

平成19年地価公示に基づく地価動向について《千葉県》

県土整備部都市計画課

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。

この調査は、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（7月1日時点）基準地の標準価格を調査し公表〕とあわせて、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

県内57市区町村（都市計画区域：55市区町村、都市計画区域外：2町）の1,472地点（都市計画区域：1,470地点、都市計画区域外：2地点）で調査が実施された。

◎ 平成19年地価公示 標準地数

区分	住宅地	宅地 見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅地	林地	合計
継続地点数	1,089	7	194	54	46	62	6	1,458
選定替地点数	8		5				1	14
計	1,097	7	199	54	46	62	7	1,472

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、買い込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19年1月1日

公表日〔官報公示〕 : 平成19年3月23日

第2 地価公示の結果概要

1 全般的な動向

- 平成18年1月以降の1年間の千葉県の地価は、住宅地、商業地、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た。
 - 平成19年地価公示の県全域の継続地点（林地を除く。以下同じ。）1,452地点の内、776地点で上昇、254地点で横ばいとなり、18年地価公示（上昇298地点、横ばい143地点）に比べて、上昇、横ばい地点が大幅に増加し地価の下げ止まり傾向がさらに広がった。
 - 特に、東京近接地域では、継続地点831地点の内、605地点で上昇、152地点で横ばいとなり、18年地価公示（上昇296地点、横ばい122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。
- (1) 住宅地の平均変動率は、1.6%（前年：▲1.5%）と上昇に転じ、県内の調査対象55市区町村の内、浦安市、市川市、袖ヶ浦市などの22市区町で上昇、2市で横ばい、30市町村で下落幅が縮小し、1町が18年設定のため下落となっている。
 - (2) 商業地の平均変動率は、3.6%（前年：▲0.8%）と上昇に転じ、県内の調査対象50市区町村の内、浦安市、市川市、千葉市中央区などの23市区で上昇、2町で横ばい、25市町村で下落幅が縮小している。
 - (3) 全用途の平均変動率は、1.7%（前年：▲1.7%）と上昇に転じ、県内の調査対象57市区町村の内、浦安市、市川市、千葉市中央区などの20市区で上昇、2町で横ばい、34市町村で下落幅が縮小し、1町が18年設定のため下落している。

◎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	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途平均
平成19年	1.6	▲1.1	3.6	1.3	1.2	▲2.1	1.7
平成18年	▲1.5	▲5.3	▲0.8	▲3.0	▲5.1	▲5.0	▲1.7

※ 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

◎用途別平均価格

(単位:円/m²)

用途年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途平均
平成19年	110,800	37,100	256,900	70,200	47,300	25,100	123,200
平成18年	107,100	33,700	235,400	68,200	47,200	25,500	117,400

※ 標準地ごとの価格の和を当該標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】

- 他の地域に比べて利便性や収益性に富む東京近接地域では、14市区全てで平均変動率が上昇となり、東京近接地域全体の平均変動率は、2.8%（前年：▲0.2%）と上昇に転じた。
- 継続地点643地点の内、462地点で上昇、126地点で横ばいとなり、18年地価公示（上昇224地点、横ばい95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、住環境等に優れ、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の劣る一部の地域を除きほとんどの地点が上昇となっている。
- また、流山市・柏市のつくばエクスプレス沿線の駅勢圏では、都心へのアクセスが向上したことにより高水準で取引され、全ての地点で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、市原市、鎌ヶ谷市、木更津市、君津市では、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じ、また、四街道市で横ばいとなった。
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の平均変動率は、横ばい（前年：▲3.0%）となっている。
- 継続地点367地点の内、128地点で上昇、64地点で横ばいとなり、18年地価公示（上昇2地点、横ばい15地点）に比べて、上昇、横ばい地点が大幅に増加し、下げ止まり傾向がさらに広がった。
- 都心直結の鉄道沿線地域では、市街地整備等による利便性の向上や住環境の良好な住宅地における値頃感等を背景として、上昇地点が大幅に増加した。

ウ 地方圏 【24市町村】

- 地方圏全体の平均変動率は、▲1.2%（前年：▲4.5%）と、引き続き下落したが、下落幅は大幅に縮小し、茂原市、館山市、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、鴨川市で横ばいとなった。
- 継続地点79地点の内、10地点で上昇、14地点で横ばいとなり、18年地価公示（横ばい3地点）では見られなかった、上昇地点が現れるなど、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】

- 流山市以外の13市区全てで平均変動率が上昇し、下落となった流山市でも▲0.1%（前年：▲1.5%）とほぼ横ばいであり、東京近接地域全体の平均変動率は、6.7%（前年：1.7%）と、2年連続して上昇となった。
- 継続地点111地点の内、100地点で上昇、9地点で横ばいと、ほぼ全ての地点が上昇・横ばいとなった。
- 都心直結のJR総武線・京葉線・常磐線の各駅周辺での高容積率に着目したマンション用地需要が増大し、引き続き需要が堅調で、東京都心寄りの地区を中心に、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 【12市】

- 東京近接地域に比べ交通利便性が劣ることなどにより、18年地価公示では全ての市で下落となったが、19年地価公示では、8市が平成3年以来16年ぶりに上昇に転じ、また、4市が下落となったが、下落した4市でも下落幅は大幅に縮小し、東京圏その他地域全体の平均変動率でも、0.4%（前年▲3.6%）と上昇に転じた。
- 継続地点44地点の内、24地点で上昇、10地点で横ばいとなり、18年地価公示（横ばい2地点）では見られなかった、上昇地点が大幅に増加した。
- 上昇した8市をはじめ東京圏その他地域の交通利便性が良く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も見られるなど、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値頃感が生じ、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きた。

ウ 地方圏 【24市町村】

- 地方圏全体の平均変動率は、▲1.7%（前年：▲5.1%）と、引き続き下落したが、下落幅は大幅に縮小し、館山市、茂原市では、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じ、また、大網白里町、大多喜町で横ばいとなった。
- 上昇・横ばいとなったこれらの地域でも、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いる。
- 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割以上の地点が下落している。

3 用途別の動向

(1) 全用途平均

ア 変動率

- ① 全用途の県平均変動率は、1.7%（前年▲1.7%）で、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じた。
- ② 県内の調査対象57市区町村の内、20市区で上昇、2町で横ばい、35市町村で下落したが、34市町村では下落幅が縮小し、1町が18年設定のため下落した。
- ③ 市区町村別の平均変動率では、浦安市が12.9%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4.7%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▲6.2%と最も高く、次いで、東庄町の▲5.8%、神崎町の▲4.7%となっている。
- ④ 継続地点1,452地点の内、776地点で上昇、254地点で横ばいとなっており、18年地価公示に比べて、上昇・横ばい地点が大幅に増加した。

イ 価格

- ① 全用途の県平均価格は、123,200円/㎡で、前年より5,800円上昇した。
- ② 市区町村別の平均価格は、浦安市が343,200円/㎡と最も高く、次いで、市川市の274,700円/㎡、千葉市中央区の199,400円/㎡と続いている。

(2) 住宅地

ア 変動率

- ① 住宅地の県平均変動率は、1.6%（前年▲1.5%）で、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じた。
- ② 県内の調査対象55市区町村の内、22市区町で上昇、2市で横ばい、31市町村で下落したが、30市町村では下落幅が縮小し、1町が18年設定のため下落した。
- ③ 市区町村別の平均変動率では、浦安市が12.0%と最も高い上昇となっており、次いで、市川市で8.3%、袖ヶ浦市で3.4%となっている。
一方、平均変動率で下落が高いのは、東庄町が▲5.7%と最も高く、次いで、多古町の▲5.6%、神崎町の▲4.7%となっている。
- ④ 継続地点1,089地点の内、600地点で上昇、204地点で横ばいとなっており、18年地価公示に比べて、上昇・横ばい地点が大幅に増加した。
- ⑤ 標準地別の変動率は、浦安市弁天4丁目「浦安-24」が14.1%と最も上昇率が高く、次いで、千葉市中央区新宿1丁目「千葉中央-19」の14.0%、浦安市高洲3丁目「浦安-15」の14.0%となっている。

一方、変動率の下落が高いのは、我孫子市新木野3丁目「我孫子-36」が▲6.5%で最も高く、次いで、同市新木野3丁目「我孫子-28」の▲6.0%、酒々井町下岩橋「酒々井-2」及び東庄町笹川い「東庄-2」の▲6.0%となっている。

【住宅地変動状況】

変動区分	市区町村		標準地	
	19年	18年	19年	18年
10.0%～	1市	—	56	—
5.0%～9.9%	1市	1市	93	57
0.1%～4.9%	20市区町	3市区	451	169
0.0%	2市	—	204	113
▲0.1%～▲4.9%	29市町村	39市区町村	277	685
▲5.0%～▲9.9%	2町	11市町村	8	110
計	55市区町村	54市区町村	1,089	1,134

イ 価格

- ① 県の平均価格は、110,800円/㎡で、前年より3,700円上昇した。
- ② 市区町村別の平均価格は、浦安市が321,800円/㎡と最も高く、次いで、市川市の231,800円/㎡、千葉市美浜区の192,800円/㎡と続いている。
- ③ 標準地別の価格は、浦安市舞浜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-16」が410,000円/㎡と、平成15年から連続して県内最高価格となっている。次いで、同市美浜4丁目「浦安-13」の404,000円/㎡、同市舞浜2丁目「浦安-14」の400,000円/㎡と続いている。

(3) 宅地見込地

ア 変動率

- ① 宅地見込地の県平均変動率は、平成18年地価公示に比べて4.2ポイント縮小し、▲1.1%（前年▲5.3%）となっている。
- ② 標準地別（各市区1地点）の変動率では、流山市が1.9%と16年ぶりに上昇に転じ、松戸市及び柏市が横ばいとなり、千葉市中央区が▲0.7%、野田市が▲1.1%、佐倉市が▲2.5%、木更津市が▲5.5%の下落となっている。

イ 価格

- ① 県の平均価格は、37,100円/㎡で、前年より3,400円上昇した。
- ② 標準別の価格は、松戸市が70,000円/㎡と最も高く、次いで、流山市の59,000円/㎡、柏市の44,000円/㎡と続いている。

(4) 商業地

ア 変動率

- ① 商業地の県平均変動率は、3.6%（前年▲0.8%）で、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じた。
- ② 県内の調査対象50市区町村の内、23市区で上昇、2町で横ばい、25市町村では下落となっているが、下落幅は大幅に縮小した。
- ③ 市区町村別の平均変動率では、浦安市が15.9%と最も高い上昇となっており、次いで、市川市で15.2%、千葉市中央区で8.3%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▲6.7%と最も高く、次いで、東庄町の▲6.1%、印西市の▲4.5%となっている。
- ④ 継続地点194地点の内、128地点で上昇、26地点で横ばいとなっており、18年地価公示に比べて、上昇地点が大幅に増加した。
- ⑤ 標準地別の変動率は、浦安市美浜1丁目「浦安5-2」が22.4%と最も上昇率が高く、次いで、市川市市川1丁目「市川5-10」の18.3%、同市南八幡4丁目「市川5-1」の18.0%となっている。
一方、変動率の下落が高いのは、多古町多古「多古5-1」が▲6.7%で最も高く、次いで、東庄町笹川「東庄5-1」の▲6.1%、印西市小林「印西5-1」及び香取市小見川「香取5-3」の▲4.8%となっている。

【商業地変動状況】

変動区分	市区町村		標準地	
	19年	18年	19年	18年
10.0%～	2市	—	21	7
5.0%～9.9%	3市区	2市	48	10
0.1%～4.9%	18市区	8市区	59	49
0.0%	2町	2区	26	25
▲0.1%～▲4.9%	23市町村	22市町	38	81
▲5.0%～▲9.9%	2町	15市町村	2	30
計	50市区町村	49市区町村	194	202

イ 価格

- ① 県の平均価格は、256,900円/㎡で、前年より21,500円上昇した。
- ② 市区町村別の平均価格は、市川市が635,700円/㎡と最も高く、次いで、浦安市の623,500円/㎡、柏市の504,300円/㎡と続いている。
- ③ 標準地別の価格は、千葉市中央区富士見2丁目のJR千葉駅前広場に接面し、店舗・事務所等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域内にある「千葉中央5-1」が2,000,000円/㎡と、昭和62年から連続して県内最高価格となっている。
次いで、柏市柏1丁目「柏5-1」の1,500,000円/㎡、千葉市中央区富士見1丁目「千葉中央5-22」の1,250,000円/㎡と続いている。

(5) 準工業地

ア 変動率

- ① 準工業地の県平均変動率は、1.3%（前年▲3.0%）で、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じた。
- ② 県内の調査対象19市区町の内、10市区で上昇、4市町で横ばい、5市では下落となっているが、下落幅は大幅に縮小した。
- ③ 市区町村別の平均変動率では、浦安市が15.8%と最も高い上昇となっており、次いで、市川市で9.3%、千葉市美浜区で2.0%となっている。
一方、平均変動率で下落が高いのは、野田市が▲3.0%と最も高く、次いで、木更津市の▲1.7%、君津市の▲1.5%となっている。
- ④ 継続地点54地点の内、23地点で上昇、12地点で横ばいとなっており、18年地価公示に比べて、上昇・横ばい地点が大幅に増加した。
- ⑤ 標準地別の変動率は、浦安市鉄鋼通り2丁目「浦安7-2」が20.8%と最も上昇率が高く、次いで、同市港「浦安7-3」の20.0%、市川市二俣「市川7-2」の15.4%となっている。
一方、変動率の下落が高いのは、野田市中野台鹿島町「野田7-1」が▲3.0%で最も高く、次いで、君津市人見「君津7-1」の▲2.6%、木更津市潮見7丁目「木更津7-2」の▲2.1%となっている。

【準工業地変動状況】

変動区分	市区町村		標準地	
	19年	18年	19年	18年
10.0%～	1市	1市	3	2
5.0%～9.9%	1市	—	1	—
0.1%～4.9%	8市区	1市	19	3
0.0%	4市町	—	12	1
▲0.1%～▲4.9%	5市	12市区町	19	34
▲5.0%～▲9.9%	—	5市	—	14
計	19市区町	19市区町	54	54

イ 価格

- ① 県の平均価格は、70,200円/㎡で、前年より2,000円上昇した。
- ② 市区町村別の平均価格は、浦安市が141,000円/㎡と最も高く、次いで、市川市の132,500円/㎡、松戸市の119,600円/㎡と続いている。
- ③ 標準地別の価格は、浦安市北栄4丁目「浦安7-1」が190,000円/㎡で県内最高価格となっている。
次いで、松戸市中根長津町「松戸7-3」の162,000円/㎡、市川市二俣1丁目「市川7-1」の160,000円/㎡と続いている。

(6) 工業地

ア 変動率

- ① 工業地の県平均変動率は、1.2%（前年▲5.1%）で、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じた。
- ② 県内の調査対象15市区の内、8市区で上昇、7市では下落となっているが、下落幅は大幅に縮小した。
- ③ 市区町村別の平均変動率では、市川市が18.0%と最も高い上昇となっており、次いで、千葉市中央区で4.0%、千葉市花見川区で2.6%となっている。

一方、平均変動率で下落が高いのは、野田市が▲4.2%と最も高く、次いで、柏市の▲2.9%、君津市の▲2.4%となっている。

- ④ 継続地点46地点の内、18地点で上昇、6地点で横ばいとなっており、18年地価公示に比べて、上昇地点が大幅に増加した。
- ⑤ 標準地別の変動率は、市川市高浜町「市川9-3」が20.6%と最も上昇率が高く、次いで、同市塩浜3丁目「市川9-1」の20.3%、同市二俣新町「市川9-2」の18.6%、同市田尻1丁目「市川9-4」の12.5%となっている。

一方、変動率の下落が高いのは、野田市中里「野田9-1」が▲5.0%で最も高く、次いで、同市蕃昌新田「野田9-3」の▲4.1%、柏市若白毛「柏9-4」の▲4.0%となっている。

【工業地変動状況】

変動区分	市区町村		標準地	
	19年	18年	19年	18年
10.0%～	1市	—	4	—
5.0%～9.9%	—	—	2	1
0.1%～4.9%	7市区	1市	12	—
0.0%	—	—	6	2
▲0.1%～▲4.9%	7市	7市区	21	17
▲5.0%～▲9.9%	—	7市区	1	26
計	15市区	15市区	46	46

イ 価格

- ① 県の平均価格は、47,300円/㎡で、前年より100円上昇した。
- ② 市区町村別の平均価格は、市川市が89,500円/㎡と最も高く、次いで、船橋市の66,300円/㎡、柏市の62,400円/㎡と続いている。
- ③ 標準地別の価格は、市川市田尻1丁目「市川9-4」が135,000円/㎡で県内最高価格となっている。次いで、千葉市稲毛区長沼原町「稲毛9-2」の86,000円/㎡、船橋市習志野4丁目「船橋9-3」の84,000円/㎡と続いている。

(7) 市街化調整区域内宅地

ア 変動率

- ① 市街化調整区域内宅地の県平均変動率は、平成18年地価公示に比べて2.9ポイント縮小し、▲2.1%（前年▲5.0%）となっている。
- ② 県内の調査対象25市区町村の内、4市区で上昇、2市で横ばい、19市区町村は下落となっているが、下落幅は大幅に縮小した。
- ③ 市区町村別の平均変動率では、市川市が2.7%と最も高い上昇となっており、次いで、千葉市緑区で1.5%、四街道市及び千葉市花見川区で0.7%、となっている。

一方、平均変動率で下落が高いのは、酒々井町が▲7.6%と最も高く、次いで、印西市の▲4.8%、我孫子市の▲4.6%となっている。

- ④ 継続地点62地点の内、6地点で上昇、4地点で横ばいとなっており、18年地価公示では見られなかった、上昇地点が現れた。
- ⑤ 標準地別の変動率は、千葉市緑区刈田子町「千葉緑10-1」が4.8%と最も上昇率が高く、次いで、市川市柏井町「市川10-1」の2.7%、千葉市花見川区横戸町「花見川10-4」の1.8%となっている。

一方、変動率の下落が高いのは、酒々井町馬橋「酒々井10-1」が▲7.6%で最も高く、次いで、成田市北羽鳥「成田10-5」の▲5.4%、印西市浦部「印西10-1」の▲4.8%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		標準地	
	19年	18年	19年	18年
10.0%～	—	—	—	—
5.0%～9.9%	—	—	—	—
0.1%～4.9%	4市区	—	6	—
0.0%	2市	2市	4	2
▲0.1%～▲4.9%	18市区町村	11市区村	50	25
▲5.0%～▲9.9%	1町	12市町村	2	36
計	25市区町村	25市区町村	62	63

イ 価格

- ① 県の平均価格は、25,100円/㎡で、前年より400円下落した。
- ② 市区町村別の平均価格は、流山市が59,300円/㎡と最も高く、次いで、市川市の57,000円/㎡、千葉市若葉区の50,800円/㎡と続いている。
- ③ 標準地別の価格は、千葉市若葉区加曽利町「若葉10-2」61,000円/㎡で県内最高価格となっている。次いで、流山市上貝塚「流山10-1」の59,300円/㎡、市川市柏井町2丁目「市川10-1」の57,000円/㎡と続いている。

(8) 林 地

- 林地の県平均変動率は、平成18年地価公示に比べて5.5ポイント縮小し、▲6.6%（前年▲12.1%）となっている。
- 県の平均価格は、1,900円/m²で、18年地価公示と同額である。

〔調査市及び地点数〕

千葉市緑区、木更津市、成田市、市原市、八千代市、印西市、白井市

・・・各1地点