

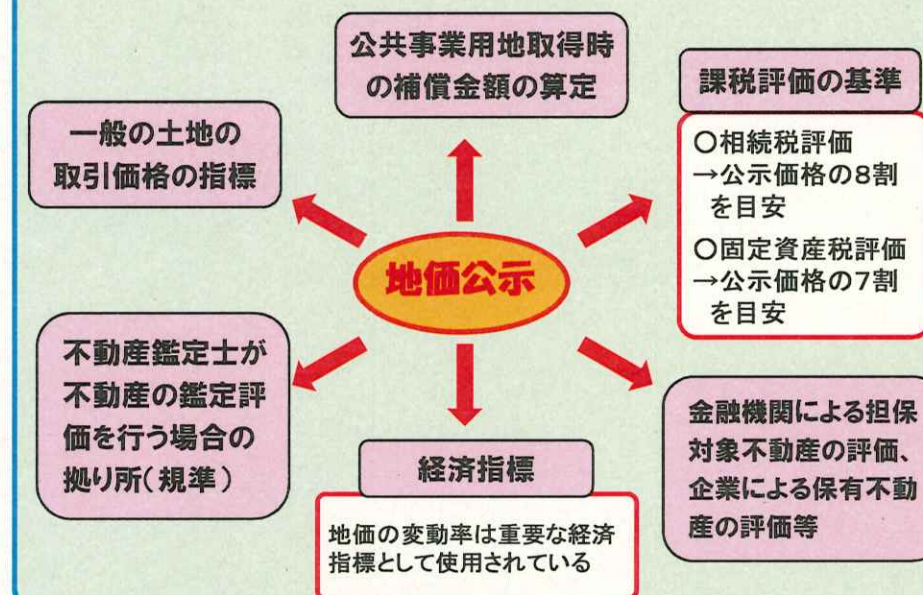
○ 地価公示は、一般の土地の取引価格の指標や課税評価の基準等の役割を担う我が国の土地評価における基幹となる制度であり、適正な地価の形成に寄与するため、全国26,000地点についての毎年1月1日時点における正常な価格の判定の着実な実施に係る経費を確保。

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5年地価公示では、2,337人の鑑定評価員(不動産鑑定士)に委嘱し、全国26,000地点で実施
- 令和6年地価公示においても、土地評価に関する制度インフラとして様々な役割を適切に果たすべく、同規模で実施

地価公示の役割

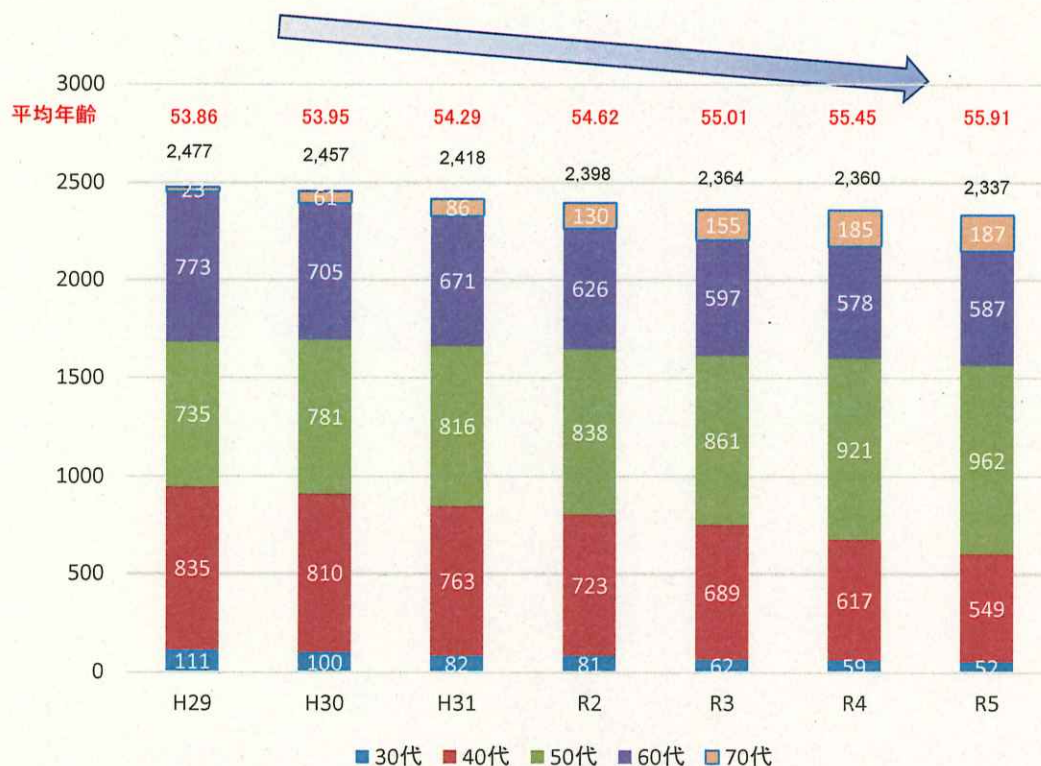
- 地価公示は、適正な地価の形成を目的として、公共事業用地取得時の補償金額の算定や課税評価の基準等、様々な役割を果たしている
- 国が実施することにより、地価公示価格の公平・中立性や客観性、信頼性が担保され、適切に機能



地価公示鑑定評価員の推移・年齢構成

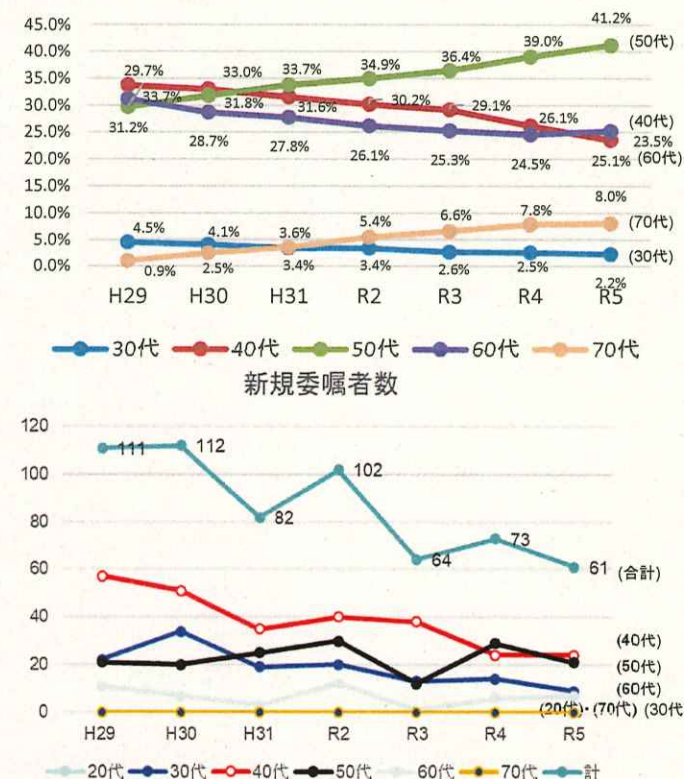
○ 地価公示鑑定評価員の委嘱人数は年々減少傾向にあり、その年齢構成では、30代、40代が減少し、50代、70代が増加、平均年齢は現在、50代後半まで高齢化が進んでいる。

地価公示鑑定評価員の人数の推移



年齢構成割合

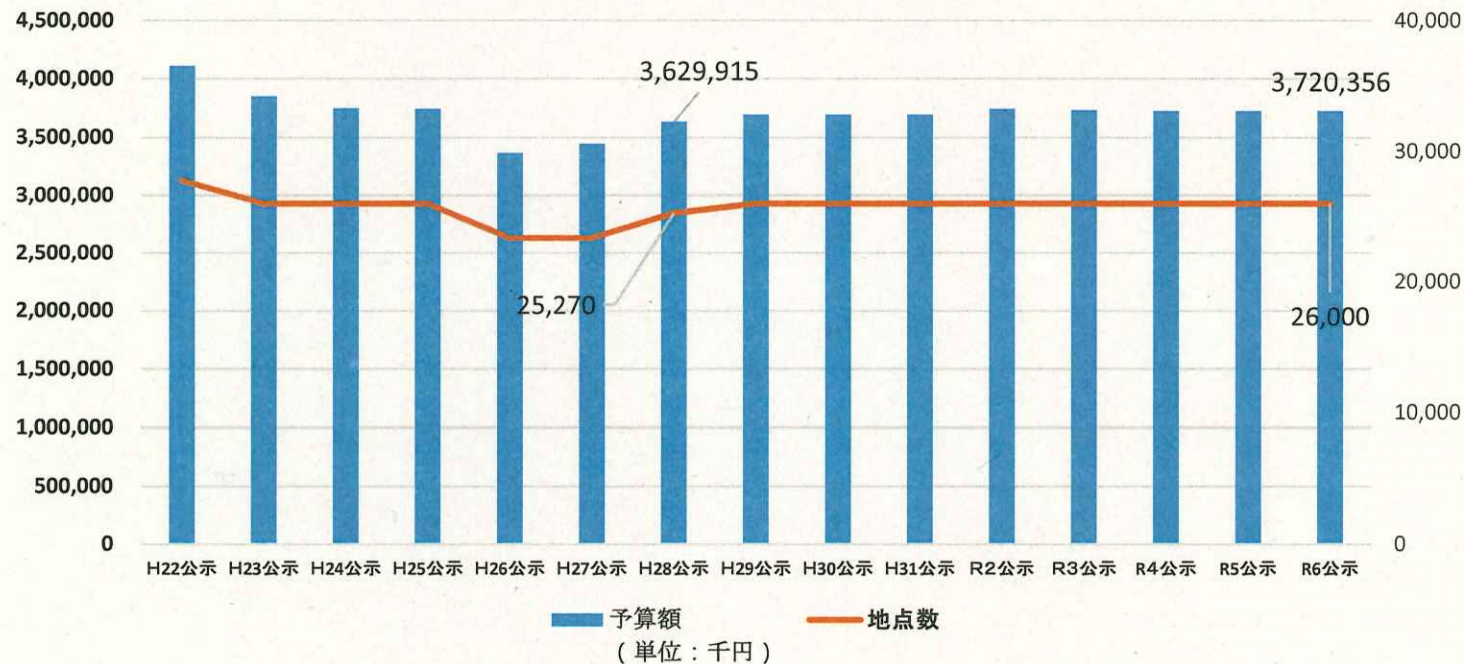
年々、若手層(30・40代)が減少、70代が増加



地価公示予算と地点数・鑑定評価料の推移

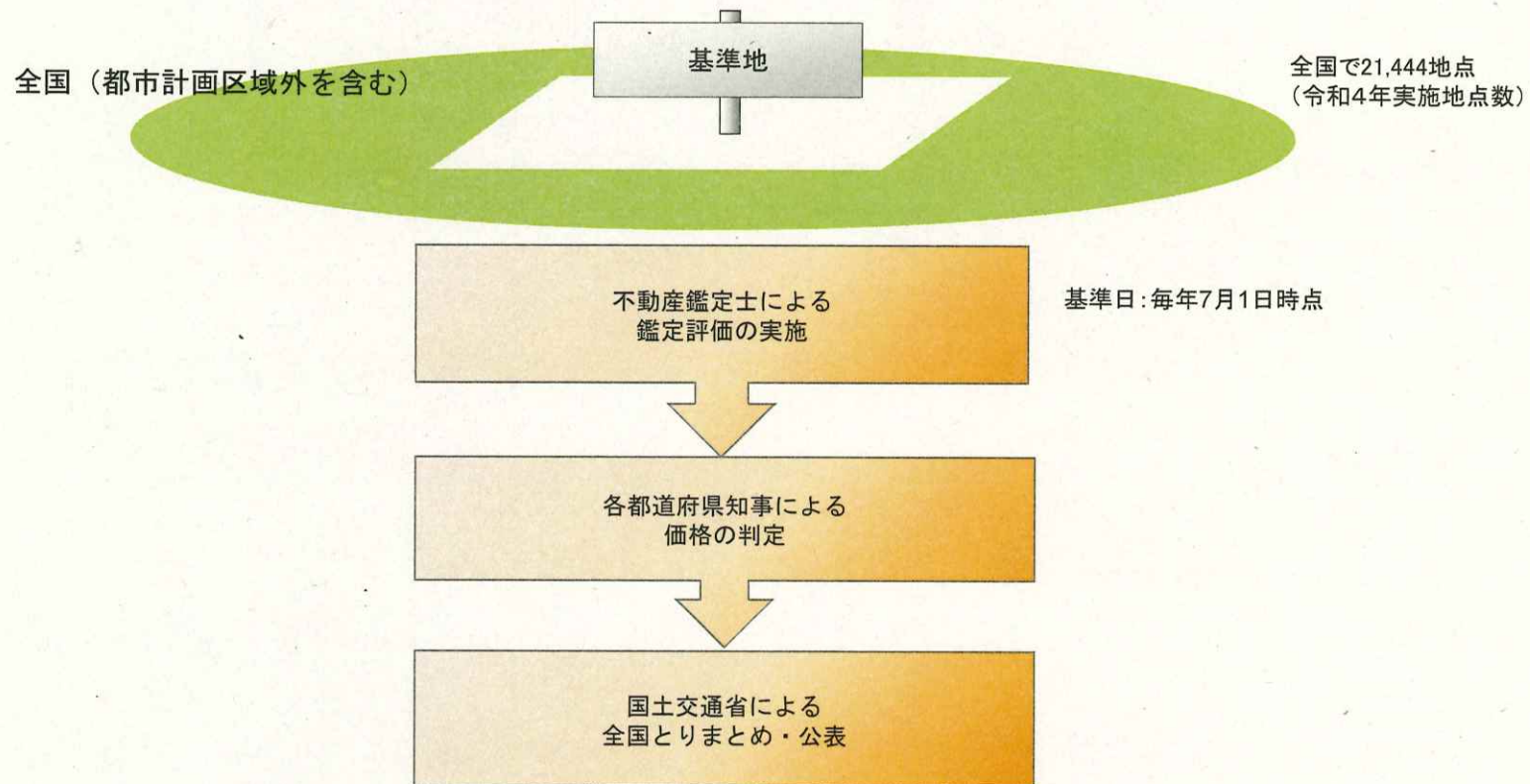
	H22公示 (H21年度)	H23公示 (H22年度)	H24公示 (H23年度)	H25公示 (H24年度)	H26公示 (H25年度)	H27公示 (H26年度)	H28公示 (H27年度)	H29公示 (H28年度)	H30公示 (H29年度)	H31公示 (H30年度)	R2公示 (H31年度)	R3公示 (R2年度)	R4公示 (R3年度)	R5公示 (R4年度)	R6公示 (R5年度)
予算額 (単位:千円)	4,109,743	3,847,075	3,745,505	3,740,505	3,363,225	3,441,927	3,629,915	3,690,824	3,690,860	3,690,502	3,740,130	3,729,356	3,720,356	3,720,356	3,720,356
地点数	27,804	26,000	26,000	26,000	23,380	23,380	25,270	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000
鑑定評価料 (単位:円)	64,800	63,100	63,100	63,100	63,100	63,100									
A鑑定							63,100	63,100	63,100	63,100	63,100	63,100	63,100	63,100	63,100
B鑑定							60,600	59,600	59,600	59,600	59,600	59,600	59,600	59,600	59,600

地価公示予算と地点数の推移



都道府県地価調査

- 都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価をもとに都道府県知事が基準地を選定し、毎年7月1日時点における標準価格を判定し、9月下旬に公表する。
- 国土交通省は都道府県知事が行った地価調査の結果について全国レベルのとりまとめを行い、都道府県と共に公表を行っている。
- 鑑定評価料については、実施主体である各都道府県において決定。



○ 公共事業に係る不動産の鑑定評価に関する標準的な基準として、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」を中央用地対策連絡協議会の理事会により申し合せ

公共事業に係る不動産鑑定報酬基準

「宅地または建物の所有権」、「宅地見込地の所有権」、「区分地上権及び地代」、「建物の区分所有権」等8つの不動産の態様ごとに鑑定評価額に応じた報酬額を定めている。

直近では令和2年に報酬基準を改正している。

用地対策連携協議会

中央用地対策連絡協議会

会 員：中央省庁、独法・特殊法人本社等
 設 立：昭和36年12月
 会 長：大臣官房土地政策審議官
 事務局長：不動産・建設経済局土地政策課長
 事 務 局：不動産・建設経済局土地政策課
 公共用地室
 活動内容：公共用地の取得に関する連絡・調整等

技術的助言
連絡調整

各地区用地対策連絡(協議)会 (地区用対)

北海道用地対策連絡協議会
 東北地区用地対策連絡会
 関東地区用地対策連絡協議会
 北陸地区用地対策連絡会
 中部地区用地対策連絡協議会
 近畿地区用地対策連絡協議会
 中国地区用地対策連絡会
 四国地区用地対策連絡協議会
 九州地区用地対策連絡会
 沖縄地区用地対策連絡会

会 員：地方支分部局、都道府県等
 会 長：各地方整備局長等
 事務局長：各地方整備局用地部長等

連合

用地対策連絡会全国協議会

会 員：各地区用対
 会 長：関東地方整備局長
 事務局長：関東地方整備局用地部長

連絡調整

〇〇県等用地対策連絡(協議)会

会 員：都府県、市町村等