

平成30年度土地鑑定委員会（第1回）議事要旨

1. 開催日時

平成30年4月20日（金） 13:01 ～ 13:45

2. 場 所

国土交通省会議室（中央合同庁舎第3号館3階 土地・建設産業局 局第1会議室）

3. 出席者

土地鑑定委員会（敬称略）

（委員長）森田修

（委員）岩田祝子、小津稚加子、河合芳樹、河端瑞貴、清常智之、若崎周

土地鑑定委員会事務局

鳩山正仁土地・建設産業局次長、古川陽地価調査課長、村上威夫鑑定評価指導室長兼地価公示室長、池田公隆地価調査企画調整官、伊藤光一地価調査課長補佐 他

4. 議題

【報告事項】

- (1) 平成31年地価公示年間計画について
- (2) 平成31年地価公示鑑定評価員の応募状況について
- (3) 取引事例アンケート調査の実施状況等について
- (4) 地価公示のオープンデータ化について
- (5) 平成30年地価公示の概要について
- (6) 平成30年不動産鑑定士試験（短答式試験）の応募状況について
- (7) 地方分権一括法による鑑定評価法の改正について

5. 議事等

【報告事項】

- (1) 平成31年地価公示年間計画について
平成31年地価公示に関する年間の予定について、別紙1に基づき、事務局から報告を行った。
- (2) 平成31年地価公示鑑定評価員の応募状況について
平成31年地価公示鑑定評価員の応募状況について、別紙2に基づき、事務局から報告を行った。
- (3) 取引事例アンケート調査の実施状況等について
取引事例アンケート調査の実施状況等について、別紙3に基づき、事務局から報告を行った。
- (4) 地価公示のオープンデータ化について
地価公示のオープンデータ化について、別紙4に基づき、事務局から報告を行った。
委員からの主な意見は、次のとおりであった。
 - ・公開情報の範囲を広げていくことは、世の中の流れに沿っている。
 - ・公開情報の正確性を確保するため、不動産鑑定士、国土交通省双方のチェックが重要である。
- (5) 平成30年地価公示の概要について
平成30年地価公示の概要について、公表資料に基づき、事務局から報告を行った。
委員からの主な意見は、次のとおりであった。
 - ・最寄り駅からの距離別で平均変動率を算出し比較するなど、資料の作り方に工夫が見られた。
 - ・一部の地方整備局でも担当地域の状況を同時に公表しており、きめ細かい公表が行えた。今後

もこのような取組をさらに進めていってほしい。

- (6) 平成 30 年不動産鑑定士試験（短答式試験）の応募状況について
平成 30 年不動産鑑定士試験（短答式試験）の応募状況について、事務局から集計結果に基づき
申込者数の報告を行った。
- (7) 地方分権一括法による鑑定評価法の改正について
地方分権一括法による鑑定評価法の改正について、平成 30 年 3 月 9 日閣議決定に基づき、事務
局から報告を行った。

以上

平成31年地価公示 年間計画

	時期	地価公示実施業務	土地鑑定委員会
4月	4月中旬～ 5月中旬	◇鑑定評価員の委嘱のための審査 及び分科会編成作業	◇第1回：4月20日（金） ・平成31年地価公示年間計画について ・平成31年地価公示鑑定評価員の応募 状況について
5月			◇鑑定評価書小委員会：5月31日（木） ・鑑定評価員の委嘱のための評価書等審 査について
6月	下旬	◇鑑定評価員委嘱状発送	◇第2回：6月15日（金） ・地価公示標準地設定方針の決定につい て ・鑑定評価員等の委嘱等の決定について
7月	中旬	◇分科会幹事に対する説明会 ◇（幹事）鑑定評価員に対する地点 割当作業	
8月	上旬～ 中旬	◇第1回分科会 ・地価公示実施上の幹事指示事項 ・実施に当たっての留意点及び 業務実施の手引きの改正点等 ◇点検・選定作業開始	
9月	中旬	◇第2回分科会 ・点検・選定結果の報告、検討	
10月	9月下旬～ 10月中旬	◇地価調査課における選定替等の 審査 ・選定替地点と選定先地点の同 時審査 ・点検結果等の報告・検討	◇第3回：10月12日（金） ・標準地の点検結果の状況について ・都道府県地価調査結果の概要について ・現地調査について
	10月下旬～ 11月上旬	◇第3回分科会 ・代表標準地及び最高価格地の 価格水準の検討	◇第4回：10月26日（金） ・現地調査

11 月	中旬	◇拡大情報交換会 ・広域的な価格分析・検討等	
	中旬～ 下旬	◇第1回幹事会 ・拡大情報交換会の結果報告 ・見込価格による変動率、価格 順位等の検討 ・価格形成要因等の分析資料に 基づく検討	
	11月下旬 ～ 12月中旬	◇第4回分科会 ・鑑定評価見込価格の検討	
12 月	中旬	◇地方代表幹事会 ・都道府県の特徴的地価動向等 の概況報告 ・拡大情報交換会の検討事項及 び特徴的な地価動向の情報 交換	◇第5回：12月7日（金） ・地価公示標準地の決定について（選定 替地点を含む） ・地価公示の公示区域の告示について （変更がある場合）
	中旬～ 下旬	◇第2回幹事会 ・地方代表幹事会の検討事項 ・価格形成要因等の再検討	
1 月	月上旬～ 中旬	◇第5回分科会 ・鑑定評価額の検討 ・エラーデータについて	◇第6回：1月18日（金） ・標準地の価格の審査調整方針について ・地価公示鑑定評価員の応募要領につい て ・地価公示作業状況について
	中旬	◇鑑定評価書の提出	
2 月			◇第7回：2月22日（金） ・地価公示（案）について
3 月	下旬	◇官報公示、結果公表及び鑑定評価 書の土地・建設産業局ホームペー ジでの公開	

平成31年地価公示鑑定評価員の応募状況について

	平成31年 地価公示	平成30年 地価公示	平成29年 地価公示
申請者	2,454	2,501	2,541
(うち継続)	(2,584)※1 2,355	(2,616)※1 2,359	(2,606)※1 2,391
(うち新規)	(2,417)※2 99	(2,449)※2 142	(2,439)※2 150
	(167)※3	(167)※3	(167)※3

※1:委嘱可能人数

※2:継続委嘱者上限数

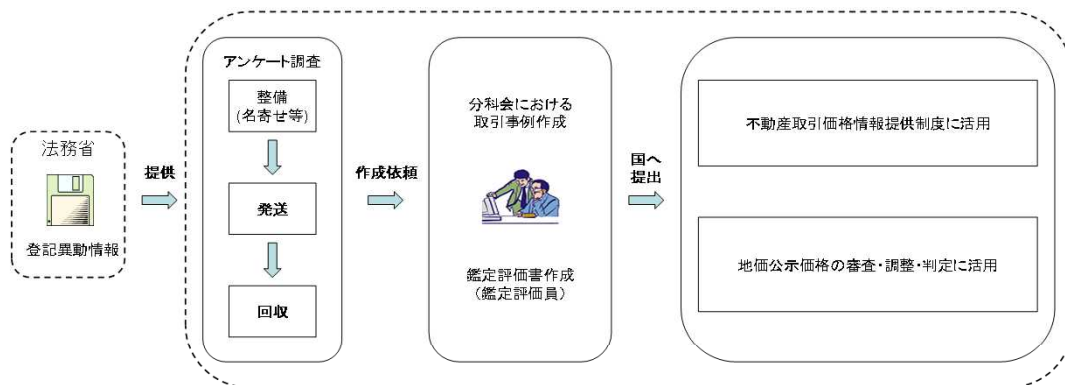
※3:新規委嘱者上限数

取引事例アンケート調査の実施状況等について
 (平成17年7月登記受付分～平成30年1月登記受付分)

1. 法務省から提供を受けた登記異動情報件数 (内訳)	40,019,208件
土地(筆単位)	24,928,525件
区分所有建物(区画単位)	4,607,921件
2. アンケート発送件数	11,938,550件
3. アンケート回収件数	3,981,088件
回収率	(33.9%)
4. 取引事例作成着手件数	3,793,749件
5. 不動産取引価格情報ホームページにおける公表件数※	3,265,830件

※平成17年7月～平成29年9月取引分まで公表済

不動産取引のアンケート調査実施の流れ



地価公示のオープンデータ化について

1 経緯

- 地価公示鑑定評価書については、情報公開法及び平成16年の情報公開審査会答申を踏まえて、取引事例に係る所在及び地番等の一部の事項を除いて開示している。
- また、平成18年地価公示以降、鑑定評価書の1枚目（表題部）を一般の閲覧に供しているところであり、特に、平成25年地価公示以降は、インターネットを通じて公表している。
- これまで土地鑑定委員会において、地価公示のデータは貴重な公共財として広く国民に還元すべき旨の指摘がなされているほか、国土審議会土地政策分科会企画部会においても、不動産データのオープン化による不動産関連サービスの充実等を図る観点から鑑定評価書の還元利回り等の情報を公開すべきとの提言がなされている。
- 以上の背景に鑑み、平成29年予算において地価公示のオープンデータ化のためのシステム改修経費を措置したところであり、同予算によるシステム改修及び所要の準備を踏まえて、平成31年地価公示よりオープンデータ化を実施予定である。

2 公表形式・公表内容

- ① 地価公示鑑定評価書のHTML形式での掲載
土地・建設産業局の「標準地・基準地検索システム」において、個別地点ごとに、鑑定評価書の全文（ただし下記3の情報を除く。）をHTML形式により掲載。
※現在は、鑑定評価書の1枚目をPDF形式により掲載。
- ② 地価公示鑑定評価書データのCSV形式によるダウンロード
上記システムに、鑑定評価書の全文（ただし下記3の情報を除く。）のデータをCSV（カンマ区切り）形式で一括ダウンロードできる機能を追加。
※なお、標準地の公示価格及び位置座標等の情報は、すでに、国土政策局の「国土数値情報ダウンロードサービス」においてCSV形式等によりダウンロード可能。
- ③ 地価公示鑑定評価書データ等のAPI提供
鑑定評価書等のデータを情報サイト事業者等が自由に活用できるよう、鑑定評価書の主要部分のデータ並びに標準地の公示価格及び位置座標をAPI（アプリケーションプログラミングインターフェース）として提供。

3 非公表項目の検討

- 2①～③について、情報公開審査会答申を踏まえつつ、今般、全ての標準地に係るデータをオープンデータ化することにかんがみ、取引事例に係る土地の特定可能性を精査し、個人情報保護等の観点から必要な項目を非公表とする。