

平成29年度 地価調査結果の概要

《地価調査制度》

【実施主体】埼玉県

【調査地点】832地点（住宅地650地点 商業地136地点 工業地43地点 林地3地点）

【調査基準日】平成29年7月1日

1 県平均変動率

○住宅地 0.1% → 9年ぶりのプラス

- ・都心30km圏内を中心に上昇
- ・県北、秩父地域は下落傾向が継続も、下落幅は縮小

○商業地 0.5% → 4年連続プラス

- ・大宮駅周辺のオフィス需要拡大に伴う上昇
- ・再開発が予定されている浦和駅・川口駅・所沢駅周辺の上昇

○工業地 3.1% → 4年連続プラス

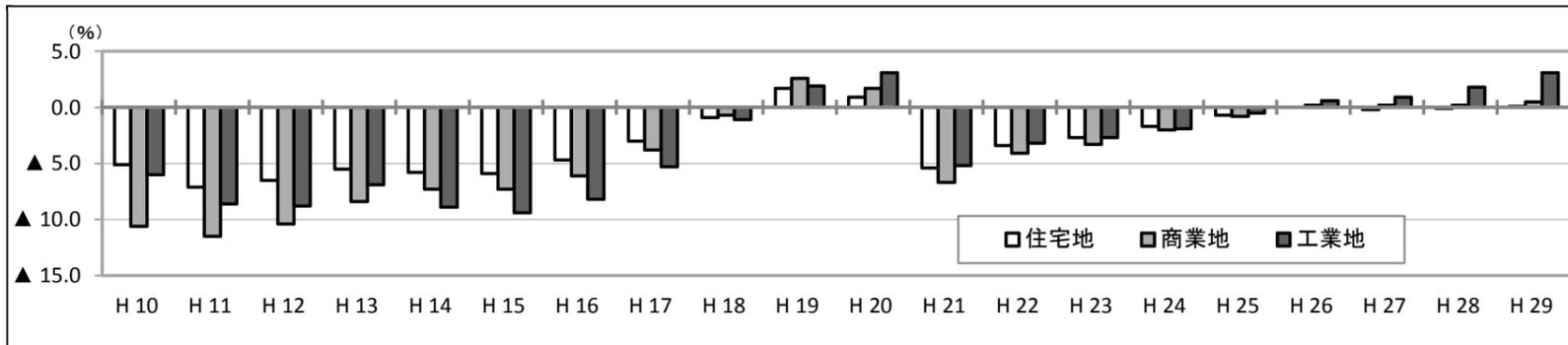
- ・圏央道を中心としたIC周辺の物流適地での需要が堅調
- ・圏央道入間IC付近の工業団地は引き続き上昇傾向

平均変動率の推移

(単位: %)

年	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
住宅地	▲5.1	▲7.1	▲6.5	▲5.5	▲5.8	▲5.9	▲4.7	▲3.0	▲0.9	1.7	0.9	▲5.4	▲3.4	▲2.7	▲1.7	▲0.7	0.0	▲0.2	▲0.1	0.1
商業地	▲10.6	▲11.5	▲10.4	▲8.4	▲7.3	▲7.3	▲6.1	▲3.8	▲0.7	2.6	1.7	▲6.7	▲4.1	▲3.3	▲2.0	▲0.8	0.2	0.2	0.2	0.5
工業地	▲6.0	▲8.6	▲8.8	▲6.9	▲8.9	▲9.4	▲8.2	▲5.3	▲1.1	1.9	3.1	▲5.2	▲3.2	▲2.7	▲1.9	▲0.5	0.6	0.9	1.8	3.1

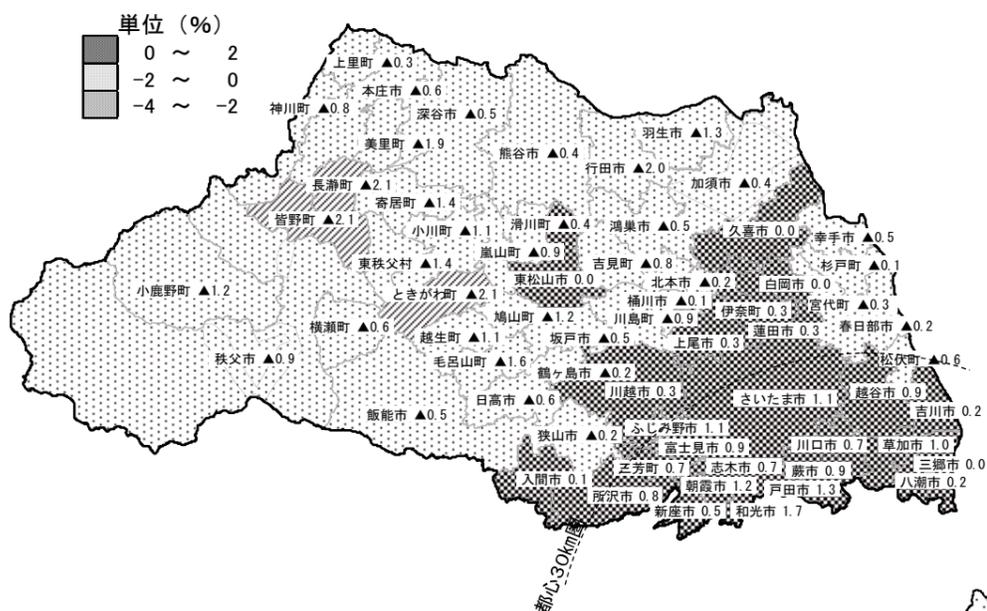
※ 平均変動率は、基準地(新設・選定替地点を除く)ごとの価格の対前年変動率の合計を基準地数で除して求めたものをいう。



2 市町村平均変動率(住宅地)

県北、秩父地域を中心に下落している市町村は依然として多いが、上昇及び横ばいの市町が増加している。

平成29年度 市町村平均変動率一覧(住宅地)



区分	平成29年度	平成28年度	増減
上昇	21	18	3
横ばい	4	3	1
下落	38	42	▲4

平成28年度



3 用途区分別変動率

- 住宅地では、変動率上昇地点が増加し、下落地点及び横ばい地点が減少した。
- 商業地では、変動率上昇地点が増加し、下落地点及び横ばい地点が減少した。
- 工業地では、変動率上昇地点が増加し、横ばい地点が減少した。

変動率別地点数内訳表(平成29年度)

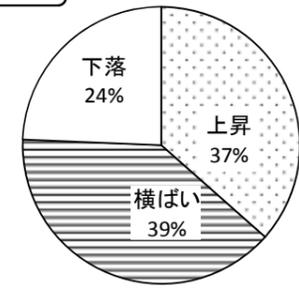
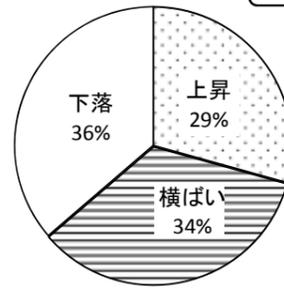
(単位:地点)

用途区分	継続地点				新設・選定替	合計
	上昇	横ばい	下落	小計		
住宅地	181	212	224	617	33	650
商業地	42	45	28	115	21	136
工業地	24	4	1	29	14	43
宅地計	247	261	253	761	68	829
林地	0	0	3	3	0	3
合計	247	261	256	764	68	832

住宅地

平成29年度

商業地

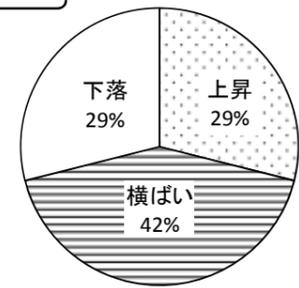
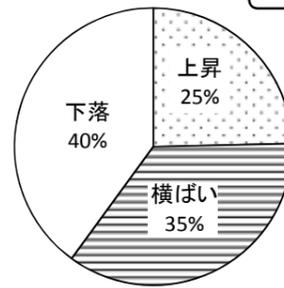


参考(平成28年度)

(単位:地点)

用途区分	継続地点				新設・選定替	合計
	上昇	横ばい	下落	小計		
住宅地	151	217	245	613	9	622
商業地	33	48	33	114	4	118
工業地	18	11	1	30	2	32
宅地計	202	276	279	757	15	772
林地	0	0	3	3	0	3
合計	202	276	282	760	15	775

平成28年度



※割合は小数点以下四捨五入のため合計が100%とならない場合がある。

4 個別変動率順位及び最高価格地

- 住宅地の変動率1位・3位地点は、都心への通勤・通学に利便性の高い駅周辺、2位地点は新規道路の開通など利便性向上が図られた地点。
- 商業地変動率1位・3位地点は店舗需要の強い浦和駅周辺、2位地点はオフィス需要の強い大宮駅周辺。
- 工業地の変動率上位3地点は、圏央道を中心とするインターチェンジ周辺の物流適地。

■ 変動率順位表

区分	順位	基準地番号	29年度		所在地「住居表示」(ビル名)	28年度		
			変動率(%)	価格(円/㎡)		順位	変動率(%)	価格(円/㎡)
住宅地	1	川口-32	4.9	430,000	川口市本町4丁目142番8外「本町4-10-8」	-	-	410,000
	2	越谷-20	4.4	95,000	越谷市大字大道字房田803番1(西大袋24-5)	66	1.1	91,000
	3	さいたま南-2	4.1	281,000	さいたま市南区鹿手袋4丁目537番2「鹿手袋4-9-5」	1	4.2	270,000
商業地	1	さいたま浦和5-5	6.5	624,000	さいたま市浦和区仲町1丁目97番1「仲町1-6-1」(浦和さくら草ビル)	-	-	586,000
	2	さいたま大宮5-3	6.2	2,050,000	さいたま市大宮区桜木町2丁目4番9(榎本ビル)	1	6.0	1,930,000
	3	さいたま浦和5-2	5.8	550,000	さいたま市浦和区岸町7丁目9番「岸町7-1-7」(浦和チクラビル)	5	3.8	520,000
工業地	1	入間9-1	9.6	71,000	入間市大字狭山ヶ原字松原108番14	14	1.3	64,800
	2	東松山9-1	8.6	39,100	東松山市大字新郷88番8	13	1.4	36,000
	3	桶川9-1	5.5	42,200	桶川市赤堀1丁目7番	-	-	40,000

※川口-32、さいたま浦和5-5、桶川9-1:平成28年度より当該地点の調査を行っているため、平成28年度の順位、変動率の表示はない。

■ 最高価格地点

区分	基準地番号	29年度		所在地「住居表示」(ビル名)	28年度		
		変動率(%)	価格(円/㎡)		順位	変動率(%)	価格(円/㎡)
住宅地	川口-32	4.9	430,000	川口市本町4丁目142番8外「本町4-10-8」	1	-	410,000
商業地	さいたま大宮5-3	6.2	2,050,000	さいたま市大宮区桜木町2丁目4番9(榎本ビル)	1	6.0	1,930,000
工業地	さいたま桜9-1	-	185,000	さいたま市桜区町谷4丁目95番1外「町谷4-7-21」	-	-	-

※川口-32:平成28年度より当該地点の調査を行っているため、平成28年度の変動率の表示はない。

さいたま桜9-1:平成29年度新規地点のため、平成29年度の変動率及び平成28年度の順位、変動率、価格の表示はない。

5 共通地点

地価調査の調査地点(基準地)と地価公示の調査地点(標準地)が共通する地点の半年ごとの変動率は、住宅地では上昇地点が増加、横ばい・下落地点は減少し、商業地ではほぼ同じ傾向を示している。

(単位:地点)

期間	区分	継続地点			合計
		上昇	横ばい	下落	
昨年下半期 (平成28年7月1日~平成29年1月1日)	住宅地	23	27	9	59
	商業地	6	5	2	13
	計	29	32	11	72
今年上半期 (平成29年1月1日~平成29年7月1日)	住宅地	30	26	6	62
	商業地	7	6	2	15
	計	37	32	8	77

※ 県が実施している地価調査は7月1日時点、国が実施している地価公示は1月1日時点の価格を調査。新設や選定替のため、昨年下半期と今年上半期の地点数合計は一致していない。