

行政事業レビュー公開プロセス 説明資料

【事業名】 地価公示

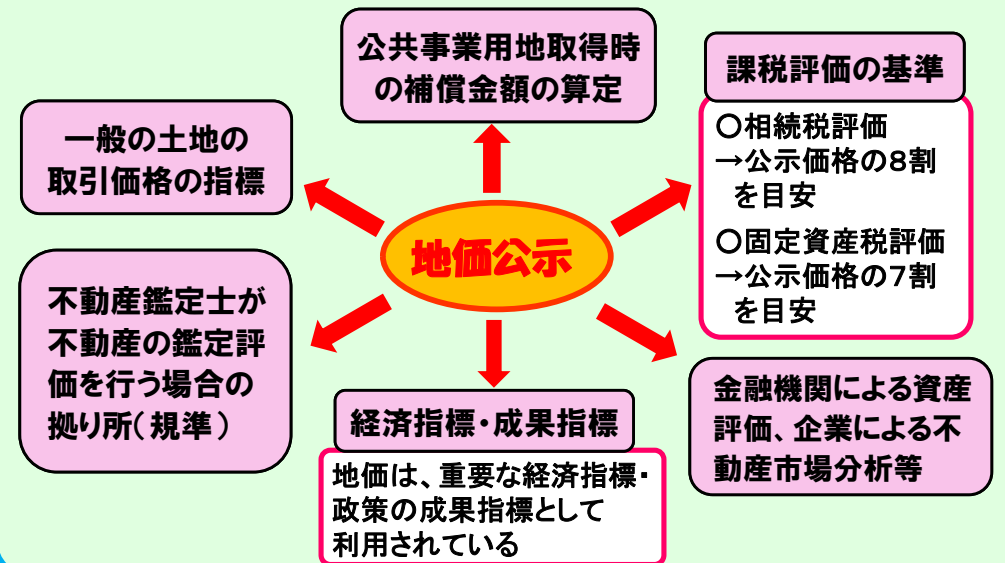
地価公示は、地価公示法に基づき毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、また公共事業用地の取得価格の算定等に活用し、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

地価公示の概要

- 地価公示法に基づき、昭和45年（1970年）より実施
- 国土交通省土地鑑定委員会が、標準的な地点（標準地）を選定し、毎年1月1日時点における1㎡あたりの正常な価格を判定して官報で公示（3月下旬）、ホームページで鑑定評価書も公表
- 地価公示価格は、土地評価において基幹的な役割を果たすため、判定に当たっては、2人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査・調整
- 令和7年地価公示においては、土地鑑定委員会により委嘱された約2,200人の鑑定評価員（不動産鑑定士）が全国26,000の調査地点（うち430地点は隔年調査により休止）について鑑定評価を実施予定

地価公示の役割

- 地価公示は、適正な地価の形成を目的として、公共事業用地取得時の補償金額の算定や課税評価の基準等、様々な役割を果たしている
- 国が実施することにより、地価公示価格の公平・中立性や客観性、信頼性が担保され、適切に機能



【想定される論点】

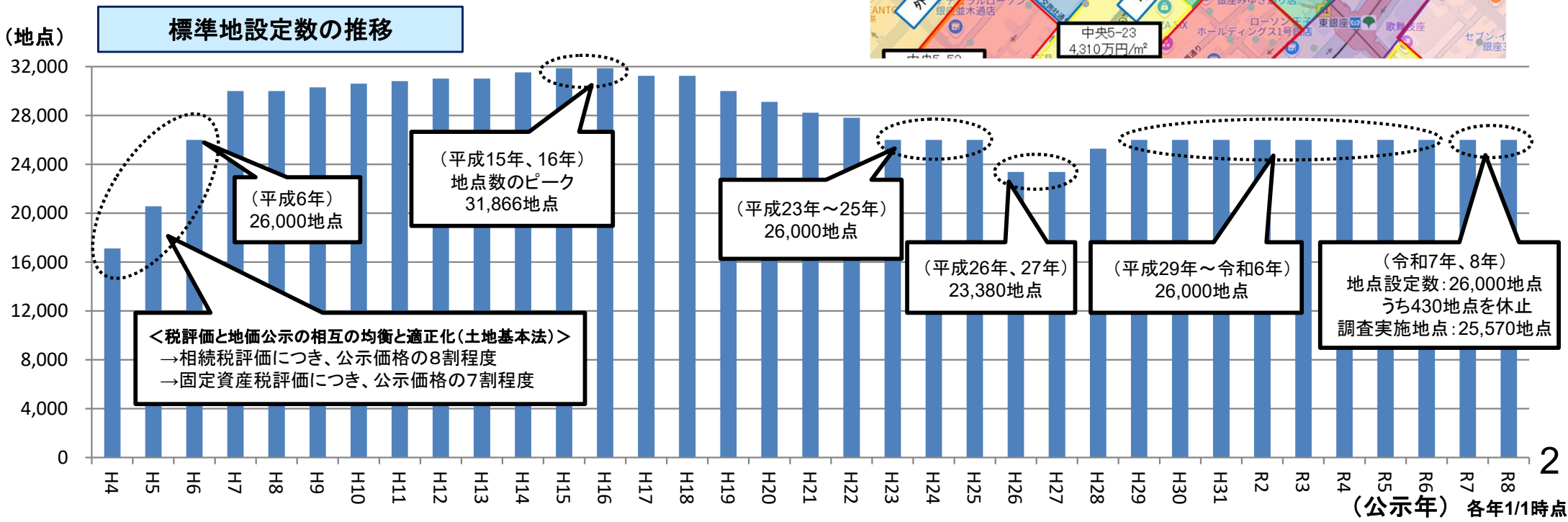
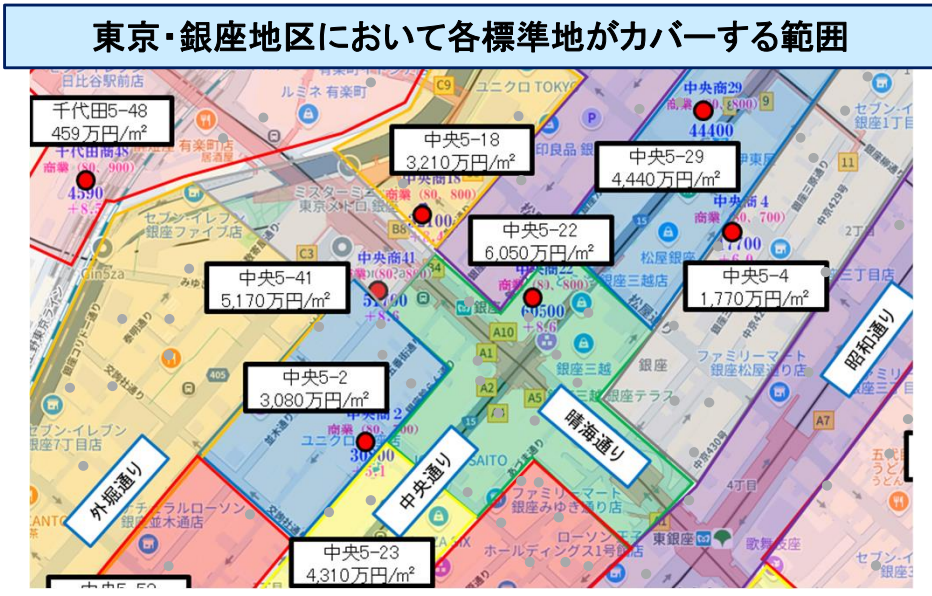
- 適正な地価の形成に寄与するという目的に照らし、適切な標準地の配置をどのように確保すべきか。
- 鑑定評価員の減少等が進む中、必要な精度を確保しつつ、地価公示の持続性をどのようにして高めるか。
- 毎年の公表結果及び長期にわたるデータの蓄積を有効活用するために、どのような工夫を講じるべきか。

論点① 適切な標準地の配置をどのように確保すべきか

- 地価公示では、全国26,000地点の標準地の正常価格を調査・公表。
- 各標準地は、土地の利用状況や地価水準を考慮して、各地域の標準的な地点を代表できるよう設定。

標準地の設定・配置の考え方

- 標準地は、各地域の土地の利用状況や地価水準を考慮して、**郡部よりも都市部、住宅地よりも商業地の方が細かいメッシュ**で配置。
- 土地利用や地価水準を考慮して、**全国の都市計画区域を同質的な地域ごとに区分していくと、26,000程度**に分けられる。
- なお、26,000地点は、**土地基本法(平成元年)**が制定され**公的土地評価の均衡・適正化を図ることとされた**(相続税は公示価格の8割、固定資産税は7割)ことを受け、**税務当局等の要望もあり地価公示の拡充が行われた平成6年地価公示の地点数と同数**となっている。(地点配置の密度は、市街化区域内の住宅地で1地点/0.7km²、商業地で1地点/0.3km²)



論点① 適切な標準地の配置をどのように確保すべきか

- 地価公示は、公的土地評価体系の根幹として、他の評価の基準等とされている。
- 調査の継続性に留意しつつ、行政機関等の意見も踏まえながら、地点の見直し(選定替)を行っている。
- 令和7年地価公示からは、26,000の標準地を維持しつつ、一部地点につき隔年で調査を行う取組を開始。

公的土地評価の体系

地価公示 (公示地価)

- ・ 地価公示法に基づき国土交通省土地鑑定委員会が実施
 - ・ 各年1月1日時点の評価 (令和7年地価公示**26,000地点***)
* 隔年調査地点を含む
- 【公的土地評価体系の根幹】

鑑定評価(不動産鑑定士2名)

都道府県地価調査 (基準地価)

- ・ 国土利用計画法に基づき都道府県知事が実施
 - ・ 各年7月1日時点の評価 (令和6年地価調査**21,436地点**)
- 【都市計画区域外の地点も調査】

鑑定評価(不動産鑑定士1名)

相続税評価 (路線価)

- ・ 国税局長が実施
 - ・ 各年1月1日時点の評価 (令和6年**約37万地点** (うち宅地約32万地点))
- 【公示価格の8割を目安】

鑑定評価(不動産鑑定士1名)等

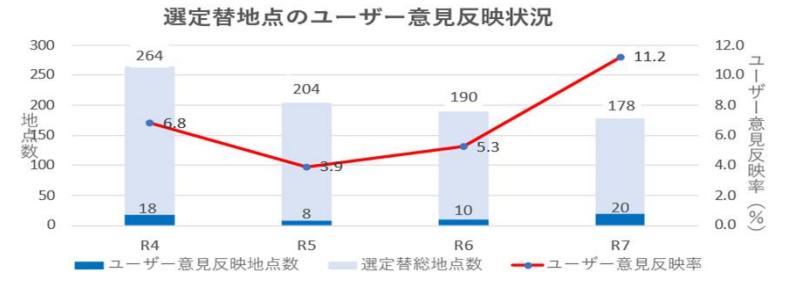
固定資産税評価

- ・ 市町村長が実施
 - ・ 基準年度(3年ごと)の1月1日時点の価格を評価 (令和6年度評価替**約43万地点**(標準宅地))
- 【公示価格の7割を目安】

鑑定評価(不動産鑑定士1名)

毎年の地点の見直し(選定替)

- 標準地選定の原則(①代表性、②中庸性、③安定性及び④確定性)の充足状況を毎年点検。
- 標準地選定の原則を満たさなくなった場合(分筆による画地規模の変化等)において、**行政機関等直接的なユーザーの意見も踏まえながら、新地点を選定**(毎年200地点程度)。



隔年調査地点の設定

- 令和7年地価公示では、調査の一部の合理化を図る観点から、**地価動向が安定している地域内にある標準地**など、毎年調査を行わなくとも**他の標準地で代替が可能な標準地(430地点)**について、**隔年調査地点を設定**。
- **隔年調査地点では、前年からの地価変動率が得られないことなどにも留意が必要。**

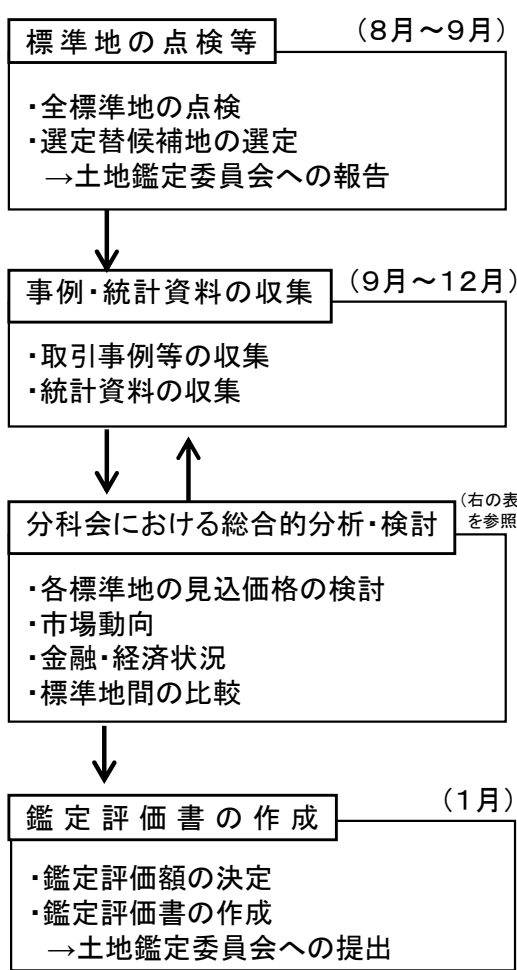
※ 地価公示標準地と重複する地点については、地価公示の結果を課税評価に活用しており、課税当局による独自の鑑定評価は行われていない。

論点② 必要な精度を維持しつつ、地価公示の持続性をどう高めるか

- 地価公示の作業は、土地鑑定委員会に委嘱された鑑定評価員が、全国167の分科会に所属して実施。年間の一連の作業及び分科会活動を経て、全国的なバランスが担保された毎年の価格を慎重に決定。
- 近年は鑑定評価員の減少等が進んでおり、一人当たり作業量の増大への対応が必要。

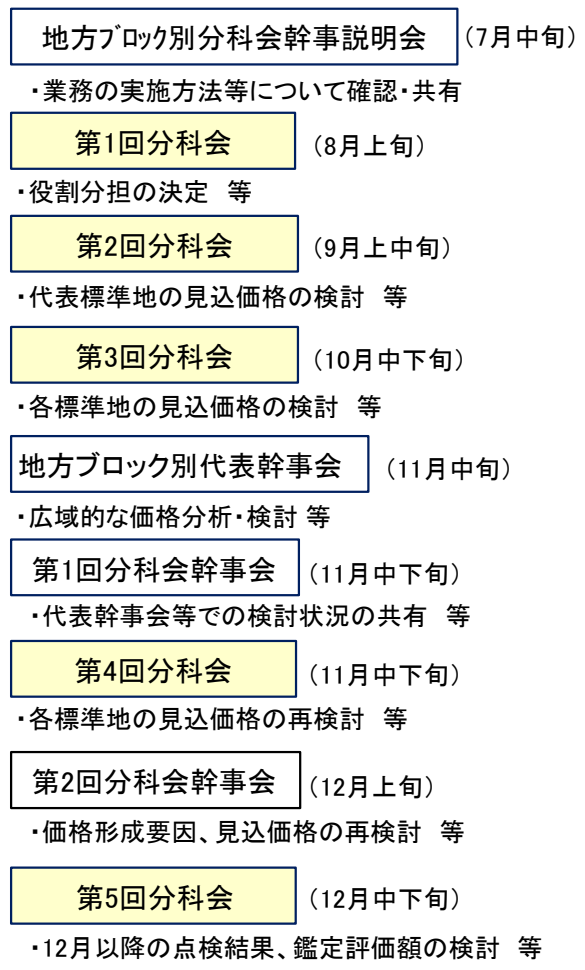
地価公示の年間業務フロー

鑑定評価員



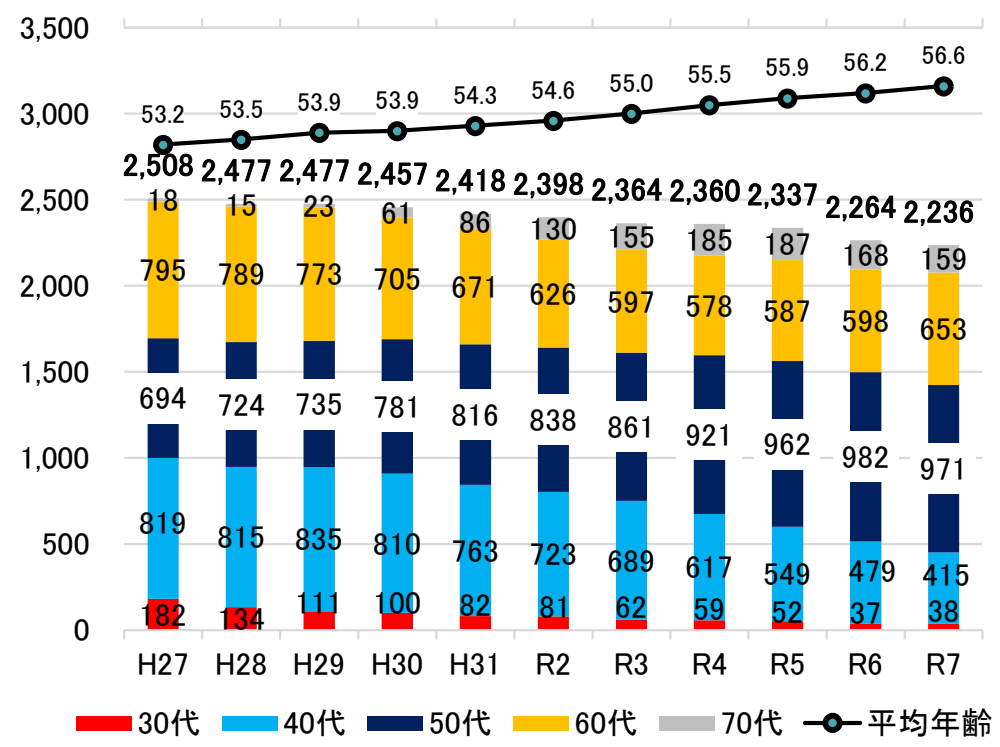
令和7年地価公示 代表幹事 48名(東京2名)
分科会幹事 167名
鑑定評価員 2,236名

分科会等



鑑定評価員の委嘱者数・年齢構成

- 令和7年地価公示の**鑑定評価員数は2,236名**。
- 必要な評価員数を確保するため、年齢上限の引き上げ等の要件緩和を行っているが、評価員数は**10年間で約1割減少**。
- ※ なお、不動産鑑定士試験(論文式)の**合格者は近年増加傾向**にあり(令和6年試験は147名)、若年層の割合も高い。



論点② 必要な精度を維持しつつ、地価公示の持続性をどう高めるか

- 鑑定評価員は、年間30万件を超える買主アンケート結果を分析し、最新の地価動向を把握するとともに、分科会内で分担して市場動向等を分析し、意見交換の結果を鑑定評価に反映。
- 事例ごとの現地調査等は不可欠だが、業務フローのデジタル化を通じて作業効率を向上させている。

取引事例の調査・分析

- 法務省から提供された登記異動情報をもとに、**国土交通省が買主アンケートを実施**（回収件数30万件／年以上）。
 - 鑑定評価員は、**アンケート結果をもとに必要な調査を行って、「取引事例カード」を作成し、地価公示等に活用。**
- ※その他にも各評価員が独自に取引事例を収集。

- 【オレンジ部分】**
- 法務省から提供された登記異動情報をプリセット
- 【グリーン部分】**
- アンケートから土地・建物の取引価格等を入力
 - ※ 現地調査結果等を踏まえて補正を行う場合あり
- 【白抜き部分】**
- 市役所等に出向き、関係部署から必要な情報を入手
 - ・都市計画課→都市計画(区域区分、用途地域、建築率、容積率等を確認)
 - ・建築指導課→建築基準法の道路種別、建築計画概要書(敷地面積、建築面積、延床面積、建物の高さ、配置図等を確認)
 - ・道路課→前面道路の幅員、種類等
 - ・上下水道課→水道、下水道の状況
 - ガス会社に問い合わせ、ガス管の敷設状況等を確認
 - 現地調査を行い、実際の建物、状態、画地の状態、環境状態(日照、通風等)、隣接不動産等周囲の状態等を確認
- 市役所等の調査は、インターネット上の閲覧サービスが活用できる場合は窓口に出向く手間が省ける
 - 法務局等より対面又は郵送で、土地・建物の登記簿や公図、地積測量図等を入手
 - 赤囲み: 合理化・効率化方を検討中

取引事例カード (宅地、宅地見込地) No. 1

調査年月日	令和 年 月 日								
事例番号	-	整理番号	-	市区町村コード	-	作成者	-		
所在地	所在地 (前)								
「住居表示」 (仮換地番号)	「住居表示」 (後)								
土地の種別	住宅地 (高級・共同・戸建・混在・農家・別荘その他) 商業地 (高度・オフィス街・準高度・普通・近隣・路線) 工業地 (工場・家内・流通業務) 宅地見込地 その他								
類型	更地・底地・借地権・建付地・貸家建付地・区分地上権・敷地利用権 () 現況地目								
取引価格	総額	円	土地	円 ()	円/m ²	更地価格等補正	円/m ²		
	配分法の適用	建物	円 ()	円/m ²	地代	円			
相続税路線価	年 月 日	円/m ²	その他	円	借地開始時期				
建物等	建築時期	構造	SRC・RC・S・LS・W・B・その他 ()		階数	地上	地下		
	建築面積	m ²	延床面積	m ²	用途				
取引時点	契約日	令和 年 月 日	登記原因	令和 年 月 日					
取引の事情	事情の有無	無・有	事情の内容	売却・買込み・限定価格 () ・その他 ()	補正率	%			
事例収集源	契約当事者 (売主・買主・仲介者・立会人) 自己取扱 (自己物件・仲介物件) その他 ()								
取引当事者の属性	売主 (個人・法人・不動産業者・公共団体等) 買主 (個人・法人・不動産業者・公共団体等)								
地域の特性									
街路条件	前面道路	幅員	m	駅前広場	歩道の状態	有・無	舗装の状態	舗装 (アスファルト・コンクリート・他) ・未舗装	
交通	最寄り駅	近接区分	近接・駅前広場	最寄りバス停	停留所から	方位	道路距離	m	
	線 方位	道路距離	m	直線距離			直線距離	m	
接近条件	最寄り公共施設	道路距離	m	最寄り商業施設	道路距離	m	その他	道路距離	m
環境条件	日照・通風等	優・劣・普通	地質・地盤・地勢等	優・劣・普通	隣接不動産等周囲の状態				
	供給処理施設の状態	水道	有 (水道・専用水道) ・引込可・無	公共下水道	有 (処理区域内・処理区域外) ・無				
		ガス	有・引込可・無	危険・嫌悪施設の状態			道路距離	m	
画地条件	規模	公簿	m ²	実測	m ²	うち私道	m ²		
	開口・奥行	開口	m	奥行	m	高低差	等高・高低差 (~ m高・低)	傾斜度	無・有 () 向
	形状	正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形・袋地等	セットバック	有・無					m ²
	接面状況 (側道・背画道等)	角地・準角地・二方路・三方路・四方路・中間画地・無道路地	事例 () 方	m	舗装・未舗装				
			地 () 方	m	舗装・未舗装				
			の () 方	m	舗装・未舗装				
区域区分	市街化区域・市街化調整区域・非線引区域・準都計・都計外						その他の地域・地区等		
行政的用途地域	1低専・2低専・1中専・2中専・1住居・2住居・準住居・田園住								
建築率	主たる指定 %基準等 %						容積率	主たる指定 %基準等 %	防火地域 防火・準防火・無指定
その他特記事項									

分科会における検討

- 鑑定評価員個人の情報収集には限界があり、内容の偏りも起こりうることから、分科会において、**各鑑定評価員が持ち寄った豊富なデータをもとに、幹事を中心に全員で意見交換を行う。**
- これによって**鑑定評価額の適正性と価格バランス**が保たれる。

- 分科会での主な調査、分析、検討事項**
- 価格情報**
 - ・取引事例(価格、件数、買い主属性等)
 - ・売物件情報
 - ・公開取引情報(東証適時開示情報、財務局公売落札情報、競売落札情報等) 等
 - 業者情報**
 - ・不動産業者等ヒアリング(適時の取引動向等)
 - 統計情報**
 - ・人口(総数、生産年齢/老年、高齢化率、社会増減)
 - ・住宅着工戸数
 - ・東証REIT
 - ・取引利回り
 - ・空室率・平均募集賃料
 - ・ホテル稼働率
 - ・百貨店売上高
 - ・住宅空室率
 - ・マンション供給戸数、マンション初月契約率 等
 - その他**
 - ・収益想定建物の精緻化 等

論点③ 毎年の公表結果及び長期のデータ蓄積をどう有効活用すべきか

- 地価公示を含めた空間データの一層の活用促進のため、「不動産情報ライブラリ」を令和6年に公開。
また、地価公示の時系列データは、「国土数値情報」の一環として、無償でダウンロードが可能。
- 地価公示結果は、これらのサイトを通じて、一般国民から行政、民間、研究者まで幅広く利用されている。

不動産情報ライブラリ(令和6年4月～)

- 地価公示標準地と学校・学校区、病院、洪水浸水想定区域など、**さまざまな情報を地図上で重ね合わせて閲覧することが可能**。
- 鑑定評価員の作成する取引事例カードの情報に基づく**不動産取引価格情報を閲覧・ダウンロード可能**。指定流通機構の持つ成約価格情報も一部掲載。
- **API連携**を通じて外部とのシステム連携も可能*。
* 令和7年3月までの1年間に2,877者が申請。個人のほか、不動産関連業種、自治体、保険、通信企業などが利用)。

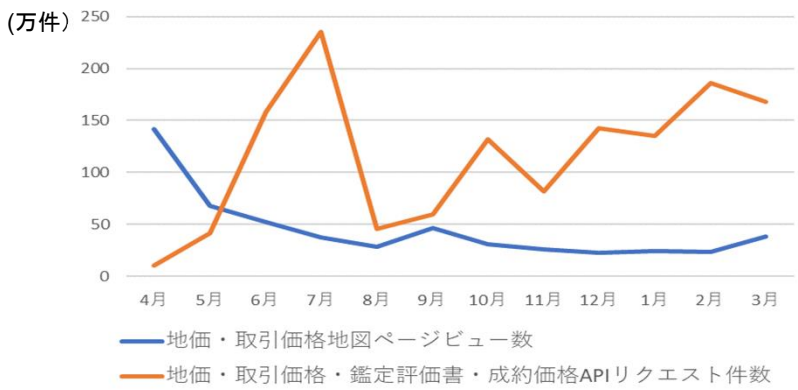


不動産取引価格情報の検索・ダウンロード画面の例(練馬区貫井)

The screenshot shows a search results page for real estate transaction prices in Keio-ku Kanai. It includes a search bar, a list of search results, and a table of transaction details.

No.	種別	価格情報区分①	所在地	地域	建物	名称	延床	取引価格	面積	土地	坪単価
1	宅地(土地)	不動産取引価格情報	練馬区 貫井	住宅地	市村債		99㎡	9,100万円	195㎡		
2	宅地(土地)	不動産取引価格情報	練馬区 貫井	住宅地	市村債		99㎡	4,900万円	90㎡		
3	中古マンション等	不動産取引価格情報	練馬区 貫井	住宅地	市村債		33㎡	6,600万円	80㎡		
4	中古マンション等	不動産取引価格情報	練馬区 貫井	住宅地	市村債		83㎡	3,000万円	25㎡		
5	中古マンション等	不動産取引価格情報	練馬区 貫井	住宅地	市村債		22㎡	4,400万円	50㎡		
6	中古マンション等	不動産取引価格情報	練馬区 貫井	住宅地	市村債		49㎡	6,500万円	55㎡		
7	宅地(土地と建物)	不動産取引価格情報	練馬区 貫井	住宅地	市村債		79㎡	3,500万円	85㎡		
8	宅地(土地)	不動産取引価格情報	練馬区 貫井	住宅地	市村債		19㎡	36,000万円	610㎡		
9	宅地(土地)	不動産取引価格情報	練馬区 貫井	住宅地	市村債		39㎡	3,100万円	50㎡		

地価公示関係情報の地図ページビュー数とAPIリクエスト数(令和6年度)



国土数値情報ダウンロードサービス

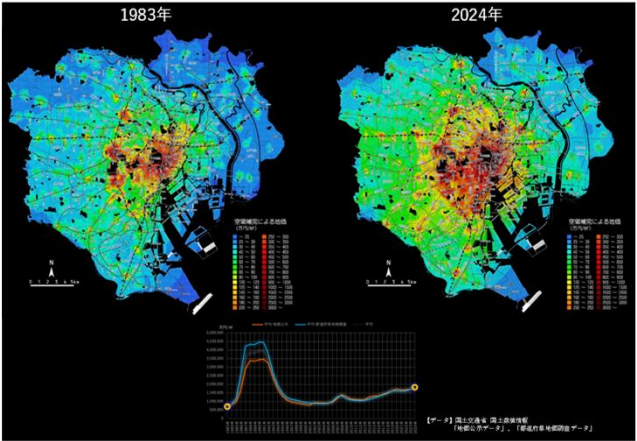
- 地価公示標準地の昭和58年以降の時系列データについて、**価格や地積、土地形状等の属性情報をオープンデータとして無償で公開**しており、GISソフトを使って地図上にも表示可能。年間ダウンロード件数は約12万件(令和6年度)。

論点③ 毎年の公表結果及び長期のデータ蓄積をどう有効活用すべきか

- 長期時系列のパネルデータである地価公示データは、重要な経済指標や政策の成果を示す指標として、一般国民から行政、民間、研究者まで幅広く利用されている。
- データの一層の利活用を促すため、提供内容・提供方法の改善に継続的に取り組んでいる。

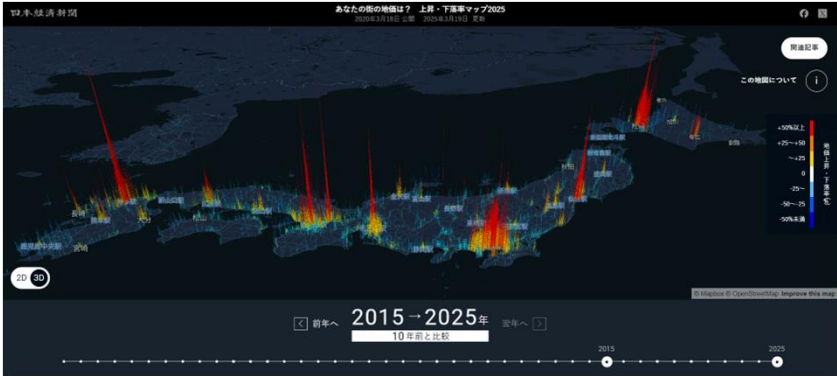
民間事業者による地価公示データの活用事例

- ▼ 日建設計総合研究所「地価バリューマップ」
- 地価公示及び都道府県地価調査データを活用し、地価分布を空間補間したビジュアルな地図を作成。
- デベロッパーや行政機関において、**都市構造・都市力の変化を多様な観点から分析するツールとして活用**されている。



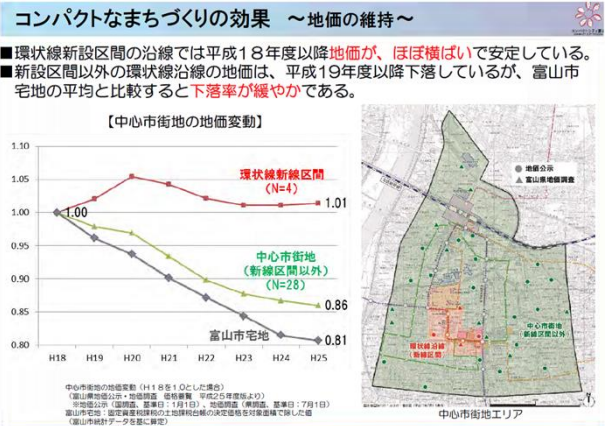
出典：日建設計総合研究所

- ▼ 日本経済新聞社「地価上昇・下落率マップ2025」
- 地価公示標準地について、任意の2時点間の地価変動率(例えば過去10年間)を計算し、全国の3次元マップ上に表示可能。
- 公表にあたっては、**国土交通省も情報提供面で協力**。



出典：日本経済新聞社 ウェブサイト

地方自治体による地価公示データの活用事例



出典：内閣府「次世代インフラ戦略協議会」資料 (H27.1.27)

国土交通省「土地経済課」設置とデータ有効活用の促進

- 国土交通省では、マクロ経済動向との関係など、土地に関する経済分析体制を強化するため、現在の「地価調査課」を改組し、**「土地経済課」を本年度中に設置予定**。
- 新たな課の取組として、**多様な主体と連携した地価公示データ等の有効活用の促進**に取り組む方針。

- ▼ 富山市の例
- 富山市では、LRT導入、公共交通沿線への居住促進等のコンパクトシティ施策の効果を地価公示を使って評価。
- 地価公示データは、**インフラ整備やまちづくり施策の成果指標として、地方自治体等によってひろく活用**されている。

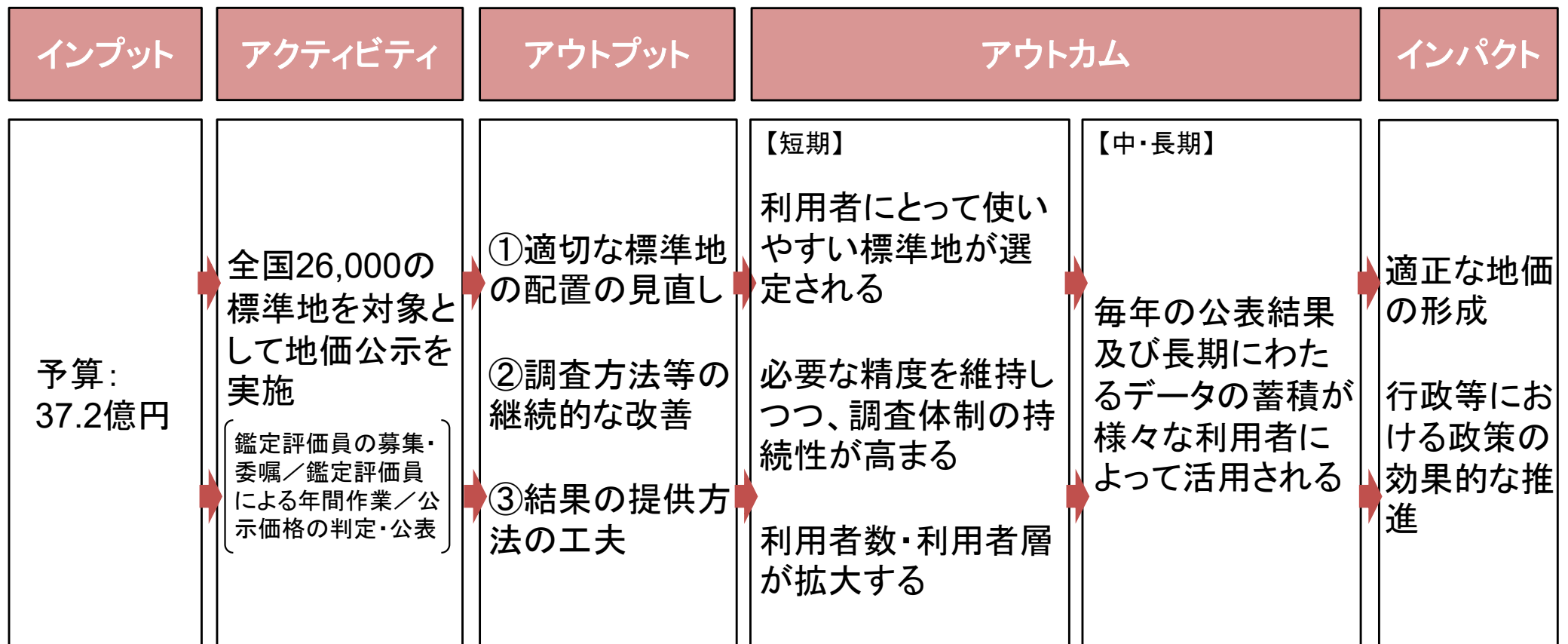
【地価公示】

現状把握

地価公示は、地価公示法に基づき毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、また公共事業用地の取得価格の算定等に活用し、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

課題設定

地価公示は、我が国の国民生活や経済活動を下支えする重要な社会インフラとなっていることから、調査の精度と持続性を確保するとともに、利用者の目線に立った提供方法等を検討していく必要がある。



事業効果の発現経路とアウトプット指標・アウトカム指標の検討

