

平成29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

I. 地価動向の特徴と要因

<住宅地>

①千葉県全体の地価動向

住宅地の平均地価変動率は、+0.2% (+0.2%) と前回と同様の上昇率である。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、上昇となった市区町村数17、横ばいとなった市区町村数10、そして下落した市区町村26と前回と同数となっている。住宅地の取引価格に関しては、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。土地取引件数（土地取引状況調査、H27.10～H28.9の年間件数）はマイナス（前年比）となった。尚、千葉県の完全失業率は低下傾向にあり、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

千葉市の住宅地の平均地価変動率は、+0.4% (+0.2%) でやや上昇率が増加しており、上昇・下落地点数に関しては、公示地の上昇地点と横ばい地点が増加し、下落地点が減少した。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ており、花見川区、稲毛区のJR総武線沿線の徒歩圏住宅地においても利便性が高く、地価は上昇傾向にある。又、花見川区、稲毛区には下落地点はない。

尚、美浜区のJR京葉線沿線の住宅地は、底打ちし一部上昇となっており、震災の影響等により下落していた地価は安定化した。又美浜区は下落地点がない。

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、+0.4%(+0.4%)と前回と同様の上昇率であり、船橋市の住宅地の平均地価変動率は、+0.6%(+0.7%)であり、上昇幅が若干減少している。

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、地価は上昇が続いている。一方バス路線圏の売れ行きは悪く、一部は下落に転じており地価は横ばい～下落の状況にある。又市川市、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地価は上昇が続いている。船橋市の新京成線沿線でも、駅から遠いバス圏の地域で横ばいから下落に転じた地域が見られる。

松戸市の住宅地の平均地価変動率は、+0.4%(+0.3%)となり、若干上昇率が増加している。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。又徒歩圏外は横ばい傾向となっている。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底堅い需要があり、地価は横ばい乃至上昇傾向にある。

柏市の住宅地の平均地価変動率は、-0.9%(-0.9%)であり、若干の下落傾向が継続している。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が、一方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。尚、柏市北端部徒歩圏外の住宅地は地価下落率が拡大した。利便性が劣り若年層の需要はあまりないことが主な原因と考えられる。

④特徴的な変動率を示した都市・地点について

木更津市の平均地価変動率は、+2.9%(+3.2%)と上昇率は若干減少しているが、下落地点は前回同様でない状態である。又、君津市の住宅地の平均地価変動率は+5.5%(+5.4%)であり、上昇率が若干増加しており、下落地点も前回同様でない状態である。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圏外需要もあり、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。

成田-22(公津の杜)の上昇率は、+6.0%(+11.7%)となり、上昇率は減少したものの高い上昇率が継続している。公津の杜駅前に国際医療福祉大学が誘致され、更地の高値取引が続出している。

鎌ヶ谷-9(初富本町)の上昇率は+5.9%(+5.4%)であり、前回より上昇率が増加している。当該地域は、土地区画整理された新鎌ヶ谷地区に隣接する住宅地であり、3線(北総線・東武野田線・新京成線)が利用可能で利便性が高く、取引価格が高い。

野田-31(瀬戸上灰毛)の下落率は-7.4%〔新設〕となり、大きな地価下落となっている。野田-23(三ツ堀)の下落率は-7.3%(-3.1)となり、地価下落率が拡大した。これらの地域は、徒歩圏外の住宅地で周辺に空家が多く、需要が弱い。

柏-5(大室)の下落率は-8.5%(-4.0%)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。又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おり、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も縮小している。さらに高齢化が進んでおり、近年住み替えによる供給物件が増加し、値下げも早く、需給バランスが崩れ、大きな下落となっている。

船橋-74（松が丘）の下落率は-5.5%（0.0%）となり、横ばいから下落に転じている。駅から遠く利便性が劣り需要が弱い。

八千代-22（米本）の下落率は -4.8%（-5.2%）となり、地価下落が続いている。利便性が劣るバス圏の住宅団地で需要が弱い。

白井市の住宅地の平均地価変動率は-3.8%（-2.3%）となった。市街化調整区域での低価格住宅の大量供給は収束に向かっているが、需要は弱く、周辺地区の地価下落は続いている。千葉ニュータウン内の住宅地の需要が弱く、地価下落率が拡大している。白井-8（清水口），白井-6（大山口），白井-2（池の上），白井-9（大松）の下落率は-5.6%～-5.9%（-2.1%～-3.0%）となり，下落率は拡大した。

<商業地>

①千葉県全体の地価動向

千葉県の商業地の平均地価変動率は、+1.4%(+0.9%)であり、やや上昇率が増加している。公示地の上昇・下落地点数に関しては、横這い地点・下落地点が減少し、上昇地点が増加した。市区町村別平均地価変動率は、継続地点がある49市区町村のうち、下落した市区町村が減少し、上昇及び横ばいの市区町村が増加している。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。又千葉県の就業者数・常用労働者数は、増加傾向にある。尚、千葉県の商品販売額等(百貨店+スーパー)は、H27.6から前年同月比マイナス傾向が続いているが、H28.7、H28.9はプラスとなった。

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、+1.4%(+0.8%)であり、やや上昇率が増加している。公示地の上昇・下落地点数に関しては、上昇地点が増加し、横這い地点が減少し、下落地点はなくなった。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、+1.7%(+0.4%)であり、下落地点はない。又、千葉県の最高価格地である千葉中央 5-1 は、選定替えにより新規地点となった。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+1.1%(+2.2%)となり、上昇率は縮小した。尚、新規のオフィス需要はほぼなく、空室率は高い状況が続いており、賃料は横ばい乃至やや弱含みの傾向にあるが、投資マインドは堅調で収益物件を高額で買う動きが一部に見られる。中央区内の大型商業施設が 2016 年 11 月に閉店した。老舗百貨店も 2017 年 3 月に閉店の予定。

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、下記の通り上昇している。

- ・市川 5-4 (H29)+4.5% (H28) +2.8%
- ・船橋 5-1 (H29)+4.3% (H28) +1.8%
- ・松戸 5-1 (H29)+2.9% (H28) +2.0%
- ・柏 5-1 (H29)+1.3% (H28) +1.3%

各市の平均地価変動率は、市川市にて+3.4%(+2.2%)、船橋市にて+2.3%(+1.7%)、松戸市にて+2.2%(+1.1%)、柏市にて+1.2%(+0.6%)となった。又、市川市及び船橋市は、全地点が上昇している。各市の中心商業地では殆ど売り物がなく、希少物件は地元資本が高額で取得しており、取引価格水準は上昇している。又投資物件について、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

君津市の商業地の平均地価変動率は、+6.3%(+5.9%)であり、木更津市の平均地価変動率は、+2.4%(+2.2%)であり、君津市・木更津市では全地点が上昇している。木更津市の取引価格水準は、人口増加や大型商業施設の波及効果により上昇している。君津市の駅周辺では、希少性、割安感から高値取引となっており、取引価格水準は上昇している。成田 5-1 の上昇率は、+5.0%(+5.3%)となり、成田駅前再開発事業等の影響等により上昇が継続している。

<工業地>

①千葉県全体の地価動向

千葉県の工業地の平均地価変動率は、+1.4(+1.5%)であり、上昇傾向が継続しており、公示地の上昇・下落地点数に関しては、下落地点及び横ばい地点が減少し、上昇地点が増加した。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継続しており、先進的物流施設の需要は底堅い。一方平均募集賃料の水準は調整傾向にあり、物流施設用地の開発には一服感がみられる。その事等より取引事例は少ない。

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件と増加している。一方、千葉県の鉱工業生産・出荷・在庫は低下傾向にある。(H28.9の生産、出荷、在庫はプラスとなった。生産はH27.12から前年同月比マイナスが続いていた。出荷はH28.1から前年同月比マイナスが続いていた。在庫はH27.6から前年同月比マイナスが続いていた。)尚、千葉県の年間製造品出荷額等は、(H24)+4.2%、(H25)+5.0%、(H26)+6.7%と対前年比で増加している。

②湾岸部の地価動向

東京に近い湾岸部の市川市・船橋市の物流施設用地は、地価上昇が続いている。

- ・市川 9-1 (H29)+3.8% (H28)+4.8%
- ・市川 9-2 (H29)+3.7% (H28)+3.8%
- ・船橋 9-5 (H29)+8.5% (H28)+13.7%
- ・浦安 9-1 (H29)+5.0% (H28)+2.9%
- ・浦安 9-5 (H29)+6.2% (H28)+1.4%

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。一方、物流施設の空室率、賃料水準は調整傾向にある。但し、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 I C 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 (H29)+6.2% (H28)+7.8%
- ・柏 9-3 (H29)+6.4% (H28)+11.9%
- ・柏 9-4 (H29)+3.4% (H28)+3.7%

大規模用地の確保や労働力の確保の観点から、内陸部の需要は強まっている。一方、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。

<地域政策と取組み等について>

A. 圏央道（首都圏中央連絡自動車道）

平成 25 年 4 月 27 日に圏央道木更津東 IC～東金 IC・JCT までが開通し、木更津・茂原・東金は、アクアライン経由で首都圏と直結した。又平成 26 年 4 月 12 日に茨城県稲敷 IC～神崎 IC までが開通し、千葉県・茨城県は圏央道で結ばれた。平成 27 年 6 月 7 日に神崎 IC～大栄 JCT までが開通し、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 である。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。

B. 北千葉道路

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、市川市～鎌ヶ谷市までの 9.5km は調査中である。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。

C. 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 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）が継続されることになった。

D. 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 29 年度開通予定で、松戸 IC・千葉 JCT・市川北 IC・市川南 IC・京葉 JCT、高谷 IC・JCT が新設される予定。

II. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

<住宅地>

市町村名	変動率	上昇	横ばい	下落
県全体	+0.2(+0.2)	336 地点	343 地点	274 地点
千葉市	+0.4(+0.2)	63 地点	72 地点	18 地点
市川市	+0.4(+0.4)	27 地点	26 地点	8 地点
浦安市	+1.0(+0.6)	16 地点	4 地点	0 地点
船橋市	+0.6(+0.7)	42 地点	27 地点	15 地点
松戸市	+0.4(+0.3)	25 地点	40 地点	4 地点
柏市	△0.9(△0.9)	12 地点	15 地点	51 地点
木更津市	+2.9(+3.2)	29 地点	8 地点	0 地点

<商業地>

市町村名	変動率	上昇	横ばい	下落
県全体	+1.4(+0.9)	130 地点	47 地点	20 地点
千葉市	+1.4(+0.5)	31 地点	4 地点	0 地点
市川市	+3.4(+2.2)	10 地点	0 地点	0 地点
浦安市	+2.1(+0.8)	4 地点	0 地点	0 地点
船橋市	+2.3(+1.7)	19 地点	0 地点	0 地点
松戸市	+2.2(+1.1)	14 地点	2 地点	0 地点
柏市	+1.2(+0.6)	9 地点	4 地点	0 地点
木更津市	+2.4(+2.2)	11 地点	0 地点	0 地点

Ⅲ. 特徴的な地点の地価動向とその要因

<最高価格地：住宅地> +0.6(+1.2) 333,000 円/㎡
・市川-35 市川市菅野 1 丁目 20 番 2
千葉県を代表する高級住宅地。売り物件は少なく地価は緩やかに上昇中。

<最高価格地：商業地> +1.3(+1.3%) 1,530,000 円/㎡
・柏 5-1 柏市柏 1 丁目 820 番 16 外
堅調な投資需要と少ない供給量等による投資利回りの低下等。

<上昇率 1 位：住宅地> +9.7(+9.7%) 50,800 円/㎡
・木更津-14 木更津市請西南 3 丁目 33 番 5
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。

<上昇率 1 位：商業地> +7.8(+7.4) 49,900 円/㎡
・君津 5-5 君津市南子安 6 丁目 21 番 5
交通量の多い国道 1 2 7 号線沿いの路線商業地であり、路線店舗の進出も見られ商圈の拡大が期待され地価も上昇傾向。

<下落率 1 位：住宅地> △8.5(△4.0) 80,300 円/㎡
・柏-5 柏市大室字張間内 1874 番 201
バス便利用の低地の住宅地で、利便性が劣り需要が縮小している。居住者の高齢化、売物件の増加により、下落率が拡大した。

<下落率 1 位：商業地> △2.5(△1.9) 50,700 円/㎡
・印西 5-2 印西市木下字池田 725 番 44
JR 成田線沿線の空店舗も目立つ近隣商業地域で、新規出店需要も期待できず、更に地価下落が進む。