

マルヒロかわら版

2026年

10月号

発行者
マルヒロ不動産

～ 基準地価が発表されました ～

先月15日に国土交通省が発表した“基準地価”で名古屋圏は住宅地と商業地の上昇が鈍化しました。

東京と大阪は去年を上回るも、名古屋の鈍化は2年連続となります。

今月はこの話題を取り上げます。

～ 投資対象が市場に出回らない!? ～

何が三大都市圏の間で差を生んでいるのか？

海外投資家の動きや人口動態から、とあるシンクタンクでの論評を探ってみますと、

“**今年はまだ海外投資家が名古屋で不動産を買ったというデータがない**” とのこと。

昨年、海外から過去最高となる2兆7千億円超えの不動産取得があり、今年の市場も活況だというそれをけん引しているのは“**1件で1千億円を超える大型取引**”が相次ぐ東京です。

名古屋への海外投資額は、昨年も“**大阪の3分の1**”にあたる149億円にとどまりました。

「保守的な商業文化がある名古屋では、ビルを開発した地場の不動産会社やデベロッパーが物件を持ち続ける傾向がある。**投資対象があまり市場に出回っていない**」と、地域性も影響している。

直近1年間のオフィス賃料の伸び率は、東京11・7%、大阪8・7%に対して、**名古屋は3・9%に留まります**。

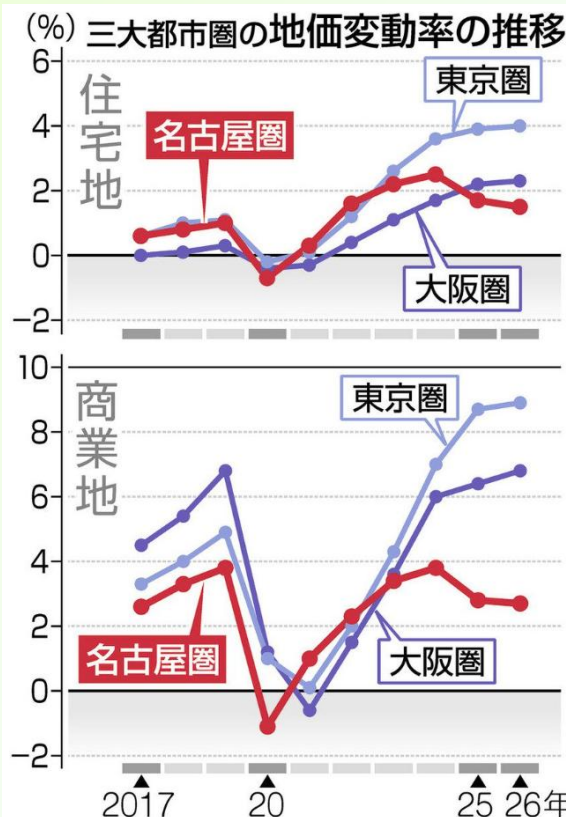
金利の上昇で借入れコストが膨らむ中採算の良い東京や大阪が投資家には魅力的に映るといえます。

なぜ名古屋の賃料の伸びが相対的に鈍いのか。

「**名古屋は海外投資家が所有するオフィスビルが比較的少なく、賃料を積極的に引き上げる動きが見られにくい**」と指摘する意見があります。

名古屋のテナントには他業種と比べて、賃料負担力がやや低い傾向にある製造業が多く、**オーナー側が賃料を上げづらい事情**もある様です。

また、住宅地は都心部近郊の地価に手頃感があることも一因で、住宅地の1平方メートルあたりの平均価格は名古屋駅周辺が87万5千円に対し、わずか15キロ離れた尾張旭駅周辺で11%、20キロ以内の大府駅周辺で20%まで下落します。



～ 名古屋の独り負けではない！ ～

人口から三大都市圏の地価を読み解きますと、総務省の住民基本台帳人口移動報告を見ますと、25年は東京圏で約12万4千人、大阪圏で約9千人の転入超過に対し、名古屋圏は約1万3千人の転出超過で、**人口の流出によって住宅需要が弱まっている現状**があります。

ただ「地価の上昇が続いている以上、**名古屋が独り負けしているというわけではなく一定の底堅い需要はある**」との見解があります。

「名古屋には製造業を中心とした地域経済の強みがある。たとえ東京や大阪と差が広がっても、それで名古屋の経済が停滞することは考えづらい」との意見や、「名古屋は景気が良くオフィスの賃貸市況が好調でもあまり賃料が上がらない半面、悪くなくてもあまり下がらない安定的な市場。**テナント企業からすると、オフィス賃料の見通しが立てやすい**」と利点を挙げています。

～ 愛知の住宅地、熱田区がトップ ～

なお、**商業地と住宅地の上昇はともに6年連続**で、商業地の平均上昇率は前年から0.2ポイント、住宅地は0.3ポイント縮小しました。

地域別にみると商業地は都市計画区域内で尾張地域が前年並みの伸び率（2.2%）だった一方、名古屋市と知多、西三河、東三河の各地域で縮小しました。

住宅地は都市計画内の全ての地域で伸びが鈍り、特に東三河地域は0.2%下落です。

住宅地で伸び率が高かったのは名古屋市内だと熱田区が1位。

5.7%上昇と前年比0.1ポイント拡大し、千種区（0.8point拡大の4.7%上昇）、東区（0.8point拡大の4.1%上昇）が続きました。

名古屋市以外の市町村では長久手市が1位。

上昇率は1.1ポイント縮小したものの3.9%高となり、2位が常滑市（0.6point拡大の3.2%）3位は清須市（横ばいの3.2%）でした。

名古屋市から距離がありつつも通勤可能なエリアとして住宅需要を取り込んでいます。

岐阜県の住宅地は岐阜駅、西岐阜駅、JR中央線の下見駅など、特に名古屋中心部へのアクセスが良好な駅への徒歩圏内のエリアが比較的高く上昇。最高価格地点は岐阜市金町で、**3年連続**でした。

三重県の住宅地は、津、四日市、鈴鹿、亀山の各市と朝日町が**4年連続**、**川越町が3年連続**の上昇となりました。

愛知の住宅地の上昇率上位は人気エリア周辺が目立った

名古屋市内の各区の上昇率上位	
①熱田区	5.7% (5.6%)
②千種区	4.7 (3.9)
③東区	4.1 (3.3)
④中村区	4.0 (5.2)
⑤守山区	3.6 (3.0)
市町村の上昇率上位	
①長久手市	3.9 (5.0)
②常滑市	3.2 (2.6)
③清須市	3.2 (3.2)
④大府市	3.1 (5.3)
⑤半田市	3.0 (2.5)

(注) カッコ内は前年

「**お住まいの
修繕チェックしませんか？**」

**年末大掃除の前に
備えておきませんか？**

<https://maruhiro2103.co.jp>

私たちは、土地や建物の仲介のみではなく、
声かけ頂ければ、何でもお役に立てます！

～土地・建物のよろず屋～



マルヒロ不動産(株)

名古屋市中村区横前町109番地

TEL: 052-413-4628

