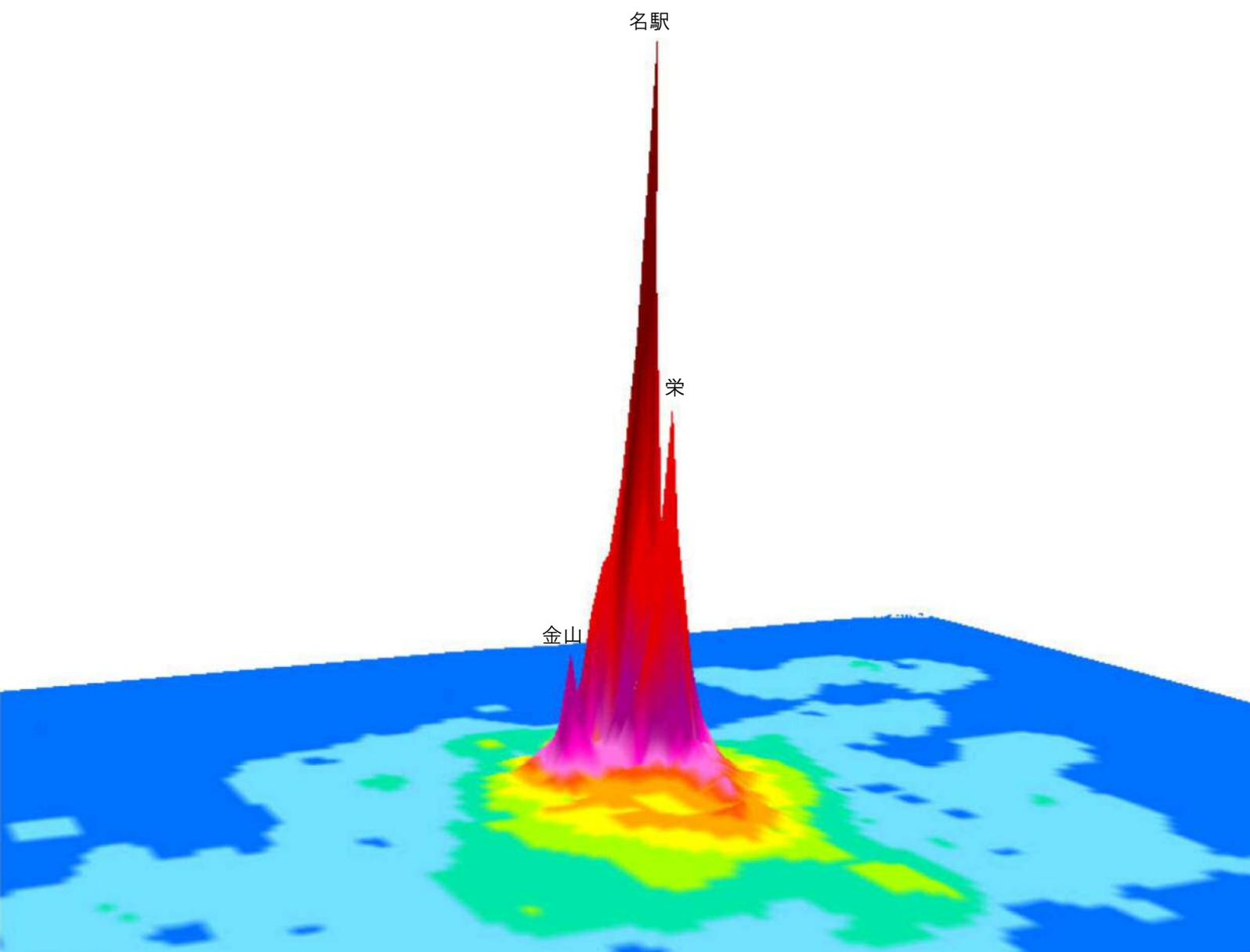


地価動向レポート

地価調査編(R1.7.1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】

令和元年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

令和元年地価調査結果の概要

【平成30年7月以降の1年間の地価について】

- 全国平均では、全用途平均が2年連続の上昇となり、上昇幅も拡大しており上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続しており、商業地は3年連続、工業地は2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・工業地のいずれの用途でも、各圏域において上昇が継続し、上昇基調を強めている。
- 地方圏をみると、商業地が平成3年以来28年ぶりに上昇、工業地も平成4年以来27年ぶりに上昇に転じた。全用途平均・住宅地は下落幅の縮小傾向が継続している。地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、いずれの用途でも上昇が継続し、上昇基調を強めている。地方四市を除くその他の地域においては、全用途平均・住宅地・商業地は下落幅の縮小傾向が継続しており、工業地が平成4年以来27年ぶりに上昇に転じた。

【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ことから、全国の平均変動率は▲0.1%と下落幅の縮小傾向が継続している。

名古屋圏の平均変動率は1.0%と7年連続の上昇となり、上昇幅も3年連続で拡大している。

【商業地】

景気回復に伴い高水準の企業収益が続く中、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・移転の動きも加わり、主要都市ではオフィスビルに対する需要が堅調であり、空室率の低下・賃料の上昇が見られる。また、外国人観光客をはじめとする国内外からの訪問客が増加している地域、交通インフラの整備や再開発事業等の進展により利便性・繁华性の向上が見られる地域などでは店舗、ホテル等の進出意欲が旺盛である。このような商業地としての収益性の高まりとともに、金融緩和による良好な資金調達環境があいまって、多様な需要が競合することにより地価が上昇しており、全国の平均変動率は1.7%と3年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大している。

名古屋圏の平均変動率は3.8%と7年連続の上昇となり、上昇幅も6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	
	1調査	30調査	1調査	30調査	1調査	30調査	1調査	30調査
全国	▲0.1	▲0.3	1.7	1.1	1.0	0.5	0.4	0.1
三大都市圏	0.9	0.7	5.2	4.2	2.9	2.1	2.1	1.7
東京圏	1.1	1.0	4.9	4.0	3.2	2.9	2.2	1.8
大阪圏	0.3	0.1	6.8	5.4	3.4	1.7	1.9	1.4
名古屋圏	1.0	0.8	3.8	3.3	0.7	0.5	1.9	1.5
地方圏	▲0.5	▲0.8	0.3	▲0.1	0.4	0.0	▲0.3	▲0.6
地方四市	4.9	3.9	10.3	9.2	5.5	4.1	6.8	5.8
その他	▲0.7	▲0.9	▲0.2	▲0.6	0.3	▲0.1	▲0.5	▲0.8

※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。

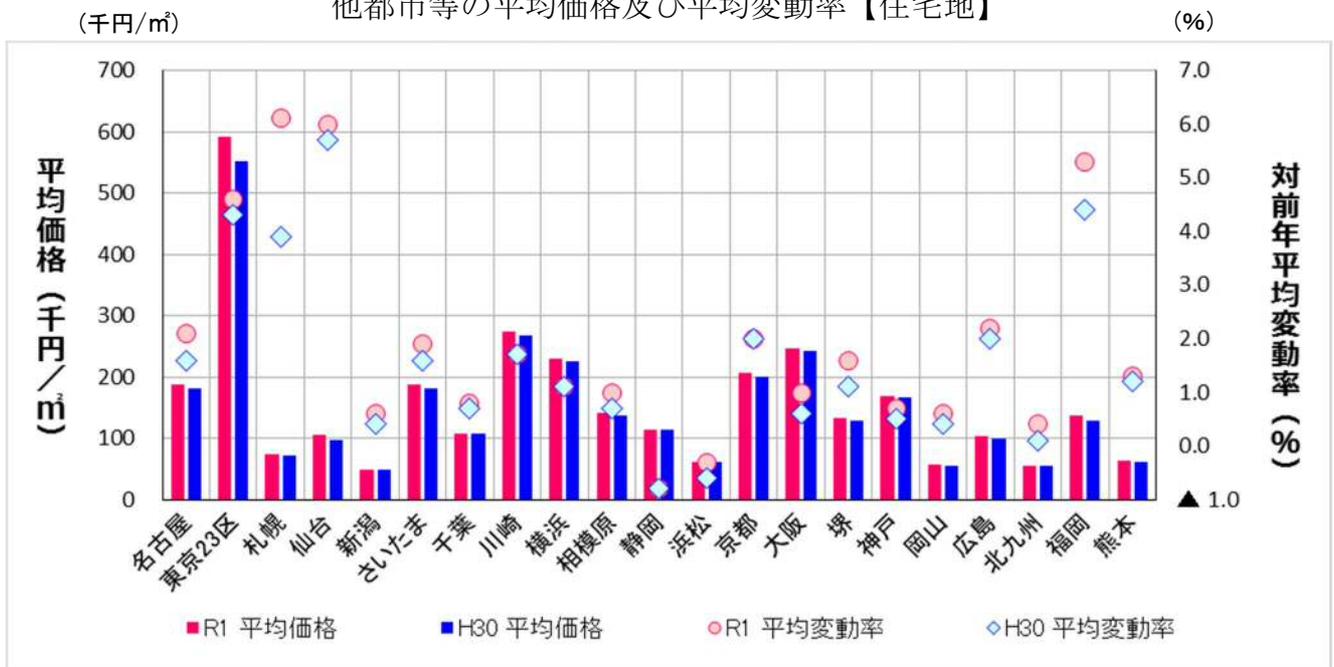
※2 名古屋圏における令和元年地価調査の地点数は807地点（うち、住宅地530地点、商業地240地点）。

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/㎡)		平均価格指数		平均変動率 (%)	
	令和元年	平成30年	令和元年	平成30年	令和元年	平成30年
名古屋	186,800	181,500	100	100	2.1	1.6
東京23区	590,900	550,900	316	304	4.6	4.3
札幌	74,400	71,100	40	39	6.1	3.9
仙台	104,800	98,000	56	54	6.0	5.7
新潟	49,500	48,900	26	27	0.6	0.4
さいたま	187,100	182,100	100	100	1.9	1.6
千葉	108,200	106,700	58	59	0.8	0.7
川崎	273,300	267,600	146	147	1.7	1.7
横浜	229,600	226,300	123	125	1.1	1.1
相模原	141,600	137,200	76	76	1.0	0.7
静岡	114,200	114,500	61	63	▲ 0.8	▲ 0.8
浜松	61,500	61,200	33	34	▲ 0.3	▲ 0.6
京都	206,200	199,900	110	110	2.0	2.0
大阪	246,000	242,800	132	134	1.0	0.6
堺	132,000	129,300	71	71	1.6	1.1
神戸	169,700	167,000	91	92	0.7	0.5
岡山	56,400	55,400	30	31	0.6	0.4
広島	104,100	99,500	56	55	2.2	2.0
北九州	56,000	55,300	30	30	0.4	0.1
福岡	136,400	128,100	73	71	5.3	4.4
熊本	63,700	62,400	34	34	1.3	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。

他都市等の平均価格及び平均変動率【住宅地】



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	4,530,000円/㎡
2	東京都千代田区六番町6番1外	3,960,000円/㎡
3	東京都千代田区三番町9番4	2,940,000円/㎡
4	東京都千代田区麴町二丁目10番4外	2,520,000円/㎡
5	東京都港区六本木五丁目367番1	2,250,000円/㎡
6	東京都千代田区二番町12番10	2,210,000円/㎡
7	東京都港区南青山四丁目487番	1,840,000円/㎡
8	東京都港区西麻布三丁目4番21	1,750,000円/㎡
9	東京都港区南青山七丁目274番	1,590,000円/㎡
10	東京都渋谷区神宮前三丁目16番14	1,510,000円/㎡

対前年変動率上位順

1	北海道虻田郡倶知安町字樺山65番132外	66.7%
2	北海道虻田郡倶知安町南8条西1丁目3番22	62.5%
3	北海道虻田郡倶知安町南4条東5丁目1番67	35.0%
4	沖縄県那覇市壺川2丁目11番1	27.2%
5	沖縄県那覇市松尾1丁目245番9	25.7%
6	愛知県名古屋市中区錦1丁目324番1	25.4%
7	沖縄県国頭郡金武町字屋嘉村内144番	25.0%
8	沖縄県那覇市壺川1丁目4番6	24.6%
9	沖縄県中頭郡読谷村字古堅古堅原74番3	20.1%
10	沖縄県中頭郡読谷村字楚辺後原1279番47	18.0%

対前年変動率下位順

1	岡山県倉敷市真備町川辺字中曾1692番13	▲ 16.1%
2	広島県三原市本郷町船木字中筋1902番2	▲ 15.8%
3	北海道美唄市東明2条2丁目1746番213	▲ 9.6%
4	北海道雨竜郡沼田町旭町3丁目86番18外	▲ 9.1%
5	北海道深川市納内町2丁目3528番19外	▲ 8.3%
6	北海道美唄市東3条南5丁目79番1921	▲ 8.0%
7	北海道夕張市沼ノ沢131番	▲ 7.9%
8	北海道雨竜郡妹背牛町字妹背牛413番18	▲ 7.6%
9	兵庫県宍粟市千種町千草字東側155番1	▲ 7.6%
10	北海道雨竜郡沼田町南1条1丁目172番47	▲ 7.5%

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	1,060,000円/㎡
対前年変動率最上位	中区錦1丁目324番1	25.4%
対前年変動率最下位	港区秋葉1丁目130番107	▲ 0.9%

(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。

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	43,200,000 円/㎡
2	東京都中央区銀座六丁目4番13外	31,700,000 円/㎡
3	東京都千代田区丸の内三丁目2番外	27,200,000 円/㎡
4	東京都港区北青山三丁目33番2	26,600,000 円/㎡
5	東京都千代田区大手町一丁目5番39外	26,000,000 円/㎡
6	大阪府大阪市中央区宗右衛門町46番1外	24,400,000 円/㎡
7	大阪府大阪市北区大深町207番外	21,700,000 円/㎡
8	東京都新宿区西新宿一丁目18番2	20,100,000 円/㎡
9	東京都新宿区新宿三丁目5番2外	18,800,000 円/㎡
10	東京都中央区日本橋室町一丁目8番2	18,600,000 円/㎡

対前年変動率上位順

1	北海道虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	66.7 %
2	沖縄県那覇市松山1丁目14番11外	50.3 %
3	大阪府大阪市中央区宗右衛門町46番1外	45.2 %
4	沖縄県那覇市久茂地3丁目9番14	42.7 %
5	大阪府大阪市淀川区宮原3丁目5番7外	42.3 %
6	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	41.9 %
7	沖縄県那覇市天久2丁目18番13	38.1 %
8	沖縄県那覇市松山1丁目1番4	37.3 %
9	大阪府吹田市江坂町1丁目23番18	35.1 %
10	東京都台東区浅草一丁目17番9	34.5 %

対前年変動率下位順

1	岡山県倉敷市真備町川辺字藤ノ木1920番1外	▲ 15.5 %
2	広島県三原市南方3丁目6191番7外	▲ 12.0 %
3	北海道夕張市清水沢3丁目2番	▲ 9.5 %
4	北海道雨竜郡妹背牛町字妹背牛382番2	▲ 9.2 %
5	北海道雨竜郡沼田町本通3丁目16番1	▲ 8.9 %
6	岩手県九戸郡軽米町大字軽米第8地割字大軽米59番1	▲ 8.1 %
7	北海道空知郡奈井江町字奈井江町154番9外	▲ 7.9 %
8	北海道深川市4条21番4	▲ 7.5 %
9	北海道石狩郡当別町弥生52番26	▲ 7.5 %
10	石川県七尾市神明町口2番10外	▲ 7.5 %

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	17,500,000 円/㎡
対前年変動率最上位	中区富士見町512番	27.3 %
対前年変動率最下位	港区稲永5丁目804番 / 港区甚兵衛通2丁目4番2外	▲ 1.8 %

(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】

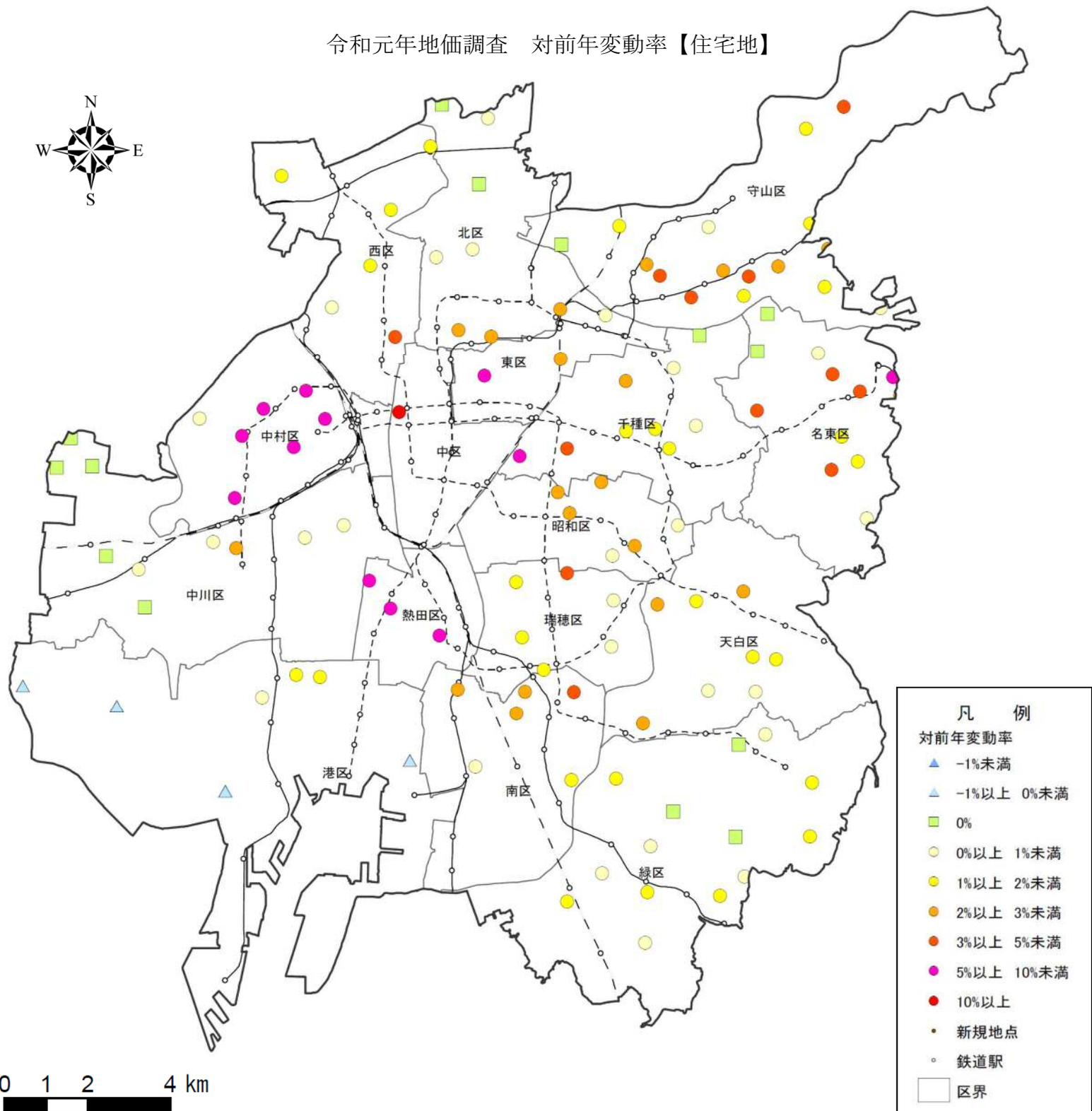
本市における住宅地の平均変動率は、2.1%（1.6%）と引き続き上昇を示し、港区が0.1%（▲0.5%）と上昇に転じたことにより、全区で上昇となった。

区別では、中区は25.4%（9.0%）、中村区は6.4%（3.5%）、熱田区は6.0%（3.7%）、東区は3.0%（2.0%）、南区は2.3%（0.2%）の上昇を示した。

地下鉄等駅徒歩圏内の住宅地の需要は堅調で、市中心部に近い利便性の良いエリアでは、マンション素地用地の需要が拡大したことから、地価は引き続き上昇しており、上昇率は昨年より拡大した。

※（ ）は前年変動率

令和元年地価調査 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/㎡)		
	令和元年	平成30年	平均価格	最高価格	最低価格
千種	2.1	1.0	274,300	383,000	153,000
東	3.0	2.0	323,300	525,000	200,000
北	1.1	0.3	161,500	222,000	103,000
西	1.7	1.2	161,200	279,000	111,000
中村	6.4	3.5	230,100	440,000	149,000
中	25.4	9.0	1,060,000	1,060,000	1,060,000
昭和	1.7	3.7	298,200	381,000	253,000
瑞穂	1.5	2.0	238,200	283,000	193,000
熱田	6.0	3.7	188,700	206,000	159,000
中川	0.5	0.6	121,700	187,000	79,200
港	0.1	▲ 0.5	95,600	122,000	55,800
南	2.3	0.2	147,800	199,000	120,000
守山	2.1	2.0	125,100	158,000	87,000
緑	0.9	1.4	145,700	174,000	121,000
名東	2.1	1.9	192,500	250,000	137,000
天白	1.4	1.9	177,100	233,000	149,000
名古屋市	2.1	1.6	186,800		

価格上位順【住宅地】

1	中区錦1丁目324番1	1,060,000 円/㎡
2	東区榑木町3丁目4番	525,000 円/㎡
3	中村区則武2丁目2201番	440,000 円/㎡
4	千種区月見坂町1丁目26番2外	383,000 円/㎡
5	昭和区南山町23番12外	381,000 円/㎡

対前年変動率上位順【住宅地】

1	中区錦1丁目324番1	25.4 %
2	中村区松原町1丁目46番1	8.9 %
3	中村区則武2丁目2201番	8.6 %
4	中村区二ツ橋町4丁目32番	8.0 %
5	千種区千種2丁目507番	6.7 %

対前年変動率下位順【住宅地】

1	港区秋葉1丁目130番107	▲ 0.9 %
2	港区宝神5丁目2403番	▲ 0.8 %
3	港区竜宮町1番37	▲ 0.3 %
4	港区南陽町大字西福田字丸山43番1外	▲ 0.2 %

名古屋市の地価調査の特徴【商業地】

本市における商業地の平均変動率は、7.5%（6.5%）と引き続き上昇を示し、港区が0.2%（▲1.0%）、南区が0.3%（▲0.4%）と上昇に転じ、全区で上昇となった。

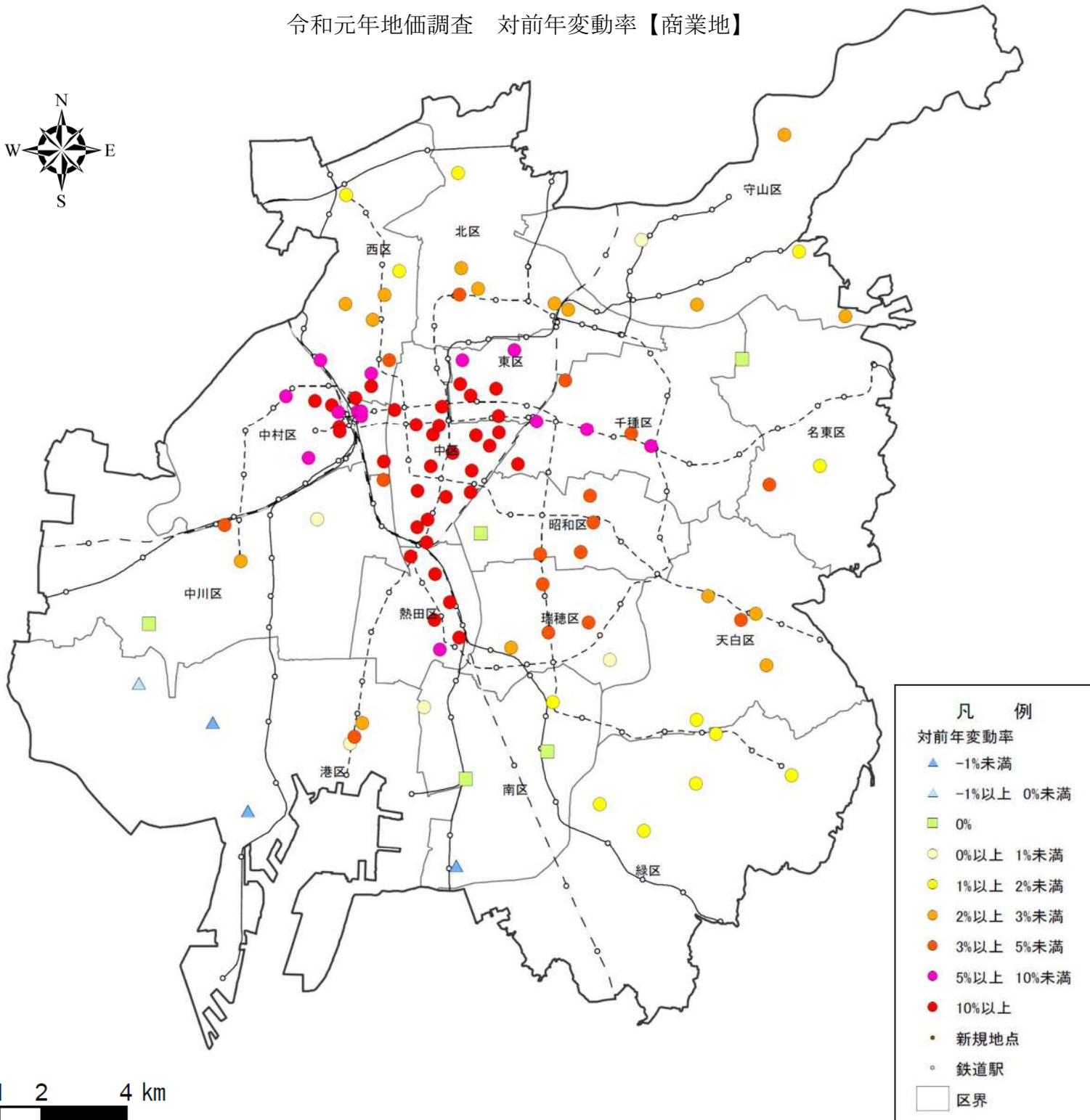
区別では、中区は17.4%（16.0%）、中村区は13.7%（12.2%）、東区は13.5%（10.8%）、熱田区は12.4%（9.0%）、千種区は7.7%（7.3%）の上昇を示した。

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。

※（ ）は前年変動率

令和元年地価調査 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/㎡)		
	令和元年	平成30年	平均価格	最高価格	最低価格
千種	7.7	7.3	500,000	718,000	287,000
東	13.5	10.8	511,700	967,000	245,000
北	2.5	0.8	212,200	305,000	125,000
西	4.1	3.4	262,300	480,000	168,000
中村	13.7	12.2	4,066,100	17,500,000	263,000
中	17.4	16.0	1,701,600	7,800,000	388,000
昭和	2.8	3.6	308,800	451,000	254,000
瑞穂	2.6	3.0	273,600	344,000	211,000
熱田	12.4	9.0	305,300	550,000	181,000
中川	1.9	2.0	163,600	244,000	117,000
港	0.2	▲ 1.0	137,700	188,000	108,000
南	0.3	▲ 0.4	154,600	218,000	130,000
守山	1.7	1.0	128,800	150,000	104,000
緑	1.6	1.4	167,600	220,000	131,000
名東	1.6	1.2	172,700	177,000	170,000
天白	2.4	2.2	213,400	258,000	165,000
名古屋市	7.5	6.5	924,100		

価格上位順【商業地】

1	中村区名駅3丁目2701番外	17,500,000 円/㎡
2	中村区名駅4丁目601番	10,700,000 円/㎡
3	中区錦3丁目2412番	7,800,000 円/㎡
4	中村区椿町109番1外	6,650,000 円/㎡
5	中村区名駅3丁目2605番	6,530,000 円/㎡

対前年変動率上位順【商業地】

1	中区富士見町512番	27.3 %
2	中村区名駅南3丁目308番2	26.6 %
3	中区栄5丁目1611番	25.7 %
4	中区金山1丁目201番1外	25.6 %
5	中区橘1丁目1639番2外	25.1 %

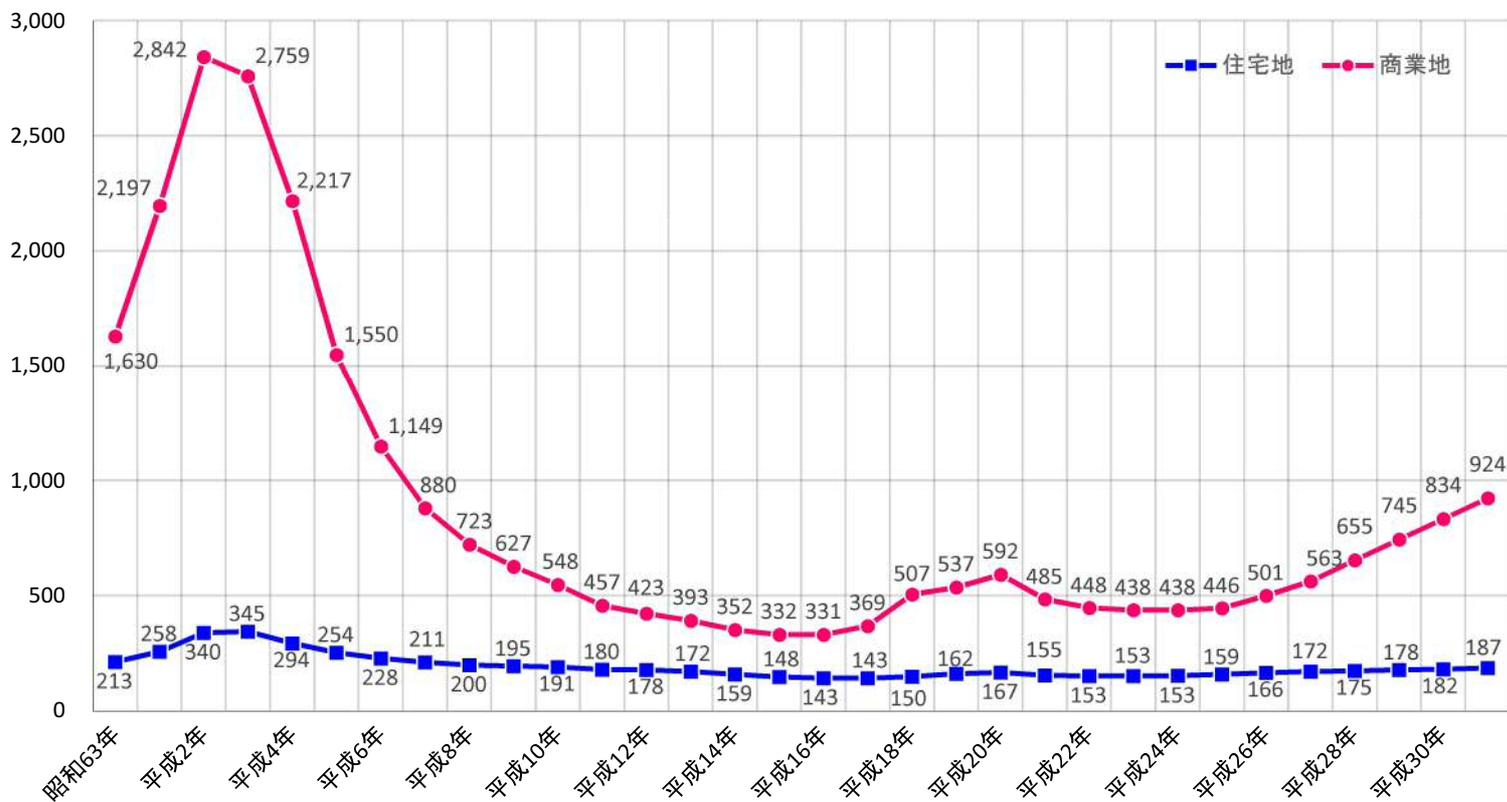
対前年変動率下位順【商業地】

1	港区稲永5丁目804番	▲ 1.8 %
1	港区甚兵衛通2丁目4番2外	▲ 1.8 %
3	南区柴田本通3丁目14番2外	▲ 1.4 %
4	港区小賀須3丁目1621番	▲ 0.9 %

名古屋市の平均価格及び平均変動率の推移

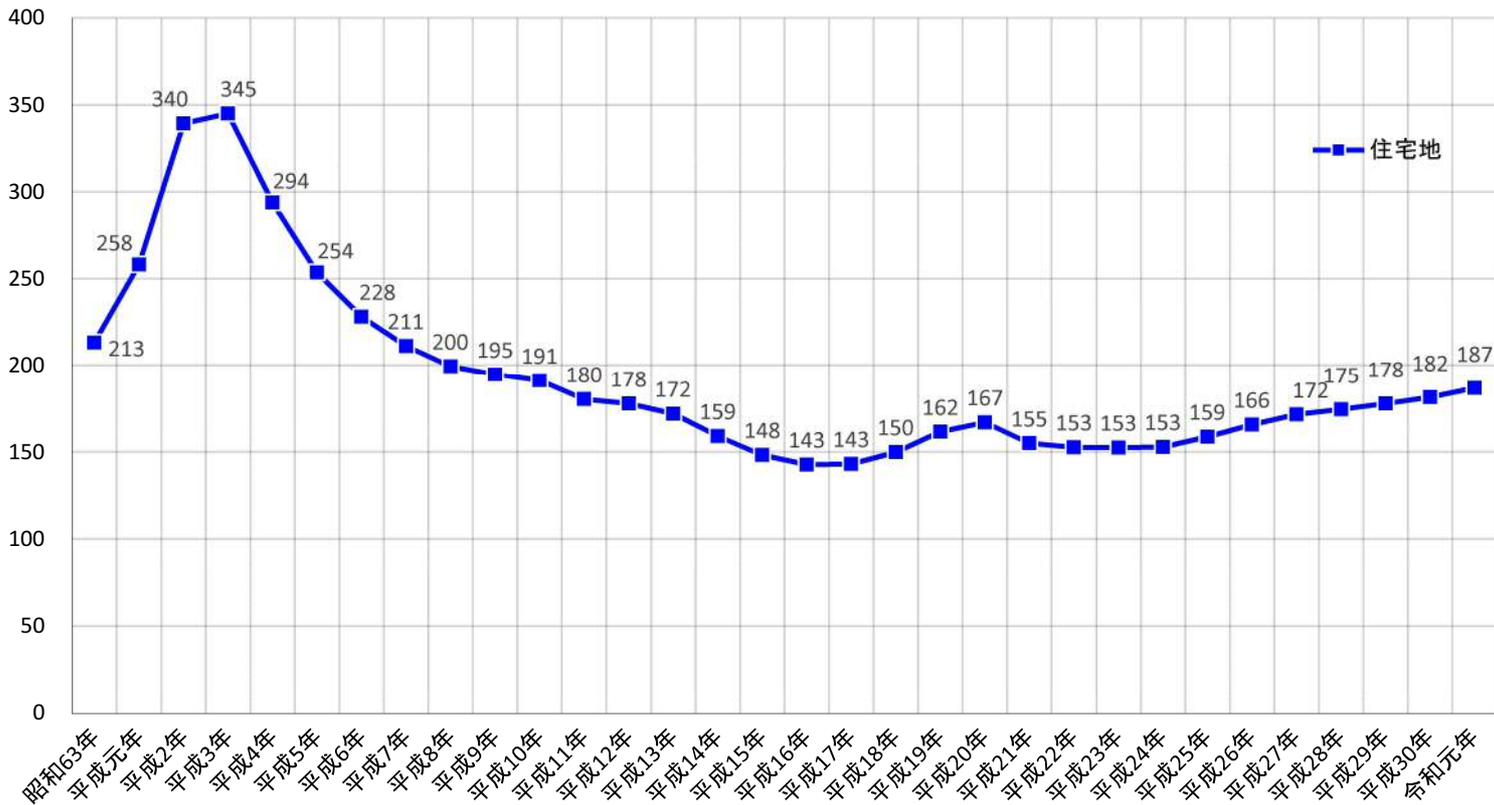
用途別の平均価格の推移

(千円/㎡)

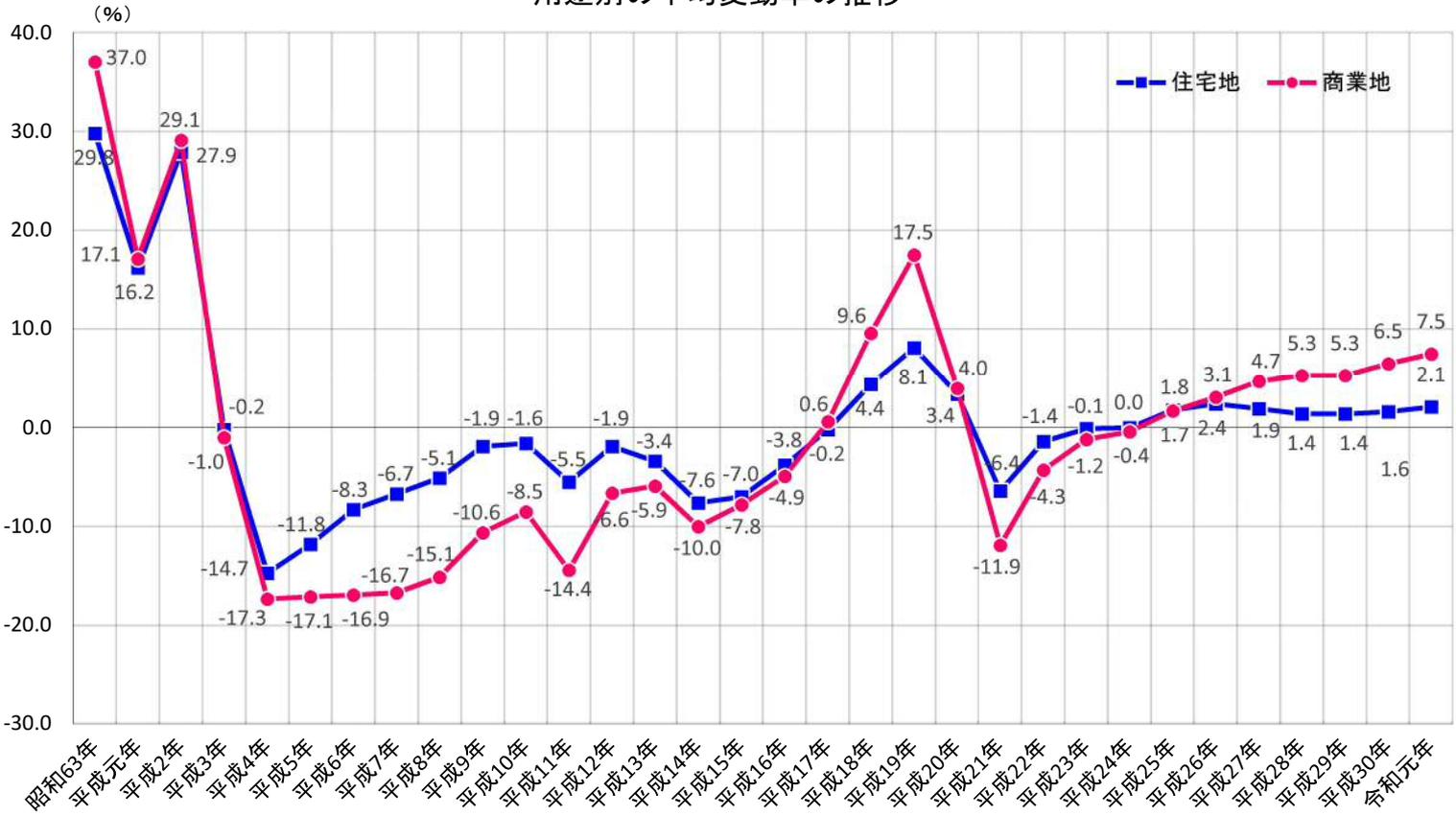


住宅地の平均価格の推移

(千円/㎡)

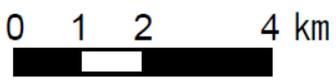
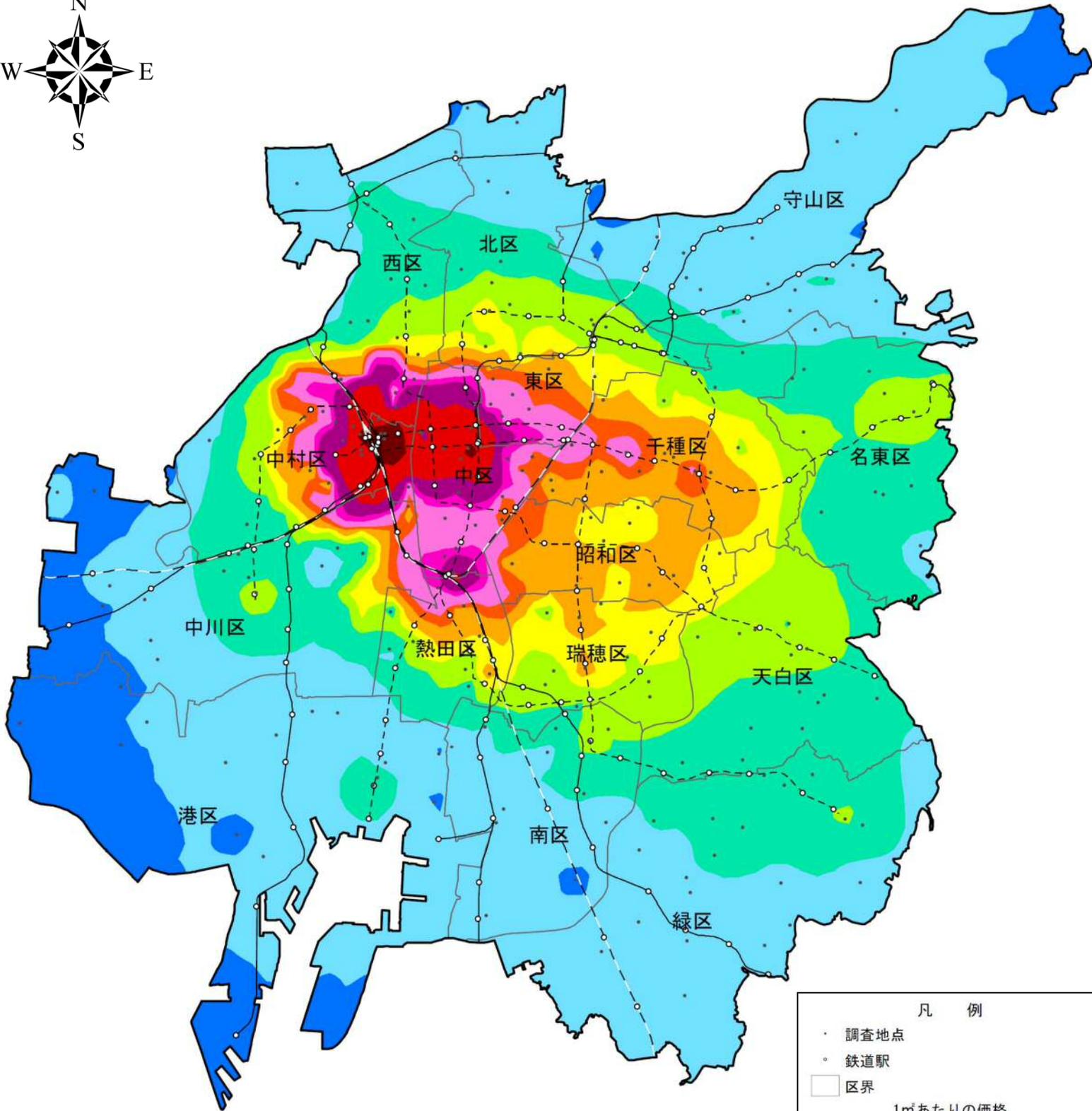


用途別の平均変動率の推移



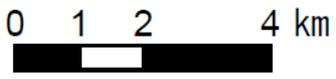
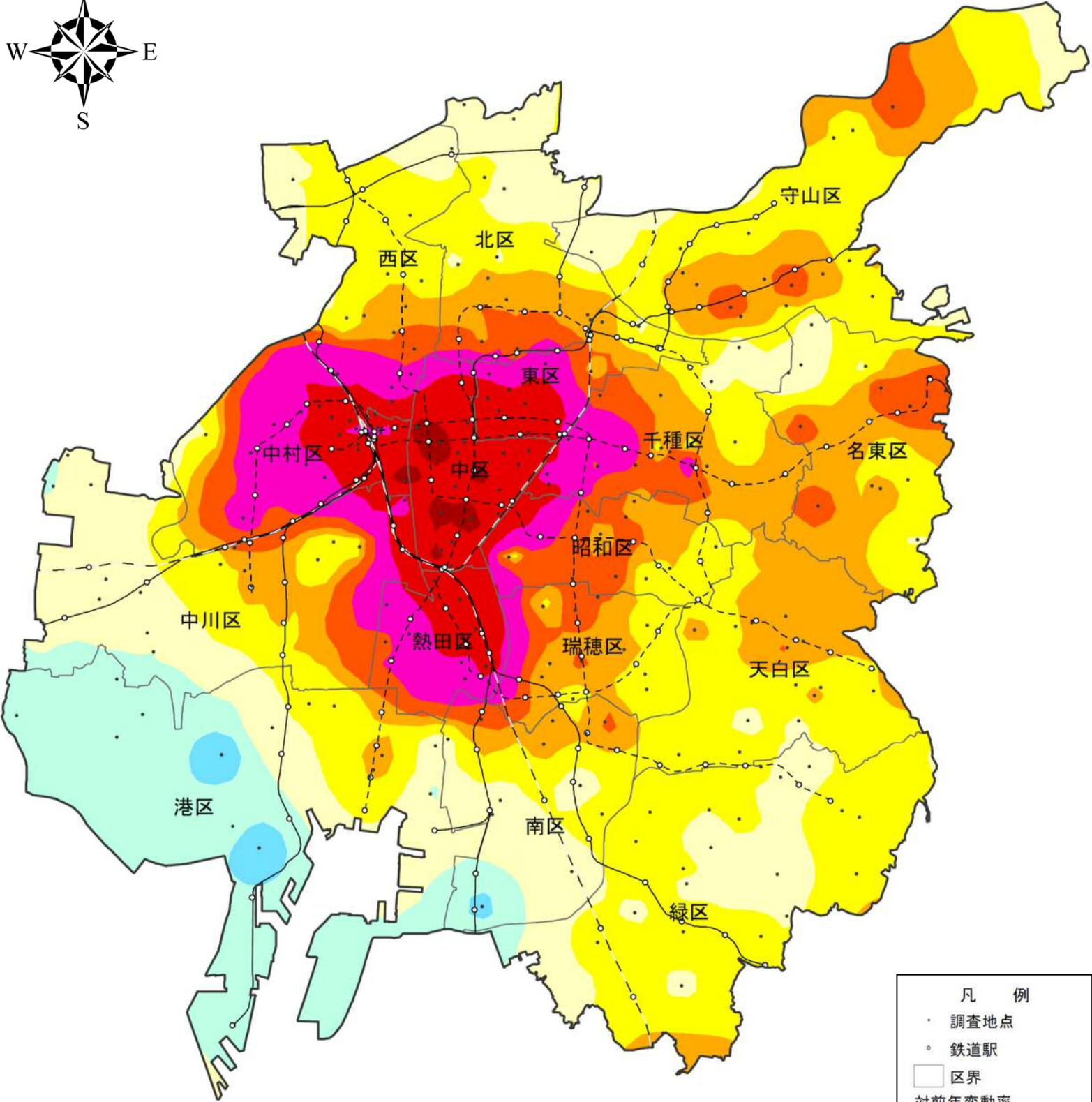
令和元年地価調査 価格帯イメージ図

参考図



凡 例	
・	調査地点
○	鉄道駅
□	区界
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
Green	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元年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。

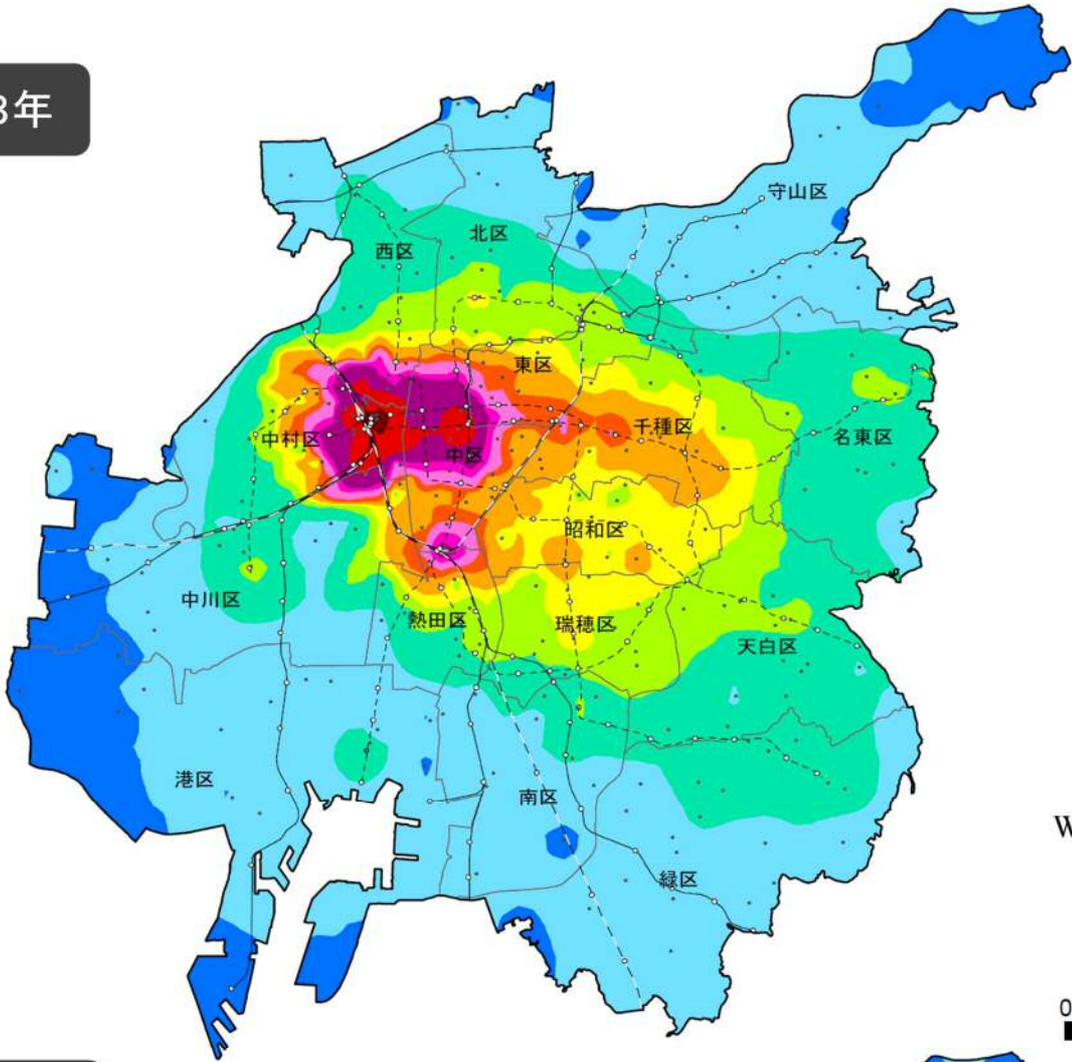


凡 例	
・	調査地点
○	鉄道駅
□	区界
対前年変動率	
■ (Blue)	-1%未満
■ (Light Green)	-1%以上 0%未満
■ (Yellow)	0%以上 1%未満
■ (Light Orange)	1%以上 2%未満
■ (Orange)	2%以上 3%未満
■ (Dark Orange)	3%以上 5%未満
■ (Pink)	5%以上 10%未満
■ (Red)	10%以上 20%未満
■ (Dark Red)	20%以上 30%未満
■ (Dark Brown)	30%以上

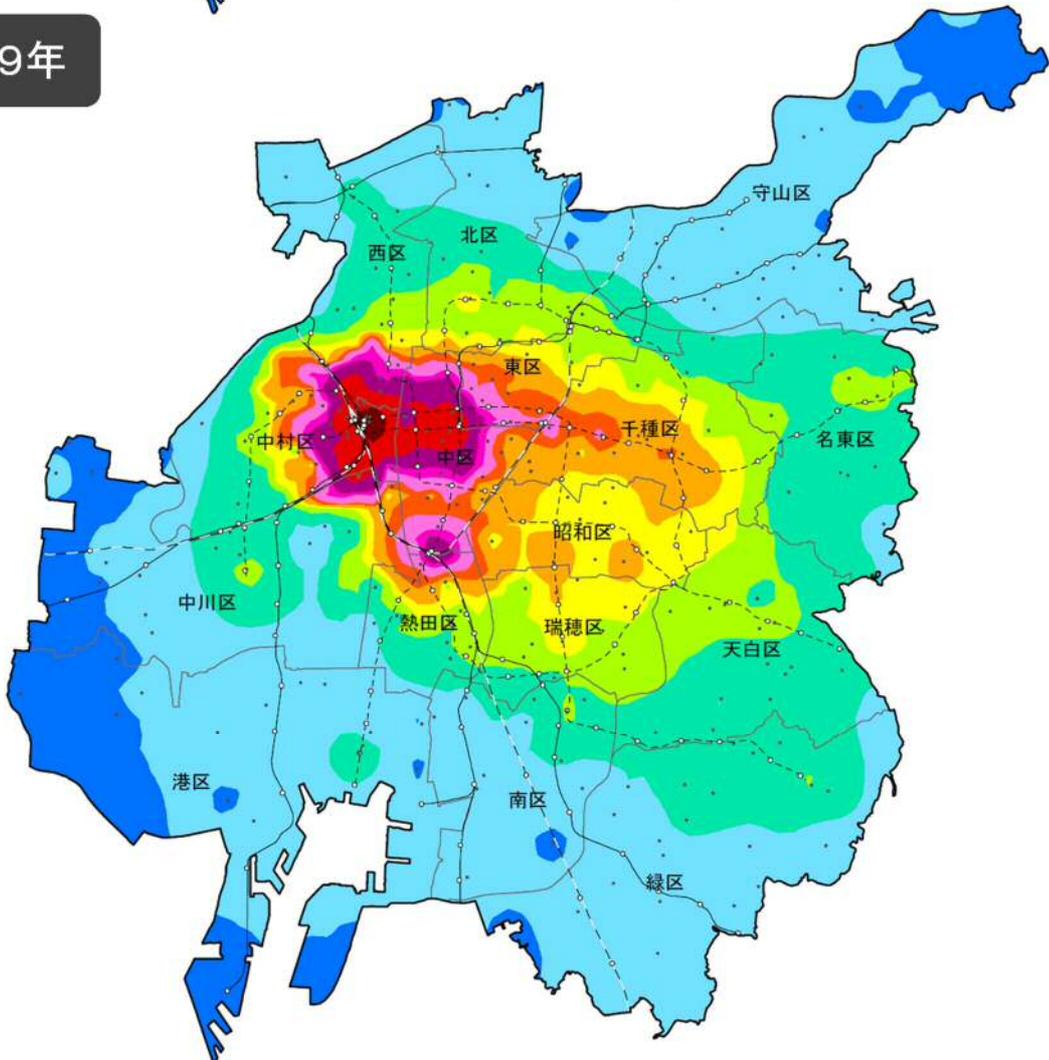
【注記】
 本変動率帯イメージ図は令和元年7月1日時点の地価調査における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

地価調査 価格帯イメージ図 推移

平成28年



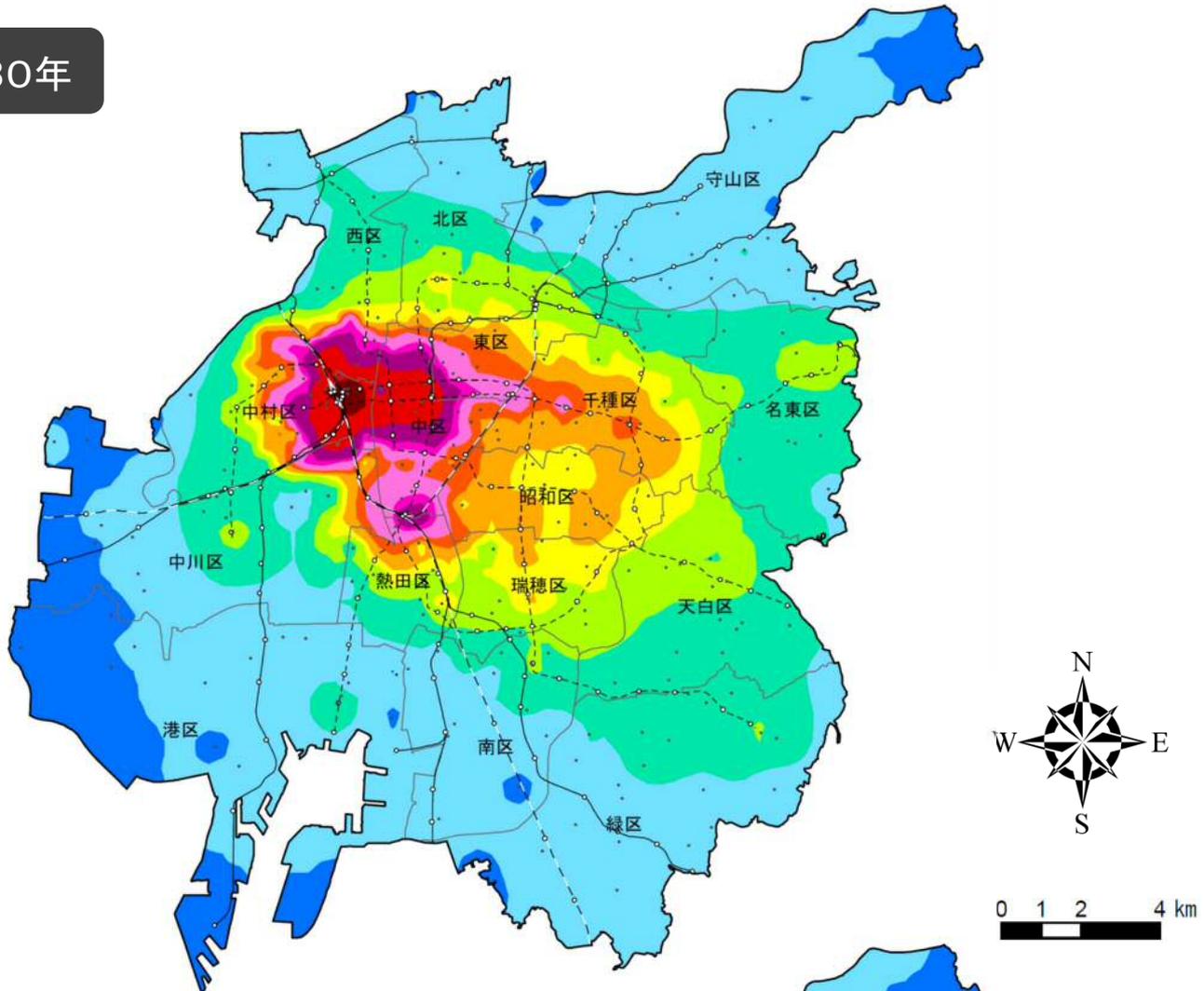
平成29年



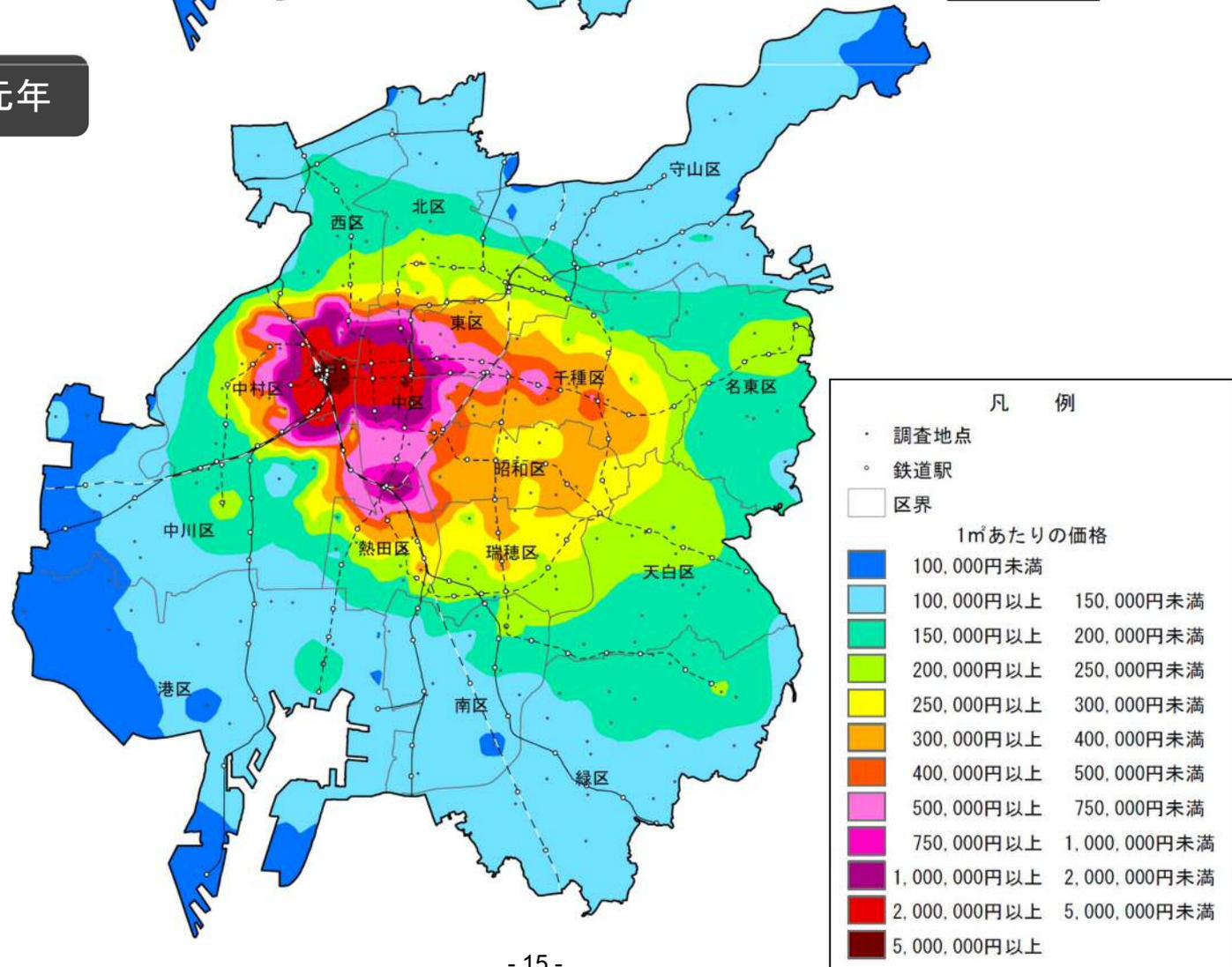
【注記】本価格帯イメージ図は平成28年・平成29年・平成30年・令和元年7月1日時点の地価調査における価格を基に価格帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の地価を正確に表したものではありません。

参考図

平成30年

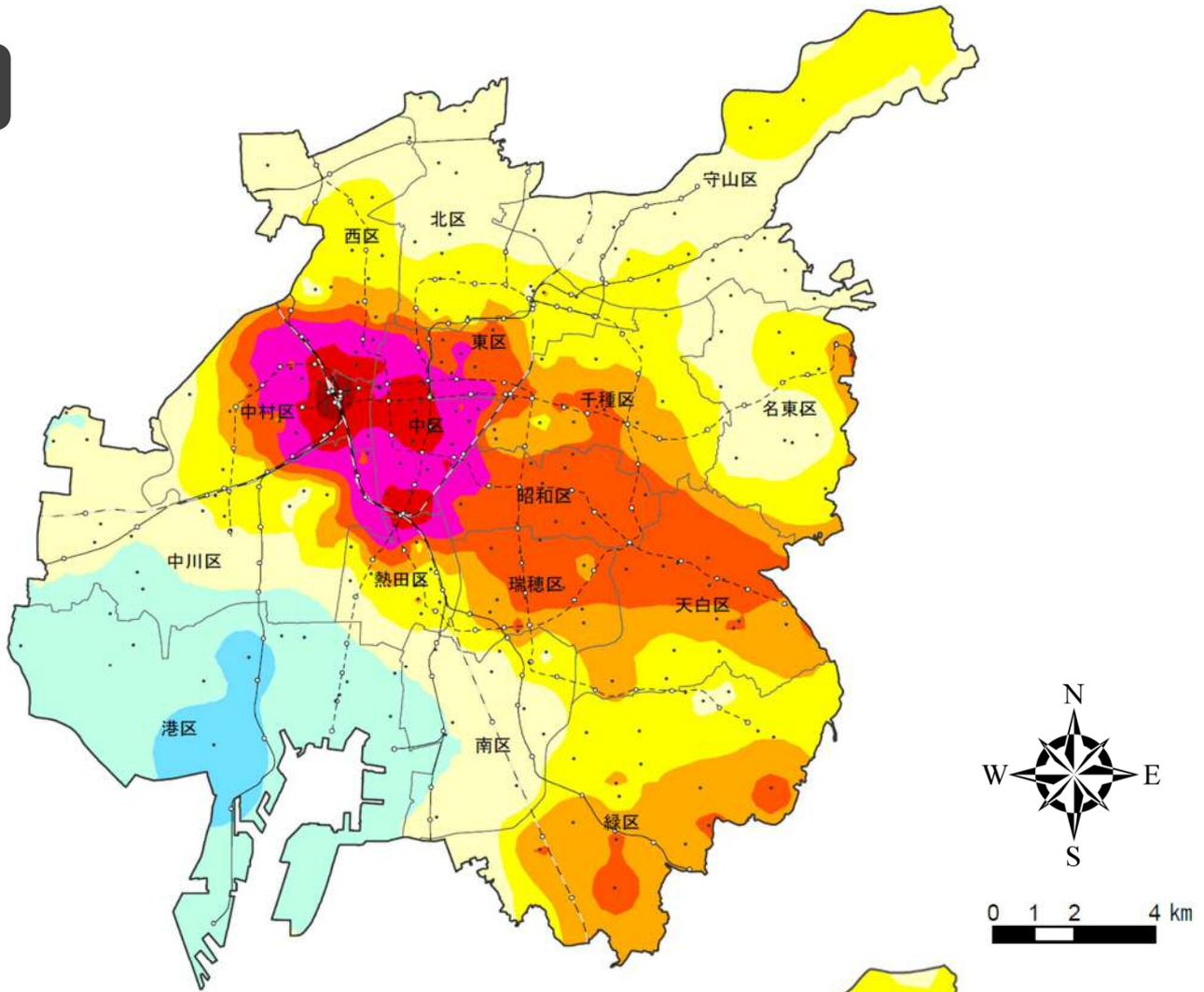


令和元年

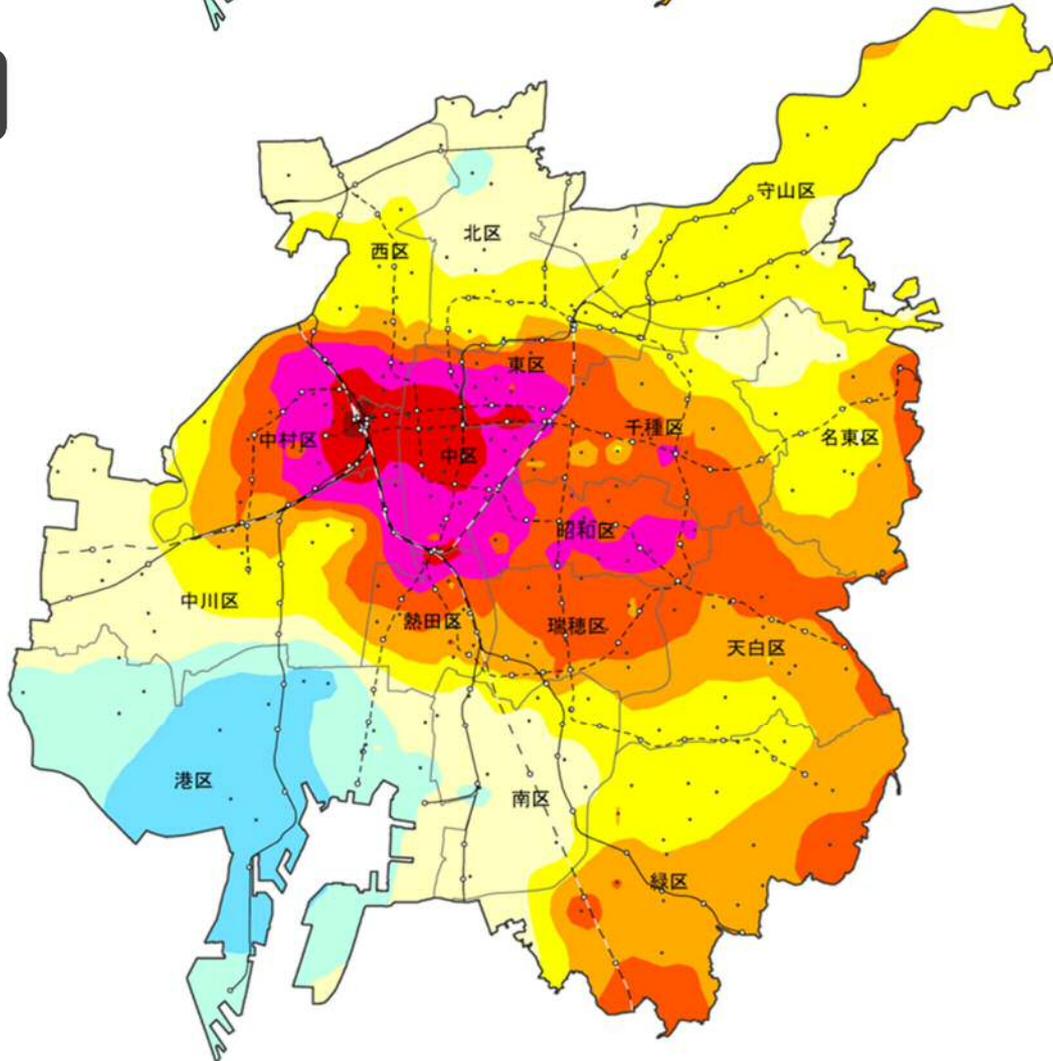


地価調査 変動率帯イメージ図 推移

平成28年



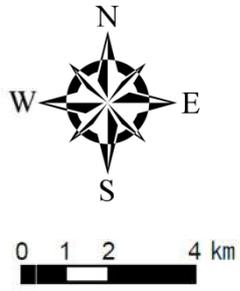
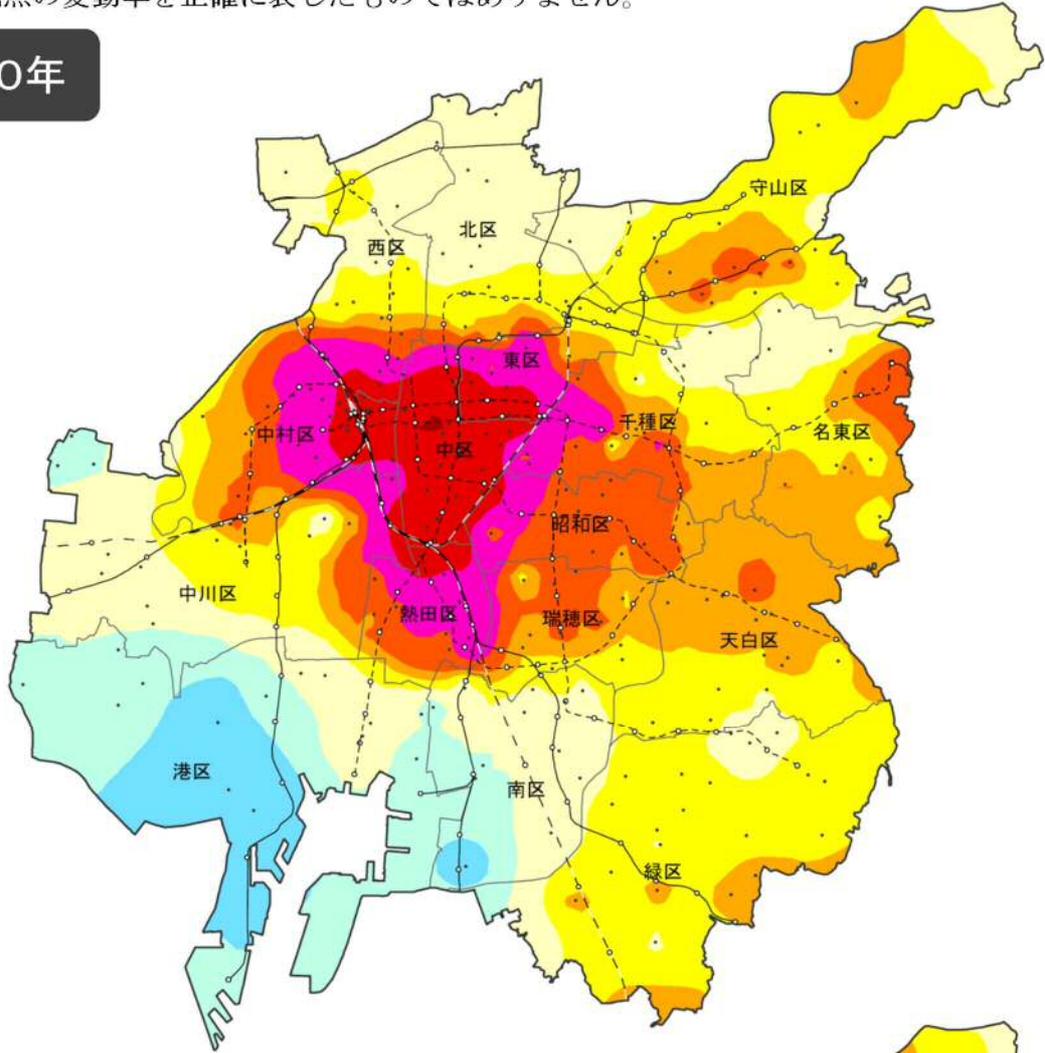
平成29年



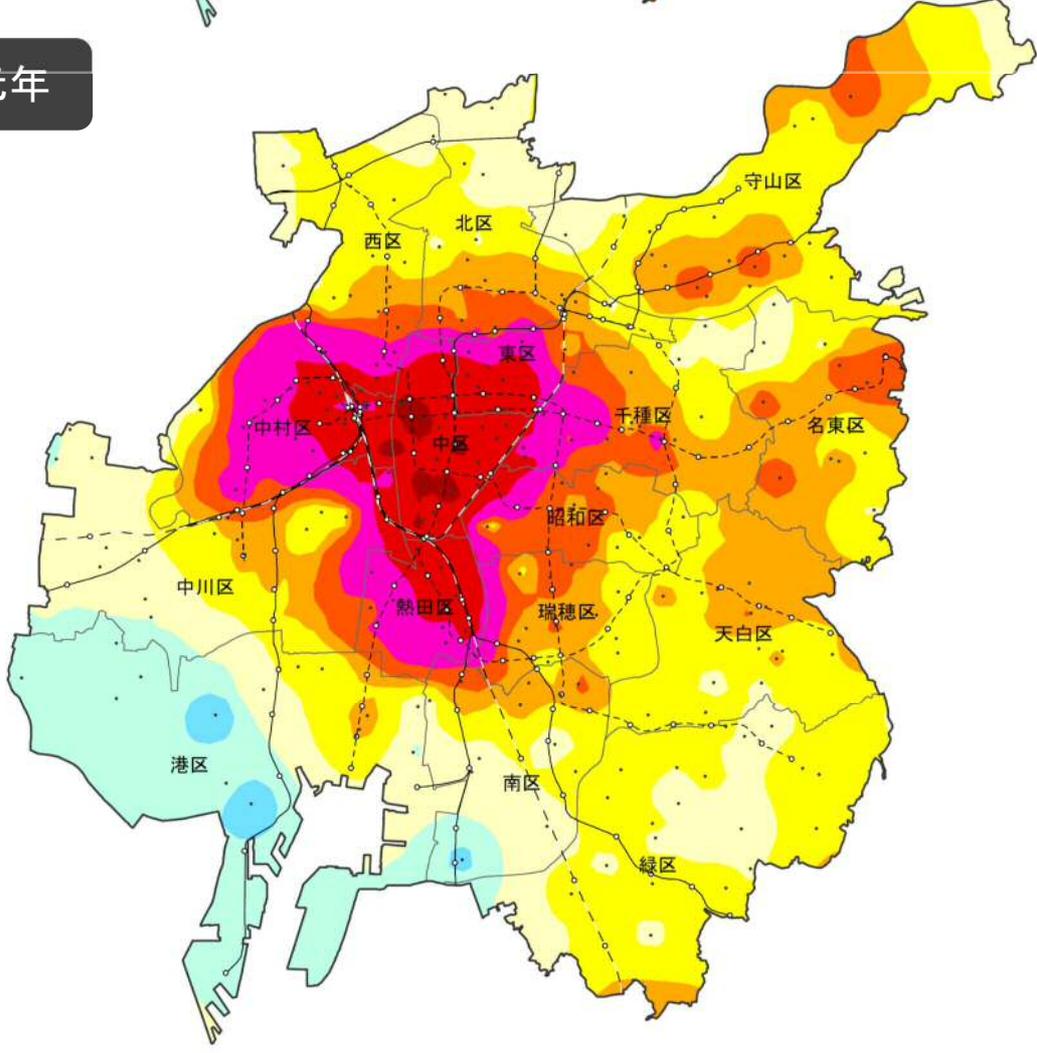
【注記】本変動率帯イメージ図は平成28年・平成29年・平成30年・令和元年7月1日時点の地価調査における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

参考図

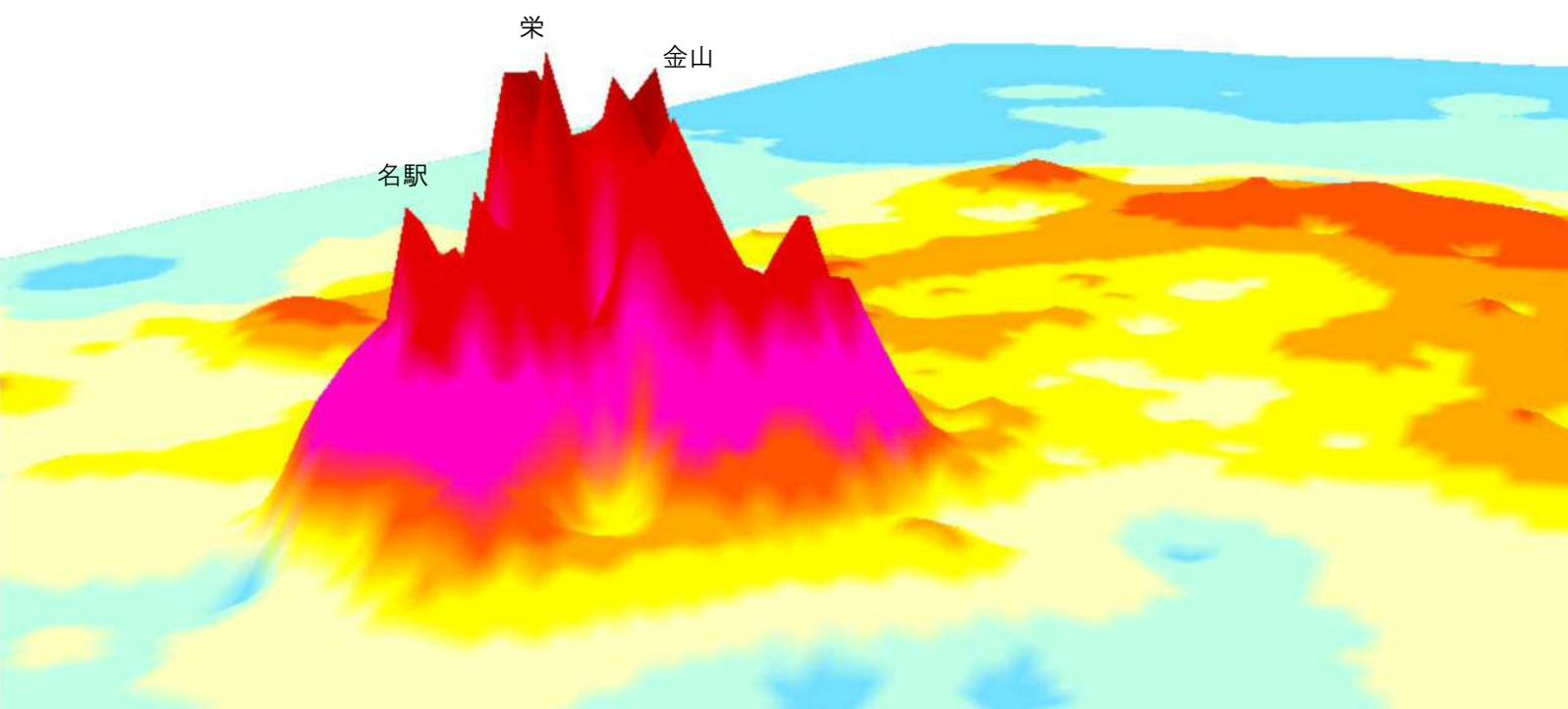
平成30年



令和元年



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