

平成28年度土地鑑定委員会（第5回）議事要旨

1. 開催日時

平成28年12月2日（金） 16:00 ～ 18:00

2. 場 所

国土交通省会議室（中央合同庁舎第3号館4階 特別会議室）

3. 出席者

土地鑑定委員会（敬称略）

（委員長）井出 多加子

（委員）清常 智之、小津 稚加子、亀島 祝子、河合 芳樹、森田 修、若崎 周

土地鑑定委員会事務局

鳩山正仁土地・建設産業局次長、古川陽地価調査課長、安岡義敏地価公示室長、

高石将也鑑定評価指導室長、井上信吾地価調査企画調整官、山王一郎地価調査課長補佐 他

4. 議題

【審議事項】

- (1) 平成29年不動産鑑定士試験実施計画について
- (2) 平成29年不動産鑑定士試験論文式試験委員の推薦について
- (3) 平成29年地価公示標準地の決定について
- (4) 地価公示における公示区域について

【報告事項】

- (1) 平成29年地価公示鑑定評価員の異動状況について
- (2) 不動産鑑定評価制度懇談会等について
- (3) 平成28年度第4回土地鑑定委員会現地調査結果について

5. 議事等

【審議事項】

- (1) 平成29年不動産鑑定士試験実施計画について
平成29年不動産鑑定士試験（短答式試験・論文式試験）の実実施計画及び同公告は、別紙1のとおり行うことが決定された。
- (2) 平成29年不動産鑑定士試験論文式試験委員の推薦について
平成29年不動産鑑定士試験論文式試験委員を国土交通大臣に推薦することが決定され、平成29年1月24日付で、別紙2のとおり任命された
- (3) 平成29年地価公示標準地の決定について
平成29年地価公示標準地の決定に当たり、鑑定評価員が本年8月から9月にかけて、標準地の選定要領及び平成29年地価公示標準地設定方針に基づき、標準地の設定に関する点検等を行った結果、平成29年地価公示においては、別紙3のとおり、234地点の選定替、131地点の復活地点及び599地点の新設地点を設定し、計26,000地点で実施することが決定された。

委員からの主な意見は、次のとおりであった。

- ・地価公示標準地の設定と選定に関し、再開発などの動向も踏まえて代表性や中庸性を長期の視点から検討する必要がある。
- ・非宅地の評価についても丁寧に決めていく必要があると思われる。
- ・オープンデータ化への対応も引き続き検討すべきである。

- (4) 地価公示における公示区域について
地価公示における公示区域について、平成 29 年地価公示標準地の設定に伴い、別紙 4 のとおり、大臣告示を変更することが決定された。

【報告事項】

- (1) 平成 29 年地価公示鑑定評価員の異動状況について
平成 29 年地価公示鑑定評価員の異動状況について、前回の土地鑑定委員会において、3 人が辞退した旨報告を行ったが、さらに 2 人から、病気を理由に辞退の申し出があり、平成 29 年地価公示鑑定評価員は、全 2,472 人で作業を行っていく旨、事務局より説明を行った。

- (2) 不動産鑑定評価制度懇談会等について
本年 8 月より開催している不動産鑑定評価制度懇談会について、事務局より、別紙 5 に基づき、説明を行った。

委員からの主な意見は、次のとおりであった。

- ・社会に貢献できるプロフェッショナルとしての不動産鑑定士のあり方について検討することが、今後長期的に最も重要と思う。人材育成のための活動はぜひ積極的にやっていただきたい。
- ・本格的な人口減少や ICT の進展なども視野に入れながらあり方を考えることを期待している。

- (3) 平成 28 年度第 4 回土地鑑定委員会現地調査結果について
10 月 31 日に名古屋市内で実施した土地鑑定委員会現地調査について、事務局より、別紙 6 に基づき、報告を行った。

以上

平成29年不動産鑑定士試験(短答式試験・論文式試験)実施計画 (案)

1. 日程

【短答式試験・論文式試験共通】

試験の公告	平成29年1月6日(金)
試験案内等配付開始	平成29年2月13日(月)
受験願書受付開始(電子)	平成29年2月17日(金)
(書面)	平成29年2月24日(金)
試験案内等配付締切	平成29年3月10日(金)
受験願書受付締切	平成29年3月10日(金)

【短答式試験】

試験日	平成29年5月14日(日)
合格発表	平成29年6月28日(水) (予定)
合格者官報公告	平成29年7月7日(金) (予定)

【論文式試験】

試験日	平成29年8月5日(土)～8月7日(月)
合格発表	平成29年10月20日(金) (予定)
合格者官報公告	平成29年11月2日(木) (予定)

2. 試験地

【短答式試験】

北海道、宮城県、東京都、新潟県、愛知県、大阪府、広島県、香川県、福岡県及び沖縄県

【論文式試験】

東京都、大阪府及び福岡県

平成 29 年不動産鑑定士試験（短答式試験・論文式試験）の施行

平成 29 年不動産鑑定士試験（短答式試験・論文式試験）の施行に関し必要な事項を決定したので、不動産の鑑定評価に関する法律施行規則(昭和 39 年建設省令第 9 号)第 3 条の規定に基づき、次のとおり公告する。

平成 29 年 1 月 6 日

国土交通省土地鑑定委員会委員長 井出 多加子

	短答式試験	論文式試験
試験地	北海道、宮城県、東京都、新潟県、愛知県、大阪府、広島県、香川県、福岡県及び沖縄県 (注 1)	東京都、大阪府及び福岡県 (注 1)
試験期日及び時間割等	平成 29 年 5 月 14 日(日) 不動産に関する行政法規 10:00 ~ 12:00 不動産の鑑定評価に関する理論 13:30 ~ 15:30	(1)平成 29 年 8 月 5 日(土) 民法 10:00 ~ 12:00 経済学 13:30 ~ 15:30 (2)平成 29 年 8 月 6 日(日) 会計学 10:00 ~ 12:00 不動産の鑑定評価に関する理論 13:30 ~ 15:30 (3)平成 29 年 8 月 7 日(月) 不動産の鑑定評価に関する理論 10:00 ~ 12:00 不動産の鑑定評価に関する理論(演習) 13:30 ~ 15:30
	各試験とも(短答式試験が免除される場合は論文式試験のみ)、筆記の方法により行う。	
配受 付 願 書 期 間	平成 29 年 2 月 13 日(月)から平成 29 年 3 月 10 日(金)まで (短答式試験の免除申請をする場合を含む。) 各都道府県主管課及び国土交通省(本省のみ)で配付する。 なお、「試験案内」も併せて配布する。(注 2)	
受 付 願 書 期 間	電子申請 平成 29 年 2 月 17 日(金)から平成 29 年 3 月 10 日(金)まで ・国土交通省オンライン申請システムにより受け付ける。(注 3)	
受 付 願 書 等	書面申請 平成 29 年 2 月 24 日(金)から平成 29 年 3 月 10 日(金)まで ・受験者の住所地を管轄する各都道府県主管課において受け付ける。(注 4)	
官 報 格 公 告 表 及 び	平成 29 年 6 月 28 日(水)(予定) 国土交通省及び各都道府県に掲示して行い、併せて、国土交通省ホームページにも掲載する。 (各試験とも共通) (官報公告) 平成 29 年 7 月 7 日(金)(予定)	平成 29 年 10 月 20 日(金)(予定) (官報公告) 平成 29 年 11 月 2 日(木)(予定)

(注 1) 試験地は、受験者が希望する試験地を選択できる。申込後の試験地の変更は、原則として認められないが、当委員会が認めた場合に限り、申込後においても試験地の変更を認める。

(注 2) 受験願書の請求を郵送により行う場合は、角形 2 号(縦 33.2 cm、横 24.0 cm 程度)の返信用封筒(返送先住所を記入し、140 円分の郵便切手を貼付したものに限り)を「不動産鑑定士試験受験願書等請求」と赤字で記入した封筒に入れた上で、都道府県主管課あてに行う。

(注 3) 国土交通省オンライン申請システムを利用するためには、事前に利用申請手続が必要となる。

(注 4) 都道府県庁への持参による申請の場合は、受付庁の正規の執務時間内に提出されたものに限り、これを受け付ける。郵送による申請の場合は、受験願書受付期間内の日付の消印のあるものに限り、これを受け付ける。

人事異動

国土交通省

秋山 靖浩 金子 敬明 藤原 徹
村瀬 英彰 石田 晴美 田代 樹彦
秋山真一郎 齋藤 善彦 佐竹 崇仁
服部 毅 佐々木清次 慎 明宏

平成二十九年不動産鑑定士試験論文式試験試験委員に任命する
任期は平成二十九年十月三十一日までとする（各
通）（一月二十日）

平成29年地価公示標準地の決定について

○ 平成29年地価公示標準地の決定にあたり、鑑定評価員が、本年8月から9月にかけて「標準地の選定要領（昭和57年6月16日土地鑑定委員会決定）」及び「平成29年地価公示標準地設定方針（平成28年6月17日土地鑑定委員会決定）」に基づき、以下のとおり標準地の設定に関する点検等を行った。

- | | |
|---|----------|
| ・ <u>平成 28 年地価公示で設置した標準地の点検</u> | 25,270地点 |
| ・ <u>平成 26 年地価公示において削減した宅地見込地及び林地を復活設定するための点検</u> | 131地点 |
| ・ <u>再開発事業計画、交通インフラ整備及び大規模災害対策等様々な不動産市場ニーズに対応するための標準地を新たに設定</u> | 599地点 |

○ なお、上記点検等の作業に際しては、地方公共団体や不動産業者、金融機関等ユーザーとなりうる者から意見を聴取し、可能な範囲で反映するよう努めた。

○ 以上の結果、平成29年地価公示においては、234地点の選定替、131地点の復活地点及び599地点の新設地点を設定し、計26,000地点で実施することとした。

○ また、東京電力福島第1原子力発電所事故に伴う避難指示区域内における12地点は引き続き休止となるため、実質的な実施地点数は25,988地点となる。（今回、休止3地点が再開予定）。

(参考)

○全国で増設する地点の内容は、平成26年地価公示で削減された宅地見込地及び林地131地点（復活地点）と以下の8分類に該当する599地点の合計730地点となる。

★8分類とは

- ①再開発（区画整理等を含む）
- ②マンション移行地
- ③流通業務地
- ④交通インフラ整備
- ⑤リニア関連事業
- ⑥東日本大震災
- ⑦南海トラフ
- ⑧オリンピック関連事業を指す。

○標準地選定の原則（標準地の選定要領）

- 一 代表性の原則 標準地は、市町村（都の特別区及び政令指定都市の区を含む。）の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。
- 二 中庸性の原則 標準地は、当該標準地設定区域内において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。
- 三 安定性の原則 標準地は、標準地設定区域内における安定した土地の利用状況に配慮したものであること。また、土地の利用状況が移行している地域内にある場合にあっては、そのような変化に十分に配慮したものであること。
- 四 確定性の原則 標準地は、明確に他の土地と区別され、範囲が特定できるものであること。また、選定する標準地の特性を踏まえ、範囲の特定する方法を広く考慮することで、範囲の特定が容易な地点に偏ることがないように配慮すること。

※地点の増設に伴う再配置による選定替

今回は地点増設を行うため、当該増設に伴い標準地設定区域の見直しや標準地の再配置が必要な場合にも選定替を行う。

平成29年地価公示標準地の選定替等について(案)

●平成29年地価公示の実施において選定替等を行う地点数は「表1」及び「表2」のとおり

【26,000地点(前年の標準地25,270地点及び今回増設する730地点(復活地点131地点、新設地点599地点))】

表1 平成29年地価公示標準地の内訳

平成29年総地点数(A)	26,000
平成28年地点数(B)	25,270
今回増設地点数(C=A-B)	730
復活地点数(D)	131
従前地点数(E)	97
地点変更数(F)	34
新設地点数(G)	599

表2 地価公示標準地選定替表

	平成29年地価公示
総地点数(A)	26,000
新設地点(G)を除く地点数(A-G)=(H)	25,401
(B)における選定替地数(I)	234
復活地点のうち地点変更数(F)	34
総地点数(A)における選定替地数(I)+(F)=(J)	268
選定替割合(J)/(H)	1.1%

表3 選定替実績

	平成29年地価公示	平成28年地価公示	平成27年地価公示	平成26年地価公示
総地点数	26,000	25,270	23,380	23,380
選定替地数	268	728	320	346
総地点数に占める割合	1.1%	2.9%	1.4%	1.5%

表4 選定替の理由

選定の原則等	代表性の欠如	中庸性の欠如	安定性の欠如	確定性の欠如	地点増設に伴う 適正配置
平成29年地価公示 268	70	92	83	17	6

表5 新設地点の8分類

	①再開発	②マンション 移行地	③流通業務地	④交通インフラ 整備	⑤リニア 関連事業	⑥東日本大震災	⑦南海トラフ	⑧オリンピック 関連事業
平成29年地価公示 599	264	59	53	171	6	13	28	5

既存地点(平成28年地価公示において設置)から選定替を実施する地点

上段:新標準地

下段:旧標準地(現況等は官報記載事項の変更がある場合のみ記載)

No.	都道府県名	選定替区分	標準地番号	地積	現況	用途分類	法令上の規制等			ユーザー意見
1	北海道	④確定性	札幌中央 5-7	673㎡ 208㎡	事務所	普通商業地域	商業	80%	400%	○
2	北海道	③安定性	札幌中央 5-30	717㎡ 525㎡	店舗兼共同住宅 店舗兼住宅	路線商業地域	近商	80%	300%	
3	北海道	②中庸性	豊平 5-9	473㎡ 132㎡	倉庫、事務所兼店舗 店舗兼共同住宅	路線商業地域	近商	80%	300%	○
4	北海道	①代表性	札幌南 5-9	685㎡ 166㎡	診療所兼住宅 診療所	路線商業地域	近商	80%	200%	○
5	北海道	②中庸性	札幌西 9-4	991㎡ 309㎡	事務所、倉庫兼住宅 事務所	流通業務地域	準工	60%	200%	
6	北海道	②中庸性	函館 -30	263㎡ 320㎡	住宅	戸建住宅地域	調区	60%	200%	
7	北海道	②中庸性	函館 5-21	902㎡ 734㎡	事務所兼倉庫 店舗	近隣商業地域	準工	60%	200%	
8	北海道	②中庸性	室蘭 5-4	3,008㎡ 787㎡	店舗 共同住宅	普通商業地域	商業	80%	400%	
9	北海道	①代表性	釧路 -30	198㎡ 495㎡	住宅	戸建住宅地域	調区	60%	200%	
10	北海道	①代表性	釧路 -31	261㎡ 568㎡	住宅	混在住宅地域	1住居 調区	60%	200%	
11	北海道	③安定性	苫小牧 5-3	424㎡ 410㎡	店舗 店舗兼住宅	普通商業地域	商業	80%	400%	○
12	北海道	③安定性	江別 5-5	767㎡ 253㎡	店舗 店舗兼住宅	路線商業地域	準住居	60%	200%	
13	北海道	③安定性	今金 5-1	273㎡ 659㎡	店舗兼住宅 空地	普通商業地域	商業	80%	400%	
14	北海道	①代表性	倶知安 -3	529㎡ 1,005㎡	住宅	別荘その他住宅地域	準都計	40% 30%	200% 100%	○
15	北海道	③安定性	白老 5-1	157㎡ 414㎡	店舗 空地	普通商業地域	近商	80%	300%	
16	北海道	①代表性	安平 -6	231㎡ 360㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専 都計外	40%	60%	
17	青森県	②中庸性	青森 -11	176㎡ 229㎡	住宅 空地	戸建住宅地域	2中専	60%	200%	
18	青森県	②中庸性	青森 -37	163㎡ 188㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	50%	80%	
19	青森県	④確定性	青森 5-6	476㎡ 168㎡	店舗兼住宅 店舗	近隣商業地域	近商	80%	200%	
20	青森県	①代表性	八戸 5-5	398㎡ 668㎡	店舗兼事務所	準高度商業地域	商業	80%	600%	
21	青森県	②中庸性	黒石 5-1	295㎡ 221㎡	店舗兼住宅 店舗	普通商業地域	商業	80%	400%	
22	青森県	②中庸性	つがる -2	166㎡ 146㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
23	青森県	④確定性	外ヶ浜 -1	147㎡ 141㎡	住宅 空地	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
24	青森県	④確定性	東北 -1	555㎡ 744㎡	住宅	農家住宅地域	都	70%	200%	
25	岩手県	③安定性	盛岡 5-3	301㎡ 172㎡	店舗兼共同住宅 住宅	普通商業地域	商業	80%	400%	
26	岩手県	③安定性	盛岡 5-16	203㎡ 177㎡	店舗兼住宅	近隣商業地域	商業	80%	400%	
27	宮城県	②中庸性	仙台青葉 -50	195㎡ 330㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	50%	80%	
28	宮城県	④確定性	仙台青葉 5-22	544㎡ 398㎡	事務所、共同住宅 店舗、共同住宅兼住宅	近隣商業地域	近商	80%	300%	
29	宮城県	③安定性	宮城野 -40 宮城野 5-9	194㎡ 523㎡	住宅 事務所兼共同住宅	混在住宅地域 近隣商業地域	近商	80%	300%	
30	宮城県	②中庸性	宮城野 9-2	7,681㎡ 1,545㎡	倉庫兼事務所 事務所兼工場	流通業務地域	工専	60%	200%	
31	宮城県	①代表性	柴田 -1	280㎡ 207㎡	住宅	戸建住宅地域	2低専 1住居	50% 60%	80% 200%	○
32	秋田県	③安定性	湯沢 -1	333㎡ 548㎡	住宅 空地	戸建住宅地域	2住居	60%	200%	
33	秋田県	②中庸性	潟上 -2	328㎡ 326㎡	住宅	戸建住宅地域	2中専	60%	200%	
34	秋田県	③安定性	大仙 -7	365㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	

既存地点(平成28年地価公示において設置)から選定替を実施する地点

上段:新標準地

下段:旧標準地(現況等は官報記載事項の変更がある場合のみ記載)

No.	都道府県名	選定替区分	標準地番号	地積	現況	用途分類	法令上の規制等			ユーザー意見
				387㎡	空地					
35	山形県	②中庸性	山形 - 9	286㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	50%	100%	
				309㎡						
36	山形県	③安定性	酒田 5 - 3	478㎡	店舗兼住宅	近隣商業地域	近商	80%	200%	
				210㎡						
37	山形県	①代表性	新庄 5 - 1	406㎡	医院	普通商業地域	1住居	60%	200%	
				633㎡	店舗兼住宅		商業	80%	400%	
38	福島県	①代表性	郡山 - 5	170㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
				205㎡			1中専			
39	福島県	③安定性	郡山 5 - 7	579㎡	店舗	路線商業地域	2中専	60%	200%	○
				463㎡	店舗兼住宅		近商	80%		
40	福島県	①代表性	南相馬 - 6	382㎡	住宅	農家住宅地域	都	60%	200%	
		休止地点からの再開	南相馬 - 3	480㎡						
41	福島県	①代表性	南相馬 - 7	217㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
		休止地点からの再開	南相馬 - 6	231㎡			1中専			
42	福島県	②中庸性	南相馬 5 - 1	259㎡	店舗兼住宅	普通商業地域	商業	80%	400%	
				277㎡						
43	福島県	③安定性	南相馬 5 - 4	272㎡	店舗兼住宅	近隣商業地域	商業	80%	400%	
		休止地点からの再開	南相馬 5 - 4	247㎡						
44	茨城県	③安定性	水戸 5 - 16	1,268㎡	店舗	路線商業地域	2住居	60%	200%	
				552㎡	空地		準住居			
45	茨城県	③安定性	結城 - 7	347㎡	住宅	農家住宅地域	調区	60%	200%	
				411㎡	取壊中					
46	茨城県	①代表性	下妻 5 - 2	566㎡	店舗	近隣商業地域	準住居	60%	200%	
				352㎡	店舗兼住宅		近商	80%		
47	茨城県	②中庸性	笠間 - 5	435㎡	住宅	農家住宅地域	都	60%	200%	
				1,110㎡						
48	茨城県	④確定性	笠間 5 - 3	1,510㎡	店舗	路線商業地域	準住居	60%	200%	
				2,104㎡	空地		都			
49	茨城県	②中庸性	大洗 - 4	164㎡	住宅	混在住宅地域	1中専	60%	200%	
				311㎡						
50	栃木県	①代表性	宇都宮 - 18	680㎡	住宅	農家住宅地域	調区	60%	200%	
				386㎡			1中専	50%	100%	
51	栃木県	③安定性	足利 - 25	479㎡	住宅	農家住宅地域	調区	60%	200%	
				416㎡						
52	栃木県	③安定性	野木 - 3	462㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
				168㎡	空地					
53	群馬県	②中庸性	高崎 - 20	145㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
				270㎡						
54	群馬県	③安定性	高崎 5 - 13	191㎡	店舗兼住宅	近隣商業地域	近商	80%	200%	
				337㎡	空地					
55	群馬県	②中庸性	伊勢崎 - 23	298㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
				162㎡						
56	群馬県	④確定性	富岡 5 - 1	123㎡	店舗	近隣商業地域	商業	80%	400%	
				254㎡	店舗兼住宅					
57	群馬県	①代表性	長野原 5 - 1	661㎡	店舗兼住宅	路線商業地域	都	70%	400%	
				418㎡	店舗兼事務所					
58	群馬県	②中庸性	玉村 - 1	241㎡	住宅	戸建住宅地域	2中専	60%	200%	
				160㎡						
59	埼玉県	②中庸性	大宮 - 8	125㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
				194㎡						
60	埼玉県	③安定性	浦和 5 - 7	515㎡	店舗兼共同住宅	近隣商業地域	近商	80%	200%	
				222㎡	店舗兼住宅					
61	埼玉県	②中庸性	行田 5 - 3	192㎡	店舗、事務所兼住宅	普通商業地域	商業	80%	400%	
				379㎡	空地					
62	埼玉県	①代表性	所沢 5 - 2	245㎡	店舗、事務所兼住宅	普通商業地域	近商	80%	200%	
				148㎡	店舗兼事務所					
63	埼玉県	①代表性	飯能 5 - 3	654㎡	店舗	路線商業地域	準住居	60%	200%	
				202㎡	店舗兼住宅		商業	80%	400%	
64	埼玉県	②中庸性	加須 - 1	208㎡	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	150%	
				237㎡						
65	埼玉県	②中庸性	深谷 - 18	363㎡	住宅	農家住宅地域	調区	60%	200%	
				452㎡						
66	千葉県	④確定性	千葉中央 5 - 1	331㎡	店舗兼事務所	高度商業地域	商業	80%	800%	
				661㎡	銀行					
67	千葉県	②中庸性	稲毛 - 30	139㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	60%	150%	

既存地点(平成28年地価公示において設置)から選定替を実施する地点

上段:新標準地

下段:旧標準地(現況等は官報記載事項の変更がある場合のみ記載)

No.	都道府県名	選定替区分	標準地番号	地積	現況	用途分類	法令上の規制等			ユーザー意見
				233㎡						
68	千葉県	①代表性	館山 - 3	230㎡ 260㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居 1中専	60%	200%	
69	千葉県	②中庸性	松戸 - 51	120㎡ 101㎡	住宅 空地	戸建住宅地域	1低専	50%	100%	
70	千葉県	②中庸性	習志野 - 3	165㎡ 312㎡	住宅 取壊中	戸建住宅地域	2中専	60%	200%	
71	千葉県	②中庸性	八千代 - 5	168㎡ 224㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	50%	100%	
72	千葉県	①代表性	山武 5 - 1	129㎡ 142㎡	店舗併用住宅 店舗兼住宅	近隣商業地域	近商	80%	200%	
73	東京都	③安定性	中央 5 - 28	1,724㎡ 2,252㎡	事務所 建築中	高度商業地域	商業	80%	800%	
74	東京都	③安定性	中央 5 - 41	435㎡ 707㎡	店舗兼事務所	高度商業地域	商業	80%	800%	
75	東京都	②中庸性	品川 5 - 15	198㎡ 165㎡	事務所、車庫兼共同住宅 空地	普通商業地域	商業	80%	400%	
76	東京都	①代表性	大田 5 - 17	140㎡ 389㎡	事務所兼共同住宅	普通商業地域	商業	80%	600%	500%
77	東京都	②中庸性	渋谷 5 - 26	1,047㎡ 360㎡	店舗、事務所兼住宅等 店舗、事務所兼住宅	高度商業地域	商業	80%	500%	
78	東京都	①代表性	中野 5 - 1	192㎡ 767㎡	店舗 銀行	準高度商業地域	商業	80%	600%	
79	東京都	①代表性	中野 5 - 2	109㎡ 156㎡	店舗兼共同住宅 店舗兼事務所	近隣商業地域	近商 商業	80%	300%	400%
80	東京都	②中庸性	杉並 - 28	90㎡ 198㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	50%	100%	
81	東京都	③安定性	豊島 - 22	307㎡ 105㎡	共同住宅 空地	共同住宅地域	1住居	60%	400%	
82	東京都	⑤地点増設	北 - 7	208㎡ 933㎡	共同住宅	共同住宅地域	商業	80%	600%	
83	東京都	①代表性	北 - 23	71㎡ 102㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
84	東京都	①代表性	北 5 - 20	192㎡ 274㎡	店舗兼共同住宅 建築中	普通商業地域	商業	80%	600%	
85	東京都	②中庸性	練馬 - 22	162㎡ 140㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	50%	100%	80%
86	東京都	②中庸性	練馬 - 40	150㎡ 212㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	50%	100%	
87	東京都	②中庸性	練馬 - 61	115㎡ 174㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	50%	100%	80%
88	東京都	②中庸性	練馬 - 64	173㎡ 226㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	60%	150%	
89	東京都	⑤地点増設	足立 - 15	101㎡ 99㎡	住宅	混在住宅地域	1中専	60%	300%	200%
90	東京都	⑤地点増設	足立 - 51	2,333㎡ 165㎡	共同住宅 住宅	共同住宅地域 戸建住宅地域	工業 1中専	60%	200%	
91	東京都	①代表性	葛飾 5 - 15	181㎡ 379㎡	店舗、事務所兼共同住宅等 共同住宅	路線商業地域	近商 準工	80%	400%	60%
92	東京都	②中庸性	八王子 - 88	330㎡ 198㎡	住宅	混在住宅地域	1住居	60%	200%	
93	東京都	③安定性	八王子 5 - 16	165㎡ 283㎡	店舗兼住宅 店舗兼共同住宅	路線商業地域	準住居	60%	200%	
94	東京都	②中庸性	三鷹 - 19	107㎡ 266㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	40%	80%	
95	東京都	①代表性	東京府中 5 - 6	198㎡ 200㎡	店舗兼事務所 店舗兼住宅	近隣商業地域	近商	80%	300%	
96	東京都	③安定性	調布 - 40	573㎡ 579㎡	共同住宅 工場兼共同住宅	混在住宅地域	準工	60%	200%	
97	東京都	②中庸性	町田 - 53	208㎡ 231㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	40%	80%	
98	東京都	①代表性	町田 5 - 13	288㎡ 328㎡	店舗兼共同住宅 店舗兼住宅	路線商業地域	準住居	60%	200%	
99	東京都	④確定性	小金井 - 3	126㎡ 98㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	40%	80%	
100	東京都	①代表性	国分寺 - 5	165㎡ 118㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	50%	80%	

既存地点(平成28年地価公示において設置)から選定替を実施する地点

上段:新標準地

下段:旧標準地(現況等は官報記載事項の変更がある場合のみ記載)

No.	都道府県名	選定替区分	標準地番号	地積	現況	用途分類	法令上の規制等			ユーザー意見
101	東京都	②中庸性	多摩 - 9	118m ² 173m ²	建築中 住宅	戸建住宅地域	1低専	40%	80%	
102	東京都	③安定性	あきる野 - 18	239m ² 182m ²	住宅 空地	混在住宅地域	1中専	60%	200%	
103	東京都	④確定性	西東京 5 - 4	92m ² 174m ²	店舗兼事務所	普通商業地域	商業	80%	400%	
104	神奈川県	④確定性	神奈川 5 - 6	454m ² 131m ²	店舗兼共同住宅 事務所	路線商業地域	近商	80%	200%	300%
105	神奈川県	②中庸性	保土ヶ谷 - 20	200m ² 284m ²	住宅	混在住宅地域	1低専	50%	100%	
106	神奈川県	①代表性	磯子 5 - 7	352m ² 204m ²	店舗、事務所兼共同住宅 店舗兼事務所	路線商業地域	準住居	60%	200%	
107	神奈川県	①代表性	港北 9 - 4	990m ² 1,190m ²	工場兼事務所 倉庫兼工場	家内工業地域	準工	60%	200%	
108	神奈川県	④確定性	港南 - 25	133m ² 136m ²	住宅	戸建住宅地域	1低専	50%	80%	
109	神奈川県	③安定性	横浜緑 - 1	184m ² 172m ²	住宅	戸建住宅地域	1低専	40%	80%	○
110	神奈川県	②中庸性	瀬谷 - 9	109m ² 170m ²	住宅 共同住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	○
111	神奈川県	③安定性	藤沢 - 20	155m ² 148m ²	住宅	戸建住宅地域	1低専	50%	80%	
112	神奈川県	③安定性	小田原 9 - 3	4,253m ² 31,458m ²	工場	工場地域	工業	60%	200%	
113	神奈川県	①代表性	大和 5 - 3	219m ² 289m ²	事務所 店舗兼共同住宅	近隣商業地域	近商	80%	200%	
114	新潟県	④確定性	新潟中央 5 - 1	247m ² 98m ²	店舗	普通商業地域	商業	80%	600%	
115	新潟県	③安定性	糸魚川 5 - 1	280m ² 125m ²	店舗兼住宅 空地	普通商業地域	商業	80%	400%	
116	新潟県	③安定性	糸魚川 5 - 3	314m ² 194m ²	店舗 住宅	近隣商業地域	1住居 近商	60% 80%	200%	
117	新潟県	③安定性	上越 5 - 4	356m ² 984m ²	事務所 空地	路線商業地域	近商	80%	300%	
118	富山県	③安定性	富山 5 - 2	600m ² 703m ²	店舗兼住宅 空地	路線商業地域	準工 商業	60% 80%	200% 400%	
119	富山県	①代表性	砺波 5 - 2	511m ² 80m ²	店舗兼住宅	路線商業地域	準住居 近商	60% 80%	200%	
120	石川県	②中庸性	金沢 5 - 11	551m ² 125m ²	ホテル 店舗兼事務所	準高度商業地域	商業	80%	600%	
121	石川県	②中庸性	金沢 9 - 1	694m ² 727m ²	事務所、倉庫兼作業場 工場	工場地域	工業	60%	200%	
122	福井県	③安定性	福井 5 - 6	185m ² 138m ²	店舗兼事務所 店舗兼住宅	普通商業地域	商業	80%	400%	
123	福井県	②中庸性	福井 5 - 14	1,186m ² 1,042m ²	店舗	路線商業地域	準工	60%	200%	
124	福井県	③安定性	鯖江 5 - 2	261m ² 238m ²	事務所 店舗兼住宅	近隣商業地域	近商	80%	300%	
125	福井県	③安定性	福井越前 5 - 1	217m ² 84m ²	店舗 店舗兼住宅	普通商業地域	商業	80%	500%	
126	福井県	③安定性	福井美浜 5 - 1	124m ² 144m ²	店舗兼住宅	近隣商業地域	商業	80%	300%	
127	山梨県	③安定性	甲州 5 - 1	205m ² 215m ²	店舗兼住宅	近隣商業地域	近商	80%	300%	
128	山梨県	②中庸性	山梨富士川 - 2	219m ² 458m ²	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	150%	
129	岐阜県	②中庸性	多治見 - 12	175m ² 377m ²	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
130	岐阜県	①代表性	関 5 - 3	472m ² 216m ²	診療所兼住宅 店舗兼住宅	近隣商業地域	商業	80%	400%	
131	岐阜県	②中庸性	各務原 - 11	173m ² 644m ²	住宅	戸建住宅地域	調区	60%	200%	
132	岐阜県	①代表性	瑞穂 - 2	526m ² 604m ²	住宅	農家住宅地域	調区	60% 70%	200%	
133	岐阜県	②中庸性	瑞穂 - 3	172m ² 204m ²	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	200%	
134	岐阜県	①代表性	海津 5 - 3	518m ²	教習所	路線商業地域	都	60%	200%	

既存地点(平成28年地価公示において設置)から選定替を実施する地点

上段:新標準地

下段:旧標準地(現況等は官報記載事項の変更がある場合のみ記載)

No.	都道府県名	選定替区分	標準地番号	地積	現況	用途分類	法令上の規制等			ユーザー意見
				865㎡	診療所					
135	岐阜県	②中庸性	笠松 - 1	225㎡ 328㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
136	岐阜県	②中庸性	垂井 - 1	219㎡ 327㎡	住宅	戸建住宅地域	2中専	60%	200%	
137	静岡県	②中庸性	駿河 5 - 2	204㎡ 245㎡	店舗 建築中	普通商業地域	近商	80%	300%	
138	静岡県	④確定性	沼津 - 27	232㎡ 165㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	40%	60%	
139	静岡県	①代表性	沼津 5 - 6	133㎡ 124㎡	店舗兼住宅	普通商業地域	商業	80%	400%	
140	静岡県	②中庸性	富士 - 33	241㎡ 194㎡	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	150%	
141	静岡県	①代表性	磐田 - 21	261㎡ 364㎡	住宅	戸建住宅地域	調区	60%	200%	
142	静岡県	④確定性	駿東清水 - 4	195㎡ 231㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
143	愛知県	③安定性	名古屋北 5 - 12	826㎡ 778㎡	病院 取壊中	普通商業地域	商業	80%	800%	○
144	愛知県	③安定性	中川 5 - 11	448㎡ 483㎡	事務所兼倉庫 建築中	路線商業地域	近商	80%	300%	
145	愛知県	③安定性	名古屋港 5 - 3	138㎡ 158㎡	店舗兼住宅	近隣商業地域	近商	80%	200%	
146	愛知県	③安定性	岡崎 5 - 22	281㎡ 192㎡	店舗兼住宅	近隣商業地域	商業	80%	400%	
147	愛知県	③安定性	岡崎 5 - 29	204㎡ 414㎡	学習塾 店舗兼住宅	路線商業地域	準住居	60%	200%	
148	愛知県	②中庸性	一宮 - 29	244㎡ 422㎡	住宅	農家住宅地域	調区	60%	200%	
149	愛知県	③安定性	瀬戸 - 26	181㎡ 188㎡	住宅 空地	戸建住宅地域	1中専	60%	150%	
150	愛知県	②中庸性	春日井 - 5	169㎡ 273㎡	住宅	混在住宅地域	1住居	60%	200%	
151	愛知県	②中庸性	豊川 - 28	155㎡ 207㎡	住宅	混在住宅地域	準工	60%	200%	○
152	愛知県	④確定性	刈谷 - 8	190㎡ 190㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
153	愛知県	②中庸性	豊田 - 33	363㎡ 473㎡	住宅	農家住宅地域	調区	60%	200%	
154	愛知県	②中庸性	安城 9 - 2	63,987㎡ 364,270㎡	工場	工場地域	準工 工専	60%	200%	
155	愛知県	①代表性	小牧 - 20	175㎡ 297㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
156	愛知県	③安定性	小牧 9 - 2	2,644㎡ 1,920㎡	工場	工場地域	工専 工業	60%	200%	
157	愛知県	①代表性	新城 5 - 1	374㎡ 212㎡	店舗	路線商業地域	2住居 商業	60% 80%	200% 400%	
158	愛知県	②中庸性	高浜 - 11	160㎡ 300㎡	住宅	戸建住宅地域	準工	60%	200%	
159	愛知県	①代表性	北名古屋 5 - 1	105㎡ 190㎡	店舗兼住宅 事務所兼住宅	近隣商業地域	商業 1住居	80% 60%	400% 200%	○
160	愛知県	③安定性	大治 - 2	148㎡ 113㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
161	三重県	③安定性	四日市 5 - 4	99㎡ 123㎡	店舗兼住宅 空地	普通商業地域	商業	80%	400%	
162	三重県	⑤地点増設	四日市 5 - 13	243㎡ 563㎡	店舗兼住宅 空地	近隣商業地域 普通商業地域	準住居 近商	60% 80%	200% 300%	
163	滋賀県	②中庸性	彦根 5 - 6	335㎡ 178㎡	店舗 店舗兼住宅	普通商業地域	近商 商業	80% 400%	200%	
164	京都府	②中庸性	京都北 - 9	82㎡ 102㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	60%	100%	
165	京都府	③安定性	中京 5 - 9	259㎡ 275㎡	店舗、事務所兼共同住宅 事務所	普通商業地域	商業	80%	500%	
166	京都府	②中庸性	下京 5 - 10	280㎡ 93㎡	事務所、作業場兼倉庫等 事務所兼倉庫	普通商業地域	商業	80%	600%	
167	京都府	⑤地点増設	京都南 5 - 4	350㎡ 483㎡	店舗兼共同住宅 学習塾	普通商業地域	商業	80%	600%	

既存地点(平成28年地価公示において設置)から選定替を実施する地点

上段:新標準地

下段:旧標準地(現況等は官報記載事項の変更がある場合のみ記載)

No.	都道府県名	選定替区分	標準地番号	地積	現況	用途分類	法令上の規制等			ユーザー意見
168	京都府	③安定性	福知山 5 - 5	72㎡ 69㎡	店舗兼事務所 店舗兼住宅	普通商業地域	近商	80%	200%	
169	京都府	②中庸性	宇治 5 - 3	1,117㎡ 151㎡	銀行 店舗兼住宅	普通商業地域	商業	80%	400%	
170	京都府	③安定性	亀岡 5 - 1	488㎡ 245㎡	店舗 取壊中	普通商業地域	商業	80%	400%	
171	京都府	③安定性	与謝野 5 - 1	1,484㎡ 251㎡	店舗 店舗兼住宅	路線商業地域	都	70%	200%	
172	大阪府	②中庸性	堺堺 - 9	103㎡ 102㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
173	大阪府	②中庸性	豊中 - 9	165㎡ 251㎡	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	200%	
174	大阪府	③安定性	貝塚 5 - 3	1,485㎡ 686㎡	店舗 店舗兼倉庫	路線商業地域	1住居	60%	200%	
175	大阪府	③安定性	箕面 - 13	189㎡ 204㎡	住宅 空地	戸建住宅地域	1低専	50%	100%	
176	大阪府	②中庸性	藤井寺 - 3	108㎡ 179㎡	住宅 空地	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
177	大阪府	②中庸性	東大阪 - 16	115㎡ 160㎡	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	200%	
178	大阪府	①代表性	岬 - 2	175㎡ 143㎡	住宅	戸建住宅地域	2住居	60%	200%	
179	兵庫県	②中庸性	東灘 - 18	110㎡ 220㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	50%	100%	
180	兵庫県	②中庸性	兵庫 - 11	370㎡ 662㎡	店舗兼共同住宅 事務所	混在住宅地域	準工	60%	300%	
181	兵庫県	①代表性	姫路 9 - 2	661㎡ 317㎡	倉庫兼事務所 事務所兼作業所	工場地域	工業 準工	60%	200%	
182	兵庫県	②中庸性	尼崎 - 30	132㎡ 330㎡	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	200%	
183	兵庫県	③安定性	尼崎 5 - 11	79㎡ 86㎡	店舗兼住宅	近隣商業地域	近商	80%	300%	
184	兵庫県	①代表性	西宮 - 18	195㎡ 205㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	40%	100%	
185	兵庫県	②中庸性	西宮 - 28	82㎡ 335㎡	住宅 空地	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
186	兵庫県	②中庸性	宝塚 - 6	100㎡ 287㎡	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	200%	
187	兵庫県	①代表性	加西 - 4	199㎡ 204㎡	住宅	戸建住宅地域	2低専	60%	150%	○
188	兵庫県	①代表性	上郡 5 - 1	201㎡ 544㎡	店舗 事務所	路線商業地域	1住居 近商	60% 80%	200%	
189	奈良県	①代表性	五條 - 3	550㎡ 178㎡	住宅	農家住宅地域	調区	60% 70%	200% 400%	
190	奈良県	②中庸性	宇陀 - 2	272㎡ 317㎡	住宅	混在住宅地域	1住居	60%	200%	
191	奈良県	②中庸性	宇陀 - 6	522㎡ 112㎡	住宅	別荘その他住宅地域	1住居	60%	200%	
192	奈良県	③安定性	宇陀 5 - 1	488㎡ 304㎡	店舗 店舗兼住宅	近隣商業地域	1住居 近商	60% 80%	200%	
193	奈良県	②中庸性	安堵 - 1	230㎡ 263㎡	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	200%	
194	和歌山県	②中庸性	和歌山 - 32	181㎡ 109㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
195	島根県	②中庸性	松江 - 8	163㎡ 321㎡	住宅 空地	混在住宅地域	2住居	60%	200%	
196	島根県	③安定性	安来 5 - 2	359㎡ 297㎡	店舗兼住宅	近隣商業地域	都	70%	200%	
197	岡山県	②中庸性	岡山北 - 7	171㎡ 342㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
198	岡山県	④確定性	玉野 - 3	215㎡ 168㎡	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	200%	
199	岡山県	②中庸性	里庄 - 2	315㎡ 452㎡	住宅	戸建住宅地域	都	60%	200%	
200	広島県	①代表性	広島西 - 23	185㎡ 185㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
201	広島県	②中庸性	安佐南 9 - 1	7,105㎡	工場	工場地域	準工	60%	200%	

既存地点(平成28年地価公示において設置)から選定替を実施する地点

上段:新標準地

下段:旧標準地(現況等は官報記載事項の変更がある場合のみ記載)

No.	都道府県名	選定替区分	標準地番号	地積	現況	用途分類	法令上の規制等			ユーザー意見
				5,801㎡			工業			
202	広島県	②中庸性	呉 - 22	147㎡ 158㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
203	広島県	①代表性	尾道 5 - 5	524㎡ 419㎡	銀行 店舗兼倉庫	普通商業地域	都	70%	400%	○
204	山口県	②中庸性	下関 - 33	269㎡ 218㎡	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	200%	
205	山口県	②中庸性	下関 5 - 5	87㎡ 101㎡	店舗兼住宅 診療所兼住宅	普通商業地域	商業	80%	400%	
206	山口県	②中庸性	岩国 - 15	167㎡ 345㎡	住宅	戸建住宅地域	2住居 1住居	60%	200%	
207	山口県	②中庸性	岩国 - 22	328㎡ 491㎡	住宅	農家住宅地域	都	70%	200%	
208	山口県	②中庸性	光 - 10	651㎡ 716㎡	住宅	農家住宅地域	調区	60%	100%	
209	山口県	②中庸性	光 5 - 1	678㎡ 510㎡	店舗、事務所兼倉庫等 空地	路線商業地域	近商	80%	200%	
210	香川県	③安定性	高松 - 52	228㎡ 258㎡	住宅 空地	混在住宅地域	準工	60%	200%	
211	愛媛県	③安定性	今治 - 10	155㎡ 248㎡	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	200%	
212	愛媛県	②中庸性	新居浜 5 - 5	241㎡ 273㎡	店舗兼住宅 空地	近隣商業地域	商業	80%	400%	
213	福岡県	③安定性	八幡東 5 - 3	160㎡ 88㎡	店舗兼住宅 空地	近隣商業地域	近商 商業	80%	200%	400%
214	福岡県	①代表性	八幡西 - 18	267㎡ 178㎡	住宅	戸建住宅地域	調区	70%	200%	○
215	福岡県	①代表性	博多 - 11	571㎡ 226㎡	共同住宅 住宅	混在住宅地域	1住居	60%	200%	
216	福岡県	③安定性	博多 - 14	326㎡ 92㎡	共同住宅 空地	共同住宅地域	2住居	60%	200%	
217	福岡県	①代表性	宗像 5 - 1	785㎡ 129㎡	店舗 店舗兼住宅	普通商業地域	商業	80%	400%	
218	福岡県	①代表性	志免 9 - 1	2,268㎡ 1,120㎡	工場兼事務所	流通業務地域	工専 準工	60%	200%	○
219	福岡県	③安定性	広川 5 - 1	2,448㎡ 328㎡	店舗兼作業場 店舗兼住宅	路線商業地域	都	70%	200%	
220	長崎県	③安定性	長崎 5 - 20	100㎡ 141㎡	診療所兼住宅	普通商業地域	準住居	60%	300%	
221	長崎県	②中庸性	東彼杵 5 - 1	343㎡ 271㎡	事務所 店舗兼住宅	近隣商業地域	都	70%	200%	
222	熊本県	①代表性	熊本東 5 - 4	1,018㎡ 639㎡	店舗 店舗兼共同住宅	路線商業地域	近商 準住居	80%	300%	○
223	熊本県	③安定性	宇城 5 - 2	652㎡ 974㎡	店舗兼住宅 空地	路線商業地域	都	70%	200%	
224	熊本県	③安定性	益城 - 2	212㎡ 293㎡	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	150%	
225	大分県	⑤地点増設	大分 - 10	237㎡ 162㎡	住宅 共同住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	○
226	大分県	②中庸性	大分 9 - 3	9,482㎡ 10,817㎡	工場	工場地域	工専	60%	200%	
227	大分県	①代表性	別府 5 - 10	276㎡ 99㎡	旅館 店舗兼住宅	普通商業地域	商業	80%	400%	
228	宮崎県	②中庸性	延岡 5 - 8	330㎡ 404㎡	店舗兼住宅	路線商業地域	1住居	60%	200%	
229	鹿児島県	③安定性	鹿児島 - 17	203㎡ 208㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
230	鹿児島県	①代表性	奄美 - 1	199㎡ 173㎡	住宅	戸建住宅地域	1中専	60%	200%	○
231	鹿児島県	①代表性	奄美 - 3	190㎡ 208㎡	住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	○
232	沖縄県	①代表性	糸満 5 - 1	662㎡ 170㎡	店舗、教習所兼住宅 空地	普通商業地域	準住居 商業	60%	200%	80%
233	沖縄県	②中庸性	沖縄 - 6	239㎡ 247㎡	建築中 住宅	戸建住宅地域	1住居	60%	200%	
234	沖縄県	①代表性	読谷 - 2	474㎡ 203㎡	住宅	戸建住宅地域	1低専	50%	100%	

地価公示における公示区域について（案）

平成二十五年国土交通省告示第千三百七号の一部を次のように改正するため、その旨告示するものである。

表北海道の項中「虻田郡倶知安町字旭及び勇払郡安平町追分若草二丁目の区域」を「虻田郡倶知安町字山田の区域」に改め、同表岩手県の項中「岩手郡滝沢村大釜の区域」を「滝沢市大釜風林の区域」に改める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

（新旧対照表）

都道府県名	旧	新
北海道	虻田郡倶知安町字 <u>旭及び勇払郡安平町追分若草二丁目</u> の区域	虻田郡倶知安町字 <u>山田</u> の区域
岩手県	奥州市胆沢区南都田及び <u>岩手郡滝沢村大釜</u> の区域	奥州市胆沢区南都田及び <u>滝沢市大釜風林</u> の区域

（参照条文）

○地価公示法第二条第一項

土地鑑定委員会は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第二項に規定する都市計画区域その他の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（国土利用計画法（昭和四十九年法律第九十二号）第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。以下「公示区域」という。）内の標準地について、毎年一回、国土交通省令で定めるところにより、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行つて、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとする。

○地価公示法施行規則第一条

地価公示法第二条第一項の国土交通省令で定める公示区域は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第二項に規定する都市計画区域及び土地取引が相当程度見込まれる区域（都市計画区域を除く。）で、国土交通大臣が定めるものとする。

不動産鑑定評価制度懇談会 設立趣旨

趣旨

不動産鑑定評価制度は、不動産市場の情報基盤として透明性向上に重要な役割を担っており、市場の持続的成長に適切に対応するため、更なる信頼性向上を図っていく必要がある。

また、「土地政策の新たな方向性2016」(平成28年8月 国土審議会土地政策分科会企画部会)において土地政策の新たな方向性として示された、不動産の最適活用や創造的活用といった社会のニーズに的確に対応していくためには、不動産鑑定士の質の向上及び活用促進など、不動産鑑定評価制度の一層の充実が求められる。

このため、不動産鑑定評価制度全般について改めて見直しを行い、当面講ずべき措置や中長期的な取組など、今後の不動産鑑定評価制度の課題等について幅広い検討を深めて頂くため、「不動産鑑定評価制度懇談会」を設置することとする。

構成員

(五十音順、敬称略、◎:座長)

浅田 義久	日本大学経済学部 教授
稲野邊 俊	(公社)日本不動産鑑定士協会連合会 副会長
奥田 かつ枝	(株)緒方不動産鑑定事務所 取締役
杉本 茂	さくら総合事務所 代表
田邊 信之	宮城大学事業構想学部 教授
内藤 伸浩	(一社)不動産証券化協会 専務理事
中城 康彦	明海大学不動産学部 教授
山崎 暢之	三菱UFJ信託銀行(株) 不動産コンサルティング部 専門部長
◎山野目 章夫	早稲田大学大学院法務研究科 教授
横井 広明	(一財)日本不動産研究所 理事
横田 雅之	(株)東京証券取引所 上場推進部長

スケジュール

- 第1回 平成28年8月29日
- 第2回 平成28年10月28日
- 第3回 平成28年12月20日 予定
- 第4回 平成29年2月中旬 予定
- 第5回 平成29年3月中旬 予定
- (骨子として中間とりまとめ)
- 第6回以降 平成29年4～7月
- (夏頃に最終とりまとめ)

総論

土地・不動産を取り巻く社会経済状況が大きく変化

○生産性向上や経済成長につながる動き

- ・観光、物流、ヘルスケア等新しい成長分野の土地需要の拡大
- ・リート市場の拡大
- ・ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展

○本格的な人口減少に伴う動き

- ・生産性や社会コストを意識した戦略づくり
- ・空き家・空き地等の増加
- ・宅地の所有・利用意欲の減退

こうした変化に対応するため、不動産鑑定評価制度にどのようなことが期待されるのか。
同時に、不動産鑑定士・不動産鑑定業者はどのように変わることが期待されるのか。

鑑定評価の更なる
高度化・精緻化

不動産鑑定士が活躍・
貢献できる分野の拡大

不動産鑑定士の
資質の維持・向上

鑑定評価制度の
利便性・信頼性の向上

各論

1. 情報基盤としての
鑑定評価の充実の
あり方

2. 専門性を活かして
活躍・貢献できる不
動産鑑定士のあり方

3. 不動産鑑定士の
人材育成のあり方

4. ユーザー視点に
立った制度のあり方

懇談会の審議と今後の取組との関係について

- 本懇談会では、各論点についての議論をもとに、鑑定評価制度全般に関する今後の方向性についての提言をとりまとめ
- とりまとめを踏まえて、関係機関において、制度改正等に向けた作業を実施

懇談会の審議

- 不動産鑑定評価制度(不動産の鑑定評価に関する法律などの関係法令、不動産鑑定評価基準などの関係する基準等)に関して、各論点に係る見直し事項及び方向性について議論
- 上記のほか、各論点に関して、行政及び関係業界において取り組むべき事項について議論

提言をとりまとめ

今後の取組

- 関係法令、評価基準等の具体的な改正作業を国土交通省において実施
※改正にあたっては審議会等の意見を聴取
- 国土交通省や業界団体などにおいて、具体的な取組を検討・実施

不動産鑑定評価制度懇談会における主な論点について

〔※個別の論点については、現時点のものであり、今後の議論やアンケート・ヒアリング結果等を踏まえて、追加・修正があり得る。〕

総論

以下のような社会経済状況の変化に対応して、不動産鑑定評価制度にどのようなことが期待されるのか。同時に、不動産鑑定士・不動産鑑定業者はどのように変わることが期待されるのか。

○生産性向上や経済成長につながる動き

- ・観光、物流、ヘルスケア等新しい成長分野の土地需要の拡大
- ・リート市場の拡大
- ・ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展

○本格的な人口減少に伴う動き

- ・生産性や社会コストを意識した戦略づくり
- ・空き家・空き地等の増加
- ・宅地の所有・利用意欲の減退

各論

1. 情報基盤としての鑑定評価の充実のあり方

土地・不動産の有効活用による不動産市場の持続的成長に向け、情報基盤となる鑑定評価について充実を図っていくためには、どのような見直しが必要か。

また、鑑定評価に関する理論や技術が日々進歩する中で、それらを柔軟に取り入れて鑑定評価の更なる高度化・精緻化を図っていくためには、どのような取組が必要か。

- ホテル等の事業用不動産等において評価ニーズのある、不動産と一体となって収益を生み出す動産も考慮した評価方法の確立が必要ではないか。
- 近年の社会的な要請に基づく評価ニーズのある、農地等について評価方法の確立が必要ではないか。
- 鑑定評価に関する最先端の理論・技術の研究や新分野の開拓などを積極的に後押しするため、そのインセンティブとなる取組が必要ではないか。
- 実務や試験への影響を考慮しつつ、新しい理論・技術を鑑定評価に取り入れていくためには、どのような制度・体制が望ましいか。

2. 専門性を活かして活躍・貢献できる不動産鑑定士のあり方

公的不動産や空き地・空き家の利活用などの様々な社会的な課題に対して、不動産鑑定士が不動産に関するプロフェッショナルとして、その専門性を活かして活躍・貢献していくためには、どのような取組を進めるべきか。

- 地方公共団体等における公的不動産等の利活用に当たって、事業採算性の判断などの案件形成等に向けた業務を支援するため、どのような取組が必要か。
- 鑑定評価額を示す役割だけでなく、説明能力・コンサルティング能力を活かした役割についてPRが必要ではないか。特に、AI等の進化により、不動産市場での価格提供サービスの質の向上が見込まれ、より一層、不動産鑑定士の専門性を明確にし、PRしていくことが重要ではないか。

3. 不動産鑑定士の人材育成のあり方

受験者数の減少傾向、合格者の高齢化などの状況を踏まえ、若年層などにとってよりチャレンジしやすくするため、どのような試験制度の改善が望ましいか。

同時に、資格取得後においても不動産鑑定士の資質の維持・向上に向けて、どのような取組が必要か。

- 受験期間の長期化（特に論文式試験）を改善するためには、どのような試験制度が望ましいか。【※土地鑑定委員会において検討中】
- 資格取得後における不動産鑑定士の資質の維持・向上のためには、不動産鑑定士に定期的な講習の受講を義務づける必要があるのではないか。
- 不動産鑑定士がより専門的な知識・能力を身に付けることを促す仕組みが必要ではないか。
- 中長期的な観点から、人材の育成・確保のあり方についてどのように考えるべきか。

4. ユーザー視点に立った制度のあり方

鑑定評価が依頼者だけでなく、投資家など不特定多数の利用者に必要な情報となっていることを踏まえ、鑑定評価制度の利便性の向上や、不動産鑑定士・不動産鑑定業者の説明責任について、どのような見直しが必要か。

- 不動産鑑定士・不動産鑑定業者に関する情報の公開について、情報内容を充実させるとともに、情報へのアクセス性をより高めていくことが必要ではないか。
- 不動産鑑定士等の団体について、ユーザーの利便性向上に資する事業を強化するとともに、団体の名称についてユーザーの誤解などを招かないための措置等が必要ではないか。
- 複数の不動産鑑定士による共同作業や複数業者による業務提携を行う際には、海外不動産の場合も含め、体制や役割分担をユーザーに明確化することが必要ではないか。
- 鑑定評価書の交付にあたって、ユーザーの利益保護やトラブル防止の観点から、一層の分かりやすさが必要ではないか。特に重要な事項については、説明責任をより強化することが必要ではないか。
- 不動産鑑定士・不動産鑑定業者が依頼者からの不当な鑑定評価の依頼に応じた場合、多くの利用者に多大な損害を与えるおそれがあることから、これを防止するための対策が必要ではないか。

平成28年度第4回土地鑑定委員会 現地調査結果

1. 日 程

平成28年10月31日（月）

2. 調査目的

リニア中央新幹線整備事業等に伴う地価への影響把握

3. 内 容

○「名古屋市まちづくり事業説明」

「リニア中央新幹線整備事業を見据えた名古屋駅周辺のまちづくり」
名古屋市 新庄 徹 リニア関連・名駅周辺開発推進課長から説明を受けた。

○現地調査

栄地区及び名古屋駅地区（桜通口、太閤口）の標準地ならびに基準地について、愛知県代表幹事の説明を受け、調査を行った。