

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

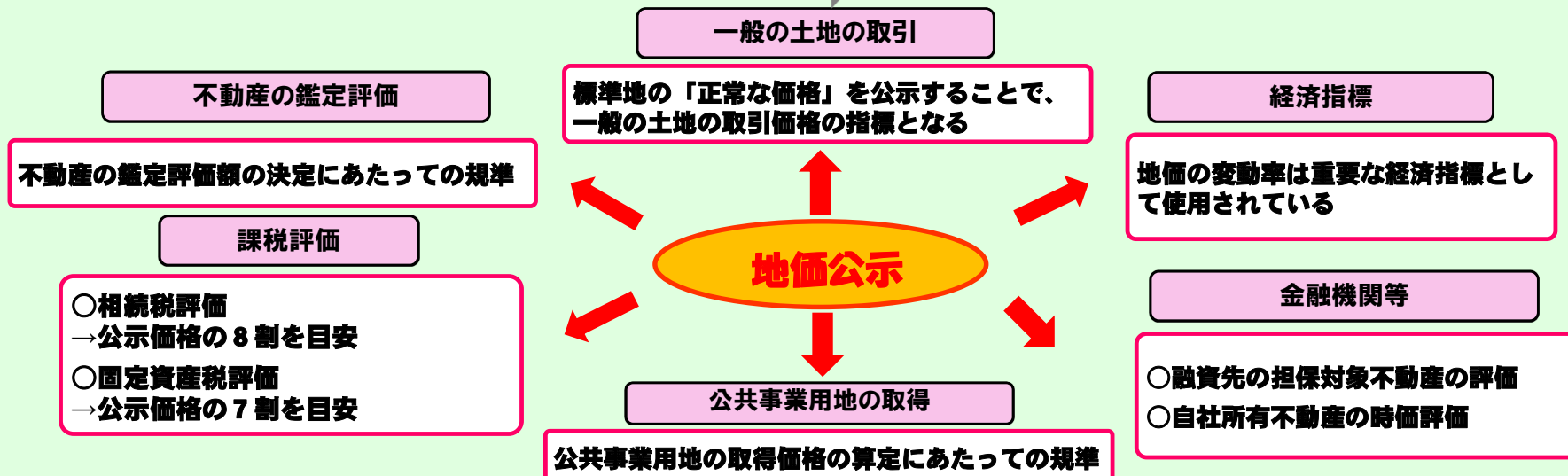
地価公示制度の概要

地価公示とは

- 地価公示法に基づき、昭和45年(1970年)より実施。
- 国土交通省の土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年1月1日時点の1㎡あたりの正常な価格を判定して官報で公示(インターネット等でも公表)。
- 判定に当たっては、土地鑑定委員会が、標準的な地点を選定し、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査・調整。
- 平成28年地価公示においては、土地鑑定委員会より委嘱された2,473人の鑑定評価員(不動産鑑定士)が全国25,270の調査地点について鑑定評価を実施。

地価公示の役割

地価公示は、**土地価格に関する制度インフラ**として様々な役割を果たしている
 不動産は個性が高く、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



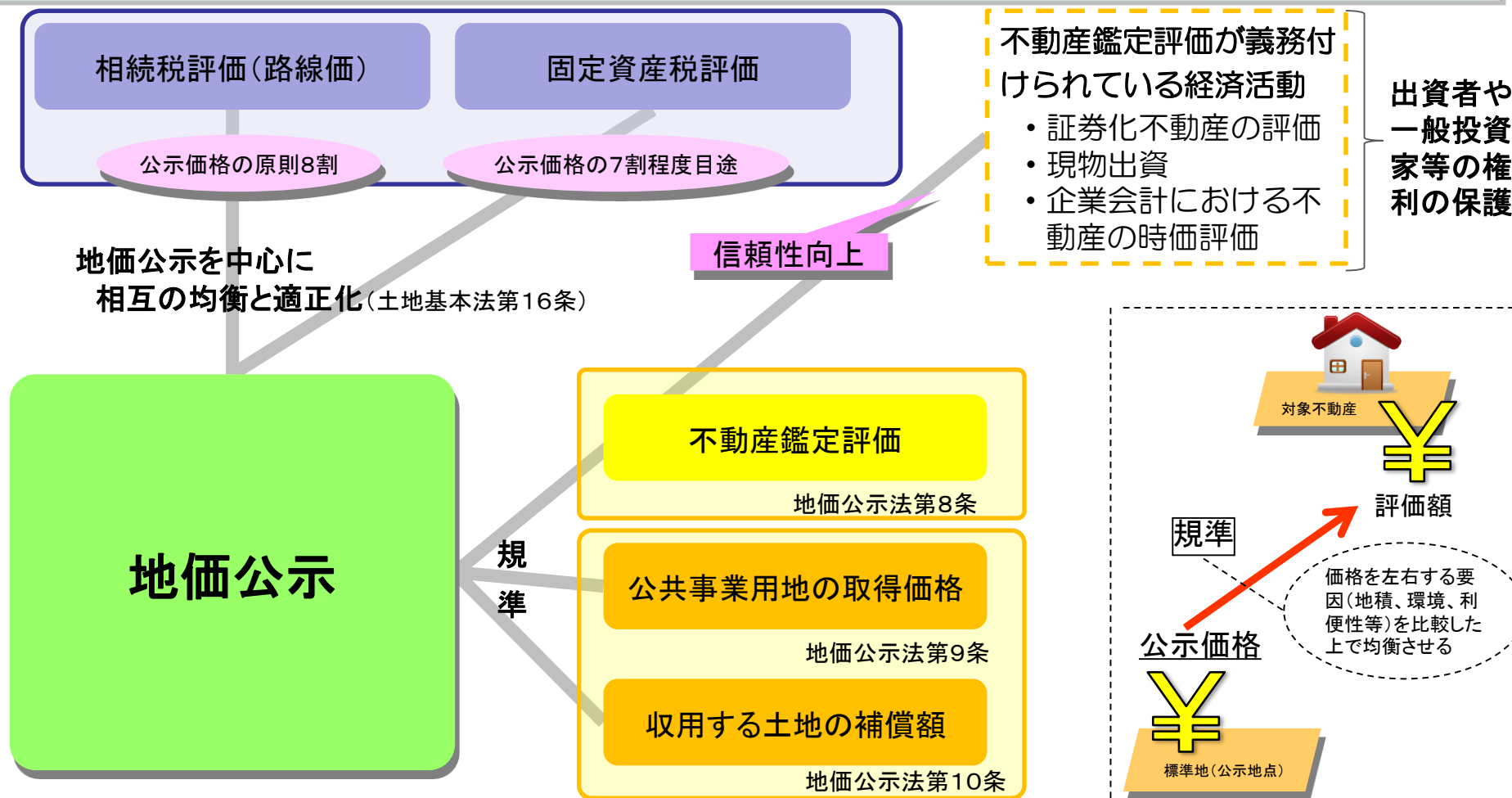
土地基本法(平成元年12月22日施行)(公的土地評価の適正化等)

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。

制度インフラとしての地価公示

地価公示は、国の根幹的な土地の価格指標として、制度インフラの役割を果たしている。

- 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）



本業務の内容

(1) 地価公示(地価調査)支援システム

- ・地価公示は標準地数約26,000地点について、鑑定評価員約2,500人により実施。評価過程においては、全国に分科会(167分科会)を設置し、共通のスケジュールに基づく統一的な進捗管理を行っている。
- ・膨大な地点にわたる鑑定評価等業務の進行管理のため、電子的なシステム(地価公示支援システム)を構築し、運用。
- ・具体的には、各地点に係る基礎的データ(所在地・面積・都市計画上の用途地域等)について整理し、それをもとに各鑑定評価員による一連の評価作業に係る進捗管理を実施。

(2) データ集計、分析

- ・上記地価公示支援システムのデータを活用しつつ、各鑑定評価員による評価の結果を集約し、当該年度の地価の変動状況等について、都道府県別、用途別等に集計するとともに、基礎的な分析資料等を作成し、公表資料に活用。

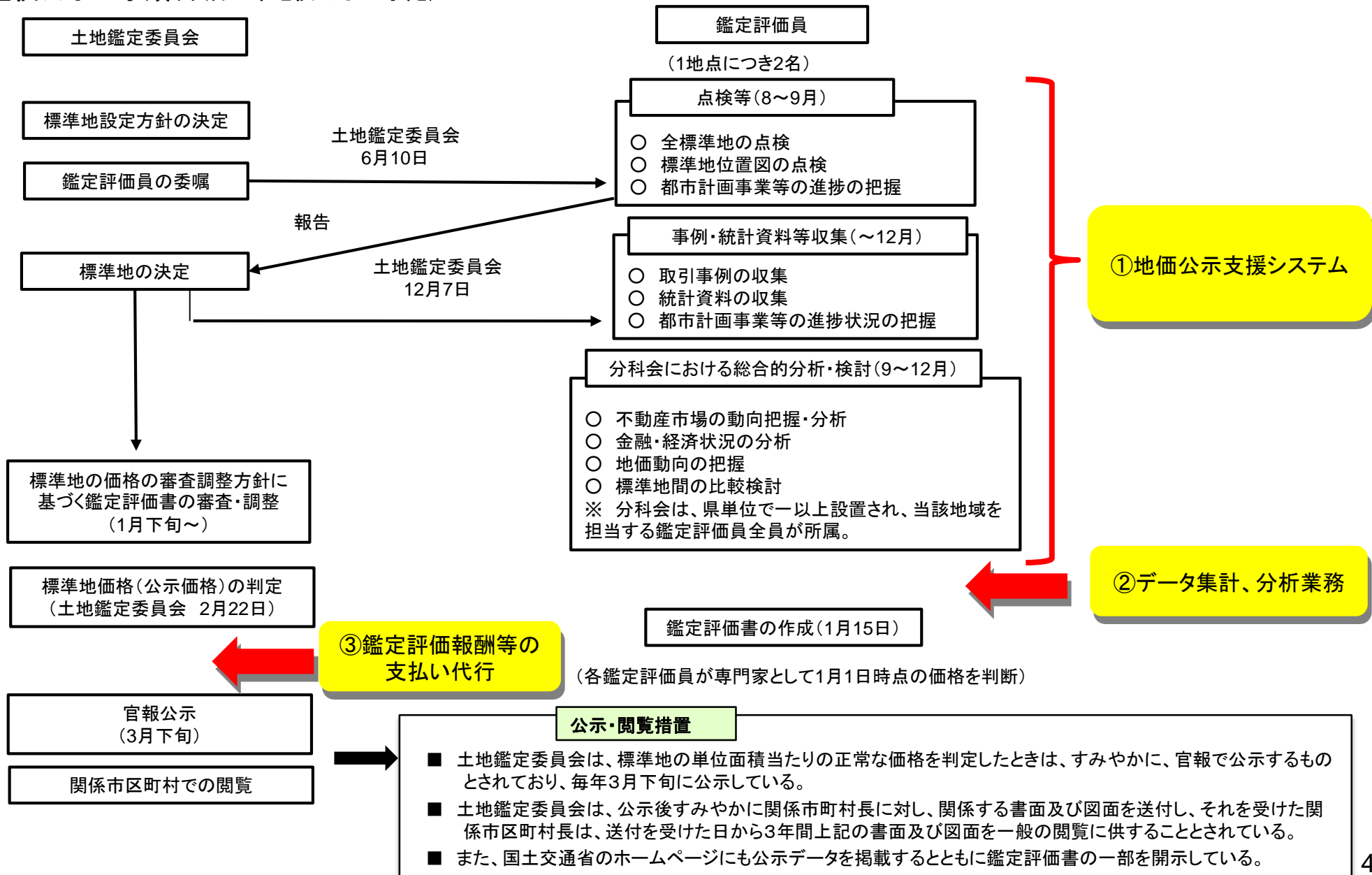
(3) 地価公示鑑定評価料等の支払い

- ・上記システムを活用しつつ、各評価員の作業工程の確認、成果品である鑑定評価書の納品確認・内容チェック等を行った上で各評価員に対する鑑定評価報酬等の支払いを行っている。

〈契約について〉

- ・発注は一般競争入札による。(H28公示・入札参加者1名。入札説明書配布業者3者。公告期間は、20日間。)
- ・落札額35億4,900万円のうち、約98%は鑑定評価料報酬(現地調査等の旅費を含む。)の支払代行業務である。「地価公示支援システム」及び「データ集計、分析」に要する費用は7,800万円。)

地価公示の手順(平成28年地価公示の予定)



守秘義務厳守 評価員限り

標準地の個別地点割当表

作成日：平成25年7月14日
ページ：1

(平成26年地価公示)

鑑定評価見込価格

□□第一 分科会

用途表	標準地番号	標準地の所在地	前年 公示価格 (円/㎡)	鑑定評価員氏名 上段A:点検者	標準価格		イ鑑定評価見込価格		ロ幹事意見見込価格		ハ比準価格	割合	ニ収益価格	割合	原 開	ほその他 価格 (円/㎡)	割合%	代 表 標準地番号	交通施設距離 (m) 地積 (㎡) 基準容積率 (%)
					価格	個性率	価格	変動率	価格	変動率	価格	%	価格	%					
C	■■ 08208-2	△△市	23,300 -2.1	A															1400
				B															
C	■■ 08208-3	△△市	30,400 -3.8	A	29,900	101.0	30,200	-0.7	30,300	-0.3	30,300	99.7	23,700	78.5	原	38,800	128.5		1200
				B	30,100	101.0	30,400	0.0					30,500	99.7	22,600	74.3	開	554,000	822.4
C	■■ 08208-4	△△市	24,500 -3.9	A	23,600	104.0	24,500	0.0			24,500	100.0	18,600	75.9					1000
				B															
C	■■ 08208-5	△△市	22,200 -3.5	A	21,100	105.0	22,200	0.0			22,200	100.0	15,800	71.2					1400
				B															
C	◎■■ 08208-6	△△市	63,700 -1.2	A	60,700	105.0	63,700	0.0			63,700	100.0	47,100	73.9				◇◇	650
				B															

守秘義務厳守 評価員限り

変動率順位表 (住宅地)

作成日：平成26年7月28日

(平成27年地価公示)

(□□県 ○○△△分科会)

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成26年 公示価格 (円/㎡)	鑑定評価 見込価格(イ) (円/㎡)	鑑定評価見込価格		比準価格 (ロ) (円/㎡)	割合 (イ/ロ) (%)	収益価格等(ハ)		割合 (ハ/イ) (%)	変動要因
					価格	変動率			価格	割合		
1	△△ - 1	××区月島◎丁目◎◎◎番	743,000	A 745,000 B 745,000	745,000	(4.6) 0.3	815,000	91.4		713,000	95.7	
2	○○ - 4	△△区富士見◎丁目◎番◎	1,110,000	A 1,110,000 B 1,110,000	1,110,000	(5.7) 0.0	1,230,000	90.2		1,000,000	90.1	
2	○○ - 5	△△区九段北◎丁目◎番◎◎	2,140,000	A 2,140,000 B 2,140,000	2,140,000	(6.5) 0.0	2,200,000	97.3	○	2,110,000	98.6	
2	○○ - 6	△△区平河町◎丁目◎番◎◎	1,950,000	A 1,950,000 B 1,950,000	1,950,000	(4.8) 0.0	2,190,000	97.7	○	2,110,000	98.6	
2	△△ - 3	××区勝どき◎丁目◎◎◎番◎	954,000	A 955,000 B 953,000	954,000	(10.9) 0.0	1,050,000	91.0		861,000	90.2	
2	△△ - 4	××区月島◎丁目◎◎◎番	952,000	A 952,000 B 952,000	952,000	(10.8) 0.0	1,050,000	90.7		830,000	87.2	
2	△△	××区佃◎丁目◎◎◎番◎	550,000	A 550,000	550,000	(5.8)	581,000	94.7		430,000	78.2	

「地価調査業務に係るデータ集計、分析業務」の入札方法を抜本的に見直し、複数業者からの応募を実現する。

新規応札者が不在理由として想定されるもの

・新規業者にとって、システム開発及び内容習得が必要となることが理由の一つではないか。



これまでの入札方法

- ・入札については、一般競争入札を実施。
- ・「地価公示支援システム」及び「データ集計・分析作業」のプログラムについて、入札希望者から求められれば、オープンにしていた。(実績なし)
- ・「技術確認」として、概ね10日間程度の期間を設けGISを使い、地図上に地価公示の地点を落とすなど、技術レベルを確認していた。

今後の取組について

- ・入札については、引き続き一般競争入札を実施。
- ・入札希望者にプログラムについてCDで配布することとし、既存システムの活用を促す。
→新規応札者に求められる新規システム開発の負担を極力軽減する。
- ・入札希望者に対しての「技術確認」は過去の同種業務の実績確認とする。

第3表 圏域別・用途別対前年平均変動率

(変動率：%)

用途別 圏域別・ 地域別	住宅地			商業地			工業地		
	平成 27 年 変動率	平成28年		平成 27 年 変動率	平成28年		平成 27 年 変動率	平成28年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
東京圏	0.5	0.6	4,210	2.0	2.7	1,430	0.9	1.6	192
大阪圏	0.0	0.1	2,151	1.5	3.3	626	△ 0.2	0.4	169
名古屋圏	0.8	0.8	1,106	1.4	2.7	423	△ 0.2	0.1	89
三大都市圏平均	0.4	0.5	7,467	1.8	2.9	2,479	0.2	0.9	450
地方中核都市	1.5	2.3	847	2.7	5.7	349	1.1	1.8	39
その他	△ 1.3	△ 1.0	8,014	△ 1.8	△ 1.3	3,021	△ 1.7	△ 1.2	419
地方平均	△ 1.1	△ 0.7	8,861	△ 1.4	△ 0.5	3,370	△ 1.5	△ 0.9	458
全国平均	△ 0.4	△ 0.2	16,328	0.0	0.9	5,849	△ 0.6	0.0	908

(注) 市町村合併が発生した市区の平成27年変動率は、合併前の旧市町村の平成27年公示の地点から再集計したものである。

三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

地方中核都市とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。

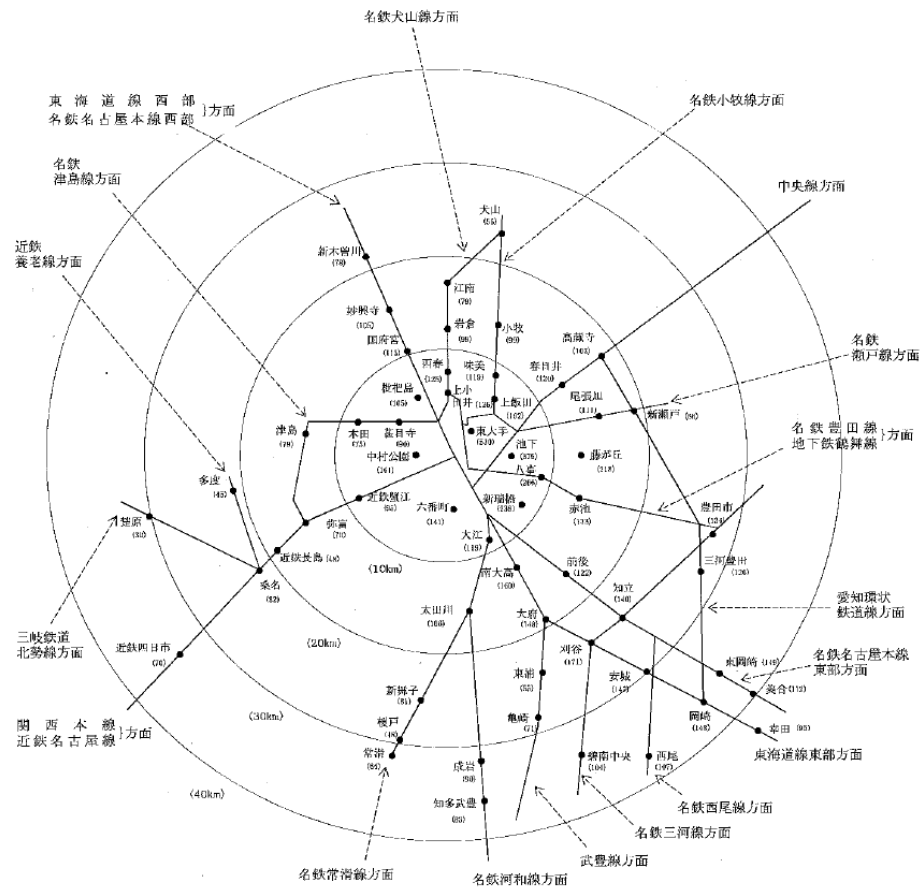
その他とは、三大都市圏及び地方中核都市を除いた市町村の区域をいう。

第12表 名古屋圏の市の住宅地の平均価格等

(単位：円/㎡)

都道府県名	市区名	標準 地数	平均 価格	上位の 価格	下位の 価格	都道府県名	市区名	標準 地数	平均 価格	上位の 価格	下位の 価格
愛知県	名古屋市	344	168,900	665,000	72,300	愛知県	安城市	21	118,800	162,000	56,800
	千種区	26	234,800	375,000	153,000		岩手市	40	62,000	107,000	31,100
	東区	13	338,300	665,000	211,000		大山市	18	63,800	104,000	36,800
	北区	19	161,500	215,000	108,000		常滑市	15	45,800	64,500	28,500
	西区	17	166,900	255,000	118,000		江南市	9	73,600	94,700	47,600
	中村区	16	156,600	204,000	124,000		小牧市	25	84,800	110,000	42,200
	中区	4	449,000	625,000	230,000		稲沢市	19	76,100	133,000	35,500
	昭和区	12	252,000	347,000	212,000		東海市	26	87,800	109,000	59,900
	瑞穂区	17	221,800	288,000	154,000		大府市	15	110,000	149,000	51,400
	熱田区	13	168,900	211,000	121,000		知多市	16	72,800	100,000	47,400
	中川区	40	123,800	177,000	82,500		知立市	14	116,000	143,000	82,100
	港区	20	108,500	134,000	90,000		尾張旭市	20	96,000	129,000	73,500
	南区	21	128,200	180,000	94,400		高浜市	12	80,400	108,000	64,500
	守山区	34	115,500	156,000	72,300		岩倉市	10	103,100	140,000	83,100
	緑区	40	141,100	172,000	96,000		豊明市	10	103,800	122,000	62,900
	名東区	24	187,700	318,000	117,000		日進市	14	118,300	149,000	55,200
	天白区	28	161,400	233,000	127,000		愛西市	11	55,100	66,800	29,300
	岡崎市	70	97,000	151,000	33,700		清須市	25	93,400	106,000	74,500
	一宮市	45	71,000	134,000	39,800		北名古屋	18	100,800	135,000	75,600
瀬戸市	37	55,000	82,600	21,400	弥富市	10	62,300	82,500	31,600		
半田市	28	76,200	106,000	44,800	みよし市	9	106,200	135,000	82,000		
春日井市	48	97,400	147,000	46,300	あま市	18	73,800	90,900	66,000		
津島市	10	61,900	79,500	54,800	長久手市	12	132,600	165,000	66,700		
瑞浪市	19	70,200	104,000	41,800	四日市市	62	47,400	70,000	21,000		
刈谷市	29	128,100	171,000	65,000	桑名市	38	51,000	82,300	13,400		
豊田市	58	85,500	146,000	20,000	いなべ市	7	26,200	40,300	14,700		

図-5 名古屋圏の沿線別駅周辺住宅地の公示価格例



【備考】

- 1 表示の価格は、表示の地域において駅からおおむね1km程度にある標準地の平成28年1月1日における1平方メートル当たりの価格(単位千円)を示す。
- 2 (○)kmは、JRN名古屋駅からの直線距離を示す。
- 3 標準地は、必ずしも従前と同一地点ではない。

- Bing不動産は、地図上でSUUMO掲載物件情報が検索・閲覧可能なサービス
- 価格・面積・駅徒歩の条件で物件を絞り込みつつ、周辺的生活利便施設(コンビニ、スーパー、病院等)や、用途地域情報、地価公示データを地図上に重ねて表示することが可能
- 今後、周辺地域の平均賃料相場を表す「賃料ヒートマップ」など、多様な機能を追加予定

商品・サービスに関する情報

公表主体	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日本マイクロソフト株式会社 ・ 株式会社リクルート住まいカンパニー
公表名称	Bing不動産
対象用途	マンション、一戸建て、賃貸
想定顧客	不動産の買主・借主
提供対象	一般公開
有償/無償	無償(広告を出す宅建業者から登録料を徴収)
データソース	SUUMO掲載情報
加工方法	地図上にプロット
公表項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個別物件情報 ・ 周辺的生活利便施設情報 ・ 地価公示(ポイントデータ) ・ 用途地域(ポリゴンデータ)
提供方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地図上で情報が閲覧可能なWebページ(PC、スマートフォン対応)
開始時期	2015年5月

画面表示例



出所) 日本マイクロソフト株式会社、株式会社リクルート住まいカンパニー公表資料より作成
<http://www.bingfudosan.jp/>

目的

地価公示の対象地点(標準地)の所在地や地積、鑑定評価額等を記載した鑑定評価書の情報について、ホームページ上での公表データ形式の改善により、データの取り込みを容易にするとともに、情報提供範囲を拡大し、ユーザーの利便性向上を図る

現在の公表内容

- データはPDF形式で公表
- 公表範囲は鑑定評価書の1枚目(鑑定評価額及び評価概要を記載)のみ

問題点

- 必要な数値データを集計する場合、ユーザーはその都度プリントアウトして入力・集計しなければならない
→ユーザーがデータ集計を行う際の負担が大きい
- 鑑定評価額を決定する際に参考とされる情報(試算価格の算定内訳)を記載している2枚目以降が公表されていない
→情報開示請求をしなければ入手できない

ユーザーの利便性を向上させるには、公表データ形式の改善と情報提供範囲の拡大が必要

機能改善の内容

- 公表データをCSV化して表示
→様々なソフトに取り込み可能な汎用性の高い形式のため、ユーザーは容易にデータを取り込み、必要な情報を加工・集計することができる
- 情報提供範囲を鑑定評価書の全部(個人情報を除く)に拡大

所在地	用途	年次	前年所在	前年用途	市町村	住居表示	行政	地積	利用の現況	利用状況	建物構造	施設		
40230	0	8	2014	0	0	0	赤島	福岡県	赤	40230	200	1E+16	WG	110
40230	0	7	2014	0	0	0	赤島	福岡県	赤	40230	430	1E+16	WG	100
40230	0	10	2014	40230	0	10	赤島	福岡県	赤	40230	546	1E+16	WG	100
40230	0	4	2014	40230	0	4	赤島	福岡県	赤	40230	178	1E+16	WG	101
40230	0	6	2014	40230	0	6	赤島	福岡県	赤	40230	168	1E+16	WG	111
40230	0	5	2014	40230	0	5	赤島	福岡県	赤	40230	314	1E+16	WG	100
40230	0	9	2014	40230	0	9	赤島	福岡県	赤	40230	252	1E+16	LS2	101
40230	5	1	2014	40230	5	1	赤島	福岡県	赤	40230	502	1.1E+15	RC3	101
40230	0	9	2014	40230	0	9	赤島	福岡県	赤	40230	521	1E+16	WG	101
40230	0	2	2014	40230	0	2	赤島	福岡県	赤	40230	191	1E+16	WG	101
40230	0	11	2014	40230	0	11	赤島	福岡県	赤	40230	165	1E+16	WG	101
40135	0	11	2014	40135	0	11	福岡西	福岡県	福	40135	206	1E+16	WG	111
40135	0	7	2014	40135	0	7	福岡西	福岡県	福	40135	158	1E+16	WG	101
40135	0	8	2014	40135	0	8	福岡西	福岡県	福	40135	186	1E+16	WG	101
40135	0	22	2014	40135	0	22	福岡西	福岡県	福	40135	453	1E+16	WF	101
40135	0	6	2014	40135	0	6	福岡西	福岡県	福	40135	207	1E+16	WG	101
40135	0	23	2014	40135	0	23	福岡西	福岡県	福	40135	202	1E+16	SG	101
40135	0	13	2014	40135	0	13	福岡西	福岡県	福	40135	209	1E+16	WG	111
40135	0	19	2014	40135	0	19	福岡西	福岡県	福	40135	210	1E+16	RC2	111
40135	0	12	2014	40135	0	12	福岡西	福岡県	福	40135	275	1E+16	LS2	111
40135	0	4	2014	40135	0	4	福岡西	福岡県	福	40135	187	1E+16	WG	101
40135	5	2	2014	40135	5	2	福岡西	福岡県	福	40135	263	1.1E+16	WG	111
40135	0	20	2014	40135	0	20	福岡西	福岡県	福	40135	156	1E+16	WF	101
40135	0	9	2014	40135	0	9	福岡西	福岡県	福	40135	259	1E+16	WG	111
40135	0	10	2014	40135	0	10	福岡西	福岡県	福	40135	297	1E+16	WG	111
40135	5	3	2014	40135	5	4	福岡西	福岡県	福	40135	506	1E+15	S1	111
40135	0	18	2014	40135	0	18	福岡西	福岡県	福	40135	190	1E+16	WG	111
40135	0	14	2014	40135	0	14	福岡西	福岡県	福	40135	163	1E+16	WG	111
40135	0	5	2014	40135	0	5	福岡西	福岡県	福	40135	186	1E+16	LS2	111

CSV表示のイメージ

想定される機能改善の効果

金融機関における担保不動産の評価や地価データを用いた統計・分析等、地価公示を活用したユーザーの各種作業が効率化されるとともに情報量も充実し、利便性が向上