

令和3年地価公示の概要

地価公示法に基づく令和3年地価公示の調査結果が、国土交通省土地鑑定委員会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1月以降の1年間の地価について

- ・全国平均では、全用途平均は平成27年以来6年ぶりに下落に転じました。用途別では、住宅地は平成28年以来5年ぶりに、商業地は平成26年以来7年ぶりに下落に転じ、工業地は5年連続の上昇となりましたが上昇率が縮小しました。
- ・三大都市圏（東京・大阪・名古屋）平均をみると、全用途平均・住宅地・商業地はいずれも、平成25年以来8年ぶりに下落となり、工業地は7年連続の上昇となりましたが上昇率は縮小しました。
- ・地方圏平均をみると、全用途平均・商業地は平成29年以来4年ぶりに、住宅地は平成30年以来3年ぶりに下落に転じ、工業地は4年連続の上昇となりましたが上昇率は縮小しました。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響により全体的に弱含みとなりました。地価動向の変化の程度は用途や地域によって異なり、昨年からの変化は、用途別では商業地が住宅地より大きく、地域別では三大都市圏が地方圏より大きくなっています。

全国の平均変動率	住宅地	-0.4%
	商業地	-0.8%
	工業地	0.8%
	全用途	-0.5%

※ 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。

2 さいたま市の地価公示の概要

- ・さいたま市の住宅地及び商業地の平均変動率は、新型コロナウイルス感染症拡大による経済停滞の影響を受け下落に転じました。

(1) 住宅地

住宅地の動向

- ・住宅地の平均変動率は、市全体で-0.7%（前年2.2%）の下落となりました。
- ・各区分にみると、9区が下落となり、浦和区が横ばいとなりました。
- ・個別の地点の変動率を見ると、継続調査154地点の内、3地点が上昇、54地点が横ばい、97地点が下落となっています。

【住宅地 各区の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	155	206,300	979,000	24,600	-0.7	2.2
西区	9	105,300	132,000	43,500	-1.6	0.2
北区	21	173,000	334,000	97,800	-1.2	2.5
大宮区	16	260,600	382,000	118,000	-0.8	3.5
見沼区	15	112,200	179,000	41,500	-1.1	0.8
中央区	14	269,600	365,000	154,000	-0.1	3.3
桜区	9	161,600	228,000	129,000	-0.6	1.0
浦和区	20	352,300	979,000	173,000	0.0	3.7
南区	20	263,500	376,000	141,000	-0.1	3.1
緑区	17	166,900	243,000	60,800	-0.6	1.4
岩槻区	14	82,600	114,000	24,600	-1.3	-0.1

※地点数は全調査地点の数を示していますが、平均変動率は継続調査地点(市全体で 154 点)から集計しています。

半年ごとの動向

- ・地価調査との共通地点の半年毎の地価動向を見ると、10地点中1地点が上昇し、7地点が横ばい、2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】

地価公示 標準地番号	地価調査 基準地番号	所在(地番)	R3 地価公示 (R3.1.1) (円/㎡)	R2 地価調査 (R2.7.1) (円/㎡)	R2 地価公示 (R2.1.1) (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	112,000	113,000	114,000
さいたま 北-3	さいたま 北-2	北区土呂町1丁目39番1 0	264,000	264,000	266,000
さいたま 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	269,000	271,000
さいたま 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	115,000	116,000	117,000
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	490,000	488,000	488,000
さいたま 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	366,000
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	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	167,000
さいたま 緑-4	さいたま 緑-9	緑区原山4丁目252番3 7	182,000	182,000	183,000
さいたま 岩槻-1	さいたま 岩槻-2	岩槻区本町3丁目2771 番2	111,000	111,000	113,000

価格上位の地点

・浦和 - 20(浦和区高砂 2 丁目 125 番 1)が昨年に引き続き最高価格となっています。

【個別地点 価格順位】

標準地番号	所在(地番)	R3 価格 (円/㎡)	R2 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 浦和-20	浦和区高砂 2 丁目 125 番 1	979,000	979,000	0.0
さいたま 浦和-19	浦和区岸町 4 丁目 155 番 4	552,000	550,000	0.4
さいたま 浦和-2	浦和区岸町 3 丁目 131 番 1	490,000	488,000	0.4
さいたま 浦和-8	浦和区前地 2 丁目 31 番 5	396,000	395,000	0.3
さいたま 大宮-12	大宮区浅間町 1 丁目 137 番 4	382,000	382,000	0.0

他の自治体の状況

都道府県・市名	R3			R2	
	調査地点数	平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)	平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)
東京都	1,705	432,000	-0.6	432,300	2.8
埼玉県	1,032	129,400	-0.6	129,700	1.0
神奈川県	1,342	191,200	-0.6	191,500	0.3
横浜市	495	231,600	-0.2	231,600	1.1
川崎市	185	273,000	0.0	272,500	1.6
相模原市	100	161,600	-0.1	161,100	1.4
千葉県	973	102,400	0.1	101,700	0.7
千葉市	153	121,900	0.4	120,800	1.3

※地点数は全調査地点の数を示していますが、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

- ・商業地の平均変動率は、市全体で-1.0%（前年5.0%）の下落となりました。
- ・各区別に見ると、9区が下落、緑区が0.0%（前年3.5%）と横ばいになっています。
- ・個別の地点の変動率を見ると、継続調査52地点の内、9地点が横ばい、43地点が下落となりました。上昇した地点はありませんでした。

【商業地 各区の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/㎡)	平均変動率 (%)
市全体	52	-1.0	611,800	5.0
西区	1	-0.9	115,000	0.9
北区	3	-0.8	327,000	2.8
大宮区	16	-1.6	1,039,300	6.9
見沼区	3	-0.9	170,000	1.7
中央区	7	-0.6	414,100	4.2
桜区	1	-0.6	169,000	1.2
浦和区	12	-0.7	626,900	6.7
南区	3	-1.0	610,000	5.7
緑区	2	0.0	292,000	3.5
岩槻区	4	-1.2	143,000	0.0

※地点数は全調査地点の数を示していますが、平均変動率は継続調査地点(市全体で52地点)から集計しています。

半年ごとの動向

- ・地価調査との共通地点の半年毎の地価動向を見ると、6地点中3地点が横ばい、3地点が下落となっています。

【個別地点 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)	R3 地価公示 (R3.1.1) (円/㎡)	R2 地価調査 (R2.7.1) (円/㎡)	R2 地価公示 (R2.1.1) (円/㎡)
さいたま 大宮5-2	さいたま 大宮5-5	大宮区大門町3丁目59番1	1,090,000	1,100,000	1,110,000
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	298,000
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	344,000	345,000
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	907,000	930,000
さいたま 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	795,000	800,000
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	627,000

価格上位地点

- ・大宮駅西口の繁华性の高い商業地域内にある、大宮 5-1 が、最高価格となっています（平成 4 年から）。

【個別地点 価格順位】

標準地番号	所在(地番)	R3 価格 (円/㎡)	R2 価格 (円/㎡)	変動率(%)
さいたま 大宮 5-1	大宮区桜木町 1 丁目 8 番 1	3,480,000	3,480,000	0.0
さいたま 大宮 5-14	大宮区仲町 1 丁目 37 番 1 外	2,070,000	2,110,000	-1.9
さいたま 大宮 5-16	大宮区桜木町 2 丁目 155 番外	1,850,000	1,880,000	-1.6
さいたま 浦和 5-1	浦和区高砂 2 丁目 85 番 1 外	1,450,000	1,450,000	0.0
さいたま 大宮 5-5	仲町 1 丁目 77 番 1	1,350,000	1,430,000	-5.6

他の自治体の状況

都道府県・市名	R3			R2	
	調査地点数	平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)	平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)
東京都	850	2,590,300	-1.9	2,675,400	7.2
埼玉県	222	324,200	-0.9	327,100	2.0
神奈川県	361	536,700	0.1	531,100	2.7
横浜市	162	673,700	0.5	665,100	3.5
川崎市	56	784,300	0.8	773,000	5.1
相模原市	24	290,400	-0.6	291,900	2.5
千葉県	206	283,100	0.5	280,600	3.4
千葉市	36	340,000	1.4	333,500	4.1

※地点数は全調査地点の数を示していますが、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

- ・個別の地点の変動率を見ると、3地点の内、2地点が上昇、1地点が横ばいとなりました。

【個別地点】

標準地番号	所在(地番)	R3 価格 (円/㎡)	R2 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 北 9-1	北区吉野町 1 丁目 398 番 1	79,800	78,100	2.2
さいたま 北 9-2	北区吉野町 2 丁目 266 番 12 外	81,600	81,600	0.0
さいたま 見沼 9-1	見沼区卸町 1 丁目 32 番	75,800	75,000	1.1