

平成19年千葉県地価調査に基づく地価動向について

県土整備部用地課

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により、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61市区町村の全域で、調査地点数は、宅地が809地点、林地が11地点の合計820地点である。

平成19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	623	114	15	11	40	11	814
選 定 替 地 点 数	6						6
計	629	114	15	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19年7月1日

公表日〔県報公告〕：平成19年9月20日

第2 地価調査の結果概要

1 全般的な動向

平成18年7月以降の1年間の千葉県地価は、住宅地、準工業地、工業地及び全用途平均の対前年平均変動率（以下「平均変動率」という。）が、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じ、また、商業地は、2年連続して上昇となった。

県全域の継続調査地点（林地を除く。以下同じ。）803地点の内、411地点で上昇、134地点で横ばいとなり、18年地価調査（上昇208、横ばい128地点）に比べて、上昇地点が大幅に増加し、地価の下げ止まり傾向が更に広がった。

特に、東京近接地域では、継続調査地点330地点の内、268地点で上昇、46地点で横ばいとなり、18年地価調査（上昇193、横ばい73地点）に比べて、上昇地点が大幅に増加し、地価の上昇傾向がより鮮明になった。

地方圏では下落幅は縮小したものの、引き続き下落しており、住宅地、商業地、全用途平均で上昇に転じた市町も現れたが、これらの地域以外では依然として下落している地点が多く、地方圏全体では、7割近くの地点が下落している。

- (1) 住宅地の平均変動率は、1.5%（前年：0.8%）と上昇に転じ、県内の調査対象60市区町村の内、30市区町で上昇、30市町村で下落となったが、29市町村では下落幅が縮小し、1村が前年と同率下落となった。
- (2) 商業地の平均変動率は、4.7%（前年：0.5%）と、2年連続して上昇し、内の調査対象50市区町の内、26市区町で上昇、7市町で横ばい、17市町で下落となっているが、下落幅は縮小している。
- (3) 全用途の平均変動率は、1.9%（前年：0.8%）と上昇に転じ、県内の調査対象61市区町村の内、27市区町で上昇、34市町村で下落となっているが、下落幅は縮小している。

用途別対前年平均変動率

（単位：％）

用途 年	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅地	全用途 平均
平成19年	1.5	4.7	2.6	4.7	0.9	1.9
平成18年	0.8	0.5	1.4	1.5	2.9	0.8

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/m²）

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19年	83,100	225,600	69,000	27,900	27,100	99,400
平成18年	80,400	206,800	63,300	25,500	26,800	94,300

基準地ごとの価格の和を当該基準地数で除したもの

2 地域別の動向

(1) 住宅地

ア 東京圏東京近接地域〔14市区〕

東京近接地域では、平均で3.6%（前年：1.5%）上昇し、2年連続して上昇となった。

継続調査地点253地点の内、206地点で上昇、37地点で横ばいとなり、18年地価調査（上昇147地点、横ばい57地点）に比べて、上昇地点が大幅に増加し、上昇傾向がより鮮明になっている。

都心への接近性、住環境等に恵まれた戸建住宅・マンション等の希少性の高い物件に需要が根強く、交通利便性や住環境が劣る住宅地を除きほとんどの地点が上昇となっており、中には、住環境に優れた高級住宅地やマンション需要の旺盛な地域においては、高い上昇率を示す地点も見られた。

また、流山市・柏市のつくばエクスプレス沿線の住宅地では、都心へのアクセスが向上したことなどにより高水準で取引され、全ての地点が上昇又は横ばいとなっている。

イ 東京圏その他地域〔17市町村〕

袖ヶ浦市では、2年連続して上昇し、また、市原市、鎌ヶ谷市、木更津市などの9市でも上昇に転じた。

これらの市以外では、依然として下落しているが、下落幅は大幅に縮小し、東京圏その他地域全体では、平均で1.0%（前年：1.7%）上昇し、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じた。

継続調査地点172地点の内、82地点で上昇、35地点で横ばいとなり、18年地価調査（上昇13地点、横ばい37地点）に比べて、上昇地点が大幅に増加し、下げ止まり傾向がさらに広がった。

これは景気回復が続く中、市街地整備等による利便性の向上や住環境に恵まれた地域で需要が顕在化してきたためである。

ウ 地方圏〔29市町村〕

地方圏全体の平均変動率は、0.8%（前年：3.0%）と、引き続き下落となったが、下落幅は大幅に縮小し、館山市、茂原市、東金市、鴨川市、大網白里町、一宮町では、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じた。

継続調査地点198地点の内、35地点で上昇、24地点で横ばいとなり、18年地価調査（横ばい9地点）では見られなかった、上昇地点が大幅に現れるなど、利便性・住環境等の良好な住宅地を中心に需給が改善されつつある。

これらの地域以外では、人口減少の影響等により、郊外部を中心に需給が緩んでいること等を背景として、依然として下落している地点が多く、地方圏全体では、約7割の地点が下落している。

(2) 商業地

ア 東京圏東京近接地域〔14市区〕

東京近接地域では、平均で9.9%(前年:4.2%)上昇し、2年連続して上昇となった。

継続調査地点53地点の内、49地点で上昇し、その内28地点が10%を超える上昇となっており、中には、20%を超える高い上昇率を示した地点も見られる。

浦安市では、背後人口の増加による集客力期待等を背景とした、大型商業施設の進出が相次いでいるが、需要に対して供給が少なく、また、旺盛なマンション・ホテル需要などを背景に、25%と高い上昇率となっている。

その他の市区でも、景気回復が続く中、駅周辺でのマンション需要やマンション建設による集客力期待等を背景に、利便性・収益性の高い土地においては、上昇傾向がより鮮明になっている。

イ 東京圏その他地域〔14市町〕

袖ヶ浦市、市原市では、昨年に引き続き上昇し、鎌ヶ谷市、佐倉市、四街道市、君津市、木更津市の5市が上昇に転じ、4市町が横ばい、また、下落となった3市でも下落幅は大幅に縮小し、東京圏その他地域では、平均で1.4%(前年:1.7%)上昇し、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じた。

継続調査地点26地点の内、12地点で上昇、6地点で横ばいとなり、18年地価調査(上昇2地点、横ばい8地点)に比べて、上昇地点が大幅に増加した。

上昇した7市をはじめ東京圏その他地域の交通利便性に恵まれた駅に近い商業地では、マンション・戸建住宅用地としての需要が見られるなど、近年の大幅な下落により商業地の価格水準が近接する住宅地の価格水準に近づき割安感が生じ、また、景気の回復とも相まって、地価の持ち直しの傾向が鮮明になっている。

ウ 地方圏〔22市町村〕

地方圏全体の平均変動率は、0.6%(前年:3.1%)と、引き続き下落となったが、下落幅は大幅に縮小し、館山市、茂原市、東金市、鴨川市、大網白里町では平成3年以来16年ぶりに上昇に転じ、また、勝浦市、一宮町、鋸南町で横ばいとなった。

上昇・横ばいとなった市町でも、商業地としての需要は見られないが、長年の下落による住宅地価格との接近や住宅用途への転換利用が見られ、高値取引も顕在化してきた。

これらの地域以外では、下落幅は縮小したものの依然として下落が続いているが、これは郊外型大規模商業施設の進出等の影響により既存商業地の集客力の減退等が進んでいるためである。

3 用途別の動向

(1) 全用途平均

ア 変動率

全用途の県平均変動率は、1.9%（前年 0.8%）で、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じた。

県内の調査対象61市区町村の内、27市区町で上昇、34市町村で下落したが、全ての市町村で下落幅は縮小した。

市区町村別の平均変動率では、浦安市が13.2%と最も高い上昇となっており、次いで、市川市で9.6%、千葉市中央区で7.7%となっている。

一方、平均変動率で下落が高いのは、多古町が3.5%と最も高く、次いで、大多喜町の2.6%、酒々井町の2.3%となっている。

継続地点調査803地点の内、411地点で上昇、134地点で横ばいとなっており、18年地価調査に比べて、上昇地点が大幅に増加した。

イ 価格

全用途の県平均価格は、99,400円/㎡で、前年より5,100円上昇した。

市区町村別の平均価格は、浦安市が363,800円/㎡と最も高く、次いで、市川市の338,500円/㎡、千葉市中央区の207,200円/㎡と続いている。

(2) 住宅地

ア 変動率

住宅地の県平均変動率は、1.5%（前年 0.8%）で、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じた。

県内の調査対象60市区町村の内、30市区町で上昇、30市町村で下落したが、29市町村では下落幅が縮小し、1村が前年と同率下落となっている。

市区町村別の平均変動率では、浦安市が11.6%と最も高い上昇となっており、次いで、市川市の8.0%、千葉市美浜区の5.9%となっている。

一方、平均変動率で下落が高いのは、多古町が3.4%と最も高く、次いで、大多喜町の2.5%、東庄町の2.2%となっている。

継続調査地点623地点の内、323地点で上昇、96地点で横ばいとなっており、18年地価調査に比べて、上昇地点が大幅に増加した。

基準地別の変動率は、市川市河原「市川-19」が15.0%と最も上昇率が高く、次いで、千葉市中央区今井町「千葉中央-11」の14.5%、浦安市富士見3丁目「浦安-4」の13.9%となっている。

一方、変動率の下落が高いのは、酒々井町上本佐倉1丁目「酒々井 - 4」が4.8%で最も高く、次いで、多古町南玉造「多古 - 2」の4.6%、我孫子市新木「我孫子 - 12」及び銚子市三宅町2丁目「銚子 - 8」の3.9%となっている。

【住宅地変動状況】

変動区分	市区町村		基準地	
	19年	18年	19年	18年
10.0%～	1市		20	3
5.0%～9.9%	2市	2市	75	29
0.1%～4.9%	27市区町	11市区	228	128
0.0%			96	103
0.1%～4.9%	30市町村	44市区町村	204	366
5.0%～9.9%		3町		23
計	60市区町村	60市区町村	623	652

イ 価格

県の平均価格は、83,100円/㎡で、前年より2,700円上昇した。

市区町村別の平均価格は、浦安市が352,500円/㎡と最も高く、次いで、市川市の238,000円/㎡、千葉市美浜区の204,000円/㎡と続いている。

基準地別の価格は、浦安市美浜3丁目の区画整然とした閑静な高級住宅地内にある「浦安 - 2」が445,000円/㎡と、平成14年から連続して県内最高価格となっている。次いで、同市舞浜3丁目「浦安 - 9」の435,000円/㎡、市川市菅野1丁目「市川 - 10」の375,000円/㎡と続いている。

(4) 商業地

ア 変動率

商業地の県平均変動率は、4.7%（前年0.5%）と、2年連続して上昇となった。

県内の調査対象50市区町の内、26市区町で上昇、7市町で横ばい、17市町では下落となっているが、全ての市町で下落幅は縮小している。

市区町村別の平均変動率では、浦安市が25.0%と最も高い上昇となっており、次いで、市川市の13.9%、千葉市中央区の13.8%となっている。

一方、平均変動率で下落が高いのは、多古町が3.7%と最も高く、次いで、神崎町の3.6%、我孫子市の3.5%となっている。

継続調査地点114地点の内、72地点で上昇、15地点で横ばいとなっており、18年地価調査に比べて、上昇地点が大幅に増加した。

基準地別の変動率は、浦安市北栄1丁目「浦安5 - 1」が25.0%と最も上昇率が高く、次いで、千葉市中央区新宿2丁目「千葉中央5 - 6」の22.3%、同市同区今井町「千葉中央5 - 10」の20.0%となっている。

一方、変動率の下落が高いのは、我孫子市湖北台1丁目「我孫子5 - 1」が4.9%で最も高く、次いで、銚子市西芝町「銚子5 - 1」の3.8%、多古町多古「多古5 - 1」の3.7%となっている。

【商業地変動状況】

変動区分	市区町村		基準地	
	19年	18年	19年	18年
10.0%～	6市区	1市	28	5
5.0%～9.9%	7市区	3市区	20	15
0.1%～4.9%	13市町	10市区	24	21
0.0%	7市町	5市区	15	19
0.1%～4.9%	17市町	26市町	27	46
5.0%～9.9%		6市町		9
計	50市区町	50市区町	114	115

イ 価格

県の平均価格は、225,600円/㎡で、前年より18,800円上昇した。

市区町村別の平均価格は、市川市が910,000円/㎡と最も高く、次いで、浦安市の725,000円/㎡、柏市の572,800円/㎡と続いている。

基準地別の価格は、市川市八幡2丁目の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る「市川5 - 5」が1,350,000円/㎡と、平成13年から連続して県内最高価格となっている。

次いで、千葉市中央区富士見2丁目「千葉中央5 - 13」の1,050,000円/㎡、市川市南八幡4丁目「市川5 - 4」及び柏市末広町「柏5 - 1」の1,020,000円/㎡と続いている。

(5) 準工業地

ア 変動率

準工業地の県平均変動率は、2.6%（前年 1.4%）で、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じた。

県内の調査対象13市区町の内、8市区で上昇、4市町で横ばい、1市で下落となっているが、下落幅は大幅に縮小した。

市区町村別の平均変動率では、浦安市が17.8%と最も高い上昇となっており、次いで、千葉市花見川区の7.6%、船橋市の4.8%となっている。

継続調査地点15地点の内、9地点で上昇、5地点で横ばいとなっており、18年地価調査に比べて、上昇地点が大幅に増加した。

基準地別の変動率は、浦安市鉄鋼通り3丁目「浦安7-1」が17.8%と最も上昇率が高く、次いで、千葉市花見川区幕張町1丁目「千葉花見川7-1」の7.6%、船橋市海神町東1丁目「船橋7-1」の5.1%となっている。

【準工業地変動状況】

変動区分	市区町村		基準地	
	19年	18年	19年	18年
10.0%~	1市	1市	1	1
5.0%~9.9%	1区		2	
0.1%~4.9%	6市区	1市	6	1
0.0%	4市町	2市区	5	3
0.1%~4.9%	1市	10市区町	1	11
5.0%~9.9%				
計	13市区町	14市区町	15	16

イ 価格

県の平均価格は、69,000円/㎡で、前年より5,700円上昇した。

市区町村別の平均価格は、千葉市花見川区が170,000円/㎡と最も高く、次いで、船橋市の141,000円/㎡、浦安市の116,000円/㎡と続いている。

基準地別の価格は、千葉市花見川区幕張町1丁目「千葉花見川7-1」が170,000円/㎡で県内最高価格となっている。

次いで、船橋市海神町東1丁目「船橋7-1」の164,000円/㎡、同市日の出1丁目「船橋7-2」の118,000円/㎡と続いている。

(6) 工業地

ア 変動率

工業地の県平均変動率は、4.7%(前年 1.5%)で、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じた。

県内の調査対象11市区町(各市区町1地点)の内、4市区で上昇、5市町で横ばい、2市で下落となっている。

市区町村別(基準地別)の変動率では、市川市が28.0%と最も高い上昇となっており、次いで、船橋市で15.2%、千葉市美浜区で7.5%となっている。

【工業地変動状況】

変動区分	市区町村		基準地	
	19年	18年	19年	18年
10.0%～	2市		2	
5.0%～9.9%	2区	1市	2	1
0.1%～4.9%		1市		1
0.0%	5市町		5	
0.1%～4.9%	2市	9市区町	2	9
5.0%～9.9%				
計	11市区町	11市区町	11	11

イ 価格

県の平均価格は、27,900円/㎡で、前年より2,400円上昇した。
市区町村別（基準地別）の価格は、市川市が64,000円/㎡と最も高く、次いで、船橋市の53,000円/㎡、千葉市美浜区の50,000円/㎡と続いている。

(7) 市街化調整区域内宅地

ア 変動率

市街化調整区域内宅地の県平均変動率は、平成18年地価調査に比べて2.0ポイント縮小し、0.9%（前年2.9%）となっている。

県内の調査対象27市区町村の内、3市区で上昇、7市町で横ばい、17市町村で下落となっているが、下落幅は縮小した。

市区町村別の平均変動率では、市川市が6.3%と最も高い上昇となっており、次いで、千葉市緑区で2.1%、千葉市若葉区で0.6%、となっている。

一方、平均変動率で下落が高いのは、白井市が4.9%と最も高く、次いで、酒々井町の4.8%、我孫子市の3.7%となっている。

継続調査地点40地点の内、3地点で上昇、13地点で横ばいとなっている。

基準地別の変動率は、市川市大町「市川10-1」が6.3%と最も上昇率が高く、次いで、千葉市緑区誉田町2丁目「千葉緑10-2」の4.2%、千葉市若葉区若松町「千葉若葉10-1」の3.5%となっている。

一方、変動率の下落が高いのは、白井市根「白井10-1」が4.9%で最も高く、次いで、酒々井町尾上「酒々井10-1」の4.8%、柏市布施町「柏10-1」の3.9%となっている。

【市街化調整区域内宅地変動状況】

変動区分	市区町村		基準地	
	19年	18年	19年	18年
10.0%～				
5.0%～9.9%	1市	1市	1	1
0.1%～4.9%	2区	2区	2	2
0.0%	7市町	1市	13	3
0.1%～4.9%	17市町村	18市町村	24	28
5.0%～9.9%		5市町		8
計	27市区町村	27市区町村	40	42

イ 価格

県の平均価格は、27,100円/㎡で、前年より300円上昇した。

市区町村別の平均価格は、松戸市が75,500円/㎡と最も高く、次いで、市川市の67,000円/㎡、流山市の55,500円/㎡と続いている。

基準地別の価格は、松戸市下矢切「松戸10-1」が75,500円/㎡で県内最高価格となっている。

次いで、市川市大町「市川10-1」の67,000円/㎡、千葉市若葉区若松町「千葉若葉10-1」の59,000円/㎡と続いている。

(8) 林地

林地の県平均変動率は、平成18年地価調査に比べて5.4ポイント縮小し、1.2%（前年 6.6%）となっている。

県の平均価格は、272,000円/10aで、前年より3,600円下落した。

〔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・・・各1地点