

令和8年度土地に関する調査研究委員会テーマ

**「土地（宅地）評価におけるデジタル技術の活用に係る可能性
～デジタル技術の課題対応と今後の展望について～」**



一般財団法人日本不動産研究所

目次

I. 令和7年度調査研究の振り返り

II. 課題検討の方向性

III. 進行予定

I. 令和7年度調査研究の振り返り

令和7年度の土地に関する調査研究においては、土地評価業務におけるデジタル技術の活用について、自治体の導入事例の発表や事業者による紹介を通じて、現状の把握及び課題の整理を行った。

1. デジタル技術の活用状況の把握

※令和7年度報告書P.37「Ⅱ 5 本章のまとめ」からの抜粋

本章では、土地評価におけるデジタル技術の活用状況について、直近の総務省調査、デジタル技術を扱う事業者による発表、並びに参加自治体における実践的な事例の発表、という3つの観点から整理した。

まず、直近の総務省調査からは、固定資産GISの導入状況や活用内容、現況調査のデジタル化の進展状況に加え、先進的な取組事例が示されている。これらから、**評価業務のデジタル技術を活用した効率化に向けた取組が全国的に広がりつつある**ことが分かる。

次に、デジタル技術を扱う事業者による発表からは、**地理情報を活用した高度な分析機能、自然言語処理AIによる評価支援、タブレット端末等といった最新技術**が、土地評価実務において具体的な変化をもたらしつつある状況が明らかとなった。

さらに、参加自治体における実践的な事例の発表からは、**自治体の規模や業務体制に応じてデジタル技術が多様な形で導入・活用されている実態が把握**された。参加自治体の今後の導入予定や要望等を踏まえると、**AIによる画像解析、タブレットによる現地調査、衛星画像の活用拡大**など、デジタル化を進める方向性は共通している。要望としては、地積計測のデジタル化、**GISとタブレットによる業務一元化、AIによる異動判読・問合せ対応の効率化、窓口機能の改善、登記システムとの関係強化**が挙げられた。

以上から、土地評価分野におけるデジタル技術の活用は一定程度の成熟段階に入りつつあるものの、その活用方法には自治体間で差が見られる状況にある。こうしたデジタル技術の活用状況を踏まえ、現時点での調査結果に基づき、評価手順ごとに活用可能なデジタル技術の一例を整理したものが付属資料4である。今後のデジタル技術の活用を検討・推進する際の参考としていただきたい。

I. 令和7年度調査研究の振り返り

2. 委員からの意見の要旨

※令和7年度報告書P.47「Ⅲ 4 本章のまとめ」からの抜粋

本章では、主に土地評価におけるデジタル技術の活用状況の把握を目的とした第1回から第3回までの各回の議論を踏まえ、委員から示された主な意見を整理した。

第1回においては、土地評価を取り巻くデジタル技術の全体像や直近の総務省調査の結果を踏まえ、固定資産税の評価業務におけるデジタル技術活用の必要性や期待される効果について意見が示された。また、自治体ごとに業務環境や体制が大きく異なることから、一律の対応ではなく、実情を踏まえた検討が重要であるとの指摘がなされた。

第2回においては、デジタル技術を扱う事業者からの具体的な取組事例の紹介を受け、デジタル技術の導入による業務効率化や精度向上の可能性について評価する意見がある一方、導入・運用に要するコスト、既存システムとの整合性、デジタル技術を活用できる人材の確保・育成など、実務面における課題についても意見が寄せられた。

第3回においては、参加自治体の取組状況や課題が共有され、自治体規模や地域特性に応じた段階的な導入の必要性、人材育成、国・自治体・事業者の役割分担の在り方等について、活発な意見交換が行われた。

これらの議論を通じて、固定資産税の評価分野におけるデジタル技術活用は大きな可能性を有する一方で、自治体の実情を踏まえた整理と検討が引き続き求められることが確認された。また、土地評価分野におけるデジタル技術の活用は一定程度の成熟段階に入りつつあるものの、異なるシステムや評価プロセスの接続部分では、人手による作業や職員の判断に依存している領域が依然として残っており、今後の検討課題として共有された。

3. デジタル技術を活用しても残る課題

現状、人手による作業や判断を要する領域として、

✓ 異なるシステム間及び評価プロセス間の連携

✓ 専門的知識の蓄積・継承並びに人材育成

について、引き続き検討を要するものと整理した。

Ⅱ．課題検討の方向性

1．自治体の評価事務

- ・ **日常業務** ※令和7年度報告書P.122～P.123「付属資料4」（別紙1）からの抜粋

	主な作業項目	主な作業内容
1	登記異動の把握	登記所からの登記済通知書の送付を受けたときは、土地課税台帳上の登録事項の変更を行う（地方税法第382条第3項）。
2	地番図の更新	土地の分合筆等が行われた場合には、地番図を更新する（地方税法第380条第3項）。
3	現地調査用資料の作成	現地の確認が必要な土地について資料を準備する。
4	実地調査	用意した資料に基づき実地調査を行う（地方税法第408条）。
5	地目認定	登記簿を基本に、実地調査で確認する。
6	画地認定	地目変更、分合筆の場合は、画地認定を見直す可能性があるため、周辺も含めた利用状況の一体性を実地調査で確認する。
7	画地計算	間口・奥行、蔭地割合等を計測する。 正面路線の認定等を行い、評価基準・評価要領に定める画地計算法及び所要の補正を適用し、評価額を計算する。
8	基幹システムへの入力	評価額を基幹システムに入力する。
9	評価・課税情報の検証	地目認定、正面路線の確認、住宅用地特例の確認など
10	窓口対応	納税者に対して説得力ある説明を行う。

Ⅱ．課題検討の方向性

1．自治体の評価事務

- ・ **評価替え業務** ※令和7年度報告書P.124 「付属資料4」 （別紙1）からの抜粋

	主な作業項目	主な作業内容
1	地区区分	基準年度の価格調査基準日における利用状況を基準に、前価格調査基準日からの価格形成要因の変化を踏まえて、既存の用途地区、状況類似地域（区）の検証を行う。
2	標準宅地選定	状況類似地域（区）内の標準性・代表性を考慮の上、標準宅地を選定する。地価公示地点、都道府県地価調査地点の選定替えに合わせることや、既存の標準宅地上の建物が取り壊されて更地化した場合の選定替えも検討する。
3	路線の区分と見直し	既存の路線付設状況を点検の上で、必要に応じて路線の新設・廃止・形状変更等を行う。
4	価格形成要因の調査	市街地宅地評価法適用区域では、各路線の街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件の調査を行う。
5	路線価の計算	市街地宅地評価法適用区域では、標準宅地の適正な時価を元に主要な街路の路線価を付設し、これに路線価比準表を適用して、その他の街路の路線価を付設する。路線価の付設に当たっては、機械的な路線価比準表の適用だけではなく、面的及び時系列的な価格バランスを図ることが重要である。
6	所要の補正の検討	既存の所要の補正を検証するほか、新たな所要の補正の検討を行う。

Ⅱ. 課題検討の方向性

2. デジタル技術を活用しても残る課題

(1) 人手による作業が残る領域（異なるシステム間及び評価プロセス間の連携）

① 異なるシステム間の連携に関する部分

- ・「登記異動の把握」、「地番図の更新」、「基幹システムへの入力」

→ 今年度はこれらに関連して、**登記済通知書の内容を基幹システム等へ、RPA (Robotic Process Automation) によって自動的に入力する試みを実施**している団体からの発表を予定（第2回での善通寺市様からのご発表を予定）。

② 評価プロセス間の連携に関する部分

- ・「現地調査用資料の作成」、「実地調査」

→ 今年度はこれらに関連して、評価の現場から要望が強く、普及が見込まれる**タブレットの活用**について、実際に活用されている団体からの発表を予定（第2回での明石市様からのご発表を予定）。

Ⅱ. 課題検討の方向性

2. デジタル技術を活用しても残る課題

(2) 判断を要する領域（専門的知識の蓄積・継承並びに人材育成）

① 日常業務

- ・「地目認定」、「画地認定」、「画地計算」での判断事項

(a) 地目認定

【固定資産評価基準 第1章第1節一】

(前略) 土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであつても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

→ 地目認定に当たっては、現況、周辺状況、登記地目等を踏まえた総合的な判断が必要。

(b) 画地認定

【固定資産評価基準 別表第3画地計算法2】

画地の認定各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

→ 画地認定に当たっては、一筆一画地の原則か、あるいは例外的に一体利用の範囲を画地とするかの判断が必要。

Ⅱ. 課題検討の方向性

2. デジタル技術を活用しても残る課題

(2) 判断を要する領域（専門的知識の蓄積・継承並びに人材育成）

① 日常業務

(c) 画地計算

【固定資産評価基準 第1章第3節二（一）4】

各筆の宅地の評点数の付設各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

→ 画地計算に当たっては、適正な時価を算出するため、画地の状況に応じて、所要の補正の要否を判断することが必要。

評価業務の経験がある職員が不足する中で、(a)～(c)のような判断を的確に行うためには、熟練職員がこれまでの業務で培ってきた経験や判断根拠を、組織として継承していくことが重要である。そのためには、これらの知見をできるだけ蓄積し、データとして整理・可視化しておくことが考えられる。こうしたデータ化が進めば、AI（検索・生成機能）の活用を期待できる。

ただし、デジタル技術を最大限に活用したとしても、課税庁が説明責任を十分に果たすためには、人による対応が必要となる領域がなお存在すると考えられる。

Ⅱ．課題検討の方向性

2．デジタル技術を活用しても残る課題

(2) 判断を要する領域（専門的知識の蓄積・継承並びに人材育成）

② 評価替え業務 ※令和7年度報告書P49「Ⅳ3（2）評価替え業務」からの抜粋

評価替え業務では、単純なルールでは処理できない非定型的な判断が多く、人手による対応が残っているのが現状である。こうした業務は**複雑な判断を伴う**ため、豊富な知識と熟練した技能を有する職員の経験に依存する部分が大きく、職員数の減少等による業務負担の軽減や、職員の経験に基づいた判断手法の維持等が課題となる。

この課題に対応するためには、デジタル技術を活用し、**複数の客観的データを組み合わせた分析**によって高度な専門的判断力を補完することが望ましい。しかし、非定型的な作業の全てをデジタル化で完全に代替することは難しく、専門的な知識や判断を要する部分が残る。そのため、**外部専門事業者の活用**は有効な選択肢であり、参加自治体の業者委託の有無（P.31 Ⅱ4（4）参照）を見ても、避けられないものとなっている。したがって、評価替え業務における非定型的な判断や専門知識の不足を事業者委託によって補完することが考えられるが、外部委託を進めるに当たっては、納税者への説明責任を果たすため、委託先が使用するデジタル技術や評価プロセスを自治体側が十分に理解し、評価根拠を明示化する仕組みを整えることが求められる。

評価替え業務を進めるに当たっては、昨年度発表のようにGIS、AI、タブレット等のデジタル技術の活用が事業者において進展していることから、これらの技術を活用した効果的な外部委託が期待できる。

ただし、デジタル技術を最大限に活用したとしても、課税庁が説明責任を十分に果たすためには、人による対応が必要となる領域がなお存在すると考えられる。

Ⅲ. 進行予定

委員会	議事等
第1回（7月）	①令和8年度の研究テーマについて ②資料作成業務等の委託について ③デジタル技術の課題対応と今後の展望について
第2回（10月頃）	①人手による作業が残る領域についてのデジタル技術活用についての発表 ・発表1：登記情報の基幹システム等への自動取り込み（善通寺市） ・発表2：現地調査でのタブレット活用（明石市） ②第3回委員会について

Ⅲ. 進行予定

委員会	議事等
第3回（12月頃）	①判断を要する領域についてのデジタル技術活用についての発表 ・発表：AI活用の現状とニーズ等について（日本不動産研究所） ※総務省委託調査（別紙2）の中間報告も含む。 ②報告書骨子案について
第4回（2月頃）	令和8年度土地に関する調査研究委員会報告書（案）について