

# 令和5年地価公示に見る 滋賀県の地価の概要について

■ 令和5年地価公示(滋賀県) 結果概要	1
1 地価公示の概要	1
2 用途別平均価格および平均変動率	3
第1表 用途別平均価格および平均変動率	
第2表 地価公示と地価調査の共通地点にみる半年ごとの変動率の推移	
第3-1表～第3-2 用途別平均価格および平均変動率の推移	
3 市町別平均価格および平均変動率	8
第4-1表 市町別平均価格および平均変動率(住宅地・商業地)	
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)	
4 地点別価格順位および変動率順位(住宅地・商業地)	12
第5表 地点別価格順位(上位10地点)	
第6表 地点別変動率順位(上昇幅上位10地点)	
第7表 地点別変動率順位(下落幅上位10地点)	
5 近畿府県および圏域別の平均変動率(住宅地・商業地)	15
第8表 近畿地方の府県別・圏域別平均変動率(住宅地・商業地)	
■ 令和5年地価公示(滋賀県)の実施概要	16
市町別・用途別標準地設定数	
■ 参考	17
公的土地評価制度の比較	

# 令和5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、昨年と同じ346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 346地点(選定替7地点、新規3地点※、隔年調査本年休止3地点※)  
住宅地241地点、商業地87地点、工業地18地点

### ※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

・本年休止地点：大津-18、草津-2、彦根5-1

※隔年調査により前年休止地点であった大津-33については、本年は調査を実施し、上記の新規1地点に該当する。

## (2) 県全体の概況

全用途の平均変動率は▲0.1%(前年▲0.5%)となり、平成21年から15年連続でマイナスとなりました。

滋賀県の地価は、平成21年以降平均変動率が対前年比で下落が続いており、新型コロナウイルス感染症の影響等により、令和3年に▲1.0%と下落幅が拡大しましたが、令和4年、令和5年と徐々に下落幅は縮小しています。

また、地価の動きは、二極化傾向が継続しており、大津・南部地域の駅から徒歩圏内の住宅地域やJR線主要駅周辺地域を中心に横ばい若しくは上昇地点が見られる一方で、人口減少が続く地域やバス圏等の利便性の低い地域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、住宅地は下落となり、商業地は横ばいから上昇となり、工業地は上昇となりました。

住宅地は▲0.6%(前年▲0.9%)と15年連続で下落となりましたが、下落幅は前年より縮小しました。

商業地は+0.7%(前年0.0%)と前年の横ばいから上昇に転じ、令和2年以来の上昇となりました。

工業地は+2.6%(前年+1.2%)と9年連続でプラスとなり、上昇幅も前年から拡大しました。

#### (4) 市町別の全用途平均変動率

大津・南部地域（注：地域の区分けについては、下記参照）については、大津市が+0.5%（前年 0.0%）と横ばいから上昇となりました。また、草津市が+2.1%（前年+1.3%）、守山市が+1.8%（前年+1.0%）、栗東市が+1.5%（前年+1.0%）、野洲市が+1.1%（前年+0.5%）、と4市は前年と同様に上昇となり、上昇幅は前年より拡大しました。

このように、大津・南部地域は、大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市の5市全てが対前年比で上昇となりました。また、大津・南部地域以外の市町については、近江八幡市が+0.2%（前年▲0.3%）と下落から上昇となりましたが、その他の全ての市町では対前年比で下落となりました。

(注) 本件では以下のとおり地域を区分けしています。

- ・大津地域（大津市）
- ・南部地域（草津市・守山市・栗東市・野洲市）
- ・甲賀地域（甲賀市・湖南市）
- ・東近江地域（近江八幡市・東近江市・蒲生郡）
- ・湖東地域（彦根市・愛知郡・犬上郡）
- ・湖北地域（長浜市・米原市）
- ・高島地域（高島市）

## 2 用途別平均価格および平均変動率

用途別の平均価格および平均変動率は第1表から第3-2表までのとおりとなっています。

### (1) 住宅地

平均変動率は▲0.6%（前年▲0.9%）となり、15年連続の下落となりました。下落幅は前年より縮小しました。また、前年からの継続地点239地点のうち、上昇地点数は81地点（前年63地点）、横ばい地点数が25地点（前年29地点）、下落地点数が133地点（前年145地点）となり、上昇地点数が前年から増加し、横ばいと下落地点数が減少しました。

大津・南部地域では、大津市を除く草津市、守山市、栗東市、野洲市の4市の平均変動率がプラスとなり、前年よりも上昇幅が拡大しました。また、大津市は前年に引き続き下落となりましたが、下落幅は前年より縮小しました。JR東海道本線の駅から徒歩圏の地域等の利便性が高く、居住環境が優れた地域を中心に上昇地点がみられます。

本年は新型コロナウイルス感染症の影響が緩和され、需要が強い地域を中心に、上昇地点数が増加し、横ばいから上昇に転じた地点や上昇幅が拡大している地点がみられました。

その他の地域では、全ての市町の平均変動率が下落となっています。なお、上昇地点数は前年は10地点でしたが、本年は17地点（彦根市1地点・近江八幡市3地点・甲賀市4地点・湖南市2地点・東近江市5地点・米原市2地点）となりました。また、人口が減少している地域や利便性の低い地域、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います。

### (2) 商業地

平均変動率は+0.7%（前年0.0%）となり、本年は横ばいから上昇となりました。

また、前年からの継続地点79地点のうち、上昇地点数は42地点（前年35地点）、横ばい地点数が11地点（前年9地点）、下落地点数が26地点（前年42地点）となり、上昇地点と横ばい地点数が前年から増加し、下落地点数が前年から減少しました。

大津・南部地域では、5市全ての平均変動率が前年と同様に上昇となりました。また、栗東市を除く4市では、上昇幅が前年より拡大しました。JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、分譲マンションが多く見られる地域などで上昇地点がみられます。

なお、住宅地と同様に新型コロナウイルス感染症の影響が緩和され、本年は駅前や郊外型路線商業地などで収益性が高まっている地点を中心に、上昇幅が拡大している地点がみられました。

その他の地域では、近江八幡市が+1.8%（前年+1.1%）と前年と同様に上昇となり、豊郷町が+1.3%（前年▲0.4%）と下落から上昇となりました。その他の市町については、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基調が続いています。

### (3) 工業地

平均変動率は+2.6%となり、9年連続で上昇となりました。上昇幅は前年（+1.2%）より大幅に拡大しました。

前年からの継続地点18地点のうち、上昇地点数は16地点（前年13地点）、横ばい地点数が2地点（前年3地点）、下落地点数が0地点（前年1地点）となり、上昇地点数が前年から増加し、横ばいと下落地点数が前年から減少しました。

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、13地点全てが上昇となり、横ばいと下落地点はありませんでした。また、湖北・湖東地域では、2地点が上昇、2地点が横ばいとなり、下落地点はありませんでした。

また、新名神高速道路の天津～城陽間の整備が進行中であり、開通を見越した事業所の立地が進みつつあります。

第1表 用途別平均価格および平均変動率

用途	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数				
			全地点	継続 地点	上昇 地点数	横ばい 地点数	下落 地点数
住宅地	52,000	▲ 0.6	241	239	81	25	133
	51,400	▲ 0.9	241	237	63	29	145
商業地	106,200	0.7	87	79	42	11	26
	103,500	0.0	87	86	35	9	42
工業地	28,700	2.6	18	18	16	2	0
	27,900	1.2	18	17	13	3	1
全用途	64,400	▲ 0.1	346	336	139	38	159
	63,300	▲ 0.5	346	340	111	41	188

※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	0.5	0.7	1.2
商業地	0.6	1.2	1.9

※地価調査（毎年7月1日時点）との共通地点（住宅地15地点、商業地5地点）による集計結果

※「前半」は令和4年1月1日から令和4年7月1日まで、「後半」は令和4年7月1日から令和5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(%)	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	—	—	—
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	—	—	—

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
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



### 3 市町別平均価格および平均変動率

用途別・市町別の平均価格および平均変動率については、第4-1表および第4-2表のとおりとなっています。

#### (1) 住宅地

住宅地では、大津・南部地域のうち、大津市を除く4市が上昇となりましたが、その他の全ての市町では前年に続き下落となりました。本年は新型コロナウイルス感染症の影響が緩和され、上昇幅が拡大、下落幅が縮小する市町が多くみられる結果となりました。

各市町について、前年の変動率と比較した結果は以下のとおりです。

##### 【上昇幅が拡大した市町】

草津市+1.7%（前年+1.2%）、守山市+1.4%（前年+1.0%）、  
栗東市+1.4%（前年+0.7%）、野洲市+0.6%（前年+0.3%）

##### 【下落幅が縮小した市町】

大津市▲0.1%（前年▲0.5%）、彦根市▲1.1%（前年▲1.4%）、  
長浜市▲1.6%（前年▲1.8%）、近江八幡市▲0.2%（前年▲0.6%）、  
甲賀市▲0.9%（前年▲1.2%）、東近江市▲1.1%（前年▲1.4%）、  
高島市▲2.3%（前年▲2.5%）、竜王町▲2.9%（前年▲3.1%）、  
甲良町▲2.6%（前年▲3.0%）、多賀町▲1.5%（前年▲2.0%）

##### 【下落幅が拡大した市町】

豊郷町▲1.2%（前年▲0.8%）

##### 【前年と同じ下落幅の市町】

湖南市▲0.9%（前年▲0.9%）、米原市▲1.6%（前年▲1.6%）、  
日野町▲2.9%（前年▲2.9%）、愛荘町▲0.8%（前年▲0.8%）

#### (2) 商業地

商業地では、大津・南部地域の5市（大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市）と近江八幡市が上昇となりました。その他の地域では、豊郷町が+1.3%（前年▲0.4%）と下落から上昇となり、その他の市町では前年に続きマイナスとなりました。

本年は、住宅地と同様に新型コロナウイルス感染症の影響が緩和され、上昇幅が拡大、下落幅が縮小する市町が多くみられる結果となり、下落幅が拡大した市町はありませんでした。

各市町について、前年の変動率と比較した結果は以下のとおりです。

##### 【上昇幅が拡大した市町】

大津市+1.7%（前年+1.0%）、近江八幡市+1.8%（前年+1.1%）、  
草津市+2.5%（前年+1.7%）、守山市+2.1%（前年+1.0%）、  
野洲市+2.3%（前年+1.0%）

##### 【上昇幅が縮小した市町】

栗東市+0.3%（前年+0.7%）

【下落から上昇となった市町】

豊郷町+1.3%（前年▲0.4%）

【下落幅が縮小した市町】

彦根市▲0.4%（前年▲0.6%）、長浜市▲1.1%（前年▲1.3%）、  
甲賀市▲0.1%（前年▲1.3%）、湖南市▲0.4%（前年▲0.6%）、  
東近江市▲0.4%（前年▲0.6%）、愛荘町▲0.2%（前年▲0.5%）

【前年と同じ下落幅の市町】

高島市▲2.5%（前年▲2.5%）、米原市▲2.0%（前年▲2.0%）、  
日野町▲2.8%（前年▲2.8%）

第4-1表 市町別平均価格および平均変動率 (住宅地・商業地)

用途名 市町名		住宅地						商業地							
		平均 価格 (円)	平均 変動率 (%)	地点数					平均 価格 (円)	平均 変動率 (%)	地点数				
				総地点	継続 地点	上昇 地点	横ばい 地点	下落 地点			総地点	継続 地点	上昇 地点	横ばい 地点	下落 地点
大津市		75,900	▲ 0.1	58	57	30	4	23	160,700	1.7	22	22	20	1	1
		76,100	▲ 0.5	58	56	20	8	28	157,900	1.0	22	22	14	6	2
彦根市		41,000	▲ 1.1	19	19	1	3	15	81,000	▲ 0.4	9	7	0	3	4
		41,300	▲ 1.4	19	19	1	0	18	74,800	▲ 0.6	9	8	0	0	8
長浜市		28,100	▲ 1.6	19	19	0	3	16	57,500	▲ 1.1	9	9	0	0	9
		28,400	▲ 1.8	19	19	0	2	17	58,100	▲ 1.3	9	9	0	0	9
近江八幡市		50,800	▲ 0.2	11	11	3	1	7	139,500	1.8	2	2	2	0	0
		50,600	▲ 0.6	11	11	3	1	7	137,000	1.1	2	2	2	0	0
草津市		128,600	1.7	14	13	12	1	0	202,100	2.5	9	9	9	0	0
		118,300	1.2	14	14	12	1	1	196,800	1.7	9	9	9	0	0
守山市		89,200	1.4	9	9	8	0	1	117,000	2.1	6	6	5	1	0
		87,600	1.0	9	9	8	0	1	114,400	1.0	6	6	5	0	1
栗東市		82,500	1.4	10	10	8	1	1	90,300	0.3	4	3	2	1	0
		81,100	0.7	10	10	7	2	1	82,400	0.7	4	4	2	2	0
甲賀市		21,100	▲ 0.9	19	19	4	4	11	50,700	▲ 0.1	4	3	1	0	2
		21,200	▲ 1.2	19	18	3	4	11	47,500	▲ 1.3	4	4	1	0	3
野洲市		57,400	0.6	9	9	6	0	3	115,200	2.3	2	2	2	0	0
		56,600	0.3	9	9	6	0	3	112,500	1.0	2	2	2	0	0
湖南市		36,300	▲ 0.9	12	12	2	1	9	53,300	▲ 0.4	3	2	0	1	1
		36,500	▲ 0.9	12	12	2	0	10	53,500	▲ 0.6	3	3	0	1	2
高島市		16,800	▲ 2.3	10	10	0	1	9	33,200	▲ 2.5	3	2	0	0	2
		17,200	▲ 2.5	10	10	0	1	9	33,700	▲ 2.5	3	3	0	0	3
東近江市		31,600	▲ 1.1	22	22	5	2	15	65,200	▲ 0.4	6	5	0	2	3
		31,800	▲ 1.4	22	21	1	6	14	65,000	▲ 0.6	6	6	0	0	6
米原市		28,400	▲ 1.6	11	11	2	1	8	22,500	▲ 2.0	3	3	0	1	2
		28,600	▲ 1.6	11	11	0	2	9	22,800	▲ 2.0	3	3	0	0	3
蒲生郡	日野町	15,100	▲ 2.9	5	5	0	1	4	27,300	▲ 2.8	1	1	0	0	1
		15,500	▲ 2.9	5	5	0	0	5	28,100	▲ 2.8	1	1	0	0	1
	竜王町	19,100	▲ 2.9	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	—
		19,700	▲ 3.1	2	2	0	0	2	—	—	—	—	—	—	—
愛知郡	愛荘町	30,000	▲ 0.8	3	3	0	2	1	30,400	▲ 0.2	2	2	0	1	1
		30,100	▲ 0.8	3	3	0	2	1	30,500	▲ 0.5	2	2	0	0	2
犬上郡	豊郷町	12,300	▲ 1.2	2	2	0	0	2	23,600	1.3	1	1	1	0	0
		12,500	▲ 0.8	2	2	0	0	2	23,300	▲ 0.4	1	1	0	0	1
	甲良町	10,700	▲ 2.6	3	3	0	0	3	—	—	—	—	—	—	—
		11,000	▲ 3.0	3	3	0	0	3	—	—	—	—	—	—	—
	多賀町	14,700	▲ 1.5	3	3	0	0	3	30,200	—	1	—	—	—	—
		14,900	▲ 2.0	3	3	0	0	3	28,000	▲ 2.1	1	1	0	0	1
滋賀県計		52,000	▲ 0.6	241	239	81	25	133	106,200	0.7	87	79	42	11	26
		51,400	▲ 0.9	241	237	63	29	145	103,500	0.0	87	86	35	9	42
市計		54,800	▲ 0.4	223	221	81	22	118	110,900	0.7	82	75	41	10	24
		54,200	▲ 0.8	223	219	63	27	129	108,100	0.1	82	81	35	9	37
町計		16,900	▲ 2.1	18	18	0	3	15	28,400	▲ 0.5	5	4	1	1	2
		17,200	▲ 2.2	18	18	0	2	16	28,100	▲ 1.2	5	5	0	0	5

※上段は本年の数値、下段は昨年の数値

第4-2表 市町別平均価格および平均変動率 (工業地・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		39,300	4.2	2	2	2	0	0	97,800	0.5	82	81	52	5	24
		37,800	3.6	2	2	2	0	0	97,100	0.0	82	80	36	14	30
彦根市		28,600	1.2	3	3	2	1	0	51,400	▲ 0.7	31	29	3	7	19
		28,300	0.5	3	3	2	1	0	49,800	▲ 1.0	31	30	3	1	26
長浜市		15,600	0.0	1	1	0	1	0	36,800	▲ 1.4	29	29	0	4	25
		15,600	▲ 0.6	1	1	0	0	1	37,200	▲ 1.6	29	29	0	2	27
近江八幡市		20,800	2.0	1	1	1	0	0	61,300	0.2	14	14	6	1	7
		20,400	1.0	1	1	1	0	0	60,800	▲ 0.3	14	14	6	1	7
草津市		59,400	2.4	1	1	1	0	0	153,300	2.1	24	23	22	1	0
		58,000	—	1	—	—	—	—	145,200	1.3	24	23	21	1	1
守山市		36,200	3.4	1	1	1	0	0	96,300	1.8	16	16	14	1	1
		35,000	1.4	1	1	1	0	0	94,400	1.0	16	16	14	0	2
栗東市		40,000	6.4	1	1	1	0	0	81,700	1.5	15	14	11	2	1
		37,600	4.4	1	1	1	0	0	78,500	1.0	15	15	10	4	1
甲賀市		18,400	1.1	1	1	1	0	0	25,900	▲ 0.7	24	23	6	4	13
		18,200	0.0	1	1	0	1	0	25,400	▲ 1.2	24	23	4	5	14
野洲市		25,300	3.3	1	1	1	0	0	64,300	1.1	12	12	9	0	3
		24,500	1.7	1	1	1	0	0	63,300	0.5	12	12	9	0	3
湖南市		25,300	4.3	2	2	2	0	0	38,000	▲ 0.2	17	16	4	2	10
		24,300	1.1	2	2	2	0	0	38,100	▲ 0.6	17	17	4	1	12
高島市		—	—	—	—	—	—	—	20,600	▲ 2.3	13	12	0	1	11
		—	—	—	—	—	—	—	21,000	▲ 2.5	13	13	0	1	12
東近江市		23,300	1.3	2	2	2	0	0	37,800	▲ 0.8	30	29	7	4	18
		23,000	0.2	2	2	1	1	0	37,800	▲ 1.1	30	29	2	7	20
米原市		—	—	—	—	—	—	—	27,100	▲ 1.7	14	14	2	2	10
		—	—	—	—	—	—	—	27,400	▲ 1.7	14	14	0	2	12
蒲生郡	日野町	14,500	2.1	1	1	1	0	0	16,800	▲ 2.1	7	7	1	1	5
		14,200	0.7	1	1	1	0	0	17,100	▲ 2.4	7	7	1	0	6
竜王町		25,100	3.3	1	1	1	0	0	21,100	▲ 0.8	3	3	1	0	2
		24,300	0.8	1	1	1	0	0	21,200	▲ 1.8	3	3	1	0	2
愛知郡	愛荘町	—	—	—	—	—	—	—	30,100	▲ 0.6	5	5	0	3	2
		—	—	—	—	—	—	—	30,200	▲ 0.7	5	5	0	2	3
犬上郡	豊郷町	—	—	—	—	—	—	—	16,100	▲ 0.4	3	3	1	0	2
		—	—	—	—	—	—	—	16,100	▲ 0.7	3	3	0	0	3
	甲良町	—	—	—	—	—	—	—	10,700	▲ 2.6	3	3	0	0	3
		—	—	—	—	—	—	—	11,000	▲ 3.0	3	3	0	0	3
		—	—	—	—	—	—	—	18,600	▲ 1.5	4	3	0	0	3
多賀町	—	—	—	—	—	—	—	18,200	▲ 2.1	4	4	0	0	4	
滋賀県計		28,700	2.6	18	18	16	2	0	64,400	▲ 0.1	346	336	139	38	159
		27,900	1.2	18	17	13	3	1	63,300	▲ 0.5	346	340	111	41	188
市計		29,800	2.6	16	16	14	2	0	67,900	0.0	321	312	136	34	142
		29,000	1.3	16	15	11	3	1	66,700	▲ 0.4	321	315	109	39	167
町計		19,800	2.7	2	2	2	0	0	19,400	▲ 1.4	25	24	3	4	17
		19,300	0.8	2	2	2	0	0	19,500	▲ 1.8	25	25	2	2	21

※上段は本年の数値、下段は昨年の数値

#### 4 地点別価格順位および変動率順位（住宅地・商業地）

地点別価格順位および変動率順位（住宅地・商業地）は、第5表から第7表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、11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域の地点で、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域の地点となります。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、4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があり、また高層マンションが建設されるなど、土地の高度利用が進められています。上位10地点のうち、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位は同率で「大津-16」と「大津-41」となりました。両地点とも大津市内の中心部の駅から徒歩圏内の利便性の高い戸建住宅地域で、大津市中心部の好調な住宅需要を背景に上昇幅が拡大しました。上位10地点のうち、大津市の地点が4地点、草津市、守山市の地点がそれぞれ2地点、栗東市、近江八幡市の地点がそれぞれ1地点となっています。

商業地の上昇幅1位は、前年に続き「大津5-17」となりました。JR石山駅から近く、交通量の多い県道に面した地点です。近年、道路事業が行われ駅からの利便性が向上したことや大型店舗の開店等があり、繁華性の高い商業地域の地点です。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が多く、上昇幅の上位10地点のうち大津市の地点が4地点、草津市、守山市の地点がそれぞれ3地点となりました。

##### (3) 下落幅上位地点

住宅地、商業地とも、東近江、湖北、湖東域の地点が上位を占める結果となりました。住宅地では、人口の減少が進行している地点、商業地では商圏の縮小という地域であるなど、構造的な要因が背景にあるものと考えられます。

住宅地では、彦根市の地点が4地点、日野町の地点が2地点、甲賀市、長浜市、高島市、竜王町がそれぞれ1地点となりました。

また商業地では、長浜市の地点が4地点、米原市、高島市の地点が2地点、日野町、東近江市がそれぞれ1地点となりました。

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5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	315,000	2.9	1	306,000	3.0
2	大津 - 48	大津市	京町1丁目408番	246,000	2.9	2	239,000	3.0
3	草津 - 1	草津市	野村1丁目字上羽高10番13	192,000	2.7	3	187,000	1.1
4	草津 - 301	草津市	野路町字榊差1273番2外	170,000	—	—	—	—
5	大津 - 14	大津市	梅林1丁目字月見坂910番19	168,000	1.8	4	165,000	1.9
6	大津 - 45	大津市	京町2丁目407番	150,000	2.7	5	146,000	2.1
7	大津 - 16	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	148,000	3.5	6	143,000	2.1
7	大津 - 41	大津市	石場字後田28番9	148,000	3.5	6	143,000	2.1
9	草津 - 9	草津市	平井1丁目字十町田18番5	144,000	2.1	8	141,000	1.4
10	栗東 - 5	栗東市	縫6丁目342番30	138,000	2.2	9	135,000	1.5

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	令和5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	423,000	2.4	1	413,000	1.5
2	大津5 - 6	大津市	梅林1丁目167番外	360,000	1.7	2	354,000	1.4
3	草津5 - 4	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外	359,000	3.5	3	347,000	2.7
4	草津5 - 5	草津市	西渡川1丁目字丸ノ内763番5	328,000	3.1	4	318,000	2.6
5	大津5 - 7	大津市	大萱1丁目3460番外	264,000	1.9	6	259,000	1.6
6	大津5 - 11	大津市	におの浜2丁目1番36	263,000	1.5	6	259,000	0.0
7	大津5 - 18	大津市	馬場2丁目字西柳川252番8	261,000	▲0.8	5	263,000	▲2.6
8	大津5 - 14	大津市	栗津町184番3外	255,000	2.4	8	249,000	2.0
9	大津5 - 2	大津市	中央3丁目310番1外	218,000	2.8	9	212,000	1.0
10	大津5 - 9	大津市	京町4丁目字松ヶ枝1078番17	201,000	2.6	10	196,000	1.6

第6表 地点別変動率順位（上昇幅上位10地点）

（住宅地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	令和5年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津 - 16	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	3.5	148,000	8	2.1	143,000
1	大津 - 41	大津市	石場字後田28番9	3.5	148,000	8	2.1	143,000
3	守山 - 4	守山市	今宿2丁目字西浦268番39	3.2	129,000	4	2.5	125,000
4	草津 - 7	草津市	南草津1丁目3番3外	2.9	315,000	1	3.0	306,000
5	大津 - 48	大津市	京町1丁目408番	2.9	246,000	2	3.0	239,000
6	大津 - 45	大津市	京町2丁目407番	2.7	150,000	10	2.1	146,000
7	草津 - 1	草津市	野村1丁目字上羽高10番13	2.7	192,000	28	1.1	187,000
8	守山 - 6	守山市	守山4丁目字南高田1274番1	2.6	119,000	18	1.8	116,000
9	栗東 - 1	栗東市	小柿10丁目787番19	2.6	99,400	5	2.4	96,900
10	近江八幡 - 7	近江八幡市	出町413番12	2.4	97,000	27	1.2	94,700

（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5年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	大津5 - 17	大津市	松原町129番8外	4.9	150,000	1	3.6	143,000
2	草津5 - 4	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外	3.5	359,000	4	2.7	347,000
3	大津5 - 3	大津市	松山町字一丁田1121番1外	3.4	123,000	2	3.5	119,000
4	草津5 - 7	草津市	野路町字片原688番2	3.4	154,000	3	2.8	149,000
5	大津5 - 21	大津市	柴町198番15外	3.1	164,000	8	1.9	159,000
5	草津5 - 5	草津市	西渡川1丁目字丸ノ内763番5	3.1	328,000	5	2.6	318,000
7	守山5 - 3	守山市	浮気町字中ノ町300番19	3.1	134,000	6	2.4	130,000
8	大津5 - 2	大津市	中央3丁目310番1外	2.8	218,000	27	1.0	212,000
9	守山5 - 5	守山市	守山2丁目字南河水27番2外	2.7	115,000	29	0.9	112,000
10	守山5 - 4	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	2.7	192,000	23	1.1	187,000

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。

第7表 地点別変動率順位（下落幅上位10地点）

（住宅地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	令和5年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	滋賀日野 - 1	日野町	大字山本字堀切815番62	▲ 4.4	9,850	1	▲ 3.7	10,300
2	甲賀 - 16	甲賀市	甲賀町高嶺字天岡960番2外	▲ 3.8	7,500	—	—	7,800
3	滋賀日野 - 5	日野町	大字別所字清水1093番245	▲ 3.8	10,100	2	▲ 3.7	10,500
4	彦根 - 18	彦根市	宮田町字馬場201番	▲ 3.8	12,700	3	▲ 3.6	13,200
5	彦根 - 12	彦根市	鳥居本町字立町1668番	▲ 3.8	23,100	4	▲ 3.6	24,000
6	滋賀竜王 - 2	竜王町	大字小口字黒谷1251番185	▲ 3.6	24,400	10	▲ 3.4	25,300
7	彦根 - 10	彦根市	鳥居本町字森次1872番34外	▲ 3.5	33,200	11	▲ 3.4	34,400
8	長浜 - 10	長浜市	三川町字東川809番外	▲ 3.5	13,900	13	▲ 3.4	14,400
9	彦根 - 17	彦根市	甲崎町字城屋敷102番外	▲ 3.4	14,000	14	▲ 3.3	14,500
10	滋賀高島 - 8	高島市	安曇川町田中字森海道2657番1外	▲ 3.4	14,100	15	▲ 3.3	14,600

（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5年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	米原5 - 1	米原市	柏原字宿村857番外	▲ 3.8	17,600	1	▲ 3.7	18,300
2	滋賀高島5 - 3	高島市	今津町住吉1丁目5番17	▲ 3.2	36,300	2	▲ 3.4	37,500
3	滋賀日野5 - 1	日野町	大字内池字播原905番2外	▲ 2.8	27,300	4	▲ 2.8	28,100
4	米原5 - 3	米原市	春照字森ノ上559番1外	▲ 2.2	13,500	9	▲ 2.1	13,800
5	長浜5 - 4	長浜市	木之本町木之本字横田1559番	▲ 1.9	31,300	8	▲ 2.1	31,900
6	滋賀高島5 - 1	高島市	勝野字郭内1748番17外	▲ 1.8	33,400	6	▲ 2.3	34,000
7	東近江5 - 5	東近江市	五個荘北町屋町字久保232番1	▲ 1.7	40,100	15	▲ 1.4	40,800
8	長浜5 - 5	長浜市	内保町字堂ノ東2433番1外	▲ 1.6	30,200	14	▲ 1.6	30,700
9	長浜5 - 6	長浜市	大寺町字細田1045番2外	▲ 1.6	24,300	12	▲ 2.0	24,700
10	長浜5 - 3	長浜市	高田町字西毛124番2	▲ 1.6	87,600	11	▲ 2.1	89,000

※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。

## 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、京都府、大阪府は前年に続いて上昇となり、兵庫県が下落から上昇に転じ、滋賀県、奈良県、和歌山県は前年に続いて下落となりましたが、全ての府県で上昇幅が拡大若しくは下落幅が縮小となりました。また、圏域別の結果や全国の結果も同様に前年より上昇幅が拡大する結果となりました。

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、上昇幅も前年より拡大する結果となりました。和歌山県についても下落幅が前年より縮小する結果となりました。また、圏域別の結果や全国の結果も同様に前年より上昇幅が拡大する結果となりました。

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	平31 (2019)	令2 (2020)	令3 (2021)	令4 (2022)	令5 (2023)
滋賀県	▲0.6	▲0.8	▲1.3	▲0.9	▲0.6
京都府	0.8	0.7	▲0.6	0.1	0.7
大阪府	0.2	0.4	▲0.5	0.1	0.7
兵庫県	▲0.2	▲0.1	▲0.6	▲0.1	0.7
奈良県	▲0.5	▲0.6	▲0.8	▲0.7	▲0.4
和歌山県	▲1.3	▲1.2	▲1.3	▲1.3	▲1.2
東京圏	1.3	1.4	▲0.5	0.6	2.1
大阪圏	0.3	0.4	▲0.5	0.1	0.7
名古屋圏	1.2	1.1	▲1.0	1.0	2.3
三大都市圏計	1.0	1.1	▲0.6	0.5	1.7
地方圏計	0.2	0.5	▲0.3	0.5	1.2
全国計	0.6	0.8	▲0.4	0.5	1.4

（商業地）

府県・圏域名	平31 (2019)	令2 (2020)	令3 (2021)	令4 (2022)	令5 (2023)
滋賀県	0.6	0.7	▲0.7	0.0	0.7
京都府	9.7	8.1	▲1.8	0.5	2.5
大阪府	6.5	7.7	▲2.1	▲0.2	2.5
兵庫県	2.4	2.8	▲0.8	0.0	1.3
奈良県	0.9	1.5	▲1.8	▲0.8	0.2
和歌山県	▲1.1	▲0.9	▲1.1	▲1.2	▲1.0
東京圏	4.7	5.2	▲1.0	0.7	3.0
大阪圏	6.4	6.9	▲1.8	0.0	2.3
名古屋圏	4.7	4.1	▲1.7	1.7	3.4
三大都市圏計	5.1	5.4	▲1.3	0.7	2.9
地方圏計	1.0	1.5	▲0.5	0.2	1.0
全国計	2.8	3.1	▲0.8	0.4	1.8

※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



## 令和5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5年1月1日現在                |
| 3 標準地設定数 | 346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 | 選定替7地点、新規3地点、隔年調査本年休止3地点  |

### 市町別・用途別標準地設定数

用途 市町名	住 宅 地					商 業 地					工 業 地					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	50 (1)	8			58 (1)	22				22	2				2	82 (1)
彦根市	16	3			19	9 (2)				9 (2)	3				3	31 (2)
長浜市	8	2	9		19	7		2		9			1		1	29
近江八幡市	9	2			11	2				2	1				1	14
草津市	13 (1)	1			14 (1)	9				9	1				1	24 (1)
守山市	8	1			9	6				6	1				1	16
栗東市	9	1			10	4 (1)				4 (1)	1				1	15 (1)
甲賀市	13	6			19	4 (1)				4 (1)	1				1	24 (1)
野洲市	6	3			9	2				2	1				1	12
湖南市	9	3			12	3 (1)				3 (1)	2				2	17 (1)
高島市	3		7		10	3 (1)				3 (1)						13 (1)
東近江市	13	5	4		22	6 (1)				6 (1)	2				2	30 (1)
米原市	6	3	2		11	3				3						14
蒲生郡	日野町	2	3		5	1				1	1				1	7
	竜王町		2		2						1				1	3
愛知郡	愛荘町			3	3			2		2						5
犬上郡	豊郷町			2	2			1		1						3
	甲良町			3	3											3
	多賀町	2	1		3	1 (1)				1 (1)						4 (1)
滋賀県計	167 (2)	44	30		241 (2)	82 (8)		5		87 (8)	17		1		18	346 (10)
市計	163 (2)	38	22		223 (2)	80 (7)		2		82 (7)	15		1		16	321 (9)
町計	4	6	8		18	2 (1)		3		5 (1)	2				2	25 (1)

※「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

※（ ）内は新規地点および選定替地点数の合計

公的土地評価制度の比較

地価公示、地価調査をはじめとする公的評価の比較は次のとおりです。

国土交通省・土地総合情報システム (<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>) 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。

	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21,500地点(基準地)	毎年1月1日 約410,000地点	1月1日(3年毎) 約440,000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：346地点 うち林地：なし	県内13市6町 基準地：383地点 うち林地：3地点	県内全域	県内全域 約5,800地点