

第 16 期第 3 回 横浜市土地利用審査会会議録

日 時	令和 4 年 6 月 27 日 (月) 15 時 00 分～16 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 6 人 【成立】 欠席者 1 人	会長 中田 穂積 委員 大橋 政善 委員 深澤 詩子 委員 柳下 健一 委員 岩澤 誠 委員 齊藤 広子 委員 松行 美帆子 (敬称略)
	幹 事	出席者 財政局管財部長 石川 哲夫 環境創造局農政部長 内田 義人 建築指導局建築指導部長 大友 直樹 都市整備局企画部長 樹岡 龍太郎	
	事務局	企画課担当課長 矢口 明 企画課担当係長 野上 康之 企画課 重松 享佑、山本 修平	
開催形態	公開 (傍聴者 0 人)		
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について 3 その他		
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 6 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 (中田会長) 挨拶		
	議題 1 最近の地価動向について (中田会長) まず議題 1 の最近の地価動向について令和 4 年地価公示の概要を事務局の方から説明をお願い致します。 (事務局) (最近の地価動向について説明) (中田会長) 変動率下位がほとんど大阪の商業地となっていますが、これらは変動率の下落としては高いものの、元々の価格が高い水準にあって正常値に戻ったと言えるのではないのでしょうか。インバウンド需要で大阪の道頓堀地区は価格が過熱気味であったのが、インバウンド需要が冷めたことを契機に正常に戻りつつある印象を受けました。鑑定士の先生のご見解をお聞きしたいです。		

議 事	<p>(岩澤委員) おっしゃった通りの話を私も聞いております。今までインバウンド需要で大阪は上昇率が大変大きかったのですが、コロナ禍で海外観光客が少なくなってきていて、今まで上昇率が大きかった分下落率も大きくなっているようです。</p> <p>(中田会長) 正常値に戻ってきているという感じでしょうか。</p> <p>(岩澤委員) どこを正常値とするかということではありますが、海外観光客からの売上を反映して上げて、それがなくなったら下がっているということなので、また観光客が増えてくれば、また大きく上がる可能性もあると思っています。</p> <p>(中田会長) それは商業地の特徴なのでしょう。</p> <p>(岩澤委員) 商業地の特性や地域性もあると思いますが、大阪は特に敏感に反応しそうです。</p> <p>(中田会長) そういった傾向は横浜市や神奈川県では、大阪ほど顕著には出ないということでしょうか。</p> <p>(岩澤委員) 横浜市で観光需要が減っているのは中華街くらいで、インバウンド需要の影響を受けているのは県内ではほぼございません。中華街は聘珍樓の閉店というニュースでも大きな印象がありました。</p> <p>(中田会長) 住宅地では何か今回、特徴的な動きというのはあったのでしょうか。</p> <p>(岩澤委員) 従前からなのですが、市内もしくは神奈川県内で東側・東京側が高く、西側が低いという形になっています。横浜市内の特徴として、電車が海沿い若しくは川沿いの低地を走っているので、駅から離れば離れるほど、大体丘陵地若しくは高台になっています。これまで、高台で環境がいいと言われていたのが、高齢化の影響もあって駅から離れる、なおかつ辛い坂を上がっていかないといけないというので、駅から遠い所ほど下落がある状況がここ数年あり、今回はそれが改善されつつも金沢区・栄区等はまだまだ厳しいということだと思います。</p> <p>(中田会長) 野七里周辺等は以前からそういった話がありました。</p> <p>(岩澤委員) なまじ宅地規模が大きいので総額も上がってしまいます。</p> <p>(大橋委員) 一言で言ってしまうと2極化といえるのですが、最近は駅徒歩10分800mから駅徒歩500mという話が業者さんから出てきております。駅から徒歩500m以内だとかなり強い需要があり、驚くような価格で取引されることもあるようです。駅から遠い、面積が大きいのは弱いということのようです。ただ、駅から遠い所も値頃感が出て、積極的な買いは入っていないのですが一時よりは回復傾向が出ているのではという話も出ています。</p> <p>(中田会長) 私が住んでいる辺りは住宅街で、相続による空家も結構あるのですが、そういったものが土地価格に反映されていないような印象があります。相続で空家がほったらかしになっていても、地価には影響がないということでしょうか。</p> <p>(岩澤委員) 齊藤委員がご専門かとは思いますが、相続で空家になっている場合には、売りたいけど売れない状況が多いと思います。それが市場に出てくると地価</p>
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

議 事	<p>に影響してくるかもしれないです。</p> <p>(齊藤委員) いったん内容の確認をさせて頂きたいのですが、コロナ禍で人々の暮らし方が大きく変わってきて、都心の便利な所、駅から近い所が好まれる傾向から職住融合の暮らし方ということで在宅勤務が非常に進んできて、少し駅から離れている郊外の人気が上がってきたということを不動産マーケットでは捉えてきていて、今回の地価公示はそれを反映していると捉えてよろしいかということがまず1点。</p> <p>次に、横浜の中でも色々な所があるので、区別で見えても、全体的に地価が回復しつつも、郊外部よりも立地のいい所の方が回復してきているかということをもう1点として伺いたいです。</p> <p>(事務局) 今回、市内の区別の平均変動率も下落がなくなって、全体的な回復傾向にあります。それがコロナの影響やテレワークの広まりで、都心から郊外という流れが大きくなったからなのかという、そうとも言えず利便性の高い所と、駅から離れた利便性の劣る所の2極化が続いている状況だと認識しています。</p> <p>また、不動産鑑定士の先生方の会議でお話を伺っていても、横浜市よりも少し先にいった湘南エリアとか平塚・茅ヶ崎の方では都心からの移住といった事例が結構見られるものの、横浜市内の郊外部に都心から移住というのはあまりないのではと思います。</p> <p>(齊藤委員) 分かりました。県単位では郊外需要が増えているというのは私も教えて頂いていた所です。ローカルの不動産業者の方々が肌で感じているということでおっしゃって頂いていますが、地価にダイレクトに反映されるという訳ではなく、需要と価格はまた違う構造が起こっているのかなと思いました。せっかく郊外に行くならば駅前の狭い所ではなく、広い所という需要はあるけれどもまだまだ大きなうねりにはなっていないという理解でよろしいでしょうか。</p> <p>(事務局) そのように考えております。</p> <p>(齊藤委員) 空家の議論がございましたが、日本では地域の中に空家が増えてきたからといって中々不動産の価格がダイレクトに下がるということは未だにないのではないかと、住環境の評価で空家が多いことというのがあまりまだ地価に反映していないのではと思っております。諸外国では、例えばイギリスでは隣が空家だと何も自分としてはなくてもダイレクトに2割下がるという統計が出てきております。なので今後、空家率、隣が空家であって適正な管理をされていないことが不動産関連にも影響を与えていくことが起こりうるかもしれないけれど、まだそこまで来ていないのかなと。ただこれから隣が空家で草が茂り手入れがされていないと、この家を買うのはどうかと思う人が増えていき地価に反映されていくということで、その量も質もこれからなのかなと思って聞いておりました。</p>
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

議 事	<p>(中田会長) ありがとうございます。他に何か気が付かれた点、疑問に思われた点ございますか。</p>
	<p>(深澤委員) 私の感覚では茅ヶ崎辺りで「この金額で本当に？」というのが近年見られて海沿いが凄く人気かなという印象があります。横浜市では海沿いでの価格の上昇というのは見られないのでしょうか。</p>
	<p>(事務局) 横浜の海沿いというと、例えば金沢のあたりには泳げる海もありますが、そういった話は聞こえてこないです。いわゆるリゾート感のような、湘南エリア程の魅力はまだ出せていないのかなという印象です。</p>
	<p>(中田会長) 横浜の場合、海岸線を埋め立てているので自然の海岸がほぼない状況です。ですから湘南・葉山のような自然の景観に恵まれた住宅地というのがないに等しいです。</p>
	<p>(深澤委員) そこで人気が出る出ないという話はあるのでしょうか。</p>
	<p>(中田会長) 要素になりにくいのではないかという印象です。</p>
	<p>(深澤委員) 西川口の相続案件において入札をしたのですが、相当高い金額で札を入れてきた海外系の業者があり大変驚きました。鑑定士の先生方の肌感覚として、そういった投資家の方達が入ってきているということはございますでしょうか。</p>
	<p>(岩澤委員) 商業地に関しては入札をすると2位を引き離れた価格をつけてくることはあります。海外勢からすると円安ですから日本の不動産を買いやすくなっていると思いますし、この傾向は経済の環境によると思います。これからも続いていくかもしれません。利回りが下がると価格は上がりますが、コロナ禍であっても利回りが下がり価格が上昇する傾向が続いています。</p>
	<p>(中田会長) いつも思うのですが、地価公示法では、不動産の取引を行う者は公示価格を参考にしなければならない努力規定が書かれていますが、公示をはるかに超えるような価格の取引があり、市場の流れに任せて土地取引が行われるというのは、またバブル再来となるような危惧があります。 例えば、街づくりで公共施設やインフラを整備していくときに用地買収にとつてもないお金がかかってしまっていて実質的にインフラ整備が遅れてしまうようなことにも影響が及ぶ可能性がある。その辺の歯止めのようなものを上手く構築していかないと、市場に任せるだけでは良くないと思います。土地利用審査会もバブルの頃に地価暴騰を抑制する目的があって作られた経緯があるので、その辺も少し検討していくべきかと思いますが、いかがでしょうか。</p>
	<p>(事務局) 特に商業地の信託受益権の取引などでは、近隣の地価公示と比較して、相当高い単価で土地取引がされる事例もありますが、実際には土地に建物が建っていて、契約は土地だけで当然やらないパターンがほとんどです。その中で、例えば、土地と建物に価格をどう按分するかという判断において土地単価が決まってくるとか、また投資という側面から、金利と利回りとの関係で、契</p>

約金額が決まっていく側面もあるのではと思います。そういった点では特に繁華街・商業地・オフィスビルの受益権関係の案件は中々、地価公示を参考に、というのは実態としてはないのかもしれないです。いずれにしても、現在はバブルの頃みたいに全国的に土地が一気に上がっていくような状況ではなく、先ほども話にあったように、2極化などの状況を含みながら、本当に都心の利便性の高いエリアが、局地的に上がっている状況があると思っております。

(中田会長) 日本はバブルの頃からそうですが、いわゆる土地本位制みたいな考え方があって土地がある意味黄金時代のような感じで、土地を持つことがある意味投資の対象として考えられていたというのがありました。今も海外の投資家はそのように考えているのでしょうか。今後の街づくりを考えていく上で障害になりえるかもしれません。

(深澤委員) 正直怖いなど思っているのが、アスベストがある建物を建て直すというものがあるのですが、ちゃんと処理をしてくれるかと、1番高い契約で購入しているので文句は言えないのですけれども、懸念しています。海外投資家の高額購入による取得増加で気を付けなければならない点もあると思います。

(中田会長) よく言われるのは1番低い所と1番高い所を除いてやるという話がありますが、土地取引ではあまり見られないです。

(齊藤委員) 以前から気になっていたのですが、横浜市というのは莫大な郊外住宅地をもって、非常に厳しい最低敷地規模を定めているので中々流通が上手くいかない、最低敷地規模を緩和してもっと2つとか3つに割れるようにした方がスムーズに流通が起こっていき、地価が下がらないのではないかとよくご指摘されるのですが、今回の地価公示で区画の小さい所の方が地価が維持されていて、区画の大きい所は下落が大きな傾向があるのでしょうか。

(事務局) やはり、最低敷地規模の大きい所の方が、地価の下落率が大きくなることが多く、今回の地価公示でも、栄区などで、建築協定で敷地分割を制限しているような地域が、下落傾向となっています。

(齊藤委員) その辺りは大変ゆったりとした住宅地である印象がありますが、土地が広いことで価格が高くなることによって若い世代が入りにくい状況があるというような分析になるということでしょうか。

(事務局) そういった状況もあるかもしれません。一方で、1度分割してしまうと、もう戻せないというのは皆さんご承知の通りだと思うので、そこをまちづくりと地価をどのように考えていくのかというのは色々なご意見があるかと思えます。

(齊藤委員) 本当にその通りだと思います。だから半分に分ければいいという問題ではないので、総額を下げることをしながら若い世代を入れてまちの活性化を作っていくにはどうしたらいいのかと、地価公示を含めた総合的な視点・議論が必要かと思えます。

	<p>(松行委員) 全国の方を見ると、令和元年台風で被害が大きかった所の地価がかなり落ちているということなのですが、神奈川県においても武蔵小杉が台風でかなり被害を受けましたが、その辺りの地価というのはどうなっているのかというのを教えて頂きたいです。あとあまり被害は受けていないのですが、かなり水害の危険性が高い所もあると思いますが、そういった所の地価はどうなっているのかも教えていただきたいです。</p>
	<p>(事務局) 中原区あたりの地価は、確かに台風被害があって一時的に需要が落ち込んだと聞いており、価格的にも少し影響はあったかと思いますが、今は上昇率も高いですし、地価も引き続き県内でも1位ですので、武蔵小杉は堅調に動いている状況だと思います。</p>
	<p>(松行委員) ありがとうございます。どうしてもやはり災害への危険性より利便性の方が勝ってしまって、そこにマンション開発がかなり進んでいるというような状況があると思いますので、これから気候変動が進む中でどう抑制していくのかという議論も必要なのかと思います。</p>
	<p>(齊藤委員) 住宅を含めて不動産の取引の時にハザードマップをしっかりとリサーチして取引してください（重要事項説明で説明してください）ということに変わってきておりまして、今までそこをハッキリさせてなかったのが、利便性を重視されていたということもあると思うのですが、ハザードマップを開示しての取引ということで、何かそれによって動きが変わってきたということはまだないでしょうか。中々そのような目線でこの地価を見るということは難しい所ですが、様々な要素から地価に反映されていますので、ハザードマップの影響というものがあるなら教えて頂ければと思います。</p>
	<p>(岩澤委員) やはり人間は目に見えるものを重視するのか、今の所、例えば横浜駅も浸水想定区域になっているけれども、かつて地下街が水没するということもありましたが、全然それを跳ね返すような勢いがあります。安全安心を重視される住宅地に関しても、横浜は数少ないですけども海沿いの低地は想定区域になっている所もありまして、だからといって如実に価格に影響があるかというところ中々そういう状況にはないです。</p> <p>それに関連してハザードマップで言うと、土砂災害警戒危険区域というのが近年開示義務があるということで、行けば明らかに崖の下だったり、崖の上だったり、それはもう見ただ目で分かるので、指定あるなしに関わらず、予め価格に織り込まれていると観察しております。</p>
	<p>(齊藤委員) つまり目で見て分かるということが、消費者を含めて多くの方に理解をしていただきやすいということがよく分かりました。</p>
	<p>(岩澤委員) 特に横浜市は鶴見川のようなそういう低地がありますけれど、対策という面で、横浜市への信頼が厚いということもあるのではないかと思います。</p>
	<p>(大橋委員) 地価調査や地価公示の評価書の中でも、土砂災害警戒区域とイエローゾーン、レッドゾーンについては評価書の中に文言として書くようになっており明記</p>

	<p>されるようになっていきます。</p> <p>レッドゾーンについては、原則として公示地を置かないこととなっておりますので、イエローゾーンの公示地については存在しているんですけども、評価書の中にはきちっと、その旨を書いていることになっております。</p> <p>特に郊外部に行くと、高圧線下の土地というのが、結構あるんですけども高圧線下の土地っていうのは地役権の設定だとかされてはいると思うのですが、その地価の価格に対してどういう影響があるのでしょうか。</p> <p>具体的に高圧線のボルト数とか最下垂と言いまして、線が垂れ下がった高さ (岩澤委員) と地面の間の距離によって異なるんですけども、厳しい所だと垂れ下がった所から何メートル以内は建物建てないでくださいという場合もありまして、ただ高圧線だけが通っていて、工作の際には支障になるものは作らないでくださいとして、実際には建物の支障ない所もあり、程度によって異なるものになっていきます。</p> <p>ただ実際に買われる方は、高圧線の場合、やはり上に線が通り、特に雨が降った後に音鳴りがするので、それを嫌悪される場合もありまして一概に取引の現場ではどの位安くなるかというのは中々言い難いものがありますが、こういうところだと 50%、線が入っている所に対して引かれる場合もありまして、少ないとほとんど変化がないので、状況によってかなり違いがあります。</p> <p>高圧線の高さとボルト数で減価率が違いまして、17万ボルトを超えるとその直下では建物建てられないので、そういう場合には減価が大きくなります。 (大橋委員) それと後は垂れ下がった、夏には電線は垂れ下がりますが、それと地面の距離、これが高いか低いかその辺の兼ね合いでマイナスをつけていき、それから心理的な減価、高圧線があつて音鳴りもしますので、心理的減価も踏まえて総合的な判断をするということになっております。</p> <p>同様に横浜市さんの場合は市営地下鉄等で地下のトンネルを作ることをされると思いますが、上に何tまで載せられるかによって建物がどの位まで建つかということなり、その荷重制限だったり構築物が地下どのくらいまで行けるかによってまちまちになります。いま大深度地下40mより深い所は公共の補償は不要な形になって、それを活用してリニアも出来つつあつて、今後横浜市もそういうものにチャレンジする機会もあるかもしれませんが、中々まだ始まったばかりなので完全な形では評価の方も「こういう基準で考えましょう」というのが中々出てない状況になっていきます。</p> <p>昨日テレビで自分の家の庭に鉄塔が建っている人という話が出ていました。結構メリットも大きいらしく、2年間で100万円もらえるそうです。高圧線があつてもそんなに支障はないのかなとも思いました。 (中田会長)</p> <p>他に何か聞きたいこと、確認したいことはございますか。それでは、最近の地価動向、令和4年の地価公示の概要についてはこの程度にとどめたいと思いますが、よろしいでしょうか。</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>どうもありがとうございます。議題1はこれで終了とします。</p>
	<p>議題2 国土利用計画法の届出状況等について</p>
(中田会長)	<p>議題2の「国土利用計画法の届出状況等について」、事務局から説明をお願いします。</p>
(事務局)	<p>(国土利用計画法の届出状況について説明)</p>
(中田会長)	<p>説明が終わりました。国土法につき何かご意見・ご質問はございますか。国土利用計画法の届出というのは、どういう条件の時に届出をしなければならないのでしょうか。</p>
(事務局)	<p>基本的には、対価性のある土地取引があった場合に、市街化区域なら2,000㎡以上、調整区域では5,000㎡以上の取引が届出の対象となっております。</p>
(中田会長)	<p>届出の平均面積が2,000㎡に満たない区があるのは、先ほど説明があったように、小規模面積の一団地認定があり、そのために平均面積が2,000㎡を割っているということです。</p>
(事務局)	<p>その通りです。イレギュラーな案件ですが、施工不良のマンション建て替えに関する案件で、建て替え後のマンションに戻らないという方に対して、事業者がその部屋を買い取るということになりまして、その部屋は今後分譲するのですが、その取引が結局マンションを建て替えるという1つの目的のための取引なので、一団地認定となり、その取引の際に届出が必要になっているというものです。</p>
(中田会長)	<p>マンションの持ち分の面積ということですか。</p>
(事務局)	<p>そうです。</p>
(中田会長)	<p>ほか何かご意見、ご確認したいことはございますか。 ごさいませぬのであれば議題2についてはこれで終了とします。</p>
	<p>議題3 その他</p>
(中田会長)	<p>私の関心があることなのですが、日本の場合には土地本位制のような形で土地に執念といいますか密着した形のような感じがあります。海外ではこういった状況というのはどういう傾向にあるのか、日本みたいに土地本位制的な意味合いが強いか、中国ではなんとなく投資の関係からいうと、そういう傾向はあるのかとも思いますが、アメリカも最近住宅バブルがございましたが、海外の状況がどうなっているのか、分かれば教えて頂きたいと思います。</p>
(岩澤委員)	<p>考え方として、私の知っている範囲では、欧米では土地本位というよりも、「土地と建物が必ずセット」で動かされます。日本の場合は会長がおっしゃる通り昭和30年～昭和40年というのは更地分譲が主で、それで土地神話と言われていましたけど、最近は大いぶ諸外国と近い形で「土地と建物をセット」で見るようになったと思います。 住宅に関しては安全・安心そういうものを重視し、商業地に関してはやはり収益</p>

性の観点からお客様がどのくらい来るかということが論点で各施設運営しているような気がしており、日本の土地神話というのもだいぶ、諸外国に近くなってきたのかという感触を持っています。

(中田会長) 日本が当時極端でした。土地神話という言葉が生まれるくらいですから。

(岩澤委員) ただ諸外国も、土地がないと何もできないです。土地が必要ないという人はまずいないです。そういう意味だと土地神話というのも、もしかしたら諸外国にもあるのかもしれないです。諸外国は地震が少なく、堅牢な石造りの建物が建つので、大体「土地と建物がセットになって」というようになっていると聞いています。

(深澤委員) 中国では所有権がございません。使用権になります。香港に行った際に驚きました。使用権で何十年使えると言っても、国家が所有しており、不安定です。

(中田会長) ヨーロッパ社会は堅牢な建物があるので、建物自体が社会資本としてずっと活かされて、200年、300年同じ建物を維持して中はガラッと変わっても、その社会資本として生き続けています。日本の場合は木造が多いせいか全部すぐ壊してしまうことがあるので、その辺が不動産物件、建物に対する考え方が諸外国と少し違う印象です。

(深澤委員) 特に最近若い方は住宅を買う時に中古を嫌がられます。結構いい物件でリフォームすればという話があっても、戸建てを買われる方は「絶対に建て直します」となりました。ちょっと前はリフォームして使うというのがあったのですが、本当に今、特に若い方には中古は嫌がられています。またアパートなら、リフォームは必ずします。

(岩澤委員) 買ってすぐ使えるものの需要があり、住宅に関しては新築建売が1番売れてるみたいで、中古も自分でリフォームするような物件は好まなくて、事業者が買って綺麗にある程度新築そっくりのような形でリフォームしたようなものは比較的売れ行きがいいみたいです。買って自分が入居する前にリフォームというような物件はやはり嫌がられています。

(中田会長) 業者が行うのはリフォームとカリノベーションとかで、違いも分かりにくいですが、レイアウトも変えてしまったりしています。そのような意味で言えば、マンションなどはヨーロッパのように、インフラとしての面が見られてきてはいるような気はします。

(岩澤委員) 一方商業地、特にみなとみらいなどそうなのですが、更地を買って、横浜市等が売り出したものを買って売り出すと、買う側としては、まず上物を建てて入居者を入れなければならないです。そうすると中々買い手がつかないという形になり、一時横浜市も苦労されて、最近は完売に近い形になってきましたけども、そういう所が比較的地価公示価格並みの価格で売られています。一方、上物を建てて、入居者を集めて、もうテナントも入っていますよという状態にすると、利回り物件として非常に高い価格で売れます。

従前だと更地を買った方が好き勝手に使えるので、1番価値があるものだと言わ

	<p>れていたのですが、最近どうやら違って、何か商業ビルだったら商業ビル建ってもテナントも入ってすぐに賃料もらえる状態、住宅だったら買った人がすぐ入れる状態になっているものが1番好まれます。お手軽といっはなんですが、そういったものが好まれている状態だと思います。</p> <p>(中田会長) それはいつ頃からの傾向なのでしょうか。平成に入ってからでしょうか。</p> <p>(岩澤委員) 家の近くで大工さんが家を建てるのが普通だったのが、今大工さんに頼むのも殆どないです。</p> <p>工務店の数もどんどん減っています。色々と土地の使われ方も時代時代に応じて変わってきています。</p> <p>(中田会長) 他にその他何かございますか。</p> <p>(齊藤委員) 横浜市の中で1番地価が高い所は一般的にどこと言われているのでしょうか。</p> <p>(岩澤委員) 住宅地だと山手の辺りです。敷地規模も大きいうえに、単価も高いので土地だけで3億円とか4億円します。商業地だったら横浜駅西口駅前モアーズの辺りですね。横浜駅西口駅前は神奈川県で1番高いです。</p> <p>(中田会長) それでは、以上をもちましてこの程度にとどめさせていただきます。よろしいでしょうか。それでは事務局にお返し致します。</p> <p>(事務局) 閉会の挨拶</p>
資 料	<p><説明資料></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 最近の地価動向について(令和4年地価公示の概要) 2 国土利用計画法の届出状況について <p><参考資料></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 16 期第 3 回横浜市土地利用審査会 会議次第

令和 4 年 6 月 27 日(月)

15 時 00 分開始

横浜市役所 18 階会議室「さくら 14」

議 題

- 1 最近の地価動向について（令和 4 年地価公示の概要）
- 2 国土利用計画法の届出状況について
- 3 その他

<説明資料>

最近の地価動向について（令和 4 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 1

最近の地価動向について
(令和4年地価公示の概要)

目 次

令和4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年ぶりに上昇に転じた。工業地は6年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。

住宅地

景況感の改善を背景に、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、住宅需要は回復し、地価は上昇に転じた。都市中心部の希少性が高い住宅地や交通利便性等に優れた住宅地では上昇が継続しており、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化などにより、その周辺部にも上昇範囲が拡大している。

商業地

都心近郊部においては、景況感の改善により、店舗やマンション用地に対する需要が高まり、上昇に転じた地点が多く見られる。また、再開発事業の進展期待がある地域でも上昇が見られる。

一方、国内外の来訪客が回復していない地域や飲食店舗等が集積する地域では下落が継続しており、また、都心中心部の一部の地域では、空室率の上昇等により地価が下落している。

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、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通利便性に優れる物流施設の適地となる工業地では、地価の上昇率が拡大している。

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4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年
全国	0.5	(▲0.4)	0.4	(▲0.8)	2.0	(0.8)
三大都市圏	0.5	(▲0.6)	0.7	(▲1.3)	2.7	(1.0)
東京圏	0.6	(▲0.5)	0.7	(▲1.0)	3.3	(2.0)
大阪圏	0.1	(▲0.5)	0.0	(▲1.8)	2.5	(0.6)
名古屋圏	1.0	(▲1.0)	1.7	(▲1.7)	1.6	(▲0.6)
地方圏	0.5	(▲0.3)	0.2	(▲0.5)	1.3	(0.5)
横浜市	0.8	(▲0.2)	1.6	(0.5)	3.5	(2.6)

(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	46,000	26.0
2	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	47,000	23.7
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	29,800	21.6
4	石狩-5	北海道	石狩市花畔3条1丁目86番	18,800	21.3
5	北広島-11	北海道	北広島市西の里東3丁目8番8	32,500	19.9
6	北広島-9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	28,300	19.9
7	北広島-7	北海道	北広島市大曲南ヶ丘3丁目14番5	32,000	19.9
7	石狩-9	北海道	石狩市花川南8条4丁目255番	32,000	19.9
9	北広島-10	北海道	北広島市輪厚中央1丁目6番10	13,900	19.8
10	江別-12	北海道	江別市野幌町23番6	54,500	19.8

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	67,000	19.6
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2	44,000	18.3
3	福岡博多5-21	福岡県	福岡市博多区祇園町355番1	2,100,000	18.0
4	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番	39,500	16.2
5	福岡博多5-5	福岡県	福岡市博多区博多駅南3丁目133番	568,000	16.2
6	福岡中央5-26	福岡県	福岡市中央区渡辺通2丁目3号54番	1,040,000	15.6
7	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	530,000	15.2
8	福岡中央5-20	福岡県	福岡市中央区天神4丁目38番	1,830,000	15.1
9	福岡東5-2	福岡県	福岡市東区名島3丁目2829番	270,000	14.9
10	福岡博多5-11	福岡県	福岡市博多区博多駅東3丁目31番	1,160,000	14.9

■北海道北広島市や石狩市では、人口集中が進む札幌市の周辺において、相対的割安感と、広い居住空間を求める需要者のニーズを受けて住宅需要が波及しており、住宅地の地価上昇が継続している。

また商業地においても、北広島市では、北広島駅西口再開発事業とボールパーク事業が連携して進捗しており、繁華性の向上が期待される上、住宅地需要の強まりによるマンション用地との競合もあり、地価の上昇が継続している。

■福岡県福岡市では、オフィス需要やマンション需要が堅調に推移し、博多駅周辺・天神地区の両地区に近接する利便性が良好で、かつ、割安感のある地域の地価は上昇が継続している。令和5年に延伸開通する地下鉄新駅の周辺では、利便性の更なる向上が見込まれることからオフィス需要が引き続き旺盛である。

変動率下位順位

住宅地

順位	所在地		価格(円/㎡)	変動率(%)
1	いわき-19	福島県	いわき市平下平窪3丁目4番5	▲ 8.1
2	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	▲ 7.3
3	岩見沢-7	北海道	岩見沢市栗沢町最上2番22	▲ 7.1
4	長野-25	長野県	長野市大字赤沼字西通263番1	▲ 7.1
5	長野-38	長野県	長野市豊野町豊野字内土浮323番45	▲ 7.0
6	江田島-2	広島県	江田島市江田島町切串3丁目12261番19	▲ 6.9
7	南知多-7	愛知県	知多郡南知多町大字豊丘字仲島5番	▲ 6.7
8	赤平-1	北海道	赤平市若木町南5丁目22番	▲ 6.7
9	深川-3	北海道	深川市2条2921番22	▲ 6.7
10	奈井江-2	北海道	空知郡奈井江町字奈井江575番83	▲ 6.6

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	▲ 15.5
2	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	▲ 14.7
3	大阪中央5-2	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	▲ 10.9
4	大阪中央5-23	大阪府	大阪市中央区心齋橋筋2丁目39番1	▲ 10.7
5	大阪中央5-15	大阪府	大阪市中央区難波1丁目14番22外	▲ 9.9
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	▲ 9.8
7	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	▲ 9.6
8	大阪浪速5-3	大阪府	大阪市浪速区日本橋4丁目3番7外	▲ 8.8
9	大阪中央5-20	大阪府	大阪市中央区西心齋橋2丁目10番6外	▲ 7.8
10	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	▲ 7.5

■福島県いわき市や長野県長野市の、令和元年東日本台風の浸水被害が甚大であった地点において、大きな下落率となっている。

■愛知県南知多町では、漁港に隣接する埋め立て地の地点に水産関係従事者の住宅、飲食店、加工所、宿泊施設等が立地しているが、コロナの影響による飲食、宿泊利用者の激減により、相当な需要減となっている。

■大阪府大阪市の中央区道頓堀地区では人流は回復傾向にあるが、コロナ禍において、インバウンドを中心とした観光需要の減退により、物販及び飲食店舗の収益性が低下しているため、地価の下落が継続している。

■岐阜県高山市では、観光客数は回復傾向にあるがインバウンド消失の影響が大きく、店舗及び宿泊施設等の収益性が低下しているため、地価の下落が継続している。

2 神奈川県 of 動向

(1) 概要

住宅地

- 県全体の平均変動率は0.2%（前年▲0.6%）と下落から上昇に転じた。
- 令和3年当初から緊急事態宣言等が出される状況下であったが、令和2年の不動産取引が停滞した状況と異なり、マンション適地や住環境、利便性が良好な住宅地への需要があったことから、地価は平均で上昇に転じた。

商業地

- 県全体の平均変動率は1.0%（前年0.1%）と上昇率が0.9ポイント拡大した。
- 良好な資金調達環境を背景に、市街地再開発事業の進展や商業施設の開業が見られる地区において地価の上昇率が拡大した一方、コロナ禍の影響を受け、飲食業、観光業が主な地区は厳しい状況にある。
- オフィスについては、全体として空室率が上昇しつつあるが、都内ほどではなく、賃料の動きに影響はまだ見られていない。

工業地

- 県全体の平均変動率は2.6%（前年1.8%）と上昇率が0.8ポイント拡大した。
- 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続いている。

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4年	令和3年	令和4年	令和3年
住宅地	1,342	1,313	192,700	(191,200)	0.2	(▲0.6)
宅地見込地	4	4	72,300	(71,800)	0.2	(0.0)
商業地	361	357	547,400	(536,700)	1.0	(0.1)
工業地	72	71	129,700	(126,800)	2.6	(1.8)
現況林地	8	8	3,900	(3,900)	▲1.4	(▲1.8)
計	1,787	1,753	261,800	(258,500)	0.5	▲0.4

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 (403,700)	横浜市中区 (306,700)	川崎市幸区 (321,800)
	商業地	横浜市西区 (2,104,300)	川崎市幸区 (1,200,700)	川崎市中原区 (938,700)
上昇率順	住宅地	横浜市西区 (2.4)	横浜市神奈川区 (1.7)	横浜市港北区 (1.6)
	商業地	茅ヶ崎市 (2.9)	横浜市西区 (2.7)	横浜市南区 (2.7)
下落率順	住宅地	三浦市 (▲2.9)	清川村 (▲2.6)	南足柄市 (▲2.4)
	商業地	三浦市 (▲3.5)	湯河原町 (▲2.1)	真鶴町 (▲1.7)

※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	西-2	岡野2丁目	平沼橋750m	1住居(60/200)	430,000	7.5 (3.9)
2	鶴見-20	鶴見中央2丁目	鶴見700m	準工(60/200)	380,000	5.8 (2.0)
3	鶴見-18	尻手1丁目	八丁畷800m	準工(60/200)	337,000	4.7 (1.9)

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	相模原緑5-4	橋本2丁目	橋本350m	近商(80/300)	455,000	5.8 (3.6)
2	厚木5-4	中町2丁目	本厚木駅前広場接面	商業(80/600)	1,050,000	5.0 (2.0)
3	港南5-2	港南台4丁目	港南台近接	近商(80/400)	566,000	4.8 (▲3.6)

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-34	林5丁目	衣笠6.2km	1中専(60/200)	56,500	▲5.8 (▲6.3)
2	横須賀-55	長坂3丁目	衣笠6.4km	調区(40/80)	43,500	▲5.4 (▲6.1)
3	三浦-12	三崎町	三崎口4.8km	1中専(60/200)	46,000	▲5.2 (▲6.7)

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)	66,500	▲6.3 (▲6.6)
2	中5-20	山下町	元町・中華街500m	商業(80/400)	790,000	▲3.2 (▲10.3)
3	横須賀5-5	公郷町2丁目	衣笠850m	近商(80/300)	162,000	▲2.4 (▲2.4)

3 横浜市の動向

(1) 概要

住宅地

- 市内の変動率は、前年▲0.2%から、0.8%と下落から上昇に転じた。
- 継続地点数は482地点で、上昇306地点（前年163地点）、横ばい126地点（前年131地点）、下落50地点（前年198地点）となった。

商業地

- 平均変動率は、前年0.5%から、1.6%と上昇幅が拡大しました。
- 継続地点数は160地点で、上昇145地点（前年79地点）、横ばい14地点（前年58地点）、下落1地点（前年24地点）となった。

工業地

- 変動率は、前年2.6%から3.5%と上昇幅が拡大した。
- 継続地点数は21地点で、上昇21地点（前年19地点）、横ばい0地点（前年2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4年	令和3年	令和4年	令和3年
住宅地	495	482	234,100	(231,600)	0.8	(▲0.2)
宅地見込地	2	2	104,500	(103,500)	0.8	(0.4)
商業地	162	160	690,900	(673,700)	1.6	(0.5)
工業地	21	21	193,000	(187,200)	3.5	(2.6)
現況林地	2	2	9,500	(9,700)	▲1.6	(▲2.5)
計	682	667	-		-	

変動率の地点数比較（横浜市）

	住宅地							商業地						
	R4	R3	R2	R元	H30	H29	H28	R4	R3	R2	R元	H30	H29	H28
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)	2		8	6	5	1	2			26	17	10	11	8
上昇(+2.0~+4.9)	57	13	106	97	91	86	97	65	21	64	69	73	78	71
上昇(+1.0~+1.9)	123	34	111	124	142	143	112	26	21	32	38	46	35	38
やや上昇(+0.1~+0.9)	124	116	65	81	77	77	50	54	37	20	18	17	23	19
横這い(0.0)	126	131	150	142	132	125	100	14	58	7	9	6	5	5
やや下落(-0.1~-0.9)	34	98	30	32	24	37	14		15	1	1	1		
下落(-1.0~-1.9)	16	60	10	10	16	12	10		4				1	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	482	492	485	495	490	485	385	160	161	159	162	161	155	142

(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+0.8%（前年▲0.2%）と下落から上昇に転じました。横浜市東部や中心部においては生活、交通利便性が高いことから底堅い需要に支えられ、一部で供給不足が生じるなど、高い上昇率を示した地点も見られた。前年に区平均で下落となった南西部においても、横ばいである金沢区を除き上昇となる等、回復の傾向が見られた。

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4年	令和3年		令和4年	令和3年
西区	2.4	(1.7)	金沢区	0.0	(▲1.7)
神奈川区	1.7	(0.7)	磯子区	0.1	(▲1.2)
港北区	1.6	(0.5)	港南区	0.2	(▲1.2)

※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)	430,000	7.5 (3.9)
2	鶴見-20	鶴見中央2丁目	鶴見700m	準工(60/200)	380,000	5.8 (2.0)
3	鶴見-18	尻手1丁目	八丁畷	準工(60/200)	337,000	4.7 (1.9)

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	栄-3	本郷台5丁目	本郷台1.9km	1住居(60/200)	153,000	▲1.9 (▲3.1)
2	戸塚-2	上倉田町	戸塚1.6km	1低専(50/80)	207,000	▲1.9 (▲4.1)
3	金沢-19	富岡西4丁目	京急富岡1.3km	1低専(40/80)	165,000	▲1.8 (▲2.3)

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)	742,000	2.5 (1.7)
2	港北-15	日吉本町1丁目	日吉300m	1低専(50/100)	625,000	1.6 (1.5)
3	中-12	山手町	元町・中華街850m	1低専(40/80)	567,000	2.5 (1.7)

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	▲1.6 (▲2.8)
2	栄-21	野七里2丁目	港南台3.9km	1低専(30/60)	97,700	▲0.8 (▲1.5)
3	栄-20	公田町	大船3.8km	1低専(40/80)	106,000	0.0 (▲1.9)

商業地

■横浜市では全ての区で上昇を示し、市全体の平均変動率は+1.6%（前年+0.5%）と上昇率が1.1ポイント拡大した。中心部では、横浜駅周辺の商業施設の開業効果、みなとみらい地区における商業集積度の増加、またオフィスの安定した賃料を背景に上昇基調を維持した。繁華街や郊外にある旧来からの商店街ではコロナ禍の影響に濃淡が見られ、地価は横ばいなし若干の上昇に留まる地点が多く見られる結果となった。

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4年	令和3年		令和4年	令和3年
西区	2.7	(2.1)	磯子区	0.5	(▲0.7)
南区	2.7	(0.2)	瀬谷区	0.6	(▲0.9)
神奈川区	2.7	(1.5)	青葉区	0.6	(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

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	港南5-2	港南台4丁目	港南台近接	近商(80/400)	566,000	4.8 (▲3.6)
2	神奈川5-11	鶴屋町2丁目	横浜290m	商業(80/600)	2,780,000	4.1 (4.7)
3	西5-6	みなとみらい3丁目	桜木町400m	商業(80/800)	2,290,000	4.1 (4.8)

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	▲3.2 (▲10.3)
2	鶴見5-8	本町通1丁目	京急鶴見650m	商業(80/400)	336,000	0.0 (0.0)

※第2位に関しては他13地点で同率。

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)	16,100,000	3.2 (3.3)
2	西5-13	北幸1丁目	横浜330m	商業(80/800)	5,150,000	3 (2.0)
3	西5-17	高島2丁目	横浜200m	商業(80/800)	2,850,000	2.9 (2.6)

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)	151,000	0.7 (0.0)
2	戸塚5-11	下倉田町	戸塚2.0km	準工(60/200)	165,000	0.6 (0.0)
3	港南5-7	芹が谷2丁目	上大岡3.0km	近商(80/200)	196,000	0 (▲1.0)

工業地

■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上昇が続いている。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4年	令和3年		令和4年	令和3年
神奈川区	6.1	(5.6)	瀬谷区	0.6	(0.6)
中区	5.9	(5.0)	港北区	1.6	(1.2)
鶴見区	5.2	(4.4)	戸塚区	2.0	(1.4)

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)	157,000	12.1 (11.1)
2	中9-1	錦町	根岸4.9km	工専(60/200)	127,000	10.4 (9.5)
3	神奈川9-1	守屋町1丁目	子安340m	工専(60/200)	140,000	6.1 (5.6)

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	瀬谷9-1	目黒町	鶴間1.7km	工業(60/200)	174,000	0.6 (0.6)
2	港北9-2	新吉田東8丁目	新羽800m	準工(60/200)	273,000	1.5 (1.5)
3	港北9-1	新羽町	新羽450m	準工(60/200)	267,000	1.5 (1.5)

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	港北9-4	新羽町	北新横浜300m	準工(60/200)	273,000	1.9 (1.5)
1	港北9-2	新吉田東8丁目	新羽800m	準工(60/200)	273,000	1.5 (1.5)
3	港北9-1	新羽町	新羽450m	準工(60/200)	267,000	1.5 (1.5)

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	金沢9-2	福浦2丁目	福浦300m	工業(60/200)	125,000	4.2 (0.0)
2	中9-1	錦町	根岸4.9km	工専(60/200)	127,000	10.4 (9.5)
2	栄9-1	金井町	大船3.4km	工業(60/200)	127,000	4.1 (0.0)

(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 (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	482	234,100	+0.8	2	2	104,500	+0.8	162	160	690,900	+1.6
鶴見区	28	27	270,000	+1.1					14	14	494,500	+1.3
神奈川区	24	22	280,300	+1.7					12	12	691,000	+2.7
西区	8	8	305,100	+2.4					18	18	2,104,300	+2.7
中区	15	14	360,700	+1.3					26	25	783,400	+1.7
南区	19	19	221,700	+0.7					8	8	368,500	+2.7
港南区	34	34	200,700	+0.2					9	9	455,400	+1.0
保土ヶ谷区	27	26	193,800	+0.7					6	6	315,300	+2.3
旭区	31	29	188,400	+0.6					6	6	318,500	+1.4
磯子区	19	16	187,300	+0.1					7	6	297,000	+0.5
金沢区	32	32	179,500	0.0					5	5	328,000	+0.7
港北区	45	45	310,600	+1.6					13	13	686,700	+1.2
緑区	25	24	218,900	+0.8	1	1	80,000	0.0	5	5	371,800	+1.5
青葉区	49	49	298,200	+0.7					6	6	469,200	+0.6
都筑区	25	25	277,500	+1.2					6	6	502,000	+0.7
戸塚区	41	41	197,100	+0.5					13	13	403,700	+1.2
栄区	23	23	170,800	+0.3					2	2	226,500	+0.7
泉区	26	26	199,000	+0.5	1	1	129,000	+1.6	4	4	255,000	+0.7
瀬谷区	24	22	173,500	+0.5					2	2	284,500	+0.6
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	21	193,000	+3.5	2	2	9,500	▲1.6
鶴見区	3	3	204,700	+5.2				
神奈川区	1	1	140,000	+6.1				
西区								
中区	3	3	195,000	+5.9				
南区								
港南区								
保土ヶ谷区								
旭区					1	1	11,100	▲1.8
磯子区					1	1	7,900	▲1.3
金沢区	2	2	128,000	+4.1				
港北区	4	4	266,300	+1.6				
緑区	2	2	167,000	+2.8				
青葉区								
都筑区	3	3	202,300	+2.5				
戸塚区	1	1	151,000	+2.0				
栄区	1	1	127,000	+4.1				
泉区								
瀬谷区	1	1	174,000	+0.6				
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 0.6%（前年0.0%） 商業地 1.5%（前年0.8%） 工業地 1.5%（前年0.7%）
都心に隣接しているという優位性、都内との価格差もある中で、人口増加も
続いており、交通利便性や居住環境の良好な住宅地域を中心に、需要も堅調
で地価は回復基調にある。

■相模原市

住宅地0.8%（前年▲0.1%） 商業地0.9%（前年▲0.6%） 工業地 3.6%（前年2.6%）
緑区の橋本駅周辺及び徒歩圏内の外延部では、東京都心部への直通路線であ
る京王相模原線の始発駅という優位性があり、住宅需要も堅調であることか
ら、コロナ禍以前の勢いに戻っていないものの、上昇傾向が継続している。

■その他市町村

政令市以外では、茅ヶ崎市、逗子市などが1%程度、鎌倉市、藤沢市、厚木
市、大和市、伊勢原市、海老名市などが1%未満の上昇、座間市が横ばいと
なった。三浦市、南足柄市などが2%以上下落、横須賀市、小田原市、秦野
市などが1%以上下落した。