

平成17年千葉県地価調査の概要

県土整備部都市計画課

1 地価調査について

(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条に基づき、都道府県知事が行う調査であり、毎年7月1日を基準日として基準地の地価を調査し、その結果を公表するものである。

この制度は、国の行う地価公示（毎年1月1日実施）とあわせて一般の土地の取引価格の指標とされるとともに、公共事業用地の買収価格の算定に用いられるなど、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

(2) 調査地点

882地点（宅地：871地点、林地：11地点）

[地価公示：1,538地点（宅地：1,531地点、林地：7地点）]

◎平成17年地価調査基準地数

区分	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地	林地	合計
継続地点数	670	119	18	12	42	11	872
選定替地点数	5	4	—	—	1	—	10
新設地点数	—	—	—	—	—	—	—
計	675	123	18	12	43	11	882

(3) 基準日及び公表日

- ・基準日：平成17年7月1日
- ・公表日 [県報公告]：平成17年9月21日

2 全般的な動向

・住宅地・商業地などの全ての用途区分で、平成4年に対前年平均変動率がマイナスの2桁台の下落に転じて以来、初めて下落幅がマイナスの1桁台になるなど、前年と比べ下落幅が大幅に縮小している。

・平成17年地価調査の全基準地（林地を除く。）に対し、11.0%の基準地で上昇や横ばいの地点が現れ、東京圏・東京近接地域を中心に下げ止まりの傾向が広がりを見せ始めている。

(1) 全用途の平均変動率は、▲4.7%（前年：▲8.1%）となっており、前年と比べ3.4ポイント減少しているものの、平成4年から14年連続してマイナスの変動を示している。

市川市、浦安市が上昇に転じ、77市区町村で下落幅が縮小している。

なお、県内で全用途の平均変動率が上昇した市町村が現れたのは、平成3年以来14年ぶりである。

(2) 住宅地の平均変動率は、▲4.5%（前年：▲7.6%）となっており、前年と比べ3.1ポイント減少した。

千葉市美浜区、市川市が上昇に転じ、浦安市が前年に引き続き上昇、75市区町村で下落幅が縮小している。

(3) 商業地の平均変動率は、▲4.8%（前年：▲8.9%）となっており、前年と比べ4.1ポイント減少した。

柏市、流山市が上昇に転じ、53市区町村で下落幅が縮小している。

※用途別平均変動率

(単位：%)

用途年	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地	全用途平均
平成17年	▲4.5	▲4.8	▲6.5	▲8.5	▲6.5	▲4.7
平成16年	▲7.6	▲8.9	▲11.0	▲13.5	▲10.9	▲8.1

※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	調整区域内宅地	全用途平均
平成17年	77,400	191,900	59,800	24,300	27,300	90,000
平成16年	77,100	193,500	63,800	25,000	27,000	88,700

3 地域別の動向

(1) 地域別比較

ア 住宅地の平均変動率は、3地域とも下落幅を縮小し、東京圏東京近接地域が▲2.1%（前年：▲4.7%）と下落率が最も小さく、次いで東京圏その他が▲4.7%（前年：▲8.0%）であり、地方圏が▲7.0%（前年：▲10.4%）と最も下落が大きかったものの、マイナス1桁台の下落幅となっている。

なお、市川市、千葉市美浜区で、平均変動率が上昇に転じたのをはじめ、浦安市では、上昇率を更に拡大させている。

また、基準地では、浦安市の全10地点、市川市の18地点、松戸市の5地点、柏市の4地点など、計44地点が上昇し、32地点で横ばいとなっている。

イ 商業地の平均変動率は、3地域とも下落幅を縮小し、東京圏東京近接地域が▲2.0%（前年：▲5.9%）と下落が最も小さく、次いで東京圏その他が▲6.2%（前年：▲10.9%）であり、地方圏が▲7.5%（前年：▲11.6%）と最も下落が大きかった。

なお、流山市が平成2年以来15年ぶりに、柏市が平成3年以来14年ぶりに上昇に転じた。

また、基準地では、柏市の2地点、流山市の1地点、計3地点が上昇し、15地点で横ばいとなっている。

(2) 東京圏東京近接地域の動向 ※（ ）は、16年の変動率

他の地域に比べ利便性や収益性に富む東京近接地域は、住宅地で千葉市美浜区、市川市、浦安市が、商業地で柏市、流山市の平均変動率が上昇となっている。

ア 全用途

市川市の平均変動率は0.8%（▲2.9%）、浦安市の平均変動率は3.6%（0.0%）であり、平成2年以来、15年ぶりに上昇に転じた。

主な市区別の下落幅の大小については、以下のとおりである。

<下落幅小>		<下落幅大>	
流山市	▲1.4（▲3.6）	緑区	▲6.3（▲10.5）
松戸市	▲1.7（▲3.6）	花見川区	▲4.5（▲5.1）
柏市	▲1.8（▲3.8）	船橋市	▲3.6（▲6.2）
美浜区	▲2.3（▲4.4）	八千代市	▲3.3（▲5.7）
稲毛区	▲2.5（▲4.3）	若葉区	▲3.3（▲8.3）

イ 住宅地

市川市の平均変動率は1.3% (▲2.5%)、千葉市美浜区の平均変動率は0.1% (▲0.9%)と、平均変動率が上昇に転じたのをはじめ、浦安市では、4.0% (1.7%)と上昇率を更に拡大させている。

主な市区別の下落幅の大小は、以下のとおりである。

<下落幅小>		<下落幅大>	
松戸市	▲1.5 (▲3.6)	緑区	▲6.1 (▲10.4)
流山市	▲1.5 (▲3.4)	花見川区	▲4.6 (▲5.0)
柏市	▲1.7 (▲3.7)	船橋市	▲3.6 (▲5.6)
習志野市	▲2.6 (▲4.3)	中央区	▲3.4 (▲8.1)
若葉区	▲2.7 (▲6.8)	八千代市	▲3.0 (▲4.8)

ウ 商業地

流山市の平均変動率が2.8% (▲2.3%)で、平成2年以来15年ぶりに、また、柏市が0.3% (▲1.6%)で平成3年以来14年ぶりに上昇に転じたのをはじめ、花見川区0.0% (▲2.5%)、稲毛区0.0% (▲4.5%)及び浦安市0.0% (▲5.2%)の3市区で横ばいとなっている。

主な市区別の下落幅の大小は、以下のとおりである。

<下落幅小>		<下落幅大>	
市川市	▲0.2 (▲2.6)	緑区	▲6.9 (▲10.1)
松戸市	▲1.8 (▲3.1)	若葉区	▲5.0 (▲12.4)
中央区	▲2.0 (▲7.9)	八千代市	▲4.1 (▲8.4)
美浜区	▲2.3 (▲3.4)	習志野市	▲3.7 (▲3.9)

(3) 東京圏その他の動向

主要駅周辺は、都心への通勤圏である。富津市以外の市町村が1桁台の下落幅であり、全用途、住宅地、商業地ともに、全ての市町村で下落幅が縮小している。

ア 全用途

主な市区別の下落幅の大小は、以下のとおりである。

<下落幅小>		<下落幅大>	
野田市	▲2.5 (▲5.4)	富津市	▲10.4 (▲13.5)
成田市	▲2.8 (▲5.8)	木更津市	▲7.4 (▲13.8)
四街道市	▲3.0 (▲6.0)	市原市	▲7.2 (▲11.0)
佐倉市	▲3.4 (▲7.2)	袖ヶ浦市	▲6.9 (▲10.5)
鎌ヶ谷市	▲3.8 (▲8.0)	君津市	▲6.5 (▲11.4)

イ 住宅地

主な市区別の下落幅の大小は、以下のとおりである。

<下落幅小>		<下落幅大>	
成田市	▲2.1 (▲3.7)	富津市	▲10.2 (▲13.5)
野田市	▲2.3 (▲5.5)	木更津市	▲6.9 (▲13.4)
四街道市	▲2.9 (▲5.4)	市原市	▲6.5 (▲9.6)
佐倉市	▲3.0 (▲6.4)	君津市	▲6.4 (▲11.1)
酒々井町	▲3.1 (▲5.6)	印旛村	▲5.2 (▲8.7)

ウ 商業地

富里市の平均変動率は、0.0 (▲6.3%) で、横ばいとなっている。

主な市区別の下落幅の大小は、以下のとおりである。

<下落幅小>		<下落幅大>	
野田市	▲2.7 (▲4.2)	富津市	▲11.6 (▲13.9)
佐倉市	▲4.9 (▲7.9)	木更津市	▲8.0 (▲14.6)
印西市	▲5.1 (▲6.3)	鎌ヶ谷市	▲7.8 (▲14.1)
成田市	▲5.6 (▲9.1)	市原市	▲6.8 (▲10.9)
袖ヶ浦市	▲6.0 (▲13.2)	君津市	▲6.6 (▲12.3)

(4) 地方圏の動向

他圏と比べ下落幅が大きく地価が低いですが、前年に比べ下落幅は大きく縮小した。全用途、住宅地、商業地ともに、全ての市町村で下落幅が縮小した。

ア 全用途

主な市区別の下落幅の大小は、以下のとおりである。

<下落幅小>		<下落幅大>	
銚子市	▲4. 1 (▲6. 3)	大栄町	▲11. 4 (▲12. 9)
夷隅町	▲4. 7 (▲9. 1)	神崎町	▲11. 2 (▲12. 7)
八日市場市	▲4. 8 (▲8. 2)	蓮沼村	▲11. 0 (▲14. 6)
大多喜町	▲4. 9 (▲9. 4)	九十九里町	▲10. 8 (▲14. 8)
館山市	▲5. 3 (▲10. 1)	山武町	▲10. 7 (▲15. 1)

イ 住宅地

主な市区別の下落幅の大小は、以下のとおりである。

<下落幅小>		<下落幅大>	
銚子市	▲3. 7 (▲5. 2)	神崎町	▲11. 4 (▲13. 0)
大多喜町	▲4. 5 (▲9. 0)	大栄町	▲11. 4 (▲12. 9)
館山市	▲4. 7 (▲10. 2)	蓮沼村	▲11. 0 (▲14. 6)
夷隅町	▲4. 7 (▲9. 1)	九十九里町	▲10. 9 (▲15. 2)
佐原市	▲5. 3 (▲6. 2)	山武町	▲10. 7 (▲15. 0)

ウ 商業地

主な市区別の下落幅の大小は、以下のとおりである。

<下落幅小>		<下落幅大>	
八日市場市	▲3. 5 (▲5. 3)	山田町	▲11. 8 (▲15. 5)
旭市	▲4. 1 (▲4. 9)	東庄町	▲11. 3 (▲13. 8)
銚子市	▲4. 9 (▲9. 0)	御宿町	▲11. 3 (▲14. 0)
小見川町	▲5. 3 (▲9. 5)	山武町	▲10. 8 (▲15. 9)
松尾町	▲5. 3 (▲7. 3)	神崎町	▲10. 3 (▲11. 6)

4. 用途別の動向

(1) 全用途

全用途の県平均変動率は、平成16年地価調査に比べ3.4ポイント減少し 4.7%(前年: 8.1%)となっている。
 平均価格は、1平方メートル当たり90,000円で、前年より1,300円上昇した。
 なお、市区町村別平均変動率は、浦安市、市川市の2市が上昇に転じ、5～10%のものが44市区町村と一番多く、5%未満は25市区町村、10～15%未満が8市町村であった。

ア 変動率がプラスに転じた市区町村

2市(前年:0)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年
浦安市	3.6	0.0
市川市	0.8	2.9

イ 変動率5%未満の下落を示した市区町村

25市区町村(前年:7市区)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年		H17年	H16年
流山市	1.4	3.6	若葉区	3.3	8.3	花見川区	4.5	5.1
松戸市	1.7	3.6	八千代市	3.3	5.7	夷隅町	4.7	9.1
柏市	1.8	3.8	佐倉市	3.4	7.2	白井市	4.8	7.3
美浜区	2.3	4.4	船橋市	3.6	6.2	八日市場市	4.8	8.2
稲毛区	2.5	4.3	鎌ヶ谷市	3.8	8.0	大多喜町	4.9	9.4
野田市	2.5	5.4	我孫子市	4.0	6.7			
習志野市	2.7	4.3	酒々井町	4.0	6.7			
成田市	2.8	5.8	富里市	4.1	8.1			
中央区	3.0	8.0	銚子市	4.1	6.3			
四街道市	3.0	6.0	印旛村	4.2	7.0			

ウ 5%以上10%未満の下落を示した市区町村

44市区町村(前年:35市区町村)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年		H17年	H16年
印西市	5.0	7.6	君津市	6.5	11.4	野栄町	7.6	8.2
栄町	5.0	7.4	小見川町	6.5	9.0	勝浦市	7.8	12.7
館山市	5.3	10.1	長柄町	6.6	13.4	東庄町	7.8	11.4
旭市	5.4	7.0	白浜町	6.6	13.0	睦沢町	7.8	12.7
長南町	5.6	13.1	茂原市	6.7	11.5	東金市	8.0	11.1
岬町	5.7	10.2	長生村	6.8	13.9	八街市	8.1	9.8
三芳村	5.7	9.2	鋸南町	6.8	8.7	御宿町	8.2	11.4
佐原市	5.8	7.1	袖ヶ浦市	6.9	10.5	横芝町	8.4	10.9
本埜村	5.9	11.3	富山町	6.9	11.8	白子町	8.4	12.9
和田町	6.1	9.0	松尾町	7.0	12.0	光町	8.5	10.1
丸山町	6.2	9.2	市原市	7.2	11.0	芝山町	8.6	10.3
鴨川市	6.2	12.9	一宮町	7.2	12.0	多古町	8.9	11.8
富浦町	6.2	10.4	木更津市	7.4	13.8	栗源町	9.1	10.9
緑区	6.3	10.5	大網白里町	7.4	11.6	成東町	9.8	11.3
大原町	6.4	9.6	千倉町	7.5	12.9			

エ 10%以上15%未満の下落を示した市区町村

8市町村(前年:40市区町村)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年
下総町	10.3	12.2	九十九里町	10.8	14.8
山田町	10.3	12.4	蓮沼村	11.0	14.6
富津市	10.4	13.5	神崎町	11.2	12.7
山武町	10.7	15.1	大栄町	11.4	12.9

オ 15%以上20%未満の下落を示した市区町村

0(前年:1町)

(2) 住宅地

住宅地の県平均変動率は、平成16年地価調査に比べ3.1ポイント減少し 4.5% (前年: 7.6%) となっている。

平均価格は、1平方メートル当たり77,400円で、前年より300円上昇した。

なお、浦安市住宅地の全基準地10地点、市川市住宅地の基準地18地点、松戸市住宅地の基準地5地点、つくばエクスプレス関連で流山市住宅地の基準地1地点(流山-11:南流山4丁目)など、全県住宅地の基準地44地点で上昇に転じた。

ア 変動率が上昇した市区町村及び基準地

3市区(前年:1市) 44地点(前年:8地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年
浦安市	4.0	1.7
市川市	1.3	2.5
美浜区	0.1	0.9

イ 変動率0%の市区町村及び基準地

0(前年:0) 32地点(前年:6地点)

ウ 5%未満の下落を示した市区町村及び基準地

24市区町(前年:9市区) 289地点(前年:179地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年	[市区町村別内訳]	H17年	H16年	[市区町村別内訳]	H17年	H16年
松戸市	1.5	3.6	稲毛区	3.0	4.2	銚子市	3.7	5.2
流山市	1.5	3.4	佐倉市	3.0	6.4	富里市	4.0	6.0
柏市	1.7	3.7	八千代市	3.0	4.8	白井市	4.2	6.8
成田市	2.1	3.7	酒々井町	3.1	5.6	印西市	4.5	6.7
野田市	2.3	5.5	鎌ヶ谷市	3.2	7.1	大多喜町	4.5	9.0
習志野市	2.6	4.3	中央区	3.4	8.1	花見川区	4.6	5.0
若葉区	2.7	6.8	我孫子市	3.5	5.9	館山市	4.7	10.2
四街道市	2.9	5.4	船橋市	3.6	5.6	夷隅町	4.7	9.1

エ 5%以上10%未満の下落を示した市区町村及び基準地

44市区町村(前年:38市区町村) 265地点(前年:294地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年	[市区町村別内訳]	H17年	H16年	[市区町村別内訳]	H17年	H16年
袖ヶ浦市	5.0	8.5	富浦町	6.2	10.4	野栄町	7.6	8.2
栄町	5.0	5.1	丸山町	6.2	9.2	東金市	7.7	10.0
印旛村	5.2	8.7	君津市	6.4	11.1	勝浦市	7.7	12.0
佐原市	5.3	6.2	市原市	6.5	9.6	一宮町	7.7	11.8
岬町	5.4	10.0	長柄町	6.6	13.4	睦沢町	7.8	12.7
八日市場市	5.5	8.8	白浜町	6.6	13.0	八街市	7.9	9.7
旭市	5.5	7.4	長生村	6.8	13.9	横芝町	8.0	10.9
長南町	5.6	13.0	富山町	6.8	11.7	白子町	8.0	12.7
三芳村	5.7	9.2	鋸南町	6.8	8.0	芝山町	8.3	9.9
大原町	5.8	8.9	木更津市	6.9	13.4	光町	8.5	10.1
小見川町	6.0	7.2	大網白里町	6.9	10.6	多古町	8.7	10.8
緑区	6.1	10.4	東庄町	7.0	9.9	栗源町	9.1	10.9
鴨川市	6.1	12.6	千倉町	7.2	12.4	成東町	9.4	11.6
和田町	6.1	9.0	松尾町	7.4	13.2	山田町	9.9	11.6
茂原市	6.2	9.9	御宿町	7.5	10.8			

オ 10%以上15%未満の下落を示した市区町村及び基準地

7市町村(前年:33市区町村) 40地点(前年:187地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年	[市区町村別内訳]	H17年	H16年
富津市	10.2	13.5	蓮沼村	11.0	14.6
下総町	10.3	12.2	神崎町	11.4	13.0
山武町	10.7	15.0	大栄町	11.4	12.9
九十九里町	10.9	15.2			

カ 15%以上20%未満の下落を示した市区町村及び基準地

0(前年:2町) 0地点(前年:21地点)

(3) 商業地

商業地の県平均変動率は、平成16年地価調査に比べ4.1ポイント減少し 4.8% (前年: 8.9%)となっている。

平均価格は、1平方メートル当たり191,900円で、前年より1,600円下落した。

なお、柏市商業地の基準地2地点(柏5-4、柏5-1)、流山市商業地の基準地1地点(流山5-1)で上昇に転じた。

ア 変動率が上昇した市区町村及び基準地

2市(前年:0) 3地点(前年:1地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年
流山市	2.8	2.3
柏市	0.3	1.6

イ 変動率が0%の市区町村及び基準地

4市区(前年:0) 15地点(前年:0)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年
花見川区	0.0	2.5	浦安市	0.0	5.2
稲毛区	0.0	4.5	富里市	0.0	6.3

ウ 5%未満の下落を示した市区町村及び基準地

12市区(前年:10市区) 41地点(前年:26地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年		H17年	H16年
市川市	0.2	2.6	野田市	2.7	4.2	八千代市	4.1	8.4
松戸市	1.8	3.1	船橋市	3.2	7.2	旭市	4.1	4.9
中央区	2.0	7.9	八日市場市	3.5	5.3	佐倉市	4.9	7.9
美浜区	2.3	3.4	習志野市	3.7	3.9	銚子市	4.9	9.0

エ 5%以上10%未満の下落を示した市区町村及び基準地

29市区町(前年:15市区町) 39地点(前年:38地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年		H17年	H16年
若葉区	5.0	12.4	茂原市	6.4	12.5	富山町	7.1	12.5
印西市	5.1	6.3	君津市	6.6	12.3	鎌ヶ谷市	7.8	14.1
小見川町	5.3	9.5	鴨川市	6.6	14.0	勝浦市	7.9	14.8
松尾町	5.3	7.3	岬町	6.7	11.0	木更津市	8.0	14.6
一宮町	5.5	13.1	市原市	6.8	10.9	東金市	9.0	14.7
成田市	5.6	9.1	大多喜町	6.8	10.9	千倉町	9.0	15.0
大網白里町	5.9	12.1	緑区	6.9	10.1	多古町	9.4	11.1
袖ヶ浦市	6.0	13.2	鋸南町	6.9	11.3	八街市	9.5	10.2
我孫子市	6.2	10.3	佐原市	7.0	8.8	横芝町	9.8	10.9
栄町	6.3	9.1	館山市	7.1	11.4			

オ 10%以上15%未満の下落を示した市区町村及び基準地

9市町(前年:31市区町) 11地点(前年:51地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年		H17年	H16年
成東町	10.0	10.0	神崎町	10.3	11.6	御宿町	11.3	14.0
白子町	10.0	13.6	山武町	10.8	15.9	富津市	11.6	13.9
大原町	10.0	14.0	東庄町	11.3	13.8	山田町	11.8	15.5

カ 15%以上20%未満の下落を示した市区町村及び基準地

0市区町村(前年:3町) 0地点(前年:7地点)

キ 20%以上の下落を示した市区町村及び基準地

0(前年:0) 0地点(前年:1地点)

(4) 準工業地

準工業地の県平均変動率は、平成16年地価調査に比べ4.5ポイント減少し 6.5% (前年: 11.0%)となっている。

平均価格は、1平方メートル当たり59,800円で、前年より4,000円下落した。

なお、浦安市準工業地で、平成3年以来14年ぶりに上昇に転じた。

ア 変動率が上昇した市区町村及び基準地

1市(前年:0) 1地点(前年:0)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年
浦安市	2.8	12.1

イ 5%未満の下落を示した市区町村及び基準地

6市区(前年:1市) 7地点(前年:1地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年		H17年	H16年
柏市	1.8	5.9	船橋市	3.1	7.3	鎌ヶ谷市	4.9	8.0
花見川区	3.1	5.8	富里市	4.4	4.9	銚子市	4.9	7.9

ウ 5%以上10%未満の下落を示した市区町村及び基準地

4市区(前年:8市区) 6地点(前年:8地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年
館山市	5.7	9.0	木更津市	8.2	14.5
君津市	8.1	16.4	美浜区	8.6	11.2

エ 10%以上15%未満の下落を示した市区町村及び基準地

4市町(前年:4市区町) 4地点(前年:5地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年
九十九里町	10.3	12.7	袖ヶ浦市	11.7	—
市原市	10.7	17.0	茂原市	12.1	15.4

オ 15%以上20%未満の下落を示した市区町村及び基準地

0(前年:3市) 0地点(前年:5地点)

(5) 工業地

工業地の県平均変動率は、平成16年地価調査に比べ5ポイント減少し 8.5% (前年: 13.5%)となっている。

平均価格は、1平方メートル当たり24,300円で、前年より700円下落した。

ア 5%未満の下落を示した市区町村及び基準地

1市(前年:0) 1地点(前年:0)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年
八日市場市	2.4	—

イ 5%以上10%未満の下落を示した市区町村及び基準地

7市区町(前年:1区) 7地点(前年:0)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年		H17年	H16年
市川市	5.0	13.8	東金市	7.4	10.0	小見川町	9.8	15.3
美浜区	6.0	13.8	多古町	9.1	15.4			
船橋市	7.0	12.0	花見川区	9.6	8.8			

ウ 10%以上15%未満の下落を示した市区町村及び基準地

4市町(前年:7市区町) 4地点(前年:7地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年
芝山町	10.0	12.3	袖ヶ浦市	11.1	15.6
成東町	10.8	11.1	市原市	13.6	21.4

エ 15%以上20%未満の下落を示した市区町村及び基準地

0(前年:4市町) 0地点(前年:4地点)

エ 20%以上の下落を示した市区町村及び基準地

0(前年:1市) 0地点(前年:1地点)

(6)調整区域内宅地

調整区域内宅地の県平均変動率は、平成16年地価調査に比べ4.4ポイント減少し6.5%(前年:10.9%)となっている。

平均価格は、1平方メートル当たり27,300円で、前年より300円上昇した。

ア 5%未満の下落を示した市区町村及び基準地

8市町村(前年:0) 13地点(前年:1地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年		H17年	H16年
市川市	1.2	-	印旛村	3.8	6.2	佐倉市	4.8	9.2
野田市	3.4	5.5	四街道市	4.2	6.7	松戸市	4.9	5.8
栄町	3.7	8.5	流山市	4.6	5.6			

イ 変動率5%以上10%未満の下落を示した市区町村及び基準地

15市区町村(前年:14市町村) 23地点(前年:23地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年		H17年	H16年
若葉区	5.0	12.8	君津市	6.3	8.6	白井市	7.4	9.6
成田市	5.5	11.2	柏市	6.5	8.6	酒々井町	7.5	11.1
船橋市	5.9	7.6	八千代市	6.5	15.4	富里市	8.2	14.8
本埜村	5.9	11.3	我孫子市	6.5	8.0	木更津市	8.3	13.4
緑区	6.3	11.1	印西市	7.4	14.6	大網白里町	9.2	15.2

ウ 変動率10%以上15%未満の下落を示した市区町村及び基準地

3市(前年:11市区町村) 6地点(前年:19地点)

[市区町村別内訳]	H17年	H16年		H17年	H16年		H17年	H16年
袖ヶ浦市	10.0	12.6	市原市	10.1	13.6	富津市	11.3	13.1

エ 変動率15%以上20%未満の下落を示した市区町村及び基準地

0(前年:2市町) 0地点(前年:6地点)

(7)林地

林地の県平均変動率は、平成16年地価調査に比べ9.8ポイント減少し12.2%(前年:22.0%)となっている。

平均価格は、10アール当たり294,800円で、前年より5,400円下落した。

調査市町及び地点数 8市3町 11地点

館山市、佐原市、八日市場市、勝浦市、市原市、鴨川市、君津市、富津市、山武町、長南町、大原町……各1地点