

不動産市場から見た 「川島町」のポテンシャル

2024.12.1

不動産鑑定士

山口 和範

第 1 部

最近の不動産市況

地価の種類

⇒ 一物四価？

①実勢価格・取引価格（100～105）

- 実際の取引価格

②公示価格・基準地価格（100）

- 公示価格（毎年1月1日現在の価格／3月下旬発表）－国土交通省
- 基準地価格（毎年7月1日現在の価格／9月下旬発表）－都道府県

③相続税路線価（80）

- 毎年1月1日現在の価格／7月初め発表－国税庁

④固定資産税評価額（70）

- 3年に1回評価替／下落は毎年反映－市町村

「公的土地評価」
全て不動産鑑定士が関わっている

R6基準地価 上昇率順位表（全国／全用途）

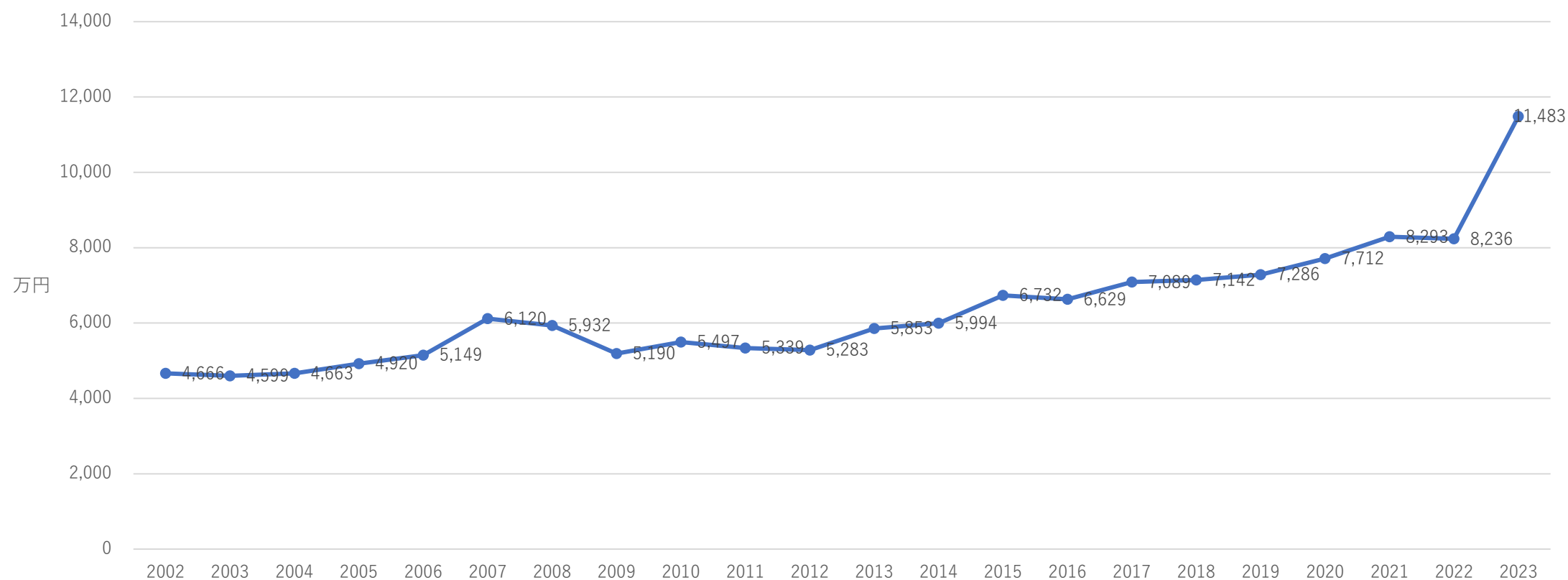
⇒インバウンドがもたらす地価上昇

順位	番号	都道府県	所在地	令和6年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176-4	120,000	+33.3
1	大津5-301	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷 1096-2外	88,000	+33.3
1	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576-1	32,000	+33.3
4	菊陽5-301	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343-2	110,000	+32.5
5	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126-7	20,500	+32.3
6	白馬5-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新田3020- 837外	52,200	+30.2
7	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600-3	28,500	+29.5
8	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36外	31,600	+29.0
9	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2-14-1	256,000	+28.6
10	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9-5外	257,000	+28.54

新築マンション価格の推移（東京都区部）

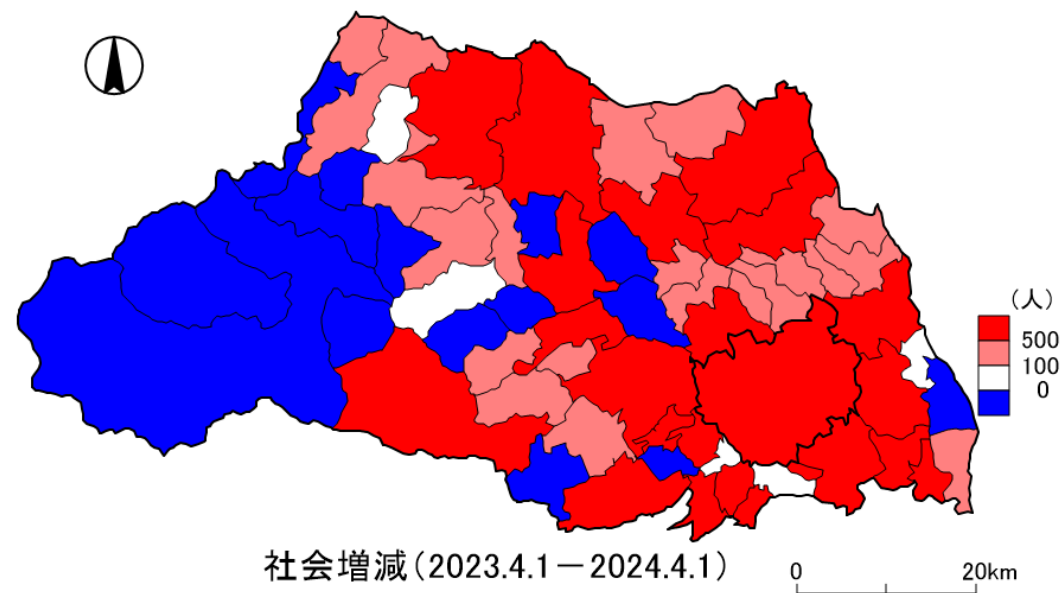
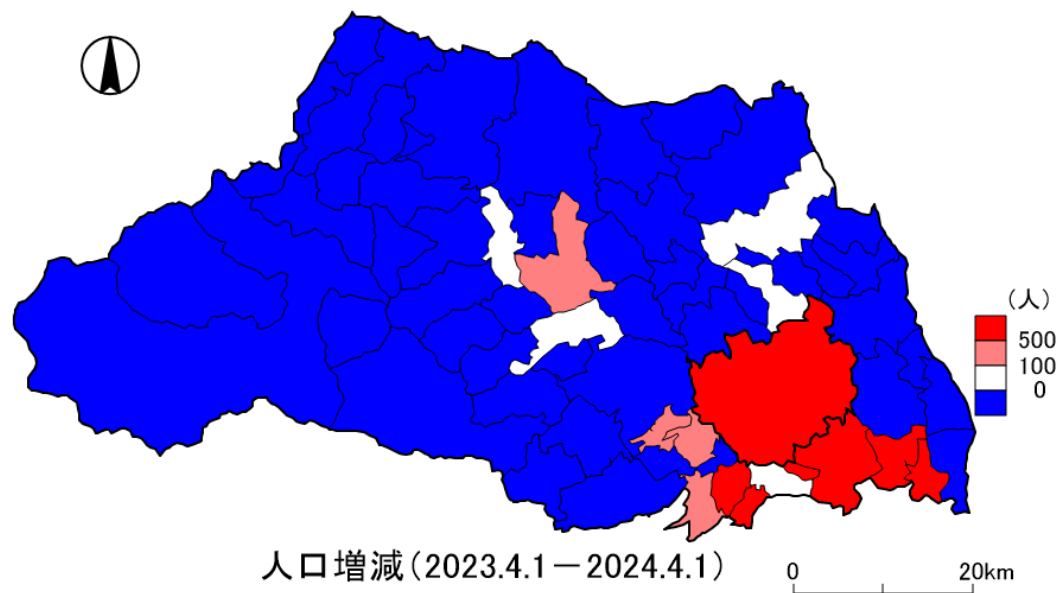
⇒ 2002年当時は4,666万円だったのに、今は1億円超え

（出所）不動産経済研究所



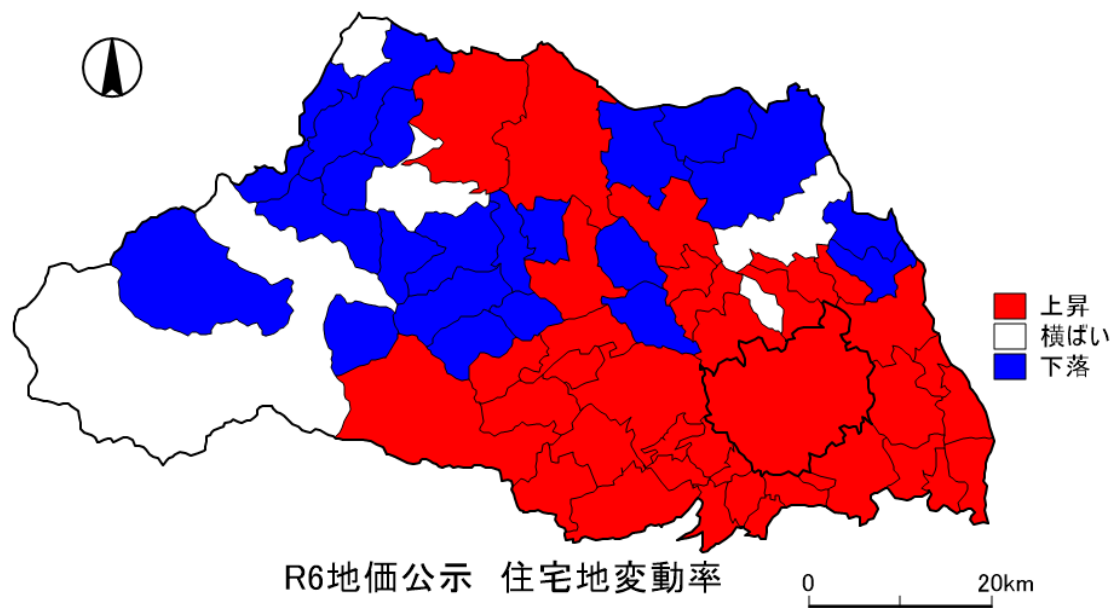
埼玉県も人口減に突入

⇒但し「社会増」ではある



R6地価公示 住宅地変動率（埼玉県市町村）

⇒ ほぼ人口の社会増減と同じ構図



⇒ 15～64歳の生産年齢人口

住宅地価変動率 (%)

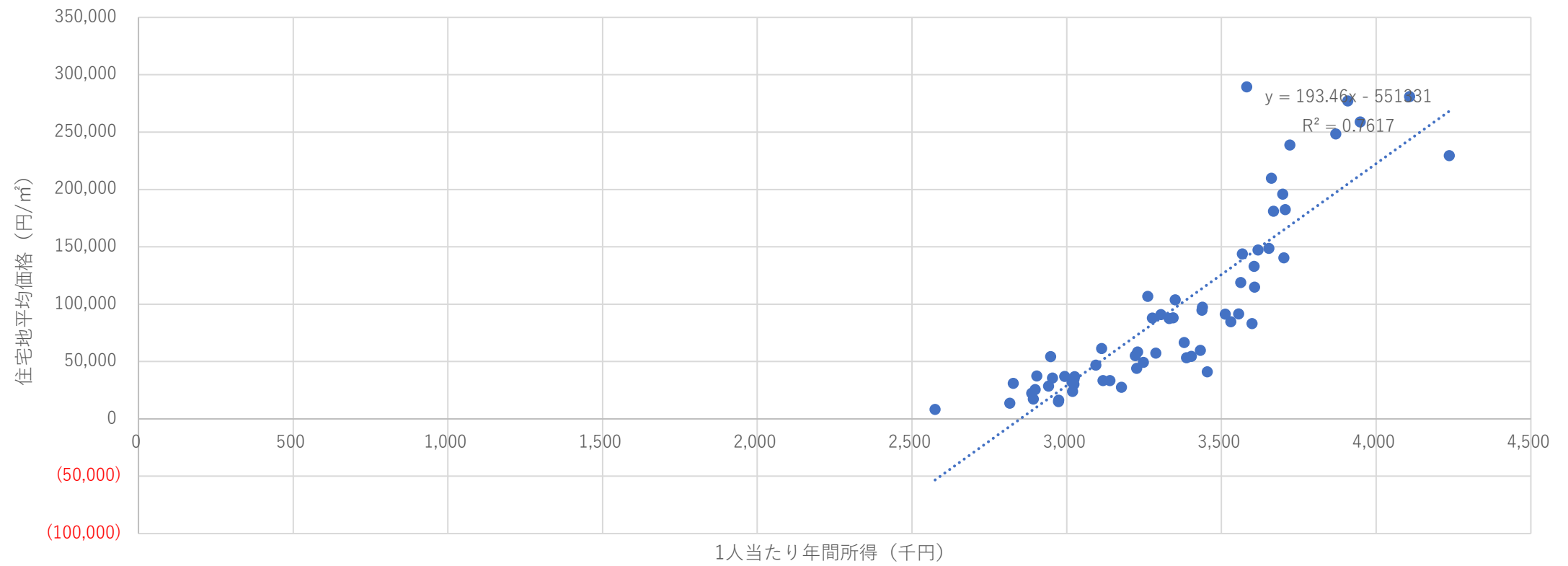
生産年齢人口割合 (%)

$y = 0.318x - 17.695$
 $R^2 = 0.7094$

住宅地価格は何で決まる？②

⇒所得

(出所) 国土交通省「R6地価公示」、総務省「R5年度市町村税課税状況等の調」



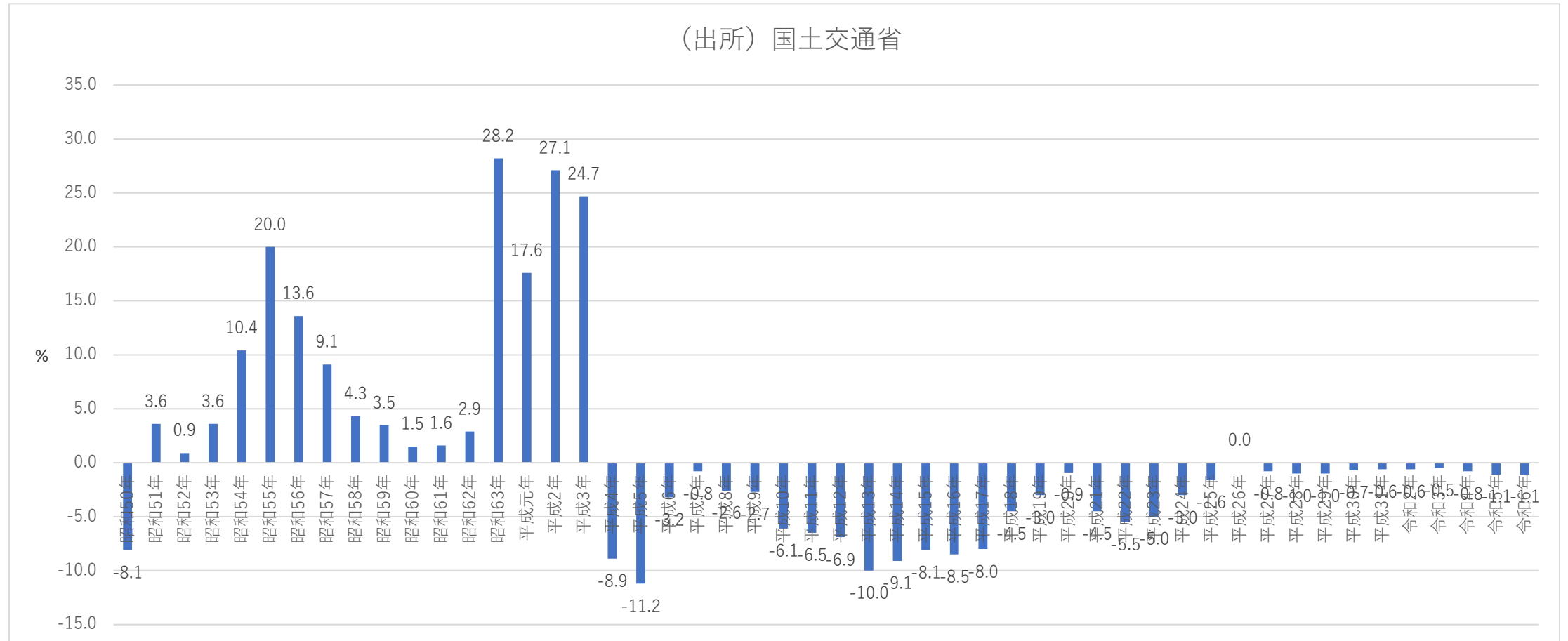
課税所得ランキング (R5)

⇒居住地で所得が見えてしまう…

全国 順位	都道府県名	団体名	1人当たり所 得(千円)	全国 順位	都道府県名	団体名	1人当たり所 得(千円)	全国 順位	都道府県名	団体名	1人当たり所 得(千円)	全国 順位	都道府県名	団体名	1人当たり所 得(千円)	全国 順位	都道府県名	団体名	1人当たり所 得(千円)
1	東京都	港区	13,973	26	千葉県	浦安市	4,812	55	東京都	墨田区	4,236	211	埼玉県	上尾市	3,563	630	埼玉県	松伏町	3,113
2	東京都	千代田区	11,217	27	東京都	国立市	4,808	56	埼玉県	さいたま市	4,236	215	埼玉県	吉川市	3,556	663	埼玉県	幸手市	3,094
3	東京都	渋谷区	10,719	28	北海道	安平町	4,791	63	東京都	荒川区	4,147	223	埼玉県	伊奈町	3,530	778	埼玉県	嵐山町	3,026
4	北海道	猿払村	8,727	29	兵庫県	西宮市	4,758	64	東京都	北区	4,126	237	埼玉県	蓮田市	3,513	780	埼玉県	川島町	3,024
5	東京都	中央区	7,810	30	北海道	浜頓別町	4,751	68	埼玉県	和光市	4,108	270	埼玉県	本庄市	3,455	782	埼玉県	鳩山町	3,023
6	東京都	目黒区	7,169	31	東京都	小金井市	4,722	79	東京都	江戸川区	3,983	280	埼玉県	鶴ヶ島市	3,438	788	埼玉県	越生町	3,019
7	東京都	文京区	7,073	32	東京都	国分寺市	4,686	81	東京都	板橋区	3,978	283	埼玉県	桶川市	3,437	794	埼玉県	横瀬町	3,017
8	兵庫県	芦屋市	7,007	33	東京都	中野区	4,666	86	埼玉県	朝霞市	3,948	290	埼玉県	久喜市	3,432	842	埼玉県	毛呂山町	2,994
9	東京都	新宿区	6,207	34	北海道	佐呂間町	4,660	98	埼玉県	戸田市	3,909	319	埼玉県	熊谷市	3,403	879	埼玉県	長瀬町	2,974
10	東京都	世田谷区	6,200	35	愛知県	長久手市	4,653	106	埼玉県	志木市	3,869	328	埼玉県	滑川町	3,387	880	埼玉県	美里町	2,974
11	東京都	武蔵野市	5,813	36	神奈川県	逗子市	4,652	125	東京都	葛飾区	3,755	331	埼玉県	鴻巣市	3,380	913	埼玉県	上里町	2,954
12	北海道	枝幸町	5,594	37	東京都	大田区	4,645	126	東京都	足立区	3,752	360	埼玉県	入間市	3,351	919	埼玉県	秩父市	2,948
13	東京都	品川区	5,569	38	大阪府	箕面市	4,582	140	埼玉県	川口市	3,721	363	埼玉県	飯能市	3,344	926	埼玉県	吉見町	2,942
14	山梨県	忍野村	5,394	39	東京都	調布市	4,495	143	埼玉県	所沢市	3,706	375	埼玉県	北本市	3,332	987	埼玉県	寄居町	2,903
15	北海道	雄武町	5,367	40	東京都	練馬区	4,475	146	埼玉県	越谷市	3,701	392	埼玉県	坂戸市	3,305	1000	埼玉県	小川町	2,898
16	千葉県	芝山町	5,254	41	大阪府	豊中市	4,447	148	埼玉県	ふじみ野市	3,698	407	埼玉県	東松山市	3,288	1010	埼玉県	ときがわ町	2,892
17	神奈川県	鎌倉市	5,193	42	北海道	湧別町	4,430	156	埼玉県	富士見市	3,668	418	埼玉県	春日部市	3,277	1020	埼玉県	小鹿野町	2,887
18	東京都	杉並区	5,159	43	愛知県	日進市	4,415	160	埼玉県	新座市	3,662	440	埼玉県	狭山市	3,262	1147	埼玉県	皆野町	2,827
19	北海道	興部町	5,108	44	大阪府	吹田市	4,395	165	埼玉県	三芳町	3,654	449	埼玉県	日高市	3,247	1171	埼玉県	神川町	2,816
20	長野県	軽井沢町	5,005	45	神奈川県	横浜市	4,370	184	埼玉県	草加市	3,618	473	埼玉県	宮代町	3,229	1606	埼玉県	東秩父村	2,575
21	東京都	江東区	4,987	46	神奈川県	川崎市	4,357	189	埼玉県	三郷市	3,607	480	埼玉県	深谷市	3,226	1737	秋田県	藤里町	2,333
22	東京都	豊島区	4,960	47	兵庫県	宝塚市	4,352	190	埼玉県	八潮市	3,606	485	埼玉県	杉戸町	3,222	1738	青森県	大鰐町	2,297
23	神奈川県	葉山町	4,890	48	愛知県	みよし市	4,301	193	埼玉県	白岡市	3,599	538	埼玉県	羽生市	3,177	1739	青森県	西目屋村	2,276
24	東京都	三鷹市	4,883	49	神奈川県	藤沢市	4,285	202	埼玉県	蕨市	3,582	585	埼玉県	加須市	3,139	1740	高知県	大豊町	2,264
25	東京都	台東区	4,824	50	東京都	狛江市	4,284	207	埼玉県	川越市	3,568	622	埼玉県	行田市	3,117	1741	群馬県	南牧村	2,237

地価公示住宅地変動率の推移（川島町）

⇒ 失われた30年以上



地価公示・調査 ピーク時との比較（川島町）

⇒継続地点（川島－1）でピーク時より74％下落
現在の最高地は工業地（地価調査 川島（県）9－2）

公or調	No.	所在	H3価格 (円/㎡)
公示	1	中山字中廓1179-9	149,000
公示	2	下伊草字本村110-4	158,000
公示	3	吹塚字株木町768-5	153,000
公示	10-1	谷中字谷中前町228-1	36,200
公示	10-2	角泉字鶴舞9-1	50,300

公or調	No.	所在	R6価格 (円/㎡)	前年との 変動率
公示	1	中山字中廓1179-9	39,100	▲1.0%
公示	2	八幡3-6-18	43,500	▲1.1%
公示	3	上伊草字中井1467-1	42,200	▲0.9%
公示	4	上大屋敷字蔵前186-1	12,900	▲1.5%
調査	1	上伊草字堀ノ内1676-6外	38,000	▲0.5%
調査	2	飯島字榎戸383-1	15,600	▲1.9%
調査	9-1	八幡6-10	46,300	+ 3.1%
調査	9-2	かわじま2-22	64,800	+ 5.0%

J-REIT保有資産 鑑定評価額の推移

⇒「物流」適地として投資マネー流入の東松山・比企。但し足下で下落傾向？
単位：百万円（下段は前期比）

用途	資産名	所在	REIT	2021上	2021下	2022上	2022下	2023上	2023下	2024上
商業	東松山ショッピングセンター	東松山市 小松原町	KDX不動産			4,650	4,650 (0%)	4,650 (0%)	4,670 (+0.4%)	4,740 (+1.5%)
物流	プロロジスパーク東松山	東松山市 仲田町	プロロジスR	13,200 (+0.8%)	13,500 (+2.3%)	13,500 (0%)	13,900 (+3.0%)	13,900 (0%)	14,100 (+1.4%)	13,900 (-1.4%)
物流	武蔵嵐山配送センター	嵐山町 花見台	KDX不動産	4,170 (+2.0%)	4,250 (+1.9%)	4,330 (+1.9%)	4,420 (+2.1%)	4,540 (+2.7%)	4,550 (+0.2%)	4,540 (-0.2%)
物流	GLP川島	川島町 上伊草	GLP	12,500 (+0.8%)	12,700 (+1.6%)	13,100 (+3.1%)	13,500 (+3.1%)	13,600 (+0.7%)	13,600 (0%)	13,600 (0%)
物流	プロロジスパーク川島	川島町 かわじま2	プロロジスR	33,000 (-1.5%)	34,100 (+3.3%)	33,900 (-0.6%)	34,300 (+1.2%)	34,600 (+0.9%)	35,000 (+1.2%)	34,600 (-1.1%)
物流	プロロジスパーク川島2	川島町 かわじま2	プロロジスR	9,650 (+0.7%)	10,000 (+3.6%)	10,000 (0%)	10,200 (+2.0%)	10,400 (+2.0%)	10,200 (-1.9%)	10,100 (-1.0%)
物流	GLP吉見	吉見町 西吉見	GLP	12,100 (+2.5%)	12,700 (+5.0%)	13,500 (+6.3%)	13,800 (+2.2%)	14,000 (+1.4%)	14,000 (0%)	14,000 (0%)
物流	プロロジスパーク吉見	吉見町 西吉見	プロロジスR	22,200 (+0.9%)	22,600 (+1.8%)	22,600 (0%)	23,200 (+2.7%)	23,400 (+0.9%)	23,800 (+1.7%)	23,700 (-0.4%)
底地	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター	東松山市 新郷	産業ファンド	762 (+0.4%)	764 (+0.3%)	774 (+1.3%)	785 (+1.4%)	798 (+1.7%)	808 (+1.3%)	811 (+0.4%)
底地	IIF東松山ロジスティクスセンター	滑川町 都	産業ファンド							1,320
平均			Copyright © 2024 K&D Mori YAMAGUCHI	+0.8%	+2.5%	+1.5%	+1.8%	+1.1%	+0.5%	+1.4%

最近の不動産市況の特徴（まとめ）

⇒「地価は地域経済の指標」

①住宅地は人口動態が左右

とりわけ15～64歳の生産年齢人口

確度の高い将来推計人口で、地価も予測できる

駅近住宅需要旺盛で、商業地も住宅地化

②インバウンドがもたらす地価上昇

半導体産業、観光地、都心マンション

J-REIT売買の6割は海外投資家

円安耐性（メリット享受の有無）

③アベノミクス・バブル最終章

金融政策を正常化せざるを得なくなった日銀

金利と不動産市況は負相関

第2部

川島町のポテンシャルー川島は“オワコン”か!?!ー



選択中の情報

災害種別で選択



洪水



津波



土砂災害



道路防災情報



高潮



地形分類

(想定最大規模)



洪水

掲載データに関する留意事項

すべての情報から選択

選択情報のリセット

指定緊急避難場所

洪水

解説
凡例



表示

災害リスク情報>洪水浸

水想定区域

解説
凡例



洪水浸水想定区域

(想定最大規模)

合成

災害リスク情報>洪水浸

水想定区域

解説
凡例



洪水浸水想定区域

合成

20m～	
10～20m	
5.0～10m	2階の屋根以上が浸水する
3.0～5.0m	2階部分まで浸水する程度
0.5～3.0m	1階天井まで浸水する程度
0.0～0.5m	大人の膝までつかる程度

凡例

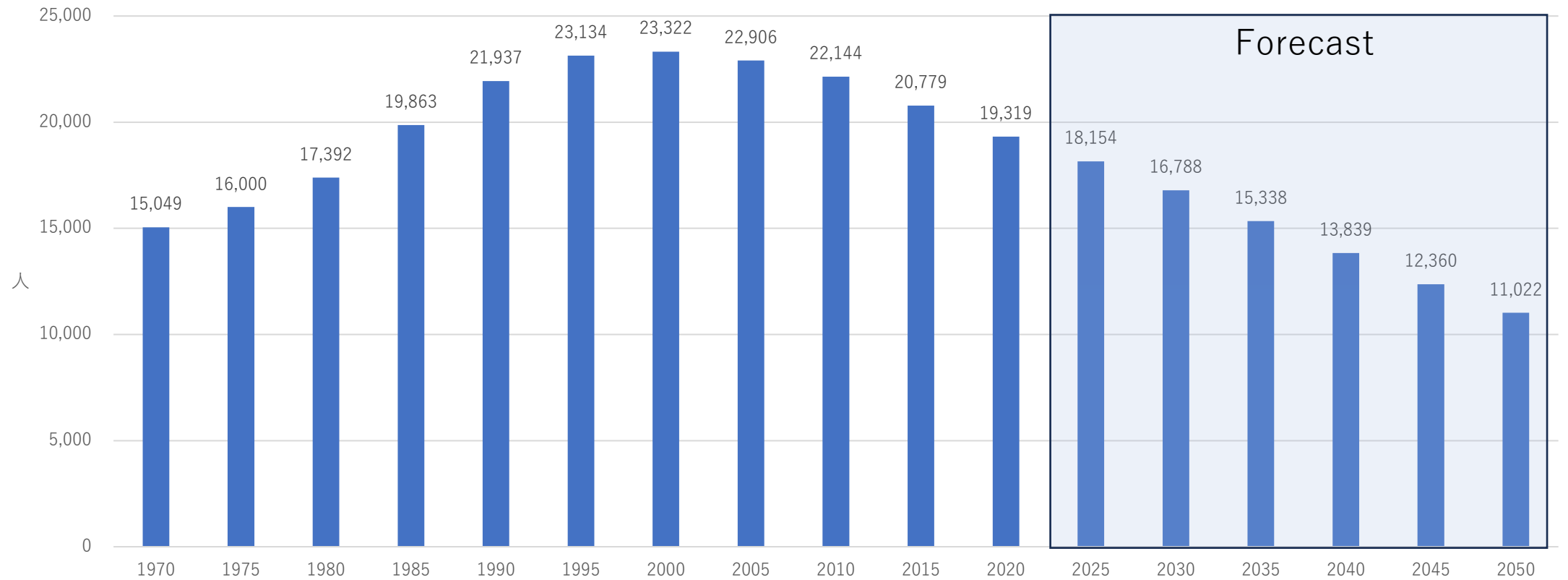


10 km

標高：11.9m (データソース：DEM5A)

川島町の来し方行く末（総人口）

（出所）国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

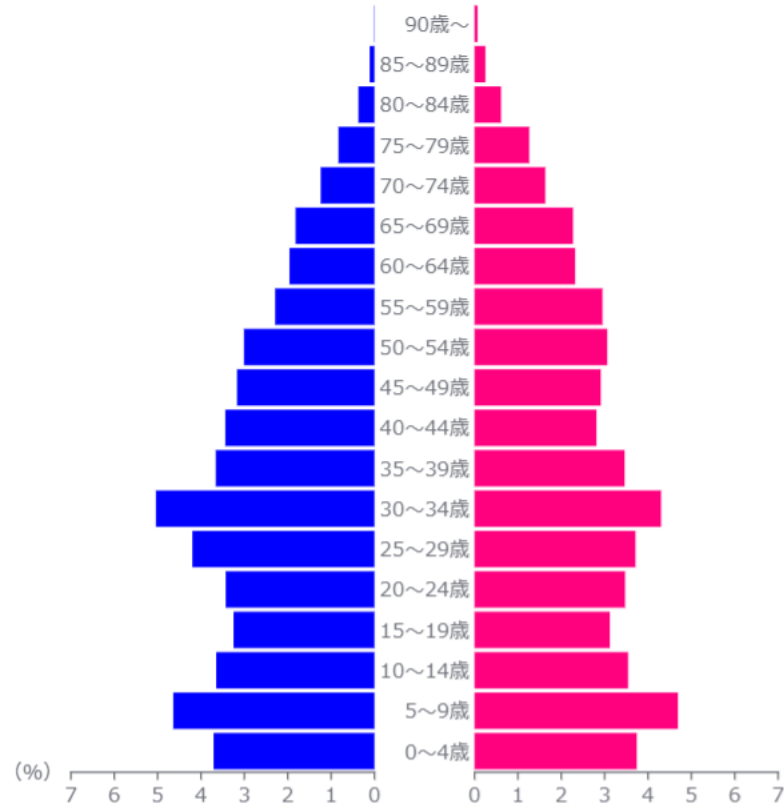


人口ピラミッド

埼玉県川島町

1980年

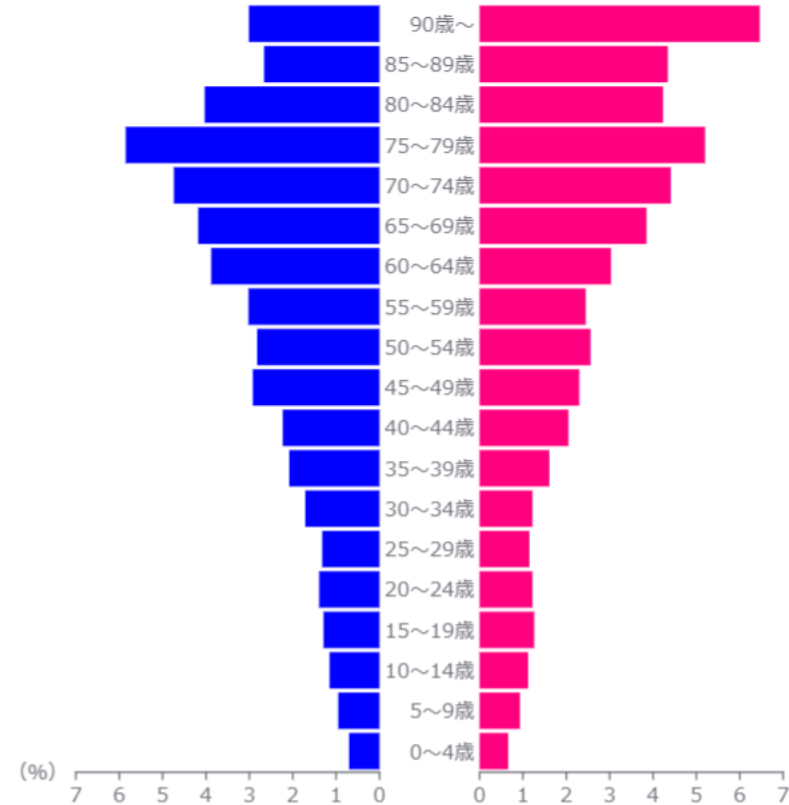
■ 男性 ■ 女性



老年人口（65歳以上）：1,822人（10.48%）
 生産年齢人口（15歳～64歳）：11,401人（65.55%）
 年少人口（0歳～14歳）：4,169人（23.97%）

2050年

■ 男性 ■ 女性



老年人口（65歳以上）：5,836人（52.95%）
 生産年齢人口（15歳～64歳）：4,578人（41.54%）
 年少人口（0歳～14歳）：608人（5.52%）

【出典】

総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

【注記】

2025年以降は「国立社会保障・人口問題研究所」のデータ（令和5年12月公表）に基づく推計値。

2006年に甲府市と富士河口湖町に分割編入した山梨県上九一色村については、富士河口湖町に統合している。

2025年以降のデータでは、福島県「浜通り地域」に属する13市町村（いわき市、相馬市、南相馬市、広野町、楢葉町、富岡町、川内村、大熊町、双葉町、浪江町、葛尾村、新地町、飯館村）をまとめて推計しているため表示されない。

総数には年齢不詳を含む。

「消滅可能性自治体」マップ

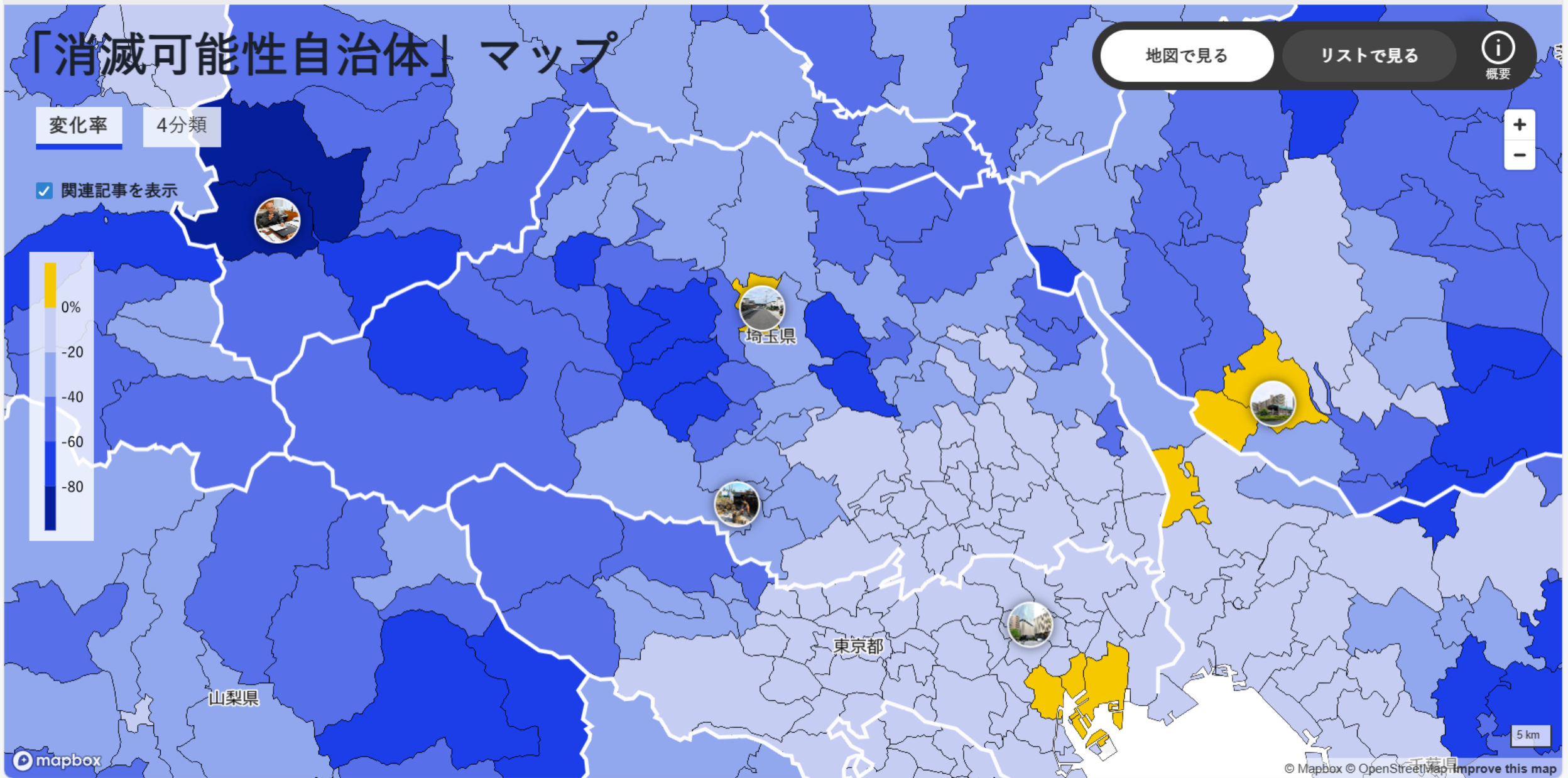
変化率 4分類

☒ 関連記事を表示



地図で見る リストで見る i 概要

+
-



行政区別人口増減数ベスト＆ワースト10

H23.4.1－R6.10.1の増減数

順位	地区	行政区	増減数	順位	地区	行政区	増減数
1	伊草	久保	158	70	伊草	下伊草下	-79
2	中山	西中廓	43	70	伊草	伊草下	-79
3	中山	東中廓	34	72	三保谷	平沼	-80
4	中山	上廓	22	73	伊草	飯島	-82
5	中山	宮本	18	74	中山	八幡2丁目A	-85
6	伊草	角泉上	-4	75	伊草	伊草上	-87
7	伊草	安塚	-9	75	中山	吹塚新田	-87
8	中山	久保	-11	77	八ツ保	山ヶ谷戸	-112
8	中山	北園部	-11	78	伊草	中廓	-123
10	小見野	上南	-14	79	伊草	下廓第2	-139
				80	伊草	下廓第1	-167

川島町の「弱み」

(出所) 埼玉県「統計からみた埼玉縣市町村のすがた2024」ワースト15位以内

項目	川島	項目	川島
・ 総人口	51位	・ 市町村内総生産（第3次産業）	49位
・ 人口密度	52位	・ 雇用者1人当たり雇用者報酬	50位
・ 年少人口の割合	55位	・ 議会における女性の議員の割合	49位
・ 生産年齢人口の割合	55位		
・ 老年人口の割合	9位		
・ 将来推計人口	54位		
・ 在留外国人数	52位		
・ 人口増減率	54位		
・ 社会増減率	58位		
・ 出生率	54位		
・ 合計特殊出生率	56位		
・ 婚姻率	59位		
・ 平均年齢	10位		
・ 民営事業所数	50位		
・ 人口10万人当たり病床数（一般診療所）	43位		
・ 1人1日当たりのごみ排出量	9位		
・ NPO法人数	57位		
・ 交通事故（人身事故）発生率	1位		
・ 出火率	2位		

女性たちの声

- 「米は儲からないからやらない」 （ある農業女子）
- 「商業地に住むのが夢だったんだよ。夢を叶えてくれてありがとう」 （ある共働き妻）
- 「移住ビデオで子育ての安心安全を目指す自治体であることはわかったけれど、ママのこれまでの仕事やスキルの安心安全は移住先でどうやって守られますか」 （ある女子高生）
- 「目先のお金をあげるという政策より、女性のまともな仕事が生涯守られた方が奨学金をとってまで学んだ意味がある」 （ある20代女性）
- 「地方の第一歩は、男性中心社会をまずイーブンに戻すこと」 （あるシンクタンク研究員）

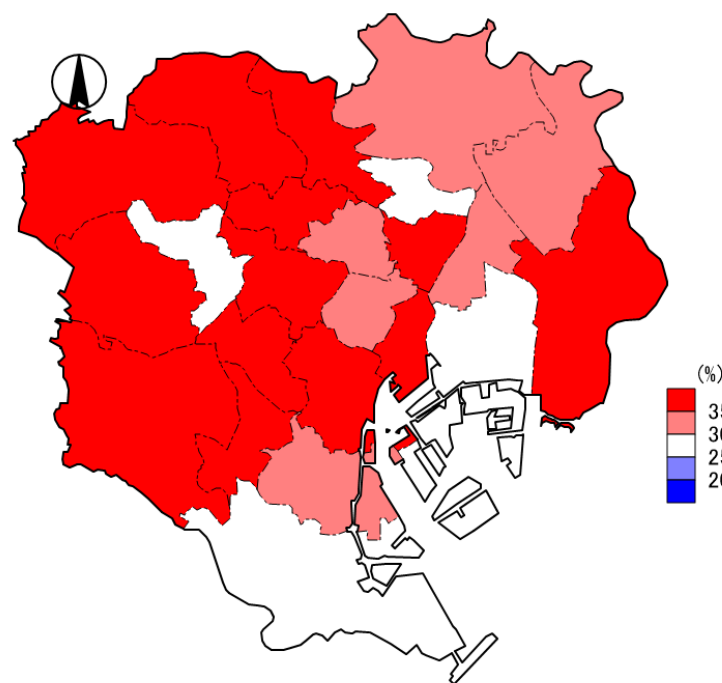
なぜ地方で女性の力が必要なのか

（日本総合研究所主任研究員の**藻谷浩介氏**…徹底した現場主義と緻密なデータ分析で知られている地域エコノミスト。平成大合併前の約3200市町村すべてを訪れた。ベストセラーとなった『デフレの正体』『里山資本主義』等の著書でかねてより女性の就労と経営参画の重要性を説いている）

- これからの日本を支える柱の一つが、日本文化や地域の特産品を売りにした集客交流業であるのは明らか。それに合わせて**農業も工業も6次産業化**していかなければならない。
- **感度のいい消費者**が、生産側に回って意思決定しないと、世界に売れる商品はありません。感度のいい消費者は、日本では圧倒的に、男性ではなく女性。女性の感性に訴えれば、人口減少でも消費は喚起できます。プロ野球がよい例で、女性社員の企画を次々通す広島東洋カープや、オーナーが女性の横浜DeNAベイスターズは、劇的に集客や関連商品売上を増やしました。
- 日本には資金力とセンスのある女性消費者が多い。消費者として**高感度なセンスを持つ女性たち**を意思決定できる立場に置くことが重要。
- 外国人客への対応と、高感度な消費ニーズに対応した「B to C」への対応。話は違うようで、本質は同じ。顧客を見た経営、**マーケットインの経営**を行えず、供給側の思い込みを貫いて軍隊的に突っ走る経営、プロダクトアウトの経営を行っているほど、対応が遅れていく。そしてそうした企業ほど、女性の意思決定への参画が遅れています。
- 中高年男性は「**子孫に残す価値を生み出したい**」という**感覚**が欠けています。今だけ・金だけ・自分だけが大事で、未来や子孫に向けた思いがない。それに対して、私が出会った女性リーダーの多くは、常に次の世代、次の時代のことを考えて動いていました。
- 日本神話で一番偉い神様は**天照大神で女神**。文字記録に残った最初の権力者は**卑弥呼で女王**。最初の小説を書いた**紫式部も女性**。

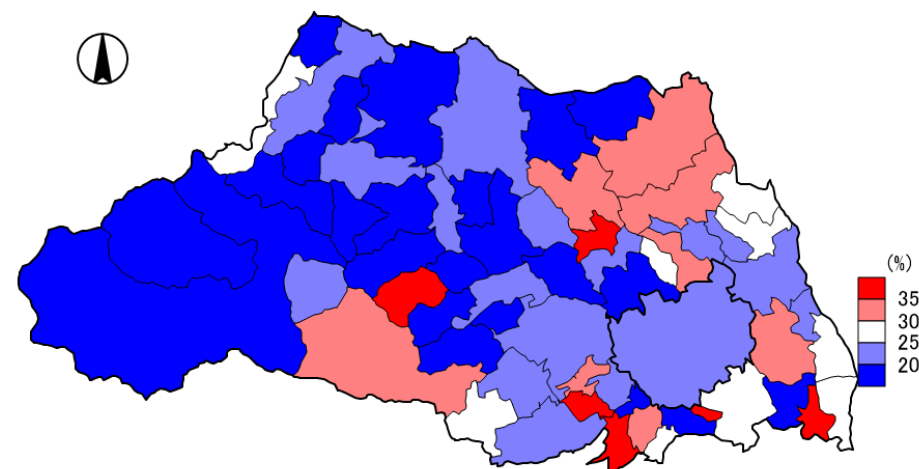
市区町村議会における女性の議員の割合

⇒東京23区は大半が35%以上。一方の埼玉は・・・



議会における女性の議員の割合

(東京23区／2024.8.1現在)



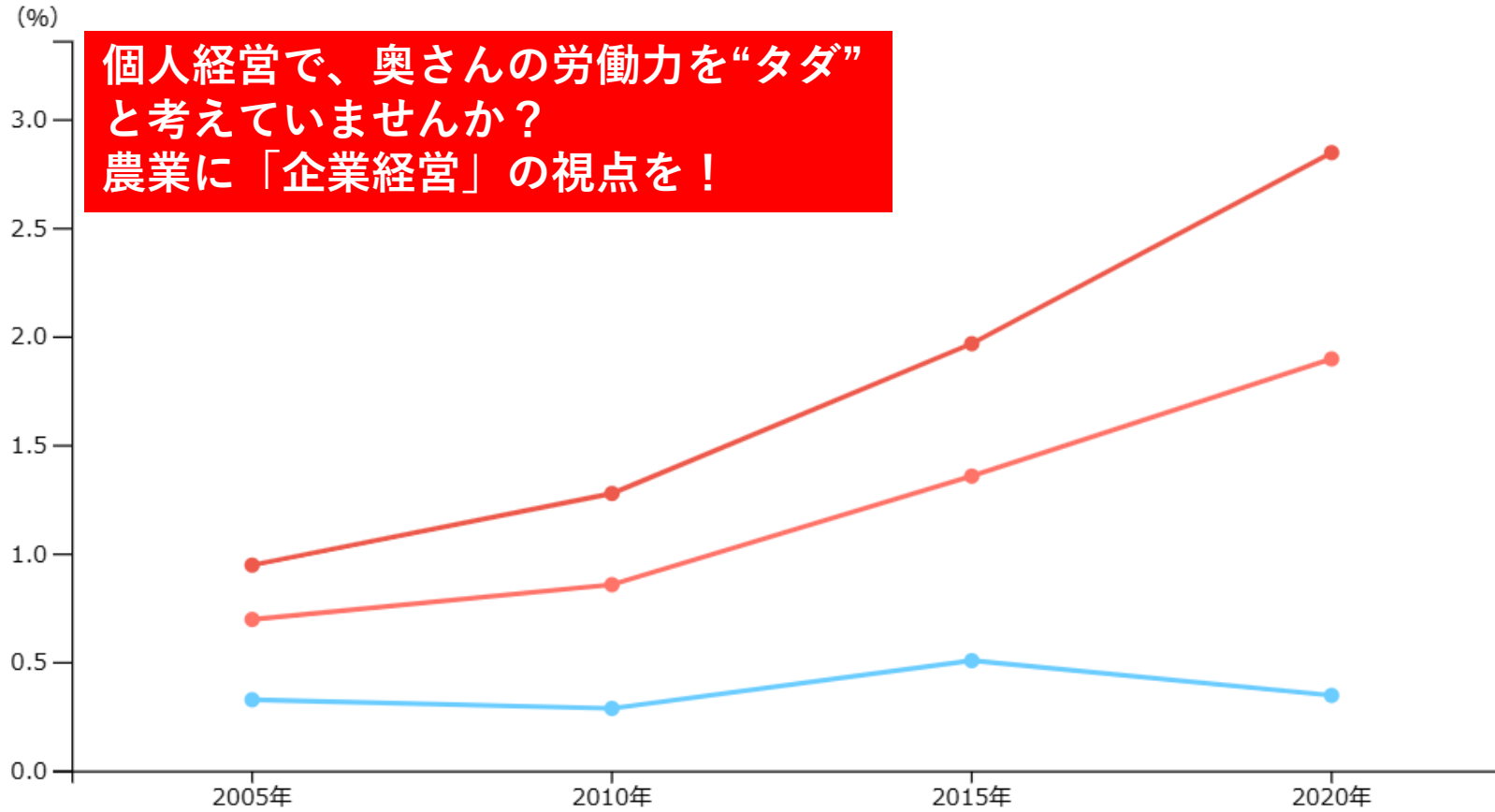
議会における女性の議員の割合

(埼玉県／2023.4.1現在)

農業経営体の法人化率

指定地域：埼玉県川島町

埼玉県川島町 埼玉県平均 全国平均

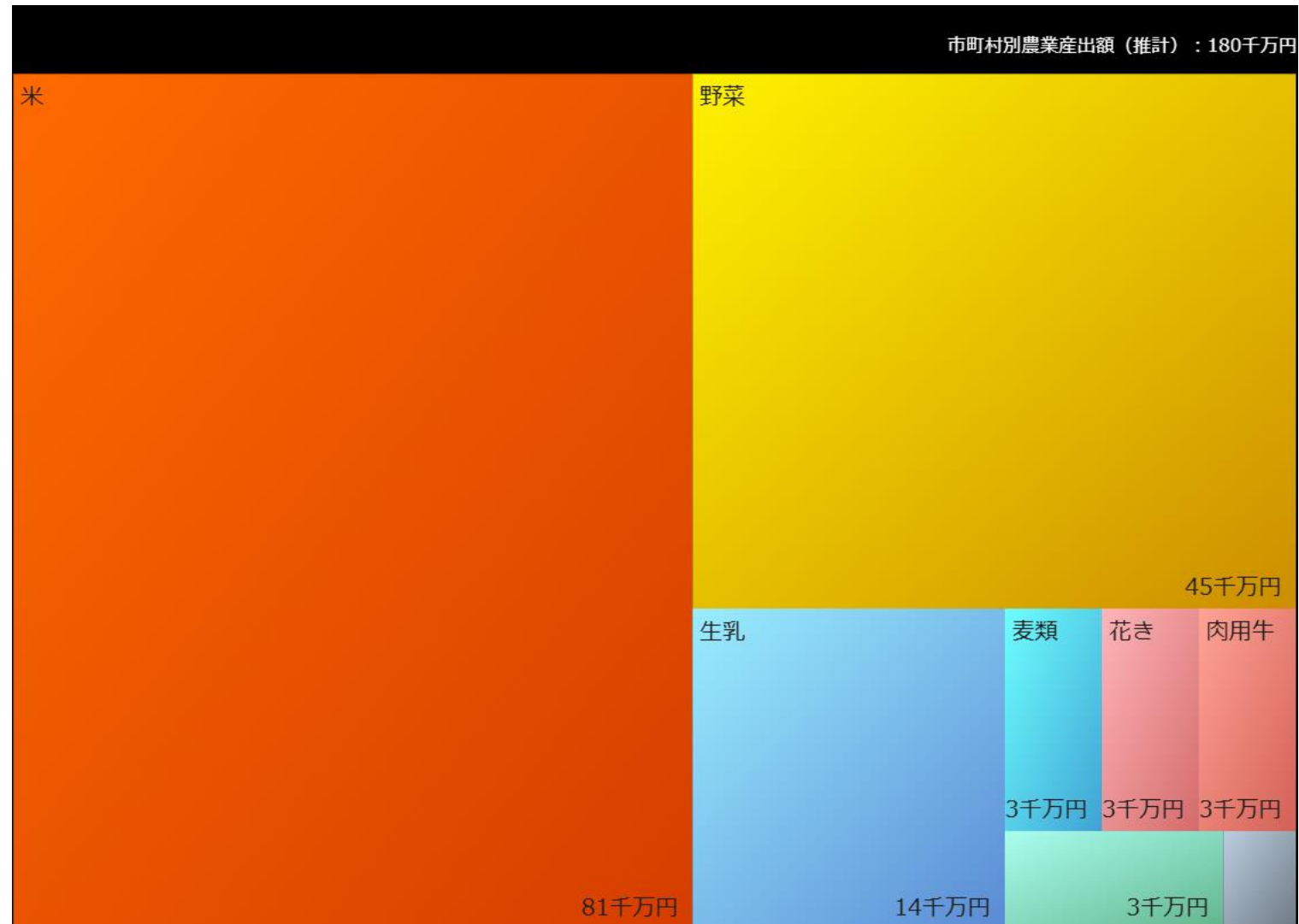


【出典】

農林水産省「農林業センサス」再編加工

川島町の農業と言えば…

品目別農業産出額（2021年）



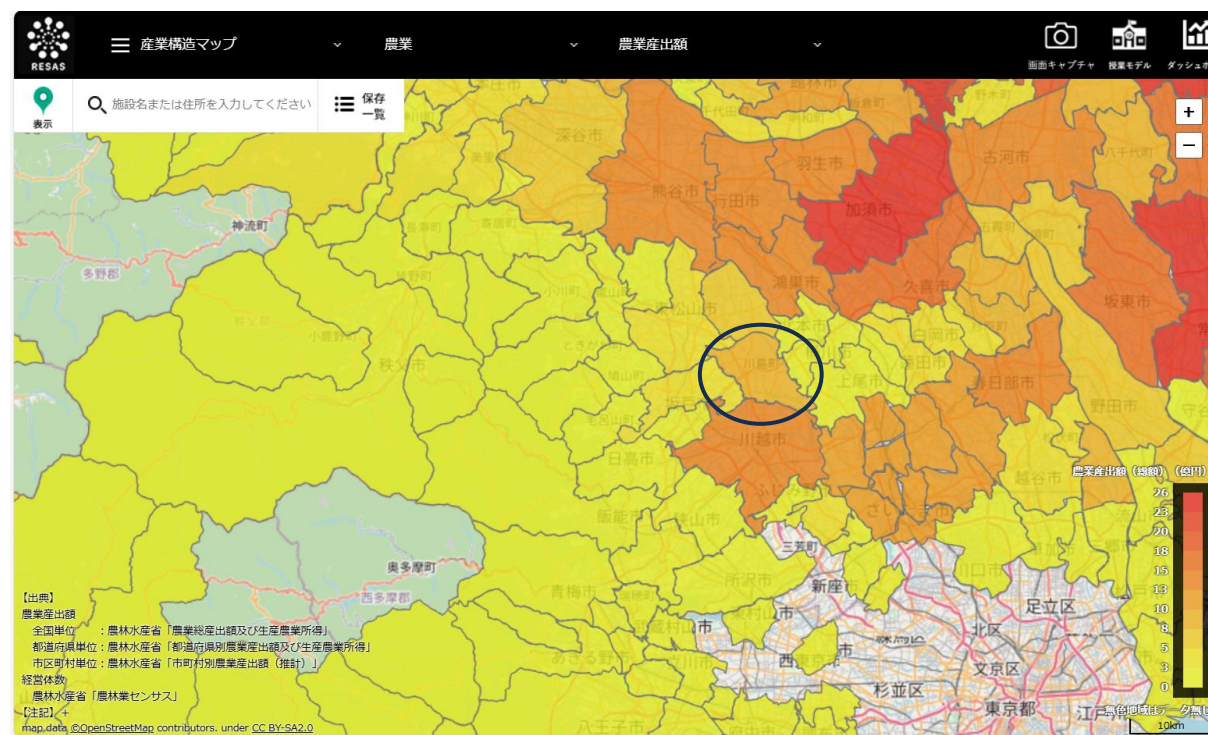
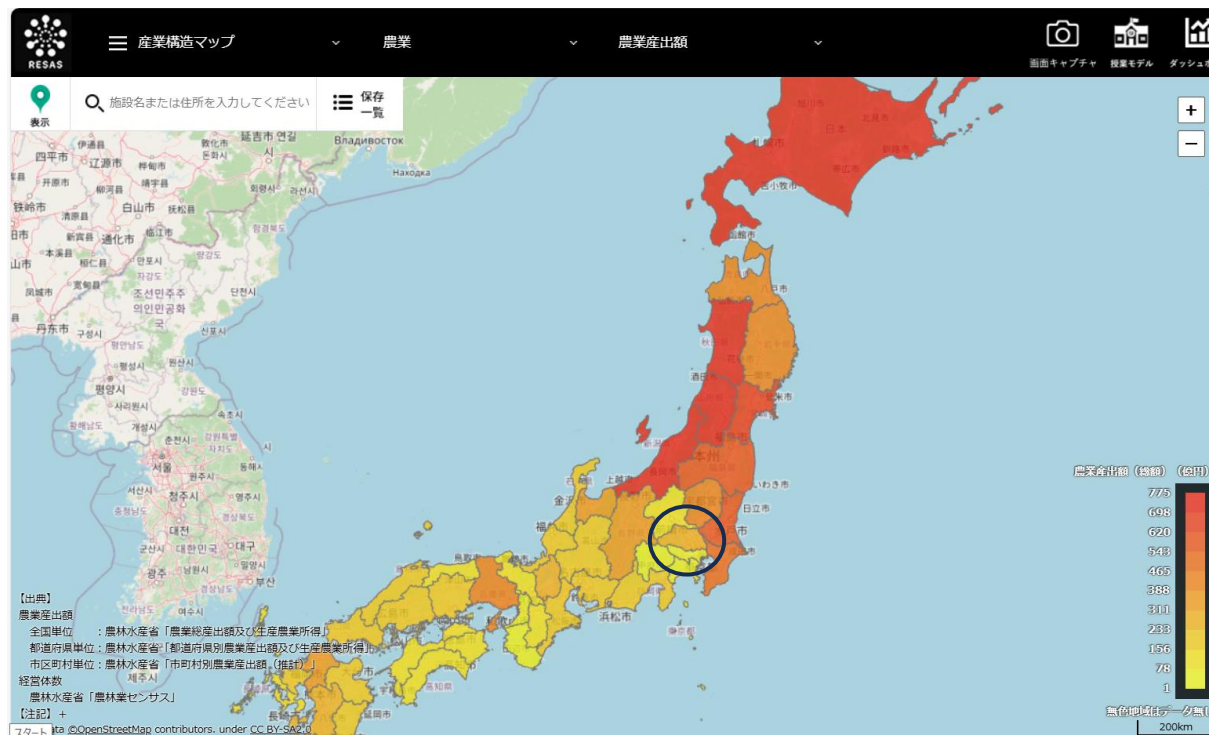
（出所） RESAS

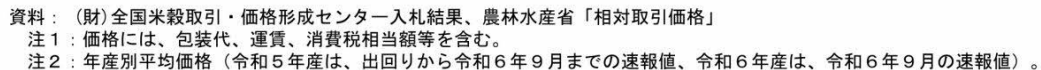
色が濃いほど「米どころ」

⇒全国的に作られてはいても、盛んなのは東日本

県内だと荒川・利根川・見沼代用水沿い（洪水ハザードと被る？）

農業（米）産出額（2021年）





出所：農林水産省

川島町の観光地と言えば…

⇒「食」と「自然体験」（バラ、スカイダイビング、釣り等）

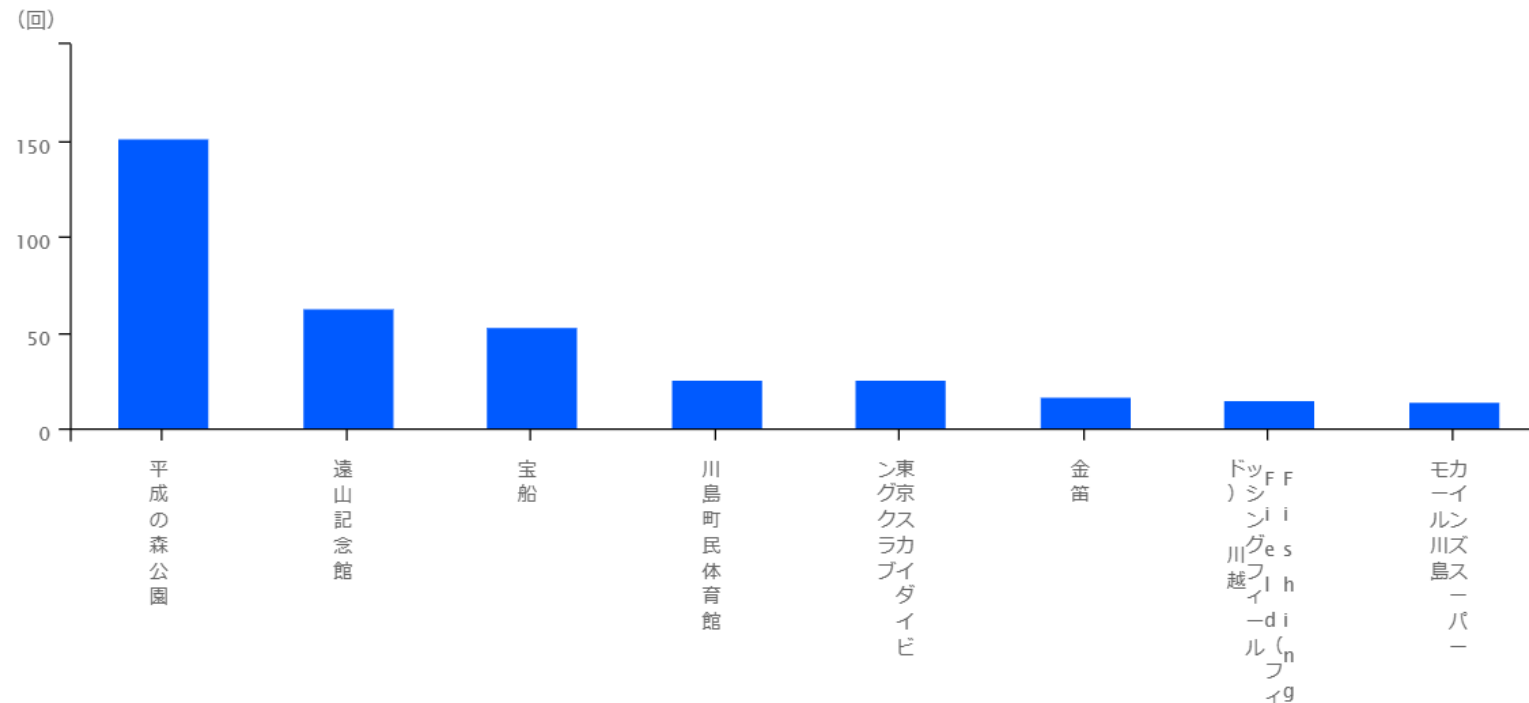
指定地域の目的地一覧

【出典】株式会社ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」

埼玉県川島町

2019年すべての期間（休日）

自動車



まとめ

- ①町外のお金持ちに消費・投資してもらう“**知恵**”
(国内外インバウンドの取り込み)
- ②洪水ハザードと表裏の「米どころ」
米価を上げる“**知恵**”でピンチをチャンスに (水害→水“益”へ)
- ③“**知恵**”を出すために「**DEI** (※)」の観点を取り入れる
 - ※**D**iversity (多様性)
 - E**quality (公平性)
 - I**nclusion (包摂性)

**MAKE
KAWAJIMA
GREAT
AGAIN**

ご清聴ありがとうございました<m(__)m>

有限会社 山口不動産鑑定所

Value with Great Insight

〒355-0021

埼玉県東松山市神明町2-4-18

T 0493-22-0567

F 0493-22-1179

kazunori@yamaguchi-rea.co.jp

www.yamaguchi-rea.co.jp

