

行政事業レビューシート (国土交通省)

予算事業名	地価公示	事業開始年度	昭和45年度	作成責任者													
担当部局	土地・水資源局	担当課室	地価調査課 地価公示室	室長 山本 知孝													
会計区分	一般会計	上位政策	不動産市場の整備や土地利用のための条件整備を推進する														
根拠法令 (具体的な条項も記載)	地価公示法第2条第1項 土地基本法第16条・第17条	関係する計画、通知等	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産鑑定評価基準</li> <li>相続税財産評価基本通達</li> <li>固定資産評価基準</li> <li>不動産の時価評価に関連する各種の企業会計基準</li> </ul>														
事業の目的 (目指す姿を簡潔に。3行程度以内)	<p>地価公示の公示価格は、①国民、企業等の土地の取引価格の指標(目安)、②不動産鑑定士が鑑定評価を行う際の規準(公示価格と鑑定評価の対象土地の価格との間の均衡を保つ)、③公共事業用地の取得価格の算定の規準、④相続税評価額及び固定資産税評価額の基礎水準(相続税評価は公示価格の8割、固定資産税評価は7割)、⑤企業会計における時価評価の指標、⑥その変動率が重要な経済指標や政策決定の基本資料となるなど、経済社会にとって必要不可欠な役割を担っている。</p> <p>地価公示の着実な実施を図ることにより、適正な地価の形成に寄与するとともに、不動産取引における国民の安心の増大や企業活動の円滑化を図り、不動産市場の活性化や適切な政策対応に資することを目的とする。</p>																
事業概要 (5行程度以内。別添可)	<p>全国の主として都市計画区域において、標準地(当該地域において品質が普通と認められる土地)の正常な価格を国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日現在で判定し官報で公示する。</p> <p>そのため、①2人の鑑定評価員(不動産鑑定士)の鑑定評価を求めるとし、②地域毎に組織された分科会に所属する鑑定評価員が地域の市場分析等を共同で行い、さらに都道府県毎の分科会幹事会、地方ブロック毎のブロック幹事会等において広域的な市場分析や価格水準の検討を行い、③鑑定評価の精緻化を図るため不動産市場等の分析・研究を行うとともに、④判定結果を集計し、⑤閲覧用図書や付近案内図を作成する。</p> <p>国土交通省において地価動向を把握するとともに集計結果の公表を行う。</p>																
実施状況	<p>平成19年度は、全国29,100地点の標準地について平成20年1月1日時点の正常な価格を平成20年3月25日に公示した。平成20年度は、全国28,227地点の標準地について平成21年1月1日時点の正常な価格を平成21年3月24日に公示した。平成21年度は、全国27,804地点の標準地について平成22年1月1日時点の正常な価格を平成22年3月19日に公示した。</p> <p>実施に当たっては、①土地鑑定委員会が全国の不動産鑑定士を鑑定評価員として委嘱し(平成19年度2,764名、平成20年度2,741名、平成21年度2,808名)、各々標準地について2人の鑑定評価員の鑑定評価を求め、②鑑定評価員は最低5回の分科会(土地鑑定委員会の下部組織で全国に190以上の分科会、延べ約1,000回の開催)に参加し、都道府県(2以上の分科会を構成する場合)毎に2回の分科会幹事会、地方ブロック毎にブロック幹事会を実施し、広域的な市場分析、価格水準の検討を行い、③鑑定評価の精緻化を図るため不動産市場等の分析・研究を行うとともに技術的指針等を作成し、④地価動向の把握・公表を行うための集計等を行っている。</p> <p>以上の結果を踏まえ、土地鑑定委員会による公示(上記参照)とあわせて国土交通省にて地価動向を発表するとともに、全国で参考図書や付近案内図を閲覧に供した(平成19年度7,111箇所、平成20年度6,961箇所、平成21年度6,785箇所)。</p> <p>また、インターネット上で個別地点検索システムを提供しており、年間2,000万件以上のアクセスがある。</p>																
予算の状況 (単位:百万円)	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度要求												
	予算額(補正後)	4,299	4,171	4,110	3,847	3,748											
	執行額	4,271	4,143	4,087													
	執行率	99.3%	99.3%	99.5%													
	総事業費(執行ベース)	-	-	-													
自己点検	支出先・用途の把握水準・状況	<p>業務の主たる部分に係る再委託は禁止しており、主たる部分以外の再委託については、軽微なもの(印刷、製本等)を除き、再委託承諾を行うこととしている。また、適時の打合せにおいて業務実施体制を確認するなど、支出先・用途の把握に努めている。</p> <p>なお、鑑定評価員への鑑定評価料の支払いについては、支払調書の提出を受けて確認している。</p>															
	見直しの余地	<p>従来から、ネットワークシステムを構築・利用してデータのやり取り等における業務の効率化を図ってきたところであるが、引き続きネットワークの整備・活用を進め事業執行の更なる効率化を図る。</p> <p>また、地価公示が経済社会の基盤としての役割を有していることに鑑み、評価の精度向上を図るため技術的指針を毎年見直すとともに、昨今の企業会計における不動産時価評価の進展や金融機関の適切な担保評価の要請を踏まえ、企業等が活用しやすくなるよう、標準地設定のあり方、情報提供方法等の改善を行う。</p> <p>(20年以上経過した事業の廃止を前提とする検証)</p> <p>本事業は、昭和45年より20年以上継続しているものであるが、地価公示は地価公示法第2条に基づき、毎年一回(1月1日時点)、標準地(標準的な画地)について国土交通省土地鑑定委員会が正常な価格を判定し公示するものである。公示価格は、一般の土地の取引価格に対する指標となっていること、公的評価(相続税評価、固定資産税評価)の均衡、適正化において中心的役割を果たしていること、集計結果は経済・政策判断のための重要な指標となっていること等から、事業としては継続する必要があるが、社会的ニーズに即したものとされるよう改善を図っていく。</p>															
チームの効率化	<p>【一部改善】</p> <p>標準地の地点数、設定のあり方、提供方法について、社会的なニーズを踏まえたものになっているのか見直し行う。</p>																
補記	<p>【予算科目】</p> <p>・239 地価公示経費</p> <p>・001 地価公示</p> <table border="0" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(21年度予算額)</td> <td style="text-align: right;">(21年度決算額)</td> </tr> <tr> <td>・95016-2129-06 諸謝金</td> <td style="text-align: right;">0.1百万円</td> <td style="text-align: right;">0.03百万円</td> </tr> <tr> <td>・95016-2122-08 職員旅費</td> <td style="text-align: right;">6.1百万円</td> <td style="text-align: right;">4.4百万円</td> </tr> <tr> <td>・95016-2123-09 不動産市場整備等推進調査費</td> <td style="text-align: right;">4,103.5百万円</td> <td style="text-align: right;">4,087百万円</td> </tr> </table>						(21年度予算額)	(21年度決算額)	・95016-2129-06 諸謝金	0.1百万円	0.03百万円	・95016-2122-08 職員旅費	6.1百万円	4.4百万円	・95016-2123-09 不動産市場整備等推進調査費	4,103.5百万円	4,087百万円
	(21年度予算額)	(21年度決算額)															
・95016-2129-06 諸謝金	0.1百万円	0.03百万円															
・95016-2122-08 職員旅費	6.1百万円	4.4百万円															
・95016-2123-09 不動産市場整備等推進調査費	4,103.5百万円	4,087百万円															

国土交通省  
4,087百万円

事業の企画・立案、進  
捗管理、指導

諸謝金・職員旅費  
4百万円

【企画競争】

A.(社)日本不動産鑑定協会  
157百万円

分科会の運営  
評価の精緻化検討

【一般競争入札】

B.ソラン(株)  
3,908百万円

鑑定評価料の支払  
地価データ集計

【一般競争入札】

C.(株)住宅新報社  
8百万円

閲覧用図書の印刷

【企画競争】

D.(株)住信基礎研究所  
5百万円

地価動向分析のための  
市場データ分析

【少額随意契約】

E.(財)土地情報センター  
1百万円

標準地付近案内図  
の作成

【少額随意契約】

F.民間企業(4社)  
4百万円

公表用資料の印刷  
閲覧用図書の発送等

資金の流れ  
(資金の受け  
取り先が何を  
行っているか  
について補足  
する)  
(単位:百万円)

A.(社)日本不動産鑑定協会					
費目	使 途	金 額 (百万円)	費目	使 途	金 額 (百万円)
幹事謝金	分科会幹事(不動産鑑定士)等	77			
外注費	調査研究補助、システム運用等 (評価手法精緻化に係るデータ集 計:(財)日本不動産研究所、シス テム運用・資料の印刷等:民間企 業9社)	30			
業務実施運 営経費	会議費、送料等	28			
人件費	業務従事者の人件費	16			
旅費	会議出席旅費	6			
計		157	計		0
B.ソラン(株)					
費目	使 途	金 額 (百万円)	費目	使 途	金 額 (百万円)
鑑定評価料	評価員へ支払	3,783			
遠隔地旅費	評価員へ支払	32			
人件費	業務従事者の人件費	72			
外注費	必要書類印刷等:民間企業3社	9			
諸経費	運搬費・発送料等	12			
計		3,908	計		0
C.(株)住宅新報社					
費目	使 途	金 額 (百万円)	費目	使 途	金 額 (百万円)
印刷製本費	閲覧用地価公示の図書の印刷製 本	8			
計		8	計		0
D.(株)住信基礎研究所					
費目	使 途	金 額 (百万円)	費目	使 途	金 額 (百万円)
人件費	業務従事者の人件費	2			
その他	諸経費、技術料消費税及び地方 消費税	3			
計		5	計		0

費目・使途  
 (「資金の流れ」において  
 ブロックごとに  
 最大の金額  
 が支出されて  
 いる者につい  
 て記載する。  
 使途と費目の  
 双方で実情  
 が分かるよう  
 に記載)

E.民間企業(4法人) 4百万円		
No.	支出先	金額 (百万円)
1	中央梱包(株)	1
2	日本通運(株)	1
3	(株)ジー・サーチ	1
4	(株)ジー・サーチ	1
5		
6		
7		
8		
9		
10		