

平成 30 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 840 地点である。

平成 30 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	665	124	22	11	822
新 設 地 点 数	3		2		5
選 定 替 地 点 数	12	1			13
計	680	125	24	11	840

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 30 年 7 月 1 日

公表日〔県報告〕：平成 30 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、商業地・工業地・全用途平均ともに前年に引き続き上昇した。住宅地は平成27年から横ばいであったが、本年、上昇に転じた。

(全用途 H30年:0.4% H29年:0.2% H28年:0.2%)

- ・住宅地は、平成21年以降、下落していたが、27年以降、横ばい、30年上昇に転じた。
- ・商業地は、平成21年以降、下落していたが、26年になって上昇に転じ、本年も上昇傾向にある。
- ・工業地は、平成21年以降、下落していたが、25年になって上昇に転じ、本年も上昇傾向にある。

ア 住宅地

住宅地の平均変動率は、0.1%と昨年の横ばいから上昇に転じた。

県内の調査対象59市区町村の平均変動率は、上昇が20市区町(昨年22市区町)横ばいが3市区(昨年2町村)下落が36市区町村(昨年35市区町)となっている。沿線別で見ると、総武線・京葉線・東西線沿線の浦安市～千葉市(若葉区、緑区を除く4区)内房線沿線で東京湾アクアライン結節部にあたる袖ヶ浦市～君津市、常磐線・つくばエクスプレス線・北総線沿線の松戸市、流山市、鎌ヶ谷市、外房線の一宮町に加え、建設が進む首都圏中央連絡自動車道(圏央道)沿線の成田市、富里市、茂原市、長南町、市原市が上昇した。このうち、最も上昇率が大きいのは、君津市の3.3%(昨年2.8%)となっている。

イ 商業地

商業地の平均変動率は、1.6%と、昨年の1.2%から上昇幅は拡大した。県内の調査対象51市区町の平均変動率は、上昇が26市区町(昨年24市区町)横ばいが10市区町(昨年9市区)下落が15市町(昨年17市町)となっている。沿線別で見ると、総武線・京葉線・東西線沿線の浦安市～千葉市(緑区、若葉区を除く4区)内房線沿線で東京湾アクアライン結節部にあたる袖ヶ浦市～君津市、常磐線・つくばエクスプレス線・東武アーバンパークライン・北総線・京成線沿線の松戸市、柏市、我孫子市、流山市、野田市、鎌ヶ谷市、八千代市、成田線の香取市、外房線の鴨川市、一宮町、圏央道沿線の成田市、富里市、東金市、大網白里市、市原市で上昇となっている。このうち、最も上昇率が大きいのは、鎌ヶ谷市の6.8%(昨年6.0%)となっている。

ウ 工業地

工業地の平均変動率は、2.0%と、昨年の1.9%から上昇幅は拡大した。県内の調査対象19市区町の平均変動率は、上昇が9市区(昨年8市区)横ばいが8市区町(昨年8市区町)下落が0(昨年0)となっている。最も上昇率が

きいのは、野田市の11.3%（昨年12.3%）となっている。

松戸市、木更津市の2市は、平成30年に新規基準地を設定したため、変動率は出ていない。

エ 林地

林地の平均変動率は、0.7%と、昨年の0.6%から下落幅が拡大した。上昇・横ばいはなく（昨年1市）下落が11市町（昨年10市町）となっている。

用途別対前年平均変動率 (単位：%)

年 \ 用途	住宅地	商業地	工業地	全用途平均
平成30年	0.1	1.6	2.0	0.4
平成29年	0.0	1.2	1.9	0.2
平成28年	0.0	0.8	2.8	0.2

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)

年 \ 用途	住宅地	商業地	工業地	全用途平均
平成30年	73,500	227,400	47,500	95,900
平成29年	72,500	220,200	44,100	94,100
平成28年	72,000	216,300	43,300	93,000

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。）811地点の内、301地点が上昇となり、234地点が横ばい、276地点で下落した。

地域別で見ると、上昇地点が「東京圏」では286地点、「地方圏」でも15地点となっている。

【平成30年地価調査】

東京圏：上昇286地点、横ばい146地点、下落142地点

地方圏：上昇15地点、横ばい88地点、下落134地点

県全体：上昇301地点、横ばい234地点、下落276地点

【東京圏・地方圏】

東京圏：30市区町

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、木更津市、松戸市、野田市、成田市、佐倉市、
習志野市、柏市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、君津市、
富津市、浦安市、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

地価公示と地価調査の同一地点の状況（対半年比）

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13地点、工業地1地点の計73地点である。

（1）住宅地

住宅地の同一地点は、半年前に比べて上昇が2地点減少、横ばいが4地点増加、下落が
2地点減少した。

【住宅地】

	地価調査 (H28.7.1)	地価公示 (H29.1.1)	地価調査 (H29.7.1)	地価公示 (H30.1.1)	地価調査 (H30.7.1)
上昇地点数	27	31	36	35	33
横ばい地点数	20	16	11	10	14
下落地点数	11	12	12	14	12
合計	58	59	59	59	59

（2）商業地

商業地の同一地点は、半年前に比べて上昇が1地点増加し、全地点が上昇となった。

【商業地】

	地価調査 (H28.7.1)	地価公示 (H29.1.1)	地価調査 (H29.7.1)	地価公示 (H30.1.1)	地価調査 (H30.7.1)
上昇地点数	11	11	11	12	13
横ばい地点数	2	1	1	1	0
下落地点数	0	0	0	0	0
合計	13	12	12	13	13

【73地点の市：東京圏のみ】

住宅地 59地点

千葉市(11) 市川市(5) 船橋市(6) 木更津市(2) 松戸市(5) 野田市(2)
 成田市(2) 佐倉市(2) 習志野市(1) 柏市(4) 市原市(3) 流山市(2)
 八千代市(2) 我孫子市(3) 鎌ヶ谷市(1) 君津市(1) 富津市(1) 浦安市(2)
 四街道市(1) 袖ヶ浦市(1) 印西市(1) 白井市(1)

商業地 13地点

千葉市(5) 市川市(1) 船橋市(2) 木更津市(1) 松戸市(1) 柏市(1)
 浦安市(1) 印西市(1)

工業地 1地点

柏市(1)

2 住宅地及び商業地の地域別動向

(1) 住宅地

ア 東京圏〔30市区町〕

東京圏の住宅地の平均変動率は、0.3%と昨年の0.1%より上昇幅が拡大した。17市区が上昇、1区が横ばい、12市区町が下落した。このうち、最高上昇率は君津市の3.3%である。

(H29年：0.1%、H28年：0.1%、H27年：0.2%、H26年：0.1%)

区分	市区町村(対前年変動率%)
上昇継続	君津市(3.3)、浦安市(2.8)、袖ヶ浦市(2.4)、木更津市(2.2)、習志野市(1.6)、千葉市中央区(1.5)、千葉市稲毛区(1.1)、鎌ヶ谷市(1.1)、市川市(1.0)、千葉市美浜区(0.8)、船橋市(0.7)、成田市(0.7)、松戸市(0.6)、市原市(0.5)、流山市(0.4)、千葉市花見川区(0.3)、富里市(0.2)
下落から横ばい	千葉市緑区(0.0)
下落継続	千葉市若葉区(0.2)、八千代市(0.2)、酒々井町(0.2)、印西市(0.8)、柏市(0.9)、我孫子市(0.9)、富津市(0.9)、佐倉市(1.1)、四街道市(1.2)、栄町(1.9)、野田市(2.5)、白井市(2.6)

継続地点471地点のうち、206地点で上昇、127地点で横ばい、138地点で下落となっている。

イ 地方圏〔29市町村〕

地方圏の住宅地の平均変動率は、0.4%と昨年と同率で引き続き下落した。3市町が上昇、2市が横ばい、24市町村が下落した。このうち最高上昇率は一宮町の2.0%である。

(H29年：0.4%、H28年：0.4%、H27年：0.5%、H26年：0.6%)

区分	市区町村(対前年変動率%)
上昇継続	一宮町(2.0)、長南町(0.2)、茂原市(0.1)
上昇から横ばい	東金市(0.0)
下落から横ばい	鴨川市(0.0)
上昇・横ばいから下落	大網白里市(0.1)、長生村(0.4)、長柄町(0.5)
下落継続	館山市(0.1)、旭市(0.2)、八街市(0.2)、香取市(0.2)、睦沢町(0.2)、御宿町(0.3)、匝瑳市(0.4)、東庄町(0.4)、横芝光町(0.4)、勝浦市(0.5)、山武市(0.5)、多古町(0.5)、南房総市(0.6)、銚子市(0.7)、芝山町(0.7)、大多喜町(0.7)、鋸南町(0.7)、神崎町(0.8)、白子町(1.0)、いすみ市(1.1)、九十九里町(1.5)

継続調査地点194地点のうち、9地点で上昇、69地点で横ばい、116地点で下落となっている。

(2) 商業地

ア 東京圏〔29市区町〕

東京圏の商業地の平均変動率は、2.3%と昨年の1.9%から上昇幅が拡大した。21市区が上昇、5市区町が横ばい、3市町が下落した。このうち最高上昇率は鎌ヶ谷市の6.8%である。

(H29年：1.9%、H28年：1.3%、H27年：0.9%、H26年：0.8%)

区分	市区町村(対前年変動率%)
上昇継続	鎌ヶ谷市(6.8)、浦安市(6.4)、市川市(5.7)、習志野市(3.6)、流山市(3.4)、君津市(3.4)、船橋市(3.2)、千葉市中央区(3.0)、千葉市稲毛区(3.0)、成田市(2.7)、千葉市花見川区(2.6)、千葉市美浜区(2.3)、松戸市(2.3)、木更津市(2.0)、袖ヶ浦市(2.0)、富里市(1.7)、柏市(1.2)、市原市(1.0)、我孫子市(0.9)、八千代市(0.8)、野田市(0.7)
上昇から横ばい	酒々井町(0.0)
横ばい継続	千葉市若葉区(0.0)、千葉市緑区(0.0)、佐倉市(0.0)、四街道市(0.0)
下落継続	印西市(0.3)、富津市(0.5)、栄町(3.7)

継続調査地点88地点のうち、68地点で上昇、16地点で横ばい、4地点で下落となっている。

イ 地方圏〔22市町〕

地方圏の商業地の平均変動率は、0.1%と昨年の0.3%から下落幅は縮小した。

5市町が上昇、5市町が横ばい、12市町が下落した。このうち最高上昇率は一宮町の5.9%である。

(H29年：0.3%、H28年：0.3%、H27年：0.3%、H26年：0.5%)

区分	市区町村(対前年変動率%)
上昇継続	大網白里市(0.5)、東金市(0.2)、
横ばい・下落 ・変動率なし から上昇	一宮町(5.9)、香取市(0.2)、鴨川市(0.1)
横ばい継続	館山市(0.0)、茂原市(0.0)、旭市(0.0)、八街市(0.0)
下落から横ばい	東庄町(0.0)
下落継続	山武市(0.2)、勝浦市(0.3)、御宿町(0.3)、南房総市(0.4)、匝瑳市(0.4)、鋸南町(0.4)、多古町(0.5)、神崎町(0.6)、大多喜町(0.6)、銚子市(1.0)、いすみ市(1.0)、横芝光町(1.0)

継続調査地点36地点のうち、5地点で上昇、13地点で横ばい、18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、昨年に引き続き上昇し、0.4%となった。

(H29年：0.2%、H28年：0.2%、H27年：0.2%、H26年：0.0%)

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)、建設が進む首都圏中央連絡自動車道(圏央道)沿線の6市町(成田市、富里市、東金市、茂原市、長南町、市原市)のほか、千葉市美浜区、一宮町の2区町を加え、総計21市区町が上昇し、千葉市緑区、鴨川市、大網白里市の3市区が横ばいとなったが、その他の35市区町村は下落した。

(H29年：上昇 22市区町、横ばい 2町村、下落 35市区町)

市区町村別の平均変動率順位(上位)

第1位 浦安市 3.6%

第2位 君津市 3.3%

第3位 一宮町 3.0%

(H29年：君津市 2.8%、浦安市 2.5%、木更津市 2.4%)

市区町村別の平均変動率順位(下位)

第1位 白井市 2.6%

第2位 栄町 2.2%

第3位 野田市 1.5%

第3位 九十九里町 1.5%

(H29年：白井市 2.9%、栄町 2.9%、我孫子市 1.4%)

継続調査地点811地点のうち、301地点で上昇、234地点で横ばい、276地点で下落した。

(H29年：815地点のうち280地点で上昇、250地点で横ばい、285地点で下落)

イ 価格

全用途平均の県平均価格は95,900円/m²、昨年より1,800円上昇した。

(H29年：94,100円/m²、一昨年より1,100円上昇)

市区町村別の平均価格順位

第1位 浦安市 328,500円/m²

第2位 市川市 312,600円/m²

第3位 千葉市中央区 209,400円/m²

(H29年：浦安市 318,500円/m²、市川市 302,500円/m²、千葉市中央区 203,200円/m²)

(2) 住宅地

ア 変動率等

住宅地の県平均変動率は昨年の横ばいから、0.1%の上昇となった。

(H29年：0.0%、H28年：0.0%、H27年：0.0%、H26年：0.1%)

調査対象59市区町村の平均変動率は、君津市、浦安市、袖ヶ浦市、木更津市、一宮町、習志野市、千葉市中央区、千葉市稲毛区、鎌ヶ谷市、市川市、千葉市美浜区、船橋市、成田市、松戸市、市原市、流山市、千葉市花見川区、富里市、長南町、茂原市の20市区町で上昇し、千葉市緑区、東金市、鴨川市の3市区で横ばい、その他の36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	君津市	3.3%
第2位	浦安市	2.8%
第3位	袖ヶ浦市	2.4%

(H29年：君津市 2.8%、木更津市 2.5%、浦安市 2.2%)

市区町村別の平均変動率順位(下位)

第1位	白井市	2.6%
第2位	野田市	2.5%
第3位	栄町	1.9%

(H29年：白井市 2.9%、栄町 2.5%、野田市 2.4%)

継続調査地点665地点のうち215地点で上昇、196地点で横ばい、254地点で下落した。

(H29年：674地点のうち201地点で上昇、212地点で横ばい、261地点で下落)

基準地別変動率順位(上位)

第1位	君津	12(中野5丁目)	9.0%
第2位	君津	1(大和田4丁目)	8.5%
第3位	木更津	2(清見台南3丁目)	7.3%

(H29年：「木更津-2」8.4%、「浦安-1」7.8%、「君津-12」7.0%)

基準地別変動率順位(下位)

第1位	野田	11(大殿井)	7.8%
第2位	白井	4(池の上1丁目)	5.9%
第3位	柏	20(亀甲台町2丁目)	4.8%
第3位	我孫子	12(新木)	4.8%

(H29年：「野田-11」7.7%、「白井-4」6.5%、「柏-24」5.8%、「柏-33」5.8%)

イ 価格

住宅地の県平均価格は73,500円/㎡、昨年より1,000円上昇した。

(H29年：72,500円/㎡で、一昨年より500円上昇)

市区町村別の平均価格順位

第1位	浦安市	283,100円/㎡
第2位	市川市	208,800円/㎡
第3位	習志野市	169,800円/㎡

(H29年：浦安市274,300円/㎡、市川市206,000円/㎡、
習志野市166,600円/㎡)

基準地別の価格順位

第1位	市川 - 13 (八幡1丁目)	368,000円/㎡
第2位	市川 - 10 (菅野1丁目)	339,000円/㎡
第3位	浦安 - 2 (美浜3丁目)	330,000円/㎡
第3位	浦安 - 9 (舞浜3丁目)	330,000円/㎡

(H29年：「市川 13」358,000円/㎡、「市川 - 10」335,000円/㎡、
「浦安 - 2」317,000円/㎡、「浦安 - 9」317,000円/㎡)

(3) 商業地

ア 変動率等

商業地の県平均変動率は、昨年に引き続き上昇し、1.6%となった。

(H29年：1.2%、H28年：0.8%、H27年：0.5%、H26年：0.4%)

調査対象51市区町の平均変動率は、鎌ヶ谷市、浦安市、一宮町、市川市、習志野市、流山市、君津市、船橋市、千葉市中央区、千葉市稲毛区、成田市、千葉市花見川区、千葉市美浜区、松戸市、木更津市、袖ヶ浦市、富里市、柏市、市原市、我孫子市、八千代市、野田市、大網白里市、東金市、香取市、鴨川市の計26市区町で上昇、千葉市若葉区、千葉市緑区、館山市、茂原市、佐倉市、旭市、四街道市、八街市、酒々井町、東庄町の計10市区町で横ばい、その他の15市町で下落した。

市区町別の平均変動率(上位)

第1位	鎌ヶ谷市	6.8%
第2位	浦安市	6.4%
第3位	一宮町	5.9%

(H29年：鎌ヶ谷市6.0%、市川市4.5%、成田市3.3%)

市区町別の平均変動率(下位)

第1位	栄町	3.7%
第2位	銚子市	1.0%
第2位	いすみ市	1.0%

第2位 横芝光町 1.0%

(H29年：栄町 4.6%、いすみ市 1.3%、銚子市 1.0%、
富津市 1.0%)

継続調査地点124地点のうち73地点で上昇、29地点で横ばい、22地点
で下落した。

(H29年：121地点のうち69地点で上昇、28地点で横ばい、24地点で下落)

基準地別変動率順位(上位)

第1位 市川5-5 (八幡2丁目) 7.5%

第2位 船橋5-4 (本町4丁目) 7.1%

第3位 鎌ヶ谷5-1 (新鎌ヶ谷2丁目) 6.8%

第3位 君津5-1 (中野4丁目) 6.8%

(H29年：「市川5-5」6.2%、「鎌ヶ谷5-1」6.0%、「船橋5-4」5.9%)

基準地別変動率順位(下位)

第1位 栄5-1 (安食台2丁目) 3.7%

第2位 銚子5-1 (西芝町) 2.9%

第3位 印西5-1 (木下) 1.6%

(H29年：「栄5-1」4.6%、「銚子5-1」2.8%、「印西5-1」2.3%)

イ 価格

商業地の県平均価格は227,400円/m²、昨年より7,200円上昇した。

(H29年：220,200円/m²で、一昨年より3,900円上昇)

市区町別の平均価格順位

第1位 市川市 849,600円/m²

第2位 浦安市 656,500円/m²

第3位 柏市 497,700円/m²

(H29年：市川市803,000円/m²、浦安市617,000円/m²、
柏市491,700円/m²)

基準地別の価格順位

第1位 中央5-13 (富士見2丁目) 1,490,000円/m²

第2位 市川5-5 (八幡2丁目) 1,290,000円/m²

第3位 船橋5-4 (本町4丁目) 1,050,000円/m²

(H29年：「中央5-13」1,430,000円/m²、「市川5-5」1,200,000円/m²、
「船橋5-4」980,000円/m²、)

(4) 工業地

ア 変動率等

変動率は、昨年に引き続き上昇し、2.0%となった。

(H29年：1.9%、H28年：2.8%、H27年：2.6%、H26年：1.5%)

調査対象19市区町の平均変動率は、野田市、浦安市、船橋市、柏市、市川市、千葉市美浜区、市原市、袖ヶ浦市、東金市の9市区で上昇し、そのほか8市区町で横ばい、下落した市区町はなかった。

松戸市、木更津市は平成30年に新規基準地を設定したため、変動率は出ていない。

(H29年：野田市12.3%、浦安市5.8%、柏市4.8%等8市区で上昇、千葉市花見川区等8市区町で横ばい、下落はなし)

基準地別変動率順位(上位)

第1位	野田9-1(はやま)	11.3%
第2位	浦安9-1(鉄鋼通り3丁目)	5.5%
第3位	柏9-1(新十余二)	4.5%

(H29年：「野田9-1」12.3%、「浦安9-1」5.8%、「柏9-1」4.8%)

イ 価格

工業地の県平均価格は47,500円/m²、昨年より3,400円上昇した。

(H29年：44,100円/m²で、一昨年より800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)	172,000円/m ²
第2位	市川9-1(高谷新町)	119,000円/m ²
第3位	船橋9-1(西浦2丁目)	118,000円/m ²

(H29年：「浦安9-1」163,000円/m²、「市川9-1」115,000円/m²、「船橋9-1」113,000円/m²)

(5) 林地

林地の県平均変動率は0.7%と引き続き下落している。(H29年：0.6%)

県の平均価格は、230,600円/10aで、昨年より1,600円下落した。

(H29年：232,200円/10a、一昨年より1,200円下落)

〔調査市及び地点数〕

館山市、勝浦市、市原市、君津市、鴨川市、富津市、匝瑳市、香取市、山武市、いすみ市、長南町の各1地点・・・計11地点