

## 4 平成 28 年愛知県地価調査結果のあらまし

愛知県振興部土地水資源課

### 第 1 調査内容等

#### 1 基準地の設定対象地域

県内 54 市町村の全域である。

(注 1) 基準地：地価調査における調査地点の名称

(注 2) 平成 28 年地価公示(平成 28 年 1 月 1 日時点)は、54 市町村中 51 市町村が対象となった。

#### 2 基準地数及び設定状況

基準地総数は 872 地点で、うち宅地 852 地点、林地 20 地点であり、このうち平成 27 年調査で選定替を行ったのは 21 地点である。なお、平成 28 年地価公示における地点数は、1,845 地点である。

宅地の内訳は、都市計画区域 827 地点(市街化区域 740 地点、市街化調整区域 87 地点)、都市計画区域外(三河山間地域) 25 地点であり、その設定状況は概ね市街化区域は 1.5 平方キロメートル、市街化調整区域は 28 平方キロメートル当たり各 1 地点、都市計画区域外については、岡崎市(旧額田町地域)に 1 地点、豊田市(旧西加茂郡(みよし市及び旧藤岡町を除く)及び旧東加茂郡地域)に 10 地点、新城市(旧南設楽郡地域)に 5 地点、設楽町に 4 地点、東栄町に 2 地点、豊根村に 3 地点となっている。林地は、13 市町村に合計 20 地点設定している。

#### 3 共通地点の設定

調査の実施に当たっては、地価公示法(昭和 44 年法律第 49 号)に基づいて国が行う地価公示との調和を保ち、一体として効果を発揮するよう努めており、元年地価調査から、地価調査と地価公示の両調査にわたる同一の地点(共通地点)を調査対象に加えている。これは、6 ヶ月間の価格変動を把握するとともに、両調査が一体となって土地取引の指標等としての役割を的確に果たし得るように連携を強化しようとするものである。共通地点として調査したのは、上記 2 の基準地のうち 122 地点(住宅地 77 地点、商業地 45 地点)である。

#### 4 価格判定の基準日

平成 28 年 7 月 1 日である。(地価公示は毎年 1 月 1 日)

## 5 価格の判定

価格は、基準日における当該基準地の単位面積（宅地は1平方メートル、林地は10アール）あたりの標準価格（国土利用計画法施行令第9条第2項に規定する価格）である。

この価格は、不動産鑑定士（平成28年：158名）に鑑定評価を求め、愛知県地価調査会議（学識経験者等5人の委員で構成）の審議、調整を経て、知事が判定したものである。

（注）国土利用計画法施行令第9条第2項

前項の標準価格は、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引（農地又は採草放牧地の取引（農地及び採草放牧地以外のものとするための取引を除く。）を除く。）において通常成立すると認められる価格（当該土地に建物その他の定着物が存する場合又は当該土地に関して当該土地の使用及び収益を目的とする権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格）とする。

## 6 調査結果の周知

### （1）インターネットを利用した周知

平成28年9月21日（水）に、愛知県のホームページ「ネットあいち」においてインターネットを利用して基準地の所在、価格等が閲覧できるようにする。

### （2）市区町村役場等における閲覧

平成28年愛知県地価調査結果を市区町村役場等に備え、一般の閲覧に供する。

（注）愛知県公報による公告は、平成18年調査から廃止した。

（注）基準地案内図（基準地の位置を記入した図面）は、平成25年調査から廃止した。

## 第2 調査結果の特徴等

1 住宅地、商業地とも、平成 27 年 7 月以降の一年間の県の地価は上昇し、ともに 4 年連続の上昇となった。上昇率は住宅地で縮小し、商業地では拡大した。

(1) 平均変動率をみると、住宅地は 0.4% (昨年 0.7%) の上昇、商業地は 2.4% (昨年 2.2%) の上昇を示した。〈表4-1参照〉

(2) 上昇、横ばい、下落地点数の割合をみると、住宅地では上昇地点数が 47.4% (昨年 51.0%) を占め、横ばい地点数が 29.8% (昨年 27.7%)、下落地点数が 22.8% (昨年 21.3%) となった。

また、商業地では上昇地点数が 60.2% (昨年 59.7%) を占め、横ばい地点数が 28.0% (昨年 29.7%)、下落地点数が 11.9% (昨年 10.6%) となった。

〈表 4 - 2 参照〉

2 地域別の地価は、住宅地では、名古屋市、尾張地域及び西三河地域の上昇率が縮小し、知多地域の下落率は横ばいとなり、東三河地域の下落率が拡大した。

また、商業地では、名古屋市、尾張地域及び西三河地域の上昇率が拡大し、知多地域の下落率が縮小し、東三河地域の下落率が拡大した。

(1) 地域別の平均変動率をみると、住宅地では名古屋市で 1.4% (昨年 1.9%)、尾張地域で 0.6% (昨年 0.7%)、西三河地域で 1.0% (昨年 1.3%) の上昇を示し、知多地域で $\Delta 0.7\%$  (昨年 $\Delta 0.7\%$ )、東三河地域で $\Delta 1.2\%$  (昨年 $\Delta 0.7\%$ ) の下落を示した。

また、商業地では名古屋市で 5.3% (昨年 4.7%)、尾張地域で 0.8% (昨年 0.7%)、西三河地域で 0.9% (昨年 0.8%) の上昇を示し、知多地域で $\Delta 0.5\%$  (昨年 $\Delta 1.1\%$ )、東三河地域で $\Delta 0.9\%$  (昨年 $\Delta 0.1\%$ ) の下落を示した。〈表 4 - 5 参照〉

(2) 市町村別の平均変動率をみると、住宅地では日進市、みよし市など 28 市町 (昨年 32 市町) で上昇を示し、商業地では名古屋市、日進市など 21 市町 (昨年 18 市町) で上昇を示した。〈表 4 - 7、表 4 - 10 参照〉

一方、住宅地において、美浜町、南知多町など 19 市町村 (昨年 18 市町村) が下落を示し、商業地では南知多町、設楽町など 11 市町 (昨年 13 市町) が下落を示した。〈表 4 - 8、表 4 - 11 参照〉

(3) 名古屋市各区分別の平均変動率をみると、住宅地では、港区以外の全区で上昇したが、中区、昭和区などで上昇率は縮小を示した。〈表 4 - 9 参照〉

また、商業地では、港区以外の全区で上昇し、中区、西区などで上昇率は拡大を示した。〈表 4 - 12 参照〉

3 最も大きい上昇率を示した地点は、住宅地では「東（県）-3（榑木町）」（7.6%）、商業地では「中村（県）5-4（椿町）」（32.3%）であった。

一方、最も大きい下落率を示した地点は、住宅地では「田原（県）-4（伊良湖町）」（△7.5%）、商業地では「田原（県）5-2（福江町）」（△7.9%）であった。

(1) 住宅地では変動率上位 5 地点のうち、4 地点を名古屋市及び豊田市の地点が占めた。〈表 4-13 参照〉

また、商業地でも変動率上位 5 地点のうち、4 地点を中村区の地点が占めた。

〈表 4-15 参照〉

(2) 住宅地では変動率下位 5 地点全てを知多地域と東三河地域の地点が占めた。

〈表 4-14 参照〉

また、商業地でも変動率下位 5 地点全てを知多地域と東三河地域の地点が占めた。

〈表 4-16 参照〉

表 4 - 1 用途別平均変動率

(単位：%)

	年	住宅地	商業地	工業地
	愛知県	24	0.0	△ 0.4
25		0.8	0.8	△ 0.4
26		0.9	1.5	△ 0.2
27		0.7	2.2	0.1
<b>28</b>		<b>0.4</b>	<b>2.4</b>	<b>0.3</b>
名古屋市		24	0.0	△ 0.4
	25	1.8	1.7	△ 1.0
	26	2.4	3.1	△ 0.2
	27	1.9	4.7	0.3
	<b>28</b>	<b>1.4</b>	<b>5.3</b>	<b>0.1</b>

(注) 昭和 62 年からの本県及び名古屋市の住宅地・商業地の平均変動率の推移は図 4 - 1 及び図 4 - 2 のとおりである。

## 2 上昇、横ばい、下落地点数

表 4 - 2 上昇、横ばい、下落地点数

	年	住宅地				商業地			
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計
愛知県	27	283 (51.0%)	154 (27.7%)	118 (21.3%)	555	141 (59.7%)	70 (29.7%)	25 (10.6%)	236
	<b>28</b>	<b>264</b> <b>(47.4%)</b>	<b>166</b> <b>(29.8%)</b>	<b>127</b> <b>(22.8%)</b>	<b>557</b>	<b>142</b> <b>(60.2%)</b>	<b>66</b> <b>(28.0%)</b>	<b>28</b> <b>(11.9%)</b>	<b>236</b>
名古屋市	27	89 (73.0%)	27 (22.1%)	6 (4.9%)	122	86 (82.7%)	12 (11.5%)	6 (5.8%)	104
	<b>28</b>	<b>85</b> <b>(69.1%)</b>	<b>31</b> <b>(25.2%)</b>	<b>7</b> <b>(5.7%)</b>	<b>123</b>	<b>87</b> <b>(87.0%)</b>	<b>8</b> <b>(8.0%)</b>	<b>5</b> <b>(5.0%)</b>	<b>100</b>

(注 1) 地点数は、前年調査からの継続調査地点の数である。

(注 2) 上昇、横ばい、下落欄の ( ) は、全体に占める割合である (小数第 2 位を四捨五入しており合計が 100%にならない場合がある。)

図4-1 住宅地・商業地の平均変動率の推移(愛知県)

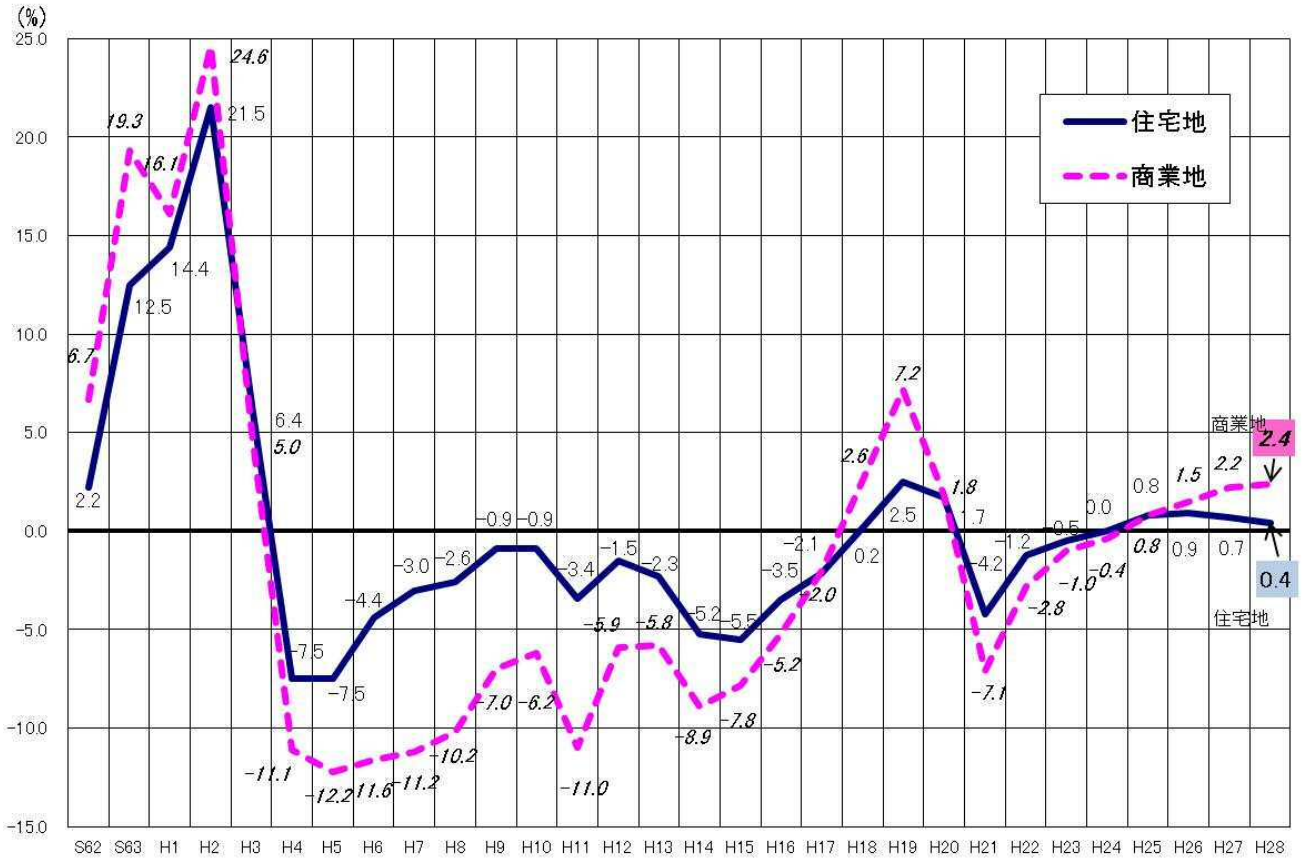


図4-2 住宅地・商業地の平均変動率の推移(名古屋市)

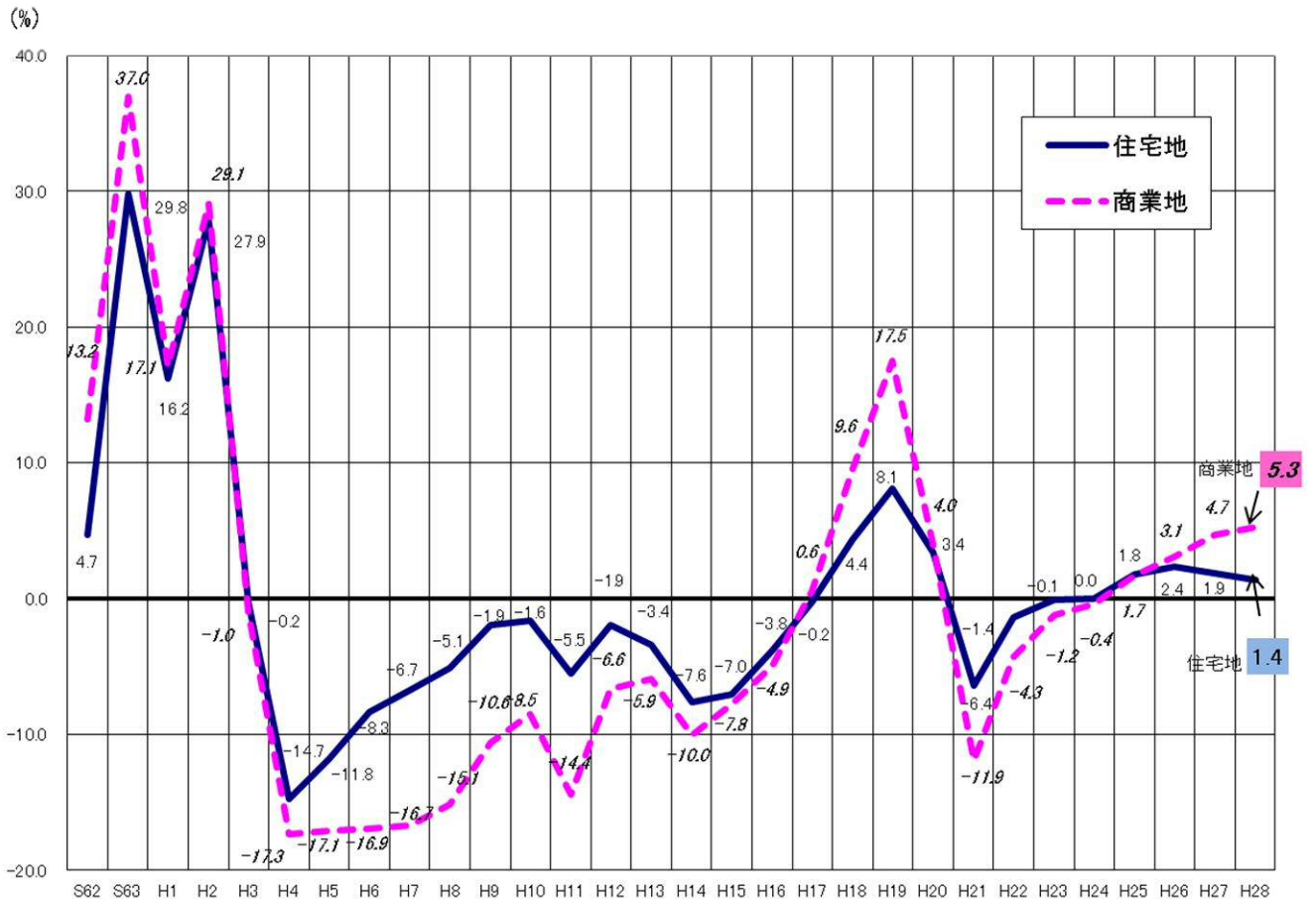


表4-3 平均変動率の累積値（愛知県）

昭和58年=100

年	昭58	平3 ピーク	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	ピーク時からの 累積値
住宅地	100	<u>177</u>	106	106	109	111	106	105	104	104	105	106	107	107	60
	3.2	6.4	△2.1	0.2	2.5	1.7	△4.2	△1.2	△0.5	0.0	0.8	0.9	0.7	0.4	
商業地	100	<u>212</u>	63	64	69	70	65	63	63	62	63	64	65	67	32
	2.5	5.0	△2.0	2.6	7.2	1.8	△7.1	△2.8	△1.0	△0.4	0.8	1.5	2.2	2.4	

(注1) 各用途の上段は平均変動率の累積値、下段は各年の平均変動率(%)である。

(注2) 各年の累積値は、小数点以下を四捨五入して整数値としたものである。

(注3) 直近の地価高騰が昭和58年に東京都心の商業地(千代田区、中央区等)から始まり、東京圏の郊外の地域から順に大阪圏、名古屋圏、地方都市へと波及したことから、昭和58年を基準年とするものである。

(注4) ピーク時の平成3年を100とすると、住宅地が60、商業地が32となった。

## (2) 名古屋市累積値

名古屋市の平均変動率の累積値は、昭和58年を100とすると、住宅地は107、商業地は69となった。

なお、ピーク時の平成2年を100とすると、住宅地が50、商業地が25となった。

表4-4 平均変動率の累積値(名古屋市)

昭和58年=100

年	昭58	平2 ピーク	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	ピーク時からの 累積値
住宅地	100	<u>213</u>	93	97	105	108	101	100	100	100	102	104	106	107	50
	3.4	27.9	△0.2	4.4	8.1	3.4	△6.4	△1.4	△0.1	0.0	1.8	2.4	1.9	1.4	
商業地	100	<u>274</u>	53	58	69	71	63	60	60	59	60	62	65	69	25
	3.3	29.1	0.6	9.6	17.5	4.0	△11.9	△4.3	△1.2	△0.4	1.7	3.1	4.7	5.3	

(注1) 各用途の上段は平均変動率の累積値、下段は各年の平均変動率(%)である。

(注2) 各年の累積値は、小数点以下を四捨五入して整数値としたものである。

(注3) ピーク時の平成2年を100とすると、住宅地が50、商業地が25となった。

表4-5 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	
		28年調査	27年調査	28年調査	27年調査
		H27.7.1 ～ H28.7.1	H26.7.1 ～ H27.7.1	H27.7.1 ～ H28.7.1	H26.7.1 ～ H27.7.1
愛知県		0.4	0.7	2.4	2.2
都市計画区域内	計	0.5	0.8	2.5	2.3
	名古屋市	1.4	1.9	5.3	4.7
	尾張地域	0.6	0.7	0.8	0.7
	知多地域	△ 0.7	△ 0.7	△ 0.5	△ 1.1
	西三河地域	1.0	1.3	0.9	0.8
	東三河地域	△ 1.2	△ 0.7	△ 0.9	△ 0.1
都市計画区域外		△ 1.9	△ 1.4	△ 3.9	△ 2.7

(注1) 一つの市町村で都市計画区域内の基準地と都市計画区域外の基準地がある場合は、それぞれ分けて集計。

(注2) 名古屋市を除く地域区分は、次のとおりである。なお、商業地の基準地の設定がない市町村もある。

○ 都市計画区域内

- ・尾張地域…一宮市、瀬戸市、春日井市、津島市、犬山市、江南市、小牧市、稲沢市、尾張旭市、岩倉市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、飛島村
- ・知多地域…半田市、常滑市、東海市、大府市、知多市、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町
- ・西三河地域…岡崎市(都計内)、碧南市、刈谷市、豊田市(都計内)、安城市、西尾市、知立市、高浜市、みよし市、幸田町
- ・東三河地域…豊橋市、豊川市、蒲郡市、新城市(都計内)、田原市

○ 都市計画区域外…岡崎市(都計外)、豊田市(都計外)、新城市(都計外)、設楽町、東栄町、豊根村



表4-6 地域別の上昇、横ばい、下落地点数

愛知県		年	住宅地				商業地				
			上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	
		27	283	154	118	555	141	70	25	236	
		<b>28</b>	<b>264</b>	<b>166</b>	<b>127</b>	<b>557</b>	<b>142</b>	<b>66</b>	<b>28</b>	<b>236</b>	
都市計画区域内	名古屋市	27	89	27	6	122	86	12	6	104	
		<b>28</b>	<b>85</b>	<b>31</b>	<b>7</b>	<b>123</b>	<b>87</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>100</b>	
	尾張地域	27	84	65	19	168	24	18	4	46	
		<b>28</b>	<b>82</b>	<b>65</b>	<b>20</b>	<b>167</b>	<b>22</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>48</b>	
	知多地域	27	16	15	33	64	3	6	8	17	
		<b>28</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>31</b>	<b>63</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	
	西三河地域	27	88	24	7	119	24	16	0	40	
		<b>28</b>	<b>78</b>	<b>34</b>	<b>7</b>	<b>119</b>	<b>26</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>43</b>	
	東三河地域	27	6	23	34	63	4	17	5	26	
		<b>28</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>41</b>	<b>63</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>25</b>	
	都市計画区域外		27	0	0	19	19	0	1	2	3
			<b>28</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

(注1) 地点数は、前年調査からの継続調査地点の数である。

(注2) 一つの市町村で都市計画区域内の基準地と都市計画区域外の基準地がある場合は、それぞれ分けて集計。

(注3) 名古屋市を除く地域区分は、次のとおりである。なお、商業地の基準地の設定がない市町村もある。

○ 都市計画区域内

・尾張地域…一宮市、瀬戸市、春日井市、津島市、犬山市、江南市、小牧市、稲沢市、尾張旭市、岩倉市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、飛島村

・知多地域…半田市、常滑市、東海市、大府市、知多市、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町

・西三河地域…岡崎市(都計内)、碧南市、刈谷市、豊田市(都計内)、安城市、西尾市、知立市、高浜市、みよし市、幸田町

・東三河地域…豊橋市、豊川市、蒲郡市、新城市(都計内)、田原市

○ 都市計画区域外…岡崎市(都計外)、豊田市(都計外)、新城市(都計外)、設楽町、東栄町、豊根村

表4-7 住宅地の平均変動率（高位）市町村

(単位：%)

順位	市町村名	28年調査		27年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率	順位
1	日進市	3.4	1	4.7	
2	みよし市	3.0	2	3.8	
3	大府市	2.8	3	2.7	
4	長久手市	2.7	10	1.7	
5	豊明市	2.7	4	2.3	
県平均		0.4	—	0.7	
上昇を示した市町村数		28市町	—	32市町	

表4-8 住宅地の平均変動率（低位）市町村

(単位：%)

順位	市町村名	28年調査		27年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率	順位
1	美浜町	△ 5.6	1	△ 6.5	
2	南知多町	△ 5.4	2	△ 5.1	
3	設楽町	△ 5.1	3	△ 3.3	
4	新城市	△ 3.4	4	△ 2.0	
5	東栄町	△ 3.3	5	△ 2.0	
県平均		0.4	—	0.7	
下落を示した市町村数		19市町村	—	18市町村	

表4-9 名古屋市各区の住宅地平均変動率（高位）

（単位：％）

順位	区名	28年調査		27年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率	順位
1	中区	4.9	2	5.2	
2	昭和区	3.6	3	4.3	
3	東区	3.5	1	5.5	
4	瑞穂区	3.2	5	3.7	
5	天白区	2.8	6	3.3	
6	緑区	2.2	7	2.6	
7	中村区	1.8	8	2.2	
8	千種区	1.8	4	4.1	
9	熱田区	1.5	10	1.0	
10	名東区	1.0	11	0.9	
11	西区	0.7	9	1.4	
12	守山区	0.5	13	0.5	
13	北区	0.3	12	0.6	
14	中川区	0.2	15	0.2	
15	南区	0.2	14	0.3	
16	港区	△ 0.9	16	△ 0.3	
名古屋市平均		1.4	—	1.9	

（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である。

表4-10 商業地の平均変動率（高位）市町

（単位：％）

順位	市町村名	28年調査		27年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率	順位
1	名古屋市	5.3	1	4.7	
2	日進市	3.7	2	3.5	
3	豊明市	2.1	—	—	
4	長久手市	2.0	13	0.7	
5	一宮市	1.6	5	1.5	
県平均		2.4	—	2.2	
上昇を示した市町村数		21市町	—	18市町	

（注1）27年調査順位欄の“—”は、27年調査で選定替えを行った地点のみの市であるため、27年調査の変動率は表示されない。

表4-11 商業地の平均変動率（低位）市町

（単位：％）

順位	市町名	28年調査	27年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	南知多町	△ 6.3	1	△ 7.6
1	設楽町	△ 6.3	2	△ 4.5
3	新城市	△ 5.3	3	△ 3.7
4	田原市	△ 3.9	4	△ 1.5
5	美浜町	△ 2.4	—	—
県平均		2.4	—	2.2
下落を示した市町数		11市町	—	13市町

（注1） 27年調査順位欄の“—”は、27年調査で選定替えを行った地点のみの町であるため、27年調査の変動率は表示されない。

表4-12 名古屋市各区の商業地平均変動率（高位）

（単位：％）

順位	区名	28年調査	27年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	中村区	17.8	1	17.9
2	中区	10.8	2	7.0
3	西区	5.1	8	2.9
4	東区	3.8	6	4.2
5	昭和区	3.5	4	4.4
6	天白区	3.2	4	4.4
7	瑞穂区	3.1	7	4.0
8	千種区	3.1	3	4.9
9	熱田区	2.4	10	1.1
10	緑区	1.8	9	1.9
11	北区	1.1	12	0.6
12	中川区	1.1	13	0.5
13	名東区	0.6	11	1.0
14	守山区	0.4	15	0.2
15	南区	0.3	14	0.2
16	港区	△ 0.7	16	△ 0.7
名古屋市平均		5.3	—	4.7

表4-13 住宅地の変動率（高位）地点

順位	基準地番号	所在地	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	東 (県) -3	<sup>しゅもくちよう</sup> 榎木町3丁目4番	7.6 (12.9)	452,000 (420,000)
2	みよし (県) -4	<sup>くろぎさ</sup> 黒笹3丁目5番7	5.0 (4.4)	125,000 (119,000)
3	中 (県) -1	<sup>にしき</sup> 錦1丁目324番1 「錦一丁目3番28号」	4.9 (5.2)	728,000 (694,000)
4	豊田 (県) -1	<sup>つきみちよう</sup> 月見町3丁目5番3	4.9 (1.4)	151,000 (144,000)
5	豊田 (県) -21	<sup>すみよしちよう</sup> 住吉町2丁目7番15	4.7 (2.9)	112,000 (107,000)

- (注1) 所在地欄の「」は、住居表示である。  
(注2) 変動率欄の( )は、27年調査の変動率である。  
(注3) 価格欄の( )は、27年調査の価格である。

表4-14 住宅地の変動率（低位）地点

順位	基準地番号	所在地	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	田原 (県) -4	<sup>いらごちようながきり</sup> 伊良湖町長切2344番10	△7.5 (△6.2)	9,800 (10,600)
2	美浜 (県) -4	<sup>のまてんの</sup> 大字野間字天野54番12	△6.9 (△7.7)	25,600 (27,500)
3	南知多 (県) -3	<sup>とよはま おざごう</sup> 大字豊浜字小佐郷42番外	△6.7 (△4.5)	14,000 (15,000)
4	美浜 (県) -5	<sup>おのうら にしかわ</sup> 大字小野浦字西川70番1外	△6.1 (△6.1)	21,600 (23,000)
5	新城 (県) -7	<sup>ひとくわだ こふかだ</sup> 一鍬田字小深田26番4	△5.9 (-)	28,800 (30,600)

- (注1) 変動率欄の( )は、27年調査の変動率である。  
(注2) 価格欄の( )は、27年調査の価格である。  
(注3) 変動率欄の“-”は、27年調査で選定替えを行った地点であるため、27年調査の変動率は表示されない。

表4-15 商業地の変動率（高位）地点

順位	基準地番号	所在地	変動率（%）	価格（円/㎡）
1	中村（県）5-4 【全国1位】	<sup>つばさちょう</sup> 椿町109番1外 「椿町1番16号」 〔井門名古屋ビル〕	32.3 (36.0)	4,300,000 (3,250,000)
2	中村（県）5-9 【全国2位】	<sup>めいえき</sup> 名駅3丁目2605番 「名駅三丁目26番6号」 〔名駅古川ビル〕	32.0 (45.7)	4,000,000 (3,030,000)
3	中村（県）5-11 【全国5位】	<sup>つばさちょう</sup> 椿町1314番 「椿町13番16号」 〔ビジネスホテル〕	28.0 (25.0)	1,280,000 (1,000,000)
4	中（県）5-9	<sup>かなやま</sup> 金山4丁目615番 「金山四丁目6番27号」 〔金山共同ビル〕	23.1 (8.3)	1,600,000 (1,300,000)
5	中村（県）5-8	<sup>つばさちょう</sup> 椿町1904番 「椿町19番7号」 〔店舗事務所兼共同住宅〕	22.9 (18.2)	1,020,000 (830,000)

- (注1) 所在地欄の「」は、住居表示である。  
(注2) 変動率欄の（ ）は、27年調査の変動率である。  
(注3) 価格欄の（ ）は、27年調査の価格である。

表4-16 商業地の変動率（低位）地点

順位	基準地番号	所在地	変動率（%）	価格（円/㎡）
1	田原（県）5-2	<small>ふくえちょうどうまえ</small> 福江町堂前24番6外 〔衣料品店〕	△7.9 (△3.4)	52,500 (57,000)
2	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〕	△6.3 (△7.4)	37,500 (40,000)
3	設楽（県）5-1	<small>たぐち たまのき</small> 田口字玉ノ木3番1外 〔食料品店〕	△6.3 (△4.5)	30,000 (32,000)
4	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〕	△5.3 (△3.5)	52,000 (54,900)
5	新城（県）5-1	<small>やしき</small> 字屋敷98番 〔自転車店〕	△5.2 (△3.8)	68,000 (71,700)

(注1) 変動率欄の（ ）は、27年調査の変動率である。

(注2) 価格欄の（ ）は、27年調査の価格である。

表4-17 県平均価格の推移

(円/㎡)

	住宅地	商業地
24年	101,800	253,100
25年	95,800	253,300
26年	96,200	284,500
27年	97,900	312,000
28年	99,000	352,000

表4-18 住宅地の平均価格（高位）市

順位	市町村名	平均価格（円／㎡）	地点数	27年調査 順位
1	名古屋市	174,600 (171,500)	123	1
2	刈谷市	133,700 (131,500)	13	2
3	知立市	130,300 (128,500)	6	3
4	長久手市	121,900 (118,600)	6	5
5	安城市	120,400 (119,300)	10	4
県平均		99,000 (97,900)	568 [県総数]	

(注1) 平均価格欄の（ ）は、27年調査の平均価格である。

表4-19 名古屋市の住宅地平均価格（高位）区

順位	区名	平均価格（円／㎡）	地点数	27年調査 順位
1	中区	728,000 (694,000)	1	1
2	東区	291,700 (279,000)	3	2
3	昭和区	269,800 (260,500)	6	4
4	千種区	266,300 (261,300)	10	3
5	瑞穂区	223,700 (216,800)	6	5
名古屋市平均		174,600 (171,500)	123 [名古屋市 総数]	

(注1) 平均価格欄の（ ）は、27年調査の平均価格である。



表4-20 商業地の平均価格（高位）市

順位	市町名	平均価格（円／㎡）	地点数	27年調査 順位
1	名古屋市	655,000 (563,300)	106	1
2	豊橋市	181,400 (181,000)	11	2
3	刈谷市	164,300 (161,500)	4	3
4	日進市	155,000 (149,500)	2	6
5	長久手市	153,000 (150,000)	1	4
県平均		352,000 (312,000)	245 [県総数]	

(注1) 平均価格欄の（ ）は、27年調査の平均価格である。

表4-21 名古屋市の商業地平均価格（高位）区

順位	区名	平均価格（円／㎡）	地点数	27年調査 順位
1	中村区	2,835,400 (2,413,000)	12	1
2	中区	1,052,500 (935,600)	17	2
3	千種区	410,000 (397,200)	6	3
4	東区	366,600 (344,800)	7	4
5	昭和区	277,400 (267,800)	5	5
名古屋市平均		655,000 (563,300)	106 [名古屋市 総数]	

(注1) 平均価格欄の（ ）は、27年調査の平均価格である。

表4-22 価格（高位）地点（住宅地）

順位	基準地番号	所在地	価格（円/㎡）	変動率（%）	27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」	728,000 (694,000)	4.9	1
2	東（県）-3	<small>しゅもくちよう</small> 檀木町3丁目4番	452,000 (420,000)	7.6	2
3	千種（県）-3	<small>きくざかちよう</small> 菊坂町2丁目44番	378,000 (371,000)	1.9	3
4	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」	373,000 (368,000)	1.4	4
5	千種（県）-1	<small>つきみざかちよう</small> 月見坂町1丁目26番2外	368,000 (354,000)	4.0	5

(注1) 所在地欄の「」は、住居表示である。

(注2) 価格欄の（ ）は、27年調査の価格である。

表4-23 価格（高位）地点（商業地）

順位	基準地番号	所在地	価格（円/㎡）	変動率（%）	27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〕	13,000,000 (-)	-	-
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〕	8,100,000 (6,820,000)	18.8	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〕	4,970,000 (4,520,000)	10.0	3
4	中村（県）5-4	<small>つばきちよう</small> 椿町109番1外 「椿町1番16号」 〔井門名古屋ビル〕	4,300,000 (3,250,000)	32.3	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」 〔名駅古川ビル〕	4,000,000 (3,030,000)	32.0	5

(注1) 所在地欄の「」は、住居表示である。

(注2) 価格欄の（ ）は、27年調査の価格である。

(注3) 価格欄の“-”は、28年調査で選定替えした地点であるため、27年調査の価格及び順位、変動率は表示されない。

表4-24 地価公示との共通地点における地価動向（住宅地）

	地点数	27年調査 (円/㎡) 27.7.1	28年公示 (円/㎡) 28.1.1	28年調査 (円/㎡) 28.7.1	前半 変動率 (%)	後半 変動率 (%)	年間 変動率 (%)
愛知県	77	135,800	136,500	137,500	0.7	0.5	1.2
名古屋市	25	197,400	200,100	202,200	1.1	0.8	1.9

(注1) 価格は、各時点での共通地点ごとの価格の合計を当該共通地点数で除して求めた平均価格である（100円未満四捨五入）。

(注2) 前半変動率とは、平成27年7月1日から平成28年1月1日までの平均変動率であり、後半変動率とは、平成28年1月1日から平成28年7月1日までの平均変動率である。

表4-25 地価公示との共通地点における地価動向（商業地）

	地点数	27年調査 (円/㎡) 27.7.1	28年公示 (円/㎡) 28.1.1	28年調査 (円/㎡) 28.7.1	前半 変動率 (%)	後半 変動率 (%)	年間 変動率 (%)
愛知県	45	410,700	419,300	443,200	1.4	1.3	2.8
名古屋市	20	742,400	759,400	812,900	2.9	2.8	6.0

(注1) 価格は、各時点での共通地点ごとの価格の合計を当該共通地点数で除して求めた平均価格である（100円未満四捨五入）。

(注2) 前半変動率とは、平成27年7月1日から平成28年1月1日までの平均変動率であり、後半変動率とは、平成28年1月1日から平成28年7月1日までの平均変動率である。

表4-26 工業地の平均変動率及び平均価格の推移

	24年	25年	26年	27年	28年
地点数	24	41	39	39	39
平均変動率 (%)	△0.7	△0.4	△0.2	0.1	0.3
平均価格 (円/㎡)	51,000	57,200	56,200	56,000	56,200

表4-27 林地の平均変動率及び平均価格の推移

	24年	25年	26年	27年	28年
地点数	20	20	20	20	20
平均変動率 (%)	△2.5	△1.8	△1.4	△1.6	△1.5
平均価格 (円/㎡)	749	787	774	759	746

表 4-28 鉄道沿線別・距離圏別住宅地の平均価格及び平均変動率

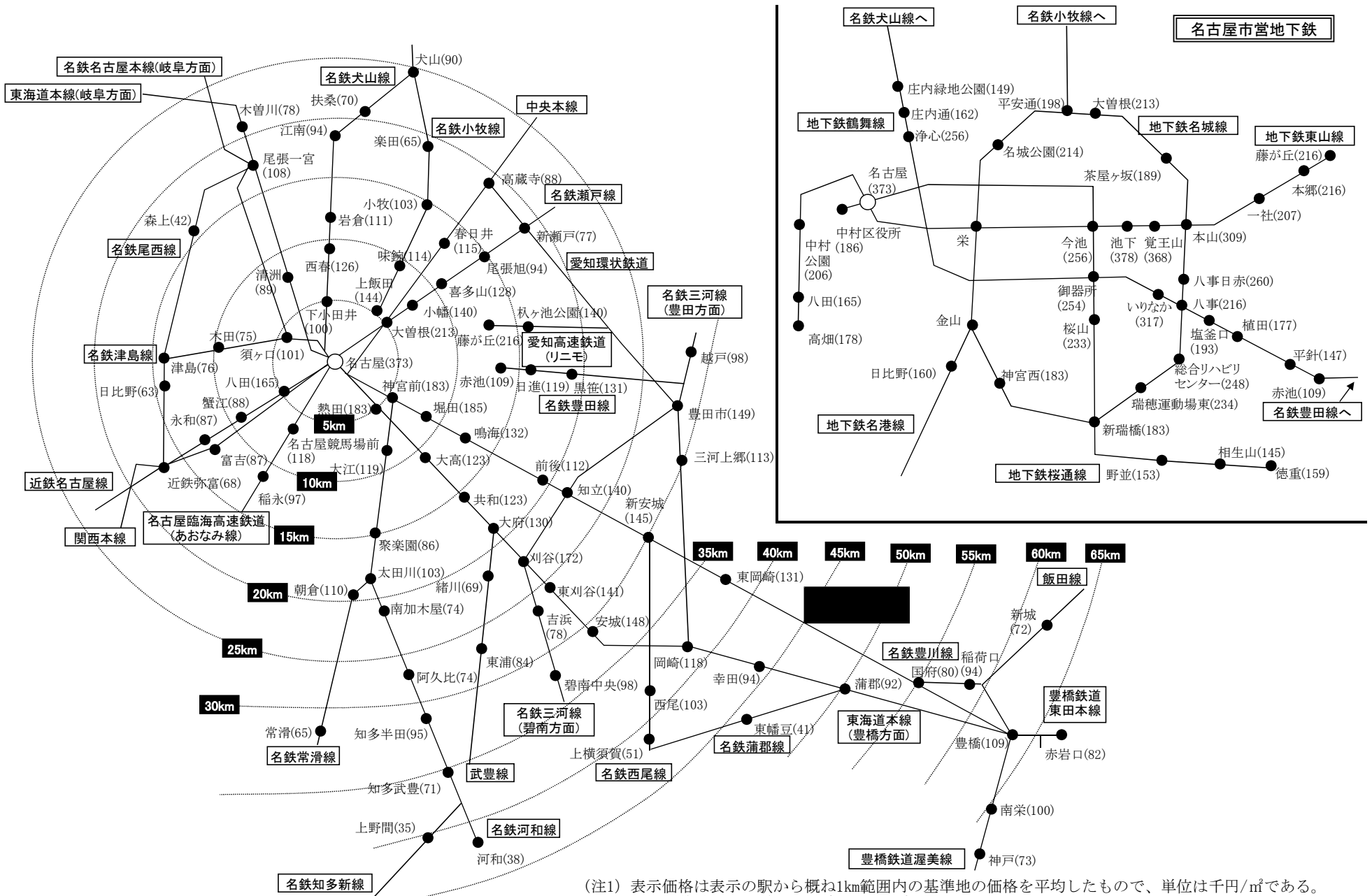
(上段:円/㎡、下段:%)

方面	区分	0～5km以内	5～10km以内	10～15km以内	15～20km以内	20～25km以内	25～30km以内	30～35km以内	35～40km以内	40～45km以内	45～50km以内	50～55km以内	55～60km以内	60～65km以内
北西部	J R 東海道本線 岐阜方面	99,500 (1.0)	89,100 (0.1)		108,000 (1.9)	77,600 (2.0)								
	名鉄名古屋本線 岐阜方面	125,100 (0.7)		108,000 (0.9)	108,000 (1.9)	77,600 (2.0)								
北部	名鉄犬山線	114,300 (0.5)	126,000 (1.4)	111,200 (1.1)	87,600 (1.4)	79,200 (△ 0.3)								
	名鉄小牧線		133,800 (0.2)	105,500 (1.0)	79,200 (0.3)									
北東部	J R 中央本線		171,300 (1.3)	114,700 (0.9)	93,000 (1.2)									
	名鉄瀬戸線	289,000 (3.0)	172,000 (1.3)	113,900 (0.2)	89,700 (1.3)									
東部	名鉄三河線 豊田方面					140,300 (1.4)	117,400 (3.5)							
	名鉄三河線 碧南方面					145,800 (1.8)	78,100 (0.0)	97,900 (0.0)	69,100 (0.0)					
	名鉄豊田線			128,000 (2.8)	125,000 (3.8)		147,000 (2.1)							
	愛知高速鉄道 (リニモ)			216,000 (3.3)	127,200 (2.8)									
	愛知環状鉄道				66,700 (1.4)		123,400 (2.9)	120,000 (0.0)	117,500 (1.3)					
南東部	J R 東海道本線 豊橋方面		183,000 (2.2)	122,500 (2.9)	128,000 (3.2)	153,600 (2.0)	140,000 (1.3)	148,000 (0.7)	117,500 (1.3)	94,200 (0.0)	91,700 (△ 0.5)	68,600 (△ 2.2)	72,600 (△ 0.5)	108,500 (0.3)
	名鉄名古屋本線 豊橋方面		174,600 (1.7)	128,800 (2.2)	110,800 (2.7)	139,300 (1.3)	139,000 (1.5)	98,800 (1.0)	119,000 (0.4)			67,600 (△ 2.0)	77,000 (△ 0.6)	108,500 (0.3)
南部	J R 武豊線					69,400 (0.3)	73,900 (△ 0.5)	90,300 (0.3)	83,000 (△ 0.4)					
	名鉄常滑線		128,500 (0.0)	79,800 (0.2)	106,000 (0.0)	69,100 (△ 0.6)	54,600 (0.1)	64,500 (0.0)						
	名鉄河和線				100,800 (0.5)	76,000 (△ 0.2)	74,300 (1.1)	86,000 (0.2)	64,400 (△ 0.7)	31,800 (△ 4.7)				
南西部	J R 関西本線	164,500 (0.9)	93,700 (0.0)	86,800 (0.0)	68,200 (0.2)									
	近鉄名古屋線	164,500 (0.9)	102,100 (0.0)	86,800 (0.0)	68,200 (0.2)									
	名古屋臨海高速鉄道 (あおなみ線)		117,500 (△ 1.2)	97,000 (△ 1.8)										
西部	名鉄津島線		78,500 (0.2)	71,900 (0.1)										
	名鉄尾西線			66,700 (0.0)	61,500 (0.1)									

(注1) 上記価格は、各距離圏内に存する主要な駅から概ね1km範囲内の基準地の価格を平均(百円未満四捨五入)したものである。なお、基準地は必ずしも従前と同一地点とは限らない。

(注2) 上記の変動率は、継続基準地の変動率を平均したものである。

図4-3 鉄道沿線別駅周辺住宅地の平均価格



(注1) 表示価格は表示の駅から概ね1km範囲内の基準地の価格を平均したもので、単位は千円/㎡である。  
 なお、基準地は必ずしも従前と同一地点とは限らない。  
 (注2) 栄、金山は、該当する基準地がないため価格を記載していない。  
 (注3) ○km はJR名古屋駅からの直線距離を示す。

(参考)平成28年愛知県地価調査 市区町村別・用途別平均価格、平均変動率

(円/㎡、%)

市区町村名	住 宅 地			商 業 地			工業地			総地点数	
	基準地数	28年平均価格	平均変動率	基準地数	28年平均価格	平均変動率	基準地数	28年平均価格	平均変動率		
愛 知 県	568 (557)	99,000	0.4	245 (236)	352,000	2.4	39 (39)	56,200	0.3	852 (832)	
名 古 屋 市	123 (123)	174,600	1.4	106 (100)	655,000	5.3	5 (5)	93,600	0.1	234 (228)	
千 種 区	10 (10)	266,300	1.8	6 (6)	410,000	3.1	- -	-	-	16 (16)	
東 区	3 (3)	291,700	3.5	7 (7)	366,600	3.8	- -	-	-	10 (10)	
北 区	8 (8)	158,500	0.3	5 (5)	204,000	1.1	- -	-	-	13 (13)	
西 区	6 (6)	154,800	0.7	9 (8)	232,400	5.1	- -	-	-	15 (14)	
中 村 区	7 (7)	202,300	1.8	12 (10)	2,835,400	17.8	- -	-	-	19 (17)	
中 区	1 (1)	728,000	4.9	17 (17)	1,052,500	10.8	- -	-	-	18 (18)	
昭 和 区	6 (6)	269,800	3.6	5 (5)	277,400	3.5	- -	-	-	11 (11)	
瑞 穂 区	6 (6)	223,700	3.2	5 (5)	250,400	3.1	- -	-	-	11 (11)	
熱 田 区	3 (3)	167,300	1.5	6 (6)	237,800	2.4	1 (1)	119,000	0.0	10 (10)	
中 川 区	10 (10)	119,500	0.2	5 (5)	154,400	1.1	1 (1)	96,500	0.5	16 (16)	
港 区	7 (7)	97,500	△ 0.9	6 (5)	140,500	△ 0.7	2 (2)	83,400	0.0	15 (14)	
南 区	6 (6)	143,700	0.2	5 (5)	154,200	0.3	1 (1)	85,800	0.0	12 (12)	
守 山 区	15 (15)	119,000	0.5	5 (4)	123,600	0.4	- -	-	-	20 (19)	
緑 区	15 (15)	140,700	2.2	5 (4)	160,600	1.8	- -	-	-	20 (19)	
名 東 区	11 (11)	181,500	1.0	3 (3)	167,000	0.6	- -	-	-	14 (14)	
天 白 区	9 (9)	167,700	2.8	5 (5)	199,200	3.2	- -	-	-	14 (14)	
豊 橋 市	27 (26)	77,400	△ 0.3	11 (11)	181,400	0.3	3 (3)	35,500	△ 0.7	41 (40)	
岡 崎 市 (注2)	28 (28)	88,000	0.6	14 (14)	139,700	1.2	2 (2)	41,300	2.3	44 (44)	
一 宮 市	17 (17)	68,900	0.7	8 (8)	129,300	1.6	1 (1)	76,700	0.3	26 (26)	
瀬 戸 市	14 (13)	55,700	0.8	3 (3)	67,100	0.0	1 (1)	41,500	0.0	18 (17)	
半 田 市	10 (10)	76,500	△ 0.2	3 (3)	111,500	△ 1.0	2 (2)	28,300	△ 0.4	15 (15)	
春 日 井 市	22 (21)	99,400	0.7	8 (8)	126,100	0.6	3 (3)	71,800	0.0	33 (32)	
豊 川 市	18 (18)	70,500	△ 1.0	8 (7)	102,000	△ 1.1	1 (1)	49,300	0.0	27 (26)	
津 島 市	6 (5)	64,400	△ 0.4	2 (2)	96,000	0.0	- -	-	-	8 (7)	
碧 南 市	8 (8)	79,900	0.0	3 (3)	95,800	0.0	1 (1)	31,600	△ 0.6	12 (12)	
刈 谷 市	13 (12)	133,700	1.5	4 (4)	164,300	1.6	1 (1)	62,500	0.8	18 (17)	
豊 田 市 (注2)	36 (36)	70,400	1.4	7 (7)	151,100	0.7	2 (2)	56,700	1.9	45 (45)	
安 城 市	10 (10)	120,400	0.8	6 (6)	150,200	0.6	1 (1)	55,800	0.0	17 (17)	
西 尾 市	17 (17)	62,000	0.0	6 (6)	93,100	0.9	1 (1)	51,700	0.8	24 (24)	
蒲 郡 市	8 (8)	69,100	△ 1.4	4 (4)	91,700	△ 1.3	1 (1)	22,400	△ 0.9	13 (13)	
犬 山 市	7 (7)	65,600	△ 0.3	3 (3)	104,000	0.0	1 (1)	44,000	0.0	11 (11)	
常 滑 市	7 (7)	50,200	△ 0.6	3 (3)	102,500	0.6	1 (1)	51,000	△ 1.0	11 (11)	
江 南 市	5 (5)	77,100	0.9	3 (3)	90,300	0.9	- -	-	-	8 (8)	
小 牧 市	12 (12)	83,600	0.3	4 (3)	125,300	1.3	2 (2)	53,000	2.3	18 (17)	
稲 沢 市	6 (6)	55,400	0.2	4 (4)	121,300	0.2	1 (1)	73,500	0.8	11 (11)	
新 城 市 (注2)	7 (7)	32,400	△ 3.4	2 (2)	60,000	△ 5.3	- -	-	-	9 (9)	

(注1) 地点数欄の( )内は、継続地点数である。

(注2) 都市計画区域外の地点を含む。

(注3) 各市に設定された基準地のうち、都市計画区域外の地点の数(内数)。

(円/㎡、%)

市区町村名	住宅地			商業地			工業地			総地点数				
	基準地数	28年平均価格	平均変動率	基準地数	28年平均価格	平均変動率	基準地数	28年平均価格	平均変動率					
東海市	10	(10)	83,800	0.2	3	(3)	119,700	0.0	1	(1)	59,000	△ 0.8	14	(14)
大府市	7	(6)	108,500	2.8	2	(2)	118,000	0.9	-	-	-	-	9	(8)
知多市	8	(8)	73,400	△ 1.1	1	(1)	88,600	△ 1.0	1	(1)	26,500	△ 0.4	10	(10)
知立市	6	(6)	130,300	1.4	1	(1)	150,000	0.7	1	(1)	68,800	0.9	8	(8)
尾張旭市	8	(8)	102,700	0.4	2	(2)	112,500	0.0	-	-	-	-	10	(10)
高浜市	4	(4)	83,000	0.4	1	(1)	97,200	0.0	-	-	-	-	5	(5)
岩倉市	3	(3)	111,200	1.1	1	(1)	120,000	0.8	-	-	-	-	4	(4)
豊明市	6	(6)	106,400	2.7	1	(1)	144,000	2.1	1	(1)	91,800	2.1	8	(8)
日進市	6	(5)	118,300	3.4	2	(2)	155,000	3.7	-	-	-	-	8	(7)
田原市	8	(8)	28,200	△ 2.5	2	(2)	69,000	△ 3.9	2	(2)	32,300	△ 0.7	12	(12)
愛西市	6	(6)	53,000	△ 0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	6	(6)
清須市	7	(6)	94,600	0.2	2	(2)	119,000	0.4	1	(1)	77,300	0.1	10	(9)
名古屋	7	(7)	111,400	0.6	1	(1)	139,000	0.0	-	-	-	-	8	(8)
弥富市	5	(5)	53,400	0.0	1	(1)	73,500	△ 0.7	-	-	-	-	6	(6)
みよし市	5	(5)	106,000	3.0	1	(1)	118,000	0.0	1	(1)	50,200	0.2	7	(7)
あま市	8	(8)	70,500	0.0	1	(1)	104,000	0.0	-	-	-	-	9	(9)
長久手市	6	(6)	121,900	2.7	1	(1)	153,000	2.0	-	-	-	-	7	(7)
東郷町	5	(5)	89,700	0.6	-	-	-	-	-	-	-	-	5	(5)
豊山町	3	(3)	92,700	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	3	(3)
大口町	3	(1)	59,200	1.1	-	-	-	-	-	-	-	-	3	(1)
扶桑町	3	(3)	59,000	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-	3	(3)
大治町	4	(4)	79,700	0.0	1	(1)	99,500	0.0	-	-	-	-	5	(5)
蟹江町	4	(4)	79,500	△ 0.1	1	(1)	97,500	0.0	-	-	-	-	5	(5)
飛島村	1	(1)	33,300	△ 0.3	-	-	-	-	1	(1)	45,400	0.0	2	(2)
阿久比町	3	(3)	63,900	0.4	-	-	-	-	-	-	-	-	3	(3)
東浦町	5	(5)	74,800	0.3	2	(2)	110,000	0.5	-	-	-	-	7	(7)
南知多町	3	(3)	20,500	△ 5.4	2	(1)	37,500	△ 6.3	-	-	-	-	5	(4)
美浜町	5	(5)	29,000	△ 5.6	1	(1)	33,000	△ 2.4	-	-	-	-	6	(6)
武豊町	6	(6)	61,600	△ 1.0	1	(1)	95,500	△ 1.0	-	-	-	-	7	(7)
幸田町	4	(3)	79,500	0.0	1	(1)	101,000	0.0	-	-	-	-	5	(4)
都市計画区域外	22	(22)	12,600	△ 1.9	3	(3)	41,200	△ 3.9	-	-	-	-	25	(25)
岡崎市(注3)	1	(1)	12,000	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	1	(1)
豊田市(注3)	9	(9)	14,400	△ 0.6	1	(1)	41,600	0.0	-	-	-	-	10	(10)
新城市(注3)	4	(4)	18,000	△ 2.3	1	(1)	52,000	△ 5.3	-	-	-	-	5	(5)
設楽町	3	(3)	8,800	△ 5.1	1	(1)	30,000	△ 6.3	-	-	-	-	4	(4)
東栄町	2	(2)	12,800	△ 3.3	-	-	-	-	-	-	-	-	2	(2)
豊根村	3	(3)	4,200	△ 1.9	-	-	-	-	-	-	-	-	3	(3)

(注1) 地点数欄の( )内は、継続地点数である。

(注2) 都市計画区域外の地点を含む。

(注3) 各市に設定された基準地のうち、都市計画区域外の地点の数(内数)。