

令和8年 県地価調査のあらまし(横浜市分・抜粋)

I 概要

国土利用計画法施行令第9条の規定による神奈川県地価調査の結果(令和8年7月1日時点の基準地の1㎡当たりの価格)が、令和8年9月16日に神奈川県知事から公表されました。このあらましは、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＋3.4％から、＋3.3％と上昇幅が縮小となりました。継続地点(前年から引き続き価格調査・評価を行っている地点)数は221地点で、上昇214地点(前年212地点)、横ばい7地点(前年8地点)、下落0地点(前年0地点)となりました。

商業地は、前年＋8.1％から、＋8.5％と上昇幅が拡大となりました。継続地点数は102地点で、上昇102地点(前年101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	221	221	274,000	(264,100)	＋3.3	(＋3.4)
商 業 地	103	102	1,191,900	(1,117,100)	＋8.5	(＋8.1)
工 業 地	10	10	192,400	(180,500)	＋6.8	(＋7.8)
計	334	333	－	－	－	－

※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:％】

〈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	1	1	1			
上 昇(+10.0～+19.9)	1	1	2	1				34	34	25	7			
上 昇(+5.0～+9.9)	45	50	42	14	2			46	44	39	34	10	5	1
上 昇(+2.0～+4.9)	110	106	100	102	57	28	15	16	15	20	37	39	34	22
上 昇(+1.0～+1.9)	43	43	49	70	46	41	23	5	7	6	8	29	26	22
やや上昇(+0.1～+0.9)	15	12	15	20	62	43	31				3	12	16	14
横 這 い(0.0)	7	8	2	6	38	55	42					1	9	14
やや下落(－0.1～－0.9)					6	23	37						2	8
下 落(－1.0～－1.9)						11	27					1		10
下 落(－2.0～－4.9)						3	33							2
下 落(－5.0～－9.9)													1	
大きく下落(－10.0以下)														
継続地点数	221	220	210	213	211	204	208	102	101	91	90	92	93	93

〈参考:神奈川県全域・横浜市・川崎市・相模原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	213,300	(205,200)	＋3.1	(＋3.3)	274,000	(264,100)	＋3.3	(＋3.4)
商業地	829,000	(766,700)	＋7.2	(＋7.0)	1,191,900	(1,117,100)	＋8.5	(＋8.1)
工業地	149,400	(140,400)	＋6.3	(＋7.2)	192,400	(180,500)	＋6.8	(＋7.8)
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	331,500	(316,700)	＋4.3	(＋4.4)	172,300	(165,200)	＋3.2	(＋3.3)
商業地	1,094,700	(987,500)	＋9.1	(＋9.2)	328,000	(298,600)	＋6.4	(＋6.4)
工業地	219,300	(206,000)	＋6.6	(＋7.0)	132,200	(124,800)	＋5.8	(＋6.2)

2 用途別の概況

(1)住宅地

市内の全ての区で上昇を示しました。交通利便性の高い駅の徒歩圏で需要が堅調で高い上昇率となりました。また、市内のバス圏においても、駅徒歩圏の価格上昇が波及し、地価の上昇が見られました。

ア 平均変動率上位順位

	区名	平均変動率(%)
1	神奈川	＋5.2 (＋5.4)
2	西	＋4.9 (＋4.4)
3	港北	＋4.2 (＋4.3)

イ 平均変動率下位順位

	区名	平均変動率(%)
1	磯子	＋1.8 (＋2.1)
2	港南	＋2.4 (＋2.4)
3	泉	＋2.7 (＋3.3)

()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

(2)商業地

市内の全ての区で上昇を示しました。関内駅周辺では、駅前再開発への期待感や上層階への共同住宅としての需要から、継続して地価の強い上昇傾向が見られました。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がみられました。

ア 平均変動率上位順位

	区名	平均変動率(%)
1	中	＋12.6 (＋11.7)
2	西	＋9.9 (＋9.0)
3	神奈川	＋9.5 (＋9.4)

イ 平均変動率下位順位

	区名	平均変動率(%)
1	栄	＋4.4 (＋4.4)
2	泉	＋4.5 (＋5.7)
3	緑	＋5.5 (＋5.4)

()内は前年数値

3 個別地点の概況

(1)住宅地

変動率では、昨年度から引き続き横浜駅徒歩圏内の西一住5(岡野2丁目)が上位1位となりました。港南一住1(最戸1丁目)、旭一住15(二俣川1丁目)が続いています。

ア 変動率上位順位

	基準地番号	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5	岡野2丁目	平沼橋330m	1住居(60/200)	521,000	＋10.1 (＋10.0)
2	港南一住1	最戸1丁目	上大岡650m	1住居(60/200)	442,000	＋9.4 (＋9.8)
3	旭一住15	二俣川1丁目	二俣川450m	1低専(50/100)	334,000	＋9.2 (＋9.3)

イ 変動率下位順位

	基準地番号	所 在	駅からの道路距離	用途地域等	価格(円/㎡)	変動率(%)
1	磯子一住10	永取沢町	京急富岡2.8km	調区(50/80)	110,000	0.0 (＋0.9)
	金沢一住5	釜利谷南4丁目	金沢文庫2.4km	1低専(40/80)	157,000	0.0 (＋0.6)
	港南一住14	野庭町	港南台1.7km	調区(50/80)	96,000	0.0 (0.0)
	金沢一住14	釜利谷東5丁目	金沢文庫1.8km	調区(50/80)	100,000	0.0 (0.0)
	金沢一住1	東朝比奈3丁目	金沢八景2.5km	1低専(50/80)	125,000	0.0 (0.0)
	金沢一住11	釜利谷東4丁目	金沢文庫1.8km	1低専(50/80)	142,000	0.0 (0.0)
	磯子一住9	上中里町	洋光台2.0km	1低専(40/80)	152,000	0.0 (0.0)

※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

	基準地番号	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	元町・中華街350m	1低専(40/80)	781,000	＋3.0 (＋2.6)
2	港北一住8	日吉本町1丁目	日吉500m	1低専(50/100)	675,000	＋3.5 (＋3.0)
3	青葉一住8	美しが丘5丁目	たまプラーザ900m	1低専(50/80)	597,000	＋4.6 (＋5.5)

()内は前年数値

(2)商業地

関内駅周辺では、駅前再開発事業への期待感が関外地区にも波及し、中一商6(羽衣町2丁目)が1位になりました。2位には中一商7(千歳町)、3位には中一商13(蓬萊町2丁目)が続いています。

ア 変動率上位順位

	基準地番号	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6	羽衣町2丁目	関内240m	商業(80/800)	1,600,000	＋21.2 (＋20.0)
2	中一商7	千歳町	関内900m	商業(80/500)	678,000	＋18.9 (＋18.8)
3	中一商13	蓬萊町2丁目	関内350m	商業(80/600)	943,000	＋17.9 (＋17.6)

イ 変動率下位順位

	基準地番号	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9	南幸1丁目	横浜駅前広場接面	商業(80/800)	17,200,000	＋1.2 (＋1.2)
2	鶴見一商2	北寺尾1丁目	鶴見1.5km	近商(80/200)	329,000	＋1.5 (＋2.9)
	旭一商4	上白根町	中山2.0km	準工(60/200)	206,000	＋1.5 (＋1.5)

ウ 価格上位順位

	基準地番号	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9	南幸1丁目	横浜駅前広場接面	商業(80/800)	17,200,000	＋1.2 (＋1.2)
2	西一商5	南幸1丁目	横浜150m	商業(80/600)	9,700,000	＋2.3 (＋1.2)
3	西一商7	北幸1丁目	横浜330m	商業(80/800)	5,920,000	＋3.1 (＋1.6)

()内は前年数値

Ⅱ 令和8年県地価調査 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（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				商 業 地				工 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	221	221	274,000	+3.3	103	102	1,191,900	+8.5	10	10	192,400	+6.8
鶴見区	10	10	300,700	+3.5	7	7	540,000	+7.8	1	1	206,000	+12.6
神奈川区	11	11	339,100	+5.2	8	8	1,459,400	+9.5				
西区	6	6	318,000	+4.9	10	10	4,580,200	+9.9				
中区	8	8	406,300	+3.6	14	14	1,455,800	+12.6	1	1	182,000	+13.8
南区	12	12	272,500	+3.1	8	8	566,100	+9.4				
港南区	14	14	219,200	+2.4	4	4	821,800	+7.3				
保土ヶ谷区	12	12	236,300	+3.3	4	4	548,500	+8.5				
旭区	16	16	233,100	+3.7	4	4	425,000	+7.6				
磯子区	10	10	205,400	+1.8	5	5	342,200	+6.6	1	1	182,000	+8.3
金沢区	14	14	212,900	+2.7	4	4	401,000	+7.5	1	1	183,000	+8.3
港北区	18	18	414,900	+4.2	9	9	1,164,400	+8.9	1	1	283,000	+3.7
緑区	10	10	254,200	+3.6	3	3	519,000	+5.5				
青葉区	20	20	342,500	+2.9	4	4	1,088,500	+6.9				
都筑区	14	14	279,600	+3.0	3	3	787,700	+7.7	2	2	208,500	+4.5
戸塚区	17	17	223,900	+2.8	5	5	714,800	+6.3	2	2	139,500	+4.4
栄区	11	11	209,200	+3.0	2	2	300,000	+4.4				
泉区	9	9	223,700	+2.7	5	4	353,000	+4.5				
瀬谷区	9	9	204,000	+3.6	4	4	352,000	+5.6	1	1	192,000	+3.2
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。			