

平成 26 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 53 市区町村(都市計画区域：53 市区町村)の 1,125 地点で調査が実施された。

平成 26 年地価公示 標準地数

区 分	住 宅 地	商 業 地	工 業 地	合 計
継続地点数	860	189	60	1,109
選定替地点数	10	2	1	13
新規地点数		3		3
計	870	194	61	1,125

平成 26 年から宅地見込地及び林地の標準地が廃止。

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 26 年 1 月 1 日
- ・公表日(官報公示) 平成 26 年 3 月 19 日

第2 地価公示の結果概要

1 全般的な動向

- (1) 平成25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。

ア 住宅地

県平均変動率は、0.0%(昨年1.2%)となっているが、昨年と比べ上昇地点が多くみられるようになった。

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、総武線沿線(市川市~千葉市中央区)、東京湾アクアラインの結節部(君津市・木更津市・袖ヶ浦市)の計11市区が上昇している。このうち、最も上昇率が大きいのは、君津市の3.4%(昨年0.3%)となっている。

イ 商業地

県平均変動率は、0.3%(昨年1.3%)と上昇に転じた。

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、総武線及び東西線沿線(市川市・浦安市・船橋市・習志野市・千葉市稲毛区)、東京湾アクアラインの結節部(木更津市・君津市)、常磐線沿線(松戸市・柏市)の計10市区が上昇している。このうち、最も上昇率が大きいのは、君津市の3.1%(昨年0.1%)となっている。

- (2) 継続調査地点1,109地点の状況は、358地点で上昇、285地点で横ばい、466地点で下落した。

(昨年:1209地点 上昇83地点、横ばい183地点、下落943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
平成26年	0.0		0.3	0.4	0.1
平成25年	1.2	2.4	1.3	0.4	1.1

継続地点の標準地ごとの対前年平均変動率の和を当該標準地数で除したものの平成26年から宅地見込地が廃止。

用途別平均価格

位:円/m²)

用途 年	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途 平均
平成26年	96,100		234,600	49,200	117,500
平成25年	95,900	30,200	228,700	49,500	113,800

標準地ごとの価格の和を当該標準地数で除したものの平成26年から宅地見込地が廃止。

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、0.2%の上昇となった。

(昨年 1.2%)

継続調査地点479地点の内、上昇201地点、横ばい143地点、下落135地点となった。

(昨年：561地点 上昇33地点、横ばい115地点、下落413地点)

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、引き続き0.1%の下落となったが、昨年と比べ下落率は縮小した。(昨年 1.1%)

なお、君津市は3.4%、木更津市は2.3%と、昨年に引き続き上昇した。

継続調査地点304地点の内、上昇69地点、横ばい64地点、下落171地点となった。

(昨年：313地点 上昇39地点、横ばい29地点、下落245地点)

ウ 地方圏〔23市町村〕

地方圏の住宅地の平均変動率は、引き続き0.7%の下落となったが、昨年と比べ下落率は縮小した。(昨年 0.9%)

継続調査地点77地点の内、横ばい11地点、下落66地点となった。
(昨年：74地点 下落74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、0.6%の上昇となった。

(昨年 1.5%)

継続調査地点106地点の内、上昇51地点、横ばい33地点、下落22地点となった。(昨年：109地点 横ばい20地点、下落89地点)

イ 東京圏その他地域〔14市〕

その他地域の商業地の平均変動率は、0.3%の上昇となった。

(昨年 0.7%)

君津市は3.1%、木更津市は1.2%と昨年に引き続き上昇した。

継続調査地点48地点の上昇16地点、横ばい18地点、下落14地点となった。

(昨年：45地点 上昇7地点、横ばい11地点、下落27地点)

ウ 地方圏〔22市町村〕

地方圏の商業地の平均変動率は、引き続き0.7%の下落となったが、昨年と比べ下落率は縮小した。(昨年 1.1%)

継続調査地点35地点、横ばい3地点、下落32地点で下落した。

(昨年：36地点 下落36地点)

【東京圏・地方圏】

東京圏：30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：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：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

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】

	地価公示 (H24.1.1)	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)
上昇地点数	6	5	5	20	25
横ばい地点数	17	19	18	26	22
下落地点数	36	36	32	8	12

【商業地】

	地価公示 (H24.1.1)	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)
上昇地点数	2	1	1	6	7
横ばい地点数	0	2	3	2	2
下落地点数	9	8	7	2	1

【 6 9 地点の市：東京圏のみ】

住宅地 千葉市（ 1 1 ） 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（ 4 ） 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、0.1%と上昇した。

(昨年： 1.1%)

調査対象53市区町村の平均変動率は、君津市、木更津市、船橋市、習志野市、市川市、千葉市稲毛区、鎌ヶ谷市、千葉市花見川区、松戸市、浦安市、袖ヶ浦市で上昇した。

(昨年：調査対象55市区町村 上昇2市、下落53市区町村)

市区町村別の平均変動率順位

- | | | |
|-----|------|------|
| 第1位 | 君津市 | 3.1% |
| 第2位 | 木更津市 | 1.9% |
| 第3位 | 船橋市 | 1.4% |

(昨年：君津市0.2%、木更津市0.1%、船橋市0.1%)

市区町村別の平均変動率順位(マイナス)

- | | | |
|-----|------|------|
| 第1位 | 我孫子市 | 1.7% |
| 第2位 | 香取市 | 1.7% |
| 第3位 | 四街道市 | 1.2% |

(昨年：浦安市2.5%、我孫子市2.4%、香取市2.2%)

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。

継続調査地点1,109地点の内、358地点で上昇、285地点で横ばい、466地点で下落となった。

(昨年：1209地点 上昇83地点、横ばい183地点、下落943地点)

イ 価格

全用途平均の県平均価格は117,500円/m²、昨年より3,700円上昇した。

(昨年：113,800円/m²)

市区町村別の平均価格順位

- | | | |
|-----|--------|-------------------------|
| 第1位 | 浦安市 | 299,200円/m ² |
| 第2位 | 市川市 | 247,500円/m ² |
| 第3位 | 千葉市中央区 | 201,700円/m ² |

(昨年：浦安市294,700円/m²、市川市238,200円/m²、千葉市中央区181,500円/m²)

(2) 住宅地

ア 変動率等

住宅地の県平均変動率は、0.0%となった。(昨年：1.2%)

調査対象53市区町村の平均変動率は、11市区で上昇、1市で横ばい、41市区町村で下落した。

(昨年：54市区町村 上昇2市、1市で横ばい、下落51市区町村)

市区町村別の平均変動率順位

第1位	君津市	3.4%
第2位	木更津市	2.3%
第3位	習志野市	1.6%

(昨年：君津市 0.3%、木更津市 0.1%、船橋市 0.0%)

市区町村別の平均変動率順位(マイナス)

第1位	千葉市美浜区	2.2%
第2位	我孫子市	1.8%
第3位	香取市	1.5%

(昨年：千葉市美浜区 2.8%、浦安市 2.7%、我孫子市 2.4%)

継続調査地点 860 地点の内、270 地点で上昇、218 地点で横ばい、372 地点で下落となった。

(昨年：948 地点 上昇 72 地点、横ばい 144 地点、下落 732 地点)

標準地別変動率順位

第1位	木更津 - 14 (請西南3丁目)	9.7%
第2位	木更津 - 6 (羽鳥野2丁目)	8.7%
第3位	木更津 - 20 (ほたる野4丁目)	7.7%

(昨年：「船橋 - 44」3.1%、「稲毛 - 1」2.1%、「流山 - 15」2.0%)

標準地別変動率順位(マイナス)

第1位	我孫子 - 29 (布佐西町)	6.4%
第2位	我孫子 - 9 (中峠)	5.5%
第3位	柏 - 46 (塚崎)	4.7%

(昨年：「柏 - 42」5.6%、「柏 - 69」5.4%、「柏 - 30」5.3%)

イ 価格

住宅地の県平均価格は 96,100 円 / m²、昨年より 200 円上昇した。

(昨年：95,900 円 / m²)

市区町村別の平均価格順位

第1位	浦安市	259,900 円 / m ²
第2位	市川市	199,600 円 / m ²
第3位	千葉市美浜区	163,400 円 / m ²

(昨年：浦安市 258,900 円 / m²、市川市 197,500 円 / m²、
千葉市美浜区 168,100 円 / m²)

標準地別の価格順位

第1位	市川 - 35 (菅野1丁目)	326,000 円 / m ²
第2位	市川 - 34 (八幡4丁目)	310,000 円 / m ²
第3位	浦安 - 16 (舞浜3丁目)	305,000 円 / m ²

(昨年：「市川 - 61」317,000 円、「浦安 - 13」310,000 円 / m²、
「浦安 - 16」305,000 円 / m²)

(3) 商業地

ア 変動率等

商業地の県平均変動率は、0.3%と上昇した。

(昨年： 1.3%)

調査対象50市区町村の平均変動率は、10市区で上昇、7市区で横ばい、33市区町村で下落した。(昨年：50市区町村、上昇2市、下落48市区町村)

市区町村別の平均変動率

第1位 君津市 3.1%

第2位 船橋市 1.8%

第3位 千葉市稲毛区 1.8%

(昨年：木更津市0.3%、君津市0.1%、千葉市稲毛区 0.1%)

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。

市区町村別の平均変動率(マイナス)

第1位 香取市 1.9%

第2位 香取郡東庄町 1.3%

第3位 野田市 1.2%

(昨年：野田市 3.4%、浦安市 2.9%、市川市 2.7%)

継続調査地点189点の内、67地点で上昇、54地点で横ばい、68地点で下落した。

(昨年：190地点 上昇7地点、横ばい31地点、下落152地点)

標準地別変動率順位

第1位 市川5-4(八幡2丁目) 4.0%

第2位 船橋5-1(本町4丁目) 3.8%

第3位 君津5-2(東坂田2丁目) 3.7%

(昨年：「木更津5-2」0.9%、「木更津5-6」0.7%、「木更津5-11」0.5%)

標準地別変動率順位(マイナス)

第1位 野田5-1(野田) 3.4%

第2位 印西5-2(木下) 2.7%

第3位 流山5-5(江戸川台西2丁目) 2.2%

(昨年：「千葉中央5-19」 5.1%、「千葉中央5-22」 5.0%、
「野田5-4」 4.9%)

イ 価格

商業地の県平均価格は234,600円/m²、昨年より5,900円上昇した。

(昨年：228,700円/m²)

市区町村別の平均価格順位

第1位 市川市 571,500円/m²

第2位 浦安市 557,300円/m²

第3位 柏市 451,100円/m²

(昨年：市川市561,100円/m²、浦安市554,500円/m²、柏市447,400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) 1,520,000円/m²

第2位 柏 5-1(柏1丁目) 1,480,000円/m²

第3位 柏 5-3(旭町1丁目) 1,130,000円/m²

「千葉中央5 - 1」は、JR千葉駅前広場に接面し、店舗・事務所等が立ち並ぶ繁华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」1,550,000円/㎡、「柏5 - 1」1,450,000円/㎡、「柏5 - 3」1,110,000円/㎡)

(4) 工業地

ア 変動率等

工業地の県平均変動率は、0.4%と上昇した。(昨年: 0.4%)

調査対象21市区の平均変動率は、5市区で上昇、6市区で横ばい、10市区で下落した。(昨年: 上昇2市、横ばい1市、下落15市区)

市区別の平均変動率順位

第1位	市川市	3.4%
第2位	浦安市	2.7%
第3位	柏市	2.6%

(昨年: 市川市 4.4%、柏市 1.0%、浦安市 0.0%)

継続調査地点60地点の内、21地点で上昇、13地点で横ばい、26地点で下落した。(昨年: 66地点、上昇4地点、横ばい8地点、下落54地点)

標準地別変動率順位

第1位	市川9 - 1 (塩浜3丁目)	7.3%
第2位	柏9 - 1 (新十余二)	5.5%
第3位	市川9 - 2 (二俣新町)	4.2%

(昨年: 「市川9 - 1」12.2%、「市川9 - 2」9.8%、「柏9 - 1」5.3%)

イ 価格

工業地の県平均価格は49,200円/㎡、昨年より300円下落した。

(昨年: 49,500円/㎡)

市区別の平均価格順位

第1位	浦安市	136,000円/㎡
第2位	市川市	107,500円/㎡
第3位	船橋市	67,900円/㎡

(昨年: 浦安市 132,500円/㎡、市川市 113,200円/㎡、船橋市 71,700円/㎡)

標準地別の価格順位

第1位	浦安9 - 2 (鉄鋼通り2丁目)	140,000円/㎡
第2位	浦安9 - 1 (港)	132,000円/㎡
第3位	市川9 - 4 (二俣)	119,000円/㎡

(昨年: 「市川9 - 4」150,000円/㎡、「浦安9 - 2」137,000円/㎡、「浦安9 - 1」128,000円/㎡)