

令和7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
活用に係る可能性についての調査研究
～デジタル技術の現状等について～」**



一般財団法人日本不動産研究所

I. 具体的な調査研究内容

II. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

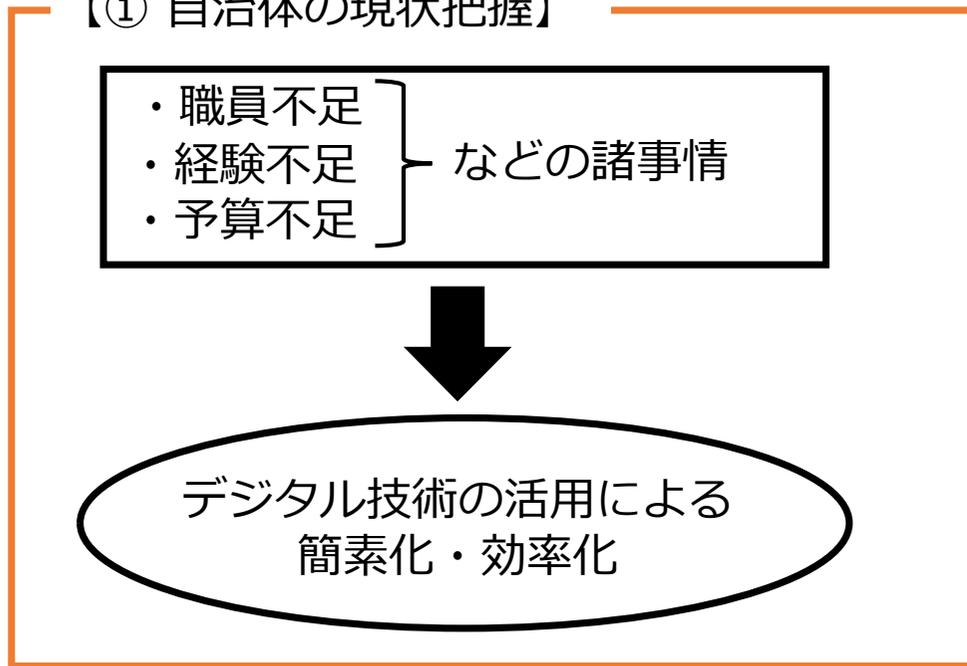
III. 直近の総務省調査について

I. 具体的な調査研究内容

1. 令和7年度調査の概要

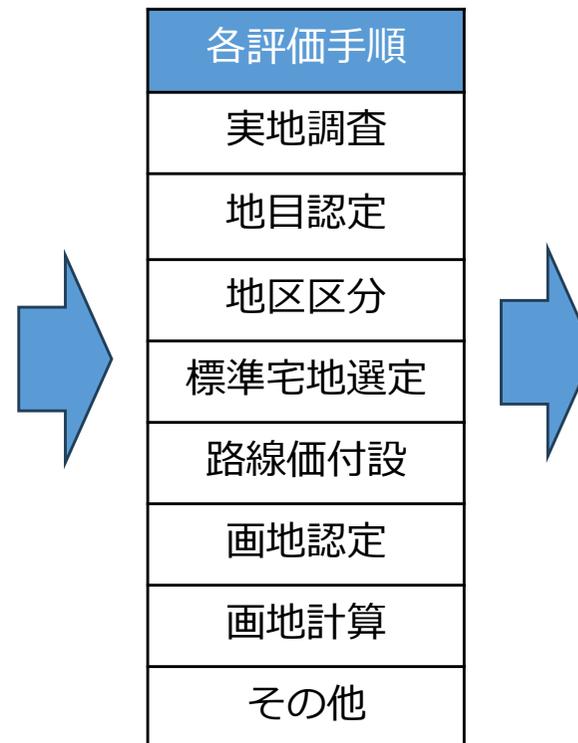
デジタル技術の活用に係る自治体の現状について、直近の総務省調査およびベンダー等からの発表によって把握し、評価手順ごとに整理を行ったうえで、デジタル技術の活用によっても残る課題等を整理する。

【① 自治体の現状把握】



総務省調査およびベンダー等からの発表により把握

【② 評価手順ごとの整理】



③ デジタル技術の活用によっても残る課題等の整理

I. 具体的な調査研究内容

委員会	議事等
第1回（7月）	①令和7年度土地に関する調査研究委員会研究テーマについて ②土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について
第2回（9月頃）	土地（宅地）評価におけるデジタル技術の現状等についての発表 ✓ 業者2社程度（GIS活用全般等）

I. 具体的な調査研究内容

委員会	議事等
第3回（11月頃）	<p>①土地（宅地）評価におけるデジタル技術の現状等についての発表 ✓ 業者・自治体から2団体程度（基幹システム標準化との連携、AI活用等）</p> <p>②評価手順ごとの整理と課題について</p>
第4回（2月頃）	<p>令和7年度土地に関する調査研究委員会報告書（案）について</p>

I. 具体的な調査研究内容

2. 令和8年度調査の概要（現状案）

令和7年度に把握した評価手順ごとのデジタル技術の活用状況の整理と課題を受けて、特にデジタル技術の活用によっても残る課題（人に残っている作業についてのデジタル技術活用の検討等）については、自治体・業者発表、アンケート調査等も含めて検討して具体的な解決策を探るとともに、今後の展望を整理する。

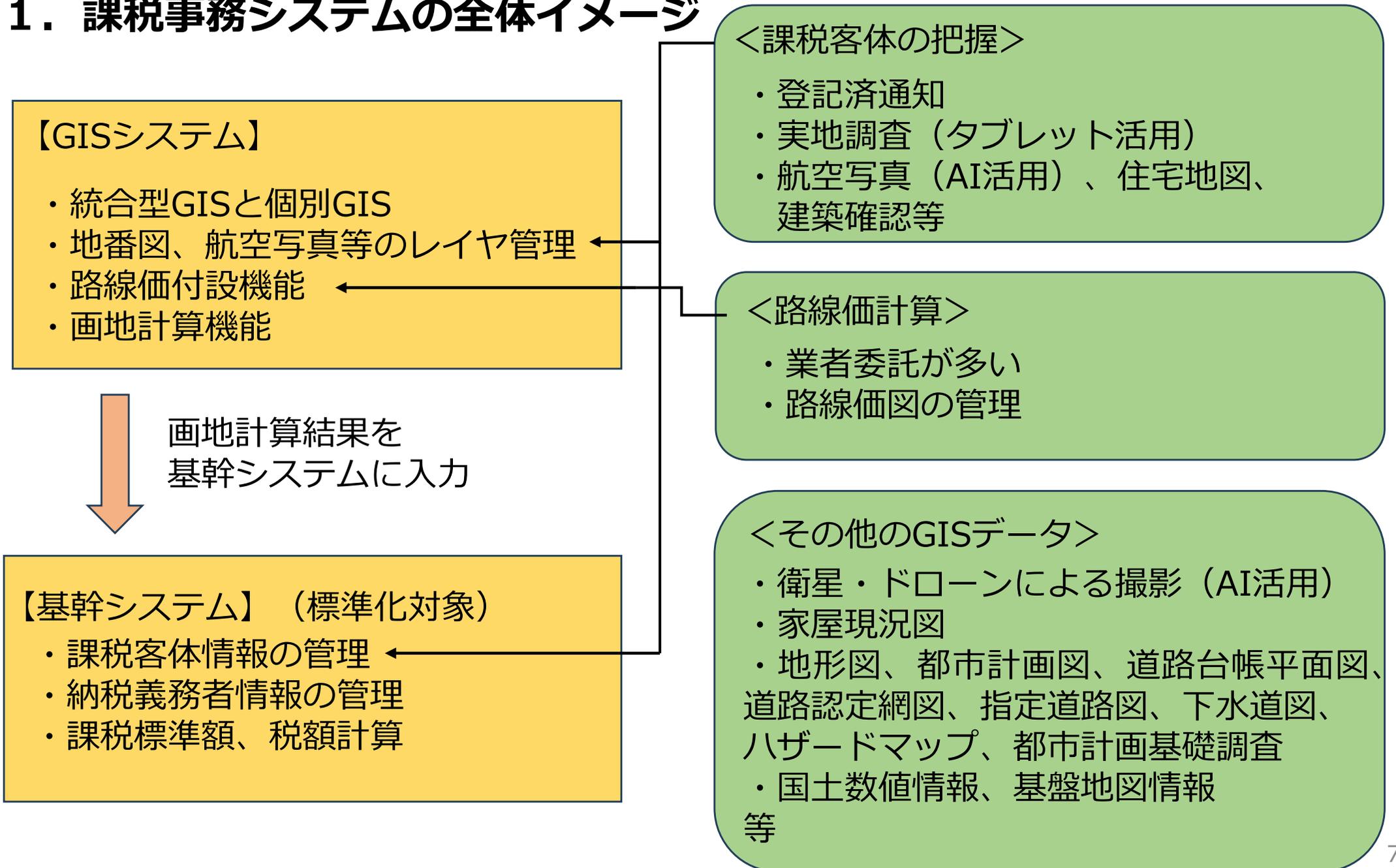
第1回 令和7年度の研究を踏まえたデジタル技術の活用例の検討

第2回 }
第3回 } 自治体からの発表、課題整理等

第4回 報告書とりまとめ

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

1. 課税事務システムの全体イメージ



Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

・ 日常的な評価事務の作業イメージ

		作業イメージ（例）	デジタル技術の活用例
1	登記異動の把握	法務局から分合筆、地目変更、所有者変更等の資料が届く。 資料は基幹システムに取り込むほか、図面等の写しは地番図の業者にも渡してGIS化する。	異動データ（USB、オンライン等）のシステム取り込み
2	資料整理	届いた資料を各地区担当へ振り分けて、現地調査が必要なものは現地調査用資料を作る。 登記異動による評価作業のほか、各地区担当に割当てられている毎年の全筆調査、納税義務者の特定、住宅用地特例・非課税等の見直しにも時間を要する。	GISの活用
3	実地調査	現地調査が必要なものについては、用意した資料に基づき現地調査を行う。 ・業者委託できない私道幅員の計測、未分筆私道（セットバック）の有無の確認等も必要。 ・画地認定にあたっては筆の境界を把握する必要があるため、鉸や杭の位置や種類を地積測量図と照合して確認。 ・住宅用地認定の関係から、家屋の状態も確認する（併用住宅の住宅率については、現地で階層別の利用状況確認も必要）。 ・現地調査だけでは確認困難な画地もあるため、航空写真、地番図等を活用して確認作業を実施。	GISの活用（航空写真、衛星写真、ドローン等の活用も含む） タブレット

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

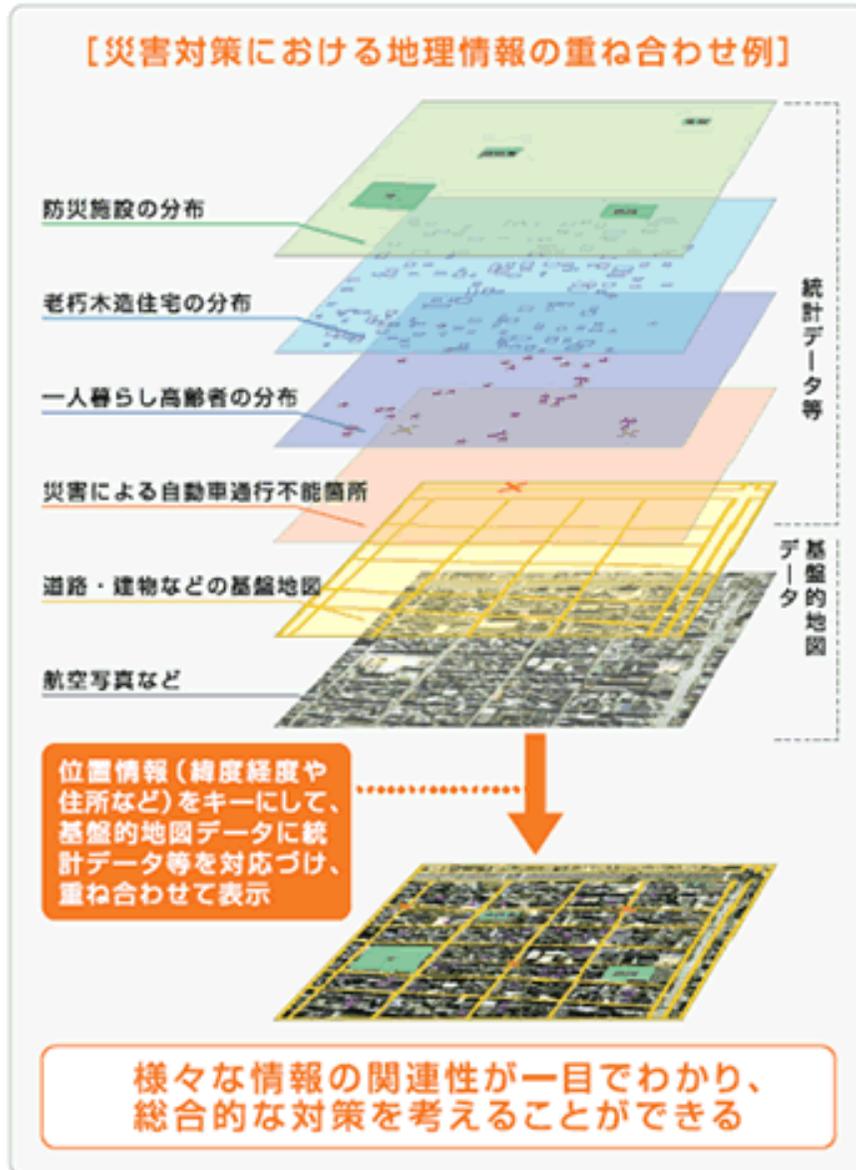
		作業イメージ（例）	デジタル技術の活用例
4	地目認定	登記簿を基本に、実地調査で確認する。	GISの活用 AIによる地目判読
5	画地認定	地目変更、分合筆の場合は、画地認定を見直す可能性があるため、周辺も含めた利用状況の一体性を確認する。	GISの活用
6	画地計算	正面路線はGIS上で路線番号を確認し、路線番号をシステムに入力する。 間口、奥行、不整形地の蔭地割合等をGIS計測するほか、複雑なものは地積測量図でも確認する。 各種所要の補正については、自動計算されないものはGIS等を目視で確認し、手入力する。	GISの活用 間口、奥行、不整形地の蔭地割合の自動計測
7	再確認作業	画地計算結果等の再確認を行う。	GISでの正面路線確認
8	評価額の決定	評価額を決定し、画地計算結果をGISから基幹システムへ入力を行う。	RPA（Robotic Process Automaition）の活用

※地目認定、画地認定、画地計算等においては、担当者が判断に迷うケースも多い。

※上記作業フローとは別に、主に基準年度評価替えに向けた作業（地区区分、標準宅地選定、路線価付設、所要の補正の検討、評価要領の検証、審査申出対応等）が存している。

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

2. GISについて



GISとは、Geographic Information Systemの略称
直訳すると
「地理情報システム」

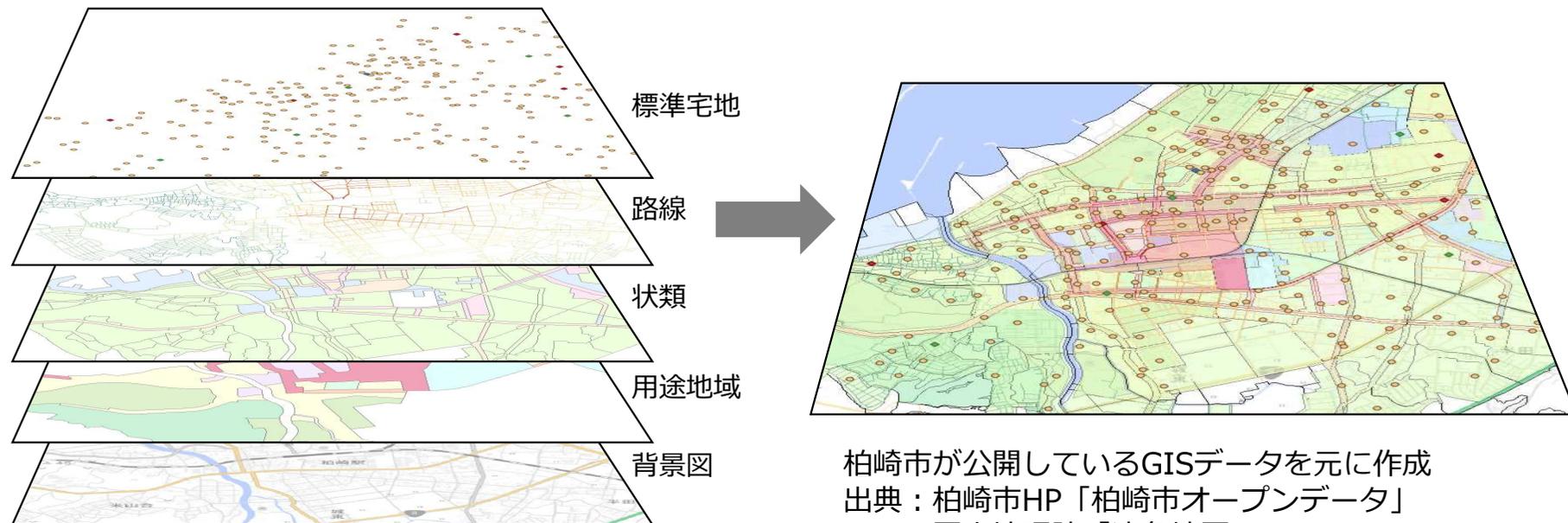
- GISとは、コンピューター上で様々な地理空間情報を重ね合わせて表示したり、分析したりすることのできるシステムである。

出典：国土交通省国土政策局GISホームページ

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

- GISでは、位置情報をキーにして、複数の地図データを、画面上で重ね合わせて表示できる。
- これにより、様々な情報を視覚的にわかりやすく把握でき、また、地理的な位置関係に基づく分析ができる。
- 土地評価事務においても、有効に活用することが可能である。

土地評価に用いる各種図面の重ね合わせの例



柏崎市が公開しているGISデータを元に作成
出典：柏崎市HP「柏崎市オープンデータ」
国土地理院「淡色地図」

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

(1) 資産税部門が保有するGISデータ

【資産税部門で保有する主なGISデータ】

	データの種類	データの内容
状況類似区分	ポリゴン	状況類似番号、用途地区等
標準宅地	ポイント	標準宅地番号、用途地区、標準価格、時点修正率等
路線	ライン	路線番号、用途地区、路線価、時点修正率等
地番図	ポリゴン	町名、丁目、地番、号
家屋現況図	ポリゴン	町名、丁目、所在、家屋番号
航空写真	ラスター	色

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

(2) 市町村が保有するGISデータ

【主に市町村で保有するGISデータ及びその活用方法】

図面の名称等	活用の場面	活用例	担当部署
都市計画図	用途地区区分	用途地域・地区計画・高度地区等の把握	都市計画課
	路線価の付設	用途地域・容積率の確認	
	各筆の評価	生産緑地・特定生産緑地、都市計画施設予定地の確認	
地形図（DMデータ）	評価の全過程	背景図として活用	都市計画課
道路台帳平面図	路線価の付設	道路幅員の確認	道路課
道路認定網図	路線価の付設	道路種別（公道・私道等）の確認	道路課
指定道路図	路線価の付設、所要の補正	建築基準法第42条道路の確認	建築課
下水道図	路線価の付設	下水道整備の有無	下水道課
洪水ハザードマップ	状況類似区分、所要の補正	地域要因として把握し状況類似地域区分や路線価の付設段階で反映、または個別的要因として把握し所要の補正で考慮等	危機管理課 土木課

※ 図面の名称や担当部署名は、市町村により異なる場合がある。

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

(3) 都道府県が保有するGISデータ

【主に都道府県で保有するGISデータ及びその活用方法】

図面の名称等	活用の場面	活用例
都市計画基礎調査 (土地利用現況調査・ 建物利用現況調査等)	用途地区区分	利用現況データを活用して地区区分を検証
	標準宅地選定	利用現況データを活用して標準宅地の選定状況を検証
土砂災害警戒区域	状況類似区分、所要の補正	地域要因として把握し状況類似地域区分に反映、または個別的要因として把握し所要の補正で考慮等
急傾斜地崩壊危険区域		
地すべり防止区域等		

※ 図面の名称は、都道府県により異なる場合がある。

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

(4) 国等が保有するGISデータ

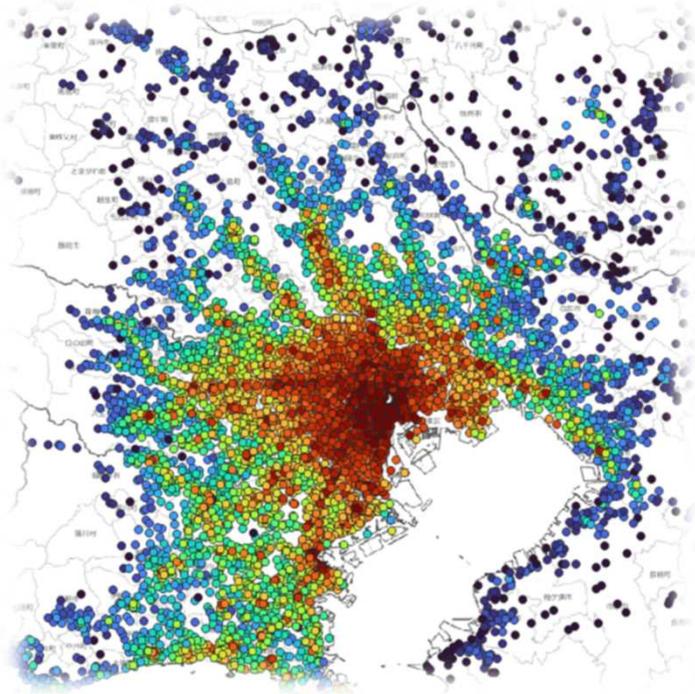
①国土交通省「国土数値情報ダウンロードサイト」

- 用途地域、地価公示、都道府県地価調査、土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、洪水想定区域などのデータが公開されている。

The screenshot shows the homepage of the National Numerical Information Download Site. The header is blue with the title '国土数値情報ダウンロードサイト' and navigation links for '初めての方へ', '活用事例', 'お問合せ', 'ご意見ご感想', and 'その他'. Below the header, there are four main menu items: '国土数値情報', '位置参照情報', '国土調査', and '地図で見る'. A central banner contains the text: 'このサイトでは、地形、土地利用、公共施設などの国土に関する基礎的な情報をGISデータとして整備し、無償で提供しています。' Below this, there is a section for the official X account of the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport, including the account name, user name, and URL. A search bar with 'Google 提供' is also visible. At the bottom, there are four buttons: 'NEW 新着データ', '1 2 3 ランキング', 'カテゴリー', and 'データ一覧'.

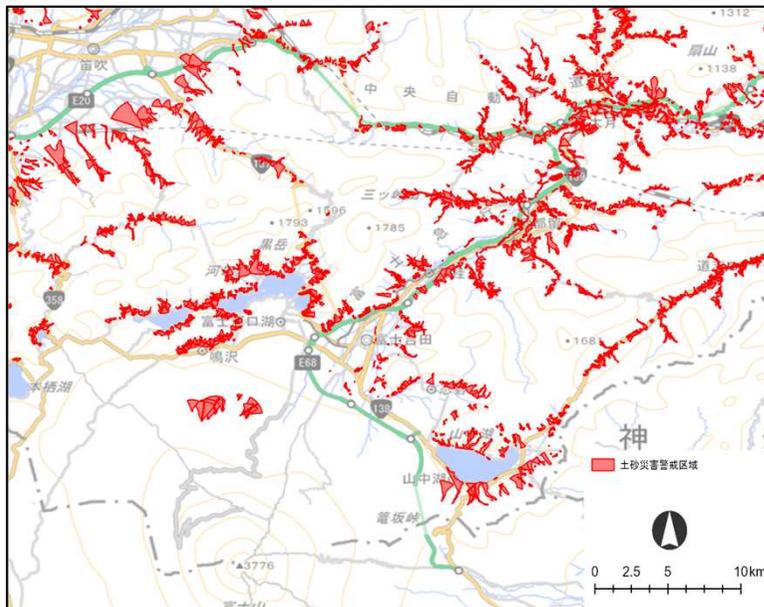
国土交通省HP「国土数値情報ダウンロードサイト」

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について



- ▶ 地区区分の確認や標準宅地の選定にあたって、地価公示地・地価調査基準地のGISデータが有用。

出典：国土交通省HP「国土数値情報ダウンロードサイト」
(背景は国土地理院「地理院タイル(淡色地図)」)



- ▶ 近年、土砂災害等の災害リスクに対する関心が高まっており、所要の補正の適用検証等にあたって、土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域等のデータが有用。

出典：国土交通省HP「国土数値情報ダウンロードサイト」
/土砂災害警戒区域データ

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

② 国土地理院の基盤地図情報

- 国土地理院が公表している基盤地図情報は地形図として利用可能。
- 標高等のデータは、状況類似区分の判断やがけ地補正、高低差補正等の検証で活用可能。
- 国土地理院の地図は、データをダウンロードしなくても、Webマップの「地理院タイル」としてそのままGISで重ねて表示ができる。



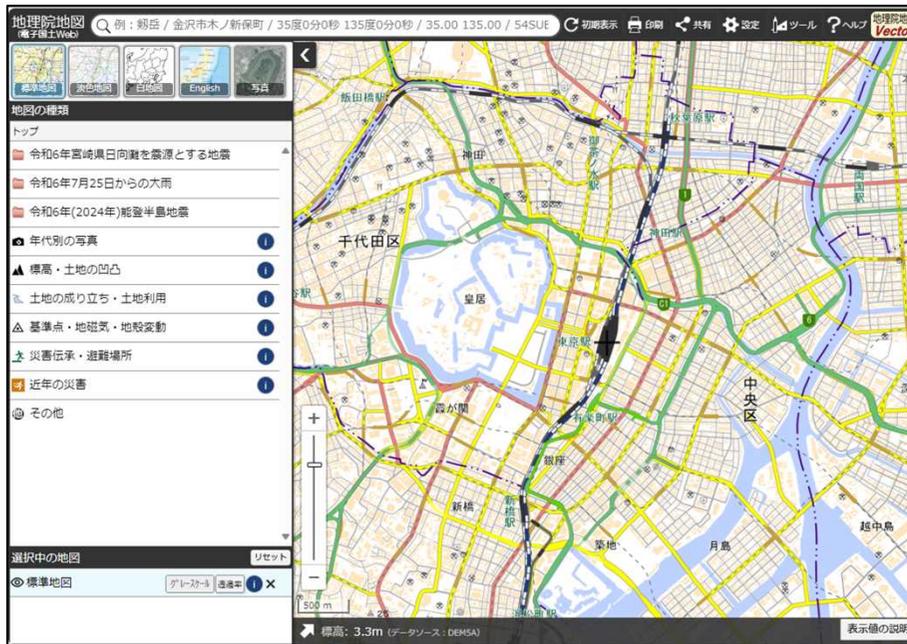
地理院タイルには
「標準地図」「淡色地図」
「全国最新写真」
「年代別空中写真」
「色別標高図」
「陰影起伏図」等があり、
背景図として非常に便利

柏崎市オープンデータ「路線」に、
背景図として、地理院タイル「全国最新写真」と「淡色地図」を表示

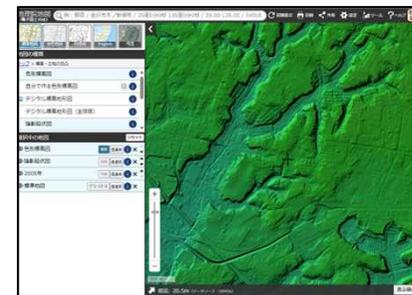
Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

③地理院地図（電子国土Web）

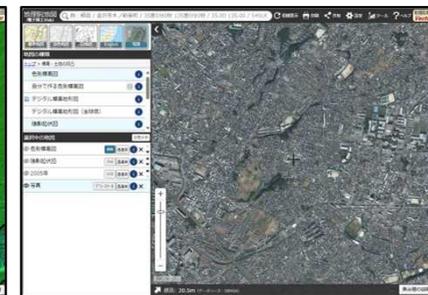
- GISのソフトウェアがなくても、インターネットブラウザのみで閲覧できる「地理院地図（電子国土Web）」もある。
- 過去の空中写真や標高データを気軽に確認できる。



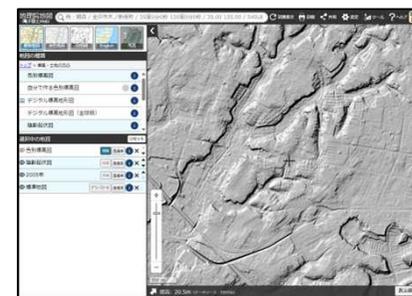
出典：国土地理院「地理院地図（電子国土Web）」



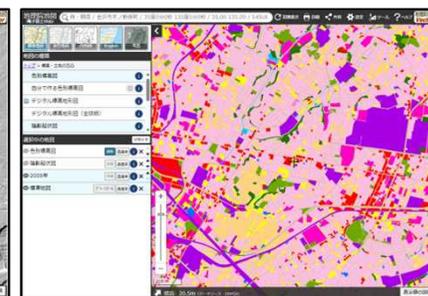
色別標高図



空中写真



陰影起伏図



宅地利用動向調査

II. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

④G空間情報センター

- G空間情報センターは、様々な機関が保有する地理空間情報を円滑に流通し、社会的な価値を生み出すことを支援する機関。
- 様々な地理空間情報を検索・入手・利活用できるサービスを提供。

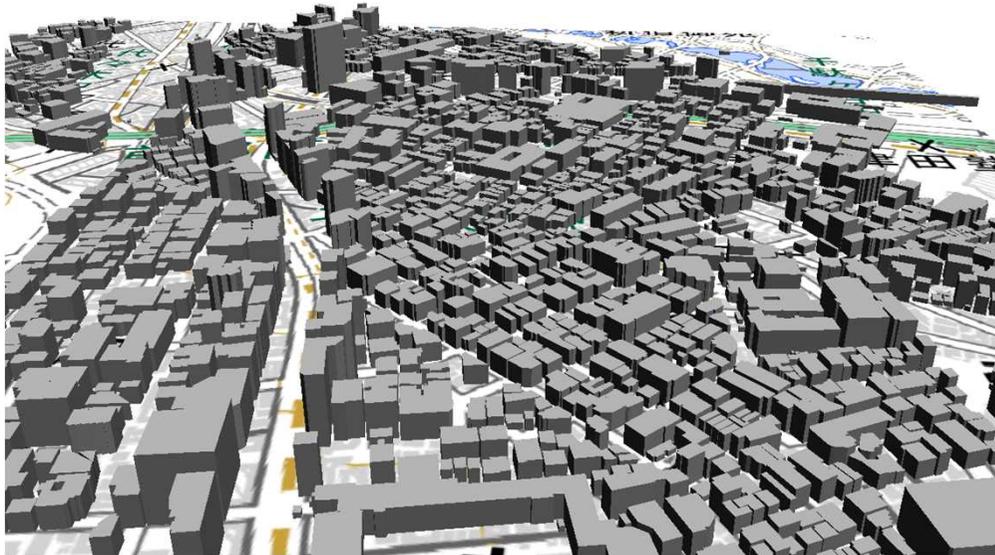
The screenshot shows the G空間情報センター website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo and name 'G空間情報センター', a user menu 'マイページ', and a 'ログアウト' button. Below the navigation bar, there are links for 'データセット / 組織 / カテゴリ / アプリ'. The main content area displays the breadcrumb path '組織 / ... / 13101_千代田区_公共座標9系_筆R_2024.shp.zip' and the file name '13101_千代田区_公共座標9系_筆R_2024.shp.zip' with a 'ダウンロード' button. A paragraph of text explains that the data is publicly available and has been converted from shapefile/geojson to ZIP format using GDAL. Below this, there is a note stating that a preview has not yet been created. At the bottom, there are two tables: 'データ' and '追加情報'.

フィールド	値
最終更新	2024年7月4日
フォーマット	ZIP
ライセンス	cc-by

G空間情報センターHP

II. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

- G空間情報センターでは、国土交通省が整備した3D都市モデルデータ（Project PLATEAU）のデータも公開している。



出典：G空間情報センター「3D都市モデルデータ」

- ✓ 高さや現況用途の情報を持った建物図形データも格納されており、用途地区区分や状況類似区分に活用できる。

出典：G空間情報センター「3D都市モデルデータ」
を元に作成

業務施設	紫
商業施設	赤
宿泊施設	ピンク
住宅	緑
共同住宅	黄
店舗等併用住宅	オレンジ
作業所併用住宅	水色
官公庁施設	茶
文教厚生施設	グレー
運輸倉庫施設	グレー
供給処理施設	グレー
不明	グレー



Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

⑤ その他

- 国土交通省が公表している「不動産情報ライブラリ」においては、地価公示や都道府県地価調査等が閲覧できる。
- 資産評価システム研究センターが公表している「全国地価マップ」においては、固定資産税路線価や相続税路線価等が閲覧できる。

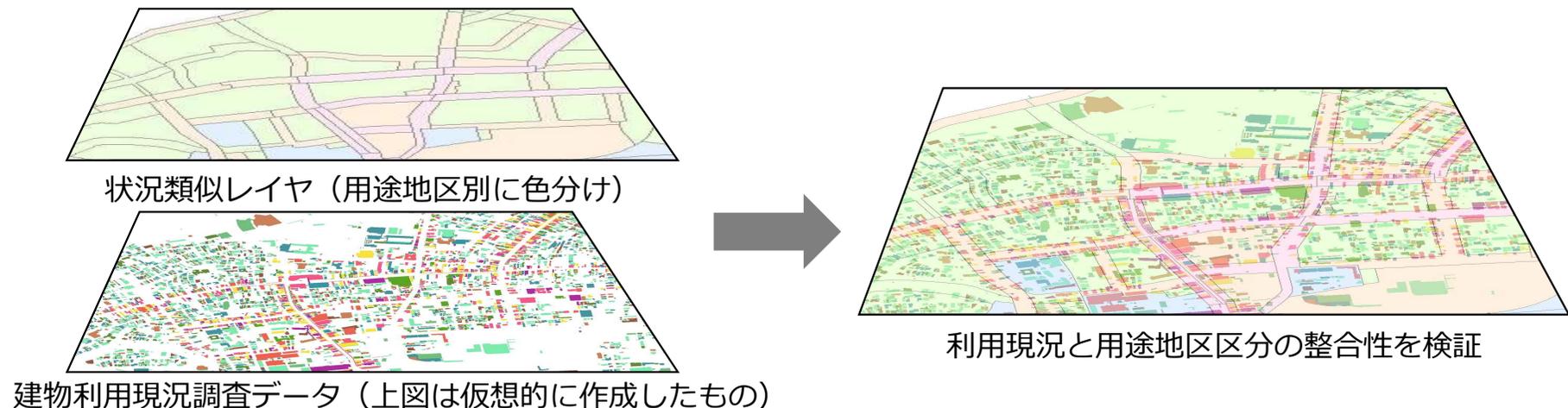
Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

(5) 土地評価でのGIS活用例

① 路線価図データ

- 状況類似レイヤと建物利用現況図等（※）の結果を重ねて、用途地区区分を検証できる。

（※）都市計画法に基づく都市計画基礎調査により作成される「土地利用現況図」、「建物利用現況図」等が活用できるほか、「家屋現況図」のデータも活用可能。



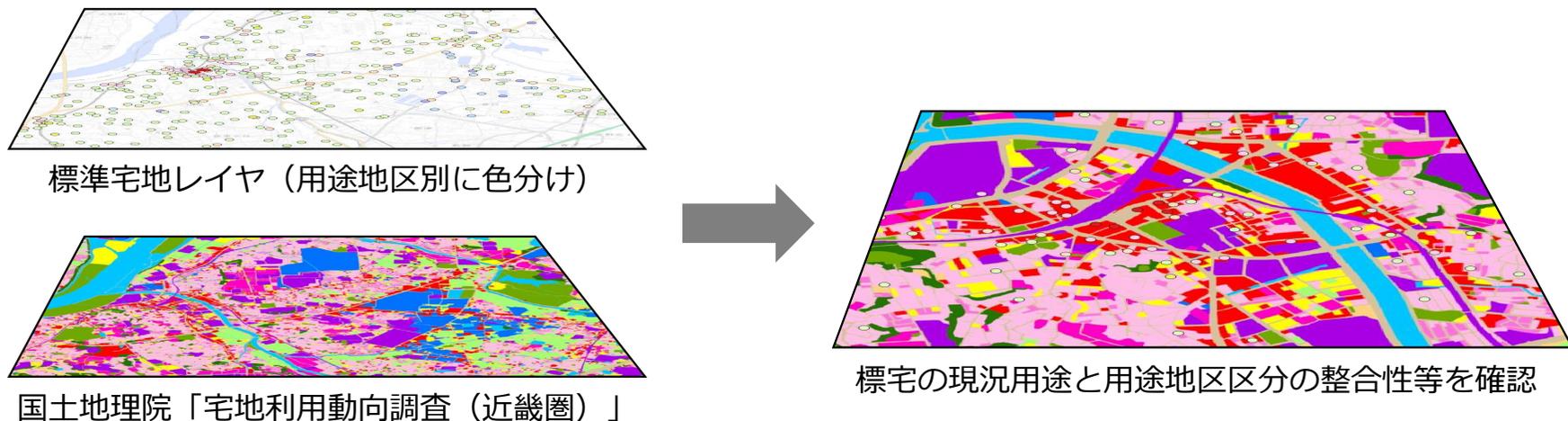
上段：柏崎市オープンデータ「固定資産税路線価状況類似地区」を元に作成
下段：国土地理院「基盤地図情報（建築物）」を元に作成した擬似データ
右図は、これらを重ねたもの

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

➤ 標準宅地レイヤと宅地利用動向調査データ等（※）とを重ねて、標準宅地の現況用途を確認できる。

✓ 「属性空間結合」により、標準宅地の位置における宅地利用動向調査の属性データ（現況用途）を抽出して行うことができるので、データ上での検証も可能である。

（※）都市計画法に基づく都市計画基礎調査により作成される「土地利用現況図」、「建物利用現況図」等が活用できるほか、「家屋現況図」のデータも活用可能。



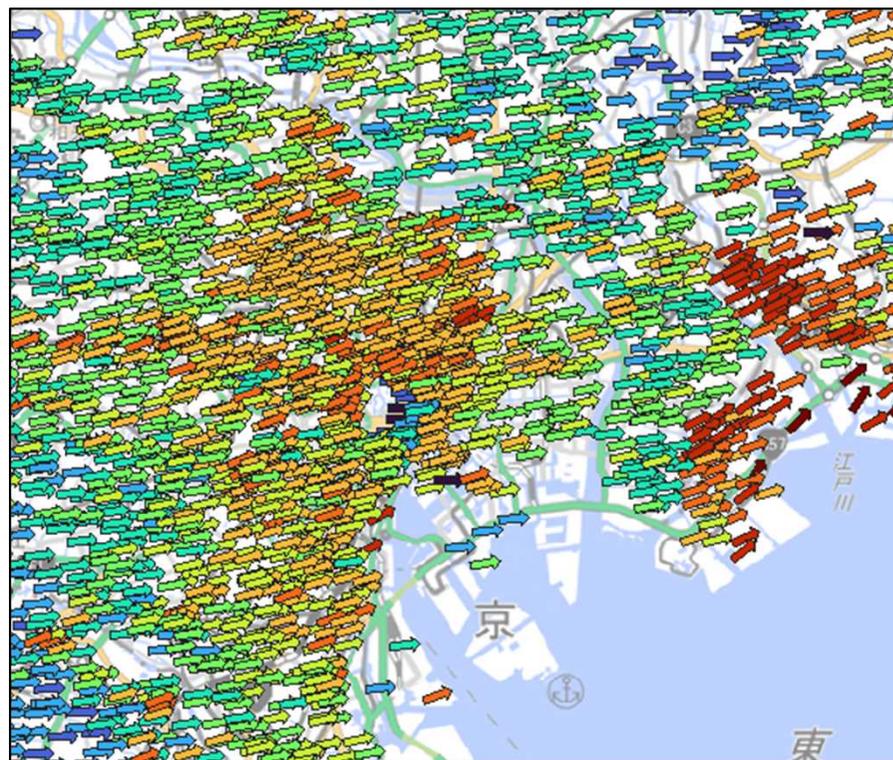
出典：枚方市オープンデータ「標準宅地情報」、国土地理院「宅地利用動向調査（近畿圏）」

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

- 標準宅地データ及び標準宅地メモ価格データにより標準宅地の価格の変動率を検証できる。

標準宅地データ
(図形データ)
+
標準宅地メモ価格データ
(Excel)

- ✓ 変動率ごとに色分けしたり、シンボルの傾きを変えることで、視覚的にバランスを検証。



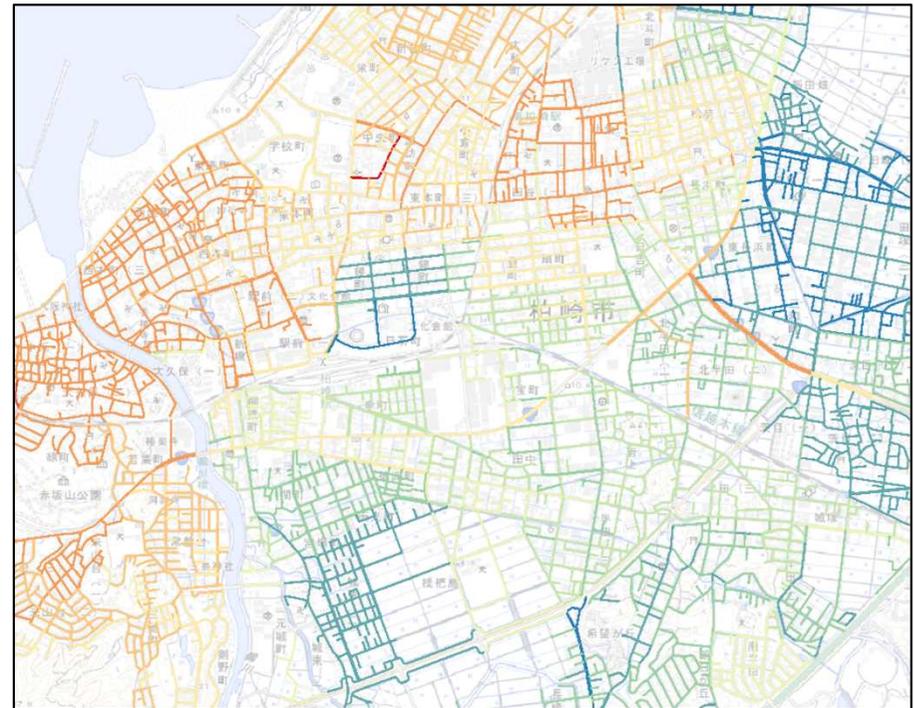
出典：国土交通省「国土数値情報」／地価公示2024年版データ

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

➤ 路線データにより路線価の変動率を検証できる。

路線データ
(図形データ)
+
仮路線価データ
(Excel)

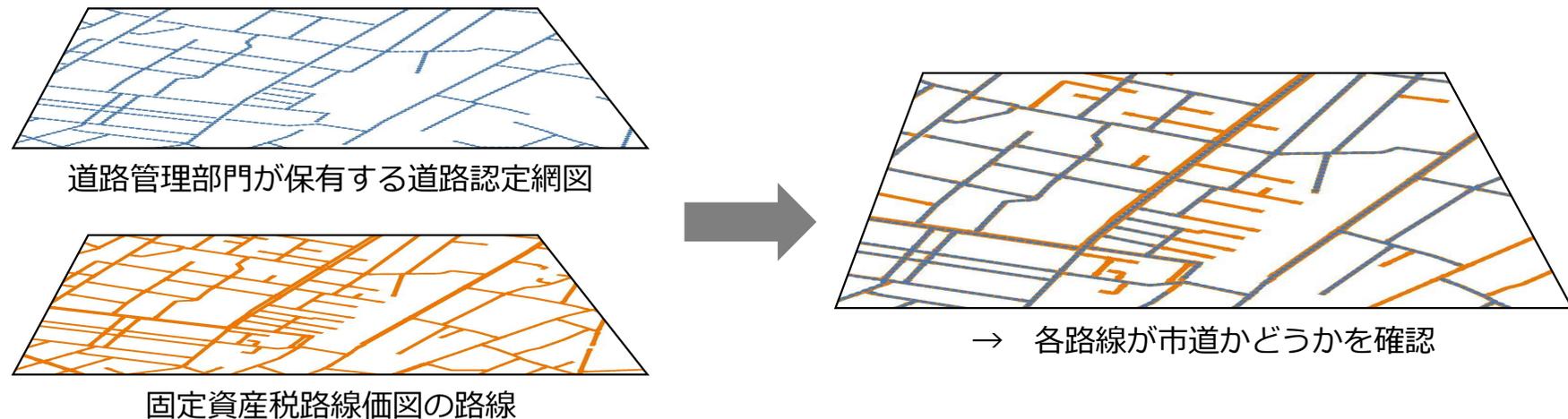
✓ 変動率ごとに色分けすることで、視覚的にバランスを検証。



出典：柏崎市オープンデータ（路線）

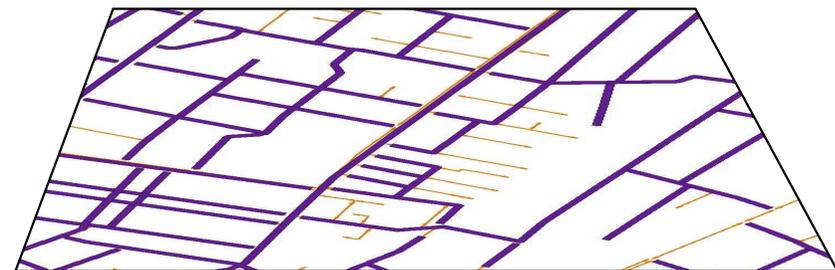
Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

- 固定資産税路線価図と道路認定網図を重ねて、市道か否かを確認できる。



出典：柏崎市オープンデータ「路線」「認定路線」を用いて作成

- ✓ それぞれの路線図形を元に 影響範囲（バッファ）を発生させて、重ならない路線だけ（または重なる路線だけ）を図面上見やすくする工夫も可能。



Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

②地番図データ（地番現況図）

- 画地計算（奥行・間口の計測、蔭地割合の測定等）を画面上で行うことができるようになる。
- 次のページのような様々な検証作業が可能となり、土地評価事務の効率化及び業務精度向上に非常に有用である。



出典：小平市HP「小平市オープンデータ」
小平市地番図（固定資産土地）を元に作成

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

【地番図データの活用方法】

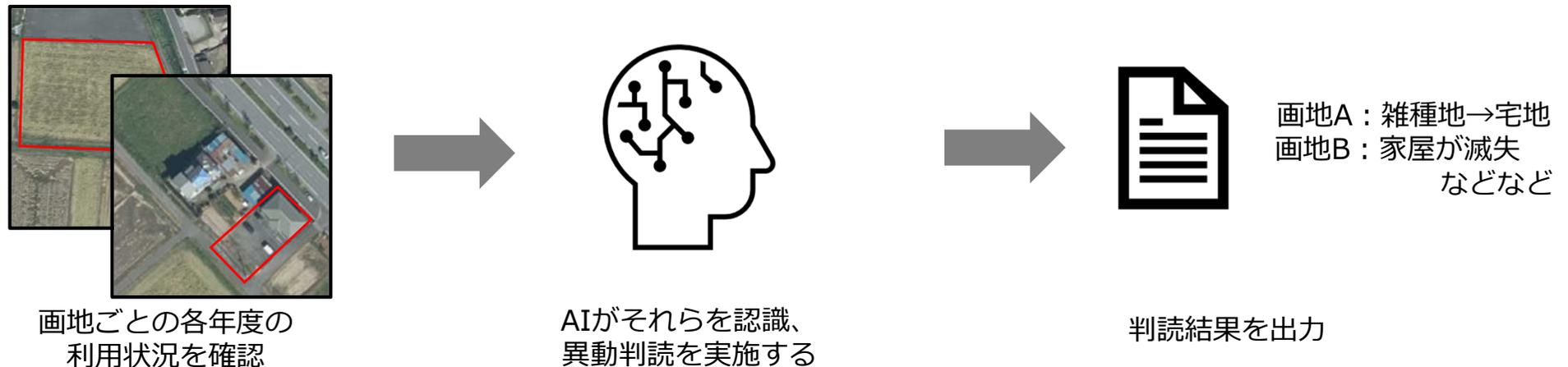
活用の場面	データ活用方法
画地計算法における各種補正率（所要の補正を含む）等の検証	都市計画道路補正の入力状況を筆ごとに表示するとともに、都市計画図と重ね合わせて確認 がけ地補正の入力状況を筆ごとに表示するとともに、色別標高図や急傾斜地崩壊危険区域等の図面と重ね合わせて確認
正面路線の検証	画地の評価で使用している正面路線の路線図形の midpoint 等と筆の図形を結びつけることにより、正面路線が正しく登録されているか検証
用途地区の検証	画地の評価で使用している用途地区区分で色分けすることにより、用途地区が正しく登録されているか検証
負担水準の確認	地域の標準的な負担水準を把握、類似土地の選定で活用
住宅用地認定状況の確認	家屋現況図と重ね合わせて、家屋の現況用途と筆ごとの住宅用地認定状況を確認

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

3. AIについて

➤ AIによる異動判読（地目、家屋）

- ✓ 航空写真と地番現況図を用いて、今年度と過年度での固定資産の利用形態の変化をAIに判読させる。



➤ AIによる調査支援

- ✓ 評価、課税事務に関する資料調査において、AIが検索を支援、調査にかかる時間の短縮に繋がる。
 - 具体的には、ユーザーが検索した単語をもとに、AIが関連語検索を提案してくれる等

Ⅱ. 土地評価を取り巻くデジタル技術の現状等について

4. タブレットについて

地図、資料閲覧、調査結果を入力できるアプリケーションをタブレットにインストール、評価業務に活用する例がある。

▶ 現地調査をタブレットで実施

✓ 各種紙資料をタブレットに転送、調査を実施

- 従来対象地の図面のほか調査にあたって必要だった紙資料の印刷が不要になり、省力化に資する。

✓ 調査結果をそのままタブレットに入力、写真撮影も可能

- 帰庁後に実施していた調査結果の入力や写真のリネームといった整理が不要になる。

▶ その他の利点

✓ 調査しながら結果を入力できるので、漏れがあってもすぐにわかる。

✓ 次の調査対象地までのルート検索も可能。

Ⅲ. 直近の総務省調査について

1. 「固定資産の現況調査に係る実態調査の調査結果及び先進事例について」（令和6年4月1日付け総務省自治税務局資産評価室長通知）

▶別紙1のとおり

- ・対象は対象は全国1,719団体（東京都特別区は1団体としている。）
- ・調査実施時期は令和5年1月24日～同年3月24日。

2. 「固定資産GISの実態に関する調（諸調査第9表）の調査結果」

▶別紙2のとおり

- ・対象は1,716団体（能登半島地震の影響団体を除く）
- ・内訳は政令市および中核市等 87団体、一般市705団体、町村924団体
- ・調査実施時期は令和6年4月1日～同年5月31日。

Ⅲ. 直近の総務省調査について

3. 「評価事務の簡素化・効率化に資する取組に関する事例集等の送付について」（令和7年3月31日付け総務省自治税務局資産評価室事務連絡）

- 別紙3のとおり（調査結果詳細については7団体分のみを抜粋）
 - ・対象は先進市を中心にした20団体
 - ・内訳は政令市4団体、中核市3団体、一般市10団体、町村3団体
 - ・調査実施時期は令和6年11月26日～同年12月20日。
- 仮に7団体分の調査結果詳細について評価手順ごとに整理すると、別紙4のとおりである。