

令和4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4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3年7月以降の1年間の地価について

- ・全国平均では、全用途平均が3年ぶりに上昇に転じました。住宅地は、31年ぶりに、商業地は3年ぶりに上昇に転じました。工業地は5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、全用途平均は2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。住宅地は横ばいから上昇に転じました。商業地は10年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。工業地は9年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
- ・地方圏平均では、全用途平均・住宅地は下落が継続していますが、下落率は縮小しました。商業地は3年連続で下落していますが、下落率は縮小しています。工業地は2年連続で上昇し、上昇率が拡大しています。地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれも上昇が継続しています。地方四市を除くその他の地域では全用途平均・住宅地・商業地での下落が継続していますが、下落率は縮小し、工業地は2年連続で上昇となり、上昇率が拡大しています。
- ・経済活動の正常化が進む中で、新型コロナウイルス感染症の影響等により弱含みであった住宅・店舗等の需要は回復傾向にあります。

全国の平均変動率	住宅地	0.1%	(前年△0.5%)
	商業地	0.5%	(前年△0.5%)
	工業地	1.7%	(前年 0.8%)
	全用途	0.3%	(前年△0.4%)

※ △は、下落を示す。以下同じ。

※ 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。

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△0.1%）の上昇となりました。
- ・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、97地点のうち上昇は78地点で、横ばいは17地点、下落は2地点となっています。

【区別 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	98	194,200	526,000	30,000	2.2	△0.1
西区	9	110,200	177,000	40,800	1.1	0.0
北区	10	185,700	273,000	113,000	2.3	0.2
大宮区	9	268,900	383,000	121,000	3.2	0.4
見沼区	13	131,800	182,000	97,000	0.7	△0.5
中央区	7	266,000	375,000	156,000	3.3	0.0
桜区	7	147,100	239,000	71,000	0.7	△0.4
浦和区	9	345,800	526,000	181,000	5.2	0.1
南区	11	250,900	336,000	125,000	3.1	△0.1
緑区	15	169,100	270,000	116,000	1.9	△0.3
岩槻区	8	93,800	163,000	30,000	1.1	0.2

※ 平均変動率は継続調査地点(市全体で 97 地点)から集計しています。

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4年前半（令和4年1月1日～令和4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)	R4 地価調査 (R4.7.1) (円/㎡)	R4 地価公示 (R4.1.1) (円/㎡)	R3 地価調査 (R3.7.1) (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	114,000	113,000	113,000
さいたま 北-2	さいたま 北-3	北区土呂町 1 丁目 39 番 10	273,000	269,000	265,000
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	278,000	274,000	270,000
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	526,000	510,000	493,000
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	385,000	378,000	366,000
さいたま 南-2	さいたま 南-13	南区鹿手袋 4 丁目 537 番 2	330,000	325,000	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	167,000	166,000	166,000
さいたま 緑-9	さいたま 緑-4	緑区原山 4 丁目 252 番 37	187,000	186,000	182,000
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	114,000	113,000	111,000

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)	R4 価格 (円/㎡)	R3 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 浦和-2	浦和区岸町3丁目131番1	526,000	493,000	6.7
さいたま 浦和-9	浦和区東仲町23番1	408,000	392,000	4.1
さいたま 浦和-7	浦和区東岸町125番3外	397,000	375,000	5.9
さいたま 浦和-4	北浦和1丁目39番2	385,000	366,000	5.2
さいたま 大宮-7	大宮区高鼻町1丁目320番2	383,000	366,000	4.6

他の自治体の状況

- ・埼玉県全体の平均変動率は、0.8%（前年△0.1%）の下落となりました。

【他自治体の状況】

都道府県・市名	R4		R3	
	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
東京都	389,100	1.5	380,900	0.2
埼玉県	116,200	0.8	114,100	△0.1
神奈川県	183,300	0.8	180,600	△0.2
横浜市	237,400	1.3	233,600	0.6
川崎市	280,500	1.3	276,100	0.6
相模原市	146,800	1.1	143,800	0.3
千葉県	79,300	1.0	76,500	0.0
千葉市	112,700	1.5	110,900	0.4

※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

- ・市全体の平均変動率は、2.7%（前年△0.1%）の上昇となりました。
- ・区別では、9区全て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地点のうち上昇は28地点、横ばいは1地点となり、下落した地点はありませんでした。

【区別 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 (%)	平均価格 (円/㎡)
市全体	29	2.7	639,600	△0.1	617,600
西区	2	0.9	169,500	0.0	168,000
北区	3	2.0	236,300	0.1	231,300
大宮区	6	3.9	1,431,200	0.0	1,373,200
見沼区	1	1.0	299,000	0.0	296,000
中央区	5	2.1	409,600	△0.1	401,000
桜区	—	—	—	—	—
浦和区	6	3.8	774,000	△0.5	745,700
南区	3	3.7	474,300	0.0	457,000
緑区	1	0.8	241,000	0.0	239,000
岩槻区	2	0.3	129,000	0.0	128,500

※ 平均変動率は継続調査地点(市全体で29地点)から集計しています。

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4年前半（令和4年1月1日～令和4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)	R4 地価調査 (R4.7.1) (円/㎡)	R4 地価公示 (R4.1.1) (円/㎡)	R3 地価調査 (R3.7.1) (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	1,140,000	1,110,000	1,100,000
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	299,000	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	351,000	345,000	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	923,000	913,000	903,000
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	826,000	810,000	793,000
さいたま 南 5-3	さいたま 南 5-3	白幡 5 丁目 1527 番 6 外	646,000	635,000	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 5-3（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	R4 価格 (円/㎡)	R3 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	2,620,000	2,510,000	4.4
さいたま 大宮 5-1	大宮区宮町 1 丁目 86 番 1	2,200,000	2,090,000	5.3
さいたま 大宮 5-6	大宮区吉敷町 4 丁目 262 番 16 外	1,710,000	1,650,000	3.6
さいたま 浦和 5-6	浦和区東仲町 70 番 19 外	1,220,000	1,170,000	4.3
さいたま 大宮 5-5	大宮区大門町 3 丁目 59 番 1	1,140,000	1,100,000	3.6

他の自治体の状況

- ・埼玉県全体の平均変動率は、1.0%（前年△0.3度%）の上昇となりました。

【他自治体の状況】

都道府県・市名	R4		R3	
	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
東京都	2.0	2,139,500	△0.3	2,113,500
埼玉県	1.0	312,700	△0.3	305,900
神奈川県	1.9	624,600	0.8	606,000
横浜市	2.7	949,000	1.8	917,300
川崎市	2.8	711,100	1.4	689,600
相模原市	1.1	241,400	0.2	235,300
千葉県	2.0	266,200	0.4	258,600
千葉市	3.0	354,600	0.5	347,200

※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

- ・桜区と岩槻区の2地点です。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	R4 価格 (円/㎡)	R3 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 桜 9-1	桜区町谷 4 丁目 94 番外	194,000	191,000	1.6
さいたま 岩槻 9-1	岩槻区古ヶ場 2 丁目 2 番 10	61,800	59,700	3.5