

平成21年地価公示に基づく地価動向について《千葉県》

県土整備部用地課

第1 地価公示制度の概要

1 地価公示の目的

地価公示は、地価公示法第2条の規定により国土交通省土地鑑定委員会が、毎年1回標準地の正常な価格を調査し、その結果を公示するものである。

この地価公示と都道府県知事が行う地価調査（国土利用計画法施行令第9条の規定により、毎年1回基準地の7月1日時点の標準価格を調査し公表）は、一般の土地の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や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

県内57市区町村（都市計画区域：55市区町村、都市計画区域外：2町）の1,403地点（都市計画区域：1,401地点、都市計画区域外：2地点）で調査が実施された。

◎ 平成21年地価公示 標準地数

区 分	住宅地	宅 地 見込地	商業地	準工 業 地	工業地	調区内 宅 地	林 地	合 計
継 続 地 点 数	1,043	7	192	42	42	55	7	1,388
選定替地点数	8		4	1		1		14
新 規 地 点 数	1							1
計	1,052	7	196	43	42	56	7	1,403

3 地価公示価格の性格

地価公示価格（毎年1月1日時点）は、標準地の1平方メートル当たりの正常な価格である。正常な価格とは、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、地価公示価格は、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21年1月1日
- ・公表日（官報公示） 平成21年3月24日

第2 地価公示の結果概要

1 全般的な動向

- (1) 平成20年1月以降の1年間の千葉県の地価は、対前年平均変動率（以下「平均変動率」という。）が、『住宅地、宅地見込地、商業地、準工業地、工業地、市街化調整区域内宅地、全用途平均』の全てで下落した。

全ての用途で県平均変動率が下落したのは、平成18年地価公示以来3年ぶりである。

ア 住宅地

県平均変動率は、△3.5%（昨年2.8%）と昨年の上昇から下落に転じた。

調査対象56市区町村の平均変動率は、全ての市区町村で下落しており、下落幅が最も小さいのは香取郡神崎町の△0.6%（昨年△0.6%）、最も大きいのは浦安市の△7.0%（昨年7.6%）となっている。

イ 商業地

県平均変動率は、△4.1%（昨年6.1%）と昨年の上昇から下落に転じた。

調査対象48市区町村の平均変動率は、全ての市区町村で下落しており、下落幅が最も小さいのは山武郡横芝光町の△0.8%（昨年0.0%）、最も大きいのは市川市の△7.4%（昨年10.1%）となっている。

- (2) 継続調査地点（林地を除く）1,381地点の状況は、5地点で横ばい、1,376地点の全てで下落した。（昨年：上昇1,066地点、横ばい208地点、下落143地点）

継続調査地点の全てが、「横ばい又は下落」となり、上昇地点が「ゼロ」となったのは、平成15年地価公示以来6年ぶりである。

◎用途別対前年平均変動率

（単位：％）

用途 年	住宅地	宅地 見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅地	全用途 平均
平成21年	△3.5	△4.1	△4.1	△3.1	△2.5	△3.3	△3.6
平成20年	2.8	0.2	6.1	3.9	6.0	△0.6	3.3

※ 継続地点の標準地ごとの対前年変動率の和を当該標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	宅地 見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅地	全用途 平均
平成21年	110,300	35,800	267,100	71,400	50,700	24,700	125,500
平成20年	115,000	37,500	283,100	75,300	51,300	24,700	130,700

※ 標準地ごとの価格の和を当該標準地数で除したもの

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、 $\Delta 4.3\%$ と3年ぶりの下落となり、14市区の全てで下落した。(20年3.7%、19年2.8%、18年 $\Delta 0.2\%$)
特に、市川市・船橋市・習志野市・浦安市の4市では、5.0%以上の下落となった。
- ② 継続調査地点611地点の全てで下落しており、昨年の上昇傾向から一転している。(昨年：上昇567地点、横ばい57地点、下落5地点)

イ 東京圏その他地域 [18市町村]

- ① その他地域の住宅地の平均変動率は、 $\Delta 2.7\%$ と3年ぶりの下落となり、18市町村の全てで下落した。(20年1.9%、19年0.0%、18年 $\Delta 3.0\%$)
特に、鎌ヶ谷市・白井市の2市では、5.0%以上の下落となった。
- ② 継続調査地点353地点の内、1地点で横ばい、352地点で下落しており、昨年の上昇傾向から一転している。
(昨年：上昇241地点、横ばい55地点、下落64地点)

ウ 地方圏 [24市町村]

- ① 地方圏の住宅地の平均変動率は、 $\Delta 1.9\%$ と2年ぶりの下落となり、24市町村の全てで下落した。(20年0.5%、19年 $\Delta 1.2\%$)
下落が続いている市町の平均変動率は、平成20年と比較すると、下落幅が拡大しているか又は同率となっている。
- ② 継続調査地点79地点の全てで下落となり、昨年の上昇・横ばい傾向から一転している。(昨年：上昇30地点、横ばい31地点、下落19地点)

(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、 $\Delta 5.2\%$ と4年ぶりの下落となり、14市区の全てで下落した。
特に、千葉市中央区・市川市・船橋市・習志野市・浦安市の5市区では、5.0%以上の下落となった。
(20年9.5%、19年6.7%、18年1.7%、17年 $\Delta 3.4\%$)
- ② 継続調査地点110地点の内、1地点で横ばい、109地点で下落しており、昨年の上昇から一転している。(昨年：上昇109地点、横ばい1地点)

イ 東京圏その他地域〔12市〕

- ① その他地域の商業地の平均変動率は、 $\Delta 2.7\%$ と3年ぶりの下落となり、12市町村の全てで下落した。(20年2.8%、19年0.4%、18年 $\Delta 3.4\%$)
- ② 継続調査地点45地点の全てで下落となり、昨年の上昇傾向から一転している。
(昨年：上昇31地点、横ばい10地点、下落3地点)

ウ 地方圏〔22市町村〕

- ① 地方圏の商業地の平均変動率は、 $\Delta 2.3\%$ と2年ぶりの下落となり、22市町村の全てで下落した。(20年0.1%、19年 $\Delta 1.7\%$)
下落が続いている市町の平均変動率は、平成20年と比較すると、下落幅が拡大しているか又は同率となっている。
- ② 継続調査地点37地点の全てで下落となり、昨年と比べると上昇・横ばい地点がなくなり一転している。
(昨年：上昇10地点、横ばい14地点、下落14地点)

◎【東京圏・地方圏】

○東京圏：32市区町村

・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：18市町村

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、印旛村、本埜村、栄町

○地方圏：25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、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、長生村、白子町、長南町、大多喜町、御宿町

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、 $\Delta 3.6\%$ となった。
(20年 3.3%、19年 1.7%、18年 $\Delta 1.7\%$)
- ② 調査対象57市区町村の平均変動率は、57市区町村全てで下落した。
(昨年：上昇 33市区町、横ばい 4市町村、下落 20市町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率順位
第1位 香取郡神崎町 $\Delta 0.6\%$
第2位 東金市 $\Delta 0.8\%$
第3位 印旛郡栄町 $\Delta 1.0\%$
(昨年：浦安市 9.8%、千葉市中央区 8.4%、市川市 7.1%)
市区町村別の平均変動率順位 (マイナス)
第1位 浦安市 $\Delta 6.4\%$
第2位 市川市 $\Delta 5.6\%$
第3位 鎌ヶ谷市 $\Delta 5.3\%$
(昨年：香取郡多古町 $\Delta 2.9\%$ 、香取郡東庄町 $\Delta 2.1\%$ 、印旛郡本埜村 $\Delta 1.4\%$)
- ④ 継続調査地点1,381地点の内、5地点で横ばい、1,376地点で下落となっており、昨年の上昇傾向から下落に転じた。
(昨年：上昇 1,066地点、横ばい 208地点、下落 143地点)

イ 価 格

- ① 全用途平均の県平均価格は 125,500 円/㎡、昨年より 5,200 円下落した。
(昨年は 130,700 円/㎡で、一昨年より 7,500 円上昇)
- ② 市区町村別の平均価格順位
第1位 浦安市 358,000 円/㎡
第2位 市川市 276,900 円/㎡
第3位 千葉市中央区 212,800 円/㎡
(昨年：浦安市 377,700 円/㎡、市川市 294,600 円/㎡、
千葉市中央区 226,100 円/㎡)

(2) 住宅地

ア 変動率等

- ① 住宅地の県平均変動率は、 $\Delta 3.5\%$ となった。
(20年 2.8%、19年 1.6%、18年 $\Delta 1.5\%$)
- ② 調査対象56市区町村の平均変動率は、56市区町村全てで下落した。
(昨年：上昇 39市区町、横ばい 4町村、下落 12市町)

③ 市区町村別の平均変動率順位

第1位 香取郡神崎町 $\Delta 0.6\%$

第2位 東金市 $\Delta 0.8\%$

第3位 印旛郡本埜村 $\Delta 0.8\%$

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位を四捨五入しているため。

(昨年：浦安市 7.6%、千葉市美浜区 5.9%、千葉市中央区 5.6%)

市区町村別の平均変動率順位（マイナス）

第1位 浦安市 $\Delta 7.0\%$

第2位 市川市 $\Delta 5.6\%$

第3位 白井市 $\Delta 5.5\%$

(昨年：香取郡多古町 $\Delta 2.4\%$ 、香取郡東庄町 $\Delta 2.0\%$ 、印旛郡栄町 $\Delta 1.3\%$)

④ 継続調査地点 1, 0 4 3 地点の内、1 地点で横ばい、1, 0 4 2 地点で下落となっており、昨年の上昇傾向から下落に転じた。

(昨年：上昇 8 3 8 地点、横ばい 1 4 3 地点、下落 8 8 地点)

⑤ 標準地別変動率順位

第1位 成田－1 8（玉造 7 丁目） 0.0%

第2位 成田－2 6（中台 4 丁目） $\Delta 0.4\%$

第3位 東金－2（東上宿字 1 丁目） $\Delta 0.5\%$

(昨年：「千葉中央－2 1」14.5%、「柏－5 5」14.2%、「柏－3 0」13.6%)

標準地別変動率順位（マイナス）

第1位 市川－5 2（宮久保 5 丁目） $\Delta 9.9\%$

第2位 市川－4 9（大野町 3 丁目） $\Delta 9.6\%$

第3位 市川－3 0（宮久保 1 丁目） $\Delta 9.5\%$

(昨年：「我孫子－3 4」 $\Delta 3.7\%$ 、「酒々井－2」 $\Delta 3.3\%$ 、「我孫子－2 8、-2 9」 $\Delta 3.2\%$)

イ 価 格

① 住宅地の県平均価格は 110,300 円/㎡、昨年より 4,700 円下落した。

(昨年は 115,000 円/㎡で、一昨年より 4,200 円上昇)

② 市区町村別の平均価格順位

第1位 浦安市 320,300 円/㎡

第2位 市川市 230,600 円/㎡

第3位 千葉市美浜区 196,300 円/㎡

(昨年：浦安市 344,700 円/㎡、市川市 244,300 円/㎡、
千葉市美浜区 204,000 円/㎡)

③ 標準地別の価格順位

第1位 浦安－1 6（舞浜 3 丁目）・浦安－1 3（美浜 4 丁目）409,000 円/㎡

第3位 浦安－1 4（舞浜 2 丁目）400,000 円/㎡、

・浦安－1 6 は、区画整然とした閑静な高級住宅地内にあり、平成 1 5 年から連続して住宅地の県内最高価格となっている。

(昨年：「浦安－1 6」440,000 円/㎡、「浦安－1 3」433,000 円/㎡、

「浦安－1 4」430,000 円/㎡)

(3) 宅地見込地

ア 変動率等

- ① 宅地見込地の県平均変動率は、 $\Delta 4.1\%$ となった。(20年 0.2%、19年 $\Delta 1.1\%$)
- ② 標準地別変動率(各市区1地点)

第1位	流山市	$\Delta 3.2\%$
第2位	佐倉市	$\Delta 3.3\%$
第3位	千葉市中央区	$\Delta 3.6\%$

(昨年：流山市 5.1%、千葉市中央区 0.7%、柏市 0.5%)

イ 価格

- ① 宅地見込地の県平均価格は 35,800 円/㎡、昨年より 1,700 円下落した。
(昨年：37,500 円/㎡で、一昨年より 400 円上昇)
- ② 標準地別の価格順位(各市区1地点)

第1位	松戸市	65,500 円/㎡
第2位	流山市	60,000 円/㎡
第3位	柏市	42,000 円/㎡

(昨年：松戸市 70,000 円/㎡、流山市 62,000 円/㎡、柏市 44,200 円/㎡)

(4) 商業地

ア 変動率等

- ① 商業地の県平均変動率は、 $\Delta 4.1\%$ となった。
(20年 6.1%、19年 3.6%、18年 $\Delta 0.8\%$)
- ② 調査対象48市区町村の平均変動率は、48市区町村全てで下落した。
(昨年：上昇 27市区町、横ばい 10市区町村、下落 12市区町)
- ③ 市区町村別の平均変動率

第1位	山武郡横芝光町	$\Delta 0.8\%$
第2位	東金市	$\Delta 0.9\%$
第3位	山武市	$\Delta 1.2\%$

(昨年：浦安市 17.0%、千葉市中央区 15.2%、船橋市 11.9%)
市区町村別の平均変動率(マイナス)

第1位	市川市	$\Delta 7.4\%$
第2位	浦安市	$\Delta 6.0\%$
第3位	千葉市中央区	$\Delta 5.9\%$

(昨年：香取郡多古町 $\Delta 3.4\%$ 、香取郡東庄町 $\Delta 2.3\%$ 、八街市 $\Delta 2.2\%$)
- ④ 継続調査地点192地点の内、1地点で横ばい、191地点で下落となっており、昨年の上昇傾向から下落に転じた。
(昨年：上昇 150地点、横ばい 25地点、下落 17地点)

⑤ 標準地別変動率順位

第1位	市川5-3 (富浜1丁目)	0.0%
第2位	東金5-3 (南上宿字5丁目)	△0.4%
第3位	東金5-1 (東金字岩崎1204番)	△0.7%
(昨年:「千葉中央5-8」24.5%、「千葉中央5-14」22.2%、 「千葉中央5-5」21.3%)		

標準地別変動率順位 (マイナス)

第1位	千葉中央5-1 (富士見2丁目)	△12.5%
第2位	千葉中央5-19 (富士見2丁目)	△10.4%
第3位	千葉中央5-22 (富士見1丁目)	△9.7%
(昨年:「多古5-1」△3.4%、「八街5-2」△2.7%、「香取5-3」△2.5%)		

イ 価 格

- ① 商業地の県平均価格は267,100円/㎡、昨年より16,000円下落した。
(昨年は283,100円/㎡で、一昨年より26,200円上昇)

② 市区町村別の平均価格順位

第1位	浦安市	682,800円/㎡
第2位	市川市	674,500円/㎡
第3位	柏市	532,100円/㎡

(昨年:市川市731,500円/㎡、浦安市728,800円/㎡、柏市553,500円/㎡)

③ 標準地別の価格順位

第1位	千葉中央5-1 (富士見2丁目)	2,100,000円/㎡
第2位	柏5-1 (柏1丁目)	1,560,000円/㎡
第3位	千葉中央5-22 (富士見1丁目)	1,310,000円/㎡

・「千葉中央5-1」は、JR千葉駅前広場に接面し、店舗・事務所等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域内にあり、昭和62年から連続して県内最高価格となっている。

(昨年:「千葉中央5-1」2,400,000円/㎡、「柏5-1」1,610,000円/㎡、
「千葉中央5-22」1,450,000円/㎡)

(5) 準工業地

ア 変動率等

- ① 準工業地の県平均変動率は、△3.1%となった。
(20年 3.9%、19年 1.3%、18年 △3.0%)
- ② 調査対象18市区町の平均変動率は、1市で横ばい、17市区町で下落した。
(昨年:上昇 17市区町、下落 1市)

③ 市区町別の平均変動率順位

第1位 浦安市 0.0%

第2位 佐倉市 $\Delta 1.7\%$ 、

第3位 木更津市 $\Delta 1.9\%$

(昨年：浦安市 17.2%、市川市 12.6%、船橋市 5.8%)

④ 継続調査地点 42 地点の内、2 地点で横ばい、40 地点で下落となっており、
昨年の上昇傾向から下落に転じた。

(昨年：上昇 39 地点、横ばい 9 地点、下落 1 地点)

⑤ 標準地別変動率順位

第1位 浦安 7-1 (港 46 番) 0.0% (昨年の「浦安 7-3」)

第1位 浦安 7-2 (鉄鋼通り 2 丁目) 0.0%

第3位 市川 7-2 (二俣 717 番) $\Delta 0.8\%$

(昨年：「市川 7-2」 23.8%、「浦安 7-2」 23.5%、「浦安 7-3」 20.2%)

イ 価 格

① 準工業地の県平均価格は 71,400 円/㎡、昨年より 3,900 円下落した。

(昨年は 75,300 円/㎡で、一昨年より 5,100 円上昇)

② 市区町別の平均価格順位

第1位 浦安市 142,000 円/㎡

第2位 市川市 137,000 円/㎡

第3位 松戸市 120,800 円/㎡

(昨年：浦安市 163,000 円/㎡、市川市 146,000 円/㎡、松戸市 126,000 円/㎡)

③ 標準地別の価格順位

第1位 松戸 7-3 (中根長津町 98 番) 160,000 円/㎡

第2位 浦安 7-2 (鉄鋼通り 2 丁目) 147,000 円/㎡

第3位 市川 7-1 (二俣 1 丁目) 145,000 円/㎡

(昨年：「浦安 7-1」 205,000 円/㎡、「松戸 7-3」 165,000 円/㎡、

「市川 7-1」 162,000 円/㎡)

※ 昨年の「浦安 7-1 (北栄 4 丁目)」は廃止されたため、昨年の「浦安 7-3 (港 46 番)」が「浦安 7-1」に変更されている。

(6) 工業地

ア 変動率等

① 工業地の県平均変動率は、 $\Delta 2.5\%$ となった。

(20年 6.0%、19年 1.2%、18年 $\Delta 5.1\%$)

② 調査対象 15 市区の平均変動率は、15 市区全てで下落した。

(昨年：上昇 12 市区、横ばい 1 市、下落 2 市)

③ 市区別の平均変動率順位

第1位 市川市 $\Delta 1.0\%$

第2位 市原市 $\Delta 2.0\%$

第3位 船橋市 $\Delta 2.0\%$

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位を四捨五入しているため。

(昨年：市川市 35.1%、船橋市 9.4%、千葉市美浜区 6.3%)

④ 継続調査地点42地点の内、1地点で横ばい、41地点で下落となっており、
昨年の上昇傾向から下落に転じた。

(昨年：上昇 30地点、横ばい 8地点、下落 5地点)

⑤ 標準地別変動率順位

第1位 船橋9-2 (日の出2丁目) 0.0%

第2位 市川9-1 (塩浜3丁目) $\Delta 0.9\%$

第3位 市川9-3 (高浜町3番) $\Delta 1.0\%$

(昨年：「市川9-1」39.0%、「市川9-2」38.6%、「市川9-3」35.5%)

イ 価 格

① 工業地の県平均価格は50,700円/㎡、昨年より600円下落した。

(昨年は51,300円/㎡で、一昨年より4,000円上昇)

② 市区別の平均価格順位

第1位 市川市 118,500円/㎡

第2位 船橋市 70,300円/㎡

第3位 習志野市 62,300円/㎡

(昨年：市川市 119,800円/㎡、船橋市 71,900円/㎡、習志野市 65,300円/㎡)

③ 標準地別の価格順位

第1位 市川9-4 (田尻1丁目) 170,000円/㎡

第2位 市川9-1 (塩浜3丁目) 106,000円/㎡

第3位 市川9-3 (高浜町3番) 102,000円/㎡

(昨年：「市川9-4」172,000円/㎡、「市川9-1」107,000円/㎡、

「市川9-3」103,000円/㎡)

(7) 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 $\Delta 3.3\%$ となり、平成4年から引続き下落している。(20年 $\Delta 0.6\%$)

② 調査対象24市区町村の平均変動率は、24市区町村全てで下落した。

(昨年：上昇 4市区、横ばい 6市区、下落 15市町村)

③ 市区町村別の平均変動率順位

第1位	千葉市若葉区	△2.1%
第2位	白井市	△2.2%
第3位	袖ヶ浦市	△2.2%

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位を四捨五入しているため。
(昨年：四街道市 3.4%、市川市 1.8%、千葉市花見川区・市原市 0.1%)

④ 継続調査地点55地点は、全ての地点で下落した。

(昨年：上昇 6地点、横ばい 22地点、下落 29地点)

⑤ 標準地別変動率順位

第1位	若葉10-2 (加曽利町1800番)	△1.6%
第2位	千葉緑10-1 (越智町332番)	△1.7%
第3位	市原10-7 (山田字台551番)	△1.7%

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位を四捨五入しているため。
(昨年：「四街道10-1」3.4%、「市川10-1」1.8%、
「木更津10-3」1.0%)

イ 価 格

① 市街化調整区域内宅地の県平均価格は24,700円/㎡、昨年と同額となった。
(昨年は24,700円/㎡で、一昨年より400円下落)

② 市区町村別の平均価格順位

第1位	流山市	57,800円/㎡
第2位	市川市	55,000円/㎡
第3位	千葉市若葉区	49,800円/㎡

(昨年：流山市 59,300円/㎡、市川市 58,000円/㎡、千葉市若葉区 50,800円/㎡)

③ 標準地別の価格順位

第1位	若葉10-2 (加曽利町1800番)	60,000円/㎡
第2位	流山10-1 (上貝塚字稻荷内57番)	57,800円/㎡
第3位	市川10-1 (柏井町2丁目)	55,000円/㎡

(昨年：「若葉10-2」61,000円/㎡、「流山10-1」59,300円/㎡、
「市川10-1」58,000円/㎡)

(8) 現況林地

① 現況林地の県平均変動率は△4.3%と引続き下落している。(20年 △2.0%)

② 現況林地の県平均価格は1,770円/㎡、昨年より90円下落した。

(昨年は1,860円/㎡で、一昨年より40円下落)

[調査市及び地点数]

千葉市緑区、木更津市、成田市、市原市、八千代市、印西市、白井市の各1地点
・・・計7地点