

東京カンテイ、2010年三大都市圏主要駅の“住宅地実勢価格”を発表

愛知県住宅地の平均坪単価は 49.4 万円、変動率も +2.9% と上昇

郊外では 10% 超の地価上昇を記録する駅も登場 名古屋市中心部も反転上昇へ

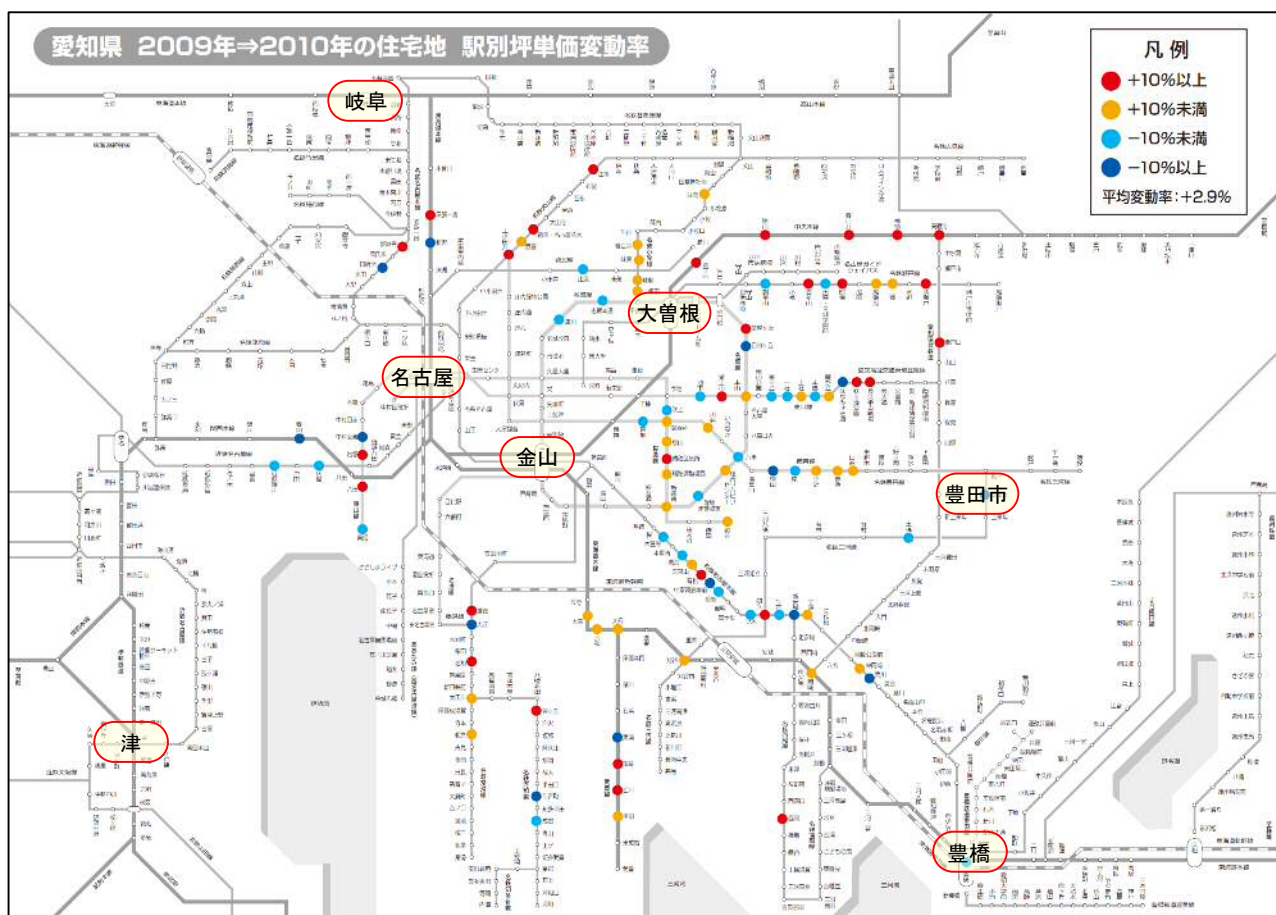
●最も上昇率が大きかった駅は名鉄西尾線「西尾」の +45.0% (坪 22.3 万円⇒32.3 万円)

愛知県ではミニバブル崩壊の直接的な影響を受けておらず、2009年の住宅地価は前年比 5.8% の下落に留まっていた。ただし、名古屋市中心部で下落駅が目立ち、また郊外エリアで上昇駅が散見されていたことから、変動率の分布状況を見る限りでは比較的首都圏に近かったと言える。2010年1～6月の平均坪単価は 49.4 万円(2009年は 48.0 万円)で、他の都市圏と比べて住宅地価も大きな変動を記録していない。

2010年の上昇駅は2009年の21駅から61駅に増加し、シェアも21.0%⇒61.0%に拡大している。上昇駅の平均変動率は +12.7% で、最も上昇率が大きかった駅は名鉄西尾線「西尾」の +45.0% であった。一方、下落駅は39駅と前年の79駅から半減。下落駅の平均変動率は -8.9% で、最も下落率が大きかった駅は名鉄常滑線「大江」の -31.9% であった。他の都市圏では上昇駅と下落駅の平均変動率がともに拡大しているのに対して、愛知県では下落駅の平均変動率がやや縮小している。なお、愛知県での平均変動率は +2.9% で、首都圏(同 +8.3%) や近畿圏(同 +10.5%) と比べると小幅な上昇率に留まっている。

愛知県 坪単価変動率別の駅数およびシェア(100駅)

凡例	2008年⇒2009年		2009年⇒2010年	
	駅数	シェア	駅数	シェア
● +10%以上	7	7.0%	29	29.0%
● +10%未満	14	14.0%	32	32.0%
● -10%未満	50	50.0%	25	25.0%
● -10%以上	29	29.0%	14	14.0%



●高価格帯駅の上昇率は総じて低め、10%以上地価上昇したのは10駅のみ

『坪単価 50 万円以上の上昇率ランキング』には名古屋市営地下鉄名城線の内側や千種区・瑞穂区に位置する駅が目立つ。

上位 20 駅中、坪単価 75 万円以上の高価格駅は「瑞穂区役所」「茶屋ヶ坂」など同エリアの駅が数多くランクインしている。しかし、10%超の上昇を記録した駅(上位 10 駅)に限って見てみると、高価格駅は僅か 3 駅しかなく、首都圏と同様に高価格駅ほど上昇率が高いとは必ずしも言えないようだ。なお、沿線別では名古屋市中心部に乗り入れている名古屋市営地下鉄沿線駅が圧倒的に多くランクインしている。

『坪単価 50 万円未満の上昇率ランキング』には名古屋市近郊エリアに位置する駅が登場する。ただし、名古屋市以西の駅は上位ランキングに入ってきていない。この価格帯におけるランキング上位 20 駅の地価上昇率は、前述の高価格帯ランキングとは異なり概ね 10%以上となっている。名古屋市内と比べて割安な価格であることや名古屋市中心部へのアクセスが郊外エリアよりも比較的容易であること、何より地価水準が低いことなどの理由から需給バランスが整って住宅地価が押し上げられたものと考えられる。

愛知県 2010年住宅地価上昇率ランキング(坪単価50万円以上)

順位	沿線名	駅名	住宅地価(万円/坪)		09→10年 変動率
			2009年	2010年	
1	名古屋市営地下鉄東山線	岩塚	44.6	62.3	139.8%
2	名鉄常滑線	道德	45.9	62.8	136.9%
3	名鉄瀬戸線	喜多山	39.4	52.3	132.8%
4	名鉄犬山線	上小田井	46.8	56.5	120.7%
5	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂区役所	80.7	96.4	119.6%
6	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	66.3	78.7	118.7%
7	愛知高速交通東部丘陵線	秋ヶ池公園	50.5	58.3	115.6%
8	名古屋市営地下鉄東山線	八田	51.2	58.6	114.4%
9	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	94.8	106.4	112.1%
10	JR中央本線	新守山	48.9	54.6	111.7%
11	JR東海道本線	刈谷	54.9	60.1	109.5%
12	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	77.7	83.6	107.6%
13	名鉄小牧線	上飯田	52.8	56.6	107.3%
14	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂運動場西	78.3	83.7	106.9%
15	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	87.0	92.5	106.3%
16	名古屋市営地下鉄東山線	上社	66.6	70.6	106.0%
17	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	55.0	57.9	105.3%
18	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	80.6	83.4	103.4%
19	名古屋市営地下鉄名城線	本山	99.0	100.4	101.4%
20	名古屋市営地下鉄鶴舞線	川名	82.7	83.6	101.1%

愛知県 2010年住宅地価上昇率ランキング(坪単価50万円未満)

順位	沿線名	駅名	住宅地価(万円/坪)		09→10年 変動率
			2009年	2010年	
1	名鉄西尾線	西尾	22.3	32.3	145.0%
2	JR東海道本線	尾張一宮	27.6	36.9	134.0%
3	JR中央本線	神領	32.2	42.0	130.4%
4	JR中央本線	春日井	33.3	42.9	128.7%
5	名鉄常滑線	名和	28.2	36.0	127.7%
6	JR武豊線	乙川	24.0	29.5	123.0%
7	名鉄名古屋本線	有松	40.6	49.7	122.5%
8	名鉄名古屋本線	妙興寺	28.7	34.2	119.4%
9	名鉄瀬戸線	印場	37.9	44.8	118.2%
10	名鉄名古屋本線	知立	40.9	47.9	117.1%
11	愛知高速交通東部丘陵線	長久手古戦場	41.8	48.9	116.8%
12	JR中央本線	高蔵寺	30.2	34.7	114.8%
13	愛知環状鉄道	瀬戸口	26.9	30.9	114.8%
14	名鉄犬山線	徳重・名古屋芸大	43.6	49.1	112.5%
15	名鉄犬山線	江南	21.9	24.6	112.4%
16	名鉄瀬戸線	新瀬戸	21.4	23.9	112.0%
17	名鉄河和線	巽ヶ丘	27.0	30.2	111.8%
18	JR武豊線	亀崎	24.3	27.1	111.4%
19	JR中央本線	勝川	39.5	43.7	110.6%
20	名鉄常滑線	朝倉	31.2	34.2	109.9%

※変動率の小数点第1位が同数の場合は、小数点第2位以下を参照し順位付けしている