

令和3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3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

令和2年7月以降の1年間の地価について

・全国平均では、全用途平均は2年連続の下落となりましたが、下落率は縮小しました。用途別では、住宅地は下落が継続していますが、下落率は縮小しています。商業地は2年連続の下落となり、下落率が拡大しました。工業地は4年連続の上昇となり、上昇率が拡大しています。

・三大都市圏をみますと、全用途平均は横ばいから上昇に転じました。用途別では、住宅地は下落から横ばいに転じました。商業地は9年連続の上昇となり、上昇率は縮小しています。工業地は8年連続の上昇となり、上昇率が拡大しました。

・地方圏をみますと、全用途平均・住宅地は下落が継続していますが、下落率が縮小し、商業地は2年連続の下落となり、下落率が拡大しました。工業地は下落から上昇に転じました。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ていますが、全用途平均・商業地は上昇率が縮小し、住宅地・工業地は上昇率が拡大しました。地方四市を除くその他の地域においては、全用途平均・住宅地は下落が継続していますが、下落率が縮小となり、商業地は下落が継続していますが、下落率は同じ、工業地は下落から上昇に転じました。

全国の平均変動率	住宅地	△0.5%	（前年△0.7%）
	商業地	△0.5%	（前年△0.3%）
	工業地	0.8%	（前年 0.2%）
	全用途	△0.4%	（前年△0.6%）

※ △は、下落を示す。以下同じ。

※ 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・商業地は、下落となり、工業地は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△0.1%（前年0.3%）の下落となりました。

・区別では、4区が上昇となり、2区が横ばい、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、97地点のうち上昇は16地点で、横ばいは61地点、下落は20地点となっています。

【区別 平均変動率と平均価格】

区名	R3(住宅地)					R2
	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	188,700	493,000	30,000	△0.1	0.3
西区	9	108,900	174,000	40,900	0.0	△0.7
北区	10	181,400	265,000	112,000	0.2	0.5
大宮区	9	259,800	366,000	120,000	0.4	1.2
見沼区	13	130,700	180,000	97,000	△0.5	△0.3
中央区	7	256,400	356,000	155,000	0.0	1.0
桜区	7	145,600	234,000	71,500	△0.4	△0.2
浦和区	9	328,800	493,000	177,000	0.1	1.8
南区	11	242,500	321,000	125,000	△0.1	1.1
緑区	15	165,500	261,000	116,000	△0.3	0.1
岩槻区	8	92,500	158,000	30,000	0.2	△1.4

※ 平均変動率は継続調査地点(市全体で 97 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3年前半（令和3年1月1日～令和3年7月1日）では、10地点中4地点で上昇となり、6地点が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】

地価調査 基準地番号	地価公示 標準地番号	所在(地番)	R3 地価調査 (R3.7.1) (円/㎡)	R3 地価公示 (R3.1.1) (円/㎡)	R2 地価調査 (R2.7.1) (円/㎡)
さいたま 西-6	さいたま 西-4	西区大字土屋字上谷 436 番 71	113,000	112,000	113,000
さいたま 北-2	さいたま 北-3	北区土呂町 1 丁目 39 番 10	265,000	264,000	264,000
さいたま 大宮-1	さいたま 大宮-9	大宮区大成町 1 丁目 282 番 2 外	270,000	269,000	269,000
さいたま 見沼-6	さいたま 見沼-14	見沼区大字南中丸 字南五反田 1117 番 35	115,000	115,000	116,000
さいたま 浦和-2	さいたま 浦和-2	浦和区岸町 3 丁目 131 番 1	493,000	490,000	488,000
さいたま 浦和-4	さいたま 浦和-9	浦和区北浦和 1 丁目 39 番 2	366,000	366,000	366,000
さいたま 南-2	さいたま 南-13	南区鹿手袋 4 丁目 537 番 2	315,000	315,000	315,000
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	166,000	166,000
さいたま 緑-9	さいたま 緑-4	緑区原山 4 丁目 252 番 37	182,000	182,000	182,000
さいたま 岩槻-2	さいたま 岩槻-1	岩槻区本町 3 丁目 2771 番 2	111,000	111,000	111,000

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)	R3 価格 (円/㎡)	R2 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 浦和-2	浦和区岸町3丁目131番1	493,000	488,000	1.0
さいたま 浦和-9	浦和区東仲町23番1	392,000	391,000	0.3
さいたま 浦和-7	浦和区東岸町125番3外	375,000	375,000	0.0
さいたま 大宮-7	大宮区高鼻町1丁目320番2	366,000	363,000	0.8
さいたま 浦和-4	北浦和1丁目39番2	366,000	366,000	0.0

他の自治体の状況

- ・埼玉県全体の平均変動率は、 $\Delta 0.1\%$ （前年 $\Delta 0.3\%$ ）の下落となりました。

【他自治体の状況】

都道府県・市名	R3		R2	
	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
東京都	380,900	0.2	378,100	0.2
埼玉県	114,100	$\Delta 0.1$	113,700	$\Delta 0.3$
神奈川県	180,600	$\Delta 0.2$	179,300	$\Delta 0.9$
横浜市	233,600	0.6	230,400	$\Delta 0.4$
川崎市	276,100	0.6	273,900	$\Delta 0.1$
相模原市	143,800	0.3	142,300	$\Delta 0.1$
千葉県	76,500	0.0	75,600	$\Delta 0.2$
千葉市	110,900	0.4	109,400	0.2

※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、 $\Delta 0.1\%$ （前年 1.7% ）の下落となりました。
- ・区別にみると、1区が上昇、6区が横ばい、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、28地点のうち上昇は2地点、横ばいは19点、下落は7地点となりました。

【区別 平均変動率と平均価格】

区名	R3			R2
	調査地点数	平均変動率(%)	平均価格(円/m ²)	平均変動率(%)
市全体	29	$\Delta 0.1$	617,600	1.7
西区	2	0.0	168,000	$\Delta 0.6$
北区	3	0.1	231,300	0.3
大宮区	6	0.0	1,373,200	2.7
見沼区	1	0.0	296,000	1.0
中央区	5	$\Delta 0.1$	401,000	1.1
桜区	—	—	—	—
浦和区	6	$\Delta 0.5$	745,700	3.7
南区	3	0.0	457,000	2.0
緑区	1	0.0	239,000	1.3
岩槻区	2	0.0	128,500	$\Delta 0.7$

※ 平均変動率は継続調査地点(市全体で28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3年前半（令和3年1月1日～令和3年7月1日）では、6地点中1地点で上昇となり、4地点が横ばい、1地点が下落となりました。

【地価公示と地価調査の共通地点 半年ごとの価格推移】

地価調査 基準地番号	地価公示 標準地番号	所在地番)	R3 地価調査 (R3.7.1) (円/m ²)	R3 地価公示 (R3.1.1) (円/m ²)	R2 地価調査 (R2.7.1) (円/m ²)
さいたま 大宮 5-5	さいたま 大宮 5-2	大宮区大門町3丁目59番1	1,100,000	1,090,000	1,100,000
さいたま 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	296,000	296,000
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	343,000	343,000	344,000
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	903,000	903,000	907,000
さいたま 浦和 5-5	さいたま 浦和 5-4	浦和区仲町1丁目97番1	793,000	795,000	795,000
さいたま 南 5-3	さいたま 南 5-3	白幡5丁目1527番6外	620,000	620,000	620,000

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)	R3 価格 (円/㎡)	R2 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	2,510,000	2,520,000	△0.4
さいたま 大宮 5-1	大宮区宮町 1 丁目 86 番 1	2,090,000	2,090,000	0.0
さいたま 大宮 5-6	大宮区吉敷町 4 丁目 262 番 16 外	1,650,000	1,650,000	0.0
さいたま 浦和 5-6	浦和区東仲町 70 番 19 外	1,170,000	1,180,000	△0.8
さいたま 大宮 5-5	大宮区大門町 3 丁目 59 番 1	1,100,000	1,100,000	0.0

他の自治体の状況

- ・埼玉県全体の平均変動率は、△0.3%（前年度 0.0%）の下落となりました。

【他自治体の状況】

都道府県・市名	R3		R2
	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率(%)
東京都	△0.3	2,113,500	1.3
埼玉県	△0.3	305,900	0.0
神奈川県	0.8	606,000	0.2
横浜市	1.8	917,300	0.9
川崎市	1.4	689,600	1.1
相模原市	0.2	235,300	△0.8
千葉県	0.4	258,600	1.4
千葉市	0.5	347,200	2.3

※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)	R3 価格 (円/㎡)	R2 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 桜 9-1	桜区町谷 4 丁目 94 番外	191,000	190,000	0.5
さいたま 岩槻 9-1	岩槻区古ヶ場 2 丁目 2 番 10	59,700	58,200	2.6