

# 平成26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

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）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826地点である。

平成26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	668	114	17	11	810
新設地点数	4	2			6
選定替地点数	8	2			10
計	680	118	17	11	826

### 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26年7月 1日

公表日〔県報告〕：平成26年9月19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、工業地・商業地ともに上昇になった。住宅地は、下落傾向にあるものの、その下落率は縮小し、全用途平均は横ばいになった。

(H26年:0.0% H25年:0.6% H24年:1.5%)

- ・住宅地については、平成19年、20年と2年連続して上昇を示していたが、21年以降、連続して下落している。
- ・商業地については、平成21年以降、下落していたが、26年になって上昇に転じている。
- ・工業地については、平成21年以降、下落していたが、25年になって上昇に転じ、本年も上昇している。

#### ア 住宅地

住宅地の平均変動率は、0.1%と昨年の0.7%から0.6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、沿線市町村別でみると、総武線沿線(市川市~千葉市中央区 計6市区)、東京湾アクアラインの結節部(君津市、木更津市、袖ヶ浦市 計3市)、都心と鉄道で直接つながる鎌ヶ谷市、流山市、浦安市、松戸市に加え、内陸部の千葉市緑区、茂原市、市原市も含め、計16市区で上昇した。このうち、最も上昇率が大きいのは、木更津市での2.7%(昨年1.3%)となっている。その他の43市区町村では下落した。

#### イ 商業地

商業地の平均変動率は、0.4%と昨年の0.4%から上昇に転じた。県内の調査対象50市区町の平均変動率は、沿線市町村別でみると、総武線沿線(市川市、船橋市、習志野市、千葉市稲毛区、中央区 計5市区)、常磐線沿線(松戸市、柏市 計2市)、東京湾アクアラインの結節部(君津市、木更津市 計2市)、都心と鉄道で直接つながる鎌ヶ谷市、流山市、浦安市に加え、内陸部の富里市、東金市も含め、計14市区で上昇した。最も上昇率が大きいのは、鎌ヶ谷市の6.8%(昨年2.3%)となっている。花見川区ほか9市区で横ばいとなったが、ほかの26市町では下落した。

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
平成26年	0.1	0.4	1.5	0.0
平成25年	0.7	0.4	0.9	0.6

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。

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
平成 26 年	71,100	205,700	38,400	89,900
平成 25 年	70,300	201,600	37,100	88,500

基準地ごとの価格の和を当該基準地数で除したもの

(2) 県全域の継続調査地点(林地を除く。以下同じ。)799地点の内、211地点が上昇となり、227地点が横ばい、361地点で下落した。

地域別で見ると、上昇地点が「東京圏東京近接地域」では157地点、「東京その他地域」では49地点、「地方圏」でも5地点となっている。

【平成26年地価調査】

東京圏東京近接地域：上昇157地点、横ばい109地点、下落 64地点  
 東京圏その他地域：上昇 49地点、横ばい 58地点、下落 122地点  
 地方圏：上昇 5地点、横ばい 60地点、下落 175地点  
 合計：上昇211地点、横ばい227地点、下落 361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、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

(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10地点、計69地点であり、半年毎の変動状況は下表のとおりである。

住宅地の6ヶ月ごとの状況では、24年の地価調査及び25年の地価公示・地価調査では、上昇地点と横ばい地点が増加し、下落地点が減少している。26年の地価調査では、横ばい地点が増加している。

商業地10地点については、平成24年の地価調査以降、下落地点の減少が見られ、26年地価調査では下落地点が0となった。

### 地価公示と地価調査の同一地点の状況(対半年比)

#### 【住宅地】

	地価調査 (H24.7.1)	地価公示 (H25.1.1)	地価調査 (H25.7.1)	地価公示 (H26.1.1)	地価調査 (H26.7.1)
上昇地点数	5	5	20	25	23
横ばい地点数	19	18	26	22	25
下落地点数	36	32	8	13	11

25年地価公示・地価調査の同一地点が選定替のため、同一地点数が減となっている。

#### 【商業地】

	地価調査 (H24.7.1)	地価公示 (H25.1.1)	地価調査 (H25.7.1)	地価公示 (H26.1.1)	地価調査 (H26.7.1)
上昇地点数	1	1	6	7	7
横ばい地点数	2	3	2	2	3
下落地点数	8	7	2	0	0

25年地価調査で選定替のため同一地点1地点減。26年地価公示では、選定替のため同一地点1地点減。26年地価調査で新規の同一地点1追加。

#### 【69地点の市:東京圏のみ】

##### 住宅地 59地点

千葉市(12 11) 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 10地点

千葉市(4 3) 市川市(1) 船橋市(2) 松戸市(1) 柏市(1) 木更津市(1)  
 印西(1=新規=)

## 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、0.3%と昨年の0.4%から上昇に転じた。

千葉市中央区、緑区、松戸市、流山市、浦安市の計5市区は、本年になって上昇に転じた。総武線沿線(市川市～千葉市稲毛区 計5市区)の市区は、上昇傾向にあるが、ほかの4市区については、下落した。このうち、最高上昇率は船橋市の1.5%である。

(H25年：0.4%、H24年：1.4%、H23年：2.7%、H22年：3.0%)

#### 上昇に転じた市区

千葉市中央区(H25：0.5% H26：0.2%)、緑区(H25：0.2% H26：0.2%)  
 松戸市(H25：0.7% H26：0.3%)、流山市(H25：0.9% H26：0.4%)  
 浦安市(H25：2.9% H26：0.4%)

#### 船橋市・市川市・浦安市変動率の推移(%)

	26年	25年	24年	23年	22年
船橋市	1.5	1.1	0.5	2.2	3.5
	上昇県内4位	上昇県内2位	上昇県内7位		
市川市	1.2	0.6	0.0	3.6	3.0
	上昇県内5位	上昇県内4位	上昇県内5位		
浦安市	0.4	2.9	1.6	7.1	1.9
	上昇県内10位	下落県内1位	上昇県内1位	下落県内1位	

継続地点271地点のうち、120地点で上昇、92地点で横ばい、59地点で下落となっている。

#### イ 東京圏その他地域〔16市町〕

その他地域の住宅地の平均変動率は、0.1%と昨年の0.7%から下落率が縮小し、木更津市(2.7%)、君津市(2.3%)、鎌ヶ谷市(1.6%)、袖ヶ浦市(0.3%)、市原市(0.1%)の5市が上昇した。このうち市原市が昨年の0.4%から上昇に転じた。それ以外の11市町は下落した。

(H25年：0.7%、H24年：1.3%、H23年：2.3%、H22年：2.8%)

継続調査地点199地点のうち44地点で上昇、47地点で横ばい、108地点で下落となっている。

#### ウ 地方圏〔29市町村〕

地方圏の住宅地の平均変動率は、0.6%と昨年の1.0%から下落率が縮小した。このうち、茂原市のみが昨年の0.5%から0.1%と上昇に転じたが、他の28市町村は下落している。

(H25年：1.0%、H24年：1.6%、H23年：2.3%、H22年：2.6%)

継続調査地点198地点のうち、3地点で上昇、50地点で横ばい、145地点全てで下落している。

(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、1.0%と昨年の0.1%から上昇しており、14市区のうち、千葉市若葉区(0.5%)と緑区(0.1%)以外の12市区は上昇となった。

このうち、一番上昇したのは、市川市(2.9%)次いでに浦安市(2.7%)と高い伸びを示している。

(H25年:0.1%、H24年:1.8%、H23年:2.9%、H22年3.9%)

継続調査地点53地点のうち、32地点で上昇、16地点で横ばい、5地点で下落となっている。

イ 東京圏その他地域〔14市町〕

その他地域の商業地の平均変動率は、0.4%と昨年の0.5%から上昇に転じており、鎌ヶ谷市は6.8%と昨年の2.3%から更に上昇し、富里市は2.9%、君津市では2.3%、木更津市では0.9%の上昇がみられ、野田市、佐倉市、四街道市、袖ヶ浦市では横ばいとなり、他の6市町は下落した。

(H25年:0.5%、H24年:1.2%、H23年:1.7%、H22年2.3%)

継続調査地点25地点のうち、5地点で上昇、11地点で横ばい、9地点で下落となっている。

ウ 地方圏〔22市町〕

地方圏の商業地の平均変動率は、0.5%と昨年の0.9%から下落率は縮小している。東金市のみは、0.2%と昨年の0.3%から上昇に転じたほか、館山市、八街市、匝瑳市の3市で横ばい、その他の18市町村で下落した。

(H25年:0.9%、H24年:1.5%、H23年:2.1%、H22年2.7%)

継続調査地点36地点のうち、1地点で上昇、6地点で横ばい、29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、平成21年以降、下落傾向にあったが26年になり、0.0%と横ばいとなった。

(H25年：0.6%、H24年：1.5%、H23年：2.5%、H22年：2.8%)

調査対象59市区町村の平均変動率は、総武線沿線の6市区(市川市~千葉市中央区)、都心と鉄道で直接つながる鎌ヶ谷市、浦安市、松戸市、流山市の4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)のほか、内陸部の3市(富里市、東金市、千葉市緑区)を加え、総計16市区が上昇し、市原市が横ばいとなったが、その他の42市区町村は下落した。

(H25年：下落 51市区町村)

市区町村別の平均変動率順位(上位)

第1位	木更津市	2.4%
第2位	君津市	2.3%
第3位	鎌ヶ谷市	2.1%

(H25年：船橋市1.3%、木更津市1.1%、市川市1.0%)

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	我孫子市	2.1%
第2位	野田市	1.6%
第3位	四街道市	1.5%

(H25年：浦安市2.5%、四街道市2.2%、我孫子市1.8%)

継続調査地点799地点のうち、211地点で上昇、227地点で横ばい、361地点で下落した。

(H25年：787地点のうち121地点で上昇、116地点で横ばい、550地点で下落)

##### イ 価格

全用途平均の県平均価格は89,900円/m<sup>2</sup>、昨年より1400円上昇した。

(H25年：88,500円/m<sup>2</sup>、一昨年より900円上昇)

市区町村別の平均価格順位

第1位	市川市	285,800円/m <sup>2</sup>
第2位	浦安市	280,000円/m <sup>2</sup>
第3位	千葉市中央区	198,400円/m <sup>2</sup>

(H25年：市川市280,200円/m<sup>2</sup>、浦安市277,500円/m<sup>2</sup>、千葉市中央区197,400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 0.1%と、昨年に続き下落となったが、下落率は縮小した。

(H25年: 0.7%、H24年: 1.4%、H23年: 2.5%、H22年: 2.8%)

調査対象59市区町村の平均変動率は、木更津市、君津市、鎌ヶ谷市、船橋市、市川市、習志野市、千葉市花見川区、稲毛区、流山市、浦安市、袖ヶ浦市、松戸市、千葉市中央区、緑区、茂原市、市原市の16市区で上昇、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	木更津市	2.7%
第2位	君津市	2.3%
第3位	鎌ヶ谷市	1.6%

(H25年: 木更津市 1.3%、船橋市 1.1%、君津市 0.9%)

市区町村別の平均変動率順位(下位)

第1位	千葉市美浜区	2.7%
第2位	我孫子市	2.1%
第3位	野田市	1.8%

(H25年: 浦安市 2.9%、千葉市美浜区 2.6%、四街道市 2.4%)

継続調査地点668地点のうち167地点で上昇、189地点で横ばい、312地点で下落した。

(H25年: 659地点のうち98地点で上昇、92地点で横ばい、469地点で下落)

基準地別変動率順位(上位)

第1位	流山 - 5 (駒木)	9.8%
第2位	木更津 - 17 (牛込)	8.0%
第3位	鎌ヶ谷 - 10 (新鎌ヶ谷2丁目)	6.9%

(H25年: 「木更津 - 17」11.6%、「鎌ヶ谷 - 10」4.8%、「船橋 - 1」3.2%)

基準地別変動率順位(下位)

第1位	我孫子 - 12 (新木)	4.9%
第2位	野田 - 15 (関宿台町)	4.9%
第3位	我孫子 - 5 (布佐1丁目)	4.8%

(H25年: 「浦安 - 5」7.1%、「浦安 - 8」6.2%、「浦安 - 3」4.8%)

## イ 価格

住宅地の県平均価格は71,100円/㎡、昨年より800円上昇した。

(H25年：70,300円/㎡で、一昨年より3,300円下落)

市区町村別の平均価格順位

第1位	浦安市	264,900円/㎡
第2位	市川市	200,100円/㎡
第3位	千葉市美浜区	162,700円/㎡

(H25年：浦安市264,000円/㎡、市川市197,800円/㎡、千葉市美浜区172,300円/㎡)

基準地別の価格順位

第1位	市川 - 10 (菅野1丁目)	326,000円/㎡
第2位	市川 - 13 (八幡1丁目)	324,000円/㎡
第3位	浦安 - 2 (美浜3丁目)	306,000円/㎡
第3位	浦安 - 9 (舞浜3丁目)	306,000円/㎡

(H25年：「市川 10」325,000円/㎡、「市川 - 13」319,000円/㎡、「浦安 - 2」305,000円/㎡、「浦安 - 9」305,000円/㎡)

## (3) 商業地

### ア 変動率等

商業地の県平均変動率は0.4%と上昇に転じた。

(H25年：0.4%、H24年：1.6%、H23年：2.4%、H22年：3.2%)

調査対象50市区町の平均変動率は、鎌ヶ谷市、富里市、市川市、浦安市、君津市、船橋市、松戸市、習志野市、千葉市稲毛区、流山市、木更津市、柏市、千葉市中央区、東金市の計14市区で上昇、千葉市花見川区、美浜区、館山市、野田市、佐倉市、八千代市、四街道市、袖ヶ浦市、八街市、匝瑳市の計10市区で横ばい、その他の26市区町で下落した。

市区町別の平均変動率(上位)

第1位	鎌ヶ谷市	6.8%
第2位	富里市	2.9%
第3位	市川市	2.9%

(H25年：鎌ヶ谷市2.3%、千葉市稲毛区1.8%、船橋市1.5%)

市区町別の平均変動率(下位)

第1位	印西市	2.7%
第2位	我孫子市	2.2%
第3位	いすみ市	1.3%

(H25年：印西市3.5%、横芝光町1.6%、香取市1.6%、我孫子市1.6%)

継続調査地点 114 地点のうち 38 地点で上昇、33 地点で横ばい、43 地点で下落した。

(H25 年：112 地点のうち 21 地点で上昇、19 地点で横ばい、72 地点で下落)

#### 基準地別変動率順位 (上位)

第 1 位	鎌ヶ谷 5 - 1 (新鎌ヶ谷 2 丁目)	6.8%
第 2 位	君津 5 - 1 (中野 4 丁目)	5.0%
第 3 位	市川 5 - 5 (八幡 2 丁目)	3.9%

(H25 年：「船橋 5 - 4」2.3%、「鎌ヶ谷 5 - 1」2.3%、「市川 5 - 3」2.1%)

#### 基準地別変動率順位 (下位)

第 1 位	印西 5 - 1 (木下字樽場)	2.7%
第 2 位	我孫子 5 - 2 (台田 4 丁目)	2.2%
第 3 位	香取 5 - 3 (小見川字本町)	1.8%

(H25 年：「印西 5 - 1」3.5%、「香取 5 - 3」2.8%、「我孫子 5 - 1」2.0%)

## イ 価 格

商業地の県平均価格は 205,700 円 / m<sup>2</sup>、昨年より 4,100 円上昇した。

(H25 年：201,600 円 / m<sup>2</sup>で、一昨年より 5,200 円上昇)

#### 市区町別の平均価格順位

第 1 位	市川市	737,000 円 / m <sup>2</sup>
第 2 位	浦安市	565,000 円 / m <sup>2</sup>
第 3 位	柏市	506,300 円 / m <sup>2</sup>

(H25 年：市川市 716,000 円 / m<sup>2</sup>、浦安市 550,000 円 / m<sup>2</sup>、柏市 500,800 円 / m<sup>2</sup>)

#### 基準地別の価格順位

第 1 位	中央 5 - 1 3 (富士見 2 丁目)	1,510,000 円 / m <sup>2</sup>
第 2 位	市川 5 - 5 (八幡 2 丁目)	1,070,000 円 / m <sup>2</sup>
第 3 位	柏 5 - 1 (未広町)	946,000 円 / m <sup>2</sup>

(H25 年：「中央 5 - 1 3」1,530,000 円 / m<sup>2</sup>、「市川 5 - 5」1,030,000 円 / m<sup>2</sup>、「柏 5 - 1」929,000 円 / m<sup>2</sup>、)

## (4) 工業地

### ア 変動率等

平成21年以降、下落していたが、平成25年になって上昇に転じ、平成26年はさらに上昇し1.5%となった。

(H25年:0.9%、H24年:1.4%、H23年:3.0%、H22年:2.6%)  
調査対象13市区町の平均変動率は、船橋市、市川市、浦安市、千葉市美浜区東金市の5市区で上昇、千葉市花見川区、匝瑳市、香取市、山武市、芝山町の5市区町で横ばいとなり、その他の3市が下落した。

(H25年:市川市11.3%、船橋市8.9%、千葉市花見川区ほか3市区で0.0%、他の6市区町全てで下落)

#### 基準地別変動率順位(上位)

第1位	船橋9-1	10.4%
第2位	市川9-1	7.6%
第3位	浦安9-1	4.3%

(H25年:「市川9-1」11.3%、「船橋9-1」8.9%、「花見川9-1」、  
美浜9-1、美浜9-2、浦安9-1、匝瑳9-1」0.0%)

### イ 価格

工業地の県平均価格は38,400円/m<sup>2</sup>、昨年より1,300円上昇した。

(H25年:37,100円/m<sup>2</sup>で、一昨年より9000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)	146,000円/m <sup>2</sup>
第2位	市川9-1(高谷新町)	85,000円/m <sup>2</sup>
第3位	美浜9-2(新港)	75,700円/m <sup>2</sup>

(H25年:「浦安9-1」140,000円/m<sup>2</sup>、「市川9-1」79,000円/m<sup>2</sup>、  
「美浜9-2」73,500円/m<sup>2</sup>)

## (5) 林地

林地の県平均変動率は0.9%と引続き下落している。(25年:1.4%)

県の平均価格は、236,900円/10aで、昨年より2,200円下落した。

(H25年:239,100円/10a、一昨年より3,600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