

平成22年千葉県地価調査に基づく地価動向について

千葉県県土整備部
用地課土地取引調査室

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）基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820地点である。

◎ 平成22年地価調査 基準地数

区 分	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅 地	林地	合 計
継 続 地 点 数	628	110	14	10	39	11	812
新 設 地 点 数							
選 定 替 地 点 数	2	4		1	1		8
計	630	114	14	11	40	11	820

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：平成22年7月1日

公表日〔県報公告〕：平成22年9月22日

第2 地価調査の結果概要

1 全般的な動向

(1) 千葉県の前年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、住宅地・商業地を含め全ての用途で下落した。

住宅地・準工業地・工業地は、平成19年、20年と2年連続して上昇を示していたが、昨年、今年と連続で下落となり、商業地では平成18年、19年、20年と上昇を示していたが、昨年、今年と連続で下落している。

ア 住宅地

住宅地の平均変動率は、△2.8%と昨年の△4.5%から1.7ポイント減少した。

県内の調査対象59市区町村の平均変動率は、昨年と同様に全ての市区町村で下落したが、昨年大きく下落した浦安市では△1.9%（昨年△10.5%）、市川市では△3.0%（昨年△9.6%）と下落幅が大幅に縮小した。

イ 商業地

商業地の平均変動率は、△3.2%と昨年の△5.2%から2.0ポイント減少した。

県内の調査対象50市区町の平均変動率は、昨年と同様に全ての市区町で下落したが、昨年大きく下落した浦安市では△5.5%（昨年△12.4%）、市川市では△6.9%（昨年△10.5%）と下落幅が大幅に縮小した。

◎ 用途別対前年平均変動率 (単位：%)

用途 年	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅地	全用途 平均
平成22年	△2.8	△3.2	△2.2	△2.6	△2.8	△2.8
平成21年	△4.5	△5.2	△4.3	△5.1	△4.2	△4.6

※ 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/㎡)

用途 年	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅地	全用途 平均
平成22年	76,700	205,800	66,700	29,500	24,800	91,500
平成21年	78,800	214,200	67,800	29,800	25,700	94,400

※ 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。）801地点の内、8地点が横ばいとなり、793地点で下落した。

地域別で見ると、横ばい地点が「東京圏東京近接地域」では7地点、「東京圏その他地域」では1地点、「地方圏」では0地点となっており、東京圏で横ばい地点が見受けられる。

【平成22年地価調査】

東京圏東京近接地域	：横ばい 7地点、下落 322地点
東京圏その他地域	：横ばい 1地点、下落 229地点
地方圏	：横ばい 0地点、下落 242地点
合計	：横ばい 8地点、下落 793地点

◎ **【東京圏・地方圏】**

○ **東京圏：30市区町**

・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：16市町

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、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、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、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

- (3) 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59地点、商業地11地点である。

この住宅地59地点の6ヶ月ごとの状況は、平成21年の地価公示及び地価調査では全地点で下落していたが、平成22年地価公示で横ばい地点が見受けられ、今回の地価調査では横ばい地点も増加し、新たに上昇地点が見受けられた。

商業地11地点については、横ばい地点が1地点見受けられたが、上昇地点は見受けられない。

◎ 地価公示と地価調査の同一地点の状況（対半年比）

【住宅地】

	地価公示 (H21.1.1)	地価調査 (H21.7.1)	地価公示 (H22.1.1)	地価調査 (H22.7.1)
上昇地点数	0	0	0	3 (5.1%)
横ばい地点数	0	0	3	10 (18.6%)
下落地点数	60	60	56	46 (76.3%)

※ 平成22年地価公示・地価調査では、1地点選定替（八千代市）

【商業地】

	地価公示 (H21.1.1)	地価調査 (H21.7.1)	地価公示 (H22.1.1)	地価調査 (H22.7.1)
上昇地点数	0	0	0	0
横ばい地点数	0	0	0	1
下落地点数	11	11	11	10

【71地点の市：東京圏のみ】

住宅地

千葉市（12）、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）

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、 $\Delta 3.0\%$ と昨年の $\Delta 5.8\%$ から下落幅は縮小したが、14市区の全てで下落している。

(21年 $\Delta 5.8\%$ 、20年 0.6% 、19年 3.6% 、18年 1.5% 、17年 $\Delta 2.1\%$)

なお、昨年の地価調査で大幅に下落した市川市及び浦安市では、下落幅が大きく縮小した。

市川市は、東京都心から20km圏内に市域がほぼ含まれることから東京都心部の影響を受けやすいが、画地を小区画に分割し、総額を抑えて販売する傾向が強くなっている。

浦安市は、昨年まで取引に対し慎重になっていたが、今年に入ってから改善傾向にあるとともに、駅からやや離れた地域では、市川市と同様に土地をミニ分譲するなど土地の取引が多くなっている。

市川市・浦安市変動率の推移 (%)

	22年	21年	20年	19年	18年
市川市	$\Delta 3.0$	$\Delta 9.6$	$\Delta 0.2$	8.0	5.8
		下落県内2位		上昇県内2位	上昇県内2位
浦安市	$\Delta 1.9$	$\Delta 10.5$	$\Delta 0.9$	11.6	8.5
		下落県内1位		上昇県内1位	上昇県内1位

- ② 昨年は継続調査地点256地点全てにおいて下落したが、今年の調査では継続調査地点255地点のうち4地点で横ばいとなっている。

イ 東京圏その他地域 [16市町]

- ① その他地域の住宅地の平均変動率は、 $\Delta 2.8\%$ と昨年の $\Delta 3.8\%$ から下落幅が縮小したが、16市町の全てで下落している。

(21年 $\Delta 3.8\%$ 、20年 0.2% 、19年 1.0% 、18年 $\Delta 1.7\%$)

なお、木更津市、君津市、富里市、印旛郡栄町では、 $\Delta 1\%$ 台になった。

- ② 継続調査地点174地点の全てで下落となっている。

ウ 地方圏 [29市町村]

- ① 地方圏の住宅地の平均変動率は、 $\Delta 2.6\%$ と昨年の $\Delta 3.4\%$ から下落幅が縮小したが、29市町村の全てで下落している。

(21年 $\Delta 3.4\%$ 、20年 $\Delta 0.6\%$ 、19年 $\Delta 0.8\%$ 、18年 $\Delta 3.0\%$)

- ② 継続調査地点199地点の全てで下落となっている。

(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、 $\Delta 3.9\%$ の下落となり、下落幅は縮小しているものの14市区の全てで下落した。

(21年 $\Delta 7.0\%$ 、20年 3.3% 、19年 9.9% 、18年 4.2% 、17年 $\Delta 2.0\%$)

また、市川市は、商業地がマンション用地や一般住宅用地となる傾向が強まっており、浦安市でも規模のまとまった画地については、高容積率を利用したマンション用地としての取引も多くなっている。

市川市・浦安市変動率の推移 (%)

	22年	21年	20年	19年	18年
市川市	$\Delta 6.9$	$\Delta 10.5$	0.2	13.9	10.9
		下落県内2位		上昇県内2位	上昇県内1位
浦安市	$\Delta 5.5$	$\Delta 12.4$	0.0	25.0	6.4
		下落県内1位		上昇県内1位	上昇県内3位

- ② 継続調査地点51地点の全てで下落となっている。

イ 東京圏その他地域〔12市町〕

- ① その他地域の商業地の平均変動率は、 $\Delta 2.3\%$ の下落となり、下落幅は縮小しているものの14市町の全てで下落した。

(21年 $\Delta 3.4\%$ 、20年 0.3% 、19年 1.4% 、18年 $\Delta 1.7\%$)

- ② 継続調査地点24地点の全てで下落となっている。

ウ 地方圏〔22市町〕

- ① 地方圏の商業地の平均変動率は、 $\Delta 2.7\%$ の下落となり、下落幅は縮小しているものの22市町の全てで下落した。

(21年 $\Delta 3.8\%$ 、20年 $\Delta 0.5\%$ 、19年 $\Delta 0.6\%$ 、18年 $\Delta 3.1\%$)

- ② 継続調査地点35地点の全て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

- ① 全用途平均の県平均変動率は $\Delta 2.8\%$ と、昨年に続き下落となった。
(21年 $\Delta 4.6\%$ 、20年 0.3% 、19年 1.9% 、18年 $\Delta 0.8\%$)
- ② 調査対象59市区町村の平均変動率は、市区町村全てで下落した。
(21年：下落 全61市区町村)
(20年：上昇 20市区町、横ばい 2市、下落 39市町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率順位 (上位)

第1位	印旛郡栄町	$\Delta 1.1\%$
第2位	勝浦市	$\Delta 1.3\%$
第3位	夷隅郡大多喜町	$\Delta 1.5\%$

(昨年：印旛郡本埜村 $\Delta 1.9\%$ 、安房郡鋸南町 $\Delta 2.1\%$ 、香取郡東庄町 $\Delta 2.3\%$)

市区町村別の平均変動率順位 (下位)

第1位	野田市	$\Delta 4.4\%$
第2位	鎌ヶ谷市	$\Delta 4.3\%$
第3位	松戸市	$\Delta 4.2\%$

(昨年：浦安市 $\Delta 10.2\%$ 、市川市 $\Delta 9.7\%$ 、船橋市 $\Delta 7.4\%$)
- ④ 継続調査地点801地点の8地点で横ばい、793地点で下落した。
(昨年：継続調査地点804地点の全てで下落)

イ 価格

- ① 全用途平均の県平均価格は91,500円/ m^2 、昨年より2,900円下落した。
(昨年は94,400円/ m^2 、一昨年より6,200円下落)
- ② 市区町村別の平均価格順位

第1位	浦安市	316,800円/ m^2
第2位	市川市	289,500円/ m^2
第3位	千葉市中央区	190,600円/ m^2

(昨年：浦安市324,500円/ m^2 、市川市304,100円/ m^2 、千葉市中央区198,700円/ m^2)

(2) 住宅地

ア 変動率等

- ① 住宅地の県平均変動率は $\Delta 2.8\%$ と、昨年に続き下落となった。
(21年 $\Delta 4.5\%$ 、20年 0.1% 、19年 1.5% 、18年 $\Delta 0.8\%$)

- ② 調査対象59市区町村の平均変動率は、昨年につき全ての市区町村で下落した。

(20年：上昇 19市区町、横ばい 4市、下落 37市町村)

- ③ 市区町村別の平均変動率順位 (上位)

第1位 印旛郡栄町 $\Delta 1.2\%$

第2位 勝浦市 $\Delta 1.4\%$

第3位 木更津市 $\Delta 1.4\%$

(昨年：安房郡鋸南町 $\Delta 2.0\%$ 、香取郡東庄町 $\Delta 2.1\%$ 、香取郡神崎町 $\Delta 2.1\%$)

※ 変動率は小数点第2位を四捨五入しており、同じ変動率で順位が異なるのは四捨五入する前の数値を比較しているため (以下同様)。

市区町村別の平均変動率順位 (下位)

第1位 鎌ヶ谷市 $\Delta 4.8\%$

第2位 野田市 $\Delta 4.5\%$

第3位 松戸市 $\Delta 4.0\%$

(昨年：浦安市 $\Delta 10.5\%$ 、市川市 $\Delta 9.6\%$ 、船橋市 $\Delta 7.3\%$)

- ④ 継続調査地点628地点のうち4地点で横ばい、624地点で下落した。

(21年：継続調査地点627地点全てで下落)

(20年：上昇 189地点、横ばい 212地点、下落 227地点)

- ⑤ 基準地別変動率順位 (上位)

第1位 八千代-6 (緑が丘2丁目) 0.0%

第1位 八千代-12 (大和田新田) 0.0%

第1位 花見川-11 (幕張本郷3丁目) 0.0%

第1位 市川-15 (柏井町1丁目) 0.0%

(昨年：「八千代-6」 $\Delta 0.5\%$ 、「流山-5」 $\Delta 0.8\%$ 、
「八千代-12」 $\Delta 0.9\%$)

基準地別変動率順位 (下位)

第1位 野田-15 (関宿台町) $\Delta 10.8\%$

第2位 野田-16 (木間ヶ瀬) $\Delta 9.8\%$

第3位 野田-6 (柏寺) $\Delta 9.8\%$

(昨年：「市川-10」 $\Delta 15.3\%$ 、「浦安-8」 $\Delta 13.9\%$ 、「浦安-9」 $\Delta 13.4\%$)

イ 価格

- ① 住宅地の県平均価格は76,700円/㎡、昨年より2,100円下落した。

(昨年は78,800円/㎡で、一昨年より4,700円下落)

- ② 市区町村別の平均価格順位

第1位 浦安市 305,900円/㎡

第2位 市川市 207,300円/㎡

第3位 千葉市美浜区 192,000円/㎡

(昨年：浦安市311,700円/㎡、市川市213,700円/㎡、
千葉市美浜区196,300円/㎡)

③ 基準地別の価格順位

第1位	浦安-2 (美浜3丁目)	390,000 円/㎡
第2位	浦安-9 (舞浜3丁目)	370,000 円/㎡
第3位	浦安-5 (富岡1丁目)	325,000 円/㎡

※ 浦安-2は、区画整然とした閑静な高級住宅地内にあり、平成14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-2」395,000 円/㎡、「浦安-9」375,000 円/㎡、
「浦安-5」330,000 円/㎡)

(3) 商業地

ア 変動率等

- ① 商業地の県平均変動率は△3.2%と、昨年に続き下落となった。
(21年△5.2%、20年1.5%、19年4.7%、18年0.5%)
- ② 調査対象48市区町の平均変動率は、昨年に続き全ての市区町で下落した。
(20年:上昇19市区町、横ばい12市町、下落19市町)
- ③ 市区町別の平均変動率(上位)
- | | | |
|-----|-------|-------|
| 第1位 | 印旛郡栄町 | △0.7% |
| 第2位 | 富里市 | △1.0% |
| 第3位 | 勝浦市 | △1.2% |
- (昨年:印旛郡栄町△1.4%、佐倉市△1.9%、富里市△1.9%)
- 市区町別の平均変動率(下位)
- | | | |
|-----|-----|-------|
| 第1位 | 市川市 | △6.9% |
| 第2位 | 柏市 | △5.5% |
| 第3位 | 浦安市 | △5.5% |
- (昨年:浦安市△12.4%、市川市△10.5%、鎌ヶ谷市△9.2%)
- ④ 継続調査地点110地点の全てで、昨年に続き下落した。
(20年:上昇54地点、横ばい33地点、下落25地点)
- ⑤ 基準地別変動率順位(上位)
- | | | |
|-----|-------------------|-------|
| 第1位 | 東金5-2 (田間) | △0.6% |
| 第2位 | 栄5-1 (安食台2丁目) | △0.7% |
| 第3位 | 佐倉5-3 (ユーカーが丘3丁目) | △0.9% |
- (昨年:「佐倉5-3」△0.9%、「我孫子5-2」△1.0%、
「栄5-1」△1.4%)
- 基準地別変動率順位(下位)
- | | | |
|-----|-----------------|-------|
| 第1位 | 市川5-4 (南八幡4丁目) | △8.1% |
| 第2位 | 中央5-13 (富士見2丁目) | △8.1% |
| 第3位 | 柏5-3 (中央1丁目) | △8.0% |
- (昨年:「市川5-5」△13.1%、「浦安5-1」△12.4%、
「中央5-11」△12.1%)

イ 価格

- ① 商業地の県平均価格は205,800円/㎡、昨年より8,400円下落した。
(昨年は214,200円/㎡で、一昨年より17,200円下落)
- ② 市区町別の平均価格順位
第1位 市川市 755,600円/㎡
第2位 浦安市 600,000円/㎡
第3位 柏市 529,300円/㎡
(昨年：市川市813,800円/㎡、浦安市635,000円/㎡、
柏市560,300円/㎡)
- ③ 基準地別の価格順位
第1位 市川5-5(八幡2丁目) 1,100,000円/㎡
第2位 柏5-1(末広町) 960,000円/㎡
第3位 中央5-13(富士見2丁目) 910,000円/㎡
※ 「市川5-5」は、JR本八幡駅前広場に接面し、中層店舗ビルが
建ち並ぶ繁華性の高い商業地域内にあり、平成13年から連続して
県内最高価格となっている。
(昨年：「市川5-5」1,190,000円/㎡、「柏5-1」1,010,000円/㎡、
「中央5-13」990,000円/㎡、)

(4) 準工業地

ア 変動率等

- ① 準工業地の県平均変動率は△2.2%と、昨年につき下落となった。
(21年△4.3%、20年0.4%、19年2.6%、18年△1.4%)
- ② 調査対象12市区町の平均変動率は、1市で横ばい、11市区町で下落した。
(21年：調査対象12市区町全てで下落)
(20年：上昇4市区、横ばい5市町、下落3市)
- ③ 市区町別の平均変動率順位(上位)
第1位 浦安市 0.0%
第2位 千葉市花見川区 △1.2%
第3位 千葉市美浜区 △1.3%
(昨年：木更津市△2.2%、銚子市△2.2%、千葉市花見川区△2.3%)
- ④ 継続調査地点14地点のうち1地点で横ばい、13地点で下落した。
(21年：継続調査地点全てで下落)
(20年：上昇4地点、横ばい7地点、下落3地点)

⑤ 基準地別変動率順位（上位）

- | | | |
|-----|----------------|-------|
| 第1位 | 浦安7-1（鉄鋼通り3丁目） | 0.0% |
| 第2位 | 花見川7-1（幕張町1丁目） | △1.2% |
| 第3位 | 美浜7-1（新港） | △1.3% |
- （昨年：「木更津7-1」△2.2%、「銚子7-1」△2.2%、
「花見川7-1」△2.3%）

イ 価格

- ① 準工業地の県平均価格は66,700円/㎡、昨年より1,100円下落した。
（昨年は67,800円/㎡で、一昨年より4,000円下落）
- ② 市区町別の平均価格順位
- | | | |
|-----|---------|------------|
| 第1位 | 千葉市花見川区 | 170,000円/㎡ |
| 第2位 | 浦安市 | 142,000円/㎡ |
| 第3位 | 船橋市 | 129,000円/㎡ |
- （昨年：千葉市花見川区172,000円/㎡、浦安市142,000円/㎡、
船橋市132,000円/㎡）
- ③ 基準地別の価格順位
- | | | |
|-----|----------------|------------|
| 第1位 | 花見川7-1（幕張町1丁目） | 170,000円/㎡ |
| 第2位 | 船橋7-1（海神町東1丁目） | 150,000円/㎡ |
| 第3位 | 浦安7-1（鉄鋼通り3丁目） | 142,000円/㎡ |
- （昨年：「花見川7-1」172,000円/㎡、「船橋7-1」154,000円/㎡、
「浦安7-1」142,000円/㎡）

（5） 工業地

ア 変動率等

- ① 工業地の県平均変動率は△2.6%と、昨年に続き下落となった。
（21年△5.1%、20年5.3%、19年4.7%、18年△1.5%）
- ② 調査対象10市区（各市区に1地点）の平均変動率は、1市で横ばい、
9市区で下落した。
（21年：調査対象11市区町全てで下落）
（20年：上昇4市区、横ばい5市町、下落2市）
- ③ 基準地の平均変動率順位（上位）
- | | | |
|-----|--------------|-------|
| 第1位 | 市川9-1（高谷新町） | 0.0% |
| 第2位 | 船橋9-1（西浦2丁目） | △0.8% |
| 第3位 | 美浜9-1（新港） | △1.9% |
- （昨年：「美浜9-1」△2.8%、「花見川9-1」△2.9%、
「船橋9-1」△3.0%）

イ 価格

- ① 工業地の県平均価格は 29,500 円/㎡、昨年より 300 円下落した。
(昨年は 29,800 円/㎡で、一昨年より 1,300 円下落)
- ② 基準地別の価格順位
第 1 位 市川 9-1 (高谷新町) 76,000 円/㎡
第 2 位 船橋 9-1 (西浦 2 丁目) 64,500 円/㎡
第 3 位 美浜 9-1 (新港) 50,500 円/㎡
(昨年:「市川 9-1」76,000 円/㎡、「船橋 9-1」65,000 円/㎡、
「美浜 9-1」51,500 円/㎡)

(6) 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△2.8%となり、平成 4 年から引続き下落している。(21 年△4.2%、20 年 △0.8%、19 年 △0.9%)
- ② 調査対象 25 市区町の平均変動率は、2 市で横ばい、23 市区町で下落した。
(21 年:調査対象 27 市区町村全てで下落)
(20 年:上昇 1 市、横ばい 7 市区町、下落 18 市区町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率順位 (上位)
第 1 位 鎌ヶ谷市 0.0%
第 1 位 市川市 0.0%
第 3 位 千葉市緑区 △1.0%
(昨年:印旛郡栄町△1.0%、印旛郡印旛村△1.9%、印旛郡本埜村△1.9%)
市区町村別の平均変動率順位 (下位)
第 1 位 我孫子市 △9.1%
第 2 位 松戸市 △5.7%
第 3 位 流山市 △4.7%
(昨年:市川市△12.7%、鎌ヶ谷市△11.3%、松戸市△6.0%)
- ④ 継続調査地点 39 地点のうち 2 地点で横ばい、37 地点で下落した。
(21 年:継続調査地点 40 地点全てで下落)
(20 年:上昇 3 地点、横ばい 11 地点、下落 25 地点)
- ⑤ 基準地別変動率順位 (上位)
第 1 位 市川 10-1 (大町) 0.0%
第 1 位 鎌ヶ谷 10-1 (初富) 0.0%
第 3 位 印西 10-5 (中根) △0.9%
(昨年:「若葉 10-1」△0.3%、「栄 10-1」△1.0%、
「本埜 10-2」△1.7%)

基準地別変動率順位（下位）

- | | | |
|-----|-------------|-------|
| 第1位 | 我孫子10-1（中峠） | △9.1% |
| 第2位 | 松戸10-1（下矢切） | △5.7% |
| 第3位 | 流山10-1（駒木台） | △4.7% |
- （昨年：「市川10-1」△12.7%、「鎌ヶ谷10-1」△11.3%
「緑10-1」△6.6%）

イ 価 格

- ① 市街化調整区域内宅地の県平均価格は24,800円/㎡、昨年より900円下落した。
（昨年は25,700円/㎡で、一昨年より1,300円下落）
- ② 市区町村別の平均価格順位
- | | | |
|-----|-----|-----------|
| 第1位 | 松戸市 | 66,500円/㎡ |
| 第2位 | 市川市 | 62,000円/㎡ |
| 第3位 | 流山市 | 50,500円/㎡ |
- （昨年：松戸市70,500円/㎡、市川市62,000円/㎡、
流山市53,000円/㎡）
- ③ 基準地別の価格順位
- | | | |
|-----|-------------|-----------|
| 第1位 | 松戸10-1（下矢切） | 66,500円/㎡ |
| 第2位 | 市川10-1（大町） | 62,000円/㎡ |
| 第3位 | 若葉10-1（若松町） | 59,000円/㎡ |
- （昨年：「松戸10-1」70,500円/㎡、「市川10-1」62,000円/㎡、
「若葉10-1」60,000円/㎡）

(7) 林 地

- ① 林地の県平均変動率は△2.8%と引続き下落している。（21年△3.1%）
- ② 県の平均価格は、253,700円/10aで、昨年より7,400円下落した。
（昨年：261,100円/10a、一昨年より8,500円下落）

〔調査市及び地点数〕

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