

地価公示予算拡充等の必要性について

2021年12月

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

地価公示の役割

1. 土地取引の指標

都市及びその周辺の地域等において、土地の取引を行なう者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示された価格を指標として取引を行なうよう努めなければならない(地価公示法第1条の2)。

⇒地価公示は不動産売買に限らず、不動産の価値判断に関する指標として幅広く活用されている。

- ① 宅建業者が仲介を行う際の価格査定の際の指標
- ② 金融機関による担保額査定の際の指標
- ③ 企業が保有する不動産の時価算定の際の指標

2. 公共用地取得の補償額算定

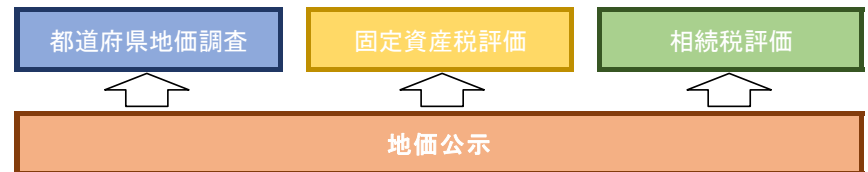
土地収用法その他の法律によって土地を収用することができる事業を行う者は、公示区域内の土地を当該事業の用に供するため取得する場合において、当該土地の取得価格を定めるときは、公示価格を規準としなければならない(地価公示法第9条)。

⇒地価公示は、公共事業の適正な実施を支える社会インフラとして機能している。

3. 固定資産税・相続税等の課税基礎等

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(土地基本法第17条)。

⇒地価公示は、課税評価を含む全ての公的土地評価の基礎となっている。



地価公示予算の拡充等

| 役割 | コロナ禍を受けた地価公示の重要性 |
|---------|---|
| 1.取引の指標 | 令和3年都道府県地価調査では、地価は全国全用途で下落幅は縮小したものの、2年連続の下落となり、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感が地価に影響を与えている。このような時期にこそ、国民に正しい地価情報を提供することが重要。 |
| 2.補償額算定 | 経済対策として重要な公共事業の円滑実施が不可欠であり、用地買収を支える地価公示の適正な実施が必要。もし過小又は過大な補償が行われた場合、財産権の侵害・税金の無駄遣い等の指摘を受け、公共事業に対する国民の信頼低下を招くおそれがある。 |
| 3.課税の基礎 | 厳しい経済情勢の下で国民に税負担を求めることになるため、適正な評価を堅持し、土地に関する税制度に対する信頼を確保することが重要。 |

(1) 26,000地点体制の堅持

地価の個別化・多極化の流れを受けて、新たに標準地を増設する必要が発生している。令和2年度より地価が安定している一部の標準地を隔年調査としたうえで、地価の個別化・多極化が進む地域に新規地点を設置する試行を行っており、地点数の削減はこの流れに逆行する。

(2) 報酬単価の回復

過去の予算査定において地価公示報酬は切り下げを受けており、現在も回復していない。評価の質と担い手を確保するため、報酬単価を回復する必要がある。

(3) 関連業務経費の確保

地域における評価員の衆知を結集することを目的とした分科会活動等のための地価公示関連業務経費は、ここ数年予算減で推移している。地価の個別化・多極化の動きとコロナ禍を受け、より詳細な検討と活発な意見交換が必要になっていることから、関連業務経費を確保することが重要。