



令和6年夏号  
発行  
(株)高橋政雄設計事務所  
さいたま市緑区中尾270  
電話048-873-4244  
<http://www.takahashi-sekkei.jp>

主な紙面

住宅地3年連続上昇  
空き家 過去最高13・8%  
電気代 最高水準に接近  
はすみみ 4月 不動産登記義務化  
注目ニュース 夫婦ペアローン拡大

イベント情報

第16回ふれあい感謝祭  
日時 6月2日(日) 10時~12時

# 住宅地3年連続上昇

## トップは浦和区高砂2丁目

国土交通省が発表した埼玉県の2024年の公示地価で、住宅地は2・0%のプラスとなり、上昇は3年連続でした。東京都心まで電車1本でアクセスできる深谷市など、県北地域での住宅需要の高まりもうかがえます。

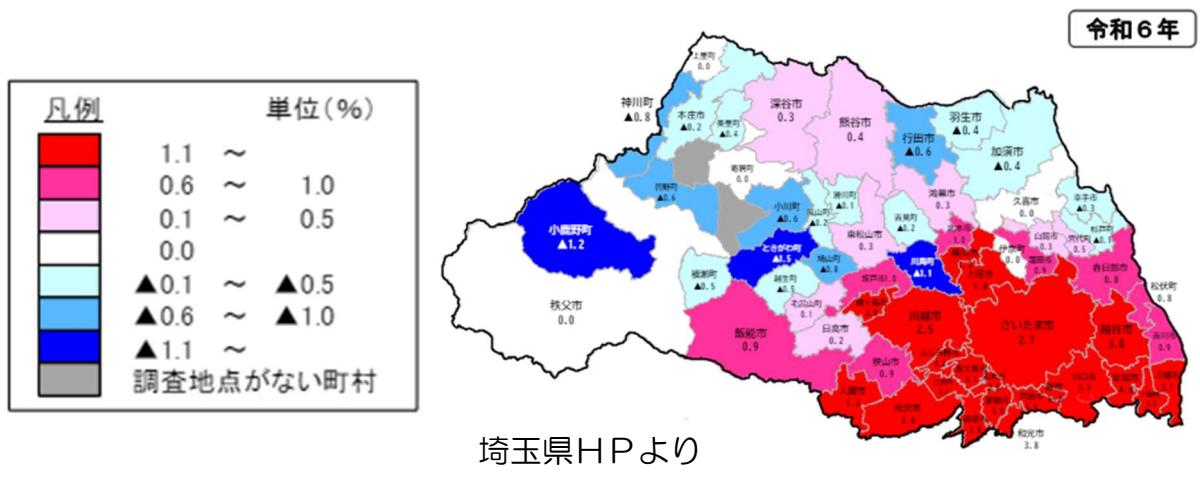
公示地価は1㎡あたりの土地の価格を毎年3月に公表するもので、一般の土地売買の際に価格の指標となっています。住宅地の上昇率で最も高かったのはさいたま市浦和区高砂2丁目

で9・3%増でした。同地区については価格(118万円)も県内住宅地でトップとなりました。同地点最寄りのJR浦和駅はJR池袋駅や上野駅まで約20分で都心への通勤に便利です。

加えて浦和駅西口では再開発事業が進んでおり、2026年度にも複合施設が誕生する予定です。文教都市としてのイメージが定着し、学習塾の進出も相次いでいます。子育て世帯にとっての利便性が高まっています。

が、今年の調査では東京からの需要波及効果が県内北部をはじめとした広範囲に広がったといえます。住宅取得支援施策による需要の下半支え効果もあったようです。上昇は37市町で前回(33市町)より増えました。深谷市、熊谷市、鴻巣市、はいずれもJR高崎線の沿線。西部鉄道線沿線の所沢市や入間市、東武鉄道線沿線の朝霞市や志木市、つくばエクスプレス沿線の八潮市や三郷市など、東京都内への直通電車がある自治体の多くで住宅ニーズが高い傾向にあります。

一方で小鹿野町やときがわ町などは下落しました。少子高齢化の進む地域や交通空白地では住宅需要が限定的です。



# 空き家率最高13.8%

## 全国900万戸 過去最多

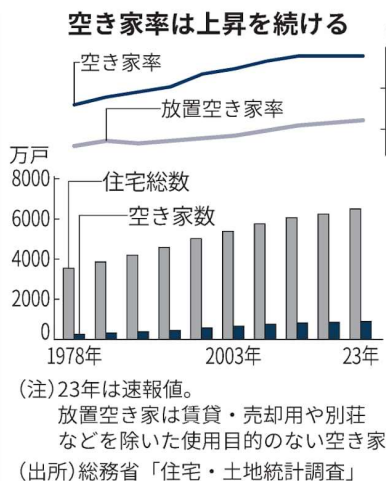
総務省が発表した住宅土地統計調査によると、国内の住宅総数に占める空き家の割合は過去最高の13.8%でした。5年前の前回調査から0.2%上昇し、空き家の数も50万戸増え、899万5000戸と過去最高になりました。

都道府県別にみると空き家率が最も高かったのは和歌山県と徳島県、低いのは沖縄県、埼玉県、神奈川県と続きます。

空き家のうち賃貸・売却用や別荘などを除いた長期にわたって不在で使用目的がない「放置空き家」割合は0.3%上昇の5.9%となり36万戸増の385万戸となりました。20年間で1.8倍に増えています。

空き家率ランキング

1位	和歌山	21.2%	25	石川	15.6%
	徳島	21.2		北海道	15.6
3	山梨	20.5	27	福井	15.5
4	鹿児島	20.4	28	新潟	15.3
5	高知	20.3	29	福島	15.2
6	長野	20.0	30	熊本	15.0
7	愛媛	19.8	31	富山	14.7
8	山口	19.4	32	奈良	14.6
9	大分	19.1	33	佐賀	14.5
10	香川	18.5	34	大阪	14.3
	岩手	17.3	35	茨城	14.1
11	長崎	17.3		全国平均	13.8
13	島根	17.0	36	兵庫	13.8
14	栃木	16.9	37	山形	13.5
15	群馬	16.7	38	京都	13.1
17	青森	16.7	39	宮城	12.4
	静岡	16.6	40	福岡	12.3
18	岡山	16.4		千葉	12.3
	三重	16.4	42	滋賀	12.1
20	宮崎	16.3	43	愛知	11.8
21	岐阜	16.0	44	東京	11.0
22	鳥取	15.8	45	神奈川	9.8
	広島	15.8	46	埼玉	9.4
24	秋田	15.7	47	沖縄	9.3



全国の空き家のうちマンションやアパートなど共同住宅は502万戸と過半を占めています。共同住宅の総戸数のうち16.7%が空き家という計算になります。内訳をみると賃貸用が394万戸、売却用は12万戸、使用目的がなく放置されていたり、相続後に誰も住んでいなかったりする共同住宅は84万戸でした。

# 電気代、最高水準に接近

首都圏の電気代が最高値に近づいています。6月請求分は標準家庭で前月から401円上昇の8538円物価高対策の補助金が削減され、最高値までの差は588円に迫りました。補助がゼロになる7月請求分は追加の値上げが予想されます。原発が稼働している関西や九州との格差は大きいままで。

国の電気・ガス価格激変緩和対策事業の補助などが減り、過去最高だったロシアのウクライナ侵攻直後の水準に近づいています。電力10社すべてで値上げし負担が増えます。

原発が稼働した関西電力と九州電力などは昨年6月の値上げラッシュでも家庭向け料金を据え置きしました。

一般家庭の6月請求分電気代

北海道電力	9114円 (357円)
東北	8436 (400)
東京	8538 (401)
中部	8345 (382)
北陸	7356 (368)
関西	7196 (442)
中国	8061 (403)
四国	8135 (414)
九州	7101 (425)
沖縄	9047 (585)

(注) 平均的な使用量に基づく。カッコ内は前月比。政府の負担軽減策を反映した価格

## 昼間利用でポイント還元

値下げが難しい中で、電力大手が着目するのは太陽光の普及で余り始めた昼間の電気です。中部電力や北陸電力など大手の半数超が電気が余りそうと判断した時に、電気を多く使ってくれた消費者へポイントなどで還元するサービスを始めました。

東京電力はエコキュートを置く家庭が昼にお湯を沸かすと最大2500円分のポイントを還元します。すでに2万6000世帯が申し込んでいます。電気が余るタイミングで家電を使うことで使用増加分をポイント還元するサービスも始まり、すでに100万世帯以上の申し込みがあるといわれています。



# 4月 不動産登記義務化

土地の境界や面積を確定させる「地籍調査」の迅速化に向け、所有者に調査への協力を求めても反応がない場合、一定の手続きを経て確認したとみなす仕組みを2024年度中にも整備する。

見直し背景には地籍調査の遅れがある。面積ベースでの実施率は22年度末時点で52%とまり、19年度末で57%としていた目標にも達成していない。所有者の協力が得られず境界が未定となった土地は22年度だけで約9200区画あった。

新制度では所有者へ地籍調査の実施を確実に知らせることが重要になる。国交省は立ち合いの協力を求める通知を3回程度出し、少なくとも1回は書留などの方法をとることを想定している。

測量図など客観的な資料に基づいて作成した境界案の送付から20日

間過ぎてても意見がなければ確認があったとみなす流れを検討している。

一方、所有者からの立ち合いへの拒否や境界案に同意しないという意思表示があれば新制度の対象とはせず、基本的に境界を定めな

いまま調査を終える。地籍調査は円滑な土地取引や再開発の後押しとなるだけでなく、災害の備えとしても重要だ。調査が済んでいない地域では境界を巡るトラブルが起きやすく、復興事業で区画整理が必要になった場合に手間がかかることが想定される。

11年の東日本大震災時、甚大な津波被害があった宮城県・岩手県の両県では実施率が90%前後に達していた。復興事業で地籍調査が済んでいたため、測量の必要がなく約1年の短縮につながった。

## 注目ニュース

### 夫婦ペアローン拡大

夫婦で住宅ローンを借りるペアローンの利用が増えています。価格が高騰する新築マンションで顕著で首都圏新築マンションの34%が利用しました。

背景にあるのは女性の正規雇用が増えていることと、新築マンションの価格高騰です。東京23区の新築マンションの価格は1億円を超えました。夫婦2人分の収入を前提に考えなければ容易に手が出せない水準です。

一人で借りるよりもペアローンは借入額が大幅に増えます。しかし、ペアローン特有のリスクが妻の収入です。出産などを機に収入が減ったり途絶えたりすると、一気に返済が苦しくなる恐れがあります。

### 第16回ふれあい感謝祭開催!

6月2日の日曜日に弊社メインイベントの一つである「ふれあい感謝祭」を開催いたします。今年も大人から子供まで楽しめる催しを企画しましたので、ご家族やご友人と一緒にお越しください。

毎回大好評の包丁研ぎや網戸の張替えをはじめ、ごはん作りアートやコルクコースターづくり等もおこないます。詳細は、同封の感謝祭チラシ又は弊社ホームページをご確認ください。

夏前の楽しいひと時を当イベントでお過ごしいただけたら幸いです。スタッフ一同、皆さまのご来場を心よりお待ちしております。



おいしい♡しあわせ♡  
ご近所のおすすめ店



### 本格だんご専門店 わらうだんごさん

今回は、焼きたてでもっちり柔らかい絶品お団子屋さんのご紹介です♡

東浦和駅からトコトコお散歩していると(徒歩6分)なんだかお醤油の良い匂いが…♡もう噂を聞いている方も多いはず😊お団子屋さんがオープンしたのです🎵お友達やこのチラシを見てくれているお客さんから、気になってるの!とお話があったので、これは私が行くしかない!と思い行って参りました!お店に入ると、この日は私が第一号のお客さん😊あれ? Where is Dango?と思いつつも注文すると、キラキラ真っ白に輝くお団子が登場!網の上に乗せられました!これから焼いてくれるの~♡?と感激♡メニューは4種類⇒みたらし・しょうゆ(各130円)・いそべ・ぶし(各160円)ぶしとは、みたらしに鰹節が乗っているものでした!

待っている最中、しょうゆのいい香りが私の鼻の中いっぱいにな😊温かいうちに食べなきゃと思い急いで会社へ🚗

さて、お味は…おもしろ〜〜い😊😊😊とっても柔らかいの!!みたらしの餡も上品な甘さで、しょうゆもいそべも絶品!ぶしも初挑戦☆一気に4本をぺろり完食😊😊ぜひみなさんも食べてみて😊!!

「わらうだんご」さんで、美味しくてわらっちゃって~😊👍



#### ・住所

さいたま市緑区東浦和3-2-7  
サンライトマンション101

#### ・営業時間

11時~18時(年中無休)

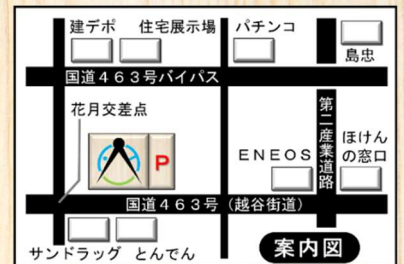
#### ・駐車場 なし

記事: 酒井菜美絵



## 株式会社 高橋政雄設計事務所 Takahashi Architects

〒336-0932 埼玉県さいたま市緑区中尾270  
TEL 048-873-4244 FAX 048-873-8489



- 商号 株式会社高橋政雄設計事務所
- 代表取締役 高橋祐輔
- 資本金 2,000万円
- 業務内容 設計  
長期優良住宅  
ゼロエネルギー住宅  
インスパクション  
耐震診断・補強設計
- 工事  
長期優良住宅  
ゼロエネルギー住宅  
リフォーム  
リノベーション  
耐震補強  
空き家再生  
不動産  
売買・仲介・賃貸  
賃貸住宅管理  
駐車場管理  
空き家再生  
家まもり

- 所在地 埼玉県さいたま市緑区中尾270
- TEL 048-873-4244
- FAX 048-873-8489
- 保有資格  
一級建築士  
二級建築施工管理技士  
宅地建物取引士  
賃貸不動産経営管理士  
ブロック塀診断士  
福祉住環境コーディネーター2級  
住宅省エネルギー設計技術者  
住宅省エネルギー施工技術者  
既存住宅状況調査技術者  
震災建築物被災度区分判定・復旧技術者  
埼玉県被災建築物応急危険度判定士  
埼玉県被災地危険度判定士  
埼玉県木づかいコーディネーター  
埼玉県木づかい耐震工コリフォーム相談員  
耐震診断・耐震改修技術者  
さいたま市耐震診断員(耐震診断資格者)  
防災士  
甲種防火管理者  
簿記2級  
ファイナンシャルプランニング技能士3級  
少額短期保険募集人

- 設立 1984年2月(昭和59年)
- 従業員 6名
- 定休日 木・日・祝祭
- 免許 一級建築士事務所  
埼玉県知事登録(8)第2809号  
建設業  
埼玉県知事許可(般-5)第36115号  
宅地建物取引業  
埼玉県知事許可(9)第13550号  
一般社団法人埼玉県建築士事務所協会  
一般社団法人JBN(全国工務店協会)  
埼玉県住まいづくり協議会(リフォーム)  
埼玉木造建築協会  
さいたま家づくりネットワーク  
さいたま断熱改修会議  
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会  
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会  
さいたま商工会議所
- 取引金融機関 川口信用金庫  
埼玉縣信用金庫  
武蔵野銀行
- 加入団体