



山田サービサー総合事務所  
司法書士法人山田合同事務所  
土地家屋調査士法人山田合同事務所  
株式会社 財産ネットワークス山田  
株式会社 日本エスクロー信託

10月号は、山田サービサー総合事務所が記事を担当致しました。

## 平成24年【都道府県地価調査】が公表されました

- ・全国平均で、▲2.7%(住宅地▲2.5%・商業地▲3.1%)下落。  
下落は21年連続なるも、下落幅は3年連続縮小。  
上昇地点数も住宅地458(昨年69)、商業地164(昨年18)と増加。
- ・震災(津波被害等)の影響により、被災地の高台が急騰(岩手・宮城で  
上昇率上位10地点)。南海トラフ地震の被害想定等を受け太平洋沿岸(湘  
南、静岡、三重、和歌山、高知等)にて下落幅拡大。
- ・東京圏は住宅地▲1.0%(前年▲1.9%)、商業地は▲0.9%(前年▲2.3%)  
下落するも、下落幅は3年連続して縮小。  
・神奈川県は、住宅地▲0.7%(前年▲1.5%)、商業地▲0.5%(前年▲1.6%)  
と4年連続下落するも下落幅は3年連続縮小。

都道府県地価調査は、各都道府県知事が毎年1回、基準地の価格調査として実施した上で、毎年「7月1日時点」の土地の価格を毎年9月下旬に公表するものであり、今般、平成24年分が9月19日に発表されました。

一般的には「都道府県基準地価格」といい、実際の評価作業は全国の不動産鑑定士・不動産鑑定士補が行っています。

この「基準地価格」については、各都道府県の公表と同時に、国土交通省が全都道府県分を取り纏めて公表しますので、国の行う「地価公示価格」(1月1日時点の価格を毎年3月下旬に公表)と合わせて、一般の土地の取引価格の指標ともなるものです。

(注) 調査地点は、全国で22,264地点、うち神奈川県内で927地点。

次ページ以降にて、今回、国土交通省及び各都道府県、政令市等のホームページにて発表された「地価調査価格の概要」の抜粋を、以下の「1～7」の順に従いご説明してまいります。

1. 全国の概況
2. 三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）の概況
3. 東京圏の各都県（神奈川県を除く）の動向
  - （1）東京都の動向
  - （2）千葉県の動向
  - （3）埼玉県の動向
4. 東京圏及び全国の上昇率の上位地点、高価格地点（抜粋）
5. 神奈川県の動向
  - （1）神奈川県の概況
  - （2）神奈川県の過去5年間の変動率、及び、主な上昇地点・下落地点
  - （3）神奈川県内各市の変動率
6. 横浜市各区の平均価格と変動率
7. 川崎市各区の平均価格と変動率

## 1. 全国の概況

平成23年7月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で、住宅地で▲2.5%（前年▲3.2%）、商業地でも▲3.1%（前年▲4.0%）と、いずれも下落幅が縮小。

こうした下落幅の縮小傾向を反映し、全国では住宅地458地点（昨年69地点）商業地164地点（昨年18地点）にて上昇を示し、上昇地点合計は622地点（H22年：27地点、H23年：87地点）と一昨年、昨年に比し大幅に増加している。

尚、平成23年3月の東日本大震災の影響（津波被害等）により、被災地の高台が急騰（住宅地の全国上昇率10位全てを岩手・宮城が占める）した外、有識者会議の南海トラフ地震の津波被害想定等を受け、太平洋沿岸の神奈川の湘南地区、静岡、三重、和歌山、高知等にて他地区に比し相対的に下落幅が拡大した。

## 2. 三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）の概況

- ・三大都市圏では、平均で住宅地▲0.9%（前年▲1.7%）、商業地▲0.8%（前年▲2.2%）と、住宅地、商業地ともに前年より更に下落幅が縮小。全国平均（住宅地▲2.5%、商業地▲3.1%）と比較するに、下げ止まりが顕著である。
- ・震災後の復興需要、景気の緩やかな回復傾向等の影響もあり、昨年7月～本年6月末の通期としては上記の通りの連続して下落幅は縮小している。
- ・自動車産業を初めとする製造業が復調傾向にある名古屋圏の回復が目立つ。

### 圏域別・用途別対前年平均変動率

区分	住宅地		商業地	
	平成23年	平成24年	平成23年	平成24年
東京圏	▲1.9%	▲1.0%	▲2.3%	▲0.9%
大阪圏	▲1.8%	▲1.0%	▲2.6%	▲1.0%
名古屋圏	▲0.7%	▲0.2%	▲1.1%	▲0.5%
三大都市圏	▲1.7%	▲0.9%	▲2.2%	▲0.8%
地方圏	▲3.7%	▲3.2%	▲4.8%	▲4.1%
全国	▲3.2%	▲2.5%	▲4.0%	▲3.1%

### 3. 東京圏の各都県（神奈川県を除く）の動向

東京圏では、平均で住宅地▲1.0%（前年▲1.9%）、商業地▲0.9%（前年▲2.3%）と、住宅地、商業地ともに前年に引き続き下落幅が縮小した。

都道府県別に見ると、東京都にて住宅地▲0.6%（前年▲1.3%）商業地▲0.8%（前年▲2.4%）、神奈川県にて住宅地▲0.7%（前年▲1.5%）商業地▲0.5%（前年▲1.6%）、千葉県にて住宅地▲1.4%（前年▲2.5%）商業地▲1.6%（前年▲2.4%）、埼玉県にて住宅地▲1.7%（前年▲2.7%）商業地▲2.0%（前年▲3.3%）と、各都道府県とも下落しているが何れも下落幅は縮小している。

#### 東京圏の都県別変動率

区 分	住 宅 地		商 業 地	
	平成 23 年	平成 24 年	平成 23 年	平成 24 年
東 京 都	▲1.3%	▲0.6%	▲2.4%	▲0.8%
神 奈 川 県	▲1.5%	▲0.7%	▲1.6%	▲0.5%
千 葉 県	▲2.5%	▲1.4%	▲2.4%	▲1.6%
埼 玉 県	▲2.7%	▲1.7%	▲3.3%	▲2.0%

#### (1) 東京都の動向

##### 【東京都全域の動向】

東京都全域では、住宅地、商業地、準工業地及び全用途を含めた全ての用途区分で、平均変動率が4年連続で下落したが、下記表の通り平均で▲0.7%と前年の▲1.8%よりも下落幅が縮小している。

平成23年調査では、価格が上昇した地点は区部の商業地1地点のみであったが、本年調査では、区部11地点（商業地8地点、準工業地3地点）、多摩地区10地点（住宅地8地点、商業地2地点）、島部3地点（住宅地2地点、商業地1地点）の計24地点となった。前年から価格変動のない地点は、平成23年調査と比べると、区部で10地点から95地点に、多摩地区で8地点から152地点にそれぞれ増加した。

（地区別・用途別対前年平均変動率表）

（単位%）

項目	住宅地		商業地		準工業地		全用途	
	H24	H23	H24	H23	H24	H23	H24	H23
区部	▲0.5	▲1.3	▲0.8	▲2.6	▲0.3	▲1.8	▲0.6	▲2.0
多摩地区	▲0.6	▲1.4	▲0.8	▲1.8	▲0.6	▲1.2	▲0.7	▲1.5
島部	▲0.9	▲1.4	▲3.2	▲3.8	-	-	▲1.6	▲2.0
東京都全域	▲0.6	▲1.3	▲0.8	▲2.4	▲0.4	▲1.6	▲0.7	▲1.8

##### 【1 住宅地】

###### 〔区 部〕

- ・ 区部全域の平均変動率は、▲0.5%の下落となり、前年の▲1.3%から縮小した。
- ・ 前年と比べて、墨田区及び目黒区の2区で平均変動率が下落から横ばいに転じた。残る21区でも下落率が縮小した。
- ・ 平均変動率が上昇となった区はなく、横ばいが上の2区となっている。
- ・ 下落率が最も高かったのは、▲0.9%の台東区で、▲0.7%の大田区、渋谷区及び世田

谷区がこれに続いている。

- ・ 中心区の下落率は▲0.3%で、内周区と外周区（ともに▲0.5%）よりも低かった。

#### [多摩地区]

- ・ 多摩地区全域の平均変動率は、▲0.6%の下落となり、前年の▲1.4%から縮小した。
- ・ 前年と比べて、立川市、武蔵野市、昭島市、日野市及び稲城市の5市で平均変動率が下落から横ばいに転じた。前年に続き下落となったその他の市町村のうち、福生市、あきる野市、日の出町及び奥多摩町は、前年と同率での下落となり、他の市町村は下落率が縮小した。
- ・ 市部において平均変動率が上昇となった市はなく、横ばいが上の5市となっている。
- ・ 市部において下落率が最も高かったのは、▲1.5%の武蔵村山市及び青梅市で、▲1.4%の羽村市、▲1.3%の東大和市及び福生市、▲1.2%のあきる野市がこれに続いている。
- ・ 町村部では、奥多摩町が▲5.6%、檜原村が▲5.5%で下落率が高い。奥多摩町は、前年と同率での下落となり、檜原村は、前年の▲6.0%から下落率が縮小した。

#### 【2 商業地】

##### [区 部]

- ・ 区部全域の平均変動率は、▲0.8%の下落となり、前年の▲2.6%から縮小した。
- ・ 前年と比べて、墨田区、足立区、葛飾区の3区で平均変動率が下落から上昇に転じた。前年に続き下落となった20区のうち、江戸川区が前年と同率での下落となったが、他の区は下落率が縮小した。最も下落率縮小の幅が大きかったのは渋谷区で、▲5.8%から▲1.4%（縮小幅4.4%）となった。
- ・ 上昇率が最も高かったのは葛飾区の0.6%で、足立区の0.4%、墨田区の0.3%の順となっている。
- ・ 下落率が最も高かったのは、▲1.4%の中央区、港区、渋谷区及び江戸川区で、▲1.3%の新宿区、▲1.2%の千代田区がこれに続いている。
- ・ 下落率は、中心区（▲1.2%）、内周区（▲0.7%）、外周区（▲0.3%）の順に高い。

##### [多摩地区]

- ・ 多摩地区全域の平均変動率は、▲0.8%の下落となり、前年の▲1.8%から縮小した。
- ・ 前年と比べて、国分寺市、清瀬市、西東京市及び稲城市の4市で平均変動率が下落から横ばいに転じた。前年に続き下落となったその他の市町村のうち、檜原村で下落率が拡大したが、他の市町村は縮小した。
- ・ 市部において平均変動率が上昇となった市はなく、横ばいが上の4市となっている。
- ・ 市部で下落率が最も高かったのは、▲1.8%の青梅市で、▲1.4%の羽村市、▲1.3%の武蔵村山市と福生市がこれに続いている。
- ・ 町村部では、奥多摩町▲6.5%、檜原村▲6.4%で下落率が高い。前年に比べ、奥多摩町は前年の▲6.7%から縮小し、檜原村は前年の▲5.4%から拡大した。

## (2) 千葉県動向

### 【全般的な動向】

平成23年7月以降の1年間の地価は、対前年平均変動率が、住宅地・商業地を含め全ての用途で下落したが下落幅は縮小した。

(H24年▲1.5%、H23▲2.5%)

住宅地・準工業地・工業地は、平成19年、20年と2年連続して上昇を示していたが、平成21年以降、4年連続で下落となり、商業地では、平成18年、19年、20年と上昇を示していたが、平成21年以降、4年連続で下落している。

### 【1住宅地】

平均変動率は、▲1.4%と前年の▲2.5%から1.1ポイント減少した。

但し、下記の通り、昨年に東日本大震災による液状化の影響による下落した浦安市をはじめとして、東京湾アクアラインのインターに近接する大規模アウトレットのオープンの影響もあり木更津、君津、袖ヶ浦にて上昇し、市川市が横ばいとなった。

然しながら、震災による放射能汚染、液状化等の風評等により柏市、我孫子市等で下落が続いており下記の通り平均変動率より下落幅が大きい。

<上昇・横ばいの主な市>

浦安市1.6% (前年▲7.1%)、木更津0.4% (前年▲0.3%)

君津0.2% (前年▲1.0%)、袖ヶ浦0.1% (前年▲0.6%)

市川0.0% (前年▲3.6%)

<下落幅が高い主な市>

1位：柏市▲3.2% (前年▲4.2%)、3位：我孫子市▲2.8% (前年▲2.5%)、

### 【2商業地】

平均変動率は、▲1.6%と前年の▲2.4%から0.8ポイント減少と、前年と同様に下落幅は縮小した。

県内の調査対象50市区町の平均変動率は、木更津市（住宅地と同様、アクアラインのインターに近接する大規模アウトレットのオープンの影響もあり）で上昇、鎌ヶ谷市及び富里市で横ばい、その他の市区町では下落した。

<変動率上位>

1位：木更津市0.1%、2位：鎌ヶ谷市0.0%、富里市：0.0%

<変動率下位>

1位：野田市▲5.1%、2位：我孫子市▲3.3%、

## (3) 埼玉県概要

・昨年度は変動率が全地点にてマイナスであったが、今年は、プラス3地点（住宅地2、商業地1）、横ばい55地点（住宅地44、商業地4、準工業地5、工業地2）、マイナス679地点となった。（選定替3地点、隣地3地点を除く）

・下落幅は、住宅地、商業地とも3年連続で縮小している。

住宅地は平均で▲1.7%（前年の▲2.7%）、商業地は平均▲2.0%（▲3.3%）と、いずれも前年よりも下落幅は縮小したが、地価の二極化が進みつつある

また、放射性物質汚染対処特措法に基づく「汚染状況重点調査地域」に指定された三郷市、吉川市の変動率は（住宅地）はほぼ前年同様となっている。

三郷市▲3.1%（前年▲2.9%）、吉川市▲2.4%（前年▲2.7%）

#### 4. 「東京圏」及び「全国」の上昇率上位地点（抜粋）

##### (1) 全国の住宅地・商業地の上昇率上位地点

###### <住宅地>

単位円、変動率は＋％

所在			価格(m <sup>2</sup> )	変動率
①	陸前高田-2	陸前高田市米崎町字松崎 59 番 7	15,700	14.6
②	宮古-10	宮古市田老字向新田 109 番 2 内	7,900	14.5
③	石巻-13	石巻市あけぼの 3 丁目 8 番 5	50,000	13.9
④	東松島-1	東松島市矢本字上川戸 165 番 10	44,800	12.3
⑤	石巻-3	石巻市駅前通り 3 丁目 50 番 2	47,000	12.2

###### <商業地>

単位円、変動率は＋％

所在			価格(m <sup>2</sup> )	変動率
①	石巻 5-1	石巻市殻町 178 番 2	54,000	11.8
②	墨田 5-14	墨田区業平 1 丁目 6 番 6	672,000	9.8
③	石巻 5-3	石巻市旭町 46 番 3	34,500	9.5
④	足立 5-5	足立区千住旭町 45 番 2	785,000	8.6
⑤	東松島 5-1	東松島市矢本字上新沼 1 番 2	38,800	8.4

##### (2) 東京圏の住宅地・商業地の上昇率上位地点

###### <住宅地>

単位円、変動率は＋％

所在			価格(m <sup>2</sup> )	変動率
①	藤沢-9	藤沢市羽鳥 1 丁目 129 番 31	187,000	7.5
②	茅ヶ崎-1	茅ヶ崎市菱沼 3 丁目 155 番 4	197,000	6.5
③	藤沢-24	藤沢市羽鳥 5 丁目 901 番 159	188,000	6.2
④	中原-7	川崎市中原区小杉御殿町 2 丁目 144 番 1	426,000	4.2
⑤	浦安-10	浦安市北栄 3 丁目 996 番 2	290,000	3.6

###### <商業地>

単位円、変動率は＋％

所在			価格(m <sup>2</sup> )	変動率
①	墨田 5-14	墨田区業平一丁目 6 番 6	672,000	9.8
②	足立 5-5	足立区千住旭町 45 番 2	785,000	8.6
③	中原 5-3	川崎市中原区新丸子東 2 丁目 907 番 14	635,000	7.3
④	台東 5-1	台東区浅草 1 丁目 33 番 5	1,140,000	4.6
⑤	足立 5-4	足立区千住 3 丁目 70 番 2	790,000	3.9

##### (3) 東京圏の高価格順位地点

(※全国の順位も、結果的に東京圏と同じ)

###### <住宅地>

単位円、変動率は＋％

所在			価格(m <sup>2</sup> )	変動率
①	千代田-1	千代田区六番町 6 番 1 外	2,780,000	—
②	千代田-2	千代田区三番町 9 番 4	2,070,000	0.0
③	千代田-4	千代田区麴町二丁目 10 番 4 外	1,910,000	▲0.5
④	千代田-3	千代田区二番町 12 番 10	1,580,000	0.0
⑤	港-6	港区六本木五丁目 367 番 1	1,550,000	0.0

<商業地>

単位円、変動率は+%

所在			価格(㎡)	変動率
①	中央5-13	中央区銀座二丁目2番19外	19,700,000	0.0
②	千代田5-1	千代田区丸の内三丁目14番1	19,500,000	0.0
③	千代田5-24	千代田区大手町一丁目1番3	18,600,000	0.0
④	新宿5-4	新宿区西新宿一丁目18番2	12,000,000	▲2.4
⑤	中央5-8	中央区京橋二丁目4番5外	10,800,000	▲1.8

## 5. 神奈川県動向

### (1) 神奈川県の概況

県平均変動率 住宅地：▲0.7% 商業地：▲0.5%の下落

#### 【概況】

・平成23年7月からの1年間の用途別平均変動率では、住宅地は▲0.7%(前年▲1.5%)、商業地は▲0.5%(前年▲1.6%)、準工業地▲0.8%(前年▲1.6%)、工業地は▲0.4%(前年▲1.7%)、市街化調整区域内宅地は▲1.9%(前年▲2.9%)となるなど、全用途にて昨年に引き続き下落したが下落幅は更に縮小した。

#### 【住宅地】

・県全体の変動率は、平均で▲0.7%下落したが、前回の▲1.5%よりも下落幅は縮小した。  
 ・基準地点別では、川崎市中原区、高津区、幸区、多摩区、横浜市神奈川区、西区の平均変動率が上昇し、その他の市区町でも下落幅が縮小するなど、継続565地点のうち、56地点で上昇(前年0地点)、141地点で横ばい(前年24地点)となった。

#### <市町村別>

##### ・横浜市

殆どの区で▲1%未満(平均▲0.7%、前年▲1.5%)の下落となり、地価は概ね横ばい傾向で推移しているが、利便性の良好な住宅地の存する神奈川区、西区で共に+0.1%(前年、神奈川区▲1.0%、西区▲1.4%)と僅かながら上昇に転じた。

##### ・川崎市

人口増加や都心近接の優位性から平均変動率が0.5%(前年▲0.8%)となり、区別では、中原区2.1%(前年▲0.2%)、高津区1.3%(前年▲0.6%)、幸区0.7%(前年▲0.8%)、多摩区0.3%(前年▲1.0%)、の4区で上昇に転じた。

##### ・相模原、藤沢、鎌倉、茅ヶ崎

相模原市では、平均▲0.7%(前年▲1.5%)と下落幅が縮小。市内の個別の基準地では、継続46地点のうち、マンション供給の増加が著しい橋本駅周辺の2地点、及び、相模大野駅周辺の1地点で上昇した。

その他の市の個別地点では、辻堂駅周辺の再開発・湘南C-Xの進展の影響により同駅徒歩圏の藤沢市の1地点が7.5%(前年0.0%)と住宅地上昇率の最高位となったのをはじめ、茅ヶ崎市の1地点が6.5%(前年0.0%)、藤沢市の1地点が6.2%(前年0.0%)と、上昇率2位・3位を占めた。

尚、東日本大震災の津波被害を目の当たりにしたこともあり、有識者の「南海トラフ地震の被害想定」を受け、津波への警戒感から藤沢、鎌倉等(湘南)の太平洋沿岸部で下落傾向が強くてきている。

・ 県西部・三浦半島地域

東京・横浜への利便性の低さや人口減少等を背景に下記の通り▲3%台の比較的大きな下落となっている。

山北町▲3.9%(前年▲4.6%)、中井町▲3.7%(前年▲4.5%)

三浦市▲3.3%(前年▲3.2%)、南足柄町▲3.1%(前年▲4.0%)

【商業地】

・ 県全体の変動率は、商業地は▲0.5%と、前年の▲1.6%よりも下落幅は縮小し、商業地全般に値ごろ感が出始めている。

・ 基準地別の変動率では、川崎市中原区（市街地再開発が進捗する）、川崎区、幸区、高津区、宮前区で上昇となったほか、横浜市においても、戸塚区、神奈川区、港北区、旭区、都筑区で平均変動率が上昇し、その他の市区町でも下落幅が縮小するなど、継続地点 206 地点のうち、29 地点で上昇（前年 0 地点）、50 地点で横ばい（前年 14 地点）となった。

<市町村別>

・ 横浜市

平均▲0.1%(前年▲1.8%)の下落幅が縮小となり下落の沈静化が見られ、最高価格地点となった横浜西口の1地点では3.0%（前年▲0.9%）と高い上昇率を示した。

・ 川崎市

平均 0.7%(前年▲0.6%)と上昇に転じ、多摩区、麻生区を除く全ての区で上昇した。特に、武蔵小杉駅周辺再開発事業の進捗する中原区では6地点全てが上昇し、そのうちの1地点は7.3%（前年 0.0%）と県内最高の上昇率を示した。

・ 相模原、その他政令都市以外、県西部

相模原市では、平均▲0.9%(前年▲1.7%)と下落幅が縮小し、継続 15 地点のうち、大型ショッピングモールの開業等により繁華性が高まった橋本駅近接の1地点が2.8%(前年▲1.2%)と上昇に転じた。

政令都市以外では上昇に転じたところはないが、多くの市町で下落率が前年より縮傾向となっている。但し、その中でも、人口減少等を背景に三浦市▲3.4%(前年▲3.7%)、山北町▲3.2%(前年▲4.5%)と、比較的大きな下落となっている。

(2) 神奈川県内の過去5年の変動率、及び、主な上昇地点・下落地点

神奈川県内の過去5年間の変動率は下記の通り。

(単位：%)

住宅地	変動率	商業地	変動率
平成 20 年(H19.7.1～H20.6.30)	+2.6	平成 20 年(H19.7.1～H20.6.30)	+4.1
平成 21 年(H20.7.1～H21.6.30)	▲5.4	平成 21 年(H20.7.1～H21.6.30)	▲6.6
平成 22 年(H21.7.1～H22.6.30)	▲2.0	平成 22 年(H21.7.1～H22.6.30)	▲2.6
平成 23 年(H22.7.1～H23.6.30)	▲1.5	平成 23 年(H22.7.1～H23.6.30)	▲1.6
平成 24 年(H23.7.1～H24.6.30)	▲0.7	平成 24 年(H23.7.1～H24.6.30)	▲0.5

**【住宅地】**

・上昇率上位5地点は次の通り (単位円)

所在			H24年価格(m <sup>2</sup> )	対前年変動率(%)
①	藤沢-9	羽鳥1丁目129番31	187,000	7.5
②	茅ヶ崎-1	菱沼3丁目155番4	197,000	6.5
③	藤沢-24	羽鳥5丁目901番159	188,000	6.2
④	中原-7	小杉御殿町2丁目144番1	426,000	4.2
⑤	高津-10	下作延2丁目340番4	286,000	3.2

・下落率上位5地点は次の通り (単位円)

所在			H24年価格(m <sup>2</sup> )	対前年変動率(%)
①	鎌倉-5	長谷2丁目182番23	266,000	▲4.3
②	中井-2	北田字田尻446番3外	67,600	▲4.2
③	藤沢-30	辻堂東海岸4丁目11番9	231,000	▲4.1
④	山北-2	岸字原耕地173番13	53,500	▲4.1
⑤	藤沢-23	鵠沼海岸6丁目4208番16	218,000	▲4.0

**【商業地】**

・上昇率上位5地点は次の通り (単位円)

所在			H24年価格(m <sup>2</sup> )	対前年変動率(%)
①	中原5-3	新丸子東2丁目907番14	635,000	7.3
②	高津5-2	溝口3丁目1212番7	385,000	3.2
③	戸塚5-3	戸塚町字二丁目4100番2外	578,000	3.0
④	西5-5	南幸1丁目12番4	4,440,000	3.0
⑤	中原5-5	下沼部字玉川向1758番7	453,000	3.0

・下落率の高い5地点は次の通り (単位円)

所在			H24年価格(m <sup>2</sup> )	対前年変動率(%)
①	三浦5-1	南下浦町上宮田字大野原3253	200,000	▲3.4
②	山北5-1	山北字田中1870番6	76,000	▲3.2
③	横須賀5-2	船越町1丁目52番4	159,000	▲3.0
④	相模原緑5-2	中野字上森戸225番1外	72,300	▲3.0
⑤	相模原緑5-4	与瀬字稲原411番2外	83,000	▲2.7



### (3) 神奈川県内各市の変動率

神奈川県内各市の変動率は下記の通り

(単位：%)

市名	住宅地		商業地	
	平成23年 変動率	平成24年 変動率	平成23年 変動率	平成24年 変動率
横浜市	▲1.3	▲0.4	▲1.8	▲0.1
川崎市	▲0.8	0.5	▲0.6	0.7
横須賀市	▲2.1	▲1.6	▲2.6	▲2.2
平塚市	▲1.9	▲1.2	▲2.5	▲1.6
鎌倉市	▲1.0	▲1.3	▲1.1	▲1.3
藤沢市	▲0.9	▲0.5	▲1.1	▲1.0
小田原市	▲2.5	▲1.5	▲1.6	▲1.0
茅ヶ崎市	▲1.0	▲0.3	▲1.3	▲0.6
逗子市	▲1.3	▲1.4	▲1.1	▲0.7
相模原市	▲1.5	▲0.7	▲1.7	▲0.9
三浦市	▲3.2	▲3.3	▲3.7	▲3.4
秦野市	▲1.7	▲1.2	▲2.2	▲1.5
厚木市	▲1.5	▲1.0	▲2.0	▲1.6
大和市	▲1.2	▲0.1	▲1.2	▲0.4
伊勢原市	▲1.1	▲1.3	▲1.6	▲1.4
海老名市	▲1.3	▲0.2	▲0.8	▲0.4
座間市	▲1.2	▲0.6	▲1.0	0.0
南足柄市	▲4.0	▲3.1	▲3.2	▲2.5
綾瀬市	▲1.5	▲0.6	▲1.3	▲0.6

### 6. 横浜市各区の平均価格と変動率

#### 横浜市内の全般的な概要

平均変動率は前年より下落幅が縮小した。

用途別に見ると住宅地▲0.4%(前年▲1.3%)、商業地▲0.1%(前年▲1.8%)となっており、個別地点では、住宅地で19地点、商業地で13地点の上昇（ともに前年は0地点）となっている。

#### <住宅地>

殆どの区で▲1.0%未満の下落となり概ね横ばい傾向で推移しているが、利便性の高い神奈川区、西区でともに0.1%と僅かながら上昇に転じた。

個別の基準地では、都筑区2地点（センター北駅周辺）、港北区2地点（妙蓮寺駅、綱島駅周辺）、神奈川区1地点（白楽駅周辺）など、継続198地点のうち19地点（前年0地点）が上昇した。

#### <商業地>。

市平均で▲0.1%と下落幅が縮小し、下落の沈静化が見られる。

個別地点では、再開発の進む戸塚駅周辺の3地点、新横浜駅やセンター北駅周辺の地点など、継続87地点のうち13地点（前年0地点）が上昇に転じた。

平均価格(円/㎡)、変動率(%)

区名	住宅地		商業地	
	平成24年平均価格	平成24年変動率	平成24年平均価格	平成24年変動率
鶴見区	232,700	▲0.1	347,600	▲0.7
神奈川区	228,000	0.1	413,100	0.1
西区	218,700	0.1	1,348,500	0.0
中区	286,100	0.0	613,200	▲0.2
南区	198,700	▲0.3	306,300	▲0.3
港南区	186,500	▲0.6	396,000	▲0.4
保土ヶ谷区	183,700	▲0.4	269,500	▲0.1
旭区	187,900	▲0.2	343,000	0.6
磯子区	180,900	▲0.7	256,800	▲0.7
金沢区	182,500	▲0.5	299,000	▲0.5
港北区	280,600	▲0.5	558,600	0.1
緑区	195,600	▲0.5	362,000	▲0.3
青葉区	271,600	▲0.8	634,500	0.0
都筑区	224,500	0.0	419,500	0.9
戸塚区	169,500	▲0.3	426,500	0.9
栄区	172,100	▲0.9	242,000	▲0.6
泉区	189,300	▲0.4	271,700	▲0.8
瀬谷区	174,100	▲0.2	247,000	▲0.1
横浜市全体	211,600	▲0.4	497,700	▲0.1

7. 川崎市各区の平均価格と変動率

川崎市の概要

住宅地、商業地とも、平均変動率で1%未満ではあるが以下の通り上昇に転じた。

<住宅地>

人口増加や都心近接の優位性から平均変動率が0.5%(前年▲0.8%)となり、区別では、中原区2.1%(前年▲0.2%)、高津区1.3%(前年▲0.6%)、幸区0.7%(前年▲0.8%)、多摩区0.3%(前年▲1.0%)、の4区で上昇に転じた。

個別の基準地では、再開発による都市化が進行している武蔵小杉駅周辺の住宅地をはじめ、溝の口駅、武蔵新城駅、高津駅徒歩圏の住宅地が上昇に転じるなど、継続68地点のうち28地点(前年0地点)が上昇した。

<商業地>

平均0.7%(前年▲0.6%)と上昇に転じ、多摩区、麻生区を除く全ての区で上昇した。特に、武蔵小杉駅周辺再開発事業の進捗する中原区では6地点全てが上昇し、そのうちの1地点は7.3%(前年0.0%)と県内最高の上昇率を示した。

その他、個別地点では、高津駅、溝の口駅周辺など、継続33地点のうち15地点(前年0地点)が上昇に転じた。

平均価格(円/m<sup>2</sup>)、変動率(%)

区名	住宅地		商業地	
	平成24年平均価格	平成24年変動率	平成24年平均価格	平成24年変動率
川崎区	266,200	0.0	679,500	0.3
幸区	288,200	0.7	312,000	0.3
中原区	324,900	2.1	546,100	2.3
高津区	267,500	1.3	368,700	1.9
多摩区	208,300	0.3	385,000	▲0.2
宮前区	222,900	▲0.2	384,800	0.4
麻生区	181,200	▲0.5	294,000	▲0.3
川崎市全体	242,300	0.5	493,600	0.7

(注) 以上の記載は、国土交通省、東京都、神奈川県、横浜市、川崎市等のホームページに公表された内容を引用、抜粋、整理したものです。

更に詳細につきお知りになりたい方は、各ホームページをご参照下さい。

以 上

不動産鑑定士 吉本和仁

山田サービサー総合事務所 「YAMADAニュース」編集局 (担当：生方)

横浜市西区北幸1-11-15横浜STビル18階

E-mail [ubukata@yamada-servicer.co.jp](mailto:ubukata@yamada-servicer.co.jp)