

令和 7 年度第 1 回千葉県地価調査委員会

議題 1 令和 7 年千葉県地価調査の概要について

目 次

議題 1 令和 7 年千葉県地価調査の概要について

- 【1】令和 7 年千葉県地価調査実施計画・・・・・・・・・・ 1
- 【2】令和 7 年千葉県地価調査基準地設定方針・・・・・・・・ 3
- 【3】令和 7 年千葉県地価調査基準地設定方針の運用・・・・ 4
- 【4】令和 7 年千葉県地価調査日程表・・・・・・・・・・ 5

令和 7 年千葉県地価調査実施計画

【1】 令和 7 年千葉県地価調査実施計画

1 基準地の設定方針

- (1) 令和 7 年地価調査の基準地数は、下表のように8 9 3 地点（前年比＋9 地点）とし、「令和 7 年千葉県地価調査基準地設定方針」に基づき、設定を図るものとする。

区 分	住 宅 地	商 業 地	工 業 地	林地	合 計
令和 6 年 実施地点数	7 0 3	1 3 7	3 3	1 1	8 8 4
令和 7 年 実施地点数	7 0 7 (<u>＋4</u>)	1 4 1 (<u>＋4</u>)	3 4 (<u>＋1</u>)	1 1	8 9 3 (<u>＋9</u>)

- (2) 選定替は総合的に検討し、基準地としての適格性に欠ける地点について行うものとする。

2 実施日程

『令和 7 年千葉県地価調査日程表』により実施するものとする。

3 鑑定評価員

令和 7 年地価公示の鑑定評価員の中から、県が千葉県地価調査鑑定評価員指名基準に基づき指名した者を、地価調査鑑定評価員とする。

4 分科会の設置

基準地の数に応じ県内を区分し、その地域ごとに担当する鑑定評価員で構成する分科会を置く。

なお、分科会の名称及び区域は、令和 7 年地価公示と同様とする。

5 鑑定評価員の所属分科会

原則として、令和 7 年地価公示の分科会とする。

6 分科会幹事

分科会に分科会幹事1名を置く。

幹事は、原則として、令和7年地価公示に係る分科会幹事である者とする。

7 分科会幹事会の設置

幹事相互の連絡調整を図ることにより事業の円滑な運営に資するため、分科会幹事会を設置する。

8 代表幹事

代表幹事1名を置く。

原則として、令和7年地価公示に係る代表幹事である者とする。

9 正常な価格の判定・公告

7月1日時点における鑑定評価の結果について、審査等を行った上、千葉県地価調査委員会での審議を経て、当該基準地の正常な価格を判定し、当該価格のほか必要事項を県報で公告する。

【2】令和7年千葉県地価調査基準地設定方針

第1 宅 地

1 市街化区域及び非線引き都市計画区域の用途地域

市町村ごとの地点数は、原則として次の地域の面積に応じ、それぞれ定める。

(1) 住宅地

- ① 1 k m²当たり1地点を目途とする。
- ② 最低2地点を配分する。

(2) 商業地

- ① 0.3 k m²当たり1地点を目途とする。
- ② 0.1 k m²以上のものには、最低1地点を配分する。

(3) 工業地

- ① 7 k m²当たり1地点を目途とするが、地域の実情に応じ最小限に止める。
- ② 4 k m²以上のものには、最低1地点を配分する。

2 その他の区域

- (1) 市又は町の区域にあっては、原則として住宅地2地点又は3地点、商業地1地点、工業地1地点の計4地点又は5地点を目途に配分する。
- (2) 村の区域にあっては、原則として住宅地2地点、商業地1地点の計3地点を目途に配分する。

第2 林 地

市街化区域以外の地域にある林地（国公有林地を除く。）について、林地の価格水準を的確に把握しうるように、林地の地域的特性ごとに適切に配分する。

第3 その他

合併後の市については、合併前の市町村の基準地を原則として継続するものとする。

※当方針は、旧国土庁事務取扱要領(60 国土地第 120 号)に準じている。

【3】令和7年千葉県地価調査基準地設定方針の運用

1 工業地

基準未満の地域でも、地価公示地点の設定がない次の地域は、1地点設定する。

東金市：0→1地点、香取市（旧小見川町）：0→1地点、
匝瑳市（旧八日市場市）：0→1地点、山武市（旧成東町）：0→1地点、
芝山町：0→1地点、成田市：0→1地点、多古町：0→1地点、
茂原市：0→1地点、旭市：0→1地点、流山市：0→1地点、
横芝光町：0→1地点（計11地点）

※上記11地点は、設置基準によれば必ずしも設置を要しないが、地価動向の把握のため設置の必要があると判断した地点である。

2 その他の区域

「千葉県地価調査基準地設定方針」を原則とするが、地点数が少ないため、住宅地を多めに配分する。

3 その他

調査地点数の配分は、地価調査事業の趣旨に鑑み、一部市を除き、前年度からの継続とする。

【4】令和7年千葉県地価調査日程表

No. 1

月	日	曜日	業 務 内 容	備 考
4	上旬		鑑定評価地点割当表提出	幹事→協会 →県
	中旬		第1回幹事会 ・地価調査実施計画及び日程等について ・地価調査業務実施上の留意事項 等 ・統合版システム、基準地明細データ等配布	WEB会議
	18	金	鑑定評価員全体説明会（書面開催） ・地価調査実施計画及び日程等について ・地価調査業務実施上の留意事項 等 ・統合版システム、基準地明細データ等配布	資料郵送
	18 以降		第1回分科会 ・地価調査実施上の幹事指示事項 ・地点の割当の確認、点検事項及び記載方法の確認 ・指定基準地及び共通地点の確認 等	※集合または WEB開催
5	上旬		第2回分科会 ・点検結果の検討及び記載事項の確認 ・点検結果による選定替候補地の検討 ・指定基準地及び基準地群の検討 ・市区町村別価格形成要因等の調書、指定基準地に係る市場分析調書の作成者の確認 ・事例による地価動向の検討 等	※集合または WEB開催
	2	金	・新規・選定替基準地候補地の報告（暫定） 位置図、住宅地図、建物写真、必要に応じて公図、 登記簿等、更に選定替地点は選定替えの理由（メール）	幹事→県
	9	金	下記資料を協会へ提出 ・点検結果一覧表 ・選定替対象基準地等検討調書 ・指定基準地及び基準地群調書 ・基準地群に入らない基準地調書 ・基準地群総括表 ・分科会幹事データ ・集計データ ・選定調書（仮）※新規・選定替地点のみ	幹事→協会 →県
	中旬		新規・選定替基準地候補地 現場確認	県

月	日	曜日	業 務 内 容	備 考
5	2 1	水	◎第1回地価調査委員会 ・基準地及び指定基準地の意見具申・検討 ・新規・選定替基準地の意見具申・検討	
			・基準地及び指定基準地、選定替基準地の確定通知	県→幹事
			下記資料を協会へ提出 ・基準地選定調書 〔選定替があった場合〕 ・基準地明細データ ・分科会統合版選定データ	幹事→協会 →県
6	上旬		第3回分科会 ・基準地の価格水準等の検討 ・市場動向の分析（地域要因等の格差を含む） 等	※集合または WEB開催
	中旬		第4回分科会〔(公益社団) 千葉県不動産鑑定士協会〕 ・鑑定評価見込価格の検討 ・市区町村別価格形成要因等の調書及び指定基準地に 係る市場分析調書の検討 等	※集合または WEB開催
	中旬		第2回幹事会〔(公益社団) 千葉県不動産鑑定士協会〕 ・価格形成要因の分析 ・基準地の価格水準等の検討 等	※集合または WEB開催
	下旬		地方別ブロック代表幹事会	県
7	1	火	価格判定基準日	
7	上旬		第5回分科会 ・鑑定評価書の記載事項の確認 ・事例カード等の整理 等	※集合または WEB開催
			下記資料を協会へ提出 ・鑑定評価書、その他資料等 ・基準地明細データ	幹事→協会 →県
	1 8	金	統合版システムバックアップデータ提出	県→国
8	下旬		◎第2回地価調査委員会 ・基準地の標準価格の決定について	
9	上旬		都道府県地価調査担当者会議〔国土交通省〕	
9	中旬		令和7年地価調査公表に係る記者への事前説明	※代表幹事 同席
9	下旬		令和7年地価調査公表	