

第 16 期第 2 回 横浜市土地利用審査会会議録

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日 時              | 令和 3 年 4 月 16 日（金） 書面にて開催                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                      |
| 開催場所             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| 出席者<br>及び<br>欠席者 | 委員<br><br>(定数 7 人)<br>(定足数 4 人)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 出席者 7 人 委員 岩澤 誠 委員 大橋 政善<br>【成立】 委員 齊藤 広子 委員 中田 穂積<br>委員 深澤 詩子 委員 松行 美帆子<br>委員 柳下 健一 (敬称略)<br>欠席者 なし |
|                  | 幹 事                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 出席者 なし                                                                                               |
|                  | 事務局                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | なし                                                                                                   |
| 開催形態             | 公開（書面開催のため、議事録の確定後に議事録を公開）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                      |
| 議 題              | 1 最近の地価動向について<br>2 国土利用計画法の届出状況等について<br><br>テーマに関する委員所見等<br>テーマ① 本市郊外住宅地の今後の動向について<br>テーマ② 新型コロナウイルス感染症の影響があった事例や状況等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                      |
| 議 事              | <p>（議題 1 については資料 1 の資料を配布した。議題 2 については「国土利用計画法の届出状況等について」の資料を配布したが、土地取引に関する個別の情報が含まれるため、資料は非公開とする。</p> <p>また、2 つのテーマを設定し委員の専門分野等の観点からご所見、事例等の回答を頂いた。回答にあたってはテーマ①または②のどちらか 1 つに回答することとし、2 つに回答しても可とした。）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>委員にお伝えしたテーマの趣旨</p> <p>テーマ①</p> <p>令和 3 年地価公示では、都心へのアクセスが劣る本市南西部の 9 区（金沢区、港南区、瀬谷区等）の住宅地の平均変動率が上昇から下落に転じました。また全市的には、駅からの距離が遠く交通利便性の劣る住宅地と駅徒歩圏の住宅地の間で、地価の二極化傾向が進んでいます。</p> <p>一方、コロナ禍を契機としたテレワークの進展等により職住の融合が進み、通勤利便性よりも、ゆとりある居住スペースの確保や居住地の周辺環境を重視する傾向が出てきています。</p> <p>このような状況において、<u>本市郊外住宅地の今後の動向について、委員の専門分野等の観点からご所見、事例等をご回答いただければ幸いです。</u></p> </div> |                                                                                                      |

テーマ②

令和3年地価公示では、新型コロナウイルス感染症の影響等により、全国的に多くの地点で対前年変動率が上昇から横ばい・下落、横ばいから下落、上昇率の縮小となり、コロナ禍において市民生活や経済活動が大きな影響を受けていることが改めて明らかになりました。

そこで、土地政策に関連して、新型コロナウイルス感染症の影響があった事例や状況等を、委員の専門分野等の観点からご回答いただければ幸いです。

【テーマ①に対する回答】

(齋藤委員)

金沢区の地価の下落に驚いております。しかし、趣旨にございますように、テレワークがあらたな郊外住宅地の価値づくりに寄与していくことも考えております。

2020年12月に、金沢区居住者に、在宅勤務に関する調査をしました。はまっこ郊外暮らし検討会（横浜市立大学、横浜市、京急電鉄）としての調査です。

あらたな機能が求められています。職住融合の暮らしの推進には、住民の自治の下、郊外戸建て住宅地などに新たな機能を付加する等の、土地利用の見直しの検討の余地があると考えております。資料を添付します。※資料2（齋藤委員提出資料）参照

(中田会長)

住宅地の土地利用の動向に影響を及ぼす条件として 1、人口動態 2、世帯数の変化 3、高齢化の進展 が考えられる。

横浜市の令和元年の人口動態統計によると、平成28年頃から自然増加数は減少に転じており、社会増加によって、かろうじて人口増加が続いているが、郊外区の人口減少は喫緊の課題となってきている。現在の人口減少区を見ると、港南、磯子、栄、泉、旭、瀬谷、金沢の各区があげられる。これらの区は全て住宅地の地価変動率がマイナスとなっている。保土ヶ谷、戸塚は人口減少にはなっていないが、地価変動率はいずれもマイナスとなっている。人口が減少しているにもかかわらず、世帯数はわずかながら上昇傾向にあり（1.23%増）、1世帯あたりの人員は減少している。また、65歳以上の老年人口の割合は、全市平均（24.7%）に対して郊外区9区の全てで上回っている。

住宅の空き家状況についてみると、全9区の平均で9.54%と全市平均の9.71%と大きな変化は見られない。

また、相続の発生等により戸建住宅においては、処分された住宅地が2～5宅地に分割されて分譲されるなど、住宅環境の劣化も見られるようになってきている。

このような状況は今後も継続していくことが考えられるが、特に高齢化の進展や1世帯当たりの人員の低下などは、住宅地の空洞化や質の低下を招きかねない。

これらの現状に鑑みると、住宅の社会資本としての位置付けが希薄なことがうかがえる。現在、国土交通省において「社会資本整備総合交付金事業」を創設し、住宅の社会資本としての強化を図りつつあるが、この制度は、自治体の取組に対する国の支援という形になっているため、自治体の取り組みがなければ、事業が成立しない要件になっている。郊外

の住宅用地の現状を回復させ、良好な住宅環境を取り戻すためにも、横浜市としての取組姿勢が問われている。

(岩澤委員)

横浜市は、神奈川県内の他の政令市等と比較し起伏の多い地勢を有します。そして、市内の鉄道は、主に海岸沿い又は河川沿いの低地に運行されています。鉄道各駅周辺の狭いエリアにある平坦地には商業地域と既成の住宅地が存し、駅から離れるに従って高低差のある住宅地が広く存します。高齢化の進行等により最寄駅から高低差がある地域が避けられ、交通利便性の劣る住宅地と駅徒歩圏の住宅地価の格差がより顕著となっていることが横浜市の住宅地価の特徴としてあげられます。一方、駅からの距離がある住宅地域の多くが昭和30年代から40年代にかけて山林等が造成されたもので戦後の横浜市の人口増加・経済発展に寄与しています。これらの地域周辺には市民の森や公園等が配置され、東京都心への通勤圏の中では際立って良好な自然環境等を形成しています。

コロナ禍を契機としたテレワークの進展等における郊外の住宅地の需要増加は、県内では湘南地域等や、駅至近の狭小住宅等に限定されています。今後コロナ禍による社会構造等の変化や不動産の選好性の変化に注意していく必要がありますが、当面は高齢化に伴い駅からの距離が遠く交通利便性の劣る住宅地と駅徒歩圏の住宅地の間での地価の二極化・選別化傾向は持続するものと予測します。

(松行委員)

郊外住宅地において地価の二極化が起きているということは、駅から近い地域と駅から遠い地域での住民の経済格差が生じている/拡大している可能性もあります。昨今、北米を中心に社会の分断が課題になってきていますが、日本でもこのSegregationがおこることによる都市内での分断が近い将来課題になることも考えられます。

また、駅から遠く交通利便性の劣る地域に交通弱者と呼ばれる方々が取り残される状況になっていくことにより、モビリティの問題が生じることが懸念されます。

スポンジ化していく郊外住宅地を今後どのようにしていくのか、そしてスポンジ化する郊外で暮らす人々の暮らしをどのように支えるのか、都市の分断をどのように防ぐのか、様々な課題がにじみ出てくると思います。

(深澤委員)

1 元々、駅からのアクセスの良い立地にある住宅地については、需要が高かったのがここ数年の傾向でしたが、コロナ禍でのテレワークの影響を鑑みても、この点はそれほどの変化はなく、地価公示価格も維持されていくだろうと思います。

2 他方、コロナ禍の影響で、特に需要が高まったのは、神奈川県では、鎌倉、逗子の海岸部であり、今後、地価も上昇すると思います。この地域は、東日本大震災の影響で地価が、一時約7割下落するなどの変動がありましたが、今回は、通気性や環境などの面から、需要が高まったとのことです。横須賀市・三浦市でも、微増ながら、移住者が増

えたという話も聞いています。ただ、上記2市は都心へのアクセスの面から、鎌倉市・逗子市ほどは需要が高まっていないとのこと。

3 上記2の傾向からすると、今後、横浜市の中でも、鎌倉市や海岸に近い地域は、鎌倉市・逗子市で住宅を購入できなかった人からの需要が出る可能性はあります。ただ、その場合も、一定の交通機関へのアクセスや特に環境が良好であるなどの特殊性がないと難しいのではないかと思います。

#### 【テーマ②に対する回答】

(大橋委員)

新型コロナ蔓延により緊急事態宣言が発出され、経済の一時的停滞、先行き不透明感もあり横浜市内の地価は弱含みとなった。引き続き新型コロナの蔓延不安はあるが住宅に対する需要反動や、金融が安定していること、政府の各種給付金を背景に不動産価格の下落（上昇幅縮小）は小さいものとなっている。

#### ①リーマンショック時の地価変動との比較

令和3年地価公示→横浜市住宅地平均変動率▲0.2%（令和2年+1.1%）

横浜市商業地平均変動率+0.5%（令和2年+3.5%）

平成21年地価公示→横浜市住宅地平均変動率▲3.4%（平成20年+5.1%）

横浜市商業地平均変動率▲4.7%（平成20年+9.6%）

リーマンショック時の地価変動は資金調達環境の変化により地価は大きく下落したが、金融が安定していることから大幅な下落には至っていない。司法競売の件数も新型コロナ前後で大きな変動はない。

#### ②需給動向

中古住宅の取引件数は、7か月連続で前年同月を上回った（川崎・横浜地区、公財東日本不動産流通機構マーケットデータ2月度による）との統計があるほか不動産業者の聴取においても取引件数は反動により新型コロナ前と変わらない水準に戻ったとの意見がある。令和2年の緊急事態宣言後、取引件数は反動で増加している。新築戸建住宅でも同様の傾向。但し、件数増加はしているが取引価格は低下傾向である。

#### ③不動産業者への聴取等

・テレワークでコンピューターを使用するついでに、当社の新築戸建の情報を見ている方が通常より多かったと思う。緊急事態宣言後、現地見学会に多くの方が参加してくれた。参加者の意見の中には、テレワークをするにもその場所がない（リビングは子供が走り回るし、お父さんの個人的スペースがない）ことを痛感し広めの家を探している方がいた（横浜市北部の戸建住宅の販売が中心の不動産業者）。

・関内地区のビルの事務所賃料についてオーナー側から4か月間の減額を申し出た。減額は家賃の1/3。緊急事態宣言により売り上げ減少もあるだろうというオーナー側の配慮による減額。

(岩澤委員)

コロナ禍の住宅地への影響は、駅近くの狭小住宅の需要が強まる等全般的な影響はあるものの個別的な影響はありません。安全性を重視する住宅地において、病院等のクラスターが発生した地域等の地価への影響もその後の迅速な対応等により影響はないものと思料します。

一方、商業地は、県外観光客の多い中華街は、大きな下落基調となっています。同じく県外観光客の多い、みなとみらい地区は市役所移転の効果と大企業や大学の進出等とオフィスの堅調な入室率に支えられて、強含みに推移しています。また、人の流れの多い横浜駅周辺では駅前広場の整備や再開発の進展に伴い堅調な推移を見せています。令和2年では、コロナ禍により賃料の減免等の事例が見受けられましたが、事務所・店舗とも賃料自体の減額傾向までには到っていない現状にあります。但し、オフィスの空室率は徐々に上がってきており、賃料や地価への影響が懸念される。また、コロナ禍による人の流れの制限が長期化することによる地価への影響が懸念されます。

工業地は、環状道路等の整備進捗に加え、コロナ禍による物流需要の増大等の影響もあり堅調に推移しています。

(深澤委員)

- 1 コロナ禍による各企業の経営状態の悪化（資金繰り）などから、マンション開発が図面までできながら、頓挫した例を見ております。
- 2 上記のような開発について、金融機関も融資に対して後ろ向きになっており、融資の撤回が起きているようです。今後、中小の開発業者は経営体力がどこまで持つか、今年は、経営体力の限界に来る業者の影響などで開発の動きも鈍くなるのではないかと懸念しています。

(柳下委員)

現在、新型コロナウイルス感染症の影響により、人々の結び付き（コミュニティ）が希薄化している。

また、人は年齢とともに雑踏から離れたくなる傾向がある。

J Aとしては、人の癒しとして「緑」や「農」が必要であると考えます。

実際に、令和2年の緊急事態宣言期間中はJ A横浜の直売所では今までになく盛況であった。

ただ、「緑」や「農」を求めると駅より遠い場所や地方・郊外のような不便な地域（買い物難民等）となってしまう恐れがある。

これを解消するためにもJ Aと行政が一体となって、「緑」や「農」を提供できるような住み心地の良い街づくり（施設等）を行っていきたいと考える。

|                 |                                                                               |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 資料<br>・<br>特記事項 | 1 資料<br>(1) 最近の地価動向<令和3年地価公示の概要><br>(2) 国土利用計画法の届出状況等について<br><br>2 特記事項<br>なし |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|

第 16 期第 2 回横浜市土地利用審査会  
会議次第（書面開催）

議 題

- 1 最近の地価動向について
- 2 国土利用計画法の届出状況等について

<議題資料>

- 1 最近の地価動向<令和 3 年地価公示の概要>
- 2 横浜市の国土利用計画法の届出状況等

<委員所見等の照会に関する資料>

- テーマ① 本市郊外住宅地の今後の動向について
- テーマ② 新型コロナウイルス感染症の影響があった事例や状況等
- (※) テーマ①又はテーマ②のどちらか 1 つにご回答ください。  
(2 つご回答いただいても構いません)

## 議題 1

最近の地価動向について

<令和3年地価公示の概要>



# 目 次

## 最近の地価動向について

＜令和3年地価公示の概要＞

### 1 全国の動向

- |             |     |   |
|-------------|-----|---|
| (1) 概要      | ・・・ | 1 |
| (2) 個別地点の概況 | ・・・ | 2 |

### 2 神奈川県 の動向

- |              |     |   |
|--------------|-----|---|
| (1) 概要       | ・・・ | 4 |
| (2) 個別地点の概況  | ・・・ | 5 |
| (3) 県内他都市の概況 | ・・・ | 5 |

### 3 横浜市 の動向

- |                       |     |    |
|-----------------------|-----|----|
| (1) 概要                | ・・・ | 6  |
| (2) 用途別及び個別地点の概況      | ・・・ | 7  |
| (3) 区別・用途別平均価格及び平均変動率 | ・・・ | 10 |

# 1 全国の動向

## (1) 概要

■全国平均では、住宅地は平成28年以来5年ぶりに、商業地は平成26年以来7年ぶりに下落に転じ、工業地は5年連続の上昇であるが上昇率が縮小した。

### 住宅地

新型コロナウイルス感染症の影響により、取引が減少したこと、雇用・賃金情勢が弱い動きとなり需要者が価格に慎重な態度となる中で、建築費等の上昇が継続していることなどを背景に、全体的に需要は弱含みとなり、多くの地点で、上昇から横ばい・下落、横ばいから下落への転化、上昇率の縮小となった。

### 商業地

新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗の賃貸需要やホテル需要が減退したこと、先行き不透明感から需要者が価格に慎重な態度となったことなどを背景に、多くの地点で、上昇から横ばい・下落、横ばいから下落への転化、上昇率の縮小となった。

### 工業地

インターネット通販の拡大に伴う大型物流施設用地の需要が強く、物流施設の適地となる工業地では上昇となっている地点が多い。一方、その他の工業地では、新型コロナウイルス感染症の影響による設備投資の縮小を背景に、下落となっている地点が多い。

## 圏域別対前年変動率

|       | 住宅地変動率 (%) |       | 商業地変動率 (%) |       | 工業地変動率 (%) |       |
|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
|       | 令和3年       | 令和2年  | 令和3年       | 令和2年  | 令和3年       | 令和2年  |
| 全国    | ▲ 0.4      | (0.8) | ▲ 0.8      | (3.1) | 0.8        | (1.8) |
| 三大都市圏 | ▲ 0.6      | (1.1) | ▲ 1.3      | (5.4) | 1.0        | (2.4) |
| 東京圏   | ▲ 0.5      | (1.4) | ▲ 1.0      | (5.2) | 2.0        | (3.0) |
| 大阪圏   | ▲ 0.5      | (0.4) | ▲ 1.8      | (6.9) | 0.6        | (2.8) |
| 名古屋圏  | ▲ 1.0      | (1.1) | ▲ 1.7      | (4.1) | ▲ 0.6      | (0.7) |
| 地方圏   | ▲ 0.3      | (0.5) | ▲ 0.5      | (1.5) | 0.5        | (1.1) |
| 横浜市   | ▲ 0.2      | (1.1) | 0.5        | (3.5) | 2.6        | (3.3) |

## (2) 個別地点の概況

### 変動率上位順位

#### 住宅地

| 順位 | 所在地     |     |                       | 価格(円/㎡) | 変動率(%) |
|----|---------|-----|-----------------------|---------|--------|
| 1  | 倶知安-3   | 北海道 | 虻田郡倶知安町字山田83番29       | 135,000 | 25.0   |
| 2  | 北広島-1   | 北海道 | 北広島市共栄町1丁目10番3        | 36,500  | 17.7   |
| 3  | 北広島-6   | 北海道 | 北広島市東共栄2丁目20番5        | 24,500  | 15.6   |
| 4  | 北広島-4   | 北海道 | 北広島市美沢3丁目4番8          | 38,000  | 15.2   |
| 5  | 倶知安-2   | 北海道 | 虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外   | 53,500  | 13.8   |
| 6  | 北広島-14  | 北海道 | 北広島市北進町3丁目3番4         | 45,000  | 12.5   |
| 7  | 白馬-1    | 長野県 | 北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ827番36 | 10,100  | 12.5   |
| 8  | 博多-16   | 福岡県 | 福岡市博多区博多駅南5丁目52番2     | 277,000 | 11.7   |
| 9  | 福岡中央-21 | 福岡県 | 福岡市中央区港2丁目10番8        | 376,000 | 11.2   |
| 10 | 倶知安-1   | 北海道 | 虻田郡倶知安町北7条西2丁目2番28    | 28,800  | 10.8   |

#### 商業地

| 順位 | 所在地      |     |                     | 価格(円/㎡)   | 変動率(%) |
|----|----------|-----|---------------------|-----------|--------|
| 1  | 倶知安5-1   | 北海道 | 虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外 | 121,000   | 21.0   |
| 2  | 福岡中央5-7  | 福岡県 | 福岡市中央区清川2丁目4号13番1   | 460,000   | 15.0   |
| 3  | 福岡博多5-10 | 福岡県 | 福岡市博多区店屋町210番1外     | 830,000   | 14.0   |
| 4  | 福岡中央5-8  | 福岡県 | 福岡市中央区平尾2丁目281番     | 790,000   | 13.7   |
| 5  | 福岡博多5-14 | 福岡県 | 福岡市博多区奈良屋町120番外     | 880,000   | 12.8   |
| 6  | 福岡博多5-21 | 福岡県 | 福岡市博多区祇園町355番1      | 1,780,000 | 12.7   |
| 7  | 福岡中央5-4  | 福岡県 | 福岡市中央区春吉3丁目11号34番外  | 900,000   | 12.5   |
| 8  | 福岡博多5-15 | 福岡県 | 福岡市博多区博多駅前1丁目470番1外 | 1,390,000 | 12.1   |
| 9  | 北広島5-2   | 北海道 | 北広島市栄町1丁目1番3        | 56,000    | 12.0   |
| 10 | 福岡博多5-8  | 福岡県 | 福岡市博多区諸岡1丁目19番5     | 226,000   | 11.9   |

- 北海道倶知安町では、別荘地エリアで、コロナ禍において全体的な取引件数の減少などによる上昇率の縮小が見られるものの、引き続き地価は上昇している。駅前エリアの商業地では、北海道新幹線の延伸等に伴う利便性向上への期待感もあり、上昇率は縮小したが引き続き地価が上昇している。
- 北海道北広島市では、令和5年に新球場を核としたボールパークの開業が予定されており、雇用増と定住人口増が見込まれるが、宅地の供給が限定されていることや、札幌市と比較した割安感から住宅需要が増加し住宅地の地価が上昇している。商業地についても、新球場による訪問客増加を見据えた再開発計画が進捗しており、地価が上昇している。
- 福岡県福岡市では、顕著な人口増加を背景に、鉄道駅徒歩圏の利便性が高い地域を中心に引き続き住宅需要が堅調である。規制緩和によりビルの建替えを誘導し新たな空間と雇用を創出する「天神ビッグバン」が進展する天神地区や、地下鉄七隈線の延伸や博多駅の賑わいと活力を周辺へつなげていく「博多コネクティッド」が打ち出され、一層の繁華性向上が期待される博多地区を中心とする地域では、主にオフィス需要により地価が引き続き上昇している。

## 変動率下位順位

### 住宅地

| 順位 | 所在地    |      |                       | 価格(円/㎡) | 変動率(%) |
|----|--------|------|-----------------------|---------|--------|
| 1  | 人吉-2   | 熊本県  | 人吉市相良町7番20            | 16,400  | ▲ 14.6 |
| 2  | いわき-19 | 福島県  | いわき市平下平窪3丁目4番5        | 49,500  | ▲ 10.5 |
| 3  | 我孫子-10 | 千葉県  | 我孫子市布佐平和台3丁目1420番85   | 39,400  | ▲ 8.4  |
| 4  | 南知多-9  | 愛知県  | 知多郡南知多町大字片名字新師崎23番11  | 31,700  | ▲ 7.8  |
| 5  | 三浦-4   | 神奈川県 | 三浦市三崎町小網代字鷺野1325番4    | 41,500  | ▲ 7.8  |
| 6  | 岩見沢-7  | 北海道  | 岩見沢市栗沢町最上2番22         | 4,900   | ▲ 7.5  |
| 7  | 奈井江-2  | 北海道  | 空知郡奈井江町字奈井江575番83     | 3,800   | ▲ 7.3  |
| 8  | 香美-1   | 兵庫県  | 美方郡香美町香住区一日市字東畑544番10 | 24,600  | ▲ 7.2  |
| 9  | 南知多-7  | 愛知県  | 知多郡南知多町大字豊丘字仲島5番      | 11,900  | ▲ 7.0  |
| 10 | 赤穂-11  | 兵庫県  | 赤穂市御崎字西町339番1外        | 31,000  | ▲ 6.9  |

### 商業地

| 順位 | 所在地      |     |                           | 価格(円/㎡)    | 変動率(%) |
|----|----------|-----|---------------------------|------------|--------|
| 1  | 大阪中央5-19 | 大阪府 | 大阪市中央区道頓堀1丁目37番外          | 5,800,000  | ▲ 28.0 |
| 2  | 大阪中央5-2  | 大阪府 | 大阪市中央区宗右衛門町46番1外          | 21,100,000 | ▲ 26.5 |
| 3  | 大阪中央5-15 | 大阪府 | 大阪市中央区難波1丁目14番22外         | 7,650,000  | ▲ 25.7 |
| 4  | 大阪中央5-24 | 大阪府 | 大阪市中央区日本橋1丁目16番4外         | 1,160,000  | ▲ 22.7 |
| 5  | 大阪中央5-23 | 大阪府 | 大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1         | 14,900,000 | ▲ 20.3 |
| 6  | 大阪中央5-35 | 大阪府 | 大阪市中央区千日前2丁目156番9         | 660,000    | ▲ 17.0 |
| 7  | 名古屋中5-28 | 愛知県 | 名古屋市中区錦3丁目914番1外          | 1,560,000  | ▲ 15.2 |
| 8  | 大阪中央5-20 | 大阪府 | 大阪市中央区西心斎橋2丁目10番6外        | 3,060,000  | ▲ 15.0 |
| 9  | 大阪中央5-25 | 大阪府 | 大阪市中央区心斎橋筋1丁目35番3外        | 2,250,000  | ▲ 14.4 |
| 10 | 京都東山5-1  | 京都府 | 京都市東山区新橋通大和大路東入2丁目清本町357番 | 1,300,000  | ▲ 13.9 |

- 大阪府大阪市の道頓堀地区では、コロナ禍により国内外の観光客が激減し、物販及び飲食店舗の収益性が大きく毀損し、地価は下落に転じた。
- 愛知県名古屋市の錦3丁目地区では、コロナ禍により会食需要が減少しており、閉店や休業店舗も見られる等店舗の収益性が低下し、地価は下落に転じた。
- 京都府京都市の東山地区は京都随一の繁華な観光地であるが、コロナ禍により国内外の観光客が減少し、飲食店舗の収益性が急速に低下したため、地価は下落に転じた。

## 2 神奈川県 の 動向

### (1) 概要

#### 住宅地

- 変動率は▲0.6%（前年0.3%）と下落に転じた。
- 利便性、接近性が良好な川崎市、横浜市東部及び相模原市の一部では上昇地点が見られるものの、緊急事態宣言期間における不動産取引市場の停滞、先行き不透明感等から上昇率は縮小している。

#### 商業地

- 変動率は0.1%（前年2.7%）と上昇率が2.6ポイント縮小した。
- 商業地はコロナ禍の影響を最も受けており、特に飲食業、観光業への打撃が大きく、緊急事態宣言以降、衣料品を中心とする物販も影響を受けている。
- オフィスについては、一部で空室率が上昇傾向にあるものの、賃料には目立った影響はまだ見られておらず、上昇を維持している。

#### 工業地

- 変動率は1.8%（前年2.4%）と0.6ポイント上昇率が縮小した。
- ネット通販関連の貨物業者等の需要が旺盛なため、物流適地や倉庫適地への需要増加が見込まれる。

### 用途区分別 地点数・平均価格・平均変動率（神奈川県）

※（ ）内は前年の変動率を示す

| 用途区分 | 地点数   | 継続地点数 | 平均価格(円/㎡) |           | 平均変動率(%) |       |
|------|-------|-------|-----------|-----------|----------|-------|
|      |       |       | 令和3年      | 令和2年      | 令和3年     | 令和2年  |
| 住宅地  | 1,342 | 1,327 | 191,200   | (191,500) | ▲0.6     | (0.3) |
| 商業地  | 361   | 357   | 536,700   | (531,100) | 0.1      | (2.7) |
| 工業地  | 72    | 72    | 126,800   | (124,500) | 1.8      | (2.4) |
| 計    | 1,775 | 1,756 | -         |           | -        |       |

### 市区町村別順位

| 区分   |     | 第1位                  | 第2位                  | 第3位                 |
|------|-----|----------------------|----------------------|---------------------|
| 価格順  | 住宅地 | 川崎市中原区<br>(379,600)  | 横浜市中区<br>(355,500)   | 川崎市幸区<br>(317,900)  |
|      | 商業地 | 横浜市西区<br>(2,042,600) | 川崎市幸区<br>(1,177,300) | 川崎市中原区<br>(920,100) |
| 上昇率順 | 住宅地 | 横浜市西区<br>(1.7)       | 川崎市中原区<br>(0.8)      | 横浜市神奈川区<br>(0.7)    |
|      | 商業地 | 横浜市西区<br>(2.1)       | 横浜市神奈川区<br>(1.5)     | 川崎市幸区<br>(1.3)      |
| 下落率順 | 住宅地 | 三浦市<br>(▲4.1)        | 愛川町<br>(▲3.3)        | 大井町<br>(▲3.0)       |
|      | 商業地 | 三浦市<br>(▲3.6)        | 真鶴町<br>(▲3.2)        | 二宮町<br>(▲2.5)       |

※価格順（円/㎡）：市区町村別平均価格の高い順

上昇率順（%）：市区町村別平均変動率の上昇率の大きい順

下落率順（%）：市区町村別平均変動率の下落率の大きい順

## (2) 個別地点の概況

### 変動率上位順位

#### 住宅地

※( )内は前年の変動率を示す

|   | 標準地番号 | 所在    | 駅からの道路距離 | 用途地域等       | 価格(円/㎡) | 変動率(%)    |
|---|-------|-------|----------|-------------|---------|-----------|
| 1 | 西-2   | 岡野2丁目 | 平沼橋750m  | 1住居(60/200) | 400,000 | 3.9 (7.5) |
| 2 | 西-7   | 岡野1丁目 | 横浜640m   | 1住居(60/200) | 352,000 | 3.5 (5.9) |
| 3 | 西-5   | 南軽井沢  | 横浜1.1km  | 1住居(60/200) | 343,000 | 3.3 (4.1) |

#### 商業地

|   | 標準地番号   | 所在        | 駅からの道路距離 | 用途地域等      | 価格(円/㎡)   | 変動率(%)     |
|---|---------|-----------|----------|------------|-----------|------------|
| 1 | 西5-6    | みなとみらい3丁目 | 桜木町400m  | 商業(80/800) | 2,200,000 | 4.8 (12.3) |
| 2 | 神奈川5-11 | 鶴屋町2丁目    | 横浜290m   | 商業(80/600) | 2,670,000 | 4.7 (15.9) |
| 3 | 中5-14   | 相生町6丁目    | 桜木町350m  | 商業(80/600) | 860,000   | 4.6 (9.9)  |

### 変動率下位順位

#### 住宅地

※( )内は前年の変動率を示す

|   | 標準地番号  | 所在     | 駅からの道路距離 | 用途地域等       | 価格(円/㎡) | 変動率(%)      |
|---|--------|--------|----------|-------------|---------|-------------|
| 1 | 三浦-4   | 三崎町    | 三崎口3.8km | 1住居(60/200) | 41,500  | ▲7.8 (▲8.2) |
| 2 | 横須賀-65 | 太田和1丁目 | 衣笠5.9km  | 1中高(60/200) | 68,500  | ▲6.8 (▲6.4) |
| 3 | 三浦-12  | 三崎町    | 三崎口4.8km | 1中高(60/200) | 48,500  | ▲6.7 (▲6.3) |

#### 商業地

|   | 標準地番号 | 所在     | 駅からの道路距離   | 用途地域等      | 価格(円/㎡) | 変動率(%)       |
|---|-------|--------|------------|------------|---------|--------------|
| 1 | 中5-20 | 山下町    | 元町・中華街500m | 商業(80/400) | 816,000 | ▲10.3 (+8.2) |
| 2 | 三浦5-2 | 三崎4丁目  | 三崎口5.5km   | 商業(80/400) | 71,000  | ▲6.6 (▲6.2)  |
| 3 | 港南5-2 | 港南台4丁目 | 港南台近接      | 近商(80/400) | 540,000 | ▲3.6 (+3.3)  |

## (3) 県内他都市の概況 (主に住宅地)

#### ■川崎市

住宅地 0.0% (前年1.6%) 商業地 0.8% (前年5.1%) 工業地 0.7% (前年2.1%)

都心に接近しているという優位性、都内との価格差等を反映して、近年住宅地の地価は上昇傾向にあったが、地価上昇に伴い総額が高額となっていることや、コロナ禍の影響から、上昇率の縮小が強く見られた。

#### ■相模原市

住宅地▲0.1% (前年1.4%) 商業地▲0.6% (前年2.5%) 工業地 2.6% (前年3.6%)

緑区の橋本駅周辺の住宅地では、リニア中央新幹線事業の進捗による発展的期待感からこれまで上昇傾向にあったが、昨年前半はコロナ禍の影響による不動産取引市場の停滞から、横ばいないし若干の下落基調となった。

#### ■その他市町村

政令市以外では、海老名市が上昇から横ばいとなり、鎌倉市、藤沢市、逗子市、大和市などが上昇から下落に転じた。その他の市町村は下落基調が継続しており、三浦市が4%以上、大井町、愛川町が3%以上、横須賀市、秦野市、南足利市、箱根町などが2%以上下落した。

### 3 横浜市の動向

#### (1) 概要

##### 住宅地

- 変動率は、前年+1.1%から、▲0.2%と平成24年以来9年ぶりに下落に転じた。
- 継続地点数492地点で、上昇163地点（前年290地点）、横ばい131地点（前年150地点）、下落198地点（前年45地点）となった。

##### 商業地

- 平均変動率は、前年+3.5%から、+0.5%と上昇幅が縮小した。
- 継続地点数161地点で、上昇79地点（前年151地点）、横ばい58地点（前年7地点）、下落24地点（前年1地点）となった。

##### 工業地

- 変動率は、2.6%（前年3.3%）と上昇幅が縮小した。
- 横浜環状北線及び横浜環状北西線の開通、横浜環状南線及び横浜湘南道路の開通期待などにより、周辺工業地の地価が堅調に上昇している。

#### 用途区分別 地点数・平均価格・平均変動率（横浜市）

| 用途区分 | 地点数 | 継続地点数 | 平均価格(円/㎡) |           | 平均変動率(%) |       |
|------|-----|-------|-----------|-----------|----------|-------|
|      |     |       | 令和3年      | 令和2年      | 令和3年     | 令和2年  |
| 住宅地  | 495 | 492   | 231,600   | (231,600) | ▲0.2     | (1.1) |
| 商業地  | 162 | 161   | 673,700   | (665,100) | 0.5      | (3.5) |
| 工業地  | 21  | 21    | 187,200   | (183,100) | 2.6      | (3.3) |
| 計    | 678 | 674   | -         |           | -        |       |

#### 変動率の地点数比較（横浜市）

|                 | 住宅地 |     |     |     |     |     |     | 商業地 |     |     |     |     |     |     |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|                 | R3  | R2  | R元  | H30 | H29 | H28 | H27 | R3  | R2  | R元  | H30 | H29 | H28 | H27 |
| 大きく上昇(+20.0以上)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 上昇(+10.0~+19.9) |     |     |     |     |     |     |     |     | 9   | 10  | 8   | 2   |     |     |
| 上昇(+5.0~+9.9)   |     | 8   | 6   | 5   | 1   | 2   | 2   |     | 26  | 17  | 10  | 11  | 8   | 5   |
| 上昇(+2.0~+4.9)   | 13  | 106 | 97  | 91  | 86  | 97  | 145 | 21  | 64  | 69  | 73  | 78  | 71  | 86  |
| 上昇(+1.0~+1.9)   | 34  | 111 | 124 | 142 | 143 | 112 | 97  | 21  | 32  | 38  | 46  | 35  | 38  | 31  |
| やや上昇(+0.1~+0.9) | 116 | 65  | 81  | 77  | 77  | 50  | 61  | 37  | 20  | 18  | 17  | 23  | 19  | 16  |
| 横這い(0.0)        | 131 | 150 | 142 | 132 | 125 | 100 | 80  | 58  | 7   | 9   | 6   | 5   | 5   | 2   |
| やや下落(-0.1~-0.9) | 98  | 30  | 32  | 24  | 37  | 14  | 6   | 15  | 1   | 1   | 1   |     |     |     |
| 下落(-1.0~-1.9)   | 60  | 10  | 10  | 16  | 12  | 10  |     | 4   |     |     |     | 1   | 1   |     |
| 下落(-2.0~-4.9)   | 40  | 5   | 3   | 2   | 4   |     |     | 4   |     |     |     |     |     |     |
| 下落(-5.0~-9.9)   |     |     |     | 1   |     |     |     | 1   |     |     |     |     |     |     |
| 大きく下落(-10.0以下)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 継続地点数           | 492 | 485 | 495 | 490 | 485 | 385 | 391 | 161 | 159 | 162 | 161 | 155 | 142 | 140 |

## (2) 用途別及び個別地点の概況

### 住宅地

■市全体の平均変動率は▲0.2%（前年1.1%）と下落に転じた。これまで利便性の良好な横浜市東部や中心部で比較的高い上昇率を示してきたが、コロナ禍の影響による先行き不透明感等から上昇率は縮小している。市の西部、南部では、都心アクセス及び丘陵地等の地勢的な条件により、地価は近年横ばいまたは若干の下落傾向にあったが、下落率が拡大した。

| 変動率上位順位 |        |       | 変動率下位順位 |        |       |
|---------|--------|-------|---------|--------|-------|
| 区名      | 変動率（%） |       | 区名      | 変動率（%） |       |
|         | 令和3年   | 令和2年  |         | 令和3年   | 令和2年  |
| 西区      | 1.7    | (3.6) | 金沢区     | ▲1.7   | (0.0) |
| 神奈川区    | 0.7    | (3.1) | 港南区     | ▲1.2   | (0.4) |
| 港北区     | 0.5    | (2.0) | 磯子区     | ▲1.2   | (0.1) |

※変動率は四捨五入した数値のため、変動率（小数点第1位まで）が同じでも順位が異なる

### 住宅地個別地点の順位（横浜市）

#### 変動率上位順位

※（ ）内は前年の変動率を示す

|   | 標準地番号 | 所在    | 駅からの道路距離 | 用途地域等       | 価格(円/㎡) | 変動率(%)      |
|---|-------|-------|----------|-------------|---------|-------------|
| 1 | 西-2   | 岡野2丁目 | 平沼橋750m  | 1住居(60/200) | 400,000 | +3.9 (+7.5) |
| 2 | 西-7   | 岡野1丁目 | 横浜640m   | 1住居(60/200) | 352,000 | +3.5 (+5.9) |
| 3 | 西-5   | 南軽井沢  | 横浜1.1km  | 1住居(60/200) | 343,000 | +3.3 (+4.1) |

#### 変動率下位順位

|   | 標準地番号 | 所在      | 駅からの道路距離  | 用途地域等       | 価格(円/㎡) | 変動率(%)      |
|---|-------|---------|-----------|-------------|---------|-------------|
| 1 | 金沢-5  | 釜利谷西1丁目 | 金沢文庫2.2km | 1低専(50/80)  | 138,000 | ▲4.2 (▲1.4) |
| 2 | 戸塚-2  | 上倉田町    | 戸塚1.6km   | 1低専(50/80)  | 211,000 | ▲4.1 ( 0.0) |
| 3 | 金沢-12 | 六浦南3丁目  | 六浦1.0km   | 1低専(50/100) | 143,000 | ▲4.0 (▲4.5) |

#### 価格上位順位

|   | 標準地番号 | 所在      | 駅からの道路距離   | 用途地域等       | 価格(円/㎡) | 変動率(%)      |
|---|-------|---------|------------|-------------|---------|-------------|
| 1 | 中-6   | 山手町     | 石川町850m    | 1低専(40/80)  | 724,000 | +1.7 (+6.7) |
| 2 | 港北-15 | 日吉本町1丁目 | 日吉300m     | 1低専(50/100) | 615,000 | +1.5 (+5.2) |
| 3 | 中-12  | 山手町     | 元町・中華街850m | 1低専(40/80)  | 553,000 | +1.7 (+6.9) |

#### 価格下位順位（市街化区域のみ）

|   | 標準地番号 | 所在     | 駅からの道路距離 | 用途地域等      | 価格(円/㎡) | 変動率(%)      |
|---|-------|--------|----------|------------|---------|-------------|
| 1 | 栄-11  | 庄戸5丁目  | 港南台4.1km | 1低専(30/60) | 91,800  | ▲2.8 (▲2.8) |
| 2 | 栄-21  | 野七里2丁目 | 港南台3.9km | 1低専(30/60) | 98,500  | ▲1.5 (▲1.0) |
| 3 | 栄-20  | 公田町    | 大船3.8km  | 1低専(40/80) | 106,000 | ▲1.9 (▲1.8) |



## 商業地

■西、神奈川等12区で上昇を示したものの、市全体としては0.5%（前年3.5%）と上昇率が3.0ポイント縮小した。繁華街に位置する商業地では下落、または上昇幅の縮小傾向が顕著である一方、オフィスを中心とする商業地では、比較的空室率が低いことにより、コロナ禍でも賃料の下落はほとんど認められない。そのため、上昇幅の縮小はあるものの、良好な資金調達環境等を背景に上昇基調を維持している。

| 変動率上位順位 |        |       | 変動率下位順位 |        |       |
|---------|--------|-------|---------|--------|-------|
| 区名      | 変動率（%） |       | 区名      | 変動率（%） |       |
|         | 令和3年   | 令和2年  |         | 令和3年   | 令和2年  |
| 西区      | 2.1    | (7.4) | 港南区     | ▲0.7   | (1.3) |
| 神奈川区    | 1.5    | (6.7) | 磯子区     | ▲0.7   | (0.8) |
| 中区      | 0.8    | (4.5) | 金沢区     | ▲0.5   | (1.6) |

※変動率は四捨五入した数値のため、変動率（小数点第1位まで）が同じでも順位が異なる

## 商業地個別地点の順位（横浜市）

### 変動率上位順位

※（ ）内は前年の変動率を示す

|   | 標準地番号   | 所在        | 駅からの道路距離 | 用途地域等      | 価格(円/㎡)   | 変動率(%)       |
|---|---------|-----------|----------|------------|-----------|--------------|
| 1 | 西5-6    | みなとみらい3丁目 | 桜木町400m  | 商業(80/800) | 2,200,000 | +4.8 (+12.3) |
| 2 | 神奈川5-11 | 鶴屋町2丁目    | 横浜290m   | 商業(80/600) | 2,670,000 | +4.7 (+15.9) |
| 3 | 中5-14   | 相生町6丁目    | 桜木町350m  | 商業(80/600) | 860,000   | +4.6 (+9.9)  |

### 変動率下位順位

|   | 標準地番号 | 所在     | 駅からの道路距離   | 用途地域等      | 価格(円/㎡) | 変動率(%)       |
|---|-------|--------|------------|------------|---------|--------------|
| 1 | 中5-20 | 山下町    | 元町・中華街500m | 商業(80/400) | 816,000 | ▲10.3 (+8.2) |
| 2 | 港南5-2 | 港南台4丁目 | 港南台近接      | 近商(80/400) | 540,000 | ▲3.6 (+3.3)  |
| 3 | 戸塚5-2 | 品濃町    | 東戸塚前広場接面   | 商業(80/400) | 913,000 | ▲2.4 (+2.2)  |

### 価格上位順位

|   | 標準地番号 | 所在    | 駅からの道路距離 | 用途地域等      | 価格(円/㎡)    | 変動率(%)       |
|---|-------|-------|----------|------------|------------|--------------|
| 1 | 西5-1  | 南幸1丁目 | 横浜駅前広場接面 | 商業(80/800) | 15,600,000 | +3.3 (+9.4)  |
| 2 | 西5-13 | 北幸1丁目 | 横浜330m   | 商業(80/800) | 5,000,000  | +2.0 (+11.4) |
| 3 | 西5-17 | 高島2丁目 | 横浜200m   | 商業(80/800) | 2,770,000  | +2.6 (+12.5) |

### 価格下位順位

|   | 標準地番号  | 所在     | 駅からの道路距離 | 用途地域等       | 価格(円/㎡) | 変動率(%)      |
|---|--------|--------|----------|-------------|---------|-------------|
| 1 | 戸塚5-13 | 深谷町    | 下飯田2.3km | 準住居(60/200) | 150,000 | 0.0 (+0.7)  |
| 2 | 戸塚5-11 | 下倉田町   | 戸塚2.0km  | 準工(60/200)  | 164,000 | 0.0 (+0.6)  |
| 3 | 港南5-7  | 芹が谷2丁目 | 上大岡3.0km | 近商(80/200)  | 196,000 | ▲1.0 (▲0.5) |

## 工業地

- 鶴見区大黒町（鶴見9-2）は令和2年3月に首都高速横浜北西線が開通し東名高速道路と接続したこと等もあり、物流適地として地価が上昇し、県内及び市内で変動率上位1位、全国でも8位となった。
- 令和元年の台風15号により冠水被害を受けた横浜市金沢区の地点については、令和2年9月に護岸工事が完成したが、令和元年末から続く製造業の停滞、昨年のコロナ禍による操業停止等もあり、地価は横ばいとなった。

| 変動率上位順位 |        |       | 変動率下位順位 |        |       |
|---------|--------|-------|---------|--------|-------|
| 区名      | 変動率（%） |       | 区名      | 変動率（%） |       |
|         | 令和3年   | 令和2年  |         | 令和3年   | 令和2年  |
| 神奈川区    | 5.6    | (5.0) | 金沢区     | 0.0    | (5.6) |
| 中区      | 5.0    | (5.0) | 瀬谷区     | 0.6    | (0.6) |
| 鶴見区     | 4.4    | (3.9) | 港北区     | 1.2    | (2.1) |

## 工業地個別地点の順位（横浜市）

### 変動率上位順位

※（ ）内は前年の変動率を示す

|   | 標準地番号  | 所在     | 駅からの道路距離 | 用途地域等      | 価格(円/㎡) | 変動率(%)       |
|---|--------|--------|----------|------------|---------|--------------|
| 1 | 鶴見9-2  | 大黒町    | 生麦2.2km  | 工専(60/200) | 140,000 | +11.1 (+7.7) |
| 2 | 中9-1   | 錦町     | 根岸4.9km  | 工専(60/200) | 115,000 | +9.5 (+8.0)  |
| 3 | 神奈川9-1 | 守屋町1丁目 | 子安340m   | 工専(60/200) | 132,000 | +5.6 (+5.0)  |

### 変動率下位順位

|   | 標準地番号 | 所在     | 駅からの道路距離 | 用途地域等      | 価格(円/㎡) | 変動率(%)      |
|---|-------|--------|----------|------------|---------|-------------|
| 1 | 金沢9-1 | 鳥浜町    | 鳥浜650m   | 工業(60/200) | 126,000 | 0.0 (+6.8)  |
| 1 | 金沢9-2 | 福浦2丁目  | 福浦300m   | 工業(60/200) | 120,000 | 0.0 (+4.3)  |
| 3 | 港北9-3 | 綱島東5丁目 | 綱島1.3km  | 準工(60/200) | 248,000 | +0.4 (+1.2) |

### 価格上位順位

|   | 標準地番号 | 所在      | 駅からの道路距離 | 用途地域等      | 価格(円/㎡) | 変動率(%)      |
|---|-------|---------|----------|------------|---------|-------------|
| 1 | 港北9-2 | 新吉田東8丁目 | 新羽800m   | 準工(60/200) | 269,000 | +1.5 (+2.3) |
| 2 | 港北9-4 | 新羽町     | 北新横浜300m | 準工(60/200) | 268,000 | +1.5 (+2.3) |
| 3 | 港北9-1 | 新羽町     | 新羽450m   | 準工(60/200) | 263,000 | +1.5 (+2.4) |

### 価格下位順位

|   | 標準地番号 | 所在    | 駅からの道路距離 | 用途地域等      | 価格(円/㎡) | 変動率(%)      |
|---|-------|-------|----------|------------|---------|-------------|
| 1 | 中9-1  | 錦町    | 根岸4.9km  | 工専(60/200) | 115,000 | +9.5 (+8.0) |
| 2 | 金沢9-2 | 福浦2丁目 | 福浦300m   | 工業(60/200) | 120,000 | 0.0 (+4.3)  |
| 3 | 栄区9-1 | 金井町   | 大船3.4km  | 工業(60/200) | 122,000 | +3.4 (+4.4) |

### (3) 区別・用途別平均価格及び平均変動率

※ 平均価格は、全地点の地点ごとの価格の和を当該地点数で除したものと(100円未満は四捨五入)、平均変動率は、継続地点の地点ごとの対前年変動率の和を当該地点数で除したものを示している。

|       | 住 宅 地                                                                                                                     |     |               |                  | 宅地見込地                                                                                                                               |    |               |                  | 商 業 地                                                                                                |     |               |                  |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|------------------|
|       | 地点数                                                                                                                       | 継続  | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均<br>変動率<br>(%) | 地点数                                                                                                                                 | 継続 | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均<br>変動率<br>(%) | 地点数                                                                                                  | 継続  | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均<br>変動率<br>(%) |
| 横浜市   | 495                                                                                                                       | 492 | 231,600       | ▲0.2             | 2                                                                                                                                   | 2  | 103,500       | +0.4             | 162                                                                                                  | 161 | 673,700       | +0.5             |
| 鶴見区   | 28                                                                                                                        | 28  | 266,200       | 0.0              |                                                                                                                                     |    |               |                  | 14                                                                                                   | 14  | 486,300       | +0.5             |
| 神奈川区  | 24                                                                                                                        | 24  | 275,200       | +0.7             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 12                                                                                                   | 12  | 669,700       | +1.5             |
| 西区    | 8                                                                                                                         | 8   | 296,900       | +1.7             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 18                                                                                                   | 18  | 2,042,600     | +2.1             |
| 中区    | 15                                                                                                                        | 15  | 355,500       | +0.4             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 26                                                                                                   | 25  | 753,900       | +0.8             |
| 南区    | 19                                                                                                                        | 19  | 220,100       | 0.0              |                                                                                                                                     |    |               |                  | 8                                                                                                    | 8   | 358,800       | +0.2             |
| 港南区   | 34                                                                                                                        | 34  | 199,900       | ▲1.2             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 9                                                                                                    | 9   | 448,900       | ▲0.7             |
| 保土ヶ谷区 | 27                                                                                                                        | 26  | 192,100       | ▲0.1             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 6                                                                                                    | 6   | 307,800       | +0.4             |
| 旭区    | 31                                                                                                                        | 31  | 187,000       | ▲0.1             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 6                                                                                                    | 6   | 313,200       | +0.5             |
| 磯子区   | 19                                                                                                                        | 19  | 184,600       | ▲1.2             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 7                                                                                                    | 7   | 294,600       | ▲0.7             |
| 金沢区   | 32                                                                                                                        | 32  | 179,300       | ▲1.7             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 5                                                                                                    | 5   | 325,800       | ▲0.5             |
| 港北区   | 45                                                                                                                        | 45  | 305,300       | +0.5             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 13                                                                                                   | 13  | 677,100       | +0.6             |
| 緑区    | 25                                                                                                                        | 25  | 216,600       | +0.1             | 1                                                                                                                                   | 1  | 80,000        | 0.0              | 5                                                                                                    | 5   | 365,600       | +0.6             |
| 青葉区   | 49                                                                                                                        | 49  | 295,400       | +0.1             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 6                                                                                                    | 6   | 466,300       | +0.1             |
| 都筑区   | 25                                                                                                                        | 25  | 274,200       | +0.3             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 6                                                                                                    | 6   | 498,200       | +0.1             |
| 戸塚区   | 41                                                                                                                        | 41  | 195,700       | ▲0.5             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 13                                                                                                   | 13  | 396,800       | ▲0.4             |
| 栄区    | 23                                                                                                                        | 22  | 169,700       | ▲0.6             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 2                                                                                                    | 2   | 225,000       | +0.2             |
| 泉区    | 26                                                                                                                        | 25  | 197,900       | ▲0.2             | 1                                                                                                                                   | 1  | 127,000       | +0.8             | 4                                                                                                    | 4   | 253,300       | ▲0.2             |
| 瀬谷区   | 24                                                                                                                        | 24  | 172,200       | ▲0.5             |                                                                                                                                     |    |               |                  | 2                                                                                                    | 2   | 283,000       | ▲0.9             |
| 用途の説明 | 市街化区域内の第一・二種低層住居専用地域、第一・二種中高層住居専用地域、第一・二種住居地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びにその他の都市計画区域内並びに都市計画区域外の公示区域内において、居住用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。 |     |               |                  | 市街化区域内の第一・二種低層住居専用地域、第一・二種中高層専用地域、第一・二種住居地域のうち、現に大部分の土地が農地、採草放牧地、林地等として利用されており、かつ、将来において市街化されることが社会的にみて合理的と認められる地域内の宅地化されていない地域をいう。 |    |               |                  | 市街化区域内の準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びにその他の都市計画区域内並びに都市計画区域外の公示区域内において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。 |     |               |                  |

|       | 工業地                                                                                         |    |               |                  | 現況林地                                      |    |               |                  |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------|------------------|-------------------------------------------|----|---------------|------------------|
|       | 地点数                                                                                         | 継続 | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均<br>変動率<br>(%) | 地点数                                       | 継続 | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均<br>変動率<br>(%) |
| 横浜市   | 21                                                                                          | 21 | 187,200       | +2.6             | 2                                         | 2  | 9,700         | ▲2.5             |
| 鶴見区   | 3                                                                                           | 3  | 196,300       | +4.4             |                                           |    |               |                  |
| 神奈川区  | 1                                                                                           | 1  | 132,000       | +5.6             |                                           |    |               |                  |
| 西区    |                                                                                             |    |               |                  |                                           |    |               |                  |
| 中区    | 3                                                                                           | 3  | 185,700       | +5.0             |                                           |    |               |                  |
| 南区    |                                                                                             |    |               |                  |                                           |    |               |                  |
| 港南区   |                                                                                             |    |               |                  |                                           |    |               |                  |
| 保土ヶ谷区 |                                                                                             |    |               |                  |                                           |    |               |                  |
| 旭区    |                                                                                             |    |               |                  | 1                                         | 1  | 11,300        | ▲2.6             |
| 磯子区   |                                                                                             |    |               |                  | 1                                         | 1  | 8,000         | ▲2.4             |
| 金沢区   | 2                                                                                           | 2  | 123,000       | 0.0              |                                           |    |               |                  |
| 港北区   | 4                                                                                           | 4  | 262,000       | +1.2             |                                           |    |               |                  |
| 緑区    | 2                                                                                           | 2  | 162,500       | +2.2             |                                           |    |               |                  |
| 青葉区   |                                                                                             |    |               |                  |                                           |    |               |                  |
| 都筑区   | 3                                                                                           | 3  | 197,300       | +1.8             |                                           |    |               |                  |
| 戸塚区   | 1                                                                                           | 1  | 148,000       | +1.4             |                                           |    |               |                  |
| 栄区    | 1                                                                                           | 1  | 122,000       | +3.4             |                                           |    |               |                  |
| 泉区    |                                                                                             |    |               |                  |                                           |    |               |                  |
| 瀬谷区   | 1                                                                                           | 1  | 173,000       | +0.6             |                                           |    |               |                  |
| 用途の説明 | 市街化区域内並びにその他の都市計画区域内の工業地域、工業専用地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びに都市計画区域外の公示区域内において、工場等の敷地の用に供されている土地をいう。 |    |               |                  | 首都圏の近郊整備地帯の市街化調整区域内における用途の転換の可能性をもつ林地をいう。 |    |               |                  |



