

平成29年地価公示のあらまし（抜粋）

I 概要

地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会により平成29年1月1日時点の公示価格（標準地の1㎡当たりの正常な価格）が、平成29年3月22日に公示されました。

このあらまきは、国土交通省の公表資料を基に、横浜市区分を取りまとめたものです。

1 横浜市全体の概況

住宅地は、前年+1.2%から+0.9%と上昇率が縮小しました。継続地点数485地点で、上昇307地点（63.3%）、横ばい125地点（25.8%）、下落53地点（10.9%）となりました。

商業地は、前年+2.3%のところ、+2.6%と上昇率はやや拡大しました。継続地点数155地点で、上昇149地点（96.1%）、横ばい5地点（3.2%）、下落1地点（0.6%）となりました。

用途区分	地点数	継続地点数	用途別平均価格		用途別平均変動率	
			平成29年	平成28年	平成29年	平成28年
住宅地	495	485	221,500	(218,400)	+0.9	(+1.2)
宅地見込地	2	-	100,000	-	-	-
商業地	162	155	559,500	(536,300)	+2.6	(+2.3)
工業地	21	20	175,800	(172,700)	+2.1	(+1.9)
調整区域内林地	2	-	10,300	-	-	-
計	682	660	-	-	-	-

※用途別平均価格：標準地ごとの価格の合計を地点数で割ったもの（単位は円/㎡）

※用途別平均変動率：継続地点の標準地ごとの対前年変動率の合計を、継続地点数で割ったもの（単位は%）

※平成25年地価公示より、準工業地域及び市街化調整区域内の地点を、標準地の用途分類に合わせて住宅地、商業地及び工業地に分類している。

※「宅地見込地」及び「調整区域内林地」の地点については、平成26年地価公示において廃止されたもの、平成29年地価公示より再び調査している。

変動率の地点数比較

	(住宅地)							(商業地)						
	H29	H28	H27	H26	H25	H24	H23	H29	H28	H27	H26	H25	H24	H23
大きく上昇(+20.0以上)														
上昇(+10.0~+19.9)								2						
上昇(+5.0~+9.9)	1	2	2	3	1			11	8	5	4	1		
上昇(+2.0~+4.9)	86	97	145	154	24	1	3	78	71	86	90	4	1	
上昇(+1.0~+1.9)	143	112	97	120	46	3	2	35	38	31	22	23		
やや上昇(+0.1~+0.9)	77	50	61	41	124	2	3	23	19	16	18	63		
横這い(0.0)	125	100	80	58	191	15	7	5	5	2	5	49	8	2
やや下落(-0.1~-0.9)	37	14	6	10	83	153	95					12	36	17
下落(-1.0~-1.9)	12	10			25	304	360	1	1			3	80	56
下落(-2.0~-4.9)	4				8	26	39						22	70
下落(-5.0~-9.9)														6
大きく下落(-10.0以下)														
継続地点数	485	385	391	386	502	504	509	155	142	140	139	155	147	151

用途区分	川崎市				神奈川県全域			
	用途別平均価格		用途別平均変動率		用途別平均価格		用途別平均変動率	
	平成29年	平成28年	平成29年	平成28年	平成29年	平成28年	平成29年	平成28年
住宅地	257,200	(253,900)	+1.1	(+1.1)	185,900	(184,800)	0.0	(+0.1)
商業地	648,800	(623,400)	+3.0	(+3.0)	460,400	(449,000)	+1.6	(+1.4)
工業地	161,300	(152,800)	+1.5	(+1.7)	118,500	(116,500)	+2.0	(+2.1)

用途区分	相模原市			
	用途別平均価格		用途別平均変動率	
	平成29年	平成28年	平成29年	平成28年
住宅地	153,200	(152,900)	+0.6	(+0.4)
商業地	271,900	(282,200)	+1.1	(+0.9)
工業地	96,700	(93,600)	+1.9	(+2.3)

2 区別の概況

(1) 住宅地

4年連続、全ての区の平均変動率が上昇している中で、利便性の高い中心地区で比較的高い上昇率を示しているものの、北部地区では、高値警戒感から、そして、外縁の西部、南部では、丘陵地等の地勢的な条件から上昇幅が縮小しており、市全体の平均変動率も+0.9%（前年+1.2%）と縮小しました。個別の地点では、中区山手町の高級住宅地の地点が5年ぶりに県内最高価格地となるとともに、同じ山手町の地点とあわせて2地点が県内上昇率10位以内となりました。

(2) 商業地

西区+6.3%（前年+4.5%）、神奈川区+4.3%（前年+3.4%）、中区+3.1%（前年+3.1%）をはじめ、4年連続、全ての区の平均変動率が上昇し、市全体としても+2.6%（前年+2.3%）の上昇となった。個別の地点では、横浜駅前の県内最高価格地点が、駅前再開発計画の進捗による収益性上昇期待や、投資資金の流入などが相まって、上昇率でも1位になるなど、横浜駅周辺9地点が、県内上昇率10位以内に入りました。

変動率上位順位（住宅地）			変動率下位順位（住宅地）			変動率上位順位（商業地）			変動率下位順位（商業地）		
順位	区名	変動率(%)	順位	区名	変動率(%)	順位	区名	変動率(%)	順位	区名	変動率(%)
1	神奈川	+2.5 (+2.8)	1	磯子	+0.1 (+0.5)	1	西	+6.3 (+4.5)	1	磯子	+0.8 (+0.8)
2	西	+2.3 (+2.3)	1	栄	+0.1 (+0.5)	2	神奈川	+4.3 (+3.4)	1	泉	+0.8 (+1.1)
2	中	+2.3 (+2.6)	2	保土ヶ谷	+0.2 (+0.3)	3	中	+3.1 (+3.1)	1	瀬谷	+0.8 (+0.3)
			2	旭	+0.2 (+0.2)						
			2	金沢	+0.2 (+0.3)						

※（）内は前年の変動率を示す

3 個別地点の概況

(1) 住宅地

変動率順位では、中区山手町（中一住6）が1位となりました。価格順位でも、上昇率1位と同一地点585,000円/㎡で1位となったほか、港北区日吉本町1丁目、青葉区美しが丘5丁目がそれに続いています。

ア 変動率上位順位							※（）内は前年の変動率を示す	
順位	標準地番号	所在	駅からの道路距離	用途地域	価格(円/㎡)	変動率(%)		
1	中一住6	山手町	石川町850m	1低専(40/80)	585,000	+5.8	(+6.3)	
2	中一住12	山手町	石川町1.8km	1低専(40/80)	420,000	+4.7	(+4.7)	
3	旭一住7	二俣川2丁目	二俣川700m	1低専(40/80)	250,000	+4.6	(+3.9)	

イ 変動率下位順位							※（）内は前年の変動率を示す	
順位	標準地番号	所在	駅からの道路距離	用途地域	価格(円/㎡)	変動率(%)		
1	金沢一住32	釜利谷西5丁目	金沢文庫3.2km	1低専(30/60)	125,000	▲3.8	-	
2	栄一住11	庄戸5丁目	港南台4.1km	1低専(30/60)	103,000	▲2.8	(▲1.9)	
2	栄一住21	野七里2丁目	港南台3.9km	1低専(30/60)	104,000	▲2.8	-	

ウ 価格上位順位							※（）内は前年の変動率を示す	
順位	標準地番号	所在	駅からの道路距離	用途地域	価格(円/㎡)	変動率(%)		
1	中一住6	山手町	石川町850m	1低専(40/80)	585,000	+5.8	(+6.3)	
2	港北一住15	日吉本町1丁目	日吉300m	1低専(50/100)	522,000	+4.4	(+5.0)	
3	青葉一住3	美しが丘5丁目	たまプラーザ600m	1低専(50/80)	471,000	+3.1	(+3.2)	

(2) 商業地

変動率順位、価格順位ともに西区南幸1丁目（西一商1）が1位となりました。

ア 変動率上位順位							※（）内は前年の変動率を示す	
順位	標準地番号	所在	駅からの道路距離	用途地域	価格(円/㎡)	変動率(%)		
1	西一商1	南幸1丁目	横浜50m	商業(80/800)	10,800,000	+13.7	(+9.2)	
2	西一商13	北幸1丁目	横浜330m	商業(80/800)	3,500,000	+11.5	(+6.8)	
3	神奈川一商11	鶴屋町2丁目	横浜290m	商業(80/600)	1,700,000	+9.7	(+7.6)	

イ 変動率下位順位							※（）内は前年の変動率を示す	
順位	標準地番号	所在	駅からの道路距離	用途地域	価格(円/㎡)	変動率(%)		
1	港南一商7	芹が谷2丁目	上大岡3.0km	近商(80/200)	201,000	▲1.0	(▲1.5)	

ウ 価格上位順位							※（）内は前年の変動率を示す	
順位	標準地番号	所在	駅からの道路距離	用途地域	価格(円/㎡)	変動率(%)		
1	西一商1	南幸1丁目	横浜50m	商業(80/800)	10,800,000	+13.7	(+9.2)	
2	西一商13	北幸1丁目	横浜330m	商業(80/800)	3,500,000	+11.5	(+6.8)	
3	西一商17	高島2丁目	横浜200m	商業(80/800)	1,940,000	+9.6	(+6.6)	

II 平成29年地価公示 区別・用途別平均価格及び平均変動率

注意1 平均価格は、全地点の価格を合計し、地点数で割ったもの、平均変動率は継続地点の変動率を合計し、継続地点数で割ったものを示しています。

注意2 平均価格が前年より上昇していても、平均変動率は必ずしも上昇しません。価格の上昇・下降についての傾向は、平均変動率を参考にして下さい。

	住宅地				宅地見込地				商業地				工業地				調整区域内林地			
	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 (%)	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	495	485	221,500	0.9	2	0	100,000	新規	162	155	559,500	2.6	21	20	175,800	2.1	2	0	10,300	新規
鶴見区	28	28	252,800	1.3					14	14	434,300	2.4	3	3	173,300	2.7				
神奈川区	24	24	249,700	2.5					12	11	503,700	4.3	1	1	110,000	2.8				
西区	8	8	264,800	2.3					18	18	1,465,100	6.3								
中区	15	15	319,600	2.3					26	25	663,000	3.1	3	3	173,100	3.4				
南区	19	19	209,400	1.2					8	8	335,600	1.6								
港南区	34	33	197,900	0.6					9	9	419,200	0.9								
保土ヶ谷区	27	26	186,100	0.2					6	6	286,500	1.5								
旭区	31	31	182,200	0.2					6	6	276,200	1.8					1	0	12,200	新規
磯子区	19	19	184,400	0.1					7	6	288,600	0.8					1	0	8,400	新規
金沢区	32	32	180,300	0.2					5	5	285,600	1.0	2	2	102,500	3.1				
港北区	45	44	284,600	1.6					13	13	581,200	2.5	5	4	248,400	1.4				
緑区	25	24	211,400	0.5	1	0	80,000	新規	5	5	344,200	1.0	2	2	151,500	0.3				
青葉区	49	47	279,500	1.4					6	6	441,200	1.8								
都筑区	25	25	257,400	1.6					6	5	471,000	1.9	2	2	189,500	1.9				
戸塚区	41	40	190,200	0.6					13	11	376,400	1.4	1	1	137,000	2.2				
栄区	23	22	167,700	0.1					2	2	218,500	0.9	1	1	108,000	0.9				
泉区	26	25	193,500	1.1	1	0	120,000	新規	4	3	247,500	0.8								
瀬谷区	24	23	171,500	0.3					2	2	274,500	0.8	1	1	169,000	1.2				
用途の説明 (用途地域については巻末の凡例を参照して下さい。)	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、準工業地域及び市街化調整区域内において、居住用の建物の敷地として利用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・二種中高層住居専用地域、第一・二種住居地域のうち、現に大部分の土地が宅地以外(農地、山林等)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見て合理的と求められる地域内の宅地化されていない土地をいいます。				市街化区域内の準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び市街化調整区域内において、商業用の建物の敷地として利用されている土地をいいます。				市街化区域内の工業地域、工業専用地域、準工業地域及び市街化調整区域において、工場等の敷地として利用されている土地をいいます。				市街化調整区域内における用途の転換の可能性を持つ林地をいいます。			

※「宅地見込地」及び「調整区域内林地」の地点については、平成26年地価公示において廃止されたものの、平成29年地価公示より再び調査しています。