

報道関係各位

11 月 14 日は「埼玉県民の日」

「大宮 vs 浦和」論争

LIFULL HOME'S が「住まい探し」の観点から比較調査

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：井上高志、東証プライム：2120、以下「LIFULL」）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフルホームズ）」は、11 月 14 日の「埼玉県民の日」を前に、独自のデータなどを活用した、大宮と浦和の比較調査を行いました。

LIFULL HOME'S PRESS 記事： https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00318/

■ 「住まい探し」の観点から「大宮」と「浦和」を比較

埼玉県民なら一度は聞いたことがある「大宮 vs 浦和」論争。元々、大宮と浦和は別の市でしたが、2001 年に浦和市・大宮市・与野市が合併して「さいたま市」ができました。しかし、同じ市になった今でも、大宮と浦和はお互いの区をライバル視していると言われています。

そこで、統計データや LIFULL HOME'S 独自データで両区を比較し、これまでになかった「住まい探し」の観点から大宮と浦和を比較調査しました。各データを LIFULL HOME'S 総研 チーフアナリストが解説します。

【解説】LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト 中山 登志朗（なかやま としあき）



出版社を経て、1998 年から不動産調査会社にて不動産マーケット分析、知見提供業務を担当。不動産市況分析の専門家としてテレビ、新聞、雑誌、ウェブサイトなどメディアへのコメント提供、寄稿、出演を行うほか、年間多数の不動産市況セミナーで講演。2014 年 9 月に LIFULL HOME'S 総研副所長に就任。国土交通省、経済産業省、東京都などの審議会委員などを歴任。（一社）安心ストック住宅推進協会理事。

「大宮 vs 浦和」比較調査



住民基本台帳による月別人口推移によると、2023年10月の人口では大宮区が約12.4万人、浦和区が16.9万人となりました。人口差はあるもののどちらの区も人口は増加傾向で、2012年8月からの伸び率は大宮区111.6%、浦和区114.5%と、ほぼ同水準となっています。

※さいたま市 町名別人口、さいたま市、クリエイティブ・コモンズ・ライセンス 表示 2.1

<中山コメント>

総務省の調査によると、2022年に人口増が最も顕著だったのがさいたま市で、良好な交通利便性、比較的安価な住宅価格、リモートワークの定着が要因とされており、その中心エリアである大宮区も浦和区も今後の人口増が期待されます。人口推移はお互いに譲らぬ状況が続きそうです。



2022年における実際の間合せ数からユーザーの「本気」で住みたい街を算出した「[2023年 LIFULL HOME'S みんなが探した! 住みたい街ランキング](#)」の首都圏版では、「借りて (賃貸)」と「買って (中古マンション)」のどちらも大宮に軍配があがりました。

<中山コメント>

賃貸意向は大宮が2位 (埼玉県内1位)、浦和が39位 (埼玉県内6位)、購入意向でも大宮8位 (埼玉県内1位)、浦和41位 (埼玉県内6位)と明らかな差がありました。大宮は首都圏有数のターミナル駅に成長し、新幹線移動も含めた交通利便性の良さや駅勢圏 (駅周辺の繁华性の高いエリア) の広さなどが高く評価されています。



ある地点から徒歩圏で到達できる範囲に、生活利便施設、商業・レジャー施設、教育・学び施設など、都市のアメニティがどれだけ集積しているかを100点満点で評価する指標「Walkability Index（ウォーカビリティインデックス）」で、駅周辺の充実度を比較した結果、わずか1点差で「大宮」に軍配が上がりました。

大宮：<https://lifullhomes-index.jp/info/areas/saitama-pref/00040-st/>

浦和：<https://lifullhomes-index.jp/info/areas/saitama-pref/00541-st/>

Walkability Index：<https://www.nikken-ri.com/wi.html>

<中山コメント>

大宮と浦和の生活利便施設充実度はほぼ同じとなりました。指数では具体的な利便性を実感できませんが、大宮は弁当・惣菜 50 点、公園 57 点、医療施設 55 点、交番 50 点と 50 点台の項目が多いのに対して、浦和は満遍なく高得点を挙げており、どの項目を重視するかで大宮か浦和かを選択する意向に影響がありそうです。



利用可能な路線数で比較した結果、新幹線の利用が可能な大宮が 15 路線、浦和駅は 5 路線となり、大宮に軍配が上がりました。一方、主要駅へのアクセス時間は、大宮より都心方面に位置する浦和に軍配が上がりました。

<中山コメント>

各駅に乗り入れる路線数は大きく差がつかしました。大宮には新幹線だけで 6 路線が乗り入れ、JR 在来線に私鉄も加わって、上野に代わる「北の玄関口」のポジションを獲得しています。浦和は大宮よりも都心寄りですが、JR 在来線のみ乗り入れとなっており、出張や旅行、帰省なども含めて交通利便性は大宮に優位性があります。



<調査概要>

抽出期間：2022年1~12月（1年間）

- 家賃相場：築40年以内、駅徒歩20分以内、定期借家を除く、専有面積15㎡以上40㎡未満
- 物件数：築40年以内、駅徒歩20分以内、定期借家を除く
- 駅近物件数：築40年以内、駅徒歩5分以内、定期借家を除く
- 新築物件数：築1年以内（未入居）、駅徒歩20分以内、定期借家を除く

<中山コメント>

交通利便性と駅勢圏の広さは大宮がやや優勢で、その影響が賃貸ニーズにも反映されています。首都圏の家賃相場分布は都心に物理的に近いエリアの水準が高いのですが、主に単身者向け物件の家賃相場は大宮が7.5万円に対して浦和は7.0万円と逆転しています。賃料が高水準な駅近、新築物件が圧倒的に多いことがその要因です。



<調査概要>

抽出期間：2022年1~12月（1年間）

- 価格相場：築40年以内、駅徒歩20分以内、専有面積30㎡以上75㎡未満
- 物件数：築40年以内、駅徒歩20分以内
- 駅近物件数：築40年以内、駅徒歩5分以内

<中山コメント>

賃貸ニーズとは対照的に購入ニーズは浦和に軍配が上がります。中古マンション価格相場は大宮が3,685万円に対して浦和は5,180万円と約1,500万円の差がありました。住宅購入は長期の居住を前提とするため、交通・生活の利便性に加えて住環境、教育・医療、安全性などチェック項目が多岐に渡り、住宅地としての“品質”が評価された結果です。

■ LIFULL HOME'S について (URL : <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定の依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

■ 株式会社 LIFULL について (東証プライム：2120、URL : <https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして世界 63 ヶ国でサービスを提供しており、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。

以 上