

解 禁 日 時	
新 聞	平成28年3月23日(水) 付け朝刊
テレビ・ラジオ インターネット	平成28年3月22日(火) 16時50分以降

報 道 資 料

平成28年3月17日
 地域振興部 地域政策課
 土地利用調整・計画係
 担当 浅田・玉置
 電話 0742-27-8484(ダイヤルイン)
 内線 2546・2555

平成28年地価公示(奈良県分)

このたび、国土交通省において、平成28年地価公示に基づく平成27年1月以降の1年間の地価動向がとりまとめられましたので、その概要について下記のとおりお知らせします。

記

奈良県の地価は、昨年同様下落基調にあり、全用途の平均で0.3%の下落(昨年0.3%の下落)となった。 [資料①P1]

用途別地点数及び平均変動率

(単位：% ▲はマイナス)

用 途	住宅地	商業地	工業地	全用途
地点数 ※	316 (290)	69 (66)	8 (8)	393 (364)
28年	▲0.3	0.0	0.1	▲0.3

※ () 内は昨年からの継続調査地点数

【住 宅 地】

- 平均で0.3%の下落。 [資料①P1]
- 昨年からの継続調査290地点のうち79地点(27%)で上昇、36地点(12%)で横ばい、175地点(60%)で下落となった。 [資料①P2]

【商 業 地】

- 平均で0.0%で横ばい。 [資料①P1]
- 継続調査66地点のうち24地点(36%)で上昇、16地点(24%)で横ばい、26地点(39%)で下落となった。 [資料①P2]

【工 業 地】

- 平均で0.1%の上昇。 [資料①P1]
- 継続調査8地点のうち4地点(50%)で上昇、4地点(50%)で下落となった。

資料①

平成28年地価公示 参考資料（奈良県分）

平成28年3月
奈良県地域政策課

報道資料：平成28年地価公示（奈良県分）

平成28年地価公示 参考資料（奈良県分）

1. 地価公示の目的	1
2. 対象区域	1
3. 標準地の設定数	1
4. 価格の判定	1
5. 用途別地点数及び平均変動率	1
6. 地点別・変動率帯別分布	2
7. 価格順位表	3
8. 変動率順位表	4
9. H28年 地価公示市町村別平均変動率順位表	5
10. H28年 市町村別用途別平均変動率一覧表	6
11. H28年 市町村別用途別平均価格一覧表	7
12. 県平均変動率及び指数推移表	8
13. 地価公示（調査）最高価格地の価格推移〔住宅地〕	9
14. 地価公示（調査）最高価格地の価格推移〔商業地〕	10

平成28年地価公示参考資料（奈良県分）

1. 地価公示の目的

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、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算定の規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

2. 対象区域

主に都市計画区域（12市15町及び明日香村）

3. 標準地の設定数

393地点（昨年より25地点増）
 継続地点364地点（選定替え4地点、新規25地点）

4. 価格の判定

平成28年1月1日における標準地の1㎡あたりの正常な価格を判定する。「正常な価格」とは、「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」であり、売り手にも買い手にも偏らない客観的な価値を表したものである。

5. 用途別地点数及び平均変動率

（変動率、単位：％）

用途	地点数	平成28年	平成27年
住宅地	316 (290)	▲0.3	▲0.3
商業地	69 (66)	0.0	▲0.3
工業地	8 (8)	0.1	▲0.1
全用途	393 (364)	▲0.3	▲0.3

（ ）内は昨年からの継続調査地点数

$$\text{変動率} = (\text{当年価格} - \text{前年価格}) \div \text{前年価格} \times 100$$

（小数第2位を四捨五入）

$$\text{平均変動率} = \text{各標準地の変動率の和} \div \text{地点数}$$

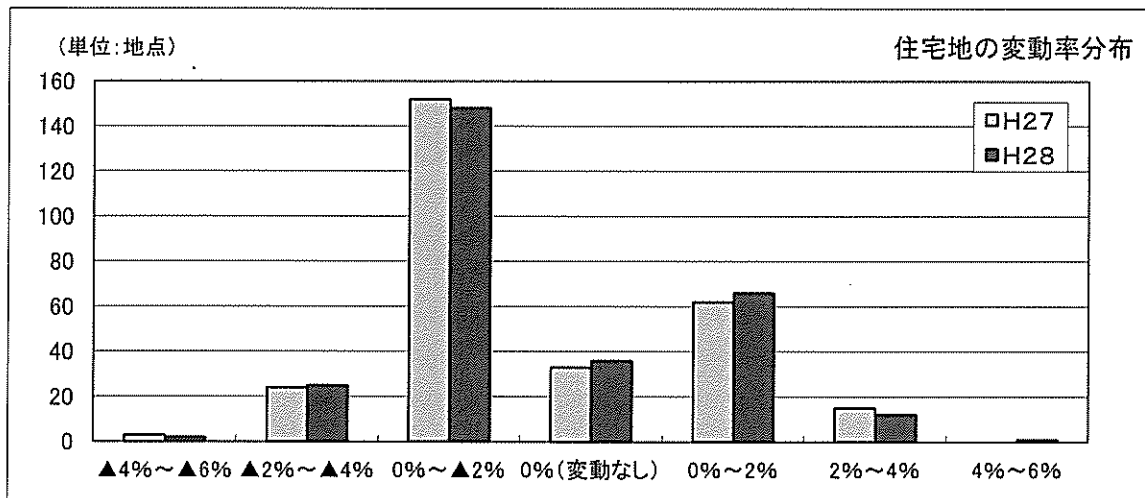
（小数第2位を四捨五入）

※ 平均変動率は平均価格の変動を表したものではありません。

6. 地点別・変動率帯別分布

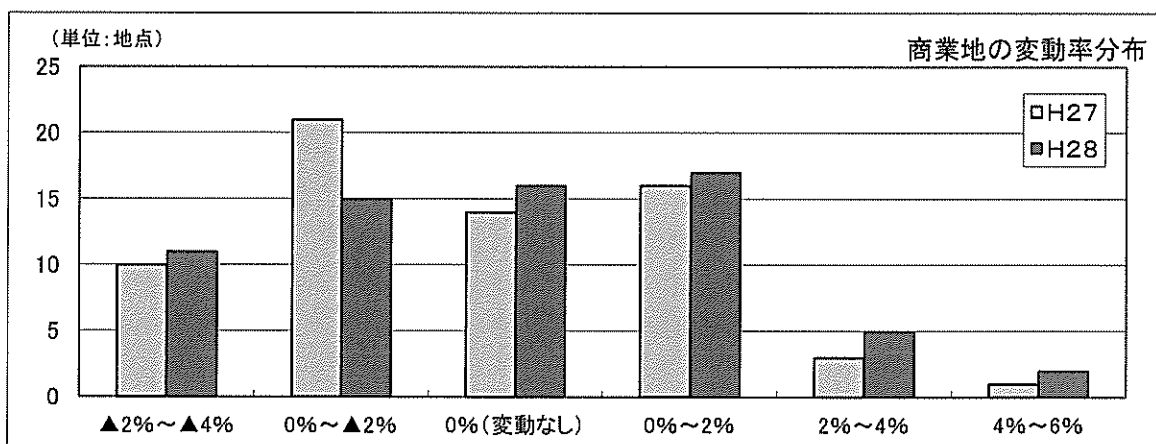
【住宅地】

変動率帯	平成28年		平成27年	
	地点数	割合	地点数	割合
4%～6%未満	1	0.4%	0	0.0%
2%～4%未満	12	4.1%	15	5.2%
0%～2%未満	66	22.8%	62	21.5%
0% (変動なし)	36	12.4%	33	11.4%
0%未満～▲2%未満	148	51.0%	152	52.6%
▲2%～▲4%未満	25	8.6%	24	8.3%
▲4%～▲6%未満	2	0.7%	3	1.0%
合計	290	100%	289	100%



【商業地】

変動率帯	平成28年		平成27年	
	地点数	割合	地点数	割合
4%～6%未満	2	3.0%	1	1.5%
2%～4%未満	5	7.6%	3	4.6%
0%超～2%未満	17	25.8%	16	24.6%
0% (変動なし)	16	24.2%	14	21.5%
0%未満～▲2%未満	15	22.7%	21	32.3%
▲2%～▲4%未満	11	16.7%	10	15.4%
合計	66	100.0%	65	100%



7. 価格順位表

価格順位表(住宅地 戸建て)

(円/㎡、%)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	平成28年 地価公示価格	平成27年 地価公示価格	変動率	前年 変動率
1	奈良 4	学園北1丁目3096番28 「学園北1-5-12」	235,000	226,000	4.0	3.7
2	奈良 21	西大寺国見町2丁目296番15 「西大寺国見町2-4-18」	153,000	148,000	3.4	3.5
3	奈良 40	芝辻町866番2	142,000	140,000	1.4	1.4
4	奈良 13	右京4丁目13番25	138,000	133,000	3.8	2.3
5	生駒 5	東生駒1丁目100番	137,000	132,000	3.8	3.1
5	香芝 13	真美ヶ丘1丁目11番6 「真美ヶ丘1-11-11」	137,000	134,000	2.2	2.3

価格順位表(住宅地 マンション)

(円/㎡、%)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	平成28年 地価公示価格	平成27年 地価公示価格	変動率	前年 変動率
1	奈良 53	西大寺国見町1丁目2137番65 「西大寺国見町1-7-20」	240,000	232,000	3.4	3.6

価格順位表(商業地)

(円/㎡、%)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	平成28年 地価公示価格	平成27年 地価公示価格	変動率	前年 変動率
1	奈良 5-1	中筋町1番4	579,000	560,000	3.4	2.2
2	奈良 5-12	西大寺東町2丁目5番3外 「西大寺東町2-1-51」	440,000	433,000	1.6	1.2
3	奈良 5-11	油阪地方町3番1	429,000	418,000	2.6	2.0
4	奈良 5-6	学園北2丁目1017番60 「学園北2-3-1」	421,000	411,000	2.4	1.7
5	奈良 5-2	油阪町1番66	290,000	286,000	1.4	1.1
5	橿原 5-1	内膳町1丁目178番8 「内膳町1-3-4」	290,000	290,000	0.0	0.0

8. 変動率順位表

変動率順位表(住宅地・上位)

(円/㎡、%)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	平成28年 地価公示価格	平成27年 地価公示価格	変動率	前年 変動率
1	奈良 4	学園北1丁目3096番28 「学園北1-5-12」	235,000	226,000	4.0	3.7
2	生駒 5	東生駒1丁目100番	137,000	132,000	3.8	3.1
2	奈良 13	右京4丁目13番25	138,000	133,000	3.8	3.1
4	奈良 21	西大寺国見町2丁目296番15 「西大寺国見町2-4-18」	153,000	148,000	3.4	3.6
4	奈良 53	西大寺国見町1丁目2137番65 「西大寺国見町1-7-20」	240,000	232,000	3.4	3.5

変動率順位表(商業地・上位)

(円/㎡、%)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	平成28年 地価公示価格	平成27年 地価公示価格	変動率	前年 変動率
1	奈良 5-8	餅飯殿町24番2	187,000	178,000	5.1	1.7
2	奈良 5-14	中登美ヶ丘6丁目8番内 「中登美ヶ丘6-8-3」	169,000	162,000	4.3	5.2
3	奈良 5-1	中筋町1番4	579,000	560,000	3.4	2.2
4	香芝 5-1	瓦口2180番	135,000	131,000	3.1	2.3
5	奈良 5-11	油阪地方町3番1	429,000	418,000	2.6	2.0

変動率順位表(工業地・上位)

(円/㎡、%)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	平成28年 地価公示価格	平成27年 地価公示価格	変動率	前年 変動率
1	大和郡山 9-1	西町159番6外	33,000	32,200	2.5	2.9
2	生駒 9-1	北田原町1674番10	52,000	51,500	1.0	0.0
3	奈良 9-1	西九条町5丁目4番9外	45,800	45,400	0.9	0.0
4	奈良 9-2	北之庄西町1丁目4番5	60,500	60,400	0.2	0.2

変動率順位表(住宅地・下位)

(円/㎡、%)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	平成28年 地価公示価格	平成27年 地価公示価格	変動率	前年 変動率
1	奈良三郷 1	勢野西5丁目2172番15 「勢野西5-10-6」	47,900	50,000	▲ 4.2	▲ 4.6
2	奈良三郷 3	城山台1丁目3365番53 「城山台1-8-12」	58,000	60,500	▲ 4.1	▲ 4.6
3	奈良三郷 2	美松ヶ丘西2丁目63番 「美松ヶ丘西2-2-33」	61,000	63,500	▲ 3.9	▲ 4.1
4	平群 1	初香台4丁目56番9 「初香台4-2-12」	46,200	47,700	▲ 3.1	▲ 2.5
5	奈良大淀 4	大字土田507番351	29,700	30,600	▲ 2.9	▲ 2.2

変動率順位表(商業地・下位)

(円/㎡、%)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	平成28年 地価公示価格	平成27年 地価公示価格	変動率	前年 変動率
1	奈良大淀 5-1	大字下淵164番1	54,600	56,400	▲ 3.2	▲ 3.3
2	奈良三郷 5-1	立野南2丁目5475番1外 「立野南2-9-7」	97,000	100,000	▲ 3.0	▲ 1.0
3	天理 5-1	川原城町273番5	146,000	150,000	▲ 2.7	▲ 2.6
4	五條 5-3	須恵2丁目85番3 「須恵2-2-28」	53,200	54,600	▲ 2.6	▲ 2.5
4	下市 5-1	大字下市187番1	41,900	43,000	▲ 2.6	▲ 2.1

変動率順位表(工業地・下位)

(円/㎡、%)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	平成28年 地価公示価格	平成27年 地価公示価格	変動率	前年 変動率
1	五條 9-1	今井4丁目2015番3 「今井4-5-125」	17,200	17,500	▲ 1.7	▲ 1.7
2	桜井 9-1	安倍木材団地2丁目7番3	32,200	32,600	▲ 1.2	▲ 1.2
3	天理 9-1	西長柄町535番外	47,500	48,000	▲ 1.0	▲ 0.8
4	橿原 9-1	曲川町4丁目162番1 「曲川町4-1-8」	42,400	42,500	▲ 0.2	▲ 0.7

9. H28年 市町村別平均変動率順位表(上昇率の高い順)

【住宅地】

(単位：%)

順位	市町村	変動率	継続調査地点数
1	奈良市	0.9	54
1	生駒市	0.9	26
3	斑鳩町	0.3	6
4	橿原市	0.2	18
5	香芝市	0.1	17
6	大和郡山市	▲ 0.3	11
6	川西町	▲ 0.3	4
6	三宅町	▲ 0.3	4
9	天理市	▲ 0.4	17
9	田原本町	▲ 0.4	6
9	王寺町	▲ 0.4	7
12	桜井市	▲ 0.5	12
13	広陵町	▲ 0.6	7
14	大和高田市	▲ 0.7	9
14	葛城市	▲ 0.7	7
14	宇陀市	▲ 0.7	15
17	明日香村	▲ 1.1	4
17	上牧町	▲ 1.1	7
17	河合町	▲ 1.1	7
20	御所市	▲ 1.5	8
20	安堵町	▲ 1.5	3
22	五條市	▲ 1.9	9
23	高取町	▲ 2.0	4
23	下市町	▲ 2.0	4
25	平群町	▲ 2.2	7
25	吉野町	▲ 2.2	6
27	大淀町	▲ 2.5	6
28	三郷町	▲ 2.9	5

【商業地】

(単位：%)

順位	市町村	変動率	継続調査地点数
1	奈良市	2.0	15
2	香芝市	1.6	2
3	生駒市	0.9	4
4	広陵町	0.5	1
5	大和郡山市	0.1	7
6	橿原市	0.0	10
7	桜井市	▲ 0.5	3
8	王寺町	▲ 0.6	2
9	斑鳩町	▲ 0.7	1
10	河合町	▲ 0.9	1
11	大和高田市	▲ 1.0	4
11	天理市	▲ 1.0	4
13	葛城市	▲ 1.1	1
14	宇陀市	▲ 1.9	1
15	御所市	▲ 2.0	2
16	田原本町	▲ 2.1	1
17	五條市	▲ 2.4	3
18	上牧町	▲ 2.5	1
19	下市町	▲ 2.6	1
20	三郷町	▲ 3.0	1
21	大淀町	▲ 3.2	1

【全用途】

(単位：%)

順位	市町村	変動率	継続調査地点数
1	奈良市	1.1	71
2	生駒市	0.9	31
3	香芝市	0.3	19
4	斑鳩町	0.2	7
5	橿原市	0.1	29
6	大和郡山市	0.0	19
7	川西町	▲ 0.3	4
7	三宅町	▲ 0.3	4
9	王寺町	▲ 0.4	9
9	広陵町	▲ 0.4	8
11	天理市	▲ 0.5	22
12	桜井市	▲ 0.6	16
13	葛城市	▲ 0.7	8
13	田原本町	▲ 0.7	7
15	大和高田市	▲ 0.8	13
15	宇陀市	▲ 0.8	16
17	明日香村	▲ 1.1	4
17	河合町	▲ 1.1	8
19	上牧町	▲ 1.3	8
20	安堵町	▲ 1.5	3
21	御所市	▲ 1.6	10
22	五條市	▲ 2.0	13
22	高取町	▲ 2.0	4
24	下市町	▲ 2.1	5
25	平群町	▲ 2.2	7
25	吉野町	▲ 2.2	6
27	大淀町	▲ 2.6	7
28	三郷町	▲ 2.9	6

10. H28年 市町村別用途別平均変動率一覧表

(単位:%)

	住宅地		商業地		工業地		合計	
	地点数	変動率	地点数	変動率	地点数	変動率	地点数	変動率
奈良市	54	0.9	15	2.0	2	0.6	71	1.1
大和高田市	9	▲0.7	4	▲1.0			13	▲0.8
大和郡山市	11	▲0.3	7	0.1	1	2.5	19	0.0
天理市	17	▲0.4	4	▲1.0	1	▲1.0	22	▲0.5
橿原市	18	0.2	10	0.0	1	▲0.2	29	0.1
桜井市	12	▲0.5	3	▲0.5	1	▲1.2	16	▲0.6
五條市	9	▲1.9	3	▲2.4	1	▲1.7	13	▲2.0
御所市	8	▲1.5	2	▲2.0			10	▲1.6
生駒市	26	0.9	4	0.9	1	1.0	31	0.9
香芝市	17	0.1	2	1.6			19	0.3
葛城市	7	▲0.7	1	▲1.1			8	▲0.7
宇陀市	15	▲0.7	1	▲1.9			16	▲0.8
市部計	203	0.1	56	0.2	8	0.1	267	0.1
山辺郡	山添村							
生駒郡	平群町	7	▲2.2				7	▲2.2
	三郷町	5	▲2.9	1	▲3.0		6	▲2.9
	斑鳩町	6	0.3	1	▲0.7		7	0.2
	安堵町	3	▲1.5				3	▲1.5
	計	21	▲1.5	2	▲1.9		23	▲1.6
磯城郡	川西町	4	▲0.3				4	▲0.3
	三宅町	4	▲0.3				4	▲0.3
	田原本町	6	▲0.4	1	▲2.1		7	▲0.7
	計	14	▲0.3	1	▲2.1		15	▲0.5
宇陀郡	曾爾村							
	御杖村							
	計							
高市郡	高取町	4	▲2.0				4	▲2.0
	明日香村	4	▲1.1				4	▲1.1
	計	8	▲1.5				8	▲1.5
北葛城郡	上牧町	7	▲1.1	1	▲2.5		8	▲1.3
	王寺町	7	▲0.4	2	▲0.6		9	▲0.4
	広陵町	7	▲0.6	1	0.5		8	▲0.4
	河合町	7	▲1.1	1	▲0.9		8	▲1.1
	計	28	▲0.8	5	▲0.8		33	▲0.8
吉野郡	吉野町	6	▲2.2				6	▲2.2
	大淀町	6	▲2.5	1	▲3.2		7	▲2.6
	下市町	4	▲2.0	1	▲2.6		5	▲2.1
	黒滝村							
	天川村							
	野迫川村							
	十津川村							
	下北山村							
	上北山村							
	川上村							
	東吉野村							
計	16	▲2.2	2	▲2.9		18	▲2.3	
郡部計	87	▲1.2	10	▲1.6		97	▲1.3	
合計	290	▲0.3	66	0.0	8	0.1	364	▲0.3

11. H28年 市町村別用途別平均価格一覽表

(単位:円/㎡)

	住宅地		商業地		工業地		合計	
	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格
奈良市	63	94,100	15	262,300	2	53,200	80	124,600
大和高田市	10	70,700	4	104,700			14	80,400
大和郡山市	13	73,100	7	127,700	1	33,000	21	89,400
天理市	17	57,500	4	110,200	1	47,500	22	66,600
橿原市	20	84,200	10	122,200	1	42,400	31	95,100
桜井市	13	53,800	5	71,600	1	32,200	19	57,400
五條市	10	23,300	3	49,700	1	17,200	14	28,500
御所市	8	37,000	2	64,500			10	42,500
生駒市	29	91,400	4	183,500	1	52,000	34	101,100
香芝市	18	75,400	2	119,000			20	79,700
葛城市	7	56,300	1	73,700			8	58,400
宇陀市	15	24,600	1	40,400			16	25,600
市部計	223	72,900	58	148,800	8	41,300	289	87,200
山辺郡	山添村							
生駒郡	平群町	8	46,400				8	46,400
	三郷町	5	61,100	1	97,000		6	67,100
	斑鳩町	7	77,800	1	87,300		8	79,000
	安堵町	4	50,200				4	50,200
	計	24	59,300	2	92,200		26	61,800
磯城郡	川西町	4	59,700				4	59,700
	三宅町	4	53,400				4	53,400
	田原本町	7	73,500	1	76,000		8	73,900
	計	15	64,500	1	76,000		16	65,200
宇陀郡	曾爾村							
	御杖村							
	計							
高市郡	高取町	4	27,500				4	27,500
	明日香村	4	44,600				4	44,600
	計	8	36,100				8	36,100
北葛城郡	上牧町	7	58,900	1	88,500		8	62,600
	王寺町	7	75,800	2	111,500		9	83,700
	広陵町	8	65,100	1	84,200		9	67,200
	河合町	7	72,000	1	115,000		8	77,400
	計	29	67,800	5	102,100		34	72,900
吉野郡	吉野町	6	18,900	1	40,400		7	22,000
	大淀町	6	25,900	1	54,600		7	30,000
	下市町	5	23,200	1	41,900		6	26,300
	黒滝村							
	天川村							
	野迫川村							
	十津川村							
	下北山村							
	上北山村							
	川上村							
東吉野村								
計	17	22,600	3	45,600		20	26,100	
郡部計	93	54,100	11	82,500			104	57,100
合計	316	67,300	69	138,200	8	41,300	393	79,300

12. 県平均対前年変動率及び指数推移表

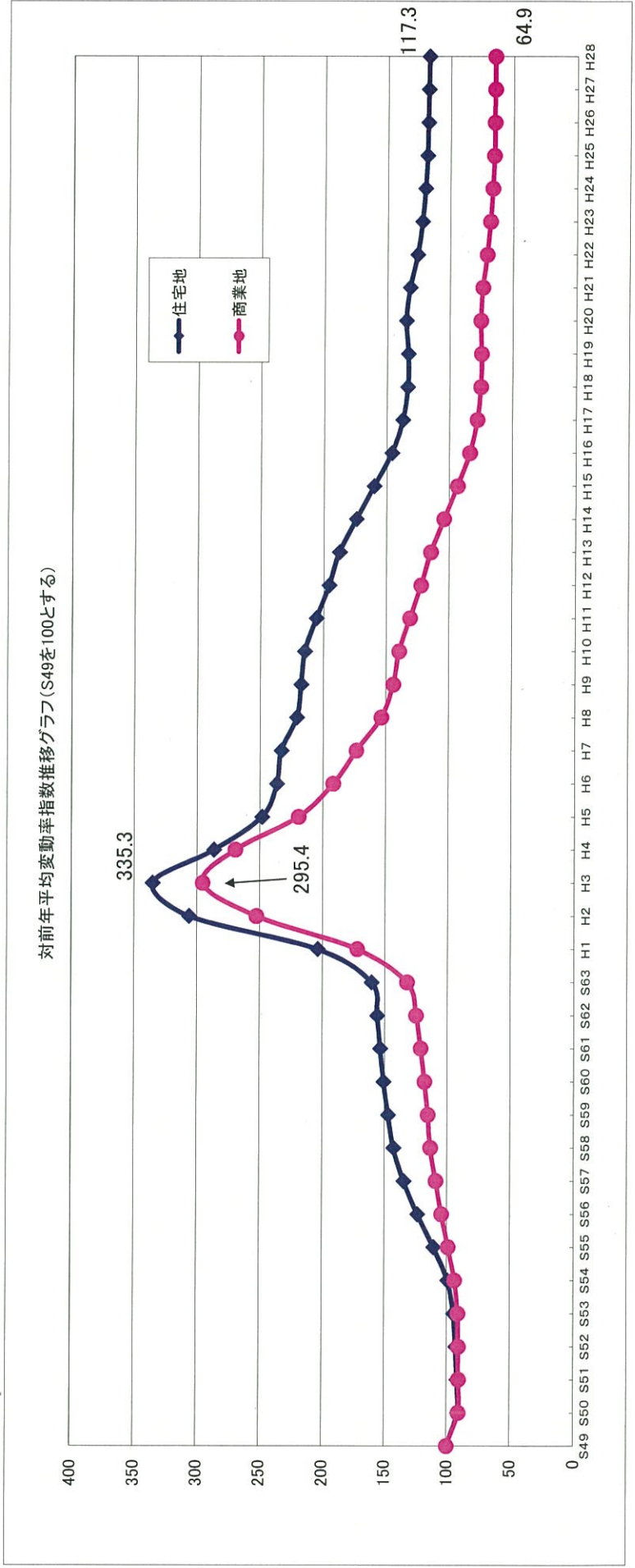
< 県平均変動率推移表 >

	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7
住宅地	-	▲ 8.8	0.5	1.2	2.0	5.0	11.4	11.7	8.9	6.1	3.0	2.5	1.8	1.7	2.9	26.9	50.2	9.5	▲ 14.6	▲ 13.3	▲ 4.7	▲ 1.5
商業地	-	▲ 9.3	▲ 0.3	0.3	0.5	2.8	5.6	5.5	4.4	4.0	1.8	2.4	2.6	3.1	5.9	30.2	46.5	17.0	▲ 8.8	▲ 18.6	▲ 12.5	▲ 9.5
住宅地	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	
住宅地	▲ 5.2	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 4.2	▲ 4.9	▲ 4.1	▲ 7.2	▲ 8.1	▲ 8.8	▲ 5.9	▲ 2.8	▲ 0.2	1.2	▲ 2.1	▲ 4.5	▲ 2.9	▲ 2.0	▲ 1.1	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.3	
商業地	▲ 11.5	▲ 6.1	▲ 3.2	▲ 6.1	▲ 6.8	▲ 6.3	▲ 9.1	▲ 10.3	▲ 10.2	▲ 7.0	▲ 3.5	▲ 0.6	0.8	▲ 1.9	▲ 4.6	▲ 3.4	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 0.5	▲ 0.3	0.0	

< 指数推移表 >

	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7
住宅地	100	91.2	91.7	92.8	94.6	99.3	110.7	123.6	134.6	142.8	147.1	150.8	153.5	156.1	160.6	203.9	306.2	335.3	286.3	248.2	236.6	233.0
商業地	100	90.7	90.4	90.7	91.2	93.7	99.0	104.4	109.0	113.3	115.4	118.2	121.2	125.0	132.4	172.3	252.5	295.4	269.4	219.3	191.9	173.6
住宅地	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	
住宅地	220.9	217.6	214.8	205.7	195.7	187.6	174.1	160.0	145.9	137.3	133.5	133.2	134.8	132.0	126.1	122.4	119.9	118.6	118.0	117.7	117.3	
商業地	153.7	144.3	139.7	131.2	122.2	114.5	104.1	93.4	83.9	78.0	75.3	74.8	75.4	74.0	70.6	68.2	66.5	65.4	65.1	64.9	64.9	

※ 住宅地の数値は、都市計画区域外を除く

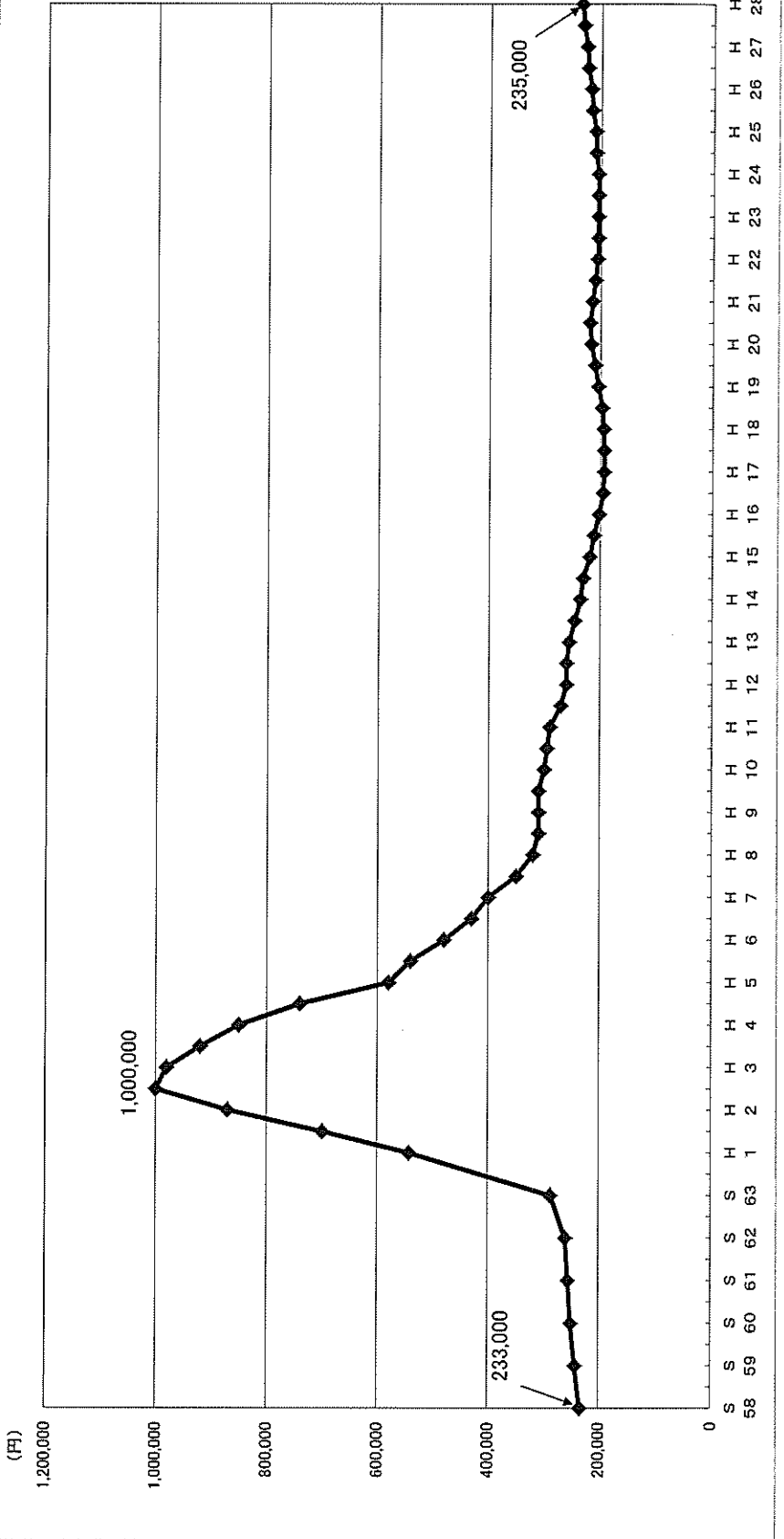


13. 地価公示(調査)最高価格地の価格推移 [住宅地(戸建て)]

【奈良市学園北1丁目3096番28】 地価公示:奈良-4, 地価調査:奈良(県)-25

	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11
公示【1月1日】	(円) 233,000	242,000	250,000	255,000	260,000	287,000	542,000	870,000	980,000	850,000	580,000	480,000	400,000	320,000	310,000	300,000	290,000
調査【7月1日】	(円) -	-	-	-	-	-	700,000	1,000,000	920,000	740,000	540,000	430,000	350,000	310,000	310,000	295,000	270,000
半年間変動率(%)	公示	※ 3.9	※ 3.3	※ 2.0	※ 2.0	※ 10.4	※ 88.9	24.3	▲ 2.0	▲ 7.6	▲ 21.6	▲ 11.1	▲ 7.0	▲ 8.6	0.0	▲ 3.2	▲ 1.7
	調査	-	-	-	-	-	29.2	14.9	▲ 6.1	▲ 12.9	▲ 6.9	▲ 10.4	▲ 12.5	▲ 3.1	0.0	▲ 1.7	▲ 6.9
	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
公示【1月1日】	(円) 260,000	255,000	235,000	218,000	202,000	193,000	194,000	204,000	217,000	215,000	206,000	205,000	205,000	210,000	218,000	226,000	235,000
調査【7月1日】	(円) 260,000	245,000	230,000	211,000	195,000	193,000	197,000	210,000	219,000	210,000	205,000	205,000	209,000	216,000	224,000	232,000	
半年間変動率(%)	公示	▲ 3.7	▲ 1.9	▲ 4.1	▲ 5.2	▲ 4.3	▲ 1.0	0.5	3.6	▲ 1.8	▲ 1.9	0.0	0.0	0.5	0.9	0.9	1.3
	調査	0.0	▲ 3.9	▲ 2.1	▲ 3.2	▲ 3.5	0.0	1.5	2.9	▲ 2.3	▲ 0.5	0.0	2.0	2.9	2.8	2.7	

※ 平成元年の公示までは、半年間ではなく対前年変動率(1年間の変動率)を示している

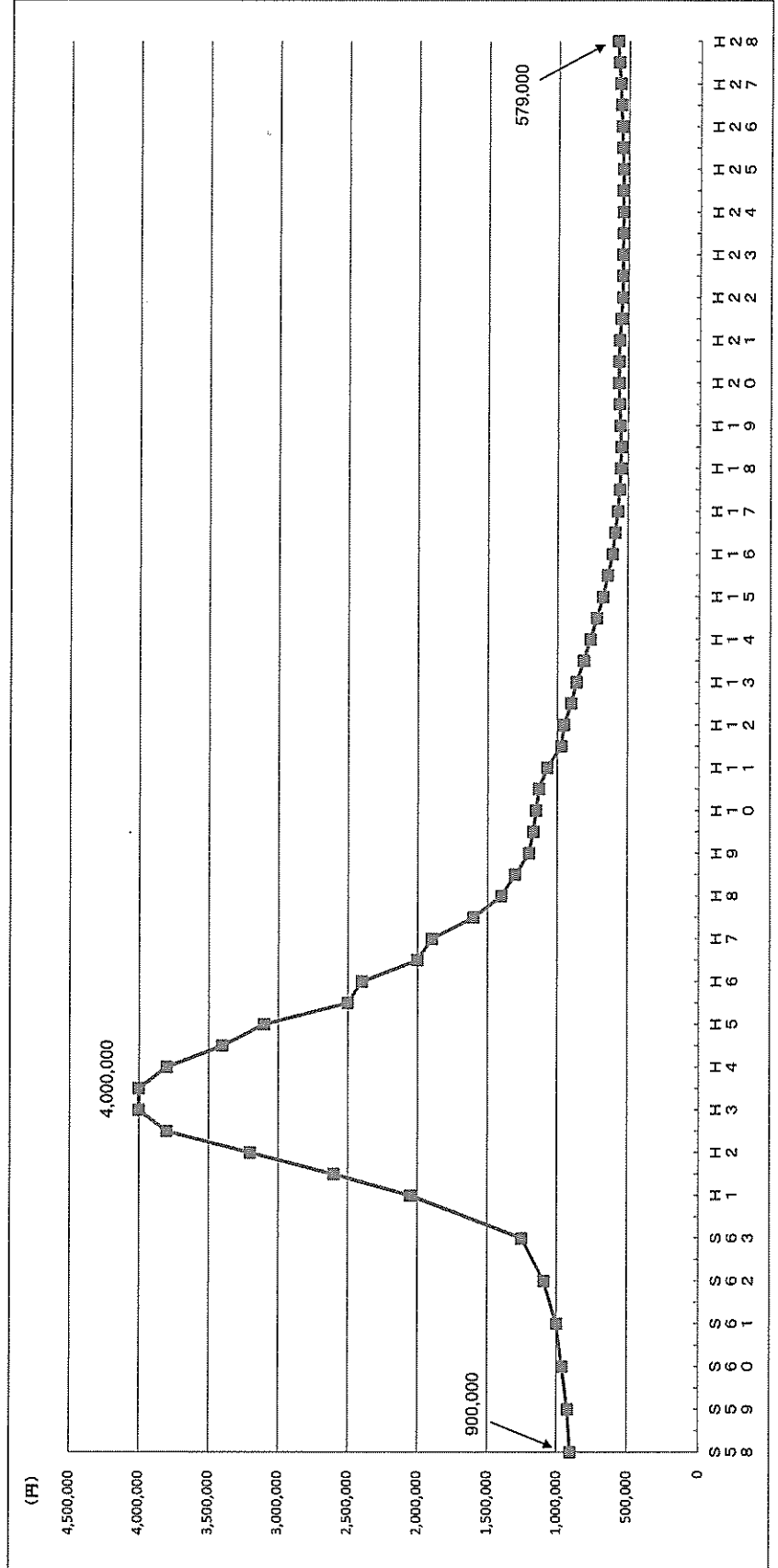


14. 地価公示(調査)最高価格地の価格推移 [商業地]

【奈良市中筋町1番4】 地価公示:奈良5-1, 地価調査:奈良(県)5-7

	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11
公示【1月1日】	(円) 900,000	920,000	960,000	1,000,000	1,090,000	1,250,000	2,050,000	3,200,000	4,000,000	3,800,000	3,100,000	2,400,000	1,900,000	1,400,000	1,200,000	1,150,000	1,070,000
調査【7月1日】							2,600,000	3,800,000	4,000,000	3,400,000	2,500,000	2,000,000	1,600,000	1,300,000	1,170,000	1,130,000	970,000
半年間変動率(%)		※ 2.2	※ 4.3	※ 4.2	※ 9.0	※ 14.7	※ 64.0	23.1	5.3	▲ 5.0	▲ 8.8	▲ 4.0	▲ 5.0	▲ 12.5	▲ 7.7	▲ 3.2	▲ 3.2
調査							26.8	18.8	0.0	▲ 10.5	▲ 19.4	▲ 16.7	▲ 15.8	▲ 7.1	▲ 2.5	▲ 1.7	▲ 9.3
公示【1月1日】	(円) 950,000	860,000	763,000	674,000	606,000	569,000	550,000	554,000	565,000	560,000	540,000	540,000	537,000	537,000	548,000	560,000	579,000
調査【7月1日】	(円) 900,000	810,000	717,000	640,000	588,000	557,000	549,000	560,000	565,000	550,000	540,000	538,000	540,000	545,000	555,000	572,000	
半年間変動率(%)	▲ 18.8	▲ 4.4	▲ 5.8	▲ 6.0	▲ 5.3	▲ 3.2	▲ 1.3	0.9	0.9	▲ 0.9	▲ 1.8	0.0	▲ 0.2	▲ 0.6	0.6	0.9	1.2
調査	▲ 5.3	▲ 5.8	▲ 6.0	▲ 5.0	▲ 3.0	▲ 2.1	▲ 0.2	1.1	0.0	▲ 1.8	0.0	▲ 0.4	0.6	1.5	1.3	2.1	

※平成元年の公示までは、半年間ではなく対前年変動率(1年間の変動率)を示している



資料②

平成28年地価公示 説明資料（抜粋）

国土交通省作成資料抜粋

平成28年地価公示説明資料（国土交通省提供資料 抜粋）

平成28年地価公示 説明資料	（1）
都道府県別・用途別対前年平均変動率	（5）
大阪圏の沿線別駅周辺住宅地の公示価格例	（6）
大阪圏の沿線別駅周辺商業地の公示価格例	（7）
価格形成要因等の概要	（8）

平成28年地価公示 説明資料

平成28年3月
国土交通省

地価公示制度の概要

- 地価公示は、地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、一般の土地の取引価格の指標とする等のため、都市計画区域等における標準地を選定して、毎年1月1日の正常な価格を判定し公示するものである。
- 土地鑑定委員会における価格の判定は、全国167の分科会に所属する2,473人の鑑定評価員（不動産鑑定士）が全国25,270の調査地点（うち、東京電力福島第1原発事故に伴う避難指示区域内の15地点は調査を休止）について選定及び確認を行い、分科会等における議論を経て鑑定評価した価格に基づいている。

I. 平成28年地価公示結果の概要

平成27年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均で昨年までの下落から上昇に転じた。用途別では、住宅地はわずかに下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続している。また、商業地は昨年の横ばいから上昇に転じ、工業地は昨年の下落から横ばいに転じた。
- 三大都市圏をみると、住宅地はほぼ前年なみの小幅な上昇を示し、商業地は総じて上昇基調を強めている。また、工業地は東京圏で上昇基調を強め、大阪圏及び名古屋圏では昨年の下落から上昇に転じた。
- 地方圏をみると、地方中枢都市では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示している。地方圏のその他の地域においても全ての用途で下落幅が縮小している。

【住宅地】

- ◆ 全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて底堅く推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。
- ◆ 圏域別に見ると、
 - ・東京圏の平均変動率は3年連続して小幅な上昇となった。なお、半年毎の地価動向は、前半（H27.1～H27.6）、後半（H27.7～H27.12）ともに0.5%の上昇となった。
 - ・大阪圏の平均変動率は昨年の横ばいからわずかながら上昇に転じた。なお、半年毎の地価動向は、前半・後半ともに0.2%の上昇となった。
 - ・名古屋圏の平均変動率は3年連続して上昇となり上昇幅は昨年と同じである。なお、半年毎の地価動向は、前半が0.9%の上昇、後半が0.7%の上昇となった。
 - ・地方圏の平均変動率は下落を続けているが、下落幅は縮小傾向を継続している。なお、半年毎の地価動向は、前半、後半ともに0.3%の上昇となった。地方中枢都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、平均変動率は3年連続上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、半年毎の地価動向は、前半が1.4%の上昇、後半が1.7%の上昇となった。

【商業地】

- ◆ 外国人観光客をはじめ国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の需要が旺盛であり、また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られるなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られる。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は総じて堅調に推移している。
- ◆ 圏域別にみると、
 - ・東京圏の平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、半年毎の地価動向は、前半が1.8%の上昇、後半が1.6%の上昇となった。
 - ・大阪圏の平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、半年毎の地価動向は、前半が2.2%の上昇、後半が1.9%の上昇となった。
 - ・名古屋圏の平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、半年毎の地価動向は、前半、後半ともに1.5%の上昇となった。
 - ・地方圏では、平均変動率は下落を続けているが、下落幅は縮小傾向を継続している。こうした中、地方中枢都市における平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大し、三大都市圏平均を大きく上回っている。なお、地方中枢都市における半年毎の地価動向は、前半が2.6%の上昇、後半が4.3%の上昇となった。

【工業地】

- ◆ 全国的な需要の回復に伴い昨年までの下落から横ばいに転じた。インターネット通販の普及等もあり、一定の需要が見込める地域では大型物流施設に対する需要が旺盛であり、高速道路IC周辺等の物流適地では地価は総じて上昇基調で推移している。
- ◆ 圏域別に見ると、
 - ・東京圏の平均変動率は3年連続の上昇となったほか、大阪圏及び名古屋圏の平均変動率は昨年までの下落から上昇に転じた。
 - ・地方圏の平均変動率は下落を続けているが、下落幅は縮小傾向を継続している。地方中枢都市の平均変動率は3年連続上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。

II. 圏域別の動向

1. 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	24公示	25公示	26公示	27公示	28公示	24公示	25公示	26公示	27公示	28公示
全 国	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 0.5	0.0	0.9
三大都市圏	▲ 1.3	▲ 0.6	0.5	0.4	0.5	▲ 1.6	▲ 0.5	1.6	1.8	2.9
東京圏	▲ 1.6	▲ 0.7	0.7	0.5	0.6	▲ 1.9	▲ 0.5	1.7	2.0	2.7
大阪圏	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.1	0.0	0.1	▲ 1.7	▲ 0.5	1.4	1.5	3.3
名古屋圏	▲ 0.4	0.0	1.1	0.8	0.8	▲ 0.8	▲ 0.3	1.8	1.4	2.7
地方圏	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 4.3	▲ 3.3	▲ 2.1	▲ 1.4	▲ 0.5
地方中枢都市	▲ 1.7	▲ 0.2	1.4	1.5	2.3	▲ 2.7	▲ 0.3	2.0	2.7	5.7
その他	▲ 3.5	▲ 2.8	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 4.5	▲ 3.6	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.3

	工業地					全用途				
	24公示	25公示	26公示	27公示	28公示	24公示	25公示	26公示	27公示	28公示
全 国	▲ 3.2	▲ 2.2	▲ 1.1	▲ 0.6	0.0	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1
三大都市圏	▲ 1.9	▲ 1.1	0.0	0.2	0.9	▲ 1.5	▲ 0.6	0.7	0.7	1.1
東京圏	▲ 1.8	▲ 0.5	0.6	0.9	1.6	▲ 1.7	▲ 0.6	0.9	0.9	1.1
大阪圏	▲ 2.6	▲ 1.7	▲ 0.5	▲ 0.2	0.4	▲ 1.5	▲ 0.9	0.2	0.3	0.8
名古屋圏	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.2	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	1.2	0.9	1.3
地方圏	▲ 4.1	▲ 3.2	▲ 2.2	▲ 1.5	▲ 0.9	▲ 3.6	▲ 2.8	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 0.7
地方中枢都市	▲ 3.5	▲ 1.8	0.6	1.1	1.8	▲ 2.1	▲ 0.3	1.6	1.8	3.2
その他	▲ 4.1	▲ 3.4	▲ 2.4	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 3.8	▲ 3.0	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.1

前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等

前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等

前年と変動幅同一

2. 半年毎の地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	28公示			28公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	0.4	0.4	0.8	1.1	1.2	2.3
三大都市圏	0.5	0.4	0.9	1.8	1.7	3.6
東京圏	0.5	0.5	1.0	1.8	1.6	3.5
大阪圏	0.2	0.2	0.5	2.2	1.9	4.3
名古屋圏	0.9	0.7	1.6	1.5	1.5	3.1
地方圏	0.3	0.3	0.6	0.3	0.5	0.8
地方中枢都市	1.4	1.7	3.2	2.6	4.3	7.1
その他	0.2	0.1	0.3	0.0	0.0	0.0

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,631地点。うち住宅地1,149地点、商業地482地点）での集計である。
28公示前半：平成27年1月1日～平成27年6月30日の変動率
28公示後半：平成27年7月1日～平成27年12月31日の変動率

※ 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域をいう。
「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。
「名古屋圏」とは、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をいう。
「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。「地方中枢都市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。
「その他」とは、地方圏の地方中枢都市を除いた市町村の区域をいう。

3. 上昇・横ばい・下落の地点数の推移

(単位:地点)

		住宅地				商業地				全用途			
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計
全国	28 公示	5,245 (32.1%)	3,411 (20.9%)	7,672 (47.0%)	16,328	2,551 (43.6%)	936 (16.0%)	2,362 (40.4%)	5,849	8,100 (35.0%)	4,560 (19.8%)	10,425 (45.2%)	23,085
	27 公示	5,081 (31.2%)	3,104 (19.1%)	8,093 (49.7%)	16,278	2,288 (39.1%)	963 (16.5%)	2,600 (44.4%)	5,851	7,569 (32.9%)	4,288 (18.6%)	11,186 (48.5%)	23,043
	26 公示	4,880 (30.0%)	2,581 (15.8%)	8,820 (54.2%)	16,281	2,084 (35.7%)	771 (13.2%)	2,978 (51.1%)	5,833	7,102 (30.9%)	3,536 (15.3%)	12,379 (53.8%)	23,017
三大都市圏	28 公示	3,404 (45.6%)	2,058 (27.6%)	2,005 (26.8%)	7,467	1,799 (72.6%)	453 (18.3%)	227 (9.1%)	2,479	5,432 (52.2%)	2,646 (25.5%)	2,318 (22.3%)	10,396
	27 公示	3,499 (47.0%)	1,962 (26.3%)	1,993 (26.7%)	7,454	1,711 (69.1%)	493 (19.9%)	271 (11.0%)	2,475	5,355 (51.6%)	2,610 (25.1%)	2,413 (23.3%)	10,378
	26 公示	3,574 (48.0%)	1,715 (23.0%)	2,163 (29.0%)	7,452	1,633 (66.4%)	447 (18.2%)	379 (15.4%)	2,459	5,310 (51.3%)	2,298 (22.2%)	2,746 (26.5%)	10,354
東京圏	28 公示	2,129 (50.6%)	1,077 (25.6%)	1,004 (23.8%)	4,210	1,130 (79.0%)	193 (13.5%)	107 (7.5%)	1,430	3,387 (58.1%)	1,317 (22.6%)	1,128 (19.3%)	5,832
	27 公示	2,266 (53.9%)	1,010 (24.0%)	926 (22.1%)	4,202	1,101 (77.2%)	206 (14.4%)	120 (8.4%)	1,427	3,478 (59.7%)	1,271 (21.8%)	1,074 (18.5%)	5,823
	26 公示	2,368 (56.4%)	892 (21.2%)	941 (22.4%)	4,201	1,065 (75.5%)	181 (12.9%)	164 (11.6%)	1,410	3,522 (60.7%)	1,132 (19.5%)	1,148 (19.8%)	5,802
大阪圏	28 公示	661 (30.7%)	706 (32.8%)	784 (36.5%)	2,151	401 (64.1%)	156 (24.9%)	69 (11.0%)	626	1,130 (38.4%)	920 (31.2%)	896 (30.4%)	2,946
	27 公示	620 (28.9%)	684 (31.9%)	839 (39.2%)	2,143	359 (57.3%)	170 (27.2%)	97 (15.5%)	626	1,000 (34.1%)	924 (31.5%)	1,011 (34.4%)	2,935
	26 公示	603 (28.0%)	588 (27.3%)	963 (44.7%)	2,154	315 (50.3%)	162 (25.9%)	149 (23.8%)	626	927 (31.5%)	800 (27.2%)	1,218 (41.3%)	2,945
名古屋圏	28 公示	614 (55.5%)	275 (24.9%)	217 (19.6%)	1,106	268 (63.3%)	104 (24.6%)	51 (12.1%)	423	915 (56.6%)	409 (25.3%)	294 (18.1%)	1,618
	27 公示	613 (55.3%)	268 (24.2%)	228 (20.5%)	1,109	251 (59.5%)	117 (27.7%)	54 (12.8%)	422	877 (54.1%)	415 (25.6%)	328 (20.3%)	1,620
	26 公示	603 (55.0%)	235 (21.4%)	259 (23.6%)	1,097	253 (59.8%)	104 (24.6%)	66 (15.6%)	423	861 (53.6%)	366 (22.8%)	380 (23.6%)	1,607
地方圏	28 公示	1,841 (20.8%)	1,353 (15.3%)	5,667 (63.9%)	8,861	752 (22.3%)	483 (14.3%)	2,135 (63.4%)	3,370	2,668 (21.0%)	1,914 (15.1%)	8,107 (63.9%)	12,689
	27 公示	1,582 (17.9%)	1,142 (13.0%)	6,100 (69.1%)	8,824	577 (17.1%)	470 (13.9%)	2,329 (69.0%)	3,376	2,214 (17.5%)	1,678 (13.2%)	8,773 (69.3%)	12,665
	26 公示	1,306 (14.8%)	866 (9.8%)	6,657 (75.4%)	8,829	451 (13.4%)	324 (9.6%)	2,599 (77.0%)	3,374	1,792 (14.1%)	1,238 (9.8%)	9,633 (76.1%)	12,663
地方中枢都市	28 公示	657 (77.6%)	96 (11.3%)	94 (11.1%)	847	296 (84.8%)	42 (12.0%)	11 (3.2%)	349	979 (79.3%)	148 (12.0%)	108 (8.7%)	1,235
	27 公示	581 (68.8%)	149 (17.6%)	115 (13.6%)	845	266 (75.8%)	59 (16.8%)	26 (7.4%)	351	865 (70.0%)	224 (18.1%)	147 (11.9%)	1,236
	26 公示	517 (61.4%)	166 (19.7%)	159 (18.9%)	842	234 (66.5%)	66 (18.7%)	52 (14.8%)	352	765 (62.1%)	242 (19.6%)	225 (18.3%)	1,232
その他	28 公示	1,184 (14.8%)	1,257 (15.7%)	5,573 (69.5%)	8,014	456 (15.1%)	441 (14.6%)	2,124 (70.3%)	3,021	1,689 (14.8%)	1,766 (15.4%)	7,999 (69.8%)	11,454
	27 公示	1,001 (12.6%)	993 (12.4%)	5,985 (75.0%)	7,979	311 (10.3%)	411 (13.6%)	2,303 (76.1%)	3,025	1,349 (11.8%)	1,454 (12.7%)	8,626 (75.5%)	11,429
	26 公示	789 (9.9%)	700 (8.8%)	6,498 (81.3%)	7,987	217 (7.2%)	258 (8.5%)	2,547 (84.3%)	3,022	1,027 (9.0%)	996 (8.7%)	9,408 (82.3%)	11,431

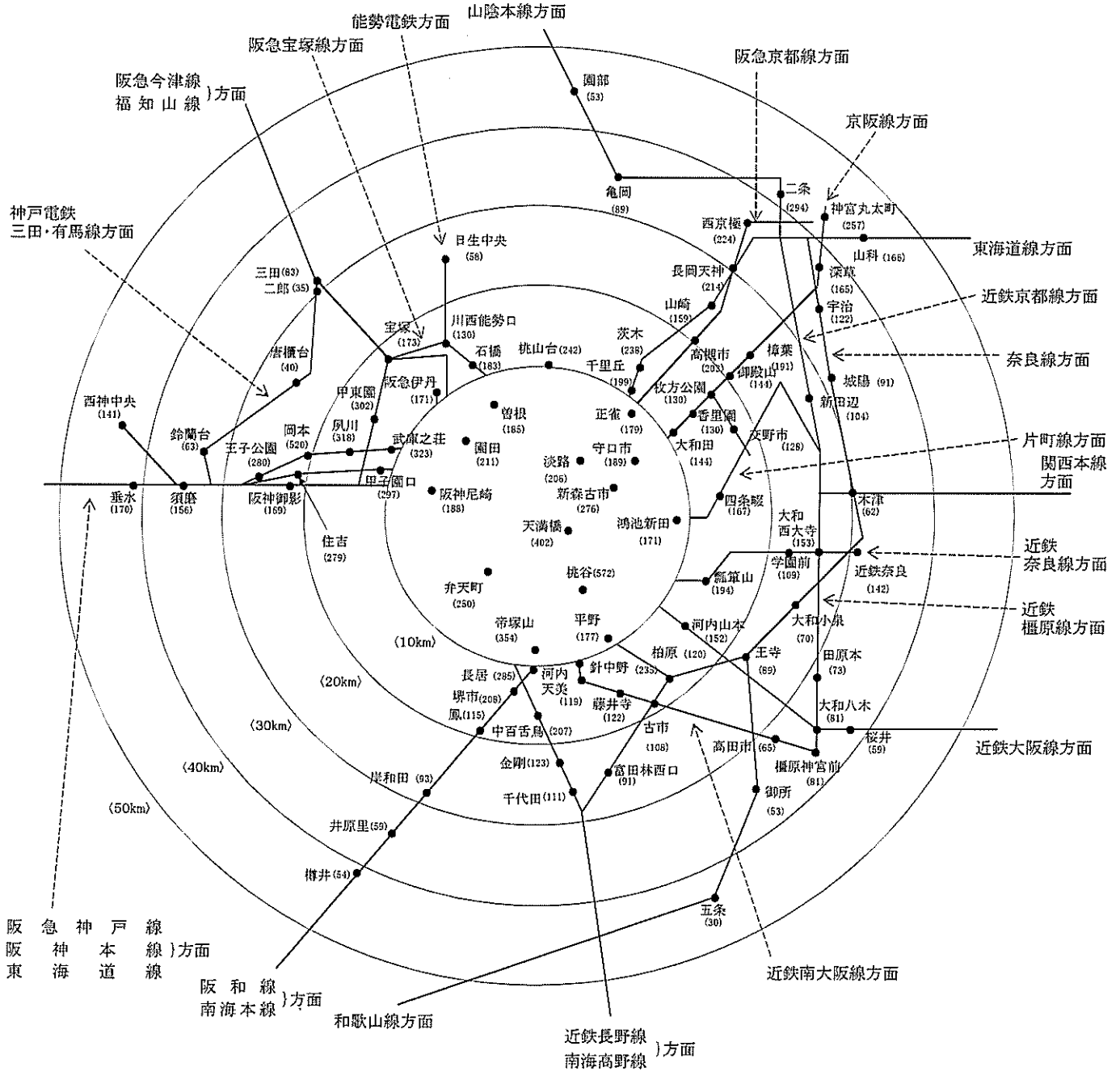
28公示:平成28年地価公示(平成27年1月1日～平成28年1月1日)
 27公示:平成27年地価公示(平成26年1月1日～平成27年1月1日)
 26公示:平成26年地価公示(平成25年1月1日～平成26年1月1日)

第5表 都道府県別・用途別対前年平均変動率

(変動率：%)

都道府県	住宅地			商業地			工業地		
	平成27年 変動率	平成28年		平成27年 変動率	平成28年		平成27年 変動率	平成28年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全 国	△ 0.4	△ 0.2	16,328	0.0	0.9	5,849	△ 0.6	0.0	908
北 海 道	△ 1.0	△ 0.5	890	△ 0.9	1.2	340	△ 1.3	△ 1.0	51
青 森	△ 2.9	△ 1.9	170	△ 3.1	△ 2.3	67	△ 3.1	△ 2.1	13
岩 手	△ 0.4	△ 0.4	125	△ 2.2	△ 1.7	52	△ 4.2	△ 2.7	3
宮 城	2.3	1.9	387	2.3	3.2	135	3.1	2.6	11
秋 田	△ 4.2	△ 3.5	127	△ 5.0	△ 4.2	46	△ 7.1	△ 5.1	4
山 形	△ 1.4	△ 0.8	123	△ 2.2	△ 1.6	59	△ 1.7	△ 0.9	6
福 島	2.9	2.9	288	0.8	0.9	90	1.7	2.0	13
茨 城	△ 1.6	△ 1.2	505	△ 2.1	△ 1.6	122	△ 2.1	△ 1.6	18
栃 木	△ 1.7	△ 1.2	309	△ 2.1	△ 1.3	85	△ 2.0	△ 0.8	16
群 馬	△ 1.6	△ 1.0	235	△ 1.9	△ 1.2	101	△ 2.4	△ 1.5	10
埼 玉	0.0	0.0	919	0.5	0.7	201	0.5	1.2	38
千 葉	0.1	0.2	853	0.6	0.9	190	1.0	1.5	60
東 京	1.3	1.6	1,352	2.9	4.1	751	1.1	1.9	31
神 奈 川	0.4	0.1	1,122	1.4	1.4	317	1.0	2.1	58
新 潟	△ 1.7	△ 1.6	297	△ 2.8	△ 2.5	97	△ 2.0	△ 1.6	12
富 山	△ 0.2	△ 0.2	136	△ 0.1	△ 0.1	66	△ 0.1	0.0	6
石 川	△ 1.3	△ 0.7	143	△ 1.2	1.6	59	△ 1.9	△ 1.2	8
福 井	△ 2.0	△ 1.7	81	△ 2.3	△ 1.7	36	△ 1.5	△ 1.1	4
山 梨	△ 2.3	△ 2.0	100	△ 2.3	△ 1.8	46	△ 2.4	△ 1.2	4
長 野	△ 1.8	△ 1.3	193	△ 2.5	△ 1.9	97	△ 2.1	△ 1.3	6
岐 阜	△ 1.2	△ 0.9	236	△ 1.2	△ 0.9	90	△ 1.1	△ 0.5	15
静 岡	△ 0.9	△ 0.9	435	△ 0.8	△ 0.7	150	△ 1.1	△ 1.2	37
愛 知	0.8	0.8	1,103	1.4	2.7	426	△ 0.2	0.2	84
三 重	△ 1.6	△ 1.7	271	△ 1.5	△ 1.5	103	△ 2.1	△ 2.2	24
滋 賀	△ 0.4	△ 0.5	234	0.2	0.2	77	0.5	0.7	12
京 都	△ 0.3	△ 0.1	407	1.2	3.2	135	△ 0.4	0.7	24
大 阪	△ 0.1	0.0	1,017	2.0	4.2	336	△ 0.3	0.2	100
兵 庫	△ 0.3	△ 0.3	777	△ 0.1	0.5	197	△ 0.5	0.2	60
奈 良	△ 0.3	△ 0.3	290	△ 0.3	0.0	66	△ 0.1	0.1	8
和 歌 山	△ 2.6	△ 2.0	111	△ 2.1	△ 1.3	56	△ 5.4	△ 2.8	3
鳥 取	△ 2.8	△ 2.0	85	△ 3.6	△ 2.4	29	△ 4.4	△ 2.1	4
島 根	△ 2.1	△ 1.6	90	△ 3.3	△ 2.6	37	△ 2.3	△ 2.1	2
岡 山	△ 1.0	△ 0.9	275	△ 0.7	△ 0.3	104	△ 1.2	△ 0.9	9
広 島	△ 1.2	△ 0.3	430	△ 0.5	0.8	141	△ 1.4	△ 0.1	31
山 口	△ 1.9	△ 1.3	181	△ 2.8	△ 1.8	85	△ 3.2	△ 2.4	19
徳 島	△ 1.6	△ 1.0	95	△ 2.2	△ 1.2	26	△ 1.8	△ 0.8	5
香 川	△ 2.1	△ 1.4	109	△ 2.5	△ 1.5	51	△ 2.8	△ 2.0	9
愛 媛	△ 2.2	△ 1.9	153	△ 2.3	△ 2.1	71	△ 1.7	△ 1.4	10
高 知	△ 1.9	△ 1.3	91	△ 2.6	△ 1.8	45	△ 3.3	△ 2.0	2
福 岡	0.1	0.5	592	0.0	1.1	224	△ 0.3	0.0	35
佐 賀	△ 2.5	△ 1.8	86	△ 3.2	△ 2.4	40	△ 0.3	0.0	3
長 崎	△ 1.5	△ 1.1	169	△ 1.3	△ 0.6	69	△ 2.5	△ 2.1	8
熊 本	△ 0.4	0.1	156	△ 1.2	△ 0.2	69	△ 1.2	△ 0.4	8
大 分	△ 1.2	△ 0.7	140	△ 2.0	△ 0.8	70	△ 3.5	△ 2.4	9
宮 崎	△ 1.2	△ 0.9	143	△ 2.9	△ 2.1	63	△ 1.7	△ 1.0	7
鹿 児 島	△ 2.8	△ 2.3	190	△ 3.3	△ 2.7	82	△ 3.5	△ 2.7	4
沖 縄	0.6	1.7	107	0.8	2.0	50	1.4	3.5	4

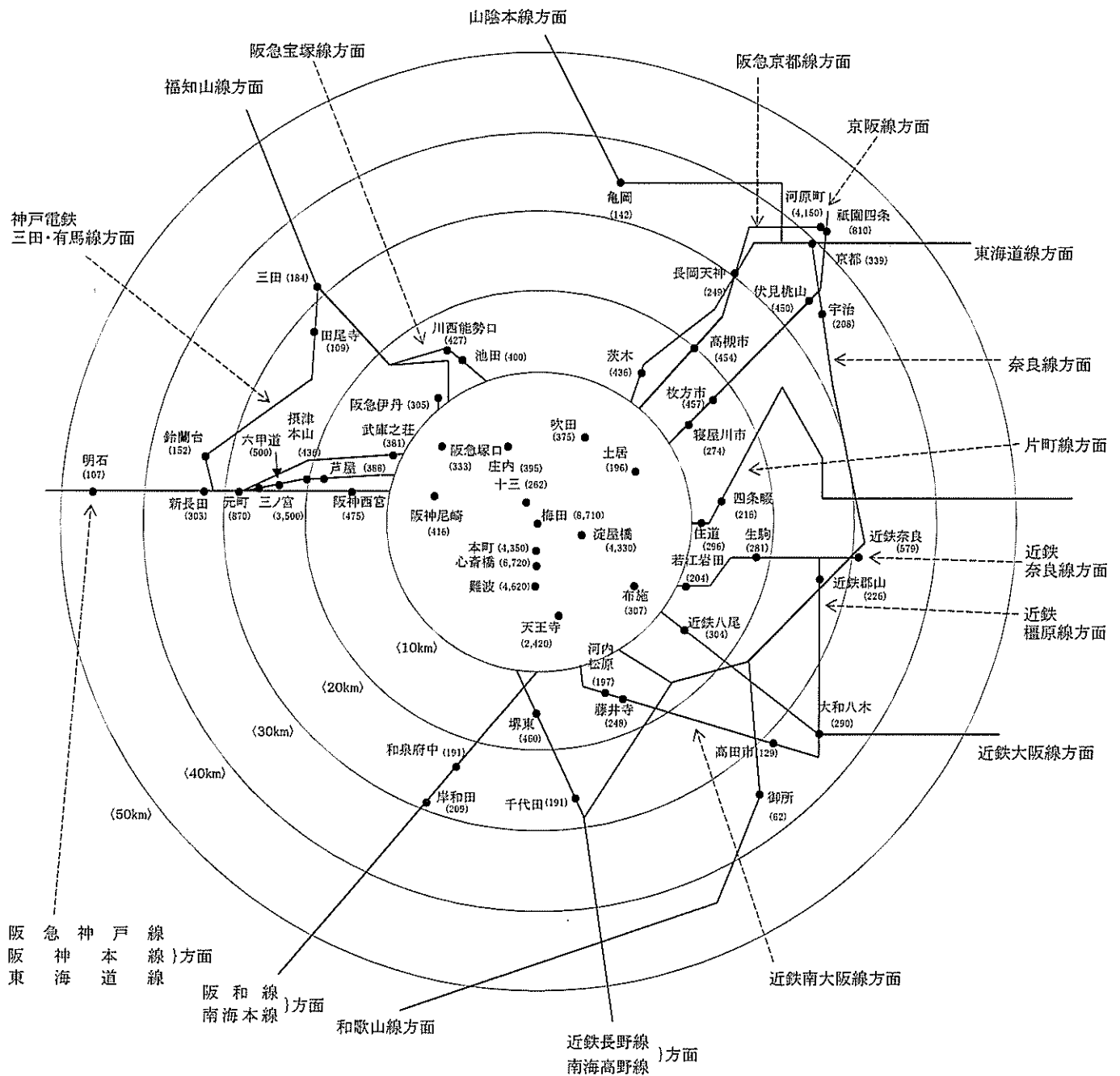
図-3 大阪圏の沿線別駅周辺住宅地の公示価格例



〔備考〕

- 1 表示の価格は、表示の地域において駅からおおむね1km程度にある標準地の平成28年1月1日における1平方メートル当たりの価格(単位千円)を示す。
- 2 (〇〇km)は、JR大阪駅からの直線距離を示す。
- 3 標準地は、必ずしも従前と同一地点ではない。

図-4 大阪圏の沿線別駅周辺商業地の公示価格例



〔備考〕

- 表示の価格は、表示の地域において代表的な平成28年1月1日における1平方メートル当たりの価格(単位千円)を示す。
- (○)kmは、JR大阪駅からの直線距離を示す。
- 標準地は、必ずしも従前と同一地点ではない。

価格形成要因等の概要

(平成28年地価公示)

(奈良県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は、-0.3%で8年連続の下落となった。 平成22年以降、下落率は縮小傾向にあったが、本年は前年と同じ下落率に留まった。低金利、政府の住宅取得支援策等が住宅地価格を下支えしているものの、消費増税後の所得環境の回復がやや遅れていること等が要因として考えられる。 ・近鉄奈良線、京都線、けいはんな線沿線の奈良市、生駒市、近鉄大阪線沿線の橿原市、香芝市、JR関西本線沿線の斑鳩町等の大阪、京都都心部への通勤利便性良好な市町の平均変動率は上昇になったが、その他の市町村はすべて下落となった。 ・奈良県全体では、北部地域、南部地域、駅バス圏の下落率が大きく、引き続き地価の二極化、選別化が進行している。 ・マンション用地は、建築費高止まりが続く中、販売価格へ転嫁可能な好立地エリアにおいて、デベロッパー需要競争により地価は上昇傾向にある。</p> <p>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因 ・奈良市の平均変動率は、前年と同じ+0.9%となった(上昇地点割合は約76%)。大阪、京都都心部への利便性、居住環境が良好な住宅地が多い近鉄奈良線、京都線沿線エリアの上昇率が高い。利便性及び街路条件にやや難がある近鉄橿原線沿線エリアは下落傾向の住宅地も存在する。</p> <p>③県庁所在地(奈良市)以外の地価動向と要因 ・北部地域：生駒市の平均変動率は、前年+0.7%から本年+0.9%と上昇率が拡大した。大阪のビジネス街本町エリア、繁華街難波エリアへの利便性が高く、県内移動が多い奈良県にあって、大阪中東部エリアからの転入者も多い。生駒郡4町については、大阪都心部への利便性が優る斑鳩町が+0.3%の上昇であるが、他の3町は供給過剰感が強く、特に三郷町はここ2~3年、市町村別、地点別の両方で下落率1位が続いている(三郷町-2.9%、奈良三郷-1は-4.2%)。 ・中部地域：大和郡山市(-0.3%)、天理市(-0.4%)、大和高田市(-0.7%)、橿原市(+0.2%)、香芝市(+0.1%)、葛城市(-0.7%)となった。橿原市、香芝市は、大阪都心部への利便性が良好で市内に人気の高い住宅地を抱えやや上昇。大和郡山市、大和高田市は、大阪方面への利便性は悪くないが、街路条件が劣る雑然とした住宅地が多く、天理市、葛城市は、北部地域より相対的に利便性が劣るため、地価はやや下落。 磯城郡3町は、継続的な需要不足が続いており、横這い1地点を除いて、他の13地点はすべて下落となった。北葛城郡4町は、大阪都心部への通勤利便性が優る王寺町(-0.4%)と人気の高い真美ヶ丘ニュータウンを抱える広陵町(-0.6%)は下落率が小さく、左記2町より利便性が劣り供給過剰感が強い上牧町、河合町(いずれも-1.1%)は下落率がやや大きい。なお、広陵町は真美ヶ丘ニュータウンを中心に3地点が上昇。 ・南部地域：桜井市(-0.5%)、五條市(-1.9%)、御所市(-1.5%)、宇陀市(-0.7%)は、この4市全体で横這いが2地点、他の42地点はすべて下落となった。五條市は、住宅地の供給過剰感が強く、御所市は、隣接市への人口流出が見られ、桜井市、宇陀市は、大阪方面への通勤利便性がやや劣る。高市郡2町と吉野郡3町は、継続的な需要不足から全地点が下落。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は、0.0%で8年ぶりにマイナス圏を脱した(H21:-1.9%→H22:-4.6%→H23:-3.4%→H24:-2.5%→H25:-1.6%→H26:-0.5%→H27:-0.3%→H28:0.0%)。 ・低金利、金融緩和が商業地価格を下支えする中、奈良市、香芝市、生駒市、大和郡山市、広陵町が上昇となり、特に、奈良市(+2.0%)、香芝市(+1.6%)、生駒市(+0.9%)の上昇率が大きく、地価の二極化、選別化が進んでいる。また、インバウンド需要を取り込み可能な商業地と一般商業地の変動率に格差が生じ始めている。</p> <p>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因 ・奈良市は、全地点が上昇となり、平均変動率は、前年+1.4%から本年+2.0%と上昇率が拡大した。低金利、金融緩和で良好な資金調達環境が続く中、特に、外国人観光客の増加によるインバウンド需要を取り込んだ近鉄・JR奈良駅周辺商業地の上昇率が大きい。[参考]平成26年奈良市観光入り込み客数1414万人(対前年+2.5%)、観光消費額892億円(対前年+2.3%)。 ・奈良市役所前県営プール跡地、JR奈良駅西側再開発エリアにおいて、2020年東京五輪をにらんだホテル建設計画が進捗しており、周辺商業地価は一部上昇気配を強めている。</p>

<p>商 業 地</p>	<p>③県庁所在地(奈良市)以外の地価動向と要因 ・北部地域:生駒市の平均変動率は、昨年+0.6%から本年+0.9%と上昇率が拡大した。生駒駅北側再開発、東生駒駅近接の市民病院開院等で周辺地価は上昇傾向にある。三郷町(-3.0%)は、周辺市町の商業施設に顧客流出、斑鳩町(-0.7%)は周辺商業施設との競合等により地価は下落。 ・中部地域:大和郡山市(+0.1%)、天理市(-1.0%)、大和高田市(-1.0%)、橿原市(0.0%)、香芝市(+1.6%)、葛城市(-1.1%)となった。大和郡山市は、駅前商業地、路線商業地は一定の需要が見込まれるが、古い商店街は衰退傾向で全体として僅かな上昇。香芝市は、背後地人口の増加(+3.3%/5年、人口増加率県1位)等で地価上昇。橿原市は、中和幹線沿い、大規模商業施設に商業の中心が移行しつつあり、既存商業地の相対的地位はやや低下傾向で全体としてほぼ横這い。大和高田市、天理市、葛城市は、周辺商業施設との競合等により地価はやや下落。磯城郡田原本町(-2.1%)は、国道通行量減少等で地価下落。北葛城郡4町では、広陵町(+0.5%)が県道の通行量増、熟成度増でやや上昇。他の3町は周辺商業施設との競合等により-0.6%~-2.5%の下落。 ・南部地域:桜井市(-0.5%)、五條市(-2.4%)、御所市(-2.0%)、宇陀市(-1.9%)の4市全体で横這いが1地点、他はすべて下落。背後地人口の減少、既存商業地から路線商業地への顧客流出等が要因。吉野郡2町(大淀町、下市町)は、継続的な需要不足により長期的下落傾向にある。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・近鉄奈良駅近接の「もちいどのセンター街」は、閉店したパチンコ店を協同組合が買い取り、取り壊し後、平成19年4月、跡地にチャレンジショップ「もちいどの夢キューブ」をオープン。業績の良い店舗を優先的に商店街の空店舗に入店させる等の起業家支援を行い、空店舗が徐々に減少している。外国人観光客の増加もあって、平成27年8月の通行量調査では、前年比約+33%の増加となった。通行量調査地点近くに存する公示地奈良5-8は変動率+5.1%で奈良県内の上昇率第1位地点となった。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は、昨年-0.1%から本年+0.1%となりプラスに転じた。円安による工場・企業の国内回帰の動き、震災リスクが低い内陸部工業団地への需要の高まり等が要因として考えられるが、主要因は、大和郡山9-1が+2.5%とやや突出した上昇率となったことが大きく、この地点を除いた平均変動率は-0.2%である。インフラ整備が進み、周辺大都市への利便性が向上した工業地とそれ以外の工業地との間で地価の二極化が進みつつある。なお、中国等の新興国経済減速の影響が懸念されており、工業地価格の今後の動向は、やや不透明感を増している。</p> <p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 ・大和郡山市(1地点)は、大和郡山9-1が+2.5%で工業地の県内上昇率第1位となった。これは昭和工業団地内を東西に走る西名阪自動車道の「大和まほろばスマートI.C」が全面開通したことが主要因。 ・生駒市(1地点)は、北田原工業団地内の生駒9-1が前年0.0%から本年+1.0%と上昇に転じた。これは国道163号清滝第2トンネル開通による大阪方面への利便性向上が主要因。 ・奈良市(2地点)は、平均変動率が前年+0.1%から本年+0.6%となり上昇率が拡大した。なお、2地点中1地点は工住混在地域のため、純然たる工業団地は奈良9-1のみ。 ・五條市(1地点)は、五條9-1が前年と同じ-1.7%の下落となった。この地点は周辺に農地等が存する工業地であり、街路条件が悪く、工業地としての適性をやや欠き、長期的下落傾向にある。</p>
<p>※地域政策、取り組み等について</p>	
<p>①地域活性化の施策等 ○記紀万葉プロジェクト 古事記完成1300年にあたる平成24年(2012年)から日本書紀完成1300年にあたる平成32年(2020年)までの9年間をつなぐ長期スパンの事業。 ○平成25年9月13日に国の総合特別区域の第4次指定において、奈良公園が地域活性化総合特区に指定。 ○プレミアム商品券 消費喚起を目的としてプレミアム分を県、事業者が負担する商品券が発行されてきたが、政府は2014年度補正予算に緊急経済対策として地方創生の新交付金の配分を決定。そのうち2,500億円が「地域消費喚起・生活支援型」としてプレミアム商品券の発行財源となり、奈良県内においても、大多数の自治体が平成27年5月以降順次発行しており、その経済効果が期待されている。</p> <p>②公共機能、主な公共交通機関等の導入やその予定 ○京奈和自動車道:橿原高田I.C~御所I.Cは平成24年3月供用開始、御所I.C~御所南I.Cは平成27年3月21日供用開始、京奈和と西名阪自動車道を直接繋ぐ郡山下ツ道JCT~郡山南I.Cは平成27年3月22日供用開始。平成28年度供用開始予定の御所南I.C~五條北I.Cが繋がれば、橿原市~和歌山市が直結する見込みである。 ○平成24年3月に中和幹線の香芝市一部区間が供用開始され、事業開始から32年を経て、香芝市田尻から桜井市脇本までの全線約22.2kmが繋がった。 ○平成26年3月に西名阪自動車道「大和まほろばスマートI.C(大阪方面出入口)」が開通。名古屋方面出入口は平成24年7月に開通しており全面開通となった。</p>	

②公共機能、主な公共交通機関等の導入やその予定

○京奈和自動車道：樞原高田I.C～御所I.Cは平成24年3月供用開始、御所I.C～御所南I.Cは平成27年3月21日供用開始、京奈和と西名阪自動車道を直接繋ぐ郡山下ツ道JCT～郡山南ICは平成27年3月22日供用開始。平成28年度供用開始予定の御所南IC～五條北ICが繋がれば、樞原市～和歌山市が直結される見込みである。

○平成24年3月に中和幹線の香芝市一部区間が共用開始され、事業開始から32年を経て、香芝市田尻から桜井市脇本までの全線約22.2kmが繋がった。

○平成26年3月に西名阪自動車道「大和まほろばスマートI. C(大阪方面出入口)」が開通。名古屋方面出入口は平成24年7月に開通しており全面開通となった。

③区画整理事業等

○奈良市；登美ヶ丘11次2期住宅地(近鉄学研奈良登美ヶ丘住宅地)が進行中。戸建住宅411区画(4850～5510万円)の他、分譲マンション、商業施設、医療施設、保育所等の立地が進んでいる。その他、JR奈良駅南特定土地区画整理事業、西大寺南土地区画整理事業が進捗中である。

○生駒市；高山第2工区開発については、平成22年10月県が開発検討中止を発表。その後、生駒市はリニア中央新幹線「中間駅」誘致要望書を県に提出。生駒駅前北口再開発事業は第1・4地区完成。平成26年4月20日に第2地区の再開発ビル(ベルテラス生駒)がグランドオープンした。平成27年6月1日、東生駒駅近接に生駒市民病院が開院した。

○香芝市；近鉄五位堂駅周辺の土地区画整理事業は五位堂駅前北地区が完了し、現在、第2地区が進捗、一部販売中である。平成18年から進められてきた近鉄下田駅北側駅前広場が平成23年10月に完成し利便性が向上した。

④リニア中央新幹線「中間駅」誘致について

奈良県内では現在、奈良市、生駒市、大和郡山市が中間駅設置を要望している。

⑤大手家電企業等中途退職者への再就職支援

奈良県は、大規模な希望退職計画を発表した大手家電企業の中途退職者の再就職先を紹介する等の支援事業に乗り出した(なお、対象は当該大手家電企業に限らず、主に県内在住の中途退職者を想定)。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
奈良県全体	-0.3%	-0.3%	79	36	175	290
奈良市	0.9%	0.9%	41	6	7	54
大和高田市	-0.8%	-0.7%	0	1	8	9
大和郡山市	-0.2%	-0.3%	1	2	8	11
天理市	-0.4%	-0.4%	0	3	14	17
橿原市	0.2%	0.2%	5	4	9	18
桜井市	-0.6%	-0.5%	0	1	11	12
五條市	-1.8%	-1.9%	0	0	9	9
御所市	-1.5%	-1.5%	0	0	8	8
生駒市	0.7%	0.9%	20	4	2	26
香芝市	0.1%	0.1%	4	6	7	17
葛城市	-1.0%	-0.7%	0	2	5	7
宇陀市	-0.7%	-0.7%	0	1	14	15
生駒郡平群町	-2.3%	-2.2%	0	0	7	7
生駒郡三郷町	-3.0%	-2.9%	1	0	4	5
生駒郡斑鳩町	0.3%	0.3%	4	1	1	6
磯城郡川西町	-0.5%	-0.3%	0	0	4	4
磯城郡田原本町	-0.3%	-0.4%	0	0	6	6
高市郡明日香村	-1.0%	-1.1%	0	0	4	4
北葛城郡王寺町	-0.6%	-0.4%	0	3	4	7
北葛城郡広陵町	-0.6%	-0.6%	3	0	4	7
北葛城郡河合町	-1.3%	-1.1%	0	0	7	7
吉野郡吉野町	-1.8%	-2.2%	0	0	6	6
吉野郡大淀町	-2.0%	-2.5%	0	0	6	6

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
奈良県全体	-0.3%	0.0%	24	16	26	66
奈良市	1.4%	2.0%	15	0	0	15
大和高田市	-1.7%	-1.0%	0	2	2	4
大和郡山市	-0.2%	0.1%	1	6	0	7
天理市	-0.9%	-1.0%	0	1	3	4
橿原市	0.1%	0.0%	3	3	4	10
桜井市	-0.7%	-0.5%	0	1	2	3
五條市	-2.4%	-2.4%	0	0	3	3
御所市	-2.1%	-2.0%	0	0	2	2
生駒市	0.6%	0.9%	3	1	0	4
香芝市	1.2%	1.6%	1	1	0	2
葛城市	-1.3%	-1.1%	0	0	1	1
宇陀市	-0.5%	-1.9%	0	0	1	1
生駒郡三郷町	-1.0%	-3.0%	0	0	1	1
生駒郡斑鳩町	-0.5%	-0.7%	0	0	1	1
磯城郡田原本町	-1.9%	-2.1%	0	0	1	1
北葛城郡上牧町	-2.8%	-2.5%	0	0	1	1
北葛城郡王寺町	-1.4%	-0.6%	0	1	1	2
北葛城郡広陵町	0.2%	0.5%	1	0	0	1
北葛城郡河合町	-0.9%	-0.9%	0	0	1	1
吉野郡大淀町	-3.3%	-3.2%	0	0	1	1
吉野郡下市町	-2.1%	-2.6%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 奈良-4	奈良市学園北1丁目3096番28	235,000	+4.0% (+3.7%)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層人気が高い高級住宅地。株高等により富裕層の不動産取得意欲は旺盛であるが、売物件が出てこない状況。
	住宅地 (共同住宅地) 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	240,000	+3.4% (+3.6%)	大和西大寺駅南方近くに存し、大阪、京都等都市部へのアクセス良好。建築費高止まりの中、販売価格へ転嫁可能な好立地マンション用地へのデベロッパー需要競合により価格上昇。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	579,000	+3.4% (+2.2%)	近鉄奈良駅前の視認性優れる商業地。円安、ビザ発給条件緩和等で外国人観光客増加、割安感による国内旅行へのシフトで日本人観光客数堅調。近鉄奈良駅前テナントビル上層階の空室減少。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 奈良-4	奈良市学園北1丁目3096番28	235,000	+4.0% (+3.7%)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層人気が高い高級住宅地。株高等により富裕層の不動産取得意欲は旺盛であるが、売物件が出てこない状況。
	商業地 奈良5-8	奈良市餅飯殿町24番2	187,000	+5.1% (+1.7%)	古くからのアーケード付商店街。円安、ビザ発給条件緩和等で外国人観光客数増加。チャレンジショップ等商店街活性化策が功を奏し空き店舗減少。
下落率1位	住宅地 奈良三郷-1	生駒郡三郷町 勢野西5丁目2172番15	47,900	-4.2% (-4.6%)	勢野北地区住宅地での大量(約150区画)の安値売却以降、隣接する勢野西部地区住宅地への需要が大幅に減退した。
	商業地 奈良大淀5-1	吉野郡大淀町 大字下淵164番1	54,600	-3.2% (-3.3%)	下市口駅前商店街。背後地人口減少、後継者不在による高齢化、郊外大型店舗への顧客流出等により、閉鎖、空き店舗が多く、改善の見込みもあまり見られない。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 奈良-4	奈良市学園北1丁目3096番28	235,000	+4.0% (+3.7%)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層人気が高い高級住宅地。株高等により富裕層の不動産取得意欲は旺盛であるが、売物件が出てこない状況。
	住宅地 (共同住宅地) 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	240,000	+3.4% (+3.6%)	大和西大寺駅南方近くに存し、大阪、京都等都市部へのアクセス良好。建築費高止まりの中、販売価格へ転嫁可能な好立地マンション用地へのデベロッパー需要競合により価格上昇。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	579,000	+3.4% (+2.2%)	近鉄奈良駅前の視認性優れる商業地。円安、ビザ発給条件緩和等で外国人観光客増加、割安感による国内旅行へのシフトで日本人観光客数堅調。近鉄奈良駅前テナントビル上層階の空室減少。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 奈良-4	奈良市学園北1丁目3096番28	235,000	+4.0% (+3.7%)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層人気が高い高級住宅地。株高等により富裕層の不動産取得意欲は旺盛であるが、売物件が出てこない状況。
	商業地 奈良5-8	奈良市餅飯殿町24番2	187,000	+5.1% (+1.7%)	古くからのアーケード付商店街。円安、ビザ発給条件緩和等で外国人観光客数増加。チャレンジショップ等商店街活性化策が功を奏し空き店舗減少。

※変動率の下限()は、前回公示の変動率。