

令和 2 年地価公示の概要

地価公示法に基づく令和 2 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

平成 31 年 1 月以降の 1 年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均が 5 年連続の上昇となり、上昇幅も 4 年連続で拡大し上昇基調を強めています。用途別では、住宅地は 3 年連続、商業地は 5 年連続、工業地は 4 年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めています。
- 三大都市圏（東京・大阪・名古屋）をみると、全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれについても、各圏域で上昇が継続し、東京圏及び大阪圏では上昇基調を強めています。
- 地方圏をみると、全用途平均・住宅地は 2 年連続、商業地・工業地は 3 年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めています。地方圏の内、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、全ての用途で上昇が継続し、上昇基調を強めています。地方四市を除くその他の地域においても、全用途平均・商業地が平成 4 年以来 28 年ぶりに上昇、住宅地は平成 8 年から続いた下落から横ばいとなり、工業地は 2 年連続の上昇となりました。

全国の平均変動率	住宅地	0.8%
	商業地	3.1%
	工業地	1.8%
	全用途	1.4%

2 さいたま市内の地価公示の概要

- さいたま市内の住宅地及び商業地の平均変動率は、昨年に引き続き上昇しています。
- 個別の調査地点の変動率を見ると、住宅地継続調査 155 地点の内 117 地点が上昇、商業地継続調査 51 地点の内 47 地点が上昇しています。

(1) 住宅地

住宅地の動向

- 住宅地の平均変動率は、市全体で 2.2%（前年 1.9%）上昇しています。
- 各区分にみると、9 区が上昇し、岩槻区においては、昨年の横ばいから -0.1% の下落となりました。
- 個別の地点の変動率を見ると、継続調査 155 地点の内、117 地点が上昇、33 地点が横ばい、5 地点が下落となっています。

【住宅地 各区の平均変動率と平均価格】

区名	R2(住宅地)					H31
	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	155	205,700	979,000	24,900	2.2	1.9
西区	9	106,900	134,000	44,300	0.2	0.3
北区	21	174,900	336,000	99,500	2.5	2.3
大宮区	16	262,300	382,000	120,000	3.5	3.1
見沼区	16	113,600	179,000	42,100	0.8	0.4
中央区	14	269,800	365,000	155,000	3.3	2.6
桜区	9	162,300	228,000	130,000	1.0	1.0
浦和区	20	352,200	979,000	174,000	3.7	3.2
南区	19	259,700	376,000	142,000	3.1	2.8
緑区	17	167,700	243,000	61,400	1.4	1.9
岩槻区	14	83,700	115,000	24,900	-0.1	0.0

※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(市全体で155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7地点が上昇し、3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)	R2 地価公 示(2.1.1) (円/㎡)	R1 地価調査 (元.7.1) (円/㎡)	H31 地価公 示(31.1.1) (円/㎡)
さいたま 西-4	さいたま 西-6	西区大字土屋字上谷 436 番 71	114,000	114,000	114,000
さいたま 北-3	さいたま 北-2	北区土呂町 1 丁目 39 番 10	266,000	261,000	256,000
大宮-9	さいたま 大宮-1	大宮区大成町 1 丁目 282 番 2 外	271,000	266,000	261,000
見沼-14	さいたま 見沼-6	見沼区大字南中丸字南五反 田 1117 番 35	117,000	117,000	117,000
浦和-2	さいたま 浦和-2	浦和区岸町 3 丁目 131 番 1	488,000	473,000	460,000
浦和-9	さいたま 浦和-4	浦和区北浦和 1 丁目 39 番 2	366,000	359,000	353,000
さいたま 南-13	さいたま 南-2	南区鹿手袋 4 丁目 537 番 2	315,000	306,000	301,000
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	164,000
さいたま 緑-4	さいたま 緑-9	緑区原山 4 丁目 252 番 37	183,000	181,000	179,000
岩槻-1	さいたま 岩槻-2	岩槻区本町 3 丁目 2771 番 2	113,000	113,000	113,000

価格上位の地点

・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)	R2 価格 (円/㎡)	H31 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
浦和-20	浦和区高砂 2 丁目 125 番 1	979,000	949,000	3.2
浦和-19	浦和区岸町 4 丁目 155 番 4	550,000	515,000	6.8
浦和-2	浦和区岸町 3 丁目 131 番 1	488,000	460,000	6.1
浦和-8	浦和区前地 2 丁目 31 番 5	395,000	374,000	5.6
大宮-12	大宮区浅間町 1 丁目 137 番 4	382,000	362,000	5.5

他の自治体の状況

都道府県・市名	R2			H31	
	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	1,705	432,300	2.8	415,200	2.9
埼玉県	1,032	129,700	1.0	127,100	0.7
神奈川県	1,343	191,500	0.3	189,300	0.3
横浜市	495	231,600	1.1	228,000	1.0
川崎市	185	272,500	1.6	267,000	1.7
相模原市	100	161,100	1.4	158,000	1.2
千葉県	973	101,700	0.7	100,000	0.6
千葉市	154	120,800	1.3	118,500	1.1

※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5.0%（前年4.0%）上昇しています。
- ・各区別に見ると、9区が上昇しています。岩槻区においては、0.0%（前年0.0%）と横ばいになっています。
- ・個別の地点の変動率を見ると、継続調査51地点の内、47地点が上昇、4地点が横ばいとなっています。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	R2			H31
	調査 地点数	平均変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
市全体	52	5.0	619,300	4.0
西区	1	0.9	116,000	0.9
北区	3	2.8	329,700	2.5
大宮区	16	6.9	1,055,900	5.4
見沼区	3	1.7	171,300	1.7
中央区	7	4.2	418,700	2.9
桜区	1	1.2	170,000	1.2
浦和区	12	6.7	631,300	5.3
南区	3	5.7	616,000	4.3
緑区	2	3.5	292,000	3.1
岩槻区	4	0.0	144,800	0.0

※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(市全体で51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地点とも上昇しています。

【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)	R2 地価公 示(2.1.1) (円/㎡)	R1 地価調査 (元.7.1) (円/㎡)	H31 地価公 示(31.1.1) (円/㎡)
大宮5-2	さいたま 大宮5-5	大宮区大門町3丁目59番1	1,110,000	1,070,000	1,040,000
見沼5-1	さいたま 見沼5-1	見沼区東大宮4丁目9番3	298,000	293,000	291,000
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	345,000	342,000	335,000
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	930,000	883,000	854,000
浦和5-4	さいたま 浦和5-5	浦和区仲町1丁目97番1	800,000	745,000	712,000
さいたま 南5-3	さいたま 南5-3	白幡5丁目1527番6外	627,000	599,000	580,000

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、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	R2 価格 (円/㎡)	H31 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
大宮 5-1	大宮区桜木町 1 丁目 8 番 1	3,480,000	3,080,000	13.0
大宮 5-14	大宮区仲町 1 丁目 37 番 1 外	2,110,000	1,910,000	10.5
大宮 5-16	大宮区桜木町 2 丁目 155 番外	1,880,000	1,720,000	9.3
浦和 5-1	浦和区高砂 2 丁目 85 番 1 外	1,450,000	1,290,000	12.4
大宮 5-5	仲町 1 丁目 77 番 1	1,430,000	1,340,000	6.7

他の自治体の状況

都道府県・市名	R2			H31	
	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	850	2,675,400	7.2	2,512,600	6.8
埼玉県	222	327,100	2.0	312,300	1.6
神奈川県	360	531,100	2.7	503,400	2.4
横浜市	162	665,100	3.5	625,700	3.2
川崎市	56	773,000	5.1	724,200	4.8
相模原市	24	291,900	2.5	283,600	2.2
千葉県	206	280,600	3.4	262,400	2.9
千葉市	36	333,500	4.1	314,700	3.0

※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。

(3) 工業地

- ・個別の地点の変動率を見ると、継続調査 3 地点すべてが上昇となっています。

【個別地点】

標準地番号	所在地番	R2 価格 (円/㎡)	H31 価格 (円/㎡)	変動率 (%)
さいたま北 9-1	北区吉野町 1 丁目 398 番 1	78,100	74,800	4.4
さいたま北 9-2	北区吉野町 2 丁目 266 番 12 外	81,600	80,500	1.4
見沼 9-1	見沼区卸町 1 丁目 32 番	75,000	72,000	4.2