

令和 8 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 234 地点、商業地 88 地点、工業地 18 地点（うち、選定替 1 地点、隔年調査による本年復活地点 6 地点、隔年調査による本年休止地点 6 地点※1）

廃止地点なし※2、新規地点なし。

変更地点の詳細については 18 頁「令和 8 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+1.7%（前年+1.0%）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、新型コロナウイルス感染症の収束と、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、8 年と継続して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ます。一方、郊外の既成住宅地域や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+0.9%（前年+0.4%）と昨年に引き続き上昇し、上昇幅は拡大しました。

商業地は+2.8%（前年+1.7%）と 4 年連続で上昇となり、上昇幅は拡大しました。

工業地は+6.8%（前年+5.1%）と 12 年連続で上昇となり、上昇幅は拡大しました。

(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、大津地域、南部地域、甲賀地域、東近江地域、湖東地域にある10市2町が上昇となりました。特に南部地域の草津市、守山市、栗東市が大きな上昇幅を示しています。

下落エリアは湖北地域、湖東地域、高島地域にある3市3町となりました。また湖東地域にある1町が横ばいとなりました。

（詳細については9～12頁参照）

（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+0.9%（前年+0.4%）で、前年に引き続き上昇しました。また、前年からの継続地点228地点のうち、上昇地点数は112地点（前年107地点）、横ばい地点数が30地点（前年16地点）、下落地点数が86地点（前年107地点）となり、前年に比し上昇地点、横ばい地点数が増加し、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しました。また甲賀市が横ばいから上昇に、湖南市が下落から上昇に転じ、彦根市と多賀町が下落から横ばいに転じました。その他の9市町は前年に引き続き下落となっています。（※9頁参照）

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や上昇幅拡大地点が増えており、またJR湖西線沿線でも上昇地点が増加しています。

一方、人口が減少している地域や利便性の低い地域では下落基調が続いていますが、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。

郊外の住宅団地の中には、利便性の高い駅徒歩圏内や市街地中心部の価格上昇による郊外への需要拡大に伴い、上昇傾向にある地点がみられます。

(2) 商業地

平均変動率は+2.8%（前年+1.7%）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87地点のうち、上昇地点数は62地点（前年53地点）、横ばい地点数が13地点（前年19地点）、下落地点数が12地点（前年14地点）となり、前年に比し上昇地点数が増加し、横ばい・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、9市（大津市、彦根市、近江八幡市、草津市、守山市、栗東市、甲賀市、野洲市、東近江市）が前年に引き続き上昇、湖南市が横ばいから上昇に転じました。愛荘町、豊郷町、多賀町は前年に引き続き横ばいで、その他の4市町については前年に引き続き下落となりました。（※10頁参照）

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、分譲マンションが集積す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+6.8%（前年+5.1%）と12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。

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～城陽の開通を見越した事業所の立地が進みつつあるほか、工業団地の造成や新設予定、マルチテナント型物流施設の進出や優良企業の大規模研究施設の建設等、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	55,500	0.9	234	228	112	30	86
	54,600	0.4	235	230	107	16	107
商 業 地	117,000	2.8	88	87	62	13	12
	112,200	1.7	87	86	53	19	14
工 業 地	34,000	6.8	18	18	18	0	0
	31,700	5.1	18	18	18	0	0
全 用 途	70,300	1.7	340	333	192	43	98
	68,100	1.0	340	334	178	35	121

※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	1.5	1.4	2.9
商業地	2.9	1.7	4.6

※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7年1月1日から令和7年7月1日まで、「後半」は令和7年7月1日から令和8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(%)									
	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	—	—	—

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
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	—	—	—
8	55,500	0.9	2.1	117,000	2.8	4.3	34,000	6.8	4.9	—	—	—

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

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
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
8	—	—	—	—	—	—	70,300	1.7	2.8

3 市町別平均価格および平均変動率

各市町の住宅地と商業地について、前年の変動率と比較した結果は以下のとおりです。

(1) 住宅地

【上昇幅が拡大した市町】

大津市+1.9%（前年+1.1%）、近江八幡市+0.9%（前年+0.6%）

草津市+4.4%（前年+3.1%）、守山市+2.8%（前年+2.5%）

栗東市+3.4%（前年+2.8%）、野洲市+1.9%（前年+1.5%）

【横ばいから上昇となった市町】

甲賀市+0.3%（前年0.0%）

【下落から上昇に転じた市町】

湖南市+0.2%（前年▲0.7%）

【下落から横ばいとなった市町】

彦根市0.0%（前年▲0.4%）、多賀町0.0%（前年▲0.4%）

【下落幅が縮小した市町】

高島市▲1.6%（前年▲1.7%）、東近江市▲0.1%（前年▲0.2%）

米原市▲0.4%（前年▲0.5%）、日野町▲1.0%（前年▲1.5%）

竜王町▲0.8%（前年▲1.0%）、甲良町▲1.8%（前年▲2.2%）

【前年と同じ下落幅の市町】

長浜市▲1.1%（前年▲1.1%）、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+5.0%（前年+3.1%）、彦根市+0.7%（前年+0.2%）
近江八幡市+5.5%（前年+4.5%）、草津市+6.8%（前年+4.1%）
守山市+4.8%（前年+4.0%）、栗東市+4.0%（前年+3.1%）
甲賀市+1.8%（前年+0.9%）、野洲市+4.2%（前年+3.4%）
東近江市+0.7%（前年+0.6%）

【横ばいから上昇となった市町】

湖南市+0.8%（前年0.0%）

【前年に引き続き横ばいの市町】

愛荘町0.0%（前年0.0%）、豊郷町0.0%（前年0.0%）
多賀町0.0%（前年0.0%）

【下落幅が縮小した市町】

高島市▲1.2%（前年▲1.7%）、米原市▲0.5%（前年▲0.7%）
日野町▲1.5%（前年▲1.9%）

【前年と同じ下落幅の市町】

長浜市▲0.6%（前年▲0.6%）

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。

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	82,300	1.9	58	56	39	3	14	179,500	5.0	22	22	22	0	0
	78,800	1.1	58	56	36	1	19	170,600	3.1	22	22	22	0	0
彦根市	40,200	0.0	18	18	7	5	6	81,100	0.7	10	9	7	1	1
	40,900	▲ 0.4	19	18	6	1	11	81,100	0.2	9	9	4	4	1
長浜市	27,500	▲ 1.1	19	19	1	6	12	56,900	▲ 0.6	9	9	0	5	4
	27,600	▲ 1.1	19	19	1	5	13	57,100	▲ 0.6	9	9	0	4	5
近江八幡市	52,900	0.9	11	11	5	3	3	159,500	5.5	2	2	2	0	0
	52,000	0.6	11	10	4	0	6	151,000	4.5	2	2	2	0	0
草津市	139,600	4.4	14	13	13	0	0	241,200	6.8	9	9	9	0	0
	136,500	3.1	14	13	13	0	0	222,800	4.1	9	8	8	0	0
守山市	95,700	2.8	8	8	7	0	1	133,800	4.8	6	6	6	0	0
	93,500	2.5	9	9	8	0	1	126,500	4.0	6	6	6	0	0
栗東市	90,900	3.4	10	10	9	0	1	99,700	4.0	4	4	4	0	0
	87,400	2.8	10	10	9	0	1	95,600	3.1	4	4	4	0	0
甲賀市	22,100	0.3	18	17	8	2	7	53,600	1.8	4	4	3	0	1
	21,800	0.0	18	18	8	1	9	52,500	0.9	4	4	2	1	1
野洲市	61,600	1.9	9	9	6	1	2	129,000	4.2	2	2	2	0	0
	59,700	1.5	9	9	6	1	2	123,400	3.4	2	2	2	0	0
湖南市	37,100	0.2	11	11	3	2	6	53,700	0.8	3	3	2	1	0
	36,900	▲ 0.7	11	11	3	0	8	53,300	0.0	3	3	0	3	0
高島市	15,600	▲ 1.6	9	9	0	0	9	31,600	▲ 1.2	3	3	0	0	3
	15,800	▲ 1.7	9	9	0	0	9	32,000	▲ 1.7	3	3	0	0	3
東近江市	32,100	▲ 0.1	20	19	8	2	9	66,400	0.7	6	6	4	2	0
	33,900	▲ 0.2	20	20	8	2	10	65,900	0.6	6	6	2	3	1
米原市	28,400	▲ 0.4	11	11	5	1	5	22,200	▲ 0.5	3	3	1	0	2
	28,300	▲ 0.5	11	11	4	2	5	22,200	▲ 0.7	3	3	1	0	2
蒲生郡 日野町	14,500	▲ 1.0	5	4	1	0	3	25,800	▲ 1.5	1	1	0	0	1
	16,000	▲ 1.5	4	4	1	0	3	26,200	▲ 1.9	1	1	0	0	1
蒲生郡 竜王町	18,500	▲ 0.8	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	
	18,700	▲ 1.0	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	12,000	▲ 0.8	2	2	0	0	2	23,500	0.0	1	1	0	1	0
	12,100	▲ 0.8	2	2	0	0	2	23,500	0.0	1	1	0	1	0
	10,000	▲ 1.8	3	3	0	0	3	—	—	—	—	—	—	
	10,200	▲ 2.2	3	3	0	0	3	—	—	—	—	—	—	
	14,600	0.0	3	3	0	3	0	30,200	0.0	1	1	0	1	0
	14,600	▲ 0.4	3	3	0	1	2	30,200	0.0	1	1	0	1	0
滋賀県計	55,500	0.9	234	228	112	30	86	117,000	2.8	88	87	62	13	12
	54,600	0.4	235	230	107	16	107	112,200	1.7	87	86	53	19	14
市計	58,700	1.0	216	211	111	25	75	122,400	3.0	83	82	62	9	11
	57,500	0.5	218	213	106	13	94	117,300	1.9	82	81	53	15	13
町計	16,500	▲ 0.8	18	17	1	5	11	28,100	▲ 0.3	5	5	0	4	1
	17,000	▲ 1.1	17	17	1	3	13	28,100	▲ 0.4	5	5	0	4	1

※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	51,500	12.8	2	2	2	0	0	107,600	3.1	82	80	63	3	14	
	46,100	8.9	2	2	2	0	0	102,600	1.8	82	80	60	1	19	
彦根市	30,900	3.8	3	3	3	0	0	52,500	0.6	31	30	17	6	7	
	29,800	2.7	3	3	3	0	0	51,500	0.1	31	30	13	5	12	
長浜市	16,400	3.1	1	1	1	0	0	36,200	▲ 0.8	29	29	2	11	16	
	15,900	1.3	1	1	1	0	0	36,400	▲ 0.9	29	29	2	9	18	
近江八幡市	24,200	6.6	1	1	1	0	0	66,000	2.0	14	14	8	3	3	
	22,700	4.6	1	1	1	0	0	64,000	1.5	14	13	7	0	6	
草津市	65,500	4.8	1	1	1	0	0	174,600	5.4	24	23	23	0	0	
	62,500	2.1	1	1	1	0	0	165,800	3.4	24	22	22	0	0	
守山市	44,500	8.5	1	1	1	0	0	107,500	4.0	15	15	14	0	1	
	41,000	7.9	1	1	1	0	0	102,600	3.4	16	16	15	0	1	
栗東市	52,900	9.8	1	1	1	0	0	90,700	4.0	15	15	14	0	1	
	48,200	9.5	1	1	1	0	0	87,000	3.3	15	15	14	0	1	
甲賀市	20,900	4.5	1	1	1	0	0	27,500	0.8	23	22	12	2	8	
	20,000	4.2	1	1	1	0	0	27,100	0.3	23	23	11	2	10	
野洲市	30,000	7.5	1	1	1	0	0	70,200	2.8	12	12	9	1	2	
	27,900	5.3	1	1	1	0	0	67,700	2.1	12	12	9	1	2	
湖南市	32,200	9.8	2	2	2	0	0	39,600	1.5	16	16	7	3	6	
	29,400	8.0	2	2	2	0	0	39,100	0.5	16	16	5	3	8	
高島市	—	—	—	—	—	—	—	19,600	▲ 1.5	12	12	0	0	12	
	—	—	—	—	—	—	—	19,900	▲ 1.7	12	12	0	0	12	
東近江市	25,800	3.6	2	2	2	0	0	39,000	0.4	28	27	14	4	9	
	24,900	3.6	2	2	2	0	0	40,100	0.3	28	28	12	5	11	
米原市	—	—	—	—	—	—	—	27,100	▲ 0.4	14	14	6	1	7	
	—	—	—	—	—	—	—	27,000	▲ 0.6	14	14	5	2	7	
蒲生郡	日野町	16,600	6.4	1	1	1	0	0	16,400	0.2	7	6	2	0	4
		15,600	4.0	1	1	1	0	0	17,600	▲ 0.7	6	6	2	0	4
	竜王町	29,000	7.0	1	1	1	0	0	22,000	1.8	3	3	1	0	2
		27,100	4.2	1	1	1	0	0	21,500	0.8	3	3	1	0	2
愛知郡	愛荘町	—	—	—	—	—	—	30,100	▲ 0.2	5	5	0	4	1	
		—	—	—	—	—	—	30,100	▲ 0.2	5	5	0	4	1	
犬上郡	豊郷町	—	—	—	—	—	—	15,800	▲ 0.5	3	3	0	1	2	
		—	—	—	—	—	—	15,900	▲ 0.5	3	3	0	1	2	
	甲良町	—	—	—	—	—	—	10,000	▲ 1.8	3	3	0	0	3	
		—	—	—	—	—	—	10,200	▲ 2.2	3	3	0	0	3	
	多賀町	—	—	—	—	—	—	18,500	0.0	4	4	0	4	0	
		—	—	—	—	—	—	18,500	▲ 0.3	4	4	0	2	2	
滋賀県計	34,000	6.8	18	18	18	0	0	70,300	1.7	340	333	192	43	98	
	31,700	5.1	18	18	18	0	0	68,100	1.0	340	334	178	35	121	
市計	35,400	6.8	16	16	16	0	0	74,300	1.8	315	309	189	34	86	
	33,000	5.2	16	16	16	0	0	71,800	1.1	316	310	175	28	107	
町計	22,800	6.7	2	2	2	0	0	19,300	▲ 0.1	25	24	3	9	12	
	21,400	4.1	2	2	2	0	0	19,700	▲ 0.5	24	24	3	7	14	

※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14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、7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や高層マンション等土地の高度利用が進んでいます。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「草津-7」、2位は「大津-45」となりました。「草津-7」はJR南草津駅前の区画整理地にあるマンション地点、「大津-45」はJR大津駅徒歩圏内の既成住宅地の地点で、いずれもJR主要駅徒歩圏の高い利便性による好調な需要を背景に取引価格が上昇しています。

上位10地点の内訳は大津市6地点、草津市が3地点、栗東市と守山市が各1地点となっています。

商業地の上昇幅1位は、「大津5-2」で大津駅前通り沿いの事務所地点で、大津駅周辺の好調な需要と取引価格の上昇に起因しています。2位は価格上位トップの「草津5-1」となりました。

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5地点、草津市が4地点、守山市が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、東近江市が2地点のほかは長浜市、甲賀市、高島市、米原市、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、長浜市と高島市が各3地点、米原市が2地点、甲賀市と日野町が各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など建築規制が厳しい地域や人口減少が進行している地域、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域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8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	369,000	9.5	1	337,000	3.7
2	大津 - 48	大津市	京町1丁目408番	273,000	5.0	2	260,000	2.8
3	草津 - 1	草津市	野村1丁目字上羽高10番13	217,000	4.8	3	207,000	4.5
4	大津 - 14	大津市	梅林1丁目字月見坂910番19	200,000	8.1	4	185,000	5.7
5	草津 - 15	草津市	南草津プリムタウン1丁目11番8外	175,000	0.6	5	174,000	1.2
6	大津 - 45	大津市	京町2丁目407番	173,000	8.1	6	160,000	3.2
7	大津 - 41	大津市	石場字後田28番9	169,000	5.6	6	160,000	3.9
8	大津 - 16	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	162,000	3.2	8	157,000	2.6
8	草津 - 9	草津市	平井1丁目字十町田18番5	162,000	5.2	9	154,000	4.8
10	栗東 - 5	栗東市	縷6丁目342番30	153,000	4.1	10	147,000	3.5

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	令和8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	510,000	11.8	1	456,000	4.6
2	草津5 - 4	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外	441,000	10.0	2	401,000	5.8
3	草津5 - 5	草津市	西大路町字宿屋755番1	420,000	8.0	3	389,000	—
4	大津5 - 6	大津市	梅林1丁目167番外	394,000	4.5	4	377,000	3.0
5	大津5 - 7	大津市	大萱1丁目3460番外	289,000	3.6	5	279,000	3.3
5	大津5 - 11	大津市	におの浜2丁目1番36	289,000	3.6	5	279,000	3.3
7	大津5 - 14	大津市	栗津町184番3外	285,000	4.0	7	274,000	3.4
8	大津5 - 18	大津市	馬場2丁目字西柳川252番8	276,000	3.0	8	268,000	1.5
9	大津5 - 2	大津市	中央3丁目310番1外	270,000	13.9	9	237,000	4.4
10	大津5 - 9	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	238,000	9.7	10	217,000	3.8

第6表 地点別変動率順位（上昇幅上位10地点）

※変動率は小数点1位以下四捨五入のため、表記上は同率でも順位が異なる場合がある。

（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8年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/ ㎡)
1	草津 - 7	草津市	南草津1丁目3番3外	9.5	369,000	17	3.7	337,000
2	大津 - 45	大津市	京町2丁目407番	8.1	173,000	29	3.2	160,000
3	大津 - 14	大津市	梅林1丁目字月見坂910番19	8.1	200,000	1	5.7	185,000
4	大津 - 15	大津市	大門通228番	6.7	128,000	—	—	120,000
5	草津 - 10	草津市	草津4丁目字宮町861番	6.3	101,000	39	2.9	95,000
6	大津 - 49	大津市	一里山7丁目字石拾2105番54	5.9	126,000	21	3.5	119,000
7	大津 - 31	大津市	青山7丁目11番4	5.8	109,000	2	5.1	103,000
8	大津 - 41	大津市	石場字後田28番9	5.6	169,000	11	3.9	160,000
9	栗東 - 1	栗東市	小柿10丁目787番19	5.6	113,000	12	3.9	107,000
10	草津 - 3	草津市	西草津2丁目字南ソブ田1630番51	5.4	118,000	15	3.7	112,000
10	守山 - 1	守山市	水保町字北川1144番4	5.4	59,000	15	3.7	56,000

（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8年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/ ㎡)
1	大津5 - 2	大津市	中央3丁目310番1外	13.9	270,000	8	4.4	237,000
2	草津5 - 1	草津市	大路1丁目字西北ノ端726番1外	11.8	510,000	6	4.6	456,000
3	大津5 - 3	大津市	松山町字一丁田1121番1外	11.1	150,000	4	5.5	135,000
4	草津5 - 4	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外	10.0	441,000	3	5.8	401,000
5	大津5 - 9	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	9.7	238,000	17	3.8	217,000
6	大津5 - 8	大津市	湖城が丘字石神649番	9.5	127,000	20	3.6	116,000
7	守山5 - 4	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	9.3	235,000	1	7.5	215,000
8	草津5 - 5	草津市	西大路町字宿屋755番1	8.0	420,000	—	—	389,000
9	草津5 - 7	草津市	野路町字片原688番2	7.2	179,000	9	4.4	167,000
10	大津5 - 16	大津市	瀬田2丁目字市ノ辺874番	6.9	109,000	21	3.6	102,000

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8年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/ ㎡)
1	甲 賀 - 16	甲 賀 市	甲賀町高嶺字天岡960番2外	▲ 5.0	6,520	2	▲ 4.1	6,860
2	大 津 - 53	大 津 市	千町3丁目字坂口577番1	▲ 3.5	21,900	10	▲ 2.6	22,700
3	大 津 - 54	大 津 市	関津5丁目字馬場崎933番1外	▲ 3.2	21,400	53	▲ 1.3	22,100
4	東 近 江 - 20	東 近 江 市	上平木町字南出1428番	▲ 2.8	13,900	7	▲ 2.7	14,300
5	長 浜 - 16	長 浜 市	七条町字郷堀967番1	▲ 2.6	18,500	11	▲ 2.6	19,000
6	大 津 - 51	大 津 市	千野1丁目字内畑1153番1外	▲ 2.6	18,800	12	▲ 2.5	19,300
7	東 近 江 - 13	東 近 江 市	勝堂町字里西1065番1	▲ 2.6	11,300	13	▲ 2.5	11,600
8	米 原 - 7	米 原 市	村木字南川1196番外	▲ 2.6	9,500	14	▲ 2.5	9,750
9	滋賀高島 - 1	高 島 市	新旭町深溝字丸沢1432番	▲ 2.4	12,400	21	▲ 2.3	12,700
10	甲 良 - 3	甲 良 町	大字尼子字鎮堂1250番	▲ 2.3	12,500	22	▲ 2.3	12,800

（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8年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/ ㎡)
1	長 浜 5 - 6	長 浜 市	大寺町字細田1045番2外	▲ 2.1	22,800	2	▲ 2.1	23,300
2	長 浜 5 - 4	長 浜 市	木之本町木之本字横田1559番	▲ 1.7	29,800	5	▲ 1.6	30,300
3	米 原 5 - 3	米 原 市	春照字森ノ上559番1外	▲ 1.5	12,800	6	▲ 1.5	13,000
4	滋賀日野 5 - 1	日 野 町	大字内池字播原905番2外	▲ 1.5	25,800	3	▲ 1.9	26,200
5	滋賀高島 5 - 3	高 島 市	今津町住吉1丁目5番17	▲ 1.4	34,000	1	▲ 2.5	34,500
6	長 浜 5 - 8	長 浜 市	高月町高月字馬所目1172番1	▲ 1.3	30,700	8	▲ 1.3	31,100
7	滋賀高島 5 - 1	高 島 市	勝野字郭内1748番17外	▲ 1.2	32,100	9	▲ 1.2	32,500
8	米 原 5 - 1	米 原 市	柏原字宿村857番外	▲ 1.2	16,800	4	▲ 1.7	17,000
9	滋賀高島 5 - 2	高 島 市	安曇川町西万木字浄願坊263番1	▲ 1.0	28,800	7	▲ 1.4	29,100
10	甲 賀 5 - 3	甲 賀 市	信楽町長野字三代出459番9	▲ 1.0	30,100	11	▲ 0.7	30,400

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、滋賀県、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。奈良県、和歌山県は前年に続いて下落となり、奈良県は前年より下落幅が縮小、和歌山県は前年と同程度の下落幅となりました。

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、地方圏がわずかに上昇幅縮小となったほかは、上昇幅が前年と同程度～拡大となりました。

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、上昇幅は前年と同程度～拡大となりました。

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、上層幅は名古屋圏が前年より縮小となったほかは、前年と同程度～拡大となりました。

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4 (2022)	令5 (2023)	令6 (2024)	令7 (2025)	令8 (2026)
滋賀県	▲0.9	▲0.6	▲0.1	0.4	0.9
京都府	0.1	0.7	1.6	2.0	2.3
大阪府	0.1	0.7	1.6	2.3	2.8
兵庫県	▲0.1	0.7	1.4	1.9	2.2
奈良県	▲0.7	▲0.4	▲0.3	▲0.2	▲0.1
和歌山県	▲1.3	▲1.2	▲0.7	▲0.6	▲0.6
東京圏	0.6	2.1	3.4	4.2	4.5
大阪圏	0.1	0.7	1.5	2.1	2.5
名古屋圏	1.0	2.3	2.8	2.3	1.9
三大都市圏計	0.5	1.7	2.8	3.3	3.5
地方圏計	0.5	1.2	1.2	1.0	0.9
全国計	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1

（商業地）

府県・圏域名	令4 (2022)	令5 (2023)	令6 (2024)	令7 (2025)	令8 (2026)
滋賀県	0.0	0.7	1.3	1.7	2.8
京都府	0.5	2.5	5.1	7.9	7.9
大阪府	▲0.2	2.5	6.0	7.6	8.5
兵庫県	0.0	1.3	2.7	3.5	4.0
奈良県	▲0.8	0.2	0.6	0.9	1.0
和歌山県	▲1.2	▲1.0	▲0.5	▲0.2	▲0.1
東京圏	0.7	3.0	5.6	8.2	9.3
大阪圏	0.0	2.3	5.1	6.7	7.3
名古屋圏	1.7	3.4	4.3	3.8	3.3
三大都市圏計	0.7	2.9	5.2	7.1	7.8
地方圏計	0.2	1.0	1.5	1.6	1.6
全国計	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3

※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8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8年1月1日現在 |
| 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1地点、隔年調査本年復活6地点、隔年調査本年休止6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	合計
大津市		58 (2)	22	2	82 (2)
彦根市		18	10 (1)	3	31 (1)
長浜市		19	9	1	29
近江八幡市		11	2	1	14
草津市		14 (1)	9	1	24 (1)
守山市		8	6	1	15
栗東市		10	4	1	15
甲賀市		18 (1)	4	1	23 (1)
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 (1)	6	2	28 (1)
米原市		11	3		14
蒲生郡	日野町	5 (1)	1	1	7 (1)
	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		234 (6)	88 (1)	18	340 (7)

※（）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

参考

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"> ・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：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8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	-	25
----	---	----

* 隔年調査のため本年復活になった標準地

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

* 隔年調査のため本年休止になった標準地

大津	-	33
彦根	-	16
草津	-	12
守山	-	8
甲賀	-	17
東近江	-	1

* 新設された標準地

なし

* 廃止された標準地

なし

* 番号が変更になった標準地

なし