

地価の個別化・多極化に対応した 地価公示への取組

2018年4月

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

JAREA

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

地価公示とは

- 土地取引や資産評価の客観的目安を提供(1月1日時点の1㎡あたりの価格を公示)
- 昭和45年から実施
- 平成31年は全国26,000地点で実施予定
- 1地点につき2人の鑑定評価員(※)が評価 ※全国で2,442人の不動産鑑定士を委嘱

＜平成30年地価公示 官報の例＞

(1) 標準地 番 号	(2) 標準地の所在及び地番並 びに住居表示	(3) 標準地の1 平方メー トル当 たりの 価格 (円)	(4) 標準地 の地積 (㎡)	(5) 標準地 の形状	(6) 標準地 の利 用の現況	(7) 標準地の周辺の土地の利 用の現況	(8) 標準地の前面 道路の状況	(9) 標準地につ いての水 道、ガ ス供給 施設及 び下水 道の整 備の状 況	(10) 標準地の 鉄道そ 他の主 要な交 通施設 との接 近の状 況	(11) 標準地に 係る都 市計画 法その 他法令 の制限 で主要 なもの
千代田 一1	千代田区三番町 6 番 25	2,970,000	969	1:1.5	共同住宅 SRC10	マンション、住宅、事務 所等が混在する住宅地域	南 11m 区道	水道、ガ ス、下水	平蔵門 480m	2 住居 (60,400) 防火
2	紀尾井町 3 番 27 外「紀尾 井町 3-32」	1,930,000	535	1:1	共同住宅 RC5	中層のマンション、事務 所等が混在する住宅地域	北 5.4m 区道	水道、ガ ス、下水	趣町 350m	2 住居 (60,400) 防火
※ 3	六番町 6 番 1 外	3,850,000	2,266	1:1	共同住宅 SRC10F1B	中高層マンション、事務 所等が混在する住宅地域	北西 15m 区 道	水道、ガ ス、下水	西ツ谷 330m	2 住居 (60,400 ★) 防火
4	富士見 1 丁目 8 番 6「富士 見 1-4-12」	1,420,000	142	1.2:1	共同住宅 RC5	一般住宅、共同住宅、事 務所等が混在する地域	南東 8m 区 道、北東側道	水道、ガ ス、下水	飯田橋 340m	1 住居 (60,400) 防火
5	九段北 2 丁目 6 番 26「九 段北 2-3-25」	2,800,000	1,511	台形 1.5:1	共同住宅 SRC14F1B	事務所、学校、マンショ ン等が混在する住宅地域	北 12.5m 区 道、東側道	水道、ガ ス、下水	九段下 450m	1 住居 (60,400 ★) 防火

平成30年3月28日(水)
日本経済新聞1面

2018年の公示地価の概要

脱資産デフレ進む

地価上昇全国に波及
地方、26年ぶりプラス

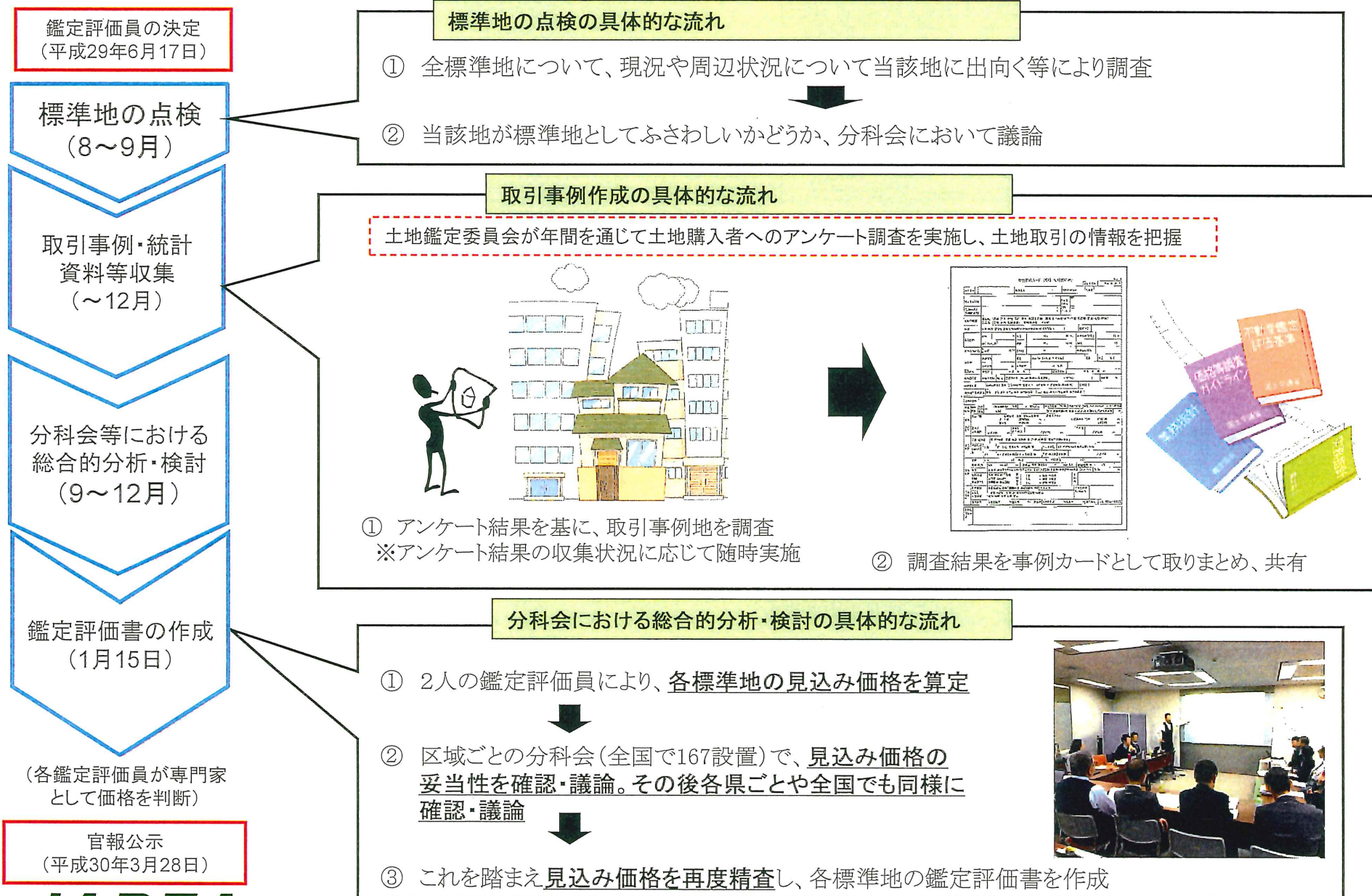
公示地価

2018年公示地価

住宅地、大幅拡大

平成30年3月28日(水)
読売新聞1面(特集)

地価公示の年間作業フロー図(日付は平成30年地価公示の実績)

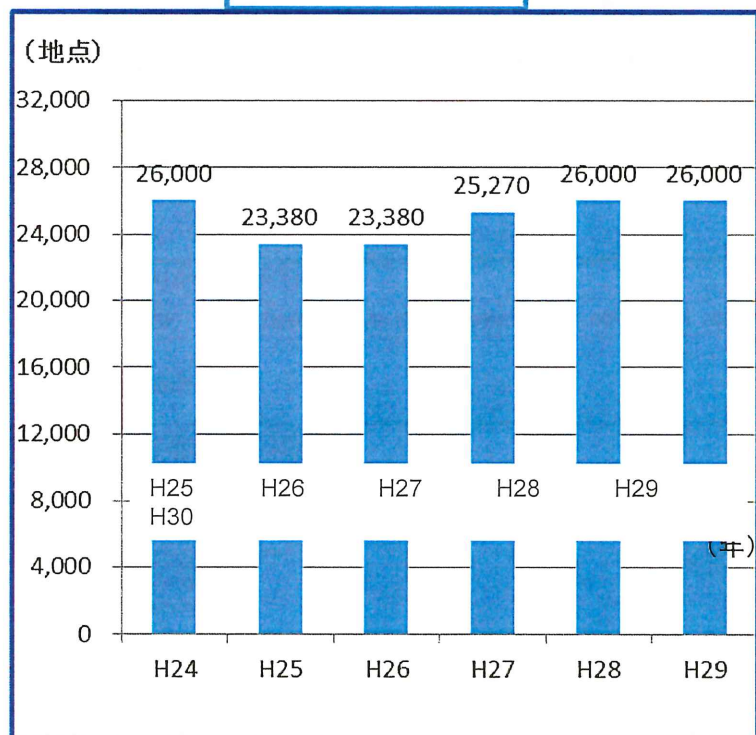


JAREA

標準地について

- 標準地の地点数は平成26年、27年地価公示で23,380地点に削減後、平成29年地価公示から26,000地点に回復
- 毎年全標準地を点検し、必要な選定替えを実施
(例年1~2%程度の標準地について選定替えを実施。平成30年地価公示では26,000地点中227地点)

地点数の推移



標準地選定の原則

- 一 代表性の原則 当該区域全体の地価水準を代表しうるもの
- 二 中庸性の原則 土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸であること
- 三 安定性の原則 安定した土地の利用状況であること(用途等)
- 四 確定性の原則 土地の範囲が外見上明確であること

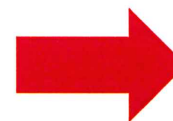
選定替えを行った例
【中庸性の欠如:土地利用状況の変化 千葉県習志野市】

分筆され、当該地域の標準的な画地規模(150㎡~180㎡程度)から乖離している。

旧地点



新地点



地価公示の公表について

○ 地価公示に係る情報は、官報公示、関係市町村での閲覧のほか、国土交通省ホームページでも公表している。

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

国土総合情報システム 国土・建設産業局

TOP > 検索対象地域選択 > 検索条件指定 > 検索結果表示 > 詳細情報

国土交通省地価公示

検索結果表示

検索条件: 【地域】東京都千代田区【対象】地価公示【調査年】平成30年【用途区分】全て【地価】全て

検索結果 61 件中 1 ~ 20 件を表示中

「詳細を開く」ボタンを押すと、地価情報の詳細情報が表示されます。

地価公示番号	千代田-1	調査年	平成30年1月1日
所在地	東京都千代田区三番町 6番25	地図で確認	
位置表示			
面積(㎡)	2,970,000(㎡)	交通施設、河川	岸壁門、430m
地価(㎡)	969(㎡)	形状(開口・奥行)	(1.0:1.5)
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) 10F		
利用現況	共同住宅	給排水状況	ガス・水道・下水
周辺の土地の利用現況	マンション、住宅、事務所等が混在する住宅地域		
前面道路の状況	南 11.0m 区道	その他の接面道路	
用途区分、高度地区、防火・防風	第二種住居地域、防火地域	建ぺい率(%)、容積率(%)	60(%) 400(%)
都市計画区域区分	市街化区域		
森林法、公園法、自然環境等			
鑑定評価書	詳細表示		



鑑定評価書(平成30年地価公示)

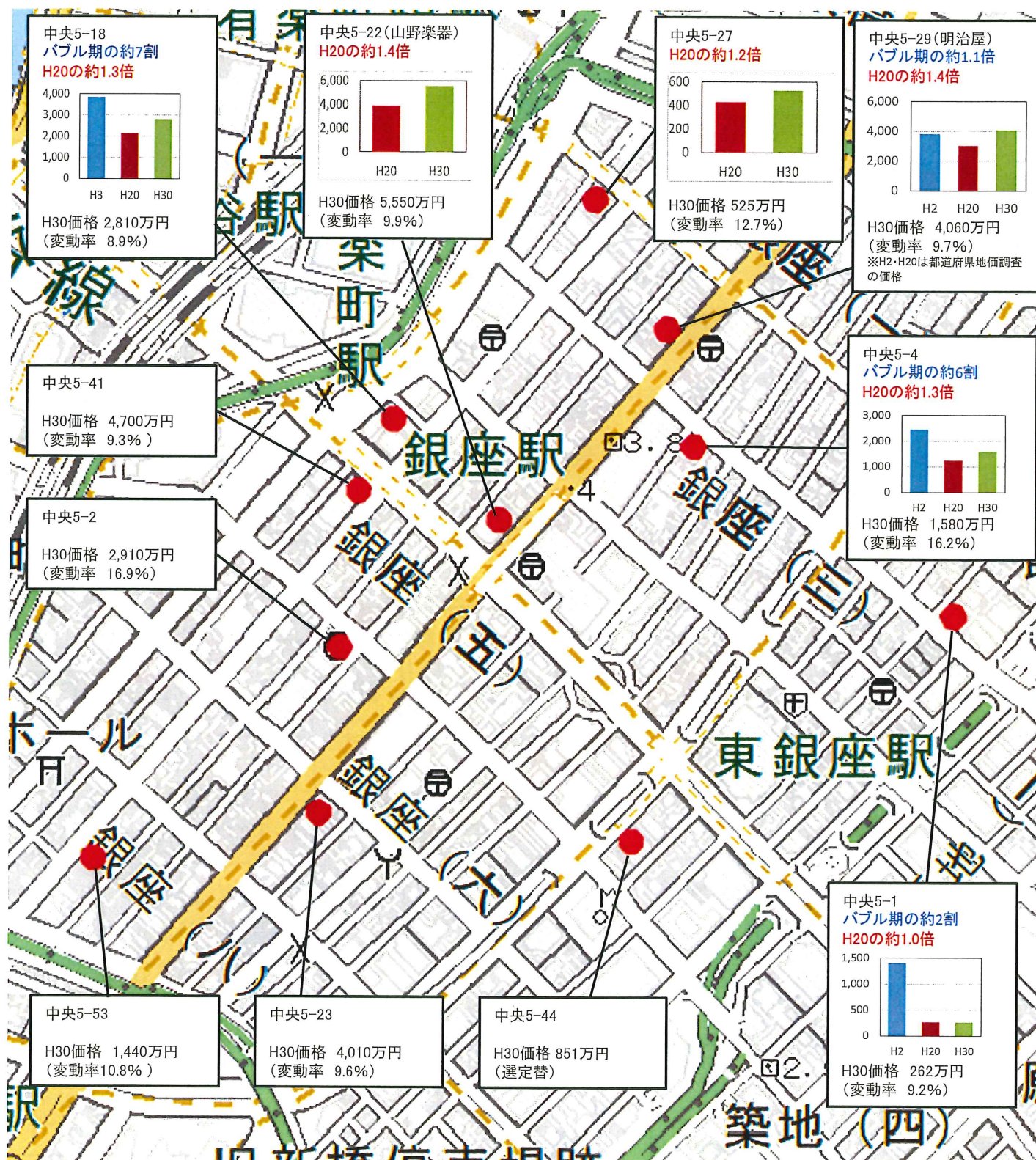
千代田-1 (1/1) 2/1

項目	内容												
1. 基本情報	<table border="1"> <tr> <th>項目</th> <th>内容</th> </tr> <tr> <td>1-1 地価公示番号</td> <td>千代田-1</td> </tr> <tr> <td>1-2 調査年</td> <td>平成30年</td> </tr> <tr> <td>1-3 用途区分</td> <td>共同住宅</td> </tr> <tr> <td>1-4 面積</td> <td>2,970,000(㎡)</td> </tr> <tr> <td>1-5 地価</td> <td>969(㎡)</td> </tr> </table>	項目	内容	1-1 地価公示番号	千代田-1	1-2 調査年	平成30年	1-3 用途区分	共同住宅	1-4 面積	2,970,000(㎡)	1-5 地価	969(㎡)
項目	内容												
1-1 地価公示番号	千代田-1												
1-2 調査年	平成30年												
1-3 用途区分	共同住宅												
1-4 面積	2,970,000(㎡)												
1-5 地価	969(㎡)												
2. 鑑定評価	<table border="1"> <tr> <th>項目</th> <th>内容</th> </tr> <tr> <td>2-1 鑑定評価額</td> <td>2,970,000(円)</td> </tr> <tr> <td>2-2 鑑定評価額(㎡)</td> <td>969(円/㎡)</td> </tr> <tr> <td>2-3 鑑定評価額(㎡)</td> <td>969(円/㎡)</td> </tr> <tr> <td>2-4 鑑定評価額(㎡)</td> <td>969(円/㎡)</td> </tr> <tr> <td>2-5 鑑定評価額(㎡)</td> <td>969(円/㎡)</td> </tr> </table>	項目	内容	2-1 鑑定評価額	2,970,000(円)	2-2 鑑定評価額(㎡)	969(円/㎡)	2-3 鑑定評価額(㎡)	969(円/㎡)	2-4 鑑定評価額(㎡)	969(円/㎡)	2-5 鑑定評価額(㎡)	969(円/㎡)
項目	内容												
2-1 鑑定評価額	2,970,000(円)												
2-2 鑑定評価額(㎡)	969(円/㎡)												
2-3 鑑定評価額(㎡)	969(円/㎡)												
2-4 鑑定評価額(㎡)	969(円/㎡)												
2-5 鑑定評価額(㎡)	969(円/㎡)												
3. 鑑定評価の概要	本鑑定評価は、国土交通省の定める「鑑定評価の概要」に基づき、土地の用途、形状、位置、周辺の土地利用状況等を考慮し、鑑定評価額及び鑑定評価概要を算出したものである。 本鑑定評価は、土地の用途、形状、位置、周辺の土地利用状況等を考慮し、鑑定評価額及び鑑定評価概要を算出したものである。												

→ クリックすると、当該地点の鑑定評価書(鑑定評価額及び評価概要)が表示される

平成31年地価公示から、鑑定評価書の詳細情報(利回り、賃料等)についてもホームページにおいて開示予定

中央区銀座の地価公示地点の価格動向



大分市中心部の地価公示地点の価格動向

