

平成16年地価公示における 滋賀県の概要について

 地価公示制度	1
1. 地価公示	
2. 公的土地評価制度との比較	
 平成16年滋賀県地価公示	2
1. 対象区域	
2. 価格時点	
3. 標準地設定数	
第1表 市町村別・用途別標準地設定数	
 平成16年滋賀県地価公示結果の概要	2
1. 平成16年地価公示結果の特徴	2
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 用途別平均変動率の推移	
第4表 住宅地および商業地の平均変動率の推移	
3. 地価の水準	5
第5表 昭和49年を基準とする地価の推移	
第6表 住宅地および商業地の地価の推移	
第7表 平成3年および16年を基準とする地価の推移	
4. 地域別平均価格および平均変動率	7
第8表 地域区分・用途区分別平均価格および平均変動率	
5. 市町別平均価格および平均変動率	9
第9-1表 市町別平均価格および平均変動率（住宅地・商業地）	
第9-2表 市町別平均価格および平均変動率（準工業地・工業地）	
第9-3表 市町別平均価格および平均変動率（調整区域内宅地・全用途）	
6. 地点別価格順位および変動率下落順位（住宅地・商業地）	13
第10表 地点別価格順位および変動率下落順位（上位10）（住宅地・商業地）	
7. 全国との比較	14
第11表 用途別平均変動率の推移（滋賀県・全国）	
第12表 近畿府県および圏域・地域別の平均変動率（住宅地・商業地）	
第13表 昭和49年を基準とする地価の推移	
 市町村別平均価格・平均変動率地図	15

地価公示制度

1. 地価公示

地価公示とは、地価公示法（昭和44年法律第49条）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、都市計画区域内に設定した標準地の地価の正常な価格を算定して公示する制度です。

価格は、建物が建っている現在の土地ではなく、更地としての評価をしています。

地価公示は、一般の土地取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準、相続税や固定資産税評価の目安、あるいは国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格審査の規準とされる等、土地の適正な価格を判定する客観的な目安として活用され、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

地価公示は、昭和45年から（滋賀県では昭和49年から）実施されており、都道府県が実施している地価調査と一体となって、大きな役割を果たしています。

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

2. 公的土地評価制度との比較

地価公示と地価調査をはじめとする他の公的評価との比較は、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	地価公示法 2条	国土利用計画法 施行令9条	相続税法 22条	地方税法 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 31,866地点(標準地)	毎年7月1日 27,725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"> 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算定の規準 相続税 固定資産税評価の目安 国土法による価格審査の規準 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令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"> 国土法による価格審査の規準 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令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 役割を果たしています</p>	<ul style="list-style-type: none"> 相続税、贈与税課税のため <p>地価公示価格水準 の8割程度を目途</p> <p>市街地的形態形成地域... 路線価方式 その他の地域... 固定資産税評価倍率方式</p>	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税課税のため <p>地価公示価格水準 の7割程度を目途</p> <p>市街地的形態形成地域... 路線価方式 その他の地域... 標準宅地評価額比率方式</p>
県内での対象地域	都市計画区域内で実施 標準地：420地点 林地：なし	県内全域 基準地：450地点 うち林地：11地点	県内全域	県内全域 約5,800地点

平成16年滋賀県地価公示

1. 対象区域 滋賀県の都市計画区域内... 8市38町を対象
(永源寺町、余呉町、西浅井町、朽木村を除く)

2. 価格時点 平成16年1月1日現在

3. 標準地設定数 420地点(市町村別・用途別の設定数は第1表のとおり)

標準地設定数は昨年と同じですが、標準地設定の原則(代表性
中庸性 安定性 確定性)に照らし、各地点を点検した結果、
次のとおり選定替等が行われました。

廃止標準地番号

大	津	5	-	5
大	津	5	-	29
近江八幡		9	-	2

草	津	9	-	1
草	津	9	-	4
守	山	9	-	1

計：6地点

新規標準地番号

草	津	5	-	10
栗	東	5	-	3
栗	東	9	-	1

野	洲	9	-	1
甲	賀	9	-	1
滋賀竜王		9	-	1

計：6地点

選定替標準地番号

大	津		-	32
マキノ			-	1
大	津	5	-	3
長	浜	5	-	2
八日市		5	-	4
草	津	5	-	7

守	山	5	-	2
信	楽	5	-	1
滋賀蒲生		5	-	1
大	津	7	-	5
草	津	7	-	2
草	津	7	-	4

計：12地点

標準地の番号の変更

旧標準地番号	
大	津 5 - 28
草	津 9 - 3
守	山 9 - 3

新標準地番号	
大	津 5 - 5
草	津 9 - 1
守	山 9 - 1

計：3地点

平成16年滋賀県地価公示結果の概要

1. 平成16年地価公示結果の特徴

平成16年地価公示の結果にみる平成15年の滋賀県の地価動向は、全ての用途で平成4年以降13年連続の地価下落を示す結果となりました。

県内標準地の全ての地点で地価は下落していますが、下落率は全ての用途で平成15年に比べて縮小しています。

用途別では、工業地の下落率が最も大きく、3年連続して2桁の下落率を示しています。

依然として土地需要が低迷しており、需給バランスが崩れていることから、地価の下落に歯止めがかからない状況にあります。

なお、住宅地の地価は概ね昭和63年の水準、商業地の地価は昭和54年から55年の水準となっています。

第1表 市町村別・用途別標準地設定数

()内は、選定替の地点数

市町村名	用途	市街化区域					市区 街域 化内 調宅 整地	非線引区域					合 計
		住 宅 地	商 業 地	準 工 業 地	工 業 地	小 計		住 宅 地	商 業 地	準 工 業 地	工 業 地	小 計	
滋賀県		186 (1)	84 (8)	19 (3)	20 (4)	309 (16)	55	38 (1)	18 (1)			56 (2)	420 (18)
大津市		51 (1)	27 (1)	5 (1)	4	87 (3)	10						97 (3)
彦根市		18	8	4	2	32	3						35
長浜市		8	4 (1)	1		13 (1)	2						15 (1)
近江八幡市		10	3		1	14	2						16
八日市市		7	4 (1)		1	12 (1)	2						14 (1)
草津市		14	10 (2)	4 (2)	2	30 (4)	1						31 (4)
守山市		9	9 (1)	1	2	21 (1)	1						22 (1)
栗東市		11	3 (1)	1	1 (1)	16 (2)	2						18 (2)
滋賀郡	志賀町	3	1			4	3						7
	中主町	3	1			4	1						5
野洲郡	野洲町	4	1		1 (1)	6 (1)	2						8 (1)
甲賀郡	石部町	3	1			4	1						5
	甲西町	6	1	1	2	10	2						12
	水口町	6	2			8	2						10
	土山町							2	1			3	3
	甲賀町	3	1		1 (1)	5 (1)	2						7 (1)
	甲南町	3	1			4	2						6
	信楽町							2	1 (1)			3 (1)	3 (1)
蒲生郡	安土町	3	1			4	1						5
	蒲生町	3	1 (1)			4 (1)	1						5 (1)
	日野町	4	1		2	7	4						11
	竜王町				1 (1)	1 (1)	2						3 (1)
神崎郡	五個荘町	3	1	1		5	1						6
	能登川町	3	1			4	1						5
愛知郡	愛東町							2	1			3	3
	湖東町							2	1			3	3
	秦荘町							2	1			3	3
	愛知川町							2	1			3	3
犬上郡	豊郷町							2	1			3	3
	甲良町							2	1			3	3
	多賀町	3	1			4	1					5	
坂田郡	山東町							2	1			3	3
	伊吹町							2	1			3	3
	米原町	3				3	2					5	
	近江町	2		1		3	1					4	
東浅井郡	浅井町							2	1			3	3
	虎姫町	3	1			4	1					5	
	湖北町							2	1			3	3
	びわ町						2					2	
伊香郡	高月町							2	1			3	3
	木之本町							2	1			3	3
高島郡	マキノ町							2 (1)	1			3 (1)	3 (1)
	今津町							2	1			3	3
	安曇川町							2	1			3	3
	高島町							2	1			3	3
	新旭町							2				2	

2. 用途別平均価格および平均変動率

- 県内全域の用途別平均価格および平均変動率を第2表で見ると、全ての用途で地価は下落傾向にありますが、その下落率は全ての用途で縮小しています。(全用途平均変動率 9.3 7.3)
- 用途別の平均変動率をみると、工業地の下落が最も大きく(15.9 12.0)、次いで準工業地(11.6 9.7)、商業地(11.6 8.9)、住宅地(8.0 6.5)、調整区域内宅地(7.1 5.9)の順となり、事業用地の地価の下落が依然として大きい状況にあります。
- 用途別の平均変動率の推移を第3表で見ると、全用途では平成4年以降13年連続で下落しています。

住宅地

- JR東海道本線の大津駅から守山駅までの駅徒歩圏内の住宅地域では、値頃感により比較的 Need がある一方で、郊外の住宅地域では、利便性に劣ることから Need が減退しており、地価の下落に歯止めがかからない状況にあります。
- 未利用地が多い郊外の住宅団地や市街地外縁部に位置する住宅地域では、Need 減退(不足)の傾向が強くなっています。

商業地

- 約4割強の地点で、依然として10%を超える大きな下落率を示しています。
- 駅前商業地については、総じて商業性が低下している傾向にありますが、JR東海道本線の大津駅から栗東駅までの駅前商業地については、分譲マンションなど高度利用が可能なることから、比較的下落が緩やかな傾向にあります。
- 商業核の分散傾向がみられ、中心市街地など商業性が衰退傾向にある地域では、下落が依然として大きい状況にあります。
- 工業地については、全ての地点で下落幅が縮小していますが、ほとんどの地点で依然として10%を超える大きな下落率を示しています。
- 調整区域内宅地については、多くの地点で下落幅は縮小していますが、Need の減退が顕著な大規模住宅団地においては10%を超える大きな下落率となっています。

第2表 用途別平均価格および平均変動率

用途	項目	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
住宅地		224 (222)	60,200 (64,700)	6.5 (8.0)
商業地		102 (93)	98,700 (107,900)	8.9 (11.6)
準工業地		19 (16)	75,500 (83,300)	9.7 (11.6)
工業地		20 (16)	33,300 (41,700)	12.0 (15.9)
調整区域内宅地		55 (55)	27,300 (29,400)	5.9 (7.1)
全用途		420 (402)	64,600 (70,300)	7.3 (9.3)

平均価格：各用途内における全標準地の価格の和を当該地点数で除したものの

平均変動率：各用途内における継続標準地の変動率の和を当該地点数で除したものの

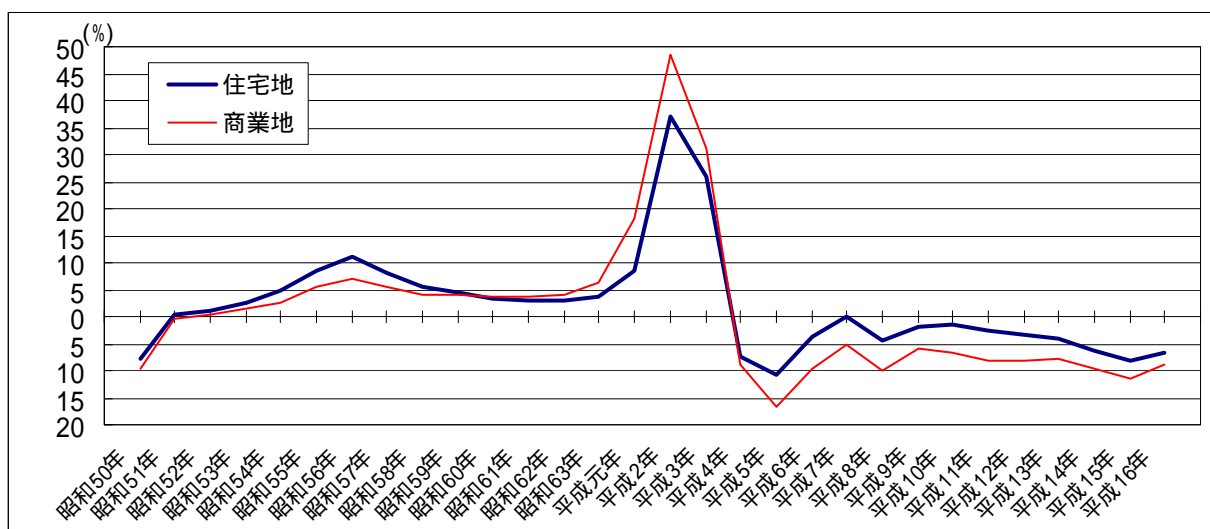
第3表 用途別平均変動率の推移

(単位:%)

用途\年	昭50 (1975)	昭51 (1976)	昭52 (1977)	昭53 (1978)	昭54 (1979)	昭55 (1980)	昭56 (1981)	昭57 (1982)	昭58 (1983)	昭59 (1984)	昭60 (1985)
住宅地	7.7	0.3	1.2	2.5	4.8	8.4	11.2	8.1	5.5	4.3	3.3
商業地	9.6	0.3	0.3	1.3	2.5	5.5	7.2	5.6	4.2	4.2	3.6
準工業地	9.3	0.9	0.7	1.4	3.5	6.1	10.5	7.4	5.8	4.6	3.6
工業地	11.3	0.2	0.5	0.0	1.2	2.8	7.4	6.6	4.4	3.8	3.1
調区内宅地	7.4	0.2	0.1	0.7	2.3	4.2	6.8	5.5	3.7	3.2	2.4
全用途	8.3	0.0	0.7	1.7	3.5	6.4	9.2	6.9	4.8	4.0	3.2

用途\年	昭61 (1986)	昭62 (1987)	昭63 (1988)	平元 (1989)	平2 (1990)	平3 (1991)	平4 (1992)	平5 (1993)	平6 (1994)	平7 (1995)	平8 (1996)
住宅地	2.8	2.8	3.7	8.6	37.0	25.8	7.3	10.9	3.8	0.1	4.3
商業地	3.6	4.0	6.4	18.2	48.6	31.0	8.9	16.5	9.7	5.1	10.1
準工業地	4.1	4.4	6.3	20.5	62.8	28.9	8.3	15.1	7.7	1.6	8.0
工業地	3.1	3.2	3.3	7.3	41.2	39.1	3.7	3.6	2.1	0.6	6.7
調区内宅地	2.1	2.0	2.6	4.2	17.9	13.1	2.6	3.8	2.0	0.1	2.9
全用途	2.9	3.0	4.2	10.4	36.9	24.5	6.6	10.9	5.1	1.2	5.9

用途\年	平9 (1997)	平10 (1998)	平11 (1999)	平12 (2000)	平13 (2001)	平14 (2002)	平15 (2003)	平16 (2004)
住宅地	1.7	1.4	2.5	3.5	4.1	6.2	8.0	6.5
商業地	6.0	6.7	8.1	8.3	7.6	9.8	11.6	8.9
準工業地	5.6	4.9	7.1	7.2	7.7	9.4	11.6	9.7
工業地	4.4	4.1	5.9	7.5	8.3	11.9	15.9	12.0
調区内宅地	1.2	1.1	2.0	2.9	2.9	5.0	7.1	5.9
全用途	3.0	3.0	4.2	4.9	5.1	7.3	9.3	7.3



第4表 住宅地および商業地の平均変動率の推移

3. 地価の水準

- 昭和49年の地価を基準(100)として、平均変動率の累積で指数表示した第5表をみると、住宅地および商業地の価格指数は、平成3年をピークに下落しており、住宅地は商業地に比べて比較的緩やかな下落傾向を示しています。
- 平成16年の地価水準は、住宅地(H16年:164)では、概ね昭和63年の水準(S63年:163)となり、商業地(H16年:97)では、昭和54年から55年の水準(S54年:94、S55年:99)となっています。
- また、平成16年の地価水準は、第7表でみると、平成3年のピーク時と比べて、住宅地では約54%の水準、商業地では約29%の水準となっています。

第5表 昭和49年を基準とする地価の推移

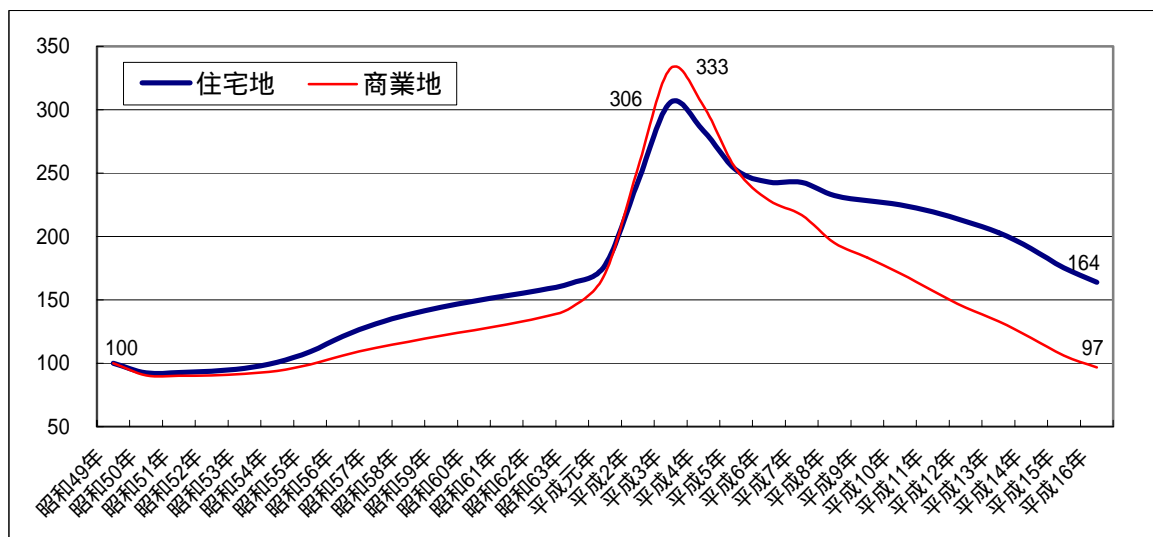
用途	年	昭49 (1974)	昭50 (1975)	昭51 (1976)	昭52 (1977)	昭53 (1978)	昭54 (1979)	昭55 (1980)	昭56 (1981)	昭57 (1982)	昭58 (1983)	昭59 (1984)	昭60 (1985)
住宅地		100	92	93	94	96	101	109	121	131	138	144	149
商業地		100	90	90	90	92	94	99	106	112	117	122	126
準工業地		100	91	92	92	93	97	103	113	122	129	135	140
工業地		100	89	89	88	88	89	92	99	105	110	114	118
調区内宅地		100	93	92	93	93	95	99	106	112	116	120	123
全用途		100	92	92	92	94	97	103	113	121	127	132	136

用途	年	昭61 (1986)	昭62 (1987)	昭63 (1988)	平元 (1989)	平2 (1990)	平3 (1991)	平4 (1992)	平5 (1993)	平6 (1994)	平7 (1995)	平8 (1996)	平9 (1997)
住宅地		153	158	163	177	243	306	283	253	243	243	232	228
商業地		131	136	145	171	254	333	303	253	228	217	195	183
準工業地		145	152	161	194	316	408	374	318	293	288	265	250
工業地		121	125	129	139	196	273	263	253	248	246	230	220
調区内宅地		125	128	131	137	161	182	177	171	167	167	162	160
全用途		140	144	150	166	227	282	264	235	223	220	207	201

用途	年	平10 (1998)	平11 (1999)	平12 (2000)	平13 (2001)	平14 (2002)	平15 (2003)	平16 (2004)
住宅地		225	219	212	203	191	175	164
商業地		171	157	144	133	120	106	97
準工業地		238	221	205	190	172	152	137
工業地		211	198	183	168	148	125	110
調区内宅地		158	155	151	146	139	129	122
全用途		195	187	178	169	156	142	131

第6表 住宅地および商業地の地価の推移

(昭和49年を100として、平均変動率の累積で指数表示したもの)



第7表 平成3年および16年を基準とする地価の推移

用途	年	昭49 (1974)	昭50 (1975)	昭51 (1976)	昭52 (1977)	昭53 (1978)	昭54 (1979)	昭55 (1980)	昭56 (1981)	昭57 (1982)	昭58 (1983)	昭59 (1984)	昭60 (1985)	昭61 (1986)	昭62 (1987)	昭63 (1988)	平元 (1989)
住宅地	H3 基準	33	30	30	31	31	33	36	40	43	45	47	49	50	52	53	58
	H16 #	61	56	56	57	59	61	67	74	80	84	88	91	93	96	100	108
商業地	H3 基準	30	27	27	27	28	28	30	32	34	35	37	38	39	41	43	51
	H16 #	103	93	93	93	95	97	102	110	116	121	126	130	135	141	149	177
準工業地	H3 基準	25	22	22	23	23	24	25	28	30	32	33	34	36	37	40	48
	H16 #	73	66	67	67	68	71	75	83	89	94	98	102	106	111	118	142
工業地	H3 基準	37	33	33	32	32	33	34	36	39	40	42	43	45	46	47	51
	H16 #	81	81	81	81	81	82	84	90	96	100	104	107	111	114	118	127
調区内宅地	H3 基準	55	51	51	51	51	52	55	58	61	64	66	67	69	70	72	75
	H16 #	82	76	76	76	77	78	82	87	92	95	98	101	103	105	108	112
全用途	H3 基準	35	32	32	33	33	34	37	40	43	45	47	48	50	51	53	59
	H16 #	76	70	70	70	71	74	79	86	92	96	100	103	106	110	114	126

用途	年	平2 (1990)	平3 (1991)	平4 (1992)	平5 (1993)	平6 (1994)	平7 (1995)	平8 (1996)	平9 (1997)	平10 (1998)	平11 (1999)	平12 (2000)	平13 (2001)	平14 (2002)	平15 (2003)	平16 (2004)
住宅地	H3 基準	79	100	93	83	79	79	76	75	74	72	69	66	62	57	54
	H16 #	148	187	173	154	148	148	142	139	137	134	129	124	116	107	100
商業地	H3 基準	76	100	91	76	89	85	59	55	51	47	43	40	36	32	29
	H16 #	263	344	313	262	236	224	202	189	177	162	149	138	124	110	100
準工業地	H3 基準	78	100	92	78	72	71	65	61	58	54	50	46	42	37	34
	H16 #	231	298	273	232	214	210	194	183	174	161	150	138	125	111	100
工業地	H3 基準	72	100	96	93	91	90	84	81	77	73	67	62	54	46	40
	H16 #	179	249	239	231	226	225	210	200	192	181	167	153	135	114	100
調区内宅地	H3 基準	88	100	97	94	92	92	89	88	87	85	83	80	76	71	67
	H16 #	132	150	146	140	137	137	132	130	128	124	120	114	106	100	100
全用途	H3 基準	80	100	93	83	79	78	73	71	69	66	63	60	55	50	47
	H16 #	173	215	201	179	170	168	158	153	148	142	135	128	119	108	100

4. 地域別平均価格および平均変動率

- ・ 各地域振興局所管地域区分別(ただし、湖南地域に大津市、志賀町を加えて「大津・湖南地域」区分とする。)に、用途別平均価格および平均変動率を第8表でみると、湖北地域の準工業地を除いて、下落率は縮小しています。
- ・ 概ね、大津・湖南地域の平均価格が高く、下落率も高くなっています。
- ・ また、湖北地域の下落率は、準工業地を除いて、県平均に比べて低くなっています。

住宅地

- ・ 平均価格は、大津・湖南地域(86,300円/㎡)特に大津中央・東地域(93,800円/㎡)が高く、湖西地域(25,900円/㎡)が低くなっています。
- ・ 平均変動率は、大津・湖南地域(7.8%)および甲賀地域(7.3%)特に大津西・志賀地域(8.5%)および大津中央・東地域(8.4%)の下落率が高い一方で、湖東地域(4.8%)および湖北地域(4.2%)の下落率は県平均(6.5%)に比べて低くなっています。
- ・ また、大津・湖南地域(10.0% 7.8%)および湖西地域(8.3% 6.1%)においては、下落率の縮小傾向がやや強くなっています。

商業地

- ・ 平均価格は、大津・湖南地域(129,200円/㎡)特に大津中央・東地域(152,900円/㎡)が高く、湖西地域(44,500円/㎡)が低くなっています。
- ・ 平均変動率は、大津・湖南地域(10.4%)および東近江地域(9.7%)特に大津中央・東地域(11.4%)の下落率が高い一方で、湖北地域(5.9%)の下落率は県平均(8.9%)に比べて低くなっています。
- ・ また、大津西・志賀地域(14.9% 10.7%)、大津中央・東地域(15.4% 11.4%)および東近江地域(12.6% 9.7%)においては、下落率の縮小傾向がやや強くなっています。

準工業地

- ・ 湖北地域以外の地域においては下落率は縮小しています。

工業地

- ・ 全ての地域において、下落率は縮小しているものの、依然として10%を超える下落率となっています。

調整区域内宅地

- ・ 大津・湖南地域(8.1%)および甲賀地域(7.4%)の下落率が高くなっています。

第8表 地域区分・用途区分別平均価格および平均変動率

用途 地域名	住宅地			商業地		
	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
大津・湖南地域	95 (94)	86,300 (93,300)	7.8 (10.0)	52 (47)	129,200 (141,300)	10.4 (13.9)
甲賀地域	25 (25)	39,500 (42,700)	7.3 (7.7)	8 (7)	55,400 (59,500)	7.6 (9.2)
東近江地域	33 (33)	49,400 (52,400)	5.8 (7.2)	12 (10)	86,600 (96,100)	9.7 (12.6)
湖東地域	33 (33)	42,000 (44,600)	4.8 (6.0)	15 (15)	68,500 (75,400)	7.2 (8.7)
湖北地域	28 (28)	36,300 (38,100)	4.2 (4.3)	11 (10)	59,900 (64,900)	5.9 (7.1)
湖西地域	10 (9)	25,900 (28,600)	6.1 (8.3)	4 (4)	44,500 (47,400)	6.2 (8.4)
全	224 (222)	60,200 (64,700)	6.5 (8.0)	102 (93)	98,700 (107,900)	8.9 (11.6)

大津・湖南地域内訳		住宅地			商業地		
大津西・志賀地域	23 (23)	78,800 (86,100)	8.5 (10.5)	12 (11)	98,400 (107,500)	10.7 (14.9)	
大津中央・東地域	31 (30)	93,800 (102,300)	8.4 (10.9)	16 (16)	152,900 (171,500)	11.4 (15.4)	
湖南地域	41 (41)	84,800 (100,000)	6.9 (9.0)	24 (20)	128,700 (137,900)	9.4 (12.1)	

*大津西：琵琶湖疎水以西

用途 地域名	準工業地			工業地		
	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
大津・湖南地域	11 (8)	86,200 (94,700)	10.0 (12.7)	10 (8)	42,700 (52,600)	12.7 (16.9)
甲賀地域	1 (1)	75,000 (84,500)	11.2 (13.8)	3 (2)	24,400 (34,500)	11.9 (13.3)
東近江地域	1 (1)	27,000 (29,500)	8.5 (10.6)	5 (4)	21,200 (23,700)	10.9 (16.2)
湖東地域	4 (4)	63,700 (70,400)	9.0 (9.1)	2 (2)	30,000 (34,000)	11.8 (12.9)
湖北地域	2 (2)	64,800 (72,100)	9.9 (9.5)			
湖西地域						
全	19 (16)	75,500 (83,300)	9.7 (11.6)	20 (16)	33,300 (41,700)	12.0 (15.9)

用途 地域名	調整区域内宅地			全用途		
	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
大津・湖南地域	20 (20)	35,700 (39,000)	8.1 (9.9)	188 (177)	90,400 (98,500)	8.8 (11.6)
甲賀地域	9 (9)	23,300 (25,500)	7.4 (9.1)	46 (44)	38,900 (42,800)	7.7 (8.6)
東近江地域	14 (14)	20,100 (21,200)	4.4 (5.3)	65 (62)	47,400 (51,200)	6.5 (8.5)
湖東地域	4 (4)	22,600 (23,900)	3.9 (4.1)	58 (58)	48,600 (52,600)	5.9 (7.0)
湖北地域	8 (8)	26,000 (26,800)	2.8 (3.0)	49 (48)	41,100 (43,700)	4.5 (5.0)
湖西地域				14 (13)	31,300 (34,000)	6.1 (8.3)
全	55 (55)	27,300 (29,400)	5.9 (7.1)	420 (402)	64,600 (70,300)	7.3 (9.3)

5. 市町別平均価格および平均変動率

- ・ 全ての用途の市町別の平均価格および平均変動率は、第9 - 1表～第9 - 3表のとおりとなっています。

住宅地

- ・ 平均変動率が前年に比べて縮小したのは35市町、横ばいとなったのは2町、また、拡大したのは7町となっています。
- ・ 湖東地域および湖北地域の郡部では、下落が比較的緩やかな傾向にある一方で、信楽町、今津町、志賀町では2桁の下落率を示しています。
- ・ 概ね、JR東海道本線沿線の市町の平均価格が高くなっています。

商業地

- ・ 平均変動率が前年に比べて縮小したのは32市町、横ばいとなったのは1町、また、拡大したのは6町となっています。
- ・ 概ね、JR東海道本線沿線の市町の平均価格が高くなっています。

第9-1表 市町別平均価格および平均変動率

()内は、前年数値

市町名	用途名	住宅地				商業地			
		全地点数	継続地点数	平均価格	平均変動率	全地点数	継続地点数	平均価格	平均変動率
滋賀県		224	222	60,200 (64,700)	-6.5 (-8.0)	102	93	98,700 (107,900)	-8.9 (-11.6)
大津市		51	50	89,700 (97,500)	-8.4 (-10.6)	27	26	131,300 (145,500)	-11.1 (-15.1)
彦根市		18	18	60,000 (64,100)	-6.2 (-8.3)	8	8	102,300 (113,700)	-9.2 (-11.4)
長浜市		8	8	63,900 (67,700)	-5.6 (-6.6)	4	3	104,200 (115,300)	-9.4 (-11.7)
近江八幡市		10	10	64,500 (68,400)	-5.6 (-8.2)	3	3	124,800 (139,700)	-10.5 (-15.5)
八日市市		7	7	54,900 (58,500)	-6.1 (-7.2)	4	3	90,500 (99,000)	-10.1 (-13.5)
草津市		14	14	98,400 (105,800)	-7.1 (-8.4)	10	8	162,700 (176,000)	-9.9 (-13.6)
守山市		9	9	78,800 (84,900)	-7.3 (-10.4)	9	8	108,200 (114,900)	-9.2 (-11.0)
栗東市		11	11	82,200 (88,100)	-6.7 (-9.1)	3	2	92,400 (91,500)	-8.1 (-13.0)
滋賀郡	志賀町	3	3	48,200 (54,000)	-10.1 (-12.5)	1	1	82,200 (93,600)	-12.2 (-17.2)
野洲郡	中主町	3	3	49,700 (53,000)	-6.2 (-6.6)	1	1	63,500 (69,200)	-8.2 (-8.9)
	野洲町	4	4	83,800 (89,300)	-6.2 (-9.5)	1	1	146,000 (164,000)	-11.0 (-13.7)
甲賀郡	石部町	3	3	52,000 (54,700)	-4.7 (-6.2)	1	1	69,500 (75,000)	-7.3 (-8.2)
	甲西町	6	6	52,400 (57,300)	-8.4 (-9.6)	1	1	68,700 (76,000)	-9.6 (-11.6)
	水口町	6	6	41,700 (45,600)	-8.7 (-7.9)	2	2	71,300 (75,800)	-5.7 (-6.3)
	土山町	2	2	23,500 (25,400)	-7.3 (-6.8)	1	1	28,900 (31,200)	-7.4 (-4.0)
	甲賀町	3	3	20,300 (21,300)	-4.5 (-5.0)	1	1	43,500 (46,500)	-6.5 (-7.0)
	甲南町	3	3	33,900 (36,000)	-5.5 (-5.9)	1	1	37,900 (42,500)	-10.8 (-11.3)
	信楽町	2	2	28,600 (31,900)	-10.4 (-11.4)	1		52,400 (53,000)	
蒲生郡	安土町	3	3	46,000 (48,800)	-5.7 (-6.0)	1	1	79,800 (85,000)	-6.1 (-9.1)
	蒲生町	3	3	27,100 (29,400)	-6.7 (-4.9)	1		40,000 (48,500)	
	日野町	4	4	26,500 (27,900)	-5.2 (-6.9)	1	1	45,100 (49,000)	-8.0 (-10.9)
	竜王町								
神崎郡	五個荘町	3	3	35,500 (37,800)	-6.0 (-7.7)	1	1	53,000 (58,500)	-9.4 (-11.4)
	能登川町	3	3	56,200 (59,500)	-5.6 (-7.4)	1	1	85,200 (96,700)	-11.9 (-10.5)
愛知郡	愛東町	2	2	14,300 (14,700)	-2.4 (-2.9)	1	1	15,400 (15,900)	-3.1 (-3.0)
	湖東町	2	2	16,300 (16,700)	-2.4 (-3.0)	1	1	22,300 (23,400)	-4.7 (-5.6)
	秦荘町	2	2	15,300 (15,500)	-1.3 (-1.6)	1	1	29,300 (30,800)	-4.9 (-5.2)
	愛知川町	2	2	34,000 (36,300)	-5.6 (-5.7)	1	1	48,200 (52,500)	-8.2 (-10.3)
犬上郡	豊郷町	2	2	14,600 (14,900)	-2.4 (-2.6)	1	1	31,900 (34,000)	-6.2 (-5.6)
	甲良町	2	2	12,500 (12,700)	-1.6 (-1.6)	1	1	19,500 (19,900)	-2.0 (-2.0)
	多賀町	3	3	30,800 (32,500)	-4.6 (-4.9)	1	1	42,500 (45,300)	-6.2 (-6.8)
坂田郡	山東町	2	2	15,700 (16,100)	-2.2 (-2.8)	1	1	27,600 (29,000)	-4.8 (-4.9)
	伊吹町	2	2	14,200 (14,700)	-3.1 (-3.6)	1	1	18,700 (19,700)	-5.1 (-5.3)
	米原町	3	3	46,300 (48,800)	-4.9 (-4.0)				
	近江町	2	2	34,200 (35,700)	-3.7 (-3.7)				
東浅井郡	浅井町	2	2	15,600 (16,000)	-2.9 (-2.8)	1	1	38,300 (39,500)	-3.0 (-2.7)
	虎姫町	3	3	21,500 (22,300)	-3.4 (-3.0)	1	1	35,700 (38,400)	-7.0 (-5.9)
	湖北町	2	2	20,400 (20,800)	-2.0 (-2.4)	1	1	33,300 (34,300)	-2.9 (-3.1)
	びわ町								
伊香郡	高月町	2	2	23,700 (24,300)	-2.2 (-4.0)	1	1	42,100 (43,400)	-3.0 (-3.6)
	木之本町	2	2	27,000 (29,400)	-7.8 (-4.1)	1	1	46,100 (48,500)	-4.9 (-5.8)
高島郡	マキノ町	2	1	19,400 (24,800)	-5.9 (-7.7)	1	1	29,800 (31,700)	-6.0 (-8.9)
	今津町	2	2	33,400 (37,100)	-10.3 (-11.8)	1	1	58,500 (60,200)	-2.8 (-5.3)
	安曇川町	2	2	29,000 (30,500)	-4.6 (-6.4)	1	1	51,600 (57,000)	-9.5 (-10.8)
	高島町	2	2	26,300 (28,100)	-5.8 (-8.3)	1	1	38,200 (40,800)	-6.4 (-8.5)
	新旭町	2	2	21,700 (22,500)	-3.8 (-7.4)				

第9-2表 市町別平均価格および平均変動率

()内は、前年数値

市町名	用途名	準工業地				工業地							
		全地点数	継続地点数	平均価格		平均変動率		全地点数	継続地点数	平均価格		平均変動率	
滋賀県		19	16	75,500	(83,300)	-9.7	(-11.6)	20	16	33,300	(41,700)	-12.0	(-15.9)
大津市		5	4	88,100	(97,900)	-10.0	(-12.3)	4	4	48,500	(55,600)	-12.9	(-17.7)
彦根市		4	4	63,700	(70,400)	-9.0	(-9.1)	2	2	30,000	(34,000)	-11.8	(-12.9)
長浜市		1	1	74,500	(84,200)	-11.5	(-9.9)						
近江八幡市								1	1	24,100	(25,000)	-13.9	(-16.4)
八日市市								1	1	28,500	(31,500)	-9.5	(-12.5)
草津市		4	2	90,300	(97,800)	-10.9	(-14.2)	2	2	38,500	(45,300)	-13.6	(-19.2)
守山市		1	1	67,500	(72,600)	-7.0	(-8.1)	2	2	47,500	(58,300)	-11.4	(-12.6)
栗東市		1	1	79,300	(89,000)	-10.9	(-13.6)	1		35,500			
滋賀郡	志賀町												
野洲郡	中主町												
	野洲町							1		26,000			
甲賀郡	石部町												
	甲西町	1	1	75,000	(84,500)	-11.2	(-13.8)	2	2	30,500	(34,500)	-11.9	(-13.3)
	水口町												
	土山町												
	甲賀町									12,300			
	甲南町												
	信楽町												
蒲生郡	安土町												
	蒲生町												
	日野町							2	2	16,700	(18,500)	-10.0	(-17.8)
	竜王町							1		20,000			
神崎郡	五個荘町	1	1	27,000	(29,500)	-8.5	(-10.6)						
	能登川町												
愛知郡	愛東町												
	湖東町												
	秦荘町												
	愛知川町												
犬上郡	豊郷町												
	甲良町												
	多賀町												
坂田郡	山東町												
	伊吹町												
	米原町												
	近江町	1	1	55,000	(60,000)	-8.3	(-9.1)						
東浅井郡	浅井町												
	虎姫町												
	湖北町												
	びわ町												
伊香郡	高月町												
	木之本町												
高島郡	マキノ町												
	今津町												
	安曇川町												
	高島町												
	新旭町												

第9-3表 市町別平均価格および平均変動率

()内は、前年数値

市町名	用途名	調整区域内宅地				全用途			
		全地点数	継続地点数	平均価格	平均変動率	全地点数	継続地点数	平均価格	平均変動率
滋賀県		55	55	27,300 (29,400)	-5.9 (-7.1)	420	402	64,600 (70,300)	-7.3 (-9.3)
大津市		10	10	38,800 (43,000)	-9.4 (-11.0)	97	94	94,300 (104,400)	-9.5 (-12.3)
彦根市		3	3	26,800 (28,400)	-4.6 (-4.6)	35	35	65,500 (71,400)	-7.4 (-9.0)
長浜市		2	2	23,600 (24,600)	-3.8 (-4.6)	15	14	70,000 (75,700)	-6.6 (-7.9)
近江八幡市		2	2	38,900 (41,500)	-6.0 (-6.7)	16	16	70,100 (72,700)	-7.1 (-10.3)
八日市市		2	2	24,400 (26,100)	-6.3 (-6.5)	14	13	58,800 (63,500)	-7.3 (-9.0)
草津市		1	1	37,500 (40,100)	-6.5 (-10.3)	31	27	112,300 (114,900)	-8.7 (-11.9)
守山市		1	1	35,000 (38,000)	-7.9 (-9.1)	22	21	85,500 (90,600)	-8.4 (-10.8)
栗東市		2	2	43,200 (45,700)	-5.7 (-10.3)	18	16	76,800 (83,300)	-7.0 (-10.0)
滋賀郡	志賀町	3	3	31,600 (35,500)	-9.9 (-11.2)	7	7	45,900 (51,700)	-10.3 (-12.6)
野洲郡	中主町	1	1	21,200 (22,000)	-3.6 (-3.9)	5	5	46,800 (50,100)	-6.1 (-6.5)
	野洲町	2	2	25,300 (26,400)	-4.2 (-4.9)	8	7	69,700 (82,000)	-6.3 (-8.8)
甲賀郡	石部町	1	1	34,800 (37,800)	-7.9 (-9.6)	5	5	52,100 (55,400)	-5.9 (-7.3)
	甲西町	2	2	33,800 (36,800)	-7.3 (-7.7)	12	12	48,900 (53,900)	-9.1 (-10.4)
	水口町	2	2	18,700 (19,800)	-5.6 (-11.3)	10	10	43,000 (46,400)	-7.5 (-8.5)
	土山町					3	3	25,300 (27,300)	-7.3 (-5.9)
	甲賀町	2	2	14,000 (14,600)	-4.5 (-4.3)	7	6	20,700 (23,300)	-4.8 (-5.1)
	甲南町	2	2	21,200 (24,600)	-12.1 (-16.7)	6	6	30,300 (33,300)	-8.6 (-9.1)
	信楽町					3	2	36,500 (38,900)	-10.4 (-12.9)
蒲生郡	安土町	1	1	19,900 (20,300)	-2.0 (-5.1)	5	5	47,500 (50,300)	-5.0 (-6.4)
	蒲生町	1	1	13,500 (13,700)	-1.5 (-2.1)	5	4	27,000 (30,100)	-5.4 (-5.2)
	日野町	4	4	14,300 (15,100)	-4.7 (-6.2)	11	11	21,900 (23,500)	-6.1 (-9.0)
	竜王町	2	2	16,100 (16,800)	-3.9 (-4.0)	3	2	17,400 (16,800)	-3.9 (-4.0)
神崎郡	五個荘町	1	1	15,700 (16,200)	-3.1 (-3.6)	6	6	33,700 (36,300)	-6.5 (-8.1)
	能登川町	1	1	16,700 (17,300)	-3.5 (-3.9)	5	5	54,100 (58,500)	-6.4 (-7.3)
愛知郡	愛東町					3	3	14,700 (15,100)	-2.6 (-2.9)
	湖東町					3	3	18,300 (18,900)	-3.2 (-3.8)
	秦荘町					3	3	19,900 (20,600)	-2.5 (-2.8)
	愛知川町					3	3	38,700 (41,700)	-6.4 (-7.2)
犬上郡	豊郷町					3	3	20,300 (21,300)	-3.6 (-3.6)
	甲良町					3	3	14,800 (15,100)	-1.7 (-1.7)
	多賀町	1	1	10,100 (10,300)	-1.9 (-2.8)	5	5	29,000 (30,600)	-4.4 (-4.9)
坂田郡	山東町					3	3	19,700 (20,400)	-3.0 (-3.5)
	伊吹町					3	3	15,700 (16,300)	-3.7 (-4.2)
	米原町	2	2	41,600 (43,200)	-3.5 (-3.1)	5	5	44,400 (46,500)	-4.3 (-3.7)
	近江町	1	1	20,200 (20,600)	-1.9 (-1.9)	4	4	35,900 (38,000)	-4.4 (-4.6)
東浅井郡	浅井町					3	3	23,100 (23,800)	-2.9 (-2.7)
	虎姫町	1	1	14,000 (14,200)	-1.4 (-2.1)	5	5	22,900 (23,900)	-3.7 (-3.5)
	湖北町					3	3	24,700 (25,300)	-2.3 (-2.6)
	びわ町	2	2	21,700 (22,200)	-2.3 (-2.5)	2	2	21,700 (22,200)	-2.3 (-2.5)
伊香郡	高月町					3	3	29,800 (30,600)	-2.4 (-3.9)
	木之本町					3	3	33,400 (35,700)	-6.8 (-4.7)
高島郡	マキノ町					3	2	22,800 (27,100)	-6.0 (-8.1)
	今津町					3	3	41,800 (44,800)	-7.8 (-9.6)
	安曇川町					3	3	36,500 (39,300)	-6.2 (-7.9)
	高島町					3	3	30,300 (32,300)	-6.0 (-8.4)
	新旭町					2	2	21,700 (22,500)	-3.8 (-7.4)

6. 地点別価格順位および変動率下落順位（住宅地・商業地）

- ・ 住宅地および商業地の地点別価格順位、変動率下落順位については、第10表のとおりとなっています。
- ・ 住宅地の最高価格地点は、2年連続して「草津 - 1」となっています。
- ・ 商業地の最高価格地点は、平成11年から6年連続して「大津5 - 6」となっています。

第10表 地点別価格順位および変動率下落順位（上位10）（住宅地・商業地）

住宅地 価格順位表(上位10)

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	16年価格 (円/㎡)	対前年変 動率(%)	前年 順位	15年価格 (円/㎡)
1	草津 - 1	草津市	野村1丁目字上羽高10番13	野村1 - 10 - 14	138,000	-5.5	1	146,000
2	大津 - 14	大津市	梅林1丁目字月見坂910番19	梅林1 - 13 - 18	136,000	-4.9	2	143,000
3	大津 - 33	大津市	桜野町2丁目字桜ノ町107番6	桜野町2 - 11 - 27	123,000	-7.5	3	133,000
4	大津 - 41	大津市	石場字後田28番9	石場2 - 8	118,000	-9.9	4	131,000
5	大津 - 16	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	朝日が丘1 - 14 - 1	116,000	-7.9	5	126,000
6	大津 - 50	大津市	京町2丁目407番	京町2 - 4 - 6	113,000	-5.8	6	120,000
7	大津 - 13	大津市	竜が丘字大岩468番23	竜が丘22 - 16	112,000	-5.1	7	118,000
8	草津 - 9	草津市	平井1丁目字十町田18番5	平井1 - 18 - 6	110,000	-6.0	8	117,000
9	草津 - 11	草津市	野村5丁目字味噌内773番32	野村5 - 9 - 4	109,000	-6.8	8	117,000
10	草津 - 2	草津市	平井5丁目字馬田75番4	平井5 - 13 - 18	108,000	-5.3	14	114,000

商業地 価格順位表(上位10)

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	16年価格 (円/㎡)	対前年変 動率(%)	前年 順位	15年価格 (円/㎡)
1	大津 5 - 6	大津市	春日町67番外	春日町3 - 14	253,000	-12.8	1	290,000
2	大津 5 - 18	大津市	馬場2丁目字西柳川252番8	馬場2 - 8 - 7	236,000	-11.9	2	268,000
3	草津 5 - 3	草津市	大路1丁目字北ノ町460番	大路1 - 10 - 12	228,000	-8.8	4	250,000
4	草津 5 - 8	草津市	西大路町字藤ノ木748番3	西大路町1 - 28	226,000	-11.4	3	255,000
5	草津 5 - 1	草津市	大路1丁目字西浦721番4	大路1 - 8 - 25	218,000	-10.3	5	243,000
6	草津 5 - 10	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外		210,000		選定替	
7	大津 5 - 7	大津市	大萱1丁目3505番2	大萱1 - 17 - 5	205,000	-11.6	6	232,000
8	彦根 5 - 3	彦根市	大東町字南古町412番	大東町2 - 29	180,000	-15.1	7	212,000
9	大津 5 - 10	大津市	皇子が丘2丁目字中ノ田239番1	皇子が丘2 - 6 - 19	177,000	-6.8	10	190,000
10	草津 5 - 4	草津市	大路1丁目字北ノ町464番3	大路1 - 15 - 5	169,000	-11.5	8	191,000

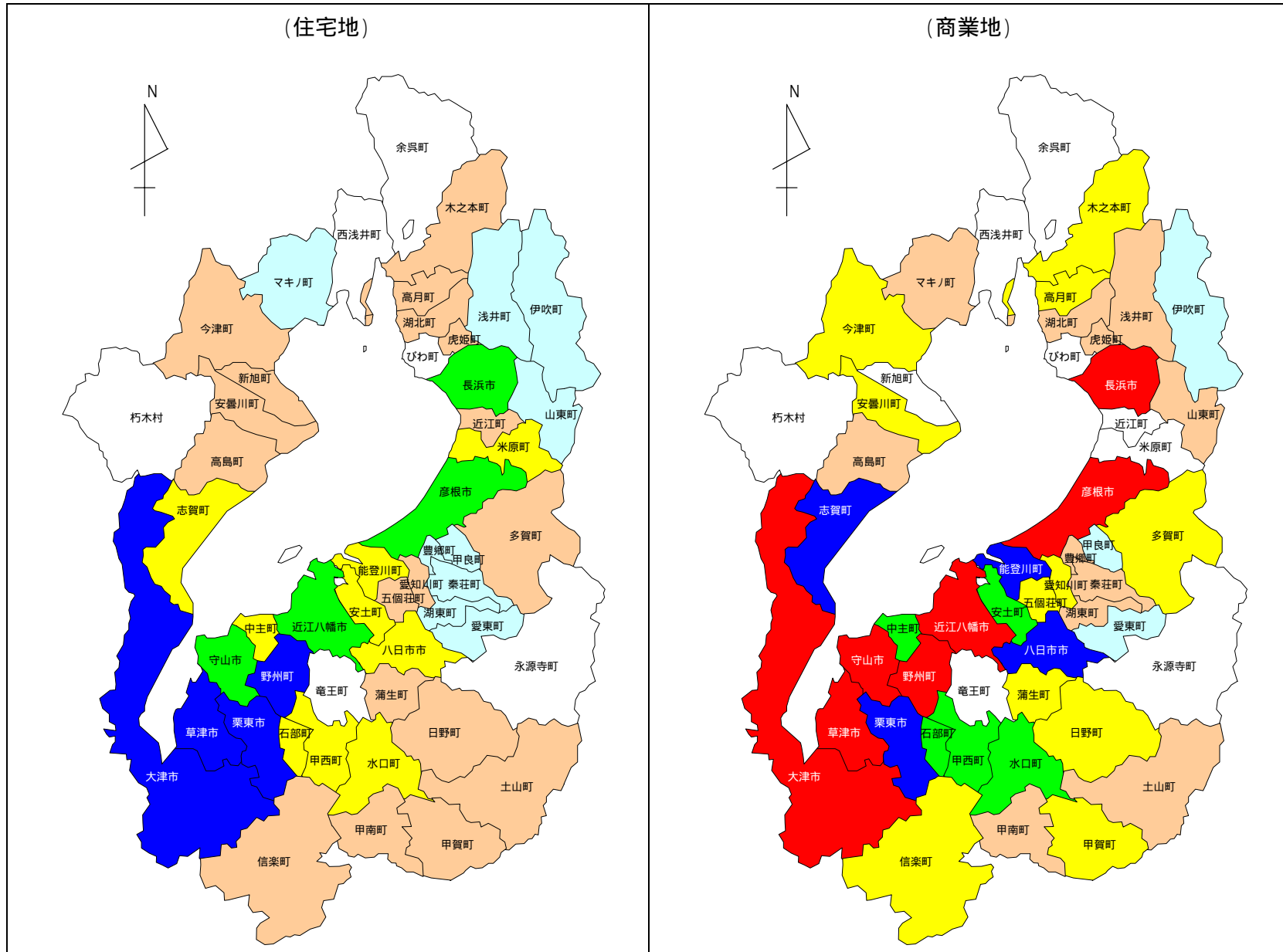
住宅地 変動率下落順位表(上位10)

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	変動率 (%)	16年価格 (円/㎡)	前年変動率 (%)
1	守山 - 1	守山市	水保町字北川1144番4		-17.4	58,000	-14.4
2	水口 - 5	水口町	大字山字菅谷2589番61		-14.1	31,600	-9.4
3	大津 - 40	大津市	比叡平1丁目字広小場1070番38	比叡平1 - 19 - 9	-13.2	39,500	-18.9
4	滋賀甲西 - 6	甲西町	大字菩提寺字菴山2093番365		-13.1	51,000	-14.9
5	今津 - 2	今津町	大字弘川字下野1308番9		-13.1	27,200	-14.2
6	滋賀志賀 - 1	志賀町	小野水明2丁目17番11		-12.4	66,600	-15.3
7	大津 - 42	大津市	千石台9番2	千石台9 - 2	-12.3	96,500	-9.8
8	信楽 - 2	信楽町	大字江田字小麦生597番外		-11.9	28,000	-12.9
9	大津 - 28	大津市	里6丁目字池ヶ谷808番80	里6 - 16 - 13	-11.8	72,100	-13.3
10	大津 - 37	大津市	稲葉台字十二盃357番178	稲葉台7 - 8	-11.5	93,800	-10.9

商業地 変動率下落順位表(上位10)

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	住居表示	変動率 (%)	16年価格 (円/㎡)	前年変動率 (%)
1	彦根 5 - 3	彦根市	大東町字南古町412番	大東町2 - 29	-15.1	180,000	-20.0
2	大津 5 - 22	大津市	雄琴6丁目字丹寄1番10	雄琴6 - 1 - 19	-14.7	69,500	-16.8
3	大津 5 - 15	大津市	一里山1丁目字西野2552番4外	一里山1 - 2 - 6	-13.9	130,000	-15.6
4	大津 5 - 1	大津市	今堅田2丁目15番5	今堅田2 - 15 - 14	-13.8	100,000	-17.1
5	大津 5 - 4	大津市	中央4丁目36番1内	中央4 - 5 - 12	-13.6	153,000	-17.3
6	大津 5 - 5	大津市	晴嵐1丁目字南1068番4	晴嵐1 - 6 - 2	-13.1	106,000	-14.1
7	大津 5 - 27	大津市	中央3丁目310番1外	中央3 - 2 - 2	-13.1	166,000	-17.0
8	大津 5 - 6	大津市	春日町67番外	春日町3 - 14	-12.8	253,000	-15.9
9	大津 5 - 13	大津市	栄町213番7外	栄町22 - 7	-12.3	121,000	-14.8
10	守山 5 - 8	守山市	浮気町字中ノ町300番19		-12.2	122,000	-11.5

市町村別平均価格地図

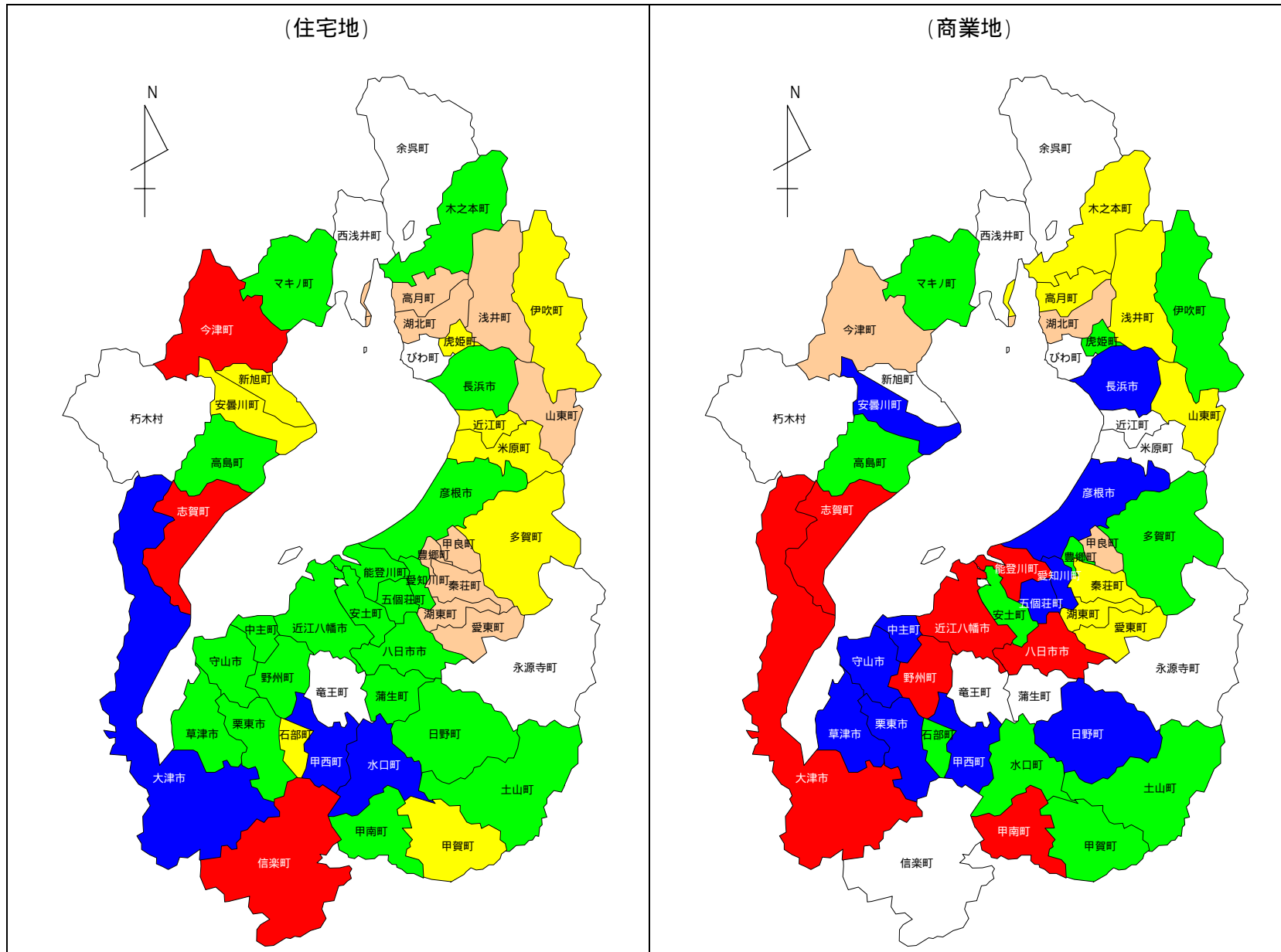


(注) 図中、無色は標準地の設定がない町村

< 凡例 >

■	100,000 円/㎡ 以上	■	40,000 円/㎡ ~ 60,000 円/㎡ 未満
■	80,000 円/㎡ ~ 100,000 円/㎡ 未満	■	20,000 円/㎡ ~ 40,000 円/㎡ 未満
■	60,000 円/㎡ ~ 80,000 円/㎡ 未満	■	20,000 円/㎡ 未満

市町村別平均変動率地図



(注) 図中、無色は標準地の設定がない町村
または、継続地点がない町

< 凡例 >

