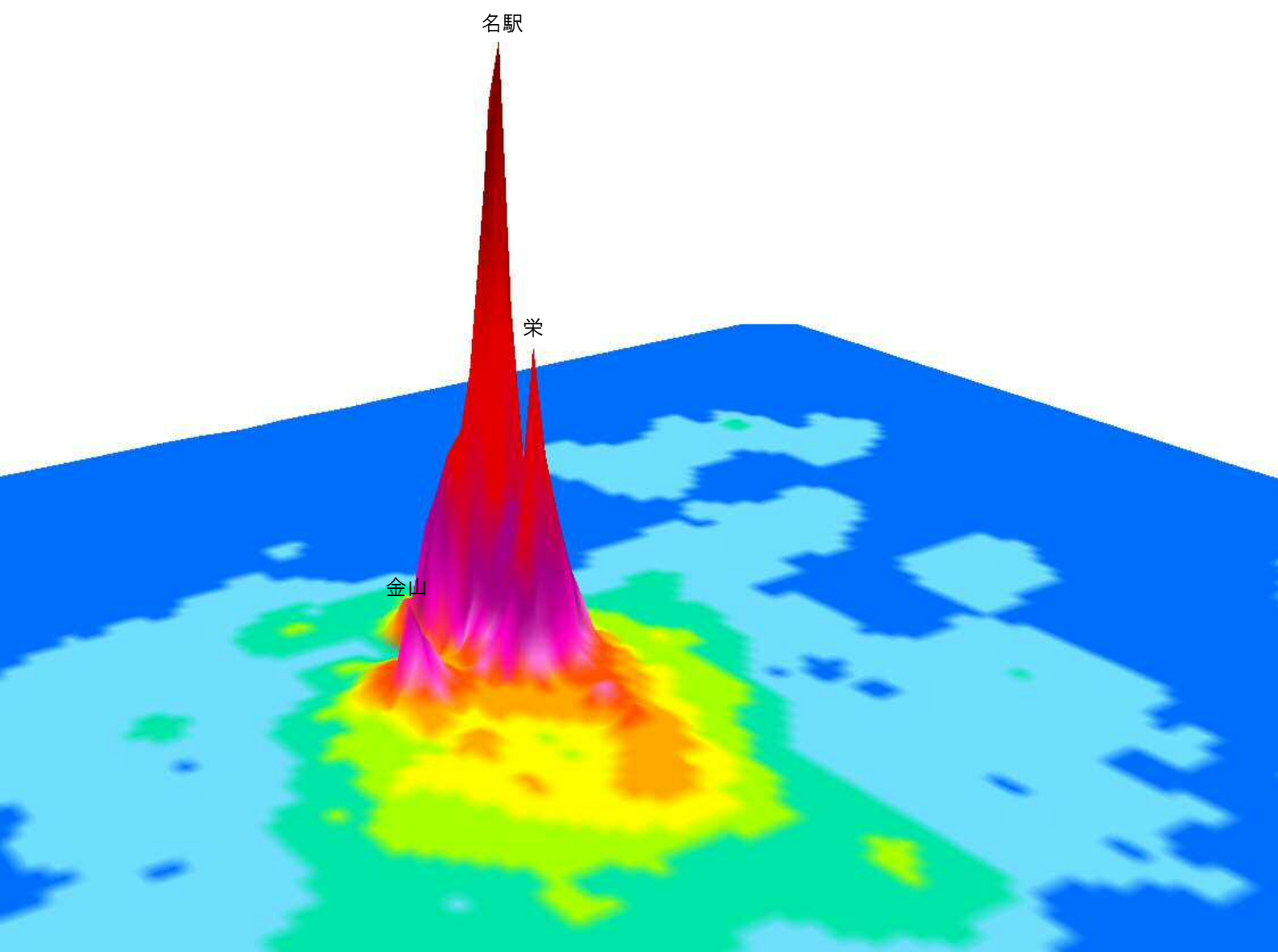


地価動向レポート

地価調査編(H28.7.1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28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28年地価調査結果の概要

【平成27年7月以降の1年の地価について】

- ・全国平均では住宅地、工業地は下落しているものの下落幅は縮小傾向を継続。商業地は昨年の下落から横ばいに転じた。
- ・三大都市圏をみると、住宅地は東京圏・名古屋圏で小幅な上昇を継続しているが、名古屋圏では上昇基調の鈍化が見られる。商業地は総じて上昇基調を強め、特に大阪圏では上昇基調を強めている。
- ・地方圏をみると、地方四市※1では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示し、特に商業地では上昇基調を強めている。その他の地域では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効果もあって、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。

名古屋圏の平均変動率は4年連続して小幅な上昇となった。なお、半年毎の地価動向は、前半0.7%、後半0.5%の上昇となった。

【商業地】

外国人観光客をはじめ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、オフィスについても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、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、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4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、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調査	27調査	28調査	27調査	28調査	27調査	28調査	27調査	
全国	▲0.8	▲1.0	0.0	▲0.5	▲0.5	▲0.9	▲0.6	▲0.9	
三大都市圏	0.4	0.4	2.9	2.3	1.5	0.9	1.0	0.9	
	東京圏	0.5	0.5	2.7	2.3	2.6	1.8	1.1	1.0
	大阪圏	0.0	0.0	3.7	2.5	0.6	0.2	0.8	0.6
	名古屋圏	0.5	0.7	2.5	2.2	0.3	0.1	1.1	1.1
地方圏	▲1.2	▲1.5	▲1.1	▲1.6	▲1.1	▲1.5	▲1.2	▲1.5	
	地方四市	2.5	1.7	6.7	3.8	2.7	0.8	4.0	2.4
	その他	▲1.4	▲1.6	▲1.5	▲1.9	▲1.2	▲1.5	▲1.4	▲1.7

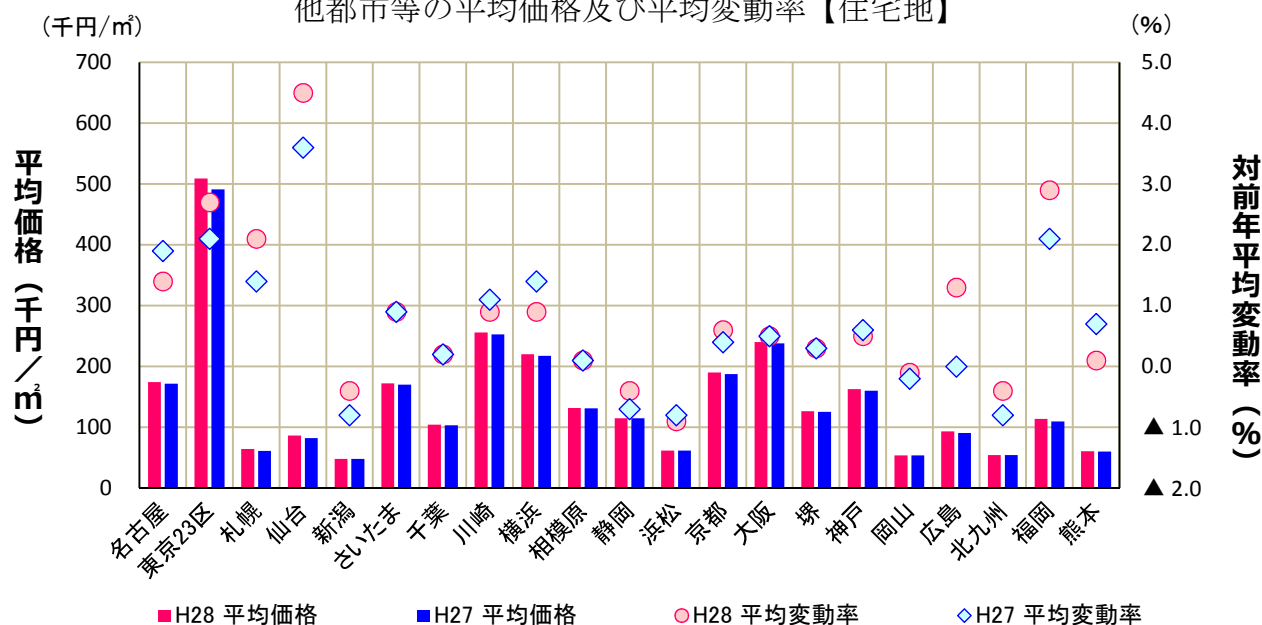
※1「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

※2 名古屋圏における平成28年地価調査の地点数は818地点（うち、住宅地545地点、商業地235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／㎡)		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	174,600	171,500	100	100	1.4	1.9
東京23区	508,900	491,100	291	286	2.7	2.1
札幌	64,500	61,300	37	36	2.1	1.4
仙台	86,700	82,400	50	48	4.5	3.6
新潟	48,200	48,300	28	28	▲ 0.4	▲ 0.8
さいたま	172,200	169,900	99	99	0.9	0.9
千葉	104,400	103,100	60	60	0.2	0.2
川崎	255,700	252,900	146	147	0.9	1.1
横浜	220,000	217,600	126	127	0.9	1.4
相模原	131,700	131,000	75	76	0.1	0.1
静岡	115,000	115,000	66	67	▲ 0.4	▲ 0.7
浜松	61,500	61,700	35	36	▲ 0.9	▲ 0.8
京都	189,900	187,700	109	109	0.6	0.4
大阪	240,000	237,800	137	139	0.5	0.5
堺	126,300	125,300	72	73	0.3	0.3
神戸	162,700	160,400	93	94	0.5	0.6
岡山	54,000	53,600	31	31	▲ 0.1	▲ 0.2
広島	93,500	90,900	54	53	1.3	0.0
北九州	54,600	54,200	31	32	▲ 0.4	▲ 0.8
福岡	114,100	109,600	65	64	2.9	2.1
熊本	60,600	60,400	35	35	0.1	0.7

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	東京都千代田区六番町6番1外	3,630,000 円／㎡
2	東京都千代田区三番町9番4	2,650,000 円／㎡
3	東京都千代田区麴町2丁目10番4外	2,290,000 円／㎡
4	東京都千代田区二番町12番10	2,020,000 円／㎡
5	東京都港区六本木5丁目367番1	1,960,000 円／㎡
6	東京都港区南青山4丁目487番	1,570,000 円／㎡
7	東京都港区西麻布3丁目4番21	1,550,000 円／㎡
8	東京都港区南青山7丁目274番	1,370,000 円／㎡
9	東京都渋谷区神宮前3丁目16番14	1,270,000 円／㎡
10	東京都港区東麻布3丁目4番23	1,260,000 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	27.3 %
2	石川県金沢市本町2丁目89番	15.6 %
3	福島県いわき市四倉町字西4丁目7番14	12.3 %
4	福岡県福岡市南区高宮2丁目100番	12.0 %
5	宮城県仙台市若林区裏柴田町29番5外	11.7 %
6	東京都千代田区六番町6番1外	11.3 %
7	東京都千代田区三番町9番4	11.3 %
8	宮城県仙台市若林区大和町1丁目205番48	11.0 %
9	福島県いわき市泉ヶ丘1丁目19番16	11.0 %
10	福岡県福岡市早良区城西2丁目238番	10.6 %

対前年変動率下位順

1	熊本県上益城郡益城町大字島田字東無田屋敷376番	▲ 9.8 %
2	兵庫県姫路市家島町真浦字小川1259番2	▲ 9.7 %
3	北海道美唄市東明2条2丁目1746番213	▲ 9.6 %
4	神奈川県三浦市尾上町1210番74	▲ 8.8 %
5	北海道雨竜郡沼田町旭町3丁目86番18外	▲ 8.8 %
6	兵庫県姫路市家島町坊勢字炭焼ノ東552番4外	▲ 8.8 %
7	北海道石狩市親船東2条2丁目65番	▲ 8.5 %
8	北海道赤平市東文京町3丁目3番14外	▲ 8.2 %
9	岩手県一関市千厩町千厩字町浦40番1	▲ 8.2 %
10	北海道三笠市幾春別千住町300番7	▲ 8.1 %

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	728,000 円／㎡
対前年変動率最上位	東区槇木町3丁目4番	7.6 %
対前年変動率最下位	港区宝神5丁目2403番	▲ 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。

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2丁目2番19外	33,000,000 円／㎡
2	東京都千代田区丸の内3丁目2番外	24,600,000 円／㎡
3	東京都千代田区大手町1丁目5番39外	23,400,000 円／㎡
4	東京都中央区銀座6丁目4番13外	22,500,000 円／㎡
5	東京都港区北青山3丁目33番2	22,000,000 円／㎡
6	東京都新宿区西新宿1丁目18番2	16,100,000 円／㎡
7	東京都新宿区新宿3丁目5番2外	14,900,000 円／㎡
8	東京都中央区日本橋室町1丁目8番2	14,600,000 円／㎡
9	東京都新宿区新宿3丁目802番6外	14,500,000 円／㎡
10	東京都中央区京橋2丁目4番5外	14,000,000 円／㎡

対前年変動率上位順

1	愛知県名古屋市中村区椿町109番1外	32.3 %
2	愛知県名古屋市中村区名駅3丁目2605番	32.0 %
3	大阪府大阪府中央区南船場3丁目12番9外	28.9 %
4	大阪府大阪府浪速区日本橋3丁目34番5	28.1 %
5	愛知県名古屋市中村区椿町1314番	28.0 %
6	東京都中央区銀座6丁目4番13外	27.1 %
7	京都府京都市伏見区深草稲荷御前町89番	26.2 %
8	石川県金沢市広岡1丁目112番外	25.3 %
9	大阪府大阪府北区中之島5丁目2番1	25.1 %
10	東京都中央区銀座2丁目2番19外	25.0 %
10	京都府京都市下京区四条通柳馬場西入立売中之町92番	25.0 %

対前年変動率下位順

1	北海道美唄市東2条北1丁目14番	▲ 8.8 %
2	北海道空知郡上砂川町字上砂川町48番6	▲ 8.5 %
3	広島県山県郡安芸太田町大字戸河内字本郷714番1外	▲ 8.3 %
4	北海道増毛郡増毛町永寿町2丁目28番1	▲ 8.2 %
4	北海道雨竜郡妹背牛町字妹背牛382番2	▲ 8.2 %
6	広島県山県郡安芸太田町大字加計字神田3455番	▲ 8.1 %
7	愛知県田原市福江町堂前24番6外	▲ 7.9 %
8	広島県呉市豊浜町大字豊島字札場口3572番	▲ 7.8 %
9	北海道苫前郡羽幌町南大通2丁目15番1	▲ 7.6 %
10	北海道夕張市清水沢3丁目2番	▲ 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	13,000,000 円／㎡
対前年変動率最上位	中村区椿町109番1外	32.3 %
対前年変動率最下位	港区小賀須3丁目1621番	▲ 0.8 %

(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。

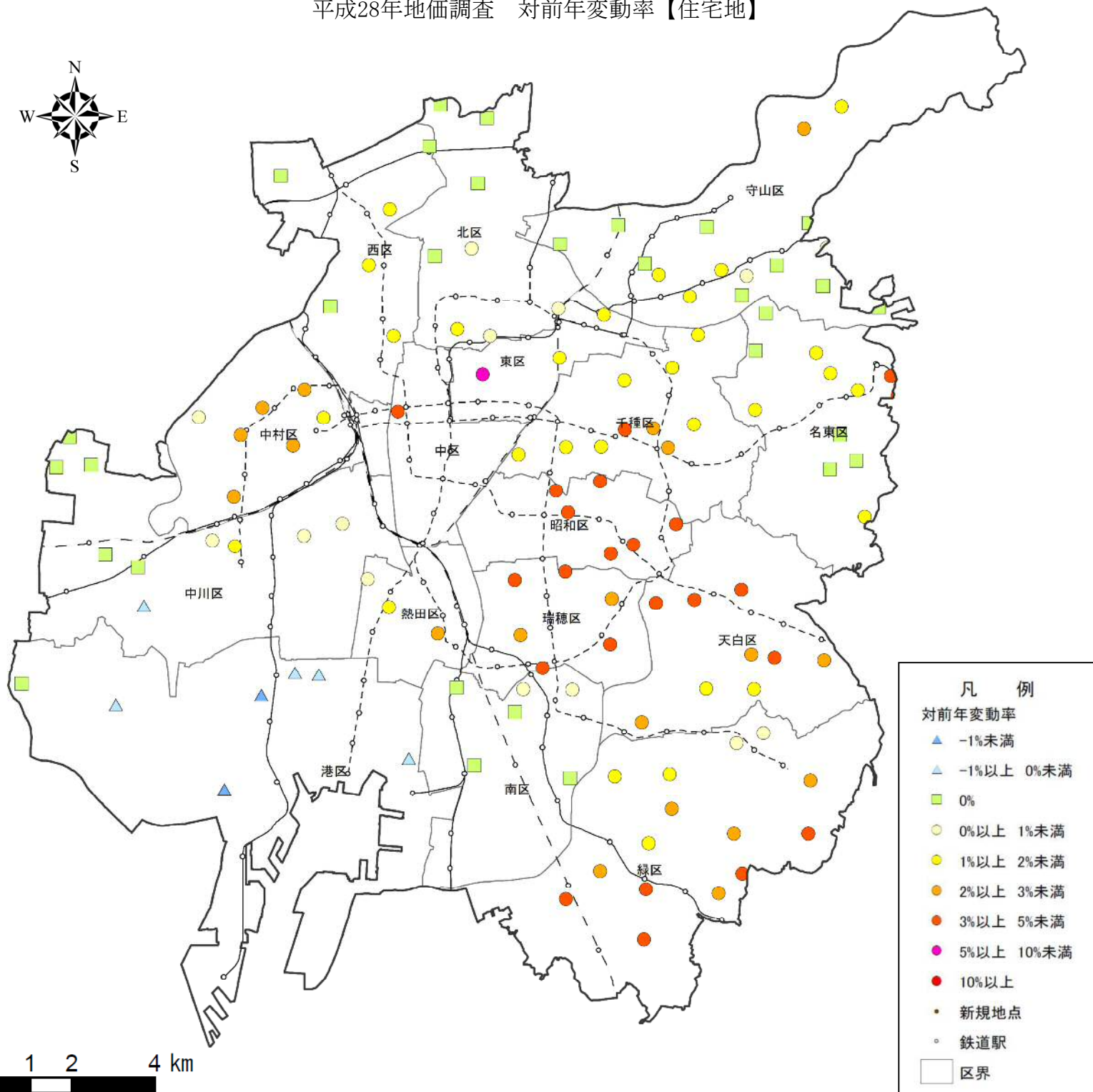
名古屋市の地価調査の特徴【住宅地】

本市における住宅地の平均変動率は1.4%（1.9%）の上昇を示した。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、港区を除き各区で上昇を続けている。

区別では、中区は4.9%（5.2%）、昭和区は3.6%（4.3%）、東区は3.5%（5.5%）、瑞穂区は3.2%（3.7%）、天白区は2.8%（3.3%）の上昇を示した。上昇率が昨年よりも縮小したが、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、上昇を続けている。

※（ ）は前年変動率

平成28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28年	平成27年	平均価格	最高価格	最低価格
千 種	1.8	4.1	266,300	378,000	153,000
東	3.5	5.5	291,700	452,000	195,000
北	0.3	0.6	158,500	214,000	103,000
西	0.7	1.4	154,800	256,000	109,000
中 村	1.8	2.2	202,300	373,000	143,000
中	4.9	5.2	728,000	728,000	728,000
昭 和	3.6	4.3	269,800	353,000	228,000
瑞 穂	3.2	3.7	223,700	255,000	183,000
熱 田	1.5	1.0	167,300	183,000	141,000
中 川	0.2	0.2	119,500	178,000	79,200
港	▲ 0.9	▲ 0.3	97,500	123,000	56,400
南	0.2	0.3	143,700	190,000	119,000
守 山	0.5	0.5	119,000	147,000	86,000
緑	2.2	2.6	140,700	173,000	115,000
名 東	1.0	0.9	181,500	221,000	132,000
天 白	2.8	3.3	167,700	216,000	145,000
名古屋市	1.4	1.9	174,600		

価格上位順【住宅地】

1	中区錦1丁目324番1	728,000 円／㎡
2	東区槿木町3丁目4番	452,000 円／㎡
3	千種区菊坂町2丁目44番	378,000 円／㎡
4	中村区則武2丁目2201番	373,000 円／㎡
5	千種区月見坂町1丁目26番2外	368,000 円／㎡

対前年変動率上位順【住宅地】

1	東区槿木町3丁目4番	7.6 %
2	中区錦1丁目324番1	4.9 %
3	昭和区川名本町2丁目52番	4.4 %
4	天白区元植田3丁目1802番	4.1 %
5	瑞穂区松月町2丁目48番	4.1 %

対前年変動率下位順【住宅地】

1	港区宝神5丁目2403番	▲ 1.8 %
2	港区土古町4丁目68番4	▲ 1.6 %
3	中川区一色新町2丁目1413番2	▲ 1.0 %
4	港区須成町3丁目25番2	▲ 0.9 %
5	港区川間町1丁目168番	▲ 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。

名古屋市の地価調査の特徴【商業地】

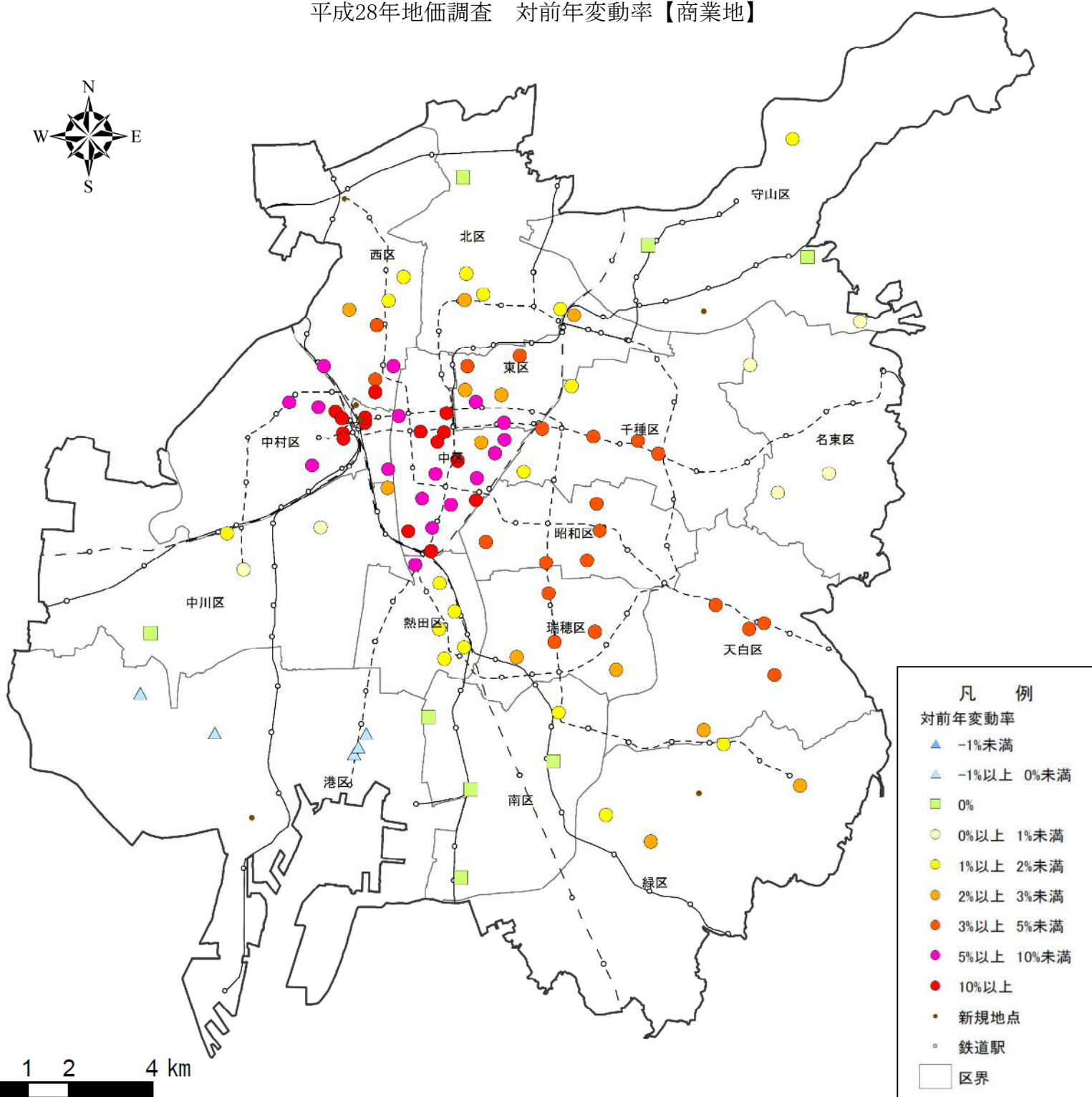
本市における商業地の平均変動率は5.3%（4.7%）を示し、港区を除き各区で上昇を続けている。

区別では、中村区は17.8%（17.9%）、中区は10.8%（7.0%）、西区は5.1%（2.9%）、東区は3.8%（4.2%）、昭和区は3.5%（4.4%）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、上昇率が拡大した地点も見られる。

※（ ）は前年変動率

平成28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28年	平成27年	平均価格	最高価格	最低価格
千 種	3.1	4.9	410,000	582,000	255,000
東	3.8	4.2	366,600	560,000	233,000
北	1.1	0.6	204,000	289,000	125,000
西	5.1	2.9	232,400	370,000	164,000
中 村	17.8	17.9	2,835,400	13,000,000	214,000
中	10.8	7.0	1,052,500	4,970,000	280,000
昭 和	3.5	4.4	277,400	400,000	232,000
瑞 穂	3.1	4.0	250,400	307,000	199,000
熱 田	2.4	1.1	237,800	400,000	162,000
中 川	1.1	0.5	154,400	232,000	117,000
港	▲ 0.7	▲ 0.7	140,500	188,000	119,000
南	0.3	0.2	154,200	210,000	131,000
守 山	0.4	0.2	123,600	141,000	100,000
緑	1.8	1.9	160,600	208,000	125,000
名 東	0.6	1.0	167,000	170,000	164,000
天 白	3.2	4.4	199,200	239,000	158,000
名古屋市	5.3	4.7	655,000		

価格上位順【商業地】

1	中村区名駅3丁目2701番外	13,000,000 円/㎡
2	中村区名駅4丁目601番	8,100,000 円/㎡
3	中区錦3丁目2412番	4,970,000 円/㎡
4	中村区椿町109番1外	4,300,000 円/㎡
5	中村区名駅3丁目2605番	4,000,000 円/㎡

対前年変動率上位順【商業地】

1	中村区椿町109番1外	32.3 %
2	中村区名駅3丁目2605番	32.0 %
3	中村区椿町1314番	28.0 %
4	中区金山4丁目615番	23.1 %
5	中村区椿町1904番	22.9 %

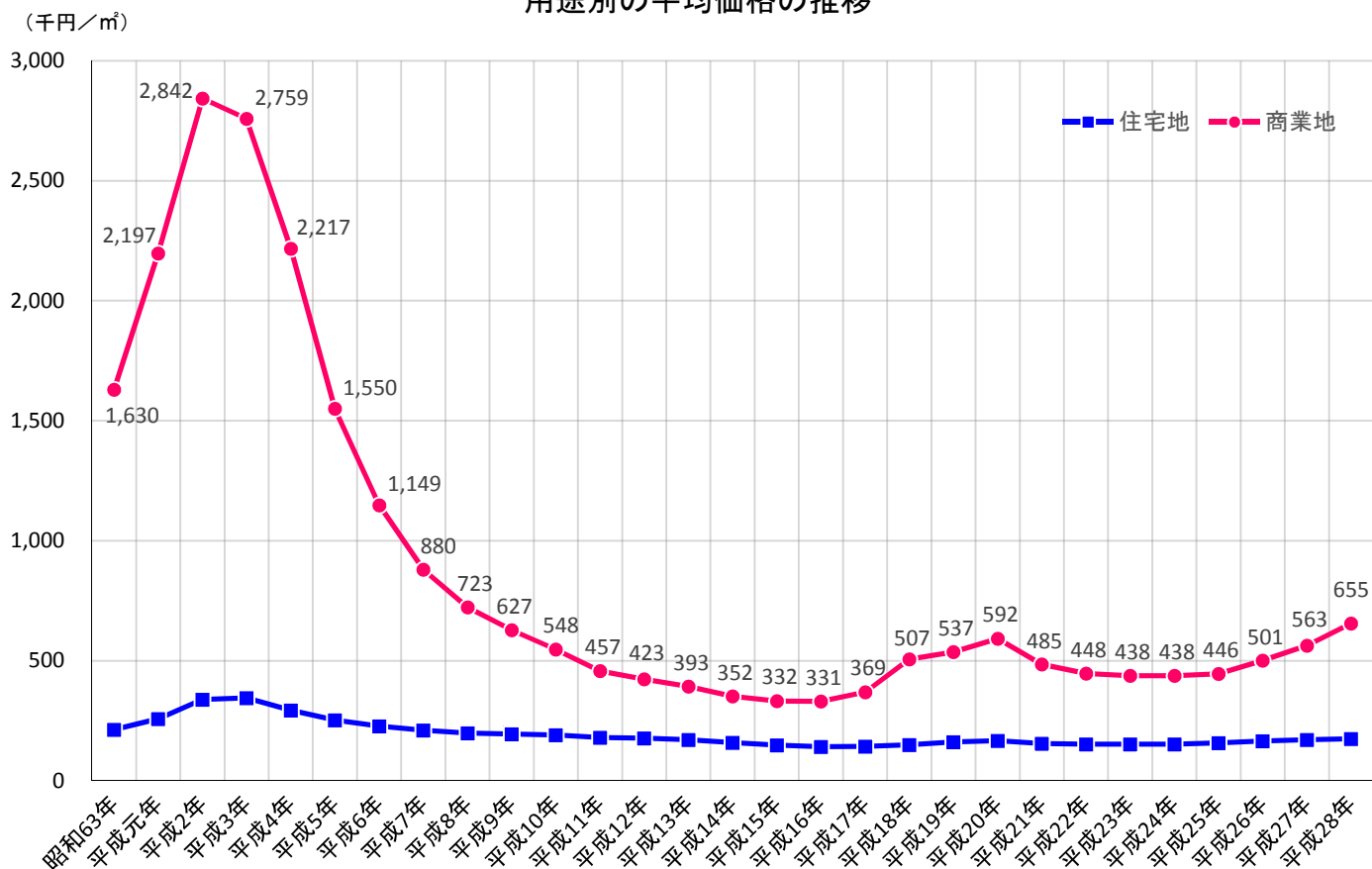
対前年変動率下位順【商業地】

1	港区小賀須3丁目1621番	▲ 0.8 %
1	港区甚兵衛通2丁目4番2外	▲ 0.8 %
3	港区港栄2丁目507番	▲ 0.8 %
4	港区港栄3丁目1317番外	▲ 0.6 %
5	港区港栄4丁目105番	▲ 0.5 %

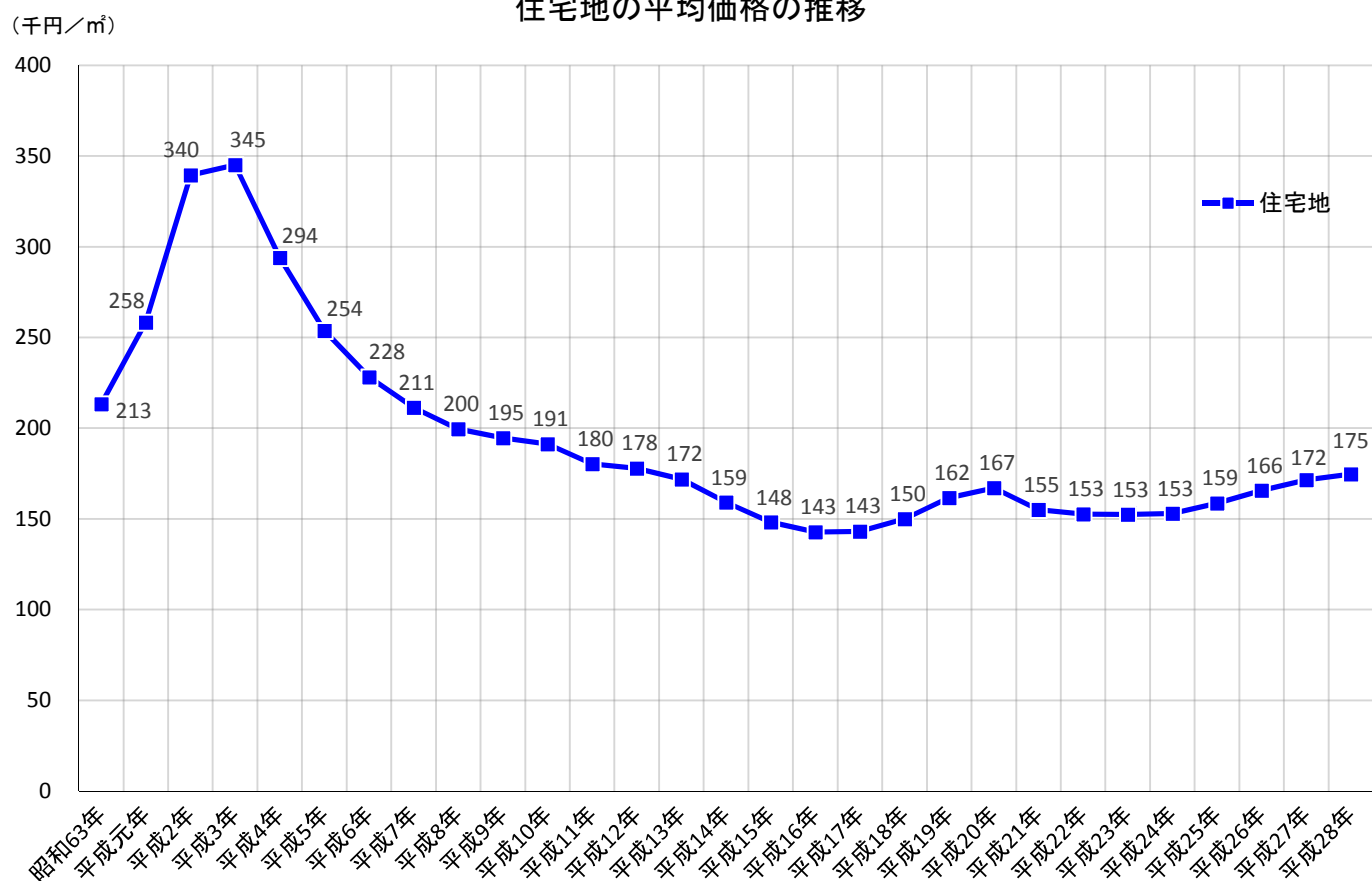
(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

名古屋市の平均価格及び平均変動率の推移

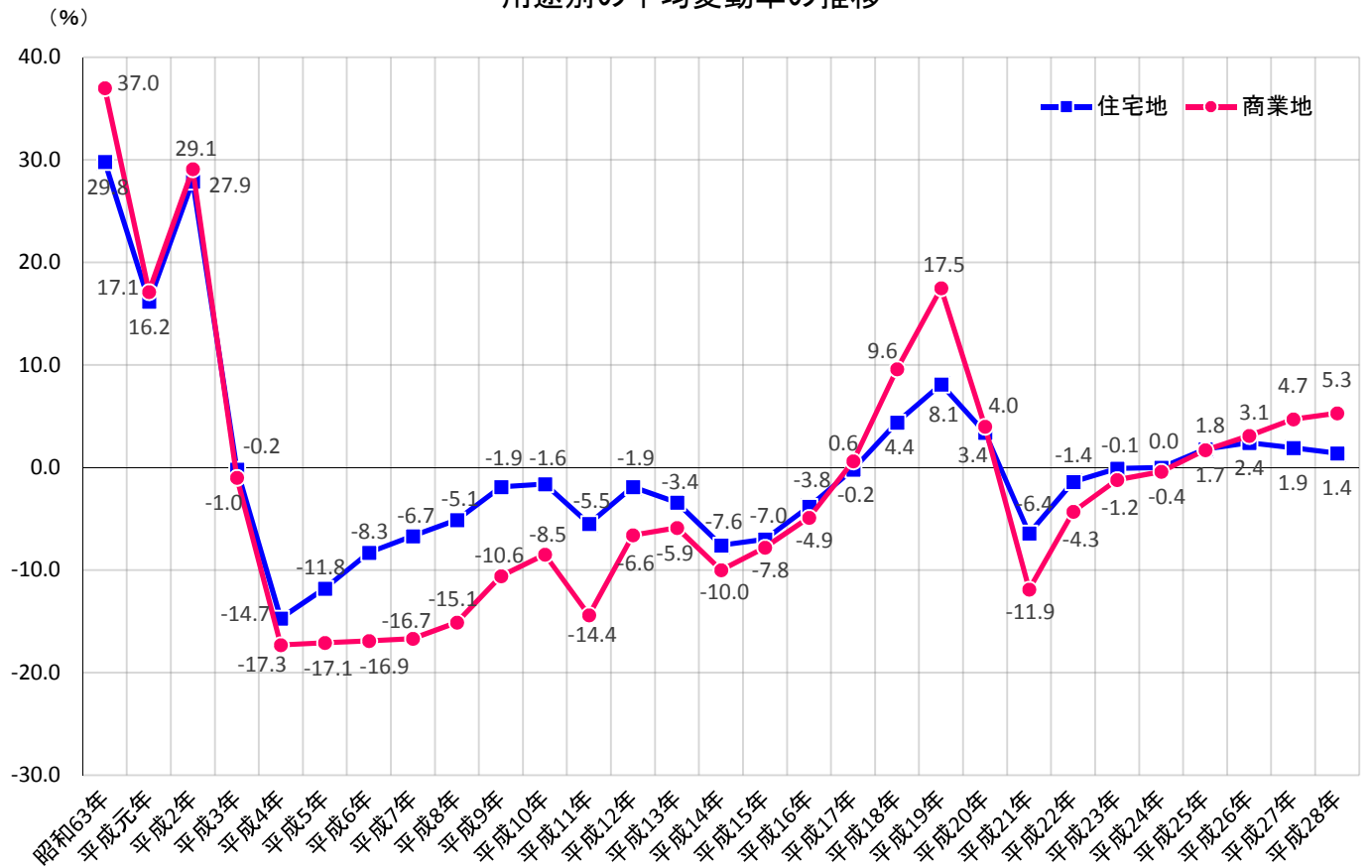
用途別の平均価格の推移

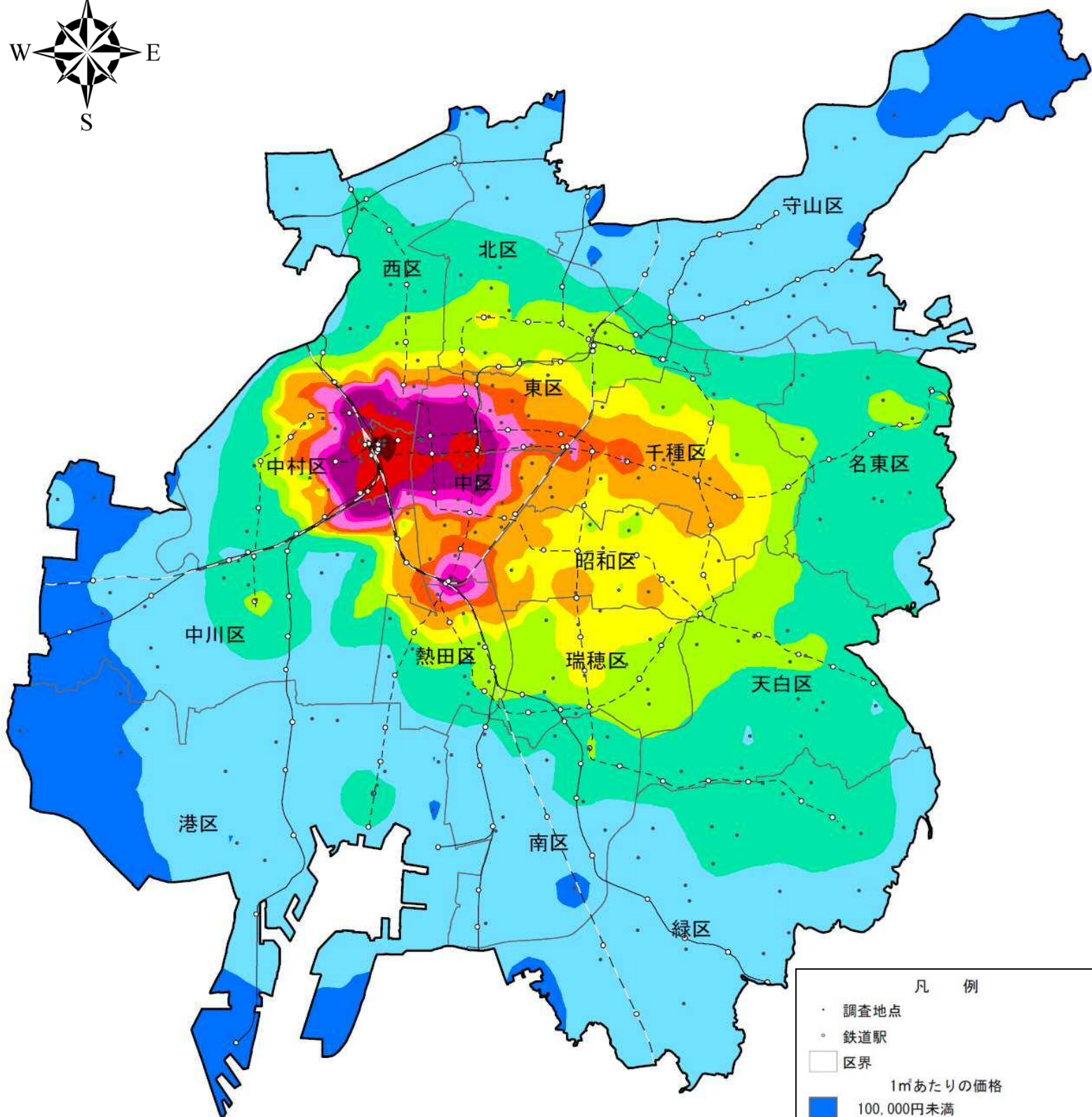


住宅地の平均価格の推移



用途別の平均変動率の推移

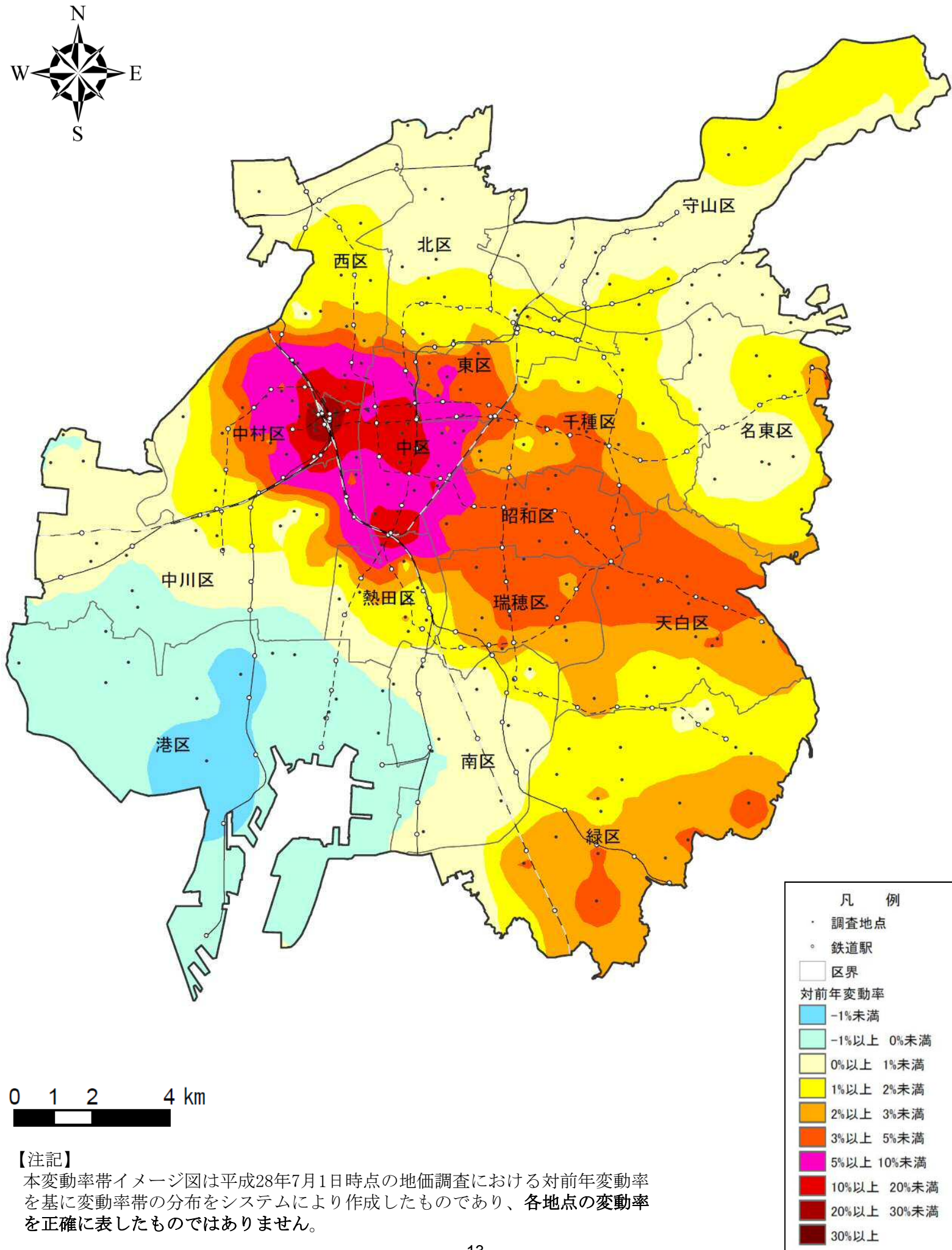




凡 例	
・ 調査地点	
・ 鉄道駅	
□ 区界	
1㎡あたりの価格	
100,000円未満	100,000円以上 150,000円未満
150,000円以上	200,000円未満
200,000円以上	250,000円未満
250,000円以上	300,000円未満
300,000円以上	400,000円未満
400,000円以上	500,000円未満
500,000円以上	750,000円未満
750,000円以上	1,000,000円未満
1,000,000円以上	2,000,000円未満
2,000,000円以上	5,000,000円未満
5,000,000円以上	

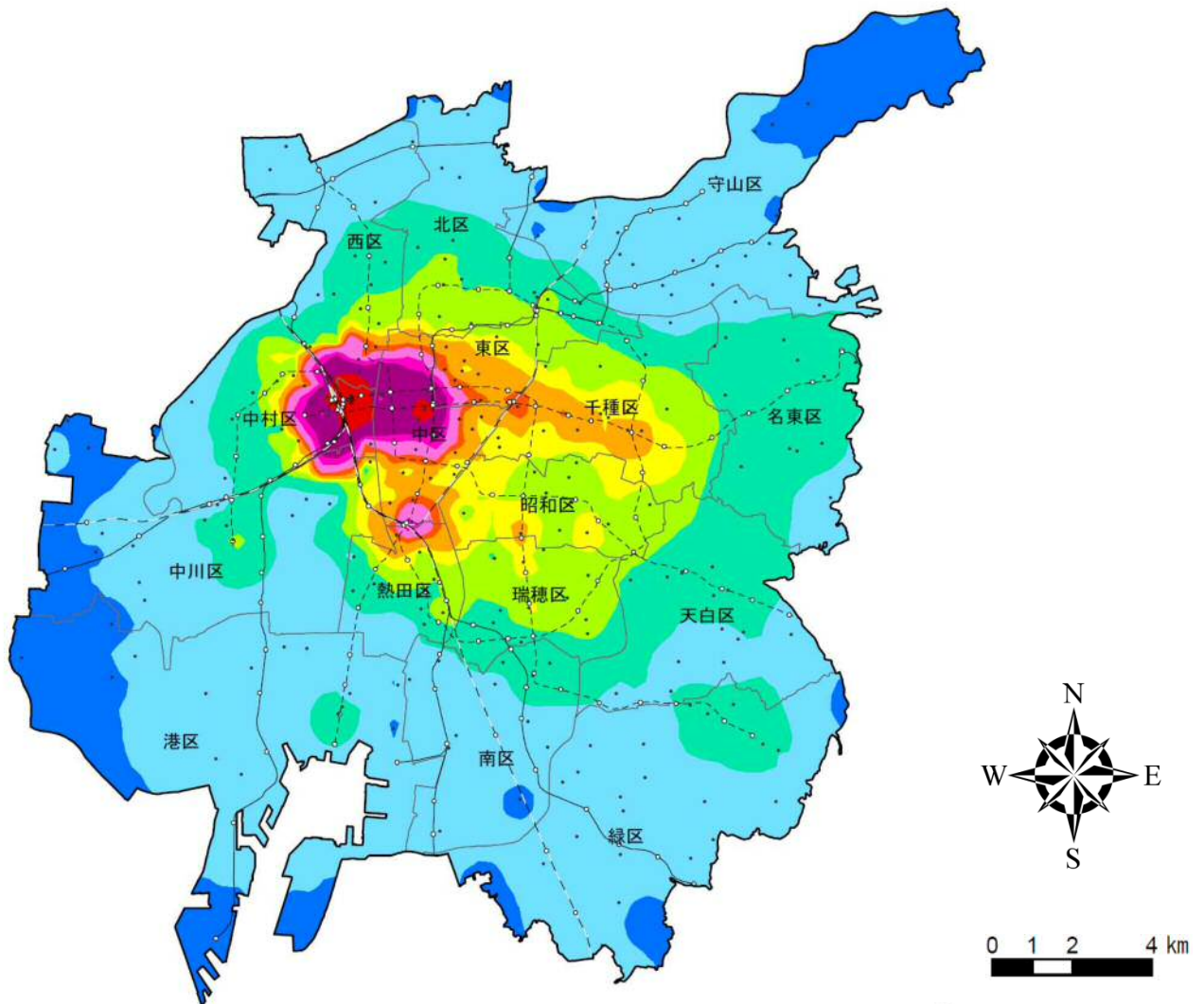
【注記】

本価格帯イメージ図は平成28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。

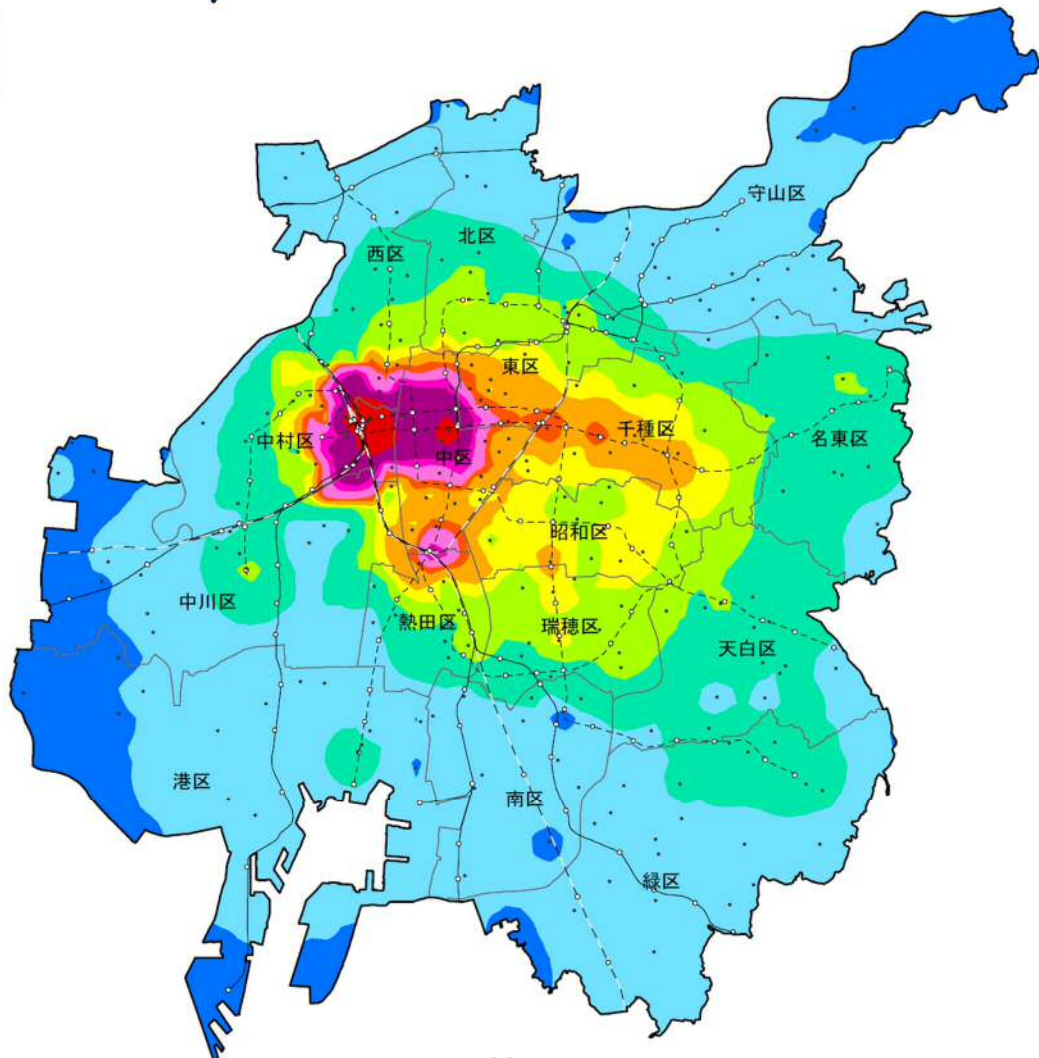


地価調査 価格帯イメージ図 推移

平成25年



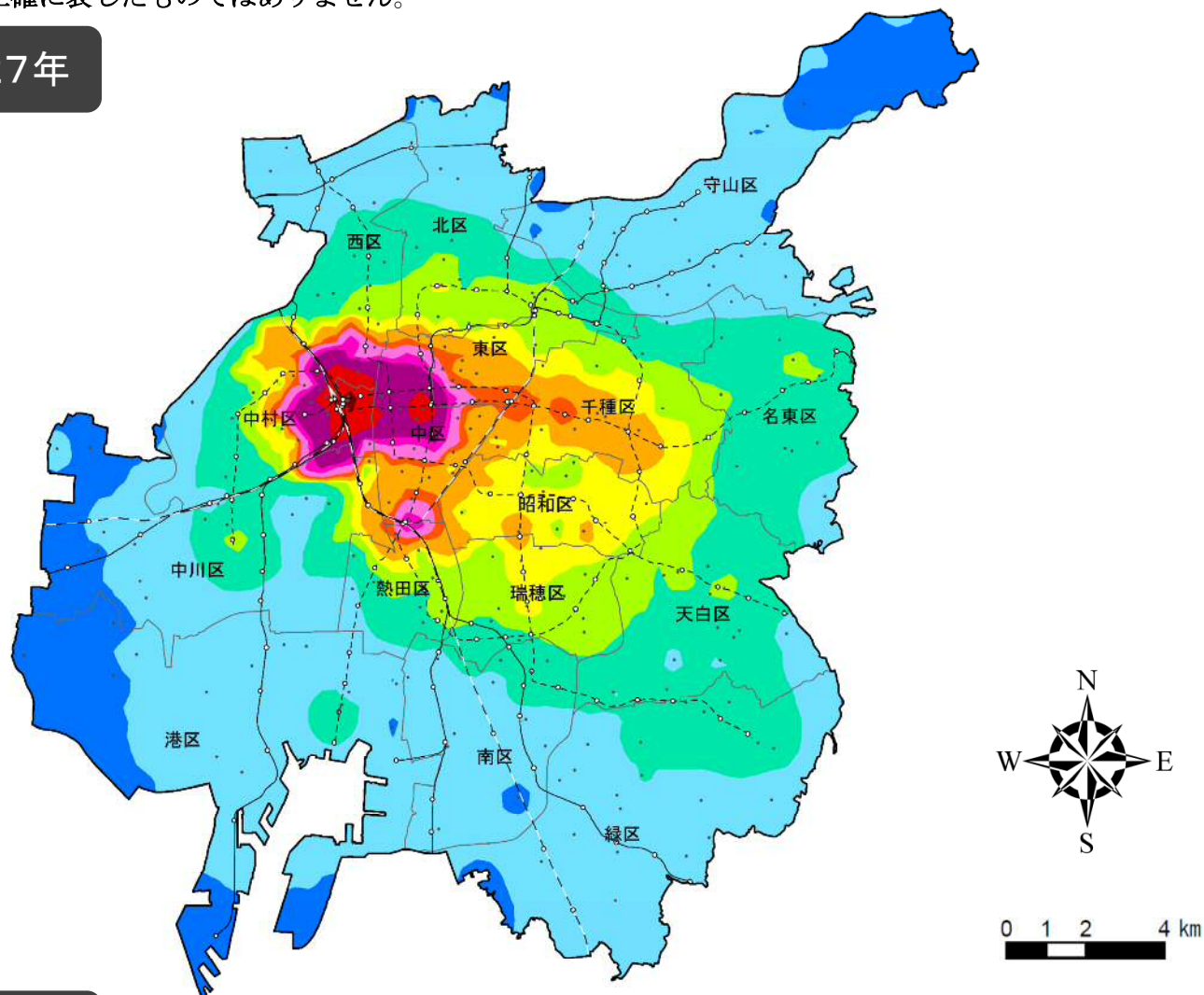
平成26年



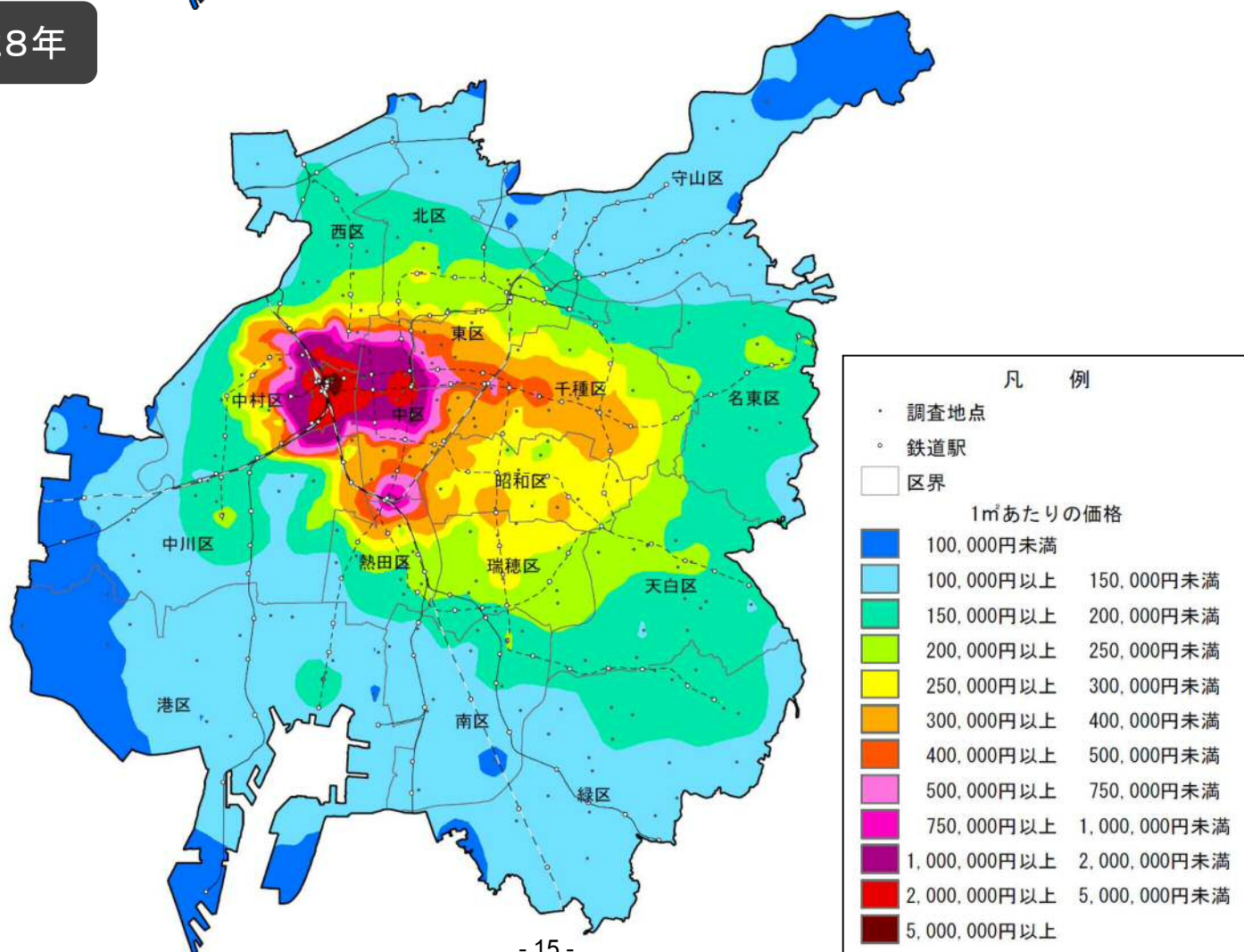
【注記】 本価格帯イメージ図は平成25年・平成26年・平成27年・平成28年7月1日時点の地価調査における価格を基に価格帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の地価を正確に表したものではありません。

参考図

平成27年

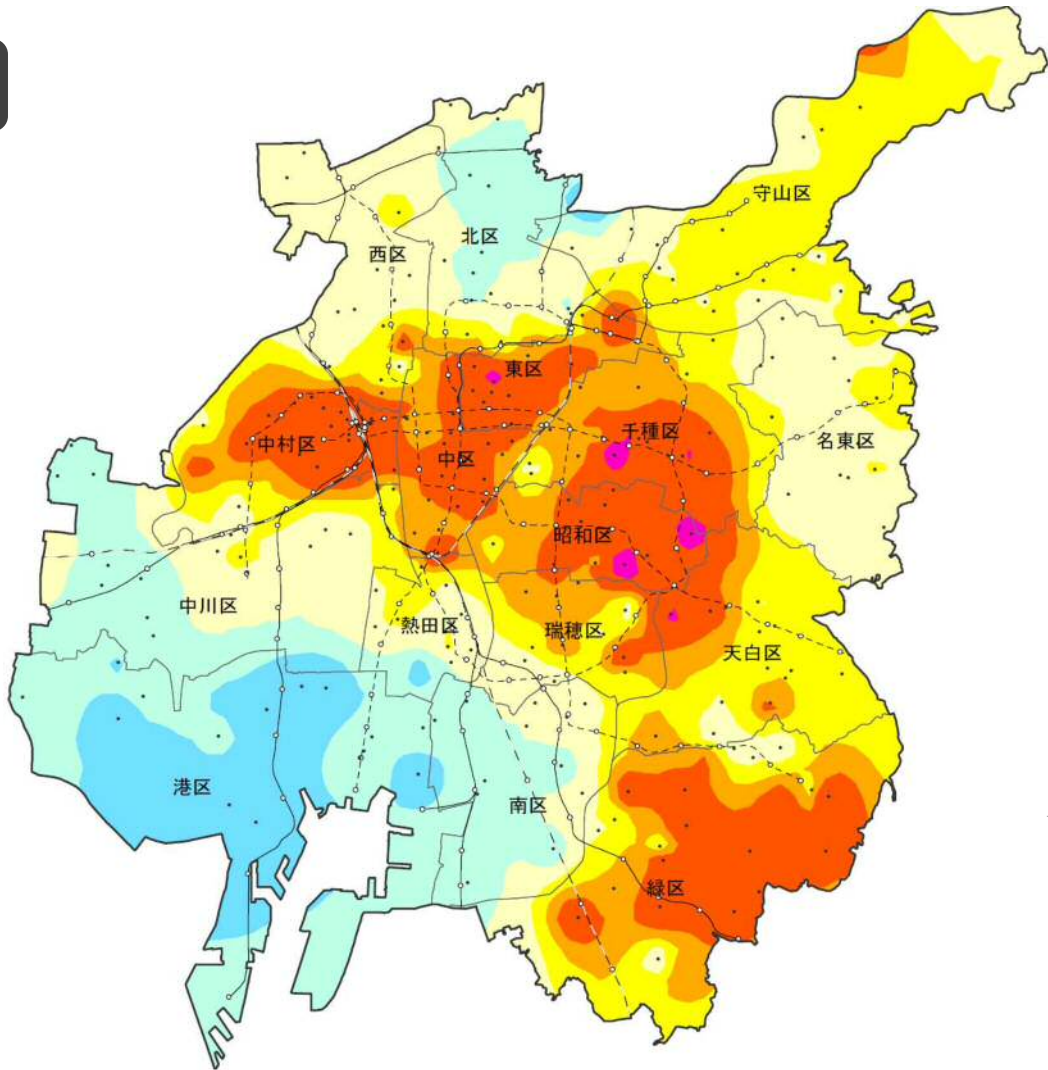


平成28年

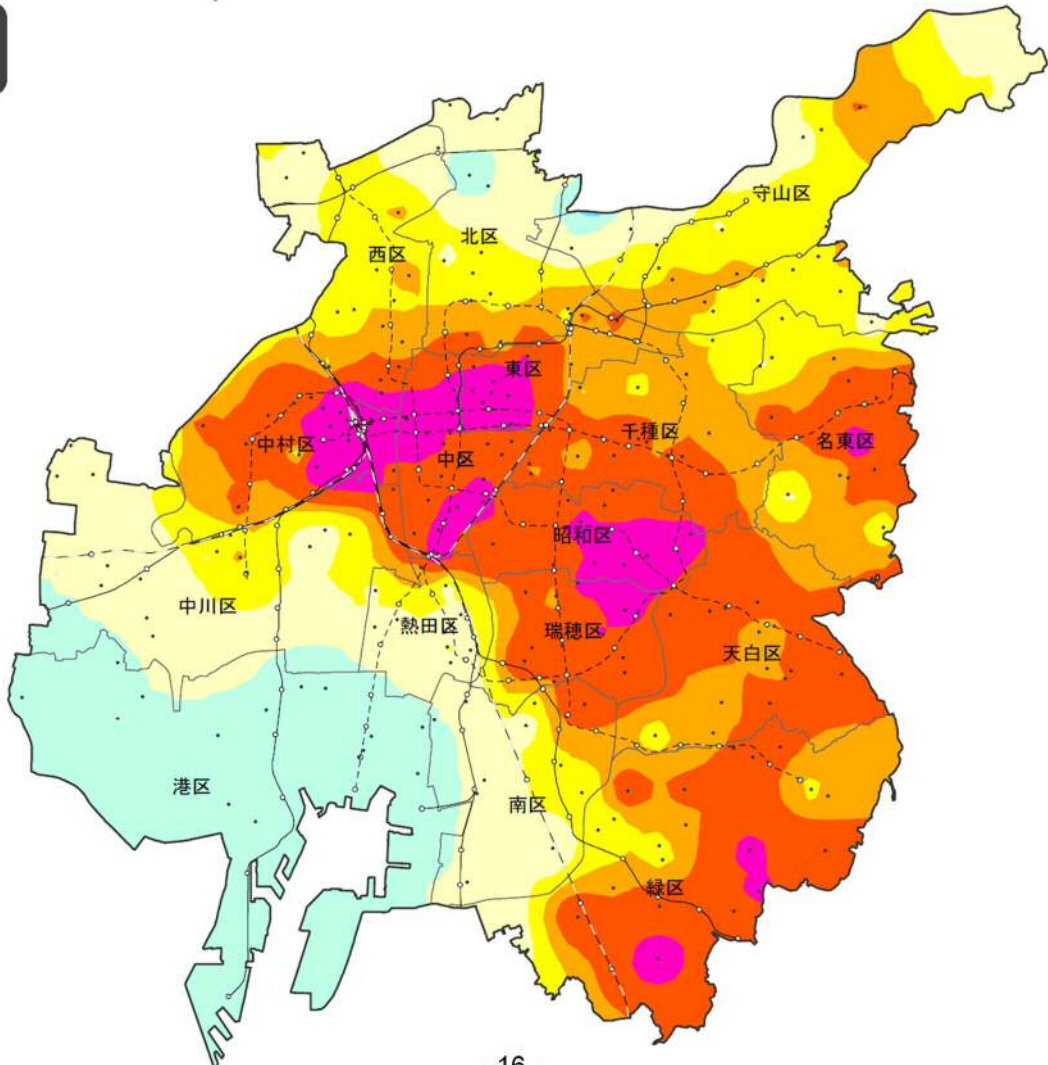


地価調査 変動率帯イメージ図 推移

平成25年



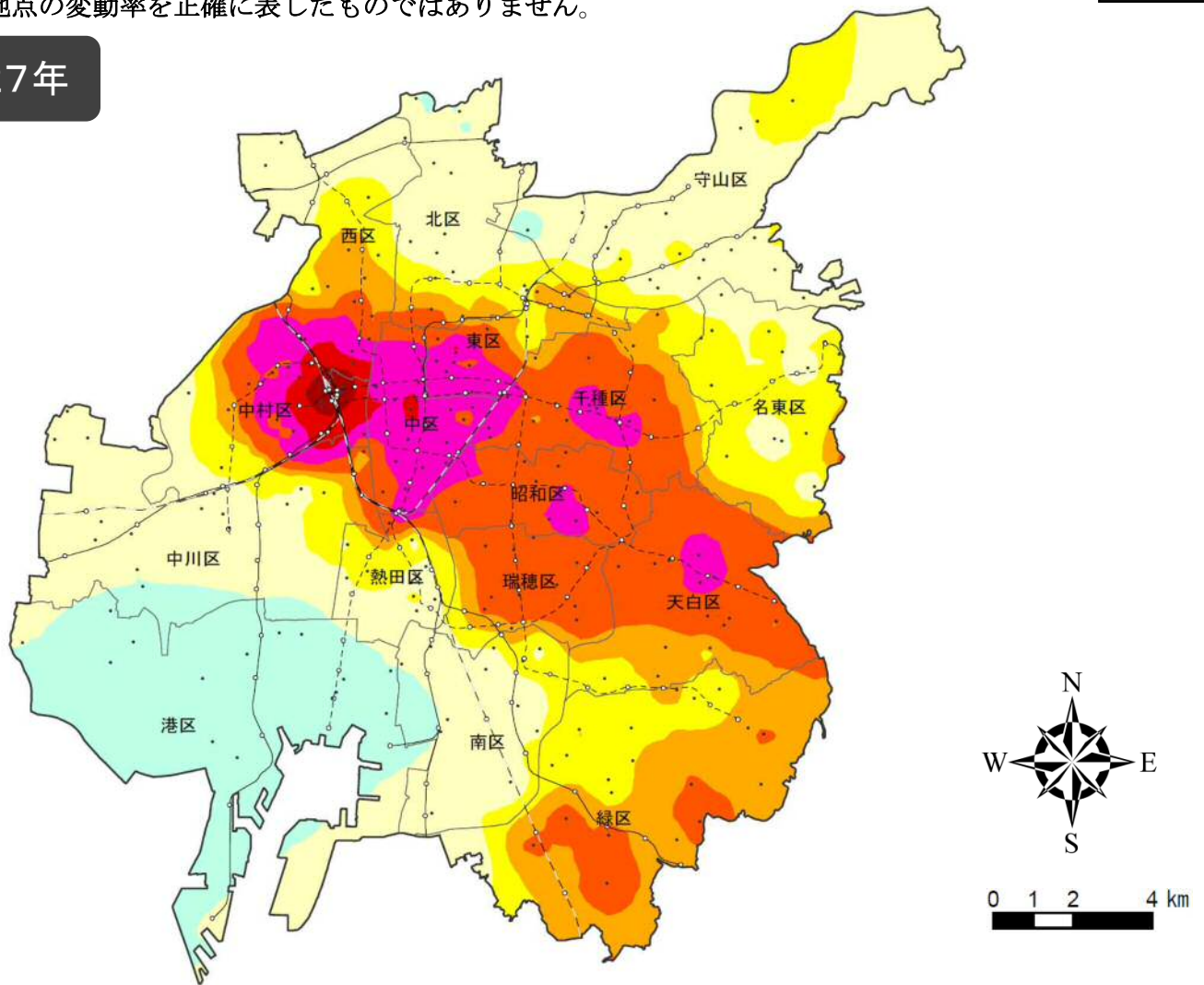
平成26年



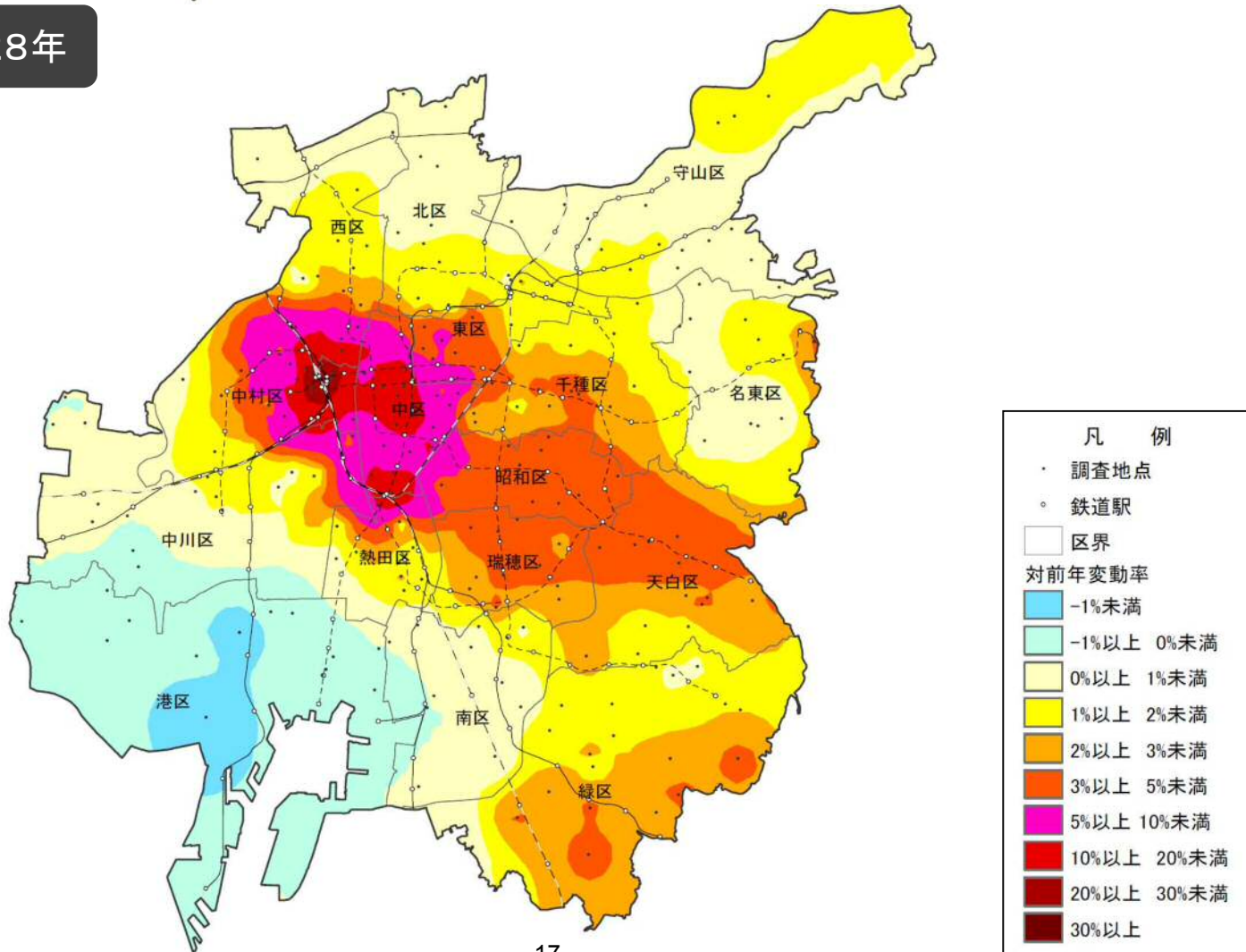
【注記】本変動率帯イメージ図は平成25年・平成26年・平成27年・平成28年7月1日時点の地価調査における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

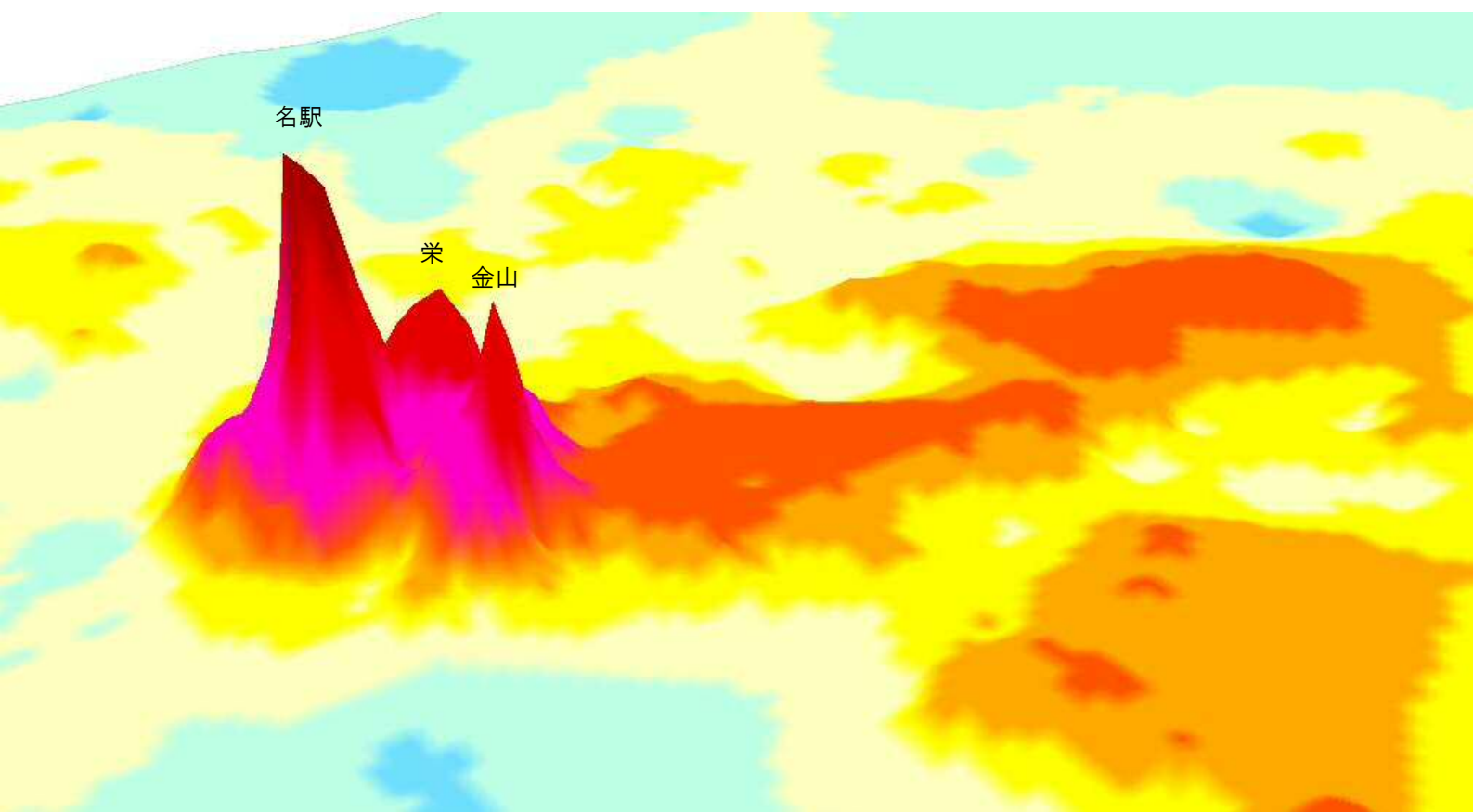
参考図

平成27年



平成28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