

平成28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1,221地点で調査が実施された。

◎ 平成28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	853	190	60	1,103
選定替地点数	17	4	1	22
新規地点数	88	5	3	96
計	958	199	64	1,221

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28年1月 1日
- ・ 公表日(官報公示) 平成28年3月23日

第2 地価公示の結果概要

1 全般的な動向

- (1) 平成27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26年以降、上昇傾向にある。

ア 住宅地

県平均変動率は、0.2%（昨年0.1%）と上昇傾向にある。

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、総武線及び東西線沿線（市川市～千葉市中央区、浦安市）、東京湾アクアラインの結節部（君津市、木更津市、袖ヶ浦市）、都心と鉄道で直結する松戸市、鎌ヶ谷市のほかに成田市、市原市、鴨川市、富里市、館山市の5市も含め、計17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5.4%（昨年5.1%）となっている。

イ 商業地

県平均変動率は、0.9%（昨年0.6%）と上昇傾向にある。

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・京葉線・東西線沿線（市川市～千葉市中央区・美浜区、浦安市）、東京湾アクアラインの結節部（木更津市、君津市、袖ヶ浦市）、常磐線沿線（松戸市、柏市）のほかに成田市、鴨川市、市原市、八千代市、富里市、鎌ヶ谷市、千葉市若葉区の7市区を含め、計20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5.9%（昨年6.3%）となっている。

- (2) 継続調査地点1,103地点の状況は、423地点で上昇、390地点で横ばい、290地点で下落した。

（昨年：1111地点 上昇399地点、横ばい359地点、下落353地点）

◎用途別対前年平均変動率（単位：%）

用途 年	住宅地	商業地	工業地	全用途 平均
平成28年	0.2	0.9	1.5	0.4
平成27年	0.1	0.6	1.0	0.2

※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	商業地	工業地	全用途 平均
平成28年	97,300	237,600	52,900	117,800
平成27年	96,400	236,700	50,400	118,100

※標準地ごとの価格の和を当該標準地数で除したもの

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〕

- ① 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 0.1%)
- ② 継続調査地点 475 地点の内、上昇 179 地点、横ばい 177 地点、下落 119 地点となった。
(昨年：481 地点 上昇 200 地点、横ばい 150 地点、下落 131 地点)

イ 東京圏その他地域〔16市町〕

- ① その他地域の住宅地の平均変動率は、0.3%と上昇になった。
(昨年 0.2%)
- ② 継続調査地点 304 地点の内、上昇 105 地点、横ばい 79 地点、下落 120 地点となった。
(昨年：303 地点 上昇 87 地点、横ばい 79 地点、下落 137 地点)

ウ 地方圏〔23市町村〕

- ① 地方圏の住宅地の平均変動率は、 Δ 0.2%の下落となったが、昨年と比べ下落率は縮小した。(昨年 Δ 0.4%)
- ② 継続調査地点 74 地点の内、上昇 5 地点、横ばい 47 地点、下落 22 地点となった。
(昨年：76 地点 上昇 2 地点 横ばい 36 地点、下落 38 地点)

(2) 商業地

ア 東京圏東京近接地域〔14市区〕

- ① 東京近接地域の商業地の平均変動率は、1.0%の上昇となった。
(昨年 0.7%)
- ② 継続調査地点 107 地点の内、上昇 71 地点、横ばい 32 地点、下落 4 地点となった。
(昨年：107 地点 上昇 62 地点 横ばい 36 地点 下落 9 地点)

イ 東京圏その他地域〔14市〕

- ① その他地域の商業地の平均変動率は、1.4%の上昇となった。
(昨年 1.1%)
- ② 継続調査地点 50 地点の上昇 30 地点、横ばい 14 地点、下落 6 地点となった。(昨年：50 地点 上昇 19 地点 横ばい 25 地点 下落 6 地点)

ウ 地方圏〔22市町村〕

- ① 地方圏の商業地の平均変動率は、 Δ 0.2%の下落となったが、昨年と比べ下落率は縮小した。(昨年 Δ 0.3%)
- ② 継続調査地点 33 地点、上昇 2 地点、横ばい 16 地点、下落 15 地点で下落した。
(昨年：34 地点 上昇 1 地点 横ばい 13 地点、下落 20 地点)

◎【東京圏・地方圏】

○東京圏：30市区町

・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

住宅地及び商業地の同一地点の対半年平均変動率は、以下のとおりである。

◎地価公示と地価調査の同一地点の状況

(70地点：住宅地58地点、商業地12地点)

【住宅地】

	地価公示 (H26.1.1)	地価調査 (H26.7.1)	地価公示 (H27.1.1)	地価調査 (H27.7.1)	地価公示 (H28.1.1)
上昇地点数	25	23	23	28	29
横ばい地点数	22	25	25	19	21
下落地点数	12	11	11	12	8

【商業地】

	地価公示 (H26.1.1)	地価調査 (H26.7.1)	地価公示 (H27.1.1)	地価調査 (H27.7.1)	地価公示 (H28.1.1)
上昇地点数	7	7	7	11	8
横ばい地点数	2	4	4	2	4
下落地点数	1	1	1	0	0

【70 地点の市：東京圏のみ】

住宅地 千葉市（10）、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 千葉市（5）、市川市（1）、船橋市（1）、木更津市（1）、松戸市（1）、柏市（1）、浦安市（1）印西市（1）、

3 用途別の動向

(1) 全用途平均

ア 変動率等

- ① 全用途平均の県平均変動率は、0.4%と上昇した。(昨年：0.2%)
- ② 調査対象53市区町村の平均変動率は、君津市、木更津市、成田市、習志野市、船橋市、市川市、鴨川市、千葉市稲毛区、浦安市、袖ヶ浦市、市原市、鎌ヶ谷市、千葉市中央区、松戸市、富里市、千葉市花見川区、八千代市、館山市、千葉市美浜区 計19市区で上昇した。
(昨年：調査対象53市区町村 上昇16市区、横ばい3市町、下落34市区町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率順位
第1位 君津市 5.1%
第2位 木更津市 2.8%
第3位 成田市 1.5%
(昨年：君津市4.9%、木更津市2.8%、習志野市1.5%)
- ④ 市区町村別の平均変動率順位(マイナス)
第1位 印旛郡栄町 △3.3%
第2位 白井市 △1.9%
第3位 我孫子市 △1.9%
(昨年：我孫子市△2.1%、香取市△1.2%、勝浦市△1.0%)
※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。
- ⑤ 継続調査地点1,103地点の内、423地点で上昇、390地点で横ばい、290地点で下落となった。
(昨年：1111地点 上昇399地点、横ばい359地点、下落353地点)

イ 価格

- ① 全用途平均の県平均価格は117,800円/㎡、昨年より300円下落した。
(昨年：118,100円/㎡)
- ② 市区町村別の平均価格順位
第1位 浦安市 299,300円/㎡
第2位 市川市 250,400円/㎡
第3位 千葉市中央区 189,300円/㎡
(昨年：浦安市300,700円/㎡、市川市250,000円/㎡、
千葉市中央区201,300円/㎡)

(2) 住宅地

ア 変動率等

- ① 住宅地の県平均変動率は、0.2%となった。(昨年：0.1%)
- ② 調査対象53市区町村の平均変動率は、17市区で上昇、10市町村で横ばい、26市区町で下落した。
(昨年：53市区町村 上昇16市区、横ばい3市町、下落34市区町村)

- ③ 市区町村別の平均変動率順位
- | | | |
|-----|------|------|
| 第1位 | 君津市 | 5.4% |
| 第2位 | 木更津市 | 3.2% |
| 第3位 | 成田市 | 1.4% |
- (昨年：君津市 5.1%、木更津市 3.3%、習志野市 1.6%)
- ④ 市区町村別の平均変動率順位 (マイナス)
- | | | |
|-----|-------|--------|
| 第1位 | 印旛郡栄町 | △ 3.3% |
| 第2位 | 白井市 | △ 2.3% |
| 第3位 | 我孫子市 | △ 2.1% |
- (昨年：我孫子市△2.4%、千葉市美浜区△2.1%、勝浦市△1.4%)
- ⑤ 継続調査地点 853 地点の内、289 地点で上昇、303 地点で横ばい、261 地点で下落となった。
- (昨年：860 地点 上昇 289 地点、横ばい 265 地点、下落 306 地点)
- ⑥ 標準地別変動率順位
- | | | | |
|-----|-----|-------------------|-------|
| 第1位 | 成田 | － 2 2 (公津の杜 2 丁目) | 11.7% |
| 第2位 | 木更津 | － 1 4 (請西南 3 丁目) | 9.7% |
| 第3位 | 木更津 | － 2 0 (ほたる野 4 丁目) | 8.9% |
- (昨年：「木更津－ 1 4」 9.9%、「木更津－ 9」 9.8%、「木更津－ 2 0」 9.3%)
- ⑦ 標準地別変動率順位 (マイナス)
- | | | | |
|-----|-----|------------------|--------|
| 第1位 | 我孫子 | － 1 4 (久寺家 1 丁目) | △ 7.7% |
| 第2位 | 我孫子 | － 3 (日秀) | △ 7.6% |
| 第3位 | 我孫子 | － 2 9 (布佐酉町) | △ 5.7% |
- (昨年：「我孫子－ 2 9」 △10.9%、「我孫子－ 9」 △8.7%、「我孫子－ 1 4」 △6.9%)

イ 価格

- ① 住宅地の県平均価格は 97,300 円/㎡、昨年より 900 円上昇した。
- (昨年：96,400 円/㎡)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- | | | |
|-----|--------|-------------|
| 第1位 | 浦安市 | 261,600 円/㎡ |
| 第2位 | 市川市 | 204,400 円/㎡ |
| 第3位 | 千葉市美浜区 | 158,600 円/㎡ |
- (昨年：浦安市 260,700 円/㎡、市川市 200,600 円/㎡、千葉市美浜区 159,900 円/㎡)
- ③ 標準地別の価格順位
- | | | | |
|-----|----|-----------------|-------------|
| 第1位 | 市川 | － 3 5 (菅野 1 丁目) | 331,000 円/㎡ |
| 第2位 | 市川 | － 3 4 (八幡 4 丁目) | 316,000 円/㎡ |
| 第3位 | 浦安 | － 1 6 (舞浜 3 丁目) | 308,000 円/㎡ |
- (昨年：「市川－ 3 5」 327,000 円、「市川－ 3 4」 312,000 円/㎡、「浦安－ 1 6」 306,000 円/㎡)

(3) 商業地

ア 変動率等

- ① 商業地の県平均変動率は、0.9%と上昇した。
(昨年：0.6%)
- ② 調査対象50市区町村の平均変動率は、20市区で上昇、12市区町で横ばい、16市町村で下落した。このうち、いすみ市と香取郡多古町の2市町分については全標準地を選定替したため、変動率が出なかった。
(昨年：50市区町村、上昇14市区、横ばい14市区町、下落22市区町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率
第1位 君津市 5.9%
第2位 成田市 2.7%
第3位 木更津市 2.2%
(昨年：君津市6.3%、鴨川市2.3%、木更津市2.0%)
- ④ 市区町村別の平均変動率（マイナス）
第1位 白井市 Δ 1.3%
第2位 長生郡白子町 Δ 0.7%
第3位 銚子市 Δ 0.6%
第3位 山武郡芝山町 Δ 0.6%
第3位 長生郡長生村 Δ 0.6%
(昨年：香取市 Δ 1.1%、流山市 Δ 1.0%、いすみ市 Δ 1.0%)
- ⑤ 継続調査地点190点の内、103地点で上昇、62地点で横ばい、25地点で下落した。(昨年：191地点 上昇82地点、横ばい74地点、下落35地点)
- ⑥ 標準地別変動率順位
第1位 君津5-5 (南子安6丁目) 7.4%
第2位 君津5-1 (中野4丁目) 6.2%
第3位 君津5-6 (外箕輪2丁目) 6.2%
(昨年：「君津5-5」6.4%、「君津5-4」6.4%、「君津5-3」6.3%)
※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。
- ⑦ 標準地別変動率順位（マイナス）
第1位 印西5-2 (木下) Δ 1.9%
第2位 柏 5-7 (加賀3丁目) Δ 1.6%
第3位 白井5-1 (富士) Δ 1.3%
(昨年：「流山5-2」 Δ 2.8%、「印西5-2」 Δ 2.8%、「野田5-1」 Δ 2.5%)

イ 価格

- ① 商業地の県平均価格は237,600円/㎡、昨年より900円上昇した。
(昨年：236,700円/㎡)
- ② 市区町村別の平均価格順位
第1位 市川市 594,900円/㎡
第2位 浦安市 566,300円/㎡
第3位 柏市 460,100円/㎡
(昨年：市川市582,200円/㎡、浦安市561,500円/㎡、柏市454,500円/㎡)

③ 標準地別の価格順位

第1位	千葉中央5-1 (富士見2丁目)	1,540,000 円/m ²
第2位	柏 5-1 (柏1丁目)	1,510,000 円/m ²
第3位	柏 5-3 (旭町1丁目)	1,170,000 円/m ²

「千葉中央5-1」は、JR千葉駅前広場に接面し、店舗・事務所等が建ち並ぶ繁華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」1,500,000 円/m²、「柏5-1」1,490,000 円/m²、「柏5-3」1,150,000 円/m²)

(4) 工業地

ア 変動率等

① 工業地の県平均変動率は、1.5%と上昇した。(昨年:1.0%)

調査対象21市区の平均変動率は、11市区で上昇、7市区で横ばい、3市区で下落した。(昨年:上昇10市区、横ばい5市区、下落6市区)

② 市区別の平均変動率順位

第1位	柏市	6.9%
第2位	船橋市	3.9%
第3位	市川市	3.0%

(昨年:市川市 3.8%、船橋市 3.0%、柏市 3.0%)

③ 継続調査地点60地点の内、31地点で上昇、25地点で横ばい、4地点で下落した。(昨年:60地点、上昇28地点、横ばい20地点、下落12地点)

④ 標準地別変動率順位

第1位	船橋9-5 (潮見町)	13.7%
第2位	柏 9-3 (青田新田飛地)	11.9%
第3位	柏 9-1 (新十余二)	7.8%

(昨年:「船橋9-2」8.5%、「船橋9-5」7.6%、「市川9-1」6.8%)

イ 価格

① 工業地の県平均価格は52,900 円/m²、昨年より2,500 円上昇した。
(昨年:50,400 円/m²)

② 市区別の平均価格順位

第1位	浦安市	142,500 円/m ²
第2位	市川市	123,000 円/m ²
第3位	柏市	73,000 円/m ²

(昨年:浦安市 139,500 円/m²、市川市 111,600 円/m²、船橋市 69,700 円/m²)

③ 標準地別の価格順位

第1位	市川9-5 (田尻1丁目)	155,000 円/m ²
第2位	浦安9-2 (鉄鋼通り2丁目)	145,000 円/m ²
第3位	浦安9-1 (港)	140,000 円/m ²

(昨年:「浦安9-2」143,000 円/m²、「浦安9-1」136,000 円/m²、「市川9-1」126,000 円/m²)