

令和8年 地価公示のあらまし(横浜市分・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令和8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、令和8年3月18日に公示されました。このあらまは、その結果に基づき、市内の地価動向を表したものです。

1 横浜市内の全般的な概況

住宅地の平均変動率は、前年+3.2%から、+3.3%と上昇幅が拡大しました。継続地点数は468地点で、上昇461地点(前年472地点)、横ばい7地点(前年5地点)、下落0地点(前年0地点)となりました。
商業地の平均変動率は、前年+7.2%から、+8.2%と上昇幅が拡大しました。継続地点数は162地点で、上昇162地点(前年161地点)、横ばい0地点(前年0地点)、下落0地点(前年0地点)となりました。

| 用途区分 | 地点数 | 継続地点数 | 平均価格 | | 平均変動率 | |
|-------|-----|-------|---------|-----------|-------|--------|
| | | | 令和8年 | 令和7年 | 令和8年 | 令和7年 |
| 住宅地 | 483 | 468 | 266,000 | (257,000) | +3.3 | (+3.2) |
| 宅地見込地 | 2 | 2 | 111,000 | (109,000) | +1.7 | (+1.8) |
| 商業地 | 164 | 162 | 899,900 | (825,900) | +8.2 | (+7.2) |
| 工業地 | 21 | 21 | 234,700 | (222,600) | +5.7 | (+5.7) |
| 現況林地 | 2 | 2 | 9,000 | (9,100) | ▲1.1 | (▲1.1) |
| 計 | 672 | 655 | - | - | - | - |

※平均価格: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(100円未満は四捨五入)【単位:円/㎡】

※平均変動率: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【単位:%】

〈参考:変動率の地点数比較〉

| | (住宅地) | | | | | | | (商業地) | | | | | | |
|-----------------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | R8 | R7 | R6 | R5 | R4 | R3 | R2 | R8 | R7 | R6 | R5 | R4 | R3 | R2 |
| 大きく上昇(+20.0以上) | | | | | | | | 1 | | | | | | |
| 上昇(+10.0~+19.9) | 4 | 3 | 1 | | | | | 59 | 49 | 29 | 2 | | | 9 |
| 上昇(+5.0~+9.9) | 92 | 85 | 58 | 9 | 2 | | 8 | 53 | 51 | 58 | 39 | | | 26 |
| 上昇(+2.0~+4.9) | 226 | 237 | 233 | 152 | 57 | 13 | 106 | 44 | 51 | 57 | 68 | 65 | 21 | 64 |
| 上昇(+1.0~+1.9) | 109 | 109 | 134 | 133 | 123 | 34 | 111 | 5 | 10 | 15 | 33 | 26 | 21 | 32 |
| やや上昇(+0.1~+0.9) | 30 | 38 | 58 | 124 | 124 | 116 | 65 | | | 4 | 17 | 54 | 37 | 20 |
| 横這い(0.0) | 7 | 5 | 5 | 69 | 126 | 131 | 150 | | | | 2 | 14 | 58 | 7 |
| やや下落(-0.1~-0.9) | | | | 1 | 34 | 98 | 30 | | | | | | | 15 |
| 下落(-1.0~-1.9) | | | | 1 | 16 | 60 | 10 | | | | | | | 4 |
| 下落(-2.0~-4.9) | | | | | 40 | 5 | | | | | | 1 | 4 | |
| 下落(-5.0~-9.9) | | | | | | | | | | | | | 1 | |
| 大きく下落(-10.0以下) | | | | | | | | | | | | | | |
| 継続地点数 | 468 | 477 | 489 | 489 | 482 | 492 | 485 | 162 | 161 | 163 | 161 | 160 | 161 | 159 |

〈参考:神奈川県及び県内政令市の平均価格及び平均変動率〉

| 用途区分 | 神奈川県全域 | | | | 横浜市 | | | |
|------|---------|-----------|-------|--------|---------|-----------|-------|--------|
| | 平均価格 | | 平均変動率 | | 平均価格 | | 平均変動率 | |
| | 令和8年 | 令和7年 | 令和8年 | 令和7年 | 令和8年 | 令和7年 | 令和8年 | 令和7年 |
| 住宅地 | 221,100 | (212,400) | +3.4 | (+3.4) | 266,000 | (257,000) | +3.3 | (+3.2) |
| 商業地 | 720,800 | (661,000) | +7.3 | (+6.6) | 899,900 | (825,900) | +8.2 | (+7.2) |
| 工業地 | 160,700 | (151,800) | +6.0 | (+6.2) | 234,700 | (222,600) | +5.7 | (+5.7) |

| 用途区分 | 川崎市 | | | | 相模原市 | | | |
|------|-----------|-------------|-------|--------|---------|-----------|-------|--------|
| | 平均価格 | | 平均変動率 | | 平均価格 | | 平均変動率 | |
| | 令和8年 | 令和7年 | 令和8年 | 令和7年 | 令和8年 | 令和7年 | 令和8年 | 令和7年 |
| 住宅地 | 319,400 | (304,300) | +4.4 | (+4.4) | 193,800 | (183,000) | +4.5 | (+4.3) |
| 商業地 | 1,110,600 | (1,007,000) | +9.0 | (+8.5) | 387,600 | (356,700) | +7.0 | (+6.6) |
| 工業地 | 220,100 | (206,400) | +6.5 | (+6.9) | 132,700 | (124,600) | +6.5 | (+6.5) |

2 用途別の概況

(1)住宅地

横浜市では、全ての区で上昇し、市全体での平均変動率は+3.3%(前年+3.2%)と上昇率が拡大しました。交通便利性が高い横浜駅、上大岡駅等の徒歩圏では、需要が堅調で高い上昇率となった地点も見られました。市内のバス圏において、駅徒歩圏の価格上昇が波及し、多くの地点で地価の上昇が見られました。

ア 変動率上位順位

| 区名 | 変動率(%) |
|-------|-------------|
| 1 西 | +7.0 (+5.9) |
| 2 神奈川 | +5.2 (+5.1) |
| 3 鶴見 | +4.1 (+3.8) |

イ 変動率下位順位

| 区名 | 変動率(%) |
|------|-------------|
| 1 磯子 | +2.0 (+2.3) |
| 2 金沢 | +2.5 (+2.3) |
| 3 青葉 | +2.6 (+2.5) |

()内は前年数値

(2)商業地

横浜市では、全ての区で上昇し、市全体での平均変動率は+8.2%(前年+7.2%)と上昇率が拡大しました。横浜駅周辺では、安定した賃料水準や空室率等を背景に、継続して地価の上昇傾向が見られました。みなとみらい地区では、商業施設の充実を背景に、継続して地価の上昇傾向が見られました。関内駅周辺では、駅前再開発への期待感や上層階の共同住宅としての需要から、継続して強い上昇傾向が見られました。

ア 変動率上位順位

| 区名 | 変動率(%) |
|-------|---------------|
| 1 中 | +12.9 (+11.0) |
| 2 西 | +11.0 (+10.1) |
| 3 神奈川 | +10.9 (+9.6) |

イ 変動率下位順位

| 区名 | 変動率(%) |
|------|-------------|
| 1 青葉 | +3.9 (+3.6) |
| 2 栄 | +4.1 (+3.7) |
| 3 泉 | +4.1 (+4.1) |

()内は前年数値

※平均変動率は四捨五入した数値のため、小数点第1位までが同じでも順位が異なります

3 個別地点の概況

(1)住宅地

変動率では、主要駅である横浜駅や上大岡駅の徒歩圏かつ平坦であるという利便性が評価された西一住9、西一住7、港南一住1が上位となりました。価格では、上位1位の中一住6に続き、西一住9が2位となりました。

ア 変動率上位順位

| 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 | 西一住9 中央1丁目 | 戸部300m | 商業(80/500) | 778,000 | +14.4 (-) |
| 2 | 西一住7 岡野1丁目 | 横浜640m | 1住居(60/200) | 518,000 | +11.4 (+10.7) |
| 3 | 港南一住1 最戸1丁目 | 上大岡650m | 1住居(60/200) | 425,000 | +11.0 (+9.4) |

イ 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 | 港南一住20 芹が谷3丁目 | 上永谷1.7km | 1低専(50/80) | 150,000 | 0.0 (+0.7) |
| | 磯子一住6 磯子7丁目 | 磯子1.7km | 1低専(40/80) | 168,000 | 0.0 (+0.6) |
| | 戸塚一住21 汲沢町 | 踊場1.3km | 1低専(50/80) | 185,000 | 0.0 (+0.5) |

※1位は7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

ウ 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 | 中一住6 山手町 | 石川町850m | 1低専(40/80) | 820,000 | +2.5 (+2.6) |
| 2 | 西一住9 中央1丁目 | 戸部300m | 商業(80/500) | 778,000 | +14.4 (-) |
| 3 | 港北一住15 日吉本町1丁目 | 日吉300m | 1低専(50/100) | 678,000 | +3.0 (+2.0) |

()内は前年数値

(2)商業地

変動率では、関内駅前の市街地再開発事業エリアに近い中一商26や中一商11が上位となりました。価格では、従来からの最高価格地点である西一商1や横浜駅前の市街地再開発事業により繁華性が向上した西一商13が上位となりました。

ア 変動率上位順位

| 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 | 中一商26 尾上町1丁目 | 関内250m | 商業(80/800) | 2,480,000 | +21.0 (+17.1) |
| 2 | 中一商11 住吉町1丁目 | 関内340m | 商業(80/800) | 2,050,000 | +19.9 (+17.1) |
| 3 | 中一商23 蓬萊町2丁目 | 関内350m | 商業(80/600) | 865,000 | +18.5 (+15.0) |

イ 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 | 港南一商7 芹が谷2丁目 | 上大岡3.0km | 近商(80/200) | 201,000 | +1.0 (+1.0) |
| 2 | 西一商1 南幸1丁目 | 横浜駅前広場接面 | 商業(80/800) | 17,100,000 | +1.2 (+1.8) |
| 3 | 戸塚一商4 原宿4丁目 | 戸塚4.2km | 近商(80/200) | 235,000 | +1.3 (+1.8) |

ウ 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 | 西一商1 南幸1丁目 | 横浜駅前広場接面 | 商業(80/800) | 17,100,000 | +1.2 (+1.8) |
| 2 | 西一商13 北幸1丁目 | 横浜330m | 商業(80/800) | 5,830,000 | +2.5 (+1.8) |
| 3 | 西一商17 高島2丁目 | 横浜200m | 商業(80/800) | 4,220,000 | +12.2 (+11.9) |

()内は前年数値

II 令和8年地価公示 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 | | | | 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 (%) | 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 | 483 | 468 | 266,000 | +3.3 | 2 | 2 | 111,000 | +1.7 | 164 | 162 | 899,900 | +8.2 | 21 | 21 | 234,700 | +5.7 | 2 | 2 | 9,000 | ▲1.1 |
| 鶴 見 区 | 27 | 26 | 310,000 | +4.1 | | | | | 14 | 14 | 608,600 | +7.0 | 3 | 3 | 250,000 | +5.3 | | | | |
| 神 奈 川 区 | 24 | 23 | 332,800 | +5.2 | | | | | 12 | 12 | 1,002,500 | +10.9 | 1 | 1 | 222,000 | +11.0 | | | | |
| 西 区 | 9 | 9 | 425,400 | +7.0 | | | | | 18 | 18 | 2,612,400 | +11.0 | | | | | | | | |
| 中 区 | 13 | 13 | 405,800 | +3.6 | | | | | 26 | 26 | 1,137,700 | +12.9 | 3 | 3 | 249,000 | +6.8 | | | | |
| 南 区 | 19 | 18 | 244,900 | +3.0 | | | | | 8 | 8 | 500,600 | +9.2 | | | | | | | | |
| 港 南 区 | 32 | 31 | 224,800 | +2.8 | | | | | 9 | 7 | 598,200 | +6.2 | | | | | | | | |
| 保 土 ヶ 谷 区 | 26 | 25 | 219,700 | +3.5 | | | | | 6 | 6 | 410,000 | +8.2 | | | | | | | | |
| 旭 区 | 30 | 30 | 212,400 | +3.2 | | | | | 6 | 6 | 422,300 | +7.8 | | | | | 1 | 1 | 10,500 | ▲0.9 |
| 磯 子 区 | 20 | 19 | 206,300 | +2.0 | | | | | 7 | 7 | 372,700 | +7.5 | | | | | 1 | 1 | 7,500 | ▲1.3 |
| 金 沢 区 | 31 | 30 | 199,000 | +2.5 | | | | | 5 | 5 | 420,400 | +7.7 | 2 | 2 | 181,500 | +9.0 | | | | |
| 港 北 区 | 44 | 41 | 362,400 | +4.0 | | | | | 13 | 13 | 892,000 | +6.6 | 4 | 4 | 305,300 | +4.3 | | | | |
| 緑 区 | 25 | 25 | 240,800 | +2.8 | 1 | 1 | 83,000 | +1.2 | 5 | 5 | 434,400 | +4.3 | 2 | 2 | 194,000 | +4.6 | | | | |
| 青 葉 区 | 47 | 46 | 334,000 | +2.6 | | | | | 7 | 7 | 698,400 | +3.9 | | | | | | | | |
| 都 筑 区 | 25 | 24 | 317,600 | +4.0 | | | | | 6 | 6 | 569,000 | +4.2 | 3 | 3 | 237,300 | +5.0 | | | | |
| 戸 塚 区 | 40 | 39 | 218,100 | +2.7 | | | | | 13 | 13 | 490,300 | +5.1 | 1 | 1 | 175,000 | +4.2 | | | | |
| 栄 区 | 22 | 22 | 189,100 | +2.8 | | | | | 2 | 2 | 258,500 | +4.1 | 1 | 1 | 155,000 | +6.2 | | | | |
| 泉 区 | 26 | 24 | 222,700 | +3.4 | 1 | 1 | 139,000 | +2.2 | 4 | 4 | 294,300 | +4.1 | | | | | | | | |
| 瀬 谷 区 | 23 | 23 | 195,100 | +3.3 | | | | | 3 | 3 | 398,700 | +4.8 | 1 | 1 | 195,000 | +2.6 | | | | |
| 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。 | | | | 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。 | | | |