

# 令和2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  
043-223-3250

## 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）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849地点である。

#### 令和2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	669	125	24	11	829
新設地点数	6	2			8
選定替地点数	11	1			12
計	686	128	24	11	849

### 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：令和2年7月 1日  
公表日〔県報告〕：令和2年9月30日

## 第2 地価調査の結果概要

### 1 全般的な動向

(1) 千葉県のと令和元年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、商業地・工業地・全用途は上昇幅が縮小し、住宅地は前年の上昇傾向から下落に転じた。

(全用途 R02年:0.1% R01年:0.7% H30年:0.4%)

- ・住宅地は、平成21年以降、下落していたが、27年以降、横ばい、30年から上昇に転じ、本年は下落となった。
- ・商業地は、平成21年以降、下落していたが、26年になって上昇に転じ、本年も上昇傾向にあるが上昇幅は縮小した。
- ・工業地は、平成21年以降、下落していたが、25年になって上昇に転じ、本年も上昇傾向にあるが上昇幅は縮小した。

#### ア 住宅地

住宅地の平均変動率は、0.2%と昨年の0.3%から下落に転じた。

県内の調査対象59市区町村の平均変動率は、上昇が13市区町(昨年21市区町)、横ばいが3市区(昨年1区)、下落が43市区町村(昨年37市町村)となっている。沿線別でみると、総武線・京葉線沿線の浦安市、習志野市、千葉市(中央区、稲毛区)、内房線沿線で東京湾アクアライン結節部にあたる袖ヶ浦市、君津市、木更津市、常磐線・つくばエクスプレス線沿線の松戸市、流山市、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)沿線の市原市、成田市、その他、鎌ヶ谷市が上昇した。また、オリンピック開催地の一宮町も上昇している。このうち、最も上昇率が大きいのは、袖ヶ浦市の2.3%(昨年3.2%)となっている。

#### イ 商業地

商業地の平均変動率は、1.4%と、昨年の2.8%から上昇幅は縮小した。

県内の調査対象51市区町の平均変動率は、上昇が22市区町(昨年27市区町)、横ばいが7市区町(昨年7市町)、下落が22市町(昨年16市町)となっている。沿線別でみると、総武線・京葉線沿線の浦安市、市川市、船橋市、習志野市、千葉市(中央区、花見川区、稲毛区、美浜区)、内房線沿線で東京湾アクアライン結節部にあたる袖ヶ浦市、木更津市、君津市、常磐線・つくばエクスプレス線沿線の流山市、松戸市、柏市、圏央道沿線の市原市、成田市、その他、鎌ヶ谷市、八千代市、千葉市(若葉区)、佐倉市、香取市で上昇となっている。また、オリンピック開催地の一宮町も上昇している。このうち、最も上昇率が大きいのは、浦安市の9.1%(昨年16.8%)となっている。

大網白里市は令和元年に選定替えを行ったため、昨年の変動率は出ていない。

#### ウ 工業地

工業地の平均変動率は、2.4%と、昨年の2.5%から上昇幅は縮小した。

県内の調査対象19市区町の平均変動率は、上昇が10市区(昨年11市区)

横ばいが9市区町（昨年8市区町）、下落が0（昨年0）となっている。最も上昇率が高いのは、松戸市の11.1%（昨年11.5%）となっている。

## エ 林地

林地の平均変動率は、0.7%と、昨年の0.6%から下落幅は拡大した。上昇・横ばいはなく、下落が11市町（昨年11市町）となっている。

用途別対前年平均変動率 (単位：%)

用途 年	住宅地	商業地	工業地	全用途 平均
令和2年	0.2	1.4	2.4	0.1
令和元年	0.3	2.8	2.5	0.7
平成30年	0.1	1.6	2.0	0.4

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/m<sup>2</sup>)

用途 年	住宅地	商業地	工業地	全用途 平均
令和2年	75,600	252,900	51,500	102,000
令和元年	74,600	246,000	49,400	99,900
平成30年	73,500	227,400	47,500	95,900

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。）818地点の内、258地点が上昇となり、220地点が横ばい、340地点で下落した。

地域別で見ると、上昇地点が「東京圏」では250地点、「地方圏」では8地点となっている。

### 【令和2年地価調査】

東京圏：上昇250地点、横ばい155地点、下落178地点

地方圏：上昇8地点、横ばい65地点、下落162地点

県全体：上昇258地点、横ばい220地点、下落340地点

## 【東京圏・地方圏】

### 東京圏：30市区町

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、木更津市、松戸市、野田市、成田市、佐倉市、習志野市、柏市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、君津市、富津市、浦安市、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

## 地価公示と地価調査の同一地点の状況（対半年比）

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58地点、商業地13地点、工業地1地点の計72地点である。

### （1）住宅地

住宅地の同一地点は、半年前に比べて上昇が27地点減少、横ばいが22地点増加、下落は5地点増加した。

### 【住宅地】

	地価調査 (H30.7.1)	地価公示 (R01.1.1)	地価調査 (R01.7.1)	地価公示 (R02.1.1)	地価調査 (R02.7.1)
上昇地点数	33	35	34	38	11
横ばい地点数	14	11	14	8	30
下落地点数	12	11	10	12	17
合計	59	57	58	58	58

(2) 商業地

商業地の同一地点は、半年前に比べて上昇が9地点減少、横ばいが8地点増加、下落は1地点増加した。

【商業地】

	地価調査 (H30.7.1)	地価公示 (R01.1.1)	地価調査 (R01.7.1)	地価公示 (R02.1.1)	地価調査 (R02.7.1)
上昇地点数	13	13	12	12	3
横ばい地点数	0	0	1	1	9
下落地点数	0	0	0	0	1
合計	13	13	13	13	13

【72地点の市：東京圏のみ】

住宅地 58地点

千葉市(11) 市川市(5) 船橋市(6) 木更津市(2) 松戸市(5) 野田市(2)  
成田市(2) 佐倉市(2) 習志野市(1) 柏市(3) 市原市(3) 流山市(2)  
八千代市(2) 我孫子市(3) 鎌ヶ谷市(1) 君津市(1) 富津市(1) 浦安市(2)  
四街道市(1) 袖ヶ浦市(1) 印西市(1) 白井市(1)

商業地 13地点

千葉市(5) 市川市(1) 船橋市(2) 木更津市(1) 松戸市(1) 柏市(1)  
浦安市(1) 印西市(1)

工業地 1地点

柏市(1)

## 2 住宅地及び商業地の地域別動向

### (1) 住宅地

#### ア 東京圏〔30市区町〕

東京圏の住宅地の平均変動率は、0.0%と昨年の0.6%の上昇から横ばいに転じた。12市区が上昇、3市区が横ばい、15市区町が下落した。このうち、最高上昇率は袖ヶ浦市の2.3%である。

(R01年：0.6%、H30年：0.3%、H29年：0.1%、H28年：0.1%)

区分	市区町村(対前年変動率%)
上昇継続	袖ヶ浦市(2.3)、君津市(1.6)、木更津市(1.3)、千葉市中央区(1.0)、浦安市(1.0)、習志野市(0.6)、鎌ヶ谷市(0.5)、松戸市(0.4)、千葉市稲毛区(0.3)、市原市(0.3)、流山市(0.2)、成田市(0.1)
上昇から横ばい	千葉市美浜区(0.0)、八千代市(0.0)、富里市(0.0)
上昇・横ばいから下落	船橋市(0.1)、千葉市若葉区(0.2)、市川市(0.2)、千葉市花見川区(0.3)、千葉市緑区(0.4)
下落継続	酒々井町(0.2)、印西市(0.3)、佐倉市(0.4)、四街道市(0.6)、柏市(0.8)、白井市(1.1)、富津市(1.2)、我孫子市(1.7)、栄町(1.8)、野田市(2.7)

継続地点477地点のうち、172地点で上昇、135地点で横ばい、170地点で下落となっている。

#### イ 地方圏〔29市町村〕

地方圏の住宅地の平均変動率は、0.7%と昨年の0.5%から下落幅が拡大した。1町が上昇、28市町村が下落した。このうち最高上昇率は、一宮町の1.9%である。

(R01年：0.5%、H30年：0.4%、H29年：0.4%、H28年：0.4%)

区分	市区町村(対前年変動率%)
上昇継続	一宮町(1.9)
上昇から下落	茂原市(0.4)
下落継続	睦沢町(0.2)、鴨川市(0.3)、匝瑳市(0.3)、横芝光町(0.3)、館山市(0.4)、旭市(0.4)、芝山町(0.4)、東金市(0.5)、東庄町(0.5)、長柄町(0.5)、香取市(0.6)、山武市(0.6)、大網白里市(0.6)、八街市(0.7)、銚子市(0.8)、神崎町(0.8)、多古町(0.8)、長南町(0.8)、長生村(0.9)、白子町(0.9)、鋸南町(1.0)、九十九里町(1.1)、大多喜町(1.2)、南房総市(1.3)、いすみ市(1.6)、勝浦市(1.8)、御宿町(2.7)

継続調査地点192地点のうち、6地点で上昇、47地点で横ばい、139地点で下落となっている。

(2) 商業地

ア 東京圏〔29市区町〕

東京圏の商業地の平均変動率は、2.1%と昨年の3.9%から上昇幅が縮小した。20市区が上昇、4市区町が横ばい、5市町が下落した。このうち最高上昇率は浦安市の9.1%である。

(R01年：3.9%、H30年：2.3%、H29年：1.9%、H28年：1.3%)

区分	市区町村(対前年変動率%)
上昇継続	浦安市(9.1)、市川市(7.9)、千葉市中央区(3.2)、船橋市(3.1)、習志野市(2.6)、流山市(2.6)、松戸市(2.1)、袖ヶ浦市(1.8)、千葉市花見川区(1.6)、木更津市(1.6)、鎌ヶ谷市(1.6)、千葉市稲毛区(1.4)、千葉市美浜区(1.1)、市原市(1.0)、八千代市(1.0)、柏市(0.9)、成田市(0.6)、千葉市若葉区(0.3)、佐倉市(0.1)
横ばいから上昇	君津市(1.3)
上昇から横ばい	千葉市緑区(0.0)、富里市(0.0)、酒々井町(0.0)
横ばい継続	四街道市(0.0)
上昇から下落	我孫子市(0.6)、野田市(0.8)
下落継続	印西市(0.8)、栄町(2.6)、富津市(3.0)

継続調査地点89地点のうち、64地点で上昇、17地点で横ばい、8地点で下落となっている。

イ 地方圏〔22市町〕

地方圏の商業地の平均変動率は、0.4%と昨年の0.1%の上昇から下落に転じた。2市町が上昇、3市町が横ばい、17市町が下落した。このうち最高上昇率は一宮町の7.0%である。

(R01年：0.1%、H30年：0.1%、H29年：0.3%、H28年：0.3%)

区分	市区町村(対前年変動率%)
上昇継続	一宮町(7.0)、香取市(0.1)
変動率なしから横ばい	大網白里市(0.0)
横ばい継続	茂原市(0.0)、東庄町(0.0)
上昇・横ばいから下落	東金市(0.3)、鴨川市(0.3)、八街市(0.4)、館山市(0.5)
下落継続	旭市(0.1)、匝瑳市(0.2)、山武市(0.2)、銚子市(0.3)、神崎町(0.6)、鋸南町(0.9)、南房総市(1.3)、大多喜町(1.3)、いすみ市(1.4)、多古町(1.4)、横芝光町(1.4)、勝浦市(1.8)、御宿町(2.4)

継続調査地点36地点のうち、2地点で上昇、11地点で横ばい、23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

全用途平均の県平均変動率は、昨年に引き続き上昇し、0.1%となった。

(R01年：0.7%、H30年：0.4%、H29年：0.2%、H28年：0.2%)

調査対象59市区町村の平均変動率は、総武線沿線の5市区(市川市、船橋市、習志野市、千葉市稲毛区、千葉市中央区)、都心と鉄道で直接つながる4市(松戸市、流山市、鎌ヶ谷市、浦安市)、東京湾アクアラインの結節部の3市(木更津市、君津市、袖ヶ浦市)、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)沿線の2市(成田市、市原市)のほか、千葉市美浜区、八千代市、一宮町の3市区町を加え、17市区町が上昇し、千葉市花見川区、富里市の2市区が横ばいとなったが、その他の40市区町村は下落した。

(R01年：上昇 23市区町、横ばい 2市、下落 34市町村)

市区町村別の平均変動率順位(上位)

第1位 一宮町 2.9%

第2位 袖ヶ浦市 2.5%

第3位 浦安市 2.3%

(R01年：浦安市 5.6%、一宮町 4.1%、市川市 3.6%)

市区町村別の平均変動率順位(下位)

第1位 御宿町 2.6%

第2位 野田市 2.2%

第3位 栄町 1.9%

(R01年：野田市 1.9%、白井市 1.9%、栄町 1.6%)

継続調査地点818地点のうち、258地点で上昇、220地点で横ばい、340地点で下落した。

(R01年：815地点のうち314地点で上昇、236地点で横ばい、

265地点で下落)

##### イ 価格

全用途平均の県平均価格は102,000円/m<sup>2</sup>、昨年より2,100円上昇した。

(R01年：99,900円/m<sup>2</sup>で、一昨年より4,000円上昇)

市区町村別の平均価格順位

第1位 浦安市 358,100円/m<sup>2</sup>

第2位 市川市 352,400円/m<sup>2</sup>

第3位 千葉市中央区 226,300円/m<sup>2</sup>

(R01年：浦安市 353,200円/m<sup>2</sup>、市川市 336,700円/m<sup>2</sup>、

千葉市中央区 218,200円/m<sup>2</sup>)

## (2) 住宅地

### ア 変動率等

住宅地の県平均変動率は 0.2%と昨年の0.3%上昇から下落に転じた。

(R01年:0.3%、H30年:0.1%、H29年:0.0%、H28年:0.0%)

調査対象59市区町村の平均変動率は、袖ヶ浦市、一宮町、君津市、木更津市、千葉市中央区、浦安市、習志野市、鎌ヶ谷市、松戸市、千葉市稲毛区、市原市、流山市、成田市の13市区町で上昇し、千葉市美浜区、八千代市、富里市の3市区で横ばい、その他の43市区町村で下落した。

市区町村別の平均変動率順位(上位)

第1位	袖ヶ浦市	2.3%
第2位	一宮町	1.9%
第3位	君津市	1.6%

(R01年:浦安市 3.7%、袖ヶ浦市 3.2%、一宮町 2.6%)

市区町村別の平均変動率順位(下位)

第1位	野田市	2.7%
第1位	御宿町	2.7%
第3位	勝浦市	1.8%
第3位	栄町	1.8%

(R01年:野田市 2.7%、白井市 1.9%、栄町 1.5%)

継続調査地点669地点のうち178地点で上昇、182地点で横ばい、309地点で下落した。

(R01年:672地点のうち225地点で上昇、203地点で横ばい、

244地点で下落)

基準地別変動率順位(上位)

第1位	一宮 - 2 (東浪見)	7.7%
第2位	君津 - 12 (中野5丁目)	5.2%
第2位	袖ヶ浦 - 8 (袖ヶ浦駅前1丁目)	5.2%

(R01年:「柏-3」11.5%、「一宮-2」10.2%、「君津-12」7.9%)

基準地別変動率順位(下位)

第1位	我孫子 - 5 (布佐1丁目)	5.6%
第2位	柏 - 20 (亀甲台町2丁目)	5.3%
第3位	野田 - 11 (大殿井)	5.0%
第3位	市原 - 3 (椎の木台2丁目)	5.0%
第3位	我孫子 - 12 (新木)	5.0%

(R01年:「野田-8」5.4%、「柏-20」5.1%、「市原-3」5.1%、  
「我孫子-12」5.1%)

## イ 価格

住宅地の県平均価格は75,600円/㎡、昨年より1,000円上昇した。

(R01年：74,600円/㎡で、一昨年より1,100円上昇)

市区町村別の平均価格順位

第1位	浦安市	292,600円/㎡
第2位	市川市	214,400円/㎡
第3位	習志野市	173,800円/㎡

(R01年：浦安市293,700円/㎡、市川市213,600円/㎡、

習志野市172,600円/㎡)

基準地別の価格順位

第1位	市川 - 13 (八幡1丁目)	396,000円/㎡
第2位	浦安 - 2 (美浜3丁目)	360,000円/㎡
第3位	市川 - 10 (菅野2丁目)	358,000円/㎡

(R01年：「市川-13」385,000円/㎡、「市川-10」351,000円/㎡、

「浦安-2」350,000円/㎡)

## (3) 商業地

### ア 変動率等

商業地の県平均変動率は、昨年に引き続き上昇し、1.4%となった。

(R01年：2.8%、H30年：1.6%、H29年：1.2%、H28年：0.8%)

調査対象51市区町の平均変動率は、浦安市、市川市、一宮町、千葉市中央区、船橋市、習志野市、流山市、松戸市、袖ヶ浦市、千葉市花見川区、木更津市、鎌ヶ谷市、千葉市稲毛区、君津市、千葉市美浜区、市原市、八千代市、柏市、成田市、千葉市若葉区、佐倉市、香取市の22市区町で上昇、千葉市緑区、茂原市、四街道市、富里市、大網白里市、酒々井町、東庄町の7市区町で横ばい、その他の22市町で下落した。

市区町別の平均変動率(上位)

第1位	浦安市	9.1%
第2位	市川市	7.9%
第3位	一宮町	7.0%

(R01年：浦安市 16.8%、市川市 12.9%、一宮町 10.3%)

市区町別の平均変動率(下位)

第1位	富津市	3.0%
第2位	栄町	2.6%
第3位	御宿町	2.4%

(R01年：富津市 2.0%、栄町 2.0%、横芝光町 1.0%、

御宿町 1.0%)

継続調査地点 125 地点のうち 66 地点で上昇、28 地点で横ばい、31 地点で下落した。

(R01 年：119 地点のうち 74 地点で上昇、24 地点で横ばい、21 地点で下落)  
基準地別変動率順位 (上位)

第 1 位	市川 5 - 5 (八幡 2 丁目)	15.8%
第 2 位	浦安 5 - 2 (美浜 1 丁目)	9.8%
第 3 位	中央 5 - 13 (富士見 2 丁目)	8.8%

(R01 年：「市川 5-5」22.5%、「浦安 5-2」22.4%、「船橋 5-4」18.1%)

基準地別変動率順位 (下位)

第 1 位	富津 5 - 1 (富津)	3.0%
第 2 位	栄 5 - 1 (安食台 2 丁目)	2.6%
第 3 位	御宿 5 - 1 (久保)	2.4%

(R01 年：「富津 5-1」2.0%、「栄 5-1」2.0%、「印西 5-1」1.6%)

## イ 価格

商業地の県平均価格は 252,900 円 / m<sup>2</sup>、昨年より 6,900 円上昇した。

(R01 年：246,000 円 / m<sup>2</sup>で、一昨年より 18,600 円上昇)

市区町別の平均価格順位

第 1 位	市川市	1,058,800 円 / m <sup>2</sup>
第 2 位	浦安市	837,500 円 / m <sup>2</sup>
第 3 位	船橋市	523,900 円 / m <sup>2</sup>

(R01 年：市川市 970,200 円 / m<sup>2</sup>、浦安市 767,500 円 / m<sup>2</sup>、

柏市 509,200 円 / m<sup>2</sup>)

基準地別の価格順位

第 1 位	中央 5 - 13 (富士見 2 丁目)	1,850,000 円 / m <sup>2</sup>
第 2 位	市川 5 - 5 (八幡 2 丁目)	1,830,000 円 / m <sup>2</sup>
第 3 位	船橋 5 - 4 (本町 4 丁目)	1,340,000 円 / m <sup>2</sup>

(R01 年：「中央 5-13」1,700,000 円 / m<sup>2</sup>、「市川 5-5」1,580,000 円 / m<sup>2</sup>、

「船橋 5-4」1,240,000 円 / m<sup>2</sup>)

## (4) 工業地

### ア 変動率等

工業地の県平均変動率は、昨年に引き続き上昇し、2.4%となった。

(R01年：2.5%、H30年：2.0%、H29年：1.9%、H28年：2.8%)

調査対象19市区町の平均変動率は、松戸市、船橋市、市川市、袖ヶ浦市、浦安市、野田市、柏市、市原市、千葉市美浜区、木更津市の10市区で上昇し、そのほか9市区町で横ばい、下落した市区町はなかった。

(R01年：松戸市11.5%、野田市7.3%、浦安市4.1%、袖ヶ浦市4.1%等

11市区で上昇、千葉市花見川区等8市区町で横ばい、下落はなし)

基準地別変動率順位(上位)

第1位 松戸9-1(稔台5丁目) 11.1%

第2位 船橋9-1(西浦2丁目) 7.4%

第3位 市川9-1(高谷新町) 7.3%

(R01年：「松戸9-1」11.5%、「野田9-1」7.3%、「市原9-2」4.6%、

「市原9-3」4.6%)

### イ 価格

工業地の県平均価格は51,500円/㎡、昨年より2,100円上昇した。

(R01年：49,400円/㎡で、一昨年より1,900円上昇)

基準地別の価格順位

第1位 浦安9-1(鉄鋼通り3丁目) 185,000円/㎡

第2位 松戸9-1(稔台5丁目) 140,000円/㎡

第3位 市川9-1(高谷新町) 132,000円/㎡

(R01年：「浦安9-1」179,000円/㎡、「松戸9-1」126,000円/㎡、

「市川9-1」123,000円/㎡)

## (5) 林地

林地の県平均変動率は0.7%と引き続き下落している。(R01年：0.6%)

県の平均価格は、227,600円/10aで、昨年より1,600円下落した。

(R01年：229,200円/10a、一昨年より1,400円下落)

〔調査市町及び地点数〕

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