

# 令和6年地価公示資料

国土交通省報道資料抜粋

## 令和 6 年地価公示資料（国土交通省報道資料より抜粋）

令和 6 年地価公示 説明資料 <b>資料 1</b> . . . . .	1
令和 6 年地価公示結果の概要 . . . . .	2
圏域別の動向 . . . . .	4
上昇・横ばい・下落の地点数の推移 . . . . .	5
令和 6 年地価公示の実施状況及び地価の状況 <b>資料 2</b> . . . . .	6
都道府県別・用途別対前年平均変動率 . . . . .	7
大阪圏の沿線別駅周辺住宅地の公示価格例 . . . . .	8
大阪圏の沿線別駅周辺商業地の公示価格例 . . . . .	9
令和 6 年地価公示 分科会等で検討された価格形成要因等の概要 <b>資料 4</b>	10

## 資料 1

### 取扱注意

ラジオ・テレビ・ネット ① 3月26日(火) 16時50分解禁  
(概要・資料1・資料2・資料4のみ)

② 3月27日(水) 0時解禁  
(資料3・資料5・価格一覧情報・時系列推移表)

新聞

3月27日(水) 朝刊以降解禁

# 令和6年地価公示 説明資料

令和6年3月  
国土交通省

### 地価公示制度の概要

○ 地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会（委員長：横山 美夏 京都大学大学院教授）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日時点（※）の1㎡当たりの正常な価格を判定し公示するもの。

※ 令和6年1月1日午前0時以降に発生した能登半島における地震による影響は反映されていない。

○ 公示価格は、全国167の分科会に所属する2,259人の鑑定評価員（不動産鑑定士）が全国26,000地点（うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による6地点で調査を休止）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. 令和6年地価公示結果の概要

令和5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・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
  - ・東京圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
  - ・大阪圏では、全用途平均・住宅地は3年連続、商業地は2年連続で上昇し、それぞれ上昇率が拡大した。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇した。全用途平均・商業地は上昇率が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率となった。
  - ・地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも11年連続で上昇した。全用途平均・住宅地は上昇率が縮小したが、商業地は上昇率が拡大した。
  - ・その他の地域では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 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・地方圏ともに上昇が継続するとともに、三大都市圏では上昇率が拡大し、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めている。

### ◎用途別・圏域別地価動向

#### 【住宅地】

##### ◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は3.4%と3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は1.5%と3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.8%と3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は7.0%と11年連続の上昇となった。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.6%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

#### 【商業地】

##### ◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は5.6%と3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は5.1%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は4.3%と3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.2%と11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.6%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

#### 【工業地】

##### ◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は6.2%と11年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は6.1%と9年連続の上昇、名古屋圏の平均変動率は4.1%と3年連続の上昇であり、いずれも上昇率が拡大した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は10.6%と11年連続の上昇、地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.0%と6年連続の上昇であり、いずれも上昇率が拡大した。

## ◎地価動向の特徴

### 【住宅地】

- ◆都市中心部や、利便性・住環境に優れた地域などでは住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。
- ◆三大都市圏や地方四市の中心部における地価上昇に伴い、周辺部においても上昇の範囲が拡大しており、特に地方四市の周辺の市等では、高い上昇となった地点が見られる。
- ◆鉄道新路線等の開業による交通利便性の向上などを受け、上昇率が拡大した地点が見られる。
- ◆外国人にも人気の高いリゾート地では、別荘やコンドミニウムなどの需要が増大し、高い上昇となった地点が見られる。

### 【商業地】

- ◆都市部を中心に、人流回復を受けて店舗需要の回復傾向が続いたほか、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、地価の回復傾向が進んでいる。
- ◆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などから、地価上昇が継続している。
- ◆インバウンドを含めた観光客が回復した観光地や、人流回復が進む繁華街では、地価の大幅な回復が見られる。
- ◆都市中心部の交通利便性等に優れた地域では、マンション需要との競合により、高い上昇となった地点が見られる。

### 【その他】

- ◆大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅用地等の需要のほか、関連企業の事務用地等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。
- ◆eコマース市場の拡大を背景に、大型物流施設用地等に対する需要が旺盛となっており、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では、高い上昇となった地点が見られる。
- ◆地方部を中心に、人口減少の進展などにより、引き続き地価が弱含んでいる地点が見られる。

## II. 圏域別の動向

### 1. 地価変動率の推移

(単位:%)

	住宅地					商業地				
	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示
全 国	0.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	3.1	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1
三 大 都 市 圏	1.1	▲ 0.6	0.5	1.7	2.8	5.4	▲ 1.3	0.7	2.9	5.2
東 京 圏	1.4	▲ 0.5	0.6	2.1	3.4	5.2	▲ 1.0	0.7	3.0	5.6
大 阪 圏	0.4	▲ 0.5	0.1	0.7	1.5	6.9	▲ 1.8	0.0	2.3	5.1
名 古 屋 圏	1.1	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	4.1	▲ 1.7	1.7	3.4	4.3
地 方 圏	0.5	▲ 0.3	0.5	1.2	1.2	1.5	▲ 0.5	0.2	1.0	1.5
地 方 四 市	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2
そ の 他	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.6	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	0.6

	工業地					全用途				
	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示
全 国	1.8	0.8	2.0	3.1	4.2	1.4	▲ 0.5	0.6	1.6	2.3
三 大 都 市 圏	2.4	1.0	2.7	4.3	5.8	2.1	▲ 0.7	0.7	2.1	3.5
東 京 圏	3.0	2.0	3.3	5.0	6.2	2.3	▲ 0.5	0.8	2.4	4.0
大 阪 圏	2.8	0.6	2.5	4.0	6.1	1.8	▲ 0.7	0.2	1.2	2.4
名 古 屋 圏	0.7	▲ 0.6	1.6	3.3	4.1	1.9	▲ 1.1	1.2	2.6	3.3
地 方 圏	1.1	0.5	1.3	2.0	2.6	0.8	▲ 0.3	0.5	1.2	1.3
地 方 四 市	5.6	4.4	7.4	9.6	10.6	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7
そ の 他	0.8	0.2	0.8	1.4	2.0	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.7

     前年よりも下落率縮小・上昇率拡大等
      前年よりも下落率拡大・上昇率縮小等
      前年と変動率同一

### <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		
	R6公示			R6公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	1.4	1.5	3.0	1.9	2.3	4.3
三 大 都 市 圏	1.6	1.9	3.5	2.6	3.2	5.9
東 京 圏	1.9	2.2	4.2	2.6	3.3	6.0
大 阪 圏	1.1	1.1	2.2	3.0	3.3	6.4
名 古 屋 圏	1.6	1.9	3.5	1.9	2.6	4.6
地 方 圏	1.1	1.1	2.2	1.0	1.2	2.2
地 方 四 市	3.2	3.5	6.8	4.0	3.8	8.0
そ の 他	0.9	0.8	1.8	0.7	0.9	1.6

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点  
 (1,576地点。うち住宅地1,079地点、商業地497地点。)での集計である。  
 前半: 令和5年1月1日～令和5年7月1日の変動率  
 後半: 令和5年7月1日～令和6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、広島市及び福岡市の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

「R6 公示」欄の地点数は、令和6年地価公示（令和6年1月1日時点）における、前年の地価公示（令和5年1月1日時点）からの調査継続地点を、上昇・横ばい（変動率0.0%）・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	6公示	11,389 (63%)	2,318 (13%)	4,339 (24%)	18,046	4,361 (68%)	709 (11%)	1,381 (21%)	6,451	16,660 (65%)	3,162 (12%)	5,783 (23%)	25,605
	5公示	10,176 (56%)	2,745 (15%)	5,147 (28%)	18,068	3,845 (60%)	875 (14%)	1,695 (26%)	6,415	14,849 (58%)	3,802 (15%)	6,940 (27%)	25,591
	4公示	7,869 (43%)	3,809 (21%)	6,430 (36%)	18,108	2,614 (41%)	1,378 (21%)	2,418 (38%)	6,410	11,175 (44%)	5,446 (21%)	9,010 (35%)	25,631
三大都市圏	6公示	7,215 (82%)	727 (8%)	810 (9%)	8,752	2,574 (93%)	107 (4%)	77 (3%)	2,758	10,301 (86%)	848 (7%)	893 (7%)	12,042
	5公示	6,463 (74%)	1,123 (13%)	1,176 (13%)	8,762	2,399 (88%)	209 (8%)	125 (5%)	2,733	9,358 (78%)	1,355 (11%)	1,312 (11%)	12,025
	4公示	4,719 (54%)	2,051 (23%)	1,991 (23%)	8,761	1,542 (56%)	630 (23%)	558 (20%)	2,730	6,688 (56%)	2,760 (23%)	2,575 (21%)	12,023
東京圏	6公示	4,382 (89%)	324 (7%)	241 (5%)	4,947	1,522 (95%)	46 (3%)	36 (2%)	1,604	6,136 (90%)	378 (6%)	277 (4%)	6,791
	5公示	3,920 (79%)	588 (12%)	442 (9%)	4,950	1,432 (90%)	92 (6%)	65 (4%)	1,589	5,576 (82%)	690 (10%)	511 (8%)	6,777
	4公示	2,871 (58%)	1,129 (23%)	930 (19%)	4,930	962 (61%)	316 (20%)	304 (19%)	1,582	4,033 (60%)	1,479 (22%)	1,239 (18%)	6,751
大阪圏	6公示	1,719 (68%)	322 (13%)	469 (19%)	2,510	604 (89%)	44 (7%)	27 (4%)	675	2,501 (74%)	371 (11%)	502 (15%)	3,374
	5公示	1,478 (59%)	434 (17%)	601 (24%)	2,513	550 (82%)	90 (13%)	34 (5%)	674	2,204 (65%)	531 (16%)	641 (19%)	3,376
	4公示	964 (38%)	732 (29%)	827 (33%)	2,523	251 (37%)	229 (34%)	196 (29%)	676	1,371 (40%)	986 (29%)	1,033 (30%)	3,390
名古屋圏	6公示	1,114 (86%)	81 (6%)	100 (8%)	1,295	448 (94%)	17 (4%)	14 (3%)	479	1,664 (89%)	99 (5%)	114 (6%)	1,877
	5公示	1,065 (82%)	101 (8%)	133 (10%)	1,299	417 (89%)	27 (6%)	26 (6%)	470	1,578 (84%)	134 (7%)	160 (9%)	1,872
	4公示	884 (68%)	190 (15%)	234 (18%)	1,308	329 (70%)	85 (18%)	58 (12%)	472	1,284 (68%)	295 (16%)	303 (16%)	1,882
地方圏	6公示	4,174 (45%)	1,591 (17%)	3,529 (38%)	9,294	1,787 (48%)	602 (16%)	1,304 (35%)	3,693	6,359 (47%)	2,314 (17%)	4,890 (36%)	13,563
	5公示	3,713 (40%)	1,622 (17%)	3,971 (43%)	9,306	1,446 (39%)	666 (18%)	1,570 (43%)	3,682	5,491 (40%)	2,447 (18%)	5,628 (41%)	13,566
	4公示	3,150 (34%)	1,758 (19%)	4,439 (47%)	9,347	1,072 (29%)	748 (20%)	1,860 (51%)	3,680	4,487 (33%)	2,686 (20%)	6,435 (47%)	13,608
地方四市	6公示	881 (97%)	8 (1%)	16 (2%)	905	387 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	387	1,308 (98%)	8 (1%)	16 (1%)	1,332
	5公示	872 (96%)	14 (2%)	20 (2%)	906	379 (98%)	4 (1%)	5 (1%)	388	1,290 (97%)	19 (1%)	25 (2%)	1,334
	4公示	853 (94%)	29 (3%)	25 (3%)	907	363 (95%)	11 (3%)	10 (3%)	384	1,255 (94%)	43 (3%)	35 (3%)	1,333
その他	6公示	3,293 (39%)	1,583 (19%)	3,513 (42%)	8,389	1,400 (42%)	602 (18%)	1,304 (39%)	3,306	5,051 (41%)	2,306 (19%)	4,874 (40%)	12,231
	5公示	2,841 (34%)	1,608 (19%)	3,951 (47%)	8,400	1,067 (32%)	662 (20%)	1,565 (48%)	3,294	4,201 (34%)	2,428 (20%)	5,603 (46%)	12,232
	4公示	2,297 (27%)	1,729 (20%)	4,414 (52%)	8,440	709 (22%)	737 (22%)	1,850 (56%)	3,296	3,232 (26%)	2,643 (22%)	6,400 (52%)	12,275

資料 2

取扱注意

ラジオ・テレビ・ネット ① 3月26日(火) 16時50分 解禁

(概要・資料1・資料2・資料4のみ)

② 3月27日(水) 0時 解禁

(資料3・資料5・価格一覧情報・時系列推移表)

新聞

3月27日(水) 朝刊 解禁

## 令和6年地価公示の実施状況及び地価の状況

令和6年3月

国土交通省

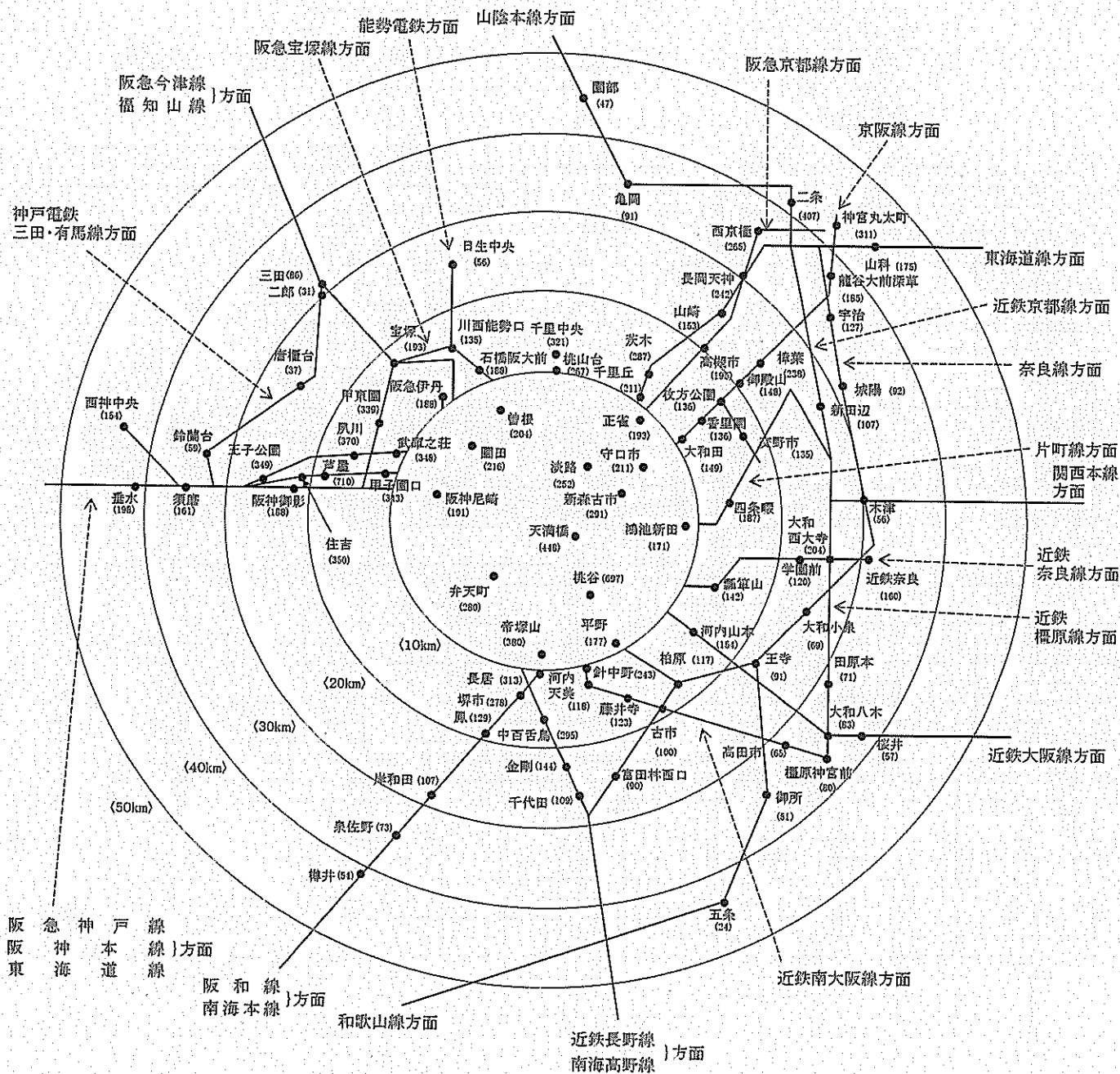


第5表 都道府県別・用途別対前年平均変動率

(変動率：%)

都道府県	住宅地			商業地			工業地		
	令和5年 変動率	令和6年		令和5年 変動率	令和6年		令和5年 変動率	令和6年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全 国	1.4	2.0	18,046	1.8	3.1	6,451	3.1	4.2	1,041
北 海 道	7.6	4.4	939	4.9	5.1	364	4.7	5.3	53
青 森	△ 0.3	0.1	178	△ 0.6	△ 0.1	70	0.4	1.1	13
岩 手	0.1	0.8	126	△ 0.9	△ 0.5	53	2.1	1.9	4
宮 城	4.0	4.7	400	3.6	4.6	146	7.7	8.0	14
秋 田	△ 0.1	0.2	130	△ 0.2	0.4	55	1.7	2.6	4
山 形	0.4	0.3	125	△ 0.1	0.0	61	1.0	1.1	7
福 島	0.5	0.7	312	0.5	1.1	104	0.4	0.4	13
茨 城	0.0	0.3	526	0.1	0.2	123	1.1	1.5	22
栃 木	△ 0.6	△ 0.5	344	△ 0.5	△ 0.3	97	1.0	2.2	20
群 馬	△ 0.8	△ 0.5	262	△ 0.9	△ 0.5	111	0.9	1.6	10
埼 玉	1.6	2.0	1,023	1.6	2.4	223	3.1	3.2	44
千 葉	2.3	4.3	962	2.9	5.3	202	7.7	9.6	68
東 京	2.6	4.1	1,676	3.3	6.3	851	3.8	4.8	40
神 奈 川	1.4	2.8	1,326	2.9	5.4	360	4.3	5.9	71
新 潟	△ 0.6	△ 0.5	300	△ 1.1	△ 0.9	112	1.3	1.3	16
富 山	△ 0.1	0.0	150	△ 0.3	0.0	70	2.4	2.1	8
石 川	1.2	1.4	150	0.3	1.1	63	1.8	3.0	9
福 井	△ 0.7	△ 0.4	85	△ 0.6	0.2	41	0.3	1.3	5
山 梨	△ 0.6	△ 0.5	105	△ 0.4	△ 0.2	54	1.7	1.8	4
長 野	0.1	0.4	210	△ 0.5	0.0	107	1.4	1.8	8
岐 阜	△ 0.6	△ 0.4	248	△ 0.3	0.3	102	0.4	0.9	20
静 岡	△ 0.5	△ 0.2	463	△ 0.2	0.2	161	0.2	0.5	42
愛 知	2.3	2.8	1,290	3.4	4.2	485	3.3	4.1	94
三 重	△ 0.2	0.2	290	△ 0.3	0.2	107	1.1	1.6	24
滋 賀	△ 0.6	△ 0.1	236	0.7	1.3	85	2.6	4.6	18
京 都	0.7	1.6	448	2.5	5.1	146	3.9	5.9	29
大 阪	0.7	1.6	1,229	2.5	6.0	356	3.5	4.7	110
兵 庫	0.7	1.4	891	1.3	2.7	216	4.2	7.6	63
奈 良	△ 0.4	△ 0.3	314	0.2	0.6	73	1.5	1.7	8
和 歌 山	△ 1.2	△ 0.7	111	△ 1.0	△ 0.5	60	△ 0.2	0.3	4
鳥 取	△ 0.3	△ 0.2	86	△ 1.4	△ 1.3	33	△ 0.2	△ 0.2	4
島 根	△ 0.4	△ 0.3	90	△ 1.0	△ 0.7	43	△ 0.4	0.2	2
岡 山	0.4	0.8	273	1.6	1.8	109	1.7	1.9	13
広 島	0.6	1.0	441	1.7	2.4	154	1.5	1.7	34
山 口	0.4	0.5	188	0.0	0.3	95	△ 0.1	0.3	19
徳 島	△ 0.6	△ 0.5	102	△ 0.8	△ 0.5	29	0.6	1.4	8
香 川	△ 0.5	△ 0.2	108	△ 0.5	△ 0.2	57	△ 0.2	0.2	11
愛 媛	△ 1.0	△ 0.7	158	△ 0.8	△ 0.5	84	△ 0.3	0.0	12
高 知	△ 0.5	△ 0.3	94	△ 0.8	△ 0.5	46	0.1	0.1	3
福 岡	4.2	5.2	636	5.3	6.7	252	6.6	8.1	38
佐 賀	1.2	1.7	89	1.6	2.7	41	9.2	10.1	3
長 崎	0.6	0.9	165	0.8	1.1	76	0.1	0.5	12
熊 本	1.9	2.5	159	1.9	3.1	75	3.8	6.0	8
大 分	1.4	2.1	146	0.3	1.7	82	0.1	0.6	11
宮 崎	△ 0.1	0.1	148	△ 0.7	△ 0.3	66	△ 0.2	△ 0.2	8
鹿 児 島	△ 0.8	△ 0.6	192	△ 1.1	△ 0.8	91	1.0	1.5	4
沖 縄	3.6	5.5	122	2.7	5.0	60	14.1	9.5	6

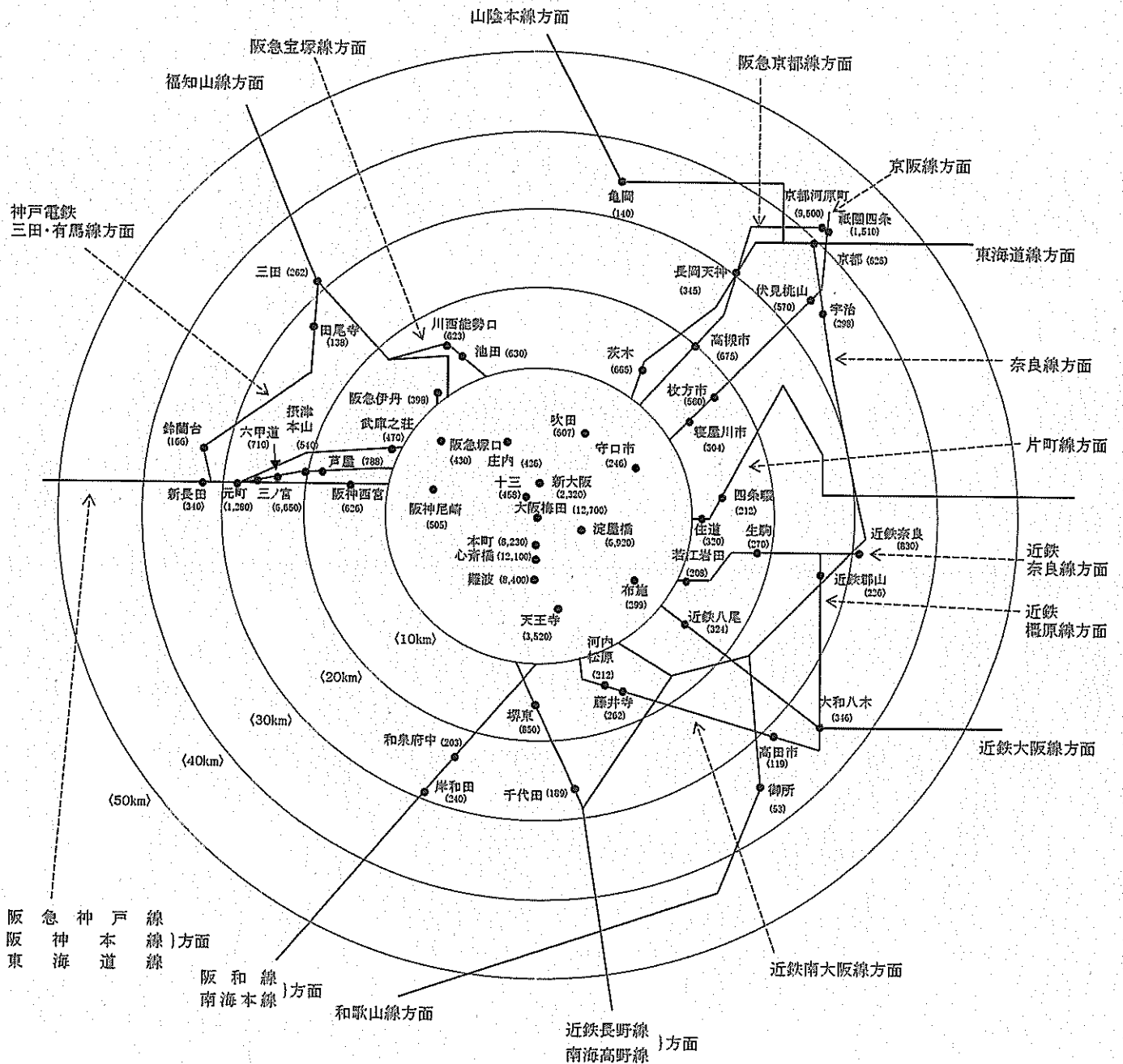
図-3 大阪圏の沿線別駅周辺住宅地の公示価格例



【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令和6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令和6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

(奈良県代表幹事)

(令和6年地価公示)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①奈良県全体の地価動向と要因</p> <p>・平均変動率は、-0.3%で16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%→令和2年-0.6%→令和3年-0.8%→令和4年-0.7%→令和5年-0.4%→令和6年-0.3%)。変動率がプラスとなったのは奈良市、大和郡山市、橿原市、生駒市、香芝市、王寺町の6市町で、横ばいはなく、その他の県内市町村においては下落となった。前年に引き続き上昇した奈良市+0.9%(前年+0.8%)、大和郡山市+0.2%(前年+0.1%)、橿原市+0.7%(前年+0.5%)、生駒市+0.6%(前年+0.4%)は上昇幅が拡大した、王寺町は+0.1%(前年0.0%)と横ばいから上昇へ、香芝市は+0.1%(前年-0.1%)と上昇に転じた。その他は下落幅が縮小したのが12市町村、前年同率の下落幅となったのが8市町村、下落幅が拡大したのが2市町村となった。住宅地においては、二極化傾向は引き続き見られるものの前年と比較して総じて回復傾向にあり、主として需給動向による変動要因が大きいと考えられる。</p> <p>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</p> <p>・奈良市の平均変動率は、+0.9%(前年+0.8%)と上昇幅が若干拡大した。上昇地点割合は約60%(前年約52%)と前年比で割合が上昇した。横ばいの地点数は昨年から減少し、下落地点割合は約17%(前年約21%)と割合が減少し、全体として上昇幅が拡大した。なお、大和西大寺駅勢圏は、駅徒歩圏を中心として、前年に引き続いて需要が堅調で、戸建住宅地及びマンション地ともに上昇傾向が継続している。地域の名声の高い、利便性、住環境共に良好な学園前駅徒歩圏の住宅地は供給が希少で富裕層を中心に需要超過状態が継続しており、選好性が根強く、地価も上昇傾向を示している。その他、近鉄奈良線、京都線、けいはんな線沿線の比較的住環境の良好な住宅地においては、新型コロナ前からの堅調な需要が継続している。一方、郊外の利便性に劣る地域においては需要は弱い。また、建築コストの上昇やコロナ禍における戸建住宅需要増加の反動の影響で、取引件数はやや減少しており、地域差はあるものの、やや需要は減退気味である。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・大和郡山市の平均変動率は、+0.2%(前年+0.1%)と上昇幅がわずかに拡大した。近鉄大和郡山駅周辺やJR郡山駅周辺の利便性の高い地域は人気が高く地価は横ばいからやや強含みで推移している。橿原市の平均変動率は、+0.7%(前年+0.5%)となり上昇幅が拡大した。主要駅である大和八木駅、橿原神宮前駅徒歩圏の利便性の高い住宅地は需要が堅調である。その他の地域においても地域差はあるものの全般的に安定的に推移している。生駒市は、近鉄奈良線及びけいはんな線沿線の住宅地を中心に取引が堅調で、+0.6%(前年+0.4%)と上昇幅がやや拡大した。大阪方面へのアクセスが良好で利便性等に優る王寺町が+0.1%(前年±0.0%)と上昇となった。その他下落幅を縮小させた市町村が多い中において斑鳩町-0.2%(前年-0.1%)、三宅町-1.0(前年-0.8%)において下落幅がやや拡大した。主たる要因としては、斑鳩町は、コロナ禍における戸建住宅需要増加の反動の影響でやや需要が減退している。三宅町は、人口減少及び高齢化率の上昇による需要不足が挙げられる。</p>
-------------	--

商業地

①奈良県全体の地価動向と要因

・平均変動率は+0.6%(前年+0.2%)となり、上昇幅が拡大した。平均変動率がプラスになったのは奈良市、大和高田市、大和郡山市、橿原市、生駒市、香芝市、葛城市、王寺町、広陵町の9市町で、広陵町は、前年の横ばいから上昇に転じた。横ばいは平群町と河合町の2町で、その他の市町は下落となった。インバウンド等観光需要が復活したことで、奈良旧市街地の中心商業地を中心として需要が回復、投資家や事業者による用地手当ての動きが見られること、繁華性の高い地域は新規供給もほとんど見られないこと等から、商業一等地においては上昇地点が増加した。路線商業地においては、新型コロナ以降、郊外商業施設の需要は堅調であったが、諸物価高騰等の影響から出店意欲は弱まっている。その他の市町については、収益性の低下やそれに伴うテナント賃料の下落圧力、空き店舗の増加等により、下落傾向が継続している地点も多い。

②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因

・奈良市は、平均変動率は+3.8%(前年+2.8%)と上昇幅が拡大した。上昇地点は13地点(前年13地点)となった。横ばいは2地点で下落した地点はなかった。上昇要因としては、奈良旧市街地の近鉄奈良駅、JR奈良駅周辺商業地は、インバウンド等観光需要が復活したこと、投資家及び事業者のインバウンド需要に対する期待、及び高い需要に対して供給が極端に少ないこと等が挙げられる。なお、新型コロナ前に用地取得したホテルが順次開業し稼働率が上昇傾向にあり、ホテルの新規着工も認められる。路線商業地では、県内随一の繁華性を有する国道24号沿道において店舗用地の需要は堅調で新規出店も相次いでいたが、諸物価高騰の影響等から事業者の出店意欲は弱まっている。もともとインバウンド需要のあまり認められなかった奈良5-12(西大寺東町)については、周辺駅前広場整備事業が進行し、上昇幅が拡大した。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・大和高田市は+0.2%(前年+0.2%)と前年と同じ上昇率となった。大和高田5-2(西町)が存する市役所からJR高田駅へかけての地域は令和3年7月に市役所新庁舎が完成し周辺の繁華性も増しつつある。

・大和郡山市は+0.1%(前年+0.1%)と前年と同じ上昇率となった。路線商業地及び駅近の商業地を中心に一定の需要が認められ地価は安定的に推移している。

・橿原市は+0.8%(前年+0.3%)、生駒市は+0.5%(前年+0.4%)といずれも上昇幅が拡大した。橿原市は、交通量の多い路線商業地、主要駅への接近性に優る商業地において需要が比較的堅調であることが主要因である。生駒市は好立地の駅前商業地を中心に、用途の多様性も認められ需要が高まっている。

・香芝市は+0.7%(前年+0.4%)、葛城市は+0.7%(前年なし)、王寺町は+0.7%(前年+0.7%)の上昇となった。香芝市は近鉄五位堂駅周辺の地価が上昇傾向にあること、葛城市は国道沿いの路線商業地で底堅い需要が認められること、王寺町は王寺駅周辺や同じく国道沿いの路線商業地で底堅い需要が認められることが主要因である。

・その他の商業地においては、一部路線商業地において横ばいの地点が見られるものの、人口減少及び少子高齢化による背後住宅地の衰退や、大型店舗への顧客流出、諸物価の高騰等の理由で、依然下落傾向となっている地点が多く見られる。

工業地	<p>①奈良県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平均変動率は、+1.7%(前年+1.5%)と上昇幅が拡大し、引き続き地価は安定的に推移している。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、上昇が継続。その他の用途混在型の中小工業地については、周辺用途の多様性等から、概ね横ばい傾向となった。</li> <li>・令和4年工場立地動向調査によると、奈良県の工場立地件数は33件(前年比+2件)、立地件数は全国9位(前年速報8位)、福井県を含む近畿7府県中2位(前年速報2位)と好調を維持している。</li> </ul> <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>・奈良市は+2.3%(前年+1.9%)と上昇幅が拡大した。奈良市域には大きい工業団地がなく、地域単独での地価動向は把握しづらいが、京奈和自動車道大和北道路の事業も進みつつあり、主要幹線道路や西名阪自動車道へのアクセスにも恵まれるなど好立地であることから2地点とも上昇傾向は継続している。</li> <li>・大和郡山市は+4.8%(前年+2.6%)で上昇が継続した。大和郡山9-1(+4.8%(前年+4.5%))の存する昭和工業団地は奈良県を代表する工業団地である。津波や塩害等のリスクのない内陸型の大工場地でインフラも充実しており、潜在的な需要に対して供給が少なく、上昇傾向は継続している。京奈和自動車道大和北道路の事業も進行しつつあり、需要は安定している。</li> <li>・生駒市は、学研生駒テクノエリア内の生駒9-1が、+4.0%(前年+3.9%)と上昇幅が若干拡大し、引き続き上昇傾向である。大阪東部とのアクセスが良好で、割安感もあり、供給も少ないことが主要因である。なお、直近においてはウクライナ問題や建築費等諸物価高騰等による今後の需給動向を注視していく必要性が認められる。</li> </ul>
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○立地適正化計画については、令和5年3月31日現在、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、王寺町が計画を作成・公表しており、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定している。</li> <li>○平城宮跡歴史公園の整備について、平成30年3月には、飲食物販施設(奈良県)やガイダンス施設(国土交通省)を配置した「平城宮跡歴史公園朱雀門ひろば」がオープンし、平城宮跡での利便性は格段に向上している。</li> <li>○また、奈良市般若寺町において、重要文化財である旧奈良少年刑務所が、全国初の監獄を活かしたホテルに生まれ変わる予定であり(令和8年開業予定)、当初の計画より高級化路線となる見込み。今後、周辺の地域活性化に影響があると思われる。また、隣接する鴻ノ池運動公園にスケートボードパークがオープンしたほか、ランニングステーションなどを整備する「連携プロジェクト」が実施されている。</li> <li>○天理市柚之内町において、なら歴史芸術文化村が令和4年3月21日にオープンした。文化財の修復公開や展示をはじめ、多目的ホール、セミナールームといった文化施設機能と、レストラン、物販、観光案内サービスなどの道の駅機能を合わせ持ち、更に、民間のホテルも併設する複合施設である。</li> </ul>

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市区町村名	R6変動率	R6地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3% (-0.4%)	84 (73)	56 (56)	174 (185)	314 (314)
奈良市	+0.9% (+0.8%)	38 (33)	14 (17)	11 (13)	63 (63)
大和高田市	-0.1% (-0.3%)	2 (1)	3 (3)	5 (6)	10 (10)
大和郡山市	+0.2% (+0.1%)	4 (4)	7 (4)	2 (5)	13 (13)
天理市	-0.2% (-0.3%)	2 (1)	1 (1)	13 (14)	16 (16)
橿原市	+0.7% (+0.5%)	8 (7)	9 (9)	4 (5)	21 (21)
桜井市	-0.5% (-0.5%)	0 (0)	2 (2)	11 (11)	13 (13)
五條市	-2.6% (-2.7%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
御所市	-1.0% (-1.0%)	0 (0)	1 (1)	7 (7)	8 (8)
生駒市	+0.6% (+0.4%)	11 (12)	12 (11)	6 (6)	29 (29)
香芝市	+0.1% (-0.1%)	9 (7)	1 (2)	7 (7)	17 (16)
葛城市	-0.5% (-0.7%)	1 (0)	1 (1)	5 (6)	7 (7)
宇陀市	-0.9% (-0.9%)	0 (0)	1 (0)	14 (15)	15 (15)
平群町	-2.1% (-2.2%)	1 (1)	0 (0)	7 (7)	8 (8)
三郷町	-1.8% (-1.8%)	0 (0)	1 (1)	4 (4)	5 (5)
田原本町	-0.3% (-0.4%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
王寺町	+0.1% (0.0%)	4 (3)	0 (1)	3 (3)	7 (7)
吉野町	-3.1% (-3.2%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
大淀町	-2.7% (-3.0%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)

### (2) 商業地

市区町村名	R6変動率	R6地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.6% (+0.2%)	30 (25)	19 (21)	24 (26)	73 (72)
奈良市	+3.8% (+2.8%)	13 (13)	2 (2)	0 (0)	15 (15)
大和高田市	+0.2% (+0.2%)	1 (1)	1 (1)	2 (2)	4 (4)
大和郡山市	+0.1% (+0.1%)	1 (1)	7 (6)	0 (0)	8 (7)
天理市	-0.8% (-1.2%)	0 (0)	1 (1)	3 (3)	4 (4)
橿原市	+0.8% (+0.3%)	7 (4)	1 (4)	2 (2)	10 (10)
桜井市	-0.3% (-0.4%)	1 (1)	1 (1)	4 (4)	6 (6)
五條市	-2.9% (-3.0%)	0 (0)	0 (0)	2 (3)	2 (3)
御所市	-1.4% (-1.5%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
生駒市	+0.5% (+0.4%)	3 (3)	1 (1)	1 (1)	5 (5)
香芝市	+0.7% (+0.4%)	1 (1)	2 (2)	0 (0)	3 (3)
葛城市	+0.7%	1 -	0 -	0 -	1 -
宇陀市	-0.7% (-0.7%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
三郷町	-0.9% (-0.5%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
斑鳩町	-0.5% (-0.5%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
田原本町	-0.6% (-0.9%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
王寺町	+0.7% (+0.7%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
大淀町	-3.3% (-3.6%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)

### (3) 工業地

市区町村名	R6変動率	R6地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.7% (+1.5%)	5 (6)	3 (3)	0 (0)	8 (9)
奈良市	+2.3% (+1.9%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
大和郡山市	+4.8% (+2.6%)	1 (2)	0 (0)	0 (0)	1 (2)
桜井市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
五條市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
生駒市	+4.0% (+3.9%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	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 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	350,000円/㎡	+9.4% (+10.3%)	駅周辺整備が進み利便性向上、分譲マンションの売れ行き好調により素地価格上昇が継続。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	830,000円/㎡	+8.5% (+6.3%)	商業一等地に対する潜在的需要は高く、観光需要、インバウンド需要の復活により地価上昇。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	350,000円/㎡	+9.4% (+10.3%)	駅周辺整備が進み利便性向上、分譲マンションの売れ行き好調により素地価格上昇が継続。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	830,000円/㎡	+8.5% (+6.3%)	商業一等地に対する潜在的需要は高く、観光需要、インバウンド需要の復活により地価上昇。
下落率1位	住宅地 下市-2	吉野郡下市町大字阿知賀2110番外	12,900円/㎡	-3.7% (-3.6%)	人口減少、高齢化が進行する県南部の地域に存し、状況に大きな変化はなく、需要は依然低調
	商業地 下市5-1	吉野郡下市町大字下市187番1	31,800円/㎡	-3.6% (-3.8%)	幹線道路沿道の既成商業地域だが、周辺大規模店舗との競業、背後地人口減少等により依然低迷。

#### (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 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	350,000円/㎡	+9.4% (+10.3%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	830,000円/㎡	+8.5% (+6.3%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	350,000円/㎡	+9.4% (+10.3%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	830,000円/㎡	+8.5% (+6.3%)	同上

※変動率の下段( )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。