

令和4年地価公示の概要

地価公示法に基づく令和4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3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・住宅地・商業地いずれも2年ぶりに上昇に転じました。工業地は6年連続の上昇であり、上昇率が拡大しました。
- ・三大都市圏（東京・大阪・名古屋）平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じました。工業地は8年連続の上昇となり、上昇率が拡大しました。
- ・地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じました。工業地は5年連続の上昇となり、上昇率が拡大しました。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に昨年からは回復傾向が見られます。

全国の平均変動率	住宅地	0.5%
	商業地	0.4%
	工業地	2.0%
	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。

2 さいたま市の地価公示の概要

- ・さいたま市全体の住宅地及び商業地の平均変動率は、昨年の下落から上昇に転じました。工業地は、昨年に引き続き上昇となっています。

(1) 住宅地

住宅地の動向

- ・住宅地の平均変動率は、市全体で1.5%（前年-0.7%）の上昇となりました。
- ・各区分でも全区が上昇となりました。
- ・個別の地点の変動率を見ると、継続調査153地点の内、121地点が上昇、29地点が横ばい、3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	R4(住宅地)					R3
	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	210,500	1,010,000	24,600	1.5	-0.7
西区	9	106,100	133,000	43,300	0.7	-1.6
北区	21	175,600	341,000	98,800	1.4	-1.2
大宮区	16	266,300	395,000	119,000	2.0	-0.8
見沼区	15	113,800	182,000	41,400	0.5	-1.1
中央区	14	276,000	378,000	154,000	2.1	-0.1
桜区	9	162,800	233,000	129,000	0.6	-0.6
浦和区	20	362,800	1,010,000	176,000	2.8	0.0
南区	20	269,900	385,000	141,000	2.2	-0.1
緑区	17	169,000	248,000	60,700	1.1	-0.6
岩槻区	14	83,100	115,000	24,600	0.5	-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(市全体で153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7地点が上昇し、3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】

地価公示標準地番号	地価調査基準地番号	所在(地番)	R4 地価公示 (R4.1.1) (円/㎡)	R3 地価調査 (R3.7.1) (円/㎡)	R3 地価公示 (R3.1.1) (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	113,000	113,000	112,000
さいたま北-3	さいたま北-2	北区土呂町1丁目39番10	269,000	265,000	264,000
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	274,000	270,000	269,000
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	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	510,000	493,000	490,000
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	378,000	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	325,000	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-4	さいたま緑-9	緑区原山4丁目252番37	186,000	182,000	182,000
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	113,000	111,000	111,000

価格上位の地点

- ・さいたま浦和-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)	R4 価格 (円/㎡)	R3 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 浦和-20	浦和区高砂2丁目125番1	1,010,000	979,000	3.2
さいたま 浦和-19	浦和区岸町4丁目155番4	572,000	552,000	3.6
さいたま 浦和-2	浦和区岸町3丁目131番1	510,000	490,000	4.1
さいたま 浦和-8	浦和区前地2丁目31番5	411,000	396,000	3.8
さいたま 大宮-12	大宮区浅間町1丁目137番4	395,000	382,000	3.4

他の自治体の状況

都道府県・市名	R4			R3	
	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	1702	437,700	1.0	432,000	-0.6
埼玉県	1032	130,900	0.5	129,400	-0.6
神奈川県	1342	192,700	0.2	191,200	-0.6
横浜市	495	234,100	0.8	231,600	-0.2
川崎市	185	274,800	0.6	273,000	0.0
相模原市	100	163,700	0.8	161,600	-0.1
千葉県	973	103,900	0.7	102,400	0.1
千葉市	153	123,600	1.0	121,900	0.4

※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1.2%（前年-1.0%）の上昇となりました。
- ・各区別に見ると、7区が上昇、2区が横ばい、1区が下落となっています。
- ・個別の地点の変動率を見ると、継続調査52地点の内、43地点が上昇、7地点が横ばい、2地点が下落となりました。

【商業地 各区の平均変動率と平均価格】

区名	R4			R3
	調査 地点数	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
市全体	52	1.2	621,900	-1.0
西区	1	0.0	115,000	-0.9
北区	3	0.9	330,000	-0.8
大宮区	16	1.5	1,057,900	-1.6
見沼区	3	0.0	170,000	-0.9
中央区	7	0.8	417,700	-0.6
桜区	1	0.6	170,000	-0.6
浦和区	12	1.9	640,000	-0.7
南区	3	1.8	621,300	-1.0
緑区	2	0.8	294,500	0.0
岩槻区	4	-0.3	142,800	-1.2

※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5地点が上昇、1地点が横ばいとなっています。

【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)	R4 地価公示 (R4.1.1) (円/㎡)	R3 地価調査 (R3.7.1) (円/㎡)	R3 地価公示 (R3.1.1) (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	1,110,000	1,100,000	1,090,000
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	345,000	343,000	343,000
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	913,000	903,000	903,000
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	810,000	793,000	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	635,000	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 5-1 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)	R4 価格 (円/㎡)	R3 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	3,570,000	3,480,000	2.6
さいたま 大宮 5-14	大宮区仲町 1 丁目 37 番 1 外	2,140,000	2,070,000	3.4
さいたま 大宮 5-16	大宮区桜木町 2 丁目 155 番外	1,890,000	1,850,000	2.2
さいたま 浦和 5-1	浦和区高砂 2 丁目 85 番 1 外	1,490,000	1,450,000	2.8
さいたま 浦和 5-3	浦和区高砂 2 丁目 166 番 7	1,330,000	1,300,000	2.3

他の自治体の状況

都道府県・市名	R4			R3	
	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	852	2,562,600	0.6	2,590,300	-1.9
埼玉県	222	326,800	0.2	324,200	-0.9
神奈川県	361	547,400	1.0	536,700	0.1
横浜市	162	690,900	1.6	673,700	0.5
川崎市	56	799,400	1.5	784,300	0.8
相模原市	24	293,300	0.9	290,400	-0.6
千葉県	206	288,600	1.2	283,100	0.5
千葉市	36	347,400	1.7	340,000	1.4

※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

- ・工業地の平均変動率は、市全体で 2.3%（前年 1.1%）の上昇となりました。個別の地点の変動率を見ると、3地点全てが上昇となりました。

【個別地点】

標準地番号	所在(地番)	R4 価格 (円/㎡)	R3 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 北 9-1	北区吉野町 1 丁目 398 番 1	82100	79,800	2.9
さいたま 北 9-2	北区吉野町 2 丁目 266 番 12 外	82400	81,600	1
さいたま 見沼 9-1	見沼区卸町 1 丁目 32 番	78000	75,800	2.9