

# 平成30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回標準地の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30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	968	5	205	66	7	1,251
選 定 替 地 点 数	5	0	1	2	0	8
新 規 地 点 数	0	0	0	0	0	0
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30年1月 1日
- ・公表日（官報公示） 平成30年3月28日

## 第2 地価公示の結果概要

### 1 全般的な動向

- (1) 平成29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。

※「全用途」…林地を除く、住宅地・商業地・工業地・宅地見込地をいう。

#### ア 住宅地

県平均変動率は、0.4%（昨年0.2%）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・京葉線・東西線沿線（市川市～千葉市中央区、千葉市美浜区、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、鎌ヶ谷市のほかに市原市、成田市、鴨川市、大網白里市、千葉市緑区、富里市、茂原市の7市も含め、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5.3%（昨年5.5%）となっている。

#### イ 商業地

県平均変動率は、1.7%（昨年1.4%）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、千葉市美浜区、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、我孫子市）のほかに成田市、市原市、八千代市、鴨川市、千葉市若葉区、大網白里市、千葉市緑区、鎌ヶ谷市、四街道市、茂原市の10市区を含め、計24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6.4%（昨年6.3%）となっている。

- (2) 全用途の継続調査地点1,244地点の状況は、582地点で上昇、331地点で横ばい、331地点で下落した。

（昨年：1,214地点 上昇505地点、横ばい413地点、下落296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30年	0.4	▲0.4	1.7	1.8	0.7
平成29年	0.2	—	1.4	1.4	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。

#### ◎用途別平均価格 (単位：円/㎡)

用途 年	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途 平均
平成30年	98,500	28,000	245,700	57,100	120,100
平成29年	97,600	28,100	237,300	55,500	118,000

※標準地ごとの価格の和を当該標準地数で除したものの。

## 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]

- ① 東京圏の住宅地の平均変動率は、0.4%の上昇となった。(昨年0.2%)
- ② 継続調査地点886地点の内、上昇388地点、横ばい227地点、下落271地点となった。(昨年：876地点 上昇333地点、横ばい293地点、下落250地点)

#### イ 地方圏 [23市町村]

- ① 地方圏の住宅地の平均変動率は、 $\Delta 0.2\%$ の下落となった。(昨年 $\Delta 0.2\%$ )
- ② 継続調査地点82地点の内、上昇8地点、横ばい40地点、下落34地点となった。  
(昨年：77地点 上昇3地点 横ばい50地点、下落24地点)

### (2) 商業地

#### ア 東京圏 [28市区町]

- ① 東京圏の商業地の平均変動率は、2.1%の上昇となった。(昨年1.6%)
- ② 継続調査地点168地点の内、上昇138地点、横ばい24地点、下落6地点となった。(昨年：163地点 上昇128地点 横ばい29地点 下落6地点)

#### イ 地方圏 [22市町村]

- ① 地方圏の商業地の平均変動率は、 $\Delta 0.1\%$ の下落となった。(昨年 $\Delta 0.1\%$ )
- ② 継続調査地点37地点、上昇5地点、横ばい16地点、下落16地点となった。  
(昨年：34地点 上昇2地点 横ばい18地点、下落14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：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

(73 地点：住宅地 59 地点、商業地 13 地点、工業地 1 地点)

【住宅地】

	地価公示 (H28.1.1)	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)
上昇地点数	29	27	31	36	35
横ばい地点数	21	20	16	11	10
下落地点数	8	11	12	12	14

【商業地】

	地価公示 (H28.1.1)	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)
上昇地点数	8	11	11	11	12
横ばい地点数	4	2	1	1	1
下落地点数	0	0	0	0	0

【73 地点の市：東京圏のみ】

住宅地 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 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 柏市 (1)

※73 地点のうち「千葉中央5-1」、「柏9-4」については、平成30年地価公示から共通地点として  
いる。

### 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、0.7%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、習志野市、千葉市中央区、市川市、船橋市、千葉市稲毛区、千葉市美浜区、成田市、袖ヶ浦市、松戸市、市原市、鴨川市、千葉市花見川区、鎌ヶ谷市、八千代市、大網白里市、千葉市緑区、茂原市、富里市 計21市区で上昇した。  
(昨年：調査対象53市区町村 上昇17市区、横ばい8市町、下落28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 2.6%  
第3位 浦安市 2.3%  
(昨年：君津市5.2%、木更津市2.7%、浦安市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  $\Delta 2.7\%$   
第2位 野田市  $\Delta 1.4\%$   
第3位 我孫子市、印旛郡栄町  $\Delta 1.2\%$   
(昨年：白井市 $\Delta 2.9\%$ 、印旛郡栄町 $\Delta 1.7\%$ 、我孫子市 $\Delta 1.5\%$ )
- ⑤ 継続調査地点1,244地点の内、582地点で上昇、331地点で横ばい、331地点で下落となった。  
(昨年：1,214地点 上昇505地点、横ばい413地点、下落296地点)

##### イ 価格

- ① 全用途平均の県平均価格は120,100円/㎡、昨年より2,100円上昇した。  
(昨年：118,000円/㎡)
- ② 市区町村別の平均価格順位  
第1位 浦安市 310,800円/㎡  
第2位 市川市 259,200円/㎡  
第3位 千葉市中央区 192,400円/㎡  
(昨年：浦安市303,700円/㎡、市川市252,800円/㎡、千葉市中央区187,300円/㎡)

#### (2) 住宅地

##### ア 変動率等

- ① 住宅地の県平均変動率は、0.4%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、20市区で上昇、6市町で横ばい、27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、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  | 5.3% |
| 第2位 | 木更津市 | 2.8% |
| 第3位 | 浦安市  | 1.8% |
- (昨年：君津市 5.5%、木更津市 2.9%、成田市 1.1%、習志野市 1.1%)
- ④ 市区町村別の平均変動率順位 (マイナス)
- |     |          |       |
|-----|----------|-------|
| 第1位 | 白井市      | △3.6% |
| 第2位 | 野田市      | △1.9% |
| 第3位 | 佐倉市、我孫子市 | △1.4% |
- (昨年：白井市△3.8%、印旛郡栄町△1.7%、我孫子市△1.6%)
- ⑤ 継続調査地点 968 地点の内、396 地点で上昇、267 地点で横ばい、305 地点で下落となった。
- (昨年：953 地点 上昇 336 地点、横ばい 343 地点、下落 274 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) | 7.9% |
| 第2位 | 君津－2 (北子安1丁目)   | 7.6% |
| 第3位 | 君津－4 (西坂田2丁目)   | 7.3% |
|     | 君津－17 (中野3丁目)   |      |
- (昨年：「木更津－14」9.7%、「木更津－20」8.2%、「木更津－32」7.7%)
- ⑦ 標準地別変動率順位 (マイナス)
- |     |               |       |
|-----|---------------|-------|
| 第1位 | 柏－5 (大室)      | △6.8% |
| 第2位 | 白井－2 (池の上1丁目) | △6.0% |
| 第3位 | 柏－36 (西山2丁目)  | △5.9% |
|     | 白井－6 (大山口1丁目) |       |
|     | 白井－8 (清水口3丁目) |       |
- (昨年：「柏－5」△8.5%、「野田－31」△7.4%、「野田－23」△7.3%)

## イ 価格

- ① 住宅地の県平均価格は 98,500 円/m<sup>2</sup>、昨年より 900 円上昇した。
- (昨年：97,600 円/m<sup>2</sup>)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- |     |        |                          |
|-----|--------|--------------------------|
| 第1位 | 浦安市    | 269,100 円/m <sup>2</sup> |
| 第2位 | 市川市    | 207,900 円/m <sup>2</sup> |
| 第3位 | 千葉市美浜区 | 159,800 円/m <sup>2</sup> |
- (昨年：浦安市 264,200 円/m<sup>2</sup>、市川市 205,100 円/m<sup>2</sup>、千葉市美浜区 158,700 円/m<sup>2</sup>)
- ③ 標準地別の価格順位
- |     |               |                          |
|-----|---------------|--------------------------|
| 第1位 | 市川－35 (菅野1丁目) | 337,000 円/m <sup>2</sup> |
| 第2位 | 市川－34 (八幡4丁目) | 325,000 円/m <sup>2</sup> |
|     | 浦安－16 (舞浜3丁目) | 325,000 円/m <sup>2</sup> |
- (昨年：「市川－35」333,000 円/m<sup>2</sup>、「市川－34」320,000 円/m<sup>2</sup>、「浦安－16」313,000 円/m<sup>2</sup>)

### (3) 商業地

#### ア 変動率等

- ① 商業地の県平均変動率は、1.7%と上昇した。  
(昨年：1.4%)
- ② 調査対象50市区町村の平均変動率は、24市区で上昇、11市町村で横ばい、15市町で下落した。  
(昨年：50市区町村、上昇21市区、横ばい14市町村、下落14市町)
- ③ 市区町村別の平均変動率

第1位	君津市	6.4%
第2位	市川市	4.6%
第3位	船橋市	3.2%

  
(昨年：君津市6.3%、市川市3.4%、成田市2.8%)
- ④ 市区町村別の平均変動率（マイナス）

第1位	山武郡芝山町	△1.2%
第2位	山武郡九十九里町	△0.8%
第3位	銚子市、長生郡白子町	△0.7%

  
(昨年：白井市△1.3%、長生郡白子町△0.7%、印西市△0.6%、  
匝瑳市△0.6%、山武郡芝山町△0.6%)
- ⑤ 継続調査地点205点の内、143地点で上昇、40地点で横ばい、22地点で下落した。(昨年：197地点 上昇130地点、横ばい47地点、下落20地点)
- ⑥ 標準地別変動率順位

第1位	船橋5-1 (本町4丁目)	8.3%
第2位	市川5-4 (八幡2丁目)	7.8%
	君津5-5 (南子安6丁目)	

  
(昨年：「君津5-5」7.8%、「君津5-1」6.9%、「君津5-6」6.3%)
- ⑦ 標準地別変動率順位（マイナス）

第1位	流山5-2 (江戸川台東2丁目)	△2.4%
第2位	印西5-2 (木下)	△2.2%
第3位	銚子5-3 (和田町)	△1.4%

  
(昨年：「印西5-2」△2.5%、「流山5-2」△1.8%、「白井5-1」△1.3%)

#### イ 価格

- ① 商業地の県平均価格は245,700円/m<sup>2</sup>、昨年より8,400円上昇した。  
(昨年：237,300円/m<sup>2</sup>)
- ② 市区町村別の平均価格順位

第1位	市川市	646,500円/m <sup>2</sup>
第2位	浦安市	595,500円/m <sup>2</sup>
第3位	柏市	472,800円/m <sup>2</sup>

  
(昨年：市川市615,900円/m<sup>2</sup>、浦安市577,800円/m<sup>2</sup>、柏市467,000円/m<sup>2</sup>)
- ③ 標準地別の価格順位

第1位	柏	5-1 (柏1丁目)	1,550,000円/m <sup>2</sup>
第2位	千葉中央	5-1 (富士見2丁目)	1,460,000円/m <sup>2</sup>
第3位	船橋	5-1 (本町4丁目)	1,300,000円/m <sup>2</sup>

(昨年：「柏5-1」1,530,000円/㎡、「千葉中央5-1」1,400,000円/㎡、  
「船橋5-1」1,200,000円/㎡)

## (4) 工業地

### ア 変動率等

- ① 工業地の県平均変動率は、1.8%となった。(昨年：1.4%)  
調査対象23市区町の平均変動率は、13市区で上昇、7市町で横ばい、3区で下落した。  
(昨年：上昇13市区、横ばい6市区、下落2市区)
- ② 市区別の平均変動率順位

第1位	松戸市	8.7%
第2位	浦安市	5.6%
第3位	柏市	4.9%

  
(昨年：浦安市 5.6%、柏市 4.3%、市川市 2.7%)
- ③ 継続調査地点66地点の内、43地点で上昇、20地点で横ばい、3地点で下落した。(昨年：64地点、上昇39地点、横ばい23地点、下落2地点)
- ④ 標準地別変動率順位

第1位	松戸9-1 (松飛台)	8.7%
第2位	柏 9-3 (青田新田飛地)	7.3%
第3位	市川9-4 (二俣)	6.5%

  
(昨年：「船橋9-5」8.5%、「柏9-3」6.4%、「柏9-1」「浦安9-2」6.2%)

### イ 価格

- ① 工業地の県平均価格は57,100円/㎡、昨年より1,600円上昇した。  
(昨年：55,500円/㎡)
- ② 市区別の平均価格順位

第1位	浦安市	159,000円/㎡
第2位	市川市	131,600円/㎡
第3位	松戸市	100,000円/㎡

  
(昨年：浦安市 150,500円/㎡、市川市 126,500円/㎡、松戸市 92,000円/㎡)
- ③ 標準地別の価格順位

第1位	市川9-5 (田尻1丁目)	166,000円/㎡
第2位	浦安9-2 (鉄鋼通り2丁目)	163,000円/㎡
第3位	浦安9-1 (港)	155,000円/㎡

  
(昨年：「市川9-5」160,000円/㎡、「浦安9-2」154,000円/㎡、  
「浦安9-1」147,000円/㎡)