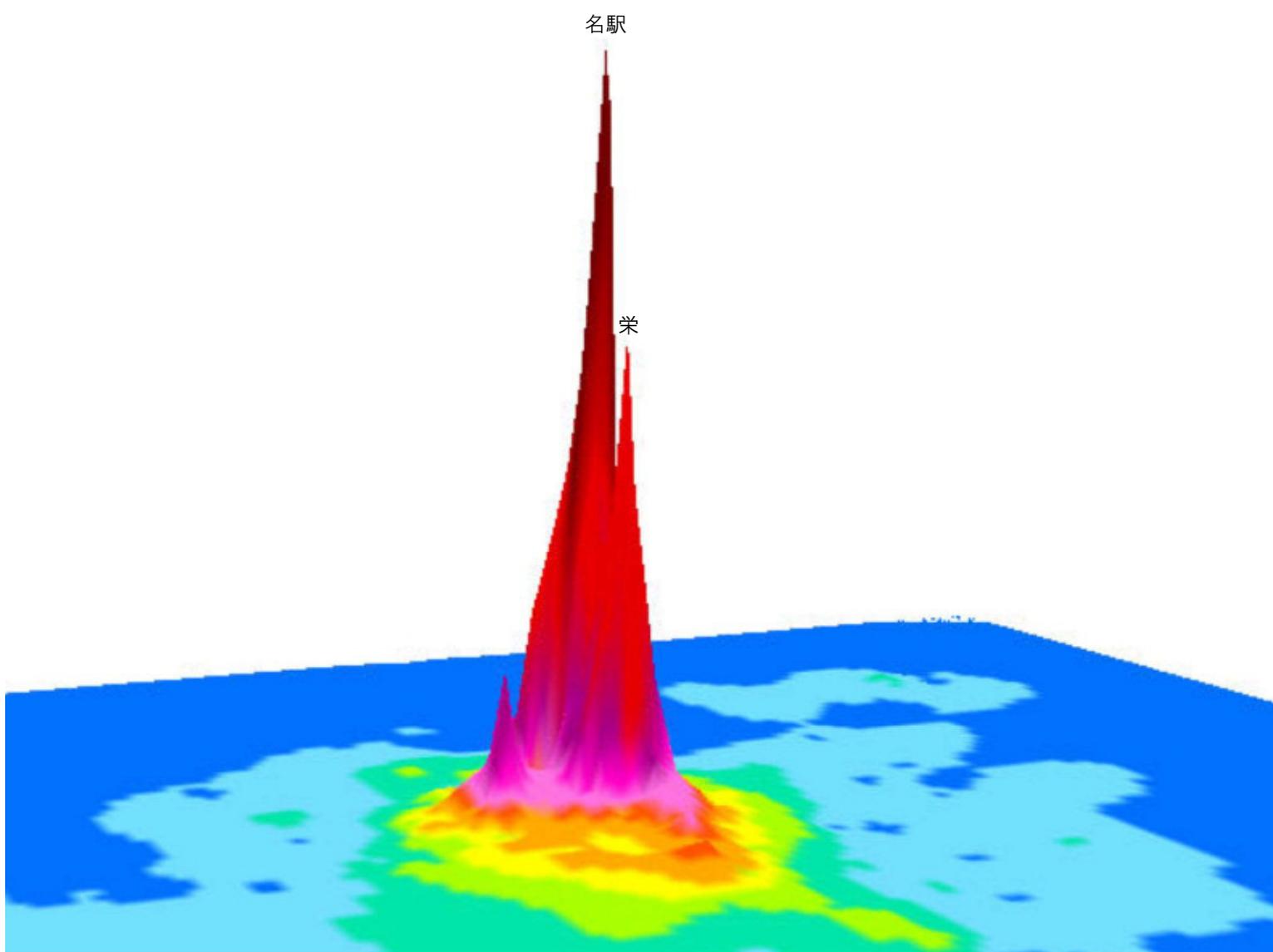


# 地価動向レポート

地価調査編(R3.7.1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3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3年地価調査結果の概要

### 【令和2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2年連続の下落となったが、下落率は縮小した。  
用途別では、住宅地は下落が継続しているが下落率が縮小した。商業地は2年連続の下落となり、下落率が拡大し、工業地は4年連続の上昇となり、上昇率が拡大した。
- 三大都市圏をみると、全用途平均は横ばいから上昇に転じた。  
住宅地は下落から横ばいに転じた。商業地は9年連続の上昇となり、上昇率が縮小した。  
工業地は8年連続の上昇となり、上昇率が拡大した。
- 地方圏をみると、全用途平均・住宅地は下落が継続しているが下落率が縮小し、商業地は2年連続の下落となり、下落率が拡大した。工業地は下落から上昇に転じた。  
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ているが、全用途平均・商業地は上昇率が縮小し、住宅地・工業地は上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域においては、全用途平均・住宅地は下落が継続しているが下落率が縮小し、商業地は下落が継続しているが下落率は同じ、工業地は下落から上昇に転じた。

### 【住宅地】

- ◆住宅地については、弱い雇用・賃金情勢を背景に需要者が価格に慎重な態度となるなど下落が継続しているが、都市中心部の希少性が高い住宅地や交通利便性等に優れた住宅地では上昇が継続しており、上昇が見られる地域の範囲が拡大している。
- ◆名古屋圏の平均変動率は0.3%と下落から上昇に転じた。

### 【商業地】

- ◆商業地については、コロナ禍前において特に国内外の来訪客増加による店舗、ホテル需要でこれまで上昇してきた地域や飲食店が集積する地域での収益性の回復が遅れている。  
一方、都市中心部のオフィス需要は、店舗需要と比較すると安定的に推移している。
- ◆名古屋圏の平均変動率は1.0%と下落から上昇に転じた。

### 【工業地】

- ◆工業地については、eコマース市場の拡大に伴う大型物流施設用地の需要が強く、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通利便性に優れ、物流施設建設の適地となる工業地では上昇となっている。
- ◆名古屋圏の平均変動率は1.2%と下落から上昇に転じた。

地価変動率の推移 (％)

圏 域	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	3調査	2調査	3調査	2調査	3調査	2調査	3調査	2調査
全 国	▲0.5	▲0.7	▲0.5	▲0.3	0.8	0.2	▲0.4	▲0.6
三 大 都 市 圏	0.0	▲0.3	0.1	0.7	1.9	1.2	0.1	0.0
東 京 圏	0.1	▲0.2	0.1	1.0	2.3	1.7	0.2	0.1
大 阪 圏	▲0.3	▲0.4	▲0.6	1.2	1.7	1.2	▲0.3	0.0
名 古 屋 圏	0.3	▲0.7	1.0	▲1.1	1.2	▲0.6	0.5	▲0.8
地 方 圏	▲0.7	▲0.9	▲0.7	▲0.6	0.4	▲0.1	▲0.6	▲0.8
地 方 四 市	4.2	3.6	4.6	6.1	7.4	5.3	4.4	4.5
そ の 他	▲0.8	▲1.0	▲1.0	▲1.0	0.3	▲0.2	▲0.8	▲1.0

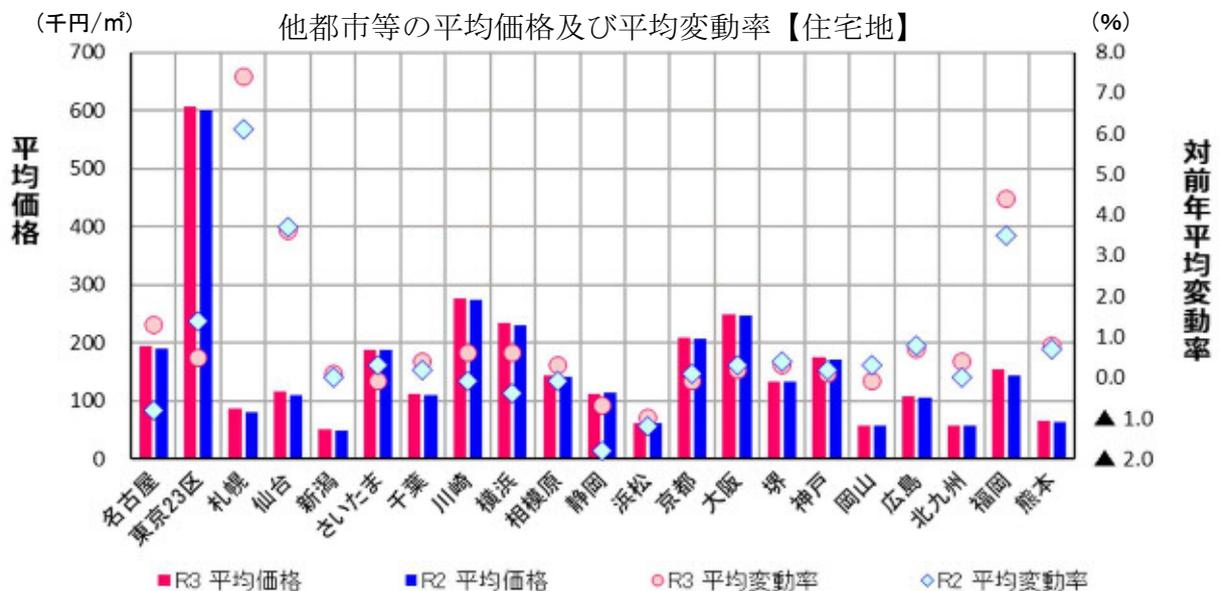
※1「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

※2 名古屋圏における令和3年地価調査の地点数は、住宅地539地点、商業地263地点、工業地35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3年	令和2年	令和3年	令和2年	令和3年	令和2年
名古屋	194,100	190,400	100	100	1.3	▲0.8
東京23区	606,100	600,100	312	315	0.5	1.4
札幌	86,000	79,700	44	42	7.4	6.1
仙台	115,600	110,700	60	58	3.6	3.7
新潟	49,900	49,700	26	26	0.1	0.0
さいたま	188,700	188,600	97	99	▲0.1	0.3
千葉	110,900	109,400	57	57	0.4	0.2
川崎	276,100	273,900	142	144	0.6	▲0.1
横浜	233,600	230,400	120	121	0.6	▲0.4
相模原	143,800	142,300	74	75	0.3	▲0.1
静岡	112,900	113,000	58	59	▲0.7	▲1.8
浜松	60,800	61,100	31	32	▲1.0	▲1.2
京都	208,200	207,400	107	109	▲0.1	0.1
大阪	248,100	247,300	128	130	0.2	0.3
堺	133,200	132,700	69	70	0.3	0.4
神戸	175,800	171,100	91	90	0.1	0.2
岡山	57,400	57,100	30	30	▲0.1	0.3
広島	107,700	106,000	55	56	0.7	0.8
北九州	56,700	56,300	29	30	0.4	0.0
福岡	154,000	144,500	79	76	4.4	3.5
熊本	65,200	64,400	34	34	0.8	0.7

(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	4,870,000 円/㎡
2	東京都千代田区六番町6番1外	4,100,000 円/㎡
3	東京都千代田区三番町9番4	3,030,000 円/㎡
4	東京都千代田区麴町二丁目10番4外	2,580,000 円/㎡
5	東京都港区六本木五丁目367番1	2,290,000 円/㎡
6	東京都千代田区二番町12番10	2,260,000 円/㎡
7	東京都港区南青山四丁目487番	1,910,000 円/㎡
8	東京都港区西麻布三丁目4番21	1,790,000 円/㎡
9	東京都港区南青山七丁目274番	1,630,000 円/㎡
9	東京都渋谷区神宮前三丁目13番13	1,630,000 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	22.9 %
2	北海道北広島市共栄町4丁目8番23	19.2 %
3	北海道北広島市若葉町3丁目3番4	18.8 %
4	北海道北広島市稲穂町東6丁目1番14	18.7 %
5	北海道虻田郡倶知安町字樺山65番132外	17.4 %
6	北海道恵庭市黄金北4丁目12番2	17.1 %
7	北海道恵庭市柏木町3丁目549番147	16.8 %
8	北海道石狩市花川南1条2丁目187番	16.0 %
9	北海道江別市野幌東町43番16	15.7 %
10	北海道石狩市花川北6条2丁目101番	15.6 %

対前年変動率下位順

1	熊本県球磨郡球磨村大字渡乙字入枝1591番2	▲ 19.2 %
2	熊本県球磨郡球磨村大字一勝地甲字友尻77番1	▲ 16.1 %
3	福島県いわき市平中平窪西高砂3番8	▲ 15.1 %
4	福島県いわき市平下平窪3丁目4番5	▲ 14.2 %
5	東京都東大和市湖畔二丁目1044番82	▲ 8.5 %
6	福島県郡山市字十貫河原56番22	▲ 8.0 %
7	東京都日野市平山六丁目27番15	▲ 7.5 %
8	北海道留萌市沖見町6丁目36番65	▲ 7.3 %
9	兵庫県赤穂郡上郡町上郡字丸尾上ミ470番2	▲ 7.3 %
10	岩手県九戸郡軽米町大字軽米第4地割字蓮台野47番9外	▲ 7.1 %
10	福島県伊達市梁川町字大町1丁目2番18	▲ 7.1 %

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	1,200,000 円/㎡
対前年変動率最上位	中区錦1丁目324番1	13.2 %
対前年変動率最下位	昭和区高峯町133番17	▲ 0.7 %

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	39,500,000 円/㎡
2	東京都中央区銀座六丁目4番13外	28,500,000 円/㎡
3	東京都港区北青山三丁目33番2	27,000,000 円/㎡
4	東京都千代田区丸の内三丁目2番外	26,900,000 円/㎡
5	東京都千代田区大手町一丁目5番39外	25,600,000 円/㎡
6	大阪府大阪市北区大深町207番外	22,500,000 円/㎡
7	東京都新宿区西新宿一丁目18番2	19,500,000 円/㎡
8	大阪府大阪市中央区宗右衛門町46番1外	19,000,000 円/㎡
9	愛知県名古屋市中村区名駅3丁目2701番外	18,400,000 円/㎡
10	東京都新宿区新宿三丁目5番2外	17,600,000 円/㎡

対前年変動率上位順

1	福岡県福岡市博多区綱場町163番2外	15.8 %
2	福岡県福岡市博多区冷泉町206番	15.1 %
3	福岡県福岡市中央区高砂2丁目6号21番外	15.0 %
4	福岡県福岡市中央区舞鶴1丁目105番1	14.7 %
5	北海道北広島市共栄町1丁目13番12	14.7 %
6	福岡県福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外	14.4 %
7	福岡県福岡市中央区草香江2丁目6区156番	14.0 %
8	福岡県太宰府市通古賀3丁目71番	13.9 %
9	長野県北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外1筆	13.5 %
10	福岡県福岡市中央区天神4丁目41番外	13.2 %

対前年変動率下位順

1	大阪府大阪市中央区宗右衛門町46番1外	▲ 18.5 %
2	大阪府大阪市中央区難波3丁目1番1	▲ 16.6 %
3	熊本県人吉市九日町114番2	▲ 12.3 %
4	岐阜県高山市上三之町51番	▲ 10.9 %
5	京都府京都市伏見区深草稲荷御前町89番	▲ 10.6 %
6	岐阜県高山市奥飛騨温泉郷平湯字家上634番2外	▲ 10.2 %
7	東京都新宿区歌舞伎町一丁目18番11外	▲ 10.1 %
8	東京都中央区銀座七丁目102番19外	▲ 9.0 %
9	大阪府大阪市中央区南船場3丁目12番9外	▲ 9.0 %
10	兵庫県神戸市中央区北長狭通3丁目1番18外	▲ 8.6 %

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	18,400,000 円/㎡
対前年変動率最上位	中区錦2丁目1901番	11.5 %
対前年変動率最下位	緑区ほら貝1丁目78番2	▲ 1.2 %

(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【住宅地】

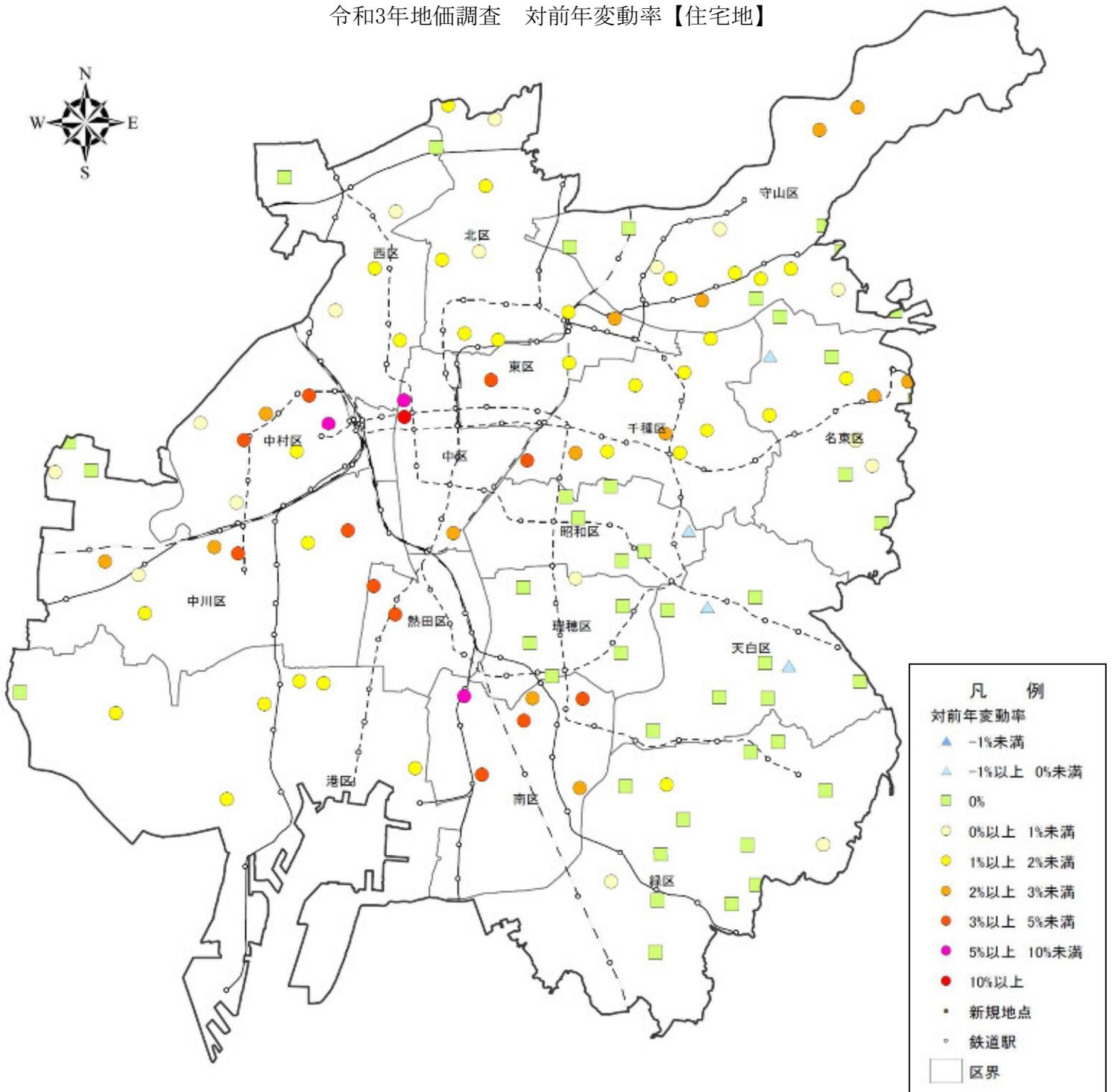
市平均変動率は1.3%(▲0.8%)と令和元年以来2年ぶりに上昇に転じた。

区別では中区が8.0%(0.0%)、熱田区が3.9%(▲1.3%)、南区が3.4%(▲0.9%)と上昇に転じるなど、14区が上昇となる一方、昭和区が▲0.1%(▲0.8%)、天白区が▲0.1%(▲0.6%)と2区が前年に続き下落となった。

最高価格は中区錦1丁目の地点で1,200千円/㎡(1,060千円/㎡)、次いで中区丸の内1丁目、東区榑木町3丁目と続く。

対前年変動率も中区錦1丁目の地点が13.2%(0.0%)と最も高く、次いで中区丸の内1丁目、中村区則武2丁目と続く。 ( )内は前年の数値

令和3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3年	令和2年	平均価格	最高価格	最低価格
千種	1.8	▲ 0.8	275,900	378,000	151,000
東	2.6	0.9	340,000	570,000	202,000
北	1.1	▲ 0.6	162,400	224,000	103,000
西	0.6	▲ 0.6	161,500	282,000	110,000
中村	2.5	▲ 1.1	234,100	454,000	149,000
中	8.0	0.0	744,700	1,200,000	370,000
昭和	▲ 0.1	▲ 0.8	295,500	381,000	251,000
瑞穂	0.1	▲ 1.1	235,800	281,000	191,000
熱田	3.9	▲ 1.3	196,300	219,000	163,000
中川	1.5	▲ 1.3	122,300	192,000	78,000
港	1.4	▲ 1.5	95,600	123,000	55,100
南	3.4	▲ 0.9	151,700	207,000	123,000
守山	1.0	▲ 0.4	125,800	160,000	87,000
緑	0.2	▲ 0.8	144,300	172,000	120,000
名東	0.7	▲ 0.6	193,200	256,000	137,000
天白	▲ 0.1	▲ 0.6	175,800	232,000	148,000
名古屋市	1.3	▲ 0.8	194,100		

価格上位順【住宅地】

1	中区錦1丁目324番1	1,200,000 円/㎡
2	中区丸の内1丁目735番	664,000 円/㎡
3	東区榑木町3丁目4番	570,000 円/㎡
4	中村区則武2丁目2201番	454,000 円/㎡
5	昭和区南山町23番12外	381,000 円/㎡

対前年変動率上位順【住宅地】

1	中区錦1丁目324番1	13.2 %
2	中区丸の内1丁目735番	8.0 %
3	中村区則武2丁目2201番	5.3 %
4	南区豊1丁目4121番	5.0 %
5	東区榑木町3丁目4番	4.6 %

対前年変動率下位順【住宅地】

1	昭和区高峯町133番17	▲ 0.7 %
2	名東区山の手1丁目322番	▲ 0.6 %
3	天白区原5丁目1004番	▲ 0.5 %
4	天白区御幸山1113番	▲ 0.5 %

## 名古屋市の地価調査の特徴【商業地】

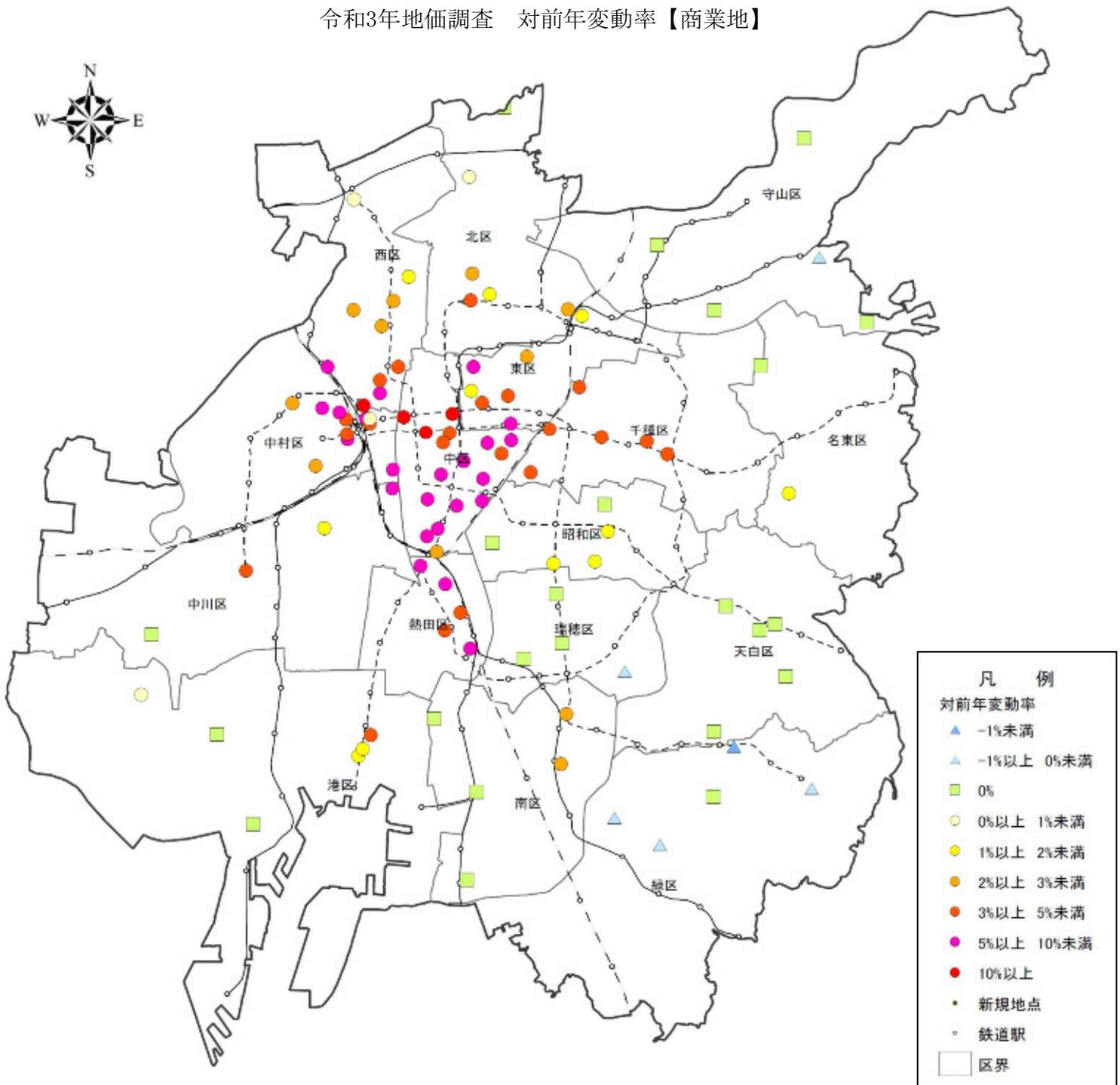
市平均変動率は3.2%(▲1.5%)と令和元年以来2年ぶりに上昇に転じた。

区別では中区が7.2%(▲1.4%)、熱田区が5.4%(▲2.1%)、中村区が5.3%(▲2.3%)と上昇に転じるなど、12区が上昇となる一方、瑞穂区が▲0.1%(▲2.2%)、守山区が▲0.2%(▲0.3%)、緑区が▲0.7%(▲3.7%)と3区が前年に続き下落、天白区が0.0%(▲1.8%)と横ばいとなった。

最高価格は中村区名駅3丁目の地点で18,400千円/㎡(17,500千円/㎡)、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錦2丁目の地点が11.5%(▲2.6%)と最も高く、次いで中区錦3丁目、中区錦1丁目と続く。 ( )内は前年の数値

令和3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3年	令和2年	平均価格	最高価格	最低価格
千種	3.9	0.6	522,500	749,000	293,000
東	3.8	0.1	537,700	1,070,000	245,000
北	2.2	▲ 1.2	214,400	308,000	125,000
西	3.2	▲ 1.6	268,100	505,000	165,000
中村	5.3	▲ 2.3	4,178,000	18,400,000	266,000
中	7.2	▲ 1.4	1,766,900	7,800,000	404,000
昭和	0.8	▲ 2.2	304,400	445,000	245,000
瑞穂	▲ 0.1	▲ 2.2	266,800	336,000	208,000
熱田	5.4	▲ 2.1	317,300	578,000	195,000
中川	3.5	▲ 1.7	178,400	250,000	115,000
港	1.1	▲ 1.6	137,300	188,000	106,000
南	0.9	▲ 1.4	154,200	222,000	129,000
守山	▲ 0.2	▲ 0.3	128,200	149,000	104,000
緑	▲ 0.7	▲ 3.7	160,400	213,000	126,000
名東	0.9	▲ 0.4	261,300	435,000	169,000
天白	0.0	▲ 1.8	209,600	253,000	162,000
名古屋市	3.2	▲ 1.5	953,600		

価格上位順【商業地】

1	中村区名駅3丁目2701番外	18,400,000 円/㎡
2	中村区名駅4丁目601番	11,200,000 円/㎡
3	中区錦3丁目2412番	7,800,000 円/㎡
4	中村区椿町109番1外	6,660,000 円/㎡
5	中村区名駅3丁目2605番	6,300,000 円/㎡

対前年変動率上位順【商業地】

1	中区錦2丁目1901番	11.5 %
2	中区錦3丁目527番外	11.3 %
3	中区錦1丁目206番	11.1 %
4	中村区名駅2丁目4010番	10.2 %
5	中区大須3丁目1707番	9.5 %

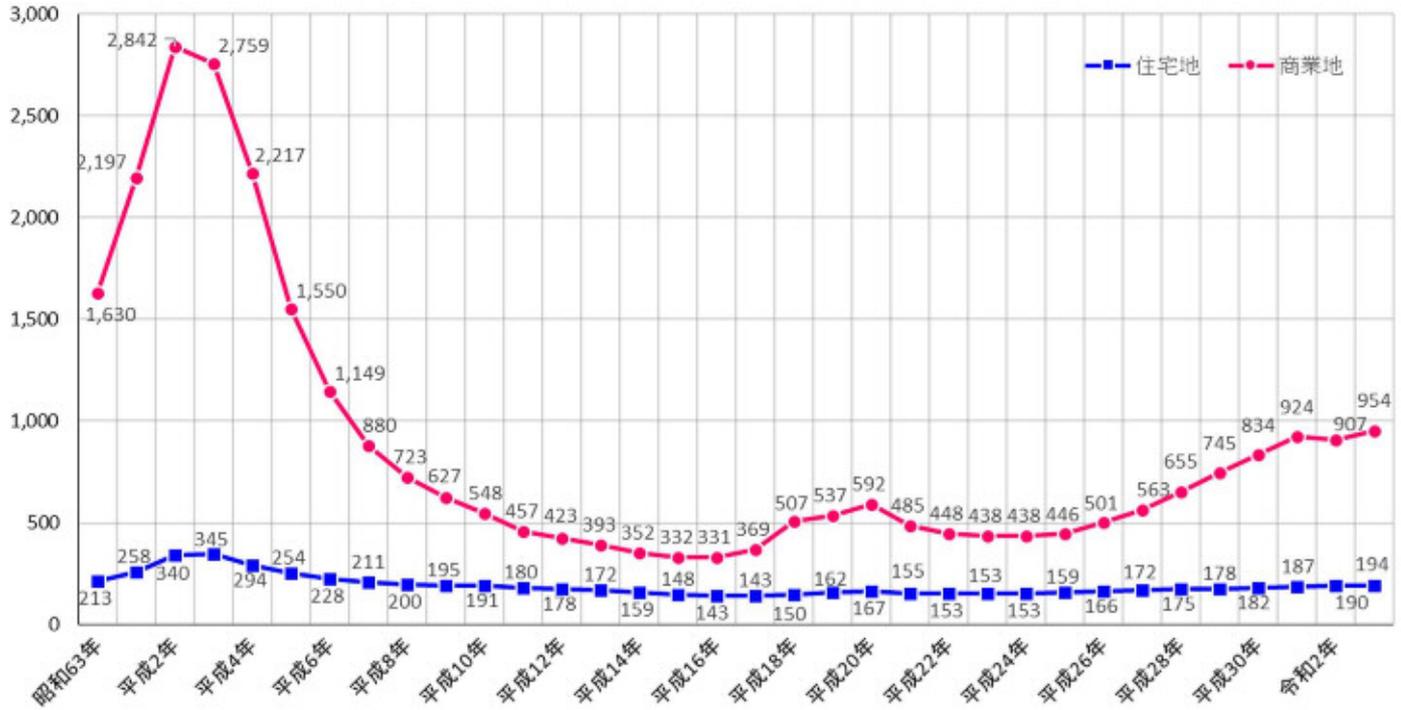
対前年変動率下位順【商業地】

1	緑区ほら貝1丁目78番2	▲ 1.2 %
2	緑区鶴が沢1丁目2201番外	▲ 0.9 %
3	緑区浦里3丁目320番	▲ 0.8 %
4	守山区大森5丁目119番	▲ 0.8 %
5	緑区鳴海町字宿地37番外	▲ 0.7 %

# 名古屋市の平均価格及び平均変動率の推移

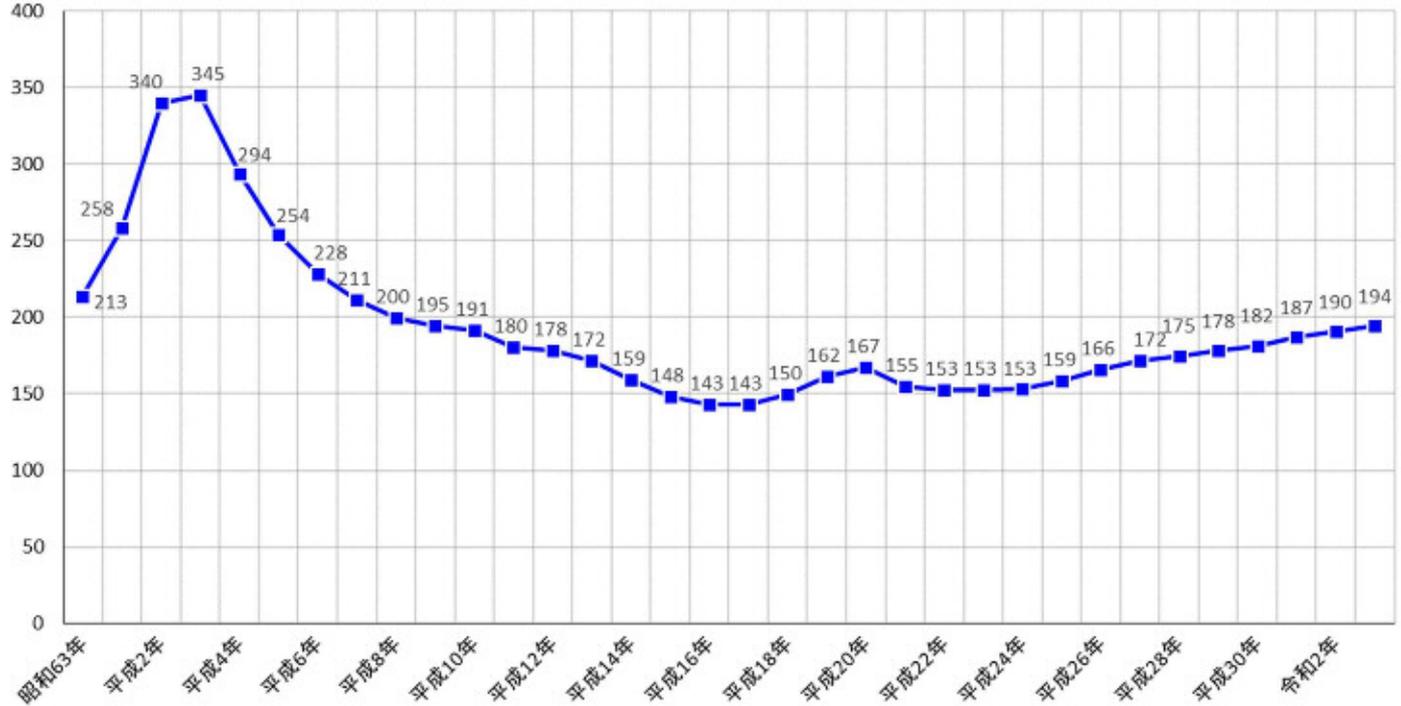
## 用途別の平均価格の推移

(千円/㎡)

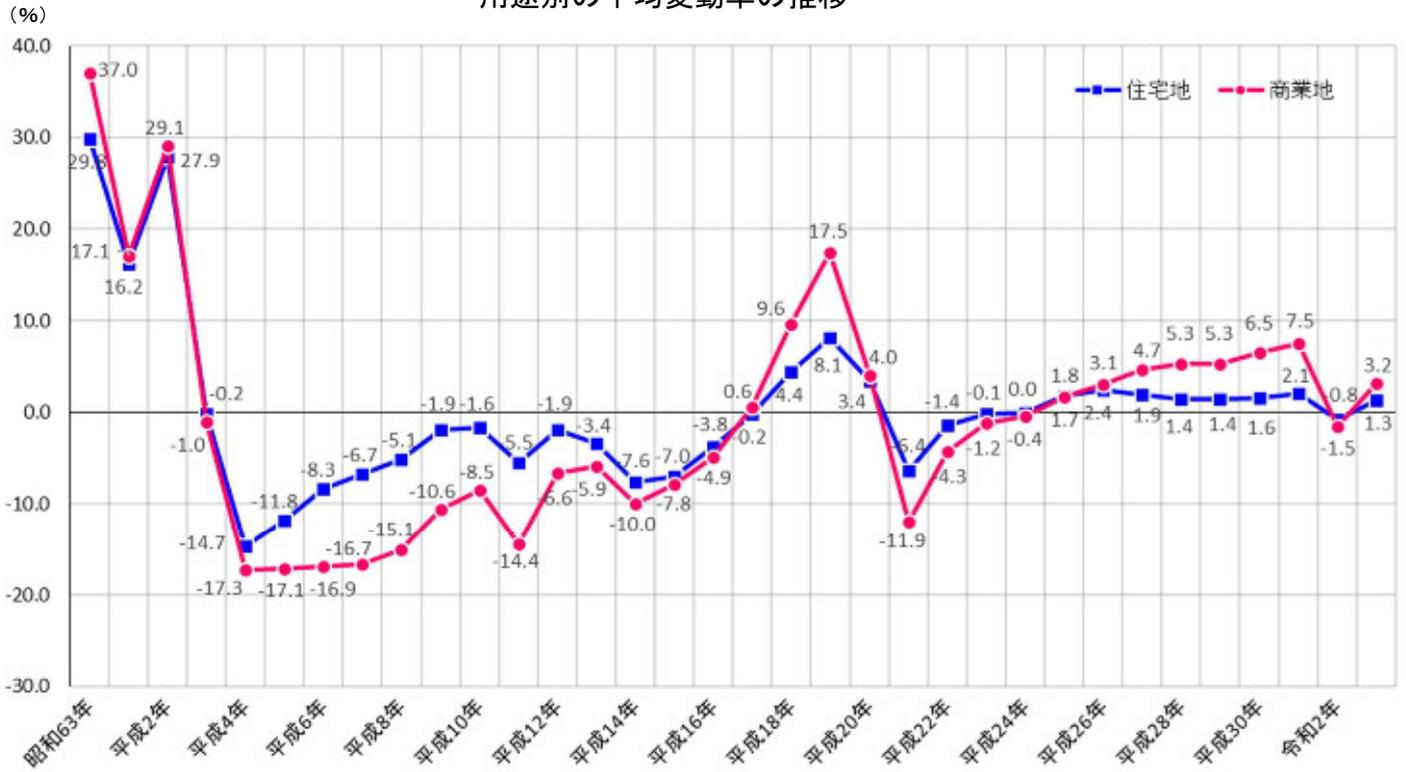


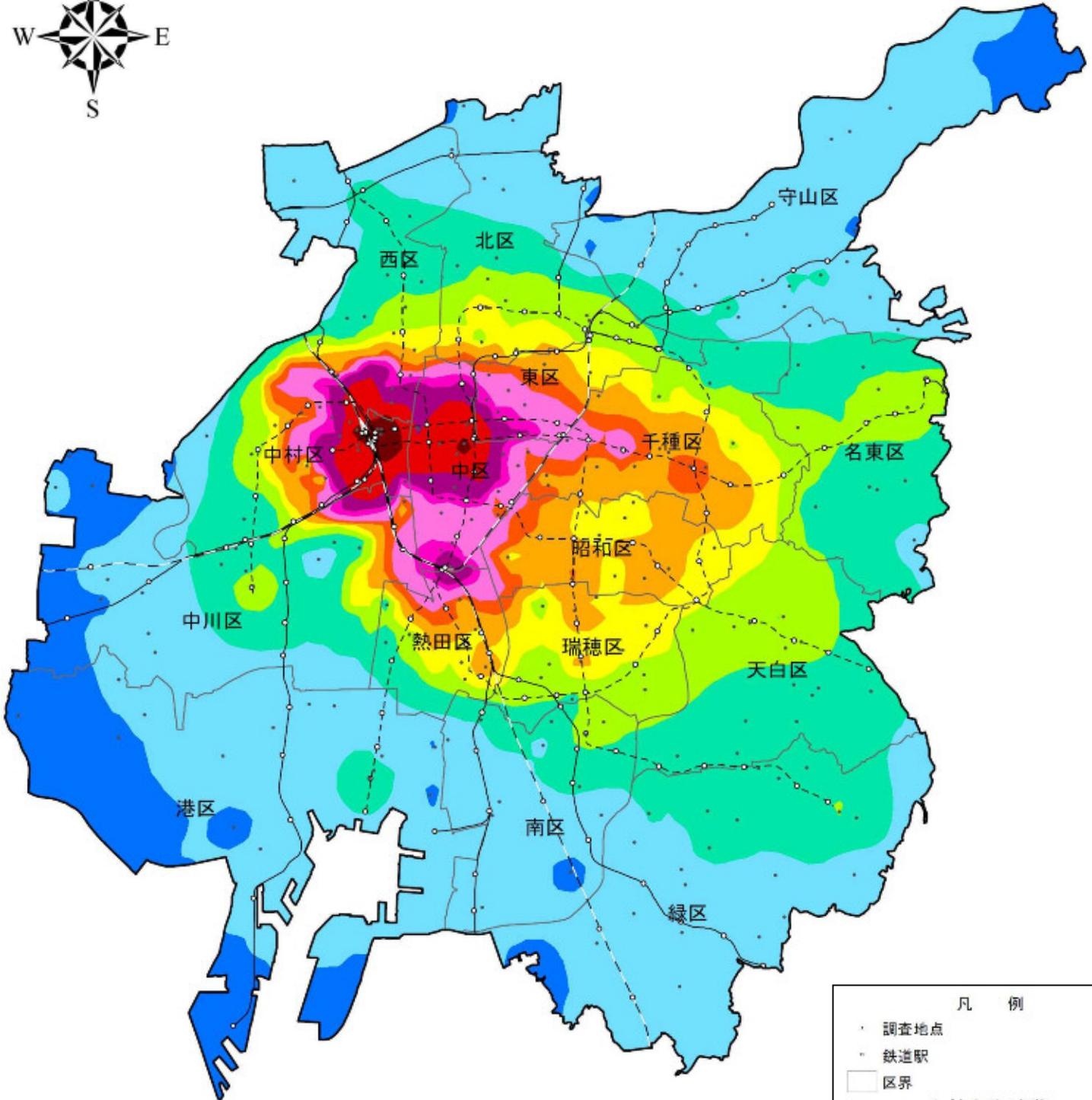
## 住宅地の平均価格の推移

(千円/㎡)



### 用途別の平均変動率の推移





凡 例

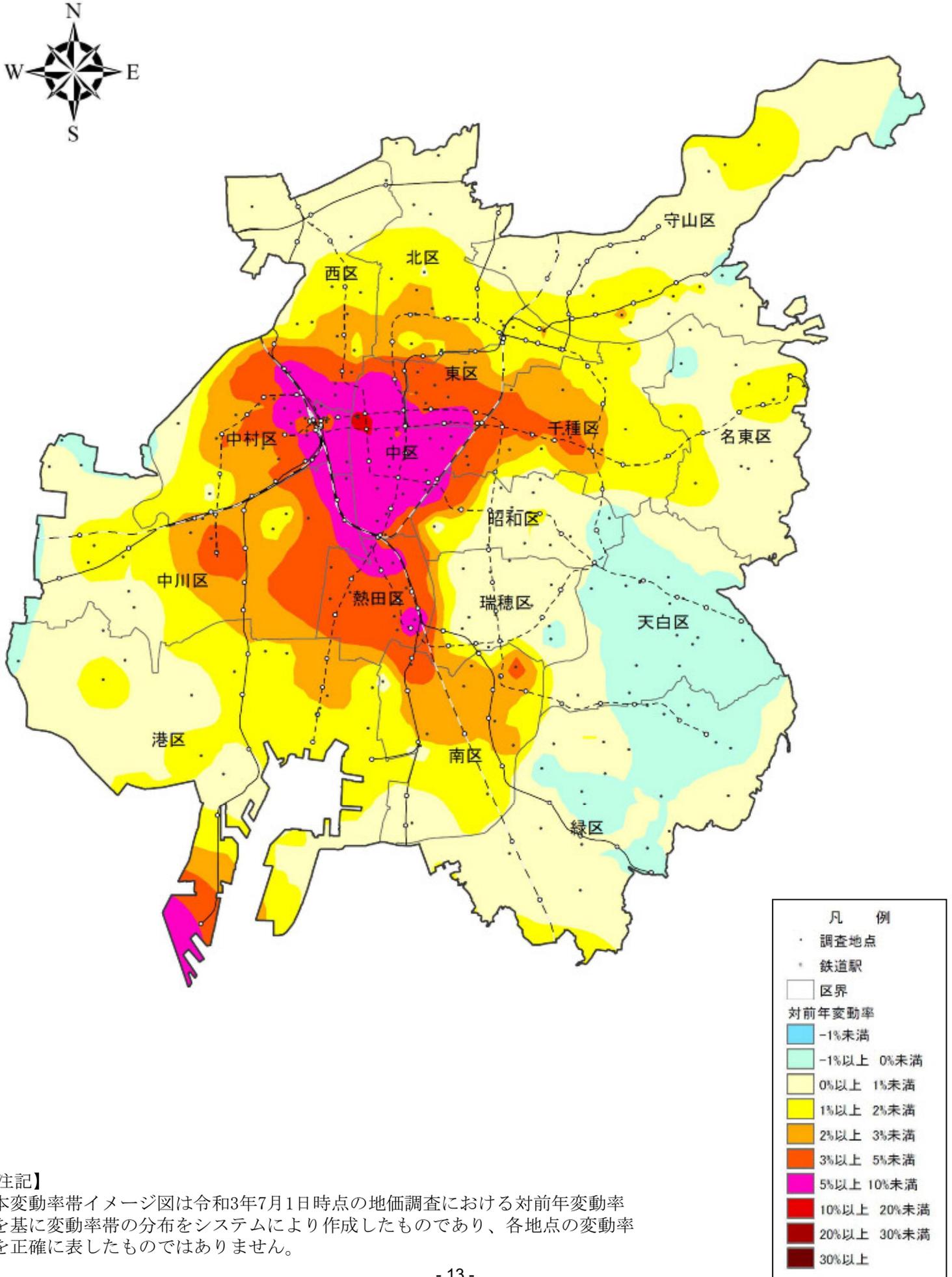
- 調査地点
- 鉄道駅
- 区界

1㎡あたりの価格

Blue	100,000円未満
Light Blue	100,000円以上 150,000円未満
Light Green	150,000円以上 200,000円未満
Light Yellow	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
Dark Pink	750,000円以上 1,000,000円未満
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3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。

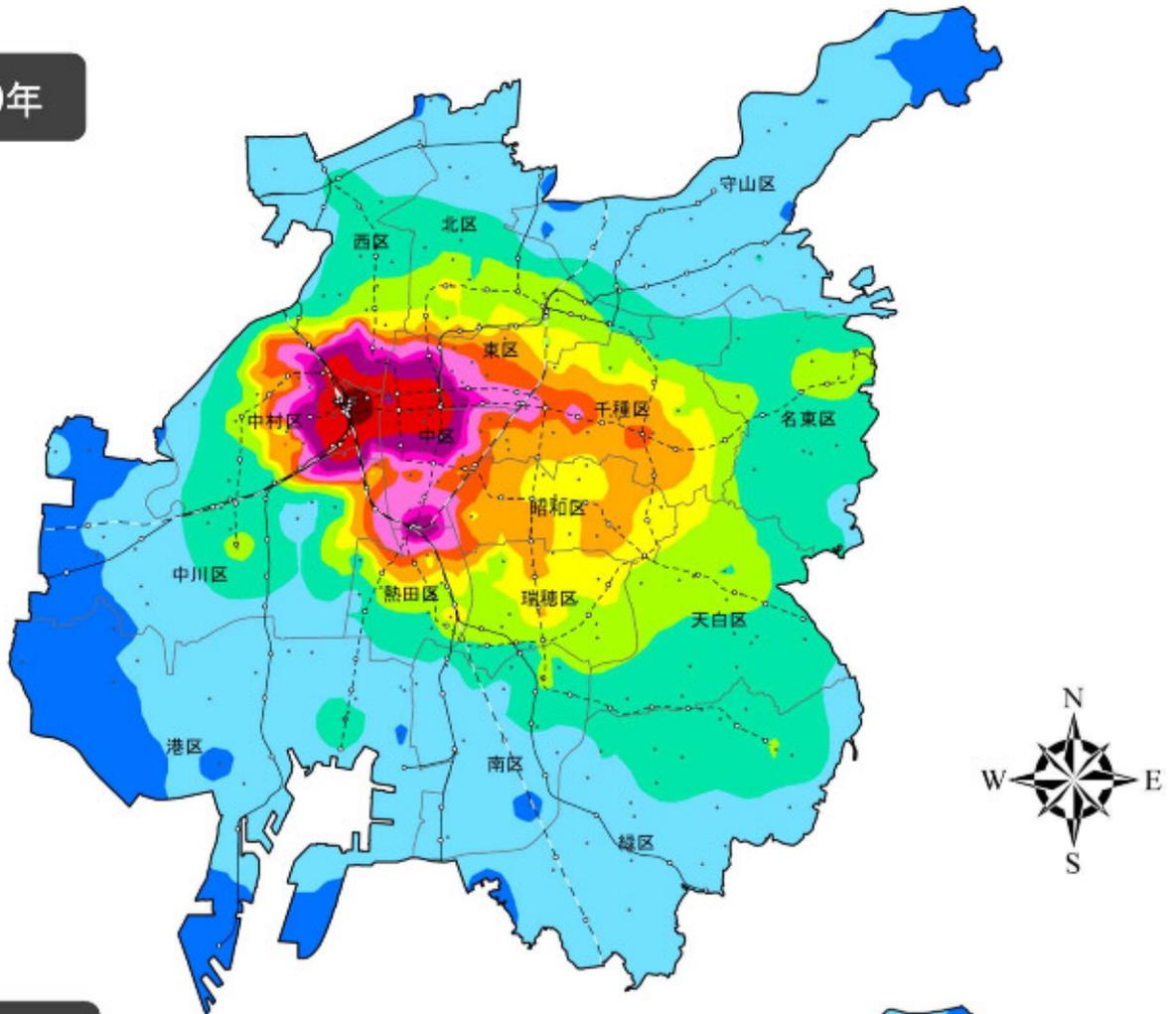


【注記】

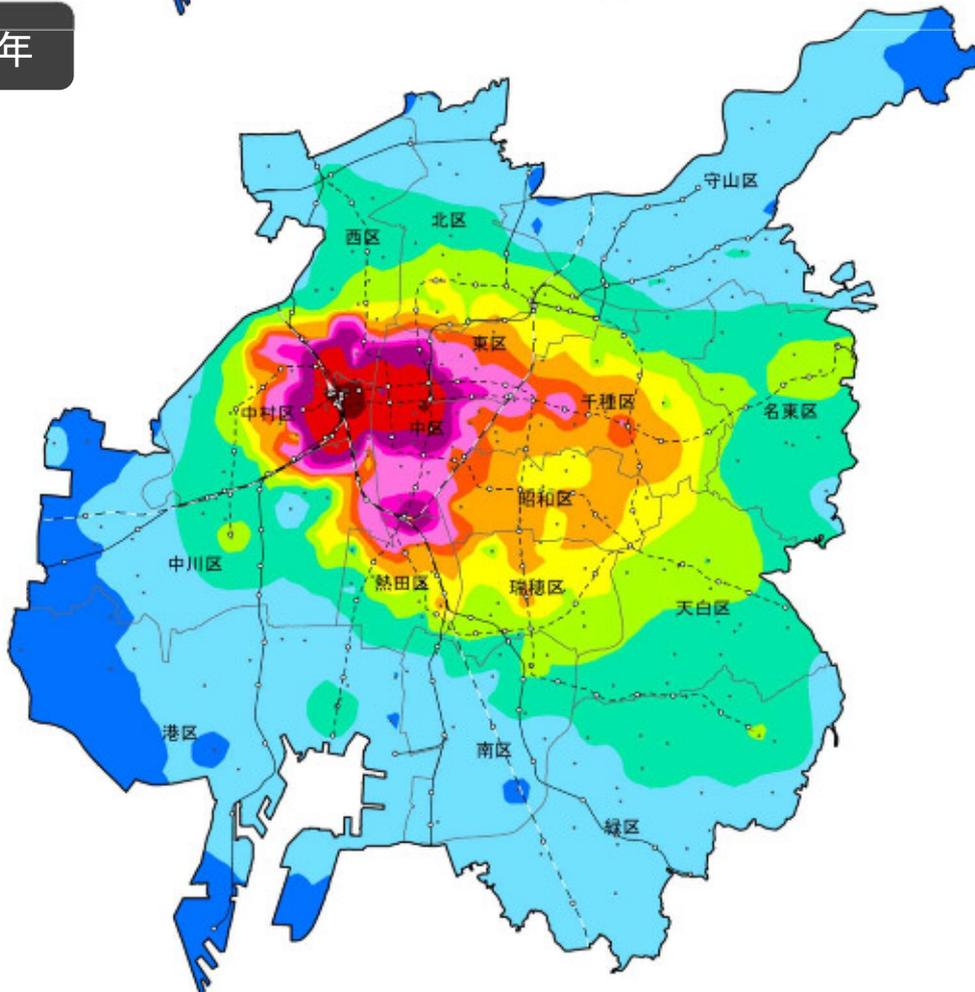
本変動率帯イメージ図は令和3年7月1日時点の地価調査における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

# 地価調査 価格帯イメージ図 推移

平成30年



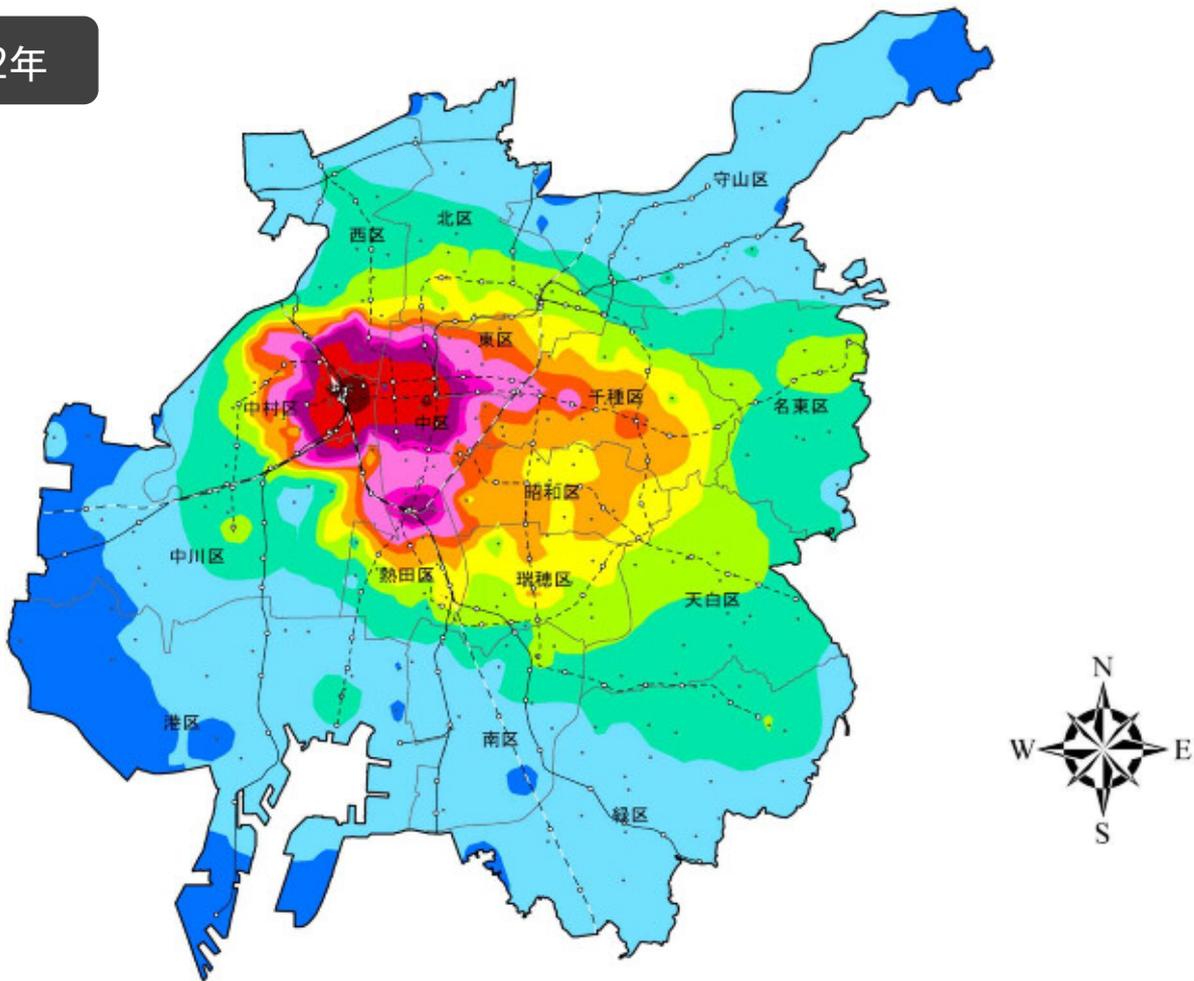
令和元年



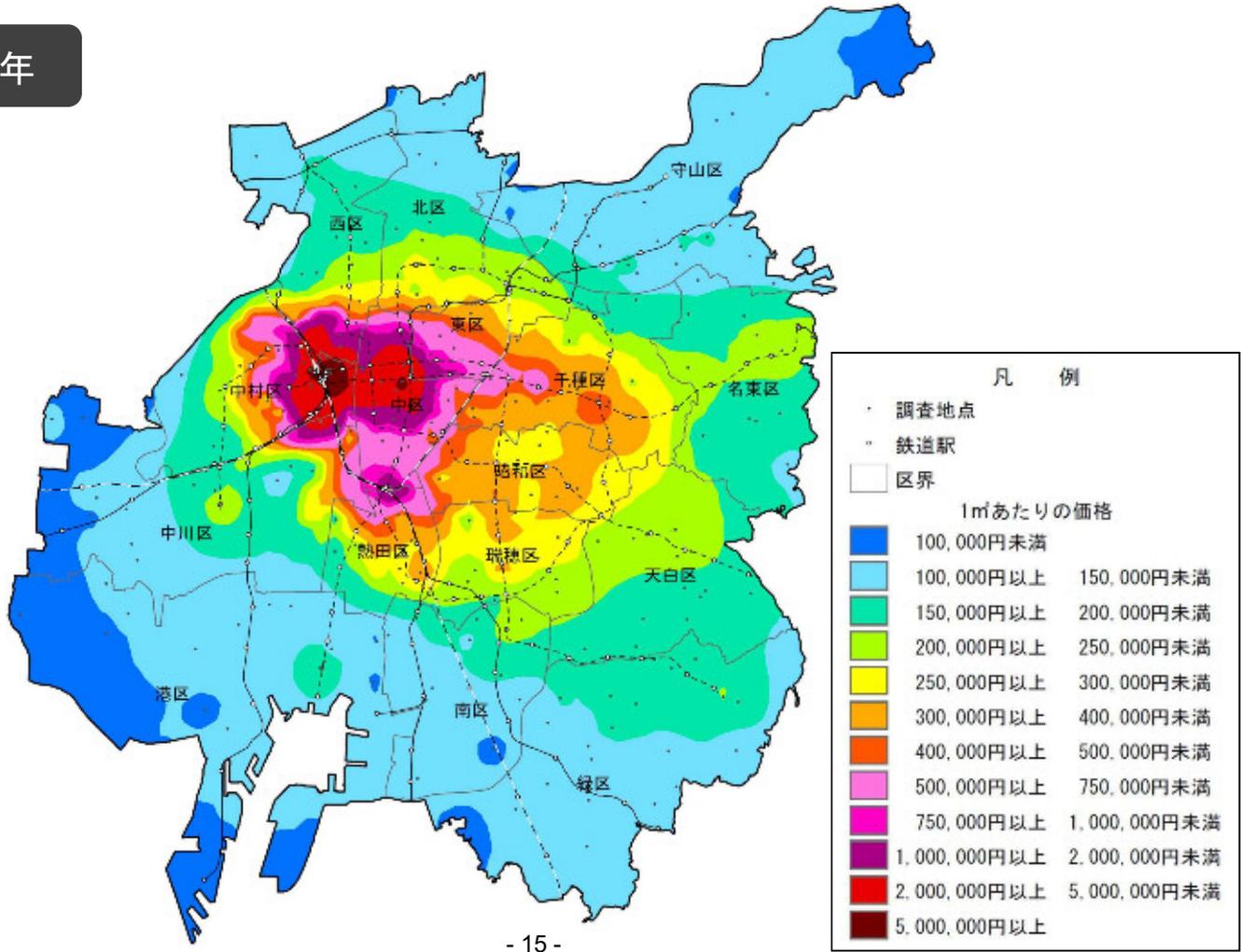
【注記】本価格帯イメージ図は平成30年・令和元年・令和2年・令和3年7月1日時点の地価調査における価格を基に価格帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の地価を正確に表したものではありません。

参考図

令和2年

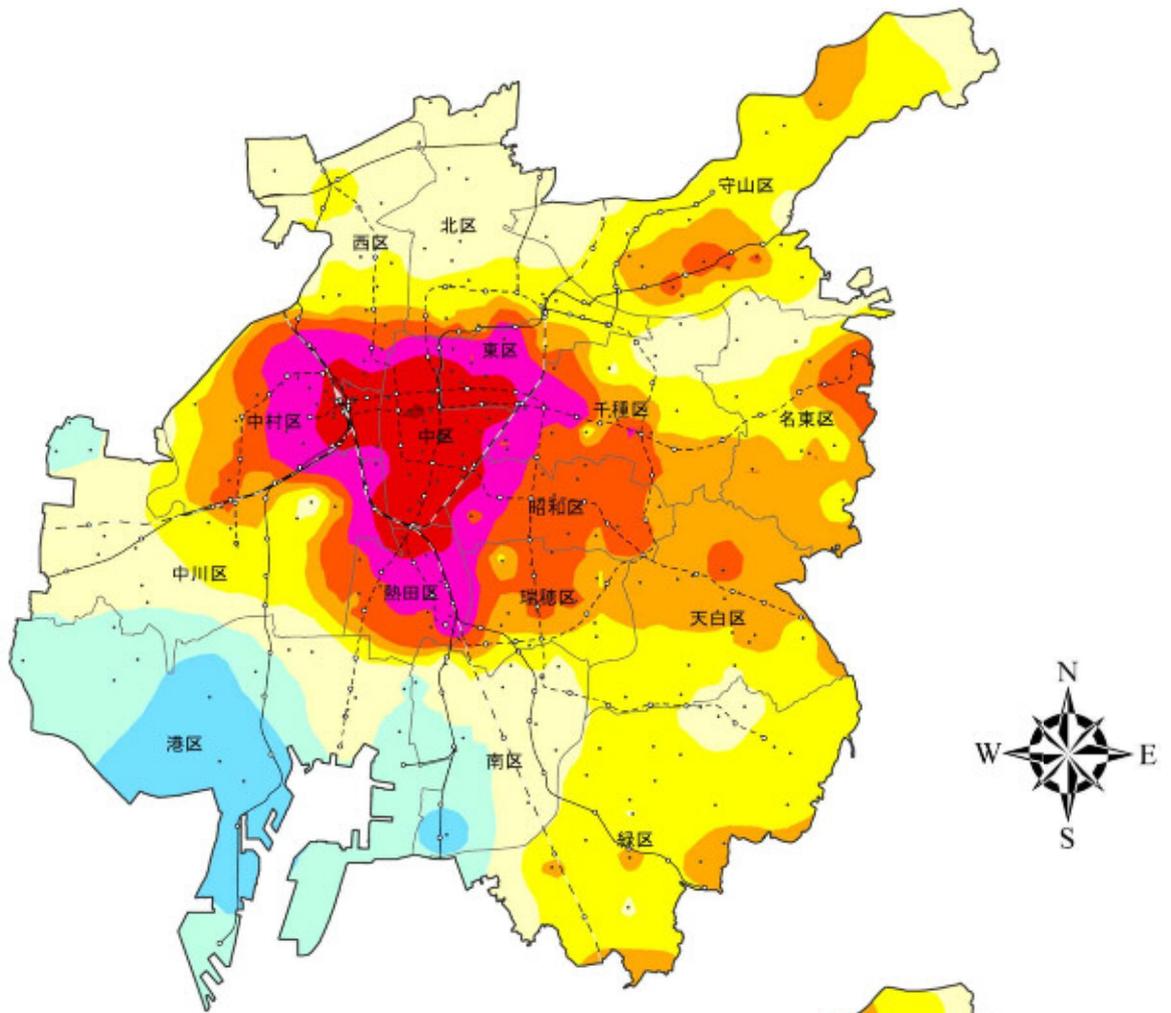


令和3年

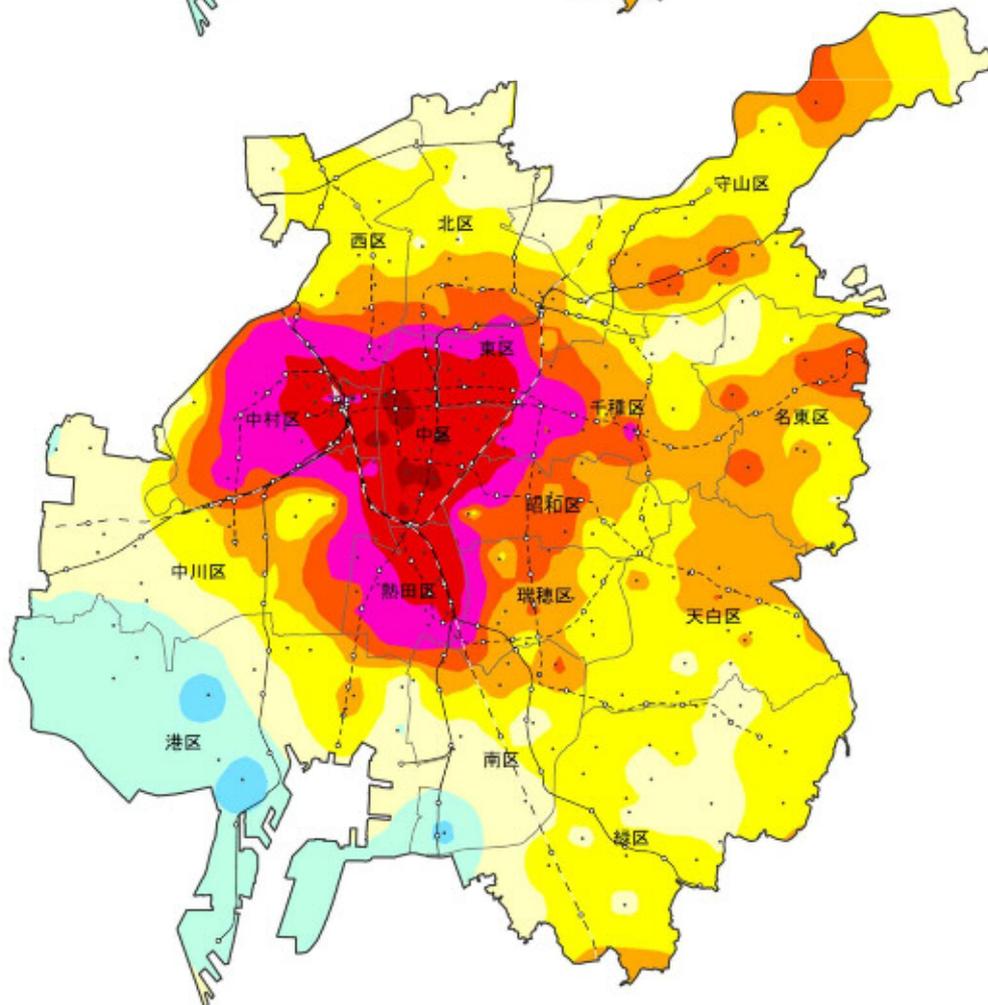


# 地価調査 変動率帯イメージ図 推移

平成30年



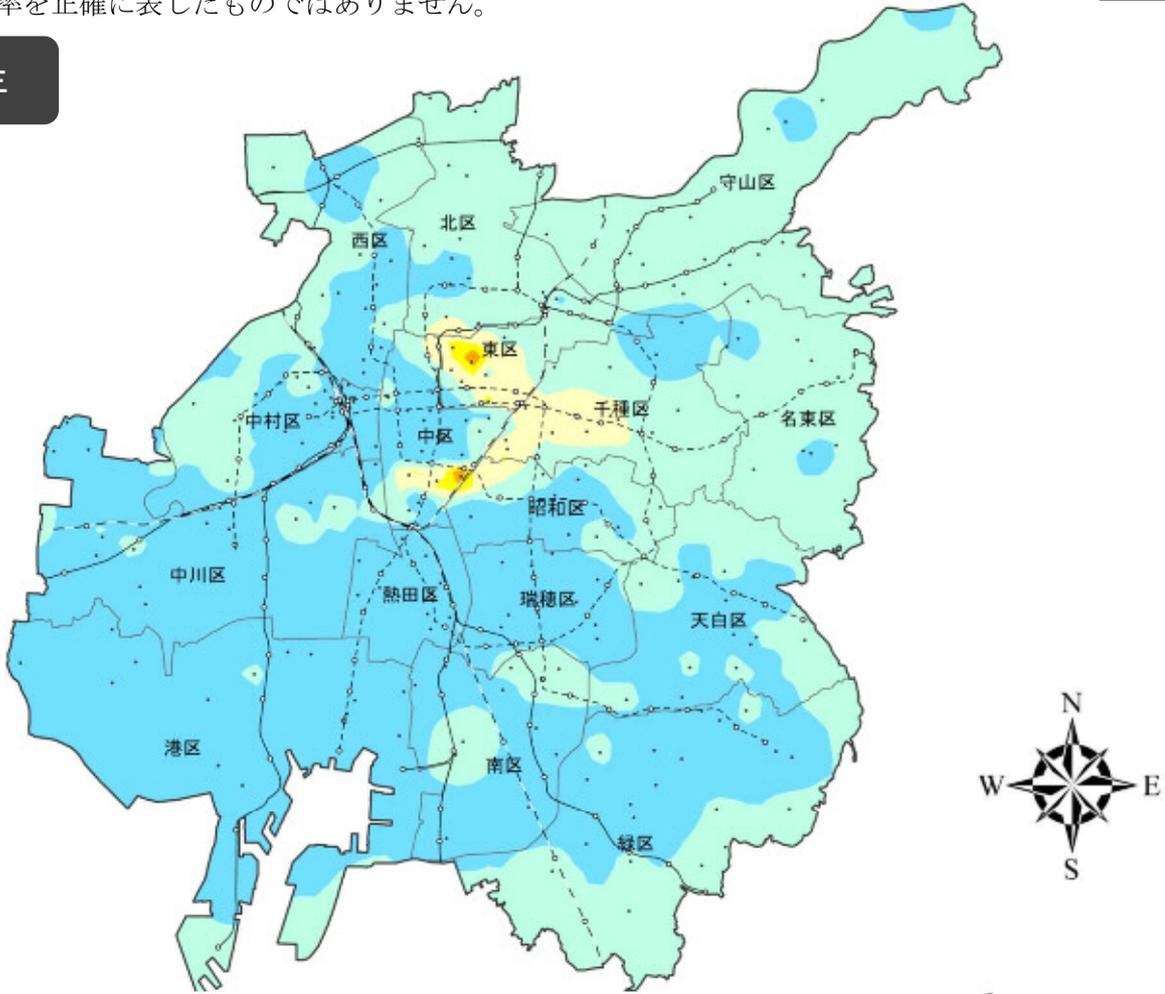
令和元年



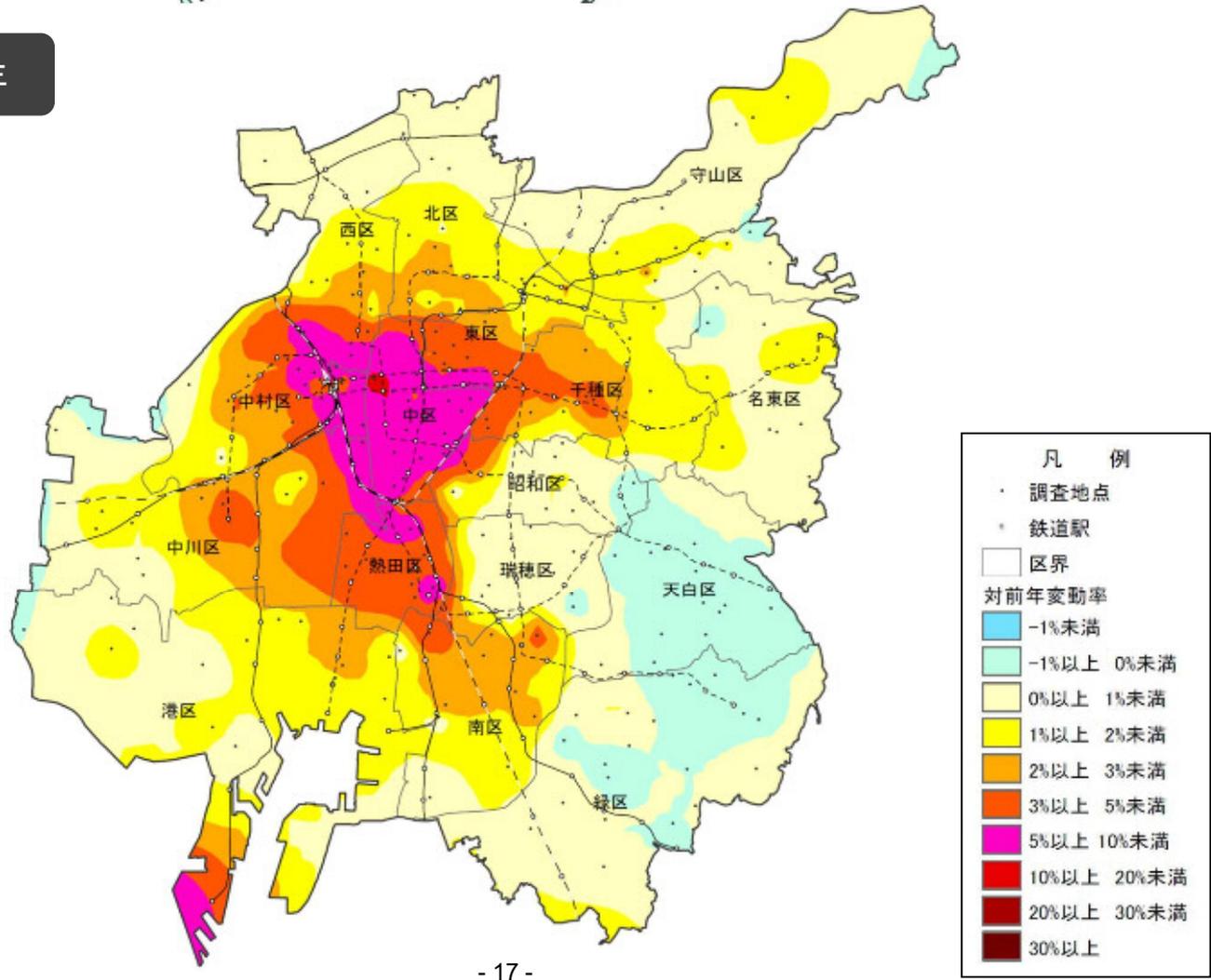
【注記】本変動率帯イメージ図は平成30年・令和元年・令和2年・令和3年7月1日時点の地価調査における対前年変動率を基に変動率帯の分布をシステムにより作成したものであり、各地点の変動率を正確に表したものではありません。

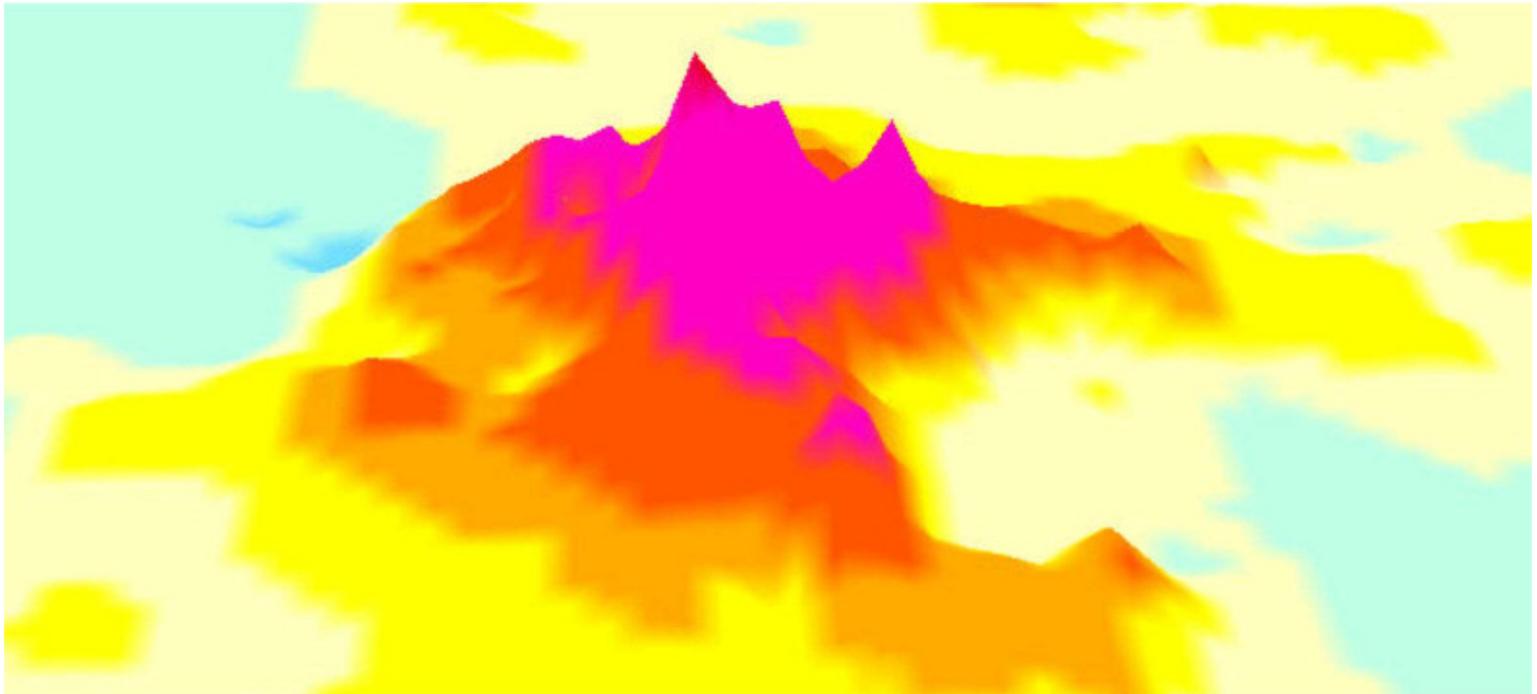
参考図

令和2年



令和3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