

平成30年地価公示・価格形成要因等の概要

千葉県代表幹事

佐藤 元彦

1. 地価動向の特徴と要因

①県全体の地価動向

- ・千葉県の住宅地の平均地価変動率は(H30)+0.4%[(H29)+0.2%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 396 [(H29) 336], 横ばい地点数は(H29) 267 [(H29) 343], 下落地点数は(H30) 305 [(H29) 274]となり, 上昇地点数・下落地点数が増加し, 横ばい地点数が減少した。(本年は継続地点数が増加している。)
- ・市区町村別平均地価変動率は, 地価公示を実施している53市区町村のうち, 上昇(H30) 20 [(H29) 17], 横ばい(H30) 6 [(H29) 10], 下落(H30) 27 [(H29) 26]となり, 上昇, 下落の市区町村数は前年より増加し, 横ばいの市町村数は減少した。
- ・千葉県の住宅地の取引価格は, 都市部では総じて横ばい乃至強含みの状況にあり, 郡部においては下落基調が続いている。
- ・千葉県の売買による所有権移転件数(H28.10~H29.9の年間件数)は-0.1%(前年比)となった。
- ・千葉県の完全失業率は低下が続いている。名目賃金に弱さが見られる。

②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- ・千葉市の住宅地の平均地価変動率は(H30)+0.7%[(H29)+0.4%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 89 [(H29) 63], 横ばい地点数は(H30) 35 [(H29) 72], 下落地点数は(H30) 29 [(H29) 18]となり, 上昇地点・下落地点が増加し, 横ばい地点が減少した。
- ・千葉市中央区のJR総武線千葉駅、西千葉駅を最寄りとする利便性が高い住宅地については, 地価上昇率が拡大した。
- ・花見川区、稲毛区のJR総武線沿線徒歩圏の住宅地は利便性が高く, 地価上昇率が拡大した。花見川区, 稲毛区の郊外の住宅地は下落に転じた地点が出ている。
- ・美浜区のJR京葉線沿線の住宅地の地価は, 全地点上昇となった。震災の影響は薄れ, 地価は強含みに転じている。

③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

- ・市川市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +1.0%[(H29) +0.4%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 35 [(H29) 27], 横ばい地点数は(H30) 20 [(H29) 26], 下落地点数は(H30) 8 [(H29) 8]となり, 上昇地点が増加し, 横ばい地点が減少した。
- ・船橋市の住宅地の平均地価変動率は(H30)+0.9%[(H29) +0.6%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 46 [(H29) 42], 横ばい地点数は(H30) 20 [(H29) 27], 下落地点数は(H30) 18 [(H29) 15]となり, 上昇地点・下落地点が増加し, 横ばい地点が減少した。
- ・市川市、船橋市のJR総武線沿線徒歩圏の住宅地は, 需要に比べ売り物件が少なく, 地価上昇が続いている。バス路線圏の売れ行きは悪く, 地価は横ばい~下落の状況にあり, 下落率が拡大した地点が出ている。
- ・市川市、浦安市の東西線沿線の住宅地は, 都心通勤者を中心とした需要が強くなり地価上昇が拡大している。
- ・船橋市の新京成線沿線は, 駅から遠いバス圏の地域で下落が続いている。

- ・松戸市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +0.4%[(H29) +0.4%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 26 [(H29) 25], 横ばい地点数は(H30) 37 [(H29) 40], 下落地点数は(H30) 7 [(H29) 4]となり, 上昇地点・下落地点が増加し, 横ばい地点が減少した。
- ・松戸市のJR常磐線沿線徒歩圏の住宅地は底堅い需要があり, 地価は概ね横ばい乃至上昇傾向にある。徒歩圏外は横ばい乃至下落傾向にある。松戸駅徒歩圏の限られたエリアでは住宅地の供給が少なく, 地価は上昇傾向にある。
- ・新京成線沿線の住宅地は, 横ばい乃至上昇傾向にあり, 一部の住宅地で下落に転じた地点が出ている。
- ・柏市の住宅地の平均地価変動率は(H30) -0.7%[(H29) -0.9%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 14 [(H29) 12], 横ばい地点数は(H30) 14 [(H29) 15], 下落地点数は(H30) 51 [(H29) 51]となり, 上昇地点が増加し, 横ばい地点が減少した。
- ・柏市のJR常磐線沿線徒歩圏の住宅地は底堅い需要があり, 地価は上昇傾向にある。
- ・東武野田線沿線の住宅地の地価は総じて下落傾向にある。
- ・柏市徒歩圏外の住宅地の地価は, 下落傾向が続いている。利便性が劣り若年層の需要はあまりない。

住

宅

④特徴的な変動率を示した都市、地点について

- ・木更津市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +2.8% [(H29) +2.9%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 30 [(H29) 29], 横ばい地点数は(H30) 7 [(H29) 8]となり, 上昇地点が増加し, 横ばい地点が減少した。下落地点はない。
- ・君津市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +5.3% [(H29) +5.5%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 19 [(H29) 18], 横ばい地点数は(H30) 2 [(H29) 2]となり, 上昇地点が増加した。下落地点はない。
- ・木更津市、君津市の住宅地は, 大規模店舗の影響やアクアライン効果による県外需要もあり, 依然として需給は強含みの状態にあり, 地価上昇が続いている。人気がある新興土地区画整理地区内の住宅地では, 周辺地価水準を大きく上回る取引が散見される。
- ・浦安市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +1.8% [(H29) +1.0%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 17 [(H29) 16], 横ばい地点数は(H29) 3 [(H29) 4]となり, 上昇地点が増加し, 横ばい地点が減少した。下落地点はない。
- ・浦安市のJR京葉線沿線の住宅地は液状化により被災したが, 震災の影響は薄れ, 地価下落は止まり, 一部は上昇傾向に転じている。
- ・柏-5(大室)の下落率は(H30)-6.8% [(H29)-8.5%]となり, 地価下落が続いている。
バス路線圏にある利便性が劣る低地の住宅地で, TX線沿線新市街地のマンション・住宅地へ若年層需要が流出している。建築協定による最低敷地面積制限があり総額的に市場不適合が生じている。隣接する地域が土地区画整理事業区域から除外され便益向上の期待が縮小している。高齢化が進み近年住み替えによる供給物件が増加しており, 値下げが早く, 需給バランスが崩れ, 下落が続いている。
- ・柏-36(西山)の下落率は(H30)-5.9% [(H29)-4.5%]となり, 地価下落率が拡大した。
バス路線圏にある利便性が劣る住宅地で, 需要が縮小している。
- ・白井市の住宅地の平均地価変動率は(H30)-3.6% [(H29)-3.8%]となった。千葉ニュータウン内の古い住宅地の需要は弱く, 隣接する印西市の住宅地へ需要が流れており, 地価下落が続いている。市街化調整区域での低価格住宅の大量供給等により, 既成市街地の地価は下落が続いている。
- ・白井-2(池の上)の下落率は(H30) -6.0% [(H29) -5.7%]となり, 下落率は拡大した。
- ・白井-8(清水口)の下落率は(H30) -5.9% [(H29) -5.9%]となり, 下落が続いている。
- ・白井-6(大山口)の下落率は(H30) -5.9% [(H29) -5.8%]となり, 下落率は拡大した。
- ・白井-9(大松)の下落率は(H30) -4.9% [(H29) -5.6%]となり, 下落が続いている。
- ・市川-46(中国分)の下落率は(H30)-4.9% [(H29)-3.4%]となり, 下落率が拡大した。
北総線駅徒歩圏外の住宅地で, 駅までの経路に坂があり, 需要が弱い。
- ・我孫子-28(新木野)の下落率は(H30)-4.9% [(H29)-5.0%]となり, 下落が続いている。
- ・我孫子-31(古戸)の下落率は(H30)-4.8% [(H29)-4.8%]となり, 下落が続いている。
利便性の劣る旧来の大規模分譲地は, 居住者の高齢化・若年層の流入減少により, 供給過剰が生じている。
- ・野田-6(岡田)の下落率は(H30)-4.6% [(H29)-2.1%]となり, 下落率が拡大した。
- ・野田-27(三ツ堀)の下落率は(H30)-4.4% [(H29)-3.8]となり, 下落率が拡大した。
市街化調整区域内の住宅地で需要が弱い。

地

①県全体の地価動向

- ・千葉県商業地の平均地価変動率は(H30)+1.7%[(H29)+1.4%]となった。
- ・上昇地点数は(H30)143[(H29)130],横ばい地点数は(H30)40[(H29)47],下落地点数は(H30)22[(H29)20]となり,上昇地点数・下落地点数が増加し,横ばい地点数が減少した。
- ・市区町村別平均地価変動率は,継続地点がある50市区町村のうち,上昇(H30)24[(H29)21],横ばい(H29)11[(H29)14],下落(H29)15[(H29)14]となり,上昇した市区町村,下落した市区町村が増加し,横ばいの市区町村が減少した。
- ・千葉県の商業地の取引事例は相対的に少ないが,収益物件は高額で取引されている。取引価格水準は上昇傾向にある。
- ・長期金利は低位安定状態にあり,金融緩和の投資マインドへの影響は持続しており,期待利回りは低下傾向にある。予想物価上昇率は縮小傾向にある。
- ・千葉県の就業者数,常用労働者数は増加傾向が続いている。
- ・千葉県の商品販売額等(百貨店+スーパー)は,前年同月比マイナス傾向が続いている。

②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- ・千葉市の商業地の平均地価変動率は(H30)+2.2%[(H29)+1.4%]となった。
- ・上昇地点数は(H30)36[(H29)31],横ばい地点数は(H30)0[(H29)4],下落地点数は(H30)0[(H29)0]となり,全地点上昇となった。
- ・千葉市中心部である中央区の商業地の平均地価変動率は(H30)+2.5%[(H29)+1.7%]となった。
- ・上昇地点数は(H30)23[(H29)18],横ばい地点数は(H30)0[(H29)4],下落地点数は(H30)0[(H29)0]となり,全地点上昇となった。
- ・千葉市の最高価格地である千葉中央5-1(富士見2丁目)の変動率は(H30)+4.3%[(H29)-]となった。
- ・千葉市の価格順位2位である千葉中央5-2(富士見1丁目)の変動率は(H30)+4.2%[(H29)+1.1%]となり,上昇率は拡大した。
- ・JR千葉駅では駅ビルの建て替え,再開発事業が進行している。
- ・新規のオフィス供給はなく賃料は横ばい傾向にある。利回りは低下傾向にあり,収益物件を高額で買う動きが見られる。
- ・千葉パルコは2016年11月に閉店,千葉三越は2017年3月に閉店している。

③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

- ・市川市、船橋市、松戸市、柏市の各市の最高価格地の地価変動率は上昇している。
- ・市川5-4(八幡2丁目)(H30)+7.8%[(H29)+4.5%]
- ・船橋5-1(本町4丁目)(H30)+8.3%[(H29)+4.3%]
- ・松戸5-1(本町)(H30)+1.9%[(H29)+2.9%]
- ・柏5-1(柏1丁目)(H30)+1.3%[(H29)+1.3%]
- ・各市の平均地価変動率は,市川市(H30)+4.6%[(H29)+3.4%],船橋市(H30)+3.2%[(H29)+2.3%],松戸市(H30)+2.2%[(H29)+2.2%],柏市(H30)+1.0%[(H29)+1.2%]となった。
- ・市川市、船橋市は,全地点が上昇している。
- ・各市の中心商業地では売り物が少なく,希少物件は地元資本等が高額で取得しており,取引価格水準は上昇している。投資物件について,都内からの引き合いが出てきている。
- ・そごう柏店は2016年9月に閉店しており,西武船橋店は2018年2月に閉店予定,伊勢丹松戸店は2018年3月に閉店予定となっている。

④特徴的な変動率を示した都市、地点について

- ・君津市の商業地の平均地価変動率は(H30)+6.4%[(H29)+6.3%]となった。
- ・木更津市の商業地の平均地価変動率は(H30)+2.6%[(H29)+2.4%]となった。
- ・君津市・木更津市は,全地点が上昇している。
- ・人口増加,大型商業施設の波及効果により,木更津市の取引価格水準は上昇している。
- ・希少性,割安感から高値取引となっており,君津市の駅周辺では取引価格水準は上昇している。
- ・松戸5-16(東松戸)の変動率は(H30)+7.7%[(H29)+4.7%]となり,上昇率が拡大した。区画整理された駅前商業地で背後人口等が増勢にある。
- ・市川5-3(八幡)の変動率は(H30)+6.0%[(H29)+4.2%]となり,上昇率が拡大した。再開発事業が具体化している。

①県全体の地価動向

- ・千葉県の工業地の平均地価変動率は(H30)+1.8%〔(H29)+1.4%〕となった。
- ・上昇地点数は(H30)43〔(H29)39〕, 横ばい地点数は(H30)20〔(H29)23〕, 下落地点数は(H29)3〔(H29)2〕となり, 上昇地点数・下落地点数が増加し, 横ばい地点数が減少した。
- ・物流施設に対する3PL事業者, eコマース事業者等の賃貸需要は増勢にあり, 先進的物流施設の需要は底堅いが, 物流施設用地の開発には一服感がみられる。取引事例は少ない。
- ・千葉県内の物流施設の平均募集賃料の水準は上昇傾向にある。物流業界の人件費上昇に起因するコストアップの影響により, 成約賃料は上昇が見込めない状況にあるとの見方がある。
- ・千葉県の工場(製造業等+物流施設等)立地件数は,(H25)36件, (H26)58件, (H27)61件, (H28)62件と増加している。
- ・千葉県の鉱工業の生産・出荷・在庫はマイナス傾向にある。(生産はH29.7から前年同月比マイナスが続いている。出荷はH29.6から前年同月比マイナスが続いている。在庫はH28.10から前年同月比マイナスが続いている。)

②首都圏湾岸部の地価動向

- ・東京に近い湾岸部の市川市, 船橋市の工業地は地価上昇が続いている。
- ・市川9-1(H30)+3.6%〔(H29)+3.8%〕
- ・市川9-2(H30)+4.4%〔(H29)+3.7%〕
- ・市川9-4(H30)+6.5%〔(H29)+1.6%〕
- ・船橋9-2(H30)+6.4%〔(H29)+2.8%〕
- ・船橋9-5(H30)+5.9%〔(H29)+8.5%〕
- ・浦安9-1(H30)+5.4%〔(H29)+5.0%〕
- ・浦安9-2(H30)+5.8%〔(H29)+6.2%〕
- ・大型物流施設用地の供給は少なく, 用地需要は底堅く, 取引価格は上昇している。
- ・中小規模の倉庫用地の高額取引も増加している。
- ・投資対象となる大型物流施設の期待利回りは低下傾向にある。

③首都圏内陸部の地価動向

- ・国道16号と常磐自動車道が交差する柏IC周辺部の物流施設用地の需要は強い。柏市の工業地は地価上昇が続いている。
- ・柏9-1(H30)+5.8%〔(H29)+6.2%〕
- ・柏9-3(H30)+7.3%〔(H29)+6.4%〕
- ・柏9-4(H30)+3.9%〔(H29)+3.4%〕
- ・松戸9-1(H30)+8.7%〔(H29)-〕
- ・大規模用地の確保, 労働力の確保の観点から内陸部の需要は強まっている。
- ・内陸部の大規模物流施設の供給計画は多く, 空室率への影響が予測される。
- ・物流施設の平均募集賃料の水準は調整過程にある。
- ・外環道の開通による便益向上への期待が強まっている。

工

業

地

※ 地域政策、取り組み等について

①圏央道(首都圏中央連絡自動車道)

平成25年4月27日圏央道木更津東IC～東金IC・JCTまでの42.9kmが開通し、木更津、茂原、東金は、アクアライン経由で首都圏と直結することになった。開通区間内には市原鶴舞IC、茂原長南IC、茂原北ICが新設された。平成26年4月12日茨城県稲敷IC～神崎ICまでの10.6kmが開通し、千葉県・茨城県は圏央道で結ばれた。平成27年6月7日神崎IC～大栄JCTまでの9.7kmが開通し、常磐道と東関東道が結ばれた。残る区間は、大栄JCT～松尾横芝ICまでの18.5kmとなっている。茨城県区間(つくば中央IC～境古河IC)は、平成29年2月26日に開通した。

②北千葉道路

市川市から千葉ニュータウンを経て成田市を結ぶ延長約43kmの一般国道464号であり、鎌ヶ谷市～印西市若萩までの19.7kmは供用開始されており、印西市若萩～成田市大山までの13.5kmは事業中(成田市北須賀～成田市船形までの1.8kmの区間は平成25年5月31日暫定開通。印西市若萩～成田市北須賀までの4.2kmの区間は平成29年2月19日に暫定開通した。)である。事業中の区間は成田新高速鉄道との一体整備が進められ、平成22年7月17日印旛日本医大駅～成田空港駅が開通し、京成成田空港線(成田スカイアクセス線)が運行している。市川市～鎌ヶ谷市までの約9kmは調査中である。平成29年6月の千葉県道路協議会で市川市～国道16号までの専用部は自動車専用道路(有料事業)とすることが確認された。

③東京湾アクアライン(浮島IC～木更津金田IC)通行料金

ETC搭載車を対象に通行料金引き下げの社会実験は平成26年3月末で終了したが、平成26年3月14日NEXCO東日本発表の「新たな高速道路料金について」により、平成26年4月1日以降の通行料金は、当分の間、国及び千葉県による負担を前提に、終日800円(ETC普通車・税込)が継続がされることになった。

④外環道(東京外郭環状道路)

外環道は、都心から半径約15kmのエリアを結ぶ延長約85kmの幹線道路で、千葉県区間は松戸市小山から市川市高谷までの延長約12.1km。千葉県区間は本線部の用地取得が完了し、工事が進行している。平成30年6月までに開通予定で、松戸IC、(仮称)北千葉JCT、市川北IC、市川中央IC、京葉JCT、市川南IC、高谷JCTが新設される予定。

⑤京葉線海浜幕張駅・新習志野駅間における新駅の設置

平成27年12月25日幕張新都心拡大地区新駅設置調査会が設置され、新駅の設置可能性及び設置による影響等の調査・研究が開始された。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.2	+0.4	396	267	305	968
千葉市	+0.4	+0.7	89	35	29	153
市川市	+0.4	+1.0	35	20	8	63
浦安市	+1.0	+1.8	17	3	0	20
船橋市	+0.6	+0.9	46	20	18	84
松戸市	+0.4	+0.4	26	37	7	70
柏市	-0.9	-0.7	14	14	51	79
木更津市	+2.9	+2.8	30	7	0	37
前年の上昇・横ばい・下落 (県全体)			336	343	274	953

(2) 商業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.4	+1.7	143	40	22	205
千葉市	+1.4	+2.2	36	0	0	36
市川市	+3.4	+4.6	10	0	0	10
浦安市	+2.1	+3.0	4	0	0	4
船橋市	+2.3	+3.2	19	0	0	19
松戸市	+2.2	+2.2	15	1	0	16
柏市	+1.2	+1.0	10	3	0	13
木更津市	+2.4	+2.6	11	0	0	11
前年の上昇・横ばい・下落 (県全体)			130	47	20	197

(3) 工業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.4	+1.8	43	20	3	66
前年の上昇・横ばい・下落 (県全体)			39	23	2	64

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 市川-35	市川市菅野1丁目20番2	337,000	+1.2 (+0.6)	千葉県を代表する環境良好なグレードの高い住宅地域。売り物件は少なく、常に供給を上回る需要があり、緩やかな地価上昇が継続中。
	商業地 柏5-1	柏市柏1丁目820番16外	1,550,000	+1.3 (+1.3)	堅調な投資需要と稀少な供給量による投資利回りの低下等
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 木更津-14	木更津市請西南3丁目33番5	54,800	+7.9 (+9.7)	大型店舗の進出、小学校新設等の影響を受け、需要は多く、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 船橋5-1	船橋市本町4丁目1178番23外	1,300,000	+8.3 (+4.3)	J R船橋駅前の繁华性の高い商業地域。店舗需要は強く、賃料は安定。低金利で資金調達できるため、投資意欲も旺盛で地価は上昇中。
下落率1位	住宅地 柏-5	柏市大室字張間内1874番201	74,800	-6.8 (-8.5)	バス便圏で若年層からは敬遠され、居住者の高齢化、売物件の大量供給により値崩れ傾向にある。
	商業地 流山5-2	流山市江戸川台東2丁目10番	163,000	-2.4 (-1.8)	建物の老朽化で空き店舗が多い衰退している駅前商業地で、地価水準の調整が続いている。

●県庁所在地について

区分	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 千葉中央-7	千葉市中央区春日2丁目11番9	306,000	+4.4 (+4.6)	富裕層の需要は安定しているが、供給量が少ない。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,460,000	+4.3 (-)	再開発事業が進行中であり、千葉駅前の繁华性の向上が見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 稲毛-1	千葉市稲毛区稲毛台町308番11	274,000	+4.6 (+1.9)	J R稲毛駅徒歩圏の居住の快適性に優る住宅地域で旺盛な需要が顕在化してきている。
	商業地 千葉中央5-11	千葉市中央区新町17番16	384,000	+4.6 (+2.8)	売物件が少なく、利回り重視で高額となる傾向にある。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。