

令和7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7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6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4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
- ・三大都市圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続し、上昇幅が拡大しました。東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続していますが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小しました。
- ・地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇しました。地方四市では、2年連続で上昇幅がやや縮小しましたが、その他の地域では住宅地が平成8年から29年続いた下落から横ばいに転じました。
- ・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、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いています。

全国の平均変動率	住宅地	1. 0%	(前年0. 9%)
	商業地	2. 8%	(前年2. 4%)
	工業地	3. 4%	(前年3. 4%)
	全用途	1. 5%	(前年1. 4%)

※ 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. 2%（前年2. 3%）となり、前年度から0. 1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84地点で、横ばいは14地点となりました。

【区別 平均変動率と平均価格】

区 名	R7(住宅地)					R6
	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	210,800	575,000	30,400	2.2	2.3
西 区	9	118,900	195,000	40,800	2.3	2.3
北 区	10	202,200	303,000	119,000	2.9	2.9
大宮区	9	299,000	433,000	131,000	3.6	3.6
見沼区	13	137,400	196,000	103,000	1.2	1.1
中央区	7	290,400	410,000	168,000	2.9	2.6
桜 区	7	153,000	255,000	71,000	1.0	0.7
浦和区	9	382,700	575,000	192,000	3.3	3.2
南 区	11	274,600	380,000	125,000	2.6	2.7
緑 区	15	180,800	295,000	116,000	1.5	1.7
岩槻区	8	101,000	174,000	30,400	1.4	2.4

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7年前半（令和7年1月1日～令和7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)	R7 地価調査 (R7.7.1) (円/㎡)	R7 地価公示 (R7.1.1) (円/㎡)	R6 地価調査 (R6.7.1) (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	123,000	121,000	120,000
さいたま 北-2	さいたま 北-3	北区土呂町 1 丁目 39 番 10	303,000	298,000	293,000
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	308,000	303,000	298,000
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	575,000	570,000	560,000
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	418,000	413,000	406,000
さいたま 南-2	さいたま 南-13	南区鹿手袋 4 丁目 537 番 2	362,000	360,000	354,000
さいたま 緑-1	さいたま 緑-1	緑区大間木 3 丁目 33 番 3	181,000	180,000	178,000
さいたま 緑-9	さいたま 緑-4	緑区原山 4 丁目 252 番 37	202,000	201,000	200,000
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	128,000	127,000	125,000

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)	R7 価格 (円/㎡)	R6 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 浦和-2	浦和区岸町3丁目131番1	575,000	560,000	2.7
さいたま 浦和-9	浦和区東仲町23番1	460,000	444,000	3.6
さいたま 浦和-7	浦和区東岸町125番3外	444,000	429,000	3.5
さいたま 大宮-7	大宮区高鼻町1丁目320番2	433,000	414,000	4.6
さいたま 浦和-4	浦和区北浦和1丁目39番2	418,000	406,000	3.0

他の自治体の状況

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

【他自治体の状況】

都道府県・市名	R7		R6	
	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
東京都	466,400	5.6	430,600	4.6
埼玉県	126,100	1.5	122,800	1.6
神奈川県	205,200	3.3	197,100	3.2
横浜市	264,100	3.4	254,400	3.4
川崎市	316,700	4.4	302,100	4.4
相模原市	165,200	3.3	158,300	3.2
千葉県	94,900	3.3	89,000	3.2
千葉市	129,400	5.4	121,600	4.2

(2) 商業地

商業地の動向

- ・市全体の平均変動率は、4.9%（前年4.5%）となり、前年度から0.4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	R7			R6	
	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	4.9	768,300	4.5	715,300
西 区	2	2.9	182,000	2.6	177,000
北 区	3	3.4	258,000	3.2	249,300
大宮区	6	8.2	1,800,200	7.2	1,646,200
見沼区	1	2.5	322,000	2.6	314,000
中央区	5	2.5	442,000	2.4	431,200
桜 区	—	—	—	—	—
浦和区	6	8.0	950,300	7.0	874,800
南 区	3	3.0	524,300	2.8	507,000
緑 区	1	2.0	250,000	1.2	245,000
岩槻区	2	2.2	142,500	3.4	139,500

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7年前半（令和7年1月1日～令和7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)	R7 地価調査 (R7.7.1) (円/㎡)	R7 地価公示 (R7.1.1) (円/㎡)	R6 地価調査 (R6.7.1) (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	1,350,000	1,300,000	1,260,000
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	322,000	318,000	314,000
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	381,000	374,000	372,000
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	996,000	985,000	972,000
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	1,020,000	984,000	941,000
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	743,000	720,000	708,000

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)	R7 価格 (円/㎡)	R6 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	3,420,000	3,090,000	10.7
さいたま 大宮 5-1	大宮区宮町 1 丁目 86 番 1	2,810,000	2,560,000	9.8
さいたま 大宮 5-6	大宮区吉敷町 4 丁目 262 番 16 外	2,150,000	1,960,000	9.7
さいたま 浦和 5-6	浦和区東仲町 70 番 19 外	1,550,000	1,410,000	9.9
さいたま 大宮 5-5	大宮区大門町 3 丁目 59 番 1	1,350,000	1,260,000	7.1

他の自治体の状況

- ・埼玉県全体の平均変動率は、3.0%（前年2.7%）となり、前年度から0.3ポイント上昇しました。

【他自治体の状況】

都道府県・市名	R7		R6	
	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
東京都	11.2	2,699,100	8.4	2,429,300
埼玉県	3.0	361,600	2.7	341,700
神奈川県	7.0	766,700	6.2	711,400
横浜市	8.1	1,117,100	7.4	1,043,900
川崎市	9.2	987,500	8.4	894,700
相模原市	6.4	298,600	5.7	275,400
千葉県	4.8	333,700	5.0	309,000
千葉市	7.5	427,200	6.7	397,000

(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)	R7 価格 (円/㎡)	R6 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 桜 9-1	桜区町谷 4 丁目 94 番外	211,000	203,000	3.9
さいたま 岩槻 9-1	岩槻区古ヶ場 2 丁目 2 番 10	66,700	65,100	2.5