

平成28年地価公示の概要

地価公示埼玉県代表幹事

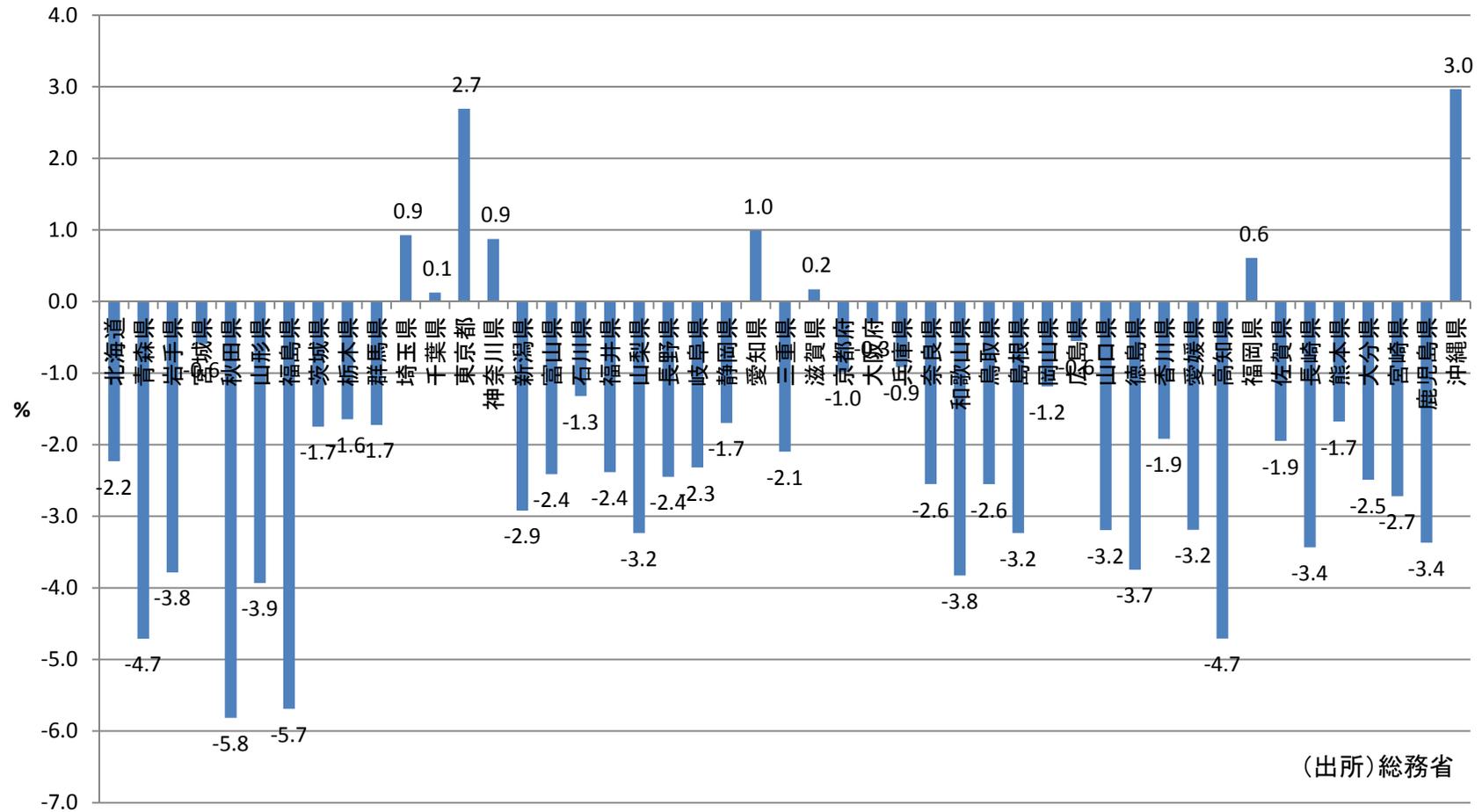
不動産鑑定士

山口 和範

問 題

「日本の都道府県の中で、人口が増加しているのは、何県ある？」

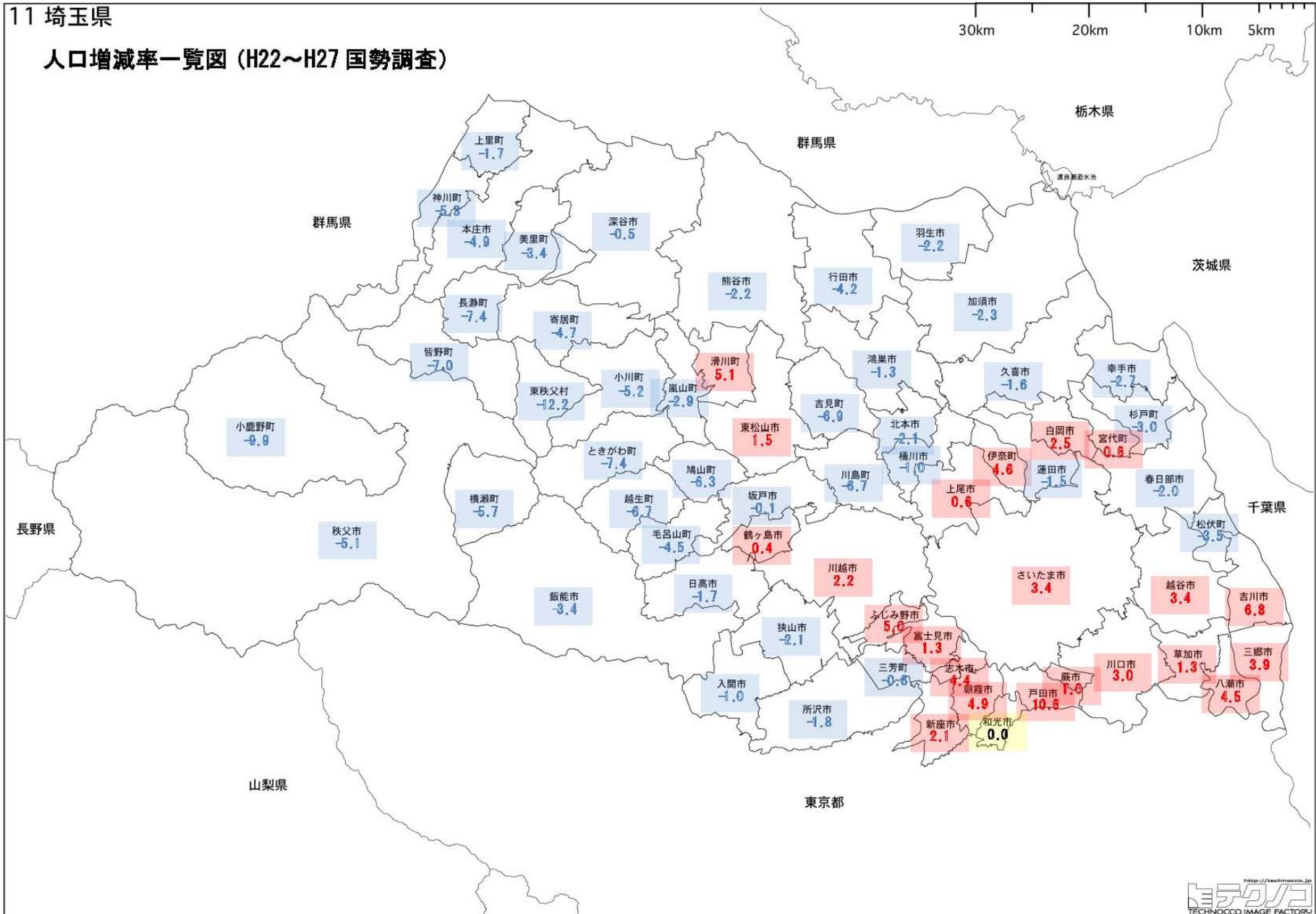
都道府県別 人口増減率 (H22-H27国勢調査)



(出所) 総務省

11 埼玉県

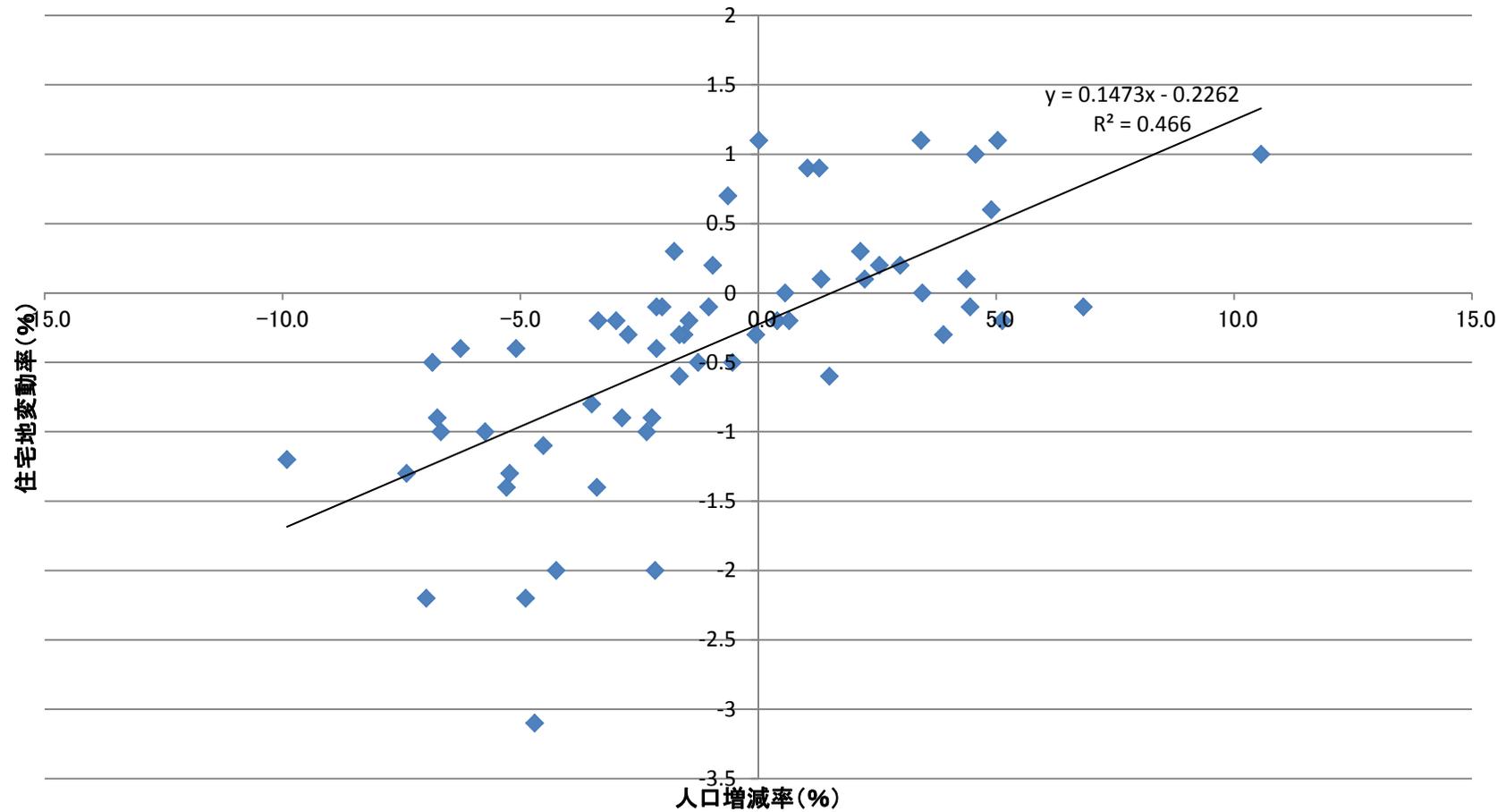
人口増減率一覧図 (H22~H27 国勢調査)



0110A4CM21「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図25000（地図画像）を使用した。（承認番号 平22業使、第032号）」

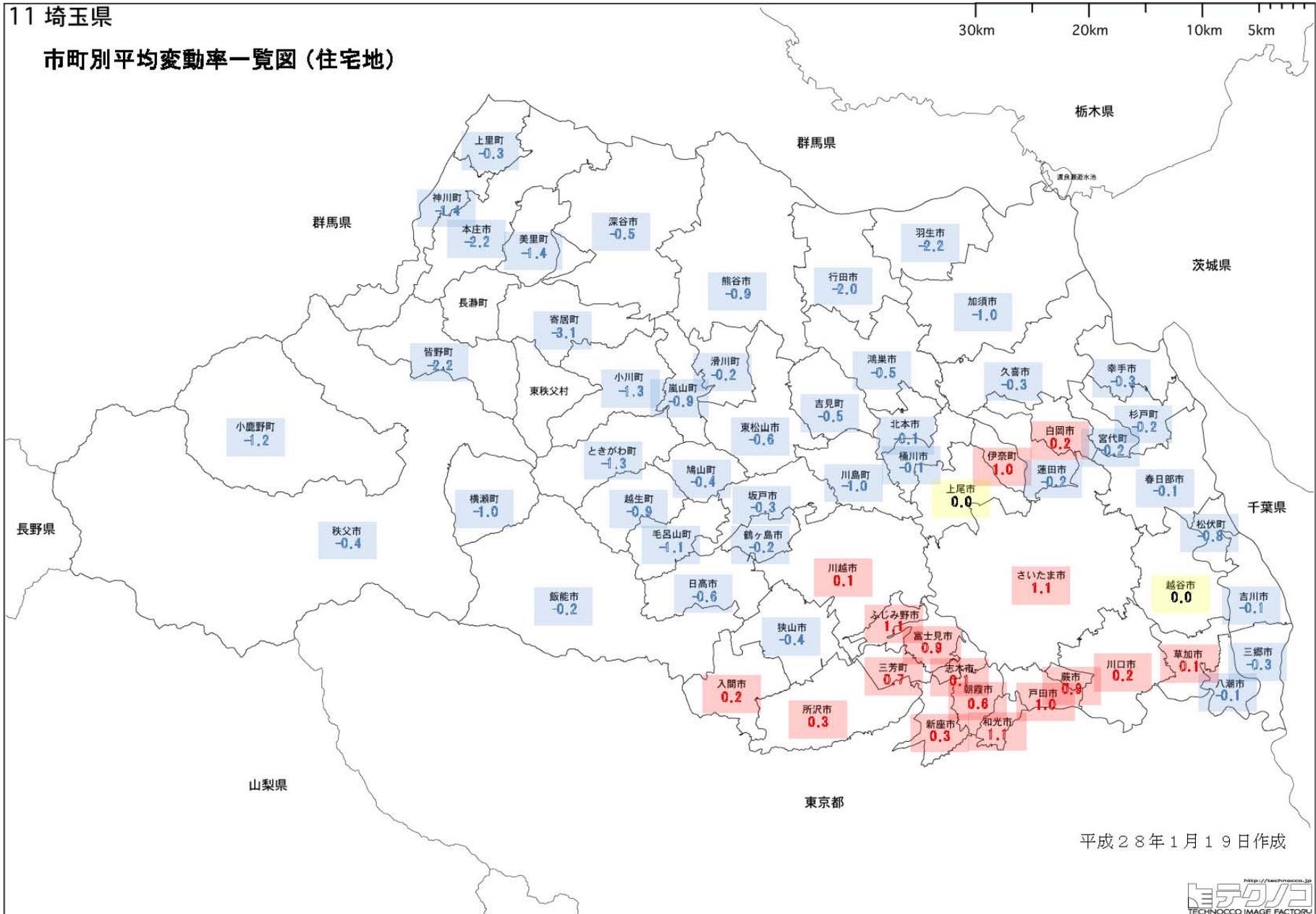


住宅地価と人口 ⇒ 正相関



11 埼玉県

市町別平均変動率一覧図（住宅地）

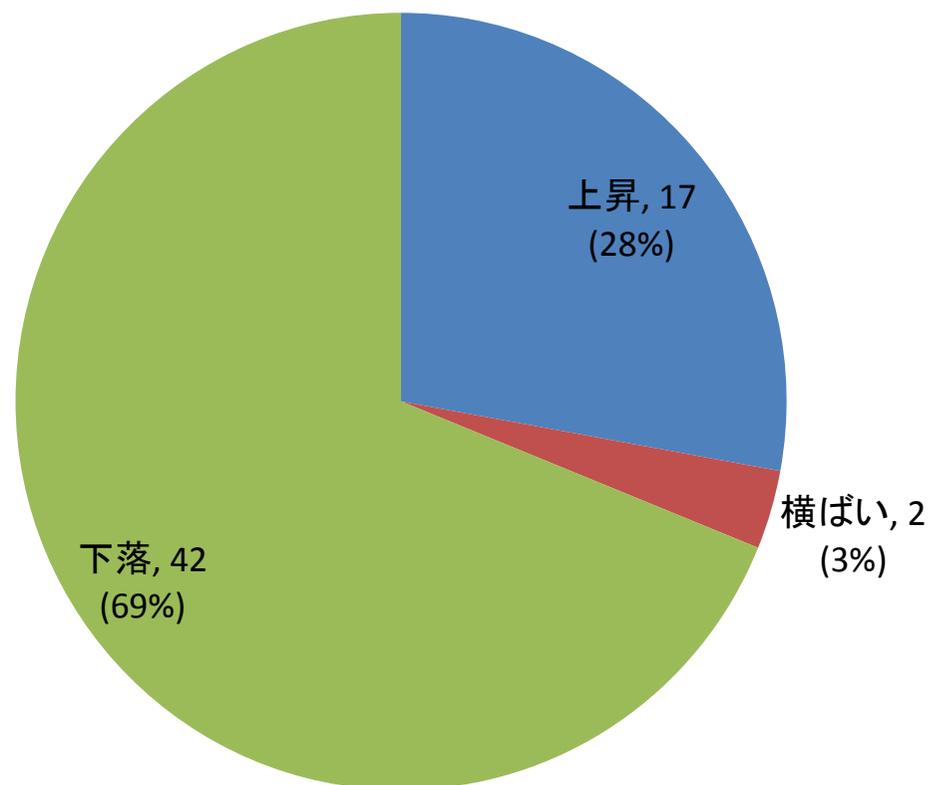


平成28年1月19日作成

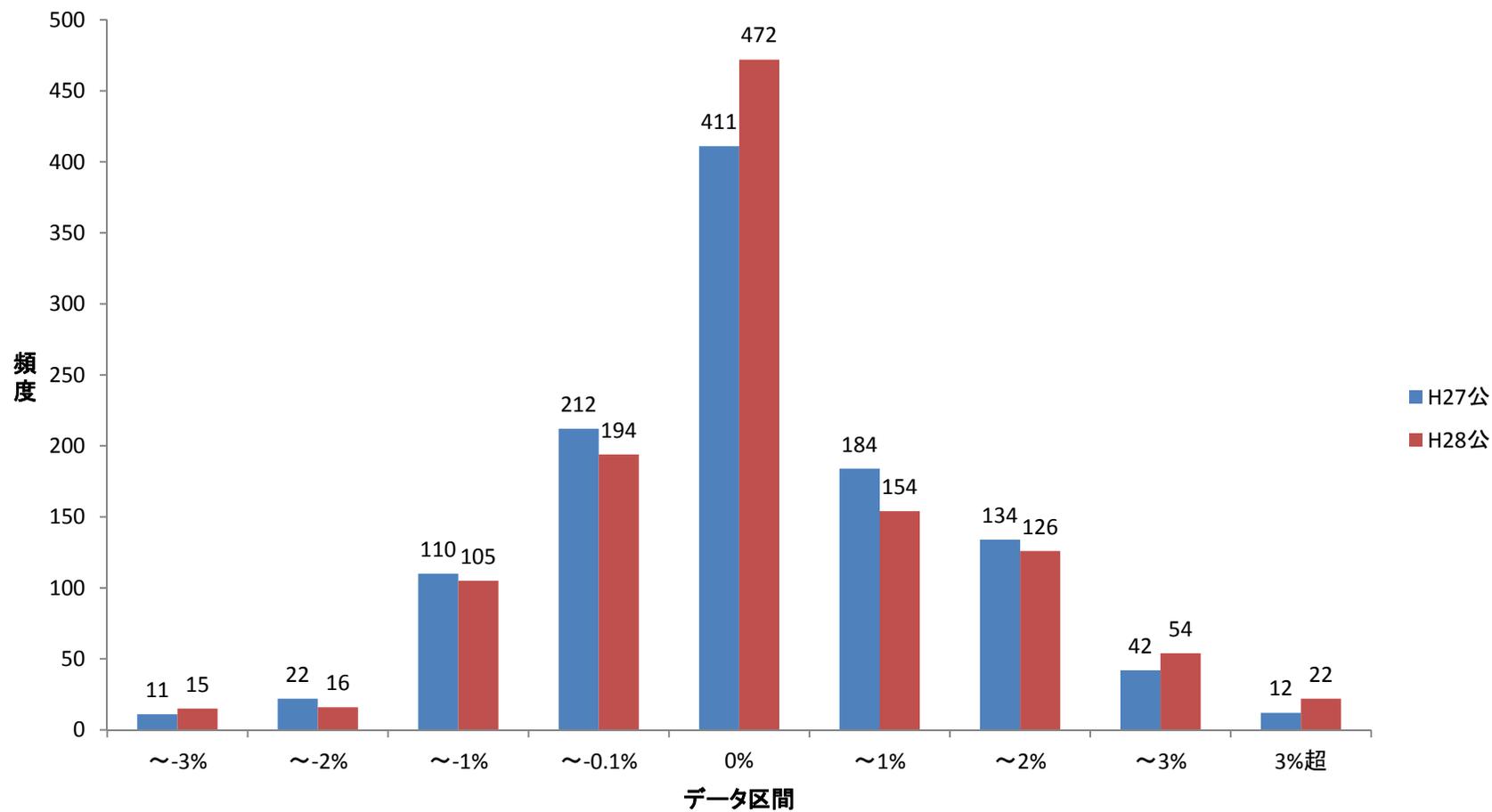


0110A4CM21「この地図の作成に当っては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図25000（地図画像）を使用した。（承認番号 平22業使、第032号）」

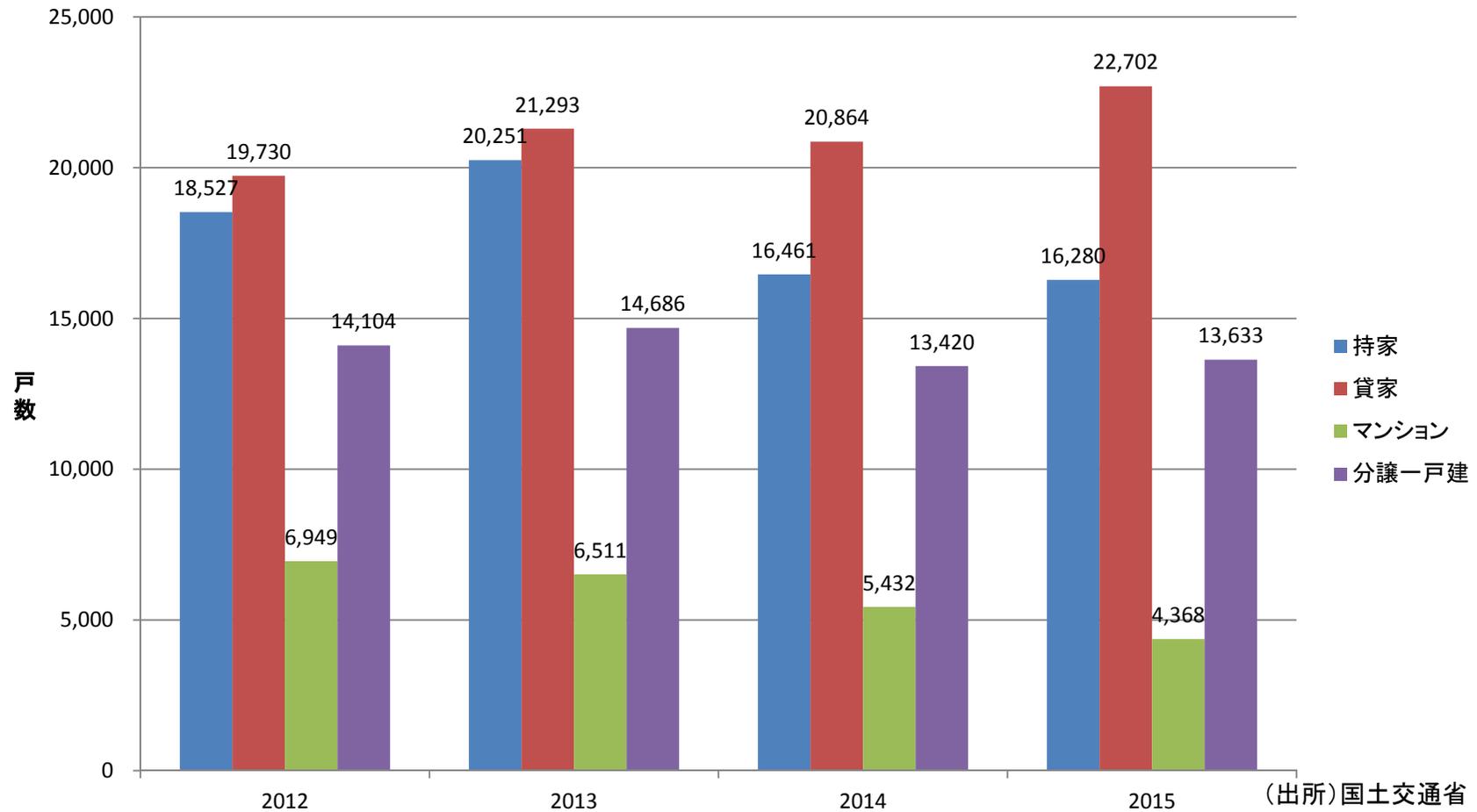
住宅地平均変動率別 市町村数



変動率帯別ヒストグラム



消費増税前後の 新設住宅着工戸数(埼玉県)の推移



物価上昇率「ベスト10」の推移

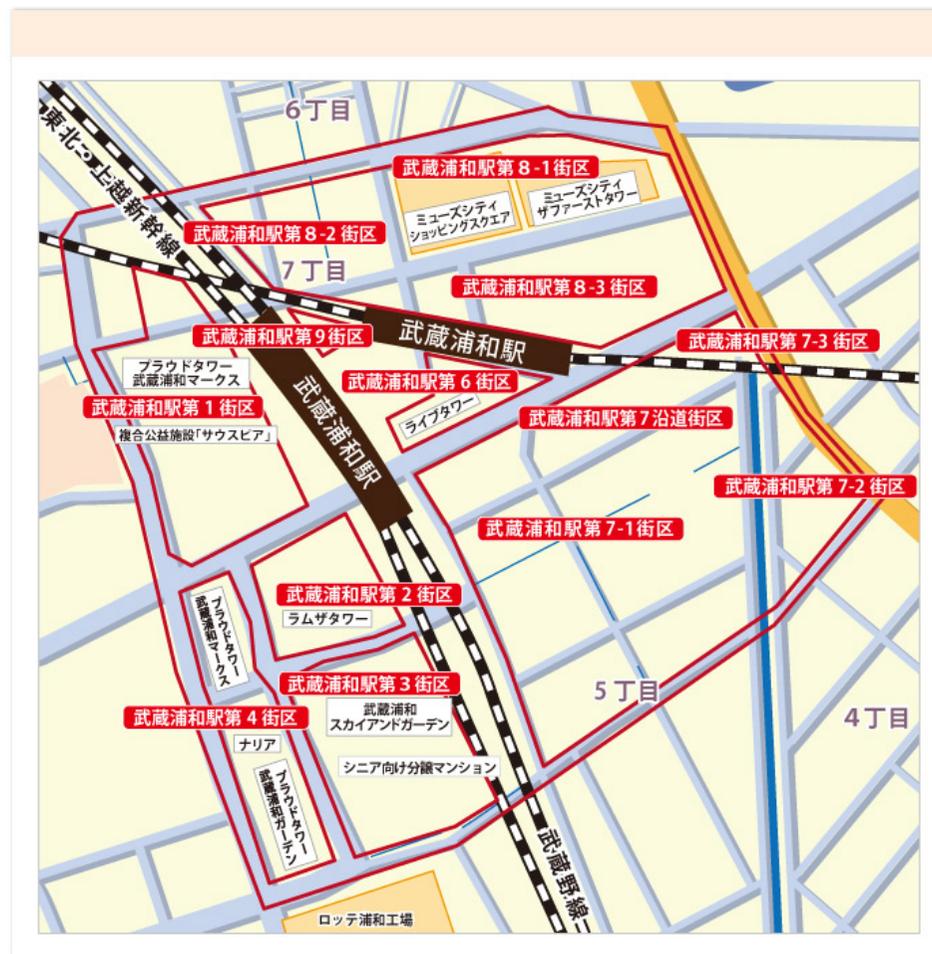
(出所)総務省

順位	2013年		2014年		2015年	
1位	他の光熱	+8.0%	生鮮魚介	+11.8%	生鮮野菜	+8.7%
2位	電気代	+7.1%	魚介類	+9.7%	果物	+8.1%
3位	エネルギー	+5.8%	電気代	+8.1%	生鮮果物	+8.1%
4位	身の回り用品	+5.0%	肉類	+7.6%	生鮮食品	+6.8%
5位	光熱・水道	+4.6%	身の回り用品	+7.5%	野菜・海藻	+6.2%
6位	教科書・学習参考 教材	+3.5%	エネルギー	+6.5%	肉類	+4.9%
7位	自動車等関係費	+2.7%	家庭用耐久財	+6.3%	菓子類	+4.6%
8位	ガス代	+2.6%	生鮮食品	+6.2%	教養娯楽用耐久 財	+4.4%
9位	他の諸経費	+1.7%	光熱・水道	+6.2%	履物類	+4.2%
10位	交通・通信	+1.4%	ガス代	+5.9%	魚介類	+3.8%
			他の光熱	+5.9%		

H28公 住宅地変動率ベスト10

順位	標準地番号	所在	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	交通・接近
1	さいたま南-13	鹿手袋4-9-5	264,000	+3.9	武蔵浦和800m
2	浦和-8	前地2-13-21	331,000	+3.4	浦和600m
3	大宮-8	北袋町1-283-4	258,000	+3.2	さいたま新都心1km
4	浦和-2	岸町3-1-19	400,000	+3.1	浦和670m
5	浦和-12	上木崎2-13-15	305,000	+3.0	与野400m
5	さいたま南-2	南浦和3-13-13	306,000	+3.0	南浦和700m
7	さいたま北-11	大成町4-580-4	141,000	+2.9	日進1.1km
7	大宮-12	浅間町1-137-4	323,000	+2.9	大宮1.1km
7	さいたま南-8	別所3-23-12	324,000	+2.9	中浦和750m
10	さいたま南-4	神明1-6-15	307,000	+2.7	南浦和800m

武蔵浦和駅の再開発



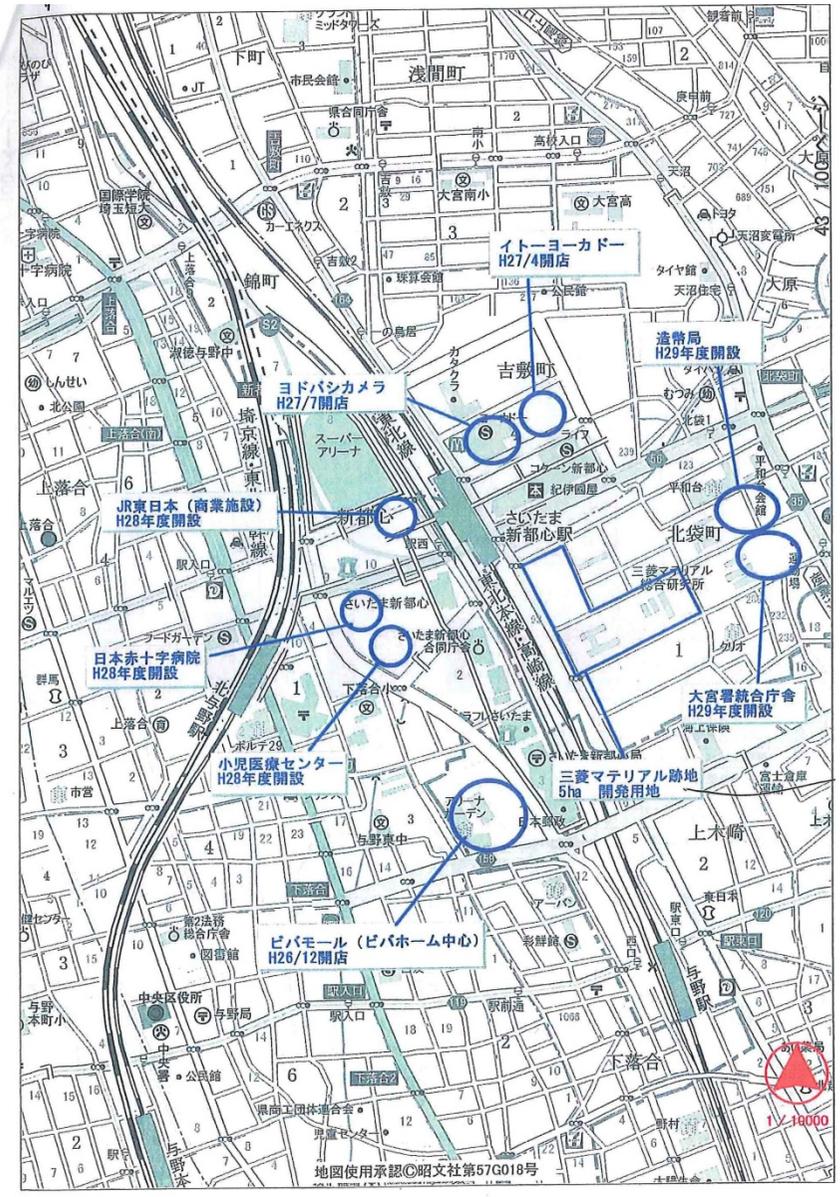
社会増減にみる 「上野東京ライン」効果

路線	市区町村	H23	H24	H25	H26	H27
高崎線	さいたま市浦和区	680	874	2,517	2,032	2,711
	さいたま市大宮区	1,321	654	847	1,327	730
	上尾市	61	187	647	-125	124
	桶川市	-91	-55	-242	5	2
宇都宮線	蓮田市	-212	-104	-338	-125	-183
	白岡市	221	144	305	480	423
	久喜市	-258	-15	-613	-145	264
				湘南新宿 ライン開業		上野東京 ライン開業

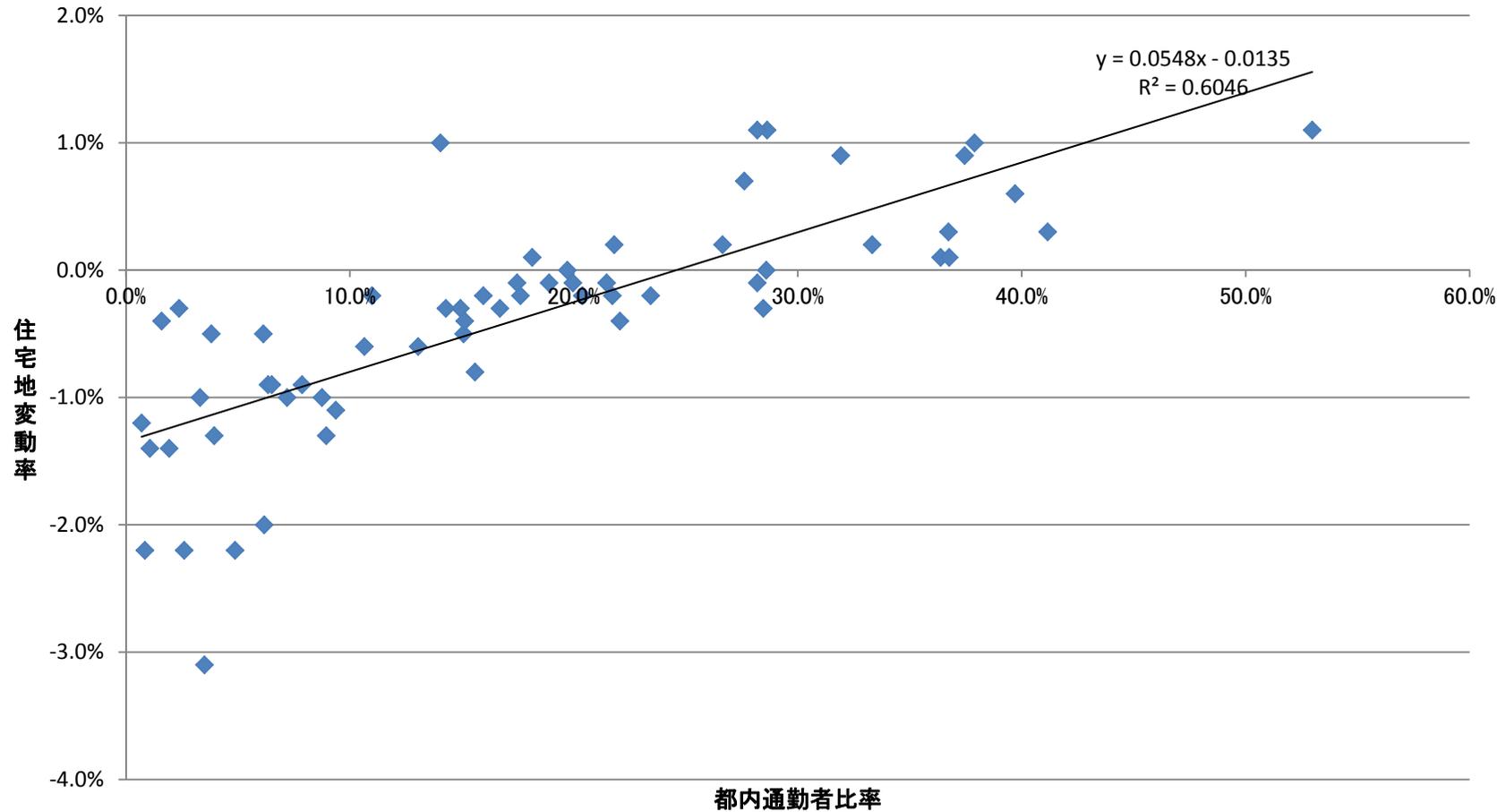
1. 高架下開発・北側・北改札口設置 (アトレ: 2015年冬)
2. 高架下開発・南側 (アトレ: 2015年冬)
3. 駅ビル7F・アトレ (2018年夏頃)
4. 浦和駅西口高砂地区再開発・27F
 B1~4F・商業/業務 5~27F・マンション (521戸)
 2016年度着工・2019年度完成
5. 住友不動産の分譲マンション
6. 大栄不動産分譲マンション146戸 B1~20F 2017年4月完成
7. 8. 9 事業用ビル新築
10. 都市計画道路田島大牧線 (26m)
 ・浦和駅から中山道の間---再開発地区と調整中
 ・中山道から国道17号---未買収地の進捗による
11. 駅東口広場 2014年12月未完成
12. 高架下通路完成 (自転車・歩行者通行可能)



高さ34.1m
37.1m 高さ 30階 2019年完成予定



住宅地変動率と都内通勤者比率 ⇒ 正相関

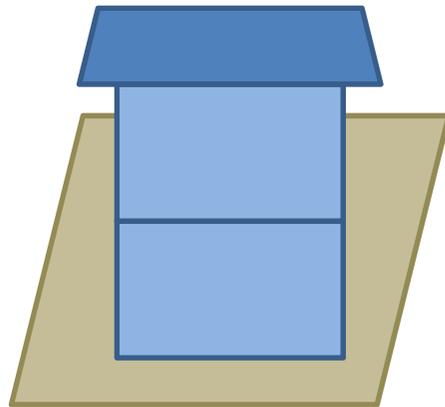


最近よく見られる現象

(さいたま市の不動産業者が実際に売った事例より)

(2年前) 3,000万円

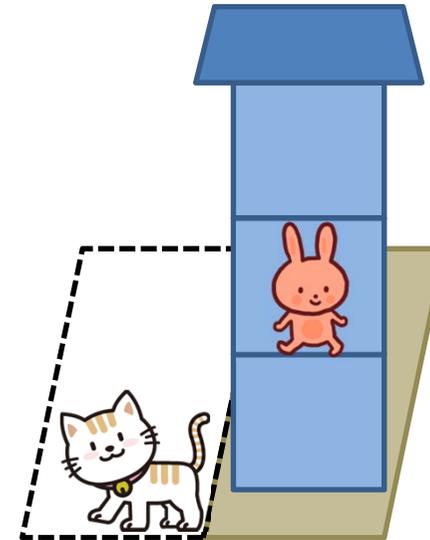
(現在) 3,000万円



土地100m²



@30万円/m²



土地50m²



@60万円/m²

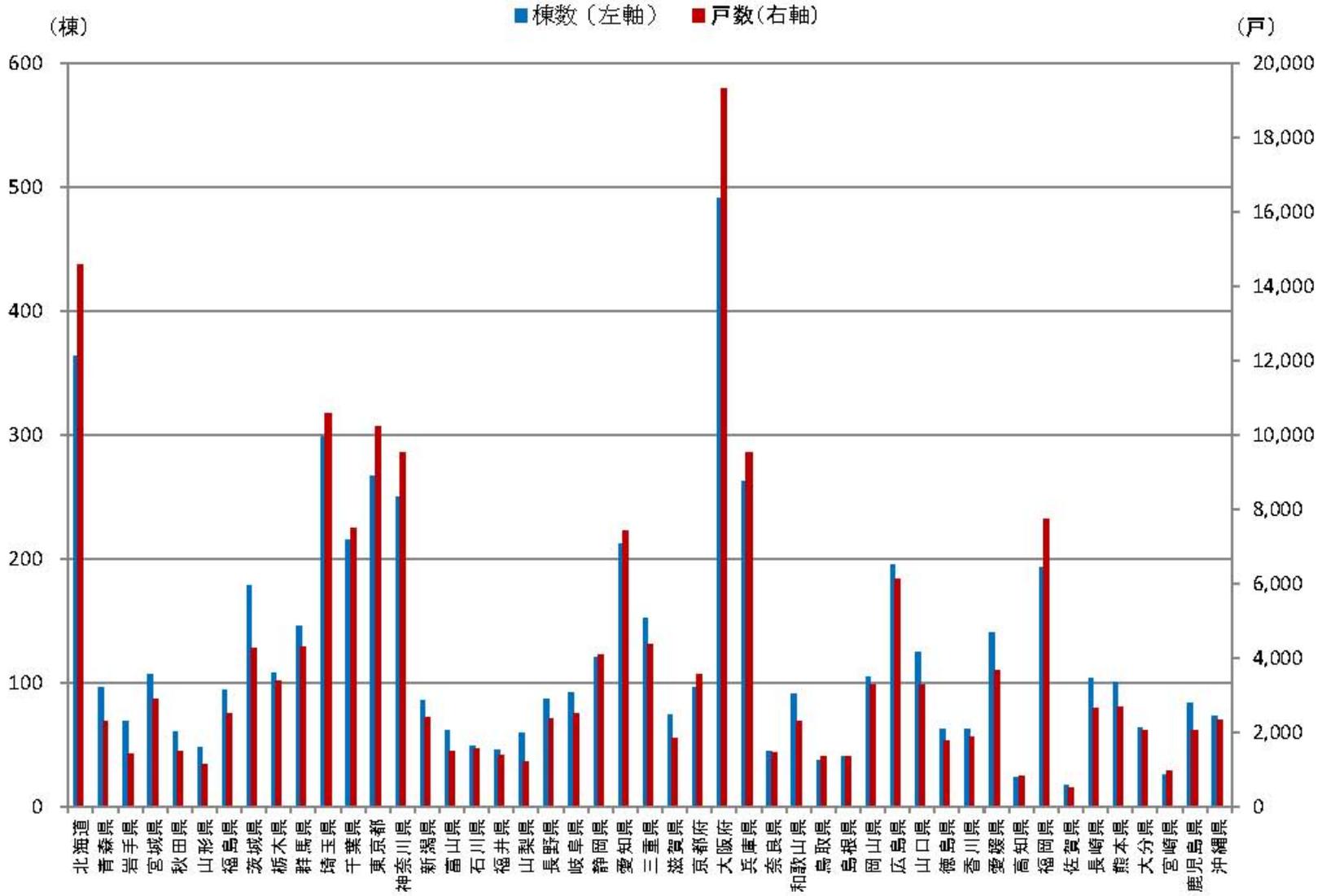
H28公 住宅地変動率ワースト10

順位	標準地番号	所在	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	交通・接近
1	本庄－7	日の出4-9-15	38,200	▲4.7	本庄2.2km
2	行田－1	谷郷1-9-32	34,200	▲3.7	行田市600m
2	羽生－6	藤井上組1242-7	23,700	▲3.7	羽生2.2km
4	行田－10	谷郷2-16-3	36,300	▲3.5	行田市1.2km
5	本庄－1	児玉町金屋198-12	17,300	▲3.4	児玉1.5km
6	羽生－10	東8-15-4	29,900	▲3.2	羽生2.2km
6	熊谷－20	弥藤吾168-10	30,400	▲3.2	熊谷10km
8	加須－12	鴻荃15-9	27,800	▲3.1	加須3.6km
8	寄居－2	桜沢1034-2	34,400	▲3.1	桜沢630m
8	羽生－4	南5-8-37	40,700	▲3.1	羽生1.1km
8	熊谷－17	妻沼563-5	28,300	▲3.1	熊谷11km
8	寄居－1	寄居1645-14	37,800	▲3.1	寄居680m

市区町村別 住宅地平均変動率

上昇		横ばい	下落	
浦和区 +2.2%	入間市 +0.2%	岩槻区 ±0%	春日部市 ▲0.1%	吉見町 ▲0.5%
大宮区 +2.0%	白岡市 +0.2%	上尾市 ±0%	桶川市 ▲0.1%	東松山市 ▲0.6%
南区 +1.9%	川越市 +0.1%	越谷市 ±0%	北本市 ▲0.1%	日高市 ▲0.6%
中央区 +1.8%	草加市 +0.1%		八潮市 ▲0.1%	松伏町 ▲0.8%
北区 +1.3%	志木市 +0.1%		吉川市 ▲0.1%	熊谷市 ▲0.9%
さいたま市 +1.1%			飯能市 ▲0.2%	越生町 ▲0.9%
和光市 +1.1%			蓮田市 ▲0.2%	嵐山町 ▲0.9%
ふじみ野市 +1.1%			鶴ヶ島市 ▲0.2%	加須市 ▲1.0%
戸田市 +1.0%			滑川町 ▲0.2%	川島町 ▲1.0%
伊奈町 +1.0%			宮代町 ▲0.2%	横瀬町 ▲1.0%
蕨市 +0.9%			杉戸町 ▲0.2%	毛呂山町 ▲1.1%
富士見市 +0.9%			久喜市 ▲0.3%	小鹿野町 ▲1.2%
三芳町 +0.7%			三郷市 ▲0.3%	小川町 ▲1.3%
朝霞市 +0.6%			坂戸市 ▲0.3%	ときがわ町 ▲1.3%
緑区 +0.5%			幸手市 ▲0.3%	美里町 ▲1.4%
西区 +0.4%			上里町 ▲0.3%	神川町 ▲1.4%
桜区 +0.3%			秩父市 ▲0.4%	行田市 ▲2.0%
所沢市 +0.3%			狭山市 ▲0.4%	本庄市 ▲2.2%
新座市 +0.3%			鳩山町 ▲0.4%	羽生市 ▲2.2%
見沼区 +0.2%			鴻巣市 ▲0.5%	皆野町 ▲2.2%
川口市 +0.2%			深谷市 ▲0.5%	寄居町 ▲3.1%

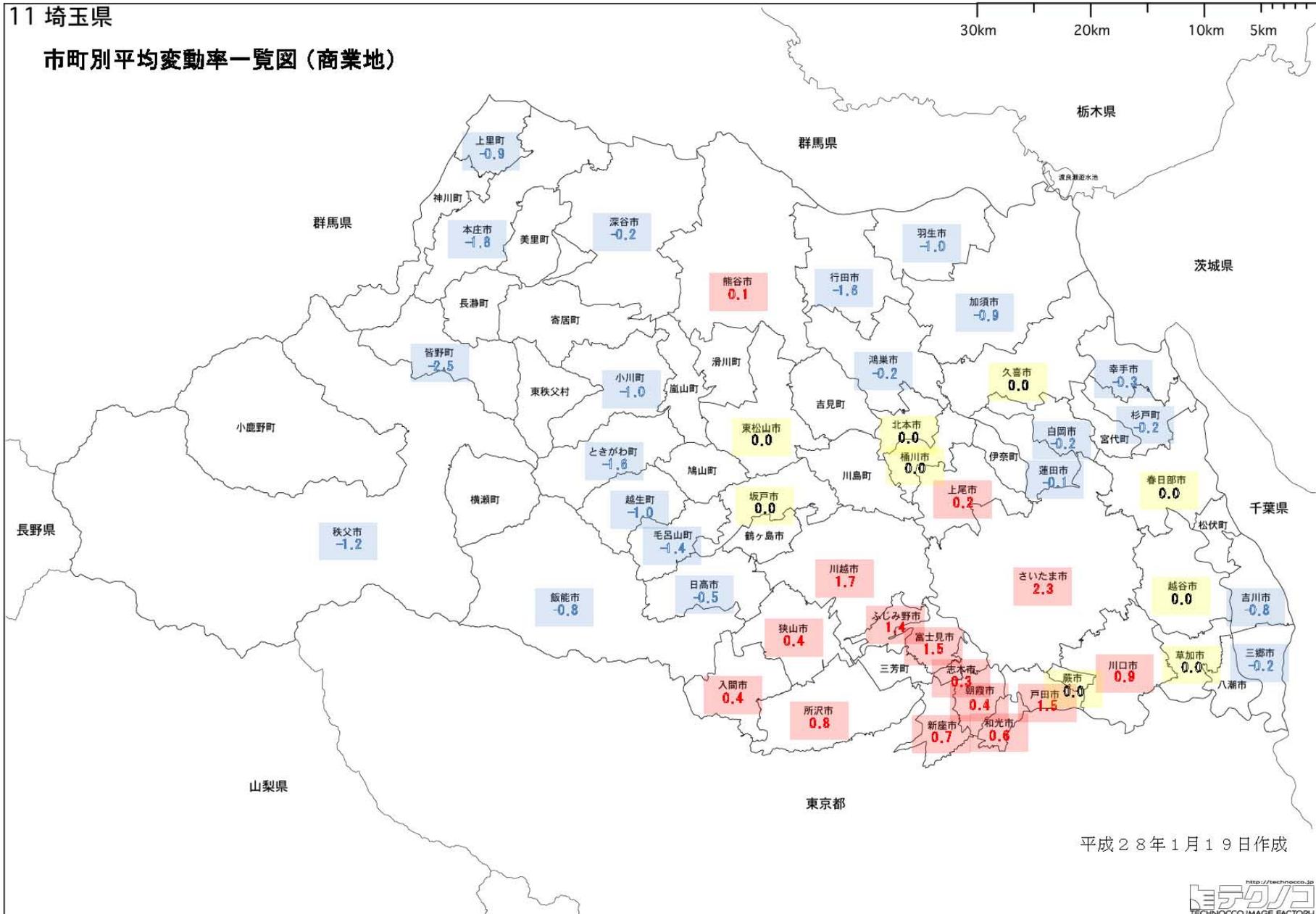
サービス付き高齢者向け住宅の都道府県別登録状況(H27.10末時点)



(出所)サ高住情報提供システム

11 埼玉県

市町別平均変動率一覧図（商業地）



平成28年1月19日作成

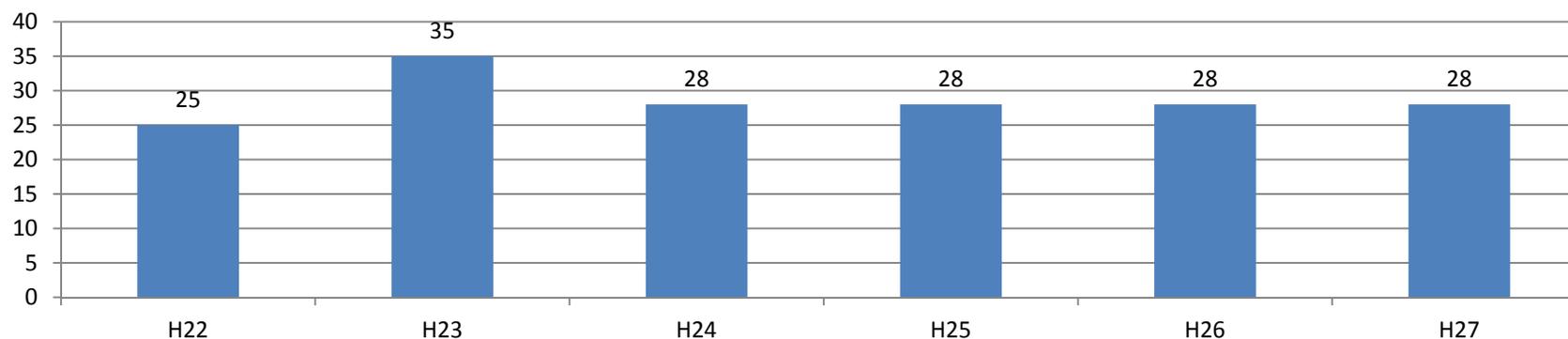


0110A4CM21「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図25000（地図画像）を使用した。（承認番号 平22業使、第632号）」

競合する「大規模店」、消える「GMS」

大規模小売店舗の出店状況

(出所)埼玉県



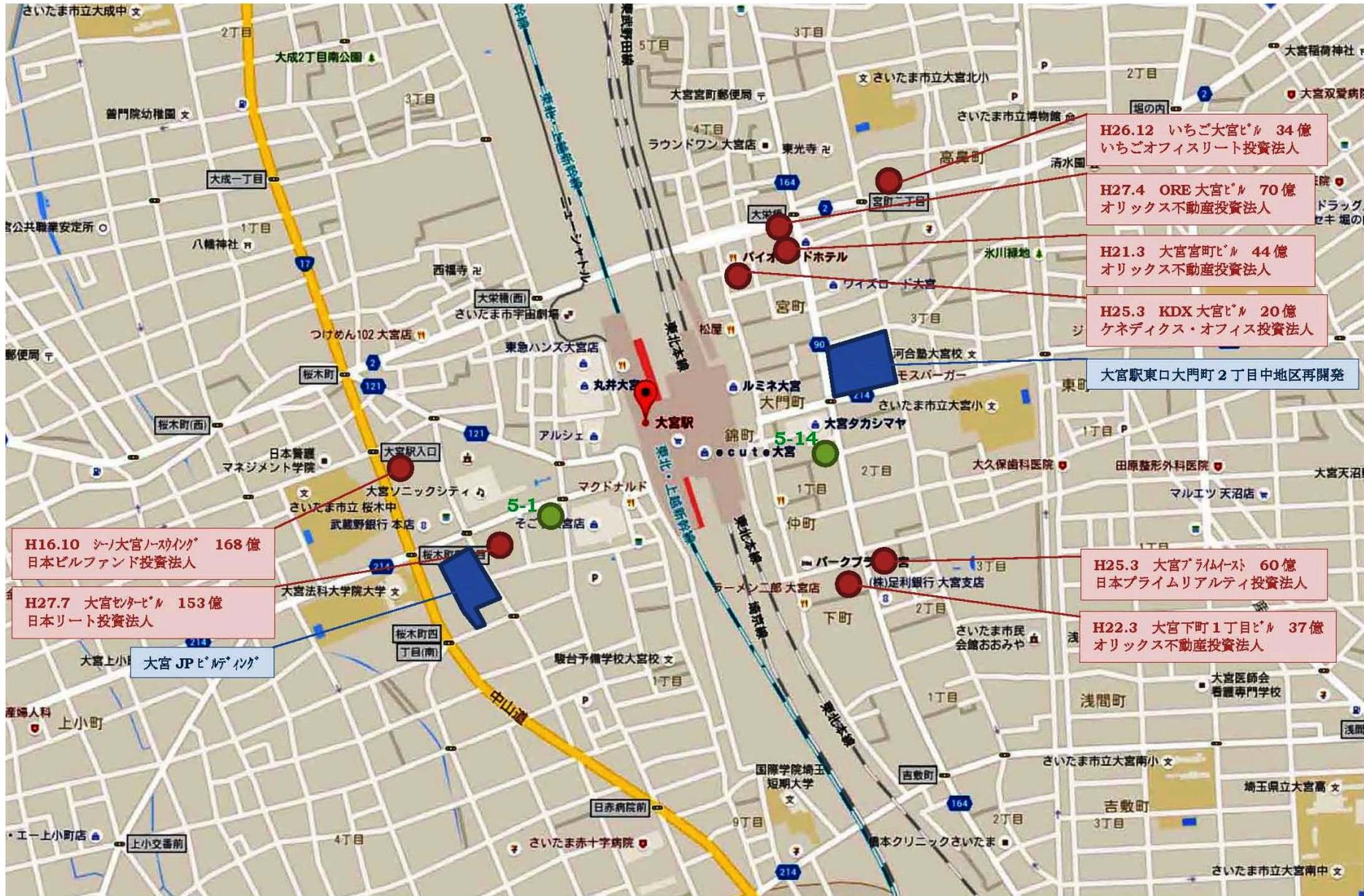
店名	閉鎖年月
ダイエー志木店	2013年7月
西友狭山市駅前店	2015年3月
ヨークマート武蔵藤沢店	2015年8月
サビア飯能店	2015年11月
西武春日部店	2016年2月

H28公 商業地変動率ベスト10

順位	標準地番号	所在	価格 (円/m ²)	変動率 (%)	交通・接近
1	大宮5-14	仲町1-37-1外	1,590,000	+5.3	大宮310m
2	大宮5-1	桜木町1-8-1	2,450,000	+5.2	大宮200m
3	浦和5-14	仲町1-6-1	573,000	+4.8	浦和320m
4	浦和5-1	高砂2-1-23	1,030,000	+4.3	浦和270m
5	浦和5-3	高砂2-11-13	969,000	+4.2	浦和370m
6	浦和5-9	東仲町17-3	355,000	+4.1	浦和380m
7	浦和5-2	常盤2-9-10	321,000	+3.5	浦和1km
7	大宮5-5	仲町1-77-1	1,180,000	+3.5	大宮320m
7	浦和5-4	仲町2-16-4	413,000	+3.5	浦和700m
7	浦和5-13	仲町3-8-10	326,000	+3.5	浦和1.1km

大宮5-14 1,590,000円/m²(+5.3%)





H26.12 いちご大宮ビル 34億
いちごオフィスリート投資法人

H27.4 ORE 大宮ビル 70億
オリックス不動産投資法人

H21.3 大宮宮町ビル 44億
オリックス不動産投資法人

H25.3 KDX 大宮ビル 20億
ケネディクス・オフィス投資法人

大宮駅東口大門町2丁目中地区再開発

H16.10 シノ大宮ノードイング 168億
日本ビルファンド投資法人

H27.7 大宮センタービル 153億
日本リート投資法人

H25.3 大宮プライムリスト 60億
日本プライムリアルティ投資法人

H22.3 大宮下町1丁目ビル 37億
オリックス不動産投資法人

大宮 JPビルディング

産婦人科
上小町

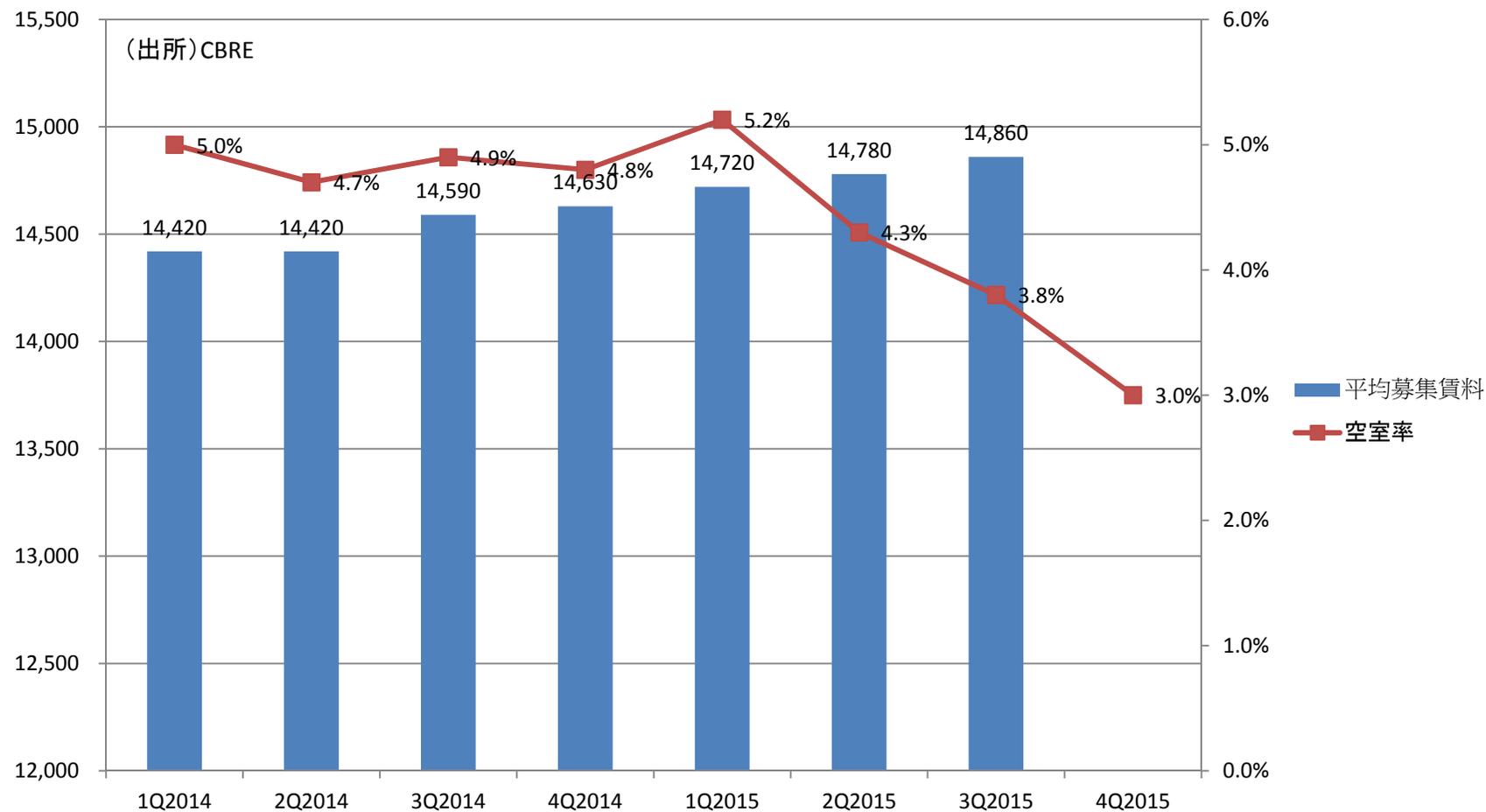
イー上小町店
上小交番前

大宮医師会
看護専門学校

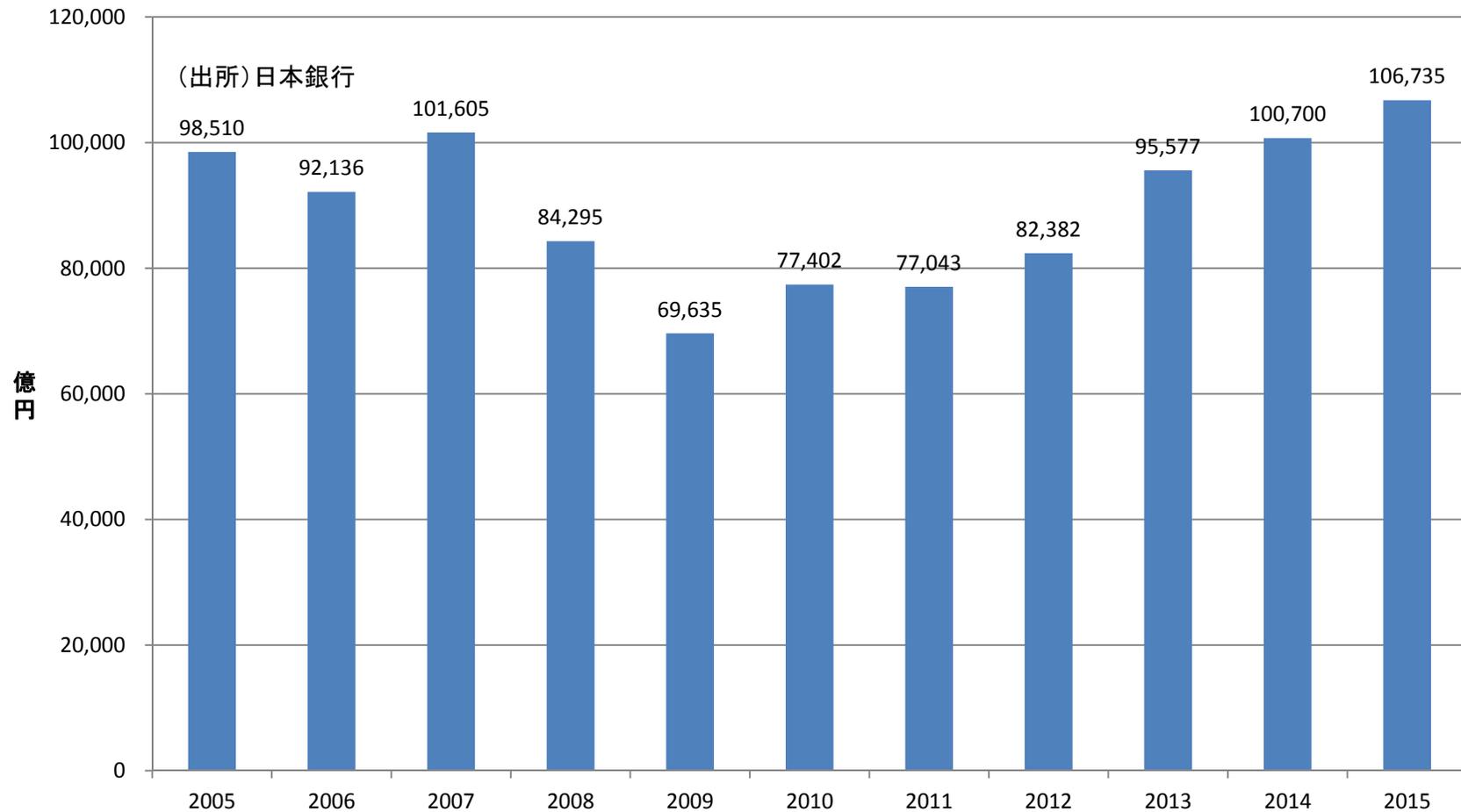
埼玉県立大宮高
文

さいたま市立大宮南中
文

さいたま市のオフィスマーケット



リーマン超える「黒田バズーカ」 (国内銀行の不動産業向け新規貸出額の推移)

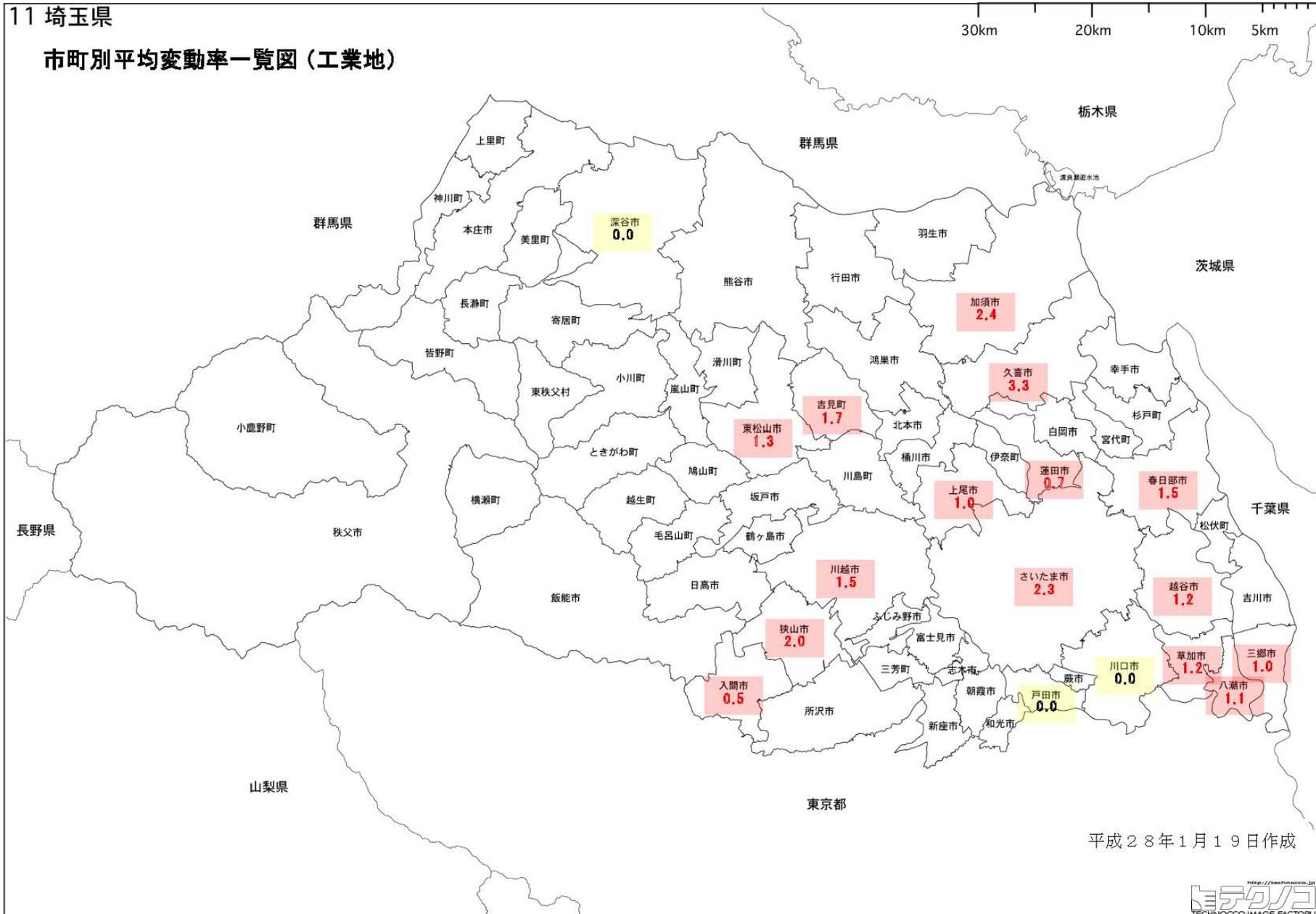


H28公 商業地変動率ワースト10

順位	標準地番号	所在	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	交通・接近
1	行田5-1	行田4-6	55,200	▲4.0	行田市350m
2	本庄5-1	中央1-6-27	45,400	▲3.6	本庄600m
3	皆野5-1	皆野970-6	39,600	▲2.5	皆野近接
4	ときがわ5-1	玉川2454-5	25,000	▲1.6	明覚1km
5	飯能5-1	仲町10-3	265,000	▲1.5	飯能80m
5	毛呂山5-1	前久保南4-12-26	74,700	▲1.5	武州長瀬90m
7	秩父5-2	野坂町2-2-20	84,100	▲1.4	西武秩父180m
7	羽生5-2	中央1-5-25	43,800	▲1.4	羽生300m
9	行田5-2	忍2-18-34	51,800	▲1.3	行田市650m
9	毛呂山5-2	毛呂本郷10-4	67,200	▲1.3	毛呂100m

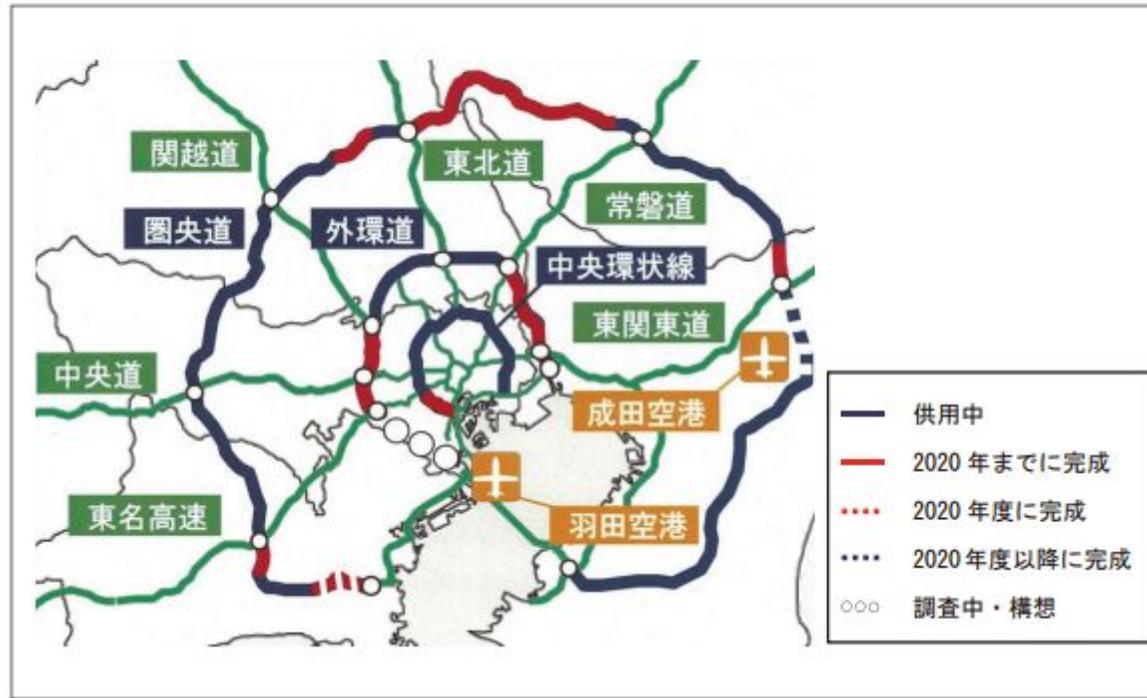
11 埼玉県

市町別平均変動率一覧図（工業地）



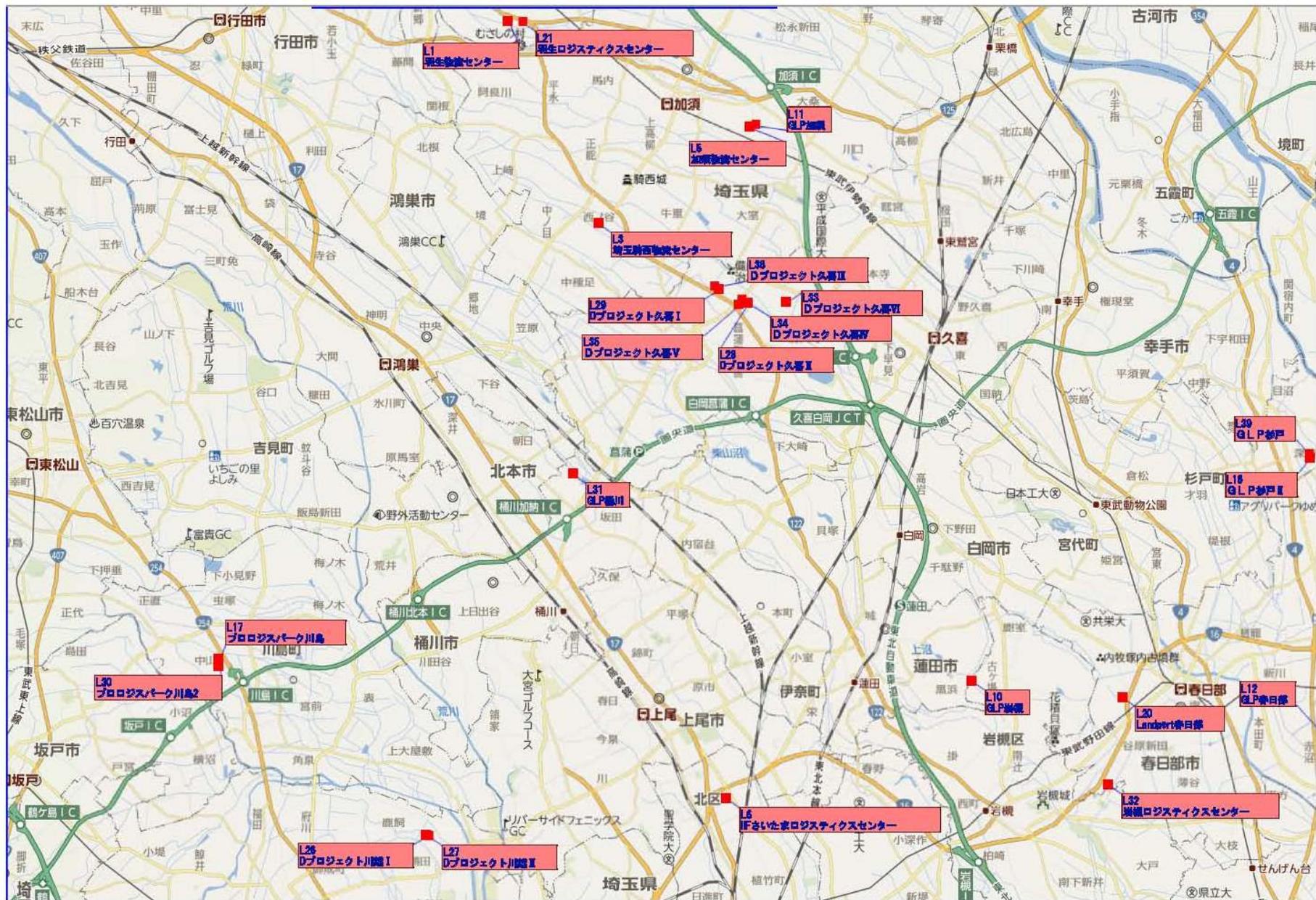
平成28年1月19日作成



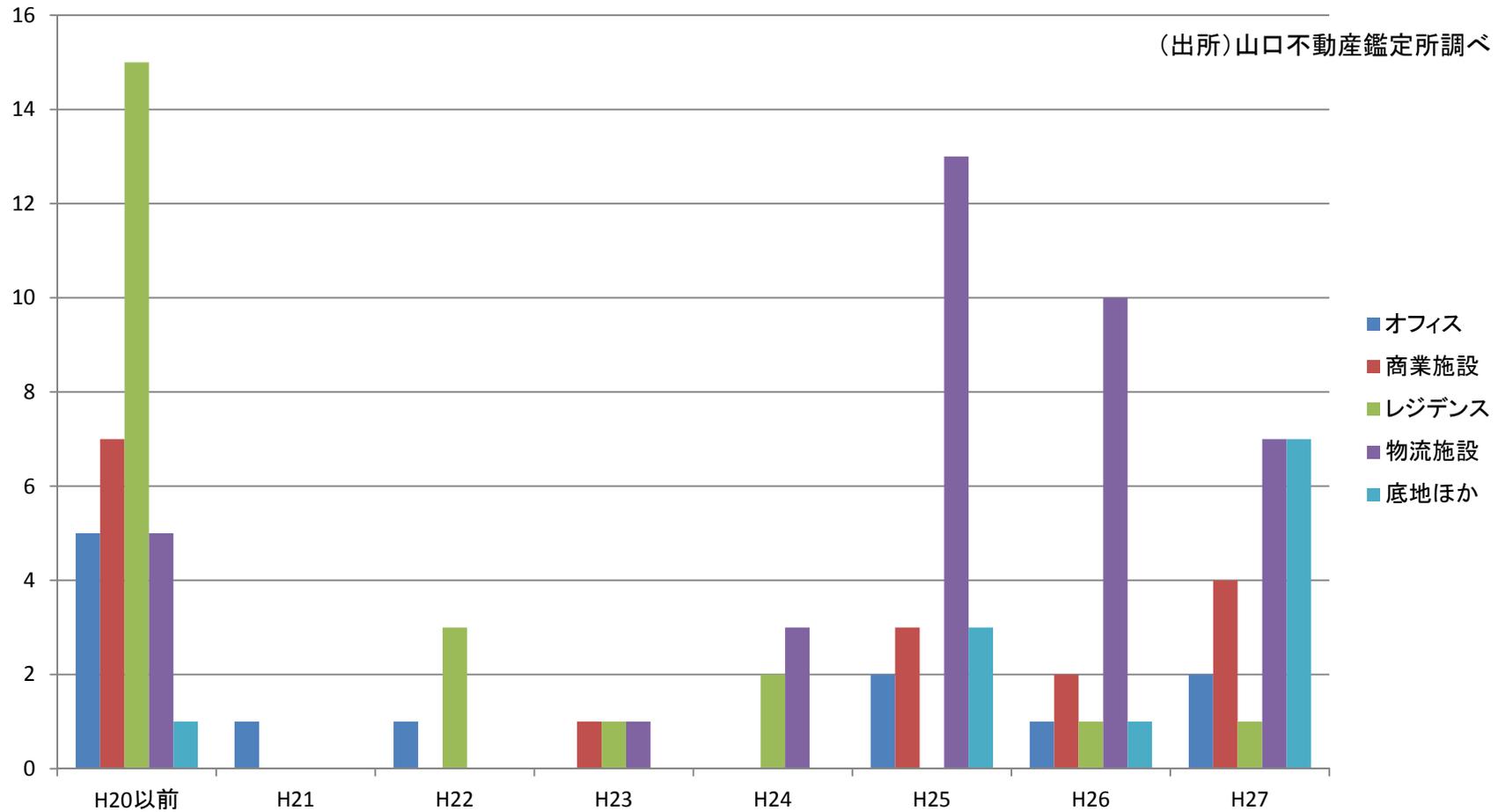


(出所)東京都、国土交通省

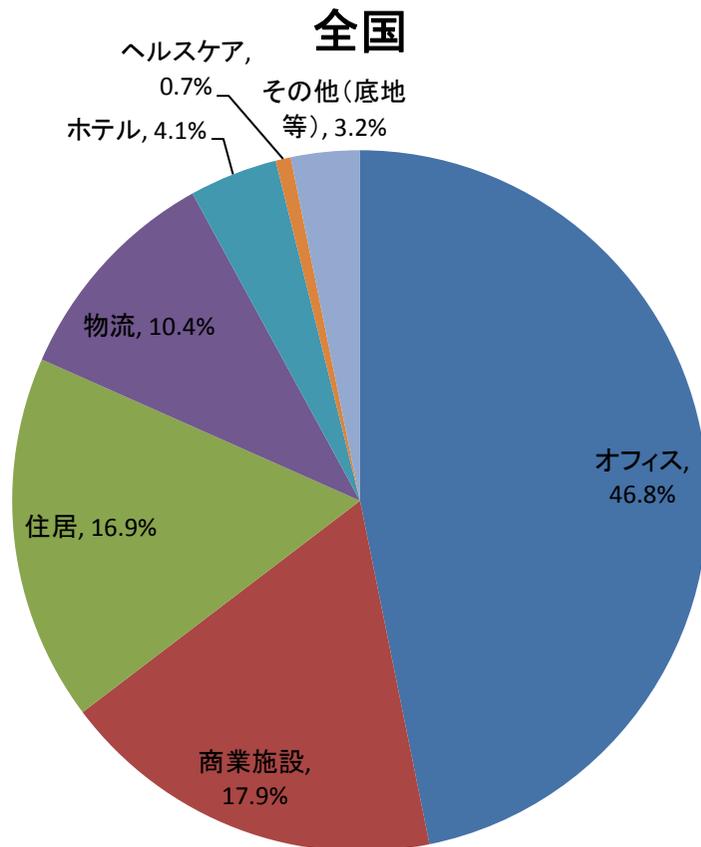
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の20万分の1地勢図を使用したものです。(承認番号 平成11開使、第90号)



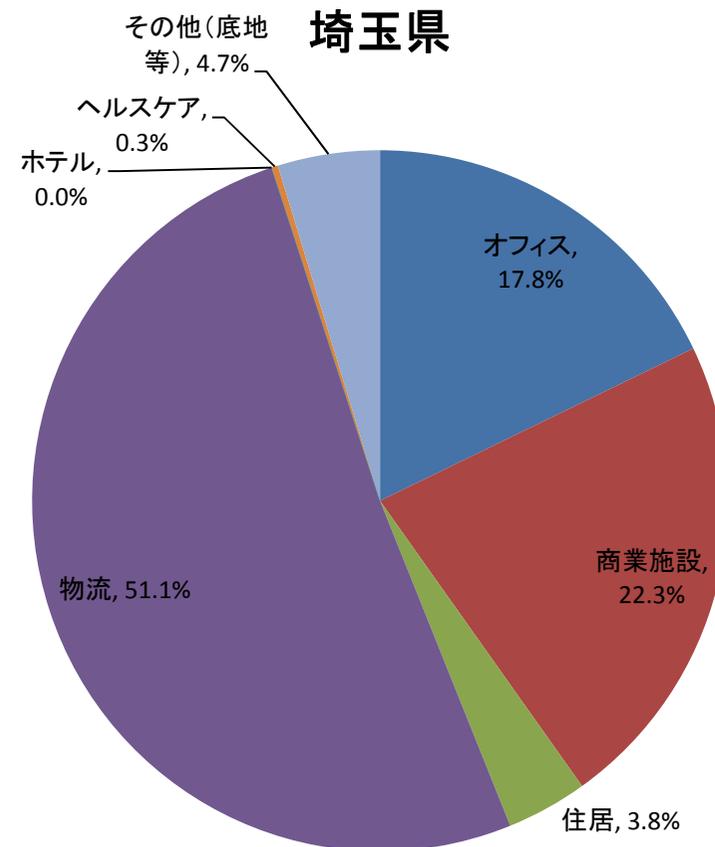
J-REIT埼玉県内保有資産 (取得年別・用途別)



J-REIT保有物件の用途別構成比 (取得価格ベース)



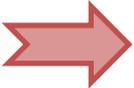
(出所)三井住友トラスト基礎研究所



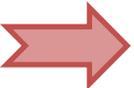
(出所)山口不動産鑑定所調べ

北関東の工場立地件数の推移

平成24年	
3位	群馬(60)
5位	栃木(45)
6位	埼玉(40)
11位	茨城(30)



平成25年	
1位	茨城(55)
4位	群馬(48)
7位	埼玉(37)
10位	栃木(28)

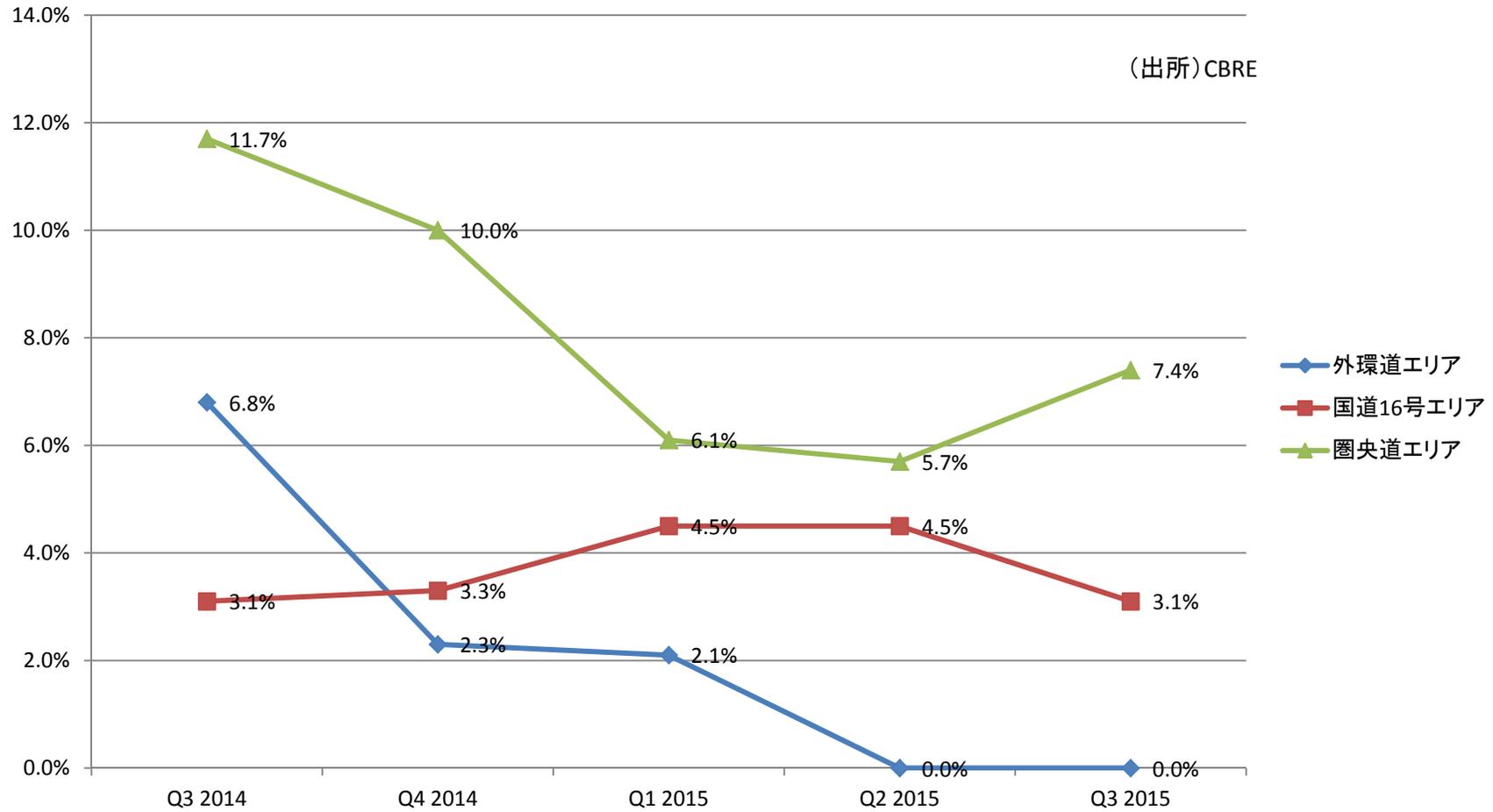


平成26年	
1位	茨城(75)
2位	群馬(63)
4位	埼玉(49)
7位	栃木(44)

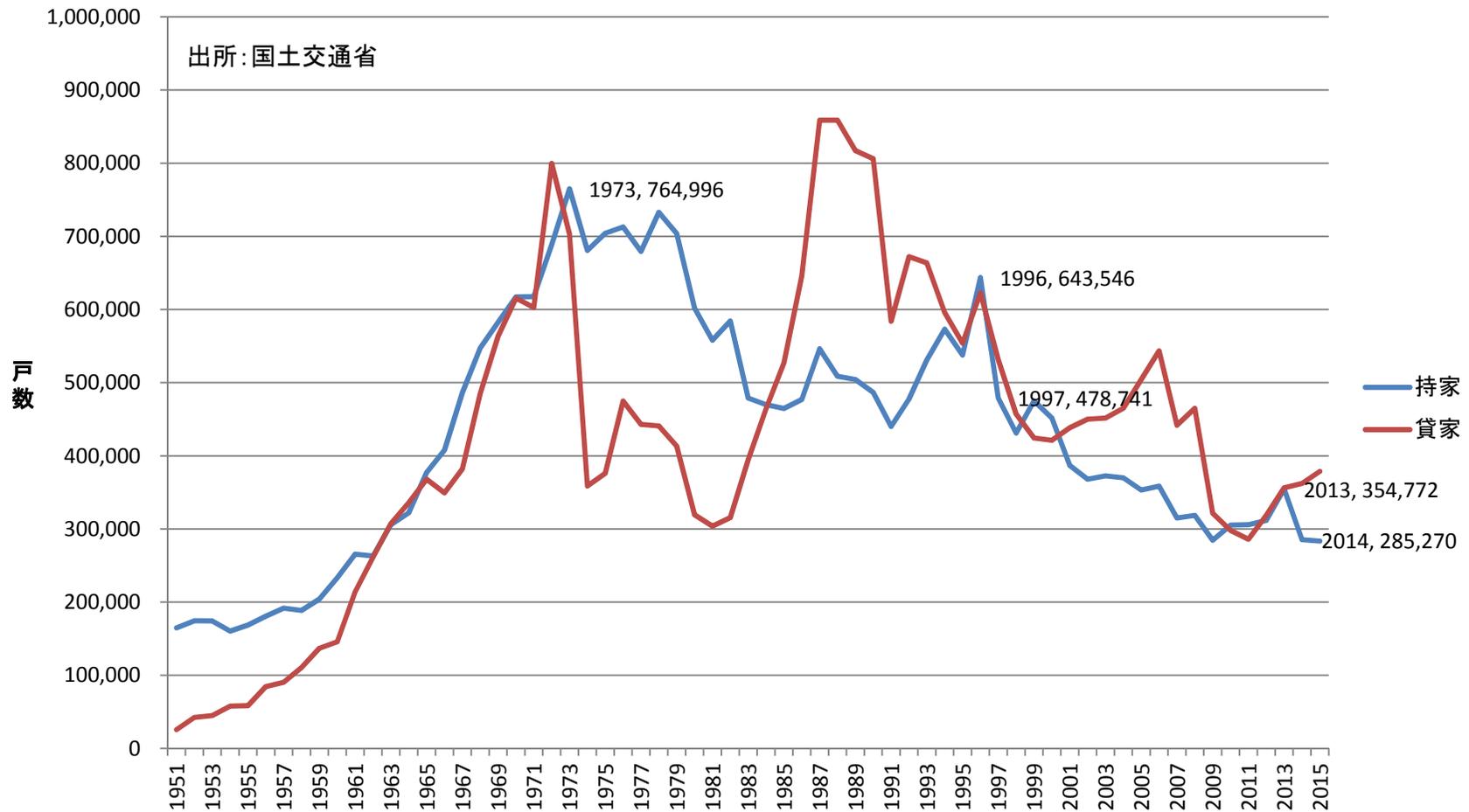
※順位は全国、カッコ内は件数

(出所)経済産業省

気になる空室率



消費再増税 or 先送り？ That is the question.



お問い合わせ

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