

## 令和6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6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5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・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
- ・三大都市圏平均では、全用途平均は4年連続、住宅地は3年連続、商業地は12年連続で上昇し、それぞれ上昇幅が拡大しました。東京圏、大阪圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇し、上昇幅が拡大しました。
- ・地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇しました。全用途平均・商業地は上昇幅が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率となりました。地方四市では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも12年連続で上昇しましたが、上昇幅は縮小しました。その他の地域では、住宅地は下落が継続していますが、下落幅は縮小し、商業地は2年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。全用途平均は平成4年以来32年ぶりに上昇に転じました。
- ・全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇幅が拡大又は上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっています。

全国の平均変動率	住宅地	0. 9%	(前年0. 7%)
	商業地	2. 4%	(前年1. 5%)
	工業地	3. 4%	(前年2. 6%)
	全用途	1. 4%	(前年1. 0%)

※ 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区町の区域をいう。

「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、広島市及び福岡市の4市をいう。

「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

### 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・工業地のいずれも上昇となりました。

#### (1) 住 宅 地

##### 住宅地の動向

- ・市全体の平均変動率は2. 3%（前年2. 6%）となり、前年度から0. 3ポイント下落しました。
- ・区別では、全区が上昇となりました。
- ・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86地点で、横ばいは12地点となりました。

【区別 平均変動率と平均価格】

区名	R6(住宅地)					R5
	調査地点数	平均価格(円/m <sup>2</sup> )	上位価格(円/m <sup>2</sup> )	下位価格(円/m <sup>2</sup> )	平均変動率(%)	平均変動率(%)
市全体	98	205,300	560,000	30,400	2.3	2.6
西区	9	116,000	189,000	40,800	2.3	2.4
北区	10	196,200	293,000	117,000	2.9	2.5
大宮区	9	288,000	414,000	128,000	3.6	3.1
見沼区	13	135,500	192,000	101,000	1.1	1.4
中央区	7	282,100	397,000	164,000	2.6	3.3
桜区	7	151,100	252,000	71,000	0.7	1.3
浦和区	9	370,200	560,000	188,000	3.2	3.6
南区	11	266,800	364,000	125,000	2.7	3.0
緑区	15	177,700	286,000	116,000	1.7	2.8
岩槻区	8	99,400	170,000	30,400	2.4	2.9

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6年前半（令和6年1月1日～令和6年7月1日）では、10地点中9地点で上昇となり、1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)	R6 地価調査(R6.7.1)(円/m <sup>2</sup> )	R6 地価公示(R6.1.1)(円/m <sup>2</sup> )	R5 地価調査(R5.7.1)(円/m <sup>2</sup> )
さいたま西-6	さいたま西-4	西区大字土屋字上谷 436 番 71	120,000	118,000	117,000
さいたま北-2	さいたま北-3	北区土呂町 1 丁目 39 番 10	293,000	287,000	282,000
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	298,000	292,000	287,000
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	115,000
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	560,000	555,000	542,000
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	406,000	401,000	396,000
さいたま南-2	さいたま南-13	南区鹿手袋 4 丁目 537 番 2	354,000	350,000	343,000
さいたま緑-1	さいたま緑-1	緑区大間木 3 丁目 33 番 3	178,000	176,000	174,000
さいたま緑-9	さいたま緑-4	緑区原山 4 丁目 252 番 37	200,000	198,000	196,000
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	125,000	122,000	120,000

## 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)	R6 価格 (円/m <sup>2</sup> )	R5 価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)
さいたま 浦和-2	浦和区岸町3丁目131番1	560,000	542,000	3.3
さいたま 浦和-9	浦和区東仲町23番1	444,000	430,000	3.3
さいたま 浦和-7	浦和区東岸町125番3外	429,000	416,000	3.1
さいたま 大宮-7	大宮区高鼻町1丁目320番2	414,000	397,000	4.3
さいたま 浦和-4	浦和区北浦和1丁目39番2	406,000	396,000	2.5

## 他の自治体の状況

- 埼玉県全体の平均変動率は、1.6%（前年1.5%）となり、前年度から0.1ポイント上昇しました。

### 【他自治体の状況】

都道府県・市名	R6		R5	
	平均価格 (円/m <sup>2</sup> )	平均変動率 (%)	平均価格 (円/m <sup>2</sup> )	平均変動率 (%)
東京都	430,600	4.6	404,400	3.0
埼玉県	122,800	1.6	119,400	1.5
神奈川県	197,100	3.2	188,400	2.1
横浜市	254,400	3.4	244,000	2.5
川崎市	302,100	4.4	288,400	2.4
相模原市	158,300	3.2	151,000	2.1
千葉県	89,000	3.2	83,200	2.5
千葉市	121,600	4.2	115,600	2.6

## (2) 商業地

### 商業地の動向

- 市全体の平均変動率は、4.5%（前年3.7%）となり、前年度から0.8ポイント上昇しました。
- 区別では、全区が上昇となりました。（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地点すべて上昇となりました。

### 【区別 平均変動率と平均価格】

区名	R6			R5	
	調査 地点数	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
市全体	29	4.5	715,300	3.7	671,300
西区	2	2.6	177,000	1.8	172,500
北区	3	3.2	249,300	2.0	241,300
大宮区	6	7.2	1,646,200	5.4	1,519,200
見沼区	1	2.6	314,000	2.3	306,000
中央区	5	2.4	431,200	2.5	420,400
桜区	—	—	—	—	—
浦和区	6	7.0	874,800	5.3	815,200
南区	3	2.8	507,000	3.3	491,700
緑区	1	1.2	245,000	0.4	242,000
岩槻区	2	3.4	139,500	4.1	134,500

### 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6年前半（令和6年1月1日～令和6年7月1日）では、6地点中6地点が上昇となりました。

### 【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)	R6 地価調査 (R6.7.1) (円/㎡)	R6 地価公示 (R6.1.1) (円/㎡)	R5 地価調査 (R5.7.1) (円/㎡)
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	1,260,000	1,220,000	1,190,000
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	314,000	311,000	306,000
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	372,000	365,000	362,000
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	972,000	960,000	947,000
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	941,000	913,000	871,000
さいたま 南 5-3	さいたま 南 5-3	南区白幡5丁目1527番6外	708,000	690,000	679,000

### 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)	R6 価格(円/㎡)	R5 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	3,090,000	2,810,000	10.0
さいたま大宮 5-1	大宮区宮町 1 丁目 86 番 1	2,560,000	2,350,000	8.9
さいたま大宮 5-6	大宮区吉敷町 4 丁目 262 番 16 外	1,960,000	1,810,000	8.3
さいたま浦和 5-6	浦和区東仲町 70 番 19 外	1,410,000	1,290,000	9.3
さいたま大宮 5-5	大宮区大門町 3 丁目 59 番 1	1,260,000	1,190,000	5.9

### 他の自治体の状況

- ・埼玉県全体の平均変動率は、2.7%（前年2.0%）となり、前年度から0.7ポイント上昇しました。

#### 【他自治体の状況】

都道府県・市名	R6		R5	
	平均変動率(%)	平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)	平均価格(円/㎡)
東京都	8.4	2,429,300	4.5	2,228,300
埼玉県	2.7	341,700	2.0	325,600
神奈川県	6.2	711,400	4.3	660,500
横浜市	7.4	1,043,900	5.3	1,004,800
川崎市	8.4	894,700	5.6	757,200
相模原市	5.7	275,400	3.7	255,600
千葉県	5.0	309,000	3.7	284,900
千葉市	6.7	397,000	4.6	376,300

### (3) 工業地

- ・個別の継続調査地点の変動率を見ると、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)	R6 価格(円/㎡)	R5 価格(円/㎡)	変動率(%)
さいたま桜 9-1	桜区町谷 4 丁目 94 番外	203,000	197,000	3.0
さいたま岩槻 9-1	岩槻区古ヶ場 2 丁目 2 番 10	65,100	63,400	2.7