

令和8年都道府県地価調査の概要について

令和8年9月15日に国土交通省が令和8年都道府県地価調査を公表しました。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。令和8年の基準地数は全国で21,466地点、これら個別の地点の土地価格と併せて、前年と比較した変動率やその要因の概要等についても発表されています。

今回の豆知識では、はじめに全国の概況を確認し、続いて大阪府、京都府、滋賀県の概況を見ていきたいと思います。

【全国の概況】

全体的な特徴としては、全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いています。用途別の特徴は以下の通りです。

（住宅地）

- 住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続しています。特に東京圏や大阪圏の中心部において高い地価上昇が継続しています。
- リゾート地域等では、別荘・コンドミニウムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続しています。
- 子育てしやすい環境等が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、地価上昇が継続しています。
- 最も上昇率が高い都道府県は東京都（+5.8%）、都道府県庁所在都市では東京23区（+8.7%）でした。

（商業地）

- 主要都市では、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることから、地価上昇が継続しました。
- 特にインバウンドが増加した観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続しました。
- 再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感から、高い地価上昇が継続しました。
- マンション需要との競合が見られる地域では、高い地価上昇が継続しました。
- 最も上昇率が高い都道府県は東京都（+11.4%）、都道府県庁所在都市では東京23区（+13.3%）でした。

（工業地）

- 好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等への

アクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、高い地価上昇が継続しました。

●最も上昇率が高い都道府県は東京都(+10.8%)、都道府県庁所在都市では東京23区(+13.8%)でした。

(その他)

●大手半導体メーカーの工場が進出した地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・ホテル・店舗の需要も引き続き堅調であり、住宅地、商業地、工業地ともに、高い地価上昇が継続しました。

●令和6年能登半島地震等により、大きな被害を受けた地域では、地価の下落が継続しました。

用途別及び圏域別に見た全国の地価動向の状況は以下の通りです。

用途別・圏域別の動向		
住宅地	東京圏 +3.9%⇒+4.0%	6年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	大阪圏 +2.2%⇒+2.3%	5年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	名古屋圏 +1.7%⇒+1.5%	6年連続で上昇したが、上昇幅は縮小しました。
	地方圏(地方四市) +4.1%⇒+2.9%	14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小しました。
	地方圏(その他) ±0.0%⇒±0.0%	前年に引き続き横ばいでした。
商業地	東京圏 +8.7%⇒+8.9%	14年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	大阪圏 +6.4%⇒+6.8%	5年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	名古屋圏 +2.8%⇒+2.7%	6年連続で上昇したが、上昇幅は縮小しました。
	地方圏(地方四市) +7.3%⇒+6.0%	14年連続上昇したが、上昇幅は縮小しました。
	地方圏(その他) +0.6%⇒+0.7%	4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。

用途別・圏域別の動向		
工業地	東京圏 +6.7%⇒+6.4%	14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小しました。
	大阪圏 +6.8%⇒+7.4%	12年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	名古屋圏 +2.5%⇒+3.3%	6年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	地方圏(地方四市※) +10.7%⇒+9.3%	14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小しました。
	地方圏(その他) +2.2%⇒+2.1%	6年連続で上昇したが、上昇幅は縮小しました。

※地方四市 札幌市、福岡市、仙台市、広島市

住宅地及び商業地の最高価格地点の動向は以下の通りです。

住宅地及び商業地の最高価格地点の動向	
東京都港区 港(都)－10 価格順位(住宅地)全国1位 7,500,000円/㎡ +15.6%⇒+16.6%	高級分譲マンションの存する優良住宅地域に位置し、引き続きマンション需要が旺盛であるほか、マンション用地の希少性も高いことから、高い地価上昇が継続しています。
東京都中央区銀座地区 中央(都)5－13 価格順位(商業地)全国1位 52,500,000円/㎡ +11.4%⇒+11.9%	富裕層やインバウンドによる高額品の消費が旺盛であることを背景に店舗の収益性が増加傾向にあり、高級ブランド向け店舗用地の希少性が非常に高いことから高い地価上昇が継続しています。

次に、特徴的な地価動向が見られた市町村・地域の状況は以下の通りです。

特にインバウンドが増加した観光地等の地価動向	
長野県北安曇郡白馬村 白馬(県)－2 地価上昇率(住宅地)全国2位 地価上昇率(住宅地)県1位 17,600円/㎡ +14.5%⇒+31.3%	白馬村は、長野県の北西部、北アルプスの麓に位置し、冬はスキー、夏は登山を目的とした観光客が訪れ、避暑地としても知られています。平成10年の長野オリンピック競技会場として世界的に有名となった八方尾根スキー場があり、近年はパウダースノーを求める外国人観光客が増加しています。 白馬村の住宅地は、国内富裕層や外国人による別荘・コンドミニアム需要が旺盛で、国内外からの資本が流入している状況にあり、需要が周辺の既存住宅地域にも波及していることから地価の上昇幅が拡大しています。 商業地は、観光客数の増加により、スキー場周辺でのホテルや店舗需要が旺盛です。白馬駅周辺でも、商業施設や複数のホテル開発が進展しており、店舗・宿泊施設需要が旺盛なことから地価の上昇幅が拡大しています。
長野県北安曇郡白馬村 白馬(県)－3 地価上昇率(住宅地)全国3位 地価上昇率(住宅地)県2位 8,000円/㎡ +16.9%⇒+31.1%	
長野県北安曇郡白馬村 白馬(県)5－1 地価上昇率(商業地)全国1位 32,000円/㎡ +14.6%⇒+35.6%	
長野県北安曇郡白馬村 白馬(県)5－2 地価上昇率(商業地)全国4位 地価上昇率(商業地)県3位 85,000円/㎡ +29.3%⇒+25.9%	

大手半導体メーカー工場進出による影響	
北海道千歳市 千歳(道)－3 地価上昇率(住宅地)道2位 175,000円/㎡ +23.1%⇒+17.4%	千歳市は北海道の中南部、石狩平野の南端に位置し、自衛隊基地や新千歳空港を有する地域です。大手半導体メーカーであるラピダスが市内での次世代半導体工場の試作ラインの稼働を開始しており、令和9年の量産化を目指しています。 ラピダスや関連企業の進出を背景として、共同住宅、事務所、ホテル及び店舗用地への需要は引き続き旺盛ですが、需要の周辺市町への分散や地価・建築費の上昇により、住宅地及び商業地の上昇幅は縮小しています。一方、工業地については、令和9年の量産開始に向けた半導体関連企業の用地需要増加を受け、上昇幅が拡大しています。
北海道千歳市 千歳(道)5－2 地価上昇率(商業地)全国5位 地価上昇率(商業地)道1位 194,000円/㎡ +31.4%⇒+25.2%	
北海道千歳市 千歳(道)9－1 地価上昇率(工業地)全国8位 地価上昇率(工業地)道1位 14,400円/㎡ +14.3%⇒+20.0%	

大型物流施設の用地需要による影響	
佐賀県鳥栖市 鳥栖(県)9－1 地価上昇率(工業地)全国2位 地価上昇率(工業地)県1位 105,000円/㎡ +20.0%⇒+25.0%	佐賀県東部に位置する鳥栖市・基山町は、九州縦貫自動車道と長崎自動車道・大分自動車道が交差する交通結節点に位置しており、鳥栖 JCT 付近は流通業務関連施設が数多く進出し、九州随一の物流拠点として発展しています。 高速道路へのアクセスが良好で労働力も確保しやすいことから、物流施設用地に対する需要は高く、地価は堅調に推移しており、小郡鳥栖南スマートICの開通により、鳥栖IC周辺に集中していた交通が分散され、周辺道路の交通環境が改善したことから、物流施設用地としての利便性が一層向上し、需要の高まりを背景に高い地価上昇が継続しています。
三養基郡基山町 基山(県)9－1 地価上昇率(工業地)全国3位 地価上昇率(工業地)県2位 73,300円/㎡ +24.2%⇒+24.2%	

※変動率 左側：令和7年、右側：令和8年

地価公示との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移は以下の通りです。

(単位：％)

		住宅地			商業地		
		前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国		+ 1. 6	+ 1. 4	+ 3. 1	+ 3. 1	+ 2. 8	+ 6. 0
三大都市圏		+ 2. 1	+ 1. 9	+ 4. 1	+ 4. 3	+ 3. 8	+ 8. 3
	東 京 圏	+ 2. 6	+ 2. 3	+ 5. 0	+ 5. 0	+ 4. 5	+ 9. 8
	大 阪 圏	+ 1. 6	+ 1. 4	+ 3. 1	+ 4. 3	+ 3. 8	+ 8. 3
	名古屋圏	+ 1. 0	+ 0. 7	+ 1. 7	+ 1. 6	+ 1. 4	+ 3. 0
地 方 圏		+ 0. 9	+ 0. 8	+ 1. 7	+ 1. 4	+ 1. 5	+ 3. 0
	地方四市	+ 1. 6	+ 1. 1	+ 2. 7	+ 3. 4	+ 2. 3	+ 5. 8
	そ の 他	+ 0. 8	+ 0. 7	+ 1. 6	+ 1. 2	+ 1. 4	+ 2. 7

1月時点の地価公示地点と共通する基準地の半年ごとの地価変動率の推移をみると、住宅地、商業地ともに三大都市圏及び地方四市では地価上昇に減速傾向が見られ、今年に入って上昇幅が鈍化している傾向が見られます。

【大阪府の概況】

大阪府の地価は、令和7年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年+2.7%⇒+3.0%と5年連続の上昇となりました。商業地は前年+7.9%⇒+8.8%と5年連続の上昇となりました。

住宅地については、大阪市、堺市、北大阪地域の利便性等に優れるエリアの地価は、前年に引き続き上昇傾向にあります。一方、交通の利便性等に劣るエリアの地価は、一部地域で下落率は縮小するも下落が続いています。市区町村別にみると、上昇率上位が、大阪市天王寺区+10.7%、大阪市中央区+9.6%、大阪市福島区+9.3%、下落率上位は、岬町△2.2%、千早赤阪村△1.8%、能勢町△1.1%でした。

商業地については、インバウンド需要の影響により、観光地や飲食店が集積する大阪市中心部や収益物件を中心とした路線商業地域で上昇幅が拡大しました。また、大阪市中心部の駅前など立地条件の良い地域では、マンションやオフィス用地等に対する国内外の投資需要も高く、地価は引き続き上昇傾向にあります。市区町村別では、上昇率上位が大阪市西区+18.7%、大阪市福島区+16.8%、大阪市北区+15.6%でした。下落となった市町村はありませんでした。

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
大阪市域	+6.1	+6.7	+11.1	+12.3
北大阪地域	+3.4	+4.1	+6.4	+7.3
東部大阪地域	+1.9	+1.8	+3.0	+3.7
南大阪地域	+1.0	+1.2	+3.2	+3.8
南河内地域	+0.2	+0.4	+2.1	+2.3
泉州地域	+1.3	+1.5	+3.5	+4.2
堺地域	+2.6	+3.2	+4.3	+5.1
大阪市を除く大阪府域	+1.9	+2.2	+4.0	+4.8
大阪府全域	+2.7	+3.0	+7.9	+8.8

【大阪市の概況】

大阪市の地価は、令和7年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年+6.1%⇒+6.7%と上昇幅が拡大しました。また、商業地は前年+11.1%⇒+12.3%と上昇幅が拡大しました。

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
都島区	+7.6	+9.0	+6.7	+8.4
東成区	+7.4	+8.3	+10.0	+11.5
生野区	+3.9	+4.2	+3.1	+3.5
旭区	+6.2	+6.3	+3.5	+6.3
城東区	+8.3	+8.4	+8.8	+10.0
鶴見区	+8.0	+7.8	+8.6	+8.1
阿倍野区	+6.2	+6.6	+6.3	+8.1
住吉区	+5.7	+6.2	+5.9	+7.2
住之江区	+4.4	+5.3	+6.4	+9.7
平野区	+3.3	+4.2	+5.6	+6.4
東住吉区	+4.8	+5.3	+1.2	+1.5
西成区	+6.8	+7.5	+12.0	+10.2
此花区	+3.9	+4.9	+2.8	+4.3
港区	+5.9	+6.2	+8.1	+7.9
大正区	+3.1	+4.9	+1.4	+2.7
西淀川区	+3.8	+4.4	+3.0	+3.9
淀川区	+8.0	+8.1	+9.3	+9.2
東淀川区	+8.3	+8.3	+8.8	+8.7
北区	+7.4	+7.3	+14.2	+15.6
福島区	+7.8	+9.3	+15.1	+16.8
中央区	+7.3	+9.6	+14.5	+15.0
西区	+7.0	+8.1	+16.3	+18.7
天王寺区	+7.6	+10.7	+7.5	+9.6
浪速区	+9.9	+9.0	+15.8	+15.4

【大阪府の注目地点】

住宅地 地価最高地点・上昇率最高地点

天王寺（府）－2 大阪市天王寺区真法院町117番3

価格：874,000円/㎡、対前年変動率：+11.2%

（変動要因等）

区画整然とした閑静な住宅地域に位置し、居住環境と利便性の高さから富裕層による需要が強く、地価は高い上昇を見せています。



商業地 地価最高地点

中央（府）5－3 大阪市中央区宗右衛門町46番1外（デカ戎橋ビル）

価格：25,800,000円/㎡、対前年変動率：+7.1%

（変動要因等）

世界的な人流を呼び込む日本有数の商業地である心斎橋エリアに位置し、インバウンドを含む観光客の増加を背景に店舗需要が強く、地価上昇が続いています。



商業地 上昇率最高地点

北（府）5－11 大阪市北区大淀南1丁目9番6（ビジレンビル）

価格：2,350,000円/㎡、対前年変動率：+21.8%

（変動要因等）

駅に近く、周辺ではマンション適地を中心に需要は堅調であり、うめきた2期開発等周辺を含む発展が期待され取得需要は旺盛なことから、地価の上昇傾向が継続しています。



【京都府の概況】

京都府の地価は、令和7年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年と同率の+1.2%でした。商業地は前年+5.7%⇒+5.6%と上昇幅はわずかに縮小しました。また工業地については前年+8.0%⇒+7.9%と上昇幅はわずかに縮小しました。

住宅地については、金利は上昇傾向にあるものの、実質金利はなお低位にあり、緩和的な金融環境が一定程度需要を下支えしていることもあり、都市中心部や生活利便性に優れた地域のみならず、郊外部においても、地価は総じて上昇傾向で推移しています。なお、金利上昇による需要減退の影響は一部で意識されつつあるものの、現時点では限定的であり、不動産需要は引き続き堅調に推移しています。

市区町村別にみると、上昇率上位が京都市東山区+6.3%、京都市下京区+6.1%、京都市南区+5.9%となる一方で、下落率上位が和束町△3.1%、宮津市△2.9%、笠置町△1.9%となりました。

商業地については、インバウンドを含め人流が増加し、ホテル・マンション・店舗用地需要は強含みで推移しており、地価は上昇傾向を示しました。特に観光需要は旺盛で、観光地や繁華街近辺において相対的には高い上昇率が見られました。オフィス需要も堅調で空室率も依然低水準を保ちました。マンション適地も引き続き好調であり、また、京都駅前等の再開発の動きもあり、地価を押し上げる要因となりました。

市区町別にみると、上昇率上位が京都市南区+13.5%、京都市東山区+12.7%、京都市下京区+9.6%となる一方で、下落率上位が京丹後市△2.2%、与謝野町△1.2%、八幡市、福知山市が△1.0%となりました。

工業地については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大がもたらした「巣ごもり需要」を契機として、ネット通販が依然好調であることから物流施設用地に対する需要は堅調です。新名神高速道路の全線開通が控えていることに加え、今後名神高速道路と第二京阪道路が接続予定であることから、府南部エリアの優位性が高まっています。また北部エリアにも工業地好調の影響が広がっています。

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
京都市域	+2.9	+2.8	+8.7	+8.5
近郊地域	+2.6	+2.4	+6.6	+6.3
山城	+0.2	+0.4	+1.1	+1.1
南丹	△0.1	+0.3	△0.2	+0.6
中丹	△0.4	△0.4	△0.9	△0.8
丹後	△0.5	△0.8	△1.2	△1.5
京都府全域	+1.2	+1.2	+5.7	+5.6

【京都市の概況】

京都市の地価は、令和7年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年+2.9%⇒+2.8%と上昇幅が僅かに縮小しました。また、商業地は前年+8.7%⇒+8.5%と上昇幅が僅かに縮小しました。

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
北区	+2.3	+2.1	+5.3	+5.3
上京区	+5.5	+5.5	+9.3	+7.7
左京区	+2.2	+2.2	+8.1	+6.3
中京区	+4.5	+4.4	+9.0	+9.1
東山区	+6.5	+6.3	+14.0	+12.7
山科区	+2.0	+1.7	+6.2	+5.9
下京区	+7.0	+6.1	+9.7	+9.6
南区	+6.0	+5.9	+12.9	+13.5
右京区	+1.5	+1.6	+6.8	+6.4
西京区	+2.9	+2.6	+4.3	+4.1
伏見区	+2.1	+1.9	+7.4	+7.0

【京都府の注目地点】

住宅地 地価最高地点

上京（府）－3 京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番

価格：820,000円/㎡、対前年変動率：+6.5%

（変動要因等）

交通利便性、住環境が良好なことに加え、御所西エリアに位置し、希少性も高いことから地価は引き続き上昇傾向にあります。



商業地 地価最高地点

下京（府）5－5 京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番ほか11筆

（みずほ銀行京都支店四条河原町出張所）

価格：12,000,000円/㎡、対前年変動率：+9.1%

（変動要因等）

京都中心部に位置する繁華性の高い商業地域にあり、インバウンド需要の影響から地価は大きく上昇しています。



住宅地 上昇率最高地点

東山（府）－1 京都市東山区三条通北裏白川筋東入堀池町379番1

価格：520,000円/㎡、対前年変動率：+8.3%

（変動要因等）

有名観光地に近い中小規模の一般住宅のほか事業所等も見られる地域にあり、観光産業が好調であることの影響から地価は上昇しています。



商業地 上昇率最高地点

京都南（府）5－2 京都市南区東九条上殿田町52番（KKDビル）

価格：5,820,000円/㎡、対前年変動率：+18.1%

（変動要因等）

京都駅前に位置し、好調な京都観光を背景に観光客の通行量が増加していることから、収益性が高まっており、地価は大きく上昇しています。



【滋賀県の概況】

滋賀県の地価は、令和7年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年 $+0.2\% \Rightarrow +0.6\%$ と2年連続で上昇となり、上昇幅も拡大しました。商業地は前年 $+2.1\% \Rightarrow +2.6\%$ と上昇幅が拡大しました。

住宅地については、資材価格の高騰や人手不足等を背景とする建築費の上昇に加え、金利上昇に伴う住宅ローン負担の増加など、需要を下押しする要因がみられる一方で、利便性や住環境に優れた地域では堅調な需要が続いており、これらが市場を牽引した結果、本年も地価の上昇が継続しました。

一方、駅から距離があるバス便地域、丘陵地に古くに開発された郊外住宅団地では、立地条件や供給量、商業施設との接近性、価格水準等により下落幅が縮小している地域と、前年と同様に下落している地域があります。また郊外の農家集落等の需要は限定的であり下落地点が多数見られます。

市町別の平均変動率は、大津・南部地域では、大津市は $+1.6\% \Rightarrow +2.2\%$ 、草津市 $+3.4\% \Rightarrow +4.5\%$ 、守山市 $+3.2\% \Rightarrow +3.6\%$ 、栗東市 $+2.4\% \Rightarrow +2.6\%$ 、野洲市 $+1.9\% \Rightarrow +3.1\%$ と前年に続いて上昇となり、上昇幅は拡大しました。湖東地域では彦根市が $+0.1\% \Rightarrow +0.3\%$ と前年に続いて上昇となりました。多賀町が $\Delta 0.1\% \Rightarrow \pm 0.0\%$ と横ばいに転じました。東近江地域では近江八幡市が $+0.5\% \Rightarrow +0.7\%$ と上昇幅が拡大しました。上記以外の市町では平均変動率が下落となりました。

商業地については、昨年に引き続き、JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、市街地中心部、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、郊外的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。

市町別の平均変動率は、大津・南部地域では、大津市 $+4.7\% \Rightarrow +5.6\%$ 、草津市 $+7.4\% \Rightarrow +8.7\%$ 、守山市 $+5.1\% \Rightarrow +6.3\%$ 、野洲市 $+3.6\% \Rightarrow +4.2\%$ と前年に続いて上昇となり、上昇幅は拡大しましたが、栗東市は $+4.9\% \Rightarrow +4.4\%$ と上昇幅が縮小しました。東近江地域では、近江八幡市 $+2.4\% \Rightarrow +3.5\%$ 、東近江市 $+0.6\% \Rightarrow +0.7\%$ 、竜王町 $+1.0\% \Rightarrow +1.3\%$ と前年に続いて上昇となり、上昇幅は拡大しました。甲賀地域では甲賀市が $+0.7\% \Rightarrow +1.7\%$ と前年に引き続き上昇し、湖南市は $\Delta 0.3\% \Rightarrow +0.4\%$ と下落から上昇に転じました。また、多賀町は $\pm 0.0\% \Rightarrow +0.3\%$ と横ばいから上昇に転じました。日野町 $\pm 0.0\% \Rightarrow \pm 0.0\%$ 、甲良町 $\pm 0.0\% \Rightarrow \pm 0.0\%$ と昨年に引き続き横ばいとなりました。上記以外の湖北地域、高島地域、湖東地域の一部においては、前年に引き続き下落となりました。

(変動率：%)

	住宅地		商業地	
	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
大津市	+1.6	+2.2	+4.7	+5.6
彦根市	+0.1	+0.3	△0.2	△0.3
長浜市	△1.8	△1.8	△0.8	△0.7
近江八幡市	+0.5	+0.7	+2.4	+3.5
草津市	+3.4	+4.5	+7.4	+8.7
守山市	+3.2	+3.6	+5.1	+6.3
栗東市	+2.4	+2.6	+4.9	+4.4
甲賀市	△0.4	△0.3	+0.7	+1.7
野洲市	+1.9	+3.1	+3.6	+4.2
湖南市	△0.7	△0.4	△0.3	+0.4
高島市	△2.6	△1.9	△1.7	△1.6
東近江市	△0.7	△0.6	+0.6	+0.7
米原市	△1.4	△1.3	△0.8	△0.5
日野町	△1.6	△1.7	±0.0	±0.0
竜王町	△0.5	△1.4	+1.0	+1.3
愛荘町	△0.6	△0.4	△0.7	△0.7
豊郷町	△0.3	△0.3	△0.4	△0.4
甲良町	△1.1	△1.1	±0.0	±0.0
多賀町	△0.1	±0.0	±0.0	+0.3
滋賀県全域	+0.2	+0.6	+2.1	+2.6

【滋賀県の注目地点】

住宅地 地価最高地点・上昇率最高地点

大津（県）－５５ 大津市中央３丁目８番

価格：１８５，０００円/㎡、対前年変動率：＋８.８％

（変動要因等）

J R駅徒歩圏にあり、利便性に優ることから、周辺の取引価格水準は上昇傾向が続いています。



商業地 地価最高地点

草津（県）５－８ 草津市大路１丁目字西北ノ端７２６番１外（第２南洋軒ビル）

価格：５３５，０００円/㎡、対前年変動率：＋９.２％

（変動要因等）

中高層店舗等が建ち並ぶ繁華性の高い県内屈指の駅前商業地域であり、商業背後地の人口も増加していることから、地価は上昇傾向で推移しました。



商業地 上昇率最高地点

草津（県）5－4 草津市大路2丁目字五反田173番4外（京都信用金庫草津支店）

価格：210,000円/㎡、対前年変動率：+16.7%

（変動要因等）

JR草津駅に近い県道沿いの商業地域にあり、利便性と一定の繁华性を有し、用途地域が変更（近商⇒商業）され、容積率が200%⇒400%にアップし、高度利用が見込まれることから周辺の取引価格水準は上昇傾向が続いています。



【今後の地価動向について】

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いています。住宅地については住宅需要が引き続き堅調であり、地価上昇が継続しており、特に東京圏や大阪圏の中心部において高い地価上昇が継続しています。また、主要都市では、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることから、地価上昇が継続しています。しかし1月時点の地価公示との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移をみると、三大都市圏及び地方四市では減速傾向が見られます。また、近年は都市型水害をもたらすゲリラ豪雨や台風の被害が地価へ与える影響も懸念されます。したがって、今後の地価動向については建築費の高騰の影響、金融資本市場の変動状況のほか災害リスクについても留意する必要があると思われます。

（参考資料）

- ・国土交通省発表「令和8年都道府県地価調査の概要」
- ・国土交通省「標準地・基準地検索システム」
- ・大阪府「令和8年大阪府基準地価格調査（地価調査）の概要」

- ・ 京都府「令和 8 年京都府地価調査の概要」
- ・ 滋賀県「令和 8 年滋賀県地価調査の概要」
- ・ 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会「令和 8 年地価調査の結果による京都府の地価の特徴」