

平成25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回基準地の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55市区町村(都市計画区域:53市区町村、都市計画区域外:2町)の1,288地点(都市計画区域:1,286地点、都市計画区域外:2地点)で調査が実施された。

なお、今回の調査から準工業地及び調整区域内宅地の用途区分を廃止し、従前の標準地は、その用途毎に住宅地・商業地・工業地に、それぞれ配置替等を行った。

◎ 平成25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	948	5	190	66	7	1,216
選定替地点数	52		1			53
新規地点数	8		8	3		19
計	1,008	5	199	69	7	1,288

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25年1月 1日
- ・公表日(官報公示) 平成25年3月22日

第2 地価公示の結果概要

1 全般的な動向

(1) 平成24年1月以降の1年間の千葉県地価は、対前年平均変動率（以下「平均変動率」という。）が、景気の低迷等を反映して全ての用途（住宅地、宅地見込地、商業地、工業地）で昨年に引き続き下落したが、下落率は縮小している。

ア 住宅地

県平均変動率は、 $\Delta 1.2\%$ （昨年 $\Delta 2.1\%$ ）と昨年に引き続き下落した。

調査対象54市区町村の平均変動率は、君津市が 0.3% （昨年 0.1% ）、木更津市が 0.1% （昨年 0.1% ）と上昇し、船橋市が 0.0% （昨年 $\Delta 1.4\%$ ）と横ばいとなったが、他の全ての市区町村で昨年に引き続き下落している。

なお、最も下落率が大きいのは千葉市美浜区の $\Delta 2.8\%$ （昨年 $\Delta 7.3\%$ ）となっている。

イ 商業地

県平均変動率は、 $\Delta 1.3\%$ （昨年 $\Delta 2.2\%$ ）と昨年に引き続き下落した。

調査対象52市区町村の平均変動率は、木更津市が 0.3% （昨年 0.3% ）、君津市が 0.1% （昨年 0.0% ）と上昇し、他の全ての市区町村で下落している。

なお、最も下落率が大きいのは野田市の $\Delta 3.4\%$ （昨年 $\Delta 5.5\%$ ）となっている。

※今回調査で新規に白井市及び富里市に標準地を設定した。

(2) 継続調査地点（林地を除く）1,209地点の状況は、83地点で上昇、183地点で横ばい、943地点で下落した。（昨年：上昇37地点、横ばい61地点、下落1,170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	準工 業地	工業地	調区内 宅地	全用途 平均
平成25年	$\Delta 1.2$	$\Delta 2.4$	$\Delta 1.3$		$\Delta 0.4$		$\Delta 1.1$
平成24年	$\Delta 2.1$	$\Delta 3.8$	$\Delta 2.2$	$\Delta 2.3$	$\Delta 2.0$	$\Delta 2.4$	$\Delta 2.2$

※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

◎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25年	95,900	30,200	228,700		49,500		113,800
平成24年	100,700	30,800	242,000	65,700	46,700	22,700	115,000

※標準地ごとの価格の和を当該標準地で除したものの

2 住宅地及び商業地の地域別動向

(1) 住宅地

ア 東京圏東京近接地域〔14市区〕

- ① 東京近接地域の住宅地の平均変動率は、引き続き $\Delta 1.2\%$ の下落となり、昨年と比べ下落率は縮小した。(昨年 $\Delta 2.4\%$)
- ② 継続調査地点561地点の内、上昇33地点、横ばい115地点、下落413地点となった。(昨年：横ばい20地点、下落531地点)

イ 東京圏その他地域〔16市町〕

- ① その他地域の住宅地の平均変動率は、引き続き $\Delta 1.1\%$ の下落となり、昨年と比べ下落率は縮小した。(昨年 $\Delta 1.7\%$)
なお、木更津市は 0.1% 、君津市は 0.3% と、昨年に引き続き上昇した。
- ② 継続調査地点313地点の内、上昇39地点、横ばい29地点、下落245地点となった。(昨年：上昇32地点、横ばい25地点、下落257地点)

ウ 地方圏〔24市町村〕

- ① 地方圏の住宅地の平均変動率は、引き続き $\Delta 0.9\%$ の下落となり、昨年と比べ下落率は縮小した。(昨年 $\Delta 1.6\%$)
- ② 継続調査地点74地点の全てで下落した。(昨年：下落77地点)

(2) 商業地

ア 東京圏東京近接地域〔14市区〕

- ① 東京近接地域の商業地の平均変動率は、引き続き $\Delta 1.5\%$ の下落となり、昨年と比べ下落率は縮小した。(昨年 $\Delta 2.7\%$)
- ② 継続調査地点109地点の内、横ばい20地点、下落89地点となった。(昨年：横ばい1地点、下落107地点)

イ 東京圏その他地域〔12市〕

- ① その他地域の商業地の平均変動率は、引き続き $\Delta 0.7\%$ の下落となり、昨年と比べ下落率は縮小した。(昨年 $\Delta 1.1\%$)
木更津市は 0.3% と昨年に引き続き上昇し、君津市は 0.1% となり、昨年と比較して上昇した。
- ② 継続調査地点45地点の上昇7地点、横ばい11地点、下落27地点となった。(昨年：上昇5地点、横ばい11地点、下落27地点)

ウ 地方圏〔24市町村〕

- ① 地方圏の商業地の平均変動率は、引き続き $\Delta 1.1\%$ の下落となり、昨年と比べ下落率は縮小した。(昨年 $\Delta 1.8\%$)
- ② 継続調査地点36地点の全てで下落した。(昨年：下落35地点)

◎【東京圏・地方圏】

○東京圏：30市区町村

・東京近接地域：14市区

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、松戸市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、浦安市

・その他地域：16市町

木更津市、野田市、成田市、佐倉市、市原市、我孫子市、鎌ヶ谷市、君津市、富津市、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：25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、神崎町、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、大多喜町、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、平成20年7月の地価調査から下落が続いている。

しかしながら、住宅地の調査地点は、平成24年1月の地価公示から上昇地点、横ばい地点の増加が見られるようになり、今回調査まで同様の状況が続いている。

商業地の調査地点では、平成24年1月の地価公示以降、横ばい地点の増加が見られる。

◎ 地価公示と地価調査の同一地点の状況（71地点：住宅地60地点、商業地11地点）

【住宅地】

	地価公示 (H23.1.1)	地価調査 (H23.7.1)	地価公示 (H24.1.1)	地価調査 (H24.7.1)	地価公示 (H25.1.1)
上昇地点数	1	0	6	5	5
横ばい地点数	16	7	17	19	18
下落地点数	43	52	36	36	32
対半年平均 変動率(%)	△0.8	△1.5	△0.4	△0.5	△0.4

※ 平成24年地価公示では、5地点を選定替えしたため、住宅地の継続地点数は55地点となっている。

【商業地】

	地価公示 (H23.1.1)	地価調査 (H23.7.1)	地価公示 (H24.1.1)	地価調査 (H24.7.1)	地価公示 (H25.1.1)
上昇地点数	0	1	2	1	1
横ばい地点数	5	0	0	2	3
下落地点数	6	10	9	8	7
対半年平均 変動率(%)	△1.3	△2.1	△0.8	△1.2	△0.7

【71地点の市：東京圏のみ】

住宅地 千葉市（12）、市川市（5）、船橋市（6）、松戸市（5）、習志野市（1）、
 柏市（4）、流山市（2）、八千代市（2）、浦安市（2）、木更津市（2）、
 野田市（2）、成田市（2）、佐倉市（2）、市原市（3）、我孫子市（3）、
 鎌ヶ谷市（1）、君津市（1）、富津市（1）、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）、松戸市（1）、柏市（1）、
 木更津市（1）

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、 $\Delta 1.1\%$ となった。
(昨年： $\Delta 2.2\%$)
- ② 調査対象 55 市区町村の平均変動率は、木更津市、君津市を除く 53 市区町村で下落した。
(昨年：横ばい 2 市、下落 53 市区町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率順位
第 1 位 君津市 0.2%
第 2 位 木更津市 0.1%
第 3 位 船橋市 $\Delta 0.1\%$
(昨年：木更津市 0.0%、君津市 0.0%、鴨川市 $\Delta 0.5\%$)
- ④ 市区町村別の平均変動率順位 (マイナス)
第 1 位 浦安市 $\Delta 2.5\%$
第 2 位 我孫子市 $\Delta 2.4\%$
第 3 位 香取市 $\Delta 2.2\%$
(昨年：浦安市 $\Delta 7.0\%$ 、千葉市美浜区 $\Delta 4.2\%$ 、野田市 $\Delta 3.9\%$)
- ⑤ 継続調査地点 1,209 地点の内、83 地点で上昇、183 地点で横ばい、943 地点で下落となった。(昨年：上昇 37 地点、横ばい 61 地点、下落 1,170 地点)

イ 価格

- ① 全用途平均の県平均価格は 113,800 円/㎡、昨年より 1,200 円下落した。
(昨年：115,000 円/㎡)
- ② 市区町村別の平均価格順位
第 1 位 浦安市 294,700 円/㎡
第 2 位 市川市 238,200 円/㎡
第 3 位 千葉市中央区 181,500 円/㎡
(昨年：浦安市 302,500 円/㎡、市川市 241,600 円/㎡、千葉市中央区 185,700 円/㎡)

(2) 住宅地

ア 変動率等

- ① 住宅地の県平均変動率は、 $\Delta 1.2\%$ となった。
(昨年： $\Delta 2.1\%$)
- ② 調査対象 54 市区町村の平均変動率は、2 市で上昇、1 市で横ばい、51 市区町村で下落した。
(昨年：上昇 2 市、下落 52 市区町村)

- ③ 市区町村別の平均変動率順位
- | | | |
|-----|------|------|
| 第1位 | 君津市 | 0.3% |
| 第2位 | 木更津市 | 0.1% |
| 第3位 | 船橋市 | 0.0% |
- (昨年：君津市0.1%、木更津市0.1%、鎌ヶ谷市△0.4%)
- ④ 市区町村別の平均変動率順位 (マイナス)
- | | | |
|-----|--------|--------|
| 第1位 | 千葉市美浜区 | △ 2.8% |
| 第2位 | 浦安市 | △ 2.7% |
| 第3位 | 我孫子市 | △ 2.4% |
- (昨年：浦安市△7.5%、千葉市美浜区△7.3%、野田市△3.9%)
- ⑤ 継続調査地点948地点の内、72地点で上昇、144地点で横ばい、732地点で下落となった。(昨年：上昇32地点、横ばい45地点、下落865地点)
- ⑥ 標準地別変動率順位
- | | | |
|-----|---------------|------|
| 第1位 | 船橋－44 (西船1丁目) | 3.1% |
| 第2位 | 稲毛－1 (稲毛台町) | 2.1% |
| 第3位 | 流山－15 (美田) | 2.0% |
- (昨年：「木更津－29」1.0%、「木更津－22」0.9%、「木更津－13」0.9%)
- ⑦ 標準地別変動率順位 (マイナス)
- | | | |
|-----|---------------|--------|
| 第1位 | 柏－42 (南増尾6丁目) | △ 5.6% |
| 第2位 | 柏－69 (新逆井1丁目) | △ 5.4% |
| 第3位 | 柏－30 (柏の葉3丁目) | △ 5.3% |
- (昨年：「旧：浦安－15」△ 15.3%、「浦安－10」△ 14.9%、「浦安－16」△ 14.9% ※H25地価公示で浦安－15は選定替した。)

イ 価格

- ① 住宅地の県平均価格は95,900円/㎡、昨年より4,800円下落した。
(昨年：100,700円/㎡)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- | | | |
|-----|--------|------------|
| 第1位 | 浦安市 | 258,900円/㎡ |
| 第2位 | 市川市 | 197,500円/㎡ |
| 第3位 | 千葉市美浜区 | 168,100円/㎡ |
- (昨年：浦安市265,800円/㎡、市川市202,900円/㎡、千葉市美浜区173,000円/㎡)
- ③ 標準地別の価格順位
- | | | |
|-----|---------------|------------|
| 第1位 | 市川－61 (菅野1丁目) | 317,000円/㎡ |
| 第2位 | 浦安－13 (美浜4丁目) | 310,000円/㎡ |
| 第3位 | 浦安－16 (舞浜3丁目) | 305,000円/㎡ |
- (昨年：「浦安－13」321,000円、「市川－61」315,000円/㎡、「浦安－16」315,000円/㎡)

(3) 宅地見込地

ア 変動率等

- ① 宅地見込地の県平均変動率は、 $\Delta 2.4\%$ となった。
(昨年： $\Delta 3.8\%$)
- ② 標準地別変動率（各市区1地点）

第1位	木更津市	$\Delta 1.4\%$
第2位	松戸市	$\Delta 1.7\%$
第3位	千葉市中央区	$\Delta 2.5\%$

(昨年：木更津市 $\Delta 1.3\%$ 、松戸市 $\Delta 3.3\%$ 、佐倉市 $\Delta 3.7\%$)

イ 価格

- ① 宅地見込地の県平均価格は $30,200$ 円/ m^2 、昨年より 600 円下落した。
(昨年： $30,800$ 円/ m^2)
- ② 標準地別の価格順位（各市区1地点）

第1位	松戸市	$57,000$ 円/ m^2
第2位	流山市	$51,700$ 円/ m^2
第3位	佐倉市	$23,000$ 円/ m^2

(昨年：松戸市 $58,000$ 円/ m^2 、流山市 $53,500$ 円/ m^2 、野田市 $30,100$ 円/ m^2
※H25 地価公示で野田市の標準地は廃止した。)

(4) 商業地

ア 変動率等

- ① 商業地の県平均変動率は、 $\Delta 1.3\%$ となった。
(昨年： $\Delta 2.2\%$)
- ② 調査対象 52 市区町村の平均変動率は、2 市で上昇、48 市区町村で下落した。
なお、今回、白井市及び富里市に新たに標準地を設定した。(変動率無し)
(昨年：上昇 1 市、横ばい 1 市、下落 全 48 市区町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率

第1位	木更津市	0.3%
第2位	君津市	0.1%
第3位	千葉市稲毛区	$\Delta 0.1\%$

(昨年：木更津市 0.3% 、君津市 0.0% 、袖ヶ浦市 $\Delta 0.3\%$)
- ④ 市区町村別の平均変動率（マイナス）

第1位	野田市	$\Delta 3.4\%$
第2位	浦安市	$\Delta 2.9\%$
第3位	市川市	$\Delta 2.7\%$

(昨年：野田市 $\Delta 5.5\%$ 、浦安市 $\Delta 4.6\%$ 、市川市 $\Delta 3.7\%$)
- ⑤ 継続調査地点 190 点の内、7 地点で上昇、31 地点で横ばい、152 地点で下落した。
(昨年：上昇 5 地点、横ばい 12 地点、下落 169 地点)

⑥ 標準地別変動率順位

第1位 木更津5-2 (東中央1丁目) 0.9%

第2位 木更津5-6 (東中央3丁目) 0.7%

第3位 木更津5-11 (請西1丁目) 0.5%

(昨年:「木更津5-6」0.9%、「木更津5-2」0.9%、「木更津5-11」0.5%)

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位を四捨五入しているため。

⑦ 標準地別変動率順位 (マイナス)

第1位 千葉中央5-19 (富士見2丁目) △ 5.1%

第2位 千葉中央5-22 (富士見1丁目) △ 5.0%

第3位 野田5-4 (野田字西下町) △ 4.9%

(昨年:「千葉中央5-19」△ 10.3%、「野田5-3」△ 8.2%、「千葉中央5-22」△ 8.2%)

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位を四捨五入しているため。

イ 価格

① 商業地の県平均価格は228,700円/㎡、昨年より13,300円下落した。

(昨年:242,000円/㎡)

② 市区町村別の平均価格順位

第1位 市川市 561,100円/㎡

第2位 浦安市 554,500円/㎡

第3位 柏市 447,400円/㎡

(昨年:市川市578,200円/㎡、浦安市571,300円/㎡、柏市483,100円/㎡)

③ 標準地別の価格順位

第1位 千葉中央5-1 (富士見2丁目) 1,550,000円/㎡

第2位 柏5-1 (柏1丁目) 1,450,000円/㎡

第3位 柏5-3 (旭町1丁目) 1,110,000円/㎡

「千葉中央5-1」は、JR千葉駅前広場に接面し、店舗・事務所等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域内にあり、昭和62年から連続して県内最高価格となっている。

(昨年:「千葉中央5-1」1,620,000円/㎡、「柏5-1」1,460,000円/㎡、

「柏5-3」1,120,000円/㎡)

(5) 工業地

ア 変動率等

① 工業地の県平均変動率は、△0.4%となった。(昨年:△2.0%)

調査対象21市区の平均変動率は、2市で上昇、1市で横ばい、15市区で下落した。(昨年:下落15市区)

※木更津市及び浦安市は、準工業地から工業地に変更した。また、成田市、四街道市及び富里市は、新規に標準地を設定した。

② 市区別の平均変動率順位

第1位 市川市 4.4%

第2位 柏市 1.0%

第3位 浦安市 0.0%

(昨年:君津市 △0.8%、千葉市花見川区 △1.1%、千葉市稲毛区 △1.2%)

③ 継続調査地点 66 地点の内、4 地点で上昇、8 地点で横ばい、54 地点で下落した。(昨年：横ばい 2 地点、下落 38 地点)

④ 標準地別変動率順位

第 1 位 市川 9-1 (塩浜 3 丁目) 12.2%

第 2 位 市川 9-2 (二俣新町) 9.8%

第 3 位 柏 9-1 (新十余二) 5.3%

(昨年：「柏 9-1」、「柏 9-3」0.0%、「野田 9-2」△0.5%)

イ 価格

① 工業地の県平均価格は 49,500 円/㎡、昨年より 2,800 円上昇した。
(昨年：46,700 円/㎡)

② 市区別の平均価格順位

第 1 位 浦安市 132,500 円/㎡

第 2 位 市川市 113,200 円/㎡

第 3 位 船橋市 71,700 円/㎡

(昨年：市川市 106,900 円/㎡、船橋市 64,800 円/㎡、柏市 58,000 円/㎡)

③ 標準地別の価格順位

第 1 位 市川 9-4 (田尻 1 丁目) 150,000 円/㎡

第 2 位 浦安 9-2 (鉄鋼通り 2 丁目) 137,000 円/㎡

第 3 位 浦安 9-1 (港) 128,000 円/㎡

(昨年：「市川 9-4」150,000 円/㎡、「市川 9-1」98,000 円/㎡、
「市川 9-3」93,500 円/㎡)

(6) 現況林地

① 現況林地の県平均変動率は△3.1%と引き続き下落している。(昨年：△3.2%)

② 現況林地の県平均価格は 1,510 円/㎡、昨年より 60 円下落した。
(昨年：1,570 円/㎡)

[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、白井市の各 1 地点
・・・計 7 地点