

令和3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】 令和3年7月1日

1 県平均変動率

○ 住宅地 ▲0.1% 「2年連続下落」

- ・コロナ禍により住宅購入を見合わせるなど停滞していた市場が回復基調となり、昨年度よりも下落幅が縮小
- ・都内に近い駅を中心に駅徒歩圏内の利便性の高い地点では上昇

○ 商業地 ▲0.3% 「8年ぶりに下落」

- ・県南の駅周辺で、コロナ禍における店舗需要の縮小等により、昨年度横ばいから下落に転じる
- ・約9割の地点が下落又は横ばい

○ 工業地 +1.9% 「8年連続上昇」

- ・コロナ禍におけるネット通販利用拡大等に支えられ、昨年度より上昇幅が拡大

平均変動率の推移

年	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
住宅地	▲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	▲0.2	▲0.1	0.1	0.5	0.7	▲0.3	▲0.1
商業地	▲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	1.8	0	▲0.3
工業地	▲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	3.3	1.3	1.9

【参考：地価公示（1月1日時点）と共通する地点における半年ごとの変動率】

<住宅地> 前期の横ばいから後期は上昇へ

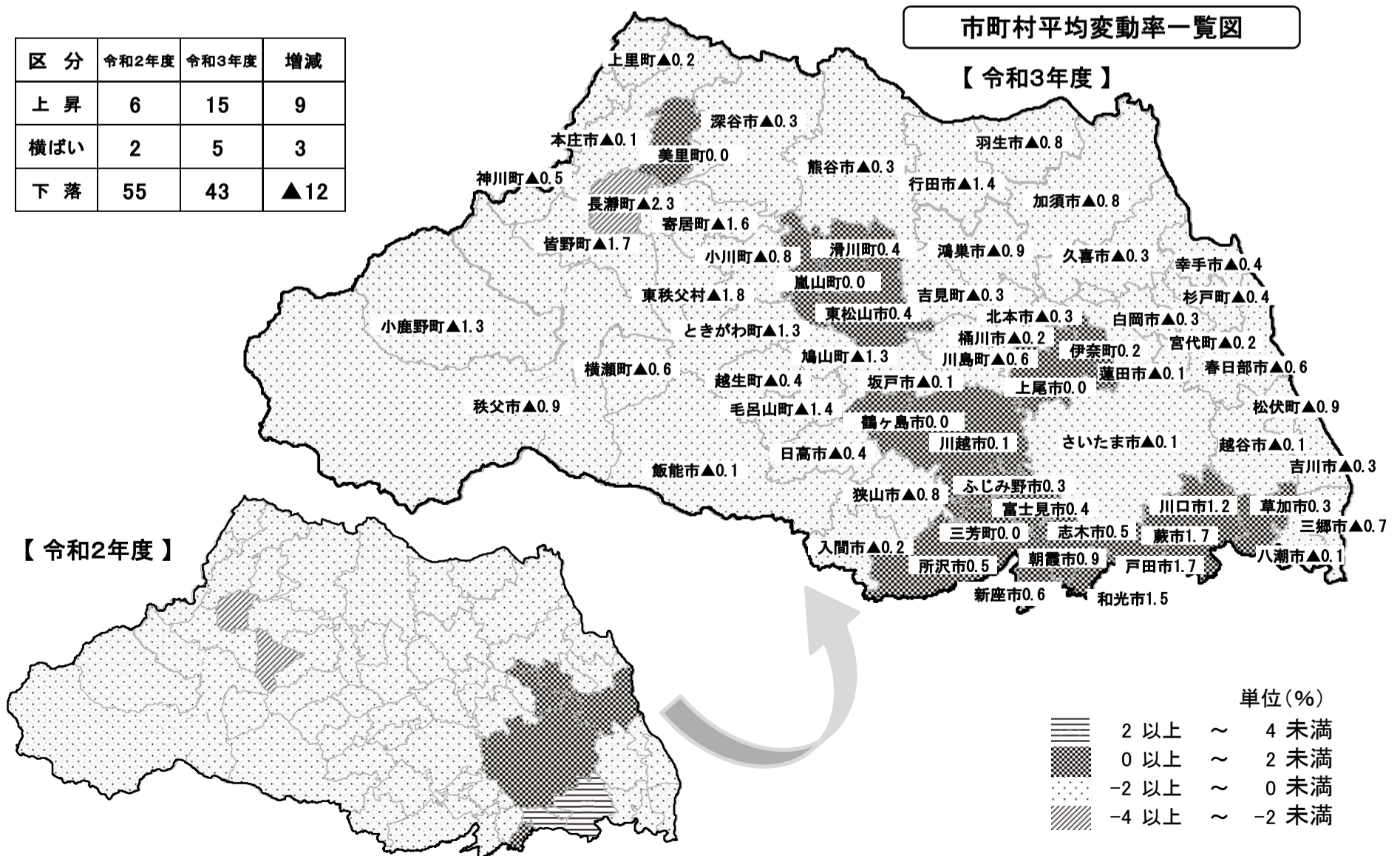
期 間	変動率(%)	上昇	横ばい	下落	合計
前期（令和2年7月1日～令和3年1月1日）	0.0	10	37	15	62
後期（令和3年1月1日～令和3年7月1日）	0.2	25	28	9	62

2 市町村平均変動率（住宅地）

○ 上昇市町村は都内に近接する蕨市、戸田市、和光市など15市町に増加（6市→15市町）

区 分	令和2年度	令和3年度	増減
上 昇	6	15	9
横ばい	2	5	3
下 落	55	43	▲12

市町村平均変動率一覧図



3 区分別の変動状況に応じた地点数

【変動状況に対する地点数の推移】

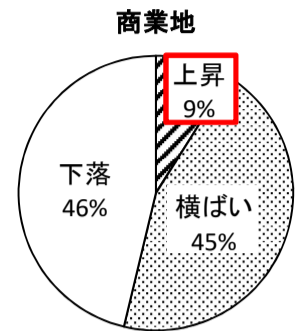
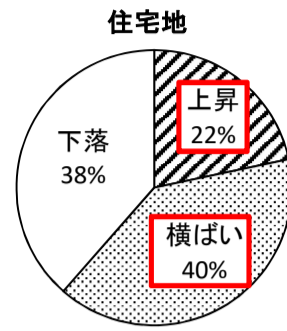
- 住宅地は、上昇又は横ばい地点数が大幅に増加
- 商業地は 上昇地点数が大幅に減少

(R2) 225地点 ⇒ (R3) 397地点
 (=107+118) (=140+257)

34地点 ⇒ 12地点

令和3年度 内訳表

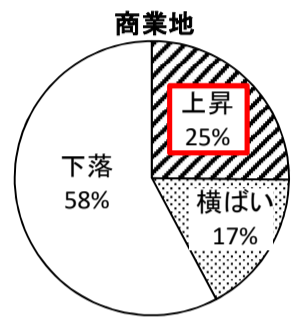
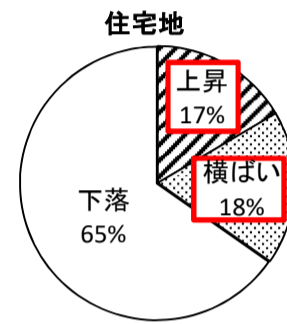
区分	継続地点数				選定替地点数	合計
	上昇	横ばい	下落	小計		
住宅地	140	257	249	646	4	650
商業地	12	60	62	134	2	136
工業地	39	4	0	43	0	43
林地	0	0	3	3	0	3
合計	191	321	314	826	6	832



令和3年度

参考: 令和2年度 内訳表

区分	継続地点数				選定替地点数	合計
	上昇	横ばい	下落	小計		
住宅地	107	118	423	648	2	650
商業地	34	23	78	135	1	136
工業地	28	15	0	43	0	43
林地	0	0	3	3	0	3
合計	169	156	504	829	3	832



令和2年度

4 区分別の価格及び変動率の上位地点

価格上位の特徴

- 住宅地 都心に近く、駅徒歩圏内で利便性の高い地点
- 商業地 大宮駅、さいたま新都心駅に近い地点
- 工業地 都心に近く、首都高、外環道に近い地点

■ 価格上位地点

区分	順位	基準地番号	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	所在地「住居表示」(店舗・ビル名)
住宅地	1	さいたま浦和-2	1.0	493,000	さいたま市浦和区岸町3丁目131番1「岸町3-1-19」
	2	川口-32	0.8	491,000	川口市本町4丁目142番8外「本町4-10-8」
	3	川口-34	2.0	410,000	川口市並木元町55番4「並木元町6-16」
商業地	1	さいたま大宮5-3	▲ 0.4	2,510,000	さいたま市大宮区桜木町2丁目4番9(榎本ビル)
	2	さいたま大宮5-1	0.0	2,090,000	さいたま市大宮区宮町1丁目86番1(大宮イーストビル)
	3	さいたま大宮5-6	0.0	1,650,000	さいたま市大宮区吉敷町4丁目262番16外(マルキュービル)
工業地	1	さいたま桜9-1	0.5	191,000	さいたま市桜区町谷4丁目94番外「町谷4-7-21」(株藤川紙業さいたま営業所)
	2	戸田9-1	1.3	162,000	戸田市大字美女木字向田1167番1外(寿ロジコム戸田共配センター)
	3	戸田9-2	0.6	157,000	戸田市笹目南町1384番「笹目南町12-24」(有)三興機械製作所

変動率上位の特徴

- 住宅地 駅徒歩圏内で商業施設等から近く利便性の高い地点
- 商業地 都心に近く、駅徒歩圏内でマンション適地の地点
- 工業地 圏央道、首都高、国道16号、外環道に近い地点

■ 変動率上位地点

区分	順位	基準地番号	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	所在地「住居表示」(店舗・ビル名)
住宅地	1	川口-37	3.3	403,000	川口市飯塚1丁目120番3外「飯塚1-9-40」
	2	東松山-5	2.9	67,500	東松山市幸町1914番5「幸町12-40」
	3	東松山-3	2.8	90,500	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)
商業地	1	戸田5-1	1.1	282,000	戸田市下前1丁目130番1「下前1-9-25」
	2	川口5-2	1.0	512,000	川口市川口4丁目96番6外「川口4-5-3」(パティスリー・ナチュラル)
		戸田5-3		415,000	戸田市大字新曾字柳原420番1(新曾第一 122街区1外)
工業地	1	川島9-2	3.5	55,900	比企郡川島町かわじま2丁目22番(トータルパック川島ロジスティクスセンター)
		日高9-1		53,100	日高市大字馬引沢字向ノ原338番2外(名糖運輸(株)日高物流センター)
	3	川口9-1	155,000	川口市本蓮4丁目2600番14「本蓮4-4-14」(いすゞ・やまとエンジン(株))	
		春日部9-1	62,000	春日部市南栄町9番14外(株大成工業)	
		三郷9-2	127,000	三郷市泉3丁目7番2外(株)中出製作所	