

東新住建 愛知県市区町村別の公示地価変動と住宅種類を調査

～公示地価が上昇しているエリアと影響を与える住宅の種類は？～

東新住建株式会社（社長：辻明典、本社：愛知県稲沢市高御堂 1-3-18。以下「東新住建」）が運営する調査機関「住宅市場研究室」（URL：<http://www.jyuseikatsu.jp/>）では、今年1月1日の公示地価として国土交通省より3月18日に発表された地価情報を元に、愛知県の公示地価変動と、どのような種類の住宅が価格上昇を牽引したのかを調査致しました。

調査レポート URL：<http://www.jyuseikatsu.jp/press/press.html>

2.5%の地価上昇エリアを読み解く（表1）

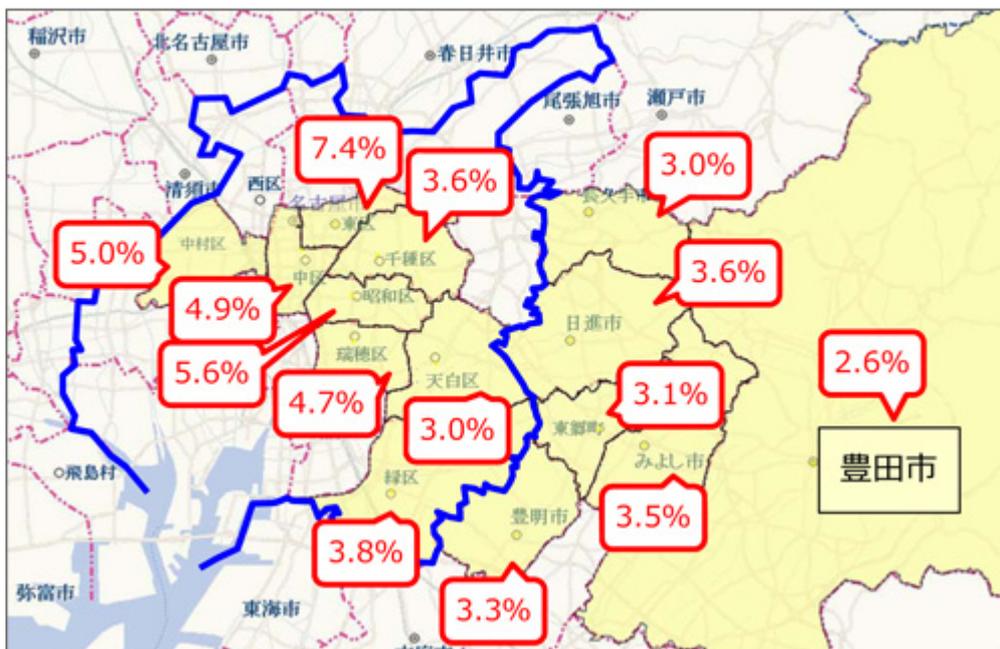
愛知県では自動車産業を中心とする好景気が影響し、住宅地で1.1%、商業地で1.8%の地価上昇が見られました。しかし全ての地区町村で地価上昇があったというわけではありません。

なぜ差があったのかという所を分析するため、まずはエリアの情報を見ていきます。表1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です。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ます。

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ます。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ます。

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が多く、それらの企業に勤める方々が通勤等の利便性を考え、このエリアで住まいを購入する例が多いと思われ、その結果が地価上昇に影響しているのではないかと考えられます。

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年公示地価住宅地对前年変動率2.5%以上上昇市区町村を色分け

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の表です。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ます。

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ます。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ます。

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ちます。又、名古屋市と豊田市の中間の市町では持家（注文住宅）を中心に千世帯あたりの戸数で緑表示となっており、あわせて分譲戸建の千世帯あたりの戸数もばらつきが多少あるものの平均で5戸以上となっています。これは一戸建が集中していると考えられます。

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戸以上に黄マーカー、千世帯あたりの10戸以上に緑マーカー

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

※推計人口 愛知県県民生活部統計課 <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

まとめ

今回の調査で、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りました。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と考えられます。

※当資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成されていますが、当室はその正確性を保証するものではありません。また見直しは予告なく変更される事があります。予めご了承願います。

東新住建株式会社ホームページ：<http://www.toshinjuuken.co.jp/>

住宅市場研究室ホームページ：<http://www.jyuseikats>

<このリリースのお問合せ先>

東新住建株式会社 住宅市場研究室 小間幸一

電話番号：0587-23-7641（直通）