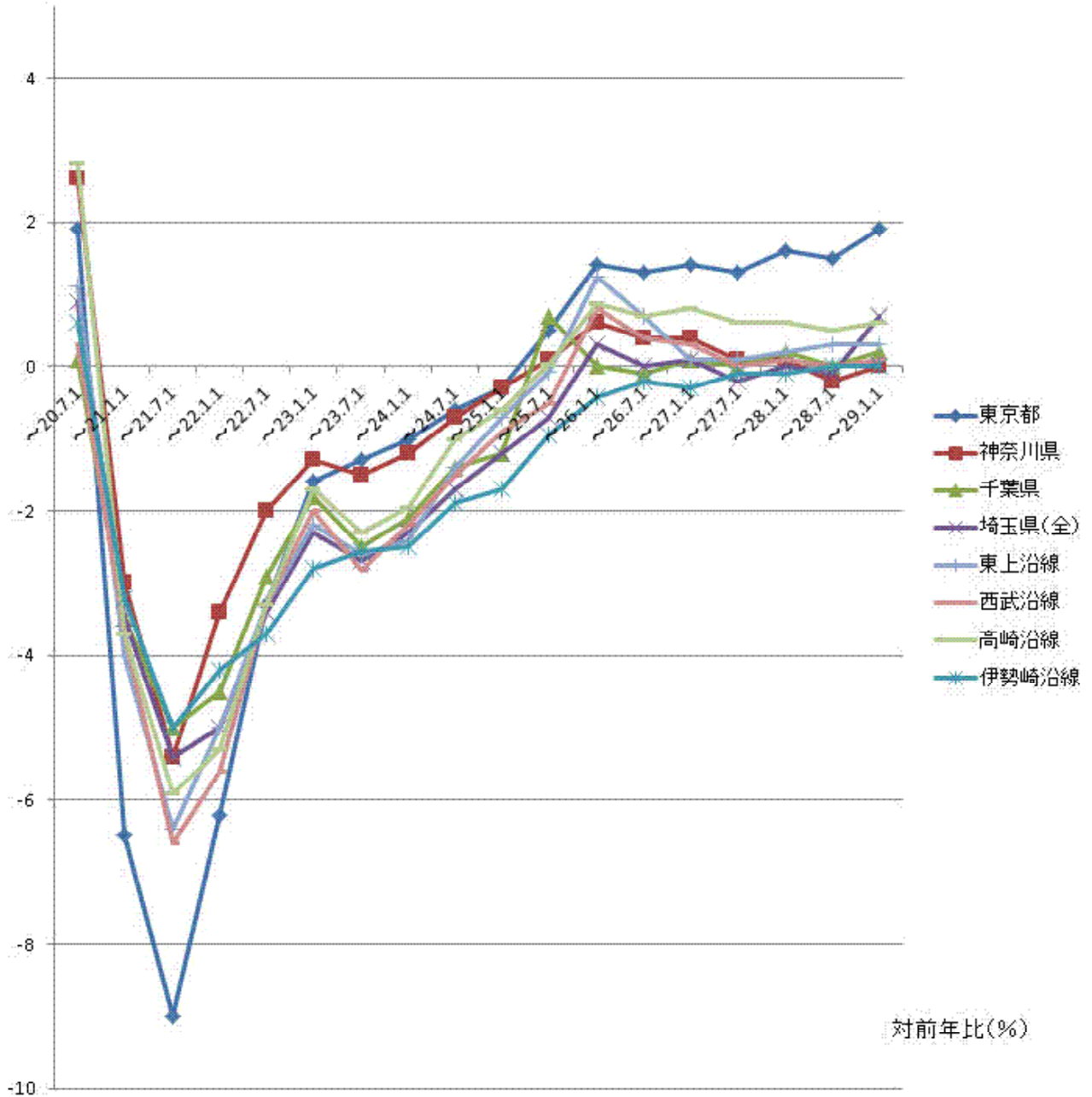


## 最近の地価動向

### 1. 地域別変動率 (単位：%)

	住宅地 グラフ				商業地 グラフ			
	地価調査		地価公示		地価調査		地価公示	
	26.7.1~ 27.7.1	27.7.1~ 28.7.1	27.1.1~ 28.1.1	28.1.1~ 29.1.1	26.7.1~ 27.7.1	27.7.1~ 28.7.1	27.1.1~ 28.1.1	28.1.1~ 29.1.1
東京	1.3	1.5	1.6	1.9	3.3	4.1	4.1	4.8
神奈川	0.1	-0.2	0.1	0.0	1.3	1.3	1.4	1.6
千葉	0.0	0.0	0.2	0.2	0.5	0.8	0.9	1.7
埼玉	-0.2	-0.1	0.0	0.9	0.2	0.2	0.7	0.9
東京近郊	0.5	0.5	0.6	1.6	1.5	1.4	1.5	1.6
東上沿線 (和光~東松山)	0.1	0.3	0.2	0.3	0.6	0.7	1.0	0.9
西武沿線 (所沢~飯能)	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.4	0.5
高崎沿線 (川口~鴻巣)	0.6	0.5	0.6	0.6	1.5	1.4	1.6	1.7
伊勢崎沿線 (草加~久喜)	▲0.1	0.0	▲0.1	0.0	0.0	-0.1	▲0.1	▲0.11

## 地域別変動率(住宅地)



## 2. 名目成長率（国内総生産）の推移

### 名目成長率

（年率換算）

前期比 **1.6%**  
2016年10月-12月



出所：日経ValueSearch | 2017年3月8日 更新

NIKKEI

日経新聞 名目GDP成長率(年率換算)

<http://rank.nikkei.co.jp/keiki/gdp.cfm>

## 国際、国内社会状況

### 2017年

- 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
- 2/16 三芳町「アスクルロジパーク首都圏」で火災発生
- 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 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
- 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規模マンションの基礎工事、くい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㎡。店舗8万㎡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 ウェスタ川越 ユニクス開業 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

- 12/16 総選挙により、自民党圧勝 第2次安倍内閣発足  
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 2013年3月7日には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、シエ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および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。

## 3. 最近の地価動向

地価公示地 川越地区(川越、坂戸、鶴ヶ島、川島)

	地価公示(住宅地)平均価格推移	地価調査(住宅地)平均値
格推移		
2017年	3/21 平成29年地価公示発表 工業地で県央道効果 入間IC付近で+10.3%(全国一位)	
2016年	9 ヨーカ堂川越店閉店へ(10月末) 坂戸、東松山店も閉店決定	
	3/26 横浜まで直通電車(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、ユニクスオープン	
	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DEST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。

2013年

- 9/27 狭山市は工場流出による産業空洞化を阻止するべく、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/ 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㎡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 ユニクスが建設される。

2012年

- 9.19 平成24年地価調査発表  
東京都内プラス地点増える。地方の下落は続き、2極化。  
三郷、八潮周辺下落が続く(震災、放射能の影響)
- 9.15 川越駅東口 アトレマルヒロ 改装グランドオープン  
2～6階マルヒロの直営をやめ、専門店街化、埼玉県初の店舗もテナントに
- 5.19 日清紡跡地開発(cocoromachi)販売開始  
開発面積54,430.57㎡ 全257戸 平均140㎡の戸建て住宅団地  
日清紡ホールディングスが土地を整備、フジタが施工、建物はトヨタホーム、  
平成24年から26年にかけて販売される
- 3.23 平成24年地価公示発表  
西高東低、震災後の取引、底値を探る動き。  
2年ぶり県内地価上昇ゼロ、下落傾向は縮小。商業地の下落幅は住宅地よりも大きい。  
利便性の高い駅周辺と郊外部の2極化が拡大。  
日清紡跡地開発工事進む 建物はトヨタホーム、開発面積5.4ヘクタール全257区画。  
平均140㎡の戸建て団地。川越駅、本川越駅からも近い高級住宅地域が生まれる。  
5月から分譲予定。

2011年

9.21 地価調査 発表

全ての調査地点で価格が下落、共通地点の77%は、今年に入ってからの下落が拡大している

3.21 地価公示発表

平成20年秋のリーマン・ショック以降、地価の下落が継続する中で、初めて東京圏、大阪圏、名古屋圏及び地方圏そろって下落率が縮小し、経済状況の不透明感が残るものの、下落基調からの転換の動きが見られた。しかし、これは1月1日までの状況であり、東日本大震災の影響は含まれていない。

3.11 東日本大震災（東北地方太平洋沖大地震）発生

死者不明者 1万8千人以上(3/18現在)

福島第一原発 冷却水の注入ができず、水素爆発により建屋が破壊され、放射能漏れが生じた

2010年

10.1 川越市 都市計画法34条11号区域を縮小、調整区域内の開発規制を再度厳格化し、これまで認めてきた開発が出来なくなった。そのため、前月には駆け込み開発申請が多発した。

9.22 地価調査発表

19年連続下落、しかし、首都圏は下げ足が小さくなってきた。

7.3 さいたま新都心第8-1A街区(2.4ha)に計画していた超高層ビルは白紙に戻ることになった。埼玉県、さいたま市、都市再開発機構(UR)の3者と事業者(三菱地所、新日鉄都市開発、大栄不動産、鹿島建設)は、08年5月、基本協定を結び、オフィス等を中心とした高さ186m(39階建て)の複合ビルを建設しようとしていた。しかし、「サッカープラザ」の白紙撤回を掲げた清水さいたま市長の当選、オフィス需要の低迷から事業規模縮小を主張する事業者と、事業を取り巻く環境が大きく変わった。このまま進めた場合、大幅なオフィス床供給となる大宮地区の商業地は混迷を増すばかり、三菱地所も早くから撤退の時機をうかがっていたようだ。

3.28 圏央道 荒川を渡る

川島町平沼と桶川市川田谷を結ぶ部分が28日完成した。桶川北本ICと八王子JCTまでが完成、40分で結ばれる。2012年度までに埼玉県内は全通する予定である。

[トップページへ](#)

鑑定評価は(有)埼玉不動産鑑定所へ