



今後のマンション価格の展望



大宮駅を中心としたエリアは、都心へ直通となる交通アクセス性と、さまざまな生活利便施設が整う魅力の街。

さらに周辺で進む再開発や、建築費の上昇などが加わることで、周辺地域の分譲マンション価格は高騰しています。

マンションの価格は上昇の一途を辿ります



地価トップの大宮駅が最寄り、 中でも吉敷町の価値は上昇

さいたま市大宮区における駅地価でみると「大宮」駅がトップ、平均変動率も他駅より上昇率が高いことがうかがえます。また、大宮区の中の地点で見た地価の平均価格では本物件が位置する「吉敷町」アドレスは上位にランクインしており、変動率も上昇傾向。人気が高まるさいたま市大宮区の中でもその価値に期待と注目が集まっています。

大宮駅エリアの中古マンションや賃貸は、 収益性の高さに期待

大宮駅エリアのマンションは需要が高く、中古市場の価格や賃貸の賃料も上昇しており、将来の転勤や家族構成の変化時に、マイホームを売却したり賃貸に出すことによる収益性の高さに期待が持て、次の住宅費を検討することが可能です。借り手や買い手の需要が高まっており、大宮駅にマンションを持つことは将来的にも価値ある資産のポイントです。

■さいたま市大宮区の駅地価ランキング

順位	駅	地価平均	変動率
1	大宮駅	84万2,261円/㎡	+5.19%
2	さいたま新都心駅	58万6,307円/㎡	+3.67%
3	北与野駅	38万8,769円/㎡	+2.75%
4	北大宮駅	36万4,666円/㎡	+3.88%
5	大宮公園前駅	31万5,800円/㎡	+3.63%

■さいたま市大宮区の地点変動率ランキング

順位	エリア	変動率	地価平均
1	桜木町	+8.13%	193万9,714円/㎡
2	大門町	+7.49%	117万2,666円/㎡
3	吉敷町	+6.98%	110万1,666円/㎡
4	宮町	+6.91%	136万6,333円/㎡
5	仲町	+6.77%	149万5,000円/㎡
6	東町	+4.93%	43万9,000円/㎡
7	高鼻町	+4.37%	41万7,500円/㎡

※変動率は、各地点の変動率の平均となります。(平均地価の変動率ではありません)
※「国土交通省データ」に基づき土地代データが算出

本物件
アドレス

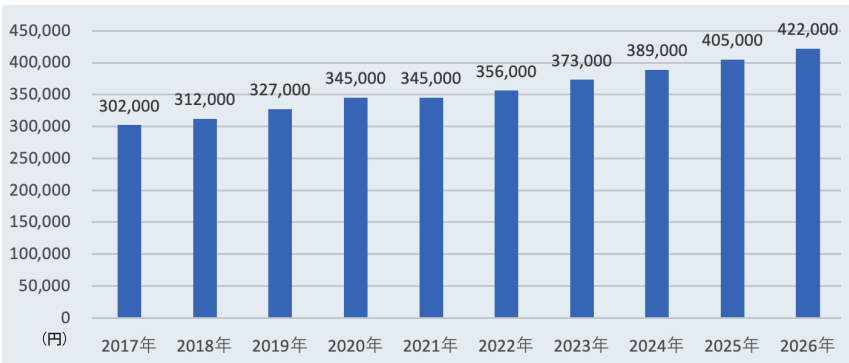
さらに拍車をかけるように本物件アドレスである吉敷町の地価も上昇中



大宮区吉敷町の過去10年の公示地価

大宮区の中でも吉敷町に限定してみると、直近10年の公示地価は上昇の一途。10年前に比べて約139%アップしており、東口・駅徒歩圏であることや、さいたま新都心へもつながる立地の価値に対する評価の高さが伺えます。

■吉敷町 過去10年公示地価

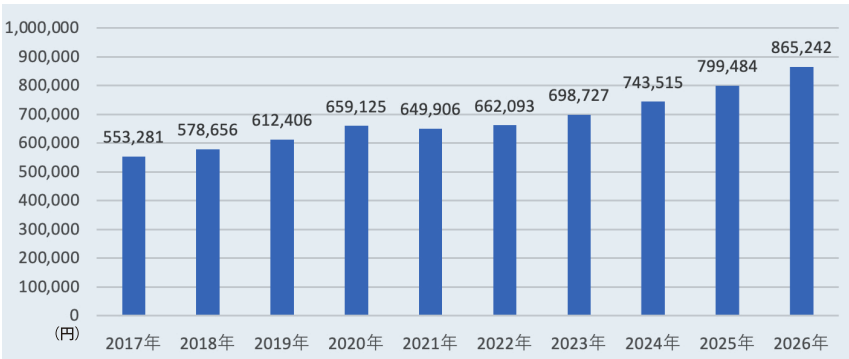


※出典:「建設物価建築費指数」より

大宮区は地価が上昇傾向

大宮区全体の公示地価を見ても、上昇の一途を辿っています。2017年と2026年を比較しても地価は約156%もアップしており、大宮の人気の高さやマンションの購買意欲の高まりなどが、その原因と考えられます。

■大宮区 過去10年公示地価



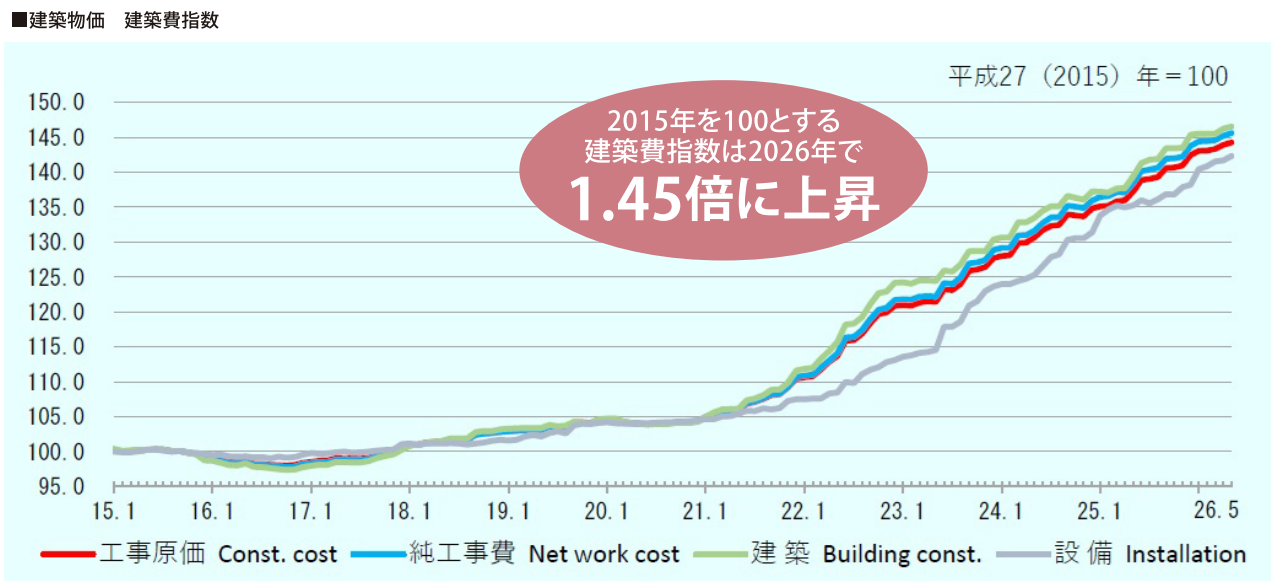
※出典:「建設物価建築費指数」より

地価上昇よりも深刻！？



価格上昇の理由は建築費 !？

近年、マンション価格は上昇傾向が見られます。これは、人件費とオイル・各種材料値上げなどの工事原価上昇により生じている現象です。これらは日本及び世界的な問題であり、今後すぐに以前の状態に戻ることは難しいと考えられます。



金利は今後也不透明です



金利は、今後さらに上昇する可能性も

2025年12月に日本銀行による追加利上げ決定により、2026年には金利上昇が反映され、適用金利が上昇しています。多くの銀行が住宅ローンの新規貸出分の基準金利を見直しており、今後の上昇も不透明な状況です。

■金利ごとの資金シミュレーション

借入金	金利	毎月返済額	総返済額
6,000万円	1%	約16.9万円	約7,113万円
	1.5%	約18.3万円	約7,715万円
	2%	約19.8万円	約8,347万円
10,000万円	1%	約28.2万円	約11,856万円
	1.5%	約30.6万円	約12,860万円
	2%	約33.1万円	約13,913万円

総返済額の差

約602万円
約1,234万円

約1,004万円
約2,057万円

まとめ

大宮の新築・分譲そして賃貸の住宅経費は上昇の一途。

大宮区、さらに吉敷町に限定しても地価は上昇しており、

建築費や金利の上昇も絡みあって、

今後すぐにマンション価格が極端に安くなることは難しいと思われます。