

令和7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7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7年3月19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+2.7%から、+3.2%と上昇幅が拡大しました。継続地点数は477地点で、上昇472地点(前年484地点)、横ばい5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+6.0%から、+7.2%と上昇幅が拡大しました。継続地点数は161地点で、上昇161地点(前年163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7年	令和6年	令和7年	令和6年
住宅地	483	477	257,000	(245,800)	+3.2	(+2.7)
宅地見込地	2	2	109,000	(107,000)	+1.8	(+1.4)
商業地	164	161	825,900	(768,300)	+7.2	(+6.0)
工業地	21	21	222,600	(211,200)	+5.7	(+6.0)
現況林地	2	2	9,100	(9,200)	▲1.1	(▲1.6)
計	672	663	-	-	-	-

※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)						
	R7	R6	R5	R4	R3	R2	H31	R7	R6	R5	R4	R3	R2	H31
大きく上昇(+20.0以上)														
上昇(+10.0~+19.9)	3	1						49	29	2			9	10
上昇(+5.0~+9.9)	85	58	9	2		8	6	51	58	39			26	17
上昇(+2.0~+4.9)	237	233	152	57	13	106	97	51	57	68	65	21	64	69
上昇(+1.0~+1.9)	109	134	133	123	34	111	124	10	15	33	26	21	32	38
やや上昇(+0.1~+0.9)	38	58	124	124	116	65	81		4	17	54	37	20	18
横這い(0.0)	5	5	69	126	131	150	142			2	14	58	7	9
やや下落(-0.1~-0.9)			1	34	98	30	32						15	1
下落(-1.0~-1.9)			1	16	60	10	10						4	
下落(-2.0~-4.9)					40	5	3					1	4	
下落(-5.0~-9.9)														
大きく下落(-10.0以下)														
継続地点数	477	489	489	482	492	485	495	161	163	161	160	161	159	162

<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7年	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年
住宅地	212,400	(202,900)	+3.4	(+2.8)	257,000	(245,800)	+3.2	(+2.7)
商業地	661,000	(611,600)	+6.6	(+5.4)	825,900	(768,300)	+7.2	(+6.0)
工業地	151,800	(143,100)	+6.2	(+5.9)	222,600	(211,200)	+5.7	(+6.0)
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7年	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年
住宅地	304,300	(290,300)	+4.4	(+3.2)	183,000	(174,900)	+4.3	(+4.0)
商業地	1,007,000	(920,300)	+8.5	(+7.1)	356,700	(329,900)	+6.6	(+5.7)
工業地	206,400	(193,000)	+6.9	(+5.8)	124,600	(117,000)	+6.5	(+5.7)

2 用途別の概況

(1)住宅地

横浜市では、全ての区で上昇を示し、市全体での平均変動率は+3.2%(前年+2.7%)と上昇率が拡大しました。交通利便性が高い横浜市中心部は、需要が堅調で高い上昇率を示した地点も見られました。市内のバス圏においても、駅徒歩圏の価格上昇が波及し、多くの地点で地価の上昇が見られました。ゆめが丘駅及び下飯田駅の周辺地域では、土地区画整理事業が行われており、相鉄・東急直通線の開業等による利便性向上もあることから、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 西	+5.9 (+4.7)
2 神奈川	+5.1 (+4.0)
3 港北	+4.0 (+3.6)

イ 変動率下位順位

区名	変動率(%)
1 磯子	+2.3 (+2.3)
2 金沢	+2.3 (+2.3)
3 青葉	+2.5 (+2.4)

()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

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+7.2%(前年+6.0%)と上昇率が拡大しました。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。横浜駅周辺では、再開発による商業施設の開業効果および繁華性向上に対する期待感から、継続して地価の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	+11.0 (+8.7)
2 西	+10.1 (+8.3)
3 神奈川	+9.6 (+8.4)

イ 変動率下位順位

区名	変動率(%)
1 青葉	+3.6 (+3.3)
2 都筑	+3.7 (+2.9)
3 栄	+3.7 (+2.9)

()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、区画整理事業エリアに近く、24年7月には近隣に大型商業施設が開業した泉区下飯田町(泉一住26)や相鉄・東急直通線開業により利便性が向上した保土ヶ谷区西谷3丁目(保土ヶ谷一住14)が上位となりました。価格では、上位1位の中区山手町(中一住6)に続き、新設地点の西区中央1丁目(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	泉一住26 下飯田町	下飯田430m	1低専(50/80)	232,000	+14.3 (+9.1)
2	保土ヶ谷一住14 西谷3丁目	西谷220m	1住居(60/200)	280,000	+11.1 (+13.0)
3	西一住7 岡野1丁目	横浜640m	1住居(60/200)	465,000	+10.7 (+8.8)

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	金沢一住31 高舟台2丁目	金沢八景2.7km	1低専(50/80)	126,000	0.0 (+0.8)
	旭一住21 都岡町	鶴ヶ峰3.4km	1低専(50/80)	142,000	0.0 (0.0)
	青葉一住11 奈良町	こどもの国1.5km	1低専(40/80)	149,000	0.0 (0.0)

※1位は上記含めて5地点ありました。

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)	800,000	+2.6 (+2.6)
2	西一住9 中央1丁目	戸部300m	商業(80/500)	680,000	- (新設)
3	港北一住15 日吉本町1丁目	日吉300m	1低専(50/100)	658,000	+2.0 (+1.6)

()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尾上町1丁目(中一商26)や住吉町1丁目(中一商11)が上位となりました。価格では、横浜駅前の市街地再開発事業により繁華性が向上した南幸1丁目(西一商1)や鶴屋町2丁目(神奈川一商11)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)	2,050,000	+17.1 (+12.2)
2	中一商11 住吉町1丁目	関内340m	商業(80/800)	1,710,000	+17.1 (+16.8)
3	中一商5 野毛町2丁目	桜木町450m	商業(80/500)	785,000	+15.4 (+15.3)

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	上天岡3.0km	近商(80/200)	199,000	+1.0 (+0.5)
2	磯子一商6 丸山2丁目	根岸1.6km	近商(80/200)	241,000	+1.3 (+1.3)
3	戸塚一商4 原宿4丁目	戸塚4.2km	近商(80/200)	232,000	+1.8 (+0.9)

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)	16,900,000	+1.8 (+1.8)
2	西一商13 北幸1丁目	横浜330m	商業(80/800)	5,690,000	+1.8 (+3.9)
3	神奈川一商11 鶴屋町2丁目	横浜290m	商業(80/600)	3,850,000	+10.0 (+12.9)

()内は前年数値

II 令和7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(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	477	257,000	+3.2	2	2	109,000	+1.8	164	161	825,900	+7.2	21	21	222,600	+5.7	2	2	9,100	▲1.1
鶴見区	27	27	299,200	+3.8					14	14	564,400	+5.7	3	3	237,700	+5.9				
神奈川区	23	22	322,300	+5.1					12	11	903,200	+9.6	1	1	200,000	+12.4				
西区	9	8	392,700	+5.9					18	18	2,453,900	+10.1								
中区	14	14	386,100	+3.2					26	26	999,200	+11.0	3	3	234,700	+7.8				
南区	18	18	241,800	+3.1					8	8	458,000	+8.8								
港南区	32	31	216,800	+2.8					9	8	502,700	+4.4								
保土ヶ谷区	26	26	210,800	+3.2					6	6	376,700	+7.1								
旭区	31	31	203,600	+3.2					6	6	386,500	+7.2					1	1	10,600	▲0.9
磯子区	20	20	200,000	+2.3					7	7	344,600	+6.0					1	1	7,600	▲1.3
金沢区	31	30	192,500	+2.3					5	4	387,000	+6.7	2	2	166,500	+9.2				
港北区	44	43	348,900	+4.0					13	13	821,500	+5.9	4	4	292,800	+4.0				
緑区	25	25	233,700	+2.7	1	1	82,000	+1.2	5	5	415,400	+4.1	2	2	185,500	+3.7				
青葉区	47	46	325,700	+2.5					7	7	664,900	+3.6								
都筑区	25	25	305,400	+3.7					6	6	546,200	+3.7	3	3	226,000	+4.2				
戸塚区	41	41	210,900	+2.7					13	13	461,600	+4.6	1	1	168,000	+3.7				
栄区	23	23	182,300	+2.8					2	2	248,500	+3.7	1	1	146,000	+5.8				
泉区	24	24	222,200	+3.9	1	1	136,000	+2.3	4	4	282,500	+4.1								
瀬谷区	23	23	188,600	+3.4					3	3	378,300	+5.4	1	1	190,000	+2.7				
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。			