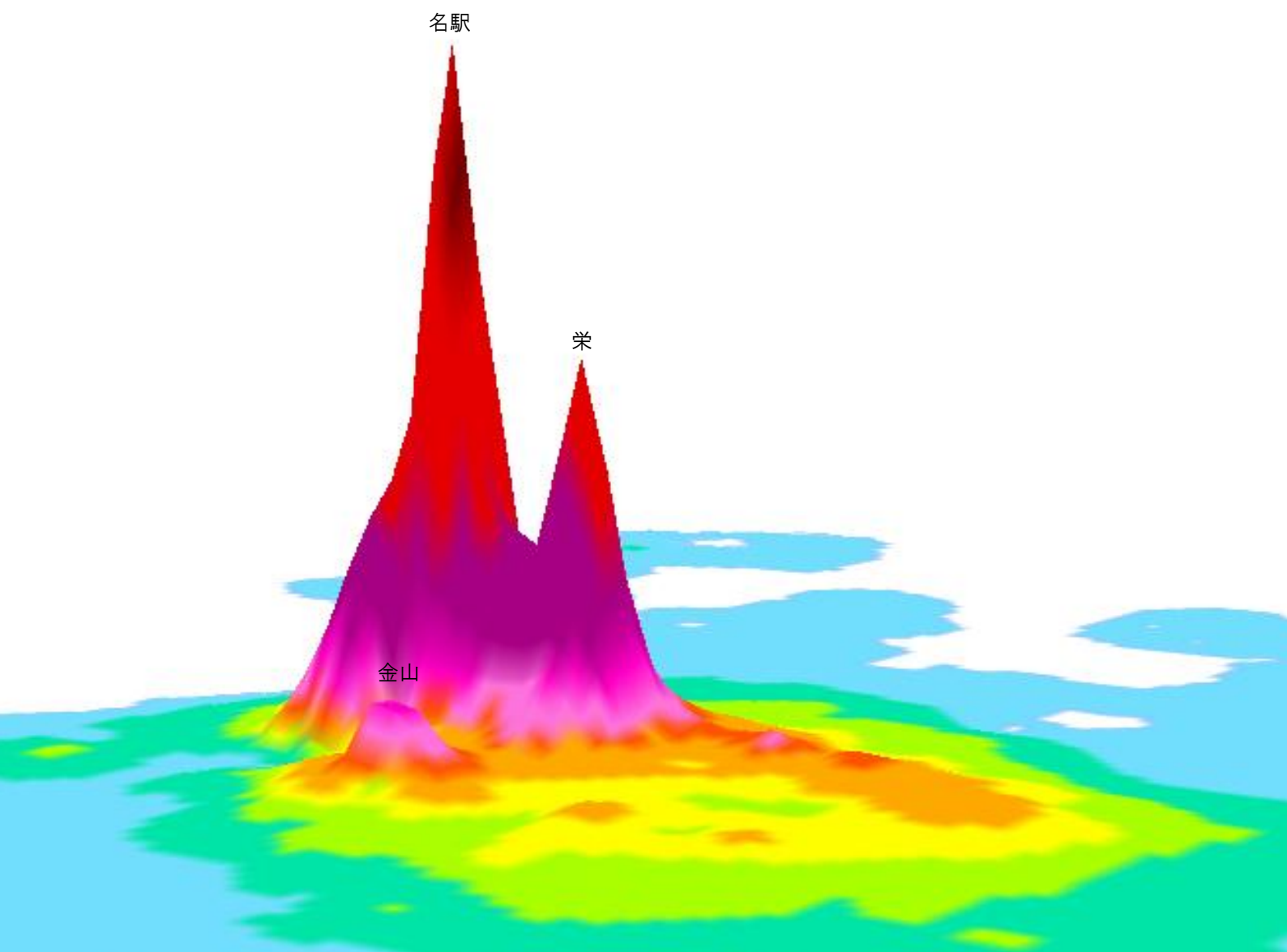


地価動向レポート

地価調査編(H27.7.1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】

平成27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

平成27年地価調査結果の概要

【平成26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しているものの下落幅は縮小傾向を継続。
- ・三大都市圏をみると、商業地については総じて上昇基調を強め、住宅地については東京圏・名古屋圏で小幅な上昇を継続。
- ・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、全国の住宅地は前半0.2%、後半0.3%の上昇。また、商業地は、前半0.5%、後半1.1%の上昇。
- ・上昇地点数の割合をみると、三大都市圏では、住宅地の4割以上の地点が上昇、商業地の7割弱の地点が上昇。一方、地方圏では、住宅地、商業地ともに上昇地点及び横ばい地点は増加しているが、依然として7割以上の地点が下落。

【住宅地】

緩やかな景気回復基調が続く中、低金利の継続及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えに加え、株価上昇による資産効果等もあって、住宅地の地価は総じて堅調に推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。

名古屋圏は、上昇地点数の割合はやや減少しているが、昨年に引き続き半数以上の地点が上昇している。また、平均変動率は3年連続上昇となったものの、上昇幅は昨年より縮小した。なお、半年毎の地価動向は、前半0.8%、後半0.9%の上昇となった。

【商業地】

緩やかな景気回復基調が続く中、金融緩和による良好な資金調達環境等を反映し、不動産投資意欲は旺盛で、商業地の地価は総じて堅調に推移し、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。また、堅調な住宅需要を背景に利便性が高い地区を中心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、上昇ないし下落幅の縮小となった要因の一つとなっている。

名古屋圏は、上昇地点の割合は昨年とほぼ同じ水準となり、6割強の地点が上昇している。また、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、半年毎の地価動向は、前半0.9%、後半1.5%の上昇となった。

半年毎の地価変動率の推移

(%)

圏 域	住宅地				商業地			
	27調査			26調査	27調査			26調査
	前半	後半	年間	年間	前半	後半	年間	年間
全 国	0.2	0.3	0.6	0.5	0.5	1.1	1.7	0.9
三 大 都 市 圏	0.4	0.5	0.9	1.1	1.1	1.8	3.0	2.4
東 京 圏	0.4	0.5	1.0	1.2	1.2	1.7	3.0	2.4
大 阪 圏	0.2	0.2	0.4	0.6	1.1	2.2	3.4	2.5
名 古 屋 圏	0.8	0.9	1.7	2.1	0.9	1.5	2.5	2.2
地 方 圏	0.0	0.2	0.1	▲ 0.2	▲ 0.1	0.3	0.1	▲ 0.7
地方中枢都市	1.3	1.4	2.8	—	1.9	2.7	4.6	—

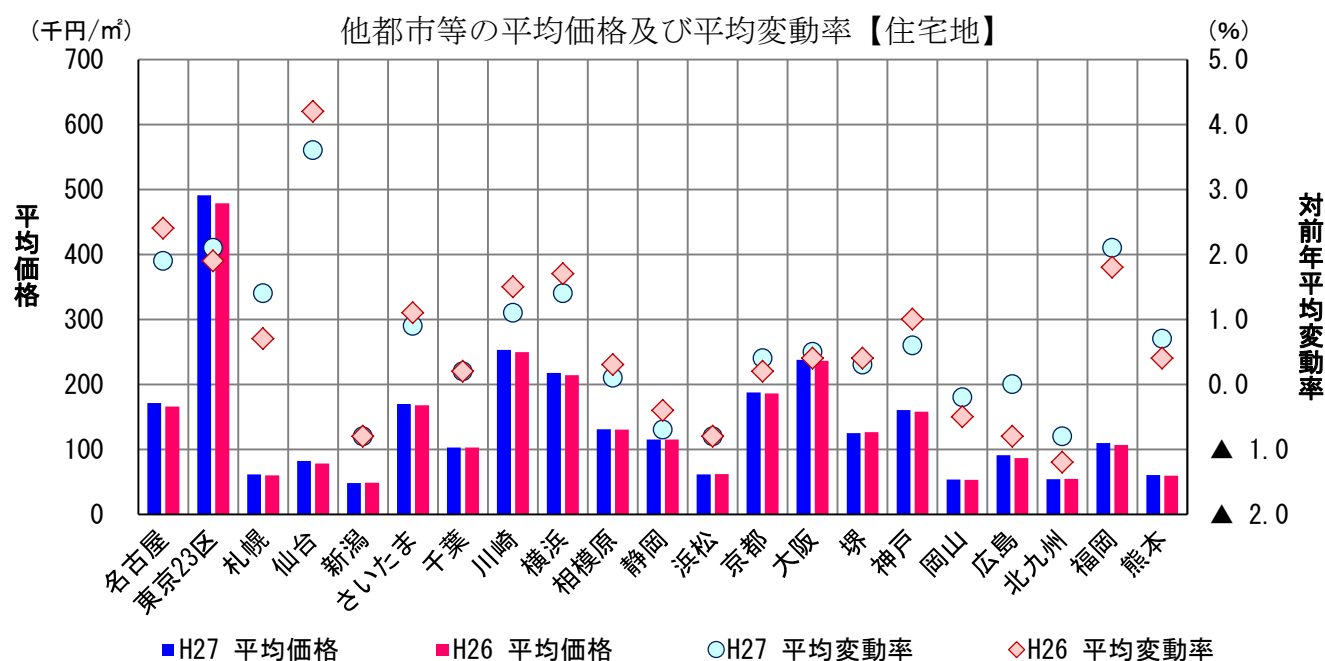
※地価公示と地価調査の共通地点での分析による。

※27調査前半はH26.7.1～H27.1.1、27調査後半はH27.1.1～H27.7.1、27調査年間はH26.7.1～H27.7.1、26調査年間はH25.7.1～H26.7.1の変動率を示す。

※「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。

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27年	平成26年	平成27年	平成26年	平成27年	平成26年
名古屋	171,500	165,700	100	100	1.9	2.4
東京23区	491,100	478,600	286	289	2.1	1.9
札幌	61,300	60,100	36	36	1.4	0.7
仙台	82,400	78,500	48	47	3.6	4.2
新潟	48,300	48,600	28	29	▲ 0.8	▲ 0.8
さいたま	169,900	167,800	99	101	0.9	1.1
千葉	103,100	102,700	60	62	0.2	0.2
川崎	252,900	249,500	147	151	1.1	1.5
横浜	217,600	214,000	127	129	1.4	1.7
相模原	131,000	130,700	76	79	0.1	0.3
静岡	115,000	115,000	67	69	▲ 0.7	▲ 0.4
浜松	61,700	61,800	36	37	▲ 0.8	▲ 0.8
京都	187,700	186,200	109	112	0.4	0.2
大阪	237,800	236,600	139	143	0.5	0.4
堺	125,300	126,600	73	76	0.3	0.4
神戸	160,400	158,200	94	95	0.6	1.0
岡山	53,600	53,300	31	32	▲ 0.2	▲ 0.5
広島	90,900	86,800	53	52	0.0	▲ 0.8
北九州	54,200	54,500	32	33	▲ 0.8	▲ 1.2
福岡	109,600	106,600	64	64	2.1	1.8
熊本	60,400	59,500	35	36	0.7	0.4



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	3,260,000 円／㎡
2	東京都千代田区三番町9番4	2,380,000 円／㎡
3	東京都千代田区麴町二丁目10番4外	2,140,000 円／㎡
4	東京都千代田区二番町12番10	1,830,000 円／㎡
4	東京都港区六本木五丁目367番1	1,830,000 円／㎡
6	東京都港区西麻布三丁目4番21	1,480,000 円／㎡
7	東京都港区南青山四丁目487番	1,470,000 円／㎡
8	東京都港区南青山七丁目274番	1,310,000 円／㎡
9	東京都港区東麻布三丁目4番23	1,210,000 円／㎡
9	東京都渋谷区神宮前三丁目16番14	1,210,000 円／㎡

対前年変動率上位順

1	石川県金沢市本町2丁目89番	16.8 %
2	福島県いわき市泉ヶ丘1丁目19番16	15.3 %
3	福島県いわき市泉もえぎ台1丁目25番8	15.2 %
4	福島県いわき市中央台鹿島1丁目5番3	13.5 %
5	愛知県名古屋市東区槇木町3丁目4番	12.9 %
6	福島県いわき市明治団地17番22	12.8 %
7	福島県いわき市平中平窪西高砂3番8	12.6 %
8	福島県いわき市平下平窪3丁目4番5	12.5 %
9	福島県いわき市平中神谷字北出口33番1	12.3 %
10	福島県いわき市中央台飯野1丁目23番12	12.3 %

対前年変動率下位順

1	兵庫県姫路市家島町真浦字小川1259番2	▲ 10.0 %
2	広島県呉市下蒲刈町下島字大地蔵3298番	▲ 9.5 %
3	広島県呉市下蒲刈町下島字丸谷2229番6	▲ 9.5 %
4	広島県呉市蒲刈町田戸字東谷1966番3	▲ 9.4 %
5	広島県豊田郡大崎上島町明石字東浜2695番2外	▲ 9.4 %
6	広島県豊田郡大崎上島町中野字加淵4596番12	▲ 9.3 %
7	北海道古平郡古平町大字丸山町39番2外	▲ 9.1 %
7	広島県呉市豊町大長字草露明5675番2	▲ 9.1 %
9	北海道美唄市東明2条2丁目1746番213	▲ 8.8 %
10	北海道旭川市神居町神岡324番64	▲ 8.7 %

名古屋市の最上位及び最下位

価 格 最 上 位	中区錦一丁目324番1	694,000 円／㎡
対前年変動率最上位	東区槇木町3丁目4番	12.9 %
対前年変動率最下位	港区須成町3丁目25番2	▲ 0.9 %

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	26,400,000 円／㎡
2	東京都千代田区丸の内三丁目2番外	22,900,000 円／㎡
3	東京都千代田区大手町一丁目5番39外	21,700,000 円／㎡
4	東京都中央区銀座六丁目4番13外	17,700,000 円／㎡
5	東京都新宿区西新宿一丁目18番2	14,100,000 円／㎡
6	東京都新宿区新宿三丁目802番6外	13,000,000 円／㎡
6	東京都新宿区新宿三丁目5番2外	13,000,000 円／㎡
8	東京都中央区京橋二丁目4番5外	12,900,000 円／㎡
9	東京都中央区日本橋室町一丁目8番2	12,700,000 円／㎡
10	東京都港区南青山五丁目25番	11,600,000 円／㎡

対前年変動率上位順

1	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目2605番	45.7 %
2	愛知県名古屋市中村区椿町109番1外	36.0 %
3	大阪府大阪府中央区南船場3丁目12番9外	29.7 %
4	大阪府大阪府中央区難波3丁目1番1	28.9 %
5	石川県金沢市広岡1丁目112番外	25.4 %
6	愛知県名古屋市中村区椿町1314番	25.0 %
7	東京都港区南青山五丁目25番	20.2 %
8	石川県金沢市此花町351番外	20.0 %
9	東京都中央区銀座六丁目4番13外	19.6 %
10	福岡県福岡市博多区博多駅前4丁目156番ほか3筆	19.2 %

対前年変動率下位順

1	北海道古平郡古平町大字新地町23番	▲ 9.8 %
2	広島県呉市蒲刈町向字南側1300番6	▲ 9.7 %
3	兵庫県姫路市家島町真浦字片山2344番外	▲ 9.4 %
4	広島県豊田郡大崎上島町中野字笹ヶ浜沖5577番3	▲ 9.4 %
5	広島県呉市豊浜町大字豊島字札場口3572番	▲ 9.2 %
6	広島県呉市下蒲刈町三之瀬字南町273番2外	▲ 8.8 %
7	兵庫県南あわじ市福良字八反甲512番193外	▲ 8.2 %
8	新潟県南魚沼郡湯沢町大字三国字土橋238番12外	▲ 8.1 %
9	北海道余市郡余市町大川町4丁目57番1外	▲ 8.0 %
9	北海道樺戸郡浦臼町字浦臼内172番46	▲ 8.0 %
9	長崎県南松浦郡新上五島町浦桑郷字浦浜1385番	▲ 8.0 %

名古屋市の最上位及び最下位

価 格 最 上 位	中村区名駅四丁目602番外	10,200,000 円／㎡
対前年変動率最上位	中村区名駅三丁目2605番	45.7 %
対前年変動率最下位	港区小賀須三丁目1621番	▲ 0.8 %
	港区甚兵衛通2丁目4番2外	▲ 0.8 %

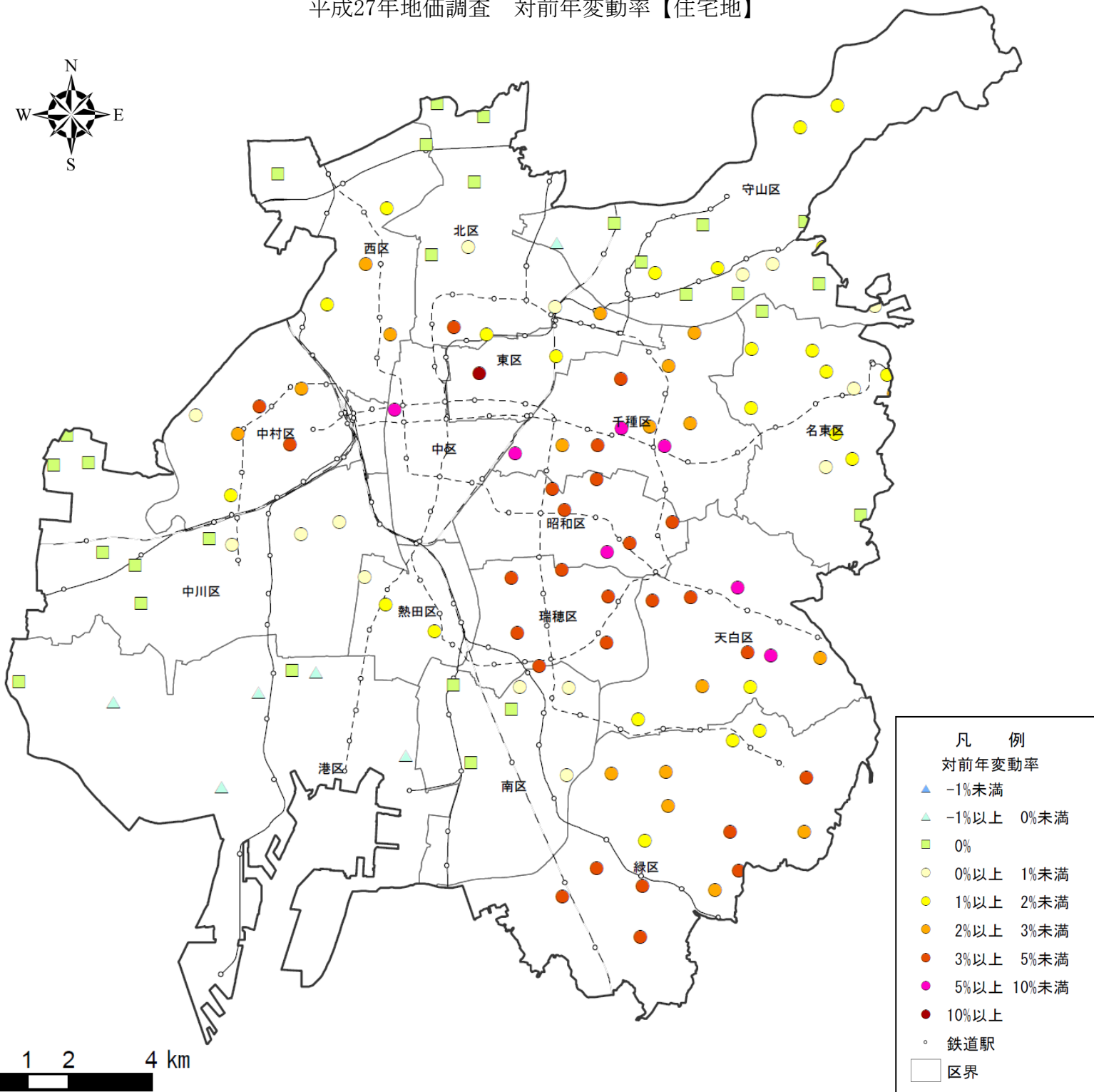
名古屋市の地価調査の特徴【住宅地】

本市における住宅地の平均変動率は1.9%（2.4%）の上昇を示した。上昇幅が昨年より縮小したが、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、**港区を除き全区で上昇**を続けている。

区別では、東区は5.5%（4.4%）、中区は5.2%（3.1%）、昭和区は4.3%（5.3%）、千種区は4.1%（2.9%）、瑞穂区は3.7%（4.2%）の上昇を示した。優良住宅地を中心とする戸建住宅地への需要が堅調で、駅徒歩圏におけるマンション素地の根強い需要があり、高い上昇率となった。

※（ ）は前年変動率

平成27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／㎡）		
	平成27年	平成26年	平均価格	最高価格	最低価格
千 種	4.1	2.9	261,300	371,000	151,000
東	5.5	4.4	279,000	420,000	193,000
北	0.6	0.9	157,900	212,000	103,000
西	1.4	1.6	153,500	252,000	109,000
中 村	2.2	3.1	198,700	368,000	142,000
中	5.2	3.1	694,000	694,000	694,000
昭 和	4.3	5.3	260,500	340,000	221,000
瑞 穂	3.7	4.2	216,800	245,000	177,000
熱 田	1.0	0.8	164,700	179,000	140,000
中 川	0.2	0.4	119,100	176,000	79,200
港	▲ 0.3	▲ 0.3	98,500	125,000	56,400
南	0.3	1.0	143,300	189,000	119,000
守 山	0.5	1.7	118,300	147,000	86,000
緑	2.6	4.0	137,800	172,000	112,000
名 東	0.9	3.2	179,500	217,000	130,000
天 白	3.3	3.2	163,000	208,000	143,000
名古屋市	1.9	2.4	171,500		

価格上位順【住宅地】

1	中区錦一丁目324番1	694,000 円／㎡
2	東区槿木町3丁目4番	420,000 円／㎡
3	千種区菊坂町2丁目44番	371,000 円／㎡
4	中村区則武2丁目2201番	368,000 円／㎡
5	千種区月見坂町1丁目26番2外	354,000 円／㎡

対前年変動率上位順【住宅地】

1	東区槿木町3丁目4番	12.9 %
2	千種区千種二丁目507番	7.4 %
3	千種区橋本町2丁目13番2外	6.1 %
4	千種区月見坂町1丁目26番2外	5.7 %
5	昭和区南山町23番12外	5.6 %

対前年変動率下位順【住宅地】

1	港区須成町3丁目25番2	▲ 0.9 %
2	港区土古町4丁目68番4	▲ 0.8 %
3	守山区瀬古一丁目1711番	▲ 0.6 %
4	港区龍宮町1番37	▲ 0.3 %
5	港区秋葉一丁目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は4.7%（3.1%）の上昇を示し、港区を除き全区で上昇を続けている。

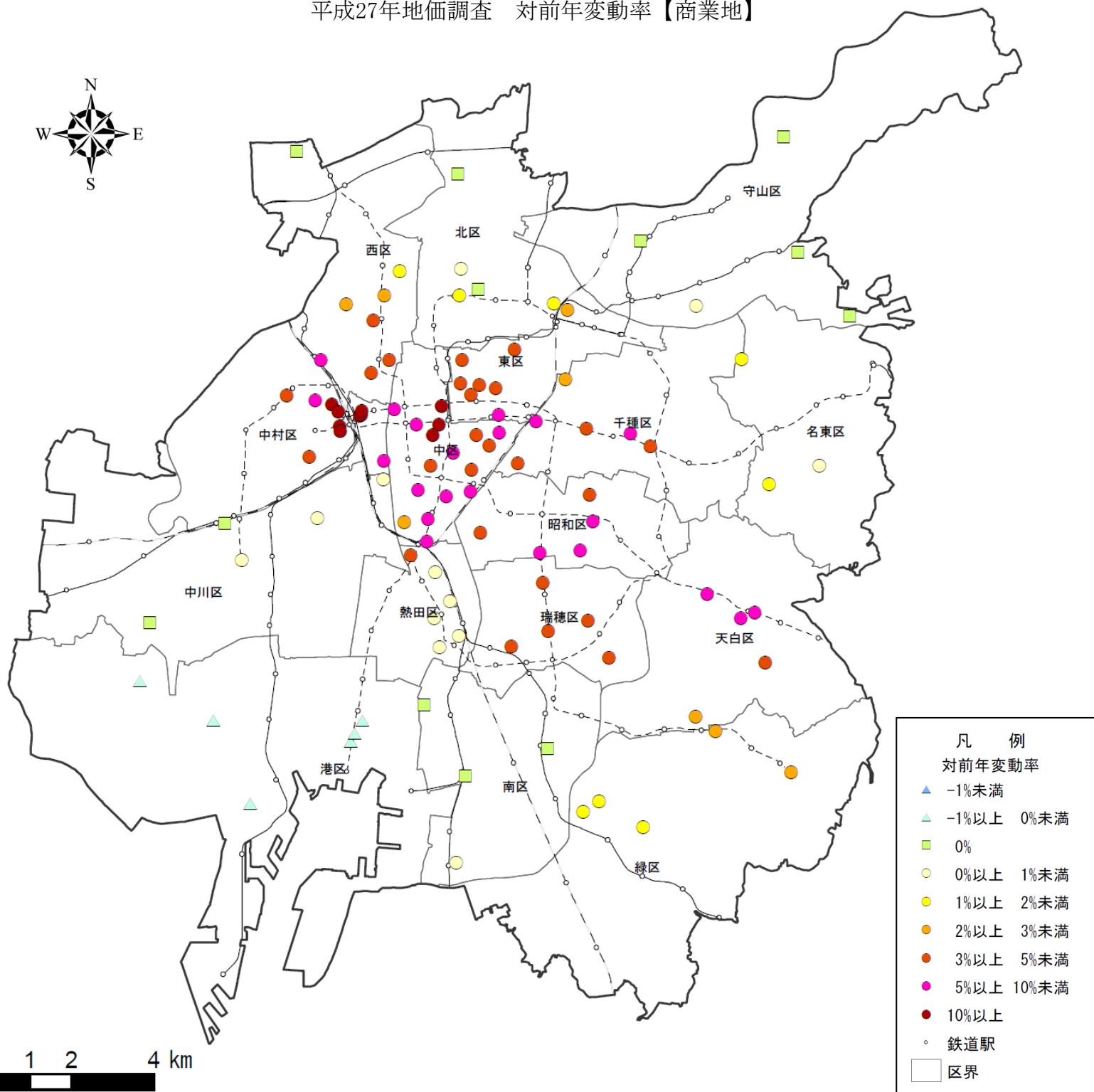
区別では、中村区は17.9%（8.1%）、中区は7.0%（5.1%）、千種区4.9%（2.7%）、昭和区4.4%（4.5%）、天白区は4.4%（2.7%）の上昇を示した。

名古屋駅周辺では大規模な再開発事業の進捗や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から、高い上昇率をなった地点も見られる。また、栄・伏見地区ではオフィス・店舗需要が堅調で、上昇率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27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／㎡）		
	平成27年	平成26年	平均価格	最高価格	最低価格
千 種	4.9	2.7	397,200	560,000	251,000
東	4.2	5.3	344,800	520,000	228,000
北	0.6	1.2	201,400	283,000	125,000
西	2.9	1.9	216,300	325,000	125,000
中 村	17.9	8.1	2,413,800	10,200,000	202,000
中	7.0	5.1	935,600	4,520,000	254,000
昭 和	4.4	4.5	267,800	385,000	224,000
瑞 穂	4.0	3.7	242,600	297,000	194,000
熱 田	1.1	0.7	230,700	368,000	160,000
中 川	0.5	1.0	152,800	230,000	117,000
港	▲ 0.7	▲ 0.3	142,200	189,000	120,000
南	0.2	1.1	153,600	207,000	131,000
守 山	0.2	0.5	123,000	140,000	99,000
緑	1.9	1.8	152,000	204,000	123,000
名 東	1.0	0.6	166,000	169,000	163,000
天 白	4.4	2.7	193,000	231,000	153,000
名古屋市	4.7	3.1	563,300		

価格上位順【商業地】

1	中村区名駅四丁目602番外	10,200,000 円／㎡
2	中村区名駅四丁目601番	6,820,000 円／㎡
3	中区錦三丁目2412番	4,520,000 円／㎡
4	中村区椿町109番1外	3,250,000 円／㎡
5	中村区名駅三丁目2605番	3,030,000 円／㎡

対前年変動率上位順【商業地】

1	中村区名駅三丁目2605番	45.7 %
2	中村区椿町109番1外	36.0 %
3	中村区椿町1314番	25.0 %
4	中村区則武一丁目907番外	18.4 %
5	中村区椿町1904番	18.2 %

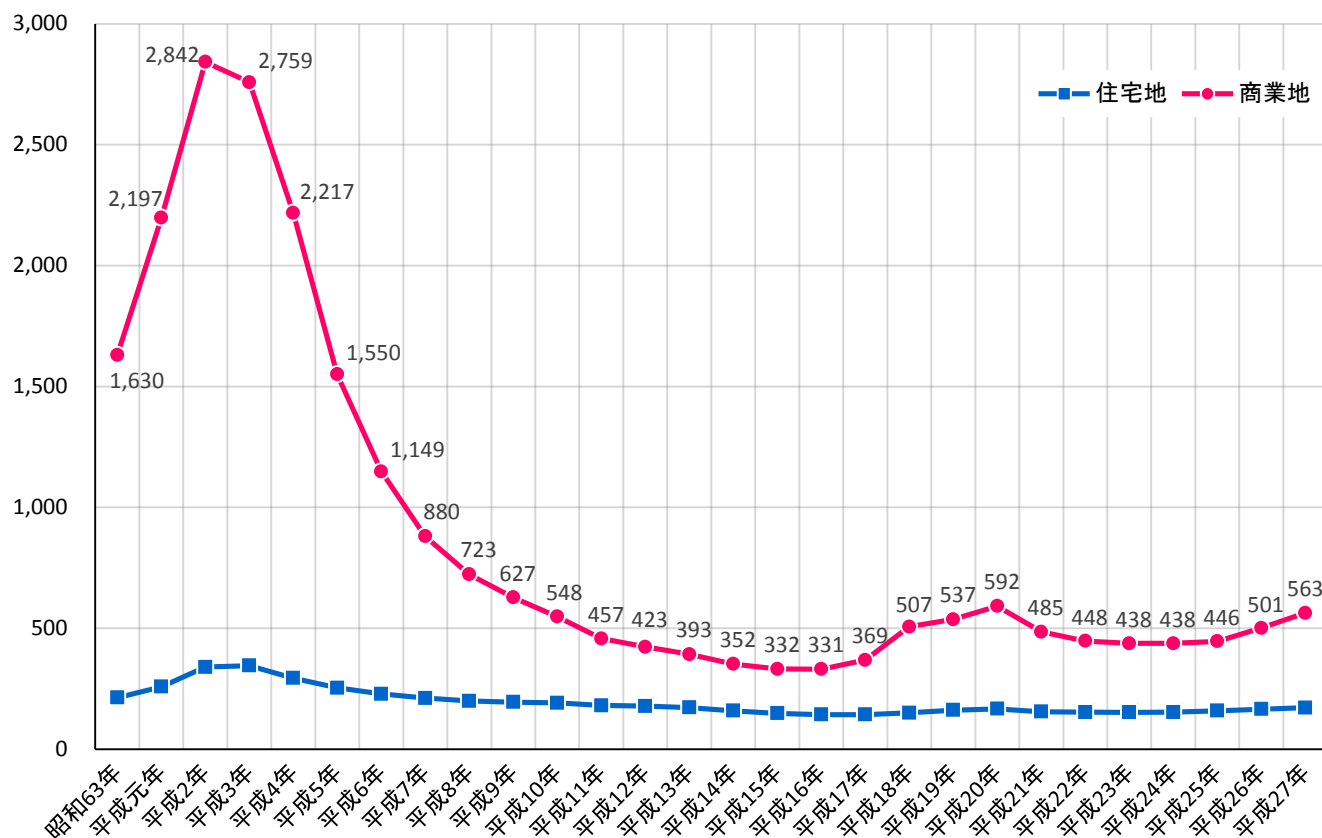
対前年変動率下位順【商業地】

1	港区小賀須三丁目1621番	▲ 0.8 %
1	港区甚兵衛通2丁目4番2外	▲ 0.8 %
3	港区稲永五丁目507番	▲ 0.8 %
4	港区港楽二丁目507番	▲ 0.8 %
5	港区港楽三丁目1317番外	▲ 0.6 %

名古屋市の平均価格及び平均変動率の推移

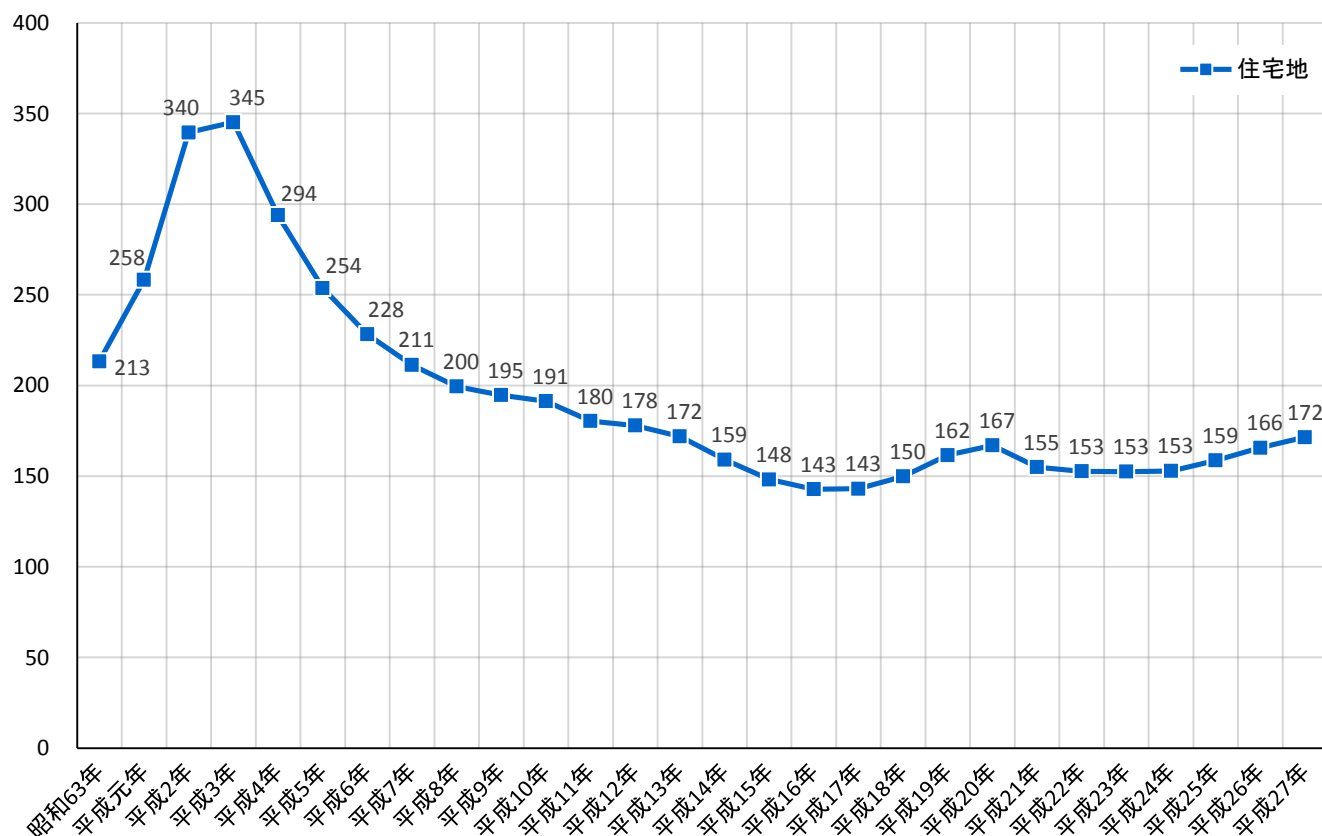
用途別の平均価格の推移

(千円/㎡)

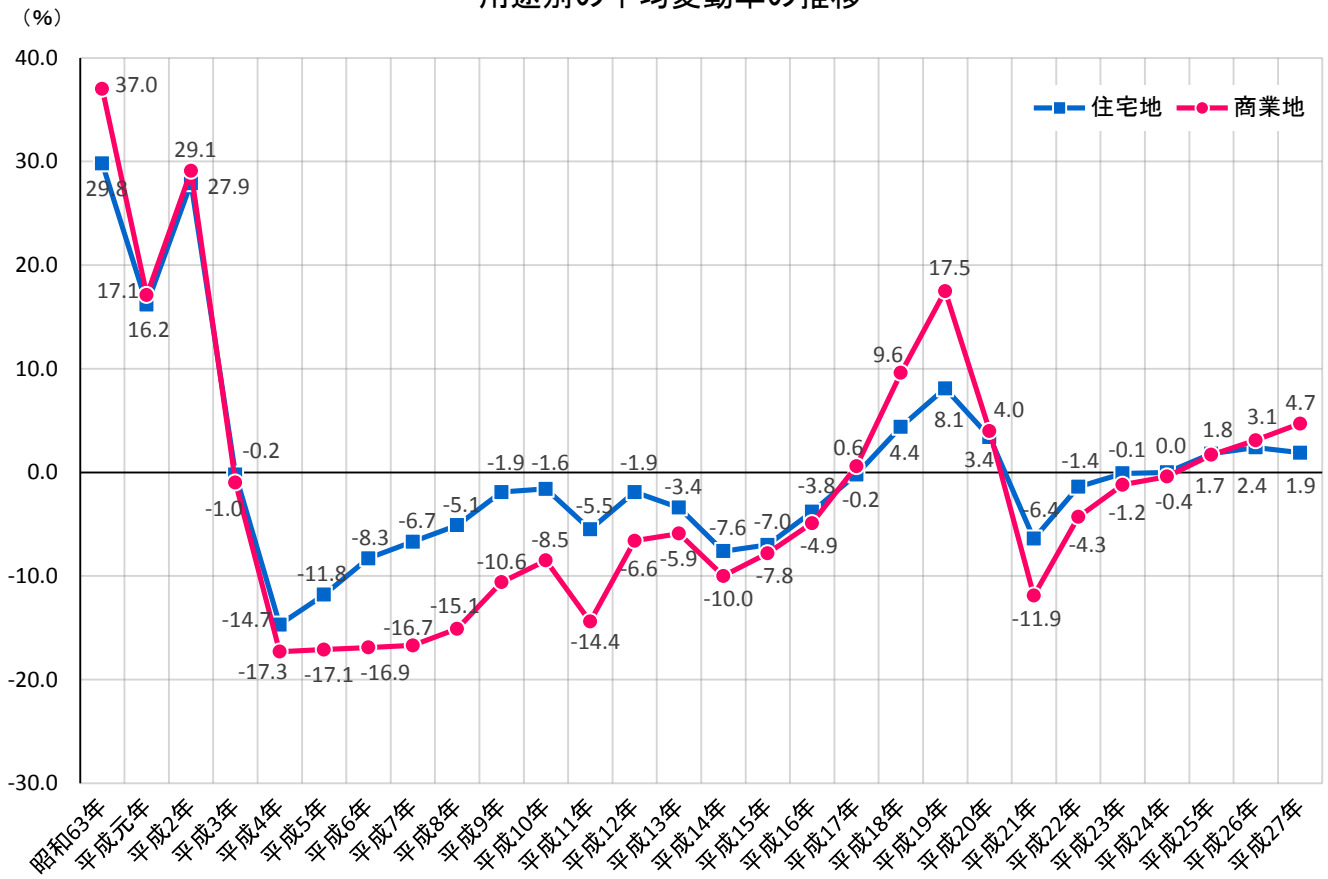


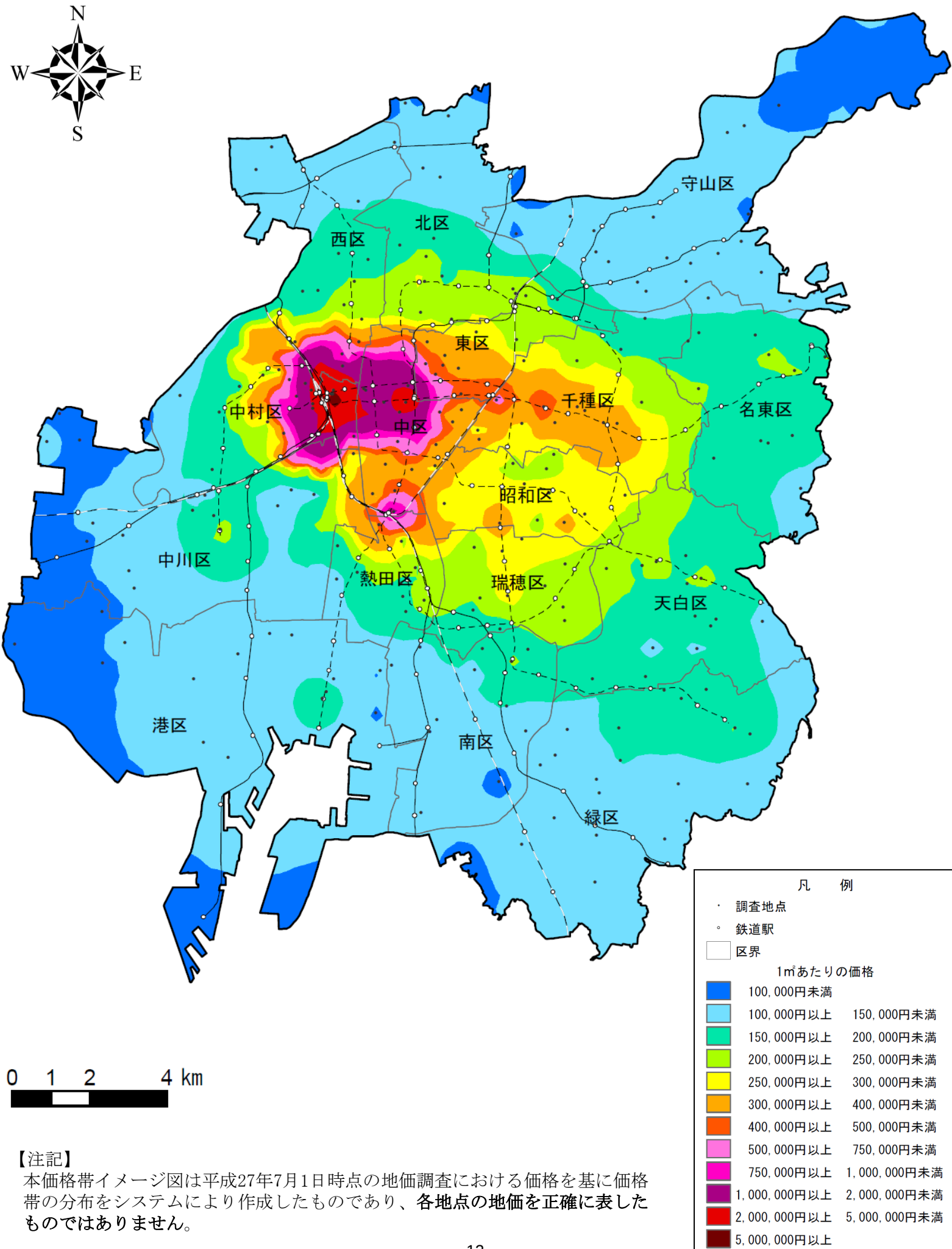
住宅地の平均価格の推移

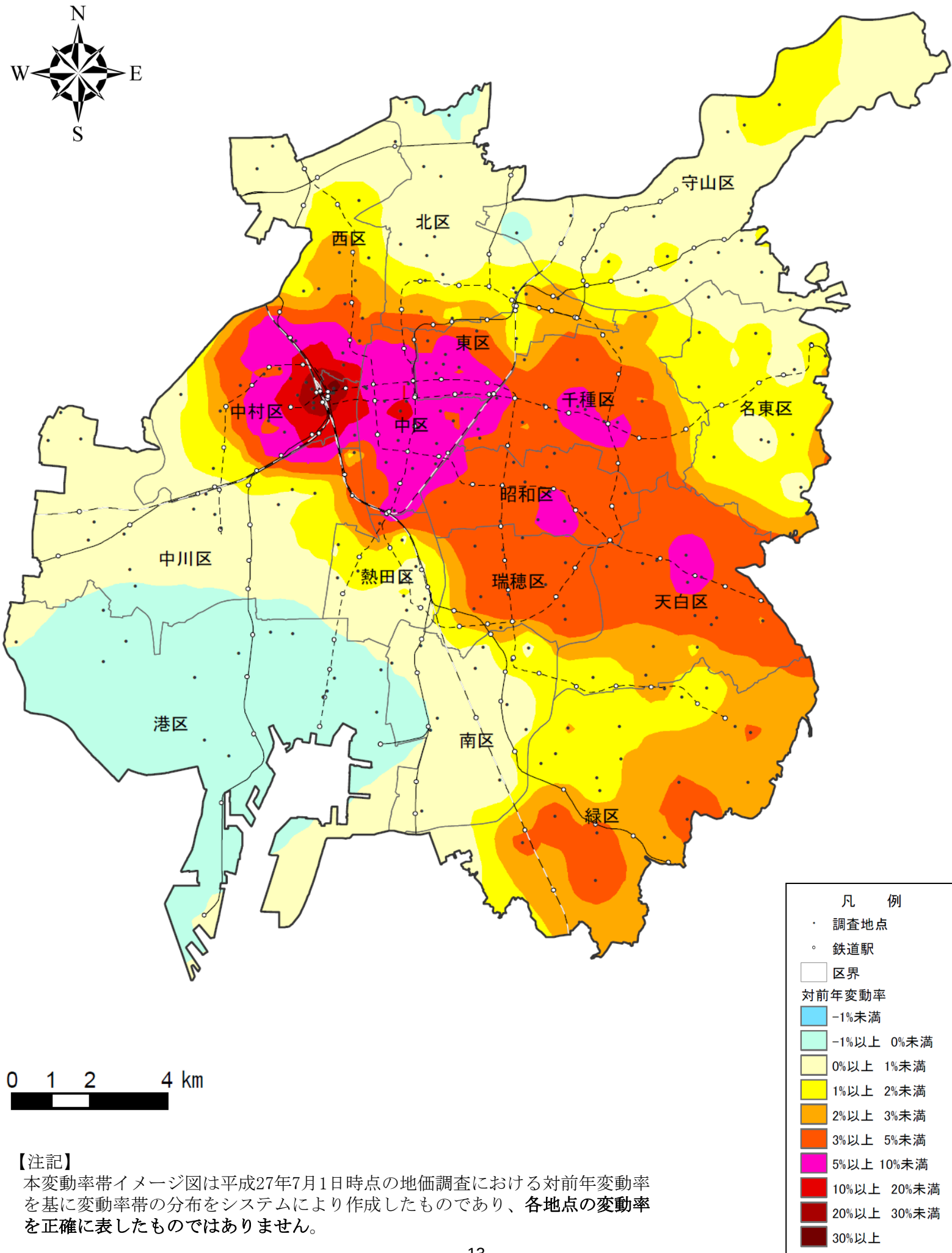
(千円/㎡)



用途別の平均変動率の推移

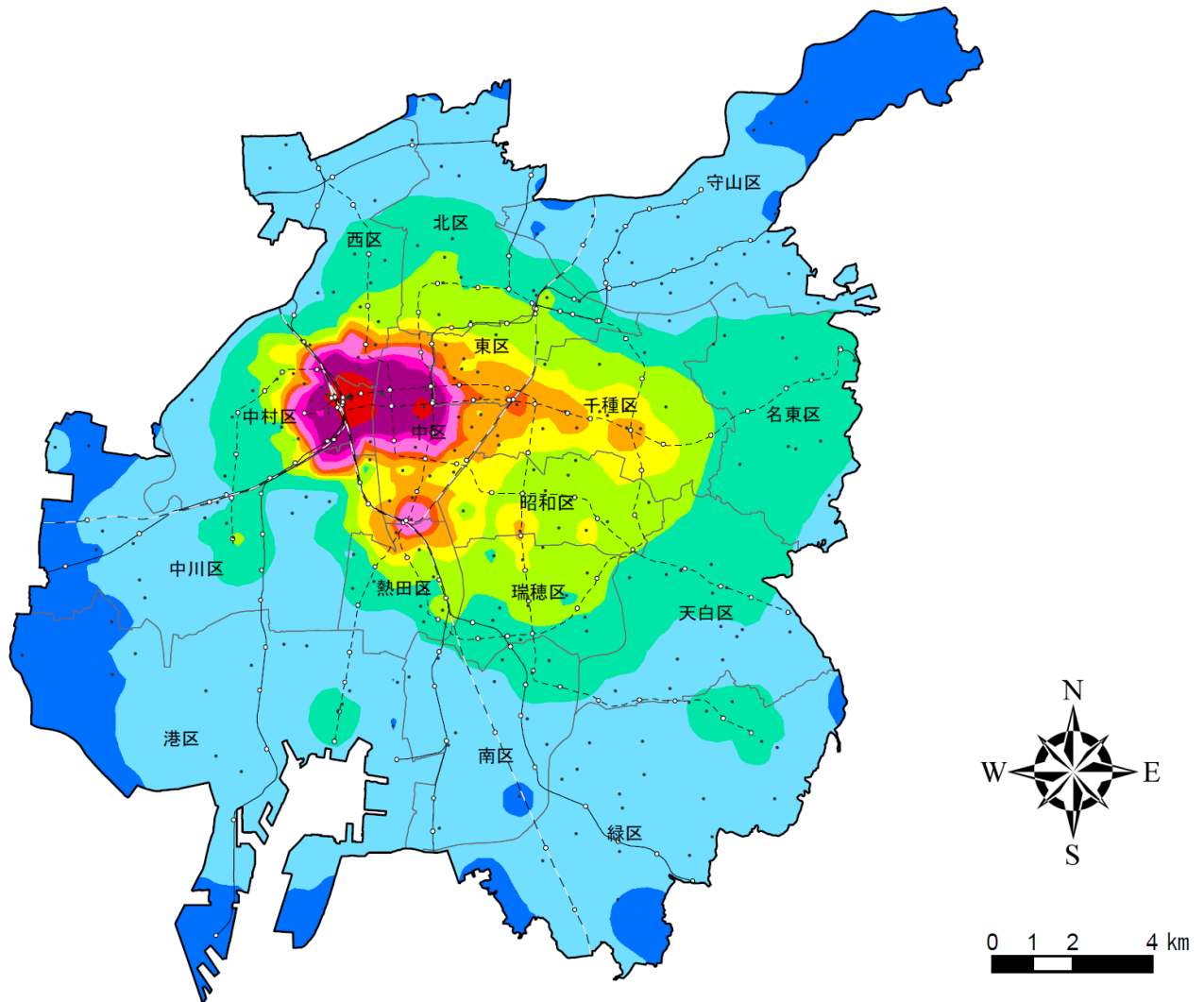




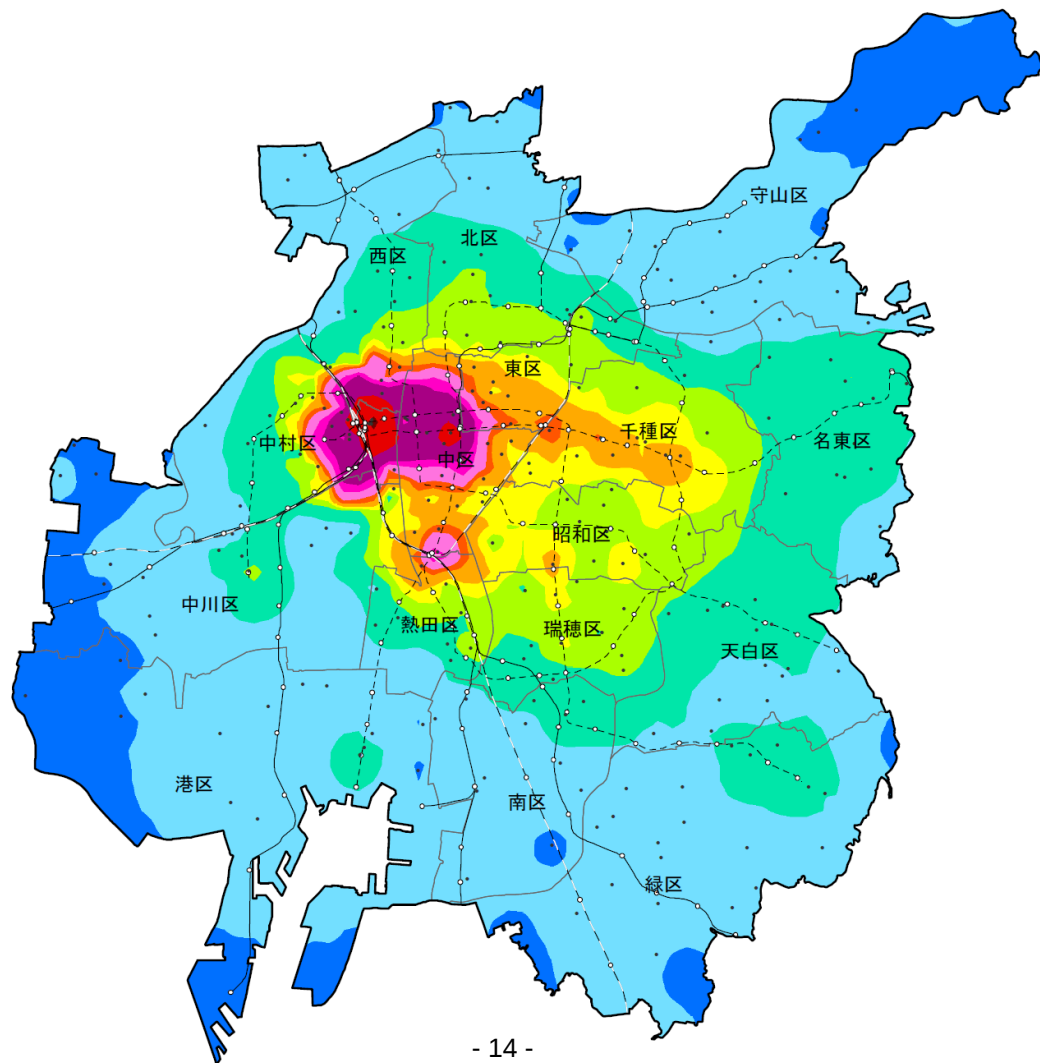


地価調査 価格帯イメージ図 推移

平成24年



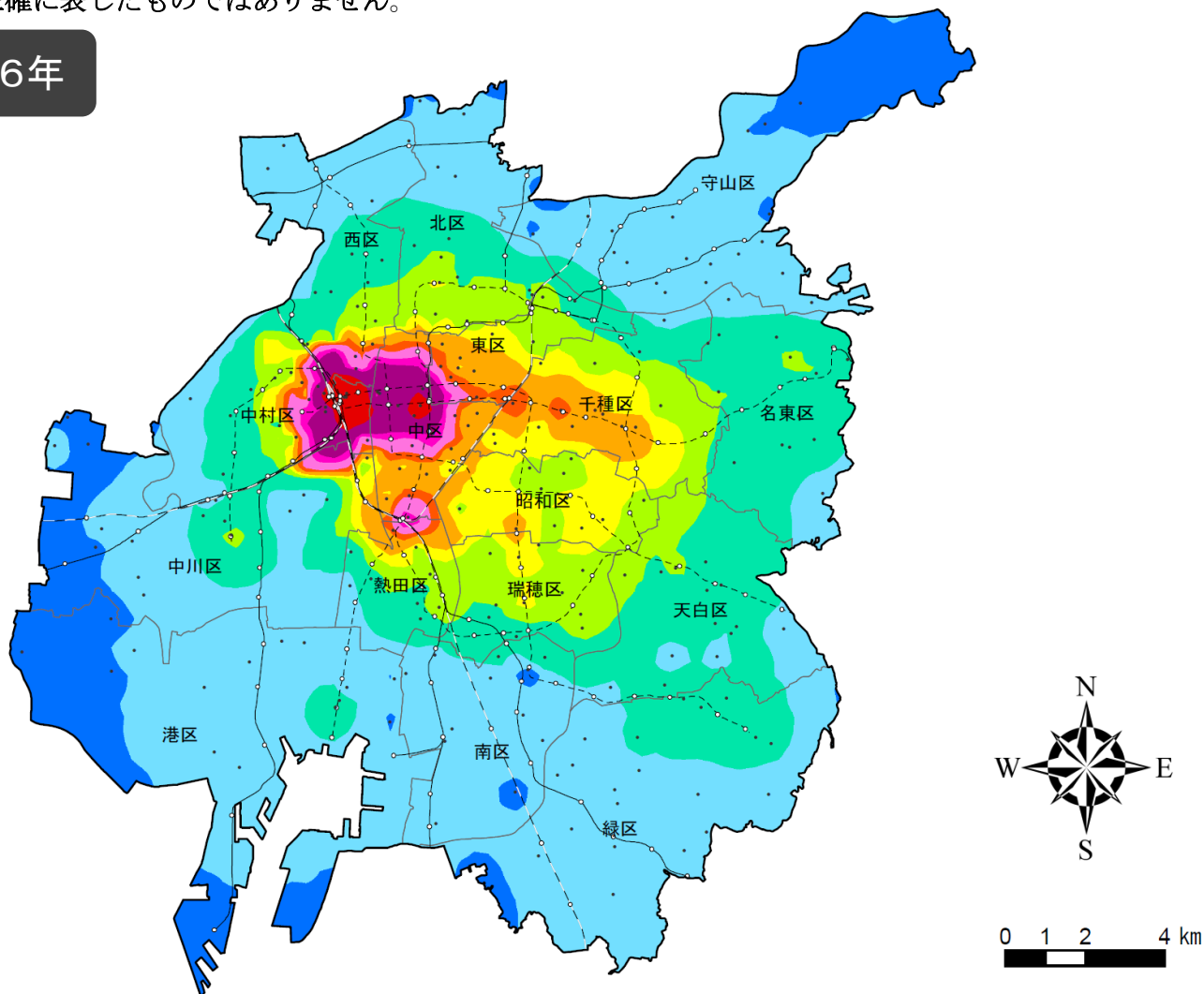
平成25年



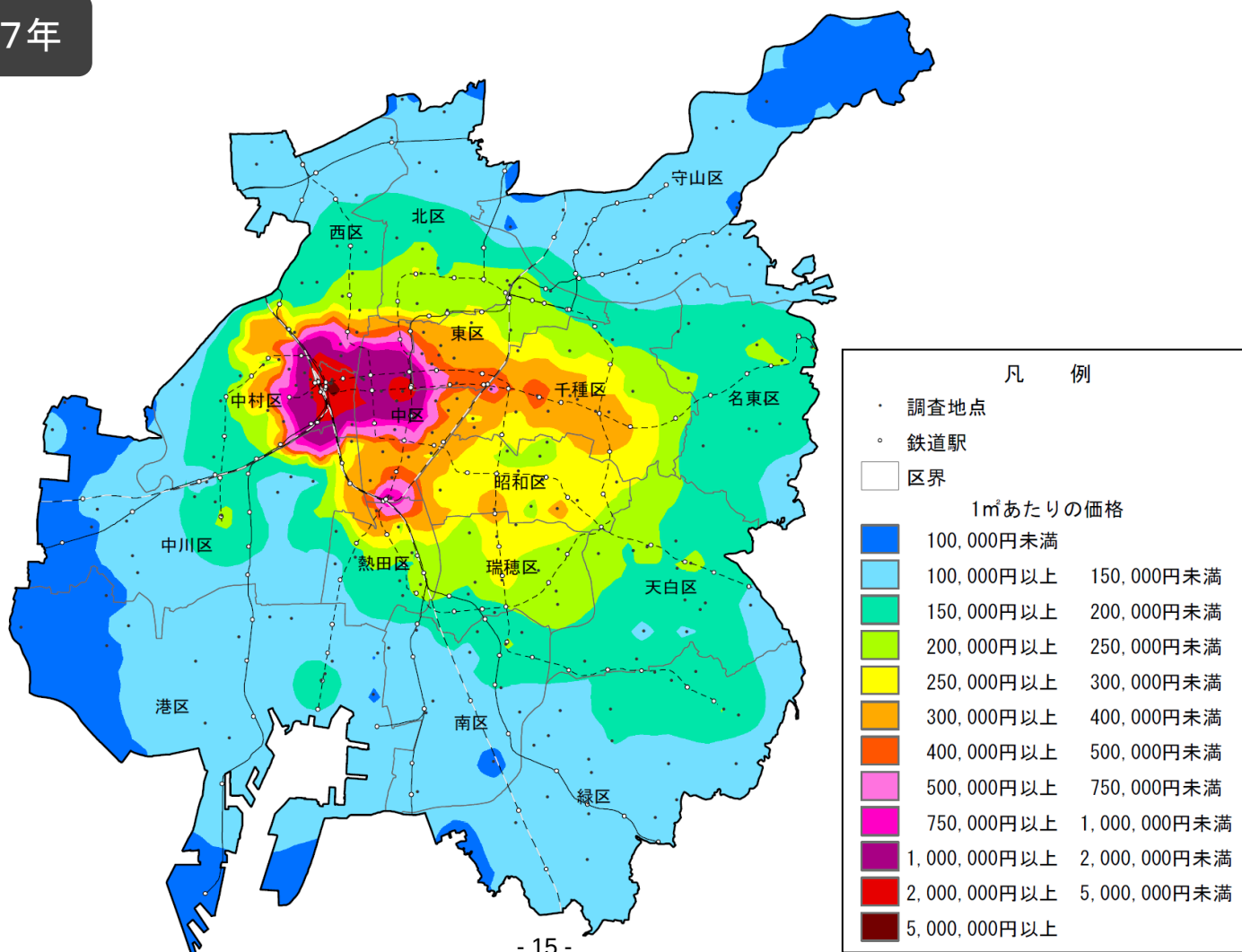
【注記】 本価格帯イメージ図は平成24年・平成25年・平成26年・平成27年7月1日時点の地価調査における価格を基に価格帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の地価を正確に表したものではありません。

参考図

平成26年

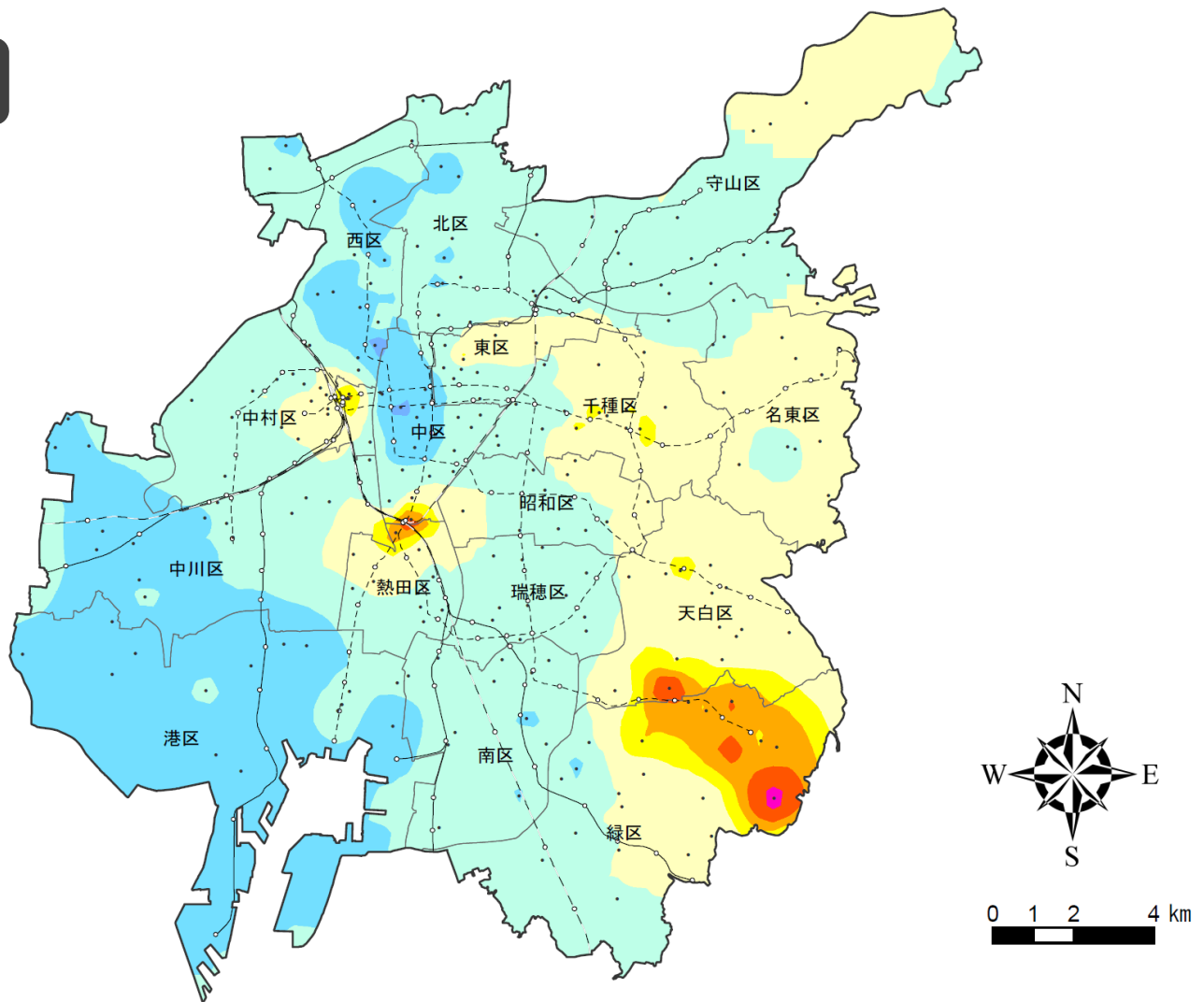


平成27年

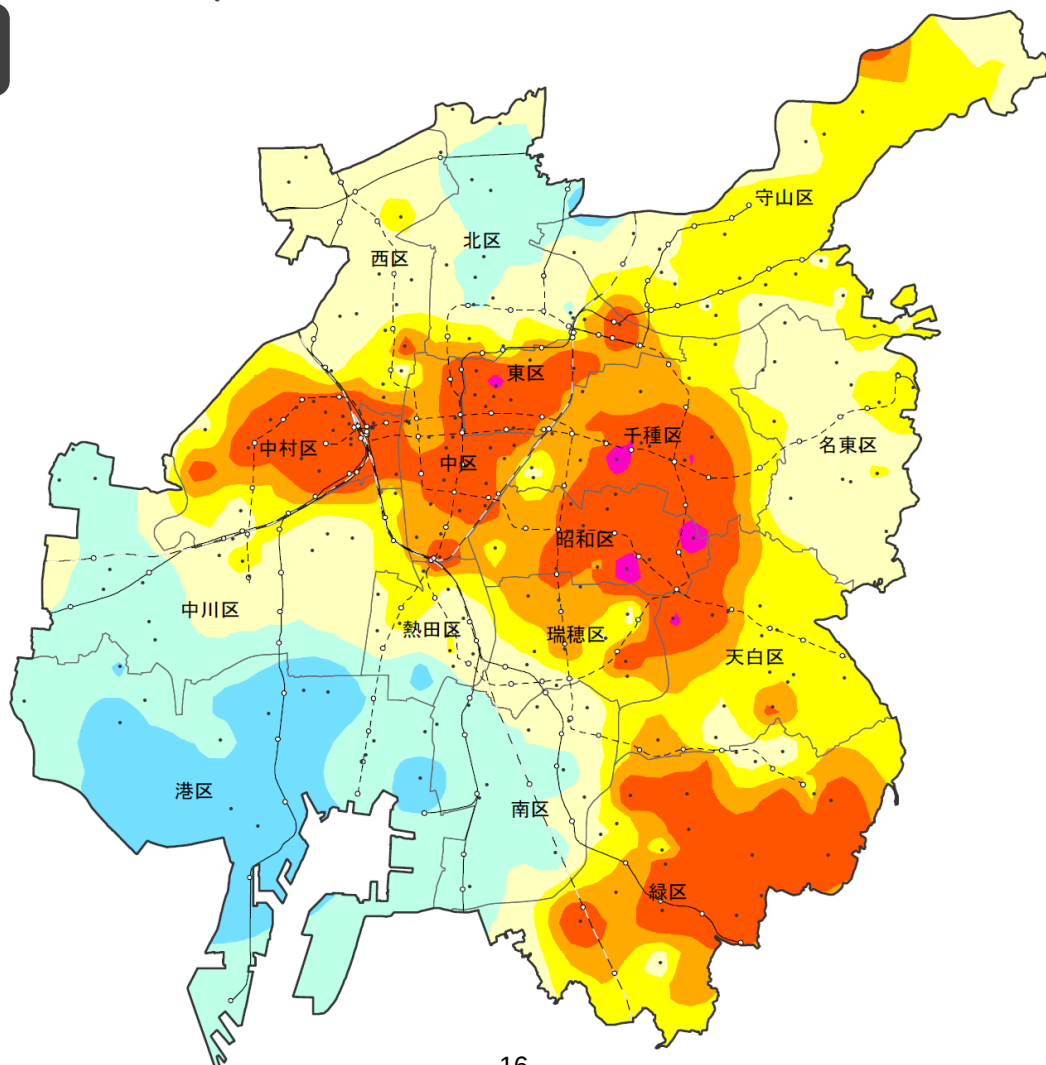


地価調査 変動率帯イメージ図 推移

平成24年



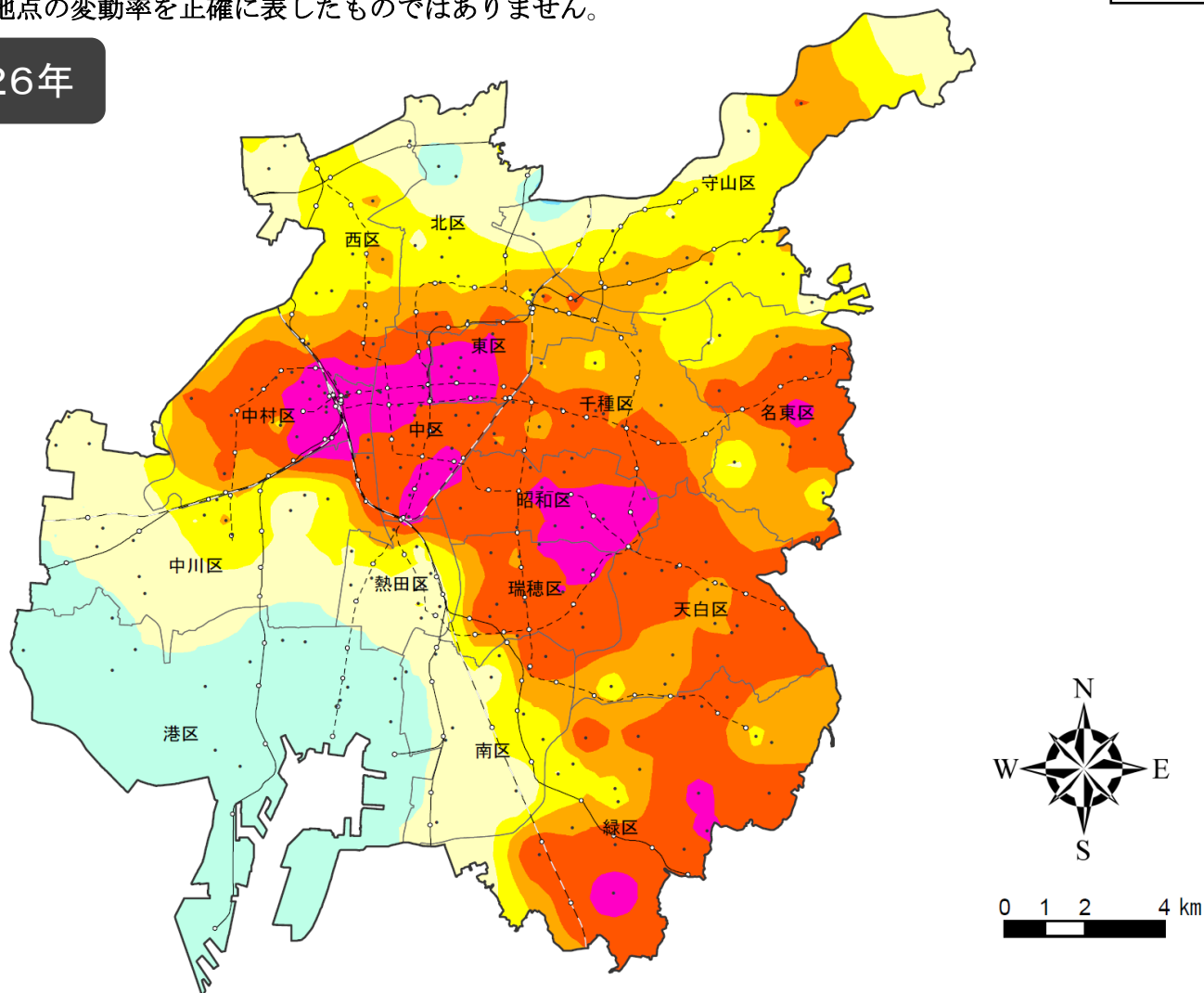
平成25年



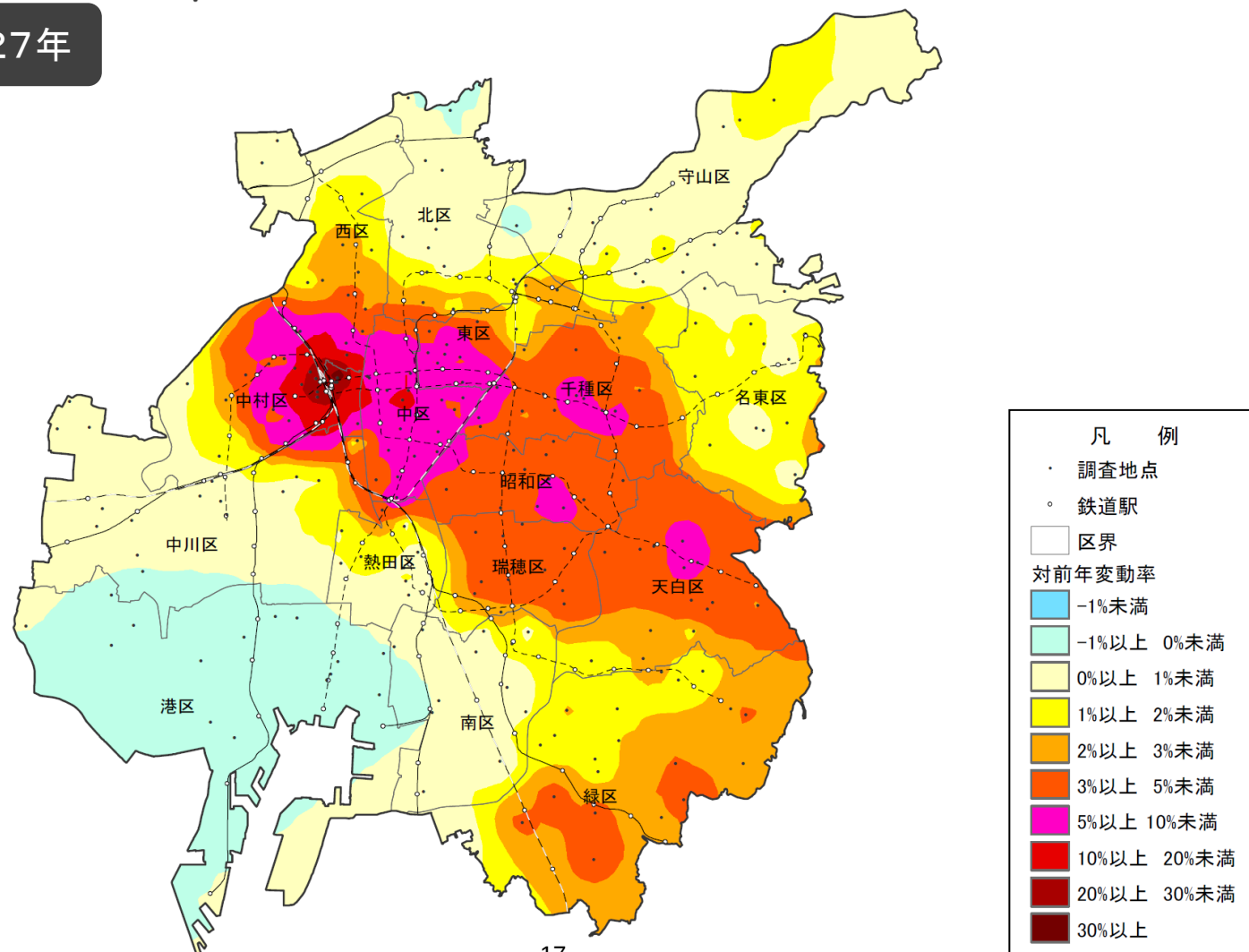
【注記】本変動率帯イメージ図は平成24年・平成25年・平成26年・平成27年7月1日時点の地価調査における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

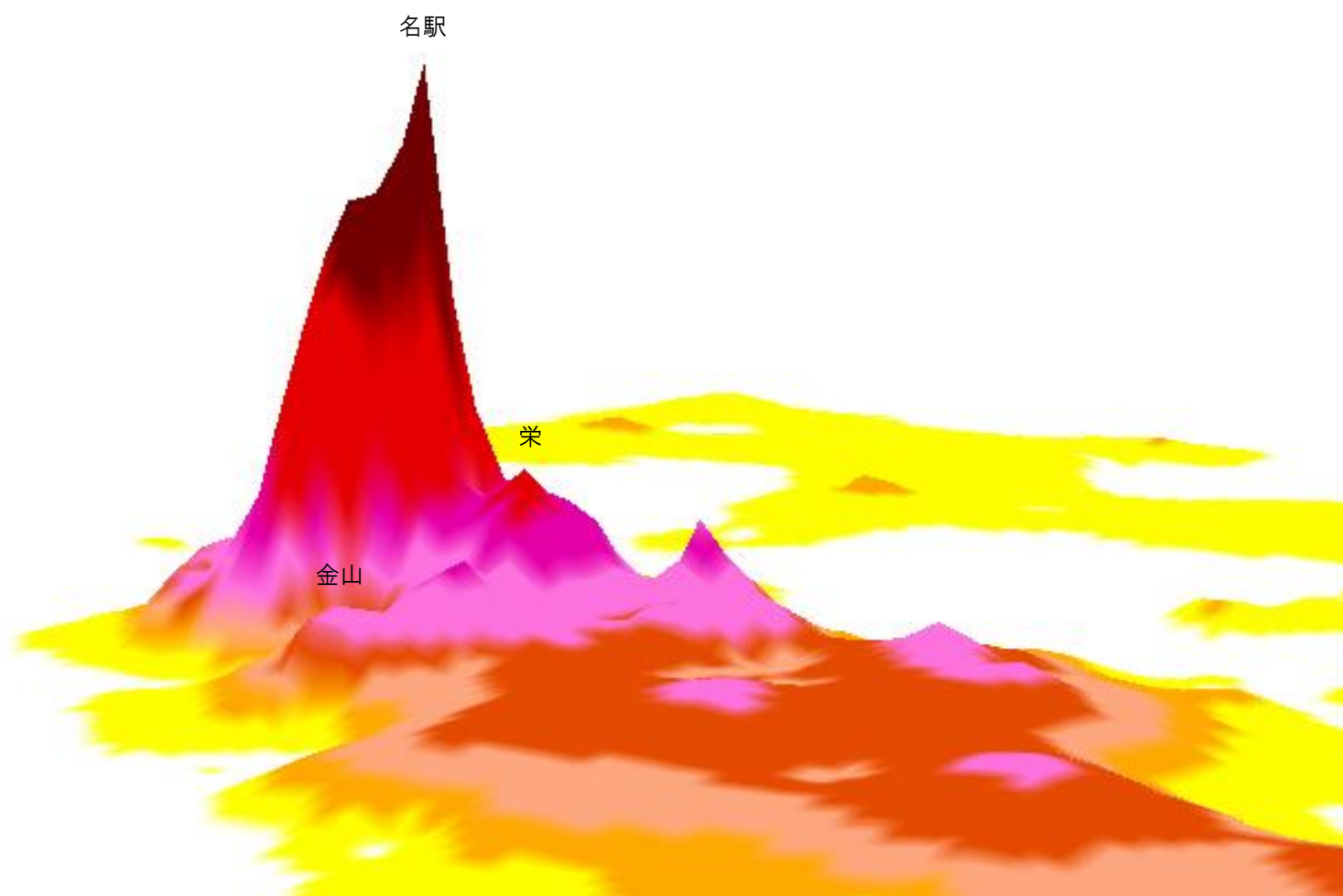
参考図

平成26年



平成27年





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