

令和8年地価公示資料

国土交通省報道資料抜粋

令和8年地価公示資料（国土交通省報道資料より抜粋）

令和8年地価公示 説明資料 資料1	1
令和8年地価公示結果の概要	2
圏域別の動向	3
上昇・横ばい・下落の地点数の推移	4
令和8年地価公示の実施状況及び地価の状況 資料2	5
都道府県別・用途別対前年平均変動率	6
令和8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	7

資料 1

取扱注意

ラジオ・テレビ・ネット ① 3月17日(火) 16時50分解禁
(概要・資料1・資料2・資料4のみ)
② 3月18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18日(水) 朝刊以降解禁

令和8年地価公示 説明資料

令和8年3月
国土交通省

地価公示制度の概要

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与することを目的に、毎年1月1日時点における標準地の1㎡当たりの正常な価格（公示価格）を判定し、公示するもの。

※全国26,000地点の標準地のうち、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4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435地点は調査を休止しており、調査実施地点は25,565地点。

I. 令和8年地価公示結果の概要

令和7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5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大したが、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。
- 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5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
 - ・東京圏、大阪圏では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が拡大した。
 - ・名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となった。
 - ・地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が縮小した。
 - ・その他の地域では全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が拡大した。
- 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、地方圏でも上昇が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

◎地価動向の特徴

【住宅地】

- ◆住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。東京圏・大阪圏等の中心部のマンション需要が旺盛な地域では、高い地価上昇が継続している。
- ◆リゾート地域等では、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- ◆子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、地価上昇が継続している。

【商業地】

- ◆主要都市では、店舗・ホテル等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から、地価上昇が継続している。
- ◆特にインバウンドが増加した観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- ◆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から、高い地価上昇が継続している。
- ◆マンション需要との競合が見られる地域では、高い地価上昇が継続している。

【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、高い地価上昇が継続している。

【その他】

- ◆大手半導体メーカーの工場が進出した地域では、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・店舗の需要も引き続き堅調であり、住宅地、商業地、工業地ともに、高い地価上昇が継続している。
- ◆令和6年能登半島地震等により、大きな被害を受けた地域では、地価の下落が継続しているが、下落幅は縮小した。

II. 圏域別の動向

1. 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地						商業地					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全国	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3
三大都市圏	▲ 0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	3.5	▲ 1.3	0.7	2.9	5.2	7.1	7.8
東京圏	▲ 0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	4.5	▲ 1.0	0.7	3.0	5.6	8.2	9.3
大阪圏	▲ 0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	2.5	▲ 1.8	0.0	2.3	5.1	6.7	7.3
名古屋圏	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	1.9	▲ 1.7	1.7	3.4	4.3	3.8	3.3
地方圏	▲ 0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	0.9	▲ 0.5	0.2	1.0	1.5	1.6	1.6
地方四市	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	3.5	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4	6.4
その他	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.6	0.6	0.6	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	0.6	0.9	1.1

	工業地						全用途					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全国	0.8	2.0	3.1	4.2	4.8	4.9	▲ 0.5	0.6	1.6	2.3	2.7	2.8
三大都市圏	1.0	2.7	4.3	5.8	6.5	6.7	▲ 0.7	0.7	2.1	3.5	4.3	4.6
東京圏	2.0	3.3	5.0	6.2	7.1	6.8	▲ 0.5	0.8	2.4	4.0	5.2	5.7
大阪圏	0.6	2.5	4.0	6.1	7.3	8.1	▲ 0.7	0.2	1.2	2.4	3.3	3.8
名古屋圏	▲ 0.6	1.6	3.3	4.1	3.9	3.7	▲ 1.1	1.2	2.6	3.3	2.8	2.3
地方圏	0.5	1.3	2.0	2.6	3.2	3.1	▲ 0.3	0.5	1.2	1.3	1.3	1.2
地方四市	4.4	7.4	9.6	10.6	9.3	8.0	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8	4.5
その他	0.2	0.8	1.4	2.0	2.7	2.7	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.7	0.8	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		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全国	1.6	1.6	3.2	2.9	3.0	6.1
三大都市圏	2.0	2.1	4.2	3.9	4.3	8.4
東京圏	2.4	2.6	5.1	4.5	5.0	9.8
大阪圏	1.5	1.6	3.2	3.9	4.3	8.4
名古屋圏	0.9	1.0	1.9	1.5	1.6	3.1
地方圏	1.0	0.9	1.9	1.6	1.4	3.1
地方四市	1.7	1.6	3.4	3.3	3.4	6.8
その他	0.9	0.8	1.7	1.4	1.2	2.7

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,587地点。うち住宅地1,085地点、商業地502地点。）での集計である。
 前半：令和7年1月1日～令和7年7月1日の変動率
 後半：令和7年7月1日～令和8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

「R8 公示」欄の地点数は、令和8年地価公示（令和8年1月1日時点）における、前年の地価公示（令和7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	R8 公示	11,420 (65.5%)	2,318 (13.3%)	3,684 (21.1%)	17,422	4,618 (72.3%)	651 (10.2%)	1,117 (17.5%)	6,386	17,016 (68.3%)	3,052 (12.3%)	4,843 (19.4%)	24,911
	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
三大都市圏	R8 公示	7,190 (85.3%)	627 (7.4%)	612 (7.3%)	8,429	2,603 (95.2%)	69 (2.5%)	62 (2.3%)	2,734	10,304 (88.1%)	706 (6.0%)	680 (5.8%)	11,690
	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
東京圏	R8 公示	4,324 (90.8%)	287 (6.0%)	153 (3.2%)	4,764	1,535 (96.8%)	25 (1.6%)	26 (1.6%)	1,586	6,094 (92.5%)	316 (4.8%)	180 (2.7%)	6,590
	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
大阪圏	R8 公示	1,828 (75.7%)	217 (9.0%)	369 (15.3%)	2,414	631 (93.8%)	18 (2.7%)	24 (3.6%)	673	2,636 (80.6%)	238 (7.3%)	398 (12.2%)	3,272
	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
名古屋圏	R8 公示	1,038 (83.0%)	123 (9.8%)	90 (7.2%)	1,251	437 (92.0%)	26 (5.5%)	12 (2.5%)	475	1,574 (86.1%)	152 (8.3%)	102 (5.6%)	1,828
	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
地方圏	R8 公示	4,230 (47.0%)	1,691 (18.8%)	3,072 (34.2%)	8,993	2,015 (55.2%)	582 (15.9%)	1,055 (28.9%)	3,652	6,712 (50.8%)	2,346 (17.7%)	4,163 (31.5%)	13,221
	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
地方四市	R8 公示	691 (78.5%)	166 (18.9%)	23 (2.6%)	880	385 (99.7%)	1 (0.3%)	0 (0.0%)	386	1,116 (85.5%)	167 (12.8%)	23 (1.8%)	1,306
	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
その他	R8 公示	3,539 (43.6%)	1,525 (18.8%)	3,049 (37.6%)	8,113	1,630 (49.9%)	581 (17.8%)	1,055 (32.3%)	3,266	5,596 (47.0%)	2,179 (18.3%)	4,140 (34.7%)	11,915
	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

8 公示: 令和8年地価公示(令和7年1月1日 ~ 令和8年1月1日)
 7 公示: 令和7年地価公示(令和6年1月1日 ~ 令和7年1月1日)
 6 公示: 令和6年地価公示(令和5年1月1日 ~ 令和6年1月1日)

資料 2

取 扱 注 意

ラジオ・テレビ・ネット ① 3月17日(火) 16時50分解禁
(概要・資料1・資料2・資料4のみ)
② 3月18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18日(水) 朝刊以降解禁

令和8年地価公示の実施状況及び地価の状況

令和8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7年 変動率	令和8年		令和7年 変動率	令和8年		令和7年 変動率	令和8年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全 国	2.1	2.1	17,422	3.9	4.3	6,386	4.8	4.9	1,038
北 海 道	1.4	0.6	904	3.1	2.5	357	6.0	4.5	53
青 森	0.3	0.2	172	△ 0.1	0.1	63	2.1	1.9	12
岩 手	0.6	0.3	123	△ 0.3	△ 0.3	52	2.7	3.0	4
宮 城	4.2	2.8	391	4.9	4.6	144	8.6	8.5	14
秋 田	0.5	0.7	126	0.9	1.2	53	2.6	2.6	4
山 形	0.3	0.2	121	0.1	0.1	62	1.4	1.3	7
福 島	0.7	0.4	305	1.6	1.7	100	0.9	1.1	13
茨 城	0.7	1.0	509	0.8	1.0	126	2.1	2.2	22
栃 木	△ 0.3	△ 0.2	331	0.0	0.2	95	3.3	3.6	20
群 馬	△ 0.3	0.0	252	0.0	0.3	111	2.3	2.9	11
埼 玉	2.0	2.0	987	2.8	3.2	221	3.4	3.6	44
千 葉	4.5	4.6	922	5.7	5.8	201	9.9	9.3	68
東 京	5.7	6.5	1,618	10.4	12.2	837	7.8	8.1	40
神 奈 川	3.4	3.4	1,275	6.6	7.3	359	6.2	6.0	72
新 潟	△ 0.6	△ 0.5	293	△ 0.7	△ 0.5	110	1.6	1.7	16
富 山	0.0	0.2	145	0.1	0.3	69	1.9	2.2	8
石 川	0.6	0.9	145	1.4	2.0	60	4.7	4.7	10
福 井	△ 0.1	0.0	83	0.4	0.3	40	2.6	2.6	6
山 梨	△ 0.4	△ 0.3	103	0.0	0.2	54	1.8	1.7	4
長 野	0.8	1.2	202	0.4	0.7	104	2.1	3.0	8
岐 阜	△ 0.3	△ 0.2	247	0.6	0.6	102	1.6	2.5	20
静 岡	0.0	0.0	447	0.6	0.8	158	0.8	0.9	41
愛 知	2.3	1.8	1,247	3.7	3.2	480	3.9	3.7	93
三 重	0.5	0.4	280	0.5	0.5	107	1.9	1.7	24
滋 賀	0.4	0.9	228	1.7	2.8	87	5.1	6.8	18
京 都	2.0	2.3	431	7.9	7.9	145	7.4	8.2	29
大 阪	2.3	2.8	1,181	7.6	8.5	353	6.3	7.5	104
兵 庫	1.9	2.2	854	3.5	4.0	218	8.2	8.2	65
奈 良	△ 0.2	△ 0.1	303	0.9	1.0	74	1.9	2.0	9
和 歌 山	△ 0.6	△ 0.6	107	△ 0.2	△ 0.1	59	1.1	1.0	4
鳥 取	△ 0.1	0.0	83	△ 1.0	△ 0.6	33	0.1	0.2	4
島 根	△ 0.3	△ 0.4	86	△ 0.7	△ 0.9	42	2.2	2.9	2
岡 山	0.8	0.9	264	2.1	2.2	108	2.2	2.5	13
広 島	1.3	1.5	426	2.7	3.1	156	2.2	2.6	33
山 口	0.7	0.7	181	0.7	0.8	95	0.7	0.8	19
徳 島	△ 0.5	△ 0.5	98	△ 0.4	△ 0.4	30	1.4	1.5	8
香 川	△ 0.1	△ 0.1	106	0.1	0.2	56	0.5	0.6	11
愛 媛	△ 0.5	△ 0.4	151	△ 0.3	△ 0.2	84	0.1	0.2	12
高 知	△ 0.2	△ 0.2	93	△ 0.3	△ 0.3	44	0.2	0.3	3
福 岡	4.9	3.7	611	6.5	5.2	246	8.9	7.3	37
佐 賀	2.2	2.9	86	3.4	4.5	40	11.0	12.4	3
長 崎	1.1	1.2	159	1.4	1.4	78	0.8	1.2	12
熊 本	3.1	2.8	156	3.5	3.4	73	11.5	9.1	9
大 分	2.4	2.8	142	2.2	3.3	82	0.9	1.1	11
宮 崎	0.3	0.6	145	0.2	0.5	67	△ 0.1	△ 0.1	8
鹿 児 島	△ 0.5	△ 0.4	184	△ 0.5	△ 0.4	91	2.0	2.5	4
沖 縄	7.3	6.4	119	7.0	7.3	60	6.9	5.3	6

(注) 地点数は前年から継続している標準地の数である。

価格形成要因等の概要

(奈良県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>① 奈良県全体の地価動向と要因 平均変動率は▲0.1%(▲0.2%)と下落幅がやや縮小した。価格が上昇したのは奈良市、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、横ばいが斑鳩町、その他の県内市町村においては下落となった。</p> <p>② 県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因 奈良市の平均変動率は1.3%(1.1%)と上昇幅がやや拡大した。 大和西大寺駅勢圏は、駅前整備等により利便性が向上し、駅徒歩圏を中心として需要が堅調で、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いる。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、選好性が根強く高い上昇率が継続している。 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>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 大和郡山市は0.2%(0.2%)となり前年と同率の上昇幅で、近鉄郡山駅周辺やJR郡山駅周辺の利便性の高い地域は供給量が少なく根強い需要を反映してやや強含みであるが、利便性の劣る地域や旧来からの住宅地域の需要はやや弱く、地価はほぼ横ばいからやや弱含み傾向で推移している。 橿原市は0.7%(0.7%)となり前年と同率の上昇幅となった。主要駅である近鉄大和八木駅、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。 生駒市は1.2%(0.9%)となり、上昇幅がやや拡大した。近鉄奈良線、同けいはんな線沿線の利便性が高く、住環境良好な住宅地の需要は堅調で、上昇傾向で推移している。 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%(0.2%)、香芝市が0.2%(0.2%)、王寺町が0.4%(0.2%)、斑鳩町が0.0%(▲0.1%)となり、堅調な需要が継続している。 県南部においては、五條市は▲2.7%(▲2.6%)、吉野町は▲3.2%(▲3.2%)、下市町は▲3.2%(▲3.3%)、大淀町は▲2.7%(▲2.7%)となり、下落傾向が継続している。主たる要因としては人口減少や高齢化等であり大きな変化はなく、需要は依然低調であることが挙げられる。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>① 奈良県全体の地価動向と要因 平均変動率は1.0%(0.9%)となり、上昇幅がやや拡大した。価格が上昇したのは奈良市、大和高田市、大和郡山市、橿原市、生駒市、香芝市、葛城市、平群町、王寺町、広陵町の10市町で、横ばいは河合町の1町、その他の市町は下落となった。</p> <p>② 県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因 奈良市は4.8%(4.8%)となり前年と同率の上昇幅となった。 上昇要因としては、奈良旧市街地である近鉄奈良駅とJR奈良駅周辺の商業地において、国内外の観光客を中心に人流が増加し、事業者等による用地手当ての動きも見られること、特に市内の中心商業地においては高い需要に対し供給が少なく、高い上昇率が継続している。</p>

商業地	<p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>大和郡山市は0.8%(0.1%)と上昇幅がやや拡大した。令和7年3月に決定した近鉄郡山駅周辺整備に係る大和都市計画(近鉄郡山駅東地区地区計画等)により、駅近の商業地を中心に需要が堅調であること等が主要因である。</p> <p>橿原市は0.7%(0.8%)と上昇傾向が継続した。主要駅である近鉄大和八木駅、同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等が主要因である。</p> <p>生駒市は1.6%(1.1%)と上昇幅がやや拡大した。好立地の駅近の商業地を中心に、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%(0.9%)と上昇傾向が継続した。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等が主要因である。</p> <p>王寺町は1.3%(1.0%)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く底堅い需要が認められること等が主要因である。</p> <p>県南部においては、五條市は▲3.1%(▲2.9%)、吉野町は▲3.1%(▲3.0%)、大淀町は▲3.3%(▲3.2%)、下市町は▲3.6%(▲3.5%)と下落傾向が継続した。駅前商店街の顧客減少、周辺の大型店舗への顧客流出、背後住宅地における人口減少及び少子高齢化等が主要因である。</p>
工業地	<p>① 奈良県全体の地価動向と要因</p> <p>平均変動率は2.0%(1.9%)と上昇幅がやや拡大した。京奈和自動車道によるアクセス及び利便性の向上、内陸型で災害リスクが比較的少ないこと、需要に対する供給不足等が主要因である。</p> <p>令和6年工場立地動向調査によると、奈良県の工場立地件数は46件(前年比+18件)、立地件数は全国6位(前年11位)、1件あたりの平均敷地面積は※6.9千㎡(前年11.0千㎡)となった。地域別では、北和地域が23件(前年19件)、南和地域が23件(前年9件)。</p> <p>(※面積は、研究所を除いた数値)</p> <p>② 工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <p>奈良市は3.2%(3.2%)と上昇傾向が継続した。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及び需要に対する供給不足等から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%(2.8%)と上昇傾向が継続した。大和郡山9-1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、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、4.3%(4.2%)と上昇傾向が継続した。学研生駒テクノエリア内の生駒9-1は大阪東部とのアクセスが良好で供給も少ないこと等が主要因である。</p> <p>その他の市についても、津波等震災リスクの小さい内陸部の工業地であり、加えて京奈和自動車道によるアクセス及び利便性の向上が認められ、需要は概ね堅調に推移している。</p>
<p>※地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和7年3月18日、近鉄郡山駅周辺整備に係る大和都市計画(道路・交通広場・駐車場・地区計画・用途地域)を変更及び決定し、告示が行われた。(近鉄郡山駅東地区地区計画において、近鉄郡山駅周辺の中心市街地エリアでは既存の商業・業務機能の集積をいかした中心市街地として、基盤整備と連動した土地の有効活用、高度利用を推進。) ・奈良市高天町1-3(近鉄奈良駅前で大宮通りの北側)で、「日和ホテル近鉄奈良駅前」が建築予定(鉄骨造6階建て延べ5441㎡、客室は177室を計画)。令和9年2月の完成、同年春開業予定。 	

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	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.1% (▲0.2%)	101 (93)	41 (47)	161 (170)	303 (310)
奈良市	1.3% (1.1%)	41 (40)	9 (9)	8 (12)	58 (61)
大和高田市	0.2% (0.2%)	3 (3)	2 (2)	5 (4)	10 (9)
大和郡山市	0.2% (0.2%)	5 (4)	6 (7)	2 (2)	13 (13)
天理市	▲0.4% (▲0.3%)	1 (1)	2 (2)	12 (12)	15 (15)
橿原市	0.7% (0.7%)	9 (9)	8 (8)	4 (4)	21 (21)
桜井市	▲0.2% (▲0.5%)	1 (0)	1 (2)	10 (11)	12 (13)
五條市	▲2.7% (▲2.6%)	0 (0)	0 (0)	9 (10)	9 (10)
御所市	▲0.9% (▲0.9%)	0 (0)	0 (1)	8 (7)	8 (8)
生駒市	1.2% (0.9%)	20 (16)	5 (8)	4 (5)	29 (29)
香芝市	0.2% (0.2%)	10 (9)	1 (2)	6 (6)	17 (17)
葛城市	▲0.4% (▲0.4%)	2 (1)	0 (1)	5 (5)	7 (7)
宇陀市	▲1.1% (▲1.0%)	0 (0)	0 (1)	13 (14)	13 (15)
平群町	▲1.4% (▲2.0%)	1 (1)	0 (0)	7 (7)	8 (8)
三郷町	▲1.7% (▲1.9%)	1 (0)	0 (1)	4 (4)	5 (5)
田原本町	▲0.3% (▲0.3%)	0 (0)	1 (1)	6 (6)	7 (7)
王寺町	0.4% (0.2%)	4 (4)	1 (0)	2 (3)	7 (7)
吉野町	▲3.2% (▲3.2%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
大淀町	▲2.7% (▲2.7%)	0 (0)	0 (0)	5 (6)	5 (6)

(2) 商業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.0% (0.9%)	41 (34)	9 (16)	24 (24)	74 (74)
奈良市	4.8% (4.8%)	15 (15)	0 (0)	0 (0)	15 (15)
大和高田市	0.5% (0.5%)	2 (2)	1 (1)	1 (1)	4 (4)
大和郡山市	0.8% (0.1%)	6 (1)	2 (7)	0 (0)	8 (8)
天理市	▲0.7% (▲0.8%)	0 (0)	1 (1)	3 (3)	4 (4)
橿原市	0.7% (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	▲3.1% ▲2.9%	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
御所市	▲1.4% ▲1.4%	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
生駒市	1.6% (1.1%)	4 (3)	0 (1)	1 (1)	5 (5)
香芝市	0.9% (0.9%)	2 (2)	1 (1)	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	▲1.1% (▲0.9%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
斑鳩町	▲0.1% (▲0.5%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
田原本町	▲0.3% (▲0.4%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
王寺町	1.3% (1.0%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
大淀町	▲3.3% (▲3.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)

(3) 工業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.0% (1.9%)	8 (7)	1 (2)	0 (0)	9 (9)
奈良市	3.2% (3.2%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
大和郡山市	2.8% (2.8%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
桜井市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
五條市	0.6% (0.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
生駒市	4.3% (4.2%)	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	413,000円/㎡	8.4% (8.9%)	近鉄大和西大寺駅の周辺整備が進み、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	992,000円/㎡	9.0% (9.6%)	近鉄奈良駅近接で、インバウンド等観光需要により潜在的需要は高く、地価上昇が継続。
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	413,000円/㎡	8.4% (8.9%)	近鉄大和西大寺駅の周辺整備が進み、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	992,000円/㎡	9.0% (9.6%)	近鉄奈良駅近接で、インバウンド等観光需要により潜在的需要は高く、地価上昇が継続。
下落率1位	住宅地 吉野-3	吉野郡吉野町大字飯貝489番1	15,700円/㎡	▲3.7% (▲3.6%)	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	29,600円/㎡	▲3.6% (▲3.5%)	国道沿いの既存商業地域であるが、周辺の大規模店舗との競争、背後地人口の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	413,000円/㎡	8.4% (8.9%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	992,000円/㎡	9.0% (9.6%)	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	413,000円/㎡	8.4% (8.9%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	992,000円/㎡	9.0% (9.6%)	同上

※変動率の下端()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。