

千葉県内の地価は総じてみれば上昇・下げ止まる動きを強めているが、地域別の格差は広がっている

県内の地価は全体としては、上昇ないし下げ止まりの動きを強めつつある。9月18日に発表された都道府県地価調査（7月1日時点）によれば、住宅地・商業地の継続調査地点（前年と比較可能な調査地点）のうち、上昇地点数が86増加（13年:119→14年:205）、横ばいが111増加（同:111→222）、下落が▲186減少（同:541→355）と、上昇・横ばい地点数が倍増し、下落地点数は大幅に減少した（図表1）。

もっとも、地域別にみると格差はむしろ拡大方向にある。県内の東京圏（湾岸・東葛地域）では、上昇地点数が158と調査地点数の4割を超えた。マンション実需が好調であるうえ、投資家が駅近の築浅物件を物色する動きがみられる。区画整理や再開発が進む場所の地価上昇も目立ち、流山おおたかの森駅周辺では、県内住宅地では最も高い上昇率（同9.8%上昇）となった。商業地でも再開発が進む新鎌ヶ谷駅近くの上昇率（同6.8%上昇）が県内一高い。また、準東京圏（成田・印旛・アクアライン地域）では、43地点（全体の2割）で上昇した。高速バスにより首都圏へ1時間以内で移動でき、大型商業施設が立地する木更津市（21地点平均同2.4%上昇は県内市町村別で最高）のほか、市原市（上昇地点数11か所）、君津市（同8か所）などで上昇地点が増えた。一方、その他の地域（地方圏）では、圏央道とアクセスが良い4地点（茂原市2、東金市1、長南町1）のみ（全体の2%）が上昇し、7割の地点は引き続き下落した。

今回の調査で地価が上昇した市は、都心アクセスが高いか、区画・インフラ整備など各種プロジェクトによる開発の恩恵を受けて人口が増えている地域である。地価は地域経済の賑わいを端的に表す指標の一つであるが、人口変動と住宅地価との関係を、13年中に人口が増えた県内15自治体と減った39自治体に分けて整理すると（図表2）、人口増減と地価変動には相関がみられ、人口・地価とも県内2極分化の動きが顕著である。

20年東京オリンピック・パラリンピックをターゲットイヤーとして県内では今後インフラ整備の促進や開催に向けた準備が進められ、それを起点に千葉県を元気にする取り組みがオール千葉で進むことが見込まれる。こうした外部環境の好転の下で、とくに人口減少・地価下落が続く自治体では、交通インフラの着実な整備と合わせて地域の魅力を高める独自の取り組みをできるだけ早く進めることが望まれる。（高城）

図表1 基準地価変動地点数(地域別)

		12年	13年	14年	14年-13年
県内全体	上昇	33	119	205 (26%)	86
	横ばい	73	111	222 (28%)	111
	下落	627	541	355 (45%)	▲186
東京圏	上昇	13	92	158 (43%)	66
	横ばい	59	80	114 (31%)	34
	下落	270	191	97 (26%)	▲94
準東京圏	上昇	20	27	43 (20%)	16
	横ばい	13	29	62 (28%)	33
	下落	166	163	115 (52%)	▲48
地方圏	上昇	0	0	4 (2%)	4
	横ばい	1	2	46 (24%)	44
	下落	191	187	143 (74%)	▲44

(出所)平成26年都道府県地価調査データを再編加工

図表2 13年中の人口増減と地価上昇率

		(前年比、単位:人・%)		
		12年	13年	14年 (注1)
2013年 県内人口増加自治体 (15自治体<注2>)	人口増減	3,950	13,886	10,775
	住宅地変化率	▲1.0	▲0.6	0.2
	商業地変化率	▲1.2	▲0.3	0.7
2013年 県内人口減少自治体 (39自治体)	人口増減	▲16,932	▲15,252	▲7,027
	住宅地変化率	▲1.6	▲0.9	▲0.5
	商業地変化率	▲1.6	▲0.8	▲0.1
千葉県全体	人口増減	▲12,982	▲1,366	3,748
	住宅地変化率	▲1.4	▲0.7	▲0.1
	商業地変化率	▲1.6	▲0.4	0.4

(出所)千葉県「千葉県毎月常住人口調査報告書」、「地価調査」のデータをもとにちばぎん総合研究所が作成。

(注)1.14年の人口増減は、14年1月1日と同年7月1日と比較した差異。

2. 15自治体は以下の通り。

千葉市、市川市、船橋市、木更津市、成田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、浦安市、四街道市、袖ヶ浦市、印西市、白井市、酒々井町