

令和3年地価調査における 滋賀県の地価の概要について

令和3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3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3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、前年と同じ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2地点（廃止2地点） 選定替7地点）
住宅地256地点、商業地92地点、工業地21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、1.0%（前年1.1%）となり、平成21年から13年連続でマイナスとなりました。

滋賀県の地価は、平成21年以降平均変動率が対前年比で下落が続いており、下落幅は平成27年から令和元年までは対前年比で0.3%～0.5%程度で推移していましたが、令和2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て1.1%となり、本年も前年とほぼ同じ1.0%となりました。

なお、第2表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2年7月1日から令和3年1月1日）と、後半（令和3年1月1日から令和3年7月1日）では、後半の下落幅がやや縮小する結果となりました。

また、地価の動きは、二極化傾向が継続しており、大津・南部地域の駅から徒歩圏内の住宅地域やJR線主要駅周辺の地域を中心に横ばい若しくは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

用途別平均変動率は以下のとおりで、住宅地と商業地でマイナスとなり、工業地はプラスとなりました。

住宅地は1.3%（前年1.5%）と13年連続でマイナスとなり、下落幅は縮小となりました。

商業地は0.5%（前年0.5%）と2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。

工業地は+0.4%（前年0.1%）と前年の下落から上昇に転じました。

また、宅地見込地は0.2%（前年0.4%）と2年連続でマイナスとなり、下落幅は縮小となりました。

(4) 市町別の全用途平均変動率

大津・南部地域（注：地域の区分けについては、下記参照）については、大津市が0.5%

(前年 0.6%)と下落が継続しましたが、その他の市については草津市が+0.7%(前年+0.6%)、守山市が+0.7%(前年+0.4%)、野洲市が+0.5%(前年+0.5%)と3市が前年に続き上昇となり、栗東市が0.0%(前年+0.1%)とプラスから横ばいに転じました。

このように、大津・南部地域は、草津市、守山市、野洲市の3市が対前年比でプラスの変動率となりましたが、大津市はマイナスを継続し、栗東市は上昇から横ばいに転じました。また、大津・南部地域以外の市町については、全ての市町で対前年比でマイナスの変動率となりました。

(5) その他

林地の平均変動率は 4.7%(前年 5.9%)となり、26年連続のマイナスとなりました。

(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表から第3 - 2表までのとおりとなっています。

(1) 住宅地

平均変動率は 1.3% (前年 1.5%) となり、13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、前年の令和2年は新型コロナウイルス感染症等の影響により、下落幅が大きく拡大しましたが、本年は下落幅がやや縮小しました。また、前年からの継続地点253地点のうち、価格が上昇した地点が45地点(前年の36地点から9地点増加)、横ばい地点が33地点(前年の30地点から3地点増加)、下落地点が175地点(前年の189地点から14地点減少)となり、上昇地点・横ばい地点数が増加し、下落地点数が減少しました。

大津・南部地域では、草津市(+0.5%(前年+0.3%))、守山市(+0.6%(前年+0.1%))、野洲市(+0.2%(前年+0.3%))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 0.8%(前年 1.0%)、栗東市は 0.4%(前年 0.4%)と前年に続きマイナスとなりました。

なお、前年は新型コロナウイルス感染症の影響等から、上昇地点数が減少し、ほぼ全ての上昇地点で上昇幅が縮小し、横ばいや下落に転じた地点も見られましたが、本年は需要が強い地域を中心に、上昇地点数が増加し、上昇幅が拡大している地点も見られました。

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見られました。

(2) 商業地

平均変動率は 0.5% (前年 0.5%) となり、2年連続の下落となりました。

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(前年と同じ)、横ばい地点が16地点(前年の19地点から3地点減少)、下落地点が47地点(前年の44地点から3地点増加)となり、上昇地点数は前年と同じでしたが、横ばい地点数が減少し、下落地点数が増加しました。

大津・南部地域では、前年に続いて、全ての市の平均変動率がプラス(大津市:+0.4%(前年+0.4%)、草津市:+1.3%(前年+1.3%)、守山市:+0.9%(前年+1.2%)、栗東市:+0.5%(前年+0.4%)、野洲市:+1.0%(前年+1.1%))となりました。

J R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見られますが、新型コロナウイルス感染症の影響等から、前年に続き、下落傾向となっている地点も多く見られます。

その他の地域では、近江八幡市が+0.4%(前年+0.1%)と5年連続でプラスとなりました。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見られました。

(3) 工業地

平均変動率は+0.4%(前年 0.1%)となり、前年の下落から上昇に転じました。前年からの継続地点20地点のうち、大津・南部地域では6地点全てが上昇となり、横ばい地点と下落地点はありませんでした。また、甲賀・東近江・湖東・湖北地域では5地点が上昇、7地点が横ばい、2地点が下落となっています。

(4) 宅地見込地

平均変動率は 0.2% (前年 0.4%) となり、前年に続きマイナスとなりました。前年からの継続地点9地点のうち、大津・南部地域では3地点(前年4地点)が上昇、横ばい地点はな

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、3地点が下落となっています。

(5) 林地

平均変動率は 4.7%となり、前年(5.9%)より下落幅が縮小しましたが、26年連続の下落となりました。また、3地点全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/m ²)	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	46,600	1.3	256	253	45	33	175
	46,500	1.5	258	255	36	30	189
商 業 地	93,100	0.5	92	89	26	16	47
	93,600	0.5	91	89	26	19	44
工 業 地	26,600	0.4	21	20	11	7	2
	27,100	0.1	20	20	3	10	7
宅地見込地	21,100	0.2	11	9	3	2	4
	20,500	0.4	11	11	4	0	7
全 用 途	56,000	1.0	380	371	85	58	228
	56,000	1.1	380	375	69	59	247
林 地	489,700	4.7	3	3	0	0	3
	510,700	5.9	3	3	0	0	3

上段は本年の数値、下段は前年の数値

林地の平均価格は円/10a

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	0.1	0.0	0.1
商業地	0.3	0.1	0.3

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」は令和2年7月1日から令和3年1月1日まで、「後半」は令和3年1月1日から令和3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
3	46,600	1.3	0.5	93,100	0.5	0.5	26,600	0.4	0.8	21,100	0.2	0.2

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	-	-	-	-	-	-	56,000	1.0	0.4	489,700	4.7

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、その他の全ての市町では前年に続きマイナスとなりました。

なお、前年は新型コロナウイルス感染症の影響等から、上昇地点数が減少し、ほぼ全ての上昇地点で上昇幅が縮小し、横ばいや下落に転じた地点も見られましたが、本年は需要が強い地域を中心に、上昇地点数が増加し、上昇幅が拡大している地点も見られました。

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】

草津市 +0.5% (前年 +0.3%)、守山市 +0.6% (前年 +0.1%)

【上昇幅が縮小した市町】

野洲市 +0.2% (前年 +0.3%)

【下落幅が縮小した市町】

大津市 0.8% (前年 1.0%)、彦根市 1.1% (前年 1.4%)、
近江八幡市 0.8% (前年 1.1%)、甲賀市 1.8% (前年 1.9%)、
湖南市 1.3% (前年 1.7%)、高島市 2.9% (前年 3.1%)、
東近江市 1.8% (前年 2.0%)、竜王町 1.8% (前年 2.4%)、
愛荘町 1.0% (前年 1.4%)、豊郷町 1.4% (前年 1.6%)、
多賀町 1.1% (前年 1.5%)

【前年と同じ下落幅の市町】

栗東市 0.4% (前年 0.4%)、米原市 2.3% (前年 2.3%)、
日野町 2.6% (前年 2.6%)

【下落幅が拡大した市町】

長浜市 2.8% (前年 2.7%)

(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。その他の市町では前年に続きマイナスとなりました。

前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しましたが、本年は上昇幅が拡大した市町や下落幅が縮小した市町も見られます。

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】

近江八幡市 +0.4% (前年 +0.1%)、栗東市 +0.5% (前年 +0.4%)

【上昇幅が縮小した市町】

守山市 +0.9% (前年 +1.2%)、野洲市 +1.0% (前年 +1.1%)

【前年と同じ上昇幅の市町】

大津市 +0.4% (前年 +0.4%)、草津市 +1.3% (前年 +1.3%)

【前年と同じ下落幅の市町】

米原市 1.8% (前年 1.8%)、日野町 0.2% (前年 0.2%)

【下落幅が縮小した市町】

彦根市 0.8% (前年 1.1%)、甲賀市 1.5% (前年 2.0%)

高島市 2.6% (前年 2.9%)、愛荘町 2.4% (前年 2.6%)

【下落幅が拡大した市町】

長浜市 1.3% (前年 1.2%)、湖南市 0.5% (前年 0.3%)

東近江市 1.4% (前年 1.0%)、甲良町 2.0% (前年 1.2%)

多賀町 2.1% (前年 1.7%)

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)

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	0.8	55	55	17	5	33	164,300	0.4	18	18	10	6	2	
	76,600	1.0	55	55	15	6	34	163,900	0.4	18	18	10	7	1	
彦根市	43,800	1.1	18	18	0	2	16	71,200	0.8	9	8	0	0	8	
	44,200	1.4	18	18	0	0	18	71,500	1.1	9	9	0	0	9	
長浜市	22,700	2.8	30	30	0	1	29	52,000	1.3	8	8	0	2	6	
	23,200	2.7	30	30	0	1	29	52,400	1.2	8	8	0	2	6	
近江八幡市	44,700	0.8	11	11	1	4	6	77,500	0.4	4	4	2	0	2	
	44,900	1.1	11	11	3	1	7	77,100	0.1	4	4	1	1	2	
草津市	94,400	0.5	16	16	11	4	1	196,800	1.3	8	8	6	2	0	
	93,900	0.3	16	16	7	7	2	194,300	1.3	8	7	5	2	0	
守山市	85,300	0.6	9	9	7	0	2	132,700	0.9	3	3	2	1	0	
	84,400	0.1	9	9	4	3	2	131,400	1.2	3	3	3	0	0	
栗東市	60,300	0.4	11	11	4	3	4	104,400	0.5	5	5	2	3	0	
	60,300	0.4	11	11	3	4	4	103,900	0.4	5	5	2	3	0	
甲賀市	21,600	1.8	18	17	0	5	12	49,200	1.5	6	6	0	1	5	
	21,900	1.9	18	17	0	2	15	49,900	2.0	6	6	0	0	6	
野洲市	67,300	0.2	8	8	5	0	3	88,900	1.0	4	4	3	1	0	
	66,800	0.3	8	8	4	1	3	88,000	1.1	4	4	4	0	0	
湖南市	36,600	1.3	9	9	0	0	9	49,700	0.5	3	2	0	0	2	
	37,100	1.7	9	8	0	0	8	46,800	0.3	3	3	0	1	2	
高島市	17,800	2.9	17	16	0	0	16	34,900	2.6	6	6	0	0	6	
	18,300	3.1	17	17	0	0	17	35,800	2.9	6	6	0	0	6	
東近江市	26,000	1.8	23	23	0	5	18	51,800	1.4	8	8	1	0	7	
	26,300	2.0	23	23	0	3	20	52,300	1.0	8	8	1	3	4	
米原市	26,000	2.3	10	10	0	2	8	35,000	1.8	4	4	0	0	4	
	26,400	2.3	10	10	0	1	9	35,500	1.8	4	4	0	0	4	
蒲生郡	日野町	17,100	2.6	6	6	0	1	5	46,300	0.2	1	1	0	0	1
		17,400	2.6	6	5	0	0	5	46,400	0.2	1	1	0	0	1
	竜王町	27,600	1.8	2	2	0	0	2	30,500	-	1	-	-	-	-
		22,700	2.4	3	3	0	0	3	-	-	-	-	-	-	
愛知郡	愛荘町	18,800	1.0	6	6	0	1	5	32,500	2.4	1	1	0	0	1
		18,900	1.4	6	6	0	1	5	33,300	2.6	1	1	0	0	1
犬上郡	豊郷町	17,300	1.4	3	3	0	0	3	25,100	0.8	1	1	0	0	1
		17,500	1.6	3	3	0	0	3	25,300	-	1	-	-	-	-
	甲良町	9,900	-	1	-	-	-	-	23,900	2.0	1	1	0	0	1
		9,600	2.6	2	2	0	0	2	24,400	1.2	1	1	0	0	1
	多賀町	19,100	1.1	3	3	0	0	3	28,300	2.1	1	1	0	0	1
19,300		1.5	3	3	0	0	3	28,900	1.7	1	1	0	0	1	
滋賀県計	46,600	1.3	256	253	45	33	175	93,100	0.5	92	89	26	16	47	
	46,500	1.5	258	255	36	30	189	93,600	0.5	91	89	26	19	44	
市計	49,100	1.3	235	233	45	31	157	97,500	0.4	86	84	26	16	42	
	49,200	1.5	235	233	36	29	168	97,200	0.4	86	85	26	19	40	
町計	18,500	1.6	21	20	0	2	18	31,100	1.5	6	5	0	0	5	
	18,100	2.0	23	22	0	1	21	31,700	1.4	5	4	0	0	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	59,000	1.0	1	1	1	0	0	28,000	0.1	2	2	1	0	1
	58,400	1.0	1	1	1	0	0	28,000	0.1	2	2	1	0	1
彦根市	30,000	0.2	2	2	1	0	1	15,100	0.0	1	1	0	1	0
	30,100	0.5	2	2	0	1	1	15,100	0.7	1	1	0	0	1
長浜市	21,300	0.0	1	1	0	1	0	14,600	0.7	1	1	0	0	1
	21,300	0.5	1	1	0	0	1	14,700	2.6	1	1	0	0	1
近江八幡市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
草津市	40,300	0.8	2	2	2	0	0	39,000	-	1	-	-	-	-
	40,000	0.6	2	2	1	1	0	35,300	2.0	1	1	1	0	0
守山市	56,100	1.1	1	1	1	0	0	31,000	1.0	1	1	1	0	0
	55,500	0.0	1	1	0	1	0	30,700	0.7	1	1	1	0	0
栗東市	43,500	1.2	1	1	1	0	0	26,900	1.5	1	1	1	0	0
	43,000	1.2	1	1	1	0	0	26,500	2.3	1	1	1	0	0
甲賀市	15,500	0.3	2	2	1	1	0	11,500	-	1	-	-	-	-
	15,500	0.3	2	2	0	1	1	9,600	2.0	1	1	0	0	1
野洲市	24,400	0.8	1	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-	-
	24,200	0.0	1	1	0	1	0	-	-	-	-	-	-	-
湖南市	21,100	0.5	2	2	2	0	0	12,400	0.0	1	1	0	1	0
	21,000	0.3	2	2	0	1	1	12,400	0.8	1	1	0	0	1
高島市	-	-	-	-	-	-	-	9,500	3.1	1	1	0	0	1
	-	-	-	-	-	-	-	9,800	3.0	1	1	0	0	1
東近江市	17,100	0.5	2	2	1	1	0	15,700	0.6	1	1	0	0	1
	17,000	0.0	2	2	0	2	0	15,800	0.6	1	1	0	0	1
米原市	20,200	0.3	2	2	0	1	1	-	-	-	-	-	-	-
	20,200	0.3	2	2	0	1	1	-	-	-	-	-	-	-
蒲生郡	日野町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	竜王町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
愛知郡	愛荘町	15,200	0.0	2	2	0	2	0	-	-	-	-	-	-
		15,200	0.4	2	2	0	1	1	-	-	-	-	-	-
犬上郡	豊郷町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	甲良町	14,200	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
多賀町	21,500	0.0	1	1	0	1	0	-	-	-	-	-	-	-
	21,500	0.5	1	1	0	0	1	-	-	-	-	-	-	-
滋賀県計	26,600	0.4	21	20	11	7	2	21,100	0.2	11	9	3	2	4
	27,100	0.1	20	20	3	10	7	20,500	0.4	11	11	4	0	7
市計	29,000	0.4	17	17	11	4	2	21,100	0.2	11	9	3	2	4
	28,800	0.0	17	17	3	9	5	20,500	0.4	11	11	4	0	7
町計	16,500	0.0	4	3	0	3	0			-	-	0	0	0
	17,300	0.4	3	3	0	1	2			-	-	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		95,900	0.5	76	76	29	11	36
		95,800	0.6	76	76	27	13	36
彦根市		50,100	0.9	30	29	1	3	25
		50,500	1.2	30	30	0	1	29
長浜市		28,400	2.4	40	40	0	4	36
		28,800	2.3	40	40	0	3	37
近江八幡市		53,500	0.5	15	15	3	4	8
		53,500	0.8	15	15	4	2	9
草津市		118,700	0.7	27	26	19	6	1
		117,500	0.6	27	26	14	10	2
守山市		89,500	0.7	14	14	11	1	2
		88,600	0.4	14	14	8	4	2
栗東市		69,800	0.0	18	18	8	6	4
		69,600	0.1	18	18	7	7	4
甲賀市		26,900	1.5	27	25	1	7	17
		27,200	1.8	27	26	0	3	23
野洲市		70,600	0.5	13	13	9	1	3
		70,100	0.5	13	13	8	2	3
湖南市		35,600	0.9	15	14	2	1	11
		35,200	1.1	15	14	0	2	12
高島市		21,700	2.8	24	23	0	0	23
		22,400	3.0	24	24	0	0	24
東近江市		31,300	1.5	34	34	2	6	26
		31,600	1.6	34	34	1	8	25
米原市		27,500	1.9	16	16	0	3	13
		27,900	1.9	16	16	0	2	14
蒲生郡	日野町	21,300	2.3	7	7	0	1	6
		21,600	2.2	7	6	0	0	6
	竜王町	28,500	1.8	3	2	0	0	2
		22,700	2.4	3	3	0	0	3
愛知郡	愛荘町	19,500	0.9	9	9	0	3	6
		19,700	1.3	9	9	0	2	7
犬上郡	豊郷町	19,300	1.2	4	4	0	0	4
		19,500	1.6	4	3	0	0	3
	甲良町	16,000	2.0	3	1	0	0	1
		14,500	2.1	3	3	0	0	3
	多賀町	21,400	1.1	5	5	0	1	4
		21,600	1.3	5	5	0	0	5
滋賀県計		56,000	1.0	380	371	85	58	228
		56,000	1.1	380	375	69	59	247
市計		59,100	0.9	349	343	85	53	205
		59,100	1.1	349	346	69	57	220
町計		20,700	1.3	31	28	0	5	23
		20,200	1.6	31	29	0	2	27

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18年連続で「大津(県)-34」となりました。JR瀬田駅徒歩圏にあり、居住環境に優れた戸建住宅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3地点となっています。

商業地の最高価格地点は、令和2年から2年連続で「草津(県)5-8」となりました。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「大津(県)-21」となりました。JR膳所駅徒歩圏内の利便性の高い住宅地です。大津市中心部の好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おり、大津市の地点が6地点、草津市の地点が2地点、守山市の地点が2地点となっています。

商業地の上昇幅1位は「草津(県)5-6」となりました。JR南草津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、県内でも人気の高いマンション地域で、需要が強い地点となっています。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3地点、草津市の地点が4地点、守山市、野洲市、近江八幡市がそれぞれ1地点となりました。

(3) 下落幅上位地点

住宅地、商業地とも、高島・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。人口の減少や高齢化の進展、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6地点、高島市の地点が3地点、日野町の地点が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3地点、東近江市の地点が2地点、長浜市、大津市がそれぞれ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。

第5表 地点別価格順位（上位10地点）

（住宅地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	令和3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	0.0	1	161,000	0.6
2	大津(県)-55	大津市	中央3丁目8番	145,000	2.1	2	142,000	0.7
3	大津(県)-32	大津市	一里山1丁目字赤兀2511番29	144,000	2.9	4	140,000	1.4
4	大津(県)-7	大津市	大將軍3丁目字川原532番5	142,000	0.7	3	141,000	0.0
5	大津(県)-8	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	141,000	0.7	4	140,000	0.7
5	大津(県)-24	大津市	石場字後田28番9	141,000	1.4	6	139,000	1.5
7	大津(県)-21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	140,000	2.9	8	136,000	1.5
7	草津(県)-8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	140,000	0.7	6	139,000	0.7
9	大津(県)-22	大津市	木下町字木ノ下116番	137,000	0.7	8	136,000	1.5
10	草津(県)-7	草津市	東矢倉2丁目字中池580番19	136,000	1.5	11	134,000	0.8
10	草津(県)-11	草津市	西渋川1丁目字詰り354番10外	136,000	0.7	10	135,000	1.5

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	令和3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	0.0	1	408,000	-
2	大津(県)5-5	大津市	梅林1丁目167番外	349,000	0.0	2	349,000	0.0
3	草津(県)5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	285,000	3.6	3	275,000	1.9
4	草津(県)5-1	草津市	西大路町字下ノ町783番4	274,000	1.5	4	270,000	1.9
5	大津(県)5-14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外	250,000	3.8	5	260,000	0.4
6	大津(県)5-17	大津市	打出浜33番3	215,000	1.4	6	212,000	2.4
7	大津(県)5-11	大津市	におの浜4丁目1番37	205,000	1.0	7	203,000	0.5
8	大津(県)5-13	大津市	京町4丁目字松ヶ枝1078番17	194,000	1.0	8	192,000	0.5
9	守山(県)5-1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	187,000	1.1	9	185,000	1.1
10	大津(県)5-8	大津市	中央4丁目1070番11外	182,000	1.1	10	180,000	0.6

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	標準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	令和3年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津(県)-21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	2.9	140,000	6	1.5	136,000
2	大津(県)-32	大津市	一里山1丁目字赤兀2511番29	2.9	144,000	9	1.4	140,000
3	大津(県)-55	大津市	中央3丁目8番	2.1	145,000	23	0.7	142,000
4	大津(県)-16	大津市	月輪5丁目字小松原755番76	2.0	102,000	37	0.0	100,000
5	大津(県)-31	大津市	栄町230番6外	2.0	103,000	4	1.5	101,000
6	大津(県)-14	大津市	錦織3丁目字水越967番6	1.7	119,000	37	0.0	117,000
7	守山(県)-1	守山市	今宿2丁目字西浦268番39	1.7	123,000	18	0.8	121,000
8	守山(県)-5	守山市	千代町字高田111番19	1.5	99,000	37	0.0	97,500
9	草津(県)-4	草津市	東草津3丁目字中砂原153番5	1.5	94,000	17	0.9	92,600
10	草津(県)-7	草津市	東矢倉2丁目字中池580番19	1.5	136,000	19	0.8	134,000

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	令和3年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	草津(県)5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	3.6	285,000	4	1.9	275,000
2	草津(県)5-5	草津市	草津3丁目字崩596番4外	2.5	122,000	6	1.7	119,000
3	大津(県)5-7	大津市	中央4丁目220番33外	2.0	155,000	27	0.0	152,000
4	近江八幡(県)5-1	近江八幡市	鷹飼町南3丁目2番3	1.8	113,000	13	0.9	111,000
5	守山(県)5-2	守山市	梅田町字上井田98番6	1.7	117,000	5	1.8	115,000
6	大津(県)5-10	大津市	長等3丁目516番	1.6	124,000	16	0.8	122,000
7	野洲(県)5-2	野洲市	北野1丁目字久保田2229番200	1.5	134,000	7	1.5	132,000
8	草津(県)5-1	草津市	西大路町字下ノ町783番4	1.5	274,000	3	1.9	270,000
9	大津(県)5-17	大津市	打出浜33番3	1.4	215,000	1	2.4	212,000
10	草津(県)5-4	草津市	大路2丁目字五反田173番4外	1.4	146,000	2	2.1	144,000

第7表 地点別変動率順位（下落幅上位10地点）

（住宅地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	令和3年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	滋賀高島(県) - 14	高島市	安曇川町上小川字愛神317番	5.5	18,900	39	3.4	20,000
2	長浜(県) - 22	長浜市	余呉町池原字前畑1289番1外	4.6	5,200	1	4.0	5,450
3	長浜(県) - 23	長浜市	余呉町川並字里ノ内512番	4.4	7,550	19	3.7	7,900
4	長浜(県) - 19	長浜市	木之本町廣瀬字中水込315番25	4.3	18,000	24	3.6	18,800
5	滋賀高島(県) - 3	高島市	勝野字了道1番17	4.2	20,500	2	4.0	21,400
6	長浜(県) - 20	長浜市	木之本町木之本字若宮658番2	4.1	18,500	31	3.5	19,300
7	長浜(県) - 21	長浜市	余呉町坂口字ミツヤ579番2外	4.1	8,850	20	3.7	9,230
8	滋賀日野(県) - 5	日野町	大字迫字久保2111番外	4.0	9,500	6	3.9	9,900
9	滋賀高島(県) - 13	高島市	安曇川町北船木字輪ノ内2086番外	4.0	14,300	48	3.2	14,900
10	長浜(県) - 8	長浜市	高山町字曲谷268番外	4.0	6,270	4	4.0	6,530

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	令和3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	4.7	10,100	1	4.5	10,600
2	東近江(県) 5 - 6	東近江市	妹町字新林587番19	4.1	18,600	16	2.0	19,400
3	大津(県) 5 - 14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外	3.8	250,000	64	0.4	260,000
4	滋賀高島(県) 5 - 3	高島市	今津町名小路1丁目1番14	3.7	36,600	6	3.3	38,000
5	甲賀(県) 5 - 6	甲賀市	甲南町新治字神田1485番1	3.6	32,600	3	3.7	33,800
6	米原(県) 5 - 4	米原市	醒井字六反田560番外	3.2	21,400	12	2.2	22,100
7	東近江(県) 5 - 8	東近江市	桜川西町字上畑ケ124番4外	2.8	35,000	7	3.0	36,000
8	甲賀(県) 5 - 5	甲賀市	水口町北泉2丁目4番外	2.8	66,600	11	2.3	68,500
9	滋賀高島(県) 5 - 6	高島市	今津町今津字条ノ口452番5	2.7	28,900	8	2.9	29,700
10	滋賀高島(県) 5 - 5	高島市	安曇川町末広1丁目2番	2.6	40,600	25	1.2	41,700

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、前年に続き、全府県で下落となりましたが、和歌山県を除く府県で、前年よりも下落幅が縮小しました。

商業地については前年は、京都府と大阪府で対前年比で上昇となっていました。本年は全府県で下落となりました。また、前年が下落の4県については滋賀県を除き、下落幅は前年よりも大きくなりました。

圏域別では、住宅地については、東京圏、名古屋圏で前年の下落から上昇に転じ、三大都市圏では下落から横ばいに転じました。また、全国では前年に続き下落となりましたが、下落幅はやや縮小しました。

商業地については、東京圏、名古屋圏、三大都市圏で、対前年比で上昇となりましたが、東京圏、三大都市圏では、上昇幅が縮小しました。また、全国では前年からの下落が続き、下落幅がやや拡大しました。

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）						（商業地）					
府県・圏域名	平29 (2017)	平30 (2018)	令元 (2019)	令2 (2020)	令3 (2021)	府県・圏域名	平29 (2017)	平30 (2018)	令元 (2019)	令2 (2020)	令3 (2021)
滋賀県	0.8	0.8	0.8	1.5	1.3	滋賀県	0.1	0.2	0.4	0.5	0.5
京都府	0.3	0.0	0.1	0.8	0.6	京都府	5.7	7.5	7.1	0.4	0.6
大阪府	0.0	0.2	0.4	0.3	0.2	大阪府	5.0	5.7	8.7	1.8	0.9
兵庫県	1.2	1.1	0.8	1.1	0.8	兵庫県	0.2	0.9	1.5	0.1	0.6
奈良県	0.9	1.0	1.1	1.3	1.2	奈良県	0.3	0.7	0.9	0.2	1.1
和歌山県	1.6	1.4	1.2	1.4	1.4	和歌山県	1.3	1.1	0.7	1.1	1.2
東京圏	0.6	1.0	1.1	0.2	0.1	東京圏	3.3	4.0	4.9	1.0	0.1
大阪圏	0.0	0.1	0.3	0.4	0.3	大阪圏	4.5	5.4	6.8	1.2	0.6
名古屋圏	0.6	0.8	1.0	0.7	0.3	名古屋圏	2.6	3.3	3.8	1.1	0.1
三大都市圏計	0.4	0.7	0.9	0.3	0.0	三大都市圏計	3.5	4.2	5.2	0.7	0.1
地方圏計	1.0	0.8	0.5	0.9	0.7	地方圏計	0.6	0.1	0.3	0.6	0.7
全国計	0.6	0.3	0.1	0.7	0.5	全国計	0.5	1.1	1.7	0.3	0.5

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3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3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 7地点 彦根(県)5-2、草津(県)3-1、甲賀(県)-17、甲賀(県)3-1
湖南(県)5-3、滋賀高島(県)-16、甲良(県)-1
- 5 新規地点 2地点 滋賀竜王(県)5-1、甲良(県)9-1
(滋賀竜王(県)-3、甲良(県)-2の2地点は廃止)

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	10			55	18				18	1				1	2	76	
彦根市	16	2			18	9 (1)				9 (1)	2				2	1	30 (1)	
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	8				8	2				2	1 (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 (2)	
野洲市	6	2			8	4				4	1				1		13	
湖南市	7	2			9	3 (1)				3 (1)	2				2	1	15 (1)	
高島市			15 (1)	2	17 (1)			6		6						1	24 (1)	
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		2		2			1 (1)		1 (1)							1 (1)	4 (1)
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			1 (1)	1 (1)			1		1			1 (1)		1 (1)		3 (2)	
	多賀町	2	1		3	1				1	1				1		5	
滋賀県計	142	45 (1)	57 (2)	12	256 (3)	74 (2)	1 (1)	16	1	92 (3)	15		6 (1)		21 (1)	11 (2)	383 (9)	
市計	137	39 (1)	47 (1)	12	235 (2)	72 (2)		13	1	86 (2)	14		3		17 (2)	11 (2)	351 (6)	
町計	5	6	10 (1)		21 (1)	2	1 (1)	3		6 (1)	1		3 (1)		4 (1)	1	32 (3)	

「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