

令和5年地価調査における 滋賀県の地価の概要について

■ 令和5年滋賀県地価調査 結果概要	1
1 地価調査の概要	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 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3-2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・宅地見込地)	
第4-3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	13
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 近畿地方の府県別・圏域別の平均変動率	16
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年滋賀県地価調査の実施概要	17
市町別・用途別基準地設定数	
■ 参考	18
公的土地評価制度の比較	

令和5年滋賀県地価調査 結果概要

1 地価調査の概要

「地価調査」とは、知事が国土利用計画法施行令第9条に基づいて基準地を選定し、不動産鑑定士による鑑定評価を基に、毎年7月1日時点における基準地の1平方メートル当たりの正常な価格を判定し公表するもので、国が毎年1月1日を価格時点として実施する「地価公示」とともに地価の公的評価体系をなすものです。

本年は、昨年よりも1地点多い384地点（うち林地3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 384地点（うち選定替10地点、新規地点1地点）
住宅地256地点、商業地92地点、工業地22地点、宅地見込地11地点、
林地3地点

(2) 県全体の概況

全用途の平均変動率は、0.0%（前年▲0.5%）となり、マイナスから横ばいに転じました。

滋賀県の地価は、平均変動率の対前年比が平成21年以降令和4年まで14年連続して下落していました。下落幅は平成27年から令和元年までは対前年比で▲0.3%～▲0.5%程度で推移していましたが、新型コロナウイルス感染症の影響等により令和2年▲1.1%、令和3年▲1.0%と下落幅が拡大しました。令和4年はその影響が緩和され▲0.5%と下落幅が縮小、さらに令和5年は、新型コロナウイルス感染症の位置づけが5類感染症へ変更され、生活様式の回復の影響もあり、横ばいに転じました。

また、地価の動きは二極化傾向が継続しており、大津・南部地域の駅から徒歩圏内の住宅地域やJR線主要駅周辺の地域を中心に上昇地点が多く見られる一方で、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、住宅地でマイナスとなり、商業地で横ばいからプラス、工業地と宅地見込地は前年と同様プラスとなりました。

住宅地は▲0.4%（前年▲0.9%）と15年連続でマイナスとなりましたが、下落幅は前年より縮小しました。

商業地は+0.6%（前年0.0%）と横ばいからプラスに転じました。

工業地は+2.6%（前年+1.9%）と前年より上昇幅が拡大しました。

宅地見込地は+0.9%（前年+0.5%）と前年より上昇幅が拡大しました。

(4) 市町別の全用途平均変動率

大津・南部地域（注：地域の分けについては、下記参照）については、大津市が+0.8%（前年+0.2%）、草津市が+2.2%（前年+1.6%）、守山市が+2.3%（前年+1.4%）、栗東市が+1.5%（前年+1.2%）野洲市が+1.6%（前年+0.9%）、と5市全てがプラスとなり、上昇幅も拡大しました。

このように、大津・南部地域は5市全てが対前年比でプラスの変動率となりました。

また、大津・南部地域以外の市町については、近江八幡市が+0.3%（前年0.0%）と横ばいからプラスへ、多賀町+0.3%（前年▲0.2%）とマイナスからプラスへ転じました。

湖南省、竜王町、愛荘町、甲良町はマイナスから横ばいとなり、その他の市町においては、マイナスの変動率となりました。

(5) その他

林地の平均変動率は▲4.2%（前年▲4.2%）となり、28年連続のマイナスとなりました。

(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・湖南省）
- ・ 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▲0.4%（前年▲0.9%）となり、15年連続の下落となりました。下落幅は平成29年から令和元年までは同率（▲0.8%）で、新型コロナウイルス感染症等の影響により、令和2年が▲1.5%、令和3年が▲1.3%と下落幅が拡大しましたが、令和4年はその影響が緩和され下落幅が縮小、本年はさらに下落幅が縮小しました。

また、前年からの継続地点255地点のうち、価格が上昇した地点が77地点（前年の66地点から11地点増加）、横ばい地点が34地点（前年の27地点から7地点増加）、下落地点が144地点（前年の161地点から17地点減少）となり、上昇地点数、横ばい地点数が増加し、下落地点数が減少しました。

大津・南部地域では、草津市+1.9%（前年+1.2%）、守山市+2.1%（前年+1.4%）、栗東市+0.9%（前年+0.8%）、野洲市+1.2%（前年+0.5%）、の4市の平均変動率は前年に続いてプラスとなり、大津市は+0.3%（前年▲0.1%）でマイナスからプラスに転じました。

また東近江地域のうち近江八幡市が0.0%（前年▲0.3%）とマイナスから横ばいに転じました。

本年は新型コロナウイルス感染症の影響が大幅に緩和される一方、物価上昇や資材高騰の影響が懸念されながらも、需要が強い地域を中心に上昇地点数が増加し、横ばいからプラスに転じた地点や上昇幅が拡大している地点が見られました。

その他の地域では、全ての市町の平均変動率がマイナスとなっており、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従来から下落基調が続いており、下落幅が拡大した地点も見られました。

(2) 商業地

平均変動率は+0.6%（前年0.0%）となり、横ばいからプラスに転じました。

また、前年からの継続地点85地点のうち、価格が上昇した地点が42地点（前年の39地点から3地点増加）、横ばい地点が14地点（前年の11地点から3地点増加）、下落地点が29地点（前年の40地点から11地点減少）となり、上昇地点数、横ばい地点数は前年より増加し、下落地点数が減少しました。

大津・南部地域では、前年に続いて、5市全ての平均変動率がプラス（大津市：+1.9%（前年+1.1%）、草津市：+2.6%（前年+2.0%）、守山市：+2.6%（前年+1.3%）、栗東市：+2.1%（前年+1.6%）、野洲市：+2.0%（前年+1.3%））となりました。

また東近江地域では、近江八幡市が+1.0%（前年+0.9%）と引き続きプラスとなり、竜王町が+1.0%（前年0.0%）と横ばいからプラスへ転じました。

JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、マンション建設に適した地域、郊外型路線商業地等で収益性が高まっている地点で、上昇地点が見られました。

その他の地域では、甲賀市がマイナスから横ばい、日野町が前年同様横ばいとなりました。その他の市町については、京阪神への場所的劣位性や郊外の大型商業施設等への顧客流出に伴う集客力低下、人口減少、高齢化の影響等により従来から下落基調が続いており、下落幅が拡大した地点も見られました。

(3) 工業地

平均変動率は+2.6%（前年+1.9%）となり、3年連続の上昇となりました。前年からの継続地点21地点のうち、湖東地域で1地点が横ばい、湖北地域で1地点が下落となっているほかは、全ての地点でプラスとなりました。

県内では、物流施設や倉庫の引き合いは、主に県南部地域で多く、条件に見合った土地が少ないのが現状であり、企業からの問い合わせは依然として多い状況にあります。

(4) 宅地見込地

平均変動率は+0.9%（前年+0.5%）と2年連続の上昇となりました。前年からの継続地点9地点のうち、大津・南部地域では5地点（前年5地点）全てが上昇となりました。その他の地域では、1地点が上昇、2地点が横ばい、1地点が下落となっています。

(5) 林地

平均変動率は▲4.2%となり前年（▲4.2%）と同じ縮小幅で、28年連続の下落となりました。また、3地点全てが下落となりました。

林業経営環境の厳しさや山林素地開発の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1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/㎡)	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	47,200	▲ 0.4	256	255	77	34	144
	46,800	▲ 0.9	256	254	66	27	161
商業地	96,500	0.6	92	85	42	14	29
	94,000	0.0	92	90	39	11	40
工業地	26,900	2.6	22	21	19	1	1
	27,100	1.9	21	21	18	1	2
宅地見込地	21,200	0.9	11	9	6	2	1
	21,100	0.5	11	10	6	3	1
全用途	57,200	0.0	381	370	144	51	175
	56,400	▲ 0.5	380	375	129	42	204
林地	443,300	▲ 4.2	3	3	0	0	3
	466,300	▲ 4.2	3	3	0	0	3

※上段は本年数値、下段は前年の数値

※林地の平均価格は円/10a

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	0.7	0.9	1.6
商業地	0.9	0.9	2.1

※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10地点）による集計結果

※「前半」は令和4年7月1日から令和5年1月1日まで、「後半」は令和5年1月1日から令和5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
27	46,400	▲ 0.5	▲ 1.0	87,000	0.2	▲ 0.5	26,200	0.5	▲ 0.9	20,400	▲ 0.3	▲ 1.5
28	46,500	▲ 0.6	▲ 0.8	87,700	0.2	0.0	26,400	0.5	▲ 0.5	20,100	0.0	▲ 1.2
29	46,500	▲ 0.8	▲ 0.6	88,200	0.1	0.5	26,500	0.2	0.0	20,200	▲ 0.1	▲ 0.8
30	46,400	▲ 0.8	▲ 0.3	89,200	0.2	1.1	26,800	0.6	0.5	20,400	0.0	▲ 0.3
令和元	46,800	▲ 0.8	▲ 0.1	89,900	0.4	1.7	27,100	0.9	1.0	20,500	0.1	0.0
2	46,500	▲ 1.5	▲ 0.7	93,600	▲ 0.5	▲ 0.3	27,100	▲ 0.1	0.2	20,500	▲ 0.4	▲ 0.5
3	46,600	▲ 1.3	▲ 0.5	93,100	▲ 0.5	▲ 0.5	26,600	0.4	0.8	21,100	▲ 0.2	▲ 0.2
4	46,800	▲ 0.9	0.1	94,000	0.0	0.5	27,100	1.9	1.7	21,100	0.5	0.1
5	47,200	▲ 0.4	0.7	96,500	0.6	1.5	26,900	2.6	2.6	21,200	0.9	0.5

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			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	
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
27	—	—	—	—	—	—	54,400	▲ 0.3	▲ 0.9	648,300	▲ 4.9
28	—	—	—	—	—	—	54,600	▲ 0.4	▲ 0.6	622,700	▲ 4.8
29	—	—	—	—	—	—	54,700	▲ 0.5	▲ 0.3	597,300	▲ 4.7
30	—	—	—	—	—	—	54,900	▲ 0.4	0.1	572,000	▲ 4.9
令和元	—	—	—	—	—	—	55,200	▲ 0.4	0.4	539,700	▲ 5.8
2	—	—	—	—	—	—	56,000	▲ 1.1	▲ 0.6	510,700	▲ 5.9
3	—	—	—	—	—	—	56,000	▲ 1.0	▲ 0.4	489,700	▲ 4.7
4	—	—	—	—	—	—	56,400	▲ 0.5	0.3	466,300	▲ 4.2
5	—	—	—	—	—	—	57,200	0.0	1.0	443,300	▲ 4.2

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表から第4-3表のとおりとなっています。

(1) 住宅地

住宅地では、大津・南部地域については5市全てがプラスとなり、また東近江地域のうち、近江八幡市がマイナスから横ばいとなりました。

その他の全ての市町では前年に続きマイナスとなりました。

なお、本年は新型コロナウイルス感染症の5類化により影響が緩和された一方、物価上昇や資材高騰の影響が懸念されながらも、需要が強い地域を中心に、上昇地点数が増加し、上昇幅が拡大した市町や下落幅が縮小した市町が多く見られました。

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+1.9%（前年+1.2%）、守山市+2.1%（前年+1.4%）

栗東市+0.9%（前年+0.8%）、野洲市+1.2%（前年+0.5%）

【下落から上昇に転じた市町】

大津市+0.3%（前年▲0.1%）

【下落から横ばいに転じた市町】

近江八幡市0.0%（前年▲0.3%）

【下落幅が縮小した市町】

彦根市▲0.2%（前年▲0.8%）、長浜市▲1.6%（前年▲2.4%）

甲賀市▲1.1%（前年▲1.3%）、高島市▲2.9%（前年▲3.3%）

東近江市▲1.3%（前年▲1.8%）、米原市▲1.5%（前年▲2.3%）

日野町▲1.8%（前年▲2.1%）、竜王町▲0.5%（前年▲1.4%）

愛荘町▲0.6%（前年▲0.9%）、豊郷町▲1.4%（前年▲1.9%）

甲良町▲1.0%（前年▲3.0%） 多賀町▲0.5%（前年▲0.6%）

【前年と同じ下落幅の市町】

湖南市▲0.8%（前年▲0.8%）

(2) 商業地

商業地では、大津・南部地域の5市および近江八幡市が前年に続きプラスとなりました。また甲賀市はマイナスから横ばい、竜王町は横ばいからプラス、日野町は昨年と同じ横ばいとなりました。

なお、本年は住宅地と同様に、上昇地点数が増加し、上昇幅が拡大した市町や下落幅が縮小した市町が多く見られましたが、一方で下落幅が拡大した市もありました。

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】

大津市+1.9%（前年+1.1%）、 近江八幡市+1.0%（前年+0.9%）
草津市+2.6%（前年+2.0%）、 守山市+2.6%（前年+1.3%）
栗東市+2.1%（前年+1.6%）、 野洲市+2.0%（前年+1.3%）

【横ばいから上昇に転じた市町】

竜王町+1.0%（前年0.0%）

【前年と同じ横ばいの市町】

日野町0.0%（前年0.0%）

【下落から横ばいに転じた市町】

甲賀市0.0%（前年▲0.4%）

【下落幅が縮小した市町】

彦根市▲0.3%（前年▲0.7%）、 長浜市▲0.9%（前年▲1.0%）
東近江市▲0.5%（前年▲1.0%）、 米原市▲1.0%（前年▲1.4%）
豊郷町▲0.4%（前年▲0.8%）、 甲良町▲0.4%（前年▲3.3%）

【下落幅が拡大した市町】

高島市▲2.8%（前年▲2.7%）、 湖南市▲0.4%（前年▲0.2%）

※愛荘町、多賀町については本年選定替えのため対前年変動率なし。

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	78,500	0.3	55	55	27	6	22	169,500	1.9	18	18	16	1	1	
	77,400	▲0.1	55	54	24	4	26	166,200	1.1	18	18	16	0	2	
彦根市	43,600	▲0.2	18	18	1	11	6	73,600	▲0.3	9	7	0	4	3	
	43,600	▲0.8	18	18	1	4	13	70,700	▲0.7	9	9	0	1	8	
長浜市	22,100	▲1.6	30	30	1	2	27	51,200	▲0.9	8	8	0	1	7	
	22,400	▲2.4	30	30	1	0	29	51,600	▲1.0	8	8	0	1	7	
近江八幡市	45,100	0.0	11	11	4	1	6	79,400	1.0	4	4	2	2	0	
	44,800	▲0.3	11	11	4	1	6	78,400	0.9	4	4	2	1	1	
草津市	97,700	1.9	16	16	14	2	0	206,400	2.6	8	8	8	0	0	
	95,700	1.2	16	16	14	1	1	201,100	2.0	8	8	8	0	0	
守山市	89,400	2.1	9	9	7	0	2	141,700	2.6	3	3	3	0	0	
	86,900	1.4	9	9	7	0	2	137,800	1.3	3	2	2	0	0	
栗東市	61,800	0.9	11	11	7	2	2	114,300	2.1	5	4	4	0	0	
	61,000	0.8	11	11	7	2	2	106,500	1.6	5	5	4	1	0	
甲賀市	21,000	▲1.1	18	17	4	2	11	56,600	0.0	6	5	2	1	2	
	21,400	▲1.3	18	18	2	3	13	48,800	▲0.4	6	5	1	2	2	
野洲市	69,400	1.2	8	8	5	1	2	92,100	2.0	4	4	4	0	0	
	68,000	0.5	8	8	5	0	3	90,200	1.3	4	4	4	0	0	
湖南市	36,100	▲0.8	9	9	0	2	7	49,500	▲0.4	3	3	0	1	2	
	36,400	▲0.8	9	9	0	3	6	49,600	▲0.2	3	3	1	0	2	
高島市	17,100	▲2.9	17	17	0	0	17	33,000	▲2.8	6	6	0	0	6	
	17,600	▲3.3	17	16	0	0	16	33,900	▲2.7	6	6	0	0	6	
東近江市	25,600	▲1.3	23	23	4	2	17	51,900	▲0.5	8	7	2	1	4	
	25,700	▲1.8	23	23	0	5	18	51,500	▲1.0	8	8	1	2	5	
米原市	25,500	▲1.5	10	10	2	0	8	34,400	▲1.0	4	4	0	2	2	
	25,700	▲2.3	10	10	0	2	8	34,600	▲1.4	4	4	0	1	3	
蒲生郡	日野町	16,700	▲1.8	6	6	1	0	5	46,300	0.0	1	1	0	1	0
		16,900	▲2.1	6	6	1	0	5	46,300	0.0	1	1	0	1	0
	竜王町	27,400	▲0.5	2	2	0	1	1	30,800	1.0	1	1	1	0	0
		27,400	▲1.4	2	2	0	1	1	30,500	0.0	1	1	0	1	0
愛知郡	愛荘町	18,600	▲0.6	6	6	0	2	4	30,000	—	1	—	—	—	—
		18,700	▲0.9	6	6	0	1	5	32,000	▲1.5	1	1	0	0	1
犬上郡	豊郷町	16,800	▲1.4	3	3	0	0	3	24,800	▲0.4	1	1	0	0	1
		17,000	▲1.9	3	3	0	0	3	24,900	▲0.8	1	1	0	0	1
	甲良町	9,500	▲1.0	1	1	0	0	1	23,000	▲0.4	1	1	0	0	1
		9,600	▲3.0	1	1	0	0	1	23,100	▲3.3	1	1	0	0	1
	多賀町	18,900	▲0.5	3	3	0	0	3	30,200	—	1	—	—	—	—
		19,000	▲0.6	3	3	0	0	3	28,000	▲1.1	1	1	0	0	1
滋賀県計	47,200	▲0.4	256	255	77	34	144	96,500	0.6	92	85	42	14	29	
	46,800	▲0.9	256	254	66	27	161	94,000	0.0	92	90	39	11	40	
市計	49,800	▲0.4	235	234	76	31	127	101,100	0.6	86	81	41	13	27	
	49,400	▲0.9	235	233	65	25	143	98,400	0.1	86	84	39	9	36	
町計	18,200	▲1.0	21	21	1	3	17	30,900	0.1	6	4	1	1	2	
	18,300	▲1.5	21	21	1	2	18	30,800	▲1.1	6	6	0	2	4	

※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・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	63,500	4.1	1	1	1	0	0	28,400	1.1	2	2	2	0	0	
	61,000	3.4	1	1	1	0	0	28,100	0.4	2	2	2	0	0	
彦根市	30,400	1.1	2	2	1	1	0	14,700	-	1	-	-	-	-	
	30,200	0.9	2	2	1	0	1	15,100	0.0	1	1	0	1	0	
長浜市	22,000	1.9	1	1	1	0	0	14,600	0.0	1	1	0	1	0	
	21,600	1.4	1	1	1	0	0	14,600	0.0	1	1	0	1	0	
近江八幡市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
草津市	43,100	3.8	2	2	2	0	0	40,600	2.0	1	1	1	0	0	
	41,500	3.3	2	2	2	0	0	39,800	2.1	1	1	1	0	0	
守山市	58,700	2.6	1	1	1	0	0	32,200	2.2	1	1	1	0	0	
	57,200	2.0	1	1	1	0	0	31,500	1.6	1	1	1	0	0	
栗東市	46,200	3.8	1	1	1	0	0	28,200	2.5	1	1	1	0	0	
	44,500	2.3	1	1	1	0	0	27,500	2.2	1	1	1	0	0	
甲賀市	16,700	4.2	2	2	2	0	0	11,900	1.7	1	1	1	0	0	
	16,000	3.0	2	2	2	0	0	11,700	1.7	1	1	1	0	0	
野洲市	25,700	3.2	1	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-	-	
	24,900	2.0	1	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-	-	
湖南市	22,700	4.4	2	2	2	0	0	12,400	0.0	1	1	0	1	0	
	21,800	3.3	2	2	2	0	0	12,400	0.0	1	1	0	1	0	
高島市	7,000	-	1	-	-	-	-	9,000	▲ 2.2	1	1	0	0	1	
	-	-	-	-	-	-	-	9,200	▲ 3.2	1	1	0	0	1	
東近江市	17,700	1.8	2	2	2	0	0	13,000	-	1	-	-	-	-	
	17,400	1.4	2	2	2	0	0	14,000	-	1	-	-	-	-	
米原市	20,100	▲ 0.1	2	2	1	0	1	-	-	-	-	-	-	-	
	20,100	▲ 0.3	2	2	0	1	1	-	-	-	-	-	-	-	
蒲生郡	日野町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	竜王町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
愛知郡	愛荘町	15,700	2.0	2	2	2	0	0	-	-	-	-	-	-	
		15,400	1.4	2	2	2	0	0	-	-	-	-	-	-	
犬上郡	豊郷町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	甲良町	14,500	1.4	1	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-	
		14,300	0.7	1	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-	
多賀町	22,500	2.7	1	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-	-	
	21,900	1.9	1	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-	-	
滋賀県計	26,900	2.6	22	21	19	1	1	21,200	0.9	11	9	6	2	1	
	27,100	1.9	21	21	18	1	2	21,100	0.5	11	10	6	3	1	
市計	29,100	2.7	18	17	15	1	1	21,200	0.9	11	9	6	2	1	
	29,600	2.0	17	17	14	1	2	21,100	0.5	11	10	6	3	1	
町計	17,100	2.0	4	4	4	0	0			-	-	0	0	0	
	16,800	1.3	4	4	4	0	0			-	-	0	0	0	

※上段は本年の数値、下段は昨年の数値

第4-3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		98,500	0.8	76	76	46	7	23
		96,900	0.2	76	75	43	4	28
彦根市		50,700	▲ 0.1	30	27	2	16	9
		49,900	▲ 0.7	30	30	2	6	22
長浜市		27,700	▲ 1.3	40	40	2	4	34
		28,000	▲ 1.9	40	40	2	2	36
近江八幡市		54,300	0.3	15	15	6	3	6
		53,800	0.0	15	15	6	2	7
草津市		123,800	2.2	27	27	25	2	0
		120,800	1.6	27	27	25	1	1
守山市		94,300	2.3	14	14	12	0	2
		91,700	1.4	14	13	11	0	2
栗東市		73,700	1.5	18	17	13	2	2
		70,900	1.2	18	18	13	3	2
甲賀市		28,200	▲ 0.4	27	25	9	3	13
		26,700	▲ 0.7	27	26	6	5	15
野洲市		73,000	1.6	13	13	10	1	2
		71,500	0.9	13	13	10	0	3
湖南市		35,400	0.0	15	15	2	4	9
		35,500	▲ 0.1	15	15	3	4	8
高島市		20,200	▲ 2.9	25	24	0	0	24
		21,300	▲ 3.2	24	23	0	0	23
東近江市		30,900	▲ 1.0	34	32	8	3	21
		31,000	▲ 1.4	34	33	3	7	23
米原市		27,000	▲ 1.2	16	16	3	2	11
		27,200	▲ 1.8	16	16	0	4	12
蒲生郡	日野町	20,900	▲ 1.5	7	7	1	1	5
		21,100	▲ 1.8	7	7	1	1	5
	竜王町	28,500	0.0	3	3	1	1	1
		28,400	▲ 0.9	3	3	0	2	1
愛知郡	愛荘町	19,200	0.0	9	8	2	2	4
		19,400	▲ 0.5	9	9	2	1	6
犬上郡	豊郷町	18,800	▲ 1.2	4	4	0	0	4
		19,000	▲ 1.6	4	4	0	0	4
	甲良町	15,700	0.0	3	3	1	0	2
		15,700	▲ 1.9	3	3	1	0	2
	多賀町	21,900	0.3	5	4	1	0	3
		21,400	▲ 0.2	5	5	1	0	4
滋賀県計		57,200	0.0	381	370	144	51	175
		56,400	▲ 0.5	380	375	129	42	204
市計		60,400	0.0	350	341	138	47	156
		59,600	▲ 0.4	349	344	124	38	182
町計		20,500	▲ 0.4	31	29	6	4	19
		20,600	▲ 1.1	31	31	5	4	22

※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20年連続で「大津(県)-34」となりました。JR瀬田駅徒歩圏にあり、居住環境に優れた戸建住宅地域となっています。上位10地点のうち、大津市の地点が9地点、草津市の地点が1地点となっています。

商業地の最高価格地点は、令和2年から4年連続で「草津(県)5-8」となりました。JR草津駅至近にあり、県内有数の繁华性を誇る地域です。周辺では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、大津市の地点が5地点、草津市の地点が3地点、守山市と栗東市の地点がそれぞれ1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「守山(県)-1」となりました。JR守山駅勢圏徒歩圏内の環境良好な住宅地で、好調な住宅需要が継続しています。その他の上位地点は、大津・南部地域のJR線主要駅周辺の利便性の良好な住宅地が中心となっており、上位10地点のうち、大津市の地点が5地点、草津市の地点が2地点、守山市が1地点、野洲市が2地点となっています。

商業地の上昇幅1位は前年に続き「栗東(県)5-3」となりました。JR栗東駅を最寄り駅とするマンション適地で、需要が強い地点となっています。その他の上位地点は、大津・南部地域のJR線主要駅周辺の商業地域や繁华な路線商業地域の地点が中心となっており、上昇幅上位10地点のうち大津市の地点が4地点、草津市の地点が3地点、守山市の地点が2地点、栗東市が1地点となっています。

(3) 下落幅上位地点

住宅地・商業地とも高島地域の地点が多い結果となりました。

住宅地では、高島市の地点が5地点、大津市の地点が2地点、東近江市の地点が2地点、日野町の地点が1地点となっています。

また商業地では、高島市の地点が5地点、米原市の地点が2地点、甲賀市、長浜市、東近江市がそれぞれ1地点となっています。

人口の減少や高齢化の進展、供給過多による需給不均衡、商圏の縮小といった要因が背景にあるものと考えられます。

第5表 地点別価格順位（上位10地点）

（住宅地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	令和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	大津（県）-34	大津市	一里山3丁目字茶屋前1356番56	164,000	1.2	1	162,000	0.6
2	大津（県）-32	大津市	一里山1丁目字赤元2511番29	153,000	3.4	2	148,000	2.8
3	大津（県）-24	大津市	石場字後田28番9	152,000	4.1	5	146,000	3.5
3	大津（県）-55	大津市	中央3丁目8番	152,000	2.7	2	148,000	2.1
5	大津（県）-8	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	151,000	4.1	6	145,000	2.8
5	大津（県）-21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	151,000	2.7	4	147,000	5.0
7	大津（県）-7	大津市	大將軍3丁目字川原532番5	149,000	3.5	7	144,000	1.4
8	大津（県）-22	大津市	木下町字木ノ下116番	148,000	3.5	8	143,000	4.4
9	大津（県）-23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8	147,000	4.3	10	141,000	4.4
10	草津（県）-8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	145,000	2.1	9	142,000	1.4

（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（県）5-8	草津市	大路1丁目字西北ノ端726番1外	428,000	2.4	1	418,000	2.5
2	大津（県）5-5	大津市	梅林1丁目167番外	363,000	2.3	2	355,000	1.7
3	草津（県）5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	305,000	3.4	3	295,000	3.5
4	草津（県）5-1	草津市	西大路町字下ノ町783番4	286,000	2.5	4	279,000	1.8
5	大津（県）5-14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外	249,000	0.4	5	248,000	▲0.8
6	大津（県）5-17	大津市	打出浜33番3	222,000	1.4	6	219,000	1.9
7	大津（県）5-11	大津市	におの浜4丁目1番37	209,000	1.0	7	207,000	1.0
8	大津（県）5-13	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	203,000	3.0	8	197,000	1.5
9	守山（県）5-1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	198,000	3.7	9	191,000	2.1
10	栗東（県）5-3	栗東市	糺3丁目10番2外	193,000	4.3	10	185,000	4.5

※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	守山（県）-1	守山市	今宿2丁目字西浦268番39	4.7	133,000	5	3.3	127,000
2	大津（県）-23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8	4.3	147,000	2	4.4	141,000
3	大津（県）-8	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	4.1	151,000	7	2.8	145,000
4	大津（県）-24	大津市	石場字後田28番9	4.1	152,000	4	3.5	146,000
5	大津（県）-16	大津市	月輪5丁目字小松原755番76	3.8	108,000	16	2.0	104,000
6	大津（県）-31	大津市	栄町230番6外	3.8	110,000	6	2.9	106,000
7	草津（県）-13	草津市	新浜町字尺迦野460番18	3.7	103,000	62	0.3	99,300
8	野洲（県）-6	野洲市	市三宅字内外戸2695番3	3.7	112,000	20	1.9	108,000
9	草津（県）-6	草津市	上笠4丁目字上熊川780番23	3.6	114,000	8	2.8	110,000
10	野洲（県）-1	野洲市	北野1丁目字久保田2229番296	3.5	118,000	26	1.8	114,000

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	対前年 変動率 (%)	令和5年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	栗東（県）5-3	栗東市	糺3丁目10番2外	4.3	193,000	1	4.5	185,000
2	大津（県）5-16	大津市	中庄1丁目字中庄201番	3.7	140,000	20	1.5	135,000
3	守山（県）5-1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	3.7	198,000	9	2.1	191,000
4	草津（県）5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	3.4	305,000	2	3.5	295,000
5	大津（県）5-13	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	3.0	203,000	18	1.5	197,000
6	草津（県）5-7	草津市	野路東6丁目字小野山2116番1	2.9	106,000	28	1.0	103,000
7	大津（県）5-9	大津市	中央2丁目818番	2.9	177,000	23	1.2	172,000
8	草津（県）5-3	草津市	大路1丁目字中ノ町510番1	2.9	143,000	32	0.7	139,000
9	大津（県）5-8	大津市	中央4丁目1070番11外	2.7	189,000	24	1.1	184,000
10	守山（県）5-3	守山市	吉身4丁目字上羽賀691番3外	2.6	97,000	36	0.4	94,500

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	滋賀高島(県) - 3	高島市	勝野字了道1番17	▲ 4.6	18,600	1	▲ 4.9	19,500
2	滋賀高島(県) - 10	高島市	朽木市場字新町800番	▲ 4.1	9,250	24	▲ 3.5	9,650
3	東近江(県) - 22	東近江市	蒲生堂町字さぬ谷328番479	▲ 4.1	16,300	6	▲ 4.0	17,000
4	滋賀高島(県) - 11	高島市	朽木荒川字中海道526番1外	▲ 4.1	6,100	15	▲ 3.6	6,360
5	滋賀高島(県) - 16	高島市	新旭町藁園字静里1619番	▲ 4.0	14,300	9	▲ 3.9	14,900
6	滋賀日野(県) - 1	日野町	大字村井字北中町1309番	▲ 3.9	17,100	34	▲ 3.3	17,800
7	大津(県) - 5	大津市	日吉台4丁目20番12	▲ 3.9	49,000	51	▲ 2.9	51,000
8	東近江(県) - 7	東近江市	和南町字横田723番	▲ 3.9	7,850	14	▲ 3.7	8,170
9	滋賀高島(県) - 1	高島市	鴨字北石松3060番39	▲ 3.9	19,800	3	▲ 4.6	20,600
10	大津(県) - 52	大津市	南郷6丁目字岡ノ平1085番33	▲ 3.7	33,800	20	▲ 3.6	35,100

（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	滋賀高島(県) 5 - 3	高島市	今津町名小路1丁目1番14	▲ 4.3	33,700	1	▲ 3.8	35,200
2	滋賀高島(県) 5 - 2	高島市	マキノ町高木浜1丁目2番8	▲ 3.6	27,100	3	▲ 3.4	28,100
3	東近江(県) 5 - 6	東近江市	妹町字新林587番19	▲ 3.4	17,300	2	▲ 3.8	17,900
4	長浜(県) 5 - 6	長浜市	高月町高月字里ノ内297番1	▲ 2.5	23,400	9	▲ 2.4	24,000
4	滋賀高島(県) 5 - 1	高島市	今津町中沼1丁目1番1	▲ 2.5	39,000	7	▲ 2.7	40,000
6	滋賀高島(県) 5 - 6	高島市	今津町今津条ノ口452番5	▲ 2.5	27,500	10	▲ 2.4	28,200
7	甲賀(県) 5 - 6	甲賀市	甲南町野尻字酒屋垣内531番1外	▲ 2.3	30,300	—	—	31,000
8	滋賀高島(県) 5 - 5	高島市	安曇川町末広1丁目2番	▲ 2.0	38,900	12	▲ 2.2	39,700
9	米原(県) 5 - 2	米原市	長岡字正常1198番10外	▲ 1.9	25,500	11	▲ 2.3	26,000
9	米原(県) 5 - 4	米原市	醒井字六反田560番外	▲ 1.9	20,400	6	▲ 2.8	20,800

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表のとおりです。

近畿府県では、住宅地については、大阪府は前年に引き続き上昇で、上昇幅が拡大しました。

京都府と兵庫県は下落から上昇に転じました。滋賀県、奈良県、和歌山県は前年と同様に下落となりましたが、いずれも下落幅が縮小しました。

商業地については、和歌山県を除くすべての府県について上昇となりました。京都府、大阪府、兵庫県は引き続き上昇で上昇幅が拡大、滋賀県と奈良県は横ばいから上昇へ転じました。和歌山県は前年より下落幅が縮小しました。

圏域別では、住宅地、商業地とも全ての圏域で上昇となりました。地方圏では前年の下落から上昇に転じ、その他の圏域では前年より上昇幅が拡大しました。

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）

※単位「%」

（住宅地）

府県・圏域名	令元 (2019)	令2 (2020)	令3 (2021)	令4 (2022)	令5 (2023)
滋賀県	▲0.8	▲1.5	▲1.3	▲0.9	▲0.4
京都府	0.1	▲0.8	▲0.6	▲0.2	0.5
大阪府	0.4	▲0.3	▲0.2	0.4	1.3
兵庫県	▲0.8	▲1.1	▲0.8	▲0.1	0.6
奈良県	▲1.1	▲1.3	▲1.2	▲1.0	▲0.8
和歌山県	▲1.2	▲1.4	▲1.4	▲1.1	▲0.8
東京圏	1.1	▲0.2	0.1	1.2	2.6
大阪圏	0.3	▲0.4	▲0.3	0.4	1.1
名古屋圏	1.0	▲0.7	0.3	1.6	2.2
三大都市圏計	0.9	▲0.3	0.0	1.0	2.2
地方圏計	▲0.5	▲0.9	▲0.7	▲0.2	0.1
全国計	▲0.1	▲0.7	▲0.5	0.1	0.7

（商業地）

府県・圏域名	令元 (2019)	令2 (2020)	令3 (2021)	令4 (2022)	令5 (2023)
滋賀県	0.4	▲0.5	▲0.5	0.0	0.6
京都府	7.1	0.4	▲0.6	1.4	3.0
大阪府	8.7	1.8	▲0.9	1.6	4.3
兵庫県	1.5	▲0.1	▲0.6	0.4	1.7
奈良県	0.9	▲0.2	▲1.1	0.0	0.9
和歌山県	▲0.7	▲1.1	▲1.2	▲0.9	▲0.5
東京圏	4.9	1.0	0.1	2.0	4.3
大阪圏	6.8	1.2	▲0.6	1.5	3.6
名古屋圏	3.8	▲1.1	1.0	2.3	3.4
三大都市圏計	5.2	0.7	0.1	1.9	4.0
地方圏計	0.3	▲0.6	▲0.7	▲0.1	0.5
全国計	1.7	▲0.3	▲0.5	0.5	1.5

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年地価調査（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7月1日現在 |
| 3 基準地設定数 | 384 地点（市町別・用途別の設定数は第1表のとおり） |
| 4 選定替地点 | 10地点 彦根(県)3-1、彦根(県)5-1、彦根(県)5-6、栗東(県)5-5、甲賀(県)-7
甲賀(県)5-3、東近江(県)3-1、東近江(県)5-5、愛荘(県)5-1、多賀(県)5-1 |
| 5 新規地点 | 1地点 滋賀高島(県)9-1 |

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					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	45	10			55	18				18	1				1	2	76	
彦 根 市	16	2			18	9 (2)				9 (2)	2				2	1 (1)	30 (3)	
長 浜 市	6	2	15	7	30	5		2	1	8	1				1	1	41	
近 江 八 幡 市	8	3			11	4				4							15	
草 津 市	13	3			16	8				8	2				2	1	27	
守 山 市	7	2			9	3				3	1				1	1	14	
栗 東 市	9	2			11	5 (1)				5 (1)	1				1	1	18 (1)	
甲 賀 市	8	5	4	1 (1)	18 (1)	6 (1)				6 (1)	1		1		2	1	28 (2)	
野 洲 市	6	2			8	4				4	1				1		13	
湖 南 市	7	2			9	3				3	2				2	1	15	
高 島 市			15	2	17			6		6			1 (1)		1 (1)	1	25 (1)	
東 近 江 市	10	5	5	3	23	7 (1)		1		8 (1)	1		1		2	1 (1)	34 (2)	
米 原 市	2	1	7		10	1		3		4	1		1		2		16	
蒲 生 郡	日 野 町	3	3		6	1				1							7	
	竜 王 町		2		2			1		1							4	
愛 知 郡	愛 荘 町			6	6			1 (1)		1 (1)			2		2		9 (1)	
犬 上 郡	豊 郷 町			3	3			1		1							4	
	甲 良 町			1	1			1		1			1		1		3	
	多 賀 町	2	1		3	1 (1)				1 (1)	1				1		5 (1)	
滋 賀 県 計	142	45	56	13 (1)	256 (1)	75 (6)	1	15 (1)	1	92 (7)	15		7 (1)		22 (1)	11 (2)	384 (11)	
市 計	137	39	46	13 (1)	235 (1)	73 (5)		12	1	86 (5)	14		4 (1)		18 (1)	11 (2)	352 (9)	
町 計	5	6	10		21	2 (1)	1	3 (1)		6 (2)	1		3		4	1	32 (2)	

※「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

※（ ）内は新規地点及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。

	地価公示	(都道府県) 地価調査	相続税評価 (路線価)	固定資産税評価
根拠法令	地価公示法 第2条	国土利用計画法 施行令第9条	相続税法 第22条	地方税法 第341条
実施機関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
評価時点	毎年1月1日 約26,000地点(標準地)	毎年7月1日 約21,400地点(基準地)	毎年1月1日 約320,000地点	1月1日(3年毎) 約430,000地点
目的等	<ul style="list-style-type: none"> 一般の土地取引の指標 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 公共用地の取得価格算定の規準 収用委員会の補償金額算定の規準 相続税、固定資産税評価の目安 国土法に基づく価格審査の規準 国土法に基づく買収価格算定の規準 土地の再評価に関する法律に基づく再評価の基準 国有財産の時価評価の基準 企業会計における販売用不動産時価会計の基準 	<ul style="list-style-type: none"> 国土法に基づく価格審査の規準 国土法に基づく買収価格算定の規準 土地の再評価に関する法律に基づく再評価の基準 国有財産の時価評価の基準 企業会計における販売用不動産時価会計の基準 <p>上記以外に、地価公示とほぼ同様の役割を果たす</p>	<ul style="list-style-type: none"> 相続税、贈与税および地価税の課税のため <p>地価公示価格水準の8割程度を目途</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地的形態形成地域は、路線価方式 その他の地域は、固定資産税評価額倍率方式 	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税の課税のため <p>地価公示価格水準の7割程度を目途</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地的形態形成地域は、路線価方式 その他の地域は、標準宅地比準方式
県内の対象地域	県内13市6町 標準地：346地点 うち林地：なし	県内13市6町 基準地：384地点 うち林地：3地点	県内全域	県内全域