

# 名古屋圏の2025年基準地価動向 —5年連続上昇も伸びは鈍化—

## 1 はじめに

2025年は景気の緩やかな回復に伴い、地価も上昇サイクルが続いた。ただ、上昇の度合いは三大都市圏の間で差が見られる。本稿では、2025年基準地価(都道府県地価調査)の結果から、三大都市圏の一つである名古屋圏(愛知県の大半と三重県北部)の動向を見ていくとともに、関連データから背景を考察する。

## 2 基準地価の 三大都市圏比較

### (1)名古屋圏は5年連続上昇も 上げ幅は縮小

国土交通省発表の2025年基準地価によると、2025年7月1日時点の全国の地価の平均変動率(以下、文中では変動率と記す)は、すべての用途を含めた全用途平均で1.5%となり、4年連続で上昇した。用途別の変動率は住宅地が1.0%、商業地が2.8%で、ともに4年連続で上昇した。工業地は3.4%となった(図表1)。

三大都市圏の全用途平均の変動率は、東京圏(5.3%)は13年連続、大阪圏(3.4%)は4年連続、名古屋圏(2.1%)は5年連続でそれぞれ上昇した。名古屋圏の用途別の変動率は住宅地1.7%、商業地2.8%、工業地2.5%となった。

ただ、名古屋圏の変動率は、全用

途平均・用途別ともに上昇幅が縮小に転じ、上昇幅の拡大傾向が続く東京圏や大阪圏と違いが見られた。三大都市圏の変動率の推移(全用途平均)を見ると、名古屋圏は2008年のリーマン・ショック以降、東京圏や大阪圏の動きとほぼ連動してきたが、2025年は上昇基調にややブレーキがかかった状況となっている(図表2)。

### (2)2025年の名古屋圏は 不動産需給や再開発に一服感

名古屋圏の地価上昇が鈍化した背景には、名古屋圏における住宅・商業用不動産の需給や、都心再開発の状況がある。

例えば、国土交通省が毎月公表している「不動産価格指数」から、東京都、大阪府、愛知県のマンション(区分所有)の価格指数を見ると、直近約5年間は建築費の高騰などにより3都府県とも上昇傾向が続いている。ただ、愛知県は2024年以降、東京都

や大阪府と比べて指数の伸びが鈍化し、一部の月を除いて価格があまり上昇していない(図表3)。

東京や大阪ではマンション価格が高騰する中でも一定数の購入層がいて、需給のバランスが比較的保たれながら値上がりし続けているとみられる。一方、愛知では高値が敬遠されて需要が伸びず、値上がりしきれていない状況が見て取れる。

また、同じく国土交通省が公表した新築マンションの取引実態の調査結果によると、名古屋圏は東京圏や大阪圏と比べて、マンションの短期売買や、海外に住所を置く人のマンション取得が取引全体に占める割合が小さい(図表4)。投資や転売を目的とした短期売買や、海外富裕層による購入は、実需とは別にマンション価格を引き上げる要因とされているが、名古屋圏ではこれらの影響が比較的小さいことがうかがえる。

名古屋圏は、商業用不動産に関

図表1 全国および三大都市圏の基準地価の平均変動率と平均価格

		平均変動率(%)						平均価格(万円/㎡)
		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	
全用途平均	全国	▲0.6	▲0.4	0.3	1.0	1.4	1.5	18.23
	東京圏	0.1	0.2	1.5	3.1	4.6	5.3	61.76
	大阪圏	0.0	▲0.3	0.7	1.8	2.9	3.4	35.66
	名古屋圏	▲0.8	0.5	1.8	2.6	2.9	2.1	24.49
住宅地	全国	▲0.7	▲0.5	0.1	0.7	0.9	1.0	8.48
	東京圏	▲0.2	0.1	1.2	2.6	3.6	3.9	25.33
	大阪圏	▲0.4	▲0.3	0.4	1.1	1.7	2.2	15.52
	名古屋圏	▲0.7	0.3	1.6	2.2	2.5	1.7	12.11
商業地	全国	▲0.3	▲0.5	0.5	1.5	2.4	2.8	47.90
	東京圏	1.0	0.1	2.0	4.3	7.0	8.7	166.81
	大阪圏	1.2	▲0.6	1.5	3.6	6.0	6.4	100.11
	名古屋圏	▲1.1	1.0	2.3	3.4	3.8	2.8	52.09
工業地	全国	0.2	0.8	1.7	2.6	3.4	3.4	5.26
	東京圏	1.7	2.3	3.7	4.7	6.6	6.7	14.29
	大阪圏	1.2	1.7	3.3	4.5	6.3	6.8	12.42
	名古屋圏	▲0.6	1.2	2.1	3.5	3.5	2.5	6.55

出所:国土交通省「都道府県地価調査」よりOKB総研にて作成

(\*1)各年7月1日時点。平均変動率は前年から継続している地点(継続地点)ごとの価格の前年比変動率を合計して継続地点数で割ったもの(図表2以降も同じ)。(※2)平均価格は地点ごとの1㎡当たりの価格を合計して総地点数で割ったもの。

しても直近1~2年の動きが三大都市圏の中ではやや弱い。例えば、東京、大阪、名古屋の各都心部の貸室（賃貸オフィス）面積の推移を見ると、名古屋主要4地区（名駅（※）、伏見、栄、丸の内）は、栄地区に「中日ビル」が建て替え開業した2024年春以降、横ばいが続いている一方、オフィスの新規供給が限定的となっている（図表5）。

（※）名駅は名古屋駅前一帯を指す。

東京、大阪、名古屋における2025年の再開発や大規模イベントを振り返ると、東京では湾岸エリアの一角をなす港区などで「高輪ゲートウェイシティ」をはじめとする大規模再開発が進み、高層複合ビルの開業が相次いだ。大阪ではJR大阪駅北側の大型再開発地区「グラングリーン大阪」の南街区が開業したほか、大阪・関西万博の開催が街全体のにぎわいに大きく貢献した（図表6）。

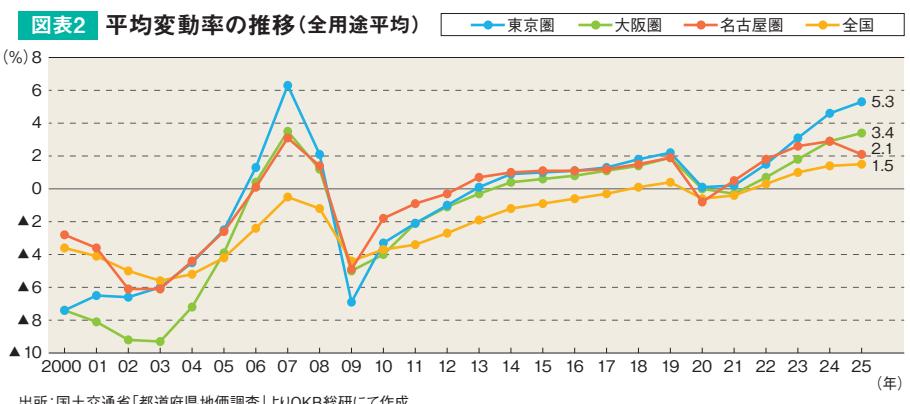
名古屋でも国内最大級（最大1万7,000人収容）を誇るアリーナ施設「IGアリーナ」が開業したり、名古屋城近くに高級ホテルがオープンしたりする動きはあったが、名駅地区や栄地区では大型ビルの開業が少なかった。

以上のように、2025年の名古屋圏は、不動産需給や都心再開発に総じて一服感が見られたことが、地価の上昇ペースにも影響したようである。

### 3 | 名古屋圏の 市区町村別地価動向

#### （1）住宅地：根強い「郊外」人気

次に、名古屋圏の住宅地地価の変動率を市区町村別に見ると、名古屋市内で最も高かったのは熱田区



**図表3 マンション（区分所有）の不動産価格指数の推移 ※季節調整値**



**図表4 新築マンションの取引実態（国土交通省による調査結果）**

・国土交通省が法務省から不動産登記情報の提供を受けて、新築マンションの売買による保存登記全体に占める割合を算出  
①短期売買（保存登記から1年以内に移転登記された物件）の割合 ②海外に住所がある者による取得の割合

保存登記された期間	2024年1~6月	2023年	2018~2022年での最大値	保存登記された期間	2025年1~6月	2024年	2018~2023年での最大値
東京圏	6.3%	3.7%	5.0%（2021年）	東京圏	1.9%	1.0%	1.2%（2018年）
東京都心6区	12.2%	7.1%	4.6%（2021年）	東京都心6区	7.5%	3.2%	5.3%（2018年）
大阪圏	5.6%	3.4%	4.4%（2021年）	大阪圏	2.1%	3.1%	2.1%（2023年）
大阪市	7.2%	4.8%	8.2%（2021年）	大阪市	4.3%	5.1%	3.6%（2021年）
名古屋圏	1.6%	1.0%	3.0%（2021年）	名古屋圏	0.4%	0.6%	0.5%（2018年）
名古屋市	1.9%	1.1%	3.6%（2021年）	名古屋市	0.4%	0.6%	0.4%（2018年）

出所：国土交通省報道発表資料（2025年11月25日）よりOKB総研にて作成

（※）東京都心6区は千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区。

**図表5 貸室面積の推移**



(5.6%)で、中村区・中区(5.2%)、千種区・緑区(3.9%)が続いた。名古屋市以外では大府市(5.3%)が最も高く、長久手市(5.0%)、日進市(3.7%)が続いた(図表7)。

名古屋市内では地下鉄徒歩圏内の地域の住宅需要が堅調で、都心部へのアクセスが良いエリアを有する区が上位にランクインしている。また、大府市・長久手市・日進市は、名古屋へのアクセスの良さだけでなく、自動車関連企業が集積する愛知県西三河地域への通勤も便利で、商業施設や教育施設も比較的充実していることから子育て世代の需要が高く、名古屋市内並みの上昇ペースが継続している。

変動率が上位の市区町村においても、上昇幅は大半が前年より縮小しており、住宅需要全体はやや弱

図表8 市区町村別平均変動率の状況  
(名古屋圏の住宅地、2025年)



図表6 東京、大阪、名古屋の2025年の主な再開発・大規模イベントなどの動き

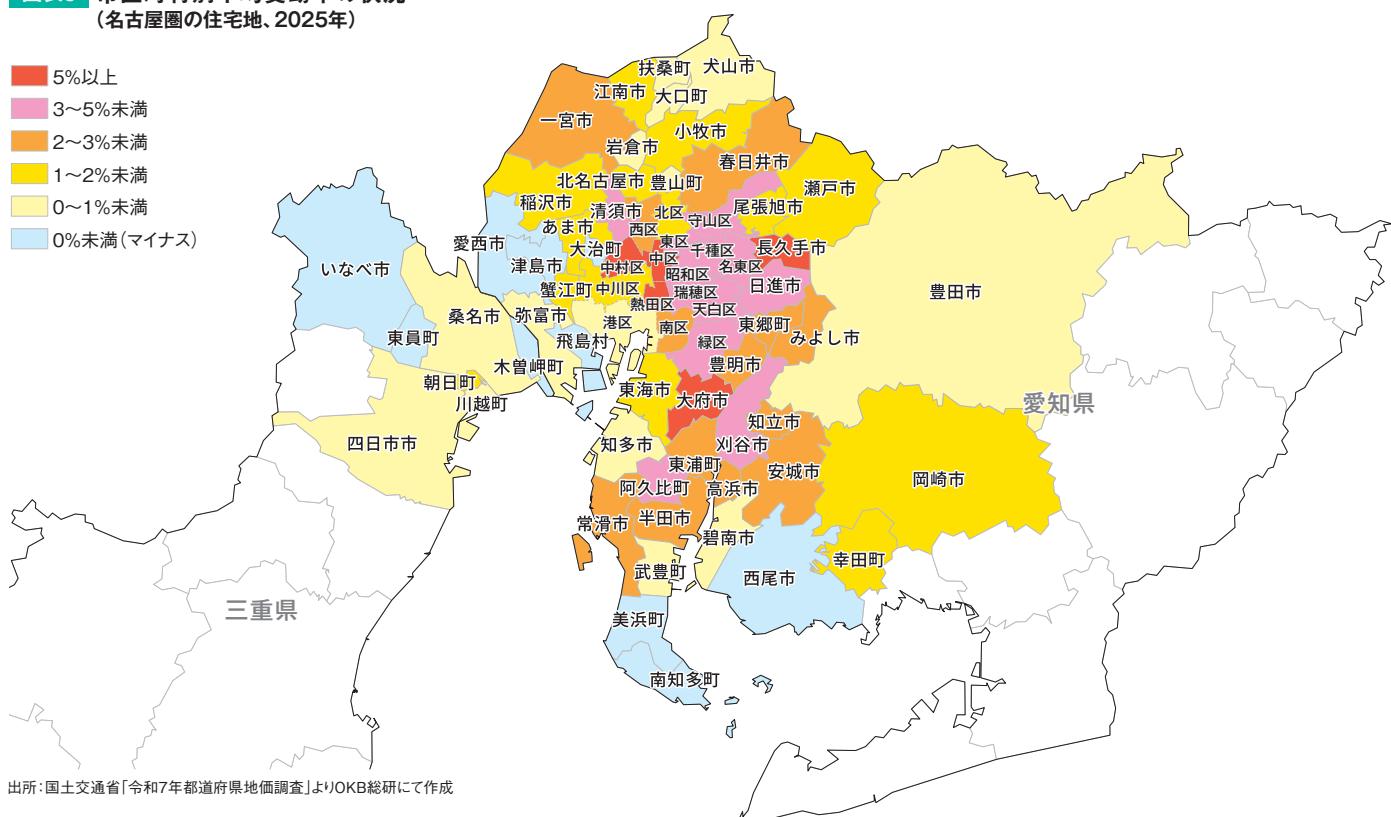
東京	
2月	JR浜松町駅(港区)近くの再開発ツインタワー「ブルーフロント芝浦」の1棟目完成 →高層階に仏アコーの高級ホテル「フェアモント東京」が開業(7月)
3月	JR高輪ゲートウェイ駅(港区)隣接の再開発街区「高輪ゲートウェイシティ」まちびらき →高層ビル2棟が先行開業。うち1棟内に「JWマリオット・ホテル東京」が開業(10月)
9月	国立競技場(新宿区)で陸上競技の世界選手権東京大会(世界陸上)が開催
10月	赤坂エリア(港区)の再開発街区「東京ワールドゲート赤坂」内に「赤坂トラストタワー」完成 →高層階に米スターウッド・ホテルズの高級ホテル「1 Hotel Tokyo」が開業予定
大阪	
3月	JR大阪駅(北区)北側の大型再開発地区「グラングリーン大阪」南街区開業 →街区に米ヒルトンの最上級ホテル「ウォルドーフ・アストリア大阪」が開業(4月)
4~10月	大阪湾の人工島「夢洲(ゆめしま)」(此花区)で大阪・関西万博開催
5月	シンガポール系カペラホテルグループの高級ホテル「バティーナ大阪」(中央区)が開業
6月	京阪・地下鉄淀屋橋駅(中央区)直結の高層再開発ビル「淀屋橋ステーションワン」開業
名古屋	
3月	港区の再開発地区「みなとアクリス」内にライプハウス型ホール「COMTEC PORTBASE」開業
7月	愛知県新体育館「IGアリーナ」(北区)が開業。こけら落としは大相撲名古屋場所
10月	興和グループが展開する最高級ホテル「エスパシオ ナゴヤキャッスル」(西区)が開業

出所:各再開発計画・施設・イベントの報道発表資料などよりOKB総研にて作成

図表7 市区町村別平均変動率ランキング(名古屋圏の住宅地、2025年)

名古屋市			名古屋市以外の市町村		
順位	区名	平均変動率(%)	順位	市町村名	平均変動率(%)
1	熱田区	5.6(8.3)	1	大府市	5.3(8.5)
2	中村区	5.2(8.7)	2	長久手市	5.0(6.3)
	中区	5.2(6.3)	3	日進市	3.7(5.2)
4	千種区	3.9(7.7)	4	阿久比町	3.3(3.4)
	緑区	3.9(4.5)	5	刈谷市	3.2(5.0)
6	東区	3.3(4.5)		清須市	3.2(3.3)
7	昭和区	3.2(2.4)	7	一宮市	2.8(3.2)
8	天白区	3.1(4.4)		豊明市	2.8(4.2)
9	瑞穂区	3.0(3.7)	9	春日井市	2.7(3.1)
	守山区	3.0(4.4)	10	常滑市	2.6(1.0)
	名東区	3.0(3.8)	出所：国・交運省「都道府県地盤調査」よりOKR総研にて作成		

出所：国土交通省「都道府県地価調査」よりOKB総研にて作成  
(\*) 平均変動率が小数点第1位まで同率の自治体は同順位とし、  
上位10位まで示した。カッコ内は前年実績（図表9、11も同じ）。



まっている状況がうかがえる。一方、昭和区(3.2%)に関しては富裕層を中心とした住宅需要が続いており、上昇幅が拡大した。阿久比町(3.3%)は周辺市町と比べた地価の割安さが好感されており、前年とほぼ同水準の上昇幅を維持した。

市区町村別の変動率を水準ごとに見ると、5%以上が名古屋市中心部と大府市・長久手市で、3%以上が名古屋市東部の各区と日進市・阿久比町・刈谷市・清須市となっている。さらに、名古屋市の東側に位置する市町や、鉄道(JR・名鉄各線)を利用して名古屋駅へ30分程度以内で到達できる範囲の市町が2%以上の変動率となっている(図表8)。

変動率の状況からは、名古屋圏(とりわけ愛知県内)では、名古屋へのアクセスが良い「郊外」エリアの住

宅地人気が根強いことがうかがえる。また、前述のようなマンション価格の高騰が敬遠されている状況を鑑みると、住宅購入層の一部には、生活利便性が高い郊外エリアで手ごろなマンションや戸建てを選択する動きも出ているとみられる。

の変動率を市区町村別に見ると、名古屋市内で最も高かったのは千種区(7.2%)で、熱田区(6.2%)、中村区(4.7%)が続いた。名古屋市以外では大府市(7.7%)が最も高く、長久手市(5.8%)、一宮市(5.7%)が続いた(図表9)。

名古屋市内で上位にランクインした千種区や熱田区では、JR・地下鉄駅周辺の「駅近」エリアを中心に、土地の利用が主に商業用とされている

## (2)商業地:「駅近」エリアはマンション需要と競合

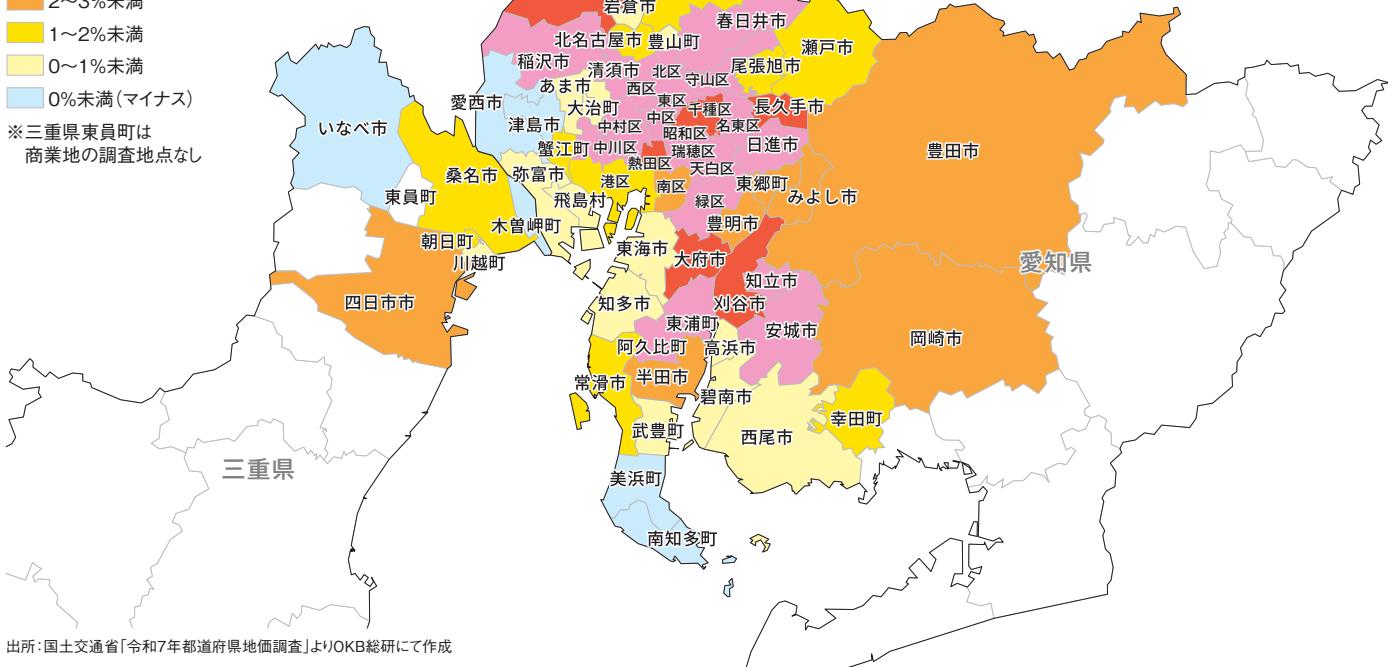
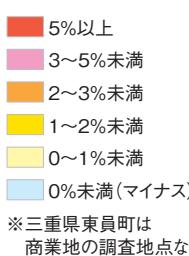
続いて、名古屋圏の商業地地価

図表9 市区町村別平均変動率ランキング(名古屋圏の商業地、2025年)

名古屋市			名古屋市以外の市町村		
順位	区名	平均変動率(%)	順位	市町村名	平均変動率(%)
1	千種区	7.2(12.6)	1	大府市	7.7(10.0)
2	熱田区	6.2(10.2)	2	長久手市	5.8(3.0)
3	中村区	4.7(7.8)	3	一宮市	5.7(5.6)
4	昭和区	4.6(5.2)	4	刈谷市	5.0(7.9)
5	守山区	4.3(4.0)	5	知立市	4.3(9.6)
6	東区	4.2(6.3)	6	清須市	4.1(1.6)
	瑞穂区	4.2(4.2)	7	東浦町	3.7(4.3)
8	中区	3.9(5.7)	8	安城市	3.5(6.6)
9	中川区	3.8(4.3)		日進市	3.5(4.2)
10	天白区	3.7(3.7)	10	春日井市	3.4(3.9)

出所:国土交通省「都道府県地価調査」よりOKB総研にて作成

図表10 市区町村別平均変動率の状況  
(名古屋圏の商業地、2025年)



出所:国土交通省「令和7年都道府県地価調査」よりOKB総研にて作成

場所でもマンション開発が活発化している。このため店舗需要とマンション需要との競合が見られることが地価上昇につながっている。名古屋市以外でも、大府市や刈谷市(5.0%)などでは同様の競合が見られ、地価上昇が継続している。

変動率の上昇幅は、住宅地と同様に多くが縮小した。一方で、名鉄一宮駅直結の複合商業施設が整備された一宮市など、出店需要が底堅い一部の市区は上昇幅が拡大した。また、トップ10入りはしていないが、三重県四日市市(2.3%)も、近鉄四日市駅前地区の交通ターミナル整備事業への期待感から店舗・ホテル需要が堅調なほか、マンション需要との競合もあり上昇幅が前年(2.0%)より拡大した。

市区町村別の変動率を水準ごとに見ると、名古屋市内は港・南の2区を除く14区が3%以上となっているほか、名古屋市近郊で3%以上の市町が目立つ(図表10)。2025年は「ららぽーと安城」(安城市、4月開業)、道の駅「マチテラス日進」(日進市、8月開業)、「三井アウトレットパーク岡崎」(岡崎市、11月開業)といった大型商業施設などの新規オープ

ンが相次ぎ、商業面でも郊外エリアが注目された年だったと言えそうだ。

### (3) 工業地: 物流拠点需要などが地価を押し上げ

最後に、名古屋圏の工業地地価の市区町村別変動率は、名古屋市熱田区(6.1%)が最も高く、知立市(5.0%)、東海市(4.4%)が続いた。工業地は基準地がない市区町村もあるため、全体での順位を示している(図表11)。

工業地については、高速道路(ICの設置を含む)やバイパス道路の整備といった交通利便性の向上のほか、近年は物流拠点需要などが地価の押し上げ要因となっている。変動率が上位の市区は、中小を含めた工場が集積する地域や、名古屋港の沿岸地域のほか、マンションや店舗への転換が進む地域も一部ランクインしている。豊田市(3.0%)は、トヨタ自動車が市内に新たな車両組み立て工場を建設する計画を公表したこともあり、上昇幅が拡大した。

## 4 おわりに ~2026年の 名古屋圏の地価展望~

2025年の名古屋圏は、不動産需給や都心再開発の動きに一服感が見られ、地価の上昇ペースが鈍化した。しかしながら、2026年は名古屋市中心部の再開発が大きく進展することなどから、地価上昇が再び強まる可能性がある。

名古屋市の栄地区では、地下鉄栄駅直結の新たな高層複合ビル「ザ・ランドマーク名古屋栄」と、高層

オフィスビル「栄トリッドスクエア」が2026年春から夏にかけて完成・開業する。地下鉄久屋大通駅前のセンターラパークアネックス・桜錦ビル跡地の再開発ビルも2026年中に完成予定で、栄地区ではオフィスの大量供給が見込まれる。ザ・ランドマーク名古屋栄には商業施設、シネマコンプレックス、米ヒルトン系高級ホテル「コンラッド名古屋」も入り、街のにぎわい創出が期待されている。

一方、名駅地区では、2026年度から本格化する予定であった名古屋鉄道などによる大規模再開発計画について、工期の見直しが発表された。複数のビルを高さ170m級の2棟の新ビルに建て替える計画であるが、現ビルの解体や新ビルの着工・完成時期がすべて未定となった。名鉄は今後、米ハイアット系高級ホテル「アンダーズ」の新ビルへの入居や、名鉄名古屋駅の拡張を含む計画全体の再検証と見直しを行うとしている。

ただ、リニア中央新幹線の工事は進んでいることから、名古屋駅の西側エリアなどでは、リニア開通を見越したオフィスビルやマンション開発が活発化している。名駅地区全体で見れば、今後も土地利用の高度化の動きが続くと見込まれる。

名古屋市以外でも岡崎市などで駅前再開発が進んでおり、地価の押し上げ要因となることが考えられる。圏内の交通利便性のさらなる向上、地域経済の成長を支える自動車産業の動向なども地価に影響する要素であり、今後が注目される。

(2025.12.15)

OKB総研 調査部 中村 紗子

図表11 市区町村別平均変動率ランキング  
(名古屋圏の工業地、2025年)

順位	市区町村名	平均変動率(%)
1	名古屋市熱田区	6.1(10.0)
2	知立市	5.0(6.0)
3	東海市	4.4(5.4)
4	安城市	4.1(5.8)
5	刈谷市	3.9(5.3)
6	みよし市	3.7(3.9)
7	小牧市	3.5(7.8)
8	名古屋市港区	3.3(4.6)
9	豊田市	3.0(1.5)
10	岡崎市	2.9(4.6)
	瀬戸市	2.9(2.8)

出所:国土交通省「都道府県地価調査」よりOKB総研にて作成