

(参考資料)

【事業名】地価公示
(地価調査業務に係るデータ集計、分析業務)

地価公示の実施方法について①-1

地価公示は全国を167区域に区分し、分科会を設置。
 分科会では下記の作業を踏まえ、地価動向につき、分析・議論を行い鑑定評価を実施。
 評価員は長期間(8月～翌年3月下旬)に渡り、分科会において作業を行い、作業日数は約120日である。

	業務日数
○点検等(8～9月) <ul style="list-style-type: none"> ・全標準地の点検 (対象不動産の利用状況、周辺の利用状況の変化、道路幅員、駅距離等の官報記載事項を確認) →点検結果による地点変更約5%、官報記載事項の変更が約9% ・標準地の都市計画事業等の進捗の把握 (再開発、道路整備等のインフラ整備の進捗状況を確認) 	7～ 10日
○事例・統計資料等収集(～12月) <ul style="list-style-type: none"> ・取引事例の作成 (不動産業者へのヒアリング等により取引情報を収集し、現地調査等により官報記載事項を調べて取引事例化) ・統計資料の収集 (公共団体、シンクタンク、大手不動産業者等の公表資料を収集) ・取引事例の都市計画事業等の進捗状況の把握 (再開発、道路整備等のインフラ整備の進捗状況を確認) 	60～ 70日
○分科会における総合的分析・検討(9～12月) <ul style="list-style-type: none"> ・不動産市場の動向把握・分析 (金利動向、ヒアリング結果、収集した資料に基づき分科会内で検討) ・エリア毎の価格動向報告の作成、県単位及び全国規模での目線合わせ (エリア毎の価格動向の説明資料の作成、分科会を越えた価格バランスの検討) ・鑑定評価の検討(取引事例比較法、収益還元法、開発法など) ※ 分科会は、県単位で一以上設置され、当該地域を担当する鑑定評価員全員が所属。	20～ 30日
○鑑定評価書の作成(1月15日～3月下旬) <ul style="list-style-type: none"> ・3月下旬まで国土交通省からの問合せ対応及び鑑定評価書の微修正。 	10～ 15日

合計約120日

地価公示の実施方法について①-2

1地点当たりの標準的作業時間

7時間/1日

	鑑定評価の手順	地価公示業務	作業時間	日数
1	対象不動産の調査・確認	<ul style="list-style-type: none"> ・標準地の点検 ・都市計画事業等の進捗状況の把握 	3h	0.4日
2	資料の収集及び整理	<ul style="list-style-type: none"> ・取引事例の収集・作成 ・統計資料の収集・整理 ・都市計画事業等の進捗状況の把握 	25h	3.6日
3	分科会における総合的分析・検討	<ul style="list-style-type: none"> ・収集した資料を基に不動産市場の動向把握・分析 ・鑑定評価の検討 	9h	1.3日
4	鑑定評価書の作成	<ul style="list-style-type: none"> ・成果物である鑑定評価書の作成 	4h	0.6日
5	納品・国土交通省対応	<ul style="list-style-type: none"> ・評価書の内容についての説明対応 	1h	0.1日
		合計	42h	6.0日

 1地点
63,100円

上記作業に対する評価料は**1地点63,100円**である。

一般的な鑑定では**最低でも15万円程度**の報酬であり、大規模画地等では**100万円を超える**場合もある。

地価公示は公的な業務から、安価な報酬で契約しているのが実態。

地価公示の実施方法について②

地価公示価格は、高度に客観的な価格であるべきことが要請され、鑑定評価について主観的な部分を極力排除するため、2人の鑑定評価を求めている。一方、都道府県地価調査は、付近の公示価格をベースとして評価するため1人の不動産鑑定士の鑑定評価としている。

鑑定評価における鑑定の価格差

地価公示は、分科会において価格検討を行っているが、途中段階ではほとんどの地点で価格の相違が見られ、更に検討を行った後の最終結果においても下記の通り価格差が見られる。なお、一般的な鑑定では、物件を初めて評価する場合、2者が鑑定評価をすると10%以上差が見られる場合がある。

《地価公示評価における2人鑑定の価格差》

乖離状況	地点数	割合
①A鑑定、B鑑定同額	12,898	51.1%
②乖離がある	12,357	48.9%
	25,255	

最終結果でも48.9% は2人の鑑定結果に乖離がある 調整必要

国の土地鑑定委員会が価格判定

地価公示と都道府県地価調査の違い

	区域	評価の方法	評価結果の使われ方
地価公示	都市計画区域その他土地取引が相当見込まれる区域	ベースとすべき指標がない中で評価(2人鑑定)	地価公示価格を活用することが法律上義務づけ ・不動産鑑定士が行う鑑定評価の規準(例: JREIT等資産取得の評価・会社法において不動産を現物出資する際の土地の評価) ・公共事業の用に供する土地の取得価格算定の規準 地価公示価格が活用されている例 ・固定資産税及び相続税の課税標準地を対象とする評価の目安 ・金融機関等による担保評価に活用 ・その他地価動向が経済指標として活用
都道府県地価調査	全域	付近の公示価格をベースとして評価(1人鑑定)	・国土利用計画法に基づく監視区域内等において地方公共団体が行う土地取引の価格審査等に活用され、都道府県の自治事務として実施 ・固定資産税の課税評価額の時点修正に活用 ・金融機関等による担保評価に活用 ・その他地価動向が経済指標として活用

ビッグデータの活用について

これまでも、不動産取引価格情報提供制度を活用して、個々の取引事例を利用してきたが、統計的な分析・利用は、まだ十分ではない状態。

今後、委員各位のご指摘を踏まえ、

- ・取引価格等の統計分析データを用いて、標準地を含むエリアにおける市況感や、価格水準等の変動の傾向値をどのように把握するか
- ・リート等の開示情報等をもとに、賃料、空室率、利回り等の情報が把握できるようになっているが、それらのデータを蓄積し、統計的に分析するなどにより、地価公示の収益還元法にどのように用いていくか
- ・公示価格を最終的に決定する際に、価格の妥当性の検証を行うために、どのようにビッグデータを使うか

などビッグデータ時代の地価公示のあり方について、今後、有識者の意見を関係者と一緒にヒアリングしながら、検討をしてまいりたい。