

# 平成 12 年千葉県地価調査の概要

## 1 地価調査について

### ( 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 条に基づき、都道府県知事が行う調査であり、毎年 7 月 1 日を基準日として基準地の地価を調査し、その結果を公表するものである。

この制度は、国の行う地価公示（毎年 1 月 1 日実施）とあわせて一般の土地の取引価格の指標とするとともに、公共事業用地の買収価格の算定に用いられるなど、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

### ( 2 ) 調査地点

9 6 1 地点（宅地 9 4 7 地点，林地 1 4 地点）

[ 地価公示：1，5 0 5 地点（宅地 1，4 9 6 地点，林地 9 地点）]

平成 1 2 年地価調査基準地数

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地	林地	合計
継続地点数	7 0 9	1 4	1 2 5	2 0	1 5	5 1	1 1	9 4 5
選定替地点数	6	-	3	1	-	3	3	1 6
新設地点数	-	-	-	-	-	-	-	-
計	7 1 5	1 4	1 2 8	2 1	1 5	5 4	1 4	9 6 1

### ( 3 ) 基準日及び公表日

基準日：平成 1 2 年 7 月 1 日 公表日 [ 県報公告 ]：平成 1 2 年 9 月 2 0 日

## 2 全般的な動向

(1) 平成12年の地価調査によると、全用途の平均変動率は 11.6% (前年: 10.8%) と前年を上回る下落となり、平成4年から9年連続して全用途にわたりマイナスの変動を示した。

(2) 住宅地の平均変動率は、10.8% (前年: 10.2%) とほぼ前年と同様の下落を示している。

(3) 商業地の平均変動率は、15.5% (前年 15.3%) とほぼ前年と同様の下落を示している。

20%以上下落した地点は19地点と前年(18地点)より1地点増加した。

用途別平均変動率

(単位: %)

年	用途	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地	全用途平均
平成12年		10.8	13.3	15.5	13.2	13.5	10.9	11.6
平成11年		10.2	12.2	15.3	12.3	10.8	8.2	10.8

用途別平均価格

(単位: 円/m<sup>2</sup>)

年	用途	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地	全用途平均
平成12年		104,400	47,000	290,800	108,600	47,300	45,000	124,600
平成11年		115,600	53,600	334,600	121,700	60,100	48,900	141,200

### 3 地域別の動向

#### (1) 地域別比較

ア 全用途の平均変動率は、西地域が 9.2% (前年: 10.0%) と下落が最も小さく、ついで東地域が 11.8% (前年: 9.6%), 中央地域が 12.1% (前年: 12.0%) の順であり、南地域が 14.0% (前年: 11.4%) と最も下落が大きかった。これらのうち、西地域は前年と比べ下落幅を縮小したが、他の3地域は下落幅を拡大した。

イ 住宅地の平均変動率は、西地域が 8.4% (前年: 9.3%) と下落が最も小さく、ついで中央地域が 11.2% (前年: 11.1%), 東地域が 11.6% (前年: 9.6%) の順であり、南地域が 12.9% (前年: 10.3%) と最も下落が大きかった。これらのうち、西地域は前年と比べ下落幅を縮小したが、他の3地域は下落幅を拡大した。

ハ 商業地の平均変動率は、西地域が 13.7% (前年: 14.4%) と下落が最も小さく、ついで東地域が 14.5% (前年: 12.1%), 中央地域が 15.2% (前年: 16.0%) の順であり、南地域が 20.2% (前年: 18.0%) と最も下落が大きかった。これらのうち、西地域及び中央地域は前年と比べ下落幅を縮小したが、他の2地域は下落幅を拡大した。

#### (2) 西地域(東 飾地区)の動向

ア 全用途の市区町村別平均変動率を見ると、最も大きく下落したのは松戸市の 11.9% (前年: 8.9%), 次いで流山市の 11.6% (前年: 7.9%) であり、最も下落が小さかったのは浦安市の 5.0% (前年: 12.2%), ついで関宿町の 7.0% (前年: 5.7%) であった。

松戸市, 流山市, 我孫子市, 関宿町, 沼南町で下落幅を拡大し, 他の市町村では下落幅を縮小した。

イ 住宅地の市区町村別平均変動率を見ると、最も大きく下落したのは沼南町の 11.4% (前年: 7.2%), 次いで流山市の 10.9% (前年: 7.1%) であり、最も下落が小さかったのは浦安市の 4.1% (前年: 11.6%), ついで市川市の 6.7% (前年: 12.3%) であった。

松戸市，流山市，我孫子市，関宿町，沼南町で下落幅を拡大し，他の市町村では下落幅を縮小した。

ウ 商業地の市区町村別平均変動率を見ると，最も大きく下落したのは流山市の 19.8%（前年： 12.9%），次いで松戸市の 17.4%（前年： 15.2%）であり，最も下落が小さかったのは浦安市の 7.1%（前年： 16.1%），ついで鎌ヶ谷市の 10.0%（前年：選定替え）であった。

市川市，船橋市，浦安市で下落幅を縮小し，前年と比較できない鎌ヶ谷市を除いて，他の市町村では下落幅を拡大した。

### （３）東地域（印旛，香取，海匝地区）の動向

ア 全用途の平均変動率を地区別に見ると，香取 11.2%（前年： 8.8%），海匝 11.4%（前年 10.2%），印旛 12.4%（前年： 9.6%）の順であり，全ての地区で下落幅を拡大した。

また，これを市区町村別に見ると，最も大きく下落したのは八街市の 15.2%（前年： 15.1%），次いで多古町の 14.5%（前年： 12.6%）であり，最も下落が小さかったのは印旛村の 3.9%（前年： 2.0%），ついで東庄町の 8.5%（前年： 6.4%）であった。

干潟町，八日市場市，飯岡町で下落幅を縮小し，他の市町村では下落幅を拡大した。

イ 住宅地の平均変動率を地区別に見ると，香取 10.8%（前年： 8.7%），海匝 11.0%（前年 10.0%），印旛 12.4%（前年： 9.9%）の順であり，全ての地区で下落幅を拡大した。

また，これを市区町村別に見ると，最も大きく下落したのは多古町の 15.3%（前年： 14.1%），ついで八街市の 15.2%（前年： 15.2%）であり，最も下落が小さかったのは東庄町の 6.6%（前年： 5.3%），ついで佐原市の 8.3%（前年： 6.8%）であった。

干潟町，飯岡町で下落幅を縮小し，八街市，旭市で前年と同率の下落であったが，他の市町村では下落幅を拡大した。

イ 商業地の平均変動率を地区別に見ると，香取 13.5%（前年： 11.3%），海匝 14.4%（前年 12.0%），印旛 15.3%（前年： 12.8%）の順であり，全ての地区で下落幅を拡大した。

また，これを市区町村別に見ると，最も大きく下落したのは小見川町の 19.9%（前年： 14.8%），ついで佐倉市の 17.3%（前年： 12.7%）であり，最も下落が小さかったのは東庄町の

9.9% (前年: 10.8%), ついで旭市の 11.0% (前年: 12.4%) であった。

東庄町, 八日市場市, 旭市, 飯岡町で下落幅を縮小し, 他の市町村で下落幅を拡大した。

#### (4) 中央地域(千葉, 山武, 長生, 夷隅地区)の動向

ア 全用途の平均変動率を地区別に見ると, 千葉 10.3% (前年: 10.9%), 夷隅 11.9% (前年 11.5%), 長生 15.4% (前年: 14.7%), 山武 16.4% (14.3%) の順であり, 千葉地区は下落幅を縮小したが, 他の地区は下落幅を拡大した。

また, これを市区町村別に見ると, 最も大きく下落したのは九十九里町の 19.1% (前年: 13.3%), 次いで東金市の 18.4% (前年: 17.4%) であり, 最も下落が小さかったのは習志野市の 7.8% (前年: 9.5%), ついで美浜区の 8.1% (前年: 10.5%) であった。

習志野市外3市6区2町1村で下落幅を縮小し, 市原市外1市15町1村では下落幅を拡大した。

イ 住宅地の平均変動率を地区別に見ると, 千葉 9.1% (前年: 9.9%), 夷隅 11.0% (前年 10.9%), 長生 14.9% (前年: 13.9%), 山武 15.9% (13.3%) の順であり, 千葉地区は下落幅を縮小したが, 他の地区は下落幅を拡大した。

また, これを市区町村別に見ると, 最も大きく下落したのは九十九里町の 18.6% (前年: 12.4%), 次いで松尾町の 18.3% (前年: 15.2%) であり, 最も下落が小さかったのは習志野市の 7.3% (前年: 8.7%) 及び美浜区の 7.3% (前年: 8.2%) であった。

習志野市外3市6区2町1村で下落幅を縮小し, 市原市外1市15町1村では下落幅を拡大した。

ウ 商業地の平均変動率を地区別に見ると, 千葉 13.6% (前年: 15.2%), 夷隅 15.9% (前年 14.4%), 長生 17.5% (前年: 18.7%), 山武 19.1% (18.5%) の順であり, 千葉地区と長生地区は下落幅を縮小したが, 他の地区は下落幅を拡大した。

また, これを市区町村別に見ると, 最も大きく下落したのは東金市の 24.3% (前年: 22.9%), 次いで市原市の 21.6% (前年: 21.0%) であり, 最も下落が小さかったのは美浜区の

8.3% (前年: 15.3%), ついで緑区の 9.4% (前年: 9.4%) であった。

習志野市外 2 市 4 区 4 町で下落幅を縮小し, 緑区で前年と同率, 市原市外 2 市 1 区 9 町 1 村では下落幅を拡大した。

#### ( 5 ) 南地域 ( 安房 , 君津地区 ) の動向

ア 全用途の平均変動率を地区別に見ると, 安房 12.4% (前年: 9.5%), 君津 15.4% (前年 12.8%) の順であり, 両地区とも下落幅を拡大した。

また, これを市区町村別に見ると, 最も大きく下落したのは木更津市の 16.8% (前年: 14.4%), 次いで袖ヶ浦市の 15.1% (前年: 12.7%) であり, 最も下落が小さかったのは丸山町の 7.4% (前年: 5.7%), ついで三芳村の 8.3% (前年: 6.5%) であった。

全ての市町村で下落幅を拡大した。

イ 住宅地の平均変動率を地区別に見ると, 安房 11.7% (前年: 8.9%), 君津 14.2% (前年 11.8%) の順であり, 両地区とも下落幅を拡大した。

また, これを市区町村別に見ると, 最も大きく下落したのは富浦町の 15.1% (前年: 10.1%), 次いで木更津市の 15.0% (前年: 13.3%) であり, 最も下落が小さかったのは丸山町の 7.4% (前年: 5.7%), ついで三芳村の 8.3% (前年: 6.5%) であった。

全ての市町村で下落幅を拡大した。

ウ 商業地の平均変動率を地区別に見ると, 安房 17.7% (前年: 15.4%), 君津 22.0% (前年 20.3%) の順であり, 両地区とも下落幅を拡大した。

また, これを市区町村別に見ると, 最も大きく下落したのは袖ヶ浦市の 25.2% (前年: 25.2%), 次いで木更津市の 23.7% (前年: 21.2%) であり, 最も下落が小さかったのは富津市の 15.4% (前年: 13.3%), ついで千倉町の 15.9% (前年: 選定替え) であった。

袖ヶ浦市が前年と同率の下落であったほか, 全ての市町村で下落幅を拡大した。

## 4 . 用途別の動向

\* ( ) は平成 1 1 年の変動率

### ( 1 ) 住宅地

住宅地の平均変動率は、県全体で 1 0 . 8 % ( 前年 : 1 0 . 2 % ) である。

住宅地の県全体の平均価格は、1 平方メ - トル当たり 1 0 4 , 4 0 0 円で、前年より 1 1 , 2 0 0 円下落した。

ア . 1 5 % 以上の変動率を示した地 : 市区町村 1 3 市町村 [ 平成 1 1 年 6 市町村 ]  
 域及び基準地 : 基準地 9 6 地点 [ 平成 1 1 年 4 5 地点 ]

#### [ 市区町村別内訳 ]

九十九里町	18.6 ( 12.4)	松尾町	18.3 ( 15.2)	東金市	16.5 ( 15.9)
蓮沼村	16.4 ( 12.7)	長生村	15.5 ( 16.3)	山武町	15.4 ( 12.1)
一宮町	15.4 ( 15.2)	多古町	15.3 ( 14.1)	成東町	15.3 ( 13.5)
八街市	15.2 ( 15.2)	睦沢町	15.2 ( 11.3)	富浦町	15.1 ( 10.1)
木更津市	15.0 ( 13.3)				

イ . 1 0 % 以上の 1 5 % 未満の変動 : 市区町村 4 3 市町村 [ 平成 1 1 年 3 9 市町村 ]  
 率を示した地域及び基準地 : 基準地 2 8 0 地点 [ 平成 1 1 年 2 9 2 地点 ]

#### [ 市区町村別内訳 ]

横芝町	14.9 ( 10.0)	茂原市	14.7 ( 15.1)	白子町	14.7 ( 13.9)
大網白里町	14.6 ( 14.0)	袖ヶ浦市	14.4 ( 12.4)	長柄町	14.4 ( 13.6)
長南町	14.4 ( 10.1)	白浜町	14.2 ( 10.1)	富津市	14.1 ( 11.3)
富里町	13.7 ( 11.7)	市原市	13.6 ( 12.5)	四街道市	13.5 ( 9.2)
鋸南町	13.5 ( 11.2)	君津市	13.4 ( 10.3)	飯岡町	13.4 ( 14.3)
大栄町	13.1 ( 8.0)	館山市	12.9 ( 9.5)	鴨川市	12.8 ( 8.7)
下総町	12.8 ( 10.4)	神崎町	12.7 ( 8.4)	御宿町	12.4 ( 10.9)
成田市	12.3 ( 9.3)	白井町	12.3 ( 11.2)	富山町	12.3 ( 10.2)
印西市	12.2 ( 8.1)	大原町	12.2 ( 12.5)	芝山町	12.1 ( 13.2)
佐倉市	11.9 ( 9.5)	千倉町	11.7 ( 9.8)	銚子市	11.6 ( 7.3)
勝浦市	11.6 ( 11.7)	沼南町	11.4 ( 7.2)	野栄町	11.4 ( 11.1)
岬町	11.2 ( 10.4)	栗源町	11.0 ( 8.3)	光町	11.0 ( 10.8)
流山市	10.9 ( 7.1)	松戸市	10.8 ( 7.7)	栄町	10.8 ( 10.5)
八日市場市	10.4 ( 10.2)	夷隅町	10.4 ( 9.9)	山田町	10.3 ( 8.7)
海上町	10.2 ( 10.1)				







[ 市区町村別内訳 ]

君津市	14.8 ( 11.5)	館山市	12.4 ( 8.5)	袖ヶ浦市	11.8 ( 10.6)
富里町	11.7 ( 12.0)	柏市	11.5 ( 10.7)	銚子市	11.4 ( 9.5)
浦安市	11.4 ( 14.6)	松戸市	11.0 ( 8.5)	船橋市	10.9 ( 11.5)

ウ. 5%以上10%未満の変動率 : 市区町村 3市区 [平成11年 5市区]  
 を示した地域及び基準地 : 基準地 4地点 [平成11年 5地点]

[ 市区町村別内訳 ]

鎌ヶ谷市	9.9 ( 11.1)	美浜区	9.0 ( 9.4)	花見川区	8.9 ( 9.0)
------	-------------	-----	------------	------	------------

エ. 0.1%以上5%未満の変動 : 市区町村 0 [平成10年 0市区町村]  
 率を示した地域及び基準地 : 基準地 0 [平成10年 0地点]

## ( 5 ) 工業地

工業地の平均変動率は、県全体で 13.5% (前年: 10.8%)  
 である。工業地の県全体の平均価格は、1平方メートル当たり47,300円  
 で、前年より12,800円下落した。

ア. 15%以上の変動率を示した : 市区町村 6市町 [平成11年 4市町]  
 地域及び基準地 : 基準地 7地点 [平成11年 5地点]

[ 市区町村別内訳 ]

東金市	18.3 ( 15.5)	袖ヶ浦市	18.0 ( 3.5)	成東町	17.4 ( 17.9)
市原市	16.1 ( 12.5)	船橋市	15.1 ( 15.2)	東庄町	15.0 ( 6.4)

イ. 10%以上の15%未満の変 : 市区町村 6市区町 [平成11年 4市区町]  
 動率を示した地域及び基準地 : 基準地 6地点 [平成11年 3地点]

[ 市区町村別内訳 ]

芝山町	14.3 ( 14.3)	花見川区	12.6 ( 9.5)	多古町	11.1 ( 6.3)
栄町	10.8 ( 5.2)	美浜区	10.1 ( 11.6)	旭市	10.1 ( 7.7)

ウ. 5%以上10%未満の変動率 : 市区町村 2市区町 [平成11年 6市区町]  
 を示した地域及び基準地 : 基準地 2地点 [平成11年 7地点]

[ 市区町村別内訳 ]

市川市	9.5 ( 16.0)	小見川町	8.7 ( 6.2)
-----	-------------	------	------------

エ． 0.1%以上5%未満の変動率を示した地域及び基準地 : 市区町村 0市 [平成11年 1市]  
 : 基準地 0地点 [平成11年 1地点]

### (6) 調整区域内宅地

調整区域内宅地の平均変動率は、県全体で 10.9% (前年: 8.2%) である。

調整区域内宅地の県全体の平均価格は、1平方メートル当たり 45,000円で、前年より3,900円下落した。

ア． 10%以上の変動率を示した地域及び基準地 : 市区町村 15市区町 [平成11年 7市区町]  
 : 基準地 29地点 [平成11年 19地点]

[市区町村別内訳]

四街道市	15.9 ( 6.4)	市原市	15.6 ( 9.7)	佐倉市	14.6 ( 9.8)
富里町	14.4 ( 12.7)	木更津市	14.2 ( 8.8)	君津市	13.3 ( 10.4)
成田市	13.2 ( 8.2)	大網白里町	13.1 ( 10.9)	袖ヶ浦市	12.8 ( 12.8)
流山市	11.8 ( 7.0)	若葉区	11.5 ( 9.3)	富津市	11.3 ( 8.6)
松戸市	11.2 ( 8.7)	船橋市	10.9 ( 12.2)	酒々井町	10.3 ( 7.1)

イ． 5%以上10%未満の変動率を示した地域及び基準地 : 市区町村 13市区町 [平成11年 16市区町]  
 : 基準地 17地点 [平成11年 27地点]

[市区町村別内訳]

市川市	9.9 ( 15.0)	鎌ヶ谷市	9.9 ( 14.7)	緑区	9.3 ( 9.9)
習志野市	8.3 ( 7.7)	我孫子市	8.1 ( 2.1)	印西市	7.9 ( 3.7)
野田市	7.6 ( 7.7)	沼南町	7.6 ( 3.3)	白井町	7.5 ( 7.7)
八千代市	7.3 ( 5.5)	関宿町	6.5 ( 5.9)	本埜村	6.0 ( 0.7)
柏市	5.9 ( 4.8)				

ウ． 0.1%以上5%未満の変動率を示した地域及び基準地 : 市区町村 2町村 [平成11年 6市区町村]  
 : 基準地 4地点 [平成11年 9地点]

[市区町村別内訳]

栄町	2.0 ( 1.9)	印旛村	1.2 ( 0.0)
----	------------	-----	------------

エ． 変動率0%の地域及び基準地 : 市区町村 0村 [平成11年 1村]  
 : 基準地 1地点 [平成11年 3地点]

### (7) 林地

林地の平均変動率は、22.9% (前年: 17.5%) であり、林地の県全体の平均価格は、10アール当たり1,069,300円となった。

## 5 . その他

### ( 1 ) 都市計画法上の区域区分別概況

都市計画法上の区域区分による平均価格及び平均変動率の概況は、次のとおりである。

用途地域別平均価格及び平均変動率

区 分		平成 1 2 年地価調査			平成 1 1 年地価調査		
		地点数	平均価格 円 / m <sup>2</sup>	平 均 変動率%	地点数	平均価格 円 / m <sup>2</sup>	平 均 変動率%
市 街 化 区 域	住 宅 地	456(450)	146,500	9.8	466(461)	160,900	9.8
	宅地見込地	11( 11)	55,400	13.2	11( 11)	63,000	12.2
	商 業 地	85( 82)	398,400	15.0	96( 88)	442,200	15.4
	準工業地	17( 16)	125,300	12.8	18( 18)	138,800	12.3
	工 業 地	8( 8)	71,000	13.5	9( 9)	88,500	10.9
	計 (イ)	577(567)	180,200	10.7	600(587)	202,300	10.8
市街化調整区域 ( 口 )		54( 51)	45,000	10.9	58( 58)	48,900	8.2
その他の都市計画 区域 ( 八 )		163(163)	46,600	13.8	163(161)	54,700	12.2
( イ + 口 + 八 ) ( 二 )		794(781)	143,600	11.4	821(806)	162,200	10.9
都市計画区域以 外の区域 ( ホ )		153(153)	25,900	12.4	155(151)	29,900	10.4
全 地 域 ( 二 ) + ( ホ )		947(934)	124,600	11.6	976(957)	141,200	10.8

：地点数中 ( ) 内の数字は、継続基準地数である。

：林地 1 4 地点を除く。

## (2) 市区町村別全用途の概要

市区町村別の全用途の平均変動率は、全市区町村で の変動率を示しており、前年を上回る下落傾向が続いている。なお、最高の下落率を示したのは、九十九里町の 19.1%である。

全用途の平均変動率は、県全体で 11.6% (前年: 10.8%) である。

全用途の県全体の平均価格は、1平方メートル当たり124,600円で前年より16,600円下落した。

ア 15%以上の変動率を示した市区町村 : 17市町村 [平成11年 6市町村]

### [市区町村別内訳]

九十九里町	19.1 ( 13.3)	東金市	18.4 ( 17.4)	松尾町	18.3 ( 15.7)
蓮沼村	17.2 ( 14.8)	木更津市	16.8 ( 14.4)	成東町	15.9 ( 14.9)
一宮町	15.8 ( 15.6)	茂原市	15.5 ( 16.4)	長生村	15.5 ( 16.3)
長南町	15.4 ( 11.1)	白子町	15.3 ( 14.8)	八街市	15.2 ( 15.1)
山武町	15.2 ( 12.1)	睦沢町	15.2 ( 11.3)	袖ヶ浦市	15.1 ( 12.7)
富浦町	15.1 ( 10.1)	横芝町	15.0 ( 11.8)		

イ 10%以上の15%未満の変動率を示した市区町村 : 41市区町村 [平成11年 46市区町村]

ウ 5%以上10%未満の変動率を示した市区町村 : 26市区町村 [平成11年 31市区町村]

エ 0.1%以上5%未満の変動率を示した市区町村 : 1村 [平成11年 2村]

オ 変動率0%の市区町村 : 0 [平成11年 0]

( 3 ) 変動率が 0 % の基準地 ( 1 地点 )

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域 内宅地	林地	計
平成 12 年 a	0 地点	0 地点	0 地点	0 地点	0 地点	1 地点	0 地点	1 地点
平成 11 年 b	0 地点	0 地点	0 地点	0 地点	0 地点	3 地点	0 地点	3 地点
a - b	0	0	0	0	0	2	0	2