

解 禁 日 時	
新 聞	平成29年3月22日(水) 付け朝刊
テレビ・ラジオ インターネット	平成29年3月21日(火) 16時50分以降

報 道 資 料

平成29年3月15日
 地域振興部 地域政策課
 土地利用調整・計画係
 担当 辻岡・玉置
 電話 0742-27-8484(ダイヤル)
 内線 2541・2546

平成29年地価公示(奈良県分)

このたび、国土交通省において、平成29年地価公示に基づく平成28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	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
地点数 ※	317 (312)	4 (0)	75 (68)	9 (8)	405 (388)
29年	▲0.4	—	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0.4%の下落。 [資料①P1]
- 昨年からの継続調査312地点のうち70地点(22%)で上昇、61地点(20%)で横ばい、181地点(58%)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68地点のうち26地点(38%)で上昇、15地点(22%)で横ばい、27地点(40%)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29年地価公示
参考資料（奈良県分）

平成29年3月
奈良県地域政策課

報道資料：平成29年地価公示（奈良県分）

平成29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. H29年 地価公示市町村別平均変動率順位表	5
10. H29年 市町村別用途別平均変動率一覧表	6
11. H29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29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

405地点（昨年より12地点増）
 継続地点388地点（選定替え5地点、新規12地点）

4. 価格の判定

平成29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29年	平成28年
住宅地	317 (312)	▲0.4	▲0.3
宅地見込地	4 (0)	—	
商業地	75 (68)	0.0	0.0
工業地	9 (8)	0.1	0.1
全用途	405 (388)	▲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)

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

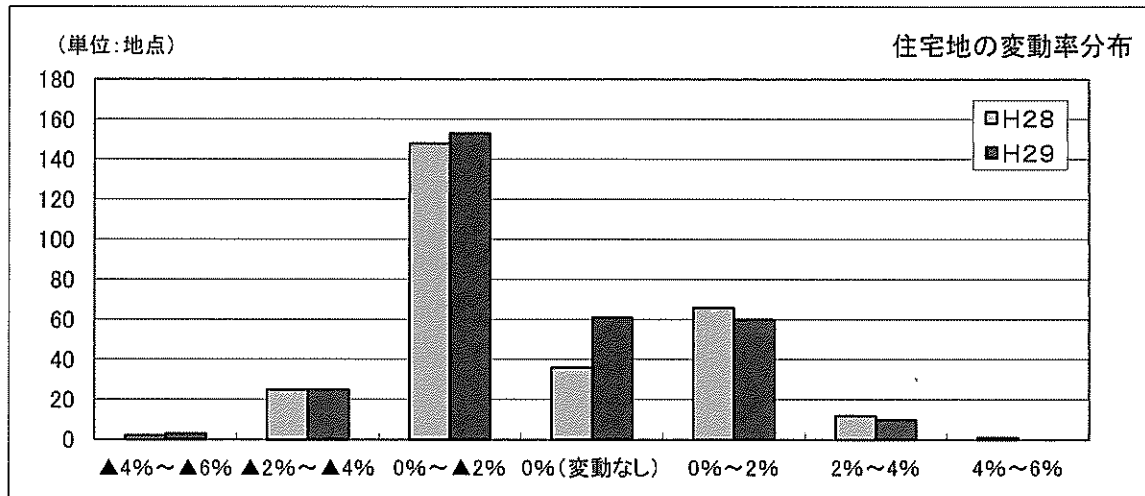
(小数第2位を四捨五入)

※ 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

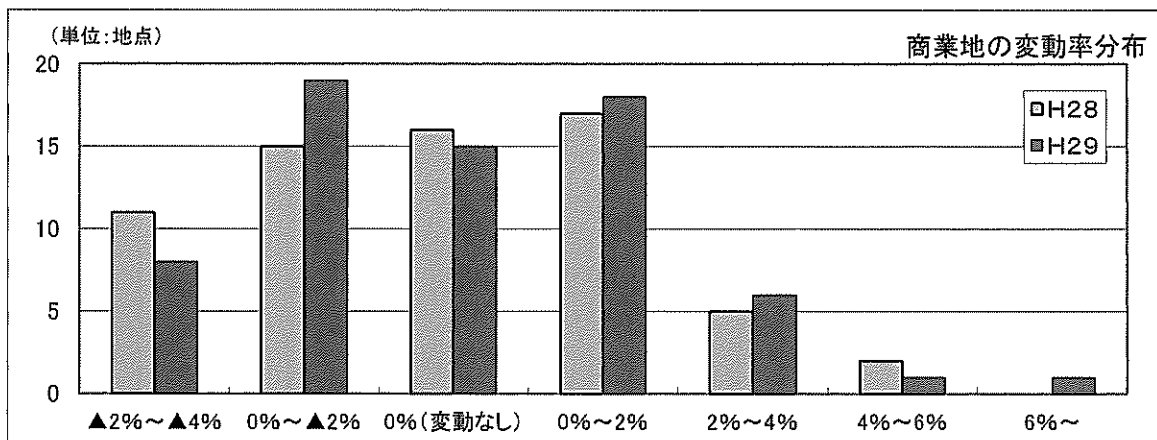
【住宅地】

変動率帯	平成28年		平成29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%	10	3.2%
0%～2%未満	66	22.8%	60	19.2%
0% (変動なし)	36	12.4%	61	19.6%
0%未満～▲2%未満	148	51.0%	153	49.0%
▲2%～▲4%未満	25	8.6%	25	8.0%
▲4%～▲6%未満	2	0.7%	3	1.0%
合計	290	100.0%	312	100.0%



【商業地】

変動率帯	平成28年		平成29年	
	地点数	割合	地点数	割合
6%～8%未満	0	0.0%	1	1.5%
4%～6%未満	2	3.0%	1	1.5%
2%～4%未満	5	7.6%	6	8.8%
0%超～2%未満	17	25.8%	18	26.5%
0% (変動なし)	16	24.2%	15	22.1%
0%未満～▲2%未満	15	22.7%	19	27.9%
▲2%～▲4%未満	11	16.7%	8	11.8%
合計	66	100.0%	68	100.0%



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29年 地価公示価格	平成28年 地価公示価格	変動率	前年 変動率
1	奈良 良-4	学園北1丁目3096番28 「学園北1-5-12」	244,000	235,000	3.8	4.0
2	奈良 良-21	西大寺国見町2丁目296番15 「西大寺国見町2-4-18」	157,000	153,000	2.6	3.4
3	奈良 良-40	芝辻町866番2	143,000	142,000	0.7	1.4
4	奈良 良-13	右京4丁目13番25	142,000	138,000	2.9	3.8
5	生駒 駒-5	東生駒1丁目100番	140,000	137,000	2.2	3.8

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29年 地価公示価格	平成28年 地価公示価格	変動率	前年 変動率
1	奈良 良-53	西大寺国見町1丁目2137番65 「西大寺国見町1-7-20」	249,000	240,000	3.8	3.4
2	橿原 原-21	内膳町5丁目77番2	180,000	-	-	-

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29年 地価公示価格	平成28年 地価公示価格	変動率	前年 変動率
1	奈良 良5-1	中筋町1番4	600,000	579,000	3.6	3.4
2	奈良 良5-12	西大寺東町2丁目5番3外 「西大寺東町2-1-51」	449,000	440,000	2.0	1.6
3	奈良 良5-11	油阪地方町3番1	439,000	429,000	2.3	2.6
4	奈良 良5-6	学園北2丁目1017番60 「学園北2-3-1」	431,000	421,000	2.4	2.4
5	生駒 駒5-5	北新町2018番外	298,000	-	-	-

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29年 地価公示価格	平成28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」	244,000	235,000	3.8	4.0
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」	249,000	240,000	3.8	3.4
3	橿原 11	白橿町1丁目1115番5	128,000	124,000	3.2	3.3
4	奈良 13	右京4丁目13番25	142,000	138,000	2.9	3.8
5	橿原 16	石川町450番10	98,400	95,700	2.8	2.0

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29年 地価公示価格	平成28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	200,000	187,000	7.0	5.1
2	奈良 5-14	中登美ヶ丘6丁目8番内 「中登美ヶ丘6-8-3」	176,000	169,000	4.1	4.3
3	奈良 5-1	中筋町1番4	600,000	579,000	3.6	3.4
4	香芝 5-1	瓦口2180番	139,000	135,000	3.0	3.1
5	奈良 5-6	学園北2丁目1017番60	431,000	421,000	2.4	2.4

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29年 地価公示価格	平成28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	34,000	33,000	3.0	2.5
2	生駒 9-1	北田原町1674番10	52,500	52,000	1.0	1.0
3	奈良 9-1	西九条町5丁目4番9外	46,200	45,800	0.9	0.9
4	奈良 9-2	北之庄西町1丁目4番5	60,800	60,500	0.5	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29年 地価公示価格	平成28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」	45,700	47,900	▲ 4.6	▲ 4.2
2	奈良三郷 3	城山台1丁目3365番53 「城山台1-8-12」	55,400	58,000	▲ 4.5	▲ 4.1
3	奈良三郷 2	美松ヶ丘西2丁目63番 「美松ヶ丘西2-2-33」	58,500	61,000	▲ 4.1	▲ 3.9
4	平群 1	初香台4丁目56番9 「初香台4-2-12」	44,700	46,200	▲ 3.2	▲ 3.1
5	奈良大淀 4	大字土田507番351	28,800	29,700	▲ 3.0	▲ 2.9

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29年 地価公示価格	平成28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	52,800	54,600	▲ 3.3	▲ 3.2
2	五條 5-3	須恵2丁目85番3 「須恵2-2-28」	51,600	53,200	▲ 3.0	▲ 2.6
2	奈良三郷 5-1	立野南2丁目5475番1外 「立野南2-9-7」	94,100	97,000	▲ 3.0	▲ 3.0
2	吉野 5-1	大字上市137番4	39,200	40,400	▲ 3.0	-
5	下市 5-1	大字下市187番1	40,800	41,900	▲ 2.6	▲ 2.6

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29年 地価公示価格	平成28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」	16,900	17,200	▲ 1.7	▲ 1.7
2	桜井 9-1	安倍木材団地2丁目7番3	31,800	32,200	▲ 1.2	▲ 1.2
3	天理 9-1	西長柄町535番外	47,100	47,500	▲ 0.8	▲ 1.0
4	橿原 9-1	曲川町4丁目162番1 「曲川町4-1-8」	42,100	42,400	▲ 0.7	▲ 0.2

9. H29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	0.5	63
1	生駒市	0.5	29
3	斑鳩町	0.3	7
4	橿原市	0.2	20
5	香芝市	0.1	18
6	田原本町	▲0.2	7
7	大和郡山市	▲0.3	13
7	川西町	▲0.3	4
7	三宅町	▲0.3	4
7	王寺町	▲0.3	7
11	天理市	▲0.4	17
12	桜井市	▲0.5	13
12	広陵町	▲0.5	8
14	大和高田市	▲0.6	10
15	葛城市	▲0.7	7
16	宇陀市	▲0.8	13
16	明日香村	▲0.8	4
18	上牧町	▲1.1	7
19	高取町	▲1.2	4
19	河合町	▲1.2	7
21	御所市	▲1.3	8
21	安堵町	▲1.3	3
23	五條市	▲1.9	9
24	平群町	▲2.2	8
24	吉野町	▲2.2	6
24	下市町	▲2.2	5
27	大淀町	▲2.6	6
28	三郷町	▲3.2	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	2.1	15
2	香芝市	1.5	2
3	生駒市	0.7	4
4	広陵町	0.5	1
5	橿原市	0.2	10
6	大和郡山市	0.0	7
6	斑鳩町	0.0	1
8	王寺町	▲0.5	2
9	天理市	▲0.6	4
10	大和高田市	▲0.7	4
11	桜井市	▲0.8	5
11	葛城市	▲0.8	1
13	河合町	▲0.9	1
14	田原本町	▲1.3	1
15	御所市	▲1.6	2
15	上牧町	▲1.6	1
17	五條市	▲2.3	3
18	下市町	▲2.6	1
19	三郷町	▲3.0	1
19	吉野町	▲3.0	1
21	大淀町	▲3.3	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	0.8	80
2	生駒市	0.6	34
3	斑鳩町	0.3	8
4	香芝市	0.2	20
5	橿原市	0.1	31
6	大和郡山市	0.0	21
7	川西町	▲0.3	4
7	三宅町	▲0.3	4
7	田原本町	▲0.3	8
10	王寺町	▲0.4	9
10	広陵町	▲0.4	9
12	天理市	▲0.5	22
13	桜井市	▲0.6	19
14	大和高田市	▲0.7	14
14	葛城市	▲0.7	8
16	宇陀市	▲0.8	13
16	明日香村	▲0.8	4
18	上牧町	▲1.1	8
18	河合町	▲1.1	8
20	高取町	▲1.2	4
21	安堵町	▲1.3	3
22	御所市	▲1.4	10
23	五條市	▲1.9	13
24	平群町	▲2.2	8
25	吉野町	▲2.3	7
25	下市町	▲2.3	6
27	大淀町	▲2.7	7
28	三郷町	▲3.2	6

10. H29年 市町村別用途別平均変動率一覽表

(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		63	0.5	15	2.1	2	0.7	80	0.8
大和高田市		10	▲ 0.6	4	▲ 0.7			14	▲ 0.7
大和郡山市		13	▲ 0.3	7	0.0	1	3.0	21	0.0
天理市		17	▲ 0.4	4	▲ 0.6	1	▲ 0.8	22	▲ 0.5
橿原市		20	0.2	10	0.2	1	▲ 0.7	31	0.1
桜井市		13	▲ 0.5	5	▲ 0.8	1	▲ 1.2	19	▲ 0.6
五條市		9	▲ 1.9	3	▲ 2.3	1	▲ 1.7	13	▲ 1.9
御所市		8	▲ 1.3	2	▲ 1.6			10	▲ 1.4
生駒市		29	0.5	4	0.7	1	1.0	34	0.6
香芝市		18	0.1	2	1.5			20	0.2
葛城市		7	▲ 0.7	1	▲ 0.8			8	▲ 0.7
宇陀市		13	▲ 0.8					13	▲ 0.8
市部計		220	▲ 0.1	57	0.3	8	0.1	285	0.0
山辺郡	山添村								
生駒郡	平群町	8	▲ 2.2					8	▲ 2.2
	三郷町	5	▲ 3.2	1	▲ 3.0			6	▲ 3.2
	斑鳩町	7	0.3	1	0.0			8	0.3
	安堵町	3	▲ 1.3					3	▲ 1.3
	計	23	▲ 1.5	2	▲ 1.5			25	▲ 1.5
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	7	▲ 0.2	1	▲ 1.3			8	▲ 0.3
	計	15	▲ 0.2	1	▲ 1.3			16	▲ 0.3
宇陀郡	曾爾村								
	御杖村								
	計								
高市郡	高取町	4	▲ 1.2					4	▲ 1.2
	明日香村	4	▲ 0.8					4	▲ 0.8
	計	8	▲ 1.0					8	▲ 1.0
北葛城郡	上牧町	7	▲ 1.1	1	▲ 1.6			8	▲ 1.1
	王寺町	7	▲ 0.3	2	▲ 0.5			9	▲ 0.4
	広陵町	8	▲ 0.5	1	0.5			9	▲ 0.4
	河合町	7	▲ 1.2	1	▲ 0.9			8	▲ 1.1
	計	29	▲ 0.8	5	▲ 0.6			34	▲ 0.7
吉野郡	吉野町	6	▲ 2.2	1	▲ 3.0			7	▲ 2.3
	大淀町	6	▲ 2.6	1	▲ 3.3			7	▲ 2.7
	下市町	5	▲ 2.2	1	▲ 2.6			6	▲ 2.3
	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	▲ 2.3	3	▲ 3.0			20	▲ 2.4	
郡部計		92	▲ 1.2	11	▲ 1.5			103	▲ 1.2
合計		312	▲ 0.4	68	0.0	8	0.1	388	▲ 0.3

11. H29年 市町村別用途別平均価格一覧表

(単位:円/㎡)

	住宅地		宅地見込地		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	地点数	平均価格	
奈良市	63	94,900			16	268,900	2	53,500	81	128,300	
大和高田市	10	70,300			4	103,900			14	79,900	
大和郡山市	13	73,000			8	123,300	2	56,000	23	89,000	
天理市	17	57,300	1	21,500	4	109,300	1	47,100	23	64,300	
橿原市	21	89,000			10	122,800	1	42,100	32	98,100	
桜井市	13	53,600	1	18,000	6	70,500	1	31,800	21	55,700	
五條市	10	23,800			3	48,500	1	16,900	14	28,600	
御所市	8	36,500			2	63,500			10	41,900	
生駒市	29	92,100			5	207,600	1	52,500	35	107,500	
香芝市	18	75,500	1	20,300	3	124,000			22	79,600	
葛城市	7	55,900	1	19,900	1	73,100			9	53,800	
宇陀市	15	24,100			1	30,500			16	24,500	
市部計	224	73,600	4	19,900	63	152,100	9	45,500	300	88,500	
山辺郡	山添村										
生駒郡	平群町	8	45,400			1	75,200			9	48,700
	三郷町	5	59,300			1	94,100			6	65,100
	斑鳩町	7	78,200			1	87,300			8	79,400
	安堵町	4	49,600							4	49,600
	計	24	58,600			3	85,500			27	61,500
磯城郡	川西町	4	59,500							4	59,500
	三宅町	4	53,300							4	53,300
	田原本町	7	73,400			1	75,000			8	73,600
	計	15	64,300			1	75,000			16	65,000
宇陀郡	曾爾村										
	御杖村										
	計										
高市郡	高取町	4	27,200							4	27,200
	明日香村	4	44,400							4	44,400
	計	8	35,800							8	35,800
北葛城郡	上牧町	7	58,300			1	87,100			8	61,900
	王寺町	7	75,500			2	111,100			9	83,400
	広陵町	8	64,900			1	84,600			9	67,100
	河合町	7	71,200			1	114,000			8	76,600
	計	29	67,400			5	101,600			34	72,400
吉野郡	吉野町	6	18,500			1	39,200			7	21,500
	大淀町	6	25,200			1	52,800			7	29,100
	下市町	5	22,700			1	40,800			6	25,700
	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	22,100			3	44,300			20	25,400	
郡部計	93	53,600			12	81,000			105	56,800	
合計	317	67,700	4	19,900	75	140,700	9	45,500	405	80,300	

12. 県平均対前年変動率及び指数推移表

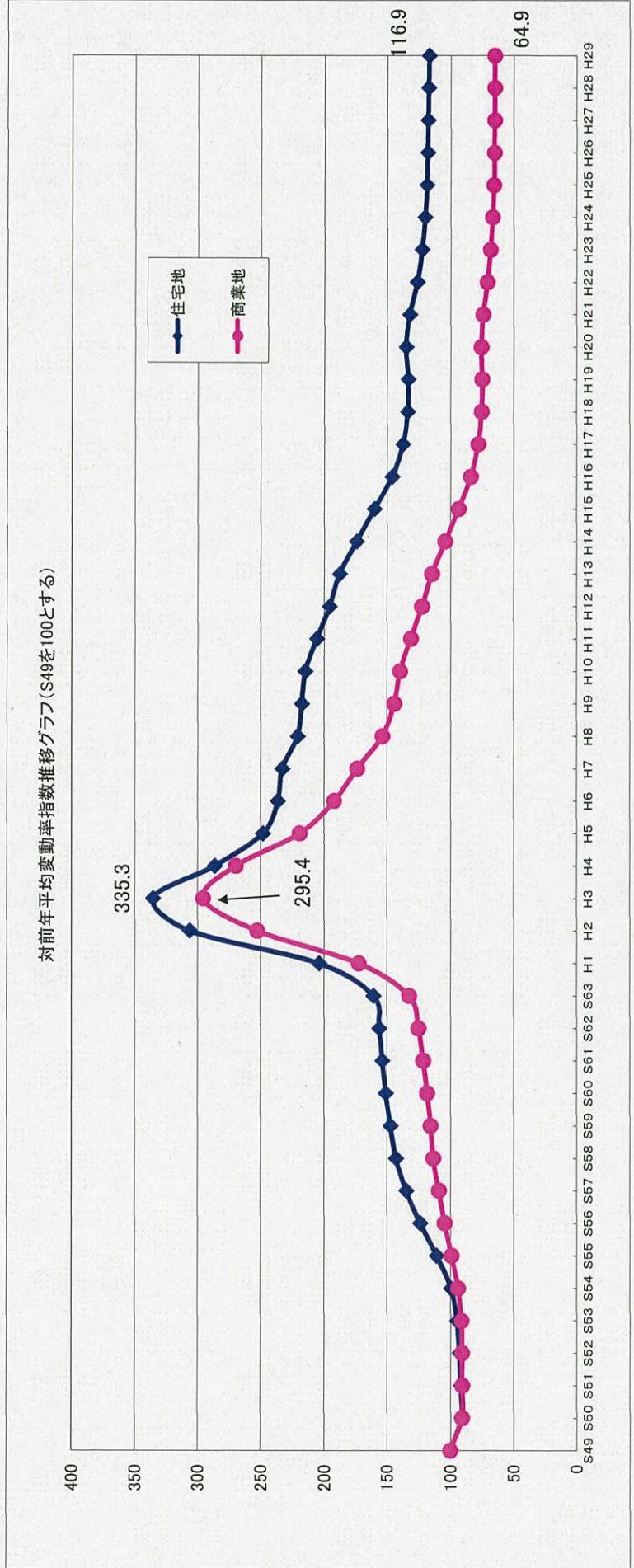
＜県平均変動率推移表＞

	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
	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
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	▲ 0.4	
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
	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
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	116.9
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	64.9

※ 住宅地の数値は、都市計画区域外を除く

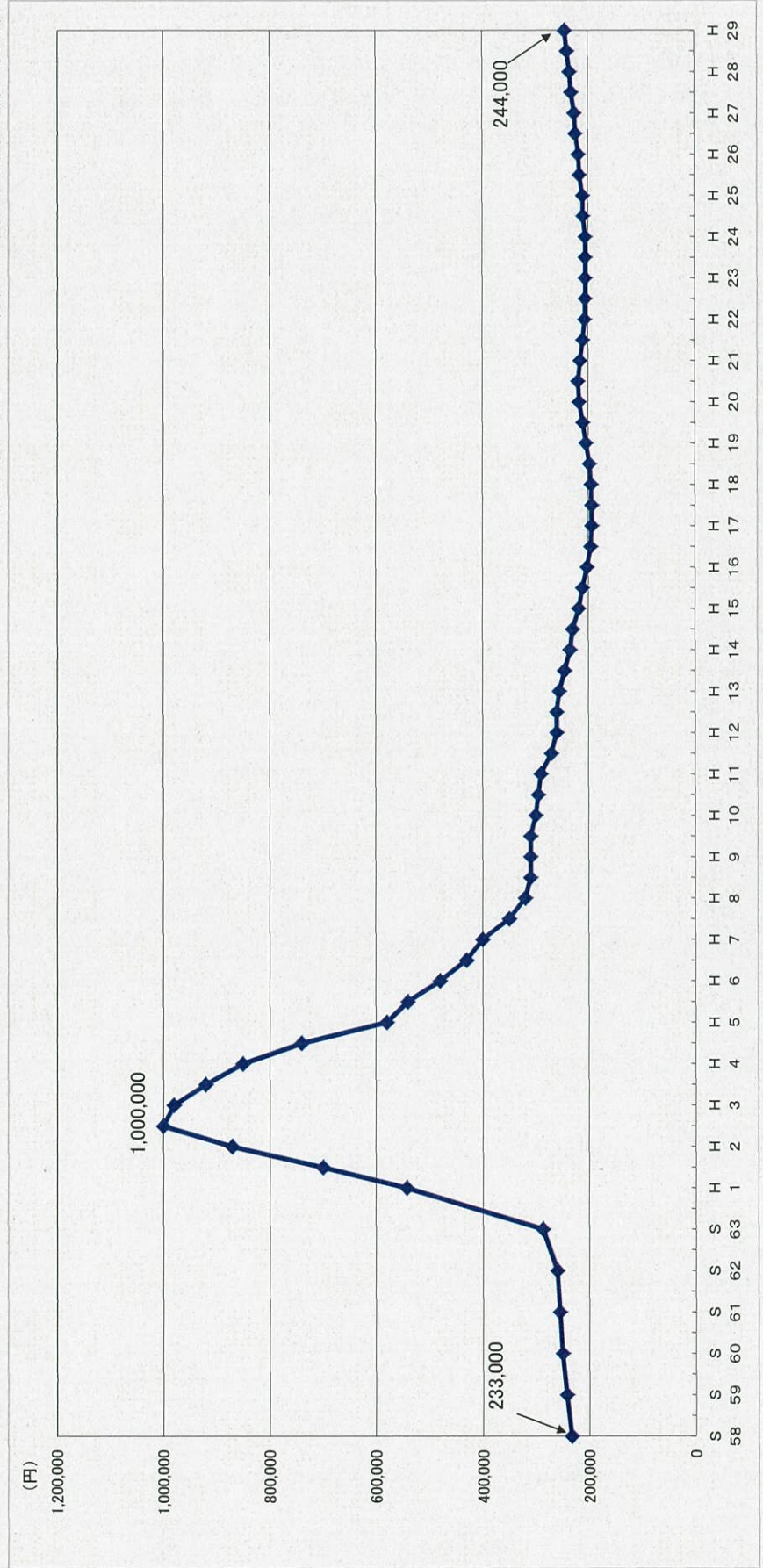


13. 地価公示(調査)最高価格地の価格推移 [住宅地(戸建て)]

【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	H12
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	260,000
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	260,000
半年間変動率 (%)	-	※ 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	▲ 3.7
調査	-	-	-	-	-	-	29.2	14.9	▲ 6.1	▲ 12.9	▲ 6.9	▲ 10.4	▲ 12.5	▲ 3.1	0.0	▲ 1.7	▲ 6.9	0.0
	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	
公示[1月1日] (円)	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	244,000	
調査[7月1日] (円)	245,000	230,000	211,000	195,000	193,000	197,000	210,000	219,000	210,000	205,000	209,000	209,000	216,000	224,000	232,000	240,000		
半年間変動率 (%)	▲ 1.9	▲ 4.1	▲ 5.2	▲ 4.3	▲ 1.0	0.5	3.6	3.3	▲ 1.8	▲ 1.9	0.0	0.0	0.5	0.9	0.9	1.3	1.7	
調査	▲ 3.9	▲ 2.1	▲ 3.2	▲ 3.5	0.0	1.5	2.9	0.9	▲ 2.3	▲ 0.5	0.0	2.0	2.9	2.8	2.7	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



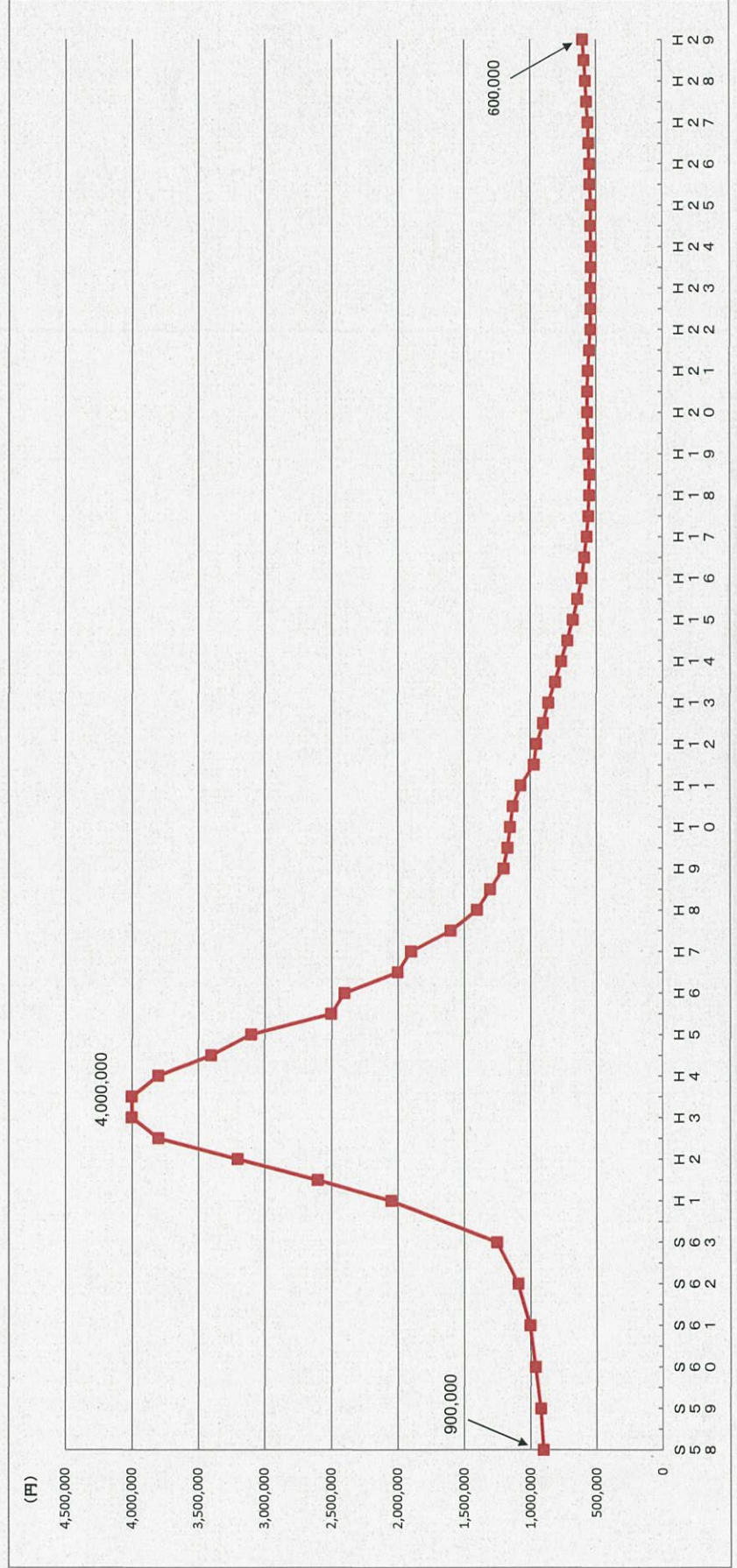
14. 地価公示(調査)最高価格地の価格推移 [商業地]

【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	H12
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	950,000
調査【7月1日】 (円)							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	900,000
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	▲ 2.1
調査							26.8	18.8	0.0	▲ 10.5	▲ 19.4	▲ 16.7	▲ 15.8	▲ 7.1	▲ 2.5	▲ 1.7	▲ 9.3	▲ 5.3

	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
公示【1月1日】 (円)	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	600,000
調査【7月1日】 (円)	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	590,000	
半年間変動率 (%)	▲ 26.5	▲ 32.5	▲ 30.5	▲ 32.7	▲ 29.8	▲ 23.3	▲ 13.4	▲ 3.9	0.5	▲ 1.6	▲ 3.6	▲ 5.0	▲ 2.4	1.5	4.1	7.2	10.1
調査	▲ 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	1.9	

※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29年地価公示 説明資料（抜粋）

国土交通省作成資料抜粋

平成29年地価公示説明資料（国土交通省提供資料 抜粋）

平成29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29年地価公示 説 明 資 料

平成29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。
- 本公示価格は、全国167の分科会に所属する2,469人の鑑定評価員（不動産鑑定士）が全国26,000の調査地点（うち、福島第一原子力発電所事故に伴う避難指示区域内の12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判定している。

I. 平成29年地価公示結果の概要

平成28年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均は2年連続の上昇となった。用途別では、住宅地は昨年下落から横ばいに転じた。商業地は2年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。工業地は昨年の横ばいから上昇に転じた。
- 三大都市圏をみると、住宅地は大阪圏が昨年の上昇から横ばいとなった以外、ほぼ前年並みの小幅な上昇を示している。商業地は名古屋圏を除き上昇基調を強めている。工業地は総じて上昇基調を継続している。
- 地方圏をみると、地方四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は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、上昇の継続又は下落幅の縮小が見られる。
- ◆ 圏域別にみると、
 - ・東京圏の平均変動率は4年連続して小幅な上昇となった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半(H28.1~H28.6)、後半(H28.7~H28.12)ともに0.5%の上昇となった。
 - ・大阪圏の平均変動率は昨年小幅な上昇から横ばいとなった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が0.1%の上昇、後半が0.2%の上昇となった。
 - ・名古屋圏の平均変動率は4年連続して小幅な上昇となった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が0.5%の上昇、後半が0.6%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、半年ごとの地価動向としては、前半が0.4%の上昇、後半が0.3%の上昇となった。地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では、平均変動率は4年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大した。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が2.2%の上昇、後半が1.7%の上昇となった。

【商業地】

- ◆ 再開発事業等の進展による繁華性の向上や外国人観光客を始めとする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、ホテル等の進出意欲が旺盛である。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4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、半年ごとの地価動向としては、前半・後半ともに2.0%の上昇となった。
 - ・大阪圏の平均変動率は4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、半年ごとの地価動向としては、前半が2.5%の上昇、後半が2.7%の上昇となった。
 - ・名古屋圏の平均変動率は4年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年より縮小している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が1.5%の上昇、後半が1.1%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、地方四市における平均変動率は4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、地方四市における半年ごとの地価動向としては、前半が3.5%の上昇、後半が4.6%の上昇となった。

【工業地】

- ◆ 三大都市圏を中心に工業地への需要の回復が見られ、特に、インターネット通販の普及等もあり、高速道路IC周辺等の物流施設の建設適地では大型物流施設建設に対する需要が旺盛であり、工業地の地価は総じて底堅く推移している。
- ◆ 圏域別にみると、
 - ・東京圏の平均変動率は4年連続の上昇となり、大阪圏及び名古屋圏の平均変動率は2年連続の上昇となった。
 - ・地方圏の平均変動率は下落を続けているが、下落幅は引き続き縮小傾向である。地方圏のうち地方四市の平均変動率については4年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大した。

II. 圏域別の動向

1. 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示
全 国	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	▲ 2.1	▲ 0.5	0.0	0.9	1.4
三大都市圏	▲ 0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	▲ 0.5	1.6	1.8	2.9	3.3
東京圏	▲ 0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	▲ 0.5	1.7	2.0	2.7	3.1
大阪圏	▲ 0.9	▲ 0.1	0.0	0.1	0.0	▲ 0.5	1.4	1.5	3.3	4.1
名古屋圏	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	▲ 0.3	1.8	1.4	2.7	2.5
地方圏	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 3.3	▲ 2.1	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 0.1
地方四市	▲ 0.2	1.4	1.5	2.3	2.8	▲ 0.3	2.0	2.7	5.7	6.9
その他	▲ 2.8	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 3.6	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.9

	工業地					全用途				
	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示
全 国	▲ 2.2	▲ 1.1	▲ 0.6	0.0	0.3	▲ 1.8	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	0.4
三大都市圏	▲ 1.1	0.0	0.2	0.9	1.0	▲ 0.6	0.7	0.7	1.1	1.1
東京圏	▲ 0.5	0.6	0.9	1.6	1.8	▲ 0.6	0.9	0.9	1.1	1.3
大阪圏	▲ 1.7	▲ 0.5	▲ 0.2	0.4	0.6	▲ 0.9	0.2	0.3	0.8	0.9
名古屋圏	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.2	0.1	0.1	▲ 0.1	1.2	0.9	1.3	1.1
地方圏	▲ 3.2	▲ 2.2	▲ 1.5	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 2.8	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.3
地方四市	▲ 1.8	0.6	1.1	1.8	2.6	▲ 0.3	1.6	1.8	3.2	3.9
その他	▲ 3.4	▲ 2.4	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 3.0	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.8

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. 半年ごとの地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
	(28調査)	(29公示)		(28調査)	(29公示)	
全 国	0.4	0.4	0.8	1.3	1.4	2.8
三大都市圏	0.4	0.4	0.8	2.0	2.0	4.2
東京圏	0.5	0.5	1.0	2.0	2.0	4.1
大阪圏	0.1	0.2	0.3	2.5	2.7	5.4
名古屋圏	0.5	0.6	1.1	1.5	1.1	2.6
地方圏	0.4	0.3	0.8	0.4	0.7	1.2
地方四市	2.2	1.7	3.9	3.5	4.6	8.3
その他	0.2	0.2	0.4	0.1	0.2	0.3

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,635地点。うち住宅地1,151地点、商業地484地点）での集計である。
 29公示前半：平成28年1月1日～平成28年7月1日の変動率
 29公示後半：平成28年7月1日～平成29年1月1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。「地方四市」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、地方圏の地方四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	29 公示	6,082 (34.0%)	4,067 (22.7%)	7,760 (43.3%)	17,909	2,874 (46.8%)	1,034 (16.8%)	2,234 (36.4%)	6,142	9,314 (37.2%)	5,357 (21.4%)	10,352 (41.4%)	25,023
	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
三大都市圏	29 公示	3,961 (45.6%)	2,433 (28.0%)	2,288 (26.4%)	8,682	1,988 (75.7%)	417 (15.9%)	222 (8.5%)	2,627	6,212 (52.7%)	2,988 (25.3%)	2,588 (22.0%)	11,788
	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
東京圏	29 公示	2,569 (52.3%)	1,187 (24.2%)	1,153 (23.5%)	4,909	1,246 (81.5%)	173 (11.3%)	109 (7.1%)	1,528	3,964 (59.6%)	1,409 (21.2%)	1,274 (19.2%)	6,647
	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
大阪圏	29 公示	709 (28.5%)	873 (35.1%)	907 (36.4%)	2,489	444 (69.2%)	134 (20.9%)	64 (10.0%)	642	1,234 (37.3%)	1,070 (32.3%)	1,004 (30.4%)	3,308
	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
名古屋圏	29 公示	683 (53.2%)	373 (29.0%)	228 (17.8%)	1,284	298 (65.2%)	110 (24.1%)	49 (10.7%)	457	1,014 (55.3%)	509 (27.8%)	310 (16.9%)	1,833
	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
地方圏	29 公示	2,121 (23.0%)	1,634 (17.7%)	5,472 (59.3%)	9,227	886 (25.2%)	617 (17.6%)	2,012 (57.2%)	3,515	3,102 (23.4%)	2,369 (17.9%)	7,764 (58.7%)	13,235
	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
地方四市	29 公示	724 (80.4%)	92 (10.2%)	84 (9.3%)	900	328 (90.4%)	29 (8.0%)	6 (1.7%)	363	1,083 (83.0%)	130 (10.0%)	92 (7.0%)	1,305
	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
その他	29 公示	1,397 (16.8%)	1,542 (18.5%)	5,388 (64.7%)	8,327	558 (17.7%)	588 (18.7%)	2,006 (63.6%)	3,152	2,019 (16.9%)	2,239 (18.8%)	7,672 (64.3%)	11,930
	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

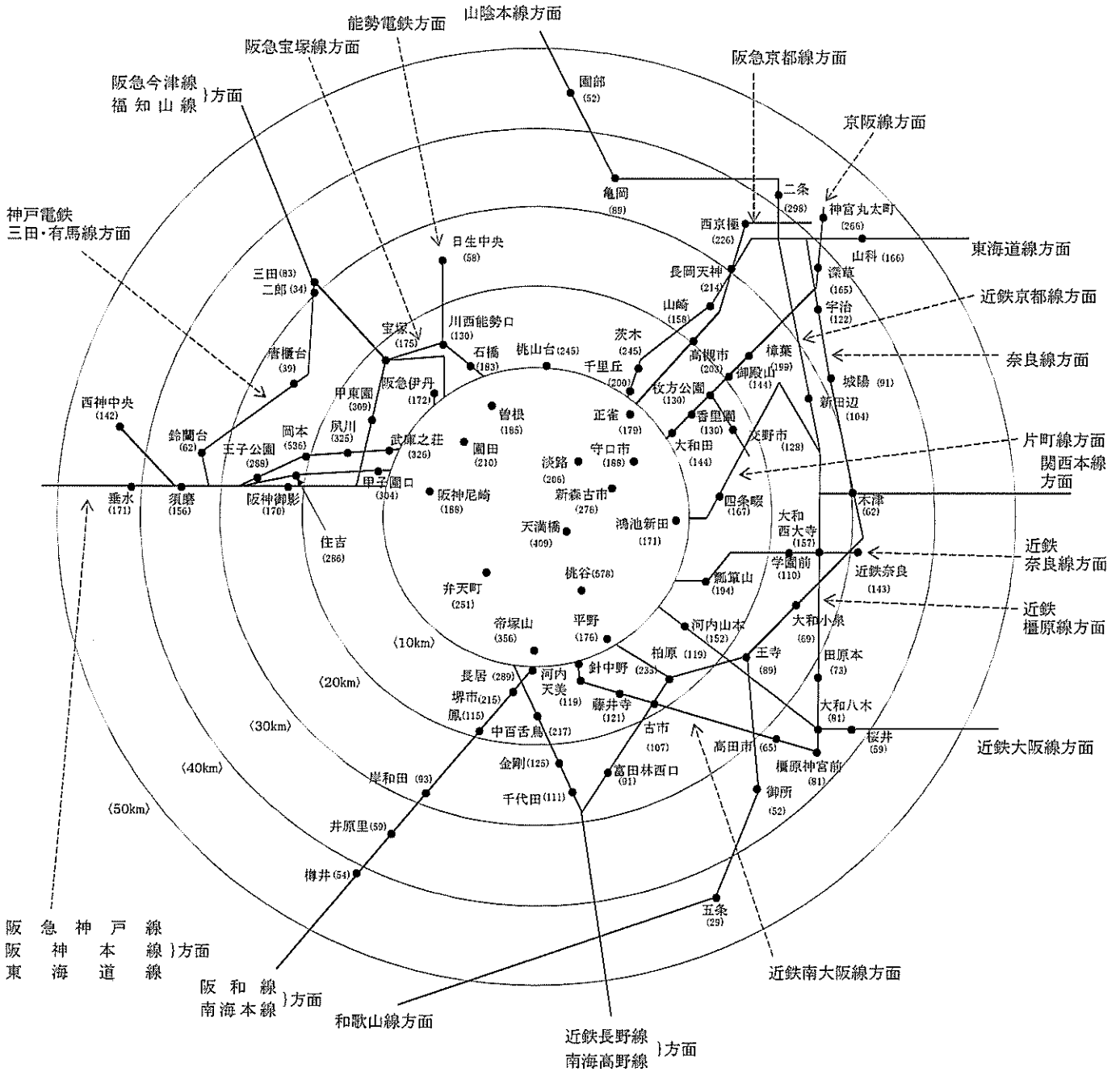
29公示:平成29年地価公示(平成28年1月1日～平成29年1月1日)
 28公示:平成28年地価公示(平成27年1月1日～平成28年1月1日)
 27公示:平成27年地価公示(平成26年1月1日～平成27年1月1日)

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28年 変動率	平成29年		平成28年 変動率	平成29年		平成28年 変動率	平成29年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全 国	△ 0.2	0.0	17,909	0.9	1.4	6,142	0.0	0.3	972
北 海 道	△ 0.5	△ 0.3	930	1.2	1.5	354	△ 1.0	△ 0.4	56
青 森	△ 1.9	△ 1.2	172	△ 2.3	△ 1.4	66	△ 2.1	△ 1.0	13
岩 手	△ 0.4	△ 0.4	127	△ 1.7	△ 1.8	51	△ 2.7	△ 1.6	3
宮 城	1.9	2.4	401	3.2	4.7	137	2.6	3.7	11
秋 田	△ 3.5	△ 2.7	129	△ 4.2	△ 3.2	49	△ 5.1	△ 4.4	4
山 形	△ 0.8	△ 0.5	126	△ 1.6	△ 1.4	59	△ 0.9	△ 0.3	6
福 島	2.9	2.1	306	0.9	0.8	95	2.0	1.5	14
茨 城	△ 1.2	△ 0.9	525	△ 1.6	△ 1.0	124	△ 1.6	△ 1.1	20
栃 木	△ 1.2	△ 1.0	337	△ 1.3	△ 0.9	88	△ 0.8	△ 0.5	19
群 馬	△ 1.0	△ 0.6	260	△ 1.2	△ 0.7	110	△ 1.5	△ 0.8	10
埼 玉	0.0	0.1	1,008	0.7	0.8	208	1.2	2.3	40
千 葉	0.2	0.2	953	0.9	1.4	197	1.5	1.4	64
東 京	1.6	1.9	1,655	4.1	4.7	810	1.9	1.8	35
神 奈 川	0.1	0.0	1,327	1.4	1.6	344	2.1	2.0	66
新 潟	△ 1.6	△ 1.4	306	△ 2.5	△ 2.1	102	△ 1.6	△ 1.1	15
富 山	△ 0.2	△ 0.3	151	△ 0.1	△ 0.3	68	0.0	0.0	7
石 川	△ 0.7	△ 0.4	149	1.6	1.2	59	△ 1.2	△ 0.5	8
福 井	△ 1.7	△ 1.4	85	△ 1.7	△ 1.2	32	△ 1.1	△ 0.8	5
山 梨	△ 2.0	△ 1.5	108	△ 1.8	△ 1.2	50	△ 1.2	△ 0.9	4
長 野	△ 1.3	△ 0.8	205	△ 1.9	△ 1.5	101	△ 1.3	△ 0.3	7
岐 阜	△ 0.9	△ 0.8	245	△ 0.9	△ 0.7	95	△ 0.5	△ 0.5	15
静 岡	△ 0.9	△ 0.8	459	△ 0.7	△ 0.4	153	△ 1.2	△ 0.8	38
愛 知	0.8	0.6	1,277	2.7	2.4	463	0.2	0.1	87
三 重	△ 1.7	△ 1.6	284	△ 1.5	△ 1.6	107	△ 2.2	△ 1.8	24
滋 賀	△ 0.5	△ 0.7	239	0.2	0.2	86	0.7	0.7	15
京 都	△ 0.1	0.0	450	3.2	4.5	132	0.7	1.3	24
大 阪	0.0	0.0	1,212	4.2	5.0	346	0.2	0.3	105
兵 庫	△ 0.3	△ 0.4	877	0.5	1.1	207	0.2	0.4	63
奈 良	△ 0.3	△ 0.4	312	0.0	0.0	68	0.1	0.1	8
和 歌 山	△ 2.0	△ 1.8	111	△ 1.3	△ 1.4	59	△ 2.8	△ 2.3	3
鳥 取	△ 2.0	△ 1.6	88	△ 2.4	△ 2.0	34	△ 2.1	△ 1.4	4
島 根	△ 1.6	△ 1.1	91	△ 2.6	△ 1.9	40	△ 2.1	△ 1.4	2
岡 山	△ 0.9	△ 0.7	275	△ 0.3	0.0	107	△ 0.9	△ 0.8	9
広 島	△ 0.3	0.2	444	0.8	1.5	148	△ 0.1	0.2	33
山 口	△ 1.3	△ 0.8	185	△ 1.8	△ 1.1	91	△ 2.4	△ 1.7	20
徳 島	△ 1.0	△ 0.6	98	△ 1.2	△ 0.9	27	△ 0.8	△ 0.9	6
香 川	△ 1.4	△ 0.8	109	△ 1.5	△ 0.9	56	△ 2.0	△ 1.0	11
愛 媛	△ 1.9	△ 1.8	156	△ 2.1	△ 1.9	76	△ 1.4	△ 1.2	11
高 知	△ 1.3	△ 1.0	92	△ 1.8	△ 1.5	45	△ 2.0	△ 1.0	2
福 岡	0.5	1.1	627	1.1	2.7	236	0.0	0.8	38
佐 賀	△ 1.8	△ 1.0	87	△ 2.4	△ 1.2	41	0.0	0.8	3
長 崎	△ 1.1	△ 0.7	173	△ 0.6	△ 0.1	71	△ 2.1	△ 1.2	10
熊 本	0.1	△ 0.1	162	△ 0.2	△ 0.1	71	△ 0.4	0.1	9
大 分	△ 0.7	△ 0.3	144	△ 0.8	△ 0.5	73	△ 2.4	△ 1.3	9
宮 崎	△ 0.9	△ 0.6	148	△ 2.1	△ 1.6	66	△ 1.0	△ 0.7	8
鹿 児 島	△ 2.3	△ 2.0	190	△ 2.7	△ 2.2	88	△ 2.7	△ 1.9	4
沖 縄	1.7	3.0	114	2.0	3.2	52	3.5	4.5	4

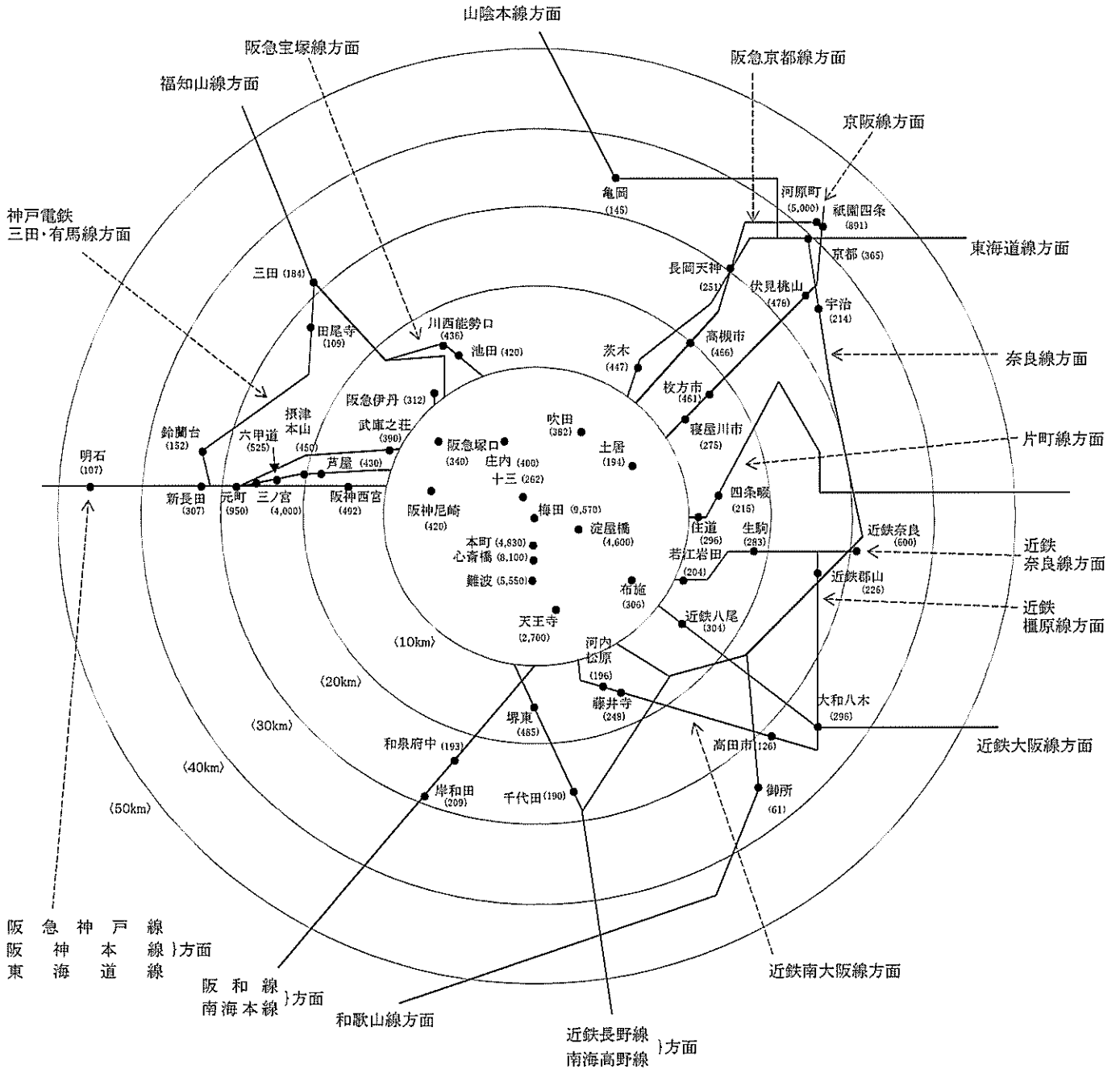
図-3 大阪圏の沿線別駅周辺住宅地の公示価格例



〔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29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]

- 1 表示の価格は、表示の地域において代表的な平成29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。

価格形成要因等の概要

(平成29年地価公示)

(奈良県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は、-0.4%で9年連続の下落となった(-2.1→-4.5→-2.9→-2.0→-1.1→-0.5→-0.3→-0.3→-0.4)。平成22年以降、下落率は縮小傾向で推移してきたが、本年は前年より0.1%下落率が拡大した。昨年まで横ばい圏で推移していた一般住宅地の一部が下落に転じたのに加え、比較的高い上昇率が継続していた優良住宅地に一服感が出てきた。これは、低金利、政府の住宅取得支援策等が住宅地需要を下支えする中、消費増税後の所得環境の回復が遅れていることが主要因と考察される。 ・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、京都等都心部への通勤利便性良好な市町の平均変動率は上昇傾向を維持しているが、その他市町村は下落となった。 ・奈良県全体では、県南部地域が北部地域と比較して下落率が大きく、また、バス圏住宅地が徒歩圏住宅地と比較して下落率が大きくなっており、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、建築費高止まり状況の中、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合により地価は上昇傾向にある。
宅	<p>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・奈良市の平均変動率は、+0.5%(昨年+0.9%)となった(上昇地点割合は約52%)。大阪、京都等都心部への利便性、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等においては、下落傾向の住宅地も存在する。 <p>③県庁所在地(奈良市)以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北部地域:生駒市の平均変動率は、前年+0.9%から本年+0.5%と上昇率がやや縮小した。生駒市は、近鉄線等により大阪のビジネス街、繁華街に直結し利便性良好な住宅地が多く、大半の地点が上昇となっているが、傾斜の大きい住宅団地、利便性・街路条件のやや劣る近鉄生駒線沿線の住宅地は需要やや低調で下落地点も存在する。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%の上昇となったが、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、個別地点別の両方で下落率1位が続いている(三郷町-3.2%、奈良三郷-1は-4.6%)。 ・中部地域:大和郡山市(-0.3%)、天理市(-0.4%)、大和高田市(-0.6%)、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。
地	<p>磯城郡3町は、継続的な需要不足が続いており、大半の地点で下落となった。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(-0.3%)と人気の高い真美ヶ丘ニュータウンを抱える広陵町(-0.5%)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(-1.1%)、河合町(-1.2%)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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南部地域:桜井市(-0.5%)、五條市(-1.9%)、御所市(-1.3%)、宇陀市(-0.8%)は、この4市全体で横這いが2地点、他の41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>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>
商	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は昨年に引き続き0.0%となった(-4.6→-3.4→-2.5→-1.6→-0.5→-0.3→0.0→0.0)。 ・低金利、金融緩和が商業地需要を下支え、底上げする中、奈良市、香芝市、生駒市、広陵町、橿原市が上昇となり、特に、奈良市(+2.1%)、香芝市(+1.5%)、生駒市(+0.7%)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ている。 <p>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・奈良市は、平均変動率は+2.1%となった(昨年+2.0%)。1地点が横ばい、他地点はすべて上昇となった。低金利、金融緩和で良好な資金調達環境が続く中、外国人観光客の増加でインバウンド需要を取り込んだ近鉄・JR奈良駅周辺の上昇率が大きい。[参考]平成27年奈良市観光入り込み客数1498万人(対前年+5.9%)、観光消費額935億円(対前年+4.8%)。 ・奈良市役所前県営プール跡地において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、JR奈良駅西側再開発エリアでは、ホテル・マンション建設が進捗している(H29年3月竣工予定)。これらの周辺商業地価は上昇気配を強めている。 <p>③県庁所在地(奈良市)以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北部地域:生駒市の平均変動率は+0.7%(昨年+0.9%)。生駒駅北側再開発エリア周辺地価は上

業	<p>昇傾向にある。 三郷町(-3.0%)は、周辺市町商業施設への顧客流出で地価下落、斑鳩町(0.0%)は周辺商業施設との競合等により、地価は横ばい圏で推移。 ・中部地域:大和郡山市(0.0%)、天理市(-0.6%)、大和高田市(-0.7%)、橿原市(+0.2%)、香芝市(+1.5%)、葛城市(-0.8%)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ほぼ横ばい。香芝市は、背後地人口の増加(+2.9%/5年、人口増加率県1位)等で地価上昇。橿原市は、既存商業地の商業性はやや低下傾向にあるが、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、全体として若干の上昇。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(-1.3%)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・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-0.5%~-1.6%の下落。 ・南部地域:桜井市(-0.8%)、五條市(-2.3%)、御所市(-1.6%)の3市はほぼ全地点が下落。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>
地	<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、商店街の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通行量調査(毎年8月に実施)では、平成27年:前年比+33%、平成28年:+6.4%と順調に増加している。奈良5-8は県内最大上昇率地点(+7.0%)である。 ・大和八木駅南側で進行中の八木駅南市有地活用事業が平成30年4月完成を目指して進行中。建築される施設には市の一部の機能が移転する他、ホテルも建築予定であり、橿原市の玄関口としての役割が飛躍的に向上するものと思われる。こうした都市機能の向上を見越して需要過多の状態にあり、地価は上昇傾向。</p>
工	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は、昨年と同じ+0.1%で引き続き上昇となった。主要因は、大和郡山9-1がやや突出した上昇率(+3.0%)となったことが大きく、この地点を除いた平均変動率は-0.29%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変動率に格差が出始めている。</p>
業	<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+3.0%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、学研生駒テクノエリア内の生駒9-1が前年と同じく+1.0%の上昇となった。清滝第2トンネルの完成、北田原南北線の開通等により国道163号への接続が改善し大阪方面への利便性向上が主要因。</p>
地	<p>・奈良市(2地点)は、平均変動率が前年+0.6%から本年+0.7%となり上昇率がやや拡大した。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が前年と同じく-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</p> <p>○地域創生に向けた取り組み</p> <p>・奈良県地域振興部南部東部振興課移住・交流推進室において、奈良県中南部・東部・南部への移住を促進する『移住サイト・奈良に暮らす』としたHPを立ち上げ、各市町村の移住支援制度の紹介を行っている。</p> <p>・葛城市:「ママスクエア葛城店」が9/30にオープンし、子育てしながらお母さんが働ける仕組みが取り入れられた(西日本初出店とのこと)。</p> <p>○記紀万葉プロジェクト</p> <p>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。</p> <p>○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。</p> <p>○プレミアム商品券</p> <p>・橿原市:利用期間が2016年9月1日(木)~2016年12月31日(土)のプレミアム付き商品券「かしはら元気!!わくわく!!プレミアム商品券(プレミアム率15%)」が発売された。</p> <p>・上北山村:利用期間が2016年7月1日(金)~2017年2月28日(火)のプレミアム付き商品券「かみきたプレミアム商品券(プレミアム率10%)」が発売された。</p> <p>・十津川村:十津川温泉路線バス往復運賃無料キャンペーン(平成28年5月10日~11月30日まで実施)</p> <p>②公共機能、主な公共交通機関等の導入やその予定</p> <p>○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。御所南I.C~五條北I.Cは平成29年夏頃供用開始予定でこの区間が繋がれば橿原市~和歌山市が直結する見込み。</p> <p>○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。</p>	

○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。

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	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
奈良県全体	-0.3%	-0.4%	70	61	181	312
奈良市	0.9%	0.5%	33	23	7	63
大和高田市	-0.7%	-0.6%	0	1	9	10
大和郡山市	-0.3%	-0.3%	1	4	8	13
天理市	-0.4%	-0.4%	0	5	12	17
橿原市	0.2%	0.2%	6	3	11	20
桜井市	-0.5%	-0.5%	0	1	12	13
五條市	-1.9%	-1.9%	0	0	9	9
御所市	-1.5%	-1.3%	0	0	8	8
生駒市	0.9%	0.5%	17	8	4	29
香芝市	0.1%	0.1%	5	6	7	18
葛城市	-0.7%	-0.7%	0	2	5	7
宇陀市	-0.7%	-0.8%	0	1	12	13
生駒郡平群町	-2.2%	-2.2%	0	0	8	8
生駒郡三郷町	-2.9%	-3.2%	0	1	4	5
生駒郡斑鳩町	0.3%	0.3%	4	1	2	7
磯城郡川西町	-0.3%	-0.3%	0	0	4	4
磯城郡田原本町	-0.4%	-0.2%	0	1	6	7
高市郡明日香村	-1.1%	-0.8%	0	0	4	4
北葛城郡上牧町	-1.1%	-1.1%	0	1	6	7
北葛城郡王寺町	-0.4%	-0.3%	1	2	4	7
北葛城郡広陵町	-0.6%	-0.5%	3	1	4	8
北葛城郡河合町	-1.1%	-1.2%	0	0	7	7
吉野郡吉野町	-2.2%	-2.2%	0	0	6	6
吉野郡大淀町	-2.5%	-2.6%	0	0	6	6

(2) 商業地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
奈良県全体	0.0%	0.0%	26	15	27	68
奈良市	2.0%	2.1%	14	1	0	15
大和高田市	-1.0%	-0.7%	1	1	2	4
大和郡山市	0.1%	0.0%	1	6	0	7
天理市	-1.0%	-0.6%	1	0	3	4
橿原市	0.0%	0.2%	4	2	4	10
桜井市	-0.5%	-0.8%	0	1	4	5
五條市	-2.4%	-2.3%	0	0	3	3
御所市	-2.0%	-1.6%	0	0	2	2
生駒市	0.9%	0.7%	3	1	0	4
香芝市	1.6%	1.5%	1	1	0	2
葛城市	-1.1%	-0.8%	0	0	1	1
生駒郡三郷町	-3.0%	-3.0%	0	0	1	1
生駒郡斑鳩町	-0.7%	0.0%	0	1	0	1
磯城郡田原本町	-2.1%	-1.3%	0	0	1	1
北葛城郡上牧町	-2.5%	-1.6%	0	0	1	1
北葛城郡王寺町	-0.6%	-0.5%	0	1	1	2
北葛城郡広陵町	0.5%	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	-3.2%	-3.3%	0	0	1	1
吉野郡下市町	-2.6%	-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	244,000	3.8 (4.0)	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引き続き旺盛であるが、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	249,000	3.8 (3.4)	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は、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	600,000	3.6 (3.4)	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	244,000	3.8 (4.0)	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引き続き旺盛であるが、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	200,000	7.0 (5.1)	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、商店街の空き店舗減少。
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	45,700	-4.6 (-4.2)	勢野北地区での大量(約150区画)の安値売却以降、近接する城山台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	52,800	-3.3 (-3.2)	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

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	244,000	3.8 (4.0)	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引き続き旺盛であるが、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	249,000	3.8 (3.4)	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	600,000	3.6 (3.4)	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	244,000	3.8 (4.0)	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	200,000	7.0 (5.1)	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、商店街の空き店舗減少。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。