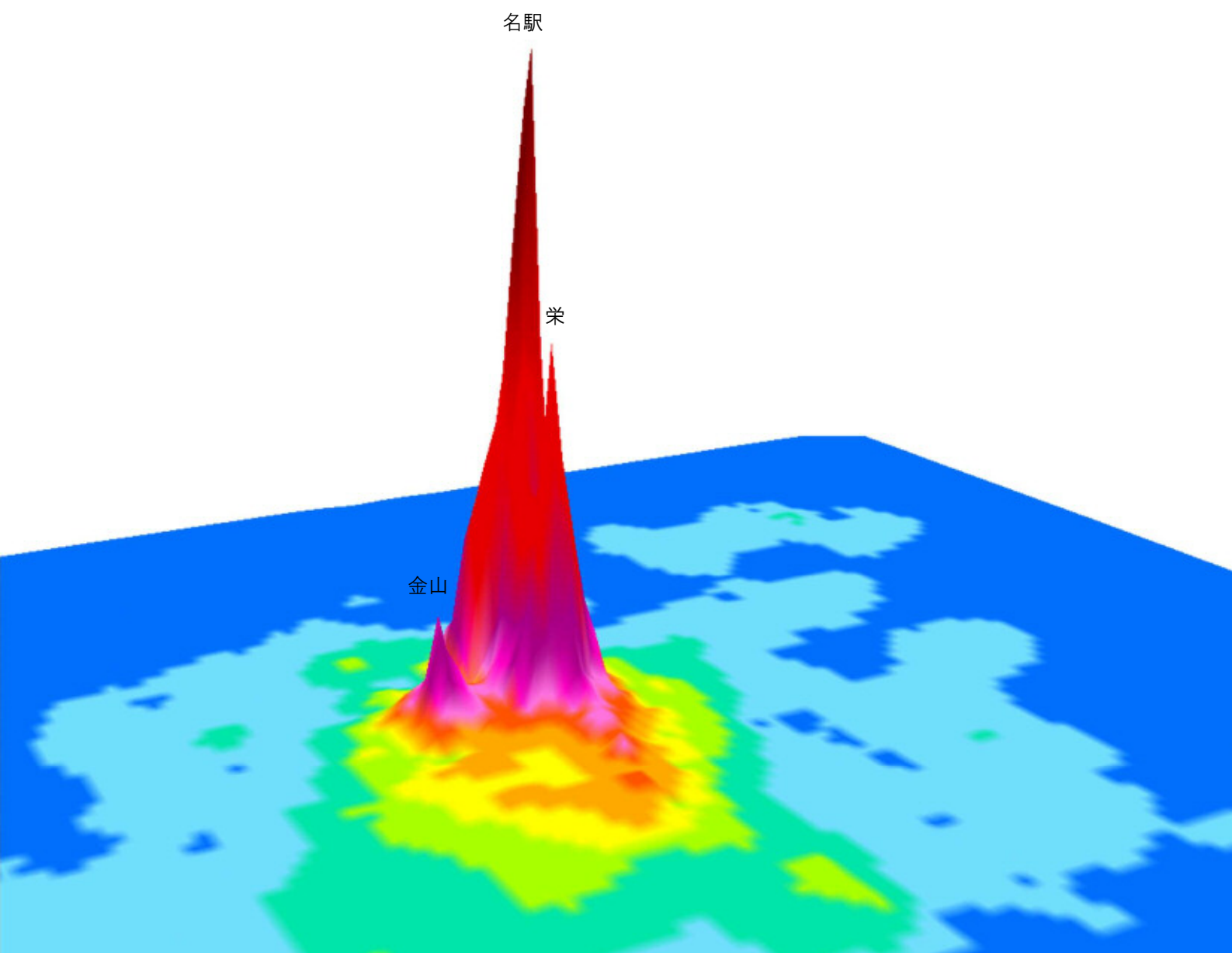


地価動向レポート

地価調査編(H30.7.1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30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30年地価調査結果の概要

【平成29年7月以降の1年の地価について】

- 全国平均では、全用途平均が平成3年以来27年ぶりに下落から上昇に転じた。用途別では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続している。商業地は2年連続で上昇し、上昇基調を強めている。工業地は今年の横ばいから27年ぶりに上昇に転じた。
- 三大都市圏をみると、各圏域で住宅地・商業地とも上昇基調を強めている。大阪圏の住宅地は4年ぶりに横ばいから上昇に転じた。工業地も総じて上昇基調を強めている。
- 地方圏をみると、地方四市では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示している。地方圏のその他の地域において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・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続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り、全体として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6年連続して上昇が続いている。なお、半年ごとの地価動向としては、前半、後半ともに0.7%の上昇となった。

【商業地】

再開発事業等の進展による繁華性・回遊性の向上や外国人観光客をはじめとする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、ホテル等の進出意欲が依然として強い。オフィスについても、景気回復に伴う企業業績の改善等により空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善も見られる。このような収益性の高まりに加え、金融緩和による良好な資金調達環境もあいまって、法人投資家等による不動産投資意欲が旺盛であることから、商業地の地価は昨年に続き上昇し、上昇基調を強めている。

名古屋圏の平均変動率は6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、半年ごとの地価動向としては、前半が1.7%の上昇、後半が2.1%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	
	30調査	29調査	30調査	29調査	30調査	29調査	30調査	29調査
全 国	▲0.3	▲0.6	1.1	0.5	0.5	0.0	0.1	▲0.3
三大都市圏	0.7	0.4	4.2	3.5	2.1	1.9	1.7	1.2
東京圏	1.0	0.6	4.0	3.3	2.9	2.9	1.8	1.3
大阪圏	0.1	0.0	5.4	4.5	1.7	1.4	1.4	1.1
名古屋圏	0.8	0.6	3.3	2.6	0.5	0.3	1.5	1.2
地方圏	▲0.8	▲1.0	▲0.1	▲0.6	0.0	▲0.6	▲0.6	▲0.9
地方四市	3.9	2.8	9.2	7.9	4.1	3.7	5.8	4.6
その他	▲0.9	▲1.1	▲0.6	▲1.1	▲0.1	▲0.7	▲0.8	▲1.1

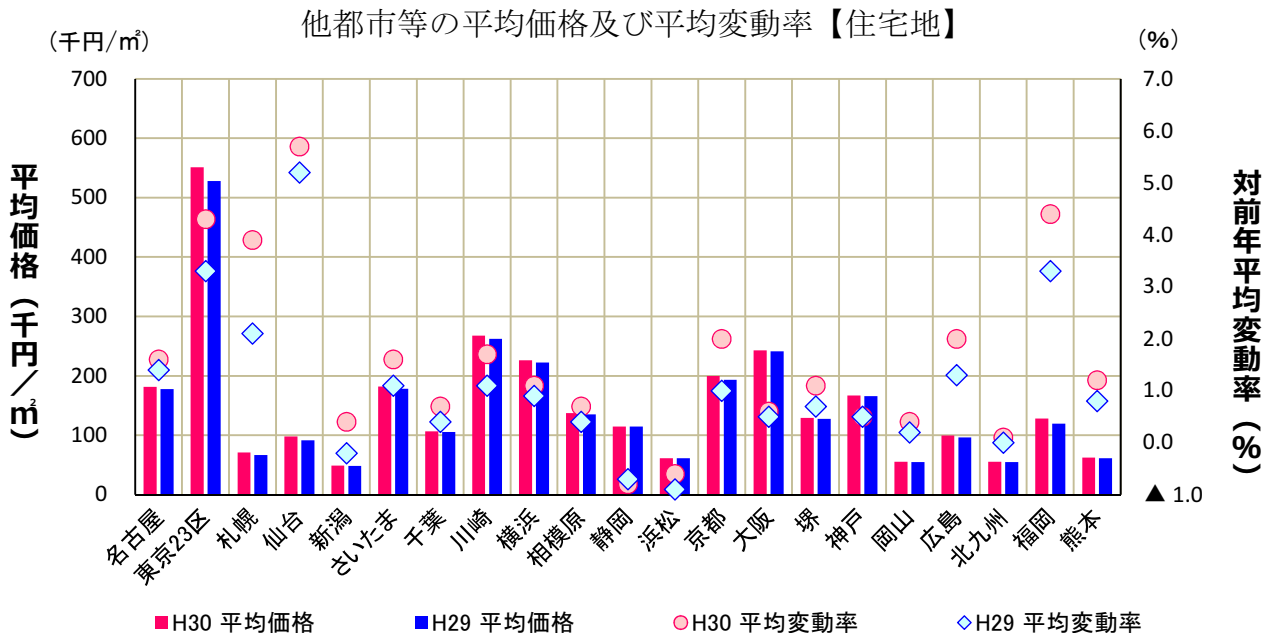
※1 「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

※2 名古屋圏における平成30年地価調査の地点数は815地点（うち、住宅地540地点、商業地238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 (%)	
	平成30年	平成29年	平成30年	平成29年	平成30年	平成29年
名古屋	181,500	177,900	100	100	1.6	1.4
東京23区	550,900	527,800	304	297	4.3	3.3
札幌	71,100	66,400	39	37	3.9	2.1
仙台	98,000	91,400	54	51	5.7	5.2
新潟	48,900	48,400	27	27	0.4	▲ 0.2
さいたま	182,100	178,200	100	100	1.6	1.1
千葉	106,700	105,300	59	59	0.7	0.4
川崎	267,600	262,500	147	148	1.7	1.1
横浜	226,300	222,600	125	125	1.1	0.9
相模原	137,200	135,300	76	76	0.7	0.4
静岡	114,500	114,800	63	65	▲ 0.8	▲ 0.7
浜松	61,200	61,200	34	34	▲ 0.6	▲ 0.9
京都	199,900	193,500	110	109	2.0	1.0
大阪	242,800	241,000	134	135	0.6	0.5
堺	129,300	127,400	71	72	1.1	0.7
神戸	167,000	165,800	92	93	0.5	0.5
岡山	55,400	54,600	31	31	0.4	0.2
広島	99,500	96,100	55	54	2.0	1.3
北九州	55,300	55,000	30	31	0.1	0.0
福岡	128,100	119,200	71	67	4.4	3.3
熊本	62,400	61,300	34	34	1.2	0.8

(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	東京都千代田区六番町6番1外	3,900,000 円/㎡
2	東京都千代田区三番町9番4	2,880,000 円/㎡
3	東京都千代田区麴町2丁目10番4外	2,470,000 円/㎡
4	東京都千代田区二番町12番10	2,170,000 円/㎡
5	東京都港区六本木5丁目367番1	2,120,000 円/㎡
6	東京都港区南青山4丁目487番	1,740,000 円/㎡
7	東京都港区西麻布3丁目4番21	1,680,000 円/㎡
8	東京都港区南青山7丁目274番	1,500,000 円/㎡
9	東京都渋谷区神宮前3丁目16番14	1,420,000 円/㎡
10	東京都港区東麻布3丁目4番23 / 東京都港区芝浦四丁目1番34	1,390,000 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	33.3 %
2	北海道虻田郡倶知安町南8条西1丁目3番22	29.7 %
3	北海道虻田郡倶知安町南4条東5丁目1番67	25.0 %
4	沖縄県那覇市天久2丁目11番9	16.4 %
5	沖縄県那覇市安謝1丁目8番18	16.1 %
6	沖縄県島尻郡八重瀬町字屋宜原東大越地原169番外	15.9 %
7	沖縄県中頭郡北谷町字砂辺大道原302番7	15.5 %
8	福岡県大野城市錦町4丁目7番31	14.9 %
9	沖縄県那覇市泉崎2丁目14番3	13.2 %
9	沖縄県那覇市壺川2丁目11番1	13.2 %

対前年変動率下位順

1	北海道美唄市東明2条2丁目1746番213	▲ 10.3 %
2	北海道砂川市空知太西3条5丁目94番23	▲ 9.1 %
3	兵庫県姫路市家島町真浦字小川1259番2	▲ 8.6 %
4	北海道雨竜郡沼田町旭町3丁目86番18外	▲ 8.3 %
5	兵庫県姫路市夢前町前之庄字椋ヶ本1122番5	▲ 8.3 %
6	北海道美唄市東3条南5丁目79番1921	▲ 8.2 %
7	兵庫県朝来市生野町新町字1丁目下筋1150番	▲ 8.1 %
8	兵庫県宍粟市千種町千草字東側155番1	▲ 8.0 %
9	兵庫県美方郡新温泉町芦屋字東岡30番1	▲ 7.9 %
10	千葉県野田市大殿井字真福寺新田83番68	▲ 7.8 %

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	845,000 円/㎡
対前年変動率最上位	中区錦1丁目324番1	9.0 %
対前年変動率最下位	港区宝神5丁目2403番	▲ 2.1 %

(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	41,900,000円/㎡
2	東京都中央区銀座6丁目4番13外	30,700,000円/㎡
3	東京都千代田区丸の内3丁目2番外	26,300,000円/㎡
4	東京都港区北青山三丁目33番2	25,700,000円/㎡
5	東京都千代田区大手町一丁目5番39外	25,100,000円/㎡
6	東京都新宿区西新宿一丁目18番2	19,000,000円/㎡
7	東京都新宿区新宿三丁目5番2外	17,900,000円/㎡
8	東京都中央区日本橋室町一丁目8番2	17,300,000円/㎡
9	東京都新宿区新宿三丁目802番6外	17,000,000円/㎡
10	大阪府大阪市中央区宗右衛門町46番1外	16,800,000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	45.2%
2	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	29.2%
3	京都府京都市下京区新町通七条下る東塩小路町727番5	25.5%
4	京都府京都市下京区猪熊通五条下る柿本町594番7	25.2%
5	愛知県名古屋市中区錦2丁目1901番	24.8%
6	京都府京都市下京区西洞院通綾小路下る綾西洞院町723番1ほか1筆	24.7%
7	愛知県名古屋市中村区名駅2丁目4010番	24.5%
8	兵庫県神戸市中央区三宮町1丁目4番20	24.4%
9	北海道札幌市中央区南2条西5丁目26番17	24.4%
10	京都府京都市中京区蛸薬師通東洞院東入泉正寺町322番	23.8%

対前年変動率下位順

1	北海道夕張市清水沢3丁目2番	▲ 8.7%
2	北海道雨竜郡妹背牛町字妹背牛382番2	▲ 8.4%
3	北海道雨竜郡沼田町本通3丁目16番1	▲ 8.1%
4	北海道美唄市東2条北1丁目14番	▲ 7.8%
5	広島県山県郡安芸太田町大字戸河内字本郷714番1外	▲ 7.8%
6	北海道雨竜郡秩父別町字秩父別1546番7	▲ 7.7%
7	大分県杵築市山香町大字野原字宮ノ原1778番	▲ 7.2%
8	兵庫県美方郡香美町香住区香住字真新場881番1内	▲ 7.2%
9	北海道空知郡上砂川町字上砂川町48番6	▲ 7.1%
10	岩手県九戸郡軽米町大字軽米第8地割字大軽米59番1	▲ 7.1%

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	16,200,000円/㎡
対前年変動率最上位	中区錦2丁目1901番	24.8%
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	▲ 3.5%

(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。

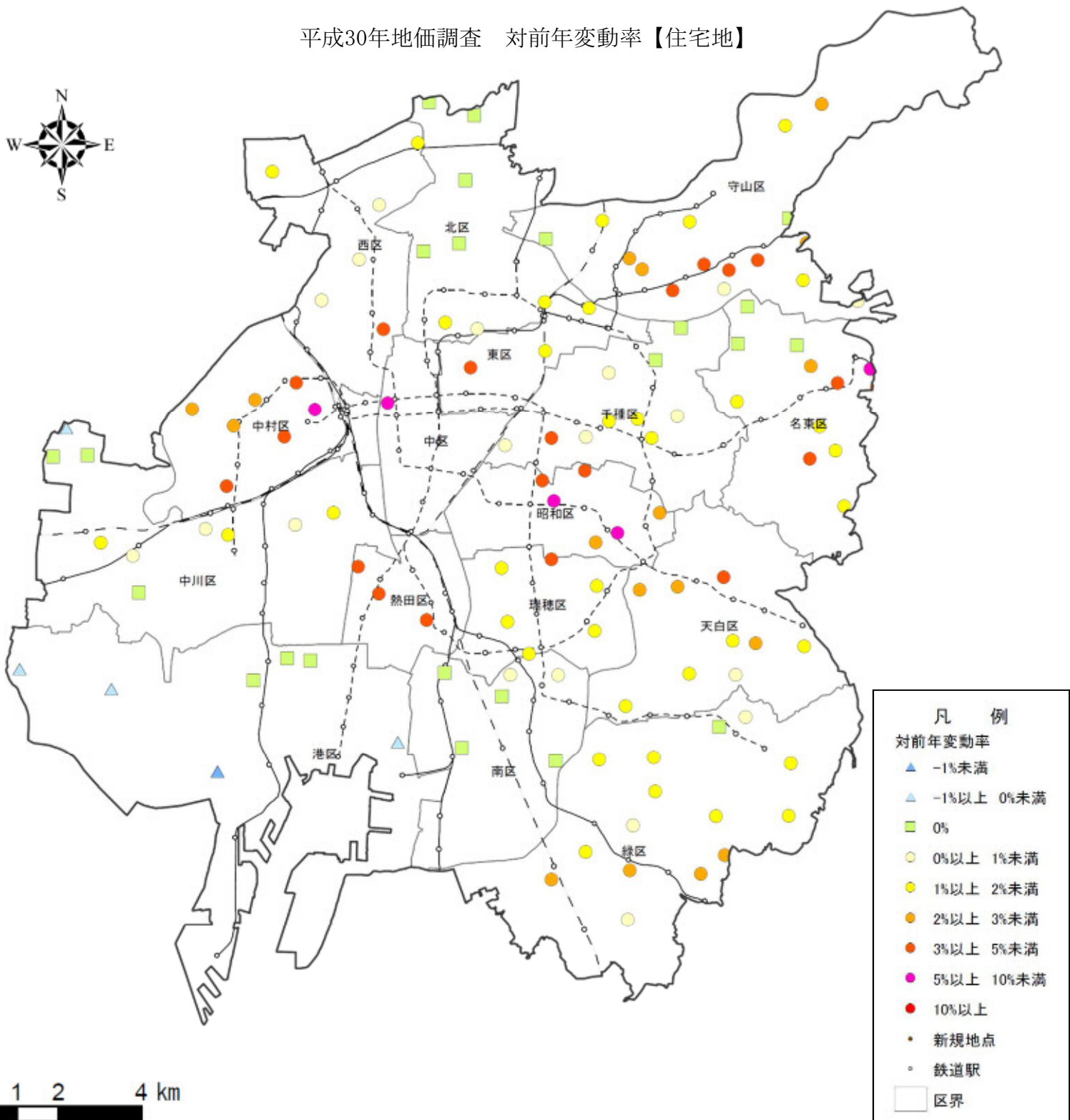
名古屋市の地価調査の特徴【住宅地】

本市における住宅地の平均変動率は、1.6%（1.4%）と引き続き上昇を示し、港区を除く各区で上昇が続いており、上昇幅が昨年より拡大した区も見られる。区別では、中区は9.0%（6.5%）、昭和区は3.7%（4.9%）、熱田区は3.7%（2.6%）、中村区は3.5%（2.4%）、東区は2.0%（3.4%）の上昇を示した。

高級住宅地や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

平成30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30年	平成29年	平均価格	最高価格	最低価格
千種	1.0	1.2	272,300	383,000	153,000
東	2.0	3.4	311,000	494,000	199,000
北	0.3	0.2	159,500	217,000	103,000
西	1.2	0.4	157,800	267,000	110,000
中村	3.5	2.4	215,300	405,000	148,000
中	9.0	6.5	845,000	845,000	845,000
昭和	3.7	4.9	293,300	379,000	248,000
瑞穂	2.0	2.8	234,700	275,000	191,000
熱田	3.7	2.6	178,000	194,000	150,000
中川	0.6	0.4	120,900	183,000	79,200
港	▲ 0.5	▲ 1.5	95,500	121,000	55,900
南	0.2	0.2	144,300	192,000	119,000
守山	2.0	0.7	122,300	154,000	86,000
緑	1.4	2.0	145,300	174,000	120,000
名東	1.9	1.3	187,900	238,000	136,000
天白	1.9	2.0	174,600	228,000	148,000
名古屋市	1.6	1.4	181,500		

価格上位順【住宅地】

1	中区錦1丁目324番1	845,000 円/㎡
2	東区榑木町3丁目4番	494,000 円/㎡
3	中村区則武2丁目2201番	405,000 円/㎡
4	千種区菊坂町2丁目44番	383,000 円/㎡
5	千種区月見坂町1丁目26番2外	379,000 円/㎡
5	昭和区南山町23番12外	379,000 円/㎡

対前年変動率上位順【住宅地】

1	中区錦1丁目324番1	9.0 %
2	中村区則武2丁目2201番	5.5 %
3	名東区照が丘116番1	5.3 %
4	昭和区川名本町2丁目52番	5.1 %
5	昭和区滝川町83番	5.1 %

対前年変動率下位順【住宅地】

1	港区宝神5丁目2403番	▲ 2.1 %
2	中川区富田町大字千音寺字六供348番48	▲ 0.8 %
3	港区竜宮町1番37	▲ 0.8 %
4	港区秋葉1丁目130番107	▲ 0.4 %
5	港区南陽町大字西福田字丸山43番1外	▲ 0.2 %

(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】

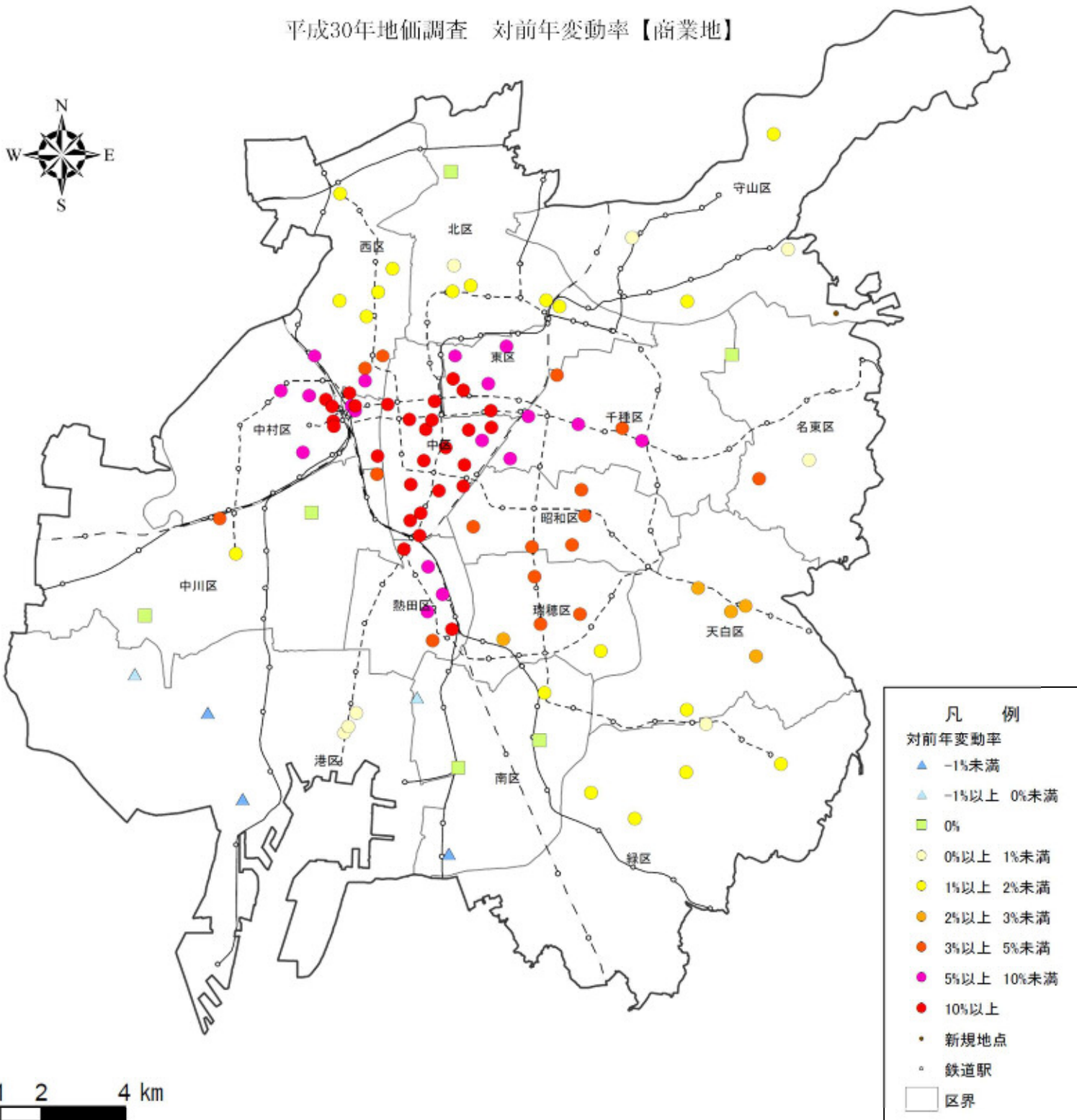
本市における商業地の平均変動率は、6.5%（5.3%）と引き続き上昇を示し、港区と南区を除く各区で上昇が続いており、上昇幅が昨年より拡大した区も見られる。区別では、中区は16.0%（11.7%）、中村区は12.2%（16.2%）、東区は10.8%（6.1%）、熱田区は9.0%（3.1%）、千種区は7.3%（4.5%）の上昇を示した。

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

平成30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30年	平成29年	平均価格	最高価格	最低価格
千種	7.3	4.5	462,700	662,000	278,000
東	10.8	6.1	443,400	806,000	239,000
北	0.8	0.3	206,800	296,000	123,000
西	3.4	2.9	250,100	436,000	166,000
中村	12.2	16.2	3,744,300	16,200,000	245,000
中	16.0	11.7	1,440,400	6,750,000	350,000
昭和	3.6	4.2	300,000	436,000	250,000
瑞穂	3.0	2.9	266,200	331,000	207,000
熱田	9.0	3.1	271,500	491,000	170,000
中川	2.0	1.8	160,400	239,000	117,000
港	▲ 1.0	▲ 2.0	137,000	187,000	110,000
南	▲ 0.4	0.0	154,000	214,000	130,000
守山	1.0	0.8	126,600	147,000	102,000
緑	1.4	1.4	165,000	216,000	129,000
名東	1.2	0.6	170,000	171,000	169,000
天白	2.2	2.2	208,200	251,000	163,000
名古屋市	6.5	5.3	834,400		

価格上位順【商業地】

1	中村区名駅3丁目2701番外	16,200,000 円/㎡
2	中村区名駅4丁目601番	10,100,000 円/㎡
3	中区錦3丁目2412番	6,750,000 円/㎡
4	中村区椿町109番1外	6,320,000 円/㎡
5	中村区名駅3丁目2605番	6,050,000 円/㎡

対前年変動率上位順【商業地】

1	中区錦2丁目1901番	24.8 %
2	中村区名駅2丁目4010番	24.5 %
3	中区錦3丁目2412番	21.6 %
4	中区錦3丁目527番外	20.6 %
5	中区栄5丁目1611番	20.4 %

対前年変動率下位順【商業地】

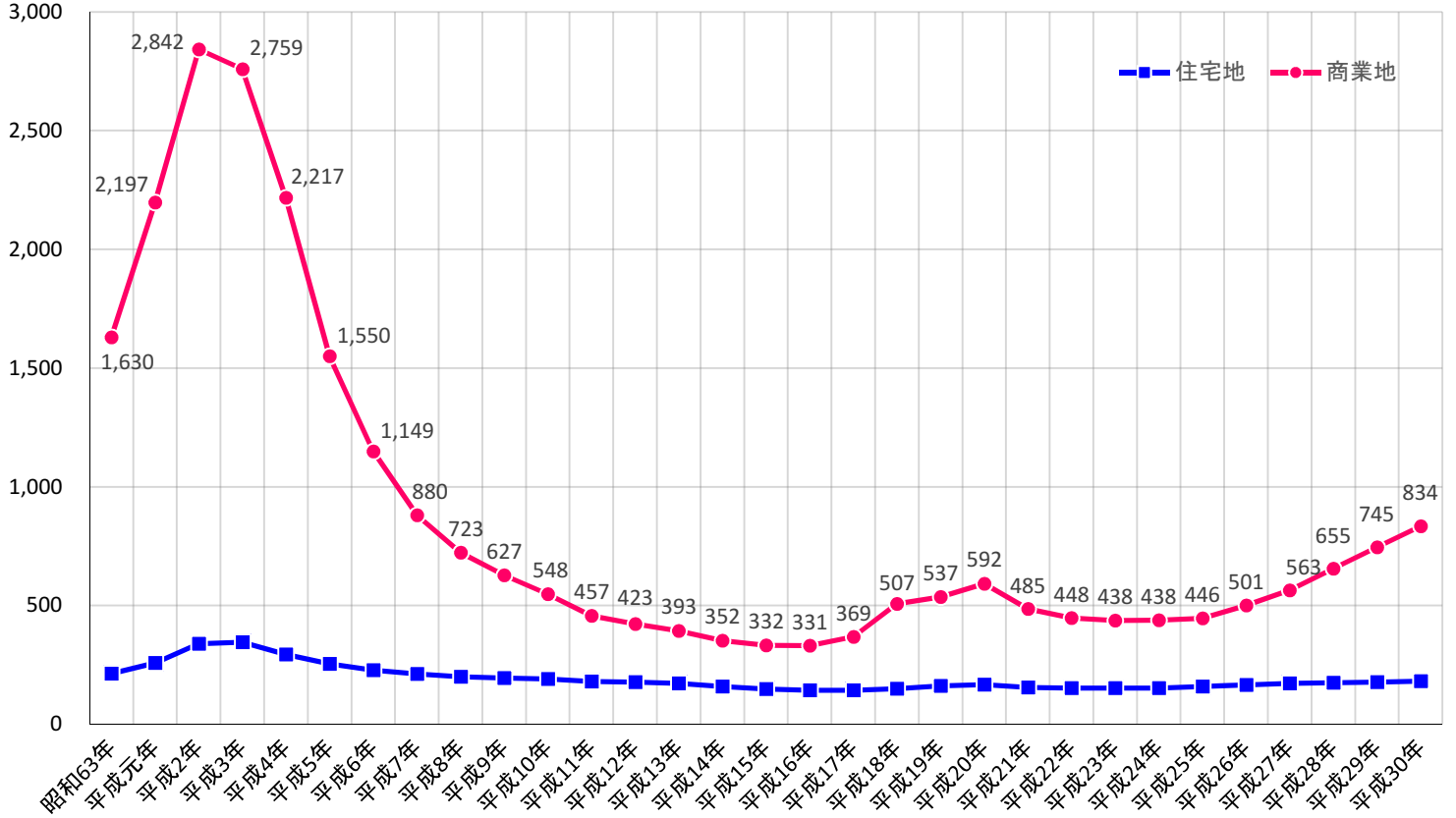
1	港区稲永5丁目804番	▲ 3.5 %
1	港区甚兵衛通2丁目4番2外	▲ 3.5 %
3	南区柴田本通3丁目14番2外	▲ 2.1 %
4	港区小賀須3丁目1621番	▲ 0.8 %
5	南区三条一丁目415番	▲ 0.8 %

(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

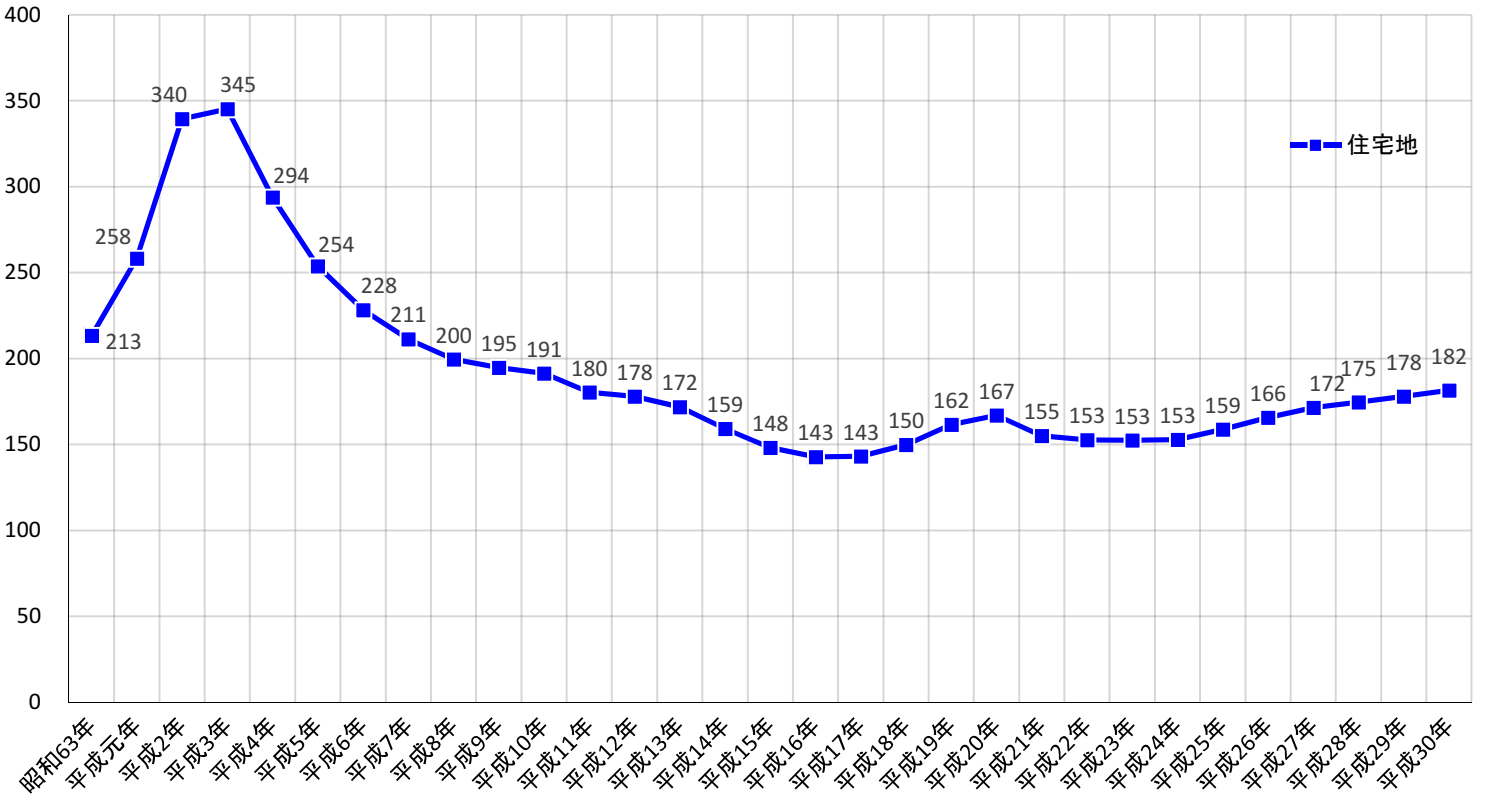
用途別の平均価格の推移

(千円/㎡)

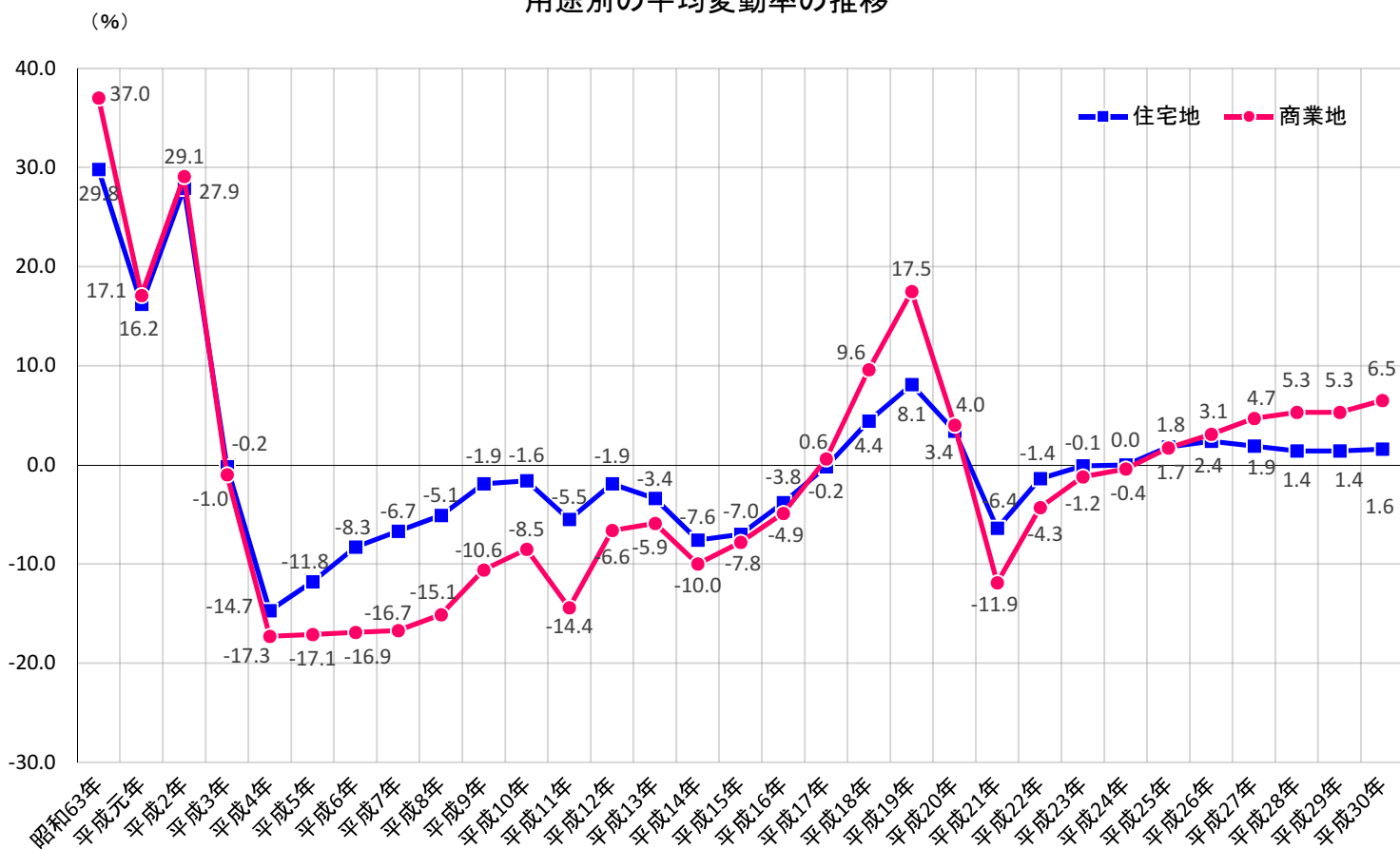


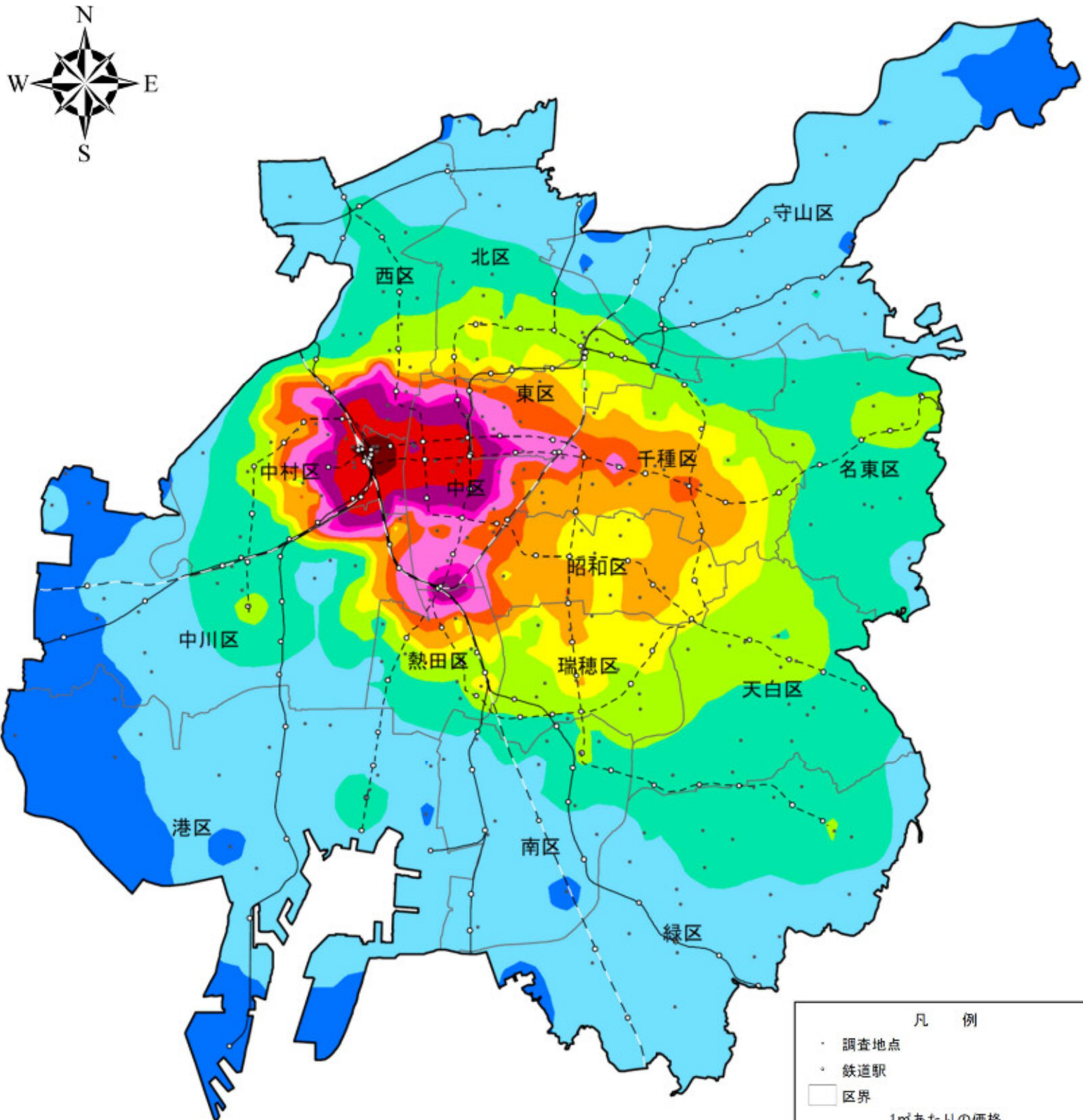
住宅地の平均価格の推移

(千円/㎡)



用途別の平均変動率の推移





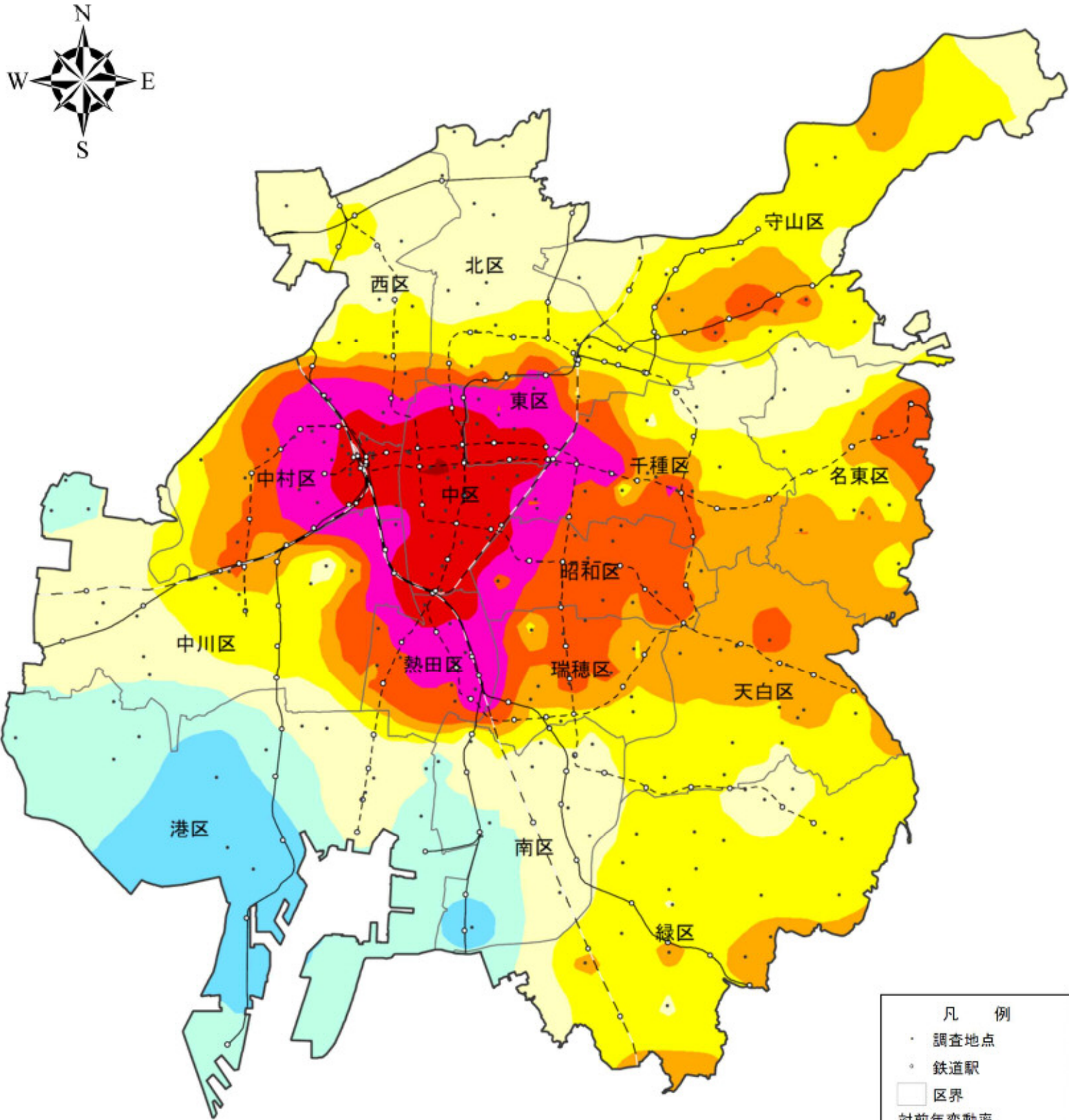
凡 例

- ・ 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30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。



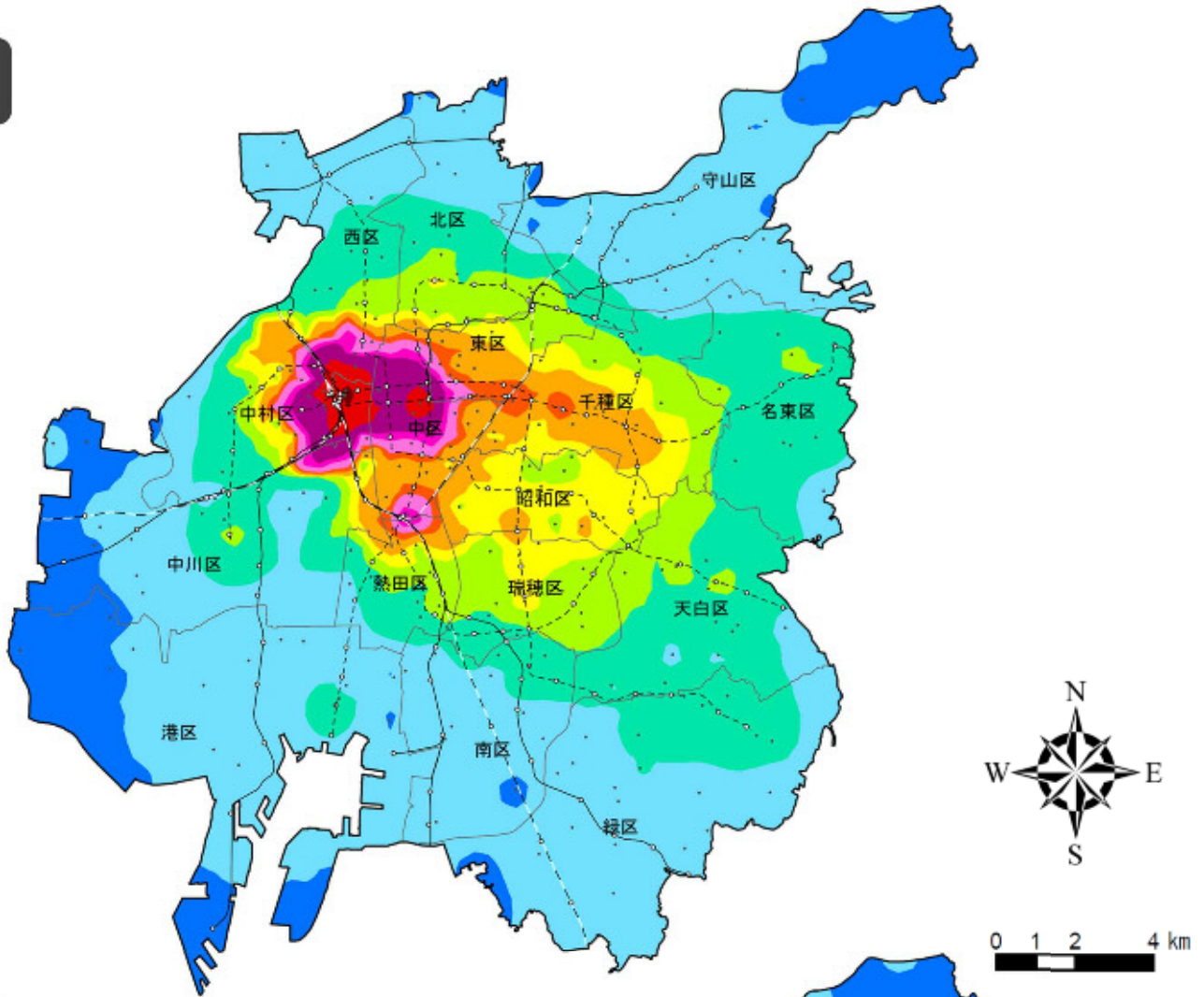
凡 例	
・	調査地点
○	鉄道駅
□	区界
対前年変動率	
■	-1%未満
■	-1%以上 0%未満
■	0%以上 1%未満
■	1%以上 2%未満
■	2%以上 3%未満
■	3%以上 5%未満
■	5%以上 10%未満
■	10%以上 20%未満
■	20%以上 30%未満
■	30%以上

【注記】

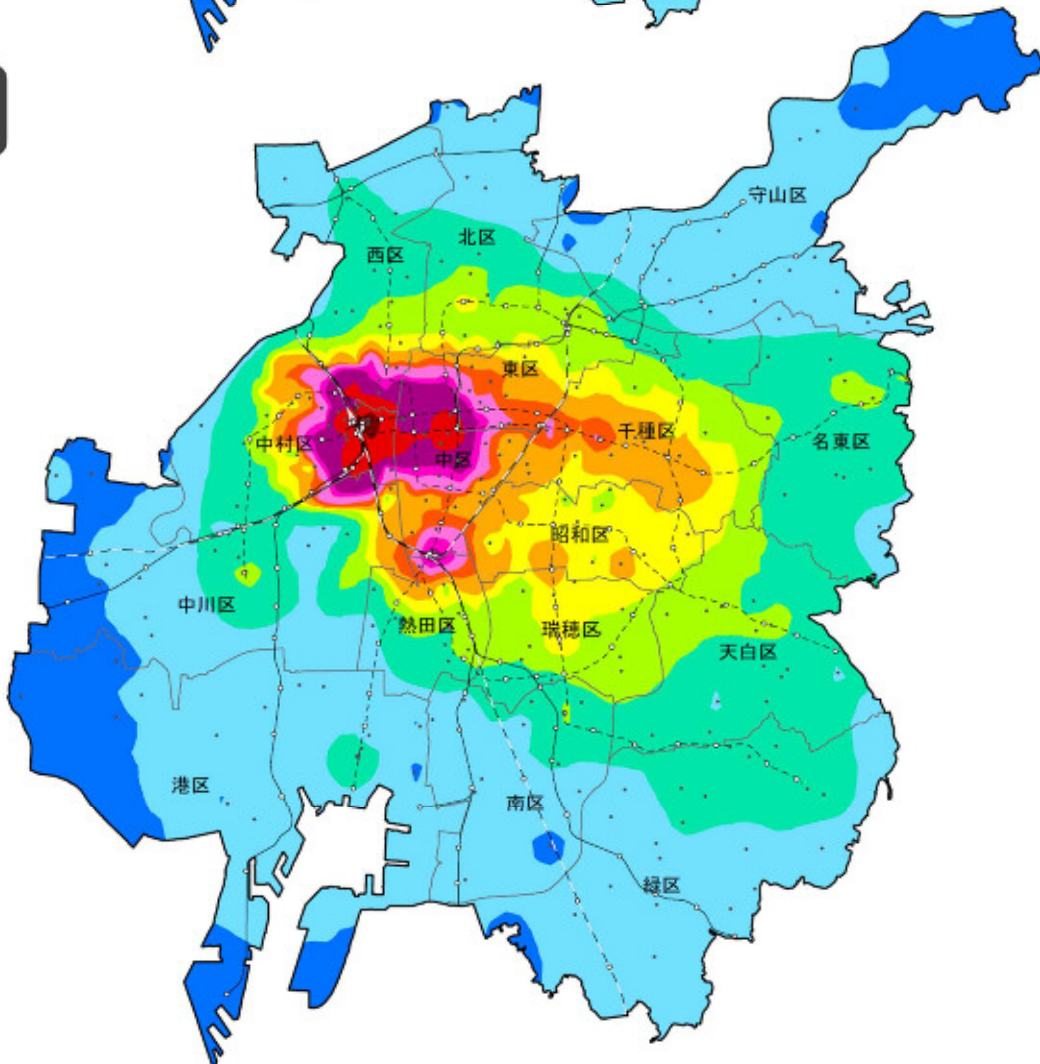
本変動率帯イメージ図は平成30年7月1日時点の地価調査における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

地価調査 価格帯イメージ図 推移

平成27年



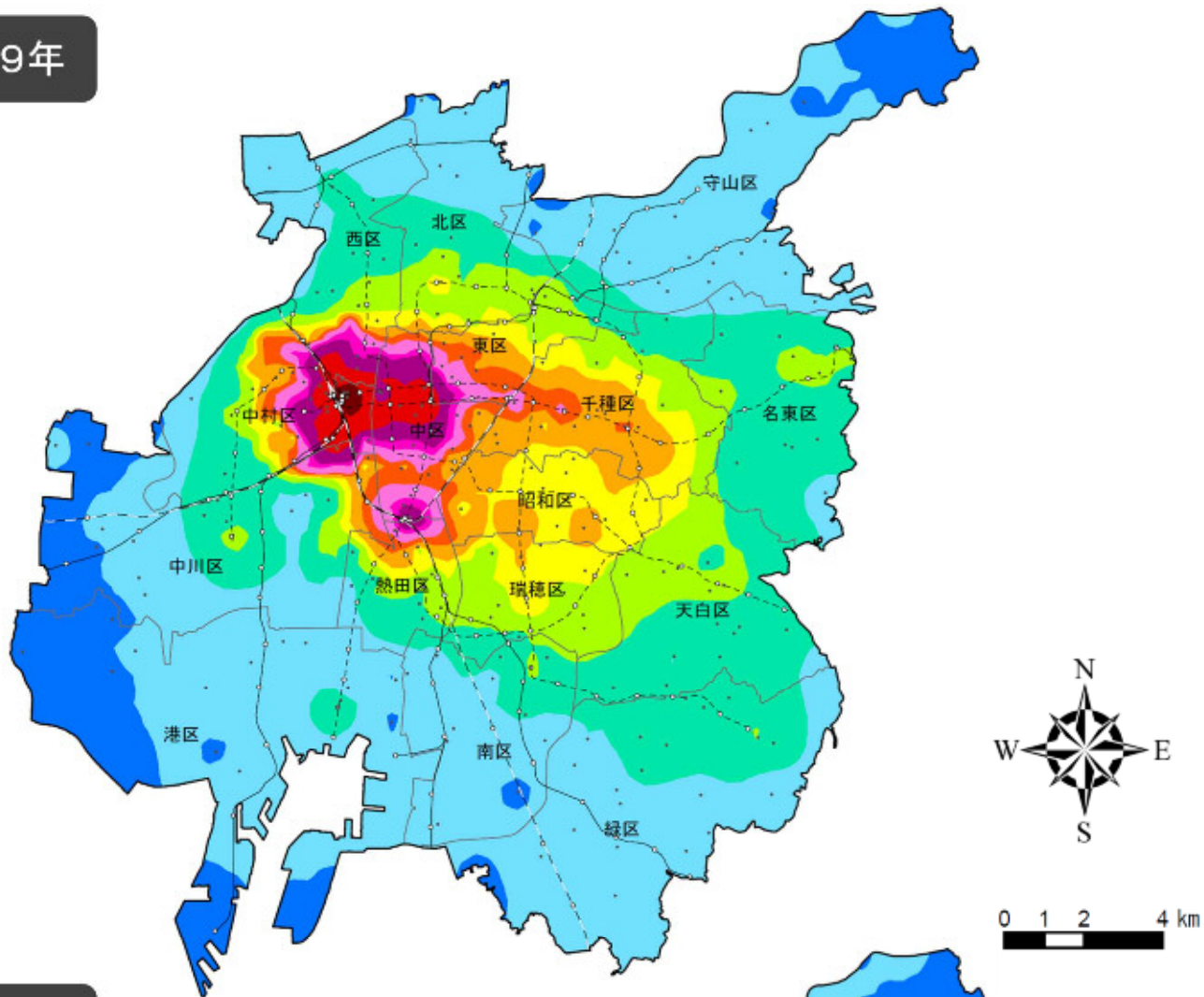
平成28年



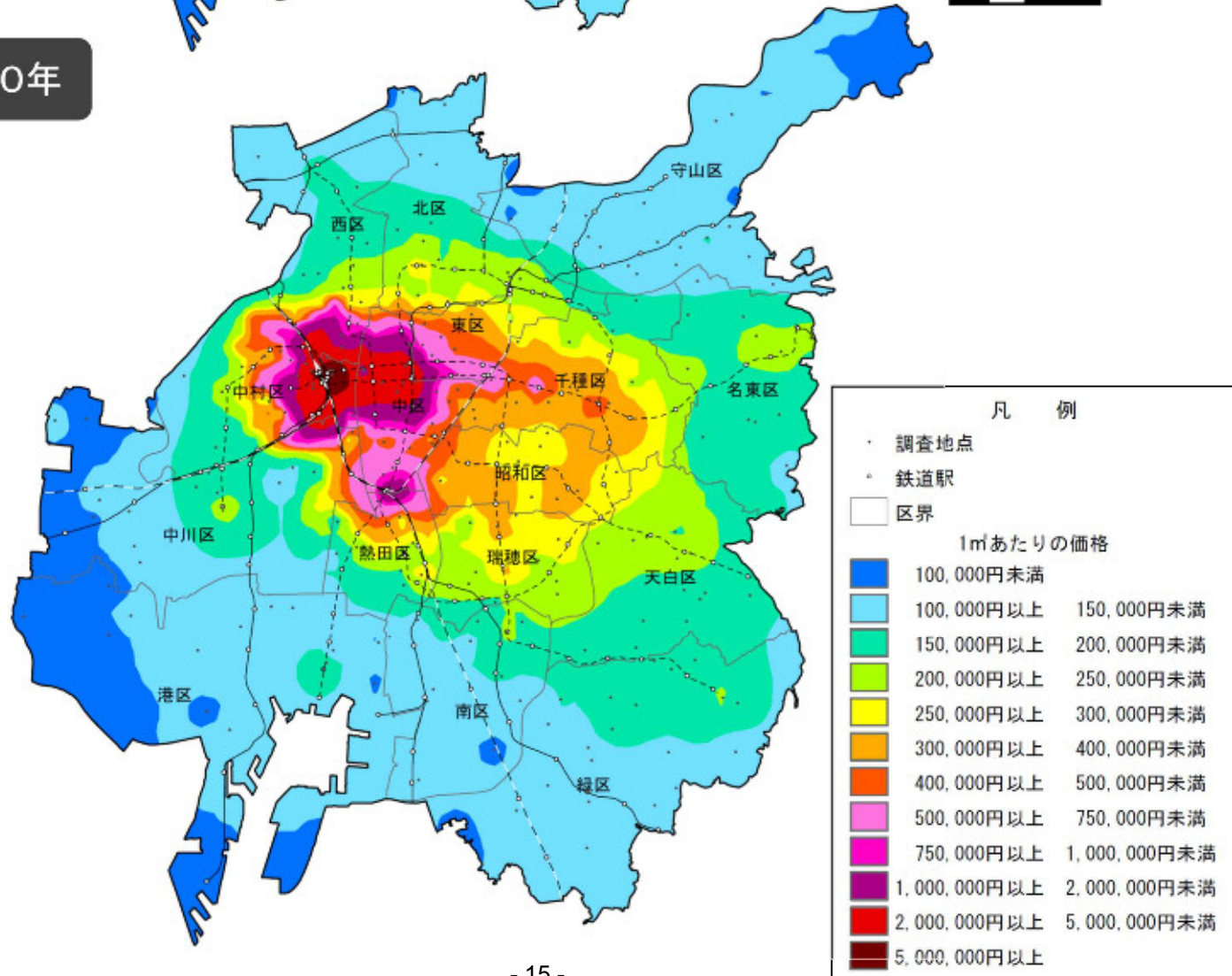
【注記】本価格帯イメージ図は平成27年・平成28年・平成29年・平成30年7月1日時点の地価調査における価格を基に価格帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の地価を正確に表したものではありません。

参考図

平成29年

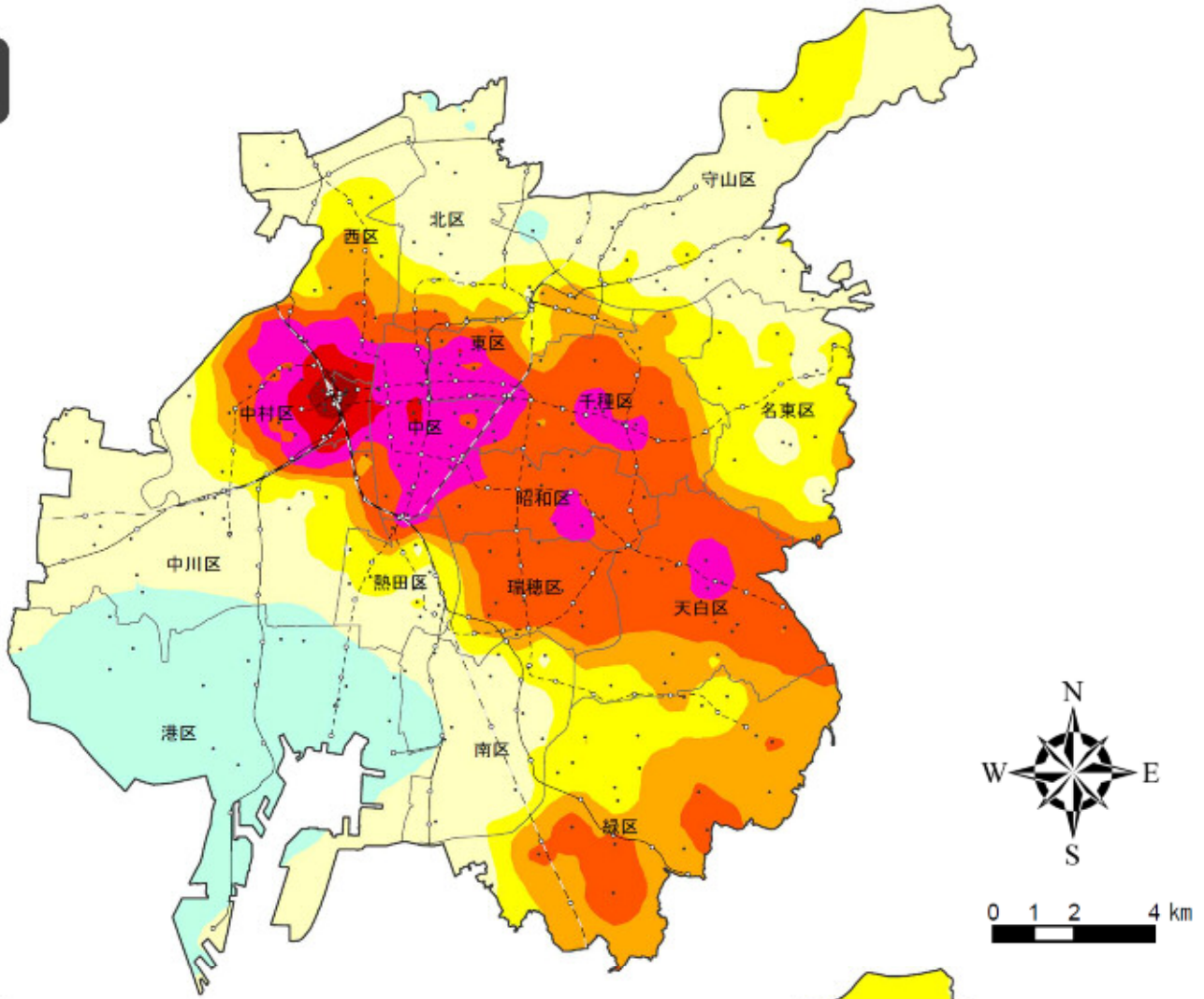


平成30年

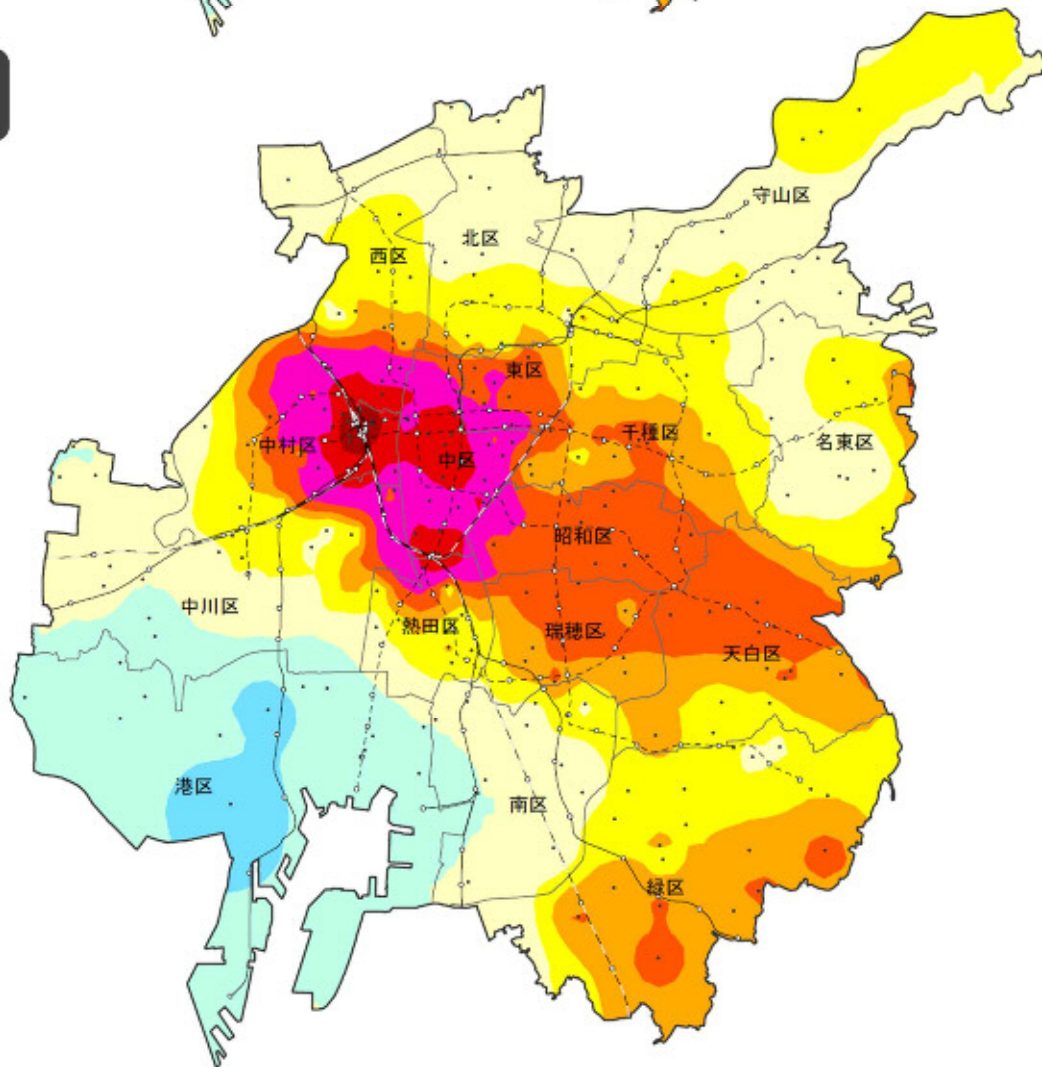


地価調査 変動率帯イメージ図 推移

平成27年



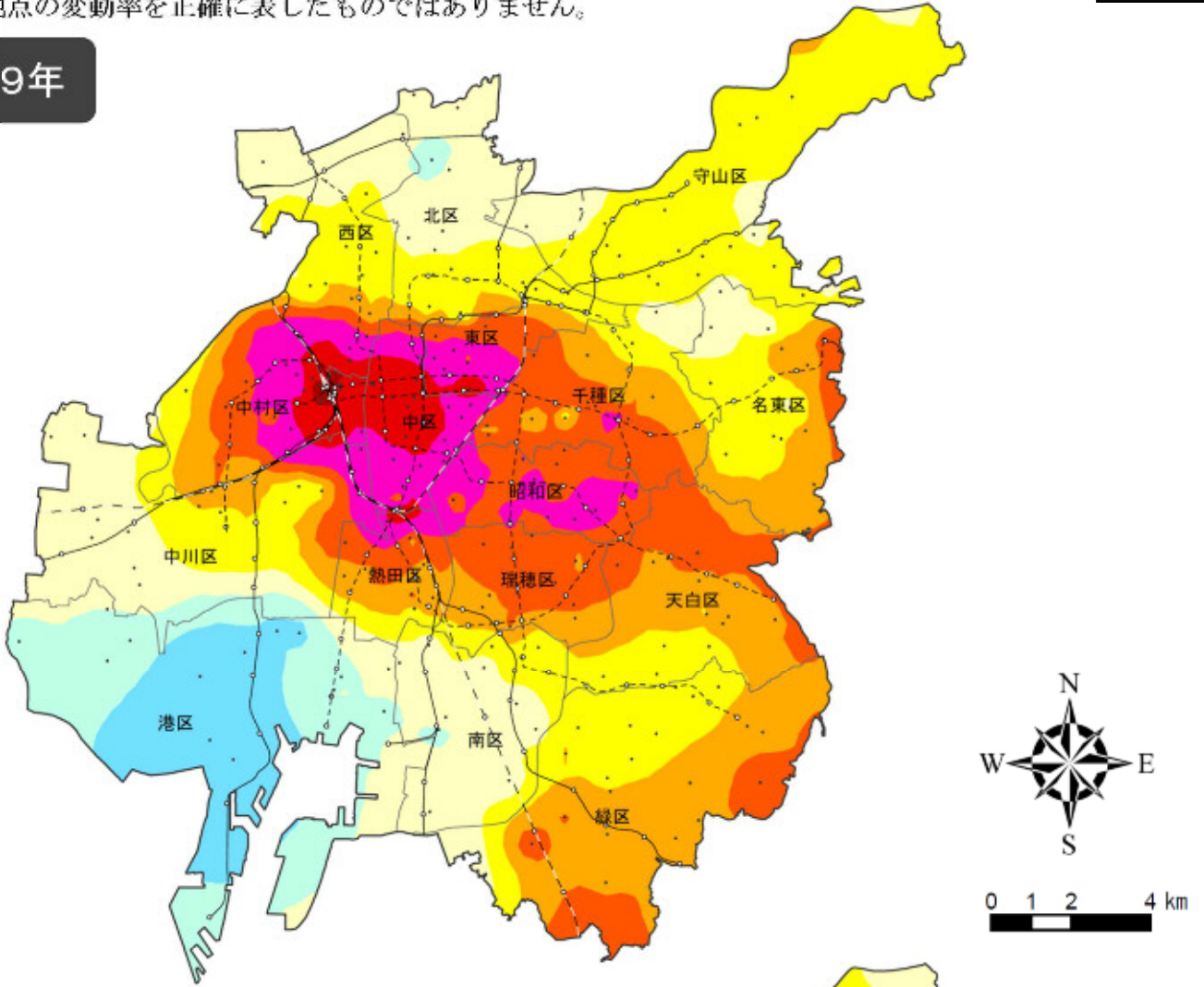
平成28年



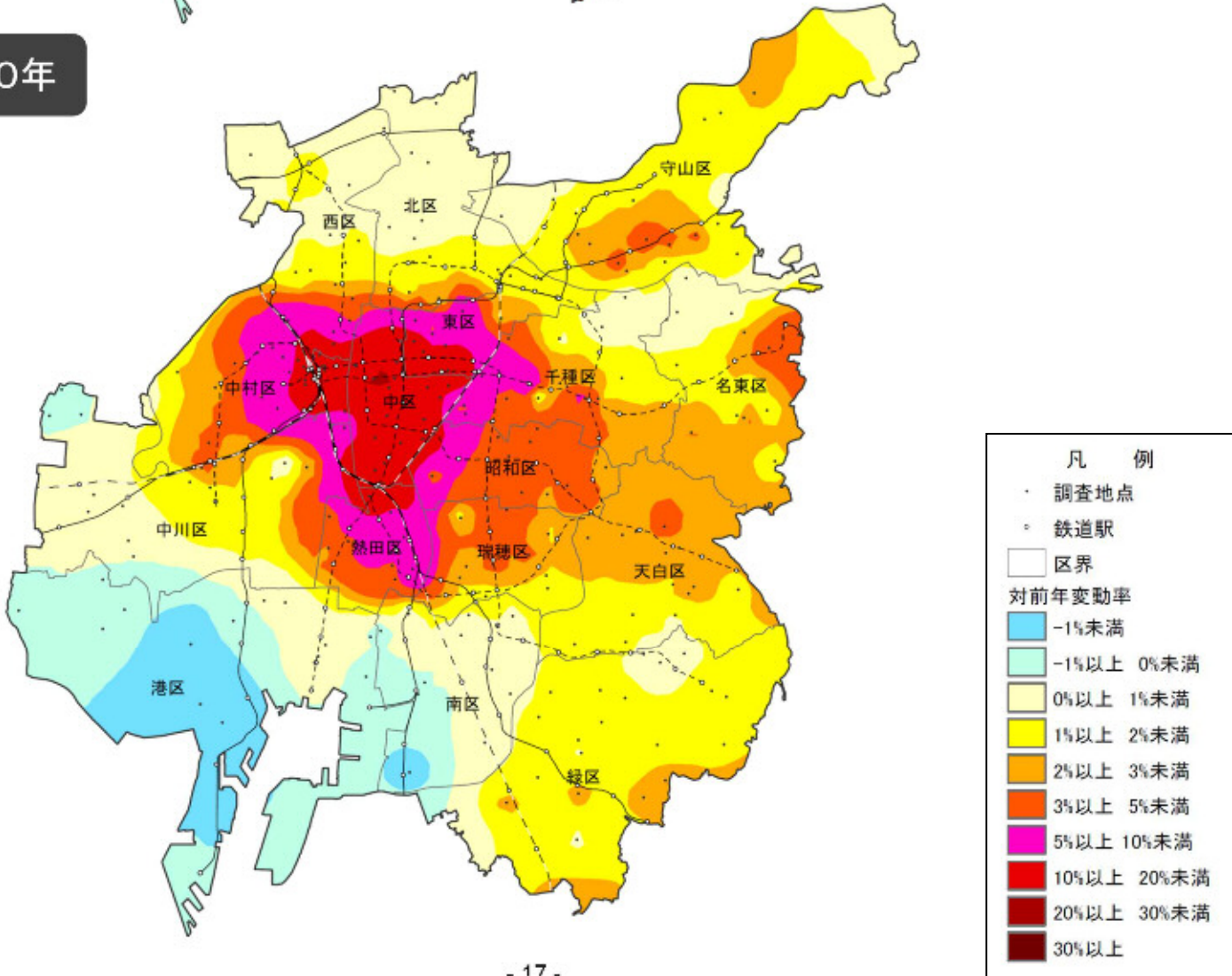
【注記】本変動率帯イメージ図は平成27年・平成28年・平成29年・平成30年年7月1日時点の地価調査における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

参考図

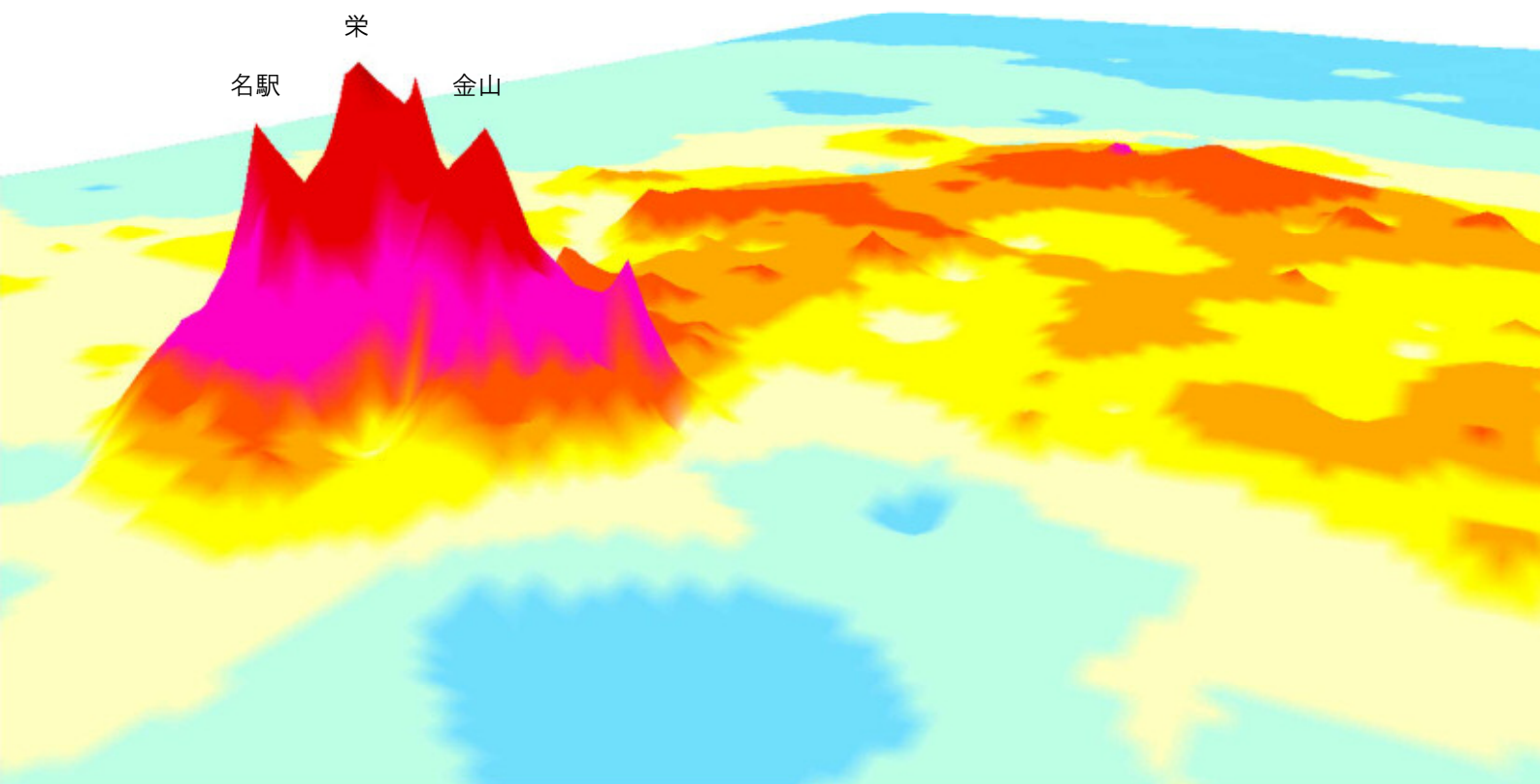
平成29年



平成30年



凡 例	
・	調査地点
○	鉄道駅
□	区界
対前年変動率	
Blue	-1%未満
Light Blue	-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
Black	30%以上



名駅 栄 金山

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