

地価公示のあり方に関する検討会 報告書の概要

地価公示とは

根拠: 地価公示法

主体: 国土交通省
土地鑑定委員会
(不動産鑑定士の評価を求める)

規模: 26,000地点
(平成25年)

役割: 土地取引価格の指標
課税評価の目安
土地取引規制の規準
鑑定評価の規準
公共用地価格の規準 等

背景

平成24年

検討課題

- 地価公示制度の創設から40年以上経過
- 公的土地評価を含めた不動産価格情報の入手環境変化
(インターネット普及、取引価格情報提供等)

国土交通省行政事業レビュー

他の土地評価制度との関係を整理した上で、標準地の地点数の絞り込みを行い、より効率的に事業を執行すべき(抜本的改善)
→ 平成25年度において10%以上(過去最大の削減)の予算削減措置を実施

- 地価公示の現代的意義
- 他の公的土地評価との関係
- 実施に係る制度面でのあり方
- 地価公示において必要な標準地数 等

委員名簿

50音順・敬称略

- 座長 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授
- 浅田 義久 日本大学経済学部教授
- 植松 丘 政策研究大学院大学客員教授
- 岡島 茂 東京都主税局資産税部資産評価専門課長
- 清水 千弘 麗澤大学経済学部教授
- 水登 朱美 シービー・アール・イー(株)リサーチ チーフアナリスト
- 矢部 智仁 (株)リクルート住まいカンパニー 住まい研究所 主任研究員
- 山野目章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授

検討結果

平成24年11月～平成25年3月に検討会を6回開催

現代的意義

- ✓ 地価公示は国民生活の安心を支える重要な制度インフラ(多くの制度の存立を支えるいわゆる「キーストーン」としての性格を有する)。
- ✓ こうした地価公示の意義・役割、効果的な活用方法について国民の理解を得る取組を強化する必要。
 - 売買価格の妥当性の判断根拠
 - 取引価格情報の制度的基礎
 - 経済活動・学術研究のための統計データ
 - 課税評価の基準等
 - 相続税路線価は公示価格の8割程度、固定資産税評価は公示価格の7割目途として求められており、地価公示は課税の基礎
 - 課税主体とは別主体(国土交通省土地鑑定委員会)が評価した公示価格をもとにすることで、公平性・中立性に寄与

効率的な実施のための工夫点

- ✓ 都道府県地価調査の地価公示との共通地点について、地域の実情・ニーズに応じた配置が一層実現するような工夫を検討する必要。
- ✓ 土地取引の実態の変化に応じ、マンション用地等の大規模な画地に標準地を設定することも重要(ただし、地価公示のユーザーである課税主体への影響も考慮)。
- ✓ 地価公示の評価プロセスにおける、標準地設定の際のユーザーニーズの反映、経済情勢分析の際の外部有識者意見の取入といった取組が重要。
- ✓ 地価公示の制度インフラの精度・信頼性を担保するための1つの方策に「2人鑑定」があり、そのための仕組みとして相応の合理性を有する。

必要な標準地数(試算例)

- ✓ 検証の1つのアプローチとして、土地利用状況と価格水準に着目。市区町村の用途毎・価格水準毎に必要な標準地を試算。
- ✓ 公的土地評価等の制度インフラとしての役割・統計データとしての役割に留意しつつ、平成25年度も引き続き精査・検討の深化が必要。