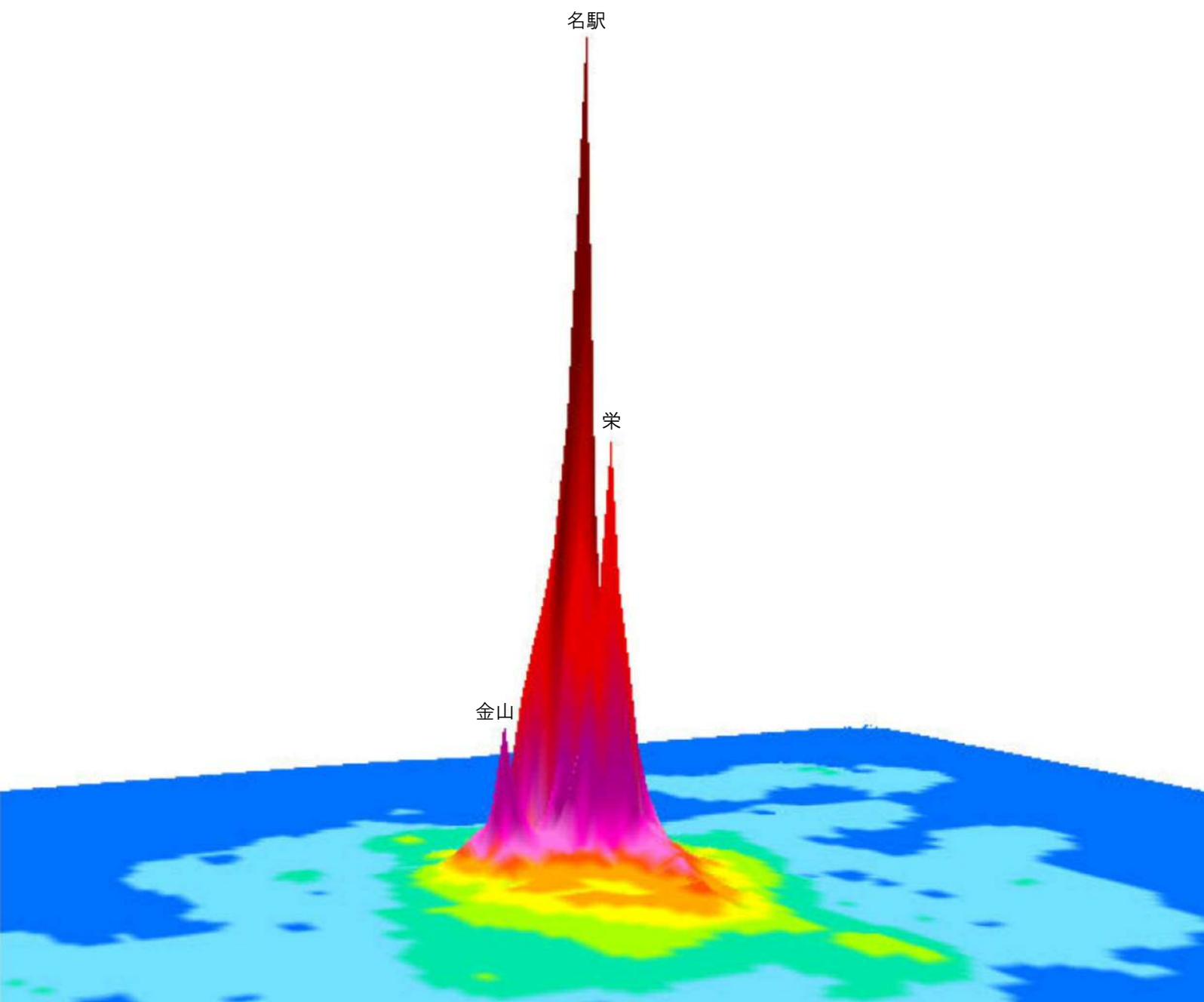


地価動向レポート

地価調査編 (R2.7.1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2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2年地価調査結果の概要

【令和元年7月以降の1年間の地価について】

- 全国平均では、全用途平均は平成29年以来3年ぶりに下落に転じた。用途別では、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成27年以来5年ぶりに下落に転じ、工業地は3年連続の上昇であるが上昇幅が縮小した。
- 三大都市圏をみると、全用途平均は平成25年以来7年連続上昇を続けていたが横ばいとなり、住宅地は平成25年以来7年ぶりに下落に転じ、商業地・工業地は上昇を継続したが上昇幅が縮小した。
- 地方圏をみると、全用途平均・住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成30年以来2年ぶりに上昇から下落に転じ、工業地は平成29年以来3年ぶりに下落に転じた。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を継続したが、上昇幅が縮小した。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・商業地は下落幅が拡大し、工業地は平成30年以来2年ぶりに上昇から下落に転じた。

【地価動向の特徴】

- ◆この1年間のうち前半（R元.7.1～R2.1.1）においては、交通利便性や住環境の優れた住宅地、オフィス需要の強い商業地、訪問客の増加に伴う店舗やホテルの進出が見込まれる地域を中心に地価の回復傾向が継続していたと見られる。一方、後半（R2.1.1～R2.7.1）においては、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、上昇から横ばい又は下落への転化となったと見られる。なお、前半から下落が継続していた地域においては、下落幅の拡大も見られる。
- ◆この結果、年間の変動率についても、全用途の上昇地点数の割合が21.4%（前年32.8%）、横ばい地点数は18.5%（前年19.2%）に減少する一方、下落地点数は60.1%（前年48.0%）に増加した。なお、年間の変動率が上昇となっている地点についても、1年間の後半は横ばい又は下落となっている地点が多いと考えられる。
- ◆地価動向の変化の程度は様々であり、新型コロナウイルス感染症が地価に与える影響の程度が土地への需要の特徴や地域の経済構造などにより異なることや、再開など中長期的な上昇要因の有無が地域で異なることによると考えられる。

【名古屋圏】

- ・住宅地の平均変動率は▲0.7%と平成24年以来8年ぶりに下落に転じた。
- ・商業地の平均変動率は▲1.1%と平成24年以来8年ぶりに下落に転じた。

地価変動率の推移

(%)

圏 域	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	2 調査	1 調査						
全 国	▲0.7	▲0.1	▲0.3	1.7	0.2	1.0	▲0.6	0.4
三大都市圏	▲0.3	0.9	0.7	5.2	1.2	2.9	0.0	2.1
東京圏	▲0.2	1.1	1.0	4.9	1.7	3.2	0.1	2.2
大阪圏	▲0.4	0.3	1.2	6.8	1.2	3.4	0.0	1.9
名古屋圏	▲0.7	1.0	▲1.1	3.8	▲0.6	0.7	▲0.8	1.9
地方圏	▲0.9	▲0.5	▲0.6	0.3	▲0.1	0.4	▲0.8	▲0.3
地方四市	3.6	4.9	6.1	10.3	5.3	5.5	4.5	6.8
その他	▲1.0	▲0.7	▲1.0	▲0.2	▲0.2	0.3	▲1.0	▲0.5

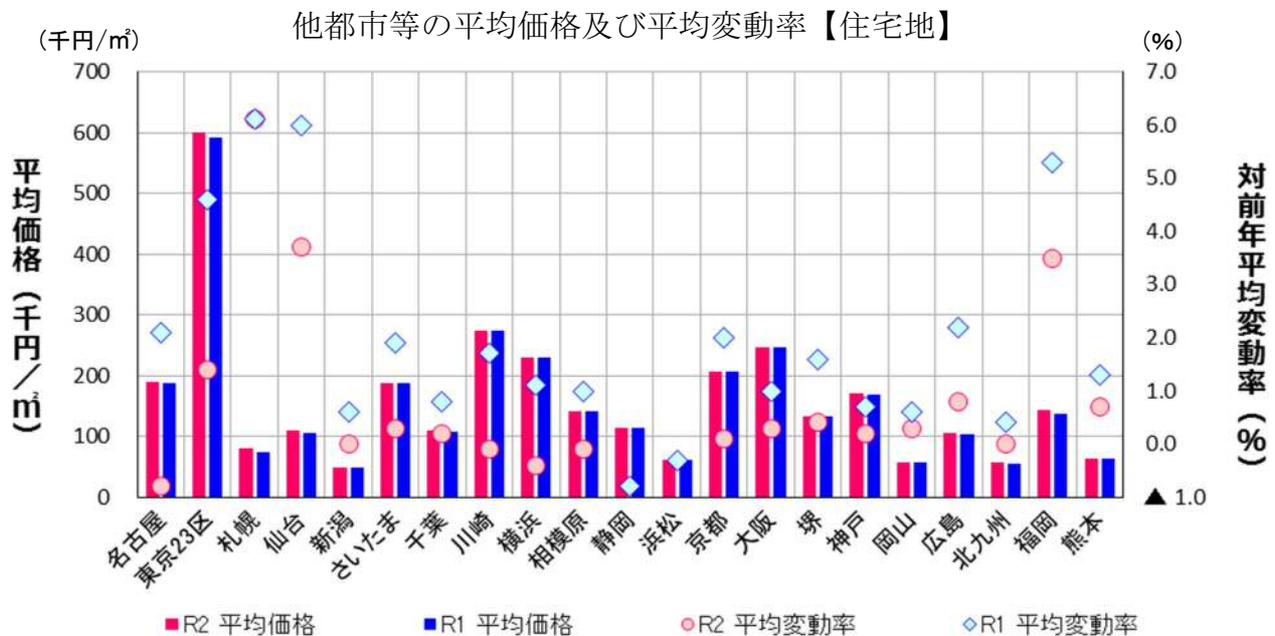
※1「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

※2 名古屋圏における令和2年地価調査の地点数は、住宅地541地点、商業地240地点、工業地37地点である。

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2年	令和元年	令和2年	令和元年	令和2年	令和元年
名古屋	190,400	186,800	100	100	▲0.8	2.1
東京23区	600,100	590,900	315	316	1.4	4.6
札幌	79,700	74,400	42	40	6.1	6.1
仙台	110,700	104,800	58	56	3.7	6.0
新潟	49,700	49,500	26	26	0.0	0.6
さいたま	188,600	187,100	99	100	0.3	1.9
千葉	109,400	108,200	57	58	0.2	0.8
川崎	273,900	273,300	144	146	▲0.1	1.7
横浜	230,400	229,600	121	123	▲0.4	1.1
相模原	142,300	141,600	75	76	▲0.1	1.0
静岡	113,000	114,200	59	61	▲1.8	▲0.8
浜松	61,100	61,500	32	33	▲1.2	▲0.3
京都	207,400	206,200	109	110	0.1	2.0
大阪	247,300	246,000	130	132	0.3	1.0
堺	132,700	132,000	70	71	0.4	1.6
神戸	171,100	169,700	90	91	0.2	0.7
岡山	57,100	56,400	30	30	0.3	0.6
広島	106,000	104,100	56	56	0.8	2.2
北九州	56,300	56,000	30	30	0.0	0.4
福岡	144,500	136,400	76	73	3.5	5.3
熊本	64,400	63,700	34	34	0.7	1.3

(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	東京都港区赤坂一丁目1424番1	4,720,000円/㎡
2	東京都千代田区六番町6番1外	4,050,000円/㎡
3	東京都千代田区三番町9番4	2,990,000円/㎡
4	東京都千代田区麴町二丁目10番4外	2,560,000円/㎡
5	東京都港区六本木五丁目367番1	2,270,000円/㎡
6	東京都千代田区二番町12番10	2,240,000円/㎡
7	東京都港区南青山四丁目487番	1,890,000円/㎡
8	東京都港区西麻布三丁目4番21	1,770,000円/㎡
9	東京都港区南青山七丁目274番	1,610,000円/㎡
10	東京都港区芝浦四丁目1番34	1,550,000円/㎡
10	東京都渋谷区神宮前三丁目16番14	1,550,000円/㎡

対前年変動率上位順

1	沖縄県宮古島市城辺字保良村内507番	37.3%
2	沖縄県糸満市西崎町3丁目279番	37.3%
3	北海道虻田郡倶知安町字樺山65番132外	29.2%
4	沖縄県宮古島市平良字西里アラバ1537番3	19.8%
5	沖縄県豊見城市宜保2丁目2番16外	17.2%
6	沖縄県中頭郡西原町上原2丁目20番13	15.2%
7	沖縄県那覇市壺川1丁目4番6	14.3%
8	沖縄県那覇市松尾1丁目245番9	13.3%
9	大分県大分市大字田尻字南ノ迫1045番105	13.2%
10	沖縄県宮古島市下地字上地ツーガ家502番6	13.0%

対前年変動率下位順

1	東京都日野市平山六丁目27番15	▲ 18.4%
2	長野県長野市豊野町豊野字沖478番20	▲ 13.1%
3	福島県郡山市字十貫河原56番22	▲ 12.6%
4	福島県伊達市梁川町字大町1丁目2番18	▲ 12.2%
5	北海道深川市納内町2丁目3528番19外	▲ 9.1%
6	北海道雨竜郡秩父別町字秩父別1308番33	▲ 8.7%
7	北海道雨竜郡妹背牛町字妹背牛413番18	▲ 8.3%
8	北海道樺戸郡浦臼町字キナウスナイ189番256	▲ 8.1%
9	福島県いわき市平下平窪3丁目4番5	▲ 8.1%
10	東京都日野市南平二丁目19番6	▲ 7.9%

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	東区榎木町3丁目4番	3.8%
対前年変動率最下位	千種区竹越1丁目908番	▲ 2.6%

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	41,000,000 円/㎡
2	東京都中央区銀座六丁目4番13外	30,700,000 円/㎡
3	東京都千代田区丸の内三丁目2番外	27,300,000 円/㎡
4	東京都港区北青山三丁目33番2	27,000,000 円/㎡
5	東京都千代田区大手町一丁目5番39外	26,100,000 円/㎡
6	大阪府大阪市北区大深町207番外	23,600,000 円/㎡
7	大阪府大阪市中央区宗右衛門町46番1外	23,300,000 円/㎡
8	東京都新宿区西新宿一丁目18番2	20,000,000 円/㎡
9	東京都新宿区新宿三丁目5番2外	18,200,000 円/㎡
10	愛知県名古屋市中村区名駅3丁目2701番外	17,500,000 円/㎡

対前年変動率上位順

1	沖縄県宮古島市平良字西里根間246番	38.9 %
2	沖縄県那覇市前島2丁目11番15	34.8 %
3	北海道虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	32.0 %
4	長野県北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外1筆	30.3 %
5	沖縄県宮古島市平良字西里出口556番	30.2 %
6	沖縄県宮古島市平良字下里大嶺356番61外	25.5 %
7	沖縄県那覇市泊1丁目6番6	21.7 %
8	沖縄県那覇市天久2丁目18番13	17.3 %
9	沖縄県那覇市天久2丁目1番1	17.1 %
10	福岡県福岡市博多区博多駅前3丁目552番	16.1 %

対前年変動率下位順

1	岐阜県高山市奥飛騨温泉郷平湯字家上634番2外	▲ 9.3 %
2	北海道夕張市清水沢3丁目2番	▲ 9.2 %
3	福島県郡山市富久山町久保田字梅田91番1	▲ 9.1 %
4	北海道雨竜郡秩父別町字秩父別1546番7	▲ 8.9 %
4	愛知県名古屋市中区栄3丁目917番	▲ 8.9 %
6	北海道足寄郡足寄町南2条1丁目16番	▲ 8.7 %
7	北海道雨竜郡妹背牛町字妹背牛382番2	▲ 8.7 %
8	北海道空知郡奈井江町字奈井江町154番9外	▲ 8.6 %
9	北海道深川市4条21番4	▲ 8.2 %
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	▲ 7.8 %

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	中区千代田3丁目1502番	3.6 %
対前年変動率最下位	中区栄3丁目917番	▲ 8.9 %

(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【住宅地】

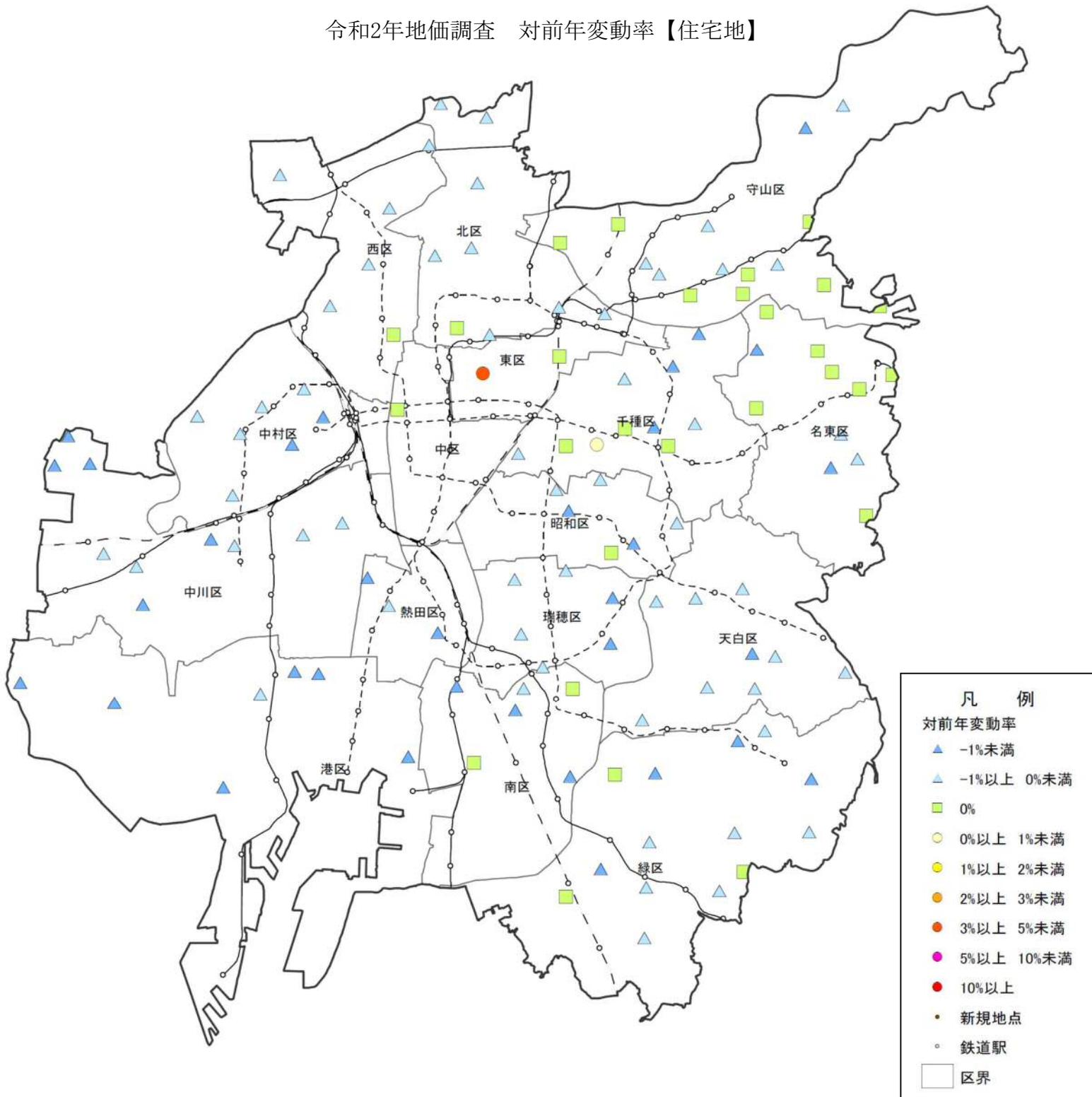
本市における住宅地の平均変動率は、▲0.8%（前年2.1%）と平成23年以来9年ぶりに下落に転じた。

区別では、東区が0.9%（前年3.0%）と唯一の上昇となり、中区が横ばい、残る14区は下落となった。

最高価格は中区錦1丁目の地点で1,060千円/㎡（前年同価格）、次いで中区丸の内1丁目、東区榑木町3丁目と続く。

対前年変動率は東区榑木町3丁目の地点が3.8%（前年6.3%）と最も高く、次いで千種区桐林町2丁目となり、上昇地点はこの2地点となった。

令和2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2年	令和元年	平均価格	最高価格	最低価格
千種	▲ 0.8	2.1	272,900	383,000	149,000
東	0.9	3.0	329,300	545,000	198,000
北	▲ 0.6	1.1	160,600	222,000	102,000
西	▲ 0.6	1.7	160,300	279,000	110,000
中村	▲ 1.1	6.4	227,300	431,000	148,000
中	0.0	25.4	678,300	1,060,000	360,000
昭和	▲ 0.8	1.7	295,800	381,000	251,000
瑞穂	▲ 1.1	1.5	235,700	280,000	191,000
熱田	▲ 1.3	6.0	186,300	203,000	157,000
中川	▲ 1.3	0.5	120,200	185,000	78,000
港	▲ 1.5	0.1	94,200	121,000	55,100
南	▲ 0.9	2.3	146,700	199,000	120,000
守山	▲ 0.4	2.1	124,600	157,000	87,000
緑	▲ 0.8	0.9	144,500	172,000	119,000
名東	▲ 0.6	2.1	191,500	250,000	137,000
天白	▲ 0.6	1.4	176,000	232,000	148,000
名古屋市	▲ 0.8	2.1	190,400		

価格上位順【住宅地】

1	中区錦1丁目324番1	1,060,000 円/㎡
2	中区丸の内1丁目735番	615,000 円/㎡
3	東区榑木町3丁目4番	545,000 円/㎡
4	中村区則武2丁目2201番	431,000 円/㎡
5	千種区月見坂町1丁目26番2外	383,000 円/㎡

対前年変動率上位順【住宅地】

1	東区榑木町3丁目4番	3.8 %
2	千種区桐林町2丁目37番	0.8 %

※住宅地の上昇地点は2地点

対前年変動率下位順【住宅地】

1	千種区竹越1丁目908番	▲ 2.6 %
2	緑区池上台1丁目82番30	▲ 2.6 %
3	名東区山の手1丁目322番	▲ 2.4 %
4	名東区高針3丁目309番	▲ 2.2 %
5	千種区富士見台1丁目60番	▲ 2.1 %

名古屋市の地価調査の特徴【商業地】

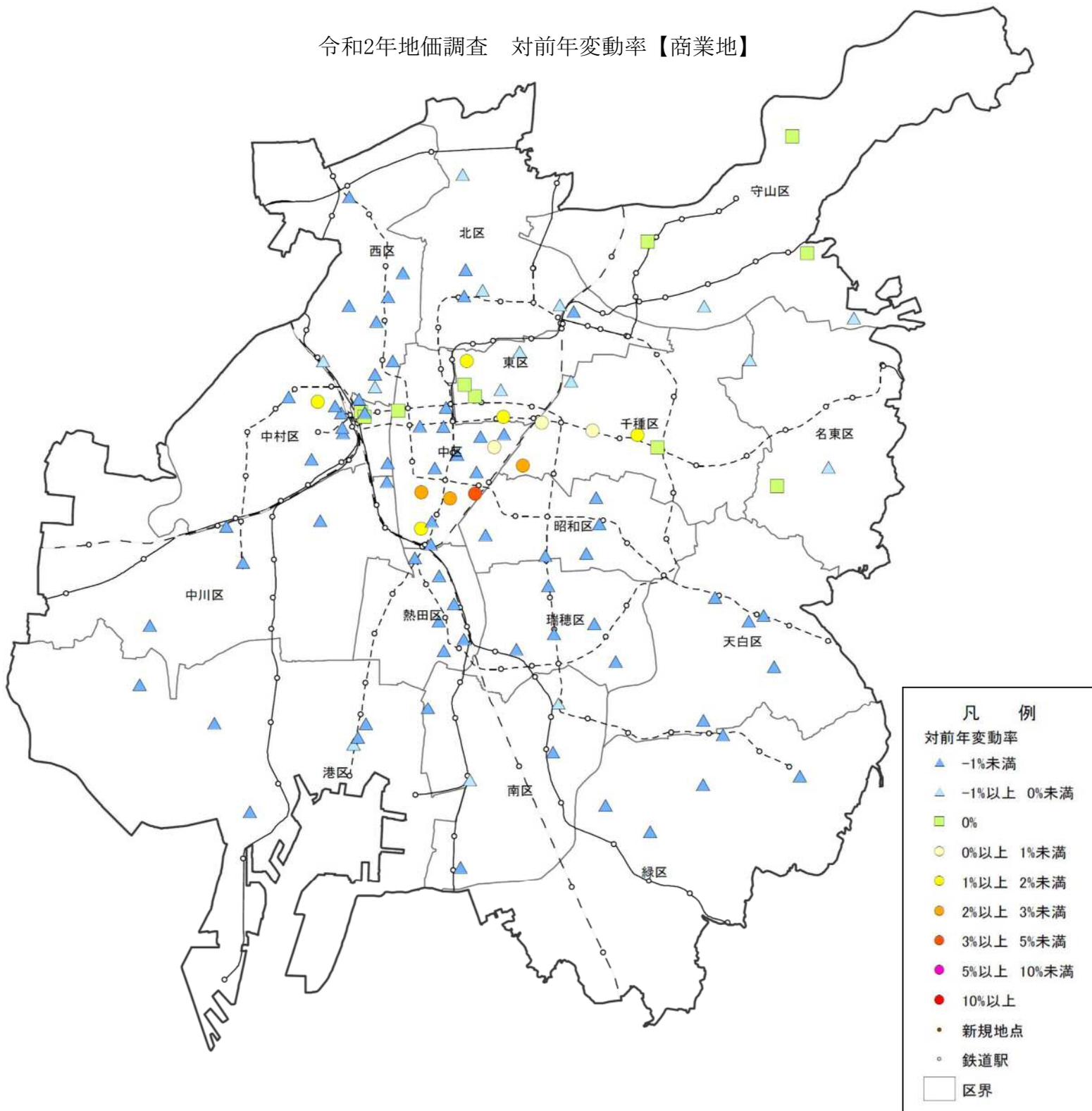
本市における商業地の平均変動率は、▲1.5%（前年7.5%）と平成24年以来8年ぶりに下落に転じた。

区別では千種区が0.6%（前年7.7%）、東区が0.1%（前年13.5%）と上昇となり、残る14区は下落となった。

最高価格は中村区名駅3丁目の地点で17,500千円/㎡（前年同価格）、次いで中村区名駅4丁目、中区錦3丁目と続く。

対前年変動率は中区千代田3丁目の地点が3.6%（前年11.1%）と最も高く、次いで千種区千種2丁目、中区橋1丁目と続く。

令和2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2年	令和元年	平均価格	最高価格	最低価格
千種	0.6	7.7	502,800	720,000	284,000
東	0.1	13.5	513,400	980,000	242,000
北	▲ 1.2	2.5	209,400	298,000	124,000
西	▲ 1.6	4.1	258,400	475,000	164,000
中村	▲ 2.3	13.7	4,001,300	17,500,000	259,000
中	▲ 1.4	17.4	1,653,900	7,500,000	380,000
昭和	▲ 2.2	2.8	301,800	440,000	245,000
瑞穂	▲ 2.2	2.6	267,400	336,000	208,000
熱田	▲ 2.1	12.4	298,800	540,000	178,000
中川	▲ 1.7	1.9	160,800	240,000	115,000
港	▲ 1.6	0.2	135,700	186,000	106,000
南	▲ 1.4	0.3	152,600	217,000	129,000
守山	▲ 0.3	1.7	128,400	149,000	104,000
緑	▲ 3.7	1.6	161,600	215,000	127,000
名東	▲ 0.4	1.6	172,000	177,000	169,000
天白	▲ 1.8	2.4	209,600	253,000	162,000
名古屋市	▲ 1.5	7.5	907,100		

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	7,500,000 円/㎡
4	中村区椿町109番1外	6,450,000 円/㎡
5	中村区名駅3丁目2605番	6,250,000 円/㎡

対前年変動率上位順【商業地】

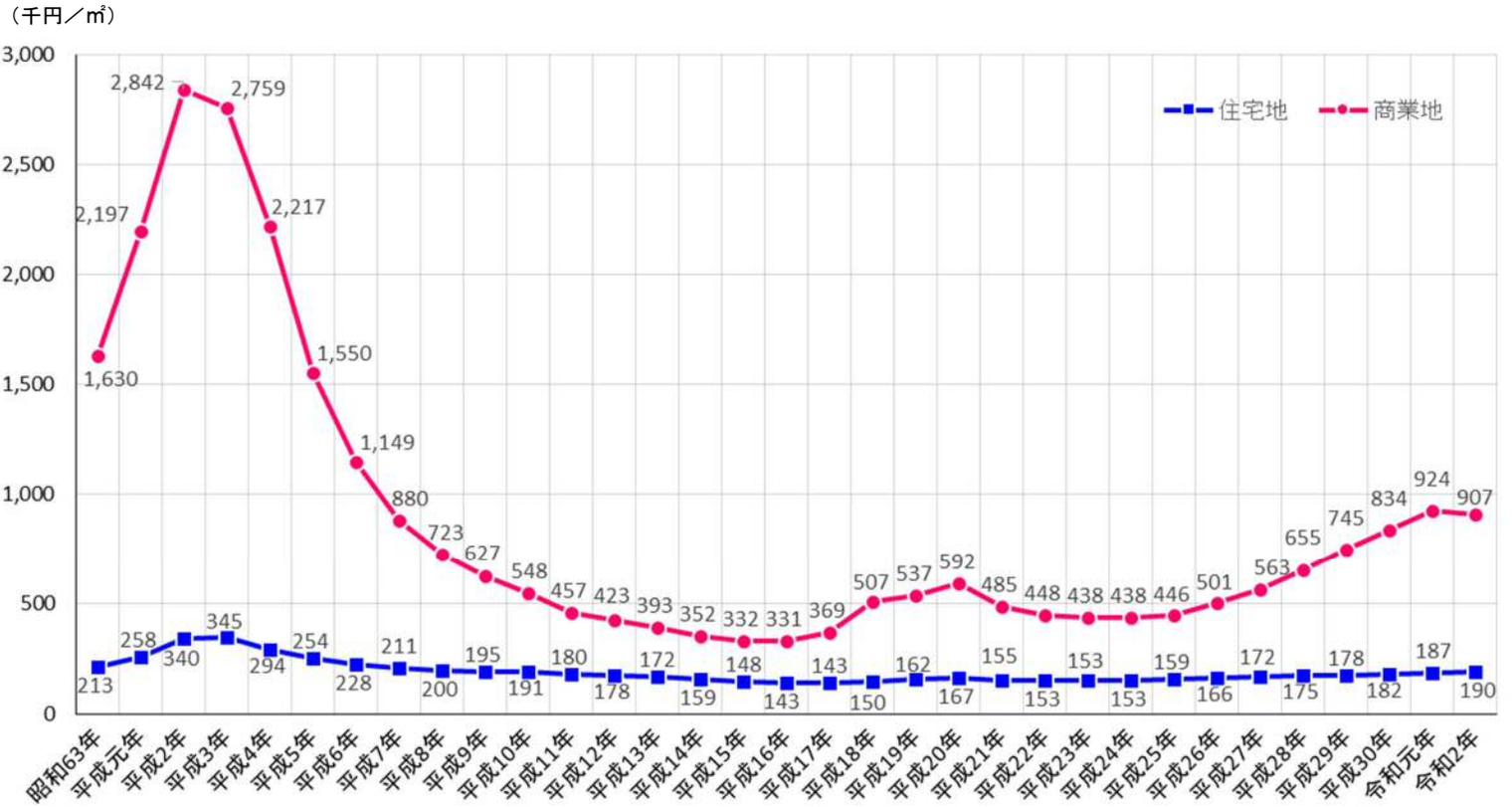
1	中区千代田3丁目1502番	3.6 %
2	千種区千種2丁目1908番	2.2 %
3	中区橘1丁目1639番2外	2.1 %
4	中区富士見町512番	2.0 %
5	中村区亀島2丁目2909番	1.6 %

対前年変動率下位順【商業地】

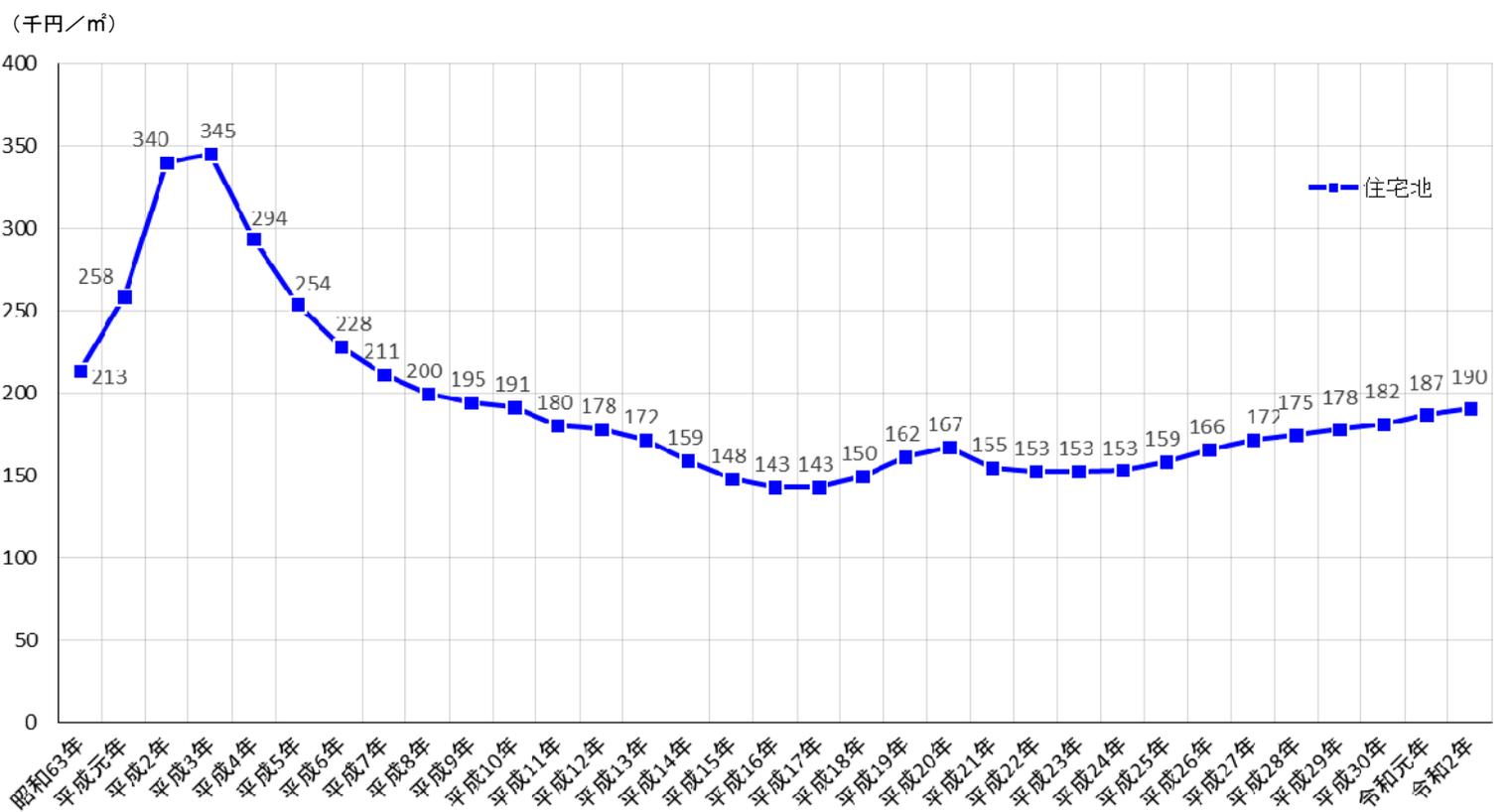
1	中区栄3丁目917番	▲ 8.9 %
2	中村区椿町1314番	▲ 7.0 %
3	中村区名駅2丁目4010番	▲ 5.2 %
4	緑区ほら貝1丁目78番2	▲ 5.0 %
5	緑区鳴海町字宿地37番外	▲ 4.8 %

名古屋市の平均価格及び平均変動率の推移

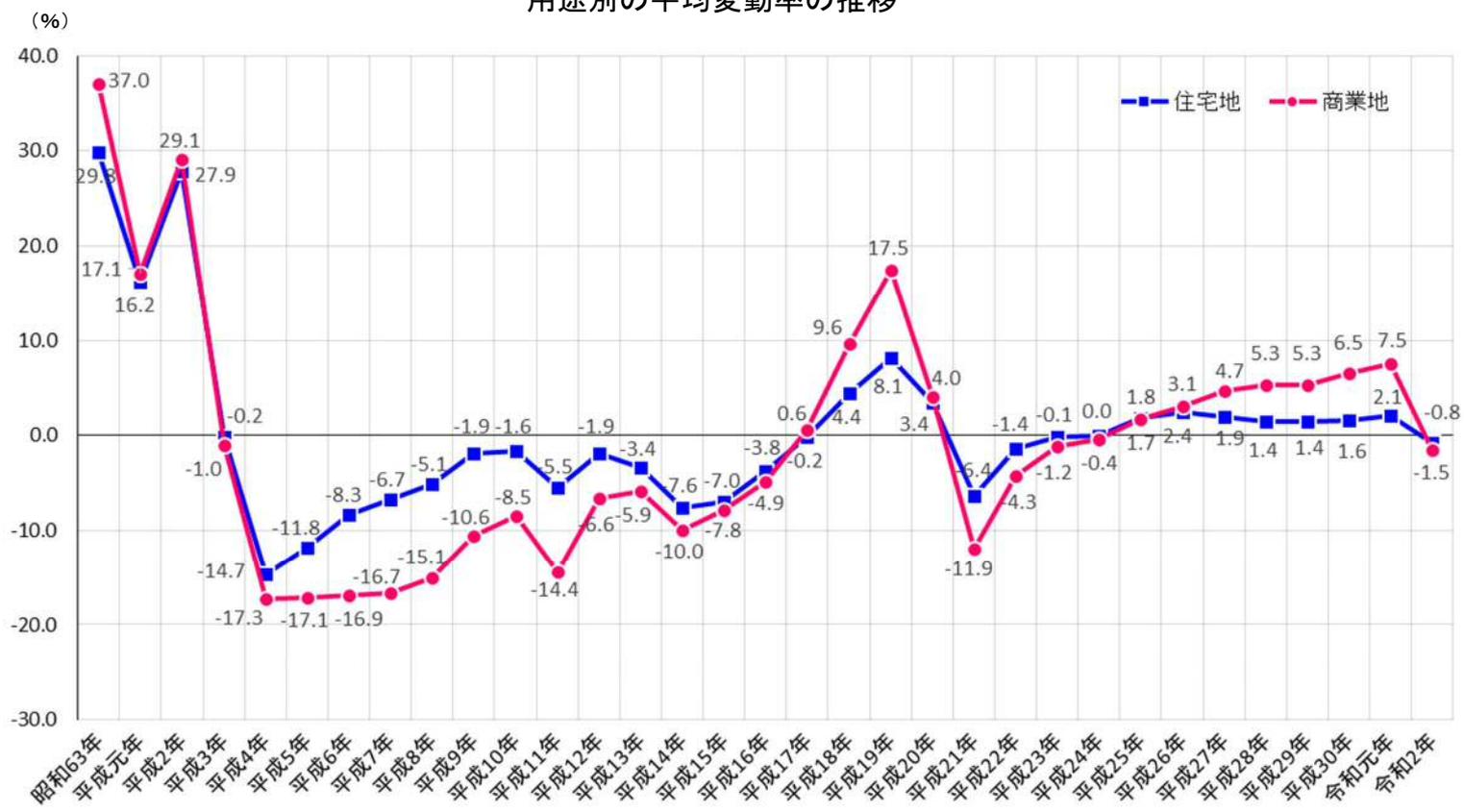
用途別の平均価格の推移



住宅地の平均価格の推移

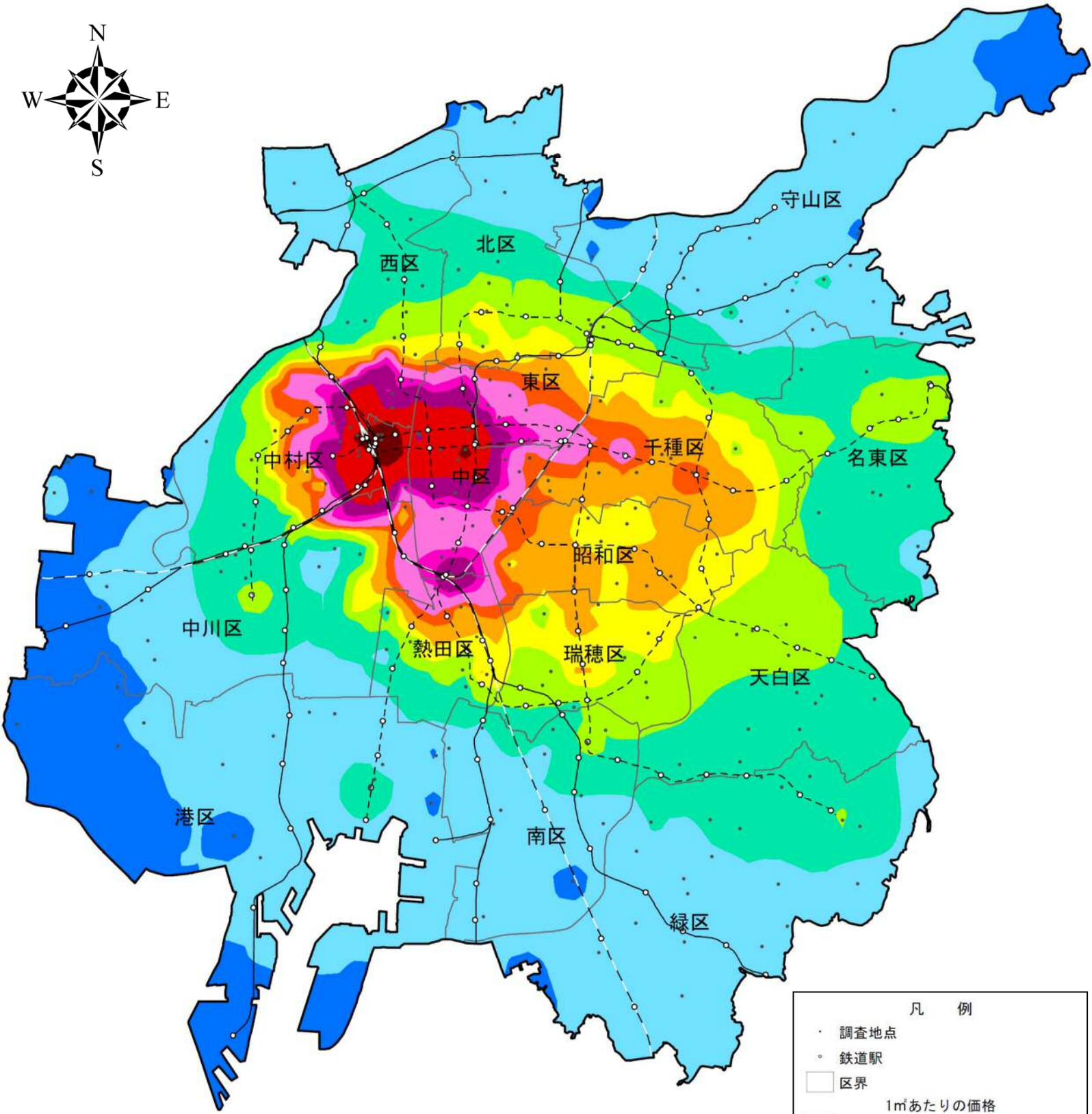
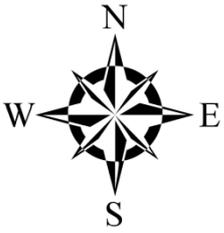


用途別の平均変動率の推移



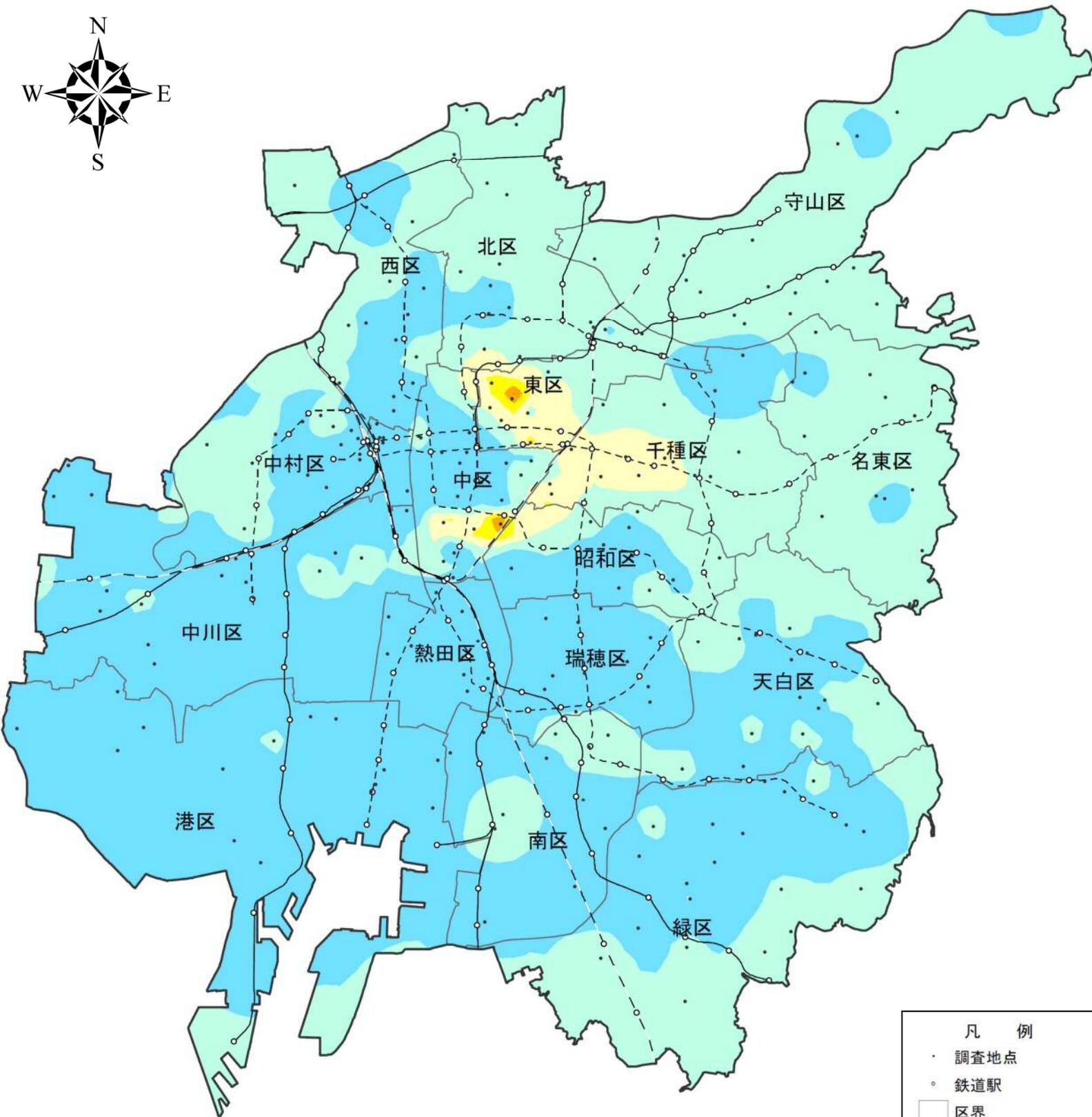
令和2年地価調査 価格帯イメージ図

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
Dark 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2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。



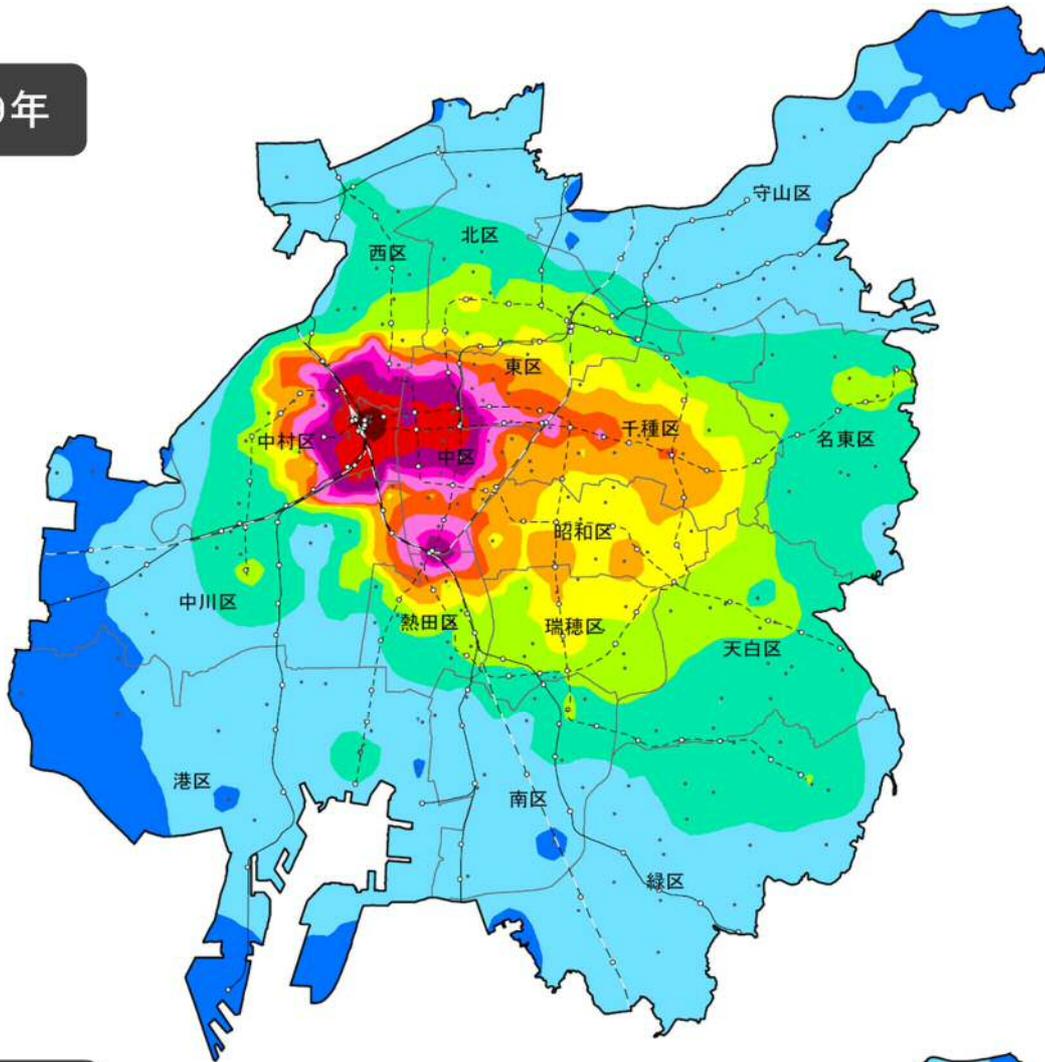
凡 例	
・	調査地点
○	鉄道駅
□	区界
対前年変動率	
■ (Blue)	-1%未満
■ (Light Green)	-1%以上 0%未満
■ (Yellow)	0%以上 1%未満
■ (Light Orange)	1%以上 2%未満
■ (Orange)	2%以上 3%未満
■ (Dark Orange)	3%以上 5%未満
■ (Pink)	5%以上 10%未満
■ (Red)	10%以上 20%未満
■ (Dark Red)	20%以上 30%未満
■ (Dark Brown)	30%以上

【注記】

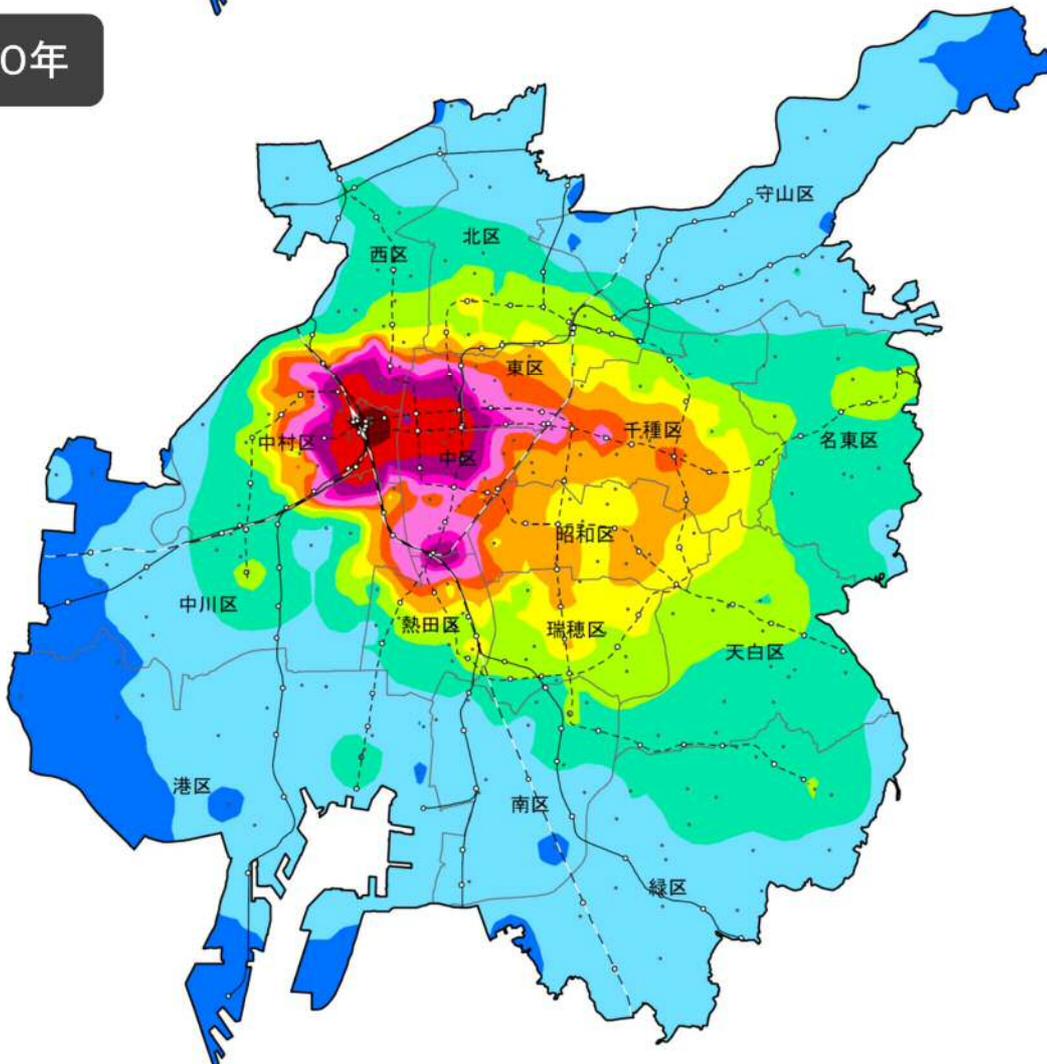
本変動率帯イメージ図は令和2年7月1日時点の地価調査における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

地価調査 価格帯イメージ図 推移

平成29年



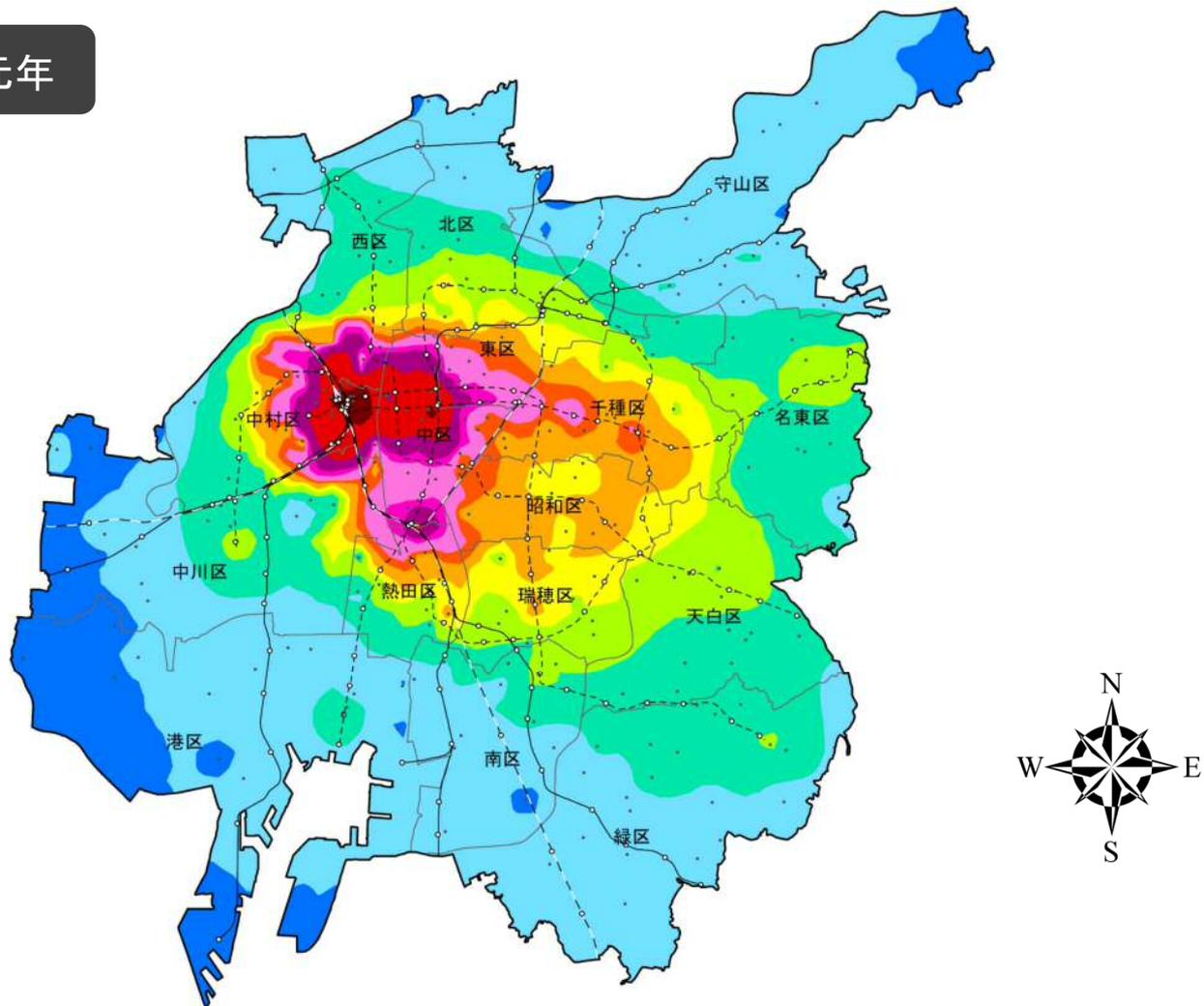
平成30年



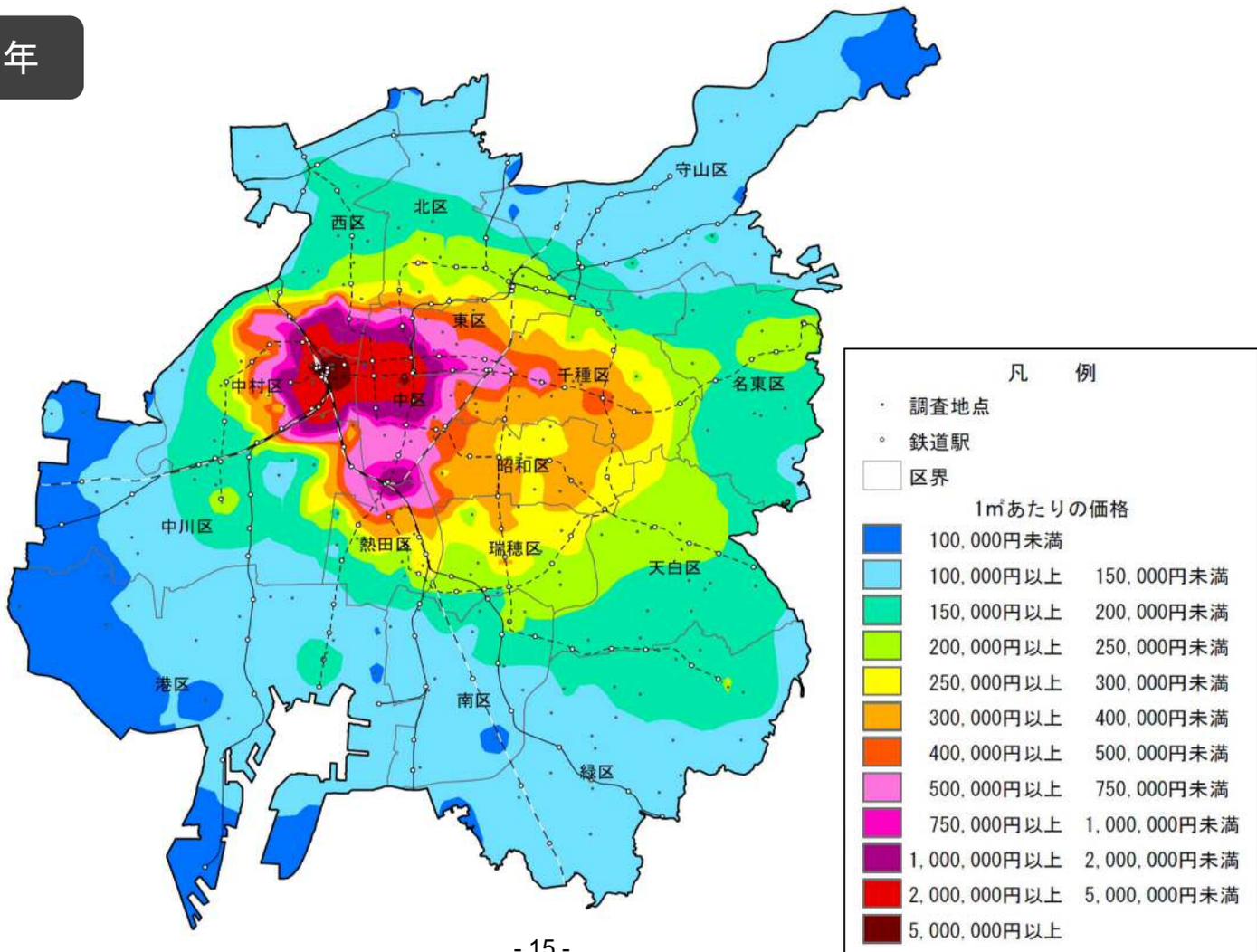
【注記】本価格帯イメージ図は平成29年・平成30年・令和元年・令和2年7月1日時点の地価調査における価格を基に価格帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の地価を正確に表したものではありません。

参考図

令和元年

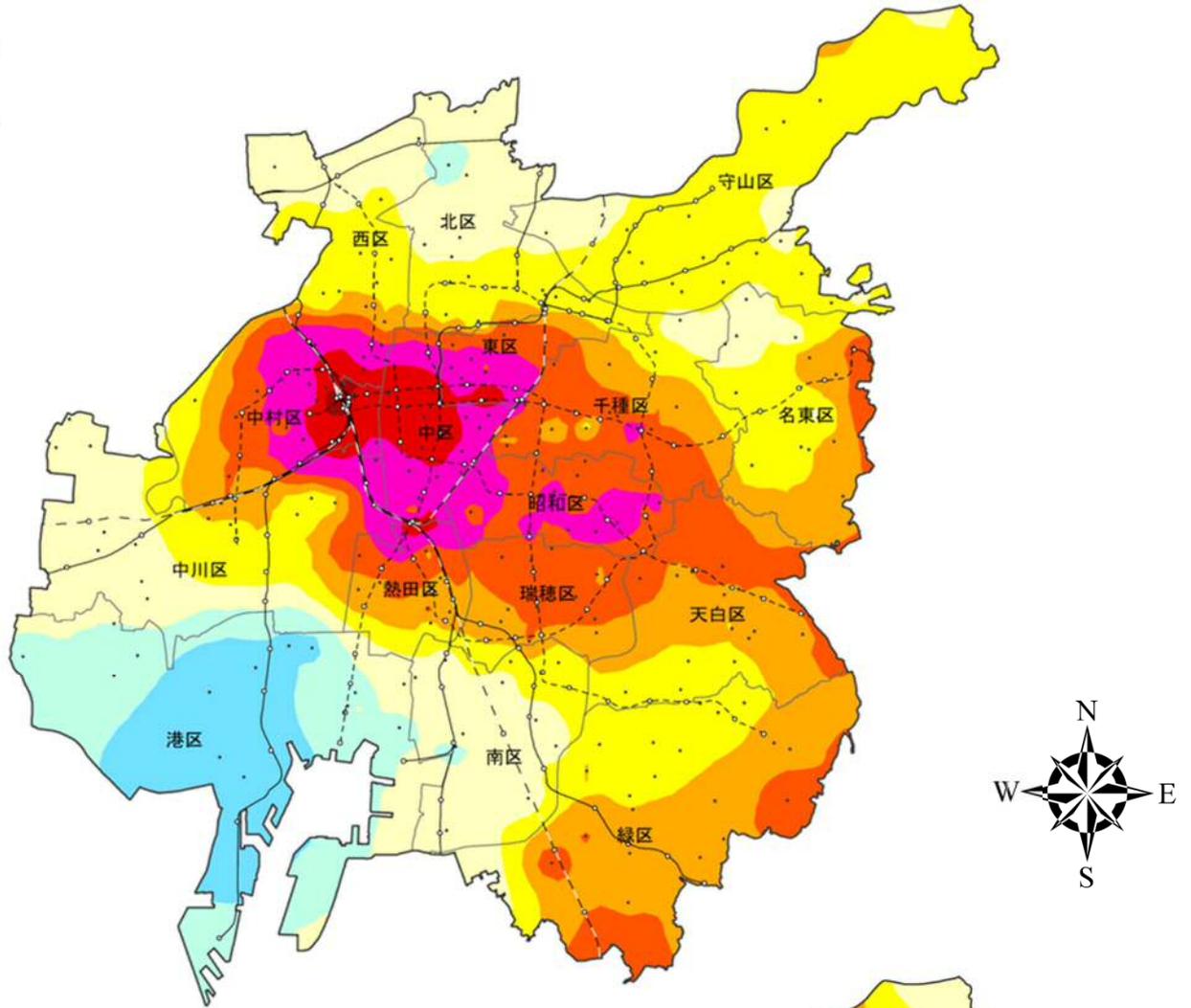


令和2年

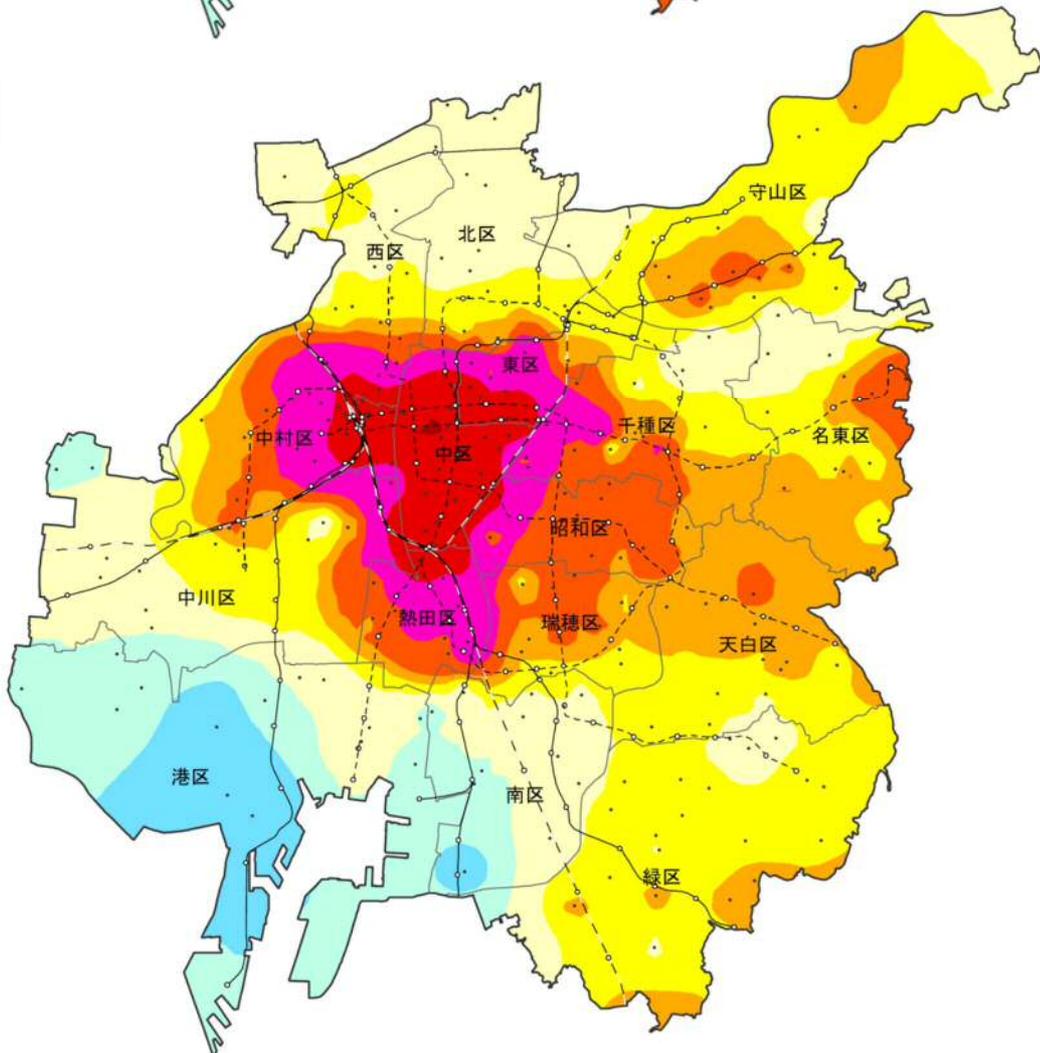


地価調査 変動率帯イメージ図 推移

平成29年



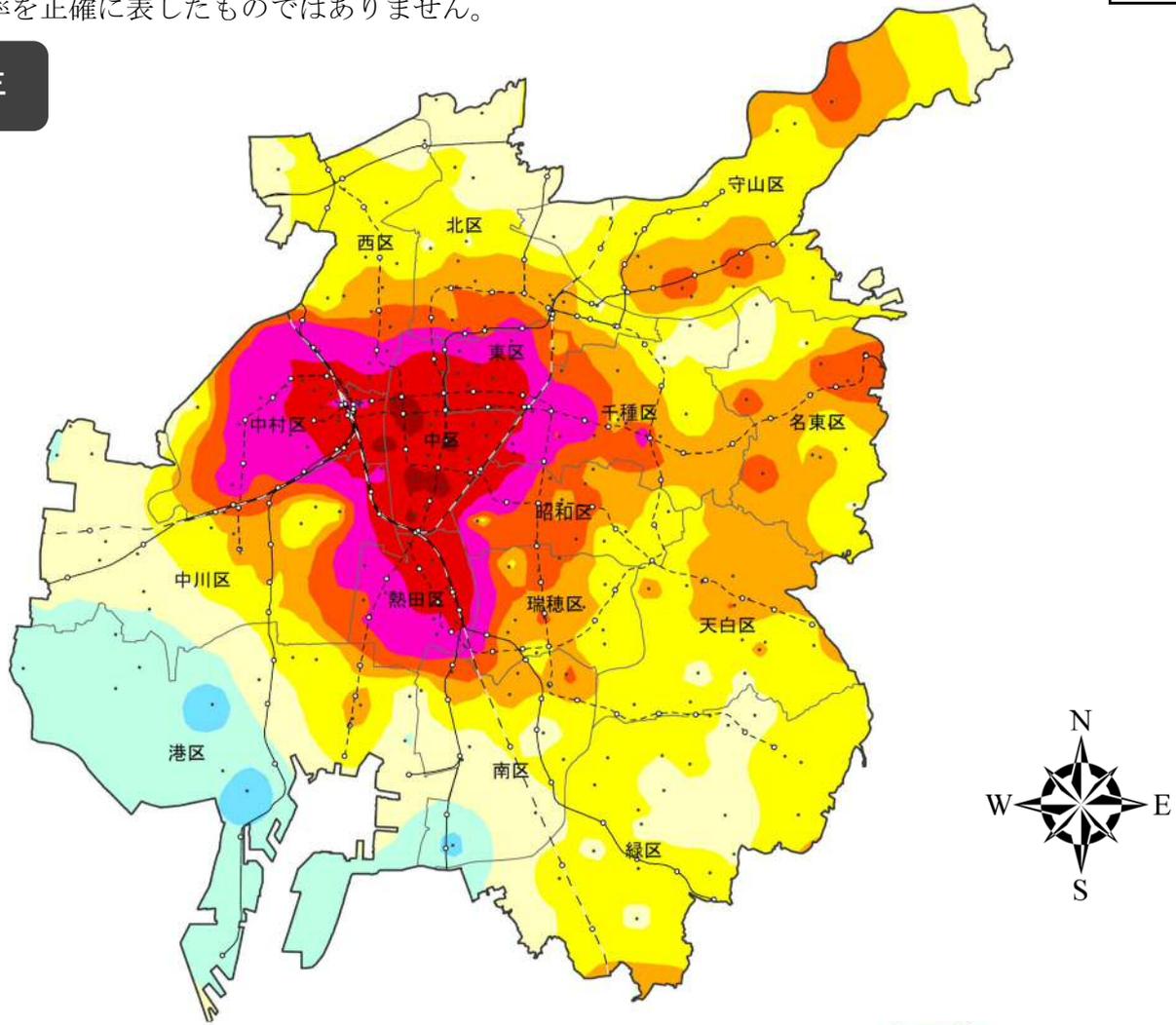
平成30年



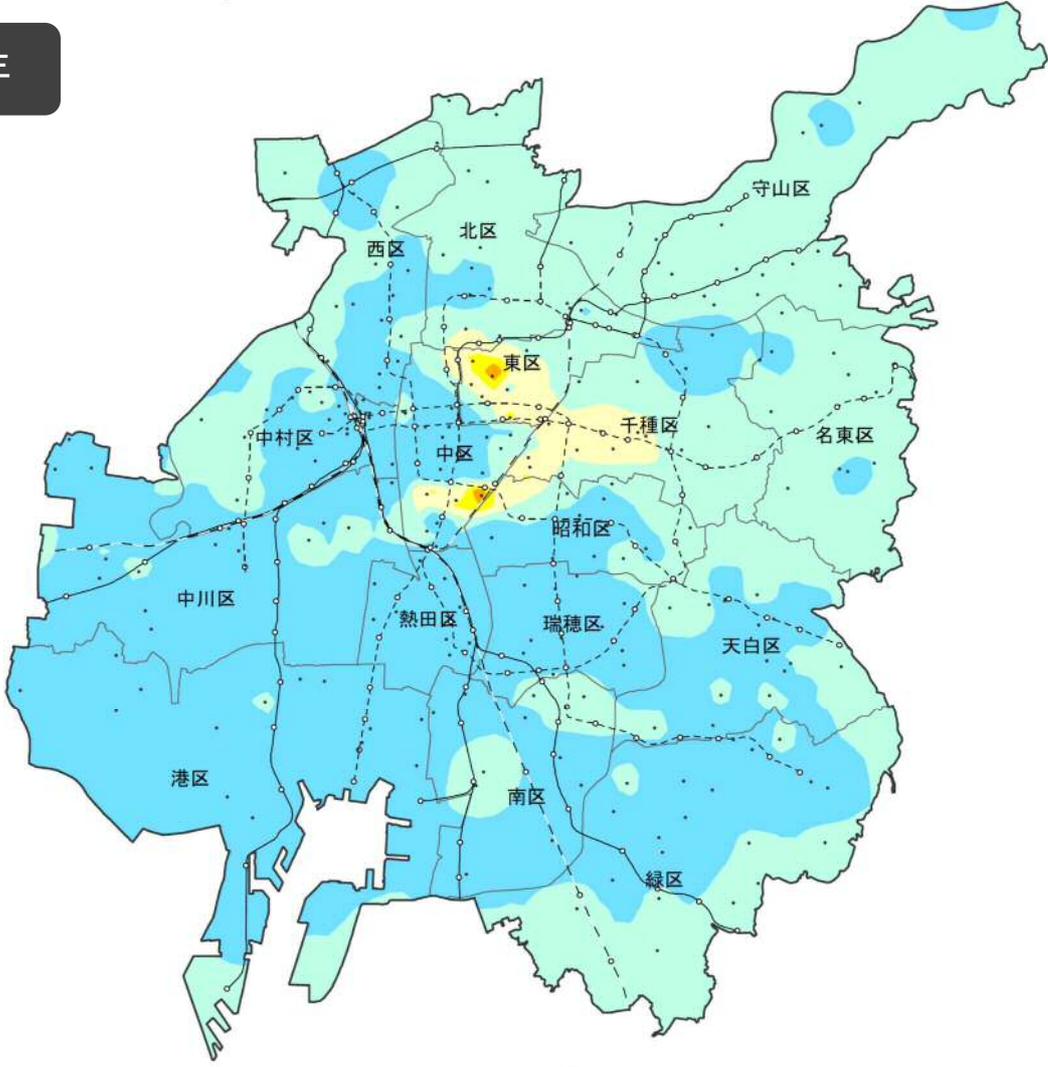
【注記】本変動率帯イメージ図は平成29年・平成30年・令和元年・令和2年7月1日時点の地価調査における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

参考図

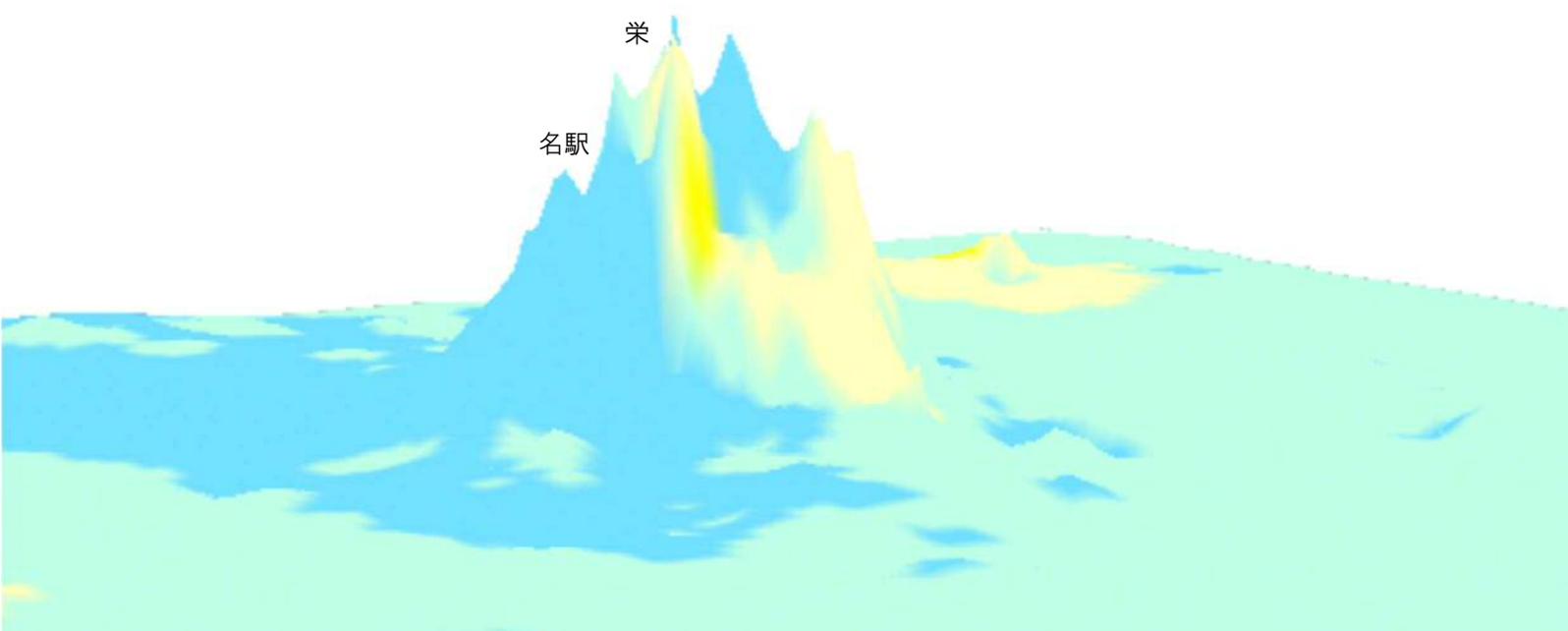
令和元年



令和2年



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



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