

## 平成31年地価公示の概要

平成31年4月1日



株式会社 東亞立地鑑定

## 第1章 平成31年地価公示の概要

- 三大都市圏の動向
- 地価公示結果（全国平均）のまとめ
- 住宅地、商業地、工業地の平均変動率順位表
- 全用途、住宅地、商業地、工業地の平均変動率
- 地価変動要因
- （参考情報）地価公示の概要

## 第2章 滋賀県の地価動向（ピックアップ付録）

- 滋賀県の概要
- H31滋賀県地価公示結果のまとめ
- 滋賀県住宅地、商業地平均変動率順位表
- 滋賀県地価公示の平均変動率（全体、エリア別）
- 地価変動要因



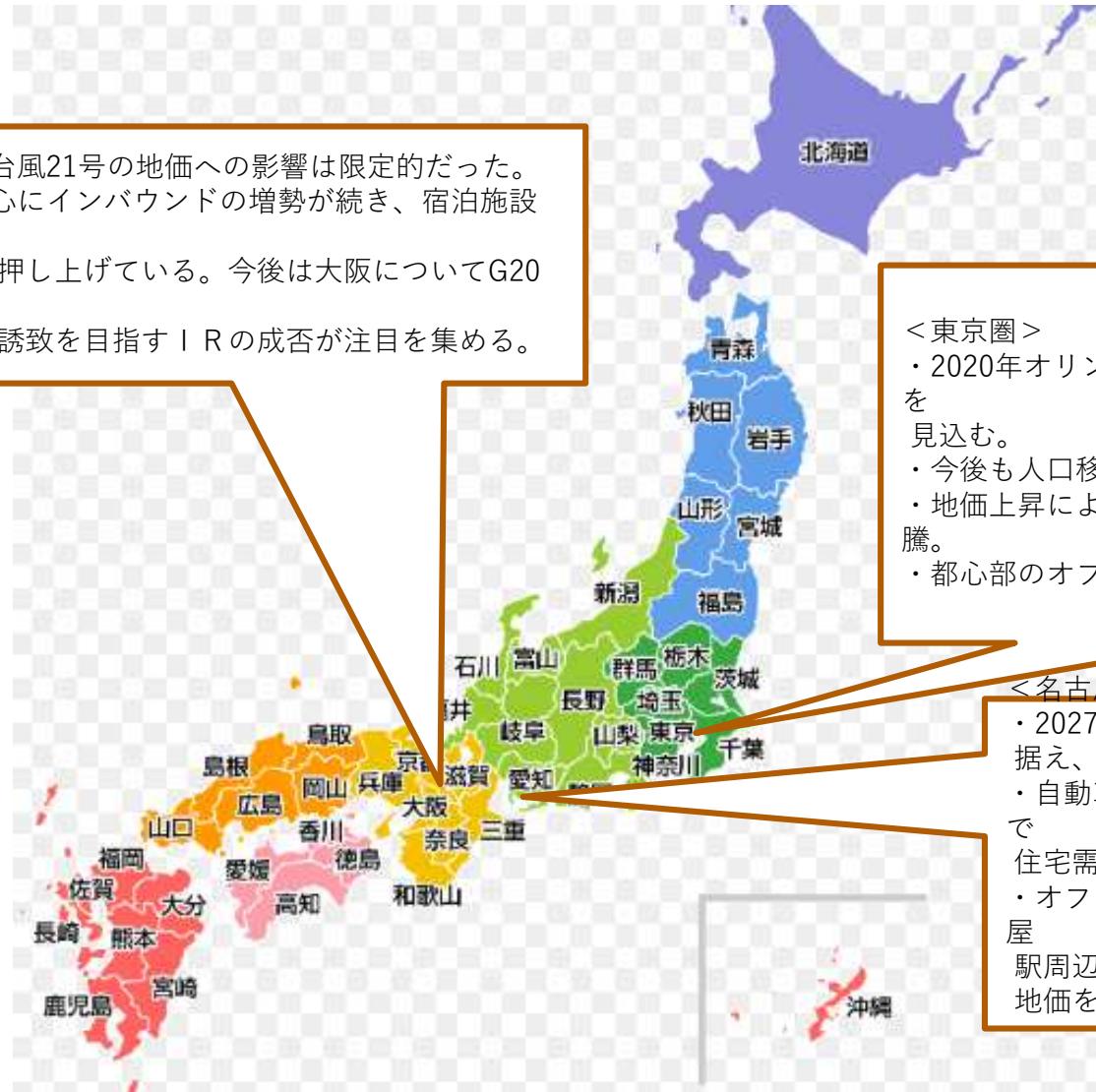
# 第1章

平成31年地価公示の概要

## ■三大都市圏の動向

＜大阪圏＞

- ・大阪北部地震や台風21号の地価への影響は限定的だった。
- ・大阪と京都を中心にインバウンドの増勢が続き、宿泊施設需要が商業地の価格を押し上げている。今後は大阪についてG20、大阪万博、更には誘致を目指すＩＲの成否が注目を集めます。



＜東京圏＞

- ・2020年オリンピックを控え、巨大都市として更なる成長を見込む。
- ・今後も人口移動により東京一局集中が進むとみられる。
- ・地価上昇により都心部を中心に新築マンション価格が高騰。
- ・都心部のオフィスビル供給が進むが、需給は依然逼迫。

＜名古屋圏＞

- ・2027年のリニア中央新幹線東京-名古屋開通を見据え、再開発期待が高まっている。
- ・自動車関連産業の好調を背景に、長久手市などで住宅需要が高まっている。
- ・オフィス供給が限定的であることもあり、名古屋駅周辺にとどまらず伏見・栄地区でも需給逼迫、地価を押し上げている。

## ■平成31年地価公示結果（全国平均）のまとめ

緩やかな景気回復のもと、低金利による良好な不動産取得環境の継続、インバウンドの順調な拡大を背景に、東京ほか大都市が全体をけん引し、全用途平均は4年連続の上昇となった。

### ＜用途別＞

#### （住宅地）

低金利環境の継続により、都心部駅近の物件や郊外の割安な物件を中心に需要が高まり、2年連続の上昇となった。

#### （商業地）

企業収益の改善による都心部の不動産需要増、インバウンド拡大による宿泊施設需要などにより、4年連続の上昇となった。

#### （工業地）

海外需要を背景とした輸出の好調、ネット販売の定着化等による物流施設用地需要等が堅調で、3年連続の上昇となった。

## ＜圏域別＞

### （三大都市圏等）

東京圏、大阪圏、名古屋圏の平均変動率は、全用途、住宅地、商業地、工業地のいずれも前年より上昇となり、上昇幅が拡大した。なお、地方圏も前年の横ばいから上昇に転じた。

### （東京圏）

住宅地、商業地、工業地ともに6年連続の上昇となり、上昇幅も拡大傾向にある。特に東京都心部の経済成長が、ベッドタウンの住宅需要などを通して周辺都市に波及しているとみられる。

### （大阪圏）

商業地、工業地は上昇基調が継続。住宅地は0.3%の小幅ながら2年連続の上昇となり、前年の0.1%より上昇幅が拡大した。

### （名古屋圏）

住宅地、商業地は東京圏と同じく6年連続、工業地は4年連続の上昇となり、いずれも上昇幅が拡大した。

## ■全国住宅地の平均変動率順位表

順位	住 宅 地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成30年公示価格 円／m <sup>2</sup>	平成31年公示価格 円／m <sup>2</sup>	変動率 %
1	俱知安－3	北海道	虻田郡俱知安町字山田83番29	50,000	75,000	50.0
2	俱知安－1	北海道	虻田郡俱知安町北7条西4丁目1番33	17,000	22,500	32.4
3	那霸－19	沖縄県	那霸市おもろまち3丁目6番11 『おもろまち3-6-20』	270,000	351,000	30.0
4	俱知安－2	北海道	虻田郡俱知安町南3条東1丁目16番9外	28,000	36,000	28.6
5	名古屋中－5	愛知県	名古屋市中区栄5丁目113番外 『栄5-1-20』	571,000	720,000	26.1
6	那霸－3	沖縄県	那霸市天久1丁目7番14外 『天久1-7-21』	265,000	330,000	24.5
7	名古屋中－3	愛知県	名古屋市中区上前津2丁目1208番 『上前津2-12-9』	420,000	522,000	24.3
8	名古屋東－8	愛知県	名古屋市東区泉1丁目502番 『泉1-5-26』	698,000	860,000	23.2
9	名古屋中－4	愛知県	名古屋市中区丸の内3丁目801番 『丸の内3-8-1』	650,000	800,000	23.1
10	名古屋中－1	愛知県	名古屋市中区正木1丁目902番1 『正木1-9-2』	244,000	300,000	23.0

## ■全国商業地の平均変動率順位表

順位	商　業　地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成30年公示価格 円／m <sup>2</sup>	平成31年公示価格 円／m <sup>2</sup>	変動率 %
1	俱知安5-1	北海道	虻田郡俱知安町南1条西1丁目40番1外 (三井生命)	40,000	63,500	58.8
2	大阪中央5-24	大阪府	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外 『日本橋1-21-6』	831,000	1,200,000	44.4
3	大阪北5-16	大阪府	大阪市北区茶屋町20番17 『茶屋町12-6』 (エスパシオン梅田ビル)	4,030,000	5,810,000	44.2
4	東山5-7	京都府	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番 (豊田愛山堂)	1,950,000	2,800,000	43.6
5	大阪北5-13	大阪府	大阪市北区芝田1丁目47番1外 『芝田1-4-14』 (芝田町ビル)	3,150,000	4,500,000	42.9
6	那霸5-15	沖縄県	那霸市前島3丁目1番8外 『前島3-1-15』 (大同生命ビル)	323,000	460,000	42.4
7	下京5-17	京都府	京都市下京区七条通間之町東入材木町481番 (プルミエール生島)	590,000	823,000	39.5
8	東山5-9	京都府	京都市東山区三条通大橋東入三町目35番7外 (GOZAN HOTEL)	690,000	959,000	39.0
9	那霸5-14	沖縄県	那霸市久茂地3丁目1番1 『久茂地3-1-1』 (日本生命那霸ビル)	1,010,000	1,400,000	38.6
10	淀川5-8	大阪府	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外 『宮原3-5-24』 (新大阪第一生命ビル)	1,230,000	1,700,000	38.2

## ■全国工業地の平均変動率順位表

順位	工 業 地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成30年公示価格 円／m <sup>2</sup>	平成31年公示価格 円／m <sup>2</sup>	変動率 %
1	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	46,500	59,800	28.6
2	糸満9-1	沖縄県	糸満市西崎町5丁目8番7外	30,000	38,000	26.7
3	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市原町字本原1060番外	30,800	36,500	18.5
4	矢巾9-1	岩手県	紫波郡矢巾町流通センター南1丁目5番10 『流通センター南1-5-16』	18,300	21,600	18.0
5	那霸9-1	沖縄県	那霸市港町3丁目7番10 『港町3-7-54』	101,000	118,000	16.8
6	久御山9-1	京都府	久世郡久御山町佐山新開地198番	75,000	87,000	16.0
7	久御山9-3	京都府	久世郡久御山町市田石橋2番外	71,500	82,300	15.1
8	札幌白石9-3	北海道	札幌市白石区本通20丁目南3番2 『本通20南1-34』	69,300	79,500	14.7
9	浦添9-2	沖縄県	浦添市西洲2丁目4番4	85,200	95,500	12.1
10	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	35,900	40,000	11.4

## ■全用途の平均変動率

	全用途					(単位：%)
	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示	
全国	▲0.3	0.1	0.4	0.7	1.2	
三大都市圏	0.7	1.1	1.1	1.5	2.0	
東京圏	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2	
大阪圏	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6	
名古屋圏	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1	
地方圏	▲1.2	▲0.7	▲0.3	0.0	0.4	
地方四市	1.8	3.2	3.9	4.6	5.9	
その他	▲1.5	▲1.1	▲0.8	▲0.5	▲0.2	

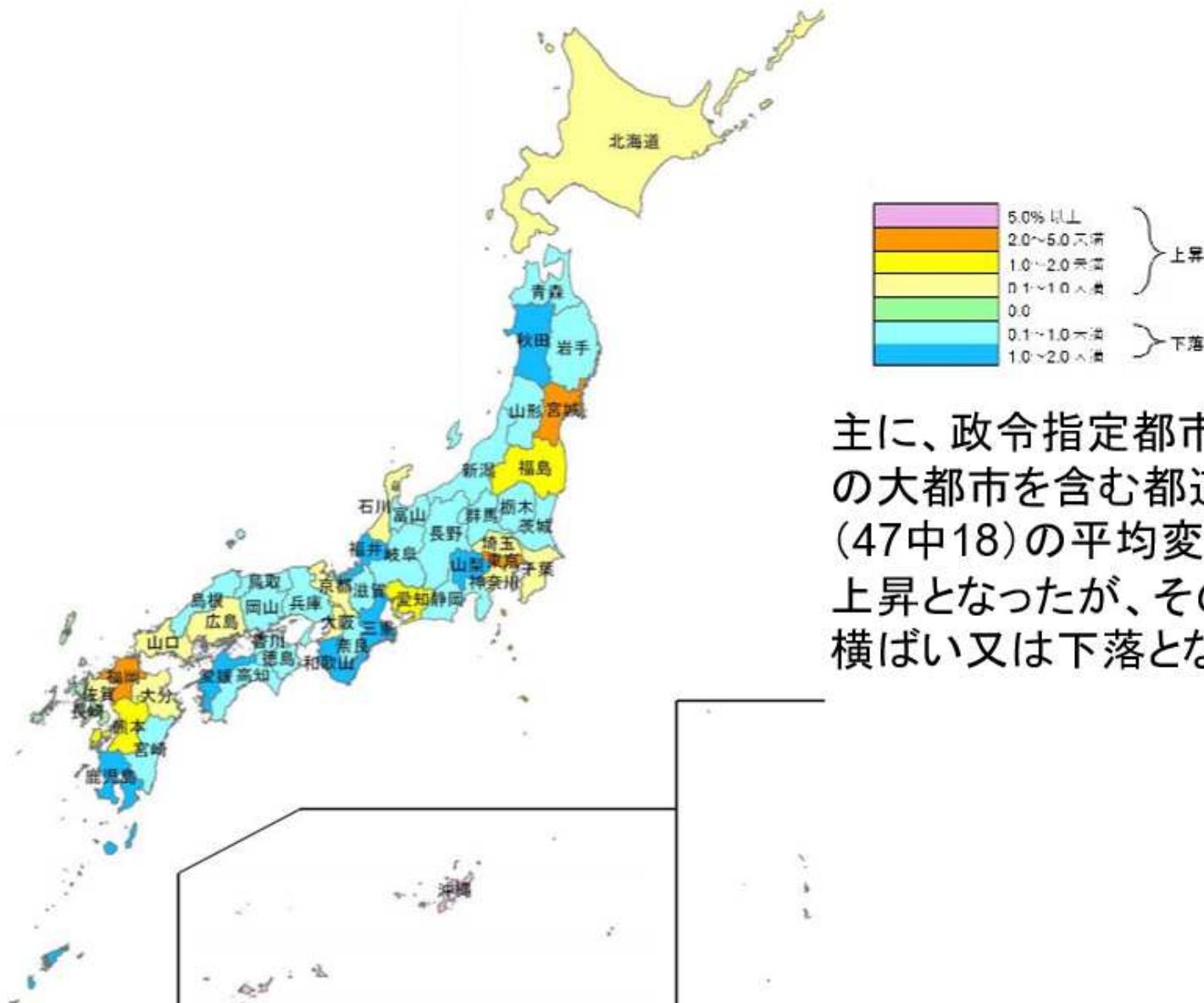
(用語の定義)

三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。東京圏、大阪圏、名古屋圏とは、首都圏整備法等で規定される東京、大阪、名古屋とその近郊エリアを含む圏域をいう。また、地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいい、地方4市とは、地方の中核都市である札幌市、仙台市、広島市、福岡市をいう。

## ■住宅地の平均変動率

	住宅地				
	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示
全国	▲0.4	▲0.2	0.0	0.3	0.6
三大都市圏	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0
東京圏	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3
大阪圏	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3
名古屋圏	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2
地方圏	▲1.1	▲0.7	▲0.4	▲0.1	0.2
地方四市	1.5	2.3	2.8	3.3	4.4
その他	▲1.3	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2

## ■住宅地の平均変動率（都道府県別）

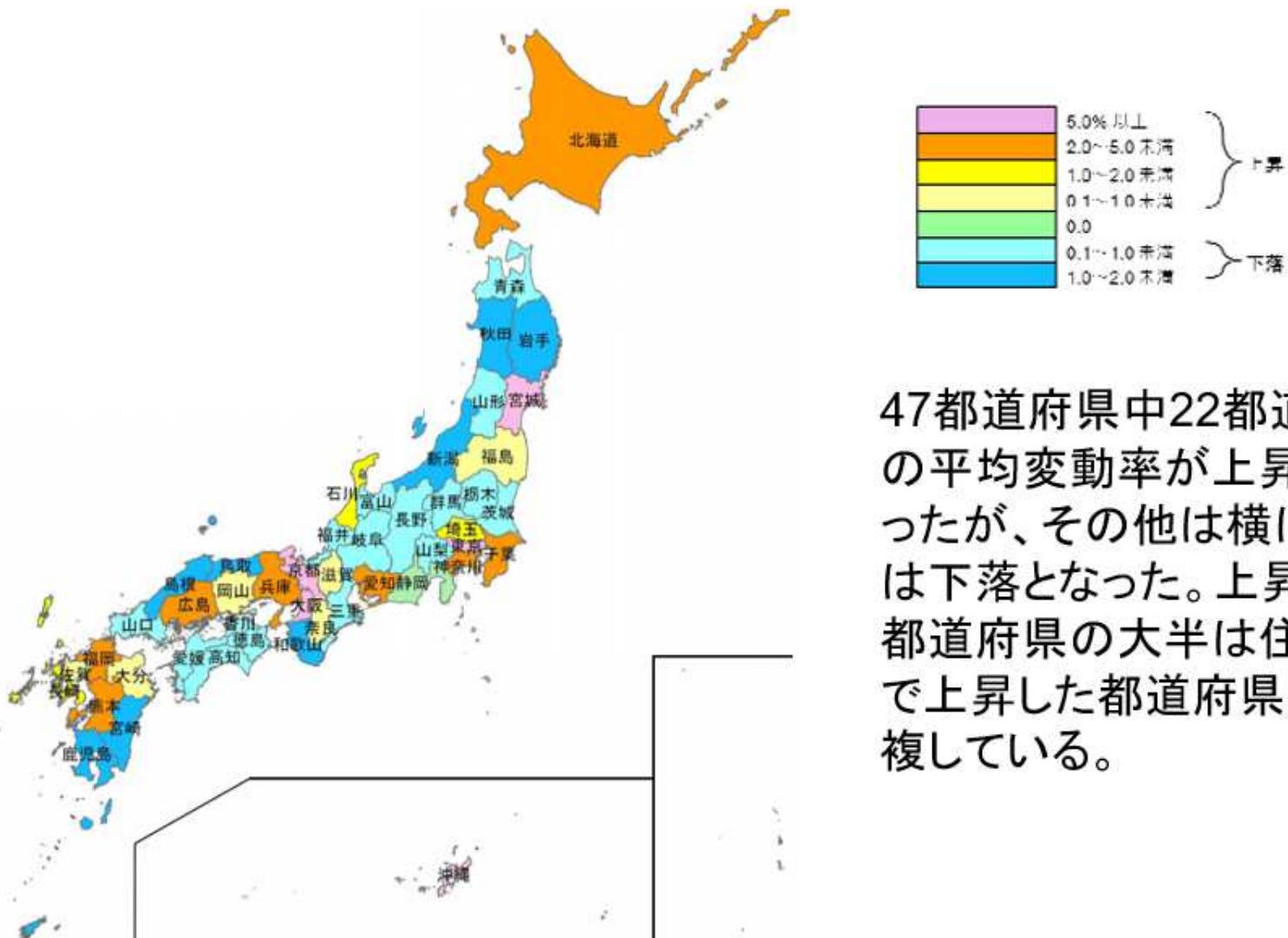


出所）国土交通省「H31地価公示」

## ■商業地の平均変動率

	商業地				
	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示
全国	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8
三大都市圏	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1
東京圏	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7
大阪圏	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4
名古屋圏	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7
地方圏	▲1.4	▲0.5	▲0.1	0.5	1.0
地方四市	2.7	5.7	6.9	7.9	9.4
その他	▲1.8	▲1.3	▲0.9	▲0.4	0.0

## ■商業地の平均変動率（都道府県別）



47都道府県中22都道府県の平均変動率が上昇となつたが、その他は横ばい又は下落となつた。上昇した都道府県の大半は住宅地で上昇した都道府県と重複している。

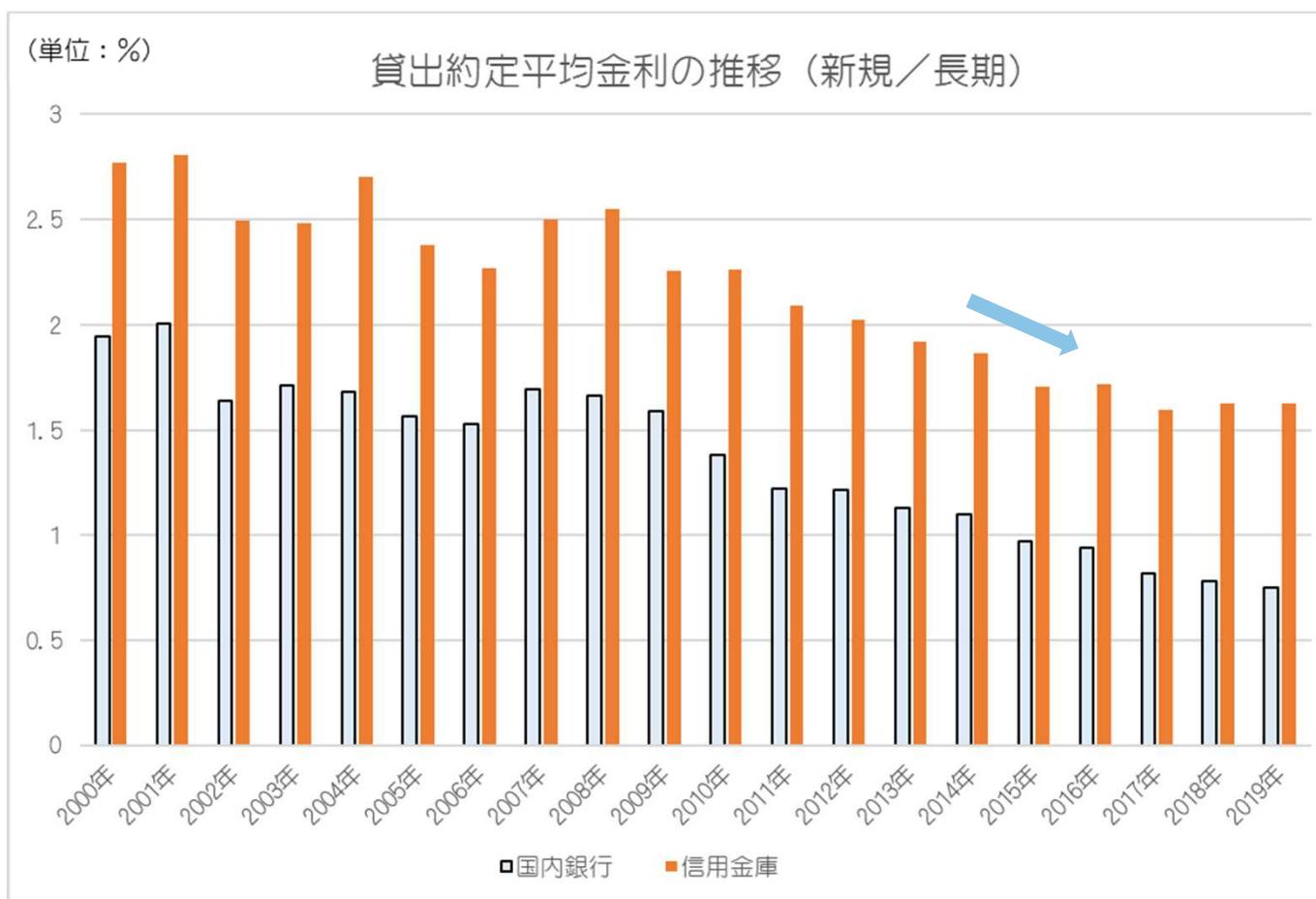
出所) 国土交通省「H31地価公示」

## ■工業地の平均変動率

(追記)都道府県別では、緩やかな景気回復を反映し29都道府県の平均変動率が上昇となった。

	工業地				
	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示
全国	▲0.6	0.0	0.3	0.8	1.3
三大都市圏	0.2	0.9	1.0	1.5	1.9
東京圏	0.9	1.6	1.8	2.3	2.4
大阪圏	▲0.2	0.4	0.6	1.3	2.0
名古屋圏	▲0.2	0.1	0.1	0.2	0.6
地方圏	▲1.5	▲0.9	▲0.4	0.2	0.8
地方四市	1.1	1.8	2.6	3.3	4.8
その他	▲1.7	▲1.2	▲0.7	▲0.1	0.4

## ■地価変動要因①「低金利環境の継続」



○貸出金利の推移(%)

各年1月	国内銀行	信用金庫
2000年	1.946	2.771
2001年	2.009	2.803
2002年	1.638	2.494
2003年	1.714	2.485
2004年	1.686	2.704
2005年	1.565	2.381
2006年	1.532	2.266
2007年	1.695	2.499
2008年	1.667	2.551
2009年	1.592	2.255
2010年	1.386	2.26
2011年	1.221	2.091
2012年	1.212	2.023
2013年	1.13	1.921
2014年	1.097	1.865
2015年	0.972	1.707
2016年	0.939	1.717
2017年	0.817	1.597
2018年	0.779	1.628
2019年	0.751	1.627

(出所) 日本銀行

近年の金融機関の貸出金利をみると、国内銀行は依然金利低下傾向がみられる。信用金庫は近年横ばい程度で推移しているが、低金利環境に変わりはない。

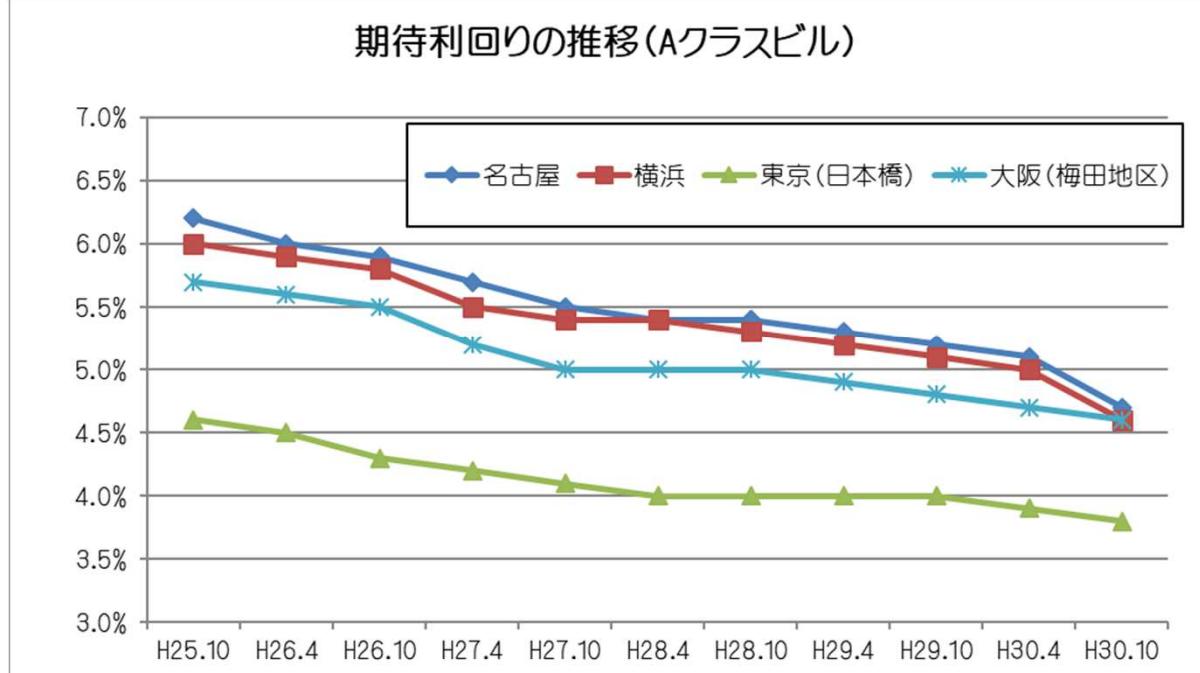
## (資料) 期待利回りの低下

### ○期待利回りの推移 (Aクラスビル)

	H25.10	H26.4	H26.10	H27.4	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10
名古屋	6.2%	6.0%	5.9%	5.7%	5.5%	5.4%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	4.7%
横浜	6.0%	5.9%	5.8%	5.5%	5.4%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	4.6%
東京（日本橋）	4.6%	4.5%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%
大阪（梅田地区）	5.7%	5.6%	5.5%	5.2%	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%

(一般財団法人日本不動産研究所 不動産投資家調査)

### 期待利回りの推移(Aクラスビル)

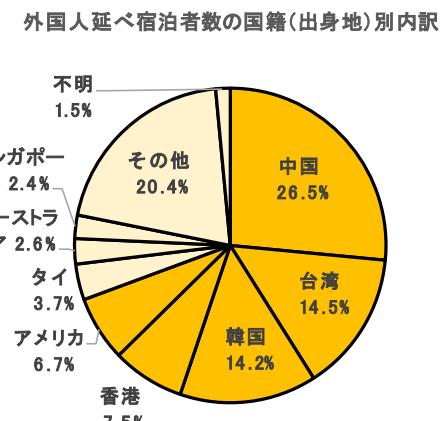
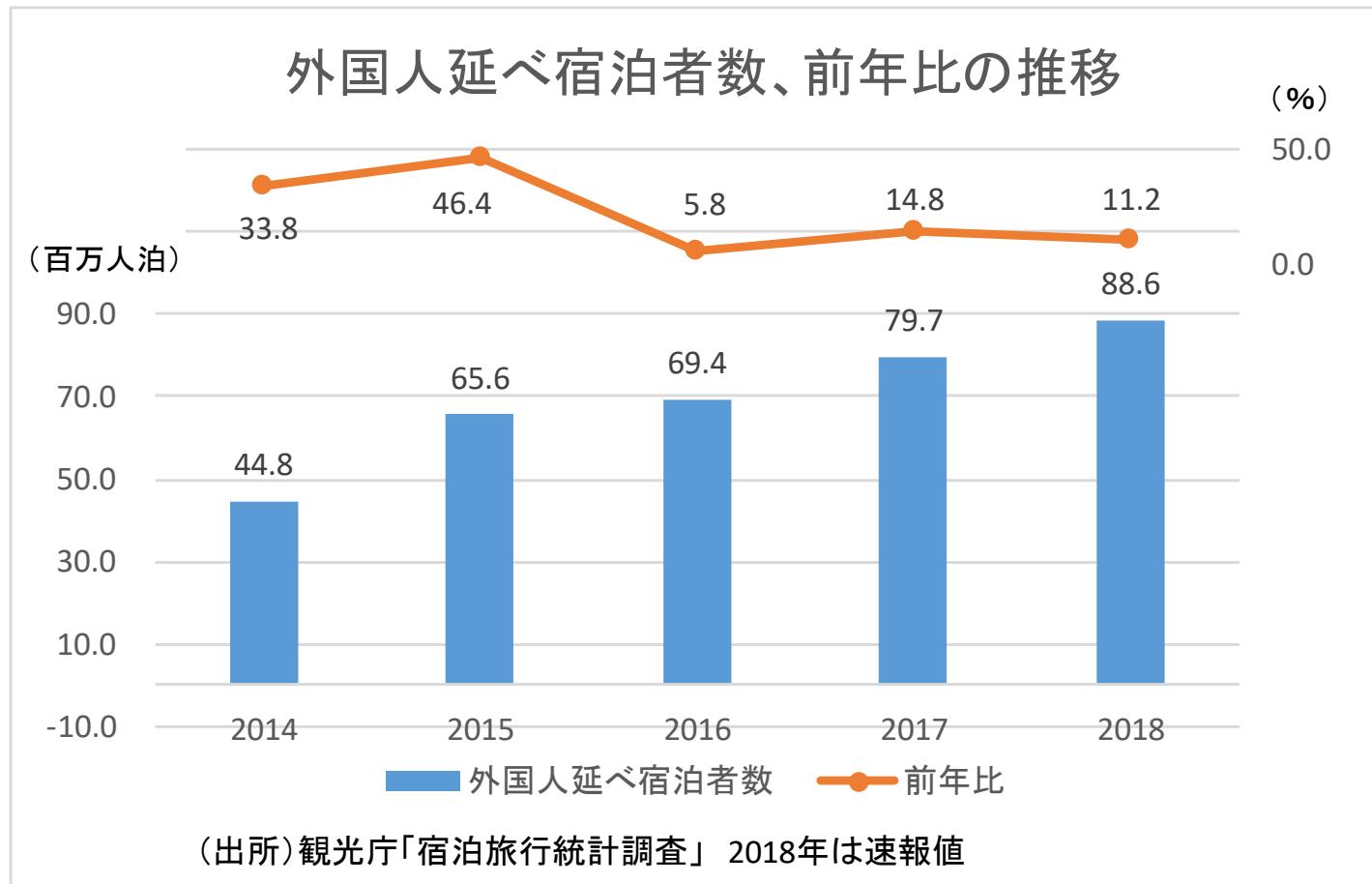


(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

低金利環境の影響もあり、Aクラスビル（オフィス）の期待利回りは、東京都心部では、依然低下傾向にあり、直近で4%を切る水準となっている。

地方中心都市においても、東京との利回り格差、エリア空室率を背景に低下傾向で推移しており、地価上昇要因となっている。東京都心では2018～2020年にオフィスが大量供給される一方、地方中心都市では空室率の低下にも関わらずオフィス供給が限定的。総じて、当面は堅調に推移するものとみられる。

## ■地価変動要因②「インバウンドの拡大」



(注)従業者数10人未満の施設データは除く。

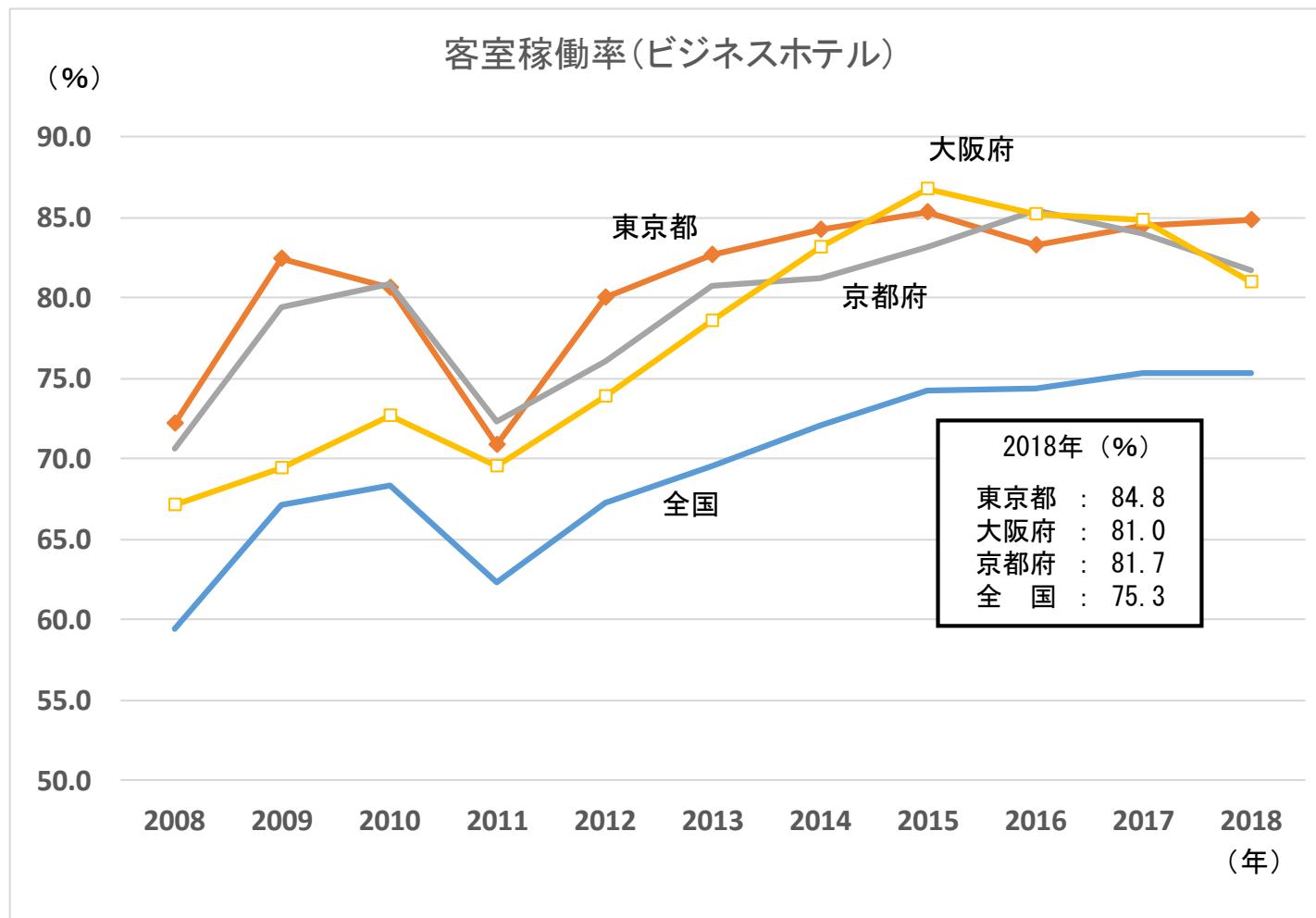
延べ宿泊者数の国籍(出身地)は、第1位が中国、第2位が台湾、第3位が韓国、第4位が香港、第5位がアメリカで、上位5カ国・地域で全体の70%を占める。

伸び率では、イタリア(前年比+29.8%)、フランス(同+23.6%)、インド(同+21.1%)等が大幅に拡大した。

なお、ほとんどの国籍(出身地)において、東京に宿泊する割合が最も高いが、韓国は大阪に宿泊する割合が最も高かった。

2018年の外国人延べ宿泊者数は、前年比+11.2%の8,859万人泊で、調査開始以来の最高値となった。2014年以降毎年伸びており、国内消費への寄与、景気回復に与える影響も無視できない大きさになってきている。

## ■ (資料) ビジネスホテル客室稼働率推移



(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」2018年は速報値

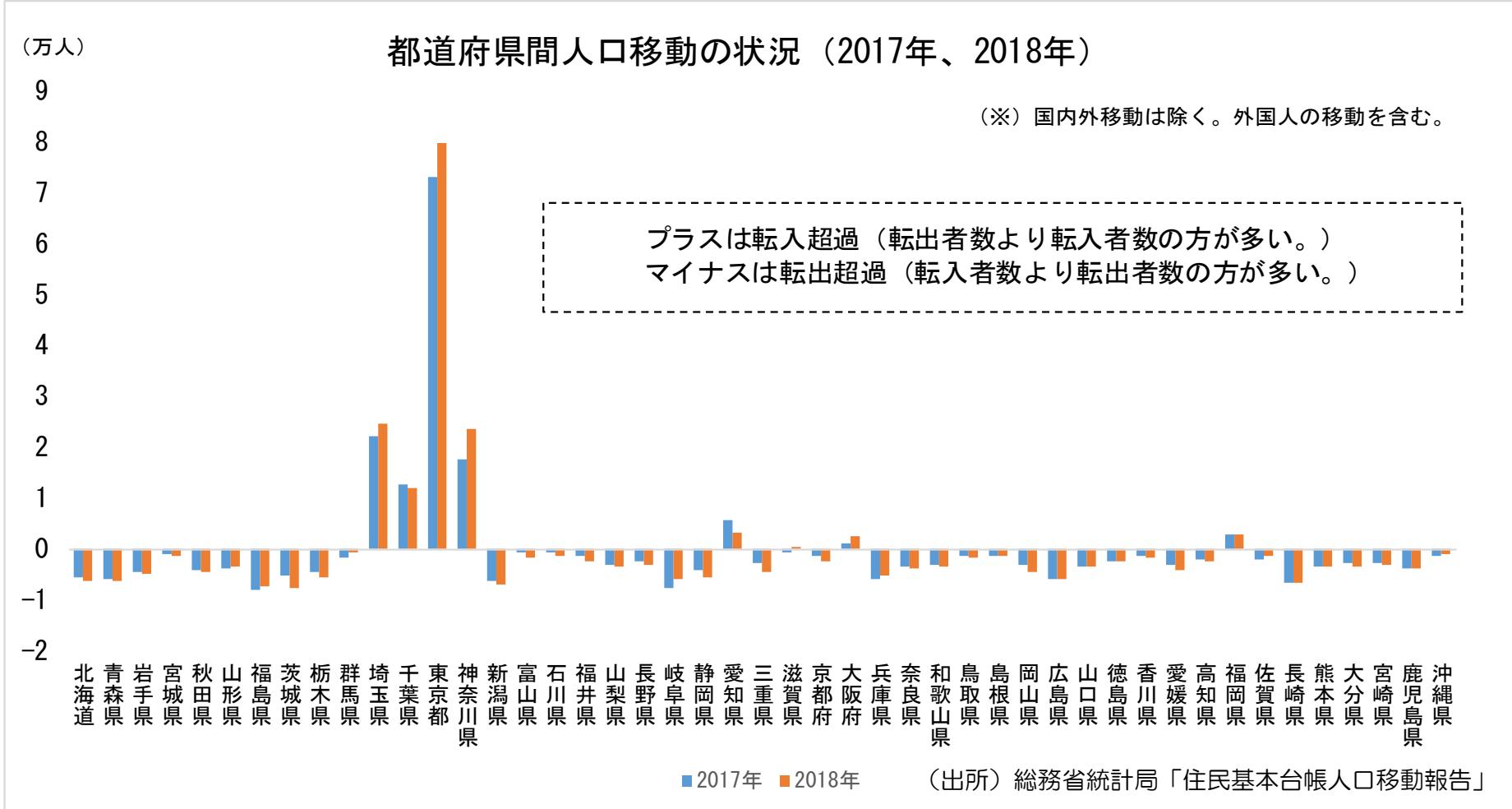
2018年ビジネスホテル稼働率は、インバウンドの順調な拡大を背景に、東京都、大阪府、京都府は80%超の高稼働を維持している。

簡易宿所の客室稼働率ランキング		
順位	都道府県	客室稼働率
1	大阪府	61.4%
2	東京都	51.5%
3	岩手県	42.7%
4	神奈川県	42.6%
5	宮城県	40.8%
6	愛知県	39.0%
7	北海道	33.7%
8	広島県	33.5%
9	山口県	32.4%
10	京都府	31.0%

2018年のビジネスホテル稼働率は、依然高水準で推移しているが、大阪府は84.8%→81.0%、京都府は84.0%→81.7%と、稼働率が前年より低下した。

2018年の簡易宿所（民泊等）の客室稼働率は大阪府が全国1位で、京都府も10位となっている。特に低価格帯の需要が民泊等に流れたことがビジネスホテル稼働率の低下に影響した可能性が考えられる。

## ■地価変動要因③「人口移動」



2018年転入超過の都道府県は、東京都など関東4都県のほか、愛知県、滋賀県、大阪府、福岡県で、他道府県はすべて転出超過。もっとも数的には東京及び周辺県への「東京一局集中」となっている。

## ■ (参考情報) 地価公示の概要

### ○地価公示とは

地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が都市計画区域等において標準地を選定し、毎年1月1日における「正常な価格」※を判定し公示する制度。

地価公示の目的は、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格の算定等の規準とされ、適正な地価の形成に寄与することにある。

※「正常な価格」とは、土地について自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいいます。

各標準地の「正常な価格」は、土地鑑定委員会が、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し必要な調整を行って判定します。

## ■ (参考情報) 地価公示の概要

### ○平成31年地価公示

- 調査地点数 :

全国の標準地26,000地点

(福島第一原子力発電所事故の影響により7地点は調査休止中)

- 対象用途

「住宅地」「商業地」「工業地」「宅地見込地」

「市街化調整区域内の現況林地」

- 価格時点 :

平成31年1月1日時点

- 担当不動産鑑定士数 :

2,408人

(1つの標準地について、2人の鑑定評価員それぞれが当該標準地の価格を鑑定評価し、鑑定評価書を作成する。)

# 第2章

## 滋賀県の地価動向

## ■滋賀県の概要



人口：1,412,697人

世帯数：568,828世帯

(平成31年3月1日現在の推計)

### <沿革>

日本のほぼ中央部に位置する。さらに中央部には日本最大の湖・琵琶湖が存していることから「湖国」とも呼ばれる。

古くから東海道、中山道、北陸道が合流する陸上交通の要衝であり、現代でも東海道新幹線、名神高速道路等の交通基盤が県を貫き京都、大阪、名古屋等へのアクセスに優れる。

琵琶湖の水源と交通の優位性により、製造業の事業所・工場が多く立地し、県内総生産に占める第2次産業（製造業等）の割合は41%の全国1位（平成25年度 滋賀県HP）であり、県の大きな特徴となっている。また、稲作等の農業も盛んである。

また、内陸県でありながら琵琶湖という環境資源を有し、自然環境と生活利便性のバランスが良好であることから、特に湖南エリアは住宅地として人気がある。

商業地はあまり多くないが、地場企業であるスーパー「平和堂」が展開する商業施設「アル・プラザ」が各地に所在している。

## ■ (資料) 滋賀県のエリア分けについて



滋賀県は、琵琶湖との位置関係で自然的・社会的環境がやや異なっており、以下のようなエリア分けが使われている。

大津エリア：大津市

湖西エリア：高島市

湖南エリア：草津市、栗東市、守山市、野洲市

甲賀エリア：甲賀市、湖南市

東近江エリア：近江八幡市、東近江市、蒲生郡

湖東エリア：彦根市、犬上郡、愛知郡

湖北エリア：長浜市、米原市

(※) エリアの範囲・呼称は必ずしも上記で一定でない。

JR東海道本線が通り交通利便性の高い南部が住宅地として特に人気がある。

滋賀県内における住宅供給は戸建住宅が大半でマンション分譲は少ない。

もっとも、10年ほど前から、草津市内の草津駅や南草津駅周辺で再開発により多くのマンションが建設され人口が流入したのを契機に、最近では野洲市や近江八幡市の駅徒歩圏内など、JR東海道本線沿線を中心にマンション分譲がされている。

また、県庁所在地である大津市では、大津駅徒歩圏内でマンション分譲が活発化している。購入者は滋賀県の地縁者のほか、地価上昇の著しい京都などに比べ割安感のある物件に着目する方が多い。

一方、JR湖西沿線、北陸沿線エリアは、一般に地縁者以外の住宅需要は乏しい。

## ■H31滋賀県地価公示結果のまとめ

全国平均（全用途）が4年連続で上昇したのに対し、滋賀県（全用途）は11年連続の下落となった。

### （住宅地）

平均変動率は11年連続の下落となった。

上昇した市は、草津市、栗東市、守山市、野洲市の4市に留まっており、上昇地点はJR東海道本線各駅から徒歩圏など一部エリアに限られる。人口減少や高齢化が顕著な地域、利便性の低い地域、地縁性が強い地域は住宅需要が乏しく下落基調が続いている。

### （商業地）

平均変動率は6年連続の上昇となった。

JR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などで上昇した一方、郊外商業施設等への顧客流出や、人口減少・高齢化の影響が顕著な地域は下落している。

### （工業地）

平均変動率は5年連続の上昇となった。

東西物流の動脈である名神・新名神高速道路沿線を中心に上昇し、特に大津・南部・甲賀・東近江エリアでは下落地点がなかった。

## ■滋賀県住宅地平均変動率順位表

上昇幅上位10地点

標準地番号	所在地	H31価格（円/㎡）	対前年変動率（%）
1 大津-45	大津市京町2丁目407番	137,000	3.8
2 草津-5	草津市野路町字下北池2429番7	126,000	3.3
3 草津-7	草津市南草津1丁目3番3外	279,000	3.0
4 大津-14	大津市梅林1丁目字月見坂910番19	156,000	2.6
5 守山-4	守山市今宿2丁目字西浦268番39	118,000	2.6
6 草津-1	草津市野村1丁目字上羽高10番13	178,000	2.3
7 大津-41	大津市石場字後田28番9	136,000	2.3
8 野洲-5	野洲市西河原字川ヶ中1036番23	55,200	2.2
9 守山-7	守山市金森町字山柿650番27	95,300	2.1
10 野洲-3	野洲市小篠原字横枕1818番44	93,900	2.1

下落幅上位10地点

標準地番号	所在地	H31価格（円/㎡）	対前年変動率（%）
1 大津-46	大津市南郷4丁目字上山508番54	36,800	▲ 3.9
2 甲賀-8	甲賀市信楽町江田字小麦生597番外	17,800	▲ 3.8
3 滋賀高島-1	高島市勝野字市内1293番	23,500	▲ 3.7
4 大津-50	大津市伊香立下在地町字上出917番	21,200	▲ 3.6
5 大津-26	大津市黒津2丁目字横園228番25	53,200	▲ 3.6
6 甲賀-11	甲賀市信楽町長野字広芝1369番5	19,000	▲ 3.6
7 大津-19	大津市水明2丁目17番11	51,800	▲ 3.4
8 大津-28	大津市里6丁目字池ヶ谷808番80	49,000	▲ 3.4
9 大津-37	大津市稻葉台字十二盃357番178	70,100	▲ 3.3
10 大津-43	大津市瀬田5丁目字篠部121番9外	72,600	▲ 3.2

## ■滋賀県商業地平均変動率順位表

上昇幅上位10地点

標準地番号	所在地	H31価格（円/㎡）	対前年変動率（%）
1 草津5-7	草津市野路町字片原688番2	138,000	3.8
2 大津5-11	大津市におの浜2丁目1番36	251,000	3.7
3 大津5-2	大津市中央3丁目310番1外	203,000	3.6
4 草津5-5	草津市西渋川1丁目字丸ノ内763番5	293,000	3.5
5 野洲5-1	野洲市小篠原字門田2213番4	148,000	3.5
6 近江八幡5-1	近江八幡市鷹飼町1496番外	149,000	3.5
7 守山5-4	守山市勝部1丁目字三反長232番5	180,000	3.4
8 大津5-9	大津市京町4丁目字松ヶ枝1078番17	188,000	3.3
9 草津5-4	草津市野路1丁目字池之尻16番5外	318,000	3.2
10 大津5-15	大津市一里山1丁目字西野2552番4外	145,000	2.8

下落幅上位10地点

標準地番号	所在地	H31価格（円/㎡）	対前年変動率（%）
1 甲賀5-3	甲賀市信楽町長野字三代出459番9	33,600	▲ 3.4
2 滋賀高島5-1	高島市勝野字郭内1748番17外	37,100	▲ 3.4
3 彦根5-6	彦根市中央町字伝馬町87番外	70,400	▲ 2.5
4 滋賀高島5-3	高島市今津町住吉1丁目5番17	41,600	▲ 2.3
5 長浜5-4	長浜市木之本町木之本字横田1559番	34,200	▲ 2.3
6 滋賀高島5-2	高島市安曇川町田中字赤井田43番5外	32,300	▲ 2.1
7 甲賀5-4	甲賀市甲賀町大原市場817番外	32,200	▲ 1.8
8 滋賀日野5-1	日野町大字内池字播原905番2外	30,100	▲ 1.6
9 米原5-1	米原市柏原字宿村858番	20,000	▲ 1.5
10 米原5-3	米原市春照字森ノ上559番1外	14,700	▲ 1.3

## ■滋賀県地価公示の平均変動率推移

(単位:%)	滋賀県				
	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示
全用途	▲0.2	▲0.3	▲0.4	▲0.4	▲0.2
住宅地	▲0.4	▲0.5	▲0.7	▲0.7	▲0.6
商業地	0.2	0.2	0.2	0.3	0.6
工業地	0.5	0.7	0.7	0.7	1.0

全用途：リーマンショック後のH21以降11年連続で下落している。

住宅地：全用途と同じく11年連続で下落している。

商業地：6年連続で上昇し、前年より上昇幅が拡大している。

工業地：5年連続で上昇し、前年より上昇幅が拡大している。

## ■滋賀県のエリア別平均変動率

	全用途	住宅地	商業地	工業地
<大津・湖南エリア>				
大津市	0.2	▲ 0.5	1.9	1.8
草津市	1.7	1.4	2.2	2.4
守山市	1.5	1.3	1.8	1.8
栗東市	0.6	0.4	0.6	2.4
野洲市	1.1	0.7	2.8	1.3
<甲賀エリア>				
甲賀市	▲ 1.4	▲ 1.5	▲ 1.3	0.0
湖南市	▲ 0.9	▲ 1.3	▲ 0.3	0.5
<東近江エリア>				
近江八幡市	0.2	▲ 0.3	2.2	1.0
東近江市	▲ 0.6	▲ 0.9	0.1	0.9
蒲生郡日野町	▲ 1.0	▲ 1.2	▲ 1.6	0.7
蒲生郡竜王町	0.4	▲ 0.6	-	2.2
<湖東エリア>				
彦根市	▲ 0.8	▲ 1.2	▲ 0.5	0.3
愛知郡愛荘町	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.5	-
犬上郡豊郷町	▲ 1.0	▲ 1.2	▲ 0.5	-
犬上郡甲良町	▲ 1.5	▲ 1.5	-	-
犬上郡多賀町	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.0	-
<湖北エリア>				
長浜市	▲ 1.1	▲ 1.4	▲ 0.7	▲ 0.6
米原市	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 1.1	0.7
<高島エリア>				
高島市	▲ 2.1	▲ 1.9	▲ 2.6	-

滋賀県地価の対前年変動率をエリア別にみると、住宅地、商業地の変動率がプラスの市は大津・湖南エリアにほぼ集中している。

他のエリアでは、駅前のマンション開発があった近江八幡市の商業地がプラスとなった。

工業地は、東西物流の動脈である名神高速道路、新名神高速道路沿線を中心に上昇地点がみられた。

大津・湖南エリア以外のエリアは、対前年比マイナスとなったカテゴリーが多く、特に高島市は全用途が前年比2%超の下落率となっている。

## ■地価変動要因①（滋賀県の人口移動）

	2018年	2017年	人口 増減	うち自然 増減	うち社会 増減	滋賀県外からの転入者の転入元)
滋賀県	1,412,881	1,412,956	-75	-1,880	1,805	1 国外 5,817
大津	341,488	341,187	301	-551	852	2 京都府 5,918
湖南（南部）	341,541	339,408	2,133	782	1,351	3 大阪府 5,085
甲賀	143,989	144,275	-286	-254	-32	4 兵庫県 2,197
東近江	228,009	228,608	-599	-604	5	5 愛知県 2,027
湖東	156,104	156,056	48	-288	336	滋賀県外への転出者の転出先)
湖北	153,820	154,785	-965	-599	-366	1 大阪府 5,124
高島	47,930	48,637	-707	-366	-341	2 京都府 5,058

出所)滋賀県推計人口(2018年10月1日現在)の概要

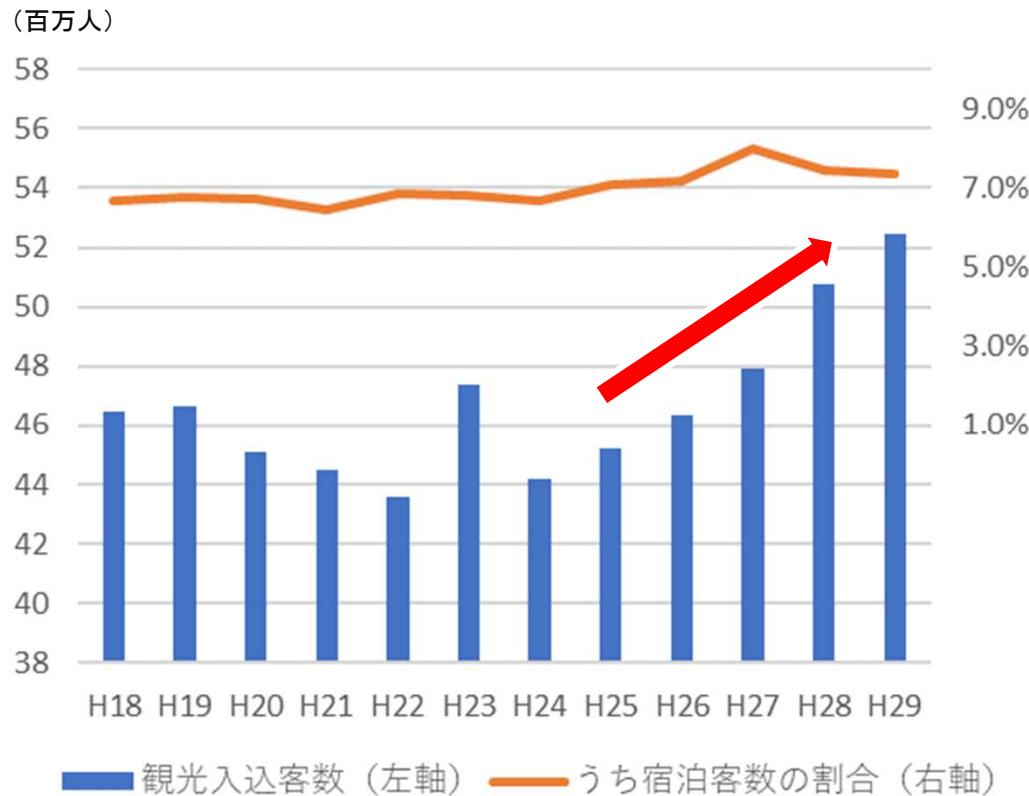
単位 人

滋賀県外への転出者の転出先)
1 大阪府 5,124
2 京都府 5,058
3 国外 3,992
4 東京都 2,403
5 愛知県 2,192

自然増減（出生、死亡）がプラス（増）だったエリアは、近年若年層の流入が続く湖南（南部）エリアのみで、他のエリアは少子高齢化を背景にマイナス（減）となった。

社会増減（移動）がプラス（増）だったエリアは、大津、湖南のほか、近年マンション分譲が行われている湖東、東近江となった。なお、県内でシェアの高い製造業などで人手不足から外国人の受入を進めている（2018年の外国人雇用企業は6年連続で最多）こともあり、社会増減の転入は国外からが最も多い。

## ■地価変動要因②（観光需要の動向）



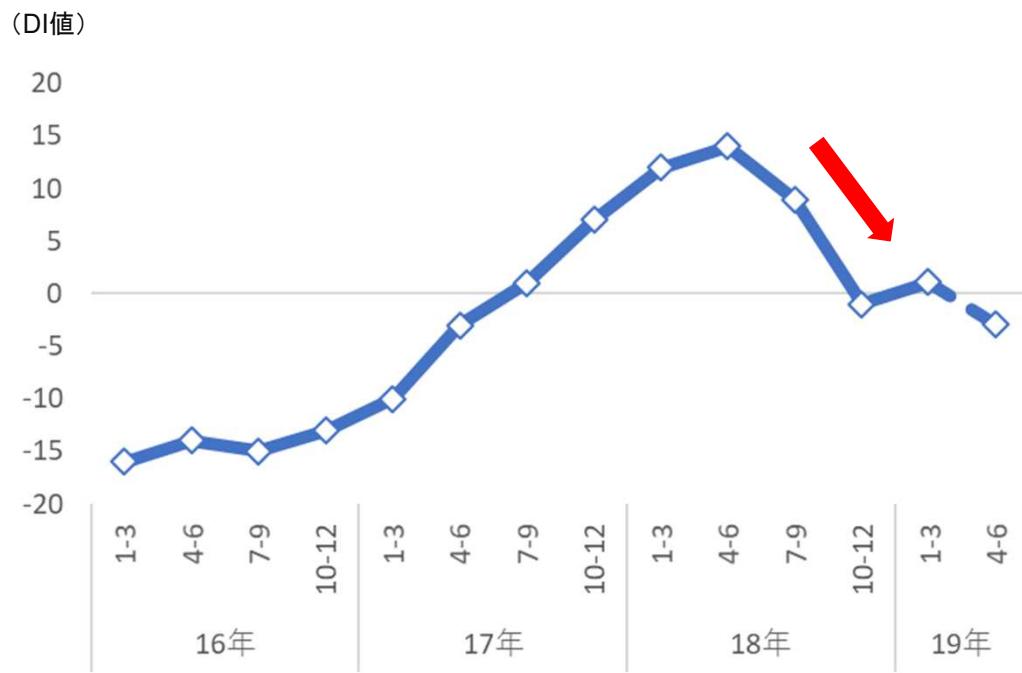
### ○ 観光入込客数ベスト20

順位	観光地名	市町名	観光客数 (人)
1	ラ コリーナ近江八幡	近江八幡市	2,833,900
2	黒壁ガラス館	長浜市	1,951,900
3	多賀大社	多賀町	1,701,300
4	道の駅 藤樹の里あどがわ	高島市	839,100
5	彦根城	彦根市	836,300
6	滋賀県希望が丘文化公園	野洲市外	787,100
7	道の駅 竜王かがみの里	竜王町	719,300
8	道の駅 妹子の郷	大津市	694,000
9	日牟禮八幡宮	近江八幡市	684,500
10	びわ湖バレイ	大津市	607,100
11	比叡山ドライブウェイ	大津市	596,600
12	道の駅 びわ湖大橋米プラザ	大津市	564,200
13	近江神宮	大津市	564,000
14	矢橋帰帆島公園	草津市	546,700
15	道の駅 アグリパーク竜王	竜王町	543,000
16	比叡山延暦寺	大津市	529,200
17	道の駅 あいとうマーガレットステーション	東近江市	513,400
18	豊公園	長浜市	464,800
19	マキノ高原・さらさ	高島市	446,100
20	道の駅 塩津海道あぢかまの里	長浜市	444,400

(出所) 滋賀県「観光入込客統計調査」

滋賀県の観光客数は増加傾向で推移しているものの、日帰り客が多く、宿泊客の数や割合は伸び悩んでいる。（訪問先も道の駅や公園が多い。）また、外国人観光客を十分取り入れていない。長期滞在客を増やすため、琵琶湖等の観光資源を生かしたにぎわいの創出が必要。

## ■ (資料) 県内企業景況感の動向



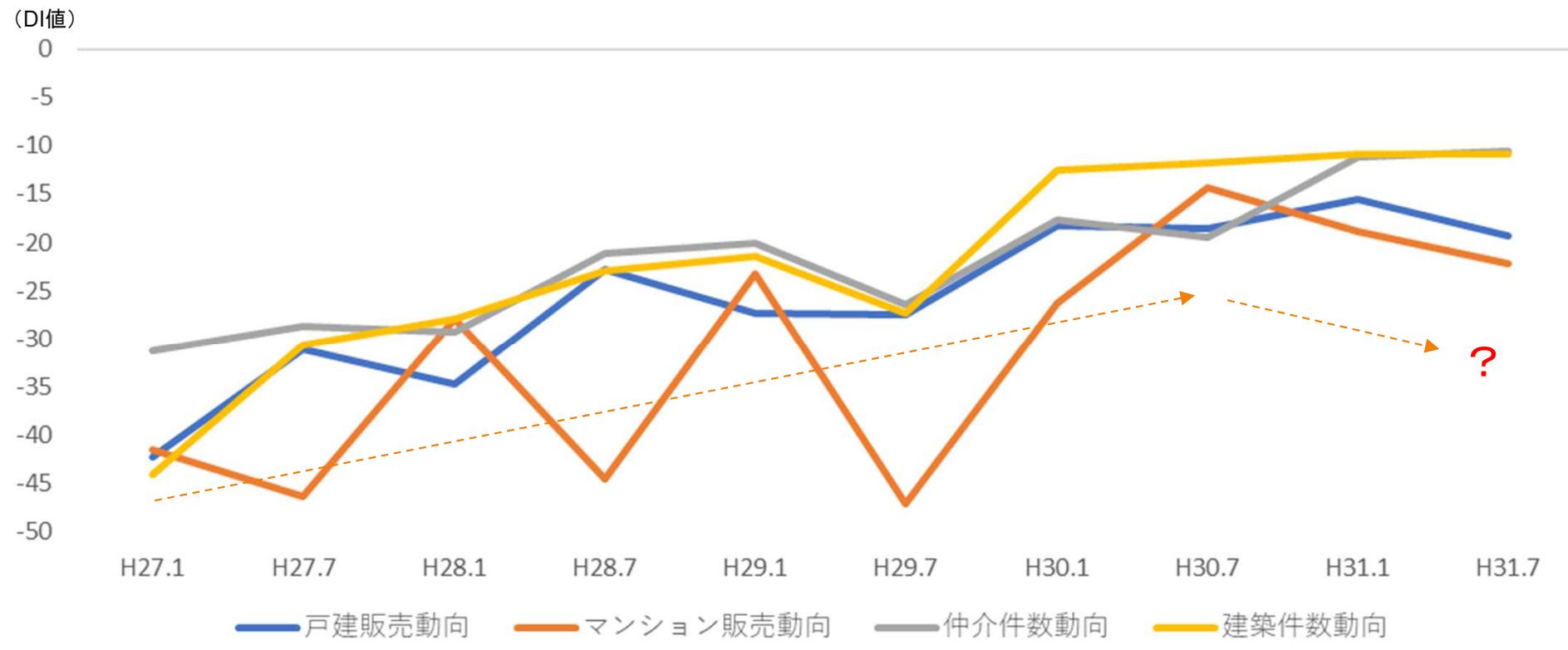
	18年	19年	19年
	10-12月期	1-3月期	4-6月期
	前回	今回	見通し
全体	-1	1	-3
製造業	3	-11	-14
非製造業	-5	12	7
建設	2	30	7
不動産	0	-8	17
卸売	0	17	22
小売	-31	0	6
運輸 通信	40	8	8
サービス	-21	0	3

(出所) (株)しがぎん 経済文化センター  
「滋賀県内企業動向調査」

DI値とは、回答企業の景況感が良いとする割合から悪いとする割合を引いた値

滋賀県内企業の景況感（全体）は、2018年4-6月期まで改善傾向にあったが、同年7-9月期以降2期連続で低下し、10-12月期はマイナスに転じた。2019年1-3月期の見通しはプラスに回復したが、景気の先行き不透明感から、4-6月期の見通し（予測）は再びマイナスとなった。特に製造業の景況感が悪化している。

## ■ (資料) 県内不動産業の活動状況



資料) 滋賀県、滋賀県不動産鑑定士協会

「滋賀県の地価と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果」

DI値とは、増加とする割合から減少とする割合を引いた値 (H31.1は見通し)

滋賀県の不動産業者へのアンケートによると、戸建販売、マンション販売、仲介件数、建築件数は、長期時系列でみると緩やかな改善傾向にある。ただし、戸建販売、マンション販売では景気の先行き不透明感から見通しに慎重な意見が増えた (DIが低下)。

出所) 公益社団法人日本通信協会

株式会社 東亞立地鑑定

代表取締役 山際智裕

<http://www.toakantei.com/>

(大阪本社)

大阪市中央区北久宝寺町2丁目1番2号

TEL : 06-4964-1607

FAX : 06-4964-1608

(東京支社)

東京都中央区日本橋箱崎町5番15号

TEL : 03-5643-1116

FAX : 03-5643-1117