

平成15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
 平成15年滋賀県地価公示	2
第1表 用途別標準地設定数	
 平成15年滋賀県地価公示結果の概要	2
1. 平成15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	3
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	
3. 平成15年地価の水準	4
第4表 地価の推移（昭和58年を基準とする）	
第5表 平成3年および平成15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	5
第6表 地域区分・用途区分別平均価格および平均変動率	
第6-1表 直近5年間の地域区分別平均変動率（住宅地・商業地）	
5. 市町村別平均価格および平均変動率	7
第7表 市町村別平均価格および平均変動率上位（住宅地・商業地）	
第8-1表 市町村別平均価格および平均変動率（住宅地・商業地）	
第8-2表 市町村別平均価格および平均変動率（準工業地・工業地）	
第8-3表 市町村別平均価格および平均変動率（調整区域内宅地・全用途）	
第9表 地点別価格および下落率上位（住宅地・商業地）	
6. 全国との比較	13
第10表 用途別平均変動率（滋賀県・全国）	
第11表 府県、圏域別平均変動率および下落率全国順位（住宅地・商業地）	
第12表 地価の推移（滋賀県・全国）	

地価公示制度

1. 地価公示とは

地価公示とは、地価公示法に基づき、国土交通省の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。

公示価格は、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基準、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年から実施されており（滋賀県では、昭和49年から実施）、都道府県が毎年7月1日時点で実施している基準地の地価調査と一体となって、大きな役割を果たしています。

2. 公的土地評価制度との関連は

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、つぎのとおりです。

	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 31,520地点	毎年7月1日 27,725地点	毎年1月1日 約420,000地点	1月1日(3年毎) 約400,000地点
目的等	<ul style="list-style-type: none"> 一般世帯用の指標 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律に基づく再評価の基準 国有財産の時価評価の規準 企業結合の取崩し不動産時価算定の基準 	<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律に基づく再評価の基準 国有財産の時価評価の規準 企業結合の取崩し不動産時価算定の基準 <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課税のため <p>地価公示価格水準の8割程度</p> <p>市街地形態形成地域 ...路線価方式 その他...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割を目途</p> <p>市街地形態形成地域 ...路線価方式 その他...標準宅地評価額比準方式</p>
その他	都市計画区域内で実施 標準地：420地点	県内全域 基準地：450地点	県内全域	県内全域 約5,300地点

● 平成15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. 標準地設定数 420地点(用途別の設定数は第1表のとおり)

3. 価格時点 平成15年1月1日現在

第1表 用途別標準地設定数 ()内は、選定替の地点数

市 街 化 区 域					市街化 調 整 区 域	そ の 他 都 市 計 画 区 域					合 計	
住 宅 地 見 込 地	宅 地 見 込 地	商 業 地	準 工 業 地	工 業 地		住 宅 地	宅 地 見 込 地	商 業 地	準 工 業 地	工 業 地		小 計
186 (1)	0	84 (5)	19	20 (6)	55 (1)	38	0	18	0	0	56	420 (7)

標準地設定数は昨年と同じであるが、標準地設定の原則 代表性 中庸性
安定性 確定性 に照らし、各地点を見直した結果、つぎの7地点が選定替えされた。

虎姫 - 2、 大津5 - 17、 八日市5 - 2、 草津5 - 2、 草津5 - 4、 水口5 - 2、 甲南10 - 1

● 平成15年滋賀県地価公示結果の概要

1. 平成15年地価公示結果の特徴

平成15年地価公示の結果にみる平成14年の滋賀県の地価動向は、依然として地価が下落しており、さらに、下落の拡大傾向がみられる結果となった。

景気の先行きは、依然、不透明感があり、また、雇用・所得環境が厳しい状況にあって、先行きの不安感が増していることから、総じて土地需要が減退したものとみられる。

標準地の全ての地点において地価は下落し、用途別にみると、全ての用途で12年連続の下落、全用途では5年連続して下落の拡大傾向を示す結果となった。

特に、工業地における地価は、最大の下落となり、3年連続して商業地を上回る強い下落傾向を示した。

滋賀県の地価は、全国と比較しても大きく下落し、都道府県別において、工業地の平均変動率は全国1位、商業地は全国2位の下落率となった。

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表でみると、全ての用途において地価は下落傾向にあり、さらに拡大の傾向を示しています。(全用途平均変動率 7.3 9.3、2P 拡大)
- ・用途別の平均変動率を見ると、工業地において下落が大きく(11.9 15.9)、次いで商業地(9.8 11.6)と準工業地(9.4 11.6)、住宅地(6.2 8.0)、調整区域内宅地(5.0 7.1)の順となり、事業用地の地価が大きく下落しています。
- ・特に、工業地の下落率は最大となり、他の用途と比べ最も下落が拡大(4P 拡大)しています。

第2表 用途別平均価格および平均変動率 ()内は、前年数値

用途	項目 (継続地点数)	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/m ²) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
住宅地		224 (223)	64,700 (71,000)	8.0 (6.2)
商業地		102 (97)	107,900 (124,200)	11.6 (9.8)
準工業地		19 (19)	83,300 (94,500)	11.6 (9.4)
工業地		20 (20)	41,700 (49,500)	15.9 (11.9)
調整区域内宅地		55 (54)	29,400 (32,400)	7.1 (5.0)
全用途		420 (413)	70,300 (78,900)	9.3 (7.3)

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

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

- ・県内の平均変動率の推移を第3表でみると、用途別では工業地の下落が3年連続して商業地を上回る強い下落を示しています。
- ・全用途においては、5年連続して下落が拡大しており、この5年間(H11～H15)の下落率は、前の5年間(H6～H10)の下落率を大きく上回り、約1.6倍(17% 27%)下落が拡大しています。特に、工業地の下落拡大が顕著(17% 41%)となっています。
- ・平成12年に緩やかな景気の改善がみられた平成13年結果の商業地、調整区域内宅地を除くと、この5年間全ての用途で下落が拡大傾向にあります。
- ・最近10年間の地価の推移をみると、商業地が下落が58%と最も大きいもの、直近5年間で工業地の下落が41%と最も大きくなっています。全用途では、この10年間で地価が40%下落していますが、宅地を除く地価は、この10年間で半額以下となっています。

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)	昭64 (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)
住宅地		1.7	1.4	2.5	3.5	4.1	6.2	8.0
商業地		6.0	6.7	8.1	8.3	7.6	9.8	11.6
準工業地		5.6	4.9	7.1	7.2	7.7	9.4	11.6
工業地		4.4	4.1	5.9	7.5	8.3	11.9	15.9
調区内宅地		1.2	1.1	2.0	2.9	2.9	5.0	7.1
全用途		3.0	3.0	4.2	4.9	5.1	7.3	9.3

用途	平6～ 平10	平11～ 平15	平6～ 平15
住宅地	11	22	31
商業地	32	38	58
準工業地	25	36	52
工業地	17	41	51
調区内宅地	7	18	24
全用途	17	27	40

3. 平成15年地価の水準（住宅地、商業地）

・昭和58年の地価を基準(100)に平均変動率の累積値を指数表示した第4表をみると、住宅地および商業地の価格指数は、平成3年をピークに下落傾向にあり、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。

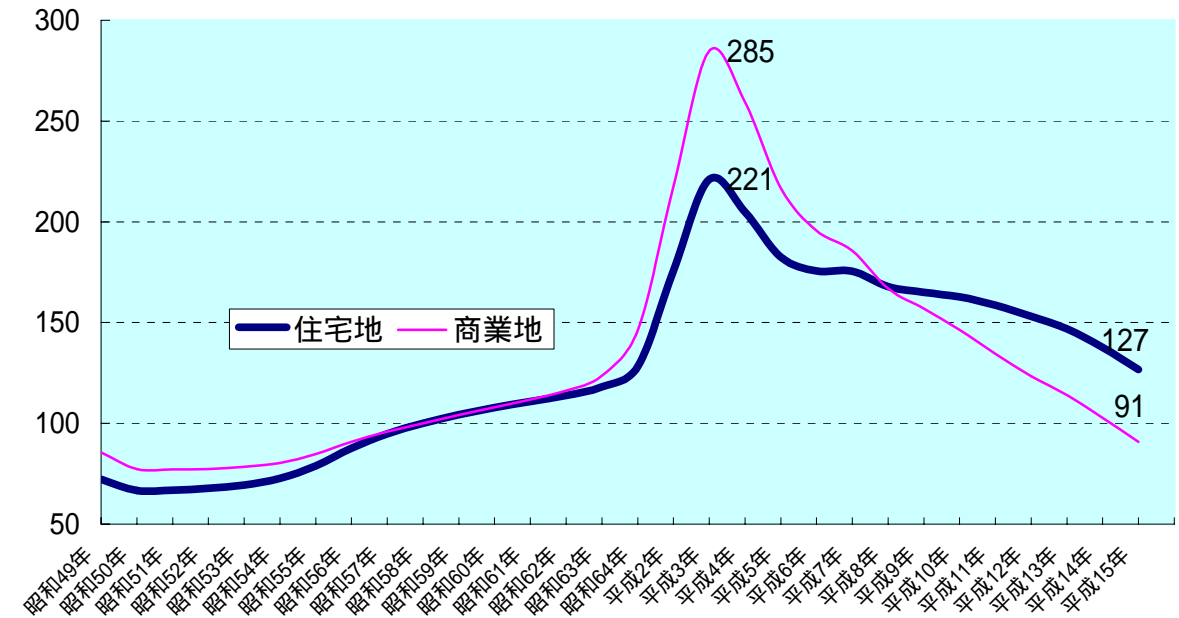
・平成15年の地価水準は、昭和58年を基準(100)とすると、住宅地(H15年:127)では、昭和64年の水準(S64年:128)となり、商業地(H15年:91)では、昭和56年の水準(S56年:91)となっています。

・平成3年および15年を基準とした地価水準を表示した第5表をみると、平成3年ピーク時の住宅地および商業地の地価水準は、それぞれ平成15年住宅地の約1.7倍、商業地の約3.1倍となっていました。

また、平成15年の地価水準は、平成3年ピーク時の住宅地57%、商業地32%の水準となっています。

第4表 地価の推移

地価の推移(昭和58年を100として変動率の累積値で指数表示したもの)



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)
住宅地		72	67	67	68	69	73	79	88	95	100	104	108	111
商業地		86	77	77	77	78	80	85	91	96	100	104	108	112
準工業地		78	70	71	72	73	75	80	88	95	100	105	108	113
工業地		91	81	81	80	80	81	84	90	96	100	104	107	110
調区内宅地		86	80	80	80	80	82	86	91	96	100	103	106	108
全用途		79	72	72	73	74	77	82	89	95	100	104	107	110

用途	年	昭62 (1987)	昭63 (1988)	昭64 (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)	平10 (1998)	平11 (1999)
住宅地		114	118	128	176	221	205	183	176	175	168	165	163	159
商業地		116	124	146	217	285	259	217	196	186	167	157	146	134
準工業地		118	125	151	246	317	290	246	227	224	206	194	185	172
工業地		114	118	126	178	248	239	230	225	224	209	200	192	180
調区内宅地		110	113	118	139	157	153	147	144	144	140	138	137	134
全用途		114	119	131	179	223	208	186	176	174	164	159	154	148

用途	年	平12 (2000)	平13 (2001)	平14 (2002)	平15 (2003)
住宅地		153	147	138	127
商業地		123	114	103	91
準工業地		159	147	133	118
工業地		167	153	135	113
調区内宅地		130	126	120	111
全用途		140	133	123	112

第5表 平成3年および15年を基準とする地価の推移

対象年		昭49	昭50	昭51	昭52	昭53	昭54	昭55	昭56	昭57	昭58	昭59	昭60	昭61	昭62	昭63
		(1974)	(1975)	(1976)	(1977)	(1978)	(1979)	(1980)	(1981)	(1982)	(1983)	(1984)	(1985)	(1986)	(1987)	(1988)
住 宅 地	H3基準	33	30	30	31	31	33	36	40	43	45	47	49	50	52	53
	H15〃	57	53	53	53	55	57	62	69	75	79	82	85	87	90	93
商 業 地	H3基準	30	27	27	27	28	28	30	32	34	35	37	38	39	41	43
	H15〃	94	85	85	85	86	88	93	100	106	110	115	119	123	128	136
準工業地	H3基準	25	22	22	23	23	24	25	28	30	32	33	34	36	37	40
	H15〃	66	60	60	61	62	64	68	75	80	85	89	92	96	100	106
工業地	H3基準	37	33	33	32	32	33	34	36	39	40	42	43	45	46	47
	H15〃	80	71	71	71	71	72	74	79	85	88	92	94	97	101	104
調区内宅地	H3基準	55	51	51	51	51	52	55	58	61	64	66	67	69	70	72
	H15〃	77	72	72	72	72	74	77	82	87	90	93	95	97	99	101
全 用 途	H3基準	35	32	32	33	33	34	37	40	43	45	47	48	50	51	53
	H15〃	71	65	65	65	66	69	73	80	85	89	93	96	99	102	106

対象年		昭64	平2	平3	平4	平5	平6	平7	平8	平9	平10	平11	平12	平13	平14	平15
		(1989)	(1990)	(1991)	(1992)	(1993)	(1994)	(1995)	(1996)	(1997)	(1998)	(1999)	(2000)	(2001)	(2002)	(2003)
住 宅 地	H3基準	58	79	100	93	83	79	79	76	75	74	72	69	66	62	57
	H15〃	101	139	174	162	144	139	138	133	130	128	125	121	116	109	100
商 業 地	H3基準	51	76	100	91	76	69	65	59	55	51	47	43	40	36	32
	H15〃	161	239	313	285	238	215	204	184	173	161	148	136	125	113	100
準工業地	H3基準	48	78	100	92	78	72	71	65	61	58	54	50	46	42	37
	H15〃	128	208	269	246	209	193	190	175	165	157	146	135	125	113	100
工業地	H3基準	51	72	100	96	93	91	90	84	81	77	73	67	62	54	46
	H15〃	94	132	184	177	171	167	166	155	148	142	134	124	114	119	100
調区内宅地	H3基準	75	88	100	97	94	92	92	89	88	87	85	83	80	76	71
	H15〃	106	125	141	137	132	129	123	125	124	123	120	117	113	108	100
全 用 途	H3基準	59	80	100	93	83	79	78	73	71	69	66	63	60	55	50
	H15〃	117	160	199	186	166	157	155	146	142	138	132	125	119	110	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、湖南地域に天津市、志賀町を加え「天津・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6表で見ると、全ての地域および用途において地価は下落傾向にあり、さらに拡大の傾向を示しています。

・地域別の平均価格および下落率は、天津・湖南地域が大きく、強くなっています。用途別の下落率は、天津・湖南地域、東近江地域の工業地が大きく、住宅地では、天津・湖南地域、湖西地域。商業地では、天津・湖南地域、東近江地域の下落が大きくなっています。

住宅地：依然として、天津・湖南地域における地価の下落が大きいものの、比較的価格が低位な湖西地域においても、下落が大きくなっています。

商業地：天津地域、東近江地域の下落が依然として大きく、また、湖北地域の下落が比較的強くなっています。

準工業地：天津・湖南地域、甲賀地域で下落が大きく、甲賀地域の路線商業で下落が強くなっています。また、湖北地域の路線商業で下落が強くなっています。

工業地：下落はさらに拡大し、全地域で2桁の下落率を示しています。特に、天津・湖南地域、東近江地域の下落が大きく、強くなっています。

調整区域内宅地：比較的高位価格の天津・湖南地域、甲賀地域の下落が大きく、強くなっています。一方、湖北地域、湖東地域の下落は比較的小さなものとなっています。

第6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/m ²) (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/m ²) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
大津・湖南地域	95 (95)	93,300 (103,600)	10.0 (7.7)	52 (49)	141,300 (164,600)	13.9 (11.6)
甲賀地域	25 (25)	42,700 (46,400)	7.7 (6.0)	8 (7)	59,500 (62,800)	9.2 (8.0)
東近江地域	33 (33)	52,400 (56,700)	7.2 (5.6)	12 (11)	96,100 (111,000)	12.6 (11.0)
湖東地域	33 (33)	44,600 (48,300)	6.0 (5.0)	15 (15)	75,400 (85,400)	8.7 (7.4)
湖北地域	28 (27)	38,100 (40,300)	4.3 (3.2)	11 (11)	64,900 (71,700)	7.1 (5.2)
湖西地域	10 (10)	28,600 (31,300)	8.3 (6.6)	4 (4)	47,400 (51,700)	8.4 (7.6)
全 域	224 (223)	64,700 (71,000)	8.0 (6.2)	102 (97)	107,900 (124,200)	11.6 (9.8)

用途 地域名	住宅地			商業地		
大津・湖南地域内訳						
大津西・志賀地域	24 (24)	86,100 (96,000)	10.5 (7.9)	13 (13)	107,500 (126,300)	14.9 (11.9)
大津中央・東地域	30 (30)	102,300 (114,700)	10.9 (7.5)	17 (16)	171,500 (202,500)	15.4 (12.2)
湖南地域	41 (41)	91,000 (100,000)	9.0 (7.8)	22 (20)	137,900 (157,900)	12.1 (10.8)

* 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/m ²) (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/m ²) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
大津・湖南地域	11 (11)	94,700 (108,500)	12.7 (10.5)	11 (11)	52,600 (62,900)	16.9 (12.0)
甲賀地域	1 (1)	84,500 (98,000)	13.8 (10.1)	2 (2)	34,500 (39,800)	13.3 (10.8)
東近江地域	1 (1)	29,500 (33,000)	10.6 (8.8)	5 (5)	23,700 (28,100)	16.2 (12.3)
湖東地域	4 (4)	70,400 (77,700)	9.1 (7.9)	2 (2)	34,000 (39,000)	12.9 (11.5)
湖北地域	2 (2)	72,100 (79,800)	9.5 (6.7)	0 (0)	0 (0)	0.0 (0.0)
湖西地域	0 (0)	0 (0)	0.0 (0.0)	0 (0)	0 (0)	0.0 (0.0)
全 域	19 (19)	83,300 (94,500)	11.6 (9.4)	20 (20)	41,700 (49,500)	15.9 (11.9)

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/m ²) (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/m ²) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
大津・湖南地域	20 (20)	39,000 (43,800)	9.9 (7.6)	189 (186)	98,500 (112,000)	11.6 (9.2)
甲賀地域	9 (8)	25,500 (30,000)	9.1 (6.1)	45 (43)	42,800 (46,900)	8.6 (6.7)
東近江地域	14 (14)	21,200 (22,600)	5.3 (2.9)	65 (64)	51,200 (56,800)	8.5 (6.6)
湖東地域	4 (4)	23,900 (25,100)	4.1 (2.9)	58 (58)	52,600 (58,000)	7.0 (5.9)
湖北地域	8 (8)	26,800 (27,800)	3.0 (2.2)	49 (48)	43,700 (46,900)	5.0 (3.7)
湖西地域	0 (0)	0 (0)	0.0 (0.0)	14 (14)	34,000 (37,200)	8.3 (6.9)
全 域	55 (54)	29,400 (32,400)	7.1 (5.0)	420 (413)	70,300 (78,900)	9.3 (7.3)

・地域区別に、直近5年間の住宅地および商業地の平均変動率を第6-1表でみると、住宅地、商業地ともに大津・湖南地域の下落が大きく(住 28、商 46)、また、商業地では、東近江地域の下落が比較的大きなもの(商 36)となっています。一方、住宅地においては、湖北地域の下落率が比較的小さく(11)、県平均(22)の1/2となっています。

・住宅地、商業地ともに、下落の大きい大津・湖南地域のなかでも大津中央・東地域の下落が大きく(住 31、商 50)、商業地の地価は、この5年間で半額となっています。

第6-1表 直近5年間の地域区別平均変動率(住宅地、商業地)

用途 地域名	住宅地					商業地				
	平11	平12	平13	平14	平15	平11	平12	平13	平14	平15
大津・湖南地域	3.5	5.3	5.6	7.7	10.0	12.0	11.5	9.6	11.6	13.9
	28					46				
甲賀地域	2.0	3.3	3.5	6.0	7.7	3.6	4.0	5.8	8.0	9.2
	21					27				
東近江地域	2.5	2.6	3.7	5.6	7.2	5.2	5.8	7.5	11.0	12.6
	20					36				
湖東地域	1.6	2.0	2.7	5.0	6.0	4.6	5.2	5.1	7.4	8.7
	16					27				
湖北地域	1.0	1.4	1.7	3.2	4.3	3.2	3.4	3.8	5.2	7.1
	11					21				
湖西地域	2.5	2.6	3.0	6.6	8.3	4.1	4.5	5.0	7.6	8.4
	21					26				
全域	2.5	3.5	4.1	6.2	8.0	8.1	8.3	7.6	9.8	11.6
	22					38				

用途 地域名	住宅地					商業地				
大津・湖南地域内訳	4.0	5.4	5.4	7.9	10.5	10.6	10.1	9.6	11.9	14.9
大津西・志賀地域	29					46				
大津中央・東地域	4.5	6.6	6.7	7.5	10.9	14.0	13.2	10.6	12.2	15.4
	31					50				
湖南地域	2.7	4.3	4.9	7.8	9.0	11.2	10.7	8.7	10.8	12.1
	26					43				

5. 市町村別平均価格および平均変動率

・全ての用途の平均変動率を市町別にみると、依然として、大津市、志賀町の下落が大きく、また、信楽町の下落が強まり、大きくなっています。

・住宅地では、依然として、志賀町、大津市、守山市の下落が大きく、信楽町、今津町、野洲町の下落が強まり、大きくなっています。一方、栗東市では下落が大きいものの、やや縮小しており、また、マキノ町の下落は弱くなっています。

・商業地では、志賀町の下落が強く、依然として、信楽町、近江八幡市、大津市、野洲町の下落が大きくなっています。一方、栗東市では下落が大きいものの、やや縮小しており、また、今津町、石部町の下落は弱くなっています。

・準工業地では、路線商業地域の下落が大きく、草津市、甲西町の下落が強まり、大きくなっています。また、依然として、栗東市、大津市の下落が大きく、近江町の下落が強くなっています。

・工業地では、草津市、日野町、大津市の下落が非常に強く、大きくなっています。また、依然として、近江八幡市の下落が大きくなっています。

・調整区域内宅地では、甲南町、水口町、栗東市の下落が強く、大きくなっています。また、志賀町、大津市、草津市の下落が大きく、日野町の下落が強くなっています。

第7表 市町別平均価格および平均下落率上位（住宅地・商業地）

住宅地 市町別平均価格上位一覧（前年数値）

順位	市町名	全地点数	継続地点数	平均価格(円/㎡)		平均変動率(%)	
1 (1)	草津市	14	14	105,800	(115,400)	-8.4	(-7.2)
2 (2)	大津市	51	51	97,500	(109,000)	-10.6	(-7.5)
3 (3)	野洲町	4	4	89,300	(98,800)	-9.5	(-5.8)
4 (4)	栗東市	11	11	88,100	(96,900)	-9.1	(-9.9)
5 (5)	守山市	9	9	84,900	(94,800)	-10.4	(-7.6)
6 (6)	近江八幡市	10	10	68,400	(74,600)	-8.2	(-6.8)
7 (7)	長浜市	8	8	67,700	(72,400)	-6.6	(-5.6)
	滋賀県	224	223	64,700	(71,000)	-8.0	(-6.2)
8 (8)	彦根市	18	18	64,100	(70,100)	-8.3	(-6.8)
9 (9)	能登川町	3	3	59,500	(64,200)	-7.4	(-5.4)
10 (11)	八日市市	7	7	58,500	(63,000)	-7.2	(-6.2)

住宅地 市町別平均変動率下位一覧（前年数値）

順位	市町名	全地点数	継続地点数	平均変動率(%)		平均価格(円/㎡)	
1 (1)	志賀町	3	3	-12.5	(-11.1)	54,000	(62,300)
2 (16)	今津町	2	2	-11.8	(-5.7)	37,100	(41,900)
3 (23)	信楽町	2	2	-11.4	(-5.0)	31,900	(36,000)
4 (6)	大津市	51	51	-10.6	(-7.5)	97,500	(109,000)
5 (5)	守山市	9	9	-10.4	(-7.6)	84,900	(94,800)
6 (4)	甲西町	6	6	-9.6	(-7.8)	57,300	(63,400)
7 (15)	野洲町	4	4	-9.5	(-5.8)	89,300	(98,800)
8 (2)	栗東市	11	11	-9.1	(-9.9)	88,100	(96,900)
9 (7)	草津市	14	14	-8.4	(-7.2)	105,800	(115,400)
10 (10)	高島町	2	2	-8.3	(-6.8)	28,100	(30,900)
11 (9)	彦根市	18	18	-8.3	(-6.8)	64,100	(70,100)
12 (8)	近江八幡市	10	10	-8.2	(-6.8)	68,400	(74,600)
	滋賀県	224	223	-8.0	(-6.2)	64,700	(71,000)

商業地 市町別平均価格上位一覧（前年数値）

	市町名	全地点数	継続地点数	平均価格(円/㎡)		平均変動率(%)	
1 (1)	草津市	9	7	176,000	(203,300)	-13.6	(-10.6)
2 (2)	野洲町	1	1	164,000	(190,000)	-13.7	(-13.6)
3 (3)	大津市	29	28	145,500	(171,400)	-15.1	(-12.1)
4 (4)	近江八幡市	3	3	139,700	(165,700)	-15.5	(-14.7)
5 (5)	長浜市	4	4	115,300	(131,100)	-11.7	(-8.3)
6 (7)	守山市	9	9	114,900	(129,600)	-11.0	(-10.2)
7 (6)	彦根市	8	8	113,700	(130,600)	-11.4	(-9.1)
	滋賀県	102	97	107,900	(124,200)	-11.6	(-9.8)
8 (8)	八日市市	4	3	99,000	(114,900)	-13.5	(-11.2)
9 (10)	能登川町	1	1	96,700	(108,000)	-10.5	(-6.9)
10 (9)	志賀町	1	1	93,600	(113,000)	-17.2	(-10.3)

商業地 市町別平均変動率下位一覧（前年数値）

	市町名	全地点数	継続地点数	平均変動率(%)		平均価格(円/㎡)	
1 (9)	志賀町	1	1	-17.2	(-10.3)	93,600	(113,000)
2 (3)	信楽町	1	1	-15.9	(-13.5)	53,000	(63,000)
3 (1)	近江八幡市	3	3	-15.5	(-14.7)	139,700	(165,700)
4 (5)	大津市	29	28	-15.1	(-12.1)	145,500	(171,400)
5 (2)	野洲町	1	1	-13.7	(-13.6)	164,000	(190,000)
6 (8)	草津市	9	7	-13.6	(-10.6)	176,000	(203,300)
7 (6)	八日市市	4	3	-13.5	(-11.2)	99,000	(114,900)
8 (3)	栗東市	2	2	-13.0	(-13.5)	91,500	(106,300)
9 (19)	長浜市	4	4	-11.7	(-8.3)	115,300	(131,100)
	滋賀県	102	97	-11.6	(-9.8)	107,900	(124,200)
10 (14)	甲西町	1	1	-11.6	(-9.5)	76,000	(86,000)

第8-1表 市町別平均価格および平均変動率

用途名 市町名	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	223	64,700	(71,000)	-8.0	(-6.2)	102	97	107,900	(124,200)	-11.6	(-9.8)
大津市	51	51	97,500	(109,000)	-10.6	(-7.5)	29	28	145,500	(171,400)	-15.1	(-12.1)
彦根市	18	18	64,100	(70,100)	-8.3	(-6.8)	8	8	113,700	(130,600)	-11.4	(-9.1)
長浜市	8	8	67,700	(72,400)	-6.6	(-5.6)	4	4	115,300	(131,100)	-11.7	(-8.3)
近江八幡市	10	10	68,400	(74,600)	-8.2	(-6.8)	3	3	139,700	(165,700)	-15.5	(-14.7)
八日市市	7	7	58,500	(63,000)	-7.2	(-6.2)	4	3	99,000	(114,900)	-13.5	(-11.2)
草津市	14	14	105,800	(115,400)	-8.4	(-7.2)	9	7	176,000	(203,300)	-13.6	(-10.6)
守山市	9	9	84,900	(94,800)	-10.4	(-7.6)	9	9	114,900	(129,600)	-11.0	(-10.2)
栗東市	11	11	88,100	(96,900)	-9.1	(-9.9)	2	2	91,500	(106,300)	-13.0	(-13.5)
滋賀郡												
志賀町	3	3	54,000	(62,300)	-12.5	(-11.1)	1	1	93,600	(113,000)	-17.2	(-10.3)
野洲郡												
中主町	3	3	53,000	(56,900)	-6.6	(-5.4)	1	1	69,200	(76,000)	-8.9	(0.0)
野洲町	4	4	89,300	(98,800)	-9.5	(-5.8)	1	1	164,000	(190,000)	-13.7	(-13.6)
甲賀郡												
石部町	3	3	54,700	(58,400)	-6.2	(-6.1)	1	1	75,000	(81,700)	-8.2	(-9.2)
甲西町	6	6	57,300	(63,400)	-9.6	(-7.8)	1	1	76,000	(86,000)	-11.6	(-9.5)
水口町	6	6	45,600	(49,400)	-7.9	(-6.7)	2	1	75,800	(70,500)	-6.3	(-9.7)
土山町	2	2	25,400	(27,200)	-6.8	(-3.0)	1	1	31,200	(32,500)	-4.0	(-3.0)
甲賀町	3	3	21,300	(22,400)	-5.0	(-5.2)	1	1	46,500	(50,000)	-7.0	(-6.5)
甲南町	3	3	36,000	(38,300)	-5.9	(-4.4)	1	1	42,500	(47,900)	-11.3	(-3.2)
信楽町	2	2	31,900	(36,000)	-11.4	(-5.0)	1	1	53,000	(63,000)	-15.9	(-13.5)
蒲生郡												
安土町	3	3	48,800	(52,000)	-6.0	(-4.6)	1	1	85,000	(93,500)	-9.1	(-6.5)
蒲生町	3	3	29,400	(30,900)	-4.9	(-2.3)	1	1	48,500	(53,500)	-9.3	(-8.5)
日野町	4	4	27,900	(30,000)	-6.9	(-4.5)	1	1	49,000	(55,000)	-10.9	(-9.8)
竜王町												
神崎郡												
五個荘町	3	3	37,800	(41,100)	-7.7	(-6.2)	1	1	58,500	(66,000)	-11.4	(-10.8)
能登川町	3	3	59,500	(64,200)	-7.4	(-5.4)	1	1	96,700	(108,000)	-10.5	(-6.9)
愛知郡												
愛東町	2	2	14,700	(15,100)	-2.9	(-3.2)	1	1	15,900	(16,400)	-3.0	(-3.0)
湖東町	2	2	16,700	(17,200)	-3.0	(-2.3)	1	1	23,400	(24,800)	-5.6	(-4.6)
秦荘町	2	2	15,500	(15,700)	-1.6	(-1.3)	1	1	30,800	(32,500)	-5.2	(-4.4)
愛知川町	2	2	36,300	(38,900)	-5.7	(-3.7)	1	1	52,500	(58,500)	-10.3	(-8.6)
犬上郡												
豊郷町	2	2	14,900	(15,300)	-2.6	(-2.3)	1	1	34,000	(36,000)	-5.6	(-4.8)
甲良町	2	2	12,700	(12,900)	-1.6	(-1.6)	1	1	19,900	(20,300)	-2.0	(0.0)
多賀町	3	3	32,500	(34,300)	-4.9	(-4.6)	1	1	45,300	(48,600)	-6.8	(-5.1)
坂田郡												
山東町	2	2	16,100	(16,500)	-2.8	(-2.7)	1	1	29,000	(30,500)	-4.9	(-4.1)
伊吹町	2	2	14,700	(15,200)	-3.6	(-2.3)	1	1	19,700	(20,800)	-5.3	(-4.6)
米原町	3	3	48,800	(51,000)	-4.0	(-2.8)						
近江町	2	2	35,700	(37,400)	-3.7	(-1.9)						
東浅井郡												
浅井町	2	2	16,000	(16,500)	-2.8	(-2.3)	1	1	39,500	(40,600)	-2.7	(-1.9)
虎姫町	3	2	22,300	(23,100)	-3.0	(-2.2)	1	1	38,400	(40,800)	-5.9	(-4.0)
湖北町	2	2	20,800	(21,300)	-2.4	(-2.4)	1	1	34,300	(35,400)	-3.1	(-3.0)
びわ町												
伊香郡												
高月町	2	2	24,300	(25,400)	-4.0	(-2.4)	1	1	43,400	(45,000)	-3.6	(-2.4)
木之本町	2	2	29,400	(30,700)	-4.1	(-2.4)	1	1	48,500	(51,500)	-5.8	(-4.3)
高島郡												
マキノ町	2	2	24,800	(26,900)	-7.7	(-9.9)	1	1	31,700	(34,800)	-8.9	(-6.2)
今津町	2	2	37,100	(41,900)	-11.8	(-5.7)	1	1	60,200	(63,600)	-5.3	(-8.1)
安曇川町	2	2	30,500	(32,800)	-6.4	(-5.4)	1	1	57,000	(63,900)	-10.8	(-9.9)
高島町	2	2	28,100	(30,900)	-8.3	(-6.8)	1	1	40,800	(44,600)	-8.5	(-6.1)
新旭町	2	2	22,500	(24,300)	-7.4	(-5.6)						

第8 - 2表 市町別平均価格および平均変動率

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	19	83,300 (94,500)	-11.6 (-9.4)	20	20	41,700 (49,500)	-15.9 (-11.9)
大津市		5	5	97,900 (111,000)	-12.3 (-11.2)	4	4	55,600 (67,400)	-17.7 (-12.7)
彦根市		4	4	70,400 (77,700)	-9.1 (-7.9)	2	2	34,000 (39,000)	-12.9 (-11.5)
長浜市		1	1	84,200 (93,500)	-9.9 (-8.3)				
近江八幡市						2	2	25,000 (29,900)	-16.4 (-14.3)
八日市市						1	1	31,500 (36,000)	-12.5 (-8.9)
草津市		4	4	97,800 (114,100)	-14.2 (-10.8)	4	4	45,300 (55,800)	-19.2 (-13.4)
守山市		1	1	72,600 (79,000)	-8.1 (-4.8)	3	3	58,300 (66,500)	-12.6 (-9.3)
栗東市		1	1	89,000 (103,000)	-13.6 (-12.0)				
滋賀郡	志賀町								
野洲郡	中主町								
	野洲町								
甲賀郡	石部町								
	甲西町	1	1	84,500 (98,000)	-13.8 (-10.1)	2	2	34,500 (39,800)	-13.3 (-10.8)
	水口町								
	土山町								
	甲賀町								
	甲南町								
	信楽町								
蒲生郡	安土町								
	蒲生町								
	日野町					2	2	18,500 (22,500)	-17.8 (-12.0)
	竜王町								
神崎郡	五個荘町	1	1	29,500 (33,000)	-10.6 (-8.8)				
	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	60,000 (66,000)	-9.1 (-5.0)				
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8 - 3表 市町別平均価格および平均変動率

用途名 市町名	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	54	29,400	(32,400)	-7.1	(-5.0)	420	413	70,300	(78,900)	-9.3	(-7.3)	
大津市	10	10	43,000	(48,500)	-11.0	(-8.3)	99	98	104,400	(119,600)	-12.3	(-9.3)	
彦根市	3	3	28,400	(30,000)	-4.6	(-3.2)	35	35	71,400	(79,500)	-9.0	(-7.4)	
長浜市	2	2	24,600	(25,800)	-4.6	(-3.0)	15	15	75,700	(83,300)	-7.9	(-6.2)	
近江八幡市	2	2	41,500	(44,800)	-6.7	(-3.6)	17	17	72,700	(81,900)	-10.3	(-8.7)	
八日市市	2	2	26,100	(28,100)	-6.5	(-4.3)	14	13	63,500	(70,900)	-9.0	(-7.6)	
草津市	1	1	40,100	(44,700)	-10.3	(-8.8)	32	30	114,900	(130,300)	-11.9	(-9.4)	
守山市	1	1	38,000	(41,800)	-9.1	(-5.0)	23	23	90,600	(101,700)	-10.8	(-8.6)	
栗東市	2	2	45,700	(51,600)	-10.3	(-6.1)	16	16	83,300	(92,800)	-10.0	(-10.0)	
滋賀郡志賀町	3	3	35,500	(40,600)	-11.2	(-10.1)	7	7	51,700	(60,200)	-12.6	(-10.6)	
野洲郡中主町	1	1	22,000	(22,900)	-3.9	(-3.4)	5	5	50,100	(53,900)	-6.5	(-4.7)	
野洲郡野洲町	2	2	26,400	(27,700)	-4.9	(-4.7)	7	7	82,000	(91,500)	-8.8	(-6.6)	
甲賀郡	石部町	1	1	37,800	(41,800)	-9.6	(-6.1)	5	5	55,400	(59,700)	-7.3	(-6.7)
	甲西町	2	2	36,800	(40,100)	-7.7	(-4.5)	12	12	53,900	(60,300)	-10.4	(-8.1)
	水口町	2	2	19,800	(22,400)	-11.3	(-7.5)	10	9	46,400	(48,200)	-8.5	(-7.4)
	土山町						3	3	27,300	(29,000)	-5.9	(-3.0)	
	甲賀町	2	2	14,600	(15,300)	-4.3	(-3.9)	6	6	23,300	(24,600)	-5.1	(-4.9)
	甲南町	2	1	24,600	(36,400)	-16.7	(-8.6)	6	5	33,300	(39,300)	-9.1	(-5.6)
	信楽町						3	3	38,900	(45,000)	-12.9	(-7.8)	
蒲生郡	安土町	1	1	20,300	(21,400)	-5.1	(-2.7)	5	5	50,300	(54,200)	-6.4	(-4.6)
	蒲生町	1	1	13,700	(14,000)	-2.1	(-0.7)	5	5	30,100	(32,000)	-5.2	(-3.2)
	日野町	4	4	15,100	(16,400)	-6.2	(-2.6)	11	11	23,500	(26,000)	-9.0	(-5.6)
	竜王町	2	2	16,800	(17,500)	-4.0	(-3.1)	2	2	16,800	(17,500)	-4.0	(-3.1)
神崎郡	五個荘町	1	1	16,200	(16,800)	-3.6	(-1.8)	6	6	36,300	(39,900)	-8.1	(-6.7)
	能登川町	1	1	17,300	(18,000)	-3.9	(-2.7)	5	5	58,500	(63,700)	-7.3	(-5.2)
愛知郡	愛東町						3	3	15,100	(15,500)	-2.9	(-3.1)	
	湖東町						3	3	18,900	(19,700)	-3.8	(-3.0)	
	秦荘町						3	3	20,600	(21,300)	-2.8	(-2.3)	
	愛知川町						3	3	41,700	(45,400)	-7.2	(-5.3)	
犬上郡	豊郷町						3	3	21,300	(22,200)	-3.6	(-3.1)	
	甲良町						3	3	15,100	(15,400)	-1.7	(-1.6)	
	多賀町	1	1	10,300	(10,600)	-2.8	(-1.9)	5	5	30,600	(32,400)	-4.9	(-4.2)
坂田郡	山東町						3	3	20,400	(21,200)	-3.5	(-3.1)	
	伊吹町						3	3	16,300	(17,100)	-4.2	(-3.0)	
	米原町	2	2	43,200	(44,700)	-3.1	(-2.9)	5	5	46,500	(48,500)	-3.7	(-2.8)
	近江町	1	1	20,600	(21,000)	-1.9	(-1.4)	4	4	38,000	(40,400)	-4.6	(-2.6)
東浅井郡	浅井町						3	3	23,800	(24,500)	-2.7	(-2.2)	
	虎姫町	1	1	14,200	(14,500)	-2.1	(-1.4)	5	4	23,900	(24,900)	-3.5	(-2.4)
	湖北町						3	3	25,300	(26,000)	-2.6	(-2.6)	
	びわ町	2	2	22,200	(22,900)	-2.5	(-1.7)	2	2	22,200	(22,900)	-2.5	(-1.7)
伊香郡	高月町						3	3	30,600	(31,900)	-3.9	(-2.4)	
	木之本町						3	3	35,700	(37,600)	-4.7	(-3.0)	
高島郡	マキノ町						3	3	27,100	(29,500)	-8.1	(-8.6)	
	今津町						3	3	44,800	(49,100)	-9.6	(-6.5)	
	安曇川町						3	3	39,300	(43,100)	-7.9	(-6.9)	
	高島町						3	3	32,300	(35,500)	-8.4	(-6.5)	
新旭町						2	2	22,500	(24,300)	-7.4	(-5.6)		

第9表 地点別価格および下落率上位（住宅地・商業地）

住宅地 価格順位表(上位10)

順位	標準地名	用途区分	連番	市町名	住居表示	所在並びに地番	15年価格(円/㎡)	対前年変動率(%)	前年	14年価格(円/㎡)
1	草津		1	草津市	野村1-10-14	野村1丁目字上羽高10番13	146,000	-5.2	2	154,000
2	大津		14	大津市	梅林1-13-18	梅林1丁目字月見阪910番19	143,000	-11.2	1	161,000
3	大津		33	大津市	桜野町2-11-27	桜野町2丁目字桜ノ町107番6	133,000	-9.5	4	147,000
4	大津		41	大津市	石場2-8	石場字後田28番9	131,000	-11.5	3	148,000
5	大津		16	大津市	朝日が丘1-14-1	朝日が丘1丁目字梅林838番28	126,000	-11.3	5	142,000
6	大津		50	大津市	京町2-4-6	京町2丁目407番	120,000	-11.1	6	135,000
7	大津		13	大津市	竜が丘22-16	竜が丘字大岩468番23	118,000	-11.3	7	133,000
8	大津		27	大津市	大萱5-33-13	大萱5丁目字田葎2772番47	117,000	-10.0	8	130,000
8	草津		9	草津市	平井1-18-6	平井1丁目字十町田18番5	117,000	-7.1	12	126,000
8	草津		11	草津市	野村5-9-4	野村5丁目字味噌内773番32	117,000	-8.6	10	128,000

商業地 価格順位表(上位10)

順位	標準地名	用途区分	連番	市町名	住居表示	所在並びに地番	15年価格(円/㎡)	対前年変動率(%)	前年	14年価格(円/㎡)
1	大津	5	6	大津市	春日町3-14	春日町67番外	290,000	-15.9	1	345,000
2	大津	5	18	大津市	馬場2-8-7	馬場2丁目字西柳川252番8	268,000	-15.2	2	316,000
3	草津	5	8	草津市	西大路町1-28	西大路町字藤ノ木748番3	255,000	-17.2	3	308,000
4	草津	5	3	草津市	大路1-10-12	大路1丁目字北ノ町460番	250,000	-16.7	4	300,000
5	草津	5	1	草津市	大路1-8-25	大路1丁目字西浦721番4	243,000	-17.3	5	294,000
6	大津	5	7	大津市	大萱1-17-5	大萱1丁目3505番2	232,000	-15.6	6	275,000
7	彦根	5	3	彦根市	大東町2-29	大東町字南古町412番	212,000	-20.0	7	265,000
8	大津	5	27	大津市	中央3-2-2	中央3丁目310番1外	191,000	-17.0	8	230,000
8	草津	5	4	草津市	大路1-15-5	大路1丁目字北ノ町464番3	191,000	選定替		
10	大津	5	10	大津市	皇子が丘2-9-19	皇子が丘2丁目字中ノ田239番1	190,000	-14.8	9	223,000

住宅地 変動率下落順位表(上位10)

順位	標準地名	用途区分	連番	市町名	住居表示	所在並びに地番	変動率(%)	15年価格(円/㎡)	前年	前年変動率(%)
1	大津		40	大津市	比叡平1-19-9	比叡平1丁目字広小場1070番38	-18.9	45,500	1	-16.1
2	滋賀志賀		1	志賀町		小野水明2丁目17番11	-15.3	76,000	3	-12.9
3	滋賀甲西		6	甲西町		大字菩提寺字竜王山2093番365	-14.9	58,700	11	-11.3
4	大津		32	大津市	堅田1-12-59	堅田1丁目字上濱入1102番8	-14.4	87,300	66	-7.3
4	大津		26	大津市	黒津2-5-16	黒津2丁目字横園228番25	-14.4	77,000	7	-11.8
4	守山		1	守山市		水保町字北川1144番4	-14.4	70,200	14	-10.4
7	大津		46	大津市	南郷4-27-6	南郷4丁目字上山508番54	-14.2	65,200	45	-7.9
7	今津		2	今津町		大字弘川字下野1308番9	-14.2	31,300	129	-5.7
9	大津		22	大津市	千町1-17-6	千町1丁目字岩崎46番9	-13.5	90,000	22	-9.6
9	大津		45	大津市	清和町13-14	清和町13番14	-13.5	78,700	2	-13.3

商業地 変動率下落順位表(上位10)

順位	標準地名	用途区分	連番	市町名	住居表示	所在並びに地番	変動率(%)	15年価格(円/㎡)	前年	前年変動率(%)
1	彦根	5	3	彦根市	大東町2-29	大東町字南古町412番	-20.0	265,000	4	-15.9
2	草津	5	1	草津市	大路1-8-25	大路1丁目字西浦721番4	-17.3	294,000	10	-15.0
2	大津	5	9	大津市	京町4-5-23	京町4丁目字松ヶ枝1078番17	-17.3	220,000	33	-12.0
2	大津	5	4	大津市	中央4-5-12	中央4丁目36番1内	-17.3	214,000	15	-13.7
2	大津	5	11	大津市	におの浜2-2-6	におの浜2丁目1番36	-17.3	208,000	11	-14.4
6	草津	5	8	草津市	西大路町1-28	西大路町字藤ノ木748番3	-17.2	308,000	8	-15.2
6	滋賀志賀	5	1	志賀町		大字中浜字下梶原444番1外	-17.2	113,000	45	-10.3
8	近江八幡	5	1	近江八幡市		鷹飼町1496番外	-17.1	216,000	1	-17.6
8	大津	5	1	大津市	今堅田2-15-14	今堅田2丁目15番5	-17.1	140,000	8	-15.2
10	大津	5	27	大津市	中央3-2-2	中央3丁目310番1外	-17.0	230,000	12	-14.2

6. 全国との比較

(地価動向)

・滋賀県および全国の用途別平均変動率を第10表で見ると、滋賀県の地価動向は、いわゆるバブル期およびその前後を除くと、ほぼ全国と同じ推移を示していますが、平成15年の結果は全国に比して下落が強くなっている傾向を示しています。全用途においては、全国で0.5%の下落拡大に対し、滋賀県では2%拡大しており、下落が強くなっています。特に、工業地の下落が強くなっています。

・工業地および調整区域内宅地は、全国、滋賀県ともにバブル期以降、最大の下落率となつていきます。

第10表 用途別平均変動率(滋賀県・全国)

用途	対象年		昭50	昭51	昭52	昭53	昭54	昭55	昭56	昭57	昭58	昭59	昭60
	滋賀県	全国	(1975)	(1976)	(1977)	(1978)	(1979)	(1980)	(1981)	(1982)	(1983)	(1984)	(1985)
住宅地	滋賀県	全国	7.7	0.3	1.2	2.5	4.8	8.4	11.2	8.1	5.5	4.3	3.3
	滋賀県	全国	8.9	0.8	1.9	3.3	6.5	12.7	11.7	8.3	5.1	3.0	2.2
宅地見込地	滋賀県	全国	11.8	1.3	1.0	4.3	8.4	4.5	11.1	7.3	4.5	3.4	3.4
	滋賀県	全国	10.6	0.5	1.6	2.9	5.8	11.4	10.9	8.2	5.2	3.0	2.1
商業地	滋賀県	全国	9.6	0.3	0.3	1.3	2.5	5.5	7.2	5.6	4.2	4.2	3.6
	滋賀県	全国	9.3	0.1	0.8	1.3	3.1	6.8	6.7	5.8	4.0	3.5	3.8
準工業地	滋賀県	全国	9.3	0.9	0.7	1.4	3.5	6.1	10.5	7.4	5.8	4.6	3.6
	滋賀県	全国	9.5	0.4	1.4	2.4	5.3	10.4	9.9	7.4	4.7	3.0	2.4
工業地	滋賀県	全国	11.3	0.2	0.5	0.0	1.2	2.8	7.4	6.6	4.4	3.8	3.1
	滋賀県	全国	9.5	0.1	0.7	1.0	2.7	6.2	6.5	5.5	3.7	2.3	1.8
調区内宅地	滋賀県	全国	7.4	0.2	0.1	0.7	2.3	4.2	6.8	5.5	3.7	3.2	2.4
	滋賀県	全国	10.5	0.4	0.4	0.9	2.5	5.0	5.8	5.3	4.0	2.5	1.7
全用途	滋賀県	全国	8.3	0.0	0.7	1.7	3.5	6.4	9.2	6.9	4.8	4.0	3.2
	滋賀県	全国	9.2	0.5	1.5	2.5	5.2	10.4	10.0	7.4	4.7	3.0	2.4

用途	対象年		昭61	昭62	昭63	昭64	平2	平3	平4	平5	平6	平7	平8
	滋賀県	全国	(1986)	(1987)	(1988)	(1989)	(1990)	(1991)	(1992)	(1993)	(1994)	(1995)	(1996)
住宅地	滋賀県	全国	2.8	2.8	3.7	8.6	37.0	25.8	7.3	10.9	3.8	0.1	4.3
	滋賀県	全国	2.2	7.6	25.0	7.9	17.0	10.7	5.6	8.7	4.7	1.6	2.6
宅地見込地	滋賀県	全国	3.1	2.6	6.2	13.7	48.2	27.9	5.6	8.7	4.7	1.6	0.7
	滋賀県	全国	1.6	1.5	12.2	10.0	19.9	13.1	1.6	3.2	1.2	0.0	0.7
商業地	滋賀県	全国	3.6	4.0	6.4	18.2	48.6	31.0	8.9	16.5	9.7	5.1	10.1
	滋賀県	全国	5.1	13.4	21.9	10.3	19.7	12.3	4.0	11.4	11.3	10.0	9.8
準工業地	滋賀県	全国	4.1	4.4	6.3	20.5	62.8	28.9	8.3	15.1	7.7	1.6	8.0
	滋賀県	全国	2.3	6.0	18.5	11.8	21.2	13.2	3.9	7.9	5.5	3.1	4.1
工業地	滋賀県	全国	3.1	3.2	3.3	7.3	41.2	39.1	3.7	3.6	2.1	0.6	6.7
	滋賀県	全国	1.7	2.8	10.4	9.3	15.2	13.5	0.4	4.7	3.7	2.3	3.6
調区内宅地	滋賀県	全国	2.1	2.0	2.6	4.2	17.9	13.1	2.6	3.8	2.0	0.1	2.9
	滋賀県	全国	1.3	7.2	4.9	5.5	11.7	10.1	0.4	2.0	0.9	0.1	0.6
全用途	滋賀県	全国	2.9	3.0	4.2	10.4	38.9	24.5	6.6	10.9	5.1	1.2	5.9
	滋賀県	全国	2.6	7.7	21.7	6.3	16.6	11.3	4.6	8.4	5.6	3.0	4.0

用途	対象年		平9	平10	平11	平12	平13	平14	平15
	滋賀県	全国	(1997)	(1998)	(1999)	(2000)	(2001)	(2002)	(2003)
住宅地	滋賀県	全国	1.7	1.4	2.5	3.5	4.1	6.2	8.0
	滋賀県	全国	1.6	1.4	3.8	4.1	4.2	5.2	5.8
宅地見込地	滋賀県	全国	0.6	0.4	2.5	2.9	3.6	5.3	7.0
	滋賀県	全国	8.9	6.7	8.1	8.3	7.9	8.8	11.8
商業地	滋賀県	全国	7.8	6.1	8.1	8.0	7.5	8.3	8.0
	滋賀県	全国	5.6	4.9	7.1	7.2	7.7	9.4	11.6
準工業地	滋賀県	全国	3.0	2.5	5.0	5.4	5.5	6.6	7.1
	滋賀県	全国	4.4	4.1	5.9	7.5	8.3	11.9	15.9
工業地	滋賀県	全国	2.8	2.4	4.3	5.0	5.5	7.4	8.5
	滋賀県	全国	1.2	1.1	2.0	2.9	2.9	5.0	7.1
調区内宅地	滋賀県	全国	0.3	0.4	1.6	2.1	2.5	4.0	4.9
	滋賀県	全国	3.0	3.0	4.2	4.9	5.1	7.3	9.3
全用途	滋賀県	全国	2.9	2.4	4.6	4.9	4.9	5.9	6.4

・住宅地および商業地の府県・圏域別平均変動率、下落率の全国順位を第11表で見ると、大阪圏で下落が大きく、特に、滋賀県の地価が全国に比して下落が拡大していることから、住宅地では第9位から第7位に、商業地では第13位から第2位へと高位になっています。

第11表 府県、圏域別平均変動率および下落率全国順位(住宅地・商業地)

府県・圏域名	平均変動率、下落率全国順位(住宅地)					平均変動率、下落率全国順位(商業地)				
	11順位	12順位	13順位	14順位	15順位	11順位	12順位	13順位	14順位	15順位
滋賀県	-2.5	18	-3.5	16	-4.1	15	-6.2	9	-8	7
京都府	-4.4	8	-4.5	12	-4.6	10	-6.4	8	-7.9	8
大阪府	-6.2	3	-6.5	3	-7	2	-8.2	3	-8.5	4
兵庫県	-3.2	15	-5.3	6	-6.8	3	-10.3	1	-9.7	1
奈良県	-4.2	9	-4.9	8	-4.1	15	-7.2	4	-8.1	6
和歌山県	-5	5	-4.5	12	-3.9	18	-4.7	19	-5.3	24
全国計	-3.8		-4.1		-4.2		-5.2		-5.8	
東京圏	-6.4		-6.8		-5.8		-5.9		-5.6	
大阪圏	-5.2		-6.1		-6.7		-8.6		-8.8	
名古屋圏	-3.3		-1.8		-1.9		-4.4		-5.6	
三大圏計	-5.7		-5.9		-5.6		-6.5		-6.5	
50万都市地域	-3.4		-3.6		-3.9		-5.1		-6.1	
30万都市地域	-2.1		-2.4		-2.8		-4.2		-5.4	
その他都市	-1.4		-2		-2.5		-3.6		-4.7	
地方都市	-1.9		-2.3		-2.8		-4		-5.1	
滋賀県	-8.1	17	-8.3	15	-7.7	21	-9.8	13	-11.6	2
京都府	-10.2	5	-8.2	17	-7.9	18	-8.7	19	-9.2	22
大阪府	-10.2	5	-13.4	2	-12.6	2	-12	2	-10.1	16
兵庫県	-6.5	25	-8.1	19	-9.2	7	-11.8	3	-11.6	2
奈良県	-6.1	29	-6.8	25	-6.3	27	-9.1	17	-10.3	12
和歌山県	-8.7	14	-7.7	21	-6.1	29	-7.2	30	-7.9	31
全国計	-8.1		-8		-7.5		-8.3		-8	
東京圏	-10.1		-9.6		-8		-7.4		-5.8	
大阪圏	-9.6		-11.3		-11		-11.3		-10.2	
名古屋圏	-11.2		-7.3		-5.6		-8.1		-8	
三大圏計	-10.2		-9.6		-8.3		-8.5		-7.1	
50万都市地域	-10.3		-9.4		-7.8		-8.5		-8.6	
30万都市地域	-8.8		-8.6		-8.9		-9.9		-10.3	
その他都市	-5.4		-5.9		-6.3		-7.5		-8.3	
地方都市	-6.8		-7		-7		-8.1		-8.7	

(地価水準)

・昭和 58 年の地価を基準(100)に平均変動率の累積値を指数表示した第 12 表をみると、平成 15 年の地価水準は、滋賀県では住宅地 127(昭和 64 年の水準)、商業地 91(昭和 56 年の水準)となり、全国では住宅地 122(昭和 62 年から 63 年の水準)、商業地 79(昭和 54 年の水準)となっています。

・滋賀県の地価は、平均価格はそのものは低位であるものの、地価の水準は全国と比して高位(住宅地:11 位、商業地:6 位)となっています。

・平成 15 年の地価水準は、平成 3 年ピーク時の、滋賀県：住宅地約 57%、商業地約 32%、全国：住宅地約 60%、商業地約 35%の水準となっています。

・また、平成 3 年ピーク時の住宅地および商業地の地価水準は、平成 15 年の、滋賀県：住宅地の約 1.7 倍、商業地の約 3.1 倍、全国：住宅地の約 1.7 倍、商業地の約 2.9 倍となっています。

第 12 表 地価の推移(滋賀県・全国)

用途	対象年		昭 49	昭 50	昭 51	昭 52	昭 53	昭 54	昭 55	昭 56	昭 57	昭 58	昭 59	昭 60	昭 61
	滋賀県	全 国	(1974)	(1975)	(1976)	(1977)	(1978)	(1979)	(1980)	(1981)	(1982)	(1983)	(1984)	(1985)	(1986)
住宅地	滋賀県	全 国	72	67	67	68	69	73	79	88	95	100	104	108	111
	全 国	全 国	68	62	62	63	66	70	79	88	95	100	103	105	108
宅地見込地	滋賀県	全 国	75	66	67	68	71	77	80	89	96	100	103	107	110
	全 国	全 国	72	64	64	65	67	71	79	88	95	100	103	105	107
商業地	滋賀県	全 国	86	77	77	77	78	80	85	91	96	100	104	108	112
	全 国	全 国	83	76	76	76	77	80	85	91	96	100	104	107	113
準工業地	滋賀県	全 国	78	70	71	72	73	75	80	88	95	100	105	108	113
	全 国	全 国	74	67	67	68	70	73	81	89	96	100	103	105	108
工業地	滋賀県	全 国	91	81	81	80	80	81	84	90	96	100	104	107	110
	全 国	全 国	85	77	77	78	79	81	86	91	96	100	102	104	106
調区内宅地	滋賀県	全 国	86	80	80	80	80	82	86	91	96	100	103	106	108
	全 国	全 国	89	79	79	79	80	82	86	91	96	100	103	104	106
全用途	滋賀県	全 国	79	72	72	73	74	77	82	89	95	100	104	107	110
	全 国	全 国	73	67	67	68	70	73	81	89	96	100	103	105	108

用途	対象年		昭 62	昭 63	昭 64	平 2	平 3	平 4	平 5	平 6	平 7	平 8	平 9	平 10	平 11
	滋賀県	全 国	(1987)	(1988)	(1989)	(1990)	(1991)	(1992)	(1993)	(1994)	(1995)	(1996)	(1997)	(1998)	(1999)
住宅地	滋賀県	全 国	114	118	128	176	221	205	183	176	175	168	165	163	159
	全 国	全 国	116	145	156	183	202	191	174	166	163	159	157	154	149
宅地見込地	滋賀県	全 国	113	120	137	202	259	218	193	171	171	170	169	168	164
	全 国	全 国	108	122	134	160	182	179	173	171	171	170	169	168	164
商業地	滋賀県	全 国	116	124	146	217	285	259	217	196	186	167	157	146	134
	全 国	全 国	128	156	172	201	227	218	193	171	154	139	128	120	111
準工業地	滋賀県	全 国	118	125	151	246	317	290	246	227	224	206	194	185	172
	全 国	全 国	114	136	151	183	208	200	184	174	169	162	157	153	146
工業地	滋賀県	全 国	114	118	126	178	248	239	230	225	224	209	200	192	180
	全 国	全 国	109	120	131	151	172	171	163	157	153	148	144	140	134
調区内宅地	滋賀県	全 国	110	113	118	139	157	153	147	144	144	140	138	137	134
	全 国	全 国	107	112	118	132	146	147	144	143	142	142	141	141	138
全用途	滋賀県	全 国	114	119	131	179	223	208	186	176	174	164	159	154	148
	全 国	全 国	117	142	154	179	199	190	174	164	160	153	149	145	138

用途	対象年		平 12	平 13	平 14	平 15
	滋賀県	全 国	(2000)	(2001)	(2002)	(2003)
住宅地	滋賀県	全 国	153	147	138	127
	全 国	全 国	142	137	129	122
宅地見込地	滋賀県	全 国	159	153	145	135
	全 国	全 国	123	114	103	91
商業地	滋賀県	全 国	102	94	86	79
	全 国	全 国	159	147	133	118
準工業地	滋賀県	全 国	138	130	122	113
	全 国	全 国	167	153	135	113
工業地	滋賀県	全 国	128	121	112	102
	全 国	全 国	130	126	120	111
調区内宅地	滋賀県	全 国	135	132	127	121
	全 国	全 国	140	133	123	112
全用途	滋賀県	全 国	132	125	118	110