

価格形成要因等の概要

(令和2年地価公示)

(千葉県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 千葉県の住宅地の平均地価変動率は(R2)+0.7%[(H31)+0.6%]となった。 上昇地点数は(R2) 454 [(H31) 439]、横ばい地点数は(R2) 253 [(H31) 236]、下落地点数は(R2) 256 [(H31) 274]となり、上昇地点・横ばい地点が増加し、下落地点が減少した。 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(R2) 24 [(H31) 23]、横ばい(R2) 6 [(H31) 6]、下落(R2) 23 [(H31) 24]となり、上昇の市区町村数は前年より増加し、下落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(H30.9～R1.8の年間件数)は-3.5%(前年比)となった。 千葉県の土地取引状況調査による土地取引件数(H30.10～R1.9の年間件数)は-0.8%(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。 住宅ローン金利は低位安定しており、住宅取得層の雇用・所得状況は底堅く、都市部の住宅購入限度額水準は上昇傾向にある。 住宅需要は、マンション選好から戸建住宅選好へのシフトが見られ、住宅地の需要に影響している。 台風15号の風害により、千葉県郡部では大きな建物被害が発生したが、浸水被害はなく土地への心理的忌避感が発生していない。 10/25大雨の水害により、千葉県内の地価公示2地点(千葉緑-2、茂原-1)が浸水被害を受けて地価が下落している。 <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 千葉市の住宅地の平均地価変動率は(R2)+1.3%[(H31)+1.1%]となった。 上昇地点数は(R2) 100 [(H31) 101]、横ばい地点数は(R2) 32 [(H31) 33]、下落地点数は(R2) 19 [(H31) 18]となり、下落地点が増加し、上昇地点・横ばい地点が減少した。 千葉市中央区の住宅地の平均地価変動率は(R2)+2.1%[(H31)+1.9%]となった。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を中心に、地価上昇が続いている。 花見川区の住宅地の平均地価変動率は(R2)+0.7%[(H31)+0.9%]、稲毛区の住宅地の平均地価変動率は(R2)+1.8%[(H31)+1.6%]となった。JR総武線沿線徒歩圏の利便性が高い住宅地を中心に、地価上昇率が拡大した。 美浜区の住宅地の平均地価変動率は(R2)+1.1%[(H31)+1.2%]となった。JR京葉線沿線の住宅地の地価は、下落地点がない。震災の影響は払拭され地価は強含みに転じている。
宅	<p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 市川市の住宅地の平均地価変動率は(R2) +1.8%[(H31) +1.3%]となった。 上昇地点数は(R2) 42 [(H31) 41]、横ばい地点数は(R2) 19 [(H31) 11]、下落地点数は(R2) 2 [(H31) 9]となり、上昇地点・横ばい地点が増加し、下落地点が減少した。 船橋市の住宅地の平均地価変動率は(R2)+1.6%[(H31) +1.3%]となった。 上昇地点数は(R2) 52 [(H31) 48]、横ばい地点数は(R2) 23 [(H31) 18]、下落地点数は(R2) 9 [(H31) 17]となり、上昇地点・横ばい地点が増加し、下落地点が減少した。 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～下落の状況にあるが、上昇に転じている地点がある。 船橋市の新京成電鉄線沿線は、駅から遠いバス圏の住宅地域で下落が続いている。 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地価上昇が拡大している。 <ul style="list-style-type: none"> 松戸市の住宅地の平均地価変動率は(R2) +0.8%[(H31) +0.7%]となった。 上昇地点数は(R2) 35 [(H31) 32]、横ばい地点数は(R2) 31 [(H31) 35]、下落地点数は(R2) 3 [(H31) 3]となり、上昇地点が増加し、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、地価上昇が続いている。新京成電鉄線沿線の住宅地は需要は強く、地価は横ばい乃至上昇傾向にある。 <ul style="list-style-type: none"> 柏市の住宅地の平均地価変動率は(R2) -0.4%[(H31) -0.5%]となった。 上昇地点数は(R2) 13 [(H31) 14]、横ばい地点数は(R2) 21 [(H31) 15]、下落地点数は(R2) 44 [(H31) 49]となり、横ばい地点が増加し、上昇地点・下落地点が減少した。 柏市のJR常磐線柏駅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なく供給過多になっている。

商	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉県の商業地の平均地価変動率は(R2) +3.4% [(H31) +2.9%]となった。 ・上昇地点数は(R2) 149 [(H31) 149]、横ばい地点数は(R2) 32 [(H31) 30]、下落地点数は(R2) 23 [(H31) 23]となり、横ばい地点が増加した。 ・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、上昇(R2) 19 [(H31) 25]、横ばい(R2)16 [(H31) 11]、下落(R2) 14 [(H31) 14]となり、上昇した市区町村が減少し、横ばいの市区町村が増加した。 ・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。取引価格水準は大きく上昇している。 ・長期金利(JGB10y)はマイナス傾向にあり、金融緩和の投資マインドへの影響は持続している。期待利回りは低下傾向にある。予想物価上昇率は低位にある。 ・千葉県の就業者数は増加傾向が続いている。 ・千葉県のスーパー、コンビニエンスストア、家電大型専門店、ドラッグストアの商品販売額等は増加傾向にあり、百貨店、ホームセンターの商品販売額等は減少傾向にある。 ・不動産業の設備投資は増勢が続いており、投資マインドの衰えはない。 <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉市の商業地の平均地価変動率は(R2)+4.1% [(H31) +3.0%]となった。 ・上昇地点数は(R2) 35 [(H31) 35]、横ばい地点数は(R2) 0 [(H31) 0]、下落地点数は(R2) 0 [(H31) 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(R2)+4.6% [(H31) +3.3%]となった。 ・上昇地点数は(R2) 22 [(H31) 22]、横ばい地点数は(R2) 0 [(H31) 0]、下落地点数は(R2) 0 [(H31) 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(R2)+12.1% [(H31)+13.0%]となり、高い上昇率が続いている。 ・都内の地価の割高感・取引利回り低下により千葉に投資機会を求める資本が増えている。千葉駅周辺では高額取引が増加している。 ・JR千葉駅では駅舎建替が完成し駅ビルに商業施設(277店舗)が開店(2018.6)している。 ・千葉駅東口再開発事業(2023.3完了予定)、千葉駅西口再開発事業B工区(2021.3完了予定)が進行している。 ・京成千葉中央駅西口建替工事(2021竣工予定)が進んでいる。 ・西口再開発事業区に隣接するJR千葉支社跡地の再開発が予定されている。 ・千葉市中央公園前の閉店した商業施設跡地に商業施設・マンションの開発計画がある。
業地	<p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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) (R2)+20.0% [(H31) +20.0%] ・船橋5-1(本町4丁目) (R2)+20.0% [(H31) +19.2%] ・松戸5-1(本町) (R2)+6.0% [(H31) +7.4%] ・柏5-1(柏1丁目) (R2)+2.5% [(H31) +4.5%] ・各市の平均地価変動率は、市川市(R2)+12.1% [(H31)+9.3%]、船橋市(R2)+7.3% [(H31)+5.0%]、松戸市(R2)+4.5% [(H31)+5.2%)、柏市(R2)+1.0% [(H31)+1.4%]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、都内の地価の割高感・取引利回り低下により千葉に投資機会を求める資本の引き合いが増加している。 <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浦安市の商業地の平均地価変動率は(R2)+13.0% [(H31)+13.5%] ・浦安5-2(美浜1丁目) ((R2)+16.9% [(H31) +18.5%]) ・浦安5-1(北栄1丁目) ((R2)+14.9% [(H31) +14.8%]) ・浦安駅、新浦安駅周辺の商業地は供給物件がなく、インバウンド効果による潜在的なホテル需要があり、地価は大きく上昇している。 ・市川市の商業地の平均地価変動率は(R2)+12.1% [(H31)+9.3%] ・市川5-4(八幡2丁目) (R2)+20.0% [(H31) +20.0%] ・都内の投資物件不足・割高感・取引利回り低下により、千葉に投資機会を求める資本が増え、地価は大きく上昇している。 ・本八幡駅周辺では再開発事業により過去にタワーマンション等が5棟供給されているが、新たな再開発が始動しており、地域の発展、背後人口増への期待を含む高額取引が増加している。 ・船橋市の商業地の平均地価変動率は(R2)+7.3% [(H31)+5.0%] ・船橋5-1(本町4丁目) (R2)+20.0% [(H31) +19.2%] ・船橋駅南口に店舗ホテル(10F)が開業。船橋駅南口と本町通りを結ぶ都市計画道路3・4・11号が開通し都市便益が向上している。閉店した百貨店跡地に商業施設付タワーマンション(48F)を建設する再開発計画がある。 ・君津市の商業地の平均地価変動率は(R2)+5.3% [(H31)+6.3%] ・君津市は全地点が上昇している。君津市では特に駅周辺で希少性、割安感から高値での取引が見られ、君津駅周辺の取引価格水準は上昇している。 ・流山5-5(おおたかの森東) (R2)+13.0% [(H31)+14.3%] ・流山おおたかの森駅周辺での新規店舗開業、区画整理事業地区内の背後人口増加により、商業地の地価は大きく上昇している。 ・茂原5-2(八千代2丁目) (R2)-2.0% [(H31)-0.2%]10/25大雨の被害により、床上浸水被害を受けたため、心理的忌避感が発生し、下落が拡大した。

<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<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(R2)+3.3%〔(H31)+1.9%〕となった。 ・上昇地点数は(R2) 53 〔(H31) 49〕、横ばい地点数は(R2) 11 〔(H31) 13〕、下落地点数は(R2) 1 〔(H31) 2〕となり、上昇地点が増加し、横ばい地点・下落地点が減少した。 ・物流施設に対する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。 ・物流業界の件費上昇に起因するコストアップの影響により、賃料負担力は抑えられ、成約賃料は頭打ちの状況にあり、千葉県内の物流施設の平均募集賃料の水準は下落傾向が続いていたが、底打ちの兆しが見られる。 ・千葉県の工場(製造業等+物流施設等)立地件数は(H26)58件、(H27)61件、(H28)62件、(H29)56件、(H30)64件、と推移している。 ・投資用不動産の大型物流施設の期待利回りは低下傾向にある。
	<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市川市、船橋市、習志野市の工業地は地価上昇が続いている。 ・市川9-1(R2)+10.2%〔(H31)+3.5%〕 ・習志野9-2(R2)+9.4%〔(H31)+5.0%〕 ・船橋9-5(R2)+9.4%〔(H31)+4.9%〕 ・市川9-4(R2)+7.9%〔(H31)+5.3%〕 ・市川9-3(R2)+7.8%〔(H31)+2.0%〕 ・市川9-2(R2)+7.4%〔(H31)+3.4%〕 ・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。 ・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。
	<p>③首都圏内陸部の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外環道の開通により湾岸部と直結し便益が向上しており、松戸IC周辺の物流施設用地の需要は強い。松戸市の工業地は地価上昇が続いている。外環道松戸IC開通後、入札による高額取引が出ている。 ・松戸9-1(R2)+11.1%〔(H31)+8.0%〕 ・国道16号と常磐自動車道が交差する柏IC周辺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9-3(R2)+5.3%〔(H31)+5.6%〕 ・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。 ・流山市など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。 ・千葉県内の物流施設の供給増により平均募集賃料の水準は弱含みの状況にあったが、底打ちの兆しが見られる。

※ 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(2024年度開通予定)。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。成田市船形～押畑までの3.8kmの区間は平成31年3月3日に開通。)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、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3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	R2変動率	R2地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.7(+0.6)	454(439)	253(236)	256(274)	963(949)
千葉市	+1.3(+1.1)	100(101)	32(33)	19(18)	151(152)
市川市	+1.8(+1.3)	42(41)	19(11)	2(9)	63(61)
浦安市	+3.6(+2.3)	20(19)	0(1)	0(0)	20(20)
船橋市	+1.6(+1.3)	52(48)	23(18)	9(17)	84(83)
松戸市	+0.8(+0.7)	35(32)	31(35)	3(3)	69(70)
柏市	-0.4(-0.5)	13(14)	21(15)	44(49)	78(78)
木更津市	+2.3(+2.6)	27(31)	8(7)	3(0)	38(38)

(2)商業地

市町村名	R2変動率	R2地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+3.4(+2.9)	149(149)	32(30)	23(23)	204(202)
千葉市	+4.1(+3.0)	35(35)	0(0)	0(0)	35(35)
市川市	+12.1(+9.3)	10(9)	0(0)	0(0)	10(9)
浦安市	+13.0(+13.5)	4(4)	0(0)	0(0)	4(4)
船橋市	+7.3(+5.0)	19(19)	0(0)	0(0)	19(19)
松戸市	+4.5(+5.2)	15(15)	1(1)	0(0)	16(16)
柏市	+1.0(+1.4)	10(12)	3(1)	0(0)	13(13)
木更津市	+2.4(+2.4)	11(11)	0(0)	0(0)	11(11)

(3)工業地

市町村名	R2変動率	R2地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+3.3(+1.9)	53(49)	11(13)	1(2)	65(64)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	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2丁目141番13外	358,000	+2.6% (-)	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、常に供給を上回る確かな需要がある。
	商業地 船橋5-1	船橋市本町4丁目1178番23外	1,860,000	+20.0% (+19.2%)	JR船橋駅前の繁華性の高い商業地域。店舗需要は強く、賃料は上昇傾向。低金利で資金調達できるため、投資意欲も旺盛で地価は大きく上昇中。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 君津-17	君津市中野3丁目13番14	56,700	+7.6% (+9.3%)	駅接近性に優れ、生活利便性が高い。中野5丁目にオープンした商業施設の影響もあり、地価は上昇。
	商業地 市川5-4	市川市八幡2丁目131番2	1,800,000	+20.0% (+20.0%)	JR本八幡駅前の繁華性の高い商業地域。店舗需要は強く、賃料は安定。付近で再開発事業が具体化し、広い範囲で土地取得が困難となり、大きな地価上昇率が続いている。
下落率1位	住宅地 我孫子-10	我孫子市布佐平和台3丁目1420番85	43,000	-5.9% (-2.1%)	成田線沿線の古い大規模分譲地であるが、より都心よりの地域の土地区画整理事業等の進展により地位が下落している。
	商業地 茂原5-2	八千代2丁目12番10外	43,100	-2.0% (-0.2%)	10月25日の豪雨による河川の氾濫に伴う水害の影響

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	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	329,000	+3.1% (+4.2%)	富裕層の需要は安定しているが、供給量が少ない。そろそろ上限価格に近付きつつある。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,850,000	+12.1% (+13.0%)	再開発事業が進行中であり、千葉駅ビルの完成に伴い繁華性の向上が見込まれる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 千葉中央-32	千葉市中央区登戸1丁目12番10	248,000	+5.5% (+5.4%)	用途地域等は近商(80/400)であり、高度利用も可能な混在住宅地といえる。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,850,000	+12.1% (+13.0%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。