

# 令和5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875地点である。

#### ◎ 令和5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	688	134	25	11	858
新 設 地 点 数	3	1	5		9
選 定 替 地 点 数	8				8
計	699	135	30	11	875

### 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5年7月 1日

公表日〔県報公告〕：令和5年9月20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4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・住宅地・商業地・工業地の全てで上昇した。

（全用途 R05年：2.8% R04年：1.2% R03年：0.2%）

- ・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、令和4年で再び上昇に転じ、本年も上昇している。
- ・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、本年も上昇している。

#### ア 全用途

全用途の平均変動率は、2.8%と昨年の1.2%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31市区町（昨年28市区町）、横ばいは3市町（昨年は2市）、下落が25市町村（昨年29市区町村）となっている。沿線別で見ると、総武線・京葉線沿線の市川市、浦安市、船橋市、習志野市、千葉市（中央区、美浜区、稲毛区、花見川区）、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・東武野田線沿線の流山市、我孫子市、柏市、野田市、松戸市、印西市、白井市、鎌ヶ谷市、佐倉市、八千代市、酒々井町に加え、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）沿線の成田市、市原市、東金市、茂原市、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、市川市の11.8%（昨年5.0%）となっている。

#### イ 住宅地

住宅地の平均変動率は、2.5%と昨年の1.0%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30市区町（昨年27市区町）、横ばいが1町（昨年1市）、下落が28市町村（昨年31市町村）となっている。沿線別で見ると、総武線・京葉線沿線の市川市、浦安市、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・東武野田線沿線の流山市、我孫子市、柏市、野田市、白井市、松戸市、印西市、鎌ヶ谷市、佐倉市、八千代市、酒々井町、圏央道沿線の成田市、市原市、茂原市、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、市川市の11.3%（昨年4.2%）となっている。

## ウ 商業地

商業地の平均変動率は、3.7%と、昨年(2022年)の2.0%から上昇した。

県内の調査対象52市区町の平均変動率は、上昇が32市区町(昨年28市区町)、横ばいが9市区町(昨年7市区町)、下落が11市区町(昨年16市区町)となっている。沿線別で見ると、総武線・京葉線沿線の浦安市、市川市、船橋市、習志野市、千葉市(中央区、稲毛区、花見川区、美浜区)、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・東武野田線沿線の流山市、我孫子市、松戸市、鎌ヶ谷市、柏市、野田市、八千代市、白井市、佐倉市、印西市、圏央道沿線の成田市、市原市、東金市、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、香取市、鴨川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、浦安市の14.2%(昨年3.4%)となっている。

## エ 工業地

工業地の平均変動率は、7.1%と、昨年(2022年)の5.1%から上昇した。

県内の調査対象20市区町の平均変動率は、上昇が15市区町(昨年14市区町)、横ばいが5市区町(昨年6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19.9%(昨年19.4%)となっている。

※千葉市中央区、習志野市、旭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。(新規基準地を含めた調査対象：23市区町)

## オ 林地

林地の平均変動率は、△0.7%と、昨年(2022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5年	2.5	3.7	7.1	2.8
令和4年	1.0	2.0	5.1	1.2
令和3年	0.0	0.4	2.5	0.2

※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/㎡)

用途 年	住宅地	商業地	工業地	全用途 平均
令和5年	83,200	284,900	78,000	114,500
令和4年	79,300	266,200	58,000	107,900
令和3年	76,500	258,600	53,000	104,000

※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。）847地点の内、535地点が上昇となり、127地点が横ばい、185地点で下落した。

地域別で見ると、上昇地点が「東京圏」では513地点、「地方圏」では22地点となっている。

【令和5年地価調査】

東京圏：上昇513地点、横ばい50地点、下落42地点

地方圏：上昇22地点、横ばい77地点、下落143地点

県全体：上昇535地点、横ばい127地点、下落185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60地点、商業地13地点、工業地2地点の計75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2地点増加、下落は2地点減少した。

【住宅地】

	地価調査 (R03.7.1)	地価公示 (R04.1.1)	地価調査 (R04.7.1)	地価公示 (R05.1.1)	地価調査 (R05.7.1)
上昇地点数	30	35	50	55	57
横ばい地点数	25	20	7	3	3
下落地点数	4	4	2	2	0
合計	59	59	59	60	60

(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 (R03.7.1)	地価公示 (R04.1.1)	地価調査 (R04.7.1)	地価公示 (R05.1.1)	地価調査 (R05.7.1)
上昇地点数	5	10	10	13	13
横ばい地点数	6	3	3	0	0
下落地点数	2	0	0	0	0
合計	13	13	13	13	13

【75地点の市：東京圏のみ】

住宅地 60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(5)、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、3.7%と昨年の1.6%から上昇した。28市区町が上昇、1町が横ばい、1市が下落した。このうち、最高上昇率は市川市の11.3%である。

(R4 : 1.6%、R03 : 0.3%、R02年 : 0.0%、R01年 : 0.6%)

区分	市区町村 (対前年変動率%)
上昇継続	市川市(11.3)、浦安市(8.9)、流山市(7.2)、船橋市(6.7)、我孫子市(6.7)、柏市(6.2)、千葉市中央区(3.4)、袖ヶ浦市(3.4)、千葉市緑区(3.2)、成田市(2.7)、富里市(2.6)、千葉市若葉区(2.6)、習志野市(2.5)、木更津市(2.4)、千葉市美浜区(2.4)、白井市(2.2)、松戸市(2.2)、印西市(2.1)、千葉市稲毛区(1.8)、四街道市(1.5)、鎌ヶ谷市(1.3)、市原市(1.3)、佐倉市(1.3)、千葉市花見川区(1.2)、八千代市(1.0)、君津市(0.7)、
下落から上昇	野田市(2.7)、酒々井町(0.3)
下落から横ばい	栄町(0.0)
下落継続	富津市(△1.0)

- ② 継続地点489地点のうち、407地点で上昇、43地点で横ばい、39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△0.5%から下落が継続した。2市町が上昇、横ばいはなく、27市町村が下落した。このうち最高上昇率は、一宮町の2.4%である。

(R4 : △0.5%、R03年 : △0.7%、R02年 : △0.7%、R01年 : △0.5%)

区分	市区町村 (対前年変動率%)
上昇継続	一宮町(2.4)
下落から上昇	茂原市(0.2)
横ばいから下落	匝瑳市(△0.2)
下落継続	鴨川市(△0.1)、東金市(△0.1)、大網白里市(△0.1)、旭市(△0.1)、睦沢町(△0.2)、館山市(△0.2)、山武市(△0.3)、神崎町(△0.3)、横芝光町(△0.4)、多古町(△0.4)、九十九里町(△0.5)、鋸南町(△0.5)、芝山町(△0.5)、大多喜町(△0.6)、香取市(△0.6)、南房総市(△0.7)、八街市(△0.7)、いすみ市(△0.7)、長生村(△0.8)、東庄町(△0.8)、長南町(△0.8)、長柄町(△1.0)、白子町(△1.0)、御宿町(△1.3)、勝浦市(△1.4)、銚子市(△2.5)、

- ② 継続調査地点199地点のうち、14地点で上昇、58地点で横ばい、127地点で下落となっている。

(2) 商業地

ア 東京圏〔30市区町〕

- ① 東京圏の商業地の平均変動率は、5.2%と昨年の2.8%から上昇した。27市区が上昇、2町が横ばい、1市が下落した。このうち最高上昇率は浦安市の14.2%である。

(R04年：2.8%、R03年：0.7%、R02年：2.1%、R01年：3.9%)

区分	市区町村（対前年変動率%）
上昇継続	浦安市(14.2)、市川市(13.0)、船橋市(10.2)、流山市(8.7)、習志野市(6.7)、我孫子市(5.6)、千葉市中央区(5.5)、松戸市(5.4)、木更津市(5.4)、鎌ヶ谷市(4.5)、柏市(4.2)、千葉市稲毛区(3.9)、千葉市花見川区(3.7)、千葉市若葉区(3.4)、千葉市緑区(3.4)、成田市(3.2)、四街道市(3.0)、野田市(2.9)、八千代市(2.9)、市原市(2.6)、千葉市美浜区(2.5)、袖ヶ浦市(2.1)、佐倉市(1.3)、君津市(0.8)
変動率なしから上昇	白井市(1.5)
横ばいから上昇	富里市(0.8)
下落から上昇	印西市(0.5)
横ばい継続	酒々井町(0.0)
下落から横ばい	栄町(0.0)
下落継続	富津市(△3.3)

- ② 継続調査地点98地点のうち、88地点で上昇、7地点で横ばい、3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、△0.1%と昨年の△0.2%から下落が継続した。5市町が上昇、7市町が横ばい、10市町が下落した。このうち最高上昇率は一宮町の7.2%である。

(R04年：△0.2%、R03年：△0.3%、R02年：△0.4%、R01年：0.1%)

区分	市区町村（対前年変動率%）
上昇継続	一宮町(7.2)、東金市(0.8)、大網白里市(0.3)、香取市(0.2)
下落から上昇	鴨川市(0.1)
横ばい継続	館山市(0.0)、茂原市(0.0)、旭市(0.0)、匝瑳市(0.0)、東庄町(0.0)
下落から横ばい	多古町(0.0)、鋸南町(0.0)
下落継続	山武市(△0.2)、横芝光町(△0.4)、神崎町(△0.7)、大多喜町(△0.7)、南房総市(△0.9)、銚子市(△1.0)、御宿町(△1.1)、八街市(△1.3)、いすみ市(△1.8)、勝浦市(△2.0)

- ② 継続調査地点36地点のうち、6地点で上昇、14地点で横ばい、16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、2.8%と上昇した。  
(R04年：1.2%、R03年：0.2%、R02年：0.1%、R01年：0.7%)
- ② 調査対象59市区町村の平均変動率は、市川市、浦安市、船橋市、流山市、我孫子市、柏市、千葉市中央区、袖ヶ浦市、一宮町、千葉市緑区、木更津市、千葉市美浜区、野田市、松戸市、習志野市、成田市、千葉市若葉区、印西市、富里市、千葉市稲毛区、白井市、市原市、千葉市花見川区、四街道市、鎌ヶ谷市、佐倉市、八千代市、君津市、酒々井町、東金市、茂原市の31市区町で上昇し、芝山町、栄町、鴨川市の3市町で横ばい、その他の25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 | 市川市 | 11.8% |
| 第2位 | 浦安市 | 9.7%  |
| 第3位 | 船橋市 | 7.6%  |
- (R04年：浦安市 6.2%、市川市 5.0%、一宮町 3.8%)
- 市区町村別の平均変動率順位（下位）
- |     |     |       |
|-----|-----|-------|
| 第1位 | 銚子市 | △2.1% |
| 第2位 | 勝浦市 | △1.6% |
| 第3位 | 御宿町 | △1.2% |
- (R04年：勝浦市 △1.8%、御宿町 △1.4%、富津市 △1.4%)
- ④ 継続調査地点847地点のうち、535地点で上昇、127地点で横ばい、185地点で下落した。  
(R04年：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)

##### イ 価格

- ① 全用途平均の県平均価格は114,500円/㎡、昨年より6,600円上昇した。  
(R04年：107,900円/㎡で、一昨年より3,900円上昇)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- |     |        |            |
|-----|--------|------------|
| 第1位 | 市川市    | 423,500円/㎡ |
| 第2位 | 浦安市    | 422,100円/㎡ |
| 第3位 | 千葉市中央区 | 257,400円/㎡ |
- (R04年：浦安市 382,100円/㎡、市川市 379,300円/㎡、  
千葉市中央区 246,700円/㎡)



## (2) 住宅地

### ア 変動率等

- ① 住宅地の県平均変動率は、2.5%と上昇した。  
(R04年：1.0%、R03年：0.0%、R02年：△0.2%、R01年：0.3%)
- ② 調査対象59市区町村の平均変動率は、市川市、浦安市、流山市、船橋市、我孫子市、柏市、千葉市中央区、袖ヶ浦市、千葉市緑区、成田市、野田市、富里市、千葉市若葉区、習志野市、木更津市、千葉市美浜区、一宮町、白井市、松戸市、印西市、千葉市稲毛区、四街道市、鎌ヶ谷市、市原市、佐倉市、千葉市花見川区、八千代市、君津市、酒々井町、茂原市の30市区町で上昇し、栄町の1町で横ばい、その他の28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 | 市川市 | 11.3% |
| 第2位 | 浦安市 | 8.9%  |
| 第3位 | 流山市 | 7.2%  |
- (R04年：浦安市 6.6%、市川市 4.2%、我孫子市 2.7%)
- 市区町村別の平均変動率順位（下位）
- |     |     |       |
|-----|-----|-------|
| 第1位 | 銚子市 | △2.5% |
| 第2位 | 勝浦市 | △1.4% |
| 第3位 | 御宿町 | △1.3% |
- (R04年：勝浦市 △1.6%、御宿町 △1.2%、富津市 △1.2%)
- ④ 継続調査地点688地点のうち421地点で上昇、101地点で横ばい、166地点で下落した。  
(R04年：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)
- ⑤ 基準地別変動率順位（上位）
- |     |                   |       |
|-----|-------------------|-------|
| 第1位 | 我孫子-3（我孫子4丁目）     | 18.6% |
| 第2位 | 我孫子-10（並木8丁目）     | 18.3% |
| 第3位 | 流山-10（おおたかの森西1丁目） | 15.4% |
- (R04年：「浦安-9」9.9%、「浦安-12」9.4%、「柏-4」9.4%)
- 基準地別変動率順位（下位）
- |     |           |       |
|-----|-----------|-------|
| 第1位 | 銚子-1（犬吠埼） | △3.1% |
| 第2位 | 銚子-7（愛宕町） | △2.9% |
| 第3位 | 銚子-4（野尻町） | △2.8% |
- (R04年：「市原-3」△4.0%、「野田-15」△3.2%、「いすみ-9」△3.2%)

## イ 価格

- ① 住宅地の県平均価格は 83,200 円/㎡、昨年より 3,900 円上昇した。  
(R04 年 : 79,300 円/㎡で、一昨年より 2,800 円上昇)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- |       |      |             |
|-------|------|-------------|
| 第 1 位 | 浦安市  | 347,700 円/㎡ |
| 第 2 位 | 市川市  | 265,000 円/㎡ |
| 第 3 位 | 習志野市 | 182,800 円/㎡ |
- (R04 年 : 浦安市 319,300 円/㎡、市川市 236,000 円/㎡、  
習志野市 177,800 円/㎡)
- ③ 基準地別の価格順位
- |       |                 |             |
|-------|-----------------|-------------|
| 第 1 位 | 市川-13 (八幡 1 丁目) | 481,000 円/㎡ |
| 第 2 位 | 市川-10 (菅野 2 丁目) | 455,000 円/㎡ |
| 第 3 位 | 浦安-2 (美浜 3 丁目)  | 422,000 円/㎡ |
- (R04 年 : 「市川-13」 432,000 円/㎡、「市川-10」 396,000 円/㎡、  
「浦安-2」 395,000 円/㎡)

## (3) 商業地

### ア 変動率等

- ① 商業地の県平均変動率は、3.7%と上昇した。  
(R04 年 : 2.0%、R03 年 : 0.4%、R02 年 : 1.4%、R01 年 : 2.8%)
- ② 調査対象 52 市区町の平均変動率は、浦安市、市川市、船橋市、流山市、一宮町、習志野市、我孫子市、松戸市、木更津市、千葉市中央区、鎌ヶ谷市、柏市、千葉市稲毛区、千葉市花見川区、千葉市若葉区、千葉市緑区、成田市、四街道市、野田市、八千代市、市原市、千葉市美浜区、袖ヶ浦市、白井市、佐倉市、富里市、東金市、君津市、印西市、大網白里市、香取市、鴨川市の 32 市区町で上昇、館山市、茂原市、旭市、匝瑳市、酒々井町、栄町、多古町、東庄町、鋸南町の 9 市町で横ばい、その他の 11 市町で下落した。
- ③ 市区町別の平均変動率 (上位)
- |       |     |       |
|-------|-----|-------|
| 第 1 位 | 浦安市 | 14.2% |
| 第 2 位 | 市川市 | 13.0% |
| 第 3 位 | 船橋市 | 10.2% |
- (R04 年 : 一宮町 8.5%、流山市 6.7%、市川市 5.9%)
- 市区町別の平均変動率 (下位)
- |       |      |       |
|-------|------|-------|
| 第 1 位 | 富津市  | △3.3% |
| 第 2 位 | 勝浦市  | △2.0% |
| 第 3 位 | いすみ市 | △1.8% |
- (R04 年 : 富津市 △3.2%、勝浦市 △2.5%、いすみ市 △1.8%、  
御宿町 △1.8%)

- ④ 継続調査地点 134 地点のうち 94 地点で上昇、21 地点で横ばい、19 地点で下落した。

(R04 年：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)

- ⑤ 基準地別変動率順位 (上位)

第 1 位 木更津 5-5 (金田東 6 丁目) 19.4%

第 2 位 浦安 5-1 (北栄 1 丁目) 15.7%

第 3 位 流山 5-3 (おおたかの森西 1 丁目) 15.5%

(R04 年：「木更津 5-5」19.8%、「流山 5-3」15.0%、「一宮 5-1」8.5%)

基準地別変動率順位 (下位)

第 1 位 富津 5-1 (富津)  $\Delta 3.3\%$

第 2 位 勝浦 5-2 (興津)  $\Delta 2.6\%$

第 3 位 いすみ 5-1 (大原)  $\Delta 1.8\%$

(R04 年：「富津 5-1」 $\Delta 3.2\%$ 、「勝浦 5-2」 $\Delta 2.9\%$ 、「勝浦 5-1」 $\Delta 2.0\%$ )

## イ 価格

- ① 商業地の県平均価格は 284,900 円/㎡、昨年より 18,700 円上昇した。

(R04 年：266,200 円/㎡で、一昨年より 7,600 円上昇)

- ② 市区町別の平均価格順位

第 1 位 市川市 1,316,000 円/㎡

第 2 位 浦安市 970,000 円/㎡

第 3 位 船橋市 612,800 円/㎡

(R04 年：市川市 1,167,000 円/㎡、浦安市 850,000 円/㎡、  
船橋市 552,800 円/㎡)

- ③ 基準地別の価格順位

第 1 位 中央 5-13 (富士見 2 丁目) 2,280,000 円/㎡

第 2 位 市川 5-5 (八幡 2 丁目) 2,270,000 円/㎡

第 3 位 船橋 5-4 (本町 4 丁目) 1,570,000 円/㎡

(R04 年：「中央 5-13」2,040,000 円/㎡、「市川 5-5」2,020,000 円/㎡、  
「船橋 5-4」1,430,000 円/㎡)

## (4) 工業地

### ア 変動率等

- ① 工業地の県平均変動率は、7.1%と上昇した。  
(R04年：5.1%、R03年：2.5%、R02年：2.4%、R01年：2.5%)
- ② 調査対象20市区町の平均変動率は、船橋市、市川市、柏市、印西市、松戸市、浦安市、野田市、袖ヶ浦市、市原市、千葉市美浜区、千葉市花見川区、木更津市、成田市、芝山町、東金市の15市区町で上昇し、そのほか5市町で横ばい、下落した市区町はなかった。  
※千葉市中央区、習志野市、旭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。(新規基準地を含めた調査対象：23市区町)
- ③ 基準地別変動率順位(上位)

第1位	船橋9-1(西浦2丁目)	19.9%
第2位	市川9-1(高谷新町)	19.8%
第3位	柏9-2(風早1丁目)	19.7%

  
(R04年：「船橋9-1」19.4%、「市川9-1」19.3%、「松戸9-1」11.5%)
- ④ 継続調査地点25地点のうち20地点で上昇、5地点で横ばい、下落した地点はなかった。  
(R04年：25地点のうち19地点で上昇、6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78,000円/㎡、昨年より20,000円上昇した。  
(R04年：58,000円/㎡で、一昨年より5,000円上昇)
- ② 基準地別の価格順位

第1位	市川9-2(塩浜1丁目)	308,000円/㎡
第2位	浦安9-1(鉄鋼通り3丁目)	220,000円/㎡
第3位	松戸9-2(上本郷)	205,000円/㎡

  
(R04年：「浦安9-1」200,000円/㎡、「松戸9-1」174,000円/㎡、  
「市川9-1」167,000円/㎡)

## (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。(R04年：△0.7%)
- ② 県の平均価格は、223,200円/10aで、昨年より1,400円下落した。  
(R04年：224,600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