

奈良県地価調査の概要と特徴

【 概 要 】

1. 地価調査とは

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、知事が毎年1回、基準地の正常な価格を告示するもので、一般の土地の取引価格に対して指標を与えると共に、公共事業用地の取得価格や国土利用計画法に基づく土地の取引の規制における土地価格の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ものである。

2. 対象区域及び設定数

39市町村、275地点（昨年275地点）

3. 価格の判定

令和7年7月1日における基準地の1㎡あたりの正常な価格を判定。「正常な価格」とは、「市場性を有する不動産について、合理的な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、1㎡(林地は10アール)あたりの客観的価値を表したものである。

4. 用途別地点数及び対前年平均変動率（単位：％ ▲はマイナス）

用 途	地点数 ※	令和7年	令和6年	令和5年
住 宅 地	211 (211)	▲0.7	▲0.7	▲0.8
内 市街化区域	133 (133)	0.1	0.0	▲0.1
市街化調整区域	36 (36)	▲1.2	▲1.3	▲1.3
訳 都市計画区域外	42 (42)	▲2.6	▲2.5	▲2.5
宅地見込地	5 (5)	▲0.7	▲0.7	▲0.7
商 業 地	46 (46)	1.3	1.2	0.9
工 業 地	8 (8)	3.8	3.8	2.8
全 用 途	270 (270)	▲0.2	▲0.3	▲0.4
林 地	5 (5)	▲4.1	▲4.0	▲3.8

※ () 内は昨年からの継続地点数。

平均変動率 = 各基準地の変動率の和 ÷ 継続地点数（少数点第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。

【 特 徴 】

全用途（林地除く。）の平均変動率は、平成20年以降18年連続の下落となったが、下落率は縮小した。

用途別では、住宅地は前年と同率の下落幅となり、商業地は上昇率が拡大し、工業地は前年と同率の上昇幅となった。

〈住 宅 地〉

- 平均変動率は、17年連続の下落となり、前年と同率の下落幅となった。
- 継続調査211地点のうち、上昇が50地点、横ばいが31地点、下落が130地点であった。
- 鉄道駅徒歩圏等の利便性の優れた地域は旺盛な需要が継続している。一方で、郊外の利便性に劣る地域においてはやや減退気味で地価はほぼ横ばいから弱含み傾向である。
- 人口減少、高齢化が進行する県南部地域では、需要は依然低調である。

〈商 業 地〉

- 平均変動率は、3年連続の上昇となり、上昇率が若干拡大した。
- 継続調査46地点のうち、上昇が23地点、横ばいが13地点、下落が10地点であった。
- 近鉄奈良駅、JR 奈良駅周辺及び近鉄奈良線新大宮駅周辺商業地等、奈良市の中心商業地を中心として上昇幅が拡大した。
- 橿原市、生駒市、香芝市、王寺町においては、駅周辺の商業地や路線商業地において、需要が比較的堅調であること等から、上昇傾向が継続した。
- 県南部においては、周辺の大型店舗への顧客流出、人口減少及び少子高齢化による背後住宅地の衰退等により依然下落傾向となっている。

〈工 業 地〉

- 平均変動率は、12年連続の上昇となり、前年と同率の上昇幅となった。
- 継続調査8地点はすべて上昇した。
- 高速道路等のインフラが充実している大和郡山市の昭和工業団地、大阪東部とのアクセスが良好な生駒市の学研生駒テクノエリア、五條市のテクノパークなら工業団地、御所市の御所工業団地等、災害リスクの小さい内陸部の工業地において需要が概ね堅調であり、上昇傾向が継続している。