

# 埼玉県の地価動向(2024年地価公示)

## はじめに

国土交通省から2024年の地価公示が発表された。本稿では、地価公示をもとに県内の地価動向についてレポートする。

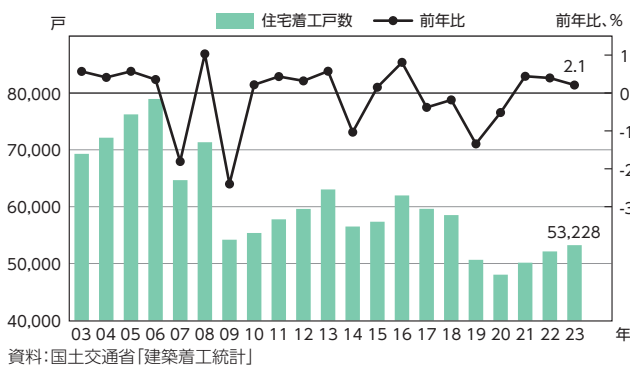
地価公示は、国土交通省の土地鑑定委員会が公表する毎年1月1日時点の標準地の価格である。2024年の地価は同年1月1日時点の価格、地価の変動率は2023年1月1日時点の地価と比べた変動率である。埼玉県内の調査地点は、住宅地等が1,032地点、商業地が223地点、工業地が44地点となっている。

## 地価にかかわる要因

県内の地価にかかわる要因をみてみよう。

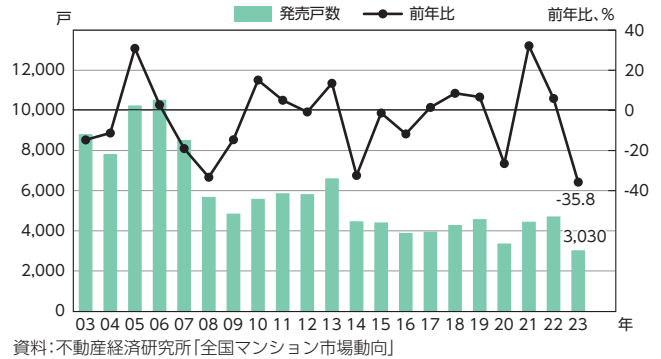
住宅地の地価に影響する新設住宅着工戸数をみると、2023年は53,228戸、前年比+2.1%と3年連続で増加した。内訳をみると、持家(同▲13.6%)は減少したが、貸家(同+16.8%)、分譲マンション(同+4.9%)、分譲一戸建(同+0.2%)は増加した。

### ●埼玉県の新設住宅着工戸数

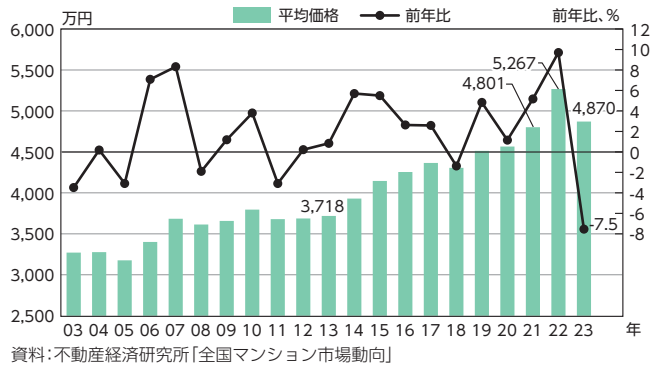


2023年のマンション新規発売戸数は3,030戸、前年比▲35.8%と3年ぶりに減少した。一方、マンション1戸当たりの平均価格は4,870万円と前年の5,267万円から大きく下落したが2021年の4,801万円を上回った。マンション価格は2014年以降、上昇傾向に転じ(2018年は下落)、とくに2021年、2022年は上昇テンポが加速し2022年は5,000万円の大台を越

### ●埼玉県のマンション新規発売戸数



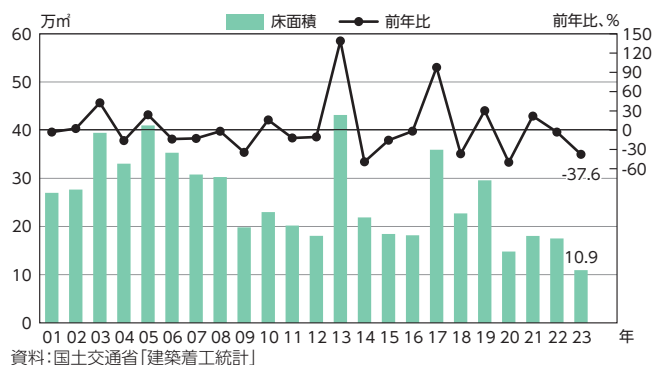
### ●埼玉県のマンション1戸当たり平均価格



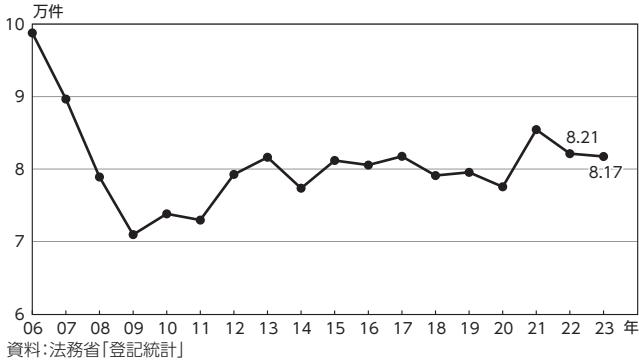
えた。2023年の平均価格は下落したものの、10年前の2013年に比べ31.0%も上昇しており、マンション価格の上昇が目立っている。

商業地の地価に影響するオフィス(事務所)の着工床面積は10.9万㎡で、前年比▲37.6%と2年連続で減少した。売買による土地取引件数は8.17万件と前年の8.21万件から減少し2年連続の減少となったが、2012年から2020年の水準に比べ増加しており、土地取引はやや活発となった。

### ●埼玉県の事務所着工床面積



## ● 埼玉県の売買による土地取引件数



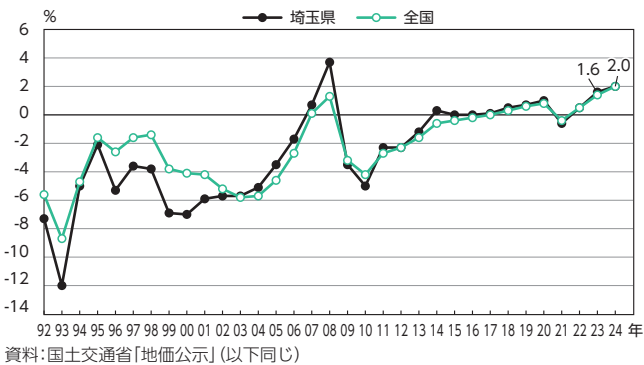
このように、2023年の地価にかかわる要因は、強弱入り混じった状況だった。

## 埼玉県内の地価動向

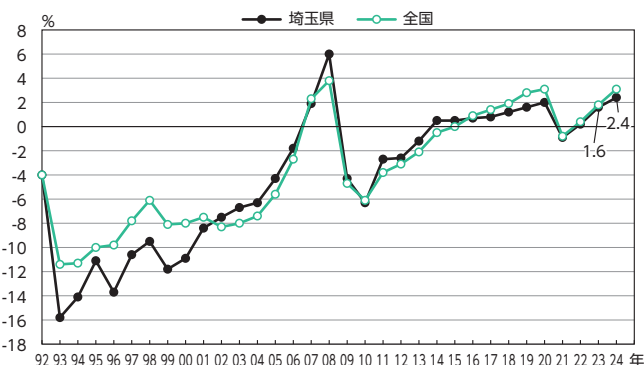
### (概況)

県内の地価は上昇基調を強めている。2024年の地価をみると、住宅地の変動率は前年比+2.0%、商業地も+2.4%と、いずれも3年連続でプラスとなり上

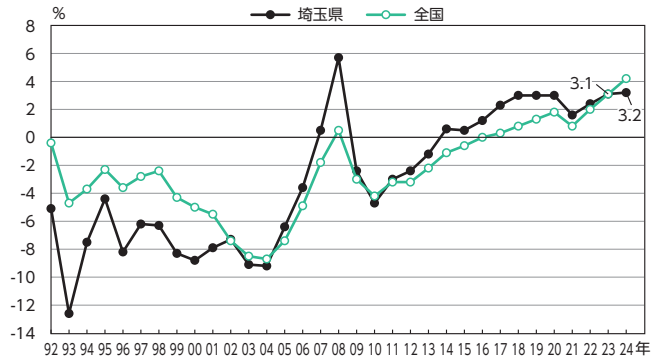
## ● 住宅地の地価変動率



## ● 商業地の地価変動率



## ● 工業地の地価変動率



## ● 埼玉県の上昇・横ばい・下落地点数

地点数、構成比%

	住宅地		
	上昇	横ばい	下落
2021年	95 ( 9.2%)	153 (14.9%)	780 (75.9%)
2022年	470 (46.0%)	288 (28.2%)	264 (25.8%)
2023年	660 (64.5%)	180 (17.6%)	184 (18.0%)
2024年	746 (72.9%)	148 (14.5%)	129 (12.6%)

	商業地		
	上昇	横ばい	下落
2021年	7 ( 3.2%)	27 (12.3%)	186 (84.5%)
2022年	83 (37.6%)	78 (35.3%)	60 (27.1%)
2023年	136 (62.4%)	40 (18.3%)	42 (19.3%)
2024年	172 (77.1%)	19 ( 8.5%)	32 (14.3%)

昇率が拡大した。2021年はコロナ禍で下落したが、コロナ禍からの経済の回復で上昇が続いた。工業地は+3.2%と前年より上昇率が拡大し、2014年以降11年連続で上昇した。物流施設の新設が活発だった。

全国の変動率と比較すると、住宅地は全国(+2.0%)と変わらず、商業地は全国が+3.1%上昇し埼玉県を上回った。

地価の上昇地点数は、住宅地が746地点(全体の72.9%)と昨年の660地点(同64.5%)を上回った。下落地点、横ばい地点とも減少し、住宅地の地価はコロナ禍の下落から一転し上昇傾向が続いた。商業地の上昇地点数は、172地点(同77.1%)と前年を上回り、下落地点、横ばい地点は減少した。

### (都道府県別)

都道府県別に変動率をみると、住宅地は沖縄県、福岡県、宮城県、商業地は福岡県、東京都、大阪府、工業地は佐賀県、千葉県、沖縄県の上昇率が高かった。国内の半導体工場投資やインバウンド、再開発な

●都道府県別・用途別・地価変動率(2024年)

前年比、%

	住宅地		商業地		工業地	
1	沖縄県	5.5	福岡県	6.7	佐賀県	10.1
2	福岡県	5.2	東京都	6.3	千葉県	9.6
3	宮城県	4.7	大阪府	6.0	沖縄県	9.5
4	北海道	4.4	神奈川県	5.4	福岡県	8.1
5	千葉県	4.3	千葉県	5.3	宮城県	8.0
6	東京都	4.1	北海道	5.1	兵庫県	7.6
7	神奈川県	2.8	京都府	5.1	熊本県	6.0
8	愛知県	2.8	沖縄県	5.0	神奈川県	5.9
9	熊本県	2.5	宮城県	4.6	京都府	5.9
10	大分県	2.1	愛知県	4.2	北海道	5.3
11	埼玉県	2.0	熊本県	3.1	東京都	4.8
12	佐賀県	1.7	兵庫県	2.7	大阪府	4.7
13	京都府	1.6	佐賀県	2.7	滋賀県	4.6
14	大阪府	1.6	埼玉県	2.4	愛知県	4.1
15	石川県	1.4	広島県	2.4	埼玉県	3.2
40	栃木県	▲ 0.5	和歌山県	▲ 0.5	和歌山県	0.3
41	群馬県	▲ 0.5	徳島県	▲ 0.5	山口県	0.3
42	新潟県	▲ 0.5	愛媛県	▲ 0.5	島根県	0.2
43	山梨県	▲ 0.5	高知県	▲ 0.5	香川県	0.2
44	徳島県	▲ 0.5	島根県	▲ 0.7	高知県	0.1
45	鹿児島県	▲ 0.6	鹿児島県	▲ 0.8	愛媛県	0.0
46	和歌山県	▲ 0.7	新潟県	▲ 0.9	鳥取県	▲ 0.2
47	愛媛県	▲ 0.7	鳥取県	▲ 1.3	宮崎県	▲ 0.2
	全国	2.0	全国	3.1	全国	4.2

どを追い風に、地価の上昇が地方に広がっている。埼玉県の変動率は、住宅地が全国11位、商業地が14位、工業地が15位だった。

(県内市町村別-住宅地)

住宅地の変動率を市町村別にみると、上昇した市町村は37と半数を超え、前年の33から増加した。下落は19で前年の22から減少し、横ばいは5と前年の6から減少した。宮代町、日高市、毛呂山町が前年の下落から上昇に、吉川市、松伏町、深谷市が横ばいから上昇に転じた。

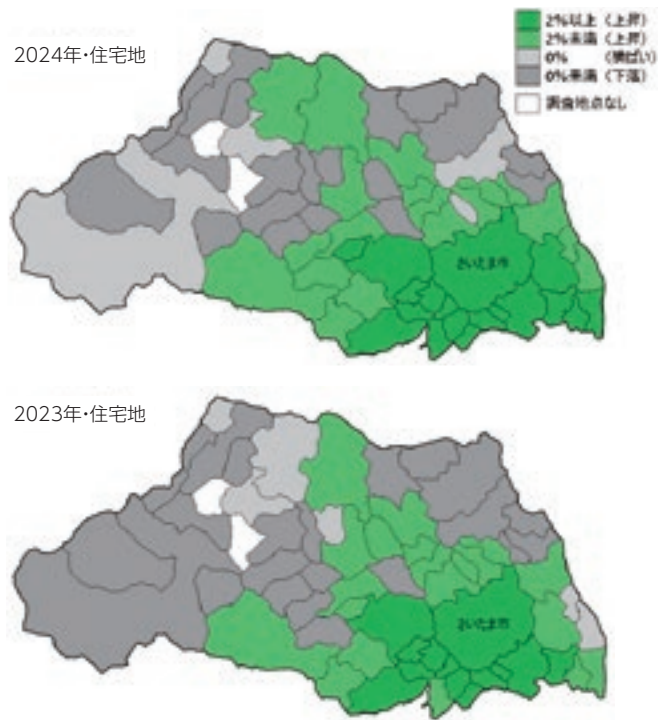
変動率が最も高かったのは、蕨市で6.0%、以下、戸田市(5.9%)、川口市(5.3%)、草加市(4.0%)朝霞市(3.9%)、和光市(3.8%)と続いた。東京都に近い県南部を中心に生活利便性の優れた地域で住宅需要が堅調であり、京浜東北線、埼京線、東武スカイツリーライン、東武東上線沿線の市町の上昇が目立った。

京浜東北線沿線では、蕨市(6.0%)、川口市(5.3%)、さいたま市(2.7%)が上昇した。さいたま市では、全10区が上昇した。浦和区(3.6%)、大宮区

(3.6%)が最も高く、中央区(3.3%)、南区(2.9%)、北区(2.5%)、岩槻区(2.5%)が続いた。

東武東上線沿線も上昇が目立った。朝霞市(3.9%)、和光市(3.8%)、ふじみ野市(3.2%)、三芳町(3.2%)、富士見市(3.1%)、志木市(2.8%)が上昇した。

●市町村別・地価変動率



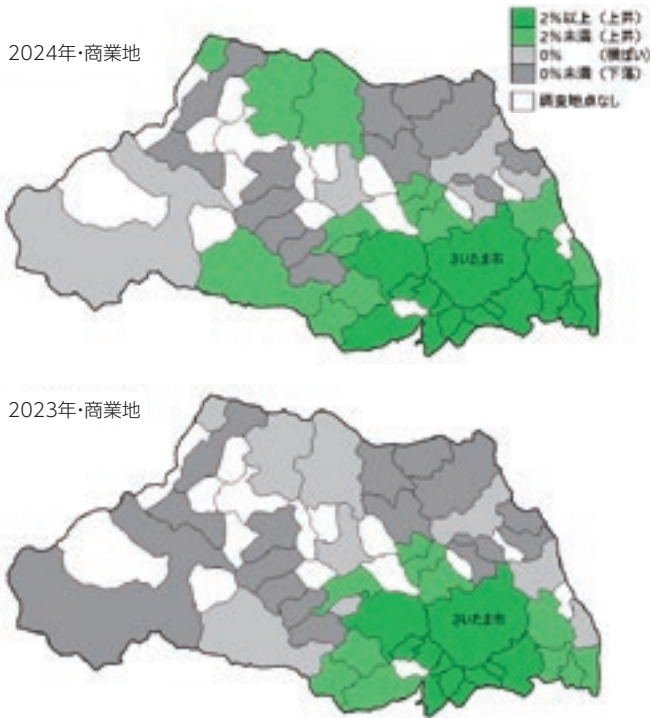
(県内市町村別-商業地)

商業地の変動率を市町村別にみると、上昇した市町村は29と前年の22から増加した。下落は13と前年の16から減少、横ばいは5と前年の9から減少した。吉川市、鶴ヶ島市、上里町、春日部市、飯能市、熊谷市、深谷市が前年の横ばいから上昇に転じた。

変動率が最も高かったのは、戸田市で6.8%、以下、蕨市(6.2%)、八潮市(5.0%)、川口市(4.9%)、さいたま市(4.4%)、草加市(4.2%)、和光市(4.0%)、朝霞市(3.8%)と続いた。住宅地と同様に、東京近接市及びさいたま市で商業地需要が増加し、京浜東北線、東武東上線の沿線の市町で上昇した。マンション用地として需要が高い地点の上昇が目立った。

さいたま市では、全10区が上昇し、浦和区(6.0%)、大宮区(5.6%)、南区(3.7%)、緑区(3.3%)、中央区(3.2%)の上昇率が高かった。再開発事業が進む浦和区、大宮区の上昇率が特に高かった。

## ●市町村別・地価変動率



## (県内市町村別-工業地)

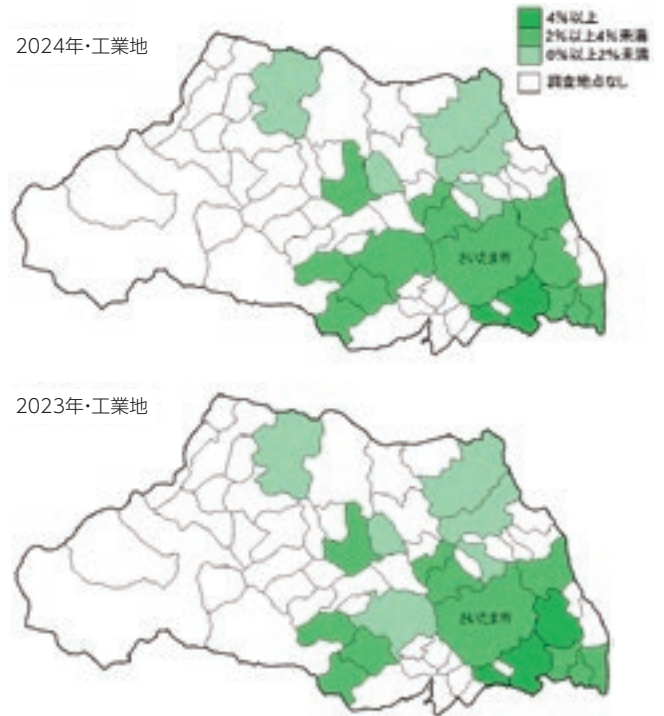
工業地は住宅地や商業地に比べ調査地点が少ないが、変動率を市町村別にみると、調査地点のある20市町すべてで上昇した。工業地の地価は埼玉県全体では2014年以降11年連続で上昇しているが、市町村別でも2016年以降すべての市町で上昇または横ばいが続いている。首都高、外環道、圏央道周辺で物流施設への需要が強くなり上昇が続いた。

変動率が最も高かったのは、川口市で6.4%、以下、戸田市(6.1%)、越谷市(3.8%)、八潮市(3.8%)、草加市(3.7%)、狭山市(3.3%)、入間市(3.0%)と続いた。

## (広がる地価格差)

市町村ごとに、2019年から2024年までの5年間の累積変動率を算出し、変動率のそれぞれ上位・下

## ●市町村別・地価変動率



位5市町村をみると、住宅地、商業地では上位市町のほとんどが2ケタの上昇率になっているのに対し、下位市町ではほとんどが5%以上の下落となった。工業地ではすべての市町で上昇しているが、1位の川口市が26.4%の上昇となっているのに対し、深谷市は3.6%の上昇にとどまった。

県内の地価は上昇傾向を強めており、上昇地点数が全体の7割を超えているが、下落が続く市町もあり、上昇市町とそれ以外の地域との地価格差が広がっている。(樋口広治)

## ●過去5年間(2019→2024年)の累積変動率 上位・下位5市町村

住宅地		商業地		工業地	
戸田市	20.4	戸田市	22.1	川口市	26.4
蕨市	18.5	蕨市	17.7	戸田市	23.9
川口市	17.6	川口市	16.1	越谷市	21.2
和光市	12.5	さいたま市	13.5	八潮市	18.1
朝霞市	9.7	和光市	11.4	入間市	16.2
行田市	▲4.5	羽生市	▲5.0	上尾市	9.2
羽生市	▲5.1	越生町	▲5.4	加須市	9.0
小鹿野町	▲5.3	毛呂山町	▲6.3	吉見町	7.4
皆野町	▲6.1	皆野町	▲7.8	川越市	7.2
ときがわ町	▲6.6	ときがわ町	▲9.9	深谷市	3.6