

令和元年千葉県地価調査に基づく地価動向について

用地課土地取引調査室
043-223-3250

第1 地価調査制度の概要

1 地価調査の目的

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条の規定により、都道府県知事が毎年1回基準地の標準価格を調査し、その結果を公表するものである。

この調査は、国が行う地価公示〔地価公示法第2条の規定により毎年1回（1月1日時点）基準地の正常な価格を調査し公示〕と併せて、一般の土地取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の基準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の基準とされる等、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

2 調査対象区域・調査地点

調査対象区域は県内59市区町村の全域で、調査地点数は、合計841地点である。

令和元年地価調査 基準地数

区 分	住宅地	商業地	工業地	林地	合 計
継続地点数	672	119	24	11	826
新設地点数		1			1
選定替地点数	8	6			14
計	680	126	24	11	841

3 地価調査価格の性格

地価調査価格は、基準地の1平方メートル当たり（林地は10アール当たり）の標準価格である。

標準価格とは、売り手・買い手双方に売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情がない取引で成立すると認められる価格であり、いわゆる売り手にも買い手にも偏らない客観的な価格を表したものである。

また、地価調査価格は、建物や、使用・収益を制限する権利がない、つまり土地のみ（更地）の価格である。

4 基準日及び公表日

基 準 日：令和元年7月 1日

公表日〔県報告〕：令和元年9月20日

第2 地価調査の結果概要

1 全般的な動向

(1) 千葉県の前年7月以降の1年間の地価は、対前年平均変動率(以下「平均変動率」という。)が、住宅地・商業地・工業地・全用途平均ともに前年に引き続き上昇した。住宅地は平成27年から横ばいであったが、平成30年から上昇に転じている。

(全用途 R01年:0.7% H30年:0.4% H29年:0.2%)

- ・住宅地は、平成21年以降、下落していたが、27年以降、横ばい、30年から上昇に転じ、本年も上昇傾向にある。
- ・商業地は、平成21年以降、下落していたが、26年になって上昇に転じ、本年も上昇傾向にある。
- ・工業地は、平成21年以降、下落していたが、25年になって上昇に転じ、本年も上昇傾向にある。

ア 住宅地

住宅地の平均変動率は、0.3%と昨年の0.1%から上昇幅は拡大した。

県内の調査対象59市区町村の平均変動率は、上昇が21市区町(昨年20市区町)、横ばいが1区(昨年3市区)、下落が37市町村(昨年36市区町村)となっている。沿線別でみると、総武線・京葉線・東西線沿線の浦安市、市川市、船橋市、習志野市、千葉市(若葉区を除く5区)、内房線沿線で東京湾アクアライン結節部にあたる袖ヶ浦市、木更津市、君津市、常磐線・つくばエクスプレス線・北総線沿線の松戸市、流山市、鎌ヶ谷市、京成線の八千代市に加え、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)沿線の成田市、富里市、茂原市、市原市が上昇した。また、オリンピック開催地の一宮町も上昇している。このうち、最も上昇率が大きいのは、浦安市の3.7%(昨年2.8%)となっている。

イ 商業地

商業地の平均変動率は、2.8%と、昨年の1.6%から上昇幅は拡大した。県内の調査対象51市区町の平均変動率は、上昇が27市区町(昨年26市区町)、横ばいが7市町(昨年10市区町)、下落が16市町(昨年15市町)となっている。沿線別でみると、総武線・京葉線・東西線沿線の浦安市、市川市、船橋市、習志野市、千葉市(6区)、内房線沿線で東京湾アクアライン結節部にあたる袖ヶ浦市、木更津市、常磐線・つくばエクスプレス線・東武アーバンパークライン・北総線・京成線沿線の松戸市、柏市、我孫子市、流山市、野田市、鎌ヶ谷市、八千代市、総武本線の佐倉市、成田線の香取市、酒々井町、外房線の鴨川市、圏央道沿線の成田市、富里市、市原市で上昇となっている。また、オリンピック開催地の一宮町も上昇している。このうち、最も上昇率が大きいのは、浦安市の16.8%(昨年6.4%)となっている。

大網白里市は、選定替えを行ったため、変動率は出ていない。

ウ 工業地

工業地の平均変動率は、2.5%と、昨年の2.0%から上昇幅は拡大した。県内の調査対象19市区町の平均変動率は、上昇が11市区(昨年9市区)、横ばいが8市区町(昨年8市区町)、下落が0(昨年0)となっている。最も上昇率が大きいのは、松戸市の11.5%(昨年-%)となっている。

松戸市、木更津市の2市は、平成30年に新規基準地を設定したため、昨年の変動率は出ていない。

エ 林地

林地の平均変動率は、0.6%と、昨年の0.7%から下落幅は縮小した。上昇・横ばいはなく、下落が11市町(昨年11市町)となっている。

用途別対前年平均変動率 (単位：%)

用途 年	住宅地	商業地	工業地	全用途 平均
令和元年	0.3	2.8	2.5	0.7
平成30年	0.1	1.6	2.0	0.4
平成29年	0.0	1.2	1.9	0.2

継続地点の基準地ごとの対前年変動率の和を当該基準地数で除したものの。

用途別平均価格 (単位：円/m²)

用途 年	住宅地	商業地	工業地	全用途 平均
令和元年	74,600	246,000	49,400	99,900
平成30年	73,500	227,400	47,500	95,900
平成29年	72,500	220,200	44,100	94,100

基準地ごとの価格の和を当該基準地数で除したものの。

(2) 県全域の継続調査地点(林地を除く。以下同じ。)815地点の内、314地点が上昇となり、236地点が横ばい、265地点で下落した。

地域別で見ると、上昇地点が「東京圏」では303地点、「地方圏」では11地点となっている。

【令和元年地価調査】

東京圏：上昇303地点、横ばい151地点、下落124地点

地方圏：上昇11地点、横ばい85地点、下落141地点

県全体：上昇314地点、横ばい236地点、下落265地点

【東京圏・地方圏】

東京圏：30市区町

千葉市中央区、千葉市花見川区、千葉市稲毛区、千葉市若葉区、千葉市緑区、
千葉市美浜区、市川市、船橋市、木更津市、松戸市、野田市、成田市、佐倉市、
習志野市、柏市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、君津市、
富津市、浦安市、四街道市、袖ヶ浦市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町

地方圏：29市町村

銚子市、館山市、茂原市、東金市、旭市、勝浦市、鴨川市、八街市、南房総市、
匝瑳市、香取市、山武市、いすみ市、大網白里市、神崎町、多古町、東庄町、
九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、
長南町、大多喜町、御宿町、鋸南町

地価公示と地価調査の同一地点の状況（対半年比）

地価公示（基準日：1月1日）と地価調査（基準日：7月1日）の同一地点は、住宅地
58地点、商業地13地点、工業地1地点の計72地点である。

（1）住宅地

住宅地の同一地点は、半年前に比べて上昇が1地点減少、横ばいが3地点増加、下落は
1地点減少した。

【住宅地】

	地価調査 (H29.7.1)	地価公示 (H30.1.1)	地価調査 (H30.7.1)	地価公示 (R01.1.1)	地価調査 (R01.7.1)
上昇地点数	36	35	33	35	34
横ばい地点数	11	10	14	11	14
下落地点数	12	14	12	11	10
合計	59	59	59	57	58

(2) 商業地

商業地の同一地点は、半年前に比べて上昇が1地点減少、横ばいが1地点増加であった。

【商業地】

	地価調査 (H29.7.1)	地価公示 (H30.1.1)	地価調査 (H30.7.1)	地価公示 (R01.1.1)	地価調査 (R01.7.1)
上昇地点数	11	12	13	13	12
横ばい地点数	1	1	0	0	1
下落地点数	0	0	0	0	0
合計	12	13	13	13	13

【72地点の市：東京圏のみ】

住宅地 58地点

千葉市(11) 市川市(4) 船橋市(6) 木更津市(2) 松戸市(5) 野田市(2)
成田市(2) 佐倉市(2) 習志野市(1) 柏市(4) 市原市(3) 流山市(2)
八千代市(2) 我孫子市(3) 鎌ヶ谷市(1) 君津市(1) 富津市(1) 浦安市(2)
四街道市(1) 袖ヶ浦市(1) 印西市(1) 白井市(1)

商業地 13地点

千葉市(5) 市川市(1) 船橋市(2) 木更津市(1) 松戸市(1) 柏市(1)
浦安市(1) 印西市(1)

工業地 1地点

柏市(1)

2 住宅地及び商業地の地域別動向

(1) 住宅地

ア 東京圏〔30市区町〕

東京圏の住宅地の平均変動率は、0.6%と昨年の0.3%より上昇幅が拡大した。19市区が上昇、1区が横ばい、10市町が下落した。このうち、最高上昇率は浦安市の3.7%である。

(H30年：0.3%、H29年：0.1%、H28年：0.1%、H27年：0.2%)

区分	市区町村(対前年変動率%)
上昇継続	浦安市(3.7)、袖ヶ浦市(3.2)、君津市(2.4)、木更津市(2.0)、千葉市中央区(1.8)、市川市(1.6)、習志野市(1.5)、船橋市(1.2)、千葉市稲毛区(1.0)、鎌ヶ谷市(1.0)、千葉市美浜区(0.9)、松戸市(0.8)、市原市(0.8)、成田市(0.6)、流山市(0.5)、千葉市花見川区(0.3)、富里市(0.1)
横ばい・下落から上昇	八千代市(0.6)、千葉市緑区(0.1)
下落から横ばい	千葉市若葉区(0.0)
下落継続	佐倉市(0.1)、柏市(0.1)、酒々井町(0.1)、印西市(0.2)、四街道市(0.3)、我孫子市(1.0)、富津市(1.0)、栄町(1.5)、白井市(1.9)、野田市(2.7)

継続地点476地点のうち、218地点で上昇、137地点で横ばい、121地点で下落となっている。

イ 地方圏〔29市町村〕

地方圏の住宅地の平均変動率は、0.5%と下落幅が拡大した。2市町が上昇、27市町村が下落した。このうち最高上昇率は一宮町の2.6%である。(H30年：0.4%、H29年：0.4%、H28年：0.4%、H27年：0.5%)

区分	市区町村(対前年変動率%)
上昇継続	一宮町(2.6)、茂原市(0.2)
上昇・横ばいから下落	鴨川市(0.1)、東金市(0.3)、長南町(0.6)
下落継続	館山市(0.1)、旭市(0.2)、八街市(0.2)、睦沢町(0.2)、匝瑳市(0.3)、大網白里市(0.3)、横芝光町(0.3)、香取市(0.5)、山武市(0.5)、多古町(0.5)、東庄町(0.5)、長柄町(0.5)、芝山町(0.6)、大多喜町(0.6)、銚子市(0.7)、南房総市(0.7)、鋸南町(0.7)、勝浦市(0.8)、神崎町(0.8)、九十九里町(0.9)、長生村(0.9)、白子町(1.0)、いすみ市(1.3)、御宿町(1.4)

継続調査地点196地点のうち、7地点で上昇、66地点で横ばい、123地点で下落となっている。

(2) 商業地

ア 東京圏〔29市区町〕

東京圏の商業地の平均変動率は、3.9%と昨年の2.3%から上昇幅が拡大した。24市区町が上昇、2市が横ばい、3市町が下落した。このうち最高上昇率は浦安市の16.8%である。

(H30年：2.3%、H29年：1.9%、H28年：1.3%、H27年：0.9%)

区分	市区町村(対前年変動率%)
上昇継続	浦安市(16.8)、市川市(12.9)、船橋市(6.3)、流山市(5.7)、松戸市(5.2)、千葉市中央区(4.6)、習志野市(3.5)、鎌ヶ谷市(3.3)、千葉市稲毛区(3.1)、千葉市花見川区(3.0)、千葉市美浜区(2.6)、袖ヶ浦市(2.6)、成田市(2.5)、八千代市(2.5)、木更津市(2.1)、市原市(2.1)、柏市(2.0)、我孫子市(0.9)、富里市(0.8)、野田市(0.7)
横ばいから上昇	千葉市緑区(2.2)、千葉市若葉区(0.9)、佐倉市(0.3)、酒々井町(0.1)
上昇から横ばい	君津市(0.0)
横ばい継続	四街道市(0.0)
下落継続	印西市(0.3)、富津市(2.0)、栄町(2.0)

継続調査地点85地点のうち、71地点で上昇、11地点で横ばい、3地点で下落となっている。

イ 地方圏〔22市町〕

地方圏の商業地の平均変動率は、0.1%と昨年の0.1%の減少から上昇に転じた。3市町が上昇、5市町が横ばい、13市町が下落した。このうち最高上昇率は一宮町の10.3%である。

(H30年：0.1%、H29年：0.3%、H28年：0.3%、H27年：0.3%)

区分	市区町村(対前年変動率%)
上昇継続	一宮町(10.3)、香取市(0.2)、鴨川市(0.1)
上昇から横ばい	東金市(0.0)
横ばい継続	館山市(0.0)、茂原市(0.0)、八街市(0.0)、東庄町(0.0)
横ばいから下落	旭市(0.1)
下落継続	銚子市(0.1)、山武市(0.2)、鋸南町(0.4)、勝浦市(0.5)、多古町(0.5)、神崎町(0.6)、大多喜町(0.6)、匝瑳市(0.7)、いすみ市(0.7)、南房総市(0.8)、横芝光町(1.0)、御宿町(1.0)

大網白里市は、選定替を行ったため、変動率は出ていない。

継続調査地点34地点のうち、3地点で上昇、13地点で横ばい、18地点で下落となっている。

3 用途別の動向

(1) 全用途平均

ア 変動率等

全用途平均の県平均変動率は、昨年に引き続き上昇し、0.7%となった。

(H30年：0.4%、H29年：0.2%、H28年：0.2%、H27年：0.2%)

調査対象59市区町村の平均変動率は、総武線沿線の6市区(市川市、船橋市、習志野市、千葉市花見川区、千葉市稲毛区、千葉市中央区) 都心と鉄道で直接つながる5市(松戸市、柏市、流山市、鎌ヶ谷市、浦安市) 東京湾アクアラインの結節部の3市(木更津市、君津市、袖ヶ浦市) 首都圏中央連絡自動車道(圏央道)沿線の5市区(千葉市緑区、成田市、富里市、茂原市、市原市)のほか、千葉市美浜区、千葉市若葉区、八千代市、一宮町の4市区町を加え、総計23市区町が上昇し、佐倉市、鴨川市の2市が横ばいとなったが、その他の34市町村は下落した。

(H30年：上昇 21市区町、横ばい 3市区、下落 35市区町村)

市区町村別の平均変動率順位(上位)

第1位	浦安市	5.6%
第2位	一宮町	4.1%
第3位	市川市	3.6%

(H30年：浦安市 3.6%、君津市 3.3%、一宮町 3.0%)

市区町村別の平均変動率順位(下位)

第1位	野田市	1.9%
第1位	白井市	1.9%
第3位	栄町	1.6%

(H30年：白井市 2.6%、栄町 2.2%、野田市 1.5%、
九十九里町 1.5%)

継続調査地点815地点のうち、314地点で上昇、236地点で横ばい、
265地点で下落した。

(H30年：811地点のうち301地点で上昇、234地点で横ばい、276地点で下落)

イ 価格

全用途平均の県平均価格は99,900円/m²、昨年より4,000円上昇した。

(H30年：95,900円/m²、一昨年より1,800円上昇)

市区町村別の平均価格順位

第1位	浦安市	353,200円/m ²
第2位	市川市	336,700円/m ²
第3位	千葉市中央区	218,200円/m ²

(H30年：浦安市 328,500円/m²、市川市 312,600円/m²、千葉市中央区 209,400円/m²)

(2) 住宅地

ア 変動率等

住宅地の県平均変動率は昨年に引き続き上昇し、0.3%の上昇となった。

(H30年:0.1%、H29年:0.0%、H28年:0.0%、H27年:0.0%)

調査対象59市区町村の平均変動率は、浦安市、袖ヶ浦市、一宮町、君津市、木更津市、千葉市中央区、市川市、習志野市、船橋市、千葉市稲毛区、鎌ヶ谷市、千葉市美浜区、松戸市、市原市、成田市、八千代市、流山市、千葉市花見川区、茂原市、千葉市緑区、富里市の21市区町で上昇し、千葉市若葉区の1区で横ばい、その他の37市町村で下落した。

市区町村別の平均変動率順位(上位)

第1位	浦安市	3.7%
第2位	袖ヶ浦市	3.2%
第3位	一宮町	2.6%

(H30年:君津市 3.3%、浦安市 2.8%、袖ヶ浦市 2.4%)

市区町村別の平均変動率順位(下位)

第1位	野田市	2.7%
第2位	白井市	1.9%
第3位	栄町	1.5%

(H30年:白井市 2.6%、野田市 2.5%、栄町 1.9%)

継続調査地点672地点のうち225地点で上昇、203地点で横ばい、244地点で下落した。

(H30年:665地点のうち215地点で上昇、196地点で横ばい、254地点で下落)

基準地別変動率順位(上位)

第1位	柏	3(大室)	11.5%
第2位	一宮	2(東浪見)	10.2%
第3位	君津	12(中野5丁目)	7.9%

(H30年:「君津-12」9.0%、「君津-1」8.5%、「木更津-2」7.3%)

基準地別変動率順位(下位)

第1位	野田	8(山崎)	5.4%
第2位	柏	20(亀甲台町2丁目)	5.1%
第2位	市原	3(椎の木台2丁目)	5.1%
第2位	我孫子	12(新木)	5.1%

(H30年:「野田-11」7.8%、「白井-4」5.9%、「柏-20」4.8%、

「我孫子-12」4.8%)

イ 価格

住宅地の県平均価格は74,600円/㎡、昨年より1,100円上昇した。

(H30年：73,500円/㎡で、一昨年より1,000円上昇)

市区町村別の平均価格順位

第1位	浦安市	293,700円/㎡
第2位	市川市	213,600円/㎡
第3位	習志野市	172,600円/㎡

(H30年：浦安市283,100円/㎡、市川市208,800円/㎡、

習志野市169,800円/㎡)

基準地別の価格順位

第1位	市川 - 13 (八幡1丁目)	385,000円/㎡
第2位	市川 - 10 (菅野2丁目)	351,000円/㎡
第3位	浦安 - 2 (美浜3丁目)	350,000円/㎡

(H30年：「市川-13」368,000円/㎡、「市川-10」339,000円/㎡、

「浦安-2」330,000円/㎡、「浦安-9」330,000円/㎡)

(3) 商業地

ア 変動率等

商業地の県平均変動率は、昨年に引き続き上昇し、2.8%となった。

(H30年：1.6%、H29年：1.2%、H28年：0.8%、H27年：0.5%)

調査対象51市区町の平均変動率は、浦安市、市川市、一宮町、船橋市、流山市、松戸市、千葉市中央区、習志野市、鎌ヶ谷市、千葉市稲毛区、千葉市花見川区、千葉市美浜区、袖ヶ浦市、成田市、八千代市、千葉市緑区、木更津市、市原市、柏市、千葉市若葉区、我孫子市、富里市、野田市、佐倉市、香取市、鴨川市、酒々井町の計27市区町で上昇、館山市、茂原市、東金市、君津市、四街道市、八街市、東庄町の計7市町で横ばい、その他の16市町で下落した。

市区町別の平均変動率(上位)

第1位	浦安市	16.8%
第2位	市川市	12.9%
第3位	一宮町	10.3%

(H30年：鎌ヶ谷市6.8%、浦安市6.4%、一宮町5.9%)

市区町別の平均変動率(下位)

第1位	富津市	2.0%
第1位	栄町	2.0%
第3位	横芝光町	1.0%
第3位	御宿町	1.0%

(H30年：栄町 3.7%、銚子市 1.0%、いすみ市 1.0%、
横芝光町 1.0%)

大網白里市は、選定替を行ったため、変動率は出ていない。

継続調査地点 119 地点のうち 74 地点で上昇、24 地点で横ばい、21 地点で下落した。

(H30年：124 地点のうち 73 地点で上昇、29 地点で横ばい、22 地点で下落)
基準地別変動率順位(上位)

第1位	市川 5 - 5 (八幡 2 丁目)	22.5%
第2位	浦安 5 - 2 (美浜 1 丁目)	22.4%
第3位	船橋 5 - 4 (本町 4 丁目)	18.1%

(H30年：「市川 5-5」7.5%、「船橋 5-4」7.1%、「鎌ヶ谷 5-1」6.8%
「君津 5-1」6.8%)

基準地別変動率順位(下位)

第1位	富津 5 - 1 (富津)	2.0%
第1位	栄 5 - 1 (安食台 2 丁目)	2.0%
第3位	印西 5 - 1 (木下)	1.6%

(H30年：「栄 5-1」3.7%、「銚子 5-1」2.9%、「印西 5-1」1.6%)

イ 価 格

商業地の県平均価格は 246,000 円 / m²、昨年より 18,600 円上昇した。

(H30年：227,400 円 / m²で、一昨年より 7,200 円上昇)

市区町別の平均価格順位

第1位	市川市	970,200 円 / m ²
第2位	浦安市	767,500 円 / m ²
第3位	柏市	509,200 円 / m ²

(H30年：市川市 849,600 円 / m²、浦安市 656,500 円 / m²、
柏市 497,700 円 / m²)

基準地別の価格順位

第1位	中央 5 - 1 3 (富士見 2 丁目)	1,700,000 円 / m ²
第2位	市川 5 - 5 (八幡 2 丁目)	1,580,000 円 / m ²
第3位	船橋 5 - 4 (本町 4 丁目)	1,240,000 円 / m ²

(H30年：「中央 5-13」1,490,000 円 / m²、「市川 5-5」1,290,000 円 / m²、
「船橋 5-4」1,050,000 円 / m²)

(4) 工業地

ア 変動率等

工業地の県平均変動率は、昨年に引き続き上昇し、2.5%となった。

(H30年：2.0%、H29年：1.9%、H28年：2.8%、H27年：2.6%)

調査対象19市区町の平均変動率は、松戸市、野田市、浦安市、袖ヶ浦市、柏市、市川市、船橋市、市原市、千葉市美浜区、木更津市、東金市の11市区で上昇し、そのほか8市区町で横ばい、下落した市区町はなかった。

(H30年：野田市11.3%、浦安市5.5%、船橋市4.4%等9市区で上昇、

千葉市花見川区等8市区町で横ばい、下落はなし)

基準地別変動率順位(上位)

第1位 松戸9-1(稔台5丁目) 11.5%

第2位 野田9-1(はやま) 7.3%

第3位 市原9-2(青柳2丁目) 4.6%

第3位 市原9-3(五井) 4.6%

(H30年：「野田9-1」11.3%、「浦安9-1」5.5%、「柏9-1」4.5%)

イ 価格

工業地の県平均価格は49,400円/m²、昨年より1,900円上昇した。

(H30年：47,500円/m²で、一昨年より3,400円上昇)

基準地別の価格順位

第1位 浦安9-1(鉄鋼通り3丁目) 179,000円/m²

第2位 松戸9-1(稔台5丁目) 126,000円/m²

第3位 市川9-1(高谷新町) 123,000円/m²

(H30年：「浦安9-1」172,000円/m²、「市川9-1」119,000円/m²、

「船橋9-1」118,000円/m²)

(5) 林地

林地の県平均変動率は0.6%と引き続き下落している。(H30年：0.7%)

県の平均価格は、229,200円/10aで、昨年より1,400円下落した。

(H30年：230,600円/10a、一昨年より1,600円下落)

[調査市及び地点数]

館山市、勝浦市、市原市、君津市、鴨川市、富津市、匝瑳市、香取市、山武市、
いすみ市、長南町の各1地点・・・計11地点