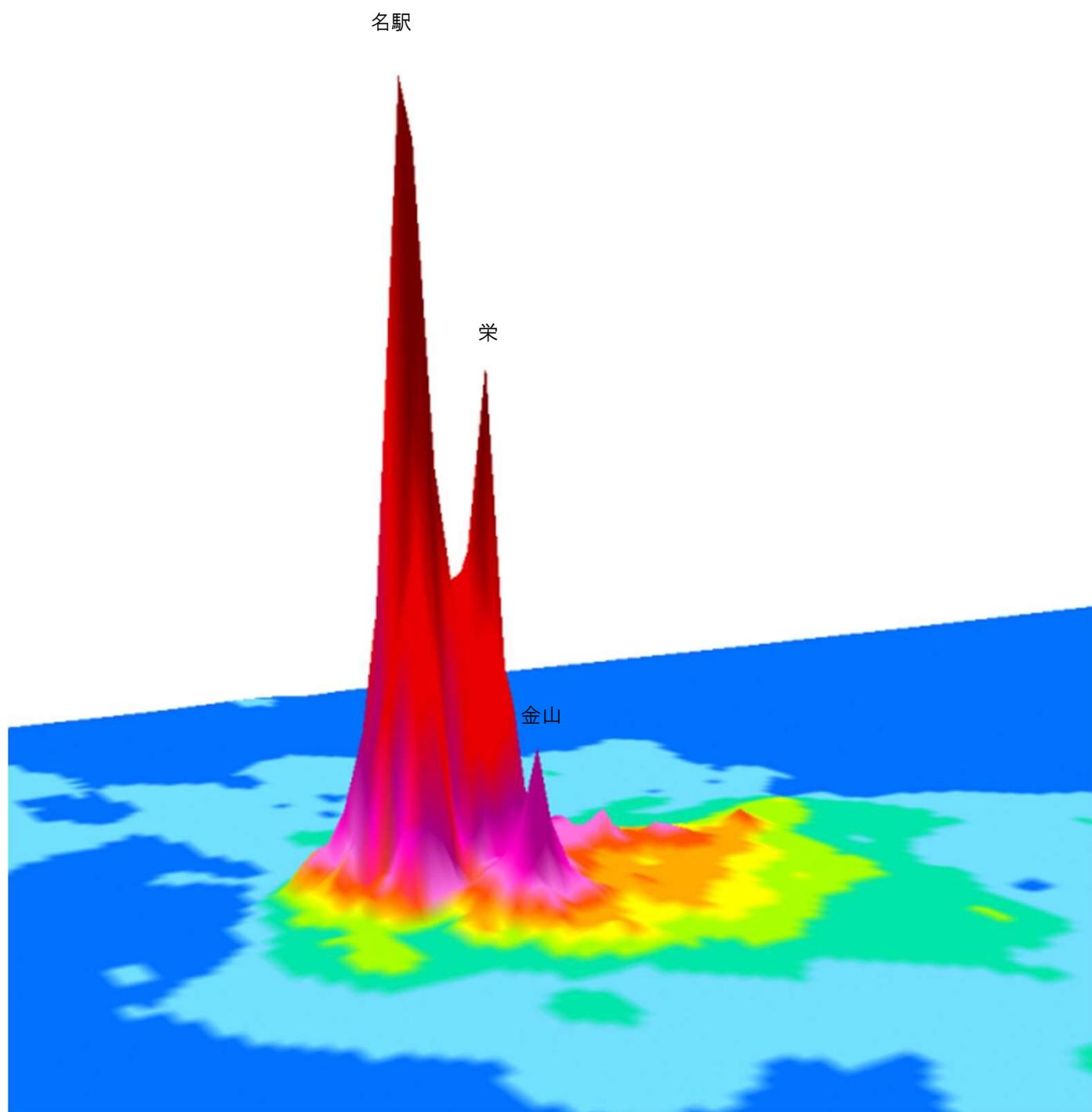


地価動向レポート

地価調査編(R5.7.1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】
令和5年7月1日時点の地価調査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。
各地点の地価や変動率を正確に表したものではありません。

地価調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、同法施行令に基づき都道府県知事が毎年7月1日時点の基準地の価格調査を実施し、その結果を公表するものです。

これは、国の行う地価公示とあわせて一般の土地の取引価格の指標ともなるものです。

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、愛知県の都市計画課ホームページや、「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「土地総合情報システム」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

基 準 地	地価調査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、基準地ごとの1平方メートル当たりの価格の合計を当該基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	継続基準地ごとの価格の対前年変動率の合計を継続基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

令和5年地価調査結果の概要

◎令和4年7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2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 三大都市圏平均では、全用途平均・商業地は、東京圏では11年連続、大阪圏では2年連続、名古屋圏では3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。住宅地は、東京圏、名古屋圏では3年連続、大阪圏では2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地は31年ぶり、商業地は4年ぶりに上昇に転じた。地方四市※1では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。その他の地域では、全用途平均は30年続いた下落から横ばいに転じ、商業地は32年ぶりに上昇に転じた。
- 新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、景気が緩やかに回復する中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏を中心に上昇が拡大するとともに、地方圏においても住宅地、商業地ともに平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進んだ。

◎地価動向の特徴

【住宅地】

- 都市中心部や生活利便性に優れた地域などでは、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。
- 都市中心部の地価上昇に伴い、周辺部にも地価上昇の範囲が拡大しており、特に地方四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市等では、高い上昇となっている。
- 生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも地価上昇の範囲が拡大している。
- 最も上昇率が高い都道府県は沖縄県（4.9%）、都道府県庁所在都市では札幌市（12.5%）であった。

【商業地】

- 都市部を中心に、コロナ後の人流回復を受け店舗需要は回復傾向となり、オフィス需要も底堅く推移し、地価の回復傾向がより進んでいる。
- インバウンドを含めた観光客の回復傾向を受け、多くの観光地で、地価の回復傾向が見られる。
- 再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁华性向上への期待感等から、地価の上昇傾向が見られる。
- 都市中心部の交通利便性等に優れた地域では、マンション需要との競合により、高い上昇となった地点が見られる。
- 最も上昇率が高い都道府県は福岡県（5.3%）、都道府県庁所在都市では札幌市（11.9%）であった。

【工業地】

- eコマース市場の拡大を背景に、高速道路 I Cや幹線道路等へのアクセスが良好な物流施設適地等では、地価上昇が継続している。

地価変動率の推移 (%)

圏 域	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	5調査	4調査	5調査	4調査	5調査	4調査	5調査	4調査
全 国	0.7	0.1	1.5	0.5	2.6	1.7	1.0	0.3
三 大 都 市 圏	2.2	1.0	4.0	1.9	4.5	3.3	2.7	1.4
東 京 圏	2.6	1.2	4.3	2.0	4.7	3.7	3.1	1.5
大 阪 圏	1.1	0.4	3.6	1.5	4.5	3.3	1.8	0.7
名 古 屋 圏	2.2	1.6	3.4	2.3	3.5	2.1	2.6	1.8
地 方 圏	0.1	▲0.2	0.5	▲0.1	1.9	1.1	0.3	▲0.2
地 方 四 市	7.5	6.6	9.0	6.9	12.6	10.3	8.1	6.7
そ の 他	▲0.2	▲0.5	0.1	▲0.5	1.7	1.0	0.0	▲0.4

※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。

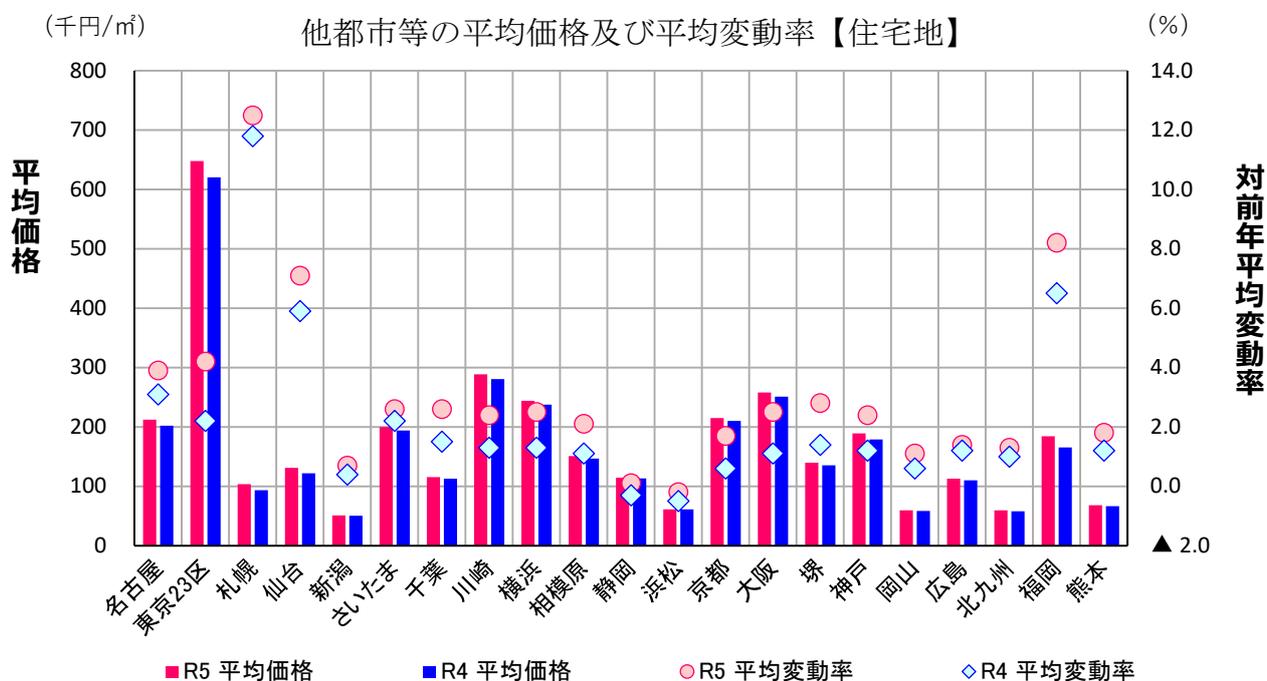
※2 「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。

※3 名古屋圏における令和5年地価調査の地点数は、住宅地538地点、商業地265地点、工業地36地点である。

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/㎡)		平均価格指数		平均変動率 (%)	
	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年
名古屋	212,200	202,000	100	100	3.9	3.1
東京23区	647,900	620,600	305	307	4.2	2.2
札幌	103,500	93,500	49	46	12.5	11.8
仙台	130,800	121,800	62	60	7.1	5.9
新潟	51,100	50,400	24	25	0.7	0.4
さいたま	200,000	194,200	94	96	2.6	2.2
千葉	115,600	112,700	54	56	2.6	1.5
川崎	288,400	280,500	136	139	2.4	1.3
横浜	244,000	237,400	115	118	2.5	1.3
相模原	151,000	146,800	71	73	2.1	1.1
静岡	114,200	113,300	54	56	0.1	▲ 0.3
浜松	61,200	60,900	29	30	▲ 0.2	▲ 0.5
京都	215,200	210,100	101	104	1.7	0.6
大阪	258,200	251,100	122	124	2.5	1.1
堺	139,400	135,200	66	67	2.8	1.4
神戸	189,200	178,900	89	89	2.4	1.2
岡山	59,500	58,200	28	29	1.1	0.6
広島	112,800	110,000	53	54	1.4	1.2
北九州	59,600	58,100	28	29	1.3	1.0
福岡	184,400	165,200	87	82	8.2	6.5
熊本	68,300	66,400	32	33	1.8	1.2

(注)平均価格指数は、名古屋の平均価格を100として算出したもの。



全国の価格及び変動率順位【住宅地】

価格上位順

1	東京都港区赤坂一丁目1424番1	5,240,000円/㎡
2	東京都千代田区六番町6番1外	4,390,000円/㎡
3	東京都千代田区三番町9番4	3,250,000円/㎡
4	東京都千代田区麴町二丁目10番4外	2,720,000円/㎡
5	東京都港区六本木五丁目367番1	2,430,000円/㎡
6	東京都千代田区二番町12番10	2,410,000円/㎡
7	東京都港区南青山四丁目487番	2,030,000円/㎡
8	東京都港区西麻布三丁目4番21	1,910,000円/㎡
9	東京都渋谷区神宮前三丁目13番13	1,760,000円/㎡
10	東京都港区南青山七丁目274番	1,740,000円/㎡

対前年変動率上位順

1	北海道千歳市栄町5丁目3番外内	30.7%
2	北海道千歳市東雲町5丁目52番	30.5%
3	北海道千歳市みどり台北4丁目5番7	29.0%
4	北海道恵庭市柏木町3丁目549番147	29.0%
5	沖縄県国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	28.9%
6	北海道恵庭市島松東町2丁目197番	28.8%
7	北海道北広島市共栄町4丁目8番23	28.6%
8	北海道千歳市青葉3丁目9番13	28.1%
9	沖縄県宮古島市伊良部字国仲屋敷90番	28.0%
10	北海道千歳市大和1丁目8番46	26.3%
10	北海道北広島市稲穂町東6丁目1番14	26.3%

対前年変動率下位順

1	石川県珠洲市正院町正院式部50番	▲ 10.6%
2	石川県珠洲市蛸島町カ部1番6	▲ 8.6%
3	北海道室蘭市陣屋町4丁目9番2外	▲ 8.3%
4	石川県珠洲市宝立町鶉飼式字12番3	▲ 8.2%
5	北海道虻田郡洞爺湖町本町89番	▲ 8.0%
6	北海道虻田郡洞爺湖町高砂町37番20	▲ 8.0%
7	北海道久遠郡せたな町大成区都344番	▲ 6.9%
8	北海道石狩市浜益区川下27番9	▲ 6.7%
9	北海道中川郡豊頃町豊頃南町62番1	▲ 6.5%
10	北海道留萌市沖見町6丁目36番65	▲ 6.3%
10	北海道中川郡豊頃町中央新町142番	▲ 6.3%

名古屋市の最上位及び最下位

価格最上位	中区錦1丁目324番1	1,630,000円/㎡
対前年変動率最上位	中区錦1丁目324番1	16.4%
対前年変動率最下位	昭和区南山町23番12外 港区六軒家1204番外	0.0%

全国の価格及び変動率順位【商業地】

価格上位順

1	東京都中央区銀座二丁目2番19外	40,100,000円/㎡
2	東京都中央区銀座六丁目4番13外	28,800,000円/㎡
3	東京都港区北青山三丁目33番2	27,800,000円/㎡
4	東京都千代田区丸の内三丁目2番外	26,800,000円/㎡
5	東京都千代田区大手町一丁目5番39外	25,500,000円/㎡
6	大阪府大阪市北区大深町207番外	23,000,000円/㎡
7	東京都新宿区西新宿一丁目18番2	20,300,000円/㎡
8	大阪府大阪市中央区宗右衛門町46番1外	19,500,000円/㎡
9	愛知県名古屋市中村区名駅3丁目2701番外	19,200,000円/㎡
10	東京都新宿区新宿三丁目5番2外	18,400,000円/㎡

対前年変動率上位順

1	熊本県菊池郡大津町大字室字門出176番4	32.4%
2	北海道千歳市北栄2丁目1345番27	30.8%
3	北海道千歳市東雲町1丁目6番4	30.5%
4	北海道千歳市末広2丁目122番2外内	30.1%
5	北海道北広島市共栄町4丁目18番2	28.1%
6	熊本県菊池郡大津町大字引水字三吉原750番2外	27.9%
7	長野県北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外	27.3%
8	北海道北広島市美沢1丁目1番3外	27.3%
9	北海道北広島市中央6丁目8番10	26.3%
10	熊本県菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上11番8	25.7%

対前年変動率下位順

1	石川県珠洲市飯田町壺壺部67番5	▲ 8.1%
2	北海道足寄郡足寄町南2条1丁目16番	▲ 7.3%
3	北海道室蘭市中央町2丁目43番30	▲ 6.7%
4	北海道樺戸郡月形町字本町3番	▲ 6.3%
5	宮城県気仙沼市本吉町津谷松岡18番	▲ 6.3%
6	北海道虻田郡豊浦町字幸町20番5外	▲ 6.3%
7	岩手県九戸郡軽米町大字軽米第8地割字大軽米59番1	▲ 6.2%
8	北海道芦別市北2条東1丁目5番4	▲ 6.1%
9	岩手県九戸郡九戸村大字伊保内第12地割字上町5番	▲ 6.0%
10	北海道沙流郡日高町富川北2丁目210番2	▲ 6.0%

名古屋市の最上位及び最下位

価格最上位	中村区名駅3丁目2701番外	19,200,000円/㎡
対前年変動率最上位	中区錦2丁目1901番	14.7%
対前年変動率最下位	中区新栄2丁目1304番外	0.4%

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

名古屋市の地価調査の特徴【住宅地】

市平均変動率は**3.9%**(3.1%)と昨年に引き続き上昇となり、**上昇率が拡大した**。

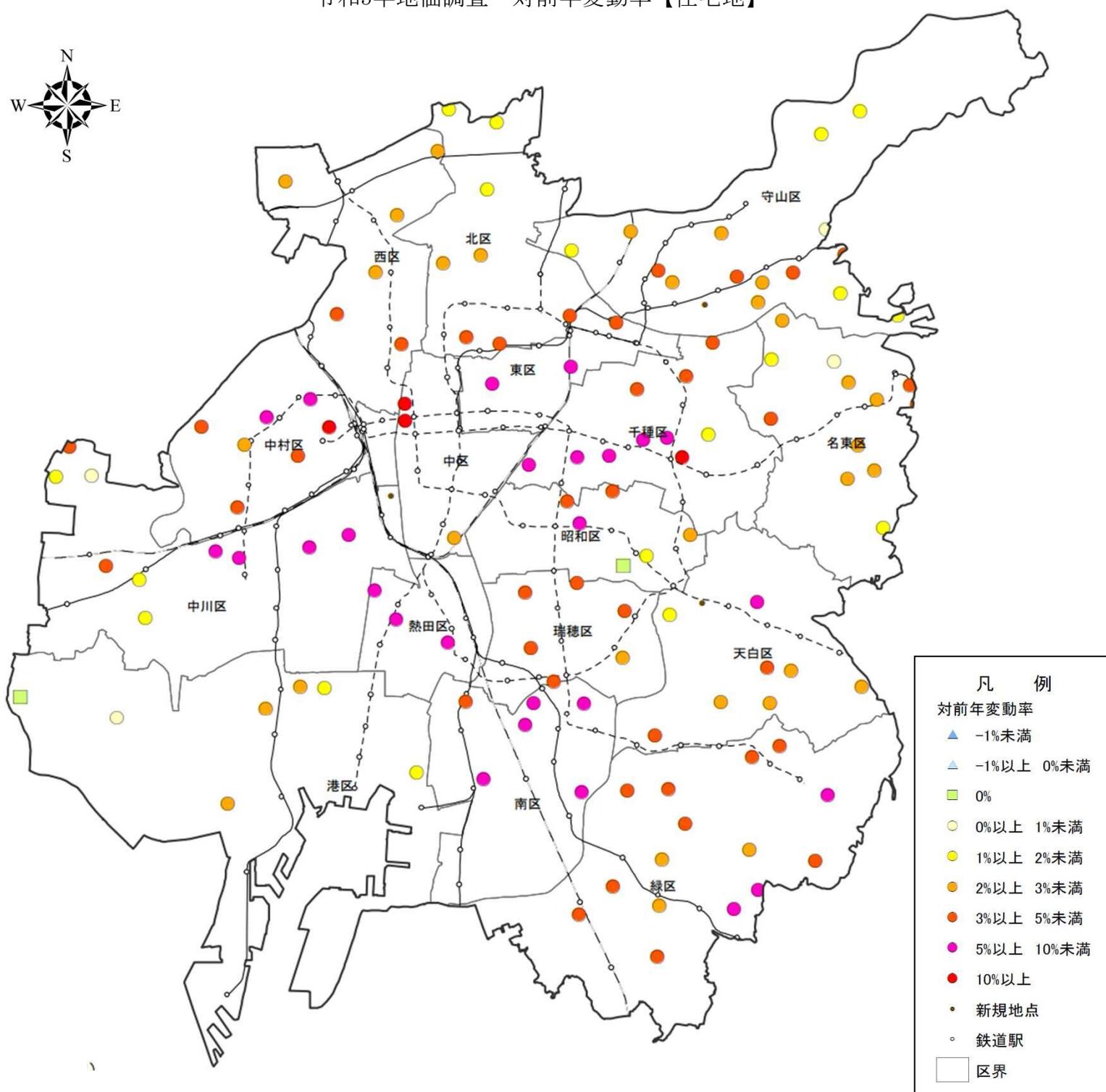
区別では**中区が10.2%**(8.4%)、**南区が6.9%**(4.8%)、**熱田区が6.8%**(5.1%)など、全ての区で引き続き上昇となった。また**13区**で昨年より**上昇率が拡大した**。

最高価格は**中区錦1丁目**の地点で**1,630千円/㎡**(1,400千円/㎡)、次いで**中区丸の内1丁目**、**東区榑木町3丁目**と続く。

対前年変動率も**中区錦1丁目**の地点が**16.4%**(16.7%)と最も高く、次いで**千種区橋本町2丁目**、**中村区則武2丁目**と続く。

()内は昨年の数値

令和5年地価調査 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/㎡)		
	令和5年	令和4年	平均価格	最高価格	最低価格
千種	6.1	4.3	309,500	492,000	160,000
東	4.9	4.5	374,700	632,000	215,000
北	2.6	2.0	170,800	239,000	105,000
西	2.9	2.4	170,700	302,000	115,000
中村	5.8	3.6	265,100	600,000	157,000
中	10.2	8.4	937,300	1,630,000	382,000
昭和	2.9	2.0	309,300	381,000	265,000
瑞穂	3.8	2.9	251,800	302,000	206,000
熱田	6.8	5.1	220,300	245,000	183,000
中川	3.8	2.9	136,600	210,000	79,500
港	1.5	1.8	99,200	129,000	55,100
南	6.9	4.8	169,300	225,000	140,000
守山	2.3	2.3	133,100	188,000	88,500
緑	4.0	3.7	156,100	188,000	129,000
名東	2.3	2.3	203,000	281,000	141,000
天白	2.9	2.1	183,100	239,000	153,000
名古屋市	3.9	3.1	212,200		

価格上位順【住宅地】

1	中区錦1丁目324番1	1,630,000 円/㎡
2	中区丸の内1丁目735番	800,000 円/㎡
3	東区槿木町3丁目4番	632,000 円/㎡
4	中村区則武2丁目2201番	600,000 円/㎡
5	千種区橋本町2丁目13番2外	492,000 円/㎡

対前年変動率上位順【住宅地】

1	中区錦1丁目324番1	16.4 %
2	千種区橋本町2丁目13番2外	15.8 %
3	中村区則武2丁目2201番	15.4 %
4	中区丸の内1丁目735番	11.4 %
5	南区砂口町148番	8.5 %

対前年変動率下位順【住宅地】

1	昭和区南山町23番12外	0.0 %
1	港区六軒家1204番外	0.0 %
3	港区秋葉1丁目130番107	0.1 %
4	守山区御膳洞905番	0.6 %
5	名東区猪子石3丁目610番	0.6 %

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

名古屋市の地価調査の特徴【商業地】

市平均変動率は5.3%(4.4%)と昨年に引き続き上昇となり、上昇率が拡大した。

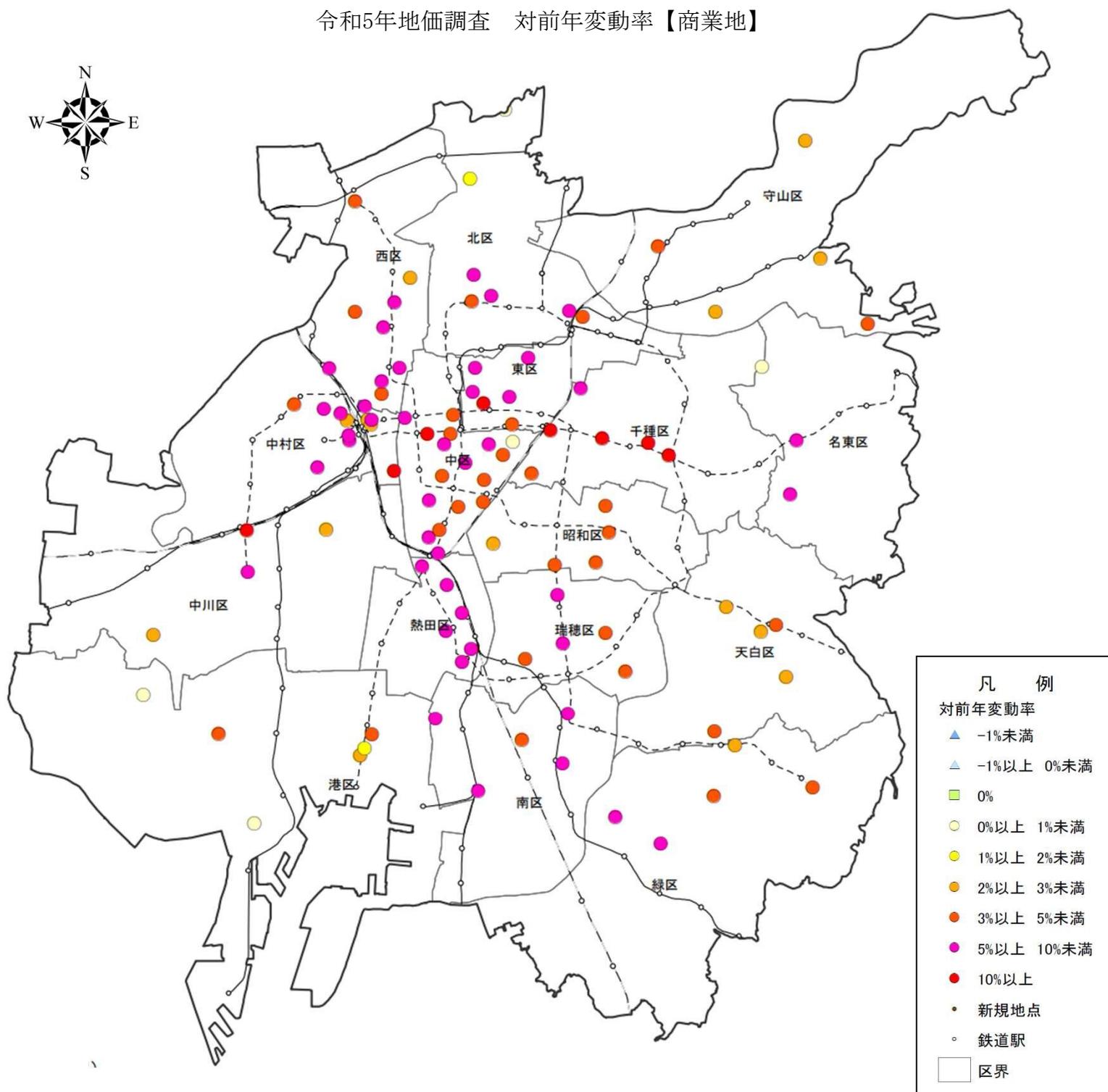
区別では千種区が8.8%(5.9%)、熱田区が7.3%(5.7%)、東区が7.0%(6.3%)など、昨年に引き続き、全ての区で上昇となった。また13区で昨年より上昇率が拡大した。

最高価格は中村区名駅3丁目の地点で19,200千円/㎡(18,800千円/㎡)、次いで中村区名駅4丁目、中区錦3丁目と続く。

対前年変動率は中区錦2丁目の地点が14.7%(5.1%)と最も高く、次いで中村区名駅南3丁目、千種区池下1丁目と続く。

()内は昨年の数値

令和5年地価調査 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/㎡)		
	令和5年	令和4年	平均価格	最高価格	最低価格
千種	8.8	5.9	607,800	885,000	318,000
東	7.0	6.3	616,600	1,220,000	261,000
北	4.7	3.5	233,200	333,000	129,000
西	5.1	4.7	297,300	570,000	175,000
中村	6.2	5.4	4,468,900	19,200,000	284,000
中	5.6	5.9	1,979,800	8,400,000	446,000
昭和	3.3	3.0	325,000	480,000	250,000
瑞穂	5.4	2.6	289,200	366,000	222,000
熱田	7.3	5.7	360,500	660,000	217,000
中川	6.7	3.5	200,300	283,000	119,000
港	2.3	1.6	142,800	195,000	108,000
南	5.9	2.2	173,000	243,000	140,000
守山	2.7	3.4	136,200	160,000	111,000
緑	4.3	2.6	171,600	228,000	135,000
名東	3.9	4.0	285,700	486,000	171,000
天白	2.8	2.5	221,000	268,000	171,000
名古屋市	5.3	4.4	1,050,900		

価格上位順【商業地】

1	中村区名駅3丁目2701番外	19,200,000 円/㎡
2	中村区名駅4丁目601番1外	11,800,000 円/㎡
3	中区錦3丁目2412番	8,400,000 円/㎡
4	中村区椿町109番1外	7,040,000 円/㎡
5	中村区名駅3丁目2605番	6,850,000 円/㎡

対前年変動率上位順【商業地】

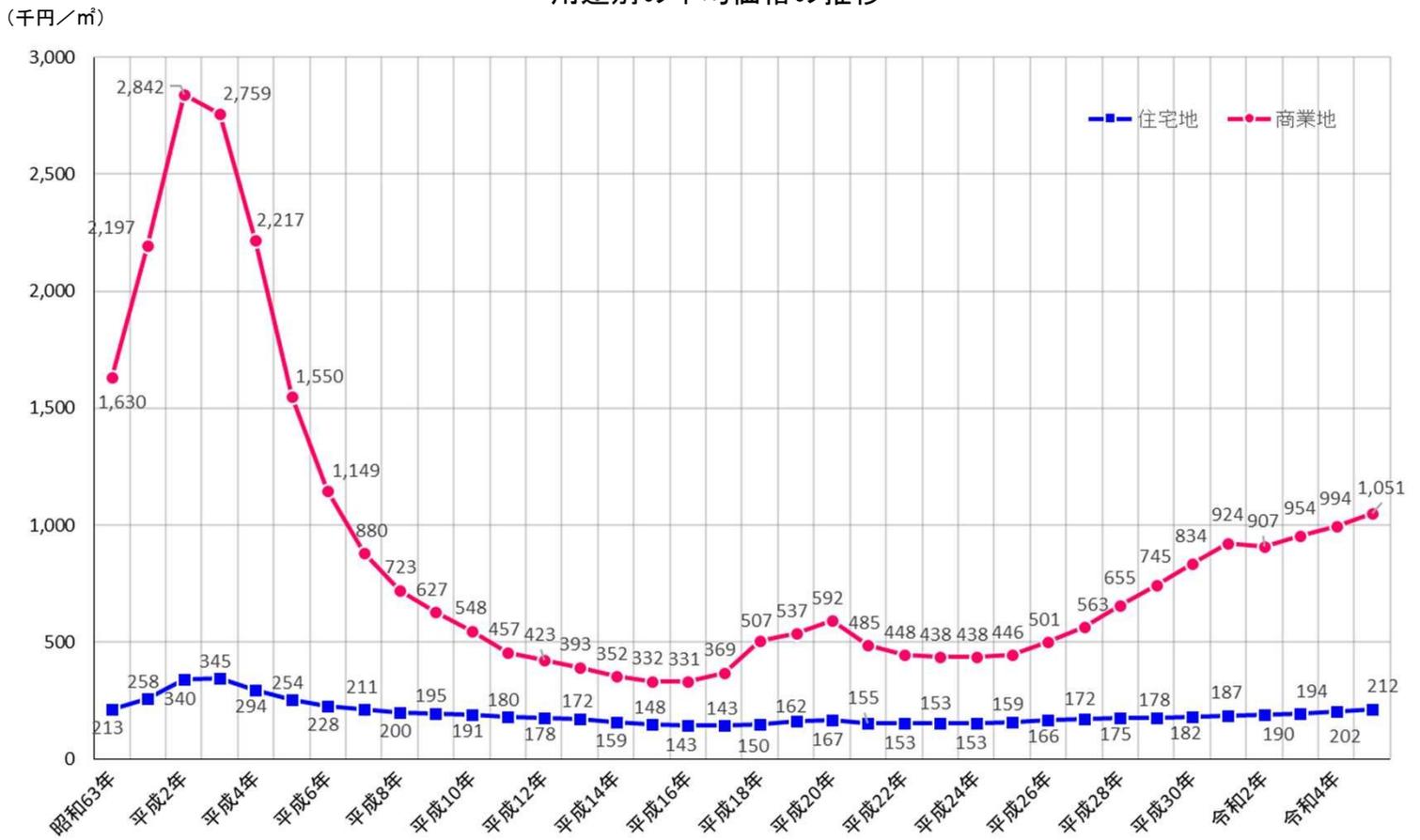
1	中区錦2丁目1901番	14.7 %
2	中村区名駅南3丁目308番2	12.6 %
3	千種区池下1丁目413番	12.4 %
4	東区泉2丁目2110番外	12.3 %
5	中川区八田町1812番	11.8 %

対前年変動率下位順【商業地】

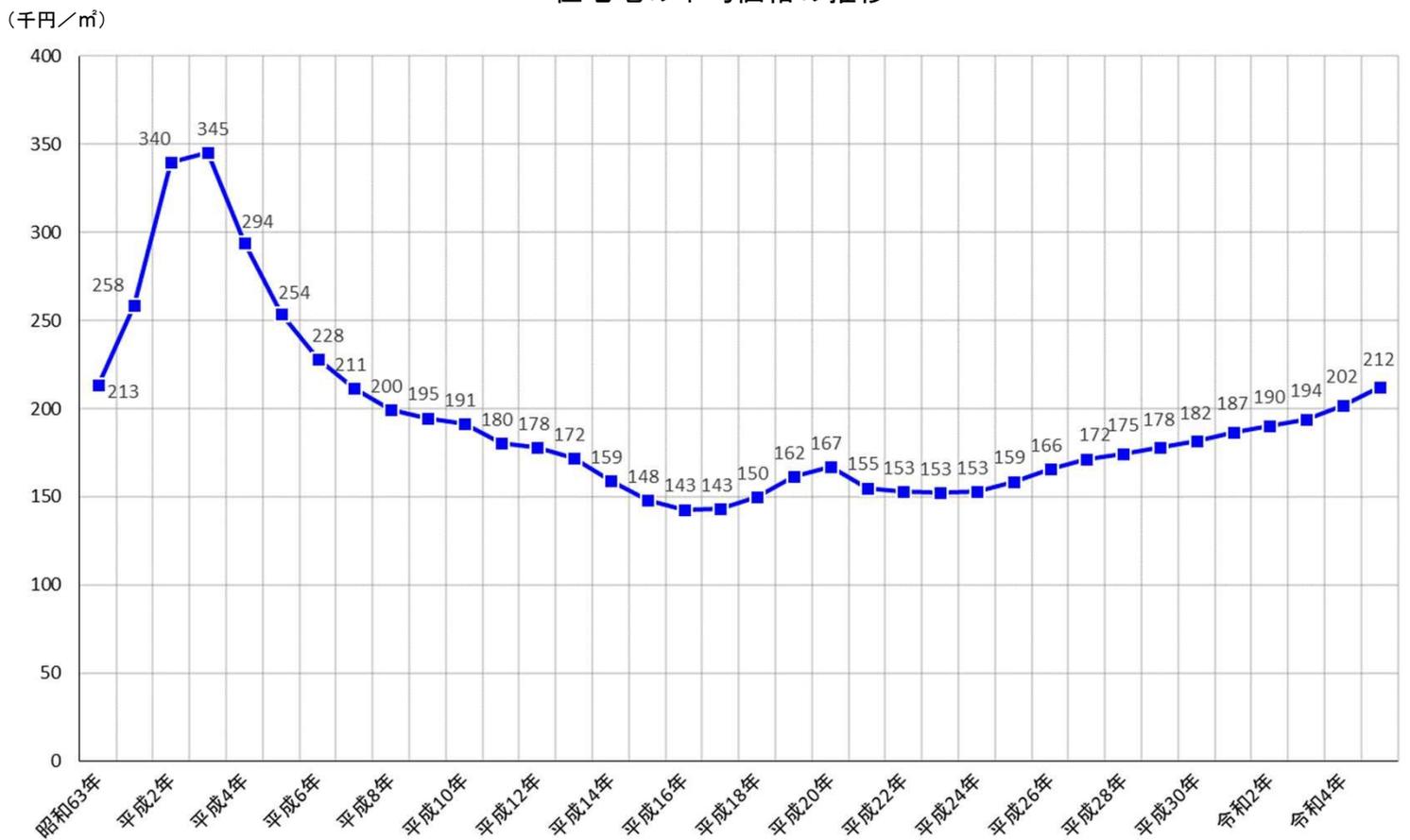
1	中区新栄2丁目1304番外	0.4 %
2	名東区八前1丁目222番外	0.6 %
3	港区小賀須3丁目1621番	0.9 %
4	港区稲永5丁目804番	0.9 %
5	北区西味鏡2丁目140番	1.6 %

名古屋市の平均価格及び平均変動率の推移

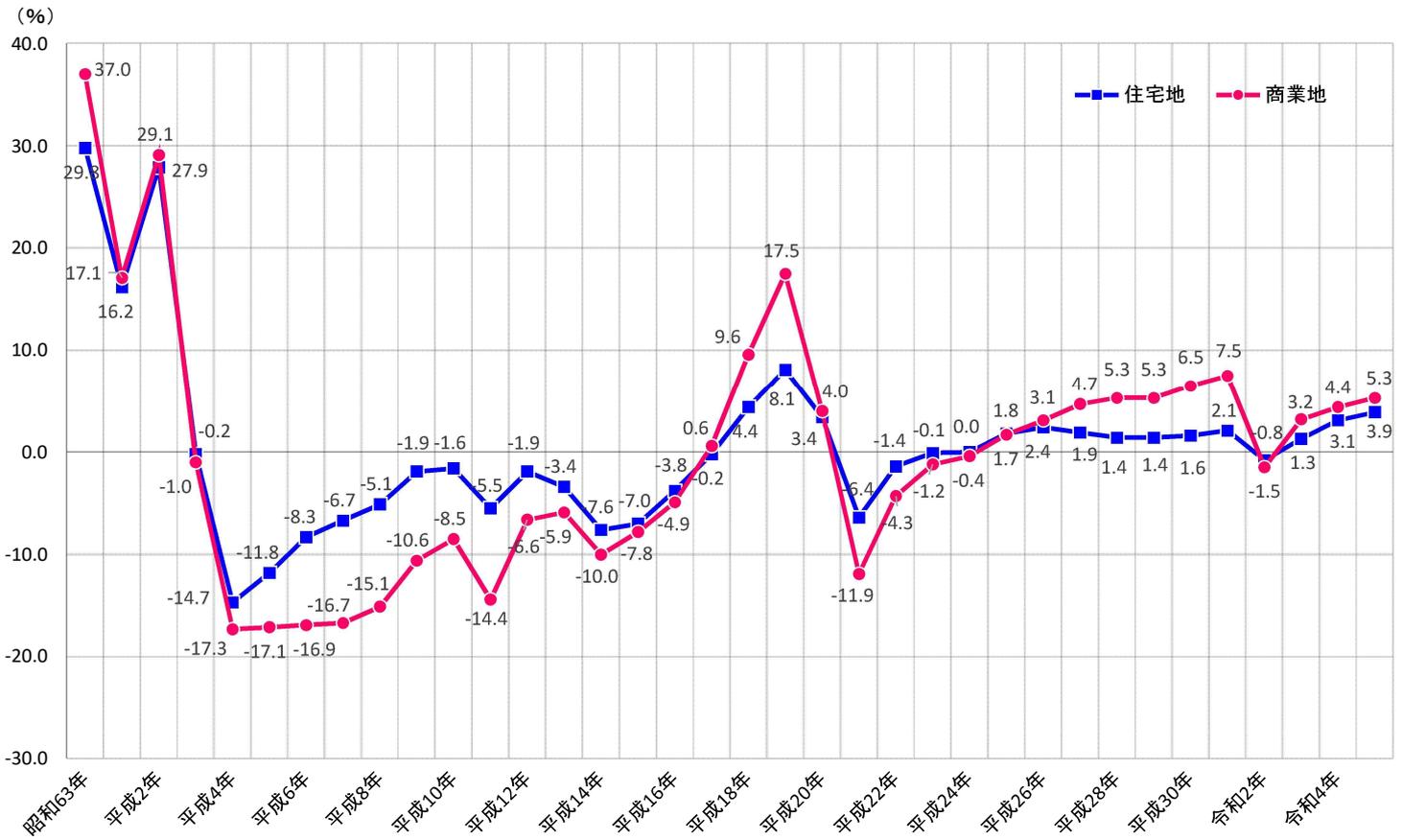
用途別の平均価格の推移

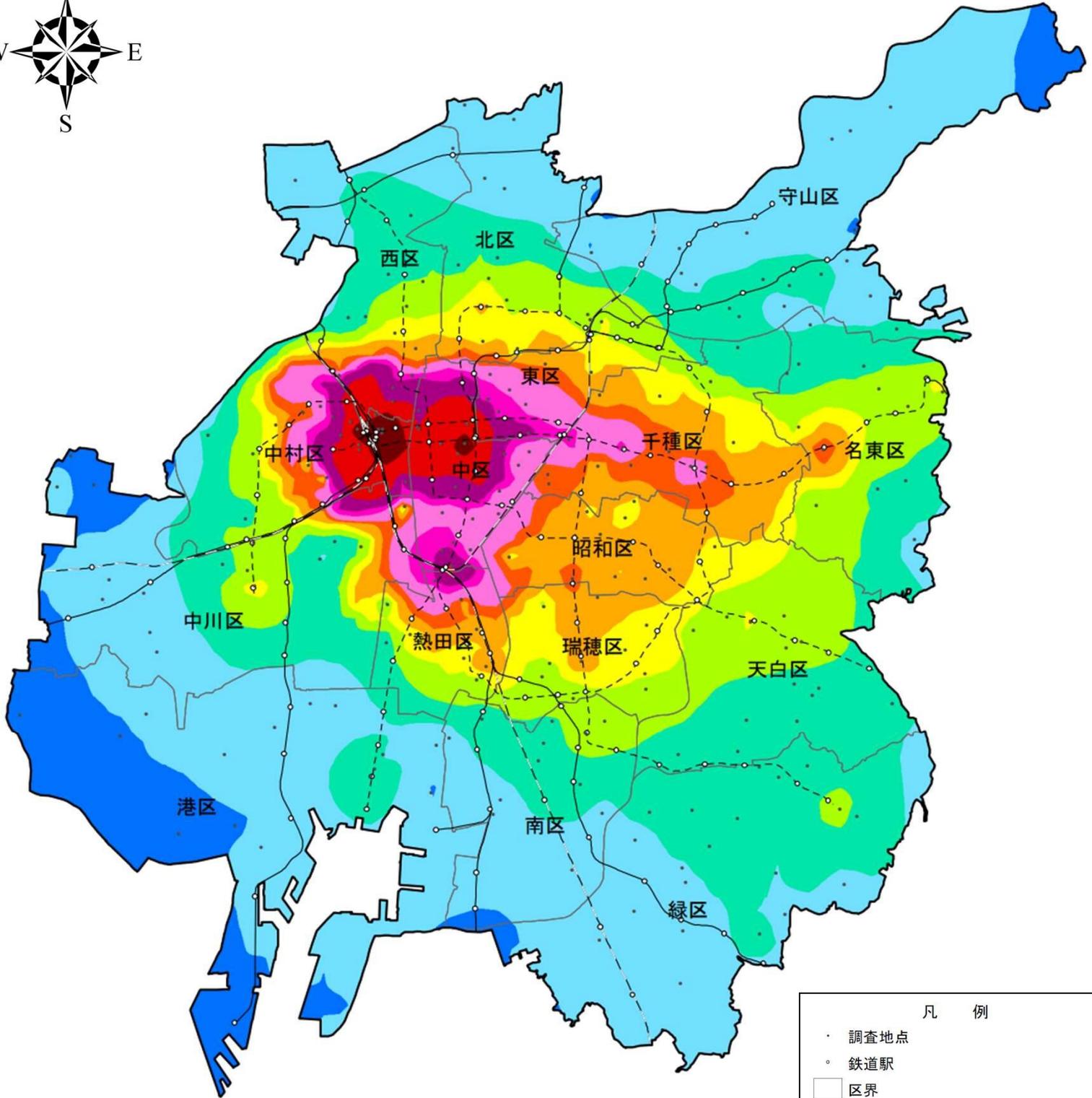


住宅地の平均価格の推移



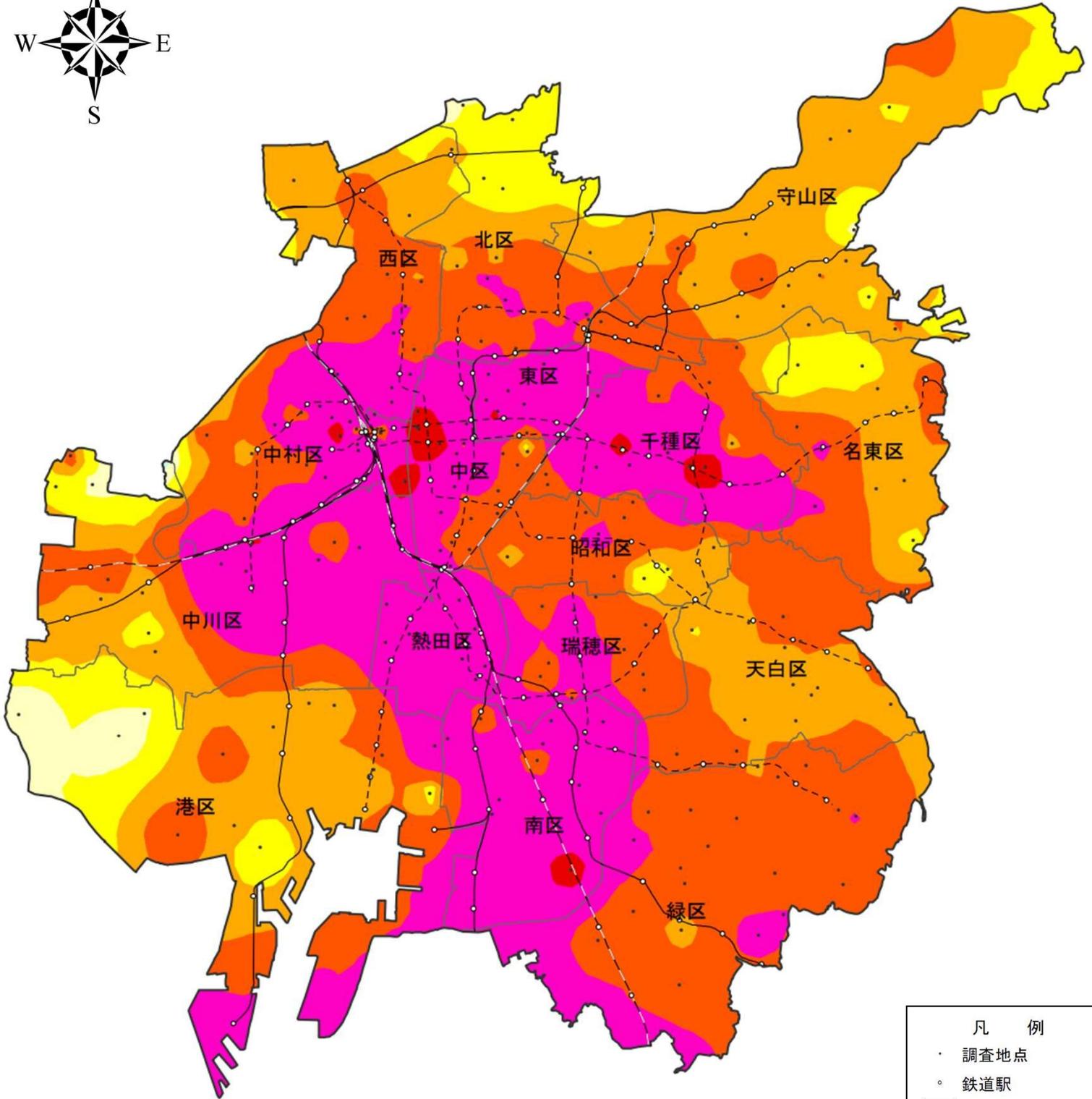
用途別の平均変動率の推移





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

【注記】
 本価格帯イメージ図は令和4年7月1日時点の地価調査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。



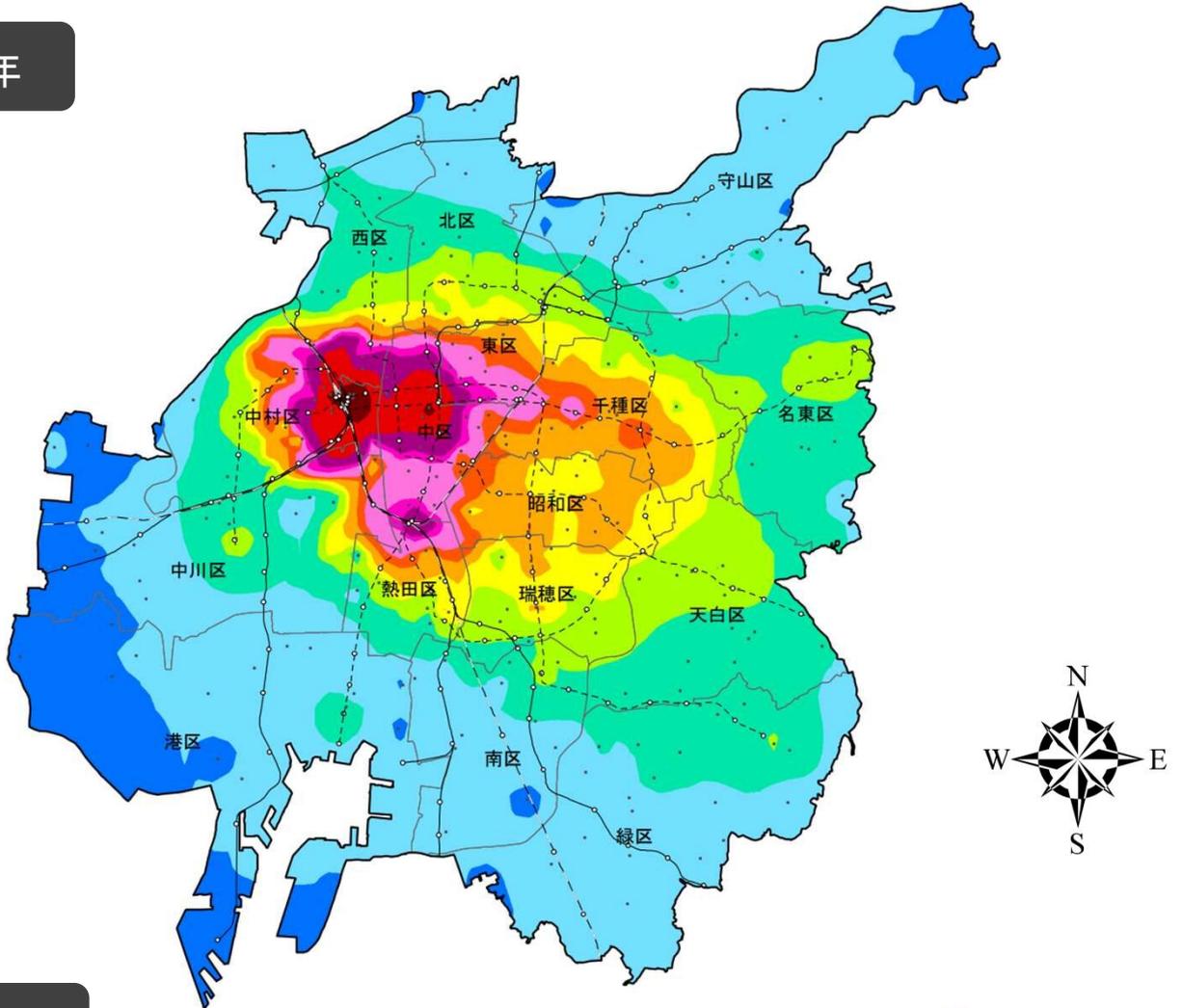
凡 例	
・	調査地点
○	鉄道駅
□	区界
対前年変動率	
■	-1%未満
■	-1%以上 0%未満
■	0%以上 1%未満
■	1%以上 2%未満
■	2%以上 3%未満
■	3%以上 5%未満
■	5%以上 10%未満
■	10%以上 20%未満
■	20%以上 30%未満
■	30%以上

【注記】

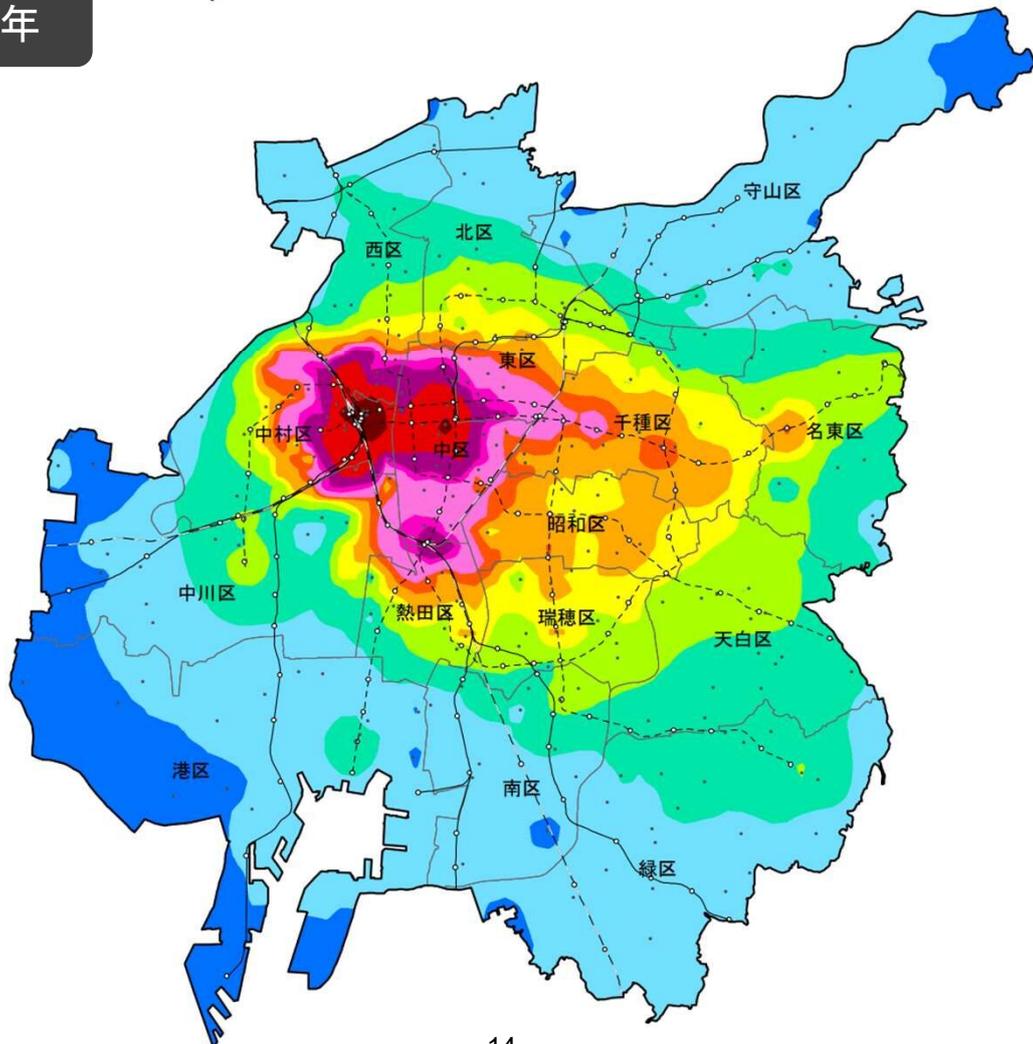
本変動率帯イメージ図は令和4年7月1日時点の地価調査における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

地価調査 価格帯イメージ図 推移

令和2年



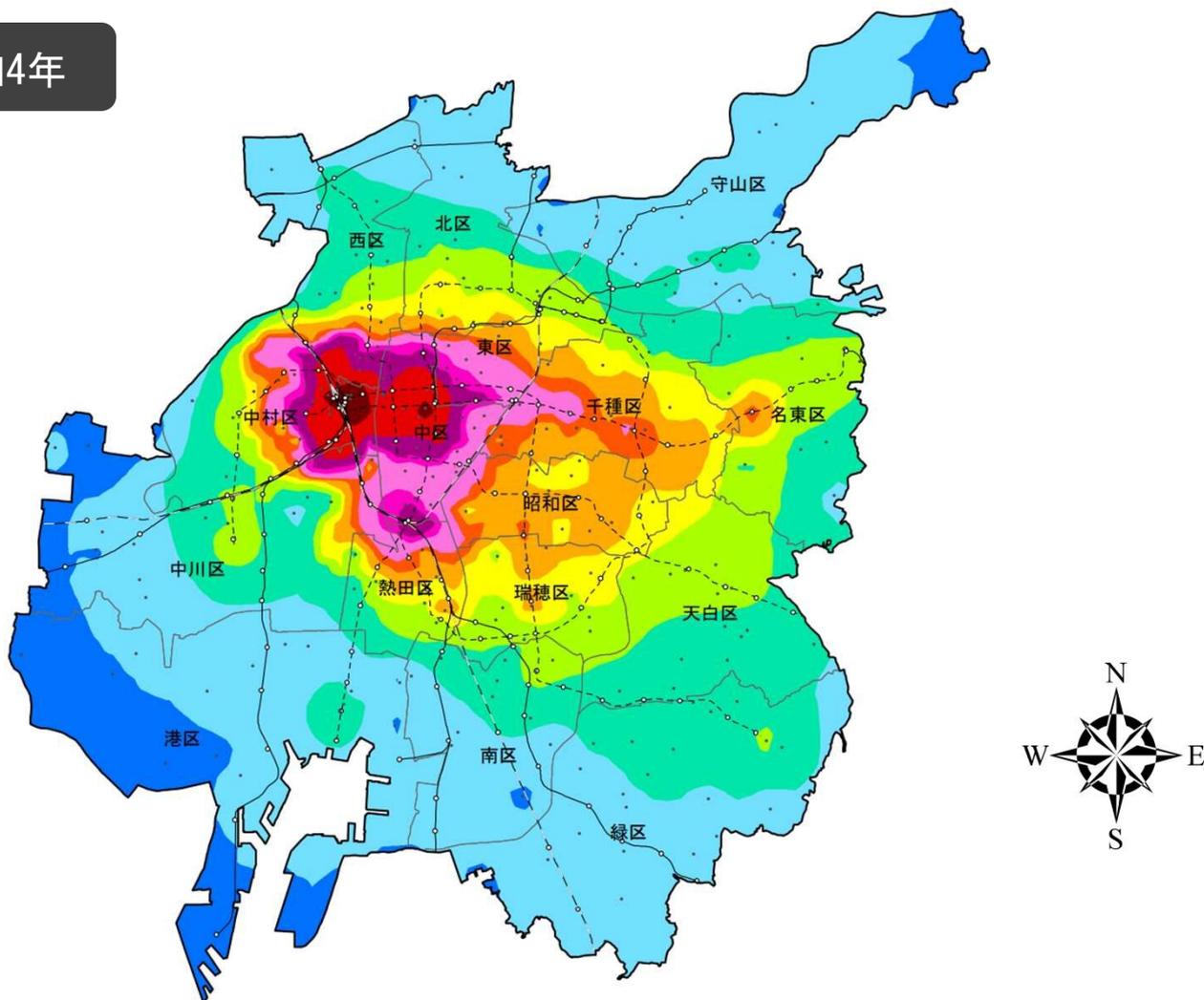
令和3年



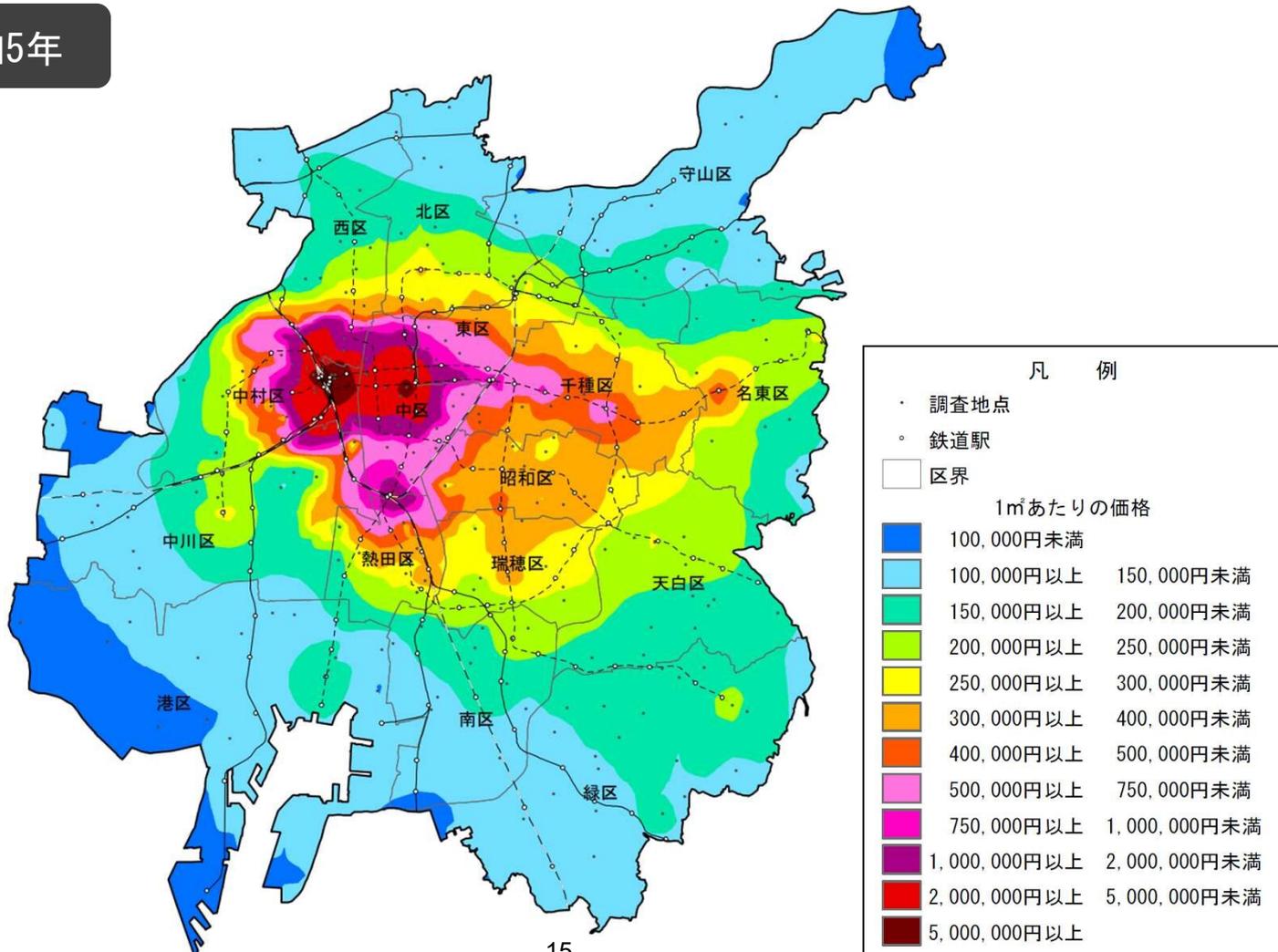
【注記】本価格帯イメージ図は令和2年・令和3年・令和4年・令和5年7月1日時点の地価調査における価格を基に価格帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の地価を正確に表したものではありません。

参考図

令和4年



令和5年



凡 例

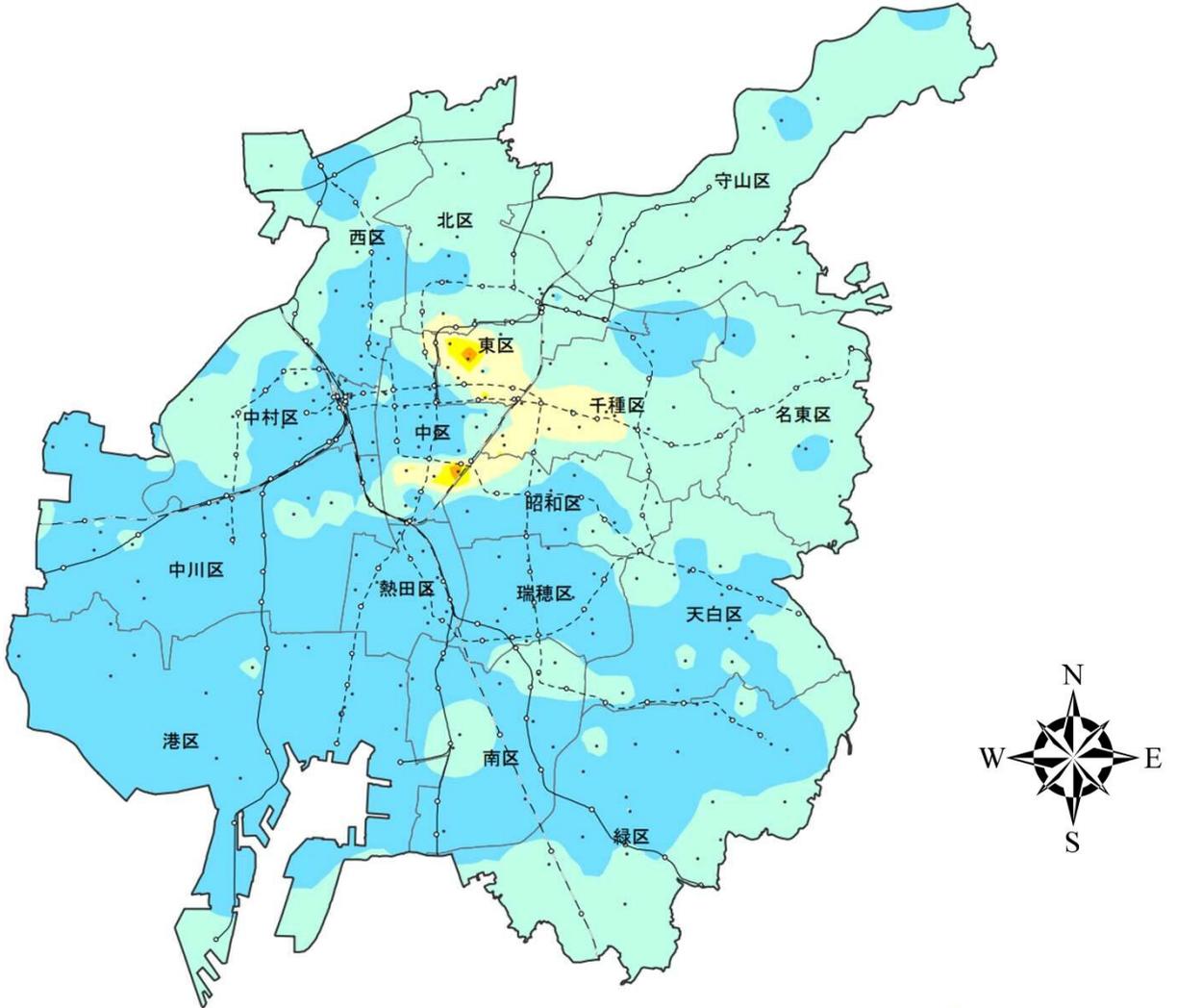
- ・ 調査地点
- 鉄道駅
- 区界

1㎡あたりの価格

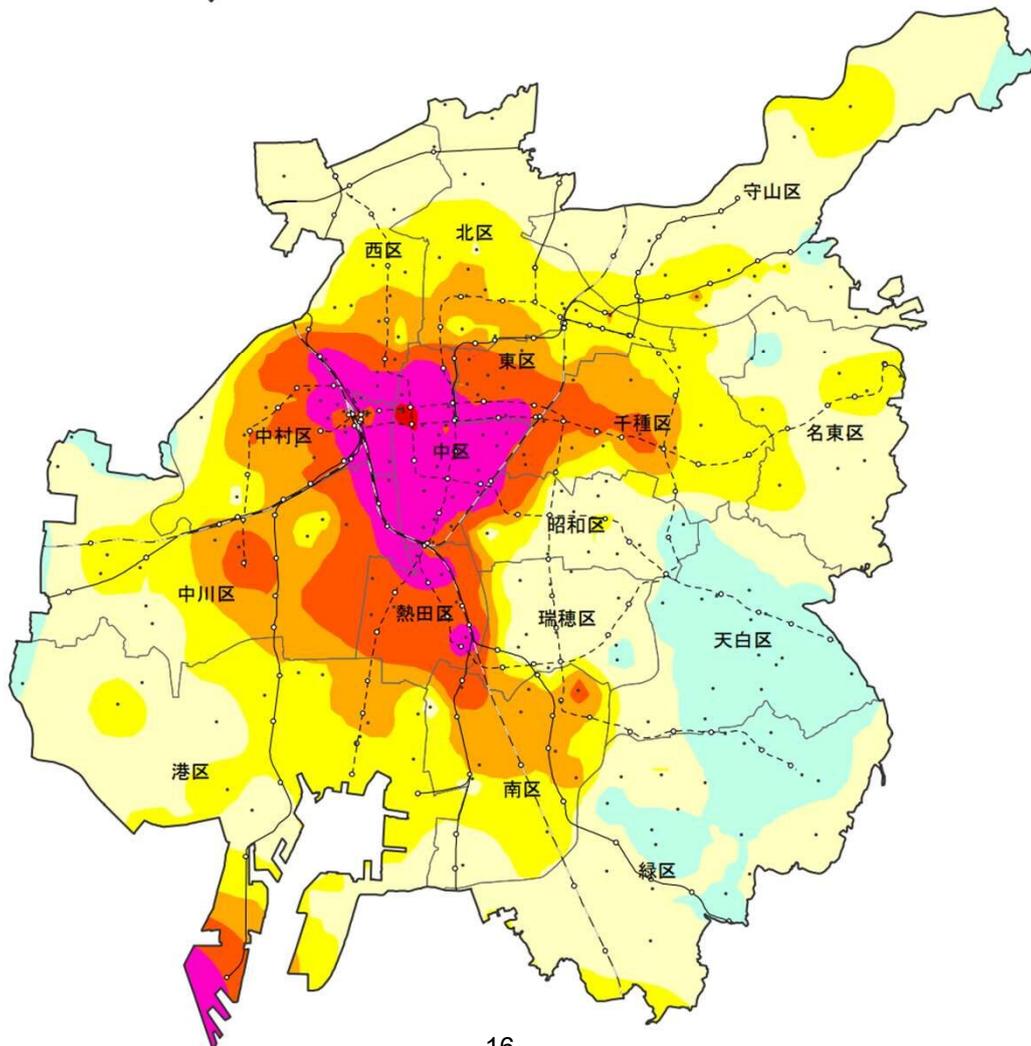
100,000円未満	150,000円未満
100,000円以上	200,000円未満
150,000円以上	250,000円未満
200,000円以上	300,000円未満
250,000円以上	400,000円未満
300,000円以上	500,000円未満
400,000円以上	750,000円未満
500,000円以上	1,000,000円未満
750,000円以上	2,000,000円未満
1,000,000円以上	5,000,000円未満
2,000,000円以上	
5,000,000円以上	

地価調査 変動率帯イメージ図 推移

令和2年



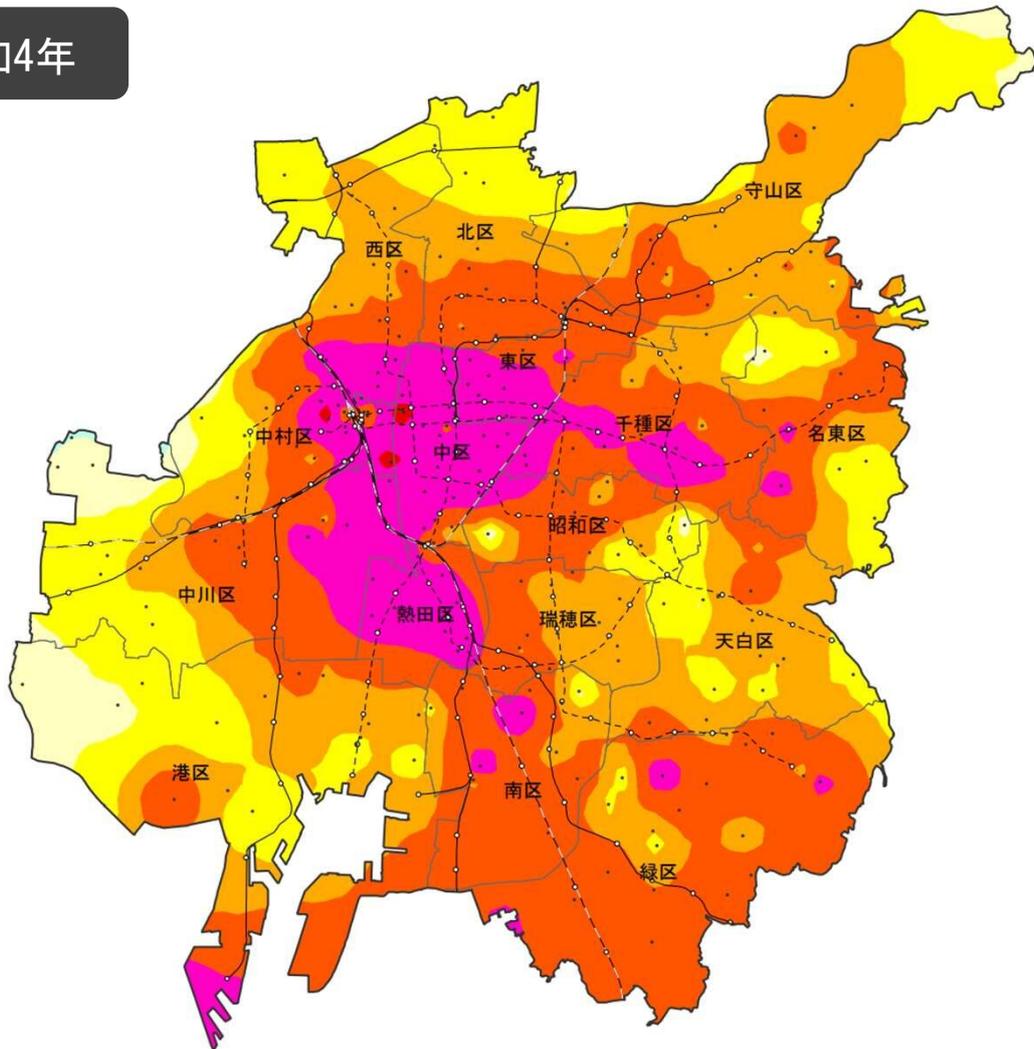
令和3年



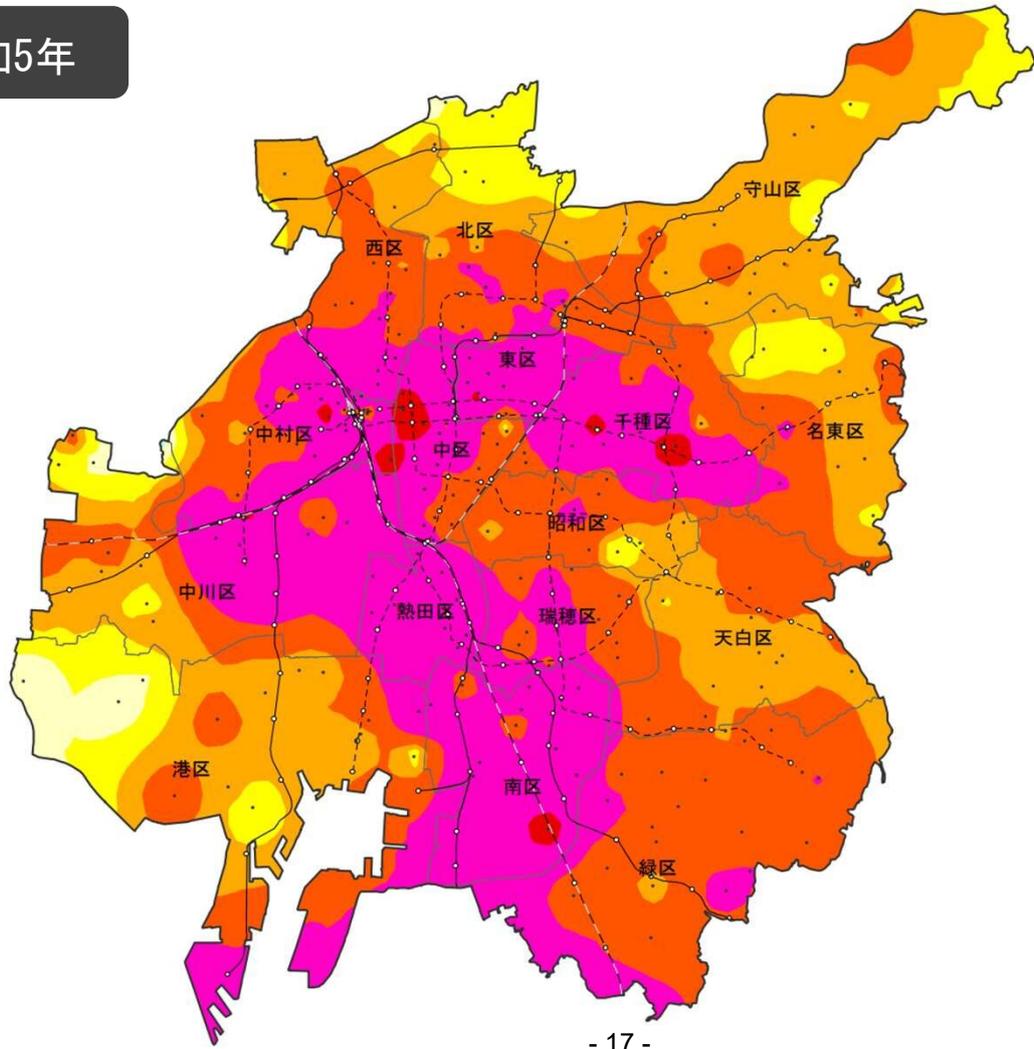
【注記】本変動率帯イメージ図は令和2年・令和3年・令和4年・令和5年7月1日時点の地価調査における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

参考図

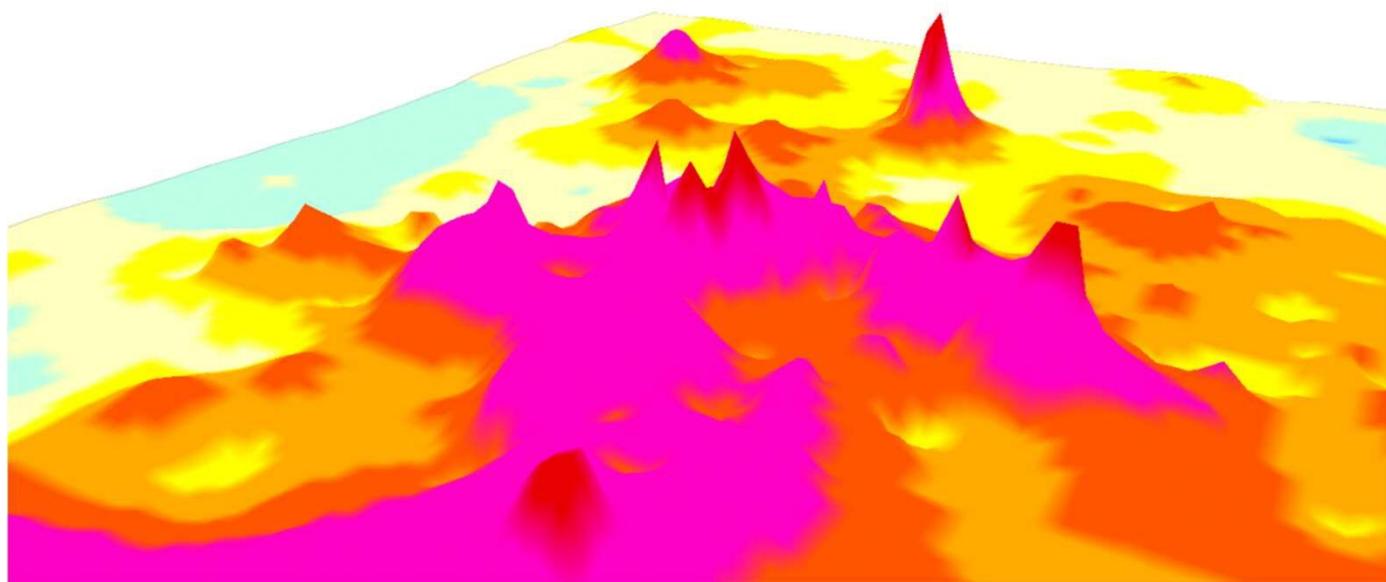
令和4年



令和5年



凡 例	
・	調査地点
○	鉄道駅
□	区界
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