



奈良県

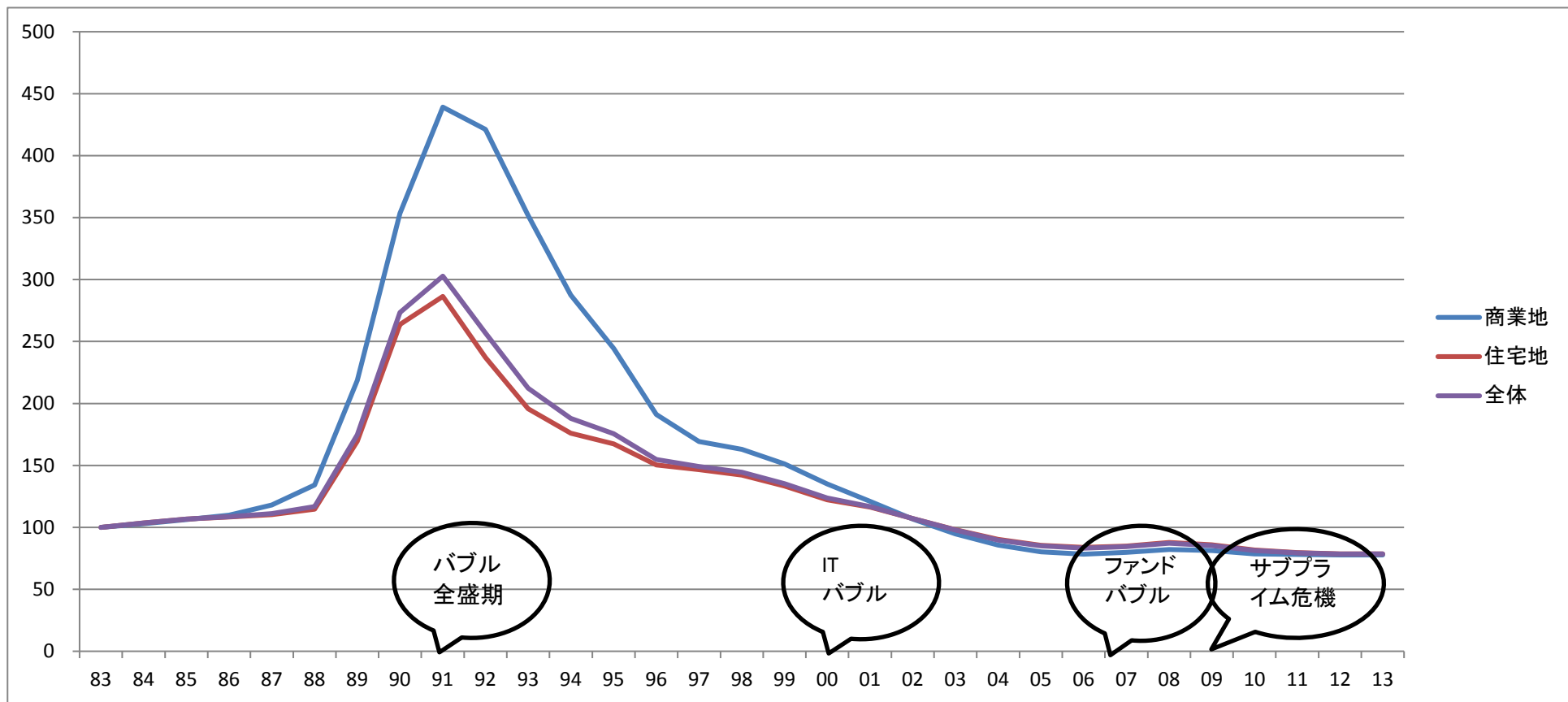
公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

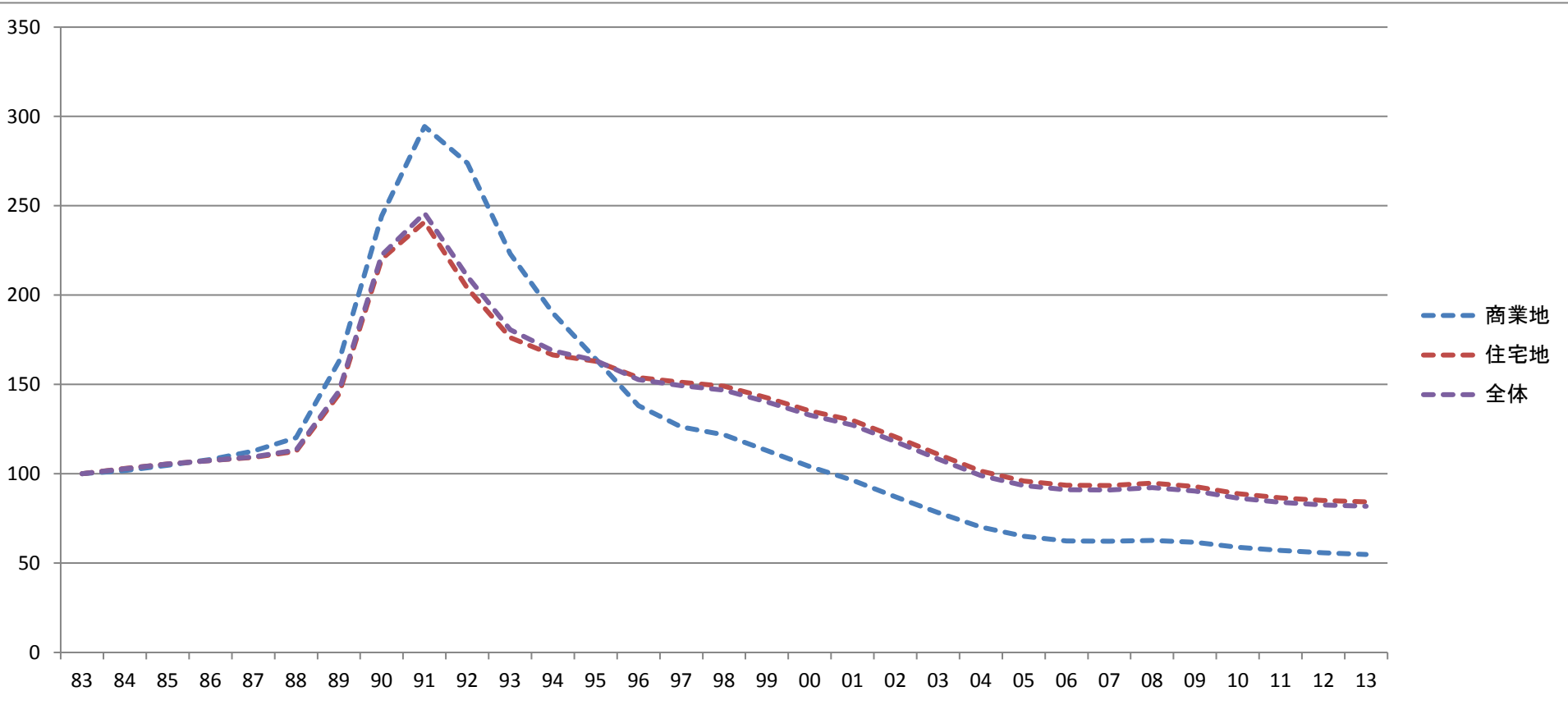
県庁所在地の公示地価推移[奈良市]



奈良市	サンダル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	100	103	106	110	118	134	219	353	439	421	352	288	244	191	169	163	151	135	121	107	95	86	80	78	80	82	81	79	78	78	78
住宅地	25	100	104	107	108	110	115	169	264	286	237	196	176	167	150	147	142	133	122	116	107	98	90	86	84	85	88	86	82	80	79	79
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	28	100	104	107	109	111	117	175	273	303	257	212	188	176	155	149	144	135	124	117	107	98	90	85	83	84	87	85	81	79	78	79

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

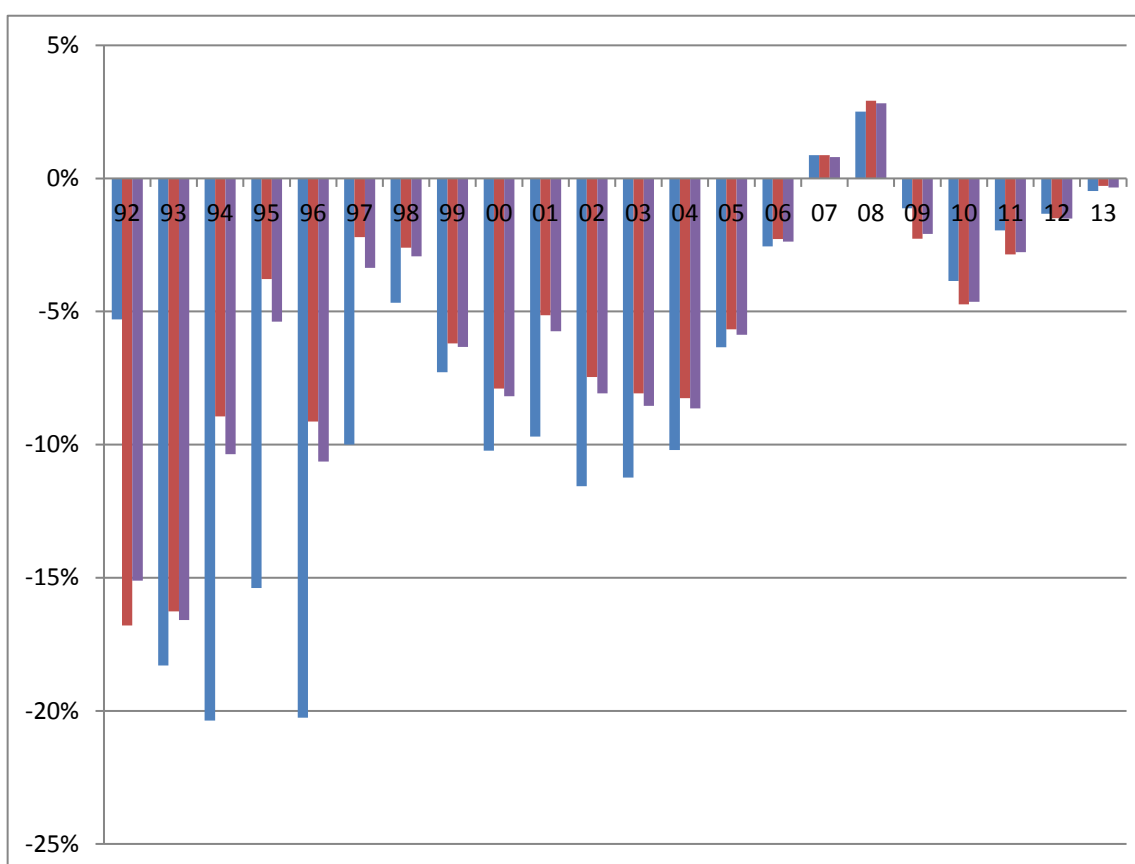
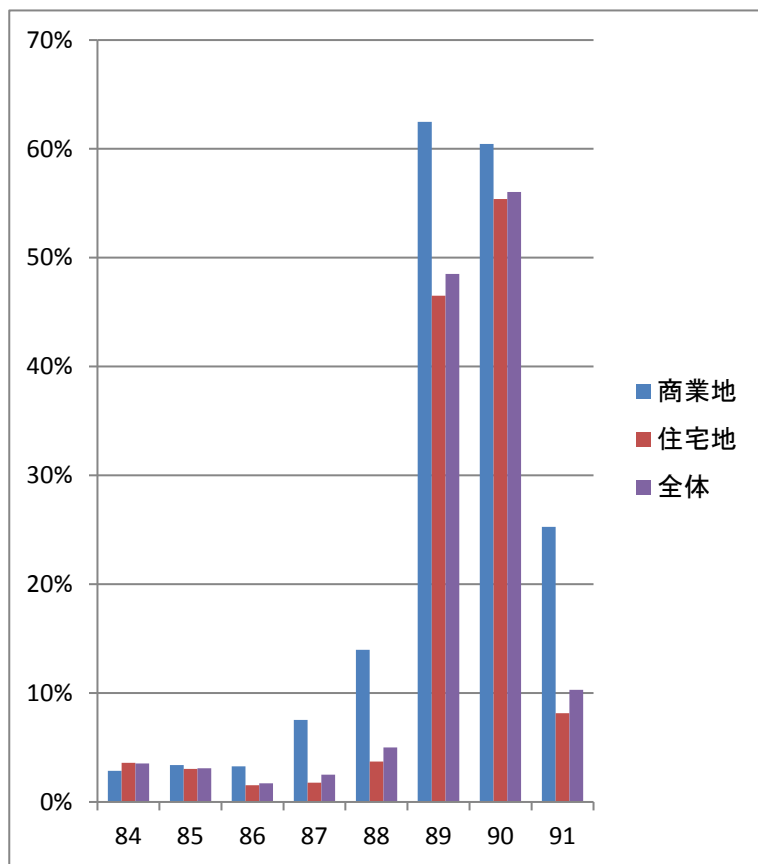
奈良県全体の公示地価推移



奈良県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	10	100	102	105	108	113	120	163	244	294	274	223	190	164	138	126	122	113	104	96	87	78	70	65	62	62	63	62	59	57	56	55
住宅地	99	100	103	106	107	109	113	144	220	241	204	176	166	163	154	151	149	143	135	130	121	111	102	96	94	93	95	93	89	86	85	84
その他	1	100	103	107	110	112	115	147	225	247	221	194	191	191	191	190	189	185	180	176	166	155	143	135	130	129	128	127	122	117	112	109
全体	110	100	103	105	107	110	113	146	222	246	210	181	169	163	153	149	147	140	133	127	118	108	99	93	91	91	92	90	86	84	83	82

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

奈良市の公示地価騰落率推移

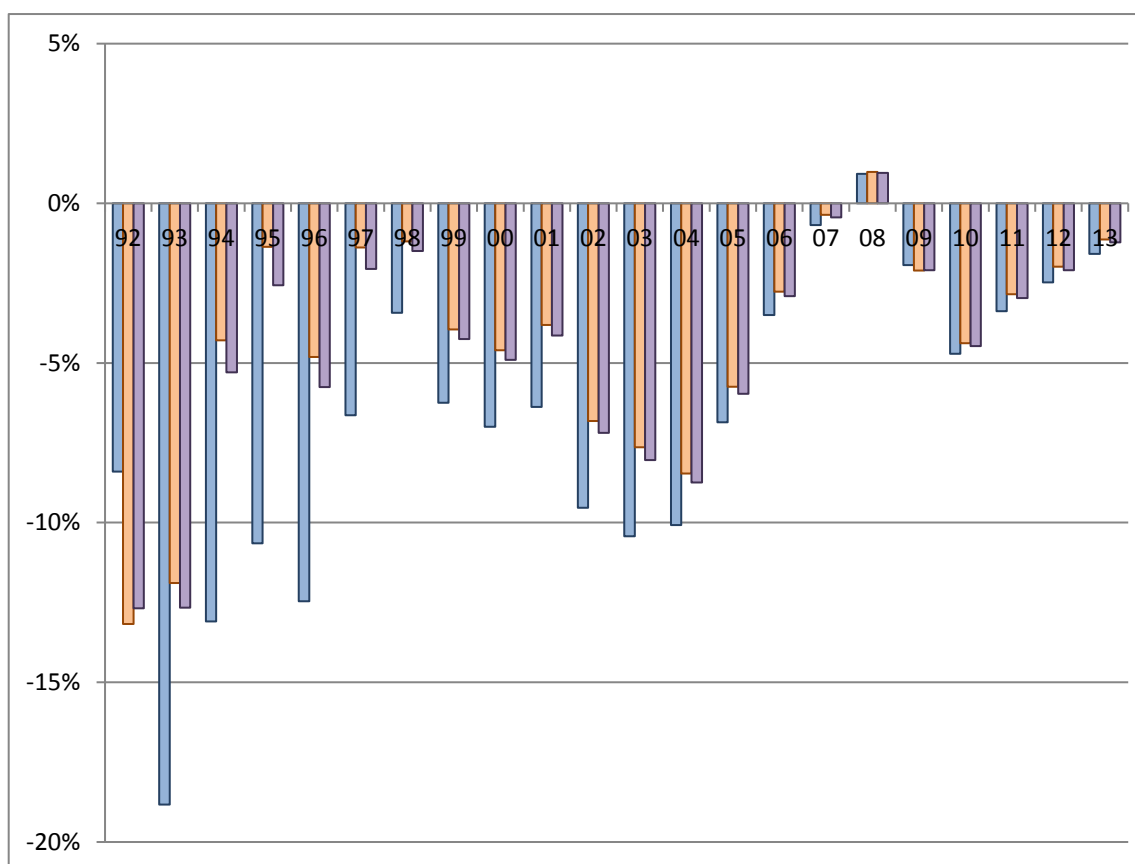
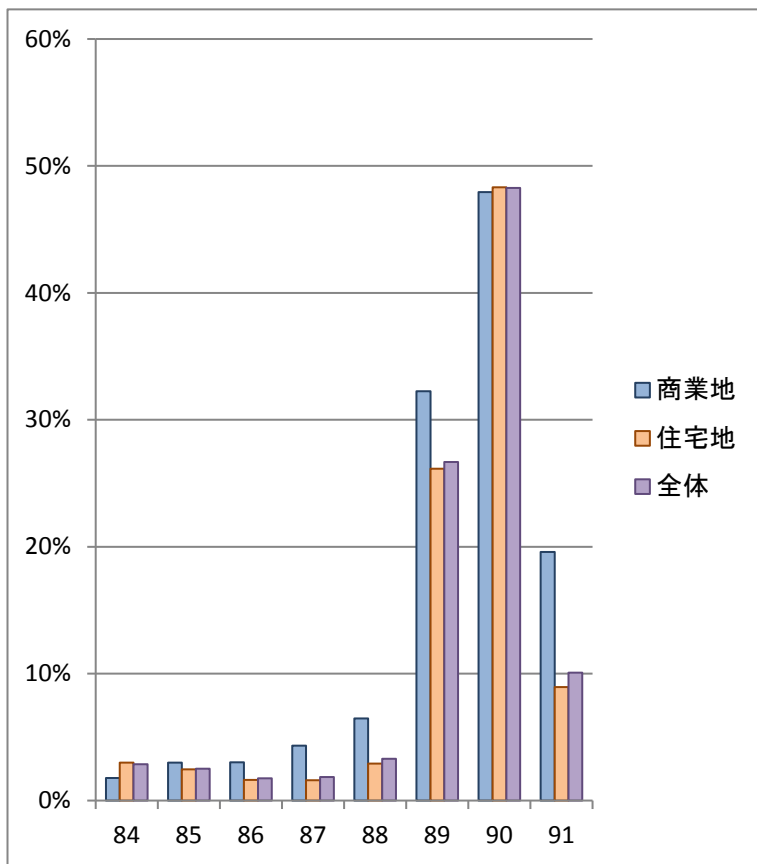


奈良市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	2.9	3.4	3.3	7.5	14.0	62.5	60.4	25.3	-5.3	-18.3	-20.4	-15.4	-20.3	-10.0	-4.7	-7.3	-10.2	-9.7	-11.6	-11.2	-10.2	-6.3	-2.6	0.9	2.5	-1.1	-3.8	-2.0	-1.3	-0.5
住宅地	N/A	3.6	3.1	1.5	1.8	3.7	46.5	55.4	8.2	-16.8	-16.3	-8.9	-3.8	-9.1	-2.2	-2.6	-6.2	-7.9	-5.1	-7.5	-8.1	-8.3	-5.7	-2.3	0.9	2.9	-2.3	-4.7	-2.9	-1.5	-0.3
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-2.0	-6.8	-4.1	-3.7	-5.5	-6.6	-4.2	-9.3	-9.9	-11.9	-9.8	-4.5	-1.8	1.9	-2.1	-5.7	-4.2	-2.4	-1.1
全体	N/A	3.5	3.1	1.7	2.5	5.0	48.5	56.0	10.3	-15.1	-16.6	-10.4	-5.4	-10.6	-3.4	-2.9	-6.3	-8.2	-5.7	-8.1	-8.5	-8.6	-5.9	-2.4	0.8	2.8	-2.1	-4.6	-2.8	-1.5	-0.3

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

奈良県全体の公示地価騰落率推移



奈良県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	1.8	3.0	3.0	4.3	6.5	32.2	47.9	19.6	-8.4	-18.8	-13.1	-10.6	-12.5	-6.6	-3.4	-6.2	-7.0	-6.4	-9.5	-10.4	-10.1	-6.9	-3.5	-0.7	0.9	-1.9	-4.7	-3.4	-2.5	-1.6
住宅地	N/A	3.0	2.5	1.6	1.6	2.9	26.1	48.3	8.9	-13.2	-11.9	-4.3	-1.4	-4.8	-1.4	-1.2	-3.9	-4.6	-3.8	-6.8	-7.6	-8.5	-5.7	-2.8	-0.4	1.0	-2.1	-4.4	-2.8	-2.0	-1.1
その他	N/A	3.1	2.9	2.3	1.5	3.4	22.3	47.7	10.1	-14.7	-10.9	-2.7	-1.1	-3.2	-1.5	-1.3	-3.5	-3.9	-3.7	-7.7	-9.3	-11.1	-8.6	-4.8	-2.0	-0.1	-2.5	-5.8	-4.3	-2.8	-1.8
全体	N/A	2.9	2.5	1.8	1.9	3.3	26.7	48.3	10.1	-12.7	-12.7	-5.3	-2.6	-5.8	-2.1	-1.5	-4.2	-4.9	-4.1	-7.2	-8.0	-8.7	-6.0	-2.9	-0.4	0.9	-2.1	-4.5	-3.0	-2.1	-1.2

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

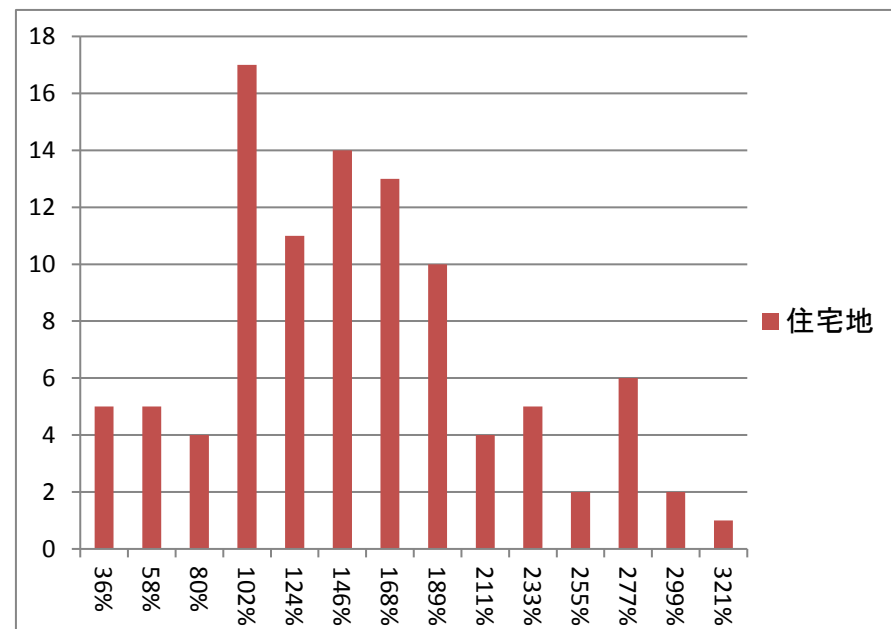
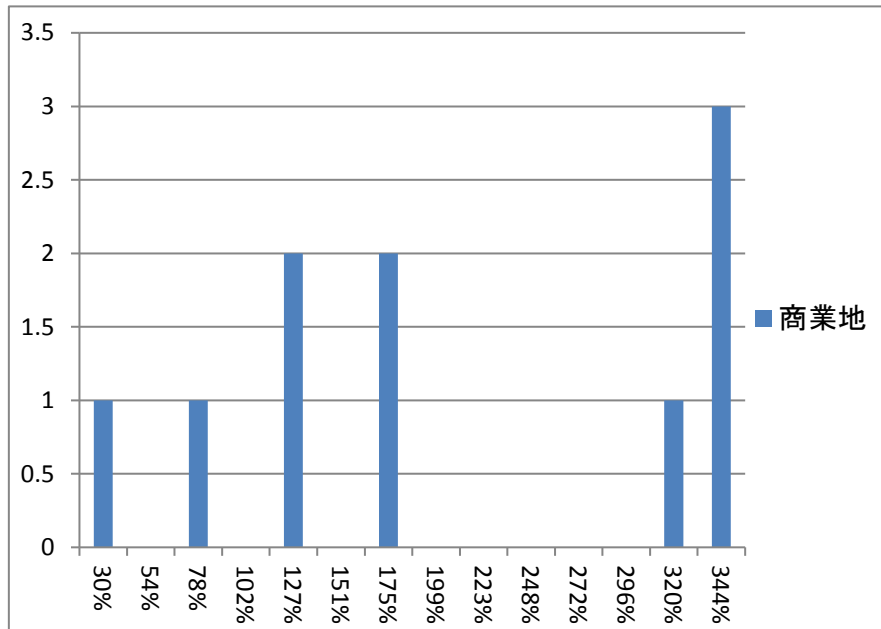
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

奈良市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	3	3	4	4	4	4	4	5	6	6	8	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	12	12	12	12	13	13
住宅地	25	27	27	28	28	28	28	28	29	32	42	48	59	59	59	59	60	60	60	63	63	63	63	64	64	64	64	64	64	65
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	
全体	28	30	30	32	32	32	32	32	34	38	48	57	71	71	71	71	72	72	72	75	76	76	76	77	77	79	79	79	80	81

奈良県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	10	10	10	12	14	14	15	16	18	20	28	37	43	43	44	46	46	46	46	47	50	51	51	53	55	58	58	60	63	65
住宅地	99	104	112	116	120	120	127	133	142	153	205	240	285	286	286	289	295	299	302	306	307	308	308	310	312	313	314	315	317	318
その他	1	2	2	2	3	3	3	3	3	3	5	6	7	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	9	10	10	10	12	12	
全体	110	116	124	130	137	137	145	152	163	176	238	283	335	336	337	342	348	352	355	360	365	367	367	371	376	381	382	385	392	395

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



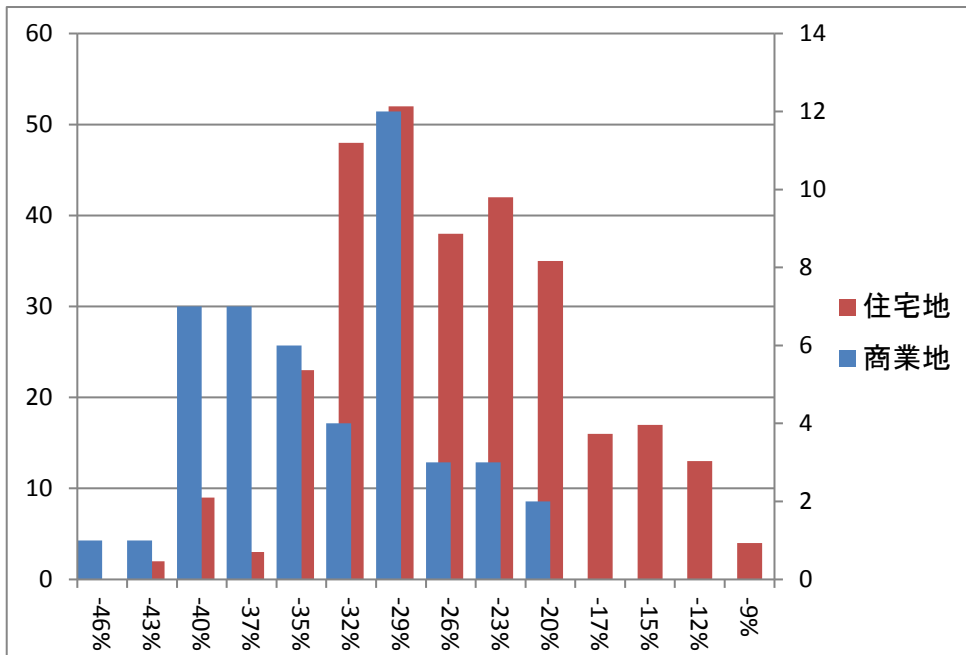
※分布図は奈良県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	奈良市	サンプル数	全国ランク	奈良県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	339.2%	3	4/45	194.4%	10	8/45
住宅地	106.4%	186.4%	25	4/45	140.9%	99	6/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	147.2%	1	3/46
全体	109.1%	202.8%	28	4/46	145.9%	110	6/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



奈良市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
奈良県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
差し引き
上昇地点なし

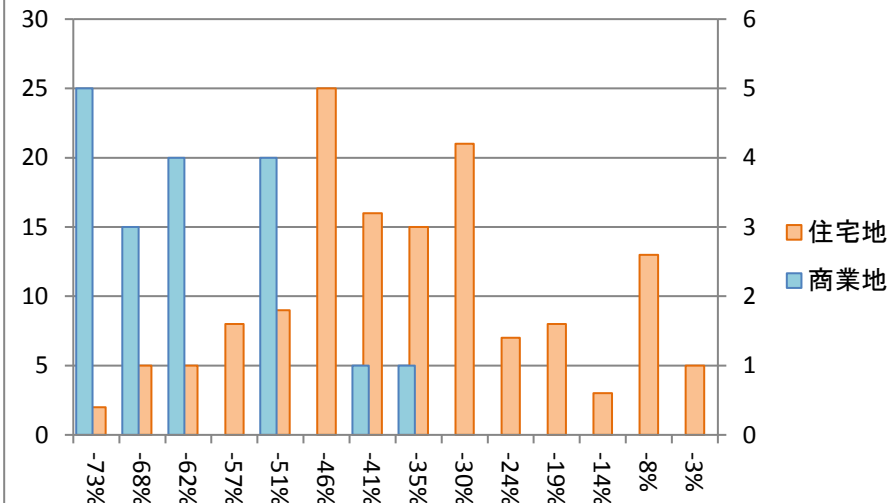
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

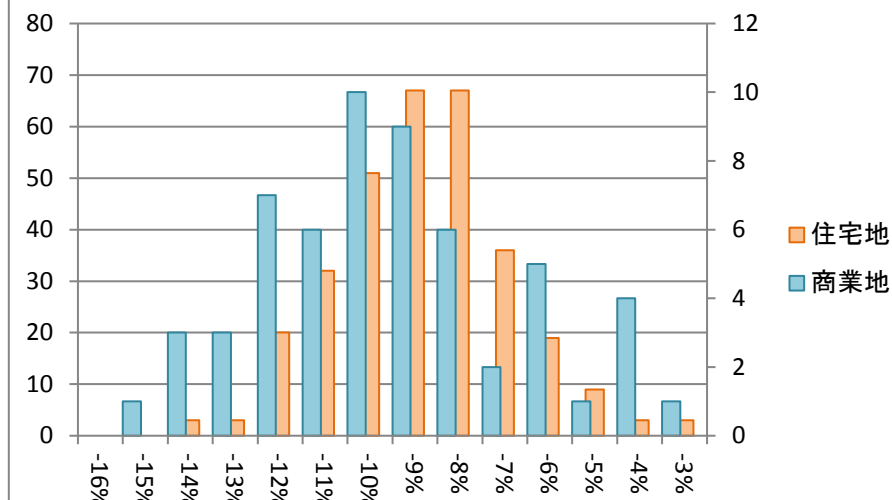
	全国平均	奈良市	サンプル数	全国ランク	奈良県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-33.8%	10	20/47	-34.2%	46	22/47
住宅地	-20.2%	-25.1%	60	23/47	-27.2%	302	33/47
その他	-33.1%	-38.0%	2	28/44	-36.4%	7	29/46
全体	-21.4%	-26.7%	72	19/47	-28.2%	355	25/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	奈良市	サンプル数	全国ランク	奈良県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-73.3%	5	38/47	-64.2%	18	39/47
住宅地	-30.1%	-55.9%	29	43/47	-38.9%	142	42/47
その他	-30.4%	0.0%	0	/27	-32.7%	3	23/35
全体	-35.2%	-58.5%	34	43/47	-41.6%	163	41/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	奈良市	サンプル数	全国ランク	奈良県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-6.8%	12	2/47	-9.7%	58	9/47
住宅地	-9.6%	-9.5%	64	24/47	-9.0%	313	19/47
その他	-10.5%	-11.5%	3	22/45	-12.1%	10	23/47
全体	-10.6%	-9.2%	79	14/47	-9.2%	381	16/47

※分布図は奈良県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	奈良市学園北2-3-1	商	402,000	1983	1,850,000	1992	460%
2	奈良市中筋町1番4	商	900,000	1983	4,000,000	1991	444%
3	奈良市富雄元町4-1-26	商	223,000	1983	965,000	1991	433%
4	奈良市学園北1-5-12	住	233,000	1983	980,000	1991	421%
5	奈良市大宮町6丁目2番15	商	500,000	1986	2,000,000	1991	400%
6	橿原市内膳町1-3-4	商	502,000	1983	2,000,000	1991	398%
7	生駒市東生駒1丁目100番	住	186,000	1983	720,000	1991	387%
8	生駒市東生駒3丁目207番320	住	110,000	1983	415,000	1991	377%
9	奈良市中登美ヶ丘2丁目1984番82	住	146,000	1983	540,000	1991	370%
10	奈良市学園南2-3-14	住	153,000	1983	560,000	1991	366%
11	生駒市東旭ヶ丘6-29	住	110,000	1983	400,000	1991	364%
12	生駒市辻町399番24	住	121,000	1983	433,000	1991	358%
13	奈良市南登美ヶ丘24-19	住	140,000	1983	500,000	1991	357%
14	奈良市西大寺国見町2-4-18	住	149,000	1983	530,000	1991	356%
15	生駒市生駒台南171番	住	113,000	1983	395,000	1991	350%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	奈良市大宮町6丁目2番15	商	2,000,000	1991	235,000	-88%
2	奈良市中筋町1番4	商	4,000,000	1991	537,000	-87%
3	橿原市新賀町237番1	商	1,300,000	1991	177,000	-86%
4	大和高田市片塩町17-11	商	1,000,000	1991	138,000	-86%
5	橿原市内膳町1-3-4	商	2,000,000	1991	289,000	-86%
6	桜井市大字桜井267番2外	商	860,000	1991	126,000	-85%
7	生駒市元町1-8-8	商	1,800,000	1992	277,000	-85%
8	大和高田市西町1-8	商	670,000	1991	104,000	-84%
9	天理市川原城町273番5	商	950,000	1991	157,000	-83%
10	大和高田市神楽2-12-34	商	650,000	1991	111,000	-83%
11	奈良市富雄元町4-1-26	商	965,000	1991	165,000	-83%
12	生駒市東生駒1丁目100番	住	720,000	1991	124,000	-83%
13	奈良市餅飯殿町24番2	商	975,000	1992	174,000	-82%
14	奈良市花芝町16番2外	商	990,000	1991	181,000	-82%
15	奈良市中登美ヶ丘2丁目1984番82	住	540,000	1991	101,000	-81%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	奈良市富雄元町1-10-17	住	111,000	1983	370,000	1991	333%
17	香芝市西真美2丁目5番4	住	84,500	1983	280,000	1991	331%
18	奈良市中山町西4丁目535番417	住	106,000	1983	350,000	1991	330%
19	奈良市西登美ヶ丘3-6-2	住	142,000	1984	465,000	1991	327%
20	北葛城郡河合町星和台1丁目6番6	住	100,000	1983	320,000	1991	320%
21	奈良市朱雀5丁目3番12	住	115,000	1983	365,000	1991	317%
22	奈良市登美ヶ丘6-8-7	住	138,000	1983	430,000	1991	312%
23	奈良市学園大和町3丁目74番	住	135,000	1983	420,000	1991	311%
24	奈良市西登美ヶ丘8-10-19	住	131,000	1983	405,000	1991	309%
25	生駒市萩の台3-6-13	住	97,000	1983	290,000	1991	299%
26	生駒市壱分町552番26	住	91,000	1983	267,000	1991	293%
27	奈良市敷島町1丁目547番13	住	111,000	1983	320,000	1991	288%
28	橿原市新賀町275番11	住	90,000	1983	258,000	1991	287%
29	奈良市千代ヶ丘3丁目4番2	住	120,000	1983	340,000	1991	283%
30	奈良市帝塚山1-29-18	住	115,000	1984	325,000	1991	283%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	奈良市学園南2-3-14	住	560,000	1991	105,000	-81%
17	奈良市南登美ヶ丘24-19	住	500,000	1991	102,000	-80%
18	五條市五條3-1-4	商	300,000	1991	63,000	-79%
19	吉野郡大淀町大字下淵164番1	商	285,000	1991	60,000	-79%
20	奈良市学園北1-5-12	住	980,000	1991	210,000	-79%
21	奈良市学園北2-3-1	商	1,850,000	1992	400,000	-78%
22	奈良市西登美ヶ丘8-10-19	住	405,000	1991	89,100	-78%
23	奈良市西登美ヶ丘3-6-2	住	465,000	1991	104,000	-78%
24	奈良市登美ヶ丘6-8-7	住	430,000	1991	99,800	-77%
25	奈良市学園大和町3丁目74番	住	420,000	1991	101,000	-76%
26	奈良市中山町西4丁目535番417	住	350,000	1991	85,300	-76%
27	生駒市生駒台南171番	住	395,000	1991	96,400	-76%
28	北葛城郡王寺町畠田4-14-13	商	335,000	1991	81,800	-76%
29	奈良市西大寺東町2-1-51	商	1,730,000	1994	425,000	-75%
30	奈良市大宮町6丁目3番4外	商	1,150,000	1995	285,000	-75%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成