

# 令和2年地価公示 説明資料（抜粋）

国土交通省作成資料抜粋

## 令和2年地価公示説明資料（国土交通省提供資料 抜粋）

令和2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

# 令和2年地価公示 説明資料

令和2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（昭和44年法律第49号）に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会（委員長：森田 修 東京大学大学院教授）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である。
- 公示価格は、全国167の分科会に所属する2,398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. 令和2年地価公示結果の概要

平成31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5年連続の上昇となり、上昇幅も4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3年連続、商業地は5年連続、工業地は4年連続の上昇となり、いずれも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、東京圏及び大阪圏では上昇基調を強めている。
- 地方圏をみると、全用途平均・住宅地は2年連続、商業地・工業地は3年連続の上昇となり、いずれも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、広島市及び福岡市）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、全用途平均・商業地が平成4年以来28年ぶりに上昇、住宅地は平成8年から続いた下落から横ばいとなり、工業地は2年連続の上昇となった。

### 【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0.8%と3年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大し上昇基調を強めている。

◆圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は1.4%と7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0.4%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。
- ・名古屋圏の平均変動率は1.1%と7年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年より縮小した。
- ・地方圏の平均変動率は0.5%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（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）の平均変動率は5.9%と7年連続の上昇となり、上昇幅も6年連続で拡大している。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.0%と平成8年から続いた下落から横ばいとなった。

### 【商業地】

◆景気回復、良好な資金調達環境の下、企業による人材確保等を目的として、オフィスビルに対する需要が堅調であり、空室率の低下・賃料の上昇傾向が継続している。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により収益性の向上が見込まれる地域、交通インフラの整備や再開発の進展に伴い利便性や繁華性の向上が見られる地域などでは、店舗、ホテル等の需要が堅調である。地方都市を含め、鉄道駅周辺などではマンション需要との競合も見られ、こうした多様な需要が競合することにより地価が上昇しており、全国の平均変動率は3.1%と5年連続の上昇となり、上昇幅も4年連続で拡大し上昇基調を強めている。

◆圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は5.2%と7年連続の上昇となり、上昇幅も6年連続で拡大している。
- ・大阪圏の平均変動率は6.9%と7年連続の上昇となり、上昇幅も6年連続で拡大している。
- ・名古屋圏の平均変動率は4.1%と7年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年より縮小した。
- ・地方圏の平均変動率は1.5%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。地方圏のうち、地方四市の平均変動率は11.3%と7年連続の上昇となり、上昇幅も6年連続で拡大している。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.3%となり、平成4年以来28年ぶりに上昇に転じた。

### 【工業地】

◆インターネット通販の普及・拡大に伴う物流施設の建設や工場の立地・拡張の動き等、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地域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1.8%と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。

◆圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は3.0%と7年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は2.8%と5年連続の上昇、名古屋圏の平均変動率は0.7%と5年連続の上昇となった。
- ・地方圏の平均変動率は1.1%と3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5.6%と7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0.8%と2年連続の上昇となった。

## II. 圏域別の動向

### 1. 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	H28公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	H28公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示
全 国	▲0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1
三 大 都 市 圏	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4
東 京 圏	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2
大 阪 圏	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9
名 古 屋 圏	0.8	0.6	0.8	1.2	1.1	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1
地 方 圏	▲0.7	▲0.4	▲0.1	0.2	0.5	▲0.5	▲0.1	0.5	1.0	1.5
地 方 四 市	2.3	2.8	3.3	4.4	5.9	5.7	6.9	7.9	9.4	11.3
そ の 他	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.0	▲1.3	▲0.9	▲0.4	0.0	0.3

	工業地					全用途				
	H28公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	H28公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示
全 国	0.0	0.3	0.8	1.3	1.8	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4
三 大 都 市 圏	0.9	1.0	1.5	1.9	2.4	1.1	1.1	1.5	2.0	2.1
東 京 圏	1.6	1.8	2.3	2.4	3.0	1.1	1.3	1.7	2.2	2.3
大 阪 圏	0.4	0.6	1.3	2.0	2.8	0.8	0.9	1.1	1.6	1.8
名 古 屋 圏	0.1	0.1	0.2	0.6	0.7	1.3	1.1	1.4	2.1	1.9
地 方 圏	▲0.9	▲0.4	0.2	0.8	1.1	▲0.7	▲0.3	0.0	0.4	0.8
地 方 四 市	1.8	2.6	3.3	4.8	5.6	3.2	3.9	4.6	5.9	7.4
そ の 他	▲1.2	▲0.7	▲0.1	0.4	0.8	▲1.1	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.1

   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		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	0.8	0.8	1.6	2.3	2.5	5.0
三 大 都 市 圏	0.7	0.7	1.4	3.2	3.3	6.7
東 京 圏	0.9	0.8	1.7	2.8	3.1	6.0
大 阪 圏	0.4	0.4	0.9	4.9	4.7	10.0
名 古 屋 圏	0.7	0.9	1.6	1.9	2.0	4.0
地 方 圏	0.8	0.9	1.8	1.3	1.5	2.9
地 方 四 市	3.0	3.5	6.6	5.8	7.4	13.7
そ の 他	0.5	0.7	1.2	0.8	0.8	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（1,621地点。うち住宅地1,130地点、商業地491地点。）での集計である。

前半：平成31年1月1日～令和元年7月1日の変動率

後半：令和元年7月1日～令和2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(昭和31年法律第83号)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(昭和38年法律第129号)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(昭和41年法律第102号)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、地方圏のうち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

「R2公示」欄の地点数は、令和2年地価公示（令和2年1月1日時点）における、前年の地価公示（平成31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）

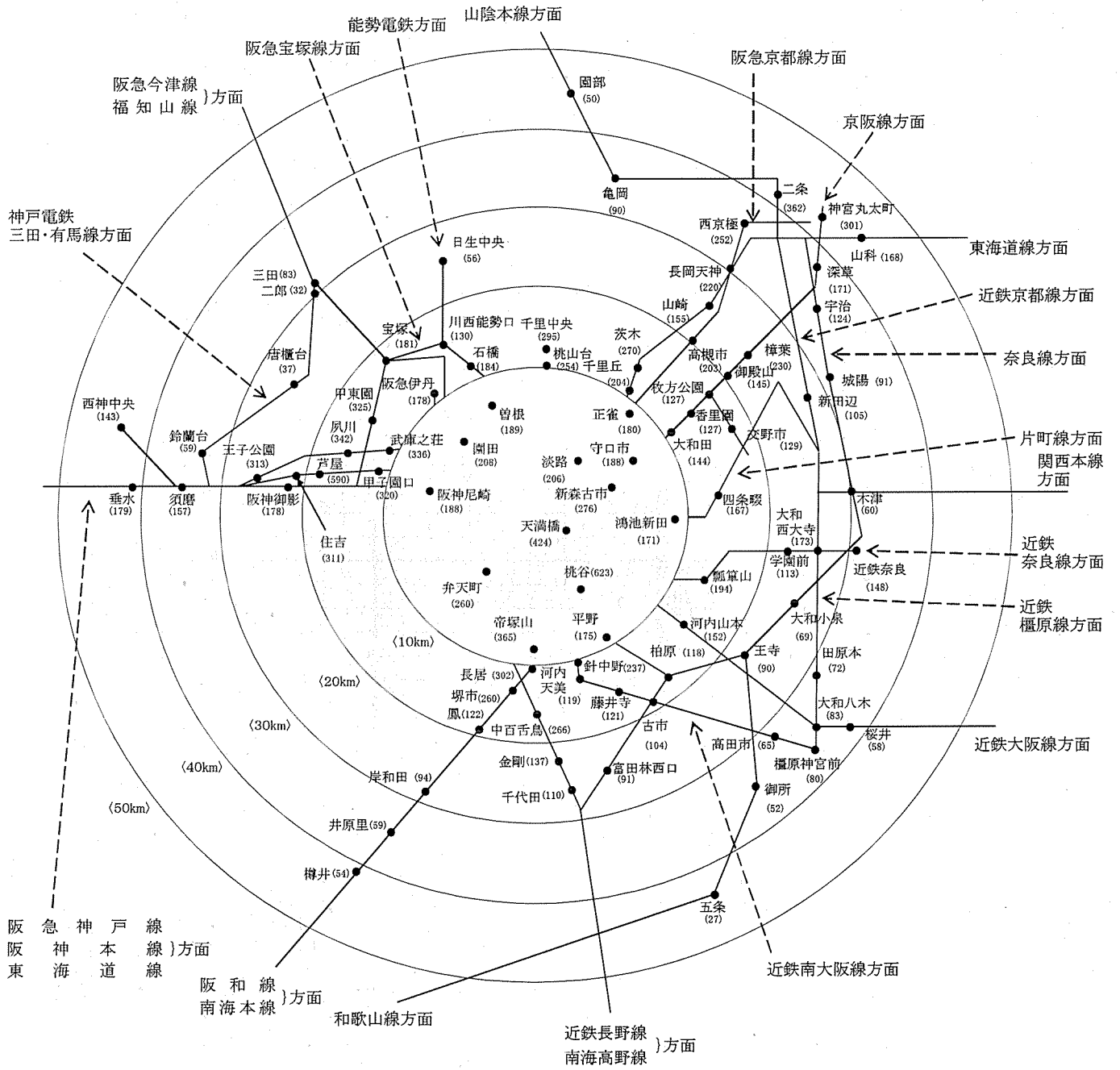
		住宅地				商業地				全用途			
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計
全国	R2公示	8,041 (44%)	3,749 (21%)	6,376 (35%)	18,166	3,751 (59%)	971 (15%)	1,683 (26%)	6,405	12,445 (48%)	5,014 (20%)	8,216 (32%)	25,675
	H31公示	7,576 (42%)	3,756 (21%)	6,714 (37%)	18,046	3,531 (56%)	1,006 (16%)	1,789 (28%)	6,326	11,683 (46%)	5,068 (20%)	8,715 (34%)	25,466
	H30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
	H25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
三大都市圏	R2公示	4,770 (54%)	2,000 (23%)	1,998 (23%)	8,768	2,289 (84%)	285 (10%)	158 (6%)	2,732	7,461 (62%)	2,384 (20%)	2,182 (18%)	12,027
	H31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
	H30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
	H25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	R2公示	2,892 (58%)	1,065 (22%)	995 (20%)	4,952	1,365 (86%)	127 (8%)	90 (6%)	1,582	4,455 (66%)	1,224 (18%)	1,092 (16%)	6,771
	H31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
	H30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
	H25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	R2公示	990 (39%)	710 (28%)	813 (32%)	2,513	546 (81%)	87 (13%)	37 (6%)	670	1,673 (50%)	836 (25%)	861 (26%)	3,370
	H31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
	H30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
	H25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	R2公示	888 (68%)	225 (17%)	190 (15%)	1,303	378 (79%)	71 (15%)	31 (6%)	480	1,333 (71%)	324 (17%)	229 (12%)	1,886
	H31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
	H30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
	H25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	R2公示	3,271 (35%)	1,749 (19%)	4,378 (47%)	9,398	1,462 (40%)	686 (19%)	1,525 (42%)	3,673	4,984 (37%)	2,630 (19%)	6,034 (44%)	13,648
	H31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
	H30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
	H25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	R2公示	837 (92%)	44 (5%)	33 (4%)	914	377 (98%)	6 (2%)	0 (0%)	383	1,253 (94%)	52 (4%)	33 (2%)	1,338
	H31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
	H30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
	H25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	R2公示	2,434 (29%)	1,705 (20%)	4,345 (51%)	8,484	1,085 (33%)	680 (21%)	1,525 (46%)	3,290	3,731 (30%)	2,578 (21%)	6,001 (49%)	12,310
	H31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
	H30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
	H25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31年 変動率	令和2年		平成31年 変動率	令和2年		平成31年 変動率	令和2年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全 国	0.6	0.8	18,166	2.8	3.1	6,405	1.3	1.8	1,038
北 海 道	0.7	2.2	940	3.2	4.5	359	0.7	1.0	55
青 森	△ 0.5	△ 0.4	180	△ 0.5	△ 0.3	69	△ 0.4	△ 0.1	13
岩 手	△ 0.4	△ 0.1	124	△ 1.2	△ 0.7	52	4.9	1.9	3
宮 城	3.5	3.5	409	5.9	6.2	145	4.8	5.3	13
秋 田	△ 1.3	△ 0.9	132	△ 1.3	△ 0.8	55	△ 2.0	△ 0.7	5
山 形	△ 0.1	0.1	127	△ 0.9	△ 0.5	57	0.5	0.9	7
福 島	1.0	0.4	318	0.8	0.5	103	0.9	0.3	13
茨 城	△ 0.5	△ 0.5	530	△ 0.5	△ 0.4	127	0.7	0.9	22
栃 木	△ 0.7	△ 0.8	349	△ 0.5	△ 0.5	93	0.2	0.3	19
群 馬	△ 0.6	△ 0.6	264	△ 0.2	△ 0.1	114	0.1	0.8	11
埼 玉	0.7	1.0	1,025	1.6	2.0	217	3.0	3.0	44
千 葉	0.6	0.7	963	2.9	3.4	204	1.9	3.3	65
東 京	2.9	2.8	1,684	6.8	7.2	838	3.0	3.3	39
神 奈 川	0.3	0.3	1,321	2.4	2.7	356	2.1	2.4	71
新 潟	△ 0.8	△ 0.6	306	△ 1.4	△ 0.9	111	0.3	1.2	16
富 山	△ 0.1	0.0	152	△ 0.2	△ 0.3	68	0.0	0.1	8
石 川	0.4	1.7	154	1.3	1.9	62	1.4	1.1	9
福 井	△ 1.1	△ 1.1	86	△ 0.9	△ 0.7	42	△ 0.3	△ 0.2	6
山 梨	△ 1.0	△ 0.8	109	△ 0.6	△ 0.3	53	△ 0.4	0.6	4
長 野	△ 0.2	△ 0.1	212	△ 0.7	△ 0.4	112	0.4	△ 0.1	8
岐 阜	△ 0.7	△ 0.8	253	△ 0.5	△ 0.3	101	△ 0.1	△ 0.1	20
静 岡	△ 0.7	△ 0.7	466	0.0	0.1	161	△ 0.1	0.1	42
愛 知	1.2	1.1	1,296	4.6	4.1	482	0.7	0.7	93
三 重	△ 1.0	△ 0.7	291	△ 0.8	△ 0.4	110	△ 0.7	△ 0.2	24
滋 賀	△ 0.6	△ 0.8	239	0.6	0.7	84	1.0	1.2	18
京 都	0.8	0.7	448	9.7	8.1	140	4.7	5.6	29
大 阪	0.2	0.4	1,231	6.5	7.7	357	1.5	2.2	107
兵 庫	△ 0.2	△ 0.1	885	2.4	2.8	212	1.1	1.7	65
奈 良	△ 0.5	△ 0.6	315	0.9	1.5	74	1.6	1.7	9
和 歌 山	△ 1.3	△ 1.2	110	△ 1.1	△ 0.9	60	△ 1.1	△ 0.9	3
鳥 取	△ 0.8	△ 0.6	88	△ 1.1	△ 0.8	34	0.8	0.6	4
島 根	△ 0.8	△ 0.5	92	△ 1.3	△ 1.1	43	△ 0.6	△ 0.6	2
岡 山	△ 0.6	0.0	277	0.7	1.0	108	1.2	1.6	13
広 島	0.9	1.3	446	2.7	3.9	153	1.6	2.2	33
山 口	0.1	0.3	189	△ 0.3	△ 0.2	93	△ 0.7	△ 0.5	21
徳 島	△ 0.3	△ 0.2	103	△ 0.4	△ 0.3	28	△ 0.4	0.1	8
香 川	△ 0.1	0.0	112	△ 0.1	0.1	56	△ 0.5	△ 0.1	11
愛 媛	△ 1.0	△ 0.8	161	△ 0.8	△ 0.6	83	△ 0.4	△ 0.2	12
高 知	△ 0.6	△ 0.5	97	△ 0.8	△ 0.5	46	0.8	0.6	3
福 岡	2.6	3.5	637	4.9	6.7	250	2.6	3.9	38
佐 賀	0.3	0.6	91	0.3	0.6	42	9.0	9.2	3
長 崎	0.0	0.2	172	1.3	1.2	74	△ 0.7	△ 0.5	12
熊 本	1.0	1.1	162	3.4	3.5	75	2.0	2.0	9
大 分	0.8	1.3	149	0.9	1.1	84	△ 0.2	△ 0.1	11
宮 崎	△ 0.3	△ 0.2	153	△ 1.0	△ 0.7	67	△ 0.4	△ 0.3	8
鹿 児 島	△ 1.0	△ 0.9	193	△ 1.0	△ 0.9	92	△ 0.7	0.4	4
沖 縄	8.5	9.5	125	10.3	13.3	59	17.8	20.9	5

図-3 大阪圏の沿線別駅周辺住宅地の公示価格例

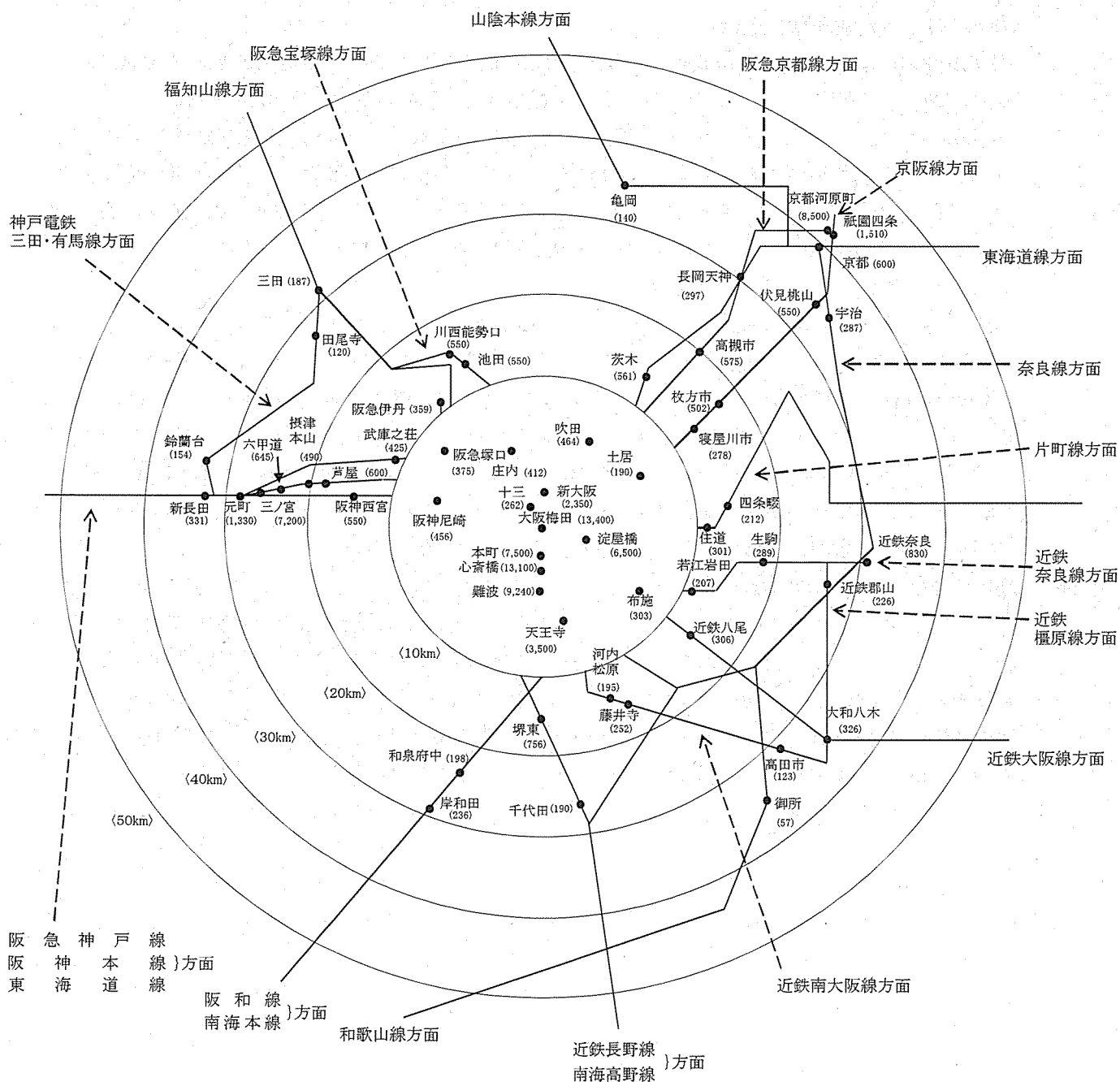


〔備考〕

- 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令和2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2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 <○○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2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、-0.6%で12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%)。下落率は前年比若干拡大しており、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。上昇となったのは、奈良市+0.4%(前年+0.5%)、橿原市+0.3%(前年0.0%)、生駒市+0.2%(前年+0.4%)、王寺町+0.1%(前年-0.2%)の3市1町となった。</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、+0.4%(前年+0.5%)、上昇地点割合は約35%(前年約37%)と概ね前年同様の傾向であるがやや上昇幅が縮小したのと、若干上昇地点割合が減少した。全体的には概ね緩やかな上昇傾向が継続中であるが、駅バス圏を中心に横ばい地点が増加したのと、利便性に劣る地域で需要不足から一部下落を強めた地点があり、前年比でやや弱い傾向となった。なお、近鉄奈良線を中心とする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、需要は比較的堅調である他、大和西大寺駅南北通路工事や駅前広場整備事業が進捗中で、利便性の高まりの期待感もあり、周辺住宅地需要が堅調であるなど、地価の二極化が引き続き見られる。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・橿原市は、前年横ばいから+0.3%となったが、駅接近性に優れた利便性の高い住宅地等の需要が堅調で、全体を牽引した。生駒市は、+0.2%(前年+0.4%)と上昇幅が縮小した。市内の大型店舗閉鎖の影響で周辺の一部地域の利便性が低下していることもあり、やや弱含みとなっている。大和高田市は、-0.2%(前年-0.4%)と下落幅が若干縮小したが、駅前商業施設のオープンにより周辺住宅地の需要がやや持ち直し、全体を押し上げた格好である。王寺町は+0.1%(前年-0.2%)とプラスに転じた。大阪方面へのアクセスの良さから、JR王寺駅に比較的近い住宅地の需要が概ね堅調であり、全体を押し上げた。</p> <p>・生駒郡三郷町、平群町は、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いことから相対的な需要不足であり、下落幅はやや縮小したものの、下落傾向は継続している。その他、中南部の市町村については、少子高齢化、人口減少による過疎化が主要因の慢性的需要不足により地価下落傾向は継続している状況である。</p>
-------------	--

<p style="text-align: center;">商 業 地</p>	<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+1.5%(前年+0.9%)となり、3年連続プラスとなり、上昇幅も拡大した。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依然として高く、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主要駅近くの立地に恵まれた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。</li> </ul> <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"> <li>・奈良市は、平均変動率は+7.8%(前年+5.1%)となり、上昇幅が拡大し、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、宿泊施設需要も依然として高く、隣接府県との比較による割安感とも相俟って、ホテル需要が見込めるなど好立地なポイントの地価上昇は継続している。</li> </ul> <p>[参考]平成30年奈良市観光入込客数 1,702万人(対前年比+4.4%)で、そのうち外国人観光客数 2,651千人(対前年比+33.2%)。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・橿原市は+0.2%(前年+0.3%)と上昇幅はやや縮小した。「大和八木」、「橿原神宮前」駅周辺の好立地の商業地、一部路線商業地で上昇傾向にあるものの、その他が下落している。</li> <li>・大和高田市は、+0.3%(前年+0.1%)と上昇幅がやや拡大した。近鉄「大和高田」駅前の商業施設オープンの影響、市庁舎建替も進んでおり、大和高田5-2周辺の商業集積度アップの影響が見られる。</li> <li>・その他の中南部市町村の商業地においては、昨年同様、一部路線商業地において横ばいや若しくはやや上昇も見られるものの、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等により、依然下落傾向となっている。</li> </ul>
<p style="text-align: center;">工 業 地</p>	<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+1.6%)で上昇幅はやや拡大し、地価は総じて上昇傾向にある。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、上昇傾向。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、やや弱含みで推移している地点が多い。</li> <li>・平成30年工場立地動向調査によると、奈良県の工場立地件数は38件(前年+4件)、立地件数は全国11位(前年11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> <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+2.1%(+1.6%)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捗中であり、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立地性からも2地点とも上昇傾向となっている。</li> <li>・大和郡山市は+3.0%(前年+2.7%)で上昇幅が若干拡大した。大和郡山9-1(+4.7%(前年+4.0%))の存する昭和工業団地は奈良県を代表する工業団地で、高速道路等のインフラも充実しており、供給も少なく、需要は安定している。京奈和自動車道大和北道路の事業進捗中の影響もあり、全2地点とも上昇している。</li> <li>・生駒市は、学研生駒テクノエリア内の生駒9-1が、+7.6%(前年+7.4%)と上昇幅はやや拡大し、上昇傾向が継続している。大阪東部とのアクセスが良好で、依然として大阪東部工業地の価格水準比による割安感もあることが主要因となっている。</li> </ul>

※ 地域政策、取り組み等について

○立地適正化計画については、令和元年7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、7月31日現在、これらすべての市町は、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。令和2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で現在建築が進んでいる。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。

○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令和3年中開業を目途に、全国初の監獄を活かしたホテルに生まれ変わる予定であり、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。

○県庁東側の「奈良公園バスターミナル」が平成31年4月13日にオープンした。複合施設の建物はターミナルを囲むように東棟、西棟で構成。奈良公園の歴史が分かるような展示スペースや物販、飲食店舗も営業する。奈良公園周辺において一定のバス流入抑制効果が発揮されており、観光客の来場により各店舗とも賑わいが見られ、奈良公園周辺の滞在時間も伸びてきている。

○奈良県は、長期展望に立った政策推進として「奈良インバウンド観光戦略20年ビジョン」を策定、その第1期企画(令和元～5年度)の骨子案をまとめた。国が掲げる目標値を踏まえ、外国人訪問旅行者数を令和5年度に400万人、19年度に700万人に増やす計画。インバウンドに的を絞った奈良の魅力づくりなど、市町村とも連携した戦略プログラムも策定、周遊観光ルートづくりに取り組む。計画検討のため県戦略会議を設置し、本年度内の県ビジョン策定を目指す。

○「夜が早い」と言われる奈良観光の課題に風穴を開け、魅力あるまちづくりを目指す取り組みの一環として、奈良市中心部の商店街「もちいどのセンター街」で「もちいど夜市」が開かれ、多くの地元住民や国内外の観光客らでにぎわった。昨年9月に第1回が開かれ、今春に続いて3回目となる。

## 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	R2変動率	R2地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.6% (-0.5%)	53 (54)	77 (75)	185 (186)	315 (313)
奈良市	+0.4% (+0.5%)	22 (27)	33 (27)	8 (8)	63 (62)
大和高田市	-0.2% (-0.4%)	1 (0)	2 (3)	7 (7)	10 (10)
大和郡山市	-0.1% (-0.2%)	2 (2)	3 (3)	8 (8)	13 (13)
天理市	-0.4% (-0.4%)	0 (0)	3 (4)	14 (13)	17 (17)
橿原市	+0.3% (0.0%)	6 (6)	3 (5)	10 (10)	19 (21)
桜井市	-0.5% (-0.5%)	0 (0)	1 (1)	12 (12)	13 (13)
五條市	-2.5% (-2.1%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
御所市	-0.9% (-1.1%)	0 (0)	1 (0)	7 (8)	8 (8)
生駒市	+0.2% (+0.4%)	10 (13)	13 (10)	6 (6)	29 (29)
香芝市	-0.2% (0.0%)	4 (6)	8 (6)	6 (5)	18 (17)
葛城市	-0.7% (-0.7%)	0 (0)	1 (1)	6 (6)	7 (7)
宇陀市	-0.9% (-1.0%)	0 (0)	1 (1)	14 (14)	15 (15)
平群町	-3.3% (-3.6%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
三郷町	-3.0% (-3.9%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
田原本町	-0.4% (-0.3%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
王寺町	+0.1% (-0.2%)	3 (1)	2 (2)	2 (3)	7 (6)
吉野町	-2.8% (-2.7%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
大淀町	-3.1% (-3.1%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)

### (2) 商業地

市区町村名	R2変動率	R2地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.5% (+0.9%)	33 (33)	17 (17)	24 (24)	74 (73)
奈良市	+7.8% (+5.1%)	16 (15)	0 (0)	0 (0)	16 (15)
大和高田市	+0.3% (+0.1%)	2 (2)	1 (0)	1 (2)	4 (4)
大和郡山市	0.0% (0.0%)	1 (1)	7 (7)	0 (0)	8 (8)
天理市	-0.6% (-0.2%)	0 (2)	2 (0)	2 (2)	4 (4)
橿原市	+0.2% (+0.3%)	4 (4)	2 (2)	4 (4)	10 (10)
桜井市	-0.2% (-0.2%)	1 (1)	1 (1)	4 (4)	6 (6)
五條市	-2.4% (-2.5%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
御所市	-1.4% (-1.5%)	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	+1.2% (+1.4%)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
葛城市	-0.6% (-0.7%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
宇陀市	-0.3% (-0.3%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
三郷町	-0.7% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
斑鳩町	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
田原本町	-1.2% (-1.4%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
王寺町	+1.4% (-0.1%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (2)
大淀町	-3.5% (-3.5%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)

### (3) 工業地

市区町村名	R2変動率	R2地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.7% (+1.6%)	5 (5)	0 (0)	4 (3)	9 (8)
奈良市	+2.1% (+1.6%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
大和郡山市	+3.0% (+2.7%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
桜井市	-0.6% (-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)
生駒市	+7.6% (+7.4%)	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	273,000円/㎡	+3.0% (+3.1%)	接近性、利便性良好で好立地。マンション需要高く、引き続き上昇傾向。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	830,000円/㎡	+20.3% (+9.5%)	観光客数増加によるインバウンド需要増。ホテル需要も依然高く、地価上昇。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-21	奈良市 西大寺国見町2丁目296番15	173,000円/㎡	+4.8% (+2.5%)	利便性高く、駅整備も進んでおり、選好性も高いことから、需要は高位安定的。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	830,000円/㎡	+20.3% (+9.5%)	観光客数増加によるインバウンド需要増。ホテル需要も依然高く、地価上昇。
下落率1位	住宅地 平群-2	生駒郡平群町緑ヶ丘2丁目580番69	41,000円/㎡	-4.7% (-4.4%)	供給過剰の影響が継続、傾斜地勢で坂が多く、需要不足もあり、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	47,500円/㎡	-3.5% (-3.5%)	背後地の人口減少、周辺大規模店舗との競合による既存商業地域の衰退により需要は低迷。

(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	273,000円/㎡	+3.0% (+3.1%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	830,000円/㎡	+20.3% (+9.5%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-21	奈良市 西大寺国見町2丁目296番15	173,000円/㎡	+4.8% (+2.5%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	830,000円/㎡	+20.3% (+9.5%)	同上

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。