

平成29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1,259地点で調査が実施された。

◎ 平成29年地価公示 標準地数

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	林地	合計
継続地点数	953	0	197	64	0	1,214
選定替地点数	5	0	2	0	0	7
新規地点数	15	5	7	4	7	38
計	973	5	206	68	7	1,259

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29年1月 1日
- ・公表日(官報公示) 平成29年3月22日

第2 地価公示の結果概要

1 全般的な動向

- (1) 平成28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0.2%）である。

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・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（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、鴨川市、市原市、富里市の4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5.5%（昨年5.4%）となっている。

イ 商業地

県平均変動率は、1.4%（昨年0.9%）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（君津市、木更津市、袖ヶ浦市）、常磐線沿線（松戸市、柏市）のほかに成田市、市原市、鴨川市、富里市、千葉市若葉区、八千代市、鎌ヶ谷市、千葉市緑区の8市区を含め、計21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6.3%（昨年5.9%）となっている。

- (2) 継続調査地点1,214地点の状況は、505地点で上昇、413地点で横ばい、296地点で下落した。

（昨年：1103地点 上昇423地点、横ばい390地点、下落290地点）

◎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	工業地	全用途 平均
平成29年	0.2	—	1.4	1.4	0.4
平成28年	0.2	—	0.9	1.5	0.4

※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の。

※平成29年地価公示から「宅地見込地」が復活。変動率は出ていない。

◎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	工業地	全用途 平均
平成29年	97,600	28,100	237,300	55,500	118,000
平成28年	97,300	—	237,600	52,900	117,800

※標準地ごとの価格の和を当該標準地数で除したものの。

※平成29年地価公示から「宅地見込地」が復活。

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%となった。
(昨年 0.2%)
- ② 継続調査地点 541 地点の内、上昇 218 地点、横ばい 209 地点、下落 114 地点となった。
(昨年：475 地点 上昇 179 地点、横ばい 177 地点、下落 119 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、0.2%となった。
(昨年 0.3%)
- ② 継続調査地点 335 地点の内、上昇 115 地点、横ばい 84 地点、下落 136 地点となった。
(昨年：304 地点 上昇 105 地点、横ばい 79 地点、下落 120 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。
(昨年 Δ 0.2%)
- ② 継続調査地点 77 地点の内、上昇 3 地点、横ばい 50 地点、下落 24 地点となった。
(昨年：74 地点 上昇 5 地点 横ばい 47 地点、下落 22 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、1.7%となった。
(昨年 1.0%)
- ② 継続調査地点 111 地点の内、上昇 96 地点、横ばい 13 地点、下落 2 地点となった。
(昨年：107 地点 上昇 71 地点 横ばい 32 地点 下落 4 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、1.5%となった。
(昨年 1.4%)
- ② 継続調査地点 52 地点の上昇 32 地点、横ばい 16 地点、下落 4 地点となった。(昨年：50 地点 上昇 30 地点 横ばい 14 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 0.1%の下落となったが、昨年と比べ下落率は縮小した。(昨年 Δ 0.2%)
- ② 継続調査地点 34 地点、上昇 2 地点、横ばい 18 地点、下落 14 地点となった。
(昨年：33 地点 上昇 2 地点 横ばい 16 地点、下落 15 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

(71地点：住宅地59地点、商業地12地点)

【住宅地】

	地価公示 (H27.1.1)	地価調査 (H27.7.1)	地価公示 (H28.1.1)	地価調査 (H28.7.1)	地価公示 (H29.1.1)
上昇地点数	23	28	29	27	29
横ばい地点数	25	19	21	20	18
下落地点数	11	12	8	11	12

【商業地】

	地価公示 (H27.1.1)	地価調査 (H27.7.1)	地価公示 (H28.1.1)	地価調査 (H28.7.1)	地価公示 (H29.1.1)
上昇地点数	7	11	8	11	11
横ばい地点数	4	2	4	2	1
下落地点数	1	0	0	0	0

【7 1 地点の市：東京圏のみ】

住宅地 千葉市（1 1）、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（4）、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）、

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%となった。(昨年：0.4%)
- ② 調査対象53市区町村の平均変動率は、君津市、木更津市、浦安市、成田市、習志野市、千葉市中央区、船橋市、市川市、千葉市美浜区、鴨川市、松戸市、袖ヶ浦市、千葉市稲毛区、市原市、鎌ヶ谷市、千葉市花見川区、富里市 計17市区で上昇した。
(昨年：調査対象53市区町村 上昇19市区、横ばい8市町、下落26市区町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率順位

第1位	君津市	5.2%
第2位	木更津市	2.7%
第3位	浦安市	1.5%

(昨年：君津市5.1%、木更津市2.8%、成田市1.5%)
- ④ 市区町村別の平均変動率順位（マイナス）

第1位	白井市	△2.9%
第2位	印旛郡栄町	△1.7%
第3位	我孫子市	△1.5%

(昨年：印旛郡栄町△3.3%、白井市△1.9%、我孫子市△1.9%)
- ⑤ 継続調査地点1, 214地点の内、505地点で上昇、413地点で横ばい、296地点で下落となった。
(昨年：1103地点 上昇423地点、横ばい390地点、下落290地点)

イ 価格

- ① 全用途平均の県平均価格は118,000円/㎡、昨年より200円上昇した。
(昨年：117,800円/㎡)
- ② 市区町村別の平均価格順位

第1位	浦安市	303,700円/㎡
第2位	市川市	252,800円/㎡
第3位	千葉市中央区	187,300円/㎡

(昨年：浦安市299,300円/㎡、市川市250,400円/㎡、千葉市中央区189,300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：0.2%)
- ② 調査対象53市区町村の平均変動率は、17市区で上昇、10市町で横ばい、26市区町村で下落した。
(昨年：53市区町村 上昇17市区、横ばい10市町村、下落26市区町)

- ③ 市区町村別の平均変動率順位
- | | | |
|-----|------|------|
| 第1位 | 君津市 | 5.5% |
| 第2位 | 木更津市 | 2.9% |
| 第3位 | 成田市 | 1.1% |
| 第3位 | 習志野市 | 1.1% |
- (昨年：君津市 5.4%、木更津市 3.2%、成田市 1.4%、習志野市 1.4%)
- ④ 市区町村別の平均変動率順位 (マイナス)
- | | | |
|-----|-------|-------|
| 第1位 | 白井市 | △3.8% |
| 第2位 | 印旛郡栄町 | △1.7% |
| 第3位 | 我孫子市 | △1.6% |
- (昨年：印旛郡栄町△3.3%、白井市△2.3%、我孫子市△2.1%)
- ⑤ 継続調査地点 953 地点の内、336 地点で上昇、343 地点で横ばい、274 地点で下落となった。
- (昨年：853 地点 上昇 289 地点、横ばい 303 地点、下落 261 地点)
- ⑥ 標準地別変動率順位
- | | | |
|-----|------------------|------|
| 第1位 | 木更津-14 (請西南3丁目) | 9.7% |
| 第2位 | 木更津-20 (ほたる野4丁目) | 8.2% |
| 第3位 | 木更津-32 (清見台南3丁目) | 7.7% |
- (昨年：「成田-22」11.7%、「木更津-14」9.7%、「木更津-20」8.9%)
- ⑦ 標準地別変動率順位 (マイナス)
- | | | |
|-----|---------------|-------|
| 第1位 | 柏-5 (大室) | △8.5% |
| 第2位 | 野田-31 (瀬戸上灰毛) | △7.4% |
| 第3位 | 野田-23 (三ツ堀) | △7.3% |
- (昨年：「我孫子-14」△7.7%、「我孫子-3」△7.6%、「我孫子-29」△5.7%)

イ 価格

- ① 住宅地の県平均価格は 97,600 円/㎡、昨年より 300 円上昇した。
- (昨年：97,300 円/㎡)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- | | | |
|-----|--------|-------------|
| 第1位 | 浦安市 | 264,200 円/㎡ |
| 第2位 | 市川市 | 205,100 円/㎡ |
| 第3位 | 千葉市美浜区 | 158,700 円/㎡ |
- (昨年：浦安市 261,600 円/㎡、市川市 204,400 円/㎡、千葉市美浜区 158,600 円/㎡)
- ③ 標準地別の価格順位
- | | | |
|-----|---------------|-------------|
| 第1位 | 市川-35 (菅野1丁目) | 333,000 円/㎡ |
| 第2位 | 市川-34 (八幡4丁目) | 320,000 円/㎡ |
| 第3位 | 浦安-16 (舞浜3丁目) | 313,000 円/㎡ |
- (昨年：「市川-35」331,000 円、「市川-34」316,000 円/㎡、「浦安-16」308,000 円/㎡)

(3) 商業地

ア 変動率等

- ① 商業地の県平均変動率は、1.4%と上昇した。
(昨年：0.9%)
- ② 調査対象50市区町村の平均変動率は、21市区で上昇、14市町村で横ばい、14市町で下落した。
※山武市は、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20市区、横ばい12市区町、下落16市町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率

第1位	君津市	6.3%
第2位	市川市	3.4%
第3位	成田市	2.8%

(昨年：君津市5.9%、成田市2.7%、市川市2.2%、木更津市2.2%)
- ④ 市区町村別の平均変動率（マイナス）

第1位	白井市	△1.3%
第2位	長生郡白子町	△0.7%
第3位	印西市	△0.6%
第3位	匝瑳市	△0.6%
第3位	山武郡芝山町	△0.6%

(昨年：白井市△1.3%、長生郡白子町△0.7%、銚子市△0.6%、山武郡芝山町△0.6%、長生郡長生村△0.6%)
- ⑤ 継続調査地点197点の内、130地点で上昇、47地点で横ばい、20地点で下落した。(昨年：190地点 上昇103地点、横ばい62地点、下落25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)	7.8%
第2位	君津5-1 (中野4丁目)	6.9%
第3位	君津5-6 (外箕輪2丁目)	6.3%

(昨年：「君津5-5」7.4%、「君津5-1」6.2%、「君津5-6」6.2%)
- ⑦ 標準地別変動率順位（マイナス）

第1位	印西5-2 (木下)	△2.5%
第2位	流山5-2 (江戸川台東2丁目)	△1.8%
第3位	白井5-1 (富士)	△1.3%

(昨年：「印西5-2」△1.9%、「柏5-7」△1.6%、「白井5-1」△1.3%)

イ 価格

- ① 商業地の県平均価格は237,300円/㎡、昨年より300円減少した。
(昨年：237,600円/㎡)
- ② 市区町村別の平均価格順位

第1位	市川市	615,900円/㎡
第2位	浦安市	577,800円/㎡
第3位	柏市	467,000円/㎡

(昨年：市川市594,900円/㎡、浦安市566,300円/㎡、柏市460,100円/㎡)

③ 標準地別の価格順位

第1位	柏	5-1 (柏1丁目)	1,530,000 円/m ²
第2位	千葉中央	5-1 (富士見2丁目)	1,400,000 円/m ²
第3位	船橋	5-1 (本町4丁目)	1,200,000 円/m ²

(昨年:「千葉中央5-1」1,540,000 円/m²、「柏5-1」1,510,000 円/m²、「柏5-3」1,170,000 円/m²)

※「千葉中央5-1」は、「千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業」のため、平成29年地価公示から選定替となった。

(4) 工業地

ア 変動率等

① 工業地の県平均変動率は、1.4%となった。(昨年:1.5%)

調査対象21市区の平均変動率は、13市区で上昇、6市区で横ばい、2市区で下落した。(昨年:上昇11市区、横ばい7市区、下落3市区)

② 市区別の平均変動率順位

第1位	浦安市	5.6%
第2位	柏市	4.3%
第3位	市川市	2.7%

(昨年:柏市6.9%、船橋市3.9%、市川市3.0%)

③ 継続調査地点64地点の内、39地点で上昇、23地点で横ばい、2地点で下落した。(昨年:60地点、上昇31地点、横ばい25地点、下落4地点)

④ 標準地別変動率順位

第1位	船橋9-5 (潮見町)	8.5%
第2位	柏9-3 (青田新田飛地)	6.4%
第3位	柏9-1 (新十余二)	6.2%
第3位	浦安9-2 (鉄鋼通り2丁目)	6.2%

(昨年:「船橋9-5」13.7%、「柏9-3」11.9%、「柏9-1」7.8%)

イ 価格

① 工業地の県平均価格は55,500 円/m²、昨年より2,600 円上昇した。(昨年:52,900 円/m²)

② 市区別の平均価格順位

第1位	浦安市	150,500 円/m ²
第2位	市川市	126,500 円/m ²
第3位	松戸市	92,000 円/m ²

(昨年:浦安市142,500 円/m²、市川市123,000 円/m²、柏市73,000 円/m²)

③ 標準地別の価格順位

第1位	市川9-5 (田尻1丁目)	160,000 円/m ²
第2位	浦安9-2 (鉄鋼通り2丁目)	154,000 円/m ²
第3位	浦安9-1 (港)	147,000 円/m ²

(昨年:「市川9-5」155,000 円/m²、「浦安9-2」145,000 円/m²、「浦安9-1」140,000 円/m²)