

愛知県市区町村別の公示地価変動と住宅種類

～公示地価上昇のエリアと影響を与える住宅の種類は何か～

住宅市場研究室 小間 幸一 kouichi-koma@toshinjyuken.co.jp

今年1月1日の地価が公示地価として国土交通省から3月18日に発表された。愛知県では自動車産業を中心とする好景気が影響し、住宅地で1.1%、商業地で1.8%の地価上昇が見られた。しかし全ての市区町村で地価上昇があったというわけではない。(表1)本稿では住宅地の公示価格上昇エリアはどこなのか?どのような住宅(持家、貸家、分譲戸建、分譲マンション)が建つことで価格上昇がけん引されたのかを見ていきたい。

●2.5%の地価上昇エリアはどこなのだろうか(表1)

表1をご覧ください。これは愛知県の市区町村別地図に住宅地の公示地価が2.5%以上上昇した市区町村を色づけ表示したものだ。名古屋市では西部の中村区を除けば、千種区、東区、中区、昭和区、瑞穂区、緑区、天白区は東部にあるといえるだろう。

名古屋市以外の住宅地では豊田市、豊明市、日進市、みよし市、長久手市、東郷町と名古屋市の東郊から豊田市の間に集中している。要するに名古屋市内東部から豊田市にかけてのエリアが2.5%以上の地価上昇エリアとなっている。

このエリアは事業が好調なトヨタ自動車をはじめ自動車関連会社に勤める方々が多い。それらの方々が通勤等の利便性を考えてこのエリアで住まいを購入する例が多く、その結果が地価上昇に影響しているのではないだろうか。

●地価上昇エリアはどんな住宅が建てられているのだろうか(表2)

表2は地価(住宅地)上昇が2.5%以上の市区町村における、住宅種類別の着工戸数と千世帯あたり着工戸数である。着工戸数のボリュームを数と集中度で判断することができる。

名古屋市緑区と豊田市は持家(注文住宅)、貸家(賃貸アパート、賃貸マンション等)、分譲戸建、分譲マンションの全てで黄色が表示されている。あらゆる住まいの種類がかなりの数供給されているエリアといえる。

一方、緑区以外の名古屋市各区では分譲マンションと貸家が目立つ。又、名古屋市と豊田市の間の中間の市町では持家(注文住宅)を中心に分譲戸建が千世帯あたりの戸数で緑表示となっている。一戸建が集中しているということだ。

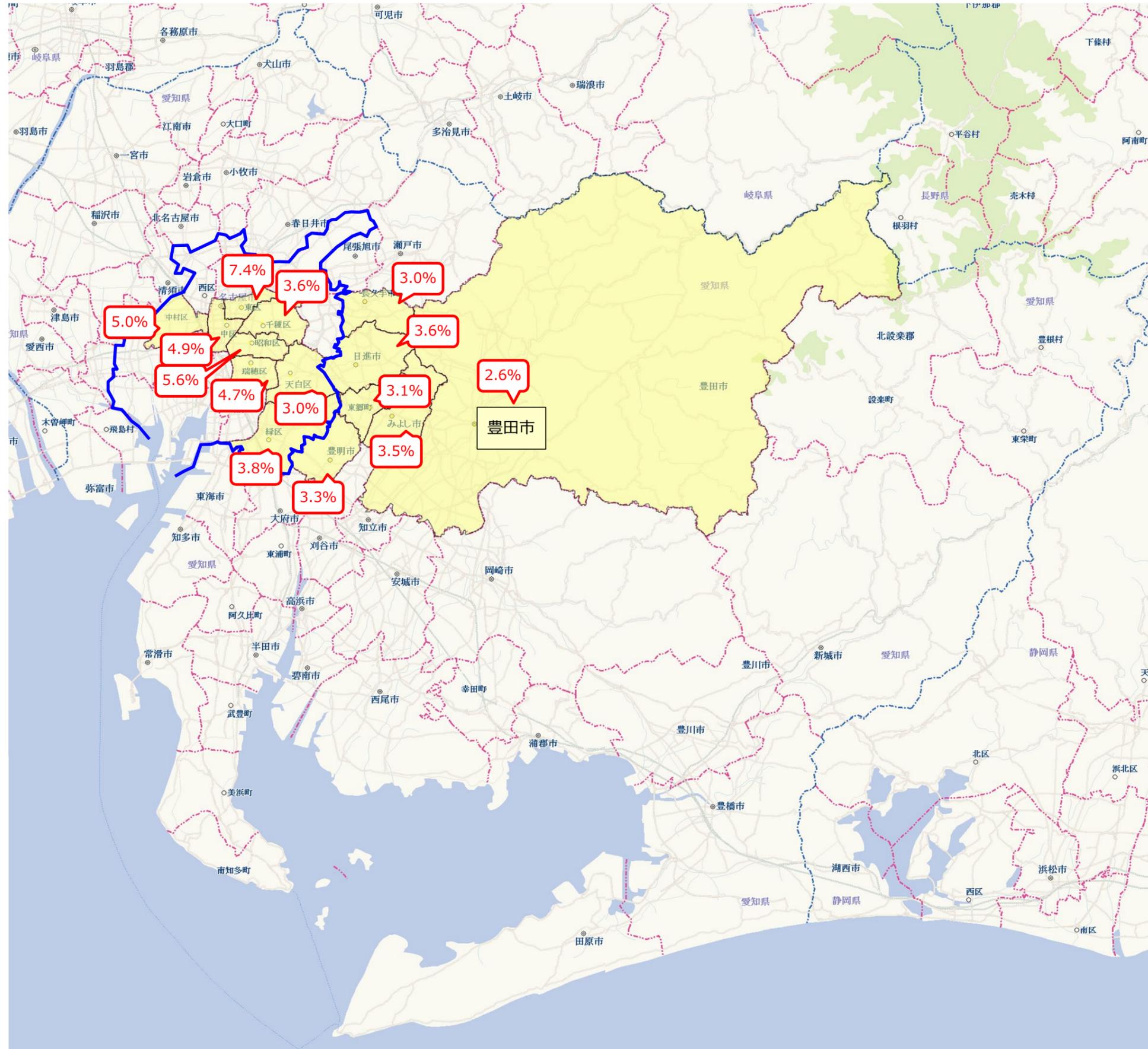
●まとめ

公示地価が2.5%以上上昇しているのは名古屋市東部の各区～豊田市のエリアで、エリア毎に上昇をけん引していると思われる住宅種類に特色があることがわかった。これらのことが豊田市との位置関係から見て好調な自動車産業に支えられていることを考えると、しばらくこの状況は続くのではないだろうか。

以上

本ページの内容はあくまで執筆者の個人的見解に基づくもので、当社としての正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承願います。

表1 / 愛知県市区町村 平成26年公示地価 住宅地 対前年変動率地図



※平成26年公示地価 住宅地
 対前年変動率
 2.5%以上上昇市区町村を色分け

■表2／愛知県住宅地の公示地価(平成26年)で
2.5%以上上昇した市区町村×新設住宅着工戸数(平成25年計)

住宅地公示地価		推計世帯数 H26.1.1 (世帯)	新設着工戸数							
2.5%以上 上昇の市区町村	2.5%以上 上昇率		持家 ※①		貸家 ※①		分譲戸建 ※②		マンション ※②	
			H25年 計 (戸)	千世帯 あたり (戸/千世帯)	H25年 計 (戸)	千世帯 あたり (戸/千世帯)	H25年 計 (戸)	千世帯 あたり (戸/千世帯)	H25年 計 (戸)	千世帯 あたり (戸/千世帯)
名古屋市										
千種区	3.6	81,854	288	3.5	854	10.4	144	1.8	631	7.7
東区	7.4	39,270	111	2.8	387	9.9	49	1.2	364	9.3
中村区	5.0	69,886	314	4.5	1,439	20.6	180	2.6	122	1.7
中区	4.9	51,514	44	0.9	1,396	27.1	5	0.1	885	17.2
昭和区	5.6	53,835	243	4.5	779	14.5	95	1.8	551	10.2
瑞穂区	4.7	47,924	292	6.1	263	5.5	116	2.4	244	5.1
緑区	3.8	91,617	782	8.5	827	9.0	502	5.5	685	7.5
天白区	3.0	71,997	321	4.5	292	4.1	293	4.1	308	4.3
豊田市	2.6	164,871	1,811	11.0	720	4.4	263	1.6	269	1.6
豊明市	3.3	27,299	172	6.3	75	2.7	83	3.0	83	3.0
日進市	3.6	35,041	430	12.3	207	5.9	172	4.9	59	1.7
みよし市	3.5	21,811	239	11.0	88	4.0	142	6.5	0	0.0
長久手市	3.0	23,689	359	15.2	160	6.8	104	4.4	0	0.0
東郷町	3.1	15,498	176	11.4	32	2.1	153	9.9	0	0.0

※① 25年計の500戸以上に黄マーキング、千世帯あたりの10戸以上に緑マーキング

※② 25年計の250戸以上に黄マーキング、千世帯あたりの5戸以上に緑マーキング

※推計人口 愛知県民生活部統計課 <http://www.pref.aichi.jp/0000069441.html> あいちの人口

※着工戸数は国土交通省発表、建設物価調査会作成データを元に住宅市場研究所にて集計

※公示地価変動率は国土交通省平成26年地価公示 <http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2014/index.html>

愛知県地価情報(地価調査・地価公示) <http://www.pref.aichi.jp/0000029550.html>

愛知県市区町村別平均価格・平均変動率一覧表(地価調査・地価公示) <http://www.pref.aichi.jp/0000059682.html>

以上を元に東新住建株式会社住宅市場研究室にて作成