

資産評価情報

5 2026年
月号

令和8年度税制改正と 令和9年度評価替えに向けて

総務省 自治税務局長 寺崎 秀俊

令和8年度の地方税制の改正については、「令和8年度税制改正の大綱」(令和7年12月26日閣議決定)に沿って法案化作業を行い、第221回特別国会に提出した「地方税法等の一部を改正する法律案」が、本年3月31日に可決・成立し、同日に公布されたところです。

改正の主な内容としては、個人住民税について給与所得控除の見直しなどの措置を講ずるほか、道府県民税利子割に係る清算制度の導入やふるさと納税制度の見直し、軽油引取税の当分の間税率並びに自動車税及び軽自動車税の環境性能割の廃止などの税制上の措置を講ずることとしています。

固定資産税関係では、新築住宅に係る特例措置について、床面積要件の下限を40㎡以上(改正前:50㎡以上)に引き下げるとともに、一定の災害ハザードエリアを特例対象外とする立地要件の見直しを行った上で、適用期限を5年延長することとなりました。

さて、固定資産税の評価においては、令和9年度の評価替えが目前に迫っており、総務省における作業も始まっております。

去る3月24日には、地方財政審議会固定資産評価分科会(以下「分科会」といいます。)において、家屋の関係で、再建築費評点基準表等の改正案についてご審議いただきました。3月25日から1か月間、パブリックコメントを実施し、現在、ご意見を取りまとめているところです。いただいたご意見を踏まえ、6月頃を目処に固定資産評価基準(以下「評価基準」といいます。)の改正について告示を予定しております。

令和9年度評価替えにおいては、評価の簡素化・合理化を図るため、

[2頁に続く]

contents

P.1

令和8年度税制改正と
令和9年度評価替えに向けて
総務省 自治税務局長 寺崎 秀俊

P.3

東京プレミアムは存在するのか
～都県境における地価の比較～
東洋大学経済学部
准教授 石田 三成

P.10

令和8年地価公示の結果について
～全国の地価動向は全用途
平均で5年連続上昇～
国土交通省 不動産・建設経済局
土地経済課 企画係長 小村 直人

P.16

群馬県における家屋評価業務の
現状と取り組みについて
前群馬県総務部税務課 不動産・軽油係
主任 黒田 展希

P.19

「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
～デジタル技術の現状等について～」
「家屋評価におけるデジタル技
術の活用」

資産評価システム研究センター 調査研究部

P.24

資産評価システム研究センター
からのお知らせ

- ・第29回固定資産評価研究大会
「開催のご案内」と「分科会発表者の募集」
について
- ・2026年度事業計画



〔1頁から続く〕

再建築費評点基準表の見直しを行う予定です。まず、用途別区分について、建築実態が少ない区分を廃止し、使用する資材量が類似する区分への統合を行います。次に、部分別区分に関しては、近年の家屋の施工状況等を踏まえ、戸建住宅以外の木造家屋における標準量等の見直しを行うとともに、木造の戸建住宅において「断熱材」の総合評点方式を導入するなどの見直しを行います。あわせて、標準評点数については、令和9年度評価替えにおける価格調査時点（令和7年7月）の物価等により算定を行います。

その他の評価基準の改正案は、9月頃に分科会に付議する予定です。具体的には、土地については宅地等に係る下落修正措置の継続や指定市町村の指定替え等、家屋については在来分家屋の評価に用いられる再建築費評点補正率の改正等についてご意見をお伺いする予定です。これらの改正を反映させた評価基準については、パブリックコメントを実施後、11月頃に告示を予定しておりますのでご留意をお願いします。

課税庁の皆様におかれましては、令和9年度評価替えに向けて、評価基準の改正及び総務省から発出する通知等に留意のうえ、適切な対応をよろしくお願いします。

なお、土地については、宅地に係る固定資産税の評価に関し、令和9年度評価替えの価格調査基準日である令和8年1月1日現在の地価の目安となる令和8年地価公示が、地価公示法に基づき3月17日に公示されました。固定資産税評価は、この地価等の7割を目途に評価を行うこととなります。

令和7年1月以降の1年間の地価については、以下のような動向が示されています。

- 全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。
- 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大したが、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。
- 三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となった。

固定資産税の標準宅地が約43万地点であるのに対し、地価公示地点は2.6万地点であるため、一概には言えませんが、令和6年度（令和5年1月1日）以降の地価動向からすれば、令和9年度の評価替えによって、宅地の評価額は全国的に上昇傾向となることが推測されます。

最後になりますが、評価替えにおいては、固定資産の大量一括評価を行わなければならないため、作業量も膨大となります。課税庁の皆様の日頃の固定資産評価事務への対応につきまして改めて感謝申し上げますとともに、令和9年度評価替えが円滑に実施され、適正な評価と課税が維持できるよう、引き続き皆様と連携して取り組んで参りたいと考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

東京プレミアムは存在するのか ～都県境における地価の比較～

東洋大学経済学部 准教授 石田 三成

1. はじめに

地価の差は、単なる需給関係の結果ではなく、交通利便性、都市集積、公共サービス、環境といった多様な要因が複合的に作用した結果として理解される。都市経済学では、地価は中心地へのアクセスや雇用機会への近接性によって規定されるとされ、特に通勤コストや移動コストの違いが空間的な地価分布を形成する重要な要因であると考えられている。また、公共経済学や地方財政論の観点からは、自治体間の財政力や公共サービス水準の差異が居住者の効用に影響を与え、それが地価に反映されることが指摘されている。このように、地域特性や公共サービスの差異が地価として表れる現象を資本化と呼ぶ。

わが国においては、東京都が他の道府県と比較して顕著な優位性を有している。東京都は法人所得や高所得者の集中により豊富な税収を確保しており、その財政規模は他の道府県と比較して突出している。この財政的優位性は、教育、医療、交通インフラなど多様な分野における公共サービスの供給能力を高めている。また、東京都に居住・立地すること自体が持つブランドや将来に対する期待もあるかもしれない。このような期待や評価の差も、地価に資本化される要因となり得る。

こうした東京都の優位性が地価に資本化されているとすれば、同一の交通条件や立地条件にある地点であっても、東京都に所在する土地は隣接県に所在する土地よりも高い価格を示すと

考えられる。本稿では、このような現象を「東京プレミアム」と呼ぶことにする。しかしながら、この東京プレミアムがどの程度「東京であること」そのものに起因するのかについては、十分に明らかにされていない。特に、交通利便性や立地条件が異なる地点を単純に比較した場合、それらの違いが混在してしまい、行政区域に固有の効果を適切に捉えることが難しい。

そこで本稿では、県境をまたいで同一の最寄駅を共有する地域に分析対象を限定することにより、交通条件を可能な限り揃えた比較を行い、東京プレミアムをより適切に捉えることを目的とする。

2. 行政界と地価の不連続性

地価は、通勤コストや都市集積といった要因によって連続的に変化すると考えられている。しかし、行政区域や制度の違いといった要因は空間的に不連続に変化するため、これらが地価に資本化される場合には、境界を挟んで価格が不連続に変化する可能性がある。

特に、行政界や制度境界に着目した研究では、境界をまたぐことによって住宅価格が不連続に変化することが指摘されている。

代表的な研究として、Black (1999) は、学区境界に着目し、境界の両側で住宅の物理的特性や近隣環境が連続的に変化する一方で、学校の質のみが不連続に変化する状況を利用して、住宅価格への影響を識別した。その結果、テストスコアの上昇が住宅価格の上昇として現れる

ことが示され、教育サービスの質が住宅価格に資本化されていることが明らかにされた。この研究は、境界付近の比較によって観測されない地域特性の影響を除去できる点を示したものであり、境界を利用した識別戦略の基礎を築いた。

また、Gibbons et al. (2013) は、境界不連続デザインを用いて学校の質と住宅価格の関係を推定し、住宅価格が学校の付加価値や生徒の背景といった要因にも反応することを示している。同研究は、境界付近の観測値に重み付けを行う、境界固定効果を導入するなどの方法により、境界を用いた識別の精度を高めている点に特徴がある。これらの研究は、境界の内外で観測される価格差が、制度や公共サービスの違いを反映したものであることを示唆している。

さらに、Bayer et al. (2007) は、家計の居住地選択行動を明示的にモデル化し、教育や近隣環境といった地域属性に対する選好が住宅価格に反映されることを示している。同研究は、境界不連続の考え方を組み込むことで、地域特性の内生性の問題に対処している。

以上の研究から、行政界や制度境界において住宅価格が不連続に変化することが示されている。本稿は、このような境界に着目したアプローチを日本の都県境に適用し、同一の最寄駅を共有する地域において地価差をより適切に捉えることを試みる点に特徴がある。

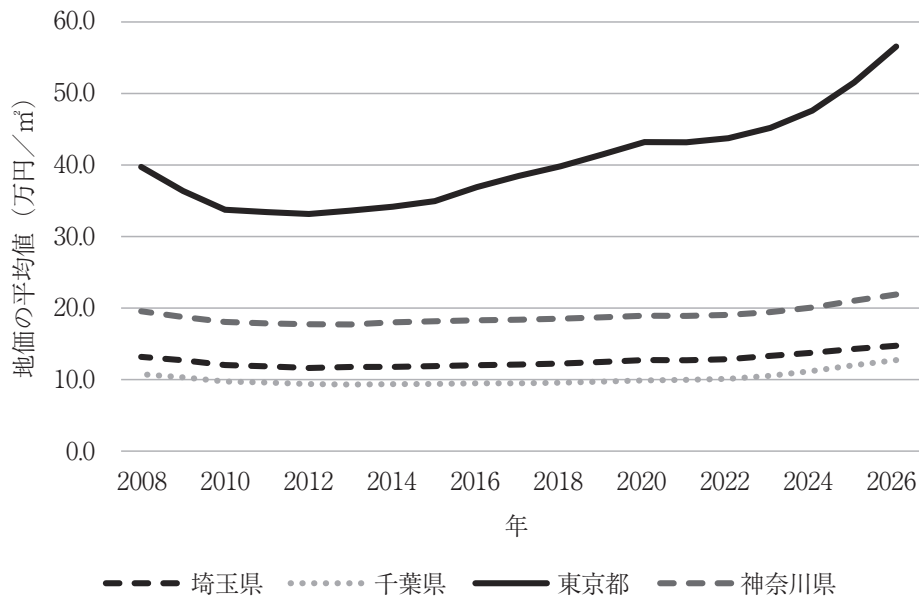
3. データと推定方法

3.1. データ

本稿では、国土数値情報として提供されている地価公示データを使用する。なお、本節以降で用いる「地価」は、特に断りのない限り、地価公示価格を指す。対象期間は2008年から2026年である。東京プレミアムをより適切に捉えるために、東京都とそれに隣接する埼玉県、千葉県、および神奈川県の4都県に属する住宅地のデータを抽出した。

図1は4都県の住宅地における地価の平均値の推移を示したものである。4都県ともに2008年から2012年までは平均値は下落傾向にあったが、その後は上昇に転じている。ただし、地価の平均値は東京都が一貫して高く、対象期間全体を通じた平均値は、東京都が40.4万円/m²であるのに対して、埼玉県が12.9万円、千葉県が10.4万円、神奈川県が19.1万円であった。また、平均地価の増加の度合いも東京都が最も高い。2008年と2026年の平均地価を比較すると、東京都が42.0%の増加に対して、埼玉県が12.9%、千葉県が10.4%、神奈川県が19.1%の増加にとどまっている。

図1：地価の平均値の推移（住宅地）



(出典)「国土数値情報 地価公示データ」より著者作成。

では、この差を東京プレミアムと考えてよいのだろうか。単純に東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の4都県の地価を比較しただけでは、東京プレミアムを適切に捉えることはできない。なぜなら、各地域における地価は、交通利便性や立地条件、さらには都市機能の集積の程度など、多様な要因によって規定されており、単純な平均値の差にはこれらの要因が混在しているためである。たとえば、東京都の地価が高いとしても、それが行政区域の違いによるものなのか、それとも単に駅からの距離や都心へのアクセスの違いによるものなのかは区別できない。

そこで本稿では、東京プレミアムを識別するために、①県境をまたいで同一の最寄駅を共有する地域に分析対象を限定することで、東京と隣接県の地点を可能な限り類似した交通条件の下で比較し、②最寄駅へのアクセスなどの地点ごとの要因を統制してもなお残る地価差を推定することを試みる。

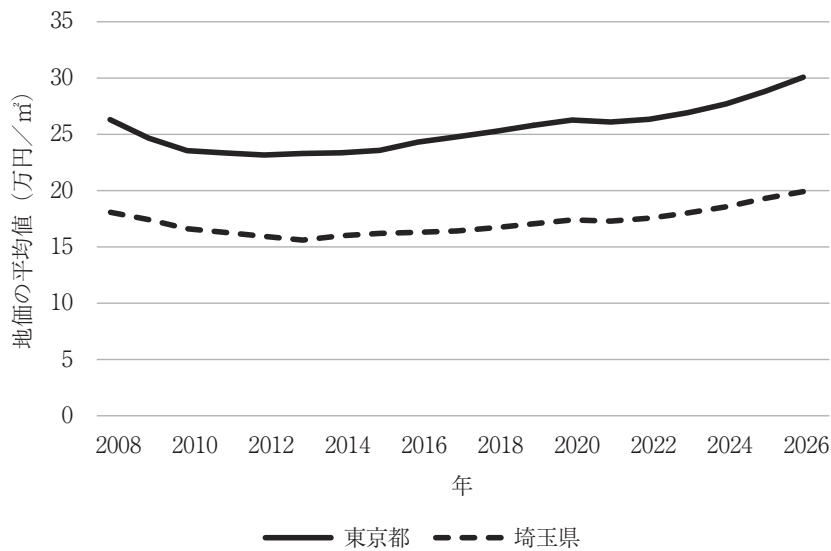
地価公示データで都県境を跨いで同一の最寄駅が観測されたとき、その駅のことを県境周辺駅と呼ぶことにしよう。東京都は埼玉県、千葉県、神奈川県、および山梨県と地理的に隣接しているが、県境周辺駅が存在するのは、東京都

と埼玉県、東京都と神奈川県の県境付近であり、東京都と千葉県、東京都と山梨県の県境付近には存在しない。

東京・埼玉間の県境周辺駅として、ひばりヶ丘（東京都西東京市）、八潮（埼玉県八潮市）、和光市（埼玉県和光市）、大泉学園（東京都練馬区）、成増（東京都板橋区）、東久留米（東京都東久留米市）、清瀬（東京都清瀬市）、秋津（東京都東村山市）、見沼代親水公園（東京都足立区）、谷塚（埼玉県草加市）、金町（東京都葛飾区）の11駅が該当する。また、東京・神奈川間の県境周辺駅は、こどもの国（神奈川県横浜市）、南町田（東京都町田市）、古淵（神奈川県相模原市）、多摩境（東京都町田市）、新百合ヶ丘（神奈川県川崎市）、柿生（神奈川県川崎市）、橋本（神奈川県相模原市）、淵野辺（神奈川県相模原市）、玉川学園前（東京都町田市）、町田（東京都町田市）、相原（東京都町田市）、矢部（神奈川県相模原市）、鶴川（東京都町田市）の13駅が該当する。

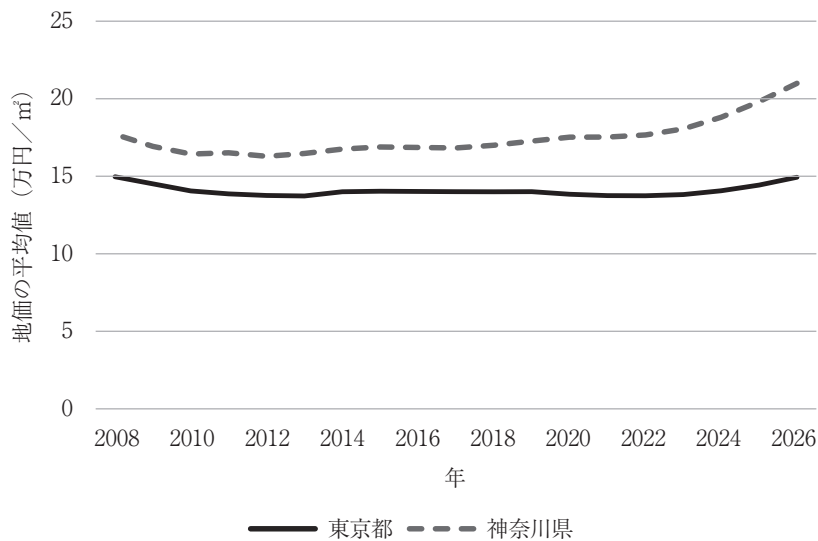
東京・埼玉間の県境周辺駅、東京・神奈川間の県境周辺駅を最寄駅とする住宅地の平均地価の推移はそれぞれ図2と図3のとおりである。

図2：県境周辺駅近辺における地価の平均値の推移（東京×埼玉、住宅地）



(注) 県境周辺駅は、ひばりヶ丘、八潮、和光市、大泉学園、成増、東久留米、清瀬、秋津、見沼代親水公園、谷塚、金町である。
 (出典)「国土数値情報 地価公示データ」より著者作成。

図3：県境周辺駅近辺における地価の平均値の推移（東京×神奈川、住宅地）



(注) 県境周辺駅は、こどもの国、南町田、古淵、多摩境、新百合ヶ丘、柿生、橋本、淵野辺、玉川学園前、町田、相原、矢部、鶴川である。
 (出典)「国土数値情報 地価公示データ」より著者作成。

図2を見てみると、東京都と埼玉県の平均地価はともに2012年ごろを境に上昇に転じており、この傾向は図1と共通している。両者の水準を比較すると、東京都の地価は一貫して埼玉県を上回っており、その差は1㎡あたり6.9万円～10.1万円程度で推移している。また、両者の推移はおおむね平行であり、相対的な価格差は大きく変化していない。

これに対して図3では、神奈川県は平均地価が東京都を上回っている点が特徴的である。両者の差は2.4万円～6.0万円程度で推移しており、さらに期間全体で見ると神奈川県は18.5%上昇しているのに対し、東京都は-0.2%とほぼ横ばいである。このように、東京・神奈川間では、東京・埼玉間とは異なる価格関係が観察される。

これらの図からは、東京・埼玉間の県境周辺駅では東京プレミアムが依然として存在する一方、東京・神奈川間ではむしろ神奈川県地価が東京都を上回る傾向が観察される。しかし、この解釈には注意が必要である。

まず、東京・埼玉間のケースでは、県境周辺駅までの距離の平均値は、埼玉県側の地点では1,645m、東京都側の地点では1,339mであり、埼玉県側の地点のほうが最寄駅からの距離は長い傾向にある（表1参照）。一般に、住宅地では最寄駅からの距離が遠くなるほど地価は低下すると考えられるため、この距離の違いが平均地価の差として現れている可能性がある。したがって、図2において観察される東京プレミアムは、行政区域の違いそのものではなく、駅へのアクセスの差によって生じている可能性を排除できない。

次に、東京・神奈川間のケースでは、平均地価の差自体が東京・埼玉間と比較して小さい。このため、見かけ上は神奈川県の地価が東京都を上回っているように見える場合であっても、その差が統計的に意味のあるものかどうかはこの段階では判断できない。

以上のことから、県境周辺駅を最寄駅とする地点にサンプルを限定したとしても、単純な平均値の比較に基づいて東京プレミアムの有無を判断することは適切ではない。最寄駅へのアクセスなどの地点ごとの要因を適切に統制した上で、なお残る地価差を識別する必要がある。

3.2. 推定式

本節では、推定モデルを説明する。前小節で述べた識別戦略に基づき、県境周辺駅を最寄駅とするデータに限定したうえで、固定効果モデルによる推定を行う。

推定式として、以下の(1)式の基本モデルと(2)式の拡張モデルを用いる。

$$\log(\text{price}_{ist}) = \beta \text{Tokyo}_i + \gamma \log(\text{distance}_{ist}) + a_s + \lambda_t + \varepsilon_{ist} \quad (1)$$

$$\begin{aligned} \log(\text{price}_{ist}) = & \beta \text{Tokyo}_i + \gamma \log(\text{distance}_{ist}) \\ & + \delta_1 \text{kenpei}_{ist} + \delta_2 \text{yoseki}_{ist} + a_s \\ & + \lambda_t + \varepsilon_{ist} \quad (2) \end{aligned}$$

ここで、 price_{ist} は地点 i 、駅 s 、年 t における地価を表し、その対数を被説明変数として用いる。

Tokyo_i は東京都に所在する地点であることを示すダミー変数である。その係数 β は、本稿において最も重要な関心対象で、東京都に所在する土地が同一の条件にある隣接県の土地と比較してどの程度高い価格を示すか、すなわち東京プレミアムの大きさを表している。具体的には、東京都の地価は $100 \times \{\exp(\beta) - 1\} \%$ だけ高くなることを意味する（ β が小さい場合には約 $100 \times \beta \%$ と近似できる）。

distance_{ist} は最寄駅までの距離であり、その対数を取ることで非線形な距離効果を捉える。係数 γ は最寄駅までの距離が1%増加したときに地価が何%変化するかを意味する。

(2)式の拡張モデルに含まれている kenpei_{ist} および yoseki_{ist} は、建蔽率および容積率で、土地利用規制が地価に与える影響を制御するための変数である。係数 δ_1 および δ_2 は、建蔽率および容積率が1ポイント変化したとき（例：建蔽率が60から61、容積率が100から101に増加したとき）、地価がそれぞれ近似的に $100 \times \delta_1 \%$ および $100 \times \delta_2 \%$ 変化することを意味する（厳密にはそれぞれ $100 \times \{\exp(\delta_1) - 1\} \%$ および $100 \times \{\exp(\delta_2) - 1\} \%$ だけ変化する）。

a_s は駅固定効果、 λ_t は年固定効果である。駅固定効果は駅ごとの不変の立地特性（例えば、都心へのアクセスや周辺環境）を吸収し、年固定効果は地価の時間的な共通トレンド（例えば、景気循環や金融政策など地価に影響を与えるマクロ的要因）を除去する役割を果たす。これにより、同一の最寄駅を共有する地域における東京都と隣接県の地価差を捉えることが可能となる。 ε_{ist} は誤差項である。

推定で用いる被説明変数および説明変数の記述統計量は表1のとおりである。

表1：記述統計量

県境周辺駅の近辺（東京×埼玉）		平均値	標準偏差	最小値	最大値	N
地価（円/㎡）	東京都	251,262	73,148	120,000	567,000	1,334
	埼玉県	169,027	60,066	77,300	447,000	825
最寄駅からの距離（m）	東京都	1,339	816	270	4,100	1,334
	埼玉県	1,645	854	350	3,700	825
建蔽率（%）	東京都	50	8	40	60	1,334
	埼玉県	59	2	50	60	825
容積率（%）	東京都	127	50	80	200	1,334
	埼玉県	182	40	80	200	825

県境周辺駅の近辺（東京×神奈川）		平均値	標準偏差	最小値	最大値	N
地価（円/㎡）	東京都	140,713	40,063	53,900	360,000	1,426
	神奈川県	174,384	62,624	35,600	486,000	1,111
最寄駅からの距離（m）	東京都	1,894	1,059	270	5,300	1,426
	神奈川県	1,934	1,615	250	10,000	1,111
建蔽率（%）	東京都	43	6	30	60	1,426
	神奈川県	52	7	40	60	1,111
容積率（%）	東京都	90	30	50	200	1,426
	神奈川県	126	54	80	200	1,111

4. 推定結果

図2および図3で用いたデータをもとに、(1)式と(2)式の推定式により推定した結果を表2に示す。

まず、東京と埼玉の比較（列(a)、(b)）に着目すると、東京都ダミーの係数はそれぞれ0.344および0.370であり、いずれも統計的に有意である。この結果は、同一の駅圏内において、最寄駅までの距離や年ごとの共通要因などを統制した場合でも、東京都に所在する住宅地の地価が埼玉県のそれよりも高いことを示している。係数の

大きさからみると、東京都の地価は埼玉県と比較して約41%から約45%程度高い水準にあると解釈できる（単純な近似では約34%から37%）。したがって、東京・埼玉間の県境周辺駅においては東京プレミアムが確認される。

次に、東京と神奈川の比較（列(c)、(d)）を見ると、東京都ダミーの係数は-0.077および-0.044だが、いずれも統計的に有意ではない。この結果は、同一の駅圏内で比較した場合、東京都と神奈川県の間には統計的に有意な地価の差が確認されないことを示している。すなわち、図3で観察された神奈川県の地価が東京都を上回る傾向は、距離や

表2：推定結果

	(a)東京×埼玉 基本モデル	(b)東京×埼玉 拡張モデル	(c)東京×神奈川 基本モデル	(d)東京×神奈川 拡張モデル
東京都ダミー	0.344 *** (0.059)	0.370 *** (0.074)	-0.077 (0.042)	-0.044 (0.045)
最寄駅からの距離 （対数）	-0.306 *** (0.023)	-0.301 *** (0.018)	-0.399 *** (0.076)	-0.372 *** (0.078)
建蔽率		0.003 (0.006)		0.002 (0.008)
容積率		0.000 (0.001)		0.001 (0.001)
Within R ²	0.831	0.837	0.636	0.658
サンプルサイズ	2,159	2,159	2,537	2,537
駅固定効果	あり	あり	あり	あり
年固定効果	あり	あり	あり	あり

(注1) 上段の数値は係数、下段のかっこ内の数値は標準誤差を表している。

(注2) 標準誤差は駅単位でクラスタリングしている。

(注3) *、**、***は、それぞれ有意水準5%、1%、0.1%で係数がゼロであるという帰無仮説を棄却したことを表している。

立地条件の違いを統制することで消失する。

以上の結果から、東京プレミアムは一様ではなく、埼玉では存在する一方で神奈川県では確認されないというのが本稿の主要な結論である。

次に、最寄駅までの距離の係数に注目すると、すべての推定において負で統計的に有意である。係数の大きさはおおむね -0.3 から -0.4 の範囲にあり、最寄駅までの距離が1%増加すると地価は約 0.3 ~ 0.4% 低下することを意味する。日本の都市構造においては、鉄道アクセスが極めて重要であるため、駅からの距離が地価に与える影響は大きいことを示しており、本稿の分析枠組みと整合的である。

最後に、建蔽率および容積率の係数は統計的に有意ではなく、県境周辺の住宅地においては、これらの土地利用規制の違いが地価差の主因ではない可能性が示唆される。

5. おわりに

本稿では、県境周辺駅を利用した比較により、東京プレミアムの有無を検証した。その結果、東京プレミアムは一様に存在するわけではなく、埼玉県との比較では確認される一方で、神奈川県との比較では確認されなかった。この結果は、地価に反映される「東京の優位性」が地域によって異なることを示している。特に、神奈川県は横浜・川崎といった独自の都市圏を形成しており、東京都と同等の都市機能を有しているため、東京プレミアムが観測されなかった可能性がある。

本稿の結果は、行政区近傍における地価評価のあり方に対して重要な示唆を与える。すなわち、東京都と隣接県との間の地価差は一様ではなく、地域によっては有意な差が観察される一方で、差が確認されない場合もある。このことは、行政区の違いに基づいて一律に価格差を設けることも、逆に価格差を全く設けないことも、いずれも妥当でない可能性があることを示

している。

一方で、本稿にはいくつかの限界が残されている。第一に、本稿では東京都と隣接県との比較を行っているが、この差には都県レベルの制度差に加えて、市区町村レベルの財政力や公共サービスの違いが含まれている可能性がある。したがって、本稿で観測された地価差は、純粋な都県間の差のみを反映しているとは限らない。

第二に、本稿では住宅地に限定して分析を行ったが、商業地においても同様の結果が得られるかは明らかではない。商業地では集客力や商業集積といった要因の重要性が高いため、東京プレミアムの現れ方が住宅地とは異なる可能性がある。

第三に、本稿で用いた地価公示データは観測地点が限られており、空間的な分解能に制約がある。これに対して、相続税評価に用いられる路線価は、道路単位で設定されており、行政区付近においてもより詳細な価格情報を提供している。このようなデータを用いることで、境界近傍における地価の不連続性をより精緻に分析することが可能であると考えられる。

これらの点については、今後の研究課題である。

参考文献

- Bayer, P., Ferreira, F., and McMillan, R. (2007), "A Unified Framework for Measuring Preferences for Schools and Neighborhoods," *Journal of Political Economy*, 115(4), 588-638.
- Black, S. E. (1999), "Do Better Schools Matter? Parental Valuation of Elementary Education," *Quarterly Journal of Economics*, 114(2), 577-599.
- Gibbons, S., Machin, S., and Silva, O. (2013), "Valuing School Quality Using Boundary Discontinuities," *Journal of Urban Economics*, 75, 15-28.

令和8年地価公示の結果について ～全国の地価動向は全用途平均で5年連続上昇～

国土交通省 不動産・建設経済局 土地経済課 企画係長 小村 直人

1 はじめに

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、一般の土地の取引価格の指標とするなどのため、都市計画区域等における標準地を選定して、毎年1月1日時点の1㎡当たりの正常な価格を判定し公示するものである。今般、令和8年3月18日に令和8年地価公示の結果を公表した。そこで、調査結果に基づき、令和7年1月1日以降の1年間の地価動向について解説する。

2 調査の実施状況

今般の調査の対象区域及び地点数は下表のとおりである。

対象区域	全国 47 都道府県の全域
地点数	市街化区域 20,582 地点
	市街化調整区域 1,360 地点
	その他の都市計画区域 4,042 地点
	都市計画区域外 16 地点
	計 26,000 地点*

※隔年で調査を行う 430 地点、福島第一原子力発電所の事故の影響による 4 地点及び令和 6 年能登半島地震の影響による 1 地点の計 435 地点について調査を休止

3 調査結果に基づく地価動向について

(1) 全体の動向

令和7年1月1日以降の1年間の地価動向(変動率)について解説する。全国平均では、全用

途平均、住宅地及び商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大したが、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。三大都市圏では、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。地方圏全体では、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となった。地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が縮小した。その他の地域では全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が拡大した。

特徴として、全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

(単位：%)

	全用途平均		住宅地		商業地	
	R7	R8	R7	R8	R7	R8
全 国	2.7	2.8	2.1	2.1	3.9	4.3
三大都市圏	4.3	4.6	3.3	3.5	7.1	7.8
東 京 圏	5.2	5.7	4.2	4.5	8.2	9.3
大 阪 圏	3.3	3.8	2.1	2.5	6.7	7.3
名古屋圏	2.8	2.3	2.3	1.9	3.8	3.3
地 方 圏	1.3	1.2	1.0	0.9	1.6	1.6
地方四市	5.8	4.5	4.9	3.5	7.4	6.4
そ の 他	0.8	0.8	0.6	0.6	0.9	1.1

(2) 住宅地の動向

引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が

継続している。東京圏・大阪圏等の中心部のマンション需要が旺盛な地域では、高い地価上昇が継続している。リゾート地域等では、別荘・コンドミニウムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続している。子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、地価上昇が継続している。

圏域別に見ると、

- ・東京圏の平均変動率は4.5%と5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京都において23区では、全23区のうち19区で上昇幅が拡大、千代田区など4区で上昇幅が縮小した。上昇率が大きい順に、港区、台東区、品川区となった。総じて住宅需要は堅調であり、とりわけ都心区及びこれに隣接する利便性や住環境に優れた区では、特にマンション需要が旺盛で、地価上昇が継続している。また、多摩地区の平均変動率は3.9%と、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は2.5%と5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。大阪市では中心部の富裕層向け物件の需給がタイトであり、中心部における供給不足感から隣接区にも需要の波及が見られた。北大阪地域では、大阪メトロ・阪急・JR等各沿線の駅徒歩圏や利便性に優れたマンション適地で上昇が見られた。
- ・名古屋圏の平均変動率は1.9%と5年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。名古屋市では熱田区、中村区、千種区では地下鉄駅徒歩圏の利便性に優れる地域での需要が堅調で、上昇は継続しているが、地価や建築費の上昇に伴い、上昇幅は縮小した。東区、昭和区では富裕層を中心とした住宅需要が堅調で上昇幅が拡大した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は

3.5%と13年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.6%と4年連続で上昇し、上昇幅は昨年と同じであった。

(3) 商業地の動向

主要都市では、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることから、地価上昇が継続している。特にインバウンドが増加した観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続している。その他、再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感から、高い地価上昇が継続している。また、マンション需要との競合が見られる地域では、高い地価上昇が継続している。

圏域別に見ると、

- ・東京圏の平均変動率は9.3%と5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京都において23区では、全23区のうち22区で上昇幅が拡大し、千代田区で上昇幅が縮小した。上昇率が大きい順に台東区、文京区、中野区、杉並区となり、マンション需要との競合が見られる地域を中心に上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は7.3%と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。大阪市ではビジネス地区のオフィス賃料は上昇基調で推移し、空室率も改善している。インバウンド需要の影響が大きいミナミの商店街・飲食街などの地域では、店舗・ホテルの需要が高まっている。店舗は空室がない状態で賃料は上昇しており上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は3.3%と5年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。名古屋市では中心部への接近性に優れ、地下鉄駅徒歩圏内の地域を中心にマンション需要と

の競合や路線商業地の需要が堅調で、上昇は継続しているものの、地価や建築費の上昇に伴い、熱田区、千種区、中村区で上昇幅が縮小した。中区では、栄地区の平均空室率の低下などオフィス市況の改善や交通便利性の優れる都心部のマンション用地需要は堅調であり、上昇幅は拡大した。

- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は6.4%と13年連続で上昇したが、上昇率は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は1.1%と4年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

(4) 工業地の動向

好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、高い地価上昇が継続している。

圏域別に見ると、

- ・東京圏の平均変動率は6.8%と13年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。大阪圏の平均変動率は8.1%と11年連続上昇し、上昇幅が拡大した。名古屋圏の平均変動率は3.7%と5年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は8.0%と13年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.7%と8年連続で上昇し、上昇幅は前年と同じであった。

表1 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地						商業地					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全 国	▲0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1	▲0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3
三大都市圏	▲0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	3.5	▲1.3	0.7	2.9	5.2	7.1	7.8
東京圏	▲0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	4.5	▲1.0	0.7	3.0	5.6	8.2	9.3
大阪圏	▲0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	2.5	▲1.8	0.0	2.3	5.1	6.7	7.3
名古屋圏	▲1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	1.9	▲1.7	1.7	3.4	4.3	3.8	3.3
地方圏	▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	0.9	▲0.5	0.2	1.0	1.5	1.6	1.6
地方四市	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	3.5	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4	6.4
その他	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	0.6	0.6	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6	0.9	1.1

	工業地						全用途					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全 国	0.8	2.0	3.1	4.2	4.8	4.9	▲0.5	0.6	1.6	2.3	2.7	2.8
三大都市圏	1.0	2.7	4.3	5.8	6.5	6.7	▲0.7	0.7	2.1	3.5	4.3	4.6
東京圏	2.0	3.3	5.0	6.2	7.1	6.8	▲0.5	0.8	2.4	4.0	5.2	5.7
大阪圏	0.6	2.5	4.0	6.1	7.3	8.1	▲0.7	0.2	1.2	2.4	3.3	3.8
名古屋圏	▲0.6	1.6	3.3	4.1	3.9	3.7	▲1.1	1.2	2.6	3.3	2.8	2.3
地方圏	0.5	1.3	2.0	2.6	3.2	3.1	▲0.3	0.5	1.2	1.3	1.3	1.2
地方四市	4.4	7.4	9.6	10.6	9.3	8.0	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8	4.5
その他	0.2	0.8	1.4	2.0	2.7	2.7	▲0.6	▲0.1	0.4	0.7	0.8	0.8

R3 公示：令和2年1月1日～令和3年1月1日の変動率
 R4 公示：令和3年1月1日～令和4年1月1日の変動率
 R5 公示：令和4年1月1日～令和5年1月1日の変動率
 R6 公示：令和5年1月1日～令和6年1月1日の変動率
 R7 公示：令和6年1月1日～令和7年1月1日の変動率
 R8 公示：令和7年1月1日～令和8年1月1日の変動率

前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等
 前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等
 前年と同じ変動率

※三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
 「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市町村の区域をいう。
 「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。
 「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
 「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。
 「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市の四市をいう。
 「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

表2 都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	R8公示			R8公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	1.6	1.6	3.2	2.9	3.0	6.1
三大都市圏	2.0	2.1	4.2	3.9	4.3	8.4
東京圏	2.4	2.6	5.1	4.5	5.0	9.8
大阪圏	1.5	1.6	3.2	3.9	4.3	8.4
名古屋圏	0.9	1.0	1.9	1.5	1.6	3.1
地方圏	1.0	0.9	1.9	1.6	1.4	3.1
地方四市	1.7	1.6	3.4	3.3	3.4	6.8
その他	0.9	0.8	1.7	1.4	1.2	2.7

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点
 (1,587地点。うち住宅地1,085地点、商業地502地点。)での集計である。
 前半：令和7年1月1日～令和7年7月1日の変動率
 後半：令和7年7月1日～令和8年1月1日の変動率

表3 上昇・横ばい・下落の地点数の推移

(単位：地点)

		住宅地				商業地				全用途			
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計
全国	R8 公示	11,420 (65.5%)	2,318 (13.3%)	3,684 (21.1%)	17,422	4,618 (72.3%)	651 (10.2%)	1,117 (17.5%)	6,386	17,016 (68.3%)	3,052 (12.3%)	4,843 (19.4%)	24,911
	R7 公示	11,602 (65.4%)	2,211 (12.5%)	3,933 (22.2%)	17,746	4,529 (70.5%)	681 (10.6%)	1,217 (18.9%)	6,427	17,105 (67.6%)	2,982 (11.8%)	5,198 (20.6%)	25,285
	R6 公示	11,389 (63.1%)	2,318 (12.8%)	4,339 (24.0%)	18,046	4,361 (67.6%)	709 (11.0%)	1,381 (21.4%)	6,451	16,660 (65.1%)	3,162 (12.3%)	5,783 (22.6%)	25,605
三大都市圏	R8 公示	7,190 (85.3%)	627 (7.4%)	612 (7.3%)	8,429	2,603 (95.2%)	69 (2.5%)	62 (2.3%)	2,734	10,304 (88.1%)	706 (6.0%)	680 (5.8%)	11,690
	R7 公示	7,288 (84.7%)	635 (7.4%)	678 (7.9%)	8,601	2,595 (94.5%)	83 (3.0%)	67 (2.4%)	2,745	10,399 (87.5%)	731 (6.2%)	750 (6.3%)	11,880
	R6 公示	7,215 (82.4%)	727 (8.3%)	810 (9.3%)	8,752	2,574 (93.3%)	107 (3.9%)	77 (2.8%)	2,758	10,301 (85.5%)	848 (7.0%)	893 (7.4%)	12,042
東京圏	R8 公示	4,324 (90.8%)	287 (6.0%)	153 (3.2%)	4,764	1,535 (96.8%)	25 (1.6%)	26 (1.6%)	1,586	6,094 (92.5%)	316 (4.8%)	180 (2.7%)	6,590
	R7 公示	4,404 (90.6%)	281 (5.8%)	175 (3.6%)	4,860	1,541 (96.5%)	28 (1.8%)	28 (1.8%)	1,597	6,180 (92.3%)	315 (4.7%)	203 (3.0%)	6,698
	R6 公示	4,382 (88.6%)	324 (6.5%)	241 (4.9%)	4,947	1,522 (94.9%)	46 (2.9%)	36 (2.2%)	1,604	6,136 (90.4%)	378 (5.6%)	277 (4.1%)	6,791
大阪圏	R8 公示	1,828 (75.7%)	217 (9.0%)	369 (15.3%)	2,414	631 (93.8%)	18 (2.7%)	24 (3.6%)	673	2,636 (80.6%)	238 (7.3%)	398 (12.2%)	3,272
	R7 公示	1,788 (72.5%)	265 (10.7%)	414 (16.8%)	2,467	616 (91.4%)	32 (4.7%)	26 (3.9%)	674	2,585 (77.6%)	301 (9.0%)	445 (13.4%)	3,331
	R6 公示	1,719 (68.5%)	322 (12.8%)	469 (18.7%)	2,510	604 (89.5%)	44 (6.5%)	27 (4.0%)	675	2,501 (74.1%)	371 (11.0%)	502 (14.9%)	3,374
名古屋圏	R8 公示	1,038 (83.0%)	123 (9.8%)	90 (7.2%)	1,251	437 (92.0%)	26 (5.5%)	12 (2.5%)	475	1,574 (86.1%)	152 (8.3%)	102 (5.6%)	1,828
	R7 公示	1,096 (86.0%)	89 (7.0%)	89 (7.0%)	1,274	438 (92.4%)	23 (4.9%)	13 (2.7%)	474	1,634 (88.3%)	115 (6.2%)	102 (5.5%)	1,851
	R6 公示	1,114 (86.0%)	81 (6.3%)	100 (7.7%)	1,295	448 (93.5%)	17 (3.5%)	14 (2.9%)	479	1,664 (88.7%)	99 (5.3%)	114 (6.1%)	1,877
地方圏	R8 公示	4,230 (47.0%)	1,691 (18.8%)	3,072 (34.2%)	8,993	2,015 (55.2%)	582 (15.9%)	1,055 (28.9%)	3,652	6,712 (50.8%)	2,346 (17.7%)	4,163 (31.5%)	13,221
	R7 公示	4,314 (47.2%)	1,576 (17.2%)	3,255 (35.6%)	9,145	1,934 (52.5%)	598 (16.2%)	1,150 (31.2%)	3,682	6,706 (50.0%)	2,251 (16.8%)	4,448 (33.2%)	13,405
	R6 公示	4,174 (44.9%)	1,591 (17.1%)	3,529 (38.0%)	9,294	1,787 (48.4%)	602 (16.3%)	1,304 (35.3%)	3,693	6,359 (46.9%)	2,314 (17.1%)	4,890 (36.1%)	13,563
地方四市	R8 公示	691 (78.5%)	166 (18.9%)	23 (2.6%)	880	385 (99.7%)	1 (0.3%)	0 (0.0%)	386	1,116 (85.5%)	167 (12.8%)	23 (1.8%)	1,306
	R7 公示	836 (93.6%)	43 (4.8%)	14 (1.6%)	893	384 (99.7%)	1 (0.3%)	0 (0.0%)	385	1,262 (95.6%)	44 (3.3%)	14 (1.1%)	1,320
	R6 公示	881 (97.3%)	8 (0.9%)	16 (1.8%)	905	387 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	387	1,308 (98.2%)	8 (0.6%)	16 (1.2%)	1,332
その他	R8 公示	3,539 (43.6%)	1,525 (18.8%)	3,049 (37.6%)	8,113	1,630 (49.9%)	581 (17.8%)	1,055 (32.3%)	3,266	5,596 (47.0%)	2,179 (18.3%)	4,140 (34.7%)	11,915
	R7 公示	3,478 (42.1%)	1,533 (18.6%)	3,241 (39.3%)	8,252	1,550 (47.0%)	597 (18.1%)	1,150 (34.9%)	3,297	5,444 (45.0%)	2,207 (18.3%)	4,434 (36.7%)	12,085
	R6 公示	3,293 (39.3%)	1,583 (18.9%)	3,513 (41.9%)	8,389	1,400 (42.3%)	602 (18.2%)	1,304 (39.4%)	3,306	5,051 (41.3%)	2,306 (18.9%)	4,874 (39.8%)	12,231

「R8 公示」欄の地点数は、令和8年地価公示（令和8年1月1日時点）における、前年の地価公示（令和7年1月1日時点）からの調査継続地点を、上昇・横ばい（変動率0.0%）・下落の区分別に集計したもの。他の年も同様。

表4 都道府県別の変動率と地点数

(単位: %、地点)

		住宅地					商業地					工業地				
		R7公示	R8公示	上昇	横ばい	下落	R7公示	R8公示	上昇	横ばい	下落	R7公示	R8公示	上昇	横ばい	下落
1	北海道	1.4	0.6	309	364	231	3.1	2.5	198	79	80	6.0	4.5	39	8	6
2	青森県	0.3	0.2	62	47	63	▲ 0.1	0.1	21	23	19	2.1	1.9	4	8	0
3	岩手県	0.6	0.3	59	16	48	▲ 0.3	▲ 0.3	18	5	29	2.7	3.0	3	1	0
4	宮城県	4.2	2.8	271	37	83	4.9	4.6	98	16	30	8.6	8.5	10	1	3
5	秋田県	0.5	0.7	58	9	59	0.9	1.2	28	8	17	2.6	2.6	4	0	0
6	山形県	0.3	0.2	49	30	42	0.1	0.1	26	13	23	1.4	1.3	7	0	0
7	福島県	0.7	0.4	125	58	122	1.6	1.7	61	9	30	0.9	1.1	9	4	0
8	茨城県	0.7	1.0	201	161	147	0.8	1.0	59	42	25	2.1	2.2	19	3	0
9	栃木県	▲ 0.3	▲ 0.2	126	33	172	0.0	0.2	42	13	40	3.3	3.6	17	3	0
10	群馬県	▲ 0.3	0.0	101	50	101	0.0	0.3	50	18	43	2.3	2.9	11	0	0
11	埼玉県	2.0	2.0	701	170	116	2.8	3.2	171	23	27	3.4	3.6	44	0	0
12	千葉県	4.5	4.6	810	66	46	5.7	5.8	177	12	12	9.9	9.3	68	0	0
13	東京都	5.7	6.5	1,575	36	7	10.4	12.2	830	5	2	7.8	8.1	40	0	0
14	神奈川県	3.4	3.4	1,206	64	5	6.6	7.3	352	7	0	6.2	6.0	72	0	0
15	新潟県	▲ 0.6	▲ 0.5	83	37	173	▲ 0.7	▲ 0.5	29	9	72	1.6	1.7	14	2	0
16	富山県	0.0	0.2	57	18	70	0.1	0.3	29	11	29	1.9	2.2	7	1	0
17	石川県	0.6	0.9	92	13	40	1.4	2.0	43	4	13	4.7	4.7	10	0	0
18	福井県	▲ 0.1	0.0	37	12	34	0.4	0.3	18	8	14	2.6	2.6	6	0	0
19	山梨県	▲ 0.4	▲ 0.3	25	28	50	0.0	0.2	25	11	18	1.8	1.7	4	0	0
20	長野県	0.8	1.2	116	27	59	0.4	0.7	48	14	42	2.1	3.0	8	0	0
21	岐阜県	▲ 0.3	▲ 0.2	75	45	127	0.6	0.6	33	38	31	1.6	2.5	19	1	0
22	静岡県	0.0	0.0	183	76	188	0.6	0.8	92	27	39	0.8	0.9	32	9	0
23	愛知県	2.3	1.8	982	165	100	3.7	3.2	422	42	16	3.9	3.7	92	1	0
24	三重県	0.5	0.4	158	27	95	0.5	0.5	65	15	27	1.9	1.7	23	1	0
25	滋賀県	0.4	0.9	112	30	86	1.7	2.8	62	13	12	5.1	6.8	18	0	0
26	京都府	2.0	2.3	322	47	62	7.9	7.9	128	10	7	7.4	8.2	28	1	0
27	大阪府	2.3	2.8	929	102	150	7.6	8.5	346	7	0	6.3	7.5	104	0	0
28	兵庫県	1.9	2.2	614	104	136	3.5	4.0	185	12	21	8.2	8.2	65	0	0
29	奈良県	▲ 0.2	▲ 0.1	101	41	161	0.9	1.0	41	9	24	1.9	2.0	8	1	0
30	和歌山県	▲ 0.6	▲ 0.6	23	17	67	▲ 0.2	▲ 0.1	26	6	27	1.1	1.0	3	1	0
31	鳥取県	▲ 0.1	0.0	33	13	37	▲ 1.0	▲ 0.6	3	11	19	0.1	0.2	1	3	0
32	島根県	▲ 0.3	▲ 0.4	27	13	46	▲ 0.7	▲ 0.9	12	5	25	2.2	2.9	2	0	0
33	岡山県	0.8	0.9	140	36	88	2.1	2.2	75	10	23	2.2	2.5	13	0	0
34	広島県	1.3	1.5	281	34	111	2.7	3.1	119	10	27	2.2	2.6	32	0	1
35	山口県	0.7	0.7	115	21	45	0.7	0.8	68	12	15	0.7	0.8	16	2	1
36	徳島県	▲ 0.5	▲ 0.5	18	20	60	▲ 0.4	▲ 0.4	6	14	10	1.4	1.5	6	0	2
37	香川県	▲ 0.1	▲ 0.1	28	25	53	0.1	0.2	24	2	30	0.5	0.6	6	3	2
38	愛媛県	▲ 0.5	▲ 0.4	24	39	88	▲ 0.3	▲ 0.2	31	9	44	0.1	0.2	7	3	2
39	高知県	▲ 0.2	▲ 0.2	30	18	45	▲ 0.3	▲ 0.3	12	9	23	0.2	0.3	1	1	1
40	福岡県	4.9	3.7	509	38	64	6.5	5.2	217	14	15	8.9	7.3	37	0	0
41	佐賀県	2.2	2.9	57	19	10	3.4	4.5	25	4	11	11.0	12.4	3	0	0
42	長崎県	1.1	1.2	115	5	39	1.4	1.4	60	5	13	0.8	1.2	9	1	2
43	熊本県	3.1	2.8	120	20	16	3.5	3.4	58	5	10	11.5	9.1	9	0	0
44	大分県	2.4	2.8	99	22	21	2.2	3.3	59	5	18	0.9	1.1	11	0	0
45	宮崎県	0.3	0.6	68	49	28	0.2	0.5	28	19	20	▲ 0.1	▲ 0.1	1	4	3
46	鹿児島県	▲ 0.5	▲ 0.4	75	16	93	▲ 0.5	▲ 0.4	38	8	45	2.0	2.5	4	0	0
47	沖縄県	7.3	6.4	119	0	0	7.0	7.3	60	0	0	6.9	5.3	6	0	0
全	国	2.1	2.1	11,420	2,318	3,684	3.9	4.3	4,618	651	1,117	4.8	4.9	952	63	23

赤字: 最小と最大の数値 : 前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等 : 前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等
: 前年と同じ変動率

群馬県における家屋評価業務の 現状と取り組みについて

前群馬県総務部税務課 不動産・軽油係 主任 黒田 展希



群馬県草津温泉の「湯畑」

1 群馬県の概要

群馬県は、関東地方北西部に位置する山岳地帯が多い内陸県で、草津・伊香保など全国有数の温泉地を抱え、豊かな自然と観光資源に恵まれています。また、富岡製糸場に代表される絹産業の歴史があり、自動車産業等の工業も盛んです。交通面では新幹線や高速道路が整備され、首都圏へのアクセスも良好ということもあって、近年では東部地域を中心に大規模工場の建設が増加しています。

2 家屋評価業務の体制

本県には不動産取得税に係る課税業務を行う

行政県税事務所が11事務所ありますが、固定資産評価額の算出等の家屋評価業務については前橋行政県税事務所の1事務所で行っています。当事務所の家屋評価係員7名が専従職員として、県内35市町村から延床面積が一定規模以上の非木造家屋の評価依頼を受け、家屋評価業務に従事しています。

この体制になったのは令和7年度からで、それ以前は家屋評価業務の専従職員7名を、前橋行政県税事務所に3名、高崎行政県税事務所に2名、太田行政県税事務所に2名配置し、それぞれ中部地区、西部地区、東部地区の市町村の家屋評価業務を担当していました。そのほか、一部の不動産取得税の課税担当職員が業務経験の観点から年に何棟か家屋評価業務を実施して

いましたが、その際には必ず専従職員が支援を行っていました。

7名の専従職員を3事務所に配置していた旧体制により20年ほど家屋評価業務を行っていましたが、様々な課題に直面し、令和7年度から家屋評価業務を1事務所に集約した現体制に移行することになりました。

3 旧体制の課題とその解消

家屋評価業務に限らず、税務業務全体として、本県ではベテラン職員が減少している（職員の税務経験年数が減少している）状況にあります。他の自治体の方と情報交換させていただくと、同様な団体は多いように感じています。

そのような中、旧体制では3事務所に分かれて専従職員が配置されていたため、事務所によっては、家屋評価業務に豊富な知識と経験が求められるにもかかわらず、経験年数2年目と1年目の2名の専従者で業務にあたる場合もありました。評価手法の検討・統一化、情報の共有、評価技術の向上等を目的として、専従職員全員を参集した家屋評価実務検討会を定期的に開催していましたが、頻繁に開催できるわけではなく、経験の浅い職員の育成という観点では充分とはいえない状況となっていました。

それでも家屋評価業務を実施できていたのは、先人たちが適切な業務を実施できるよう各種マニュアル等を整備してくれていたからですが、ベテラン職員の減少によって、これらの適切な更新を行うことも難しくなりつつあり、家屋評価技術の水準の維持が課題となっていました。

また、評価家屋棟数の偏りも旧体制の課題と

なっていました。配置当初は、各事務所の家屋評価の業務量はおおむね同程度でした（前橋行政県税事務所には、実務検討会の事務局や評価替え作業の中心的役割を果たすため1名多く配置）が、近年は東部地域に1万㎡を超える大規模工場の建設が続き、その周辺にも小規模な工場や事務所の建設が続いたことで東部地域の家屋評価業務が増大しました。多い年度では140棟の家屋を2名で担当していたこともあり、東部地域を所管していた太田行政県税事務所の専従職員に大きな負担が生じていました。

この2つの課題を解消するため、前橋行政県税事務所に家屋評価係を新設し、専従職員7名を1か所に配置することで、家屋評価業務を集約しました。集約によって、評価手法の検討が専従職員間で日常的に行われるようになり、家屋評価技術の水準の維持が旧体制に比べて容易になったと考えています。また、本県は、現地調査やその後の固定資産評価額の算出を担当者と補助者の2名体制で実施しているのですが、その際に経験豊富な職員と経験の浅い職員でペアを組ませることで、評価技術の継承についても円滑に行えるようになりました。

さらに、評価家屋棟数の偏りについても集約によって解消されました。家屋評価係長が、係員の経験年数や現在担当している家屋の評価計算の進捗状況に応じて評価家屋を割り振り、特定の職員に負担が偏らないよう配慮しています。

家屋評価業務集約のデメリットとして、3事務所に専従職員を配置していた旧体制に比べて評価対象の家屋までの移動時間が増加した点はあるものの、家屋評価技術の維持や継承、担当家屋棟数の平準化といった効果があることか

ら、家屋評価業務がより適切かつ効率的に実施できるようになったと考えています。

4 家屋評価システムの導入に向けた取組みについて

本県では職員が独自に作成した計算表によって固定資産評価額を算出しています。この独自計算表は、3年に1度の評価替えに伴う大規模な更新作業も含めてベテラン職員達の手によって維持しているところですが、上述のとおり、本県ではベテラン職員が減少傾向にあり、その維持・更新が困難になりつつあります。

ベテラン職員が減少していく状況は今後も継続すると予想されることから、経験の浅い職員が従事することを前提とし、属人性を極力排し、適切な家屋評価を長期間にわたって継続的に実施できる体制を確立するための取組みを進めることとしました。その一つとして、家屋評価システムの導入を検討しています。

導入に向けた取組みを本格的に開始したのは令和6年度からで、当然のことながら、家屋評価システムを使用したことがある職員はいないため、複数の事業者に連絡し、デモンストレーションをしていただくことで、家屋評価システムの概要や導入の効果を確認するところから始めました。令和7年度には事業者からデモ機を一か月間ほど借用し、実際に家屋評価システムを使用して固定資産評価額の算出を実施する機会を設けました。これによって、現在使用している独自計算表との差異を確認するとともに、家屋評価システムの導入によって生じる家屋評価業務への影響を確認することができました。

また、先行して家屋評価システムを導入して

いる自治体への事務視察も実施し、導入にあたって生じた課題やその解消方法を中心に確認しました。当該自治体は独自計算表から家屋評価システムに移行したということもあって、境遇が本県と重なる部分も多く、事務視察で得た情報は非常に参考になりました。

この原稿を執筆している令和8年3月現在は、デモ機の操作や事務視察で得た情報等に基づいて、現行の家屋評価業務から変更する必要があるものを洗い出す作業を行っており、令和9基準年度から家屋評価システムを稼働することを目標に業務に取り組んでいます。

5 終わりに

家屋評価業務は不動産取得税だけでなく、固定資産税の課税根拠の一つとなる極めて重要な業務です。当該業務の持続性を確保するため、令和6年度から業務の見直しに取組み、1事務所への集約化や家屋評価システムの導入検討を行ってきました。

令和7年度は集約化した初年度ということもあって、年度開始前から関係所属との調整を行い、年度開始後も円滑な家屋評価業務が実施できるよう体制を整える必要があったので大変苦労しましたが、専従職員をはじめとする不動産取得税担当職員と協力し、1年間業務を行うことができました。令和8年度についても、家屋評価システムの導入及び評価替えに伴う業務の見直しや各種マニュアルの更新を進め、適正公平な家屋評価業務の継続と税務行政に対する信頼の維持に向けて業務に取り組みたいと考えています。

「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～デジタル技術の現状等について～」 「家屋評価におけるデジタル技術の活用」

資産評価システム研究センター 調査研究部

一般財団法人資産評価システム研究センターでは、毎年度、固定資産税制度、資産評価制度を巡る諸課題をテーマとして学識経験者、自治体職員等によって構成する調査研究委員会を設置し、専門的な調査・研究を行っています。

2025(令和7)年度に開催された各調査研究委員会の報告書がまとまりましたので、その概要を2回に分けて紹介します。

第1回となる今回は「土地に関する調査研究」から、テーマは「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～デジタル技術の現状等について～」、また、「家屋に関する調査研究」から、テーマは「家屋評価におけるデジタル技術の活用」の概要です。

なお、付属資料を含む報告書の全文等の詳細については、当評価センターのHP「資料閲覧室」にも掲載しますのでご覧ください。

I 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 ～デジタル技術の現状等について～

本年度の「土地に関する調査研究」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、事業者や自治体委員からの発表を受けて把握し、土地評価の手順ごとに技術の活用方法を整理しました。また、デジタル技術を活用してもなお残る課題についても明確化し、今後の改善に資することを目指しました。

1 調査研究の背景

政府による自治体DX推進の流れを受け、固定資産税の評価分野においても、人材不足への対応や業務効率化の観点から、デジタル技術の

積極的な活用が求められています。2024(令和6)年度の土地に関する調査研究報告書においても、評価業務におけるデジタル技術の活用による展望が示されており、これを踏まえた研究の必要性が高まっています。

自治体の固定資産税評価の現場では、全庁的な職員の減少や人事異動サイクルの短期化を背景に、評価技術の継承・蓄積が課題となっています。限られた人的資源の中で効率的に評価業務を遂行するためには、デジタル技術の活用が不可欠です。既に固定資産の現況調査では、従来の航空機による画像撮影に加え、無人航空機や人工衛星による画像撮影も導入され始めています。また、撮影画像による固定資産の異動判読にAIを活用した画像解析も導入されるなど、評価業務の効率化が進展しています。

今後は、固定資産GIS等の評価支援ソフトの利用に加え、国や自治体が保有する調査データなど、複数の公的データをデジタル技術により統合・活用することで、土地利用状況の変化をより効率的かつ的確に捉えることが可能になると考えられます。

2 調査研究のまとめ

(1) 自治体を取り巻く状況

固定資産税は、膨大な量の課税客体を抱える中で土地利用が頻繁に変化するなど、その評価・課税業務を行うに当たっては、専門性が高く複雑で難しいものとなっています。しかし、固定資産税は賦課課税であるため、評価の適正性・正確性の確保や、納税者への説明責任は不可欠です。また、土地の固定資産税評価では、多くの価格形成要因が絡み合い、複雑な判断を伴うことが多くあります。それぞれの事案に対して適切な回答を導き出すためには、豊富な知識と

熟練した技能が必要です。

一方で、自治体を取り巻く状況としては、全庁的な職員数の減少や異動サイクルの短期化などに伴い、専門的知識の蓄積・継承に苦慮しています。日常業務での判断や納税者からの問合せ対応、検討や情報収集などに多くの時間を要することがあり、適正な評価・賦課業務の遂行に支障を来す場合があります。

(2) 評価手順ごとの技術活用例の整理

自治体の固定資産税の土地に係る評価業務は、大きく2つに分類されます。翌年度の課税のために、地目変換等があった土地（筆）の評価データを作成する日常的な業務（以下「日常業務」といいます。）と、自治体が既に保有している評価の基本データ（地区区分・標準宅地・路線の図形データ、路線価・画地の数値データ等）を検証し、基準年度に合わせて見直す業務（以下「評価替え業務」といいます。）があります。

これらの作業を効率化するために、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ています（報告書付属資料4「評価手順ごとの技術活用例の整理」参照。）。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ければと思います。

(3) デジタル技術活用に向けた考え方の整理

1) 日常業務

日常業務は比較的定型的な作業が多く、判断要素が少ないため、機械的な処理を行うデジタル技術に適していると考えられます。例えば、登記済通知書の内容を確認して固定資産GISや基幹システムに入力する作業、航空写真と地番図を照合する作業、実地調査の準備や調査後の整理、そして評価内容などを基幹システムに取り込む作業などが挙げられます。これらはルールが明確で選択肢が少なく、繰り返しが多いことから、デジタル化や自動化に適しています。ただし、地目認定や画地認定といった個別具体的な事案においては、職員の判断が求められる場面も少なくありません。

現状では、多くの自治体で固定資産GISや航空写真などの技術導入が進んでいますが、今後はさらに、異なるシステムや評価プロセスの接続部分で人手による作業が残っている領域や、判断が必要な事案についても、デジタル技術を活用して業務効率化を一層進める

方向性が望ましいといえます。また、評価の現場から要望の強かった実地調査でのタブレット活用についても、さらなる推進が期待されます。ただし、タブレット導入に関しては複数の障壁が存在すること（セキュリティ制約（自治体のセキュリティポリシーの遵守）、個人情報リスク（個人情報の管理体制の強化が不可欠）、運用面の課題（画面が小さいことや入力への負担感）、紙ならではの利点が未解決（紙媒体が持つ俯瞰性や手書きの簡便性の代替）、世代や慣れによる心理的バイアス（利用者のITリテラシーや慣れの差による導入への抵抗感の存在））に留意する必要があります。

2) 評価替え業務

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す。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などが課題となっています。

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といえます。しかし、非定型的な作業のすべてをデジタル化で完全に代替することは難しく、専門的知識や判断を要する部分が残ります。そのため、外部専門事業者の活用は有効な選択肢であり、自治体に所属する委員による発表内容を見ても、事業者委託は避けられないものとなっています。

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ます。ただし、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ます。

3) 専門的知識の蓄積・継承及び人材育成について

固定資産税は賦課課税であるため、制度的背景や説明責任を踏まえた高度な判断力が不可欠であり、単純なマニュアル化では対応で

きない非定型的な作業が存在します。このため、専門的知識の蓄積と次世代への継承には、このような非定型的な作業を支える技術の活用が求められます。この点、自然言語処理 AI（検索 AI、生成 AI 等）を活用することで、単純なマニュアル化では対応できない非定型的な作業に関わる知見を整理・可視化し、経験やノウハウを言語化して検索可能にすることは、将来的に知識継承や属人化の解消などを後押しする可能性があります。

一方、人材育成においては、評価技術の伝承には単なる評価結果の理解にとどまらず、その根底にある考え方（暗黙知）を習得させることが重要です。ここでいう暗黙知とは、評価技術という「道具」の使い方だけでなく、「何のためにその道具を使うのか」という制度的背景や目的を理解し、目的に即した判断力を養うことを含むものです。しかし、経験豊富な職員が不足する現状では、従来型の指導体制の構築が困難となる場合があります。したがって、デジタル技術の活用により業務の手作業や判断に要する時間を削減し、その余力を知識の整理・体系化や OJT、研修に充てることが考えられます。

(4) 今後の検討課題

前記(1)～(3)の課題整理などを踏まえると、土地（宅地）評価業務において、異なるシステムや評価プロセスの接続部分に人手による作業が残っている領域については、既存の技術（固定資産 GIS、AI、タブレット等）を活用することで、そうした作業の省力化が図れるのではないかと検討を要すると整理しました。主な論点としては、固定資産 GIS を軸とした情報の一元化、AI を活用した点検・判断補助の可能性、タブレットを活用した現地調査・入力業務の効率化などが挙げられます。

また、「専門的知識の蓄積・継承」及び「人材育成」に対するデジタル技術活用の可能性についても検討を要するものと整理しました。主な論点としては、判断基準が比較的明確な業務をデジタル技術の活用により効率化した上で、さらに固定資産税の評価業務における判断が必要な事案や暗黙知の可視化、市町村と委託事業者との適切な役割分担による専門知識継承の確保策、少子高齢化社会の進展に伴う少数体制を見据えた人材育成の方法にデジタル技術が活用可

能かを検討することが挙げられます。

これらを基に、引き続き 2026（令和 8）年度に検討していくこととします。

最後に、固定資産税の評価・課税プロセスのデジタル化については、平時の業務効率化だけでなく、例えば航空写真や地番図といったデジタルデータを他の部局でも活用することは、災害復旧等の業務の効率化にも有効です。こうした観点からも、評価のさらなる適正化をはじめとした業務の効率化のため、市町村におけるデジタル化に関する予算確保が一層進むことが期待されます。

Ⅱ 家屋評価におけるデジタル技術の活用

本年度の「家屋に関する調査研究」では、家屋評価のさらなる簡素化・合理化に向け、自治体における実際の評価データの収集・分析に有用と考えられる、民間ベンダーが開発した家屋評価システム（以下「家屋評価システム」といいます。）の現状の機能などを把握し、その活用に向けた方策について検討いたしました。また、建築分野における BIM などの活用状況を把握した上で、当該デジタル技術を家屋評価事務にどのように活用できるかといった将来像と課題の整理を行いました。

1 現状と課題

(1) 家屋評価システムの活用について

家屋評価システムについては、2023（令和 5）年度に総務省が実施したアンケート調査において、既に多くの自治体で導入されていることが確認されました。その一方で、導入に至っていない自治体があることも確認されています。

家屋評価システムを導入していない自治体においては、自治体ごとに表計算ソフトで計算プログラムを組むなどして、家屋の評価額を算出している状況にあります。このため、固定資産評価基準（以下「評価基準」といいます。）の改正が行われた際には、自治体の担当者自身で計算プログラムを改修しなければならない、作業の効率化や誤り防止の観点から課題が多い状況にあると考えられます。

また、評価基準の改正を検討するに当たって、例えば標準量の改正などを検討する場合、自治体に既存家屋の評価データの提供を求めた上で、その評価データについて統計的な手法により分析を行う必要があります。多くの評価データを蓄積している家屋評価システムを活用することで、こうした作業が効率化される可能性があり、家屋評価の簡素化・合理化に向けた検討の加速にもつながると考えられます。

これらのことから、家屋評価システムの現状の機能などを把握し、その活用に向けた方策を検討することといたしました。

(2) 家屋に関するデジタルデータの活用について

建築分野での活用が進んでいる BIM などを家屋評価に活用することについては、過去の当センターの報告書である、「資産評価システムに関する調査研究－家屋評価における情報化技術の活用可能性について－」（2019（平成 31）年 3 月）（以下「H30 報告書」といいます。）及び「民間事業者が保有する BIM データから非木造家屋の固定資産評価に必要な数量情報の算出を行う手法の研究」（2024（令和 6）年 3 月・早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 准教授 石田航星）（以下「R5 報告書」といいます。）において検討がなされており、それらの報告書においては、様々な課題も指摘されているところです。

一方、自治体からは、家屋評価に従事する職員数が減少傾向にあることや、建築物の大規模化・複雑化の影響により一棟当たりの評価所要時間が増加傾向にあるという声もあり、その影響から家屋評価事務におけるデジタル化のさらなる促進が必須となっています。

そこで、BIM をはじめとするデジタルデータの建築分野における活用状況などを改めて把握した上で、家屋評価への活用について、現時点で考える将来像と、それによる課題を整理することといたしました。

2 調査研究のまとめ

(1) 家屋評価システムの活用

1) 家屋評価システムの状況

代表的なベンダーが開発する家屋評価システムの機能について、ヒアリングを行ったところ、以下の①②の状況を捉えることができ

ました。

① 自治体の視点

不明確計算、明確計算及び比準評価のいずれにも対応しており、タブレット端末を活用した現地調査などにより、評価作業が効率化を図ることができる。

② 評価基準の改正を検討する立場の視点

過年度に評価した家屋も含めて、家屋評価データの抽出が可能である。

2) 自治体の立場からの家屋評価システムの活用

自治体における家屋評価システムの活用状況は、次の通りでした。

家屋評価システムを導入している自治体においては、システムが自治体の評価事務に役立つものとして改良を重ねていると考えられ、引き続きの活用が望まれます。

家屋評価システムを導入していない自治体については、評価誤りの防止、作業時間の短縮、評価基準の改正時における内容反映の効率化などの観点から、早期の導入が望ましいといえます。

3) 評価基準の改正を検討する立場からの家屋評価システムの活用

家屋評価システムを活用すれば、自治体が保有する大量の家屋評価情報を比較的容易に収集することが可能です。そのため、以下のような活用や、その後の評価基準への反映についての検討ができると考えられます。

① 標準量の改正

② 補正係数において「標準」となる数値などの見直し

③ 評価に使用されていない評点項目及び大多数の家屋で「標準」が適用されている補正項目の見直し

④ 多くの自治体が設けている所要の補正（独自評点など）の評価基準への採用

(2) 家屋評価に関するデジタルデータの現状とその活用策

1) BIM の現状等及び既往の調査研究の確認
BIM の概要、将来像、普及状況については、国土交通省の資料を用いて確認いたしました。

また、H30 報告書は、自治体が納税者から BIM データを受領することを前提として検討されており、BIM を家屋評価へ活用するに当

たつては、以下のような課題が挙げられています。

- ① 竣工時のBIMが存在しない。
- ② 固定資産税評価に必要な情報の追加入力などを企業に求める必要がある。
- ③ 拾い出しルール、紐付けルールが必要である。
- ④ 自治体側の人材育成や設備面も含めた環境整備が必要である。
- ⑤ 申告納税制度ではないため、納税者側にとどこまで協力を求められるかが問題となる。

一方、R5 報告書は、BIM データを自治体を受領せず、入力フォーマットに必要項目を設計者又は施工者に記入させる前提で検討されており、以下のような課題が挙げられています。

- ① フォーマットに設計者が入力するか、施工者が入力するかで、数量が異なる可能性がある。
- ② 全市町村で画一的な手順書及び入力フォーマットが必要となる。
- ③ 評価基準を熟知していない設計者又は施工者に記入させるため、課税庁による細かなチェックが必要となる。

2) BIMに関する最新の取組

大手建設会社の最新のBIMに関する取り組みとして、竣工BIMをファシリティマネジメントに活用している事例を確認いたしました。

また、このような取り組みに加えて、建築物LCA（ライフサイクルアセスメント）の制度開始も、BIM普及の後押しになると考えられます。

3) デジタル技術の活用にあつての課題

これらについて委員会で議論を行った結果、BIMデータの活用が想定できる状況とは、「納税者から紙で受領している見積書・図面などの資料をBIMデータで受領する」というものであり、あくまで現在の方法の延長線上にある話であるという点を確認いたしました。そうしたことから、今後の課題は、結果的に「拾い出しルール・紐付けルールをどう設定するか」という点に絞られます。

これについては、BIMデータから使用資材の数量データを抽出した上で、家屋評価システムに適切に連携させる必要があります。委員からは、「これらをつなぐソフトウェアを開発する」「当該作業を行う専門機関を設ける」といった対応策が挙げられました。一方で、将来的にはAIの活用などにより、BIMデータの属性情報に用いられている用語と評価基準に定められている用語の紐付けなどは容易に行えるようになる可能性も考えられます。そのため、引き続き最新のデジタル技術に関する情報収集、及び当該技術の家屋評価への活用に向けた検討を続けていく必要があります。

また、今後の課題として、評価基準に評価計算の詳細な手順が規定されていない中で先行してデジタル化を進めたとしても、現行の自治体における運用に馴染まない可能性があります。そのため、デジタル化の検討と同時に、自治体の評価手順の確認及び整理を進めていく必要があります。

さらに、BIMについてはこれまで主に設計・施工に活用されてきましたが、近年では建物の所有者において建築物の維持保全にも活用され始めています。こうした活用の場に家屋評価の機能が加われば、課税庁の評価事務が軽減されるだけでなく、所有者自らが早期に固定資産評価額を試算することも可能になると想定されます。

(3) 総括

家屋評価システムについては、特に家屋の評価データの収集や分析の活用に有用であり、評価基準の改正に向けた検討にもつなげることができると考えられます。さらには、それが家屋評価の簡素化・合理化による更なる公平かつ適正な評価につながり、納税者の家屋評価に対する理解も進むと考えられます。

また、BIMなどのデジタルデータについては、既往の報告書で挙げられていた課題をもとに、BIMに関する最新の取組なども参考にしながら、残された課題を絞り込むことができました。今後は、評価手順の確認・整理を行うことなどを通じて、更なる検討を続けていくことが肝要と考えます。

第29回固定資産評価研究大会 「開催のご案内」と「分科会発表者の募集」について

固定資産評価研究大会は、固定資産の評価及び固定資産税に関する諸課題をテーマに地方団体職員、不動産鑑定士、学識経験者等の参加の下に開催し、固定資産の評価等に関する研究の振興を図るとともに、広く固定資産税制度全般について国民の理解を深め、関係者相互の連携を促進する場とすることを目的としています。

この大会のプログラム「分科会発表」では、固定資産税に携わる地方団体職員、不動産鑑定士、企業の実務家等による業務紹介や事例紹介、新たな試みや取り組み、問題提起や考察などを発表していただいております。情報を共有することは、とても興味深く有意義なことです。本年度の発表者を募集しますので、是非、情報発信の場としてご活用ください。



第29回固定資産評価研究大会開催のご案内

- 開催日：2026(令和8)年10月9日(金)
- 開催場所：会場名 都市センターホテル
住所 〒102-0093 東京都千代田区平河町2-4-1 (TEL 03-3265-8211)
- 参加人員：750名
- 申込方法：評価センターホームページに設置する「研究大会参加申込サイト」からお申し込みください。
(現在準備中です。準備が整い次第、ホームページ及び次号の本誌でお知らせいたします。)
- 参加費：地方公共団体等評価センターの会員(賛助会員を含む)の参加は無料です。
その他の方の参加費は、2,000円です。

当センターHPの
トップページにある
バナーをクリックして
ご覧ください。



固定資産評価研究大会の様子
固定資産評価研究大会の様子が動画
でご覧になれます



分科会発表者の募集について

- 申込方法：「発表題名」をメール(hyoka-c@recpas.or.jp)でご連絡ください。
着信後、当方の担当からご連絡いたします。
 - 申込期限：2026(令和8)年6月19日(金)
過去に発表されたテーマ、概要、資料等については、ホームページの資料閲覧室に掲載している「固定資産評価研究大会講演録等」をご覧ください。
- 発表者の旅費は、当センターで負担します(共同発表の場合には、2名までの旅費を負担します。)

【参考】分科会発表テーマの一例

土地評価に関する発表	<ul style="list-style-type: none"> ○標準宅地の見直しに向けた提言 ○雑種地の評価について ○固定資産税システムと地理情報システム(GIS)の連携について
家屋評価に関する発表	<ul style="list-style-type: none"> ○評価事務の民間委託について ○評価の共同化・比準評価の導入について ○損耗減点補正率等の適用について
償却資産に関する発表	<ul style="list-style-type: none"> ○都道府県と市町村が連携した取組みについて ○未申告事業者に対する取組みについて ○課税客体の捕捉について
諸課題に関する発表	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者不明・死亡者課税解消への取組み ○固定資産評価審査委員会への申出事案とその対応について ○AIやRPAの活用事例とその成果

担当：調査研究部 星野・山本 Tel.03-5404-7781 Fax.03-5404-2631

2026年度事業計画

一般財団法人資産評価システム研究センターは、その目的を達成するため、会費収入、無体財産提供料収入のほか、一般財団法人日本宝くじ協会及び一般財団法人全国市町村振興協会の助成金並びに地方公共団体金融機構の負担金を受けて、調査研究事業、研修事業、情報事業及び路線価公開等事業その他必要な事業を実施する。

各事業の成果については、報告書等にとりまとめ、地方公共団体（会員）等に配布するとともに、ホームページ等により一般に公表する。

1 調査研究事業

事業名	事業内容
① 土地に関する調査研究	近年の土地評価を取り巻く環境の変化を踏まえ、評価方法の検証等、評価の均衡化・適正化及び簡素で効率的な評価を実現するための具体的方策について調査研究を行う。
② 家屋に関する調査研究	近年の家屋の建築実態を踏まえ、再建築価格方式を基礎とする家屋評価制度全般にわたり、より簡素かつ合理的な仕組みの構築に向けて解決すべき諸課題について調査研究を行う。
③ 地方税における資産課税のあり方に関する調査研究	少子高齢化社会を迎え、基幹税である固定資産税の充実確保が重要であることから、近年の固定資産税の制度的な課題について調査研究を行う。
④ 固定資産評価研究大会	固定資産評価等に関する諸問題をテーマに、地方公共団体職員、不動産鑑定士、学識経験者等の参加の下に第29回大会を開催する。 開催日 10月9日（金） 場 所 都市センターホテル
事業費総額（千円） （地方公共団体金融機構受取負担金）	62,889 (10,000)

※①～③については、地方公共団体金融機構との共催事業として実施。

2 研修事業

研修の名称・種別		事業内容		
		期間、場所・回数等	研修内容	主な対象者
① 固定資産税事務	オンライン研修	6月～12月	・固定資産税制度の現状と課題等 ・土地評価 ・家屋評価 ・償却資産評価 ・不動産鑑定評価	固定資産税事務に従事する初任者等 約1,500名
② 土地評価	オンライン研修	6月～12月	・土地評価の仕組み ・土地の評価方法 ・市街地宅地評価法 ・その他の宅地評価法 ・評価替え事務 ・宅地鑑定評価書の点検	土地評価担当職員等 約900名
	ワークショップ研修	東京都3回 北海道1回 宮城県1回 愛知県1回 大阪府1回 福岡県1回 各2日間	・課題演習、グループ討議、解説 (土地評価オンライン研修の受講必須)	土地評価担当職員でさらなる実務能力の向上を目指す者 約400名

研修の名称・種別		事業内容		
		期間、場所・回数等	研修内容	主な対象者
③ 木造家屋評価	オンライン研修	7月～12月	・木造家屋評価の基礎 ・家屋調査の留意点 ・木造家屋の構造・資材 ・木造家屋の評価	家屋評価担当職員等 約900名
	ワークショップ研修	東京都3回 北海道1回 宮城県1回 愛知県1回 兵庫県1回 福岡県1回 各2日間	・課題演習、グループ討議、解説 (木造家屋評価オンライン研修の受講必須)	家屋評価担当職員でさらなる実務能力の向上を目指す者 約400名
④ 非木造家屋評価	オンライン研修	7月～12月	・非木造家屋の評価 ・非木造家屋の建築設備	家屋評価担当職員等 約900名
	ワークショップ研修Ⅰ	東京都1回 愛知県1回 兵庫県1回 各2日間	・課題演習、グループ討議、解説 (非木造家屋評価オンライン研修の受講必須)	家屋評価担当職員で非木造家屋にかかる評価知識の習得を目指す者 約250名
	ワークショップ研修Ⅱ	東京都1回 3日間	・課題演習、グループ討議、解説 (非木造家屋評価オンライン研修の受講必須)	家屋評価担当職員で非木造家屋の評価技能の向上を目指す者 約100名
⑤ 償却資産	オンライン研修	6月～12月	・償却資産課税の基礎知識 ・償却資産の年間事務運営 ・償却資産の実地調査事務 ・償却資産の実務 ・納税義務者の把握 ・帳簿の見方	償却資産担当職員等 約900名
	ワークショップ初級研修	東京都2回 宮城県1回 大阪府1回 福岡県1回 各1日	・課題演習、グループ討議 (償却資産オンライン研修の受講必須)	償却資産担当職員で実務能力の習得を目指す者 約250名
	ワークショップ中級研修	東京都2回 宮城県1回 大阪府1回 福岡県1回 各1日	・課題演習、グループ討議 (償却資産オンライン研修の受講必須)	償却資産担当職員でさらなる実務能力の習得を目指す者 約200名
⑥ 固定資産評価審査委員会運営	オンライン研修	6月～12月	・固定資産税制度の現状と課題等 ・審査委員会の運営 ・固定資産評価の基礎知識 ・固定資産税関係判例解説	固定資産評価審査委員会委員及び同事務局職員等 約1,200名

※「オンライン研修」は、予め録画した研修動画をストリーミング配信するもの。

「ワークショップ研修」は、「オンライン研修」の受講を前提として集合形式による課題演習、グループ討議等を合わせたもの。

講師派遣	地方公共団体等の要請に応じ、全国各地で実施される地方公共団体等主催の研修会に、当センターに登録された講師または職員を派遣するとともに、研修企画の支援を行う。
事業費総額(千円) (地方公共団体金融機構受取負担金)	147,119 (36,000)

※①～⑥については、地方公共団体金融機構との共催事業として実施。

3 情報事業

事業名	事業内容
① 非木造家屋評価支援システム（レクパス・オート5）の運営	家屋評価現場における作業の効率化に資するため開発した「非木造家屋評価支援システム」（レクパス・オート5）を適切に維持管理する。さらに、バージョンアップ版（令和9基準対応を含む）をリリースする。
② 「資産評価情報」の発行	資産評価に関する論説、資産評価に関する資料及び統計、固定資産評価及び不動産鑑定評価の評価事例等を掲載し、評価関係者及び地方公共団体等に年6回（奇数月）配布する。
③ 固定資産税関係図書及び映像の作成・提供	固定資産税について納税者及び評価関係者等の理解を深めるため、固定資産税に関する図書や映像を作成し、納税者や地方公共団体に提供する。 ア 令和9年度版 固定資産税のしおり イ 令和8年度 固定資産税関係資料集 ウ 固定資産税 土地評価実務マニュアル 令和9基準年度版 エ 令和9基準年度 評価替え質疑応答集－土地編 オ 令和9基準年度 評価替え質疑応答集－家屋編 カ 資産評価に関する資料及び映像
④ 固定資産税に関する意見や情報交換等の場の提供	WEBサイト「レクパスネット－固定資産税会議室」を運営するとともに、実務担当者間及び総務省との間での意見交換会を開催する。併せて、収集・整理した固定資産税や資産評価等に関する情報をホームページで広く提供する。
事業費総額（千円） （日本宝くじ協会受取助成金）	137,898 (36,482)

4 路線価公開等事業

事業名	事業内容
路線価公開等事業	公的土地評価に係る価格情報を収集整備し、地方公共団体及び関係者等に提供・公開する。 ア 路線価等の収集整備及び配付 固定資産税路線価など市町村が公開すべき情報を電子データで集約し、これに地価公示価格、都道府県地価調査価格、相続税路線価等の電子データ及び最新の「背景地図」データを加え、都道府県単位でDVD-ROMにとりまとめて地方公共団体に配付する。 イ 「全国地価マップ」による情報公開 固定資産税路線価、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び相続税路線価等の公的土地評価に関する情報を地図上に表示した「全国地価マップ」をウェブ上で公開する。 ウ 路線価等データの提供 固定資産税及び相続税路線価等のデータを頒布する。
事業費総額（千円） （全国市町村振興協会受取助成金）	215,428 (33,000)

【2026年3月号の訂正】

2026年3月号（通巻271号）7ページ下部の「図4 急減地域（現年課税分の調停額）：上野村、歌志内市と北相木村」の左側グラフに「長野県上野村」との表示がありますが誤りであり、正しくは「群馬県上野村」です。ここに訂正し、お詫び申し上げます。

発行所・〒104-0061 東京都中央区銀座7丁目16番12号 TEL 03(5404)7781・FAX 03(5404)2631
 一般財団法人 資産評価システム研究センター (<https://www.recpas.or.jp>) 編集発行人・谷口 均
 全国地価マップ 専用サイト (<https://www.chikamap.jp>) 

※禁無断転載・複製

宝くじは、 みんなの暮らしに 役立っています。



移動採血車



ピクニックテーブル



宝くじドリームジャンボ絵本



宝くじ桜



消防団防災学習・災害活動車両



一輪車



パブリックアート



フラワープランター



検診車

宝くじは、少子高齢化対策、災害対策、公園整備、教育及び
社会福祉施設の建設改修などに使われています。

一般財団法人日本宝くじ協会は、宝くじに関する調査研究や公益法人等が行う
社会に貢献する事業への助成を行っています。



一般財団法人

日本宝くじ協会

<https://jla-takarakuji.or.jp/>

