

令和7年度第3回千葉県地価調査委員会開催議事録

1 開催日時

令和8年3月2日（月） 14時30分～15時30分

2 開催場所

千葉県庁中庁舎4階 県土整備部会議室

3 出席者

（委員） 武田好夫委員長、浜島裕美委員、石井秀樹委員、小川利幸委員、佐藤千弘委員

※佐藤千弘委員は Web による参加

（県） 里見用地課長、長船土地取引調査室長、糠谷主事、濱口主事

4 会議概要

（1）開会

（2）挨拶

（3）議事録署名人の指名

武田委員長が、石井委員、小川委員を指名した。

（4）議事

議題1 令和8年千葉県地価調査の計画（案）について【非公開】

事務局から説明し、原案のとおり了承された。

《質疑応答》

委員：「鑑定評価書の記載方法について」の一部改正について、国の「地価公示業務実施の手引き」の改定に伴う改正であると説明があったが、改正を要するような事象が何かあったのか。それとも、特段の事象は無かったが、国の手引きの改定に合わせて変えるだけということか。

事務局：県の「鑑定評価書の記載方法について」の一部改正については、国の手引きの改定に準じたものである。国の手引きの改正が行われた理由については、事務局では把握していない。地価調査の鑑定評価員に、地価公示の際と同様の内容について鑑定評価書に記載するよう求める趣旨のものである。

委員長：地域未来投資促進法についての記載が資料の4ページにあるが、 周辺に基準地を設定することについて、地域未来投資促進法を所管する商工労働部から、

県土整備部や用地課に対して、何らかの働きかけがあったのか。また、地域未来投資促進法は、民間事業者が経済効果を高めるための施策を行っている場合に税制上の優遇等を行い、経済効果や付加価値を高めるための事業を興す狙いが背景にあるようだ。今回ピックアップした[]周辺の市町村において、そうした事業が実際に存在し、よい影響を及ぼしている事例を聞いたことがあれば知りたい。

事務局：資料の4ページの記載については、今回工業地の地点を[]周辺に新設したわけではなく、これまで記載していなかった市区町村も含めて列挙したものである（地価公示において工業地の標準地が無い市区町村を全て列挙した。）。地域未来投資促進法は手続き上、基本計画・地域整備計画・事業計画の3段階に分かれており、[]周辺では、既に県・関係市町村共同で基本計画の策定が完了し、「重点整備地区」の指定がなされている。その後の進捗は確認していないが、後は事業者が計画を立てて進めていく形である。詳細は承知していないが、[]内や[]において外資系企業が物流倉庫の事業を実施するために地域未来投資促進法の事業計画を検討していると聞いている。記載を改めた理由は、令和7年度第1回地価調査委員会で委員から[]周辺で活発な土地の取引があるとの御指摘があったとおり、将来的に新規基準地をこの地区に新設する可能性が見込まれているためである。その前段として、現状の基準地の設定状況を報告するとともに、[]周辺の市町村と地域未来投資促進法との関連を示したものである。当該地区の開発動向が固まってきた段階で、基準地を新設したいという考えである。

委員長：[]周辺での事業実施においてメインとなる企業が存在し、その企業が新規に事業を実施する可能性があるのか、[]周辺の市町村の工業地の地点を改めて位置づけたということか。その場合、具体的な計画として工業団地等を建設するような段階になった際には、そのポイントに基準地を新設することになるのか。

事務局：そうである。地点については、新設に最適なポイントを代表幹事や各分科会の不動産鑑定士と相談して決める。新しく施設が建設されたポイントに地点を新設することや、市町村の都市計画の工業地域・工業専用地域等を参照して新設することも考えられるが、土地取引・開発の最新の動向を踏まえて検討した上で委員会に諮りたい。

議題2 令和8年千葉県地価調査に係る新規基準地（案）【非公開】

事務局から説明し、原案のとおり了承された。

《質疑応答》

委員長：参考資料の「令和8年地価調査新規基準地候補一覧」は、以前委員から指摘のあった、どれほどの新規基準地候補の中から新規基準地を選定したのか、という質問を踏まえた資料となっており分かりやすい。

委員：[] 新規地点について、まだ具体的な場

所は定まっていないものと思われるが、イメージとしては[]沿いの南北の道路沿いに新設するという認識でよいか。

事務局：地点の具体的な位置については次回の令和8年度第1回地価調査委員会で諮る。おそらくは道路沿いになると思われるが、具体的な位置については現時点では申し上げられない。今回の地価調査委員会です承をいただければ、[]の南側で実施中の工事の進捗等も踏まえ、詳細を検討する。

委員：[]周辺には市街化調整区域が存在するなど、新規地点の設定に適した土地が限られているため、質問したものである。

委員：「令和8年地価調査新規基準地候補一覧」について、[]が、住宅地の候補一覧と商業地の候補一覧の両方に記載されているが、これはどういうことか。

事務局：（[]周辺の航空写真を図示）
[]を担当している第4分科会から、住宅地または商業地のいずれかに地点を新設したい旨の要望が案として挙げられたため、住宅地と商業地の両方に記載した。当該エリアでは人口増加等を背景に住宅地と商業地のいずれにおいても著しい発展がみられるものの、千葉県地価調査基準地設定方針に基づく基準地の地点数や、[]南側の再開発の状況等に鑑み、商業地の地点を新設することとした。他の地域と比較して、[]周辺の商業地は今後開発されるエリアが既に確定しているため、基準地の新設に適したポイントの選定が可能であることも理由として挙げられる。

委員長：「令和8年地価調査新規基準地候補一覧」について、住宅地の地点の中に[]という記載があるが、この区分の中に[]が含まれていることに違和感がある。こうした分類を行った考え方を知りたい。

事務局：[]という表記は厳密に限られた区域を示すわけではなく、[]の周辺地域であることを示す趣旨で行っているものである。[]の地点については、[]周辺の市町について、[]近接地域だけでなくいわゆる農村地帯でも住宅地の地価を調査すべきではないかという観点から[]が候補に挙げられたものである。しかしながら、そうした地域での基準地の新設は急を要さないことから、選定していない。

委員長：考え方については承知した。しかし、[]という表記が唐突に出てくることは、今の説明とは整合しない。例えば当該エリア名については、[]あるとか、[]とした方が誤解を招かないのではないか。

事務局：御指摘を踏まえ検討する。[]等では都市計画を変更して、[]に勤務する従業員の将来的な増加を見込み、そうした従業員向けの住宅団地等の整備を実

