

平成24年行政事業レビューシート (国土交通省)

事業名	地価公示	担当部局庁	土地・建設産業局	作成責任者			
事業開始・終了(予定)年度	S45~	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	施策名	31 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。公示価格は、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との間の均衡を保つ)、相続税評価額・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)になるなど、我が国の経済社会において必要不可欠な役割を担っている。また、企業会計における時価評価の指標や、重要な経済指標、政策決定の基本資料となるなど幅広く活用されており、我が国の国民生活や経済活動を下支えしている重要な社会インフラとなっている。</p>						
事業概要 (5行程度以内。別添可)	<p>全国の都市計画区域等において、標準地(全国26,000地点)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日現在で判定し公示する。 具体的には、①2人の鑑定評価員(不動産鑑定士)の鑑定評価を求め、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実施し、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これらの結果について土地鑑定委員会が集計・分析を行い、公表する。</p>						
実施方法	<input checked="" type="checkbox"/> 直接実施 <input checked="" type="checkbox"/> 委託・請負 <input type="checkbox"/> 補助 <input type="checkbox"/> 負担 <input type="checkbox"/> 交付 <input type="checkbox"/> 貸付 <input checked="" type="checkbox"/> その他(委嘱)						
予算額・執行額 (単位:百万円)		21年度	22年度	23年度	24年度	25年度要求	
	予算の状況	当初予算	4,110	3,847	3,746	3,741	
		補正予算	0	0	0	0	
		繰越し等	0	0	0	0	
		計	4,110	3,847	3,746	3,741	0
		執行額	4,087	3,842	3,741		
	執行率(%)	99.4%	99.9%	99.9%			
成果目標及び成果実績 (アウトカム)	成果指標		単位	21年度	22年度	23年度	目標値(23年度)
	地価情報を提供するホームページへのアクセス件数	成果実績	件数	3,230万件	6,932万件	4,940万件	4,100万件
達成度		%	78	169	120		
活動指標及び活動実績 (アウトプット)	活動指標		単位	21年度	22年度	23年度	24年度活動見込
	地価公示標準地数	活動実績(当初見込み)	地点	27,804 (27,804)	26,000 (26,000)	26,000 (26,000)	— (26,000)
単位当たりコスト		144(千円/標準地数)	算出根拠	(23年度予算執行額) / (地価公示標準地数)			
平成24・25年度予算内訳	費目	24年度当初予算	25年度要求	主な増減理由			
	諸謝金等	0.2	—				
	職員旅費	6	—				
	不動産市場整備等推進調査費	3,735	—				
	計	3,741	0.0				

事業所管部局による点検			
	評価	項目	評価に関する説明
目的・予算の状況	○	広く国民のニーズがあり、優先度が高い事業であるか。	地価公示は、我が国の国民生活や経済活動を下支えている重要な社会インフラであるため、地価公示法、土地基本法に基づき国が実施することになっている。
	○	国が実施すべき事業であるか。地方自治体、民間等に委ねるべき事業となっていないか。	
	—	不用率が大きい場合は、その理由を把握しているか。	
資金の流れ、費目・使途	○	支出先の選定は妥当か。競争性が確保されているか。	請負契約の発注方式は、一般競争入札、企画競争方式となっており、入札者数等の競争性の確保に努めている。
	○	単位あたりコストの削減に努めているか。その水準は妥当か。	
	—	受益者との負担関係は妥当であるか。	
	○	資金の流れの中間段階での支出は合理的なものとなっているか。	
	○	費目・使途が事業目的に即し真に必要なものに限定されているか。	
活動実績、成果実績	—	他の手段と比較して実効性の高い手段となっているか。	地価情報を提供するホームページへのアクセス件数について、平成23年度の実績が目標値4,100万件を超えて、4,940万件あり目標を達成した。また、公示価格は、他の公的土地評価(相続税評価・固定資産税評価)に活用されている。
	○	適切な成果目標を立て、その達成度は着実に向上しているか。	
	○	活動実績は見込みに見合ったものであるか。	
	○	類似の事業があるか。その場合、他部局・他府省等と適切な役割分担となっているか。 ※類似事業名とその所管部局・府省名 都道府県、国税庁、市町村	
	○	整備された施設や成果物は十分に活用されているか。	
点検結果	<p>全国26,000地点の標準地について、正常な価格を公示した。 また、公示した価格は、国民・企業等の土地の取引価格の指標、不動産鑑定士が鑑定評価を行う際の規準、公共事業用地の取得価格の算定の規準、相続税評価額及び固定資産税評価額の基礎水準、企業会計における時価評価の指標、重要な経済指標や政策決定の基本資料となり、ホームページでも年間4,940万件のアクセス件数があった。</p> <p>【前回の指摘を踏まえた執行上の改善点】 「標準地の地点数や設定のあり方について社会ニーズを踏まえたものとなっているか引き続き見直しを行うべき」との指摘を受けたことから、住宅地の標準地は一戸建住宅が多くマンションは少ないこと、商業地の標準地は大規模なオフィスや大規模商業施設等が少ないことに着目し、標準地選定をどのように進めていくべきか方針の検討を行っているところ。今後は、全国193の分科会でさらなる具体的な検討を行う予定。</p>		
予算監視・効率化チームの所見			
上記の予算監視・効率化チームの所見を踏まえた改善点(概算要求における反映状況等)			
補記(過去に事業仕分け・提言型政策仕分け・公開プロセス等の対象となっている場合はその結果も記載)			
関連する過去のレビューシートの事業番号			
平成22年行政事業レビュー	124	平成23年行政事業レビュー	123

国土交通省  
3,735百万円

諸謝金・旅費  
6百万円

地価公示の企画・立案、  
進捗管理

【一般競争入札】

A. TIS(株)  
3,553百万円

・鑑定評価料、現地調査  
旅費の支給  
・データ集計、分析等

【外部委託】

B. CIJビイエスシ  
9百万円

・地価公示システムヘルプデスク運  
営

【一般競争入札】

C. 民間企業(2社)  
9百万円

・閲覧用図書の印刷  
・鑑定書保管

【企画競争】

D. (社)日本不動産鑑定協会  
160百万円

・分科会の運営  
・幹事手当の支給

【外部委託】

E. 民間企業(4社)  
34百万円

・地価公示ネットワークシステム運  
営  
・地価公示実施業務の手引印刷

【企画競争】

F. (株)三菱総合研究所  
8百万円

標準地設定のあり方検討

【少額随契】

G. 民間企業(6社)  
5百万円

・公表用資料印刷  
・公表資料ホームページ  
掲載 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.TIS(株)			E.TIS(株)		
費目	使 途	金 額 (百万円)	費目	使 途	金 額 (百万円)
鑑定評価料	鑑定評価員への評価料振込	3,443	人件費	地価公示システム改良業務費	21
現地調査旅費	鑑定評価員への鑑定評価書作成に要した遠隔地旅費振込	30			
人件費	地価公示のデータ集計、分析	62			
外部委託	ヘルプデスク運営経費	9			
その他	支払通知書の作成、発送等	9			
計		3,553	計		21
B.CIJビイエスシィ			F.(株)三菱総合研究所		
費目	使 途	金 額 (百万円)	費目	使 途	金 額 (百万円)
人件費	地価公示システムヘルプデスク運営	9	人件費	標準地設定のあり方検討	8
計		9	計		8
C.(株)住宅新報社			G.		
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.(社)日本不動産鑑定協会			H.		
費目	使 途	金 額 (百万円)	費目	使 途	金 額 (百万円)
手当	分科会幹事への手当の支給	81			
人件費	職員給与及び出張旅費	18			
会議費	会場借上げ料等	6			
外部委託	地価公示ネットワークシステム運営、印刷製本 等	34			
通信運搬費	分科会幹事等への関係資料送料等	0.8			
その他	パソコン・FAXリース料、消耗品費 等	20			
計		160	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。費目と使途の双方で実情が分かるように記載)

## 支出先上位10者リスト

A.

	支出先	業務概要	支出額 (百万円)	入札者数	落札率
1	TIS(株)	地価公示に係る鑑定評価料、現地調査旅費の支給及び集計・分析	3,553	1	99
2					

B.

	支出先	業務概要	支出額 (百万円)	入札者数	落札率
1	CIJビエスシィ	地価公示システムヘルプデスク運営	9	随意契約	—
2					

C.

3,553百万円

	支出先	業務概要	支出額 (百万円)	入札者数	落札率
1	(株)住宅新報社	平成24年地価公示書の印刷	8	1	92
2	太成倉庫(株)	鑑定書等保管業務(6~3月分)	0.9	1	30
3					

D.

	支出先	業務概要	支出額 (百万円)	入札者数	落札率
1	(社)日本不動産鑑定協会	地価公示に係る分科会活動等の運営	160	随意契約 (企画競争契約)	—
2					

E.

	支出先	業務概要	支出額 (百万円)	入札者数	落札率
1	TIS(株)	地価公示システム運営	21	随意契約	—
2	NTTコミュニケーションズ(株)	ネットワークシステム費用	10	随意契約	—
3	イツ・ソリューションズ(株)	地価公示情報伝達システム業務費	2	随意契約	—
4	白央印刷(株)	地価公示業務実施の手引き印刷	1	随意契約	—
5					

F.

	支出先	業務概要	支出額 (百万円)	入札者数	落札率
1	(株)三菱総合研究所	標準地設定のあり方検討	8	随意契約 (企画競争契約)	—
2					

G.

	支出先	業務概要	支出額 (百万円)	入札者数	落札率
1	チヨダクレス(株)	地価公示公表資料印刷	1	随意契約	—
2	(一般財団)土地情報センター	地価公示標準地の付近案内図作成	1	随意契約	—
3	(株)イシカワコーポレーション	地価公示に係る閲覧用図書の梱包発送	1	随意契約	—
4	TIS(株)	平成25年地価公示鑑定評価書の様式変更に係るシステム改修	1	随意契約	—
5	(株)ジー・サーチ	地価公示公表資料のインターネットホームページ仕様の言語化作業業務	0.9	随意契約	—
6	(株)ロジ・レックス	鑑定書等保管業務(4、5月分)	0.3	随意契約	—
7					

# 地価公示

## 目的・概要

地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示する。

## 役割

- 一般の土地の取引価格に対して指標を与える
- 不動産鑑定の規準となる
- 公共事業用地の取得価格算定の規準となる
- 土地の相続税評価及び固定資産税評価についての基準となる

## 調査手順

土地鑑定委員会が、地域分科会を設置し、不動産鑑定士に鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って土地の正常な価格を判定する

都市計画区域  
等

標準地

全国で26,000地点

全国193分科会の設置

鑑定評価の実施

毎年1月1日時点

価格の判定

公 示

### ■土地基本法（平成元年12月22日施行）（公的土地評価の適正化等）

第16条 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。

# 不動産市場の特性と価格情報提供の必要性

## 不動産市場の特性

不動産は個別性が高く、情報の非対称性が存在 ➡ 価格情報が適切に提供されることが必要

○諸外国（アメリカ、イギリス等）では、価格情報が不動産登記に含まれており、個別不動産に係る価格情報が、国民に幅広く開示



○一方、我が国では、取引価格を登記する制度となっていない  
(\*）不動産登記制度の違い, 個人情報に関する国民意識の違い

このため、国において、以下のような価格情報を提供（土地基本法第16条、第17条）

### 地価公示（地価公示法）

不動産鑑定士の鑑定評価に基づき、土地鑑定委員会が「標準地」の「正常な価格」（更地）を判定・公示（全国26,000地点（H24））

### 取引価格情報提供制度

登記異動情報に基づき取引当事者にアンケート調査を行い、これをもとに対象不動産の取引総額を公表（年間公表件数 約27万件）

国土交通省の地価情報のHPアクセス件数：約38万件/日

# 地価公示と取引価格情報提供制度

地価公示と取引価格情報提供制度がそれぞれ補完し合いながら、必要な情報を提供

## 地 価 公 示

○物件が特定される形で正常な価格を公表

標準地番号	墨田5-12
調査標準日	平成24年1月1日
所在地及び地番	東京都墨田区押上1丁目24番8
住居表示	押上1-24-1
用途区分	商業地
交通施設、距離	押上、170m
価格(円/m <sup>2</sup> )	661,000(円/m <sup>2</sup> )
対前年変動率(%)	3.0(%) (グラフ表示)
地積(m <sup>2</sup> )	102(m <sup>2</sup> )
形状(開口：奥行き)	(1.0:2.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、SRC (鉄骨鉄筋コンクリート造) 7F
利用現況	店舗兼共同住宅
給排水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地利用現況	店舗、事務所等が建ち並ぶ駅近くの商業地域
前面道路の状況	北西 22.0m 都道
その他の接面道路	
都市計画区域区分	市街化区域
用途区分、高度地区、防火・準防火	商業地域、防火地域
建ぺい率(%)、容積率(%)	80(%) 500(%)
森林法、公園法、自然環境等	

## 取引価格情報の提供

○物件が特定されない形で取引価格をそのまま公表

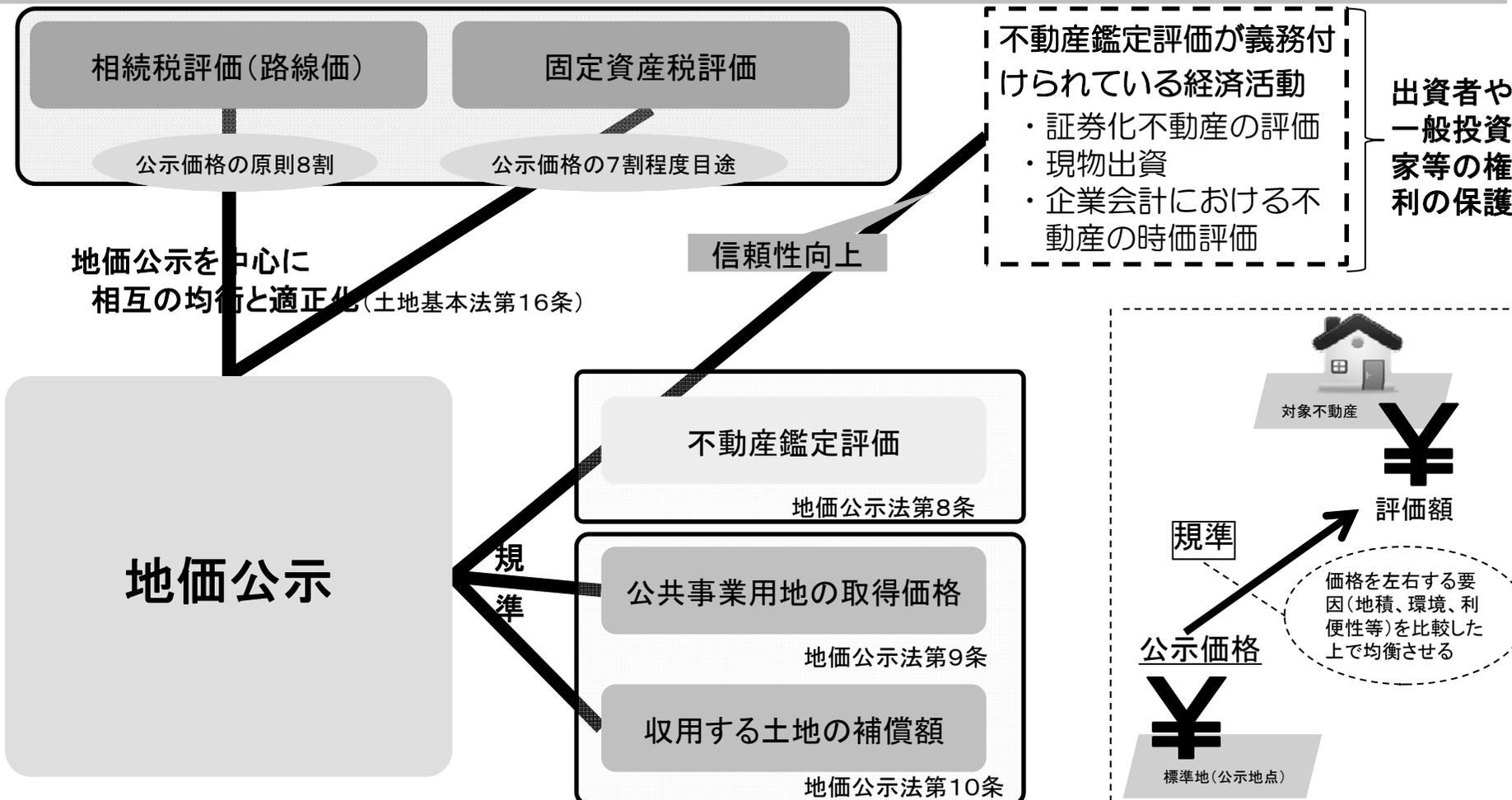
↑  
個人情報保護

詳細表示	所在地	地域	最寄駅	取引価格	土地			建物			前面道路	都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期		
					面積	形状	延床面積	建築年	構造	用途						幅員	種類
1	港区赤坂	商業地	赤坂(東京)	4分 6,100,000円	2,000m <sup>2</sup> 以上	不整形	2,000m <sup>2</sup> 以上	平成5年	SRC	共同住宅、事務所、飲食店、店舗	9.0m	区道	南西	商業	80%	500%	H23/10-12月
2	港区赤坂	商業地	赤坂(東京)	3分 34,000万円	135m <sup>2</sup>	ほぼ正方形	590m <sup>2</sup>	昭和56年	R/C	住宅、店舗	7.6m	区道	北東	商業	80%	500%	H23/07-09日
3	港区赤坂	商業地	赤坂(東京)	2分 20,000万円	120m <sup>2</sup>	長方形	480m <sup>2</sup>	昭和51年	R/C、鉄骨造	店舗	7.0m	区道	東	商業	80%	500%	H23/07-09日
4	港区赤坂	住宅地	赤坂(東京)	5分 9,500万円	45m <sup>2</sup>	ほぼ長方形	105m <sup>2</sup>	平成27年	R/C	住宅	4.0m	区道	南西	近隣商業	80%	400%	H23/04-06月
5	港区赤坂	商業地	赤坂(東京)	5分 34,000万円	210m <sup>2</sup>	ほぼ長方形	650m <sup>2</sup>	平成元年	R/C		5.5m	区道	南西	商業	80%	400%	H23/04-06月

# 制度インフラとしての地価公示

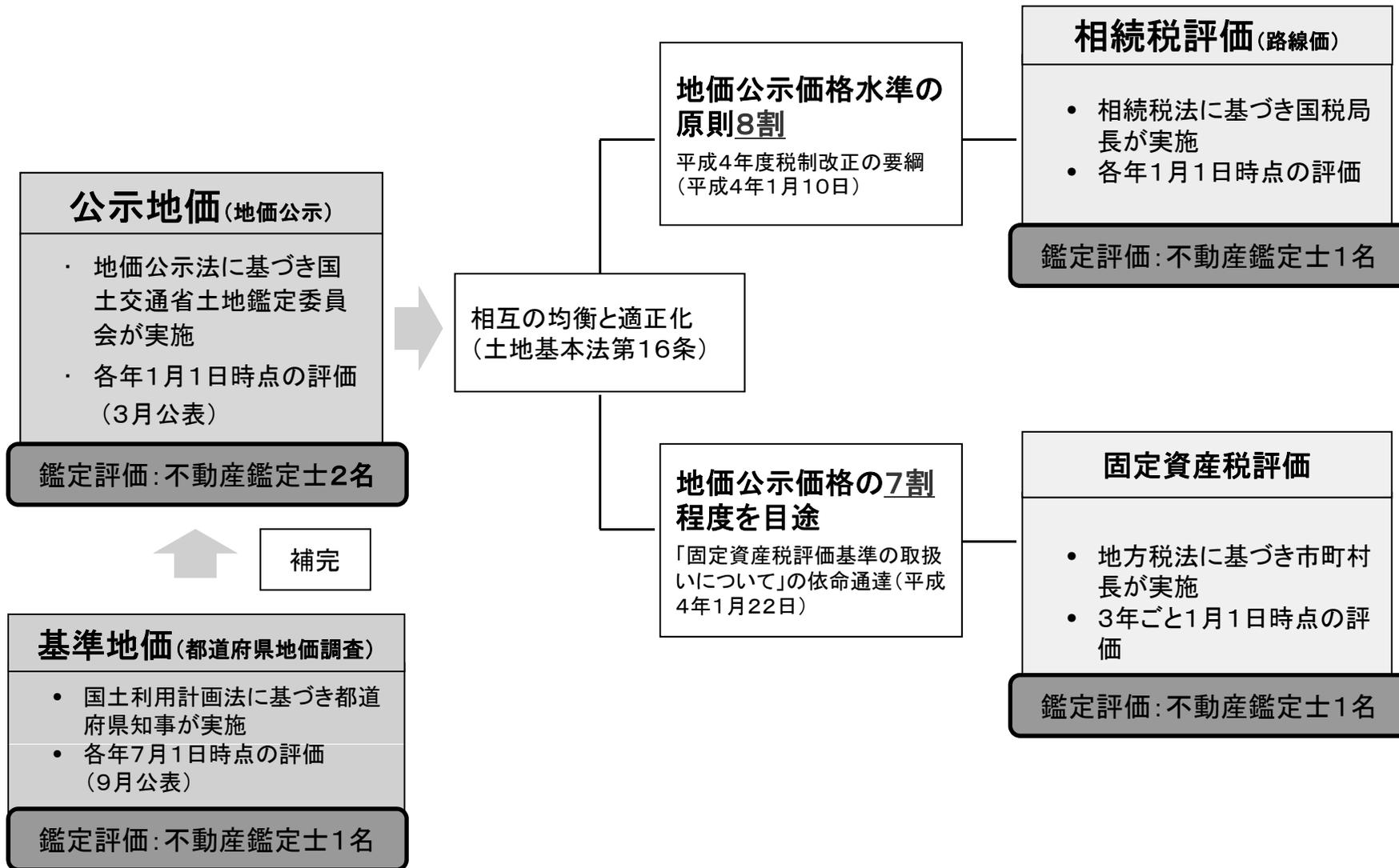
地価公示は、一般の土地取引の指標となるほか、制度インフラとしての役割も果たしている

- ① 適正で均衡が保たれた課税評価（土地基本法第16条）
- ② 信頼性の高い不動産鑑定評価制度（地価公示法第8条）
- ③ 適正な公共事業用地の取得（地価公示法第9条、第10条）



# 公的土地評価の体系

■地価公示は、公的土地評価体系の根幹の制度であり、地価公示法上2人以上の不動産鑑定士から鑑定評価を得て実施することとされている。



# 標準地数の推移

■標準地数については、合理化に努めつつ、税務部局等からの要請を受けて、平成6年以降は、26,000以上の地点数を確保しているところ。

公示年別	対象区域	地点数
平成3	都市計画区域、市街化区域(全国)、市街化調整区域(全国)、その他の都市計画区域(市の区域)	16,892
4	同 上 相続税評価につき、公示価格の8割	17,115
5	同 上	20,555
6	都市計画区域、市街化区域(全国)、市街化調整区域(全国)、その他の都市計画区域(全国)	26,000
7	同 上 固定資産税評価につき、公示価格の7割	30,000
8	同 上	30,000
9	同 上	30,300
10	同 上 国税庁の要請により、30,000地点	30,600
11	同 上	30,800
12	同 上	31,000
13	同 上	31,000
14	同 上	31,520
15	同 上	31,866
16	同 上	31,866
17	同 上	31,230
18	都市計画区域(全国)、都市計画区域外の公示区域	31,230
19	同 上	30,000
20	同 上	29,100
21	同 上	28,227
22	同 上	27,804
23	同 上	26,000
24	同 上	26,000

注1：「都市計画区域外の公示区域」は土地取引が相当程度見込まれるものとして、国土交通省令で定める区域。

# 地価公示の課題①（標準地選定の現状と課題）

## 地価公示法の目的

■標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、適正な地価の形成に寄与する

### 標準地の設定

土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定

### 土地の取引を行う者の責務

土地の取引を行う者は、公示された価格を指標として取引を行うよう努めなければならない

## 我が国土地市場の変化

- ① 一戸建住宅からマンションへと中心的な居住形態が移行  
マンション用地の需給動向が土地市場に大きな影響（特に大都市）
- ② 国内外の投資家や企業などによる大規模オフィスや大規模商業施設の需給動向が土地市場に大きな影響

適正な地価の  
形成という法  
目的から見て  
見直しが必要

## 標準地の選定の考え方（従来の運用）

制度創設時（昭和40年代）の土地利用等を踏まえた選定が実務上行われてきた。その結果、

- ・住宅地の標準地：一戸建住宅が多く、マンションは少ない。
- ・商業地の標準地：大規模なオフィスや大規模商業施設等は少ない。

## 地価公示の課題②（鑑定評価書の開示）

### 地価公示の役割（効力）

不動産鑑定士が、依頼者の要請に従って不動産の経済価値を判定しその結果を価額に表示する際の規準となる（一般鑑定への規準） ※一般鑑定：地価公示のための鑑定以外の通常の鑑定

### 現在の公示内容

価格のほか、所在、地積、形状、現況、周辺の現況、前面道路・ライフラインの状況等について公示

### 地価公示法の要請

- 地価公示法上、不動産鑑定士には、公示区域内の土地について鑑定評価（一般鑑定）を行う場合には、公示価格を規準とすることが義務づけられている
- 地価公示の鑑定評価書のうち、職業専門家としての知見を活かした価値判断である「市場の特性」、「鑑定評価額の決定の理由」等を開示すれば、公示価格決定の考え方が正確に理解でき、より精度の高い一般鑑定を行うことが可能となる

### 鑑定評価書開示の検討

鑑定評価書のうち、「市場の特性」、「鑑定評価額の決定の理由」等については、個人情報保護に留意しつつ、平成25年からインターネットによる開示を行う方向で検討

鑑定評価書（平成 年地価公示）

平成 年 月 日提出  
〇〇〇-1 宅地-1

標準地番号	—	都道府県	所属分科会名	氏名	不動産鑑定士	印
-------	---	------	--------	----	--------	---

鑑定評価額	円	1㎡当たりの価格	円/㎡
-------	---	----------	-----

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 年 1月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 年 月 日	(6) 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 年 月 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 標準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		②地積 (㎡)	( )	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		
(2) 近隣地域	①範囲		東 m、西 m、南 m、北 m		②標準的使用			
	③標準的画地の形状等		間口 約 m、奥行 約 m、規模 m程度、形状					
	④地域的特性		特記事項	街路	交通施設	法令規制		
	⑤地域要因の将来予測							
(3) 最有効使用の判定			(4) 対象標準地の個別的要因					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法		比準価格		円/㎡			
	収益還元法		収益価格		円/㎡			
	原価法		積算価格		円/㎡			
	開発法		開発法による価格		円/㎡			
(6) 市場の特性								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由								
(8) 前年公示価格等からの検討	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 特定標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 [ ]		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象標準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他
	[前年代表標準地等の価格] 円/㎡		[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		
	⑧-1対象標準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 円/㎡		⑧-2標準地が共通地点（指定標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 指定標準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定標準地等番号 [ ]		⑩価格形成要因の変動状況			
⑨変動率	年間	半年間 (指定標準地等)						
	%	%						

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a					( )					
b					( )					
c					( )					
d					( )					
e					( )					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比	⑰標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	
b	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			
c	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			$\frac{[ ]}{100}$
NO	ア事情の	イ月率変	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
b		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
c		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
d		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由						[比準価格 : 円/㎡]				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号				②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( %)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
⑲熟成度修正 [ ]/100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の	月率変動率	造成	標準化補正	月率変動率	付帯	標準化補正	月率変動率
		%/月	工事費		%/月	費用		%/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
						( )	( - ) %
	⑧収益価格 円 ( 円/㎡)						
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input type="checkbox"/> しない				開発法を適用する場合の理由		
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (円)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格 円 ( 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建ぺい率	指定容積率	基準容積率	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
	%	%	%	㎡	m x m	前面道路: m
⑥想定建物の概要					⑦有効率 %	の理由

(3)-3総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
計								
⑨月額支払賃料					円 × 12ヶ月 = 円			
⑩a 共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 円			
⑩b 共益費(管理費)の算出根拠								
⑪ その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 円			
⑫ 貸倒れ損失(算出根拠、金額)					円			
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A(%) + (⑪) × 空室率B(%)					円 × % + 円 × % = 円			
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					円			
⑮ 保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 円			
⑯ 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %)			
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 円			
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					円 ( 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩標準地基準階の賃料
a		( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		対象基準階の月額実質賃料 円/㎡
b		( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		月額支払賃料 ( 円/㎡)
c		( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 F B

(3)-5総費用算出内訳		
項目	実額相当額	算出根拠
①修繕費	円	× %
②維持管理費	円	× %
③公租公課	土地	円
	建物	円 × % × /1000
④損害保険料	円	× %
⑤建物等の取壊費用の積立金	円	× %
⑥その他費用	円	
⑦総費用 ①~⑥	円 (	円/㎡) (経費率 %)

(3)-6基本利率等			
①r: 基本利率	%	⑥g: 賃料の変動率	%
②a: 躯体割合(躯体価格÷建物等価格)	%	⑦na: 躯体の経済的耐用年数	年
③b: 仕上割合(仕上価格÷建物等価格)	%	⑧nb: 仕上の経済的耐用年数	年
④c: 設備割合(設備価格÷建物等価格)	%	⑨nc: 設備の経済的耐用年数	年
⑤m: 未収入期間	年	⑩α: 未収入期間を考慮した修正率	

(3)-7建物等に帰属する純収益		
項目	査定額	算出根拠
①建物等の初期投資額	円	円/㎡ × 設計監理料率 ㎡ × (100% + %)
②元利通増償還率		躯体部分 × % + 仕上部分 × % + 設備部分 × %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	円 (円/㎡)	

(3)-8土地に帰属する純収益	
①総収益	円
②総費用	円
③純収益 ①-②	円
④建物等に帰属する純収益	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α	円 (円/㎡)

(3)-9土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	%
	円 (円/㎡)

(4)-2 開発計画										
土地										
①総面積		②公共用地(②a~②cの合計)			m <sup>2</sup>		③敷地有効面積(①-②)			
		②a道路	②b公園	②cその他	m <sup>2</sup>					
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			
総面積に対する割合										
( %)		( %)	( %)	( %)	( %)		( %)			
建物										
①建築面積		②延床面積		③容積率参入床面積		④容積率不参入床面積		⑤分譲可能床面積	⑥建物構造・戸数・標準住戸	
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		
敷地有効面積に対する割合								延床面積に対する有効率		
( %)		( %)	( %)	( %)	( %)		( %)			
公法上の規制										
用途地域等		基準建ぺい率		指定容積率		基準容積率		間口・奥行	前面道路、幅員等	
		%		%		%		間口 奥行	前面道路: 特定道路までの距離:	
								m m	m m	
(4)-3 収支計画										
収入										
①a販売単価		住宅	円/m <sup>2</sup>			店舗等	円/m <sup>2</sup>			
①b販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定								
②販売総額		住宅	販売単価	分譲可能床面積		販売総額				
		円/m <sup>2</sup>	×	m <sup>2</sup>		= 円				
		店舗等	円/m <sup>2</sup>	×	m <sup>2</sup>		= 円			
		合計	円							
支出										
③a建築工事費(単価)		建築工事単価(単価)			設計監理料					
		円/m <sup>2</sup>	×	(1+	%)	= 円/m <sup>2</sup>				
③b建築工事費(単価)の算定根拠										
④建築工事費(総額)		円/m <sup>2</sup>			×		延床面積		建築工事費(総額)	
		円	×	m <sup>2</sup>		= 円				
⑤a開発負担金		円								
⑤b開発負担金の算定根拠										
⑥販売管理費		販売総額			×		販売管理費比率		販売管理費	
		円	×	%	= 円					
支出合計 ④+⑤+⑥		円								
(4)-4 投下資本収益率										
投下資本収益率の算定根拠		%								
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		ヶ月		開発負担金		ヶ月		販売管理費(1期目)		ヶ月
建築工事(1期目)		ヶ月		販売収入(1期目)		ヶ月		販売管理費(2期目)		ヶ月
建築工事(2期目)		ヶ月		販売収入(2期目)		ヶ月		販売管理費(3期目)		ヶ月
建築工事(3期目)		ヶ月		販売収入(3期目)		ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価										
項目		①金額	②販売総額比	③複利現価率		④割引期間(月)		⑤複利現価(①×③)		
収入		販売総額(1期)	円	( %)	×	( ヶ月)		= 円		
		販売総額(2期)	円	( %)	×	( ヶ月)		= 円		
		販売総額(3期)	円	( %)	×	( ヶ月)		= 円		
収入合計		-	-	-	-	-	円			
支出		建築工事費(1期)	円	( %)	×	( ヶ月)		= 円		
		建築工事費(2期)	円	( %)	×	( ヶ月)		= 円		
		建築工事費(3期)	円	( %)	×	( ヶ月)		= 円		
		開発負担金	円	( %)	×	( ヶ月)		= 円		
		販売管理費(1期)	円	( %)	×	( ヶ月)		= 円		
		販売管理費(2期)	円	( %)	×	( ヶ月)		= 円		
		販売管理費(3期)	円	( %)	×	( ヶ月)		= 円		
支出合計		-	-	-	-	-	円			
(4)-7 開発法による価格										
収入の現価の総和		円	-	支出の現価の総和		円	=	開発法による価格		
		円	-	円	=	円				
円/m <sup>2</sup>										

論点等説明シート

事業名

地価公示

担当部局庁

土地・建設産業局

事業についての論点等

- 近年、中心的な居住形態が一戸建てからマンションへ移行するなど、土地市場に変化が見られるが、これら社会経済情勢の変化を踏まえて、地価公示の標準地選定のあり方を見直すことが必要ではないか。
- 一般鑑定の規準になっている地価公示の事業効果の拡大を図るため、個人情報保護の観点に留意しつつ、地価公示に用いた鑑定評価書の開示を積極的に進めていくことが必要ではないか。