

平成23年千葉県地価調査に基づく地価動向について

千葉県県土整備部
用地課土地取引調査室

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）標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813地点である。

◎ 平成23年地価調査 基準地数

区 分	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅 地	林地	合 計
継続地点数	621	111	13	11	40	11	807
新設地点数							
選定替地点数	3	3					6
計	624	114	13	11	40	11	813

※ 浦安市の基準地の12地点のうち、東日本大震災の影響により、7地点（住宅地：6地点 準工業地：1地点）の基準地の地価調査を休止した。

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：平成23年7月1日

公表日〔県報公告〕：平成23年9月21日

第2 地価調査の結果概要

1 全般的な動向

- (1) 千葉県の平成22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・商業地を含め全ての用途で下落した。

住宅地・準工業地・工業地は、平成19年、20年と2年連続して上昇を示していたが、平成21年以降、連続で下落となり、商業地では、平成18年、19年、20年と上昇を示していたが、平成21年以降、連続で下落している。

ア 住宅地

住宅地の平均変動率は、 $\Delta 2.5\%$ と昨年の $\Delta 2.8\%$ から0.3ポイント減少した。

県内の調査対象59市区町村の平均変動率は、昨年と同様に全ての市区町村で下落した。

イ 商業地

商業地の平均変動率は、 $\Delta 2.4\%$ と昨年の $\Delta 3.2\%$ から0.8ポイント減少した。

県内の調査対象49市区町の平均変動率は、富里市が横ばいとなり、その他の市区町では下落したが、袖ヶ浦市では $\Delta 0.5\%$ （昨年 $\Delta 3.6\%$ ）と下落幅が大幅に縮小した。

◎ 用途別対前年平均変動率 (単位：%)

年 \ 用途	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅地	全用途 平均
平成23年	$\Delta 2.5$	$\Delta 2.4$	$\Delta 2.1$	$\Delta 3.0$	$\Delta 2.8$	$\Delta 2.5$
平成22年	$\Delta 2.8$	$\Delta 3.2$	$\Delta 2.2$	$\Delta 2.6$	$\Delta 2.8$	$\Delta 2.8$

※ 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)

年 \ 用途	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅地	全用途 平均
平成23年	72,300	200,200	59,600	28,400	24,100	87,300
平成22年	76,700	205,800	66,700	29,500	24,800	91,500

※ 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。）796地点の内、2地点が上昇となり、28地点が横ばい、766地点で下落した。

地域別で見ると、上昇地点が「東京その他地域」では2地点、横ばい地点は「東京圏東京近接地域」では5地点、「東京圏その他地域」では23地点、「地方圏」では0地点となっている。

【平成23年地価調査】

東京圏東京近接地域	：上昇	0地点、横ばい	5地点、下落	319地点
東京圏その他地域	：上昇	2地点	横ばい 23地点、下落	207地点
地方圏	：上昇	0地点	横ばい 0地点、下落	240地点
合計	：上昇	2地点	横ばい 28地点、下落	766地点

◎ **【東京圏・地方圏】**

○ **東京圏：30市区町**

・東京近接地域：14市区

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、松戸市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、浦安市

・その他地域：16市町

木更津市、野田市、成田市、佐倉市、市原市、我孫子市、鎌ヶ谷市、君津市、富津市、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、神崎町、多古町、東庄町、大網白里町、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

(3) 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59地点、商業地11地点である。

この住宅地59地点の6ヶ月ごとの状況は、平成21年の地価公示及び地価調査では全地点で下落していたが、平成22年地価公示から横ばい地点が見受けられ、平成22年地価調査、平成23年地価公示と横ばい地点も増加し、新たに上昇地点が見受けられたが、今回の地価調査では、上昇地点は0地点となり、横ばい地点も減少した。

商業地11地点については、上昇地点は1地点が見受けられたが、横ばい地点は見受けられない。

◎ 地価公示と地価調査の同一地点の状況（対半年比）

【住宅地】

	地価公示 (H22.1.1)	地価調査 (H22.7.1)	地価公示 (H23.1.1)	地価調査 (H23.7.1)
上昇地点数	0	3	1	0 (0%)
横ばい地点数	3	10	16	7 (11.9%)
下落地点数	56	46	43	52 (88.1%)

※ 平成23年地価調査では、1地点休止（浦安市）

【商業地】

	地価公示 (H22.1.1)	地価調査 (H22.7.1)	地価公示 (H23.1.1)	地価調査 (H23.7.1)
上昇地点数	0	0	0	1
横ばい地点数	0	1	5	0
下落地点数	11	10	6	10

【70地点の市：東京圏のみ】

住宅地

千葉市（12）、市川市（5）、船橋市（6）、松戸市（5）、習志野市（1）、柏市（4）、流山市（2）、八千代市（2）、浦安市（1）、木更津市（2）、野田市（2）、成田市（2）、佐倉市（2）、市原市（3）、我孫子市（3）、鎌ヶ谷市（1）、君津市（1）、富津市（1）、四街道市（1）、袖ヶ浦市（1）、印西市（1）、白井市（1）

商業地

千葉市（5）、市川市（1）、船橋市（2）、松戸市（1）、柏市（1）、木更津市（1）

2 住宅地及び商業地の地域別動向

(1) 住宅地

ア 東京圏東京近接地域〔14市区〕

- ① 東京近接地域の住宅地の平均変動率は、 $\Delta 2.7\%$ と昨年の $\Delta 3.0\%$ から下落幅は縮小したが、14市区の全てで下落している。

(22年 $\Delta 3.0\%$ 、21年 $\Delta 5.8\%$ 、20年 0.6% 、19年 3.6% 、18年 1.5%)

なお、平成21年の地価調査で大幅に下落した市川市及び浦安市では、昨年は下落幅が大きく縮小したが、特に浦安市は今年の調査では下落幅が増加した。

市川市は、東京都心から20km圏内に市域がほぼ含まれることから東京都心部の影響を受けやすい。昨年と比較してほぼ横ばいの状況となっている。

浦安市は、昨年後半から下げ止まり傾向に上昇の兆しも見えてきたが、今年の調査では、下落幅が県内1位となった。

市川市・浦安市変動率の推移(%)

	23年	22年	21年	20年
市川市	$\Delta 3.6$	$\Delta 3.0$	$\Delta 9.6$	$\Delta 0.2$
			下落県内2位	
浦安市	$\Delta 7.1$	$\Delta 2.5$	$\Delta 8.6$	$\Delta 1.4$
	下落県内1位			

※浦安市については、住宅地10地点のうち4地点を調査したため、20年～22年についても4地点の変動率を比較した。

- ② 継続地点249地点のうち4地点で横ばいとなっている。

イ 東京圏その他地域〔16市町〕

- ① その他地域の住宅地の平均変動率は、 $\Delta 2.3\%$ と昨年の $\Delta 2.8\%$ から下落幅が縮小したが、16市町の全てで下落している。

(22年 $\Delta 2.8\%$ 、21年 $\Delta 3.8\%$ 、20年 0.2% 、19年 1.0% 、18年 $\Delta 1.7\%$)

なお、木更津市、袖ヶ浦市、君津市では、 $\Delta 1\%$ 以内の下落率になった。

- ② 継続調査地点175地点のうち1地点で上昇、19地点で横ばいとなっている。

ウ 地方圏〔29市町村〕

- ① 地方圏の住宅地の平均変動率は、 $\Delta 2.3\%$ と昨年の $\Delta 2.6\%$ から下落幅が縮小したが、29市町村の全てで下落している。

(22年 $\Delta 2.6\%$ 、21年 $\Delta 3.4\%$ 、20年 $\Delta 0.6\%$ 、19年 $\Delta 0.8\%$ 、18年 $\Delta 3.0\%$)

- ② 継続調査地点197地点の全てで下落となっている。

(2) 商業地

ア 東京圏東京近接地域〔14市区〕

- ① 東京近接地域の商業地の平均変動率は、 $\Delta 2.9\%$ と昨年 $\Delta 3.9\%$ から下落幅は縮小したが、14市区の全てで下落した。

(22年 $\Delta 3.9\%$ 、21年 $\Delta 7.0\%$ 、20年 3.3% 、19年 9.9% 、18年 4.2%)

また、市川市は、震災の影響から市場取引は低調であったが、徐々に需要は回復してきている。浦安市でも規模のまとまった画地については、高容積率を利用したマンション用地としての取引も多かったが、近年は市内商業地における物件供給は少なくなっている。

市川市・浦安市変動率の推移 (%)

	23年	22年	21年	20年	19年
市川市	$\Delta 4.2$	$\Delta 6.9$	$\Delta 10.5$	0.2	13.9
			下落県内2位		上昇県内2位
浦安市	$\Delta 5.0$	$\Delta 5.5$	$\Delta 12.4$	0.0	25.0
			下落県内1位		上昇県内1位

- ② 継続調査地点52地点の全てで下落となっている。

イ 東京圏その他地域〔13市町〕

- ① その他地域の商業地の平均変動率は、 $\Delta 1.7\%$ の下落となり、下落幅は縮小しており、富里市では横ばいとなっており、12市町で下落した。

(22年 $\Delta 2.3\%$ 、21年 $\Delta 3.4\%$ 、20年 0.3% 、19年 1.4% 、18年 $\Delta 1.7\%$)

- ② 継続調査地点25地点のうち1地点で上昇、4地点で横ばいとなっている。

ウ 地方圏〔22市町〕

- ① 地方圏の商業地の平均変動率は、 $\Delta 2.1\%$ の下落となり、下落幅は縮小しているものの22市町の全てで下落した。

(22年 $\Delta 2.7\%$ 、21年 $\Delta 3.8\%$ 、20年 $\Delta 0.5\%$ 、19年 $\Delta 0.6\%$ 、18年 $\Delta 3.1\%$)

- ② 継続調査地点34地点の全て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

- ① 全用途平均の県平均変動率は $\Delta 2.5\%$ と、昨年引き続き下落となった。
(22年 $\Delta 2.8\%$ 、21年 $\Delta 4.6\%$ 、20年 0.3% 、19年 1.9%)
- ② 調査対象59市区町村の平均変動率は、市区町村全てで下落した。
(22年：下落 全59市区町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率順位(上位)
第1位 木更津市 $\Delta 0.6\%$
第2位 君津市 $\Delta 1.0\%$
第3位 袖ヶ浦市 $\Delta 1.1\%$
(昨年：印旛郡栄町 $\Delta 1.1\%$ 、勝浦市 $\Delta 1.3\%$ 、夷隅郡大多喜町 $\Delta 1.5\%$)
市区町村別の平均変動率順位(下位)
第1位 浦安市 $\Delta 6.7\%$
第2位 野田市 $\Delta 6.0\%$
第3位 香取郡神崎町 $\Delta 4.3\%$
(昨年：野田市 $\Delta 4.4\%$ 、鎌ヶ谷市 $\Delta 4.3\%$ 、松戸市 $\Delta 4.2\%$)
- ④ 継続調査地点796地点のうち、2地点で上昇、28地点で横ばい、766地点で下落した。
(昨年：継続調査地点801地点のうち8地点で横ばい、793地点で下落)

イ 価格

- ① 全用途平均の県平均価格は87,300円/㎡、昨年より4,200円下落した。
(昨年は91,500円/㎡、一昨年より2,900円下落)
- ② 市区町村別の平均価格順位
第1位 浦安市 313,600円/㎡
第2位 市川市 277,800円/㎡
第3位 千葉市中央区 184,400円/㎡
(昨年：浦安市316,800円/㎡、市川市289,500円/㎡、千葉市中央区190,600円/㎡)

(2) 住宅地

ア 変動率等

- ① 住宅地の県平均変動率は $\Delta 2.5\%$ と、昨年引き続き下落となった。
(22年 $\Delta 2.8\%$ 、21年 $\Delta 4.5\%$ 、20年 0.1% 、19年 1.5%)

② 調査対象59市区町村の平均変動率は、昨年につき全ての市区町村で下落した。

③ 市区町村別の平均変動率順位（上位）

第1位 木更津市 $\Delta 0.3\%$

第2位 袖ヶ浦市 $\Delta 0.6\%$

第3位 君津市 $\Delta 1.0\%$

（昨年：印旛郡栄町 $\Delta 1.2\%$ 、勝浦市 $\Delta 1.4\%$ 、木更津市 $\Delta 1.4\%$ ）

※ 変動率は小数点第2位を四捨五入しており、同じ変動率で順位が異なるのは四捨五入する前の数値を比較しているため（以下同様）。

市区町村別の平均変動率順位（下位）

第1位 浦安市 $\Delta 7.1\%$

第2位 野田市 $\Delta 6.4\%$

第3位 千葉市美浜区 $\Delta 5.2\%$

（昨年：鎌ヶ谷市 $\Delta 4.8\%$ 、野田市 $\Delta 4.5\%$ 、松戸市 $\Delta 4.0\%$ ）

④ 継続調査地点621地点のうち1地点で上昇、23地点で横ばい、597地点で下落した。

（22年：628地点のうち4地点で横ばい、624地点で下落）

⑤ 基準地別変動率順位（上位）

第1位 君津-12（中野5丁目） 0.3%

第2位 花見川-4（検見川町3丁目） 0.0%

第2位 花見川-11（幕張本郷3丁目） 0.0%

第2位 稲毛-11（稲毛台町） 0.0%

第2位 木更津-1（桜井） 0.0%

第2位 木更津-2（清見台2丁目） 0.0%

第2位 木更津-3（高柳1丁目） 0.0%

第2位 木更津-4（港南台2丁目） 0.0%

第2位 木更津-7（祇園3丁目） 0.0%

第2位 木更津-8（請西3丁目） 0.0%

第2位 木更津-9（文京6丁目） 0.0%

第2位 木更津-10（桜町2丁目） 0.0%

第2位 木更津-11（畑沢南3丁目） 0.0%

第2位 木更津-12（八幡台2丁目） 0.0%

第2位 木更津-13（中里1丁目） 0.0%

第2位 八千代-6（緑が丘2丁目） 0.0%

第2位 鎌ヶ谷-9（道野辺中央4丁目） 0.0%

第2位 鎌ヶ谷-10（新鎌ヶ谷2丁目） 0.0%

第2位 君津-1（大和田4丁目） 0.0%

第2位 君津-4（北子安6丁目） 0.0%

第2位 君津-5（南子安2丁目） 0.0%

第2位 袖ヶ浦-2（蔵波台6丁目） 0.0%

第2位 袖ヶ浦-3（蔵波台1丁目） 0.0%

第2位 袖ヶ浦-5（長浦駅前4丁目） 0.0%

（昨年：「八千代-6」0.0%、「八千代-12」0.0%、

「花見川-11」0.0%、「市川-15」0.0%

基準地別変動率順位（下位）

第1位 野田－15（関宿台町） $\Delta 16.3\%$

第2位 野田－6（柏寺） $\Delta 15.3\%$

第3位 野田－16（木間ヶ瀬） $\Delta 14.3\%$

（昨年：「野田－15」 $\Delta 10.8\%$ 、「野田－16」 $\Delta 9.8\%$ 、「野田－6」 $\Delta 9.8\%$ ）

イ 価格

① 住宅地の県平均価格は72,300円/㎡、昨年より4,400円下落した。

（昨年は76,700円/㎡で、一昨年より2,100円下落）

② 市区町村別の平均価格順位

第1位 浦安市 249,500円/㎡

第2位 市川市 199,500円/㎡

第3位 千葉市美浜区 182,000円/㎡

（昨年：浦安市305,900円/㎡、市川市207,300円/㎡、

千葉市美浜区192,000円/㎡）

③ 基準地別の価格順位

第1位 市川－10（菅野1丁目） 309,000円/㎡

第2位 市川－13（八幡1丁目） 307,000円/㎡

第3位 市川－17（東菅野1丁目） 288,000円/㎡

（昨年：「浦安－2」390,000円/㎡、「浦安－9」370,000円/㎡、

「浦安－5」325,000円/㎡であったが、今回調査休止）

（3） 商業地

ア 変動率等

① 商業地の県平均変動率は $\Delta 2.4\%$ と、昨年に続き下落となった。

（22年 $\Delta 3.2\%$ 、21年 $\Delta 5.2\%$ 、20年 1.5% 、19年 4.7% ）

② 調査対象49市区町の平均変動率は、富里市で横ばい、その他の市区町で下落した。

（22年：全ての市区町で下落）

③ 市区町別の平均変動率（上位）

第1位 富里市 0.0%

第2位 千葉市花見川区 $\Delta 0.3\%$

第3位 習志野市 $\Delta 0.4\%$

（昨年：印旛郡栄町 $\Delta 0.7\%$ 、富里市 $\Delta 1.0\%$ 、勝浦市 $\Delta 1.2\%$ ）

市区町別の平均変動率（下位）

第1位 浦安市 $\Delta 5.0\%$

第2位 市川市 $\Delta 4.2\%$

第3位 野田市 $\Delta 4.0\%$

（昨年：市川市 $\Delta 6.9\%$ 、柏市 $\Delta 5.5\%$ 、浦安市 $\Delta 5.5\%$ ）

- ④ 継続調査地点111地点のうち1地点で上昇、4地点で横ばい、106地点で下落した。

(22年：全ての市区町で下落)

- ⑤ 基準地別変動率順位(上位)

第1位	木更津5-4(東中央3丁目)	0.2%
第2位	木更津5-1(中央1丁目)	0.0%
第2位	木更津5-2(大和1丁目)	0.0%
第2位	君津5-1(中野4丁目)	0.0%
第2位	富里5-1(日吉台1丁目)	0.0%

(昨年：「東金5-2」△0.6%、「栄5-1」△0.7%、

「佐倉5-3」△0.9%)

基準地別変動率順位(下位)

第1位	中央5-13(富士見2丁目)	△9.9%
第2位	市川5-5(八幡2丁目)	△6.4%
第3位	松戸5-4(常盤平5丁目)	△5.7%

(昨年：「市川5-4」△8.1%、「中央5-13」△8.1%、

「柏5-3」△8.0%)

イ 価格

- ① 商業地の県平均価格は200,200円/m²、昨年より5,600円下落した。

(昨年は205,800円/m²で、一昨年より8,400円下落)

- ② 市区町別の平均価格順位

第1位	市川市	722,400円/m ²
第2位	浦安市	570,000円/m ²
第3位	柏市	511,500円/m ²

(昨年：市川市755,600円/m²、浦安市600,000円/m²、

柏市529,300円/m²)

- ③ 基準地別の価格順位

第1位	市川5-5(八幡2丁目)	1,030,000円/m ²
第2位	柏5-1(末広町)	933,000円/m ²
第3位	船橋5-4(本町4丁目)	870,000円/m ²

※ 「市川5-5」は、JR本八幡駅前広場に接面し、中層店舗ビルが建ち並ぶ繁華性の高い商業地域内にあり、平成13年から連続して 県内最高価格となっている。

(昨年：「市川5-5」1,100,000円/m²、「柏5-1」960,000円/m²、「中

央5-13」910,000円/m²、)

(4) 準工業地

ア 変動率等

- ① 準工業地の県平均変動率は $\Delta 2.1\%$ と、昨年に続き下落となった。
(22年 $\Delta 2.2\%$ 、21年 $\Delta 4.3\%$ 、20年 0.4% 、19年 2.6%)
- ② 調査対象11市区町の平均変動率は、全ての市区町で下落した。
(22年：調査対象12市区町で1市で横ばい、11市区町で下落)
(21年：調査対象12市区町全てで下落)
- ③ 市区町別の平均変動率順位(上位)

第1位	木更津市	$\Delta 0.4\%$
第2位	君津市	$\Delta 1.0\%$
第3位	銚子市	$\Delta 1.2\%$

(昨年：浦安市 0.0% 、千葉市花見川区 $\Delta 1.2\%$ 、千葉市美浜区 $\Delta 1.3\%$)
- ④ 継続調査地点13地点全てで下落した。
(22年：継続調査地点14地点のうち1地点で横ばい、13地点で下落)
(21年：継続調査地点全てで下落)
- ⑤ 基準地別変動率順位(上位)

第1位	木更津7-1(江川)	$\Delta 0.4\%$
第2位	君津7-1(外箕輪)	$\Delta 1.0\%$
第3位	銚子7-1(明神町2丁目)	$\Delta 1.2\%$

(昨年：「浦安7-1」 0.0% 、「花見川7-1」 $\Delta 1.2\%$ 、
「美浜7-1」 $\Delta 1.3\%$)

イ 価格

- ① 準工業地の県平均価格は $59,600$ 円/ m^2 、昨年より $7,100$ 円下落した。
(昨年は $66,700$ 円/ m^2 で、一昨年より $1,100$ 円下落)
- ② 市区町別の平均価格順位

第1位	千葉市花見川区	$167,000$ 円/ m^2
第2位	船橋市	$125,500$ 円/ m^2
第3位	柏市	$109,000$ 円/ m^2

(昨年：千葉市花見川区 $170,000$ 円/ m^2 、浦安市 $142,000$ 円/ m^2 、
船橋市 $129,000$ 円/ m^2)
- ③ 基準地別の価格順位

第1位	花見川7-1(幕張町1丁目)	$167,000$ 円/ m^2
第2位	船橋7-1(海神町東1丁目)	$147,000$ 円/ m^2
第3位	柏7-1(豊町2丁目)	$109,000$ 円/ m^2

(昨年：「花見川7-1」 $170,000$ 円/ m^2 、「船橋7-1」 $150,000$ 円/ m^2 、
「浦安7-1」 $142,000$ 円/ m^2)

(5) 工業地

ア 変動率等

- ① 工業地の県平均変動率は $\Delta 3.0\%$ と、昨年に続き下落となった。
(22年 $\Delta 2.6\%$ 、21年 $\Delta 5.1\%$ 、20年 5.3% 、19年 4.7%)
- ② 調査対象11市区町(各市区に1地点)の平均変動率は、全てで下落した。
(22年：調査対象10市区のうち、1市で横ばい、9市区で下落)
(21年：調査対象11市区町全てで下落)
- ③ 基準地別変動率順位(上位)

第1位	匝瑳9-1(みどり平)	$\Delta 1.4\%$
第2位	東金9-1(小沼田)	$\Delta 1.9\%$
第3位	美浜9-1(新港)	$\Delta 2.0\%$

(昨年：「市川9-1」 0.0% 、「船橋9-1」 $\Delta 0.8\%$ 、「美浜9-1」 $\Delta 1.9\%$)

イ 価格

- ① 工業地の県平均価格は28,400円/㎡、昨年より1,100円下落した。
(昨年は29,500円/㎡で、一昨年より300円下落)
- ② 基準地別の価格順位

第1位	市川9-1(高谷新町)	71,000円/㎡
第2位	船橋9-1(西浦2丁目)	62,000円/㎡
第3位	美浜9-1(新港)	49,500円/㎡

(昨年：「市川9-1」76,000円/㎡、「船橋9-1」64,500円/㎡、「美浜9-1」50,500円/㎡)

(6) 市街化調整区域内宅地

ア 変動率等

- ① 市街化調整区域内宅地の県平均変動率は $\Delta 2.8\%$ となり、平成4年から引続き下落している。(22年 $\Delta 2.8\%$ 、21年 $\Delta 4.2\%$ 、20年 $\Delta 0.8\%$)
- ② 調査対象25市区町の平均変動率は、1市で横ばい、24市区町で下落した。
(22年：調査対象25市区町村のうち2市で横ばい、23市区町で下落)
(21年：調査対象27市区町村全てで下落)
- ③ 市区町村別の平均変動率順位(上位)

第1位	市川市	0.0%
第2位	君津市	$\Delta 1.5\%$
第3位	印西市	$\Delta 1.8\%$

(昨年：鎌ヶ谷市 0.0% 、市川市 0.0% 、千葉市緑区 $\Delta 1.0\%$)

市区町村別の平均変動率順位（下位）

- 第1位 我孫子市 $\Delta 7.6\%$
- 第2位 四街道市 $\Delta 6.9\%$
- 第3位 松戸市 $\Delta 5.3\%$

（昨年：我孫子市 $\Delta 9.1\%$ 、松戸市 $\Delta 5.7\%$ 、流山市 $\Delta 4.7\%$ ）

- ④ 継続調査地点40地点のうち1地点で横ばい、39地点で下落した。
（22年：継続調査地点39地点のうち2地点で横ばい、37地点で下落）
（21年：継続調査地点40地点全てで下落）

⑤ 基準地別変動率順位（上位）

- 第1位 市川10-1（大町） 0.0%
- 第2位 緑10-2（誉田町2丁目） $\Delta 1.0\%$
- 第3位 印西10-1（鹿黒） $\Delta 1.4\%$

（昨年：「市川10-1」0.0%、「鎌ヶ谷10-1」0.0%、
「印西10-5」 $\Delta 0.9\%$ ）

基準地別変動率順位（下位）

- 第1位 我孫子10-1（中峠） $\Delta 7.6\%$
- 第2位 四街道10-1（中台） $\Delta 6.9\%$
- 第3位 松戸10-1（下矢切） $\Delta 5.3\%$

（昨年：「我孫子10-1」 $\Delta 9.1\%$ 、「松戸10-1」 $\Delta 5.7\%$
「流山10-1」 $\Delta 4.7\%$ ）

イ 価格

- ① 市街化調整区域内宅地の県平均価格は24,100円/㎡、昨年より700円下落した。

（昨年は24,800円/㎡で、一昨年より900円下落）

② 市区町村別の平均価格順位

- 第1位 松戸市 63,000円/㎡
- 第2位 市川市 62,000円/㎡
- 第3位 流山市 49,000円/㎡

（昨年：松戸市66,500円/㎡、市川市62,000円/㎡、
流山市50,500円/㎡）

③ 基準地別の価格順位

- 第1位 松戸10-1（下矢切） 63,000円/㎡
- 第2位 市川10-1（大町） 62,000円/㎡
- 第3位 若葉10-1（若松町） 58,000円/㎡

（昨年：「松戸10-1」66,500円/㎡、「市川10-1」62,000円/㎡、
「若葉10-1」59,000円/㎡）

(7) 林 地

- ① 林地の県平均変動率は $\Delta 2.4\%$ と引続き下落している。(22年 $\Delta 2.8\%$)
- ② 県の平均価格は、247,400円/10aで、昨年より6,300円下落した。
(昨年：253,700円/10a、一昨年より7,400円下落)

[調査市及び地点数]

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