

2025 年 都道府県地価調査レポート（名古屋）

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部 主任研究員 石井 健太郎

1. 全国における地価動向

- 全国・全用途平均の 2025 年基準地価格は 4 年連続で上昇しており、上昇基調が続く。
- 東京、大阪の都心部は海外投資家からの人気も高く、東京圏、大阪圏の全用途で上昇率が拡大している。都心部ではマンション価格が高騰しているが、郊外でも、つくば市（茨城県）、流山市（千葉市）など、子育て環境の充実した地域では旺盛な住宅需要があり、20%近い上昇率となった。
- 浅草など、観光やリゾートによるインバウンド需要の旺盛な地域では継続して高い上昇率を示しており、ホテルや店舗などの需要が堅調である。オフィスも人手不足から好調な市況が続いている。
- 地方四市（注 1）では上昇率が前年よりも縮小しているが、高い上昇率が続く。福岡市に続き、仙台市でも住宅地の平均価格がバブル景気末期（1991 年）を上回る水準となった。

図表 1：地域別・用途別の地価変動率（注 2）推移

	住宅地				商業地				工業地				全用途			
	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年
全国	0.1%	0.7%	0.9%	1.0%	0.5%	1.5%	2.4%	2.8%	1.7%	2.6%	3.4%	3.4%	0.3%	1.0%	1.4%	1.5%
三大都市圏	1.0%	2.2%	3.0%	3.2%	1.9%	4.0%	6.2%	7.2%	3.3%	4.5%	6.0%	6.1%	1.4%	2.7%	3.9%	4.3%
東京圏	1.2%	2.6%	3.6%	3.9%	2.0%	4.3%	7.0%	8.7%	3.7%	4.7%	6.6%	6.7%	1.5%	3.1%	4.6%	5.3%
大阪圏	0.4%	1.1%	1.7%	2.2%	1.5%	3.6%	6.0%	6.4%	3.3%	4.5%	6.3%	6.8%	0.7%	1.8%	2.9%	3.4%
名古屋圏	1.6%	2.2%	2.5%	1.7%	2.3%	3.4%	3.8%	2.8%	2.1%	3.5%	3.5%	2.5%	1.8%	2.6%	2.9%	2.1%
地方圏	▲0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	▲0.1%	0.5%	0.9%	1.0%	1.1%	1.9%	2.4%	2.4%	▲0.2%	0.3%	0.4%	0.4%
地方四市	6.6%	7.5%	5.6%	4.1%	6.9%	9.0%	8.7%	7.3%	10.3%	12.6%	14.1%	10.7%	6.7%	8.1%	6.8%	5.3%
その他	▲0.5%	▲0.2%	▲0.1%	0.0%	▲0.5%	0.1%	0.5%	0.6%	1.0%	1.7%	2.3%	2.2%	▲0.4%	0.0%	0.2%	0.2%

（注 1）地方四市とは札幌市（北海道）、仙台市（宮城県）、広島市（広島県）、福岡市（福岡県）をいう。

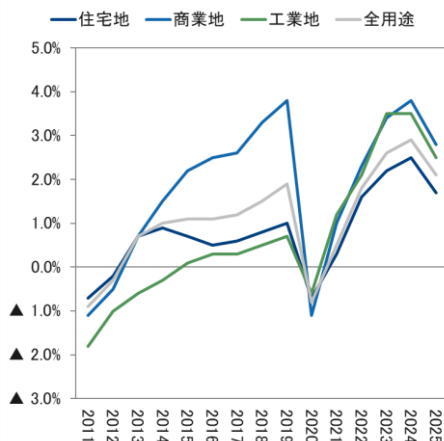
（注 2）「地価変動率」は前年から継続している基準地価格の対前年変化率をいう。地域の平均変動率は地域内変動率の単純平均値（以下同じ）。

（出所）国土交通省「令和 7 年都道府県地価調査」より大和不動産鑑定株式会社作成（以下全て同じ）。

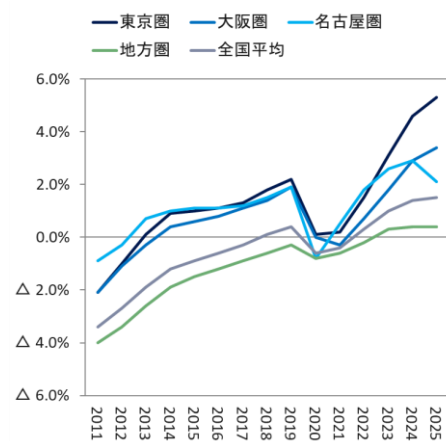
2. 名古屋圏における地価動向

- 名古屋圏の地価調査価格は 4 年連続で上昇が継続したものの、上昇率はどの用途も縮小し三大都市圏で唯一、地価上昇の鈍化傾向がみられた。前年から上昇した地点は減少した一方、横ばいとなった地点は増加しており、下落した地点は概ね変化はみられなかった。

図表 2：名古屋圏用途別の地価変動率



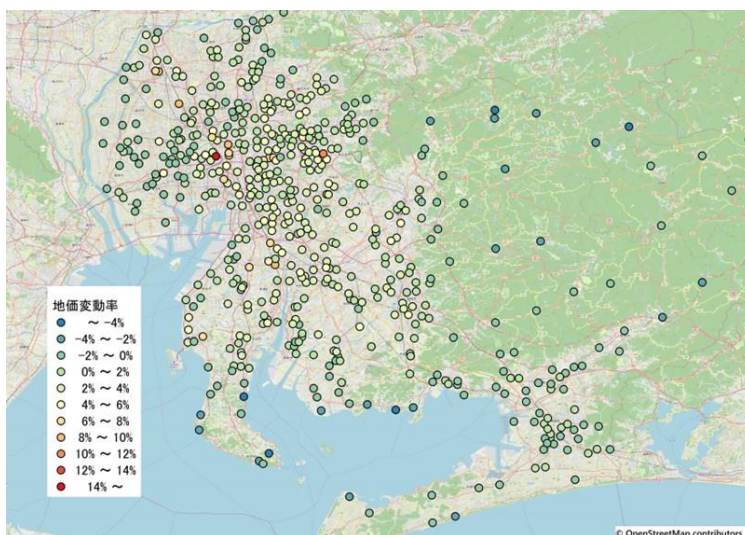
図表 3：全用途・地域別の地価変動率



2. (1)住宅地の動向

住宅地（対前年変動率）

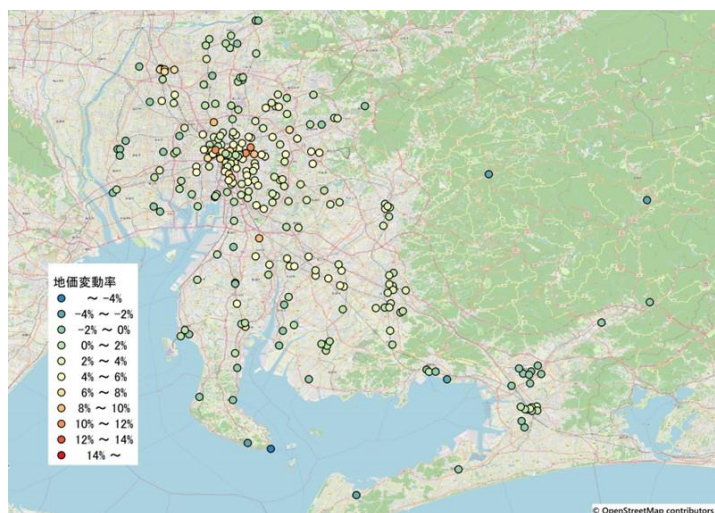
- 愛知県での最高価格地点は伏見駅と丸の内駅から徒歩5分に位置する「名古屋中-1」の185万円/㎡(前年175万円/㎡)となり、上昇が継続したものの、上昇率は縮小した(+7.4%→+5.7%)。都心部におけるマンション適地では堅調な需要がみられるが、建築費高騰等を受けて落ち着きもうかがえる。
- 最も上昇率が高くなった地点は、名古屋駅から徒歩圏内に位置する「名古屋中村-4」であり、+14.5%(同+15.0%)と上昇率は縮小した。2位は名古屋市に隣接する長久手市の地点である「長久手-2」となった。東部丘陵線(リニモ)「杵ヶ池公園駅」が最寄り駅となる地点であり、交通利便性がよく、割安感もある近隣エリアで高い上昇率がみられた。
- 名古屋市全体の平均変動率も+3.0%(同+4.3%)と縮小し、全16区のうち上昇率が拡大した区は昭和区と西区の2つとなった。また、上昇率トップは熱田区の+5.6%となり、次いで中村区と中区の5.2%となった。都市部に加えて、アクセス性が良好な地域で比較的高い上昇率、上昇率の拡大がみられた。



2. (2)商業地の動向

商業地（対前年変動率）

- 愛知県での最高価格地点は、引き続き名古屋駅近接の「名古屋中村 5-1」(大名古屋ビルディング)の1,970万円/㎡(前年1,960万円/㎡)となり、上昇が継続した。名古屋駅周辺のオフィスは希少性があることから需要も堅調であり、空室率は低下、賃料も改善傾向となっている。3位は栄に位置する「名古屋中 5-1」の867万円/㎡であり、前年変動率は+1.0%となった。「名古屋中村 5-1」の前年変動率は+0.5%にとどまっており、再開発が進む栄エリアの価格上昇もうかがえる。そのほか、上位5位はいずれも名古屋駅エリアの地点となった。
- 最も地価上昇率が高くなった地点は、千種駅が最寄りとなる「名古屋千種 5-4」の+10.8%(同+15.3%)となった。2位も千種区の地点となる「名古屋千種 5-1」であり、名古屋駅や栄駅などへのアクセス性もよく、マンションの開発も旺盛となっており、地価は強含みとなった。
- リニア中央新幹線の開通予定が大きく遅れる見込みであるが、都心部での回遊性の向上や賑わいの拡大を目的としたSRT(連結式バスによる路面公共交通システム)も導入に向けて進んでおり、加えて名古屋駅周辺の再開発計画も進展するなか、さらなる発展に期待が高まる。



＜お問い合わせ＞

リサーチ&マーケティング部

support-RM@daiwakantei.co.jp

- ・ 本資料は情報提供のみを目的としており、特定の商品やサービスの購入、投資、その他の取引を推奨するものではありません。
- ・ 本資料は信頼できると判断した情報源に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性、最新性を保証するものではありません。
- ・ 本資料に関する権利は当社に帰属し、無断での複製、転載等は禁じております。
- ・ 本資料に記載されている内容や見解は筆者個人の意見・見解であり、必ずしも当社の公式な見解や方針を代表するものではありません。