

令和元年地価調査結果と 不動産市況の潮目について

令和元年10月11日

不動産鑑定士

小森 洋志

1. 令和元年地価調査の概要

本調査は、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、都道府県知事が毎年1回基準地の価格調査を実施し、その結果を公表するものである。

(1) 令和元年都道府県地価調査の実施状況

①対象区域及び地点数

全国47都道府県の全域（愛知県内は54市町村）

宅地 21,070地点（愛知県内は852地点）

林地 470地点（愛知県内は20地点）

計 21,540地点（愛知県内は872地点）

②価格時点

令和1年7月1日

③価格の判定

基準地について、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これに基づいて都道府県知事が正常価格の判定を行ったものである。

(2) 住宅地の概要

全国的に雇用環境の改善等が続く中、低金利環境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は堅調。

(3) 商業地の概要

景気回復に伴い高水準の企業収益が続く中、働き方改革等に対応したオフィス環境の改善のための拡張・移転の動きも加わり、主要都市ではオフィスビルに対する需要が堅調であり、空室率の低下・賃料の上昇がみられる。また、外国人観光客をはじめとする国内外からの訪問客が増加している地域や再開発事業等の進展により利便性・繁華性の向上が見られる地域などでは店舗・ホテル等の進出意欲が旺盛である。

(4) 工業地の概要

インターネット通販の普及・拡大や景気回復を背景に、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通利便性の優れた地域で物流施設建設や工場の立地・拡張の動きなど、全国的に工業地に対する需要が回復している。

2. 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	H27調査	H28調査	H29調査	H30調査	R元調査	H27調査	H28調査	H29調査	H30調査	R元調査
全 国	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.5	0.0	0.5	1.1	1.7
三 大 都 市 圏	0.4	0.4	0.4	0.7	0.9	2.3	2.9	3.5	4.2	5.2
東京圏	0.5	0.5	0.6	1.0	1.1	2.3	2.7	3.3	4.0	4.9
大阪圏	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	2.5	3.7	4.5	5.4	6.8
名古屋圏	0.7	0.5	0.6	0.8	1.0	2.2	2.5	2.6	3.3	3.8
地 方 圏	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.3
地方四市	1.7	2.5	2.8	3.9	4.9	3.8	6.7	7.9	9.2	10.3
その他	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 1.9	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.2

	工業地					全用途				
	H27調査	H28調査	H29調査	H30調査	R元調査	H27調査	H28調査	H29調査	H30調査	R元調査
全 国	▲ 0.9	▲ 0.5	0.0	0.5	1.0	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	0.4
三 大 都 市 圏	0.9	1.5	1.9	2.1	2.9	0.9	1.0	1.2	1.7	2.1
東京圏	1.8	2.6	2.9	2.9	3.2	1.0	1.1	1.3	1.8	2.2
大阪圏	0.2	0.6	1.4	1.7	3.4	0.6	0.8	1.1	1.4	1.9
名古屋圏	0.1	0.3	0.3	0.5	0.7	1.1	1.1	1.2	1.5	1.9
地 方 圏	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.6	0.0	0.4	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3
地方四市	0.8	2.7	3.7	4.1	5.5	2.4	4.0	4.6	5.8	6.8
その他	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.1	0.3	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5

前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等

前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等

前年と変動幅同一

(1) 住宅地

- ▶ 東京圏の平均変動率は1.1%と6年連続して上昇し、上昇幅も3年連続で拡大。
- ▶ 大阪圏の平均変動率は0.3%と2年連続の上昇、上昇幅も昨年より拡大。
- ▶ 名古屋圏の平均変動率は7年連続して上昇、上昇幅も昨年より拡大。
- ▶ 地方圏の平均変動率は下落を続けているが、下落幅は縮小傾向。
- ▶ 地方中核都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は7年連続の上昇で上昇幅も6年連続で拡大。

(2) 商業地の概要

- ▶ 東京圏の平均変動率は7年連続して上昇し、上昇幅も6年連続で拡大。
- ▶ 大阪圏の平均変動率は7年連続して上昇し、上昇幅も6年連続で拡大。
- ▶ 名古屋圏の平均変動率は7年連続して上昇し、上昇幅6年連続で拡大。
- ▶ 地方圏の平均変動率は平成3年以来、28年ぶりに上昇に転じた。
- ▶ 地方中核都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は7年連続の上昇し、上昇幅は6年連続で拡大。

3. 上昇率順位表（全国） 住宅地

順位	住 宅 地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成30年基準地価格 円/㎡	令和元年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	倶知安-2	北海道	虻田郡倶知安町字樺山65番132外	36,000	60,000	66.7
2	倶知安-1	北海道	虻田郡倶知安町南8条西1丁目3番22	24,000	39,000	62.5
3	倶知安-3	北海道	虻田郡倶知安町南4条東5丁目1番67	20,000	27,000	35.0
4	那覇-21	沖縄県	那覇市壺川2丁目11番1	180,000	229,000	27.2
5	那覇-1	沖縄県	那覇市松尾1丁目245番9 『松尾1-15-11』	179,000	225,000	25.7
6	中-1	愛知県	名古屋市中区錦1丁目324番1 『錦一丁目3番28号』	845,000	1,060,000	25.4
7	金武-3	沖縄県	国頭郡金武町字屋嘉村内144番	20,800	26,000	25.0
8	那覇-9	沖縄県	那覇市壺川1丁目4番6	179,000	223,000	24.6
9	読谷-1	沖縄県	中頭郡読谷村字古堅古堅原74番3	68,600	82,400	20.1
10	読谷-3	沖縄県	中頭郡読谷村字楚辺後原1279番47	53,800	63,500	18.0

(1) 観光需要の高まり、住宅需要の広がり

- ▶ ニセコ観光圏の一翼を担う倶知安町ではリゾートエリアでの別荘、店舗、ホテル、コンドミニアム等の需要が旺盛であるとともに、リゾート施設従業員や北海道新幹線等の建設作業員の宿舎需要も旺盛である（倶知安－1、－2、－3）。

(2) 利便性の向上による住宅需要の高まり

- ▶ 那覇市及び周辺地区では、公共施設や商業施設が集積し住環境に優れる市中心部や沖縄都市モノレールの延伸により利便性の向上が期待される地域の住宅需要が高まっている（那覇－2、八重瀬－4）。
- ▶ 読谷村の2地点はいずれも区画整然とした住宅地域に位置し、国道沿いに大型商業施設が順次オープンするなど生活利便性の向上により住宅需要は高まっている（読谷－1、－3）

▶ 沖縄 那覇-21周辺位置図



▶ 沖縄 読谷-1、-3周辺商業施設



4. 上昇率順位表（全国） 商業地

順位	商 業 地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成30年基準地価格 円/m ²	令和元年基準地価格 円/m ²	変動率 %
1	倶知安5-1	北海道	虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	45,000	75,000	66.7
2	那覇5-9	沖縄県	那覇市松山1丁目14番11外 『松山1-14-19』	386,000	580,000	50.3
3	中央5-3	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7-2』	16,800,000	24,400,000	45.2
4	那覇5-8	沖縄県	那覇市久茂地3丁目9番14 『久茂地3-9-8』	424,000	605,000	42.7
5	淀川5-3	大阪府	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外 『宮原3-5-24』	1,300,000	1,850,000	42.3
6	東山5-1	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	2,170,000	3,080,000	41.9
7	那覇5-17	沖縄県	那覇市天久2丁目18番13 『天久2-18-11』	310,000	428,000	38.1
8	那覇5-1	沖縄県	那覇市松山1丁目1番4 『松山1-1-14』	801,000	1,100,000	37.3
9	吹田5-1	大阪府	吹田市江坂町1丁目23番18 『江坂町1-23-43』	1,140,000	1,540,000	35.1
10	台東5-1	東京都	台東区浅草一丁目17番9 『浅草1-29-6』	1,650,000	2,220,000	34.5

(1) 観光客の増加による、需要増

- ▶ ニセコ観光圏は世界的なスキーリゾートとして外国人に認知されるようになっており、特にヒラフ坂周辺は人気のエリア。人口や観光客の増加に伴い市街地における店舗需要も旺盛であり、引き続き地価は大きく上昇（倶知安5-1）。
- ▶ 国内外からの観光客数が6年連続過去最高を更新し、県外企業の沖縄進出も見られるなど好調な県内景気を背景に、市中心部におけるオフィス需要や活況を呈する国際通り周辺の店舗・ホテル需要が引き続き旺盛である。（那覇5-9）。
- ▶ 外国人をはじめとする観光客で賑わう四条通の祇園町では、店舗等の出店意欲が旺盛なことから、引き続き地価が上昇をしている（東山5-1）。

基準地価格高順位表（全国） 商業地

順位	商 業 地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成30年基準地価格 円/㎡	令和元年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	中央5-13	東京都	中央区銀座二丁目2番19外 『銀座2-6-7』	41,900,000	43,200,000	3.1
2	中央5-14	東京都	中央区銀座六丁目4番13外 『銀座6-8-3』	30,700,000	31,700,000	3.3
3	千代田5-1	東京都	千代田区丸の内三丁目2番外 『丸の内3-3-1』	26,300,000	27,200,000	3.4
4	港5-14	東京都	港区北青山三丁目33番2 『北青山3-5-30』	25,700,000	26,600,000	3.5
5	千代田5-24	東京都	千代田区大手町一丁目5番39外 『大手町1-8-1』	25,100,000	26,000,000	3.6
6	中央5-3	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7-2』	16,800,000	24,400,000	45.2
7	北5-2	大阪府	大阪市北区大深町207番外 『大深町4-20』	16,200,000	21,700,000	34.0
8	新宿5-4	東京都	新宿区西新宿一丁目18番2 『西新宿1-18-2』	19,000,000	20,100,000	5.8
9	新宿5-10	東京都	新宿区新宿三丁目5番2外 『新宿3-5-4』	17,900,000	18,800,000	5.0
10	中央5-6	東京都	中央区日本橋室町一丁目8番2 『日本橋室町1-5-3』	17,300,000	18,600,000	7.5

- ▶ 基準地価格順位で、昨年までは1位～9位までは東京で、大阪は10位に入っていたが、今年は6位、7位に入った。
- ▶ 1位、2位は不動の銀座。
- ▶ 6位の大阪市中央5-3は今年の大阪府最高価格地
クリサス心斎橋：道頓堀、戎橋付近。
大阪「ミナミ」エリア
- ▶ 一昨年までの最高地は大阪市北5-2
グランフロント大阪：大阪駅北口。
大阪「キタ」エリア
- ▶ 「ミナミ」はインバウンド需要、「キタ」は陸の玄関口
- ▶ 昨年の地価調査で「ミナミ」が「キタ」を逆転した。

- ▶ 心齋橋地区では依然として外国人観光客を中心に賑わいを見せており、ドラッグストアをはじめ物販等の出店需要が旺盛であり、地価は引き続き大きく上昇をしている
(大阪市中央5-3)
- ▶ 大阪市中央5-3(クリサス心齋橋)が今年、売買をされ、今回の地価調査ではその取引価格を反映し、1年間の変動率が45.2%と大きく上昇をした。
- ▶ 「ミナミ」の商業地は「キタ」に比べ画地規模が小さく、流動性の高い投資適格物件が多く、ファンドなどによる売買が活発に行われる地区である。
- ▶ 愛知県の最高地である中村5-1(大名古屋ビルヂング)は全国順位では何番目？

5. 愛知県の地価動向

(単位：%)

愛知県	年	住宅地	商業地	工業地
	H27	0.7	2.2	0.1
H28	0.4	2.4	0.3	
H29	0.4	2.4	0.2	
H30	0.6	3.1	0.5	
	R1	0.9	3.7	0.7
名古屋市	H27	1.9	4.7	0.3
	H28	1.4	5.3	0.1
	H29	1.4	5.3	0.2
	H30	1.6	6.5	0.5
	R1	2.1	7.5	0.9

令和元年地価調査 都道府県別平均変動率（住宅地）

（単位：％）

住 宅 地					
令和元年調査			平成 30 年調査		
順位	都道府県	平均変動率	順位	都道府県	平均変動率
1	沖縄県	6.3	1	沖縄県	4.0
2	東京都	2.5	2	東京都	2.4
3	福岡県	1.7	3	福岡県	1.1
4	宮城県	0.9	4	宮城県	0.9
4	<u>愛知県</u>	0.9	5	<u>愛知県</u>	0.6
6	埼玉県	0.7	6	福島県	0.5
7	石川県	0.4	6	埼玉県	0.5
7	大阪府	0.4	8	大阪府	0.2
9	千葉県	0.3	9	千葉県	0.1
10	福島県	0.2	10	神奈川県、京都府 広島県、 熊本県	0.0
31	静岡県	△1.0	32	静岡県	△1.1
42	岐阜県	△1.4	39	岐阜県	△1.4
44	三重県	△1.5	46	三重県	△2.0
全国平均		△0.1	全国平均		△0.3

令和元年地価調査 都道府県別平均変動率（商業地）

（単位：％）

商 業 地					
令和元年調査			平成 30 年調査		
順位	都道府県	平均変動率	順位	都道府県	平均変動率
1	沖縄県	12.0	1	京都府	7.5
2	大阪府	8.7	2	沖縄県	7.3
3	京都府	7.1	3	東京都	5.9
4	東京都	6.8	4	大阪府	5.7
5	宮城県	4.9	5	宮城県	4.7
6	福岡県	4.0	6	<u>愛知県</u>	3.1
7	<u>愛知県</u>	3.7	6	福岡県	3.1
8	千葉県	2.8	8	神奈川県	2.0
9	神奈川県	2.5	9	千葉県	1.6
10	埼玉県	1.8	10	熊本県	1.5
<hr/>					
22	静岡県	△0.1	22	静岡県	△0.3
33	岐阜県	△0.9	29	岐阜県	△0.9
33	三重県	△0.9	37	三重県	△1.4
全国平均		1.7	全国平均		1.1

住宅地、商業地ともに7年連続上昇し、昨年から上昇幅は拡大した。

(1) 住宅地

- ▶ 住宅地の平均変動率については、前年の+0.6%から+0.9%と昨年と比較して上昇率はやや拡大。全国4位（昨年は全国5位）。

(2) 商業地

- ▶ 商業地の平均変動率については、前年の+3.1%から+3.7%と昨年と比較して上昇率は拡大。全国7位（昨年は全国6位）。

(3) 工業地

- ▶ 工業地の平均変動率については、前年の+0.5%から+0.7%と昨年と比較して上昇率はやや拡大。
- ▶ 愛知県は自動車関連の製造業が多い地域であり、特に内陸部における県内の工業地の供給が限られていることもあり、土地価格も堅調に推移している。

最近では高速道路に近接するエリアで大型物流施設の建設もみられ、物流適地の価格についても同様に上昇傾向にある。

6. 愛知県内の地域別平均変動率

(単位：%)

用途・時期 地域		住 宅 地		商 業 地	
		令和元年調査 H30. 7. 1 ～ R1. 7. 1	平成 30 年調査 H29. 7. 1 ～ H30. 7. 1	令和元年調査 H30. 7. 1 ～ R1. 7. 1	平成 30 年調査 H29. 7. 1 ～ H30. 7. 1
愛 知 県		0.9	0.6	3.7	3.1
都市計画区域内	計	1.0	0.7	3.8	3.2
	名古屋市	2.1	1.6	7.5	6.5
	尾張地域	0.7	0.8	0.8	0.9
	知多地域	△ 0.2	△ 0.5	△ 0.7	△ 0.7
	西三河地域	2.0	1.4	1.9	1.4
	東三河地域	△ 0.7	△ 1.1	0.1	△ 0.6
都市計画区域外		△ 1.8	△ 1.8	△ 2.0	△ 2.8

(1) 住宅地

- ▶ 名古屋市や西三河地域で上昇幅が拡大。西三河は地場産業の景況や良好な居住環境等を反映して地価は堅調に推移。

知多地域及び東三河地域では下落率は縮小。東三河、奥三河及び知多南部地域では人口の減少等に歯止めがかからず、下落率は縮小傾向にはあるものの引き続き下落。

(2) 商業地

- ▶ 尾張東部地域や西三河地域では、駅周辺の店舗需要やその利便性からマンション用地の需要もみられ、平均変動率は昨年引き続き上昇となっている市町が多い。知多地域は住宅地と同様、下落傾向にあるものの、東三河地域については、豊橋駅を核とした駅前商業地の潜在的需要が高く、周辺では高い取引も見られ昨年まで下落していた平均変動率は今年、上昇に転じた。

7. 住宅地の平均変動率上位順位表（市町村別）

(単位：%)

順位	市町村名	令和元年調査	平成30年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	知立市	3.6	11	1.6
2	刈谷市	3.4	6	2.1
3	安城市	3.0	9	2.0
4	長久手市	2.5	1	3.9
5	大府市	2.5	3	2.5
県平均		0.9	—	0.6
上昇を示した市町村数		34市町	—	30市町

- ▶ 知立市は鉄道の利便性が良好。知立駅から名鉄名古屋駅、刈谷駅、豊田市駅までそれぞれ乗り換え不要。
- ▶ 刈谷市の住宅需要が逼迫し、価格も高騰しているため、その需要が知立市にも流れている。
- ▶ 住宅地は市内に所在する自動車関連産業の従業者の需要が高く、生産年齢人口の増加につながっている（刈谷市、安城市）。
- ▶ JR東海道本線各駅周辺の利便性の高い住宅地域や住環境の優れる地域の供給は少なく、特に地価の上昇率は大きくなっている（刈谷市、大府市）。

住宅地の変動率上位順位表

順位	基準地番号	所在地	変動率 (%)	価格 (円/m ²)
1	中 (県) -1 【全国6位】	<small>にしき</small> 錦1丁目324番1 「錦一丁目3番28号」	25.4 (9.0)	1,060,000 (845,000)
2	中村 (県) -3	<small>まつばらちょう</small> 松原町1丁目46番1	8.9 (3.8)	207,000 (190,000)
3	中村 (県) -4	<small>のりたけ</small> 則武2丁目2201番 「則武二丁目22番2号」	8.6 (5.5)	440,000 (405,000)
4	中村 (県) -1	<small>ふたつばしちょう</small> 二ツ橋町4丁目32番	8.0 (4.7)	215,000 (199,000)
5	刈谷 (県) -9	<small>わかまつちょう</small> 若松町4丁目12番	7.3 (4.3)	207,000 (193,000)

名古屋中一 1 半径1km以内の人口の推移等

	①2018年 (推計)	②2015年	③2010年	増減率①/②	増減率②/③
人口総数	13,210	12,275	11,552	7.61%	6.26%
男性人口	6,883	6,285	5,803	9.51%	8.31%
女性人口	6,327	5,990	5,749	5.62%	4.19%
平均年齢	46.63	46.53	45.92	0.21%	1.31%
19歳以下人口	1,027	1,009	990	1.78%	1.92%
20～29歳人口	1,760	1,660	1,467	6.02%	13.16%
30～39歳人口	2,275	2,033	1,751	11.90%	16.11%
40～49歳人口	2,132	2,005	1,587	6.33%	26.34%
50～64歳人口	2,579	2,278	2,138	13.21%	6.55%
65歳以上人口	2,823	2,676	2,205	5.49%	21.36%

国勢調査等の情報を基に作成

住宅地の価格上位順位表

順位	基準地番号	所在地	価格 (円/m ²)	変動率 (%)	平成 30 年調査順位
1	中 (県) -1	<small>にしき</small> 錦 1 丁目 324 番 1 「錦一丁目 3 番 28 号」	1,060,000 (845,000)	25.4	1
2	東 (県) - 3	<small>しゅもくちょう</small> 槿木町3 丁目 4 番	525,000 (494,000)	6.3	2
3	中村 (県) -4	<small>のりたけ</small> 則武2 丁目 2201 番 「則武二丁目 22 番 2 号」	440,000 (405,000)	8.6	3
4	千種 (県) -1	<small>つきみざかちょう</small> 月見坂町1 丁目 26 番 2 外	383,000 (379,000)	1.1	5
5	昭和 (県) -1	<small>みなみやまちょう</small> 南山町 23 番 12 外	381,000 (379,000)	0.5	5

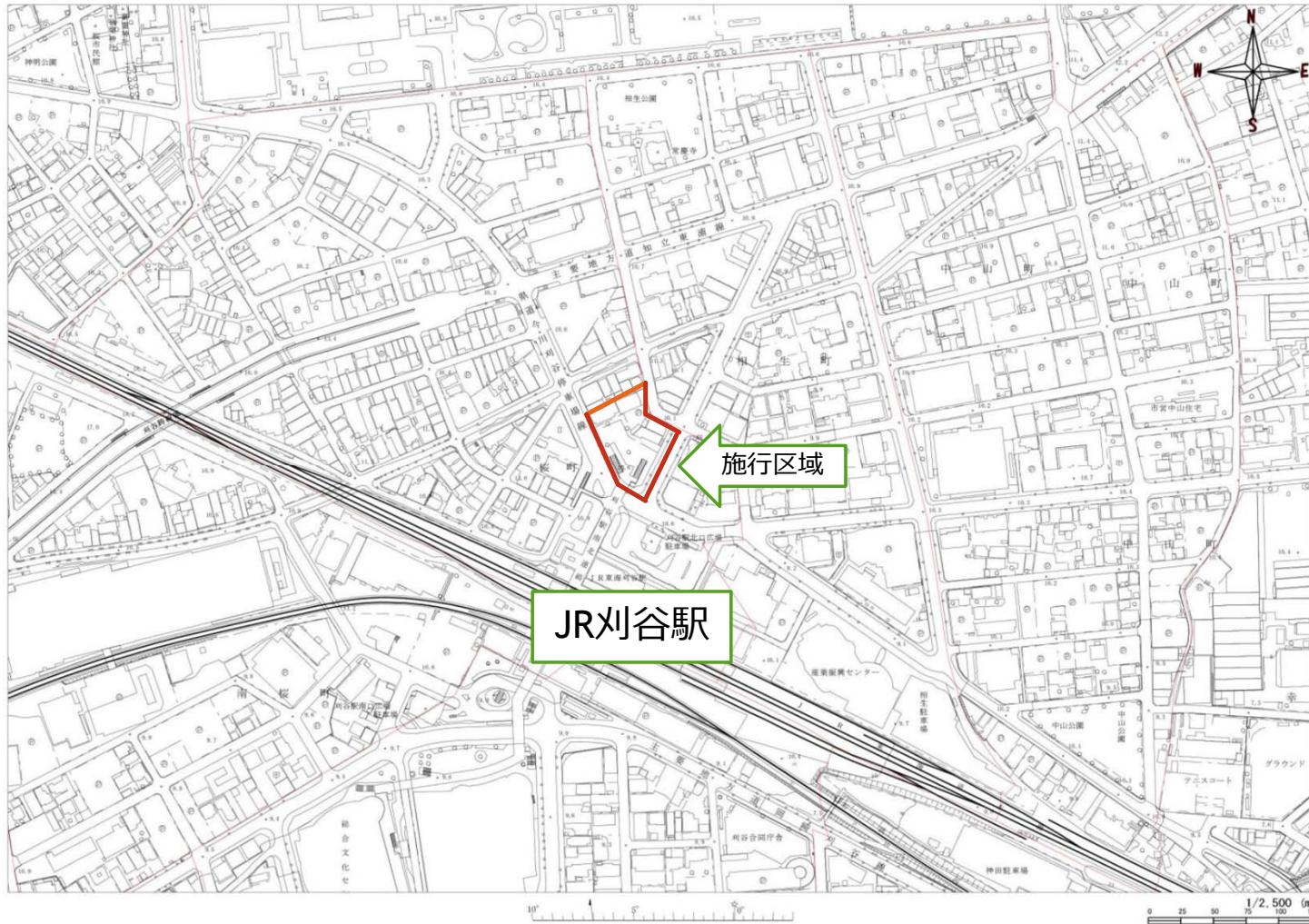
8. 商業地の平均変動率上位順位表（市町村別）

(単位：%)

順位	市町村名	令和元年調査	平成30年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	名古屋市	7.5	1	6.5
2	豊田市	3.7	4	2.9
3	刈谷市	3.6	5	2.6
4	長久手市	3.0	2	4.4
5	大府市	2.4	8	1.6
5	日進市	2.4	3	3.7
県平均		3.7	—	3.1
上昇を示した市町村数		25市町	—	22市町

- ▶ 自動車産業をはじめとする地域経済が堅調に推移。
- ▶ 名鉄豊田市駅東口の再開発事業が完成し、イオンシネマを含む商業施設（K i T A R A）が新たにオープン。
- ▶ 国道248号線沿いにイオンスタイル豊田店がリニューアルオープン。
- ▶ ラグビーワールドカップ開催中（豊田市）。
- ▶ 刈谷駅北側で再開発事業で20階建ての複合ビルの建設を予定。周辺では事務所ビルやホテル等も建ち並ぶなど商業繁華性の高まりを見せている。

▶ 刈谷市駅北地区再整備事業位置図



商業地の変動率上位順位表

順位	基準地番号	所在地	変動率 (%)	価格 (円/m ²)
1	中 (県) 5-14	<small>ふじみちょう</small> 富士見町512 番 「富士見町 5 番 24 号」 〔ラウムズ富士見町〕	27.3 (13.6)	490,000 (385,000)
2	中村 (県) 5-3	<small>めいえきみなみ</small> 名駅南 3 丁目 308 番 2 「名駅南三丁目 3 番 44 号」 〔ANビル〕	26.6 (10.2)	505,000 (399,000)
3	中 (県) 5-6	<small>さかえ</small> 栄 5 丁目 1611 番 「栄五丁目 16 番 14 号」 〔新東陽ビル〕	25.7 (20.4)	2,300,000 (1,830,000)
4	中 (県) 5-16	<small>かなやま</small> 金山1 丁目 201 番 1 外 「金山一丁目 2 番 2 号」 〔クマダ第2ビル〕	25.6 (17.0)	632,000 (503,000)
5	中 (県) 5-8	<small>たちばな</small> 橘 1 丁目 1 6 3 9 番 2 外 「橘一丁目 16 番 40 号」 〔尾張屋佛壇店〕	25.1 (12.5)	438,000 (350,000)

9. 住宅地の平均変動率下位順位表（市町村別）

(単位：%)

順位	市町村名	令和元年調査	平成30年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	南知多町	△ 5.1	1	△ 5.2
2	東栄町	△ 4.4	3	△ 4.5
3	美浜町	△ 4.3	2	△ 4.8
4	新城市	△ 2.7	4	△ 3.2
5	飛島村	△ 2.4	12	△ 0.9
県平均		0.9	—	0.6
下落を示した市町村数		17市町村	—	20市町村

住宅地の変動率下位順位表

順位	基準地番号	所在地	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	南知多 (県) -3	大字 ^{とよはま} 豊浜字 ^{おさごう} 小佐郷42 番外	△6.5 (△6.1)	11,500 (12,300)
2	東栄 (県) -1	大字 ^{ほんごう} 本郷字 ^{にしまんぼ} 西万場42 番 4 外	△6.5 (△6.6)	15,900 (17,000)
3	美浜 (県) -5	大字 ^{おのうら} 小野浦字 ^{にしがわ} 西川70 番 1 外	△5.2 (△5.4)	18,300 (19,300)
4	美浜 (県) -1	大字 ^{ふっと} 布土字 ^{うえむら} 上村116 番 2	△5.2 (△5.3)	22,100 (23,300)
5	新城 (県) -7	一 ^{ひとくわだ} 鍬田字 ^{こふかだ} 小深田26 番 4	△5.0 (△5.1)	24,600 (25,900)

10. 商業地の平均変動率下位順位表（市町村別）

(単位：%)

順位	市町名	令和元年調査	平成30年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	南知多町	△ 5.3	1	△ 5.5
2	新城市	△ 4.3	2	△ 4.8
3	美浜町	△ 3.5	4	△ 3.1
4	津島市	△ 2.3	9	△ 1.0
5	知多市	△ 2.0	6	△ 1.8
県平均		3.7	—	3.1
下落を示した市町村数		14市町	—	13市町

商業地の変動率下位順位表

順位	基準地番号	所在地	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	南知多 (県) 5-2	<small>もろざき むこうじま</small> 大字師崎字向島8番4 〔電器店〕	△5.7 (△5.4)	31,300 (33,200)
1	南知多 (県) 5-1	<small>とよはま とりい</small> 大字豊浜字鳥居120番1 〔車修理店〕	△4.8 (△5.6)	31,900 (33,500)
3	新城 (県) 5-2	<small>ながしの うちがね</small> 長篠字内金5番14外 〔飲食店〕	△4.3 (△4.9)	44,800 (46,800)
4	西尾 (県) 5-6	<small>いっしきちょうまえの ひがしうら</small> 一色町前野東浦51番1 〔洋菓子屋〕	△3.7 (△3.1)	47,400 (49,200)
5	美浜 (県) 5-1	<small>しんさかえ</small> 新栄1丁目4番4外 〔娯楽店〕	△3.5 (△3.1)	30,000 (31,100)

住宅地、商業地の主な下落要因

- ▶ 人口の減少（流出）。ここ5年間の人口は愛知県平均では約1%強と微増傾向であるが、今回下落を示しているいずれの市町村も人口は減少傾向にある。
- ▶ 高齢化率がいずれの市町村も愛知県の平均よりも高い。
- ▶ 空家率も高くなっている。
- ▶ 東日本大震災以降、特に沿岸部については震災リスクにより需要は極端に弱くなっている。



過疎化が進行

1 1. 名古屋市各区の住宅地平均変動率順位表

(単位：%)

順位	区名	令和元年調査	平成30年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	中区	25.4	1	9.0
2	中村区	6.4	4	3.5
3	熱田区	6.0	3	3.7
4	東区	3.0	5	2.0
5	南区	2.3	15	0.2
6	守山区	2.1	7	2.0
7	名東区	2.1	9	1.9
8	千種区	2.1	12	1.0
9	昭和区	1.7	2	3.7
10	西区	1.7	11	1.2
11	瑞穂区	1.5	6	2.0
12	天白区	1.4	8	1.9
13	北区	1.1	14	0.3
14	緑区	0.9	10	1.4
15	中川区	0.5	13	0.6
16	港区	0.1	16	△ 0.5
名古屋平均		2.1	—	1.6

- ▶ 中区・住宅地はマンション用地のポイント。名古屋市中心部、特に駅徒歩圏に存する地域ではマンション用地の取得需要が旺盛。地価も大きく上昇している。
- ▶ 中区や中村区など中心部での価格上昇が継続しており、その周辺にあたる熱田区でも価格の上昇基調が広がっている。熱田区はほとんどのエリアが駅徒歩圏内のため、業者は積極的な購入をし続けており、上昇幅が拡大している要因となっている。

1 2. 名古屋市各区の商業地平均変動率順位表

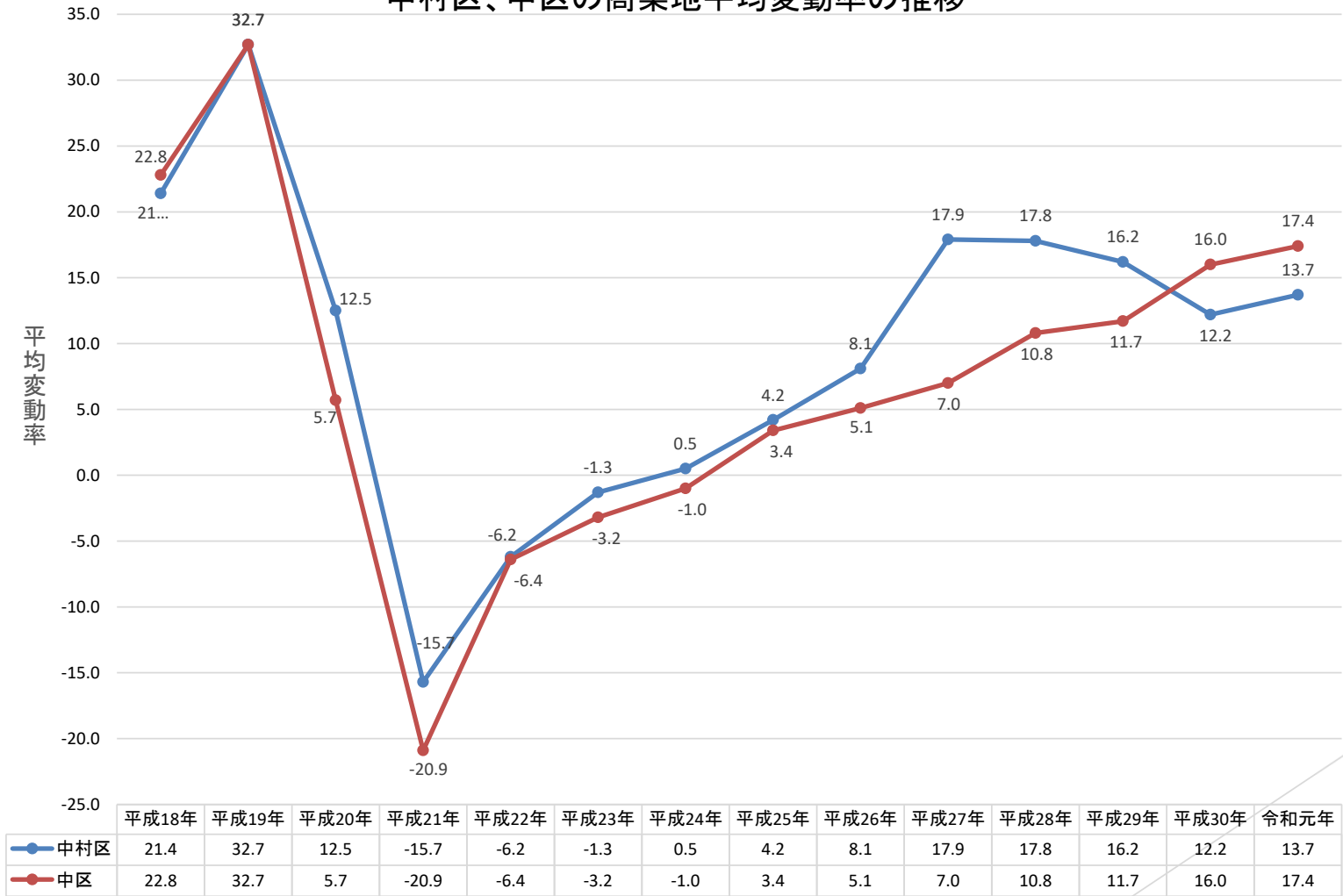
(単位：%)

順位	区名	令和元年調査	平成30年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	中区	17.4	1	16.0
2	中村区	13.7	2	12.2
3	東区	13.5	3	10.8
4	熱田区	12.4	4	9.0
5	千種区	7.7	5	7.3
6	西区	4.1	7	3.4
7	昭和区	2.8	6	3.6
8	瑞穂区	2.6	8	3.0
9	北区	2.5	14	0.8
10	天白区	2.4	9	2.2
11	中川区	1.9	10	2.0
12	守山区	1.7	13	1.0
13	緑区	1.6	11	1.4
14	名東区	1.6	12	1.2
15	南区	0.3	15	△ 0.4
16	港区	0.2	16	△ 1.0
名古屋市平均		7.5	—	6.5

- ▶ 中区の平均変動率（上昇率）が、前年の16.0%から17.4%と上昇幅がやや拡大した。
一等地で売り物件が出ない中、相対的に割安感のある周辺地域で上昇率が拡大する結果となった。
- ▶ 中村区も中区と同様、これまで著しい上昇を見せていた高価格帯エリアでやや落ち着きを見せ始め、相対的に割安感のある背後の広い範囲で上昇率が拡大する結果となった。

1 3. 中区と中村区の地価動向（商業地）

中村区、中区の商業地平均変動率の推移



名古屋駅周辺の今後の大規模開発動向



栄エリア周辺の今後の大規模開発動向



15. 名古屋市中心部のホテル開発動向



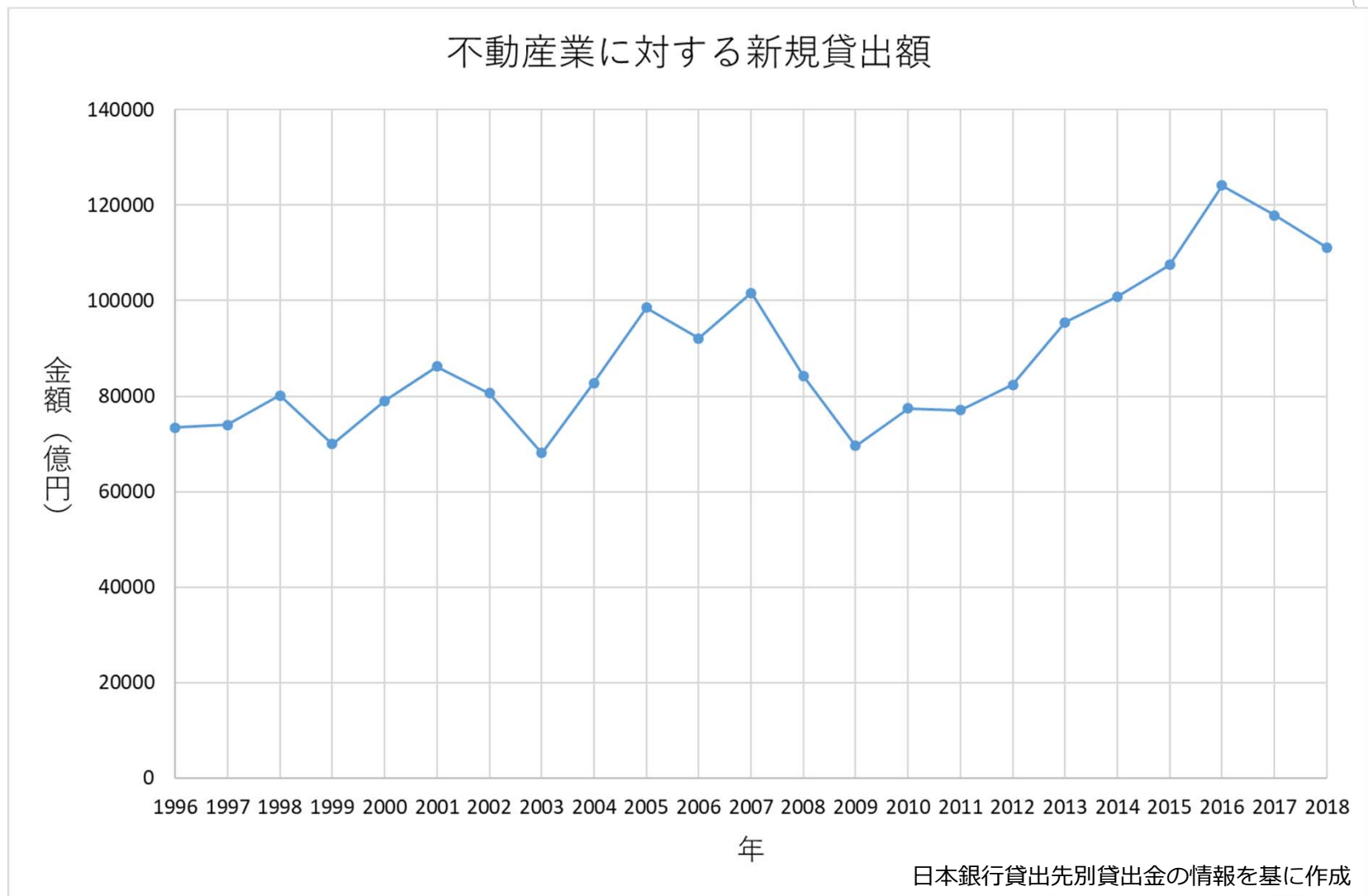
商業地の価格上位順位表

順位	基準地番号	所在地	価格 (円/m ²)	変動率 (%)	平成 30 年 調査順位
1	中村(県)5-1	<small>めいえき</small> 名駅3丁目 2701 番外 「名駅三丁目 28 番 12 号」 〔大名古屋ビルヂング〕	17,500,000 (16,200,000)	8.0	1
2	中村(県)5-7	<small>めいえき</small> 名駅4丁目 601 番 「名駅四丁目 6 番 23 号」 〔第三堀内ビル〕	10,700,000 (10,100,000)	5.9	2
3	中(県) 5-1	<small>にしき</small> 錦3丁目 2412 番 「錦三丁目 24 番 20 号」 〔坂種ビル〕	7,800,000 (6,750,000)	15.6	3
4	中村(県)5-4	<small>つばきちょう</small> 椿町109番 1 外 「椿町 1 番 16 号」 〔井門名古屋ビル〕	6,650,000 (6,320,000)	5.2	4
5	中村(県)5-9	<small>めいえき</small> 名駅3丁目 2605 番 「名駅三丁目 26 番 6 号」 〔THIRD KHビル〕	6,530,000 (6,050,000)	7.9	5

17. 不動産市況の潮目は？

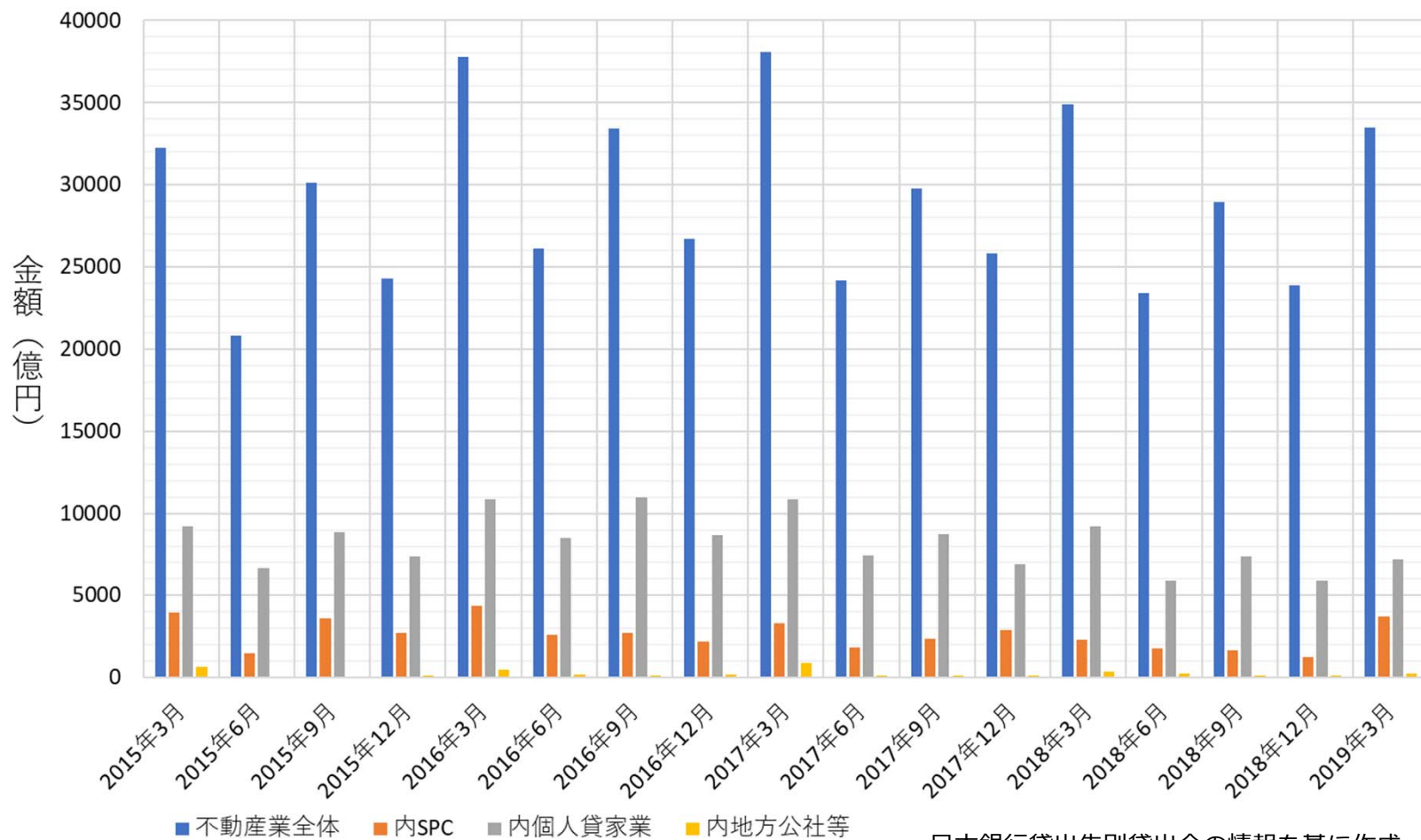
- ▶ 国内不動産業に対する新規投資額
- ▶ 住宅ローンの新規貸出額
- ▶ 新築住宅着工件数
- ▶ 国内・海外経済の動向

▶ 不動産向け新規貸出額（1996年～2018年）



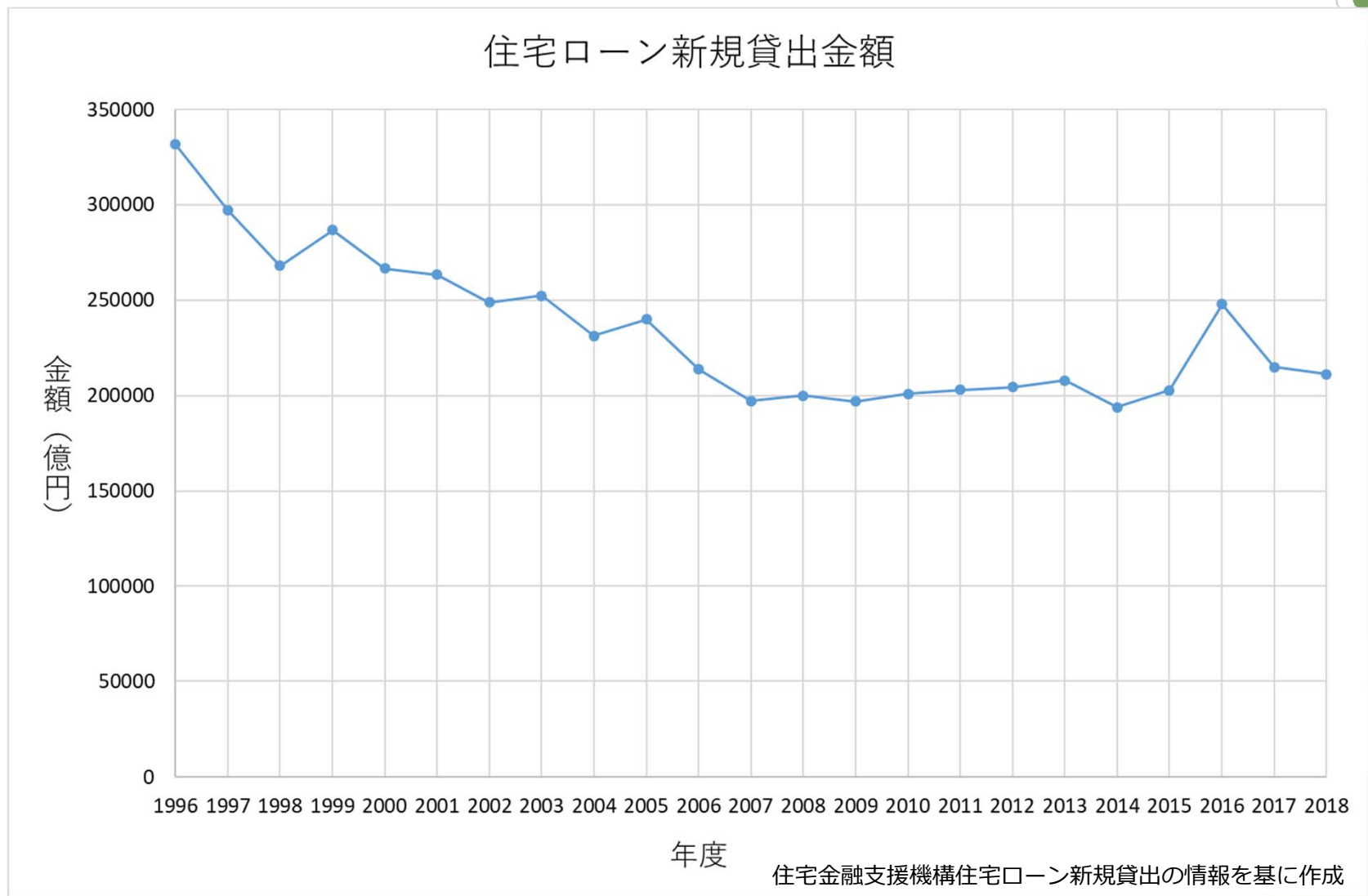
▶ 不動産向け新規貸出額（四半期ごと）

不動産向け新規貸出額

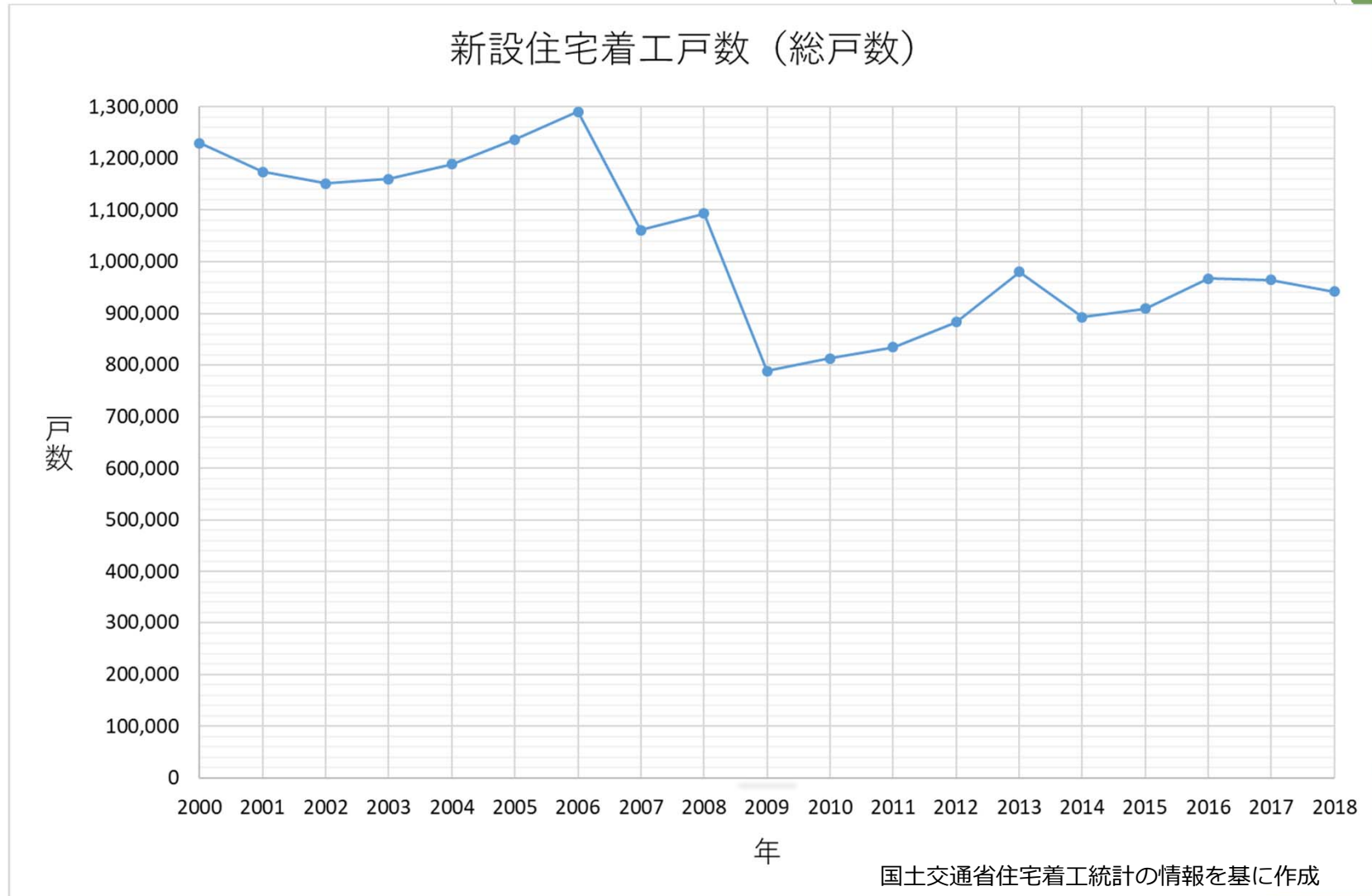


日本銀行貸出先別貸出金の情報を基に作成

▶ 住宅金融支援機構公表の住宅ローン新規貸出額

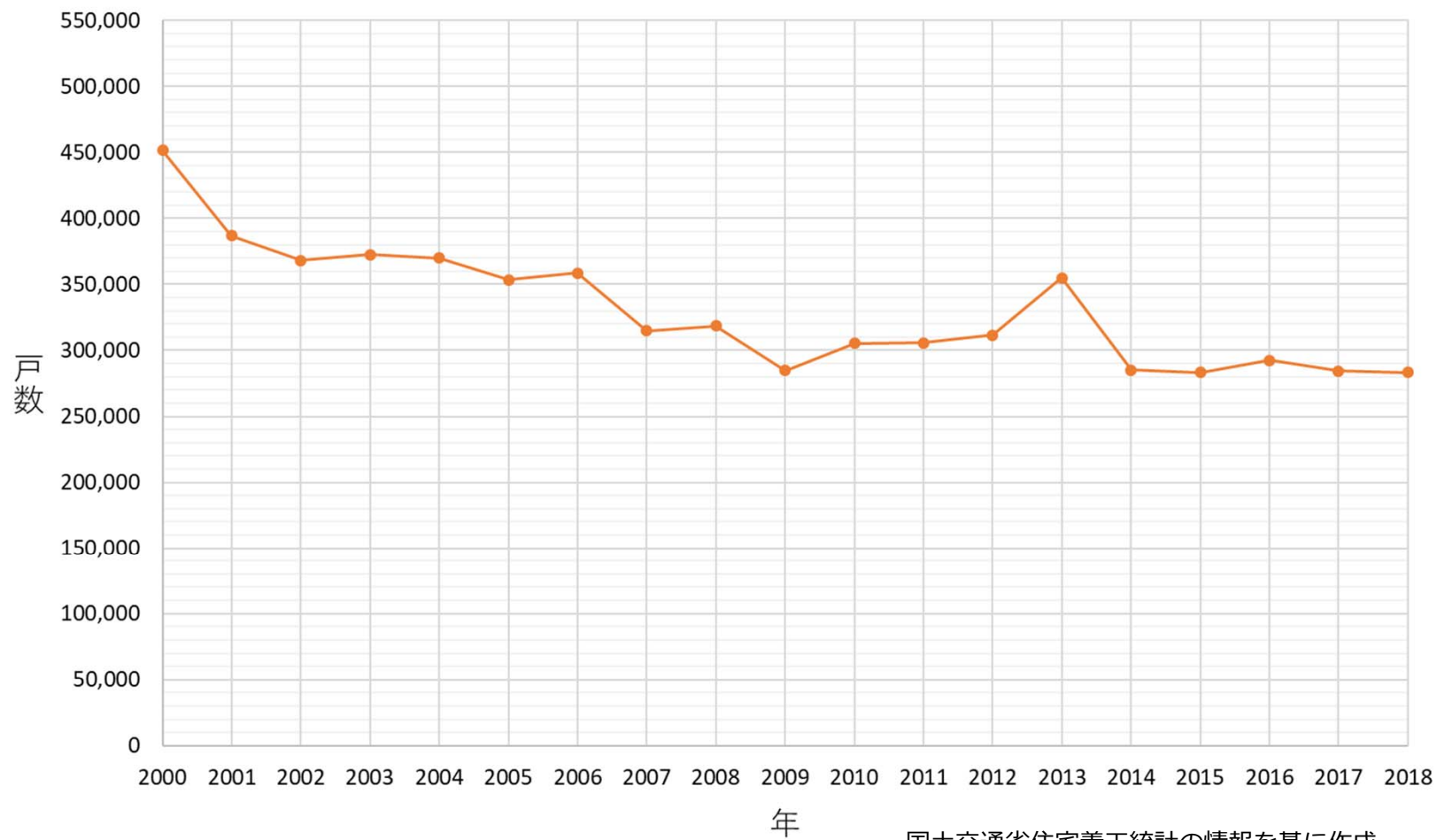


▶ 新築住宅着工数（総戸数）



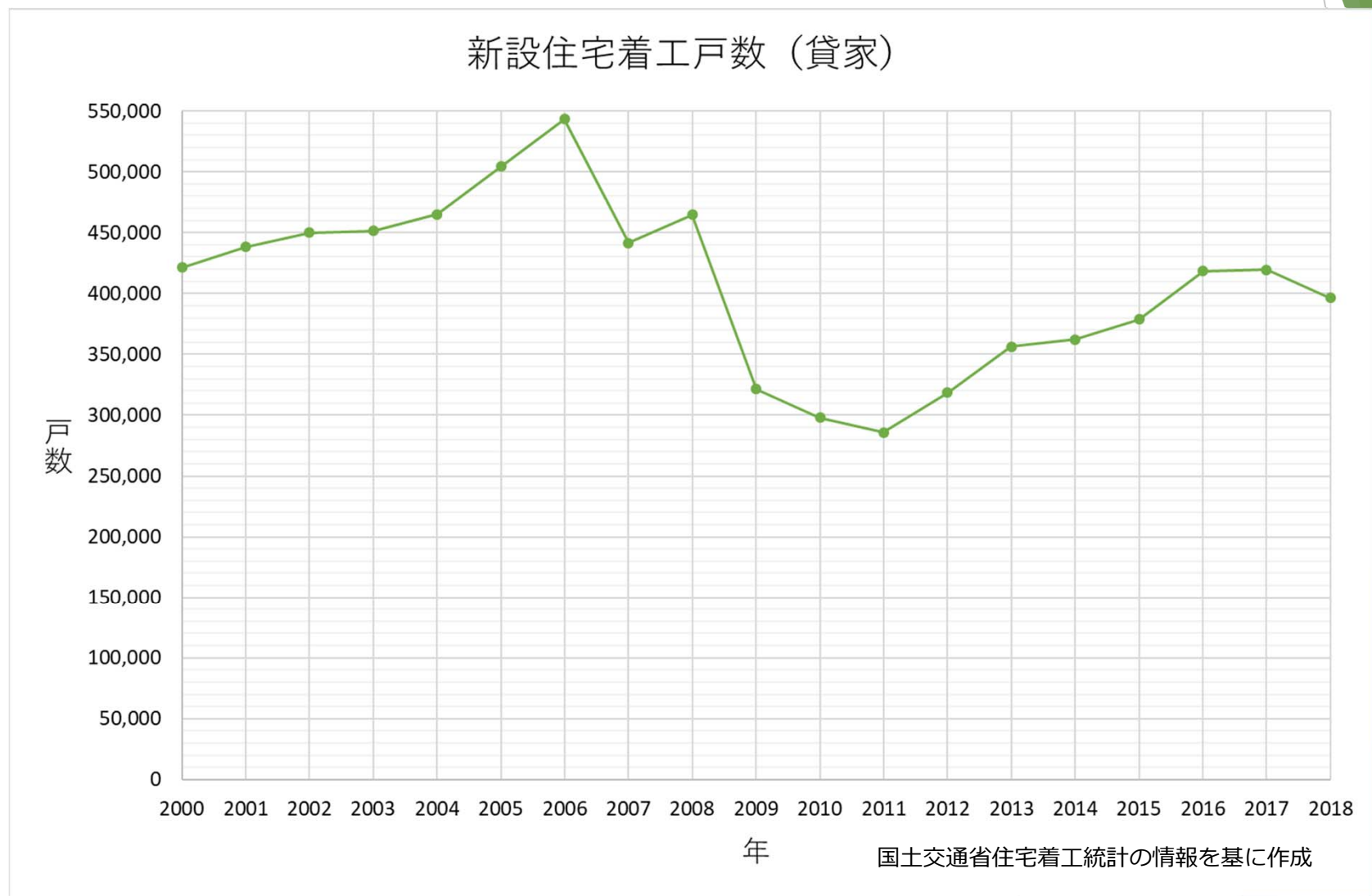
▶ 新築住宅着工数（持家）

新設住宅着工戸数（持家）



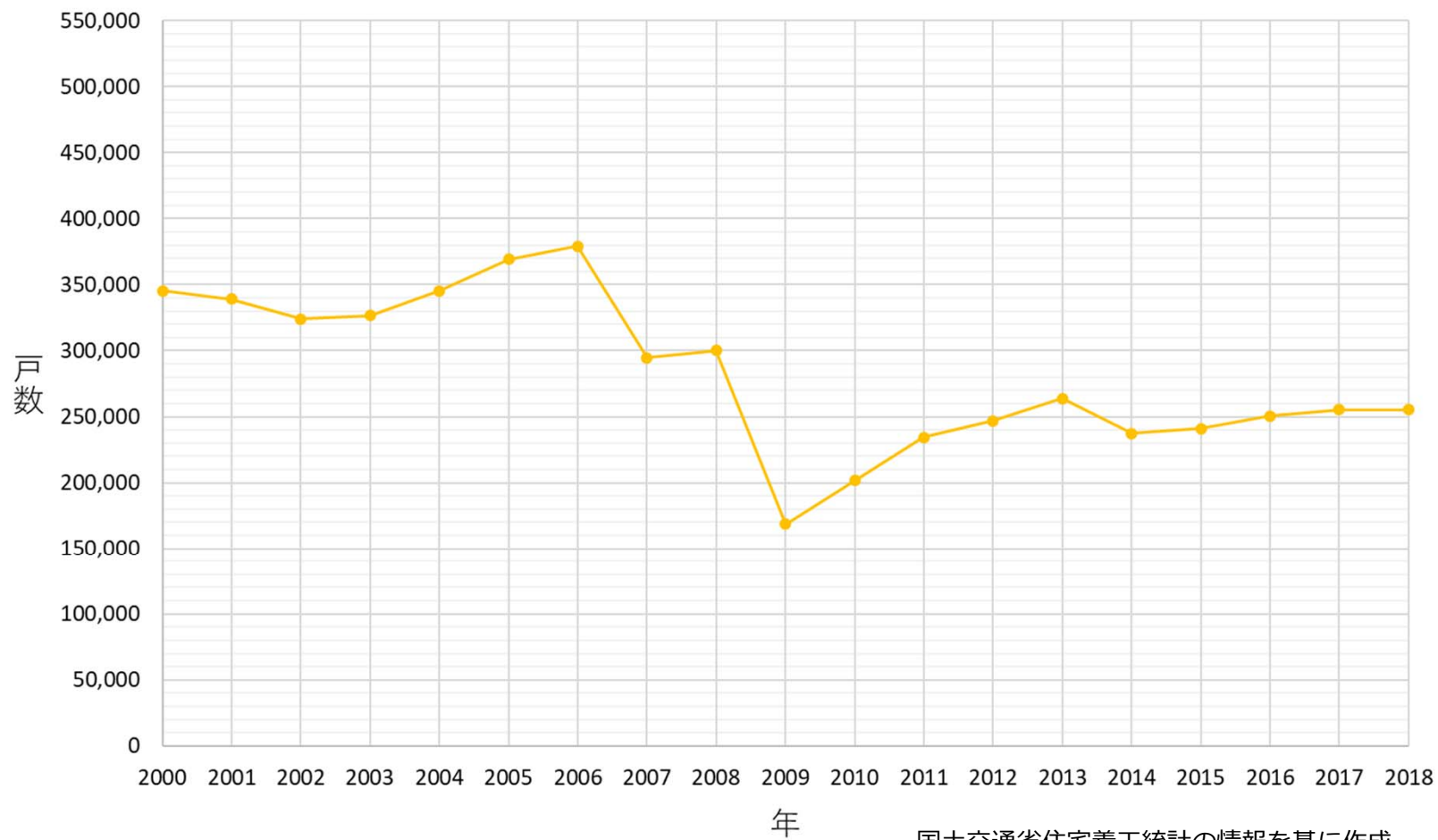
国土交通省住宅着工統計の情報を作成

▶ 新築住宅着工数（貸家）



▶ 新築住宅着工数（分譲住宅）

新設住宅着工戸数（分譲住宅）



国土交通省住宅着工統計の情報を基に作成

▶ 日銀 全国企業短期経済観測調査（短観） 設備投資額

	全規模合計					大企業					中堅企業					中小企業				
	2017 年度	2018 年度	2019 年度 計画	修正率		2017 年度	2018 年度	2019 年度 計画	修正率		2017 年度	2018 年度	2019 年度 計画	修正率		2017 年度	2018 年度	2019 年度 計画	修正率	
				2018 年度	2019 計画				2018 年度	2019 計画				2018 年度	2019 計画				2018 年度	2019 計画
全産業	4.4	6.6	2.3	-3.5	1.7	4.1	7.3	7.4	-5.9	-0.1	12.0	8.3	-4.4	-0.8	1.5	-0.5	2.6	-9.3	3.3	10.2
製造業	6.3	8.6	7.7	-2.2	3.2	6.3	7.0	12.9	-3.6	2.5	12.7	6.4	0.3	-3.2	2.4	0.6	17.2	-3.0	4.0	7.4
非製造業	3.4	5.4	-0.8	-4.2	0.7	2.9	7.4	4.2	-7.1	-1.7	11.6	9.5	-7.3	0.7	0.9	-1.0	-4.4	-13.0	3.0	12.2

日本銀行短観の設備投資額（含む土地投資額）の情報を基に作成