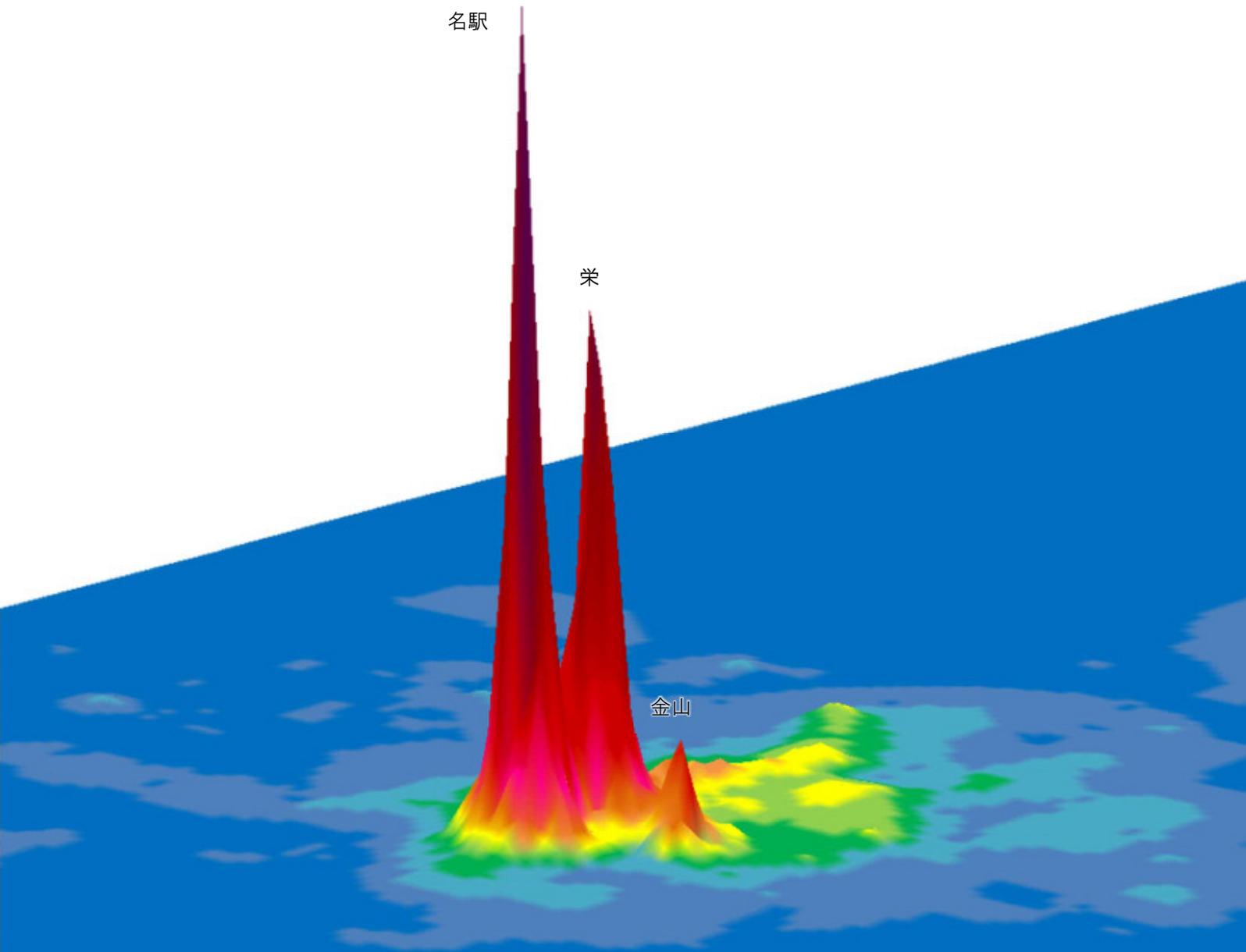


# 地価動向レポート

地価公示編 (H31.1.1時点)



価格帯イメージ鳥瞰図

**【価格帯イメージ鳥瞰図(表紙)・変動率帯イメージ鳥瞰図(裏表紙)とは】**

平成31年1月1日時点の地価公示における価格及び対前年変動率を基に価格帯と変動率帯の分布をシステムにより作成したものです。

各地点の地価と変動率を正確に表したものではありません。

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毎年1月1日時点の標準地における単位面積当たりの正常な土地の価格を判定し、公示しているものです。

地価公示の目的は、一般の土地の取引価格に対して指標を与えたり、公共事業の用に供する土地に対して補償の算定等のもとにするなど、適正な地価の形成に寄与することにあります。

名古屋市では住宅都市局都市整備部まちづくり企画課のホームページや、各区役所及び支所、各市立図書館、市役所市民情報センターで地価調査の情報を閲覧することができます。

また、愛知県の土地水資源課ホームページや、「愛知県統合型地理情報システム（マップあいち）」のテーマ別（地価情報）、国土交通省のホームページ「土地総合情報ライブラリー」などのインターネットからも閲覧することもできます。

#### 資料における用語の解説

標準地	地価公示における調査地点の名称	
平均価格	市区町村別あるいは用途別において、標準地ごとの1平方メートル当たりの価格の合計を当該標準地数で除して求めたもの（100円未満を四捨五入）。	
平均変動率	継続標準地ごとの価格の対前年変動率の合計を継続標準地数で除して求めたもの（少数第2位を四捨五入）。 変動率(%) = (当年価格 - 前年価格) / 前年価格 × 100	
用途	住宅地	居住用の建物の敷地に供されている土地
	商業地	商業用の建物の敷地に供されている土地
	工業地	工場等の敷地に供されている土地

# 平成31年地価公示結果の概要

## 【平成30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。用途別では、住宅地は2年連続、商業地は4年連続、工業地は3年連続の上昇となり、それぞれ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、上昇基調を強めている。
- 地方圏をみると、全用途平均・住宅地が平成4年以来27年ぶりに上昇に転じた。商業地・工業地は2年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。地方圏のうち、地方四市※1では全ての用途で上昇が継続し、上昇基調を強めている。

## 【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下支え効果もあって、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。

名古屋圏※2の平均変動率は1.2%と6年連続して上昇となり、上昇幅も拡大している。

## 【商業地】

オフィスについては、景気回復に伴う企業業績の改善が続く中、働き方改革等に対応したオフィス環境の改善のための拡張・移転の動きも見られ、空室率は概ね低下傾向が続き、賃料が上昇している。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、インフラ整備や再開発事業等の進展による利便性・繁華性の向上等を背景に、主要都市の中心部などでは、店舗、ホテル等の進出意欲が依然として旺盛である。このような商業地としての収益性の高まりに加え、金融緩和による良好な資金調達環境もあいまって、法人投資家等による不動産取得意欲が強いことから、商業地の地価は総じて堅調に推移している。

名古屋圏の平均変動率は4.7%と6年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大している。

地価変動率の推移 (%)

圏 域	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	31公示	30公示	31公示	30公示	31公示	30公示	31公示	30公示
全 国	0.6	0.3	2.8	1.9	1.3	0.8	1.2	0.7
三 大 都 市 圏	1.0	0.7	5.1	3.9	1.9	1.5	2.0	1.5
東 京 圏	1.3	1.0	4.7	3.7	2.4	2.3	2.2	1.7
大 阪 圏	0.3	0.1	6.4	4.7	2.0	1.3	1.6	1.1
名 古 屋 圏	1.2	0.8	4.7	3.3	0.6	0.2	2.1	1.4
地 方 圏	0.2	▲0.1	1.0	0.5	0.8	0.2	0.4	0.0
地 方 四 市	4.4	3.3	9.4	7.9	4.8	3.3	5.9	4.6
そ の 他	▲0.2	▲0.5	0.0	▲0.4	0.4	▲0.1	▲0.2	▲0.5

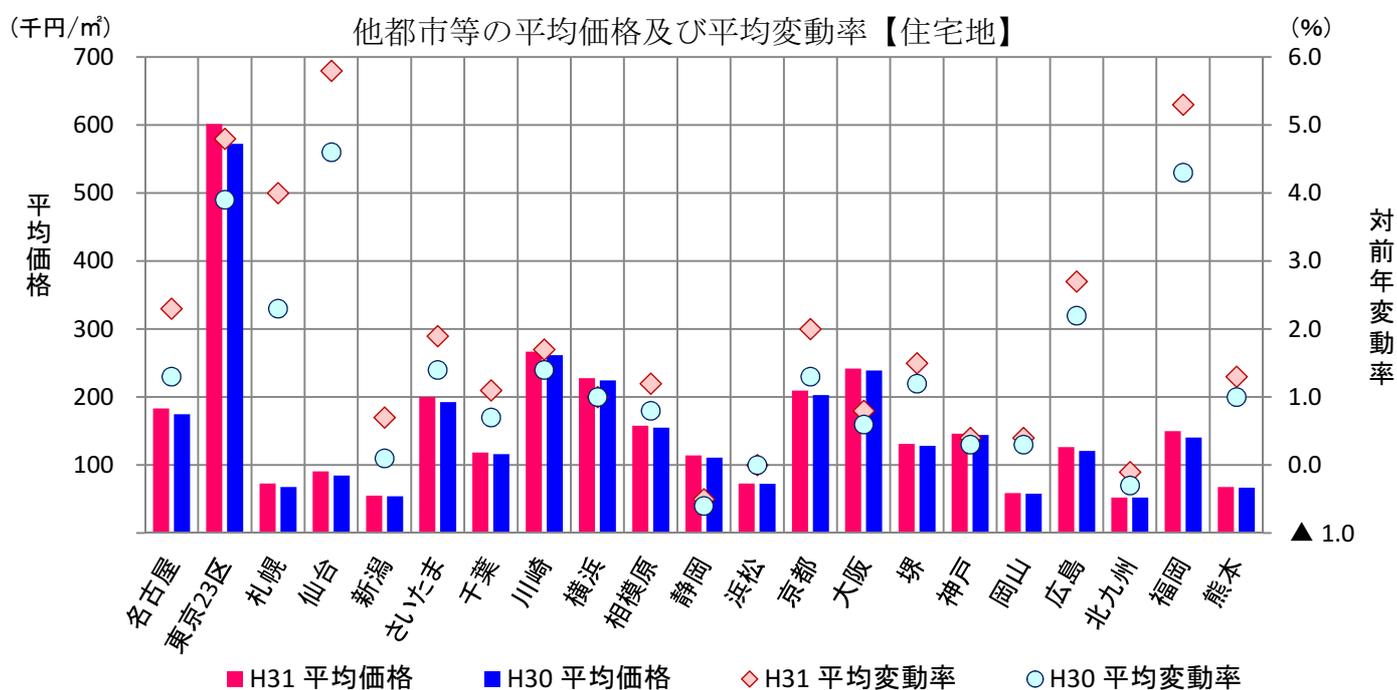
※1「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

※2「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。

※3 名古屋圏における平成31年地価公示の継続地点数は1,850地点（うち、住宅地1,286地点、商業地469地点）。

政令指定都市及び東京都区部における平均価格及び変動率【住宅地】

都市名	平均価格 (円/㎡)		価格指数		平均変動率 (%)	
	平成31年	平成30年	平成31年	平成30年	平成31年	平成30年
名古屋	183,100	175,000	100	100	2.3	1.3
東京23区	601,300	572,300	328	327	4.8	3.9
札幌	72,900	67,600	40	39	4.0	2.3
仙台	90,800	84,500	50	48	5.8	4.6
新潟	54,900	54,200	30	31	0.7	0.1
さいたま	200,000	192,500	109	110	1.9	1.4
千葉	118,500	116,300	65	66	1.1	0.7
川崎	267,000	261,500	146	149	1.7	1.4
横浜	228,000	224,500	125	128	1.0	1.0
相模原	158,000	154,900	86	89	1.2	0.8
静岡	114,400	111,100	62	63	▲ 0.5	▲ 0.6
浜松	72,800	72,300	40	41	0.0	0.0
京都	209,500	202,900	114	116	2.0	1.3
大阪	241,800	238,900	132	137	0.8	0.6
堺	131,000	128,200	72	73	1.5	1.2
神戸	146,400	144,400	80	83	0.4	0.3
岡山	58,700	58,000	32	33	0.4	0.3
広島	126,400	120,900	69	69	2.7	2.2
北九州	52,300	52,200	29	30	▲ 0.1	▲ 0.3
福岡	150,100	140,600	82	80	5.3	4.3
熊本	68,000	66,700	37	38	1.3	1.0



全国の価格及び変動率順位【住宅地】

価格上位順

1	東京都港区赤坂1丁目1424番1	4,340,000円/㎡
2	東京都千代田区六番町6番1外	3,930,000円/㎡
3	東京都港区白金台3丁目55番4外	3,560,000円/㎡
4	東京都港区南麻布4丁目12番1	3,230,000円/㎡
5	東京都千代田区三番町6番25	3,050,000円/㎡
6	東京都港区南麻布1丁目35番1外	2,990,000円/㎡
7	東京都千代田区一番町16番3	2,960,000円/㎡
8	東京都千代田区九段北2丁目6番26	2,870,000円/㎡
9	東京都港区赤坂6丁目1911番	2,570,000円/㎡
10	東京都千代田区平河町2丁目2番23	2,540,000円/㎡

対前年変動率上位順

1	北海道虻田郡倶知安町字山田83番29	50.0%
2	北海道虻田郡倶知安町北7条西4丁目1番33	32.4%
3	沖縄県那覇市おもろまち3丁目6番11	30.0%
4	北海道虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	28.6%
5	愛知県名古屋市中区栄5丁目113番外	26.1%
6	沖縄県那覇市天久1丁目7番14外	24.5%
7	愛知県名古屋市中区上前津2丁目1208番	24.3%
8	愛知県名古屋市中区泉1丁目502番	23.2%
9	愛知県名古屋市中区丸の内3丁目801番	23.1%
10	愛知県名古屋市中区正木1丁目902番1	23.0%

対前年変動率下位順

1	岡山県倉敷市真備町岡田字内沼288番12	▲ 17.7%
2	岡山県倉敷市真備町有井字折敷田77番52外	▲ 17.4%
3	岡山県倉敷市真備町箭田字後田4158番2	▲ 17.4%
4	広島県安芸郡坂町小屋浦3丁目10527番14外	▲ 14.0%
5	広島県呉市天応西条3丁目827番5	▲ 14.0%
6	岡山県総社市下原字東市場923番	▲ 13.6%
7	神奈川県三浦市三崎町小網代字鷺野1325番4	▲ 8.4%
8	千葉県野田市みずき2丁目16番3	▲ 7.8%
9	北海道古平郡古平町大字御崎町5番2	▲ 7.8%
10	北海道美唄市東6条南2丁目1451番439	▲ 7.7%

名古屋市の最上位及び最下位

価格最上位	中区栄2丁目612番	1,280,000円/㎡
対前年変動率最上位	中区栄5丁目113番外	26.1%
対前年変動率最下位	中川区下之一色町字古川40番外	▲ 1.3%

全国の価格及び変動率順位【商業地】

価格上位順

1	東京都中央区銀座4丁目2番4	57,200,000 円/㎡
2	東京都中央区銀座5丁目103番16	49,100,000 円/㎡
3	東京都中央区銀座2丁目2番19外	42,600,000 円/㎡
4	東京都中央区銀座7丁目1番2外	42,000,000 円/㎡
5	東京都千代田区丸の内2丁目2番1外	36,800,000 円/㎡
6	東京都新宿区新宿3丁目807番1	36,000,000 円/㎡
7	東京都新宿区新宿3丁目30番13外	35,200,000 円/㎡
8	東京都中央区銀座6丁目4番13外	31,200,000 円/㎡
9	東京都中央区銀座4丁目103番1外	29,500,000 円/㎡
10	東京都千代田区大手町2丁目4番2外	28,500,000 円/㎡

対前年変動率上位順

1	北海道虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	58.8 %
2	大阪府大阪市中央区日本橋1丁目16番4外	44.4 %
3	大阪府大阪市北区茶屋町20番17	44.2 %
4	京都府京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	43.6 %
5	大阪府大阪市北区芝田1丁目47番1外	42.9 %
6	沖縄県那覇市前島3丁目1番8外	42.4 %
7	京都府京都市下京区七条通間之町東入材木町481番	39.5 %
8	京都府京都市東山区三条通大橋東入三丁目35番7外	39.0 %
9	沖縄県那覇市久茂地3丁目1番1	38.6 %
10	大阪府大阪市淀川区宮原3丁目5番7外	38.2 %

対前年変動率下位順

1	広島県呉市安浦町中央5丁目1番83	▲ 11.0 %
2	北海道夕張市本町2丁目217番	▲ 9.3 %
3	北海道古平郡古平町大字浜町71番1内	▲ 8.2 %
4	広島県東広島市安芸津町三津字西之原4246番32	▲ 7.6 %
5	北海道石狩郡当別町弥生52番10内	▲ 7.2 %
6	北海道美唄市大通西1条南1丁目1番1	▲ 7.0 %
7	兵庫県赤穂郡上郡町竹万字京免2156番2	▲ 6.7 %
8	北海道深川市4条4番5外	▲ 6.5 %
9	北海道岩見沢市栗沢町本町55番1	▲ 6.4 %
9	北海道空知郡奈井江町字奈井江町42番1	▲ 6.4 %

名古屋市の最上位及び最下位

価 格 最 上 位	中村区名駅1丁目2002番	12,300,000 円/㎡
対前年変動率最上位	中区錦2丁目1129番1外	30.0 %
対前年変動率最下位	南区柴田本通3丁目14番2外	▲ 1.4 %

## 名古屋市の地価公示の特徴【住宅地】

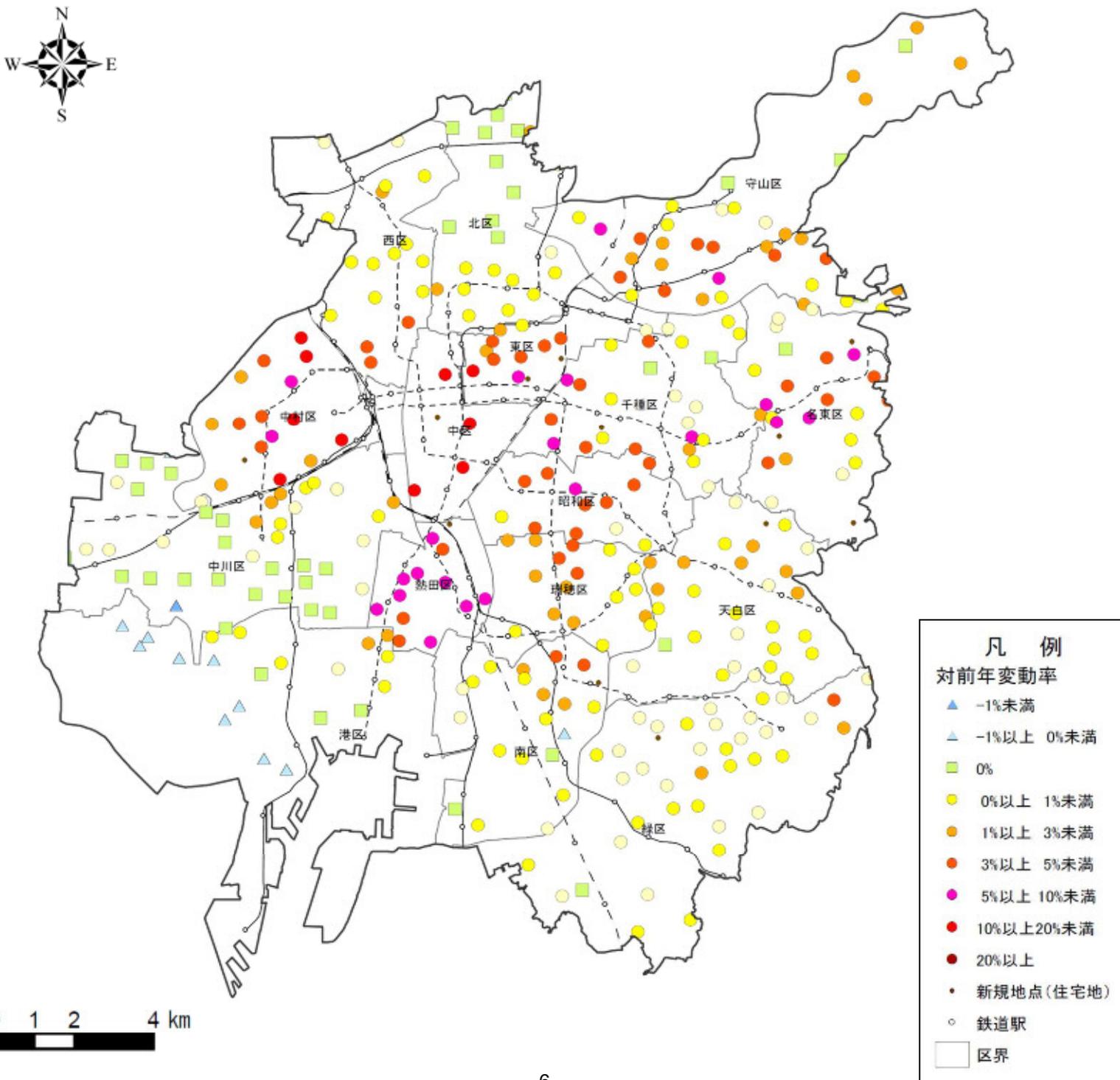
住宅地の平均変動率は、+2.3%(+1.3%)と引き続き上昇し、ほとんどの区で上昇幅が昨年より拡大した。また、港区が上昇に転じ、全ての区が上昇となった。区別では、中区が+24.1%(+4.3%)、中村区が+6.4%(+1.7%)、熱田区が+5.7%(+2.7%)、東区が+5.4%(+2.7%)、昭和区が+3.6%(+4.8%)の上昇を示した。

高級住宅地や地下鉄等駅徒歩圏内の住宅地の需要は堅調で、特に市中心部の交通利便性の良いエリアでは、マンション素地用地の旺盛な需要が継続しており、地価は引き続き上昇した。

港区では、生活利便性に優れる住宅地では地価が上昇する地点が見られ、平均変動率も上昇に転じた。

※ ( ) は前年変動率

平成31年地価公示 対前年変動率【住宅地】



対前年変動率及び価格の各区平均【住宅地】

区名	平均変動率 (%)		価格 (円/㎡)		
	平成31年	平成30年	平均価格	最高価格	最低価格
千種	2.1	1.2	243,900	369,000	158,000
東	5.4	2.7	392,200	860,000	230,000
北	0.7	0.3	164,400	222,000	108,000
西	1.8	1.0	173,600	273,000	119,000
中村	6.4	1.7	173,300	220,000	127,000
中	24.1	4.3	724,400	1,280,000	300,000
昭和	3.6	4.8	285,100	380,000	232,000
瑞穂	2.2	2.9	241,400	300,000	163,000
熱田	5.7	2.7	194,100	300,000	131,000
中川	0.5	0.4	125,700	186,000	82,500
港	0.3	▲ 1.2	106,500	138,000	85,800
南	1.3	0.2	131,200	188,000	94,000
守山	2.2	0.8	118,500	164,000	72,300
緑	1.0	1.5	146,800	177,000	99,000
名東	2.7	1.7	200,100	326,000	117,000
天白	1.5	1.7	169,300	239,000	130,000
名古屋市	2.3	1.3	183,100		

価格上位順【住宅地】

1	中区栄2丁目612番	1,280,000 円/㎡
2	東区泉1丁目502番	860,000 円/㎡
3	中区丸の内3丁目801番	800,000 円/㎡
4	中区栄5丁目113番外	720,000 円/㎡
5	東区白壁4丁目89番	605,000 円/㎡

対前年変動率上位順【住宅地】

1	中区栄5丁目113番外	26.1 %
2	中区上前津2丁目1208番	24.3 %
3	東区泉1丁目502番	23.2 %
4	中区丸の内3丁目801番	23.1 %
5	中区正木1丁目902番1	23.0 %

対前年変動率下位順【住宅地】

1	中川区下之一色町字古川40番外	▲ 1.3 %
2	港区錦町1909番	▲ 1.0 %
3	港区宝神町字敷地762番38	▲ 1.0 %
4	港区八百島1丁目1312番	▲ 1.0 %
5	港区高木町4丁目9番7	▲ 1.0 %

## 名古屋市の地価公示の特徴【商業地】

商業地の平均変動率は、+8.9%(+6.2%)と引き続き上昇し、ほとんどの区で上昇幅が昨年より拡大した。また、港区及び南区が上昇に転じ、全ての区で上昇となった。区別では、中区は+19.5%(+12.2%)、東区は+14.1%(+8.0%)、中村区は+14.0%(+12.2%)、熱田区は+10.8%(+5.6%)、は千種+7.0%(+5.2%)の上昇を示した。

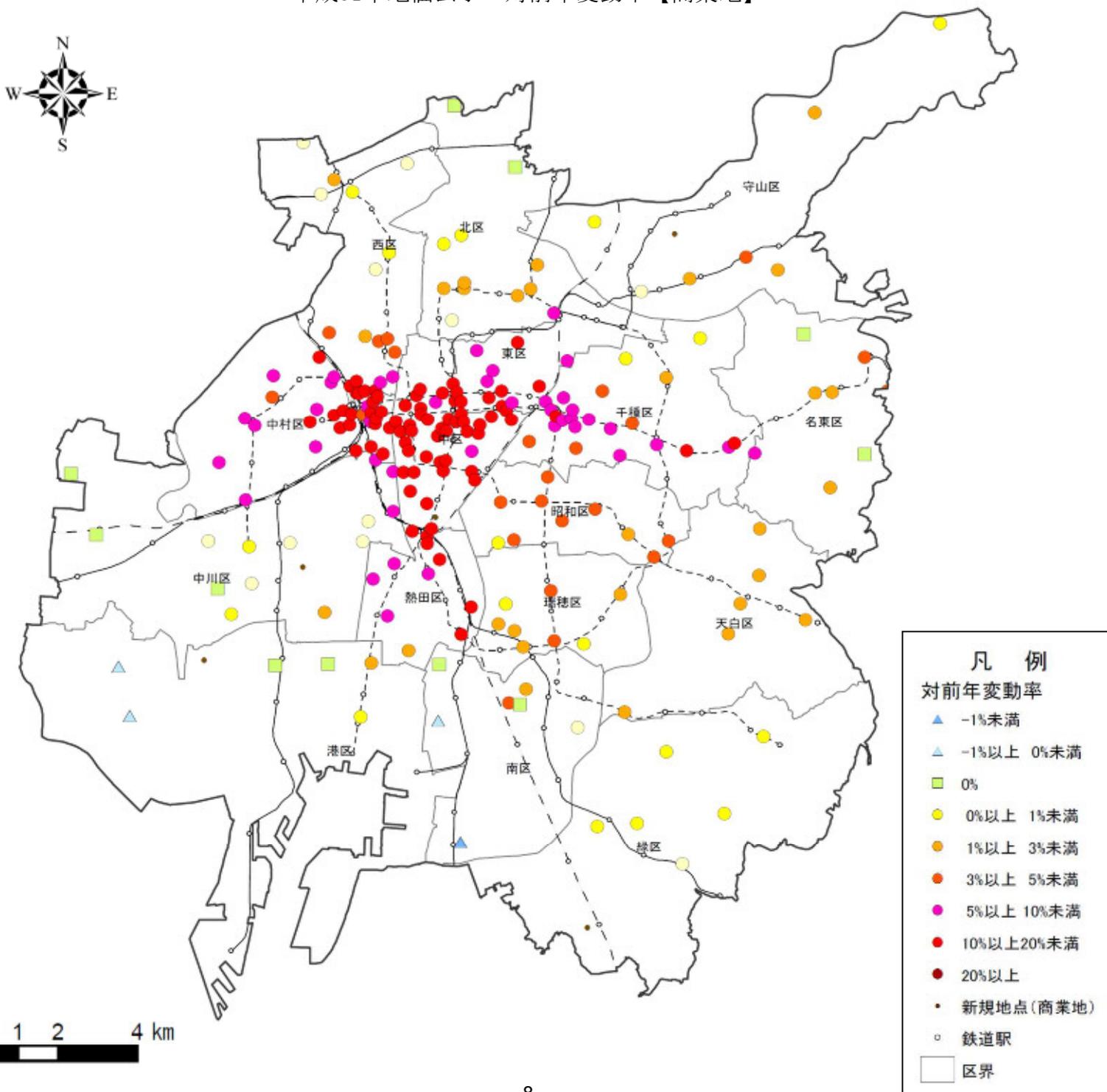
名古屋駅周辺では、オフィス・店舗等の需要の拡大に加え、ホテル用地の需要も強く、高い上昇率を継続している。

栄地区では、出店需要が堅調で、ホテル用地の需要も高い。また、伏見地区では、名古屋駅周辺でのオフィス賃貸需要の受け皿としてオフィス需要が顕在化している。

港区においては、商環境の向上などもあり、変動率は上昇に転じた。

※ ( ) は前年変動率

平成31年地価公示 対前年変動率【商業地】



対前年変動率及び価格の各区平均【商業地】

区名	平均変動率 (%)		価格 (円/㎡)		
	平成31年	平成30年	平均価格	最高価格	最低価格
千種	7.0	5.2	418,900	1,020,000	184,000
東	14.1	8.0	783,200	2,400,000	263,000
北	2.2	0.8	222,300	501,000	130,000
西	5.1	4.2	332,700	1,400,000	136,000
中村	14.0	12.2	2,270,400	12,300,000	189,000
中	19.5	12.2	1,583,200	10,500,000	318,000
昭和	3.5	4.4	322,000	455,000	246,000
瑞穂	2.1	2.7	264,500	401,000	209,000
熱田	10.8	5.6	433,400	1,820,000	149,000
中川	1.9	1.5	169,700	265,000	131,000
港	0.4	▲ 1.3	132,700	173,000	111,000
南	0.5	▲ 0.2	136,100	150,000	126,000
守山	1.9	0.9	130,600	160,000	101,000
緑	1.3	1.5	164,100	195,000	137,000
名東	2.4	2.0	249,700	470,000	155,000
天白	2.3	2.0	188,500	222,000	156,000
名古屋市	8.9	6.2	844,600		

価格上位順【商業地】

1	中村区名駅1丁目2002番	12,300,000 円/㎡
2	中村区名駅4丁目601番	10,500,000 円/㎡
2	中区栄3丁目501番1外	10,500,000 円/㎡
4	中村区名駅南1丁目2401番外	7,650,000 円/㎡
5	中区栄3丁目1705番外	7,500,000 円/㎡

対前年変動率上位順【商業地】

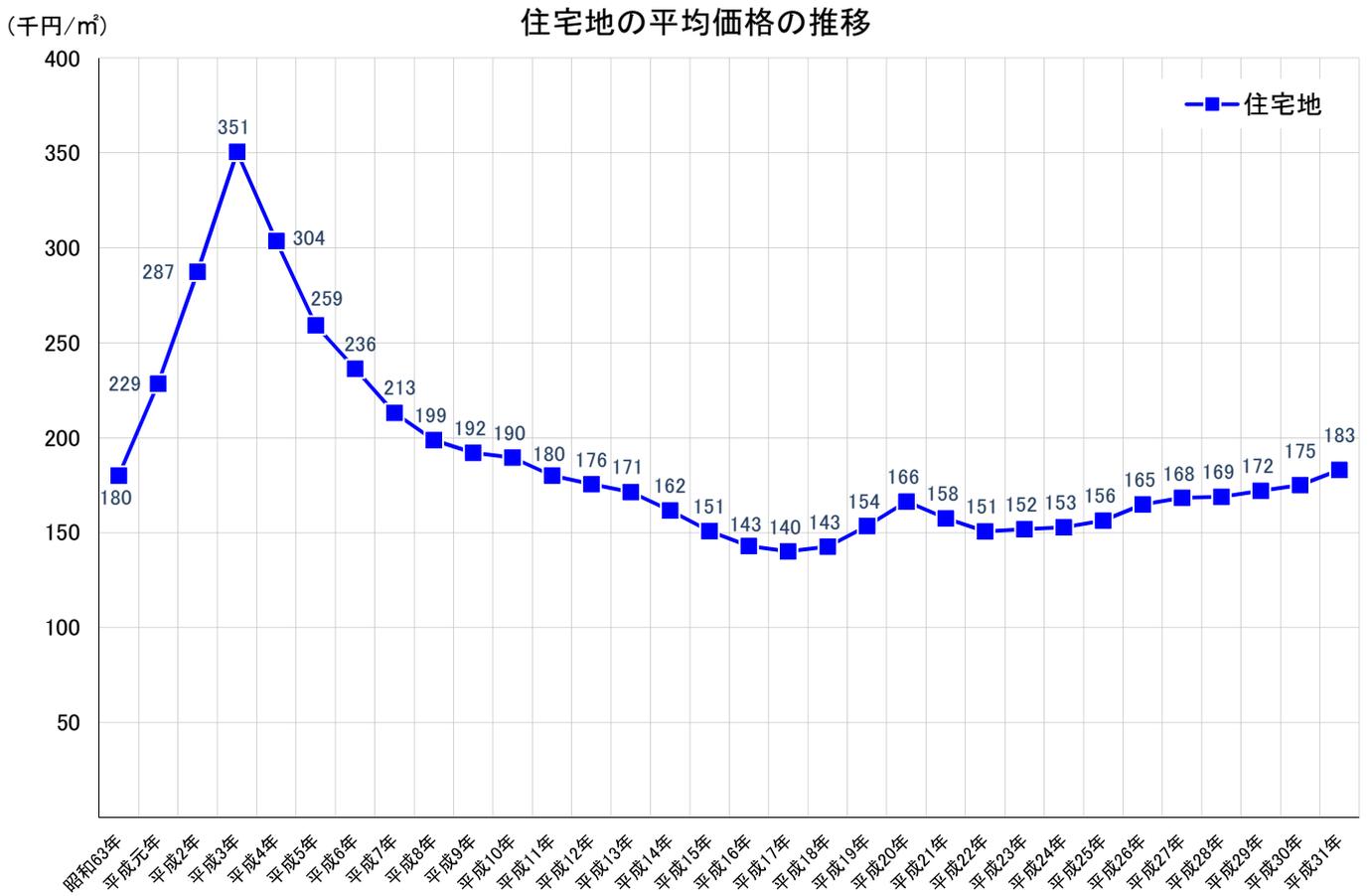
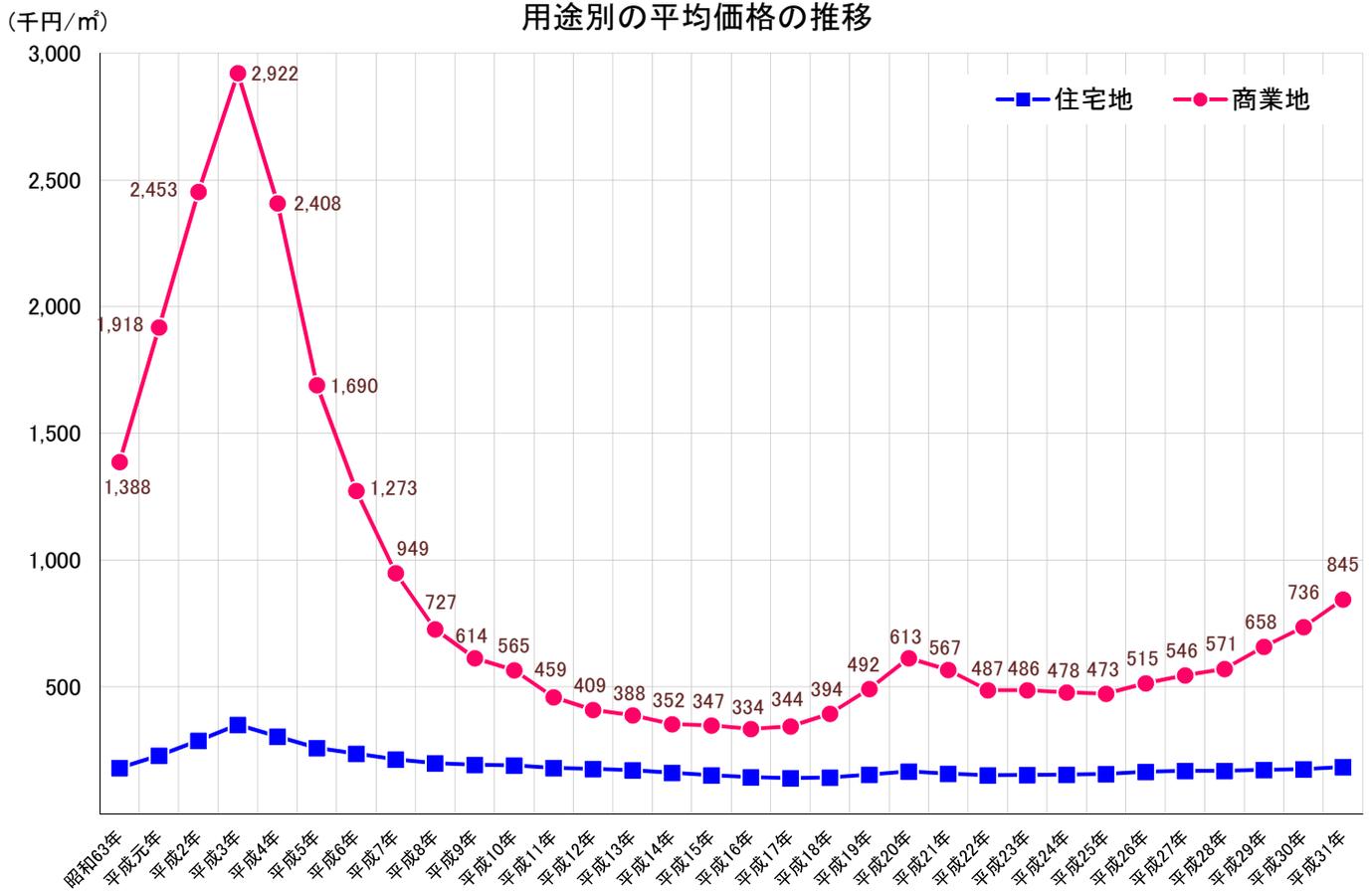
1	中区錦2丁目1129番1外	30.0 %
2	中区錦1丁目615番外	29.0 %
3	東区泉1丁目2304番	28.2 %
4	中区大須2丁目1608番	27.8 %
5	中区錦2丁目1901番	27.1 %

対前年変動率下位順【商業地】

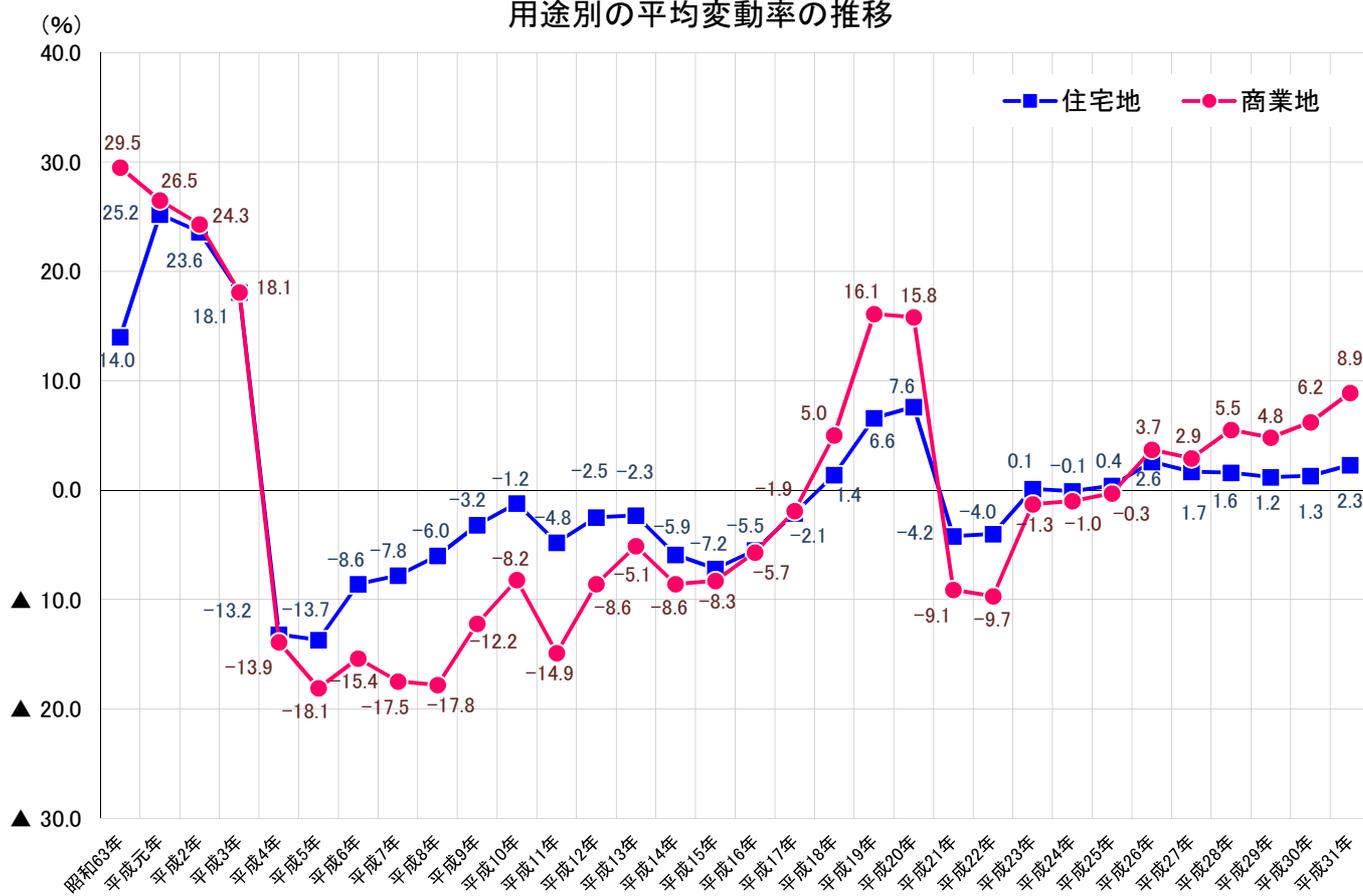
1	南区柴田本通3丁目14番2外	▲ 1.4 %
2	港区七反野2丁目1704番外	▲ 0.9 %
3	港区川園2丁目61番外	▲ 0.8 %
4	南区道德通2丁目5番1	▲ 0.8 %

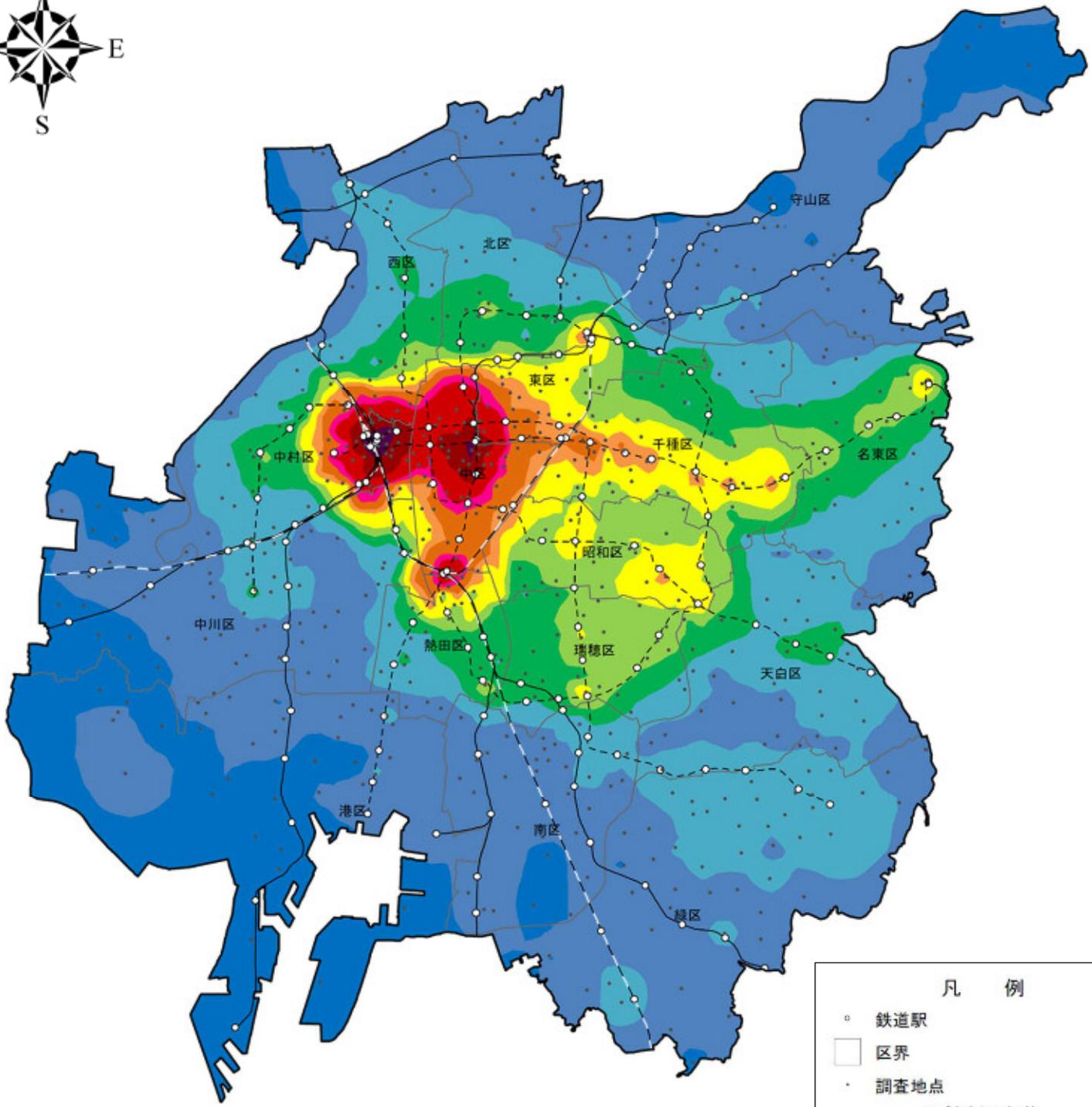
※ 商業地の下落地点は4地点

# 名古屋市の平均価格及び平均変動率の推移



### 用途別の平均変動率の推移





凡 例

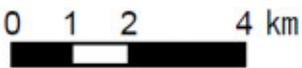
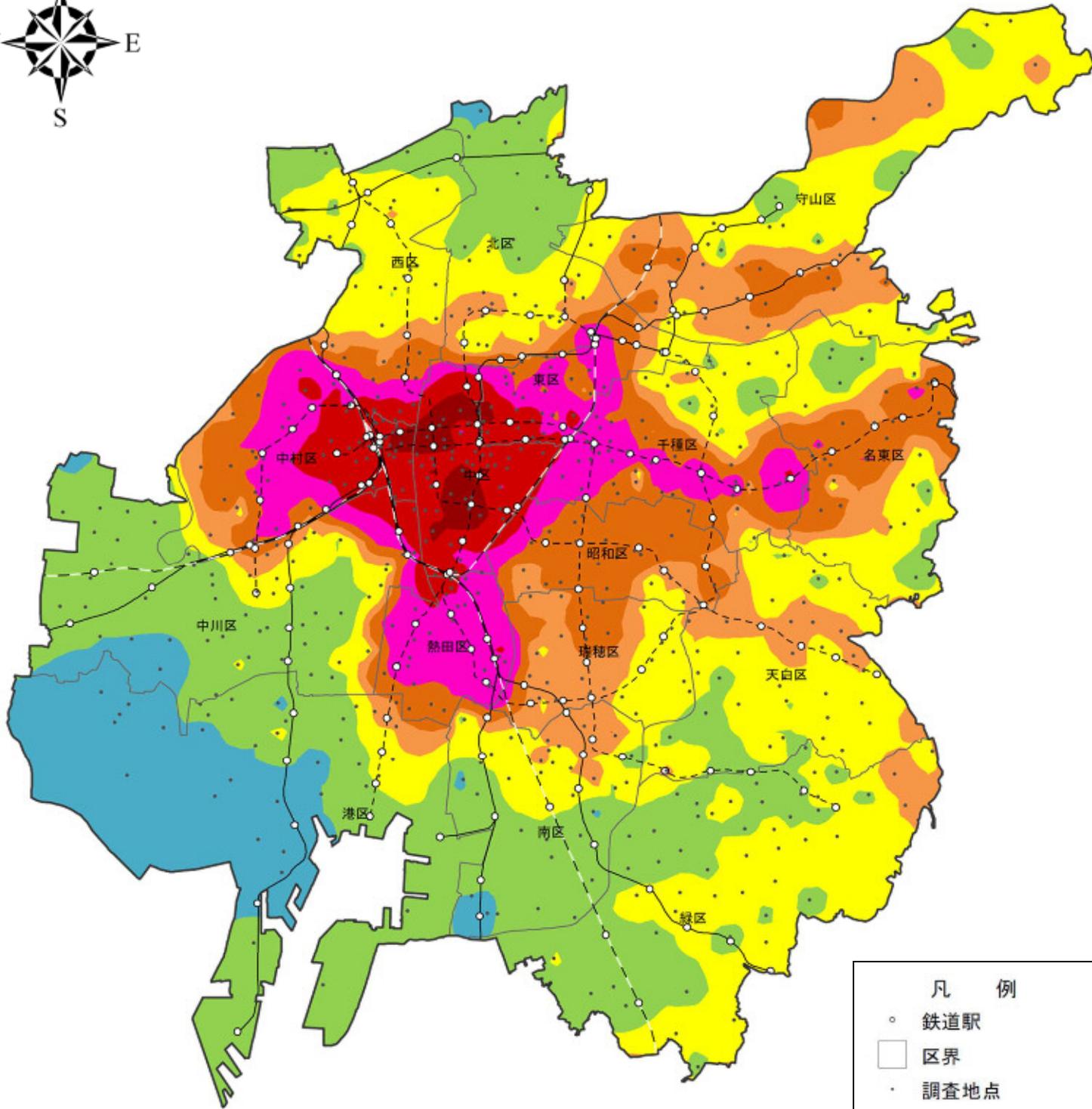
- 鉄道駅
- 区界
- ・ 調査地点

1㎡あたりの価格

	100,000円未満
	100,000円以上 150,000円未満
	150,000円以上 200,000円未満
	200,000円以上 250,000円未満
	250,000円以上 300,000円未満
	300,000円以上 400,000円未満
	400,000円以上 500,000円未満
	500,000円以上 750,000円未満
	750,000円以上 1,000,000円未満
	1,000,000円以上 2,000,000円未満
	2,000,000円以上 5,000,000円未満
	5,000,000円以上

【注記】

本価格帯イメージ図は平成31年1月1日時点の地価公示における価格を基に価格帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の地価を正確に表したものではありません。



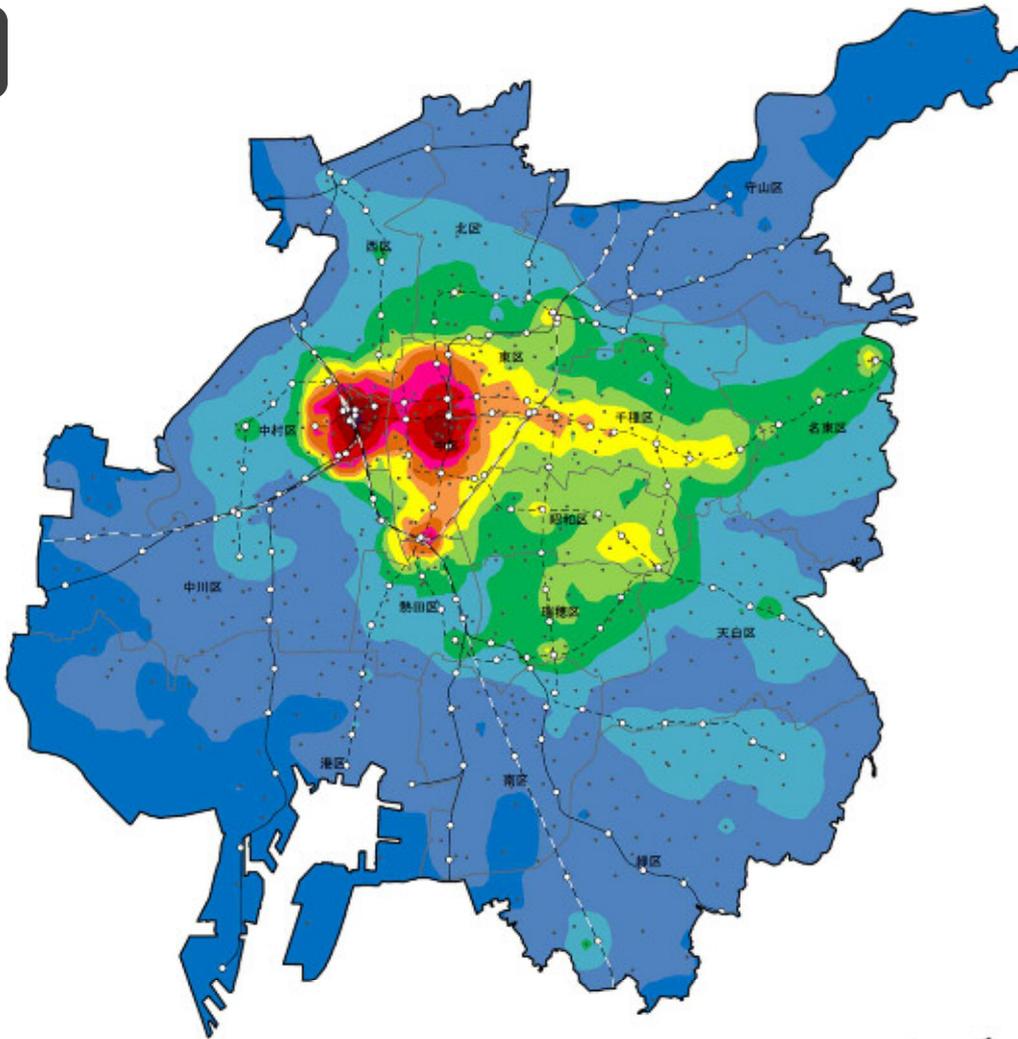
凡 例	
○	鉄道駅
□	区界
・	調査地点
対前年変動率	
■ (Dark Blue)	-1%未満
■ (Blue)	-1%以上 0%未満
■ (Light Green)	0%以上 1%未満
■ (Yellow)	1%以上 2%未満
■ (Orange)	2%以上 3%未満
■ (Dark Orange)	3%以上 5%未満
■ (Magenta)	5%以上 10%未満
■ (Red)	10%以上 20%未満
■ (Dark Red)	20%以上 30%未満
■ (Purple)	30%以上

【注記】

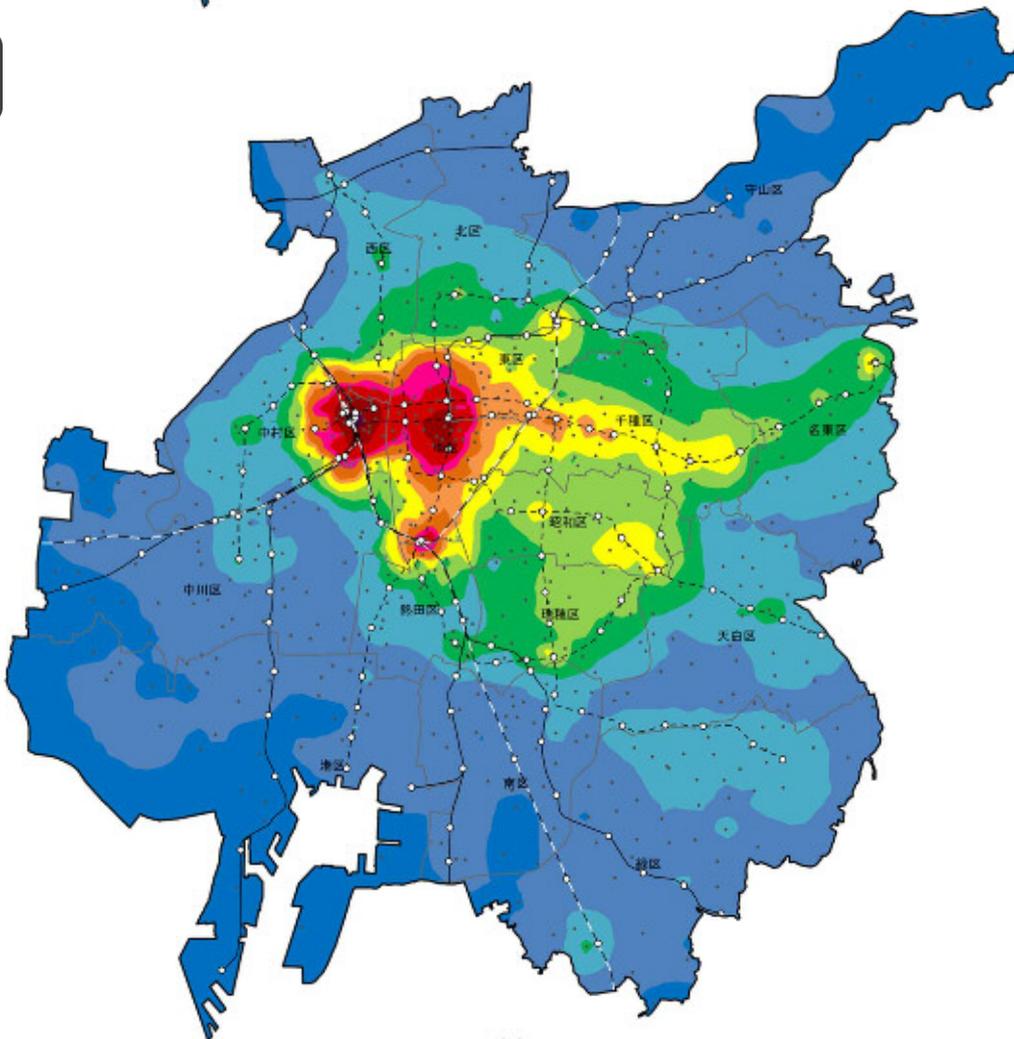
本変動率帯イメージ図は平成31年1月1日時点の地価公示における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

# 地価公示 価格帯イメージ図 推移

平成28年



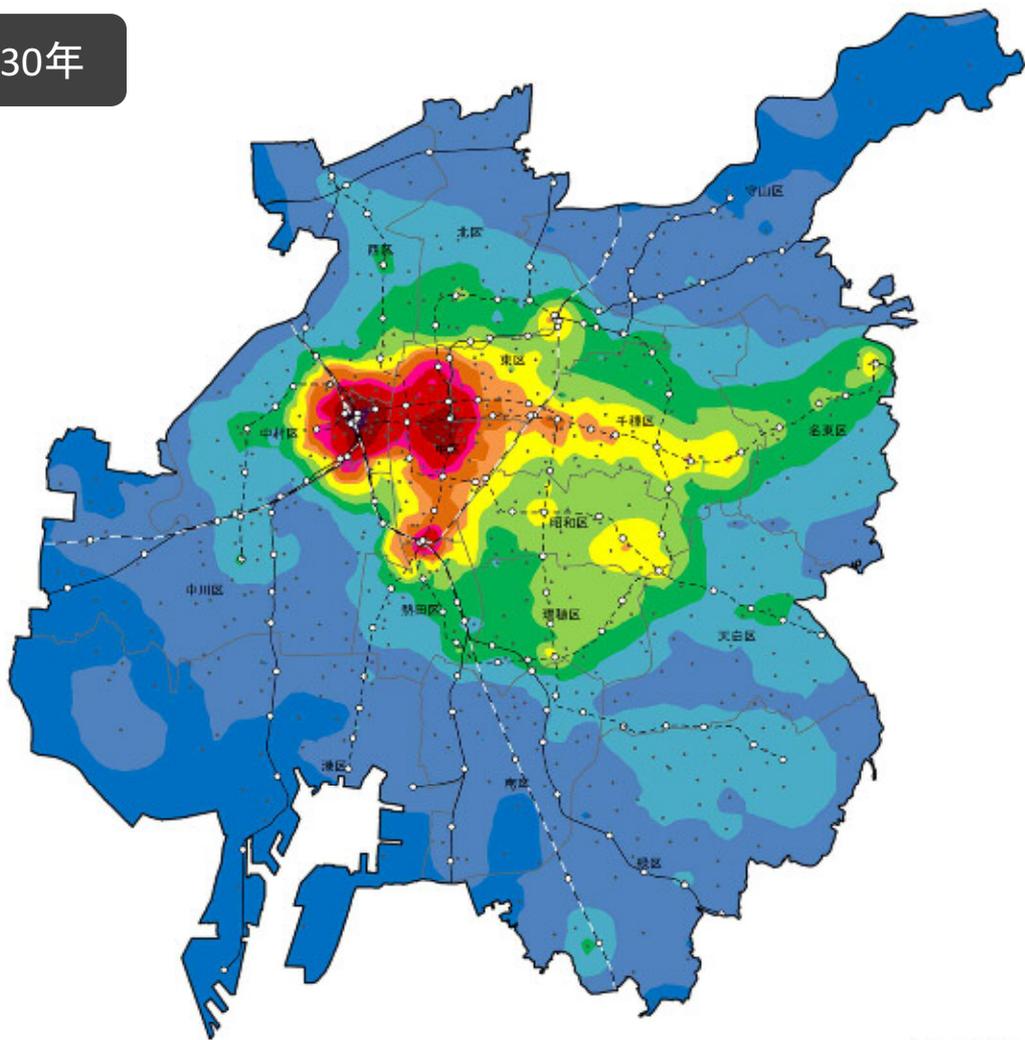
平成29年



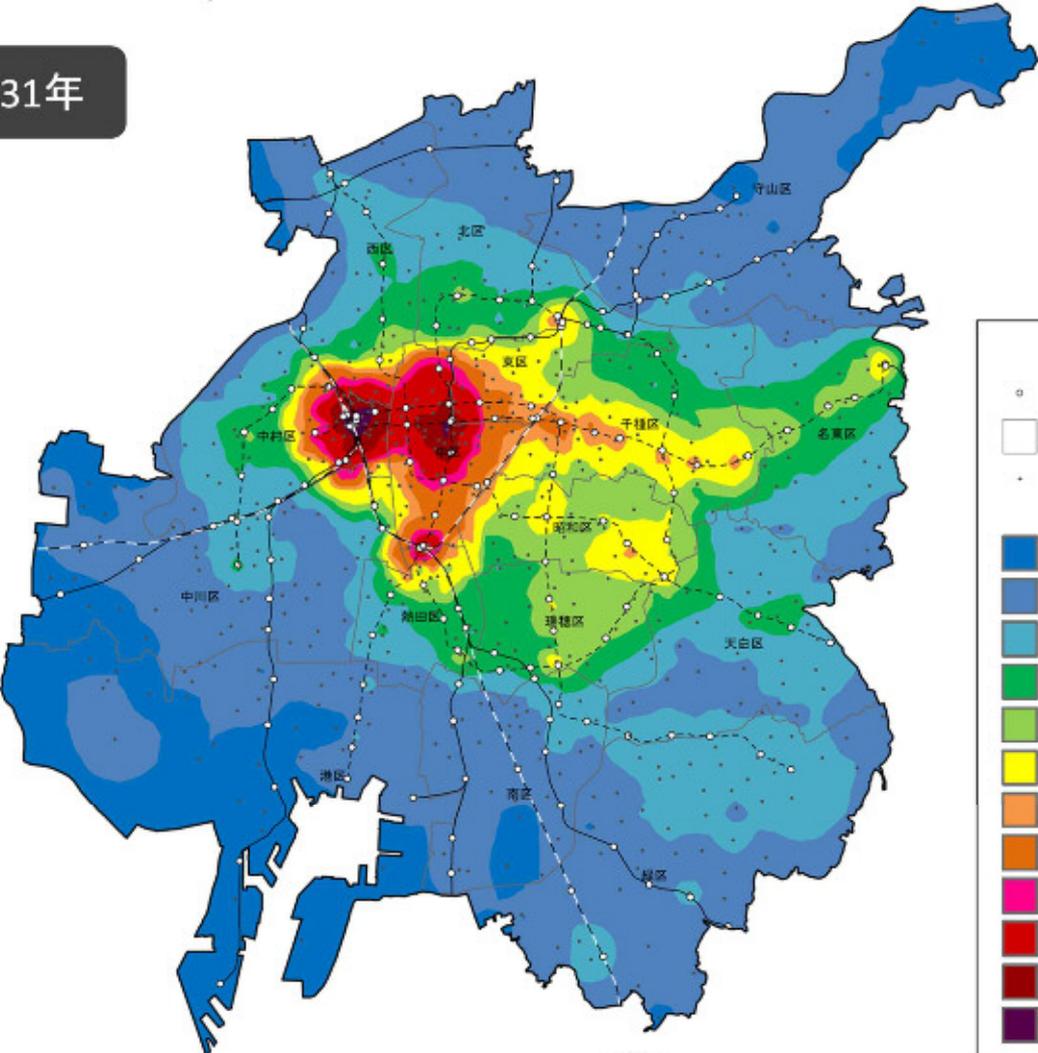
【注記】本価格帯イメージ図は平成28年・平成29年・平成30年・平成31年1月1日時点の地価公示における価格を基に価格帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の地価を正確に表したものではありません。

参考図

平成30年



平成31年



凡 例

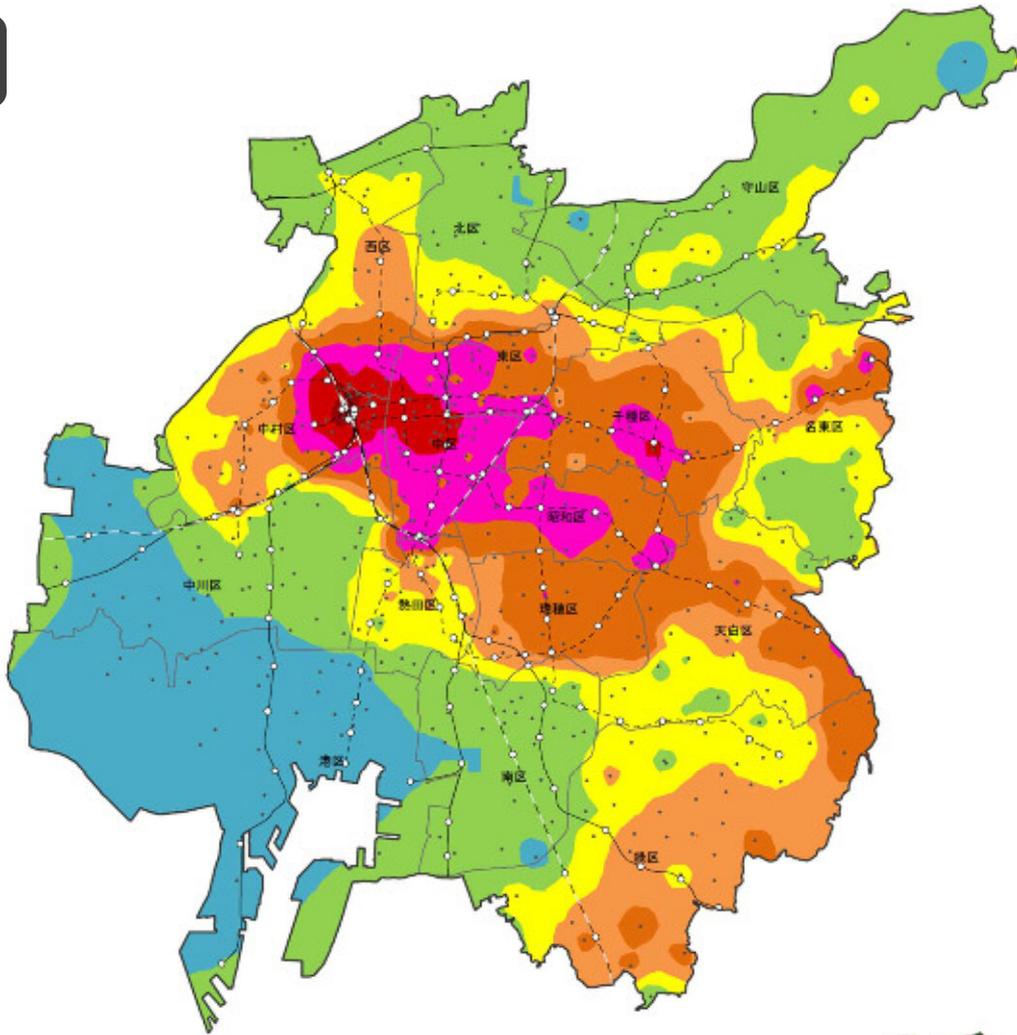
- 鉄道駅
- 区界
- ・ 調査地点

1㎡あたりの価格

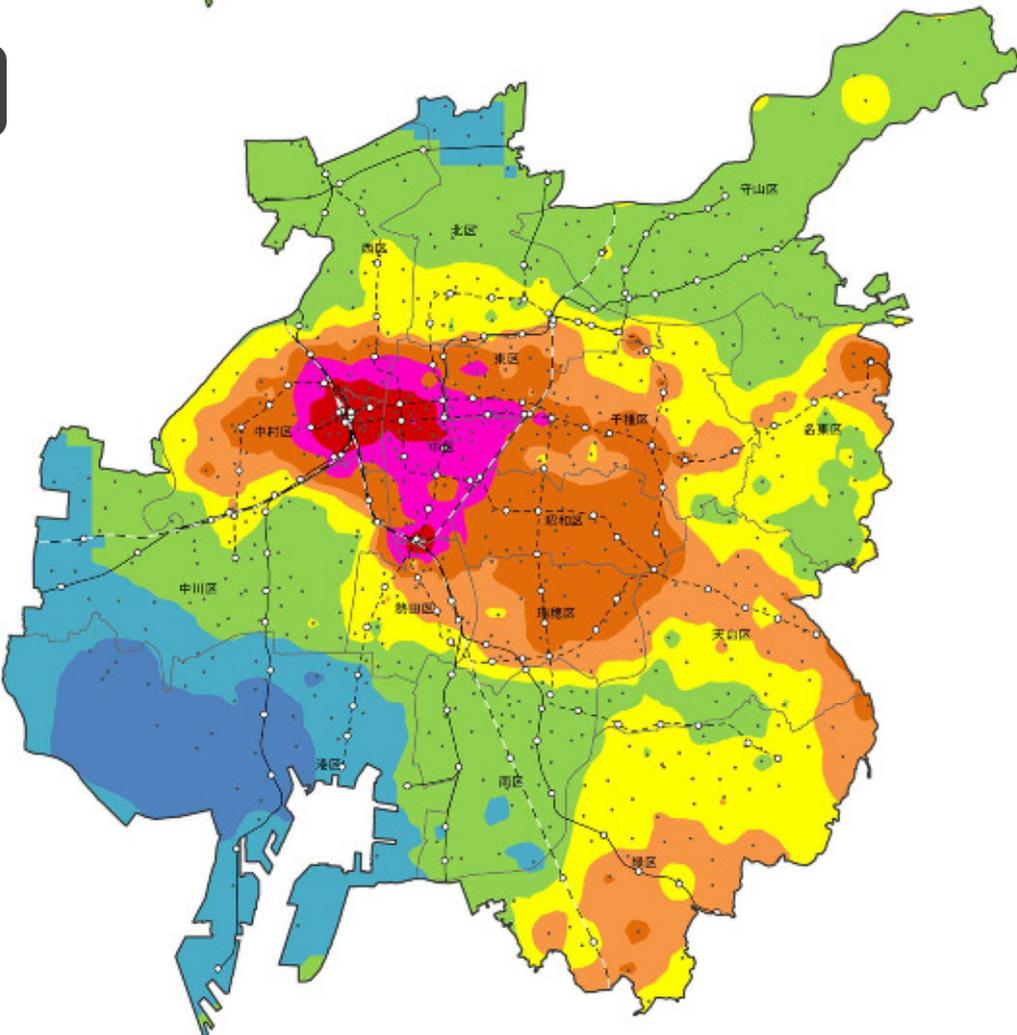
100,000円未満	100,000円以上 150,000円未満
150,000円以上 200,000円未満	200,000円以上 250,000円未満
250,000円以上 300,000円未満	300,000円以上 400,000円未満
400,000円以上 500,000円未満	500,000円以上 750,000円未満
750,000円以上 1,000,000円未満	1,000,000円以上 2,000,000円未満
2,000,000円以上 5,000,000円未満	5,000,000円以上

# 地価公示 変動率帯イメージ図 推移

平成28年



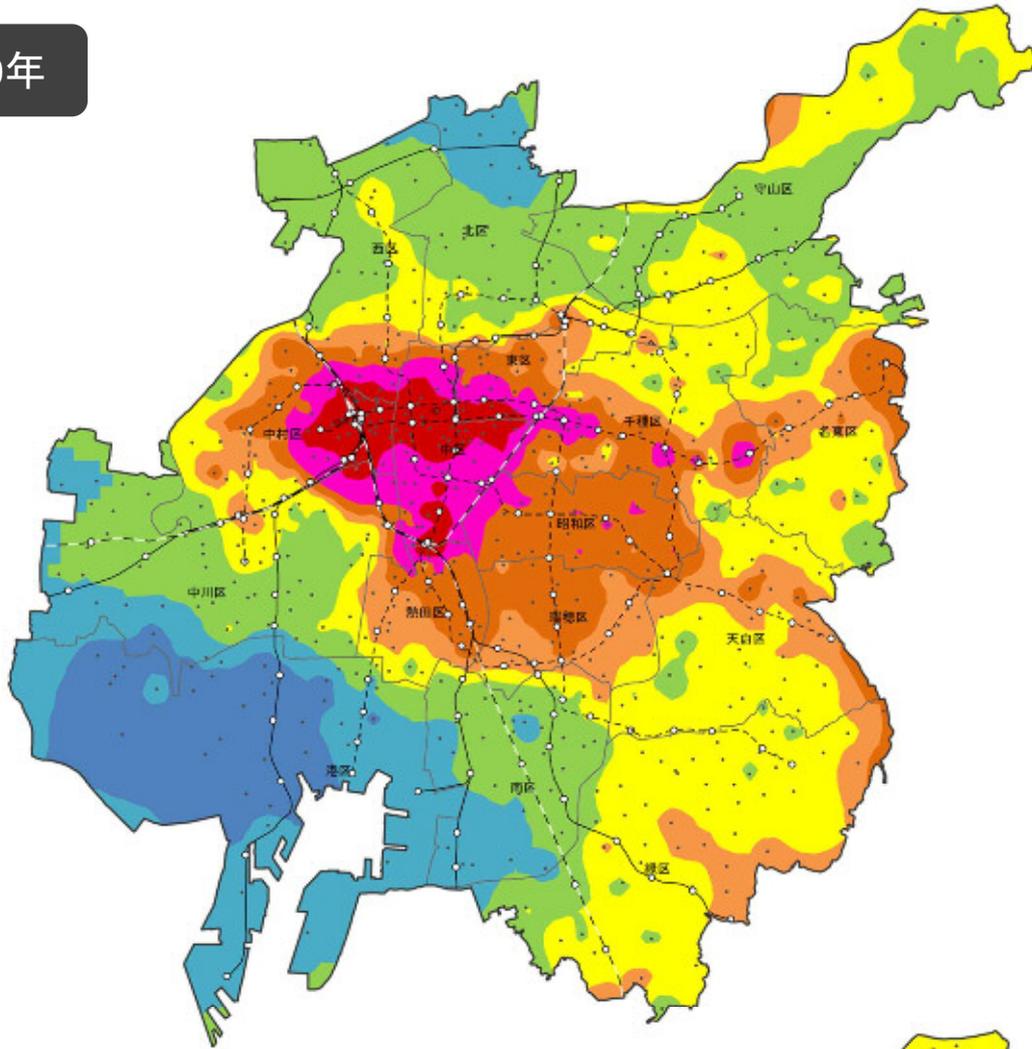
平成29年



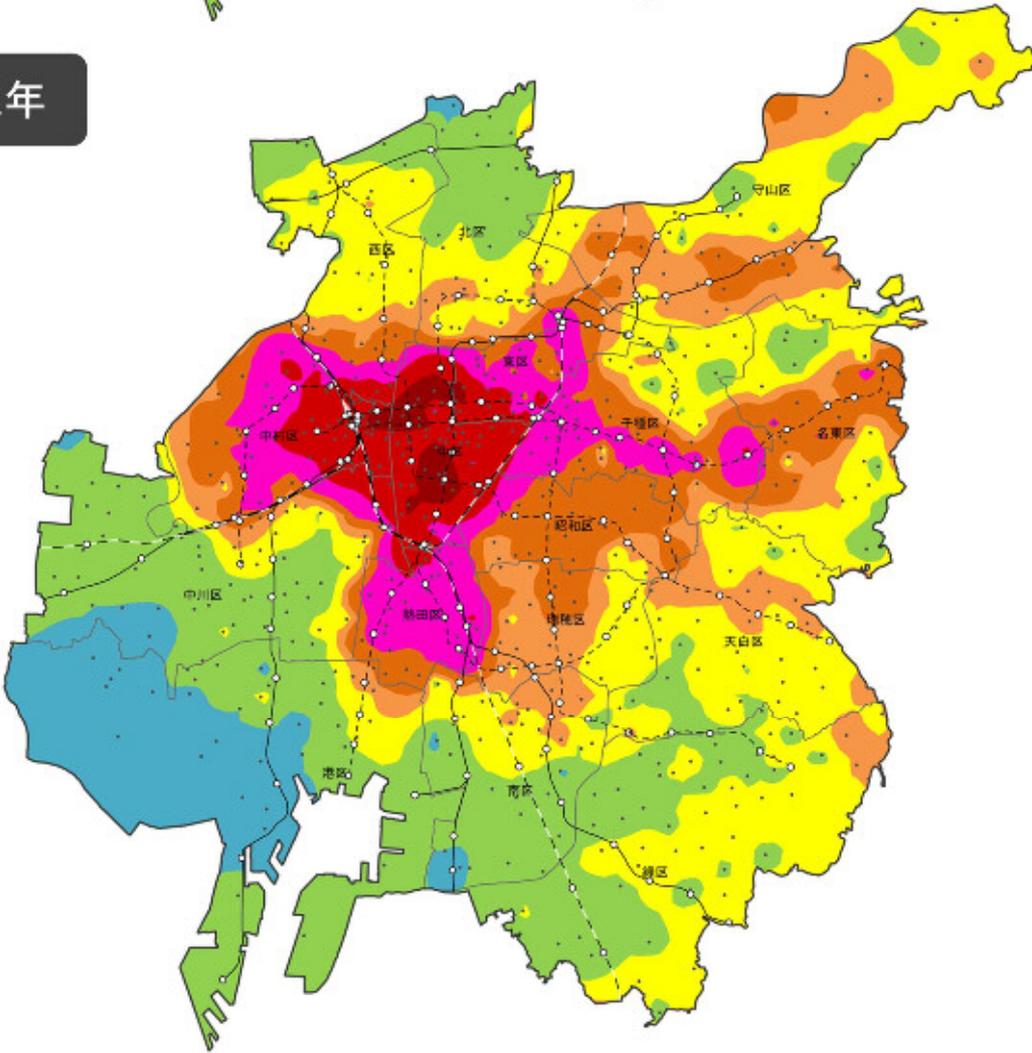
【注記】本変動率帯イメージ図は平成28年・平成29年・平成30年・平成31年1月1日時点の地価公示における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

参考図

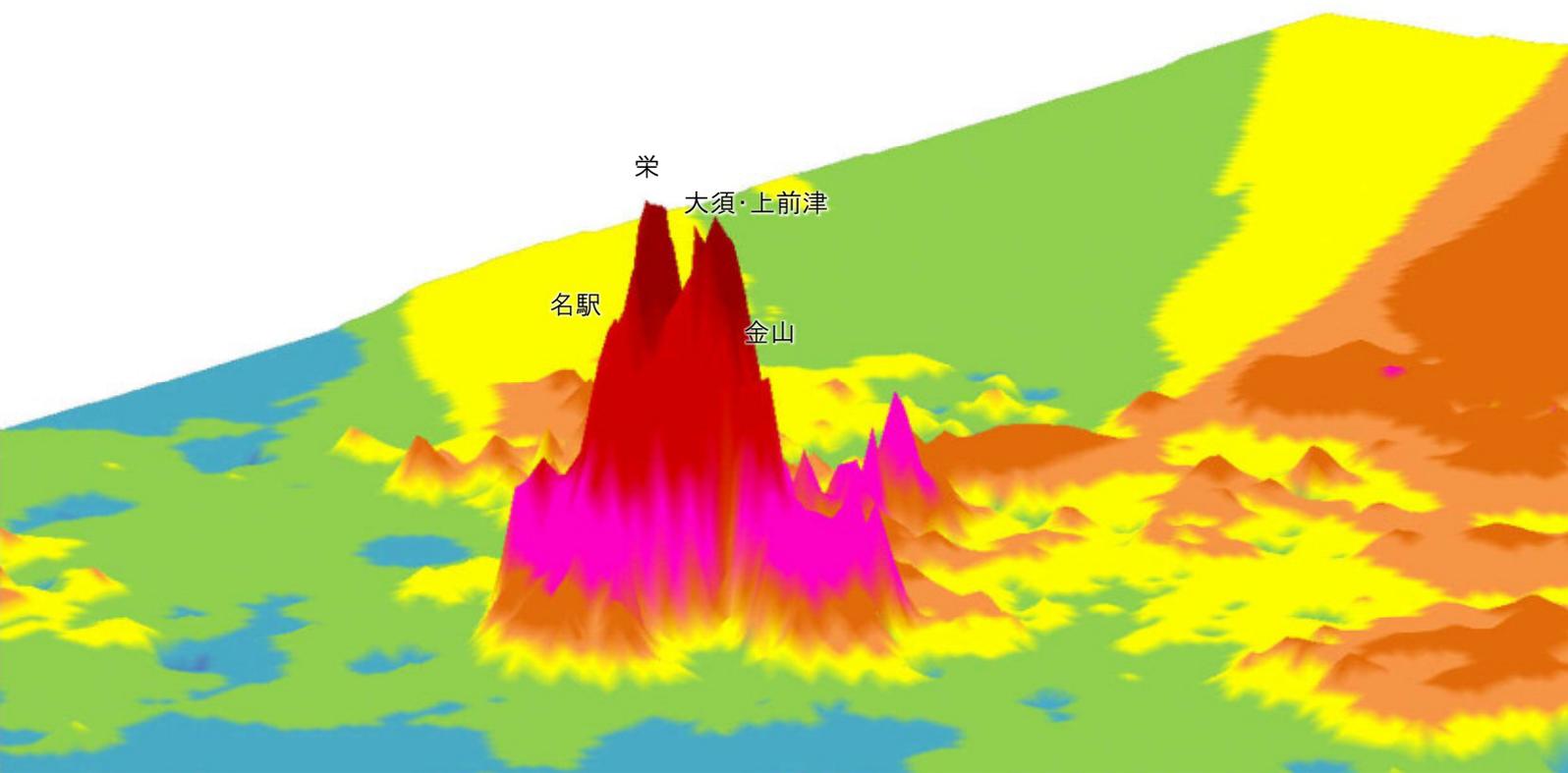
平成30年



平成31年



凡 例	
○	鉄道駅
□	区界
・	調査地点
対前年変動率	
■ (Dark Blue)	-1%未満
■ (Blue)	-1%以上 0%未満
■ (Light Green)	0%以上 1%未満
■ (Yellow)	1%以上 2%未満
■ (Orange)	2%以上 3%未満
■ (Dark Orange)	3%以上 5%未満
■ (Magenta)	5%以上 10%未満
■ (Red)	10%以上 20%未満
■ (Dark Red)	20%以上 30%未満
■ (Purple)	30%以上



変動率帯イメージ鳥瞰図

### お問い合わせ先

名古屋市 住宅都市局 都市整備部 まちづくり企画課  
(市役所西庁舎4階)

電話番号 052-972-2955