

資料①

# 平成31年地価公示 説明資料（抜粋）

国土交通省作成資料抜粋

平成31年地価公示説明資料（国土交通省提供資料 抜粋）

平成31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31年地価公示 説 明 資 料

平成31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などのため、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2,408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の事故の影響による7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31年地価公示結果の概要

平成30年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均が4年連続の上昇となり、上昇幅も3年連続で拡大し上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は2年連続、商業地は4年連続、工業地は3年連続の上昇となり、それぞれ上昇基調を強めている。
- 三大都市圏をみると、全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれについても、各圏域で上昇が継続し、上昇基調を強めている。
- 地方圏をみると、全用途平均・住宅地が平成4年以来27年ぶりに上昇に転じた。商業地・工業地は2年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では全ての用途で上昇が継続し、上昇基調を強めている。地方四市を除くその他の地域においても、商業地が平成5年から続いた下落から横ばいとなり、工業地は平成4年以来27年ぶりに上昇に転じた。

### 【住宅地】

- ◆雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあって、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調である。全国的に住宅地の地価の回復が進展し、全国の平均変動率は0.6%と2年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。
- ◆圏域別にみると、
  - ・東京圏の平均変動率は1.3%と6年連続の上昇となり、上昇幅も4年連続で拡大している。
  - ・大阪圏の平均変動率は0.3%と2年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。
  - ・名古屋圏の平均変動率は1.2%と6年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大している。
  - ・地方圏の平均変動率は0.2%と平成4年以来27年ぶりに下落から上昇に転じた。地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は4.4%と6年連続の上昇となり、上昇幅も5年連続で拡大し、三大都市圏平均を大きく上回っている。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は▲0.2%と下落幅の縮小傾向が継続している。

### 【商業地】

- ◆オフィスについては、景気回復に伴う企業業績の改善が続く中、働き方改革等に対応したオフィス環境の改善のための拡張・移転の動きも見られ、空室率は概ね低下傾向が続き、賃料が上昇している。また、外国人観光客をはじめとする国内外からの訪問客の増加、インフラ整備や再開発事業等の進展による利便性・繁華性の向上等を背景に、主要都市の中心部などでは、店舗、ホテル等の進出意欲が依然として旺盛である。このような商業地としての収益性の高まりに加え、金融緩和による良好な資金調達環境もあいまって、法人投資家等による不動産取得意欲が強いことから、商業地の地価は総じて堅調に推移し、全国の平均変動率は2.8%と4年連続の上昇となり、上昇幅も3年連続で拡大している。
- ◆圏域別にみると、
  - ・東京圏の平均変動率は4.7%と6年連続の上昇となり、上昇幅も5年連続で拡大している。
  - ・大阪圏の平均変動率は6.4%と6年連続の上昇となり、上昇幅も5年連続で拡大している。
  - ・名古屋圏の平均変動率は4.7%と6年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大している。
  - ・地方圏の平均変動率は1.0%と2年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.4%と6年連続の上昇となり、上昇幅も5年連続で拡大し、三大都市圏平均を大きく上回っている。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.0%となり、平成5年から続いた下落から横ばいとなった。

### 【工業地】

- ◆インターネット通販の普及・拡大に伴う物流施設や工場の立地の増加等、全国的に工業地への需要の回復が見られる。特に、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通利便性に優れた工業地では大型物流施設建設に対する需要が強い。このため、工業地の地価は総じて堅調に推移し、全国の平均変動率は1.3%と3年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大している。
- ◆圏域別にみると、
  - ・東京圏の平均変動率は2.4%と6年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は2.0%と4年連続の上昇、名古屋圏の平均変動率は0.6%と4年連続の上昇となった。
  - ・地方圏の平均変動率は0.8%と2年連続の上昇となった。地方圏のうち、地方四市の平均変動率は4.8%と6年連続の上昇となり、地方四市を除くその他の地域の平均変動率についても0.4%と平成4年以来27年ぶりに上昇に転じた。

## Ⅱ. 圏域別の動向

### 1. 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示	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	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8
三大都市圏	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1
東京圏	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7
大阪圏	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4
名古屋圏	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7
地方圏	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.1	0.2	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 0.1	0.5	1.0
地方四市	1.5	2.3	2.8	3.3	4.4	2.7	5.7	6.9	7.9	9.4
その他	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.4	0.0

	工業地					全用途				
	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示	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	▲ 0.3	0.1	0.4	0.7	1.2
三大都市圏	0.2	0.9	1.0	1.5	1.9	0.7	1.1	1.1	1.5	2.0
東京圏	0.9	1.6	1.8	2.3	2.4	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2
大阪圏	▲ 0.2	0.4	0.6	1.3	2.0	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6
名古屋圏	▲ 0.2	0.1	0.1	0.2	0.6	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1
地方圏	▲ 1.5	▲ 0.9	▲ 0.4	0.2	0.8	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0	0.4
地方四市	1.1	1.8	2.6	3.3	4.8	1.8	3.2	3.9	4.6	5.9
その他	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.1	0.4	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2

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

### <参考> 都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	31公示			31公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	0.6	0.8	1.4	1.9	2.4	4.5
三大都市圏	0.6	0.7	1.4	2.7	3.3	6.2
東京圏	0.8	0.9	1.7	2.5	3.0	5.6
大阪圏	0.2	0.3	0.6	3.5	4.9	8.7
名古屋圏	0.7	1.0	1.7	2.1	2.0	4.2
地方圏	0.7	0.8	1.5	1.1	1.4	2.6
地方四市	2.9	2.8	5.8	5.4	6.2	12.0
その他	0.4	0.6	1.0	0.6	0.8	1.4

※ 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1,136地点、商業地495地点。）での集計である。  
 31公示前半：平成30年1月1日～平成30年7月1日の変動率  
 31公示後半：平成30年7月1日～平成31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。

## 2. 上昇・横ばい・下落の地点数の推移

「31公示」欄の地点数は、平成31年地価公示（平成31年1月1日時点）における、前年の地価公示（平成30年1月1日時点）からの継続地点を、上昇・横ばい・下落の区分別に集計したもの。他の年も同様。

（単位：地点）

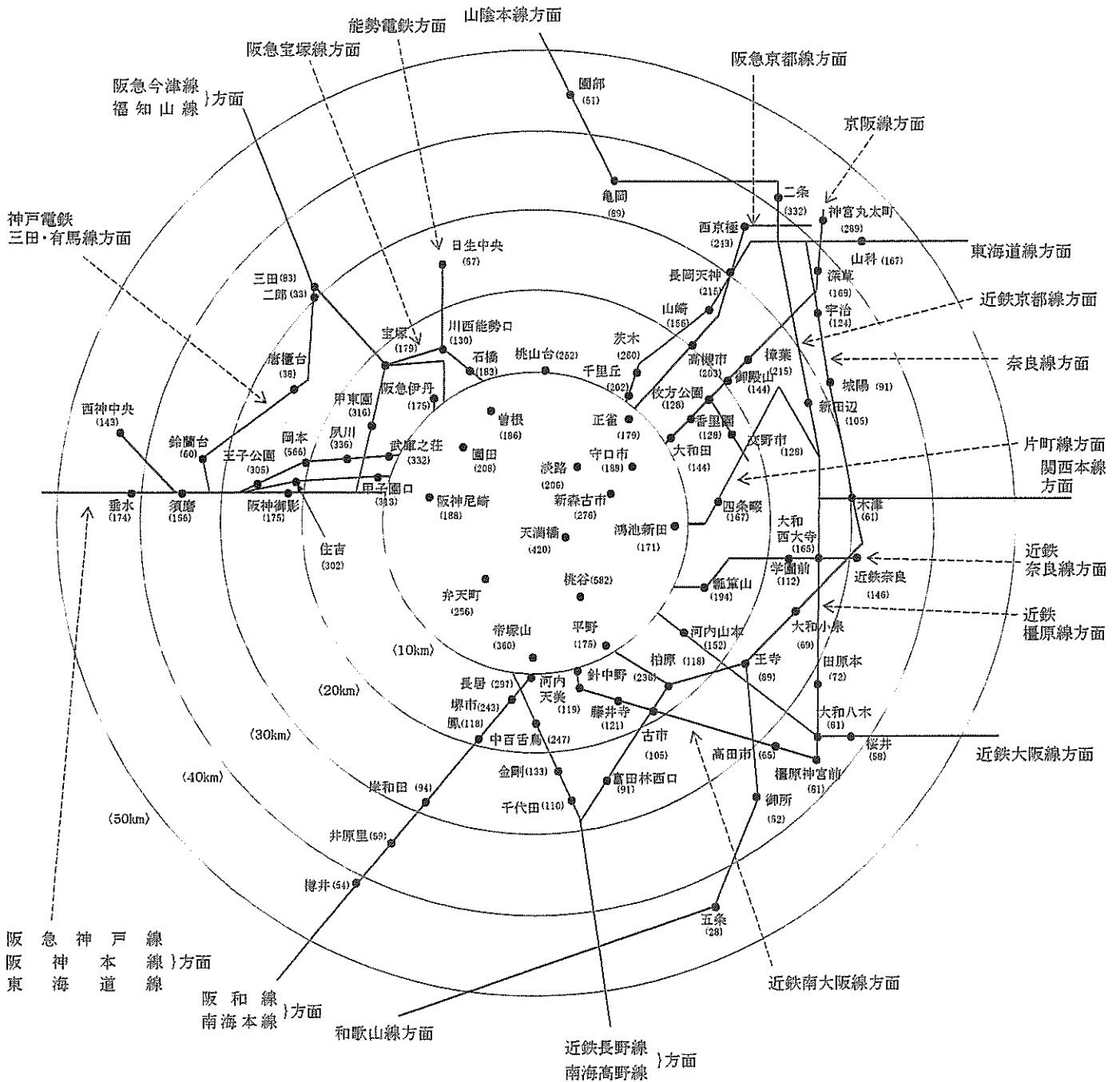
		住宅地				商業地				全用途			
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計
全国	31公示	7,576 (42%)	3,756 (21%)	6,714 (37%)	18,046	3,531 (56%)	1,006 (16%)	1,789 (28%)	6,326	11,683 (46%)	5,068 (20%)	8,715 (34%)	25,466
	30公示	6,809 (37%)	4,060 (22%)	7,317 (40%)	18,186	3,276 (51%)	1,090 (17%)	2,039 (32%)	6,405	10,568 (41%)	5,472 (21%)	9,665 (38%)	25,705
	29公示	5,082 (34%)	4,067 (23%)	7,760 (43%)	17,909	2,874 (47%)	1,034 (17%)	2,234 (36%)	6,142	9,314 (37%)	5,357 (21%)	10,352 (41%)	25,023
	25公示	1,501 (9%)	3,257 (18%)	12,870 (73%)	17,628	475 (8%)	1,024 (17%)	4,524 (76%)	6,123	2,012 (8%)	4,374 (18%)	18,423 (74%)	24,809
三大都市圏	31公示	4,608 (53%)	2,045 (23%)	2,059 (24%)	8,712	2,225 (82%)	316 (12%)	170 (6%)	2,711	7,197 (60%)	2,475 (21%)	2,269 (19%)	11,941
	30公示	4,258 (48%)	2,305 (26%)	2,228 (25%)	8,791	2,149 (79%)	373 (14%)	211 (8%)	2,733	6,729 (56%)	2,810 (23%)	2,512 (21%)	12,051
	29公示	3,961 (46%)	2,433 (28%)	2,288 (26%)	8,682	1,988 (76%)	417 (16%)	222 (8%)	2,627	6,212 (53%)	2,988 (25%)	2,588 (22%)	11,788
	25公示	993 (11%)	2,654 (31%)	5,045 (58%)	8,692	334 (13%)	806 (31%)	1,444 (56%)	2,584	1,349 (11%)	3,534 (30%)	6,897 (59%)	11,780
東京圏	31公示	2,883 (59%)	1,024 (21%)	1,012 (21%)	4,919	1,356 (86%)	132 (8%)	91 (6%)	1,579	4,424 (66%)	1,193 (18%)	1,114 (17%)	6,731
	30公示	2,770 (56%)	1,082 (22%)	1,110 (22%)	4,962	1,329 (84%)	153 (10%)	102 (6%)	1,584	4,277 (63%)	1,279 (19%)	1,226 (18%)	6,782
	29公示	2,569 (52%)	1,187 (24%)	1,153 (23%)	4,909	1,246 (82%)	173 (11%)	109 (7%)	1,528	3,964 (60%)	1,409 (21%)	1,274 (19%)	6,647
	25公示	423 (9%)	1,567 (32%)	2,932 (60%)	4,922	163 (11%)	431 (29%)	897 (60%)	1,491	606 (9%)	2,047 (31%)	3,981 (60%)	6,634
大阪圏	31公示	881 (35%)	781 (31%)	845 (34%)	2,507	519 (78%)	102 (15%)	42 (6%)	663	1,523 (45%)	933 (28%)	899 (27%)	3,355
	30公示	759 (30%)	870 (34%)	896 (35%)	2,525	488 (73%)	128 (19%)	54 (8%)	670	1,352 (40%)	1,053 (31%)	978 (29%)	3,383
	29公示	709 (28%)	873 (35%)	907 (36%)	2,489	444 (69%)	134 (21%)	64 (10%)	642	1,234 (37%)	1,070 (32%)	1,004 (30%)	3,308
	25公示	249 (10%)	603 (24%)	1,672 (66%)	2,524	98 (16%)	167 (27%)	357 (57%)	622	348 (10%)	776 (23%)	2,203 (66%)	3,327
名古屋圏	31公示	844 (66%)	240 (19%)	202 (16%)	1,286	350 (75%)	82 (17%)	37 (8%)	469	1,250 (67%)	349 (19%)	256 (14%)	1,855
	30公示	729 (56%)	353 (27%)	222 (17%)	1,304	332 (69%)	92 (19%)	55 (11%)	479	1,100 (58%)	478 (25%)	308 (16%)	1,886
	29公示	683 (53%)	373 (29%)	228 (18%)	1,284	298 (65%)	110 (24%)	49 (11%)	457	1,014 (55%)	509 (28%)	310 (17%)	1,833
	25公示	321 (26%)	484 (39%)	441 (35%)	1,246	73 (15%)	208 (44%)	190 (40%)	471	395 (22%)	711 (39%)	713 (39%)	1,819
地方圏	31公示	2,968 (32%)	1,711 (18%)	4,655 (50%)	9,334	1,306 (36%)	690 (19%)	1,619 (45%)	3,615	4,486 (33%)	2,593 (19%)	6,446 (48%)	13,525
	30公示	2,551 (27%)	1,755 (19%)	5,089 (54%)	9,395	1,127 (31%)	717 (20%)	1,828 (50%)	3,672	3,839 (28%)	2,662 (19%)	7,153 (52%)	13,654
	29公示	2,121 (23%)	1,634 (18%)	5,472 (59%)	9,227	886 (25%)	617 (18%)	2,012 (57%)	3,515	3,102 (23%)	2,369 (18%)	7,764 (59%)	13,235
	25公示	508 (6%)	603 (7%)	7,825 (88%)	8,936	141 (4%)	218 (6%)	3,180 (90%)	3,539	663 (5%)	840 (6%)	11,526 (88%)	13,029
地方四市	31公示	800 (88%)	39 (4%)	66 (7%)	905	362 (96%)	12 (3%)	2 (1%)	376	1,203 (91%)	52 (4%)	68 (5%)	1,323
	30公示	774 (85%)	72 (8%)	69 (8%)	915	353 (93%)	25 (7%)	2 (1%)	380	1,165 (87%)	104 (8%)	71 (5%)	1,340
	29公示	724 (80%)	92 (10%)	84 (9%)	900	328 (90%)	29 (8%)	6 (2%)	363	1,083 (83%)	130 (10%)	92 (7%)	1,305
	25公示	257 (30%)	155 (18%)	444 (52%)	856	86 (24%)	76 (21%)	199 (55%)	361	347 (28%)	235 (19%)	678 (54%)	1,260
その他	31公示	2,168 (26%)	1,672 (20%)	4,589 (54%)	8,429	944 (29%)	678 (21%)	1,617 (50%)	3,239	3,283 (27%)	2,541 (21%)	6,378 (52%)	12,202
	30公示	1,777 (21%)	1,683 (20%)	5,020 (59%)	8,480	774 (24%)	692 (21%)	1,826 (55%)	3,292	2,674 (22%)	2,558 (21%)	7,082 (58%)	12,314
	29公示	1,397 (17%)	1,542 (19%)	5,388 (65%)	8,327	558 (18%)	588 (19%)	2,006 (64%)	3,152	2,019 (17%)	2,239 (19%)	7,672 (64%)	11,930
	25公示	251 (3%)	448 (6%)	7,381 (91%)	8,080	55 (2%)	142 (4%)	2,981 (94%)	3,178	316 (3%)	605 (5%)	10,848 (92%)	11,769

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30年 変動率	平成31年		平成30年 変動率	平成31年		平成30年 変動率	平成31年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全 国	0.3	0.6	18,046	1.9	2.8	6,326	0.8	1.3	1,025
北 海 道	0.0	0.7	927	2.3	3.2	352	△ 0.1	0.7	55
青 森	△ 0.7	△ 0.5	178	△ 0.8	△ 0.5	67	△ 0.6	△ 0.4	12
岩 手	△ 0.6	△ 0.4	125	△ 1.7	△ 1.2	48	1.1	4.9	4
宮 城	2.7	3.5	408	4.8	5.9	141	3.5	4.8	13
秋 田	△ 1.8	△ 1.3	130	△ 1.9	△ 1.3	53	△ 2.9	△ 2.0	5
山 形	△ 0.3	△ 0.1	128	△ 1.1	△ 0.9	61	0.2	0.5	7
福 島	1.4	1.0	310	0.8	0.8	101	1.1	0.9	13
茨 城	△ 0.7	△ 0.5	529	△ 0.7	△ 0.5	125	0.6	0.7	22
栃 木	△ 0.8	△ 0.7	346	△ 0.6	△ 0.5	95	△ 0.2	0.2	20
群 馬	△ 0.6	△ 0.6	263	△ 0.4	△ 0.2	111	△ 0.3	0.1	11
埼 玉	0.5	0.7	1,020	1.2	1.6	217	3.0	3.0	43
千 葉	0.4	0.6	949	1.7	2.9	202	1.8	1.9	64
東 京	2.4	2.9	1,672	5.4	6.8	840	2.6	3.0	36
神 奈 川	0.1	0.3	1,321	1.9	2.4	353	1.9	2.1	72
新 潟	△ 1.1	△ 0.8	306	△ 1.7	△ 1.4	107	△ 0.5	0.3	16
富 山	△ 0.4	△ 0.1	151	△ 0.2	△ 0.2	70	0.0	0.0	7
石 川	△ 0.1	0.4	152	0.7	1.3	60	0.1	1.4	9
福 井	△ 1.2	△ 1.1	87	△ 1.0	△ 0.9	42	△ 0.4	△ 0.3	6
山 梨	△ 1.2	△ 1.0	108	△ 0.7	△ 0.6	54	△ 0.7	△ 0.4	4
長 野	△ 0.5	△ 0.2	208	△ 1.0	△ 0.7	110	0.0	0.4	8
岐 阜	△ 0.7	△ 0.7	254	△ 0.4	△ 0.5	99	△ 0.3	△ 0.1	20
静 岡	△ 0.8	△ 0.7	466	△ 0.2	0.0	158	△ 0.2	△ 0.1	42
愛 知	0.7	1.2	1,280	3.2	4.6	473	0.2	0.7	90
三 重	△ 1.4	△ 1.0	291	△ 1.3	△ 0.8	107	△ 1.3	△ 0.7	24
滋 賀	△ 0.7	△ 0.6	235	0.3	0.6	85	0.7	1.0	18
京 都	0.3	0.8	447	6.5	9.7	140	2.7	4.7	29
大 阪	0.1	0.2	1,223	4.9	6.5	351	0.7	1.5	107
兵 庫	△ 0.4	△ 0.2	887	1.7	2.4	208	0.9	1.1	62
奈 良	△ 0.5	△ 0.5	313	0.4	0.9	73	0.7	1.6	8
和 歌 山	△ 1.5	△ 1.3	111	△ 1.1	△ 1.1	60	△ 1.4	△ 1.1	4
鳥 取	△ 1.1	△ 0.8	88	△ 1.7	△ 1.1	33	△ 0.3	0.8	4
島 根	△ 1.0	△ 0.8	91	△ 1.5	△ 1.3	41	△ 1.0	△ 0.6	2
岡 山	△ 0.5	△ 0.6	275	0.4	0.7	107	0.2	1.2	12
広 島	0.6	0.9	446	2.0	2.7	153	1.3	1.6	34
山 口	△ 0.4	0.1	184	△ 0.6	△ 0.3	90	△ 1.1	△ 0.7	20
徳 島	△ 0.4	△ 0.3	100	△ 0.6	△ 0.4	29	△ 0.4	△ 0.4	8
香 川	△ 0.4	△ 0.1	110	△ 0.3	△ 0.1	56	△ 0.6	△ 0.5	11
愛 媛	△ 1.2	△ 1.0	158	△ 1.3	△ 0.8	81	△ 0.5	△ 0.4	12
高 知	△ 0.8	△ 0.6	97	△ 1.1	△ 0.8	44	△ 0.3	0.8	3
福 岡	1.8	2.6	630	3.9	4.9	250	1.9	2.6	38
佐 賀	0.0	0.3	91	△ 0.1	0.3	39	5.5	9.0	3
長 崎	△ 0.1	0.0	170	1.3	1.3	74	△ 0.7	△ 0.7	11
熊 本	0.6	1.0	162	1.9	3.4	70	1.0	2.0	8
大 分	0.1	0.8	147	0.2	0.9	81	△ 0.7	△ 0.2	11
宮 崎	△ 0.5	△ 0.3	154	△ 1.3	△ 1.0	66	△ 0.6	△ 0.4	8
鹿 児 島	△ 1.4	△ 1.0	191	△ 1.4	△ 1.0	91	△ 1.0	△ 0.7	4
沖 縄	5.5	8.5	127	5.6	10.3	58	14.6	17.8	5

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31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31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><b>①奈良県全体の地価動向と要因</b>                  ・平均変動率は、-0.5%で11年連続の下落となった(平成21年-2.1%→平成22年-4.5%→平成23年-2.9%→平成24年-2.0%→平成25年-1.1%→平成26年-0.5%→平成27年-0.3%→平成28年-0.3%→平成29年-0.4%→平成30年-0.5%→平成31年-0.5%)。概ね前年同様の傾向を示しており、県北部中部の利便性の高い地域を中心に上昇傾向、県南部を中心に下落傾向が見られ、全県的に地価の二極化、多極化傾向が見られる。</p>
宅	<p><b>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</b>                  ・奈良市の平均変動率は、+0.5%(前年+0.4%)、上昇地点割合は約44%(前年約44%)と概ね前年同様の傾向で、全体的には概ね緩やかな上昇傾向が継続中である。近鉄奈良線、京都線沿線の駅徒歩圏の利便性の高い地域は供給量が少なく、希少性が高いことから、地価上昇傾向にある(特に近鉄「学園前」駅、近鉄「高ノ原」駅徒歩圏が顕著)。駅バス圏や利便性に劣る地域は概ね横ばいから下落傾向となっており、地価の二極化が引き続き見られる。</p> <p><b>③県庁所在地(奈良市)以外の地価動向と要因</b>                  ・北部地域:生駒市の平均変動率は、+0.4%(前年+0.4%)と前年同様。生駒市は大阪方面への通勤通学のアクセスが良好で、ベッドタウンとして環境良好な住宅地が多く、地価は全体として緩やかな上昇傾向で、上昇地点割合は約45%(前年48%)となっている。                  生駒郡三郷町、平群町は、安値大量供給による供給過剰状態が継続中であるのと、傾斜地勢の住宅地も多く、台風被害も発生したことから、地域のイメージもやや悪化しており、県内でトップクラスの下落率(三郷町(-3.9%)、平群町(-3.6%))を示している。</p> <p>・中部地域:大和郡山市(-0.2%)、天理市(-0.4%)、大和高田市(-0.4%)、橿原市(0.0%)、香芝市(0.0%)、葛城市(-0.7%)となった。いずれもやや下落から横ばい傾向で、橿原市は前年プラスから横ばいに、香芝市は前年同様横ばいとなった。両市とも大阪都心部へのアクセス及び利便性が比較的良好な立地にあるが、価格上位の地点において、上昇幅がやや縮小傾向にあるのが主要因。</p> <p>・南部地域:桜井市(-0.5%)、五條市(-2.1%)、御所市(-1.1%)、宇陀市(-1.0%)と地価下落傾向が継続している。この4市全体で上昇地点はなく、横ばい地点、下落地点となっている。五條市及び吉野郡3町については、少子高齢化、人口減少により、過疎化も進んでおり慢性的な需要不足から地価下落傾向が継続している状況にある。</p>
商	<p><b>①奈良県全体の地価動向と要因</b>                  ・平均変動率は+0.9%となり、前年に10年ぶりにプラスに転じて引き続き2年連続プラスとなり、上昇率もアップした。インバウンド需要の影響により、奈良市の商業地を中心に地価上昇傾向となっており、ホテル、宿泊施設立地可能な地域の需要が高まり、全体的な商業地の地価を牽引している。その他の地域については、投資需要が見込める一部地域や一部路線商業地について上昇傾向が見られるものの、人口減、少子高齢化により旧来からの商業地については引き続き下落傾向となっている。</p>
業	<p><b>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</b>                  ・奈良市は、平均変動率は+5.1%(前年+2.9%)となり、上昇率がアップし、前年に引き続き全ポイント上昇となった。特に奈良旧市街地の近鉄奈良駅、JR奈良駅周辺商業地を中心に外国人客の増加でインバウンド需要増加による上昇傾向が顕著。増加する外国人観光客に対応してホテル等の新規開設、増改築が目立っており、隣接府県との比較による割安感からホテル需要が見込める地域への需要の高まりも見られる。                  [参考]平成29年奈良市観光入込客数1,631万人(対前年比+5%)で、そのうち外国人観光客数1,990千人(対前年比+26.3%)。</p>
地	<p><b>③県庁所在地(奈良市)以外の地価動向と要因</b>                  ・大和高田市は、+0.1%(前年-0.5%)とプラスに転じた。総じて弱含みであるが、市役所新庁舎建設計画が策定され、周辺の商業地がやや上昇傾向にあるのと、近鉄「大和高田」駅前オクタウンの建替えが進みつつあり、完成後は商業環境の変化が期待される。</p> <p>・橿原市は、+0.3%(前年+0.5%)と横ばいとなった。局地的には、近鉄「大和八木」駅南地区において、市分庁舎兼ホテルが平成30年4月に完成し、周辺の商業繁華性も徐々に高まりつつあり、地価上昇傾向となっている。</p> <p>・その他の商業地域においては、中和幹線沿道及び中和幹線への連続性に優れる路線商業地域(桜井市、広陵町)において、やや上昇傾向となっている。また、県中南部の一般商業地については、人口減及び少子高齢化、大型店舗への顧客流出等により、下落傾向が継続している。</p>

工	<p>①奈良県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地価は総じて上昇傾向にあり、平均変動率は、+1.6%(前年+0.7%)で上昇率が拡大した。工業インフラが比較的充実している工業団地系の地域については、災害リスクの比較的少ない内陸型が選好される要因もあり、上昇傾向にある。その他の旧準工系の自然発生的工業地については、周辺用途の多様性等から、やや弱含みで推移している地点も比較的多い。</li> <li>・平成30年工場立地動向調査によると、平成30年上期(1～6月)奈良県の工場立地件数は22件(前年同期+1件)、立地件数は全国7位(前年7位)、福井県を含む近畿7府県中2位(前年2位)と好調を維持している。</li> </ul>
業	<p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大和郡山市は+2.7%(前年+2.6%)で上昇傾向となっている。奈良県を代表する昭和工業団地を有しており、西名阪自動車道及び京奈和自動車道とのアクセスも良好で、全2地点とも上昇している。</li> <li>・生駒市(1地点)は、学研生駒テクノエリア内の生駒9-1が+7.4%(前年+2.9%)の上昇となり、上昇率が拡大した。大阪方面へのアクセス利便性が道路整備等により向上しており、大阪方面からの移転ニーズが多い。災害リスクも比較的低いことから、需要が高まっているのに対し供給がほとんどなく、割安感もあり上昇傾向が強まっている。</li> <li>・奈良市(2地点)は、平均変動率が+1.6%(前年+0.9%)となり上昇率がやや拡大した。このうち工業団地は奈良9-1であるが、全2地点とも上昇率が拡大している。</li> </ul>
地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京奈和自動車道の整備状況について、平成27年3月21日に御所IC－御所南IC間2.5km、平成29年8月19日に御所南IC－五條北IC間7.2kmが開通した。これにより橿原市から和歌山市まで直結され、企業立地の推進、京都・奈良・和歌山をつなぐ広域ネットワークの形成、移動時間の短縮、物流の効率化が図られている。</li> </ul>

※ 地域政策、取り組み等について

○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。

○立地適正化計画については、平成30年8月31日時点で、奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、桜井市、五條市、葛城市、宇陀市、川西町、田原本町、王寺町において具体的な取組を行っており、8月31日現在、大和郡山市、天理市、桜井市、葛城市、川西町、王寺町は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定している。

○奈良市三条大路1丁目県営プール跡地周辺活用プロジェクト「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」が始動。平成32年4月の開業を目指して、コンベンション施設、国際級ホテル、NHK奈良放送会館が整備される予定。今後、地域活性化及び将来的に周辺地価に影響があると思われる。

○奈良市の平城宮跡歴史公園「朱雀門ひろば」が平成30年3月24日にオープンした。朱雀門南側の8.7haが整備され、復元整備された朱雀大路や二条大路、シンボルとなる復元遣唐使船のほか、ガイダンス施設「平成いざない館」や食事、休息、物販などの施設や「交通ターミナル」も設けられた。

○奈良市の平城宮跡南側に立地する民間企業工場移転に伴う跡地(約4.9ha)について、平成30年8月20日に奈良県と奈良市、民間企業の3者が活用策で包括連携協定を締結した。

## 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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.5% (-0.5%)	60 (61)	68 (62)	185 (194)	313 (317)
奈良市	+0.5% (+0.4%)	27 (28)	27 (23)	8 (12)	62 (63)
大和高田市	-0.4% (-0.6%)	0 (0)	3 (1)	7 (9)	10 (10)
大和郡山市	-0.2% (-0.3%)	2 (0)	3 (6)	8 (7)	13 (13)
天理市	-0.4% (-0.4%)	0 (0)	4 (3)	13 (14)	17 (17)
橿原市	0.0% (+0.1%)	6 (6)	5 (4)	10 (11)	21 (21)
桜井市	-0.5% (-0.5%)	0 (0)	1 (1)	12 (12)	13 (13)
五條市	-2.1% (-2.0%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
御所市	-1.1% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
生駒市	+0.4% (+0.4%)	13 (14)	10 (8)	6 (7)	29 (29)
香芝市	0.0% (0.0%)	6 (6)	6 (6)	5 (6)	17 (18)
葛城市	-0.7% (-0.8%)	0 (0)	1 (1)	6 (6)	7 (7)
宇陀市	-1.0% (-0.9%)	0 (0)	1 (1)	14 (14)	15 (15)
生駒郡平群町	-3.6% (-3.0%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
生駒郡三郷町	-3.9% (-3.7%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
生駒郡斑鳩町	-0.2% (0.0%)	2 (3)	3 (2)	2 (2)	7 (7)
磯城郡川西町	-0.4% (-0.4%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
磯城郡田原本町	-0.3% (-0.2%)	0 (0)	0 (1)	7 (6)	7 (7)
高市郡明日香村	-0.4% (-0.6%)	0 (0)	1 (1)	3 (3)	4 (4)
北葛城郡上牧町	-1.4% (-1.1%)	0 (0)	0 (1)	7 (6)	7 (7)
北葛城郡王寺町	-0.2% (-0.3%)	1 (1)	2 (2)	3 (4)	6 (7)
北葛城郡広陵町	-0.4% (-0.5%)	3 (3)	1 (1)	4 (4)	8 (8)
北葛城郡河合町	-1.8% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
吉野郡吉野町	-2.7% (-2.4%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
吉野郡大淀町	-3.1% (-2.7%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)

### (2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.9% (+0.4%)	34 (32)	14 (16)	25 (26)	73 (74)
奈良市	+5.1% (+2.9%)	15 (16)	0 (0)	0 (0)	15 (16)
大和高田市	+0.1% (-0.5%)	2 (1)	0 (1)	2 (2)	4 (4)
大和郡山市	0.0% (0.0%)	1 (1)	7 (7)	0 (0)	8 (8)
天理市	-0.2% (-0.4%)	2 (1)	0 (1)	2 (2)	4 (4)
橿原市	+0.3% (+0.5%)	4 (4)	2 (2)	4 (3)	10 (9)
桜井市	-0.2% (-0.2%)	1 (1)	1 (1)	4 (4)	6 (6)
五條市	-2.5% (-2.5%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
御所市	-1.5% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
生駒市	+1.1% (+1.1%)	4 (4)	1 (1)	0 (0)	5 (5)
香芝市	+1.4% (+1.5%)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
葛城市	-0.7% (-1.0%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
宇陀市	-0.3% (-0.3%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
生駒郡三郷町	-1.3% (-3.0%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
生駒郡斑鳩町	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
磯城郡田原本町	-1.4% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
北葛城郡上牧町	-0.7% (-0.9%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
北葛城郡王寺町	-0.1% (-0.5%)	1 (0)	0 (1)	1 (1)	2 (2)
北葛城郡広陵町	+0.5% (+0.5%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
北葛城郡河合町	0.0% (-0.9%)	0 (0)	1 (0)	0 (1)	1 (1)
吉野郡大淀町	-3.5% (-3.4%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
吉野郡下市町	-3.3% (-3.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)

## (3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.6% (+0.7%)	5 ( 4)	0 ( 1)	3 ( 4)	8 ( 9)
奈良市	+1.6% (+0.9%)	2 ( 1)	0 ( 1)	0 ( 0)	2 ( 2)
生駒市	+7.4% (+2.9%)	1 ( 1)	0 ( 0)	0 ( 0)	1 ( 1)
大和郡山市	+2.7% (+2.6%)	2 ( 2)	0 ( 0)	0 ( 0)	2 ( 2)
天理市	- (-0.8%)	0 ( 0)	0 ( 0)	0 ( 1)	0 ( 1)
橿原市	-0.5% (-0.5%)	0 ( 0)	0 ( 0)	1 ( 1)	1 ( 1)
桜井市	-1.3% (-1.3%)	0 ( 0)	0 ( 0)	1 ( 1)	1 ( 1)
五條市	-1.2% (-1.2%)	0 ( 0)	0 ( 0)	1 ( 1)	1 ( 1)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

## (1) 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	262,000	+3.6% (+3.7%)	住環境良好な高級住宅地で、富裕層中心に需要が高く、上昇傾向が継続。
	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	265,000	+3.1% (+3.2%)	交通利便性良好で好立地。マンション需要が高く、引き続き上昇傾向。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	690,000	+9.5% (+5.0%)	観光客数増加を中心とするインバウンド需要を背景とした地価上昇。ホテル需要も認められる。
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	262,000	+3.6% (+3.7%)	同上
	商業地 奈良5-8	奈良市餅飯殿町24番3	255,000	+15.9% (+10.0%)	インバウンドによる観光客数増により、通行量が高水準で推移。商店街活性化策も功を奏し、需要増。
下落率1位	住宅地 奈良三郷-3	生駒郡三郷町城山台1丁目3365番53	49,800	-5.5% (-4.9%)	供給過剰の影響が継続、災害発生等によるイメージダウンにより敬遠され、地価下落。
	商業地 奈良大淀5-1	吉野郡大淀町大字下淵164番1	49,200	-3.5% (-3.4%)	少子高齢化、背後人口減少、大型店舗への顧客流出により地価下落継続。

## (2) 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	262,000	+3.6% (+3.7%)	同上
	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	265,000	+3.1% (+3.2%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	690,000	+9.5% (+5.0%)	同上
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	262,000	+3.6% (+3.7%)	同上
	商業地 奈良5-8	奈良市餅飯殿町24番3	255,000	+15.9% (+10.0%)	同上

※変動率の下端( )は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。