

# 令和7年地価公示（滋賀県） 結果概要

## 1 地価公示の概要

「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1平方メートル当たりの正常な価格を公示する制度で、昭和45年から(滋賀県では昭和49年から)実施され、都道府県が毎年7月1日を価格時点として実施する「都道府県地価調査」とともに地価の公的評価体系をなすものです。

本年は340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

340地点 住宅地235地点、商業地87地点、工業地18地点(うち、選定替3地点、隔年調査による本年復活地点3地点、隔年調査による本年休止地点6地点※1)、

廃止地点3地点※2

変更地点の詳細については17頁「令和7年滋賀県地価公示標準地変更地点一覧表」参照

#### ※1 隔年調査地点について

地価の個別化・多極化傾向に対応して地価公示の機能の強化を図るため、地価動向が安定している地域の一部の標準地について隔年で調査を行うとともに、地価の個別化・多極化が見られる地域において新たな標準地を設定することを目的に令和3年地価公示から設定。

#### ※2 廃止地点について

国土交通省からの地点削減要請により、分科会の協議にて必要性が低い地点を廃止。

### (2) 県全体の概況

全用途の平均変動率は+1.0%(前年+0.5%)で、前年に引き続き上昇しました。

滋賀県の地価は、平均変動率の対前年比が平成21年以降令和5年まで15年連続して下落していましたが、令和6年には新型コロナウイルス感染症の影響の希薄化と、駅徒歩圏や市街地中心部、交通量の多い路線沿い等における好調な需要による住宅地・商業地の地価上昇、工業地の継続的な需要の高まりが牽引した結果、令和6年には地価が上昇に転じました。その後も同様の傾向が続き、令和7年は地価上昇幅が拡大しました。

また、地価の動きは二極化傾向が継続しており、大津・南部地域を中心とする駅から徒歩圏内の住宅地域やJR線主要駅周辺、繁華な路線沿いの商業地域を中心に上昇地点が多く見られる一方で、人口減少が続く地域、郊外の既成住宅地域や古くに開発された郊外の大型住宅団地、古くからの既成商業地域等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、商業地、工業地の全ての地域において上昇となりました。

住宅地は+0.4%(前年▲0.1%)と17年ぶりに下落から上昇へ転じました。

商業地は+1.7%(前年+1.3%)と3年連続で上昇となり、上昇幅は前年より拡大しました。

工業地は+5.1%(前年+4.6%)と11年連続で上昇となり、上昇幅は前年より拡大しました。

#### (4) 市町別の全用途平均変動率

これまで大津・南部地域（注：地域の区分けについては、下記参照）の5市が地価上昇を牽引してきましたが、上昇エリアが拡大し、全19市町の内、湖北地域と高島地域を除く10市1町が上昇となりました。上昇幅が大きいエリアは南部地域（草津市、栗東市、守山市、野洲市）で、次いで大津地域と東近江地域の近江八幡市となりました。

下落エリアは湖北地域、高島地域を含む3市5町となりました。下落幅が大きいエリアは湖東地域の甲良町と高島地域となりました。

（詳細についてはP7～10参照）

（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+0.4%（前年▲0.1%）で、17年ぶりに下落から上昇へ転じました。また、前年からの継続地点230地点のうち、上昇地点数は107地点（前年91地点）、横ばい地点数が16地点（前年25地点）、下落地点数が107地点（前年120地点）となり、上昇地点数が前年から増加し、横ばい地点数と下落地点数は減少しました。

全19市町のうち6市（大津市、近江八幡市、草津市、守山市、栗東市、野洲市）が前年に引き続き上昇、甲賀市が下落から横ばいに転じ、その他の市町は前年に引き続き下落となっています。

JR東海道本線の駅から徒歩圏の地域等、交通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、またJR湖西線沿線でも上昇地点や上昇幅拡大地点がみられます。

一方、人口が減少している地域や利便性の低い地域、開発から期間の経過した既成住宅団地等では下落基調が続いていますが、これまで大きく下落していた郊外の住宅団地や農家集落の中には価格水準の低下に伴い、下落幅が縮小している地点もみられます。

### (2) 商業地

平均変動率は+1.7%（前年+1.3%）で前年に引き続き上昇し、上昇幅は拡大しました。

また、前年からの継続地点86地点のうち、上昇地点数は53地点（前年50地点）、横ばい地点数が19地点（前年15地点）、下落地点数が14地点（前年20地点）となり、前年に比し上昇地点数と横ばい地点数が増加し、下落地点数が減少しました。

商業地の地点のある17市町のうち、8市（大津市、近江八幡市、草津市、守山市、栗東市、野洲市、東近江市、甲賀市）が前年に引き続き上昇、彦根市が横ばいから上昇に転じました。

豊郷町が下落から横ばいへ、愛荘町、多賀町は前年に引き続き横ばい、湖南市は上昇から横ばいとなりました。長浜市、高島市、米原市、日野町については前年に引き続き下落となりました。

本年は県南部での上昇傾向の影響が東部に波及し、上昇幅が拡大する地点が増加しており、JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、分譲マンションが多く見られる地域などで上昇地点がみられます。

一方繁華性が低く収益力に欠ける既存商業地等では、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が続いています。

### (3) 工業地

平均変動率は+5.1%（前年+4.6%）と11年連続で上昇し、上昇幅は前年より拡大しました。

工業地の地点がある13市町、前年からの継続地点18地点の全てにおいて上昇となりました。県内企業の再投資意欲は強く、既存敷地内での工場拡張や新設が見られます。

滋賀県の工場需要は大津・南部地域が中心で、特に高速道路のインターチェンジに近いエリアが選好される傾向にあります。

新名神高速道路の大津～城陽間の整備が進行中で、開通を見越した事業所の立地が進みつつあります。またマルチテナント型物流施設の竣工や計画、工業団地の新設、優良企業の大規模研究施設の立地計画等、県内各所で工場進出の動きが見られます。

第1表 用途別平均価格および平均変動率

用途	項目 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	54,600	0.4	235	230	107	16	107
	52,600	▲ 0.1	240	236	91	25	120
商業地	112,200	1.7	87	86	53	19	14
	108,300	1.3	88	85	50	15	20
工業地	31,700	5.1	18	18	18	0	0
	30,100	4.6	18	18	18	0	0
全用途	68,100	1.0	340	334	178	35	121
	65,600	0.5	346	339	159	40	140

※上段は本年数値、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	1.2	1.2	2.4
商業地	1.2	1.7	2.9

※地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（住宅地15地点、商業地10地点）による集計結果

※「前半」は令和6年1月1日から令和6年7月1日まで、「後半」は令和6年7月1日から令和7年1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
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49	31,400	—	—	100,400	—	—	22,900	—	—	13,600	—	—
50	25,800	▲ 7.7	▲ 8.9	78,300	▲ 9.6	▲ 9.3	16,800	▲ 11.3	▲ 9.5	10,000	▲ 11.8	▲ 10.6
51	26,200	0.3	0.8	78,400	▲ 0.3	0.1	16,800	0.2	0.1	10,100	1.3	0.5
52	26,600	1.2	1.9	78,700	0.3	0.8	16,800	▲ 0.5	0.7	10,200	1.0	1.6
53	27,800	2.5	3.3	79,700	1.3	1.3	16,800	0.0	1.0	10,700	4.3	2.9
54	30,500	4.8	6.5	81,300	2.5	3.1	17,000	1.2	2.7	15,500	8.4	5.8
55	36,000	8.4	12.7	88,600	5.5	6.8	17,600	2.8	6.2	18,800	4.5	11.4
56	42,400	11.2	11.7	102,600	7.2	6.7	22,100	7.4	6.5	20,700	11.1	10.9
57	47,400	8.1	8.3	114,200	5.6	5.8	23,400	6.6	5.5	26,700	7.3	8.2
58	57,700	5.5	5.1	139,800	4.2	4.0	29,700	4.4	3.7	27,200	4.5	5.2
59	61,000	4.3	3.0	152,900	4.2	3.5	30,700	3.8	2.3	28,100	3.4	3.0
60	63,800	3.3	2.2	164,000	3.6	3.8	31,700	3.1	1.8	29,100	3.4	2.1
61	66,200	2.8	2.2	180,400	3.6	5.1	34,600	3.1	1.7	30,100	3.1	1.6
62	68,100	2.8	7.6	189,400	4.0	13.4	34,500	3.2	2.8	30,900	2.6	1.5
63	71,400	3.7	25.0	207,900	6.4	21.9	37,500	3.3	10.4	32,900	6.2	12.2
平成元	80,100	8.6	7.9	268,700	18.2	10.3	40,600	7.3	9.3	37,600	13.7	10.0
2	117,300	37.0	17.0	426,300	48.6	16.7	60,200	41.2	15.2	57,900	48.2	19.9
3	148,700	25.8	10.7	547,000	31.0	12.9	82,200	39.1	13.5	75,000	27.9	13.1
4	132,600	▲ 7.3	▲ 5.6	482,300	▲ 8.9	▲ 4.0	79,000	▲ 3.7	▲ 0.4	—	—	▲ 1.6
5	117,600	▲ 10.9	▲ 8.7	398,600	▲ 16.5	▲ 11.4	88,100	▲ 3.6	▲ 4.7	—	—	▲ 3.2
6	92,600	▲ 3.8	▲ 4.7	343,700	▲ 9.7	▲ 11.3	81,600	▲ 2.1	▲ 3.7	—	—	▲ 1.2
7	94,900	▲ 0.1	▲ 1.6	273,400	▲ 5.1	▲ 10.0	82,600	▲ 0.6	▲ 2.3	—	—	0.0
8	89,100	▲ 4.3	▲ 2.6	236,100	▲ 10.1	▲ 9.8	76,700	▲ 6.7	▲ 3.6	—	—	▲ 0.7
9	87,100	▲ 1.7	▲ 1.6	216,500	▲ 6.0	▲ 7.8	73,100	▲ 4.4	▲ 2.8	—	—	▲ 0.6
10	86,000	▲ 1.4	▲ 1.4	195,500	▲ 6.7	▲ 6.1	71,700	▲ 4.1	▲ 2.4	—	—	▲ 0.4
11	83,400	▲ 2.5	▲ 3.8	173,700	▲ 8.1	▲ 8.1	67,100	▲ 5.9	▲ 4.3	—	—	▲ 2.5
12	80,300	▲ 3.5	▲ 4.1	154,700	▲ 8.3	▲ 8.0	61,700	▲ 7.5	▲ 5.0	—	—	▲ 2.9
13	76,400	▲ 4.1	▲ 4.2	139,900	▲ 7.6	▲ 7.5	56,100	▲ 8.3	▲ 5.5	—	—	▲ 3.6
14	71,000	▲ 6.2	▲ 5.2	124,200	▲ 9.8	▲ 8.3	49,500	▲ 11.9	▲ 7.4	—	—	▲ 5.3
15	64,700	▲ 8.0	▲ 5.8	107,900	▲ 11.6	▲ 8.0	41,700	▲ 15.9	▲ 8.5	—	—	▲ 7.0
16	60,200	▲ 6.5	▲ 5.7	98,700	▲ 8.9	▲ 7.4	33,300	▲ 12.0	▲ 8.7	—	—	▲ 8.4
17	57,400	▲ 4.3	▲ 4.6	91,900	▲ 5.7	▲ 5.6	30,400	▲ 8.7	▲ 7.4	—	—	▲ 8.0
18	56,200	▲ 1.9	▲ 2.7	89,800	▲ 2.4	▲ 2.7	28,700	▲ 5.3	▲ 4.9	—	—	▲ 6.3
19	57,300	1.2	0.1	94,000	2.1	2.3	29,500	▲ 0.7	▲ 1.8	—	—	▲ 4.3
20	59,700	1.8	1.3	100,800	3.6	3.8	29,300	1.6	0.5	—	—	▲ 3.0
21	59,100	▲ 1.1	▲ 3.2	98,000	▲ 1.7	▲ 4.7	29,100	▲ 0.9	▲ 3.0	—	—	▲ 4.6
22	57,000	▲ 3.4	▲ 4.2	93,300	▲ 4.8	▲ 6.1	27,700	▲ 3.3	▲ 4.2	—	—	▲ 5.5
23	56,000	▲ 2.3	▲ 2.7	91,400	▲ 3.1	▲ 3.8	25,400	▲ 2.2	▲ 3.2	—	—	▲ 4.9
24	55,700	▲ 1.2	▲ 2.3	90,800	▲ 1.4	▲ 3.1	25,100	▲ 1.4	▲ 3.2	—	—	▲ 4.7
25	50,100	▲ 0.9	▲ 1.6	88,600	▲ 0.7	▲ 2.1	25,600	▲ 1.0	▲ 2.2	—	—	▲ 3.4
26	50,400	▲ 0.3	▲ 0.6	93,600	0.4	▲ 0.5	24,800	▲ 0.2	▲ 1.1	—	—	—
27	50,500	▲ 0.4	▲ 0.4	94,800	0.2	0.0	24,900	0.5	▲ 0.6	—	—	—
28	50,500	▲ 0.5	▲ 0.2	94,200	0.2	0.9	26,400	0.7	0.0	—	—	—
29	50,600	▲ 0.7	0.0	95,100	0.2	1.4	25,800	0.7	0.3	—	—	—
30	50,500	▲ 0.7	0.3	96,200	0.3	1.9	26,100	0.7	0.8	—	—	—
31	51,500	▲ 0.6	0.6	98,400	0.6	2.8	26,400	1.0	1.3	—	—	—
令和 2	51,700	▲ 0.8	0.8	102,000	0.7	3.1	26,700	1.2	1.8	—	—	—
3	51,200	▲ 1.3	▲ 0.4	102,500	▲ 0.7	▲ 0.8	26,800	0.3	0.8	—	—	—
4	51,400	▲ 0.9	0.5	103,500	0.0	0.4	27,900	1.2	2.0	—	—	—
5	52,000	▲ 0.6	1.4	106,200	0.7	1.8	28,700	2.6	3.1	—	—	—
6	52,600	▲ 0.1	2.0	108,300	1.3	3.1	30,100	4.6	4.2	—	—	—
7	54,600	0.4	2.1	112,200	1.7	3.9	31,700	5.1	4.8	—	—	—

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		
	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
昭和49	39,800	—	—	9,900	—	—	45,300	—	—
50	32,300	▲ 9.3	▲ 9.5	8,240	▲ 7.4	▲ 10.5	34,800	▲ 8.3	▲ 9.2
51	32,600	0.9	0.4	8,260	▲ 0.2	▲ 0.4	35,000	0.0	0.5
52	32,900	0.7	1.4	8,300	0.1	0.4	35,300	0.7	1.5
53	33,300	1.4	2.4	8,300	0.7	0.9	36,100	1.7	2.5
54	34,500	3.5	5.3	8,590	2.3	2.5	38,100	3.5	5.2
55	37,200	6.1	10.4	9,300	4.2	5.0	42,400	6.4	10.4
56	50,200	10.5	9.9	11,100	6.8	5.8	49,600	9.2	10.0
57	60,000	7.4	7.4	12,600	5.5	5.3	55,500	6.9	7.4
58	68,200	5.8	4.7	18,100	3.7	4.0	67,800	4.8	4.7
59	73,800	4.6	3.0	19,300	3.2	2.5	73,000	4.0	3.0
60	79,100	3.6	2.4	20,700	2.4	1.7	77,500	3.2	2.4
61	82,600	4.1	2.3	21,600	2.1	1.3	82,600	2.9	2.6
62	90,300	4.4	6.0	22,700	2.0	1.2	86,200	3.0	7.7
63	101,500	6.3	18.5	23,500	2.6	4.8	92,900	4.2	21.7
平成元	126,600	20.5	11.6	25,900	4.2	5.5	113,000	10.4	8.3
2	220,300	62.8	21.2	36,900	17.9	11.7	174,600	36.9	16.6
3	288,400	28.9	13.7	44,300	13.1	10.8	224,200	24.5	11.3
4	243,500	▲ 8.3	▲ 3.9	42,600	▲ 2.6	0.4	199,400	▲ 6.6	▲ 4.6
5	202,900	▲ 15.1	▲ 7.9	42,600	▲ 3.8	▲ 2.0	173,300	▲ 10.9	▲ 8.4
6	175,100	▲ 7.7	▲ 5.5	43,200	▲ 2.0	▲ 0.9	142,100	▲ 5.1	▲ 5.6
7	170,600	▲ 1.6	▲ 3.1	43,000	▲ 0.1	▲ 0.1	135,400	▲ 1.2	▲ 3.0
8	154,500	▲ 8.0	▲ 4.1	41,400	▲ 2.9	▲ 0.6	121,800	▲ 5.9	▲ 4.0
9	143,900	▲ 5.6	▲ 3.0	40,600	▲ 1.2	▲ 0.3	115,400	▲ 3.0	▲ 2.9
10	135,200	▲ 4.9	▲ 2.5	39,800	▲ 1.1	▲ 0.4	108,500	▲ 3.0	▲ 2.4
11	124,100	▲ 7.1	▲ 5.0	38,500	▲ 2.0	▲ 1.6	100,800	▲ 4.2	▲ 4.6
12	114,300	▲ 7.2	▲ 5.4	36,900	▲ 2.9	▲ 2.1	93,300	▲ 4.9	▲ 4.9
13	104,400	▲ 7.7	▲ 5.5	34,600	▲ 2.9	▲ 2.5	86,600	▲ 5.1	▲ 4.9
14	94,500	▲ 9.4	▲ 6.6	32,400	▲ 5.0	▲ 4.0	78,900	▲ 7.3	▲ 5.9
15	83,300	▲ 11.6	▲ 7.1	29,400	▲ 7.1	▲ 4.9	70,300	▲ 9.3	▲ 6.4
16	75,500	▲ 9.7	▲ 6.9	27,300	▲ 5.9	▲ 5.5	64,600	▲ 7.3	▲ 6.2
17	71,900	▲ 6.2	▲ 5.5	25,900	▲ 4.3	▲ 5.3	60,800	▲ 4.9	▲ 5.0
18	70,200	▲ 2.7	▲ 3.2	25,100	▲ 2.4	▲ 4.1	59,400	▲ 2.3	▲ 2.8
19	70,400	1.9	0.2	24,200	▲ 0.7	▲ 2.7	61,300	1.1	0.4
20	73,200	3.3	1.5	24,200	0.0	▲ 1.8	63,800	2.0	1.7
21	74,300	▲ 1.1	▲ 3.2	24,000	▲ 1.1	▲ 2.7	62,800	▲ 1.2	▲ 3.5
22	71,700	▲ 4.3	▲ 4.5	23,300	▲ 2.5	▲ 3.7	60,300	▲ 3.6	▲ 4.6
23	69,400	▲ 3.1	▲ 2.9	23,100	▲ 2.0	▲ 3.2	58,900	▲ 2.5	▲ 3.0
24	68,500	▲ 1.6	▲ 2.4	22,700	▲ 1.4	▲ 3.1	58,300	▲ 1.3	▲ 2.6
25	—	—	—	—	—	—	59,000	▲ 0.9	▲ 1.8
26	—	—	—	—	—	—	59,900	▲ 0.2	▲ 0.6
27	—	—	—	—	—	—	60,300	▲ 0.2	▲ 0.3
28	—	—	—	—	—	—	60,600	▲ 0.3	0.1
29	—	—	—	—	—	—	60,600	▲ 0.4	0.4
30	—	—	—	—	—	—	60,900	▲ 0.4	0.7
31	—	—	—	—	—	—	61,900	▲ 0.2	1.2
令和 2	—	—	—	—	—	—	62,900	▲ 0.3	1.4
3	—	—	—	—	—	—	62,800	▲ 1.0	▲ 0.5
4	—	—	—	—	—	—	63,300	▲ 0.5	0.6
5	—	—	—	—	—	—	64,400	▲ 0.1	1.6
6	—	—	—	—	—	—	65,600	0.5	2.3
7	—	—	—	—	—	—	68,100	1.0	2.7

### 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表および第4-2表のとおりとなっています。

#### (1)住宅地

##### 【上昇幅が拡大した市町】

大津市+1.1%（前年+0.5%）、近江八幡市+0.6%（前年+0.2%）

草津市+3.1%（前年+2.3%）、守山市+2.5%（前年+1.7%）

栗東市+2.8%（前年+2.1%）、野洲市+1.5%（前年+1.0%）

##### 【下落から横ばいとなった市町】

甲賀市 0.0%（前年▲0.5%）

##### 【下落幅が縮小した市町】

彦根市▲0.4%（前年▲0.9%）、長浜市▲1.1%（前年▲1.2%）

湖南市▲0.7%（前年▲1.0%）、高島市▲1.7%（前年▲2.2%）

東近江市▲0.2%（前年▲0.5%）、米原市▲0.5%（前年▲0.8%）

日野町▲1.5%（前年▲2.0%）、竜王町▲1.0%（前年▲1.4%）

甲良町▲2.2%（前年▲2.3%）、多賀町▲0.4%（前年▲0.7%）

##### 【前年と同じ下落幅の市町】

愛荘町▲0.3%（前年▲0.3%）、豊郷町▲0.8%（前年▲0.8%）

## (2) 商業地

### 【上昇幅が拡大した市町】

大津市+3.1%（前年+2.6%）、近江八幡市+4.5%（前年+3.6%）  
草津市+4.1%（前年+3.6%）、守山市+4.0%（前年+2.7%）  
栗東市+3.1%（前年+2.3%）、野洲市+3.4%（前年+3.0%）  
東近江市+0.6%（前年+0.4%）

### 【前年と同じ上昇幅の市町】

甲賀市+0.9%（前年+0.9%）

### 【横ばいから上昇となった市町】

彦根市+0.2%（前年 0.0%）

### 【下落から横ばいとなった市町】

豊郷町 0.0%（前年▲0.4%）

### 【前年に引き続き横ばいの市町】

愛荘町 0.0%（前年 0.0%）、多賀町 0.0%（前年 0.0%）

### 【上昇から横ばいとなった市町】

湖南市 0.0%（前年+0.1%）

### 【下落幅が縮小した市町】

長浜市▲0.6%（前年▲0.8%）、高島市▲1.7%（前年▲1.9%）  
米原市▲0.7%（前年▲1.3%）、日野町▲1.9%（前年▲2.2%）

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	78,800	1.1	58	56	36	1	19	170,600	3.1	22	22	22	0	0	
	77,700	0.5	58	57	33	4	20	165,200	2.6	22	21	21	0	0	
彦根市	40,900	▲ 0.4	19	18	6	1	11	81,100	0.2	9	9	4	4	1	
	40,000	▲ 0.9	18	18	1	5	12	80,300	0.0	10	9	2	5	2	
長浜市	27,600	▲ 1.1	19	19	1	5	13	57,100	▲ 0.6	9	9	0	4	5	
	27,800	▲ 1.2	19	18	0	4	14	57,200	▲ 0.8	9	9	0	1	8	
近江八幡市	52,000	0.6	11	10	4	0	6	151,000	4.5	2	2	2	0	0	
	51,300	0.2	11	11	3	2	6	144,500	3.6	2	2	2	0	0	
草津市	136,500	3.1	14	13	13	0	0	222,800	4.1	9	8	8	0	0	
	128,300	2.3	14	13	12	1	0	210,300	3.6	9	9	9	0	0	
守山市	93,500	2.5	9	9	8	0	1	126,500	4.0	6	6	6	0	0	
	91,000	1.7	9	9	8	0	1	120,700	2.7	6	6	5	1	0	
栗東市	87,400	2.8	10	10	9	0	1	95,600	3.1	4	4	4	0	0	
	84,600	2.1	10	10	9	0	1	92,600	2.3	4	4	4	0	0	
甲賀市	21,800	0.0	18	18	8	1	9	52,500	0.9	4	4	2	1	1	
	21,200	▲ 0.5	19	19	6	3	10	51,700	0.9	4	3	2	0	1	
野洲市	59,700	1.5	9	9	6	1	2	123,400	3.4	2	2	2	0	0	
	58,300	1.0	9	8	6	0	2	119,000	3.0	2	2	2	0	0	
湖南市	36,900	▲ 0.7	11	11	3	0	8	53,300	0.0	3	3	0	3	0	
	36,000	▲ 1.0	12	12	3	0	9	53,300	0.1	3	3	1	1	1	
高島市	15,800	▲ 1.7	9	9	0	0	9	32,000	▲ 1.7	3	3	0	0	3	
	16,500	▲ 2.2	10	10	0	0	10	32,600	▲ 1.9	3	3	0	0	3	
東近江市	33,900	▲ 0.2	20	20	8	2	10	65,900	0.6	6	6	2	3	1	
	31,700	▲ 0.5	22	22	6	3	13	65,500	0.4	6	6	2	3	1	
米原市	28,300	▲ 0.5	11	11	4	2	5	22,200	▲ 0.7	3	3	1	0	2	
	28,300	▲ 0.8	11	11	3	1	7	22,300	▲ 1.3	3	3	0	1	2	
蒲生郡	日野町	16,000	▲ 1.5	4	4	1	0	3	26,200	▲ 1.9	1	1	0	0	1
		14,900	▲ 2.0	5	5	1	0	4	26,700	▲ 2.2	1	1	0	0	1
	竜王町	18,700	▲ 1.0	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	
		18,800	▲ 1.4	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	
愛知郡	愛荘町	29,900	▲ 0.3	3	3	0	2	1	30,400	0.0	2	2	0	2	0
		29,900	▲ 0.3	3	3	0	2	1	30,400	0.0	2	2	0	2	0
犬上郡	豊郷町	12,100	▲ 0.8	2	2	0	0	2	23,500	0.0	1	1	0	1	0
		12,200	▲ 0.8	2	2	0	0	2	23,500	▲ 0.4	1	1	0	0	1
	甲良町	10,200	▲ 2.2	3	3	0	0	3	—	—	—	—	—	—	
		10,400	▲ 2.3	3	3	0	0	3	—	—	—	—	—	—	
	多賀町	14,600	▲ 0.4	3	3	0	1	2	30,200	0.0	1	1	0	1	0
		14,600	▲ 0.7	3	3	0	0	3	30,200	0.0	1	1	0	1	0
滋賀県計	54,600	0.4	235	230	107	16	107	112,200	1.7	87	86	53	19	14	
	52,600	▲ 0.1	240	236	91	25	120	108,300	1.3	88	85	50	15	20	
市計	57,500	0.5	218	213	106	13	94	117,300	1.9	82	81	53	15	13	
	55,500	0.0	222	218	90	23	105	113,100	1.4	83	80	50	12	18	
町計	17,000	▲ 1.1	17	17	1	3	13	28,100	▲ 0.4	5	5	0	4	1	
	16,700	▲ 1.3	18	18	1	2	15	28,200	▲ 0.5	5	5	0	3	2	

※上段は本年の数値、下段は前年の数値

第4-2表 市町別平均価格および平均変動率 (工業地・全用途)

用途名 市町名	工業地							全用途						
	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	46,100	8.9	2	2	2	0	0	102,600	1.8	82	80	60	1	19
	42,500	8.5	2	2	2	0	0	100,300	1.3	82	80	56	4	20
彦根市	29,800	2.7	3	3	3	0	0	51,500	0.1	31	30	13	5	12
	29,000	1.6	3	3	3	0	0	52,000	▲ 0.4	31	30	6	10	14
長浜市	15,900	1.3	1	1	1	0	0	36,400	▲ 0.9	29	29	2	9	18
	15,700	0.6	1	1	1	0	0	36,500	▲ 1.0	29	28	1	5	22
近江八幡市	22,700	4.6	1	1	1	0	0	64,000	1.5	14	13	7	0	6
	21,700	4.3	1	1	1	0	0	62,500	1.0	14	14	6	2	6
草津市	62,500	2.1	1	1	1	0	0	165,800	3.4	24	22	22	0	0
	61,200	3.0	1	1	1	0	0	156,300	2.9	24	23	22	1	0
守山市	41,000	7.9	1	1	1	0	0	102,600	3.4	16	16	15	0	1
	38,000	5.0	1	1	1	0	0	98,800	2.3	16	16	14	1	1
栗東市	48,200	9.5	1	1	1	0	0	87,000	3.3	15	15	14	0	1
	44,000	10.0	1	1	1	0	0	84,000	2.7	15	15	14	0	1
甲賀市	20,000	4.2	1	1	1	0	0	27,100	0.3	23	23	11	2	10
	19,200	4.3	1	1	1	0	0	26,200	▲ 0.1	24	23	9	3	11
野洲市	27,900	5.3	1	1	1	0	0	67,700	2.1	12	12	9	1	2
	26,500	4.7	1	1	1	0	0	65,700	1.7	12	11	9	0	2
湖南市	29,400	8.0	2	2	2	0	0	39,100	0.5	16	16	5	3	8
	27,200	7.7	2	2	2	0	0	38,000	0.2	17	17	6	1	10
高島市	—	—	—	—	—	—	—	19,900	▲ 1.7	12	12	0	0	12
	—	—	—	—	—	—	—	20,200	▲ 2.1	13	13	0	0	13
東近江市	24,900	3.6	2	2	2	0	0	40,100	0.3	28	28	12	5	11
	24,000	3.2	2	2	2	0	0	37,900	0.0	30	30	10	6	14
米原市	—	—	—	—	—	—	—	27,000	▲ 0.6	14	14	5	2	7
	—	—	—	—	—	—	—	27,000	▲ 0.9	14	14	3	2	9
蒲生郡	15,600	4.0	1	1	1	0	0	17,600	▲ 0.7	6	6	2	0	4
	15,000	3.4	1	1	1	0	0	16,600	▲ 1.2	7	7	2	0	5
	27,100	4.2	1	1	1	0	0	21,500	0.8	3	3	1	0	2
	26,000	3.6	1	1	1	0	0	21,200	0.3	3	3	1	0	2
愛知郡	—	—	—	—	—	—	—	30,100	▲ 0.2	5	5	0	4	1
	—	—	—	—	—	—	—	30,100	▲ 0.2	5	5	0	4	1
犬上郡	—	—	—	—	—	—	—	15,900	▲ 0.5	3	3	0	1	2
	—	—	—	—	—	—	—	16,000	▲ 0.7	3	3	0	0	3
	—	—	—	—	—	—	—	10,200	▲ 2.2	3	3	0	0	3
	—	—	—	—	—	—	—	10,400	▲ 2.3	3	3	0	0	3
	—	—	—	—	—	—	—	18,500	▲ 0.3	4	4	0	2	2
	—	—	—	—	—	—	—	18,500	▲ 0.5	4	4	0	1	3
滋賀県計	31,700	5.1	18	18	18	0	0	68,100	1.0	340	334	178	35	121
	30,100	4.6	18	18	18	0	0	65,600	0.5	346	339	159	40	140
市計	33,000	5.2	16	16	16	0	0	71,800	1.1	316	310	175	28	107
	31,300	4.7	16	16	16	0	0	69,200	0.6	321	314	156	35	123
町計	21,400	4.1	2	2	2	0	0	19,700	▲ 0.5	24	24	3	7	14
	20,500	3.5	2	2	2	0	0	19,300	▲ 0.8	25	25	3	5	17

※上段は本年の数値、下段は前年の数値

#### 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表まで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13年連続で「草津-7」となりました。JR南草津駅近くのマンション地域の地点で、土地の高度利用を前提としており、価格水準が戸建住宅地域とは異なります。また、2位の「大津-48」についても、大津駅から徒歩圏内のマンション地域の地点となります。

上位10地点のうち、大津市が5地点、草津市が4地点、栗東市が1地点となっています。

商業地の最高価格地点は、6年連続で「草津5-1」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。周辺では近鉄百貨店があり、また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地点の内訳は大津市が7地点、草津市が3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-14」、2位は「大津-31」となりました。「大津-14」はJR大津駅徒歩圏内の利便性の高い戸建住宅地域の地点、「大津-31」はJR南草津駅郊外の山手にある大規模住宅団地の地点で、大津市中心部や環境良好な地域の好調な需要を背景に上昇幅が拡大しました。

上位10地点の内訳は大津市が2地点、草津市と栗東市が各3地点、野洲市2地点となっています。

商業地の上昇幅1位は、「守山5-4」、2位は「守山5-3」と、いずれもJR守山駅前の地点となりました。「守山5-4」は守山駅西口ロータリーに面した地点、「守山5-3」は守山駅東口に近い地点です。守山駅西口周辺は周辺にホテルや飲食店、高層マンションが集積する繁華性の高い地域で、また東口は令和8年に竣工予定のイノベーションセンターが建設中で、これに伴い「守山駅東口再整備基本計画」の策定が進められており、守山駅周辺一帯の今後の発展が期待されています。

その他の上位地点は、JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域の地点です。

上位10地点の内訳は大津市が4地点、草津市が3地点、守山市が2地点、近江八幡市が1地点となっています。

##### (3) 下落幅上位地点

住宅地の上位10地点の内訳は、大津市が3地点のほかは湖南市、甲賀市、高島市、米原市、東近江市、長浜市、甲良町が各1地点と地域が分散しています。

商業地の上位10地点の内訳は、高島市と長浜市が各3地点、米原市が2地点、彦根市と日野町が各1地点となっています。

住宅地では、郊外の市街化調整区域内の農家集落や既成住宅地等、建築規制が厳しい地点や人口減少が進行している地点、商業地では湖北地域や高島地域を中心に、旧来からの既存商業地で商圏が縮小している地点などで下落傾向となっています。

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7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 - 7	草津市	南草津1丁目3番3外	337,000	3.7	1	325,000	3.2
2	大津 - 48	大津市	京町1丁目408番	260,000	2.8	2	253,000	2.8
3	草津 - 1	草津市	野村1丁目字上羽高10番13	207,000	4.5	3	198,000	3.1
4	大津 - 14	大津市	梅林1丁目字月見坂910番19	185,000	5.7	4	175,000	4.2
5	草津 - 15	草津市	南草津プリムタウン1丁目11番8外	174,000	1.2	5	172,000	1.2
6	大津 - 41	大津市	石場字後田28番9	160,000	3.9	7	154,000	4.1
6	大津 - 45	大津市	京町2丁目407番	160,000	3.2	6	155,000	3.3
8	大津 - 16	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	157,000	2.6	8	153,000	3.4
9	草津 - 9	草津市	平井1丁目字十町田18番5	154,000	4.8	9	147,000	2.1
10	栗東 - 5	栗東市	糺6丁目342番30	147,000	3.5	10	142,000	2.9

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	令和7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5 - 1	草津市	大路1丁目字西北ノ端726番1外	456,000	4.6	1	436,000	3.1
2	草津5 - 4	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外	401,000	5.8	2	379,000	5.6
3	草津5 - 5	草津市	西大路町字宿屋755番1	389,000	-	-	-	-
4	大津5 - 6	大津市	梅林1丁目167番外	377,000	3.0	3	366,000	1.7
5	大津5 - 7	大津市	大萱1丁目3460番外	279,000	3.3	5	270,000	2.3
5	大津5 - 11	大津市	におの浜2丁目1番36	279,000	3.3	5	270,000	2.7
7	大津5 - 14	大津市	栗津町184番3外	274,000	3.4	7	265,000	3.9
8	大津5 - 18	大津市	馬場2丁目字西柳川252番8	268,000	1.5	8	264,000	1.1
9	大津5 - 2	大津市	中央3丁目310番1外	237,000	4.4	9	227,000	4.1
10	大津5 - 9	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	217,000	3.8	10	209,000	4.0

第6表 地点別変動率順位（上昇幅上位10地点）

※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。

（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7年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津 - 14	大津市	梅林1丁目字月見坂910番19	5.7	185,000	1	4.2	175,000
2	大津 - 31	大津市	青山7丁目11番4	5.1	103,000	36	2.1	98,000
3	草津 - 9	草津市	平井1丁目字十町田18番5	4.8	154,000	36	2.1	147,000
4	栗東 - 3	栗東市	安養寺2丁目360番6	4.7	89,000	13	3.0	85,000
5	草津 - 1	草津市	野村1丁目字上羽高10番13	4.5	207,000	12	3.1	198,000
5	栗東 - 7	栗東市	壺仙寺2丁目664番	4.5	115,000	4	3.8	110,000
7	草津 - 11	草津市	東草津2丁目字上野田623番10	4.5	117,000	6	3.7	112,000
8	栗東 - 9	栗東市	坊袋字杉ノ木176番10	4.3	87,500	34	2.2	83,900
9	野洲 - 2	野洲市	行畑字中出343番14	3.9	106,000	35	2.1	102,000
9	野洲 - 3	野洲市	小篠原字横枕1818番44	3.9	106,000	24	2.6	102,000

## (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7年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/ ㎡)
1	守山5-4	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	7.5	215,000	5	4.2	200,000
2	守山5-3	守山市	浮気町字中ノ町300番19	6.4	150,000	4	5.2	141,000
3	草津5-4	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外	5.8	401,000	1	5.6	379,000
4	大津5-3	大津市	松山町字一丁田1121番1外	5.5	135,000	7	4.1	128,000
5	近江八幡5-1	近江八幡市	鷹飼町1496番外	4.9	172,000	12	3.8	164,000
6	草津5-1	草津市	大路1丁目字西北ノ端726番1外	4.6	456,000	18	3.1	436,000
7	大津5-17	大津市	松原町129番8外	4.4	165,000	3	5.3	158,000
8	大津5-2	大津市	中央3丁目310番1外	4.4	237,000	6	4.1	227,000
9	大津5-15	大津市	一里山1丁目字西野2552番4外	4.4	167,000	10	3.9	160,000
9	草津5-7	草津市	野路町字片原688番2	4.4	167,000	10	3.9	160,000

## 第7表 地点別変動率順位（下落幅上位10地点）

※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。

## (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7年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/ ㎡)
1	湖南-4	湖南市	下田字高松2235番32	▲4.4	30,100	4	▲3.4	31,500
2	甲賀-16	甲賀市	甲賀町高嶺字天岡960番2外	▲4.1	6,860	1	▲4.7	7,150
3	大津-55	大津市	平野1丁目字里ノ内265番1	▲3.0	22,400	5	▲3.3	23,100
4	滋賀高島-8	高島市	安曇川町田中字森海道2657番1外	▲2.9	13,200	3	▲3.5	13,600
5	米原-6	米原市	春照字宮ノ前1595番	▲2.8	10,300	45	▲1.9	10,600
6	大津-50	大津市	伊香立下在地町字上出917番	▲2.8	17,300	13	▲2.7	17,800
7	東近江-20	東近江市	上平木町字南出1428番	▲2.7	14,300	15	▲2.6	14,700
8	長浜-11	長浜市	木之本町黒田字田町982番	▲2.6	11,100	17	▲2.6	11,400
9	甲良-2	甲良町	大字尼子字甲高2318番外	▲2.6	9,400	18	▲2.5	9,650
10	大津-53	大津市	千町3丁目字坂口577番1	▲2.6	22,700	11	▲2.9	23,300

## (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7年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/ ㎡)
1	滋賀高島5-3	高島市	今津町住吉1丁目5番17	▲2.5	34,500	1	▲2.5	35,400
2	長浜5-6	長浜市	大寺町字細田1045番2外	▲2.1	23,300	4	▲2.1	23,800
3	滋賀日野5-1	日野町	大字内池字播原905番2外	▲1.9	26,200	3	▲2.2	26,700
4	米原5-1	米原市	柏原字宿村857番外	▲1.7	17,000	5	▲1.7	17,300
5	長浜5-4	長浜市	木之本町木之本字横田1559番	▲1.6	30,300	7	▲1.6	30,800
6	米原5-3	米原市	春照字森ノ上559番1外	▲1.5	13,000	2	▲2.2	13,200
7	滋賀高島5-2	高島市	安曇川町西万木字浄願坊263番1	▲1.4	29,100	6	▲1.7	29,500
8	長浜5-8	長浜市	高月町高月字馬所目1172番1	▲1.3	31,100	11	▲0.9	31,500
9	滋賀高島5-1	高島市	勝野字郭内1748番17外	▲1.2	32,500	8	▲1.5	32,900
10	彦根5-6	彦根市	中央町字伝馬町87番外	▲0.9	63,500	9	▲1.4	64,100

## 5 近畿府県および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、大阪府、兵庫県は前年に続いて上昇となり、いずれも前年より上昇幅が拡大しました。滋賀県は前年の下落から今年は上昇へ転じました。奈良県、和歌山県は前年に続いて下落となりましたが、いずれも前年より下落幅が縮小しました。また、圏域別の結果や全国の結果については前年に続いて上昇となり、地方圏が上昇幅縮小となったほかはすべて前年より上昇幅が拡大しました。

商業地については、和歌山県を除く全ての府県で上昇となり、上昇幅は前年より拡大しました。和歌山県は前年に続いて下落となりましたが、下落幅は前年より縮小しました。また、圏域別の結果や全国の結果については前年に続いて上昇となり、名古屋圏が上昇幅縮小となったほかはすべて前年より上昇幅が拡大しました。

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）

（住宅地）

府県・圏域名	令3 (2021)	令4 (2022)	令5 (2023)	令6 (2024)	令7 (2025)
滋賀県	▲1.3	▲0.9	▲0.6	▲0.1	0.4
京都府	▲0.6	0.1	0.7	1.6	2.0
大阪府	▲0.5	0.1	0.7	1.6	2.3
兵庫県	▲0.6	▲0.1	0.7	1.4	1.9
奈良県	▲0.8	▲0.7	▲0.4	▲0.3	▲0.2
和歌山県	▲1.3	▲1.3	▲1.2	▲0.7	▲0.6
東京圏	▲0.5	0.6	2.1	3.4	4.2
大阪圏	▲0.5	0.1	0.7	1.5	2.1
名古屋圏	▲1.0	1.0	2.3	2.8	2.3
三大都市圏計	▲0.6	0.5	1.7	2.8	3.3
地方圏計	▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.0
全国計	▲0.4	0.5	1.4	2.0	2.1

（商業地）

府県・圏域名	令3 (2021)	令4 (2022)	令5 (2023)	令6 (2024)	令7 (2025)
滋賀県	▲0.7	0.0	0.7	1.3	1.7
京都府	▲1.8	0.5	2.5	5.1	7.9
大阪府	▲2.1	▲0.2	2.5	6.0	7.6
兵庫県	▲0.8	0.0	1.3	2.7	3.5
奈良県	▲1.8	▲0.8	0.2	0.6	0.9
和歌山県	▲1.1	▲1.2	▲1.0	▲0.5	▲0.2
東京圏	▲1.0	0.7	3.0	5.6	8.2
大阪圏	▲1.8	0.0	2.3	5.1	6.7
名古屋圏	▲1.7	1.7	3.4	4.3	3.8
三大都市圏計	▲1.3	0.7	2.9	5.2	7.1
地方圏計	▲0.5	0.2	1.0	1.5	1.6
全国計	▲0.8	0.4	1.8	3.1	3.9

※単位「%」

### 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都市区域および近郊整備区域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……………三大都市圏を除く地域

## 令和7年地価公示（滋賀県）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7年1月1日
3. 標準地設定数 340地点（市町別・用途別の設定数は下表のとおり）
4. 選定替等地点数 選定替3地点、隔年調査本年復活3地点、  
隔年調査本年休止6地点、廃止3地点

市町別・用途別標準地設定数

市町名		用途	住宅地	商業地	工業地	計
大津市			58 (2)	22	2	82 (2)
彦根市			19 (1)	9	3	31 (1)
長浜市			19	9	1	29
近江八幡市			11 (1)	2	1	14 (1)
草津市			14 (1)	9 (1)	1	24 (2)
守山市			9	6	1	16
栗東市			10	4	1	15
甲賀市			18	4	1	23
野洲市			9	2	1	12
湖南市			11	3	2	16
高島市			9	3		12
東近江市			20	6	2	28
米原市			11	3		14
蒲生郡	日野町		4	1	1	6
	竜王町		2		1	3
愛知郡	愛荘町		3	2		5
犬上郡	豊郷町		2	1		3
	甲良町		3			3
	多賀町		3	1		4
滋賀県計			235 (5)	87 (1)	18	340 (6)

※ ( ) 内は新規地点、隔年調査本年復活地点及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。

国土交通省WEBサイト「不動産情報ライブラリ」では、地価公示・地価調査に関する全国の地点の詳細情報について見ることができます。

(<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/landPrices/>)

	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21,400地点(基準地)	毎年1月1日 約320,000地点	1月1日(3年毎) 約430,000地点
目的等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般の土地取引の指標</li> <li>・不動産鑑定士等の鑑定評価の規準</li> <li>・公共用地の取得価格算定の規準</li> <li>・収用委員会の補償金額算定の規準</li> <li>・相続税、固定資産税評価の目安</li> <li>・国土法に基づく価格審査の規準</li> <li>・国土法に基づく買収価格算定の規準</li> <li>・土地の再評価に関する法律に基づく再評価の基準</li> <li>・国有財産の時価評価の基準</li> <li>・企業会計における販売用不動産時価会計の基準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国土法に基づく価格審査の規準</li> <li>・国土法に基づく買収価格算定の規準</li> <li>・土地の再評価に関する法律に基づく再評価の基準</li> <li>・国有財産の時価評価の基準</li> <li>・企業会計における販売用不動産時価会計の基準</li> </ul> <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"> <li>・相続税、贈与税および地価税の課税のため</li> </ul> <p>地価公示価格水準の8割程度を目途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地的形態形成地域は、路線価方式</li> <li>・その他の地域は、固定資産税評価額倍率方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税の課税のため</li> </ul> <p>地価公示価格水準の7割程度を目途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地的形態形成地域は、路線価方式</li> <li>・その他の地域は、標準宅地比準方式</li> </ul>
県内の対象地域	県内13市6町 標準地：340地点 うち林地：なし	県内13市6町 基準地：384地点 うち林地：3地点	県内全域	県内全域

令和7年滋賀県地価公示標準地変更地点一覧表

\* 選定替えになった標準地

大津	-	15
近江八幡	-	2
草津	5	- 5

\* 隔年調査のため本年復活になった標準地

大津	-	33
彦根	-	16
草津	-	12

\* 隔年調査のため本年休止になった標準地

大津	-	18
彦根	5	- 1
草津	-	2
甲賀	-	9
東近江	-	12
滋賀日野	-	5

\* 新設された標準地

なし

\* 廃止された標準地

湖南	-	11
滋賀高島	-	1
東近江	-	11

\* 番号が変更になった標準地

大津	5	-	201	→	大津	5	-	22
彦根	5	-	301	→	彦根	5	-	10
草津	-	-	301	→	草津	-	-	15
湖南	-	-	12	→	湖南	-	-	11
滋賀高島	-	-	10	→	滋賀高島	-	-	1
東近江	-	-	22	→	東近江	-	-	11