

令和7年地価調査における 滋賀県の地価の概要について

■ 令和7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	10
	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	15
	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	18
	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7年滋賀県地価調査の実施概要		19
	市町別・用途別基準地設定数	
■ 参考		20
	公的土地評価制度の比較	

令和 7 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 384 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 384 地点（うち選定替 8 地点）

住宅地 256 地点、商業地 92 地点、工業地 22 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、+0.9%（前年+0.3%）となり、上昇幅が拡大しました。

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 4 年まで 14 年連続して下落していました。令和 2～3 年は新型コロナウイルス感染症の影響等により、下落幅が従来よりやや拡大しました。令和 4 年はその影響が緩和され、さらに令和 5 年は、新型コロナウイルス感染症の位置づけが 5 類感染症へ変更されたことに伴う生活様式の回復の影響もあり、横ばいに転じました。令和 6 年は住宅地・商業地を含め駅徒歩圏や市街地中心部等の好調な需要による地価上昇、工場地の好調な需要が牽引した結果 16 年ぶりに上昇となりました。

令和 7 年も引き続きその傾向が継続し、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 J R 線主要駅周辺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、全用途地域で上昇となりました。

住宅地は+0.2%（前年▲0.2%）と 17 年ぶりに下落から上昇へ反転しました。

商業地は+2.1%（前年+1.0%）と前年より上昇幅が拡大しました。

工業地は+4.2%（前年+3.7%）と前年より上昇幅が拡大しました。

宅地見込地は+1.1%（前年+0.5%）と前年より上昇幅が拡大しました。

(4) 市町別の全用途平均変動率

19 市町のうち 12 市町が上昇となりました。大津・南部地域の 5 市（大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市）に加え、湖東地域のうち彦根市、愛荘町、甲良町、多賀町、東近江地域のうち近江八幡市、甲賀地域（甲賀市、湖南市）です。（注：地域の区分けについては、後記参照）

大津・南部地域については、大津市が+2.3%（前年+1.0%）、草津市が+4.6%

(前年+2.9%)、守山市が+3.7%(前年+2.5%)、栗東市が+3.4%(前年+2.1%)野洲市が+2.7%(前年+2.2%)、と5市全てが引き続き上昇し、上昇幅も拡大しました。

大津・南部地域以外の市町については、彦根市+0.2%(前年+0.1%)、近江八幡市+1.0%(前年+0.5%)、甲賀市+0.3%(前年+0.1%)、湖南市+0.8%(前年+0.7%)、愛荘町+0.5%(前年+0.3%)、甲良町+1.0%(前年+0.6%)、多賀町+0.6%(前年+0.3%)が前年に引き続き上昇となりました。

竜王町は0.0%(前年+0.2%)で上昇から横ばいとなりました。

湖北地域(長浜市と米原市)、高島地域(高島市)、その他東近江市、日野町、豊郷町については前年に引き続き下落となりました。

(5) その他

林地の平均変動率は▲2.8%(前年▲4.0%)となり、30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+0.2%（前年▲0.2%）となり、17年ぶりに下落から上昇に転じました。

新型コロナウイルス感染症等の影響で下落幅が拡大するも、その後新しい生活様式の定着と5類感染症への位置づけの変更に伴い、令和4年以降下落幅が縮小しました。一方で資材高騰、人員不足等による建築費高騰は継続しているものの、利便性や環境の良好な地域の需要が牽引し、本年は上昇に転じました。

また、前年からの継続地点254地点のうち、価格が上昇した地点が100地点（前年の95地点から5地点増加）、横ばい地点が35地点（前年の32地点から3地点増加）、下落地点が119地点（前年の128地点から9地点減少）となり、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。

大津・南部地域では、大津市は+1.6%（前年+0.7%）草津市+3.4%（前年+2.3%）、守山市+3.2%（前年+2.1%）、栗東市+2.4%（前年+1.5%）、野洲市+1.9%（前年+1.6%）と5市の平均変動率は前年に続いて上昇となり、上昇幅は拡大しました。

湖東地域では彦根市が+0.1%（前年0.0%）と横ばいから上昇に転じました。

東近江地域では近江八幡市が+0.5%（前年+0.2%）と上昇幅が拡大しました。

上記以外の市町では平均変動率が下落となりました。

本年は物価上昇や資材高騰の継続による影響が懸念されながらも、J R 駅から近く利便性が高い地域や環境良好な地域を中心に上昇地点が多く見られました。

一方、人口減少や高齢化の進む地域、交通利便性の低い既成住宅地域では下落基調が続いており、下落幅の大きい地点も見られます。また古くに開発された郊外的大型住宅団地等では、下落幅の大きい地点がある一方で、下落幅が縮小した地点や上昇に転じた地点、上昇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+2.1%（前年+1.0%）となり、上昇幅が拡大しました。

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51地点（前年の49地点から2地点増加）、横ばい地点が16地点（前年の16地点と同数）、下落地点が23地点（前年の26地点から3地点減少）となり、上昇地点数は前年より増加、横ばい地点数は同数、下落地点数が減少しました。

大津・南部地域では、前年に続いて、5市全ての平均変動率が上昇し、上昇幅は拡大しました。（大津市+4.7%（前年+2.2%）、草津市+7.4%（前年+3.8%）、守山市+5.1%（前年+3.2%）、栗東市+4.9%（前年+3.2%）、野洲市+3.6%（前年+2.6%））。

東近江地域では、近江八幡市+2.4%（前年+1.4%）、東近江市+0.6%（前年+0.2%）、竜王町+1.0%（前年+0.6%）が引き続き上昇しました。

甲賀地域では甲賀市が+0.7%（前年+0.7%）と引き続き上昇しました。

日野町0.0%（前年+0.2%）、甲良町0.0%（前年▲0.4%）、多賀町0.0%（前年0.0%）は横ばいとなりました。

上記以外の湖北地域、高島地域、湖東地域の一部と甲賀地域の一部においては、前年に引き続き下落となりました。

本年は昨年に引き続き、J R 線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、市街地中心部、マンション建設に適した地域、郊外型路線商業地等、収益性が高まっている地域で上昇地点が見られました。

一方、郊外的大型商業施設等への顧客流出等により集客力が低迷した既成商業地域、後背人

口の減少している地域等では下落基調が続いています。

(3) 工業地

平均変動率は+4.2%（前年+3.7%）となり、5年連続の上昇となりました。前年からの継続地点22地点のうち、高島地域で1地点が横ばい、湖北地域で1地点が下落となっているほかは上昇となりました。

県内では物流施設や倉庫を中心に引き続き需要が高く、県南部地域や高速道路 I C へのアクセスが良いエリアが特に人気であり、企業からの引き合いは依然として多い状況にあります。新名神高速道路の大津 I C～京都の城陽 J T C間の開通予定が遅延見込みとなりましたが、今後京阪神への物流アクセス向上による期待感から、県南部地域を中心に工場や物流倉庫の進出が見られます。

(4) 宅地見込地

平均変動率は+1.1%（前年+0.5%）と4年連続の上昇となりました。前年からの継続地点8地点のうち6地点が上昇、湖東地域の1地点が横ばい、高島地域の1地点が下落となりました。

(5) 林地

平均変動率は▲2.8%（前年▲4.0%）と30年連続の下落で、前年からの継続地点2地点はいずれも下落しました。

林業経営環境の厳しさや山林素地開発の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	48,700	0.2	256	254	100	35	119
	47,800	▲ 0.2	256	255	95	32	128
商 業 地	102,100	2.1	92	90	51	16	23
	98,500	1.0	92	91	49	16	26
工 業 地	29,100	4.2	22	22	20	1	1
	27,900	3.7	22	22	20	1	1
宅地見込地	22,100	1.1	11	8	6	1	1
	21,700	0.5	11	9	4	4	1
全 用 途	59,700	0.9	381	374	177	53	144
	58,100	0.3	381	377	168	53	156
林 地	1,102,200	▲ 2.8	3	2	0	0	2
	421,000	▲ 4.0	3	3	0	0	3

※上段は本年数値、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	1.2	1.5	2.7
商業地	1.7	2.9	4.7

※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7月1日から令和7年1月1日まで、「後半」は令和7年1月1日から令和7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

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
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
4	46,800	▲ 0.9	0.1	94,000	0.0	0.5	27,100	1.9	1.7	21,100	0.5	0.1
5	47,200	▲ 0.4	0.7	96,500	0.6	1.5	26,900	2.6	2.6	21,200	0.9	0.5
6	47,800	▲ 0.2	0.9	98,500	1.0	2.4	27,900	3.7	3.4	21,700	0.5	0.5
7	48,700	0.2	1.0	102,100	2.1	2.8	29,100	4.2	3.4	22,100	1.1	0.4

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

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	
21	49,200	▲ 2.4	▲ 4.6	23,200	▲ 1.7	▲ 3.4	56,200	▲ 2.4	▲ 4.4	811,000	▲ 3.5
22	48,500	▲ 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
4	—	—	—	—	—	—	56,400	▲ 0.5	0.3	466,300	▲ 4.2
5	—	—	—	—	—	—	57,200	0.0	1.0	443,300	▲ 4.2
6	—	—	—	—	—	—	58,100	0.3	1.4	421,000	▲ 4.0
7	—	—	—	—	—	—	59,700	0.9	1.5	1,102,200	▲ 2.8

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

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＋1.6%（前年＋0.7%）、近江八幡市＋0.5%（前年＋0.2%）

草津市＋3.4%（前年＋2.3%）、守山市＋3.2%（前年＋2.1%）

栗東市＋2.4%（前年＋1.5%）、野洲市＋1.9%（前年＋1.6%）

【横ばいから上昇となった市町】

彦根市＋0.1%（前年0.0%）

【横ばいから下落となった市町】

竜王町▲0.5%（前年0.0%）

【下落幅が縮小した市町】

長浜市▲1.8%（前年▲1.9%）、甲賀市▲0.4%（前年▲0.9%）

湖南市▲0.7%（前年▲0.8%）、高島市▲2.6%（前年▲2.7%）

東近江市▲0.7%（前年▲1.1%）、日野町▲1.6%（前年▲1.8%）

愛荘町▲0.6%（前年▲0.7%）、豊郷町▲0.3%（前年▲0.5%）

多賀町▲0.1%（前年▲0.5%）

【前年と同じ下落幅の市町】

甲良町▲1.1%（前年▲1.1%）

【下落幅が拡大した市町】

米原市▲1.4%（前年▲1.2%）

(2) 商業地

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+4.7%（前年+2.2%）、近江八幡市+2.4%（前年+1.4%）
草津市+7.4%（前年+3.8%）、守山市+5.1%（前年+3.2%）
栗東市+4.9%（前年+3.2%）、野洲市+3.6%（前年+2.6%）
東近江市+0.6%（前年+0.2%）、竜王町+1.0%（前年+0.6%）

【前年と同じ上昇幅の市町】

甲賀市+0.7%（前年+0.7%）

【下落から横ばいとなった市町】

甲良町0.0%（前年▲0.4%）

【前年に引き続き横ばいの市町】

多賀町0.0%（前年0.0%）

【上昇から横ばいとなった市町】

日野町0.0%（前年+0.2%）

【横ばいから下落となった市町】

愛荘町▲0.7%（前年0.0%）

【下落幅が縮小した市町】

湖南市▲0.3%（前年▲0.4%）、高島市▲1.7%（前年▲2.0%）
豊郷町▲0.4%（前年▲1.2%）

【前年と同じ下落幅の市町】

彦根市▲0.2%（前年▲0.2%）、長浜市▲0.8%（前年▲0.8%）
米原市▲0.8%（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		81,700	1.6	55	55	35	7	13	181,800	4.7	18	18	17	1	0
		79,700	0.7	55	55	34	7	14	173,300	2.2	18	18	17	0	1
彦 根 市		43,800	0.1	18	17	8	5	4	70,400	▲ 0.2	9	8	3	3	2
		43,700	0.0	18	18	6	8	4	73,500	▲ 0.2	9	9	1	6	2
長 浜 市		21,600	▲ 1.8	30	30	1	5	24	50,800	▲ 0.8	8	8	0	3	5
		21,900	▲ 1.9	30	30	1	3	26	51,000	▲ 0.8	8	8	0	3	5
近江八幡市		46,200	0.5	11	11	5	1	5	83,300	2.4	4	4	2	1	1
		45,600	0.2	11	11	5	0	6	80,800	1.4	4	4	2	1	1
草 津 市		104,100	3.4	16	16	15	1	0	230,900	7.4	8	8	8	0	0
		100,300	2.3	16	16	15	1	0	214,500	3.8	8	8	8	0	0
守 山 市		95,500	3.2	9	9	7	0	2	155,000	5.1	3	3	3	0	0
		91,800	2.1	9	9	7	0	2	146,700	3.2	3	3	3	0	0
栗 東 市		65,500	2.4	11	10	9	0	1	124,200	4.9	5	5	5	0	0
		63,100	1.5	11	11	8	2	1	118,200	3.2	5	5	5	0	0
甲 賀 市		21,000	▲ 0.4	18	18	6	2	10	57,500	0.7	6	6	3	2	1
		20,900	▲ 0.9	18	18	5	2	11	57,000	0.7	6	6	3	1	2
野 洲 市		73,000	1.9	8	8	6	1	1	97,900	3.6	4	4	4	0	0
		71,100	1.6	8	8	6	0	2	94,500	2.6	4	4	4	0	0
湖 南 市		36,600	▲ 0.7	9	9	0	2	7	49,700	▲ 0.3	3	2	1	0	1
		36,800	▲ 0.8	9	8	0	2	6	49,300	▲ 0.4	3	3	0	1	2
高 島 市		16,300	▲ 2.6	17	17	0	0	17	31,400	▲ 1.7	6	6	0	0	6
		16,700	▲ 2.7	17	17	0	0	17	32,000	▲ 2.0	6	5	0	0	5
東 近 江 市		25,500	▲ 0.7	23	23	5	2	16	52,900	0.6	8	8	4	1	3
		25,500	▲ 1.1	23	23	4	3	16	52,300	0.2	8	8	4	0	4
米 原 市		25,200	▲ 1.4	10	10	2	1	7	34,000	▲ 0.8	4	4	0	2	2
		25,400	▲ 1.2	10	10	2	1	7	34,200	▲ 0.8	4	4	0	2	2
蒲生郡	日野町	16,600	▲ 1.6	6	6	1	0	5	46,400	0.0	1	1	0	1	0
		16,600	▲ 1.8	6	6	1	0	5	46,400	0.2	1	1	1	0	0
	竜王町	27,500	▲ 0.5	2	2	0	1	1	31,300	1.0	1	1	1	0	0
		27,500	0.0	2	2	1	0	1	31,000	0.6	1	1	1	0	0
愛知郡	愛荘町	18,400	▲ 0.6	6	6	0	3	3	29,800	▲ 0.7	1	1	0	0	1
		18,500	▲ 0.7	6	6	0	2	4	30,000	0.0	1	1	0	1	0
犬上郡	豊郷町	16,700	▲ 0.3	3	3	0	2	1	24,400	▲ 0.4	1	1	0	0	1
		16,700	▲ 0.5	3	3	0	1	2	24,500	▲ 1.2	1	1	0	0	1
	甲良町	9,300	▲ 1.1	1	1	0	0	1	22,900	0.0	1	1	0	1	0
		9,400	▲ 1.1	1	1	0	0	1	22,900	▲ 0.4	1	1	0	0	1
	多賀町	18,800	▲ 0.1	3	3	0	2	1	30,200	0.0	1	1	0	1	0
		18,800	▲ 0.5	3	3	0	0	3	30,200	0.0	1	1	0	1	0
滋 賀 県 計		48,700	0.2	256	254	100	35	119	102,100	2.1	92	90	51	16	23
		47,800	▲ 0.2	256	255	95	32	128	98,500	1.0	92	91	49	16	26
市 計		51,500	0.3	235	233	99	27	107	107,100	2.3	86	84	50	13	21
		50,400	▲ 0.2	235	234	93	29	112	103,200	1.1	86	85	47	14	24
町 計		18,100	▲ 0.8	21	21	1	8	12	30,800	0.0	6	6	1	3	2
		18,200	▲ 0.9	21	21	2	3	16	30,800	▲ 0.1	6	6	2	2	2

※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		67,500	5.1	1	1	1	0	0	30,200	1.2	2	2	2	0	0
		64,200	1.1	1	1	1	0	0	29,800	1.1	2	1	1	0	0
彦 根 市		31,300	2.0	2	2	2	0	0	14,700	0.0	1	1	0	1	0
		30,800	1.7	2	2	2	0	0	14,700	0.0	1	1	0	1	0
長 浜 市		24,200	4.8	1	1	1	0	0	14,700	0.7	1	1	1	0	0
		23,100	5.0	1	1	1	0	0	14,600	0.0	1	1	0	1	0
近江八幡市		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
草 津 市		46,600	4.0	2	2	2	0	0	43,000	3.6	1	1	1	0	0
		44,800	4.2	2	2	2	0	0	41,500	—	1	—	—	—	—
守 山 市		63,000	4.1	1	1	1	0	0	34,000	3.0	1	1	1	0	0
		60,500	3.1	1	1	1	0	0	33,000	2.5	1	1	1	0	0
栗 東 市		50,000	5.3	1	1	1	0	0	31,000	—	1	—	—	—	—
		47,500	2.8	1	1	1	0	0	28,900	2.5	1	1	1	0	0
甲 賀 市		19,100	5.9	2	2	2	0	0	12,300	—	1	—	—	—	—
		17,900	6.6	2	2	2	0	0	12,100	1.7	1	1	1	0	0
野 洲 市		28,400	5.2	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
		27,000	5.1	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
湖 南 市		26,800	8.8	2	2	2	0	0	11,900	—	1	—	—	—	—
		24,600	8.4	2	2	2	0	0	12,400	0.0	1	1	0	1	0
高 島 市		7,000	0.0	1	1	0	1	0	8,500	▲ 2.0	1	1	0	0	1
		7,000	0.0	1	1	0	1	0	8,700	▲ 3.3	1	1	0	0	1
東 近 江 市		19,200	4.3	2	2	2	0	0	13,100	0.8	1	1	1	0	0
		18,400	3.9	2	2	2	0	0	13,000	0.0	1	1	0	1	0
米 原 市		20,700	1.4	2	2	1	0	1	—	—	—	—	—	—	—
		20,400	1.0	2	2	1	0	1	—	—	—	—	—	—	—
蒲生郡	日野町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	竜王町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
愛知郡	愛荘町	17,000	4.3	2	2	2	0	0	—	—	—	—	—	—	—
		16,300	3.5	2	2	2	0	0	—	—	—	—	—	—	—
犬上郡	豊郷町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	甲良町	15,600	4.0	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
		15,000	3.4	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
	多賀町	24,000	3.4	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
		23,200	3.1	1	1	1	0	0	—	—	—	—	—	—	—
滋 賀 県 計		29,100	4.2	22	22	20	1	1	22,100	1.1	11	8	6	1	1
		27,900	3.7	22	22	20	1	1	21,700	0.5	11	9	4	4	1
市 計		31,500	4.3	18	18	16	1	1	22,100	1.1	11	8	6	1	1
		30,200	3.8	18	18	16	1	1	21,700	0.5	11	9	4	4	1
町 計		18,400	4.0	4	4	4	0	0			—	—	0	0	0
		17,700	3.4	4	4	4	0	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		103,900	2.3	76	76	55	8	13
		100,300	1.0	76	75	53	7	15
彦 根 市		50,000	0.2	30	28	13	9	6
		50,800	0.1	30	30	9	15	6
長 浜 市		27,400	▲ 1.4	40	40	3	8	29
		27,500	▲ 1.4	40	40	2	7	31
近江八幡市		56,100	1.0	15	15	7	2	6
		55,000	0.5	15	15	7	1	7
草 津 市		135,100	4.6	27	27	26	1	0
		127,800	2.9	27	26	25	1	0
守 山 市		101,500	3.7	14	14	12	0	2
		97,100	2.5	14	14	12	0	2
栗 東 市		79,000	3.4	18	16	15	0	1
		75,600	2.1	18	18	15	2	1
甲 賀 市		28,700	0.3	27	26	11	4	11
		28,400	0.1	27	27	11	3	13
野 洲 市		77,200	2.7	13	13	11	1	1
		74,900	2.2	13	13	11	0	2
湖 南 市		36,200	0.8	15	13	3	2	8
		36,100	0.7	15	14	2	4	8
高 島 市		19,200	▲ 2.3	25	25	0	1	24
		19,700	▲ 2.5	25	24	0	1	23
東 近 江 市		31,200	▲ 0.1	34	34	12	3	19
		31,000	▲ 0.5	34	34	10	4	20
米 原 市		26,900	▲ 0.9	16	16	3	3	10
		26,900	▲ 0.8	16	16	3	3	10
蒲生郡	日野町	20,800	▲ 1.3	7	7	1	1	5
		20,900	▲ 1.5	7	7	2	0	5
	竜王町	28,700	0.0	3	3	1	1	1
		28,700	0.2	3	3	2	0	1
愛知郡	愛荘町	19,300	0.5	9	9	2	3	4
		19,300	0.3	9	9	2	3	4
犬上郡	豊郷町	18,600	▲ 0.3	4	4	0	2	2
		18,700	▲ 0.7	4	4	0	1	3
	甲良町	15,900	1.0	3	3	1	1	1
		15,800	0.6	3	3	1	0	2
	多賀町	22,100	0.6	5	5	1	3	1
		22,000	0.3	5	5	1	1	3
滋 賀 県 計		59,700	0.9	381	374	177	53	144
		58,100	0.3	381	377	168	53	156
市 計		63,200	1.0	350	343	171	42	130
		61,400	0.4	350	346	160	48	138
町 計		20,600	0.0	31	31	6	11	14
		20,600	▲ 0.2	31	31	8	5	18

※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22年連続で「大津(県)-34」となりました。J R 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2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6年連続で「草津(県) 5-8」となりました。J R 草津駅至近にあり、県内有数の繁华性を誇る地域です。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んでいます。上位10地点のうち、大津市の地点が5地点、草津市の地点が3地点、守山市と栗東市の地点が各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)-55」となりました。J R 大津駅勢圏徒歩圏内にあり、一般住宅のほか店舗も見られる既成住宅地ですが、大津駅勢圏である中心市街地は市内居住者のみならず京都市からの転入需要も高く、地価の上昇程度は強まっています。

その他の上位地点は、大津・南部地域のJ R 線主要駅徒歩圏界隈の利便性の良好な住宅地や中心市街地が中心で、上位10地点のうち、大津市が2地点、草津市が6地点、守山市と栗東市が各1地点となっています。取引価格の上昇基調が駅徒歩限界圏域や既成住宅地等にも波及している傾向が見られます。

商業地の上昇幅1位は「草津(県) 5-4」となりました。J R 草津駅から徒歩圏内の県道沿いの商業地で、交通量が多く需要が高い地点です。その他の上位地点は、大津・南部地域のJ R 線主要駅周辺の商業地域や繁华な路線商業地域の地点が中心で、上昇幅上位10地点のうち大津市が3地点、草津市が5地点、守山市と栗東市が各1地点となっています。高値取引の顕在化や、背後住宅地の地価上昇の影響が見られる地点もありました。

(3) 下落幅上位地点

住宅地、商業地とも湖北地域と高島地域の地点が多い結果となりました。

住宅地では、長浜市が4地点、高島市が3地点、米原市が2地点、日野町が1地点となっており、最寄り駅から遠い農家集落や郊外の既成住宅団地等が中心です。

また商業地では、高島市の地点が4地点、長浜市の地点が2地点、米原市が2地点、彦根市と東近江市が各1地点となっており、郊外の繁华性の低い既成商業地や、反対に郊外型店舗へ商業核がシフトした影響により衰退した駅前商業地等が中心です。

いずれも人口の減少や高齢化の進展、需給不均衡、商圈の縮小といった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	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	大津（県）－34	大津市	一里山3丁目字茶屋前1356番56	174,000	4.2	1	167,000	1.8
2	大津（県）－55	大津市	中央3丁目8番	170,000	8.3	3	157,000	3.3
3	大津（県）－24	大津市	石場字後田28番9	165,000	4.4	2	158,000	3.9
4	大津（県）－32	大津市	一里山1丁目字赤元2511番29	163,000	4.5	4	156,000	2.0
5	大津（県）－23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8	160,000	5.3	7	152,000	3.4
6	大津（県）－8	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	159,000	2.6	5	155,000	2.6
7	大津（県）－21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	158,000	2.6	6	154,000	2.0
8	大津（県）－7	大津市	大將軍3丁目字川原532番5	156,000	2.6	7	152,000	2.0
8	草津（県）－8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	156,000	4.7	10	149,000	2.8
8	草津（県）－11	草津市	西渋川1丁目字詰リ354番10外	156,000	5.4	11	148,000	4.2

（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（県）5－8	草津市	大路1丁目字西北ノ端726番1外	490,000	10.6	1	443,000	3.5
2	大津（県）5－5	大津市	梅林1丁目167番外	389,000	4.0	2	374,000	3.0
3	草津（県）5－6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	343,000	6.2	3	323,000	5.9
4	草津（県）5－1	草津市	西大路町字下ノ町783番4	305,000	3.4	4	295,000	3.1
5	大津（県）5－14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外	251,000	0.4	5	250,000	0.4
6	大津（県）5－17	大津市	打出浜33番3	240,000	5.3	6	228,000	2.7
7	大津（県）5－13	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	235,000	11.9	8	210,000	3.4
8	守山（県）5－1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	225,000	8.2	9	208,000	5.1
9	大津（県）5－11	大津市	におの浜4丁目1番37	220,000	4.3	7	211,000	1.0
10	栗東（県）5－3	栗東市	糺3丁目10番2外	211,000	5.0	10	201,000	4.1

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、その地域の中層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7年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津（県）－55	大津市	中央3丁目8番	8.3	170,000	13	3.3	157,000
2	草津（県）－11	草津市	西渋川1丁目字詰リ354番10外	5.4	156,000	1	4.2	148,000
3	大津（県）－23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8	5.3	160,000	11	3.4	152,000
4	草津（県）－4	草津市	東草津3丁目字中砂原153番5	5.0	105,000	17	3.1	100,000
5	草津（県）－7	草津市	東矢倉2丁目字中池580番19	4.8	154,000	9	3.5	147,000
5	草津（県）－10	草津市	木川町字五位366番66	4.8	99,000	14	3.3	94,500
7	草津（県）－8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	4.7	156,000	25	2.8	149,000
8	守山（県）－5	守山市	千代町字高田111番19	4.7	112,000	21	2.9	107,000
9	栗東（県）－4	栗東市	安養寺2丁目360番6	4.6	90,300	7	3.6	86,300
10	草津（県）－2	草津市	南笠東3丁目字唐堀1520番11	4.6	113,000	52	1.9	108,000

(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	草津(県)5-4	草津市	大路2丁目字五反田173番4外	13.2	180,000	3	4.6	159,000
2	大津(県)5-13	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	11.9	235,000	8	3.4	210,000
3	大津(県)5-9	大津市	中央2丁目818番	11.0	201,000	34	2.3	181,000
4	草津(県)5-8	草津市	大路1丁目字西北ノ端726番1外	10.6	490,000	6	3.5	443,000
5	草津(県)5-3	草津市	大路1丁目字中ノ町510番1	10.1	163,000	7	3.5	148,000
6	守山(県)5-1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	8.2	225,000	2	5.1	208,000
7	栗東(県)5-4	栗東市	小柿4丁目217番7	7.9	137,000	10	3.3	127,000
8	大津(県)5-8	大津市	中央4丁目1070番11外	6.7	208,000	12	3.2	195,000
9	草津(県)5-7	草津市	野路東6丁目字小野山2116番1	6.4	117,000	5	3.8	110,000
10	草津(県)5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	6.2	343,000	1	5.9	323,000

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7年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	米原(県)-4	米原市	坂口字井ノ下90番51	▲4.0	23,800	48	▲2.4	24,800
2	長浜(県)-21	長浜市	余呉町坂口字ミツヤ579番2外	▲3.8	8,010	8	▲3.7	8,330
3	長浜(県)-23	長浜市	余呉町川並字里ノ内512番	▲3.8	6,790	9	▲3.7	7,060
4	長浜(県)-27	長浜市	西浅井町大浦字東出758番	▲3.8	9,810	6	▲3.8	10,200
5	滋賀高島(県)-7	高島市	今津町日置前字西出3687番1外	▲3.8	10,100	10	▲3.7	10,500
6	長浜(県)-22	長浜市	余呉町池原字前畑1289番1外	▲3.8	4,580	3	▲3.8	4,760
7	滋賀高島(県)-2	高島市	武曽横山字浦道2218番1外	▲3.7	10,300	11	▲3.6	10,700
7	米原(県)-6	米原市	春照字堂畑1847番39	▲3.7	20,600	34	▲2.7	21,400
9	滋賀高島(県)-16	高島市	新旭町藁園字静里1619番	▲3.6	13,300	14	▲3.5	13,800
10	滋賀日野(県)-3	日野町	大字西大路字殿町1447番	▲3.5	13,600	15	▲3.4	14,100

(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	長浜(県)5-7	長浜市	余呉町中之郷字高田1545番2	▲3.8	9,160	1	▲3.8	9,520
2	東近江(県)5-6	東近江市	妹町字新林587番19	▲3.0	16,300	3	▲2.9	16,800
3	滋賀高島(県)5-3	高島市	今津町名小路1丁目1番14	▲2.8	31,600	2	▲3.6	32,500
4	滋賀高島(県)5-5	高島市	安曇川町末広1丁目2番	▲2.1	37,300	4	▲2.1	38,100
5	滋賀高島(県)5-1	高島市	今津町中沼1丁目1番1	▲2.1	37,400	5	▲2.1	38,200
6	米原(県)5-4	米原市	醒井字六反田560番外	▲2.0	19,600	6	▲2.0	20,000
7	彦根(県)5-1	彦根市	佐和町24番	▲2.0	73,700	8	▲1.4	75,200
8	滋賀高島(県)5-6	高島市	今津町今津字条ノ口452番5	▲1.9	26,500	7	▲1.8	27,000
9	長浜(県)5-6	長浜市	高月町高月字里ノ内297番1	▲1.3	22,800	9	▲1.3	23,100
10	米原(県)5-2	米原市	長岡字正常1198番10外	▲1.2	24,900	12	▲1.2	25,200

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表のとおりです。

近畿府県では、住宅地については、京都府、大阪府、兵庫県が前年と同様に上昇となり、上昇幅が拡大しました。滋賀県は下落から上昇に転じました。奈良県、和歌山県は前年と同様に下落となり下落幅は前年と同率でした。

商業地については、和歌山県を除くすべての府県が前と同様に上昇となり、上昇幅は京都府が前年と同率、その他府県は上昇幅が拡大しました。和歌山県は前年と同様に下落となりましたが、下落幅は縮小しました。

圏域別では、三大都市圏ではすべての圏域で住宅地、商業地とも上昇となりました。住宅地の上昇幅は名古屋圏が縮小し、東京圏、大阪圏は拡大しました。商業地の上昇幅はすべての圏域で拡大しました。

地方圏計では住宅地、商業地とも前年と同様に上昇となり、住宅地の上昇幅は前年と同率、商業地の上昇幅は拡大しました。

全国計では、住宅地、商業地とも上昇し、上昇幅は拡大しました。

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）

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	▲0.4	▲0.2	0.2
京都府	▲0.6	▲0.2	0.5	1.1	1.2
大阪府	▲0.2	0.4	1.3	2.0	2.7
兵庫県	▲0.8	▲0.1	0.6	1.2	1.5
奈良県	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.7	▲0.7
和歌山県	▲1.4	▲1.1	▲0.8	▲0.6	▲0.6
東京圏	0.1	1.2	2.6	3.6	3.9
大阪圏	▲0.3	0.4	1.1	1.7	2.2
名古屋圏	0.3	1.6	2.2	2.5	1.7
三大都市圏計	0.0	1.0	2.2	3.0	3.2
地方圏計	▲0.7	▲0.2	0.1	0.1	0.1
全国計	▲0.5	0.1	0.7	0.9	1.0

（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	▲0.5	0.0	0.6	1.0	2.1
京都府	▲0.6	1.4	3.0	5.7	5.7
大阪府	▲0.9	1.6	4.3	7.3	7.9
兵庫県	▲0.6	0.4	1.7	2.8	3.4
奈良県	▲1.1	0.0	0.9	1.2	1.3
和歌山県	▲1.2	▲0.9	▲0.5	▲0.2	▲0.1
東京圏	0.1	2.0	4.3	7.0	8.7
大阪圏	▲0.6	1.5	3.6	6.0	6.4
名古屋圏	1.0	2.3	3.4	3.8	2.8
三大都市圏計	0.1	1.9	4.0	6.2	7.2
地方圏計	▲0.7	▲0.1	0.5	0.9	1.0
全国計	▲0.5	0.5	1.5	2.4	2.8

■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年地価調査（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7月1日
3. 基準地設定数 384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8地点

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
大津市		55	18	1	2	1 (1)	77 (1)
彦根市		18 (1)	9 (1)	2	1		30 (2)
長浜市		30	8	1	1	1	41
近江八幡市		11	4				15
草津市		16	8	2	1		27
守山市		9	3	1	1		14
栗東市		11 (1)	5	1	1 (1)		18 (2)
甲賀市		18	6	2	1 (1)	1	28 (1)
野洲市		8	4	1			13
湖南市		9	3 (1)	2	1 (1)		15 (2)
高島市		17	6	1	1		25
東近江市		23	8	2	1		34
米原市		10	4	2			16
蒲生郡	日野町	6	1				7
	竜王町	2	1				3
愛知郡	愛荘町	6	1	2			9
犬上郡	豊郷町	3	1				4
	甲良町	1	1	1			3
	多賀町	3	1	1			5
滋賀県計		256 (2)	92 (2)	22	11 (3)	3 (1)	384 (8)
市計		235 (2)	86 (2)	18	11 (3)	3 (1)	353 (8)
町計		21	6	4			31

※（）内は新規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	- 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	- 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 上記以外に、地価公示とほぼ同様の役割を果たす	- 相続税、贈与税および地価税の課税のため 地価公示価格水準の8割程度を目途 - 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	- 固定資産税の課税のため 地価公示価格水準の7割程度を目途 - 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：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年滋賀県地価調査基準地変更地点一覧表

* 選定替えになった基準地

彦根（県）－ 1
彦根（県） 5－ 8
栗東（県）－ 1 0
栗東（県） 3－ 1
甲賀（県） 3－ 1
湖南（県） 3－ 1
湖南（県） 5－ 3
滋賀（林）－ 2

* 新設、廃止、番号が変更になった基準地

なし