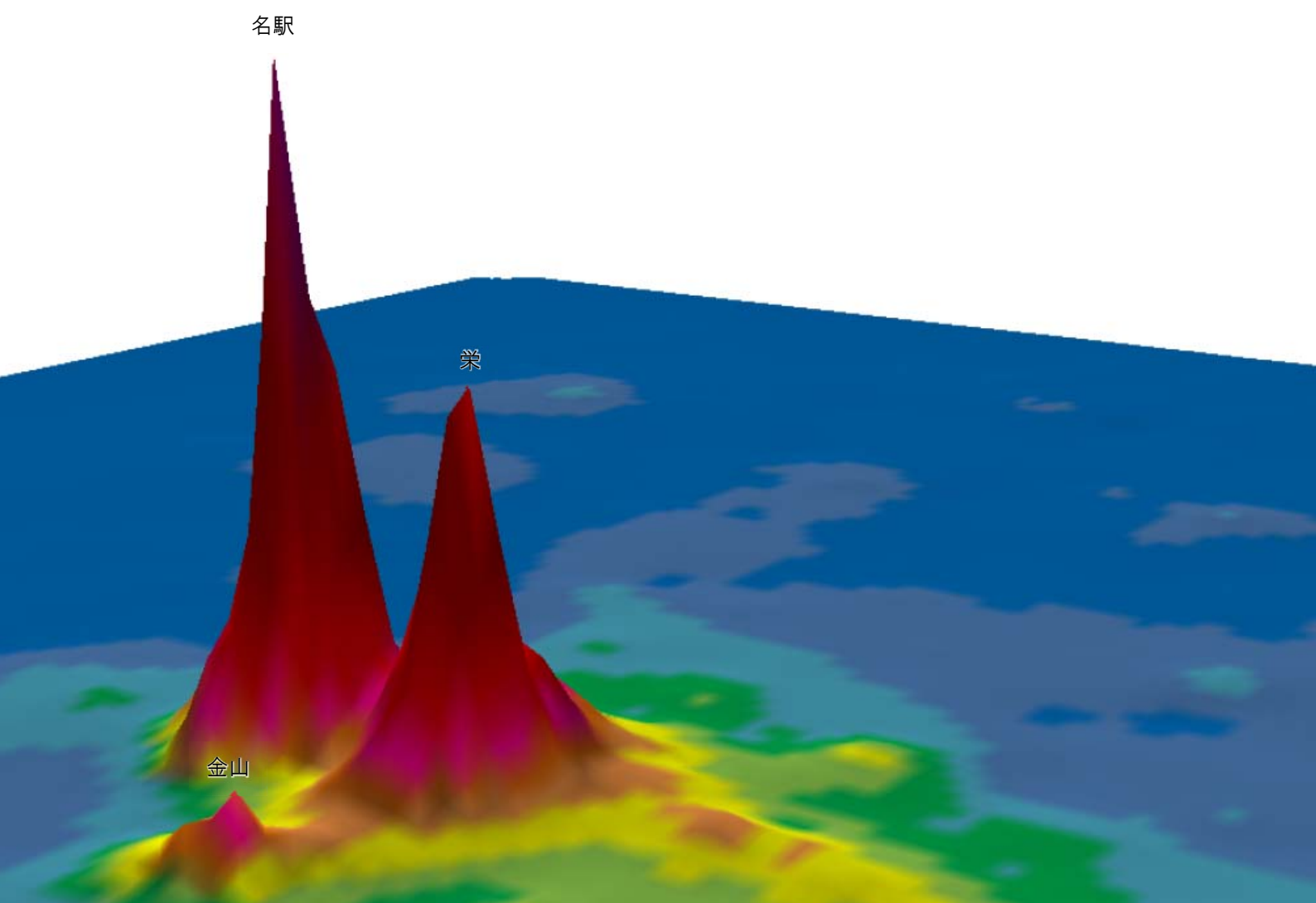


地価動向レポート

地価公示編（H28.1.1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28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28年地価公示結果の概要

【平成27年1月以降の1年の地価について】

- ・全国平均では、全用途平均で下落から上昇に転じた。住宅地はわずかに下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続している。商業地は昨年横ばいから上昇に転じた。
- ・三大都市圏をみると、住宅地はほぼ前年なみの小幅な上昇を示し、商業地は総じて上昇基調を強めている。
- ・地方圏をみると、地方中枢都市※1では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示している。その他の地域においても全ての用途で下落幅が縮小している。

【住宅地】

全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあって、住宅地の地価は総じて底堅く推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。

名古屋圏※2の平均変動率は3年連続して上昇となり、上昇幅は昨年と同じである。なお、共通地点※3における半年毎の地価動向は前半が0.9%の上昇、後半が0.7%の上昇となった。

【商業地】

国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の需要が旺盛であり、また、オフィスの空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られるなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られる。こうした中、金融緩和により不動産投資意欲は旺盛であり、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3年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、共通地点における半年毎の地価動向は、前半、後半ともに1.5%の上昇となった。

地価変動率の推移 (%)

圏域	住宅地		商業地		工業地		全用途		
	28公示	27公示	28公示	27公示	28公示	27公示	28公示	27公示	
全国	▲ 0.2	▲ 0.4	0.9	0.0	0.0	▲ 0.6	0.1	▲ 0.3	
三大都市圏	0.5	0.4	2.9	1.8	0.9	0.2	1.1	0.7	
	東京圏	0.6	0.5	2.7	2.0	1.6	0.9	1.1	0.9
	大阪圏	0.1	0.0	3.3	1.5	0.4	▲ 0.2	0.8	0.3
	名古屋圏	0.8	0.8	2.7	1.4	0.1	▲ 0.2	1.3	0.9
地方圏	▲ 0.7	▲ 1.1	▲ 0.5	▲ 1.4	▲ 0.9	▲ 1.5	▲ 0.7	▲ 1.2	
	地方中枢都市	2.3	1.5	5.7	2.7	1.8	1.1	3.2	1.8
	その他	▲ 1.0	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 1.7	▲ 1.1	▲ 1.5

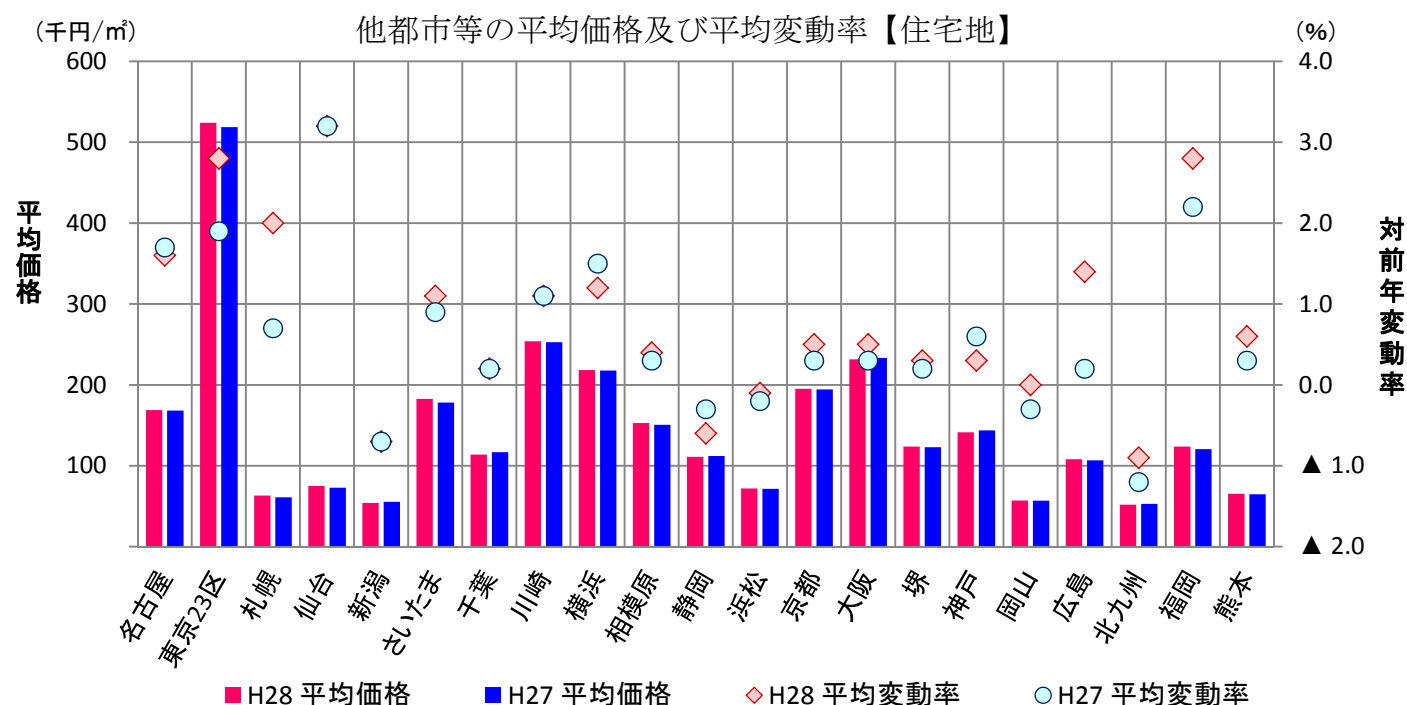
※1「地方中枢都市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

※2 名古屋圏における平成28年地価公示の地点数は1,618地点（うち、住宅地1,106地点、商業地423地点）。

※3 地価公示と都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点での集計であり、名古屋圏の平成28年地価公示と平成27年地価調査の共通地点の地点数は116地点。前半は平成27年1月1日～平成27年7月1日の変動率、後半は平成27年7月1日から平成28年1月1日の変動率をいう。

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28年	平成27年	平成28年	平成27年	平成28年	平成27年
名古屋	168,900	168,300	100	100	1.6	1.7
東京23区	524,100	518,600	310	308	2.8	1.9
札幌	63,200	61,000	37	36	2.0	0.7
仙台	75,100	72,900	44	43	3.2	3.2
新潟	54,100	55,400	32	33	▲ 0.7	▲ 0.7
さいたま	182,800	178,200	108	106	1.1	0.9
千葉	113,900	116,800	67	69	0.2	0.2
川崎	253,900	252,800	150	150	1.1	1.1
横浜	218,400	217,800	129	129	1.2	1.5
相模原	152,900	150,700	91	90	0.4	0.3
静岡	111,100	112,100	66	67	▲ 0.6	▲ 0.3
浜松	71,900	71,500	43	42	▲ 0.1	▲ 0.2
京都	195,100	194,400	116	116	0.5	0.3
大阪	231,600	233,300	137	139	0.5	0.3
堺	123,800	122,900	73	73	0.3	0.2
神戸	141,400	143,700	84	85	0.3	0.6
岡山	57,000	56,800	34	34	0.0	▲ 0.3
広島	108,200	106,800	64	63	1.4	0.2
北九州	52,000	52,900	31	31	▲ 0.9	▲ 1.2
福岡	123,700	120,500	73	72	2.8	2.2
熊本	65,400	64,700	39	38	0.6	0.3



全国の価格及び変動率順位【住宅地】

価格上位順

1	東京都千代田区六番町6番1外	3,480,000 円／㎡
2	東京都港区赤坂1丁目1424番1	3,350,000 円／㎡
3	東京都千代田区三番町6番25	2,670,000 円／㎡
4	東京都千代田区一番町16番3	2,610,000 円／㎡
5	東京都千代田区九段北2丁目6番26	2,520,000 円／㎡
6	東京都港区南麻布4丁目19番1外	2,480,000 円／㎡
7	東京都千代田区平河町2丁目2番23	2,210,000 円／㎡
8	東京都港区元麻布2丁目138番9外	2,070,000 円／㎡
9	東京都港区赤坂6丁目1911番	2,060,000 円／㎡
10	東京都港区南青山4丁目342番外	2,050,000 円／㎡

対前年変動率上位順

1	北海道虻田郡倶知安町字旭305番38外	19.7 %
2	北海道札幌市中央区大通西28丁目203番10	15.9 %
3	北海道札幌市中央区宮の森3条7丁目55番	15.5 %
4	北海道札幌市中央区北14条西15丁目35番25	15.0 %
5	北海道札幌市中央区南4条23丁目11番3内	14.8 %
6	北海道札幌市豊平区旭町3丁目76番150外	14.6 %
7	北海道札幌市中央区北8条西18丁目2番1外	14.4 %
8	福島県いわき市泉ヶ丘1丁目19番16	13.4 %
9	東京都港区南麻布4丁目19番1外	13.2 %
10	福島県いわき市平下平窪3丁目4番5	13.0 %

対前年変動率下位順

1	静岡県焼津市石津港町19番14外	▲ 8.9 %
2	茨城県常総市水海道山田町字八間西4722番4	▲ 8.6 %
3	茨城県常総市水海道諏訪町字八幡下東3162番5	▲ 8.6 %
4	静岡県榛原郡吉田町川尻字浜河原3043番9	▲ 8.4 %
5	北海道増毛郡増毛町南畠中町4丁目163番2	▲ 8.3 %
5	静岡県磐田市駒場字流作新田7002番4	▲ 8.3 %
7	北海道増毛郡増毛町暑寒町3丁目112番	▲ 8.0 %
8	静岡県焼津市浜当目2丁目542番	▲ 8.0 %
9	北海道古平郡古平町大字御崎町5番2	▲ 8.0 %
10	神奈川県三浦市三崎町小網代鷺野1325番4	▲ 8.0 %

名古屋市の最上位及び最下位

価 格 最 上 位	東区泉1丁目502番	665,000 円／㎡
対前年変動率最上位	東区槇木町3丁目4番	11.4 %
対前年変動率最下位	港区宝神町字敷地762番38	▲ 1.1 %

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	40,100,000 円／㎡
2	東京都中央区銀座5丁目101番1外	34,700,000 円／㎡
3	東京都千代田区丸の内2丁目2番1外	32,800,000 円／㎡
4	東京都中央区銀座7丁目1番2外	28,800,000 円／㎡
5	東京都中央区銀座2丁目2番19外	28,700,000 円／㎡
6	東京都新宿区新宿3丁目807番1	26,300,000 円／㎡
7	東京都新宿区新宿3丁目30番13外	25,500,000 円／㎡
8	東京都千代田区大手町2丁目4番2外	25,100,000 円／㎡
9	東京都千代田区丸の内3丁目2番外	23,500,000 円／㎡
9	東京都千代田区大手町1丁目3番3外	23,500,000 円／㎡

対前年変動率上位順

1	大阪府大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1	45.1 %
2	大阪府大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	40.1 %
3	愛知県名古屋市中村区椿町1501番外	38.4 %
4	大阪府大阪市中央区宗右衛門町46番1外	36.2 %
5	愛知県名古屋市中村区名駅2丁目3603番	36.0 %
6	大阪府大阪市北区茶屋町20番17	32.1 %
7	石川県金沢市広岡1丁目112番外	31.2 %
8	大阪府大阪市北区小松原町18番3	27.4 %
9	大阪府大阪市中央区難波3丁目27番27外	26.6 %
10	北海道札幌市中央区南1条東2丁目8番1	26.4 %

対前年変動率下位順

1	北海道稚内市中央3丁目267番4外	▲ 7.8 %
2	佐賀県伊万里市伊万里町字新町甲43番外	▲ 7.6 %
3	北海道古平郡古平町大字浜町71番1内	▲ 7.5 %
4	北海道夕張市本町2丁目217番	▲ 7.5 %
5	島根県邑智郡川本町大字川本537番9	▲ 7.4 %
6	北海道赤平市本町1丁目2番2外	▲ 7.4 %
7	茨城県東茨城郡城里町大字石塚字杉合1175番5	▲ 7.2 %
8	兵庫県豊岡市竹野町竹野字東道2458番6	▲ 7.2 %
9	広島県世羅郡世羅町大字西上原流494番4外	▲ 7.2 %
10	北海道空知郡奈井江町字奈井江町42番1	▲ 7.1 %

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	9,350,000 円／㎡
対前年変動率最上位	中村区椿町1501番外	38.4 %
対前年変動率最下位	港区七反野2丁目1704番外	▲ 0.9 %

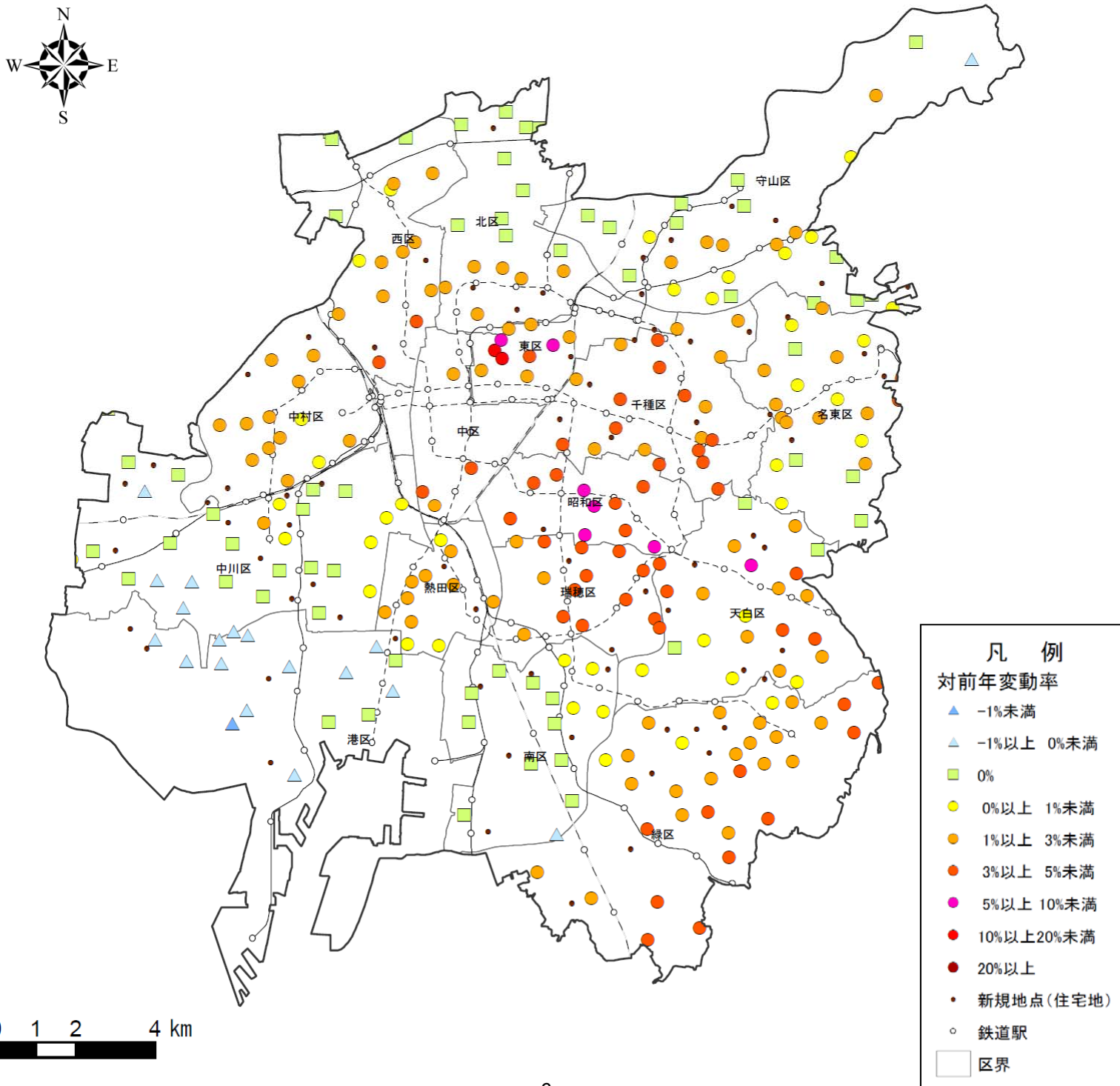
名古屋市の地価公示の特徴【住宅地】

本市における住宅地の平均変動率は、港区以外の全区で上昇が継続し、1.6%（1.7%）の上昇を示した。区別では、東区は5.1%（4.8%）、昭和区は5.0%（4.4%）、瑞穂区は3.8%（3.4%）、千種区は2.7%（2.8%）、中区は2.7%（2.7%）の上昇を示した。

上昇率はわずかに縮小したものの、市内中心部への交通利便性が良好な地下鉄沿線を中心に需要が堅調であり、駅徒歩圏におけるマンション素地の根強い需要に加え、住環境が良好な住宅地を中心とする戸建住宅地の需要も堅調で、依然上昇が続いている。

※（ ）は前年変動率

平成28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28年	平成27年	平均価格	最高価格	最低価格
千 種	2.7	2.8	234,800	375,000	153,000
東	5.1	4.8	338,300	665,000	211,000
北	0.6	0.6	161,500	215,000	108,000
西	1.6	0.6	166,900	255,000	118,000
中 村	1.6	1.9	156,600	204,000	124,000
中	2.7	2.7	449,000	625,000	230,000
昭 和	5.0	4.4	252,000	347,000	212,000
瑞 穂	3.8	3.5	221,800	268,000	154,000
熱 田	1.7	0.2	168,900	211,000	121,000
中 川	0.1	0.3	123,800	177,000	82,500
港	▲ 0.7	▲ 0.8	108,500	134,000	90,000
南	0.1	0.2	128,200	180,000	94,400
守 山	0.5	0.7	115,500	156,000	72,300
緑	2.3	2.9	141,100	172,000	96,000
名 東	1.0	1.4	187,700	318,000	117,000
天 白	2.1	2.6	161,400	233,000	127,000
名古屋市	1.6	1.7	168,900		

価格上位順【住宅地】

1	東区泉1丁目502番	665,000 円／㎡
2	中区丸の内3丁目801番	625,000 円／㎡
3	中区正木3丁目1111番	544,000 円／㎡
4	東区白壁4丁目89番	530,000 円／㎡
5	東区代官町2701番	458,000 円／㎡

対前年変動率上位順【住宅地】

1	東区檀木町3丁目4番	11.4 %
2	東区白壁4丁目89番	10.4 %
3	東区白壁3丁目1819番	9.0 %
4	東区徳川町809番	6.5 %
5	昭和区荒田町2丁目15番	5.7 %

対前年変動率下位順【住宅地】

1	港区宝神町字敷地762番38	▲ 1.1 %
2	港区本宮町2丁目37番38	▲ 1.0 %
3	港区明正2丁目298番	▲ 1.0 %
4	港区八百島1丁目1312番	▲ 0.9 %
5	中川区大当郎3丁目2310番2	▲ 0.9 %

名古屋市の地価公示の特徴【商業地】

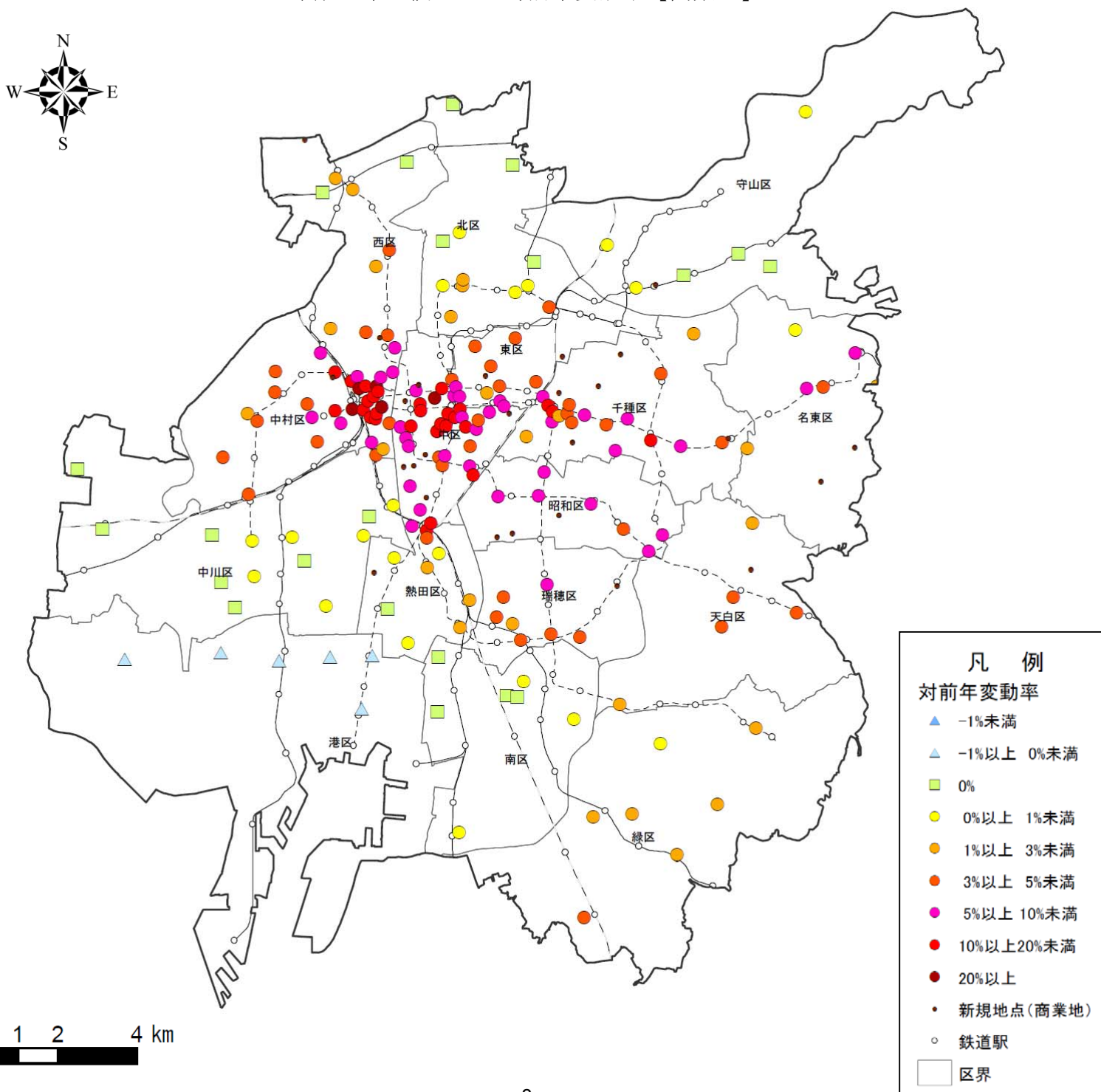
本市における商業地の平均変動率は5.5%（2.9%）の上昇を示し、港区を除き全区で上昇を続けている。区別では、中村区は11.4%（5.6%）、中区は10.1%（4.2%）、西区は6.4%（1.7%）、千種区は5.9%（2.7%）、昭和区は5.3%（4.5%）の上昇を示した。

名古屋駅周辺では、大規模再開発事業が進捗する中、オフィス需要・店舗需要ともに堅調に推移し、併せて、リニア中央新幹線の整備を見据えた地域ポテンシャル向上への期待感もあって、高い上昇率となった地点も見られる。また、錦、栄地区では店舗需要が堅調であることに加え、投資用不動産としての需要も見られ、上昇幅が拡大した地点も見られる。

地下鉄駅至近の幹線道路沿いは店舗需要やマンション素地としての需要が堅調で高い上昇率となっている。

※（ ）は前年変動率

平成28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28年	平成27年	平均価格	最高価格	最低価格
千 種	5.9	2.7	352,700	820,000	175,000
東	5.1	3.9	596,000	1,740,000	230,000
北	0.8	0.9	205,600	374,000	131,000
西	6.4	1.7	262,900	895,000	135,000
中 村	11.4	5.6	1,475,100	9,350,000	167,000
中	10.1	4.2	1,041,000	6,900,000	259,000
昭 和	5.3	4.5	286,300	421,000	219,000
瑞 穂	3.5	3.5	245,000	365,000	196,000
熱 田	2.2	1.0	312,800	1,040,000	145,000
中 川	0.3	0.4	155,500	231,000	131,000
港	▲ 0.8	▲ 0.7	137,800	172,000	116,000
南	0.3	0.1	135,400	146,000	124,000
守 山	0.4	0.6	132,400	155,000	105,000
緑	1.8	2.0	162,600	218,000	130,000
名 東	4.5	3.7	232,100	410,000	154,000
天 白	2.8	3.3	176,300	205,000	146,000
名古屋市	5.5	2.9	571,000		

価格上位順【商業地】

1	中村区名駅1丁目2002番	9,350,000 円/㎡
2	中村区名駅4丁目601番	7,400,000 円/㎡
3	中区栄3丁目501番1外	6,900,000 円/㎡
4	中区栄3丁目1705番外	5,500,000 円/㎡
5	中村区名駅南1丁目2401番外	5,400,000 円/㎡

対前年変動率上位順【商業地】

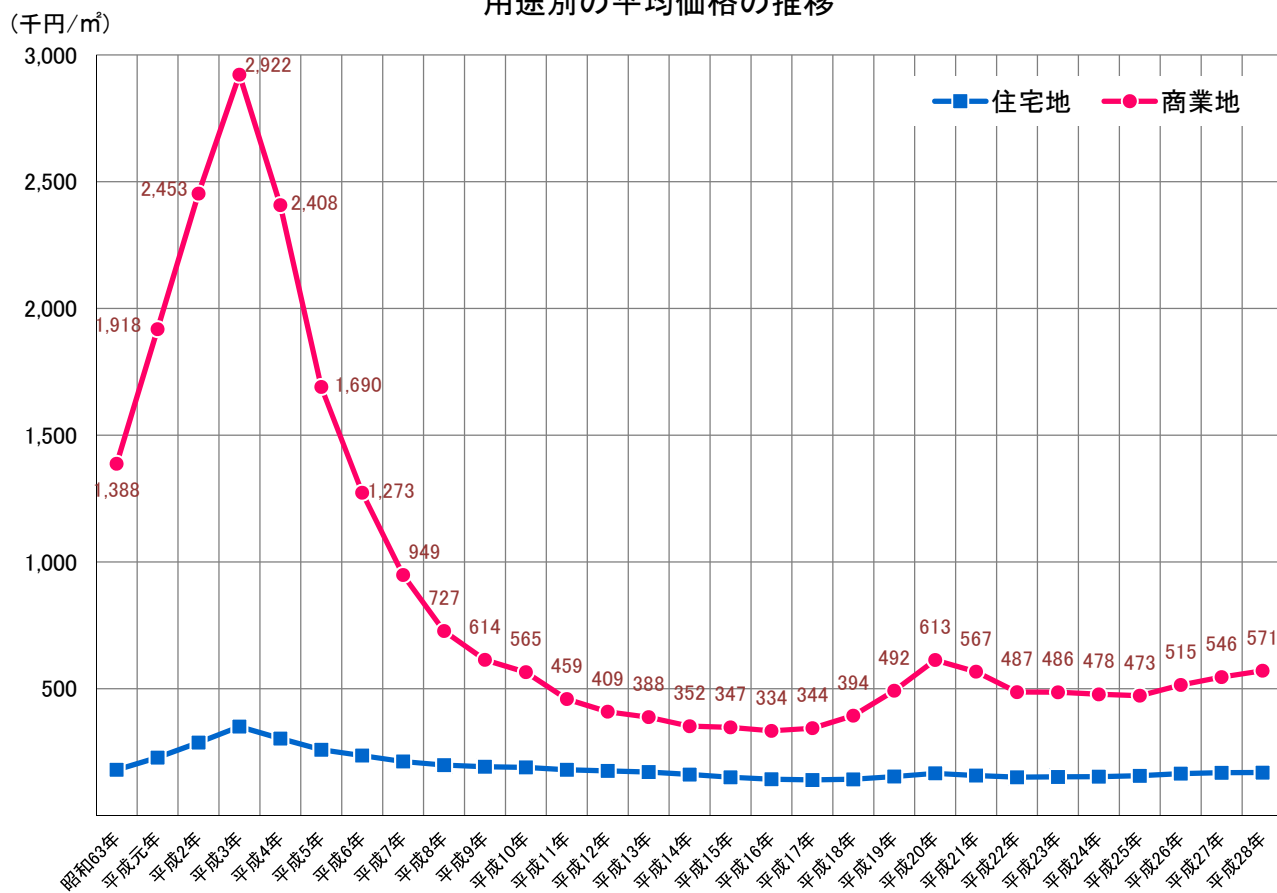
1	中村区椿町1501番外	38.4 %
2	中村区名駅2丁目3603番	36.0 %
3	西区名駅3丁目612番	25.0 %
4	中村区名駅4丁目2001番外	24.8 %
5	中区錦3丁目914番1外	20.1 %

対前年変動率下位順【商業地】

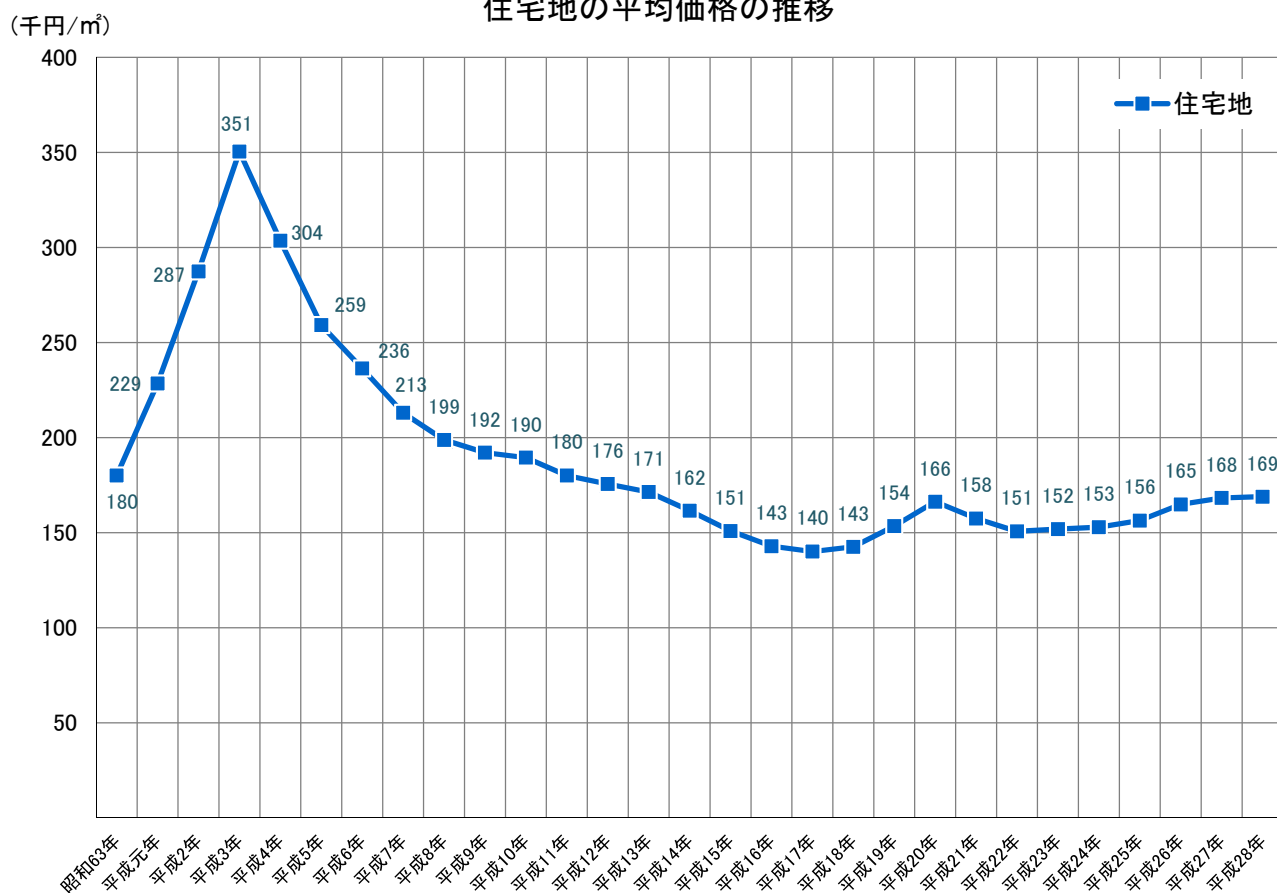
1	港区七反野2丁目1704番外	▲ 0.9 %
2	港区新船町4丁目2番9	▲ 0.8 %
3	港区土古町1丁目57番	▲ 0.8 %
4	港区明正1丁目244番外	▲ 0.8 %
5	港区港楽3丁目1317番外	▲ 0.6 %

名古屋市の平均価格及び平均変動率の推移

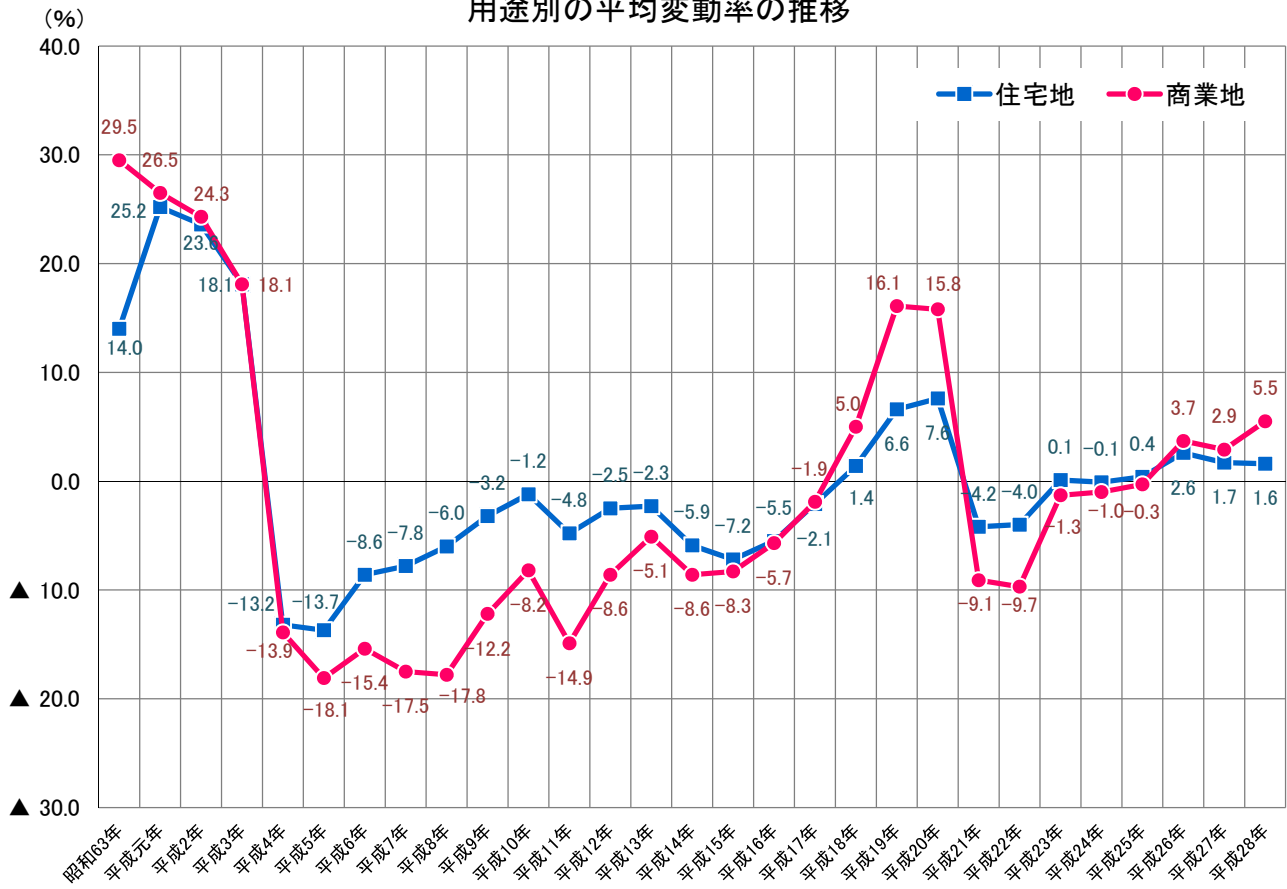
用途別の平均価格の推移

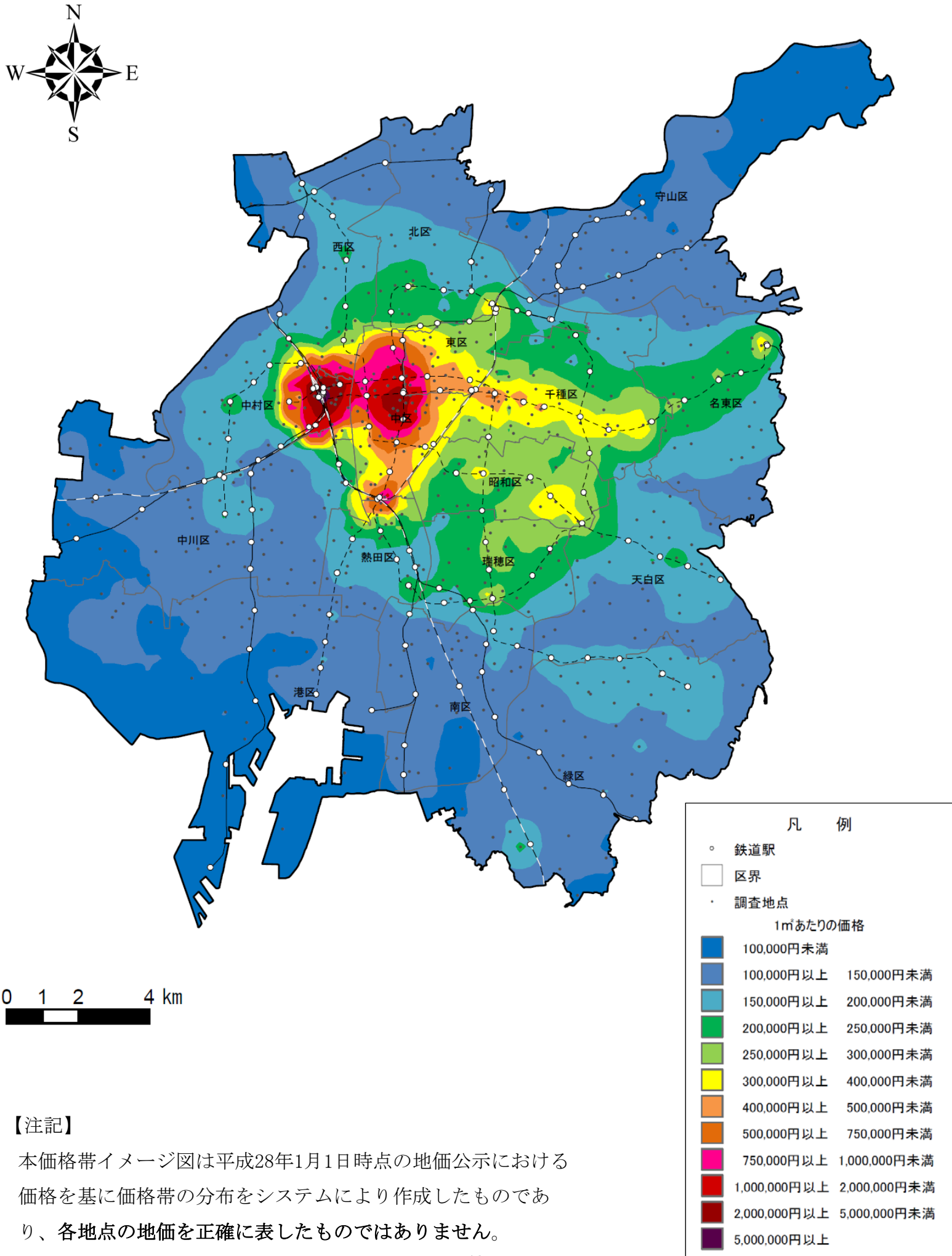


住宅地の平均価格の推移



用途別の平均変動率の推移



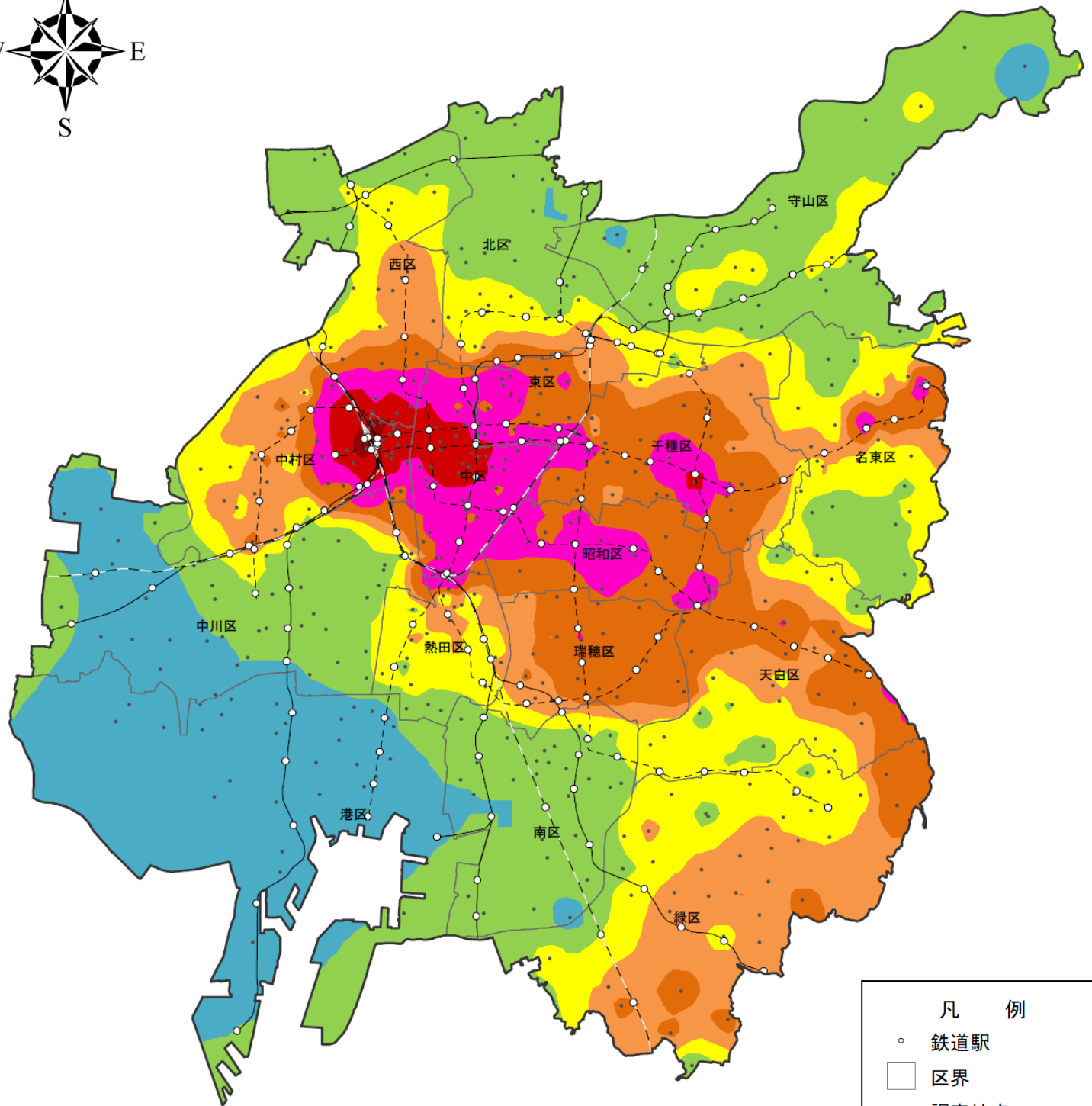




0 1 2 4 km

【注記】

本変動率帯イメージ図は平成28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。

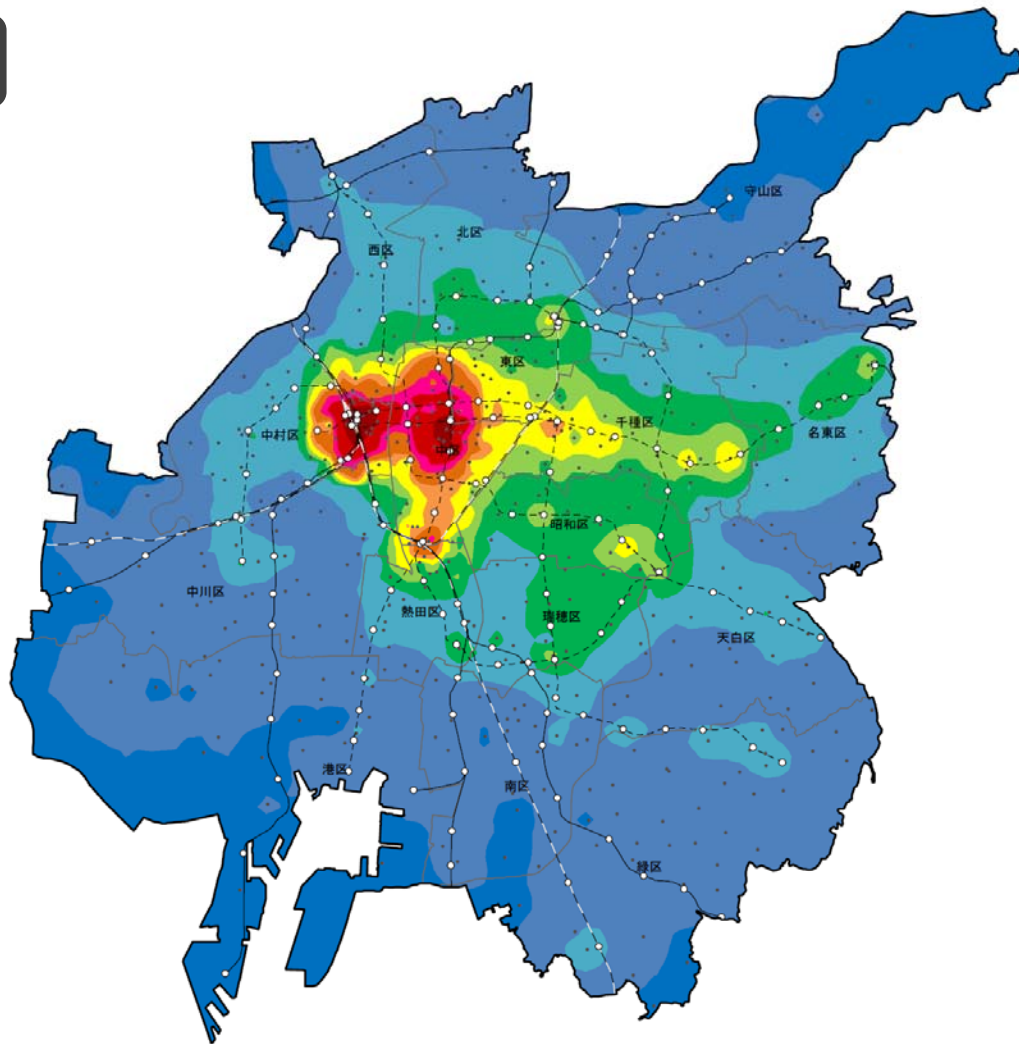


凡 例

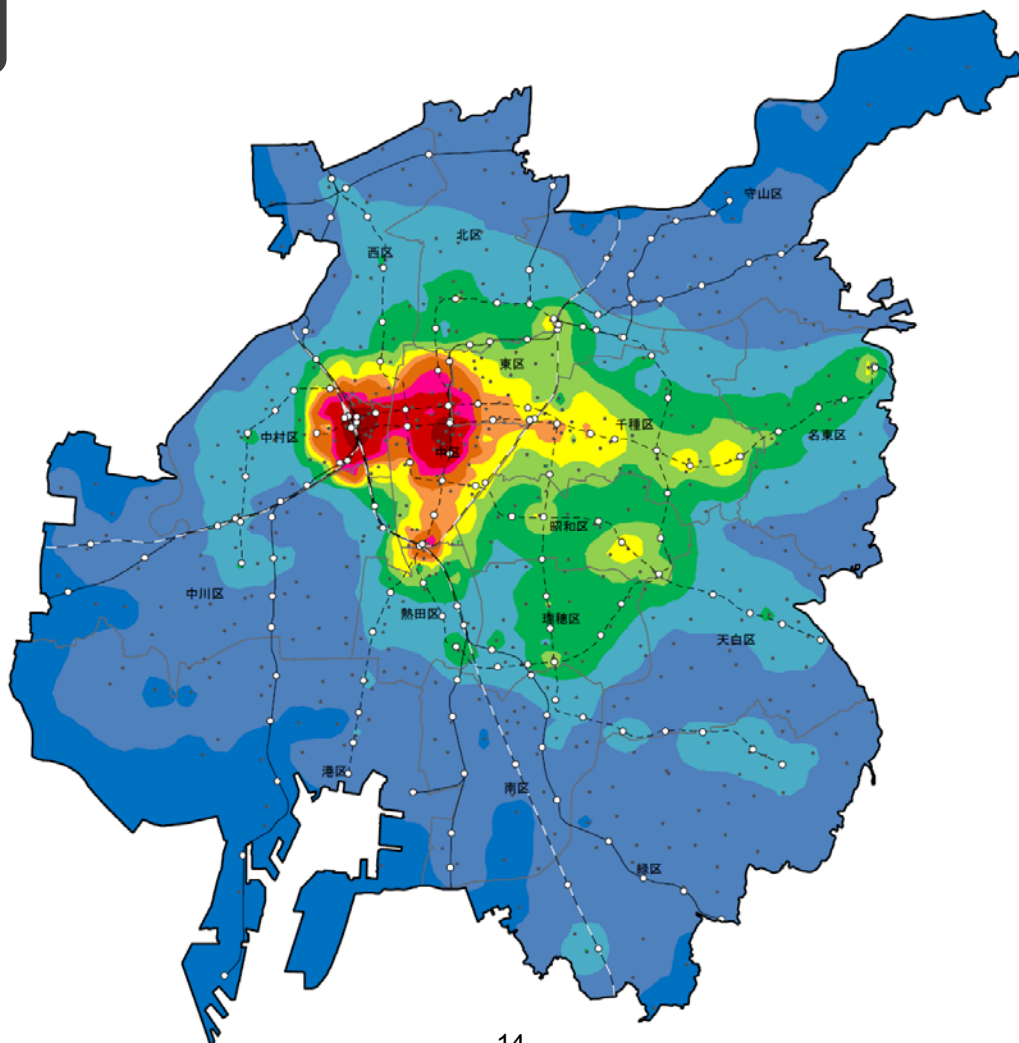
- 鉄道駅
- 区界
- ・ 調査地点
- 対前年変動率
- -1%未満
- -1%以上 0%未満
- 0%以上 1%未満
- 1%以上 2%未満
- 2%以上 3%未満
- 3%以上 5%未満
- 5%以上 10%未満
- 10%以上 20%未満
- 20%以上 30%未満
- 30%以上

地価公示 価格帯イメージ図 推移

平成25年



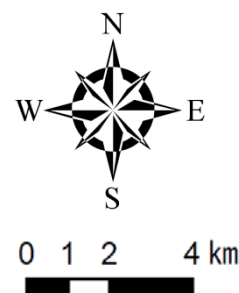
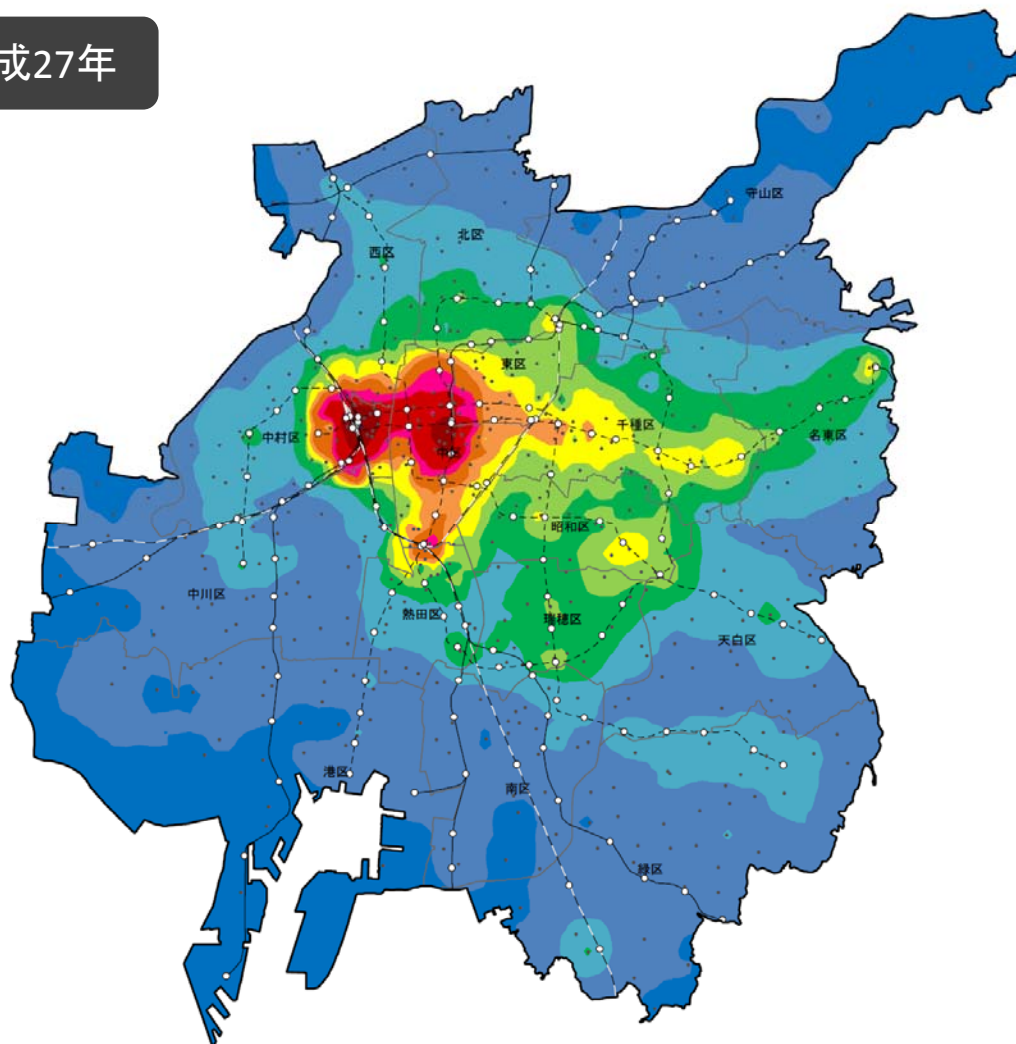
平成26年



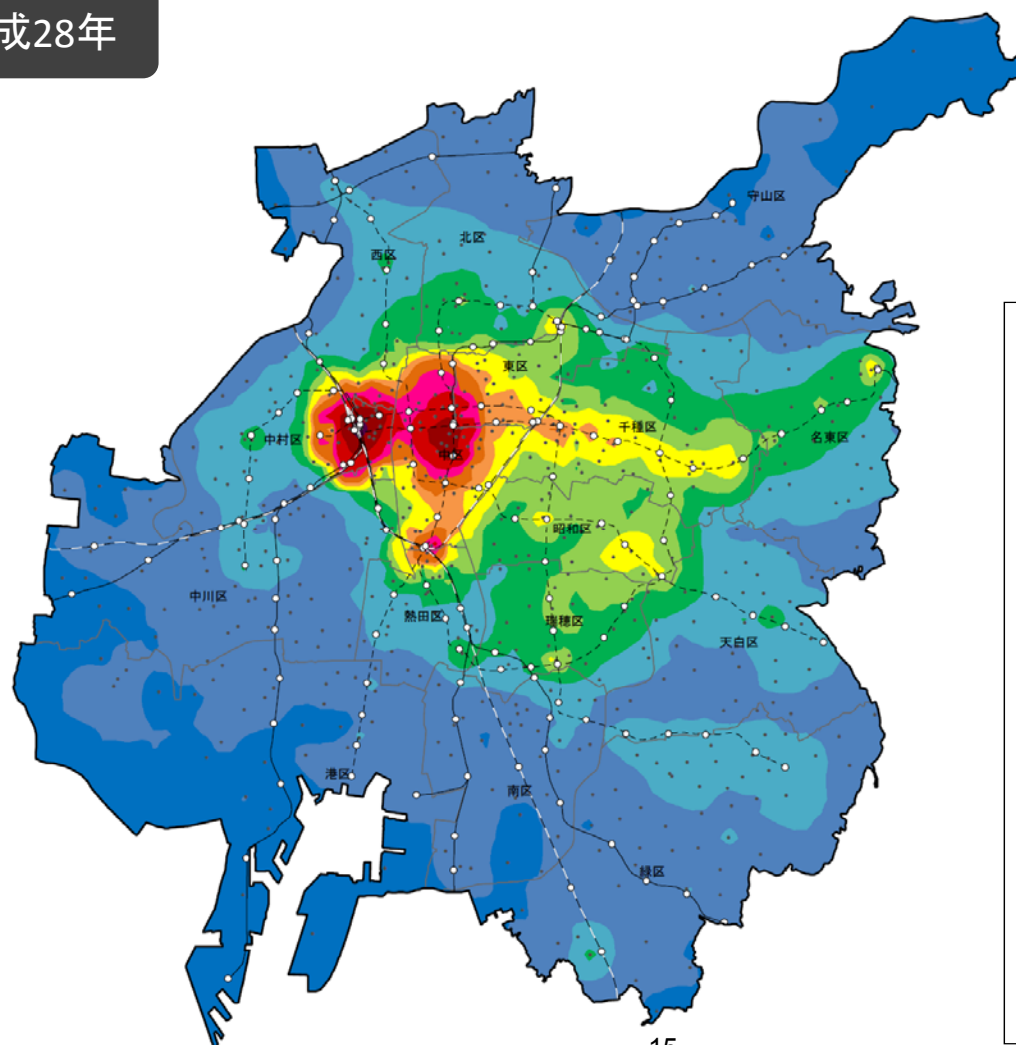
【注記】本価格帯イメージ図は平成25年・平成26年・平成27年・平成28年1月1日時点の地価公示における価格を基に価格帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の地価を正確に表したものではありません。

参考図

平成27年



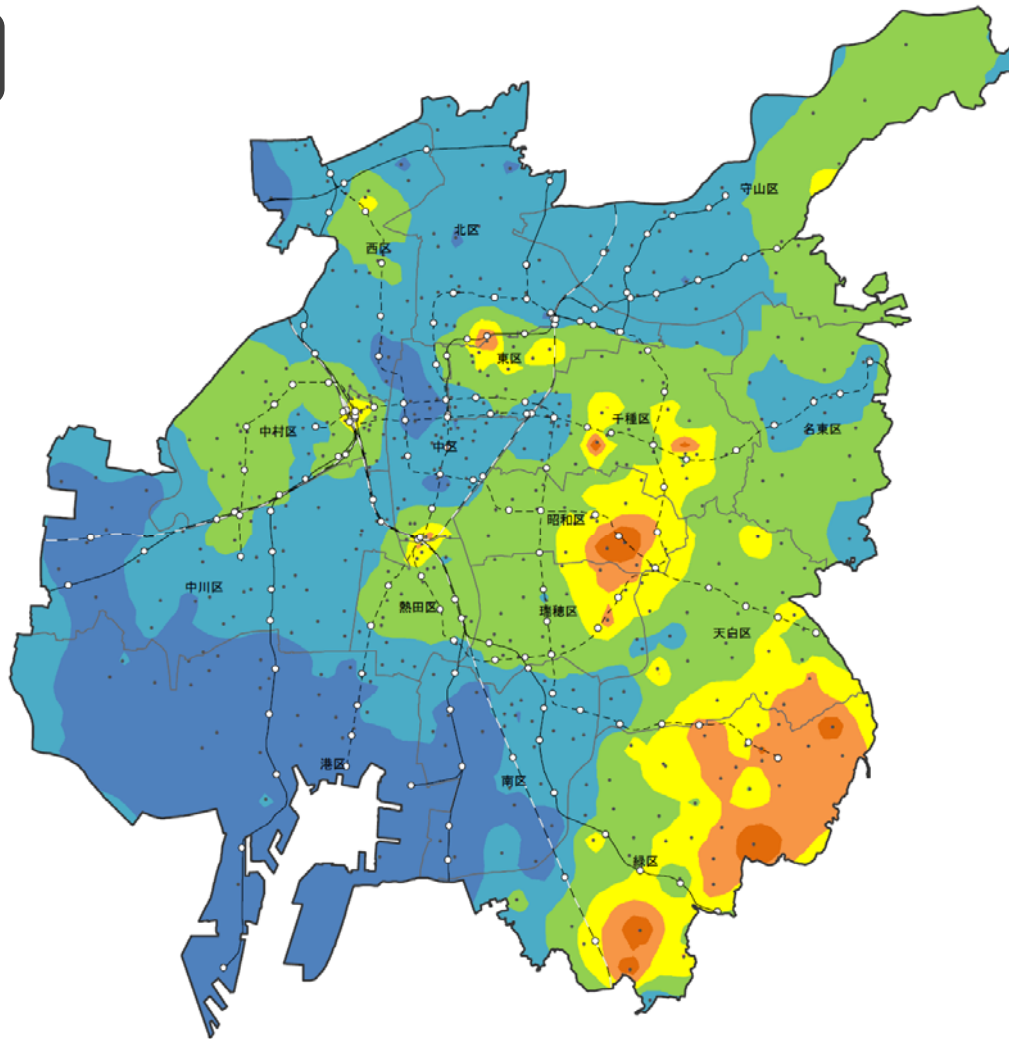
平成28年



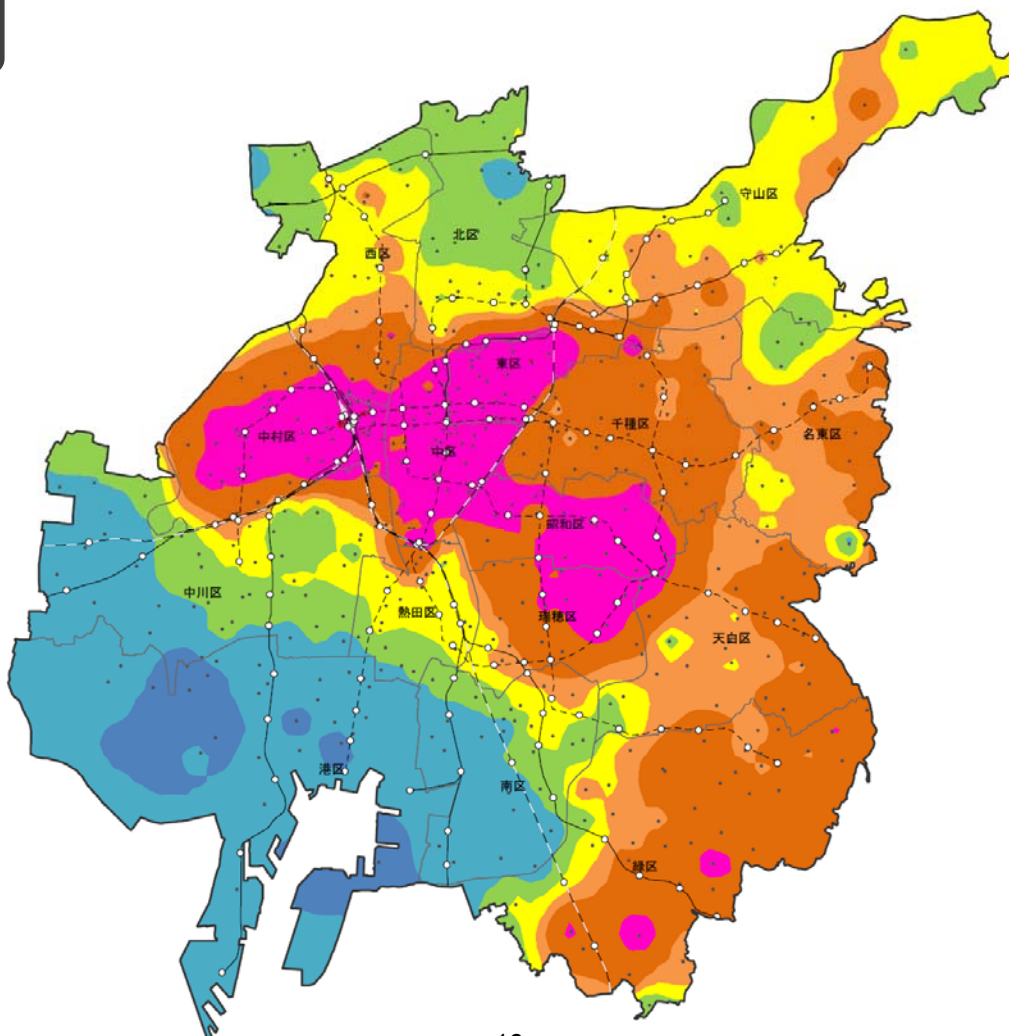
凡 例	
○	鉄道駅
□	区界
・	調査地点
1㎡あたりの価格	
Blue	100,000円未満
Light Blue	100,000円以上 150,000円未満
Medium Blue	150,000円以上 200,000円未満
Green	200,000円以上 250,000円未満
Light Green	250,000円以上 300,000円未満
Yellow	300,000円以上 400,000円未満
Orange	400,000円以上 500,000円未満
Dark Orange	500,000円以上 750,000円未満
Pink	750,000円以上 1,000,000円未満
Red	1,000,000円以上 2,000,000円未満
Dark Red	2,000,000円以上 5,000,000円未満
Purple	5,000,000円以上

地価公示 変動率帯イメージ図 推移

平成25年



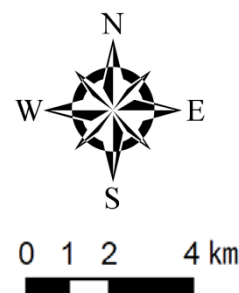
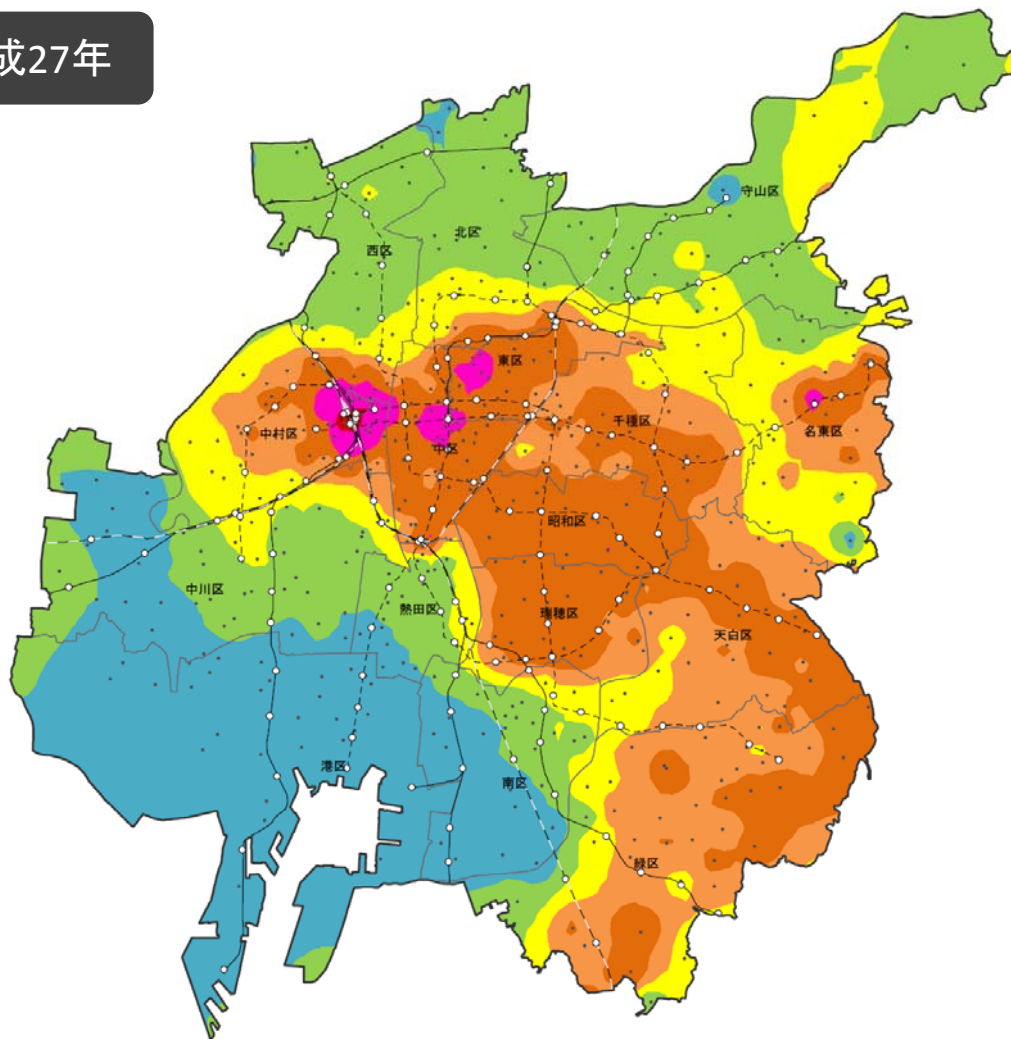
平成26年



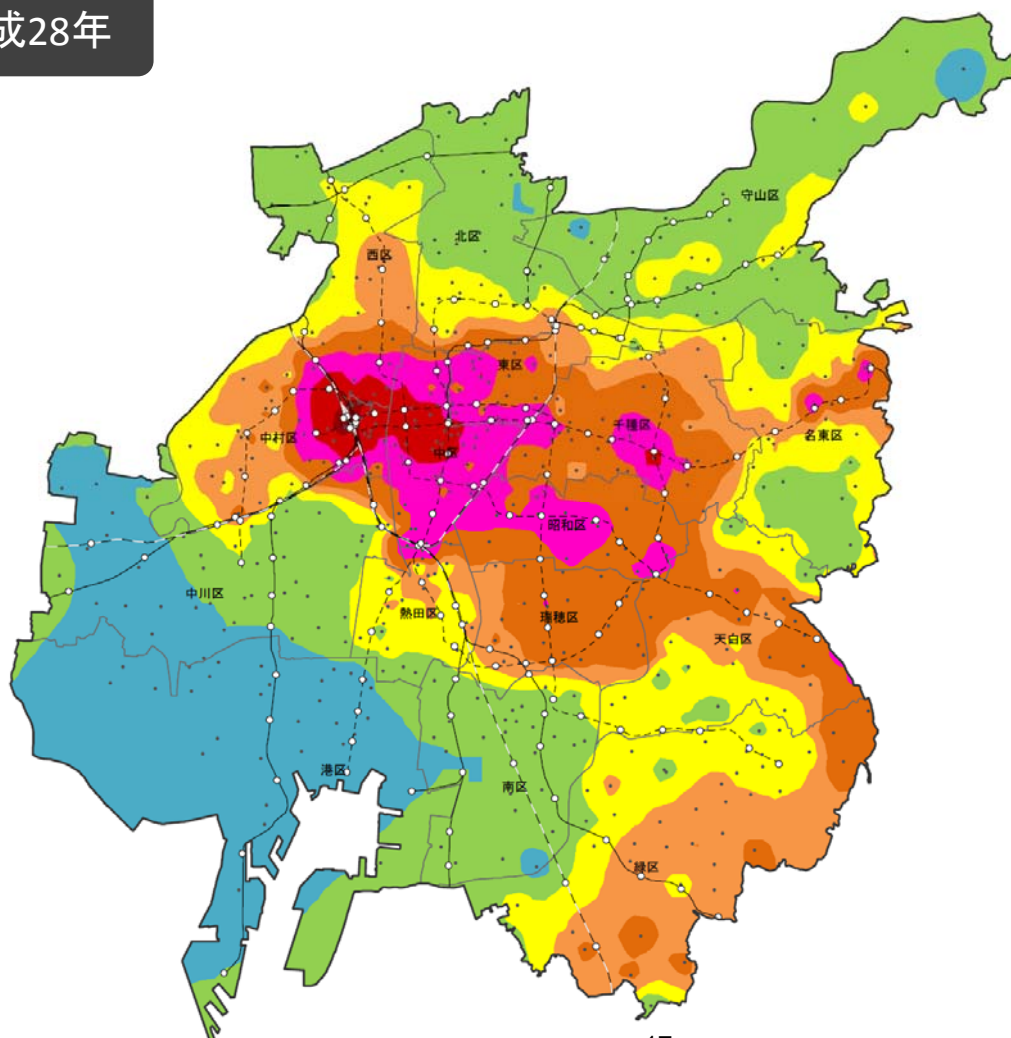
【注記】本変動率帯イメージ図は平成25年・平成26年・平成27年・平成28年1月1日時点の地価公示における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

参考図

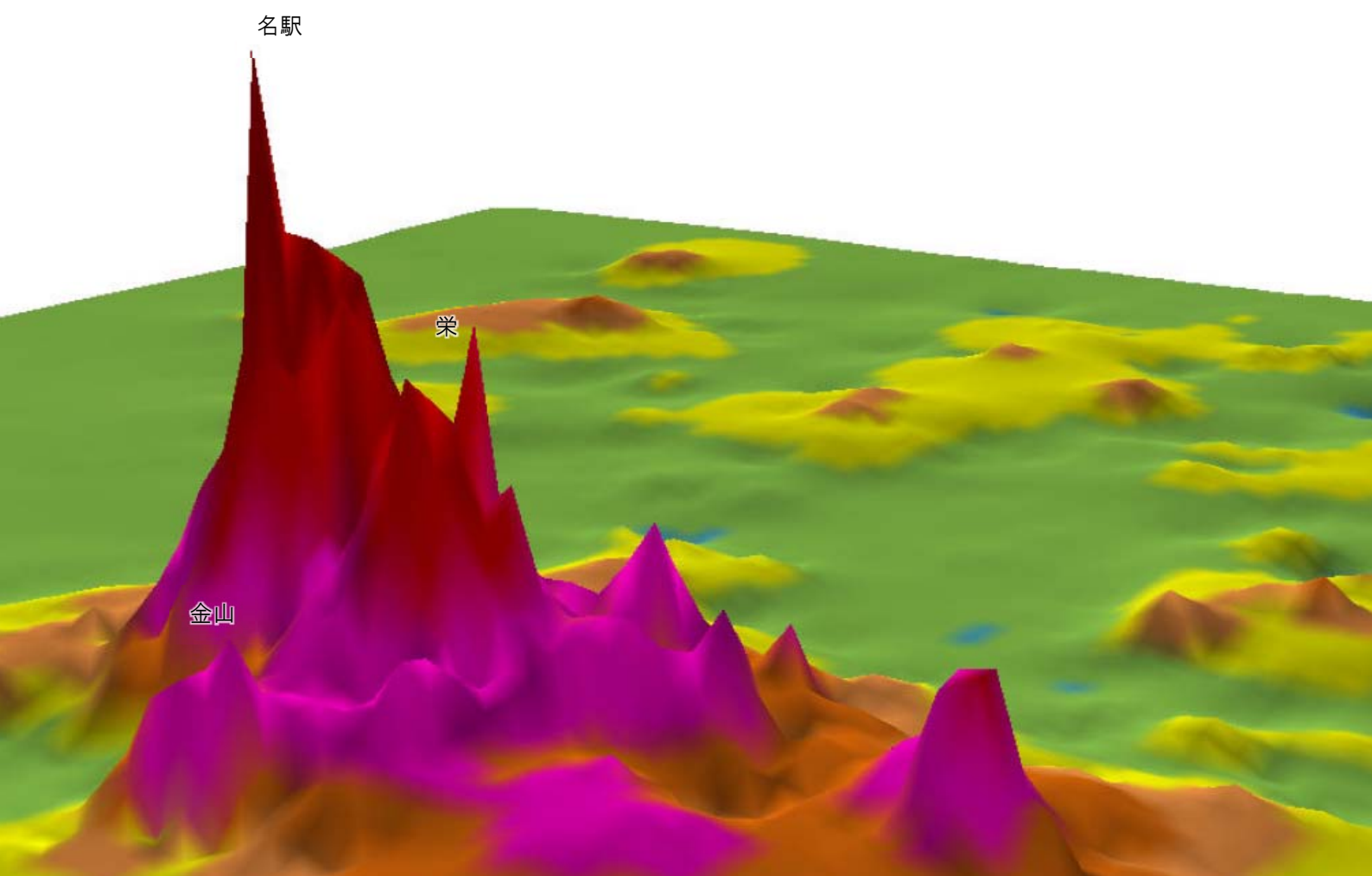
平成27年



平成28年



凡 例	
○	鉄道駅
□	区界
・	調査地点
対前年変動率	
■	-1%未満
■	-1%以上 0%未満
■	0%以上 1%未満
■	1%以上 2%未満
■	2%以上 3%未満
■	3%以上 5%未満
■	5%以上 10%未満
■	10%以上 20%未満
■	20%以上 30%未満
■	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