

滋賀県

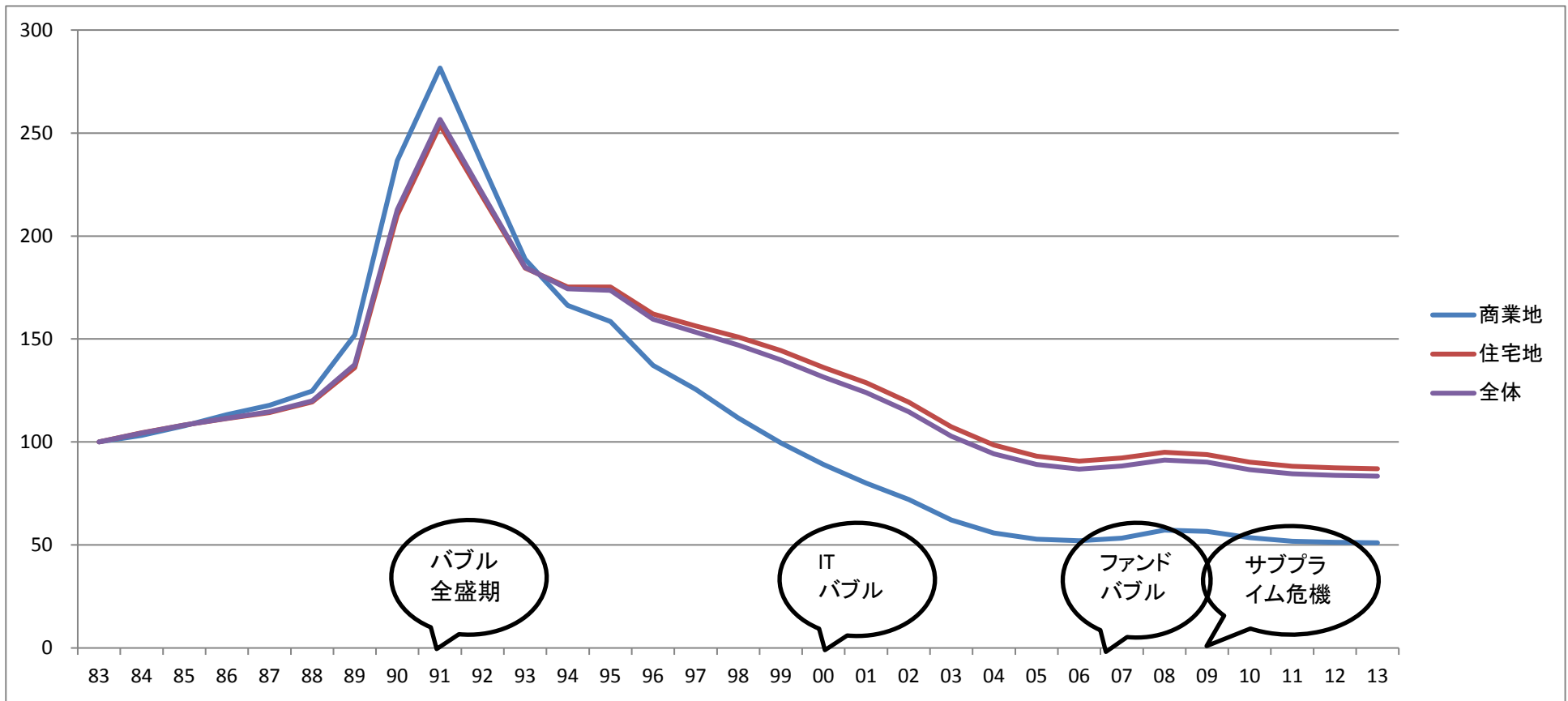
公示地価推移と分析

この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―(東洋経済新報社)」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。



データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

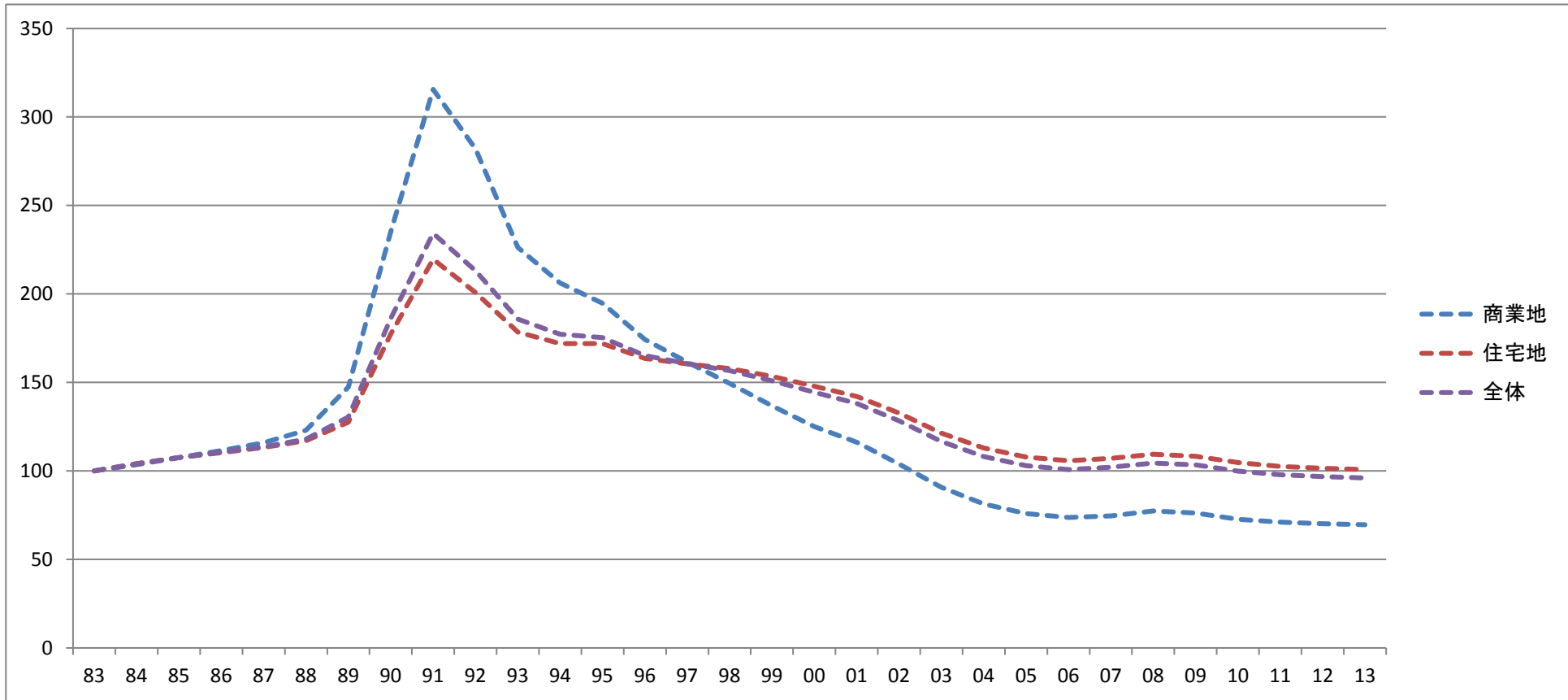
県庁所在地の公示地価推移[大津市]



大津市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	2	100	103	108	113	118	125	152	237	282	235	189	166	158	137	126	112	100	89	80	72	62	56	53	52	53	57	57	54	52	51	51
住宅地	18	100	104	108	111	114	119	136	210	254	219	184	175	175	162	156	151	144	136	129	119	107	99	93	91	92	95	94	90	88	87	87
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	20	100	104	108	112	115	120	138	213	257	221	185	174	174	160	153	147	140	132	124	115	103	94	89	87	88	91	90	87	85	84	83

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

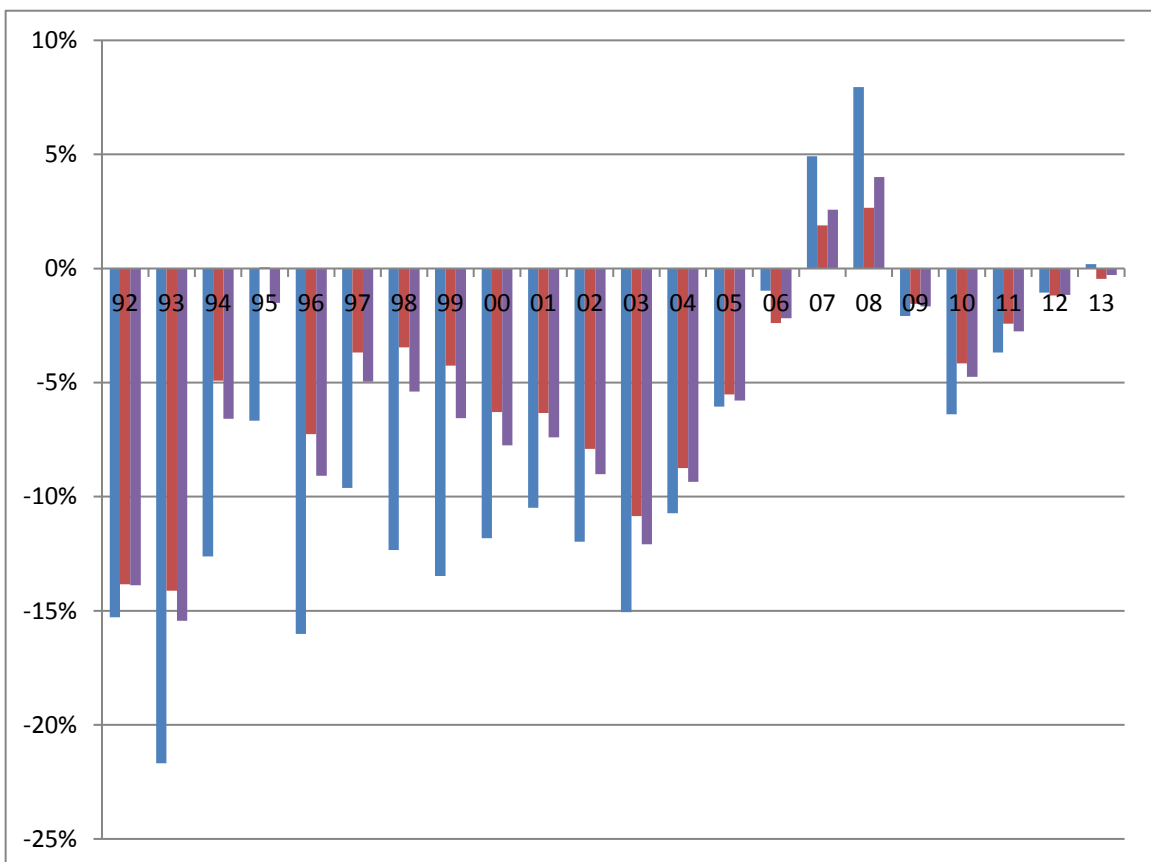
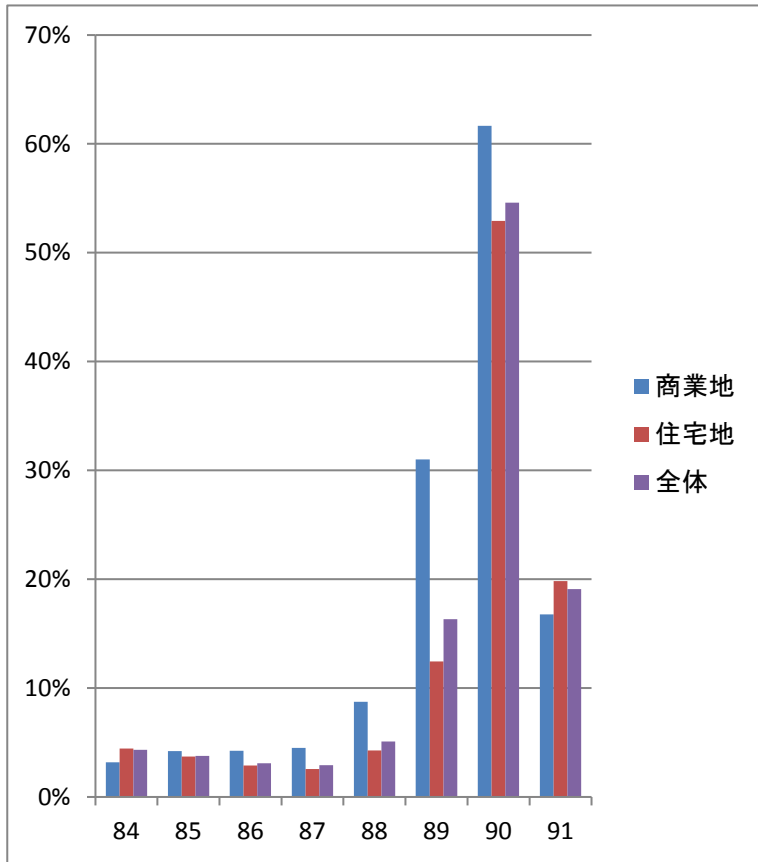
滋賀県全体の公示地価推移



滋賀県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	9	100	104	108	112	116	123	147	235	316	282	226	206	195	174	162	149	137	125	116	104	91	81	76	74	75	77	76	73	71	70	70
住宅地	50	100	104	108	110	113	117	128	177	220	201	178	172	164	160	158	153	148	142	133	121	113	108	106	107	109	108	105	103	102	101	
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
全体	59	100	104	108	111	114	118	131	186	234	213	186	177	175	165	161	157	151	144	138	128	117	108	103	101	102	105	103	100	98	97	96

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

大津市の公示地価騰落率推移

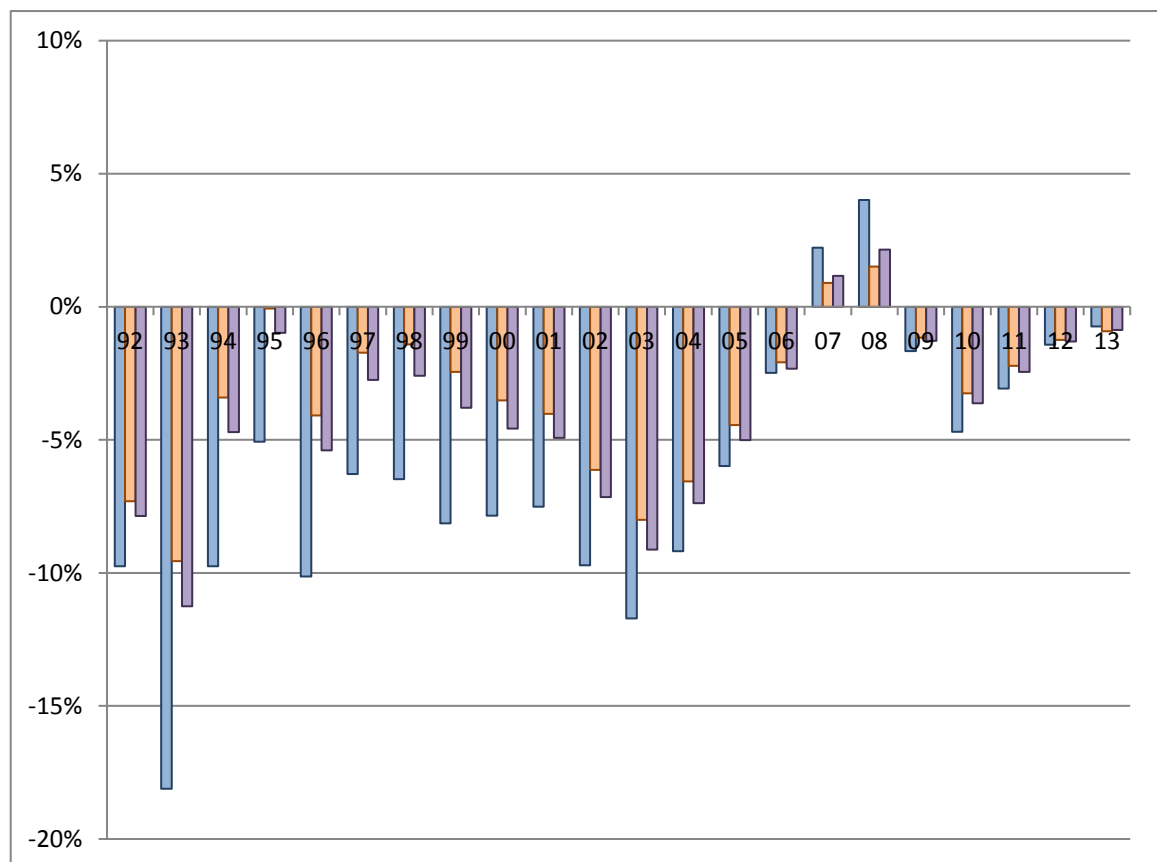
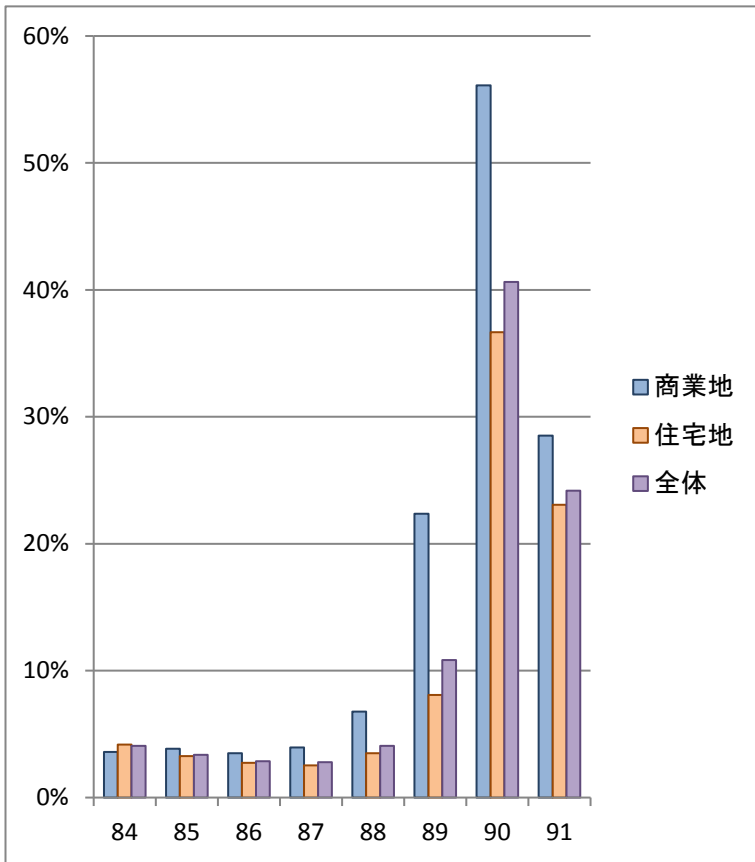


大津市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.2	4.2	4.2	4.5	8.8	31.0	61.7	16.8	-15.3	-21.7	-12.6	-6.7	-16.0	-9.6	-12.3	-13.5	-11.8	-10.5	-12.0	-15.1	-10.7	-6.1	-1.0	4.9	8.0	-2.1	-6.4	-3.7	-1.1	0.2
住宅地	N/A	4.5	3.7	2.9	2.6	4.3	12.5	52.9	19.8	-13.8	-14.1	-4.9	0.0	-7.3	-3.7	-3.5	-4.3	-6.3	-6.3	-7.9	-10.9	-8.7	-5.5	-2.4	1.9	2.7	-1.5	-4.2	-2.4	-1.2	-0.5
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	2.9	11.0	41.6	16.8	-2.4	-3.0	-0.6	0.0	-5.0	-4.3	-4.7	-10.0	-10.3	-9.2	-13.2	-19.3	-12.9	-10.5	-7.8	-1.0	3.0	-0.5	-4.0	-2.1	-1.4	-0.7
全体	N/A	4.3	3.8	3.1	2.9	5.1	16.3	54.6	19.1	-13.9	-15.4	-6.6	-1.5	-9.1	-5.0	-5.4	-6.6	-7.8	-7.4	-9.0	-12.1	-9.3	-5.8	-2.2	2.6	4.0	-1.7	-4.7	-2.7	-1.2	-0.3

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

滋賀県全体の公示地価騰落率推移



滋賀県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.6	3.8	3.5	3.9	6.8	22.4	56.1	28.5	-9.8	-18.1	-9.8	-5.1	-10.1	-6.3	-6.5	-8.1	-7.9	-7.5	-9.7	-11.7	-9.2	-6.0	-2.5	2.2	4.0	-1.7	-4.7	-3.1	-1.4	-0.7
住宅地	N/A	4.2	3.3	2.7	2.5	3.5	8.1	36.7	23.1	-7.3	-9.6	-3.4	-0.1	-4.1	-1.7	-1.4	-2.4	-3.5	-4.0	-6.1	-8.0	-6.6	-4.4	-2.1	0.9	1.5	-1.2	-3.3	-2.2	-1.2	-0.9
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	2.9	8.6	51.3	22.1	-6.1	-2.1	-1.9	-0.7	-5.2	-3.8	-3.8	-5.7	-6.7	-6.9	-11.2	-14.5	-11.3	-8.2	-4.9	-0.7	1.5	-1.0	-3.3	-2.2	-1.4	-1.0
全体	N/A	4.1	3.4	2.9	2.8	4.1	10.8	40.6	24.2	-7.9	-11.3	-4.7	-1.0	-5.4	-2.8	-2.6	-3.8	-4.6	-4.9	-7.2	-9.1	-7.4	-5.0	-2.3	1.2	2.1	-1.3	-3.6	-2.4	-1.3	-0.9

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

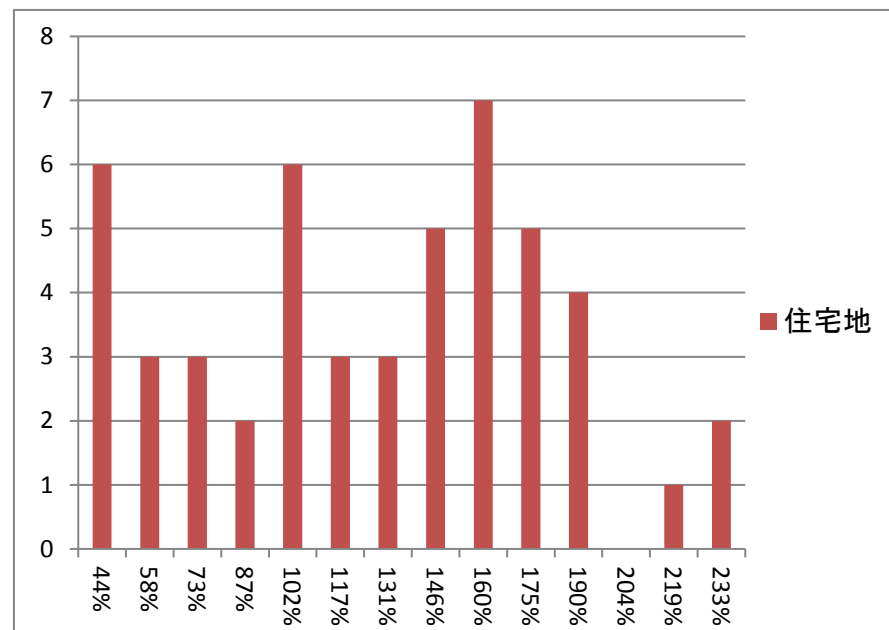
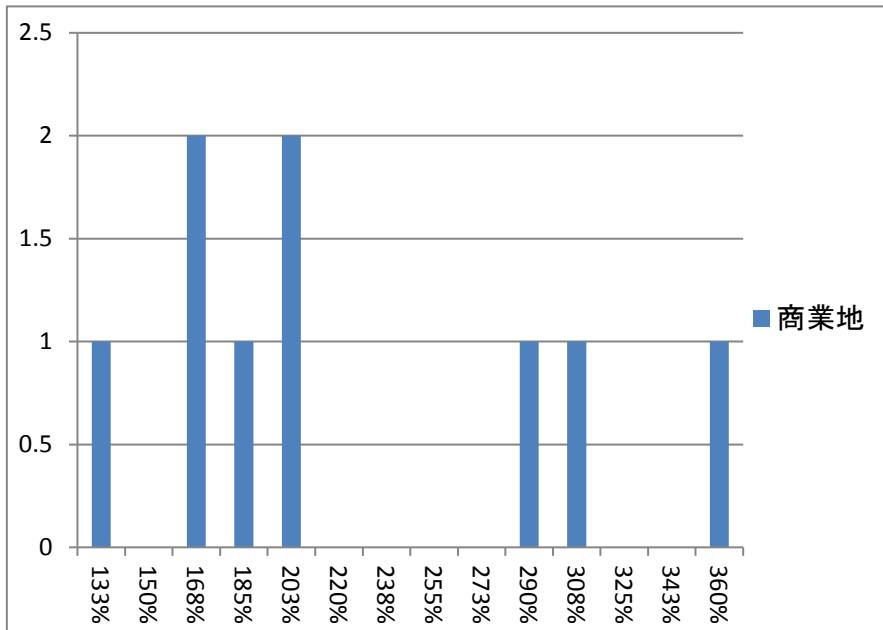
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

大津市	S59	S60	S61	S62	S63	H01	H02	H03	H04	H05	H06	H07	H08	H09	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
商業地	2	3	4	5	6	7	8	8	9	9	11	12	13	13	15	16	17	17	17	18	19	19	19	19	20	20	20	20	21	
住宅地	18	19	22	23	24	25	26	29	31	33	36	39	45	46	46	48	48	52	53	53	53	54	54	54	54	54	54	54	55	
その他	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
全体	20	22	26	28	31	33	35	38	41	43	48	52	60	61	61	65	66	71	72	72	73	75	75	75	76	76	76	76	78	

滋賀県	S59	S60	S61	S62	S63	H01	H02	H03	H04	H05	H06	H07	H08	H09	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
商業地	9	13	14	15	16	18	19	23	28	28	32	37	51	51	54	56	57	61	62	63	67	75	76	77	77	78	80	83	86	87
住宅地	50	56	66	69	71	74	80	87	90	102	118	163	184	185	185	193	193	198	200	201	203	205	206	210	210	210	213	213	215	219
その他	0	0	0	0	1	2	2	2	2	2	3	5	7	8	8	9	9	10	11	11	11	14	15	15	15	15	15	15	15	15
全体	59	69	80	84	88	94	101	112	120	132	153	205	242	244	247	258	259	269	273	275	281	294	297	302	302	303	308	311	316	321

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



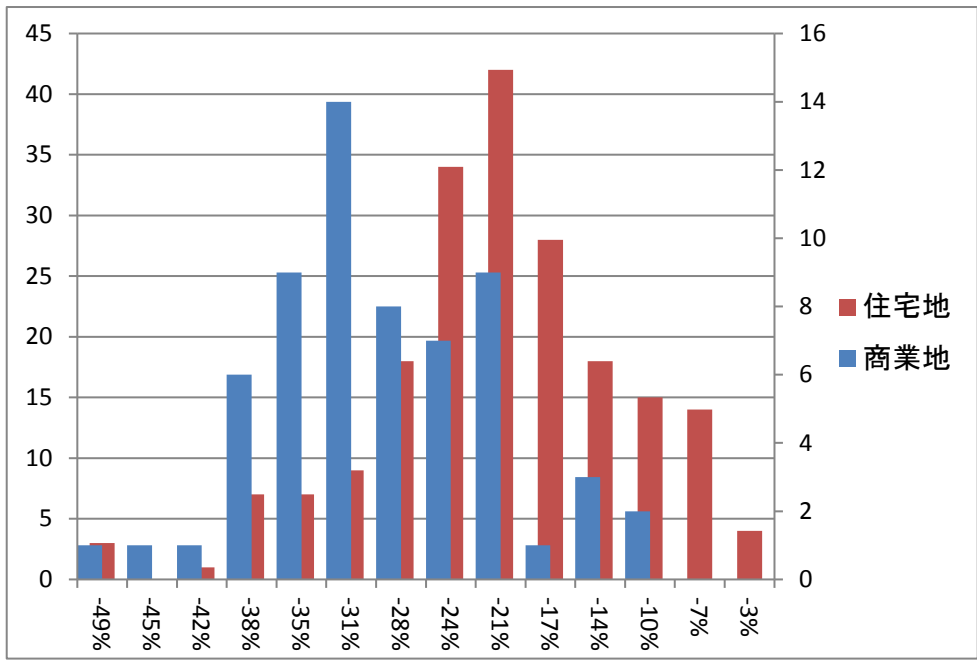
※分布図は滋賀県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	大津市	サンプル数	全国ランク	滋賀県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	181.6%	2	15/45	215.6%	9	7/45
住宅地	106.4%	153.8%	18	6/45	119.6%	50	9/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	0.0%	0	/46
全体	109.1%	156.6%	20	7/46	134.2%	59	7/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



大津市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
滋賀県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
差し引き
上昇地点なし

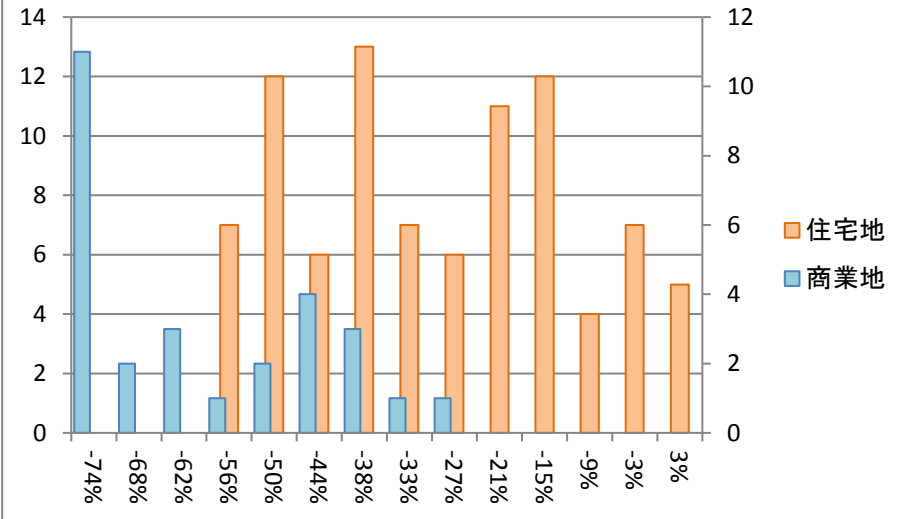
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

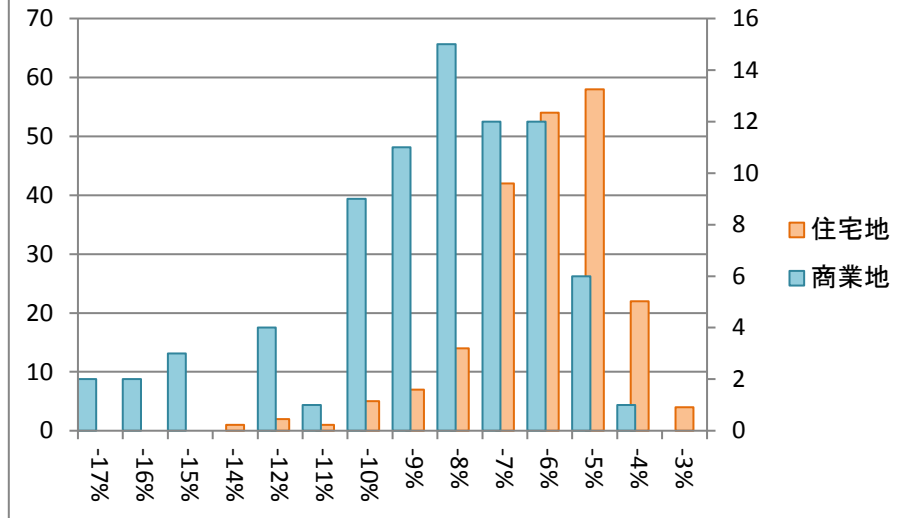
	全国平均	大津市	サンプル数	全国ランク	滋賀県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-29.7%	17	17/47	-30.3%	62	17/47
住宅地	-20.2%	-27.5%	53	27/47	-22.4%	200	17/47
その他	-33.1%	-48.5%	2	40/44	-41.3%	11	36/46
全体	-21.4%	-28.6%	72	21/47	-24.9%	273	19/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	大津市	サンプル数	全国ランク	滋賀県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-76.4%	9	41/47	-62.2%	28	37/47
住宅地	-30.1%	-47.6%	31	41/47	-31.7%	90	39/47
その他	-30.4%	-39.6%	1	19/27	-40.4%	2	28/35
全体	-35.2%	-53.7%	41	40/47	-39.0%	120	39/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	大津市	サンプル数	全国ランク	滋賀県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-11.7%	20	20/47	-9.2%	78	6/47
住宅地	-9.6%	-7.9%	54	17/47	-6.5%	210	6/47
その他	-10.5%	-6.5%	2	2/45	-6.4%	15	2/47
全体	-10.6%	-8.9%	76	12/47	-7.2%	303	5/47

※分布図は滋賀県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ1/2)

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	守山市勝部1-1-21	商	250,000	1983	1,150,000	1991	460%
2	草津市青地町字柳692番18	商	62,000	1983	245,000	1991	395%
3	彦根市大東町2-29	商	379,000	1983	1,450,000	1991	383%
4	大津市湖城が丘2-9	商	183,000	1987	650,000	1991	355%
5	大津市大萱1-17-5	商	450,000	1986	1,500,000	1991	333%
6	大津市一里山1-2-6	商	300,000	1988	1,000,000	1991	333%
7	大津市一里山5-26-16	住	93,000	1983	310,000	1991	333%
8	草津市野村1-10-14	住	106,000	1983	350,000	1991	330%
9	大津市竜が丘22-16	住	115,000	1983	350,000	1991	304%
10	栗東市御園字向出814番1	商	53,000	1983	159,000	1991	300%
11	彦根市小泉町字巴300番32	商	131,000	1984	390,000	1991	298%
12	栗東市下鉤字小松寺1195番65	住	73,000	1983	210,000	1991	288%
13	大津市栗津町9-23	商	400,000	1983	1,150,000	1991	288%
14	大津市和邇高城字願成寺248番25	住	45,000	1983	129,000	1991	287%
15	大津市大萱5-33-13	住	100,000	1983	280,000	1991	280%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	彦根市大東町2-29	商	1,450,000	1991	128,000	-91%
2	大津市栄町22-7	商	900,000	1991	111,000	-88%
3	大津市一里山1-2-6	商	1,000,000	1991	124,000	-88%
4	大津市大萱1-17-5	商	1,500,000	1991	190,000	-87%
5	守山市勝部1-1-21	商	1,150,000	1991	147,000	-87%
6	近江八幡市鷹飼町1496番外	商	1,040,000	1991	143,000	-86%
7	大津市長等2-8-4	商	700,000	1991	98,200	-86%
8	大津市湖城が丘2-9	商	650,000	1991	94,300	-85%
9	大津市栗津町9-23	商	1,150,000	1991	170,000	-85%
10	大津市皇子が丘2-9-19	商	1,050,000	1991	159,000	-85%
11	彦根市佐和町9-27	商	504,000	1991	80,400	-84%
12	大津市におの浜2-2-6	商	1,200,000	1991	193,000	-84%
13	野洲市小篠原字門田2213番4	商	801,000	1991	129,000	-84%
14	彦根市小泉町字巴300番32	商	390,000	1991	72,500	-81%
15	栗東市安養寺6-9-60	商	435,000	1991	84,000	-81%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ2/2)

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	大津市瀬田3-31-14	住	108,000	1984	300,000	1991	278%
17	大津市真野2-2-47	住	91,800	1983	255,000	1991	278%
18	大津市瀬田1-17-16	商	160,000	1983	441,000	1991	276%
19	大津市瀬田2-6-21	住	95,000	1983	260,000	1991	274%
20	大津市一里山2-18-17	住	88,000	1983	240,000	1991	273%
21	守山市播磨田町字大塚394番4	商	90,000	1984	245,000	1991	272%
22	草津市野路町字下北池2429番7	住	78,000	1984	210,000	1991	269%
23	湖南省中央5丁目154番	住	45,000	1983	120,000	1991	267%
24	彦根市佐和町9-27	商	190,000	1983	504,000	1991	265%
25	大津市尾花川13-48	住	104,000	1983	275,000	1991	264%
26	大津市本宮2-15-13	住	106,000	1983	280,000	1991	264%
27	栗東市霊仙寺2-8-17	住	71,000	1984	185,000	1991	261%
28	守山市水保町字北川1144番4	住	49,800	1983	129,000	1991	259%
29	東近江市垣見町字木八770番1外	商	70,700	1983	183,000	1991	259%
30	大津市下阪本1-7-8	住	90,000	1983	230,000	1991	256%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	大津市馬場2-8-7	商	1,100,000	1993	234,000	-79%
17	大津市瀬田1-17-16	商	441,000	1991	95,400	-78%
18	大津市比叡平1-19-9	住	137,000	1995	30,500	-78%
19	大津市中央3-2-2	商	743,000	1995	168,000	-77%
20	彦根市西沼波町字五斗代184番1外	商	300,000	1991	69,500	-77%
21	大津市尾花川13-48	住	275,000	1991	67,600	-75%
22	大津市和邇高城字願成寺248番25	住	129,000	1991	33,000	-74%
23	長浜市南呉服町9-31	商	480,000	1991	124,000	-74%
24	大津市真野大野1-18-10	住	120,000	1992	31,400	-74%
25	大津市水明2丁目17番11	住	220,000	1991	58,100	-74%
26	湖南省三雲字ナガレ146番1	商	205,000	1991	54,900	-73%
27	大津市関津4-5-1	他	85,000	1991	22,800	-73%
28	守山市浮気町字中ノ町300番19	商	389,000	1994	105,000	-73%
29	甲賀市甲南町希望ヶ丘4丁目8番7	住	76,000	1991	20,700	-73%
30	大津市小関町4-24	住	350,000	1991	95,800	-73%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成