

令和4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。

令和4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	960	5	203	68	7	1,243
選 定 替 地 点 数	12	0	3	0	0	15
隔 年 調 査 地 点	1	0	0	0	0	1
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 令和4年1月 1日
- ・公表日（官報公示） 令和4年3月23日

第2 地価公示の結果概要

1 全般的な動向

(1) 令和3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、0.7%と昨年0.1%から上昇幅は拡大した。

調査対象53市区町村の平均変動率のうち、沿線別で見ると、総武線・京葉線沿線（千葉市中央区～市川市、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・つくばエクスプレス沿線（松戸市、流山市、柏市）のほかに、千葉市緑区、成田市等、計26市区町が上昇している。このうち、最も上昇率が大きいのは、浦安市の3.3%（昨年0.6%）となっている。

イ 商業地

県平均変動率は、1.2%と昨年0.5%から上昇幅は拡大した。

調査対象50市区町村の平均変動率のうち、沿線別で見ると、総武線・京葉線（千葉市中央区～、市川市、浦安市）、東京湾アクアラインの結節部（袖ヶ浦市、君津市、木更津市）のほかに千葉市緑区、大網白里市等、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、船橋市の3.1%（昨年0.3%）となっている。

多古町は選定替を行ったため、調査対象市区町村には含まれるが、変動率は出ていない。

(2) 全用途の継続調査地点1,236地点の状況は、658地点で上昇、351地点で横ばい、227地点で下落した。

（昨年：1,242地点 上昇473地点、横ばい436地点、下落333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
令和4年	0.7	0.2	1.2	5.3	1.0
令和3年	0.1	0.4	0.5	2.9	0.3

継続地点の標準地ごとの対前年平均変動率の和を当該標準地数で除したものの。

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
令和4年	103,900	28,200	288,600	68,400	132,000
令和3年	102,400	28,100	283,100	63,700	129,800

標準地ごとの価格の和を当該標準地数で除したものの。

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、0.8%の上昇となった。(昨年0.1%)

継続調査地点879地点の内、上昇460地点、横ばい257地点、下落162地点となった。(昨年：883地点 上昇319地点、横ばい311地点、下落253地点)

イ 地方圏〔23市町村〕

地方圏の住宅地の平均変動率は、0.3%の下落となった。(昨年0.4%)

継続調査地点81地点の内、上昇10地点、横ばい33地点、下落38地点となった。
(昨年：82地点 上昇8地点 横ばい31地点、下落43地点)

(2) 商業地

ア 東京圏〔28市区〕

東京圏の商業地の平均変動率は、1.5%の上昇となった。(昨年0.6%)

継続調査地点168地点の内、上昇125地点、横ばい36地点、下落7地点となった。(昨年：168地点 上昇90地点 横ばい65地点 下落13地点)

イ 地方圏〔22市町村〕

地方圏の商業地の平均変動率は、0.3%の下落となった。(昨年0.4%)

継続調査地点35地点、上昇4地点、横ばい13地点、下落18地点となった。
(昨年：36地点 上昇4地点 横ばい11地点、下落21地点)

多古町は選定替を行ったため、変動率は出ていない。

【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

(74地点：住宅地59地点、商業地13地点、工業地2地点)

【住宅地】

	地価公示 (R2.1.1)	地価調査 (R2.7.1)	地価公示 (R3.1.1)	地価調査 (R3.7.1)	地価公示 (R4.1.1)
上昇地点数	38	11	25	30	35
横ばい地点数	8	30	22	25	20
下落地点数	12	17	12	4	4

【商業地】

	地価公示 (R2.1.1)	地価調査 (R2.7.1)	地価公示 (R3.1.1)	地価調査 (R3.7.1)	地価公示 (R4.1.1)
上昇地点数	12	3	7	5	10
横ばい地点数	1	9	5	6	3
下落地点数	0	1	1	2	0

【74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 千葉市(1)、柏市(1)

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、1.0%となった。(昨年：0.3%)

調査対象53市区町村の平均変動率は、市川市、浦安市、千葉市美浜区、船橋市、千葉市中央区、白井市、袖ヶ浦市、木更津市、千葉市緑区、君津市、習志野市、市原市、松戸市、千葉市稲毛区、流山市、千葉市若葉区、四街道市、八千代市、柏市、成田市、大網白里市、千葉市花見川区、鎌ヶ谷市、印西市、佐倉市、長生郡一宮町、鴨川市、東金市の計28市区町で上昇、2市町で横ばい、23市町村で下落した。

(昨年：調査対象53市区町村 上昇19市区、横ばい6市区町、下落28市町村)

市区町村別の平均変動率順位

第1位	市川市	3.2%
第2位	浦安市	3.2%
第3位	千葉市美浜区	2.4%

(昨年：君津市 2.1%、千葉市中央区 1.5%、袖ヶ浦市 1.3%)

市区町村別の平均変動率順位(マイナス)

第1位	富津市	1.5%
第2位	野田市	1.4%
第3位	夷隅郡御宿町	1.1%

(昨年：野田市 2.0%、勝浦市 1.4%、我孫子市 1.1%)

継続調査地点1,236地点の内、658地点で上昇、351地点で横ばい、227地点で下落した。

(昨年：1,242地点 上昇473地点、横ばい436地点、下落333地点)

イ 価格

全用途平均の県平均価格は132,000円/m²、昨年より2,200円上昇した。

(昨年：129,800円/m²)

市区町村別の平均価格順位

第1位	浦安市	362,000円/m ²
第2位	市川市	309,100円/m ²
第3位	千葉市中央区	217,900円/m ²

(昨年：浦安市 352,000円/m²、市川市 299,700円/m²、

千葉市中央区 212,700円/m²)

(2) 住宅地

ア 変動率等

住宅地の県平均変動率は、0.7%となった。(昨年：0.1%)

調査対象53市区町村の平均変動率は、26市区町で上昇、3市町で横ばい、24市町村で下落した。

(昨年：53市区町村 上昇18市区、横ばい5市区町、下落30市区町村)

市区町村別の平均変動率順位

第1位	浦安市	3.3%
第2位	市川市	2.3%
第3位	千葉市美浜区	1.9%

(昨年：君津市2.3%、木更津市1.2%、袖ヶ浦市1.1%)

市区町村別の平均変動率順位(マイナス)

第1位	野田市	2.1%
第2位	富津市	1.7%
第3位	夷隅郡御宿町	1.1%
第3位	山武郡九十九里町	1.1%

(昨年：野田市2.7%、我孫子市1.3%、勝浦市1.2%)

継続調査地点960地点の内、470地点で上昇、290地点で横ばい、200地点で下落した。

(昨年：965地点 上昇327地点、横ばい342地点、下落296地点)

標準地別変動率順位

第1位	浦安 - 15 (高洲3丁目)	7.7%
第2位	我孫子 - 4 (我孫子3丁目)	7.0%
第3位	船橋 - 43 (湊町3丁目)	6.3%

(昨年：「木更津 - 38」5.6%、「木更津 - 6」4.9%、「柏 - 79」4.6%)

標準地別変動率順位(マイナス)

第1位	富津 - 8 (富津)	5.1%
第2位	我孫子 - 10 (布佐平和台3丁目)	4.8%
第3位	野田 - 13 (関宿台町)	4.8%

(昨年：「我孫子 - 10」8.4%、「我孫子 - 31」5.2%、
「野田 - 23」5.1%)

イ 価格

住宅地の県平均価格は103,900円/㎡、昨年より1,500円上昇した。
(昨年:102,400円/㎡)

市区町村別の平均価格順位

第1位	浦安市	296,800円/㎡
第2位	市川市	223,500円/㎡
第3位	習志野市	170,900円/㎡

(昨年:浦安市287,300円/㎡、市川市217,600円/㎡、
習志野市168,600円/㎡)

標準地別の価格順位

第1位	習志野 - 201 (奏の杜3丁目)	410,000円/㎡
第2位	市川 - 35 (菅野2丁目)	385,000円/㎡
第3位	浦安 - 4 (北栄3丁目)	361,000円/㎡

(昨年:「習志野 - 201」402,000円/㎡、「市川 - 35」367,000円/㎡、
「市川 - 40」355,000円/㎡)

(3) 商業地

ア 変動率等

商業地の県平均変動率は、1.2%となった。(昨年:0.5%)

調査対象50市区町村の平均変動率は、24市区で上昇、11市町で横ばい、
14市町村で下落した。

(昨年:50市区町村、上昇18市区、横ばい12市町、下落20市町村)

多古町は選定替を行ったため、変動率は出ていない。

市区町村別の平均変動率

第1位	船橋市	3.1%
第2位	千葉市緑区	2.9%
第3位	市川市	2.6%

(昨年:千葉市緑区2.5%、大網白里市2.3%、君津市2.2%)

市区町村別の平均変動率(マイナス)

第1位	勝浦市	1.2%
第2位	いすみ市	1.0%
第3位	八街市	1.0%

(昨年:勝浦市1.9%、香取郡多古町1.5%、山武郡芝山町1.3%)

継続調査地点203点の内、129地点で上昇、49地点で横ばい、25地点で下落した。

(昨年：204地点 上昇94地点、横ばい76地点、下落34地点)

標準地別変動率順位

第1位 柏 5 - 5 (旭町2丁目) 7.2%

第2位 船 橋 5 - 18 (市場5丁目) 5.1%

第3位 市 川 5 - 9 (南八幡4丁目) 4.9%

(昨年：「市川5 - 4」3.9%、「千葉中央5 - 1」3.8%、「木更津5 - 11」3.7%)

標準地別変動率順位(マイナス)

第1位 茂 原 5 - 2 (八千代2丁目) 2.1%

第2位 成 田 5 - 1 (花崎町) 1.7%

第3位 銚 子 5 - 3 (和田町) 1.5%

(昨年：「浦安5 - 2」3.3%、「流山5 - 2」2.5%、「成田5 - 1」2.2%)

イ 価 格

商業地の県平均価格は288,600円/m²、昨年より5,500円上昇した。

(昨年：283,100円/m²)

市区町村別の平均価格順位

第1位 市 川 市 913,400円/m²

第2位 浦 安 市 776,300円/m²

第3位 船 橋 市 504,200円/m²

(昨年：市川市889,700円/m²、浦安市762,500円/m²、柏市490,900円/m²)

標準地別の価格順位

第1位 千葉中央5 - 1 (富士見2丁目) 2,000,000円/m²

第2位 船 橋 5 - 1 (本町4丁目) 1,940,000円/m²

第3位 市 川 5 - 4 (八幡2丁目) 1,930,000円/m²

(昨年：「千葉中央5 - 1」1,920,000円/m²、「船橋5 - 1」1,880,000円/m²、「市川5 - 4」1,870,000円/m²)

(4) 工業地

ア 変動率等

工業地の県平均変動率は、5.3%となった。(昨年：2.9%)

調査対象23市区町の平均変動率は、18市区で上昇、5市区町で横ばいとなった。

(昨年：23市区町 上昇16市区、横ばい6市区町、下落1区)

市区町別の平均変動率順位

第1位	市川市	16.6%
第2位	白井市	12.9%
第3位	松戸市	10.5%

(昨年：松戸市 10.8%、白井市 8.2%、千葉市中央区 5.7%)

継続調査地点 68 地点の内、57 地点で上昇、10 地点で横ばい、1 地点で下落した。

(昨年：68 地点、上昇 52 地点、横ばい 15 地点、下落 1 地点)

標準地別変動率順位

第1位	市川9-1(塩浜3丁目)	20.0%
第2位	市川9-4(二俣)	19.5%
第3位	市川9-2(二俣新町)	19.4%

(昨年：「松戸9-1」10.8%、「船橋9-2」8.6%、「白井9-2」8.2%)

イ 価格

工業地の県平均価格は 68,400 円 / m²、昨年より 4,700 円上昇した。

(昨年：63,700 円 / m²)

市区町別の平均価格順位

第1位	浦安市	186,000 円 / m ²
第2位	市川市	179,800 円 / m ²
第3位	松戸市	147,000 円 / m ²

(昨年：浦安市 178,000 円 / m²、市川市 155,000 円 / m²、松戸市 133,000 円 / m²)

標準地別の価格順位

第1位	市川9-1(塩浜3丁目)	210,000 円 / m ²
第2位	市川9-5(田尻1丁目)	196,000 円 / m ²
第3位	市川9-4(二俣)	190,000 円 / m ²

(昨年：「市川9-5」187,000 円 / m²、「浦安9-2」180,000 円 / m²、

「浦安9-1」176,000 円 / m²)