

令和4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

Tel 043-223-3250

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866地点である。

◎ 令和4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 | 684 | 131 | 25 | 11 | 851 |
| 新 設 地 点 数 | 6 | 3 | | | 9 |
| 選 定 替 地 点 数 | 6 | | | | 6 |
| 計 | 696 | 134 | 25 | 11 | 866 |

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：令和4年7月 1日

公表日〔県報告〕：令和4年9月21日

第2 地価調査の結果概要

1 全般的な動向

- (1) 千葉県のと令和3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、全用途・商業地・工業地は上昇し、住宅地は昨年の横ばいから上昇に転じた。

（全用途 R04年：1.2% R03年：0.2% R02年：0.1%）

- ・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年から上昇に転じたが令和2年は下落、令和3年は横ばいとなり、本年は上昇に転じた。
- ・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り、上昇幅が拡大している。
- ・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り、上昇幅が拡大している。

ア 全用途

全用途の平均変動率は、1.2%と昨年の0.2%から上昇した。

県内の調査対象59市区町村の平均変動率は、上昇が28市区町（昨年20市区町）、横ばいは2市（昨年はなし）、下落が29市町村（昨年39市区町村）となっている。沿線別でみると、総武線・京葉線沿線の浦安市、市川市、船橋市、千葉市（中央区、美浜区、稲毛区、花見川区）、習志野市、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、木更津市、君津市、常磐線・つくばエクスプレス・北総線・京成線沿線の流山市、柏市、我孫子市、松戸市、鎌ヶ谷市、印西市、八千代市、佐倉市、白井市に加え、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）沿線の成田市、市原市、大網白里市、その他、一宮町、千葉市（緑区、若葉区）、四街道市、富里市が上昇した。このうち、最も上昇率が大きいのは、浦安市6.2%（昨年1.8%）となっている。

イ 住宅地

住宅地の平均変動率は、1.0%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27市区町（昨年17市区町）、横ばいが1市（昨年4市区）、下落が31市町村（昨年38市区町村）となっている。沿線別でみると、総武線・京葉線沿線の浦安市、市川市、船橋市、千葉市（美浜区、中央区、稲毛区、花見川区）、習志野市、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、木更津市、君津市、常磐線・つくばエクスプレス・北総線・京成線沿線の我孫子市、流山市、柏市、松戸市、鎌ヶ谷市、印西市、八千代市、白井市、佐倉市、圏央道沿線の成田市、市原市、その他、一宮町、千葉市（緑区、若葉区）、富里市、四街道市が上昇した。このうち、最も上昇率が大きいのは、浦安市の6.6%（昨年2.4%）となっている。

ウ 商業地

商業地の平均変動率は、2.0%と、昨年の0.4%から上昇幅が拡大した。

県内の調査対象51市区町の平均変動率は、上昇が28市区町(昨年21市区町)、横ばいが7市区町(昨年9市区町)、下落が16市区町(昨年21市区町)となっている。沿線別でみると、総武線・京葉線沿線の市川市、習志野市、千葉市(中央区、花見川区、稲毛区、美浜区)、船橋市、浦安市、内房線沿線で東京湾アクアライン結節部にあたる木更津市、袖ヶ浦市、君津市、常磐線・つくばエクスプレス・北総線・京成線沿線の流山市、鎌ヶ谷市、松戸市、柏市、八千代市、我孫子市、佐倉市、圏央道沿線の市原市、大網白里市、成田市、東金市、その他、一宮町、千葉市(緑区、若葉区)、野田市、四街道市、香取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、一宮町の8.5%(昨年7.3%)となっている。

※白井市は本年新規基準地を設定したため、変動率は出していない。

エ 工業地

工業地の平均変動率は、5.1%と、昨年の2.5%から上昇幅が拡大した。

県内の調査対象20市区町の平均変動率は、上昇が14市区町(昨年10市区町)、横ばいが6市区町(昨年9市区町)、下落が0(昨年0)となっている。最も上昇率が大きいのは、船橋市の19.4%(昨年6.1%)となっている。

オ 林地

林地の平均変動率は、△0.7%と、昨年の△0.7%から下落が継続した。

上昇・横ばいはなく、下落が11市区町(昨年11市区町)となっている。

◎ 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 |
|---------|------|-----|-----|-----------|
| 令和4年 | 1.0 | 2.0 | 5.1 | 1.2 |
| 令和3年 | 0.0 | 0.4 | 2.5 | 0.2 |
| 令和2年 | △0.2 | 1.4 | 2.4 | 0.1 |

※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(林地を除く)。

◎ 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 |
|---------|--------|---------|--------|-----------|
| 令和4年 | 79,300 | 266,200 | 58,000 | 107,900 |
| 令和3年 | 76,500 | 258,600 | 53,000 | 104,000 |
| 令和2年 | 75,600 | 252,900 | 51,500 | 102,000 |

※基準地ごとの価格の和を当該基準地数で除したもの(林地を除く)。

(2) 県全域の継続調査地点（林地を除く。以下同じ。）840地点の内、448地点が上昇となり、183地点が横ばい、209地点で下落した。

地域別で見ると、上昇地点が「東京圏」では431地点、「地方圏」では17地点となっている。

【令和4年地価調査】

東京圏：上昇431地点、横ばい101地点、下落67地点

地方圏：上昇17地点、横ばい82地点、下落142地点

県全体：上昇448地点、横ばい183地点、下落209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2地点の計74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15地点増加、横ばいが13地点減少、下落は2地点減少した。

【住宅地】

| | 地価調査 (R02.7.1) | 地価公示 (R03.1.1) | 地価調査 (R03.7.1) | 地価公示 (R04.1.1) | 地価調査 (R04.7.1) |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 上昇地点数 | 11 | 25 | 30 | 35 | 50 |
| 横ばい地点数 | 30 | 22 | 25 | 20 | 7 |
| 下落地点数 | 17 | 12 | 4 | 4 | 2 |
| 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、横ばい、下落地点数の変動はなかった。

【商業地】

| | 地価調査 (R02.7.1) | 地価公示 (R03.1.1) | 地価調査 (R03.7.1) | 地価公示 (R04.1.1) | 地価調査 (R04.7.1) |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 上昇地点数 | 3 | 7 | 5 | 10 | 10 |
| 横ばい地点数 | 9 | 5 | 6 | 3 | 3 |
| 下落地点数 | 1 | 1 | 2 | 0 | 0 |
| 合計 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |

【74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 2地点

千葉市(1)、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〕

- ① 東京圏の住宅地の平均変動率は、1.6%と昨年の0.3%から上昇幅が拡大した。26市区が上昇、横ばいはなく、4市町が下落した。このうち、最高上昇率は浦安市の6.6%である。

(R03:0.3%、R02年:0.0%、R01年:0.6%、H30年:0.3%)

| 区分 | 市区町村（対前年変動率%） |
|---------|---|
| 上昇継続 | 浦安市(6.6)、市川市(4.2)、流山市(2.6)、柏市(2.5)、千葉市中央区(2.2)、袖ヶ浦市(2.2)、船橋市(2.0)、習志野市(1.8)、千葉市緑区(1.7)、木更津市(1.5)、松戸市(1.3)、成田市(1.3)、千葉市若葉区(1.1)、千葉市稲毛区(1.1)、君津市(1.0)、鎌ヶ谷市(0.8) |
| 横ばいから上昇 | 千葉市美浜区(2.5)、八千代市(0.6)、富里市(0.5)、市原市(0.4) |
| 下落から上昇 | 我孫子市(2.7)、千葉市花見川区(0.8)、印西市(0.8)、佐倉市(0.5)、四街道市(0.5)、白井市(0.5) |
| 下落継続 | 富津市(△1.2)、野田市(△0.8)、栄町(△0.7)、酒々井町(△0.2) |

- ② 継続地点486地点のうち、334地点で上昇、90地点で横ばい、62地点で下落となっている。

イ 地方圏〔29市町村〕

- ① 地方圏の住宅地の平均変動率は、△0.5%と昨年の△0.7%から下落が継続した。1町が上昇、1市が横ばい、27市町村が下落した。このうち最高上昇率は、一宮町の2.7%である。

(R03年:△0.7%、R02年:△0.7%、R01年:△0.5%、H30年:△0.4%)

| 区分 | 市区町村（対前年変動率%） |
|---------|--|
| 上昇継続 | 一宮町(2.7) |
| 下落から横ばい | 匝瑳市(0.0) |
| 下落継続 | 茂原市(△0.1)、大網白里市(△0.1)、旭市(△0.2)、睦沢町(△0.2)、東金市(△0.2)、多古町(△0.2)、神崎町(△0.3)、東庄町(△0.3)、館山市(△0.3)、横芝光町(△0.4)、鴨川市(△0.4)、山武市(△0.5)、鋸南町(△0.5)、九十九里町(△0.5)、香取市(△0.6)、芝山町(△0.7)、八街市(△0.7)、南房総市(△0.7)、長南町(△0.8)、銚子市(△0.9)、長生村(△0.9)、白子町(△1.0)、長柄町(△1.0)、いすみ市(△1.0)、大多喜町(△1.1)、御宿町(△1.2)、勝浦市(△1.6) |

- ② 継続調査地点198地点のうち、11地点で上昇、62地点で横ばい、125地点で下落となっている。

(2) 商業地

ア 東京圏〔29市区町〕

- ① 東京圏の商業地の平均変動率は、2.8%と昨年の0.7%から上昇幅が拡大した。24市区が上昇、2市町が横ばい、3市町が下落した。このうち最高上昇率は流山市の6.7%である。

(R03年：0.7%、R02年：2.1%、R01年：3.9%、H30年：2.3%)

| 区分 | 市区町村 (対前年変動率%) |
|---------|---|
| 上昇継続 | 流山市(6.7)、市川市(5.9)、木更津市(4.9)、習志野市(4.2)、千葉市中央区(3.8)、船橋市(3.6)、鎌ヶ谷市(3.1)、松戸市(2.8)、柏市(2.7)、八千代市(2.5)、我孫子市(2.3)、千葉市稲毛区(2.2)、市原市(1.4)、千葉市美浜区(1.3)、袖ヶ浦市(1.2)、野田市(1.1) 君津市(0.8)、佐倉市(0.8) |
| 横ばいから上昇 | 千葉市花見川区(2.9)、千葉市緑区(1.9)、千葉市若葉区(1.5)、四街道市(0.5) |
| 下落から上昇 | 浦安市(3.4)、成田市(0.8) |
| 横ばい継続 | 酒々井町(0.0) |
| 下落から横ばい | 富里市(0.0) |
| 下落継続 | 印西市(△0.2)、栄町(△0.5)、富津市(△3.2) |

※白井市は本年新規基準地を設定したため、変動率は出していない。

- ② 継続調査地点95地点のうち、80地点で上昇、10地点で横ばい、5地点で下落となっている。

イ 地方圏〔22市町〕

- ① 地方圏の商業地の平均変動率は、△0.2%と昨年の△0.3%から下落幅が縮小した。4市町が上昇、5市町が横ばい、13市町が下落した。このうち最高上昇率は一宮町の8.5%である。

(R03年：△0.3%、R02年：△0.4%、R01年：0.1%、H30年：△0.1%)

| 区分 | 市区町村 (対前年変動率%) |
|---------|---|
| 上昇継続 | 一宮町(8.5)、大網白里市(1.0)、香取市(0.2) |
| 下落から上昇 | 東金市(0.3) |
| 横ばい継続 | 茂原市(0.0)、旭市(0.0)、東庄町(0.0) |
| 下落から横ばい | 匝瑳市(0.0)、館山市(0.0) |
| 横ばいから下落 | 山武市(△0.6) |
| 下落継続 | 鴨川市(△0.1)、銚子市(△0.2)、多古町(△0.5)、鋸南町(△0.5)、神崎町(△0.7)、八街市(△0.9)、南房総市(△0.9)、大多喜町(△1.3)、横芝光町(△1.4)、いすみ市(△1.8)、御宿町(△1.8)、勝浦市(△2.5) |

- ② 継続調査地点36地点のうち、4地点で上昇、15地点で横ばい、17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

- ① 全用途の県平均変動率は、1.2%と上昇した。
(R03年：0.2%、R02年：0.1%、R01年：0.7%、H30年：0.4%)
- ② 調査対象59市区町村の平均変動率は、浦安市、市川市、一宮町、流山市、千葉市中央区、柏市、我孫子市、船橋市、千葉市美浜区、袖ヶ浦市、木更津市、習志野市、松戸市、千葉市緑区、千葉市稲毛区、成田市、千葉市花見川区、千葉市若葉区、鎌ヶ谷市、君津市、印西市、市原市、八千代市、佐倉市、白井市、四街道市、富里市、大網白里市の28市区町で上昇し、東金市、匝瑳市の2市で横ばい、その他の29市区町村で下落した。
- ③ 市区町村別の平均変動率順位（上位）
- | | | |
|-----|-----|------|
| 第1位 | 浦安市 | 6.2% |
| 第2位 | 市川市 | 5.0% |
| 第3位 | 一宮町 | 3.8% |
- (R03年：一宮町 3.5%、市川市 2.6%、袖ヶ浦市 2.2%)
- 市区町村別の平均変動率順位（下位）
- | | | |
|-----|-----|-------|
| 第1位 | 勝浦市 | △1.8% |
| 第2位 | 御宿町 | △1.4% |
| 第3位 | 富津市 | △1.4% |
- (R03年：御宿町 △2.0%、野田市 △2.0%、勝浦市 △1.9%)
- ※平均変動率が同一で順位が異なるものは、小数点第1位以下小数点第5位までの値によるため。
- ④ 継続調査地点840地点のうち、448地点で上昇、183地点で横ばい、209地点で下落した。
(R03年：826地点のうち269地点で上昇、284地点で横ばい、273地点で下落)

イ 価格

- ① 全用途平均の県平均価格は107,900円/㎡、昨年より3,900円上昇した。
(R03年：104,000円/㎡で、一昨年より2,000円上昇)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- | | | |
|-----|--------|------------|
| 第1位 | 浦安市 | 382,100円/㎡ |
| 第2位 | 市川市 | 379,300円/㎡ |
| 第3位 | 千葉市中央区 | 246,700円/㎡ |
- (R03年：市川市 361,900円/㎡、浦安市 361,800円/㎡、千葉市中央区 238,600円/㎡)

(2) 住宅地

ア 変動率等

- ① 住宅地の県平均変動率は、1.0%と横ばいから上昇に転じた。
(R03年：0.0%、R02年：△0.2%、R01年：0.3%、H30年：0.1%)
- ② 調査対象59市区町村の平均変動率は、浦安市、市川市、我孫子市、一宮町、流山市、千葉市美浜区、柏市、千葉市中央区、袖ヶ浦市、船橋市、習志野市、千葉市緑区、木更津市、松戸市、成田市、千葉市稲毛区、千葉市若葉区、君津市、鎌ヶ谷市、印西市、千葉市花見川区、八千代市、富里市、白井市、佐倉市、四街道市、市原市の27市区町で上昇し、匝瑳市の1市で横ばい、その他の31市町村で下落した。
- ③ 市区町村別の平均変動率順位（上位）
- | | | |
|-----|------|------|
| 第1位 | 浦安市 | 6.6% |
| 第2位 | 市川市 | 4.2% |
| 第3位 | 我孫子市 | 2.7% |
- (R03年：一宮町 2.6%、浦安市 2.4%、市川市 2.1%)
- 市区町村別の平均変動率順位（下位）
- | | | |
|-----|-----|-------|
| 第1位 | 勝浦市 | △1.6% |
| 第2位 | 御宿町 | △1.2% |
| 第3位 | 富津市 | △1.2% |
- (R03年：野田市 △2.6%、御宿町 △1.9%、勝浦市 △1.7%)
- ④ 継続調査地点684地点のうち345地点で上昇、152地点で横ばい、187地点で下落した。
(R03年：675地点のうち204地点で上昇、226地点で横ばい、245地点で下落)
- ⑤ 基準地別変動率順位（上位）
- | | | | |
|-----|----|--------------|------|
| 第1位 | 浦安 | － 9（舞浜3丁目） | 9.9% |
| 第2位 | 浦安 | － 12（日の出6丁目） | 9.4% |
| 第3位 | 柏 | － 4（若柴） | 9.4% |
- (R03年：「一宮-2」8.1%、「市川-12」5.3%、「船橋-11」5.1%)
- 基準地別変動率順位（下位）
- | | | | |
|-----|-----|--------------|-------|
| 第1位 | 市原 | － 3（椎の木台2丁目） | △4.0% |
| 第2位 | 野田 | － 15（関宿台町） | △3.2% |
| 第3位 | いすみ | － 9（大原台） | △3.2% |
- (R03年：「野田-11」△5.5%、「我孫子-12」△5.2%、「野田-12」△5.1%)

イ 価格

- ① 住宅地の県平均価格は 79,300 円/㎡、昨年より 2,800 円上昇した。
(R03 年 : 76,500 円/㎡で、一昨年より 900 円上昇)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- | | | |
|-------|------|-------------|
| 第 1 位 | 浦安市 | 319,300 円/㎡ |
| 第 2 位 | 市川市 | 236,000 円/㎡ |
| 第 3 位 | 習志野市 | 177,800 円/㎡ |
- (R03 年 : 浦安市 299,600 円/㎡、市川市 222,300 円/㎡、
習志野市 174,300 円/㎡)
- ③ 基準地別の価格順位
- | | | |
|-------|-----------------|-------------|
| 第 1 位 | 市川-13 (八幡 1 丁目) | 432,000 円/㎡ |
| 第 2 位 | 市川-10 (菅野 2 丁目) | 396,000 円/㎡ |
| 第 3 位 | 浦安-2 (美浜 3 丁目) | 395,000 円/㎡ |
- (R03 年 : 「市川-13」 411,000 円/㎡、「市川-10」 374,000 円/㎡、
「浦安-2」 370,000 円/㎡)

(3) 商業地

ア 変動率等

- ① 商業地の県平均変動率は、2.0%と上昇幅が拡大した。
(R03 年 : 0.4%、R02 年 : 1.4%、R01 年 : 2.8%、H30 年 : 1.6%)
- ② 調査対象 51 市区町の平均変動率は、一宮町、流山市、市川市、木更津市、習志野市、千葉市中央区、船橋市、浦安市、鎌ヶ谷市、千葉市花見川区、松戸市、柏市、八千代市、我孫子市、千葉市稲毛区、千葉市緑区、千葉市若葉区、市原市、千葉市美浜区、袖ヶ浦市、野田市、大網白里市、佐倉市、成田市、君津市、四街道市、東金市、香取市の 28 市区町で上昇、館山市、茂原市、旭市、富里市、匝瑳市、酒々井町、東庄町の 7 市町で横ばい、その他の 16 市町で下落した。
※白井市は本年新規基準地を設定したため、変動率は出ていない。
- ③ 市区町別の平均変動率 (上位)
- | | | |
|-------|-----|------|
| 第 1 位 | 一宮町 | 8.5% |
| 第 2 位 | 流山市 | 6.7% |
| 第 3 位 | 市川市 | 5.9% |
- (R03 年 : 一宮町 7.3%、市川市 4.1%、流山市 2.0%)
- 市区町別の平均変動率 (下位)
- | | | |
|-------|------|-------|
| 第 1 位 | 富津市 | △3.2% |
| 第 2 位 | 勝浦市 | △2.5% |
| 第 3 位 | いすみ市 | △1.8% |
| | 御宿町 | △1.8% |
- (R03 年 : 富津市 △3.1%、栄町 △2.5%、御宿町 △2.4%)

- ④ 継続調査地点 131 地点のうち 84 地点で上昇、25 地点で横ばい、22 地点で下落した。

(R03 年：127 地点のうち 51 地点で上昇、48 地点で横ばい、28 地点で下落)

- ⑤ 基準地別変動率順位 (上位)

第 1 位 木更津 5-5 (金田東六丁目) 19.8%

第 2 位 流山 5-3 (おおたかの森西 1 丁目) 15.0%

第 3 位 一宮 5-1 (一宮) 8.5%

(R03 年：「一宮 5-1」7.3%、「市川 5-2」5.6%、「市川 5-5」4.9%)

基準地別変動率順位 (下位)

第 1 位 富津 5-1 (富津) $\Delta 3.2\%$

第 2 位 勝浦 5-2 (興津) $\Delta 2.9\%$

第 3 位 勝浦 5-1 (勝浦) $\Delta 2.0\%$

(R03 年：「浦安 5-2」 $\Delta 5.6\%$ 、「成田 5-1」 $\Delta 3.5\%$ 、「富津 5-1」 $\Delta 3.1\%$)

イ 価格

- ① 商業地の県平均価格は 266,200 円/㎡、昨年より 7,600 円上昇した。

(R03 年：258,600 円/㎡で、一昨年より 5,700 円上昇)

- ② 市区町別の平均価格順位

第 1 位 市川市 1,167,000 円/㎡

第 2 位 浦安市 850,000 円/㎡

第 3 位 船橋市 552,800 円/㎡

(R03 年：市川市 1,104,000 円/㎡、浦安市 822,500 円/㎡、
船橋市 529,000 円/㎡)

- ③ 基準地別の価格順位

第 1 位 中央 5-13 (富士見 2 丁目) 2,040,000 円/㎡

第 2 位 市川 5-5 (八幡 2 丁目) 2,020,000 円/㎡

第 3 位 船橋 5-4 (本町 4 丁目) 1,430,000 円/㎡

(R03 年：「中央 5-13」1,920,000 円/㎡、「市川 5-5」1,920,000 円/㎡、
「船橋 5-4」1,350,000 円/㎡)

(4) 工業地

ア 変動率等

- ① 工業地の県平均変動率は、5.1%と上昇した。
(R03年：2.5%、R02年：2.4%、R01年：2.5%、H30年：2.0%)
- ② 調査対象20市区町の平均変動率は、船橋市、市川市、松戸市、柏市、浦安市、印西市、市原市、千葉市美浜区、袖ヶ浦市、野田市、千葉市花見川区、木更津市、芝山町、東金市の14市区町で上昇し、そのほか6市町で横ばい、下落した市区町はなかった。
- ③ 基準地別変動率順位（上位）

| | | |
|-----|--------------|-------|
| 第1位 | 船橋9-1（西浦2丁目） | 19.4% |
| 第2位 | 市川9-1（高谷新町） | 19.3% |
| 第3位 | 松戸9-1（稔台5丁目） | 11.5% |

(R03年：「松戸9-1」11.4%、「柏9-2」6.3%、「船橋9-1」6.1%)
- ④ 継続調査地点25地点のうち19地点で上昇、6地点で横ばい、下落した地点はなかった。
(R03年：24地点のうち14地点で上昇、10地点で横ばい、下落地点なし)

イ 価格

- ① 工業地の県平均価格は58,000円/m²、昨年より5,000円上昇した。
(R03年：53,000円/m²で、一昨年より1,500円上昇)
- ② 基準地別の価格順位

| | | |
|-----|----------------|-------------------------|
| 第1位 | 浦安9-1（鉄鋼通り3丁目） | 200,000円/m ² |
| 第2位 | 松戸9-1（稔台5丁目） | 174,000円/m ² |
| 第3位 | 市川9-1（高谷新町） | 167,000円/m ² |

(R03年：「浦安9-1」187,000円/m²、「松戸9-1」156,000円/m²、
「市川9-1」140,000円/m²)

(5) 林地

- ① 林地の県平均変動率は△0.7%と下落が継続している。(R03年：△0.7%)
- ② 県の平均価格は、224,600円/10aで、昨年より1,500円下落した。
(R03年：226,100円/10a、一昨年より1,500円下落)

[調査市町及び地点数]

館山市、勝浦市、市原市、鴨川市、君津市、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