

第4章

地価公示法

この章から、不動産の価格がどのように決まっていくのかを学習します。
まずは地価公示法から学習しましょう。

1節 地価公示法の目的

契約自由の原則によれば、土地をいくらで取引しようと、それは当事者の自由です。
しかし、そうやって取引された価格には「個々の事情」が盛り込まれることがあるので、
はたして、その取引価格が「公平公正な価格」なのかを判断するのは難しいでしょう。
また、公共事業を行うにあたり、「公平公正な土地価格の基準」がないと、
妥当な値段で土地を取得したり、補償をすることができないことになってしまいます。

そこで、国がルールに基づいて全国各地の「**代表的な地点**」の「**公平公正な土地価格**」を評価し、
それを「**一般公開**」することで、これらの問題を解決することにしました。
この制度を「地価公示」といい、その手続きを定めたものが「地価公示法」というわけです。

地価公示

国土交通省に置かれた**土地鑑定委員会**が、**毎年1月1日時点**における**標準地の正常価格**を3月に
公示するもので、「一般の土地取引の価格に指標」を与え、「公共事業地の取得価格算定の規準」と
することで、適正な地価形成に資することを目的としている

標準地が「代表的な地点」、正常価格が「公平公正な土地価格」、公示が「一般公開」という意味です。

「標準地」と「正常価格」の定義は、試験でよく出ますのでここで確認しておきましょう。

標準地

地価が公示される土地のこと。

自然的・社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、
土地の利用状況・環境等が通常と認められる一団の土地が標準地として選定されます。

- ①「自然的・社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域」において
⇒ 似ている用途で使われている土地がまとまっている地域（住宅地、商店街など）
- ②「土地の利用状況・環境等が通常と認められる一団の土地」が標準地として選ばれる。
⇒ 面積や地形が特殊でない土地

①の地域にある②を満たすような土地が標準地として選ばれるということです。

さすがに、日本全国全ての土地価格を公示するわけにもいきませんから、
各エリアの代表的な土地を標準地として選び出し、その価格を公示するってわけです。

なお、標準地は公示区域の中から選定されることとなります。

公示区域

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交省令で定める区域。
必要があれば都市計画区域外でも指定することができる。

なお、国土利用計画法で指定された規制区域内からは公示区域は選定されない。



つづいて、正常価格の定義です。

正常価格

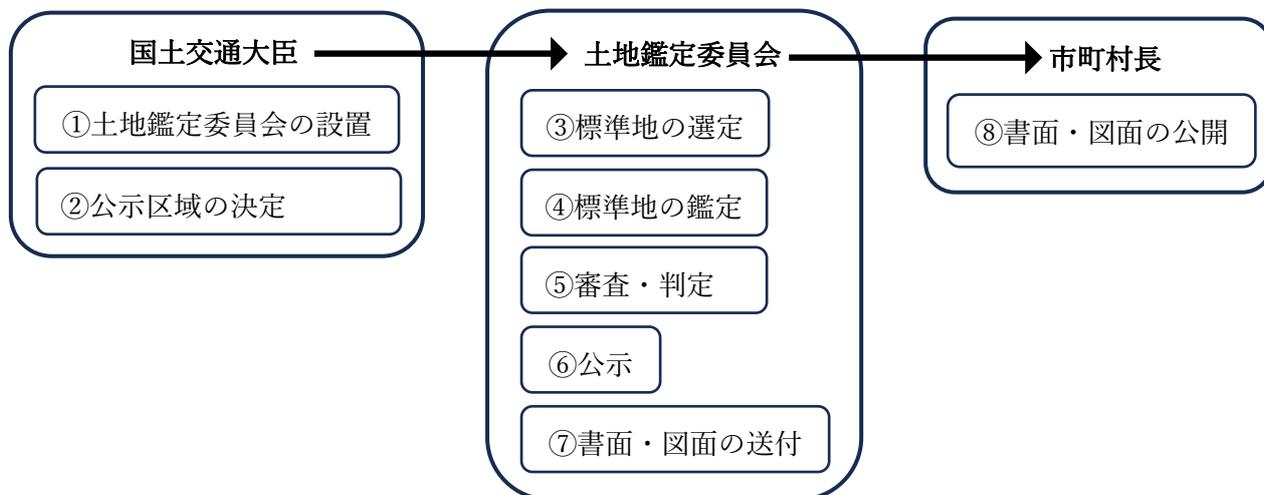
土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格。

公示(一般公開)されるのは、毎年1月1日における標準地の単位面積(1 m²)当たりの正常価格です。

なお、土地に「建物が建っている」場合や「借地権・地上権が設定されている」場合、それらが存しないものとして評価されます。つまり、更地の価格として評価されるということです。

2節 地価公示の手続き

では、具体的にどうやって地価を公示していくのか、その手続きを見ていきます。
大まかな流れは以下の図の通りです。各ステップを詳しく見ていきます。



1. 国土交通大臣の手続き

① 土地鑑定委員会の設置

委員会は任命した **7名**の**土地鑑定委員**で組織されます。

② 公示区域を定める(国土交通省令で定める区域)。

2. 土地鑑定委員会の手続き

③ 標準地の選定

公示区域内から、土地鑑定委員会が標準地を選び出します。選定を行うために、他人が占有する土地に立ち入って調査する必要がある場合は、その土地に立ち入ることができます。

④ 標準地の鑑定

鑑定は **2名以上**の**不動産鑑定士**によって行われます。鑑定する際は以下の価格を全て勘案し算出します。

- ・ 近傍類地の取引価格から算出される推定価格
- ・ 近傍類地の地代等から算定される推定価格
- ・ 同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の価格

※**勘案**(かんあん)とは複数の要素や条件を考慮して**総合的に**判断することです。

「価格を平均して」、「いずれかの価格を考慮」などではダメです。

⑤ 審査・判定

鑑定を行った不動産鑑定士は、土地鑑定委員会に対し、作成した**鑑定評価書**を提出します。委員会はその鑑定評価の結果を審査し、必要な調整を行って正常価格を判定します。

⑥ 公示

土地鑑定委員会は、**年に1回**、以下の内容を**官報**にて公示します。(よく出る)

- ・ 標準地の所在、**単位面積あたりの価格**、価格判定の**基準日**
- ・ 標準地の**地積・形状**、
- ・ **標準地およびその周辺の土地利用の現況**
- ・ 標準地についての**水道・ガス供給施設および下水道の整備状況**

⑦ 書面・図面の送付

土地鑑定委員会は、各市町村長に対して公示に関する書面・図面を送付します。

3. 市町村長の手続き

⑧ 書面・図面を閲覧に供する

土地鑑定委員会から送付された⑦の資料を各市町村役場で一般公開します。

3節 公示価格の効力

公示価格(標準地の正常価格)は、毎年1月1日における標準地の単位面積(1㎡)当たりで公示され、「一般の土地取引の価格の指標」を与え、「公共事業用地の取得価格算定の規準」となります。

1 指標

土地の取引を行う者は、取引しようとしている土地に類似した標準地について公示された価格を指標として取引を行うよう努めなければなりません。努力義務です。

指標とする標準値は、取引しようとしている土地から「最も近傍」ではなく、類似した利用価値のある標準地です。近けりゃいい、というものではありません。

2 規準

規準とは、「公示価格」と「標準地と類似する土地の価格」との間に均衡を保たせることをいいます。以下の場合、公示価格を規準としなければなりません。こっちは義務です。

- ・不動産鑑定士の鑑定評価（鑑定士が通常業務で行う土地の鑑定評価）
- ・公共事業用に供する土地取得価格の算定
- ・収用に対する保証金の算定