

令和元年度 地価調査結果の概要

《地価調査制度》

【実施主体】埼玉県

【調査地点】832地点（住宅地650地点 商業地136地点 工業地43地点 林地3地点）

【調査基準日】令和元年7月1日

1 県平均変動率

○住宅地 0.7% → 3年連続上昇

- ・都心30km圏を中心に上昇傾向。
- ・県北地域の下落率は縮小、秩父地域の下落率は前年と同水準。

○商業地 1.8% → 6年連続上昇

- ・大宮駅周辺ではオフィス需要拡大に伴う上昇が継続。
- ・浦和駅、川口駅周辺では再開発事業の進展に伴い上昇傾向。

○工業地 3.3% → 6年連続上昇

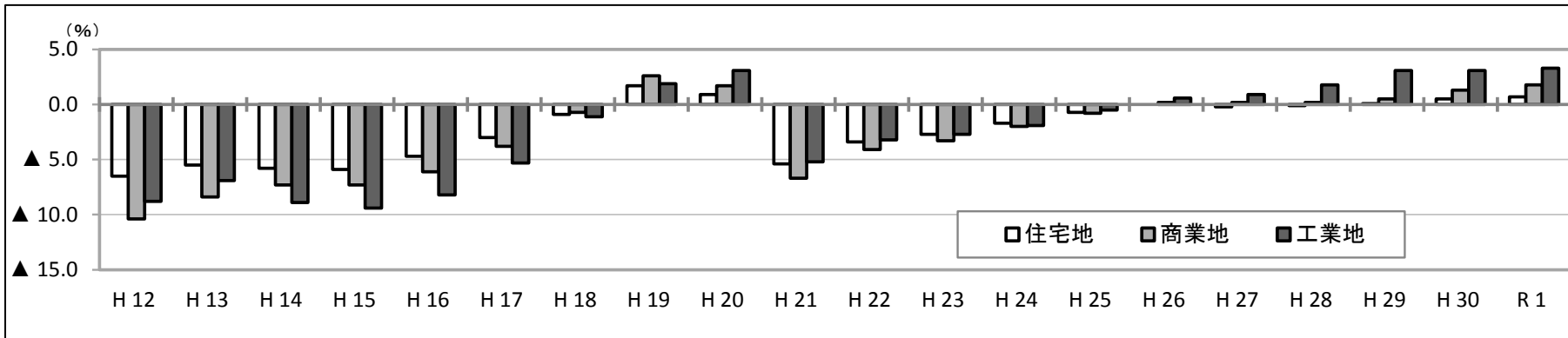
- ・外環道及び国道16号沿線などでは引き続き上昇傾向。

平均変動率の推移(過去20年間)

(単位: %)

年	H 12	H 13	H 14	H 15	H 16	H 17	H 18	H 19	H 20	H 21	H 22	H 23	H 24	H 25	H 26	H 27	H 28	H 29	H 30	R 1
住宅地	▲ 6.5	▲ 5.5	▲ 5.8	▲ 5.9	▲ 4.7	▲ 3.0	▲ 0.9	1.7	0.9	▲ 5.4	▲ 3.4	▲ 2.7	▲ 1.7	▲ 0.7	0.0	▲ 0.2	▲ 0.1	0.1	0.5	0.7
商業地	▲ 10.4	▲ 8.4	▲ 7.3	▲ 7.3	▲ 6.1	▲ 3.8	▲ 0.7	2.6	1.7	▲ 6.7	▲ 4.1	▲ 3.3	▲ 2.0	▲ 0.8	0.2	0.2	0.2	0.5	1.3	1.8
工業地	▲ 8.8	▲ 6.9	▲ 8.9	▲ 9.4	▲ 8.2	▲ 5.3	▲ 1.1	1.9	3.1	▲ 5.2	▲ 3.2	▲ 2.7	▲ 1.9	▲ 0.5	0.6	0.9	1.8	3.1	3.1	3.3

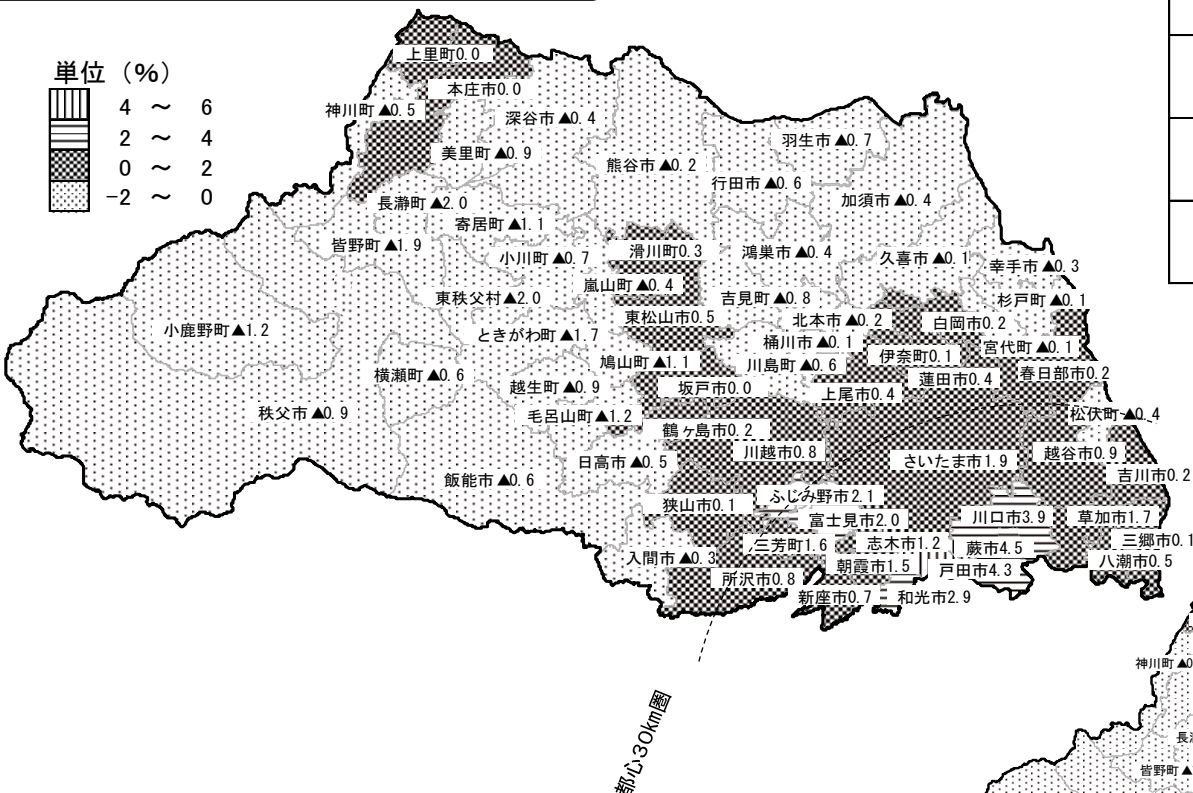
※ 平均変動率は、基準地ごとの対前年変動率の合計を基準地数(選定替地点を除く)で除して求めたものを言う。



2 市町村平均変動率(住宅地)

○県北、秩父地域を中心に下落している市町村は依然として多いが、2市町減少。

令和元年度 市町村平均変動率一覧(住宅地)



区分	令和元年	平成30年	増減
上昇	27	25	2
横ばい	3	3	—
下落	33	35	▲2



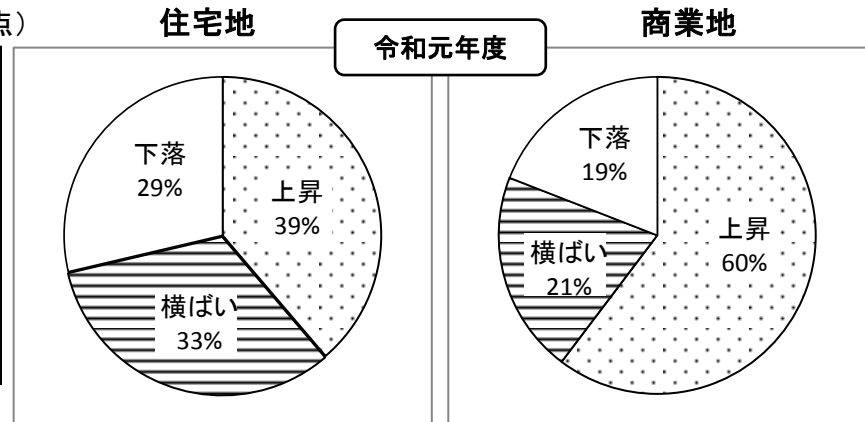
3 用途区分別変動率

- 住宅地・商業地・工業地ともに、変動率上昇地点が増加した。
- 商業地では、6割の地点で変動率が上昇となった。

変動率別地点数内訳表(令和元年度)

(単位:地点)

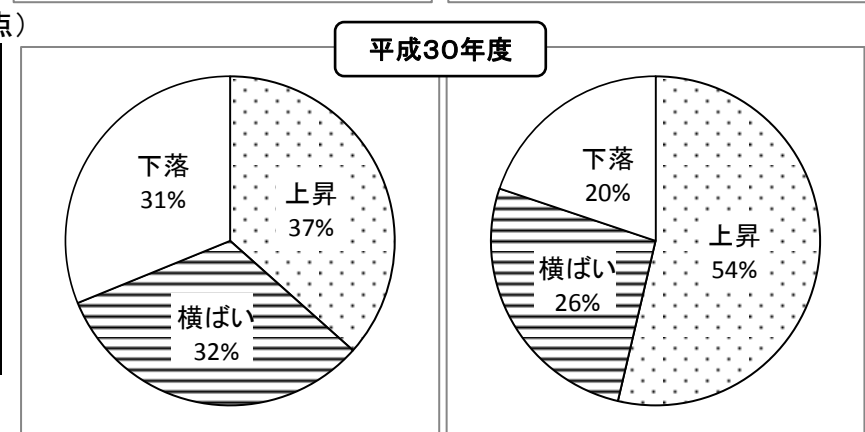
用途区分	継続地点				選定替	合計
	上昇	横ばい	下落	小計		
住宅地	250	210	185	645	5	650
商業地	79	27	25	131	5	136
工業地	42	1	0	43	0	43
宅地計	371	238	210	819	10	829
林地	0	0	3	3	0	3
合計	371	238	213	822	10	832



参考(平成30年度)

(単位:地点)

用途区分	継続地点				選定替	合計
	上昇	横ばい	下落	小計		
住宅地	236	208	201	645	5	650
商業地	73	36	27	136	0	136
工業地	41	2	0	43	0	43
宅地計	350	246	228	824	5	829
林地	0	0	3	3	0	3
合計	350	246	231	827	5	832



※割合は小数点以下四捨五入のため合計が100%とならない場合がある。

4 区分別変動率順位及び最高価格地点

- 住宅地の変動率1位から3位は駅から近く環境の良い住宅街である川口駅周辺の地点。
- 商業地の変動率1位及び3位は事務所等のオフィス需要が強い大宮駅周辺、2位は飲食店等の店舗需要が強い浦和駅周辺の地点。
- 工業地の変動率1位は岩槻工業団地内の地点、2位及び3位は外環道近くの地点。

■ 区分別変動率順位表

区分	順位	基準地番号	令和元年度		所在地「住居表示」(ビル名)	平成30年度		
			変動率(%)	価格(円/㎡)		順位	変動率(%)	価格(円/㎡)
住宅地	1	川口-34	9.1	382,000	川口市並木元町55番4「並木元町6-16」	18	4.2	350,000
		川口-37	9.1	371,000	川口市飯塚1丁目120番3外「飯塚1-9-40」	23	4.0	340,000
		川口-40	7.7	350,000	川口市川口6丁目55番3「川口6-7-11」	30	3.5	325,000
商業地	1	さいたま大宮5-3	10.0	2,430,000	さいたま市大宮区桜木町2丁目4番9(榎本ビル)	3	7.8	2,210,000
		さいたま浦和5-6	9.9	1,110,000	さいたま市浦和区東仲町70番19外「東仲町1-23」(石井ビル)	2	8.6	1,010,000
		さいたま大宮5-1	9.8	2,020,000	さいたま市大宮区宮町1丁目86番1(大宮イーストビル)	4	7.6	1,840,000
工業地	1	さいたま岩槻9-1	5.6	57,000	さいたま市岩槻区古ヶ場2丁目2番10	1	6.9	54,000
		草加9-1	5.5	98,000	草加市青柳1丁目4654番7外「青柳1-6-34」	5	5.0	92,900
		三郷9-2	5.2	121,000	三郷市泉3丁目7番2外	9	4.5	115,000

■ 最高価格地点

区分	基準地番号	令和元年度		所在地「住居表示」(ビル名)	平成30年度		
		変動率(%)	価格(円/㎡)		順位	変動率(%)	価格(円/㎡)
住宅地	さいたま浦和-2	6.3	473,000	さいたま市浦和区岸町3丁目131番1「岸町3-1-19」	2	4.5	445,000
	川口-32	4.9	473,000	川口市本町4丁目142番8外「本町4-10-8」	1	4.9	451,000
商業地	さいたま大宮5-3	10.0	2,430,000	さいたま市大宮区桜木町2丁目4番9(榎本ビル)	1	7.8	2,210,000
工業地	さいたま桜9-1	1.1	189,000	さいたま市桜区町谷4丁目95番1外「町谷4-7-21」	1	1.1	187,000

5 共通地点

- 地価調査の調査地点(基準地)と地価公示の調査地点(標準地)が共通する地点の半年ごとの変動率は、住宅地・商業地ともほぼ同様の傾向。

(単位:地点)

期間	区分	変動率(単位:%)	継続地点(単位:地点)			
			上昇	横ばい	下落	合計
平成30年7月1日~平成31年1月1日	住宅地	0.7	35	23	4	62
	商業地	1.3	11	4	2	17
平成31年1月1日~令和元年7月1日	住宅地	0.8	33	23	6	62
	商業地	1.5	11	4	2	17

※ 県地価調査(7月1日時点の価格)と国地価公示(1月1日時点の価格)を基に変動率を算出。