



神奈川県

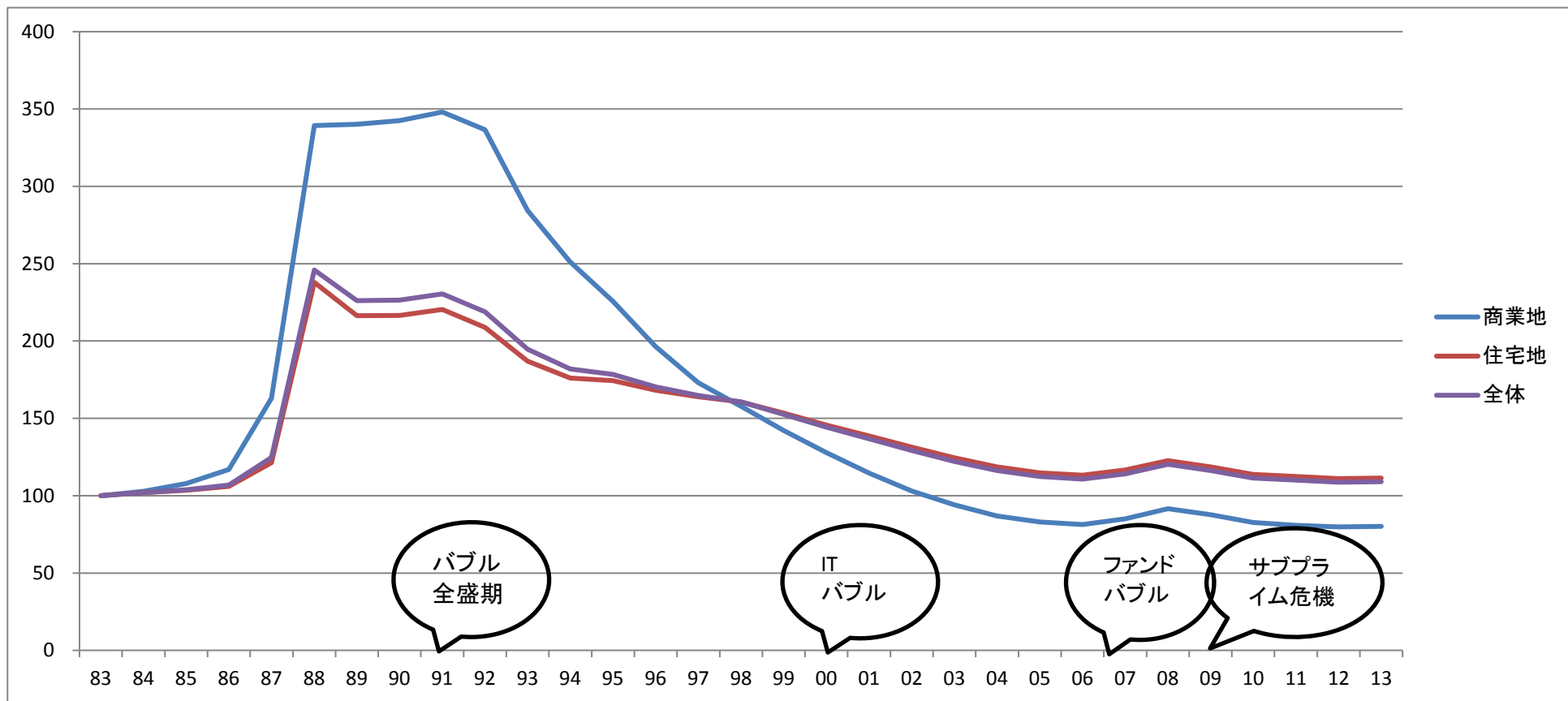
公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

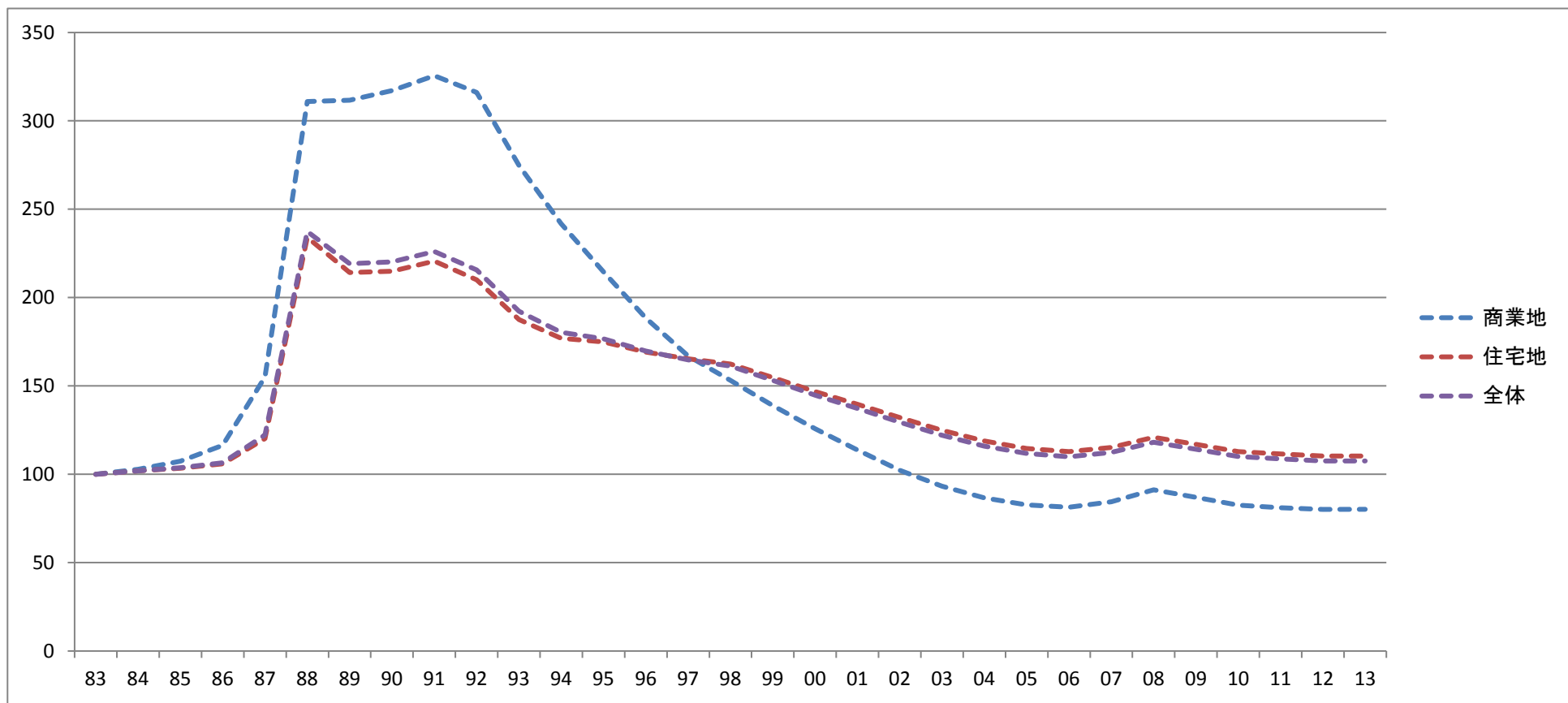
県庁所在地の公示地価推移[横浜市]



横浜市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	10	100	103	108	117	163	339	340	343	348	337	284	251	226	196	173	158	142	128	115	103	94	87	83	81	85	92	88	83	81	80	80
住宅地	117	100	102	104	106	121	238	216	217	220	209	187	176	174	168	164	161	153	146	139	131	124	119	115	113	117	123	119	114	112	111	111
その他	1	100	102	104	108	135	244	231	232	237	227	201	183	181	178	176	172	163	156	149	143	137	130	124	121	127	134	128	122	122	121	121
全体	128	100	102	104	107	125	246	226	227	230	219	195	182	178	170	165	161	153	144	137	129	122	116	112	111	114	120	116	111	110	109	109

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

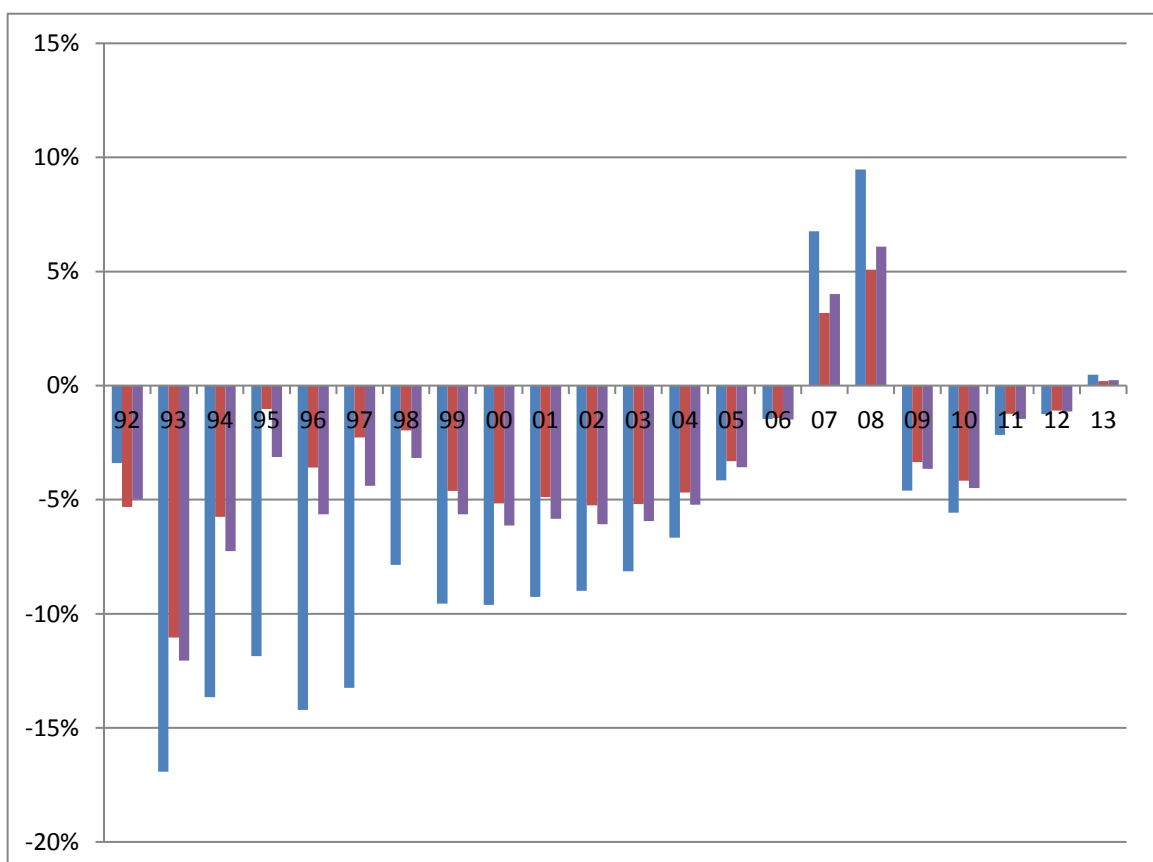
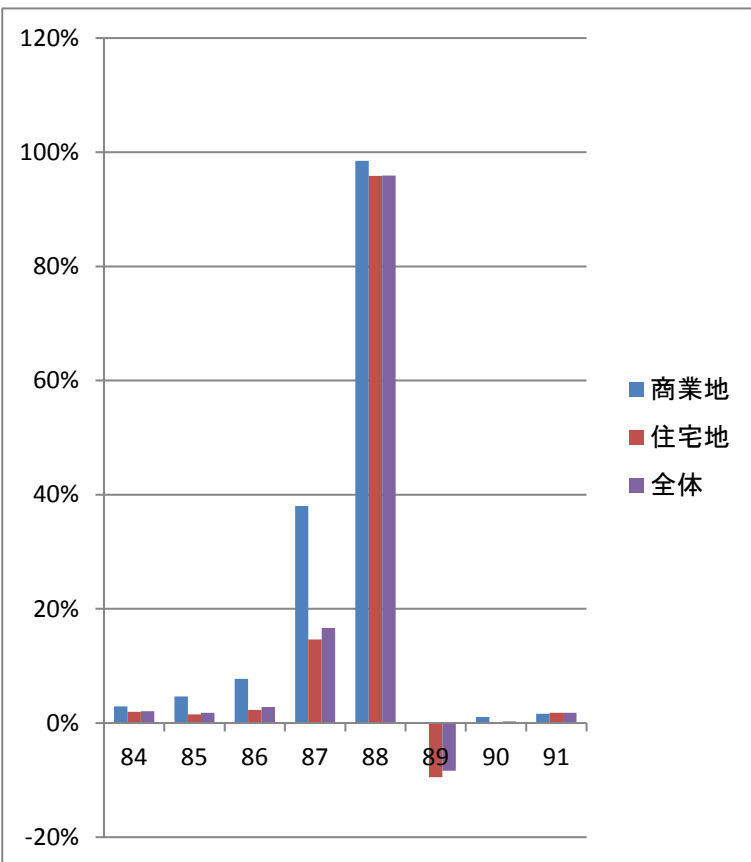
神奈川県全体の公示地価推移



神奈川県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	17	100	103	107	116	155	311	312	317	326	316	275	242	215	188	167	153	139	126	114	102	93	87	83	81	84	91	87	83	81	80	80
住宅地	245	100	102	103	106	120	234	214	215	221	210	188	177	175	169	165	162	155	147	140	132	125	119	115	113	115	121	117	113	112	110	110
その他	5	100	101	102	103	110	151	148	151	155	150	141	135	134	133	132	128	119	110	101	92	84	77	72	69	69	70	68	66	65	64	64
全体	267	100	102	104	107	122	237	219	220	226	216	192	180	177	170	165	161	153	145	137	129	122	116	112	110	112	118	114	110	109	108	108

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

横浜市の公示地価騰落率推移

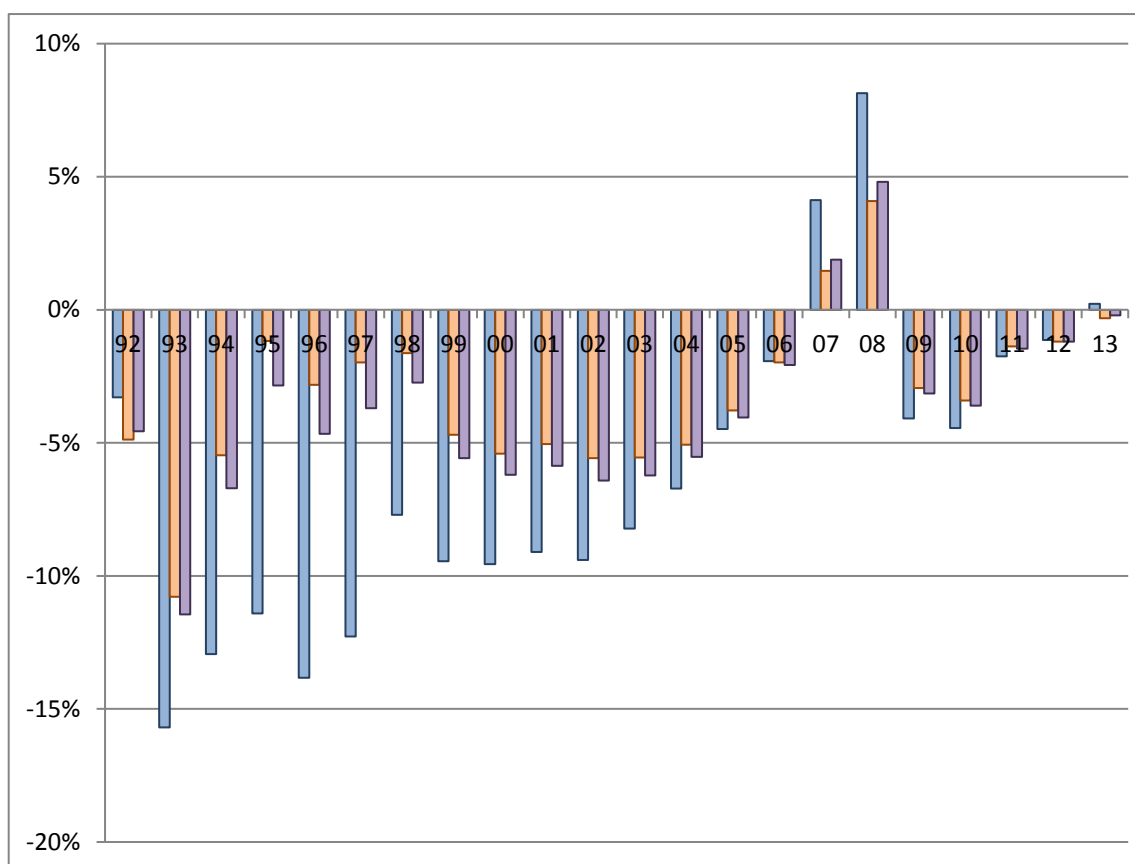
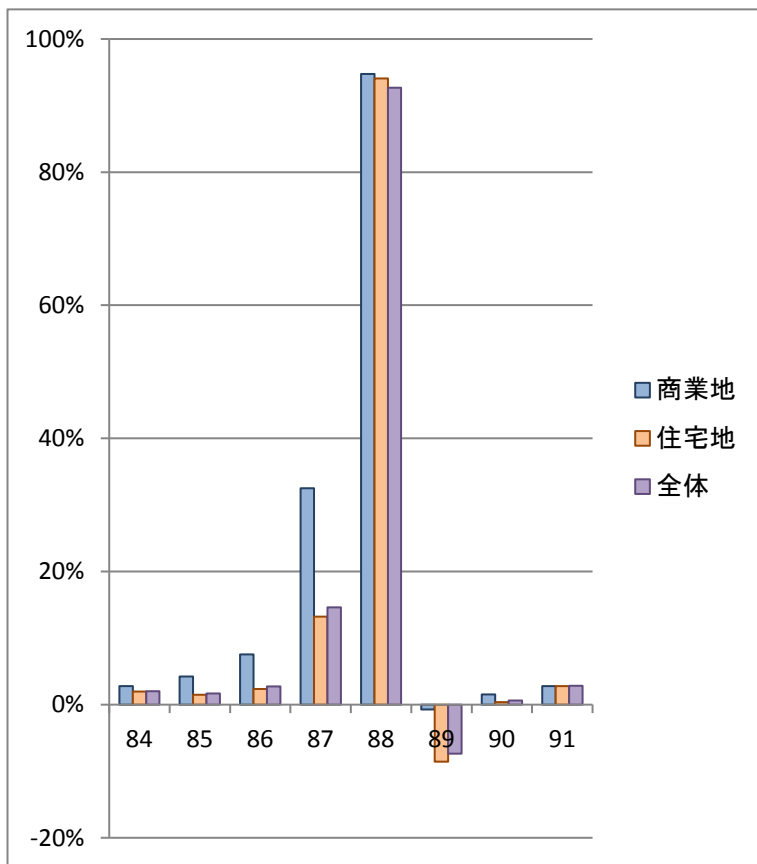


横浜市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	2.9	4.7	7.7	38.0	98.5	0.1	1.1	1.6	-3.4	-16.9	-13.6	-11.9	-14.2	-13.2	-7.9	-9.6	-9.6	-9.3	-9.0	-8.1	-6.7	-4.1	-1.5	6.8	9.5	-4.6	-5.6	-2.2	-1.2	0.5
住宅地	N/A	2.0	1.5	2.3	14.6	95.9	-9.5	0.1	1.8	-5.3	-11.0	-5.8	-1.0	-3.6	-2.3	-2.0	-4.6	-5.2	-4.9	-5.3	-5.2	-4.7	-3.3	-1.4	3.2	5.1	-3.4	-4.2	-1.2	-1.1	0.2
その他	N/A	2.2	2.3	4.7	18.8	76.7	2.0	3.9	3.4	-2.6	-12.4	-7.7	-2.6	-4.9	-4.1	-2.9	-4.8	-6.3	-6.4	-7.5	-8.1	-8.0	-6.2	-3.4	2.5	4.9	-3.5	-4.1	-1.4	-1.0	-0.1
全体	N/A	2.1	1.8	2.8	16.7	95.9	-8.4	0.3	1.8	-5.0	-12.1	-7.3	-3.1	-5.6	-4.4	-3.2	-5.6	-6.1	-5.8	-6.1	-5.9	-5.2	-3.6	-1.5	4.0	6.1	-3.7	-4.5	-1.5	-1.1	0.2

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

神奈川県全体の公示地価騰落率推移



神奈川県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	2.8	4.2	7.5	32.5	94.8	-0.7	1.5	2.8	-3.3	-15.7	-12.9	-11.4	-13.8	-12.3	-7.7	-9.4	-9.6	-9.1	-9.4	-8.2	-6.7	-4.5	-1.9	4.1	8.1	-4.1	-4.4	-1.7	-1.1	0.2
住宅地	N/A	2.0	1.5	2.3	13.2	94.1	-8.6	0.4	2.8	-4.9	-10.8	-5.5	-1.2	-2.8	-2.0	-1.6	-4.7	-5.4	-5.0	-5.6	-5.6	-5.1	-3.8	-2.0	1.5	4.1	-2.9	-3.4	-1.4	-1.2	-0.3
その他	N/A	1.0	1.3	2.0	8.5	50.2	-1.0	2.8	3.8	-2.3	-8.0	-5.9	-1.9	-4.3	-3.5	-3.3	-6.1	-7.1	-7.9	-10.3	-9.7	-8.6	-7.0	-4.5	-0.7	2.5	-2.5	-3.3	-1.6	-1.3	-0.4
全体	N/A	2.0	1.7	2.7	14.6	92.7	-7.4	0.6	2.8	-4.6	-11.5	-6.7	-2.8	-4.7	-3.7	-2.7	-5.6	-6.2	-5.9	-6.4	-6.2	-5.5	-4.0	-2.1	1.9	4.8	-3.2	-3.6	-1.5	-1.2	-0.2

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

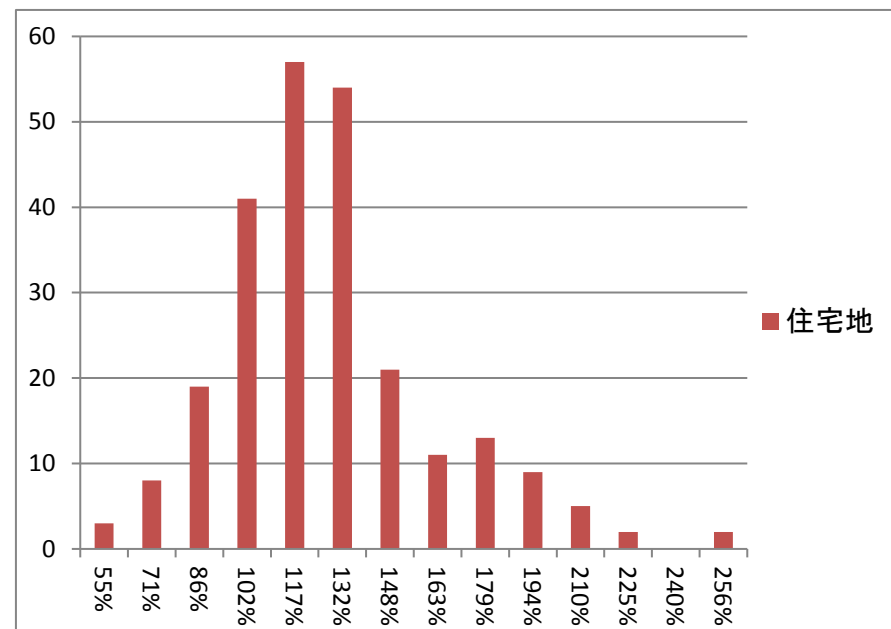
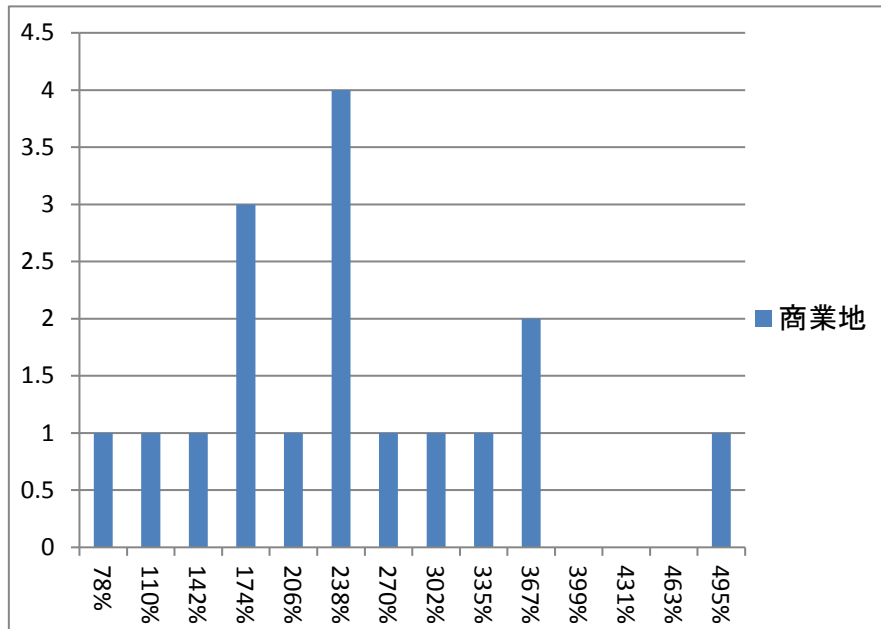
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

横浜市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	10	11	12	12	17	19	22	29	34	45	69	84	94	94	106	110	117	119	119	139	141	145	147	150	150	151	151	152	152	155
住宅地	117	120	122	127	134	168	170	181	194	216	296	346	390	391	409	415	422	429	435	447	453	458	463	471	478	481	484	485	490	502
その他	1	2	2	2	2	2	2	4	4	4	6	8	8	9	9	10	10	10	10	12	14	14	16	16	19	20	21	22	25	26
全体	128	133	136	141	153	189	194	214	232	265	371	438	492	494	524	535	549	558	564	598	608	617	626	637	647	652	656	659	667	683

神奈川県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	17	20	23	25	43	52	61	69	77	92	147	181	204	205	228	234	244	247	250	287	294	305	309	314	317	325	330	334	336	344
住宅地	245	258	270	285	301	368	382	406	443	498	725	905	1010	1020	1057	1075	1086	1110	1135	1170	1182	1202	1222	1241	1251	1257	1269	1275	1287	1319
その他	5	7	8	8	12	15	15	17	17	17	28	40	46	48	48	49	51	53	54	59	62	63	66	67	70	72	73	75	80	83
全体	267	285	301	318	356	435	458	492	537	607	900	1126	1260	1273	1333	1358	1381	1410	1439	1516	1538	1570	1597	1622	1638	1654	1672	1684	1703	1746

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



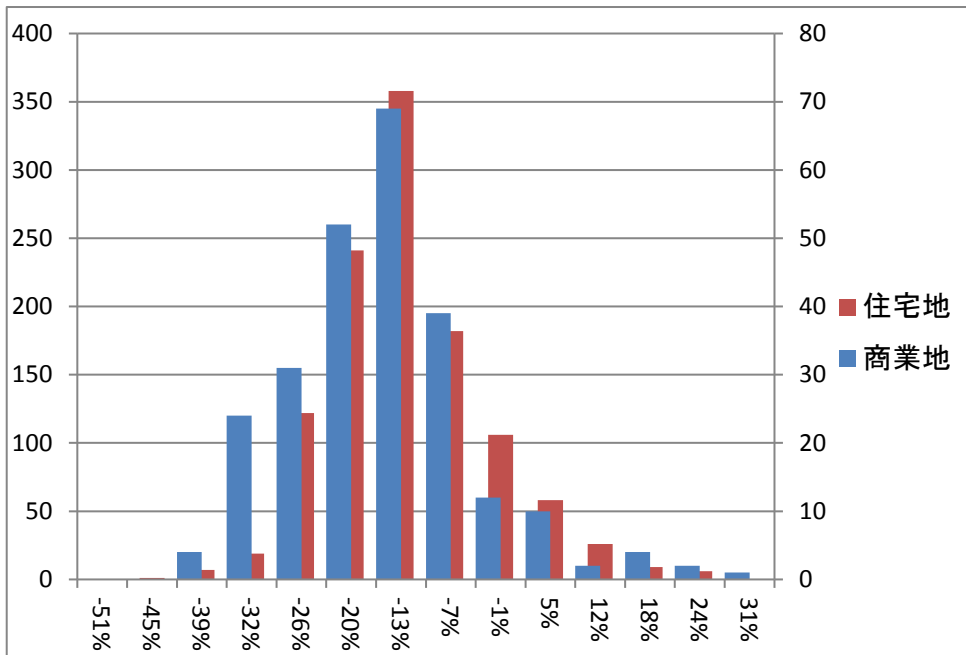
※分布図は神奈川県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	横浜市	サンプル数	全国ランク	神奈川県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	248.1%	10	10/45	225.6%	17	6/45
住宅地	106.4%	120.3%	117	11/45	120.7%	245	8/12
その他	75.6%	136.7%	1	1/12	55.0%	5	11/46
全体	109.1%	130.4%	128	13/46	126.1%	267	9/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



横浜市の上昇地点のみを平均した上昇率
8.2%
神奈川県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
6.6%
差し引き
1.6%

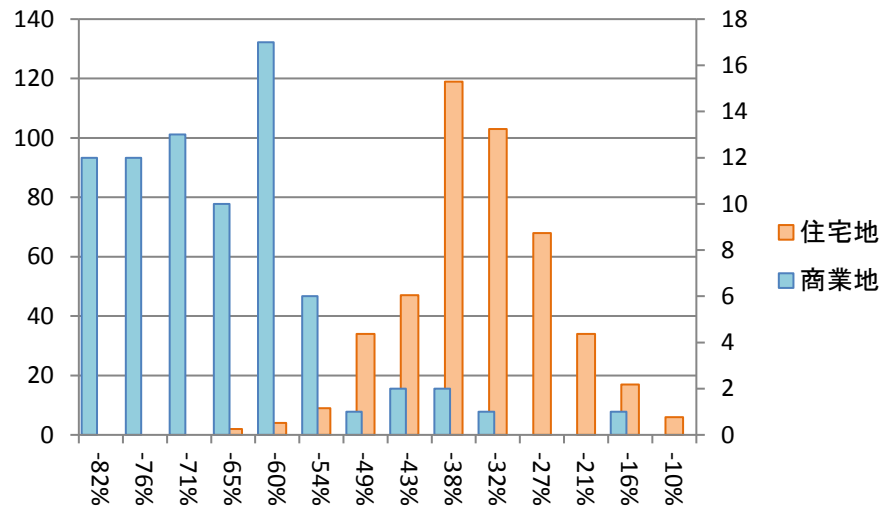
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

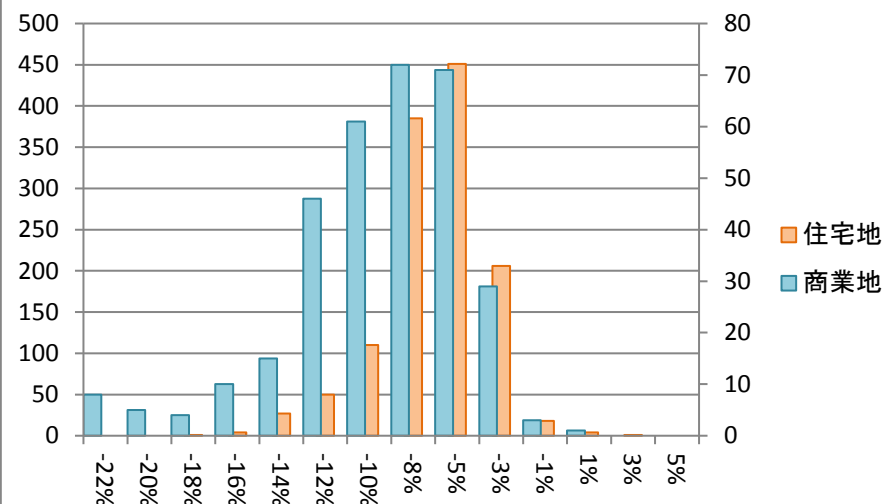
	全国平均	横浜市	サンプル数	全国ランク	神奈川県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-14.3%	119	8/47	-18.1%	250	5/47
住宅地	-20.2%	-11.7%	435	8/47	-15.5%	1135	8/47
その他	-33.1%	-25.6%	10	9/44	-33.7%	54	22/46
全体	-21.4%	-12.5%	564	7/47	-16.6%	1439	6/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	横浜市	サンプル数	全国ランク	神奈川県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-68.7%	34	33/47	-68.8%	77	42/47
住宅地	-30.1%	-37.9%	194	37/47	-37.1%	443	40/47
その他	-30.4%	-40.3%	4	20/27	-41.7%	17	29/35
全体	-35.2%	-42.4%	232	34/47	-41.8%	537	42/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	横浜市	サンプル数	全国ランク	神奈川県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-11.8%	151	21/47	-9.9%	325	10/47
住宅地	-9.6%	-8.5%	481	18/47	-7.5%	1257	11/47
その他	-10.5%	-8.8%	20	12/45	-7.3%	72	5/47
全体	-10.6%	-9.3%	652	15/47	-8.0%	1654	9/47

※分布図は神奈川県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	川崎市川崎区駅前本町3番6外	商	1,950,000	1983	11,600,000	1991	595%
2	横浜市港南区港南台4-1-3	商	424,000	1983	1,910,000	1991	450%
3	横浜市中区伊勢佐木町1丁目4番6	商	2,000,000	1983	9,000,000	1990	450%
4	横浜市神奈川区反町1丁目6番2外	商	384,000	1983	1,580,000	1991	411%
5	横浜市港北区綱島西1-1-3	商	975,000	1983	3,900,000	1991	400%
6	川崎市宮前区宮前平2丁目15番28	住	243,000	1983	940,000	1988	387%
7	川崎市中原区木月1-29-19	商	740,000	1984	2,800,000	1991	378%
8	川崎市宮前区小台1丁目18番7外	商	756,000	1984	2,770,000	1991	366%
9	横浜市青葉区市ケ尾町1154番1外	商	660,000	1983	2,370,000	1991	359%
10	鎌倉市小町1-11-13	住	260,000	1983	925,000	1991	356%
11	川崎市宮前区土橋1丁目24番3	住	241,000	1983	850,000	1988	353%
12	川崎市宮前区宮崎5丁目12番29	住	235,000	1983	810,000	1988	345%
13	横浜市青葉区梅が丘26番36	住	178,000	1983	610,000	1988	343%
14	横浜市青葉区あざみ野4丁目26番16	住	214,000	1983	730,000	1988	341%
15	横浜市青葉区市ケ尾町1053番1	住	229,000	1983	770,000	1988	336%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	横浜市中区蓬莱町2丁目3番11外	商	5,740,000	1991	464,000	-92%
2	相模原市南区上鶴間本町3-10-7	商	3,800,000	1988	332,000	-91%
3	横浜市中区伊勢佐木町1丁目4番6	商	9,000,000	1990	787,000	-91%
4	横浜市西区北幸2-9-3	商	10,700,000	1991	1,020,000	-90%
5	横浜市中区弁天通4丁目67番1	商	9,350,000	1991	895,000	-90%
6	横浜市中区住吉町1丁目2番外	商	8,800,000	1992	845,000	-90%
7	相模原市南区松が枝町23-6	商	3,410,000	1992	339,000	-90%
8	横浜市中区野毛町2丁目59番3	商	3,800,000	1991	402,000	-89%
9	横浜市中区扇町3丁目8番6	商	3,450,000	1991	366,000	-89%
10	厚木市中町3-13-2	商	3,950,000	1991	420,000	-89%
11	相模原市中央区相模原5-5-7	商	2,480,000	1991	270,000	-89%
12	厚木市中町4-5-11	商	2,790,000	1991	325,000	-88%
13	横浜市中区相生町6丁目109番	商	4,900,000	1993	585,000	-88%
14	相模原市緑区橋本3-30-1	商	2,600,000	1991	313,000	-88%
15	鎌倉市大船1-16-4	商	3,200,000	1993	393,000	-88%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	大和市つきみ野4丁目4番8	住	197,000	1983	660,000	1988	335%
17	横浜市青葉区青葉台1丁目2番22	住	236,000	1983	785,000	1988	333%
18	相模原市南区相南1-4-10	住	151,000	1983	500,000	1988	331%
19	横浜市青葉区しらとり台17番54	住	201,000	1983	665,000	1988	331%
20	川崎市宮前区有馬4-9-25	住	218,000	1983	720,000	1988	330%
21	横浜市青葉区千草台36番17	住	188,000	1983	620,000	1988	330%
22	横浜市磯子区洋光台3-1-1	商	380,000	1983	1,240,000	1991	326%
23	大和市南林間2-18-3	住	191,000	1983	605,000	1988	317%
24	川崎市多摩区登戸新町52番3	住	221,000	1983	700,000	1988	317%
25	鎌倉市大町3-16-3	住	190,000	1983	600,000	1988	316%
26	横浜市港北区菊名1-1-6	商	430,000	1983	1,350,000	1991	314%
27	相模原市南区東林間4-16-3	住	177,000	1983	555,000	1988	314%
28	川崎市宮前区神木2丁目3番17	住	218,000	1983	680,000	1988	312%
29	相模原市南区相模台2-17-8	住	148,000	1983	460,000	1988	311%
30	小田原市栄町2-1-29	商	1,150,000	1983	3,570,000	1991	310%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	藤沢市藤沢字東横須賀532番4	商	4,150,000	1993	512,000	-88%
17	相模原市中央区相模原2-2-17	商	2,610,000	1991	324,000	-88%
18	鎌倉市大船1-25-2	商	5,760,000	1991	718,000	-88%
19	横浜市中区不老町3丁目13番12	商	2,800,000	1993	355,000	-87%
20	相模原市南区相模大野3-14-11	商	7,050,000	1991	920,000	-87%
21	横浜市西区戸部町7丁目24番2外	商	3,050,000	1992	403,000	-87%
22	横浜市中区福富町東通6番4	商	2,680,000	1993	368,000	-86%
23	横浜市西区平沼1-3-17	商	3,090,000	1991	425,000	-86%
24	横浜市西区南幸2-9-19	商	9,050,000	1991	1,250,000	-86%
25	横浜市中区相生町2丁目31番1外	商	5,180,000	1993	721,000	-86%
26	藤沢市鵠沼石上2-5-2	商	2,450,000	1991	344,000	-86%
27	相模原市南区上鶴間7-5-1	商	1,830,000	1991	263,000	-86%
28	横浜市神奈川区金港町6番14	商	4,550,000	1993	678,000	-85%
29	藤沢市南藤沢22-1	商	9,300,000	1991	1,390,000	-85%
30	鎌倉市御成町12-8	商	3,700,000	1991	557,000	-85%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成