

# 平成25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

TEL 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820地点である。

#### ◎ 平成25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	659	112	16	11	798
新設地点数					0
選定替地点数	17	4	1		22
計	676	116	17	11	820

### 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25年7月 1日

公表日〔県報公告〕：平成25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、工業地を除き、住宅地・商業地・全用途平均で下落したが、その下落率は縮小した。（H25年：△0.6% H24年：△1.5%）

- ・住宅地については、平成19年、20年と2年連続して上昇を示していたが、21年以降、連続して下落している。
- ・商業地については、平成18年、19年、20年と上昇を示していたが、21年以降、連続して下落している。
- ・工業地については、平成21年以降、下落していたが、25年になって上昇に転じている。

#### ア 住宅地

住宅地の平均変動率は、△0.7%と昨年の△1.4%から0.7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、木更津市1.3%（H24年：0.4%）、船橋市1.1%（H24年：△0.5%）、君津市0.9%（H24年：0.2%）、市川市0.6%（H24年：0.0%）、習志野市0.6%（H24年：△0.7%）、千葉市稲毛区0.6%（H24年：△0.4%）、千葉市花見川区0.5%（H24年：△0.6%）、鎌ヶ谷市0.1%（H24年：△1.2%）と8市区で上昇し、袖ヶ浦市0.0%（H24年：0.1%）で横ばい、その他の50市区町村では下落した。

#### イ 商業地

商業地の平均変動率は、△0.4%と昨年の△1.6%から1.2ポイント減少した。

県内の調査対象50市区町の平均変動率は、鎌ヶ谷市2.3%（H24年：0.0%）、千葉市稲毛区1.8%（H24年：△0.4%）、船橋市1.5%（H24年：△0.4%）、市川市0.7%（H24年：△2.0%）、千葉市花見川区0.7%（H24年：△0.3%）、木更津市0.1%（H24年：0.1%）の6市区が上昇した。千葉市美浜区0.0%（H24年：△0.3%）、習志野市0.0%（H24年：△0.4%）、流山市0.0%（H24年：△1.7%）、八千代市0.0%（H24年：△0.6%）、富里市0.0%（H24年：0.0%）の5市区が横ばいとなり、その他の39市区町村では下落した。

#### ◎ 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25年	△0.7	△0.4	—	0.9	—	△0.6
平成24年	△1.4	△1.6	△1.0	△1.4	△2.1	△1.5

※継続地点の基準地ごとの対前年平均変動率の和を当該基準地数で除したもの。

◎ 用途別平均価格

(単位：円/㎡)

用途 年	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 25 年	70,300	201,600	—	37,100	—	88,500
平成 24 年	73,600	196,400	64,800	28,100	23,600	87,600

※基準地ごとの価格の和を当該基準地数で除したもの

(2) 県全域の継続調査地点（林地を除く。以下同じ。）787地点の内、121地点が上昇となり、116地点が横ばい、550地点で下落した。

地域別で見ると、上昇地点が「東京圏東京近接地域」では92地点、「東京その他地域」では29地点となっている。

【平成25年地価調査】

東京圏東京近接地域：上昇 92地点、横ばい 82地点、下落 150地点  
 東京圏その他地域：上昇 29地点、横ばい 31地点、下落 167地点  
 地方圏：上昇 0地点、横ばい 3地点、下落 233地点  
 合計：上昇121地点、横ばい116地点、下落 550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、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

(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60地点(25年に選定替した地点は6地点)、商業地10地点であり、半年毎の変動状況は下表のとおりである。

住宅地の6ヶ月ごとの状況では、平成23年の地価調査では、上昇地点がなかったが、24年の地価公示及び地価調査及び25年の地価公示では、上昇地点と横ばい地点が上昇し、下落地点が減少している。今回の地価調査では、上昇地点及び横ばい地点がさらに増加しており、下落地点も激減している。

商業地10地点については、平成23年の地価調査以降、下落地点の減少が見られ、今回の地価調査では上昇地点が増加した。

◎ 地価公示と地価調査の同一地点の状況(対半年比)

【住宅地】

	地価調査 (H23.7.1)	地価公示 (H24.1.1)	地価調査 (H24.7.1)	地価公示 (H25.1.1)	地価調査 (H25.7.1)
上昇地点数	0	6	5	5	20
横ばい地点数	7	17	19	18	26
下落地点数	52	36	36	32	8

※平成25年地価調査では、6地点を選定替したため、上記各地点数から削除した。

【商業地】

	地価調査 (H23.7.1)	地価公示 (H24.1.1)	地価調査 (H24.7.1)	地価公示 (H25.1.1)	地価調査 (H25.7.1)
上昇地点数	1	2	1	1	6
横ばい地点数	0	0	2	3	2
下落地点数	10	9	8	7	2

【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(2)、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(4)、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、 $\Delta 0.4\%$ と昨年の $\Delta 1.4\%$ から下落率は縮小した。

船橋市では、 $1.1\%$ と昨年の $\Delta 0.5\%$ から上昇に転じ、市川市 ( $0.6\%$ )、習志野市 ( $0.6\%$ )、千葉市稲毛区 ( $0.6\%$ )、千葉市花見川区 ( $0.5\%$ ) と5市区が上昇したが、他の9市区では下落した。

なお、浦安市は、 $\Delta 2.9\%$ と昨年の $1.6\%$ から減少した。

(H24年： $\Delta 1.4\%$ 、H23年： $\Delta 2.7\%$ 、H22年： $\Delta 3.0\%$ 、H21年 $\Delta 5.8\%$ )

#### 船橋市・市川市・浦安市変動率の推移 (%)

	25年	24年	23年	22年	21年
船橋市	1.1	$\Delta 0.5$	$\Delta 2.2$	$\Delta 3.5$	$\Delta 7.3$
	上昇県内2位	上昇県内7位			下落県内3位
市川市	0.6	0.0	$\Delta 3.6$	$\Delta 3.0$	$\Delta 9.6$
	上昇県内4位	上昇県内5位			下落県内2位
浦安市	$\Delta 2.9$	1.6	$\Delta 7.1$	$\Delta 1.9$	$\Delta 10.5$
	下落県内1位	上昇県内1位	下落県内1位		下落県内1位

- ② 継続地点266地点のうち、73地点で上昇、64地点で横ばい、129地点で下落となっている。

#### 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、 $\Delta 0.7\%$ と昨年の $\Delta 1.3\%$ から下落率が縮小し、木更津市 ( $1.3\%$ )、君津市 ( $0.9\%$ ) 及び鎌ヶ谷市 ( $0.1\%$ ) の3市が上昇し、袖ヶ浦市の1市が横ばい、12市町で下落した。

(H24年： $\Delta 1.3\%$ 、H23年： $\Delta 2.3\%$ 、H22年 $\Delta 2.8\%$ 、H21年 $\Delta 3.8\%$ )

- ② 継続調査地点197地点のうち25地点で上昇、27地点で横ばい、145地点で下落となっている。

#### ウ 地方圏〔29市町村〕

- ① 地方圏の住宅地の平均変動率は、 $\Delta 1.0\%$ と昨年の $\Delta 1.6\%$ から下落率が縮小したが、29市町村の全てで下落している。

(H24年： $\Delta 1.6\%$ 、H23年： $\Delta 2.3\%$ 、H22年 $2.6\%$ 、H21年 $\Delta 3.4\%$ )

- ② 継続調査地点196地点のうち、1地点の横ばい、195地点全てで下落している。

## (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、0.1%と昨年の $\Delta 1.8\%$ から上昇しており、千葉市稲毛区(1.8%)、船橋市(1.5%)、千葉市花見川区(0.7%)、市川市(0.7%)、の4市区が上昇し、千葉市美浜区、習志野市、流山市、八千代市の4市区が横ばいとなり、6市区は、下落した。  
(H24年： $\Delta 1.8\%$ 、H23年： $\Delta 2.9\%$ 、H22年3.9%、H21年 $\Delta 7.0\%$ )
- ② 継続調査地点52地点のうち、17地点で上昇、14地点で横ばい、21地点で下落となっている。

### イ 東京圏その他地域〔14市町〕

- ① その他地域の商業地の平均変動率は、 $\Delta 0.5\%$ と昨年の $\Delta 1.2\%$ から下落率は縮小しており、鎌ヶ谷市は2.3%と昨年の0.0%から上昇し、木更津市で0.1%の上昇、富里市では横ばいとなり、11市町で下落した。  
(H24年： $\Delta 1.2\%$ 、H23年： $\Delta 1.7\%$ 、H22年2.3%、H21年 $\Delta 3.4\%$ )
- ② 継続調査地点25地点のうち、4地点で上昇、4地点で横ばい、17地点で下落となっている。

### ウ 地方圏〔22市町〕

- ① 地方圏の商業地の平均変動率は、 $\Delta 0.9\%$ と昨年の $\Delta 1.5\%$ から下落率は縮小しているものの22市町の全てで下落した。  
(H24年： $\Delta 1.5\%$ 、H23年： $\Delta 2.1\%$ 、H22年2.7%、H21年 $\Delta 3.8\%$ )
- ② 継続調査地点35地点のうち、1地点で横ばい、34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

- ① 全用途平均の県平均変動率は $\Delta 0.6\%$ と、昨年引き続き下落となったが、下落率は縮小した。

(H24年： $\Delta 1.5\%$ 、H23年： $\Delta 2.5\%$ 、H22年： $\Delta 2.8\%$ 、H21年： $\Delta 4.6\%$ )

- ② 調査対象59市区町村の平均変動率は、船橋市、木更津市、市川市、君津市、稲毛区、習志野市、花見川区、鎌ヶ谷市の8市区で上昇し、その他の51市区町村で下落した。

(H24年：下落 56市区町村)

- ③ 市区町村別の平均変動率順位（上位）

第1位 船橋市 1.3%

第2位 木更津市 1.1%

第3位 市川市 1.0%

(H24年：浦安市0.6%、木更津市0.6%、君津市0.0%)

※ 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  $\Delta 2.5\%$

第2位 四街道市  $\Delta 2.2\%$

第3位 我孫子市  $\Delta 1.8\%$

(H24年：柏市  $\Delta 3.2\%$ 、香取郡神崎町 $\Delta 3.1\%$ 、我孫子市 $\Delta 3.0\%$ )

- ④ 継続調査地点787地点のうち、121地点で上昇、116地点で横ばい、550地点で下落した。

(H24年：797地点のうち34地点で上昇、78地点で横ばい、685地点で下落)

##### イ 価格

- ① 全用途平均の県平均価格は88,500円/㎡、昨年より900円上昇した。

(H24年：87,600円/㎡、一昨年より300円上昇)

- ② 市区町村別の平均価格順位

第1位 市川市 280,200円/㎡

第2位 浦安市 277,500円/㎡

第3位 千葉市中央区 197,400円/㎡

(H24年：浦安市284,500円/㎡、市川市277,700円/㎡、千葉市中央区179,200円/㎡)

## (2) 住宅地

### ア 変動率等

- ① 住宅地の県平均変動率は△0.7%と、昨年に続き下落となったが、下落率は縮小した。

(H24年：△1.4%、H23年：△2.5%、H22年：△2.8%、H21年：△4.5%)

- ② 調査対象59市区町村の平均変動率は、木更津市、船橋市、君津市、市川市、習志野市、稲毛区、花見川区、鎌ヶ谷市の8市区で上昇、袖ヶ浦市の1市で横ばいとなり、その他の50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	1.3%
第2位	船橋市	1.1%
第3位	君津市	0.9%

(H24年：浦安市1.6%、木更津市0.4%、君津市0.2%)

市区町村別の平均変動率順位（下位）

第1位	浦安市	△2.9%
第2位	千葉市美浜区	△2.6%
第3位	四街道市	△2.4%

(H24年：柏市△3.2%、香取郡神崎町△3.1%、我孫子市△2.8%)

- ④ 継続調査地点659地点のうち98地点で上昇、92地点で横ばい、469地点で下落した。

(H24年：620地点のうち31地点で上昇、60地点で横ばい、529地点で下落)

- ⑤ 基準地別変動率順位（上位）

第1位	木更津-17（牛込）	11.6%
第2位	鎌ヶ谷-10（新鎌ヶ谷2丁目）	4.8%
第3位	船橋-1（本中山5丁目）	3.2%

(H24年：「浦安-10」3.6%、「市川-14」3.3%、「市川-9」3.3%)

基準地別変動率順位（下位）

第1位	浦安-5（富岡1丁目）	△7.1%
第2位	浦安-8（今川2丁目）	△6.2%
第3位	浦安-3（海楽2丁目）	△4.8%

(H24年：「柏-36」△6.1%、「柏-13」△5.9%、「柏-10」△5.8%)



## イ 価格

- ① 住宅地の県平均価格は 70,300 円/㎡、昨年より 3300 円下落した。  
(H24 年 : 73,600 円/㎡で、一昨年より 1,300 円上昇)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- |       |        |             |
|-------|--------|-------------|
| 第 1 位 | 浦安市    | 264,000 円/㎡ |
| 第 2 位 | 市川市    | 197,800 円/㎡ |
| 第 3 位 | 千葉市美浜区 | 172,300 円/㎡ |
- (H24 年 : 浦安市 272,100 円/㎡、市川市 202,200 円/㎡、千葉市美浜区 177,000 円/㎡)
- ③ 基準地別の価格順位
- |       |                 |             |
|-------|-----------------|-------------|
| 第 1 位 | 市川-10 (菅野 1 丁目) | 325,000 円/㎡ |
| 第 2 位 | 市川-13 (八幡 1 丁目) | 319,000 円/㎡ |
| 第 3 位 | 浦安-2 (美浜 3 丁目)  | 305,000 円/㎡ |
| 第 3 位 | 浦安-9 (舞浜 3 丁目)  | 305,000 円/㎡ |
- (H24 年 : 「浦安-2」 318,000 円/㎡、「市川-10」 317,000 円/㎡、「市川-13」 314,000 円/㎡、「浦安-9」 314,000 円/㎡)

## (3) 商業地

### ア 変動率等

- ① 商業地の県平均変動率は△0.4%と、昨年に続き下落となったが、下落率は縮小した。  
(H24 年 : △1.6%、H23 年 : △2.4%、H22 年 : △3.2%、H21 年 : △5.2%)
- ② 調査対象 50 市区町の平均変動率は、鎌ヶ谷市、千葉市稲毛区、船橋市、市川市、千葉市花見川区、木更津市の 6 市区で上昇、千葉市美浜区、習志野市、流山市、八千代市、富里市の 5 市区で横ばい、その他の 39 市区町で下落した。
- ③ 市区町別の平均変動率 (上位)
- |       |        |      |
|-------|--------|------|
| 第 1 位 | 鎌ヶ谷市   | 2.3% |
| 第 2 位 | 千葉市稲毛区 | 1.8% |
| 第 3 位 | 船橋市    | 1.5% |
- (H24 年 : 木更津市 0.1%、鎌ヶ谷市 0.0%、富里市 0.0%)
- 市区町別の平均変動率 (下位)
- |       |      |       |
|-------|------|-------|
| 第 1 位 | 印西市  | △3.5% |
| 第 2 位 | 横芝光町 | △1.6% |
| 第 2 位 | 香取市  | △1.6% |
| 第 4 位 | 我孫子市 | △1.6% |
- (H24 年 : 野田市△5.1%、我孫子市△3.3%、香取郡神崎町△3.0%)

- ④ 継続調査地点 112 地点のうち 21 地点で上昇、19 地点で横ばい、72 地点で下落した。

(H24 年 : 113 地点のうち 2 地点で上昇、13 地点で横ばい、98 地点で下落)

- ⑤ 基準地別変動率順位 (上位)

第 1 位	船橋 5-4 (本町 4 丁目)	2.3%
第 1 位	鎌ヶ谷 5-1 (新鎌ヶ谷 2 丁目)	2.3%
第 3 位	市川 5-3 (市川 1 丁目)	2.1%

(H24 年 : 「木更津 5-4」 1.1%、「木更津 5-2」 1.0%、

「稲毛 5-2」、「美浜 5-2」、「船橋 5-1」、「船橋 5-3」、「船橋 5-5」、

「船橋 5-7」、「木更津 5-1」、「佐倉 5-3」、「東金 5-2」、

「八千代 5-2」、「鎌ヶ谷 5-1」、「君津 5-1」、「富里 5-1」各 0.0%)

基準地別変動率順位 (下位)

第 1 位	印西 5-1 (木下字樽場)	△3.5%
第 2 位	香取 5-3 (小見川字本町)	△2.8%
第 3 位	我孫子 5-1 (湖北台 1 丁目)	△2.0%

(H24 年 : 「中央 5-1 3」 △7.3%、「野田 5-2」 △5.9%、「中央 5-1 4」 △5.3%)

## イ 価 格

- ① 商業地の県平均価格は 201,600 円/㎡、昨年より 5,200 円上昇した。

(H24 年 : 196,400 円/㎡で、一昨年より 3,800 円下落)

- ② 市区町別の平均価格順位

第 1 位	市川市	716,000 円/㎡
第 2 位	浦安市	550,000 円/㎡
第 3 位	柏市	500,800 円/㎡

(H24 年 : 市川市 709,800 円/㎡、浦安市 553,000 円/㎡、柏市 504,000 円/㎡)

- ③ 基準地別の価格順位

第 1 位	中央 5-1 3 (富士見 2 丁目)	1,530,000 円/㎡
第 2 位	市川 5-5 (八幡 2 丁目)	1,030,000 円/㎡
第 3 位	柏 5-1 (末広町)	929,000 円/㎡

(H24 年 : 「市川 5-5」 1,020,000 円/㎡、「柏 5-1」 929,000 円/㎡、「船橋 5-4」 860,000 円/㎡、)

## (4) 工業地

### ア 変動率等

- ① 平成21年以降、下落していたが、平成25年になって0.9%の上昇に転じた。

(H24年：△1.4%、H23年：△3.0%、H22年：△2.6%、H21年：△5.1%、)

- ② 調査対象12市区町の平均変動率は、市川市及び船橋市の2市で上昇、千葉市花見川区、美浜区、浦安市、匝瑳市の4市で横ばいとなり、その他の6市区町で下落した。

(H24年：市川市及び匝瑳市各0.0% 他の9市町全てで下落)

- ③ 基準地別変動率順位（上位）

第1位	市川9-1	11.3%
第2位	船橋9-1	8.9%
第3位	花見川9-1	0.0%
第3位	美浜9-1	0.0%
第3位	美浜9-2	0.0%
第3位	浦安9-1	0.0%
第3位	匝瑳9-1	0.0%

(H24年：「市川9-1」0.0%、「匝瑳9-1」0.0%、「船橋9-1」△0.8%)

### イ 価格

- ① 工業地の県平均価格は37,100円/㎡、昨年より9,000円上昇した。

(H24年：28,100円/㎡で、一昨年より300円下落)

- ② 基準地別の価格順位

第1位	浦安9-1（鉄鋼通り3丁目）	140,000円/㎡
第2位	市川9-1（高谷新町）	79,000円/㎡
第3位	美浜9-2（新港）	73,500円/㎡

(H24年：「市川9-1」71,000円/㎡、「船橋9-1」61,500円/㎡、「美浜9-1」49,000円/㎡)

## (5) 林地

- ① 林地の県平均変動率は△1.4%と引続き下落している。(24年：△1.8%)

- ② 県の平均価格は、239,100円/10aで、昨年より3,600円下落した。

(H24年：242,700円/10a、一昨年より4,700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