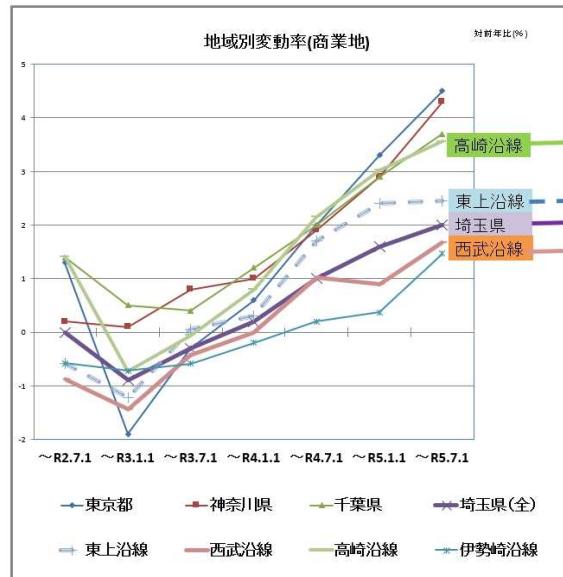


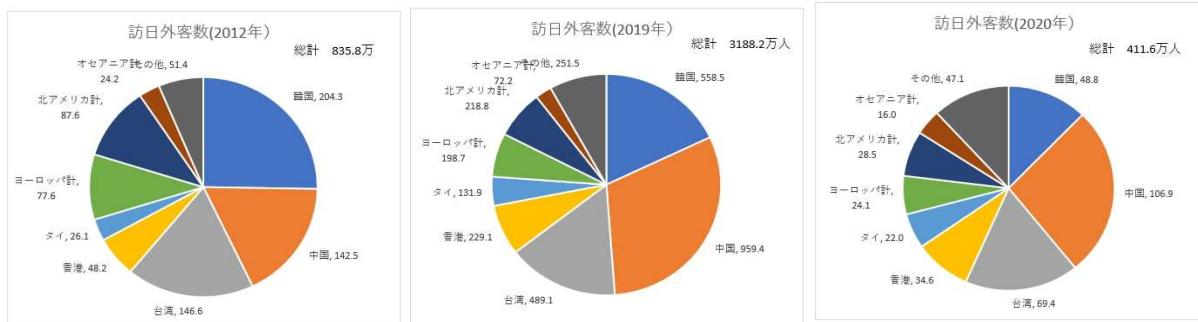
# 埼玉不動産鑑定所

## 最近の地価動向

### 1. 地域別変動率 (単位: %)

	住 宅 地				商 業 地			
	地価調査		地価公示		地価調査		地価公示	
	R3.7.1～R4.7.1	R4.7.1～R5.7.1	R3.1.1～R4.1.1	R4.1.1～R5.1.1	R3.7.1～R4.7.1	R4.7.1～R5.7.1	R3.1.1～R4.1.1	R4.1.1～R5.1.1
東京	1.5	3	1.0	2.6	2.0	4.5	0.6	3.3
神奈川	0.8	2.1	0.2	1.4	1.9	4.3	1.0	2.9
千葉	1	2.5	0.7	2.3	2.0	3.7	1.2	2.9
埼玉	0.8	1.5	0.5	1.6	1.0	2.0	0.2	1.6
東京近郊	1.9	3	1.2	3.1	2.3	3.7	0.7	3.0
東上沿線 (和光～東松山)	1.4	2.2	0.8	1.9	1.7	2.5	0.3	2.4
西武沿線 (所沢～飯能)	0.8	1.4	0.6	1.4	1.0	1.7	0.0	0.9
高崎沿線 (川口～鴻巣)	1.9	2.8	1.2	3.1	2.2	3.6	0.8	3.0
伊勢崎沿線 (草加～久喜)	0.6	1.6	0.2	0.8	0.2	1.5	-0.2	0.4





- 2012年に836万人であった外国人観光客、2019年には3188万人と約4倍に増加した。
- 中国(6.8倍)、台湾(3.3倍)、香港(4.8倍)、タイ(5.0倍)等アジア圏の増加が目立ち、アメリカ、欧州は2.5倍程度にとどまっている。
- 韓国からの観光客は2019年夏から減少が現れ、2020年新型コロナ感染症パンデミックにより、秋以降1年半以上の期間、外国人観光客はゼロである。
- 2022年6月、団体観光客のみビザ発行、観光客を受け入れだした。
- 2022年10月、ウイルス証明を求めず海外観光客を全面的に受け入れ開始。

### 3. GDP(国民総生産)



- ポストコロナ時代が動き出し、消費財価格の上昇と賃金引き上げが目立つようになった。
- 原油等輸入資材の上昇が売り上げを押し上げ、コロナ前の2019年のGDPを上回っている。

### 日銀短観

- 2020年4-6月期が緊急事態宣言、行動自粛のため民間消費支出が75兆→67.7兆円と大幅ダウン

これまで56~57%あった個人消費が52~54%と低迷している。

- 政府関係の消費支出、公的固定資本形成が増加している一方、民間の支出はいずれも回復していない。
- 日銀短観では、コロナショック後、大企業は回復したものの中小企業は低迷したまま。2021年末には中小企業もマイナスの水準から顔を出す兆しがあったが、アメリカ経済の停滞、ウクライナ戦争、原油をはじめとする資源高によって落ち込んだ。
- 景気動向指数は2022年1月までを見ると、一致指数が50を上回っているが、先行指数と遅行指数が50を割り込んでいる。



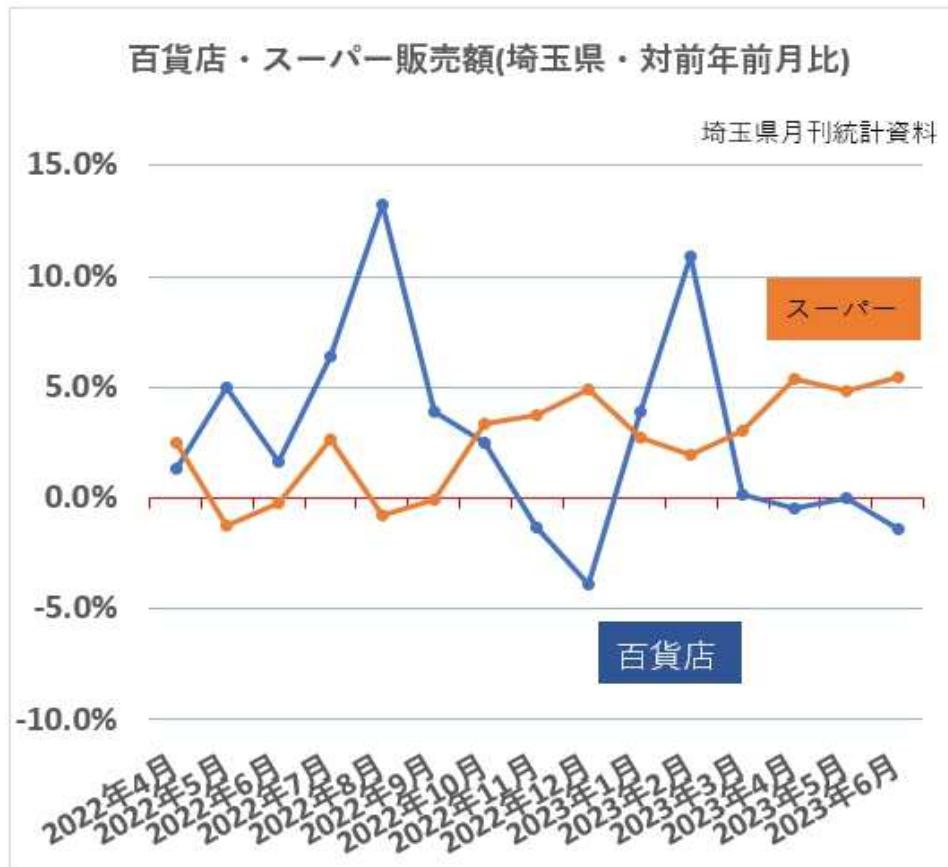
### 3. 一都三県の経済状況

鉱工業生産指数は、全国に比べ、関東の回復が遅れている、特に千葉、東京、埼玉の戻りが遅い。





首都圏中央連絡自動車道が成田空港～東名、横浜まで繋がったことから圏央道沿いの企業立地が多い。R4年度10～12月期の立地件数14件のうち半数が圏央道沿い、4割が流通業務用地である。



世界的にポストコロナ感が広まり人の動きも活発化した。2022年4月以降は百貨店、スーパー共に前年を上回る売り上げが続いた。しかし、2022年11月、12月の百貨店売り上げはマイナスに転じた。年が明けて1月はプラスに戻った。日用品、食品を扱うスーパーはともかく百貨店は安定的な回復基調とは言えないようだ。

#### 4. 国際・国内社会状況

2023年

- 9/20 R5年地価調査発表 県内住宅地、商業地の7割が上昇。東京近郊はマンション投資が拡大  
地方圏の住宅地が前年比+0.1%、31年ぶり上昇となった。
- 8/2 気象庁は東京都心の7月平均気温が28.7°C、統計上最暑と発表。
- 8/1 世界気象機関（WMO）は、2023年7月の世界の平均気温が観測史上で最高となる見通しと発表  
欧米中央銀行の金利引き上げに伴い円安が進み、1ドル144円559銭を付けた。
- 7/3 同時に、日経平均は33,753円とバブル以来高値となっている。

5/17	東証日経平均株価30,000円台に。インフレ抑制の金利高から先行き不安の欧州に対し日本株が人気になっている。
5/9	新型コロナ感染症 2類相当から 5 類に変更
3/20	米シリコンバレー銀行破綻がクレディ・スイス銀行に飛び火
1/8	中国 入国時隔離撤廃、出国規制緩和
2022年	
12/26	池袋西武がヨドバシカメラと連携する海外ファンド(フォートレス・インベストメント)に売却と公表された
12/20	日銀 金融緩和政策修正 1ドル133円台に
12/7	中国 ゼロコロナ政策転換、規制緩和を発表
12/2	ワカーワールドカップ 日本がドイツ、スペインに勝ちベスト16に進出
10/20	1ドル150円台に、32年ぶりの円安 貿易赤字11兆円、年度半期赤字として最大
10/11	外国人個人観光客受け入れ開始
9/1	1ドル140円台に、24年ぶりの円安
7/14	ユーロ、対ドル「等価」割れ、20年ぶり。天然ガス供給不安による景気への懸念拡大
7/10	参議院選挙、自民大勝、立憲議席減。
7/1	日銀短観、大企業製造業は鈍化、大企業非製造業は改善。
6/27	関東甲信・東海・九州南部で梅雨明け いずれも過去最短
6/16	米NYダウ平均 30,000円を割り込む
6/10	外国人観光客、団体限定で再開。日本人の外国渡航も制限緩和へ
6/9	欧州中銀11年ぶり利上げ、マイナス金利日本だけ。ドル円134円台に。
5/22	米ダウ工業株30種平均は8週続けて下落した。世界恐慌から90年ぶりのこと。
4/28	ドル円為替レート、1ドル130円台に。2002年4月以来20年ぶりの円安水準に
4/15	ロシア黒海艦隊旗艦「モスクワ」にウクライナの対戦艦ミサイル「ネプチューン」が命中、弾薬庫が爆発し、「モスクワ」は沈没した。
3/7	小麦が14年ぶりの高値。原油先物は一時130ドル台と08年7月以来の高値。
3/7	東証日経平均株価25,221円。1年5ヶ月ぶりの安値
3/2	SWIFT（国際銀行間通信協会）は、ロシアの主要銀行の決済を停止。輸出入決済は困難に。
2/24	ロシア ウクライナに侵攻
2/11	新型コロナ感染者 減少に転じる
2/3	国内10万人超、埼玉県内感染最多5,627人
1/28	新型コロナ感染者、全国で81,810人、東京17,631人、埼玉4,193人と過去最多。
1/22	新型コロナ感染者、東京一人、全国五万人を超える。
1/21	ニューヨーク株価、1週間で4.6%下落、年初からは7.9%下落。オミクロン株の蔓延、ロシア軍によるウクライナ緊迫化、物価上昇と金利引き上げなどに対する警戒感が広がった。
1/21	埼玉を含む17都県が新型コロナ感染症まん延防止等重点措置区域に。
2021年	
12/15	建設工事受注動態統計、国交省がデータ書き換えが明らかに
12/14	欧州のEV化移行宣言を受け、トヨタ自動車がEVの世界販売目標を「2030年に350万台」に引上
11/27	新型コロナ「オミクロン」株 欧州など各国に感染広がる。25-30日の5日間に日経株価1,680円下落

- 10/31 衆議院総選挙、自民党261議席で絶対安定多数を確保
- 10/19 リーグ・エンゼルスの大谷翔平、最優秀選手(MVP)に満票で選出
- 10/15 新型コロナウイルスの3回目ワクチン接種を始めると厚労省が発表
- 10/7 人間国宝の柳家小三治さん(81)死亡
- 10/4 岸田政権発足。10/31総選挙に。
- 9/14 日経平均株価終値が31年ぶりの高値に(30,670円)  
累計感染者1,511,592人（死者16,154人）。埼玉102,273人（893人）
- 9/1 ワクチン接種1回目62,639,313人（49.3%）2回目49,791,515人（39.2%）
- 8/31 米軍がアフガニスタンから撤退。20年に及ぶ「米国史上最長の戦争」に終止符
- 8/27 緊急事態宣言 21都道府県に拡大し9/12まで延長。まん延防止等重点処置も12県に。
- 8/24 パラリンピック無観客で開催
- 8/20 緊急事態宣言 13都府県に拡大し9/12まで延長。まん延防止等重点処置も16道県に。
- 8/19 感染者25,156人、重症者1,765人に上り過去最多を更新。埼玉県も感染者2千人台(2,176)。
- 8/15 アフガニスタン政権崩壊、タリバン全土制圧か
- 8/14 新規感染者2万人を超える(20,140人)ワクチン接種者一回目6,176万人、二回目4,642万人。
- 8/14 西日本を中心に記録的大雨。
- 8/12 埼玉県 4カ所の接種センター予約開始
- 8/9 ワクチン接種 1億回を突破。
- 7/29 新規感染者1万人を突破(10,684人) 8/2より神奈川、埼玉、千葉、大阪府を追加して8月末まで延長。同時に蔓延防止等重点処置も北海道、石川、京都、兵庫、福岡に拡大。  
「北海道・北等歩行の縄文遺跡群」が世界文化遺産に登録決定。
- 7/27 「奄美大島、徳之島、沖縄東北部および西表島」が世界自然遺産に登録決定。
- 7/26 東京オリンピック、無観客で開催。
- 7/13 大谷翔平(エンゼルス)、リーグ史上初めて投打双方でオールスター戦出場。
- 7/3 藤井聰太二冠棋聖戦防衛し、9段昇進。十代の9段ははじめて。  
熱海市伊豆山で大規模土石流発生、犠牲者は20人を超える。過剰な盛り土による人災か。
- 6/28 英国でデルタ株急拡大、新規感染1日で1万8270人
- 6/25 米ニューヨーク州の非常事態終了 1年3ヶ月ぶり、感染状況が改善
- 5/28 緊急事態宣言 9都道府県に拡大し6/20まで延長。
- 5/24 東京、大阪2カ所で自衛隊の大規模接種センター接種開始
- 4/25 東京、大阪、兵庫、京都への3度目の緊急事態宣言開始(5/末まで)
- 4/12 高齢者向けワクチン接種開始
- 4/12 蔓延防止等重点処置、4/5の大坂、兵庫、宮城に続き東京等6都府県に拡大。
- 4/10 出生数、世界で急減、今年1月、対前年比コロナの影響により日米欧1~2割減 (4/10日経)
- 3/30 緊急事態宣言解除後、大阪、宮城、山形等地方部にも感染者増加、繁華街、観光地の通行量増加著しい。
- 3/25 イスラエル、人口の半数以上が2回目ワクチン接種完了。
- 3/8 緊急事態宣言 1都3県のみ3/21まで延長
- 3/19 ファイザー社ワクチン 第一陣到着 医療従事者から接種始まる。
- 3/2 英国人口の3割(2千万人)が1回目の接種を終え、80才以上の死亡率が83%低下した(BBC)。

2/15	日経平均株価、バブル期以来30年ぶりの3万円台回復。各国の財政支援策と過剰流動性によるものが大きい。
2/3	緊急事態宣言 3月7日まで栃木を除く10都府県で1ヶ月間延長。
1/13	新型コロナ感染者累計全国30万人を超える。23日間で10万人増加。
1/7	新型コロナ感染者全国7084人、東京都2447人 1都3県に緊急事態宣言発令
2020年	
12/30	日経平均株価終値2万7444円 30年ぶりの(バブル後)高値に。
12/21	新型コロナ感染者累計20万人突破。 ファイザー社製ワクチン 英米で接種始まる。
12/17	新型コロナ:東京都822人、全国3,211人と過去最多感染者。全世界感染者7,490万人、死者166万人。
12/14	gotoトラベル12/28~1/11全国一律停止へ。全国感染者18.8万人、死者2,623人。
11/21	新型コロナウイルス感染者急増を踏まえ、gotoトラベル 札幌、大阪両市の一時除外を決定。
11/14	新型コロナ第2波の7/30を上回る感染者数(1,753人)発生 札幌等東京以外の感染も増加。
11/10	ファイザー新型コロナワクチン『90%超の予防効果』と発表。(モデルナ『ワクチン94.5%の有効性』発表11/17)
11/8	米大統領選 バイデン氏が勝利確実 CNNなど報道。
11/6	日経平均株価終値 2万4325円。バブル崩壊後の最高値を更新。
11/1	大阪都構想の是非を問う住民投票。僅差で反対が賛成を上回った。
10/30	感染拡大が深刻なフランス、全土を対象に外出制限処置が発動された。
10/2	8月の完全失業率が3年3ヶ月ぶりの3%大に(完全失業者200万人突破)
10/1	gotoトラベル 東京発着も含め、全国へ拡大。
10/1	東京証券取引所、システム障害により全銘柄の売買を終日停止した。
9/16	菅内閣 発足。
9/12	大坂なおみ 全米テニス 2年ぶり優勝。
9/1	8月平均気温東日本+2.1度、降水量は平年の28%。 戦後最も暑く記録的少雨
8/28	安倍首相 持病悪化を理由に辞意を表明
8/21	神奈川埼玉の新築マンションが5割増、郊外の家族向けが人気。(不動産経済研究所発表)
8/17	浜松市で41.1度を記録、2018年7月の熊谷と並ぶ。
8/1	埼玉県内の有効求人倍率、前月比0.09ポイント低下の0.98倍に。4年3ヶ月ぶりの1倍割れ。
8/1	6月10頃梅雨入りした今年の梅雨は雨模様が続き、梅雨明けは8月に持ち越した。記録的な日照不足により野菜果実の出荷が減少。
7/31	東京都内感染者 463人過去最高。224人。全国も最高の1,469人。累計36,218人になる。
7/22	Gotoトラベルキャンペーン始まる 東京発着を除く。
7/9	東京都内感染者 224人。4/17(206人)を上回って過去最高。
7/4 ~8	西日本を中心に豪雨災害(令和2年7月豪雨)発生、球磨川(熊本県)が氾濫、人吉市などで大きな被害。
7/3	東京都内感染者 107人。2ヶ月ぶり100人超。
7/1	日銀6月短観 大企業製造業でマイナス34、11年ぶりの低水準となった。
7/1	国税庁相続税路線価発表 今後大幅下落なら補正も、あり得る。
6/18	県をまたぐ移動も認め、経済活動が動き出す。
6/6	地下鉄日比谷線【虎ノ門ヒルズ】駅開業。
6/3	感染者増加。東京アラート発動。
5/25	49日間続いた緊急事態宣言 残る5都道県も解除 6/18までは県外活動の自粛続く。
5/21	近畿2府1県の緊急事態宣言解除
5/14	39県の緊急事態宣言解除
5/4	緊急事態宣言5/末まで延長を決定 GWはホームステイ週間。観光地の人出は激減。

4/28	成田空港、3月の国際線日本人旅客数が前年同月比73%減、外国人旅客数が82%減と発表。韓国、中国、台湾便など東アジア圏を結ぶ路線がおおむね9割決行したのが大きい。4月は98%減になりそうで、旅客がほぼ消えた状態。(4/28日経)
4/27	ロシアなど14カ国を入国拒否対象に加え、87カ国が入国拒否国。 日本からの渡航制限無しは英国など6カ国だけになり、189カ国は入国制限、あるいは隔離など行動制限される。
4/21	米国産原油先物価格、史上初のマイナスを記録。需要激減、在庫がだぶつき貯蔵できないとして投げ売り状態。 住宅金融支援機構返済期間を最長15年延長する 新型コロナによる死者 志村けん(3/29) オムロン顧問立石義雄 (4/21)岡江久美子(4/23)外交評論家岡本幸男 (4/24)
4/7	新型インフルエンザ等対策法に基づく『緊急事態宣言』を東京、大阪等7都府県に発令。16日には全国に拡大した。
3/24	新型コロナ感染者、世界全体で40万人を超える。東京五輪 一年程度延期決定 <b>【各国の入国制限】</b> 全ての外国人入境禁止 3/19～台湾 3/25～香港 3/22～フィリピン、ベトナム 3/23～シンガポール 3/17 ～フランス、ドイツ、イタリア入国後2週間待機 3/21～アメリカ <b>【日本の入国制限】</b> 4/3～ 中国、韓国、台湾、香港、タイ、フィリピン、マレーシア、ベトナム、アメリカ、オーストラリア、英国、カナダ 3/27～ フランス、ドイツ、イタリア、スペイン 4/29～ ロシア 3/19 日経平均株価16,358円 本年2/1の23,827円から31%の下落を示した 3/13 米国、日本同時株安 1日で6%の下落、リーマンショック並み 3/12 WHO(世界保健機構)は新型コロナ感染症をパンデミック宣言した 3/5 中国、韓国からの入国者は2週間待機すること、両国からの航空便は成田、関西空港に限定するとした。 2/25 安倍首相が全国の小中高校の3/2～春休みまでの休校を要請。 2/21 厚生労働省発表の新型コロナウイルス感染症患者は国内事例79例、チャーター便14例、クルーズ船(「イエモント・プリンセス号」)634例、韓国国内833例、イタリア国内感染者200人超(死者6人)と全世界に感染が広がっている。 2/14 中国湖北省との渡航中止勧告 2/4 横浜に到着したクルーズ船『「イエモント・プリンセス号」』で感染者が確認、大きく報道された。 2/3 東日本の1月平均気温は平年より2.6度高く、1946年の統計開始以降1月として1位の高温となつた。東京、横浜(+1.9度)に比べ熊谷(+2.4度) 前橋(+2.6度) 長野(+3.4度)と北関東の暖冬が明らか。 1/31 中国湖北省武漢市から流行し始めた新型コロナウイルスについて、世界保健機関(WHO)が『国際的に懸念される公衆衛生上の緊急事態』を宣言 1/23 中国湖北省武漢市の都市封鎖開始 (3月末まで続く) 2019年 12/31 カルロス・ゴーン(日産前会長)が無断でレバノンへ出国 中国武漢市で新型コロナ感染症発見される。 12/19 台風15号、19号をはじめとする大雨災害による保険金合計が、646,242件7兆4640億円に上ると日本損害保険協会が発表 11/30 相鉄線、JR線に乗り入れ、埼京線経由川越まで直通運転を開始 11/29 イトーヨーカ堂川越店オープン 10/26 台風19号の記録的豪雨で線路冠水した北陸新幹線、直通運転を再開 (ダイヤは1割減)

10/12	台風19号東日本に大雨被害をもたらす。越辺川、都幾川決壊、川越、東松山、坂戸をはじめ床上浸水。
10/1	5月から『逃亡犯条例撤廃』に発した香港の民主化運動、デモに参加した18歳の少年に向けて警察官が実弾発射、重傷を負った。 消費税率10%を施行
9月	日韓関係悪化により韓国からの観光客半減
9/20	ラグビーワールドカップ日本大会開幕
9/18	埼玉秩父の豚コレラ ワクチン接種へ動く
9/15	台風15号東京湾を直撃、内房を中心に停電が10日以上、被害が深刻化
8/28	九州北部で記録的大雨。
8月	南米アマゾンで大規模森林火災
7月	長雨が続く
5/29	米中首脳会談、ふたたび「一時休戦」合意
5/13	米、中国からの全輸入品に制裁関税拡大する計画を発表
5/10	米中貿易協議、事実上物別れ 発動済み2000億ドル関税10%を25%に
5/1	皇太子徳仁親王が天皇に即位、令和へ改元
4/9	新しい日本銀行券 1万円札(渋沢栄一)五千円札(津田梅子)千円札(北里柴三郎)の2024年度発行を発表
2/7	レオパレス21が建築基準法違反の疑いがあるアパート1324棟あることを発表
1/11	厚労省の統計不正調査問題発覚『均等統計調査を全数行うところ一部抽出調査としていた』
2018年	
12月	中国 米国向け駆け込み輸出が10月に現れ、12月の対米輸出は1割を超えるマイナス
12/1	米中首脳会談、貿易戦争『一次休戦』合意
11/19	日産ゴーン会長逮捕される
9/24	アメリカ、中国の知的財産権侵害に対抗する制裁関税第3弾発動（2,000億米ドルに対し +10%）中国対抗処置発動
9/19	準地地価調査発表 バブル崩壊以来27年ぶりに全用途平均変動率がプラス(+0.1%)
9/8	大阪なおみ 日本勢初の四大大会優勝=全米テニス
9/6	9/6 北海道で震度7の地震発生、北海道全戸停電、交通が麻痺。
9/5	台風21号の強風、高波により関空連絡橋にタンカー衝突、関空も高波被害を受け全機能が停止した。
8/28	川越市、災害時の住家被害認定調査に関して埼玉県不動産鑑定士協会と協力基本協定締結
8/23	アメリカ、中国の知的財産権侵害に対抗する制裁関税第2弾発動（160億米ドルに対し +25%）中国対抗処置発動
7/6	アメリカ、中国の知的財産権侵害に対抗する制裁関税第1弾発動（340億米ドルに対し +25%）中国対抗処置発動
6/28	西日本を中心に広い範囲で集中豪雨発生。「30年7月豪雨」と命名され、激甚災害指定となつた。
～7/8	
6/30	「長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産」が世界文化遺産に登録決定
6/18	大阪北部で最大震度6弱の地震が発生した。死者は5人、
6/12	米朝首脳会談 シンガポールで行われる
6/2	外環自動車道（三郷南～高谷間）が開通し千葉～埼玉間が全通した。これにともない千葉と北関東の利便性が高まったのみならず、都心を通らない東日本の物流環境が完成、機能が向上した。
5/18	将棋の藤井聰太七段昇段の最年少記録更新(15才9ヶ月)
3/31	小江戸の割烹佐久間旅館（明治27年創業）が営業を停止
3/27	地価公示発表 全国の全用途でプラスに。東京以外も地方都市（札幌・広島）商業地の上昇が目立つ

3/12	財務省が「森友問題」決裁文書の改竄を認めて公表
3/10	大阪府豊中市 「森友学園」に国有地払い下げ疑惑
2月	平昌オリンピック、パラリンピック開催
2017年	
12/13	広島高裁 四国電力伊方原発の運転差し止めを決定 高裁では初の差し止め命令
11/23	三菱マテリアル、東レ 検査データの改竄などの不正があったと発表
10/31	神奈川県座間市のアパート内で9人分の遺体が発見され、27才の男を死体遺棄容疑で逮捕した
10/22	衆議院議員選挙 野党の大敗
10/8	神戸製鋼所が品質データを改竄し、品質基準を満たしていない製品を出荷していたことが発覚
9/29	日産自動車の国内全工場で完成検査を無資格者が行っていたことが発覚
9/23	地価調査発表 県内住宅地は南高北低、工業地と商業地の上昇が目立つ
8/24	花咲徳栄が夏の甲子園で県勢悲願の初優勝
6/27	将棋の藤井聰太4段がデビューからの29連勝を達成し、歴代最多記録を30年ぶりに更新
6/12	恩賜上野動物園でジャイアントパンダのシンシンが5年ぶり5度目の出産（シャンシャンと命名）
4/1	東武伊勢崎線松原団地駅が『獨協大学前駅』に駅名を改称
3/10	大阪府豊中市 「森友学園」に国有地払い下げ疑惑
3/6	北朝鮮 弾道ミサイル4発を発射
2/27	債務超過を避けるため、東芝が半導体事業を分社化し売却へ
2/26	首都圏中央連絡道の茨城県内区間が開通 全線の9割が開通となった
2/16	三芳町「アスクルロジパーク首都圏」で火災発生 13日目に鎮火
2/13	金正男氏クアラルンプール空港で殺害される
1/25	稀勢の里 19年ぶりの日本人横綱誕生
1/20	トランプ米大統領就任 米国第一主義を宣言
2016年	
12/22	12/22 糸魚川市140頭以上が延焼
11/9	アメリカ大統領選 トランプ氏が勝利
10/1	将棋 中学2年の藤井聰太くん、4段に昇段プロ入りする。
9/9	北朝鮮核実験 (9/5弾道ミサイル3発発射)
8/5	リオオリンピック、パラリンピック開催
7/31	東京都知事選挙 小池百合子氏に オリンピック予算、豊洲市場見直しへ
6/23	イギリス国民投票 EU離脱を選択
6/9	尖閣沖の接続水域に中国、ロシアの軍艦が侵入
4/14-16	熊本震災発生(震度7)
3/26	北海道新幹線新青森駅～新函館北斗駅が開通
2/4	環太平洋戦略的経済連携協定（TPP）署名
1/29	日銀がマイナス金利付き量的・質的金融緩和を導入
2015年	
11/4	日本郵政、かんぽ生命、ゆうちょ銀行、東証1部に上場
11/2	足利銀行と常陽銀行、経営統合へ
10/14	三井不動産レジデンシャルが販売した横浜市都筑区の大型マンションの基礎工事、杭の一部が支持層に達して折らず、くい打ちのデータ流用も発覚、全棟建て替えへ。
10/6	ノーベル物理学賞に東松山出身の梶田隆章さんが選ばれた
9/10	台風18号から変わった低気圧により大雨、鬼怒川堤防が決壊、常総市に甚大な被害。
8月	中国人民元の切り下げ、経済成長率鈍化を受け、上海株式市場が下落
7/5	ギリシャ債務危機再発、国民投票でEUの緊縮政策を反対
4/10	東証日経平均株価 2000年4月17日以来の2万円台を回復
4/10	富士見市に『三井spららぽーと富士見』開業。敷地面積15.2万m <sup>2</sup> 。店舗8万m <sup>2</sup> 293店舗。
3/14	北陸新幹線の長野～金沢間228kmが開業、東京都2時間28分で結ぶ。

3/14	JR東日本、上野東京ライン（事業名称：東北縦貫線計画）開業により、宇都宮線、高崎線と東海道本線の相互直通開始
3/13	ウエスター川越 ウニクス開業 県、市、商工会議所等入居、大ホールこけら落としは7月のオリンピックコンサート
3/8	首都圏中央連絡自動車道寒川北IC - 海老名JCT間が開通、さがみ縦貫道路が全線開通し、既存の開通区間によって関越自動車道から新湘南バイパスまでが接続される
2014年	
3/7	大胆な金融緩和処置（アベノミクス）に対する期待から株価が続伸 1万2千円台を回復。
9月	尖閣列島国有化に反発して、中国全土で反日デモ発生。
9/7	2020年のオリンピック開催地、東京に決定。
8月	致死率が極めて高いエボラ出血熱、西アフリカギニア、リベリア、シェラレオネを中心に拡大。世界保健機関(WHO)が緊急事態宣言
8/21	日経平均15,600円台回復
8/20	広島市北部の土砂災害で74人が死亡。土砂災害危険区域の指定を進めるきっかけ。
7/21	参議院選、与党が過半数獲得、ねじれ解消
6/22	富士山が世界文化遺産に決定
7/5	関西電力大飯原発再稼働 ギリシャの再選挙やスペインの金融システム問題をきっかけに、スペイン、イタリアにも経済不安が再び広がった 1ユーロ=94円122銭まで急落
6月	ユネスコの世界遺産委員会が『富岡製糸場と絹産業遺産群』を世界文化遺産に登録を決定、生みの親(渋沢栄一)初代場長(尾高惇忠)の出身地深谷市も関連施設整備を進める。
4/1	消費税8%スタート GDP速報値は4～6月と7～9月の2四半期連続のマイナス成長に。
3/17	ロシアが『クリミア共和国』を国家承認、編入。ウクライナ危機深刻化
2/9、 2/15	関東地方に大雪 秩父市 (96cm) 熊谷市 (62cm)、川越市 (39cm) 孤立集落に自衛隊派遣。

## 5. 最近の地価動向

地価公示 川越分科会（川越、坂戸、鶴ヶ島、川島）を中心に記述する

2023年	3/22 令和5年地価公示発表、商業・住宅地1.6%上昇。県南部で取引活発
	3/18 相鉄・東急直通線開業により、新横浜駅から副都心線経由森林公園行きが運行開始
	1/20 川越市大正浪漫通りの蔵造り商家(加藤家=市指定文化財)が全焼
2022年	
	9/20 地価調査発表 住宅地3年ぶり上昇、県南、マンション建設好調
	7/1 令和4年相続税路線価発表。埼玉県上昇率0.4% 2年ぶりのプラス、川越駅周辺は上昇
	3/22 令和4年地価公示発表 住商工いずれも上昇し、COVID19の影響は薄れ、全体的に回復傾向
	3/4 川越駅西口駅前に25階建てタワーマンション(三菱地所・大栄不動産)販売、平均坪単価340万円、最上階は2億円超(573万円/坪)で完売になる。
2021年	
	12/28 ホンダ狭山工場、生産終了。2～3年後には閉鎖する。EVなど新車は寄居工場などで作られる。
	6/27 アメリカの住宅市場加熱、大幅上昇。ウッドショックと呼ばれる。
	5/7 日高市のファミリー丸広の後地、マミーマートが出店。
	3/23 22年地価公示発表。住宅地、商業地は昨年下落から上昇へ。工業地9年連続上昇。浦和、大宮、川口の駅周辺を中心に上昇。圏央道、外環道等の工業地に人気が集まる。
	9/21 地価調査発表 商業地8年ぶり下落、住宅地は15市町で上昇、工業地1.9%値上がり。
	7/28 狹山環状有料道路、無料開放に。狭山日高ICと東京狭山線が無料で直行できるようになる。
	3/24 令和3年地価公示発表 新型コロナショックの影響が全国に波及。工業地のみプラスを継続

2020年	
11/21	イオンタウンふじみ野がオープン。敷地面積53,406m <sup>2</sup> 、店舗面積35,254m <sup>2</sup> 92店舗。
9/30	地価調査発表 住宅地4年ぶり下落
7/1	相続税路線価発表 大宮駅西口15.1%アップ
6/8	川越駅西口に大型複合施設「U-プレイス」が開業
4月	緊急事態宣言により、小江戸蔵里をはじめ、ほとんどの観光施設が休業に
3/19	令和2年地価公示発表 川口～大宮の地価上昇が際立つ。
2019年	
9/20	地価調査発表 県南、とりわけ大宮以南の上昇が目立つ
7/4	路線価発表 大宮駅西口 +12.1%
3/19	地価公示地価格発表 県南は上昇、大宮、浦和、和光などの上昇が目立つ
2018年	
7/2	相続税路線価発表 県内5年連続で上昇 川越最高地は+3.3%
4月	川越増形に産業団地 西武車両基地の予定地を県企業局が買収。31年度完成予定
3/17	東武東上線川越駅 ホームドアの使用を開始 和光市駅に次いで東武線4駅目
3月	丸広 スーパーホテルにホテル事業を委託、工事に着手
3/13	新河岸駅東口駅前広場開設
2017年	
12/2	新河岸駅橋上化 東西自由通路 東口開設
4/5	川越駅西口市有地 定期借地でホテル事務所等の開発
3/21	h29年地価公示発表 県南の浦和川口の人気が高い
3/15	国道16号線 入間市内の440mを4車線化へ 県内全線4車線以上に
1/16	上田知事 県央道開通に伴い430haの企業立地整備計画を発表
2016年	
9/21	地価調査発表 住宅地は南北格差拡大、物流拠点の工業地軒並みプラス
9月	ヨーカ堂川越店閉店へ(10月末) 坂戸、東松山店も閉店決定
4/1	高速道路料金 圏央道をとっても首都高速経由と同料金の新料金体系に
3/26	横浜まで直通電車(fライナー) 東上線も急行にして時間短縮
3/22	地価公示 発表。銀座の最高値の価格、史上最高を更新。東京、大阪等大都市の地価上昇と、地方都市の下落が拡大。埼玉県内は、県南の価格上昇と県北の下落(人口動向と一致)
2/20	西武新宿線本川越駅西口開設 川越市駅までの乗り換え時間短縮(10分→5分)
2015年	
10/31	圏央道 桶川部分工事終了 埼玉県内全通へ。東北道、関越道～東名高速、横浜へのアクセスが30分以上短縮になる見込み
9/17	地価調査 発表。 県南が強含み、県北は弱含みの2極化が進む
8/31	川越市の人口35万人突破。
7/1	h27年分相続税路線価発表。県内の下落地点がゼロになった。
3/18	地価公示 発表。埼玉の住宅地おおむね横ばい、商業地と工業地は0.5% (商業地) 大宮区桜木町+5.0% (住宅地) 大宮区北袋町+3.3%
3/13	川越駅西口ウェスタ川越、ユニクスオーブン
3/7	首都高速中央環状線全線開通 (大井JCT～大橋JCT) 新宿から羽田空港が20分短縮
2014年	
9/19	地価調査発表 東京を初めとする3大都市圏のプラス、地方圏のマイナス、2極化が続いている。埼玉でも、川越、大宮以南のプラスと県北のマイナスは明らか。
3/27	川越駅西口ペデストリアンデッキ 完成 西口がリニューアルされた
3/19	平成26年地価公示発表 全国的には地価は下落しているが、下落率は縮小し、3大都市圏では住宅、商業ともに上昇に転換。とりわけ三大市の都心部の地価上昇が顕著。
9/27	狭山市は工場流出による産業空洞化を阻止すべく、工場の緑地率を緩和することになった。工業専用地域はこれまで敷地の2割以上を緑地とすることとしていたが、これを1割に緩和す

	る。 (9/27日経)
8/25	関越高速道坂戸西スマートインターチェンジ 供用開始。 24時間大型車も利用可能なフルスマートIC 周辺に流通拠点整備も進んでいる。
4/18	若葉駅西口区画整理事業により、共栄一本松線開通 これにより若葉駅から一本松駅まで3.6kmが幅員20mで繋がった。
3月	一番街商店街、県の補助金を受け「宵の市」を毎月第一土曜日に開催する。夕方のイベントや個店の営業時間を長くして、観光客の滞在時間を長くしようとする試み。
3/16	東武東上線、地下鉄副都心線、東急東横線相互直通運転開始。 川越駅～横浜中華街元町駅を86分で結ぶ
1/29	三井不動産 ららぽーと富士見発表 敷地17.7ha 2015年完成予定
1/27	鳩山町奥田に「無印良品」の物流施設 敷地16.8ha SRC4FB1延べ床10.5ha, 2013年11月の稼働を目指す。投資総額139億円。
1/12	川越駅西口ふれあい拠点 着工。敷地1.35haに地上6階地下2階 4万m <sup>2</sup> の建物が2014年度に完成する。1700規模の多目的ホールと隣接地にショッピングモール ウニクスが建設される。

[トップページへhttp://imanishi.cc](http://imanishi.cc)

不動産の鑑定評価は(有)埼玉不動産鑑定所へ

[埼玉不動産鑑定所](#)