

令和6年地価調査における 滋賀県の地価の概要について

■ 令和6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6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6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、前年と同じ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4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、+0.3%（前年0.0%）となり、横ばいから上昇に転じました。

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。令和2～3年は新型コロナウイルス感染症の影響等により、下落幅が従来よりやや拡大しました。令和4年はその影響が緩和され、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たことに伴う生活様式の回復の影響もあり、横ばいに転じました。令和6年は住宅地・商業地を含め駅徒歩圏や市街地中心部等の好調な需要による地価上昇、工場地の好調な需要が牽引した結果、+0.3%と16年ぶりに上昇に転じました。

また、地価の動きは二極化傾向が継続しており、大津・南部地域を中心とする駅から徒歩圏内の住宅地域やJR線主要駅周辺の商業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、郊外の既成住宅地域や古くに開発された郊外の大型住宅団地、古くからの既成商業地域等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、住宅地で下落となり、商業地、工業地と宅地見込地は前年と同様、上昇となりました。

住宅地は▲0.2%（前年▲0.4%）と16年連続で下落しましたが、下落幅は前年より縮小しました。

商業地は+1.0%（前年+0.6%）と前年より上昇幅が拡大しました。

工業地は+3.7%（前年+2.6%）と前年より上昇幅が拡大しました。

宅地見込地は+0.5%（前年+0.9%）と前年より上昇幅が縮小しました。

(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+1.0%（前年+0.8%）、草津市が+2.9%（前年+2.2%）、守山市が+2.5%（前年+2.3%）、栗東市が+2.1%（前年+1.5%）野洲市が+2.2%（前年+1.6%）、と5市全てが上昇し、上昇幅も

拡大しました。

大津・南部地域以外の市町については、近江八幡市+0.5%（前年+0.3%）と多賀町+0.3%（前年+0.3%）が前年と同様に上昇となりました。

湖南省+0.7%（前年0.0%）、竜王町+0.2%（前年0.0%）、愛荘町+0.3%（前年0.0%）、甲良町+0.6%（前年0.0%）が、横ばいから上昇となりました。

彦根市+0.1%（前年▲0.1%）、甲賀市+0.1%（前年▲0.4%）は下落から上昇に転じました。

その他の市町においては前年に引き続き下落となりました。

(5) その他

林地の平均変動率は▲4.0%（前年▲4.2%）となり、29年連続の下落となりました。

(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▲0.2%（前年▲0.4%）となり、16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4～5年はその影響が緩和され下落幅が縮小しました。資材高騰、人員不足等による建築費高騰が見られるものの、利便性や環境の良好な地域の需要が牽引し、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95地点（前年の77地点から18地点増加）、横ばい地点が32地点（前年の34地点から2地点減少）、下落地点が128地点（前年の144地点から16地点減少）となり、上昇地点数が増加し、横ばい地点数と下落地点数が減少しました。

大津・南部地域では、大津市は+0.7%（前年+0.3%）草津市+2.3%（前年+1.9%）、守山市+2.1%（前年+2.1%）、栗東市+1.5%（前年+0.9%）、野洲市+1.6%（前年+1.2%）と5市の平均変動率は前年に続いて上昇となりました。

また東近江地域のうち近江八幡市が+0.2%（前年0.0%）と横ばいから上昇に転じ、竜王町は0.0%（前年▲0.5%）と下落から横ばいに転じました。

湖東地域では彦根市が0.0%（前年▲0.2%）と下落から横ばいに転じました。

上記以外の市町では平均変動率が下落となりました。

本年は物価上昇や資材高騰の影響が懸念されながらも、利便性が高く環境良好な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見られました。

一方、人口減少や高齢化の進む地域、交通利便性の低い既成住宅地域、古くに開発された大型住宅団地等では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+1.0%（前年+0.6%）となり、上昇幅が拡大しました。

また、前年からの継続地点91地点のうち、価格が上昇した地点が49地点（前年の42地点から7地点増加）、横ばい地点が16地点（前年の14地点から2地点増加）、下落地点が26地点（前年の29地点から3地点減少）となり、上昇地点数と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上昇となりました（大津市+2.2%（前年+1.9%）、草津市+3.8%（前年+2.6%）、守山市+3.2%（前年+2.6%）、栗東市+3.2%（前年+2.1%）、野洲市+2.6%（前年+2.0%））。

東近江地域では、近江八幡市+1.4%（前年+1.0%）と竜王町+0.6%（前年+1.0%）が引き続き上昇、日野町が+0.2%（0.0%）と横ばいから上昇となり、東近江市が+0.2%（前年▲0.5）と下落から上昇に転じました。

甲賀地域では甲賀市+0.7%（前年0.0%）が横ばいから上昇となりました。

愛荘町と多賀町においては横ばいとなりました（前年は選定替えのため変動率なし）。

上記以外の市町については、前年に引き続き下落となりました。

本年は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、収益性が高まっている地域で上昇地点が見られました。

一方、郊外の大型商業施設等への顧客流出等により集客力が低迷した既成商業地域、後背人口の減少している地域等では下落基調が続いています。

(3) 工業地

平均変動率は+3.7%（前年+2.6%）となり、4年連続の上昇となりました。前年からの継続地点22地点のうち、高島地域で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、全ての地点で上昇となりました。

県内では、物流施設や倉庫を中心に引き続き需要が高く、県南部地域や高速道路 I C へのアクセスが良いエリアが特に人気であり、企業からの引き合い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+0.5%（前年+0.9%）と3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・南部地域では選定替えで変動率が出ない草津市の地点を除く3地点（前年4地点）が上昇となりました。その他の地域では、1地点が上昇、4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▲4.0%（前年▲4.2%）と29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

用途	項目 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	47,800	▲ 0.2	256	255	95	32	128
	47,200	▲ 0.4	256	255	77	34	144
商業地	98,500	1.0	92	91	49	16	26
	96,500	0.6	92	85	42	14	29
工業地	27,900	3.7	22	22	20	1	1
	26,900	2.6	22	21	19	1	1
宅地見込地	21,700	0.5	11	9	4	4	1
	21,200	0.9	11	9	6	2	1
全用途	58,100	0.3	381	377	168	53	156
	57,200	0.0	381	370	144	51	175
林地	421,000	▲ 4.0	3	3	0	0	3
	443,300	▲ 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	0.9	1.3	2.2
商業地	1.1	1.2	2.3

※地価公示（毎年1月1日時点）との共通地点（住宅地14地点、商業地10地点）による集計結果

※「前半」は令和5年7月1日から令和6年1月1日まで、「後半」は令和6年1月1日から令和6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
6	47,800	▲ 0.2	0.9	98,500	1.0	2.4	27,900	3.7	3.4	21,700	0.5	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
6	—	—	—	—	—	—	58,100	0.3	1.4	421,000	▲ 4.0

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

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+0.7%（前年+0.3%）、草津市+2.3%（前年+1.9%）

栗東市+1.5%（前年+0.9%）、野洲市+1.6%（前年+1.2%）

【前年と同じ上昇幅の市町】

守山市+2.1%（前年+2.1%）

【横ばいから上昇となった市町】

近江八幡市+0.2%（前年0.0%）

【下落から横ばいとなった市町】

彦根市0.0%（前年▲0.2%）、竜王町0.0%（前年▲0.5%）

【下落幅が縮小した市町】

甲賀市▲0.9%（前年▲1.1%）、高島市▲2.7%（前年▲2.9%）

東近江市▲1.1%（前年▲1.3%）、米原市▲1.2%（前年▲1.5%）

豊郷町▲0.5%（前年▲1.4%）

【前年と同じ下落幅の市町】

湖南市▲0.8%（前年▲0.8%）、日野町▲1.8%（前年▲1.8%）

多賀町▲0.5%（前年▲0.5%）

【下落幅が拡大した市町】

長浜市▲1.9%（前年▲1.6%）、愛荘町▲0.7%（前年▲0.6%）

甲良町▲1.1%（前年▲1.0%）

(2) 商業地

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+2.2%（前年+1.9%）、近江八幡市+1.4%（前年+1.0%）

草津市+3.8%（前年+2.6%）、守山市+3.2%（前年+2.6%）

栗東市+3.2%（前年+2.1%）、野洲市+2.6%（前年+2.0%）

【上昇幅が縮小した市町】

竜王町+0.6%（前年+1.0%）

【横ばいから上昇となった市町】

甲賀市+0.7%（前年0.0%）、日野町+0.2%（前年0.0%）

【下落から上昇に転じた市町】

東近江市+0.2%（前年▲0.5%）

【下落幅が縮小した市町】

彦根市▲0.2%（前年▲0.3%）、長浜市▲0.8%（前年▲0.9%）

高島市▲2.0%（前年▲2.8%）、米原市▲0.8%（前年▲1.0%）

【前年と同じ下落幅の市町】

湖南市▲0.4%（前年▲0.4%）、甲良町▲0.4%（前年▲0.4%）

【下落幅が拡大した市町】

豊郷町▲1.2%（前年▲0.4%）

【本年又は前年の変動率が算出できなかった市町】

愛荘町0.0%（前年－）、多賀町0.0%（前年－）

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	79,700	0.7	55	55	34	7	14	173,300	2.2	18	18	17	0	1	
	78,500	0.3	55	55	27	6	22	169,500	1.9	18	18	16	1	1	
彦根市	43,700	0.0	18	18	6	8	4	73,500	▲ 0.2	9	9	1	6	2	
	43,600	▲ 0.2	18	18	1	11	6	73,600	▲ 0.3	9	7	0	4	3	
長浜市	21,900	▲ 1.9	30	30	1	3	26	51,000	▲ 0.8	8	8	0	3	5	
	22,100	▲ 1.6	30	30	1	2	27	51,200	▲ 0.9	8	8	0	1	7	
近江八幡市	45,600	0.2	11	11	5	0	6	80,800	1.4	4	4	2	1	1	
	45,100	0.0	11	11	4	1	6	79,400	1.0	4	4	2	2	0	
草津市	100,300	2.3	16	16	15	1	0	214,500	3.8	8	8	8	0	0	
	97,700	1.9	16	16	14	2	0	206,400	2.6	8	8	8	0	0	
守山市	91,800	2.1	9	9	7	0	2	146,700	3.2	3	3	3	0	0	
	89,400	2.1	9	9	7	0	2	141,700	2.6	3	3	3	0	0	
栗東市	63,100	1.5	11	11	8	2	1	118,200	3.2	5	5	5	0	0	
	61,800	0.9	11	11	7	2	2	114,300	2.1	5	4	4	0	0	
甲賀市	20,900	▲ 0.9	18	18	5	2	11	57,000	0.7	6	6	3	1	2	
	21,000	▲ 1.1	18	17	4	2	11	56,600	0.0	6	5	2	1	2	
野洲市	71,100	1.6	8	8	6	0	2	94,500	2.6	4	4	4	0	0	
	69,400	1.2	8	8	5	1	2	92,100	2.0	4	4	4	0	0	
湖南市	36,800	▲ 0.8	9	8	0	2	6	49,300	▲ 0.4	3	3	0	1	2	
	36,100	▲ 0.8	9	9	0	2	7	49,500	▲ 0.4	3	3	0	1	2	
高島市	16,700	▲ 2.7	17	17	0	0	17	32,000	▲ 2.0	6	5	0	0	5	
	17,100	▲ 2.9	17	17	0	0	17	33,000	▲ 2.8	6	6	0	0	6	
東近江市	25,500	▲ 1.1	23	23	4	3	16	52,300	0.2	8	8	4	0	4	
	25,600	▲ 1.3	23	23	4	2	17	51,900	▲ 0.5	8	7	2	1	4	
米原市	25,400	▲ 1.2	10	10	2	1	7	34,200	▲ 0.8	4	4	0	2	2	
	25,500	▲ 1.5	10	10	2	0	8	34,400	▲ 1.0	4	4	0	2	2	
蒲生郡	日野町	16,600	▲ 1.8	6	6	1	0	5	46,400	0.2	1	1	1	0	0
		16,700	▲ 1.8	6	6	1	0	5	46,300	0.0	1	1	0	1	0
竜王町	27,500	0.0	2	2	1	0	1	31,000	0.6	1	1	1	0	0	
	27,400	▲ 0.5	2	2	0	1	1	30,800	1.0	1	1	1	0	0	
愛知郡	愛荘町	18,500	▲ 0.7	6	6	0	2	4	30,000	0.0	1	1	0	1	0
		18,600	▲ 0.6	6	6	0	2	4	30,000	—	1	—	—	—	—
犬上郡	豊郷町	16,700	▲ 0.5	3	3	0	1	2	24,500	▲ 1.2	1	1	0	0	1
		16,800	▲ 1.4	3	3	0	0	3	24,800	▲ 0.4	1	1	0	0	1
	甲良町	9,400	▲ 1.1	1	1	0	0	1	22,900	▲ 0.4	1	1	0	0	1
		9,500	▲ 1.0	1	1	0	0	1	23,000	▲ 0.4	1	1	0	0	1
	多賀町	18,800	▲ 0.5	3	3	0	0	3	30,200	0.0	1	1	0	1	0
		18,900	▲ 0.5	3	3	0	0	3	30,200	—	1	—	—	—	—
滋賀県計	47,800	▲ 0.2	256	255	95	32	128	98,500	1.0	92	91	49	16	26	
	47,200	▲ 0.4	256	255	77	34	144	96,500	0.6	92	85	42	14	29	
市計	50,400	▲ 0.2	235	234	93	29	112	103,200	1.1	86	85	47	14	24	
	49,800	▲ 0.4	235	234	76	31	127	101,100	0.6	86	81	41	13	27	
町計	18,200	▲ 0.9	21	21	2	3	16	30,800	▲ 0.1	6	6	2	2	2	
	18,200	▲ 1.0	21	21	1	3	17	30,900	0.1	6	4	1	1	2	

※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	64,200	1.1	1	1	1	0	0	29,800	1.1	2	1	1	0	0	
	63,500	4.1	1	1	1	0	0	28,400	1.1	2	2	2	0	0	
彦根市	30,800	1.7	2	2	2	0	0	14,700	0.0	1	1	0	1	0	
	30,400	1.1	2	2	1	1	0	14,700	-	1	-	-	-	-	
長浜市	23,100	5.0	1	1	1	0	0	14,600	0.0	1	1	0	1	0	
	22,000	1.9	1	1	1	0	0	14,600	0.0	1	1	0	1	0	
近江八幡市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
草津市	44,800	4.2	2	2	2	0	0	41,500	-	1	-	-	-	-	
	43,100	3.8	2	2	2	0	0	40,600	2.0	1	1	1	0	0	
守山市	60,500	3.1	1	1	1	0	0	33,000	2.5	1	1	1	0	0	
	58,700	2.6	1	1	1	0	0	32,200	2.2	1	1	1	0	0	
栗東市	47,500	2.8	1	1	1	0	0	28,900	2.5	1	1	1	0	0	
	46,200	3.8	1	1	1	0	0	28,200	2.5	1	1	1	0	0	
甲賀市	17,900	6.6	2	2	2	0	0	12,100	1.7	1	1	1	0	0	
	16,700	4.2	2	2	2	0	0	11,900	1.7	1	1	1	0	0	
野洲市	27,000	5.1	1	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-	-	
	25,700	3.2	1	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-	-	
湖南市	24,600	8.4	2	2	2	0	0	12,400	0.0	1	1	0	1	0	
	22,700	4.4	2	2	2	0	0	12,400	0.0	1	1	0	1	0	
高島市	7,000	0.0	1	1	0	1	0	8,700	▲ 3.3	1	1	0	0	1	
	7,000	-	1	-	-	-	-	9,000	▲ 2.2	1	1	0	0	1	
東近江市	18,400	3.9	2	2	2	0	0	13,000	0.0	1	1	0	1	0	
	17,700	1.8	2	2	2	0	0	13,000	-	1	-	-	-	-	
米原市	20,400	1.0	2	2	1	0	1	-	-	-	-	-	-	-	
	20,100	▲ 0.1	2	2	1	0	1	-	-	-	-	-	-	-	
蒲生郡	日野町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	竜王町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
愛知郡	愛荘町	16,300	3.5	2	2	2	0	0	-	-	-	-	-	-	
		15,700	2.0	2	2	2	0	0	-	-	-	-	-	-	
犬上郡	豊郷町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	甲良町	15,000	3.4	1	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-	
		14,500	1.4	1	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-	
多賀町		23,200	3.1	1	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-	
		22,500	2.7	1	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-	
滋賀県計		27,900	3.7	22	22	20	1	1	21,700	0.5	11	9	4	4	1
		26,900	2.6	22	21	19	1	1	21,200	0.9	11	9	6	2	1
市計		30,200	3.8	18	18	16	1	1	21,700	0.5	11	9	4	4	1
		29,100	2.7	18	17	15	1	1	21,200	0.9	11	9	6	2	1
町計		17,700	3.4	4	4	4	0	0			-	-	0	0	0
		17,100	2.0	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		100,300	1.0	76	75	53	7	15
		98,500	0.8	76	76	46	7	23
彦根市		50,800	0.1	30	30	9	15	6
		50,700	▲ 0.1	30	27	2	16	9
長浜市		27,500	▲ 1.4	40	40	2	7	31
		27,700	▲ 1.3	40	40	2	4	34
近江八幡市		55,000	0.5	15	15	7	1	7
		54,300	0.3	15	15	6	3	6
草津市		127,800	2.9	27	26	25	1	0
		123,800	2.2	27	27	25	2	0
守山市		97,100	2.5	14	14	12	0	2
		94,300	2.3	14	14	12	0	2
栗東市		75,600	2.1	18	18	15	2	1
		73,700	1.5	18	17	13	2	2
甲賀市		28,400	0.1	27	27	11	3	13
		28,200	▲ 0.4	27	25	9	3	13
野洲市		74,900	2.2	13	13	11	0	2
		73,000	1.6	13	13	10	1	2
湖南市		36,100	0.7	15	14	2	4	8
		35,400	0.0	15	15	2	4	9
高島市		19,700	▲ 2.5	25	24	0	1	23
		20,200	▲ 2.9	25	24	0	0	24
東近江市		31,000	▲ 0.5	34	34	10	4	20
		30,900	▲ 1.0	34	32	8	3	21
米原市		26,900	▲ 0.8	16	16	3	3	10
		27,000	▲ 1.2	16	16	3	2	11
蒲生郡	日野町	20,900	▲ 1.5	7	7	2	0	5
		20,900	▲ 1.5	7	7	1	1	5
	竜王町	28,700	0.2	3	3	2	0	1
		28,500	0.0	3	3	1	1	1
愛知郡	愛荘町	19,300	0.3	9	9	2	3	4
		19,200	0.0	9	8	2	2	4
犬上郡	豊郷町	18,700	▲ 0.7	4	4	0	1	3
		18,800	▲ 1.2	4	4	0	0	4
	甲良町	15,800	0.6	3	3	1	0	2
		15,700	0.0	3	3	1	0	2
	多賀町	22,000	0.3	5	5	1	1	3
		21,900	0.3	5	4	1	0	3
滋賀県計		58,100	0.3	381	377	168	53	156
		57,200	0.0	381	370	144	51	175
市計		61,400	0.4	350	346	160	48	138
		60,400	0.0	350	341	138	47	156
町計		20,600	▲ 0.2	31	31	8	5	18
		20,500	▲ 0.4	31	29	6	4	19

※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21年連続で「大津(県)-34」となりました。J R 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5年連続で「草津(県)5-8」となりました。J R 草津駅至近にあり、県内有数の繁華性を誇る地域です。周辺では高層マンションが建設されるなど土地の高度利用が進んでいます。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

住宅地上昇幅1位は「草津(県)-11」となりました。J R 草津駅勢圏徒歩圏内にあり、熟成した住宅地であるものの交通利便性等から需要は堅調です。その他の上位地点は、大津・南部地域のJ R 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、大津市が1地点、草津市が3地点、守山市が2地点、栗東市が2地点、野洲市と東近江市がそれぞれ1地点となっています。

商業地上昇幅1位は「草津(県)5-6」となりました。人気の高いJ R 南草津駅前のマンション適地で、需要が非常に高い地点です。その他の上位地点は、大津・南部地域のJ R 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中心となっており、上昇幅上位10地点のうち大津市が1地点、草津市が5地点、栗東市が2地点、守山市と近江八幡市がそれぞれ1地点となっています。

(3) 下落幅上位地点

住宅地は湖北地域が、商業地は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3地点、長浜市の地点が4地点、東近江市の地点が3地点となっています。

また商業地では、高島市の地点が4地点、長浜市の地点が2地点、彦根市、東近江市、米原市、豊郷町の地点がそれぞれ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、商圈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6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	167,000	1.8	1	164,000	1.2
2	大津（県）-24	大津市	石場字後田28番9	158,000	3.9	3	152,000	4.1
3	大津（県）-55	大津市	中央3丁目8番	157,000	3.3	3	152,000	2.7
4	大津（県）-32	大津市	一里山1丁目字赤元2511番29	156,000	2.0	2	153,000	3.4
5	大津（県）-8	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	155,000	2.6	5	151,000	4.1
6	大津（県）-21	大津市	馬場3丁目字角円134番23	154,000	2.0	5	151,000	2.7
7	大津（県）-7	大津市	大將軍3丁目字川原532番5	152,000	2.0	7	149,000	3.5
7	大津（県）-23	大津市	中庄2丁目字中庄302番8	152,000	3.4	9	147,000	4.3
9	大津（県）-22	大津市	木下町字木ノ下116番	151,000	2.0	8	148,000	3.5
10	草津（県）-8	草津市	平井1丁目字十町田18番5	149,000	2.8	10	145,000	2.1

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	令和6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	443,000	3.5	1	428,000	2.4
2	大津（県）5-5	大津市	梅林1丁目167番外	374,000	3.0	2	363,000	2.3
3	草津（県）5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	323,000	5.9	3	305,000	3.4
4	草津（県）5-1	草津市	西大路町字下ノ町783番4	295,000	3.1	4	286,000	2.5
5	大津（県）5-14	大津市	馬場1丁目字里中64番6外	250,000	0.4	5	249,000	0.4
6	大津（県）5-17	大津市	打出浜33番3	228,000	2.7	6	222,000	1.4
7	大津（県）5-11	大津市	におの浜4丁目1番37	211,000	1.0	7	209,000	1.0
8	大津（県）5-13	大津市	京町4丁目字松ケ枝1078番17	210,000	3.4	8	203,000	3.0
9	守山（県）5-1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	208,000	5.1	9	198,000	3.7
10	栗東（県）5-3	栗東市	糺3丁目10番2外	201,000	4.1	10	193,000	4.3

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、その地域の中層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6年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	草津（県）-11	草津市	西洪川1丁目字詰り354番10外	4.2	148,000	33	2.2	142,000
2	大津（県）-24	大津市	石場字後田28番9	3.9	158,000	4	4.1	152,000
3	草津（県）-9	草津市	上笠3丁目字岸田115番23	3.8	108,000	40	2.0	104,000
3	栗東（県）-6	栗東市	小柿9丁目1030番7外	3.8	108,000	14	3.0	104,000
5	守山（県）-1	守山市	今宿2丁目字西浦268番39	3.8	138,000	1	4.7	133,000
6	守山（県）-4	守山市	吉身3丁目字太田551番9	3.7	113,000	18	2.8	109,000
7	栗東（県）-4	栗東市	安養寺2丁目360番6	3.6	86,300	31	2.2	83,300
8	野洲（県）-6	野洲市	市三宅字内外戸2695番3	3.6	116,000	8	3.7	112,000
9	草津（県）-7	草津市	東矢倉2丁目字中池580番19	3.5	147,000	16	2.9	142,000
10	東近江（県）-6	東近江市	中小路町字上巾679番7外	3.4	45,500	42	1.9	44,000

(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6年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	草津(県)5-6	草津市	野路1丁目字池之尻13番1外	5.9	323,000	4	3.4	305,000
2	守山(県)5-1	守山市	勝部1丁目字三反長232番5	5.1	208,000	3	3.7	198,000
3	草津(県)5-4	草津市	大路2丁目字五反田173番4外	4.6	159,000	28	2.0	152,000
4	栗東(県)5-3	栗東市	糺3丁目10番2外	4.1	201,000	1	4.3	193,000
5	草津(県)5-7	草津市	野路東6丁目字小野山2116番1	3.8	110,000	6	2.9	106,000
6	草津(県)5-8	草津市	大路1丁目字西北ノ端726番1外	3.5	443,000	18	2.4	428,000
7	草津(県)5-3	草津市	大路1丁目字中ノ町510番1	3.5	148,000	8	2.9	143,000
8	大津(県)5-13	大津市	京町4丁目字松ヶ枝1078番17	3.4	210,000	5	3.0	203,000
9	近江八幡(県)5-1	近江八幡市	鷹飼町南3丁目2番3	3.4	123,000	11	2.6	119,000
10	栗東(県)5-4	栗東市	小柿4丁目217番7	3.3	127,000	15	2.5	123,000

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6年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	東近江(県)-7	東近江市	和南町字横田723番	▲4.5	7,500	8	▲3.9	7,850
2	東近江(県)-22	東近江市	蒲生堂町字さぶ谷328番479	▲4.3	15,600	3	▲4.1	16,300
3	長浜(県)-22	長浜市	余呉町池原字前畑1289番1外	▲3.8	4,760	98	▲1.0	4,950
4	東近江(県)-5	東近江市	一式町字中道580番5外	▲3.8	12,600	11	▲3.7	13,100
5	滋賀高島(県)-10	高島市	朽木市場字新町800番	▲3.8	8,900	2	▲4.1	9,250
6	長浜(県)-27	長浜市	西浅井町大浦字東出758番	▲3.8	10,200	13	▲3.6	10,600
7	滋賀高島(県)-3	高島市	勝野字了道1番17	▲3.8	17,900	1	▲4.6	18,600
8	長浜(県)-21	長浜市	余呉町坂口字ミツヤ579番2外	▲3.7	8,330	121	▲0.6	8,650
9	長浜(県)-23	長浜市	余呉町川並字里ノ内512番	▲3.7	7,060	105	▲0.9	7,330
10	滋賀高島(県)-7	高島市	今津町日置前字西出3687番1外	▲3.7	10,500	37	▲2.7	10,900

(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6年 価格 (円/㎡)	前年の状況		
						順位	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	長浜(県)5-7	長浜市	余呉町中之郷字高田1545番2	▲3.8	9,520	17	▲1.0	9,900
2	滋賀高島(県)5-3	高島市	今津町名小路1丁目1番14	▲3.6	32,500	1	▲4.3	33,700
3	東近江(県)5-6	東近江市	妹町字新林587番19	▲2.9	16,800	3	▲3.4	17,300
4	滋賀高島(県)5-5	高島市	安曇川町末広1丁目2番	▲2.1	38,100	8	▲2.0	38,900
5	滋賀高島(県)5-1	高島市	今津町中沼1丁目1番1	▲2.1	38,200	4	▲2.5	39,000
6	米原(県)5-4	米原市	醒井字六反田560番外	▲2.0	20,000	9	▲1.9	20,400
7	滋賀高島(県)5-6	高島市	今津町今津字条ノ口452番5	▲1.8	27,000	6	▲2.5	27,500
8	彦根(県)5-1	彦根市	佐和町24番	▲1.4	75,200	-	-	76,300
9	長浜(県)5-6	長浜市	高月町高月字里ノ内297番1	▲1.3	23,100	4	▲2.5	23,400
10	豊郷(県)5-1	豊郷町	大字安食南字一里山273番	▲1.2	24,500	27	▲0.4	24,800

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、京都府、大阪府、兵庫県が前年と同様に上昇となり、上昇幅が拡大しました。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、いずれも下落幅は縮小しました。

商業地については、和歌山県を除くすべての府県が前と同様に上昇となり、上昇幅が拡大しました。和歌山県は前年と同様に下落となりましたが、下落幅は縮小しました。

圏域別では、三大都市圏では全ての圏域で、住宅地、商業地とも上昇となり、上昇幅が拡大しました。また地方圏計でも前年と同様に上昇となり、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2 (2020)	令3 (2021)	令4 (2022)	令5 (2023)	令6 (2024)
滋賀県	▲1.5	▲1.3	▲0.9	▲0.4	▲0.2
京都府	▲0.8	▲0.6	▲0.2	0.5	1.1
大阪府	▲0.3	▲0.2	0.4	1.3	2.0
兵庫県	▲1.1	▲0.8	▲0.1	0.6	1.2
奈良県	▲1.3	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.7
和歌山県	▲1.4	▲1.4	▲1.1	▲0.8	▲0.6
東京圏	▲0.2	0.1	1.2	2.6	3.6
大阪圏	▲0.4	▲0.3	0.4	1.1	1.7
名古屋圏	▲0.7	0.3	1.6	2.2	2.5
三大都市圏計	▲0.3	0.0	1.0	2.2	3.0
地方圏計	▲0.9	▲0.7	▲0.2	0.1	0.1
全国計	▲0.7	▲0.5	0.1	0.7	0.9

（商業地）

府県・圏域名	令2 (2020)	令3 (2021)	令4 (2022)	令5 (2023)	令6 (2024)
滋賀県	▲0.5	▲0.5	0.0	0.6	1.0
京都府	0.4	▲0.6	1.4	3.0	5.7
大阪府	1.8	▲0.9	1.6	4.3	7.3
兵庫県	▲0.1	▲0.6	0.4	1.7	2.8
奈良県	▲0.2	▲1.1	0.0	0.9	1.2
和歌山県	▲1.1	▲1.2	▲0.9	▲0.5	▲0.2
東京圏	1.0	0.1	2.0	4.3	7.0
大阪圏	1.2	▲0.6	1.5	3.6	6.0
名古屋圏	▲1.1	1.0	2.3	3.4	3.8
三大都市圏計	0.7	0.1	1.9	4.0	6.2
地方圏計	▲0.6	▲0.7	▲0.1	0.5	0.9
全国計	▲0.3	▲0.5	0.5	1.5	2.4

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6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6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 | 4地点 大津(県)3-1、草津(県)3-1、湖南(県)-3、滋賀高島(県)5-2 |
| 5 新規地点 | なし |

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 (1)	76 (1)	
彦根市	16	2			18	9				9	2				2	1	30	
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 (1)	27 (1)	
守山市	7	2			9	3				3	1				1	1	14	
栗東市	9	2			11	5				5	1				1	1	18	
甲賀市	8	5	4	1	18	6				6	1		1		2	1	28	
野洲市	6	2			8	4				4	1				1		13	
湖南市	7 (1)	2			9 (1)	3				3	2				2	1	15 (1)	
高島市			15	2	17			6 (1)		6 (1)			1		1	1	25 (1)	
東近江市	10	5	5	3	23	7		1		8	1		1		2	1	34	
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			2		2		9	
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		5	
滋賀県計	142 (1)	45	56	13	256 (1)	75	1	15 (1)	1	92 (1)	15		7		22	11 (2)	384 (4)	
市計	137 (1)	39	46	13	235 (1)	73		12 (1)	1	86 (1)	14		4		18	11 (2)	352 (4)	
町計	5	6	10		21	2	1	3		6	1		3		4	1	32	

※「市街化」は「市街化区域」、「調区」は「市街化調整区域」、「非線引」は「非線引都市計画区域」、「都計外」は「都市計画区域外」の略

※ () 内は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

参考

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WEBサイト「不動産情報ライブラリ」では、地価公示・地価調査に関する全国の地点の詳細情報について見ることができます。

(<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/landPrices/>)

	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