

## 令和 5 年地価公示の概要

地価公示法に基づく令和 5 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 4 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 年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。工業地は 7 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・住宅地・工業地は、東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも 2 年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。商業地は、東京圏、名古屋圏で 2 年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では 3 年ぶりに上昇に転じました。
- ・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、上昇率が拡大しました。工業地は 6 年連続で上昇し、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で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、景気が穏やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇の範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となっています。

全国の平均変動率	住宅地	1.4%
	商業地	1.8%
	工業地	3.1%
	全用途	1.6%

※ 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、上昇となり、昨年より上昇幅が拡大しています。工業地も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 2.8%（前年 1.5%）の上昇となりました。
- ・各区別でも全区が上昇となりました。上昇率が高い区は、中央区 4.0%（前年 2.1%）、浦和区 3.9%（前年 2.8%）、南区 3.7%（前年 2.2%）となっています。
- ・個別の地点の変動率を見ると、継続調査 154 地点の内、143 地点が上昇、11 地点が横ばいとなりました。下落した地点はありませんでした。

【住宅地 各区の平均変動率と平均価格】

区名	R5(住宅地)					R4
	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	156	222,100	1,080,000	24,600	2.8	1.5
西区	9	107,900	136,000	43,300	1.6	0.7
北区	21	180,300	355,000	101,000	2.5	1.4
大宮区	17	313,800	922,000	121,000	3.4	2.0
見沼区	15	114,200	187,000	41,400	1.0	0.5
中央区	14	287,200	397,000	159,000	4.0	2.1
桜区	9	167,100	243,000	129,000	2.4	0.6
浦和区	20	378,400	1,080,000	181,000	3.9	2.8
南区	20	280,200	398,000	143,000	3.7	2.2
緑区	17	174,500	260,000	60,700	2.9	1.1
岩槻区	14	84,400	118,000	24,600	1.3	0.5

※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9地点が上昇し、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】

地価公示 標準地番号	地価調査 基準地番号	所在地番	R5 地価公示 (R5.1.1) (円/㎡)	R4 地価調査 (R4.7.1) (円/㎡)	R4 地価公示 (R4.1.1) (円/㎡)
さいたま 西-4	さいたま 西-6	西区大字土屋字上谷436番7 1	115,000	114,000	113,000
さいたま 北-3	さいたま 北-2	北区土呂町1丁目39番10	278,000	273,000	269,000
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	283,000	278,000	274,000
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1 117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	537,000	526,000	510,000
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	391,000	385,000	378,000
さいたま 南-13	さいたま 南-2	南区鹿手袋4丁目537番2	339,000	330,000	325,000
さいたま 緑-1	さいたま 緑-1	緑区大間木3丁目33番3	173,000	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	195,000	187,000	186,000
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	116,000	114,000	113,000

### 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)	R5 価格 (円/㎡)	R4 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 浦和-20	浦和区高砂 2 丁目 125 番 1	1,080,000	1,010,000	6.9
さいたま 大宮-301	大宮区下町 1 丁目 62 番 1 外	922,000	-	-
さいたま 浦和-19	浦和区岸町 4 丁目 155 番 4	596,000	572,000	4.2
さいたま 浦和-2	浦和区岸町 3 丁目 131 番 1	537,000	510,000	5.3
さいたま 浦和-8	浦和区前地 2 丁目 31 番 5	432,000	411,000	5.1

### 他の自治体の状況

都道府県・市名	R5			R4	
	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	1697	452,100	2.6	437,700	1.0
埼玉県	1031	135,500	1.6	130,900	0.5
神奈川県	1338	196,500	1.4	192,700	0.2
横浜市	493	238,700	1.5	234,100	0.8
川崎市	185	280,400	1.7	274,800	0.6
相模原市	100	167,500	1.9	163,700	0.8
千葉県	971	108,100	2.3	103,900	0.7
千葉市	152	126,600	1.9	123,600	1.0

※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3.3%（前年1.2%）の上昇となりました。
- ・各区別に見ると、全区が上昇となっています。
- ・個別の地点の変動率を見ると、継続調査52地点の内、50地点が上昇、2地点が横ばい、下落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	R5			R4
	調査 地点数	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
市全体	52	3.3	647,900	1.2
西 区	1	1.7	117,000	0.0
北 区	3	2.2	337,300	0.9
大宮区	16	4.0	1,107,700	1.5
見沼区	3	1.9	173,300	0.0
中央区	7	2.9	429,300	0.8
桜 区	1	0.6	171,000	0.6
浦和区	12	4.5	669,000	1.9
南 区	3	3.7	644,300	1.8
緑 区	2	3.2	304,000	0.8
岩槻区	4	0.8	144,000	-0.3

※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地点全てが上昇となっています。

#### 【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)	R5 地価公示 (R5.1.1) (円/㎡)	R4 地価調査 (R4.7.1) (円/㎡)	R4 地価公示 (R4.1.1) (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	1,160,000	1,140,000	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	302,000	299,000	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	356,000	351,000	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	935,000	923,000	913,000
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	845,000	826,000	810,000
さいたま 南5-3	さいたま 南5-3	白幡5丁目1527番6外	662,000	646,000	635,000

### 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、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)	R5 価格 (円/㎡)	R4 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	3,790,000	3,570,000	6.2
さいたま 大宮 5-14	大宮区仲町 1 丁目 37 番 1 外	2,280,000	2,140,000	6.5
さいたま 大宮 5-16	大宮区桜木町 2 丁目 155 番外	2,000,000	1,890,000	5.8
さいたま 浦和 5-1	浦和区高砂 2 丁目 85 番 1 外	1,560,000	1,490,000	4.7
さいたま 浦和 5-3	浦和区高砂 2 丁目 166 番 7	1,390,000	1,330,000	4.5

### 他の自治体の状況

都道府県・市名	R5			R4	
	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	857	2,613,500	3.3	2,562,600	0.6
埼玉県	223	339,200	1.6	326,800	0.2
神奈川県	365	573,500	2.9	547,400	1.0
横浜市	164	720,200	3.4	690,900	1.6
川崎市	57	853,600	4.3	799,400	1.5
相模原市	24	309,700	3.0	293,300	0.9
千葉県	207	303,500	2.9	288,600	1.2
千葉市	37	360,500	3.6	347,400	1.7

※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 2.5%（前年 2.3%）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)	R5 価格 (円/㎡)	R4 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 北 9-1	北区吉野町 1 丁目 398 番 1	84,700	82,100	3.2
さいたま 北 9-2	北区吉野町 2 丁目 266 番 12 外	83,600	82,400	1.5
さいたま 見沼 9-1	見沼区卸町 1 丁目 32 番	80,200	78,000	2.8

