

地価公示の見方について

地価公示を利用するに際しては、次の点に十分に留意してください。

- 1 地価には次のような役割は法令上与えられています。
 - (1) 一般の土地取引の価格に対する指標の提供（地価公示法第1条の2）
 - (2) 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準（地価公示法第8条）
 - (3) 公共用地の取得価格の算定の規準（地価公示法第9条）
 - (4) 収用委員会の補償金額の算定の規準（地価公示法第10条）
 - (5) 国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の規準（国土利用計画法第16条第1項第1号、法第27条の5第1項第1号、同第27条の8第1項第1号）
 - (6) 国土利用計画法に基づく土地の買取価格の算定の規準（国土利用計画法第19条第2項、同第33条）
 - (7) 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地の買取価格の算定の規準（公有地の拡大の推進に関する法律第7条）

- 2 地価公示価格は、標準地の鑑定評価の基準に関する省令、不動産鑑定評価基準等に基づく評価手法により判定された売り手、買い手の双方に売り急ぎ、買い込み等の特殊な事情のない取引において成立すると認められる価格（正常な価格）を示すものです。

- 3 地価公示価格は近隣地域の標準的な画地の価格です。
 - (1) 地価公示の標準地は、近隣地域（標準地を含む地域で、住宅地、商業地等当該標準地の用途と土地の用途が同質と認められるまとまりのあるものをいう。）内で土地の利用状況、環境、地積、形状等について標準的な画地が選出されています。
 - (2) このため、地価公示価格は、近隣地域の標準的な画地の価格水準を示すものであって、最高又は最低の地価を示すものではありません。

- 4 地価公示価格は近隣地域内のすべての土地の価格を画一的に示すものではありません。
 - (1) 土地の価格は、地域を異にする場合はもとより同一の近隣地域に所在するものであっても、地積、形状、接面道路の状況等個別の価格を形成する要因の違いに応じて異なるものです。
 - (2) 地価公示価格も、地積、形状、接面道路の状況等特定の条件を備えた具体的な画地の価格であるので、標準地の近隣に所在する土地であっても、地価公示価格と均衡のとれた価格を算定するに当たっては、標準地と当該土地との個別の価格を形成する要因を比較する必要があります。
 - (3) このため、実際の土地取引について地価公示価格を利用する際は、価格とともに公示されている諸事項をも十分参考として要因を比較し、価格を算定する必要があります。

す。

- 5 地価公示価格は、標準地の1月1日における1平方メートル当たりの価格です。
一般に土地の価格は、取引の時期によって変動しますが、地価公示価格は、1月1日を基準日として判定された価格であるので、実際の土地取引について、地価公示価格を利用する際は、価格時点の相違による土地の価格の変動を考慮して価格を算定する必要があります。