

資料①

平成30年地価公示 説明資料（抜粋）

国土交通省作成資料抜粋

平成30年地価公示説明資料（国土交通省提供資料 抜粋）

平成30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

取 扱 注 意

ラジオ・テレビ・ネット 3月27日(火) 16時50分

新聞

3月28日(水) 朝刊以降解禁

平成30年地価公示 説 明 資 料

平成30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2,442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30年地価公示結果の概要

平成29年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、住宅地の平均変動率が昨年の横ばいから10年ぶりに上昇に転じた。商業地は3年連続の上昇、工業地は2年連続の上昇となり、それぞれ上昇基調を強めている。全用途平均は3年連続の上昇となった。
- 三大都市圏をみると、住宅地、商業地及び工業地のいずれについても、各圏域で上昇を示した。大阪圏は、住宅地はわずかな上昇だが、商業地の上昇率は三圏で最も高い。
- 地方圏をみると、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続している。商業地及び工業地は26年ぶりに上昇に転じ、全用途平均でも下落を脱して横ばいに転じた。地方圏のうち、地方四市では、全ての用途で上昇し、上昇基調を強めている。

【住宅地】

- ◆ 全国的に雇用・所得環境の改善が続く中、住宅取得支援政策による需要の下支え効果もあって、利便性の高い地域を中心に地価の回復が進展している。
- ◆ 圏域別にみると、
 - ・東京圏の平均変動率は5年連続して上昇となった。なお、半年ごとの地価動向（都道府県地価調査との共通地点について集計。）としては、前半（H29.1～H29.7）が0.6%の上昇、後半（H29.7～H30.1）が0.7%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0.1%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5年連続して上昇となった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が0.6%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おり、わずかな下落となった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半、後半ともに0.5%の上昇となった。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、5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2.3%の上昇、後半が2.0%の上昇となった。

【商業地】

- ◆ 外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加や再開発等の進展による繁華性の向上等を背景に、主要都市の中心部等では、店舗、ホテル等の進出意欲が依然として強い。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も見られる。このような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投資意欲が旺盛であることから、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5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2.1%の上昇、後半が2.2%の上昇となった。
 - ・大阪圏の平均変動率は5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2.7%の上昇、後半が3.2%の上昇となった。
 - ・名古屋圏の平均変動率は5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1.9%の上昇、後半が1.7%の上昇となった。
 - ・地方圏の平均変動率は昨年の下落から上昇に転じた。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が0.8%の上昇、後半が1.0%の上昇となった。地方圏のうち地方四市の平均変動率は、5年連続の上昇となるとともに、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、半年ごとの地価動向としては、前半が4.4%の上昇、後半が5.5%の上昇となった。

【工業地】

- ◆ 全国的に工業地への需要の回復が見られる。特に、インターネット通販の普及等もあり、道路アクセスの良い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る。このため、工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5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3年連続の上昇となった。
 - ・地方圏の平均変動率は昨年の下落から上昇に転じた。地方圏のうち、地方四市の平均変動率については5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				
	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示
全 国	1.3	▲ 1.6	▲ 0.2	0.0	0.3	3.8	▲ 2.1	0.9	1.4	1.9
三大都市圏	4.3	▲ 0.6	0.5	0.5	0.7	10.4	▲ 0.5	2.9	3.3	3.9
東京圏	5.5	▲ 0.7	0.6	0.7	1.0	12.2	▲ 0.5	2.7	3.1	3.7
大阪圏	2.7	▲ 0.9	0.1	0.0	0.1	7.2	▲ 0.5	3.3	4.1	4.7
名古屋圏	2.8	0.0	0.8	0.6	0.8	8.4	▲ 0.3	2.7	2.5	3.3
地方圏	▲ 1.8	▲ 2.5	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.1	▲ 1.4	▲ 3.3	▲ 0.5	▲ 0.1	0.5
地方四市	1.2	▲ 0.2	2.3	2.8	3.3	10.7	▲ 0.3	5.7	6.9	7.9
その他	▲ 2.2	▲ 2.8	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 2.8	▲ 3.6	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.4

	工業地					全用途				
	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示
全 国	0.5	▲ 2.2	0.0	0.3	0.8	1.7	▲ 1.8	0.1	0.4	0.7
三大都市圏	4.1	▲ 1.1	0.9	1.0	1.5	5.3	▲ 0.6	1.1	1.1	1.5
東京圏	4.5	▲ 0.5	1.6	1.8	2.3	6.7	▲ 0.6	1.1	1.3	1.7
大阪圏	4.1	▲ 1.7	0.4	0.6	1.3	3.4	▲ 0.9	0.8	0.9	1.1
名古屋圏	3.3	▲ 1.1	0.1	0.1	0.2	3.8	▲ 0.1	1.3	1.1	1.4
地方圏	▲ 2.1	▲ 3.2	▲ 0.9	▲ 0.4	0.2	▲ 1.8	▲ 2.8	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0
地方四市	▲ 0.3	▲ 1.8	1.8	2.6	3.3	3.4	▲ 0.3	3.2	3.9	4.6
その他	▲ 2.2	▲ 3.4	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.1	▲ 2.3	▲ 3.0	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5

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		
	30公示			30公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	0.5	0.5	1.0	1.5	1.8	3.4
三大都市圏	0.4	0.5	1.0	2.2	2.4	4.7
東京圏	0.6	0.7	1.3	2.1	2.2	4.4
大阪圏	0.1	0.2	0.3	2.7	3.2	6.1
名古屋圏	0.6	0.7	1.3	1.9	1.7	3.7
地方圏	0.5	0.5	1.1	0.8	1.0	1.9
地方四市	2.3	2.0	4.4	4.4	5.5	10.2
その他	0.3	0.3	0.7	0.3	0.5	0.8

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,652地点。うち住宅地1,151地点、商業地501地点。）での集計である。

30公示前半：平成29年1月1日～平成29年7月1日の変動率

30公示後半：平成29年7月1日～平成30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

「30 公示」欄の地点数は、平成 30 年地価公示（平成 29 年 1 月 1 日時点）における、前年の地価公示（平成 29 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）

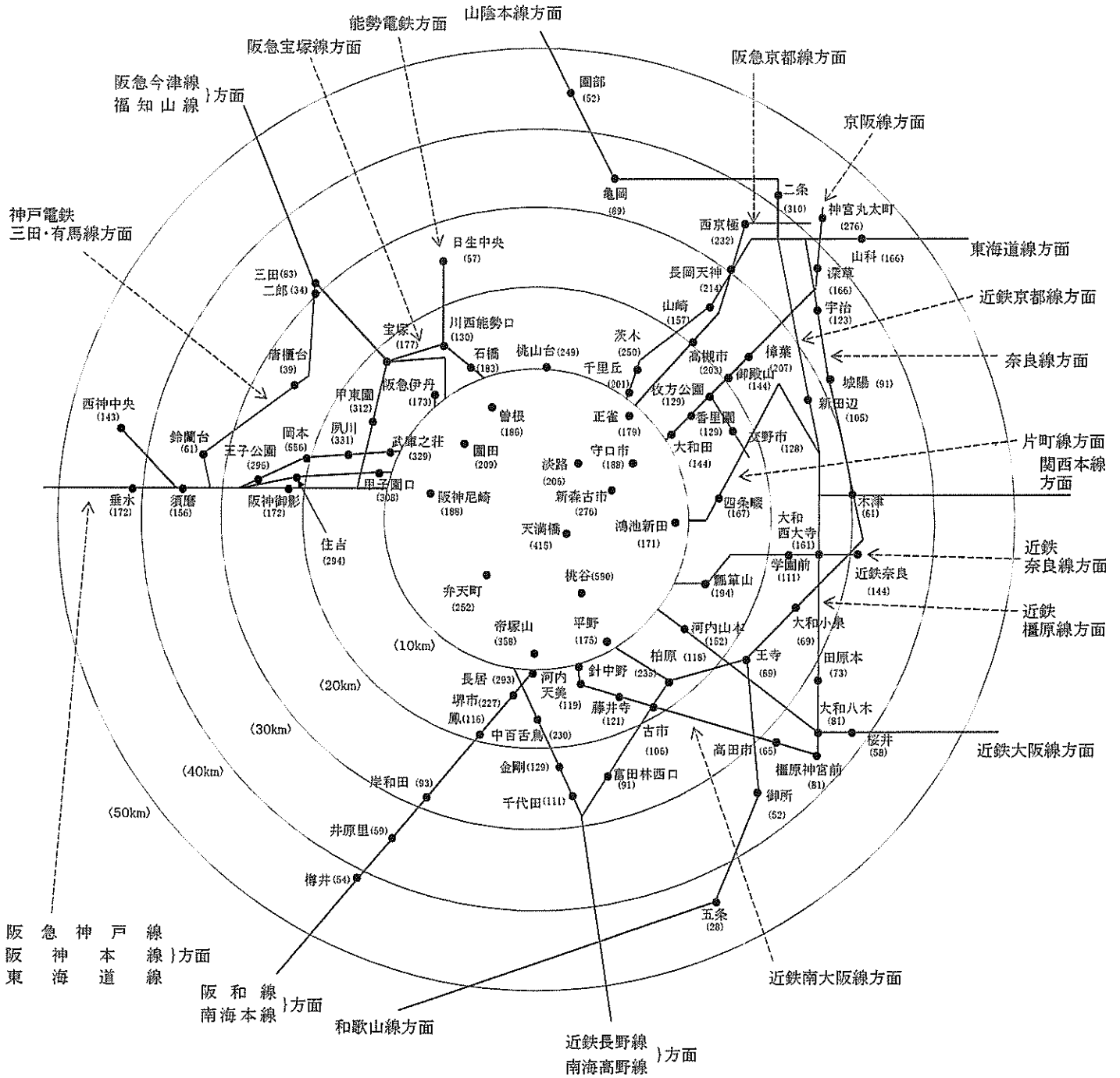
		住宅地				商業地				全用途				
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	
全国	30 公示	6,809 (37%)	4,060 (22%)	7,317 (40%)	18,186	3,276 (51%)	1,090 (17%)	2,039 (32%)	6,405	10,568 (41%)	5,472 (21%)	9,665 (38%)	25,705	
	29 公示	6,082 (34%)	4,067 (23%)	7,760 (43%)	17,909	2,874 (47%)	1,034 (17%)	2,234 (36%)	6,142	9,314 (37%)	5,357 (21%)	10,352 (41%)	25,023	
	28 公示	5,245 (32%)	3,411 (21%)	7,672 (47%)	16,328	2,551 (44%)	936 (16%)	2,362 (40%)	5,849	8,100 (35%)	4,560 (20%)	10,425 (45%)	23,085	
	25 公示	1,501 (9%)	3,257 (18%)	12,870 (73%)	17,628	475 (8%)	1,024 (17%)	4,624 (76%)	6,123	2,012 (8%)	4,374 (18%)	18,423 (74%)	24,809	
	20 公示	9,065 (48%)	1,617 (9%)	8,037 (43%)	18,719	3,110 (50%)	427 (7%)	2,701 (43%)	6,238	13,416 (47%)	2,539 (9%)	12,837 (45%)	28,792	
三大都市圏	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	
	28 公示	3,404 (46%)	2,058 (28%)	2,005 (27%)	7,467	1,799 (73%)	453 (18%)	227 (9%)	2,479	5,432 (52%)	2,646 (25%)	2,318 (22%)	10,396	
	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	
	20 公示	7,926 (84%)	670 (7%)	836 (9%)	9,432	2,501 (91%)	114 (4%)	135 (5%)	2,750	11,493 (83%)	996 (7%)	1,350 (10%)	13,839	
東京圏	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	
	28 公示	2,129 (51%)	1,077 (26%)	1,004 (24%)	4,210	1,130 (79%)	193 (13%)	107 (7%)	1,430	3,387 (58%)	1,317 (23%)	1,128 (19%)	5,832	
	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	
	20 公示	4,856 (89%)	308 (6%)	279 (5%)	5,443	1,559 (96%)	32 (2%)	35 (2%)	1,626	6,933 (88%)	449 (6%)	460 (6%)	7,842	
大阪圏	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	
	28 公示	661 (31%)	706 (33%)	784 (36%)	2,151	401 (64%)	156 (25%)	69 (11%)	626	1,130 (38%)	920 (31%)	896 (30%)	2,946	
	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	
	20 公示	2,185 (81%)	255 (10%)	242 (9%)	2,682	577 (91%)	33 (5%)	23 (4%)	633	3,117 (81%)	340 (9%)	383 (10%)	3,840	
名古屋圏	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	
	28 公示	614 (56%)	275 (25%)	217 (20%)	1,106	268 (63%)	104 (25%)	51 (12%)	423	915 (57%)	409 (25%)	294 (18%)	1,618	
	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	
	20 公示	885 (68%)	107 (8%)	315 (24%)	1,307	365 (74%)	49 (10%)	77 (16%)	491	1,443 (67%)	207 (10%)	507 (24%)	2,157	
地方圏	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	
	28 公示	1,841 (21%)	1,353 (15%)	5,667 (64%)	8,861	752 (22%)	483 (14%)	2,135 (63%)	3,370	2,668 (21%)	1,914 (15%)	8,107 (64%)	12,689	
	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	
	20 公示	1,139 (12%)	947 (10%)	7,201 (78%)	9,287	609 (17%)	313 (9%)	2,566 (74%)	3,488	1,923 (13%)	1,543 (10%)	11,487 (77%)	14,953	
	地方四市	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
		28 公示	657 (78%)	96 (11%)	94 (11%)	847	296 (85%)	42 (12%)	11 (3%)	349	979 (79%)	148 (12%)	108 (9%)	1,235
		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
		20 公示	510 (52%)	177 (18%)	296 (30%)	983	289 (81%)	29 (8%)	39 (11%)	357	853 (58%)	235 (16%)	389 (26%)	1,477
その他	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	
	28 公示	1,184 (15%)	1,257 (16%)	5,573 (70%)	8,014	456 (15%)	441 (15%)	2,124 (70%)	3,021	1,689 (15%)	1,766 (15%)	7,999 (70%)	11,454	
	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	
	20 公示	629 (8%)	770 (9%)	6,905 (83%)	8,304	320 (10%)	284 (9%)	2,527 (81%)	3,131	1,070 (8%)	1,308 (10%)	11,098 (82%)	13,476	

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29年 変動率	平成30年		平成29年 変動率	平成30年		平成29年 変動率	平成30年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全 国	0.0	0.3	18,186	1.4	1.9	6,405	0.3	0.8	1,041
北 海 道	△ 0.3	0.0	937	1.5	2.3	359	△ 0.4	△ 0.1	56
青 森	△ 1.2	△ 0.7	176	△ 1.4	△ 0.8	69	△ 1.0	△ 0.6	13
岩 手	△ 0.4	△ 0.6	124	△ 1.8	△ 1.7	53	△ 1.6	1.1	4
宮 城	2.4	2.7	411	4.7	4.8	143	3.7	3.5	12
秋 田	△ 2.7	△ 1.8	131	△ 3.2	△ 1.9	53	△ 4.4	△ 2.9	5
山 形	△ 0.5	△ 0.3	128	△ 1.4	△ 1.1	58	△ 0.3	0.2	7
福 島	2.1	1.4	313	0.8	0.8	101	1.5	1.1	14
茨 城	△ 0.9	△ 0.7	532	△ 1.0	△ 0.7	128	△ 1.1	0.6	22
栃 木	△ 1.0	△ 0.8	350	△ 0.9	△ 0.6	96	△ 0.5	△ 0.2	20
群 馬	△ 0.6	△ 0.6	264	△ 0.7	△ 0.4	115	△ 0.8	△ 0.3	11
埼 玉	0.1	0.5	1,026	0.8	1.2	219	2.3	3.0	44
千 葉	0.2	0.4	968	1.4	1.7	205	1.4	1.8	66
東 京	1.9	2.4	1,684	4.7	5.4	839	1.8	2.6	38
神 奈 川	0.0	0.1	1,326	1.6	1.9	355	2.0	1.9	70
新 潟	△ 1.4	△ 1.1	305	△ 2.1	△ 1.7	111	△ 1.1	△ 0.5	16
富 山	△ 0.3	△ 0.4	151	△ 0.3	△ 0.2	69	0.0	0.0	8
石 川	△ 0.4	△ 0.1	153	1.2	0.7	61	△ 0.5	0.1	9
福 井	△ 1.4	△ 1.2	87	△ 1.2	△ 1.0	42	△ 0.8	△ 0.4	6
山 梨	△ 1.5	△ 1.2	109	△ 1.2	△ 0.7	54	△ 0.9	△ 0.7	3
長 野	△ 0.8	△ 0.5	210	△ 1.5	△ 1.0	112	△ 0.3	0.0	8
岐 阜	△ 0.8	△ 0.7	251	△ 0.7	△ 0.4	103	△ 0.5	△ 0.3	20
静 岡	△ 0.8	△ 0.8	464	△ 0.4	△ 0.2	160	△ 0.8	△ 0.2	41
愛 知	0.6	0.7	1,297	2.4	3.2	484	0.1	0.2	92
三 重	△ 1.6	△ 1.4	291	△ 1.6	△ 1.3	107	△ 1.8	△ 1.3	24
滋 賀	△ 0.7	△ 0.7	239	0.2	0.3	88	0.7	0.7	18
京 都	0.0	0.3	454	4.5	6.5	141	1.3	2.7	28
大 阪	0.0	0.1	1,231	5.0	4.9	357	0.3	0.7	107
兵 庫	△ 0.4	△ 0.4	895	1.1	1.7	212	0.4	0.9	67
奈 良	△ 0.4	△ 0.5	317	0.0	0.4	74	0.1	0.7	9
和 歌 山	△ 1.8	△ 1.5	113	△ 1.4	△ 1.1	59	△ 2.3	△ 1.4	4
鳥 取	△ 1.6	△ 1.1	88	△ 2.0	△ 1.7	34	△ 1.4	△ 0.3	4
島 根	△ 1.1	△ 1.0	91	△ 1.9	△ 1.5	43	△ 1.4	△ 1.0	2
岡 山	△ 0.7	△ 0.5	278	0.0	0.4	108	△ 0.8	0.2	12
広 島	0.2	0.6	449	1.5	2.0	153	0.2	1.3	35
山 口	△ 0.8	△ 0.4	187	△ 1.1	△ 0.6	94	△ 1.7	△ 1.1	21
徳 島	△ 0.6	△ 0.4	101	△ 0.9	△ 0.6	28	△ 0.9	△ 0.4	8
香 川	△ 0.8	△ 0.4	112	△ 0.9	△ 0.3	56	△ 1.0	△ 0.6	11
愛 媛	△ 1.8	△ 1.2	160	△ 1.9	△ 1.3	81	△ 1.2	△ 0.5	12
高 知	△ 1.0	△ 0.8	96	△ 1.5	△ 1.1	46	△ 1.0	△ 0.3	3
福 岡	1.1	1.8	638	2.7	3.9	248	0.8	1.9	40
佐 賀	△ 1.0	0.0	88	△ 1.2	△ 0.1	42	0.8	5.5	3
長 崎	△ 0.7	△ 0.1	173	△ 0.1	1.3	73	△ 1.2	△ 0.7	12
熊 本	△ 0.1	0.6	165	△ 0.1	1.9	74	0.1	1.0	9
大 分	△ 0.3	0.1	149	△ 0.5	0.2	82	△ 1.3	△ 0.7	11
宮 崎	△ 0.6	△ 0.5	154	△ 1.6	△ 1.3	65	△ 0.7	△ 0.6	8
鹿 児 島	△ 2.0	△ 1.4	193	△ 2.2	△ 1.4	93	△ 1.9	△ 1.0	4
沖 縄	3.0	5.5	127	3.2	5.6	58	4.5	14.6	4

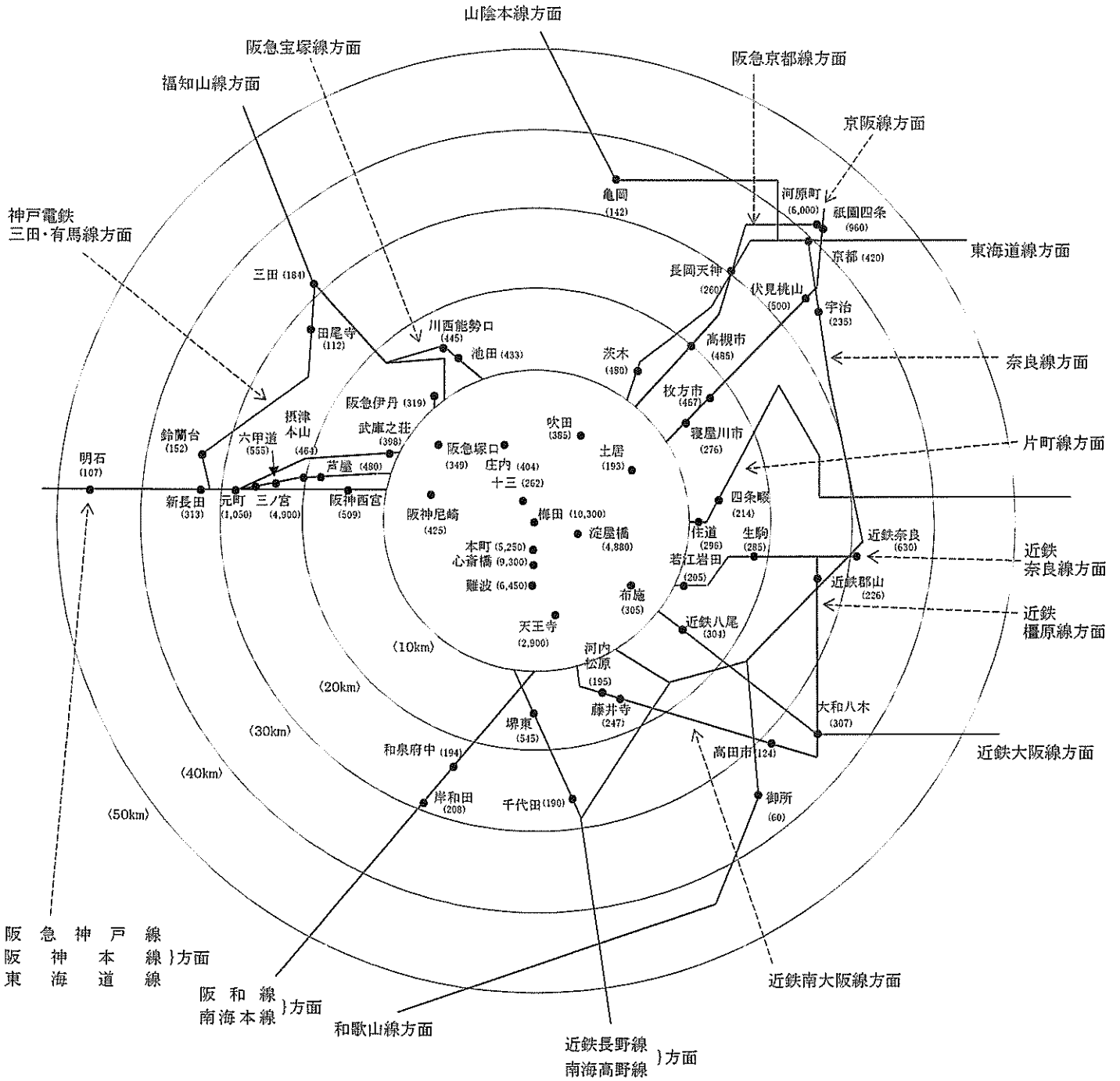
図-3 大阪圏の沿線別駅周辺住宅地の公示価格例



〔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30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30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30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奈良県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は、-0.5%で10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%)。低金利金融政策の効果は一巡し、全体的な住宅需要が一段落して、優良住宅地では上昇率が縮小した。また県中南部では下落地点数の増加や下落率拡大傾向がみられた。 ・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の大阪、京都都心部へのアクセス良好な市の平均変動率は上昇傾向を維持している。 ・その他、香芝市、斑鳩町の平均変動率が横ばいとなったが、その他の市町村は下落となった。 ・奈良県全体及び各エリア、市町単位でも地価の二極化、地域の選別化は進行しており、利便性等により需要動向に違いが見られる。 ・マンション用地に関しては、好立地により希少性の高い奈良市(奈良-53 +3.2%)及び橿原市(橿原-21 +3.3%)のポイントにおいて、上昇傾向が継続している。但し奈良県においてはマンション適地の地価上昇エリアは一部の好立地エリアに限定される傾向にある。 ・期の前半と後半の市況の変化について、住宅地に関しては、所得環境の改善の実感は薄く、低金利の影響等も一服しており、購入需要も落ち着きが見られることから、前半と比較して後半がやや弱含み傾向となっている。
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、+0.4%(前年+0.5%)となった(上昇地点割合は約44%)。近鉄奈良線、京都線沿線の駅徒歩圏の利便性の高い地域を中心に地価上昇傾向を維持している。駅バス圏や利便性に劣る地域は下落傾向となっており、地価の二極化を強めつつある。 <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+0.5%から本年+0.4%と上昇率が若干縮小した。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、上昇地点割合は約48%となっている。 ・その他特徴的なポイントとして、生駒郡三郷町及び隣接の平群町はここ数年来、需給環境が供給過剰であり、平均変動率及び個別地点でマイナスの1位(三郷町-3.7%、三郷-3 -4.9%)となっている。 ・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(+0.1%)、香芝市(0.0%)、葛城市(-0.8%)となった。唯一平均変動率がプラスとなった橿原市は、大阪都心部へのアクセス及び利便性が比較的良好で、大和八木駅勢圏の住宅地を中心にやや上昇傾向となっている。 ・その他の市域については、香芝市で横ばいとなった他は、需要不足等によりやや下落傾向にある。 ・南部地域:桜井市(-0.5%)、五條市(-2.0%)、御所市(-1.3%)、宇陀市(-0.9%)は、この4市全体で上昇地点はなく、横ばい2地点、下落44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。
地	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>特になし</p>
商	<p>①奈良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%となり、平成20年以来10年ぶりのプラスとなった(平成20年+0.8%→平成21年-1.9%→平成22年-4.6%→平成23年-3.4%→平成24年-2.5%→平成25年-1.6%→平成26年-0.5%→平成27年-0.3%→平成28年0.0%→平成29年0.0%→平成30年+0.4%)。 ・奈良市、香芝市、生駒市、橿原市、広陵町が上昇となり、特に、奈良市(+2.9%)、香芝市(+1.5%)、生駒市(+1.1%)の上昇率が大きく、地価の二極化、地域の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。 ・期の前半と後半の市況の変化について、商業地に関しては、インバウンドの影響を受け得る立地のポイントに関しては、観光客増加により、前半後半ともに同様の傾向、もしくは場所によっては後半の方が上昇要因が強くなっている。インバウンドの影響がないポイントでも再開発等の特殊要因を有するところに関して同様の傾向が認められる。総じて商業地については、住宅地よりも強含み感があるが、既存の商店街等は、相変わらず需要は弱く、前半後半ともに同様の下落が続いている。 <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+2.9%(前年+2.1%)となり、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奈良駅周辺商業地は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、ゲストハウス等の新規開設、増改築が目立ってきており、投資家等による収益物件取得も増加している。 [参考]平成28年奈良市観光入込客数1,554万人(対前年比+3.8%)で、そのうち外国人観光客数1,576千人(対前年比+61.64%)。 ・奈良市役所前県営プール跡地において「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」が進捗しており、国際級ホテルとコンベンション施設を核とした交流拠点が整備される予定であり、周辺地価への影響が予想される。
業	

地	<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+1.1%(前年+0.7%)。生駒駅北側再開発エリア周辺地価は上昇傾向で推移しており、東生駒駅周辺についても市立病院の開院により需要が多く、地価上昇傾向にある。 三郷町(-3.0%)は、周辺市町商業施設及び周辺路線商業地域への顧客流出で地価下落。 ・中部地域:大和郡山市(0.0%)、天理市(-0.4%)、大和高田市(-0.5%)、橿原市(+0.5%)、香芝市(+1.5%)、葛城市(-1.0%)となった。市町村別では橿原市で上昇率がやや拡大し、天理市、大和高田市で下落率がやや縮小、大和郡山市、香芝市においては変動率が前年同様の傾向となった。 橿原5-1は、大和八木駅南において、市分庁舎兼ホテル複合施設の建設が進み、竣工も近い(平成30年4月完成予定)ことから、周辺地価への影響が見られ、+3.7%(前年2.1%)と上昇率が拡大傾向にある。 また、天理駅前広場コフブンが平成29年春にオープンし、賑わいを取り戻しつつあり、周辺商業地への影響も期待される。なお、国道25号沿道の路線商業地には店舗の出店及び出店計画もあり繁華性が向上し、天理5-3(+0.7)は上昇傾向にある。 ・南部地域:桜井市(-0.2%)、五條市(-2.5%)、御所市(-1.6%)となった。桜井市においては、熟成度を高めつつある中和幹線沿いの路線商業地である桜井5-6(+2.2%)が上昇傾向にある。その他はほぼ全地点が下落傾向にある。 吉野郡2町(大淀町、下市町)については、背後地人口の減少、過疎化等による需要不足から下落傾向が継続している。 <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>
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"> ・平均変動率は、+0.7%(前年+0.1%)で上昇率が拡大した。奈良県を代表する工業団地である昭和工業団地内の大和郡山9-1が内陸型の工業地として引き続き引き合いが強く、強含みで推移していることと、生駒9-1が割安感から大阪東部からの引き合いが増えつつあり、上昇傾向を強めつつ推移していることが主要因。 <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"> ・大和郡山市(2地点)は、大和郡山9-1が+3.2%、大和郡山9-2が+1.9%でいずれも上昇傾向。大和郡山9-1は交通アクセスの利便性等から需要が多く、大和郡山9-2は流通業務地として、西名阪及び京奈和自動車道「下ッ道JCT」至近の好立地であることから、地価上昇傾向にある。 ・生駒市(1地点)は、学研生駒テクノエリア内の生駒9-1が+2.9%(前年+1.0%)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。自然発生的工業地でありながら、特殊技術を持つ企業も多く、供給がほとんどないが、割安感もあり引き合いが強く上昇傾向。 ・奈良市(2地点)は、平均変動率が+0.9%(前年+0.7%)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、当該9-1が+1.7%(前年+0.9%)と上昇率が拡大した。 ・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、工業地においても今後プラスの影響が出てくるものと予想される。 ・平成28年工場立地動向調査によると、奈良県の工場立地件数は32件(前年+7件)、立地件数は全国12位(前年16位)、福井県を含む近畿7府県中2位(前年3位)となっている。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>○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。</p> <p>○広陵町は、町外からの移住や定住を促進するため、近鉄不動産と移住の促進や空家対策に関する協定を締結。また北葛城郡4町のすむ・奈良・ほっかつ推進協議会は、大阪で移住説明会を開き、各町の魅力を紹介する移住ツアーも実施する等、大阪都市圏からの移住や定住を進めている。</p> <p>○立地適正化計画については、平成29年7月31日時点で、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、河合町において具体的な取組を行っており、10月11日現在、桜井市は、都市機能誘導区域のみ、川西町は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定している。</p> <p>○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。</p> <p>○また、奈良市般若寺町において、重要文化財である旧奈良監獄が2020年を目途に、全国初の監獄を活かしたホテルに生まれ変わる予定(PFI公共施設運営権(コンセッション)制度、優先交渉権者選定済)であり、今後、周辺の地域活性化に影響があると思われる。</p> <p>○奈良市の平城宮跡歴史公園「朱雀門ひろば」が平成30年3月にオープン予定で地域活性化への期待が高い。</p>	

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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
県全体	-0.4%	-0.5%	61	62	194	317
奈良市	+0.5%	+0.4%	28	23	12	63
大和高田市	-0.6%	-0.6%	0	1	9	10
大和郡山市	-0.3%	-0.3%	0	6	7	13
天理市	-0.4%	-0.4%	0	3	14	17
橿原市	+0.2%	+0.1%	6	4	11	21
桜井市	-0.5%	-0.5%	0	1	12	13
五條市	-1.9%	-2.0%	0	0	10	10
御所市	-1.3%	-1.3%	0	0	8	8
生駒市	+0.5%	+0.4%	14	8	7	29
香芝市	+0.1%	0.0%	6	6	6	18
葛城市	-0.7%	-0.8%	0	1	6	7
宇陀市	-0.8%	-0.9%	0	1	14	15
生駒郡平群町	-2.2%	-3.0%	0	0	8	8
生駒郡三郷町	-3.2%	-3.7%	0	0	5	5
生駒郡斑鳩町	+0.3%	0.0%	3	2	2	7
磯城郡川西町	-0.3%	-0.4%	0	0	4	4
磯城郡田原本町	-0.2%	-0.2%	0	1	6	7
高市郡明日香村	-0.8%	-0.6%	0	1	3	4
北葛城郡上牧町	-1.1%	-1.1%	0	1	6	7
北葛城郡王寺町	-0.3%	-0.3%	1	2	4	7
北葛城郡広陵町	-0.5%	-0.5%	3	1	4	8
北葛城郡河合町	-1.2%	-1.3%	0	0	7	7
吉野郡吉野町	-2.2%	-2.4%	0	0	6	6
吉野郡大淀町	-2.6%	-2.7%	0	0	6	6
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			70	61	181	312

(2) 商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
県全体	0.0%	+0.4%	32	16	26	74
奈良市	+2.1%	+2.9%	16	0	0	16
大和高田市	-0.7%	-0.5%	1	1	2	4
大和郡山市	0.0%	0.0%	1	7	0	8
天理市	-0.6%	-0.4%	1	1	2	4
橿原市	+0.2%	+0.5%	4	2	3	9
桜井市	-0.8%	-0.2%	1	1	4	6
五條市	-2.3%	-2.5%	0	0	3	3
御所市	-1.6%	-1.6%	0	0	2	2
生駒市	+0.7%	+1.1%	4	1	0	5
香芝市	+1.5%	+1.5%	2	1	0	3
葛城市	-0.8%	-1.0%	0	0	1	1
宇陀市	—	-0.3%	0	0	1	1
生駒郡三郷町	-3.0%	-3.0%	0	0	1	1
生駒郡斑鳩町	0.0%	0.0%	0	1	0	1
磯城郡田原本町	-1.3%	-1.3%	0	0	1	1
北葛城郡上牧町	-1.6%	-0.9%	0	0	1	1
北葛城郡王寺町	-0.5%	-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	-3.3%	-3.4%	0	0	1	1
吉野郡下市町	-2.6%	-3.2%	0	0	1	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			26	15	27	68

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.1%	+0.7%	4	1	4	9
奈良市	+0.7%	+0.9%	1	1	0	2
生駒市	+1.0%	+2.9%	1	0	0	1
大和郡山市	+3.0%	+2.6%	2	0	0	2
天理市	-0.8%	-0.8%	0	0	1	1
橿原市	-0.7%	-0.5%	0	0	1	1
桜井市	-1.2%	-1.3%	0	0	1	1
五條市	-1.7%	-1.2%	0	0	1	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			4	0	4	8

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	253,000	+3.7% (+3.8%)	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	257,000	+3.2% (+3.8%)	大和西大寺駅エリアはネームバリュー高く、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であり、地価上昇傾向にある。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	630,000	+5.0% (+3.6%)	前年に引き続き国内外からの観光客数は増加傾向で推移し、店舗ビル、ホテル等の建設が増加。店舗賃料も上昇傾向にあり、投資家の購入意欲は旺盛。
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	253,000	+3.7% (+3.8%)	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	220,000	+10.0% (+7.0%)	古くからのアーケード付商店街。外国人観光客増加による影響が大きい。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。割安感もあり地価上昇傾向。
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	52,700	-4.9% (-4.5%)	安値大量供給があつて以降、周辺住宅地の需給バランスが崩れ、供給過剰。傾斜地勢も敬遠され、地価下落が続いている。土砂災害警戒区域指定範囲も広がっている。
	商業地 奈良大淀5-1	吉野郡大淀町大字下淵164番1	51,000	-3.4% (-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

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	253,000	+3.7% (+3.8%)	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	257,000	+3.2% (+3.8%)	大和西大寺駅エリアはネームバリュー高く、大阪、京都等都心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であり、地価上昇傾向にある。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	630,000	+5.0% (+3.6%)	前年に引き続き国内外からの観光客数は増加傾向で推移し、店舗ビル、ホテル等の建設が増加。店舗賃料も上昇傾向にあり、投資家の購入意欲は旺盛。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 (戸建住宅地) 奈良-4	奈良市学園北1丁目3096番28	253,000	+3.7% (+3.8%)	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	220,000	+10.0% (+7.0%)	古くからのアーケード付商店街。外国人観光客増加による影響が大きい。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。割安感もあり地価上昇傾向。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。