

# 平成26年地価調査における 滋賀県の地価の概要について

■ 地価調査制度の概要	1
■ 平成26年滋賀県地価調査の実施概要	2
第1表 市町別・用途別基準地設定数	
■ 平成26年滋賀県地価調査の結果概要	3
1 平成26年調査結果の特徴	3
2 用途別平均価格および平均変動率	4
第2表 用途別平均価格および平均変動率	
第3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4-1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4-2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5-1表 市町別平均価格および平均変動率(住宅地・商業地)	
第5-2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5-3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	12
第6表 地点別価格順位(上位10地点)	
第7表 地点別変動率順位(上昇率上位10地点)	
第8表 地点別変動率順位(下落率上位10地点)	
5 近畿地方の府県別・圏域別の平均変動率	14
第9表 近畿地方の府県別・圏域別平均変動率(住宅地・商業地)	

## 地価調査制度の概要

### 1 地価調査制度

地価調査とは、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)による土地取引の価格規制に関する措置を適正かつ円滑に実施するために都道府県が行っているものです。

都道府県は、都市計画区域内に限定せずに基準地を設定し、毎年7月1日時点の正常な価格を判定し、結果を公表しています。価格は、建物が建っている状況を考慮外とした更地としての評価をしています。

地価調査は、実質的に地価公示制度(下表参照)の補完的役割を果たすとともに、公示価格と一体となって地価のネットワークを形成し、広く土地取引価格の指標として、適正な地価の形成に寄与しているものです。

国土交通省・土地総合情報ライブラリー (<http://tochi.mlit.go.jp/>) では、地価公示および都道府県地価調査に関する全国の情報(所在地番・価格等)を見ることができます。

### 2 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 23,363地点(標準地)	毎年7月1日 21,740地点(基準地)	毎年1月1日 約410,000地点	1月1日(3年毎) 約450,000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：329地点 うち林地：なし	県内13市6町 基準地：381地点 うち林地：3地点	県内全域	県内全域 約5,800地点

## 平成26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   | 平成26年7月1日現在                |
| 3 基準地設定数 | 381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 | 6地点                        |

第1表 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	44 (1)	10			54 (1)	19				19	1				1	2	76 (1)	
彦根市	16	2			18	9				9	2				2	1 (1)	30 (1)	
長浜市	8	3	12	7 (1)	30 (1)	5		2	1	8	1				1	1	41 (1)	
近江八幡市	8	3			11	4				4							15	
草津市	13	2			15	7				7	2				2	1	25	
守山市	7	2			9	3				3	1				1	1	14	
栗東市	9	2			11	5 (2)				5 (2)	1				1	1	18 (2)	
甲賀市	8	5	5		18	5		1		6	1		1		2	1	28	
野洲市	6	2			8	4 (1)				4 (1)	1				1		13 (1)	
湖南市	7	2			9	3				3	2				2	1	15	
高島市			15	2	17			6		6						1	24	
東近江市	10	5	5	3	23	7		1		8	1		1		2	1	34	
米原市	3	2	5		10	2		2		4	1		1		2		16	
蒲生郡	日野町	3	3		6	1				1							7	
	竜王町		3		3												1	4
愛知郡	愛荘町			6	6			1		1			2		2		9	
犬上郡	豊郷町			3	3			1		1							4	
	甲良町			2	2			1		1							3	
	多賀町	2	1		3	1				1	1				1		5	
滋賀県計	144 (1)	47	53	12 (1)	256 (2)	75 (3)		15	1	91 (3)	15		5		20	11 (1)	381 (6)	
市計	139 (1)	40	42	12 (1)	233 (2)	73 (3)		12	1	86 (3)	14		3		17	11 (1)	349 (6)	
町計	5	7	11		23	2		3		5	1		2		3	1	32	

※「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

※( )内は選定替地点数

## 平成26年滋賀県地価調査の結果概要

### 1 調査結果の特徴

平成26年地価調査にみる滋賀県の地価は、全用途の平均変動率が▲0.1%（前年▲0.5%）となり、平成21年以降6年連続でマイナスとなりましたが、下落率は4年連続で縮小しました。

用途別の平均変動率では、商業地が+0.5%（前年▲0.2%）、工業地が+0.1%（前年▲0.6%）と平成20年以来6年ぶりにプラスとなったほか、宅地見込地が0.0%（前年▲0.6%）と横ばいとなりました。また住宅地は▲0.4%（前年▲0.7%）と6年連続でマイナスとなりましたが、下落率は4年連続で縮小しました。

市町別の全用途平均変動率では、草津市が+2.3%（前年+1.5%、前々年+0.3%）と3年連続でプラスとなったほか、大津市が+0.9%（前年+0.3%）、守山市が+1.9%（前年+0.7%）と2年連続でプラスとなりました。また、栗東市が+0.7%（前年▲0.1%）、野洲市が+0.7%（前年▲0.4%）とプラスに転じ、大津・南部地域は5市すべてがプラスとなりました。

その他の市町はすべてマイナスとなりましたが、甲賀市と日野町を除いて下落率は縮小しました。

地点ごとでみると、前年からの継続地点372地点のうち、価格が上昇したものが94地点（前年66地点）、横ばいだったものが37地点（前年46地点）、下落したものが241地点（前年258地点）となり、大津・南部地域を中心に上昇地点が増加しました。

滋賀県の地価は、平成21年以降下落が続いていましたが、平成23年以降下落率が縮小傾向にあったなかで、県内景気の緩やかな回復を背景に、消費税率引き上げの影響も限定的であり、県全体では下げ止まりつつあります。なかでも、人口増が続く大津・南部地域では、上昇地点が増加しています。

また、地点ごとの地価動向では周辺地域の状況によって二極化傾向がみられます。例えば、平均変動率がプラスとなっている大津・南部地域であっても、地価が上昇しているのはJR東海道本線沿線駅徒歩圏の利便性の高い地域が中心であり、駅から離れた利便性の低い地域などでは下落が続いています。

## 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2表、第3表および第4-1表～第4-2表のとおりとなっています。

### (1) 住宅地

平均変動率は▲0.4%となり、6年連続の下落となりましたが、下落率は4年連続で縮小しています。また、前年からの継続地点254地点のうち、価格が上昇したものが37地点から50地点に増加しました。

大津・南部地域では、すべての市の平均変動率がプラスとなり、JR東海道本線駅徒歩圏の、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す。

その他の地域では、すべての市町の平均変動率がマイナスとなっており、上昇地点は湖南市の1地点のみとなっています。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下落基調が続いており、中には下落率の拡大した地点もみられました。

### (2) 商業地

平均変動率は+0.5%となり、6年ぶりに上昇に転じました。また、前年からの継続地点88地点のうち、価格が上昇したものが27地点から32地点に増加しました。

大津・南部地域では、すべての市の平均変動率がプラスとなりました。駅前商業地域やマンション適地、繁華な路線商業地域に加え、中心部の既成商業地域においても、地価の回復傾向がより鮮明となり、上昇率が拡大した地点がみられました。

その他の地域では、既成市街地における大型商業施設等への顧客流出に伴う繁華性の低下、人口減少、高齢化の影響等により下落傾向にあります。

### (3) 工業地

平均変動率は+0.1%となり、6年ぶりに上昇に転じました。

前年からの継続地点20地点のうち、大津・南部・甲賀・東近江地域では、名神高速道路や新名神高速道路の沿線を中心に、8地点が上昇、6地点が横ばいとなり、下落地点はありませんでした。その一方で、湖北・湖東地域では、6地点すべてが下落となっています。

### (4) 宅地見込地

平均変動率は0.0%となり、4年連続で下落率が緩和し、6年ぶりに下落基調を脱しました。

前年からの継続地点10地点のうち、大津・南部地域では、4地点が上昇、1地点が横ばいとなり、下落地点はありませんでした。その他の地域では、5地点すべてが下落となっていますが、高島市の地点（▲2.6%）を除き下落率は1%以下になっています。

### (5) 林地

平均変動率は▲3.4%となり、前年（▲2.9%）より下落率が拡大し、18年連続の下落となりました。また、3地点すべてが下落となりました。

林業経営環境の厳しさや、開発需要の低調さを背景に、長期的な下落傾向が続いています。

第2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/㎡) 林地は円/10a	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	46,300	▲0.4	256	254	50	22	182
	46,200	▲0.7	256	251	37	21	193
商 業 地	86,100	0.5	91	88	32	8	48
	84,500	▲0.2	91	89	27	12	50
工 業 地	25,400	0.1	20	20	8	6	6
	25,400	▲0.6	20	20	0	12	8
宅地見込地	20,300	0.0	11	10	4	1	5
	20,600	▲0.6	11	10	2	1	7
全 用 途	54,000	▲0.1	378	372	94	37	241
	53,600	▲0.5	378	370	66	46	258
林 地	671,300	▲3.4	3	3	0	0	3
	690,200	▲2.9	3	3	0	0	3

※上段は本年数値、下段は前年の数値

第3表 地価公示と地価調査の共通地点にみる半年ごとの変動率の推移

	前半(%)	後半(%)	年間(%)
住宅地	0.3	0.5	0.7
商業地	0.7	0.7	1.4

※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」は平成25年7月1日から平成26年1月1日まで、「後半」は平成26年1月1日から平成26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4-1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

第4-2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	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

### 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5-1表～第5-3表のとおりとなっています。

#### (1) 住宅地

住宅地では、草津市が+2.3%（前年+1.3%）、守山市が+1.4%（前年+0.5%）と、2年連続でプラスを示し、これに続いて大津市が+0.1%（前年▲0.1%）、栗東市が+0.4%（前年▲0.4%）、野洲市が+0.7%（▲0.4%）とプラスに転じましたが、その他の全ての市町では引き続きマイナスとなりました。

変動率がマイナスとなった市町について、前年の変動率と比較した結果は以下のとおりです。

##### 【下落率が縮小した市町】

彦根市▲1.6%（前年▲1.7%）、長浜市▲0.9%（前年▲1.0%）、  
近江八幡市▲0.7%（前年▲0.8%）、湖南市▲0.4%（前年▲1.4%）、  
高島市▲1.4%（前年▲1.5%）、東近江市▲0.6%（前年▲0.8%）、  
米原市▲0.9%（前年▲1.0%）、竜王町▲0.5%（前年▲1.0%）、  
豊郷町▲0.6%（前年▲0.7%）、甲良町▲0.6%（前年▲0.7%）、多賀町▲0.9%（前年▲1.4%）

##### 【下落率が拡大した市町】

甲賀市▲1.5%（前年▲1.3%）、愛荘町▲1.1%（前年▲1.0%）

##### 【前年と同じ下落率の市町】

日野町▲0.8%（前年▲0.8%）

#### (2) 商業地

商業地では、一昨年から上昇に転じた大津市+3.2%（前年+1.4%）、草津市+2.5%（前年+2.1%）、2年連続プラスの守山市+3.3%（前年+1.4%）、栗東市+1.8%（前年+0.6%）、更に今回プラスに転じた野洲市+0.9%（前年▲0.4%）の5市がプラスとなり、近江八幡市0.0%（前年▲0.6%）が横ばいとなりましたが、その他の市町ではマイナスとなりました。

変動率がマイナスとなった市町について、前年の変動率と比較した結果は以下のとおりです。

##### 【下落率が縮小した市町】

彦根市▲1.1%（前年▲1.6%）、湖南市▲0.3%（前年▲1.3%）、  
高島市▲2.7%（前年▲3.0%）、豊郷町▲0.7%（前年▲1.1%）、

##### 【下落率が拡大した市町】

甲賀市▲1.6%（前年▲1.0%）、多賀町▲2.2%（前年▲2.1%）

##### 【前年と同じ下落率の市町】

長浜市▲0.9%（前年▲0.9%）、東近江市▲0.5%（前年▲0.5%）、  
米原市▲1.1%（前年▲1.1%）、日野町▲0.4%（前年▲0.4%）、  
愛荘町▲1.0%（前年▲1.0%）、

第5-1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	75,300	0.1	54	53	19	7	27	147,200	3.2	19	19	16	1	2	
	75,000	▲0.1	54	53	17	8	28	141,900	1.4	19	19	15	2	2	
彦根市	47,600	▲1.6	18	18	0	1	17	77,100	▲1.1	9	9	0	1	8	
	48,400	▲1.7	18	17	0	1	16	77,900	▲1.6	9	9	0	1	8	
長浜市	24,800	▲0.9	30	29	0	5	24	54,000	▲0.9	8	8	0	1	7	
	24,900	▲1.0	30	30	0	4	26	54,400	▲0.9	8	8	0	0	8	
近江八幡市	46,100	▲0.7	11	11	0	0	11	75,900	0.0	4	4	1	0	3	
	46,400	▲0.8	11	11	0	0	11	75,800	▲0.6	4	4	1	0	3	
草津市	87,700	2.3	15	15	14	1	0	142,900	2.5	7	7	7	0	0	
	85,600	1.3	15	14	11	3	0	138,900	2.1	7	7	7	0	0	
守山市	77,300	1.4	9	9	7	0	2	113,800	3.3	3	3	3	0	0	
	76,000	0.5	9	9	7	0	2	109,900	1.4	3	3	2	1	0	
栗東市	59,800	0.4	11	11	4	3	4	96,900	1.8	5	3	3	0	0	
	59,400	▲0.4	11	10	2	2	6	91,500	0.6	5	5	2	3	0	
甲賀市	23,700	▲1.5	18	18	0	0	18	53,800	▲1.6	6	6	0	1	5	
	24,100	▲1.3	18	18	0	0	18	54,500	▲1.0	6	6	0	1	5	
野洲市	61,400	0.7	8	8	5	0	3	81,100	0.9	4	3	2	1	0	
	60,700	▲0.4	8	8	0	3	5	80,400	▲0.4	4	4	0	2	2	
湖南市	41,800	▲0.4	9	9	1	2	6	47,400	▲0.3	3	3	0	1	2	
	42,000	▲1.4	9	9	0	0	9	47,500	▲1.3	3	2	0	0	2	
高島市	21,100	▲1.4	17	17	0	0	17	41,100	▲2.7	6	6	0	0	6	
	21,400	▲1.5	17	17	0	0	17	42,200	▲3.0	6	6	0	0	6	
東近江市	27,600	▲0.6	23	23	0	1	22	53,900	▲0.5	8	8	0	2	6	
	27,800	▲0.8	23	22	0	0	22	54,100	▲0.5	8	8	0	2	6	
米原市	28,000	▲0.9	10	10	0	0	10	37,400	▲1.1	4	4	0	0	4	
	28,200	▲1.0	10	10	0	0	10	37,700	▲1.1	4	4	0	0	4	
蒲生郡	日野町	19,200	▲0.8	6	6	0	0	6	48,000	▲0.4	1	1	0	0	1
		19,400	▲0.8	6	6	0	0	6	48,200	▲0.4	1	1	0	0	1
愛知郡	竜王町	23,800	▲0.5	3	3	0	1	2	—	—	—	—	—	—	
		23,800	▲1.0	3	3	0	0	3	—	—	—	—	—	—	
愛知郡	愛荘町	19,900	▲1.1	6	6	0	1	5	37,700	▲1.0	1	1	0	0	1
		20,100	▲1.0	6	6	0	0	6	38,100	▲1.0	1	1	0	0	1
犬上郡	豊郷町	18,400	▲0.6	3	3	0	0	3	26,500	▲0.7	1	1	0	0	1
		18,500	▲0.7	3	3	0	0	3	26,700	▲1.1	1	1	0	0	1
	甲良町	10,300	▲0.6	2	2	0	0	2	25,200	▲0.4	1	1	0	0	1
		10,300	▲0.7	2	2	0	0	2	25,300	—	1	—	—	—	—
	多賀町	20,400	▲0.9	3	3	0	0	3	31,800	▲2.2	1	1	0	0	1
		20,600	▲1.4	3	3	0	0	3	32,500	▲2.1	1	1	0	0	1
滋賀県計	46,300	▲0.4	256	254	50	22	182	86,100	0.5	91	88	32	8	48	
	46,200	▲0.7	256	251	37	21	193	84,500	▲0.2	91	89	27	12	50	
市計	49,000	▲0.3	233	231	50	20	161	89,200	0.5	86	83	32	8	43	
	48,800	▲0.6	233	228	37	21	170	87,500	▲0.1	86	85	27	12	46	
町計	19,200	▲0.8	23	23	0	2	21	33,800	▲0.9	5	5	0	0	5	
	19,400	▲0.9	23	23	0	0	23	34,200	▲1.2	5	4	0	0	4	

※上段は本年の数値、下段は昨年の数値

第5-2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	52,000	1.0	1	1	1	0	0	27,700	0.8	2	2	2	0	0
	51,500	0.0	1	1	0	1	0	27,500	▲ 1.0	2	1	0	0	1
彦根市	31,000	▲ 1.0	2	2	0	0	2	15,900	—	1	—	—	—	—
	31,300	▲ 2.4	2	2	0	0	2	19,600	▲ 1.0	1	1	0	0	1
長浜市	22,300	▲ 1.8	1	1	0	0	1	19,300	▲ 1.0	1	1	0	0	1
	22,700	▲ 1.7	1	1	0	0	1	19,500	▲ 1.0	1	1	0	0	1
近江八幡市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
草津市	37,500	0.8	2	2	2	0	0	31,000	2.6	1	1	1	0	0
	37,200	0.0	2	2	0	2	0	30,200	2.0	1	1	1	0	0
守山市	38,500	2.1	1	1	1	0	0	26,900	1.5	1	1	1	0	0
	37,700	0.0	1	1	0	1	0	26,500	0.8	1	1	1	0	0
栗東市	38,500	1.3	1	1	1	0	0	24,500	0.0	1	1	0	1	0
	38,000	0.0	1	1	0	1	0	24,500	0.0	1	1	0	1	0
甲賀市	14,500	0.3	2	2	1	1	0	10,400	▲ 1.0	1	1	0	0	1
	14,500	0.0	2	2	0	2	0	10,500	▲ 0.9	1	1	0	0	1
野洲市	23,300	0.0	1	1	0	1	0	—	—	—	—	—	—	—
	23,300	0.0	1	1	0	1	0	—	—	—	—	—	—	—
湖南市	19,700	1.5	2	2	2	0	0	12,900	▲ 0.8	1	1	0	0	1
	19,400	0.0	2	2	0	2	0	13,000	▲ 1.5	1	1	0	0	1
高島市	—	—	—	—	—	—	—	11,400	▲ 2.6	1	1	0	0	1
	—	—	—	—	—	—	—	11,700	▲ 1.7	1	1	0	0	1
東近江市	16,800	0.0	2	2	0	2	0	16,100	▲ 0.6	1	1	0	0	1
	16,800	0.0	2	2	0	2	0	16,200	▲ 1.2	1	1	0	0	1
米原市	21,200	▲ 1.2	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	—
	21,400	▲ 1.6	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	—
蒲生郡 日野町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
蒲生郡 竜王町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
愛知郡 愛荘町	15,200	0.0	2	2	0	2	0	—	—	—	—	—	—	—
	15,200	▲ 0.7	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	—
犬上郡 豊郷町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
犬上郡 甲良町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
犬上郡 多賀町	22,200	▲ 1.3	1	1	0	0	1	—	—	—	—	—	—	—
	22,500	▲ 1.7	1	1	0	0	1	—	—	—	—	—	—	—
滋賀県計	25,400	0.1	20	20	8	6	6	20,300	0.0	11	10	4	1	5
	25,400	▲ 0.6	20	20	0	12	8	20,600	▲ 0.6	11	10	2	1	7
市計	26,800	0.2	17	17	8	4	5	20,300	0.0	11	10	4	1	5
	26,700	▲ 0.6	17	17	0	12	5	20,600	▲ 0.6	11	10	2	1	7
町計	17,500	▲ 0.4	3	3	0	2	1	—	—	—	—	0	0	0
	17,600	▲ 1.0	3	3	0	0	3	—	—	—	—	0	0	0

※上段は本年の数値、下段は昨年の数値

第5-3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	91,700	0.9	76	75	38	8	29
	90,100	0.3	76	74	32	11	31
彦根市	54,300	▲ 1.4	30	29	0	2	27
	55,100	▲ 1.7	30	29	0	2	27
長浜市	30,400	▲ 0.9	40	39	0	6	33
	30,600	▲ 1.0	40	40	0	4	36
近江八幡市	54,100	▲ 0.5	15	15	1	0	14
	54,200	▲ 0.7	15	15	1	0	14
草津市	96,900	2.3	25	25	24	1	0
	94,400	1.5	25	24	19	5	0
守山市	78,800	1.9	14	14	12	0	2
	77,000	0.7	14	14	10	2	2
栗東市	67,000	0.7	18	16	8	4	4
	65,200	▲ 0.1	18	17	4	7	6
甲賀市	29,200	▲ 1.4	27	27	1	2	24
	29,600	▲ 1.1	27	27	0	3	24
野洲市	64,500	0.7	13	12	7	2	3
	63,900	▲ 0.4	13	13	0	6	7
湖南市	38,100	▲ 0.2	15	15	3	3	9
	38,100	▲ 1.2	15	14	0	2	12
高島市	25,700	▲ 1.8	24	24	0	0	24
	26,200	▲ 1.9	24	24	0	0	24
東近江市	32,800	▲ 0.5	34	34	0	5	29
	33,000	▲ 0.7	34	33	0	4	29
米原市	29,500	▲ 1.0	16	16	0	0	16
	29,700	▲ 1.1	16	16	0	0	16
蒲生郡 日野町	23,300	▲ 0.7	7	7	0	0	7
	23,500	▲ 0.7	7	7	0	0	7
竜王町	23,800	▲ 0.5	3	3	0	1	2
	23,800	▲ 1.0	3	3	0	0	3
愛知郡 愛荘町	20,800	▲ 0.8	9	9	0	3	6
	21,000	▲ 0.9	9	9	0	0	9
犬上郡 豊郷町	20,400	▲ 0.6	4	4	0	0	4
	20,500	▲ 0.8	4	4	0	0	4
	15,200	▲ 0.5	3	3	0	0	3
	15,300	▲ 0.7	3	2	0	0	2
多賀町	23,000	▲ 1.3	5	5	0	0	5
	23,400	▲ 1.6	5	5	0	0	5
滋賀県計	54,000	▲ 0.1	378	372	94	37	241
	53,600	▲ 0.5	378	370	66	46	258
市計	56,900	▲ 0.1	347	341	94	33	214
	56,400	▲ 0.5	347	340	66	46	228
町計	21,400	▲ 0.8	31	31	0	4	27
	21,600	▲ 1.0	31	30	0	0	30

※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6表から第8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11年連続して「大津(県)-34」となりました。JR瀬田駅徒歩圏にあり、周辺は居住環境に優れた地域となっています。

商業地の最高価格地点は、平成19年から8年連続して「大津(県)5-5」となりました。大津駅近くにあり、周辺では高層マンションが建設され、土地の高度利用が進められています。

##### (2) 上昇率上位地点

住宅地上昇率1位は「草津(県)-11」となりました。草津駅徒歩圏にあり、周辺は、利便性が高く居住環境も良好な地域となっています。草津市では、徒歩圏内外にかかわらず底堅い住宅地需要がみられ、上位10地点のうち6地点が草津市の地点となりました。

商業地上昇率1位は「大津(県)5-11」となりました。周辺では大型スーパーの出店等繁華性が向上しており、マンション建設も進んでいます。マンション用地の根強い需要などにより、上昇率上位10地点のうち8地点が大津市の地点となりました。

##### (3) 下落率上位地点

住宅地では、人口が減少している地域や開発から期間の経過した住宅団地などが下落率上位となりました。

商業地では、下落率上位10地点のうち5地点が高島市、3地点が甲賀市の地点となっており、大型商業施設への顧客流出や人口減少の影響により繁華性が低下した旧来の商業地域を中心に、下落率が高くなっています。

第6表 地点別価格順位（上位10地点）

(住宅地)

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	平成26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丁目茶屋前1356番56	一里山3-24-26	141,000	2.2	1	138,000	3.0
2	大津(県)-7	大津市	大將軍3丁目字川原532番5	大將軍3-4-7	131,000	2.3	2	128,000	2.4
2	大津(県)-8	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	朝日が丘1-14-1	131,000	2.3	2	128,000	2.4
4	大津(県)-24	大津市	石場字後田28番9	石場2-8	127,000	3.3	4	123,000	3.4
5	草津(県)-8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	平井1-18-6	125,000	3.3	6	121,000	2.5
6	大津(県)-23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8	中庄2-20-13	124,000	1.6	5	122,000	1.7
7	大津(県)-21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	馬場3-8-4	123,000	1.7	6	121,000	0.8
8	大津(県)-22	大津市	木下町字木ノ下116番	木下町7-10	122,000	1.7	8	120,000	1.7
8	大津(県)-32	大津市	一里山1丁目字赤元2511番29	一里山1-4-7	122,000	2.5	9	119,000	2.6
10	草津(県)-7	草津市	東矢倉2丁目字中池580番19	東矢倉2-16-4	119,000	3.5	10	115,000	-

(商業地)

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	平成26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)5-5	大津市	梅林1丁目167番外	梅林1-3-24	316,000	5.3	1	300,000	3.4
2	大津(県)5-14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外		247,000	4.7	2	236,000	1.7
3	草津(県)5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	野路1-6-5	231,000	4.5	4	221,000	4.2
4	草津(県)5-1	草津市	西大路町字下ノ町783番4	西大路町6-6	230,000	3.6	3	222,000	3.3
5	大津(県)5-11	大津市	におの浜4丁目1番37	におの浜4-7-5	179,000	7.2	5	167,000	2.5
6	大津(県)5-17	大津市	打出浜33番3		169,000	6.3	6	159,000	1.9
7	大津(県)5-13	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	京町4-5-23	165,000	6.5	7	155,000	1.3
8	大津(県)5-6	大津市	長等2丁目919番1	長等2-10-26	157,000	1.3	7	155,000	1.3
8	守山(県)5-1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	勝部1-1-21	157,000	4.7	10	150,000	2.0
10	栗東(県)5-3	栗東市	縹3丁目10番2外	縹3-10-22	156,000	4.0	10	150,000	2.0

※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7表 地点別変動率順位（上昇率上位10地点）

（住宅地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年変動率 (%)	平成26年価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	草津(県)-11	草津市	西渋川1丁目字詰り354番10外	西渋川1-15-16	3.5	117,000	15	1.8	113,000
2	草津(県)-7	草津市	東矢倉2丁目字中池580番19	東矢倉2-16-4	3.5	119,000	—	—	115,000
3	草津(県)-8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	平井1-18-6	3.3	125,000	5	2.5	121,000
4	大津(県)-24	大津市	石場字後田28番9	石場2-8	3.3	127,000	1	3.4	123,000
5	草津(県)-1	草津市	下笠町字弾正220番37		3.2	74,000	23	1.0	71,700
6	栗東(県)-6	栗東市	小柿9丁目1030番7外	小柿9-10-35	3.0	86,300	25	1.0	83,800
7	大津(県)-30	大津市	一里山5丁目字小松原765番109	一里山5-26-16	3.0	104,000	8	2.4	101,000
7	草津(県)-13	草津市	新浜町字尺迦野460番18		3.0	90,100	20	1.2	87,500
9	守山(県)-1	守山市	今宿2丁目字西浦268番39	今宿2-12-6-10	2.9	105,000	13	2.0	102,000
10	草津(県)-10	草津市	木川町字五位366番66		2.5	81,000	6	2.5	79,000

（商業地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年変動率 (%)	平成26年価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津(県)5-11	大津市	におの浜4丁目1番37	におの浜4-7-5	7.2	179,000	8	2.5	167,000
2	大津(県)5-9	大津市	中央2丁目818番	中央2-2-6	6.7	144,000	1	4.7	135,000
3	大津(県)5-13	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	京町4-5-23	6.5	165,000	16	1.3	155,000
4	大津(県)5-17	大津市	打出浜33番3		6.3	169,000	13	1.9	159,000
5	大津(県)5-7	大津市	中央4丁目220番33外		5.5	134,000	25	0.8	127,000
6	大津(県)5-19	大津市	中央4丁目1070番11外		5.4	155,000	3	3.5	147,000
7	大津(県)5-5	大津市	梅林1丁目167番外	梅林1-3-24	5.3	316,000	4	3.4	300,000
8	守山(県)5-1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	勝部1-1-21	4.7	157,000	10	2.0	150,000
9	大津(県)5-14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外		4.7	247,000	14	1.7	236,000
10	草津(県)5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	野路1-6-5	4.5	231,000	2	4.2	221,000

第8表 地点別変動率順位（下落率上位10地点）

（住宅地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年変動率 (%)	平成26年価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津(県)-46	大津市	真野普門1丁目字小馬場73番3	真野普門1-5-6	▲4.5	27,300	94	▲1.0	28,600
2	滋賀高島(県)-8	高島市	今津町松陽台1丁目6番11		▲3.8	28,000	5	▲3.0	29,100
3	滋賀高島(県)-12	高島市	安曇川町田中竹口788番19		▲3.4	30,900	4	▲3.0	32,000
4	長浜(県)-24	長浜市	西浅井町大浦字佃1364番8		▲3.4	19,800	2	▲3.3	20,500
5	甲賀(県)-7	甲賀市	信楽町江田字広野923番5		▲3.1	18,900	11	▲2.5	19,500
6	彦根(県)-8	彦根市	船町75番	船町5-8	▲2.9	57,100	6	▲3.0	58,800
7	甲賀(県)-13	甲賀市	信楽町長野字南松尾697番3		▲2.8	24,100	73	▲1.2	24,800
8	彦根(県)-10	彦根市	野田山町字入之内580番40		▲2.8	42,100	9	▲2.9	43,300
9	甲賀(県)-6	甲賀市	土山町北土山字芝原933番14		▲2.7	18,200	40	▲1.6	18,700
10	甲賀(県)-12	甲賀市	信楽町長野字三代出423番		▲2.7	29,300	36	▲1.6	30,100

（商業地）

順位	基準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	対前年変動率 (%)	平成26年価格 (円/㎡)	前年の状況		
							順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	滋賀高島(県)5-3	高島市	今津町名小路1丁目1番14		▲3.8	45,500	2	▲3.9	47,300
1	滋賀高島(県)5-5	高島市	安曇川町末広1丁目2番		▲3.8	48,000	3	▲3.5	49,900
3	甲賀(県)5-3	甲賀市	信楽町長野字中林1197番3		▲3.3	38,000	8	▲2.5	39,300
4	滋賀高島(県)5-4	高島市	新旭町旭1丁目7番7		▲3.2	39,400	4	▲3.1	40,700
5	滋賀高島(県)5-6	高島市	今津町今津字条ノ口452番5		▲2.6	33,300	1	▲4.2	34,200
6	滋賀高島(県)5-2	高島市	マキノ町高木浜1丁目2番8		▲2.5	35,300	5	▲2.9	36,200
7	甲賀(県)5-1	甲賀市	水口町虫生野中央43番		▲2.3	64,800	46	▲0.3	66,300
8	甲賀(県)5-2	甲賀市	水口町新町1丁目2468番2	水口町新町1-3-14	▲2.2	44,500	26	▲1.1	45,500
9	多賀(県)5-1	多賀町	大字多賀字櫻町702番		▲2.2	31,800	10	▲2.1	32,500
10	彦根(県)5-3	彦根市	銀座町55番	銀座町4-21	▲1.8	81,500	6	▲2.9	83,000

## 5 近畿地方の府県別・圏域別の平均変動率（住宅地・商業地）

近畿地方の府県別・圏域別の住宅地・商業地の平均変動率は第9表のとおりとなっています。

近畿府県では、住宅地・商業地とも、下落率が縮小傾向にあります。住宅地では、大阪府が横ばいとなりました。また、商業地では、大阪府で2年連続の上昇となったほか、滋賀県・京都府で上昇に転換しました。

圏域別では、住宅地・商業地とも、三大都市圏においては上昇となりましたが、地方圏においては下落が続いています。中でも、商業地では、三大都市圏と地方圏との差が大きくなっています。

滋賀県は地方圏に分類されますが、地価は、大阪圏の影響を受けた動きとなっています。

第9表 近畿地方の府県別・圏域別平均変動率（住宅地・商業地）

府県・圏域名	住宅地					商業地				
	平22 (2010)	平23 (2011)	平24 (2012)	平25 (2013)	平26 (2014)	平22 (2010)	平23 (2011)	平24 (2012)	平25 (2013)	平26 (2014)
滋賀県	▲2.7	▲1.6	▲0.9	▲0.7	▲0.4	▲4.0	▲2.3	▲0.9	▲0.2	0.5
京都府	▲3.0	▲2.1	▲1.5	▲1.1	▲0.5	▲3.9	▲2.3	▲1.3	▲0.5	0.6
大阪府	▲3.6	▲2.0	▲1.1	▲0.4	0.0	▲6.5	▲3.0	▲0.9	1.1	2.2
兵庫県	▲3.3	▲2.0	▲1.7	▲1.3	▲0.9	▲4.5	▲3.4	▲2.7	▲2.1	▲1.3
奈良県	▲3.2	▲2.2	▲1.4	▲1.0	▲0.8	▲3.8	▲2.7	▲1.7	▲1.0	▲0.4
和歌山県	▲4.5	▲4.9	▲4.7	▲4.2	▲3.0	▲5.4	▲6.1	▲5.5	▲4.6	▲3.0
東京圏	▲3.0	▲1.9	▲1.0	▲0.1	0.6	▲4.1	▲2.3	▲0.9	0.6	1.9
大阪圏	▲3.6	▲1.8	▲1.0	▲0.4	0.1	▲5.3	▲2.6	▲1.0	0.4	1.5
名古屋圏	▲1.3	▲0.7	▲0.2	0.7	0.9	▲2.9	▲1.1	▲0.5	0.7	1.5
三大都市圏計	▲2.9	▲1.7	▲0.9	▲0.1	0.5	▲4.2	▲2.2	▲0.8	0.6	1.7
地方圏計	▲3.6	▲3.7	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲4.8	▲4.8	▲4.1	▲3.1	▲2.2
全国計	▲3.4	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲1.2	▲4.6	▲1.0	▲3.1	▲2.1	▲1.1

※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