

令和5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回標準地の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53市区町村（都市計画区域：53市区町村）の1,259地点で調査が実施された。

◎ 令和5年地価公示 標準地数

区 分	住 宅 地	宅地見込地	商 業 地	工 業 地	林 地	合 計
継 続 地 点 数	965	5	205	67	7	1,249
選 定 替 地 点 数	3	0	1	1	0	5
隔 年 調 査 地 点	1	0	0	0	0	1
新 規 地 点 数	2	0	1	1	0	4
計	971	5	207	69	7	1,259

※新規地点は本年より隔年調査地点となる4地点の休止に伴う新設である。

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 令和5年1月 1日
- ・公表日（官報公示） 令和5年3月23日

第2 地価公示の結果概要

1 全般的な動向

(1) 令和4年1月以降の1年間の千葉県地価については、対前年平均変動率（以下「平均変動率」という。）からみると、全用途の平均変動率は平成26年以降、上昇傾向にある。

※「全用途」…林地を除く、住宅地・商業地・工業地・宅地見込地をいう。

ア 住宅地

県平均変動率は、2.3%と昨年0.7%から上昇した。

調査対象53市区町村の平均変動率のうち、沿線別でみると、総武線・京葉線沿線（千葉市中央区～市川市、浦安市）、東京湾アクアラインの結節部（木更津市、袖ヶ浦市、君津市）、常磐線・つくばエクスプレス沿線（柏市、我孫子市、流山市、松戸市）のほかに、千葉市緑区、成田市等、計33市区町が上昇している。このうち、最も上昇率が大きいのは、浦安市の9.7%（昨年3.3%）となっている。

イ 商業地

県平均変動率は、2.9%と昨年1.2%から上昇した。

調査対象50市区町村の平均変動率のうち、沿線別でみると、総武線・京葉線（千葉市中央区～市川市、浦安市）、東京湾アクアラインの結節部（袖ヶ浦市、君津市、木更津市）のほかに大網白里市、千葉市緑区等、計27市区が上昇している。このうち、最も上昇率が大きいのは、大網白里市の9.4%（昨年2.2%）となっている。

(2) 全用途の継続調査地点1,242地点の状況は、940地点で上昇、199地点で横ばい、103地点で下落した。

（昨年：1,236地点 上昇658地点、横ばい351地点、下落227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	工業地	全用途 平均
令和5年	2.3	0.6	2.9	7.7	2.7
令和4年	0.7	0.2	1.2	5.3	1.0

※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	工業地	全用途 平均
令和5年	108,100	28,600	303,500	75,700	138,300
令和4年	103,900	28,200	288,600	68,400	132,000

※標準地ごとの価格の和を当該標準地数で除したものの。

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]

- ① 東京圏の住宅地の平均変動率は、2.6%の上昇となった。(昨年0.8%)
- ② 継続調査地点884地点の内、上昇705地点、横ばい128地点、下落51地点となった。(昨年：879地点 上昇460地点、横ばい257地点、下落162地点)

イ 地方圏 [23市町村]

- ① 地方圏の住宅地の平均変動率は、 $\Delta 0.3\%$ の下落となった。(昨年 $\Delta 0.3\%$)
- ② 継続調査地点81地点の内、上昇13地点、横ばい35地点、下落33地点となった。
(昨年：81地点 上昇10地点 横ばい33地点、下落38地点)

(2) 商業地

ア 東京圏 [28市区]

- ① 東京圏の商業地の平均変動率は、3.6%の上昇となった。(昨年1.5%)
- ② 継続調査地点168地点の内、上昇151地点、横ばい17地点、下落した地点はなかった。

(昨年：168地点 上昇125地点 横ばい36地点 下落7地点)

イ 地方圏 [22市町村]

- ① 地方圏の商業地の平均変動率は、 $\Delta 0.3\%$ の下落となった。(昨年 $\Delta 0.3\%$)
- ② 継続調査地点37地点、上昇6地点、横ばい13地点、下落18地点となった。
(昨年：35地点 上昇4地点 横ばい13地点、下落18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：23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、大網白里市、多古町、東庄町、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、長生村、白子町、長南町、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、以下のとおりである。

◎地価公示と地価調査の同一地点の状況

(75地点：住宅地60地点、商業地13地点、工業地2地点)

※令和4年地価調査より1地点の増(標準地：柏-20, 基準地：柏-15)

【住宅地】

	地価公示 (R3.1.1)	地価調査 (R3.7.1)	地価公示 (R4.1.1)	地価調査 (R4.7.1)	地価公示 (R5.1.1)
上昇地点数	25	30	35	50	55
横ばい地点数	22	25	20	7	3
下落地点数	12	4	4	2	2

【商業地】

	地価公示 (R3.1.1)	地価調査 (R3.7.1)	地価公示 (R4.1.1)	地価調査 (R4.7.1)	地価公示 (R5.1.1)
上昇地点数	7	5	10	10	13
横ばい地点数	5	6	3	3	0
下落地点数	1	2	0	0	0

【75地点の市：東京圏のみ】

住宅地 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(5)、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 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 千葉市(1)、柏市(1)

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、2.7%となった。(昨年：1.0%)
- ② 調査対象53市区町村の平均変動率は、浦安市、市川市、船橋市、柏市、千葉市美浜区、千葉市中央区、我孫子市、習志野市、白井市、千葉市緑区、木更津市、松戸市、流山市、成田市、袖ヶ浦市、野田市、千葉市若葉区、千葉市稲毛区、市原市、大網白里市、君津市、富里市、四街道市、八千代市、鎌ヶ谷市、千葉市花見川区、印西市、佐倉市、山武郡芝山町、印旛郡酒々井町、鴨川市、長生郡一宮町、東金市の計33市区町で上昇、4市町で横ばい、16市町村で下落した。
(昨年：調査対象53市区町村 上昇28市区町、横ばい2市町、下落23市町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率順位
- | | | |
|-----|-----|------|
| 第1位 | 浦安市 | 8.9% |
| 第2位 | 市川市 | 7.8% |
| 第3位 | 船橋市 | 5.0% |
- (昨年：市川市3.2%、浦安市3.2%、千葉市美浜区2.4%)
- ④ 市区町村別の平均変動率順位 (マイナス)
- | | | |
|-----|--------|-------|
| 第1位 | 銚子市 | △2.5% |
| 第2位 | 富津市 | △1.2% |
| 第3位 | 夷隅郡御宿町 | △1.1% |
- (昨年：富津市△1.5%、野田市△1.4%、夷隅郡御宿町△1.1%)
- ⑤ 継続調査地点1,242地点の内、940地点で上昇、199地点で横ばい、103地点で下落した。
(昨年：1,236地点 上昇658地点、横ばい351地点、下落227地点)

イ 価格

- ① 全用途平均の県平均価格は138,300円/m²、昨年より6,300円上昇した。
(昨年：132,000円/m²)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- | | | |
|-----|--------|-------------------------|
| 第1位 | 浦安市 | 391,500円/m ² |
| 第2位 | 市川市 | 335,300円/m ² |
| 第3位 | 千葉市中央区 | 227,400円/m ² |
- (昨年：浦安市362,000円/m²、市川市309,100円/m²、千葉市中央区217,900円/m²)

(2) 住宅地

ア 変動率等

- ① 住宅地の県平均変動率は、2.3%となった。(昨年：0.7%)
- ② 調査対象53市区町村の平均変動率は、33市区町で上昇、5市町で横ばい、15市町村で下落した。
(昨年：53市区町村 上昇26市区町、横ばい3市町、下落24市町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率順位
- | | | |
|-----|-----|------|
| 第1位 | 浦安市 | 9.7% |
| 第2位 | 市川市 | 6.8% |
| 第3位 | 船橋市 | 4.1% |
- (昨年：浦安市3.3%、市川市2.3%、千葉市美浜区1.9%)
- ④ 市区町村別の平均変動率順位 (マイナス)
- | | | |
|-----|----------|-------|
| 第1位 | 銚子市 | △2.4% |
| 第2位 | 富津市 | △1.3% |
| 第3位 | 夷隅郡御宿町 | △1.1% |
| 第3位 | 山武郡九十九里町 | △1.1% |
- (昨年：野田市△2.1%、富津市△1.7%、
夷隅郡御宿町・山武郡九十九里町△1.1%)
- ⑤ 継続調査地点965地点の内、718地点で上昇、163地点で横ばい、84地点で下落した。
(昨年：960地点 上昇470地点、横ばい290地点、下落200地点)
- ⑥ 標準地別変動率順位
- | | | |
|-----|-----------------|-------|
| 第1位 | 木更津-38 (金田東4丁目) | 20.9% |
| 第2位 | 浦安-16 (舞浜3丁目) | 11.1% |
| 第3位 | 浦安-15 (高洲3丁目) | 10.9% |
- (昨年：「浦安-15」7.7%、「我孫子-4」7.0%、「船橋-43」6.3%)
- ⑦ 標準地別変動率順位 (マイナス)
- | | | |
|-----|------------|-------|
| 第1位 | 富津-8 (富津) | △4.6% |
| 第2位 | 富津-3 (富津) | △3.7% |
| 第3位 | 市原-10 (瀬又) | △3.5% |
- (昨年：「富津-8」△5.1%、「我孫子-10」△4.8%、
「野田-13」△4.8%)

イ 価格

- ① 住宅地の県平均価格は108,100円/㎡、昨年より4,200円上昇した。
(昨年：103,900円/㎡)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- | | | |
|-----|------|------------|
| 第1位 | 浦安市 | 325,700円/㎡ |
| 第2位 | 市川市 | 240,300円/㎡ |
| 第3位 | 習志野市 | 174,800円/㎡ |
- (昨年：浦安市296,800円/㎡、市川市223,500円/㎡、
習志野市170,900円/㎡)
- ③ 標準地別の価格順位
- | | | |
|-----|------------------|------------|
| 第1位 | 習志野-201 (奏の杜3丁目) | 430,000円/㎡ |
| 第2位 | 市川-35 (菅野2丁目) | 420,000円/㎡ |
| 第3位 | 浦安-4 (北栄3丁目) | 400,000円/㎡ |
| 第3位 | 浦安-16 (舞浜3丁目) | 400,000円/㎡ |
- (昨年：「習志野-201」410,000円/㎡、「市川-35」385,000円/㎡、
「浦安-4」361,000円/㎡)

(3) 商業地

ア 変動率等

- ① 商業地の県平均変動率は、2.9%となった。(昨年：1.2%)
- ② 調査対象50市区町村の平均変動率は、27市区で上昇、10市町で横ばい、13市町村で下落した。
(昨年：50市区町村、上昇24市区、横ばい11市町、下落14市町村)
(昨年：多古町は選定替を行ったため、変動率は出ていない。)
- ③ 市区町村別の平均変動率
- | | | |
|-----|-------|------|
| 第1位 | 大網白里市 | 9.4% |
| 第2位 | 市川市 | 8.7% |
| 第3位 | 船橋市 | 7.3% |
- (昨年：船橋市3.1%、千葉市緑区2.9%、市川市2.6%)
- ④ 市区町村別の平均変動率 (マイナス)
- | | | |
|-----|-----|-------|
| 第1位 | 銚子市 | △2.6% |
| 第2位 | 勝浦市 | △1.2% |
| 第3位 | 八街市 | △1.1% |
- (昨年：勝浦市△1.2%、いすみ市△1.0%、八街市△1.0%)

- ⑤ 継続調査地点205点の内、157地点で上昇、30地点で横ばい、18地点で下落した。
(昨年：203地点 上昇129地点、横ばい49地点、下落25地点)
- ⑥ 標準地別変動率順位
- | | | |
|-----|----------------|-------|
| 第1位 | 船橋5-2 (宮本5丁目) | 10.2% |
| 第2位 | 市川5-9 (南八幡4丁目) | 10.1% |
| 第3位 | 市川5-6 (新田4丁目) | 10.0% |
- (昨年：「柏5-5」7.2%、「船橋5-18」5.1%、「市川5-9」4.9%)
- ⑦ 標準地別変動率順位 (マイナス)
- | | | |
|-----|----------------|-------|
| 第1位 | 銚子5-3 (和田町) | △3.6% |
| 第2位 | 銚子5-1 (末広町) | △3.4% |
| 第3位 | 茂原5-2 (八千代2丁目) | △1.9% |
- (昨年：「茂原5-2」△2.1%、「成田5-1」△1.7%、「銚子5-3」△1.5%)

イ 価格

- ① 商業地の県平均価格は303,500円/㎡、昨年より14,900円上昇した。
(昨年：288,600円/㎡)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- | | | |
|-----|-----|------------|
| 第1位 | 市川市 | 994,200円/㎡ |
| 第2位 | 浦安市 | 815,000円/㎡ |
| 第3位 | 船橋市 | 543,600円/㎡ |
- (昨年：市川市913,400円/㎡、浦安市776,300円/㎡、船橋市504,200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) | 2,150,000円/㎡ |
| 第2位 | 船橋5-1 (本町4丁目) | 2,130,000円/㎡ |
| 第3位 | 市川5-4 (八幡2丁目) | 2,120,000円/㎡ |
- (昨年：「千葉中央5-1」2,000,000円/㎡、「船橋5-1」1,940,000円/㎡、「市川5-4」1,930,000円/㎡)

(4) 工業地

ア 変動率等

- ① 工業地の県平均変動率は、7.7%となった。(昨年：5.3%)
- ② 調査対象23市区町の平均変動率は、22市区町で上昇、1市で横ばいとなった。
(昨年：23市区町 上昇18市区、横ばい5市区町)

③ 市区町別の平均変動率順位

第1位	市川市	19.5%
第2位	柏市	16.3%
第3位	野田市	12.7%

(昨年：市川市 16.6%、白井市 12.9%、松戸市 10.5%)

④ 継続調査地点 67 地点の内、63 地点で上昇、4 地点で横ばい、下落した地点はなかった。

(昨年：68 地点、上昇 57 地点、横ばい 10 地点、下落 1 地点)

⑤ 標準地別変動率順位

第1位	柏 9-3 (青田新田飛地)	21.2%
第2位	柏 9-1 (新十余二)	20.7%
第3位	市川 9-1 (塩浜3丁目)	20.0%
第3位	市川 9-4 (二俣)	20.0%
第3位	船橋 9-2 (日の出2丁目)	20.0%

(昨年：「市川 9-1」 20.0%、「市川 9-4」 19.5%、「市川 9-2」 19.4%)

イ 価格

① 工業地の県平均価格は 75,700 円/㎡、昨年より 7,300 円上昇した。

(昨年：68,400 円/㎡)

② 市区町別の平均価格順位

第1位	市川市	214,800 円/㎡
第2位	浦安市	203,000 円/㎡
第3位	松戸市	162,000 円/㎡

(昨年：浦安市 186,000 円/㎡、市川市 179,800 円/㎡、松戸市 147,000 円/㎡)

③ 標準地別の価格順位

第1位	市川 9-1 (塩浜3丁目)	252,000 円/㎡
第2位	市川 9-5 (田尻1丁目)	231,000 円/㎡
第3位	市川 9-4 (二俣)	228,000 円/㎡

(昨年：「市川 9-1」 210,000 円/㎡、「市川 9-5」 196,000 円/㎡、
「市川 9-4」 190,000 円/㎡)