

H29地価公示にみる埼玉の不動産市況

－見えてくる経済社会情勢とサイクル－

H29.3.28

地価公示埼玉県代表幹事

不動産鑑定士

山口 和範

H29公 埼玉県のKEY

「割安」

「転入超過」

「バブル」

新設住宅着工戸数(埼玉県)の推移

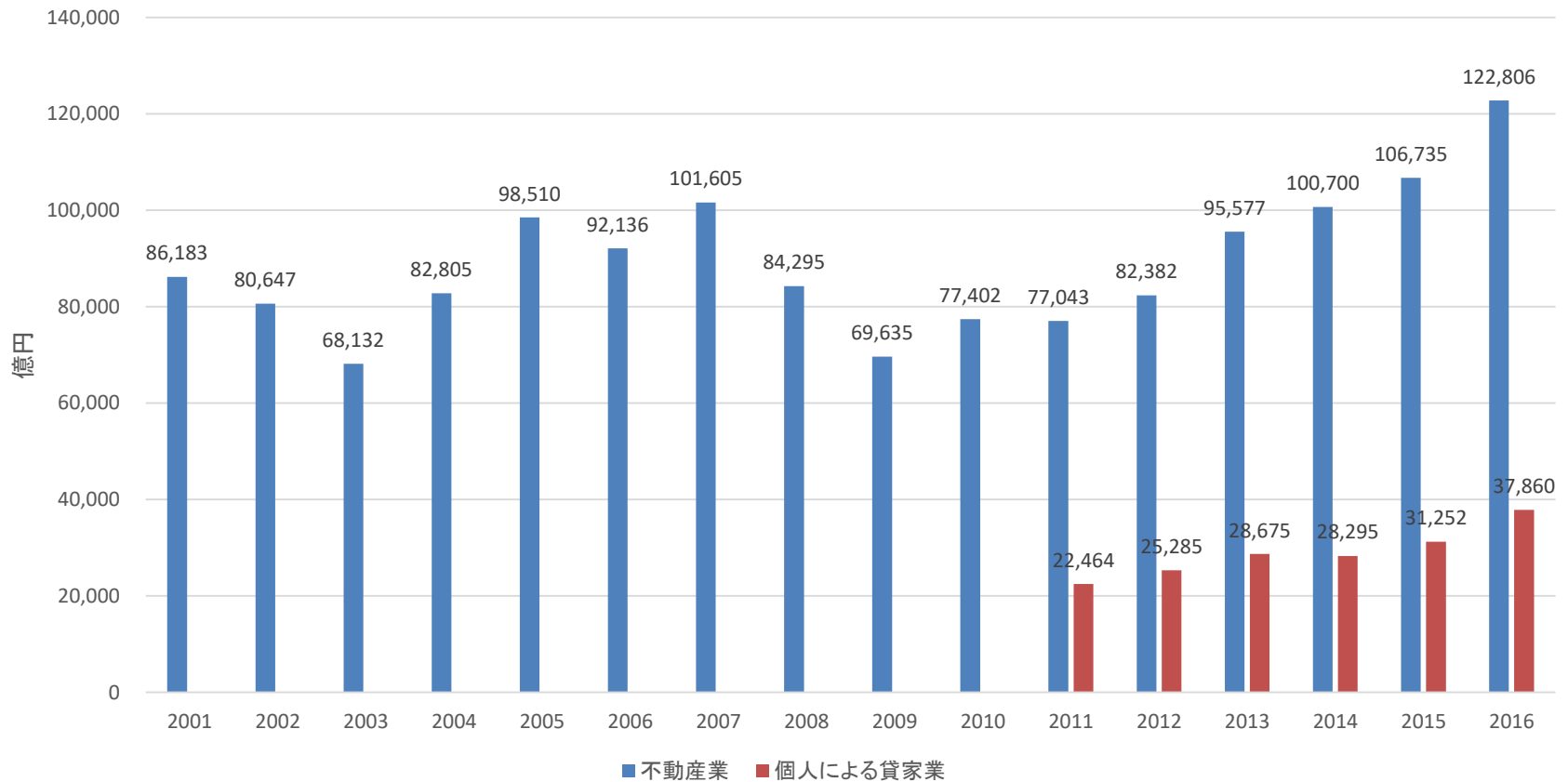
(出所)国土交通省



マイナス金利効果

(国内銀行の不動産業向け新規貸出額の推移)

(出所) 日本銀行



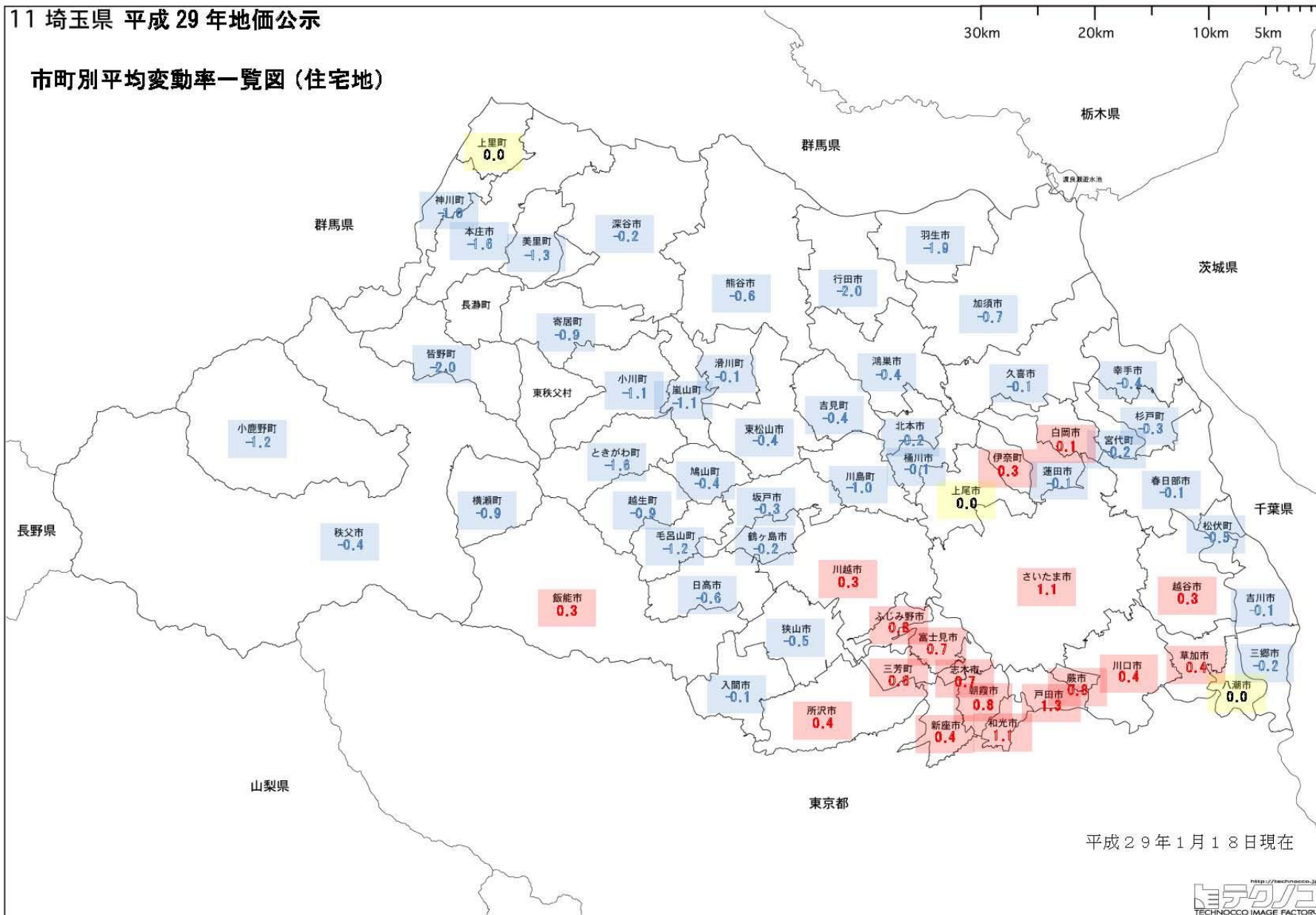
増える「貸家」取引

買主の名は。⇒ 都市部の個人、合同会社？

所 在	類 型	取引年月	買主名	住 所
嵐山町川島	貸家(H元築)	H27.3	日本ランド〇〇〇 合同会社	品川区
滑川町月の輪	貸家(H28築)	H27.5	エバー〇〇〇〇ラ イフ合同会社	所沢市
東松山市下青鳥	貸家(H26築)	H27.6	〇〇智彦・亜樹子	新宿区
入間市南峯	更地(1棟建築)	H27.7	〇〇武義	入間市
飯能市岩沢	貸家(H7築)	H27.8	合同会社福〇	世田谷区
東松山市小松原町	更地(2棟建築)	H27.10	〇〇クラ	さいたま市
東松山市神明町	更地(1棟建築)	H28.2	〇〇清子	朝霞市
滑川町月の輪	貸家(H28築)	H28.5	合同会社アク〇〇	和光市
飯能市新町	貸家(H5築)	H28.6	〇〇清文	台東区
東松山市元宿	貸家(H4築)	H28.7	合同会社〇〇〇〇 エンターテイメント	さいたま市

11 埼玉県 平成 29 年地価公示

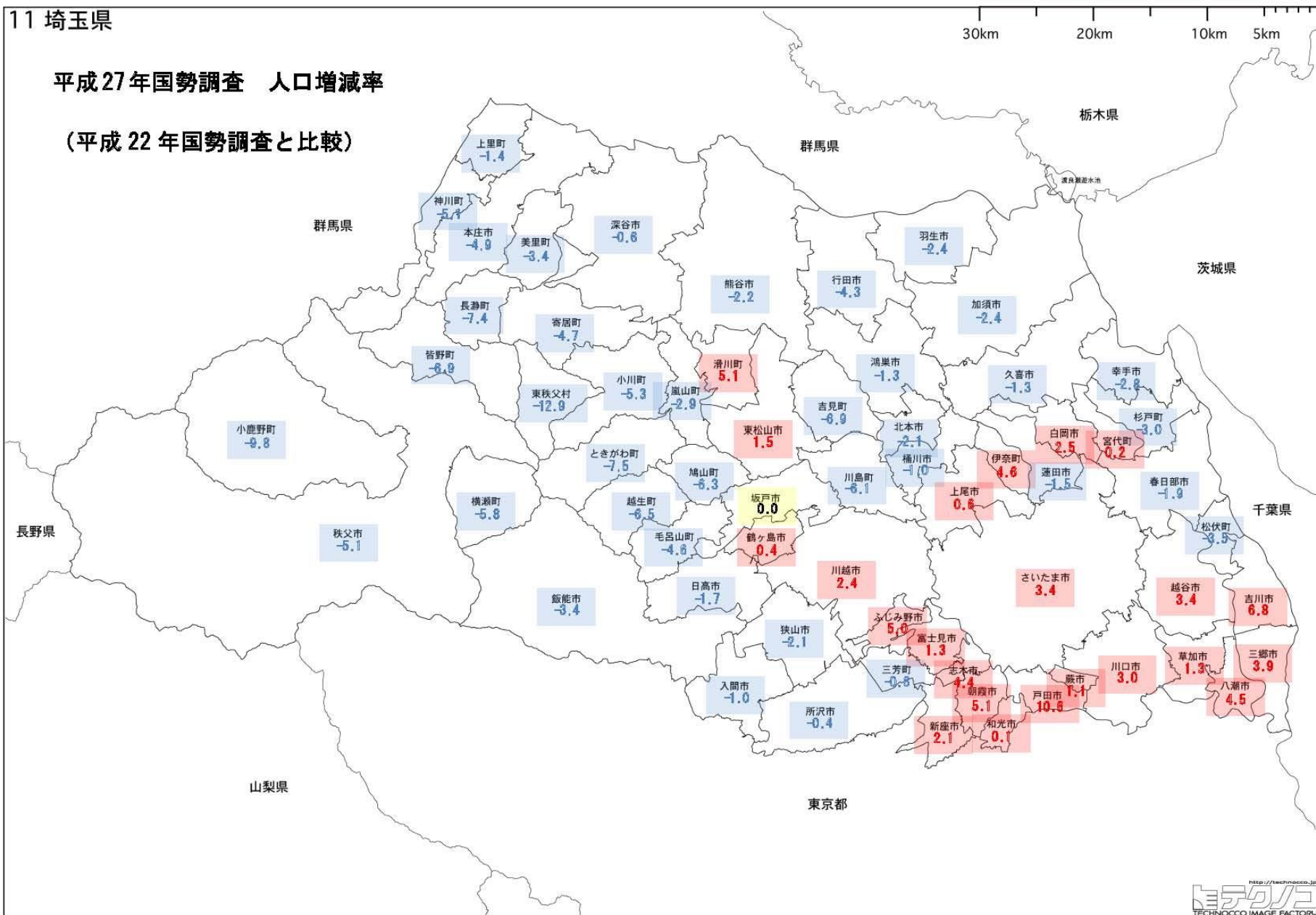
市町別平均変動率一覧図（住宅地）



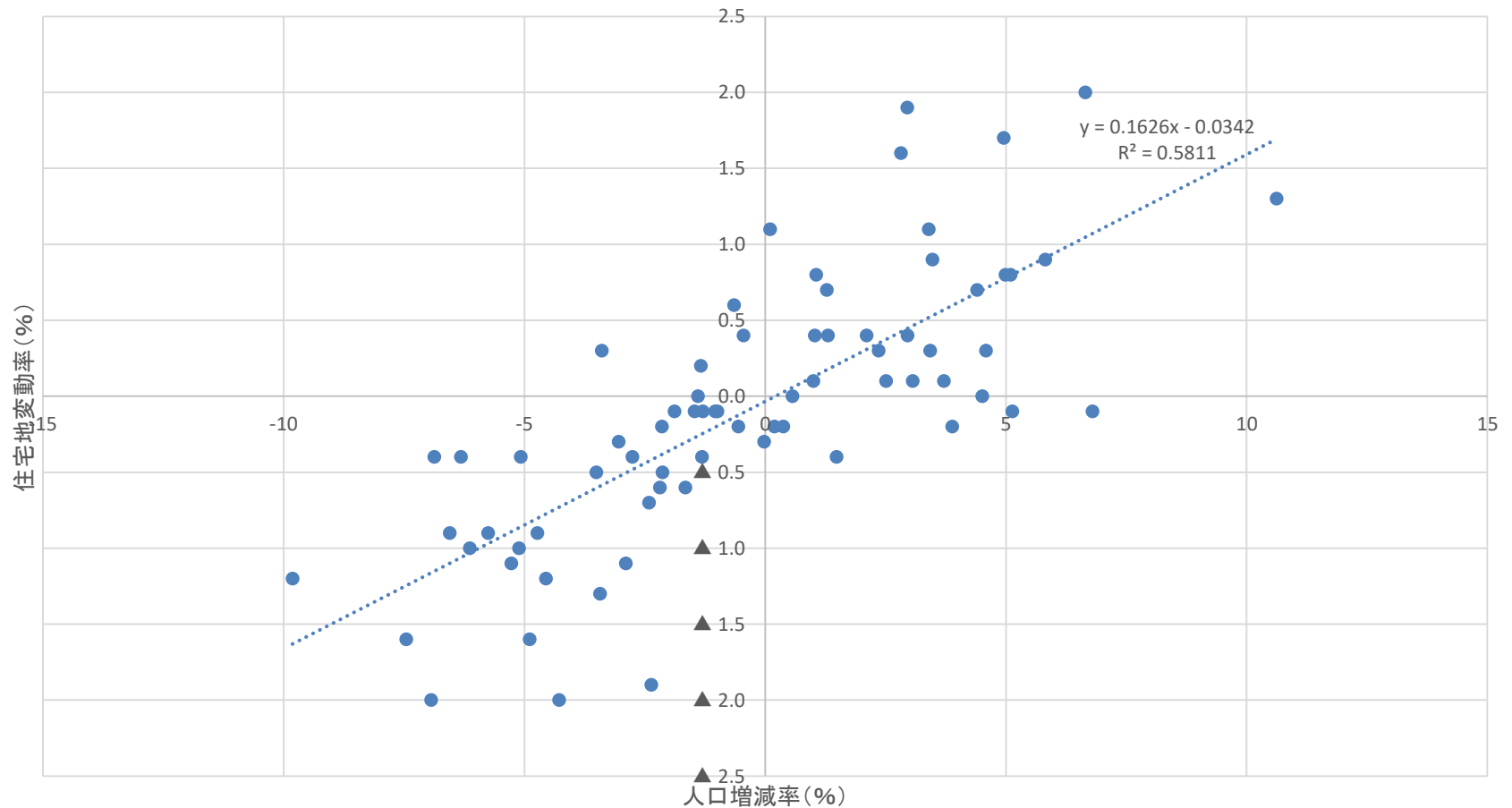
11 埼玉県

平成27年国勢調査 人口増減率

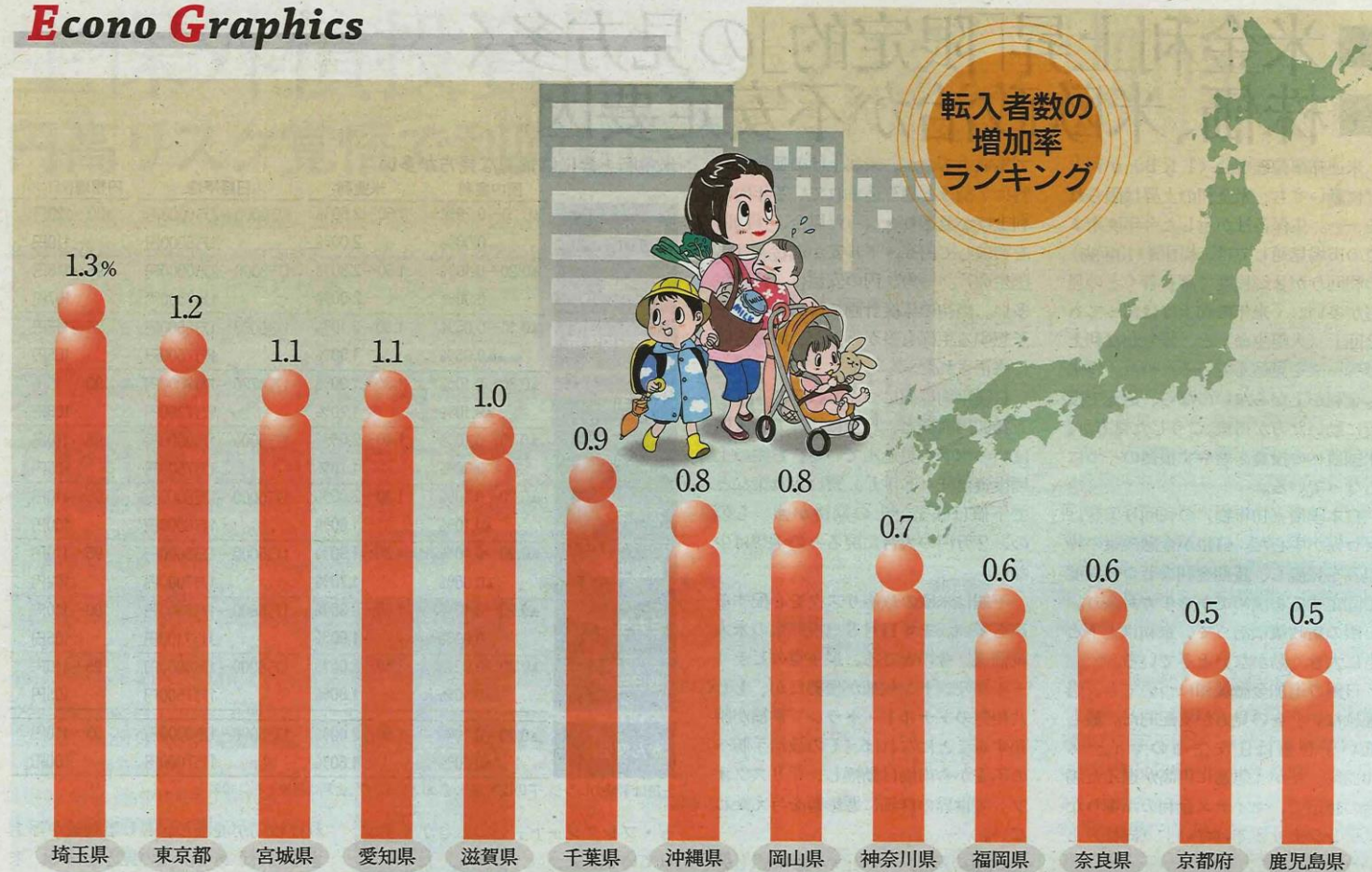
(平成22年国勢調査と比較)



住宅地価と人口 ⇒ 正相関



Econo Graphics



転入者増加率、ベッドタウンの埼玉県が1位

総務省がまとめた2015年の国勢調査によると、日本の人口は1億2709万人と10年に比べ96万2600人減った。高齢化の影響で日本全体でみた人口減少は避けられないが、都道府県ごとの人口動態を分析すると、転入者の増加が人口減少を抑えている例がある。ニッセイ基礎研究所の井上智紀氏が5年前に比べて他県からの転入者の増加率

をまとめたところ、首位は埼玉県だった。首都圏のベッドタウンとしての存在感が高い。一方、沖縄県や鹿児島県など大都市圏から離れた県も上位に入った。井上氏は「地域における創意工夫が問われている」と指摘。地域の特色を強みに変えて移住者をうまく取り込めば、人口減を一定程度食い止めることができるかもしれない。

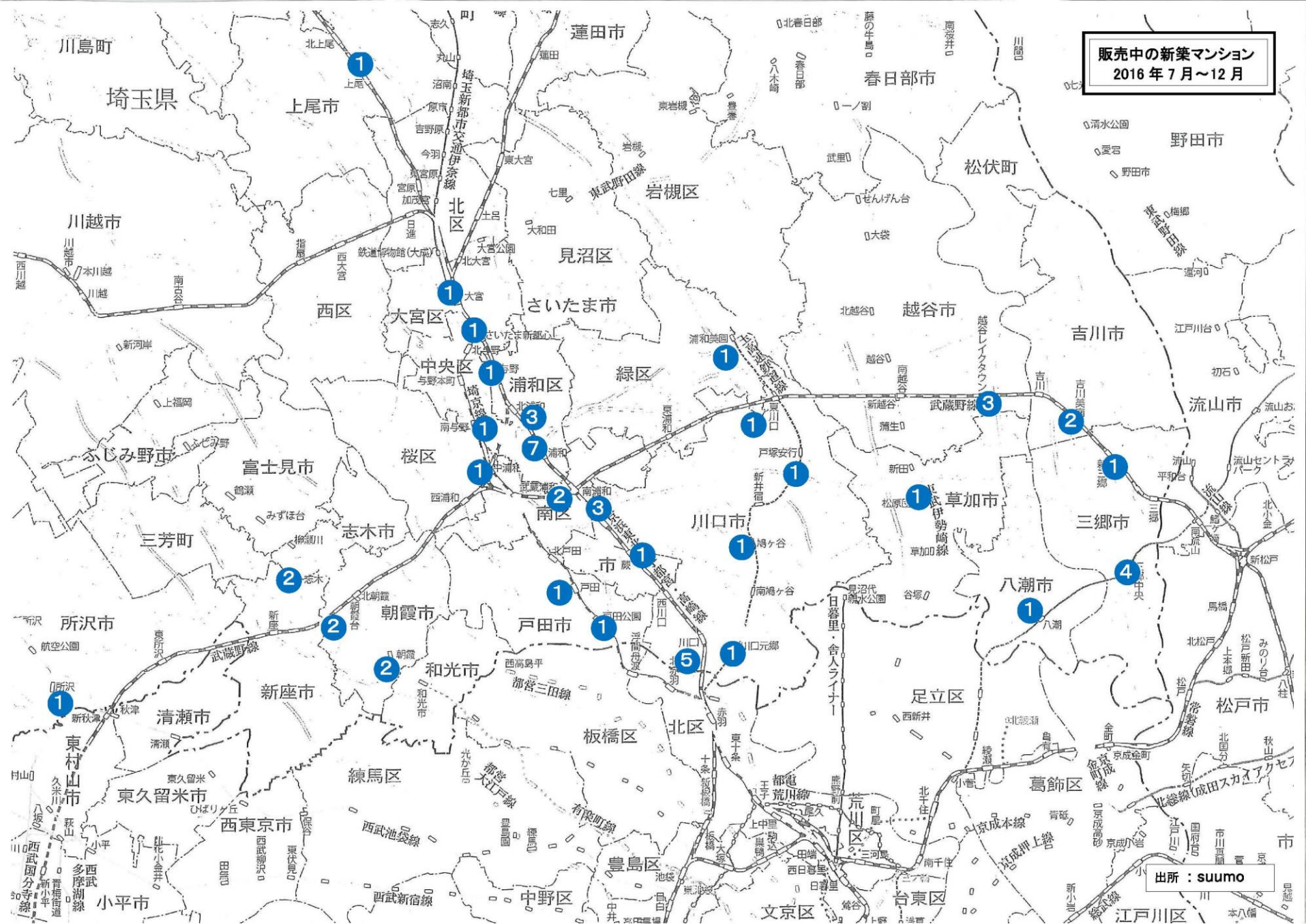
〔2015年国勢調査〕からニッセイ基礎研究所が算出。2010～15年の増加率、他の都道府県からの転入者数から転出者数を差し引いて計算

グラフィックス 砂場章利

H29公 住宅地上昇率☆ベストテン

順位	公示地番号	所在	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	備考
1	浦和－2	岸町3	416,000	＋4.0	浦和670m
2	さいたま南－13	鹿手袋4	274,000	＋3.8	武蔵浦和800m
3	浦和－8	前地2	343,000	＋3.6	浦和600m
4	川口－83	青木1	349,000	＋3.3	川口1.1km
4	川口－88	本町2	349,000	＋3.3	川口元郷400m
6	さいたま南－17	別所1	330,000	＋3.1	武蔵浦和1.1km
7	浦和－1	本太1	299,000	＋3.1	浦和850m
8	川口－52	中青木1	335,000	＋3.1	川口950m
9	浦和－12	上木崎2	314,000	＋3.0	与野400m
10	さいたま南－2	南浦和3	315,000	＋2.9	南浦和700m

販売中の新築マンション
2016年7月～12月



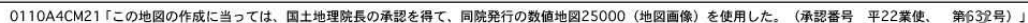
出所：suumo

「一強多弱」の郊外住宅地

－利便性に優る区画整理地への局地的需要－

市区町村名	地点 No	地区名	価 格 (円/㎡)	変動率 (%)	その他地点の 平均変動率 (%)	備考
さいたま市 岩槻区	－	岩槻南部新和西区画整理	－	－	+0.2	浦和美園駅近接 ポイントなし
本庄市	基9	早稲田の杜	60,900	±0	▲1.6	
東松山市	基3 公15	高坂駅東口第一区画整理 あずま町	75,000 74,000	+2.7 －	▲0.4	あずま町は新設
羽生市	基3	岩瀬区画整理	38,200	+0.5	▲1.9	
入間市	公3	武蔵藤沢駅周辺区画整理	172,000	+1.8	▲0.2	
八潮市	公12	大瀬	170,000	－	±0	新設
三郷市	公16 公17	三郷中央駅周辺 新三郷駅周辺	144,000 139,000	－	▲0.2	新設
坂戸市	基2	につさい花みず木	71,000	+0.7	▲0.3	
日高市	公1	武蔵高萩駅北区画整理	78,400	±0	▲0.7	
吉川市	基4	美南	114,000	+0.9	▲0.1	
滑川町	公3 公4	月の輪	67,400 60,200	±0 +0.7	▲0.4	
宮代町	公9	道佛	60,500	－	▲0.2	新設

市町別平均變動率一覽図（商業地）

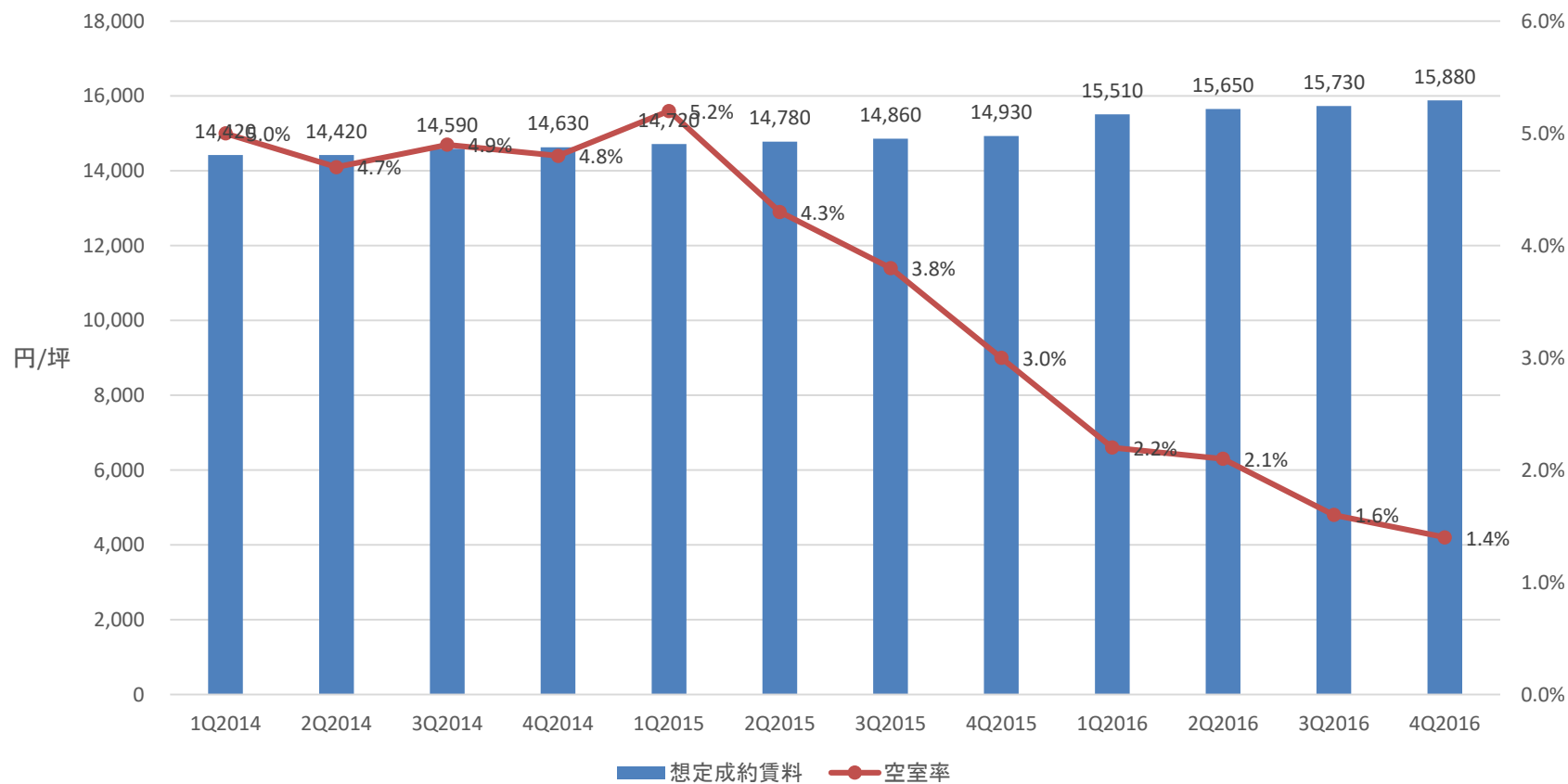


H29公 商業地上昇率☆ベストテン

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	2,610,000	＋6.5	大宮200m
2	浦和5－14	仲町1	610,000	＋6.5	浦和320m
3	浦和5－1	高砂2	1,090,000	＋5.8	浦和270m
4	大宮5－14	仲町1	1,680,000	＋5.7	大宮310m
5	浦和5－3	高砂2	1,020,000	＋5.3	浦和370m
6	大宮5－16	桜木町2	1,520,000	＋4.8	大宮250m
7	大宮5－3	仲町2	940,000	＋4.3	大宮400m
8	大宮5－4	桜木町1	1,040,000	＋4.0	大宮600m
9	浦和5－4	仲町2	429,000	＋3.9	浦和700m
10	浦和5－2	常盤2	333,000	＋3.7	浦和1km
10	川口5－2	栄町3	1,110,000	＋3.7	川口350m
10	所沢5－1	日吉町	1,110,000	＋3.7	所沢60m

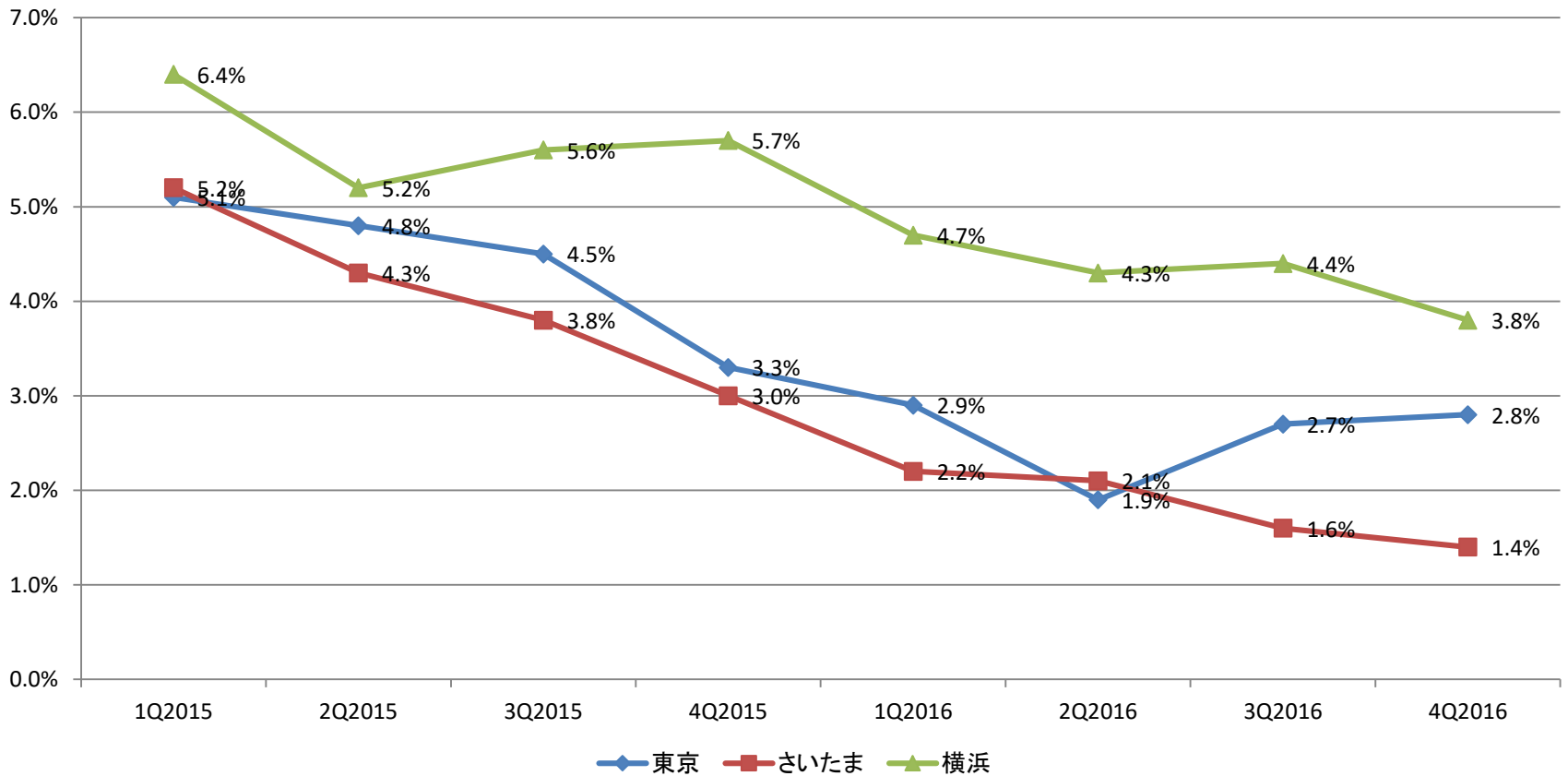
さいたま市のオフィスマーケット

(出所)CBRE

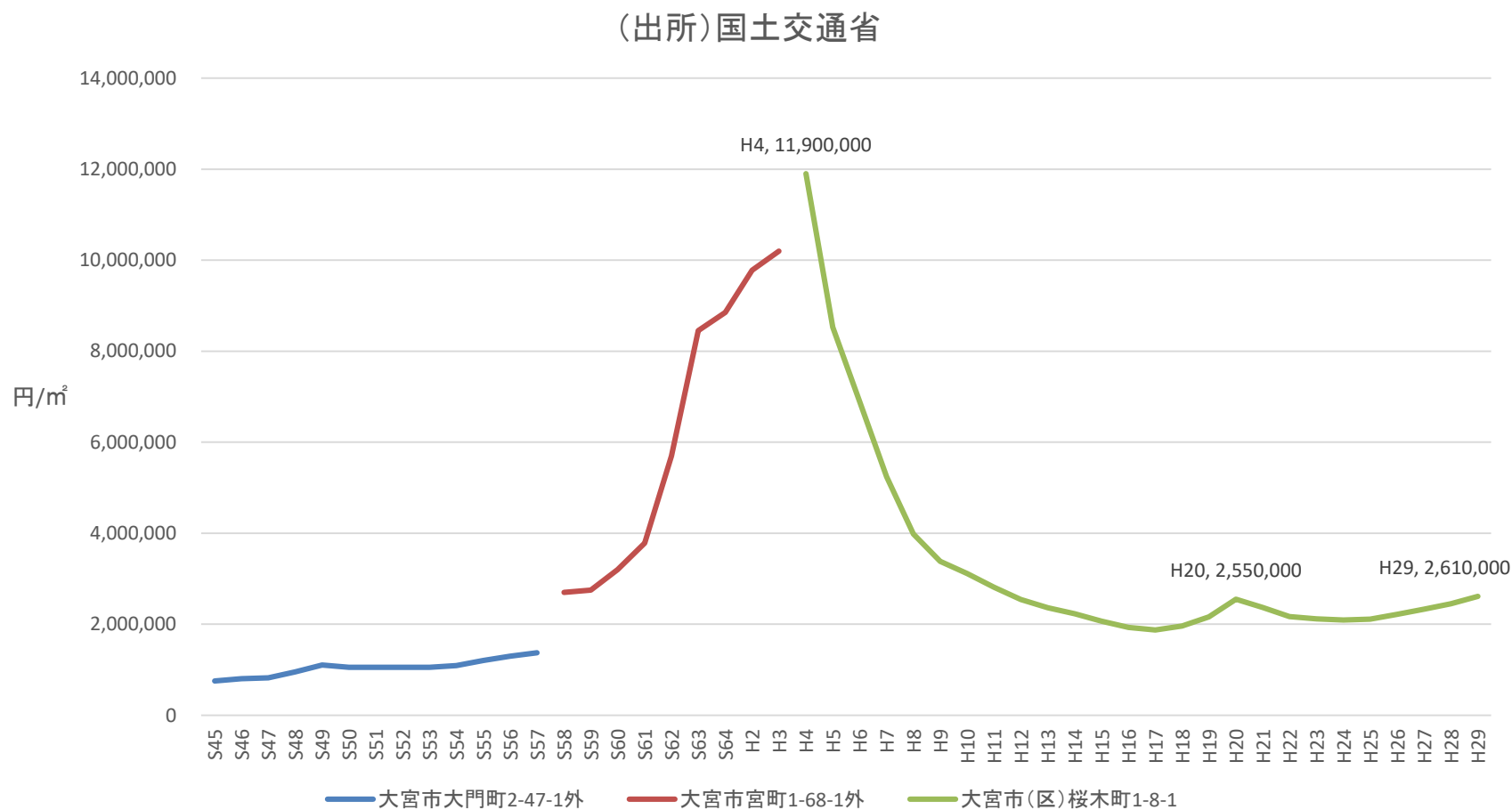


オフィス空室率 首都圏比較

(出所)CBRE

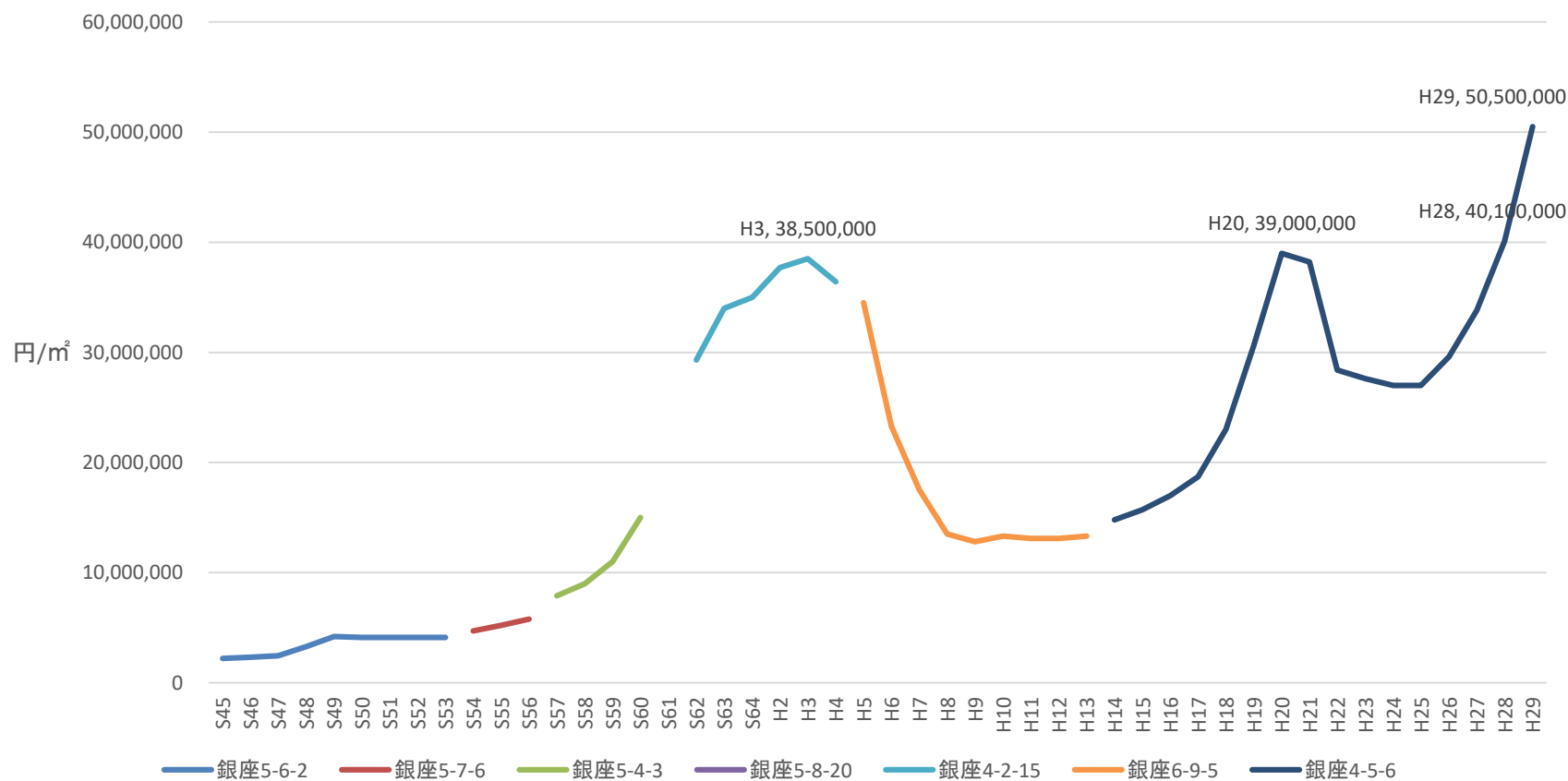


地価公示最高価格地(埼玉)の推移



地価公示最高価格地(東京)の推移

(出所)国土交通省



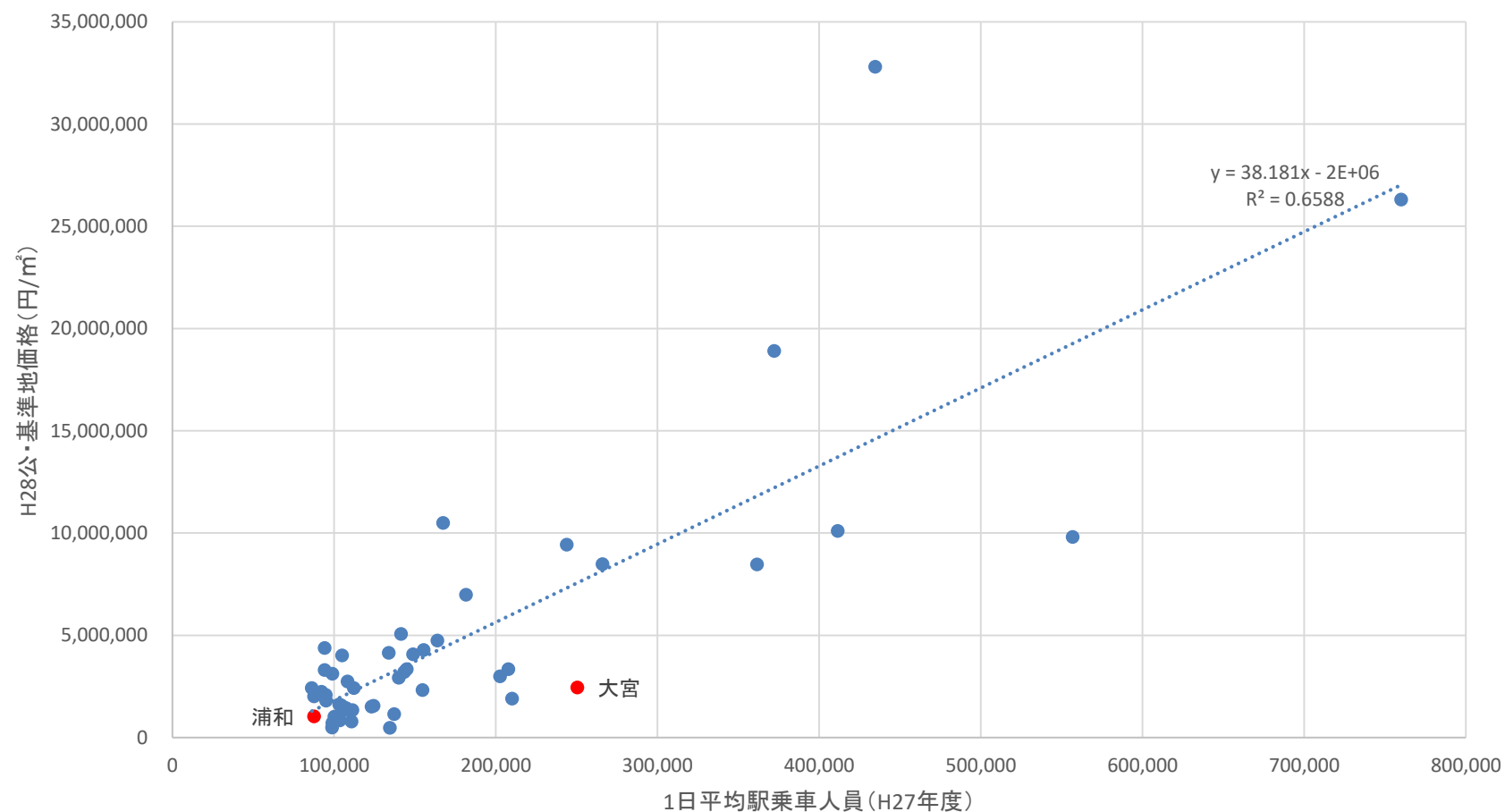
JR東日本管内駅乗車人員ランキング と駅前商業地価格

順位	駅名	1日平均乗車人員 (H27)	公・基準地	H28価格
1	新宿	760,043	新宿5-35	26,300,000
2	池袋	556,780	豊島5-1	9,810,000
3	東京	434,633	千代田5-2	32,800,000
4	横浜	411,383	(基)西5-9	10,100,000
5	渋谷	372,234	渋谷5-22	18,900,000
6	品川	361,466	港5-26	8,460,000
7	新橋	265,955	港5-33	8,480,000
8	大宮	250,479	大宮5-1	2,450,000
9	秋葉原	243,921	(基)千代田5-4	9,430,000
10	北千住	209,994	足立5-1	1,900,000
11	川崎	207,725	川崎5-16	3,350,000
12	高田馬場	202,554	新宿5-10	3,000,000
13	上野	181,588	(基)台東5-18	6,990,000
14	有楽町	167,424	(基)中央5-15	10,500,000
15	立川	163,903	(基)立川5-6	4,750,000
16	浜松町	155,334	(基)港5-7	4,280,000
17	大崎	154,544	品川5-10	2,330,000
18	田町	148,834	港5-13	4,070,000
19	中野	144,916	(基)中野5-7	3,340,000
20	蒲田	143,272	大田5-1	3,200,000
21	吉祥寺	141,306	(基)武蔵野5-2	5,070,000
22	恵比寿	139,882	(基)渋谷5-2	2,920,000
23	船橋	137,173	船橋5-1	1,150,000
24	西船橋	134,362	船橋5-15	480,000
25	五反田	133,814	品川5-1	4,150,000

順位	駅名	1日平均乗車人員 (H27)	公・基準地	H28価格
26	武蔵小杉	124,325	中原5-18	1,560,000
27	柏	123,104	柏5-1	1,510,000
28	町田	112,161	(基)町田5-8	2,420,000
29	国分寺	111,325	(基)国分寺5-1	1,350,000
30	戸塚	110,797	(基)戸塚5-3	782,000
31	目黒	108,163	(基)品川5-10	2,750,000
32	藤沢	107,447	藤沢5-3	1,440,000
33	日暮里	107,399	荒川5-1	1,350,000
34	錦糸町	105,191	墨田5-1	1,410,000
35	御茶ノ水	104,890	(基)千代田5-13	4,020,000
36	千葉	104,503	(基)中央5-13	1,570,000
37	津田沼	103,404	習志野5-2	835,000
38	大井町	103,139	品川5-20	1,620,000
39	松戸	100,079	松戸5-1	1,030,000
40	神田	98,917	千代田5-24	3,120,000
41	大船	98,803	(基)鎌倉5-4	718,000
42	西日暮里	98,681	(基)荒川5-2	494,000
43	大森	94,949	品川5-6	1,810,000
44	三鷹	94,805	(基)三鷹5-3	2,080,000
45	四ツ谷	94,079	新宿5-37	4,380,000
46	飯田橋	94,034	千代田5-11	3,300,000
47	赤羽	92,146	北5-1	2,240,000
48	浦和	87,650	浦和5-1	1,030,000
49	荻窪	87,473	杉並5-1	2,010,000
50	八王子	86,178	八王子5-1	2,420,000

(出所)JR東日本、国土交通省

駅乗車人員と駅前商業地価格の回帰分析



再開発機運が押し上げる商業地価

名称	予定建築物	完成年	施行者	公No	H29価格 (円/㎡)	変動率
大宮駅東口大門町二丁目中地区	18階建(オフィス) 10階建(商業施設)	2020年度	三井不動産 大栄不動産	5-2	947,000	+3.0
大宮駅西口第3-B	28階建と14階建 (商業施設と住居 約600戸)	2021年	新日鉄興和 三井不レジ 丸紅	5-16	1,520,000	+4.8
浦和駅西口南高砂地区	27階建 (商業・住宅)	2020年度	野村不動産 三菱地所 大和ハウス	5-1	1,090,000	+5.8
武蔵浦和駅第1街区	10・28・20・2階建 (商業・業務・公共・ 住宅)	完了	UR	南-13	274,000	+3.8
同第3街区	32階建 (商業・事務所・住 宅)	2016年	新日鉄興和 三菱商事 三菱地所レ ジ			
川口市栄町3丁目銀座地区	高さ100m (商業・住宅)	2022年度	清水建設 野村不動産	5-2	1,110,000	+3.7
所沢駅西口北街区	29階建 (商業・住宅)	2020年	西武HD	5-1 5-4	1,110,000 507,000	+3.7 +3.5

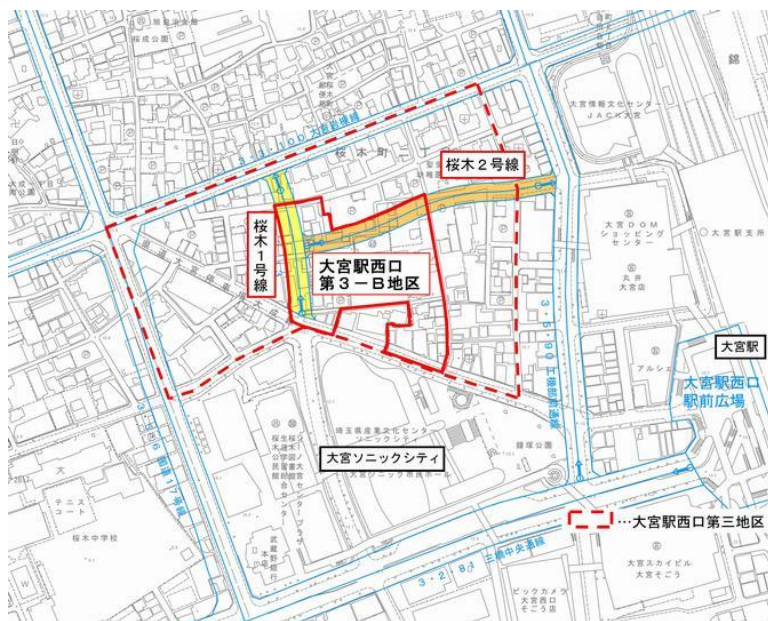
大宮の未来予想図

大宮駅東口大門町2丁目中地区



大宮の未来予想図Ⅱ

大宮駅西口第3-B地区



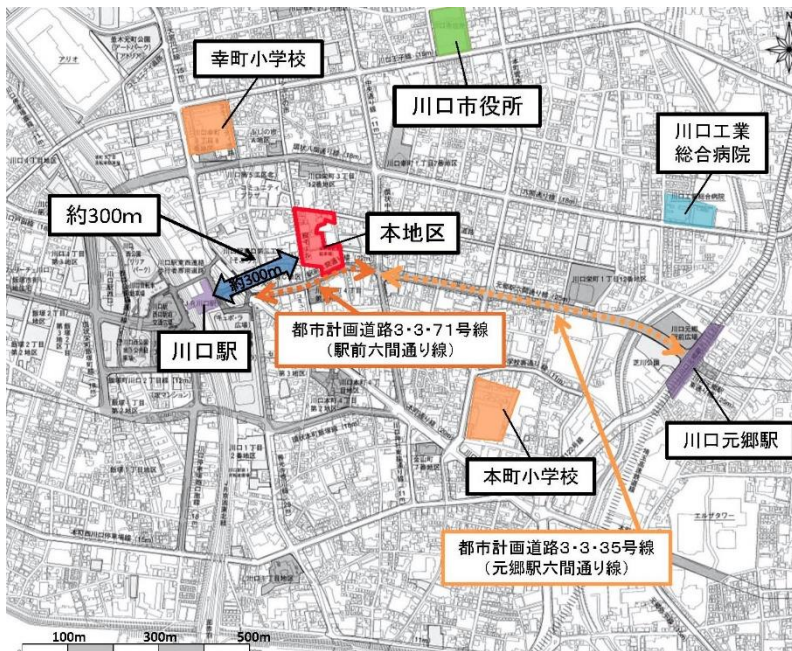
浦和の未来予想図

浦和駅西口南高砂地区・浦和駅西口駅ビル



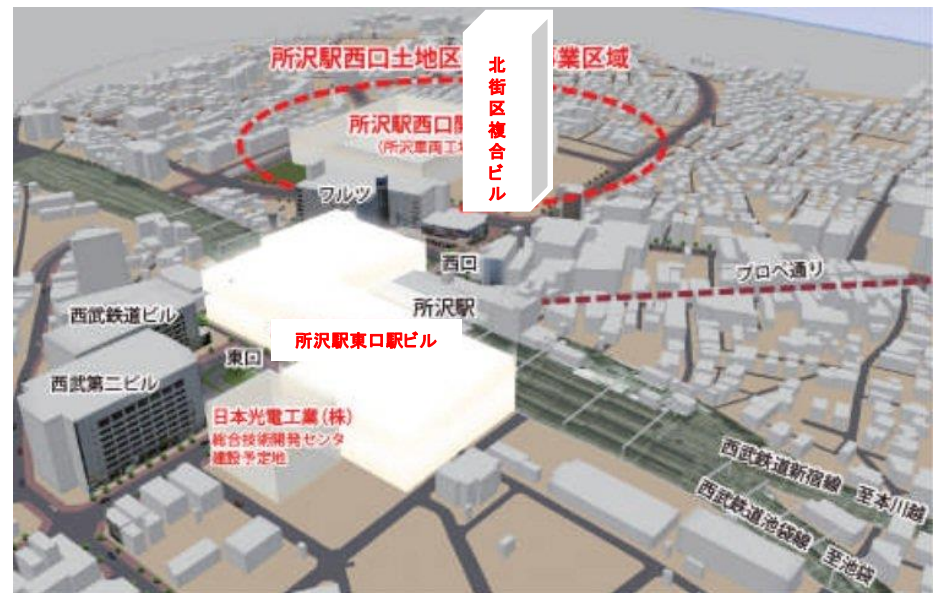
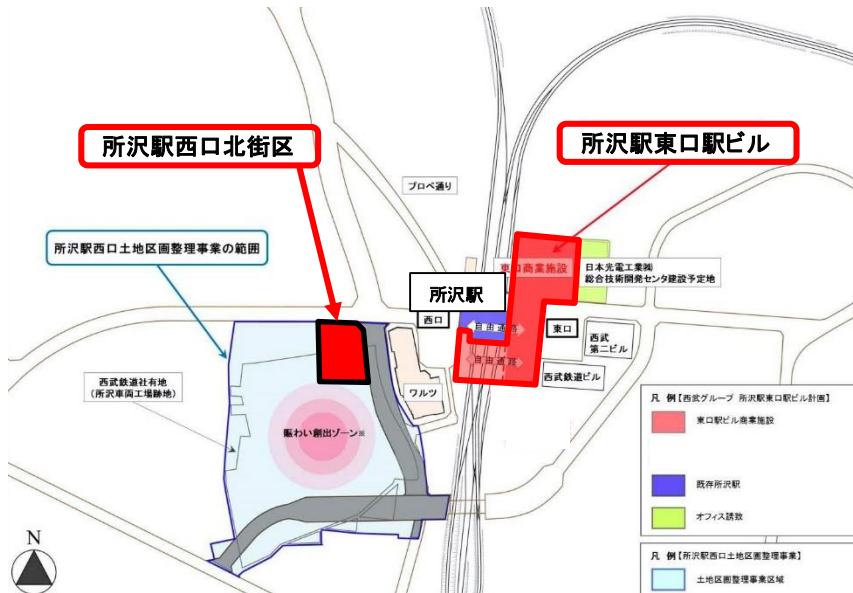
川口の未来予想図

川口市栄町3丁目銀座地区



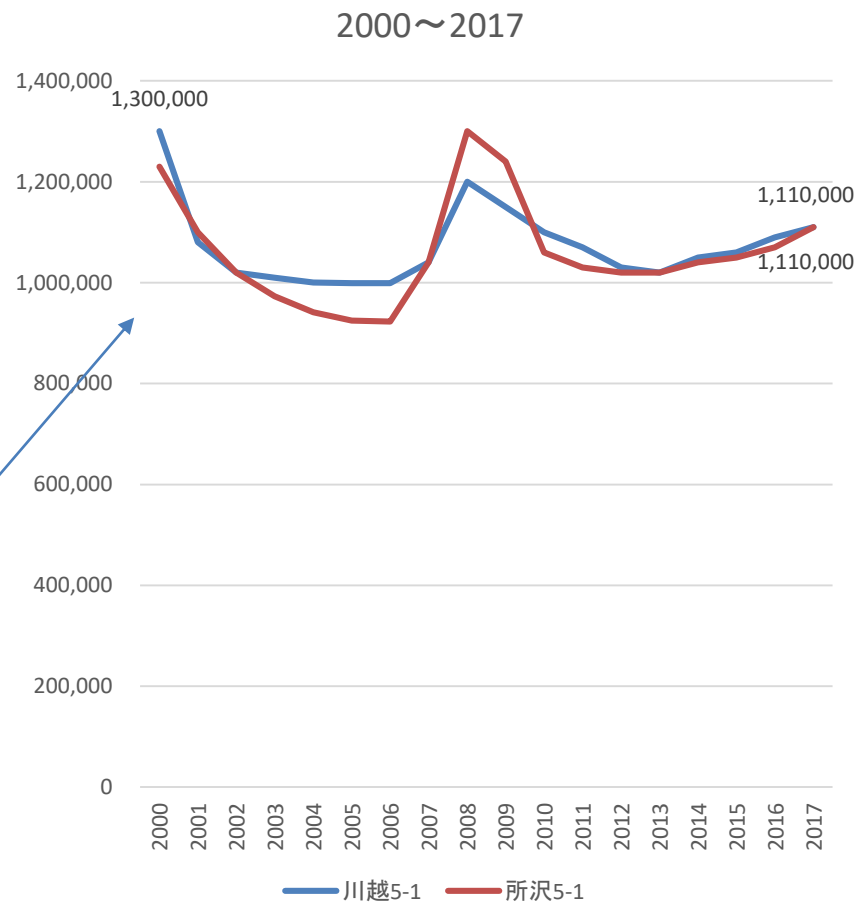
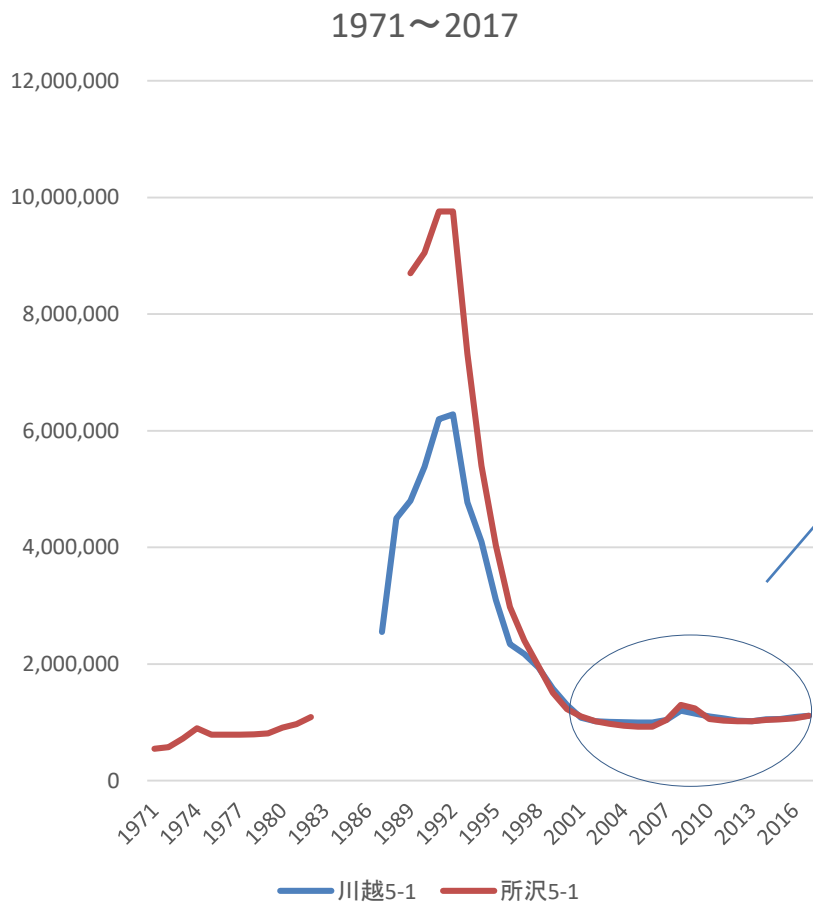
所沢の未来予想図

所沢駅東口駅ビル・所沢駅西口北街区



「川越」vs「所沢」の攻防

ーバブル期に暴れだす所沢ー



駅前GMS撤退後の動き

⇒時代や環境の変化に適応できなかった業種・業態が去っただけ。
駅近住宅需要が中心地の地価を下支えする地域も。

撤退年月	店 名	撤退後	公・基準地変動率
2013.7	ダイエー志木店	マンション	5-1(+0.4%)
2013.8	ライフ寄居店	廃墟のまま	基5-1(▲3.3%)
2015.3	西友狭山市駅前店	駐車場	基11(+0.6%)、基5-1(0%)
2015.8	ヨークマート武蔵藤沢店	(別の)スーパー	3(+1.8%)、5-1(+1.3%)
2015.11	サビア飯能店	パチンコ店	9(+0.9%)
2016.2	西武春日部店	家具店	5-3(0%)
2016.10	ザ・プライス蕨店	平家店舗予定	基5-1(0%)、1(+0.7%)
2016.10	イトーヨーカドー坂戸店	?	5-1(0%)
2016.10	イトーヨーカドー川越店	再開発予定	5-2(+1.5%)、5-4(+1.2%)
2016.10	ザ・プライス東松山店	コンビニ	1(0%)、5-1(0%)
2016.11	東武ストア北坂戸店	空室	5-2(0%)
2017.7	浦和パルコ大丸	?	8(+3.6%)、5-9(+3.7%)

駅前商業地への「葬祭業」の出店

ー 迫り来る「2025年問題」ー



後期高齢者(75歳以上)
(単位:万人)

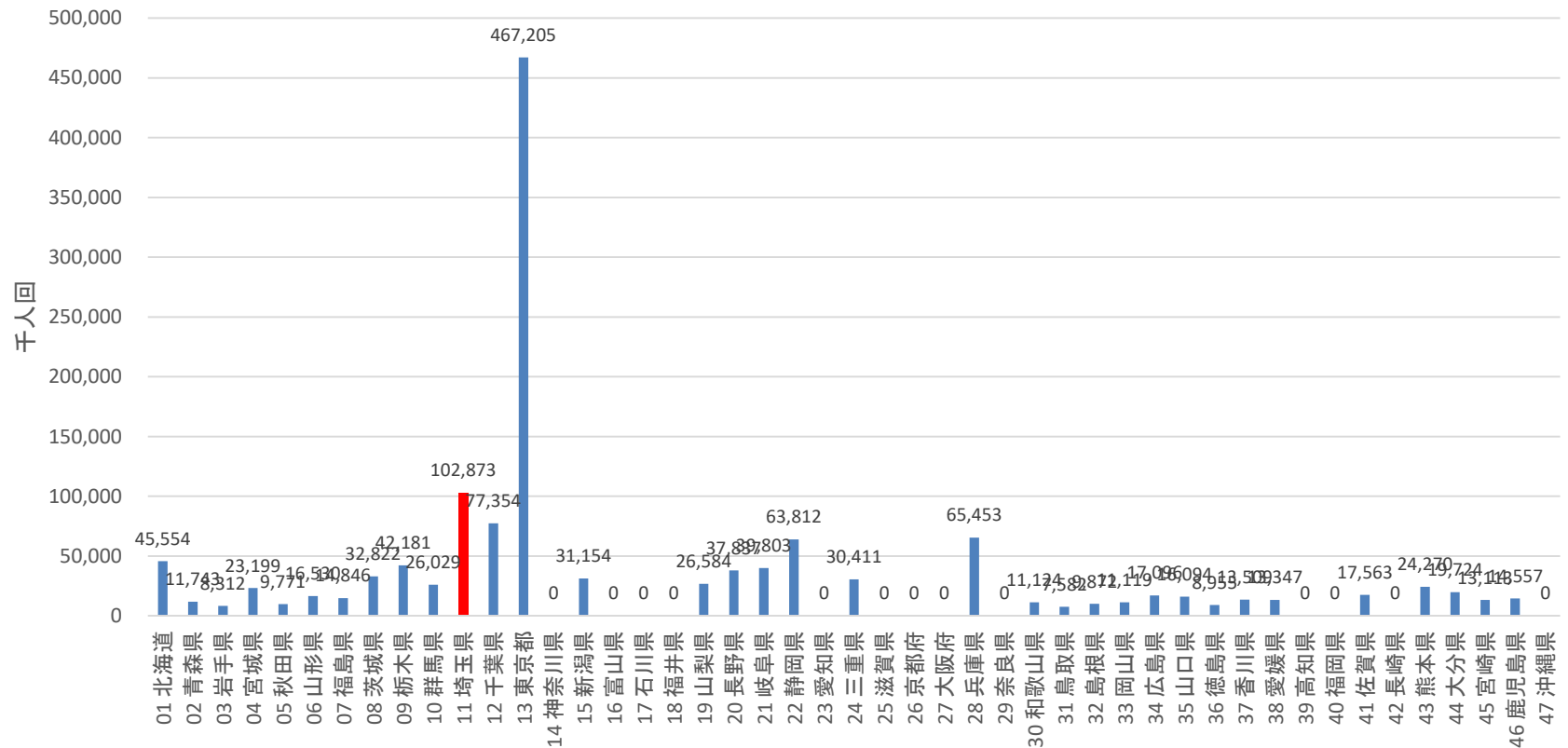
順位	都道府県	2010	2025	増加率
1	埼玉県	58.9	117.7	100%
2	千葉県	56.3	108.2	92%
3	神奈川県	79.4	148.5	87%
4	大阪府	84.3	152.8	81%
5	愛知県	66.0	116.6	77%

その他にも

東所沢、狭山ヶ丘、杉戸高野台、坂戸、元加治、仏子、行田市、川口、春日部、北浦和、与野、吉川、鳩ヶ谷、浦和、東浦和、高坂、籠原等

都道府県別観光入込客数(H27)

(出所)観光庁
※集計中の県は0表記



観光効果は？

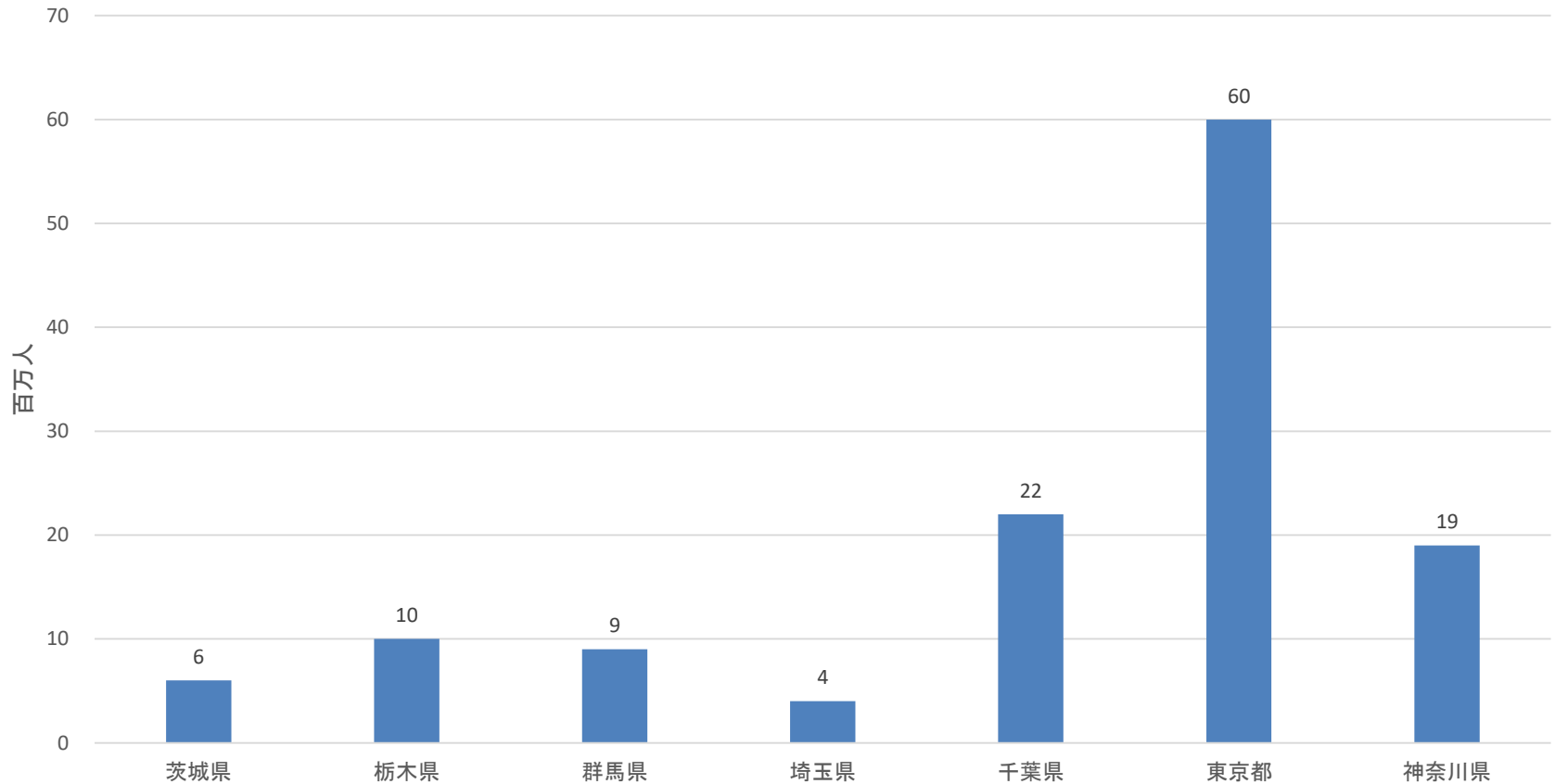
⇒ 入込客数と商業地価

順位	市町村名	H27入込客数	増減率	H29公 商業地変動率
1	越谷市	51,768,745	+1.7%	0%
2	さいたま市	24,549,352	+3.9%	+2.7%
3	入間市	7,284,125	+0.2%	+0.4%
4	川越市	6,645,000	+1.0%	+1.7%
5	所沢市	6,088,631	+8.9%	+1.1%
6	秩父市	5,441,157	▲3.4%	▲1.1%
7	深谷市	4,572,479	+5.6%	▲0.1%
8	熊谷市	4,404,129	+3.5%	+0.2%
9	日高市	3,903,332	+9.6%	▲0.5%
10	川口市	3,367,270	▲16.6%	+1.5%

(出所)埼玉県

1都6県の延べ宿泊者数 (2015年)

(出所)観光庁



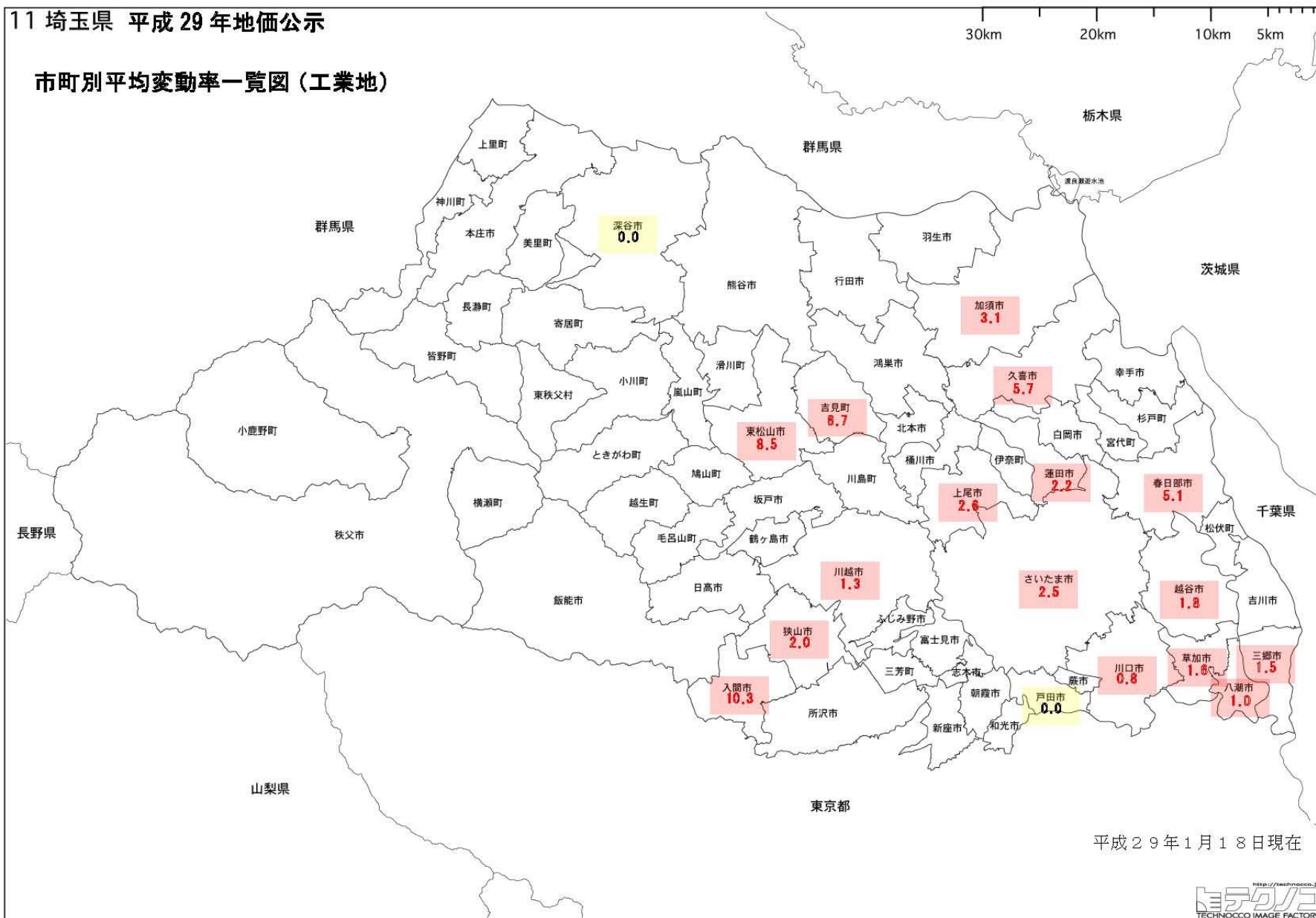
埼玉でもホテルラッシュ



(仮称)さいたま新都心ビル 外観イメージ
(出所:JR東日本)

- ユナイテッドREITが浦和ロイヤルパインズホテルを取得(2016.2)
- 投資法人みらいがスーパーホテルさいたま・大宮を取得(2016.11)
- JR東日本が新都心にホテルメトロポリタン等複合商業施設を建設中(2017オープン予定)
- ルートインが鴻巣に進出(2015.12)。東横インが西川口(2014.7)と岩槻(2017.2)に進出。
- 小川でも花和楽の湯が敷地内でオープン(2016.12)
- 熊谷、深谷でも国道沿いに建設中
- 東松山と本庄早稲田でも駅前に建設予定
- 大宮、行田でも中心街にホテル誘致

市町別平均變動率一覽圖（工業地）



H29公 工業地上昇率 上位

—地価上昇の波が物流適地だけでなく、中小工業地にも波及—

順位	公示地番号	所在	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	備考
1	入間9－1	宮寺	84,400	＋10.3	圏央道「入間」IC
2	東松山9－1	新郷	41,000	＋8.5	関越道「東松山」IC
3	吉見9－1	西吉見	32,000	＋6.7	関越道「東松山」IC 圏央道「川島」IC
4	上尾9－2	領家	42,000	＋6.1	上尾道路 圏央道「桶川北本」IC
5	久喜9－1	菖蒲町菖蒲	46,500	＋5.7	圏央道「白岡菖蒲」IC 東北道「久喜」IC
6	春日部9－2	下柳	50,200	＋5.5	国道16号・4号バイパス 東北道「岩槻」IC 圏央道「幸手」「五霞」IC

都道府県別本店移転の増減 (転入超過数)ランキング

順位	都道府県	転入	転出	転入超過数 (転入－転出)
1	埼玉県	2,400	1,473	927
2	神奈川県	2,670	1,974	696
3	千葉県	1,664	1,097	567
4	兵庫県	1,038	792	246
5	茨城県	442	252	190
6	奈良県	300	198	102
7	福岡県	513	413	100
8	岐阜県	254	186	68
9	滋賀県	215	153	62
10	長野県	162	110	52
47	東京都	5,729	7,577	▲1,848

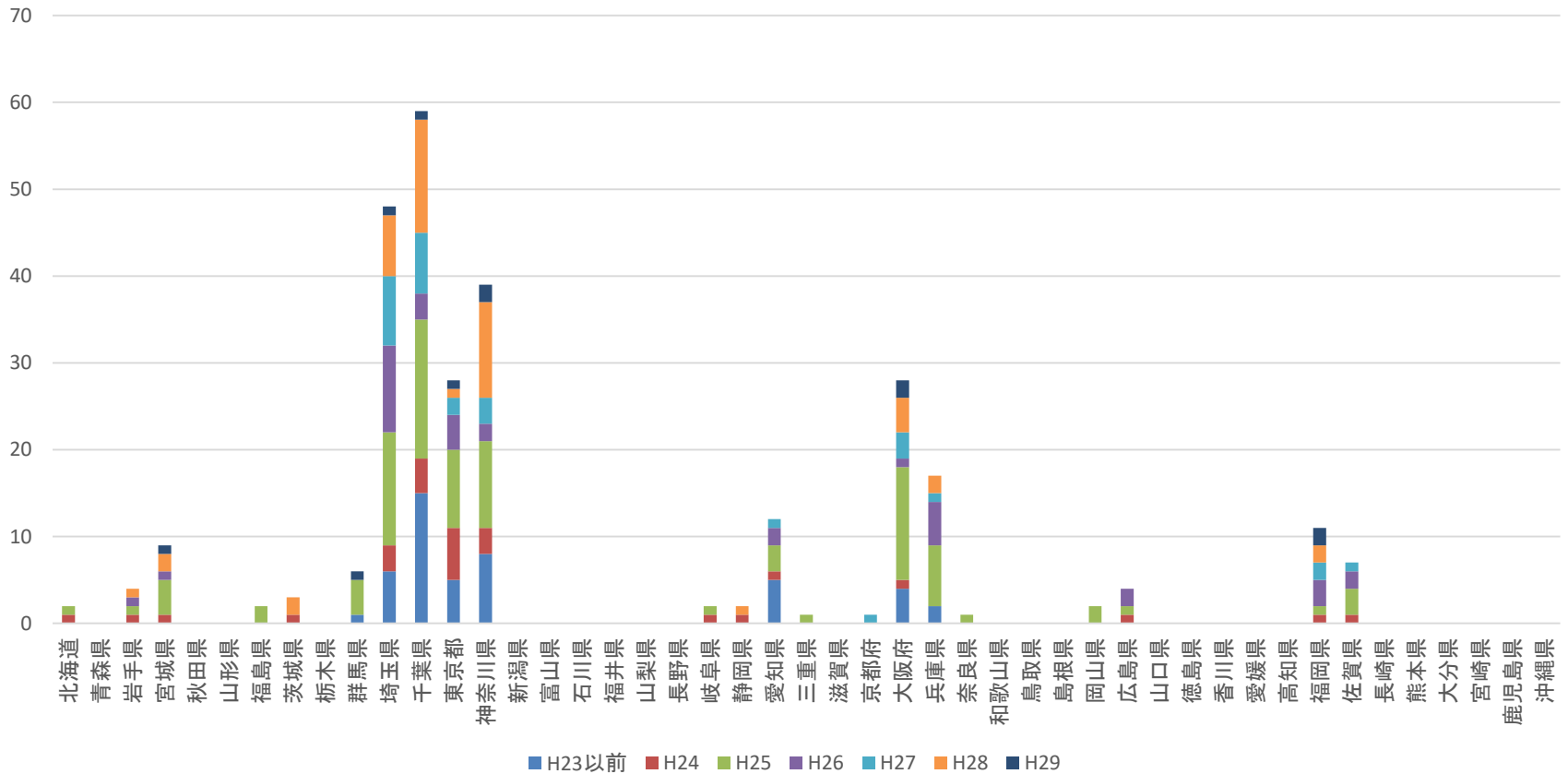
(出所)帝国データバンク

埼玉資産保有REIT☆ベストテン

順位	REIT	用途	保有数	代表的資産
1	大和ハウスリート	物流	12	Dプロジェクト久喜Ⅰ～Ⅵ
2	野村不動産マスターファンド	総合	11	三菱自動車川越店、狭山店
3	日本賃貸住宅	住居	10	入間駅前ビル、第二ビル
3	GLP	物流	10	GLP杉戸、杉戸Ⅱ、加須、吉見
5	産業ファンド	複合	7	IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター
6	フロンティア不動産	商業	6	三井アウトレットパーク入間
7	オリックス不動産	総合	5	大宮宮町ビル、ORE大宮ビル
7	日本ロジスティクスファンド	物流	5	草加物流センター
7	ケネディクス商業リート	商業	5	ユニクス伊奈、上里、鴻巣
10	日本プライムリアルティ	総合	4	キューポ・ラ本館棟(川口)
10	スターツプロシード	住居	4	プロシードせんげん台、2

都道府県別REIT保有「物流」資産 (取得年別)

(出所)山口不動産鑑定所調べ(2017.2.28時点)



圏央道IC市町の「人口」と 「固定資産税収」の増減率(H22-27)

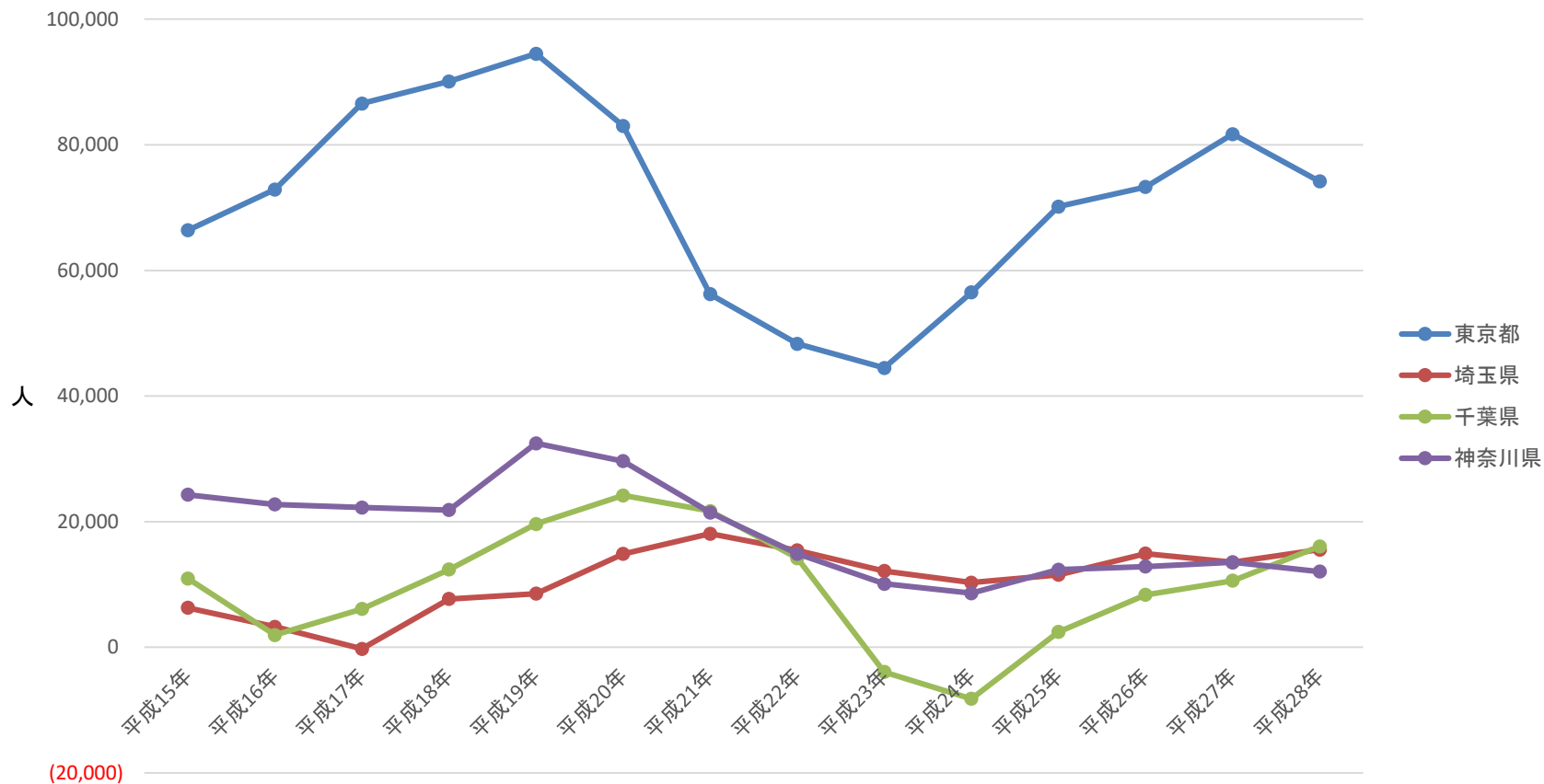


市町名	人口	税収	市町名	人口	税収
入間市	▲1.0%	▲9.3%	桶川市	▲1.0%	▲5.2%
狭山市	▲2.1%	▲8.3%	北本市	▲2.1%	+4.3%
日高市	▲1.7%	▲7.4%	白岡市	+2.5%	+1.0%
鶴ヶ島市	+0.4%	▲4.5%	久喜市	▲1.3%	+0.7%
坂戸市	▲0.0%	▲11.5%	(旧菖蒲町)	▲3.5%	—
川島町	▲6.1%	+0.4%	幸手市	▲2.8%	▲9.9%

(出所)H27国勢調査、埼玉県

首都圏 人口転入超過数の推移

(出所)総務省



ご清聴ありがとうございました

お問い合わせは
最寄りの「不動産鑑定士」
又は

「公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会」まで

〒330-0063 さいたま市浦和区高砂3-10-4

TEL 048-838-0483 ／ FAX 048-866-5316

www.sfkk.or.jp