

平成14年地価調査における 滋賀県の概要について

(青字をクリックするとページにジャンプします。)

●地価調査制度	1
1. 地価調査	
2. 公的土地評価制度との比較	
●平成14年滋賀県地価調査	2
1. 対象区域	
2. 価格時点	
3. 基準地設定数	
第1表 市町村別・用途別基準地設定数	
●地価調査結果の概要	3
1. 地価調査結果の特徴	3
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. 地価の水準(住宅地・商業地)	4
第4表 地価の推移	
第5表 平成2年および14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	6
第6表 地域区分・用途区分別平均価格および平均変動率	
5. 市町村別平均価格および平均変動率	8
第7表 市町村別平均価格および平均下落率上位(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・宅地見込地)	
第8-4表 市町村別平均価格および平均変動率(全用途)	
第9表 地点別価格順位および変動率下落順位(上位10) (住宅地・商業地)	
6. 鉄道沿線別・用途別に見る地価の特徴について	14
7. 全国との比較	17
第10表 用途別平均変動率の推移 (滋賀県・全国)	
第11表 府県・圏域別平均変動率 (住宅地・商業地)	
第12表 地価の推移 (滋賀県・全国)	

● 地価調査制度

1. 地価調査

地価調査とは、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)による土地取引の価格規制に関する措置を適正かつ円滑に実施するために都道府県が行っているものです。

都道府県は、地価調査委員会議に意見を求めたうえで、都市計画区域内に限定せずに基準地を設定し、毎年7月1日時点で、この基準地の正常な価格を判定のうえ、この結果を公表しています。価格は、建物が建っている現在の土地ではなく、更地としての評価をしています。

地価調査は、実質的に地価公示制度(下表参照)の補完的役割を果たすとともに、公示価格と一体となって地価のネットワークを形成し、広く土地取引価格の指標として、適正な地価の形成に寄与しているものです。

地価公示および都道府県地価調査に関する情報(所在地番・価格等)は、国土交通省のホームページ(<http://www.mlit.go.jp/>) 土地水資源局 土地情報ライブラリーで全国の情報を閲覧することができます。

2. 公的土地評価制度との比較

地価公示と地価調査をはじめとする他の公的土地評価との比較は、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、23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(標準地)	毎年7月1日 27,725地点(基準地)	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"> 一般仕掛地の指標 不動産鑑定士の鑑定評価の規程 公共用地の取得価額の規程 収用委員会の補償金算定の規程 相続税 固定資産税評価の目安 国土法による価額の規程 国土法に基づく買収価額の規程 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程 企業結合の取戻不動産時価額の基準 	<ul style="list-style-type: none"> 国土法による価額の規程 国土法に基づく買収価額の規程 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程 企業結合の取戻不動産時価額の基準 上記以外に 地価公示とほぼ同様の役割を果たす	<ul style="list-style-type: none"> 相続税、贈与税および地価税課税のため 地価公示価格水準の8割程度 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	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税課税のため 地価公示価格水準の7割を目途 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
県内での対象地域	都市計画区域内で実施 標準地：420地点 林地：なし	県内全域 基準地：450地点 うち林地：11地点	県内全域	県内全域 約5,300地点

● 平成14年滋賀県地価調査

1. 対象区域 滋賀県全域... 8市41町1村を対象

2. 基準地設定数 450地点（用途別の設定数は第1表のとおり）

3. 価格時点 平成14年7月1日現在

第1表 用途別基準地設定数

（ ）内は、選定替の地点数

宅地等（宅地および宅地見込地）																	林 地	総 合 計
都市計画区域											その他の区域				合 計			
線引区域					非線引区域						小 計	住 宅 地	商 業 地	工 業 地		小 計		
市街化区域				調 整 区 域	住 宅 地	宅 地 見 込 地	商 業 地	準 工 業 地	工 業 地	小 計								
住 宅 地	宅 地 見 込 地	商 業 地	準 工 業 地								工 業 地							
143 (1)	22 (1)	73 (3)	20 (3)	12	61	57 (3)	2	19 (1)	7	5	421 (12)	14 (1)	4	-	18 (1)	439 (13)	11 (3)	450 (16)

基準地設定数は昨年と同じであるが、基準地設定の原則 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16地点を選定替えした。

大津7-1、彦根7-1、長浜-3、近江八幡3-1、八日市5-2、水口5-1

水口7-1、甲南5-1、永源寺-2、湖北-3、高月-2、今津-1、今津7-1

滋賀(林)-2、滋賀(林)-3、滋賀(林)-5

● 地価調査結果の概要

1. 地価調査結果の特徴

平成14年地価調査結果にみる滋賀県の地価動向は、全用途において平成3年以降、12年連続の地価下落を示す結果となった。

全ての調査地点において地価が下落しており、依然として地価の下落に歯止めがかからず、平成13年には用途別で商業地において下落の縮小、他の用途においても下落の横ばい傾向がみられたものの、再び、全ての用途において地価の下落が拡大傾向にあり、さらに、商業地、準工業地を除く全ての用途においては、過去最大の下落率を示し、特に、工業地における下落が最も拡大している結果となった。

景気は一部改善の兆しがみられるものの、大阪圏の外縁部に位置する滋賀県においては、都心への回帰現象や製造業の不振とも相まって、総じて地価の下落が強まっているものとみられる。

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 5.0 7.6)

・商業地、準工業地を除く全ての用途においては、過去最大の下落率を示し、特に、工業地における下落が最も大きく拡大しています。

・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(5.7 10.7)、次いで宅地見込地(5.8 10.1)、商業地(7.2 9.8)、準工業地(7.7 9.0)、住宅地(4.1 6.7)、調整区域内宅地(2.8 5.1)の順となり、林地(2.7 6.9)においても地価が大きく下落しています。

・総じて土地需要が大きく減退するなかで、宅地見込地や林地といった宅地素地の下落拡大が顕著であり、企業の事業再構築の進展に伴い工業地の地価が大きく下落しています。

住 宅 地

・大津・湖南地域を中心に、供給の多い、郊外の1区画の大きい新興住宅地域や街路の狭い既存住宅地、湖西地域の別荘や空地がみられる比較的土地利用の低い地域において、地価の下落が大きくなっています。

・また、新興住宅地においては、より広域的に価格差が縮小する傾向となっています。

商 業 地

・商業核の分散傾向が見られ、都市部の駅前で高度利用の期待性が低下している地域、既存商店街で地積が小さく用途の多様性が劣る地域において下落が大きくなっています。一方、郡部で、一般住宅が混在する価格が低位な地域においては、低い下落となっています。

準 工 業 地

・大津・湖南、甲賀、湖西地域の比較的土地利用の低い、沿道の地域において地価の下落が大きくなっています。

工 業 地

・大規模な土地の需要の低下を背景に、県内全域において地価の下落が大きくなっています。

調整区域内宅地

・大津・湖南、甲賀地域の新興住宅地において下落が大きく、一方、湖北地域の農家住宅地域においては、わずかな下落となっています。

宅地見込地

・新規住宅地の供給価格の低下を背景に、大津・湖南地域の都市部を中心に大きな下落となっています。

林 地

・木材の需要の減退とその価格の低下や事業用地需要の減退を背景に、下落が大きくなっています。

第2表 用途別平均価格および平均変動率

用途	項目 (継続地点数)	地点数 (前年数値)	平均価格(円/m ²) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
住宅地		214 (209)	61,400 (66,900)	6.7 (4.1)
宅地見込地		24 (23)	28,500 (32,200)	10.1 (5.8)
商業地		96 (93)	106,400 (120,200)	9.8 (7.2)
準工業地		27 (23)	62,100 (66,800)	9.0 (7.7)
工業地		17 (17)	36,100 (40,900)	10.7 (5.7)
調整区域内宅地		61 (61)	28,300 (30,200)	5.1 (2.8)
全用途		439 (426)	63,900 (70,500)	7.6 (5.0)
林地		11 (8)	785.5 (1,584.7)	6.9 (2.7)

平均価格：各用途内における全基準地の価格の和を当該数で除したものの

平均変動率：各用途内における継続基準地の変動率の和を当該基準地数で除したものの

第3表 用途別平均変動率の推移

年	昭51 (1976)	昭52 (1977)	昭53 (1978)	昭54 (1979)	昭55 (1980)	昭56 (1981)	昭57 (1982)	昭58 (1983)	昭59 (1984)	昭60 (1985)	昭61 (1986)	昭62 (1987)	昭63 (1988)	平1 (1989)
住宅地	0.6	1.0	3.1	7.7	10.9	8.7	6.6	4.5	3.6	2.8	2.5	2.5	3.4	15.1
宅地見込地	0.0	2.3	6.5	11.5	14.7	11.2	8.0	5.4	3.8	2.8	2.5	2.8	3.1	19.2
商業地	0.2	0.4	1.9	5.4	7.6	6.3	5.5	3.8	3.9	3.7	4.2	5.0	7.5	27.8
準工業地	0.2	0.7	2.4	7.3	9.5	7.5	5.4	4.4	3.6	3.7	3.6	4.4	6.3	24.0
工業地	0.4	0.0	1.1	2.7	6.4	6.0	5.4	3.9	3.3	3.0	2.7	2.9	2.9	15.2
調区内宅地	0.3	0.1	1.2	4.3	6.5	6.3	5.2	3.7	3.0	2.2	2.0	2.2	2.6	8.6
全用途	0.4	0.7	2.4	6.5	9.3	7.7	6.1	4.2	3.6	2.9	2.8	3.1	4.3	17.2

年	平2 (1990)	平3 (1991)	平4 (1992)	平5 (1993)	平6 (1994)	平7 (1995)	平8 (1996)	平9 (1997)	平10 (1998)	平11 (1999)	平12 (2000)	平13 (2001)	平14 (2002)
住宅地	41.7	1.6	5.8	6.1	0.4	1.7	3.6	1.2	1.7	3.0	3.9	4.1	6.7
宅地見込地	61.6	1.4	6.7	6.6	0.3	2.8	3.7	1.8	3.2	4.0	5.8	5.8	10.1
商業地	48.3	2.4	7.7	12.0	4.6	7.0	7.6	5.0	5.9	6.9	7.5	7.2	9.8
準工業地	50.4	0.7	6.9	9.3	1.5	3.8	5.3	3.8	4.2	5.6	6.5	7.7	9.0
工業地	50.7	2.2	2.5	2.0	0.3	2.7	4.0	2.1	2.9	4.3	5.7	5.7	10.7
調区内宅地	26.3	0.8	2.0	3.3	0.3	1.3	2.7	0.8	0.8	1.7	2.6	2.8	5.1
全用途	41.6	1.2	5.7	7.1	1.2	2.8	4.3	2.0	2.6	3.9	4.8	5.0	7.6

3. 地価の水準(住宅地・商業地)

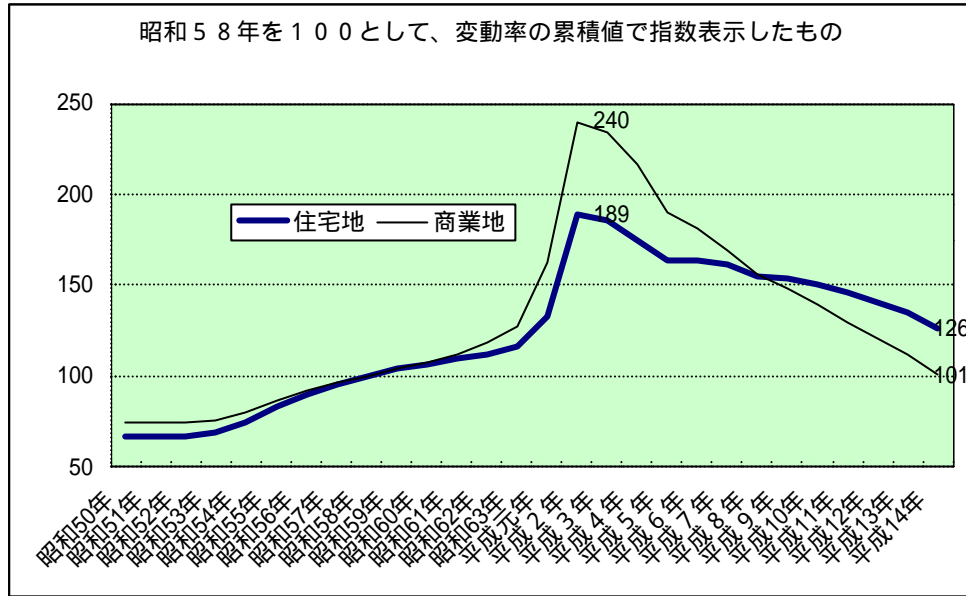
・昭和58年の地価を基準(100)に平均変動率の累積値を指数表示した第4表をみると、住宅地および商業地の価格指数は、平成2年をピークに下落傾向にあり、住宅地は商業地に比べて、比較的緩やかな下落傾向を示しています。

・平成14年の地価水準は、昭和58年を基準(100)とすると、住宅地(14年:126)では、昭和63年から64年の水準(63年:116、元年:133)となり、商業地(14年:101)では、昭和58年から59年の水準(58年:100、59年:104)となっています。

・平成2年および14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2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14年住宅地の約1.5倍、商業地の約2.4倍となっていました。

また、平成14年の地価水準は、平成2年ピーク時の住宅地では約67%、商業地では約42%の水準となっています。

第4表 地価の推移



用途	対象年	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)	昭61 (1986)	昭62 (1987)	昭63 (1988)	平1 (1989)
住宅地		66	66	67	69	74	83	90	96	100	104	107	109	112	116	133
宅地見込地		57	57	58	62	69	79	88	95	100	104	107	109	112	116	138
商業地		74	74	74	76	80	86	91	96	100	104	108	112	118	127	162
準工業地		70	70	70	72	77	85	91	96	100	104	107	111	116	124	153
工業地		78	78	78	79	81	86	91	96	100	103	106	109	112	116	133
調区内宅地		76	77	77	78	81	86	92	96	100	103	105	107	110	113	122
全用途		70	70	70	72	77	84	90	96	100	104	107	110	113	118	138

用途	対象年	平2 (1990)	平3 (1991)	平4 (1992)	平5 (1993)	平6 (1994)	平7 (1995)	平8 (1996)	平9 (1997)	平10 (1998)	平11 (1999)	平12 (2000)	平13 (2001)	平14 (2002)
住宅地		189	186	175	164	164	161	155	153	151	146	140	135	126
宅地見込地		223	220	205	192	191	186	179	176	170	163	154	145	130
商業地		240	234	216	190	182	169	156	148	140	130	120	112	101
準工業地		230	229	213	193	190	183	173	167	160	151	141	130	118
工業地		201	205	200	196	196	190	183	179	174	166	157	148	132
調区内宅地		154	156	153	148	147	145	141	140	139	137	133	129	123
全用途		196	193	182	169	167	163	156	152	148	143	136	129	119

第5表 平成2年および14年を基準とする地価の推移

用途	対象年	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)	昭61 (1986)	昭62 (1987)	昭63 (1988)	平1 (1989)
住宅地	H2基準	35	35	36	37	39	44	48	51	53	55	56	58	59	61	71
	H14 "	53	53	53	55	59	66	71	76	80	83	85	87	89	92	106
宅地見込地	H2基準	25	25	26	28	31	35	39	42	45	46	48	49	50	52	62
	H14 "	43	43	44	47	53	61	67	73	77	80	82	84	86	89	106
商業地	H2基準	31	31	31	32	33	36	38	40	42	43	45	47	49	53	67
	H14 "	73	74	74	75	79	85	91	96	99	103	107	112	117	126	161
準工業地	H2基準	30	30	31	31	34	37	39	42	43	45	47	48	50	54	66
	H14 "	59	59	59	61	65	71	77	81	84	87	91	94	98	104	129
工業地	H2基準	39	39	39	39	40	43	45	48	50	51	53	54	56	58	66
	H14 "	59	59	59	60	61	65	69	73	76	78	81	83	85	88	101
調区内宅地	H2基準	49	50	50	50	52	56	59	62	65	67	68	70	71	73	79
	H14 "	62	62	62	63	66	70	75	79	81	84	86	87	89	92	100
全用途	H2基準	36	36	36	37	39	43	46	49	51	53	55	56	58	60	71
	H14 "	58	59	59	61	64	70	76	80	84	87	89	92	95	99	116

用途	対象年	平2 (1990)	平3 (1991)	平4 (1992)	平5 (1993)	平6 (1994)	平7 (1995)	平8 (1996)	平9 (1997)	平10 (1998)	平11 (1999)	平12 (2000)	平13 (2001)	平14 (2002)
住宅地	H2基準	100	98	93	87	87	85	82	81	80	77	74	71	67
	H14 "	150	148	139	131	130	128	123	122	120	116	112	107	100
宅地見込地	H2基準	100	99	92	86	86	83	80	79	76	73	69	65	58
	H14 "	171	169	158	147	147	143	137	135	131	125	118	111	100
商業地	H2基準	100	98	90	79	76	70	65	62	58	54	50	46	42
	H14 "	239	233	215	189	181	168	155	147	139	129	119	111	100
準工業地	H2基準	100	99	92	84	83	79	75	72	69	65	61	56	51
	H14 "	195	193	180	163	161	155	146	141	135	127	119	110	100
工業地	H2基準	100	102	100	98	97	95	91	89	86	83	78	74	66
	H14 "	152	156	152	149	148	144	138	136	132	126	119	112	100
調区内宅地	H2基準	100	101	99	96	95	94	91	91	90	88	86	84	79
	H14 "	126	127	124	120	120	118	115	114	113	111	108	105	100
全用途	H2基準	100	99	93	87	86	83	80	78	76	73	69	66	61
	H14 "	164	162	153	142	140	136	130	128	125	120	114	108	100

4. 地域別平均価格および平均変動率

・各地域振興局所管地域区分別(ただし、湖南地域に大津市、志賀町を加えて「大津・湖南地域」区分とする)に用途別平均価格および平均変動率を第6表でみると、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、大津・湖南、甲賀地域の準工業地を除き、総じて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、全ての用途において大津・湖南地域が大きく、なかでも工業地の下落が最も大きくなっています。また、全ての用途において下落率の最も小さい地域は、湖北地域となっています。

大津・湖南地域

- ・大津市、草津市の郊外の新興住宅地域や狭小街路の既成住宅地域のほか、栗東市手原地区で下落が大きくなっています。
- ・宅地見込地についても、周辺の新規住宅地の供給が多く、また、供給価格が低くなっていることから、大きな下落となっています。
- ・商業地においては、商業核の分散化傾向により、高度利用の期待性が低下している都市部駅前の地域や大型店の出店がみられない路線商業地域の下落が大きくなっています。

甲賀地域

- ・住宅地、調整区域内宅地ともに、郊外の新興住宅地が多いことから、地域別においては、最も下落が拡大している地域となっています。

東近江地域

- ・商業地の下落の拡大が地域別で最も大きく、地積が小さく用途の多様性が劣る八日市市の商店街や商業核の分散化が目立つ近江八幡市の商業地域での下落が強くなっています。

湖東地域

- ・商業地においてやや下落拡大が大きいものの、住宅地では他地域と比較して下落が低くなっています。

湖北地域

- ・全ての用途において下落が最も小さい地域であるが、長浜市の新興住宅地では下落が大きくなっています。

湖西地域

- ・他地域と比較して下落は小さいが、今津町の新興住宅や別荘や空地がみられる比較的土地利用の低い地域では下落が強くなっています。

第6表 地域区分・用途区分別平均価格および平均変動率

地域名	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)
大津・湖南地域	159 (158)	99,100 (111,000)	10.5 (7.7)
甲賀地域	51 (48)	43,300 (47,100)	7.1 (4.3)
東近江地域	64 (61)	47,900 (52,200)	6.2 (3.7)
湖東地域	66 (65)	50,100 (54,300)	5.9 (3.5)
湖北地域	65 (62)	39,500 (41,900)	4.5 (2.4)
湖西地域	34 (32)	33,700 (37,100)	6.2 (3.9)
全地域	439 (426)	63,900 (70,500)	7.6 (5.0)

用途 地域名	住宅地			商業地		
	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
大津・湖南地域	76 (76)	99,200 (109,500)	9.6 (6.8)	39 (39)	158,300 (181,800)	12.5 (9.8)
甲賀地域	21 (21)	44,700 (48,300)	6.8 (3.8)	9 (7)	61,700 (65,800)	8.1 (5.5)
東近江地域	25 (24)	51,400 (55,100)	5.9 (3.1)	12 (11)	85,600 (96,400)	9.6 (6.5)
湖東地域	36 (36)	43,500 (46,200)	4.5 (2.7)	16 (16)	81,400 (90,400)	8.1 (5.3)
湖北地域	35 (32)	36,500 (36,000)	3.9 (1.6)	13 (13)	58,500 (60,200)	6.3 (4.1)
湖西地域	21 (20)	25,400 (31,400)	4.9 (3.2)	7 (7)	56,500 (68,600)	7.2 (6.5)
全 域	214 (209)	61,400 (66,900)	6.7 (4.1)	96 (93)	106,400 (120,200)	9.8 (7.2)

大津・湖南地域内訳	住宅地			商業地		
大津西・志賀地域	17 (17)	95,700 (105,500)	9.3 (7.6)	7 (7)	137,400 (164,300)	16.0 (11.3)
大津中央・東地域	27 (27)	107,900 (119,900)	10.1 (7.3)	14 (14)	189,600 (216,900)	11.9 (9.7)
湖南地域	32 (32)	93,600 (102,900)	9.2 (6.0)	18 (18)	142,000 (161,300)	11.6 (9.2)

*大津西:琵琶湖疎水以西

用途 地域名	準工業地			工業地		
	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
大津・湖南地域	7 (6)	83,300 (86,000)	12.7 (14.5)	5 (5)	50,300 (58,400)	13.6 (7.8)
甲賀地域	4 (3)	66,600 (77,200)	7.9 (8.3)	4 (4)	34,900 (39,500)	10.6 (5.1)
東近江地域	4 (4)	48,300 (51,700)	5.8 (3.1)	1 (1)	28,800 (32,800)	12.2 (9.4)
湖東地域	2 (1)	71,800 (77,500)	9.1 (6.6)	5 (5)	26,300 (29,100)	9.1 (3.9)
湖北地域	5 (5)	58,800 (62,900)	6.2 (4.6)	2 (2)	31,300 (33,500)	6.9 (4.2)
湖西地域	5 (4)	39,500 (43,500)	11.0 (6.3)			
全 域	27 (23)	62,100 (66,800)	9.0 (7.7)	17 (17)	36,100 (40,900)	10.7 (5.7)

用途 地域名	調整区域内宅地			宅地見込地		
	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)	地点数 (継続地点数)	平均価格(円/㎡) (前年数値)	平均変動率(%) (前年数値)
大津・湖南地域	20 (20)	38,600 (41,900)	7.3 (4.7)	12 (12)	36,300 (41,800)	13.1 (7.8)
甲賀地域	11 (11)	24,700 (26,300)	5.8 (2.9)	2 (2)	19,300 (20,600)	6.5 (2.4)
東近江地域	17 (17)	25,300 (26,700)	4.1 (2.0)	5 (4)	20,900 (23,100)	7.2 (4.6)
湖東地域	5 (5)	23,200 (24,300)	3.9 (1.9)	2 (2)	24,200 (26,300)	8.2 (2.9)
湖北地域	8 (8)	16,700 (17,000)	1.9 (1.0)	2 (2)	18,700 (19,800)	5.8 (3.8)
湖西地域				1 (1)	19,700 (21,000)	6.2 (1.4)
全 域	61 (61)	28,300 (30,200)	5.1 (2.8)	24 (23)	28,500 (32,200)	10.1 (5.8)

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村別にみると、大津市、草津市、栗東市、今津町の下落が大きく、石部町、今津町、中主町の下落が強くなっています。

・特に、栗東市の宅地見込地、準工業地、草津市の工業地、宅地見込地、大津市の準工業地、工業地、八日市市の商業地、マキノ町の準工業地、野洲町の宅地見込地の下落率が大きく、石部町、大津市の工業地、栗東市、野洲町の宅地見込地の下落が強くなっています。

第7表 市町村別平均価格および平均下落率上位（住宅地・商業地）

住宅地 市町村別平均価格上位一覽（前年数値）

順位	市町名	全地点数	宅地見込地点数	平均価格（円/m ² ）		平均変動率（%）	
1 (1)	草津市	11	11	111,500	(122,300)	-9.0	(-6.0)
2 (2)	大津市	42	42	105,700	(117,100)	-9.8	(-7.5)
3 (3)	守山市	7	7	95,600	(104,200)	-8.3	(-4.7)
4 (4)	野洲町	3	3	84,700	(91,800)	-8.1	(-6.6)
5 (5)	栗東市	9	9	81,300	(91,000)	-10.9	(-8.0)
6 (6)	近江八幡市	6	6	76,100	(83,400)	-8.9	(-5.0)
7 (7)	長浜市	7	6	75,900	(82,800)	-7.6	(-2.9)
8 (8)	彦根市	16	16	74,100	(79,600)	-6.7	(-3.9)
9 (9)	能登川町	2	2	70,500	(74,700)	-5.7	(-2.1)
10 (10)	石部町	2	2	67,000	(72,700)	-7.8	(-3.3)
11 (12)	近江町	2	2	65,600	(68,200)	-3.9	(-0.8)
12 (11)	甲西町	5	5	62,600	(68,600)	-8.7	(-5.4)
	滋賀県	214	209	61,400	(66,900)	-6.7	(-4.1)

住宅地 市町村別平均変動率下位一覽（前年数値）

順位	市町名	全地点数	宅地見込地点数	平均変動率（%）		平均価格（円/m ² ）	
1 (11)	今津町	3	2	-12.1	(-3.9)	34,600	(45,700)
2 (1)	栗東市	9	9	-10.9	(-8.0)	81,300	(91,000)
3 (2)	大津市	42	42	-9.8	(-7.5)	105,700	(117,100)
4 (7)	志賀町	2	2	-9.2	(-5.2)	52,000	(57,100)
5 (4)	草津市	11	11	-9.0	(-6.0)	111,500	(122,300)
6 (8)	近江八幡市	6	6	-8.9	(-5.0)	76,100	(83,400)
7 (6)	甲西町	5	5	-8.7	(-5.4)	62,600	(68,600)
8 (9)	守山市	7	7	-8.3	(-4.7)	95,600	(104,200)
9 (3)	野洲町	3	3	-8.1	(-6.6)	84,700	(91,800)
10 (25)	中主町	2	2	-8.0	(-2.6)	56,700	(61,700)
11 (15)	石部町	2	2	-7.8	(-3.3)	67,000	(72,700)
12 (21)	長浜市	7	6	-7.6	(-2.9)	75,900	(82,800)
13 (18)	水口町	4	4	-7.2	(-3.2)	50,000	(54,100)
14 (5)	高島町	3	3	-7.1	(-5.6)	29,600	(32,100)
15 (15)	八日市	4	4	-6.8	(-3.3)	57,900	(62,300)
16 (11)	彦根市	16	16	-6.7	(-3.9)	74,100	(79,600)
	滋賀県	214	209	-6.7	(-4.1)	61,400	(66,900)

商業地 市町村別平均価格上位一覽（前年数値）

	市町名	全地点数	商業地見込地点数	商業地平均価格		平均変動率	
1 (1)	大津市	20	20	175,800	(203,600)	-13.4	(-10.3)
2 (2)	草津市	6	6	174,800	(199,200)	-11.9	(-10.2)
3 (3)	野洲町	2	2	135,500	(156,000)	-12.9	(-12.1)
4 (4)	守山市	5	5	134,600	(151,600)	-10.6	(-9.2)
5 (5)	近江八幡市	3	3	125,700	(142,800)	-11.5	(-8.2)
6 (6)	栗東市	4	4	123,700	(140,800)	-12.3	(-8.2)
7 (7)	彦根市	9	9	118,300	(132,400)	-10.1	(-7.1)
	滋賀県	96	93	106,400	(120,200)	-9.8	(-7.2)
8 (9)	能登川町	1	1	104,000	(113,000)	-8.0	(-4.2)
9 (8)	志賀町	1	1	101,000	(115,000)	-12.2	(-8.0)
10 (10)	米原町	1	1	100,000	(108,000)	-7.4	(-7.7)

商業地 市町村別平均変動率下位一覽（前年数値）

	市町名	全地点数	商業地見込地点数	平均変動率		商業地平均価格	
1 (4)	八日市	3	2	-16.5	(-9.9)	84,000	(100,300)
2 (2)	大津市	20	20	-13.4	(-10.3)	175,800	(203,600)
3 (1)	野洲町	2	2	-12.9	(-12.1)	135,500	(156,000)
4 (7)	新旭町	1	1	-12.7	(-8.9)	65,500	(75,000)
5 (9)	栗東市	4	4	-12.3	(-8.2)	123,700	(140,800)
6 (11)	志賀町	1	1	-12.2	(-8.0)	101,000	(115,000)
7 (3)	草津市	6	6	-11.9	(-10.2)	174,800	(199,200)
8 (9)	近江八幡市	3	3	-11.5	(-8.2)	125,700	(142,800)
8 (13)	甲西町	2	2	-11.5	(-7.5)	82,500	(93,600)
10 (6)	信楽町	1	1	-11.1	(-9.1)	80,000	(90,000)
11 (5)	守山市	5	5	-10.6	(-9.2)	134,600	(151,600)
12 (13)	安曇川町	1	1	-10.4	(-7.5)	89,500	(99,900)
13 (21)	五箇荘町	1	1	-10.2	(-5.2)	57,500	(64,000)
14 (15)	彦根市	9	9	-10.1	(-7.1)	118,300	(132,400)
15 (8)	今津町	1	1	-9.9	(-8.8)	79,700	(88,500)
	滋賀県	96	93	-9.8	(-7.2)	106,400	(120,200)

第8-1表 市町村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	214	209	61,400	(66,900)	-6.7	(-4.1)	96	93	106,400	(120,200)	-9.8	(-7.2)
大津市	42	42	105,700	(117,100)	-9.8	(-7.5)	20	20	175,800	(203,600)	-13.4	(-10.3)
彦根市	16	16	74,100	(79,600)	-6.7	(-3.9)	9	9	118,300	(132,400)	-10.1	(-7.1)
長浜市	7	6	75,900	(82,800)	-7.6	(-2.9)	4	4	97,100	(106,300)	-8.3	(-6.4)
近江八幡市	6	6	76,100	(83,400)	-8.9	(-5.0)	3	3	125,700	(142,800)	-11.5	(-8.2)
八日市市	4	4	57,900	(62,300)	-6.8	(-3.3)	3	2	84,000	(100,300)	-16.5	(-9.9)
草津市	11	11	111,500	(122,300)	-9.0	(-6.0)	6	6	174,800	(199,200)	-11.9	(-10.2)
守山市	7	7	95,600	(104,200)	-8.3	(-4.7)	5	5	134,600	(151,600)	-10.6	(-9.2)
栗東市	9	9	81,300	(91,000)	-10.9	(-8.0)	4	4	123,700	(140,800)	-12.3	(-8.2)
滋賀郡												
志賀町	2	2	52,000	(57,100)	-9.2	(-5.2)	1	1	101,000	(115,000)	-12.2	(-8.0)
野洲郡												
中主町	2	2	56,700	(61,700)	-8.0	(-2.6)	1	1	68,300	(75,200)	-9.2	(-3.0)
野洲町	3	3	84,700	(91,800)	-8.1	(-6.6)	2	2	135,500	(156,000)	-12.9	(-12.1)
甲賀郡												
石部町	2	2	67,000	(72,700)	-7.8	(-3.3)	1	1	70,000	(75,800)	-7.7	(-4.0)
甲西町	5	5	62,600	(68,600)	-8.7	(-5.4)	2	2	82,500	(93,600)	-11.5	(-7.5)
水口町	4	4	50,000	(54,100)	-7.2	(-3.2)	2	1	72,000	(68,300)	-7.5	(-7.1)
土山町	3	3	21,700	(23,000)	-5.4	(-2.3)	1	1	32,200	(33,400)	-3.6	(-2.9)
甲賀町	2	2	27,600	(28,800)	-4.3	(-3.1)	1	1	25,500	(26,500)	-3.8	(-2.2)
甲南町	2	2	32,700	(35,100)	-6.1	(-4.5)	1		39,000	(42,500)		(-4.1)
信楽町	3	3	35,300	(37,700)	-6.3	(-3.9)	1	1	80,000	(90,000)	-11.1	(-9.1)
蒲生郡												
安土町	2	2	54,400	(57,200)	-4.8	(-2.8)	1	1	86,400	(92,000)	-6.1	(-5.9)
蒲生町	2	2	36,100	(37,900)	-4.9	(-2.6)	1	1	56,000	(60,400)	-7.3	(-2.6)
日野町	3	3	37,000	(39,000)	-5.1	(-3.4)	1	1	66,500	(70,000)	-5.0	(-3.4)
竜王町												
永源寺町	4	3	14,300	(14,500)	-1.3	(-1.1)	1	1	27,500	(28,000)	-1.8	(-2.1)
神崎郡												
五個井町	2	2	53,000	(56,400)	-5.7	(-3.0)	1	1	57,500	(64,000)	-10.2	(-5.2)
能登川町	2	2	70,500	(74,700)	-5.7	(-2.1)	1	1	104,000	(113,000)	-8.0	(-4.2)
愛知郡												
愛東町	3	3	14,100	(14,400)	-2.3	(-1.4)	1	1	27,200	(28,600)	-4.9	(-1.7)
湖東町	3	3	23,000	(24,100)	-4.4	(-2.1)	1	1	18,800	(19,800)	-5.1	
秦荘町	3	3	16,500	(16,800)	-1.6	(-1.4)	1	1	18,400	(18,800)	-2.1	(-2.1)
愛知川町	3	3	23,200	(23,800)	-2.2	(-1.5)	1	1	54,700	(57,400)	-4.7	(-2.5)
犬上郡												
豊郷町	3	3	16,700	(17,300)	-3.3	(-2.1)	1	1	39,000	(41,800)	-6.7	(-2.8)
甲良町	3	3	14,100	(14,400)	-1.5	(-1.2)	1	1	34,100	(37,400)	-8.8	(-4.3)
多賀町	2	2	28,200	(29,400)	-4.1	(-2.7)	1	1	47,200	(50,600)	-6.7	(-2.1)
坂田郡												
山東町	3	3	33,300	(35,300)	-5.8	(-2.8)	1	1	40,000	(43,500)	-8.0	(-3.3)
伊吹町	3	3	19,400	(20,400)	-4.5	(-2.0)	1	1	19,000	(19,600)	-3.1	(-2.0)
米原町	2	2	50,100	(51,000)	-1.6	(-1.7)	1	1	100,000	(108,000)	-7.4	(-7.7)
近江町	2	2	65,600	(68,200)	-3.9	(-0.8)						
東浅井郡												
浅井町	3	3	20,600	(21,800)	-4.4	(-1.2)	1	1	37,000	(38,400)	-3.6	(-2.0)
虎姫町	2	2	18,200	(18,700)	-2.4	(-1.6)	1	1	35,500	(38,500)	-7.8	(-3.8)
湖北町	3	2	21,000	(16,500)	-1.0	(-0.8)	1	1	38,400	(39,400)	-2.5	(-2.0)
びわ町												
伊香郡												
高月町	3	2	22,700	(26,200)	-0.9	(-0.9)	1	1	47,500	(51,500)	-7.8	(-2.8)
木之本町	3	3	29,700	(30,600)	-3.1	(-1.6)	1	1	40,000	(42,500)	-5.9	(-2.3)
余呉町	4	4	9,700	(9,880)	-1.4	(-0.7)	1	1	15,100	(15,500)	-2.6	(-1.9)
西浅井町	4	4	13,900	(14,100)	-1.6	(-0.9)	1	1	20,200	(21,000)	-3.8	
高島郡												
又キノ町	3	3	26,600	(27,600)	-3.4	(-2.5)	1	1	55,000	(58,200)	-5.5	(-6.0)
今津町	3	2	34,600	(45,700)	-12.1	(-3.9)	1	1	79,700	(88,500)	-9.9	(-8.8)
朽木村	2	2	10,800	(11,000)	-1.4	(-0.7)	1	1	16,900	(17,200)	-1.7	(-1.1)
安曇川町	3	3	33,000	(35,000)	-5.4	(-3.3)	1	1	89,500	(99,900)	-10.4	(-7.5)
高島町	3	3	29,600	(32,100)	-7.1	(-5.6)	1	1	68,500	(73,000)	-6.2	(-6.4)
新旭町	3	3	28,600	(30,300)	-5.7	(-2.5)	1	1	65,500	(75,000)	-12.7	(-8.9)

第8-2表 市町村別平均価格および平均変動率

用途名 市町名	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	27	23	62,100	(66,800)	-9.0	(-7.7)	17	17	36,100	(40,900)	-10.7	(-5.7)
大津市	2	1	107,400	(93,000)	-17.0	(-11.6)	1	1	66,000	(79,500)	-17.0	(-7.0)
彦根市	2	1	71,800	(77,500)	-9.1	(-6.6)	1	1	36,700	(41,200)	-10.9	(-4.2)
長浜市	2	2	101,300	(109,000)	-7.1	(-7.2)	1	1	37,500	(40,000)	-6.3	(-4.8)
近江八幡市												
八日市市	1	1	62,400	(66,500)	-6.2	(-4.6)	1	1	28,800	(32,800)	-12.2	(-9.4)
草津市	2	2	87,000	(95,000)	-8.7	(-12.0)	1	1	41,600	(51,000)	-18.4	(-10.5)
守山市	1	1	70,500	(78,000)	-9.6	(-19.6)	1	1	54,000	(59,200)	-8.8	(-6.0)
栗東市	2	2	61,900	(73,900)	-16.2	(-16.2)	1	1	56,700	(65,900)	-14.0	(-7.7)
滋賀郡												
志賀町												
野洲郡												
中主町												
野洲町							1	1	33,000	(36,500)	-9.6	(-7.6)
甲賀郡												
石部町							1	1	53,000	(62,000)	-14.5	(-3.1)
甲西町	1		56,000	(63,000)	-11.1	(-10.0)	1	1	35,500	(40,000)	-11.3	(-9.1)
水口町	1	1	91,700	(119,000)		(-11.9)	1	1	28,400	(31,000)	-8.4	(-3.1)
土山町							1	1	22,800	(24,800)	-8.1	(-5.0)
甲賀町												
甲南町	1	1	55,000	(58,100)	-5.3	(-3.0)						
信楽町	1	1	63,500	(68,500)	-7.3	(-8.1)						
蒲生郡												
安土町												
蒲生町												
日野町	1	1	23,400	(24,100)	-2.9	(-2.0)						
竜王町												
永源寺町												
神崎郡												
五個荘町	1	1	32,500	(34,600)	-6.1	(-2.0)						
能登川町	1	1	75,000	(81,500)	-8.0	(-3.6)						
愛知郡												
愛東町												
湖東町							1	1	18,000	(19,800)	-9.1	(-3.4)
秦荘町							1	1	18,500	(19,500)	-5.1	(-2.5)
愛知川町							1	1	22,900	(25,400)	-9.8	(-5.6)
犬上郡												
豊郷町												
甲良町												
多賀町							1	1	35,500	(39,600)	-10.4	(-3.9)
坂田郡												
山東町	1	1	25,000	(27,500)	-9.1	(-3.5)						
伊吹町												
米原町	1	1	31,200	(32,000)	-2.5	(-2.1)						
近江町	1	1	35,100	(37,000)	-5.1	(-2.9)						
東浅井郡												
浅井町												
虎姫町												
湖北町												
びわ町												
伊香郡												
高月町							1	1	25,000	(27,000)	-7.4	(-3.6)
木之本町												
余呉町												
西浅井町												
高島郡												
マキノ町	1	1	32,300	(38,000)	-15.0	(-9.3)						
今津町	1		45,500	(47,600)		(-8.6)						
朽木村												
安曇川町	1	1	54,700	(58,000)	-5.7	(-4.1)						
高島町	1	1	36,500	(43,000)	-15.1	(-9.1)						
新旭町	1	1	28,500	(31,000)	-8.1	(-0.6)						

第8-4表 市町村別平均価格および平均変動率

用途名 市町村名	全用途		平均価格		平均変動率	
	全地点数	継続地点数				
滋賀県	439	426	63,900	(70,500)	-7.6	(-5.0)
大津市	78	77	112,600	(126,500)	-11.1	(-8.2)
彦根市	34	33	75,900	(83,000)	-7.6	(-4.6)
長浜市	17	16	72,100	(78,300)	-7.0	(-4.3)
近江八幡市	14	13	69,900	(77,400)	-8.1	(-5.1)
八日市市	12	11	52,700	(59,200)	-8.3	(-5.4)
草津市	25	25	108,000	(120,600)	-10.5	(-7.9)
守山市	19	19	85,500	(94,400)	-8.7	(-6.6)
栗東市	19	19	80,200	(90,700)	-11.7	(-8.2)
滋賀郡						
志賀町	6	6	51,600	(57,400)	-9.2	(-6.5)
野洲郡						
中主町	4	4	51,600	(56,000)	-7.2	(-2.4)
野洲町	8	8	75,900	(84,700)	-9.4	(-7.2)
甲賀郡						
石部町	5	5	57,000	(62,600)	-8.7	(-3.3)
甲西町	12	11	54,800	(60,500)	-8.7	(-5.6)
水口町	12	11	46,900	(50,700)	-7.0	(-4.4)
土山町	5	5	24,000	(25,400)	-5.6	(-3.0)
甲賀町	6	6	20,900	(21,800)	-4.0	(-2.2)
甲南町	6	5	34,900	(37,800)	-7.1	(-4.8)
信楽町	5	5	49,900	(54,300)	-7.4	(-5.8)
蒲生郡						
安土町	4	4	53,000	(55,900)	-4.6	(-3.3)
蒲生町	4	4	39,300	(42,600)	-7.9	(-3.2)
日野町	11	11	26,500	(27,700)	-3.6	(-2.3)
竜王町	3	3	30,900	(33,700)	-5.9	(-2.9)
永源寺町	5	4	16,900	(17,200)	-1.4	(-1.3)
神崎郡						
五個荘町	5	5	42,800	(46,000)	-6.2	(-2.9)
能登川町	6	6	67,400	(72,300)	-6.7	(-2.8)
愛知郡						
愛東町	4	4	17,400	(18,000)	-3.0	(-1.5)
湖東町	5	5	21,200	(22,400)	-5.5	(-2.4)
秦荘町	5	5	17,300	(17,700)	-2.4	(-1.7)
愛知川町	5	5	29,500	(30,800)	-4.2	(-2.6)
犬上郡						
豊郷町	4	4	22,300	(23,400)	-4.2	(-2.3)
甲良町	4	4	19,100	(20,100)	-3.4	(-2.0)
多賀町	5	5	30,200	(32,300)	-5.7	(-2.6)
坂田郡						
山東町	5	5	33,000	(35,400)	-6.9	(-3.0)
伊吹町	4	4	19,300	(20,200)	-4.2	(-2.0)
米原町	6	6	44,100	(45,900)	-2.5	(-2.3)
近江町	4	4	46,000	(47,900)	-3.6	(-1.4)
東浅井郡						
浅井町	5	5	22,400	(23,500)	-4.6	(-1.4)
虎姫町	4	4	22,300	(23,300)	-3.6	(-2.0)
湖北町	4	3	25,400	(22,300)	-1.5	(-1.1)
びわ町	2	2	12,000	(12,200)	-1.7	(-0.8)
伊香郡						
高月町	5	4	28,100	(31,400)	-4.2	(-1.8)
木之本町	4	4	32,300	(33,600)	-3.8	(-1.8)
余呉町	5	5	10,800	(11,000)	-1.6	(-0.9)
西浅井町	5	5	15,100	(15,500)	-2.0	(-0.9)
高島郡						
マキノ町	5	5	33,400	(35,800)	-6.1	(-4.5)
今津町	6	4	41,500	(49,000)	-10.1	(-5.1)
朽木村	3	3	12,800	(13,000)	-1.5	(-0.8)
安曇川町	5	5	48,700	(52,600)	-6.5	(-4.3)
高島町	5	5	38,700	(42,500)	-8.5	(-6.4)
新旭町	5	5	36,000	(39,400)	-7.6	(-3.4)

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	所在並び口地番	14年価格 (円/m ²)	対前年変動 率(%)	前年 順位	13年価格 (円/m ²)
1	草津		8	草津市	野村1-10-14	野村町字上羽高1番4	150,000	-6.3	1	160,000
2	大津		34	大津市	一里山3-24-26	一里山3丁目字茶屋前1356番56	142,000	-10.7	2	159,000
3	大津		23	大津市	中庄2-20-13	中庄2丁目字中庄302番外	140,000	-6.7	3	150,000
4	大津		22	大津市	木下町7-10	木下町字木ノ下116番	132,000	-9.0	5	145,000
5	大津		7	大津市	大将軍3-4-7	大将軍3丁目字川原532番5	131,000	-8.4	6	143,000
5	大津		8	大津市	朝日が丘1-14-1	朝日が丘1丁目字梅林838番28	131,000	-10.9	4	147,000
7	大津		14	大津市	錦織3-8-10	錦織3丁目字水越967番6	130,000	-7.1	9	140,000
7	大津		21	大津市	馬場3-8-4	馬場3丁目字角円134番23	130,000	-9.1	6	143,000
7	大津		32	大津市	一里山1-4-7	一里山1丁目字赤瓦2511番29	130,000	-8.5	8	142,000
10	大津		33	大津市	大江2-15-18	大江2丁目字見春1225番11	126,000	-9.4	10	139,000

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	所在並び口地番	14年価格 (円/m ²)	対前年変動 率(%)	前年 順位	13年価格 (円/m ²)
1	大津		5 5	大津市	春日町3-14	春日町67番外	315,000	-14.9	1	370,000
2	大津		5 14	大津市		馬場1丁目字里中64番6外	290,000	-11.3	2	327,000
3	草津		5 1	草津市	西大路町6-6	西大路町字下ノ町783番4	270,000	-15.6	3	320,000
4	大津		5 9	大津市	浜大津1-2-18	浜大津1丁目6番2	248,000	-18.4	4	304,000
5	大津		5 1	大津市	本堅田5-21-12	本堅田5丁目21番6	205,000	-18.0	5	250,000
5	大津		5 13	大津市	京町4-5-23	京町4丁目字松竹枝1078番17	205,000	-12.8	7	235,000
5	草津		5 6	草津市		野路1丁目字池之尻13番1外	205,000	-4.7	11	215,000
8	大津		5 11	大津市	におの浜4-7-5	におの浜4丁目1番37	204,000	-18.4	5	250,000
9	大津		5 6	大津市	長等2-10-26	長等2丁目919番1	201,000	-6.9	10	216,000
10	守山		5 1	守山市	勝部1-1-21	勝部1丁目字三反長232番5	200,000	-14.9	7	235,000

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	所在並び口地番	変動率 (%)	14年価格 (円/m ²)	前年 順位	前年変動率 (%)
1	大津		36	大津市	大石東4-16-17	大石東4丁目字堂ノ前769番164	-18.8	63,000	3	-11.0
2	今津		2	今津町		今津柳場台1丁目6番11	-17.7	47,300	46	-6.5
3	大津		28	大津市	石山寺2-8-5	石山寺2丁目字寺津138番23	-14.8	98,000	34	-7.3
4	滋賀高島		3	高島町		大字柳野字石道1番17外	-13.6	35,000	5	-10.8
5	栗東		1	栗東市		小野字山畑224番14	-13.3	70,400		
6	大津		27	大津市	平津1-2-3	平津1丁目字渡浜87番19外	-13.2	97,200	19	-8.2
6	栗東		8	栗東市		高野字上前田26番2	-13.2	59,900	8	-10.2
8	草津		4	草津市	東草津3-4-6	東草津3丁目字中砂原153番5	-12.5	98,000	43	-6.7
9	大津		24	大津市	中庄2-11-22	中庄2丁目字中庄362番6	-12.4	113,000	14	-9.2
9	草津		5	草津市	笠山3-6-24	笠山3丁目字笠山322番168	-12.4	92,000	1	-11.8
9	大津		30	大津市	黒津2-5-16	黒津2丁目字瀬園228番25	-12.4	84,500	22	-8.1
9	栗東		7	栗東市		川辺字神ノ前446番	-12.4	69,700	11	-9.4

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	所在並び口地番	変動率 (%)	14年価格 (円/m ²)	前年 順位	前年変動率 (%)
1	大津		5 4	大津市	今堅田2-15-14	今堅田2丁目15番5	-20.8	122,000	5	-13.0
2	栗東		5 1	栗東市	手原2-3-8	手原2丁目1071番	-19.7	110,000	31	-9.3
3	大津		5 3	大津市	坂本3-32-29	坂本3丁目字石占井1419番1	-18.8	130,000	17	-11.1
4	大津		5 9	大津市	浜大津1-2-18	浜大津1丁目6番2	-18.4	248,000	13	-11.9
4	大津		5 11	大津市	におの浜4-7-5	におの浜4丁目1番37	-18.4	204,000	9	-12.3
6	大津		5 1	大津市	本堅田5-21-12	本堅田5丁目21番6	-18.0	205,000	19	-10.7
6	八日市		5 1	八日市市	本町13-6	本町232番	-18.0	74,600	33	-9.0
8	草津		5 4	草津市	大路2-10-15	大路2丁目字五反田173番4外	-17.8	148,000	1	-14.3

6. 鉄道沿線別・用途別にみる地価の特徴について

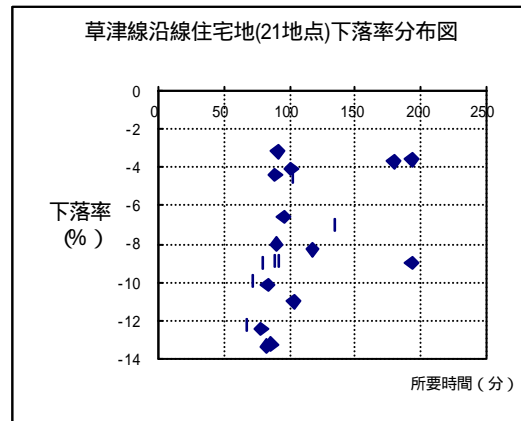
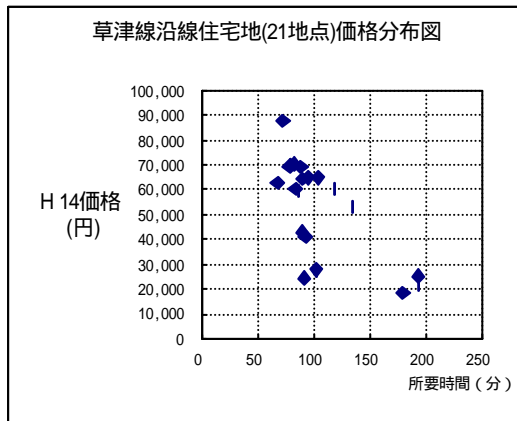
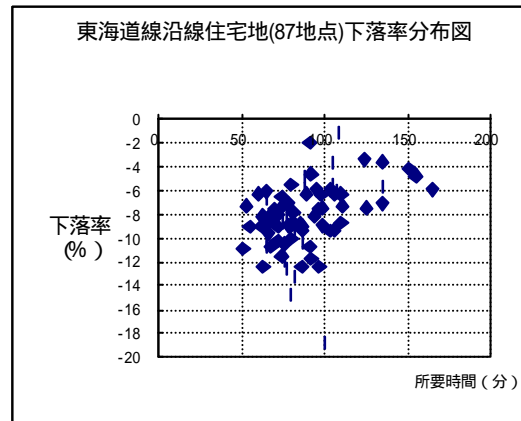
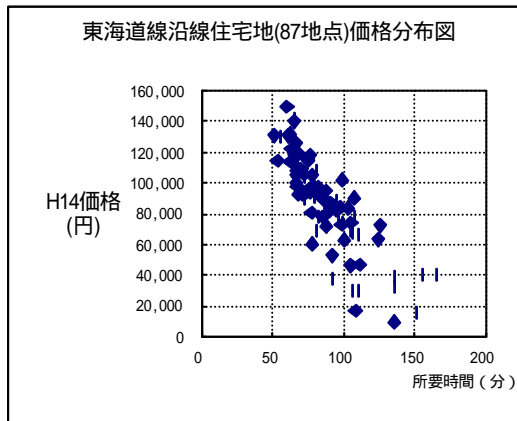
・今回の地価調査結果をもとに、滋賀県内の地価形成や地価動向の特徴について、鉄道沿線別に各用途の平均価格および平均変動率をみると、東海道線沿線では工業地や商業地、草津線沿線では準工業地、湖西線沿線では商業地、準工業地の地価が大きく下落しています。

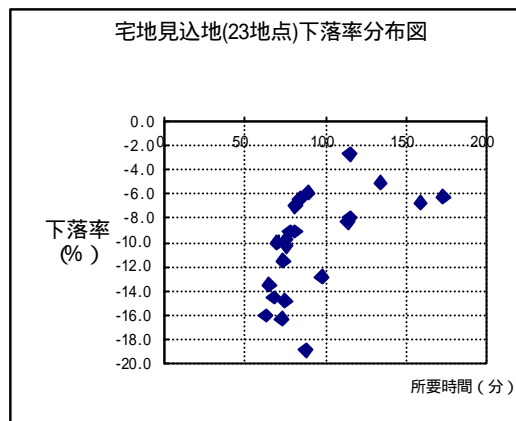
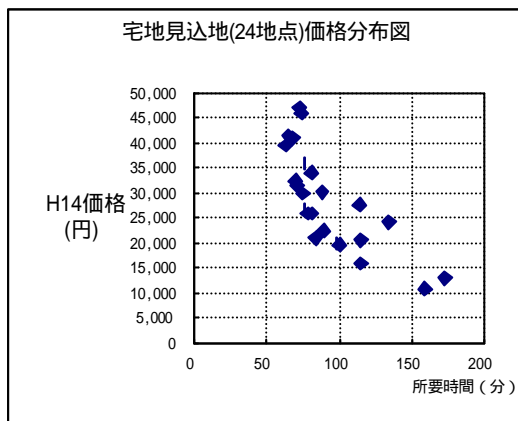
* 宅地の鉄道沿線別・用途別の平均価格及び平均変動率表

	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調区地
東海道線	87,800(-8.2)	145,000(-10.8)	75,000(-9.1)	46,300(-12.9)	32,400(-5.2)
草津線	51,700(-8.2)	65,500(-9.6)	58,700(-12.2)	39,300(-11.3)	26,600(-5.6)
北陸線	35,900(-3.6)	60,200(-6.3)	79,200(-6.4)	31,200(-6.9)	16,700(-2.3)
湖西線	59,500(-7.3)	93,900(-11.8)	39,500(-11.0)	-	42,500(-8.9)
近江鉄道線	29,600(-3.9)	51,300(-7.3)	53,800(-5.1)	24,700(-9.3)	20,000(-4.2)

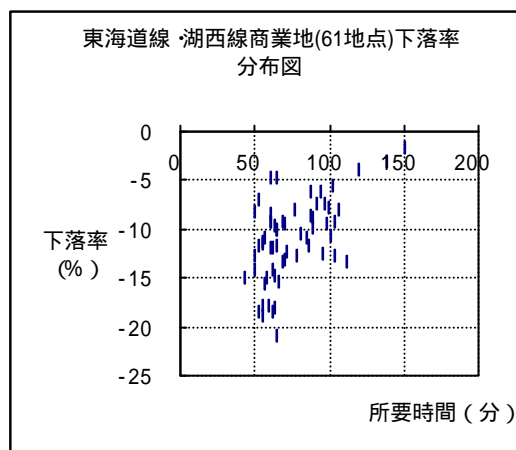
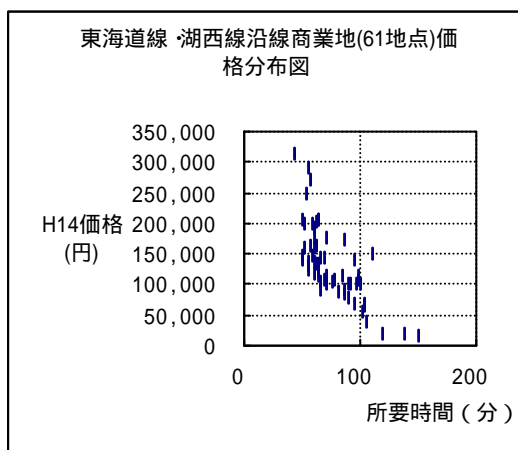
・東海道線および草津線沿線の住宅地における基準地の価格および変動率(下落率)の分布を大阪(都心)への通勤所要時間を軸にみると、概ねバランスのとれた価格形成がなされ、-10%以上の下落地点は、都心まで100分以内のエリア(南彦根・甲西を限界として)で多くなっています。

・市街化区域内農地である宅地見込地における基準地の価格および下落率の分布をみると比較的傾向がつかみやすくなっています。

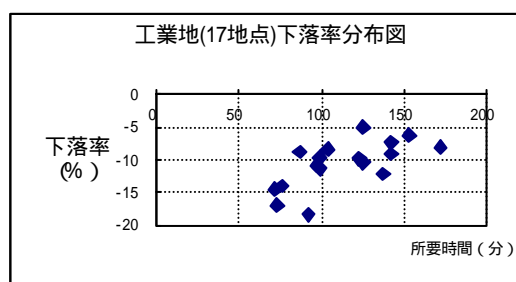
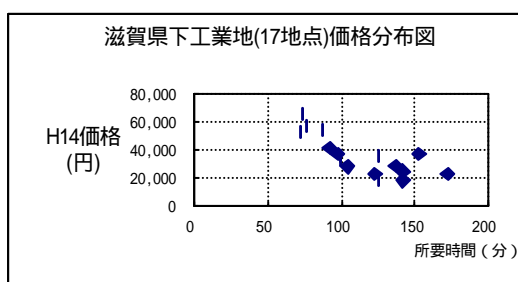
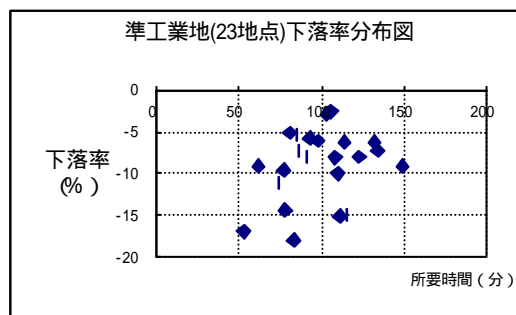
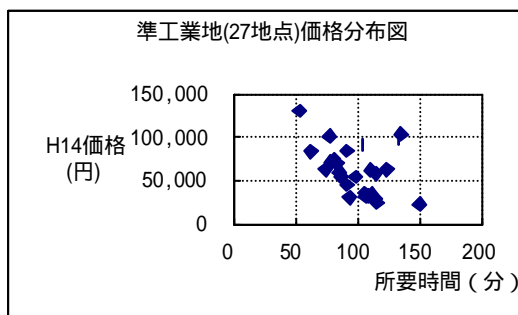




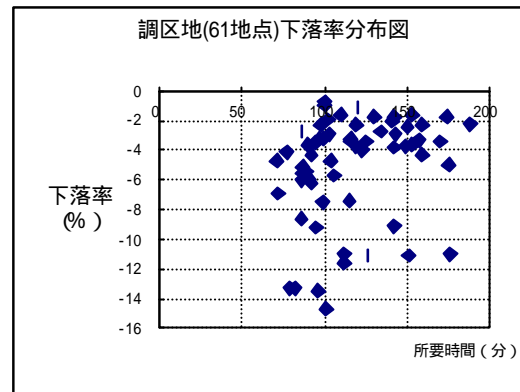
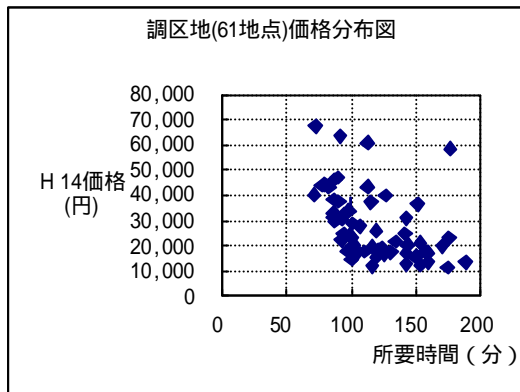
・東海道線および湖西線沿線の商業地における基準地の価格および変動率の分布をみると、各駅前商業街区を中心に概ねバランスのとれた価格形成がなされ、都心まで80分以内のエリア(安土・新旭を限界として)で-15%以上の下落地点が多く、比較的下落が大きくなっています。



・準工業地および工業地における基準地の価格および変動率の分布を大阪(都心)への所要時間を軸にみると、地域によりややバラツキがみられ、全体の傾向がつかめませんが、-15%以上の下落地点は都心まで100分以内の都市部で見られます。



・調整区域内宅地については、地縁的選好性の強い農家住宅が中心となるため、その地域の市場で価格が形成されることから、一定の傾向をつかむことは困難であるものの、地価の下落は住宅地などと同様に都市部に近いところでやや大きくなっています。



・滋賀県の地価動向は、全用途的に過去最大の下落率を示しており、全般的には大阪経済圏の中心に近い都市部の地点において地価の下落が大きく、広域的に価格差が縮小する傾向を示しています。

・また、一方では、都市部郊外において中心部以上に地価の下落が大きく、各需給圏においては価格差が拡大する傾向をも示しています。

7. 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表でみると、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、ほぼ全国と同様の推移を示していますが、平成14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0.9%の下落拡大に対し、滋賀県では2.6%拡大しており、下落が強くなっています。特に、宅地見込地、工業地において、全国に比して下落が強くなっています。

・平成14年の平均変動率は、全国の商業地、滋賀県の商業地、準工業地を除いて過去最大の下落率となっています。

・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表でみると、滋賀県の住宅地および商業地の地価が全国に比して下落拡大していることから、住宅地では第4位、商業地では第6位と高位になっています。

第10表 用途別平均変動率(滋賀県・全国)

用途	対象年	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	平1	平2
		(1976)	(1977)	(1978)	(1979)	(1980)	(1981)	(1982)	(1983)	(1984)	(1985)	(1986)	(1987)	(1988)	(1989)	(1990)
住宅地	滋賀県	0.6	1.0	3.1	7.7	10.9	8.7	6.6	4.5	3.6	2.8	2.5	2.5	3.4	15.1	41.7
	全国	0.8	1.9	3.4	7.1	10.0	8.1	6.2	3.7	2.5	1.8	2.2	9.2	7.4	6.8	13.2
宅地見込地	滋賀県	0.0	2.3	6.5	11.5	14.7	11.2	8.0	5.4	3.8	2.8	2.5	2.8	3.1	19.2	61.6
	全国	1.3	2.3	3.6	7.1	10.5	8.7	6.8	4.1	2.8	2.0	1.5	3.7	7.0	8.5	18.1
商業地	滋賀県	0.2	0.4	1.9	5.4	7.6	6.3	5.5	3.8	3.9	3.7	4.2	5.0	7.5	27.8	48.3
	全国	0.4	0.8	1.9	4.5	6.8	5.8	4.8	3.2	2.8	3.0	5.2	15.0	8.0	7.5	13.4
準工業地	滋賀県	0.2	0.7	2.4	7.3	9.5	7.5	5.4	4.4	3.6	3.7	3.6	4.4	6.3	24.0	50.4
	全国	0.7	1.6	3.3	7.3	10.1	8.0	6.0	3.7	2.6	2.2	3.1	10.4	9.7	10.7	18.8
工業地	滋賀県	0.4	0.0	1.1	2.7	6.4	6.0	5.4	3.9	3.3	3.0	2.7	2.9	2.9	15.2	50.7
	全国	0.4	1.0	1.7	3.8	5.9	5.8	4.8	2.9	2.0	1.4	1.4	3.9	5.0	5.8	11.2
調区内宅地	滋賀県	0.3	0.1	1.2	4.3	6.5	6.3	5.2	3.7	3.0	2.2	2.0	2.2	2.6	8.6	26.3
	全国	0.1	0.5	1.3	3.6	5.9	5.7	4.8	3.3	2.2	1.6	1.3	2.7	6.3	8.7	17.0
全用途	滋賀県	0.4	0.7	2.4	6.5	9.3	7.7	6.1	4.2	3.6	2.9	2.8	3.1	4.3	17.2	41.6
	全国	0.7	1.5	2.9	6.2	8.9	7.4	5.8	3.5	2.5	2.0	2.7	9.7	7.4	7.2	13.7

用途	対象年	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
		(1990)	(1991)	(1992)	(1993)	(1994)	(1995)	(1996)	(1997)	(1998)	(1999)	(2000)	(2001)	(2002)
住宅地	滋賀県	41.7	1.6	5.8	6.1	0.4	1.7	3.6	1.2	1.7	3.0	3.9	4.1	6.7
	全国	13.2	2.7	3.8	3.6	1.2	0.9	1.3	0.7	1.4	2.7	2.9	3.3	4.3
宅地見込地	滋賀県	61.6	1.4	6.7	6.6	0.3	2.8	3.7	1.8	3.2	4.0	5.8	5.8	10.1
	全国	18.1	6.3	0.8	1.5	0.1	0.2	0.5	0.4	1.3	2.5	3.4	4.2	6.1
商業地	滋賀県	48.3	2.4	7.7	12.0	4.6	7.0	7.6	5.0	5.9	6.9	7.5	7.2	9.8
	全国	13.4	3.4	4.9	7.7	6.7	6.9	6.9	5.1	5.2	6.6	6.3	6.6	7.2
準工業地	滋賀県	50.4	0.7	6.9	9.3	1.5	3.8	5.3	3.8	4.2	5.6	6.5	7.7	9.0
	全国	18.8	4.0	4.7	5.2	2.8	2.7	2.8	1.9	2.5	4.3	4.5	5.3	6.3
工業地	滋賀県	50.7	2.2	2.5	2.0	0.3	2.7	4.0	2.1	2.9	4.3	5.7	5.7	10.7
	全国	11.2	4.8	0.7	1.6	0.9	1.4	1.4	1.1	1.5	2.6	3.1	3.9	5.3
調区内宅地	滋賀県	26.3	0.8	2.0	3.3	0.3	1.3	2.7	0.8	0.8	1.7	2.6	2.8	5.1
	全国	17.0	4.6	1.4	1.9	0.5	0.5	0.9	0.5	1.0	2.1	2.5	3.5	4.6
全用途	滋賀県	41.6	1.2	5.7	7.1	1.2	2.8	4.3	2.0	2.6	3.9	4.8	5.0	7.6
	全国	13.7	3.1	3.8	4.3	2.3	2.1	2.5	1.6	2.2	3.6	3.6	4.1	5.0

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)

平均変動率、下落率全国順位(住宅地)

府県・圏域名	11 順位	12 順位	13 順位	14 順位
滋賀県	-3.0 14	-3.9 10	-4.1 15	-6.7 4
京都府	-3.6 9	-4.0 8	-4.2 12	-6.0 7
大阪府	-7.0 4	-7.1 2	-7.8 2	-8.5 2
兵庫県	-2.8 16	-4.0 8	-6.1 3	-8.4 3
奈良県	-4.5 6	-3.2 13	-5.1 6	-6.7 4
和歌山県	-3.1 13	-2.8 15	-3.0 19	-4.0 23
全国計	-2.7	-2.9	-3.3	-4.3
東京圏	-7.3	-6.7	-5.8	-6.1
大阪圏	-6.2	-6.5	-7.5	-8.9
名古屋圏	-3.4	-1.6	-2.4	-5.3
三大圏計	-6.4	-6.0	-5.9	-6.8
50万都市地域	-3.5	-3.4	-4.2	-5.7
30万都市地域	-2.2	-2.5	-3.1	-4.8
その他都市	-1.3	-1.6	-3.5	-3.0
地方都市	-1.5	-1.8	-2.5	-3.4

平均変動率、下落率全国順位(商業地)

府県・圏域名	11 順位	12 順位	13 順位	14 順位
滋賀県	-6.9 17	-7.5 12	-7.2 20	-9.8 6
京都府	-9.5 8	-7.6 11	-7.3 19	-8.1 19
大阪府	-11.2 3	-14.1 2	-12.6 2	-11.2 2
兵庫県	-5.6 24	-6.3 20	-8.4 8	-10.3 5
奈良県	-7.8 10	-5.3 25	-8.7 6	-10.8 3
和歌山県	-5.6 24	-5.2 26	-6.0 25	-7.0 25
全国計	-6.6	-6.3	-6.6	-7.2
東京圏	-10.3	-9.0	-7.6	-6.9
大阪圏	-10.6	-11.3	-11.0	-10.8
名古屋圏	-11.4	-6.5	-6.1	-8.8
三大圏計	-10.6	-9.2	-8.2	-8.2
50万都市地域	-9.8	-8.2	-8.6	-9.1
30万都市地域	-8.9	-8.5	-9.3	-10.1
その他都市	-3.9	-4.2	-5.0	-5.9
地方都市	-5.2	-5.2	-5.9	-6.8

(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14年の地価水準は、滋賀県では住宅地126(昭和63年から平成元年の水準)、商業地101(昭和58年から59年の水準)となり、全国では住宅地119(昭和62年から63年の水準)、商業地84(昭和54年から55年の水準)となっています。

・滋賀県の地価は下落が大きいものの、地価の水準としては、依然、全国に比べて高い水準にあることを示しています。

第12表 地価の推移(滋賀県・全国)

対象年		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)	昭61 (1986)	昭62 (1987)	昭63 (1988)	平1 (1989)
住 宅 地	滋賀県	66	66	67	69	74	83	90	96	100	104	107	109	112	116	133
	全 国	67	68	69	71	76	84	91	96	100	103	104	107	116	125	134
宅地見込地	滋賀県	57	57	58	62	69	79	88	95	100	104	107	109	112	116	138
	全 国	65	66	67	70	75	83	90	96	100	103	105	106	110	118	128
商 業 地	滋賀県	74	74	74	76	80	86	91	96	100	104	108	112	118	127	162
	全 国	76	76	77	78	82	87	92	97	100	103	106	111	128	138	149
準工業地	滋賀県	70	70	70	72	77	85	91	96	100	104	107	111	116	124	153
	全 国	67	68	69	71	77	84	91	96	100	103	105	108	119	131	145
工 業 地	滋賀県	78	78	78	79	81	86	91	96	100	103	106	109	112	116	133
	全 国	77	78	78	80	83	88	93	97	100	102	103	105	109	114	121
調区内宅地	滋賀県	76	77	77	78	81	86	92	96	100	103	105	107	110	113	122
	全 国	78	78	79	80	83	87	92	97	100	102	104	105	108	115	125
全 用 途	滋賀県	70	70	70	72	77	84	90	96	100	104	107	110	113	118	138
	全 国	70	70	71	74	78	85	91	97	100	103	105	107	118	127	136

対象年		平2 (1990)	平3 (1991)	平4 (1992)	平5 (1993)	平6 (1994)	平7 (1995)	平8 (1996)	平9 (1997)	平10 (1998)	平11 (1999)	平12 (2000)	平13 (2001)	平14 (2002)
住 宅 地	滋賀県	189	186	175	164	164	161	155	153	151	146	140	135	126
	全 国	151	155	149	144	142	141	139	138	136	133	129	124	119
宅地見込地	滋賀県	223	220	205	192	191	186	179	176	170	163	154	145	130
	全 国	151	161	160	157	157	157	156	156	154	150	145	139	130
商 業 地	滋賀県	240	234	216	190	182	169	156	148	140	130	120	112	101
	全 国	169	174	166	153	143	133	124	117	111	104	97	91	84
準工業地	滋賀県	230	229	213	193	190	183	173	167	160	151	141	130	118
	全 国	172	179	171	162	157	153	149	146	142	136	130	123	115
工 業 地	滋賀県	201	205	200	196	196	190	183	179	174	166	157	148	132
	全 国	135	141	140	138	137	135	133	131	129	126	122	117	111
調区内宅地	滋賀県	154	156	153	148	147	145	141	140	139	137	133	129	123
	全 国	146	153	151	148	147	146	145	144	143	140	136	132	125
全 用 途	滋賀県	196	193	182	169	167	163	156	152	148	143	136	129	119
	全 国	154	159	153	146	143	140	136	134	131	127	122	117	111