

# 平成31年地価公示・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

住	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉県の住宅地の平均地価変動率は(H31)+0.6%[(H30)+0.4%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 439 [(H30) 396], 横ばい地点数は(H31) 236 [(H30) 267], 下落地点数は(H31) 274 [(H30) 305]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。(本年は継続地点数が減少している。)</li> <li>・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(H31) 23 [(H30) 20], 横ばい(H31) 6 [(H30) 6], 下落(H31) 24 [(H30) 27]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。</li> <li>・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。</li> <li>・千葉県の売買による所有権移転件数(H29.10～H30.9の年間件数)は+1.9%(前年比)となった。</li> <li>・千葉県の土地取引状況調査による土地取引件数(H29.10～H30.9の年間件数)は+0.2%(前年比)となった。</li> <li>・千葉県の完全失業率は低下が続いている。</li> </ul> <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"> <li>・千葉市の住宅地の平均地価変動率は(H31)+1.1%[(H30)+0.7%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 101 [(H30) 89], 横ばい地点数は(H31) 33 [(H30) 35], 下落地点数は(H31) 18 [(H30) 29]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。</li> <li>・千葉市中央区の住宅地の平均地価変動率は(H31)+1.9%[(H30)+1.3%]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。</li> <li>・花見川区の住宅地の平均地価変動率は(H31)+0.9%[(H30)+0.5%], 稲毛区の住宅地の平均地価変動率は(H31)+1.6%[(H30)+1.3%]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。</li> <li>・美浜区の住宅地の平均地価変動率は(H31)+1.2%[(H30)+0.7%]となった。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。</li> </ul>
宅地	<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"> <li>・市川市の住宅地の平均地価変動率は(H31) +1.3%[(H30) +1.0%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 41 [(H30) 35], 横ばい地点数は(H31) 11 [(H30) 20], 下落地点数は(H31) 9 [(H30) 8]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。</li> <li>・船橋市の住宅地の平均地価変動率は(H31)+1.3%[(H30) +0.9%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 48 [(H30) 46], 横ばい地点数は(H31) 18 [(H30) 20], 下落地点数は(H31) 17 [(H30) 18]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。</li> <li>・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。</li> <li>・船橋市の新京成線沿線は, 駅から遠いバス圏の住宅地域で下落が続いている。</li> <li>・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上昇が拡大している。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・松戸市の住宅地の平均地価変動率は(H31) +0.7%[(H30) +0.4%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 32 [(H29) 26], 横ばい地点数は(H31) 35 [(H30) 37], 下落地点数は(H31) 3 [(H30) 7]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。</li> <li>・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。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柏市の住宅地の平均地価変動率は(H31) -0.5%[(H30) -0.7%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 14 [(H30) 14], 横ばい地点数は(H31) 15 [(H30) 14], 下落地点数は(H31) 49 [(H30) 51]となり, 上昇地点, 横ばい地点, 下落地点の地点数に大きな変動はない。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

住	<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"> <li>・君津市の住宅地の平均地価変動率は(H31) +5.2%[(H30) +5.3%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 19 [(H30) 19], 横ばい地点数は(H31) 2 [(H30) 2]となった。下落地点はない。</li> <li>・木更津市の住宅地の平均地価変動率は(H31) +2.6%[(H30) +2.8%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 31 [(H30) 30], 横ばい地点数は(H31) 7 [(H30) 7]となった。下落地点はない。</li> <li>・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供給が少なくなり、周辺の既存区画整理地に地価上昇が波及している。</li> </ul>
宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浦安市の住宅地の平均地価変動率は(H31) +2.3%[(H30) +1.8%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 19 [(H30) 17], 横ばい地点数は(H31) 1 [(H30) 3]となった。下落地点はない。</li> <li>・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、震災の影響は払拭され、地価下落は止まり、上昇傾向に転じている。</li> </ul>
地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・野田市の住宅地の平均地価変動率は(H31) -2.6%[(H30) -1.9%]となった。全地点が下落となった。</li> <li>・利便性が劣る古い大規模住宅団地では、若年層の需要はないが、高齢化による供給があり、地価は下落が続いている。</li> <li>・東武野田線梅郷駅勢圏の住宅地は、区画整理地区の供給増加により需給バランスが崩れ、地価下落率が拡大した。</li> <li>・野田-5(みずき)の下落率は(H31) -7.8%[(H30) -1.3%]</li> <li>・野田-24(山崎)の下落率は(H31) -6.1%[(H30) -2.6%]</li> <li>・野田-14(山崎)の下落率は(H31) -5.8%[(H30) -2.1%]</li> <li>・市街化調整区域内の住宅地は需要が弱く地価下落が続いている。</li> <li>・野田-6(岡田)の下落率は(H31)-4.9%[(H30)-4.6%]</li> <li>・野田-27(三ツ堀)の下落率は(H31)-5.8%[(H30)-4.4%]</li> </ul>

- ・我孫子-31(古戸)の下落率は(H31)-4.7%[(H30)-4.8%]となり、下落が続いている。
- ・我孫子-28(新木野)の下落率は(H31)-4.4%[(H30)-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。

商	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉県の商業地の平均地価変動率は(H31)+2.9%[(H30)+1.7%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31)149[(H30)143]、横ばい地点数は(H31)30[(H30)40]、下落地点数は(H31)23[(H30)22]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。</li> <li>・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(H31)25[(H30)24]、横ばい(H31)11[(H30)11]、下落(H31)14[(H30)15]となり、上昇した市区町村が増加し、下落した市区町村が減少した。</li> <li>・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。</li> <li>・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。予想物価上昇率は低位にある。</li> <li>・千葉県の就業者数は増加傾向が続いている。</li> <li>・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。</li> </ul> <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"> <li>・千葉市の商業地の平均地価変動率は(H31)+3.0%[(H30)+2.2%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31)35[(H30)36]、横ばい地点数は(H31)0[(H30)0]、下落地点数は(H31)0[(H30)0]となり、全地点上昇となった。</li> <li>・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(H31)+3.3%[(H30)+2.5%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31)22[(H30)23]、横ばい地点数は(H31)0[(H30)0]、下落地点数は(H31)0[(H30)0]となり、全地点上昇となった。</li> <li>・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(H31)+13.0%[(H30)+4.3%]となり、上昇率は大きく拡大した。</li> <li>・東京の投資物件不足・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東京資本が増えている。千葉駅周辺では高額取引が見られる。</li> <li>・JR千葉駅では駅舎建替が完成し駅ビルに商業施設が開店(2018.6)している。</li> <li>・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竣工予定)が進行している。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。</li> <li>・京成千葉中央駅西口建替工事(2021竣工予定)が進んでいる。</li> <li>・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。</li> </ul>
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"> <li>・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。</li> <li>・市川5-4(八幡2丁目)(H31)+20.0%[(H30)+7.8%]</li> <li>・船橋5-1(本町4丁目)(H31)+19.2%[(H30)+8.3%]</li> <li>・松戸5-1(本町)(H31)+7.4%[(H30)+1.9%]</li> <li>・柏5-1(柏1丁目)(H31)+4.5%[(H30)+1.3%]</li> <li>・各市の平均地価変動率は、市川市(H31)+9.3%[(H30)+4.6%]、船橋市(H31)+5.0%[(H30)+3.2%]、松戸市(H31)+5.2%[(H30)+2.2%]、柏市(H31)+1.4%[(H30)+1.0%]となった。</li> <li>・市川市、船橋市は、全地点が上昇している。</li> <li>・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。投資物件について東京資本の引き合いが増加している。</li> </ul> <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"> <li>・浦安市の商業地の平均地価変動率は(H31)+13.5%[(H30)+3.0%]</li> <li>・浦安5-2(美浜1丁目)(H31)+18.5%[(H30)+4.0%]</li> <li>・浦安5-1(北栄1丁目)(H31)+14.8%[(H30)+3.3%]</li> <li>・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ホテル需要が増大しており、地価は大きく上昇している。ワンルームマンションをホテルにコンバージョンする例が見られる。</li> <li>・市川市の商業地の平均地価変動率は(H31)+9.3%[(H30)+4.6%]</li> <li>・市川5-4(八幡2丁目)(H31)+20.0%[(H30)+7.8%]</li> <li>・東京の投資物件不足・割高感・取引利回り低下により、投資機会を求める東京資本が増え、地元資本の需要と競合し、地価は大きく上昇している。</li> <li>・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。</li> <li>・船橋市の商業地の平均地価変動率は(H31)+5.0%[(H30)+3.2%]</li> <li>・船橋5-1(本町4丁目)(H31)+19.2%[(H30)+8.3%]</li> <li>・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。閉店した百貨店本館跡地に商業施設付タワーマンション(48F)を建設する計画がある。</li> <li>・君津市の商業地の平均地価変動率は(H31)+6.3%[(H30)+6.4%]</li> <li>・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、君津市駅周辺の取引価格水準は上昇している。</li> <li>・流山5-5(東初石6丁目)(H31)+14.3%[(H30)-%]</li> <li>・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。</li> </ul>

<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"> <li>・千葉県の工業地の平均地価変動率は(H31)+1.9%〔(H30)+1.8%〕となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31)49〔(H30)43〕,横ばい地点数は(H31)13〔(H30)20〕,下落地点数は(H31)2〔(H30)3〕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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。千葉県内の物流施設の平均募集賃料の水準は下落傾向にある。</li> <li>・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件と推移している。</li> <li>・千葉県の鉱工業の生産・出荷はマイナス傾向,在庫はプラス傾向にある。</li> </ul> <p>②首都圏湾岸部の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京に近い湾岸部の<b>市川市,船橋市</b>の工業地は地価上昇が続いている。</li> <li>・市川9-1(H31)+3.5%〔(H30)+3.6%〕</li> <li>・市川9-2(H31)+3.4%〔(H30)+4.4%〕</li> <li>・市川9-4(H31)+5.3%〔(H30)+6.5%〕</li> <li>・船橋9-2(H31)+3.4%〔(H30)+6.4%〕</li> <li>・船橋9-5(H31)+4.9%〔(H30)+5.9%〕</li> <li>・浦安9-1(H31)+5.2%〔(H30)+5.4%〕</li> <li>・浦安9-2(H31)+4.9%〔(H30)+5.8%〕</li> <li>・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。</li> <li>・中小規模の倉庫用地の高額取引も増加している。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>③首都圏内陸部の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。<b>柏市</b>の工業地は地価上昇が続いている。</li> <li>・柏9-1(H31)+4.6%〔(H30)+5.8%〕</li> <li>・柏9-3(H31)+5.6%〔(H30)+7.3%〕</li> <li>・柏9-4(H31)+2.7%〔(H30)+3.9%〕</li> <li>・松戸9-1(H31)+8.0%〔(H30)+8.7%〕</li> <li>・大規模用地の確保,労働力の確保の観点から内陸部へ需要は向かっている。</li> <li>・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。</li> <li>・外環道の開通による便益が向上している。</li> </ul>
----------------------------	---

※ 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(2020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。船形～押畑までの3.8kmの区間は平成30年度末に開通予定。)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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.6(+0.4)	439(396)	236(267)	274(305)	949(968)
千葉市	+1.1(+0.7)	101( 89)	33( 35)	18( 29)	152(153)
市川市	+1.3(+1.0)	41( 35)	11( 20)	9( 8)	61( 63)
浦安市	+2.3(+1.8)	19( 17)	1( 3)	0( 0)	20( 20)
船橋市	+1.3(+0.9)	48( 46)	18( 20)	17( 18)	83( 84)
松戸市	+0.7(+0.4)	32( 26)	35( 37)	3( 7)	70( 70)
柏市	-0.5(-0.7)	14( 14)	15( 14)	49( 51)	78( 79)
木更津市	+2.6(+2.8)	31( 30)	7( 7)	0( 0)	38( 37)

(2)商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.9(+1.7)	149(143)	30( 40)	23( 22)	202(205)
千葉市	+3.0(+2.2)	35( 36)	0( 0)	0( 0)	35( 36)
市川市	+9.3(+4.6)	9( 10)	0( 0)	0( 0)	9( 10)
浦安市	+13.5(+3.0)	4( 4)	0( 0)	0( 0)	4( 4)
船橋市	+5.0(+3.2)	19( 19)	0( 0)	0( 0)	19( 19)
松戸市	+5.2(+2.2)	15( 15)	1( 1)	0( 0)	16( 16)
柏市	+1.4(+1.0)	12( 10)	1( 3)	0( 0)	13( 13)
木更津市	+2.4(+2.6)	11( 11)	0( 0)	0( 0)	11( 11)

(3)工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.9(+1.8)	49(43)	13(20)	2( 3)	64(66)

※( )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	349,000	— ( — )	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 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,650,000	+13.0% (+4.3%)	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が向上した。
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	52,700	+9.3% (+7.3%)	駅接近性に優れ、生活利便性が高い。今春中野5丁目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	1,500,000	+20.0% (+7.8%)	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地価上昇率が大きく拡大した。
下落率1位	住宅地 野田-5	野田市みずき2丁目16番3	61,300	-7.8% (-1.3%)	駅からやや距離のある大規模団地で、近年供給が増加傾向にあり、需給バランスが崩れ、地価下落率が拡大した。
	商業地 印西5-2	印西市木下字池田725番44	48,200	-2.8% (-2.2%)	衰退傾向にあるJR成田線沿線の古くからの商店街で、新規の出店需要も乏しく、地価下落が継続。

#### (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	319,000	+4.2% (+4.4%)	千葉市内の高級住宅地であり、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	1,650,000	+13.0% (+4.3%)	同上
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	235,000	+5.4% (+3.2%)	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である。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,650,000	+13.0% (+4.3%)	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。