



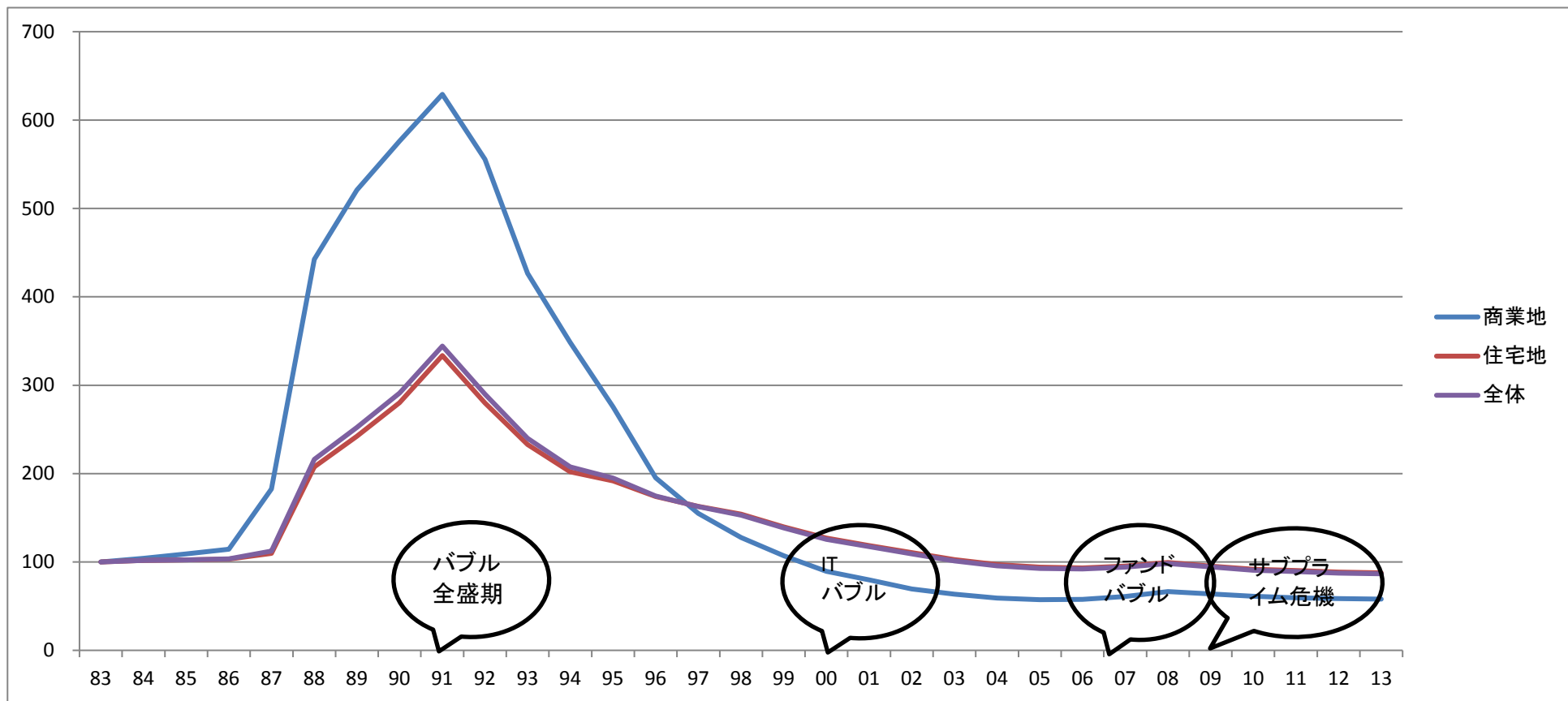
千葉県

公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

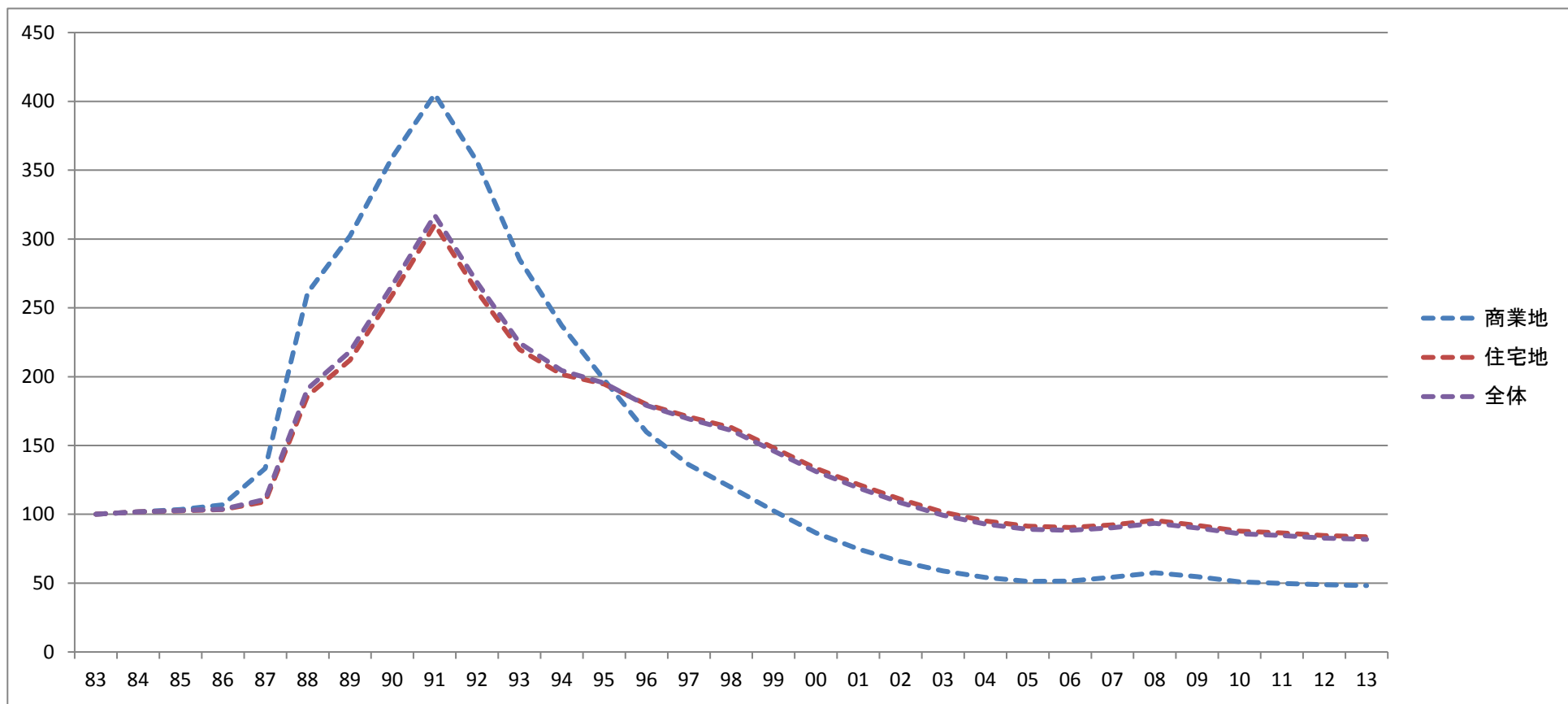
県庁所在地の公示地価推移[千葉市]



千葉市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	2	100	104	109	115	183	443	521	576	629	556	427	348	275	195	155	128	107	89	80	69	64	59	57	58	61	66	64	61	59	59	58
住宅地	53	100	102	102	103	110	207	242	280	334	280	233	202	192	174	163	154	140	127	119	110	103	97	94	93	95	99	95	92	90	89	88
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	55	100	102	102	104	112	216	252	291	344	290	240	207	195	175	162	153	139	126	117	109	101	96	93	92	94	98	94	91	89	87	87

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

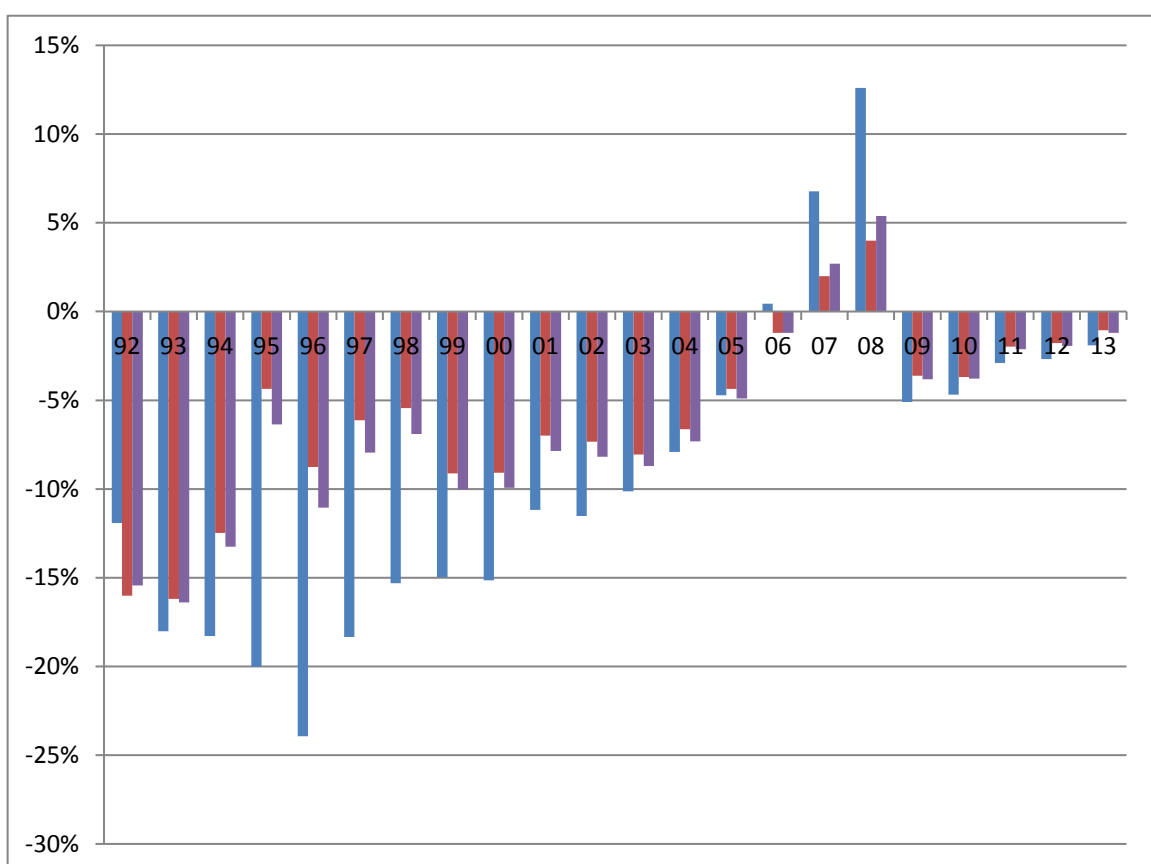
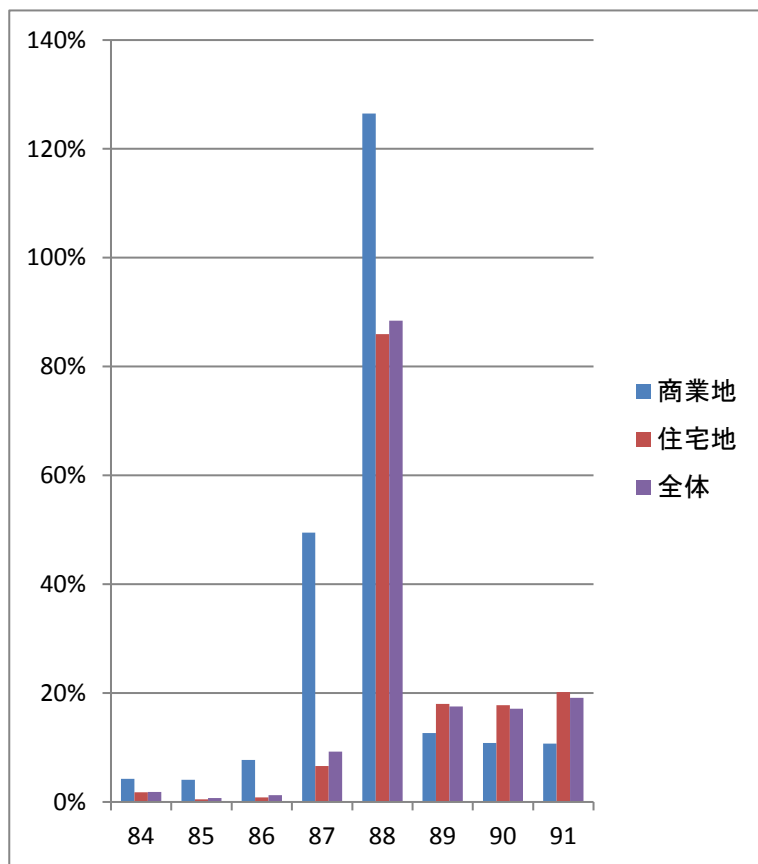
千葉県全体の公示地価推移



千葉県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	16	100	102	104	107	133	261	302	359	405	356	285	237	198	160	136	120	102	86	75	66	59	54	51	51	54	58	55	51	50	49	48
住宅地	262	100	102	103	103	109	186	212	260	311	262	220	202	195	180	171	163	148	133	122	111	102	95	91	90	92	96	92	88	86	85	84
その他	3	100	102	103	110	140	259	314	378	434	379	317	284	257	228	207	196	179	159	138	122	111	101	93	91	97	111	108	104	103	98	100
全体	281	100	102	103	104	111	191	218	267	317	268	225	205	195	179	169	161	146	131	119	108	99	93	89	88	90	94	90	86	85	83	82

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

千葉市の公示地価騰落率推移

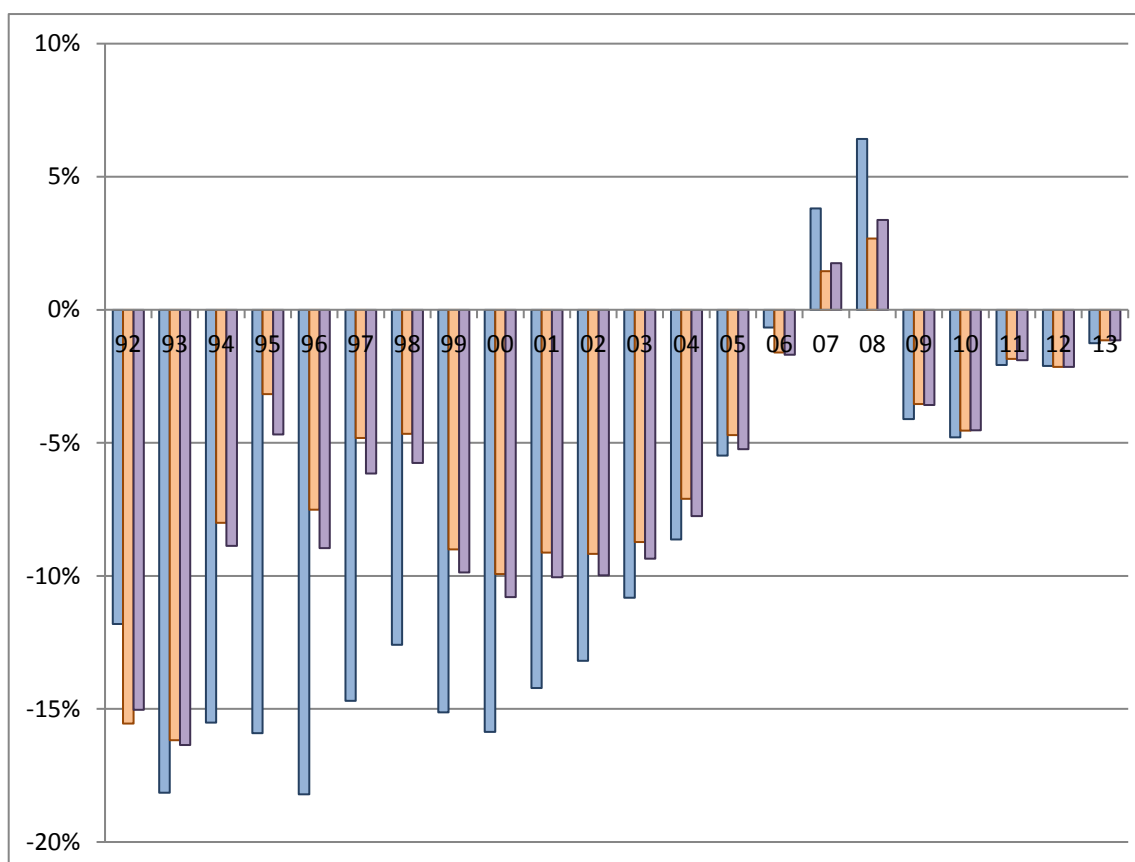
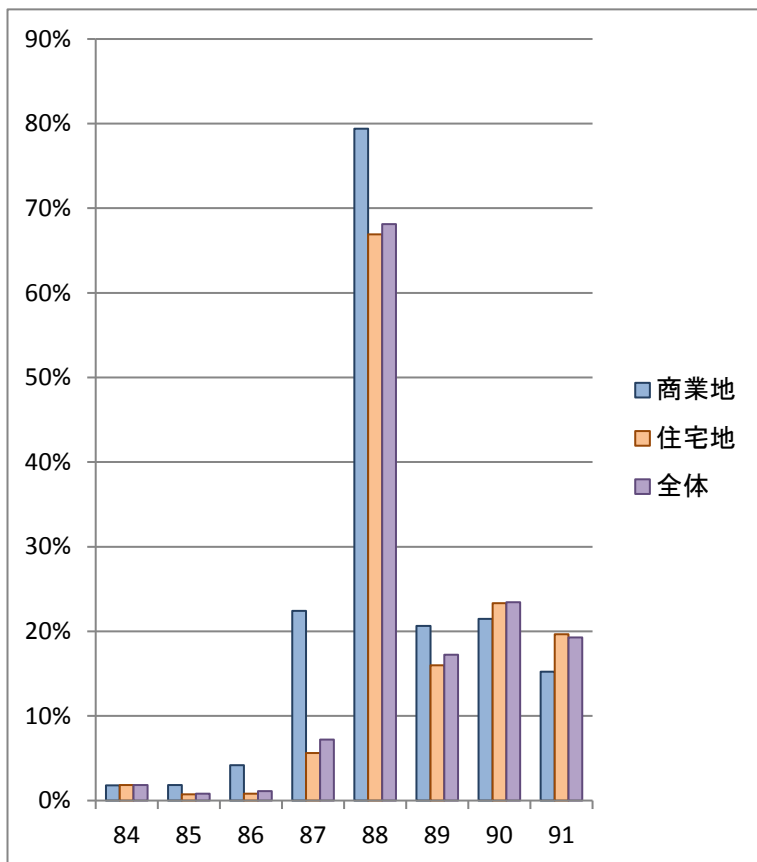


千葉市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	4.2	4.1	7.7	49.5	126.5	12.7	10.8	10.7	-11.9	-18.0	-18.3	-20.0	-23.9	-18.3	-15.3	-15.0	-15.1	-11.2	-11.5	-10.1	-7.9	-4.7	0.4	6.8	12.6	-5.1	-4.7	-2.9	-2.7	-1.9
住宅地	N/A	1.8	0.5	0.8	6.6	86.0	18.0	17.8	20.2	-16.0	-16.2	-12.5	-4.4	-8.8	-6.1	-5.4	-9.1	-9.1	-7.0	-7.3	-8.1	-6.6	-4.4	-1.2	2.0	4.0	-3.6	-3.7	-2.0	-1.8	-1.1
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	19.3	24.7	17.6	-11.1	-15.6	-17.5	-11.5	-19.1	-13.5	-10.5	-12.1	-10.9	-11.9	-12.2	-12.6	-12.8	-10.5	-4.4	1.7	4.5	-3.1	-2.9	-1.9	-1.9	-1.2
全体	N/A	1.8	0.7	1.3	9.2	88.5	17.5	17.2	19.1	-15.4	-16.4	-13.2	-6.4	-11.0	-7.9	-6.9	-10.0	-9.9	-7.9	-8.2	-8.7	-7.3	-4.9	-1.2	2.7	5.4	-3.8	-3.8	-2.1	-1.9	-1.2

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

千葉県全体の公示地価騰落率推移



千葉県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	1.8	1.8	4.2	22.4	79.4	20.7	21.5	15.2	-11.8	-18.1	-15.5	-15.9	-18.2	-14.7	-12.6	-15.1	-15.9	-14.2	-13.2	-10.8	-8.6	-5.5	-0.7	3.8	6.4	-4.1	-4.8	-2.1	-2.1	-1.3
住宅地	N/A	1.8	0.7	0.8	5.6	66.9	16.0	23.3	19.6	-15.6	-16.2	-8.0	-3.2	-7.5	-4.8	-4.7	-9.0	-9.9	-9.1	-9.2	-8.7	-7.1	-4.7	-1.6	1.5	2.7	-3.5	-4.5	-1.8	-2.1	-1.2
その他	N/A	1.6	1.5	6.5	21.1	68.3	42.3	34.1	23.4	-11.9	-14.8	-9.1	-6.5	-11.9	-8.7	-7.2	-10.7	-12.2	-13.8	-14.0	-14.0	-14.1	-11.3	-5.1	0.6	4.8	-2.7	-3.8	-2.0	-2.3	-0.8
全体	N/A	1.8	0.8	1.1	7.2	68.1	17.2	23.5	19.3	-15.0	-16.4	-8.9	-4.7	-9.0	-6.1	-5.8	-9.9	-10.8	-10.0	-10.0	-9.4	-7.8	-5.2	-1.7	1.7	3.4	-3.6	-4.5	-1.9	-2.1	-1.1

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

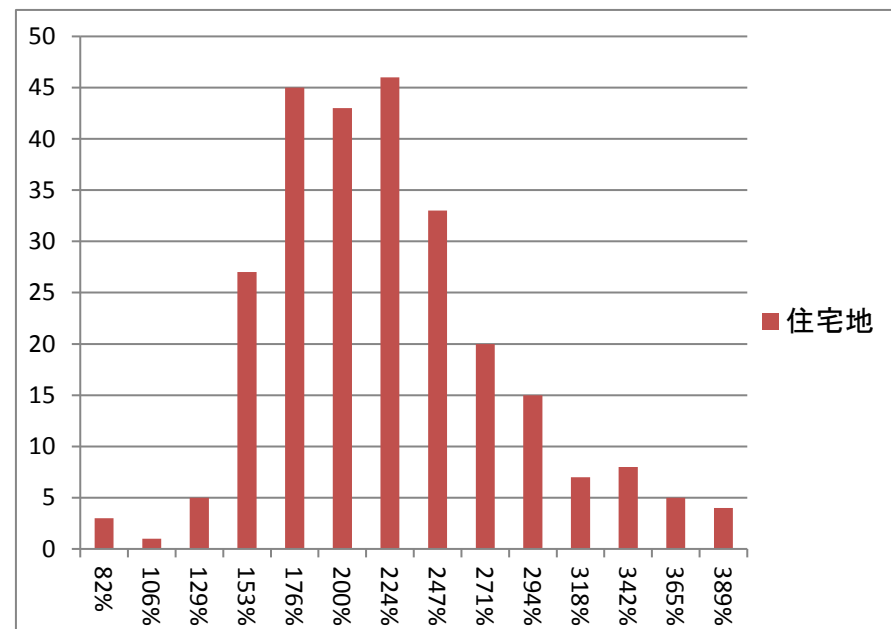
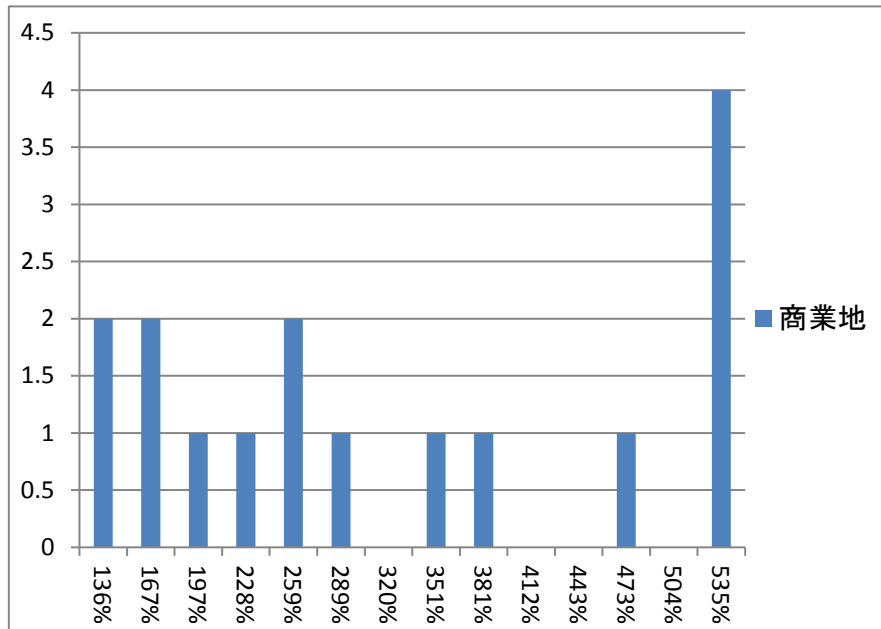
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

千葉市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	2	4	4	4	4	8	10	10	11	11	14	16	16	17	18	20	20	21	21	29	29	30	31	32	33	34	35	35	36	36
住宅地	53	57	60	61	66	74	80	82	82	84	109	122	133	133	134	135	139	143	145	151	154	157	159	160	160	161	165	166	167	168
その他	0	0	0	0	1	1	2	2	2	2	3	5	12	12	12	12	13	13	13	15	16	16	16	17	18	18	18	18	18	18
全体	55	61	64	65	71	83	92	94	95	97	126	143	161	162	164	167	172	177	179	195	199	203	206	209	211	213	218	219	221	222

千葉県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	16	19	25	28	34	43	47	50	53	55	72	83	97	99	109	118	119	124	126	155	159	163	167	169	174	177	181	184	189	190
住宅地	262	279	296	307	322	360	375	398	412	424	559	659	733	743	748	772	796	819	828	858	867	880	893	901	906	915	925	931	936	948
その他	3	3	3	4	9	12	14	14	14	16	28	39	54	55	56	59	61	62	63	66	68	70	71	74	75	75	76	76	78	78
全体	281	301	324	339	365	415	436	462	479	495	659	781	884	897	913	949	976	1005	1017	1079	1094	1113	1131	1144	1155	1167	1182	1191	1203	1216

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



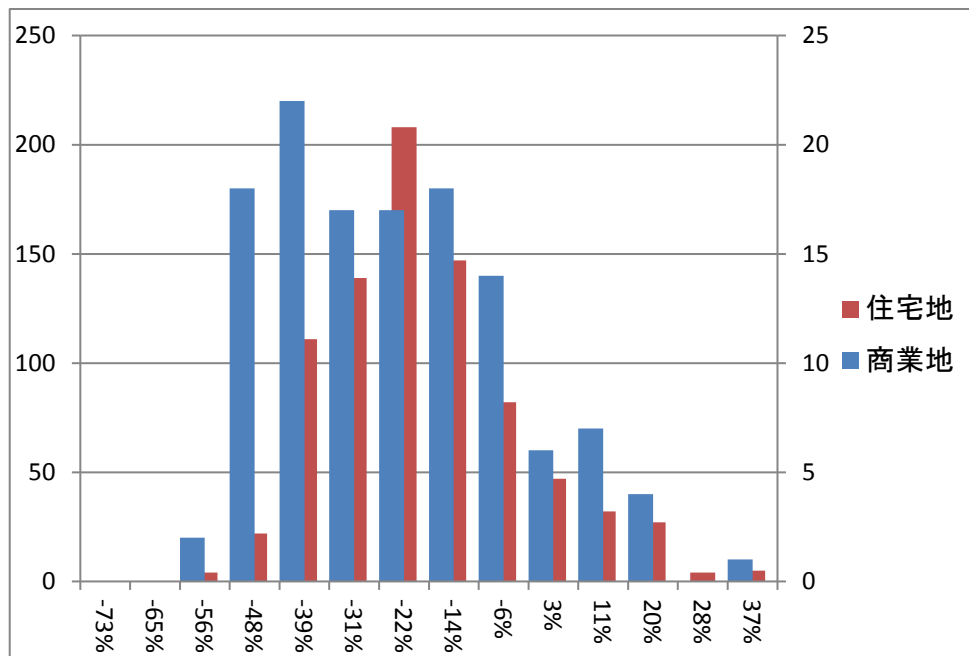
※分布図は千葉県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	千葉市	サンプル数	全国ランク	千葉県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	529.1%	2	1/45	305.3%	16	2/45
住宅地	106.4%	233.5%	53	1/45	210.5%	262	1/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	334.0%	3	1/46
全体	109.1%	244.3%	55	1/46	217.2%	281	1/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



千葉市の上昇地点のみを平均した上昇率
2.8%
千葉県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
10.1%
差し引き
-7.3%

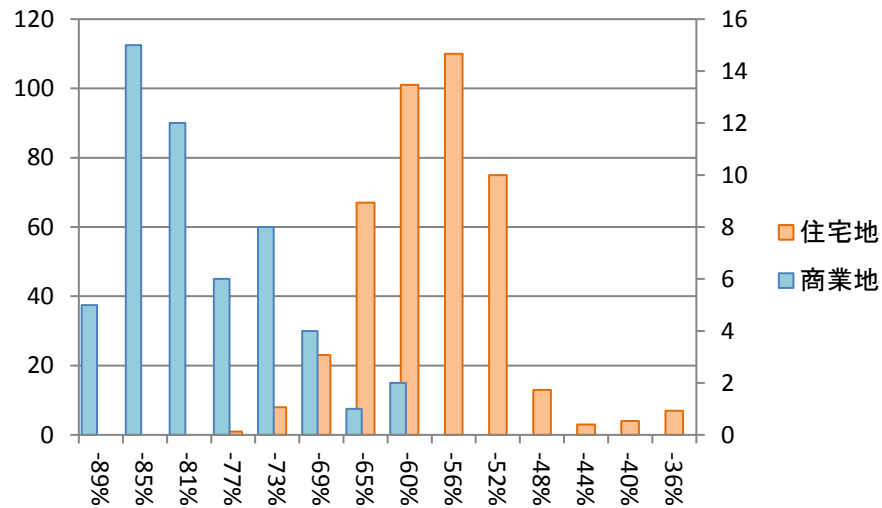
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

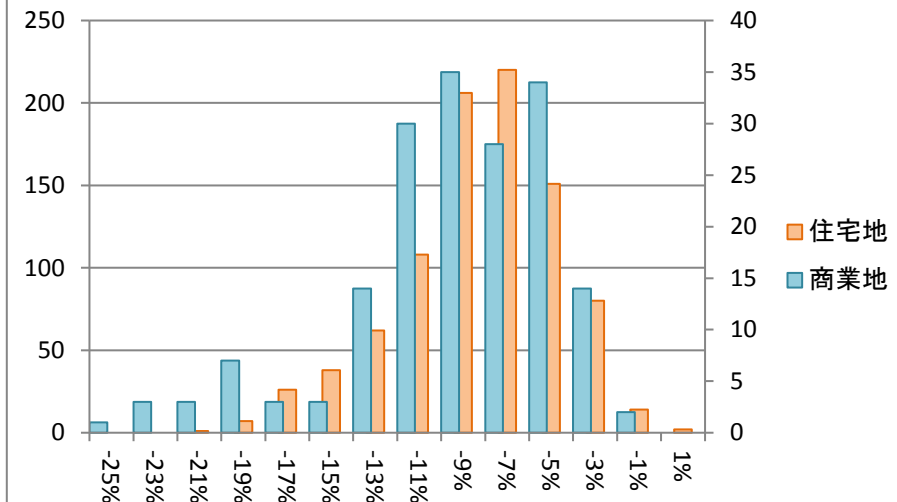
	全国平均	千葉市	サンプル数	全国ランク	千葉県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-16.8%	21	10/47	-26.9%	126	11/47
住宅地	-20.2%	-19.5%	145	16/47	-23.3%	828	19/47
その他	-33.1%	-39.8%	13	32/44	-43.0%	63	40/46
全体	-21.4%	-20.7%	179	13/47	-25.0%	1017	21/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	千葉市	サンプル数	全国ランク	千葉県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-84.5%	11	46/47	-81.1%	53	46/47
住宅地	-30.1%	-63.7%	82	47/47	-60.2%	412	47/47
その他	-30.4%	-80.1%	2	27/27	-67.6%	14	35/35
全体	-35.2%	-66.4%	95	46/47	-62.7%	479	47/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	千葉市	サンプル数	全国ランク	千葉県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-12.2%	34	25/47	-10.6%	177	13/47
住宅地	-9.6%	-9.0%	161	19/47	-9.6%	915	24/47
その他	-10.5%	-7.7%	18	8/45	-8.3%	75	11/47
全体	-10.6%	-9.4%	213	16/47	-9.7%	1167	18/47

※分布図は千葉県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	千葉市中央区富士見2-2-2	商	2,000,000	1984	13,600,000	1991	680%
2	千葉市稲毛区小仲台2-5-14	商	520,000	1983	3,300,000	1991	635%
3	船橋市湊町1-1-15	商	430,000	1984	2,700,000	1991	628%
4	千葉市若葉区都賀3-4-2	商	465,000	1983	2,900,000	1991	624%
5	市川市南八幡4-8-16	商	638,000	1983	3,950,000	1991	619%
6	市川市行徳駅前2-17-5	商	775,000	1983	4,700,000	1991	606%
7	市川市塩浜3丁目17番12	他	86,500	1983	518,000	1991	599%
8	木更津市中央2-5-13	商	81,000	1985	485,000	1991	599%
9	市川市市川1-21-6	商	751,000	1983	4,100,000	1991	546%
10	市原市五井中央西2丁目2番4	商	630,000	1985	3,380,000	1991	537%
11	船橋市前原西2-13-13	商	1,670,000	1986	8,200,000	1991	491%
12	浦安市弁天2-21-5	住	160,000	1983	782,000	1991	489%
13	市原市青柳北2丁目3番1	他	37,000	1987	180,000	1991	486%
14	木更津市幸町2-6-7	住	63,200	1983	307,000	1991	486%
15	木更津市東中央3-3-13	商	150,000	1987	720,000	1991	480%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	木更津市東中央1-3-8	商	3,850,000	1991	114,000	-97%
2	君津市東坂田2-5-6	商	1,310,000	1991	60,000	-95%
3	木更津市笹子犬成笹子両村新田字ニツ田232番2	他	15,000	1993	720	-95%
4	千葉市中央区中央3-14-11	商	5,000,000	1991	285,000	-94%
5	君津市中野4-4-29	商	874,000	1991	50,400	-94%
6	木更津市東中央3-3-13	商	720,000	1991	44,100	-94%
7	市原市五井中央西2丁目2番4	商	3,380,000	1991	217,000	-94%
8	木更津市中央2-5-13	商	485,000	1991	34,300	-93%
9	千葉市中央区長洲1-21-5	商	2,700,000	1991	194,000	-93%
10	千葉市中央区栄町22-16	商	2,600,000	1991	187,000	-93%
11	千葉市若葉区都賀3-4-2	商	2,900,000	1991	215,000	-93%
12	東金市東金字岩崎1204番	商	520,000	1991	38,900	-93%
13	木更津市岩根3-10-28	商	490,000	1991	37,000	-92%
14	成田市下福田字油免541番	他	6,600	1998	535	-92%
15	千葉市中央区新田町5-7	商	3,450,000	1991	290,000	-92%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	浦安市富士見4-2-7	住	162,000	1983	775,000	1991	478%
17	船橋市本町4-3-20	商	2,300,000	1985	11,000,000	1991	478%
18	千葉市花見川区幕張本郷3-6-3	住	175,000	1986	830,000	1991	474%
19	千葉市美浜区高浜5-4-14	住	135,000	1983	640,000	1991	474%
20	木更津市東中央1-3-8	商	820,000	1987	3,850,000	1991	470%
21	浦安市北栄3-36-9	住	200,000	1983	930,000	1991	465%
22	船橋市西船4-17-9	商	560,000	1983	2,600,000	1991	464%
23	千葉市中央区新千葉3-4-16	住	210,000	1983	970,000	1991	462%
24	浦安市入船4-39-4	住	184,000	1986	840,000	1991	457%
25	浦安市堀江4-31-6	住	169,000	1983	760,000	1991	450%
26	千葉市美浜区真砂1-9-16	住	140,000	1983	625,000	1991	446%
27	千葉市花見川区幕張本郷7-35-11	住	160,000	1983	710,000	1991	444%
28	木更津市岩根3-10-28	商	111,000	1983	490,000	1991	441%
29	千葉市美浜区真砂4-14-2	住	135,000	1983	594,000	1991	440%
30	木更津市太田3-6-2	住	69,000	1983	303,000	1991	439%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	船橋市前原西2-13-13	商	8,200,000	1991	692,000	-92%
17	千葉市美浜区新港229番4外	他	392,000	1991	36,300	-91%
18	八千代市八千代台南1-3-1	商	3,600,000	1991	335,000	-91%
19	富津市大堀字根岸43番5	商	281,000	1991	26,800	-90%
20	千葉市中央区亀井町6-3	商	1,350,000	1991	130,000	-90%
21	船橋市本町4-3-20	商	11,000,000	1991	1,060,000	-90%
22	佐倉市栄町7番9外	商	1,060,000	1991	105,000	-90%
23	柏市南柏1-6-5	商	2,440,000	1991	242,000	-90%
24	千葉市中央区南町2-14-17	商	2,200,000	1991	219,000	-90%
25	木更津市中央3-15-7	商	380,000	1994	39,400	-90%
26	四街道市四街道1-6-5	商	1,680,000	1991	176,000	-90%
27	船橋市湊町1-1-15	商	2,700,000	1991	294,000	-89%
28	香取市佐原字竹之下イ88番5	商	499,000	1991	54,600	-89%
29	千葉市稲毛区小仲台2-5-14	商	3,300,000	1991	363,000	-89%
30	大網白里市駒込字才法地443番1外	商	560,000	1995	62,200	-89%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成