

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273地点）

3. 価格の判定

令和6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6年	令和5年	令和4年	
住 宅 地	211 (210)	▲0.7	▲0.8	▲1.0	
内 市街化区域	133 (133)	0.0	▲0.1	▲0.5	
	市街化調整区域	36 (36)	▲1.3	▲1.3	▲1.4
	都市計画区域外	42 (41)	▲2.5	▲2.5	▲2.6
宅地見込地	5 (5)	▲0.7	▲0.7	▲1.2	
商 業 地	46 (46)	1.2	0.9	0.0	
工 業 地	8 (6)	3.8	2.8	2.7	
全 用 途	270 (267)	▲0.3	▲0.4	▲0.8	
林 地	5 (5)	▲4.0	▲3.8	▲3.6	

※ () 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17年連続の下落となったが、下落率は縮小した。

用途別では、住宅地は下落率が縮小し、商業地と工業地は上昇率が拡大した。

〈住 宅 地〉

- 平均変動率は、16年連続の下落となったが、下落率は縮小した。
- 継続調査210地点のうち、上昇が49地点、横ばいが28地点、下落が133地点であった。
- 鉄道駅徒歩圏の住宅地の需要が堅調であるほか、交通利便性・住環境ともに良好な地域は根強い需要があり、地価は安定的に推移している。
- 県中南部など、少子高齢化、人口減少、産業衰退による過疎化が進む地域では、慢性的な需要不足により下落傾向が継続している。

〈商 業 地〉

- 平均変動率は、2年連続の上昇となり、上昇率が拡大した。
- 継続調査46地点のうち、上昇が21地点、横ばいが14地点、下落が11地点であった。
- 奈良市の中心商業地を中心として需要が回復しており、奈良市、香芝市、王寺町、橿原市、生駒市、大和高田市の6市町で上昇した。
- 大和郡山市、葛城市、斑鳩町、広陵町においては、路線商業地の需要が比較的堅調であることなどから、横ばいとなった。
- 県中南部においては、一部路線商業地で横ばいの地点が見られるものの、少子高齢化や人口減少により引き続き下落傾向の地点が多くみられる。

〈工 業 地〉

- 平均変動率は、11年連続の上昇となり、上昇率が拡大した。
- 継続調査6地点はすべて上昇した。
- 災害リスクが比較的少ない内陸型工場用地が選好される要因もあり、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、大阪方面へのアクセスが良好な生駒市の学研生駒テクノエリアをはじめとして、需要は堅調に推移しており、上昇傾向が継続している。