

令和7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回標準地の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53市区町村（都市計画区域：53市区町村）の1,238地点で調査が実施された。

◎ 令和7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	943	5	206	69	5	1,228
選定替地点数	7	0	0	0	0	7
隔年調査地点	3	0	0	0	0	3
新規地点数	0	0	0	0	0	0
計	953	5	206	69	5	1,238

※隔年で調査を行う21地点（住宅地）について調査を休止。

※住宅地3地点、林地2地点廃止。

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 令和7年1月 1日
- ・公表日（官報公示） 令和7年3月19日

第2 地価公示の結果概要

1 全般的な動向

(1) 令和6年1月以降の1年間の千葉県地価については、対前年平均変動率（以下「平均変動率」という。）からみると、全用途の平均変動率は平成26年以降、上昇傾向にある。

※「全用途」…林地を除く、住宅地・商業地・工業地・宅地見込地をいう。

ア 住宅地

県平均変動率は、4.5%と昨年4.3%から上昇した。

調査対象53市区町村の平均変動率のうち、36市区町が上昇している。このうち、最も上昇率が大きいのは、流山市の13.6%（昨年10.1%）となっている。

イ 商業地

県平均変動率は、5.7%と昨年5.3%から上昇した。

調査対象50市区町村の平均変動率のうち、33市区が上昇している。このうち、最も上昇率が大きいのは、船橋市の11.5%（昨年12.0%）となっている。

(2) 全用途の継続調査地点1,223地点の状況は、1,065地点で上昇、91地点で横ばい、67地点で下落した。

（昨年：1,237地点 上昇1,044地点、横ばい113地点、下落80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	工業地	全用途 平均
令和7年	4.5	2.6	5.7	9.9	5.0
令和6年	4.3	1.4	5.3	9.6	4.7

※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	工業地	全用途 平均
令和7年	122,900	30,800	357,800	96,800	160,300
令和6年	114,800	29,400	330,800	86,100	148,600

※標準地ごとの価格の和を当該標準地数で除したものの。

2 住宅地及び商業地の地域別動向

(1) 住宅地

ア 東京圏 [30市区町]

- ① 東京圏の住宅地の平均変動率は、4.9%の上昇となった。(昨年4.7%)
- ② 継続調査地点865地点の内、上昇797地点、横ばい45地点、下落23地点となった。(昨年：883地点 上昇785地点、横ばい65地点、下落33地点)

イ 地方圏 [23市町村]

- ① 地方圏の住宅地の平均変動率は、0.2%の下落となった。(昨年△0.3%)
- ② 継続調査地点78地点の内、上昇20地点、横ばい28地点、下落30地点となった。(昨年：79地点 上昇17地点 横ばい32地点、下落30地点)

(2) 商業地

ア 東京圏 [28市区]

- ① 東京圏の商業地の平均変動率は、7.0%の上昇となった。(昨年6.4%)
- ② 継続調査地点169地点の内、上昇167地点、横ばい2地点、下落した地点はなかった。(昨年：167地点 上昇164地点 横ばい3地点 下落0地点)

イ 地方圏 [22市町村]

- ① 地方圏の商業地の平均変動率は、0.2%の下落となった。(昨年△0.3%)
- ② 継続調査地点37地点、上昇10地点、横ばい13地点、下落14地点となった。(昨年：35地点 上昇8地点 横ばい10地点、下落17地点)

◎【東京圏・地方圏】

○東京圏：30市区町

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、木更津市、松戸市、野田市、成田市、佐倉市、習志野市、柏市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、君津市、富津市、浦安市、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：23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、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、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、以下のとおりである。

◎地価公示と地価調査の同一地点の状況

(77地点：住宅地60地点、商業地13地点、工業地4地点)

【住宅地】

	地価公示 (R5.1.1)	地価調査 (R5.7.1)	地価公示 (R6.1.1)	地価調査 (R6.7.1)	地価公示 (R7.1.1)
上昇地点数	55	57	57	58	58
横ばい地点数	3	3	1	2	2
下落地点数	2	0	1	0	0

【商業地】

	地価公示 (R5.1.1)	地価調査 (R5.7.1)	地価公示 (R6.1.1)	地価調査 (R6.7.1)	地価公示 (R7.1.1)
上昇地点数	13	13	13	13	13
横ばい地点数	0	0	0	0	0
下落地点数	0	0	0	0	0

【77地点の市：東京圏のみ】

住宅地 千葉市(11)、市川市(5)、船橋市(6)、木更津市(2)、松戸市(5)、野田市(2)、成田市(2)、佐倉市(2)、習志野市(1)、柏市(5)、市原市(3)、流山市(2)、八千代市(2)、我孫子市(3)、鎌ヶ谷市(1)、君津市(1)、富津市(1)、浦安市(2)、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)、木更津市(1)、松戸市(1)、柏市(1)、浦安市(1)、印西市(1)

工業地 千葉市(1)、野田市(1)、習志野市(1)、柏市(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、5.0%となった。(昨年：4.7%)
- ② 調査対象53市区町村の平均変動率は、流山市、浦安市、千葉市美浜区、松戸市、船橋市、千葉市中央区、市川市、習志野市、成田市、白井市、富里市、千葉市緑区、鎌ヶ谷市、千葉市稲毛区、千葉市若葉区、袖ヶ浦市、柏市、我孫子市、市原市、千葉市花見川区、印西市、木更津市、八千代市、四街道市、野田市、君津市、印旛郡酒々井町、佐倉市、山武郡芝山町、大網白里市、東金市、鴨川市、長生郡一宮町、館山市、山武市の計35市区町で上昇、5市町で横ばい、13市町村で下落した。
(昨年：調査対象53市区町村 上昇34市区町、横ばい6市町、下落13市町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率順位
- | | | |
|-----|--------|-------|
| 第1位 | 流山市 | 13.1% |
| 第2位 | 浦安市 | 8.4% |
| 第3位 | 千葉市美浜区 | 8.2% |
- (昨年：市川市11.8%、浦安市10.8%、流山市9.8%)
- ④ 市区町村別の平均変動率順位(マイナス)
- | | | |
|-----|----------|-------|
| 第1位 | 銚子市 | △2.8% |
| 第2位 | 山武郡九十九里町 | △1.0% |
| 第3位 | 長生郡長南町 | △0.9% |
- (昨年：銚子市△2.5%、夷隅郡御宿町△1.1%、山武郡九十九里町△1.0%)
- ⑤ 継続調査地点1,223地点の内、1,065地点で上昇、91地点で横ばい、67地点で下落した。
(昨年：1,237地点 上昇1,044地点、横ばい113地点、下落80地点)

イ 価格

- ① 全用途平均の県平均価格は160,300円/㎡、昨年より11,700円上昇した。
(昨年：148,600円/㎡)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- | | | |
|-----|--------|------------|
| 第1位 | 浦安市 | 479,600円/㎡ |
| 第2位 | 市川市 | 412,500円/㎡ |
| 第3位 | 千葉市中央区 | 272,700円/㎡ |
- (昨年：浦安市437,300円/㎡、市川市378,700円/㎡、船橋市246,900円/㎡)

(2) 住宅地

ア 変動率等

- ① 住宅地の県平均変動率は、4.5%となった。(昨年：4.3%)
- ② 調査対象53市区町村の平均変動率は、36市区町で上昇、4市町で横ばい、13市町村で下落した。
(昨年：53市区町村 上昇35市区町、横ばい6市町、下落12市町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率順位
- | | | |
|-----|-----|-------|
| 第1位 | 流山市 | 13.6% |
| 第2位 | 松戸市 | 7.7% |
| 第3位 | 浦安市 | 7.6% |
- (昨年：市川市10.6%、流山市10.1%、浦安市9.9%)
- ④ 市区町村別の平均変動率順位 (マイナス)
- | | | |
|-----|----------|-------|
| 第1位 | 銚子市 | △2.7% |
| 第2位 | 山武郡九十九里町 | △1.2% |
| 第3位 | 長生郡長南町 | △0.9% |
- (昨年：銚子市△2.4%、山武郡九十九里町△1.1%、夷隅郡御宿町△1.1%)
- ⑤ 継続調査地点943地点の内、817地点で上昇、73地点で横ばい、53地点で下落した。
(昨年：962地点 上昇802地点、横ばい97地点、下落63地点)
- ⑥ 標準地別変動率順位
- | | | |
|-----|----------------|-------|
| 第1位 | 流山ー 2 (西初石4丁目) | 18.7% |
| 第2位 | 流山ー 8 (東初石2丁目) | 18.5% |
| 第3位 | 流山ー 5 (西深井) | 18.4% |
- (昨年：「流山ー 2 5」17.2%、「流山ー 1」16.3%、「流山ー 2 2」16.3%)
- ⑦ 標準地別変動率順位 (マイナス)
- | | | |
|-----|----------------|-------|
| 第1位 | 銚子ー 4 (橋本町) | △3.5% |
| 第2位 | 銚子ー 3 (栄町4丁目) | △3.3% |
| 第3位 | 銚子ー 1 (清川町2丁目) | △3.0% |
- (昨年：「銚子ー 4」△3.3%、「富津ー 8」△3.2%、「銚子ー 3」△3.2%)

イ 価格

- ① 住宅地の県平均価格は 122,900 円/㎡、昨年より 8,100 円上昇した。
(昨年：114,800 円/㎡)
- ② 市区町村別の平均価格順位
- | | | |
|-----|------|-------------|
| 第1位 | 浦安市 | 386,200 円/㎡ |
| 第2位 | 市川市 | 297,000 円/㎡ |
| 第3位 | 習志野市 | 193,000 円/㎡ |
- (昨年：浦安市 358,000 円/㎡、市川市 268,300 円/㎡、
習志野市 182,300 円/㎡)
- ③ 標準地別の価格順位
- | | | |
|-----|-------------------|-------------|
| 第1位 | 市川ー 6 4 (市川1丁目) | 944,000 円/㎡ |
| 第2位 | 習志野ー 2 3 (奏の杜3丁目) | 504,000 円/㎡ |
| 第3位 | 市川ー 3 5 (菅野2丁目) | 489,000 円/㎡ |
- (昨年：「市川ー 3 5」478,000 円/㎡、「習志野ー 2 0 1」464,000 円/㎡、
「浦安ー 4」440,000 円/㎡)

(3) 商業地

ア 変動率等

- ① 商業地の県平均変動率は、5.7%となった。(昨年：5.3%)
- ② 調査対象 50 市区町村の平均変動率は、33 市区で上昇、8 市町で横ばい、9 市町村で下落した。
(昨年：50 市区町村、上昇 31 市区、横ばい 7 市町、下落 12 市町村)
- ③ 市区町村別の平均変動率
- | | | |
|-----|-----|-------|
| 第1位 | 船橋市 | 11.5% |
| 第2位 | 流山市 | 11.5% |
| 第3位 | 市川市 | 10.5% |
- (昨年：浦安市 14.5%、市川市 14.0%、船橋市 12.0%)
- ④ 市区町村別の平均変動率 (マイナス)
- | | | |
|-----|----------|-------|
| 第1位 | 銚子市 | △3.0% |
| 第2位 | 香取郡東庄町 | △0.9% |
| 第3位 | 長生郡長南町 | △0.8% |
| 第3位 | 長生郡白子町 | △0.8% |
| 第3位 | 山武郡九十九里町 | △0.8% |
- (昨年：銚子市△2.5%、八街市・勝浦市△1.2%、
長生郡長南町・山武郡九十九里町△0.8%)

- ⑤ 継続調査地点206地点の内、177地点で上昇、15地点で横ばい、14地点で下落した。

(昨年：202地点 上昇172地点、横ばい13地点、下落17地点)

- ⑥ 標準地別変動率順位

第1位 習志野5-2 (津田沼1丁目) 17.2%

第2位 船橋5-12 (本町1丁目) 15.6%

第3位 船橋5-6 (前原西2丁目) 15.4%

(昨年：「千葉美浜5-301」27.1%、「浦安5-2」17.8%、「市川5-5」17.1%)

- ⑦ 標準地別変動率順位 (マイナス)

第1位 銚子5-3 (和田町) △3.6%

第2位 銚子5-1 (末広町) △3.3%

第3位 茂原5-2 (八千代2丁目) △2.0%

(昨年：「銚子5-3」△3.5%、「銚子5-1」△3.3%、「茂原5-2」△2.0%)

イ 価格

- ① 商業地の県平均価格は357,800円/㎡、昨年より27,000円上昇した。

(昨年：330,800円/㎡)

- ② 市区町村別の平均価格順位

第1位 市川市 1,281,300円/㎡

第2位 浦安市 1,033,000円/㎡

第3位 船橋市 687,100円/㎡

(昨年：市川市1,131,200円/㎡、浦安市938,300円/㎡、船橋市612,600円/㎡)

- ③ 標準地別の価格順位

第1位 船橋5-1 (本町4丁目) 2,700,000円/㎡

第2位 千葉中央5-1 (富士見2丁目) 2,670,000円/㎡

第2位 市川5-4 (八幡2丁目) 2,670,000円/㎡

(昨年：「船橋5-1」2,430,000円/㎡、「市川5-4」2,410,000円/㎡、

「千葉中央5-1」2,400,000円/㎡)

(4) 工業地

ア 変動率等

- ① 工業地の県平均変動率は、9.9%となった。(昨年：9.6%)

- ② 調査対象24市区町の平均変動率は、24市区町全てで上昇した。

(昨年：24市区町、上昇24市区町)

③ 市区町別の平均変動率順位

第1位	習志野市	15.8%
第2位	松戸市	15.1%
第3位	市川市	14.7%

(昨年：市川市 23.6%、野田市 14.4%、柏市 14.1%、)

④ 継続調査地点69地点の全てで上昇した。

(昨年：68地点、上昇68地点)

⑤ 標準地別変動率順位

第1位	習志野9-3 (茜浜3丁目)	22.2%
第2位	市川9-2 (二俣新町)	19.6%
第3位	船橋9-2 (日の出2丁目)	19.4%

(昨年：「市川9-1」29.0%、「市川9-2」28.1%、「船橋9-2」27.0%)

イ 価格

① 工業地の県平均価格は96,800円/m²、昨年より10,700円上昇した。

(昨年：86,100円/m²)

② 市区町別の平均価格順位

第1位	市川市	304,400円/m ²
第2位	浦安市	260,500円/m ²
第3位	松戸市	206,000円/m ²

(昨年：市川市 265,600円/m²、浦安市 229,500円/m²、松戸市 179,000円/m²)

③ 標準地別の価格順位

第1位	市川9-1 (塩浜3丁目)	375,000円/m ²
第2位	市川9-5 (田尻1丁目)	316,000円/m ²
第3位	市川9-2 (二俣新町)	305,000円/m ²

(昨年：「市川9-1」325,000円/m²、「市川9-5」275,000円/m²、
「市川9-4」273,000円/m²)