.3

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2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2年7月1日現在 |
| 3 基準地設定数 | 383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 | 4地点 甲賀(県)-14、湖南(県)-3、滋賀日野(県)-3、豊郷(県)5-1 |
| 5 新規地点 | 1地点 草津(県)5-8 |

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	10			55	18				18	1				1	2		76
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	1	41
近江八幡市	8	3			11	4				4								15
草津市	13	3			16	8 (1)				8 (1)	2				2	1		27 (1)
守山市	7	2			9	3				3	1				1	1		14
栗東市	9	2			11	5				5	1				1	1		18
甲賀市	8	5 (1)	5		18 (1)	5		1		6	1		1		2	1	1	28 (1)
野洲市	6	2			8	4				4	1				1			13
湖南市	7 (1)	2			9 (1)	3				3	2				2	1		15 (1)
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 (1)	3		6 (1)	1				1								7 (1)
	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)		1 (1)								4 (1)
	甲良町			2	2			1		1								3
	多賀町	2	1		3	1				1	1				1			5
滋賀県計	142 (2)	46 (1)	58	12	258 (3)	74 (1)		16 (1)	1	91 (2)	15		5		20	11	3	383 (5)
市計	137 (1)	39 (1)	47	12	235 (2)	72 (1)		13	1	86 (1)	14		3		17	11	2	351 (3)
町計	5 (1)	7	11		23 (1)	2		3 (1)		5 (1)	1		2		3		1	32 (2)

※「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：383地点 うち林地：3地点	県内全域	県内全域 約5,800地点