

# 地価公示の役割

地価公示は、土地価格に関する基本的なインフラとして  
国民生活や経済活動に不可欠な指標であり、幅広く活用されています。



訴訟



不動産取引市場

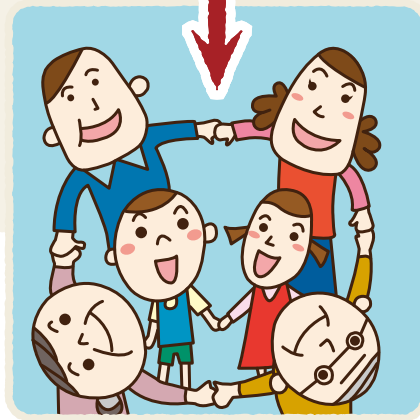


企業会計

地価公示



固定資産税



相続税路線価



金融



## 地価公示制度 (地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が実施しています。)

土地は高額のため衣服や食品のように頻繁に取引されるわけではなく、まったく同じ土地というものは二つとないという特性があります。また、取引する人の事情や動機によって価格が左右されがちです。そのため、土地の適正な価格がいくらであるか、一般の人にはわかりにくくなっています。

そこで、全国の標準地（地域において土地の大きさ、利用状況などが標準的な土地）について、特殊な事情等のない自由な取引において通常成立すると考えられる価格を、国土交通省土地鑑定委員会が公示し、一般の人が取引の際に、土地の適正な価格を判断するにあたっての客観的な目安として活用いただけるようにしています。

公示価格は、毎年1月1日時点において各地点を更地（建物や使用収益を制限する権利が存在しない状態の土地）として評価したときの1㎡当たりの価格であり、次ページ右下のように公示されます。

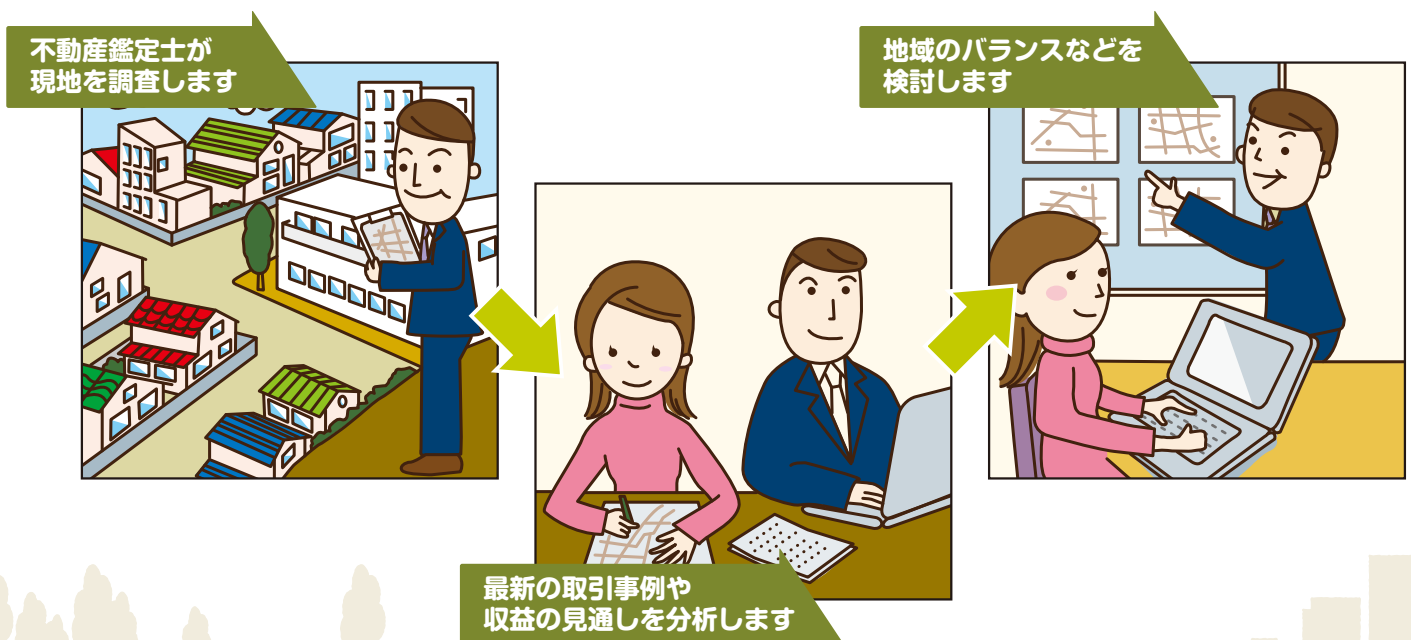
価格を知りたい土地と公示地点を比較することにより、例えば公示地点と比べ駅から遠いので安くなるとか、大通りに面し交通の便がよいので高くなるというように、条件を比較しておおよその価格を判断することができます。

また、地価公示はこのほかにも、不動産鑑定士による不動産の鑑定評価や公共用地の取得価格を決める際のよりどころとなるなど、いろいろな役割があります。さらに、相続税評価や固定資産税評価の目安として、また、企業会計における資産の時価評価等にも活用されています。



## 公示価格の決め方

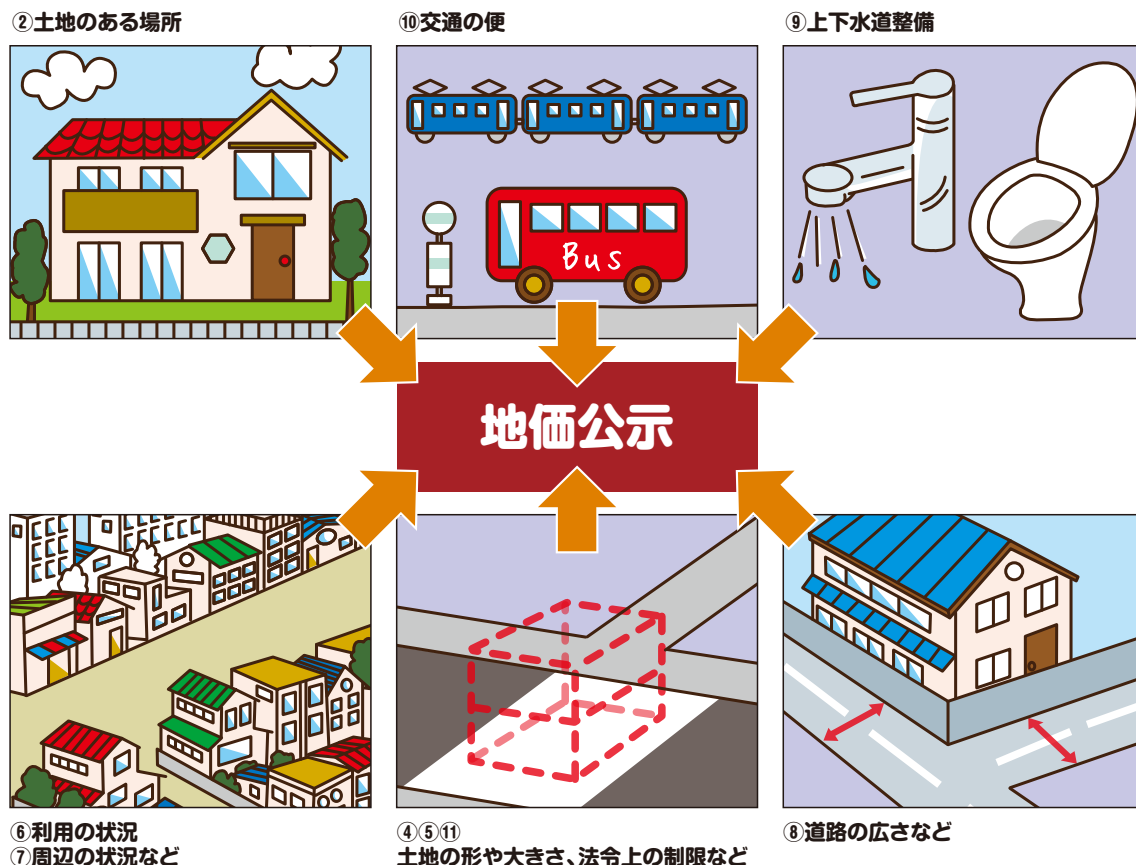
ある地域の標準的な地点を選んで不動産の鑑定評価の専門家である不動産鑑定士が現地を調査し、最新の取引事例やその土地からの収益の見通しなどを分析して、さらに、全国の地点間や地域間のバランスなどを検討し、評価を行います。この評価を基に国土交通省の土地鑑定委員会が公示価格を決定しています。



# 地価公示の内容

どのようなことが公示されるのか .....

地価公示は、その土地の形状、周辺の状況、駅までの距離やガス・水道・下水道の整備状況などが示され、そういう条件の土地はいくらかということがその内容となっています。



# 地価公示の例

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	標準地の1平方メートル当たりの価格(円)	標準地の地積(m <sup>2</sup> )	標準地の形状	標準地の利用の現況	標準地の周辺の土地の利用の現況	標準地の前面道路の状況	標準地についての水道、ガス、供給施設及び下水道の整備の状況	標準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況	標準地に係る都市計画法その他法令の制限で主要なもの
杉並58	堀ノ内1丁目412番31外 「堀ノ内1-27-5」	380,000	230	1:2.5	住宅W2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	東4m私道	水道、ガス、下水	方南町1.2km	1低専(40,80)準防
59	和田3丁目92番55 「和田3-36-3」	454,000	214	1:1.2	住宅RC2	中規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域	南5.3m区道	水道、ガス、下水	東高円寺390m	1中専(60,200)防火

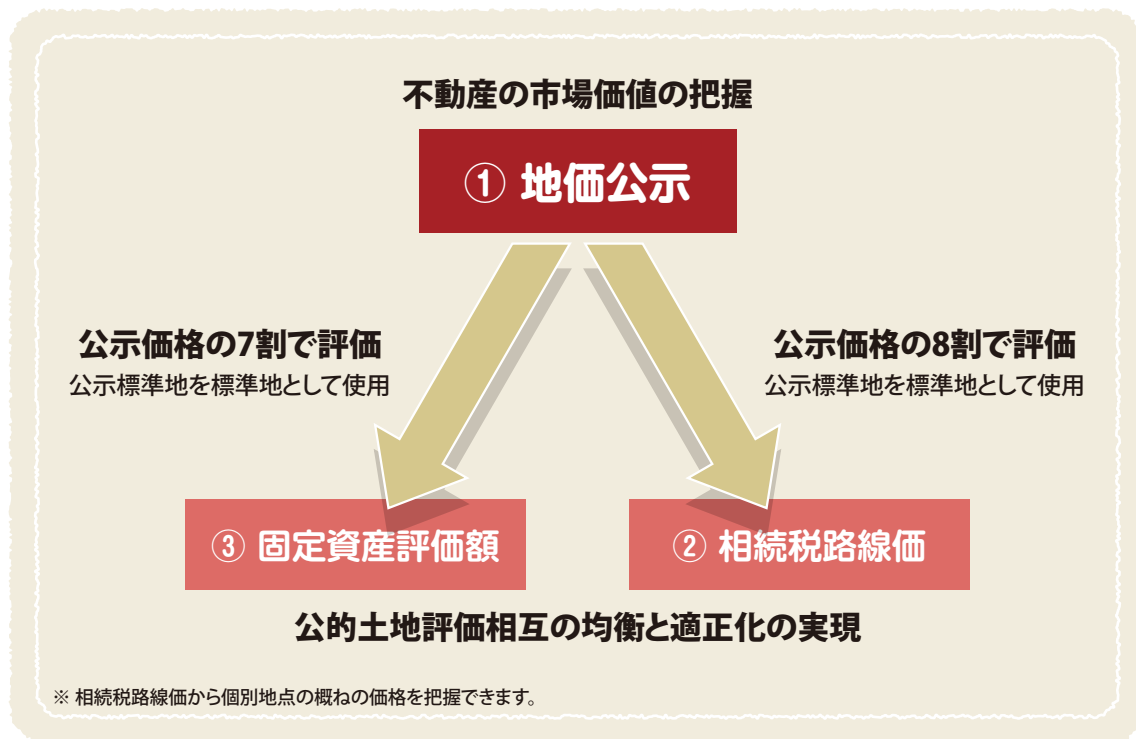
1月1日時点の1㎡当たりの価格  
 間口と奥行の割合 間口1に対し、奥行が1.2の長方形の土地であること  
 現在この土地には鉄筋コンクリート造2階建の住宅が建っていること  
 この土地は南側にある5.3mの区道に接していること  
 この土地の最寄り駅は東高円寺駅でこの駅から道なりに390mのところにあること  
 この土地は第一種中高層住居専用地域にあり、都市計画法により定められた建ぺい率60%容積率200%であることまた、防火地域の指定がなされていること



## 地価公示と他の公的土地評価制度との関係

### — 公示価格は課税評価の基本 —

- 相続税、固定資産税等課税の土地の評価は、公示価格を基準に求められています。
- 公示価格を基準とすることで課税の適正なバランスが担保され、課税業務の効率性に寄与しています。
- 公示価格は、相続税、固定資産税を通じて、民間分野、公共分野で幅広く活用されています。



## 公的土地評価一覧表

	①		②	③
区分	地価公示	都道府県地価調査	相続税評価	固定資産税評価
目的等	1 一般の土地取引価格の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定評価の基準 3 公共事業用地の取得価格等の算定の基準	都道府県知事が行う国土利用計画法の価格審査の基準の算定基礎等	相続税及び贈与税課税のため  (平成4年分の評価から公示価格の水準の8割程度)	固定資産税課税のため  (平成6年度の評価替から公示価格の7割を目標)
評価機関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
価格時点	1月1日 (毎年公示)	7月1日 (毎年公表)	1月1日 (毎年評価替)	1月1日 (3年に1度評価替)



公益社団法人  
**日本不動産鑑定士協会連合会**

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル9階

TEL 03-3434-2301 FAX 03-3436-6450

URL <http://www.fudousan-kanteishi.or.jp>