

令和2年度地価調査の概要

国土利用計画法施行令第9条の規定による令和2年度埼玉県地価調査の結果が、埼玉県知事から公表されました。その結果に基づき、市内の地価動向についてまとめたものです。

1 全国の概要

- ・全国平均では、全用途平均は平成29年以来3年ぶりに下落に転じました。用途別では、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成27年以来5年ぶりに下落に転じ、工業地は3年連続の上昇ですが上昇幅が縮小しました。
- ・三大都市圏をみると、全用途平均は平成25年以来7年連続上昇が続いていましたが横ばいとなり、住宅地は平成25年以来7年ぶりに下落に転じ、商業地・工業地は上昇ですが上昇幅が縮小しました。
- ・地方圏をみると、全用途平均・住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成30年以来2年ぶりに上昇から下落に転じ、工業地は平成29年以来3年ぶりに下落に転じました。地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、いずれの用途でも上昇を継続しましたが、上昇幅は縮小しました。地方四市を除くその他の地域においては、全用途平均・住宅地・商業地は下落幅が拡大し、工業地は平成30年以来2年ぶりに上昇から下落に転じました。

全国の平均変動率	住宅地	△0.7%	(△は、下落を示す。以下同じ)
	商業地	△0.3%	
	工業地	0.2%	
	全用途	△0.6%	

- ※ 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう
「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市町村の区域をいう。
「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。
「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。
「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう

2 さいたま市内の地価調査の概要

- ・市全体の平均変動率は、住宅地、商業地、工業地ともに上昇を継続しています。

(1) 住宅地

住宅地の動向

- ・市全体の平均変動率は0.3%（前年1.9%）の上昇となりました。
- ・区別では、6区が上昇となり、4区が下落となりました。
- ・個別の継続調査地点の変動率を見ると、98地点のうち上昇は51地点で、横ばいは15地点、下落は32地点となっています。

【区別 平均変動率と平均価格】

区名	R2(住宅地)					R1
	調査 地点数	平均価格 (円/㎡)	上位価格 (円/㎡)	下位価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	平均 変動率 (%)
市全体	98	188,600	488,000	30,200	0.3	1.9
西区	9	108,800	173,000	41,100	△0.7	0.3
北区	10	180,900	264,000	112,000	0.5	2.7
大宮区	9	258,600	363,000	120,000	1.2	3.4
見沼区	13	130,800	174,000	98,000	△0.3	1.0
中央区	7	256,400	356,000	155,000	1.0	2.5
桜区	7	146,100	234,000	72,000	△0.2	0.8
浦和区	9	328,100	488,000	177,000	1.8	4.1
南区	11	242,600	321,000	126,000	1.1	2.9
緑区	15	165,900	261,000	117,000	0.1	1.5
岩槻区	8	92,000	154,000	30,200	△1.4	0.3

※ 平均変動率は継続調査地点(市全体で 98 地点)から集計しています。

半期ごとの動向

・地価公示との共通地点の半年毎の地価動向を見ると、令和2年前半（令和2年1月1日～令和2年7月1日）では、10地点中7地点で下落となり、3地点で横ばいとなりました。

【地価公示と地価調査の共通地点 半年ごとの価格推移】

地価公示 標準地番号	地価調査 基準地番号	所在(地番)	R2 地価調査 (R2.7.1) (円/㎡)	R2 地価公示 (R2.1.1) (円/㎡)	R1 地価調査 (R1.7.1) (円/㎡)
さいたま 西-4	さいたま 西-6	西区大字土屋字上谷 436 番 71	113,000	114,000	114,000
さいたま 北-3	さいたま 北-2	北区土呂町 1 丁目 39 番 10	264,000	266,000	261,000
大宮-9	さいたま 大宮-1	大宮区大成町 1 丁目 282 番 2 外	269,000	271,000	266,000
見沼-14	さいたま 見沼-6	見沼区大字南中丸 字南五反田 1117 番 35	116,000	117,000	117,000
浦和-2	さいたま 浦和-2	浦和区岸町 3 丁目 131 番 1	488,000	488,000	473,000
浦和-9	さいたま 浦和-4	浦和区北浦和 1 丁目 39 番 2	366,000	366,000	359,000
さいたま 南-13	さいたま 南-2	南区鹿手袋 4 丁目 537 番 2	315,000	315,000	306,000
さいたま 緑-1	さいたま 緑-1	緑区大間木 3 丁目 33 番 3	166,000	167,000	166,000
さいたま 緑-4	さいたま 緑-9	緑区原山 4 丁目 252 番 37	182,000	183,000	181,000
岩槻-1	さいたま 岩槻-2	岩槻区本町 3 丁目 2771 番 2	111,000	113,000	113,000

価格上位の地点

- ・昨年に引き続き浦和駅から670mに位置する、さいたま浦和-2（浦和区岸町3丁目131番1）が最高価格となりました。

【個別地点 価格順位】

基準地 番号	所在(地番)	R2 価格 (円/㎡)	R1 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 浦和-2	浦和区岸町3丁目131番1	488,000	473,000	3.2
さいたま 浦和-9	浦和区東仲町23番1	391,000	381,000	2.6
さいたま 浦和-7	浦和区東岸町125番3外	375,000	366,000	2.5
さいたま 浦和-4	浦和区北浦和1丁目39番2	366,000	359,000	1.9
さいたま 大宮-7	大宮区高鼻町1丁目320番2	363,000	356,000	2.0

他の自治体の状況

- ・埼玉県全体の平均変動率は、 $\Delta 0.3\%$ （前年度 0.7% ）の下落となりました。

【他自治体の状況】

都道府県・市名	R2		R1	
	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
東京都	378,100	0.2	374,300	2.5
埼玉県	113,700	$\Delta 0.3$	113,500	0.7
神奈川県	179,300	$\Delta 0.9$	179,500	0.1
横浜市	230,400	$\Delta 0.4$	229,600	1.1
川崎市	273,900	$\Delta 0.1$	273,300	1.7
相模原市	142,300	$\Delta 0.1$	141,600	1.0
千葉県	75,600	$\Delta 0.2$	74,600	0.3
千葉市	109,400	0.2	108,200	0.8

※平均変動率は継続調査地点から集計しています。

(2) 商業地

商業地の動向

- ・市全体の平均変動率は、1.7%（前年4.5%）の上昇となりました。上昇を継続しています。
- ・区別にみると、7区が上昇となり、2区は下落となりました。（桜区は調査地点がありません）
- ・個別の継続調査地点の変動率を見ると、29地点のうち上昇は24地点、横ばいは1地点、下落は4地点となりました。

【区別 平均変動率と平均価格】

区名	R2			R1
	調査地点数	平均変動率(%)	平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)
市全体	29	1.7	616,200	4.5
西区	2	△0.6	168,000	1.0
北区	3	0.3	231,000	2.1
大宮区	6	2.7	1,374,700	7.2
見沼区	1	1.0	296,000	2.1
中央区	5	1.1	402,000	3.3
桜区	—	—	—	—
浦和区	6	3.7	736,500	7.0
南区	3	2.0	457,000	4.9
緑区	1	1.3	239,000	4.4
岩槻区	2	△0.7	128,500	0.0

※ 平均変動率は継続調査地点(市全体で29地点)から集計しています。

半期ごとの動向

- ・地価公示との共通地点の半期毎の地価動向を見ると、令和2年前半（令和2年1月1日～令和2年7月1日）では、全地点下落となりました。

【地価公示と地価調査の共通地点 半年ごとの価格推移】

地価公示標準地番号	地価調査基準地番号	所在(地番)	R2 地価調査 (R2.7.1) (円/㎡)	R2 地価公示 (R2.1.1) (円/㎡)	R1 地価調査 (R1.7.1) (円/㎡)
大宮5-2	さいたま大宮5-5	大宮区大門町3丁目59番1	1,100,000	1,110,000	1,070,000
見沼5-1	さいたま見沼5-1	見沼区東大宮4丁目9番3	296,000	298,000	293,000
さいたま中央5-4	さいたま中央5-4	中央区鈴谷2丁目744番1外	344,000	345,000	342,000
さいたま中央5-5	さいたま中央5-5	中央区新都心4番1外	907,000	930,000	883,000
浦和5-4	さいたま浦和5-5	浦和区仲町1丁目97番1	795,000	800,000	745,000

価格上位地点

- ・大宮駅西口の繁華性の高い商業地域内にある、さいたま大宮 5-3（大宮区桜木町2丁目4番9）が最高価格となりました。（平成4年から連続）

【個別地点 価格順位】

基準地 番号	所在地番)	R2 価格 (円/㎡)	R1 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 大宮 5-3	大宮区桜木町2丁目4番9	2,520,000	2,430,000	3.7
さいたま 大宮 5-1	大宮区宮町1丁目86番1	2,090,000	2,020,000	3.5
さいたま 大宮 5-6	大宮区吉敷町4丁目262番16外	1,650,000	1,600,000	3.1
さいたま 浦和 5-6	浦和区東仲町70番19外	1,180,000	1,110,000	6.3
さいたま 大宮 5-5	大宮区大門町3丁目59番1	1,100,000	1,070,000	2.8

他の自治体の状況

- ・埼玉県全体の平均変動率は、0.0%（前年度 1.8%）となりました。

【他自治体の状況】

都道府県・市名	R2		R1
	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率(%)
東京都	1.3	2,145,600	6.8
埼玉県	0.0	305,200	1.8
神奈川県	0.2	590,300	2.5
横浜市	0.9	884,400	3.8
川崎市	1.1	678,100	4.8
相模原市	△0.8	232,400	1.4
千葉県	1.4	252,900	2.8
千葉市	2.3	333,300	3.6

※平均変動率は継続調査地点から集計しています。

(3) 工業地

- ・桜区と岩槻区の2地点です。2地点ともに上昇となりました。

【個別地点】

基準地 番号	所在地番)	R2 価格 (円/㎡)	R1 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 桜 9-1	桜区町谷4丁目95番1外	190,000	189,000	0.5
さいたま 岩槻 9-1	岩槻区古ヶ場2丁目2番10	58,200	57,000	2.1