

第 17 期第 1 回 横浜市土地利用審査会会議録

日 時	令和 5 年 6 月 19 日 (月) 16 時 00 分～17 時 30 分	
開催場所	横浜市役所 18 階会議室「さくら 14」	
出席者 及び 欠席者	委員 (定数 7 人) (定足数 4 人)	出席者 7 人 会長 齊藤 広子 委員 岩澤 誠 【成立】 委員 奥 真美 委員 長瀬 康夫 委員 中村 真由美 委員 矢吹 剣一 委員 渡辺 康男 (敬称略)
	幹 事	出席者 財政局ファシリティマネジメント推進部長 栢沼 伸茂 環境創造局農政部長 内田 義人 都市整備局企画部長 黒田 崇 欠席者 建築局建築指導部長 曾根 進
	事務局	企画課担当課長 矢口 明 企画課担当係長 溝口 隼也人 企画課 山本 修平、新比叡 真紀
開催形態	公開 (傍聴者 0 人)	
議 題	1 会長及び会長職務代理者の選出について 2 最近の地価動向について (令和 5 年地価公示の概要) について 3 国土利用計画法の届出状況について	
議 事	(事務局) 開会の挨拶 (堀田局長) 挨拶 (事務局) 委員、幹事及び事務局の紹介 委員の半数以上である 7 名の出席があるため会議が成立していることの報告 傍聴者数が 0 人であることの報告 配付資料の確認等	
	<b>議題 1 会長及び会長職務代理者の選出について</b>	
	各委員による互選の結果、齊藤委員を会長に決定した。 齊藤会長から、職務代理者として岩澤委員が指名され、岩澤委員の了承が得られた。 本会議の会議録の確認・署名は、岩澤委員、渡辺委員とすることとした。	
	<b>議題 2 最近の地価動向について (令和 5 年地価公示の概要) について</b>	
(齊藤会長)	議題 2 の「最近の地価動向について (令和 5 年地価公示の概要)」、事務局から説明をお願いします。	
(事務局)	(「最近の地価動向について (令和 5 年地価公示の概要)」について説明)	
(齊藤会長)	説明が終わりました。議題 2 につき何かご意見・ご質問はございますか。 全国のレベルで見ますと地価が上昇しているという認識でよろしいでしょう	

議 事	<p>か。その中でも北海道は上がっている所と下がっている所がある印象を受けましたが、何か大きな開発のようなものがあったり、そういったことが大きな影響を与えているのでしょうか。</p> <p>(事務局) 全国的に上昇しているというのはご認識の通りです。 北海道以外でも傾向として見られてはいることですが、利便性の良い所と悪い所で二極化が見られていまして、今回の北海道では札幌市近郊であり、北広島市のエスコンフィールドの開発があった所から周辺の住宅地・商業地ともに開発に関連して大きな上昇率が見られました。</p> <p>(齊藤会長) 地価が下がっている長野県や愛知県では原因が分かっているのでしょうか。 長野県では台風の影響で被害を受けた地域だと聞きましたが、そのようなことがダイレクトに影響が出るのだなと驚いた所です。 愛知県ではどのようなものなのですか。</p> <p>(事務局) 愛知県では利便性の悪い所で下落している傾向があり、公示地点ごとに条件が異なるので公示地点次第で変動幅が大きくなる等の違いは出てきてしまうのですが、劣後している所はこのような形で急激に下がっている結果が出てくるような所もいくつかございました。</p> <p>(奥委員) 横浜市内の状況についてですが、住宅地・商業地では駅からの距離、駅近の場所で価格が上がっている傾向があることはよく理解できるのですが、工業地の場合はむしろ駅というよりは高速道路のインターチェンジの傍ですとか道路交通の利便性の高いエリアが上昇率が高いということですので、会議資料の工業地の記載は駅からの道路距離よりはインターチェンジからの距離などを示して頂いた方が価格上昇の背景が分かりやすいかと思います。</p> <p>(齊藤会長) 工業地では立地が良いということは、インターチェンジの近く等の道路アクセスの良さになりますので、主な要因は住宅地等の駅からの距離だけではないということになるかと思いますが、事務局としてはいかがでしょう。そのような資料の作り方は可能でしょうか。</p> <p>(事務局) ご意見ありがとうございます。会議資料は国・県の資料をベースに引用しているものになりますが、住宅地・商業地と比べて工業地というのは考え方が異なる所はありますので、ご意見を参考にしながらインターチェンジ距離等を意識してお示しできるようにできるようにしたいと思います。</p> <p>(齊藤会長) 一般的に工業地の立地が良いとはインターチェンジだけになるのでしょうか。住宅地であれば駅からの距離になりますが、工業地の立地の良さについても意識して資料作成をお願い致します。</p> <p>(中村委員) 工業地地点においては、大体の位置を把握する意味で最寄り駅を書いているものと理解しておりまして、工業地の地価はそもそもそこに工業団地が成立しているか等の要素によるものと考えております。必ずしもインターチェンジに近いだけでなく、鳥浜のような産業道路に近いような土地ごとの特性もありますので、駅距離は場所の目安として捉えることもできうるかと思えます。</p>
-----	---

議 事	<p>(齊藤会長) 世間的には新型コロナウイルスで在宅勤務・テレワークが進み、環境が良い方に人が流れていくようなことが言われておりますが、そのような傾向はあるのでしょうか。不動産鑑定士の皆様のご認識もお伺いしたいです。</p> <p>(岩澤委員) 横浜市内の土地に関しては、いわゆるテレワーク需要のような形で土地の価格が上がっているというのではないと思います。土地の価格は上がっているんですけども、コロナ禍の影響というよりも都市基盤の整備の進捗状況や住みやすさのまちのランキングで横浜市はよく出てきますが、子育ての支援の状態等を含めて好感されている影響が強いように感じます。</p> <p>ただし市外、神奈川県広くで見ると違う部分もあると思うので、渡辺委員からもお願い致します。</p> <p>(渡辺委員) 令和3年の情報になりますが、東京の方で転入超過が5,000人位あり過去最少となりまして、23区で見るとその年は初の転出超過になりました。コロナ禍によって東京の1極集中が鈍化して、場所を問わないで働ける状況を背景にして都心外に居住を移していこうとする方がおられるようになったんですけども、その時の転出先として藤沢市とか茅ヶ崎市あたりへ入ってきています。もともと藤沢市や茅ヶ崎は人気があったのですが、リゾートの良環境を持っているということでコロナ禍によって更に受け皿としての選択が大きく広がりました。辻堂に関しては浜竹2丁目などが資料に神奈川県住宅地の変動率上位記載で挙がっていますが、こういったエリアに人が入ってきていて、土地の価格も上昇しています。辻堂駅には2025年には29階建てのマンションが建てられる計画があり、駅周辺はショッピングモールのテラスモールがあり住環境、利便性も非常に高く人気がある地域でコロナ禍によって更に資産性が高くなったという話が出ています。</p> <p>(齊藤会長) テレワーク・在宅勤務でそう簡単には需要が変わる訳ではないと、でも郊外には人気のある所と人気のない所があるということがよく分かりました。</p> <p>(矢吹委員) 3大都市圏の都心部から周辺市区町村への転出について調べたことがあるのですが、神奈川県は鎌倉・江ノ島付近、三浦半島、千葉県は富津あたり、茨城県はつくば市近辺への23区からの転出が多かったのが2019年から2020年の移動傾向で見られました。2020年から2021年も同じ傾向だったので、神奈川県は住宅地変動率トップが茅ヶ崎市でしたが、神奈川県は太平洋側への転出の傾向が如実に数字に出ているので、横浜市自体というよりは、神奈川県全体で見るとそういう所に皆さんの注目が集まっているというのは事実かと思いません。</p> <p>(齊藤会長) 地価はコロナ後の景気回復によってまた変わってくるかもしれませんが、引き続き注視が必要かと思えます。</p> <p>(矢吹委員) 会議資料は今年の1月1日の情報かと思いますが、相鉄・東急直通線は新横浜線で乗降客数が予想の9割くらいに3か月程度で達してしまっていて、更に乗降客数は増えるかと思えますので、旭区・瀬谷区・泉区の動向は来年以降も注視し</p>
-----	--

議 事	<p>ていった方がいいと思います。</p> <p>(齊藤会長) ありがとうございます。ほか何かご確認したいことはございますか。ございませんのであれば議題2についてはこれで終了とします。</p>
	<p><b>議題3 国土利用計画法の届出状況について</b></p>
	<p>(齊藤会長) 議題3の「国土利用計画法の届出状況について」、事務局から説明をお願いします。</p>
	<p>(事務局) (「国土利用計画法の届出状況について」について説明)</p>
	<p>(齊藤会長) 国土利用計画法届出件数過去20年間の図を示していただいております、令和4年度は届出数が前年度比で大きく増えましたが、これは何か原因があるのでしょうか。コロナ禍で落ち込んだのが一気に回復したという感じなのでしょうか。</p>
	<p>(事務局) 資料の注釈の中でも触れておりますが、泉区ゆめが丘の区画整理事業、都筑区川和町の区画整理事業の届出提出で増加したことが原因としてありますけれども、コロナ禍からの回復も原因としてはあるかと認識しております。</p>
	<p>(齊藤会長) 1件当たりの届出面積が市街化区域で2000㎡以上ということですから、区画整理事業での届出が1回ではなくいくつかに分かれて出てくるという理解でよろしいでしょうか。</p>
	<p>(事務局) 1つの土地が2000㎡を超えていなくても一団認定されれば1つの取引が面積基準を満たしていなくても1件ずつ提出していただくことになっていますので、細かい取引の提出を積み重ねて出していただいた結果この件数となっております。</p>
	<p>(齊藤会長) そうすると対象の面積が必ずしもすごく多いわけではなく、単純に件数だけ見ても理解は真実から離れる可能性もあるということですね。</p>
	<p>(岩澤委員) 会議資料の用途転換の傾向の表のところでも現況畑から戸建住宅に変わっているのがいくつかあるのですが、不動産業界では2022年に生産緑地が指定されてから30年経つのでかなり用途転換する土地が出てくるんじゃないかという話がありまして、それが入っているのかどうか、また横浜市としてはどのような形でその件数を把握されているのか事務局・幹事の皆様からお話頂ければと思います。</p>
	<p>(内田幹事) 2022年問題として生産緑地なんですけれども、横浜市は平成4年に生産緑地の指定を初めまして約30年経つという中で、指定された面積約180haのうち、面積換算で9割を超える地権者の方々が引き続き特定生産緑地という国が作った新たな制度で引き続き指定を継続するということになりました。以前にアンケート調査を実施したときはまだ検討中ですということでも5割あるいは6割くらいの方々が継続するというところで考えていたのですが、結果的には面積換算で9割を超える方々が継続をしているという状況でございます。</p>
	<p>(事務局) 生産緑地9割が継続ということで、10年間まで継続ができるようになっていると聞いておりますが、継続されていない方も少数ですがいらっしゃるというこ</p>

	<p>とで、それに伴い国土利用計画法の届出を出していただいた案件も中には含まれております。</p>
(齊藤会長)	<p>先ほど共同住宅も増えてきていると思ったんですけども、これは届出で分譲なのか賃貸なのか分かるのでしょうか。届出は規模が大きい土地なので分譲マンションなのでしょうか。所有形態は分からないのでしょうか。</p>
(事務局)	<p>分譲か賃貸かにつきましては届出書に明確な記載の義務があるわけではございませんので、それに関して集計を1つ1つ行っているということではないのですが、個々の聞き取りの中で用途のお話を聞かせていただく中でお聞きすることはございます。</p>
(齊藤会長)	<p>そうしますと共同住宅という把握で所有形態までは内容を書き込む欄は無いということですね。</p> <p>老人ホームの届出について記載がありましたが、老人ホームというのは毎年そのくらい作られるものなのでしょうか。</p>
(事務局)	<p>今年は旭区で開発がありましたので、例年よりは非常に多かったです。</p>
(齊藤会長)	<p>これから高齢者用の住まいというのは重要になってくるとは思います、何か理由があるのでしょうか。</p>
(事務局)	<p>需要が増えてきているという所と、利用可能な畑の用地が大規模にあったというので、需要と供給が重なりました。</p>
(齊藤会長)	<p>老人ホームとおっしゃられたのは高齢者向けのサービス付き住宅ではなく老人ホームなのでしょうか。届出で分かるものなのでしょうか。</p>
(事務局)	<p>届出の時に話をきいた上で分類等をさせていただくこともございます。</p>
(中村委員)	<p>先ほどゆめが丘と川和町で区画整理事業をやっているという話がありましたが、区画整理の進捗として事業終了が近くなったから届け出が出るわけですよ。そのような届出が近づいている組合等があれば、教えていただきたいです。出てみないと分からないのかもしれませんが、そこまで把握していないのでしょうか。</p>
(岩澤委員)	<p>おそらく泉区は相鉄いずみ野線ゆめが丘駅周辺でいま大規模な商業施設を建設中でして、非常にエリアが広いのでその辺りという気がします。都筑区だと川和町で区画整理をやっていて、大型の商業施設も住宅地も区画整理でやっているのですその辺りではないかと思います。</p>
(事務局)	<p>場所としては全くその通りです。他には現在それほど大きな区画整理事業を進行しているというところはございません。上瀬谷の事業は進んでいますが別の種類の話かと存じます。</p>
(中村委員)	<p>上瀬谷の事業は3年以内に届出として出てくるものなのでしょうか。</p>
(事務局)	<p>ございません。</p>
(齊藤会長)	<p>国土利用計画法の届出ですが、当然従前の用途地域は変わらないということですよ。同じ用途地域の中で用途が変わっているという理解でよろしいでしょうか。</p>

	<p>(事務局) 同じ用途地域のなかで土地の利用状況が変わるということです。</p> <p>(齊藤会長) 例えば工場だったものが住宅になっているということですよ。</p> <p>(事務局) 用途地域の中で認められているものとして工場だったのが共同住宅になったりとか、戸建住宅になったりということになります。</p> <p>(矢吹委員) 会議資料の集計項目は例年決まった集計項目ということでしょうか。利用目的と区別のクロス資料はないのでしょうか。神戸ではないのですが、都心区の共同住宅化等が進むのではないのでしょうか。横浜駅や関内が東京のベッドタウンになってしまうのか。東京のベッドタウンとしての立ち位置は川崎にとられているなど私は考えているのですが、そこでまた共同住宅を作るのかもう少しこう都心らしい機能集積するのかという所で、現状がクリアに見えるかと思えます。</p> <p>(齊藤会長) 市場に任せているとこういう傾向ですが、その傾向を読み取ることによって新たな横浜市としての戦略も立てられる、そんなデータベースになっていくんじゃないかなというご示唆かなと思いましたが、ぜひご検討頂ければと思います。作ってみてもそれを何に使うんだということになっていけませんので、どういう使い方ができるかというところまで含めてぜひご検討いただけたらと思います。</p> <p>(事務局) 今おっしゃっていた利用目的と区別のクロス集計ですが、簡易的な形でこの資料の詳細版として作っておりまして、皆様にこの場の議論でお示しするには少し細かいなという判断で今日の資料には入れておりませんでした。別途皆さまに共有させていただきたいと思えます。</p> <p>(齊藤会長) ありがとうございます。皆さまに見ていただき、そのデータを見てぜひ分析もご検討いただけたらと思います。</p> <p>(岩澤委員) 先ほど国土利用計画法の届出が老人ホームでいくつかあったということで、正直言って私少し驚いております。老人ホームは駅から遠い市街化調整区域のような所に大体建っていることが多いというイメージがあるんですけども、横浜市の人口もピークアウトしてきた中で、見通しとしてはこれからどんどん人口が増えるというのがなかなか見込めない状況で、なぜ強気でいっているのかなと。事業者が考えることですが、行政としても認識を考えて頂ければと思います。</p> <p>(齊藤会長) 私も先ほど質問したのはその意味でした。そんな毎年老人ホームができるものなんでしょうか。需要があるというのは分かりましたが、そのようなものなんでしょうか。議題3についてはこれで終了としますので、進行を事務局の方にお戻ししたいと思います。よろしくお願いいたします。</p> <p>(事務局) 閉会の挨拶</p>
--	---

資料	<p>&lt;説明資料&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 最近の地価動向について(令和5年地価公示の概要)</li><li>2 国土利用計画法の届出状況について</li></ol> <p>&lt;参考資料&gt;</p> <p>「横浜市土地利用審査会条例」</p> <p>「横浜市土地利用審査会運営規定」</p> <p>「横浜市附属機関の会議の公開に関する要綱」</p>
----	--

# 第 17 期第 1 回横浜市土地利用審査会 会議次第

令和 5 年 6 月 19 日(月)

16 時 00 分開始

横浜市役所 18 階会議室「さくら 14」

## 議 題

- 1 会長及び会長職務代理者の選出について
- 2 最近の地価動向について（令和 5 年地価公示の概要）について
- 3 国土利用計画法の届出状況について

### <説明資料>

最近の地価動向について（令和 5 年地価公示の概要）

国土利用計画法の届出状況について

### <参考資料>

「横浜市土地利用審査会条例」、「横浜市土地利用審査会運営規程」、

「横浜市付属機関の会議の公開に関する要綱」



## 議題 2

最近の地価動向について  
(令和5年地価公示の概要)

# 目次

## 令和5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 of 動向

- |             |     |   |
|-------------|-----|---|
| (1) 概要      | ・・・ | 4 |
| (2) 個別地点の概況 | ・・・ | 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・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は7年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった。

### 住宅地

都市中心部や生活利便性に優れた地域では、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。

### 商業地

都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいる。国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁華街では、店舗等の需要の回復が見られており、多くの地域で地価は回復傾向にある。

### 工業地

Eコマース市場の拡大を背景に、高速道路ICや幹線道路等へのアクセスが良好で、画地規模の大きな物流施設適地は、地価上昇が拡大している。

## 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5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年
全国	1.4	(0.5)	1.8	(0.4)	3.1	(2.0)
三大都市圏	1.7	(0.5)	2.9	(0.7)	4.3	(2.7)
東京圏	2.1	(0.6)	3.0	(0.7)	5.0	(3.3)
大阪圏	0.7	(0.1)	2.3	(0.0)	4.0	(2.5)
名古屋圏	2.3	(1.0)	3.4	(1.7)	3.3	(1.6)
地方圏	1.2	(0.5)	1.0	(0.2)	2.0	(1.3)
横浜市	1.5	(0.8)	3.4	(1.6)	4.7	(3.5)

## (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	北広島-1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	59,800	30.0
2	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	60,800	29.4
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	38,500	29.2
4	北広島-14	北海道	北広島市北進町3丁目3番4	69,500	29.2
5	江別-2	北海道	江別市朝日町13番14	11,100	29.1
6	江別-3	北海道	江別市東野幌町8番6	60,000	29.0
	恵庭-9	北海道	恵庭市恵み野東6丁目11番4	32,000	29.0
8	恵庭-10	北海道	恵庭市島松寿町1丁目19番4	25,800	29.0
9	北広島-9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	36,500	29.0
10	江別-1	北海道	江別市向ヶ丘22番10	42,500	28.8

※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ことがある

#### 商業地

順位	所在地			価格(円/㎡)	変動率(%)
1	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	86,000	28.4
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2	55,000	25.0
3	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番	49,200	24.6
4	江別5-5	北海道	江別市元江別873番19外	29,800	24.2
5	江別5-6	北海道	江別市上江別西町42番6外	37,200	24.0
6	恵庭5-3	北海道	恵庭市島松本町1丁目43番	27,000	23.9
7	江別5-7	北海道	江別市文京台東町1番25	50,000	23.5
8	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	59,000	22.9
9	恵庭5-6	北海道	恵庭市黄金南7丁目18番6	49,000	22.5
10	江別5-1	北海道	江別市3条6丁目9番2外	33,000	22.2
	江別5-3	北海道	江別市大麻ひかり町45番8	55,000	22.2

■札幌市周辺市では、人口集中が進む札幌市からの住宅需要の広がりや、札幌市と比較した相対的な割安感から需要は旺盛であることから、住宅地、商業地ともに、地価は高い上昇を見せている。

■江別市の住宅地は、札幌駅へのアクセスに優れるなど生活利便性が良好であり、隣接する札幌市の外縁区と比較した相対的な割安感などから、地価は高い上昇を見せている。

■北広島市では、札幌市からの住宅需要の広がりや相対的な割安感に加え、北海道ボールパークF ビレッジ事業への期待もあり、住宅地の地価が高い上昇を見せるとともに、商業地についても、駅前再開発事業が進展していることから収益性の向上が期待されるとともに、住宅需要との競合もあり、地価は高い上昇を見せている。

## 変動率下位順位

### 住宅地

順位	所在地			価格(円/㎡)	変動率 (%)
1	奈井江-2	北海道	空知郡奈井江町字奈井江575番83	3,300	-7.0
2	長野-25	長野県	長野市大字赤沼字西通263番1	12,100	-6.9
3	赤平-3	北海道	赤平市字赤平668番33	2,700	-6.9
4	江田島-2	広島県	江田島市江田島町切串3丁目12261番19	17,700	-6.8
5	南知多-8	愛知県	知多郡南知多町大字山海字小山89番	9,520	-6.7
6	南知多-6	愛知県	知多郡南知多町大字片名字郷中92番	14,200	-6.6
7	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	27,500	-6.5
8	室蘭-18	北海道	室蘭市白鳥台2丁目33番2	9,450	-6.4
9	芦別-3	北海道	芦別市北6条西3丁目3番2	4,400	-6.4
10	深川-3	北海道	深川市2条2921番22	5,900	-6.3

※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ことがある

### 商業地

順位	所在地			価格(円/㎡)	変動率 (%)
1	江田島5-1	広島県	江田島市江田島町中央1丁目17535番2外	39,000	-7.6
2	むかわ5-1	北海道	勇払郡むかわ町美幸2丁目20番外	12,600	-6.7
3	夕張5-1	北海道	夕張市本町2丁目217番	3,550	-6.6
3	会津若松5-1	福島県	会津若松市中町350番2内	71,000	-6.6
5	赤平5-1	北海道	赤平市本町1丁目2番2外	5,700	-6.6
6	室蘭5-1	北海道	室蘭市中央町1丁目65番2	24,500	-6.5
7	浦河5-1	北海道	浦河郡浦河町大通3丁目2番1外	15,900	-6.5
8	洞爺湖5-1	北海道	虻田郡洞爺湖町本町157番1外	18,800	-6.5
9	芦別5-1	北海道	芦別市北1条東1丁目6番5外	5,900	-6.3
10	美唄5-1	北海道	美唄市大通西1条南1丁目1番1	13,300	-6.3

※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ことがある

■奈井江町の住宅地、奈井江-2は、利便性が劣後する旧産炭地の住宅地域で、長期的に住宅需要は低迷している。

■長野市の住宅地、長野-25は、令和元年台風19号による千曲川の決壊で被害を受けた地域で転出者が多く需要は少ない。

■南知多町の住宅地は、人口の減少等に歯止めがかからず需要が極端に弱い。取引される事例も地縁者や隣地売買が多く、さらに人口減少にも歯止めがかからないことから、地価は依然として下落傾向で推移しており、過疎化の進行が深刻である。

■江田島市の商業地、江田島5-1は江田島町の中心商業地域であるが、客足の減少による繁華性の低下が続き、地価は下落基調である。

■むかわ町、夕張市、芦別市、美唄市の商業地は、地域経済の衰退や空洞化が進行し、旧産炭地を中心とした地域の過疎化が顕著で、商業地需要は依然減退している。

## 2 神奈川県 の 動向

### (1) 概要

#### 住宅地

- 県全体の平均変動率は1.4%（前年0.2%）と上昇率が拡大した。
- 川崎市、横浜市東部や中心部及び相模原市中央部から南部は上昇傾向が強く3市の市平均の上昇率が拡大した。県央部でも多くの地点で上昇率の拡大や11下落率の縮小があり、上昇傾向が見られた。

#### 商業地

- 県全体の平均変動率は2.9%（前年1.0%）と上昇率が拡大した。
- 上層階を共同住宅として使用することが可能な地域では、旺盛な住宅需要を背景に上昇率が拡大した。観光地等では賑わいが徐々に戻っているが、繁華街の飲食店においては、コロナ禍以前の勢いに戻るまでの回復は見られない。

#### 工業地

- 県全体の平均変動率は4.3%（前年2.6%）と上昇率が拡大した。
- 通信販売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続いており、大幅な地価の上昇を見せている。

#### 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5年	令和4年	令和5年	令和4年
住宅地	1,338	1,323	196,500	(192,700)	1.4	(0.2)
宅地見込地	4	4	72,700	(72,300)	0.3	(0.2)
商業地	365	357	573,500	(547,400)	2.9	(1.0)
工業地	72	70	135,200	(129,700)	4.3	(2.6)
現況林地	8	8	3,800	(3,900)	▲1.2	(▲1.4)
計	1,787	1,762	271,100	(261,800)	1.8	(0.5)

#### 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 (415,700)	横浜市中区 (367,800)	川崎市幸区 (329,500)
	商業地	横浜市西区 (2,186,300)	川崎市幸区 (1,277,000)	川崎市中原区 (988,200)
上昇率順	住宅地	茅ヶ崎市 (4.1)	横浜市西区 (3.6)	葉山町 (2.9)
	商業地	茅ヶ崎市 (6.1)	横浜市南区 (5.8)	川崎市幸区 (5.3)
下落率順	住宅地	南足柄市 (▲1.5)	清川村 (▲1.4)	愛川町 (▲1.1)
	商業地	三浦市・真鶴町 (▲1.5)		湯河原町 (▲1.1)

※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

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ことがある

## (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	茅ヶ崎-14	浜竹2丁目	辻堂650m	1中専(60/200)	288,000	10.8 (2.8)
2	西-2	岡野2丁目	平沼橋750m	1住居(60/200)	466,000	8.4 (7.5)
3	茅ヶ崎-5	東海岸北2丁目	茅ヶ崎600m	1中専(60/200)	305,000	8.2 (2.5)

#### 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	商業地(80/800)	2,600,000	13.5 (4.1)
2	神奈川5-11	鶴屋町2丁目	横浜290m	商業地(80/600)	3,100,000	11.5 (4.1)
3	川崎5-13	宮本町	川崎700m	商業地(80/500)	568,000	10.5 (3.2)

### 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	横須賀-54	長浦町3丁目	田浦1.8km	調区(40/80)	44,400	▲3.5 (▲4.2)
2	三浦-2	栄町	三崎口4.4km	1住居(60/200)	49,000	▲3.0 (▲4.7)
3	小田原-12	風祭字中瀬	風祭110m	1住居(60/200)	69,200	▲2.9 (▲4.0)

#### 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	三浦5-2	三崎4丁目	三崎口5.5km	商業(80/400)	64,500	▲3.0 (▲6.3)
2	横須賀5-5	公郷町2丁目	衣笠850m	近商(80/300)	159,000	▲1.9 (▲2.4)
3	真鶴5-1	真鶴字宿	真鶴1km	近商(80/200)	58,100	▲1.5 (▲1.7)

### 3 横浜市の動向

#### (1) 概要

##### 住宅地

- 市内の変動率は、前年0.8%から、1.5%と上昇幅が拡大した。
- 継続地点数は489地点で、上昇418地点（前年306地点）、横ばい69地点（前年126地点）、下落2地点（前年50地点）となった。

##### 商業地

- 平均変動率は、前年1.6%から、3.4%と上昇幅が拡大しました。
- 継続地点数は161地点で、上昇159地点（前年145地点）、横ばい2地点（前年14地点）、下落0地点（前年1地点）となった。

##### 工業地

- 変動率は、前年3.5%から4.7%と上昇幅が拡大した。
- 継続地点数は20地点で、上昇20地点（前年21地点）、横ばい0地点（前年0地点）となった。

#### 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5年	令和4年	令和5年	令和4年
住宅地	493	489	238,700	(234,100)	1.5	(0.8)
宅地見込地	2	2	105,500	(104,500)	0.8	(0.8)
商業地	164	161	720,200	(690,900)	3.4	(1.6)
工業地	21	20	200,500	(193,000)	4.7	(3.5)
現況林地	2	2	9,400	(9,500)	▲1.6	(▲1.6)
計	682	674	-		-	

#### 変動率の地点数比較（横浜市）

	住宅地							商業地						
	R5	R4	R3	R2	H31	H30	H29	R5	R4	R3	R2	H31	H30	H29
大きく上昇(+20.0以上)														
上昇(+10.0~+19.9)								2			9	10	8	2
上昇(+5.0~+9.9)	9	2		8	6	5	1	39			26	17	10	11
上昇(+2.0~+4.9)	152	57	13	106	97	91	86	68	65	21	64	69	73	78
上昇(+1.0~+1.9)	133	123	34	111	124	142	143	33	26	21	32	38	46	35
やや上昇(+0.1~+0.9)	124	124	116	65	81	77	77	17	54	37	20	18	17	23
横這い(0.0)	69	126	131	150	142	132	125	2	14	58	7	9	6	5
やや下落(-0.1~-0.9)	1	34	98	30	32	24	37			15	1	1	1	
下落(-1.0~-1.9)	1	16	60	10	10	16	12			4				1
下落(-2.0~-4.9)			40	5	3	2	4		1	4				
下落(-5.0~-9.9)						1				1				
大きく下落(-10.0以下)														
継続地点数	489	482	492	485	495	490	485	161	160	161	159	162	161	155



## (2) 用途別及び個別地点の概況

### 住宅地

■市内の全ての区で上昇を示した。利便性の良好な市東部及び中心部では、生活、交通利便性が高いことから底堅い需要に支えられ、高い上昇率を示した地点も見られた。前年は区平均で横ばいであった金沢区を含む南西部においても、上昇傾向が見られた。

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5年	令和4年		令和5年	令和4年
西区	3.6	(2.4)	港南区	0.8	(0.2)
神奈川区	2.7	(1.7)	金沢区	0.8	(0.0)
港北区	2.6	(1.6)	磯子区	0.8	(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ことがある

### 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)	466,000	8.4 (7.5)
2	鶴見-18	尻手1丁目	八丁畷800m	準工(60/200)	361,000	7.1 (4.7)
3	鶴見-20	鶴見中央2丁目	鶴見700m	準工(60/200)	407,000	7.1 (5.8)

※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ことがある

#### 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	戸塚-2	上倉田町	戸塚1.6km	1低専(50/80)	203,000	▲1.9 (▲1.9)
2	栄-3	本郷台5丁目	本郷台1.9km	1住居(60/200)	152,000	▲0.7 (▲1.9)

※3位は69地点あり、変動率が0.0%で横ばいという結果になりました

#### 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)	760,000	2.4 (2.5)
2	港北-15	日吉本町1丁目	日吉300m	1低専(50/100)	635,000	1.6 (1.6)
3	中-12	山手町	元町・中華街850m	1低専(40/80)	584,000	3.0 (2.5)

#### 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)	90,300	0.0 (▲1.6)
2	栄-21	野七里2丁目	港南台3.9km	1低専(30/60)	97,700	0.0 (▲0.8)
3	栄-20	公田町	大船3.8km	1低専(40/80)	107,000	0.9 (0.0)

※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ことがある

## 商業地

■市内の全ての区で上昇を示した。横浜駅周辺では、商業施設の開業効果や更なる繁華性向上に対する期待感から上昇が継続し、みなとみらい地区では、企業、大学等の進出による商業集積度の増加を背景に、上昇傾向が強く見られた。その他、駅に近く平坦で、上層階を共同住宅として使用している地域では、堅調な住宅需要を背景に、地価は上昇傾向にある。

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5年	令和4年		令和5年	令和4年
南区	5.8	(2.7)	磯子区	1.2	(0.5)
西区	5.2	(2.7)	金沢区	1.2	(0.7)
神奈川区	5.0	(2.7)	港南区	1.3	(1.0)

※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ことがある

## 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)	2,600,000	13.5 (4.1)
2	神奈川5-11	鶴屋町2丁目	横浜290m	商業(80/600)	3,100,000	11.5 (4.1)
3	中5-11	住吉町1丁目	関内340m	商業(80/800)	1,250,000	7.8 (2.7)

### 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)	790,000	0.0 (▲3.2)
	港南5-7	芹が谷2丁目	上大岡3.0km	近商(80/200)	196,000	0.0 (0.0)
3	鶴見5-4	佃野町	鶴見750m	商業(80/400)	434,000	0.2 (0.2)

### 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)	16,300,000	1.2 (3.2)
2	西5-13	北幸1丁目	横浜330m	商業(80/800)	5,380,000	4.5 (3.0)
3	神奈川5-11	鶴屋町2丁目	横浜290m	商業(80/600)	3,100,000	11.5 (4.1)

### 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)	154,000	2.0 (0.7)
2	戸塚5-11	下倉田町	戸塚2.0km	準工(60/200)	168,000	1.8 (0.6)
3	港南5-7	芹が谷2丁目	上大岡3.0km	近商(80/200)	196,000	0.0 (0.0)

## 工業地

■横浜環状北線及び北西線の開通、横浜環状南線及び横浜湘南道路の開通期待といった高速交通道路網の整備等により、周辺工業地の地価が堅調に上昇している。また、周辺工業地だけではなく、多少離れた地域でも、値頃感から地価が上昇している。

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5年	令和4年		令和5年	令和4年
神奈川区	10.7	(6.1)	港北区	2.6	(1.6)
鶴見区	8.1	(5.2)	瀬谷区	2.9	(0.6)
中区	6.5	(5.9)	都筑区	3.2	(2.5)

## 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)	178,000	13.4 (12.1)
2	中9-1	錦町	根岸4.9km	工専(60/200)	142,000	11.8 (10.4)
3	神奈川9-1	守屋町1丁目	子安340m	工専(60/200)	155,000	10.7 (6.1)

### 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	港北9-3	綱島東5丁目	綱島1.3Km	準工(60/200)	258,000	2.4 (1.6)
2	港北9-2	新吉田東8丁目	新羽800m	準工(60/200)	280,000	2.6 (1.5)
	港北9-4	新羽町	北新横浜300m	準工(60/200)	280,000	2.6 (1.9)

### 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)	280,000	2.6 (1.5)
	港北9-4	新羽町	北新横浜300m	準工(60/200)	280,000	2.6 (1.9)
3	港北9-1	新羽町	新羽450m	準工(60/200)	274,000	2.6 (1.5)

※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ことがある

### 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	金沢9-2	福浦2丁目	福浦300m	工業(60/200)	132,000	5.6 (4.2)
	栄9-1	金井町	大船3.4km	工業(60/200)	132,000	3.9 (4.1)
3	金沢9-1	鳥浜町	鳥浜600m	工業(60/200)	138,000	5.3 (4.0)

### (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の(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ます。

	住 宅 地				宅地見込地				商 業 地			
	地点数	継続	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	地点数	継続	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	地点数	継続	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)
横浜市	493	489	238,700	1.5	2	2	105,500	0.8	164	161	720,200	3.4
鶴見区	28	26	274,900	1.9					14	14	506,900	2.1
神奈川区	24	23	288,800	2.7					12	12	738,900	5.0
西区	8	8	317,800	3.6					18	18	2,186,300	5.2
中区	15	15	367,800	1.9					26	26	821,300	4.7
南区	19	19	224,800	1.2					8	8	389,600	5.8
港南区	34	34	202,600	0.8					9	9	464,200	1.3
保土ヶ谷区	27	27	196,600	1.3					6	6	329,000	4.0
旭区	31	31	190,500	1.0					6	6	329,700	3.0
磯子区	19	19	189,000	0.8					7	7	300,900	1.2
金沢区	32	32	181,100	0.8					5	5	332,200	1.2
港北区	45	45	319,000	2.6					13	12	710,400	2.8
緑区	25	24	221,800	1.2	1	1	80,000	0.0	5	5	382,400	2.7
青葉区	48	48	306,500	1.6					7	6	607,700	1.3
都筑区	25	25	284,000	2.3					6	6	511,800	2.0
戸塚区	41	41	199,900	1.1					13	13	418,500	3.0
栄区	23	23	173,300	1.2					2	2	232,500	2.5
泉区	25	25	205,200	1.4	1	1	131,000	1.6	4	4	262,300	2.8
瀬谷区	24	24	175,600	1.1					3	2	335,700	2.0
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います。				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います。				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います。			

	工業地				現況林地			
	地点数	継続	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	地点数	継続	平均価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)
横浜市	21	20	200,500	4.7	2	2	9,400	▲1.6
鶴見区	3	2	212,000	8.1				
神奈川区	1	1	155,000	10.7				
西区								
中区	3	3	206,000	6.5				
南区								
港南区								
保土ヶ谷区								
旭区					1	1	10,900	▲1.8
磯子区					1	1	7,800	▲1.3
金沢区	2	2	135,000	5.5				
港北区	4	4	273,000	2.6				
緑区	2	2	172,500	3.3				
青葉区								
都筑区	3	3	209,000	3.2				
戸塚区	1	1	156,000	3.3				
栄区	1	1	132,000	3.9				
泉区								
瀬谷区	1	1	179,000	2.9				
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います。				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います。			

## 【参考】県内他都市の概況（住宅地）

### ■川崎市

住宅地 1.7%（前年0.6%） 商業地 4.3%（前年1.5%） 工業地 3.9%（前年1.5%）  
都内との価格差や人口増加等を背景に、交通利便性が高い住宅地域を中心に需要が堅調で、地価は上昇傾向にある。これまで下落が見られてきた起伏のある地勢や交通利便性に劣る地域等においても、コロナ禍における在宅時間の増加から、広い敷地を求めるといった住環境の改善を望む需要の増加等があり、上昇に転じる地点が見られた。

### ■相模原市

住宅地 1.9%（前年0.8%） 商業地 3.0%（前年0.9%） 工業地 4.5%（前年3.6%）  
緑区の橋本駅周辺では、交通利便性が高いことによる旺盛な需要に加え、リニア中央新幹線事業の進捗による発展的期待感から、上昇が継続している。また、徒歩圏内の外縁部やバス圏においても、駅周辺部の価格上昇が波及し、地価の上昇がみられた。

### ■その他市町村

政令市以外の市では、茅ヶ崎市で4%以上、鎌倉市、藤沢市、逗子市、大和市で2%以上、平塚市、厚木市、伊勢原市、海老名市、座間市、綾瀬市で1%以上の上昇となった。横須賀市、小田原市、三浦市、秦野市、南足柄市では下落傾向が続いているが、下落率は縮小した。