



調査レポート

2025 年の埼玉県の公示地価について

ぶぎん地域経済研究所 専務取締役／チーフエコノミスト 大西 浩一郎



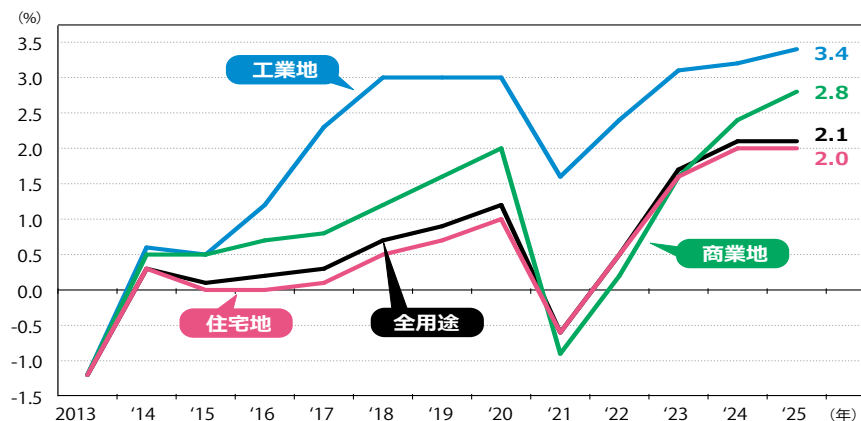
本年3月に公示地価が公表され、埼玉県の地価（全用途）は4年連続の上昇となった。地価に関しては、高額地点のランキングなどが注目されることが多いが、本稿では、埼玉県を10のエリアに分けたり、市町村別の地価変動率を点検したりしながら、県内地価動向を俯瞰的に把握することを試みる。その結果、①平均価格でも前年比変動率でも、県南部が高く、利根・北部・秩父に向けて低くなること、但し、②そうした程度の差はあれ、用途を問わず全ての地域において地価は上昇の方向にあることを確認した。

埼玉県の用途別地価の動向

2025年3月、国土交通省は全国の公示地価（1月1日時点）を公表した。このうち埼玉県の地価を用途別にみると、住宅地は、前年比+2.0%と前年並みの上昇率となった。上昇は2022年以来4年連続である。また、商業地も、前年比+2.8%と、

2008年（+3.7%）以来17年振りの上昇率となり、2022年以来4年連続の上昇となった。さらに、工業地も+3.4%と、2008年（+5.7%）以来17年振りの上昇率となり、2014年以来12年連続の上昇となった。このため、全用途（林地を除く）も4年連続の上昇（+2.1%）となり、県内経済が緩やかに持ち直すもとで、コロナ禍明けからの地価の堅調は足元まで続いていると評価できる（図表1）。

図表 1. 埼玉県の用途別地価の前年比変動率



(資料) 国土交通省、埼玉県。以下同じ

近隣都県との比較

次に、埼玉県の地価動向を近隣都県と比較すると、住宅地については、埼玉県の上昇率が2年連続で+2.0%であるのに対して、東京都（前年比+5.7%）、千葉県（同+4.5%）、神奈川県（同+3.4%）では比較的上昇幅が大きくなっている。但し、埼玉県・住宅地の1平米の平均価格（145.1千円）は、東京都（515.3千円）、神奈川県（212.4千円）よりは低い、千葉県（122.9千円）より2割方高い（図表2）。

このように埼玉県だけが比較的マイルドな上昇率にとどまる現象は、商業地、工業地でも同様にみられる。埼玉県・商業地は前年比+2.8%と、東京都（+10.4%）の1/4の伸びに過ぎず、埼玉県・工業地は+3.4%で、これは千葉県（+9.9%）の1/3の伸び率でしかない。この背景としては、埼玉県の場合、鉄道路線の開通やニュータウン開発、急増するインバウンド需要の波及といった地価押上げ要因が近隣都県ほどではない点が挙げられる。もっとも、平均価格は、商業地、工業地とも千葉県を上回る。埼玉県の地価は近年の上昇率が落ち着いているだけで、恒常的に低いというわけではない。

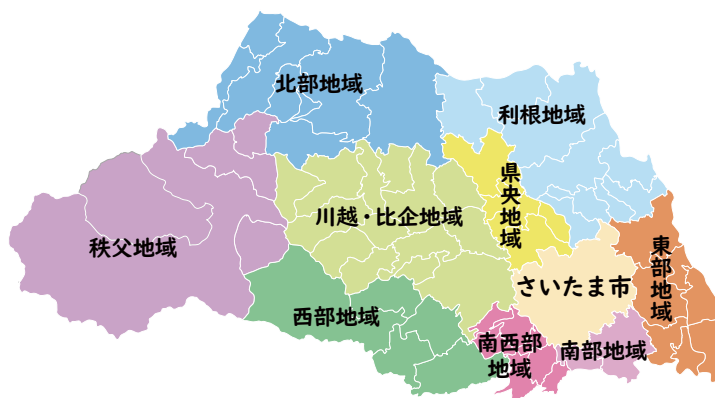
エリアでの比較

ここでは埼玉県を10のエリアに分けて用途別の地価動向をみる（図表3）。まず、住宅地をみると、南部、さいたま市、南西部の3エリアは平均価格が200千円台半ばと県内随一の高価格地域であり、変動率も3～6%と高めのプラスが続いている。これに次ぐのが、3エリアを左右から包み込む形の西部と東部で、価格は3エリア

図表 2.1 都3県の用途別地価と前年比変動率

		前年比変動率（%）					平均価格 （千円）
		2021	2022	2023	2024	2025	2025
住宅地	埼玉県	▲0.6	0.5	1.6	2.0	2.0	145.1
	東京都	▲0.6	1.0	2.6	4.1	5.7	515.3
	神奈川県	▲0.6	0.2	1.4	2.8	3.4	212.4
	千葉県	0.1	0.7	2.3	4.3	4.5	122.9
商業地	埼玉県	▲0.9	0.2	1.6	2.4	2.8	374.1
	東京都	▲1.9	0.6	3.3	6.3	10.4	2,994.8
	神奈川県	0.1	1.0	2.9	5.4	6.6	661.0
	千葉県	0.5	1.2	2.9	5.3	5.7	357.8
工業地	埼玉県	1.6	2.4	3.1	3.2	3.4	103.3
	東京都	0.9	1.9	3.8	4.8	7.8	300.5
	神奈川県	1.8	2.6	4.3	5.9	6.2	151.8
	千葉県	2.9	5.3	7.7	9.6	9.9	96.8

図表 3. エリア区分



該当する市町村（色分けは、地価や変動率によるグルーピング結果）

さいたま市	さいたま市
南部地域	川口市、蕨市、戸田市
南西部地域	朝霞市、志木市、和光市、新座市、富士見市、ふじみ野市、三芳町
西部地域	所沢市、飯能市、狭山市、入間市、日高市
東部地域	春日部市、草加市、越谷市、八潮市、三郷市、吉川市、松伏町
川越比企地域	川越市、東松山市、坂戸市、鶴ヶ島市、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、鳩山町、ときがわ町、東秩父村
県央地域	鴻巣市、上尾市、桶川市、北本市、伊奈町
北部地域	熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町、寄居町
利根地域	行田市、加須市、久喜市、蓮田市、幸手市、白岡市、宮代町、杉戸町
秩父地域	秩父市、横瀬町、皆野町、長瀨町、小鹿野町

（注）但し、長瀨町（秩父地域）と東秩父村（川越比企地域）では標準地がない。

の半値程度である。その次が県央、川越比企であり、90 千円台となっている。これら 4 エリアは、毎年 1 ～ 2% と堅実な上昇を示している点が特徴である。残る利根、北部、秩父の 3 エリアは、50 千円前後と低いものの、変動率をみると、マイナス続きの秩父でも低下率は縮小するなど上昇方向にある（図表 4）。

このように、埼玉県の住宅地は、平均価格と変動率を基に①県南 3 エリア、②両サイドの西部・東部、③県南 3 エリアの「蓋」となる川越比企と県央、④以上を覆う利根、北部、秩父とグルーピングすることができる。また、水準や変動率に違いはあっても、全てのエリアの地価は上昇する方向にある。

次に商業地をみると、エリア毎の価格の並びは住宅地に近いが、バラつきが大きい点が特徴である。すなわち、さいたま市と南部は 700 千円台と突出しており、上昇率も 7% 前後と大きい。南西部の次が 200 千円台グループだが、西部、東部と並んで小江戸・川越を擁する川越比企が入ってくる点が住宅地と異なる。変動率は毎年 3% 前後で安定している。北部、秩父、利根の 3 エリアは、70 千円前後と低位にとどまるものの、上昇方向にはあり、特に北部では熊谷市、深谷市を中心に持ち直しに転じている。

工業地をみると、南部が 200 千円強と住宅地並みに高く、100 千円強の東部が続いている。両エリアは上昇率も 6% 前後と高い。工業地の平均価格は、以下、さいたま市、西部、川越比企、県央、利根、北部の順となる。平均価格が低くなるに連れて前年比プラス幅も小さくなる傾向にあるものの、一貫して上昇している点は全エリアで共通している。

図表 4. 用途別・エリア別地価と前年比変動率

		前年比変動率 (%)					平均価格 (千円)
		2021	2022	2023	2024	2025	
住宅地	南部地域	1.2	1.3	5.6	5.5	6.3	262.0
	さいたま市	0.3	2.1	5.5	3.3	3.8	238.4
	南西部地域	▲ 1.0	1.4	4.5	3.0	4.3	230.4
	西部地域	▲ 1.2	0.9	1.9	2.3	1.0	132.9
	東部地域	▲ 0.8	0.5	1.4	2.9	4.1	125.0
	県央地域	▲ 0.7	0.6	1.1	1.3	1.6	95.4
	川越比企地域	▲ 0.9	0.5	1.5	2.0	2.6	90.8
	利根地域	▲ 0.5	▲ 0.4	0.1	0.3	▲ 0.0	50.6
	北部地域	▲ 0.1	▲ 0.1	0.3	0.4	1.1	45.7
	秩父地域	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.2	39.5
商業地	さいたま市	▲ 1.2	1.7	4.2	6.0	6.8	733.6
	南部地域	0.2	0.2	1.5	4.5	7.2	728.6
	南西部地域	▲ 1.4	0.4	3.3	3.7	5.3	422.7
	西部地域	▲ 1.6	0.0	1.4	2.0	4.5	266.1
	東部地域	0.9	▲ 0.1	5.0	3.0	3.2	239.6
	川越比企地域	▲ 1.3	0.3	2.3	2.5	3.3	218.5
	県央地域	▲ 1.1	0.1	10.6	1.1	1.1	173.3
	北部地域	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.2	0.3	0.6	82.7
	秩父地域	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.1	71.8
	利根地域	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 0.3	▲ 0.2	0.0	63.6
工業地	南部地域	3.2	3.4	6.4	6.3	6.7	211.8
	東部地域	1.8	3.0	3.3	3.4	5.5	114.2
	さいたま市	1.0	2.3	2.5	2.7	2.6	87.3
	西部地域	2.5	2.7	3.1	3.1	2.9	82.8
	川越比企地域	0.3	1.5	1.9	2.1	2.4	77.8
	県央地域	1.1	1.9	2.6	2.4	2.3	56.7
	利根地域	1.4	1.7	1.6	1.7	1.0	43.5
	北部地域	0.0	0.7	0.7	1.1	1.1	28.7
	秩父地域	-	-	-	-	-	-
	南西部地域	-	-	-	-	-	-

（注）エリア別の数値は、公表データを加工した概数。すなわち「平均価格」は、エリアを構成する市町村毎の平均価格と地点数から算出。また、「前年比変動率」は当該「平均価格」の変化率（市町村データの単純平均ではない）。なお、秩父地域と南西部地域では、工業地の標準地がない。





市区町村別の変動率ランキング

以下では、過去1年間の変動率（上昇率）が大きかった県内市町村をみていく。まず、住宅地についてみると、戸田、蕨、川口の南部地域3市での上昇が著しく、とりわけ1位の戸田ではおよそ6%もの上昇が3年続いている。4位、5位は南西部の朝霞、和光だが、6、7位に八潮と草加が食い込むなど、東部エリアもにわかに人気を集めている。一方で、さいたま市については、住宅地としては8位によりやく大宮区が入るのみとなっている。

ところで、県南3エリアと東部、西部に関しては、

東京23区に近接していることもあって相対的に上昇率が高くなるのは自明であるように思われる。そこで、この5エリアを除いた川越比企、県央、利根、北部、秩父の各エリアに属する市町村の変動率ランキングもみてみることにしたい。すると、1位の川越、2位の上尾からはじまり、以下、東武東上線沿線（鶴ヶ島、坂戸）とJR高崎線沿線（桶川、北本）の各都市が南から北に向かってランクインしている。また、7～9位に利根地域の蓮田、北部地域の熊谷、深谷が登場している（図表5-1、2）。

商業地については、大宮区と浦和区の上昇率が圧倒的であると想像しがちだが、トップは住宅地と同様に戸田であり、2位大宮区の次には川口と蕨が食い込んでいる。5位浦和区の後には、東部の八潮と草加がランクインしている。住宅地と同様にこの2市は東部地域の中でも上昇率が高い。

県南5エリアを除いた変動率ランキングをみると、全体でも10位に入った川越が1位であり、上昇率の高さが目立っている。2～5位には、川越比企、県央の有力都市が交互に現れ、6位に北部の熊谷が入ってきている。また、上昇率は0.1%とごく僅かながら、利根地域から久喜が9位にランクインした（図表6-1、2）。

最後に工業地をみる。工業地については標準地のある市町村が20しかないことから、地価の実態を把握するには限界があるのが実情である。その上

図表 5-1. 住宅地変動率上位（全体）

			(単位：%)		
			2023	2024	2025
1	戸田市	南部地域	5.8	5.9	6.2
2	蕨市	南部地域	4.9	6.0	6.1
3	川口市	南部地域	4.9	5.3	5.1
4	朝霞市	南西部地域	3.0	3.9	4.0
5	和光市	南西部地域	3.2	3.8	4.0
6	八潮市	東部地域	1.3	3.3	4.0
7	草加市	東部地域	2.0	4.0	3.8
8	大宮区	さいたま市	3.4	3.6	3.8
9	三芳町	南西部地域	2.6	3.2	3.8
10	ふじみ野市	南西部地域	2.9	3.2	3.7

(注) 変動率の公表値が等しい場合は、前年の上昇率が高い先を上位とした。

図表 5-2. 住宅地変動率上位（県南5エリアを除く）

			(単位：%)		
			2023	2024	2025
1	川越市	川越比企地域	2.0	2.5	2.5
2	上尾市	県央地域	1.8	1.8	1.7
3	鶴ヶ島市	川越比企地域	0.9	2.0	1.4
4	桶川市	県央地域	1.3	1.2	1.2
5	北本市	県央地域	1.1	1.0	1.0
6	坂戸市	川越比企地域	0.1	1.0	0.9
7	蓮田市	利根地域	0.8	0.9	0.6
8	熊谷市	北部地域	0.2	0.4	0.5
9	深谷市	北部地域	0.0	0.3	0.4
10	鴻巣市	県央地域	0.2	0.3	0.3

図表 6-1. 商業地変動率上位（全体）

（単位：％）

		2023	2024	2025
1	戸田市 南部地域	6.1	6.8	7.5
2	大宮区 さいたま市	4.0	5.6	6.8
3	川口市 南部地域	3.8	4.9	6.6
4	蕨市 南部地域	4.9	6.2	6.1
5	浦和区 さいたま市	4.5	6.0	6.1
6	八潮市 東部地域	1.1	5.0	5.0
7	草加市 東部地域	1.5	4.2	4.3
8	和光市 南西部地域	3.5	4.0	4.3
9	南区 さいたま市	3.7	3.7	4.3
10	川越市 川越比企地域	3.1	3.3	4.0

図表 6-2. 商業地変動率上位（県南 5 エリアを除く）

（単位：％）

		2023	2024	2025
1	川越市 川越比企地域	3.1	3.3	4.0
2	鶴ヶ島市 川越比企地域	0.0	0.8	2.8
3	上尾市 県央地域	0.7	1.4	1.3
4	坂戸市 川越比企地域	0.1	0.5	1.1
5	桶川市 県央地域	0.8	0.8	0.8
6	熊谷市 北部地域	0.0	0.5	0.8
7	北本市 県央地域	0.7	0.7	0.7
8	深谷市 北部地域	0.0	0.1	0.7
9	久喜市 利根地域	0.0	0.0	0.1
10	鴻巣市 県央地域	▲ 0.2	▲ 0.1	0.1

図表 7-1. 工業地変動率上位（全体）

（単位：％）

		2023	2024	2025
1	戸田市 南部地域	6.6	6.1	6.9
2	川口市 南部地域	6.3	6.4	6.7
3	越谷市 東部地域	4.0	3.8	4.6
4	八潮市 東部地域	3.9	3.8	4.6
5	草加市 東部地域	3.2	3.7	4.4
6	三郷市 東部地域	2.7	2.7	4.2
7	狭山市 西部地域	3.2	3.3	3.1
8	見沼区 さいたま市	2.8	3.1	2.9
9	入間市 西部地域	3.2	3.0	2.9
10	桶川市 県央地域	3.0	2.9	2.8

図表 7-2. 工業地変動率上位（県南 5 エリアを除く）

（単位：％）

		2023	2024	2025
1	桶川市 県央地域	3.0	2.9	2.8
2	川越市 川越比企地域	1.9	2.1	2.5
3	東松山市 川越比企地域	3.0	2.9	2.4
4	上尾市 県央地域	2.6	2.2	2.1
5	蓮田市 利根地域	1.8	1.8	1.2
6	久喜市 利根地域	1.5	1.6	1.1
7	吉見町 川越比企地域	1.4	1.4	1.1
8	深谷市 北部地域	0.7	1.1	1.1
9	加須市 利根地域	1.6	1.6	1.0

で、変動率ランキングを作成してみると、ここでも南部地域の上昇率は頭抜けており、戸田と川口が 1 位、2 位を占めた。3 位以下は越谷、八潮、草加、三郷など東部各市であり、軒並み 4 % 台の高めの上昇が続いている。南部 5 エリアの除くと、川越比企、県央に加えて利根（蓮田、久喜）といった顔ぶれとなる。商業地では下位になるに従って上昇幅が僅少になっていたが、工業地の場合は、下位であっても上昇率は 1 % 以上と明確で、毎年安定的に上昇している点が特徴的である（図表 7-1、2）。

まとめ

以上みたように、4 年連続となる埼玉県における地価上昇・回復の動きは、県南部から利根・北部・

秩父など北・西部に向かって同心円的に波及している。また、今回、県南部の各エリアを除外したランキングを作成した結果、川越比企、県央、利根、北部で地価が比較的堅調な都市を知ることができた。先行き、県内全域にわたってバランスよく地価が推移していくことを期待したい。

参考文献

「県全域で上昇ピッチが強まった 2024 年における神奈川の地価」
（浜銀総合研究所、2025 年 3 月）