

平成 2 2 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 5 7 市区町村（都市計画区域：5 5 市区町村、都市計画区域外：2 町）の 1 , 3 7 7 地点（都市計画区域：1 , 3 7 5 地点、都市計画区域外：2 地点）で調査が実施された。

平成 2 2 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	1,025	7	191	42	42	54	7	1,368
選定替地点数	5		3			1		9
計	1,030	7	194	42	42	55	7	1,377

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 2 2 年 1 月 1 日
- ・公表日（官報公示） 平成 2 2 年 3 月 1 9 日

第2 地価公示の結果概要

1 全般的な動向

(1) 平成21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、景気の低迷等を反映して全ての用途（「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」）で昨年に引き続き下落した。

また、下落幅は住宅地で1.0ポイント拡大するなど全ての用途で拡大している。

ア 住宅地

県平均変動率は、4.5%（昨年 3.5%）と昨年に引き続き下落した。

調査対象56市区町村の平均変動率は、全ての市区町村で昨年に引き続き下落しており、下落幅が最も小さいのは印旛郡本埜村の0.5%（昨年 0.8%）、最も大きいのは市川市の10.4%（昨年 5.6%）となっている。

イ 商業地

県平均変動率は、4.8%（昨年 4.1%）と昨年に引き続き下落した。

調査対象50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勝浦市の1.3%（昨年 2.2%）、最も大きいのは市川市の12.8%（昨年 7.4%）となっている。

(2) 継続調査地点（林地を除く）1,361地点の状況は、5地点で横ばい、1,356地点で下落した。（昨年：横ばい5地点、下落1,376地点）

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22年	4.5	4.4	4.8	4.0	3.6	4.3	4.5
平成21年	3.5	4.1	4.1	3.1	2.5	3.3	3.6

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22年	104,300	34,100	249,600	69,400	48,800	23,600	118,500
平成21年	110,300	35,800	267,100	71,400	50,700	24,700	125,500

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〕

東京近接地域の住宅地の平均変動率は、引き続き 5.1%の下落となり、昨年と比べ下落幅は拡大した。(21年 4.3%、20年 3.7%、19年 2.8%)

特に、市川市 10.4%、浦安市 10.3%と二桁の下落となった。

継続調査地点597地点の内、横ばい2地点、下落595地点となった。

(昨年：下落611地点)

イ 東京圏その他地域〔18市町村〕

その他地域の住宅地の平均変動率は、引き続き 3.6%の下落となり、昨年と比べ下落幅は拡大した。(21年 2.7%、20年 1.9%、19年 0.0%)

特に、市原市・鎌ヶ谷市の2市では、5.0%以上の下落となった。

継続調査地点348地点の内、横ばい1地点、下落347地点となった。

(昨年：横ばい1地点、下落352地点)

ウ 地方圏〔24市町村〕

地方圏の住宅地の平均変動率は、引き続き 3.4%の下落となり、昨年と比べ下落幅は拡大した。(21年 1.9%、20年 0.5%、19年 1.2%)

特に、茂原市・山武郡九十九里町・長生郡長生村・長生郡白子町では、5.0%以上の下落となった。

継続調査地点80地点の全てで下落した。(昨年：下落79地点)

(2) 商業地

ア 東京圏東京近接地域〔14市区〕

東京近接地域の商業地の平均変動率は、引き続き 5.7%の下落となり、昨年と比べ下落幅は拡大した。(21年 5.2%、20年 9.5%、19年 6.7%)

特に、市川市 12.8%、浦安市 11.0%と二桁の下落となった。

継続調査地点108地点の全てで下落した。(昨年：横ばい1地点、下落109地点)

イ 東京圏その他地域〔12市〕

その他地域の商業地の平均変動率は、引き続き 3.5%の下落となり、昨年と比べ下落幅は拡大した。(21年 2.7%、20年 2.8%、19年 0.4%)

特に、鎌ヶ谷市では、5.0%以上の下落となった。

継続調査地点45地点の全てで下落した。(昨年：下落45地点)

ウ 地方圏〔24市町村〕

地方圏の商業地の平均変動率は、引き続き 3.7%の下落となり、昨年と比べ下落幅は拡大した。(21年 2.3%、20年 0.1%、19年 1.7%)

特に、茂原市・山武郡大網白里町・山武郡九十九里町・長生郡長生村・長生郡白子町では、5.0%以上の下落となった。

継続調査地点38地点の全てで下落した。(昨年：下落 37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) 地価公示と地価調査の同一地点の状況

住宅地及び商業地の同一地点の対半年平均変動率は、平成 2 0 年 7 月 1 日時点の地価調査から下落が続いている。

住宅地の対半年平均変動率は、平成 2 1 年 1 月の地価公示・平成 2 1 年 7 月の地価調査と拡大したが、今回の調査では 2 . 0 % と半年前と比べると 0 . 9 ポイント縮小した。商業地の対半年平均変動率でも、平成 2 1 年 1 月の地価公示では拡大したが、平成 2 1 年 7 月の地価調査及び今回の調査と引き続き縮小した。

地価公示と地価調査の同一地点の状況

【住宅地】

	地価公示 (H20.1.1)	地価調査 (H20.7.1)	地価公示 (H21.1.1)	地価調査 (H21.7.1)	地価公示 (H22.1.1)
上昇地点数	5 1	4	0	0	0
横ばい地点数	9	2 0	0	0	0
下落地点数	0	3 6	6 0	6 0	5 9
対半年平均 変動率 (%)	2 . 0	1 . 0	2 . 7	2 . 9	2 . 0

平成 2 2 年地価公示では 1 地点選定替 (八千代市)

【商業地】

	地価公示 (H20.1.1)	地価調査 (H20.7.1)	地価公示 (H21.1.1)	地価調査 (H21.7.1)	地価公示 (H22.1.1)
上昇地点数	1 1	1	0	0	0
横ばい地点数	0	1	0	0	0
下落地点数	0	9	1 1	1 1	1 1
対半年平均 変動率 (%)	5 . 5	1 . 5	4 . 5	3 . 4	2 . 5

【 7 1 地点の市 : 東京圏のみ】

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

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、 4.5%となった。

(21年 3.6%、20年 3.3%、19年 1.7%、18年 1.7%)

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：下落 57市区町村)

市区町村別の平均変動率順位

第1位 館山市 1.7%

第2位 勝浦市 1.8%

第3位 鴨川市 1.9%

(昨年：香取郡神崎町 0.6%、東金市 0.8%、印旛郡栄町 1.0%)

市区町村別の平均変動率順位 (マイナス)

第1位 市川市 10.2%

第2位 浦安市 9.6%

第3位 鎌ヶ谷市 7.7%

(昨年：浦安市 6.4%、市川市 5.6%、鎌ヶ谷市 5.3%)

継続調査地点1,361地点の内、5地点で横ばい、1,356地点で下落となった。(昨年：横ばい 5地点、下落 1,376地点)

イ 価格

全用途平均の県平均価格は 118,500 円 / m²、昨年より 7,000 円下落した。

(昨年は 125,500 円 / m²で、一昨年より 5,200 円下落)

市区町村別の平均価格順位

第1位 浦安市 323,200 円 / m²

第2位 市川市 248,200 円 / m²

第3位 千葉市中央区 199,200 円 / m²

(昨年：浦安市 358,000 円 / m²、市川市 276,900 円 / m²、
千葉市中央区 212,800 円 / m²)

(2) 住宅地

ア 変動率等

住宅地の県平均変動率は、 4.5%となった。

(21年 3.5%、20年 2.8%、19年 1.6%、18年 1.5%)

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：下落 56市区町村)

市区町村別の平均変動率順位

第1位 印旛郡本埜村 0.5%

第2位 館山市 1.7%

第3位 印旛郡印旛村 1.9%

(昨年:香取郡神崎町 0.6%、東金市 0.8%、印旛郡本埜村 0.8%)

市区町村別の平均変動率順位(マイナス)

第1位 市川市 10.4%

第2位 浦安市 10.3%

第3位 鎌ケ谷市 7.5%

(昨年:浦安市 7.0%、市川市 5.6%、白井市 5.5%)

継続調査地点1,025地点の内、3地点で横ばい、1,022地点で下落となった。(昨年:横ばい1地点、下落1,042地点)

標準地別変動率順位

第1位 花見川 - 14 (犢橋町) 0.0%

第1位 稲毛 - 32 (稲毛町5丁目) 0.0%

第1位 成田 - 18 (玉造7丁目) 0.0%

(昨年:「成田 - 18」0.0%、「成田 - 26」0.4%、「東金 - 2」0.5%)

標準地別変動率順位(マイナス)

第1位 市川 - 1 (菅野3丁目) 15.0%

第2位 市川 - 66 (菅野1丁目) 14.6%

第3位 市川 - 34 (八幡4丁目) 14.4%

(昨年:「市川 - 52」9.9%、「市川 - 49」9.6%、「市川 - 30」9.5%)

イ 価 格

住宅地の県平均価格は104,300円/㎡、昨年より6,000円下落した。

(昨年は110,300円/㎡で、一昨年より4,700円下落)

市区町村別の平均価格順位

第1位 浦安市 287,700円/㎡

第2位 市川市 208,300円/㎡

第3位 千葉市美浜区 191,200円/㎡

(昨年:浦安市 320,300円/㎡、市川市 230,600円/㎡、千葉市美浜区 196,300円/㎡)

標準地別の価格順位

第1位 浦安 - 13 (美浜4丁目) 366,000円/㎡

第2位 浦安 - 16 (舞浜3丁目) 365,000円/㎡

第3位 浦安 - 14 (舞浜2丁目) 360,000円/㎡

(昨年:「浦安 - 13」・「浦安 - 16」409,000円/㎡、「浦安 - 14」400,000円/㎡)

(3) 宅地見込地

ア 変動率等

宅地見込地の県平均変動率は、 4.4%となった。

(21年 4.1%、20年 0.2%、19年 1.1%、18年 5.3%)

標準地別変動率(各市区1地点)

第1位 千葉市中央区 3.7%

第2位 木更津市 3.8%

第3位 佐倉市 3.8%

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：流山市 3.2%、佐倉市 3.3%、千葉市中央区 3.6%)

イ 価 格

宅地見込地の県平均価格は 34,100 円 / m²、昨年より 1,700 円下落した。

(昨年：35,800 円 / m²で、一昨年より 1,700 円下落)

標準地別の価格順位(各市区1地点)

第1位 松戸市 62,000 円 / m²

第2位 流山市 57,500 円 / m²

第3位 柏市 39,900 円 / m²

(昨年：松戸市 65,500 円 / m²、流山市 60,000 円 / m²、柏市 42,000 円 / m²)

(4) 商業地

ア 変動率等

商業地の県平均変動率は、 4.8%となった。

(21年 4.1%、20年 6.1%、19年 3.6%、18年 0.8%)

調査対象50市区町村の平均変動率は、50市区町村全てで下落した。

(昨年：下落 48市区町村)

市区町村別の平均変動率

第1位 勝浦市 1.3%

第2位 鴨川市 1.6%

第3位 館山市 1.8%

(昨年：山武郡横芝光町 0.8%、東金市 0.9%、山武市 1.2%)

市区町村別の平均変動率(マイナス)

第1位 市川市 12.8%

第2位 浦安市 11.0%

第3位 鎌ヶ谷市 7.4%

(昨年：市川市 7.4%、浦安市 6.0%、千葉市中央区 5.9%)

継続調査地点 191 地点の内、191 地点全てで下落した。

(昨年：横ばい 1 地点、下落 191 地点)

標準地別変動率順位

第 1 位 八千代 5 - 4 (緑が丘 1 丁目) 0.8%

第 2 位 佐 倉 5 - 3 (大崎台 1 丁目) 0.9%

第 3 位 勝 浦 5 - 1 (墨名字加ケノ下) 1.3%

(昨年：「市川 5 - 3」0.0%、「東金 5 - 3」0.4%、「東金 5 - 1」0.7%)

標準地別変動率順位 (マイナス)

第 1 位 市川 5 - 2 (市川 1 丁目) 15.5%

第 2 位 市川 5 - 5 (行徳駅前 2 丁目) 13.9%

第 3 位 市川 5 - 3 (八幡 2 丁目) 13.7%

(昨年：「千葉中央 5 - 1」12.5%、「千葉中央 5 - 19」10.4%、
「千葉中央 5 - 22」9.7%)

イ 価 格

商業地の県平均価格は 249,600 円 / m²、昨年より 17,500 円下落した。

(昨年は 267,100 円 / m²で、一昨年より 16,000 円下落)

市区町村別の平均価格順位

第 1 位 市川市 613,000 円 / m²

第 2 位 浦安市 608,800 円 / m²

第 3 位 柏 市 506,500 円 / m²

(昨年：浦安市 682,800 円 / m²、市川市 674,500 円 / m²、柏市 532,100 円 / m²)

標準地別の価格順位

第 1 位 千葉中央 5 - 1 (富士見 2 丁目) 1,850,000 円 / m²

第 2 位 柏 5 - 1 (柏 1 丁目) 1,490,000 円 / m²

第 3 位 千葉中央 5 - 22 (富士見 1 丁目) 1,170,000 円 / m²

・「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」2,100,000 円 / m²、「柏 5 - 1」1,560,000 円 / m²、
「千葉中央 5 - 22」1,310,000 円 / m²)

(5) 準工業地

ア 変動率等

準工業地の県平均変動率は、4.0%となった。

(平成 21 年 3.1%、20 年 3.9%、19 年 1.3%、18 年 3.0%)

調査対象 18 市区町の平均変動率は、1 市で横ばい、17 市区町で下落となっ
た。(昨年：横ばい 1 市、下落 17 市区町)

市区町別の平均変動率順位

第1位	浦安市	0.0%
第2位	千葉市美浜区	2.4%
第3位	佐倉市	2.5%

(昨年: 浦安市 0.0%、佐倉市 1.7%、木更津市 1.9%)

継続調査地点42地点の内、2地点で横ばい、40地点で下落となった。

(昨年: 横ばい2地点、下落40地点)

標準地別変動率順位

第1位	浦安7-1(港)	0.0%
第1位	浦安7-2(鉄鋼通り2丁目)	0.0%
第3位	美浜7-1(新港)	1.5%

(昨年: 「浦安7-1」・「浦安7-2」0.0%、「市川7-2」0.8%)

イ 価 格

準工業地の県平均価格は69,400円/㎡、昨年より2,000円下落した。

(昨年は71,400円/㎡で、一昨年より3,900円下落)

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	127,500円/㎡
第3位	佐倉市	115,000円/㎡

(昨年: 浦安市 142,000円/㎡、市川市 137,000円/㎡、松戸市 120,800円/㎡)

標準地別の価格順位

第1位	松戸7-3(中根長津町)	154,000円/㎡
第2位	浦安7-2(鉄鋼通り2丁目)	147,000円/㎡
第3位	浦安7-1(港)	137,000円/㎡

(昨年: 「松戸7-3」160,000円/㎡、「浦安7-2」147,000円/㎡、
「市川7-1」145,000円/㎡)

(6) 工業地

ア 変動率等

工業地の県平均変動率は、3.6%となった。

(21年 2.5%、20年 6.0%、19年 1.2%、18年 5.1%)

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: 下落15市区)

市区別の平均変動率順位

第1位	千葉市美浜区	1.6%
第2位	八千代市	2.0%
第3位	千葉市稲毛区	2.4%

(昨年: 市川市 1.0%、市原市 2.0%、船橋市 2.0%)

継続調査地点 42 地点の内、42 地点全てで下落した。

(昨年：横ばい 1 地点、下落 41 地点)

標準地別変動率順位

第 1 位 美浜 9 - 4 (新港) 1.1%

第 2 位 美浜 9 - 1 (新港) 1.3%

第 3 位 八千代 9 - 3 (吉橋字内野) 1.5%

(昨年：「船橋 9 - 2」0.0%、「市川 9 - 1」0.9%、「市川 9 - 3」1.0%)

イ 価 格

工業地の県平均価格は 48,800 円 / m²、昨年より 1,900 円下落した。

(昨年は 50,700 円 / m²で、一昨年より 600 円下落)

市区別の平均価格順位

第 1 位 市川市 113,000 円 / m²

第 2 位 船橋市 67,200 円 / m²

第 3 位 習志野市 59,300 円 / m²

(昨年：市川市 118,500 円 / m²、船橋市 70,300 円 / m²、習志野市 62,300 円 / m²)

標準地別の価格順位

第 1 位 市川 9 - 4 (田尻 1 丁目) 158,000 円 / m²

第 2 位 市川 9 - 1 (塩浜 3 丁目) 103,000 円 / m²

第 3 位 市川 9 - 3 (高浜町 3 番) 100,000 円 / m²

(昨年：「市川 9 - 4」170,000 円 / m²、「市川 9 - 1」106,000 円 / m²、
「市川 9 - 3」102,000 円 / m²)

(7) 市街化調整区域内宅地

ア 変動率等

市街化調整区域内宅地の県平均変動率は 4.3% となり、平成 4 年から引続き下落している。(21 年 3.3%、20 年 0.6%、19 年 2.1%、18 年 5.0%)

調査対象 25 市区町村の平均変動率は、25 市区町村全てで下落した。

(昨年：下落 24 市区町村)

市区町村別の平均変動率順位

第 1 位 富津市 2.8%

第 2 位 成田市 3.0%

第 3 位 木更津市 3.1%

(昨年：千葉市若葉区 2.1%、白井市 2.2%、袖ヶ浦市 2.2%)

継続調査地点 54 地点の内、54 地点全てで下落した。

(昨年：下落 55 地点)

標準地別変動率順位

第1位	木更津10 - 5 (茅野七曲字前田)	1.8%
第2位	成田10 - 1 (押畑字塩内)	2.3%
第3位	成田10 - 4 (松崎字備後)	2.7%
(昨年:「若葉10 - 2」 1.6%、「千葉緑10 - 1」 1.7%、 「市原10 - 7」 1.7%)		

イ 価 格

市街化調整区域内宅地の県平均価格は 23,600 円 / m²、昨年より 1,100 円下落した。(昨年は 24,700 円 / m²で、一昨年と同額)

市区町村別の平均価格順位

第1位	流山市	55,500 円 / m ²
第2位	市川市	52,500 円 / m ²
第3位	千葉市若葉区	47,500 円 / m ²

(昨年:流山市 57,800 円 / m²、市川市 55,000 円 / m²、千葉市若葉区 49,800 円 / m²)

標準地別の価格順位

第1位	若葉10 - 2 (加曽利町)	58,000 円 / m ²
第2位	流山10 - 1 (上貝塚字稻荷内)	55,500 円 / m ²
第3位	市川10 - 1 (柏井町2丁目)	52,500 円 / m ²

(昨年:「若葉10 - 2」 60,000 円 / m²、「流山10 - 1」 57,800 円 / m²、
「市川10 - 1」 55,000 円 / m²)

(8) 現況林地

現況林地の県平均変動率は 4.7%と引き続き下落している。

(21年 4.3%、20年 2.0%、19年 6.6%、18年 12.1%)

現況林地の県平均価格は 1,680 円 / m²、昨年より 90 円下落した。

(昨年は 1,770 円 / m²で、一昨年より 90 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