

基準宅地の価格(路線価等)の概要

① 基準宅地の路線価等の推移(県内市町村の単純平均)

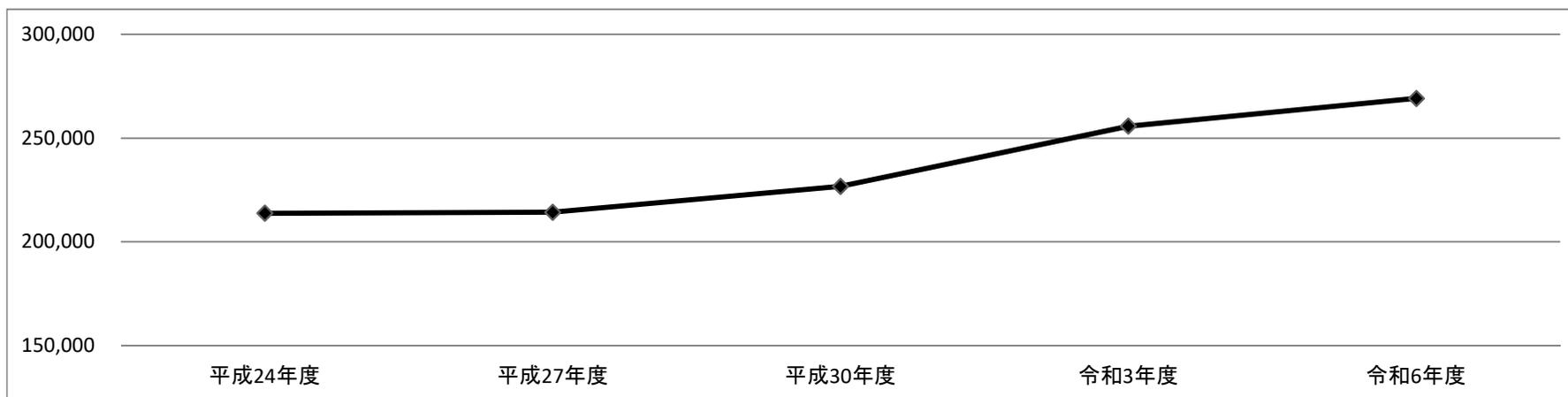
路線価等の県内市町村の単純平均した価格は、255,757円から269,152円と5.2%上昇しています。
一方で、令和3年度から令和6年度にかけての上昇・下落の団体数については、「上昇」が22団体(17市、5町)、「変動なし」が11団体(6市、5町)、「下落」が30団体(17市、13町村)となっており、下落している団体の数が多い状況です。
この差は、単純平均価格の計算では、路線価等の高い都市部のウェイトが大きく表れている影響と言えます。

(単位:円/㎡)

	平成24年度	平成27年度	平成30年度	令和3年度	令和6年度
埼玉県	213,779	214,288	226,786	255,757	269,152

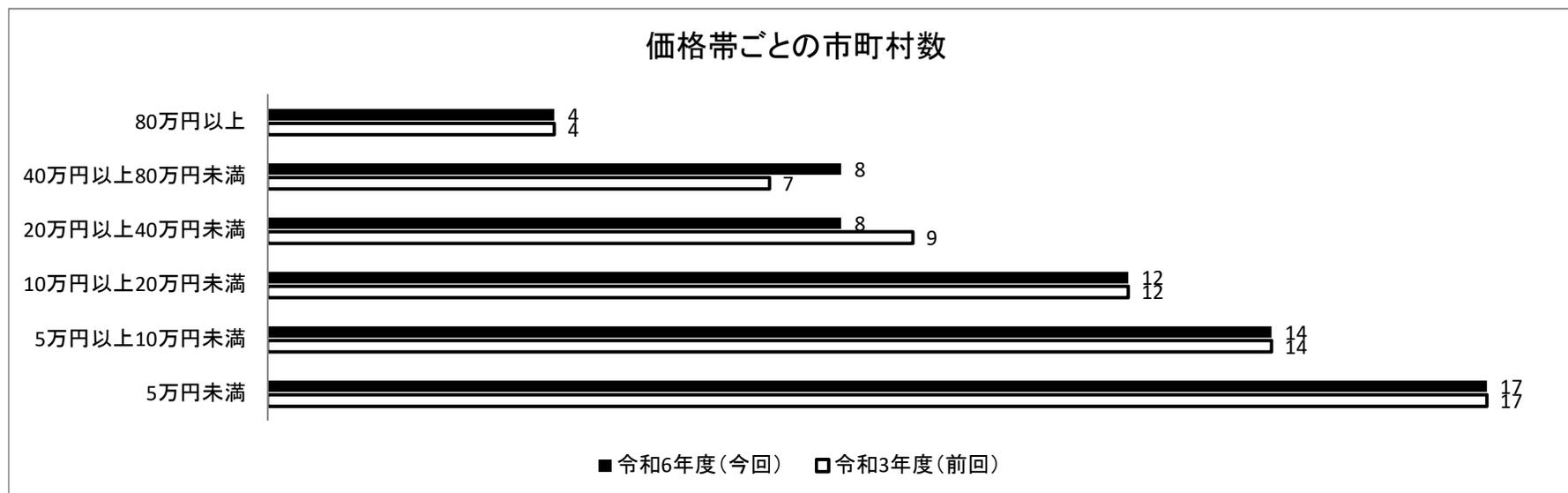
※ 令和3年度以前の数値は、各市町村の下落修正後の路線価等の平均を、令和6年度の数値は、下落修正前の路線価等の平均を取っている

※ 過去の路線価等は、現存する63市町村の当時の基準地のもの



② 基準宅地の路線価等の分布

路線価等の分布について、令和3年度と同様にさいたま市、川越市、川口市及び所沢市が80万円以上となっています。



③ 基準宅地の路線価等の平均変動率の推移(県内市町村の単純平均)

路線価等の平均変動率の推移は、県南地域を中心に価格が上昇したものの、平均変動率は0.3%の小幅な上昇にとどまっています。令和3年度と令和6年度を比較すると、市平均では+4.4%から+0.7%と、町村平均では▲2.4%から▲0.5%となっています。下落傾向が続く市町村でも下落幅は縮小したものの、依然として都市部と差がある状況となっています。

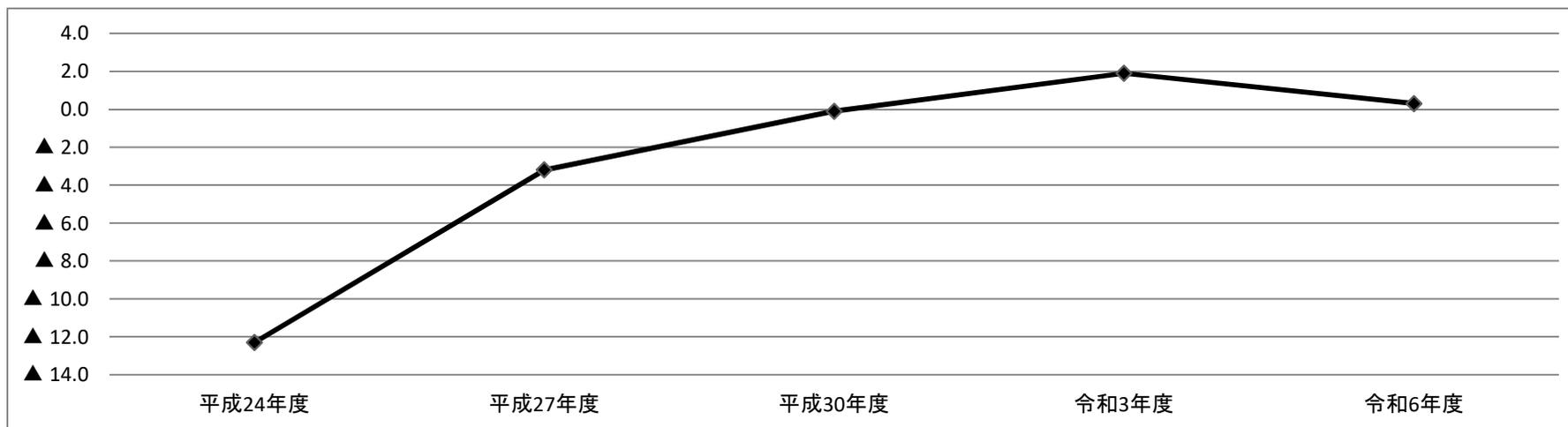
(単位: %)

	平成24年度	平成27年度	平成30年度	令和3年度	令和6年度
埼玉県	▲ 12.3	▲ 3.2	▲ 0.1	1.9	0.3

※ 令和3年度以前の数値は、各市町村の下落修正後の路線価等の平均を、令和6年度の数値は、下落修正前の路線価等の平均を取っている

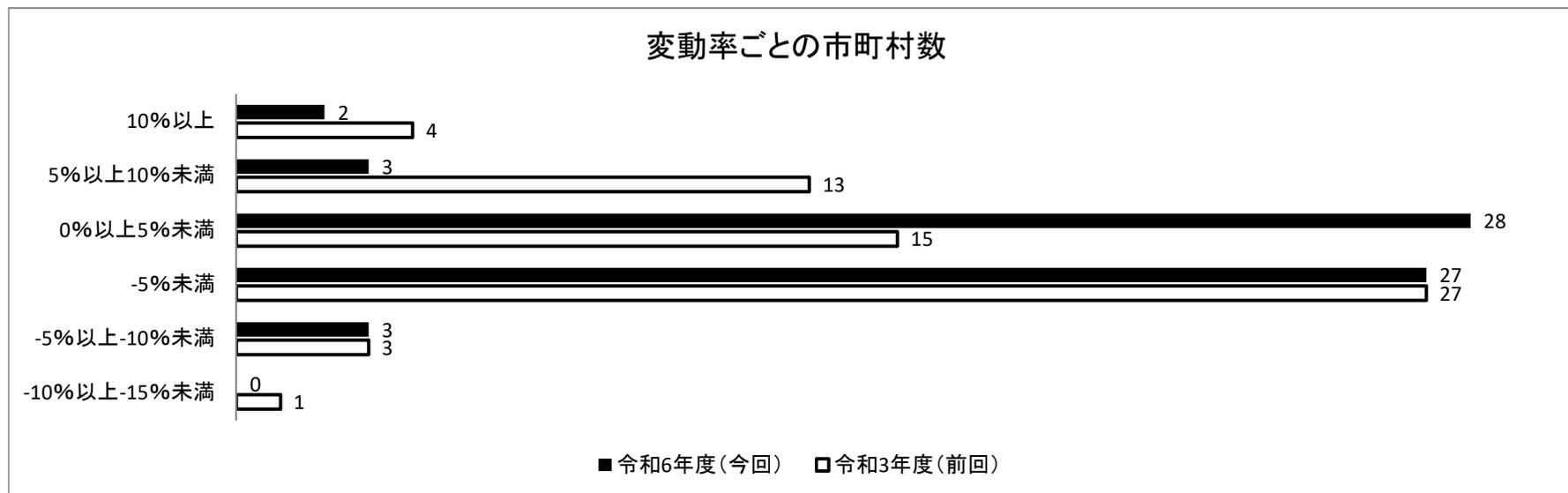
※ 過去の変動率は、現存する63市町村のもの

※ 基準地に変更があった場合、原則として変更後の地点の3年前の価格と比較している



④ 基準宅地の路線価等の変動率の分布

平均変動率の分布のグラフを見ると、前回よりも上昇団体が減少し、0%以上5%未満の団体が大幅に増加しています。都市部で上昇する一方、町村及び北部地区を中心に下落傾向となっています。



⑤ 基準宅地の路線価等の上昇状況

前回評価替えの上昇25団体から今回は22団体に減少しています。
また前回評価替えに比べ平均変動率の上昇幅は小さく、上昇率の最も大きかったのは、川島町で11.9%となっています。

○ 上昇率の大きい順

順位	市町村名	路線の通称	路線価等(円/㎡)		変動率 (%)	参考 前回変動率
			令和6年度	令和3年度		
1	川島町	町道3536号線	41,400	37,000	11.9	0.0
2	さいたま市	大宮駅前広場通り	4,150,000	3,720,000	11.6	39.8
3	戸田市	戸田駅西口駅前ロータリー	311,000	289,000	7.6	12.5
4	神川町	大興運輸(株)	14,400	13,500	6.7	1.4
5	川口市	かわぐちキャスティ前通り	1,736,000	1,645,000	5.5	23.7

※ 神川町は基準宅地を変更。令和3年度路線価等は変更後の基準宅地に係る路線価等

※ 前回変動率は、令和3年度評価替えにおける変動率(下落修正実施団体については修正後の数値)

<上昇した理由>

川島町	川島IC南側の土地区画整理事業が開始予定となっており、周辺地の需要増加が見込まれるため。
さいたま市	大宮駅西口に面した商業施設が集積した地域であり、周辺での都市基盤整備が進捗しているほか、事業用地としての堅調な需要が続いている地域であるため。
戸田市	戸田駅前広場に面する駅前商業地であり、都心部への交通アクセスも良いことから、利便性が高く、収益性も高い地域であるため。また、区画整理事業施行地域で、令和3年度よりも周辺の整備が進み、利便性がより高まったため。
神川町	インターチェンジに近く、工場が集まる地域であり、需要は堅調に推移しているため。
川口市	商業集積の進んだ川口駅東口の中心商業地に位置し、駅周辺はマンションを中心に高値で取引されており、都心へのアクセスも良好なこと、周辺地の市街地再開発事業への期待もあることから価格が上昇傾向にあるため。

(参考)路線価の高い順

順位	市町村名	路線の通称	路線価等(円/㎡)		変動率 (%)	参考 前回順位
			令和6年度	令和3年度		
1	さいたま市	大宮駅前広場通り	4,150,000	3,720,000	11.6	1位
2	川口市	かわぐちキャスティ前通り	1,736,000	1,645,000	5.5	2位
3	川越市	アトレ前通り	973,000	945,000	3.0	3位
4	所沢市	所沢駅西口駅前ロータリー	889,000	882,000	0.8	4位
5	新座市	志木駅南口駅前ロータリー	550,000	540,400	1.8	5位

⑥ 基準宅地の路線価等の下落状況

基準宅地の路線価等が下落している団体は、前回評価替えの31団体から今回は30団体となっています。前年度の評価替えから引き続き秩父地域を含む町村部に加え、北部地域が下落傾向にあります。
全体的な変動率は前回評価替えに比べて下落幅は小さくなっています。

○ 下落率の大きい順

順位	市町村名	路線の通称	路線価等(円/㎡)		変動率 (%)	参考 前回変動率
			令和6年度	令和3年度		
1	東秩父村	バス停天神社付近	7,910	8,470	▲ 6.6	▲ 9.8
2	ときがわ町	ひと市交差点付近	14,700	15,600	▲ 5.8	▲ 10.0
3	皆野町	皆野駅前通り	23,300	24,600	▲ 5.3	▲ 5.1
4	小鹿野町	埼玉りそな銀行小鹿野支店付近	20,230	21,140	▲ 4.3	▲ 4.8
5	鳩山町	いちょう通り	30,900	32,200	▲ 4.0	▲ 3.0

※ 小鹿野町は基準宅地を変更。令和3年度路線価等は変更後の基準宅地に係る路線価等

※ 前回変動率は、令和3年度評価替えにおける変動率(下落修正実施団体については修正後の数値)

<下落した理由>

東秩父村	人口減少に伴う宅地需要の減少及び、地域経済の減退により生活利便性の低下が顕著であるため。
ときがわ町	令和3年度評価替え時に引き続き、高齢化や人口減少に伴う土地需要の減退に加え、交通不便地であり、商業地の集客力が低下したため。
皆野町	引き続き、生産年齢人口の減少に伴う土地需要の減退に加えて、駅前の中心部既存商業地においては駐車場の確保等も難しく、また、バイパス沿いへの大規模店舗出店等の影響による顧客の流出や、後継者不足等による需要減退が継続しているため。
小鹿野町	人口減少及び高齢化により土地需要が減退し、商業地需要も低下しているため。
鳩山町	高齢化や人口減少に伴う土地需要の減少に加えて、交通不便地により、商業地の集客力が低下したため。

(参考)路線価等の低い順

順位	市町村名	路線の通称	路線価等(円/㎡)		変動率 (%)	参考 前回順位
			令和6年度	令和3年度		
1	東秩父村	バス停天神社付近	7,910	8,470	▲ 6.6	1位
2	神川町	大興運輸株	14,400	13,500	6.7	2位
3	ときがわ町	ひと市交差点付近	14,700	15,600	▲ 5.8	3位
4	美里町	香港料理 旭福楼	16,400	16,500	▲ 0.6	4位
5	小鹿野町	埼玉りそな銀行小鹿野支店付近	20,230	21,140	▲ 4.3	5位

⑦ 基準宅地の路線価等の順位変動

令和3年度(R2.1.1)			令和6年度(R5.1.1)			
順位	市町村名	路線価等 (円/㎡)	順位	市町村名	路線価等 (円/㎡)	変更
1	さいたま市	3,720,000	1	さいたま市	4,150,000	
2	川口市	1,645,000	2	川口市	1,736,000	
3	川越市	945,000	3	川越市	973,000	
4	所沢市	882,000	4	所沢市	889,000	
5	新座市	540,400	5	新座市	550,000	
6	志木市	508,000	6	志木市	515,000	
7	和光市	462,000	7	和光市	483,000	
8	草加市	437,000	8	草加市	448,000	
9	富士見市	437,000	9	富士見市	448,000	
10	蕨市	413,000	10	蕨市	423,000	
11	朝霞市	409,000	11	朝霞市	413,000	
12	越谷市	407,000	12	越谷市	413,000	
13	上尾市	352,800	13	上尾市	357,700	
14	ふじみ野市	331,000	14	ふじみ野市	337,000	
15	春日部市	317,800	15	春日部市	315,700	
16	戸田市	289,000	16	戸田市	311,000	
17	八潮市	258,000	17	八潮市	261,000	
18	熊谷市	224,000	18	熊谷市	218,000	
19	三郷市	218,000	19	三郷市	215,000	
20	狭山市	205,000	20	狭山市	205,000	
21	三芳町	188,000	21	三芳町	191,000	
22	入間市	179,000	22	鶴ヶ島市	177,000	
23	鶴ヶ島市	177,000	23	入間市	176,000	
24	飯能市	174,300	24	飯能市	169,400	
25	坂戸市	170,000	25	坂戸市	169,000	
26	吉川市	165,900	26	吉川市	163,800	
27	久喜市	154,000	27	久喜市	153,300	
28	蓮田市	140,000	28	蓮田市	140,000	
29	桶川市	138,600	29	桶川市	137,900	
30	鴻巣市	130,900	30	鴻巣市	130,900	
31	北本市	122,500	31	東松山市	121,800	
32	東松山市	121,800	32	北本市	121,100	
33	白岡市	99,400	33	白岡市	99,400	
34	本庄市	87,500	34	本庄市	91,700	○
35	深谷市	87,500	35	深谷市	86,800	
36	伊奈町	82,600	36	伊奈町	82,600	
37	宮代町	73,500	37	宮代町	73,500	
38	秩父市	72,100	38	秩父市	70,700	
39	松伏町	67,900	39	松伏町	66,990	
40	日高市	59,700	40	滑川町	62,300	○
41	滑川町	59,700	41	杉戸町	58,500	
42	杉戸町	58,800	42	幸手市	57,800	
43	幸手市	58,600	43	日高市	57,600	
44	行田市	56,400	44	行田市	56,200	
45	加須市	52,800	45	加須市	51,500	○
46	羽生市	51,100	46	羽生市	50,100	
47	毛呂山町	50,500	47	毛呂山町	48,700	
48	嵐山町	41,700	48	嵐山町	41,700	
49	小川町	40,300	49	川島町	41,400	
50	上里町	38,500	50	小川町	40,300	
51	川島町	37,000	51	上里町	38,500	
52	越生町	36,500	52	越生町	35,700	
53	鳩山町	32,200	53	鳩山町	30,900	
54	寄居町	29,700	54	寄居町	29,600	
55	横瀬町	29,200	55	横瀬町	28,800	
56	皆野町	24,600	56	吉見町	24,800	○
57	吉見町	23,800	57	皆野町	23,300	
58	長瀬町	21,630	58	長瀬町	20,930	
59	小鹿野町	21,140	59	小鹿野町	20,230	○
60	美里町	16,500	60	美里町	16,400	
61	ときがわ町	15,600	61	ときがわ町	14,700	
62	神川町	13,500	62	神川町	14,400	○
63	東秩父村	8,470	63	東秩父村	7,910	
県平均		258,912	県平均		269,152	

※ 「変更」欄の○は、基準宅地を変更した団体

※ 令和3年度路線価等は基準地に変更があった団体においては変更後のもの