

令和7年地価公示資料

国土交通省報道資料抜粋

令和7年地価公示資料（国土交通省報道資料より抜粋）

令和7年地価公示 説明資料 資料1	1
令和7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7年地価公示の実施状況及び地価の状況 資料2	6
都道府県別・用途別対前年平均変動率	7
令和7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 資料4	8

取 扱 注 意

ラジオ・テレビ・ネット ① 3月18日(火) 16時50分解禁
(概要・資料1・資料2・資料4のみ)
② 3月19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19日(水) 朝刊以降解禁

令和7年地価公示 説 明 資 料

令和7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：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である。
- 公示価格は、全国167の分科会に所属する2,232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、隔年で調査を行う430地点、福島第一原子力発電所の事故の影響による6地点及び令和6年能登半島地震の影響による1地点の計437地点について調査を休止。調査実施地点数は25,563地点。）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7年地価公示結果の概要

令和6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4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 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4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
 - ・東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇した。
 - ・地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続している。
- 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、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

◎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4.2%と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は2.1%と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.3%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は4.9%と12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.6%と3年連続で上昇し、上昇幅は昨年と同じであった。

【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は8.2%と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は6.7%と3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は3.8%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は7.4%と12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.9%と3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

【工業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は7.1%と12年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は7.3%と10年連続の上昇し、上昇幅が拡大した。名古屋圏の平均変動率は3.9%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.3%と12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.7%と7年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

◎地価動向の特徴

【住宅地】

- ◆低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に、東京圏や大阪圏の中心部などにおいて高い上昇を示している。
- ◆交通利便性や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、比較的高い上昇が継続している。
- ◆リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニアム需要や地元の住宅需要などを背景に、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ◆最も上昇率の高い都道府県は沖縄県（7.3%）、県庁所在地は福岡市（9.0%）であった。

【商業地】

- ◆主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。
- ◆駅周辺などマンション需要との競合が見られる地域では、高い上昇を示している。
- ◆外国人を含めた観光客が増加した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ◆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。
- ◆最も上昇率の高い都道府県は東京都（10.4%）、県庁所在地は東京23区（11.8%）であった。

【工業地】

- ◆好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ◆最も上昇率の高い都道府県は熊本県（11.5%）であった。

【その他】

- ◆大手半導体メーカーの工場が進出している地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・ホテル・店舗等の需要も旺盛となっており、引き続き住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。
- ◆令和6年能登半島地震などにより、大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している。

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	R3	R4	R5	R6	R7	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全 国	0.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	3.1	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1	3.9
三大都市圏	1.1	▲ 0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	5.4	▲ 1.3	0.7	2.9	5.2	7.1
東京圏	1.4	▲ 0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	5.2	▲ 1.0	0.7	3.0	5.6	8.2
大阪圏	0.4	▲ 0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	6.9	▲ 1.8	0.0	2.3	5.1	6.7
名古屋圏	1.1	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	4.1	▲ 1.7	1.7	3.4	4.3	3.8
地 方 圏	0.5	▲ 0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	1.5	▲ 0.5	0.2	1.0	1.5	1.6
地方四市	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4
その他	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.6	0.6	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	0.6	0.9

	工業地						全用途					
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全 国	1.8	0.8	2.0	3.1	4.2	4.8	1.4	▲ 0.5	0.6	1.6	2.3	2.7
三大都市圏	2.4	1.0	2.7	4.3	5.8	6.5	2.1	▲ 0.7	0.7	2.1	3.5	4.3
東京圏	3.0	2.0	3.3	5.0	6.2	7.1	2.3	▲ 0.5	0.8	2.4	4.0	5.2
大阪圏	2.8	0.6	2.5	4.0	6.1	7.3	1.8	▲ 0.7	0.2	1.2	2.4	3.3
名古屋圏	0.7	▲ 0.6	1.6	3.3	4.1	3.9	1.9	▲ 1.1	1.2	2.6	3.3	2.8
地 方 圏	1.1	0.5	1.3	2.0	2.6	3.2	0.8	▲ 0.3	0.5	1.2	1.3	1.3
地方四市	5.6	4.4	7.4	9.6	10.6	9.3	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8
その他	0.8	0.2	0.8	1.4	2.0	2.7	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.7	0.8

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
 前年と同じ変動率

<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		
	R7公示			R7公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	1.6	1.7	3.3	2.8	2.8	5.7
三 大 都 市 圏	2.0	2.1	4.2	3.8	4.0	8.0
東 京 圏	2.4	2.6	5.0	4.0	4.6	8.9
大 阪 圏	1.4	1.5	2.9	4.3	3.7	8.2
名 古 屋 圏	1.5	1.2	2.8	2.2	1.7	4.0
地 方 圏	1.0	1.1	2.1	1.5	1.3	2.8
地 方 四 市	2.9	3.0	6.0	4.2	3.5	7.8
そ の 他	0.9	0.9	1.7	1.2	1.0	2.3

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,590地点。うち住宅地1,087地点、商業地503地点。）での集計である。

前半：令和6年1月1日～令和6年7月1日の変動率

後半：令和6年7月1日～令和7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

「R7 公示」欄の地点数は、令和7年地価公示（令和7年1月1日時点）における、前年の地価公示（令和6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。

		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	R7 公示	11,602 (65.4%)	2,211 (12.5%)	3,933 (22.2%)	17,746	4,529 (70.5%)	681 (10.6%)	1,217 (18.9%)	6,427	17,105 (67.6%)	2,982 (11.8%)	5,198 (20.6%)	25,285
	R6 公示	11,389 (63.1%)	2,318 (12.8%)	4,339 (24.0%)	18,046	4,361 (67.6%)	709 (11.0%)	1,381 (21.4%)	6,451	16,660 (65.1%)	3,162 (12.3%)	5,783 (22.6%)	25,605
	R5 公示	10,176 (56.3%)	2,745 (15.2%)	5,147 (28.5%)	18,068	3,845 (59.9%)	875 (13.6%)	1,695 (26.4%)	6,415	14,849 (58.0%)	3,802 (14.9%)	6,940 (27.1%)	25,591
三大都市圏	R7 公示	7,288 (84.7%)	635 (7.4%)	678 (7.9%)	8,601	2,595 (94.5%)	83 (3.0%)	67 (2.4%)	2,745	10,399 (87.5%)	731 (6.2%)	750 (6.3%)	11,880
	R6 公示	7,215 (82.4%)	727 (8.3%)	810 (9.3%)	8,752	2,574 (93.3%)	107 (3.9%)	77 (2.8%)	2,758	10,301 (85.5%)	848 (7.0%)	893 (7.4%)	12,042
	R5 公示	6,463 (73.8%)	1,123 (12.8%)	1,176 (13.4%)	8,762	2,399 (87.8%)	209 (7.6%)	125 (4.6%)	2,733	9,358 (77.8%)	1,355 (11.3%)	1,312 (10.9%)	12,025
東京圏	R7 公示	4,404 (90.6%)	281 (5.8%)	175 (3.6%)	4,860	1,541 (96.5%)	28 (1.8%)	28 (1.8%)	1,597	6,180 (92.3%)	315 (4.7%)	203 (3.0%)	6,698
	R6 公示	4,382 (88.6%)	324 (6.5%)	241 (4.9%)	4,947	1,522 (94.9%)	46 (2.9%)	36 (2.2%)	1,604	6,136 (90.4%)	378 (5.6%)	277 (4.1%)	6,791
	R5 公示	3,920 (79.2%)	588 (11.9%)	442 (8.9%)	4,950	1,432 (90.1%)	92 (5.8%)	65 (4.1%)	1,589	5,576 (82.3%)	690 (10.2%)	511 (7.5%)	6,777
大阪圏	R7 公示	1,788 (72.5%)	265 (10.7%)	414 (16.8%)	2,467	616 (91.4%)	32 (4.7%)	26 (3.9%)	674	2,585 (77.6%)	301 (9.0%)	445 (13.4%)	3,331
	R6 公示	1,719 (68.5%)	322 (12.8%)	469 (18.7%)	2,510	604 (89.5%)	44 (6.5%)	27 (4.0%)	675	2,501 (74.1%)	371 (11.0%)	502 (14.9%)	3,374
	R5 公示	1,478 (58.8%)	434 (17.3%)	601 (23.9%)	2,513	550 (81.6%)	90 (13.4%)	34 (5.0%)	674	2,204 (65.3%)	531 (15.7%)	641 (19.0%)	3,376
名古屋圏	R7 公示	1,096 (86.0%)	89 (7.0%)	89 (7.0%)	1,274	438 (92.4%)	23 (4.9%)	13 (2.7%)	474	1,634 (88.3%)	115 (6.2%)	102 (5.5%)	1,851
	R6 公示	1,114 (86.0%)	81 (6.3%)	100 (7.7%)	1,295	448 (93.5%)	17 (3.5%)	14 (2.9%)	479	1,664 (88.7%)	99 (5.3%)	114 (6.1%)	1,877
	R5 公示	1,065 (82.0%)	101 (7.8%)	133 (10.2%)	1,299	417 (88.7%)	27 (5.7%)	26 (5.5%)	470	1,578 (84.3%)	134 (7.2%)	160 (8.5%)	1,872
地方圏	R7 公示	4,314 (47.2%)	1,576 (17.2%)	3,255 (35.6%)	9,145	1,934 (52.5%)	598 (16.2%)	1,150 (31.2%)	3,682	6,706 (50.0%)	2,251 (16.8%)	4,448 (33.2%)	13,405
	R6 公示	4,174 (44.9%)	1,591 (17.1%)	3,529 (38.0%)	9,294	1,787 (48.4%)	602 (16.3%)	1,304 (35.3%)	3,693	6,359 (46.9%)	2,314 (17.1%)	4,890 (36.1%)	13,563
	R5 公示	3,713 (39.9%)	1,622 (17.4%)	3,971 (42.7%)	9,306	1,446 (39.3%)	666 (18.1%)	1,570 (42.6%)	3,682	5,491 (40.5%)	2,447 (18.0%)	5,628 (41.5%)	13,566
地方四市	R7 公示	836 (93.6%)	43 (4.8%)	14 (1.6%)	893	384 (99.7%)	1 (0.3%)	0 (0.0%)	385	1,262 (95.6%)	44 (3.3%)	14 (1.1%)	1,320
	R6 公示	881 (97.3%)	8 (0.9%)	16 (1.8%)	905	387 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	387	1,308 (98.2%)	8 (0.6%)	16 (1.2%)	1,332
	R5 公示	872 (96.2%)	14 (1.5%)	20 (2.2%)	906	379 (97.7%)	4 (1.0%)	5 (1.3%)	388	1,290 (96.7%)	19 (1.4%)	25 (1.9%)	1,334
その他	R7 公示	3,478 (42.1%)	1,533 (18.6%)	3,241 (39.3%)	8,252	1,550 (47.0%)	597 (18.1%)	1,150 (34.9%)	3,297	5,444 (45.0%)	2,207 (18.3%)	4,434 (36.7%)	12,085
	R6 公示	3,293 (39.3%)	1,583 (18.9%)	3,513 (41.9%)	8,389	1,400 (42.3%)	602 (18.2%)	1,304 (39.4%)	3,306	5,051 (41.3%)	2,306 (18.9%)	4,874 (39.8%)	12,231
	R5 公示	2,841 (33.8%)	1,608 (19.1%)	3,951 (47.0%)	8,400	1,067 (32.4%)	662 (20.1%)	1,565 (47.5%)	3,294	4,201 (34.3%)	2,428 (19.8%)	5,603 (45.8%)	12,232

資料2

取扱注意

ラジオ・テレビ・ネット ① 3月18日(火) 16時50分 解禁

(概要・資料1・資料2・資料4のみ)

② 3月19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19日(水) 朝刊 解禁

令和7年地価公示の実施状況及び地価の状況

令和7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6年 変動率	令和7年		令和6年 変動率	令和7年		令和6年 変動率	令和7年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全 国	2.0	2.1	17,746	3.1	3.9	6,427	4.2	4.8	1,045
北 海 道	4.4	1.4	921	5.1	3.1	354	5.3	6.0	53
青 森	0.1	0.3	176	△ 0.1	△ 0.1	70	1.1	2.1	12
岩 手	0.8	0.6	125	△ 0.5	△ 0.3	52	1.9	2.7	4
宮 城	4.7	4.2	397	4.6	4.9	148	8.0	8.6	14
秋 田	0.2	0.5	128	0.4	0.9	54	2.6	2.6	4
山 形	0.3	0.3	124	0.0	0.1	62	1.1	1.4	7
福 島	0.7	0.7	312	1.1	1.6	103	0.4	0.9	13
茨 城	0.3	0.7	518	0.2	0.8	125	1.5	2.1	23
栃 木	△ 0.5	△ 0.3	339	△ 0.3	0.0	96	2.2	3.3	20
群 馬	△ 0.5	△ 0.3	259	△ 0.5	0.0	114	1.6	2.3	11
埼 玉	2.0	2.0	1,007	2.4	2.8	219	3.2	3.4	43
千 葉	4.3	4.5	943	5.3	5.7	206	9.6	9.9	69
東 京	4.1	5.7	1,647	6.3	10.4	847	4.8	7.8	40
神 奈 川	2.8	3.4	1,303	5.4	6.6	358	5.9	6.2	71
新 潟	△ 0.5	△ 0.6	295	△ 0.9	△ 0.7	109	1.3	1.6	16
富 山	0.0	0.0	148	0.0	0.1	70	2.1	1.9	8
石 川	1.4	0.6	146	1.1	1.4	58	3.0	4.7	10
福 井	△ 0.4	△ 0.1	85	0.2	0.4	42	1.3	2.6	6
山 梨	△ 0.5	△ 0.4	105	△ 0.2	0.0	55	1.8	1.8	4
長 野	0.4	0.8	205	0.0	0.4	109	1.8	2.1	8
岐 阜	△ 0.4	△ 0.3	249	0.3	0.6	103	0.9	1.6	19
静 岡	△ 0.2	0.0	456	0.2	0.6	159	0.5	0.8	42
愛 知	2.8	2.3	1,269	4.2	3.7	478	4.1	3.9	94
三 重	0.2	0.5	284	0.2	0.5	108	1.6	1.9	24
滋 賀	△ 0.1	0.4	230	1.3	1.7	86	4.6	5.1	18
京 都	1.6	2.0	439	5.1	7.9	146	5.9	7.4	28
大 阪	1.6	2.3	1,206	6.0	7.6	356	4.7	6.3	109
兵 庫	1.4	1.9	873	2.7	3.5	216	7.6	8.2	66
奈 良	△ 0.3	△ 0.2	310	0.6	0.9	74	1.7	1.9	9
和 歌 山	△ 0.7	△ 0.6	109	△ 0.5	△ 0.2	59	0.3	1.1	4
鳥 取	△ 0.2	△ 0.1	85	△ 1.3	△ 1.0	30	△ 0.2	0.1	4
島 根	△ 0.3	△ 0.3	87	△ 0.7	△ 0.7	41	0.2	2.2	2
岡 山	0.8	0.8	270	1.8	2.1	108	1.9	2.2	13
広 島	1.0	1.3	431	2.4	2.7	155	1.7	2.2	34
山 口	0.5	0.7	182	0.3	0.7	95	0.3	0.7	19
徳 島	△ 0.5	△ 0.5	101	△ 0.5	△ 0.4	29	1.4	1.4	8
香 川	△ 0.2	△ 0.1	104	△ 0.2	0.1	57	0.2	0.5	10
愛 媛	△ 0.7	△ 0.5	154	△ 0.5	△ 0.3	84	0.0	0.1	12
高 知	△ 0.3	△ 0.2	93	△ 0.5	△ 0.3	43	0.1	0.2	3
福 岡	5.2	4.9	625	6.7	6.5	252	8.1	8.9	38
佐 賀	1.7	2.2	87	2.7	3.4	41	10.1	11.0	3
長 崎	0.9	1.1	163	1.1	1.4	77	0.5	0.8	12
熊 本	2.5	3.1	158	3.1	3.5	76	6.0	11.5	9
大 分	2.1	2.4	143	1.7	2.2	83	0.6	0.9	11
宮 崎	0.1	0.3	147	△ 0.3	0.2	68	△ 0.2	△ 0.1	8
鹿 児 島	△ 0.6	△ 0.5	189	△ 0.8	△ 0.5	92	1.5	2.0	4
沖 縄	5.5	7.3	119	5.0	7.0	60	9.5	6.9	6

価格形成要因等の概要

(奈良県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p><u>①奈良県全体の地価動向と要因</u></p> <p>平均変動率は▲0.2%で 17 年連続の下落となった。変動率がプラスとなったのは奈良市、大和高田市、大和郡山市、橿原市、生駒市、香芝市、王寺町の 7 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。</p> <p>奈良市+1.1%(+0.9%)、生駒市+0.9%(+0.6%)、香芝市+0.2%(+0.1%)、王寺町+0.2%(+0.1%)は上昇幅がやや拡大し、大和郡山市+0.2%(+0.2%)、橿原市+0.7%(+0.7%)は前年同率の上昇幅となり、大和高田市+0.2%(▲0.1%)は下落から上昇に転じた。</p> <p>その他は下落幅が縮小したのが 6 市町、前年と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 7 市町となった。</p> <p>住宅地においては、二極化傾向が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><u>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</u></p> <p>奈良市の平均変動率は+1.1%(+0.9%)と上昇幅がやや拡大した。上昇地点割合は約 66%(前年約 60%)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 20%(前年約 17%)と割合がやや増加し、全体として上昇幅がやや拡大した。</p> <p>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用地ともに高い上昇率が継続しており、また、地域の名声が高く利便性、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、地価も高い上昇率を示している。</p> <p>その他、近鉄奈良線・京都線、けいはんな線沿線の住環境の良好な住宅地においては、堅調な需要により上昇傾向で推移している。</p> <p>一方、郊外の利便性に劣る地域や旧来からの住宅地域においては地域差はあるものの、需要はやや減退気味で地価はほぼ横ばいからやや弱含み傾向で推移している。</p>
	<p><u>③県庁所在地以外の地価動向と要因</u></p> <p>大和郡山市の平均変動率は+0.2%(+0.2%)と前年同率の上昇幅となった。近鉄郡山駅周辺や JR 郡山駅周辺の利便性の高い地域は人気が高く地価はほぼ横ばいからやや強含みで推移している。</p> <p>橿原市の平均変動率は+0.7%(+0.7%)となり前年同率の上昇幅となった。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地価はほぼ横ばいからやや強含みで推移している。その他の地域においても地域差はあるものの全般的には安定的に推移している。</p>

	<p>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、+0.9%(+0.6%)と上昇幅がやや拡大した。</p> <p>大阪方面へのアクセスが比較的良好な大和高田市が+0.2%(▲0.1%)と下落から上昇に転じ、香芝市が+0.2%(+0.1%)と上昇幅がやや拡大し、王寺町が+0.2%(+0.1%)と上昇幅がやや拡大した。</p> <p>県南部においては、吉野町は▲3.2%(▲3.1%)、下市町は▲3.3%(▲3.2%)となり下落幅が若干拡大し、大淀町は▲2.7%(▲2.7%)と前年同率の下落幅となった。主たる要因としては、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、需要は依然低調であることが挙げられる。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">商業地</p>	<p><u>①奈良県全体の地価動向と要因</u></p> <p>平均変動率は+0.9%(+0.6%)となり、上昇幅がやや拡大した。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、横ばいは平群町と河合町の2町で、その他の市町は平均変動率がマイナスとなった。</p> <p>インバウンド等観光需要により奈良旧市街地の商業地を中心として需要が増加し、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がほとんど見られないこと等から、中心商業地においては上昇幅が拡大した。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。</p> <p><u>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</u></p> <p>奈良市は+4.8%(+3.8%)と上昇幅が拡大した。上昇地点は15地点(前年13地点)と上昇地点数は増加した。横ばい及び下落した地点はなかった。</p> <p>上昇要因としては、奈良旧市街地の近鉄奈良駅、JR奈良駅周辺商業地におけるインバウンド等観光需要、投資家及び事業者のインバウンド需要に対する期待、並びに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。</p> <p>また、近鉄奈良線新大宮駅周辺商業地についても、複合商業施設、外資系高級ホテル、コンベンションセンターが存するところへ、新たに外資系ホテルの開業及び地方銀行本店ビルの移転等により上昇幅がやや拡大傾向にある。</p> <p><u>③県庁所在地以外の地価動向と要因</u></p> <p>大和高田市は+0.5%(+0.2%)と上昇幅がやや拡大した。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、近くの旧庁舎跡地には低層店舗が開店し周辺の繁華性も増しつつある。</p> <p>大和郡山市は+0.1%(+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。</p> <p>橿原市は+0.8%(+0.8%)と前年と同じ上昇率となった。交通量の多い路線商業地、主要駅である大和八木駅、橿原神宮前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。</p>

	<p>生駒市は+1.1%(+0.5%)と上昇幅がやや拡大した。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こと等が挙げられる。</p> <p>香芝市は+0.9%(+0.7%)と上昇幅がやや拡大した。近鉄五位堂駅周辺で需要に対して供給が少ないことや中和幹線沿いの商業地で底堅い需要が認められることにより地価が上昇傾向にあることが主要因である。</p> <p>葛城市は+0.7%(+0.7%)と前年と同じ上昇率となった。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。</p> <p>王寺町は+1.0%(+0.7%)と上昇幅がやや拡大した。主要駅である王寺駅周辺で需要に対して供給が少ないことや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。</p> <p>県南部においては、吉野町は▲3.0%(▲3.2%)、大淀町は▲3.2%(▲3.3%)、下市町は▲3.5%(▲3.6%)となった。駅前商店街の顧客減少、周辺の大型店舗への顧客流出、背後地人口の減少等により依然下落傾向となっていることが主要因である。</p> <p>その他の市町村においては、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の住宅地の需要減退や、大型店舗への顧客流出等の理由で、依然下落傾向となっている地点が多く見られる。</p>
工業地	<p><u>①奈良県全体の地価動向と要因</u></p> <p>平均変動率は+1.9%(+1.7%)と上昇幅がやや拡大し、引き続き地価は上昇傾向で推移している。</p> <p>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が継続している。</p> <p>その他の用途混在型の中小工場地については、用途の多様性等から、概ね横ばい傾向となっている。</p> <p>令和5年工場立地動向調査によると、奈良県の工場立地件数は28件(前年比▲5件)、立地件数は全国10位(前年9位)、福井県を含む近畿7府県中2位(前年2位)、1件あたりの平均敷地面積は11.0千㎡[*](前年4.6千㎡)(全国平均は19.5千㎡)と好調を維持している。地域別では、北和地域が19件、南和地域が9件。(※面積は、研究所を除いた数値)</p> <p><u>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</u></p> <p>奈良市は+3.2%(+2.3%)と上昇幅が拡大した。奈良市域には大規模工業団地がなく、地域単独での地価動向は把握しづらいが、京奈和自動車道や西名阪自動車道、主要幹線道路へのアクセスにも恵まれるなど好立地であることなどから2地点(奈良9-1、奈良9-2)とも上昇傾向で推移している。</p> <p>大和郡山市は+2.8%(+4.8%)で上昇傾向が継続した。大和郡山9-1[+4.8%(+4.8%)]の存する昭和工業団地は奈良県を代表する工業団地で、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。</p> <p>生駒市は、学研生駒テクノエリア内の生駒9-1が+4.2%(+4.0%)と上昇幅がやや拡大し、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。</p>

※地域政策、取り組み等について

・名阪国道針インター近くの「道の駅針 T・R・S(テラス)」(奈良市針町)のリニューアル事業の優先交渉権者に「イオンモール株式会社」(千葉市)が選定され、今後、市と協議、調整を行い、11月中旬をめぐり市と基本協定書を締結した時点で「事業協力者」となる。令和7～8年度に「再整備計画」(事業計画)を策定した時点で「再整備事業者」となり、針テラスは令和9年度以降からリニューアル工事を実施、令和12年度の全面供用開始を目指す。契約期間は30年。

・県内17番目の道の駅として道の駅「クロスウェイなかもち」(奈良市中町)が令和6年11月30日に開駅。県産農産物などを取り扱う直売所やレストラン、カフェ、サイクルステーション、ドッグランなどを整備。

・県と大和郡山市で策定した「近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画」(令和元年度)に基づき、近鉄郡山駅の移設に関し、県・市・近鉄の三者で、役割分担や費用負担といった事業推進の基本的な枠組みで合意に至り、令和5年2月3日に基本協定を締結。

・イオンモール(株)は、橿原市の「イオンモール橿原」隣接地への新たな増床エリア(3期増床計画)の開発に着工し、令和7年3月1日より順次、増床リニューアルオープン。総賃貸面積は約128,000㎡(イオンモールとして西日本最大級)。

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	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.2% (-0.3%)	93 (84)	47 (56)	170 (174)	310 (314)
奈良市	+1.1% (+0.9%)	40 (38)	9 (14)	12 (11)	61 (63)
大和高田市	+0.2% (-0.1%)	3 (2)	2 (3)	4 (5)	9 (10)
大和郡山市	+0.2% (+0.2%)	4 (4)	7 (7)	2 (2)	13 (13)
天理市	-0.3% (-0.2%)	1 (2)	2 (1)	12 (13)	15 (16)
橿原市	+0.7% (+0.7%)	9 (8)	8 (9)	4 (4)	21 (21)
桜井市	-0.5% (-0.5%)	0 (0)	2 (2)	11 (11)	13 (13)
五條市	-2.6% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
御所市	-0.9% (-1.0%)	0 (0)	1 (1)	7 (7)	8 (8)
生駒市	+0.9% (+0.6%)	16 (11)	8 (12)	5 (6)	29 (29)
香芝市	+0.2% (+0.1%)	9 (9)	2 (1)	6 (7)	17 (17)
葛城市	-0.4% (-0.5%)	1 (1)	1 (1)	5 (5)	7 (7)
宇陀市	-1.0% (-0.9%)	0 (0)	1 (1)	14 (14)	15 (15)
平群町	-2.0% (-2.1%)	1 (1)	0 (0)	7 (7)	8 (8)
三郷町	-1.9% (-1.8%)	0 (0)	1 (1)	4 (4)	5 (5)
田原本町	-0.3% (-0.3%)	0 (0)	1 (0)	6 (7)	7 (7)
王寺町	+0.2% (+0.1%)	4 (4)	0 (0)	3 (3)	7 (7)
吉野町	-3.2% (-3.1%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
大淀町	-2.7% (-2.7%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)

(2) 商業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.9% (+0.6%)	34 (30)	16 (19)	24 (24)	74 (73)
奈良市	+4.8% (+3.8%)	15 (13)	0 (2)	0 (0)	15 (15)
大和高田市	+0.5% (+0.2%)	2 (1)	1 (1)	1 (2)	4 (4)
大和郡山市	+0.1% (+0.1%)	1 (1)	7 (7)	0 (0)	8 (8)
天理市	-0.8% (-0.8%)	0 (0)	1 (1)	3 (3)	4 (4)
橿原市	+0.8% (+0.8%)	7 (7)	1 (1)	2 (2)	10 (10)
桜井市	-0.3% (-0.3%)	1 (1)	1 (1)	4 (4)	6 (6)
五條市	-2.9% (-2.9%)	0 (0)	0 (0)	3 (2)	3 (2)
御所市	-1.4% (-1.4%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
生駒市	+1.1% (+0.5%)	3 (3)	1 (1)	1 (1)	5 (5)
香芝市	+0.9% (+0.7%)	2 (1)	1 (2)	0 (0)	3 (3)
葛城市	+0.7% (+0.7%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
宇陀市	-0.7% (-0.7%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
三郷町	-0.9% (-0.9%)	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	-0.4% (-0.6%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
王寺町	+1.0% (+0.7%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
大淀町	-3.2% (-3.3%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)

(3) 工業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.9% (+1.7%)	7 (5)	2 (3)	0 (0)	9 (8)
奈良市	+3.2% (+2.3%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
大和郡山市	+2.8% (+4.8%)	2 (1)	0 (0)	0 (0)	2 (1)
桜井市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
五條市	+0.6% (0.0%)	1 (0)	0 (1)	0 (0)	1 (1)
生駒市	+4.2% (+4.0%)	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	381,000円/㎡	+8.9% (+9.4%)	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	910,000円/㎡	+9.6% (+8.5%)	商業一等地に対する潜在的需要は高く、観光需要、インバウンド需要等により地価上昇。
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	381,000円/㎡	+8.9% (+9.4%)	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	910,000円/㎡	+9.6% (+8.5%)	商業一等地に対する潜在的需要は高く、観光需要、インバウンド需要等により地価上昇。
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	12,400円/㎡	-3.9% (-3.7%)	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	30,700円/㎡	-3.5% (-3.6%)	幹線道路沿い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	381,000円/㎡	+8.9% (+9.4%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	910,000円/㎡	+9.6% (+8.5%)	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	381,000円/㎡	+8.9% (+9.4%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	910,000円/㎡	+9.6% (+8.5%)	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。