

参 考 资 料

○ 地価から見る北名古屋市

1 はじめに

日本の長期的な地価の動向について振り返ると、昭和40年代後半の列島改造ブームによる地価高騰に続き、昭和50年の地価抑制政策による地価下落、昭和55年の高水準の住宅建設による地価上昇を経て、昭和60年代のバブル経済によって再び地価の急激な上昇が起きました。

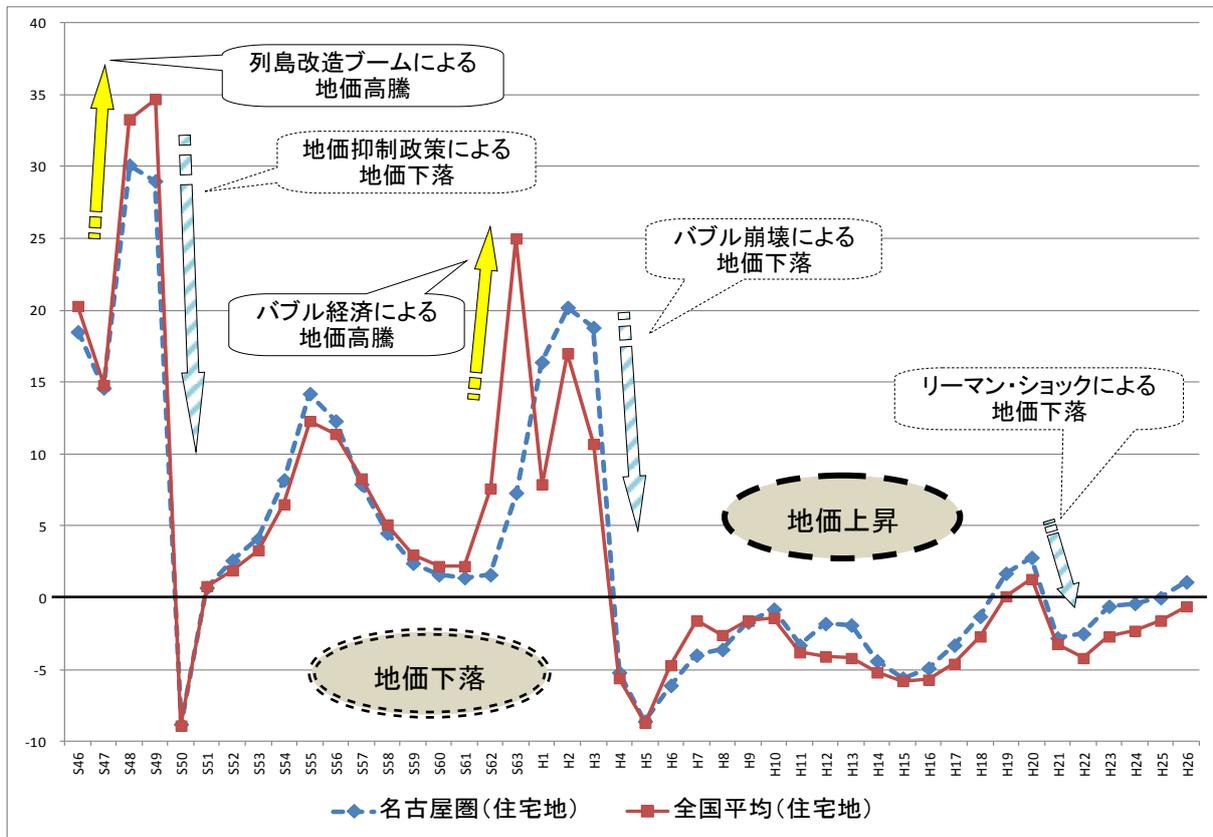
その後、バブル期に一気に上昇した地価は、バブル崩壊後15年連続して下がり続け、平成19年に一旦上昇に転じましたが、平成21年にはリーマン・ショックによる世界金融危機の影響を受けて、再び下落に転じました。

平成26年には第二次安倍内閣によるアベノミクスの経済効果もあり、5年ぶりに前年を上回ったものの、消費税の税率改定による景気の腰折れへの懸念や人口減少時代を迎えた住宅需要の先細りなど、将来的な懸案要素が強くなっています。

そこで、将来に向けたまちづくりの参考とするため、北名古屋市の地価の特性について平成15年度から平成26年度までの「地価公示」と「地価調査」の結果に基づき、他市との比較などを交えて考察するものです。

日本の地価の推移（公示価格の対前年変動率）

（単位：％）

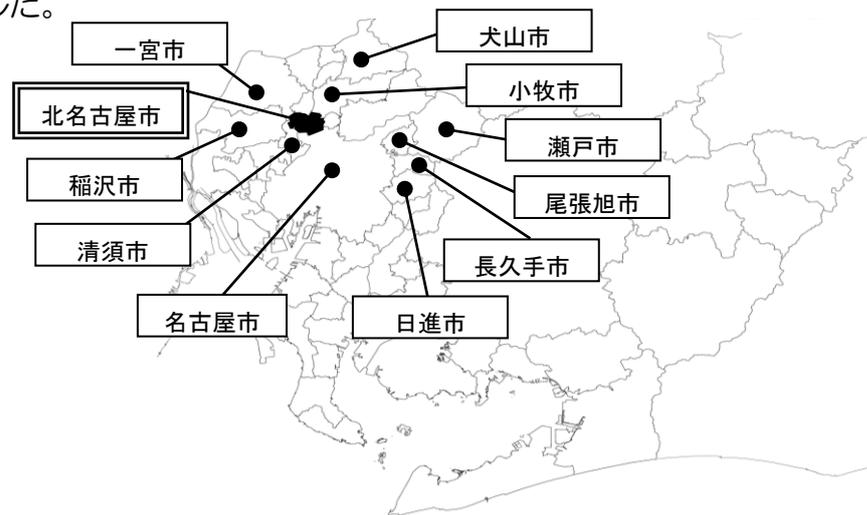


（出典）国土交通省土地・建設産業局地価調査課

※ 「地価公示」と「地価調査」は、一般の土地取引や相続税評価、固定資産税評価の目安として活用されるとともに、公共用地の取得価格を算定する際の基準としても活用されるなど、制度インフラとして適正な地価の形成に寄与しており、相互に補完する関係にあります。

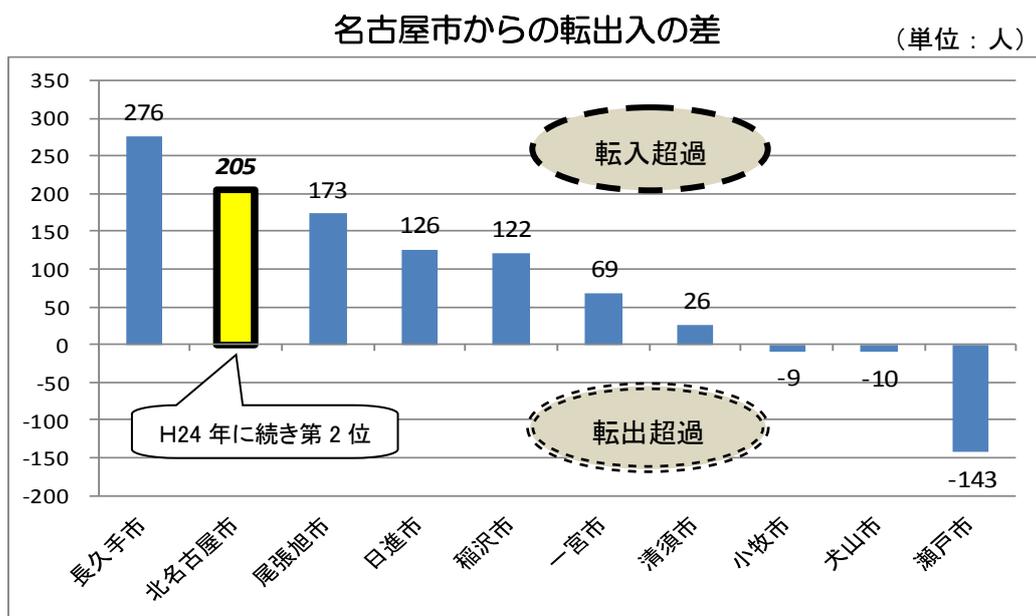
● 比較対象都市

北名古屋市と名古屋市から同心円状に分布する近隣11市について比較し、分析を行いました。



● 転出入から見た名古屋市との関係

この地域への影響が大きい名古屋市から見た各市における転出入の状況は、下のグラフのようになっています。本市は、長久手市に次ぐ2位となっており、名古屋市からの人口流入が多い市であるといえます。



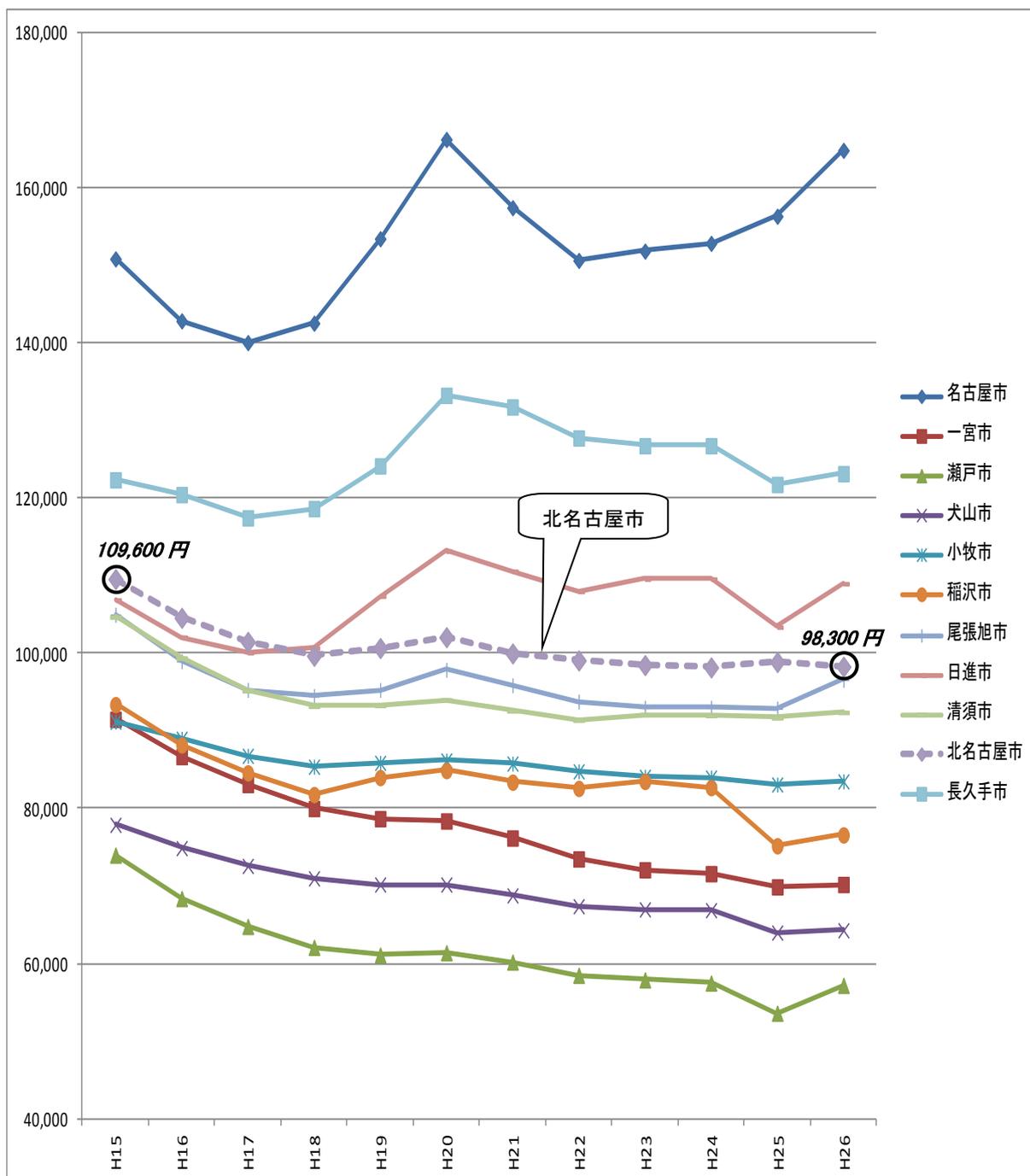
(出典)H25 愛知県人口動向調査

2 地価公示

地価公示は、地価公示法第2条に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1月1日を基準日として標準地の価格等を調査し、公示するものです。県内に設定された1,638地点(宅地)の標準地について、単位面積あたりの正常な価格を判定したもので、北名古屋市では、平成26年において20地点(住宅地16、商業地2、工業地2)が設定されています。

地価公示(住宅地)平均価格の推移

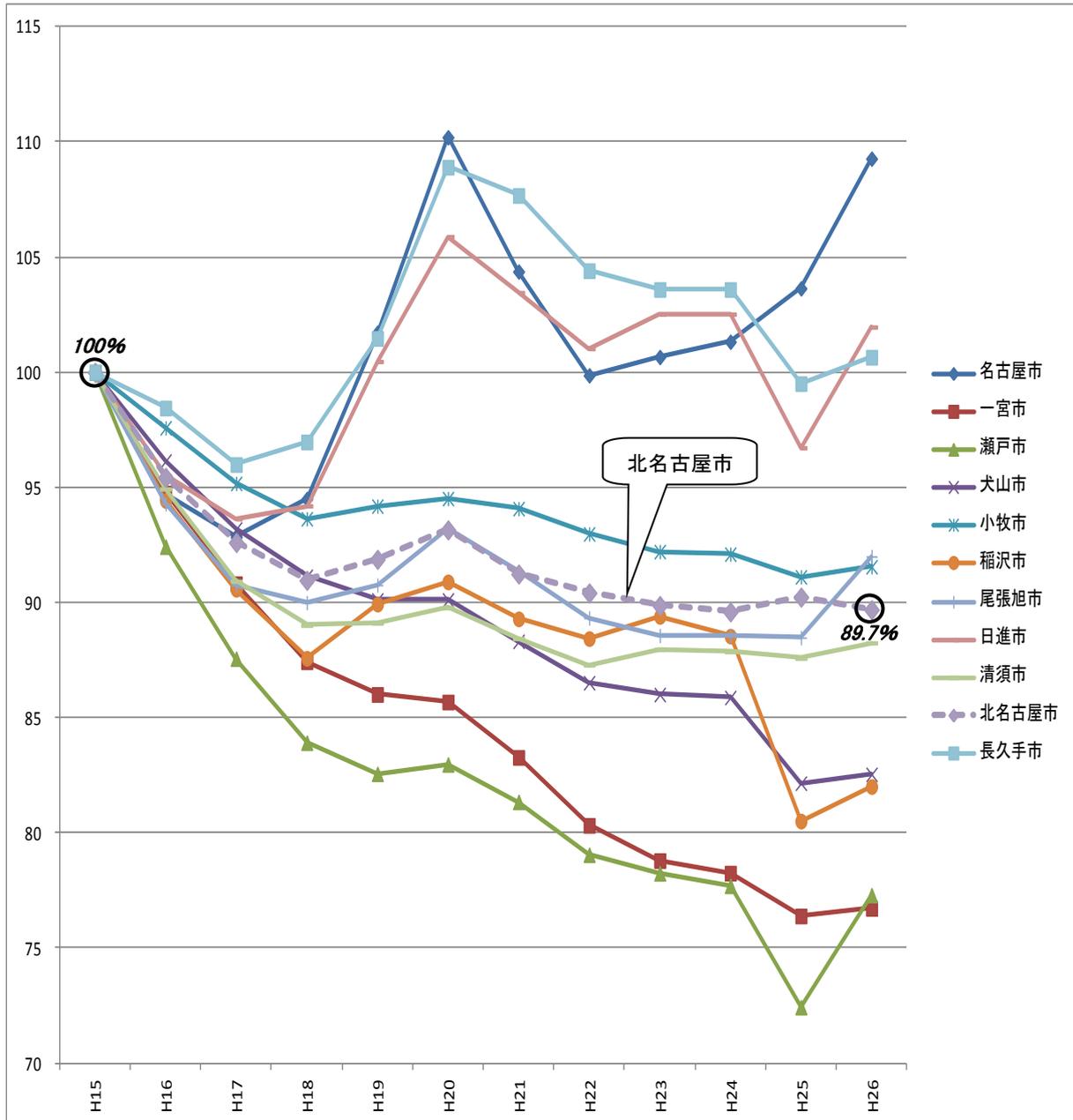
(単位:円)



(出典)国土交通省土地・建設産業局地価調査課

地価公示（住宅地）平均価格の伸び率の推移
【平成15年を100とした値】

（単位：％）



（出典）国土交通省土地・建設産業局地価調査課

平均価格は、平成26年において、名古屋市を筆頭に長久手市、日進市、北名古屋市の順になっています。

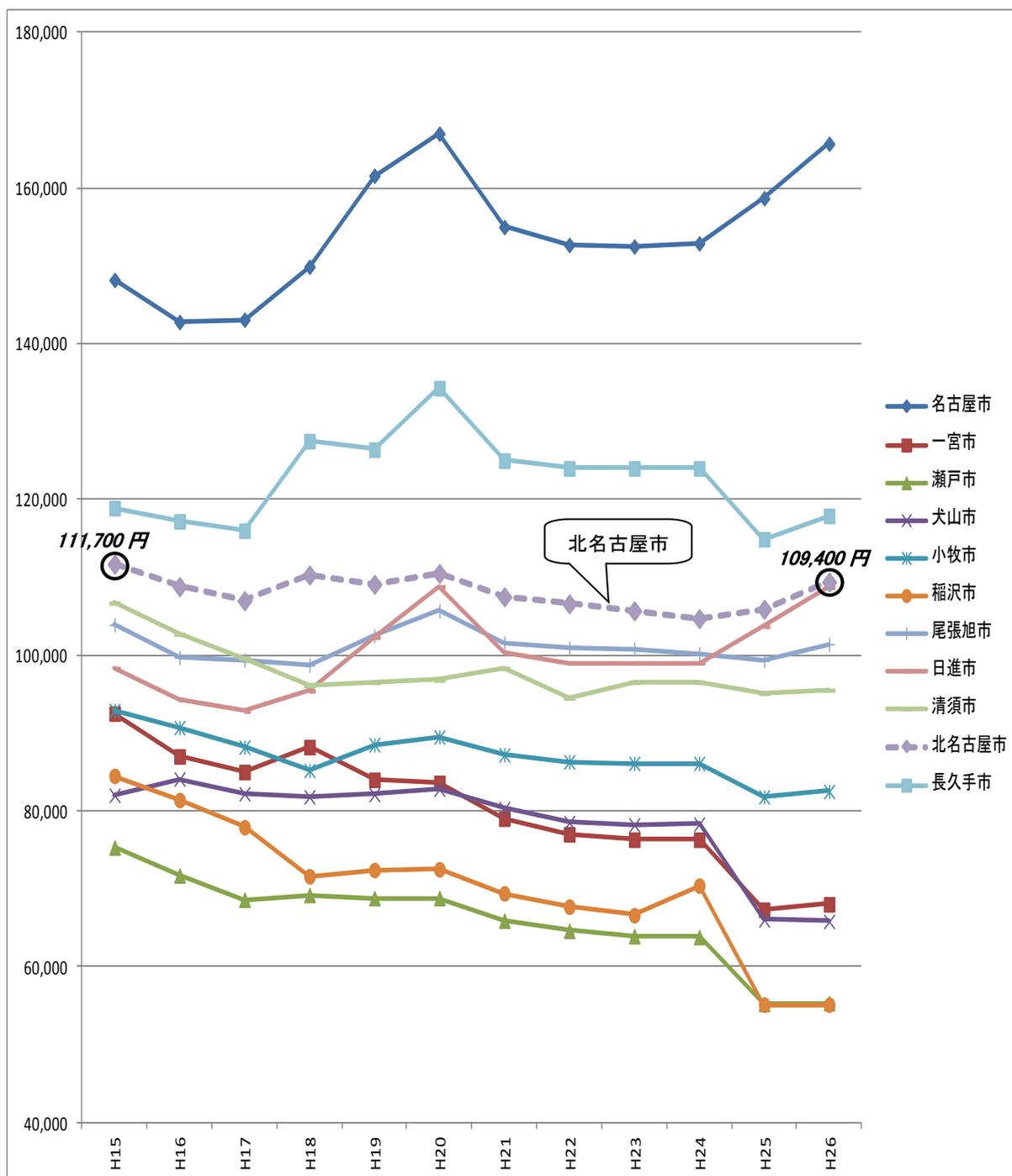
平均価格の伸び率は、平成15年から平成18年にかけて大幅に下落し、その後平成20年にかけて一時上昇したものの、この12年間で10.3%減少しています。

3 地価調査

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき都道府県知事が行う調査であり、毎年7月1日を基準日として基準地の地価を調査し、その結果を公表するものです。県内では、54市町村、872地点（宅地852、林地20）について、単位面積当たりの標準価格を判定したもので、北名古屋市では、平成26年において8地点（住宅地7、商業地1）が設定されています。

地価調査（住宅地）平均価格の推移

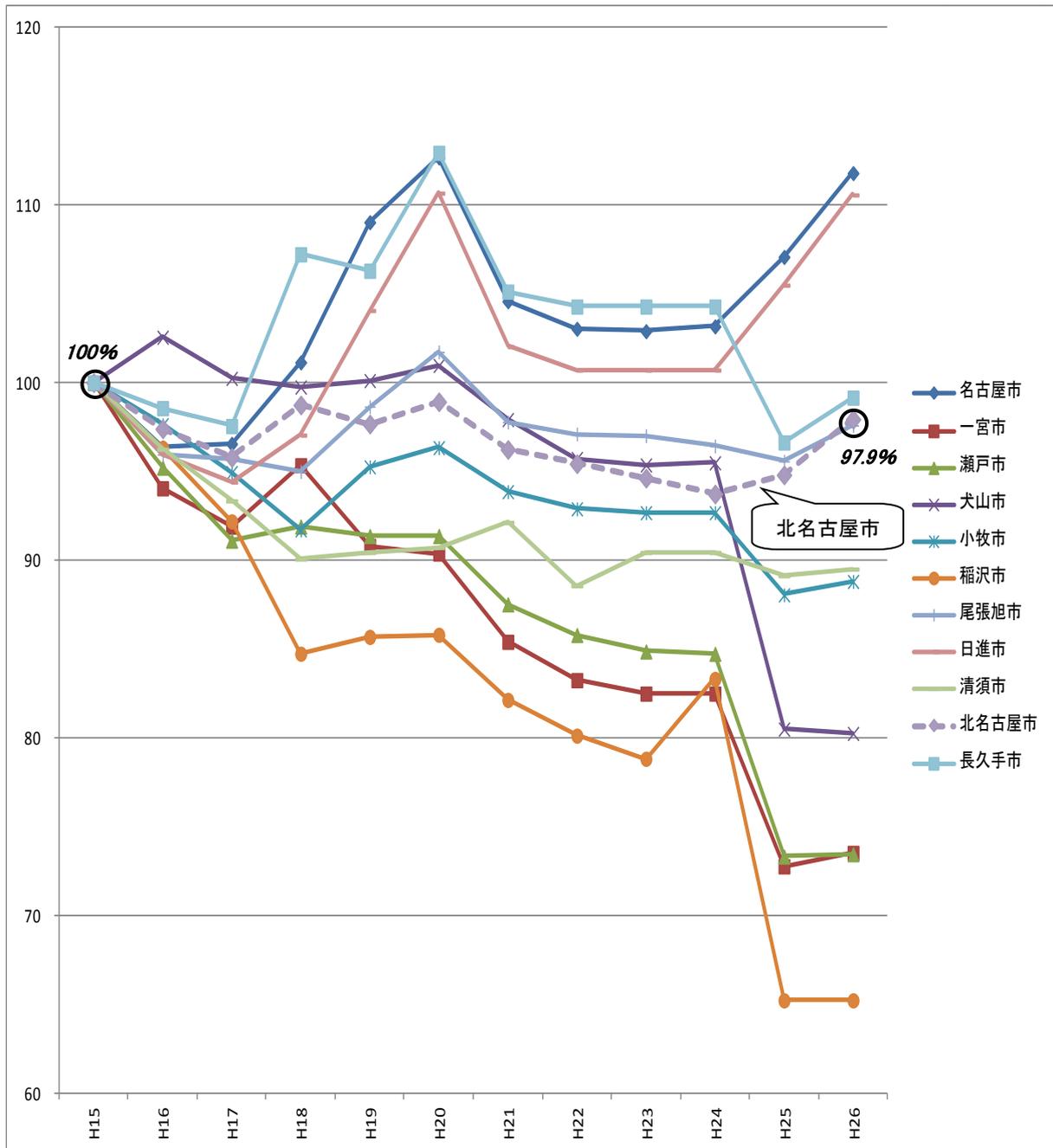
（単位：円）



（出典）愛知県地域振興部土地水資源課

地価調査（住宅地）平均価格の伸び率の推移
【平成15年を100とした値】

(単位：%)



(出典) 愛知県地域振興部土地水資源課

平均価格は、基本的には、地価公示と同じ推移を示しているものの、北名古屋市が日進市を上回り、上位から3番目に位置しています。

平均価格の伸び率は、平成15年と比べて平成26年は98%まで回復し、リニア中央新幹線の開業準備等の影響を受けて地価の回復傾向が現れてきています。

4 まとめ

本市における地価の動向は、経済情勢に大きく左右されることなく、他都市と比べ、現在まで堅調に推移してきました。人口においても、これまで安定的に年1%程度増加しており、これは、名古屋市の中心部から10キロメートル圏内、電車で約10分という非常に恵まれた立地条件と、基本的な都市機能が備わった利便性の高い都市であることが次第に認知されてきたことに加え、これまで着実に進めてきた社会基盤の整備や子育て支援施策、福祉施策など、居住地としての価値を高めるまちづくりの成果であるということができ、今後しばらくの間、大幅な地価の下落や人口の減少はない見通しです。

本市においては、景気回復の減速により歳入増加の兆しが見いだせない中、社会保障経費の増大に加え、一斉に更新時期を迎える公共施設の維持改修事業など、歳出の著しい伸びにより、堅実に進めてきた事務的経費の削減や事務事業の見直しなどによって対応可能な範疇をはるかに超える、非常に厳しい財政状況となることが予想されます。

現在まで堅調であった地価や人口の推移に甘んじることなく、総合計画に掲げる「健康快適都市」の実現に向け、将来的な地価の安定化や人口構造の改善などを見据えた戦略的な施策展開によって持続可能なまちづくりを進めていきます。

○ 第8次実施計画に伴う財政推計

一般会計

<歳入>

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 市税	12,542	12,647	12,708
2 地方譲与税	189	189	189
3 利子割交付金	32	32	32
4 配当割交付金	69	69	69
5 株式等譲渡所得割交付金	11	11	11
6 地方消費税交付金	1,200	1,425	1,525
7 自動車取得税交付金	25		
8 地方特例交付金	70	70	70
9 地方交付税	1,252	1,128	995
10 交通安全対策特別交付金	17	17	17
11 分担金及び負担金	495	495	495
12 使用料及び手数料	397	397	397
13 国庫支出金	3,592	3,011	3,016
14 県支出金	1,393	1,468	1,451
15 財産収入	77	77	77
16 寄附金	5	5	5
17 繰入金	1,233	769	1,117
18 繰越金	801	801	801
19 諸収入	864	878	892
20 市債	5,734	4,500	2,895
歳入合計	29,998	27,989	26,762

<歳出>

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 人件費	3,859	3,912	3,880
2 物件費	6,920	6,670	6,478
3 維持補修費	76	72	70
4 扶助費	5,148	5,308	5,475
5 補助費等	2,640	2,600	2,541
6 公債費	1,518	1,596	1,912
7 積立金	8	8	8
8 投資・出資・貸付金	153	153	153
9 繰出金	3,255	3,354	3,514
10 投資的経費	6,391	4,286	2,701
11 予備費	30	30	30
歳出合計	29,998	27,989	26,762

※ 各区分の値は、少数第1位を四捨五入のため、合計の値と一致しない場合があります。

土地取得特別会計

〈歳入〉

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 分担金及び負担金	50	32	
2 繰入金	15	660	
3 市債	216		
歳入合計	281	692	

〈歳出〉

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 公共用地取得費	267	153	
3 公債費	14	539	
歳出合計	281	692	

国民健康保険特別会計

〈歳入〉

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 国民健康保険税	1,909	1,890	1,921
2 使用料及び手数料			
3 国庫支出金	1,555	1,554	1,585
4 療養給付費等交付金	208	177	178
5 前期高齢者交付金	2,386	2,509	2,589
6 県支出金	421	422	430
7 共同事業交付金	717	720	712
8 財産収入			
9 繰入金	1,050	1,050	978
10 繰越金			
11 諸収入	30	30	30
歳入合計	8,276	8,352	8,423

〈歳出〉

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 総務費	31	37	32
2 保険給付費	5,561	5,574	5,589
3 後期高齢者支援金等	1,242	1,279	1,323
4 前期高齢者納付金等	1	2	2
5 老人保健拠出金			
6 介護納付金	497	503	508
7 共同事業拠出金	791	795	800
8 保健事業費	54	62	67
9 基金積立金			
10 諸支出金	79	80	82
11 予備費	20	20	20
歳出合計	8,276	8,352	8,423

後期高齢者医療特別会計

〈歳入〉

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 後期高齢者医療保険料	795	846	896
2 繰入金	166	130	136
3 繰越金	3	2	2
4 諸収入	3	1	1
歳入合計	967	979	1,035

〈歳出〉

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 総務費	46	18	17
2 後期高齢者医療広域連合納付金	917	959	1,016
3 諸支出金	4	2	2
歳出合計	967	979	1,035

介護保険特別会計

〈歳入〉

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 保険料	1,095	1,159	1,245
2 国庫支出金	772	811	873
3 支払基金交付金	1,202	1,262	1,363
4 県支出金	607	635	689
5 財産収入			
6 繰入金	581	607	661
7 繰越金	40	41	43
8 諸収入	1	1	1
歳入合計	4,298	4,516	4,875

〈歳出〉

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 総務費	53	53	63
2 保険給付費	4,117	4,324	4,668
3 地域支援事業費	84	93	95
4 基金積立金	2	2	2
5 諸支出金	1	1	1
6 予備費	41	43	46
歳出合計	4,298	4,516	4,875

西春駅西土地区画整理事業特別会計

〈歳入〉

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 公共施設管理者負担金			
2 使用料及び手数料			
3 繰入金	34	43	
4 繰越金	1	1	
5 諸収入			
歳入合計	35	44	

〈歳出〉

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 総務費	1	1	
2 事業費	15	24	
3 公債費	17	17	
4 諸支出金	1	1	
5 予備費	1	1	
歳出合計	35	44	

公共下水道事業特別会計

〈歳入〉

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 分担金及び負担金	139	123	139
2 使用料及び手数料	293	319	329
3 国庫支出金	556	762	701
4 県支出金			
5 繰入金	645	720	721
6 繰越金	1	1	1
7 諸収入	27	36	56
8 市債	827	1,061	973
歳入合計	2,488	3,022	2,920

〈歳出〉

(単位：百万円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1 総務費	392	391	402
2 下水道建設費	1,613	2,103	1,935
3 公債費	481	526	581
4 諸支出金	1	1	1
5 予備費	1	1	1
歳出合計	2,488	3,022	2,920

