

# 国土交通省説明資料

不動産鑑定士制度推進議員連盟総会

令和8年5月20日

土地政策審議官

広く一般に土地の価格の指標を提供<sup>(※1)</sup>するほか、課税評価や不動産鑑定評価の基準として活用されるなど、土地評価において基幹的な役割を担う地価公示について、現状の地点数を確保し、正常な価格<sup>(※2)</sup>の判定を着実に実施する。

(※1) 不動産情報ライブラリでの地価公示の閲覧は約600万件(令和7年度)

(※2) 売り急ぎや買い進みなどがなく、売手にも買い手にもかたよらない価格

## 地価公示の概要

- 土地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に指標を与え、適正な地価の形成に寄与することを目的として、昭和45年(1970年)より実施(地価公示法)
- 両議院の同意を得て国土交通大臣が任命する7名の委員で構成される土地鑑定委員会が判定し、公示
- 全国26,000地点(隔年調査430地点を含む)について、約2,200名の鑑定評価員がそれぞれ2名で鑑定評価を実施
- 毎年1月1日時点の価格を3月に公表
- 都市計画区域内の地点を対象

## 地価公示の活用

### 課税評価の基準として活用(土地基本法)

土地基本法(平成元年法律第八十四号)(抄)  
(公的土地評価の適正化等)

第十七条 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(⇒地価公示)**するとともに、**公的土地評価(⇒地価公示、相続税評価、固定資産税評価)**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。

<相続税評価> 公示地価の8割程度  
• 国税局長が実施  
• 毎年1月1日時点の評価(令和7年約37万地点)

<固定資産税評価> 公示地価の7割程度  
• 市町村長が実施  
• 3年毎に1月1日時点の評価(令和6年度約43万地点)

※ 地価公示と重複する地点については、公示地価を活用しており、課税当局による独自の鑑定評価は行われていない

## 地価公示の意義・役割

- 統一的な手法による定点調査を50年以上実施してきた結果、様々な時間軸での地価動向の分析が可能
- 全国26,000地点の土地の正常な価格の把握に留まらず、市区町村等のエリア別の地価動向や住宅地、商業地等の用途別の地価動向の分析などが可能
- 上記に加え、土地に係る様々な場面(右側参照)で活用されており、土地の価格に関する制度インフラとしてその機能を発揮

### 不動産鑑定評価などの基準として活用(不動産鑑定評価法・地価公示法)

- 不動産鑑定評価における**鑑定評価額の決定の基準**

(不動産鑑定評価が活用される代表的な場面)  
• **証券化不動産の鑑定評価**  
• **金融機関等の融資先の担保不動産の鑑定評価** など

- 公共事業用地の**取得価格の算定の基準**
- 収用する土地の**補償金額の算定の基準**

### 経済データとして活用

- 各種経済指標を作成する際のベースとなる**国民経済計算(SNA)**(内閣府)の推計に必須
- **月例経済報告**(内閣府)における国内経済状況の指標の一つ
- 大学などの**学術機関**や**民間事業者**の調査分析の基礎データとして活用

補完

## 都道府県地価調査

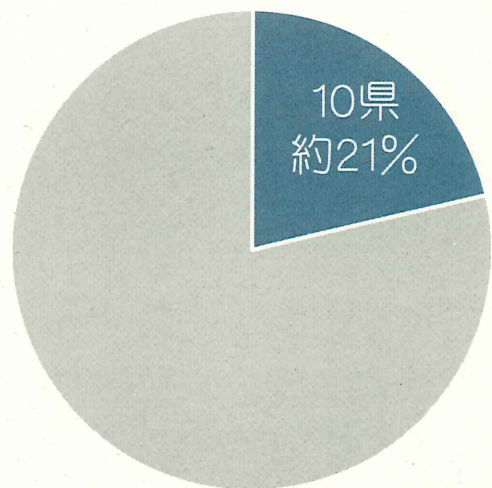
- 土地取引の規制を講じる主体である**都道府県知事**が実施(国土利用計画法)
- 毎年7月1日時点の価格を9月に公表(令和7年調査21,441地点)
- 都市計画区域外の地点も対象

- 地価公示については、令和6年度予算(令和7年地価公示)において、1地点あたり1,000円の鑑定評価料を引上げ。
- 都道府県が実施する都道府県地価調査については、令和7年度までに44都道府県で、鑑定評価料を地価公示と同程度まで引上げ。

## 都道府県地価調査の鑑定評価料の現状

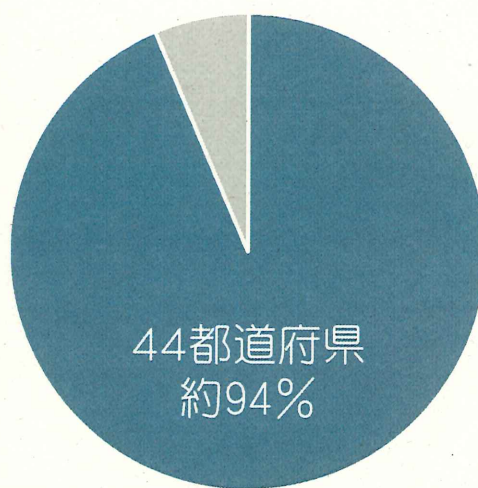
令和6年度

R6年度に鑑定評価料を地価公示と同程度まで引上げ  
(10県)



令和7年度

R7年度までに鑑定評価料を地価公示と同程度まで引上げ  
(44都道府県)

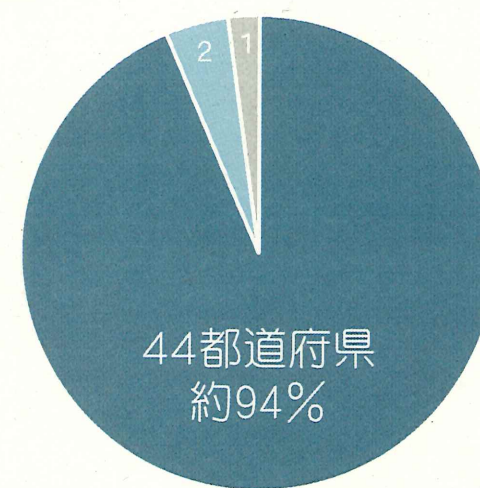


令和8年度以降

R7年度までに鑑定評価料を地価公示と同程度まで引上げ  
(44都道府県)

将来的に、引上げを予定(2県)

現時点では、引上げの予定なし(1県)



- 日本不動産鑑定士協会連合会では、平成28年熊本地震の被災地に不動産鑑定士を派遣して以降、全国各地の被災地に不動産鑑定士を派遣し、自治体の住家被害認定調査の支援活動を実施。  
(これまで17の災害に対し、延べ48市区町村に派遣)
- 令和6年能登半島地震では、石川県からの要請を受け、日本不動産鑑定士協会連合会から派遣された不動産鑑定士が、自治体の住家被害認定調査に加わり、自治体のマンパワー不足を補完。  
(延べ1,564名、実人数262名を派遣)

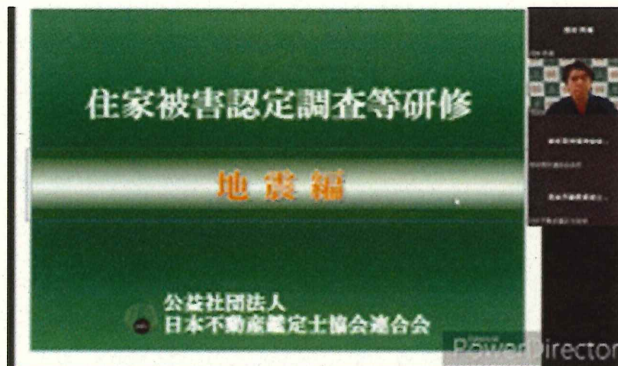
## 日本不動産鑑定士協会連合会の取組

### <平時の取組>

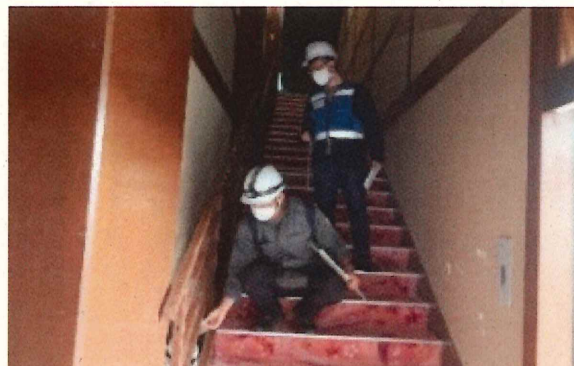
全国の自治体職員や不動産鑑定士に対し、住家被害認定調査に関する研修会を定期的実施。

### <災害時の取組>

不動産鑑定士を被災自治体に派遣し、住家被害認定調査の支援活動を実施。また、当該自治体に対し、当該調査の実施体制に関する助言を行うほか、他の自治体から派遣された応援職員向けの講習会や住民説明などを実施。



自治体職員向け研修(Web形式)



能登半島地震で被害を受けた建物の調査



奥能登豪雨の応援職員向けに実地研修をする様子

## 指定公共機関の概要

指定公共機関とは、公共的機関及び**公益的事業を営む法人のうち、防災行政上重要な役割を有するものとして内閣総理大臣が指定している機関**をいう。(電気、ガス、輸送、通信、スーパー、建設業団体など111機関が指定(令和8年3月13日現在))

## 指定公共機関の役割(平時・緊急時における「義務」) ※内閣府防災資料より作成

災害対策基本法において、「指定公共機関」は、平時において

- ・防災業務計画の作成(39条)
- ・防災訓練の実施(48条)
- ・防災に必要な物資・資材の備蓄(49条)

等を行う義務を有しており、また緊急時において

- ・災害時における応急措置の実施(50条)
- ・災害時の情報の収集・伝達(51条)
- ・防災業務計画に基づいた、災害応急対策・復旧の取組(80条、87条)

を行うとされ、**災害の予防・応急・復旧の段階で重要な役割**を果たしている。

また、大規模災害発災時等には、必要に応じ、緊急災害対策本部長・指定行政機関の長等は、指定公共機関に対し災害応急対策の指示や物資輸送・被災者の輸送等での協力の要請を行うことができる(28条の6、77条)。