

不動産がわかれば 社会経済が見える

2018.9.13

不動産鑑定士

山口 和範

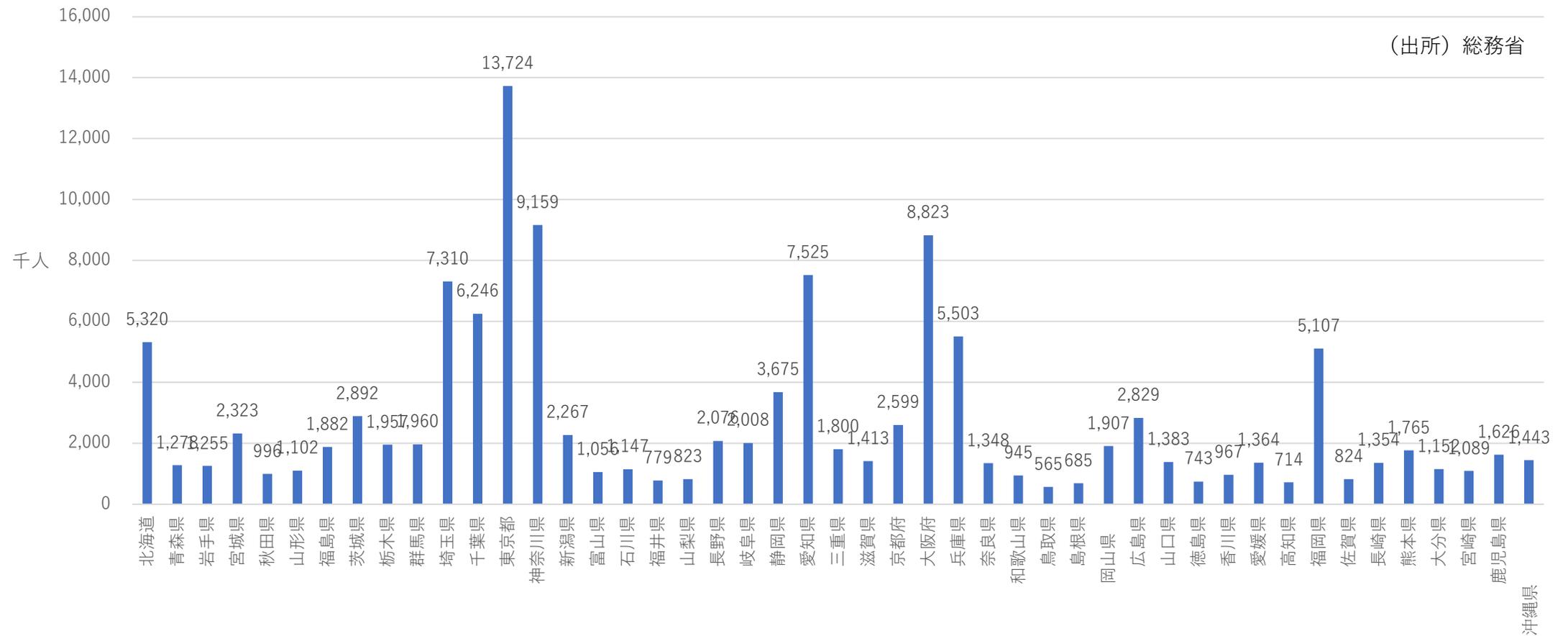
第100回全国高等学校野球選手権記念大会 「2校」出場した都道府県はどこ？

| 都道府県 | 高校1 | 高校2 |
|------|------------|-----------|
| 北海道 | (北) 旭川大 | (南) 北照 |
| 埼玉県 | (北) 花咲徳栄 | (南) 浦和学院 |
| 千葉県 | (東) 木更津総合 | (西) 中央学院 |
| 東京都 | (東) 二松学舎大付 | (西) 日大三 |
| 神奈川県 | (北) 慶応 | (南) 横浜 |
| 愛知県 | (東) 愛産大三河 | (西) 愛工大名電 |
| 大阪府 | (北) 大阪桐蔭 | (南) 近大付 |
| 兵庫県 | (東) 報徳学園 | (西) 明石商 |
| 福岡県 | (北) 折尾愛真 | (南) 沖学園 |

第1部

人口と地価

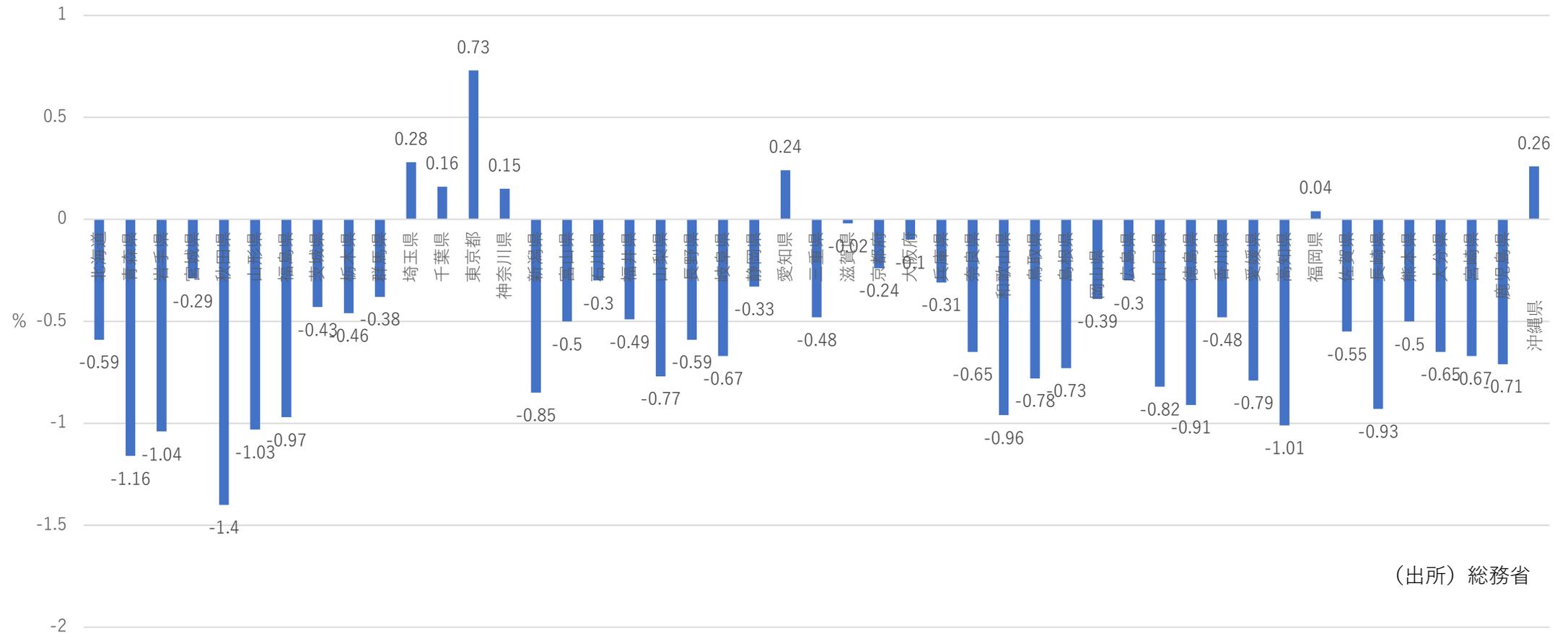
都道府県別 人口 (2017.10.1)



人口規模別

| 人口規模 | 都道府県 | 県数 |
|------------|--|----|
| 1000万人以上 | 東京都 | 1 |
| 500～1000万人 | 神奈川県、大阪府、愛知県、埼玉県、千葉県、兵庫県、北海道、福岡県 | 8 |
| 400～500万人 | | 0 |
| 300～400万人 | 静岡県 | 1 |
| 200～300万人 | 茨城県、広島県、京都府、宮城県、新潟県、長野県、岐阜県 | 7 |
| 100～200万人 | 群馬県、栃木県、岡山県、福島県、三重県、熊本県、鹿児島県、沖縄県、滋賀県、山口県、愛媛県、長崎県、奈良県、青森県、岩手県、大分県、石川県、山形県、宮崎県、富山県 | 20 |
| 100万人未満 | 秋田県、香川県、和歌山県、佐賀県、山梨県、福井県、徳島県、高知県、島根県、鳥取県 | 10 |

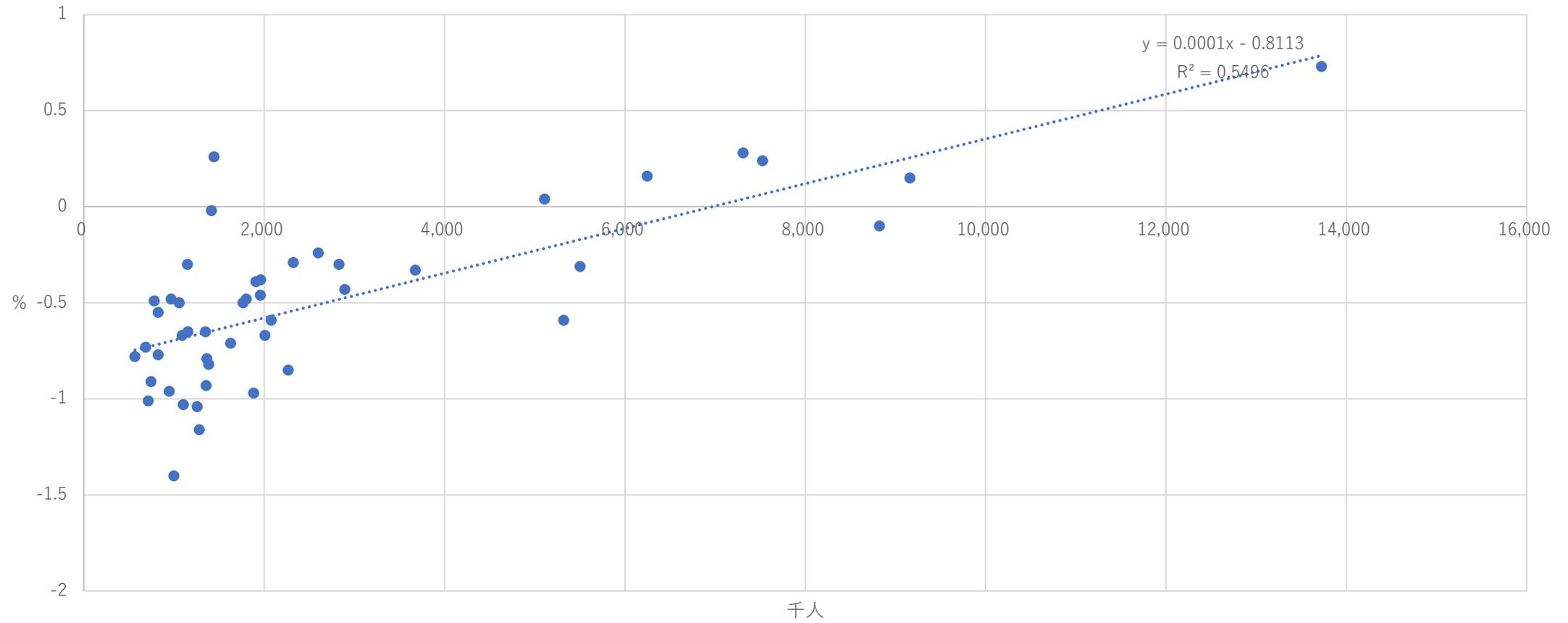
都道府県別 人口増減率 (2016.10 - 2017.10)



(出所) 総務省

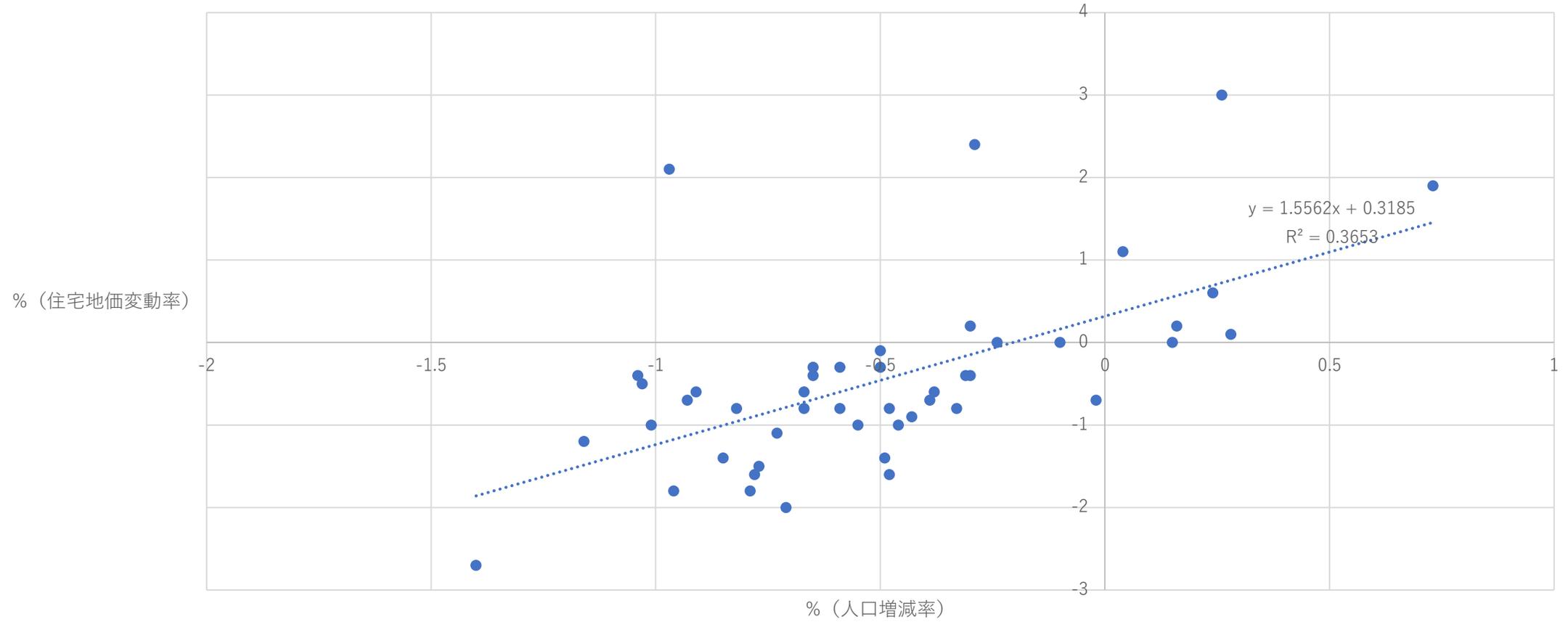
人口規模と増減率の回帰分析

⇒ 正相関（大都市に集中する傾向）

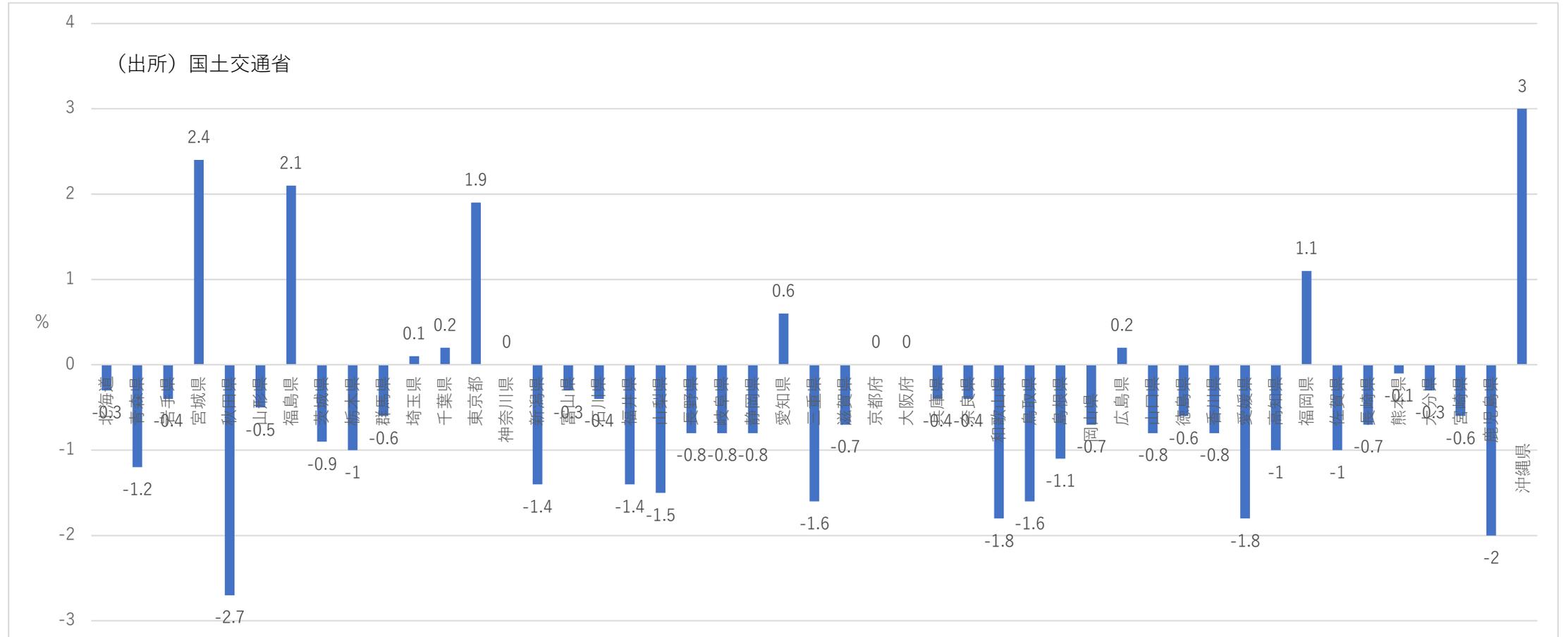


人口増減率と住宅地価変動率の回帰分析

⇒ 正相関



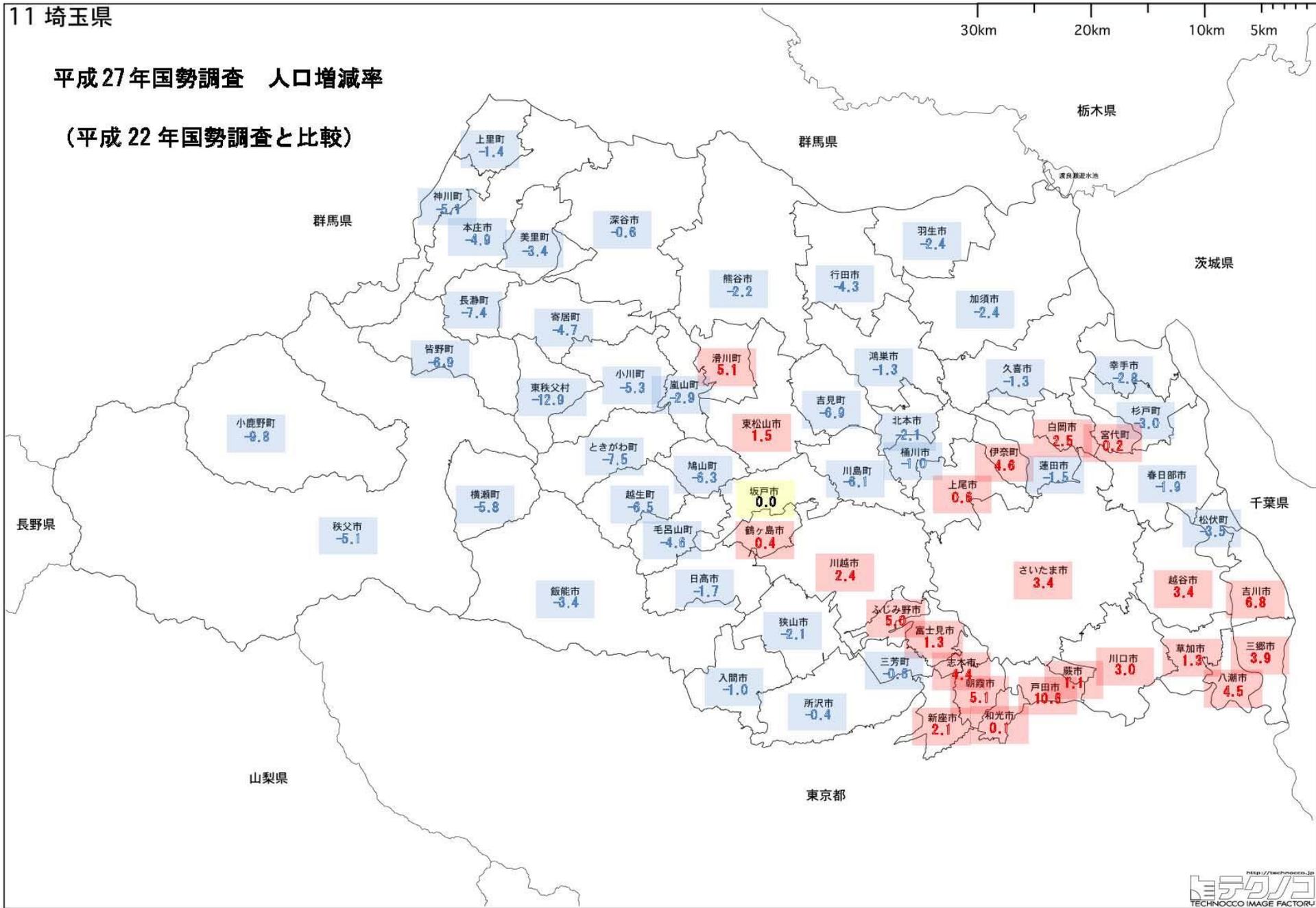
都道府県別 住宅地価変動率



11 埼玉県

平成27年国勢調査 人口増減率

(平成22年国勢調査と比較)

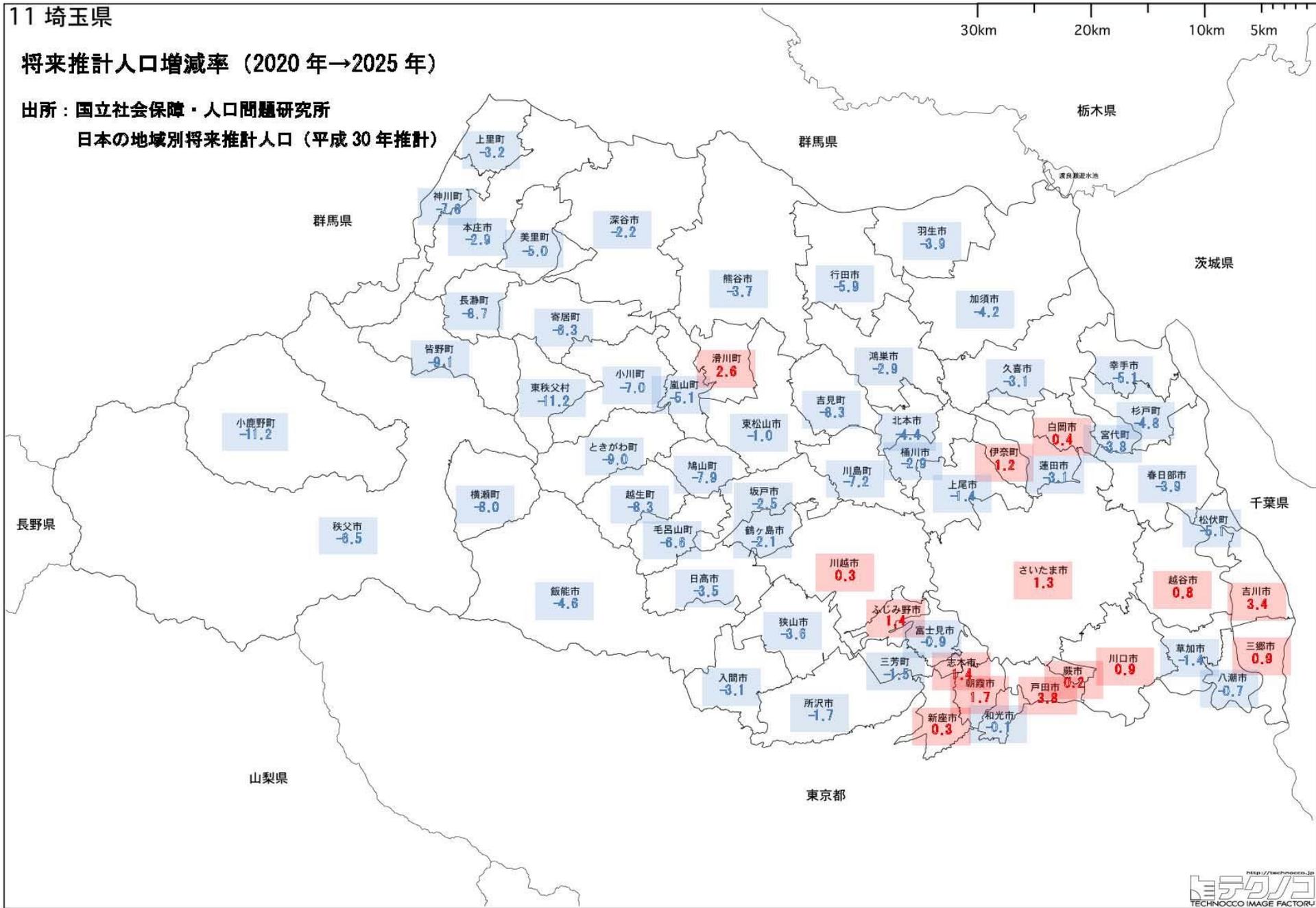


11 埼玉県

将来推計人口増減率 (2020年→2025年)

出所：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 (平成30年推計)

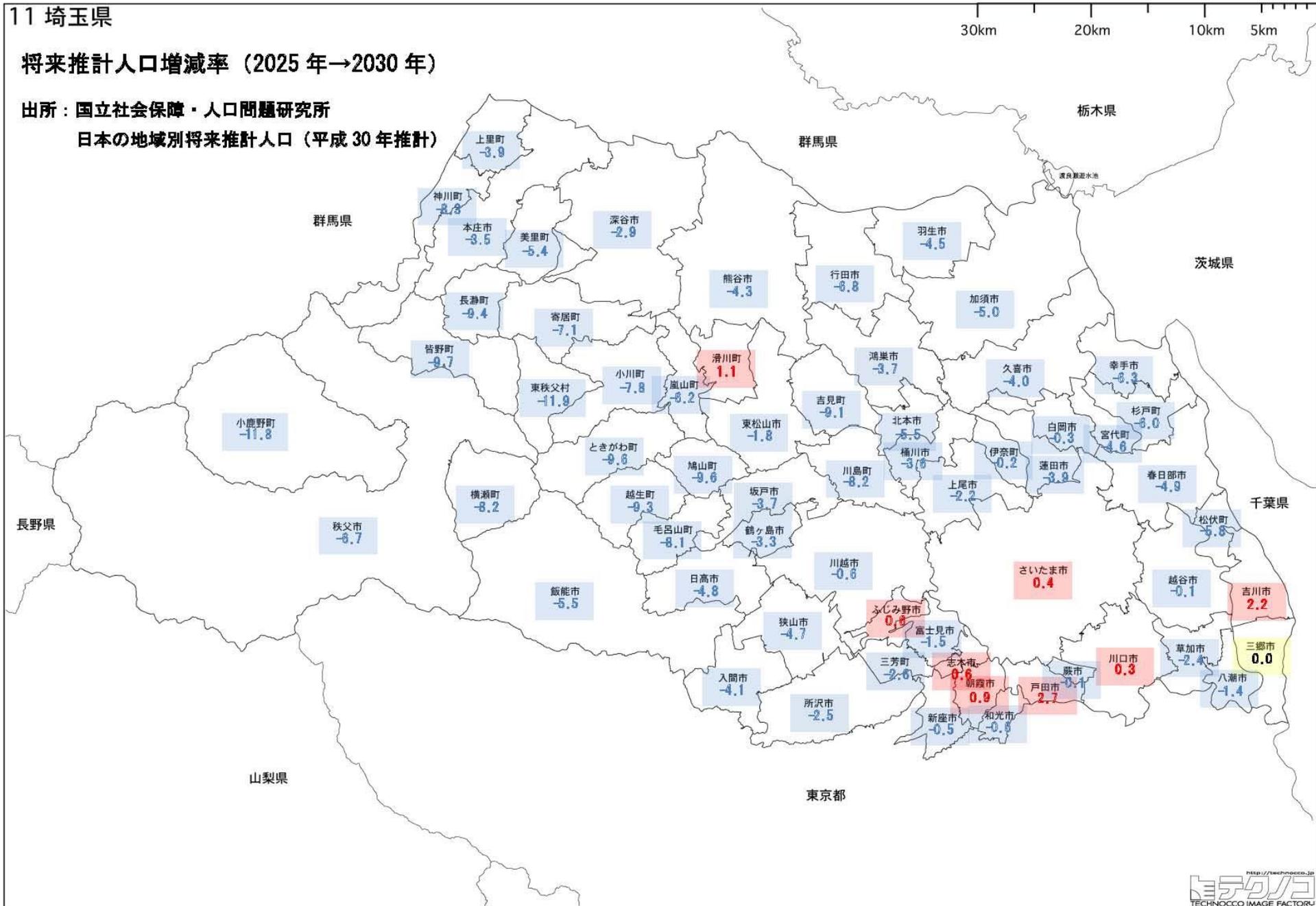


11 埼玉県

将来推計人口増減率 (2025年→2030年)

出所：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 (平成30年推計)

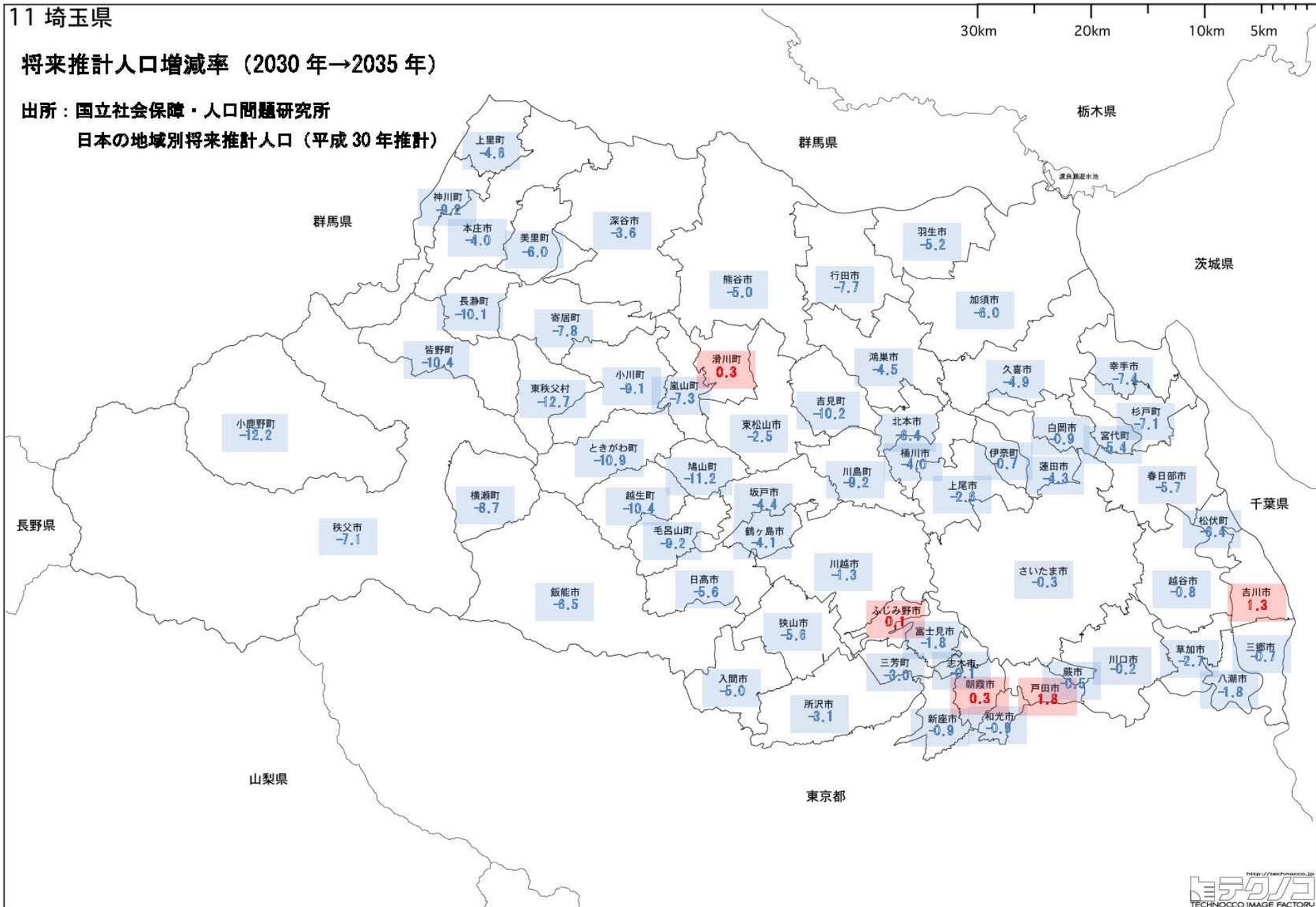


11 埼玉県

将来推計人口増減率 (2030年→2035年)

出所：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 (平成30年推計)

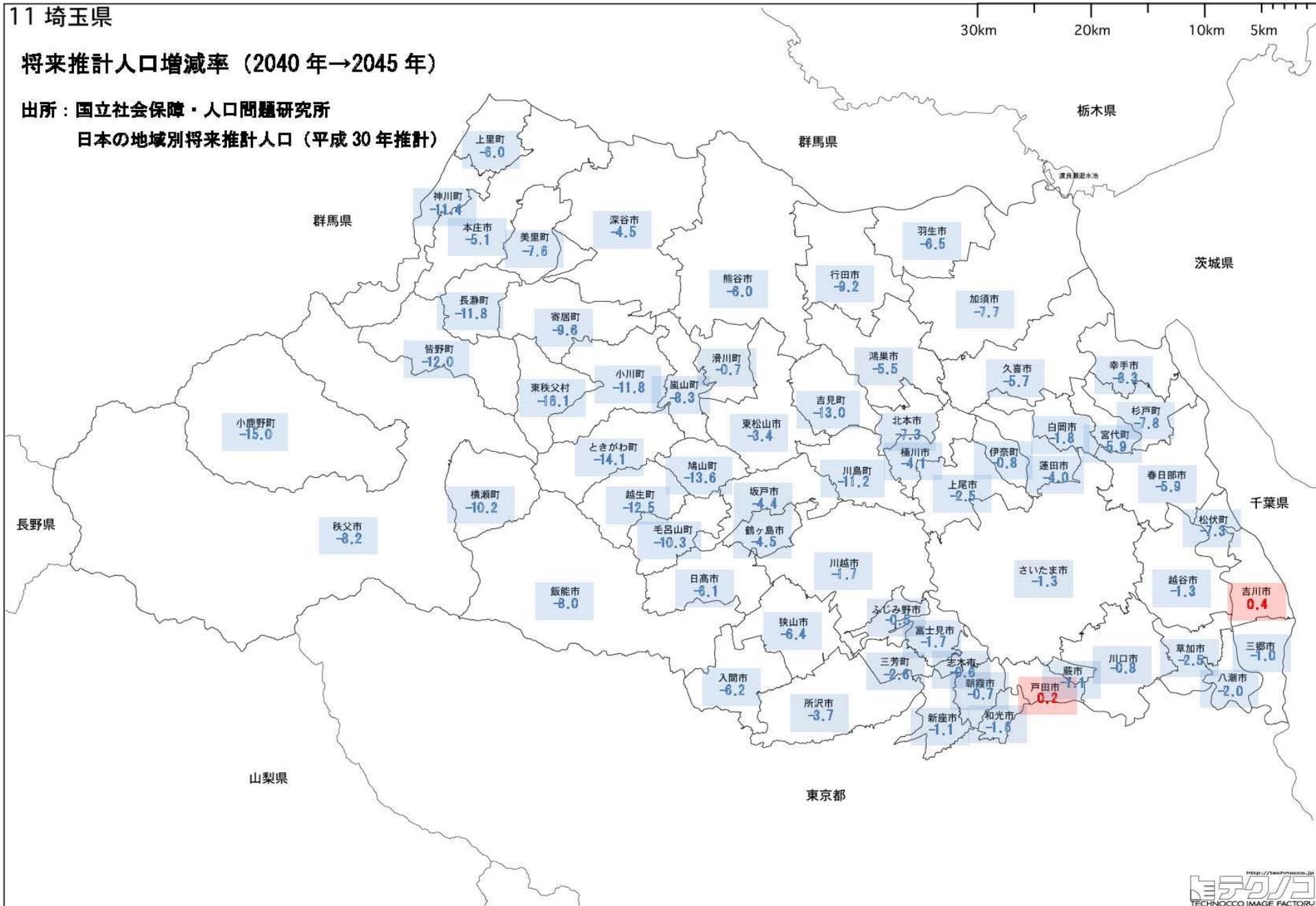


11 埼玉県

将来推計人口増減率 (2040年→2045年)

出所：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 (平成30年推計)



H30地価公示 住宅地上昇率 順位表 (埼玉県)

⇒旧浦和は1地点だけ？

| 順位 | 公示地番号 | 所在 | 価格 (円/㎡) | 変動率 (%) | 備考 |
|----|----------|----------|-------------|------------|----------|
| 1 | 川口-71 | 芝東第3区画整理 | 226,000 | +10.2 | 南浦和830m |
| 2 | さいたま緑-17 | 美園5丁目 | 186,000 | +5.7 | 浦和美園950m |
| 3 | 東松山-1 | 箭弓町1丁目 | 105,000 | +5.0 | 東松山350m |
| 4 | 川口-88 | 本町2丁目 | 366,000 | +4.9 | 川口元郷400m |
| 4 | 草加-13 | 氷川町 | 214,000 | +4.9 | 草加500m |
| 6 | 和光-1 | 新倉1丁目 | 263,000 | +4.8 | 和光市750m |
| 7 | 川口-83 | 青木1丁目 | 365,000 | +4.6 | 川口1.1km |
| 7 | 和光-3 | 下新倉2丁目 | 296,000 | +4.6 | 和光市650m |
| 9 | 川口-52 | 中青木1丁目 | 350,000 | +4.5 | 川口950m |
| 9 | 川口-86 | 川口5丁目 | 302,000 | +4.5 | 川口1.1km |
| 9 | ふじみ野-12 | ふじみ野4丁目 | 258,000 | +4.5 | ふじみ野680m |

市区町村別 新築マンション販売棟数 (2018.1-6)

⇒旧浦和と川口が抜きん出ている

(出所) suumo

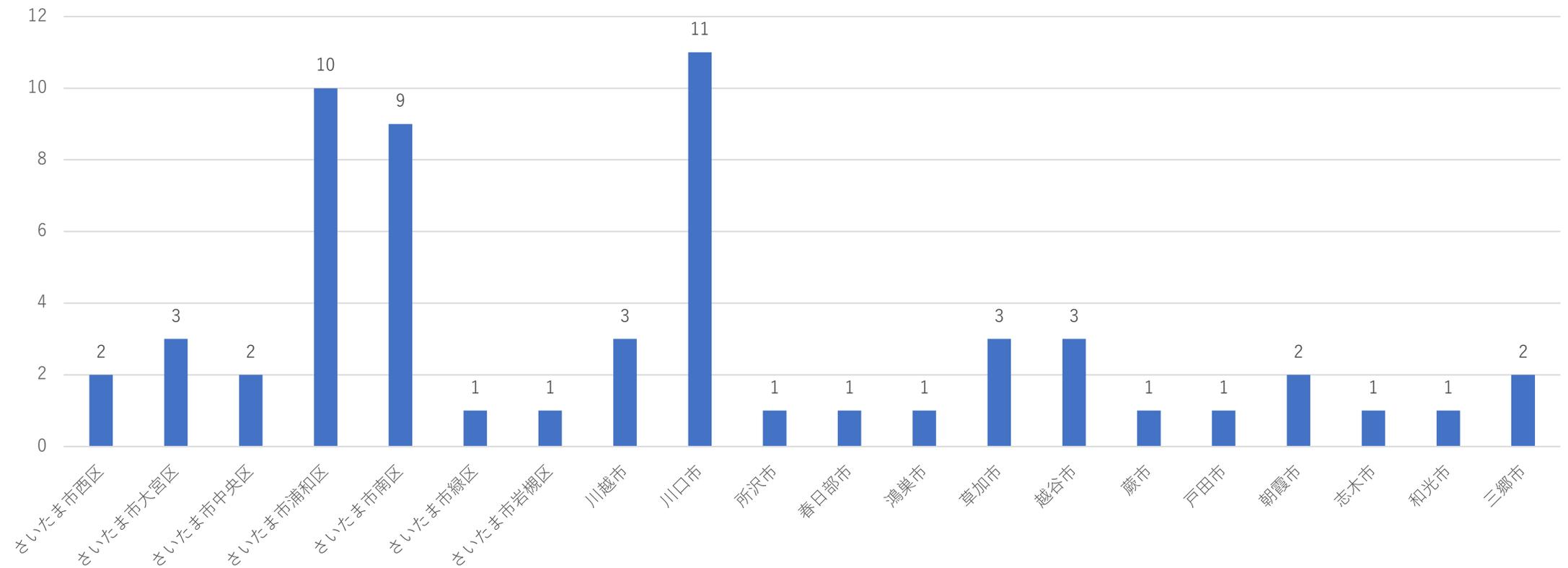


表1 転入超過数の市町村順位（日本人移動者）（2016年，2017年）

| (人) | | | | | (人) | | | | | |
|----------|---------------|--------|--------|--------|-------------|-------------|--------|--------|--------|------------------|
| 順位 | 市町村 | 2017年 | 2016年 | 対前年増減数 | 順位 | 市町村 | 2017年 | 2016年 | 対前年増減数 | (参考) 転出超過数の順位 |
| 1 (1) | 東京都特別区部 (東京都) | 61,158 | 58,207 | 2,951 | 1700 (1690) | 旭川市 (北海道) | -830 | -747 | -83 | 20 (30) |
| 2 (2) | 大阪市 (大阪府) | 10,691 | 9,474 | 1,217 | 1701 (1716) | 東大阪市 (大阪府) | -845 | -1,507 | 662 | 19 (4) |
| 3 (3) | 札幌市 (北海道) | 8,779 | 9,137 | -358 | 1702 (1715) | 青森市 (青森県) | -940 | -1,353 | 413 | 18 (5) |
| 4 (5) | 福岡市 (福岡県) | 8,678 | 8,471 | 207 | 1703 (1674) | 福島市 (福島県) | -958 | -603 | -355 | 17 (46) |
| 5 (4) | さいたま市 (埼玉県) | 8,234 | 8,655 | -421 | 1704 (1706) | 佐世保市 (長崎県) | -964 | -1,053 | 89 | 16 (14) |
| 6 (6) | 川崎市 (神奈川県) | 7,502 | 6,839 | 663 | 1705 (1619) | いわき市 (福島県) | -992 | -421 | -571 | 15 (100) |
| 7 (7) | 名古屋市 (愛知県) | 4,874 | 5,950 | -1,076 | 1706 (1612) | 甲府市 (山梨県) | -993 | -408 | -585 | 14 (108) |
| 8 (8) | 流山市 (千葉県) | 3,909 | 3,582 | 327 | 1707 (1705) | 釧路市 (北海道) | -1,023 | -1,002 | -21 | 13 (15) |
| 9 (11) | 柏市 (千葉県) | 3,153 | 2,701 | 452 | 1708 (1708) | 下関市 (山口県) | -1,028 | -1,188 | 160 | 12 (12) |
| 10 (12) | 船橋市 (千葉県) | 2,813 | 2,304 | 509 | 1709 (1657) | 南相馬市 (福島県) | -1,081 | -523 | -558 | 10 (63) |
| 11 (55) | 明石市 (兵庫県) | 2,274 | 588 | 1,686 | 1709 (1713) | 寝屋川市 (大阪府) | -1,081 | -1,294 | 213 | 10 (7) |
| 12 (17) | つくば市 (茨城県) | 2,136 | 2,033 | 103 | 1711 (1698) | 加古川市 (兵庫県) | -1,086 | -892 | -194 | 9 (22) |
| 13 (35) | 千葉市 (千葉県) | 2,108 | 866 | 1,242 | 1712 (1712) | 横須賀市 (神奈川県) | -1,112 | -1,266 | 154 | 8 (8) |
| 14 (10) | 調布市 (東京都) | 1,924 | 2,837 | -913 | 1713 (1711) | 日立市 (茨城県) | -1,215 | -1,250 | 35 | 7 (9) |
| 15 (14) | 藤沢市 (神奈川県) | 1,849 | 2,181 | -332 | 1714 (1671) | 呉市 (広島県) | -1,361 | -584 | -777 | 6 (49) |
| 16 (30) | 仙台市 (宮城県) | 1,724 | 966 | 758 | 1715 (1458) | 神戸市 (兵庫県) | -1,507 | -242 | -1,265 | 5 (262) |
| 17 (15) | 市川市 (千葉県) | 1,670 | 2,083 | -413 | 1716 (1709) | 那覇市 (沖縄県) | -1,537 | -1,197 | -340 | 4 (11) |
| 18 (16) | 印西市 (千葉県) | 1,627 | 2,041 | -414 | 1717 (1718) | 長崎市 (長崎県) | -1,888 | -1,547 | -341 | 3 (2) |
| 19 (24) | 松戸市 (千葉県) | 1,562 | 1,560 | 2 | 1718 (1710) | 堺市 (大阪府) | -2,211 | -1,206 | -1,005 | 2 (10) |
| 20 (132) | 川口市 (埼玉県) | 1,551 | 217 | 1,334 | 1719 (1719) | 北九州市 (福岡県) | -2,248 | -2,623 | 375 | 1 (1) |

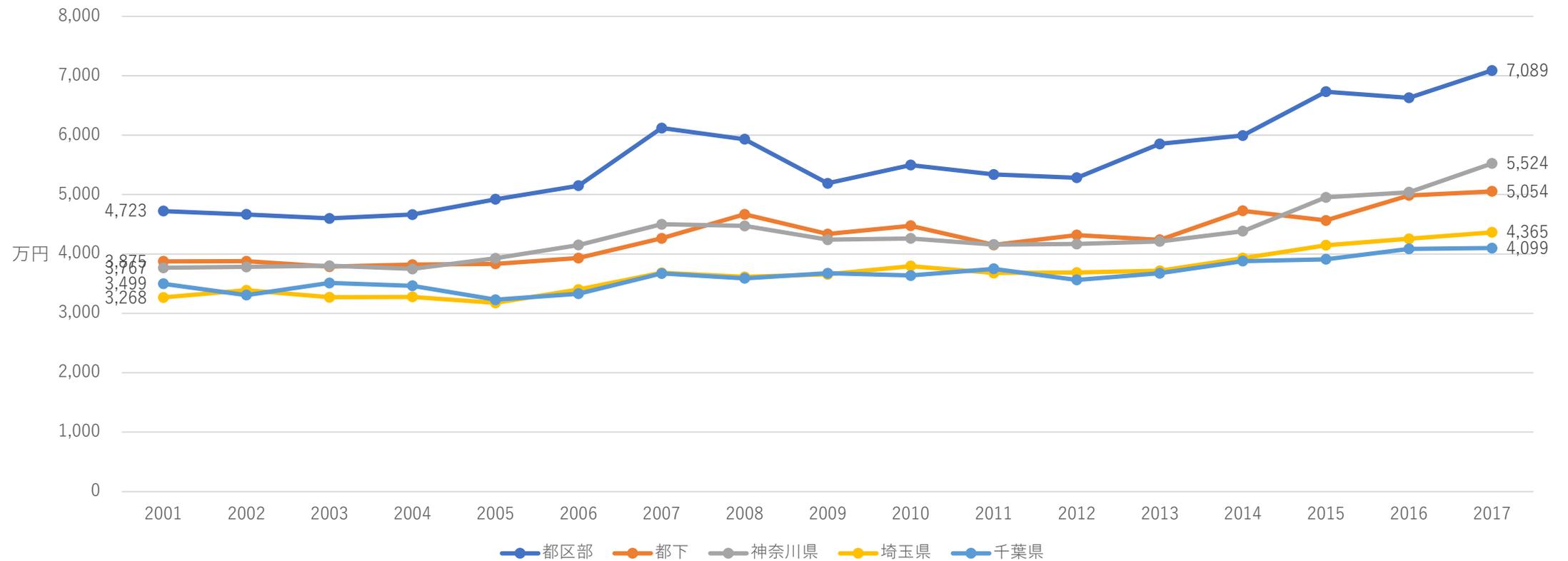
注1) ()内の数字は2016年の順位。
 注2) 東京都特別区部は1市として扱う。
 注3) 「-」は転出超過を表す。

(出所) 総務省

首都圏 新築マンション価格の推移

⇒2013年頃より上昇。都区部は2001年比1.5倍で7000万円超に。

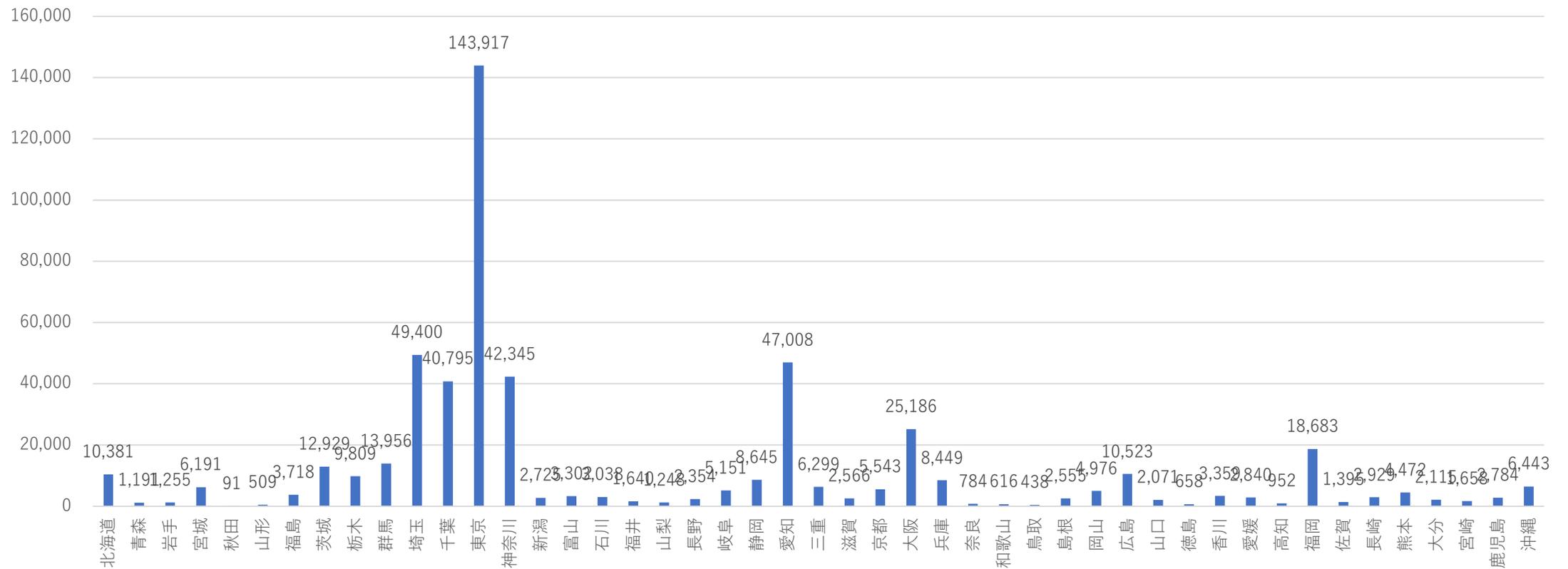
(出所) 不動産経済研究所



増える在留外国人（2012－2017増減数）

⇒じわじわ進行する実質的な移民政策

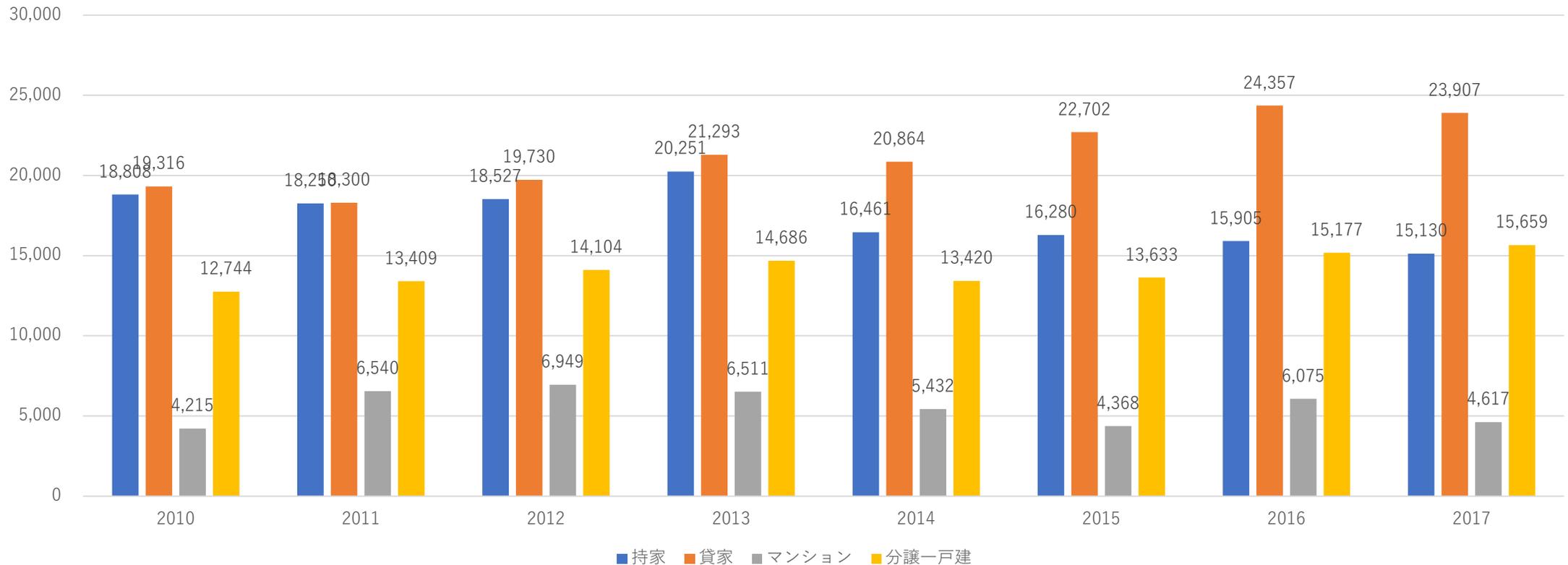
（出所）法務省



新設住宅着工戸数の推移（埼玉県）

⇒貸家がやや鈍化も、アベノミクス前半を上回る
⇒分譲一戸建（建売）が堅調

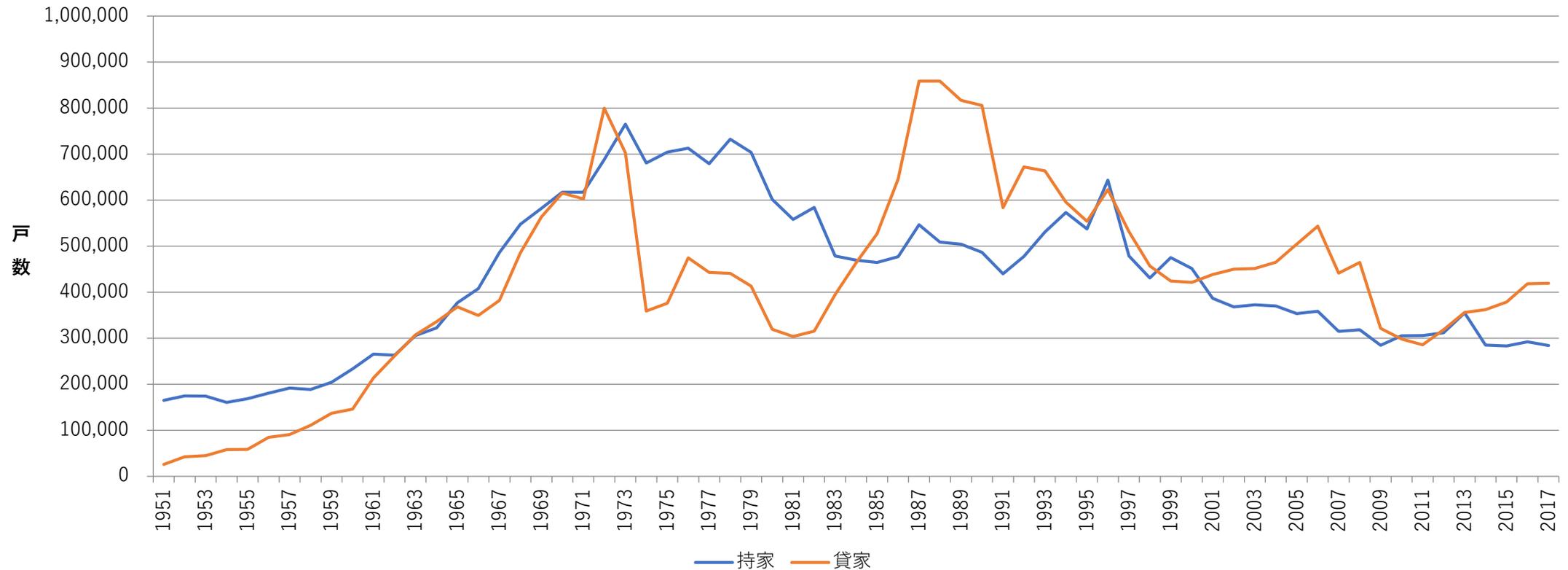
（出所：国土交通省）



新設住宅着工戸数 持家と貸家の推移（全国）

⇒バブル・インディケーター？

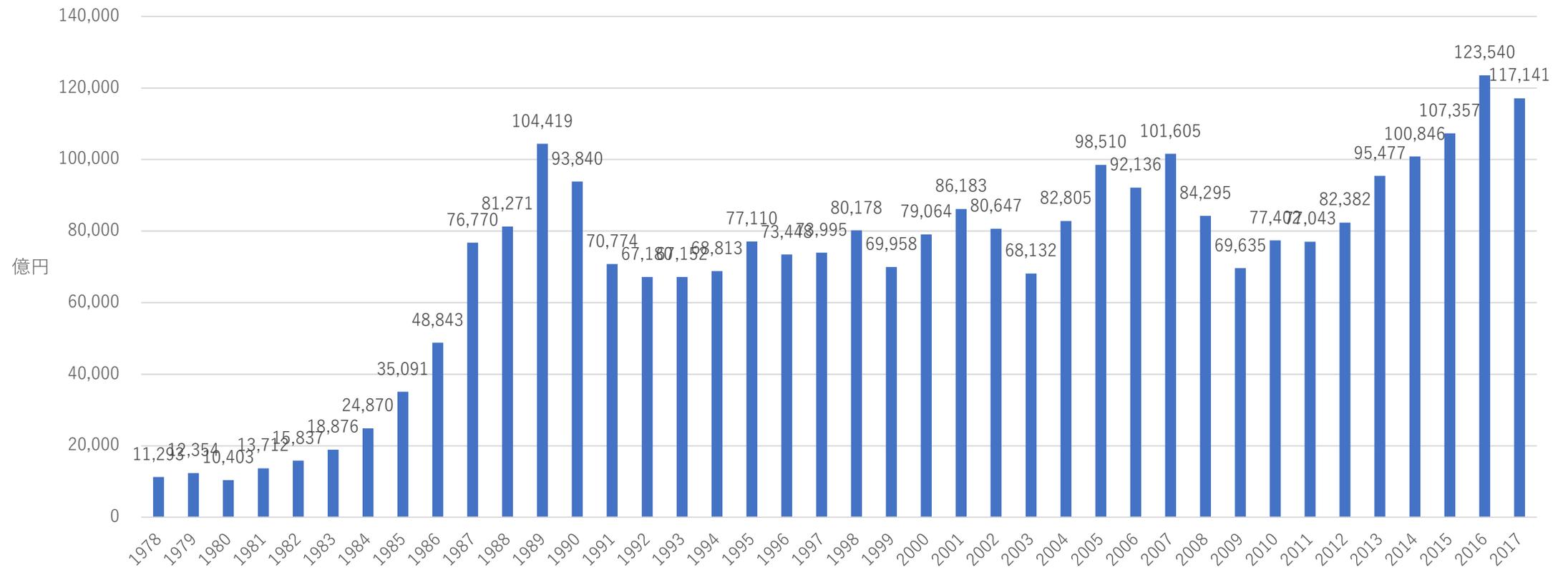
（出所）国土交通省



不動産業向け貸出の推移

⇒年10兆円を超えたらバブル？

(出所) 日本銀行



第2部

地価を調べる

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

①実勢価格・取引価格

⇒「不動産取引価格情報検索」(国土交通省)

1 時期を選ぶ
画面上で検索する場合(平成25年1月～直近)
取引時期
平成30年第1四半期(過去1年間を含む)
ダウンロードの場合(平成17年7月～直近)
ダウンロード

2 種類を選ぶ
宅地
土地
土地と建物
シロマン
農地
林地
すべて

3 地域を選ぶ
住所から探す(地図を選ぶ)
路線・駅名から探す
都道府県 東京都(4,341件)
市区町村
地区
上記の地図を表示する

この条件で検索

3 地図を表示する都道府県をクリックしてください。
航空写真で探す 地図で探す

土地取引価格の概況 Webの見方 ENGLISH ご意見・ご感想

土地総合情報システム Land General Information System

平成28年第2四半期～平成30年第1四半期の埼玉県東松山市の土地取引件数 2,074 件

検索条件: [種類] すべて [地域] 埼玉県 東松山市 [取引時期] 平成28年第2四半期～平成30年第1四半期

検索結果: 386 件中 1件目 ~ 20件目を表示中(1/20ページ目)

不動産取引価格情報 すべて

| 詳細表示 | 種類 | 所在地 | 地域 | 最寄駅 | | 取引総額 | 面積 | 土地 | | | 建物 | | | 間取り | 用途 | 今後の利用目的 | 前面道路 | | | 都市計画 | 建ぺい率 | 容積率 | 取引時期 | 改装 | 取引の事情等 |
|------|-----------|-----------|-----|----------|-----|---------|---------------------|-------|-------------------|-------|-------------------|-------|-------|-----|------|---------|-------|------|----|------|------|------|------------|----|---------|
| | | | | 名称 | 距離 | | | 坪単価 | m ² 単価 | 形状 | 延床面積 | 建築年 | 構造 | | | | 幅員 | 種類 | 方位 | | | | | | |
| 1. | 宅地(土地) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 15分 | 1,400万円 | 160m ² | 30万円 | 9.1万円 | 長方形 | | | | | 住宅 | 住宅 | 6.0m | 市道 | 北 | 1低住専 | 50% | 80% | H29/07-09月 | | |
| 2. | 宅地(土地) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 10分 | 1,300万円 | 160m ² | 28万円 | 8.4万円 | 長方形 | | | | | 住宅 | 住宅 | 6.0m | 市道 | 西 | 1種住居 | 60% | 200% | H29/07-09月 | | |
| 3. | 宅地(土地と建物) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 8分 | 4,200万円 | 170m ² | | | 長方形 | 110m ² | 平成29年 | 木造 | | 住宅 | 住宅 | 20.0m | 市道 | 北 | 1種住居 | 60% | 200% | H29/07-09月 | | |
| 4. | 宅地(土地) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 11分 | 1,500万円 | 170m ² | 28万円 | 8.6万円 | 長方形 | | | | | | | 12.0m | 市道 | 北 | 1種住居 | 60% | 150% | H29/07-09月 | | |
| 5. | 宅地(土地と建物) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 15分 | 7,000万円 | 280m ² | | | ほぼ正方形 | 200m ² | 平成30年 | 木造 | | 共同住宅 | 住宅 | 6.0m | 市道 | 北 | 1低住専 | 50% | 80% | H29/07-09月 | | |
| 6. | 宅地(土地と建物) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 10分 | 4,400万円 | 155m ² | | | 長方形 | 100m ² | 平成29年 | 軽量鉄骨造 | | 住宅 | 住宅 | 6.0m | 市道 | 北 | 1種住居 | 60% | 200% | H29/04-06月 | | |
| 7. | 宅地(土地と建物) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 9分 | 4,400万円 | 155m ² | | | 長方形 | 105m ² | 平成29年 | S R C | | 住宅 | 住宅 | 6.0m | 市道 | 北 | 1種住居 | 60% | 200% | H29/01-03月 | | |
| 8. | 宅地(土地と建物) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 13分 | 3,500万円 | 165m ² | | | 長方形 | 125m ² | 平成24年 | 軽量鉄骨造 | | 住宅 | 住宅 | 6.0m | 市道 | 南 | 1低住専 | 50% | 80% | H28/10-12月 | | |
| 9. | 宅地(土地と建物) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 9分 | 4,300万円 | 155m ² | | | ほぼ正方形 | 100m ² | 平成29年 | 軽量鉄骨造 | | 住宅 | 住宅 | 6.0m | 市道 | 北 | 1種住居 | 60% | 200% | H28/07-09月 | | |
| 10. | 宅地(土地と建物) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 14分 | 3,400万円 | 190m ² | | | ほぼ正方形 | 115m ² | 平成23年 | S R C | | 住宅 | 住宅 | 14.0m | 市道 | 北 | 1種住居 | 60% | 200% | H28/07-09月 | | |
| 11. | 宅地(土地と建物) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 9分 | 4,300万円 | 155m ² | | | ほぼ正方形 | | | | | 住宅 | 住宅 | 6.0m | 市道 | 北 | 1種住居 | 60% | 200% | H28/07-09月 | | |
| 12. | 宅地(土地) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 11分 | 1,500万円 | 155m ² | 31万円 | 9.3万円 | ほぼ正方形 | | | | | 住宅 | 住宅 | 6.0m | 区画街路 | 南 | 1種住居 | 60% | 200% | H28/07-09月 | | |
| 13. | 宅地(土地と建物) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 10分 | 4,500万円 | 155m ² | | | ほぼ長方形 | 115m ² | 平成29年 | 軽量鉄骨造 | | 住宅 | 住宅 | 6.0m | 市道 | 東 | 1種住居 | 60% | 200% | H28/07-09月 | | |
| 14. | 宅地(土地と建物) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 8分 | 4,700万円 | 155m ² | | | ほぼ長方形 | 120m ² | 平成29年 | 木造 | | 住宅 | 住宅 | 6.0m | 市道 | 西 | 1種住居 | 60% | 200% | H28/07-09月 | | |
| 15. | 宅地(土地と建物) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 11分 | 3,400万円 | 185m ² | | | 長方形 | 125m ² | 平成24年 | 軽量鉄骨造 | | 住宅 | 住宅 | 6.0m | 市道 | 北 | 1低住専 | 50% | 80% | H28/04-06月 | | |
| 16. | 宅地(土地) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 高坂 | 10分 | 1,400万円 | 165m ² | 27万円 | 8.2万円 | ほぼ長方形 | | | | | 住宅 | 住宅 | 6.0m | 市道 | 南 | 1低住専 | 50% | 80% | H28/04-06月 | | |
| 17. | 宅地(土地) | 東松山市 あずま町 | 住宅地 | 東松山 | 19分 | 1,200万円 | 155m ² | 25万円 | 7.7万円 | 長方形 | | | | | 住宅 | 住宅 | 14.0m | 市道 | 南 | 1種住居 | 60% | 150% | H28/04-06月 | | |
| 18. | 宅地(土地) | 東松山市 大字石橋 | 住宅地 | 森林公園(埼玉) | 21分 | 800万円 | 280m ² | 9.6万円 | 2.9万円 | ほぼ台形 | | | | | その他 | その他 | 9.0m | 市道 | 西 | 調整区域 | 60% | 100% | H29/04-06月 | | |
| 19. | 宅地(土地) | 東松山市 大字石橋 | 住宅地 | 森林公園(埼玉) | 14分 | 150万円 | 100m ² | 5万円 | 1.5万円 | ほぼ長方形 | | | | | その他 | その他 | 4.0m | 私道 | 南 | 調整区域 | 60% | 200% | H29/01-03月 | | 私道を含む取引 |
| 20. | 宅地(土地) | 東松山市 大字石橋 | 住宅地 | 森林公園(埼玉) | 13分 | 1,300万円 | 1,100m ² | 4万円 | 1.2万円 | ほぼ長方形 | | | | | | | 3.6m | 市道 | 北東 | 調整区域 | 60% | 200% | H29/01-03月 | | |

1 2 3 4 5 6 7 8 9 次の20件▶

留意事項

※取引価格情報は、国土交通省が不動産の取引当事者を対象に実施したアンケート調査の結果などをもとに、物件が容易に特定できないよう加工した上で四半期（3ヶ月）ごとに公表するものです。なお、公表する価格は、数値の丸め以外は一切補正を行っておりません。不動産の取引価格は、面積や形状、前面道路の状況などの個別の要因によって変化する事はもちろん、同一の不動産であっても、取引の行われた事情などにより、価格が異なることがあります。本情報をご覧になる際には、これらの点に十分ご注意ください。

※取引件数は、売買などによる登記情報を国土交通省で取引単位に集約し、地域ごと及び取引時期ごとに集計した件数です。なお、土地取引件数は、宅地（土地）、宅地（土地と建物）、農地、林地を含めた、土地すべての取引件数です。マンション等取引件数は、区分所有物件（戸単位）の取引件数です。すべてで検索した場合の取引件数は、検索条件に一致する物件の総数です。

② 公示価格・基準地価格

⇒ 国土交通省又は各都道府県のウェブサイト

The screenshot shows a web browser window displaying the '標準地・基準地検索システム' (Standard Land and Reference Land Search System) on the website of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (国土交通省). The browser's address bar shows the URL: <http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=0&TYP=0>. The page title is '標準地・基準地検索システム'. The main content area is titled '国土交通省地価公示・都道府県地価調査' (Land Price Information and Prefectural Land Price Survey). Below the title, there is a section for '検索地域選択 (都道府県)' (Select Search Area (Prefecture)). The text instructs users to select a prefecture on the map and a city/town/village name. There are links for '複数検索地域選択へ' (To multiple search area selection), '検索地域指定 (地名入力) へ' (To search area specification (name input)), and '土地総合情報システムへ' (To Land Information System). A note states that for prefecture-wide searches, users should check the '都道府県単位で検索' (Search by prefecture) option. At the bottom of the page, there is a map of Japan with various prefectures labeled, including Hokkaido, Tohoku, Kanto, Chubu, Kansai, and Kyushu.

TOP > 検索対象地域選択 > 検索条件指定 > 検索結果表示 > 詳細情報

国土交通省地価公示

検索結果表示

検索条件：【地域】埼玉県東松山市 【対象】地価公示 【調査年】平成30年 【用途区分】全て 【地価】全て

検索結果 19 件中 1 ~ 19 件目を表示中

「詳細を開く」ボタンを押すと、地価情報の詳細情報が表示されます。

国土交通省地価公示 [詳細を開く](#)

| | | | |
|-----------------------|---|------------|-----------|
| 標準地番号 | 東松山-1 | 調査基準日 | 平成30年1月1日 |
| 所在及び地番 | 埼玉県東松山市箭弓町1丁目5434番2 地図で確認する | | |
| 住居表示 | 箭弓町1-19-5 | | |
| 価格(円/m ²) | 105,000(円/m ²) | 交通施設、距離 | 東松山、350m |
| 地積(m ²) | 201(m ²) | 形状(開口：奥行き) | (1.0:2.0) |
| 利用区分、構造 | 建物などの敷地、W(木造)2F | | |

国土交通省地価公示 [詳細を開く](#)

| | | | |
|-----------------------|---|------------|------------|
| 標準地番号 | 東松山-2 | 調査基準日 | 平成30年1月1日 |
| 所在及び地番 | 埼玉県東松山市和泉町1654番31 地図で確認する | | |
| 住居表示 | 和泉町6-39 | | |
| 価格(円/m ²) | 65,400(円/m ²) | 交通施設、距離 | 東松山、1,200m |
| 地積(m ²) | 147(m ²) | 形状(開口：奥行き) | (1.2:1.0) |
| 利用区分、構造 | 建物などの敷地、W(木造)2F | | |

国土交通省地価公示 [詳細を開く](#)

| | | | |
|-----------------------|--|------------|------------|
| 標準地番号 | 東松山-3 | 調査基準日 | 平成30年1月1日 |
| 所在及び地番 | 埼玉県東松山市松山町1丁目1060番3外 地図で確認する | | |
| 住居表示 | 松山町1-3-22 | | |
| 価格(円/m ²) | 62,600(円/m ²) | 交通施設、距離 | 東松山、1,400m |
| 地積(m ²) | 187(m ²) | 形状(開口：奥行き) | (1.0:1.0) |

別記様式第一 鑑定評価書（平成30年地価公示） 平成30年 1月15日 提出 東松山 -1 宅地-1

| | | | |
|--------|--------------|----------|------------------------|
| 標準地番号 | 都道府県 | 所属分科会名 | 住所 |
| 東松山 -1 | 埼玉県 | 埼玉第9 | 氏名 不動産鑑定士 新井 寛久 印 TEL. |
| 鑑定評価額 | 21,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 105,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成30年 1月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成30年 1月 5日 | (6) 路線価又は倍率 | 80,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成29年12月 5日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | |
|---------------|--|--|-----------------------|-------------------|--------------------|
| (1) 標準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 東松山市箭弓町1丁目5434番2「箭弓町1-19-5」 | ②地積 (㎡) | 201 | ③法令上の規制等 | 2住居 (60,200) (その他) |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 |
| | 1:2 | 住宅 W2 | 中規模住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 北4.5m市道 | 水道、ガス、下水 |
| | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | ⑨法令上の規制等 | 2住居 (60,180) (その他) | | |
| | 東松山 350m | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 20 m | ②標準的使用 | 低層住宅地 | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 10 m、奥行 約 19 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 特にない | 街路 基準方位北 4.5 m市道 | 交通施設 東松山駅南東方 350m | 法令規制 2住居 (60,180) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 東松山駅から徒歩圏内に存し、周辺地域での取引価格も堅調に推移しており、しばらくはこの傾向が続くものと思料される。 | | | |
| (3) 最も有効使用の判定 | 低層住宅地 | (4) 対象標準地の方位 | 0.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 110,000 円/㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 66,700 円/㎡ | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は東武東上線沿線東松山駅から徒歩圏内の住宅地域。需要者の中心は東松山市及び比企郡内の居住者又は勤労者が多くを占める。都心回帰現象や生産年齢人口の減少等から住宅地は地価下落を続けてきたが、市街地中心部の優良住宅地を中心に上昇傾向に推移する地点も見られる。土地は1500~2000万円程度、新規の戸建物件は30 | | | | |

別記様式第一 鑑定評価書（平成30年地価公示） 平成30年 1月15日 提出 東松山 -1 宅地-1

| | | | |
|--------|--------------|----------|------------------------|
| 標準地番号 | 都道府県 | 所属分科会名 | 住所 |
| 東松山 -1 | 埼玉県 | 埼玉第9 | 氏名 不動産鑑定士 山口 和範 印 TEL. |
| 鑑定評価額 | 21,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 105,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成30年 1月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成30年 1月10日 | (6) 路線価又は倍率 | 80,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成29年12月20日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | |
|---------------|--|---|-----------------------|-------------------|--------------------|
| (1) 標準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 東松山市箭弓町1丁目5434番2「箭弓町1-19-5」 | ②地積 (㎡) | 201 | ③法令上の規制等 | 2住居 (60,200) (その他) |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 |
| | 1:2 | 住宅 W2 | 中規模住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 北4.5m市道 | 水道、ガス、下水 |
| | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | ⑨法令上の規制等 | 2住居 (60,180) (その他) | | |
| | 東松山 350m | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 20 m | ②標準的使用 | 低層住宅地 | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 10 m、奥行 約 19 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 特にない | 街路 基準方位北、4.5 m市道 | 交通施設 東松山駅南東方 350m | 法令規制 2住居 (60,180) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 周辺にはマンションも見られるようになり、駅近居住の優位性が高まっている。今後も根強い需要に支えられながら、発展的に推移するものと予測する。 | | | |
| (3) 最も有効使用の判定 | 低層住宅地 | (4) 対象標準地の方位 | 0.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 110,000 円/㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 73,400 円/㎡ | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、東武東上線で概ね「東松山」駅徒歩圏の市街化区域内の住宅地。需要者の中心は、東松山市及び周辺の居住者、勤労者等と考えられるが、都市部の富裕層をはじめとした収益物件需要も見られる。異次元の金融緩和で資金がダブっており、ザ・プライス東松山店閉店後も投資・実需共に高値の取引が見られ、駅近需要は底堅いものが窺わ | | | | |

③相続税路線価

⇒国税庁のウェブサイト

The screenshot shows the website <http://www.rosenka.nta.go.jp/> with the title "路線価図・評価倍率表" (Route Value Map and Evaluation Multiplier Table). The page is for Heisei 30 (平成30年分). The main content area is titled "平成30年分財産評価基準を見る" (View Heisei 30 Asset Valuation Standards). It explains that the standards apply from January 1 to December 31, 2018, for inheritance, gift, and tax-exempt property. A dropdown menu for selecting a prefecture is currently set to "北海道" (Hokkaido).

| 都道府県 | 路線価 |
|---------|--------------------------|
| 札幌国税局 | 北海道 |
| 仙台国税局 | 青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県 |
| 関東信越国税局 | 茨城県 栃木県 群馬県 長野県 埼玉県 新潟県 |
| 東京国税局 | 東京都 千葉県 神奈川県 山梨県 |
| 金沢国税局 | 富山県 石川県 福井県 |
| 名古屋国税局 | 愛知県 岐阜県 静岡県 三重県 |
| 大阪国税局 | 大阪府 奈良県 和歌山県 滋賀県 京都府 兵庫県 |
| 広島国税局 | 鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県 |
| 高松国税局 | 徳島県 香川県 愛媛県 高知県 |
| 福岡国税局 | 福岡県 佐賀県 長崎県 |
| 熊本国税局 | 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県 |
| 沖縄国税事務所 | 沖縄県 |

The map shows the route value map for Heisei 30, with various prefectures highlighted in different colors. The map includes labels for all 47 prefectures and major cities.

30 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表

このページの使い方 | サイトマップ | 注意事項 | お問い合わせ | 国税庁

- トップページ
- 年分選択
- 平成30年分
- 都道府県選択
- 埼玉県 財産評価基準書目次
- 埼玉県 路線価図目次
- 市区町村選択
- 路線価図の説明を見る
- 評価明細書・調整率表を見る

現在のページ: [トップページ](#) > [平成30年分](#) > [埼玉県](#) > [路線価図](#) > [東松山市 \(町丁名索引\)](#) > [東松山市 \(索引図\)](#) > 36015 (ページ)

- この市区町村の索引図を見る
- この市区町村の評価倍率表を見る
- 路線価図(PDF)のみを表示

接続図

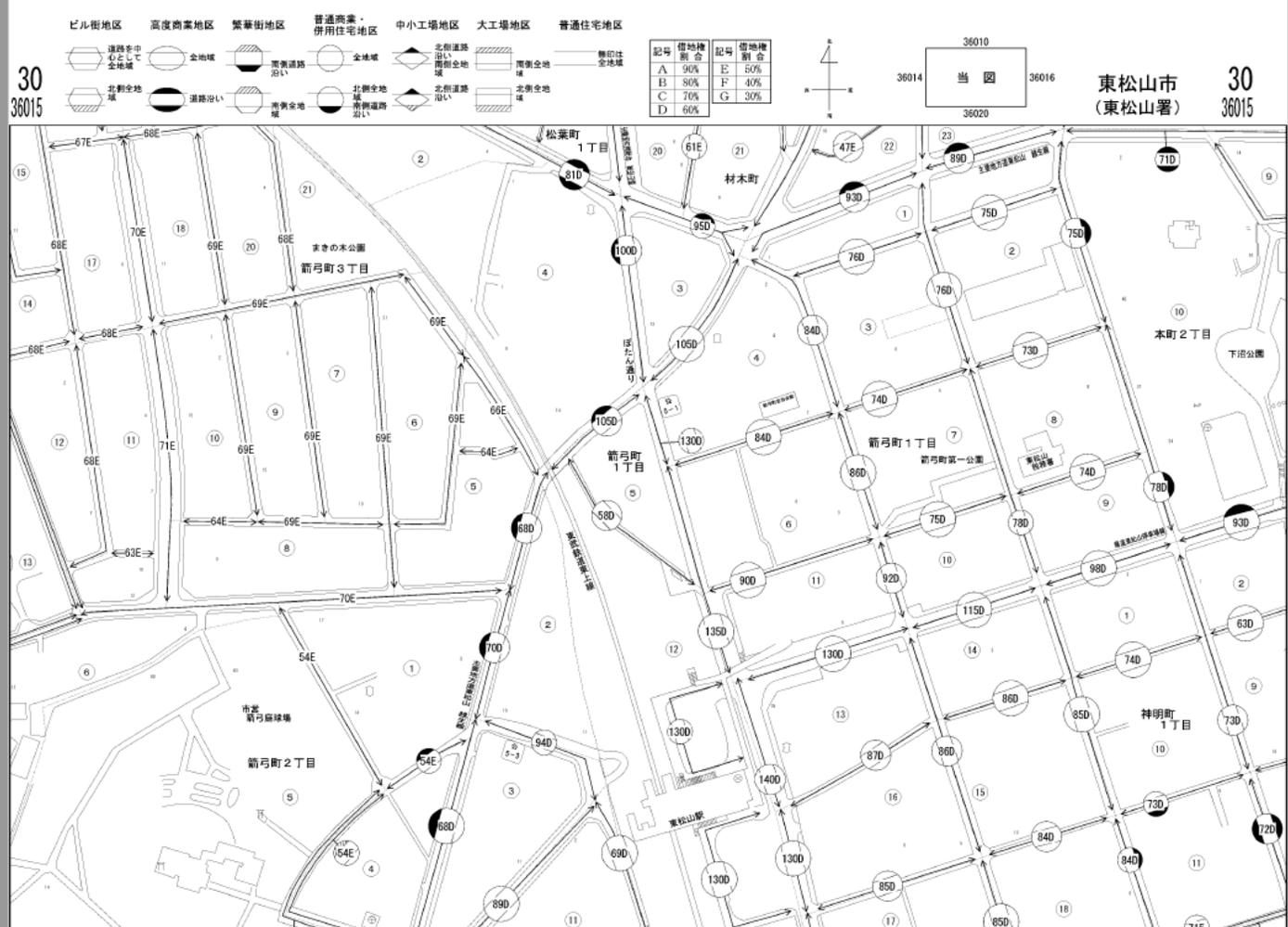
| | | |
|-------|-------|-------|
| 36009 | 36010 | 36011 |
| 36014 | 当図 | 36016 |
| 36019 | 36020 | 36021 |

当図と接続している路線価図番号を表示しています。ご覧になりたい番号をクリックし移動してください。

路線価は1平方メートル当たりの価額を千円単位で表示しています。

(例) ← 3000 →

この路線価は、1平方メートル当たり300,000円（借地権割合「D」は60%）を表します。詳細は、「[路線価図の説明を見る](#)」をクリックしてくださ



④固定資産税評価額

⇒各自の納付書、又は「全国地価マップ」(資産評価システム研究センター)

The screenshot shows a web browser window displaying the Chikamap website. The address bar shows <http://www.chikamap.jp/chikamap/Portal?mid=216>. The page title is "全国地価マップ | トップページ". The navigation menu includes "ファイル(F)", "編集(E)", "表示(V)", "お気に入り(A)", "ツール(T)", and "ヘルプ(H)". The main content area features a green header with the "全国地価マップ" logo and a sub-header: "「全国地価マップ」では、お住まいの地域の4つの公的土地評価情報がご覧いただけます。". Below this, there is a section titled "お知らせ" (Notice) dated 2018-7-2, stating that the 2018 fixed asset tax line values (Heisei 30 year) are scheduled for release in the first half of the year. The main content is divided into several sections: "掲載マップ一覧" (List of published maps) with three map thumbnails for "固定資産税路線価等", "相続税路線価等", and "地価公示・地価調査"; a grid of partner logos including "市町村の皆様へ", "地域密着型金融", "フルマップ", "大和不動産鑑定", "賛助会員募集", "信頼と信用で50年", "資産評価支援", "高精度な地図データベース", "見えないだけに", "谷澤総合鑑定所", "朝日航洋", "国際航業", and "アジア航測"; and a "スマートフォンサイトはこちら" (Smartphone site here) section with a QR code. The footer contains the "ご利用上の注意" (Terms of Use) and contact information for the Research Center for Property Assessment System, located at 東京都港区虎ノ門3-4-10, 虎ノ門35ビル8階. Copyright (C) 2017 The Research Center for Property Assessment System. All Rights Reserved.

全国地価マップ

「全国地価マップ」では、お住まいの地域の4つの公的土壌評価情報がご覧いただけます。

固定(平30) 固定(平29) 固定(平28) 固定(平27) 相続(平29) 相続(平28) 相続(平27) 相続(平26) 公示等(平30) 公示等(平29) 公示等(平28) 公示等(平27) 公示等(平26)

固定資産税路線価等 (平成30年度)

現在地 東松山市松山 付近 透過性 初期値

詳細情報

選択された「標準宅地」

時点
価格調査基準日(平成29年1月1日)の価格を表示
価格 (円/m)
19,100

所在
松山下高梁瀬2299-3

時点修正率期間1
平成29.1.1~平成29.7.1
時点修正率1
1.000

時点修正率期間2
平成29.1.1~平成30.7.1
時点修正率2
-

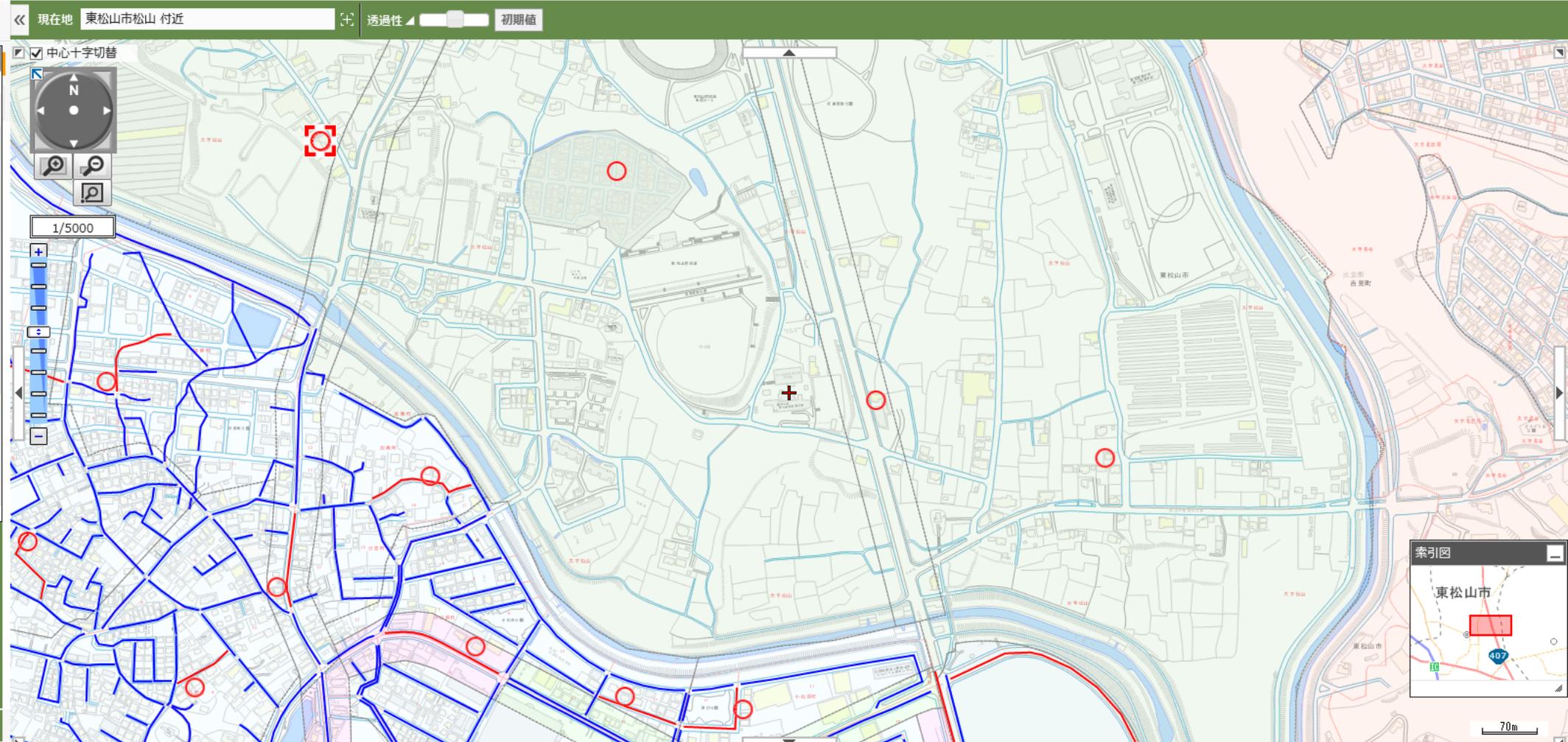
時点修正率期間3
平成29.1.1~平成31.7.1
時点修正率3
-

基準・標準宅地番号
7057

基準・標準宅地
標準宅地

用途地区区分
敷地

住所一覧から検索



第3部

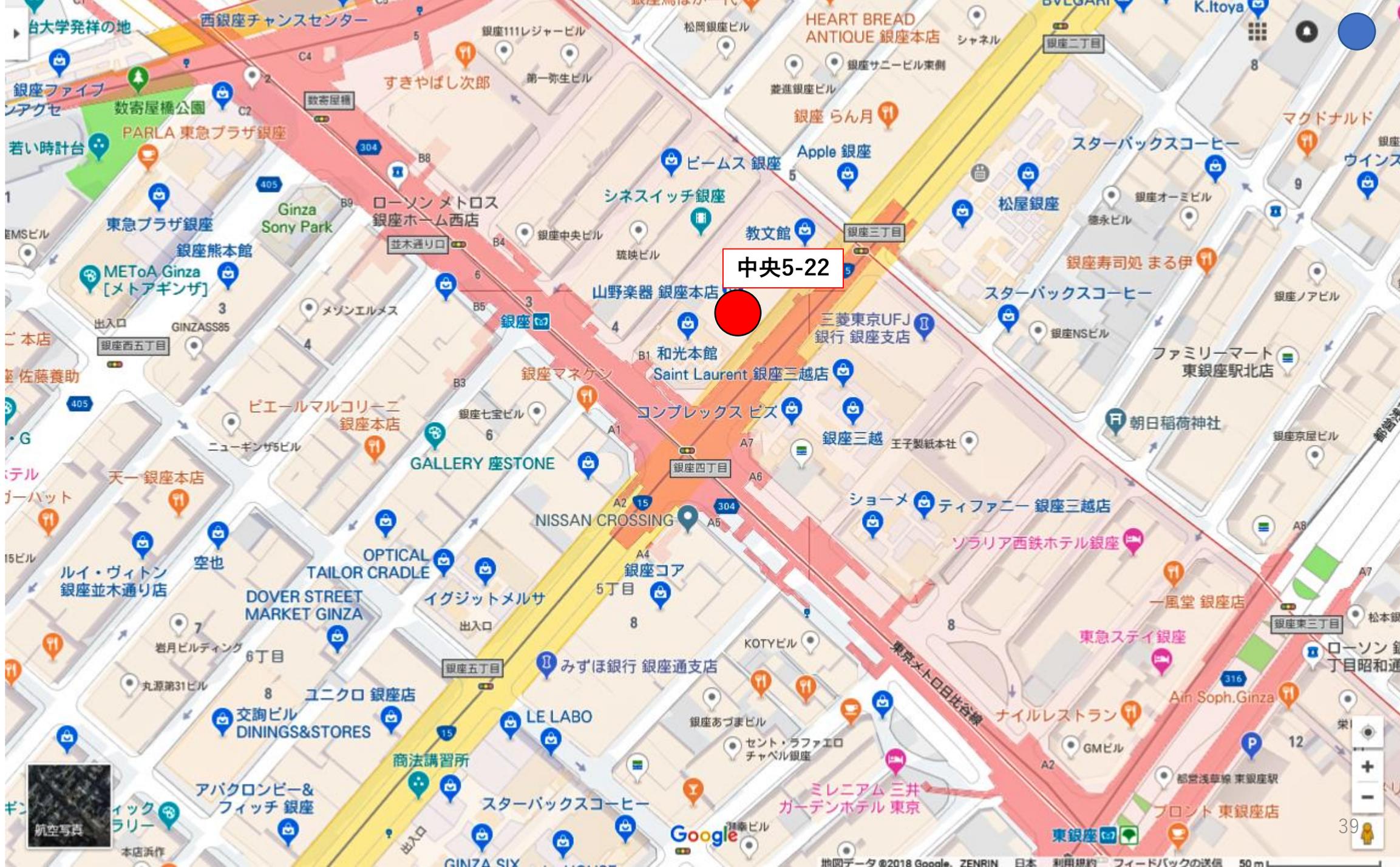
商業地と工業地

地価（土地価格）クイズ

- ①日本で地価が一番高い所はどこ？
⇒東京・銀座「**5550万円/m²**」

- ②埼玉で地価が一番高い所はどこ？
⇒大宮「**282万円/m²**」

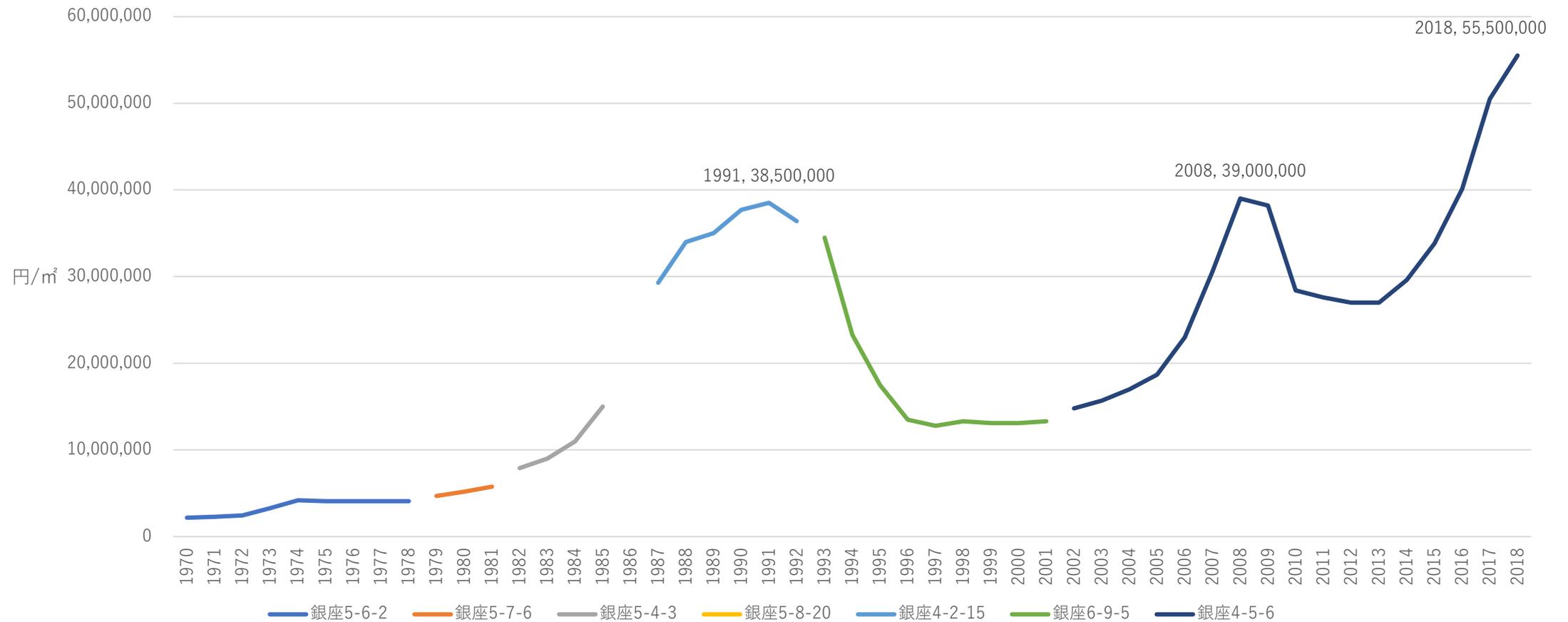
- ③東松山で地価が一番高い所はどこ？
⇒箭弓町1丁目「**16.4万円/m²**」

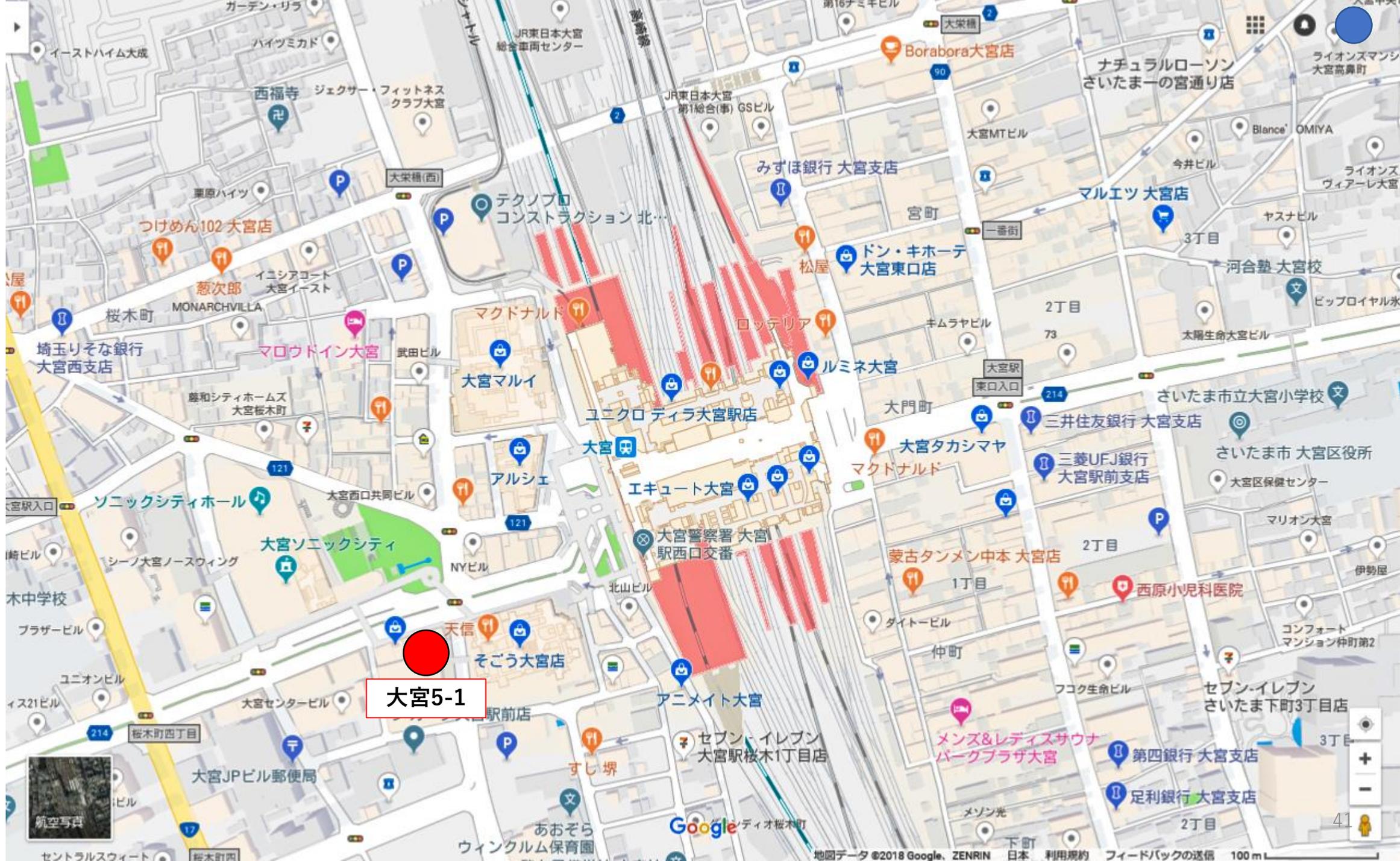


中央5-22



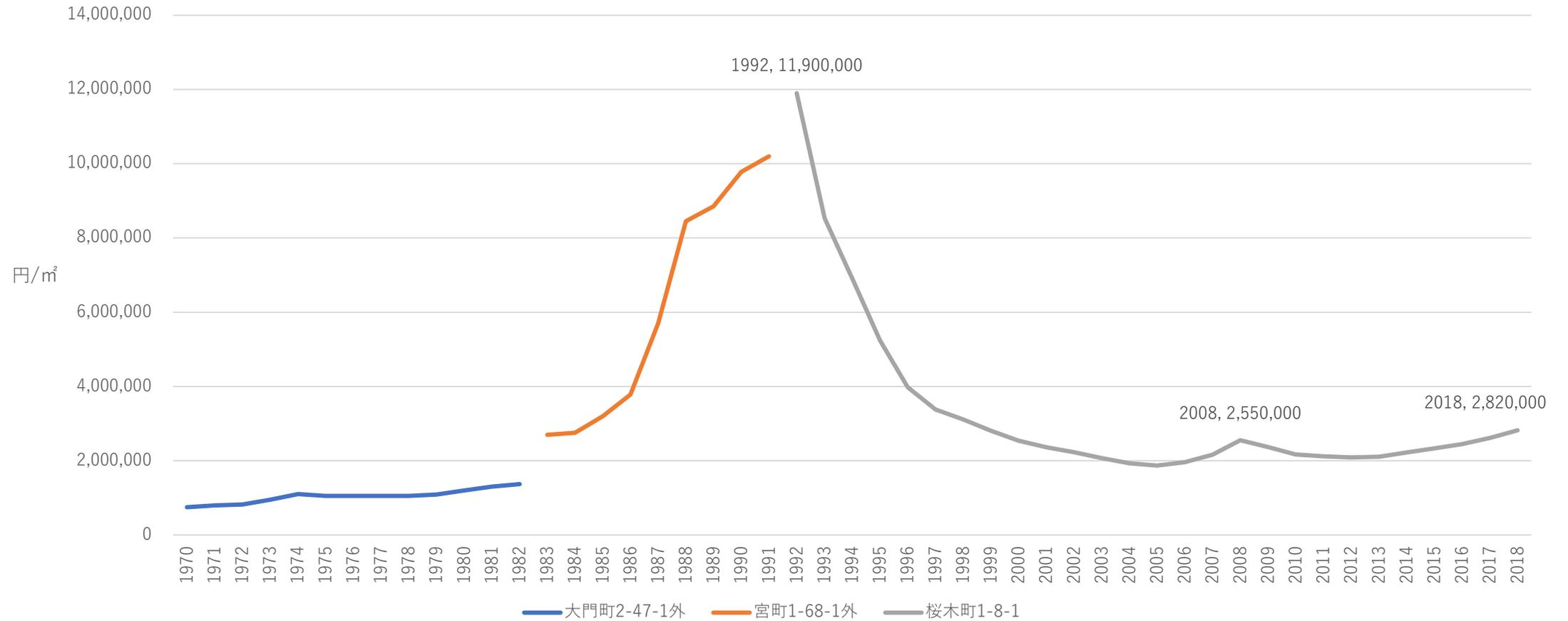
日本で一番高い地価（銀座）の推移





大宮5-1

埼玉で一番高い地価（大宮）の推移



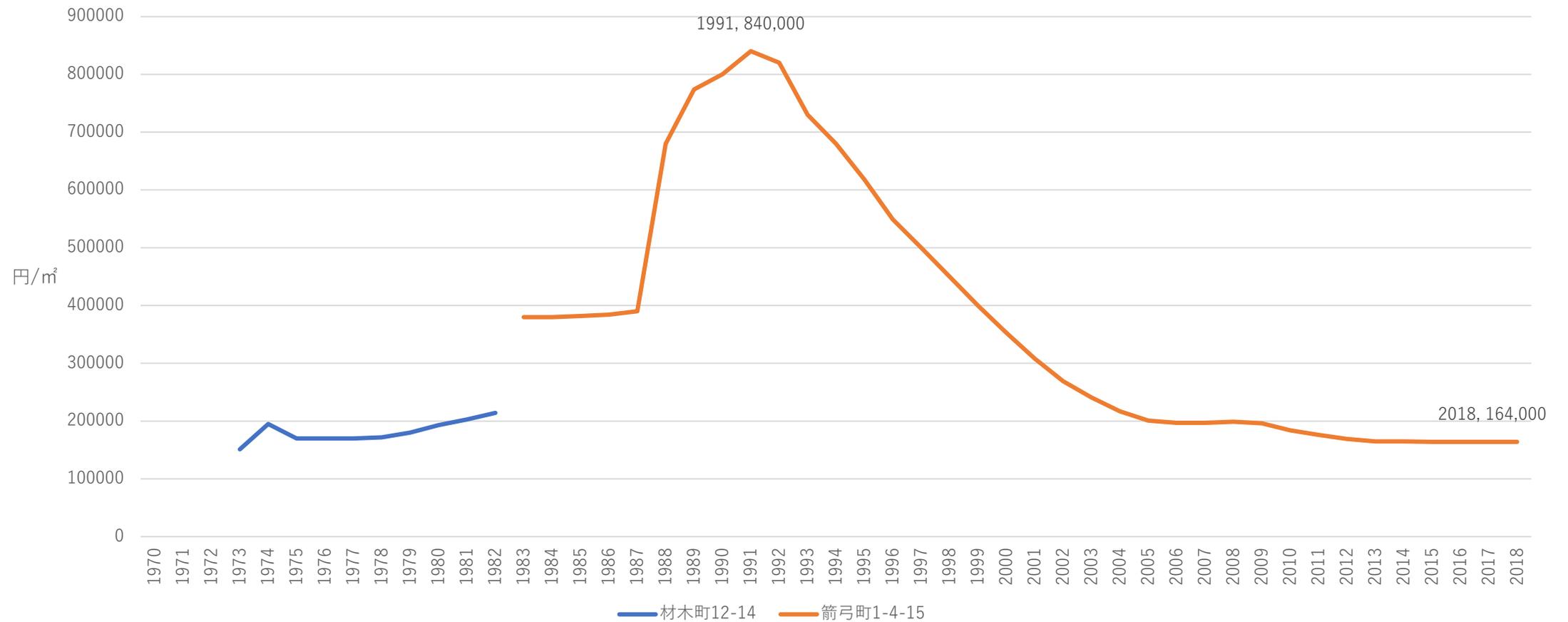
東松山5-1



航空写真

Google

東松山で一番高い地価（箭弓町）の推移



H30地価公示 商業地上昇率 順位表 (埼玉県)

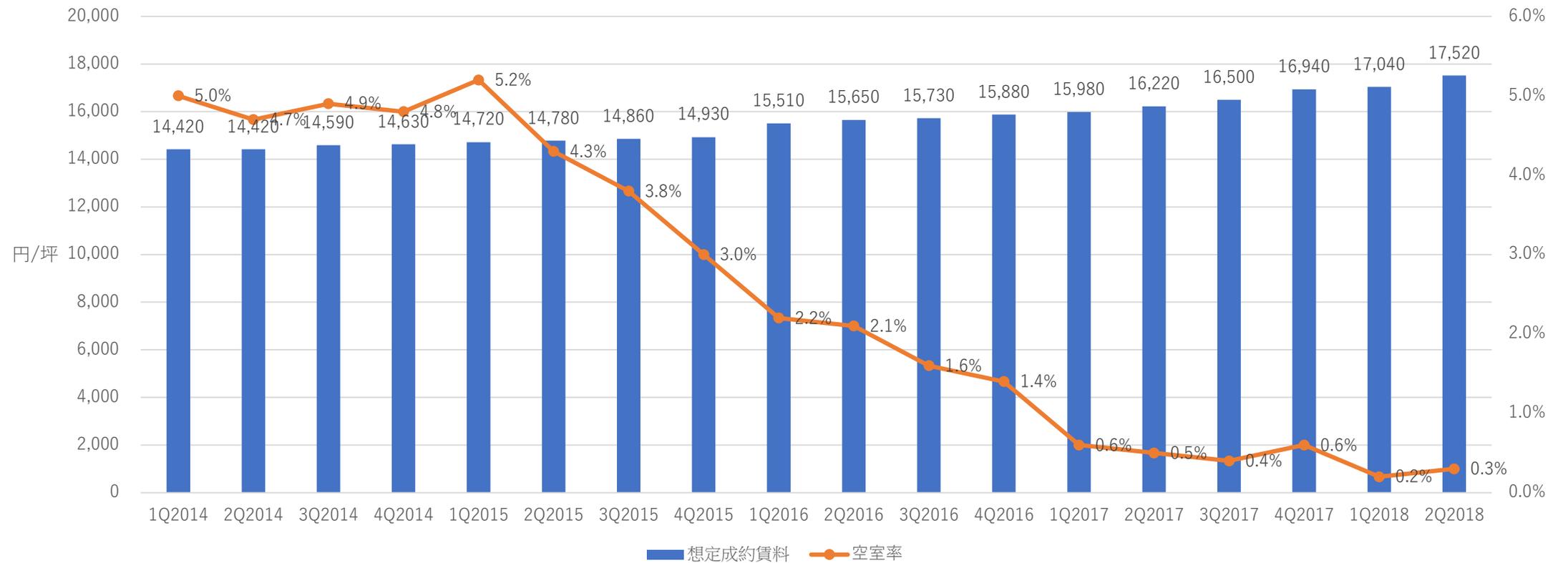
⇒大宮駅と浦和駅徒歩圏

| 順位 | 公示地番号 | 所在 | 価格 (円/㎡) | 変動率 (%) | 備考 |
|----|--------|--------|-------------|------------|--------|
| 1 | 大宮5-1 | 桜木町1丁目 | 2,820,000 | +8.0 | 大宮200m |
| 2 | 浦和5-1 | 高砂2丁目 | 1,170,000 | +7.3 | 浦和270m |
| 3 | 浦和5-3 | 高砂2丁目 | 1,090,000 | +6.9 | 浦和370m |
| 4 | 浦和5-14 | 仲町1丁目 | 650,000 | +6.6 | 浦和170m |
| 5 | 大宮5-14 | 仲町1丁目 | 1,780,000 | +6.0 | 大宮310m |
| 6 | 大宮5-16 | 桜木町2丁目 | 1,610,000 | +5.9 | 大宮250m |
| 7 | 川口5-1 | 栄町3丁目 | 1,900,000 | +5.6 | 川口100m |
| 8 | 浦和5-12 | 高砂3丁目 | 562,000 | +5.4 | 浦和650m |
| 9 | 大宮5-3 | 仲町2丁目 | 990,000 | +5.3 | 大宮400m |
| 10 | 川口5-8 | 幸町2丁目 | 629,000 | +5.2 | 川口600m |

さいたま市のオフィスマーケット

⇒ 史上空前の低空室率。賃料も上昇傾向

(出所) CBRE



H30地価公示 商業地上昇率 順位表 (全国)

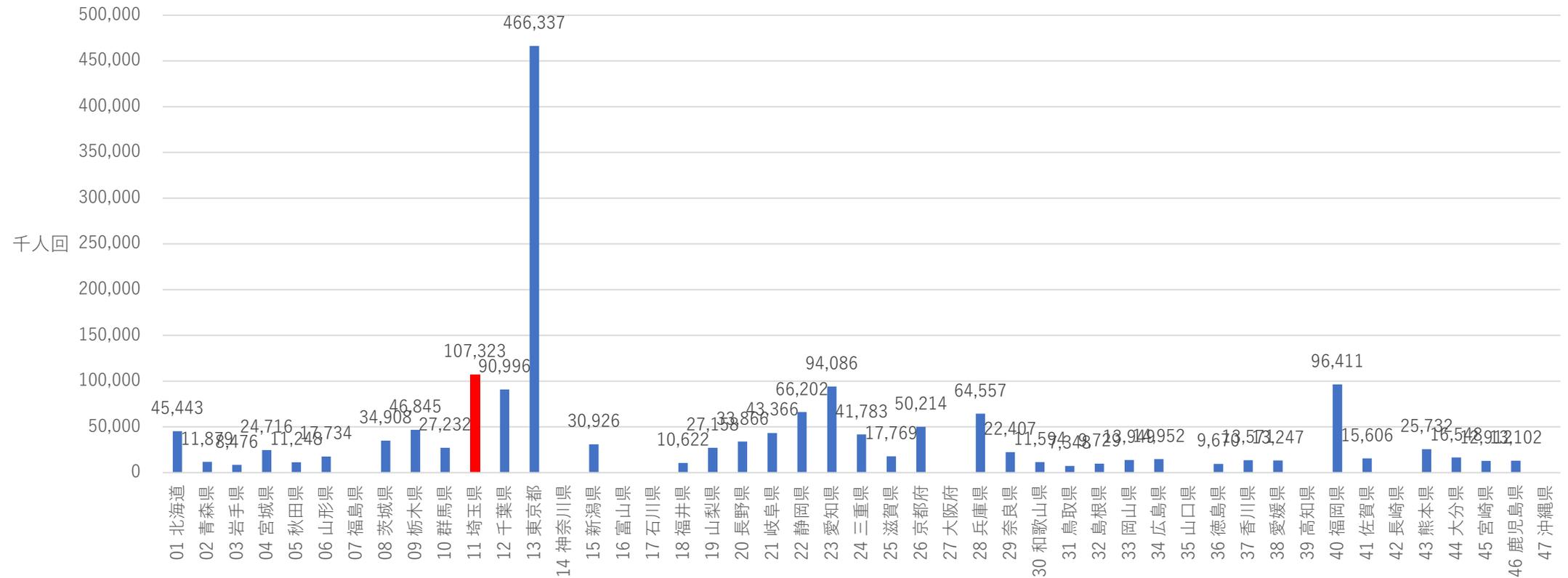
⇒観光需要

| 順位 | 公示地番号 | 所在 | 価格 (円/m ²) | 変動率 (%) |
|----|--------------|-------------------------|---------------------------|------------|
| 1 | 倶知安 5 - 1 | 北海道虻田郡倶知安町南 1 条西 1 丁目 | 40,000 | + 35.6 |
| 2 | 大阪中央 5 - 19 | 大阪府大阪市中央区道頓堀 1 丁目 | 5,100,000 | + 27.5 |
| 3 | 京都南 5 - 5 | 京都府京都市南区東九条上殿田町 | 2,100,000 | + 27.3 |
| 4 | 東山 5 - 7 | 京都府京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側 | 1,950,000 | + 25.8 |
| 5 | 名古屋中村 5 - 11 | 愛知県名古屋市中村区椿町 | 4,880,000 | + 25.1 |
| 6 | 名古屋中村 5 - 22 | 愛知県名古屋市中村区名駅 2 丁目 | 2,500,000 | + 25.0 |
| 6 | 東山 5 - 9 | 京都府京都市東山区三条通大橋東入三丁目 | 690,000 | + 25.0 |
| 6 | 神戸中央 5 - 24 | 兵庫県神戸市中央区磯上通 8 丁目 | 2,700,000 | + 25.0 |
| 9 | 札幌中央 5 - 21 | 北海道札幌市中央区南 6 条西 3 丁目 | 424,000 | + 24.7 |
| 10 | 神戸中央 5 - 18 | 兵庫県神戸市中央区明石町 | 2,380,000 | + 24.6 |

都道府県別 観光入込客数 (H28)

⇒断トツの「東京」／埼玉はなんと「2位」!?

(出所) 観光庁



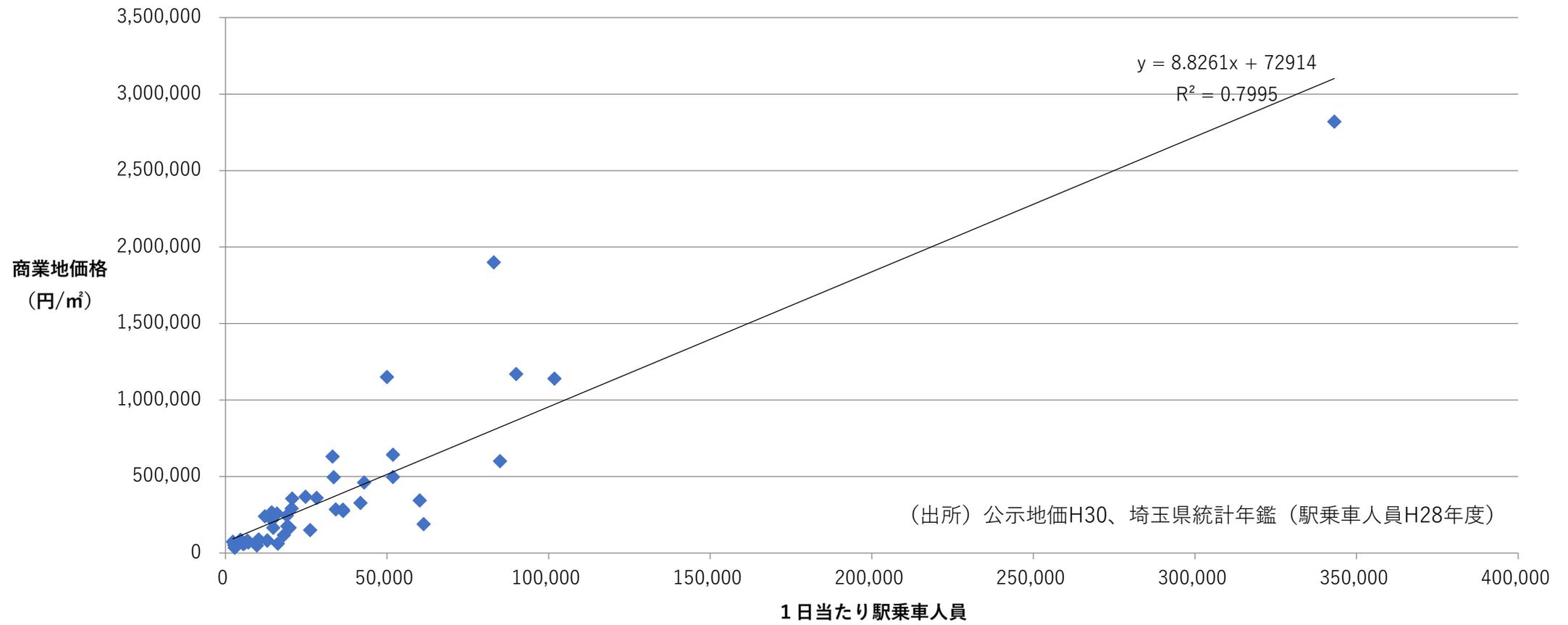
H28県内市町村観光入込客数

| 順位 | 市町村名 | 観光地点 | イベント | 合計 | 順位 | 市町村名 | 観光地点 | イベント | 合計 | 順位 | 市町村名 | 観光地点 | イベント | 合計 |
|----|-------|------------|-----------|------------|----|-------|-----------|---------|-----------|----|-------|---------|---------|---------|
| 1 | 越谷市 | 54,098,389 | 1,469,918 | 55,568,307 | 21 | 行田市 | 1,315,899 | 312,265 | 1,628,164 | 41 | 上尾市 | 94,992 | 351,009 | 446,001 |
| 2 | さいたま市 | 14,905,399 | 9,101,286 | 24,006,685 | 22 | 吉見町 | 1,428,920 | 78,885 | 1,507,805 | 42 | 桶川市 | 215,137 | 227,400 | 442,537 |
| 3 | 入間市 | 6,569,059 | 783,285 | 7,352,344 | 23 | 戸田市 | 824,213 | 659,671 | 1,483,884 | 43 | 川島町 | 374,870 | 53,032 | 427,902 |
| 4 | 川越市 | - | - | 7,040,000 | 24 | 羽生市 | 1,084,359 | 318,045 | 1,402,404 | 44 | 蕨市 | - | 410,000 | 410,000 |
| 5 | 秩父市 | 4,107,615 | 1,454,720 | 5,562,335 | 25 | 滑川町 | 1,396,635 | - | 1,396,635 | 45 | 嵐山町 | 332,777 | 60,568 | 393,345 |
| 6 | 所沢市 | 2,489,935 | 3,012,583 | 5,502,518 | 26 | 寄居町 | 1,208,794 | 82,097 | 1,290,891 | 46 | 白岡市 | 328,776 | 23,000 | 351,776 |
| 7 | 狭山市 | 4,211,830 | 599,354 | 4,811,184 | 27 | ときがわ町 | 1,005,969 | 19,900 | 1,025,869 | 47 | ふじみ野市 | 14,984 | 315,300 | 330,284 |
| 8 | 熊谷市 | 3,044,624 | 1,709,820 | 4,754,444 | 28 | 東秩父村 | 928,558 | - | 928,558 | 48 | 富士見市 | 208,158 | 115,000 | 323,158 |
| 9 | 深谷市 | 3,397,141 | 527,735 | 3,924,876 | 29 | 北本市 | 468,883 | 412,825 | 881,708 | 49 | 和光市 | 172,527 | 140,000 | 312,527 |
| 10 | 日高市 | 3,729,945 | 107,300 | 3,837,245 | 30 | 朝霞市 | - | 801,000 | 801,000 | 50 | 美里町 | 286,530 | 25,000 | 311,530 |
| 11 | 川口市 | 3,073,738 | 565,459 | 3,639,197 | 31 | 草加市 | 43,056 | 726,800 | 769,856 | 51 | 三郷市 | 25,593 | 232,000 | 257,593 |
| 12 | 長瀨町 | 2,336,193 | 360,700 | 2,696,893 | 32 | 小川町 | 464,998 | 263,708 | 728,706 | 52 | 八潮市 | - | 235,415 | 235,415 |
| 13 | 飯能市 | 2,330,880 | 317,126 | 2,648,006 | 33 | 本庄市 | 428,487 | 271,700 | 700,187 | 53 | 鳩山町 | 223,565 | 10,570 | 234,135 |
| 14 | 加須市 | 1,923,770 | 665,239 | 2,589,009 | 34 | 神川町 | 502,497 | 110,000 | 612,497 | 54 | 杉戸町 | - | 234,000 | 234,000 |
| 15 | 東松山市 | 1,847,671 | 706,746 | 2,554,417 | 35 | 越生町 | 408,024 | 152,831 | 560,855 | 55 | 横瀬町 | 165,159 | - | 165,159 |
| 16 | 久喜市 | 1,241,866 | 1,312,299 | 2,554,165 | 36 | 皆野町 | 463,295 | 80,868 | 544,163 | 56 | 志木市 | - | 145,000 | 145,000 |
| 17 | 幸手市 | 1,788,894 | 117,000 | 1,905,894 | 37 | 坂戸市 | 91,837 | 436,244 | 528,081 | 57 | 伊奈町 | - | 134,000 | 134,000 |
| 18 | 鴻巣市 | 177,763 | 1,709,944 | 1,887,707 | 38 | 毛呂山町 | 398,180 | 126,591 | 524,771 | 58 | 鶴ヶ島市 | - | 117,200 | 117,200 |
| 19 | 春日部市 | 1,037,899 | 812,100 | 1,849,999 | 39 | 新座市 | 235,185 | 280,279 | 515,464 | 59 | 三芳町 | 16,190 | 69,874 | 86,064 |
| 20 | 宮代町 | 1,662,084 | 103,231 | 1,765,315 | 40 | 小鹿野町 | 376,443 | 124,523 | 500,966 | 60 | 蓮田市 | - | 85,000 | 85,000 |
| | | | | | | | | | | 61 | 吉川市 | - | 80,000 | 80,000 |
| | | | | | | | | | | 62 | 上里町 | 45,004 | 18,691 | 63,695 |
| | | | | | | | | | | 63 | 松伏町 | - | - | - |

(出所) 埼玉県

商業地価格と駅乗車人員の回帰分析

⇒ 正相関



J R 東日本管内駅乗車人員 増加率順位表

⇒ 埼玉は京浜東北と武蔵野沿線強し

| 順位 | 駅名 | 5年前比 増減率 | 2016年度 乗員客 | 順位 | 駅名 | 5年前比 増減率 | 2016年度 乗員客 | 順位 | 駅名 | 5年前比 増減率 | 2016年度 乗員客 | 順位 | 駅名 | 5年前比 増減率 | 2016年度 乗員客 |
|----|---------|-------------|---------------|----|-------|-------------|---------------|----|------|-------------|---------------|-----|------|-------------|---------------|
| 1 | 大崎 | 26% | 160,820 | 26 | 新横浜 | 10% | 62,409 | 51 | 大船 | 6% | 99,139 | 76 | 市川 | 4% | 60,558 |
| 2 | さいたま新都心 | 24% | 50,069 | 27 | 大井町 | 10% | 104,230 | 52 | 藤沢 | 6% | 108,205 | 77 | 阿佐ヶ谷 | 4% | 44,666 |
| 3 | 武蔵小杉 | 24% | 128,079 | 28 | 大塚 | 9% | 56,703 | 52 | 荻窪 | 6% | 88,288 | 78 | 飯田橋 | 4% | 93,962 |
| 4 | 舞浜 | 23% | 78,277 | 29 | 原宿 | 9% | 76,084 | 54 | 北浦和 | 6% | 52,330 | 78 | 平塚 | 4% | 61,844 |
| 5 | 海浜幕張 | 22% | 65,377 | 30 | 西船橋 | 9% | 136,067 | 55 | 王子 | 6% | 63,690 | 78 | 高田馬場 | 4% | 206,683 |
| 6 | 中野 | 19% | 146,400 | 31 | 橋本 | 9% | 65,375 | 55 | 戸塚 | 6% | 111,405 | 81 | 船橋 | 3% | 138,004 |
| 7 | 新木場 | 18% | 75,748 | 32 | 四ツ谷 | 8% | 95,546 | 57 | 菊名 | 5% | 53,228 | 82 | 町田 | 3% | 112,447 |
| 8 | 金町 | 15% | 50,859 | 33 | 目黒 | 8% | 110,219 | 58 | 小岩 | 5% | 65,204 | 82 | 国立 | 3% | 53,712 |
| 8 | 東京 | 15% | 439,554 | 34 | 蒲田 | 8% | 144,072 | 59 | 浅草橋 | 5% | 54,070 | 84 | 吉祥寺 | 3% | 141,640 |
| 8 | 辻堂 | 15% | 57,910 | 35 | 武蔵小金井 | 8% | 61,035 | 59 | 横浜 | 5% | 414,683 | 85 | 茅ヶ崎 | 3% | 56,066 |
| 11 | 品川 | 15% | 371,787 | 36 | 三鷹 | 8% | 95,968 | 61 | 鶴見 | 5% | 80,182 | 85 | 田町 | 3% | 152,624 |
| 12 | 桜木町 | 15% | 70,286 | 37 | 市ヶ谷 | 7% | 61,184 | 62 | 新宿 | 5% | 769,307 | 87 | 池袋 | 3% | 559,920 |
| 13 | 日暮里 | 14% | 110,529 | 38 | 大宮 | 7% | 252,769 | 62 | 高円寺 | 5% | 50,339 | 88 | 浜松町 | 3% | 155,294 |
| 13 | 浦和 | 14% | 89,963 | 38 | 田端 | 7% | 46,241 | 64 | 柏 | 5% | 124,190 | 89 | 津田沼 | 2% | 103,702 |
| 15 | 川崎 | 13% | 209,480 | 40 | 錦糸町 | 7% | 106,222 | 64 | 大森 | 5% | 95,189 | 90 | 稲毛 | 2% | 50,514 |
| 16 | 武蔵浦和 | 12% | 51,849 | 41 | 登戸 | 7% | 81,664 | 64 | 南浦和 | 5% | 59,031 | 90 | 松戸 | 2% | 100,228 |
| 16 | 鎌倉 | 12% | 44,843 | 42 | 赤羽 | 7% | 93,534 | 67 | 蕨 | 5% | 60,134 | 92 | 神田 | 2% | 101,340 |
| 18 | 恵比寿 | 12% | 143,898 | 43 | 新小岩 | 7% | 75,389 | 68 | 駒込 | 5% | 48,094 | 93 | 東戸塚 | 2% | 58,400 |
| 19 | 新橋 | 11% | 271,028 | 44 | 秋葉原 | 7% | 246,623 | 68 | 有楽町 | 5% | 169,550 | 93 | 水道橋 | 2% | 83,351 |
| 20 | 武蔵境 | 11% | 67,667 | 45 | 西日暮里 | 7% | 100,276 | 68 | 上野 | 5% | 182,693 | 95 | 巣鴨 | 1% | 77,151 |
| 20 | 北朝霞 | 11% | 70,145 | 46 | 長津田 | 7% | 60,661 | 68 | 亀戸 | 5% | 57,438 | 96 | 千葉 | 0% | 105,205 |
| 22 | 西川口 | 11% | 55,919 | 47 | 国分寺 | 7% | 111,679 | 72 | 八王子 | 4% | 85,093 | 97 | 代々木 | 0% | 69,667 |
| 23 | 南越谷 | 11% | 74,191 | 48 | 五反田 | 6% | 136,045 | 72 | 本八幡 | 4% | 59,143 | 98 | 関内 | -1% | 55,064 |
| 24 | 北千住 | 10% | 214,322 | 48 | 立川 | 6% | 165,645 | 74 | 御茶ノ水 | 4% | 104,816 | 99 | 御徒町 | -2% | 66,975 |
| 25 | 武蔵溝ノ口 | 10% | 84,575 | 50 | 川口 | 6% | 83,020 | 75 | 新浦安 | 4% | 55,729 | 100 | 渋谷 | -8% | 371,336 |

(出所) 週刊東洋経済

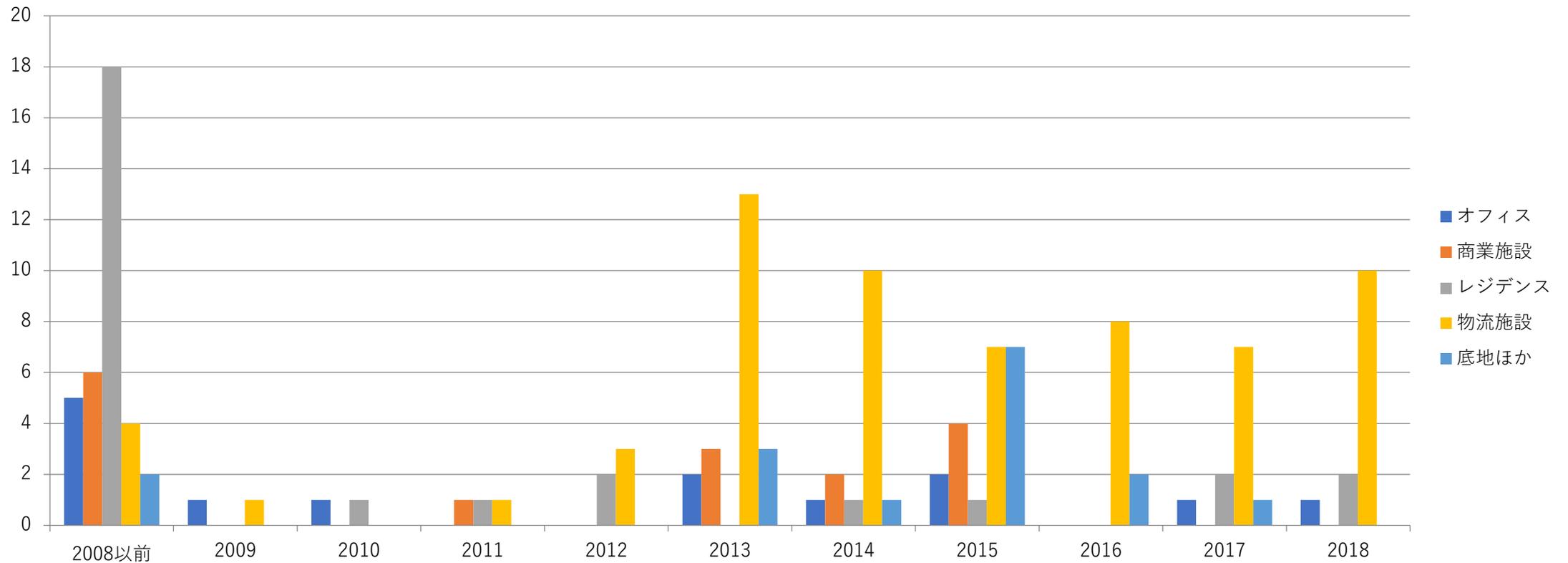
H30地価公示 工業地上昇率 順位表 (埼玉県)

⇒人手不足で都市部シフトも見られる

| 順位 | 公示地番号 | 所在 | 価格 (円/m ²) | 変動率 (%) | 備考 |
|----|----------|----------|---------------------------|------------|-------------------------------|
| 1 | 川口9-3 | 領家5丁目 | 148,000 | +9.6 | 首都高「鹿浜橋」IC |
| 2 | 桶川9-1 | 赤堀2丁目 | 46,400 | +5.5 | 圏央道「桶川加納」IC |
| 3 | 東松山9-1 | 新郷 | 43,100 | +5.1 | 関越道「東松山」IC |
| 3 | 日高9-1 | 大谷沢 | 45,200 | +5.1 | 圏央道「狭山日高」IC |
| 5 | 見沼9-1 | 卸町1丁目 | 69,000 | +4.7 | 東北道「岩槻」IC |
| 6 | さいたま北9-1 | 吉野町1丁目 | 71,600 | +4.5 | 首都高「新都心西」IC |
| 7 | 川越9-2 | 芳野台2丁目 | 48,000 | +4.1 | 圏央道「川島」IC |
| 7 | 久喜9-1 | 菖蒲町菖蒲 | 48,400 | +4.1 | 圏央道「白岡菖蒲」IC |
| 7 | 三郷9-3 | インター南1丁目 | 126,000 | +4.1 | 首都高・常磐道「三郷」IC 外環道「外環三郷西」IC |

J-REIT埼玉県内保有資産 (取得年別・用途別)

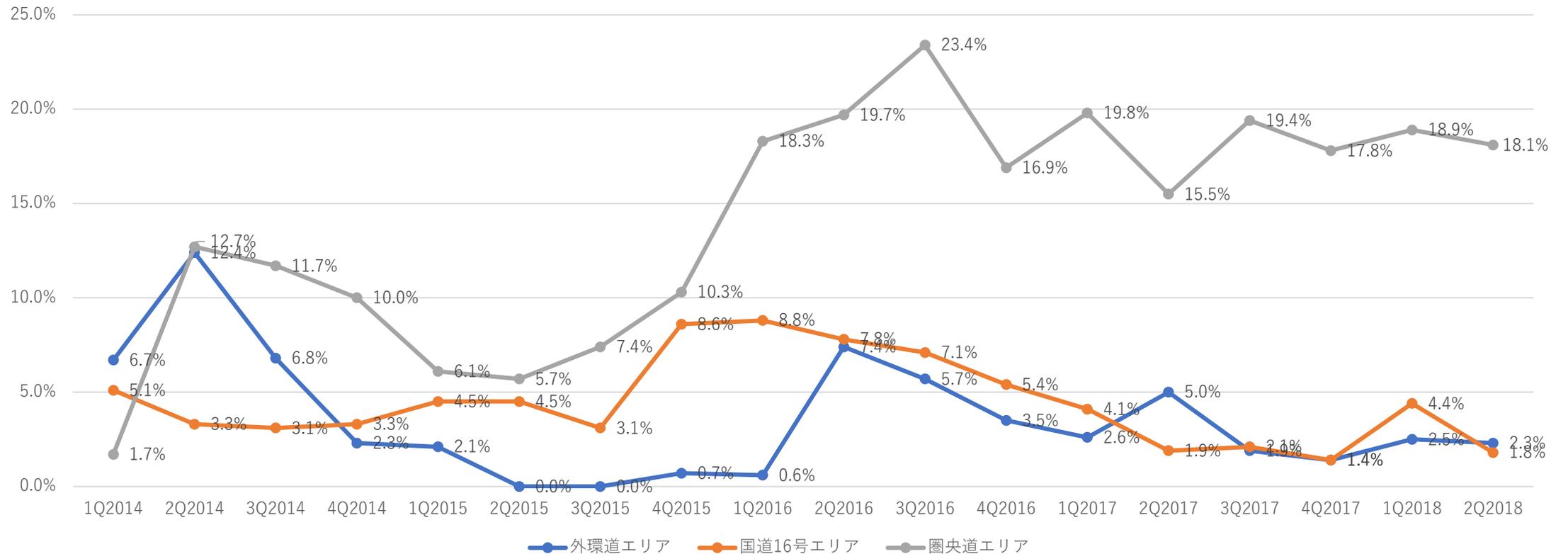
(出所) 山口不動産鑑定所調べ



物流施設の空室率の推移

⇒ 圏央道の空室率高止まり

(出所) CBRE



近年の不動産市況のまとめ

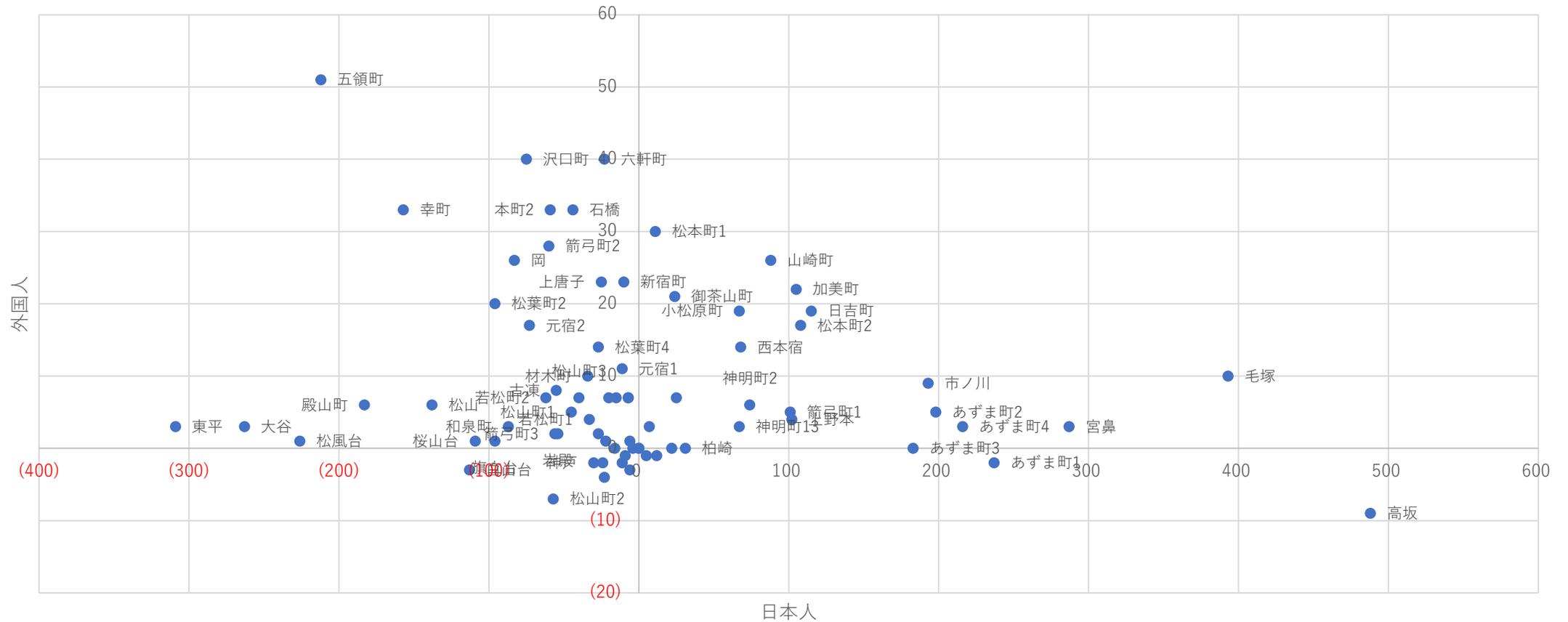
「お金を持っている人が買う所は上昇」

- 都心に通勤する共働き世帯による「都市部」需要と「駅近」需要
- 国内外の投資マネーによる「都心の大型物件」と「高速IC近接の物流施設」需要
- 業績改善でキャッシュを貯め込んだ企業による「工業地の拡張・増設」需要
- 運用難・相続対策での「収益物件」需要

東松山市内の公示価格

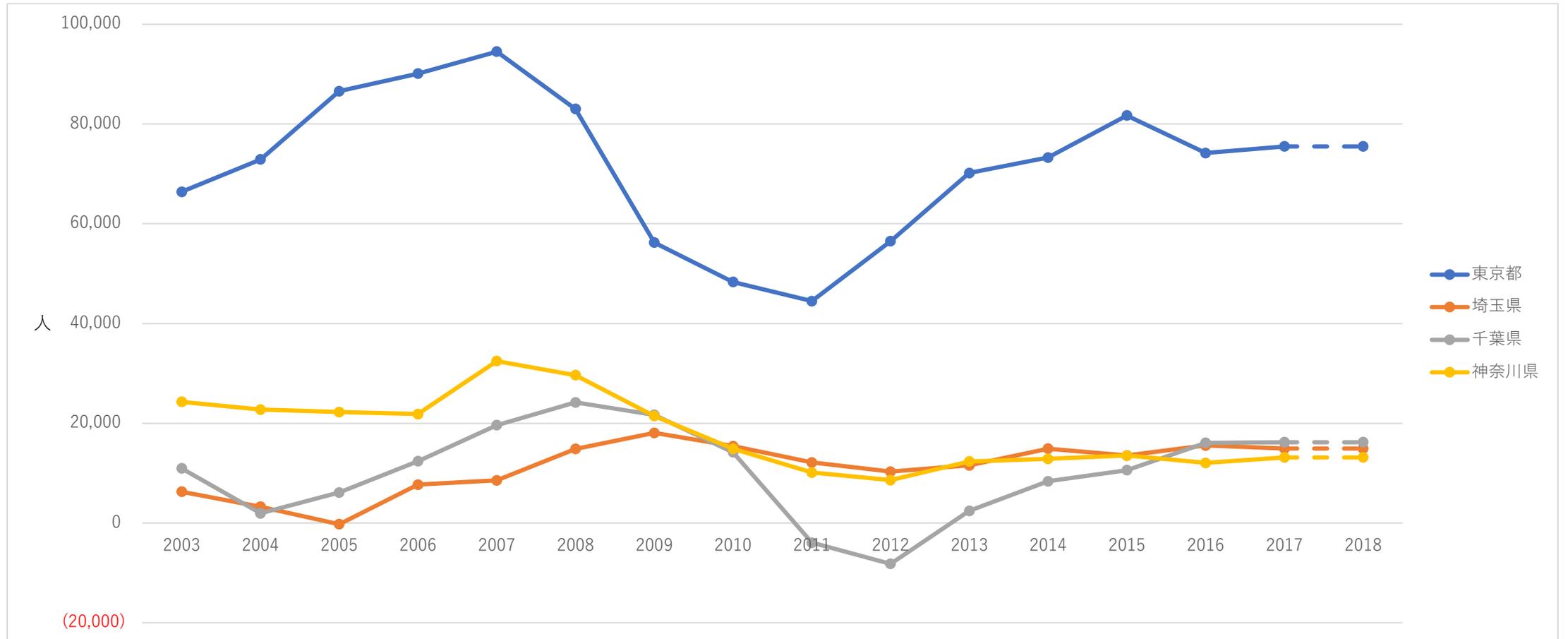
| 番 号 | 所 在 | 平成26年 | 変動率 | 平成27年 | 変動率 | 平成28年 | 変動率 | 平成29年 | 変動率 | 平成30年 | 変動率 |
|-------|--------------------------------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|
| 東 松 山 | 1 箭弓町1丁目5434番2 「箭弓町1-19-5」 | 100,000 | 0.0% | 100,000 | 0.0% | 100,000 | 0.0% | 100,000 | 0.0% | 105,000 | 5.0% |
| | 2 和泉町1654番31 「和泉町6-39」 | 66,100 | -0.6% | 65,800 | -0.5% | 65,600 | -0.3% | 65,500 | -0.2% | 65,400 | -0.2% |
| | 3 松山町1丁目1060番3外 「松山町1-3-22」 | 63,600 | -0.5% | 63,200 | -0.6% | 62,900 | -0.5% | 62,700 | -0.3% | 62,600 | -0.2% |
| | 4 小松原町14番3 | 61,900 | -0.8% | 61,500 | -0.6% | 61,400 | -0.2% | 61,300 | -0.2% | 62,000 | 1.1% |
| | 5 松葉町4丁目3585番73 「松葉町4-7-10」 | 61,500 | -0.8% | 60,900 | -1.0% | 60,600 | -0.5% | 60,400 | -0.3% | 60,300 | -0.2% |
| | 6 大字東平字末田757番1 | 20,300 | -1.5% | 20,000 | -1.5% | 19,800 | -1.0% | 19,600 | -1.0% | 19,400 | -1.0% |
| | 7 六軒町15番9 | 54,300 | -1.3% | 53,700 | -1.1% | 53,300 | -0.7% | 53,000 | -0.6% | 54,800 | 3.4% |
| | 8 白山台5番5 | 60,600 | -0.7% | 60,000 | -1.0% | 59,400 | -1.0% | 59,100 | -0.5% | 58,800 | -0.5% |
| | 9 加美町3244番10 「加美町6-15」 | 56,800 | -0.4% | 56,400 | -0.7% | 56,100 | -0.5% | 55,900 | -0.4% | 55,800 | -0.2% |
| | 10 沢口町12番19 | 48,100 | -1.0% | 47,800 | -0.6% | 47,500 | -0.6% | 47,200 | -0.6% | 47,000 | -0.4% |
| | 11 新宿町13番9 | 46,300 | -1.3% | 45,800 | -1.1% | 45,400 | -0.9% | 45,200 | -0.4% | 45,100 | -0.2% |
| | 12 大字下青鳥字寺海道19番2 | 27,300 | -1.4% | 27,000 | -1.1% | 26,800 | -0.7% | 26,600 | -0.7% | 26,500 | -0.4% |
| | 13 大字下野本字上川入776番3 | 25,400 | -1.2% | 25,100 | -1.2% | 25,000 | -0.4% | 24,900 | -0.4% | 24,800 | -0.4% |
| | 14 元宿2丁目29番4 | — | | — | | 79,000 | 新規 | 79,000 | 0.0% | 79,000 | 0.0% |
| | 15 あずま町1丁目11番13 | — | | — | | — | | 74,000 | 新規 | 75,000 | 1.4% |
| 5 | 1 箭弓町1丁目5239番3 「箭弓町1-4-15」 | 165,000 | 0.0% | 164,000 | -0.6% | 164,000 | 0.0% | 164,000 | 0.0% | 164,000 | 0.0% |
| 5 | 2 元宿1丁目13番7外 | 107,000 | -0.9% | 106,000 | -0.9% | 106,000 | 0.0% | 106,000 | 0.0% | 106,000 | 0.0% |
| 5 | 3 箭弓町2丁目5496番1外 「箭弓町2-3-2」 | 116,000 | 0.0% | 115,000 | -0.9% | 115,000 | 0.0% | 115,000 | 0.0% | 118,000 | 2.6% |
| 9 | 1 大字新郷493番1外 | 37,000 | 新規 | 37,300 | 0.8% | 37,800 | 1.3% | 41,000 | 8.5% | 43,100 | 5.1% |

東松山市の日本人と外国人の増減数 (2013.8 - 2018.8)



第4部
今後どうなるか？

首都圏 転入超過数の推移



世界の金融市場の5回のジンクスと6回目の展望

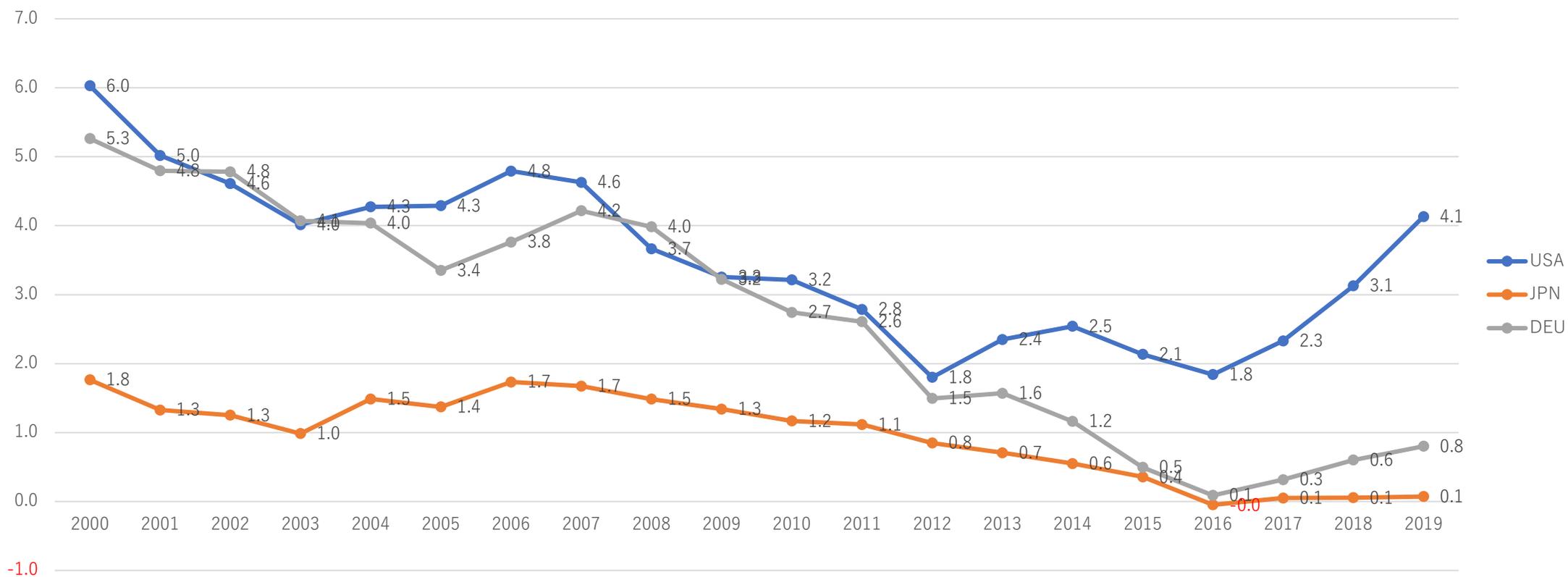
| | 米国引き締め開始時 公定歩合 | ドイツ（ユーロ圏）引 き締め開始時公定歩合 | 日本の引き締め開始 時公定歩合 | 日本利上げ後の環境 | 原油価格動向 |
|---------------------|---|---|--|------------------------------------|-----------------|
| 1回目 1970年代 前半 | 1973/1（二番目） 4.5% → 5% | 1972/10（最初） 3% → 3.5% | 1973/4（最後） 4.25% → 5% | 74年から 世界的不況 独ヘルシュタット銀 行問題 | 第一次 石油危機 |
| 2回目 1970年代 後半 | 1977/8（最初） 5.25% → 5.75% | 1979/3（二番目） 3% → 4% | 1979/4（最後） 3.5% → 4.25% | 80年以降 世界的減速 ラテンアメリカ問題 | 第二次 石油危機 |
| 3回目 1980年代 後半 | 1987/9（最初） 5.5% → 6% | 1988/9（二番目） 3% → 3.5% | 1989/5（最後） 2.5% → 3.25% | 90年以降 世界的減速 S&L、LBO問題 | イラク侵攻 原油価格上昇 |
| 4回目 1990年代 後半 | 1999/5（最初） 4.75% → 5% (FFレート) | 1999/11（二番目） 2.5% → 3% (ECB政策金利) | 2000/8（最後） 0% → 0.25% (O/Nコールレ ート) | 01年 ITバブル崩壊 | 10年ぶり 原油価格高騰 |
| 5回目 2000年代 半ば | 2004/6（最初） 2.5% → 2.75% (FFレート) | 2005/12（二番目） 2% → 2.25% (ECB政策金利) | 2006/3（最後） 量的緩和転換 2006/7利上げ 0% → 0.25% (O/Nコールレ ート) | 07年 サブプライム危機 | 原油価格高騰 |
| 6回目 2010年代 後半 | 2015/12（最初） 0.25% → 0.50% (FFレート) | 出口の観測が浮上 | 出口への動きも | | |

(出所) みずほ総合研究所

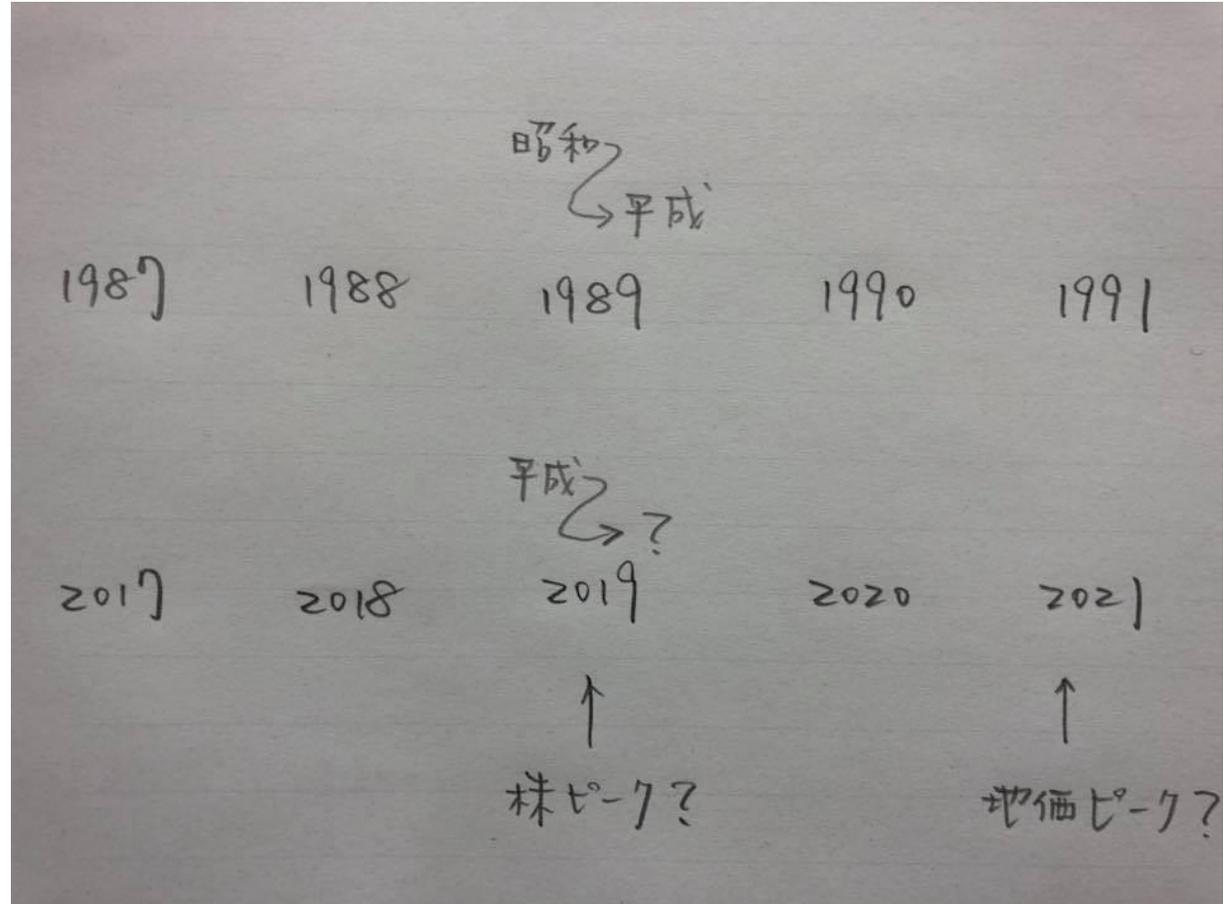
日米欧長期金利の推移・動向

⇒ 出口に辿り着けない日本

(出所) OECD



山口仮説 ⇒ 「改元時ピーク説」



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

TEL 0493-22-0567

FAX 0493-22-1179

kazunori@yamaguchi-rea.co.jp

www.yamaguchi-rea.co.jp