

令和5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5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4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2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・商業地は、東京圏では11年連続、大阪圏では2年連続、名古屋圏では3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。住宅地は、東京圏、名古屋圏では3年連続、大阪圏では2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31年ぶり、商業地は4年ぶりに上昇に転じました。地方四市では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも11年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。その他の地域では、全用途平均は30年続いた下落から横ばいに転じ、商業地は32年ぶりに上昇に転じました。
- ・新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、景気が緩やかに回復する中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏を中心に上昇が拡大するとともに、地方圏においても住宅地、商業地ともに平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進みました。

全国の平均変動率	住宅地	0.7%	(前年0.1%)
	商業地	1.5%	(前年0.5%)
	工業地	2.6%	(前年1.7%)
	全用途	1.0%	(前年0.3%)

- ※ 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2.6%（前年2.2%）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。
- ・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87地点で、横ばいは11地点となりました。

【区別 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	98	200,000	542,000	30,200	2.6	2.2
西区	9	113,100	183,000	40,800	2.4	1.1
北区	10	190,500	282,000	115,000	2.5	2.3
大宮区	9	277,600	397,000	124,000	3.1	3.2
見沼区	13	133,800	187,000	100,000	1.4	0.7
中央区	7	274,700	386,000	161,000	3.3	3.3
桜区	7	149,600	245,000	71,000	1.3	0.7
浦和区	9	358,600	542,000	184,000	3.6	5.2
南区	11	259,100	350,000	125,000	3.0	3.1
緑区	15	174,300	278,000	116,000	2.8	1.9
岩槻区	8	96,800	166,000	30,200	2.9	1.1

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5年前半（令和5年1月1日～令和5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)	R5 地価調査 (R5.7.1) (円/㎡)	R5 地価公示 (R5.1.1) (円/㎡)	R4 地価調査 (R4.7.1) (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	117,000	115,000	114,000
さいたま北-2	さいたま北-3	北区土呂町 1 丁目 39 番 10	282,000	278,000	273,000
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	287,000	283,000	278,000
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	542,000	537,000	526,000
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	396,000	391,000	385,000
さいたま南-2	さいたま南-13	南区鹿手袋 4 丁目 537 番 2	343,000	339,000	330,000
さいたま緑-1	さいたま緑-1	緑区大間木 3 丁目 33 番 3	174,000	173,000	167,000
さいたま緑-9	さいたま緑-4	緑区原山 4 丁目 252 番 37	196,000	195,000	187,000
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	120,000	116,000	114,000

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	R5 価格 (円/㎡)	R4 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 浦和-2	浦和区岸町3丁目131番1	542,000	526,000	3.0
さいたま 浦和-9	浦和区東仲町23番1	430,000	408,000	5.4
さいたま 浦和-7	浦和区東岸町125番3外	416,000	397,000	4.8
さいたま 大宮-7	大宮区高鼻町1丁目320番2	397,000	383,000	3.7
さいたま 浦和-4	浦和区北浦和1丁目39番2	396,000	385,000	2.9

他の自治体の状況

- ・埼玉県全体の平均変動率は、1.5%（前年0.8%）となり、前年度から0.7ポイント上昇しました。

【他自治体の状況】

都道府県・市名	R5		R4	
	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
東京都	404,400	3.0	389,100	1.5
埼玉県	119,400	1.5	116,200	0.8
神奈川県	188,400	2.1	183,300	0.8
横浜市	244,000	2.5	237,400	1.3
川崎市	288,400	2.4	280,500	1.3
相模原市	151,000	2.1	146,800	1.1
千葉県	83,200	2.5	79,300	1.0
千葉市	115,600	2.6	112,700	1.5

(2) 商業地

商業地の動向

- ・市全体の平均変動率は、3.7%（前年2.7%）となり、前年度から1.0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	R5			R4	
	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	3.7	671,300	2.7	639,600
西区	2	1.8	172,500	0.9	169,500
北区	3	2.0	241,300	2.0	236,300
大宮区	6	5.4	1,519,200	3.9	1,431,200
見沼区	1	2.3	306,000	1.0	299,000
中央区	5	2.5	420,400	2.1	409,600
桜区	—	—	—	—	—
浦和区	6	5.3	815,200	3.8	774,000
南区	3	3.3	491,700	3.7	474,300
緑区	1	0.4	242,000	0.8	241,000
岩槻区	2	4.1	134,500	0.3	129,000

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5年前半（令和5年1月1日～令和5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)	R5 地価調査 (R5.7.1) (円/㎡)	R5 地価公示 (R5.1.1) (円/㎡)	R4 地価調査 (R4.7.1) (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	1,190,000	1,160,000	1,140,000
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	306,000	302,000	299,000
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	362,000	356,000	351,000
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	947,000	935,000	923,000
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	871,000	845,000	826,000
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	679,000	662,000	646,000

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)	R5 価格 (円/㎡)	R4 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	2,810,000	2,620,000	7.3
さいたま 大宮 5-1	大宮区宮町 1 丁目 86 番 1	2,350,000	2,200,000	6.8
さいたま 大宮 5-6	大宮区吉敷町 4 丁目 262 番 16 外	1,810,000	1,710,000	5.8
さいたま 浦和 5-6	浦和区東仲町 70 番 19 外	1,290,000	1,220,000	5.7
さいたま 大宮 5-5	大宮区大門町 3 丁目 59 番 1	1,190,000	1,140,000	4.4

他の自治体の状況

- ・埼玉県全体の平均変動率は、2.0%（前年 1.0%）となり、前年度から 1.0ポイント上昇しました。

【他自治体の状況】

都道府県・市名	R5		R4	
	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)
東京都	4.5	2,228,300	2.0	2,139,500
埼玉県	2.0	325,600	1.0	312,700
神奈川県	4.3	660,500	1.9	624,600
横浜市	5.3	1,004,800	2.7	949,000
川崎市	5.6	757,200	2.8	711,100
相模原市	3.7	255,600	1.1	241,400
千葉県	3.7	284,900	2.0	266,200
千葉市	4.6	376,300	3.0	354,600

(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)	R5 価格 (円/㎡)	R4 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま 桜 9-1	桜区町谷 4 丁目 94 番外	197,000	194,000	1.5
さいたま 岩槻 9-1	岩槻区古ヶ場 2 丁目 2 番 10	63,400	61,800	2.6