

平成30年地価調査・千葉県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)+0.1%[(H29)0.0%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 215 [(H29) 201], 横ばい地点数は(H30) 196 [(H29) 212], 下落地点数は(H30) 254 [(H29) 261]となり, 上昇地点数が増加し, 横ばい地点数・下落地点数が減少した。(本年は継続地点数が減少している。)
- ・市区町村別平均地価変動率は, 地価調査を実施している59市区町村のうち, 上昇(H30) 20 [(H29) 22], 横ばい(H30) 3 [(H29) 2], 下落(H30) 36 [(H29) 35]となり, 上昇となった市区町村が減少し, 下落となった市区町村, 横ばいとなった市区町村が増加した。
- ・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。
- ・千葉県内の年間土地取引件数(H29.4~H30.3)は前年比プラスとなった。
- ・千葉県の売買による所有権移転件数・個数はプラス傾向(H29.4月以降の前年同月比)が続いている。
- ・千葉県の完全失業率は低下が続いている。名目賃金, 実質賃金は上昇基調に転じている。

②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

住

- ・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) 52 [(H29) 43], 横ばい地点数は(H30) 19 [(H29) 34], 下落地点数は(H30) 17 [(H29) 11]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。
- ・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(登戸, 汐見丘町, 弁天)については, 地価上昇率が拡大した。
- ・花見川区, 稲毛区のJR総武線沿線住宅地は利便性が高く, 稲毛駅徒歩圏の住宅地(稲毛台町, 小仲台)は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。震災の影響は払拭さ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) +1.0%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 17 [(H29) 16], 横ばい地点数は(H30) 4 [(H29) 5], 下落地点数は(H30) 3 [(H29) 3]となり, 上昇地点数が増加し, 横ばい地点数が減少し, 下落地点数が前年と同数となった。
- ・船橋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) 17 [(H29) 16], 横ばい地点数は(H30) 16 [(H29) 15], 下落地点数は(H30) 3 [(H29) 7]となり, 上昇地点数・横ばい地点数が増加し, 下落地点数が減少した。
- ・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と地価は上昇が続いている。
- ・船橋市の新京成線沿線住宅地は, 人気は低く地価は横ばい傾向にある。駅から遠いバス圏の地域で下落率が拡大した地点, 下落に転じた地点が出ている。
- ・松戸市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +0.6%[(H29) +0.3%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 15 [(H29) 13], 横ばい地点数は(H30) 15 [(H29) 17], 下落地点数は(H30) 1 [(H29) 1]となり, 上昇地点数が増加し, 横ばい地点数が減少し, 下落地点数が前年と同数となった。
- ・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る。

宅

- ・柏市の住宅地の平均地価変動率は(H30) -0.9%[(H29) -1.7%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 5 [(H29) 5], 横ばい地点数は(H30) 10 [(H29) 6], 下落地点数は(H30) 23 [(H29) 29]となり, 横ばい地点数が増加し, 下落地点数が減少し, 上昇地点数が前年と同数となった。
- ・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横ばい乃至下落傾向にある。
- ・柏市駅徒歩圏外の住宅地の地価は, 下落傾向が続いている。利便性が劣る古い住宅地は若年層の需要がなく, 供給過剰となっている。

④特徴的な変動率を示した都市、地点について

地

- ・木更津市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +2.2%[(H29) +2.5%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 15 [(H29) 15], 横ばい地点数は(H30) 2 [(H29) 2], 下落地点数は(H30) 0 [(H29) 0]となり, 上昇地点数, 横ばい地点数は前年と同数となった。下落地点はない。
- ・君津市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +3.3%[(H29) +2.8%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 7 [(H29) 7], 横ばい地点数は(H30) 7 [(H29) 7], 下落地点数は(H30) 0 [(H29) 0]となり, 上昇地点数, 横ばい地点数は前年と同数となった。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。土地区画整理地区内の人気がある住宅地は, 高い地価上昇が続いている。
- ・浦安市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +2.8%[(H29) +2.2%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 10 [(H29) 10], 横ばい地点数は(H30) 0 [(H29) 0], 下落地点数は(H30) 0 [(H29) 0]となり, 全地点が上昇となった。
- ・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, 地価下落は止まり, 地価上昇に転じている。
- ・鎌ヶ谷-10(新鎌ヶ谷)の上昇率は(H30)+6.6%[(H29)+6.4%]となり, 地価上昇が続いている。人口増加が続く区画整理された住宅地で, 3線(北総線・東武野田線・新京成線)利用可能で利便性が高く, 新京成線の鉄道高架事業が続いている。
- ・一宮-2(東浪見)の上昇率は(H30)+6.0%[(H29)+3.1%]となり, 地価上昇が続いている。オリンピック開催の影響により, サーファー需要者が増加している。
- ・野田市の住宅地の平均地価変動率は(H30) -2.5%[(H29) -2.4%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 0 [(H29) 0], 横ばい地点数は(H30) 0 [(H29) 3], 下落地点数は(H30) 17 [(H29) 14]となり, 全地点が下落となった。
- ・駅から遠いバス圏の住宅地は地価下落率が拡大した。駅徒歩圏の住宅地地価は下落に転じた地点がある。
- ・野田-11(大殿井)の下落率は(H30) -7.8%[(H29) -7.7%]となり, 大きな下落が続いている。利便性が劣る古い住宅地は若年層の需要がなく, 供給過剰となっている。
- ・柏-20(亀甲台町)の下落率は(H30)-4.8%[(H29)-1.9%]となり, 地価下落が続いている。
- ・柏-5(伊勢原)の下落率は(H30)-4.6%[(H29)-4.8%]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住宅地は, 若年層需要がない。
- ・白井市の住宅地の平均地価変動率は(H30)-2.6%[(H29) -2.9%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 0 [(H29) 0], 横ばい地点数は(H30) 0 [(H29) 0], 下落地点数は(H30) 5 [(H29) 5]となり, 全地点が下落となった。
- ・白井-4(池の上)の下落率は(H30)-5.9%[(H29)-6.5%]となり, 地価下落率が拡大した。隣接市への需要のシフト, 相続関連物件の増加により, 地価下落が続いている。
- ・我孫子-12(新木)の下落率は(H30)-4.8%[(H29)-4.9%]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。
- ・若葉-1(大宮台)の下落率は(H30)-4.4%[(H29)-4.0%]となり, 下落率が拡大した。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。

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)+1.6%[(H29)+1.2%]となった。
- ・上昇地点数は(H30)73[(H29)69],横ばい地点数は(H30)29[(H29)28],下落地点数は(H30)22[(H29)24]となり,上昇地点数・横ばい地点数が増加し,下落地点数が減少した。
- ・市区町村別平均地価変動率は,継続地点がある51市区町村のうち,上昇(H30)26[(H29)24],横ばい(H30)10[(H29)9],下落(H30)15[(H29)17]となり,上昇した市区町村,横ばいの市区町村が増加し,下落した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。都市部の取引価格水準は上昇傾向にあり,郡部は総じて下落傾向にある。
- ・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(スーパー,コンビニ,ドラッグストアほか)は,前年同月比プラ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)+2.4%[(H29)+1.9%]となった。
- ・上昇地点数は(H30)21[(H29)20],横ばい地点数は(H30)4[(H29)5],下落地点数は(H30)0[(H29)0]となり,上昇地点数が増加し,横ばい地点数が減少した。下落地点はない。
- ・千葉市中心部である中央区商業地の平均地価変動率は(H30)+3.0%[(H29)+2.7%]となった。
- ・上昇地点数は(H30)13[(H29)12],横ばい地点数は(H30)0[(H29)1],下落地点数は(H30)0[(H29)0]となり,全地点が上昇となった。
- ・千葉市の最高価格地である千葉中央5-13(富士見2丁目)の変動率は(H30)+4.2%[(H29)-]となった。
- ・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。

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5-5(八幡2丁目)(H30)+7.5%[(H29)+6.2%]
- ・船橋5-4(本町4丁目)(H30)+7.1%[(H29)+5.9%]
- ・松戸5-1(本町)(H30)+2.1%[(H29)+2.3%]
- ・柏5-1(末広町)(H30)+1.5%[(H29)+1.4%]
- ・各市の平均地価変動率は,市川市(H30)+5.7%[(H29)+4.5%],船橋市(H30)+3.2%[(H29)+3.0%],松戸市(H30)+2.3%[(H29)+2.0%],柏市(H30)+1.2%[(H29)+1.4%]となった。
- ・市川市,松戸市,柏市は,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。

④特徴的な変動率を示した都市、地点について

- ・鎌ヶ谷5-1(新鎌ヶ谷)の上昇率は(H30)+6.8%[(H29)+6.0%]となり,地価上昇が続いている。区画整理された地区内の商業地で,背後人口が増加している。
- ・君津5-1(中野)の上昇率は(H30)+6.8%[(H29)+5.1%]となり,地価上昇が続いている。君津駅前通り沿いの商業地は超過需要状態にある。
- ・浦安5-1(北栄)の上昇率は(H30)+6.5%[(H29)+2.5%],浦安5-2(美浜)の上昇率は(H30)+6.3%[(H29)+2.1%]となり,地価上昇が続いている。駅に近い商業地は投資物件としての需要が強い。
- ・一宮5-1(一宮)の上昇率は(H30)+5.9%[(H29)-]となり,地価が上昇している。オリンピック開催の影響による需要の増加がある。

	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉県の工業地の平均地価変動率は(H30)+2.0%[(H29)+1.9%]となった。 ・上昇地点数は(H30)13[(H29)10], 横ばい地点数は(H30)9[(H29)10], 下落地点数は(H30)0[(H29)0]となり, 上昇地点数が増加し, 横ばい地点数が減少した。下落地点数はない。 ・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持続しており, 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弱含み傾向にある。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。
工業	<ul style="list-style-type: none"> ・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, (H29)56件で, 推移している。 ・千葉県の鉱工業の生産・出荷・在庫はマイナス傾向が続いている。 <p>②首都圏湾岸部の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京に近い湾岸部の浦安市, 市川市, 船橋市の工業地は地価上昇が続いている。 ・浦安9-1(鉄鋼通り)(H30)+5.5%[(H29)+5.8%] ・船橋9-1(西浦)(H30)+4.4%[(H29)+4.6%] ・市川9-1(高谷新町)(H30)+3.5%[(H29)+4.5%] ・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。
地	<p>③首都圏内陸部の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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(新十余二)(H30)+4.5%[(H29)+4.8%] ・柏9-2(風早)(H30)+3.2%[(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弱含み傾向にある。 ・外環道の開通により便益が向上している。 ・野田9-1(はやま)(H30)+11.3%[(H29)+12.3%] ・野田9-1(はやま)は圏央道五霞ICにアクセス可能で, 圏央道の影響により大きな上昇となった。

※ 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。平成30年6月2日に開通した。(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を設置。)

⑤京葉線海浜幕張駅・新習志野駅間における新駅の設置

千葉県・イオンモール株式会社・千葉市の三者を構成員とする幕張新都心拡大地区新駅設置協議会と東日本旅客鉄道株式会社は幕張新都心拡大地区新駅設置に関する基本協定書を締結(平成30年4月20日)した。

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	0.0	+0.1	215	196	254	665
千葉市	+0.4	+0.7	52	19	17	88
市川市	+1.0	+1.0	17	4	3	24
浦安市	+2.2	+2.8	10	0	0	10
船橋市	+0.4	+0.7	17	16	3	36
松戸市	+0.3	+0.6	15	15	1	31
柏市	-1.7	-0.9	5	10	23	38
木更津市	+2.5	+2.2	15	2	0	17
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			201	212	261	674

(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	+1.2	+1.6	73	29	22	124
千葉市	+1.9	+2.4	21	4	0	25
市川市	+4.5	+5.7	5	0	0	5
浦安市	+2.3	+6.4	2	0	0	2
船橋市	+3.0	+3.2	7	1	0	8
松戸市	+2.0	+2.3	7	0	0	7
柏市	+1.4	+1.2	6	0	0	6
木更津市	+1.8	+2.0	3	2	0	5
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			69	28	24	121

(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	+1.9	+2.0	13	9	0	22
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			10	10	0	20

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-13	市川市八幡1丁目70番3外	368,000	+2.8 (+5.9)	J R 本八幡駅に近く、生活、通勤ともに利便性が高い。付近に売り物件が少なく、需要は旺盛。
	商業地 千葉中央5-13	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,490,000	+4.2 (-)	再開発事業が進行中であり、千葉駅前の繁華性の向上が見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 君津-12	君津市中野5丁目14番16	48,200	+9.0 (+7.0)	超過需要状態にあるが、平成30年3月にイオンタウン君津が開業。
	商業地 市川5-5	市川市八幡2丁目131番2	1,290,000	+7.5 (+6.2)	J R 本八幡駅前。繁華性が高く、賃料収入は安定。市内に投資物件を求める富裕層が多い。
下落率1位	住宅地 野田-11	野田市大殿井字真福寺新田83番68	40,000	-7.8 (-7.7)	区画整然とした住宅団地であるが、駅からバス便圏のオールドタウンであり、需要は非常に弱く、競争力に乏しい。
	商業地 栄5-1	栄町安食台2丁目26番19	59,300	-3.7 (-4.6)	人口の減少・高齢化が進む中、周辺及び隣接市における大型店へと客足は移行しており、収益性の低下が著しい。

●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-13	千葉市中央区春日2丁目11番9	312,000	+4.0 (+4.5)	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5-13	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,490,000	+4.2 (-)	再開発事業が進行中であり、千葉駅前の繁華性の向上が見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 千葉中央-13	千葉市中央区春日2丁目11番9	312,000	+4.0 (+4.5)	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5-13	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,490,000	+4.2 (-)	再開発事業が進行中であり、千葉駅前の繁華性の向上が見られる。

※変動率の下段（ ）は、前回調査の変動率。