

平成30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30年7月1日

1 県平均変動率

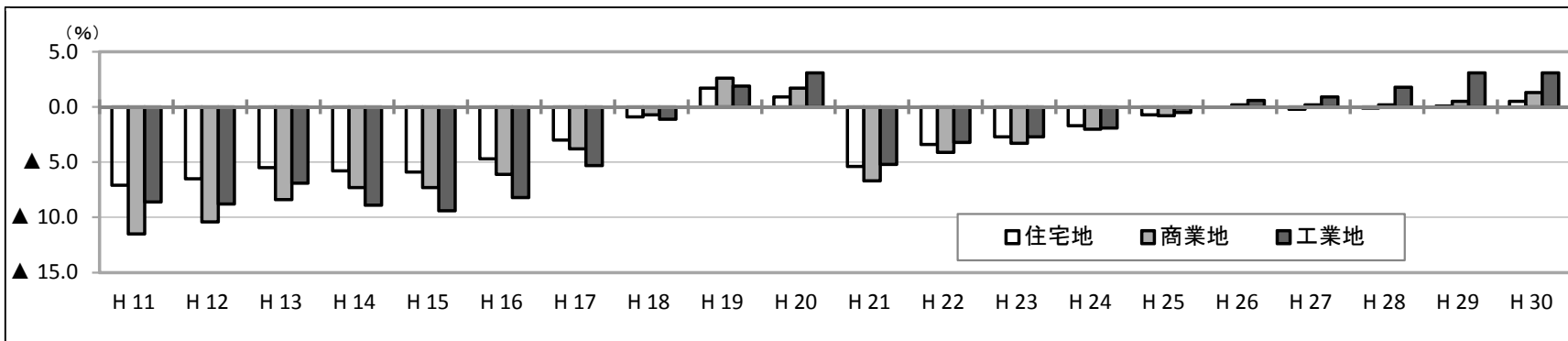
- **住宅地 0.5% → 2年連続プラス**
 - ・都心30km圏内を中心に上昇傾向
 - ・県北、秩父地域の下落傾向が継続する地点でも、下落幅は縮小傾向
- **商業地 1.3% → 5年連続プラス**
 - ・大宮駅周辺ではオフィス需要拡大に伴う上昇が継続
 - ・浦和駅、武蔵浦和駅周辺では再開発事業の進展に伴い上昇傾向
- **工業地 3.1% → 5年連続プラス**
 - ・県内全域で上昇を維持、上昇率は前年を下回る地点も多い
 - ・外環道および国道16号沿線では引き続き上昇傾向

平均変動率の推移(過去20年間)

(単位: %)

年	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
住宅地	▲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	0.5
商業地	▲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	1.3
工業地	▲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	3.1

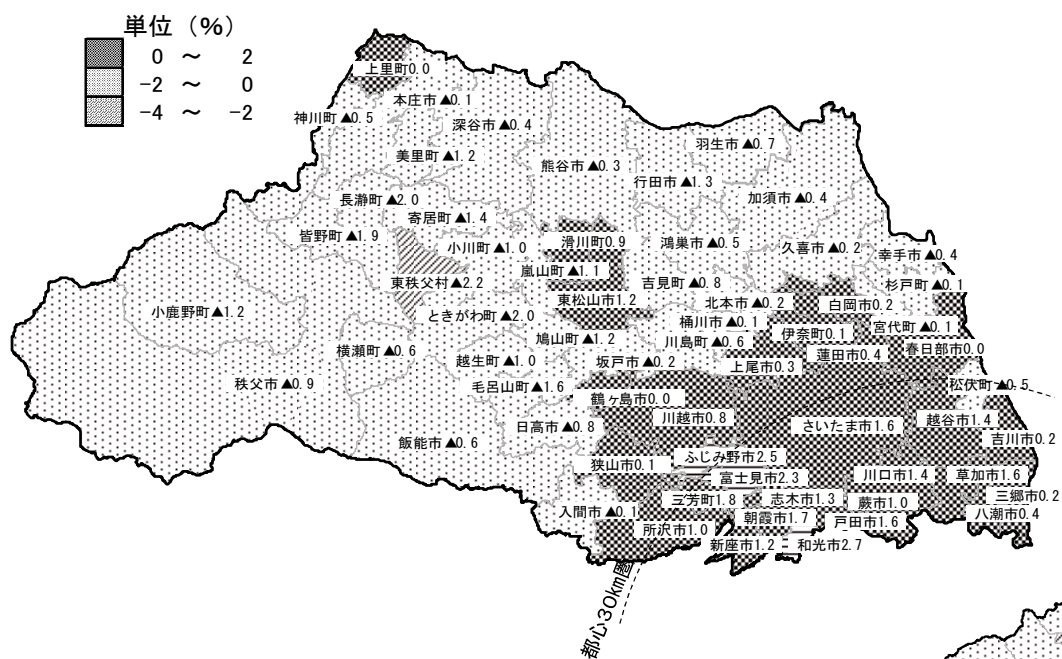
※ 平均変動率は、基準地(新設・選定替地点を除く)ごとの価格の対前年変動率の合計を基準地数で除して求めたものをいう。



2 市町村平均変動率(住宅地)

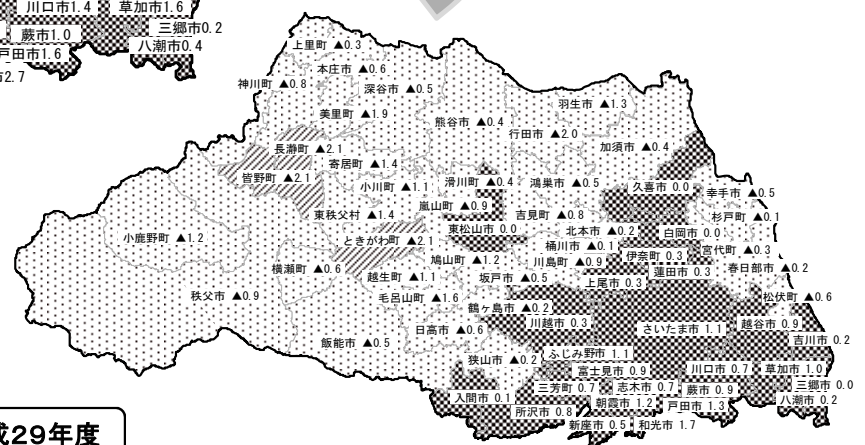
県北、秩父地域を中心に下落している市町村は依然として多いが、横ばい又は下落率が小さくなる市町村が増加している。

平成30年度 市町村平均変動率一覧(住宅地)



区分	平成30年度	平成29年度	増減
上昇	25	21	4
横ばい	3	4	▲1
下落	35	38	▲3

平成29年度



3 用途区分別変動率

- 住宅地・商業地・工業地ともに、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、半数以上の地点で変動率が上昇となった。

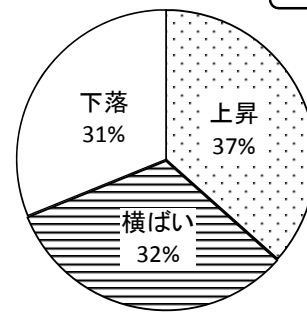
変動率別地点数内訳表(平成30年度)

(単位:地点)

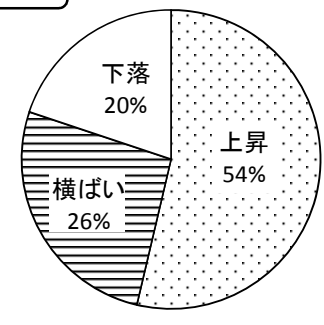
用途区分	継続地点				選定替	合計
	上昇	横ばい	下落	小計		
住宅地	236	208	201	645	5	650
商業地	73	36	27	136	0	136
工業地	41	2	0	43	0	43
宅地計	350	246	228	824	5	829
林地	0	0	3	3	0	3
合計	350	246	231	827	5	832

住宅地

平成30年度



商業地

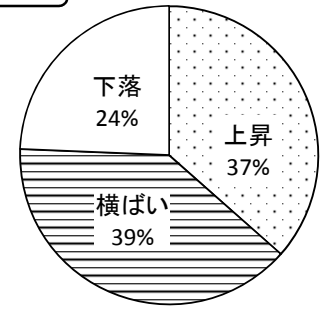
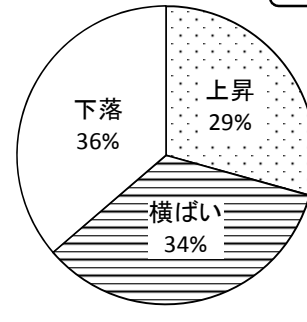


参考(平成29年度)

(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

平成29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位は、駅から近く環境の良い住宅街、2位・3位は土地区画整理事業によるまちづくりが進んでいる地点。
- 商業地変動率1位・2位は飲食店等の店舗需要が強い浦和駅周辺、3位地点は事務所等のオフィス需要が強い大宮駅周辺。
- 工業地の変動率1位地点は、岩槻工業団地内の地点、2位・3位地点は、圏央道の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	30年度		「住居表示」所在地『仮換地番号』(ビル名)	29年度		
			変動率(%)	価格(円/㎡)		順位	変動率(%)	価格(円/㎡)
住宅地	1	東松山-7	7.0	107,000	東松山市箭弓町1丁目5434番2「箭弓町1-19-5」	182	0.0	100,000
	2	東松山-3	5.8	82,000	東松山市大字高坂字式番町858番「高坂駅東口第一40街区8」	11	3.3	77,500
	3	越谷-20	5.3	100,000	越谷市大字大道字房田803番1「西大袋24街区5」	2	4.4	95,000
商業地	1	さいたま浦和5-5	9.0	680,000	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)	1	6.5	624,000
	2	さいたま浦和5-6	8.6	1,010,000	さいたま市浦和区東仲町70番19外「東仲町1-23」(石井ビル)	—	—	930,000
	3	さいたま大宮5-3	7.8	2,210,000	さいたま市大宮区桜木町2丁目4番9(榎本ビル)	2	6.2	2,050,000
工業地	1	さいたま岩槻9-1	6.9	54,000	さいたま市岩槻区古ヶ場2丁目2番10	4	5.0	50,500
	2	川島9-2	5.7	49,700	比企郡川島町かわじま2丁目22番	—	—	47,000
	3	加須9-3	5.2	46,500	加須市芋茎字芋郷1248番1外	9	4.2	44,200

※さいたま浦和5-6、川島9-2:平成29年度より当該地点の調査を行っているため、平成29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	30年度		所在地「住居表示」(ビル名)	29年度		
		変動率(%)	価格(円/㎡)		順位	変動率(%)	価格(円/㎡)
住宅地	川口-32	4.9	451,000	川口市本町4丁目142番8外「本町4-10-8」	1	4.9	430,000
商業地	さいたま大宮5-3	7.8	2,210,000	さいたま市大宮区桜木町2丁目4番9(榎本ビル)	1	6.2	2,050,000
工業地	さいたま桜9-1	1.1	187,000	さいたま市桜区町谷4丁目95番1外「町谷4-7-21」	1	—	185,000

※さいたま桜9-1:平成29年度より当該地点の調査を行っているため、平成29年度の変動率の表示はない。

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・商業地ともほぼ同様の傾向である。

(単位:地点)

期間	区分	継続地点			合計
		上昇	横ばい	下落	
昨年下半年 (平成29年7月1日~平成30年1月1日)	住宅地	33	20	7	60
	商業地	8	5	2	15
	計	41	25	9	75
今年上半期 (平成30年1月1日~平成30年7月1日)	住宅地	34	22	6	62
	商業地	10	4	2	16
	計	44	26	8	78

※ 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、昨年下半年と今年上半期の地点数合計は一致していない。