



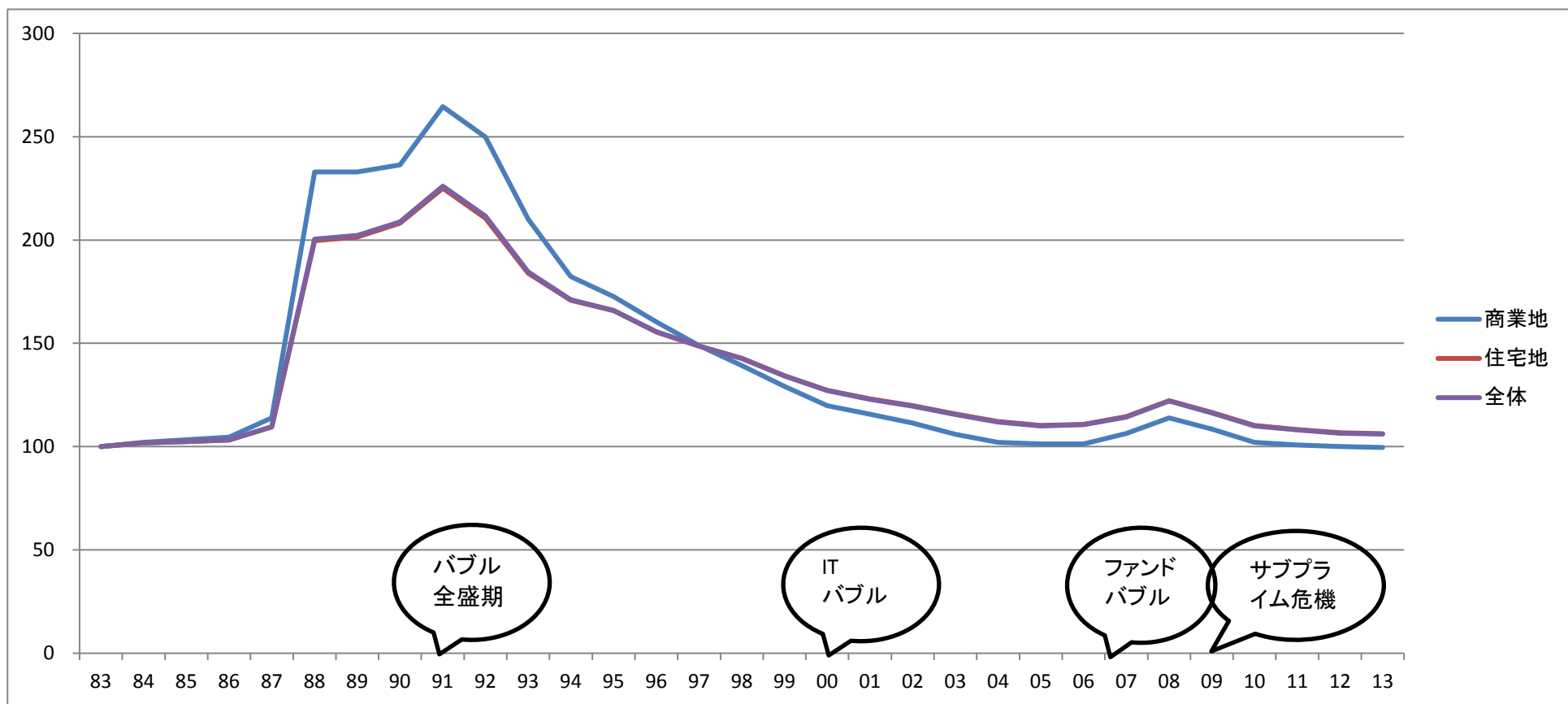
埼玉県

公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

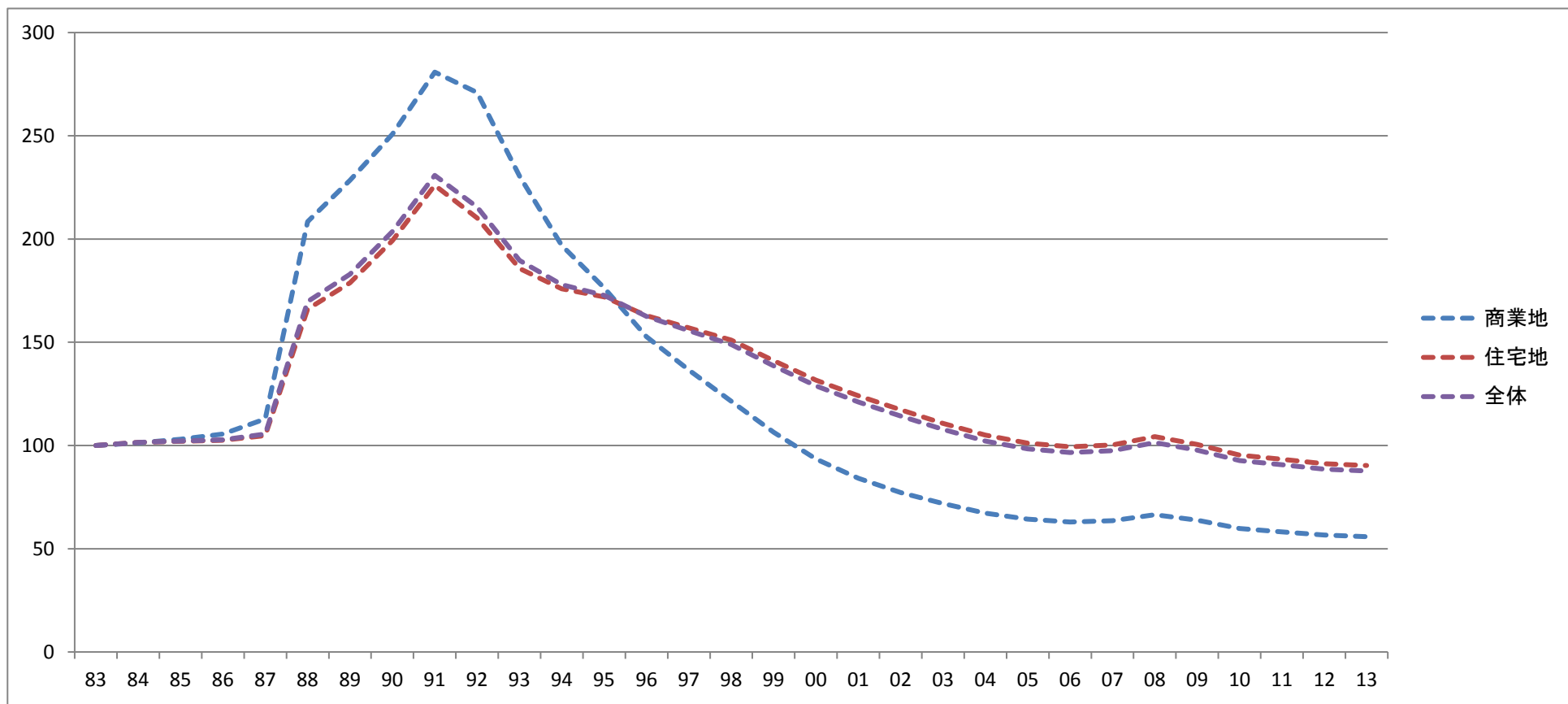
県庁所在地の公示地価推移[さいたま市]



さいたま市	サンダル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	1	100	102	103	105	114	233	233	236	265	250	210	182	173	160	149	139	129	120	116	111	106	102	101	101	106	114	108	102	101	100	100
住宅地	40	100	102	102	103	110	200	201	208	225	211	184	171	166	156	149	143	134	127	123	120	116	112	110	111	115	122	117	110	108	107	106
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
全体	41	100	102	102	103	110	200	202	209	226	212	185	171	166	156	149	143	134	127	123	120	116	112	110	111	114	122	116	110	108	107	106

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

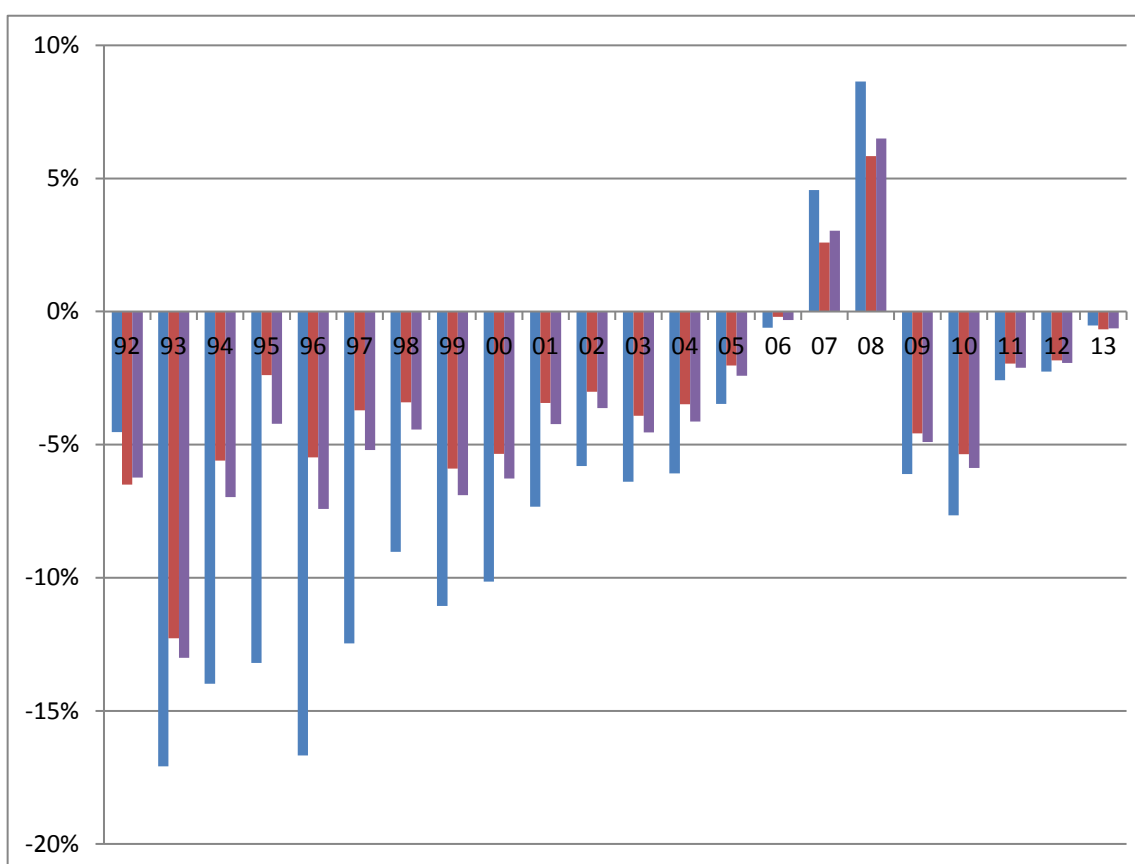
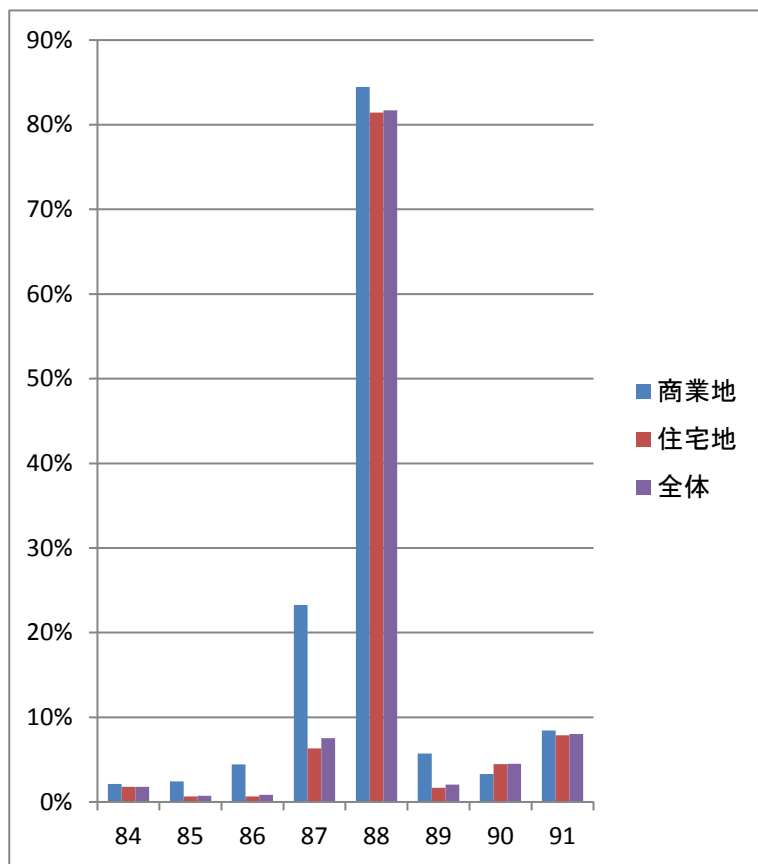
埼玉県全体の公示地価推移



埼玉県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	22	100	101	103	106	113	208	228	251	281	271	230	197	176	153	137	121	106	93	84	77	72	67	64	63	64	66	64	60	58	57	56
住宅地	254	100	102	102	102	105	166	179	199	226	210	186	176	172	163	157	151	141	132	124	117	111	105	101	99	100	104	101	95	93	91	90
その他	5	100	101	103	105	111	187	195	221	255	240	211	197	191	183	175	166	155	143	132	124	116	110	106	103	103	110	106	100	97	95	94
全体	281	100	101	102	103	106	170	183	204	231	215	190	178	173	163	156	149	139	129	121	114	108	102	98	97	97	101	98	93	91	89	88

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

さいたま市の公示地価騰落率推移

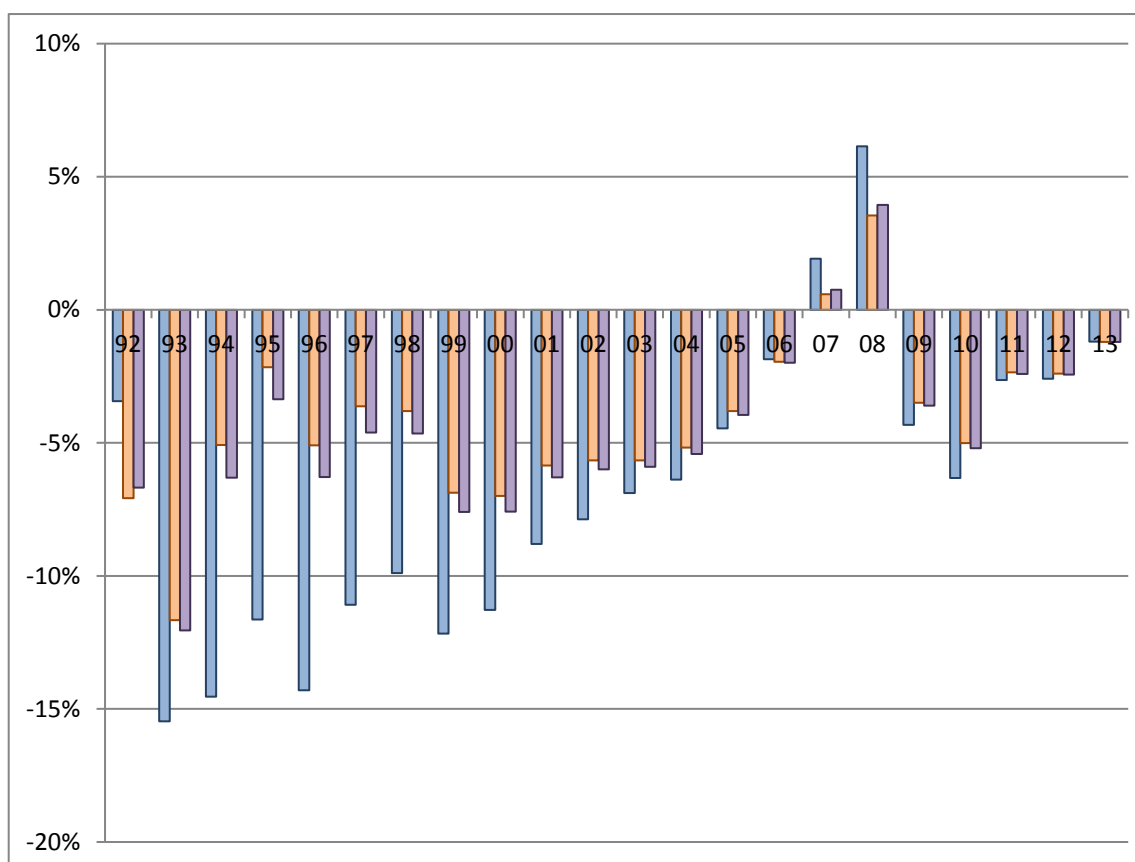
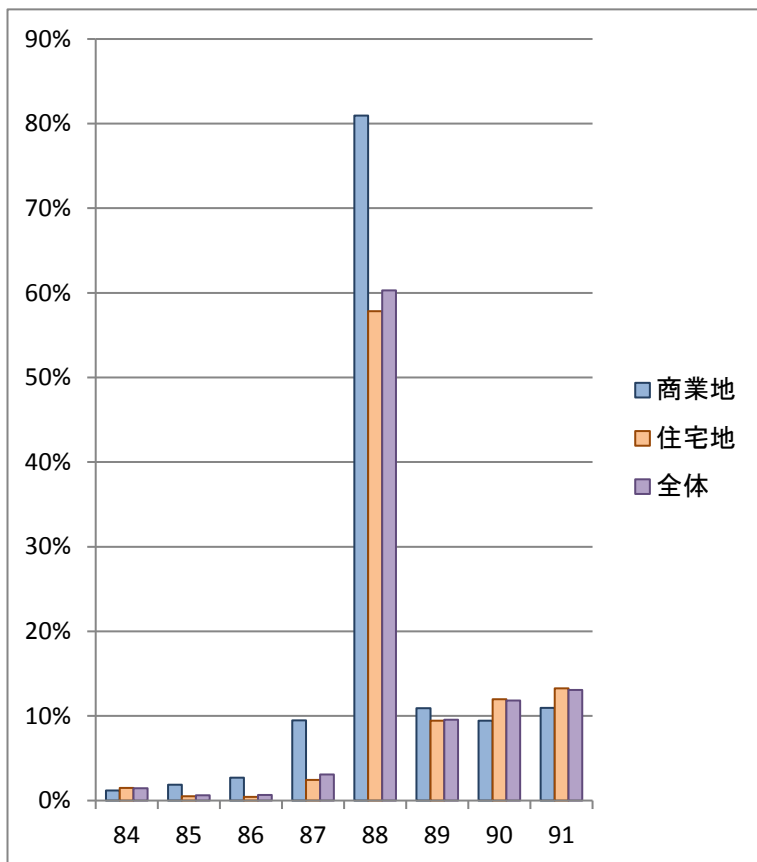


さいたま市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	2.1	2.4	4.4	23.3	84.4	5.7	3.3	8.5	-4.5	-17.1	-14.0	-13.2	-16.7	-12.5	-9.0	-11.1	-10.1	-7.3	-5.8	-6.4	-6.1	-3.5	-0.6	4.6	8.6	-6.1	-7.7	-2.6	-2.3	-0.5
住宅地	N/A	1.8	0.7	0.6	6.3	81.4	1.7	4.5	7.9	-6.5	-12.3	-5.6	-2.4	-5.5	-3.7	-3.4	-5.9	-5.3	-3.4	-3.0	-3.9	-3.5	-2.0	-0.2	2.6	5.8	-4.6	-5.4	-2.0	-1.8	-0.7
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.7	16.3	12.9	-4.3	-18.4	-2.8	-1.6	-5.9	-3.9	-5.5	-12.3	-10.2	-8.3	-8.7	-10.5	-9.7	-7.0	-2.7	2.5	9.5	-4.0	-6.0	-3.0	-2.0	-0.3
全体	N/A	1.8	0.7	0.9	7.5	81.7	2.1	4.5	8.0	-6.2	-13.0	-7.0	-4.2	-7.4	-5.2	-4.4	-6.9	-6.3	-4.2	-3.6	-4.5	-4.1	-2.4	-0.3	3.0	6.5	-4.9	-5.9	-2.1	-1.9	-0.6

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

埼玉県全体の公示地価騰落率推移



埼玉県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	1.2	1.9	2.7	9.5	81.0	10.9	9.4	11.0	-3.4	-15.5	-14.5	-11.6	-14.3	-11.1	-9.9	-12.2	-11.3	-8.8	-7.9	-6.9	-6.4	-4.5	-1.9	1.9	6.1	-4.3	-6.3	-2.6	-2.6	-1.2
住宅地	N/A	1.5	0.5	0.4	2.4	57.8	9.5	12.0	13.3	-7.1	-11.7	-5.1	-2.2	-5.1	-3.6	-3.8	-6.9	-7.0	-5.8	-5.7	-5.2	-3.8	-2.0	0.6	3.5	-3.5	-5.0	-2.4	-2.4	-1.2	
その他	N/A	1.4	1.3	1.8	4.7	66.4	6.9	16.4	14.7	-5.6	-11.5	-6.8	-4.1	-6.7	-6.2	-5.7	-8.4	-8.5	-8.3	-7.6	-8.3	-7.7	-6.0	-3.8	-0.2	5.0	-3.1	-5.1	-3.1	-2.6	-1.4
全体	N/A	1.5	0.6	0.7	3.1	60.3	9.5	11.8	13.1	-6.7	-12.1	-6.3	-3.4	-6.3	-4.6	-4.7	-7.6	-7.6	-6.3	-6.0	-5.9	-5.4	-4.0	-2.0	0.8	3.9	-3.6	-5.2	-2.4	-2.4	-1.2

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

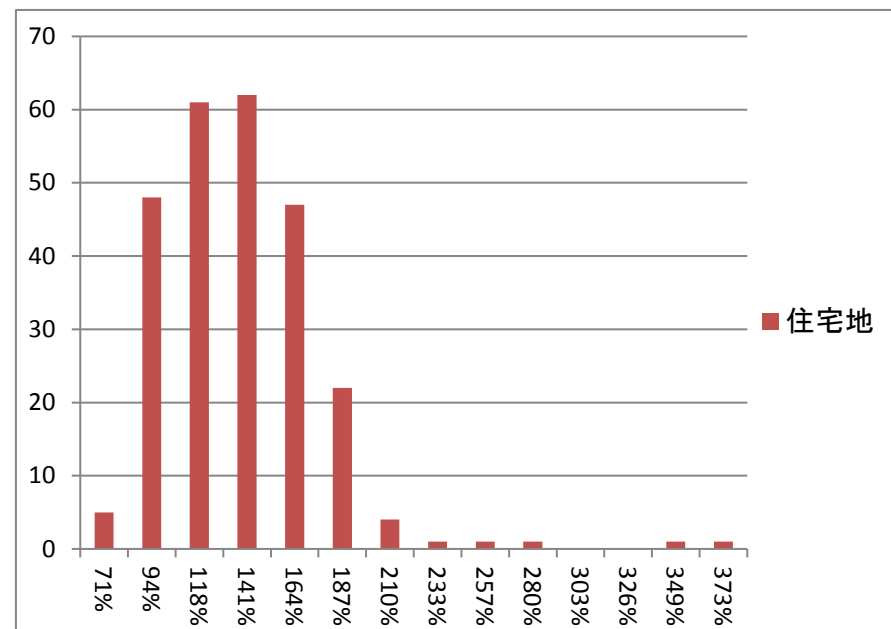
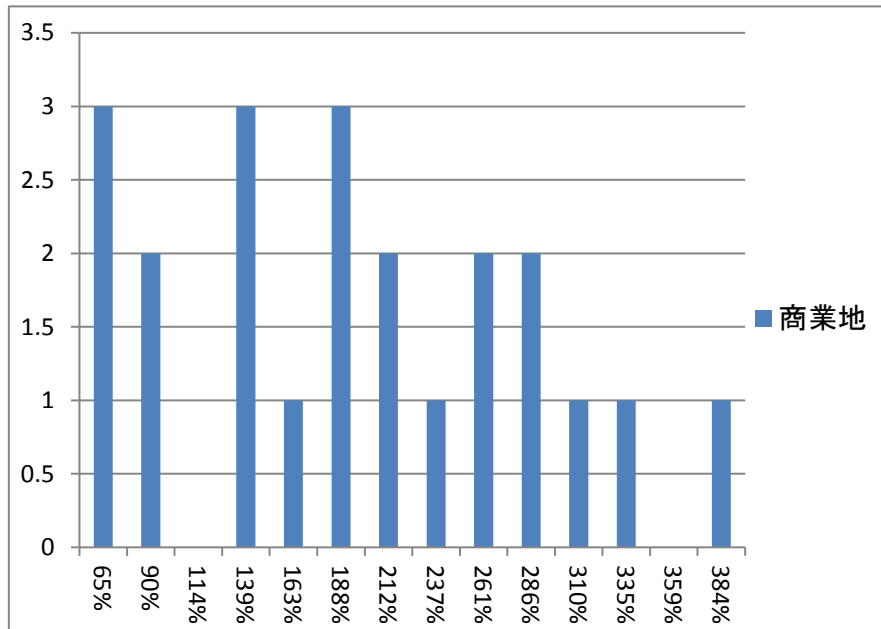
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

さいたま市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	1	2	3	4	5	5	7	9	9	11	20	24	27	27	29	29	30	32	35	44	45	46	46	46	46	46	46	48	48	48
住宅地	40	50	50	52	52	58	59	59	65	69	96	115	127	130	132	132	133	135	141	148	151	153	156	156	158	160	161	167	169	169
その他	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	
全体	41	52	53	56	57	64	67	69	75	81	118	141	156	159	163	163	165	169	178	194	198	201	204	204	206	209	210	218	220	220

埼玉県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	22	25	26	29	34	37	40	42	42	46	82	97	112	113	124	124	126	131	136	155	160	163	165	167	168	171	174	180	182	187
住宅地	254	277	279	292	300	326	331	346	367	390	560	678	764	778	793	808	828	847	884	918	931	951	969	983	993	1003	1013	1031	1038	1041
その他	5	5	5	6	6	7	9	11	11	11	21	21	24	25	25	27	27	28	28	29	30	31	31	32	34	36	36	36	37	38
全体	281	307	310	327	340	370	380	399	420	447	663	796	900	916	942	959	981	1006	1048	1102	1121	1145	1165	1182	1195	1210	1223	1247	1257	1266

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



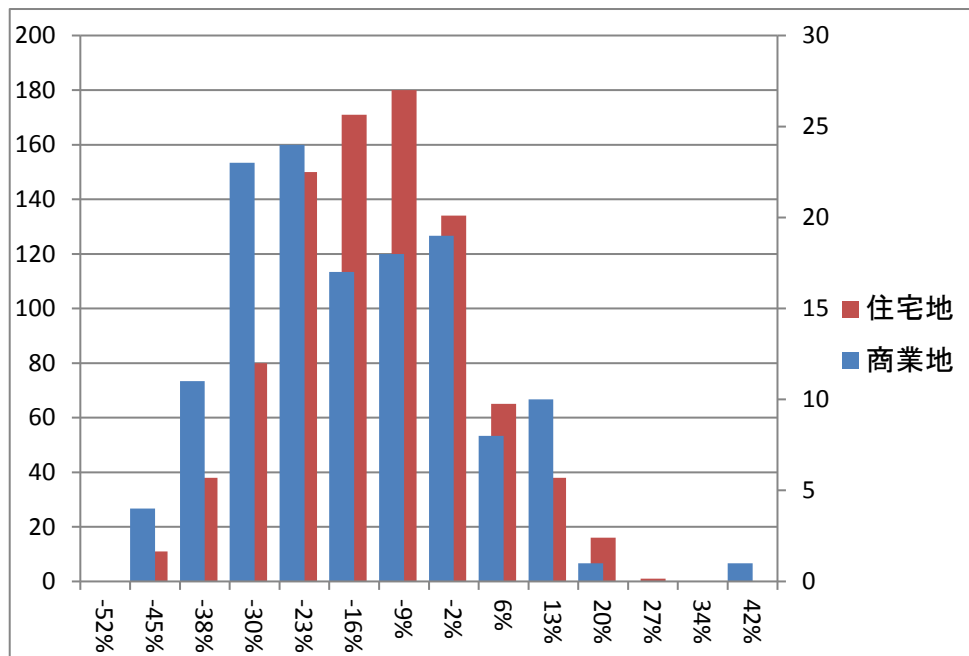
※分布図は埼玉県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	さいたま市	サンプル数	全国ランク	埼玉県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	164.6%	1	17/45	180.9%	22	9/45
住宅地	106.4%	125.1%	40	9/45	126.0%	254	7/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	155.5%	5	2/46
全体	109.1%	126.0%	41	14/46	130.8%	281	8/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



さいたま市の上昇地点のみを平均した上昇率
8.8%
埼玉県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
7.1%
差し引き
1.8%

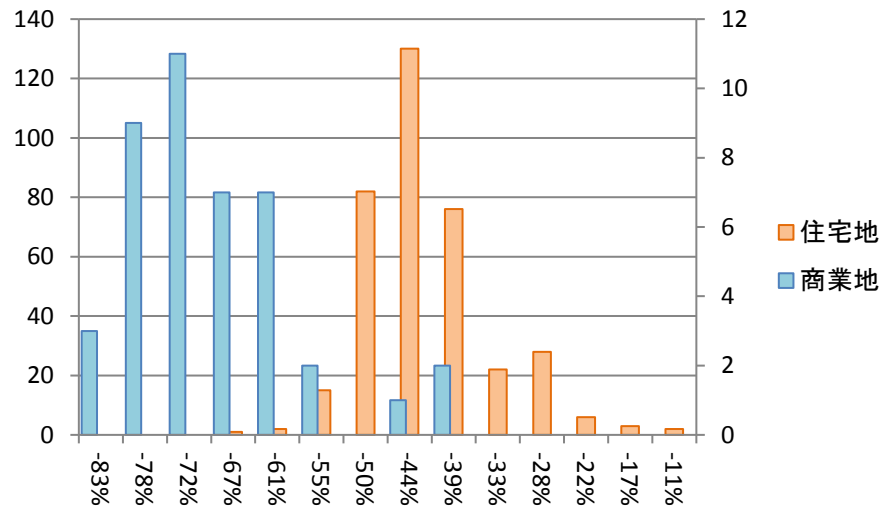
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

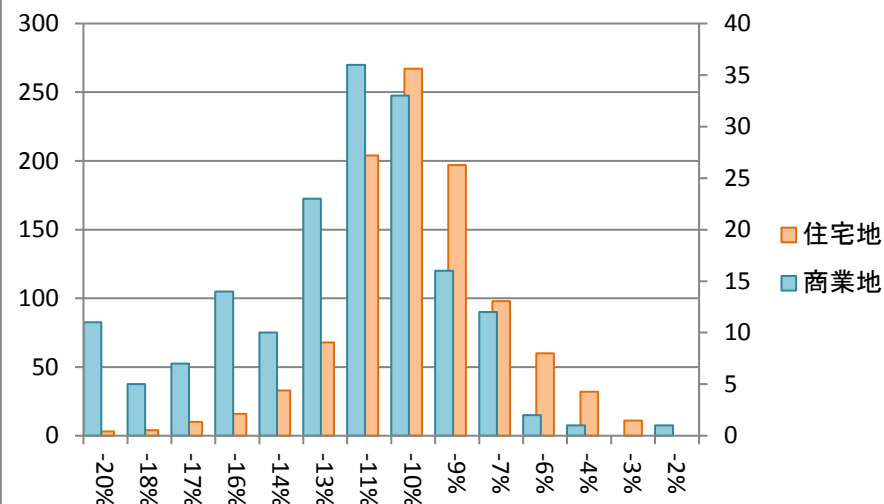
	全国平均	さいたま市	サンプル数	全国ランク	埼玉県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-10.1%	35	6/47	-19.0%	136	6/47
住宅地	-20.2%	-3.9%	141	2/47	-16.2%	884	9/47
その他	-33.1%	-25.1%	2	8/44	-26.1%	28	9/46
全体	-21.4%	-5.4%	178	3/47	-16.8%	1048	7/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	さいたま市	サンプル数	全国ランク	埼玉県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-69.7%	9	35/47	-71.1%	42	43/47
住宅地	-30.1%	-43.9%	65	39/47	-45.1%	367	43/47
その他	-30.4%	-56.7%	1	23/27	-51.4%	11	32/35
全体	-35.2%	-47.2%	75	38/47	-47.9%	420	43/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	さいたま市	サンプル数	全国ランク	埼玉県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-15.5%	46	33/47	-12.7%	171	24/47
住宅地	-9.6%	-11.5%	160	30/47	-10.5%	1003	28/47
その他	-10.5%	-12.4%	3	25/45	-10.9%	36	17/47
全体	-10.6%	-12.4%	209	31/47	-10.8%	1210	25/47

※分布図は埼玉県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	新座市東北2-36-24	商	765,000	1983	3,700,000	1991	484%
2	所沢市三ヶ島5丁目1903番1	住	40,000	1983	189,000	1991	473%
3	狭山市大字上赤坂字鶴ノ台186番	住	35,000	1983	155,000	1991	443%
4	志木市本町5-24-7	商	545,000	1983	2,250,000	1991	413%
5	川越市新富町1丁目11番8	商	540,000	1983	2,120,000	1991	393%
6	比企郡小川町大字飯田字番場229番3	住	13,500	1983	51,000	1991	378%
7	草加市谷塚1-2-16	商	228,000	1983	835,000	1991	366%
8	朝霞市仲町2-3-31	商	407,000	1984	1,490,000	1991	366%
9	上尾市谷津2-1-37	商	700,000	1983	2,560,000	1991	366%
10	川口市芝新町4-32	商	820,000	1984	2,870,000	1991	350%
11	深谷市人見字滝ヶ谷戸1061番1外	住	19,000	1983	65,700	1991	346%
12	所沢市狭山ヶ丘1丁目2994番34	商	280,000	1983	965,000	1990	345%
13	熊谷市筑波3丁目93番	商	1,100,000	1983	3,760,000	1991	342%
14	飯能市仲町10-3	商	442,000	1983	1,400,000	1991	317%
15	さいたま市浦和区仲町2-16-4	商	650,000	1985	2,040,000	1991	314%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	熊谷市筑波3丁目93番	商	3,760,000	1991	270,000	-93%
2	熊谷市宮町2丁目132番2	商	1,040,000	1991	96,700	-91%
3	所沢市日吉町2-2	商	9,760,000	1991	1,020,000	-90%
4	熊谷市宮本町2番3外	商	762,000	1991	87,000	-89%
5	上尾市谷津2-1-37	商	2,560,000	1991	318,000	-88%
6	熊谷市宮前町2丁目105番	商	920,000	1993	115,000	-88%
7	越谷市弥生町2-17	商	2,890,000	1991	370,000	-87%
8	川越市新富町2丁目25番10	商	3,490,000	1992	456,000	-87%
9	所沢市松葉町11-13	商	2,700,000	1990	375,000	-86%
10	草加市高砂2-17-21	商	2,950,000	1993	450,000	-85%
11	さいたま市浦和区高砂2-11-13	商	5,660,000	1991	883,000	-84%
12	所沢市くすのき台1丁目10番7	商	3,000,000	1993	473,000	-84%
13	川越市新富町1丁目11番8	商	2,120,000	1991	335,000	-84%
14	新座市東北2-36-24	商	3,700,000	1991	595,000	-84%
15	久喜市久喜中央2-9-45	商	1,180,000	1991	190,000	-84%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	さいたま市南区鹿手袋7-3-12	住	173,000	1983	538,000	1991	311%
17	志木市本町6-3-15	住	205,000	1983	632,000	1991	308%
18	さいたま市見沼区東大宮4丁目9番3	商	440,000	1984	1,350,000	1991	307%
19	さいたま市南区鹿手袋4-9-5	住	198,000	1986	598,000	1988	302%
20	戸田市本町1-10-14	商	330,000	1983	980,000	1991	297%
21	比企郡嵐山町大字大蔵字堀ノ内587番1	住	11,000	1983	32,300	1991	294%
22	越谷市弥生町2-17	商	990,000	1986	2,890,000	1991	292%
23	新座市東北2-7-6	住	220,000	1986	642,000	1991	292%
24	蕨市中央3-12-22	商	720,000	1983	2,100,000	1991	292%
25	入間郡毛呂山町大字川角字西裏1348番3	住	25,000	1983	72,000	1991	288%
26	さいたま市浦和区前地2-9-19	住	245,000	1983	705,000	1991	288%
27	川口市東川口6-21-11	住	128,000	1983	366,000	1991	286%
28	富士見市水谷2丁目7番8	住	189,000	1983	535,000	1991	283%
29	さいたま市中央区大戸4-7-12	住	226,000	1983	638,000	1991	282%
30	朝霞市根岸台6-6-21	住	213,000	1983	600,000	1991	282%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	川越市脇田町5番2外	商	6,280,000	1992	1,020,000	-84%
17	行田市忍2-18-34	商	335,000	1991	54,700	-84%
18	川口市芝新町4-32	商	2,870,000	1991	469,000	-84%
19	蕨市中央3-12-22	商	2,100,000	1991	344,000	-84%
20	行田市菟里山町17番3	商	491,000	1993	81,100	-83%
21	草加市氷川町2116番20	商	2,000,000	1993	331,000	-83%
22	比企郡小川町大字大塚字大塚宿76番8	商	403,000	1991	66,800	-83%
23	本庄市駅南1-9-4	商	542,000	1993	90,800	-83%
24	幸手市中2-2-6	商	413,000	1991	69,800	-83%
25	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	商	11,900,000	1992	2,110,000	-82%
26	越谷市千間台西1丁目10番11外	商	1,300,000	1991	232,000	-82%
27	所沢市狭山ヶ丘1丁目2994番34	商	965,000	1990	173,000	-82%
28	三郷市三郷2丁目2番7	商	1,500,000	1992	269,000	-82%
29	入間郡毛呂山町大字毛呂本郷字宿口10番4	商	387,000	1993	70,000	-82%
30	鴻巣市本町1-7-32	商	900,000	1991	164,000	-82%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成