

第2 地価公示の結果概要

1 全般的な動向

○ 平成19年1月以降の1年間の千葉県の地価は、住宅地、商業地、準工業地、工業地及び全用途平均で2年連続して上昇し、宅地見込地が、平成3年以来17年ぶりにわずかな上昇、市街化調整区域内宅地がわずかな下落となっている。

○ 平成20年地価公示の県全域の継続地点（林地を除く。以下同じ。）1,417地点の内、1,066地点で上昇、208地点で横ばいとなり、平成19年地価公示（上昇776地点、横ばい254地点）に比べて上昇地点が大幅に増加するなど、地価の持ち直し傾向が県全域へと広がった。

(1) 住宅地では、県平均で2.8%上昇し、平成19年地価公示の上昇率を上回る上昇となった。

県内の調査対象55市区町村の内、39市区町（前年22市区町）で上昇、4町村で横ばい、12市町（前年30市町村）で下落したが、11市町では下落幅が大幅に縮小し、1町が前年と同率下落となっている。

(2) 商業地では、県平均で6.1%上昇し、平成19年地価公示の上昇率を上回る上昇となった。

県内の調査対象49市区町村の内、27市区町（前年23市区）で上昇、10市町村で横ばい、12市町（前年25市町村）で下落したが、下落幅は大幅に縮小した。

(3) 全用途平均では、県平均で3.3%上昇し、平成19年地価公示の上昇率を上回る上昇となった。

県内の調査対象57市区町村の内、33市区町（前年20市区）で上昇、4市町村で横ばい、20市町村（前年34市町村）で下落したが、下落幅は大幅に縮小した。

◎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	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途平均
平成20年	2.8	0.2	6.1	3.9	6.0	▲0.6	3.3
平成19年	1.6	▲1.1	3.6	1.3	1.2	▲2.1	1.7

※ 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

◎用途別平均価格

(単位:円/㎡)

用途年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途平均
平成20年	115,000	37,500	283,100	75,300	51,300	24,700	130,700
平成19年	110,800	37,100	256,900	70,200	47,300	25,100	123,200

※ 標準地ごとの価格の和を当該標準地数で除したもの

2 地域別の動向

(1) 東京圏東京近接地域

ア 住宅地 【14市区】

- 東京圏東京近接地域の14市区全てで平均変動率が上昇となり、東京近接地域全体では、平均で3.7%上昇し、平成19年地価公示の上昇率(2.8%)を上回る上昇となっている。
なお、浦安市、市川市では、両市ともほぼ全ての地点で、平成19年地価公示の上昇率を下回るなど上昇率に鈍化の傾向が見られる。
- 継続地点629地点の内、567地点で上昇、57地点で横ばいとなり、平成19年地価公示(上昇462地点、横ばい126地点)に比べて、上昇地点が大幅に増加し、上昇傾向が地域全体に広がった。
- 都心への接近性、交通利便性や住環境等に優れた東京近接地域では、戸建住宅・マンション等の希少性の高い物件に需要が根強く、約9割の地点が上昇となっているが、半期ごとの地価動向を見ると、平成19年後半に入って上昇率が鈍化した地点が大半となった。
- また、流山市・柏市のつくばエクスプレス沿線の駅勢圏では、都心への交通利便性の向上や土地区画整理事業の伸展などを背景として、全ての地点で上昇となっている。

イ 商業地 【14市区】

- 東京圏東京近接地域の14市区全てで平均変動率が上昇となり、東京近接地域全体では、平均で9.5%上昇し、平成19年地価公示の上昇率(6.7%)を上回る上昇となっており、6市区では10%を超える高い上昇率となっている。
なお、市川市では、ほぼ全ての地点で、平成19年地価公示の上昇率を下回るなど、上昇率に鈍化の傾向が見られる。
- 継続地点110地点の内、109地点で上昇し、その内9地点が20%を超える高い上昇率を示す地点も見られたが、半期ごとの地価動向を見ると、平成19年後半に入って上昇率が鈍化した地点が大半となった。
- 浦安市では、JR京葉線沿線各駅周辺を中心として複合商業施設や大型商業施設の進出による繁華性の向上、近隣でのマンション・ホテル建設による集客力期待等を背景として、引き続き上昇傾向を強めている。
- 千葉市中央区では、継続地点23地点の内8地点が20%を超える高い上昇率を示しているが、これは景気回復が続く中、駅周辺でのマンション需要やマンション建設による集客力期待等を背景としたものである。
- その他の市区でも、都心直結のJR総武線・京葉線・常磐線の各駅周辺の高容積率地域等のマンション適地での需要が増大し、利便性・収益性の高い土地においては、上昇傾向がより鮮明になっている。

ウ その他の用途

- 東京都に隣接した浦安市、市川市、船橋市の準工業地・工業地では、都心部や羽田・成田空港へのアクセスが良好であることなどから、物流施設に対する需要の増大等を背景として、高い上昇となっている。中でも市川市の工業地では3地点で35%を超える高い上昇率を示した。

(2) 東京圏その他地域

ア 住宅地 【17市町村】

- 野田市が平均で▲0.4%、印旛郡栄町が▲1.3%の下落となっているが下落幅は縮小し、印旛郡印旛村が横ばい、これらの市町村以外の14市町では上昇し、東京圏その他地域全体では、平均で1.9%（前年0.0%）上昇した。
- 継続地点360地点の内、241地点で上昇、55地点で横ばいとなり、19年地価公示（上昇128地点）に比べて、上昇地点が大幅に増加し、地価の上昇傾向が地域全体へ広がってきた。
- これは景気回復が続く中、市街地整備等による利便性の向上や住環境に恵まれた地域で需要が顕在化してきたためである。

イ 商業地 【11市】

- 平成19年地価公示で、16年ぶりに上昇に転じた7市では2年連続して上昇し、前回下落の変動を示した4市の内、3市が横ばい、1市が下落となっているが下落幅は大幅に縮小し、東京圏その他地域全体では、平均で2.8%（前年0.4%）上昇した。
- 継続地点44地点の内、31地点で上昇、10地点で横ばいとなり、地価の上昇傾向が地域全体へ広がってきた。
- 上昇した7市をはじめ東京圏その他地域の交通利便性に恵まれた駅に近い商業地では、マンション適地としての需要や長年の大幅な下落による周辺住宅地価格との接近などを受け、上昇したものである。

(3) 地方圏

ア 住宅地 【24市町村】

- 地方圏24市町村の内11市町で上昇、3町村で横ばいとなり、地方圏全体では、平均で0.5%（前年▲1.2%）と、平成3年以来17年ぶりにわずかに上昇に転じた。
- 継続地点80地点の内、30地点で上昇、31地点で横ばいとなり、19年地価公示に比べ、上昇、横ばい地点が大幅に増加した。
- 利便性・住環境等の良好な住宅地を中心に需給が改善されつつあり、地価の持ち直しの兆しが広がり見せはじめた。
また、下落した地点でも、長年の下落による底値感から下落幅は大幅に縮小している。

イ 商業地 【24市町村】

- 地方圏24市町村の内6市町で上昇、7市町村で横ばいとなり、地方圏全体では、平均で0.1%と、ほぼ横ばいながら17年ぶりにわずかに上昇に転じた。
- 上昇・横ばいとなった地域でも、商業地としての需要は見られないが、長年の下落による住宅地価格との接近や住宅用途への転換利用が見られ、地価の持ち直しの兆しが広がりを見せはじめた。
また、下落した地点でも、長年の下落による底値感から下落幅は大幅に縮小している。

3 用途別の動向

(1) 全用途平均

ア 変動率

- ① 全用途平均では、県平均で3.3%上昇し、平成19年地価公示の上昇率(1.7%)を上回る上昇となった。
- ② 県内の調査対象57市区町村の内、33市区町で上昇、4市町村で横ばい、20市町村で下落となっているが、全ての市町村で下落幅が縮小している。
- ③ 市区町村別の平均変動率では、浦安市が9.8%と最も高い上昇率となっており、次いで、千葉市中央区で8.4%、市川市で7.1%の上昇となっているが、浦安市、市川市では、平成19年地価公示の上昇率を下回った。
一方、平均変動率で下落が高いのは、多古町が▲2.9%と最も高く、次いで、東庄町の▲2.1%、本埜村の▲1.4%となっている。
- ④ 継続地点1,417地点の内、1,066地点で上昇、208地点で横ばいとなっており、19年地価公示に比べて、上昇地点が大幅に増加した。

イ 価格

- ① 全用途平均の県平均価格は、130,700円/㎡で、平成19年地価公示より7,500円上昇した。
- ② 市区町村別の平均価格は、浦安市が377,700円/㎡と最も高く、次いで、市川市の294,600円/㎡、千葉市中央区の226,100円/㎡と続いている。

(2) 住宅地

ア 変動率

- ① 住宅地では、県平均で2.8%上昇し、平成19年地価公示の上昇率(1.6%)を上回る上昇となった。
- ② 県内の調査対象55市区町村の内、39市区町で上昇、4町村で横ばい、12市町で下落したが、11市町では下落幅が縮小し、1町が前年と同率下落となっている。
- ③ 市区町村別の平均変動率では、浦安市が7.6%と最も高い上昇率となっており、次いで、千葉市美浜区で5.9%、千葉市中央区で5.6%となっているが、浦安市、市川市では、平成19年地価公示の上昇率を下回った。
一方、平均変動率で下落が高いのは、多古町が▲2.4%と最も高く、次いで、東庄町の▲2.0%、栄町の▲1.3%となっている。
- ④ 継続地点1,069地点の内、838地点で上昇、143地点で横ばいとなり、下落地点は88地点で前回の285地点から大幅に減少し、地価上昇が概ね県全域へと広がった。

⑤ 標準地別の変動率は、千葉市中央区蘇我町1丁目「千葉中央－21」が14.5%と最も高い上昇率を示し、次いで、柏市柏の葉1丁目「柏－55」の14.2%、同市柏の葉3丁目「柏－30」の13.6%となっている。

一方、変動率の下落が高いのは、我孫子市古戸「我孫子－34」が▲3.7%で最も高く、次いで、酒々井町下岩橋「酒々井－2」の▲3.3%、我孫子市布佐西町「我孫子－29」及び同市新木野3丁目「我孫子－28」の▲3.2%となっている。

【住宅地変動状況】

変動区分	市区町村		標準地	
	20年	19年	20年	19年
10.0%～19.9%	—	1市	14	56
5.0%～9.9%	6市区	1市	221	93
0.1%～4.9%	33市区町	20市区町	603	451
0.0%	4町村	2市	143	204
▲0.1%～▲4.9%	12市町	29市町村	88	277
▲5.0%～▲9.9%	—	2町	—	8
計	55市区町村	55市区町村	1,069	1,089

イ 価格

- ① 県の平均価格は、115,000円/㎡で、平成19年地価公示より4,200円上昇した。
- ② 市区町村別の平均価格は、浦安市が344,700円/㎡と最も高く、次いで、市川市の244,300円/㎡、千葉市美浜区の204,000円/㎡と続いている。
- ③ 標準地別の価格は、浦安市舞浜3丁目の区画整然とした閑静な高級住宅地内にある「浦安－16」が440,000円/㎡と、平成15年から連続して県内最高価格となっている。
次いで、同市美浜4丁目「浦安－13」の433,000円/㎡、同市舞浜2丁目「浦安－14」の430,000円/㎡と続いている。

(3) 宅地見込地

ア 変動率

- ① 宅地見込地では、県平均で0.2%上昇し、平成3年以来17年ぶりにわずかな上昇となった。
- ② 標準地別（各市区1地点）では、流山市が5.1%上昇し、平成19年地価

公示の上昇率を上回る上昇を示し、千葉市中央区が0.7%、柏市が0.5%とわずかに上昇、松戸市が横ばい、野田市が▲0.5%、佐倉市が▲0.7%、木更津市が▲3.5%の下落となっている。

イ 価格

- ① 県の平均価格は、37,500円/㎡で、平成19年地価公示より400円上昇した。
- ② 標準別の価格は、松戸市が70,000円/㎡と最も高く、次いで、流山市の62,000円/㎡、柏市の44,200円/㎡と続いている。

(4) 商業地

ア 変動率

- ① 商業地では、県平均で6.1%上昇し、平成19年地価公示の上昇率(3.6%)を上回る上昇となった。
- ② 県内の調査対象49市区町村の内、27市区町で上昇、10市区町村で横ばい、12市区町では下落となっているが、下落幅は大幅に縮小した。
- ③ 市区町村別の平均変動率では、浦安市が17.0%と最も高い上昇となっており、次いで、千葉市中央区で15.2%、船橋市で11.9%となっている。
なお、市川市では、平成19年地価公示の上昇率を下回った。
一方、下落率が高いのは、多古町が▲3.4%と最も高く、次いで、東庄町の▲2.3%、八街市の▲2.2%となっている。
- ④ 継続地点192地点の内、150地点で上昇、25地点で横ばいとなり、下落地点は17地点で前回の40地点から大幅に減少し、地価上昇が概ね県全域へと広がった。
- ⑤ 標準地別の変動率では、上昇率上位10地点の内9地点が千葉市中央区で、中央区南町2丁目「千葉中央5-8」が24.5%と最も高い上昇率を示し、次いで、同区問屋町「千葉中央5-14」の22.2%、同区中央4丁目「千葉中央5-5」の21.3%となっているが、これはマンション需要やマンション建設による集客力期待等を背景としたものである。
一方、変動率の下落が高いのは、多古町多古「多古5-1」が▲3.4%で最も高く、次いで、八街市八街「八街5-2」の▲2.7%、香取市小見川「香取5-3」の▲2.5%となっている。

【商業地変動状況】

変動区分	市区町村		標準地	
	20年	19年	20年	19年
20.0%～	—	—	9	1
10.0%～19.9%	6市区	2市	43	20
5.0%～9.9%	6市区	3市区	35	48

0.1%～4.9%	15市町	18市区	63	59
0.0%	10市町村	2町	25	26
▲0.1%～▲4.9%	12市町	23市町村	17	38
▲5.0%～▲9.9%	—	2町		2
計	49市区町村	50市区町村	192	194

イ 価格

- ① 県の平均価格は、283,100円/㎡で、平成19年地価公示より26,200円上昇した。
- ② 市区町村別の平均価格は、市川市が731,500円/㎡と最も高く、次いで、浦安市の728,800円/㎡、柏市の553,500円/㎡と続いている。
- ③ 標準地別の価格は、千葉市中央区富士見2丁目のJR千葉駅前広場に接面し、店舗・事務所等が建ち並ぶ繁华性の高い商業地域内にある「千葉中央5-1」が2,400,000円/㎡と、昭和62年から連続して県内最高価格となっている。
次いで、柏市柏1丁目「柏5-1」の1,610,000円/㎡、千葉市中央区富士見1丁目「千葉中央5-22」の1,450,000円/㎡と続いている。

(5) 準工業地

ア 変動率

- ① 準工業地では、県平均で3.9%上昇し、平成19年地価公示の上昇率(1.3%)を上回る上昇となった。
- ② 県内の調査対象18市区町の内、17市区で上昇、野田市1市が下落となっているが、下落幅は縮小した。
- ③ 市区町村別の平均変動率では、浦安市が17.2%と最も高い上昇となっており、次いで、市川市で12.6%、船橋市で5.8%となっている。
- ④ 継続地点49地点の内、39地点で上昇、9地点で横ばいとなり、下落地点は野田市の1地点のみとなり、地価上昇が県全域へと広がった。
- ⑤ 標準地別の変動率は、市川市二俣「市川7-2」が23.8%と最も上昇率が高く、次いで、浦安市鉄鋼通り2丁目「浦安7-2」が23.5%、同市港「浦安7-3」の20.2%と高い上昇率となっているが、これは物流施設等に対する需要の増大を背景としたものである。

【準工業地変動状況】

変動区分	市区町村		標準地	
	20年	19年	20年	19年

20.0%～	—	—	3	2
10.0%～19.9%	2市	1市	1	1
5.0%～ 9.9%	3市区	1市	7	1
0.1%～ 4.9%	12市区町	8市区	28	19
0.0%	—	4市町	9	12
▲0.1%～▲4.9%	1市	5市	1	19
▲5.0%～▲9.9%	—	—	—	—
計	18市区町	19市区町	49	54

イ 価格

- ① 県の平均価格は、75,300円/㎡で、平成19年地価公示より5,100円上昇した。
- ② 市区町村別の平均価格は、浦安市が163,000円/㎡と最も高く、次いで、市川市の146,000円/㎡、松戸市の126,000円/㎡と続いている。
- ③ 標準地別の価格は、浦安市北栄4丁目「浦安7-1」が205,000円/㎡で県内最高価格となっている。
次いで、松戸市中根長津町「松戸7-3」の165,000円/㎡、市川市二俣1丁目「市川7-1」の162,000円/㎡と続いている。

(6) 工業地

ア 変動率

- ① 工業地では、県平均で6.0%上昇し、平成19年地価公示の上昇率(1.2%)を上回る上昇となった。
- ② 県内の調査対象15市区の内、12市区で上昇、1市で横ばい、2市では下落となっているが、下落幅は縮小した。
- ③ 市区町村別の平均変動率では、市川市が35.1%と最も高い上昇となっており、次いで、船橋市で9.4%、千葉市美浜区で6.3%となっている。
- ④ 継続地点43地点の内、30地点で上昇、8地点で横ばいとなっており、下落地点は、野田市(3地点)、君津市(2地点)のみとなり、地価上昇が県全域へと広がった。
- ⑤ 標準地別の変動率は、市川市塩浜3丁目「市川9-1」が39.0%と最も上昇率が高く、次いで、同市二俣新町「市川9-2」の38.6%、同市高浜町「市川9-3」の35.5%、同市田尻1丁目「市川9-4」の27.4%、船橋市日の出2丁目「船橋9-2」18.1%と、高い上昇率となっているが、これは物流施設等に対する需要の増大を背景としたものである。
一方、変動率の下落が高いのは、野田市中里「野田9-1」が▲2.8%で最も高く、次いで、同市蕃昌新田「野田9-3」の▲1.7%、同市二ツ塚

「野田9-2」の▲1.4%となっている。

【工業地変動状況】

変動区分	市区町村		標準地	
	20年	19年	20年	19年
20.0%～	1市	—	4	2
10.0%～19.9%	—	1市	1	2
5.0%～9.9%	5市区	—	10	2
0.1%～4.9%	6市区	7市区	15	12
0.0%	1市	—	8	6
▲0.1%～▲4.9%	2市	7市	5	21
▲5.0%～▲9.9%	—	—	—	1
計	15市区	15市区	43	46

イ 価格

- ① 県の平均価格は、51,300円/㎡で、平成19年地価公示より4,000円上昇した。
- ② 市区町村別の平均価格は、市川市が119,800円/㎡と最も高く、次いで、船橋市の71,900円/㎡、習志野市の65,300円/㎡と続いている。
- ③ 標準地別の価格は、市川市田尻1丁目「市川9-4」が172,000円/㎡で県内最高価格となっている。次いで、同市塩浜3丁目「市川9-1」の107,000円/㎡、同市高浜町「市川9-3」の103,000円/㎡と続いている。

(7) 市街化調整区域内宅地

ア 変動率

- ① 市街化調整区域内宅地では、県平均で▲0.6%とわずかな下落となっている。
- ② 県内の調査対象25市区町村の内、4市区で上昇、6市区で横ばい、15市町村は下落となっているが、下落幅は縮小した。
- ③ 市区町村別の平均変動率では、四街道市が3.4%と最も高い上昇となっており、次いで、市川市で1.8%、千葉市花見川区及び市原市で0.1%となっている。
一方、平均変動率で下落が高いのは、酒々井町が▲4.9%と最も高く、次いで、我孫子市の▲3.2%、印西市の▲1.8%となっている。
- ④ 継続地点57地点の内、6地点で上昇、22地点で横ばい、29地点で下落したが、平成19年地価公示（下落52地点）に比べて、下落地点が大幅に減少した。

⑤ 標準地別の変動率は、四街道市大日「四街道10-1」が3.4%と最も上昇率が高く、次いで、市川市柏井町2丁目「市川10-1」の1.8%、木更津市高柳「木更津10-3」の1.0%となっている。

一方、変動率の下落が高いのは、酒々井町馬橋「酒々井10-1」が▲4.9%で最も高く、次いで、成田市北羽鳥「成田10-5」の▲4.1%、我孫子市中峠「我孫子10-1」の▲3.2%となっている。

【市街化調整区域内宅地変動状況】

変動区分	市区町村		標準地	
	20年	19年	20年	19年
0.1%～4.9%	4市区	4市区	6	6
0.0%	6市区	2市	22	4
▲0.1%～▲4.9%	15市町村	18市区町村	29	50
▲5.0%～▲9.9%	—	1町	—	2
計	25市区町村	25市区町村	57	62

イ 価格

① 県の平均価格は、24,700円/㎡で、平成19年地価公示より400円下落した。

② 市区町村別の平均価格は、流山市が59,300円/㎡と最も高く、次いで、市川市の58,000円/㎡、千葉市若葉区の50,800円/㎡と続いている。

③ 標準地別の価格は、千葉市若葉区加曽利町「若葉10-2」が61,000円/㎡で県内最高価格となっている。次いで、流山市上貝塚「流山10-1」の59,300円/㎡、市川市柏井町2丁目「市川10-1」の58,000円/㎡と続いている。

(8) 現況林地

○ 現況林地の県平均変動率は、平成19年地価公示に比べて4.6ポイント縮小し、▲2.0%（前年▲6.6%）となっている。

○ 県の平均価格は、1,860円/㎡（前年1,900円/㎡）となっている。

〔調査市及び地点数〕

千葉市緑区、木更津市、成田市、市原市、八千代市、印西市、白井市

・・・各1地点

【参考】

圏域区分別市町村一覧表

圏域区分		地区	市町村
東京圏	東京近接地域 (14市区)	千葉	千葉市中央区・花見川区・稲毛区・若葉区・緑区・美浜区、習志野市、八千代市
		東葛飾	市川市、船橋市、松戸市、柏市、流山市、浦安市
	その他地域 (18市町村)	千葉	市原市
		東葛飾	野田市、我孫子市、鎌ヶ谷市
		印旛	成田市、佐倉市、四街道市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、印旛村、本埜村、栄町
		君津	木更津市、君津市、富津市、袖ヶ浦市
地方圏 (25市町村)	印旛	八街市	
	香取	香取市、神崎町、多古町、東庄町	
	海匝	銚子市、旭市、匝瑳市	
	山武	東金市、山武市、大網白里町、芝山町、九十九里町、横芝光町	
	長生	茂原市、一宮町、長生村、白子町、長南町	
	夷隅	勝浦市、いすみ市、大多喜町、御宿町	
	安房	館山市、鴨川市	