

H29基準地価の解説

—不動産市場から、社会経済の変化を探る—

2017.9.28

不動産鑑定士

山口 和範

H29地価調査 KEY

「代謝性」

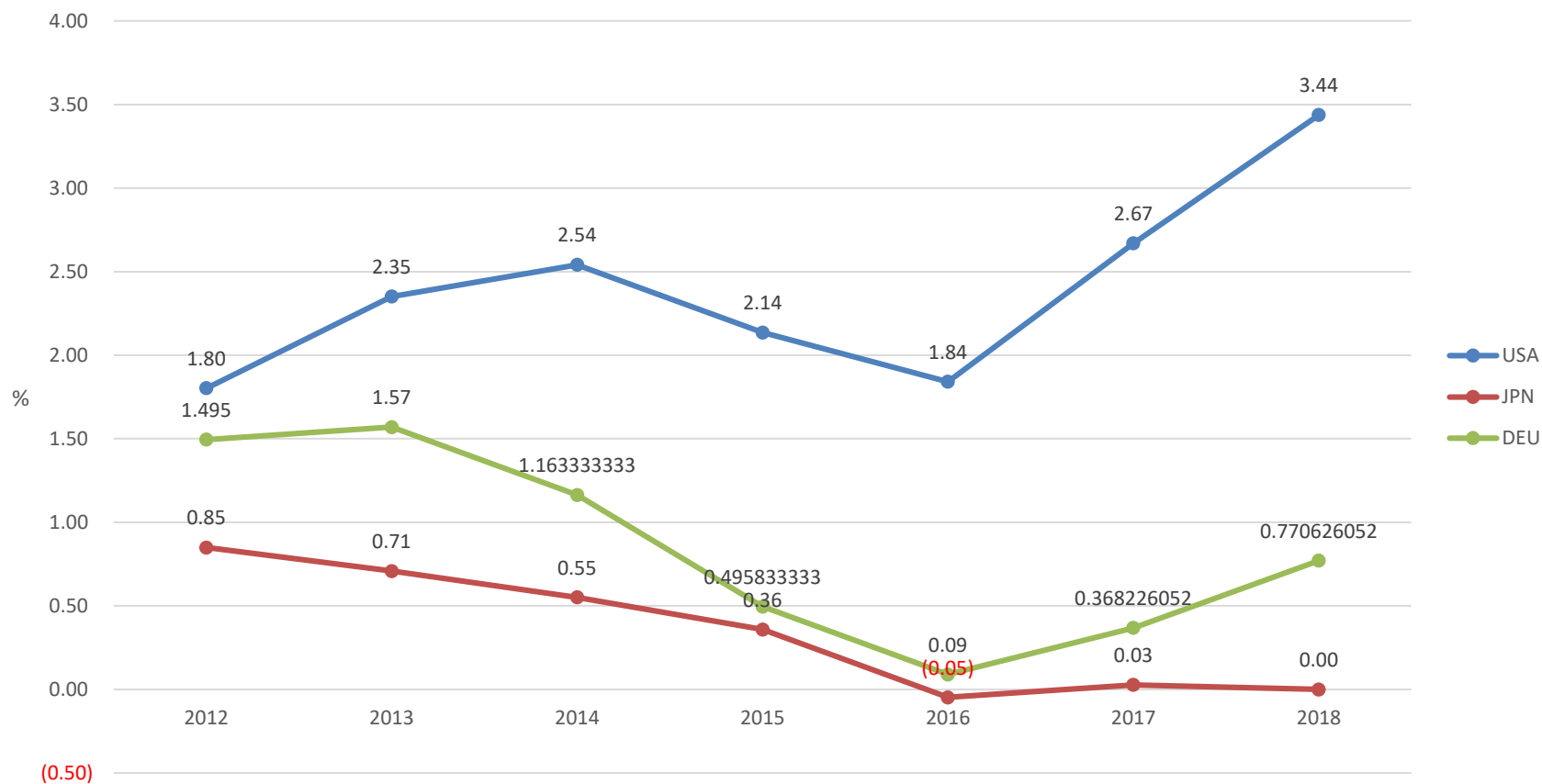
「人手不足」

「官製ユーフォリア」

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

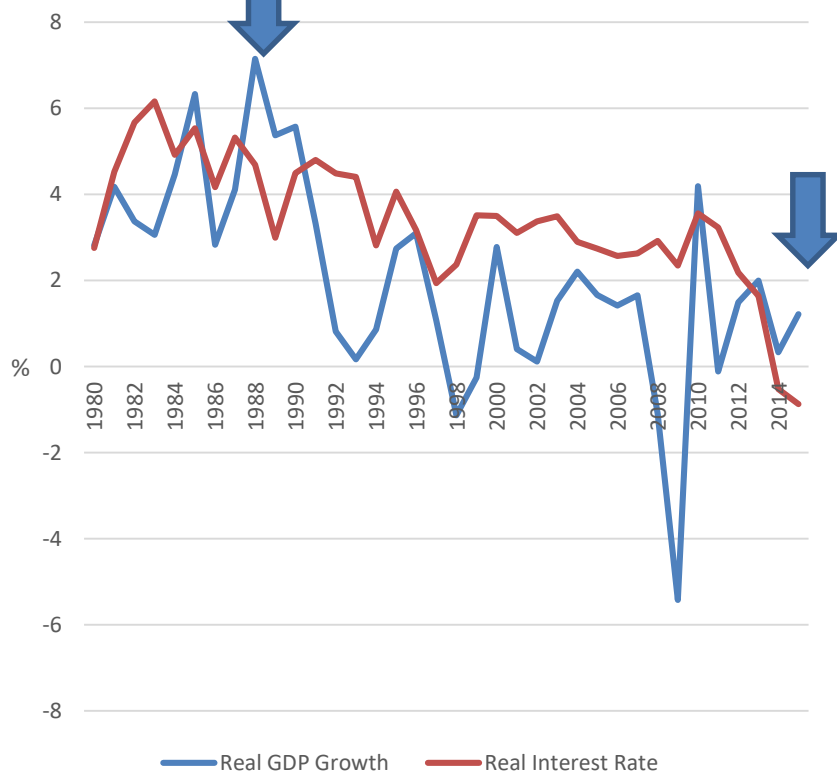


バブル期の特徴($r < g$)と、財務健全化目標の新指標

⇒人為的な低金利前提の財政運営

金利(r)と成長率(g)の推移

(出所) THE WORLD BANK



「経済財政運営の基本方針(骨太の方針)」(2017.6.9)より

次の二つを同時に目指す。

①基礎的財政収支(プライマリーバランス=PB)黒字化

②国内総生産(GDP)に対する債務残高の比率引き下げ

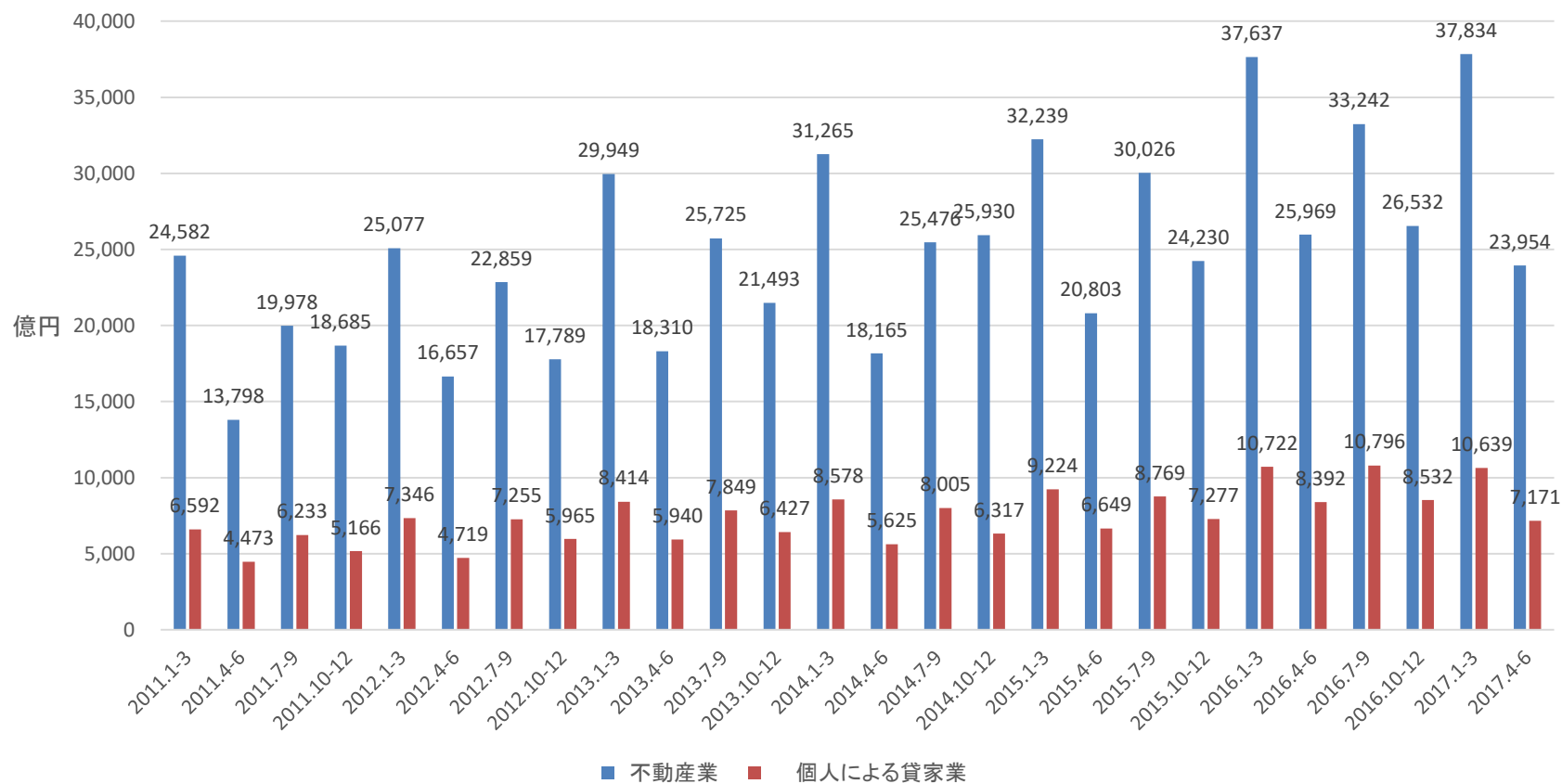
$$\frac{\text{債務残高}}{\text{GDP}} \rightarrow$$

(成長率が金利より高いとPBが赤字でも債務残高GDP比が下がる)

「不動産業」と「個人による貸家業」向け貸出の推移

⇒伸び率鈍化も、依然多い新規貸出額

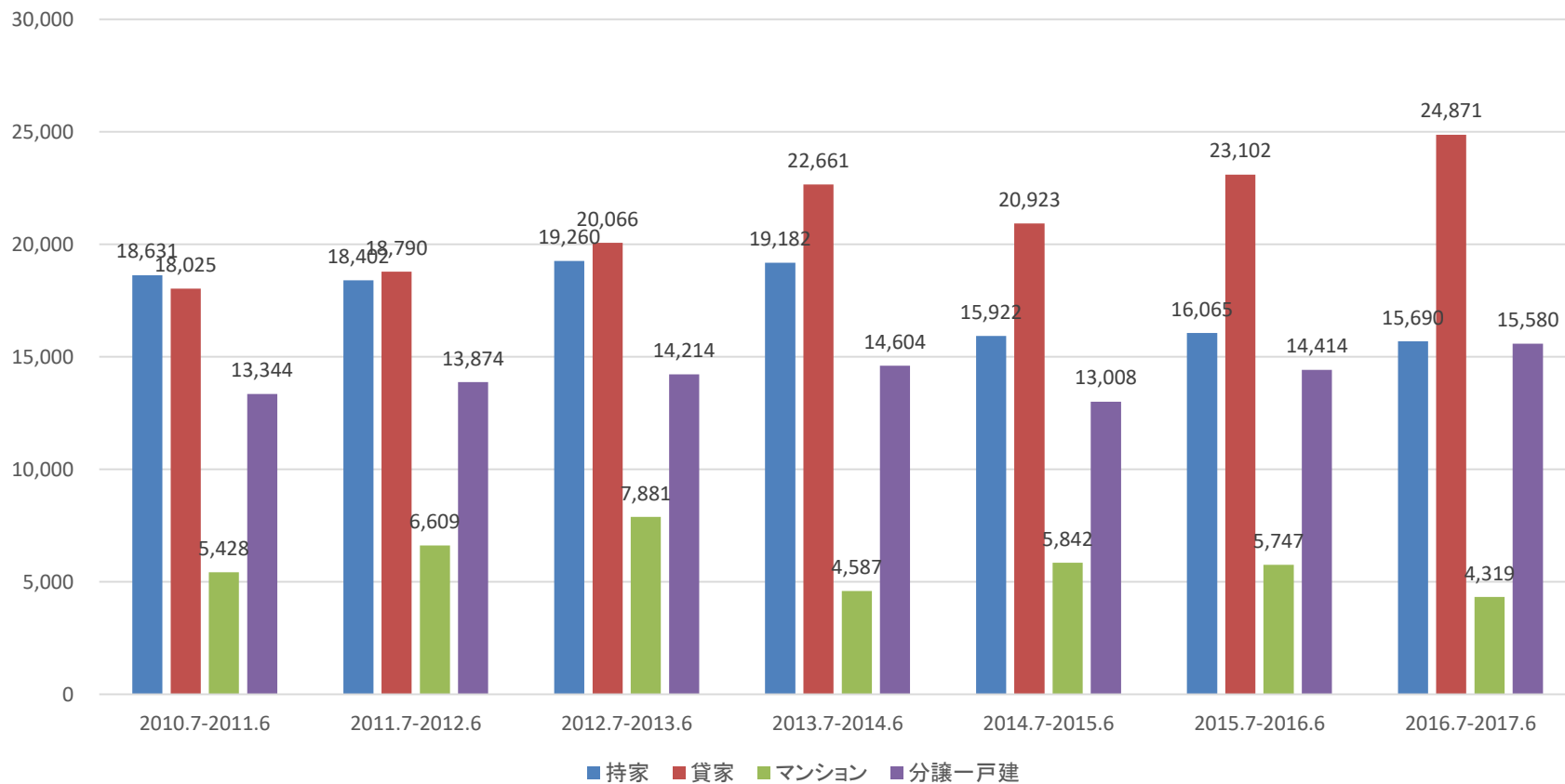
(出所) 日本銀行



新設住宅着工戸数(埼玉県)の推移

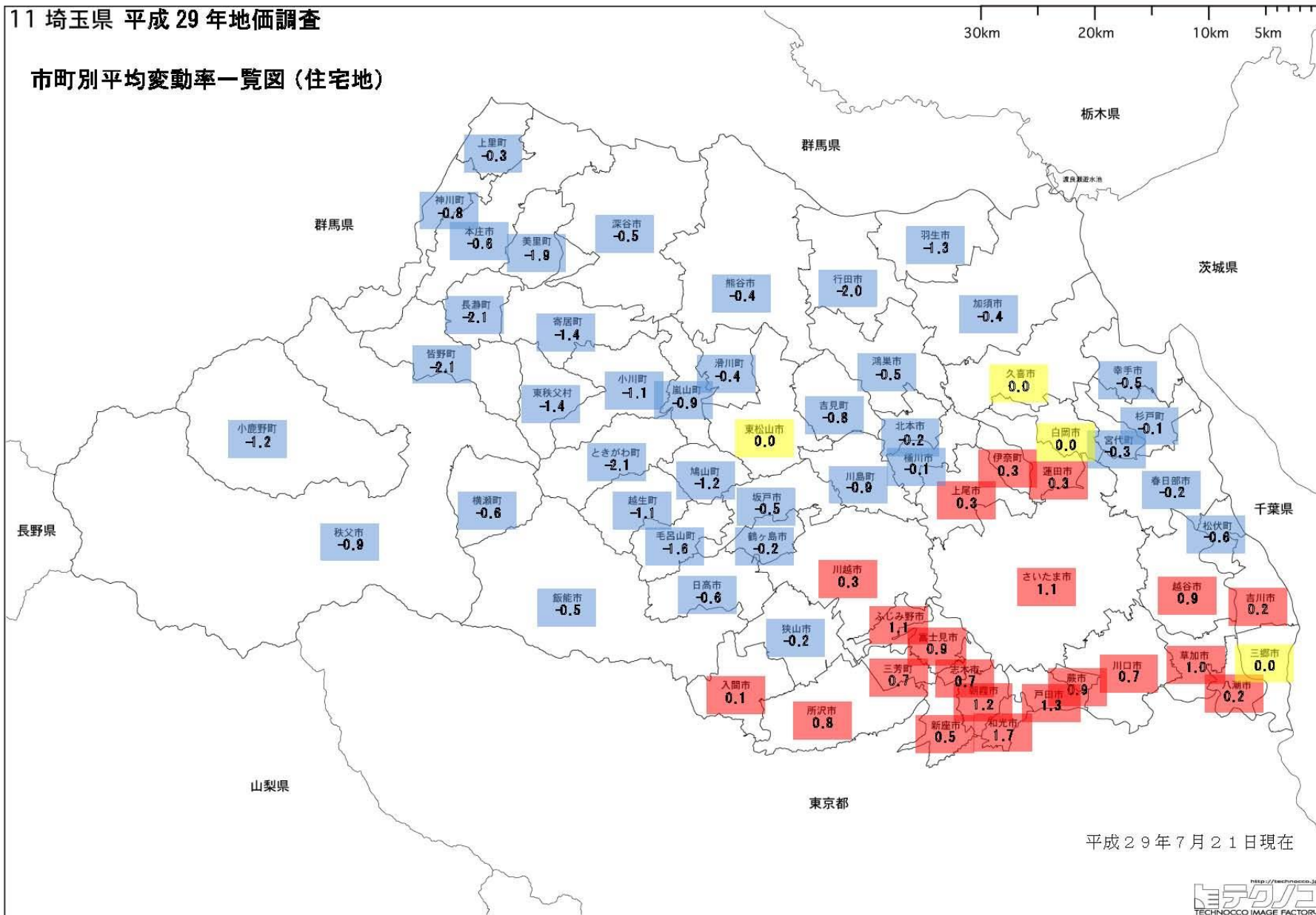
⇒貸家と分譲一戸建てが8%増

(出所)国土交通省



11 埼玉県 平成 29 年地価調査

市町別平均変動率一覧図（住宅地）



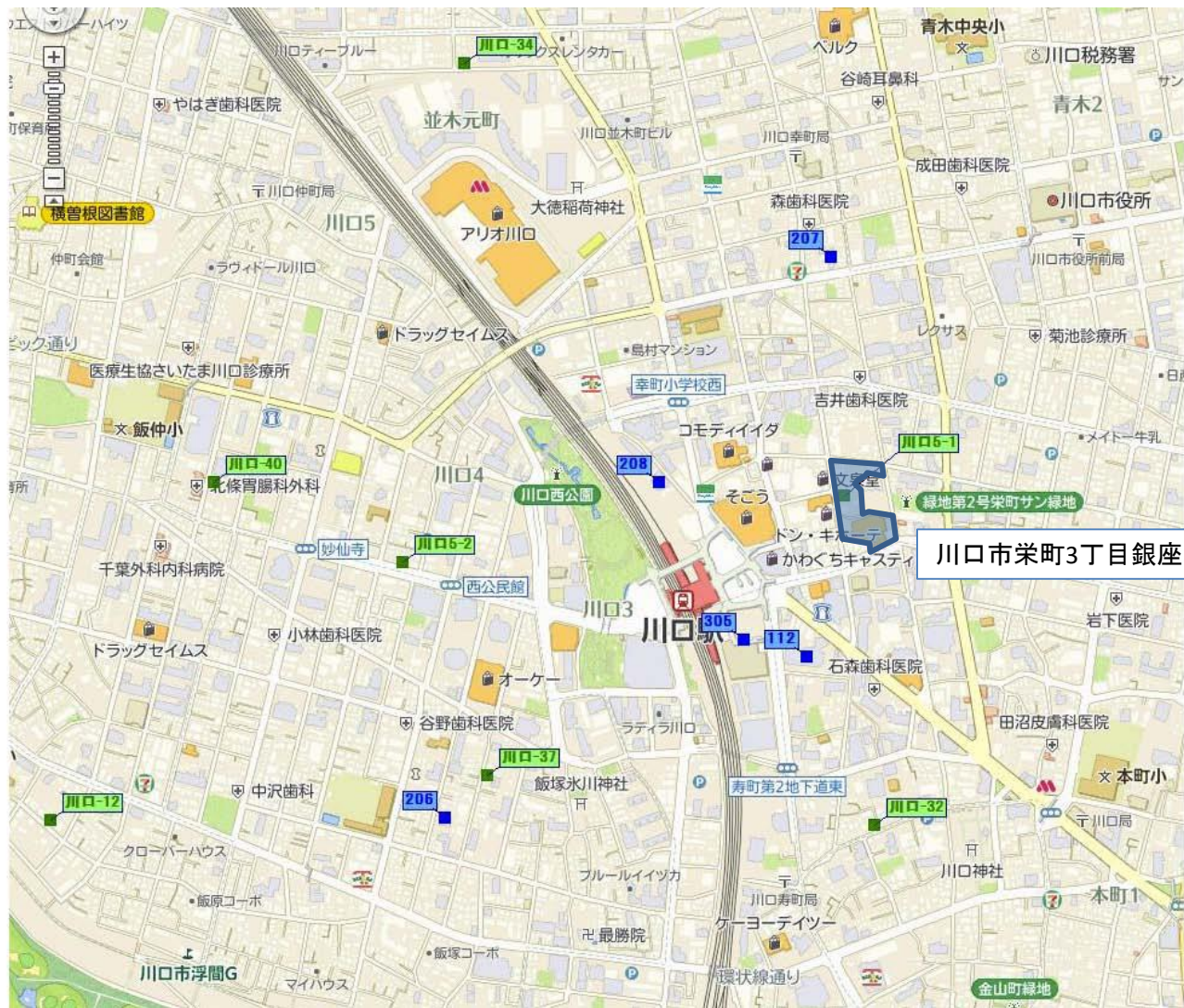
H29調 住宅地上昇率 上位

順位	公示地番号	所在	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	備考
1	川口－32	本町4	430,000	＋4.9	川口640m
2	越谷－20	大道	95,000	＋4.4	せんげん台2.2km
3	さいたま南－2	鹿手袋4	281,000	＋4.1	武蔵浦和800m
4	川口－34	並木元町	336,000	＋4.0	川口1km
5	越谷－13	南越谷3	211,000	＋3.9	新越谷350m
5	さいたま浦和－2	岸町3	426,000	＋3.9	浦和670m
7	さいたま浦和－6	本太2	271,000	＋3.8	浦和730m
7	さいたま浦和－7	東岸町	332,000	＋3.8	浦和960m
9	越谷－4	南越谷5	202,000	＋3.6	新越谷600m
10	所沢－25	東住吉	240,000	＋3.4	所沢420m

人口の転入超過数の推移

(H28でランク付け)

市区町村	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
越谷市	1,590	2,370	2,593	667	568	1,069	1,940	2,750	2,429
川口市	4,375	2,618	-2,531	-876	1,211	2,486	4,727	3,072	2,338
南区	890	1,680	476	-358	-212	776	339	1,239	2,254
浦和区	860	-159	983	680	874	2,517	2,032	2,711	1,956
川越市	2,208	2,355	1,780	2,156	1,892	1,722	947	1,218	1,763
三郷市	56	826	1,066	313	784	1,236	1,051	756	1,384
緑区	483	750	275	1,062	1,045	1,378	1,065	1,297	1,365
戸田市	1,295	694	579	1,033	1,309	1,452	1,784	1,655	1,316
草加市	834	303	3,035	724	-538	161	896	591	1,275
志木市	992	601	-982	-142	844	701	306	610	1,186
岩槻区	439	804	1,332	-118	270	-311	82	491	1,000
八潮市	1,484	761	1,513	750	451	541	507	378	931
所沢市	-56	-125	1,666	207	-3	-411	125	322	915
見沼区	493	907	1,090	899	691	656	428	766	867
西区	121	595	932	646	736	460	293	800	853
大宮区	268	577	472	1,321	654	847	1,327	730	792
新座市	1,144	1,485	3	582	69	548	546	815	709
北区	919	2,201	305	1,056	167	368	-71	-36	698
蕨市	363	507	347	27	-340	228	120	1,067	685
ふじみ野市	531	706	436	471	1,168	1,174	1,804	954	657
東松山市	-122	-293	19	236	14	-103	271	364	512
朝霞市	177	322	364	336	-234	299	1,069	1,270	507



川口市栄町3丁目銀座地区

川口市の在留外国人総数と地区別外国人増加率

順位	市区町村	在留外国人総数(人)	地区	人口増加率 (H27-H29)	日本人増加率 (H27-H29)	外国人増加率 (H27-H29)	外国人割合 (H29.1.1)
1	東京都新宿区	42,194	川口市	+1.08%	+0.28%	+18.71%	5.04%
2	東京都江戸川区	31,877	中央	+2.04%	+0.77%	+17.04%	8.97%
3	川口市	30,369	横曽根	+2.44%	▲0.25%	+24.97%	13.00%
4	東京都足立区	28,059	青木	+1.07%	+0.17%	+19.17%	5.58%
5	大阪市生野区	27,868	南平	+0.46%	+0.11%	+11.67%	3.40%
6	東京都豊島区	27,651	新郷	+0.34%	+0.15%	+11.67%	1.91%
7	東京都江東区	26,934	神根	▲0.32%	▲0.57%	+16.25%	1.70%
8	東京都板橋区	23,161	芝	+0.48%	▲0.49%	+14.07%	7.49%
9	東京都大田区	22,165	安行	+2.42%	+2.21%	+20.38%	1.37%
10	東京都港区	20,271	戸塚	+1.86%	+1.66%	+15.86%	1.59%
			鳩ヶ谷	+0.35%	▲0.02%	+24.14%	1.92%

法務省「在留外国人統計 第7表(別表)在留外国人総数上位100自治体」
平成28年12月末時点

第5分科会 石田清巳評価員作成

人気の「UR」

🔍 宅地を探す 埼玉エリア



UR × ハウスメーカーの物件

民間住宅事業者（ハウスメーカー等）がUR都市機構から宅地を
購入して建物付（もしくは建築条件付）の物件情報のご紹介。

埼玉県		先着順 受付
ご希望地区の「物件一覧」をクリックしてください。 ※先着順受付数には、予定数も含まれております。		
7	坂戸ニューシティについて (坂戸市) ▶ ハウスメーカーの物件	0 画地 0 社
8	ビオ・ヒルズ飯能美杉台・飯能大河原 (飯能市) ▶ ハウスメーカーの物件	0 画地 0 社
9	吉川駅みなみ (吉川市) ▶ ハウスメーカーの物件	0 画地 0 社
10	越谷レイクタウン (越谷市) ▶ ハウスメーカーの物件	0 画地 2 社
11	三郷中央 (三郷市) ▶ ハウスメーカーの物件	0 画地 1 社
12	八潮南部中央 (八潮市) ▶ ハウスメーカーの物件	0 画地 0 社
13	みそのウイングシティ (さいたま市) ▶ ハウスメーカーの物件	0 画地 1 社
14	うらら花 高坂 (東松山市) ▶ ハウスメーカーの物件	0 画地 0 社
15	Liv-Field 西大宮 (さいたま市西区) ▶ ハウスメーカーの物件	0 画地 0 社

駅乗車人員増加率ランキング

⇒新興住宅地と大規模店舗と“コト”消費で高い増加率

順位	駅名	路線名	H26年度	H27年度	増加率	備考
1	吉川美南	JR武蔵野線	1,085,942	1,384,469	27.5%	
2	芦ヶ久保	西武池袋線	56,882	67,588	18.8%	
3	越谷レイクタウン	JR武蔵野線	7,457,415	8,855,428	18.7%	
4	浦和美園	埼玉高速鉄道	2,361,213	2,712,095	14.9%	
5	鶴瀬	東武東上線	8,017,508	8,961,567	11.8%	
6	さいたま新都心	JR京浜東北線	15,938,652	17,703,878	11.1%	
7	長瀬	秩父鉄道	228,922	251,637	9.9%	
8	西大宮	JR川越線	2,968,615	3,234,903	9.0%	
8	仏子	西武池袋線	2,231,840	2,432,063	9.0%	
10	つきのわ	東武東上線	809,407	865,003	6.9%	
11	八潮	TX	18,008	19,210	6.7%	1日平均
12	鉄道博物館(大成)	ニューシャトル	1,525,923	1,625,732	6.5%	
13	越生	JR八高線	269,584	286,754	6.4%	
14	伊奈中央	ニューシャトル	324,185	344,731	6.3%	
15	稲荷山公園	西武池袋線	1,639,617	1,740,991	6.2%	
16	三郷中央	TX	11,772	12,487	6.1%	1日平均
17	新白岡	JR宇都宮線	2,267,102	2,400,368	5.9%	
17	東川口	埼玉高速鉄道	5,057,886	5,357,404	5.9%	
19	土呂	JR宇都宮線	5,097,785	5,395,844	5.8%	
20	八木崎	東武野田線	1,882,965	1,990,722	5.7%	
21	寄居	JR八高線	151,049	159,561	5.6%	
21	横瀬	西武池袋線	311,424	328,905	5.6%	
23	鳩ヶ谷	埼玉高速鉄道	3,516,439	3,702,931	5.3%	
23	南鳩ヶ谷	埼玉高速鉄道	2,434,035	2,563,725	5.3%	
25	新井宿	埼玉高速鉄道	1,797,084	1,890,619	5.2%	
26	小川町	JR八高線	224,421	235,830	5.1%	

11 埼玉県

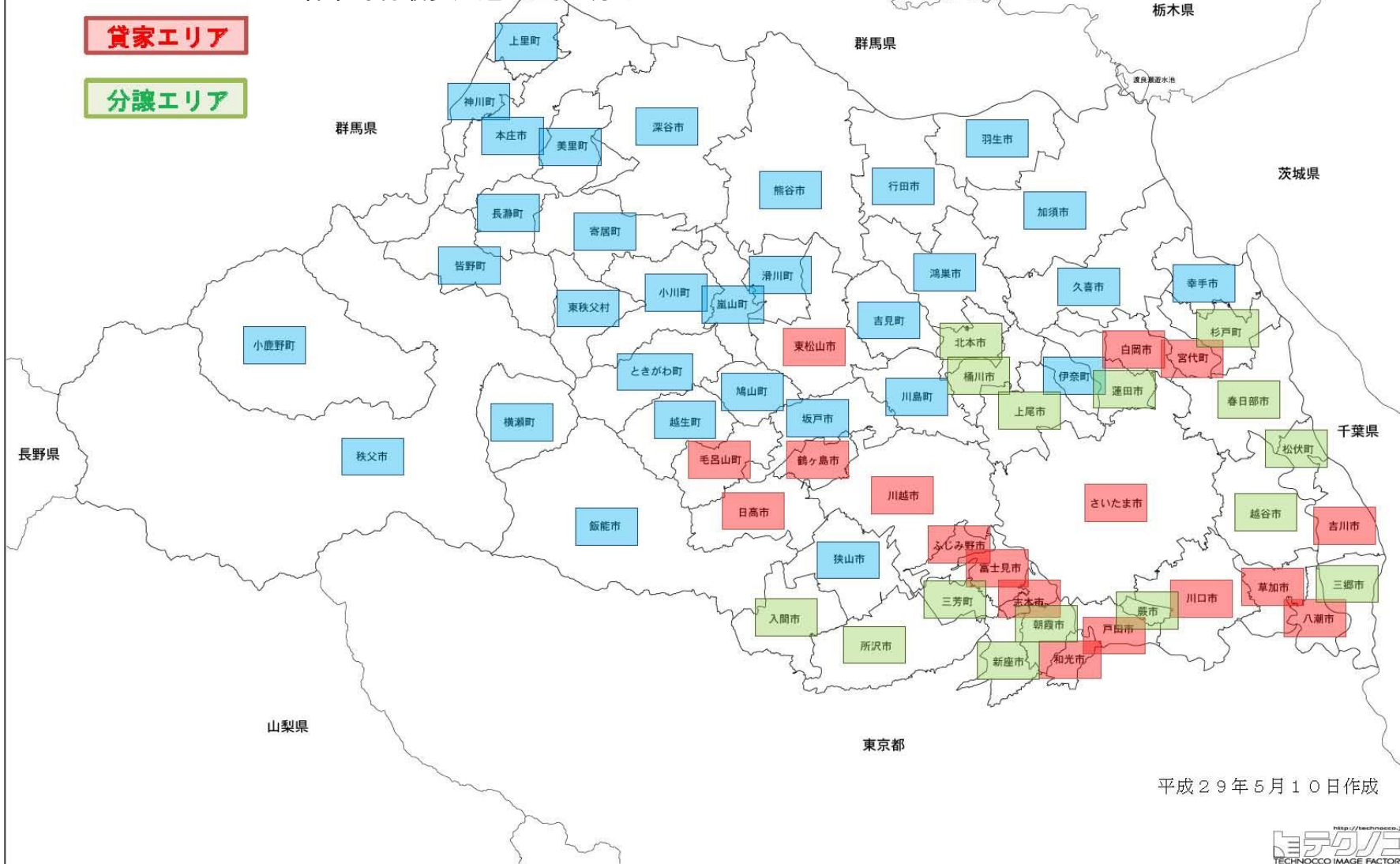
30km 20km 10km 5km

持家エリア

貸家エリア

分譲エリア

※2016.7-2017.3の新設住宅着工戸数の
各市町村最多用途でエリア分け



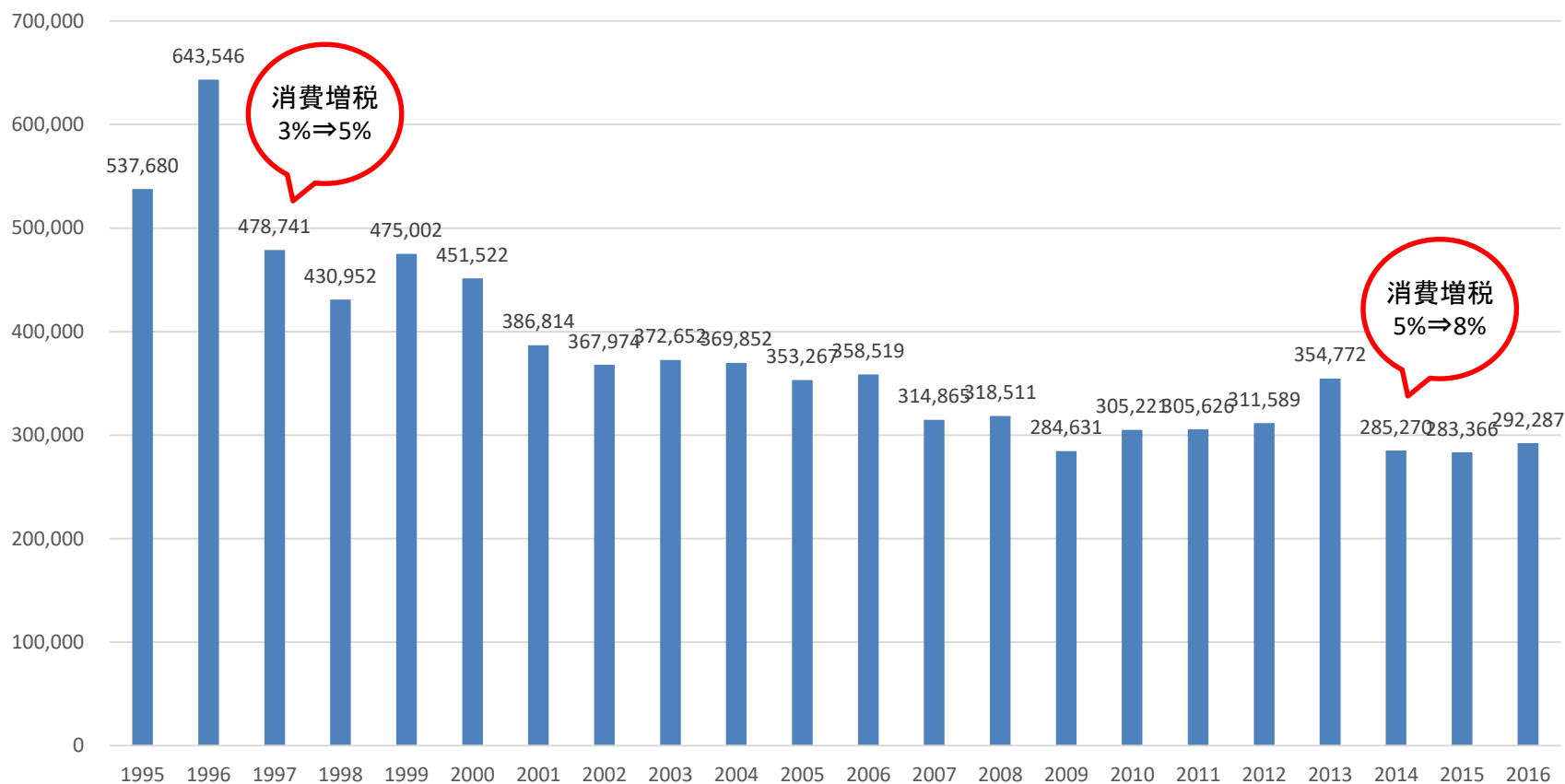
平成29年5月10日作成

テクノココ
TECHNOCCO IMAGE FACTORY

新設住宅着工戸数(持家)の推移

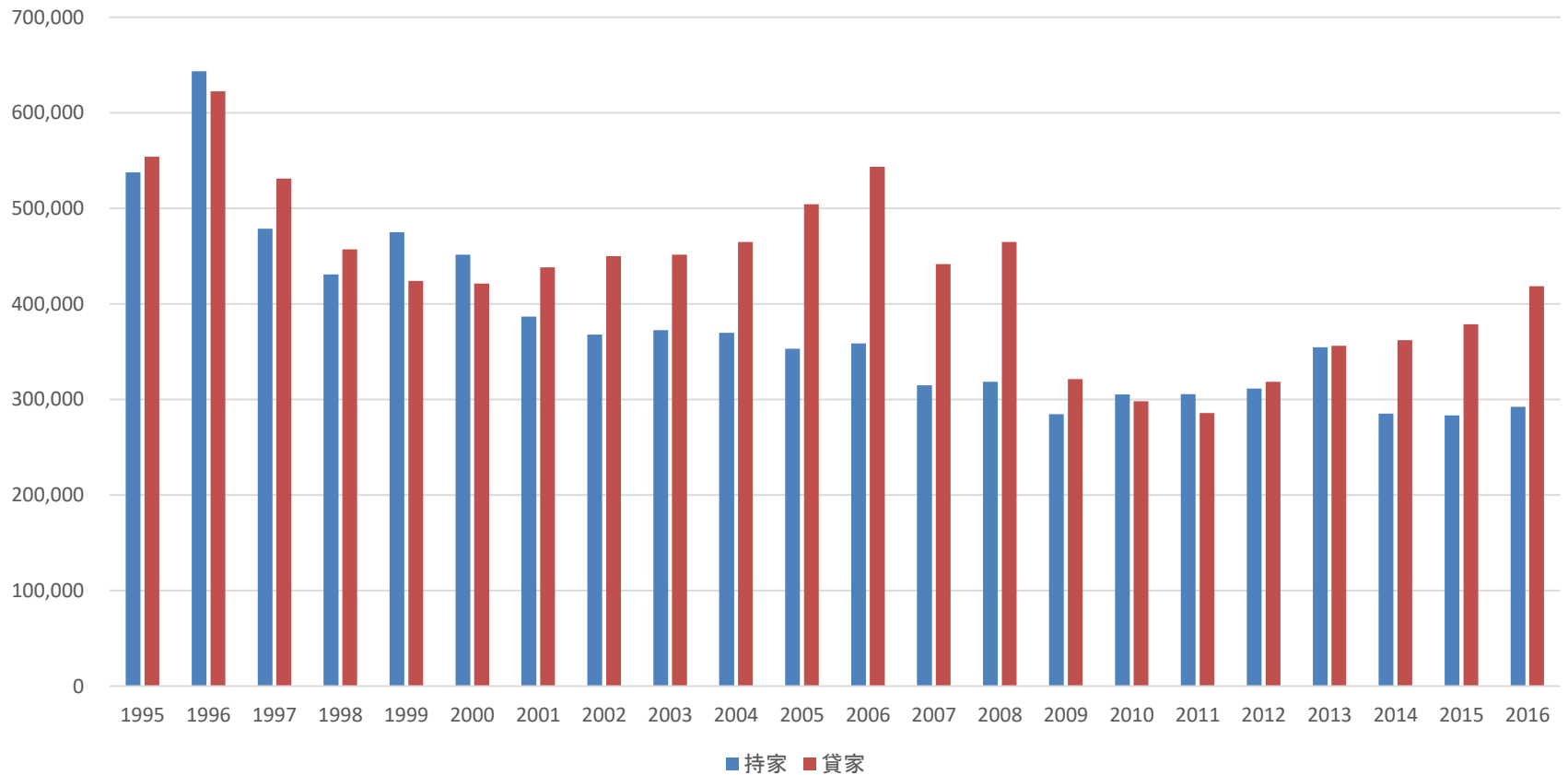
⇒消費増税による「持家神話」の崩壊

(出所)国土交通省



貸家との違い

(出所)国土交通省



消費増税によるマーケットの変化

新設住宅着工戸数の増税前(2011.4-2014.3)後(2014.4-2017.3)比較

「分譲▲」but「貸家+」→都市部で多い

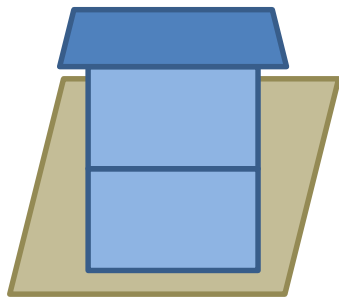
「持家▲」but「分譲+」→郊外部で多い

市区町村	持家	貸家	分譲	市区町村	持家	貸家	分譲	市区町村	持家	貸家	分譲
さいたま市	▲16.6%	+33.1%	▲9.4%	深谷市	▲16.1%	▲8.3%	+3.3%	伊奈町	▲4.8%	▲54.8%	▲24.4%
西区	▲27.0%	+35.9%	+27.8%	上尾市	▲7.3%	▲12.2%	+4.5%	三芳町	▲15.6%	+39.1%	+152.9%
北区	▲22.6%	+20.1%	▲18.7%	草加市	▲17.0%	+27.5%	▲13.6%	毛呂山町	▲27.7%	▲9.9%	▲60.8%
大宮区	▲15.2%	+69.2%	▲37.2%	越谷市	▲8.0%	+15.9%	+15.8%	越生町	▲15.6%	+11.1%	▲76.9%
見沼区	▲15.1%	▲3.0%	+5.9%	蕨市	▲11.4%	+8.8%	+48.6%	滑川町	+1.9%	+92.0%	+276.7%
中央区	▲18.1%	+24.4%	▲32.6%	戸田市	▲29.1%	+0.8%	▲64.0%	嵐山町	▲25.2%	▲50.6%	▲11.4%
桜区	▲30.1%	+22.5%	▲17.6%	入間市	▲14.9%	▲16.7%	▲14.7%	小川町	▲43.6%	▲4.8%	▲97.4%
浦和区	▲20.4%	+21.8%	▲21.3%	朝霞市	▲25.3%	▲5.0%	▲18.2%	川島町	▲34.6%	▲54.4%	+24.4%
南区	▲11.0%	+44.2%	▲9.9%	志木市	▲18.9%	▲30.0%	+4.3%	吉見町	▲30.8%	+2,200.0%	▲63.6%
緑区	▲9.1%	+29.6%	+21.4%	和光市	▲13.4%	+18.5%	▲57.1%	鳩山町	▲20.2%	+45.5%	▲4.2%
岩槻区	▲6.7%	+111.3%	+43.2%	新座市	▲13.2%	▲12.0%	▲15.0%	ときがわ町	▲29.0%	#DIV/0!	▲100.0%
川越市	▲24.5%	+19.8%	▲13.5%	桶川市	▲21.3%	+17.9%	+3.9%	横瀬町	+4.1%	▲48.6%	▲20.0%
熊谷市	▲18.9%	+19.5%	+7.1%	久喜市	▲13.1%	+50.5%	▲8.9%	皆野町	+9.1%	+66.7%	+166.7%
川口市	▲17.7%	+12.3%	▲16.0%	北本市	▲20.4%	▲58.4%	▲5.6%	長瀬町	▲21.2%	#DIV/0!	▲33.3%
行田市	▲20.5%	+52.8%	+5.6%	八潮市	▲17.4%	+30.2%	+64.1%	小鹿野町	▲24.5%	#DIV/0!	+0.0%
秩父市	▲10.2%	▲21.8%	+34.6%	富士見市	▲29.0%	+22.6%	▲26.8%	東秩父村	▲75.0%	#DIV/0!	#DIV/0!
所沢市	▲16.3%	+20.3%	+9.8%	三郷市	▲25.3%	▲35.1%	+50.2%	美里町	▲3.7%	▲32.9%	+28.6%
飯能市	+8.8%	▲18.5%	+19.9%	蓮田市	▲17.4%	▲10.5%	+27.2%	神川町	+1.5%	▲100.0%	+200.0%
加須市	▲22.8%	+74.5%	+16.8%	坂戸市	▲8.8%	+1.8%	+67.5%	上里町	▲25.6%	▲17.5%	▲17.9%
本庄市	▲14.7%	▲2.2%	+23.0%	幸手市	▲29.1%	▲17.7%	▲16.7%	寄居町	▲11.1%	▲39.9%	+0.0%
東松山市	▲14.3%	+64.9%	▲4.5%	鶴ヶ島市	▲11.9%	▲8.2%	+15.1%	宮代町	▲14.0%	▲17.7%	+13.0%
春日部市	▲14.3%	▲2.6%	+27.0%	日高市	▲19.7%	▲39.9%	▲6.7%	杉戸町	▲19.9%	▲27.6%	+4.1%
狭山市	▲8.9%	+44.4%	+5.8%	吉川市	▲37.8%	▲41.8%	▲11.1%	松伏町	+12.6%	+21.9%	▲8.8%
羽生市	▲5.6%	+45.3%	+39.2%	ふじみ野市	▲15.7%	+10.4%	▲60.6%				
鴻巣市	▲11.7%	+65.3%	▲16.0%	白岡市	▲12.3%	▲38.1%	▲7.2%				

県内各地で見られる画地分割・細分化

～切ない地価上昇～

(数年前) 2,000万円

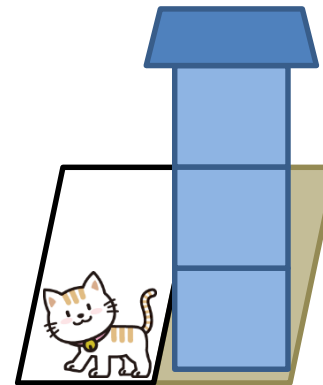


土地200㎡



@10万円/㎡

(現在) 2,000万円



土地100㎡



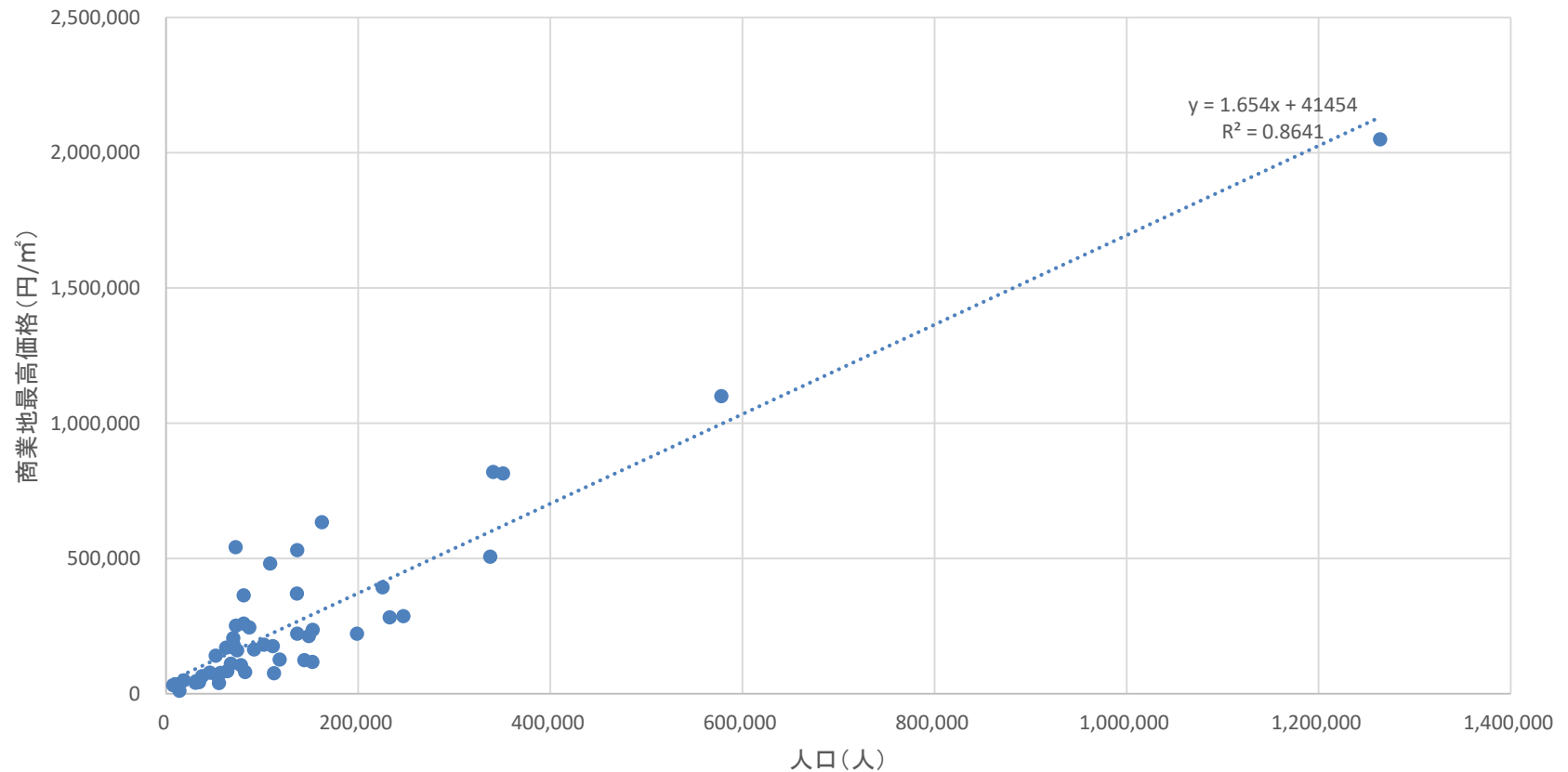
@20万円/㎡

H29調 下位10市町村

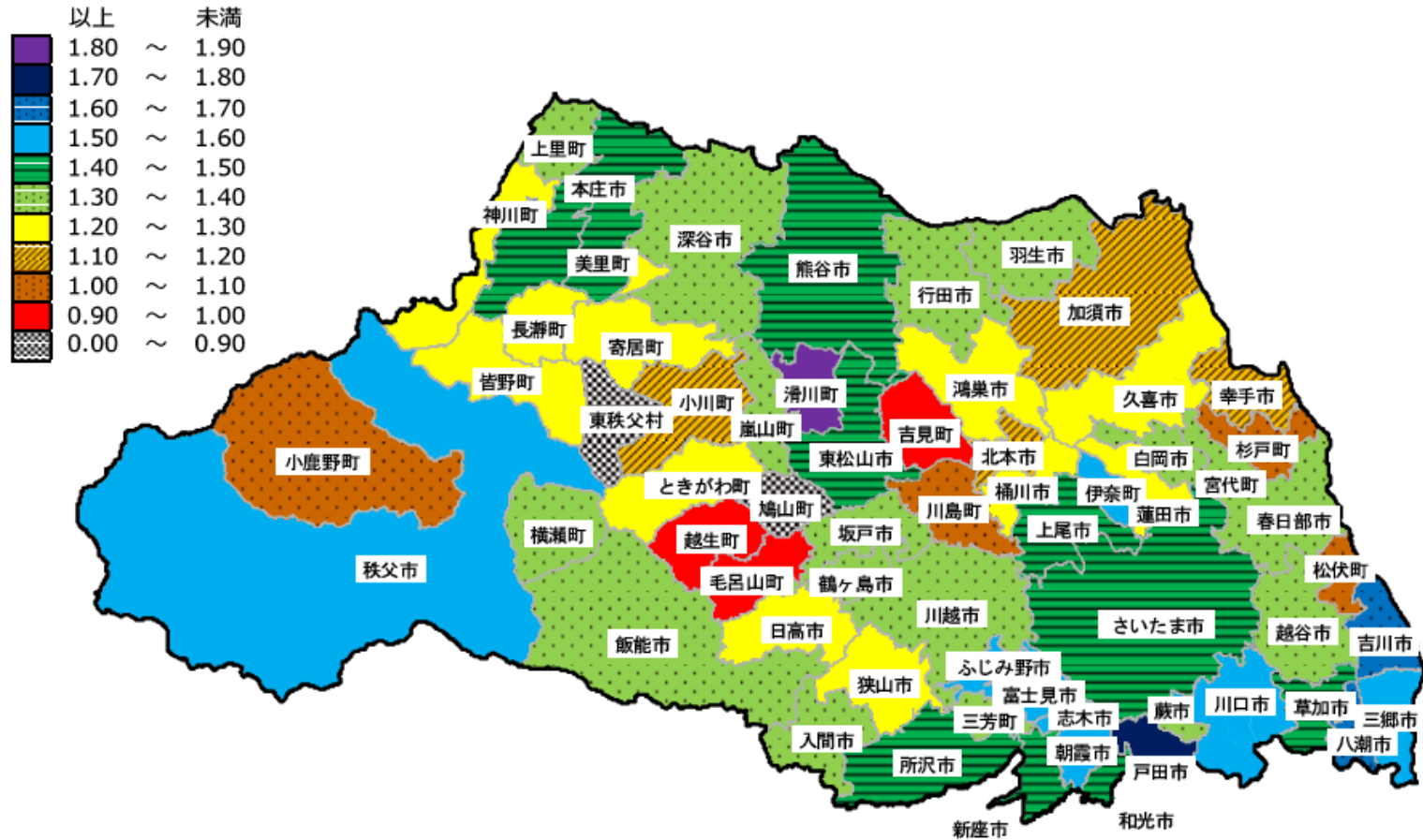
住宅地			商業地		
1	秩父郡長瀬町	▲2.1%	1	行田市	▲2.5%
1	比企郡ときがわ町	▲2.1%	2	秩父郡小鹿野町	▲2.2%
1	秩父郡皆野町	▲2.1%	3	秩父郡長瀬町	▲1.9%
4	行田市	▲2.0%	4	秩父郡皆野町	▲1.7%
5	児玉郡美里町	▲1.9%	5	飯能市	▲1.5%
6	入間郡毛呂山町	▲1.6%	6	大里郡寄居町	▲1.4%
7	秩父郡東秩父村	▲1.4%	7	比企郡小川町	▲1.3%
7	大里郡寄居町	▲1.4%	8	比企郡嵐山町	▲1.2%
9	羽生市	▲1.3%	9	入間郡毛呂山町	▲1.1%
10	秩父郡小鹿野町	▲1.2%	10	秩父市	▲1.0%
10	比企郡鳩山町	▲1.2%	10	児玉郡上里町	▲1.0%

埼玉県市町村の「商業地最高価格」と「人口」 ⇒ 正相関

(出所) H29地価調査、H27国勢調査



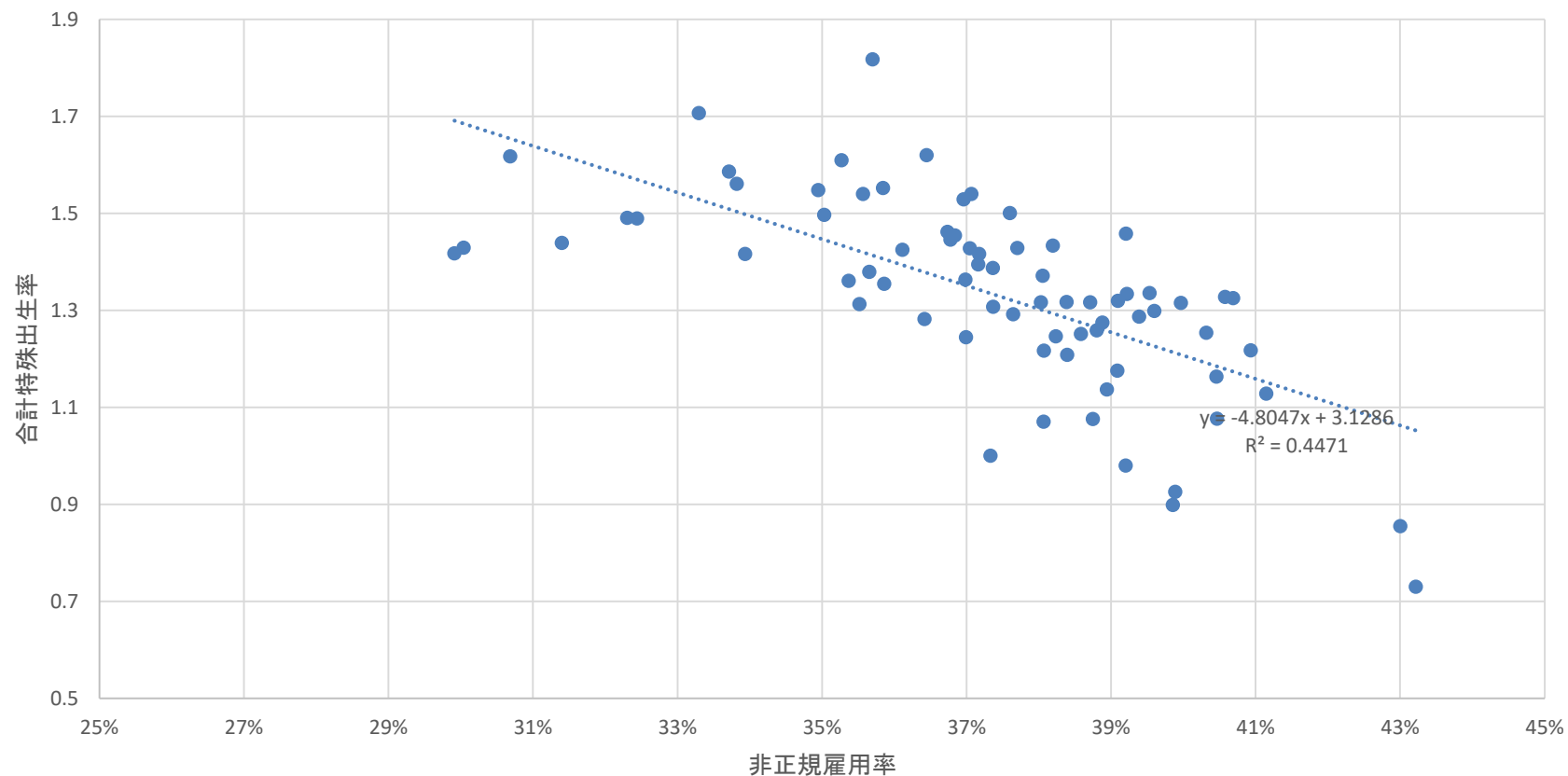
平成27年 合計特殊出生率（埼玉県内市町村の状況）



(出所)埼玉県

埼玉県市町村の「出生率」と「非正規雇用率」 ⇒ 負相関

(出所) 埼玉県、国勢調査



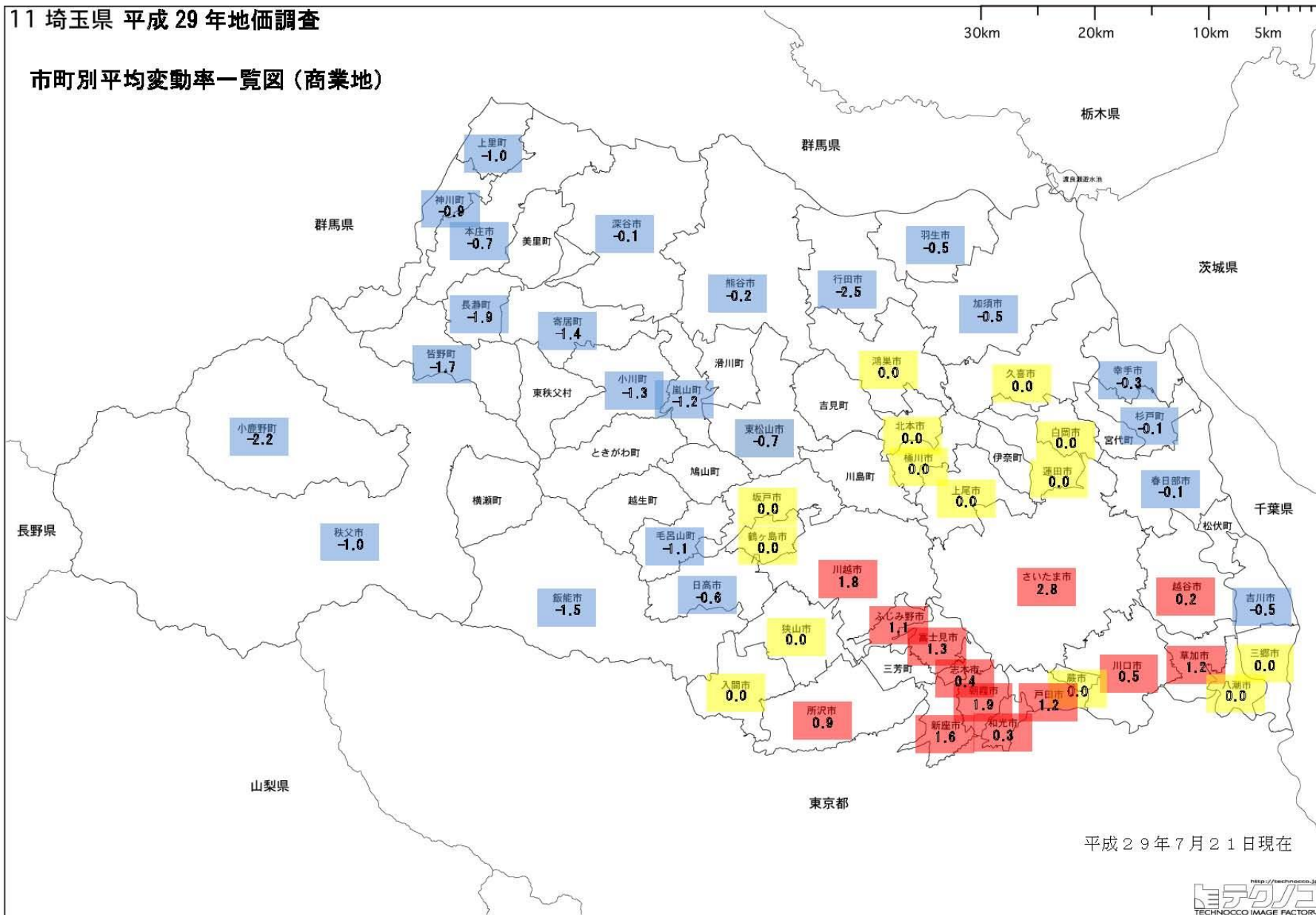
H28課税所得と納税義務者の増減

⇒都市部で1人当たり所得増、郊外部で1人当たり所得減(非正規増?)

市町村	1人当たり 課税所得	増減	納税義務者	増減	市町村	1人当たり 課税所得	増減	納税義務者	増減	市町村	1人当たり 課税所得	増減	納税義務者	増減
さいたま市	3,869,568	+60,216	601,909	+12,600	鶴ヶ島市	3,221,642	▲1,265	32,510	+432	加須市	2,940,307	▲7,259	50,671	+522
和光市	3,734,927	+49,441	42,586	+1,005	滑川町	3,178,710	+35,602	8,115	+200	羽生市	2,931,379	▲2,831	24,063	+355
志木市	3,619,741	+24,791	35,456	+886	三郷市	3,177,731	+17,312	64,590	+1,664	行田市	2,929,090	+4,268	37,005	+161
朝霞市	3,607,077	+49,081	67,304	+1,678	八潮市	3,170,882	+2,244	41,251	+1,146	松伏町	2,895,690	▲954	13,509	+133
戸田市	3,580,256	+22,232	67,617	+2,171	久喜市	3,166,759	+1,817	70,740	+1,043	川島町	2,868,205	+28,232	9,422	+39
所沢市	3,473,371	+17,064	164,064	+2,602	鴻巣市	3,161,489	+5,871	54,383	+688	小川町	2,861,661	▲7,396	14,278	▲41
白岡市	3,433,251	+34,223	23,838	+519	入間市	3,155,696	▲6,544	69,094	+839	嵐山町	2,853,457	▲18,148	8,065	+143
ふじみ野市	3,401,997	+23,526	51,631	+1,299	熊谷市	3,154,193	+8,742	90,397	+1,211	毛呂山町	2,818,741	▲2,619	15,176	+45
川口市	3,390,398	+37,956	279,210	+5,701	北本市	3,133,207	+28,413	31,561	+283	長瀨町	2,816,175	▲82,543	3,154	+11
新座市	3,369,686	+34,548	75,929	+1,293	飯能市	3,132,031	+27,510	36,882	+370	吉見町	2,805,643	▲12,213	9,054	+26
蕨市	3,347,579	+63,579	36,310	+901	狭山市	3,121,029	+31,794	72,449	+519	越生町	2,796,521	+26,204	5,449	▲4
富士見市	3,344,746	+11,092	51,724	+1,516	深谷市	3,098,745	+111,147	63,715	+952	横瀬町	2,763,033	▲23,778	3,687	+62
越谷市	3,343,668	+16,383	157,323	+3,846	坂戸市	3,094,247	▲42,956	45,589	+566	秩父市	2,748,119	▲4,948	26,993	+251
伊奈町	3,339,088	+117,040	19,920	+461	東松山市	3,093,363	+776	40,720	+724	上里町	2,722,663	+6,221	13,981	+206
蓮田市	3,332,899	+66,619	28,964	+182	春日部市	3,030,731	+4,508	107,605	+1,488	美里町	2,700,190	▲43,996	4,768	+49
三芳町	3,330,330	+27,311	17,314	+270	杉戸町	3,029,049	▲18,638	20,389	+183	寄居町	2,698,394	▲9,652	15,092	+178
川越市	3,282,035	+20,338	161,830	+2,299	日高市	2,995,740	+2,644	25,626	+194	ときがわ町	2,634,179	▲13,000	5,170	▲31
吉川市	3,267,817	+30,645	32,570	+899	宮代町	2,991,276	▲47,728	15,281	+286	皆野町	2,568,461	▲49,280	4,282	+52
上尾市	3,259,114	+16,272	105,533	+1,668	本庄市	2,977,442	+31,241	34,806	+697	神川町	2,559,184	▲5,950	5,961	+85
桶川市	3,249,842	+31,293	34,408	+403	幸手市	2,947,108	▲1,762	23,143	+200	小鹿野町	2,500,368	+22,814	5,079	▲1
草加市	3,238,144	+12,691	116,529	+1,906	鳩山町	2,943,652	▲32,134	6,608	+61	東秩父村	2,396,370	▲28,167	1,216	▲12

11 埼玉県 平成 29 年地価調査

市町別平均變動率一覽図（商業地）



H29調 商業地上昇率 上位

順位	公示地番号	所在	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	備考
1	さいたま浦和5-5	仲町1	624,000	+6.5	浦和170m
2	さいたま大宮5-3	桜木町2	2,050,000	+6.2	大宮250m
3	さいたま浦和5-2	岸町7	550,000	+5.8	浦和500m
4	さいたま大宮5-1	宮町1	1,710,000	+5.6	大宮300m
5	さいたま浦和5-4	高砂2	850,000	+3.7	浦和450m
6	さいたま大宮5-5	大門町3	963,000	+3.4	大宮500m
7	さいたま南5-1	文蔵2	322,000	+3.2	南浦和360m
8	さいたま大宮5-4	吉敷町4	551,000	+3.0	さいたま新都心600m
9	さいたま浦和5-3	仲町4	360,000	+2.9	浦和1km
10	さいたま浦和5-1	常盤3	361,000	+2.8	北浦和350m



販売中の新築マンション
2016年7月～2017年6月

出所 : suumo

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	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	公5-2 基5-1 基5-5	947,000 1,710,000 963,000	+3.0% +5.6% +3.4%
大宮駅西口第3-B地区	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	公5-16 基5-3	1,520,000 2,050,000	+4.8% +6.2%
浦和駅西口南高砂地区	27階建 (商業・住宅)	2022年度	野村不動産 三菱地所 大和ハウス	公5-1	1,090,000	+5.8%
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	公5-2 基5-1	1,110,000 1,100,000	+3.7% 選定替
所沢駅西口北街区	29階建 (商業・住宅)	2020年	西武HD	公5-1 公5-4 基5-1	1,110,000 507,000 820,000	+3.7% +3.5% +1.9%

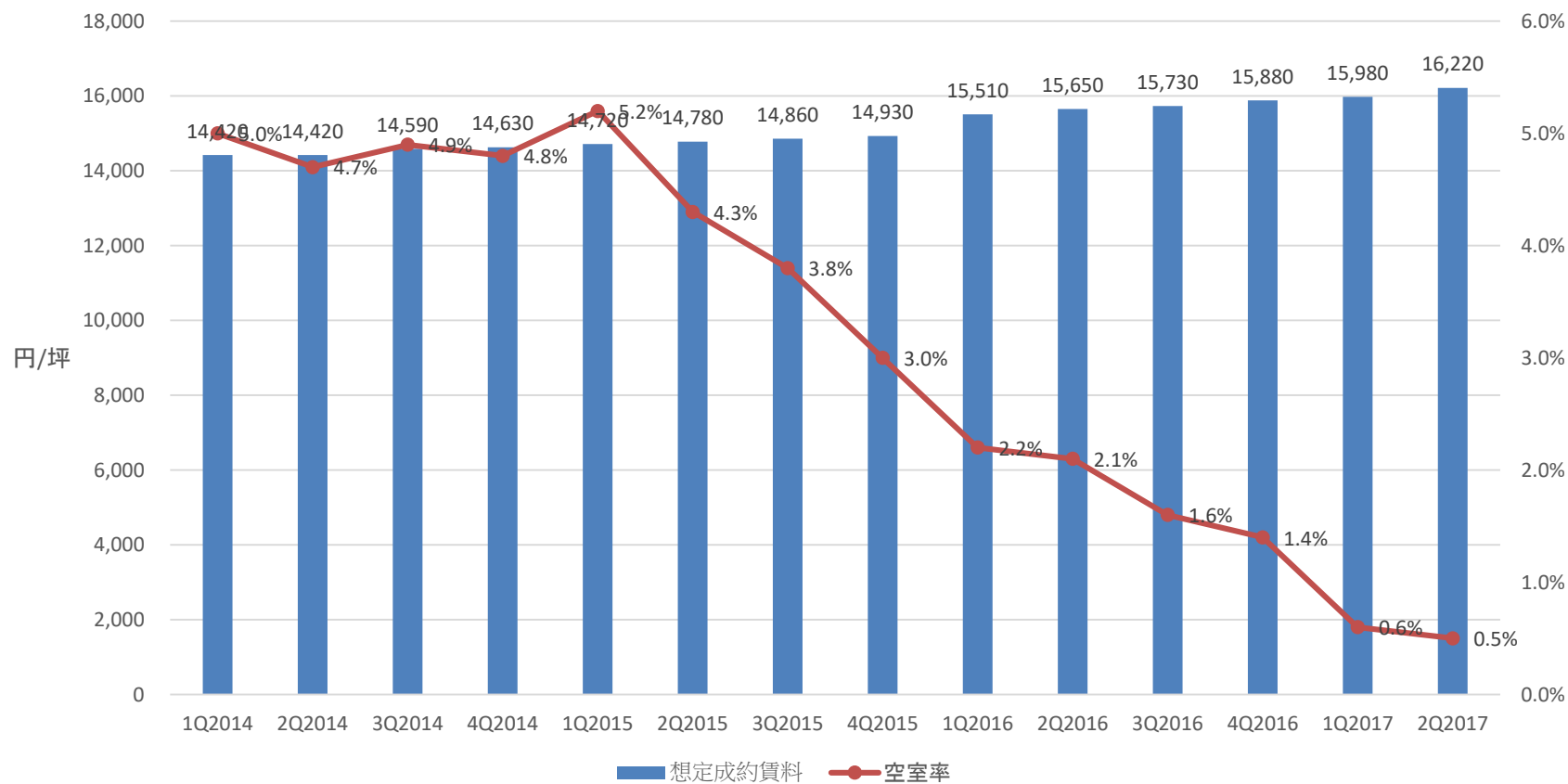


大宮駅西口第3-B地区

大宮駅東口大門町2丁目中地区

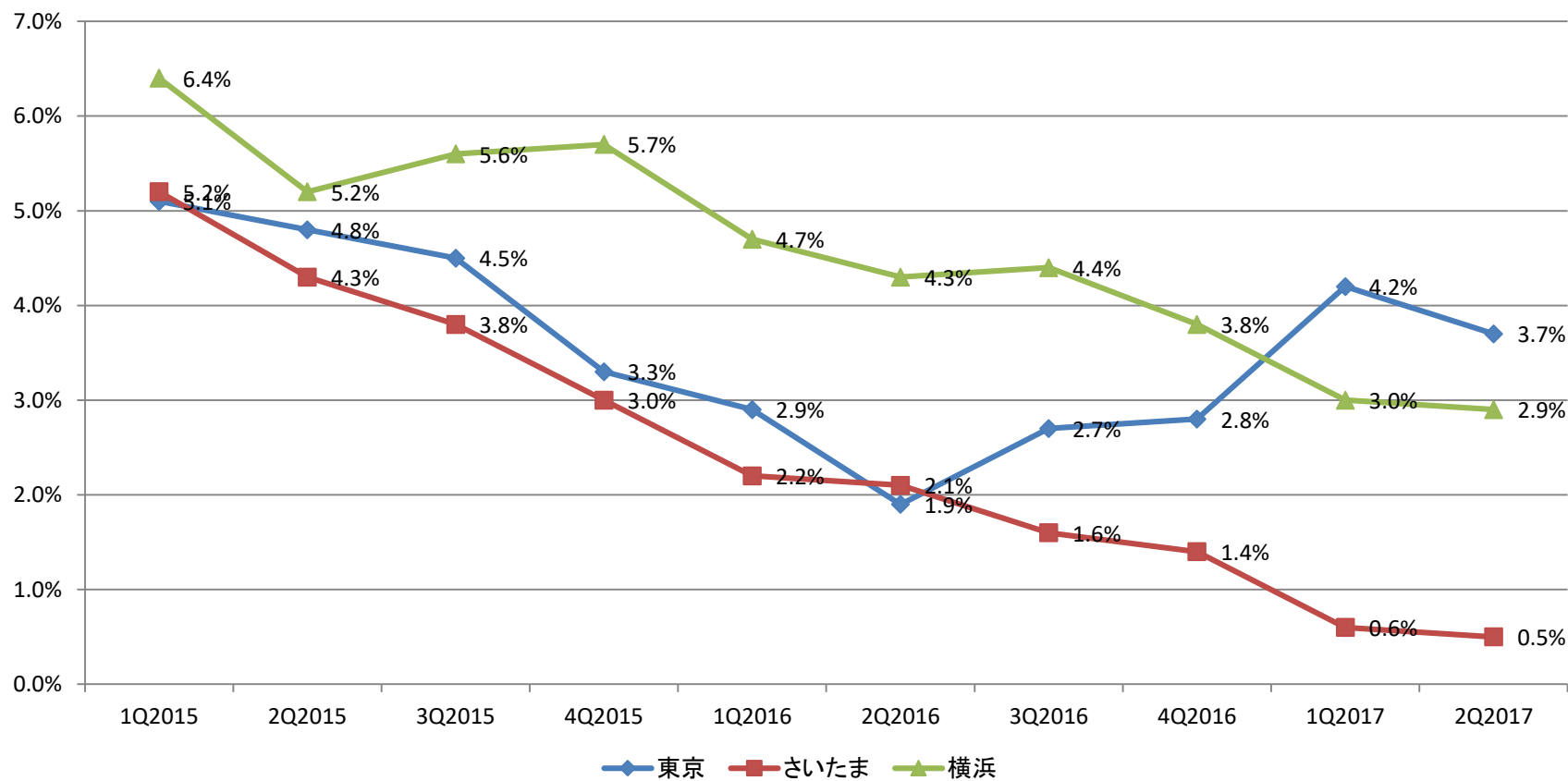
さいたま市のオフィスマーケット

(出所)CBRE



オフィス空室率 首都圏比較

(出所)CBRE





JRさいたま新都心ビル

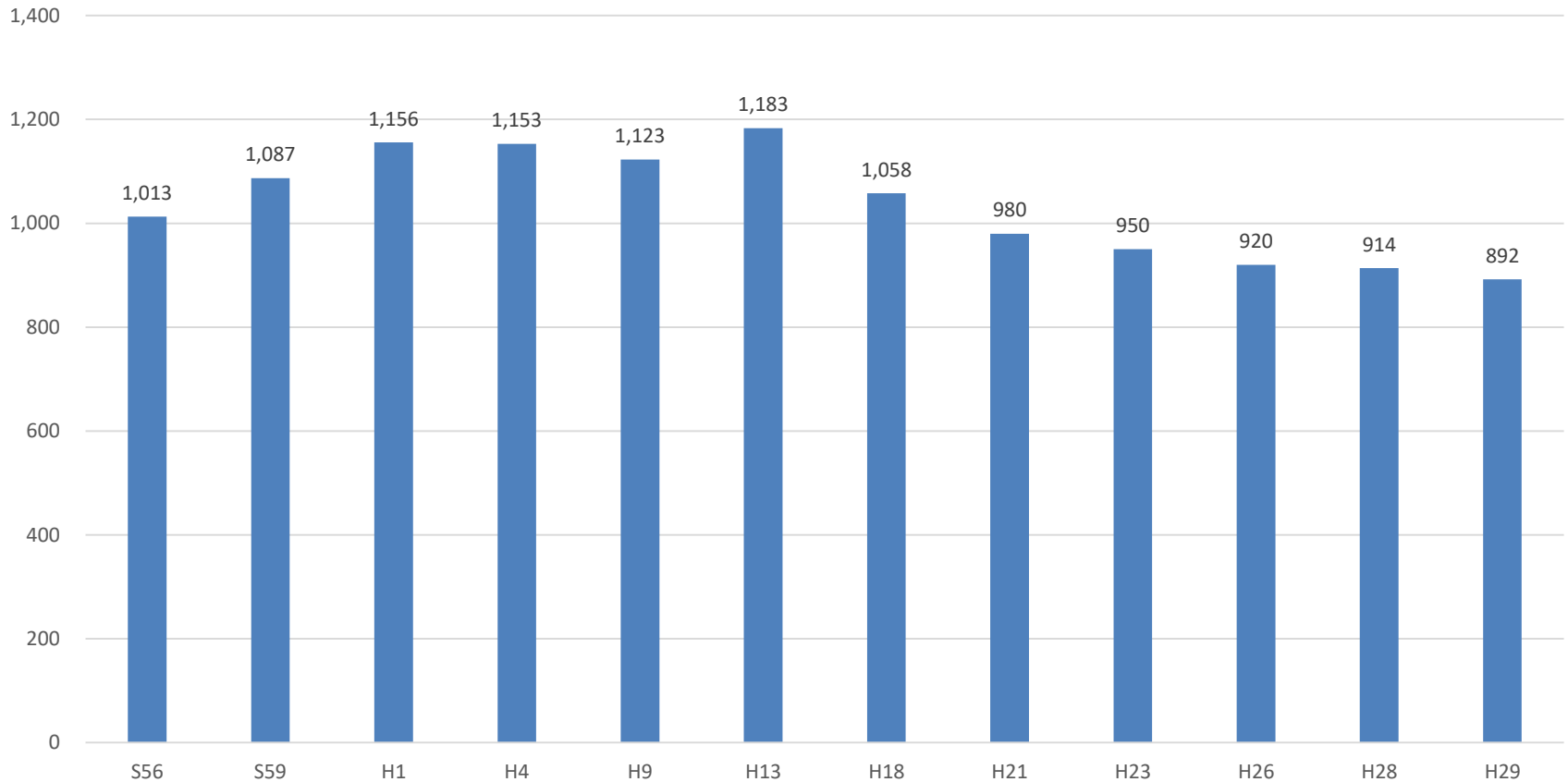
さいたま市北袋町一丁目地区

さいたま市北袋町一丁目地区の土地利用計画図。図には、公共施設（交通広場等）市営バスターミナル（H32年度予定）（約15,000㎡）、防災機能を持った都市公園1.0ha、三菱マテリアル総合研究所業務施設用地（完成済）（約24,700㎡）、民間事業者による高層マンション建築用地（約26,200㎡）が示されている。また、緑地帯（約0.2ha）も示されている。

埼玉県商店街数の変化

⇒H13年度をピークに減少も、減少幅は小幅

(出所) 埼玉県



大規模小売店舗数ランキング

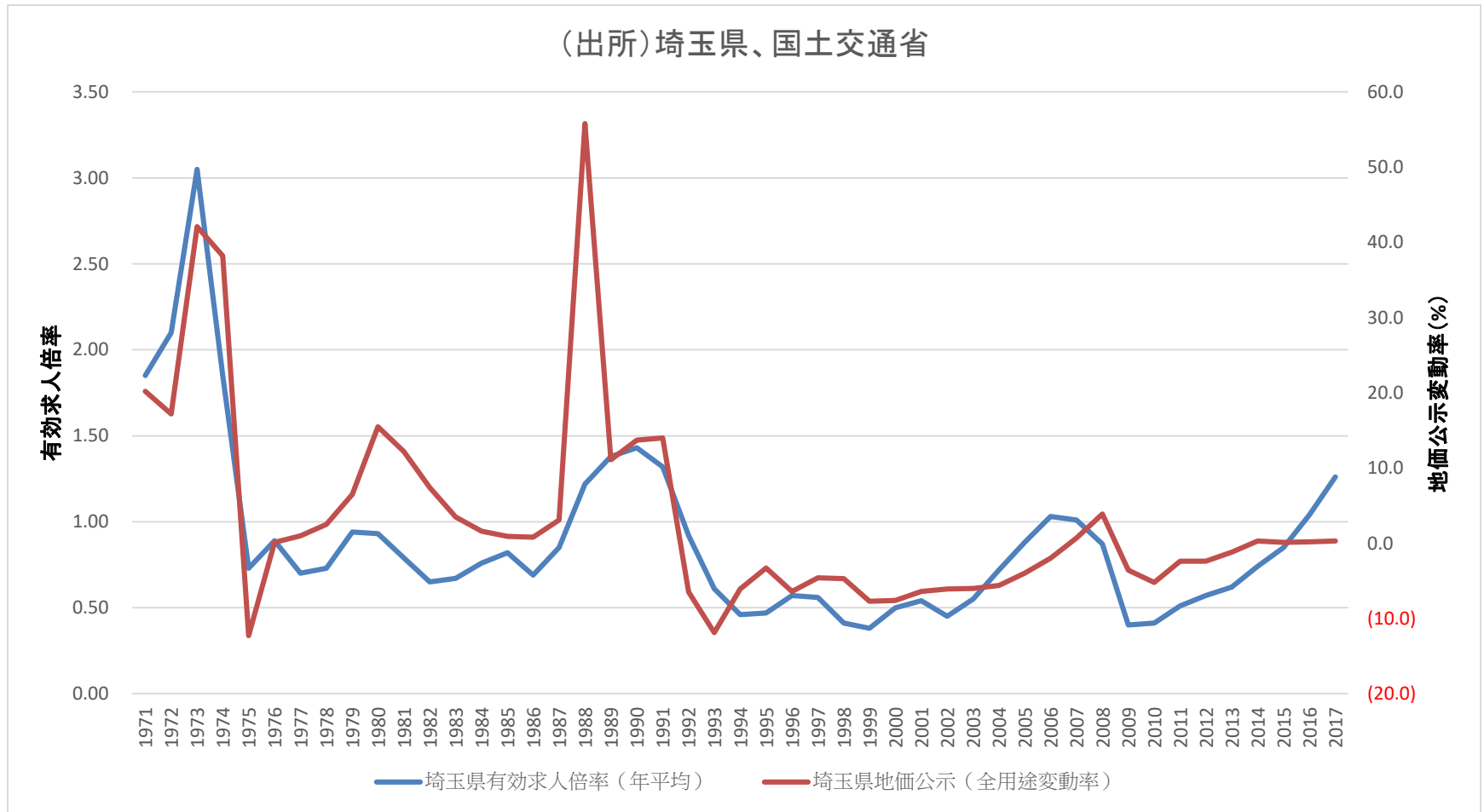
⇒埼玉は総数では2位、郊外立地では1位(全体の7割以上が郊外)

⇒全て自前の「GMS」から、専門店に高額賃料で貸す「不動産屋」へ
(出所)経済産業省「H26商業統計」

都道府県	①店舗数 (総数)	順位	②店舗数 (CBD)	順位	①－② (郊外立地)	順位	都道府県	①店舗数 (総数)	順位	②店舗数 (CBD)	順位	①－② (郊外立地)	順位
北海道	979	3	376	4	603	2	滋賀県	233	32	94	26	139	35
青森県	241	29	103	24	138	36	京都府	274	25	114	20	160	31
岩手県	240	30	75	31	165	30	大阪府	934	4	392	3	542	6
宮城県	350	20	156	15	194	23	兵庫県	842	8	357	5	485	8
秋田県	217	34	70	32	147	32	奈良県	184	39	41	44	143	33
山形県	257	27	67	34	190	25	和歌山県	158	41	29	47	129	39
福島県	362	19	170	14	192	24	鳥取県	125	47	59	37	66	47
茨城県	595	10	228	10	367	11	島根県	151	43	54	40	97	45
栃木県	394	16	132	17	262	17	岡山県	419	15	68	33	351	12
群馬県	382	17	121	18	261	18	広島県	496	12	183	11	313	13
埼玉県	1,014	2	292	8	722	1	山口県	281	23	82	27	199	21
千葉県	872	6	306	7	566	4	徳島県	151	43	41	44	110	43
東京都	1,323	1	805	1	518	7	香川県	201	36	31	46	170	27
神奈川県	869	7	429	2	440	9	愛媛県	276	24	80	29	196	22
新潟県	470	13	179	13	291	14	高知県	149	46	49	41	100	44
富山県	217	34	80	29	137	37	福岡県	828	9	270	9	558	5
石川県	187	38	59	37	128	40	佐賀県	190	37	63	35	127	41
福井県	178	40	47	42	131	38	長崎県	239	31	97	25	142	34
山梨県	155	42	43	43	112	42	熊本県	348	21	104	22	244	19
長野県	446	14	181	12	265	15	大分県	273	26	104	22	169	28
岐阜県	372	18	108	21	264	16	宮崎県	228	33	59	37	169	28
静岡県	582	11	156	15	426	10	鹿児島県	254	28	81	28	173	26
愛知県	932	5	330	6	602	3	沖縄県	151	43	60	36	91	46
三重県	341	22	117	19	224	20							

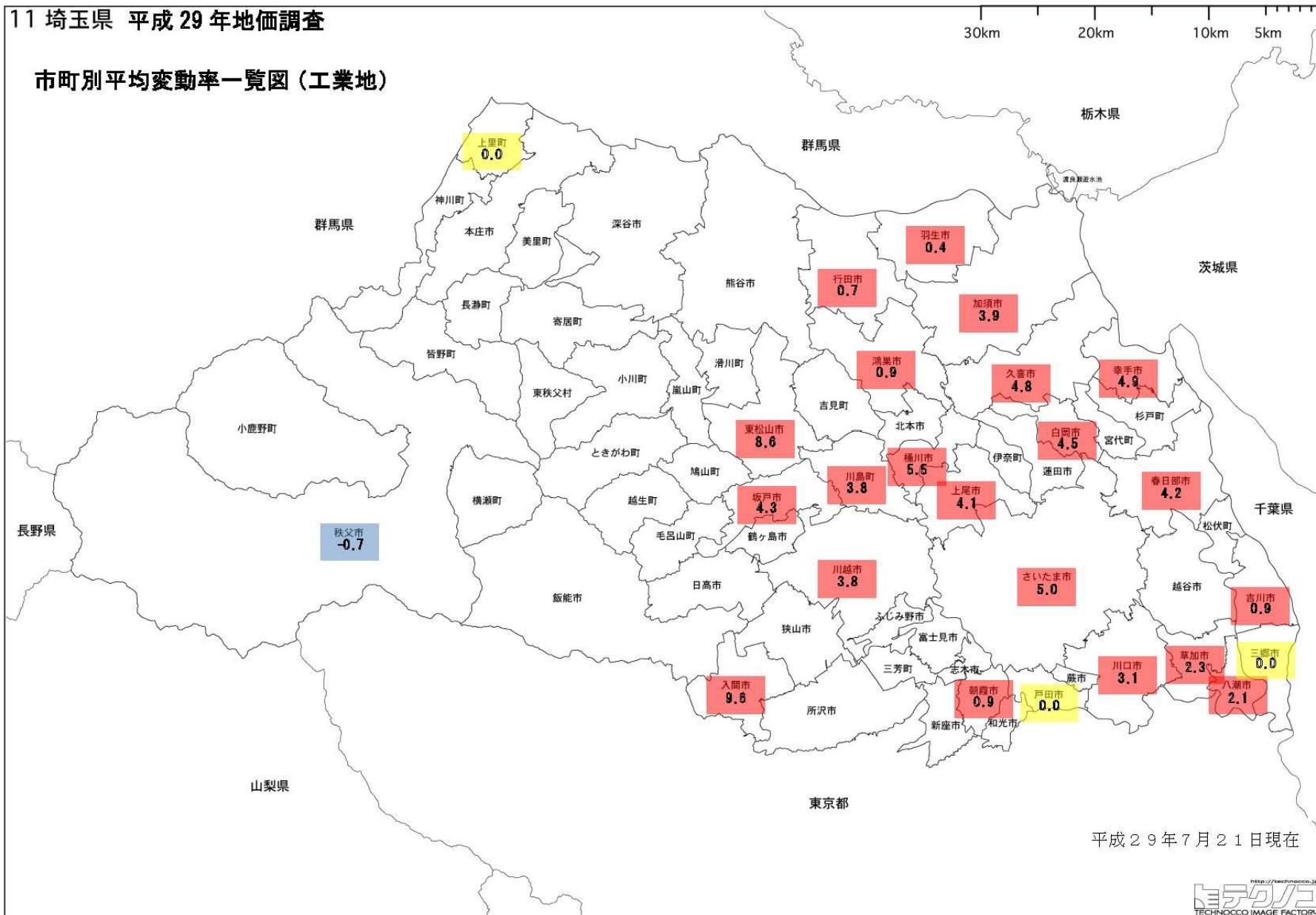
埼玉県の「有効求人倍率」と「地価変動率」

⇒ 求人倍率が地価のメルクマール?!



11 埼玉県 平成 29 年地価調査

市町別平均変動率一覧図（工業地）

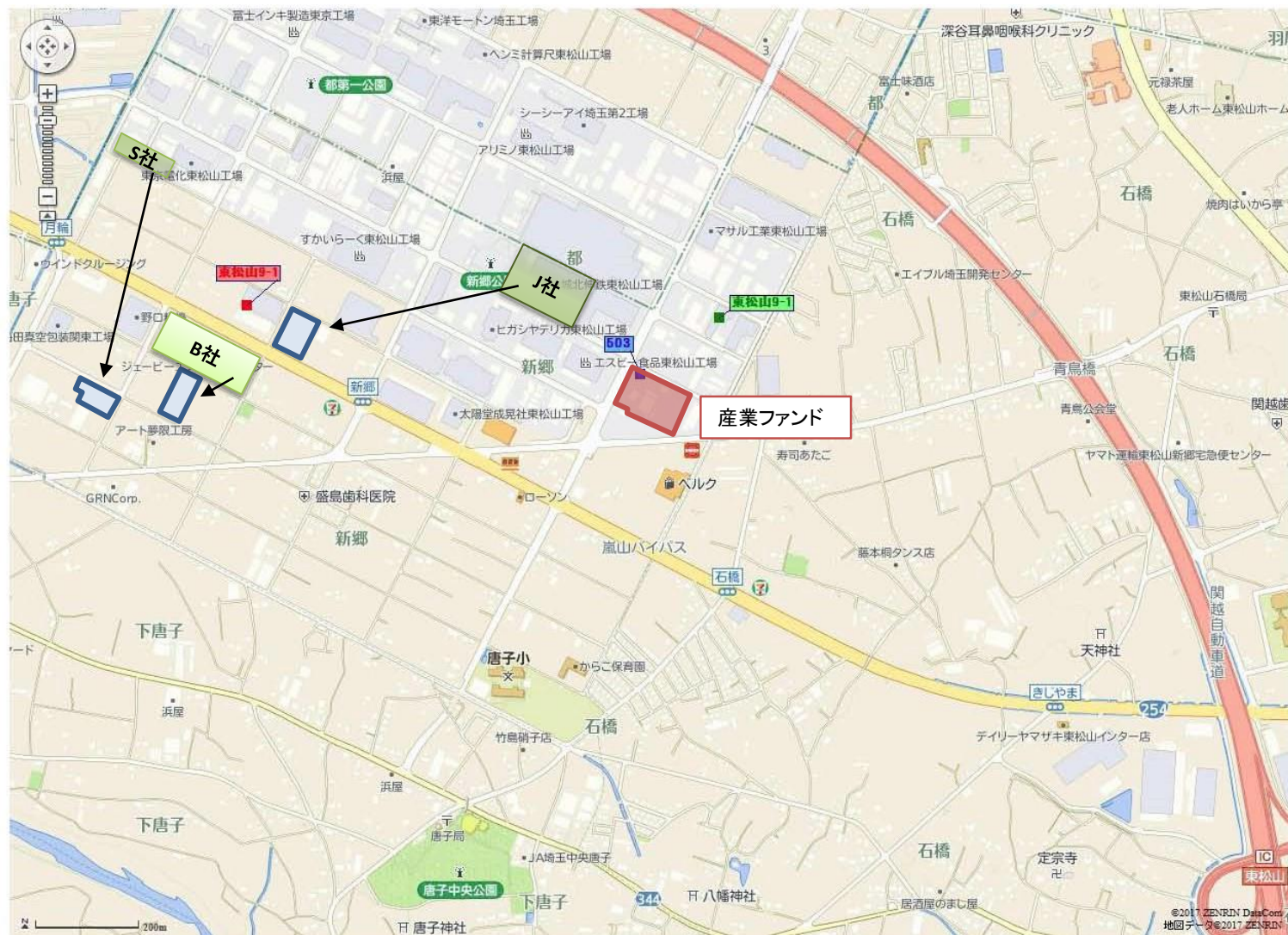


平成 29 年 7 月 21 日現在

H29調 工業地上昇率 上位

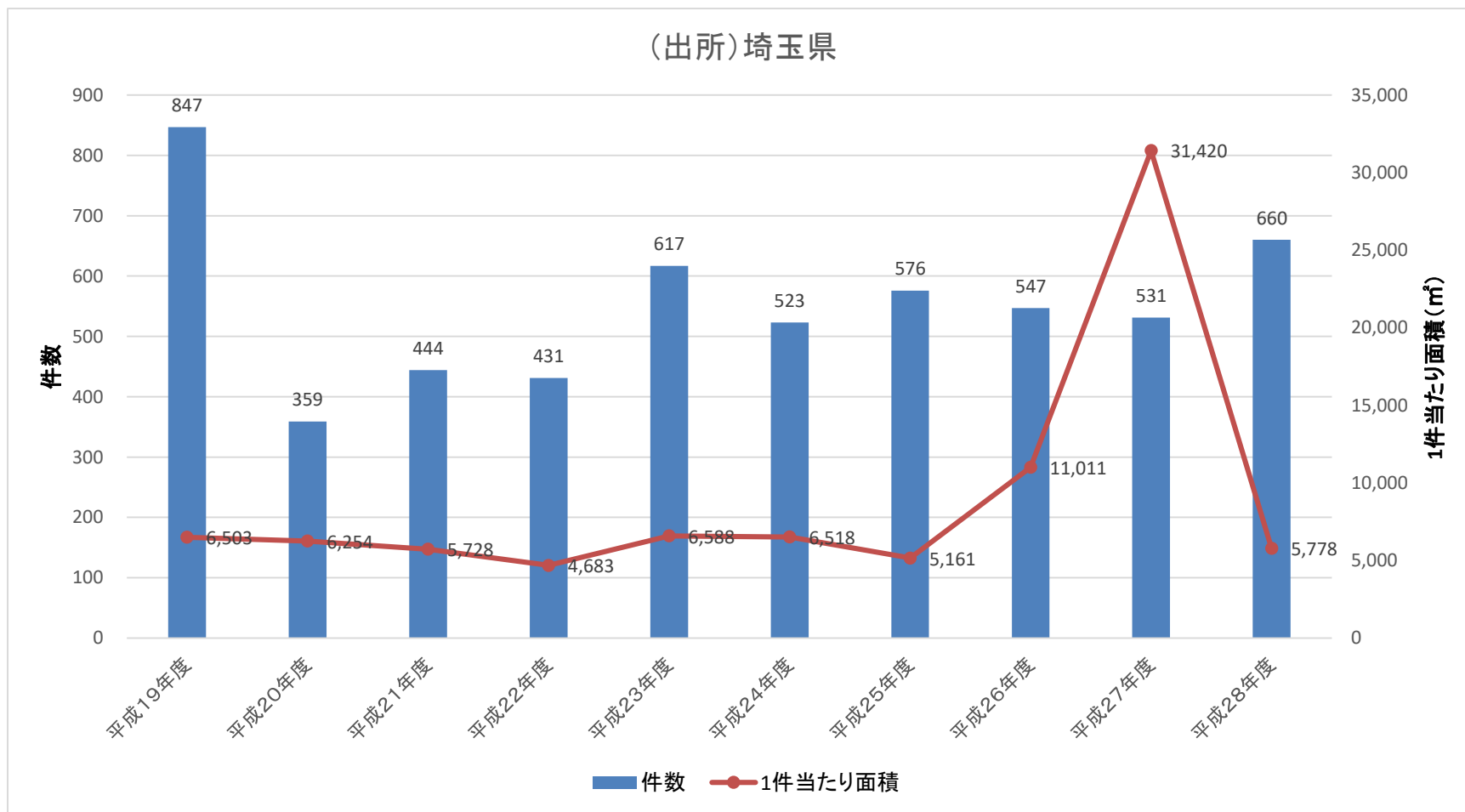
～地価上昇の波が物流適地だけでなく、中小工業地にも波及～

順位	公示地番号	所在	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	備考
1	入間9－1	狭山ヶ原	71,000	＋9.6	圏央道「入間」IC
2	東松山9－1	新郷	39,100	＋8.6	関越道「東松山」IC
3	桶川9－1	赤堀1	42,200	＋5.5	圏央道「桶川加納」IC
4	さいたま岩槻 9－1	古ヶ場2	50,500	＋5.0	東北道「蓮田スマート」 「岩槻」IC
5	幸手9－1	木立	43,000	＋4.9	圏央道「五霞」「幸手」IC
6	久喜9－1	菖蒲町昭 和沼	47,800	＋4.8	圏央道「白岡菖蒲」IC 東北道「久喜」IC
7	白岡9－1	下大崎	48,400	＋4.5	圏央道「白岡菖蒲」IC
7	坂戸9－2	につさい花 みずき7	46,800	＋4.5	関越道「坂戸スマート」 IC



国土法23条届出件数と1件当たり面積の推移

(出所) 埼玉県



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	総合	15	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

大和ハウスリート(総合型)の埼玉県内保有資産

⇒物流47資産の内「13」が埼玉(cf.2位の千葉は「7」、3位の福岡は「3」)

物件名	所在	用途	取得年月	地積 (㎡)	CR	備考 (時点)
Dプロジェクト新三郷	三郷市新三郷ららシティ	物流	2016.9	9,616.60	5.2%	2017.2末
Dプロジェクト久喜Ⅰ	久喜市菖蒲町菖蒲	物流	2016.9	28,281.99	4.9%	2017.2末
Dプロジェクト久喜Ⅱ	久喜市菖蒲町三箇	物流	2016.9	44,676.26	4.9%	2017.2末
Dプロジェクト川越Ⅰ	川越市芳野台3	物流	2016.9	16,291.45	4.9%	2017.2末
Dプロジェクト川越Ⅱ	川越市芳野台3	物流	2016.9	20,438.16	4.9%	2017.2末
Dプロジェクト久喜Ⅲ	久喜市菖蒲町菖蒲	物流	2016.9	13,885.92	4.9%	2017.2末
Dプロジェクト久喜Ⅳ	久喜市菖蒲町三箇	物流	2016.9	22,599.78	4.9%	2017.2末
Dプロジェクト久喜Ⅴ	久喜市菖蒲町三箇	物流	2016.9	29,602.02	4.9%	2017.2末
Dプロジェクト久喜Ⅵ	久喜市清久町	物流	2016.9	19,834.60	4.9%	2017.2末
Dプロジェクト八潮	八潮市新町	物流	2016.9	15,350.07	4.7%	2017.2末
Dプロジェクト川越Ⅲ	川越市芳野台2	物流	2017.4	23,842.44	4.8%	2017.1末
Dプロジェクト加須	加須市大桑2	物流	2017.4	12,621.67	5.0%	2017.1末
DPL三郷	三郷市インター南1	物流	2017.4	29,528.34	4.3%	2017.1末
クイズゲート浦和	さいたま市緑区中尾	商業	2016.9	9,917.35	5.5%	2017.2末
アクロスプラザ三芳(底地)	入間郡三芳町藤久保	商業	2016.9	24,018.00	4.5%	割引率

大和ハウス工業(株)

Dプロジェクト埼玉県内開発予定一覧

名称	開発敷地面積 (㎡)	アクセス			用途地域
松伏	15,550	岩槻IC	約13km	東北道	調区
川島	13,608	川島IC 鶴ヶ島IC	約0.1km 約7km	圏央道 関越道	工業
加須Ⅱ	10,400	加須IC	約2.8km	東北道	工専
坂戸A	27,185	坂戸西スマートIC	至近	関越道	工業
坂戸B	17,400	坂戸西スマートIC	至近	関越道	工業
坂戸C	50,263	坂戸西スマートIC	至近	関越道	工業
坂戸D	21,528	坂戸西スマートIC	至近	関越道	工業
坂戸	82,691	坂戸西スマートIC	至近	関越道	工業
幸手	115,600	幸手IC	至近	圏央道	工業
飯能1-4区画	43,958	青梅IC	約7km	圏央道	工業
飯能2-1区画	51,581	青梅IC	約7km	圏央道	工業
飯能2-2区画	127,065	青梅IC	約7km	圏央道	工業
川口領家	44,843	川口線東領家出入口 川口線鹿浜橋出入口	約0.9km 約1.8km	首都高 首都高	工業
埼玉上里	92,020	上里スマートIC	至近	関越道	無指定
和光15街区	2,255	和光北IC	至近	外環道	準工
和光254-B	2,664	和光北IC	至近	外環道	準工

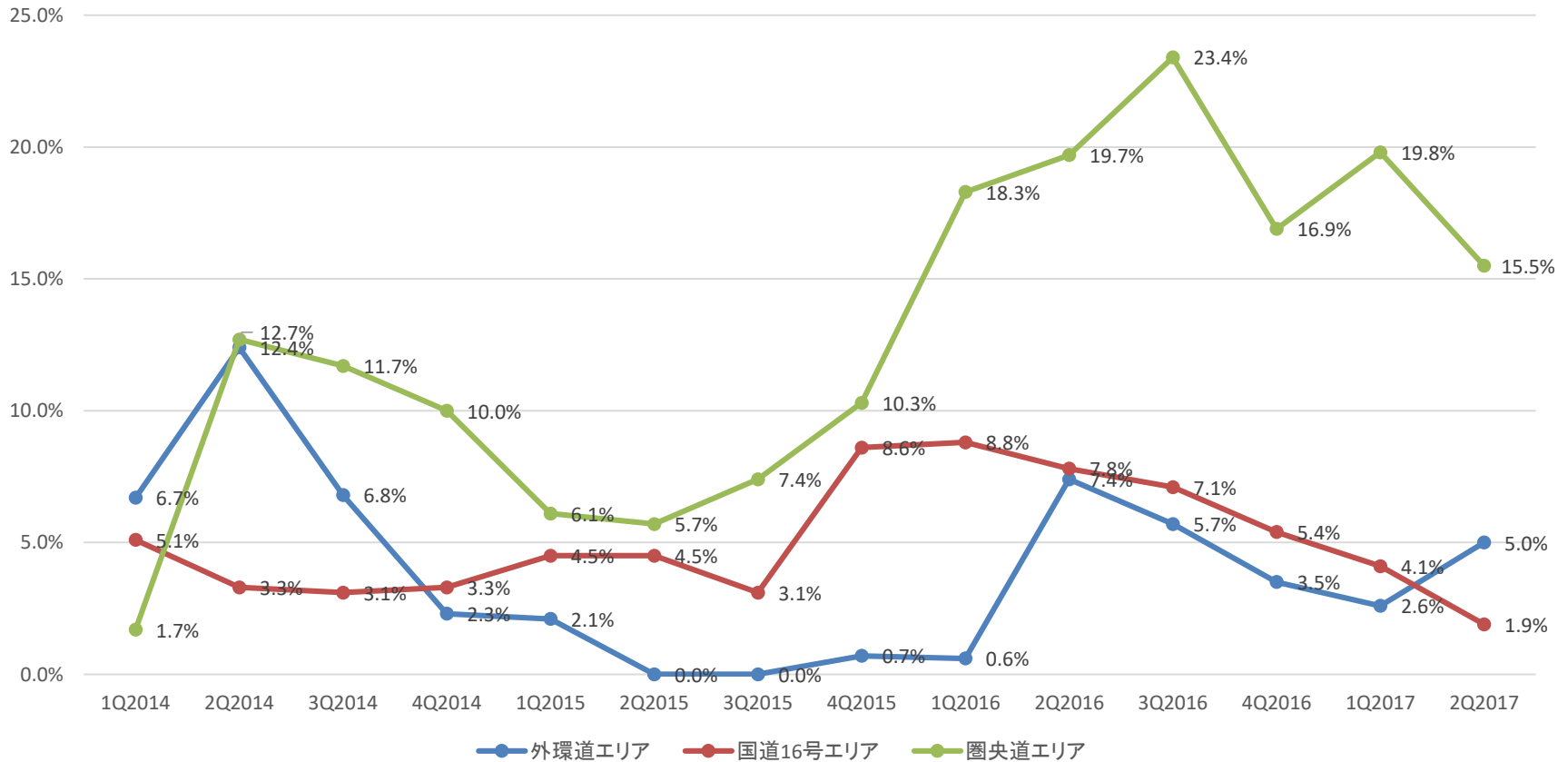
圏央道IC周辺工業地ポイントの状況

IC名		基準地No.	H29価格	変動率	用途地域
入間	○	入間9-1	71,000	+ 9.6%	工専
狭山日高	○	日高9-1	47,200	新規	調区
圏央鶴ヶ島	○	鶴ヶ島9-1	60,600	新規	工業
坂戸	○				
川島	○	川島9-2	47,000	新規	工業
桶川北本	○				
桶川加納	○	桶川9-1	42,200	+ 5.5%	工専
白岡菖蒲	○	白岡9-1	48,400	+ 4.5%	工専
		久喜9-1	47,800	+ 4.8%	工専
幸手	○	幸手9-1	43,000	+ 4.9%	工専

テナントなき熱狂？

～「人手不足」で圏央道エリアの空室率上昇に注意～

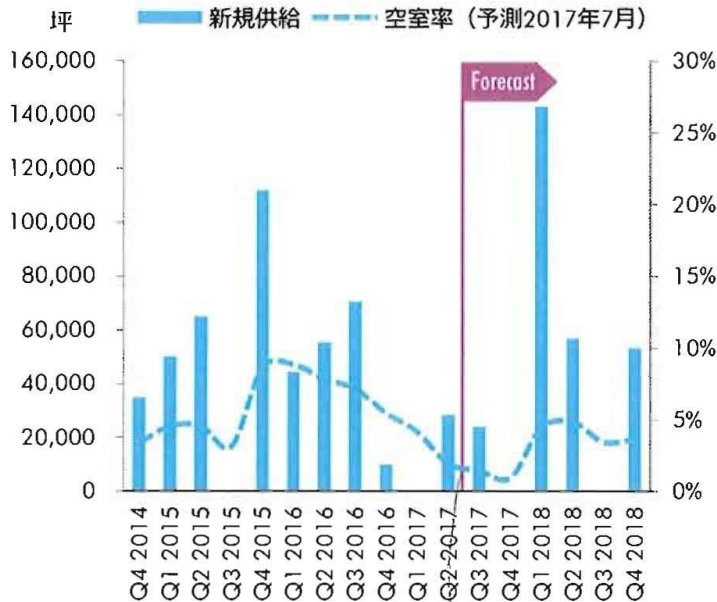
(出所)CBRE





エリア別 空室率予測

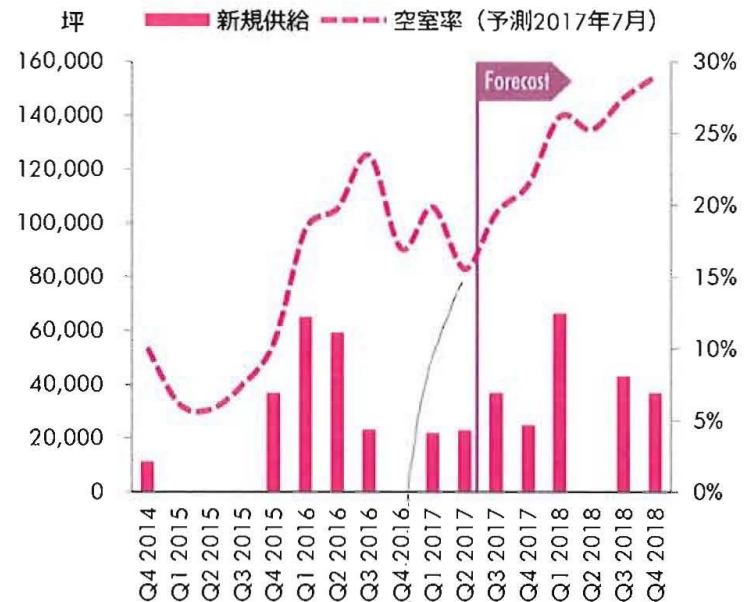
◆ 国道16号エリア - 一番需要を奪めるエリア



ARES マスターフォーラム | 2017.8.29

1.9%
過去最低

◆ 圏央道エリア 空室率止まってる



出所: CBRE

16号まで供給ある
→内側のエリアに需要が落ちてる

H29調 東松山市 & 比企郡 上位

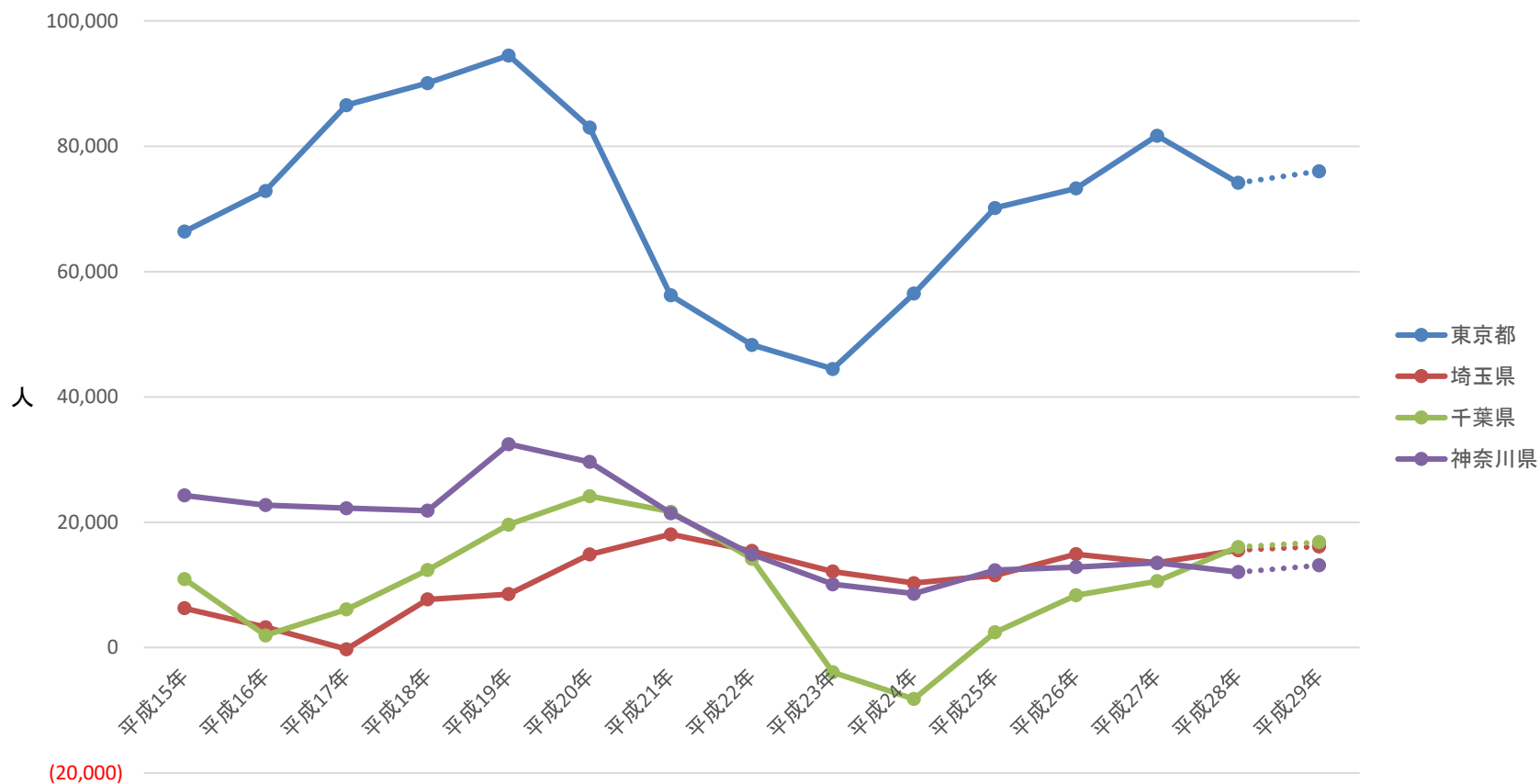
順位	公示地番号	所在	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	備考
1	東松山9－1(工業)	新郷	39,100	＋8.6	森林公園1.4km
2	川島9－1(工業)	八幡6	38,700	＋3.8	旧国道254号600m
3	東松山－3	高坂	77,500	＋3.3	高坂600m
4	東松山－7	箭弓町1	100,000	±0.0	東松山350m
4	東松山5－1(商業)	箭弓町1	164,000	±0.0	東松山250m
4	滑川－1	みなみ野3	73,800	±0.0	森林公園350m
7	東松山－1	若松町1	66,500	▲0.2	東松山1km
7	東松山－5	幸町	65,800	▲0.2	東松山600m
9	東松山－2	松本町1	65,500	▲0.3	東松山950m
9	東松山－4	松葉町2	60,900	▲0.3	東松山1.7km
9	吉見－2	東野4	32,400	▲0.3	鴻巣5.5km

H29調 東松山市 & 比企郡 下位

順位	公示地番号	所在	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	備考
1	ときがわー1	玉川	19,700	▲2.5	明覚2km
2	ときがわー2	西平	12,200	▲2.4	明覚5km
3	東秩父ー2	坂本	5,500	▲1.8	小川町11km
4	鳩山ー3	赤沼	18,000	▲1.6	坂戸6km
5	小川ー5	上横田	13,300	▲1.5	小川町3.8km
5	東秩父ー3	安戸	13,200	▲1.5	小川町4.8km
7	東松山5ー2(商業)	松葉町3	70,000	▲1.4	東松山1km
7	ときがわー3	番匠	20,600	▲1.4	明覚350m
9	小川ー4	勝呂	22,200	▲1.3	東武竹沢1.2km
9	小川5ー1(商業)	大塚	46,000	▲1.3	小川町280m
9	吉見ー3	久保田	14,800	▲1.3	東松山4.3km

首都圏 人口転入超過数の推移

(出所)総務省



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) 2016/12(2回目) 2017/3(3回目) 2017/6(4回目)	2017/10にテーパリン グ?	マイナス金利 出口見えず		

お問い合わせ

有限会社 山口不動産鑑定所

〒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