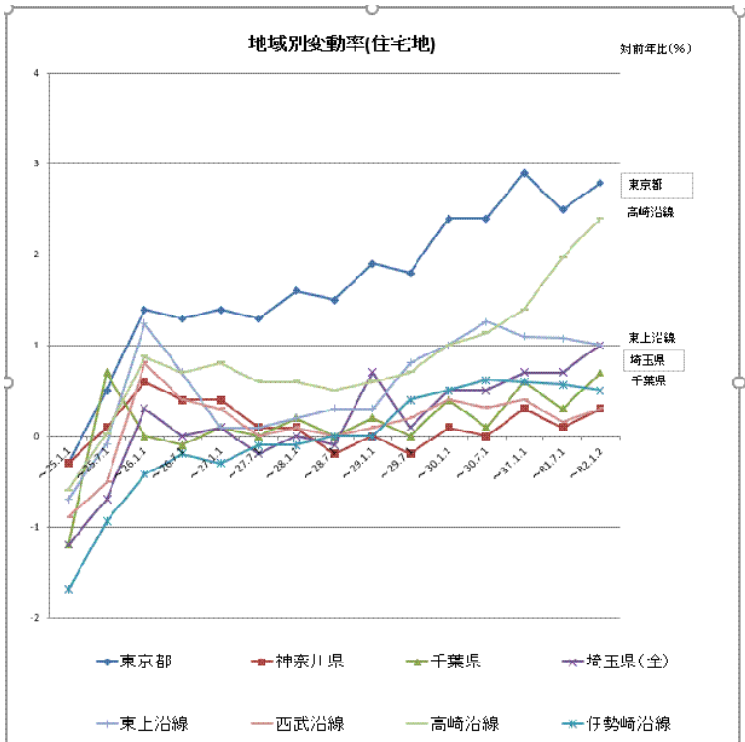
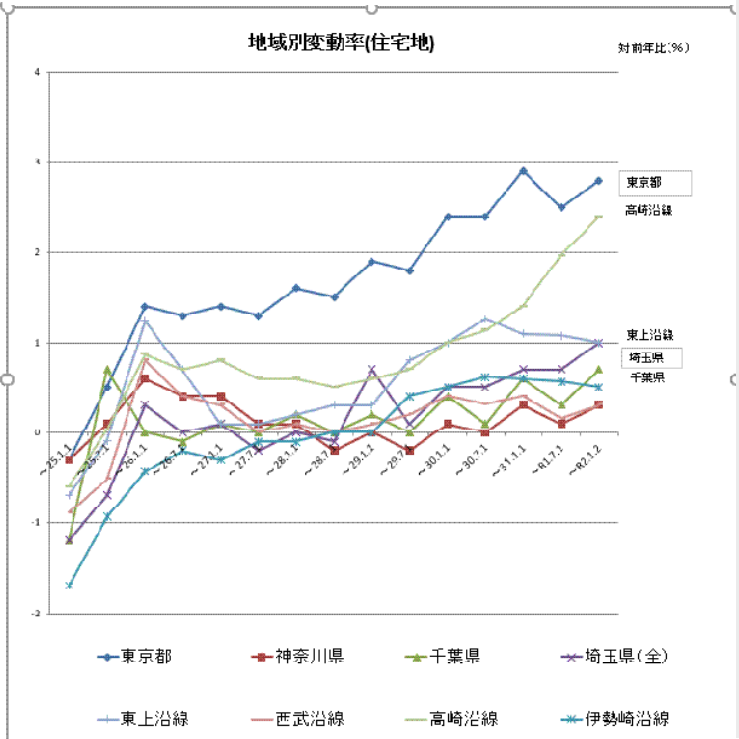
最近の地価動向

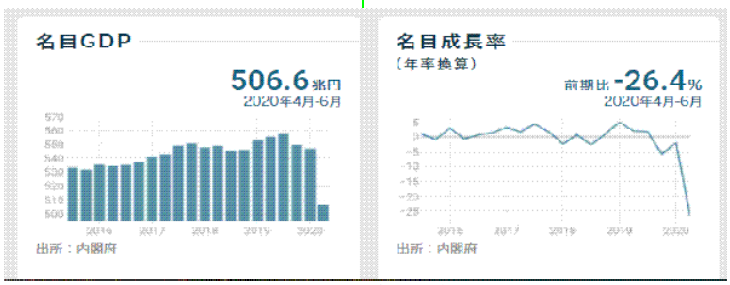
1．地域別変動率　（単位：%）

	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	
	29.7.1～30.7.1	30.7.1～1.7.1	30.1.1～31.1.1	31.1.1～2.1.1	29.7.1～30.7.1	30.7.1～1.7.1	30.1.1～31.1.1	31.1.1～2.1.1
東　京	2.4	2.5	2.9	2.8	5.8	6.8	6.8	7.2
神奈川	0.0	0.1	0.3	0.3	2.0	2.5	2.4	2.7
千　葉	0.1	0.3	0.6	0.7	1.6	2.8	2.9	3.4
埼　玉	0.5	0.7	0.7	1.0	1.3	1.8	1.6	2.0
東京近郊	1.3	1.9	1.5	2.2	3.0	3.6	3.0	3.8
東上沿線（和光～東松山）	1.3	1.1	1.1	1.0	1.7	1.8	2.1	2.0
西武沿線（所沢～飯能）	0.3	0.2	0.4	0.3	0.9	0.9	0.7	0.4
高崎沿線（川口～鴻巣）	1.1	2.0	1.4	2.4	2.9	3.8	3.2	4.4
伊勢崎沿線（草加～久喜）	0.6	0.6	0.6	0.5	0.6	0.8	0.5	0.5

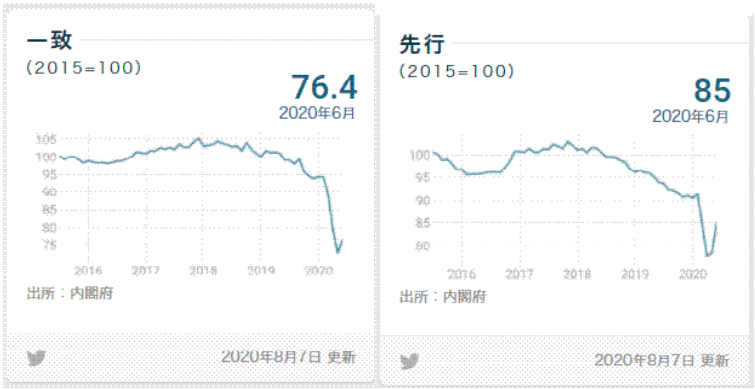




２．名目成長率（国内総生産）の推移



日経新聞経済指標ダッシュボードより



日経新聞経済指標ダッシュボードより

新型コロナ感染症拡大により、行動自粛、ステイホームが国、都道府県から要請された。
そのため、飲食店，ホテル、旅行関係業種の売り上げが激減した。

国際、国内社会状況

2020年

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/ 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件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亡者　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

【各国の入国制限】
全ての外国人入境禁止
台湾　3/19～　香港3/25～　フィリピン、ベトナム3/22～　シンガポール　3/23～
フランス、ドイツ、イタリア3/17～
入国後2週間待機
アメリカ　3/21～
【日本の入国制限】
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(ﾀﾞｲﾔﾓﾝﾄﾞ・ﾌﾟﾘﾝｾｽ号)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
2/3　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位の高温となった。
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
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が建築機銃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基準地地価調査発表 バブル崩壊以来27年ぶりに全用途平均変動率がプラスに(+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 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
6/28～7/8 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、激甚災害指定となった。
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 将棋の藤井聡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（札仙広福）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
10/1 将棋 中学2年の藤井聡太くん、4段に昇段プロ入りする。
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 将棋の藤井聡太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 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型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　ウエスタ川越　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

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　川越分科会（川越、坂戸、鶴ヶ島、川島）を中心に記述する

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　入間の440m4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　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　圏央道を通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（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、ウニクスオープン
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

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

2014年

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　ウ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。

9.21 地価調査　発表
2011年　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は残るものの、　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　冷却用水の注入ができず、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
不動産の鑑定評価は(有)埼玉 不動産鑑定所へ

>