

資産評価情報

11 2025年
月号

固定資産税の課税事務に対する納税者の信頼性確保の重要性

総務省自治税務局 固定資産税課長 奥田 隆 則

固定資産税は市町村の税収の約4割を占める主要な税収であり、市町村が住民に対して行政サービスを提供するに当たって重要な財源です。固定資産税は課税庁である市町村が土地、家屋又は償却資産の所有者から徴収しますが、その徴収に当たっては、課税庁である市町村が課税対象資産を固定資産評価基準に基づいて評価し、その評価額を基に課税標準額を決定します。そして市町村は課税標準額を基に課税額を決定し、納税者に対して課税額を通知し、納税者は通知された課税額を市町村に納付します。

しかし、課税対象の把握から始まる一連の課税手続に誤りがあると、納税者が本来支払う必要がある課税額を納付できなかったり、又は支払う必要がない課税額を市町村に納付するようなこととなります。これは、納税者の市町村に対する信頼性、ひいては固定資産税制度そのものに対する信頼性を失墜してしまう事態になりかねません。

このような事態を避けるためには、市町村が固定資産税の課税を正確に実施することが何よりも重要です。総務省は、市町村に対し、正確な課税を実施するよう、様々な機会を通じて助言を行うとともに、市町村における固定資産税の課税誤りの事例（非課税認定の誤り、土地・家屋の現況変更の把握誤り等）を把握し、その事例に対する防止策の具体例（市町村内の関係部局間の情報共有等の連携強化、実地調査の強化等）を取りまとめ、市町村の課税事務の処理に資するよう市町村に情報共有を行う等の取り組みを行っています。

一方で、市町村での職員採用の減少やベテラン職員の大量退職等による税務担当職員の減少に伴い、上記の正確な課税の実施を含め、固定資産税の事務の実施に支障が生じているという実情がありま

〔2頁に続く〕

contents

P.1

固定資産税の課税事務に対する
納税者の信頼性確保の重要性
総務省自治税務局
固定資産税課長 奥田 隆則

P.3

「二地域居住」を考える：税制上の
課題と解決のヒント
中央大学法学部
教授 工藤 裕子

P.11

令和7年都道府県地価調査の結果について
～全国の地価動向は全用途平均
で4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.17

画地計算法の概要について
総務省自治税務局資産評価室
土地第一係 柿本 拓郎

P.26

熊本県山鹿市における
固定資産課税事務の取り組み
熊本県山鹿市市民部税務課固定資産税係
主任 日隈 友作

P.29

「郡山市の固定資産税業務
について」
福島県郡山市税務部資産税課
主査 宗像 翔太

P.32

資産評価システム研究センター
からのお知らせ
・2026年度（令和8年度）開催の研修に
ついて（お知らせ）



〔1頁から続く〕

す。これに対し総務省は、課税の実施に当たって市町村が事務負担軽減のために取り組んでいる事例を把握し、効果的と思われる事例を市町村に情報提供しています。

令和6年4月に総務省が公表した「固定資産の現況調査に係る調査結果及び先進事例について」によれば、具体的な事例として、現時点で9割以上の市町村が固定資産の現況調査に航空写真を活用しており、これらの市町村の中には衛星画像やドローンを併せて活用する団体もあります。そして、これにより収集された画像データを目視により確認する方法の他に、AI（人工知能）等による画像認識技術を活用して職員が家屋の異動状況の判別や土地の地目判定を行っている事例もあります。これらのデジタル技術を活用することで、図面や目視では確認が難しい土地・家屋を評価しやすくなり、正確な課税の実施に資するとともに、職員が実際に現地に赴いて確認する等の土地・家屋の評価事務の負担が軽減されるものと考えられます。

また、地方公共団体の基幹業務システムの標準化の取り組みの中で、市町村において固定資産税の基幹システムの標準化に向けた作業が進められていますが、これは、これまで各市町村が独自に構築してきたシステムを、国が定める標準仕様に基づくシステムへ移行する取り組みであり、これによりシステムの構築や維持・更新の際の費用の削減やシステムを提供するベンダ間でのシステムの円滑な移行が可能となるほか、システムに携わる職員の事務負担軽減につながることを期待されます。

なお、固定資産税の基幹システムのほか、固定資産税業務において市町村が利用している土地評価システムや家屋評価システムについては、土地・家屋の評価方法に係る市町村ごとの事務の内容に差異が大きいことから、現時点で標準化の対象システムとはなっておりませんが、これらのシステム（外部システム）と標準化された固定資産税の基幹システムとのデータのやり取りの方式が標準仕様書で定められており、これにより、外部システムと標準化されたシステムとの間でデータの連携ができることとなります。これらの外部システムに関し、昨今では固定資産税の課税台帳の更新作業、家屋評価や家屋データの更新等を支援するソフトウェアやシステムを民間事業者が提供しており、これらを活用する市町村が増加しています。これらを活用することにより、これまで職員が土地・家屋の情報を一つ一つ手書き又はパソコンに手入力で記録していた事務を削減することができ、また、土地の地目判定や家屋評価の計算等における人的誤りを極力排除できます。結果、職員の事務負担軽減や時間外勤務縮減に寄与するとともに、正確な課税に資するものと考えられます。

このほかにも、市町村における正確な課税や、それを行うに当たっての課税事務の負担軽減を企図した総務省及び市町村の取り組みはありますが、ここではその一端を紹介しました。市町村におかれましては、税務職員が減少する中、課税事務の負担軽減を図りつつ、固定資産税の課税事務に対する納税者の信頼性確保のため、デジタル技術も活用しながら正確な課税について不断に取り組んでいただきますよう改めてお願い致します。総務省は、引き続き市町村の取り組みを把握し、助言を行うなど、市町村を継続して支援してまいります。どうぞ宜しくお願い致します。

「二地域居住」を考える：税制上の課題と解決のヒント

中央大学法学部 教授 工藤 裕子

はじめに

2025年9月30日を前に、ふるさと納税を勧める広告がネット上を埋め尽くした。「ポイントがもらえなくなります!」、「もらえるポイントはしっかりもらえるように寄附を完了させましょう!」などは序の口で、「油断していると寄附できない!」などと煽り、「ポイントGETのラストチャンス。このタイミングを逃すと、今までもらえていたポイントはもう手に入らなくなってしまう!」と畳みかけるものもあった。もう少し冷静に事実を伝える仲介サイトもあったが、センセーショナルなポップアップ広告が目立った。今回の見直しはそもそも、「ポイントが付与されなくなる」ではなく、寄附者に対しポイント等を付与するポータルサイト等を通じた寄附募集を禁止するものであり、サイト側がポイント付与を続ける場合、自治体がそれらの仲介サイトを使えなくなる、というのがより正確である。

ふるさと納税は、文字通り「生まれ育ったふるさとに貢献できる制度」、「自分の意思で応援したい自治体を選ぶことができる制度」として、「ふるさと」に何らかの貢献をしたいという思いを寄附という形で実現しやすいように、と2008年に創設された制度である（総務省、2007）。寄附文化の醸成、地方創生、自治体間競争の醸成などを目的としていたが、いつしか人気の返礼品をお取り寄せ感覚で「購入」しつつ、「節税」したい、という向きが増えていった。さらには、

仲介サイトを通じた、いわゆる「ポイ活」とも相まって、ふるさと納税をする国民の数は増加、2025年課税時は18.5%が利用（総務省、2025a）したという。

ふるさと納税は、今回のルール変更に至る以前にも多くの改定が実施されてきた。一定の効果を上げたと評価される一方で、制度上の課題、運用における不祥事など、議論が絶えない制度でもある。特に最近では、大都市圏の地方自治体の住民税収がふるさと納税の影響で減少していることが問題視されている。住民税は、居住する自治体が提供する行政サービスに対して税負担するという応益課税の原則に則るが、納税者の判断で非居住地自治体を寄附対象として選択した結果、居住地自治体の住民税が控除されるこの制度は、応益原則に反し、納税者間の不公平を生んでいるのみならず、税収減となる都市自治体においては行政サービスの提供やインフラの整備などに深刻な影響が及ぶ。高額納税者ほど有利になる点、過剰な返礼品競争、自治体間格差を助長している点なども指摘されてきた。さらには、寄附額の5割ほどが返礼品、送料、ポータルサイト委託費、広告費、事務委託費などに使われ、寄附税制として非効率であることも指摘されている（上村、2020）。

ふるさと納税にはこのようにさまざまな課題があるが、2025年1月の第217回国会における石破内閣総理大臣施政方針演説は、「ふるさと住民登録制度」の有効性について検討することに言及し、一部マスコミには好意的に取り上げ

られた一方で「謎制度」などと揶揄もされた。2025年6月には「地方創生2.0基本構想」が閣議決定され（内閣官房、2025）、「ふるさと住民登録制度」の創設を含めた二地域居住等の推進に取り組んでいる。これは、2024年11月1日に施行された「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律」（令和六年法律第三十一号）が二地域居住の促進を支援するにあたり、住所地以外の地域に関わる市民を登録できる制度として本制度を検討し始めたことに端を発する。しかし、二地域居住にはさまざまな課題がある。本稿は、この二地域居住について税制上の課題を考察し、そのヒントになると思われるイタリアの固定資産税について分析する。

1. 二地域居住とは

「二地域居住」とは、「主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点を設ける暮らし方」とされ、「関係人口」の概念に近い。「関係人口」が「その地域に住んではないが、その地域に関心を持ち、地域と多様に関わる人々」とされるのに対し、関心や訪問に止まらず、「居住」を明確に打ち出しているのが特徴であろう（総務省、2025b）。

なぜ、関係人口の増加や二地域居住が強調されてきたのだろうか。その根本には日本の、特に地方における人口減少と高齢化がある。これまで地方自治体の多くが移住政策を推進してきたが、生活基盤を完全に移す移住、特に都市から地方への移住はハードルが高く、課題解決の決め手とはなりにくい。そこで、移住より容易な二地域居住により、地方においては関係人口の確保を通じて雇用や需要の創出、後継者・担い手の確保、都市においては生活の質の向上などが期待されている。しかし、二地域居住、特に「ふるさと住民登録制度」は制度設計に多くの課題を抱えている。

二地域居住という概念そのものは法改正以前から存在していたが、認知度は低く（住吉、2021）、総理の施政方針演説に対して「謎制度」などの反応が見られたことも頷ける。「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律」によれば、「当該地域外に住所を有する者が定期的な滞在のため当該地域内に居所を定めること」と定義付けられているが、現在のところ、その滞在期間や居住形態（賃貸・所有など）等の明確な定めはない。「地域」の定義もなく、同一県内はもちろん、同一市町村内に別の居所がある場合も想定出来る一方、「定期的」の具体的な内容も明らかでないため、バケーションホームやバケーションレンタルなども想定される。

国土交通省が2023年に実施した調査（国土交通省、2023）においては、「二地域居住等実施者」を「1泊以上の滞在を年に2回以上実施している者」と定義しており、「等」が入っているとはいえ、出張や旅行、帰省などで1泊の滞在を年2回実施すれば「二地域居住（等）実施者」となり、政策が目指す「二地域居住」の姿からは程遠い。例えばお盆とお正月に帰省して1泊以上すればこの範疇に入ることとなり、相当数になると予想されるが、同調査によれば「推定およそ700万人」となっており、意外と少ない。同調査はさらに、「未実施者のおよそ3割弱が関心」としているが、「行いたいとは思わない」が57.7%、「過去に行ったことがあるが、また行いたいとは思わない」が14.4%で、むしろ否定的な意見が7割以上を占める。

にもかかわらず、政府が二地域居住に積極的なのはなぜであろうか。関係人口、特に居住人口の増加が地方創生に資すると考えているからであろう。人口を増加させることが出来ない中、人口減少する地域においても消費を確保して経済活動を維持し、かつその地域に不足する人手、担い手として、一時的であってもその地域に生

活する居住者を増やしたい、というのが本音なのかもしれない。

最近の国の施策において、地方創生の一環として関係人口の拡大や二地域居住等の推進を明示しているものとしては、『デジタル田園都市国家構想総合戦略』（2023年12月26日閣議決定）があり、「都市部と地方の二拠点での生活を始め、多様なライフスタイルの実現が可能となる仕組みづくりを行う」とされている。また『経済財政運営と改革の基本方針 2024』（2024年6月21日閣議決定）は、『関係人口の拡大や二地域居住・多拠点生活等の多様なライフスタイルの推進に向け』、基盤整備等を行うことを謳っている。前述のとおり2025年の石破首相施政方針演説が「ふるさと住民登録制度」の検討に言及、2025年6月の第10回新しい地方経済・生活環境創生会議も、関係人口を可視化する仕組み（ふるさと住民登録制度）の創設に言及している。いずれも「地方創生」を意識したものであり、その背景には人口減少と高齢化がある。

2. 二地域居住と税制

二地域居住促進の最大の課題である国民の嗜好および志向は、世論の成熟等が必要であるため、ここでは制度を支える税制について検討する。二地域居住等実施者は既に一定の税負担を負っているが、行政サービスの受益と負担の観点から中長期的な検討課題として納税等の負担について更なる議論が必要とされる。国土審議会推進部会移住・二地域居住等促進専門員会の中間とりまとめ（2024年1月9日）は、「二地域居住等の更なる促進を図るため、中長期的観点から、検討すべき課題がある」としたうえ、「二地域居住者等による納税等の負担や住民票等の地域との関わり方については、育児やゴミ収集などの行政サービスを受け、地域に広く受け入れられるようにする観点から、地域の意思決

定への参画のあり方等も含めて更なる議論が必要」と指摘している（国土交通省、2024）。現行制度では、二地域居住者等実施者が住所地以外で負う税負担は、不動産を所有していれば固定資産税・都市計画税に加え、個人住民税均等割（家屋敷課税）がある。住所地以外の地域での消費活動によって地方消費税を負担しているともいえる。

二地域居住を実施する場合、住所地以外の地域における受益と負担の問題は、ともすると行政サービスに対する対価の負担という点ばかりが目立つが、実はもっと複雑である。前述の国土審議会の指摘は、地方選挙への参加可能性について考慮しなければならないことを示唆しているが、理念的にその重要性が明らかであるものの、具体的な制度設計が困難を極めることは想像に難くない。

ここでは、「ふるさと納税」導入の際の議論が参考になる。総務省の『ふるさと納税研究会報告書』（2007）は、「居住地以外の地方団体に強制性を伴う課税権を認めることは難しく」（個人住民税として考える場合）「受益と負担の原則に反するなど理論的に困難」と指摘している。（住所地の地方団体に課税される納税者と）「住所地以外の地方団体との間で受益と負担の関係を説明することが困難である以上、住所地以外の地方団体に個人住民税の課税権を法的に根拠付けることはできない」、また、「納税者の意思により税の納付先を任意に選べる仕組みは、強制性を本質とする税とは相容れない」とも指摘しており、「ふるさと住民登録制度」が納税に向かないことは明らかである。これはまた、「ふるさと納税」が、「納税」という表現を使いつつも寄附税制を応用する形で創設された理由でもある。2020年第15回経済財政諮問会議は、「多地域居住を行う場合に、この「ふるさと納税制度」を活用することにより、個人住民税の一部を実質的に当該居住先の地方団体に移転させる

ことが可能」としつつも、「強制性を伴う課税の根拠となる居住実態をどのように正確に把握するのか、市町村の課税実務が極めて複雑となる」などの課題を指摘したうえ、「税のみならず、住民票や選挙など様々な制度との関係についても慎重な議論が必要」としている。

この最後の二点については、2022年の『令和4年度個人住民税検討会報告書』（総務省）も同様の指摘をする。同報告書は、「個人住民税における住所は市町村の課税権の帰属を決定し、納税者の納税義務を確定する効果を有するものであるから、課税の重複を避けるため、地方税法上はあくまでも一つとされており、通常は、いずれかの市町村が課税を行っている」としている。このことから、個人住民税を複数の地域において納税することが理論的に困難であることは明らかである。

一方、個人住民税は、地域社会の費用の負担を住民が広く分かち合う「地域社会の会費」的な性格を有する税と理解されており、この理念に基づけば、関係する複数の市町村に納税する、という発想もあながち間違っていないこととなる。

政府がやや前のめりに推進しようとしている「二地域居住」だが、税制上の課題があまりにも多い。制度設計・整備をせずに二地域居住を推進した場合、現場の地方自治体に多くの新たな課題が生じるであろうことも予想される。では、解決策はないのか。現行の住民税均等割課税が不動産の所有に由来することから、地元自治体から受ける行政サービスの対価を、固定資産に由来する税によって負担する、という発想を全面に打ち出しているイタリアの事例から検討する。

3. イタリアの固定資産関連税

イタリアはそもそも、日本とさまざまな点で

類似している。国土が南北に長く、中央部に山岳地帯があり平野が少ないという地理的な諸条件をはじめ、少子化および高齢化を含む人口構成および人口動態、地方、特に中山間地域の過疎化などの社会・経済状況についても類似点が多い（工藤、2016b）。固定資産についても持ち家率が高いという共通性がある。イタリアの持ち家率は72%（ASPESI Unione Immobiliare, 2025）と現在の日本の60.9%（2004）より高いものの、住宅取得能力指標（Affordability Index）は日本とほぼ同じである（World Population Review, 2025）。

持ち家を所有する72%のうち26%が“seconda casa（第二の家、の意。主たる居宅以外を指す）”を所有するが、これらはいずれも欧州平均より高い。この“seconda casa”の44%は別荘として使用されている（ASPESI Unione Immobiliare, 2025）。日常的に居住していなくとも“seconda casa”に課される固定資産税はその物件のあるコムーネ（基礎自治体）の税収となり、公共サービスの提供を支える。この制度自体は、日本においても住所地以外の市町村に所有する不動産がある場合、固定資産税・都市計画税が課税されることと同じである。

イタリアの固定資産税が興味深いのは、固定資産税が、不動産が存在することによって生じるさまざまな公共サービス（上下水道の整備、エネルギーの供給、ごみ処理、周辺インフラの整備など）を自治体が提供することに対する対価、サービスに対する税と考えられている点であろう。固定資産税は現在、統一コムーネ税（Imposta unica comunale, IUC）の名称のもと、不動産に課税される統一基礎自治体税（Imposta municipale unica, IMU）、不動産を所有もしくは使用することに伴う諸サービスに対する税（Tributo per I servizi indivisibili, TASI）、ゴミ処理税（Tassa rifiuti, TARI）からなる。コムーネ不動産税（Imposta Comunale sugli Immobili,

ICI) は2012年にIMUに、2014年から他の2税を含むIUCによって総括された(工藤、2016a; 2017a; 2019)。2016年に主たる居宅については廃止されたTASIは2020年に完全に廃止され、IMUが改編された。

3-1. コムーネ不動産税(ICI)の創設と導入

1980年代後半から基礎自治体の財政力強化が進められたイタリアでは当時、国税の地方税化や地方税の新設が相次いだが、地方分権、補完性の原則、そして地方における公共サービスの充実とそれを支える税制、という文脈で議論された。1989年に導入されたコムーネ事業・工芸・専門職税(Imposta Comunale per l'esercizio di Imprese e di Arti e Professioni, ICIAP)は外形標準課税であり、基礎自治体のサービス拡充を支える財源の確保という意味があった(工藤、2012; 2014)。1992年にコムーネ不動産税(Imposta Comunale sugli Immobili, ICI)が創設、1993年に導入されたが、「創設」とはいうものの、ゼロからの新設ではなく、それまでに存在していた不動産の所有に由来する多くの雑税を統合して誕生したものである。コムーネを課税主体とするICIは、土地、家屋などの不動産を課税客体とし、不動産登記台帳に定められた評価を課税標準に5%もしくは25%(農地)を加えて修正し、家屋の種類および農地などの区分によって34から140の間で定められた乗数をかけて補正し、そのうえで0.4%から0.7%の間で各コムーネによって毎年度自由に定められる賦課率を乗じ、そこから定額の控除を差し引いて税額が決定される。

ICIはその後、頻繁に修正され、制度も名称も変更されてきた。持ち家率が70%を超えるためか、自宅用居宅のICIの軽減や廃止は有権者の高い関心事を集め、総選挙の度に争点となり、

政治利用されてきたという経緯がある(工藤、2016c)。

2008年5月、第四次ベルルスコーニ内閣は、選挙公約であった自宅用居宅のICI廃止を電撃的に決定、5月27日には2008年93号暫定措置令を発効、ICIの上半期の納期である6月に強引に間に合わせた。しかし、大混乱が生じ、イタリア全国コムーネ協会(ANCI)は、暫定措置令が大した議論も経ずに一方的に決定されたことを非難、深刻な税収減、財源の減少を訴えた。財政連邦主義が進められる中で、まず実施されたのがコムーネの財政をより自立させる、コムーネ・レベルの財政連邦主義であることから、このICI一部廃止は矛盾する政策と批判された。

この時の変更は、従来のICIに大幅な控除規定を導入し、納税義務者自身が主要な居所として使用している「主たる居宅」(abitazione principale)、かつそれが「平均的な住宅用建造物」に区分されている場合に控除されることになった。したがって、仕事場、別荘、あるいは投資用に所有している二軒目、三軒目等の所有物件、あるいは「自宅」であっても、歴史的な中心部に位置し、歴史的建造物として認定されている建造物や館である場合には、除外対象にはならない。「自宅」、かつ登記上の区分が「平均的な住宅用建造物」のICIには従来から手厚い控除制度があり、税額そのものはそれほど高くなかった。したがって、この部分のみの廃止は、商業活動がさかんで、かつ歴史的な中心部に一定数以上の住居が存在するような都心部、あるいは別荘地として都心居住者の第二、第三の物件があるリゾート地などの税収にはそれほど大きなダメージを与えなかった。しかし、大都市周辺などの典型的なベッドタウンにおいては、住民のほとんどが「自宅」のみの所有であり、かつ「平均的な住宅用建造物」に区分される建造物に居住していることから、深刻な減収となった(工藤、2016c)。

3-2. 統一基礎自治体税

(Imposta municipale unica, IMU)へ

2011年3月14日23号委任立法により、ICIに代わるIMU (Imposta municipale unica, 統一基礎自治体税)の創設が提案された。この時点ではIMUは2014年より導入され、自宅用居宅を除くICIを代替する税になるとされていた。しかし、同年末に成立したモンティ政権は、いわゆる『イタリア救済策』(2011年12月6日201号暫定措置令、2011年12月22日214号法)によってIMUを先倒しに2012年から「実験的に」、2015年から「本格的に」導入することを決め、自宅用居宅も課税されることとなった。登記台帳の評価を修正する乗数が、特に住宅において大幅に上乘せされたことでICIよりも課税標準は拡大し、実質的な増税となった。2012年3月2日16号暫定措置令および2012年4月26日44号法によって内容が決められたものの、「実験的」と「本格的」の相違が明らかでない、新たに導入された諸定義の解釈が分かれるなど、当初から多くの課題が指摘された。

IMUは、登記台帳の評価に5%もしくは25%(農地の場合)を上乘せして修正したうえ、家屋の種類および農地などの区分によって55から160の間で定められた乗数をかけ、そのうえで0.2%(農業用建造物、0.1%に減じることが認められる)、0.4%(自宅用居宅、0.2%の範囲内での増減が可能)、0.76%(賃貸物件などでは0.4%まで減じることが可能であり、それ以外のすべての場合は0.46%から1.06%までの間)の、各コムーネによって毎年度自由に定められる賦課率を乗じ、そこから定額の控除を差し引いて税額が決定される。

前述の問題点に加え、固定資産の価値のみを考慮し納税者の所得等を考慮しておらず、累進性がないこと、登記台帳の評価と市場価格に大きな開きがあるうえ、それに大きなばらつきが

あり、実質的に逆進課税となっていることなどが指摘されてきた。また、自宅用居宅が減税、廃止の方向で進められてきた中で住宅の乗数が100から160になったことも批判された。

IMUは導入時の構想では、IUCの一税目として創設される予定であった。IUCは自宅用居宅を除く固定資産の価値に着目した通常の固定資産税であるIMU、および固定資産を所有もしくは使用することに伴う諸サービスに対する税であるTASI、そしてゴミ処理税であるTARIから構成される。しかし、モンティ改革によってIMUのみが前倒しに導入され、かつ自宅用居宅を含んだことから、概念上のみならず、徴収事務上、多くの混乱を招いた(工藤、2016a)。

3-3. 統一コムーネ税

(Imposta unica comunale, IUC)へ

: IMU、TASI、TARI

レッタ政権のもと、2013年12月27日147号法(2014年経済財政安定化法)によって2014年に導入されたIUCは、IMUから自宅用居宅を除外した一方で、所有者のみならず使用者をも納税者とするTASIを創設した。IUCは、不動産に課税される統一基礎自治体税(Imposta municipale unica, IMU)、不動産を所有もしくは使用することに伴う諸サービスに対する税(Tributo per I servizi indivisibili, TASI)、ゴミ処理税(Tassa rifiuti, TARI)からなる(工藤、2019)。

IUCは2015年12月28日208号法(2016年経済財政安定化法)によってさらに修正され、2016年からは、TASIから自宅用居宅が、またIMUから農地が除外された。TASIは2020年に完全に廃止され、IMUが改編された。現在、IUCはIMU(自宅用居宅以外)とTARIからなる。

4. イタリアの税制は二地域居住のヒントになるか

イタリアの固定資産税は、その創設から 20 年目に「固定資産」の名を捨て、基礎自治体を提供するサービスに対する税として再誕生した。資産税ではなく、資産を有することで受ける受益に対する負担と理解されている。一般人が居住する通常の自宅用居宅については応能原則に則り継続的に減免が実施されてきた一方、ごみ処理などの行政サービスに対する税は、固定資産の所有者のみならず、使用者すべてに納税義務が課されるようになり、応益原則が徹底してきた。

別荘やセカンドハウスにあたる *Seconda casa* については減免が一切なく、一貫して高い税率が課せられており、応能原則に則っているのみならず、別荘地などで自宅用居宅の少ない自治体において行政サービスを担保する重要な財源となっている。また、所有ではなく賃貸であってもごみ処理税は使用者に課され、受益と負担という点では公平である（工藤、2017b）。

本稿は時節柄、「ふるさと納税」に関する話題から始めたため、固定資産税に関する話題ではないが、「ふるさと納税」の今後についても、イタリアの寄附税制について少し言及したい。寄附税制としては、2006 年財政法によって導入された *Cinque per mille*（千分の 5、の意）が、個人所得税の 0.5% をボランティア団体、NPO 法人、社会活動に従事する協会、居住する基礎自治体の社会活動、医学研究機関、科学研究、大学などに寄附出来る、というものであるが、納税者は申告時に希望する団体名とその団体の税金番号を記載するのみで、納税額から自動的に配分される。「居住する基礎自治体の社会活動」に対する寄附は出来るが、居住していない基礎自治体には出来ない。また、この特殊形態として 2016 年に制度が創設、2021 年に開始さ

れたのが *Due per mille*（千分の 2、の意）であり、個人所得税の 0.2% を文化団体に寄附が可能である。そして最も歴史があるのが、1985 年に導入された *Otto per mille*（千分の 8、の意）で、個人所得税の 0.8% を宗教団体に寄附が可能である。いわゆる教会税として誕生したが、現在は 12 団体が対象となっている（Agenzia delle Entrate, 2025）。

全国の団体に対して寄附が出来る一方、基礎自治体に関しては、居住する基礎自治体に限定される。また、個人所得税の納税額の一部が歳入庁から直接配分される形となり、仲介業者もなく、寄附額がそのまま寄附先に届く点は、簡素かつ効率的といえよう。ヒントは意外なところにあるのかもしれない。（終）

《参考文献》

Agenzia delle Entrate (2025), “8 per mille”, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/8-per-mille-2025-cittadini>（最終閲覧日：2025 年 9 月 24 日）

ASPESI Unione Immobiliare (2025), “Il 26% degli italiani ha la seconda casa”, <https://www.unioneimmobiliare.org/rapporti-studi/il-26-degli-italiani-ha-la-seconda-casa-nbsp-nbsp/>（最終閲覧日：2025 年 9 月 24 日）

World Population Review (2025), “Affordable Housing by Country 2025”, <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/affordable-housing-by-country>（最終閲覧日：2025 年 9 月 24 日）

上村敏之 (2020) 「ふるさと納税の根拠と非効率性」『税』第 75 巻第 9 号、pp.57-60

工藤裕子 (2019) 「少子高齢社会の固定資産税と新しい住宅政策・都市計画の必要性－日本だけでない都市構造と住宅ストック、そして行政サービスの課題」『資産評価情報』230 号、pp.3-10.

- 工藤裕子 (2017a)「税における世代間正義を考える－人口動態の変化と世代間衡平」『税研』2017年9月、Vol.33, No.3, pp.36-40.
- 工藤裕子 (2017b)「公共サービスのオルタナティブ－多様性の可能性と課題」、『都市とガバナンス』Vol.27, 2017/3、日本都市センター、pp.14-24.
- 工藤裕子 (2016a)「固定資産税の新たな課題とは何か－人口動態と社会情勢の変化が固定資産税に与える影響を考える」『資産評価情報』215号、pp.9-17.
- 工藤裕子 (2016b)「少子高齢化時代の固定資産税を考える」『地方税』2016年9月号、pp.2-8.
- 工藤裕子 (2016c)「イタリアの固定資産税に見る少子高齢化と政治の影響」一般財団法人資産評価システム研究センター『地方税における資産課税のあり方に関する調査研究』pp.37-59.
- 工藤裕子 (2014)「行政サービスの対価か、税収確保か、成長戦略か－EUと国内政治の間で揺れたイタリア州生産活動税の16年間」『地方税』2014年11月号
- 工藤裕子 (2012)「イタリアの特別州に見る府県関係・行政イノベーション・財政分権化」、『平成23年度 比較地方自治研究会調査研究報告書』、比較地方自治研究会 財団法人自治体国際化協会、pp.165-197.
- 国土交通省 (2024)『国土審議会推進部会 移住・二地域居住等促進専門委員会 中間とりまとめ』<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001719484.pdf> (最終閲覧日 2025年9月24日)
- 国土交通省 (2023)『二地域居住等の最新動向について』<https://www.mlit.go.jp/2chiiki/files/23112802kokudo.pdf> (最終閲覧日: 2025年9月24日)
- 住吉康大 (2021)「日本における「二地域居住」の実態と地域振興との関係性－千葉県南房総市および周辺地域を事例に」『地理学評論』2021年94巻5号、pp. 348-363
- 総務省 (2025a)『ふるさと納税に関する現況調査結果 (令和7年度実施)』https://www.soumu.go.jp/main_content/001022815.crdownload (最終閲覧日: 2025年9月24日)
- 総務省 (2025b)『関係人口・ふるさと住民』、https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/kankeijinkou.html (最終閲覧日 2025年9月24日)
- 総務省 (2022)『令和4年度個人住民税検討会報告書』
- 総務省 (2007)『ふるさと納税研究会報告書』https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/kenkyu/furusato_tax/pdf/houkokusyo.pdf (最終閲覧日 2025年9月24日)
- 内閣官房 (2025)『地方創生2.0基本構想』https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/atarashiichi_housousei/pdf/20250613_honbun.pdf (最終閲覧日 2025年9月24日)
- 内閣官房 (2023)『デジタル田園都市国家構想総合戦略 (2023改訂版)』https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/digital_denen/pdf/20231226honbun.pdf (最終閲覧日 2025年9月24日)

令和7年都道府県地価調査の結果について ～全国の地価動向は全用途平均で4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

国土交通省は、令和7年9月17日に令和7年都道府県地価調査の結果を公表した。本稿では、まず都道府県地価調査の目的や役割等について簡潔に説明する。続いて、今般の調査結果に基づき、令和6年7月1日以降の1年間の地価動向について解説する。

2. 都道府県地価調査について

「都道府県地価調査」とは、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、都道府県知事が調査地点（基準地）を選定し、不動産鑑定士による鑑定評価をもとに毎年7月1日時点における標準価格を判定するものである。その結果は国土交通省においてとりまとめた上で公表されている。

なお、都道府県地価調査と同様に、土地の価格を判定する制度として「地価公示」がある。地価公示は、地価公示法に基づき、国（国土交通省土地鑑定委員会）が毎年1月1日時点における調査地点（標準地）の正常な価格を公示するものである。一般の土地取引に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の基準となるものでもあり、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

地価公示が主に都市計画区域内の土地を調査対象としているのに対し、都道府県地価調査の調査対象区域には特段の制約がない。このため、

実質的には調査地点と調査時期において都道府県地価調査と地価公示は相互に補完し合う役割を果たしており、ともに地価に関する重要な指標として活用されている。

国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)(抄)

(基準地の標準価格)

第九条 都道府県知事は、自然的及び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（法第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地を選定し、その選定された画地について、毎年一回、一人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行つて、国土交通省令で定める一定の基準日における当該画地の単位面積当たりの標準価格を判定するものとする。

2～5 （略）

3. 調査の実施状況について

(1) 対象区域及び地点数

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	宅地 21,010 地点
	林地 431 地点
	計 21,441 地点

なお、福島第一原子力発電所の事故の影響に

より10地点（宅地9地点、林地1地点）で調査を休止。

(2) 価格時点

令和7年7月1日

(3) 価格の判定

基準地について、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これに基づいて都道府県知事が標準価格の判定を行ったものである。

4. 調査結果について

(1) 全体の動向

今般の調査で明らかとなった令和6年7月1日以降の1年間の地価動向（地価変動率）について解説する。

全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

三大都市圏平均では、全用途平均は5年連続、住宅地は4年連続、商業地は13年連続で上昇し、それぞれ上昇幅が拡大した。

地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇した。商業地は上昇幅が拡大し、全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となった。地方圏のうち地方四市（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13年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。その他の地域では、住宅地が平成8年から29年続いた下落から横ばいに転じた。商業地は3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。全用途平均は2年連続で上昇し、前年と同じ上昇幅となった。

全国の地価を概観すると、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と言える。

(2) 住宅地の動向

住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部において高い上昇を示している。また、リゾート地域等では、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向けの住宅需要を背景に、引き続き高い上昇を示している。さらに、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、引き続き高い上昇を示している。

圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は3.9%と、5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京23区では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区の利便性や住環境に優れた区では、マンション・戸建住宅ともに需要が旺盛であった。また、多摩地区も駅徒歩圏内の利便性の高い地域を中心に上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は2.2%と、4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。大阪府、特に大阪市の上昇が圏域全体の上昇を牽引したほか、京都市では観光客の増加の影響を受け、店舗・ホテル・マンション用地需要が旺盛なため、上昇幅が拡大した。神戸市や阪神地域のうち大阪市や神戸市などの圏域の中心都市への接近性に優れ、鉄道網が充実し、生活利便施設の集積度が高い地域での需要が高まり、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は1.7%と、5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。名古屋圏のほぼ全市町において、近年の地価や建築費の上昇に伴い、物件価格（建物価格）が上昇したため、売れ行きの鈍化傾向がみられ、上昇幅が縮小した。
- ・地方圏の平均変動率は0.1%と、3年連続で上昇しているが、上昇幅は昨年と同一となった。このうち、地方四市の平均変動率は4.1%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0.0%と、平成8年から29年続いた下落から横ばいに転じた。

なお、最も上昇率が高かったのは、都道府県別で沖縄県（5.7%）、県庁所在都市別では東京23区（8.3%）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。とりわけ、マンション需要との競合がみられる地域では、引き続き高い上昇を示している。また、特にインバウンドが増加した観光地等では、引き続き高い上昇を示している。さらに、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、地価上昇が継続している。

圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は8.7%と、13年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京23区では、人口の都心回帰傾向から賃貸市場が大きく改善していることを背景に店舗兼共同住宅等投資用不動産の需要が旺盛になっていること、インバウンドを含めた観光客の増加により店舗需要が増加傾向にあること等により、マンション利用が可能な地域や観光地を中心に、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は6.4%と、4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。大阪市では、インバウンドを含めた観光客の増加によりホテル・店舗需要が旺盛であること、再開発により高い賃料が期待できるグレードの高いオフィスビルが増加したこと、駅近接性が良好で利便性の高いエリアにおける店舗兼共同住宅等投資用不動産の需要が旺盛であることや特区民泊の増加等により、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.8%と、5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。名

古屋圏のほぼ全市町において、近年の地価や建設費の上昇に伴い、売れ行きの鈍化傾向がみられ、上昇幅が縮小した。

- ・地方圏の平均変動率は1.0%と、3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。このうち、地方四市の平均変動率は7.3%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、3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

なお、最も上昇率が高かったのは、都道府県別で東京都（11.2%）、県庁所在都市別では東京23区（13.2%）であった。

(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、引き続き高い上昇を示している。

圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は6.7%と、13年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は6.8%と、11年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.5%と、5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏の平均変動率は2.4%と、5年連続で上昇しているが、上昇幅は昨年と同一となった。

(5) その他

大手半導体メーカーの工場が進出した地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・ホテル・店舗の需要も旺盛となっており、引き続き住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇を示している。また、令和6年能登半島地震等により、大きな被害を受けた地域では、地価の下落が継続しているが、下落幅は縮小した。

〈表1 地価変動率の推移〉

(単位：％)

	住宅地							商業地						
	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全 国	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 0.5	0.1	0.7	0.9	1.0	1.7	▲ 0.3	▲ 0.5	0.5	1.5	2.4	2.8
三 大 都 市 圏	0.9	▲ 0.3	0.0	1.0	2.2	3.0	3.2	5.2	0.7	0.1	1.9	4.0	6.2	7.2
東 京 圏	1.1	▲ 0.2	0.1	1.2	2.6	3.6	3.9	4.9	1.0	0.1	2.0	4.3	7.0	8.7
大 阪 圏	0.3	▲ 0.4	▲ 0.3	0.4	1.1	1.7	2.2	6.8	1.2	▲ 0.6	1.5	3.6	6.0	6.4
名 古 屋 圏	1.0	▲ 0.7	0.3	1.6	2.2	2.5	1.7	3.8	▲ 1.1	1.0	2.3	3.4	3.8	2.8
地 方 圏	▲ 0.5	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.2	0.1	0.1	0.1	0.3	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.1	0.5	0.9	1.0
地 方 四 市	4.9	3.6	4.2	6.6	7.5	5.6	4.1	10.3	6.1	4.6	6.9	9.0	8.7	7.3
そ の 他	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.5	0.1	0.5	0.6

	工業地							全用途						
	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全 国	1.0	0.2	0.8	1.7	2.6	3.4	3.4	0.4	▲ 0.6	▲ 0.4	0.3	1.0	1.4	1.5
三 大 都 市 圏	2.9	1.2	1.9	3.3	4.5	6.0	6.1	2.1	0.0	0.1	1.4	2.7	3.9	4.3
東 京 圏	3.2	1.7	2.3	3.7	4.7	6.6	6.7	2.2	0.1	0.2	1.5	3.1	4.6	5.3
大 阪 圏	3.4	1.2	1.7	3.3	4.5	6.3	6.8	1.9	0.0	▲ 0.3	0.7	1.8	2.9	3.4
名 古 屋 圏	0.7	▲ 0.6	1.2	2.1	3.5	3.5	2.5	1.9	▲ 0.8	0.5	1.8	2.6	2.9	2.1
地 方 圏	0.4	▲ 0.1	0.4	1.1	1.9	2.4	2.4	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.4	0.4
地 方 四 市	5.5	5.3	7.4	10.3	12.6	14.1	10.7	6.8	4.5	4.4	6.7	8.1	6.8	5.3
そ の 他	0.3	▲ 0.2	0.3	1.0	1.7	2.3	2.2	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.4	0.0	0.2	0.2

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区町の区域をいう。
「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4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 半年ごとの地価変動率の推移〉

(単位：％)

	住宅地			商業地		
	R7 調査			R7 調査		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	1.7	1.6	3.3	2.8	2.9	5.8
三 大 都 市 圏	2.1	2.0	4.1	4.0	3.9	8.1
東 京 圏	2.6	2.4	5.0	4.7	4.5	9.5
大 阪 圏	1.5	1.5	3.1	3.8	3.8	7.8
名 古 屋 圏	1.3	1.0	2.3	1.7	1.4	3.2
地 方 圏	1.1	1.0	2.0	1.3	1.6	3.0
地 方 四 市	3.1	1.7	4.9	3.5	3.3	6.9
そ の 他	0.9	0.9	1.8	1.1	1.4	2.6

※ 地価公示（毎年1月1日時点実施）との共通地点（1,586地点。うち住宅地1,084地点、商業地502地点。）での集計である。
R7 調査前半：令和6年7月1日～令和7年1月1日の変動率
R7 調査後半：令和7年1月1日～令和7年7月1日の変動率

〈表3 上昇・横ばい・下落の地点数〉

(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	R7 調査	6,621 (45.4%)	2,221 (15.2%)	5,731 (39.3%)	14,573	2,960 (56.8%)	741 (14.2%)	1,510 (29.0%)	5,211	10,259 (49.3%)	3,173 (15.3%)	7,358 (35.4%)	20,790	
	R6 調査	6,524 (44.8%)	2,096 (14.4%)	5,934 (40.8%)	14,554	2,840 (54.6%)	732 (14.1%)	1,629 (31.3%)	5,201	10,031 (48.3%)	3,035 (14.6%)	7,694 (37.1%)	20,760	
	R5 調査	6,032 (41.6%)	2,120 (14.6%)	6,359 (43.8%)	14,511	2,596 (50.1%)	742 (14.3%)	1,839 (35.5%)	5,177	9,241 (44.7%)	3,082 (14.9%)	8,355 (40.4%)	20,678	
三大都市圏	R7 調査	3,331 (80.8%)	413 (10.0%)	377 (9.1%)	4,121	1,449 (93.1%)	65 (4.2%)	42 (2.7%)	1,556	5,022 (84.7%)	486 (8.2%)	423 (7.1%)	5,931	
	R6 調査	3,308 (80.8%)	368 (9.0%)	417 (10.2%)	4,093	1,418 (92.3%)	78 (5.1%)	41 (2.7%)	1,537	4,966 (84.4%)	455 (7.7%)	462 (7.9%)	5,883	
	R5 調査	3,138 (76.6%)	425 (10.4%)	531 (13.0%)	4,094	1,370 (89.7%)	88 (5.8%)	69 (4.5%)	1,527	4,739 (80.8%)	524 (8.9%)	604 (10.3%)	5,867	
	東京圏	R7 調査	2,173 (86.3%)	237 (9.4%)	109 (4.3%)	2,519	892 (95.8%)	23 (2.5%)	16 (1.7%)	931	3,199 (89.2%)	263 (7.3%)	126 (3.5%)	3,588
		R6 調査	2,148 (86.4%)	212 (8.5%)	126 (5.1%)	2,486	865 (94.5%)	35 (3.8%)	15 (1.6%)	915	3,146 (88.9%)	250 (7.1%)	142 (4.0%)	3,538
		R5 調査	2,055 (82.6%)	234 (9.4%)	198 (8.0%)	2,487	830 (91.8%)	41 (4.5%)	33 (3.7%)	904	3,015 (85.5%)	278 (7.9%)	232 (6.6%)	3,525
	大阪圏	R7 調査	755 (71.2%)	101 (9.5%)	205 (19.3%)	1,061	323 (90.2%)	22 (6.1%)	13 (3.6%)	358	1,150 (76.7%)	128 (8.5%)	221 (14.7%)	1,499
		R6 調査	731 (68.8%)	106 (10.0%)	226 (21.3%)	1,063	318 (89.1%)	25 (7.0%)	14 (3.9%)	357	1,120 (74.7%)	136 (9.1%)	243 (16.2%)	1,499
		R5 調査	668 (62.5%)	150 (14.0%)	251 (23.5%)	1,069	308 (86.0%)	34 (9.5%)	16 (4.5%)	358	1,041 (69.3%)	192 (12.8%)	270 (18.0%)	1,503
	名古屋圏	R7 調査	403 (74.5%)	75 (13.9%)	63 (11.6%)	541	234 (87.6%)	20 (7.5%)	13 (4.9%)	267	673 (79.7%)	95 (11.3%)	76 (9.0%)	844
		R6 調査	429 (78.9%)	50 (9.2%)	65 (11.9%)	544	235 (88.7%)	18 (6.8%)	12 (4.5%)	265	700 (82.7%)	69 (8.2%)	77 (9.1%)	846
		R5 調査	415 (77.1%)	41 (7.6%)	82 (15.2%)	538	232 (87.5%)	13 (4.9%)	20 (7.5%)	265	683 (81.4%)	54 (6.4%)	102 (12.2%)	839
地方圏	R7 調査	3,290 (31.5%)	1,808 (17.3%)	5,354 (51.2%)	10,452	1,511 (41.3%)	676 (18.5%)	1,468 (40.2%)	3,655	5,237 (35.2%)	2,687 (18.1%)	6,935 (46.7%)	14,859	
	R6 調査	3,216 (30.7%)	1,728 (16.5%)	5,517 (52.7%)	10,461	1,422 (38.8%)	654 (17.8%)	1,588 (43.3%)	3,664	5,065 (34.0%)	2,580 (17.3%)	7,232 (48.6%)	14,877	
	R5 調査	2,894 (27.8%)	1,695 (16.3%)	5,828 (55.9%)	10,417	1,226 (33.6%)	654 (17.9%)	1,770 (48.5%)	3,650	4,502 (30.4%)	2,558 (17.3%)	7,751 (52.3%)	14,811	
	地方四市	R7 調査	271 (81.4%)	50 (15.0%)	12 (3.6%)	333	177 (97.8%)	2 (1.1%)	2 (1.1%)	181	458 (87.4%)	52 (9.9%)	14 (2.7%)	524
		R6 調査	304 (91.3%)	15 (4.5%)	14 (4.2%)	333	177 (97.8%)	2 (1.1%)	2 (1.1%)	181	490 (93.7%)	17 (3.3%)	16 (3.1%)	523
		R5 調査	309 (93.9%)	6 (1.8%)	14 (4.3%)	329	177 (98.3%)	2 (1.1%)	1 (0.6%)	180	495 (95.6%)	8 (1.5%)	15 (2.9%)	518
	その他	R7 調査	3,019 (29.8%)	1,758 (17.4%)	5,342 (52.8%)	10,119	1,334 (38.4%)	674 (19.4%)	1,466 (42.2%)	3,474	4,779 (33.3%)	2,635 (18.4%)	6,921 (48.3%)	14,335
		R6 調査	2,912 (28.8%)	1,713 (16.9%)	5,503 (54.3%)	10,128	1,245 (35.7%)	652 (18.7%)	1,586 (45.5%)	3,483	4,575 (31.9%)	2,563 (17.9%)	7,216 (50.3%)	14,354
		R5 調査	2,585 (25.6%)	1,689 (16.7%)	5,814 (57.6%)	10,088	1,049 (30.2%)	652 (18.8%)	1,769 (51.0%)	3,470	4,007 (28.0%)	2,550 (17.8%)	7,736 (54.1%)	14,293

「R7調査」欄の地点数は、令和7年都道府県地価調査（令和7年7月1日時点）における、前年の都道府県地価調査（令和6年7月1日時点）からの継続地点を、上昇・横ばい・下落の区分別に集計したもの。他の年も同様。

〈表4 都道府県別の地価変動率と上昇・横ばい・下落の地点数〉

(単位：％、地点)

		住宅地					商業地					工業地				
		R6調査	R7調査	上昇	横ばい	下落	R6調査	R7調査	上昇	横ばい	下落	R6調査	R7調査	上昇	横ばい	下落
1	北海道	0.2	▲ 0.2	157	202	354	0.9	0.6	67	52	130	6.0	4.1	8	3	4
2	青森県	▲ 0.4	▲ 0.4	59	64	141	▲ 0.6	▲ 0.5	20	22	45	▲ 0.1	0.2	3	20	3
3	岩手県	▲ 0.2	▲ 0.2	91	34	131	▲ 1.1	▲ 0.9	16	8	46	2.1	1.7	10	1	2
4	宮城県	1.4	0.9	106	30	131	4.3	4.0	61	15	20	3.5	3.3	6	5	5
5	秋田県	▲ 0.6	▲ 0.4	44	18	151	▲ 0.3	0.0	25	7	57	2.9	3.3	5	1	0
6	山形県	▲ 0.2	▲ 0.2	46	28	86	▲ 0.2	▲ 0.2	22	14	32	0.3	0.4	13	5	5
7	福島県	▲ 0.3	▲ 0.4	80	62	233	0.6	0.7	38	17	46	0.3	0.3	12	12	3
8	茨城県	0.7	1.2	150	125	123	1.4	1.8	44	38	15	1.6	2.0	27	11	0
9	栃木県	▲ 0.4	▲ 0.3	117	38	150	▲ 0.4	▲ 0.3	31	15	55	2.1	3.4	10	3	0
10	群馬県	▲ 0.5	▲ 0.4	74	41	139	0.2	0.6	45	16	29	1.8	2.3	14	0	0
11	埼玉県	1.6	1.5	394	132	123	2.7	3.0	99	24	12	2.8	2.7	40	1	0
12	千葉県	3.2	3.3	459	99	139	5.0	4.8	103	12	19	9.9	8.2	30	3	0
13	東京都	4.6	5.6	720	42	6	8.4	11.2	465	8	2	7.4	10.6	19	0	0
14	神奈川県	3.2	3.3	601	55	4	6.2	7.0	227	10	2	7.4	7.2	40	0	0
15	新潟県	▲ 1.1	▲ 1.0	59	35	293	▲ 0.7	▲ 0.5	22	18	65	0.4	0.4	9	8	5
16	富山県	▲ 0.4	▲ 0.3	39	38	66	0.3	0.5	27	23	18	0.8	0.8	3	2	0
17	石川県	▲ 0.3	0.6	92	13	64	0.7	1.9	51	11	24	▲ 0.2	0.4	9	3	5
18	福井県	▲ 0.7	▲ 0.5	37	26	63	▲ 0.4	▲ 0.4	19	22	39	1.3	2.1	2	0	0
19	山梨県	▲ 0.9	▲ 0.7	32	47	110	▲ 0.3	0.0	9	21	15	1.9	2.0	14	0	0
20	長野県	▲ 0.2	0.2	96	30	149	0.0	0.4	37	13	61	1.4	1.8	10	0	0
21	岐阜県	▲ 0.8	▲ 0.8	38	41	170	0.6	0.7	29	26	28	0.7	1.1	17	2	4
22	静岡県	▲ 0.3	▲ 0.1	144	77	188	0.3	0.7	73	27	48	0.6	0.8	18	8	0
23	愛知県	2.3	1.6	396	100	70	3.6	2.7	224	30	16	3.4	2.3	38	0	0
24	三重県	▲ 0.3	▲ 0.2	69	26	117	0.4	0.5	45	11	28	1.9	1.8	14	1	0
25	滋賀県	▲ 0.2	0.2	100	35	119	1.0	2.1	51	16	23	3.7	4.2	20	1	1
26	京都府	1.1	1.2	150	40	88	5.7	5.7	65	12	12	7.6	8.0	18	0	0
27	大阪府	2.0	2.7	375	40	60	7.3	7.9	160	4	0	5.2	5.9	38	1	0
28	兵庫県	1.2	1.5	259	67	141	2.8	3.4	119	21	23	4.6	5.0	23	6	2
29	奈良県	▲ 0.7	▲ 0.7	50	31	130	1.2	1.3	23	13	10	3.8	3.8	8	0	0
30	和歌山県	▲ 0.6	▲ 0.6	27	20	106	▲ 0.2	▲ 0.1	20	5	21	0.1	0.4	4	3	1
31	鳥取県	▲ 0.7	▲ 0.6	27	14	88	▲ 0.9	▲ 0.5	3	15	17	▲ 0.2	0.2	1	4	1
32	島根県	▲ 1.0	▲ 1.0	30	29	122	▲ 0.9	▲ 0.9	16	8	33	0.0	0.3	5	7	7
33	岡山県	▲ 0.3	▲ 0.2	77	27	150	0.9	1.1	54	12	29	1.8	2.3	9	0	0
34	広島県	0.2	0.4	131	17	132	1.5	1.8	74	7	36	1.7	1.9	9	2	2
35	山口県	▲ 0.1	▲ 0.1	120	38	117	0.0	0.1	41	11	32	0.2	0.2	7	2	2
36	徳島県	▲ 1.1	▲ 1.1	11	16	96	▲ 1.4	▲ 1.4	5	6	36	1.1	1.1	5	1	2
37	香川県	▲ 0.4	▲ 0.3	28	23	72	▲ 0.2	▲ 0.1	11	5	22	▲ 0.3	▲ 0.3	2	12	5
38	愛媛県	▲ 1.2	▲ 1.0	28	41	213	▲ 1.0	▲ 0.8	22	10	62	▲ 0.4	▲ 0.4	3	10	9
39	高知県	▲ 0.5	▲ 0.5	26	18	114	▲ 0.6	▲ 0.6	11	12	45	▲ 0.6	▲ 0.5	0	1	3
40	福岡県	3.8	2.7	410	93	120	6.7	5.1	181	27	24	11.6	8.6	47	3	0
41	佐賀県	0.7	1.3	56	22	55	1.7	2.2	33	13	20	5.7	7.6	11	2	0
42	長崎県	▲ 0.2	0.0	104	15	187	0.3	0.4	55	4	52	1.1	1.8	9	0	0
43	熊本県	1.0	0.9	140	71	104	2.8	2.5	56	24	26	9.0	8.3	16	5	2
44	大分県	0.8	1.2	80	39	84	0.1	0.7	33	11	39	▲ 0.1	0.2	3	5	1
45	宮崎県	0.0	0.2	55	63	45	▲ 0.3	▲ 0.1	21	32	37	0.1	0.2	2	10	4
46	鹿児島県	▲ 1.1	▲ 1.1	61	46	184	▲ 1.0	▲ 0.7	33	12	59	0.5	1.3	3	2	0
47	沖縄県	5.8	5.7	176	13	3	6.1	7.1	74	1	0	10.6	9.1	5	0	0
全	国	0.9	1.0	6,621	2,221	5,731	2.4	2.8	2,960	741	1,510	3.4	3.4	619	166	78

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

画地計算法の概要について

総務省自治税務局資産評価室 土地第一係 柿本 拓郎

I はじめに

宅地の評価に関しては、固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）第1章第3節の一において、「各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるもの」と定められている。

また、宅地の評点数の付設方法については、評価基準において、「市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については『市街地宅地評価法』によつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については『その他の宅地評価法』によつて付設するもの」とされている。

このうち「市街地宅地評価法」とは、いわゆる路線価方式を指すものであり、これによる宅地の評価は、路線価を付設してから、「画地計算法」を適用することとされている。

画地計算法は、以下の二つの主要な工程から構成される。

1. 画地の認定：宅地の形状や現況に応じて、評価の単位となる画地を認定する。
2. 評点の算出：認定された画地に対して、附表に定められた補正率を用いて評点数を算出する。

なお、評点算出に用いる補正率については、附表により標準的な値が定められているが、個

別の土地の条件によっては、そのまま適用すると評価の不均衡が生じる場合がある。そこで評価基準では、市町村が附表等に「所要の補正」を講じることができるものと規定しており、不均衡を救済できる仕組みを整えているところである。この点で、画地計算法は市町村の裁量幅が比較的大きい方式であるといえる。

したがって、実務においては、各種補正の趣旨及び補正率の相関関係を十分に理解したうえで、適正な評価を行うことが求められる。特に、補正率の求め方に関する理解は、評価の公平性と妥当性を確保するために不可欠である。

よって、本稿では、まず画地計算の基礎となる画地の認定について説明し、その後、画地計算法における各種補正の方法について解説することとしたい。なお、文中意見にわたる部分は私見であることをあらかじめお断りしておく。

II 画地の認定について

宅地の評価において、画地の認定は極めて重要な工程であり、評価の起点となるものである。この点について、評価基準（別表第3の2）では、画地の認定に関する基本的な考え方及び判断基準について、以下のとおり規定している。

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。

評価基準では、原則として一筆の土地を一画地とすることとしているが、固定資産の価格は適正な時価を課税標準として課税すべきものであるところ、本来であれば、実際の利用状況に基づいて画地の認定をするべきものである。しかしながら、全ての土地について、現況で認定をすることは、事務負担等の観点から現実的ではない。そこで評価基準では、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しているのである。

ところが、一筆の宅地による認定のみに限定してしまうと、実際の利用状況や形状によっては、不均衡な価格による評価となってしまう場合が想定される。そのため、評価基準では、例外規定として、一筆の宅地、隣接する2以上の宅地について、一体をなしていると認められる部分を一画地として認めることで、不均衡を是正する仕組みを整えているところである。

例外規定が該当する場合については、以下のようなものがある。

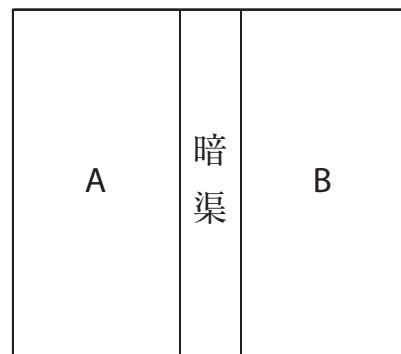
- ① ビル敷地のように、隣接する2筆以上の宅地にまたがり、筆ごとに一個または、数個の建物が存在し、それらが一体として利用されている場合。
- ② 納屋や倉庫がある農家住宅のように、隣接する2筆以上の宅地について、それらの筆ごとに一個または、数個の建物が存在し、それらが一体として利用されている場合。
- ③ 工場敷地などのように隣接する2筆以上の宅地について、建物の有無又はその所

在の位置に関係なく塀、その他の囲いにより一体として利用されている場合。

- ④ 駐車場などのように、隣接する2筆以上の宅地について、一体として利用されている場合。
- ⑤ 一戸建貸家の集団などのように、一筆の宅地について、一体として利用されていない場合。

画地が「一体をなしている」と認められるか否かの判断において、認められない例として挙げられるのが、図に示すような2筆の隣接する駐車場A・Bの間に暗渠（地下に埋設された水路）が存在する場合である。

(図)



このようなケースでは、暗渠の存在により、2筆の土地の一体的な利用が物理的に阻害されると判断されるため、画地としての一体性は認められない。これは、暗渠に限らず、2筆の間に段差やフェンス等の障害物が存在する場合も同様であり、土地の連続性や利用の一体性が妨げられていると評価されるのが一般的である。

ただし、暗渠の存在そのものをもって一体性の有無を判断することは、評価基準の趣旨に照らすと適切ではないと言える。

例えば、暗渠の上に蓋が施され、その上からアスファルト舗装がなされており、2筆の駐車場間の行き来が容易である場合には、物理的な連続性が確保されているといえる。また、段差が存在していても、アスファルト舗装されたスロープ等により移動が容易である場合には、利用状況からみ

て一体性が認められるものと考えられる。

ここまで画地の認定について整理してきたが、次に、評点算出における各種補正方式について、評価基準における記述を参照しながら、それぞれの方式の意義を解説したい。

まず前提として、評点の算出は路線価を基礎としつつ、画地の形状や接道状況など個別の土地条件を反映するために各種補正を加えることで、より実態に即した評価を可能にするものである。

主な補正方式については、以下のとおりである。

- ・ 奥行価格補正割合法
- ・ 側方路線影響加算法
- ・ 二方路線影響加算法
- ・ 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法
- ・ 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

Ⅲ 画地計算法における各種補正の方法について

1 奥行価格補正割合法

奥行価格補正割合法については、評価基準（別表第3の3）によって以下のとおり規定されている。

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものであるため、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」（附表1）によつて求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

奥行価格補正割合法は、評価にあたって画地の奥行を考慮する方法である。一般的に、画地の奥行距離が標準的な奥行（以下「標準奥行」

という）と著しく乖離している場合、すなわち極端に短い、または極端に長い場合には、宅地としての利用効率が低下し、建築・利用上の制約が生じることとなる。このような奥行距離の不均衡に起因する利用価値の低下を反映するため、評価基準においては、用途地区（住宅地区、商業地区等）ごとに奥行価格補正率を設定しており、画地の奥行距離と標準奥行との比率に応じて通減率を適用する方式を採用されている。

また、価格の通減率は、市町村の規模や地形的特性、都市構造等により差異が生じる可能性があるため、評価に際しては、奥行割合補正率表を画一的に適用することが必ずしも妥当とは限らない。したがって、当該市町村の実情を踏まえ、必要に応じて同表に定められた補正率に所要の補正を加えることが認められている。

奥行割合補正率表については、平成20年の見直しから相当期間が経過していること、平成29年9月に国税庁の財産評価基本通達が改正されたことを受け、令和2年6月16日総務省告示第191号によって一部改正が行われている。

2 側方路線影響加算法

側方路線影響加算法については、評価基準（別表第3の4）によって以下のとおり規定されている。

正面と側方に路線がある画地（以下「角地」という。）の価額は、側方路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線（路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。）のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるため、角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、側方路線影響加算率によつて補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場

合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「側方路線影響加算率表」（附表2）によつて求めた側方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

正面と側面に路線がある角地は、正面路線のみに接する画地と比較して、出入の便や通風、採光等の観点から宅地としての利用価値が高いものとなっている。そのため、正面路線から奥行価格補正割合法により算出されたものに、側方路線からの影響によって利用価値が増大した分を加算する方式を取っているのである。これが、側方路線影響加算法である。

角地の優位性は、異なる2系統の路線が交差する位置にあることと側方にも間口を有することであるから、これらの優位性は一般的に商業地に大きく、繁華な路線になるほど増大するものと考えられる。他方、住宅地は人目につきやすい角地が好まれづらい傾向を考慮して、優位性は商業地には及ばないものと解される。そのため、用途地区に応じて異なる加算率が設定されている。

また、評価基準別表第3附表2で側方路線影響加算率表を定めているところであるが、奥行価格補正割合法と同様、市町村の規模や形態を鑑み加算率表をそのまま適用することが相当ではない場合は、所要の補正を加えて適用することができるものとされている。

3 二方路線影響加算法

二方路線影響加算法については、評価基準（別表第3の5）によって以下のとおり規定されている。

正面と裏面に路線がある画地（以下「二方路線地」という。）の価額は、裏路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるので、二方路線地について

は、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、二方路線影響加算率によつて補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」（附表3）によつて求めた二方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

正面と裏面の2つの路線に接する画地（二方路線地）は、一方においてのみ道路に接する画地に比べ、角地ほど顕著なものではないが、宅地としての利用価値は増加しているものと考えられる。この二方路線地の利用価値の増加分を適正に加算するための方法が、二方路線影響加算法である。

二方路線影響加算法においても、側方路線影響加算法と同様に、商業地区や住宅地区等の用途地区によってその優位性が異なることから、異なる加算率を設定しているところである。

加算率は評価基準別表第3附表3に定められているところであるが、角地の場合と異なり、正面路線と裏面路線でその所属する用途地区が異なる場合、原則として、各路線の属する用途地区に係る奥行価格補正率及び二方路線影響加算率を個別に適用することとされている。また、両路線価の比、画地と路線との関係等を考慮して、必要に応じてこれと異なる取り扱いをすることは差し支えないものとされている。

4 三方又は四方において路線に接する画地の評点算法

三方又は四方において路線に接する画地の評点算法については、評価基準（別表第3の6）によって、以下のとおり規定されている。

三方又は四方において路線に接する画地は、

側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

一般的に宅地は、路線に接している面が増加するほど、利用価値が増大するものと考えられている。そのため、三方又は四方において路線に接する画地の評点数は、側方路線影響加算法と二方路線影響加算法を組み合わせて算出することとされている。この場合、画地の接する路線の形状や性質に応じてそれぞれの画地の算定方法を決定する必要があるため、実務においてその点に留意する必要がある。

5 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地の算出については、評価基準（別表第3の7）によって、それぞれ、以下のとおり規定されている。

不整形地（三角地及び逆三角地を含む。以下同様とする。）、無道路地（路線に接しない画地をいう。以下同様とする。）、間口が狭小な宅地等については、その形状等に応じ、次によつて評点数を求めるものとする。

(1) 不整形地の評点算出法

- ① 不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格補正割合法等によつて計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」（附表4）によつて求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」（附表5）、「奥行長大補正率表」（附表6）の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形

地補正率のうち、補正率の小なる率（下限0.60）を乗じて評点数を求めるものとする。

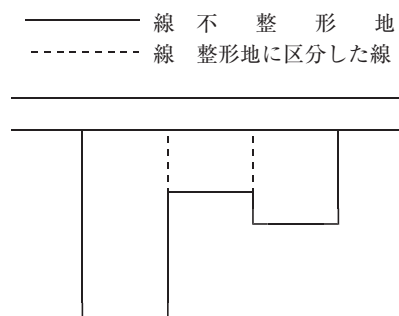
- ② なお、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、その画地の不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、次のいずれかの方法によつて求めることとする。不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評点数を求める。

ア 次の図の例のように、不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評点数を求める。

イ 次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。

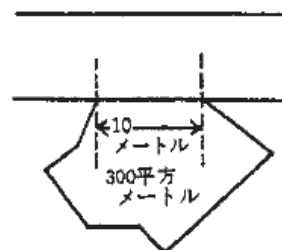
ウ 図のような不整形地については、これに近似する整形地について評点数を求める。

(図ア)



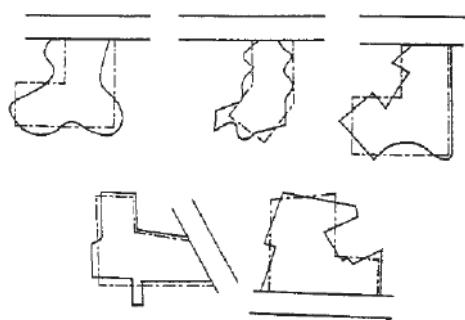
(図イ)

$$\begin{aligned} \text{奥行距離} &= \frac{300}{10} \\ &= 30(\text{メートル}) \end{aligned}$$



(図ウ)

—— 線 不整形地
----- 線 近似整形地



不整形地補正は、画地が不整形地（正方形・長方形でない形）の場合、画地の全部が宅地として有効利用ができないという制約を考慮し、価格の不均衡を救済するための減額補正である。そのため、不整形地であっても家屋の建築が通常通り行うことができる場合は、補正を要しないものと一般的に解されている。

不整形地を統一的に処理するためには、不整形地の計測方法やそれに応じた補正基準の制定が求められるが、評価実務上、相続や売買によって多様化している不整形地を画一的に規定し、評価を行うというのは現実的ではない。そのため、評価基準では不整形の程度や位置、地積の大小に応じて、アからウの3つの方法のうち最も適当な方法によって評点を算出し、その4割以内の評点を差し引いた評点を不整形地の評点としている。

アの計算法については、点線で区分されたそれぞれの部分について、奥行価格補正率を適用して、評点を算出したうえで、各部分の面積の加重平均値により算出する。この場合の不整形地補正は、不整形度の測定方法により算出するものであるが、ある程度達観で判断することも許容される。

イについては、間口と奥行の関係が均衡な不整形地に適用される。

ウについては、評価対象地を囲うように、正面路線に面する矩形又は正方形を作図したもの

（以下「想定整形地」という）の地積を算出し、想定整形地の地積から評価対象画地の地積を減じた差分を想定整形地の地積で除すことで求められる「蔭地割合」によるものとされている。他方、蔭地割合によらない方式も許容されているところであり、その場合は、評価対象の画地が所在する用途地区の標準的な規模・形状からみて、不整形度（「普通」から「極端に不整形」まで）を判断して、附表4の不整形地補正率表をもとに、判断された不整形度と当該画地の所在する用途地区区分に応じた補正率を適用することとされている。

この不整形度の判断については、評価基準において統一的な基準が定められているわけではなく、各団体の裁量によりなされるものであるから、評価の不均衡が生じないように、事例の枠組み化等の工夫を行うことで、慎重にご判断されたい。

(2) 無道路地の評点算出法

原則として、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に奥行価格補正率表（附表1）によつて求めた補正率、通路開設補正率表（附表9）によつて求めた補正率及びその無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率（下限0.60）を乗じて1平方メートル当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

宅地の評価において、画地が直接道路に接していない場合は、いわゆる「無道路地」として取り扱われる。一般的に、無道路地は出入りの不便性に加え、建築・利用上の制約が生じることから、その利用価値は一般的な画地と比較して、著しく減少するものと考えられる。このような特性を踏まえ、評価基準における無道路地の評価は、当該無道路地を利用するにあたって、最も合理的な路線の路線価に、i 奥行価格補正

率表に基づく補正率、ii 道路開設補正率表に基づく補正率、iii 近傍宅地との均衡を考慮して定められる無道路地補正率、の3つの補正率を乗じたものに、無道路地の地積を乗じて評点数を算出する方法が採用されている。

また、実務上、他の宅地の一部を通路として利用し、評価対象地と道路との間の通行が可能となっている事例も存在する。例えば、民法上の通行地役権が設定されている場合においては、当該通路部分に仮の路線価を設定し、画地計算を行う方法が認められている。このような取り扱いは、実態に即した評価を行う上で有効であり、無道路地の評価における柔軟な対応の一例といえる。

(3) 間口が狭小な宅地等の評点算出法

間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地（不整形地及び無道路地は除く。）については、それぞれ「間口狭小補正率表」（附表5）又は「奥行長大補正率表」（附表6）によつて求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。この場合において、画地の地積が大きい場合等にあつては近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、それぞれの補正率表に定める補正率を修正して適用するものとする。がけ地等で、通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地については、当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によつて、「がけ地補正率表」（附表7）を適用して求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。

間口が狭小な宅地については「間口狭小補正率表」、奥行が過度に長大である宅地については「奥行長大補正率表」、また、がけ地等の通常の用途に供することが困難な部分を有する宅地については「がけ地補正率表」を適用し、評点数の補正を行うこととされている。

まず、「間口狭小補正率表」について、間口

の狭い宅地は、通風、採光、出入りの利便性等の観点から、一般的な宅地と比較して利用価値が低下する傾向にあると考えられる。そのため、評価上所定の補正率を乗じて減価を行うことが適当とされている。

次に、「奥行長大補正率表」は、奥行価格補正率によって十分に考慮しきれない、奥行と間口の不平衡が著しい画地に対して、追加的な補正を行うものである。これにより、画地の形状に起因する利用制限を適切に反映した評価が可能となる。

さらに、「がけ地補正率表」は、宅地の一部に急傾斜地や公法上の制約により通常の用途に供することができない部分が含まれる場合に適用される。補正率は、当該画地の総面積に対するがけ地等の面積の比率に基づき算出される。ここでいう「通常の用途に供することができない部分」とは、急傾斜地のほか、公法上の制約により利用が制限される土地を含むものと考えられる。

留意すべき点は、がけ地以外の宅地に対して当該補正を適用する場合である。たとえば、「通常の用途に供することができない」とまでは言えない部分に対してがけ地補正を適用した場合、評価額が過度に減価されるおそれがあるため、評価額の不平衡が生じないように、適用の可否については慎重に判断する必要がある。

Ⅳ おわりに

ここまで、画地計算法の概要について解説してきたが、宅地の評価においては、画地の形状や接道状況、情勢、用途地区等の諸要素が複雑に絡み合うため、評価実務においては慎重な判断が求められる。特に、各種補正率の適用にあたっては、画地の実態に即した対応が必要であり、市町村の地域的特性や土地利用の実情を踏まえた補正を講じることが、適正な評価を行う上で不可欠である。

実務においては、補正率の選定や画地の区分に関して判断に迷う場面も少なくないと推察されるが、宅地の性質や使用の実態、周辺環境等を総合的に勘案し、適切な評点数を付設することが求められる。そのためには、現地の状況把

握をはじめとする実態調査に積極的に取り組むことは勿論のこと、補正率の適用に評価者の主観が入らないように注意を払うことが重要であるとする。本稿が評価実務の一助となれば幸いである。

(参考)

附表 1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区
	I	II		併用住宅地区	家内工業地区		
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14以上 16未満	0.97	1.00				0.98	0.98
16以上 20未満	0.98					0.99	0.99
20以上 24未満	0.99					1.00	1.00
24以上 28未満	1.00				0.97		
28以上 32未満			0.95				
32以上 36未満		0.93					
36以上 40未満		0.92					
40以上 44未満		0.91					
44以上 48未満		0.90					
48以上 52未満		0.89					
52以上 56未満		0.88					
56以上 60未満		0.87					
60以上 64未満		0.86	0.86	0.86	0.99		
64以上 68未満	0.85	0.85	0.85	0.98			
68以上 72未満	0.84	0.84	0.84	0.97			
72以上 76未満	0.99	0.93	0.82	0.83	0.83	0.96	
76以上 80未満	0.98	0.92	0.81	0.82			
80以上 84未満	0.97	0.90	0.80	0.81	0.82	0.93	
84以上 88未満	0.96	0.88		0.80			
88以上 92未満	0.95	0.86			0.81	0.90	
92以上 96未満	0.94	0.84					
96以上 100未満	0.92	0.82			0.80		
100以上	0.90	0.80					

附表2 側方路線影響加算率表

地区区分	加 算 率	
	角地の場合	準角地の場合
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ) 繁 華 街 地 区	0.10	0.05
普 通 商 業 地 区 併 用 住 宅 地 区	0.08	0.04
普 通 住 宅 地 区 家 内 工 業 地 区 中 小 工 場 地 区	0.03	0.02
大 工 場 地 区	0.02	0.01

附表3 二方路線影響加算率表

地区区分	加 算 率
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ) 繁 華 街 地 区	0.07
普 通 商 業 地 区 併 用 住 宅 地 区	0.05
普 通 住 宅 地 区 家 内 工 業 地 区 中 小 工 場 地 区 大 工 場 地 区	0.02

附表4 不整形地補正率表

地区区分 蔭地割合	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
10%未満	1.00	1.00
10%以上20%未満	0.98	0.96
20%以上30%未満	0.96	0.92
30%以上40%未満	0.92	0.88
40%以上50%未満	0.87	0.82
50%以上60%未満	0.80	0.72
60%以上	0.70	0.60

地区区分 不整形度	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
普 通	1.00	1.00
やや不整形	0.95	0.90
不 整 形	0.85	0.80
相当に不整形	0.80	0.70
極端に不整形	0.70	0.60

附表5 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離(メートル)	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁 華 街 地 区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区		
4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80		
4以上 6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85		
6以上 8未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90		
8以上 10未満	0.95	1.00			1.00	1.00	0.95	0.95	
10以上 16未満	0.97						1.00	0.97	
16以上 22未満	0.98								0.98
22以上 28未満	0.99								
28以上	1.00			1.00					

附表6 奥行長大補正率表

地区区分 奥行距離 間口距離	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ 繁 華 街 地 区 普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大 工 場 地 区
2 未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2 以上 3 未満			0.98		
3 以上 4 未満		0.99	0.96	0.99	
4 以上 5 未満		0.98	0.94	0.98	
5 以上 6 未満		0.96	0.92	0.96	
6 以上 7 未満		0.94	0.90	0.94	
7 以上 8 未満		0.92		0.92	
8 以上		0.90		0.90	

附表7 がけ地補正率表

がけ地地積 総 地 積	0.10以上0.20未満	0.20以上0.30未満	0.30以上0.40未満	0.40以上0.50未満	0.50以上0.60未満
補 正 率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
がけ地地積 総 地 積	0.60以上0.70未満	0.70以上0.80未満	0.80以上0.90未満	0.90 以 上	
補 正 率	0.70	0.65	0.60	0.55	

附表9 通路開設補正率表

奥 行 (近い・奥行)	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補正率	0.9	0.8	0.7	0.6

熊本県山鹿市における固定資産課税事務の取り組み

熊本県山鹿市市民部税務課固定資産税係 主任 日隈 友作



八千代座（国指定重要文化財）

1 山鹿市の紹介

山鹿市は、熊本県の北部に位置しています。市内では年間を通じて農業が盛んであり、スイカやメロンなどの特産品が高い評価を得ています。特に栗は西日本一の生産量を誇り「山鹿和栗」としてブランド化され、これを使った郷土料理やスイーツが大変人気です。また、古くから地域の象徴である「山鹿温泉」は美肌の湯として広く知られ、国指定重要文化財の芝居小屋「八千代座」など歴史的建造物や文化財も数多く存在し、地元の方々のみならず観光客にも親しまれています。

毎年8月に行われる「山鹿灯籠まつり」では精巧な和紙製の金灯籠^{かなとうろう}を頭に載せて踊る女性たちの姿が、多くの来訪者を魅了します。

2 固定資産税の状況

令和7年度の当初調定額は、固定資産税が約23億8,500万円、都市計画税が約1億4,900万円（税率：固定資産税1.4%、都市計画税0.3%）となっており、固定資産税の内、土地は約6億8,000万円（28.5%）、家屋は約11億8,000万円（49.5%）、償却資産は5億2,500万円（22.0%）です。

調定額の推移については、農地の宅地化や家屋の新增築等により全体としては微増となっています。

地価に関しては、台湾の世界的半導体メーカー TSMC が熊本県菊陽町に工場を建設したことから同町及び同町の近隣市町においては、地価公示、地価調査等の指標が急激な上昇を示し

ているところですが、同地から 20km ほどの距離に位置する本市においては、今のところその影響は限定的であり地価は横這い傾向が続いている状況です。

3 職員体制

固定資産税係は係長含め 5 人体制で、土地・家屋の担当が 2 名ずつ、償却資産の担当が 1 名で業務を行っています。各担当業務においては、物件の評価や所有権移転による異動処理等のほか、窓口での証明書交付や問い合わせ対応も多く決して十分な人員配置ではないと感じています。特に現所有者確認のための相続人調査や土地・家屋の現況調査にはなかなか時間を割けず苦慮しています。

4 GIS の活用

近年、相続登記等に伴い所有地の所在地を確認したいとの問い合わせが多く寄せられています。所在地を案内する場合、これまでは地籍図を交付したり地図を広げて場所を示したりすることも多かったのですが、令和 5 年度にデジタル田園都市国家構想交付金を活用し「窓口地図情報閲覧システム」を導入しました。これにより来庁者が簡単な操作でタッチパネルの PC にて地番図や路線価情報を閲覧することが可能となり、来庁者と職員双方の対応時間や負担感の軽減を図ることができたと感じています。

また、このシステムの導入と同時にこれまで税務課のみで利用していたスタンドアロン方式の GIS を全庁で利用できる統合型 GIS に移行し、各部署で所有する様々な地図データを共有・利活用できる仕組みを構築しました。各種地図データの重ね合わせや分析も可能となり、固定資産税の課税においても現況確認のための利用

のほか都市計画関係や土砂災害警戒区域等の情報を地番図や航空写真と重ねて表示するなど評価資料として活用しています。

5 家屋評価の状況

本市では、新築家屋が例年 200 棟ほど建築されます。家屋の評価業務については、平成 31 年度から民間の不動産鑑定事業者にその一部を委託しており、評価の流れとしては、調査対象家屋の選定や資料（図面及び登記情報等）収集、所有者との調査日程の調整は市の担当が行い、実地調査には職員 1 名と委託業者の調査員 1 名で訪問しています。実地調査では、納税者の了承を得たうえで委託業者の調査員とともに家屋の調査を行いながら、職員が所有者へ固定資産税や不動産取得税に関しての説明を行っています。なお、職員の知識レベル及び評価スキル維持のために年間数棟は職員のみによる評価も実施しています。

本市の家屋評価は全棟で建物内部の調査を行っています。評価業務の効率化のため外観及び図面による評価の導入を現在検討しているところです。内部調査を省略できれば実地調査にかかる時間を削減でき、所有者にとっても調査へ立ち会う負担の減少や生活している空間を見られなくて済むといったプライバシーへの配慮の面からもメリットは大きいと考えています。今年度、試行的に一部の家屋について内部調査を省略して評価を行っているところですが、図面から確認できない部分について所有者へ多くの項目の聞き取りを行ったり追加資料の提供を依頼したりと納税者へ負担を掛けてしまう部分もあり、これらの課題については検討の余地が残っています。今後も外観及び図面評価の導入については、他自治体の事例を参考に委託業者の助言もいただきながら検討を進めたい

と考えています。

6 基幹システムの標準化

現在、総務省やデジタル庁を中心に地方公共団体向け基幹業務システムの標準化が進められています。システムの仕様や運用方法が統一されることにより、開発コストや維持管理コストの削減、また全国的に一貫した住民サービスが提供されるようになるといった利点があるとされています。

本市においても今年度標準化システムへの切り替えを予定しており固定資産税システムもその対象となっています。前述したようなメリットがある反面、システムを利用する担当部署としましては、データ移行に際してのイレギュラーデータの整理であったり新システムの操作習熟であったりと、通常の業務以外での負担も生じているところです。また、新システムではこれまでのシステムと画面の表示や操作感も大きく異なり、慣れるまでは証明書発行や物件異動などの処理にも時間を要することが想像できます。さらに、最も注意を払うべきは、次年度当初課税の円滑な遂行です。当初課税は例年、課税処理から納税通知書の発送までの作業は大変タイトなスケジュールの中で行っていますので、操作未熟やシステムエラーによるトラブルが発生した場合の住民への影響が懸念されます。

私たち担当としては、システム導入に伴う課題への対応を着実に進め、納税者への不利益が発生しないよう、引き続き万全の準備を進めていきたいと考えています。

7 おわりに

固定資産税の課税業務には、技術的な課題や住民対応の難しさなど多くの課題が存在しています。特に、土地・家屋の評価に関しては、その所在地や周辺環境、利用用途などの多様な要因が関与するため高度な専門知識を必要とします。また、評価基準や法令の改正に対応するには、担当者が常に最新知識を習得し業務フローの再構築も含め柔軟に対応する姿勢が求められます。他方で住民からの問い合わせや苦情への対応では、税額や評価に対して納得できない方々に対し、公平かつ丁寧な説明を行うことが重要です。税負担に対する理解を促し、信頼関係を構築することが住民に対する責務であると認識しています。

固定資産税は地域の財源として、住民の生活環境を整備し、公共サービスを維持するために極めて重要な役割を果たしています。地域の発展と住民の信頼に寄与するため、課税業務における責務を自覚しながら、引き続き誠実で柔軟な取り組みを行いたいと思います。

「郡山市の固定資産税業務について」

福島県郡山市税務部資産税課 主査 宗像 翔太



ラムサール条約湿地として登録された猪苗代湖

1 郡山市の紹介

郡山市は、福島県の中央に位置し、東北地方で仙台に次ぐ経済規模を誇る中核市です。令和7年9月1日現在、人口は約31万7千人、面積は757.20km²に及び、首都圏から東北新幹線で約80分というアクセスの良さに加え、鉄道や東北・磐越自動車道が縦横に交差するなど、交通の利便性が高いことから「人」「モノ」「情報」がつながり、交流する「経済県都」「知の結節点」として成長を続けています。令和6年9月1日には市制施行100周年を迎え、音楽祭やメモリアルパレード等のイベントや100周年PR動画の作成といった様々な事業が行われました。

農業では、日本有数の米どころとしてブランド米「あさか舞」が生産されているほか、鯉の養殖も盛んで、市町村別では全国1位の生産量

を誇っています。

文化面では「東北のウィーン」と称されるほど音楽活動が盛んで、市内の合唱団体は全国大会で輝かしい成果を取っています。市内には音楽に関するものをモチーフとしたベンチ等が設置され、当市のイメージキャラクター「がくとくん」と妹の「おんぷちゃん」も音楽に因んだキャラクターとなっています。

農業・工業・商業がバランス良く発展している当市の発展に寄与したのが日本遺産「一本の水路」として認定されている^{あさか}安積疏水です。安積疏水は、猪苗代湖の水を奥羽山脈を超えて郡山盆地へと導く全長約53kmに及ぶ大規模な水路です。完成から現在に至るまで農業用水等の利用だけでなく観光資源としても重要な役割を果たしています。

また、猪苗代湖は、令和7年7月15日付け

で国内 54 か所目となる「ラムサール条約湿地」として正式登録されました。

さらに、当市では、地域を活性化し経済を持続可能なものとし、住民が安心して快適な暮らしを営んでいけるようにするため、「広め合う、高め合う、助け合う」を合言葉に、当市を含む周辺の 17 市町村と連携中枢都市圏「こおりやま広域圏」を形成し、様々な事業等で連携する取り組みを進めています。

2 固定資産税業務の実態

当市において、固定資産税は市税収入全体の約 41% を占めており、都市計画税と合わせると約 48% となる市の基幹的な税目となっています。

当市では、固定資産税の納期を 5 月、7 月、9 月、12 月としており、毎年 5 月中旬頃に納税通知書を発送するスケジュールで業務を進めています。

業務にあたる当課の組織体制は、管理係、償却資産係、土地係、家屋係の 4 つの係からなる 43 名体制で固定資産の評価・課税のほか、税務関係証明書の発行業務や相続人の調査等も行っています。

これらの業務に加えて、台風や地震等の災害に伴う罹災証明書の発行に係る業務も当課の所管事務となっており、罹災証明書の発行までに必要となる申請受付、被害認定調査、罹災証明書の発行も係ごとに役割を決めることで、迅速な対応に努めています。

当市では近年だけでも、令和元年台風 19 号、令和 3 年福島県沖地震、令和 4 年福島県沖地震と災害救助法が適用される大規模災害を重ねて経験しましたが、当課職員だけでは対応が難しく、庁内応援の外、県内自治体に加えて、他県からも応援をいただきました。災害対応にお力

添えいただいた皆様にこの場を借りて改めて感謝申し上げます。

3 取り組み

私が所属する家屋係では市民サービス向上・業務量軽減のための「業務改善」や専門的な業務の「知識継承」について、様々な取り組みを行っています。

まず、「業務改善」についての取り組みですが、新築家屋の調査について、これまで郵送又は電話での日程調整の上、現地調査を実施する方法でしたが、オンライン申請を可能とし、開庁時間にとらわれず調査希望日時の連絡を可能としました。さらに、現地への訪問調査をせず、家屋評価に必要となる図面等の資料をオンライン申請等により提供いただき評価することで、家屋所有者の方々の利便性を高めるとともに家屋調査業務の効率化を図ることができました。

当課全体としても、所管する固定資産税に係る申請手続きについて、オンライン申請を可能とし、令和 6 年度にはオンライン化率 100% を達成しました。この取り組みを通じて、令和 6 年度に所沢市で開催された第 17 回全国都市改善改革実践事例発表会に参加する機会をいただくことができました。

さらに、令和 7 年 9 月から開始した AI-OCR を活用した相続人調査の実証事業があります。これは、固定資産税の賦課業務における相続人調査の効率化を目的に、全国の自治体で初めて株式会社サムポローニアと連携協定を締結し、同社が開発した戸籍をスキャン、AI が解析することで相続関係図等を作成することができるシステムを活用して、相続人調査を行うものです。実証実験の結果により本格導入を検討することとなっています。

次に「知識継承」についての取り組みですが、

家屋評価に必要となる知識を習得するため、一般財団法人資産評価システム研究センターや市町村アカデミーが開催する研修会、県中地方振興局が実施する研修会等へ参加しています。これらの研修会で得られた知識を業務に活かすため、研修へ参加した職員を中心に、職員自身が講師となり勉強会を実施し、係全体で知識を共有しています。

加えて、先に紹介した「こおりやま広域圏」での研修会や情報共有を行うことで、近隣市町村との評価の均衡化を図るとともに、自治体によっては前任者がいない状況で業務を行う現状があることから、広域圏内で協力体制を築くことで、適正な評価・課税に繋がっています。

また、このような固定資産税に係る通常業務の外、近年の度重なる災害の発生を教訓として、その知識・ノウハウを継承し、災害に備えた体制を整える必要があり、中でも被害認定調査に多くの人員を要することから、庁内職員を対象とした住家の被害認定調査業務の研修会を実施しています。災害発生時には、迅速な被害認定調査の実施・罹災証明書の発行が求められることから、全庁的な取り組みとして実施しており、令和3年度以降の研修会を通して調査に従事可能な職員を100名程度養成することができました。

4 おわりに

固定資産税は、市の基幹財源として重要な役割があることから、適正・公正な課税が求められており、毎年の税制改正や3年に1度の評価替え等の制度改正に伴う対応に加えて、日々の業務では評価に関する専門的な知識を要する専門性の高い業務です。

家屋の評価を例にみると、家屋が新築された時の評価を基準として将来にわたって課税されていくこととなるため、職員個人が必要な知識を習得するだけではなく、組織全体で共有される仕組みが不可欠となります。

定期的な人事異動がある中で、専門的な知識を継承していくことは、現在でも難しく感じており、今後、職員数が減少していけばさらに困難になるのではないかと危惧しています。

評価事務の簡略化については、評価替えのタイミングで徐々に進んでいるところですが、今回紹介した取り組みの外、自治体システム標準化に伴う業務改善等を通して、今後も適正・公正な課税に繋がっていくことができるよう努めていきたいと思っています。

当市の取り組みが少しでも参考になれば幸いです。

拙い文章に最後までお付き合いいただきありがとうございました。

2026年度（令和8年度）開催の研修について（お知らせ）

当センターでは2026年度に開催する各種研修について、総務省のご協力を得て、地方公共団体の関係職員を対象に下表のとおり計画しています。

各研修の実施方法、開催日、会場等の詳細は、決定次第ホームページ(<https://www.recpas.or.jp>)や本誌でお知らせします。また、2026年4月上旬に開催通知を送付いたします。

なお、上記の研修とは別に、研修講師の派遣事業も行っておりますので、お気軽にご相談ください。

オンライン研修の共通事項	
開催方法	予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。
配信期間	6月～12月の間に配信します。配信期間中、どこでも、何度でも視聴可能です。
受講料	無 料 ※WEBサイトにアクセスし、所属・氏名等を入力してご視聴できます。
研修資料	視聴専用WEBサイトからダウンロードしてください。 ※テキストの送付はありません。

1 固定資産税事務（オンライン研修）

開催概要	
研修対象者	固定資産税事務に従事する初任者を主な対象とします。
研修科目	固定資産税制度及び固定資産評価制度の基礎的な内容を講義します。 ①固定資産税制度の現状と課題等 ②土地評価制度 ③家屋評価制度 ④償却資産制度 ⑤不動産鑑定評価書の見方等
研修時間	各科目70分程度

2 土地評価 【オンライン研修】

開催概要	
研修対象者	固定資産税のうち土地の評価を担当する方を主な対象とします。
研修科目	次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ①初めての固定資産税実務（土地の課税制度） ②初めての固定資産税実務（土地の評価制度） ③固定資産税における土地の評価 ④地目・地積の認定 ⑤宅地の評価 ⑥市街地宅地評価法（用途地区と状況類似地域） ⑦市街地宅地評価法（街路と標準宅地） ⑧市街地宅地評価法（路線価の付設） ⑨市街地宅地評価法（画地計算法・路線評価） ⑩市街地宅地評価法（画地計算法・画地形状評価） ⑪その他の宅地評価法 ⑫宅地の評価替え事務 ⑬宅地鑑定評価書の点検 ⑭例題解説
研修時間	各科目45分程度

【ワークショップ研修（2日）】

開催概要	
開催時期・回数	7月～9月 全国6会場 8回開催
開催予定地	札幌市内・仙台市内・東京都23区内（3回）・名古屋市内・大阪市内・福岡市内
受講料	1名10,000円（税込）
開催内容	<p>評価事務に必要な専門知識の習得と実務遂行能力の向上を目的として、集合研修方式により開催</p> <p>市街地宅地評価法 用途地区・状況類似地域の区分、主要な街路の選定、路線価の付設、画地計算等 ※事前学習として、土地評価（オンライン研修）を受講のうえご参加ください。</p>

3 木造家屋評価

【オンライン研修】

開催概要	
研修対象者	固定資産税のうち木造家屋を担当する方を主な対象とします。
研修科目	<p>次の科目とし、実践的内容を中心とします。</p> <p>①木造家屋評価のしくみ ②木造家屋の構造・資材 ③木造家屋の評価 ④家屋調査の留意点 ⑤評価基準改正の概要</p>
研修時間	各科目70分程度

【ワークショップ研修（2日）】

開催概要	
開催時期・回数	7月～10月 全国6会場 8回開催
開催予定地	札幌市内・仙台市内・東京都23区内（3回）・名古屋市内・神戸市内・福岡市内
受講料	1名10,000円（税込）
開催内容	<p>評価事務に必要な専門知識の習得と実務遂行能力の向上を目的として、集合研修方式により開催</p> <p>木造家屋の評価計算 ※事前学習として、木造家屋評価（オンライン研修）を受講のうえご参加ください。</p>

4 非木造家屋評価

【オンライン研修】

開催概要	
研修対象者	固定資産税のうち非木造家屋を担当する方を主な対象とします。
研修科目	<p>次の科目とし、実践的内容を中心とします。</p> <p>①非木造家屋評価のしくみ ②非木造家屋の構造・資材 ③非木造家屋の仕上・資材 ④非木造家屋の建築設備 ⑤非木造家屋の評価（床面積～構造部） ⑥非木造家屋の評価（外壁仕上～電気設備） ⑦非木造家屋の評価（衛生設備～その他工事） ⑧建築図面と見積書の見方 ⑨評価基準改正の概要</p>
研修時間	各科目60分程度

【ワークショップ研修Ⅰ（2日）】

開催概要	
開催時期・回数	9月～10月 全国3会場 3回開催
開催予定地	東京都23区内・名古屋市内・神戸市内
受講料	1名10,000円（税込）
開催内容	<p>評価事務に必要な専門知識の習得と実務遂行能力の向上を目的として、集合研修方式により開催</p> <p>非木造家屋の評価計算（主な部分別評点付設のグループワーク演習と解答・解説）</p> <p>※事前学習として、非木造家屋評価（オンライン研修）を受講のうえご参加ください。</p>

【ワークショップ研修Ⅱ（3日）】

開催概要	
開催時期・回数	11月 1回開催
開催予定地	東京都23区内
受講料	1名15,000円（税込）
開催内容	<p>評価事務に必要な専門知識の習得と実務遂行能力の向上を目的として、集合研修方式により開催</p> <p>非木造家屋の評価計算（モデル家屋のグループ別評価計算）</p> <p>※事前学習として、非木造家屋評価（オンライン研修）を受講のうえご参加ください。</p>

5 償却資産

【オンライン研修】

開催概要	
研修対象者	固定資産税のうち償却資産を担当する方を主な対象とします。
研修科目	<p>次の科目とし、実践的内容を中心とします。</p> <p>①課税客体となる償却資産</p> <p>②償却資産と土地、償却資産と家屋との区分</p> <p>③固定資産税の納税義務者・償却資産の評価</p> <p>④調査事務Ⅰ（新規申告書送付対象の把握）</p> <p>⑤調査事務Ⅱ（帳簿調査）</p> <p>⑥調査事務Ⅲ（実地調査）</p> <p>⑦償却資産の年間事務の運営・取組事例</p> <p>⑧償却資産の実務（複雑・困難な事例への適切な対応のための実務知識）</p> <p>⑨法令（地方税法）の読み方Ⅰ（特例・非課税の調べ方等）前編</p> <p>⑩法令（地方税法）の読み方Ⅱ（特例・非課税の調べ方等）後編</p> <p>⑪帳簿の見方Ⅰ（申告内容等確認調査（帳簿調査）の概要等）</p> <p>⑫帳簿の見方Ⅱ（法人税申告書・所得税申告書の概要等）</p>
研修時間	各科目60分程度

【ワークショップ初級研修（1日）】

開催概要	
開催時期・回数	7月～9月 全国4会場 5回開催
開催予定地	仙台市内・東京都23区内（2回）・大阪市内・福岡市内
受講料	1名5,000円（税込）
開催内容	<p>評価事務に必要な専門知識の習得と実務遂行能力の向上を目的として、集合研修方式により開催</p> <p>オンライン研修における研修科目のグループワーク事例演習（納税義務者の把握等、基本的な事務処理にかかるもの）とその解答・解説 （初任担当職員の参加を想定）</p> <p>※事前学習として、償却資産（オンライン研修）を受講のうえご参加ください。</p>

【ワークショップ中級研修（1日）】

開催概要	
開催時期・回数	7月～9月 全国4会場 5回開催
開催予定地	仙台市内・東京都23区内（2回）・大阪市内・福岡市内
受講料	1名5,000円（税込）
開催内容	<p>評価事務に必要な専門知識の習得と実務遂行能力の向上を目的として、集合研修方式により開催</p> <p>オンライン研修における研修科目のグループワーク事例演習（複雑・困難事例等より実践的なもの）とその解答・解説</p> <p>※事前学習として、償却資産（オンライン研修）を受講のうえご参加ください。</p>


6 固定資産評価審査委員会運営（オンライン研修）

開催概要	
研修対象者	固定資産評価審査委員会委員及び同事務局職員を主な対象とします。
研修科目	<p>次の科目とし、基礎的内容を中心とします。</p> <p>①固定資産税制度の現状と課題等 ②固定資産評価の基礎知識 ③固定資産評価審査委員会の運営について ④固定資産税関係判例解説</p>
研修時間	各科目60分程度

研修講師派遣

全国各地で実施される自治体等主催の研修会に当センターの登録講師または職員を派遣します。
講師派遣料として、原則、講師料、交通費及び宿泊費を負担していただきます。
経費や内容等お気軽にお問い合わせください。

研修についての問い合わせ先：企画研修部 TEL 03-5404-7781 Fax 03-5404-2631

発行所・〒105-0001 東京都港区虎ノ門3丁目4番10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



消防団防災学習



宝くじ桜



移動採血車



宝くじドリームジャンボ絵本

宝くじは、 みんなの暮らしに 役立っています。

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。



一輪車



青色回転灯装備車



検診車



パブリックアート



滑り台広場



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/>

