

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第4章 税・その他 第5回

地価公示法

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和8年（2026年）4月1日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026年8月3日

目次

1. 学習目標
2. 地価公示法の目的
3. 標準地の選定
4. 正常な価格の判定
5. 地価公示の手続の流れ
6. 公示された価格の効力・規準性
7. 重要ポイント整理
8. 出題パターンと注意点
9. 一問一答
10. ケーススタディ
11. 学習メモ
12. チェックテスト
13. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 地価公示制度の目的と標準地の選定方法を理解する
- 「正常な価格」の判定における考え方（更地評価）を理解する
- 公示された価格が持つ規準性を理解する

2. 地価公示法の目的

地価公示法は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、適正な地価の形成に寄与することを目的とする法律です。

3. 標準地の選定

標準地は、土地鑑定委員会が、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区域として国土交通大臣が定める区域。ただし規制区域を除く）内から、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、標準的な画地を選定します。

4. 正常な価格の判定

土地鑑定委員会は、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査・調整し、正常な価格を判定します。「正常な価格」とは、自由な取引が行われるとした場合における通常成立すると認められる価格をいい、次のように判定します。

- 当該土地に建物その他の定着物がある場合、または地上権その他当該土地の使用収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物・権利が存しないものとして（更地として）通常成立すると認められる価格とする

標準地に建物が建っていても、地上権が設定されていても、それらが「ない」と仮定した更地の価格として判定する、という点が最頻出のポイントです。現況ではなく、あくまで更地としての正常価格を求めます。

5. 地価公示の手続の流れ

- ① 土地鑑定委員会は、毎年1回、標準地の単位面積あたりの正常な価格を判定する
- ② 判定の基準日は毎年1月1日
- ③ 官報で公示する（毎年3月頃）
- ④ 公示事項：標準地の所在、単位面積あたりの価格、地積・形状、標準地及びその周辺の土地の利用の現況等

- ⑤ 関係市町村の長は、公示された事項のうち、当該市町村に所在する標準地に係る部分を記載した書面を、当該市町村の事務所において一般の閲覧に供しなければならない

6. 公示された価格の効力・規準性

地価公示法は、公示価格に次のような規準性・指標性を持たせています。

- 土地の取引を行う者は、取引の対象土地に類似する標準地がある場合、当該標準地の公示価格を指標として取引を行うよう努めなければならない（努力義務）
- 不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合、公示価格を規準としなければならない（義務）
- 公共事業用地の取得価格の算定：公示区域内の土地を公共事業の用に供するために取得する場合、公示価格を規準として算定した価格を基準としなければならない
- 収用する土地に対する補償金の額の算定にも、公示価格が規準とされる

一般の土地取引を行う者に対しては「努力義務」ととどまるのに対し、不動産鑑定士や公共事業による土地取得には「規準とすべき義務」が課される点の違いが頻出です。

7. 重要ポイント整理

- 標準地は土地鑑定委員会が公示区域内で選定する
- 正常な価格は、建物や権利がないものとした更地評価で判定する
- 判定の基準日は毎年1月1日、公示は3月頃
- 一般の土地取引者は努力義務、不動産鑑定士は規準とする義務がある
- 公共事業用地の取得・収用の補償金算定にも公示価格が規準とされる

8. 出題パターンと注意点

「正常な価格＝更地評価」という判定方法と、「一般人は努力義務、鑑定士は義務」という規準性の強弱の違いは、毎年のように問われる最頻出論点です。手続の流れ（1月1日判定、3月頃公示）とあわせて正確に押さえましょう。

9. 一問一答

Q. 標準地に建物が存在する場合、地価公示における正常な価格はどのように判定されるか。

A. 建物が存在しないものとして（更地として）通常成立すると認められる価格として判定される。

Q. 一般の土地取引を行う者は、公示価格を指標として取引を行う法的義務があるか。

A. 法的義務ではなく、努力義務にとどまる。

Q. 不動産鑑定士が公示区域内の土地の鑑定評価を行う場合、公示価格をどのように扱わなければならない

いか。

A. 公示価格を規準としなければならない（義務）。

10. ケーススタディ

状況

EX 不動産が媒介する土地の近隣に地価公示の標準地があり、買主が「公示価格どおりで買わなければならないのか」と質問してきた。

原因

一般の土地取引を行う者は、公示価格を指標とするよう努める努力義務を負うにとどまり、公示価格どおりの取引を法的に強制されるものではない。実際の取引価格は当事者間の合意により自由に決定できる。

教訓

EX 不動産としては、公示価格はあくまで「指標」であり、実際の成約価格は個別の物件条件（接道状況、形状、権利関係等）を踏まえて調整されるものであることを、買主に正確に説明することが重要である。

11. 学習メモ

- ☐ 正常な価格の判定方法（更地評価）を自分の言葉で整理：

- ☐ 公示価格の規準性（努力義務・義務）の違いを書き出す：

12. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

- 問 1 標準地は、都道府県知事が選定する。
- 問 2 正常な価格は、標準地に建物がある場合、その建物があるものとして判定される。
- 問 3 標準地の価格判定の基準日は、毎年 1 月 1 日である。
- 問 4 不動産鑑定士は、公示区域内の土地の鑑定評価にあたり、公示価格を規準としなければならない。
- 問 5 公共事業用地の取得価格の算定には、公示価格が規準とされる。

【解答】問 1：×（土地鑑定委員会が選定する） 問 2：×（建物がないものとして＝更地として判定する）
問 3：○ 問 4：○ 問 5：○

13. 今日のまとめ

- 標準地は土地鑑定委員会が公示区域内で選定する
- 正常な価格は建物・権利がないものとした更地評価で判定する
- 判定基準日は1月1日、公示は3月頃
- 一般人は努力義務、不動産鑑定士・公共事業は規準とする義務がある

次回第6回は「不動産鑑定評価基準」を学習します。地価公示法とあわせて土地評価の基本を体系的に理解しましょう。