

はじめに

本年3月、国土交通省から2025年の地価公示が発表された。全国の全用途平均が前年比で2.7%上昇し、4年連続の上昇となった。前年の2.3%を上回り、バブル崩壊後の1992年以降では最大を更新した。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（区域全体の地価水準をできる限り代表しているとして選定された土地）の価格である。2025年の地価は同年1月1日時点の価格、地価変動率は2024年1月1日時点の地価と比べた前年比増減率である。公示地価は土地の取引価格の目安となるほか、土地の相続評価、固定資産税評価の基準などに用いられる。

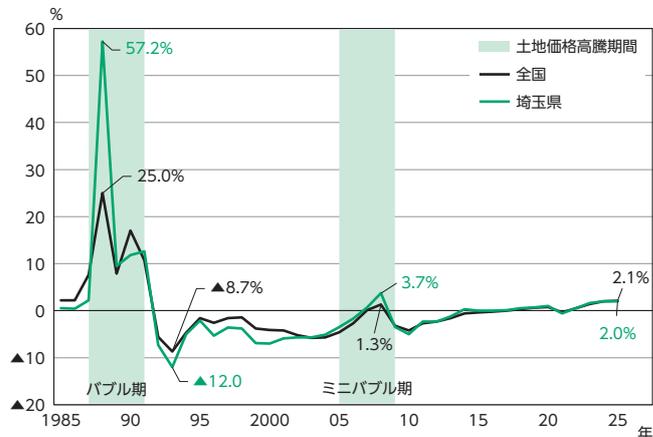
本稿では2025年地価公示をもとに、住宅地の地価に焦点を当て、これまでに平均変動率が高まった時期との比較を通じて、県内の住宅地の地価（以下、住宅地価）の動向をレポートする。

全国と埼玉県の地価変動率

これまでの住宅地価の振り返りとして、公表されてきた全国と埼玉県の平均変動率の推移をみる。平均変動率とは、それぞれの地域で前年から評価を続けている標準地（継続標準地）ごとの地価変動率を合計し、この標準地数で除したものをいう。つまり、前年比の単純平均をとったものだ。

全国と埼玉県を重ねてみると、平均変動率が高い時期は重なる。全国的に土地価格が急騰した1980年代後半から90年代前半を最大とする「バブル期」と、2000年代中頃を最大とする「ミニバブル期」と呼ばれる時期だ。バブル期での住宅地価の最大の平均変動率は全国で25.0%、埼玉県で57.2%である。当時の県内の住宅地価は、1年の間に1.5倍以上に膨らんだことになる。さらに高騰した期間は数年にわたり、平均変動率は概ね10%を超えた。またバブル崩壊

●住宅地の平均変動率(全国・埼玉県)



資料:国土交通省「地価公示」

注:地価変動率が高かった時期を着色している。これまで地価が高騰した期間は「バブル」として多様に定義されている。ここでは単純に地価変動率が高い期間を着色し、明示しているにすぎない。以下同じ

直後は平均変動率のマイナス幅が10%を超えるなど、急激な価格変動があったことが分かる。

リーマンショック直前に土地価格が上昇したミニバブル期においては、全国で1.3%、埼玉県で3.7%の上昇となった。この期間においては、住宅地価の平均変動率がプラスに転じた期間は前後2年程度となり、高騰した期間は短いものとなった。

そして2014年にプラスに転じ、現在続く土地価格の上昇は、2021年にコロナ禍で一時的に下落はしたものの、前述の地価高騰がみられた期間とは異なり、ゆっくりと上昇を続け、現在も上昇傾向にある。

平均変動率が高まった1988年と2008年の2つの年と、2025年を都道府県別にみると、3大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）にある都府県が上位の位置にある。特に東京圏にある都県が高い平均変動率となった。埼玉県も1988年は全国4位、2008年では全国3位と、いずれも全国では上位5県に入る平均変動率の大きさとなった。

一方で、ここ数年間の都道府県順位はこれまでとやや特徴が異なる。3大都市圏に属する県が上位であることは変わらないものの、沖縄県や九州北部にある県の平均変動率が上位にあることが特徴である。

本年5月に国土交通省より公表された「令和7年版土地白書」によると、近年のこの動きを、交通利便性

●都道府県別・住宅地価の平均変動率

順位	1988年		2008年		2025年	
	全国	25.0	全国	1.3	全国	2.1
1	神奈川県	85.7	東京都	9.1	沖縄県	7.3
2	東京都	67.0	神奈川県	4.3	東京都	5.7
3	千葉県	61.4	埼玉県	3.7	福岡県	4.9
4	埼玉県	57.2	愛知県	3.0	千葉県	4.5
5	大阪府	20.6	千葉県	2.8	宮城県	4.2
6	兵庫県	19.6	大阪府	2.5	神奈川県	3.4
7	京都府	8.1	兵庫県	2.5	熊本県	3.1
8	愛知県	7.1	滋賀県	1.8	大分県	2.4
9	茨城県	6.1	京都府	1.8	愛知県	2.3
10	栃木県	4.2	奈良県	1.2	大阪府	2.3
11	滋賀県	3.7	静岡県	0.5	佐賀県	2.2
12	静岡県	3.6	岡山県	▲0.6	埼玉県	2.0
13	沖縄県	3.5	宮崎県	▲0.8	京都府	2.0
14	群馬県	3.2	北海道	▲1.0	兵庫県	1.9
15	山梨県	3.2	宮城県	▲1.0	北海道	1.4

資料:国土交通省「地価公示」

注:関東地方に属する都県を着色している。

公表値が同率の場合は、総務省「全国地方公共団体コード」に基づき順位付けをしている。

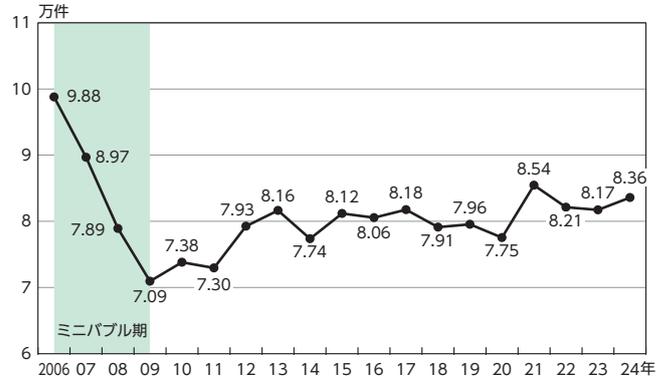
や生活利便性に優れた、転入者が多い地域で堅調な住宅需要が示されたとする一方で、リゾート地・観光地での外国人向けの別荘・コンドミニアムの需要や、大手半導体メーカーの工場が進出している地域での関連企業も含めた従業員向けの住宅需要も旺盛になったとしている。これまでの都市近郊の住宅需要に限った上昇とは異なり、各地域の観光や企業誘致の取り組みといった、特徴のあるまちづくりが住宅地価の上昇に繋がっているようだ。

近年にみる県内住宅地価の二極化の進行

埼玉県内の動きをより詳細にみていこう。法務省「登記統計」より、2024年までの県内の土地の売買による所有権の移転登記件数をみると、このところほぼ横ばいで推移している。2024年は8.36万件となり、2008年の住宅地価の高騰とその後の下落に繋がった時期と比較しても、件数は落ち着いている。現在の土地取引に過熱感は無さそうだ。

井出多加子氏・倉橋透氏「不動産バブルと景気」(日本評論社)では、不動産市場では価格と取引量の増減方向(変動率)の組み合わせが重要としており、不動産バブルに見られる共通の特徴として、急激な取引価格と取引件数の上昇の動きがあるとしている。

●土地の売買による所有権の移転登記件数(埼玉県)



資料:法務省「登記統計」

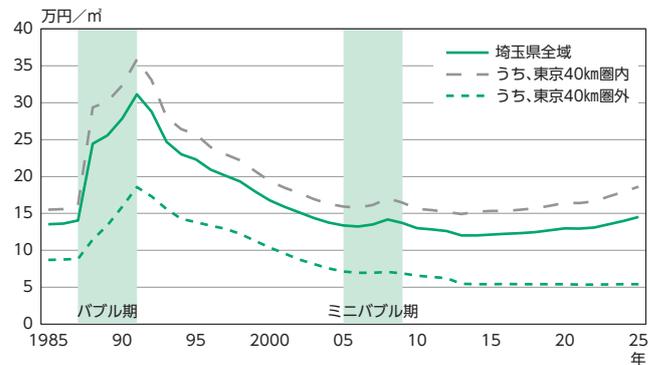
注:取引件数には住宅地以外も含まれる

またその後のバブル崩壊(急激な地価下落)の兆候に共通した特徴として、地価下落の前に、上昇してきた取引件数が急減に転じているが、今の県内の動きにそのような兆候は無いとみられる。

また近年の住宅地価が上昇した地域は、ほとんどが県内でも東京に近い地域で生じている。埼玉県の住宅地価の平均価格を内閣府「国勢調査」のキロ圏別の定義を用いて分解してみると、バブル期では全域で住宅地価の水準の上昇がみられたが、2010年代より、二極化が生じている。都心への通勤・通学が多い東京から40km圏を境に傾向が異なり、40km圏内では土地価格が上昇する一方で、40km圏外では土地の価格に大きな変動はみられない。通勤利便性を理由にした、実需に基づく傾向ともいえそうだ。

標準地の位置座標に基づき、県内の地価変動率

●住宅地の平均価格(万円/㎡)の推移(埼玉県)



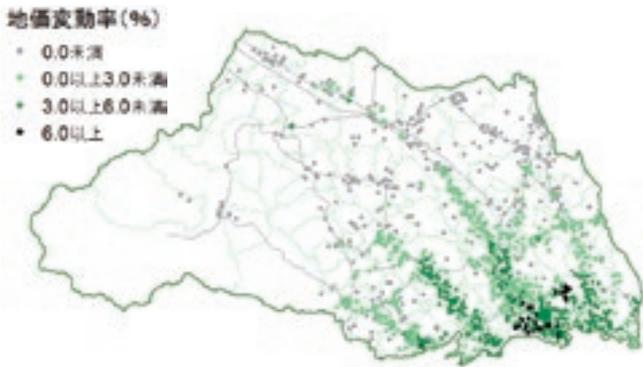
資料:国土交通省「地価公示」をもとに作成

注:東京40km圏内に該当する県内市町村

(さいたま市・川越市・川口市・所沢市・春日部市・狭山市・上尾市・草加市・越谷市・蕨市・戸田市・入間市・朝霞市・志木市・和光市・新座市・八潮市・富士見市・三郷市・蓮田市・吉川市・ふじみ野市・白岡市・伊奈町・三芳町・宮代町・杉戸町・松伏町)

の分布をみると、都心に近い地域ほど数値が高い。また高い地域が放射線状に広がっており、西武池袋線、東武東上線、JR高崎線・宇都宮線、東武伊勢崎線など、都心に繋がる鉄道の沿線上に地価変動率が高い地域が集中している。2025年の地価公示では、東京都との県境の、特にJR京浜東北線、及び高崎線・宇都宮線の沿線上に上昇した地域が集中している。

● 県内住宅地価変動率の分布 (2025年)



資料:国土交通省「地価公示」、「国土数値情報」をもとに作成

1988年と現在の住宅地価の傾向の違い

平均変動率が高まった1988年と2008年の2つの年と、2025年を県内市区町村ごとにみえる。住宅地価が特に上昇した地域は年ごとにそれぞれ異なる。1988年において、県内で最も高い平均変動率だったのは所沢市だ。当時の平均変動率は138.6%であり、1年間で地価が2.3倍強に高騰した。

● 県内市区町村別・住宅地価の平均変動率

順位	1988年		2008年		2025年	
	埼玉県		埼玉県		埼玉県	
1	所沢市	138.6	蕨市	8.4	戸田市	6.2
2	狭山市	111.5	大宮区	8.3	蕨市	6.1
3	戸田市	105.4	浦和区	8.3	川口市	5.1
4	和光市	97.3	川口市	7.5	朝霞市	4.0
5	与野市	96.3	伊奈町	7.5	和光市	4.0
6	朝霞市	96.0	戸田市	7.3	八潮市	4.0
7	蕨市	93.7	中央区	7.1	大宮区	3.8
8	浦和区	92.1	南区	6.9	草加市	3.8
9	志木市	89.9	鳩ヶ谷市	6.9	三芳町	3.8
10	坂戸市	82.7	所沢市	6.7	ふじみ野市	3.7

資料:国土交通省「地価公示」
注:公表値が同率の場合は、総務省「全国地方公共団体コード」に基づき順位付けをしている。

同年の県内の住宅地価の上位の標準地を見ても、地価変動率、価格共に所沢市内が占める。いずれも一般住宅が立ち並ぶ住宅地域が中心だ。住宅地価で当時の県内首位となった所沢市くすのき台2丁目、所沢駅東口より400m離れた「駅近」にある。現在でも戸建てやアパートが立ち並び、公園も有る住環境の良い地域だ。

● 1988年の県内住宅地価標準地の上位3地点

〈地価変動率順〉

順位	(標準値番号)所在 及び 地番	変動率(%)	価格(円/m ²)
1	(所沢-29)所沢市宮本町1丁目580番3 利用の現状:一般住宅、アパート等が混在する普通住宅地域	177.8	500,000
2	(所沢-25)所沢市緑町4丁目22番13 利用の現状:中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	168.5	580,000
3	(所沢-23)所沢市南住吉436番3 利用の現状:空地も見られる一般住宅地域	168.1	547,000

〈住宅地価順〉

順位	(標準値番号)所在 及び 地番	変動率(%)	価格(円/m ²)
1	(所沢-31)所沢市くすのき台2丁目3番5 利用の現状:一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	-	935,000
2	(所沢-21)所沢市小手指町1丁目13番25 利用の現状:駅に近い区画整然とした中級住宅地域	146.4	781,000
3	(所沢-30)所沢市日吉町690番19 利用の現状:旧来からの一般住宅と共同住宅とが混在する地域	-	762,000

資料:国土交通省「地価公示」

当時の所沢駅前、1986年4月に西武百貨店所沢店がオープンし、同年8月には西武鉄道の本社社屋が移転するなど開発が活発に行われていた。上位3地点の中には、所沢市内の宮本町、緑町、南住吉や小手指町など、市内の他の駅近もランクインしており、所沢駅前のみならず、市内広範にわたって地価が上昇していたことが伺える。

一方、2025年の上位の標準地をみると、同年の平均変動率が上位であった戸田市や蕨市の所在は見あたらない。浦和区と大宮区にある同じ標準地が、変動率と価格とも1位・2位となった。標準地の利用状況では1988年に多くを占めた一般住宅は見られず、「高層共同住宅」や「中高層の共同住宅」、また「事務所」が混在している地域となっている。加えて目を引くのはその価格である。本年上位の標準地1㎡あたりの土地価格は、バブル期にあたる1988年の価格を

●2025年の県内住宅地価標準地の上位3地点

(地価変動率順)

順位	(標準値番号)所在 及び 地番	変動率(%)	価格(円/m ²)
1	(さいたま浦和-20)さいたま市浦和区高砂2丁目125番1 利用の現状:高層共同住宅のほか事務所等が混在する地域	9.3	1,290,000
2	(さいたま大宮-17)さいたま市大宮区下町1丁目62番1外 利用の現状:中高層の共同住宅、事務所ビル等が混在する地域	8.2	1,080,000
3	(川口-19)川口市大字小谷場字岡ノ下521番5 利用の現状:小規模住宅とアパート等が見られる住宅地域	8.1	253,000

〈住宅地価順〉

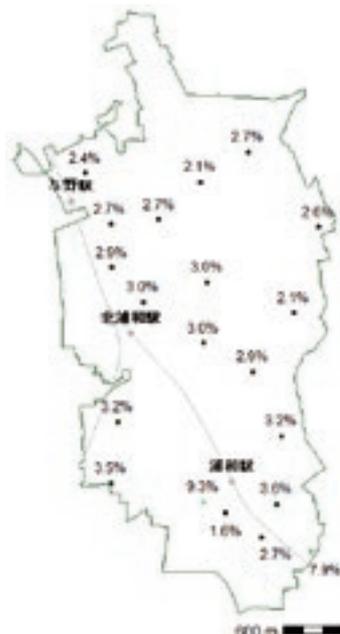
順位	(標準値番号)所在 及び 地番	変動率(%)	価格(円/m ²)
1	(さいたま浦和-20)さいたま市浦和区高砂2丁目125番1 利用の現状:高層共同住宅のほか事務所等が混在する地域	9.3	1,290,000
2	(さいたま大宮-17)さいたま市大宮区下町1丁目62番1外 利用の現状:中高層の共同住宅、事務所ビル等が混在する地域	8.2	1,080,000
3	(川口-20)川口市幸町1丁目14番1 利用の現状:高層マンションが建ち並び利便性の良い住宅地域	5.7	682,000

資料:国土交通省「地価公示」

すでに超えている。

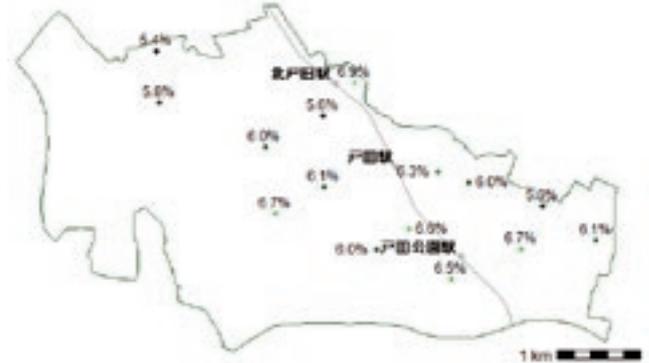
双方で1位となった標準地がある浦和区の住宅地価変動率の分布をみると、上位となった標準地で局所的に地価が高まったことが分かる。浦和区の2025年の平均変動率は3.4%となったが、区内の多くの地域が区の平均変動率を下回る。局所的な住宅地価の高まりが区内全体の平均変動率を引き上げた格好だ。

●浦和区の住宅地価変動率の分布(2025年)



資料:国土交通省「地価公示」、「国土数値情報」をもとに作成

●戸田市の住宅地価変動率の分布(2025年)



資料:国土交通省「地価公示」、「国土数値情報」をもとに作成

平均変動率が6.2%と、県内市区町村で最も高かった戸田市の分布を同様にみても、全ての標準地が平均変動率に近い水準となっている。

浦和区内で局所的に住宅地価の変動率を高めた理由は、浦和駅再開発として着手したプロジェクトにある。地上27階建てのタワーマンションを中心に、商業施設や市民会館、子育て支援センターなどが複合的に整備される計画で、現在工事が進行中だ。

再開発による局所的な住宅地価の高まり

タワーマンションなど建物の高層化によるまちづくりは、埼玉県の特徴であるベッドタウンならではの取り組みともいえる。利便性追求の結果、住宅地の需要が局所的に集中すれば、高層化は当然の帰結だ。さらに住宅の高層化と同時に、商業・サービスの拠点として都市機能が一点に集中すれば、相乗効果を生み、まちはコンパクトにもなるだろう。

県内の他の地域をみても、人口減少社会の到来が現実味を帯び、まちなみを再度活性化させるさまざまな取り組みが行われている。住宅地価だけみても、それぞれのまちづくりの特性により、異なる側面をみせる。住宅地価の上昇は税収の増加を生み、まちの発展に向けた好循環を生むきっかけともなるだろう。まちの持続的成長に繋がる地域の取り組みが改めて期待される。

(齋藤康生)