

なごやの地価

地価調査編 (H26.7.1時点)



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なるものです。

名古屋市では各区役所及び支所、各市立図書館、市役所市民情報センター、住宅都市局都市整備部まちづくり企画課で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

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度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

平成26年地価調査結果の概要

【平成25年7月以降の1年の地価について】

- ・全国平均では、住宅地、商業地ともに依然として下落をしているものの下落率は縮小傾向を継続。
- ・三大都市圏平均では、住宅地が上昇に転換し、商業地は昨年に引き続き上昇し上昇率拡大。また、地方圏平均では、住宅地、商業地ともに下落率縮小。
- ・上昇地点数の割合は全国的に増加。特に**三大都市圏では、住宅地の2分の1弱の地点が上昇、商業地の3分の2強の地点が上昇**。一方、地方圏では、住宅地、商業地ともに上昇地点は増加しているが、依然として8割弱の地点が下落。
- ・地価公示（1月1日時点の調査）との共通地点で半年毎の地価動向をみると、**三大都市圏では、住宅地、商業地ともに後半上昇傾向がやや弱まる**。また、地方圏の住宅地は後半横ばいとなり、商業地は後半の下落率が縮小。

【住宅地】

住宅ローン減税、低金利等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要拡大等もあって、**都道府県全てで下落率縮小や上昇率の拡大等が見られる**。特に利便性、住環境等良好な住宅地では上昇基調を強め、また、その周辺部の住宅地に上昇基調の広がりが見られる。

名古屋圏は、上昇地点の割合が増加し、半数以上の地点が上昇となり、上昇率を拡大した。特に名古屋市及びその周辺部である尾張地域の多くで上昇基調を強めている。なお、**半年毎の地価動向をみると後半は上昇を弱めている**。

【商業地】

低金利等による資金調達環境の改善や景況感の改善、消費動向改善を背景に**都道府県全てで下落率縮小や上昇率の拡大等が見られる**。また、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、上昇又は下落率縮小となった要因の一つとなっている。

名古屋圏は、上昇地点の割合が増加し、6割強の地点が上昇となった。愛知県は上昇率を拡大し、特に名古屋市及びその周辺部である尾張地域の多くで上昇基調を強めている。なお、**半年毎の地価動向をみると後半は上昇を弱めている**。

半年毎の地価変動率の推移

(%)

圏域	住宅地				商業地				
	平成26年			平成25年	平成26年			平成25年	
	前半	後半	年間	年間	前半	後半	年間	年間	
全 国	0.3	0.3	0.5	▲0.3	0.4	0.5	0.9	▲0.6	
三 大 都 市 圏	0.6	0.5	1.1	0.4	1.3	1.1	2.4	0.8	
	東 京 圏	0.6	0.5	1.2	0.4	1.2	1.2	2.4	0.8
	大 阪 圏	0.2	0.3	0.6	0.0	1.4	1.1	2.5	0.9
	名古屋圏	1.2	0.9	2.1	1.6	1.3	0.9	2.2	0.9
地 方 圏	▲0.2	0.0	▲0.2	▲1.2	▲0.5	▲0.2	▲0.7	▲2.1	

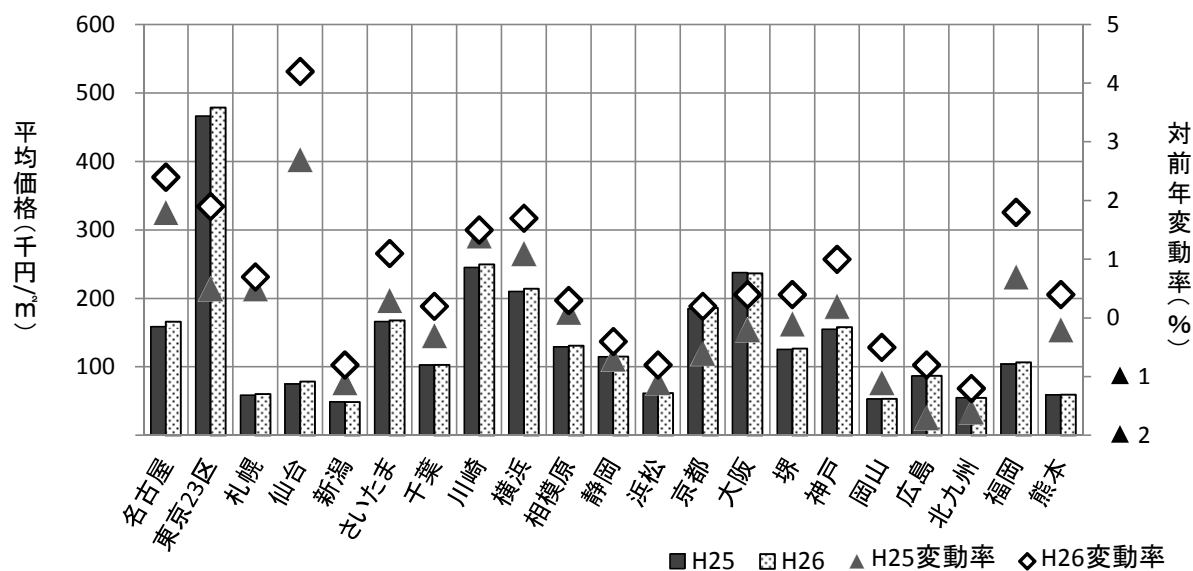
※地価公示と地価調査の共通地点での分析による。

※平成26年前半はH25. 7. 1～H26. 1. 1、平成26年後半はH26. 1. 1～H26. 7. 1、平成26年年間にはH25. 7. 1～H26. 7. 1、平成25年年間にはH24. 7. 1. ～H25. 7. 1の変動率を示す。

政令指定都市及び東京都区部における住宅地の平均価格及び変動率

都 市 名	平均価格 (円/㎡)		価 格 指 数		平均変動率 (%)	
	平成26年	平成25年	平成26年	平成25年	平成26年	平成25年
名古屋	165,700	158,700	100	100	2.4	1.8
東京23区	478,600	466,200	289	294	1.9	0.5
札幌	60,100	58,500	36	37	0.7	0.5
仙台	78,500	75,100	47	47	4.2	2.7
新潟	48,600	48,800	29	31	▲ 0.8	▲ 1.1
さいたま	167,800	166,000	101	105	1.1	0.3
千葉	102,700	102,500	62	65	0.2	▲ 0.3
川崎	249,500	245,200	151	155	1.5	1.4
横浜	214,000	210,100	129	132	1.7	1.1
相模原	130,700	129,100	79	81	0.3	0.1
静岡	115,000	114,700	69	72	▲ 0.4	▲ 0.7
浜松	61,800	61,600	37	39	▲ 0.8	▲ 1.1
京都	186,200	184,800	112	116	0.2	▲ 0.6
大阪	236,600	237,600	143	150	0.4	▲ 0.2
堺	126,600	125,400	76	79	0.4	▲ 0.1
神戸	158,200	155,000	95	98	1.0	0.2
岡山	53,300	53,200	32	34	▲ 0.5	▲ 1.1
広島	86,800	86,600	52	55	▲ 0.8	▲ 1.7
北九州	54,500	55,100	33	35	▲ 1.2	▲ 1.6
福岡	106,600	104,000	64	66	1.8	0.7
熊本	59,500	59,000	36	37	0.4	▲ 0.2

他都市等の平均価格及び平均変動率

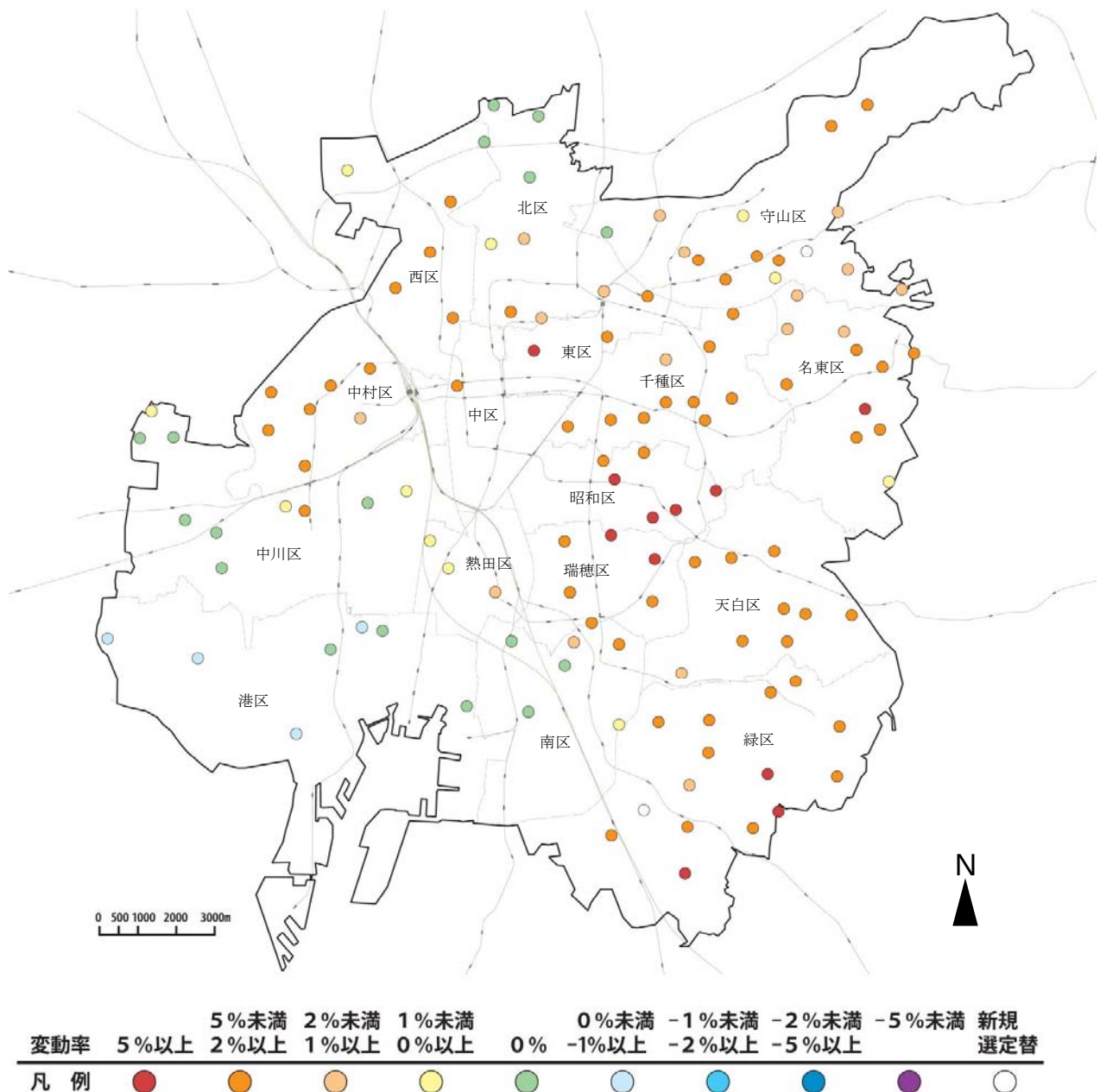


名古屋市の地価調査の特徴【住宅地】

本市における住宅地の平均変動率をみると、**港区以外の全区で上昇し、全体で2.4%（昨年1.8%）の上昇**を示した。区別では、**昭和区、瑞穂区などで上昇幅が拡大した**。また、東区は4.4%（昨年5.7%）、昭和区は5.3%（昨年4.5%）、瑞穂区は4.2%（昨年2.5%）、緑区は4.0%（昨年3.7%）と4%を超える上昇となった。

全体的に戸建住宅、マンションともに需要が強く、特に優良住宅地への需要が堅調で上昇基調を続けている。

平成26年地価調査 対前年度比変動率【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26年	平成25年	平均価格	最高価格	最低価格
千 種	2.9	3.7	250,500	354,000	147,000
東	4.4	5.7	260,700	372,000	188,000
北	0.9	0.2	156,600	206,000	103,000
西	1.6	1.5	151,000	245,000	109,000
中 村	3.1	3.1	162,300	198,000	136,000
中	3.1	—	660,000	660,000	660,000
昭 和	5.3	4.5	249,500	322,000	213,000
瑞 穂	4.2	2.5	209,000	235,000	172,000
熱 田	0.8	1.0	163,000	177,000	139,000
中 川	0.4	0.1	118,800	175,000	79,200
港	▲ 0.3	▲ 1.6	98,800	126,000	56,400
南	1.0	0.1	142,800	188,000	119,000
守 山	1.7	1.2	117,700	146,000	86,000
緑	4.0	3.7	134,400	170,000	108,000
名 東	3.2	0.8	177,900	215,000	130,000
天 白	3.2	2.2	157,700	200,000	139,000
名古屋市	2.4	1.8			

価格上位順【住宅地】

1	中区錦1丁目324番1	660,000 円/㎡
2	東区檀木町3丁目4番	372,000 円/㎡
3	千種区菊坂町2丁目44番	354,000 円/㎡
4	千種区月見坂町1丁目26番2外	335,000 円/㎡
5	千種区橋本町2丁目13番2外	330,000 円/㎡

対前年変動率上位順【住宅地】

1	東区檀木町3丁目4番	7.2 %
2	昭和区南山町23番12外	7.0 %
3	名東区貴船2丁目1202番	6.8 %
4	昭和区滝川町83番	6.6 %
5	緑区緑花台2503番	6.5 %

対前年変動率下位順【住宅地】

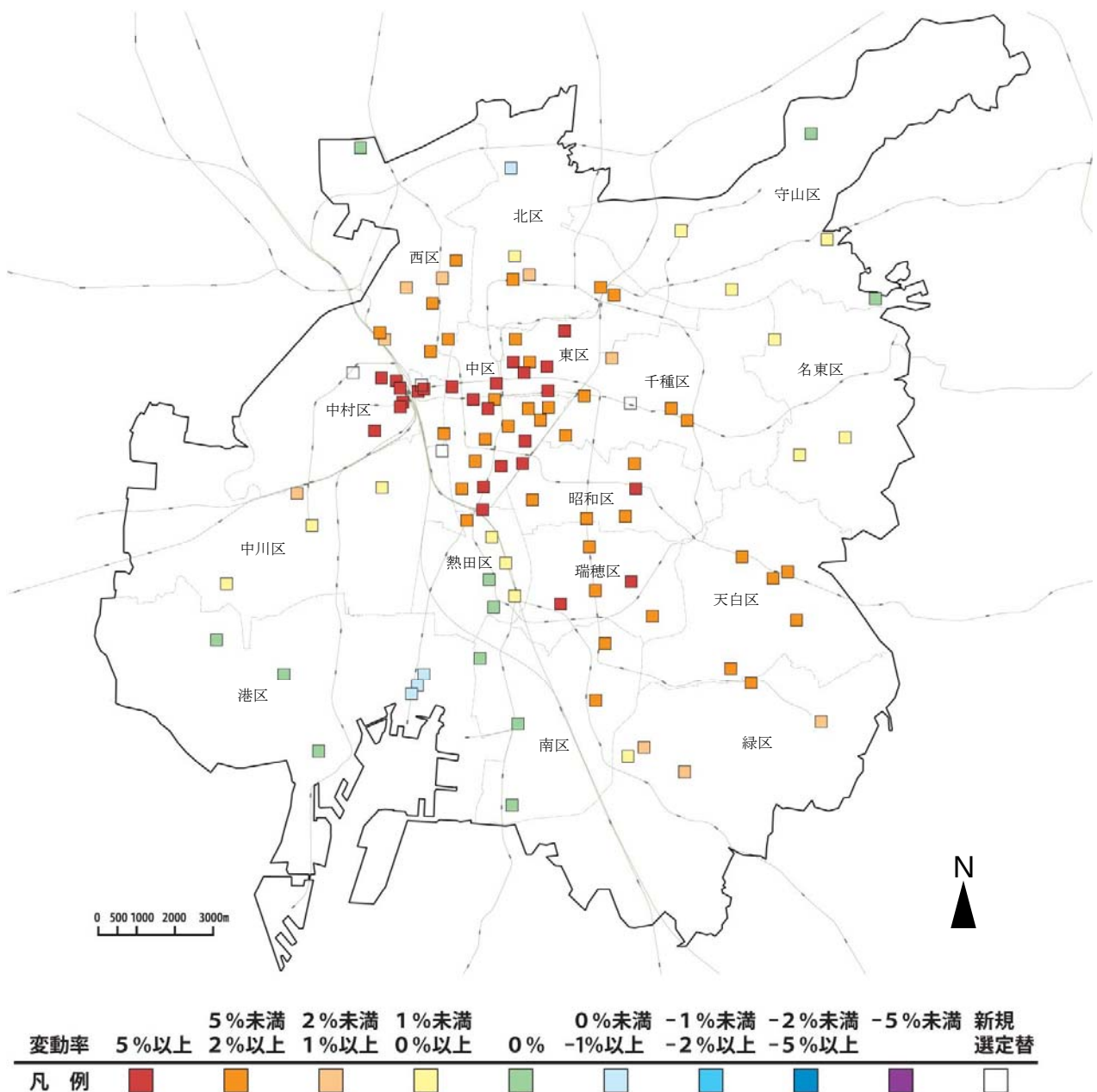
1	港区川間町1丁目168番	▲ 0.9 %
2	港区南陽町大字西福田字丸山43番1外	▲ 0.5 %
3	港区宝神5丁目2403番	▲ 0.3 %
4	港区秋葉1丁目130番107	▲ 0.2 %

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をみると、**全体で3.1%（昨年1.7%）の上昇**を示した。区別では、**港区以外の全区で上昇**を示し、**中村区、東区などで上昇幅が拡大**し、**北区、南区で昨年の下落から上昇に転じた**。上昇率の上位5地点全てを中村区の地点を占めた。

中村区では名古屋駅周辺で複数の大規模な開発計画が進行中であり、希少性の高い優良物件に対する需要が強く、また、リニア中央新幹線の計画による期待感も相まって上昇基調を強めている。また、中区では桜通沿い、栄駅周辺、金山駅周辺等については、オフィス需要、店舗需要ともに比較的堅調で、特に優良物件に対する需要が強く、上昇基調を強めている。

平成26年地価調査 対前年度比変動率【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26年	平成25年	平均価格	最高価格	最低価格
千 種	2.7	1.9	378,000	525,000	246,000
東	5.3	3.6	330,000	485,000	222,000
北	1.2	▲ 0.5	200,000	279,000	125,000
西	1.9	0.4	192,000	260,000	125,000
中 村	8.1	4.2	1,991,500	8,850,000	195,000
中	5.1	3.4	859,200	4,110,000	247,000
昭 和	4.5	2.8	256,200	367,000	215,000
瑞 穂	3.7	1.4	233,000	284,000	188,000
熱 田	0.7	0.7	227,500	355,000	159,000
中 川	1.0	0.2	152,000	228,000	117,000
港	▲ 0.3	▲ 0.8	143,200	190,000	121,000
南	1.1	▲ 0.5	150,800	194,000	131,000
守 山	0.5	1.0	122,800	140,000	99,000
緑	1.8	0.9	149,200	200,000	121,000
名 東	0.6	0.0	164,300	167,000	161,000
天 白	2.7	1.5	184,600	220,000	147,000
名古屋市	3.1	1.7			

価格上位順【商業地】

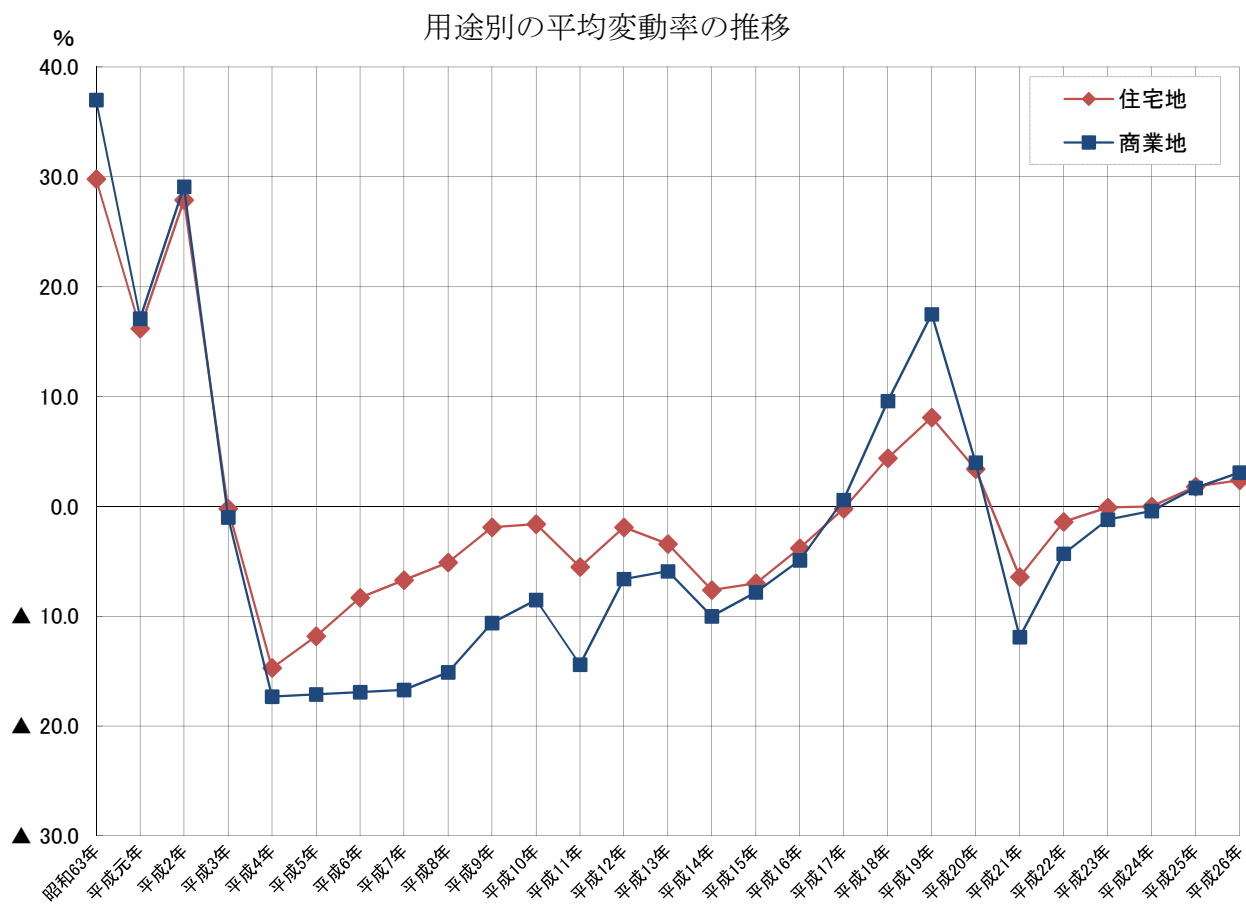
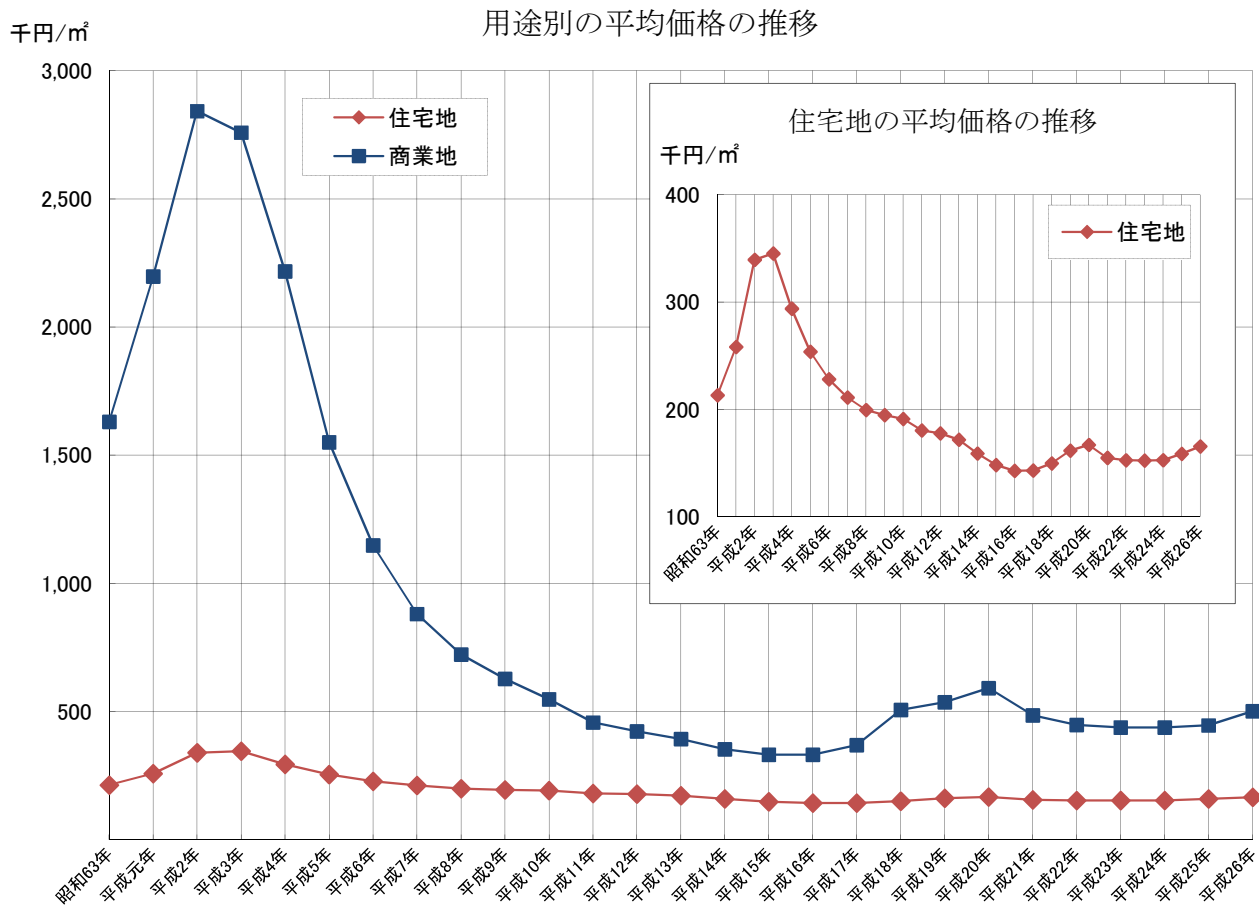
1	中村区名駅4丁目602番外	8,850,000 円/㎡
2	中村区名駅4丁目601番	5,780,000 円/㎡
3	中区錦3丁目2412番	4,110,000 円/㎡
4	中村区椿町109番1外	2,390,000 円/㎡
5	中村区名駅3丁目2605番	2,080,000 円/㎡

対前年変動率上位順【商業地】

1	中村区名駅4丁目602番外	10.6 %
2	中村区椿町109番1外	10.1 %
2	中村区名駅4丁目601番	10.1 %
4	中村区椿町1314番	9.6 %
5	中村区則武1丁目907番外	8.6 %

対前年変動率下位順【商業地】

1	北区西味鉦2丁目140番	▲ 0.8 %
2	港区港栄2丁目507番	▲ 0.7 %
3	港区港栄3丁目1317番外	▲ 0.6 %
4	港区港栄4丁目105番	▲ 0.5 %



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