

令和2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2年7月1日

1 県平均変動率

- **住宅地** -0.3% → 前年上昇からの下落
 - ・3年連続上昇から下落へ転じる
 - ・コロナ禍でも通勤通学等の利便性の高い都内に近接する地点は、上昇が継続する傾向
- **商業地** 0% → 前年上昇からの横ばい
 - ・6年連続上昇から横ばいへ転じる
 - ・コロナ禍でも事務所等のオフィス需要の強い京浜東北線駅周辺の地点は、上昇が継続する傾向
- **工業地** +1.3% → 7年連続上昇
 - ・6年連続上昇幅拡大から上昇幅縮小へ転じる
 - ・コロナ禍のネット通販利用拡大等による物流倉庫需要の高まりの影響を受け下落地点は無かった
- **林地** -0.9% → 前年と同じ傾向
 - ・木材需要低迷による下落継続

○ 半年ごとの変動率については、住宅地・商業地とも前期は上昇、後期はコロナ禍の影響を受け下落の傾向

期 間	区分	変動率 (%)	継続地点数			
			上昇	横ばい	下落	合計
前期（令和元年7月1日～令和2年1月1日）	住宅地	0.9	37	21	4	62
	商業地	1.6	13	3	2	18
後期（令和2年1月1日～令和2年7月1日）	住宅地	▲0.6	5	11	46	62
	商業地	▲0.9	0	2	16	18

※ 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。

参考 平均変動率の推移(過去20年間)

年	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
住宅地	▲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	▲0.2	▲0.1	0.1	0.5	0.7	▲0.3
商業地	▲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	0
工業地	▲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	1.3
林地	▲8.7	▲14.2	▲15.1	▲11.9	▲11.2	▲9.5	▲7.3	▲6.5	▲7.7	▲6.7	▲7.0	▲6.2	▲4.5	▲3.0	▲2.8	▲1.7	▲0.9	▲0.9	▲0.8	▲0.9

2 市町村平均変動率(住宅地)

○ 上昇市町村は都内に近接するさいたま市、川口市、戸田市など6市に減少(27市町→6市)



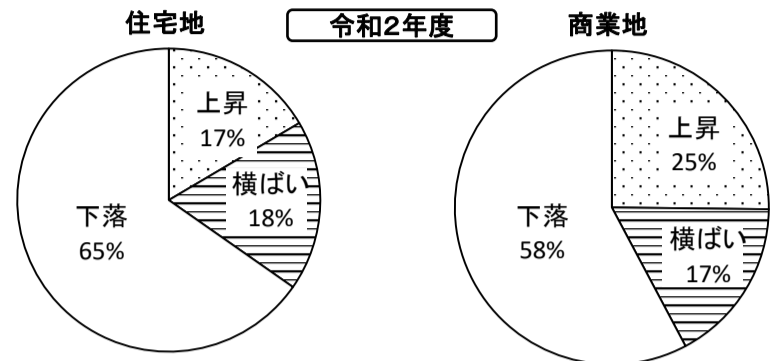
3 用途区分別地点数

【変動状況に対する地点数の推移】

- 住宅地・商業地・工業地ともに、変動率上昇地点が減少
【上昇地点数】住宅地:250→107、商業地:79→34、工業地:42→28
- 住宅地・商業地では、約6割の地点において変動率が下落

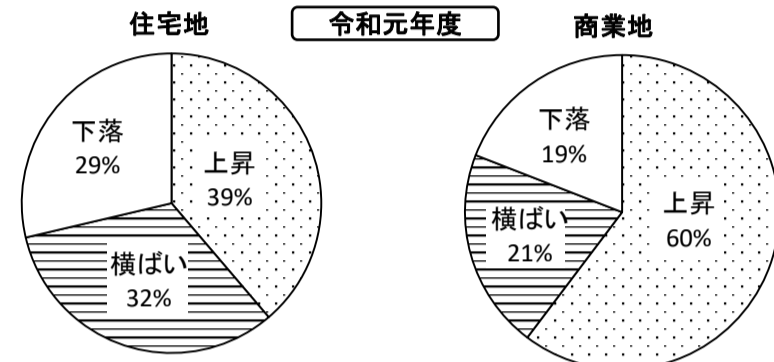
変動率別地点数内訳表(令和2年度)

用途区分	継続地点数				選定替地点数	合計
	上昇	横ばい	下落	小計		
住宅地	107	118	423	648	2	650
商業地	34	23	78	135	1	136
工業地	28	15	0	43	0	43
宅地計	169	156	501	826	3	829
林地	0	0	3	3	0	3
合計	169	156	504	829	3	832



参考: 変動率別地点数内訳表(令和元年度)

用途区分	継続地点数				選定替地点数	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



4 区分別変動率順位及び最高価格地点

【変動率1位から3位の特徴】

- 住宅地：駅から近く住環境の良い川口駅周辺の地点
- 商業地：事務所等のオフィス需要の強い浦和駅及び大宮駅周辺の地点
- 工業地：国道16号、圏央道、外環道に近い地点及び都内に近い地点

■ 区分別変動率順位表

区分	順位	基準地番号	令和2年度		所在地「住居表示」(ビル名)	令和元年度		
			変動率(%)	価格(円/㎡)		順位	変動率(%)	価格(円/㎡)
住宅地	1	川口-34	5.2	402,000	川口市並木元町55番4「並木元町6-16」	1	9.1	382,000
	2	川口-37	5.1	390,000	川口市飯塚1丁目120番3外「飯塚1-9-40」			371,000
	3	川口-40	3.4	362,000	川口市川口6丁目55番3「川口6-7-11」	3	7.7	350,000
		川口-8		213,000	川口市朝日3丁目18番2「朝日3-13-9」	37	4.0	206,000
商業地	1	さいたま浦和5-5	6.7	795,000	さいたま市浦和区仲町1丁目97番1「仲町1-6-1」(浦和さくら草ビル)	4	9.6	745,000
	2	さいたま浦和5-6	6.3	1,180,000	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	9.9	1,110,000
	3	さいたま大宮5-3	3.7	2,520,000	さいたま市大宮区桜木町2丁目4番9(榎本ビル)	1	10.0	2,430,000
工業地	1	春日部9-1	3.4	60,000	春日部市南栄町9番15外	6	4.9	58,000
		川島9-2		54,000	比企郡川島町かわじま2丁目22番	5	5.0	52,200
	3	杉戸9-1	52,400	北葛飾郡杉戸町大字深輪391番23	13	4.1	51,000	
		川口9-1	150,000	川口市本蓮4丁目2600番14	11	4.3	146,000	

■ 最高価格地点

区分	基準地番号	令和2年度		所在地「住居表示」(ビル名)	令和元年度		
		変動率(%)	価格(円/㎡)		順位	変動率(%)	価格(円/㎡)
住宅地	さいたま浦和-2	3.2	488,000	さいたま市浦和区岸町3丁目131番1「岸町3-1-19」	1	6.3	473,000
商業地	さいたま大宮5-3	3.7	2,520,000	さいたま市大宮区桜木町2丁目4番9(榎本ビル)	1	10.0	2,430,000
工業地	さいたま桜9-1	0.5	190,000	さいたま市桜区町谷4丁目95番1外「町谷4-7-21」	1	1.1	189,000