令和８年度　No.4　一般財団法人資産評価システム研究センター（通巻275号）

資産評価情報

11 2026年 月号

固定資産税の信頼性確保と DX 等

総務省自治税務局　固定資産税課長　**東　高士**

令和８年７月 28 日付で固定資産税課長を拝命しました。自治税務局では、１度目の勤務として固定資産税課において課長補佐級で２年、税務企画官で１年、２度目の勤務として電子化推進室・自動車税制企画室の室長として２年の勤務経験があり、今回の勤務で３度目、固定資産税課は２度目の勤務となります。

固定資産税課での初めての勤務では、平成 26 年度税制改正において、固定資産税に係る税負担軽減措置、いわゆる特例を担当し、平成 27 年度税制改正に向けて、固定資産税制度全体の見直しを担当しました。

平成 27 年度税制改正は、評価替えに向けた負担調整措置を議論する３年に１度の年でありました。当時は、デフレ脱却が最重要課題との声が強い中で、どのような対応をすべきか、悩みながら対応していたことを思い出します。色々と悩みが多かったからか、記憶があいまいな部分もありますが・・・。

今年度も、来年度の評価替えに向けた負担調整措置の検討をする年度に当たっており、過去の検討を経験したものとして、身の引き締まる思いでおります。

その負担調整措置等の検討とともに、以前の固定資産税課勤務の際の記憶として、平成 26 年９月 16 日付で「固定資産税の課税事務に対する納税者の信頼確保について」という通知を出させていただいたことも強く残っています。

当時、報道等を通じ、固定資産税の課税誤りについての納税者の関心が高まっており、市町村の事務上の問題に起因するものを極力防ぐ必要があるということで、平成 24 年度に資産評価システムセンター（以下「評価センター」）の「地方税における資産課税のあり方

〔2頁に続く〕

contents

P.1
固定資産税の信頼性確保と DX 等
総務省自治税務局
固定資産税課長　東　高士

P.3
課税自主権の再構築
―地方消費税の時限的減税リスクからの考察―
椙山女学園大学現代マネジメント学部
教授　柴　由花

P.11
令和８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.17
一般農地及び市街化区域農地の評価方法について
総務省自治税務局資産評価室
土地第一係　奥村　怜

P.25
若桜町における固定資産税の現状と取り組みについて
鳥取県八頭郡若桜町税務住民課
税務係長　山野　卓也

P.28
資産評価システム研究センターからのお知らせ
・2027年度（令和９年度）開催の研修について（お知らせ）

この刊行物は、宝くじの社会貢献広報事業として助成を受け作成されたものです。

〔1頁から続く〕

に関する調査研究」において、「課税に対する信頼の確保等について」をテーマに研究を行い、税額修正の主な原因と各市町村における防止策を取りまとめていたという状況にありました。そうした中でも、課税誤り等の報道が続いたことなどを踏まえて、上記の通知を出すこととなりました。

この通知は、平成24年度の研究成果について再度周知し、課税の信頼性の確保を各市町村にお願いするものでしたが、当時の上層部から、「人事異動等によって適正な事務の執行に支障が生じることのないよう十分ご留意願います。」との一文を入れるようにとの指示がありました。

純粋な税務事務の観点からは出てきにくい、現場の人事マネジメントに着目した発想に目からうろこが落ちるような思いがしましたが、この10年程度の間に、この一文のもつ重みがましていると感じています。

現在でも、全体の件数から見れば割合は小さいものの、多くの団体で税額修正が発生しており、令和6年度にも改めて信頼確保の通知が出ています。そして、この通知の際にも、改めて、平成24年度の研究成果の周知も併せて行っています。

つまり、固定資産税の信頼確保は古くて新しい課題ですが、その課題への対応は、各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が進んだ中では、さらに難しくなっているのでは、と感じています。そして、人材確保等の人事マネジメントがますます難しくなっていく中で、信頼確保を図っていくためには、DX（デジタルトランスフォーメーション）の取り組みを進めることが重要であるとも考えています。DXの重要性は様々な場面で語られており、市町村の皆さんも若干、食傷気味かも知れませんが、やはり重要課題の一つとして上げざるを得ません。また、最近では、さらにAX（AIトランスフォーメーション）の重要性も指摘され始めています。

自分自身、電子化推進室で勤務した時代には、eL-QR（地方税統一QRコード。私が担当していた当時は、この名前もついていませんでしたが）やシステム標準化の検討などを担当しましたが、そうした経験を通じて、DXの持つ力を実感させられています。

eL-QRは、その導入により収納にかかわる関係者の事務負担が軽減されたことに加え、特に納税者の利便性向上の効果が大きく、これを利用した収納金額が伸びており、この9月からは、地方税以外の公金収納にも対象が拡大されました。また、システムの標準化が進んだことで、事務の改善についても、各市町村や、総務省を含む様々な主体が、最初からある程度、同じ目線で議論をすることが可能となりました。つまり、システム化、デジタル化を進めることで、事務そのものの効率化はもちろんですが、多様な主体による改善や、優良事例の横展開もやりやすくなるということです。

総務省としては、固定資産税業務におけるDX等の推進のため、例えば、これも評価センターと連携して、令和7年度に土地、家屋の両方の評価についてのデジタル化推進の研究を実施していますし、また、地方公共団体金融機構と共同で実施している「地方公共団体の経営・財務マネジメント強化事業」の支援分野に、令和7年7月から、「地方税務行政のDX等（課税事務の効率化、徴収事務の効率化）」が追加され、市町村の財政負担なしでアドバイザー派遣を行っています。

関係団体と連携しつつ、優良事例の横展開を進めるための支援に引き続き取り組んでいきたいと考えておりますが、DXやAXをよりよい形で進めるための知恵は現場にありますので、市町村の皆さんに利用・参画していただくことにより、よりブラッシュアップされていけば素晴らしいと思っております。

固定資産税の信頼性確保に向け、市町村の皆さんのご尽力とご協力を、どうぞよろしくお願いいたします。

課税自主権の再構築
―地方消費税の時限的減税リスクからの考察―

椙山女学園大学現代マネジメント学部　教授　**柴　由花**

Ⅰ．はじめに

近年、地方団体の課税自主権をめぐっては、国際的にも問題となっている。フランスにおける住居税（Taxe d'habitation）の廃止[1]は付加価値税（TVA）配分への移行をもたらし、基礎自治体の課税自主権の退潮が見られる[2]。一方、オランダにおける宿泊にかかる付加価値税（BTW）の軽減税率の廃止は、基礎自治体の課税自主権に基づく観光税（Toeristenbelasting）との重複問題を生じさせている。デンマークでは、コペンハーゲンなどで宿泊税の導入が検討されているものの、実現されていない[3]。中央政府と地方政府における消費課税の権限分配をめぐる問題は、基礎自治体の課税自主権に関わる[4]。

わが国の地方団体は、1999年の地方分権一括法成立以降、自律的な財政基盤の確立を目指した税財政制度の改革を着実に進めてきた。しかしながら、急速な少子高齢化と深刻な人口減少の進展は、個人住民税や法人住民税、固定資産税といった従来の基幹税収に対して長期的な縮小圧力をもたらしており、地方財政の構造的脆弱性を急速に高めている。こうした構造的変化に加え、近年、拡大を見せるインバウンド（訪日外国人客）需要をはじめとする流動人口の著しい増加は、観光都市のみならず全国の地方団体に対して多大な行政需要を生み出している。具体的には、ゴミ処理施設や公衆トイレ等のインフラの維持管理、交通渋滞対策、観光地の防犯・防災対策、さらには多言語対応などの行政サービスにかかる費用（外部不経済）が急速に膨らんでいる[5]。従来の定住住民に対する「住民課税」のみに依存した税収確保手法では、これらの費用を賄うことには限界があり、地域に一時的に滞在し行政サービスを享受する「非住民（来訪者）」に対しても一定の応益的負担を求め

---

[1] フランスの住居税の課税標準は賃貸価格であるが、実際の賃貸価格とはかなり乖離があり、長年、不公平であると批判されてきた。住居税は、住宅占有者に課税されるもので、資産課税よりは所得課税（住民税）としての性格を有する。篠原正博『住宅税制論』193 － 198頁（中央大学出版部、2009）。日本住宅総合センター『フランスの住宅・不動産税制』186 － 197頁（日本住宅総合センター、2006）。松浦茂「フランス地方税財政の近年の動向：住居税の見直し等をめぐって」レファレンス68（3）55 － 71頁（2018）。

[2] 小西杏奈「フランスで進む『地方税の消滅』と付加価値税による財源保障の拡大」地方税75（12）2 － 9頁（2024）。

[3] Sweden Herald,"Danish government plans tourist tax in Copenhagen and Aarhus," 15 Sept 2026（https://swedenherald.com/article/danish-government-plans-tourist-tax-in-copenhagen-and-aarhus、2026年9月30日最終閲覧）。

[4] 消費課税への過度な移行は、直接税が時代に関係なく民主主義税制の要であるとする観点からすると、重大な問題である。伊藤悟「直接税と間接税との区分」白鷗法学30巻3号196頁（2024）。

[5] 外部不経済（環境負荷やインフラ混雑）を及ぼす行為に対し、その社会的費用を内部化させる目的で課される税は経済理論上「ピグー税（Pigouvian Tax）」と位置付けられる。非住民を含めた観光客等に宿泊税や観光税を課すことは、ピグー的アプローチとして強力な理論的正当性を持つ。また最適課税理論の観点からは、需要の価格弾力性が低い財やサービスに課税することが、経済的歪み（超過負担・死荷重）を抑え、公平性・効率性・効果性を高める上で有効とされる。オーバーツーリズムでは、混雑を招く加害者である観光客に対してピグー税を課すことにより、解決を図ることが有効な手段となりうる、とするものに、山下裕明「オーバーツーリズムの対応策に関する一考察」第38回日本観光研究学会全国大会学術論文集81 － 86頁（2023）。

る応益的消費課税（宿泊税等）へのシフトが強く求められている[6]。

他方、日本の地方消費課税の根幹を揺るがす動きとして、飲食料品の軽減税率（現行 8%）を 2 年間の時限措置として 1% まで引き下げるという政府が打ち出した時限的な減税方針は、家計の購買力下支えを目的としながらも、事業者の現場実務やシステム運用における多大な混乱とコスト増、さらには地方団体の社会保障財源の大幅な減少という深刻なリスクを包含している。

そこで、本稿は、地方団体の課税自主権に着目し、持続可能な地方財政を構築する方策を考察したい。まず、飲食料品の時限的減税方針が事業者負担および地方財政に及ぼす実務的・財政的リスクを具体的に考察し、次に、欧州（フランス、デンマーク、オランダ）の制度比較を通じて日本の地方消費税および宿泊税が直面する構造的問題を明らかにする。それらを受けて、わが国の地方団体が財政的自律性と持続可能性を獲得するための課税自主権の再構築に向けた方策を提言する[7]。

Ⅱ．日本の地方消費税構造と時限的減税方針の多角的なリスク

2.1 地方消費税の基本構造と配分メカニズム

消費税は、国民にとって最も身近な税目の一つであるが、その内訳が国の税金である「消費税（国税）」と地方の税金である「地方消費税（地方税）」に分かれていることは必ずしも十分に認知されていない。地方消費税は、1997（平成 9）年に地方分権の推進や地域福祉の充実等を目的に創設された税目であり、納税義務者である事業者の事務負担を軽減する観点から、国が一括して徴収を行い、都道府県および市町村へ配分・分与される仕組みが採用されている。

現行の消費税の標準税率 10% の内訳は、国の消費税率 7.8% と地方の消費税率 2.2% で構成されている。また、飲食料品等に適用される軽減税率 8% においては、国の消費税率 6.24% と地方の消費税率 1.76% の合計となっている。

2.2 飲食料品に対する時限的減税方針（8% → 1%）の概要

政府が決定した基本方針は、現在 8% の軽減税率が適用されている飲食料品等の税率を、2027 年 4 月 1 日から 2029 年 3 月末までの 2 年間に限り 1% へと引き下げるものである。この 1% の税率構成は、国税分が 0.78%、地方消費税分が 0.22% とされる見込みである。この減税措置は消費者への支援を意図したものであるが、税を実質的に計算・納付する事業者、および課税団体の財政に対して多大な影響を及ぼす。

2.3 事業者負担の分析：システム改修と現場実務の混乱

消費税の納税義務者は事業者であり、税率変更に伴う負担の多くは事業者に集中する。減税

---

[6] 宿泊税を題材に、都道府県と市町村の課税権の調整の必要性について考察したものに、柴由花「地方団体間の課税権の競合に関する課題と調整の必要性」宇賀克也ほか 編『公法理論の基底と展望〈下〉― 碓井光明先生傘寿記念』721 － 738 頁（2026）。

[7] 多くの国では付加価値税は中央政府が主導権を握る税目として発展してきた。付加価値税の税収を地方政府も得ている国として、ドイツ、オーストラリア、カナダ、スペイン、日本が挙げられる。付加価値税について地方に課税面での裁量権、すなわち個々の地方政府に課税標準や税率を決定する権限を与えることは、納税協力コストが上がり、課税漏れを含む行政コストが増え、また管轄圏外取引における歪みを生じさせると考えられてきた。片山信子「課税自主権と地方への税の配分の国際比較」レファレンス 63（9）54 － 55 頁（2013）。

が及ぼす実務的リスクは以下の通りである。

- **システム改修費用と準備期間の増大**：POS レジスター、会計ソフト、受発注システム等の改修・プログラミングが必要となり、数ヶ月から 1 年程度の期間と莫大な費用が発生する。特に資金力や IT 人材が不足している中小・小規模事業者にとっては過重な負荷となる。
- **補助金の不十分性と現場実務コスト**：政府は改修等に対する補助金の交付を予定しているが、店頭の価格表示（値札・メニュー）の張り替えや打ち替え、従業員の接客マニュアル改定、レジ操作の再教育といった現場で発生する多大な実務コストまでは補填しきれない。
- **価格転嫁と実質値上げ問題**：近年の原材料価格の高騰や人件費の上昇が続く局面においては、税率が 1% に引き下げられたとしても、企業が本体価格を引き上げる（実質値上げを行う）事例が想定される。この場合、消費者が期待するほど購入価格が下がらず、減税の効果が減殺される可能性がある。
- **需要の激変と反動減のリスク**：2 年間という明確な期限付き減税であるため、減税終了間際における駆け込み需要や、減税開始時・終了後の反動減など、消費動向の波が激しくなり、地域商業者や中小企業の経営予測を著しく不安定化させる。

2.4 地方財政および社会保障サービスへの深刻な影響

地方消費税の税率引き下げにおけるより本質的かつ深刻な課題は、地方団体の基幹的な財政基盤が大幅に縮小することである[8]。地方消費税の税収は、地方税法等に基づき、主に医療、介護、子育て支援といった社会保障施策の財源として活用されている。減税による減収分に対して国の財源による確実な財政補填措置が講じられない限り、地方団体は地域の福祉サービスや医療供給体制の縮小を余儀なくされる。特に独自財源に乏しい財政基盤の弱い地方団体ほど、この財源縮小による打撃は甚大となる。明確な埋め合わせ財源が提示されないまま行われる時限的減税は、国および地方の財政健全化目標をさらに遠ざける結果を招く。

Ⅲ．地方税における課税自主権と欧州主要国の比較分析

3.1 OECD による課税自主権の分類

地方税制を設計する上で求められる望ましい理論的原則として、行政サービスの享受と公的負担の対応関係を示す「応益原則」、特定の自治体へ税源が極端に偏在しない「税源の普遍性」、ならびに景気変動の影響を受けにくい「伸縮性・安定性」の 3 点が挙げられる。

自治体が自らの意思と判断で課税を行う権限を指す「課税自主権（Tax Autonomy）」について、OECD（経済協力開発機構）は制度的権限の度合いに応じて以下（表 1）のような分類を提示している[9]。

日本においては、憲法 84 条（租税法律主義）および 92 条（地方自治の基本原則）に基づき、地方団体の課税権は憲法上直接に地方団体に保

[8] 消費税の税率を 1% 引き下げるだけでも、国と地方を合わせた減収規模は年間約 2.7 兆～ 3 兆円に達するとされる。
[9] Dougherty, S., S. Harding and A. Reschovsky, "Twenty years of tax autonomy across levels of government: Measurement and applications", in Fiscal Federalism 2022: Making Decentralisation Work, OECD Publishing, Paris (2021).

（表１　OECD における課税自主権（Tax Autonomy）の分類）

区分	定義・具体的内容	自主権の度合い
① 最高度自主権	自治体が税率および課税ベースの両方を独自に自由に決定できる。	極めて高い
② 税率設定自主権	一定の範囲（定型枠）内で自治体が独自に税率を設定できる。	高い
③ 課税ベース設定自主権	中央政府が定める税率の範囲内で、課税ベースのみを自治体が設定する。	中程度
④ 税収配分型（共同税）	国が一括徴収し、所定の客観的指標や基準に従って配分・分与される。	低い
⑤ 自主権なし	税の決定権・配分権のいずれも自治体に一切認められていない。	皆無

Dougherty, S., S. Harding and A. Reschovsky, "Twenty years of tax autonomy across levels of government: Measurement and applications", in Fiscal Federalism 2022: Making Decentralisation Work, OECD Publishing, Paris（2021）を参考に著者作成。

障されている[10][11]。しかしながら、法定外税（法定外普通税・法定外目的税）の新設や変更に際しては、総務大臣との協議・同意が必要とされている（地方税法 261 条および 733 条）。同法では「他税との著しい重複」、「商品流通の阻害」、「国の経済施策との不適合」に該当する場合には総務大臣が同意を拒否できる規定となっており、地方団体の課税自主権行使に対する実質的な法的ハードルとなっている。

3.2 日本の地方消費税の構造的限界

日本の地方消費税（2.2%）は、国の消費税（7.8%）と合わせて国が一括徴収し、人口や従業者数などの清算基準に基づいて分配される「税収配分型（共同税）（表１の④）」に該当する。このシステムは、税源の広域平準化や徴収コストの低減にはきわめて有効である反面、地方団体が地域の財政需要に応じて自主的に税率を変更する権限を原則として持たない。したがって、地方消費税の配分額が増大したとしても、それは地方団体の実質的な課税自主権の強化や財政的自律性の向上には直結しないという構造的限界を抱えている。

3.3 欧州主要国における地方消費・観光課税の比較考察

地方消費課税と地方団体の財政自律性をめぐる問題について、フランス、デンマーク、オランダを例として取り上げる。

(1) フランス：住居税廃止と TVA 代替に伴う「課税自主権の退潮」

フランスのコミューン（基礎自治体）における最大の独自財源であった住居税は、マクロン政権下の家計購買力向上政策により、2018 年から

[10] 金子宏『租税法第 24 版』98 頁（弘文堂、2021）。

[11] 地方税法における「標準税率」の適用は地方税に対する国（中央政府）による課税権の行使を意味し、それによって「国決定地方税（CDLT）」が生み出されているとするものに、Junghun Kim, "Revisiting local tax attribution under central control: A synthesis," OECD Working Papers on Fiscal Federalism（2026）.「地方税」と名付けられていても、税率が中央政府によって決定されている税（例：日本や韓国の地方消費税）は、中央政府に帰属させるべきであり、標準税率が地方税法に規定されつつも、地方政府が一定の制限内でより高い税率を適用できるという但し書きがある地方税は、２つの課税管轄権が関与することになる。したがって、標準税率に由来する税収は中央政府に帰属し、それを上回る高い税率分に由来する税収は地方政府に帰属されるべきである、とする。

2023年にかけて段階的に全面廃止された。その減収補填として、国税である付加価値税（TVA）の一定割合が基礎自治体に配分されることとなった。この改革により基礎自治体の総財政規模自体は維持されたものの、自ら税率を設定できる固有税目を喪失したことで、中央政府への財政的従属が深化し、課税自主権の減退という結果を招いた。一方、フランスでは、基礎自治体が任意に導入・税率設定できる個別消費課税として「滞在税（Taxe de séjour）」が残されており、観光インフラ整備等の重要財源として機能している[12]。

(2) デンマーク：付加価値税（Moms）と財政調整制度

デンマークの地方税構造は個人所得税が中心であり、基礎自治体の税収の多くを占めている[13]。これに対し、消費税に相当する付加価値税（Moms）は完全に国税化されており、税率設定や課税権は中央政府が独占している。消費税収の地方への配分は、強力な財政調整制度（Equalization System）と一括交付金（Block Grant）を通じて行われており、基礎自治体には消費税に関する課税自主権は存在しない。なお、宿泊サービスに対しても25%の標準税率が画一的に適用されている。

(3) オランダ：観光税（Toeristenbelasting）の活用と重複課税問題

オランダは基礎自治体の独自税制に関して比較的高い自由度を認めている[14]。基礎自治体（Gemeente）が運用する観光税は普通税的性格を持ち、定額制・定率制の選択や税率設定を自治体が独自に行える最高度の課税自主権（表1の①）が行使されている。例えばアムステルダム市では、オーバーツーリズム対策や都市環境維持の観点から観光税の税率を12.5%まで引き上げている。

しかし、オランダでは、2026年1月1日より宿泊施設に対するBTWの軽減税率（9%）が廃止され、標準税率（21%）へと大幅に引き上げられた。これにより、アムステルダム市の宿泊者は21%のBTWと12.5%の観光税を重複して負担することとなり、国と地方における課税権の競合・重複および需要への影響が懸念されている。特筆すべき点として、アムステルダム市等は民泊大手（Airbnb等）と協定を締結し、予約・決済時にプラットフォーム側が税を回収して一括納付する「代行徴収（第三者納付）」を導入しており、徴収漏れ防止と事業者負担軽減の先駆的モデルとして注目される[15]。

(4) 欧州3カ国の比較一覧

欧州30カ国のパネルデータに基づく分析によれば、広域的な付加価値税（VAT）の引上げ自体が直ちに観光客流入量へ壊滅的な負の影響を与えるわけではないとされる[16][17]。ただし、オラ

---

[12] フランスの滞在税は「1人1泊あたり」で課され、2026年は宿泊施設の種類と星の数により約0.20～5ユーロ、パリでは各種上乗せにより最大15.93ユーロの課税となる。滞在税については、（一財）自治体国際化協会 パリ事務所「フランスにおける滞在税と自治体による観光政策」Clair Report 561号10頁以下（2025）を参照のこと。

[13] デンマークでは、国が地方の統制に力を入れてきた。その背景については、倉地真太郎「デンマークにおける『納税者の反乱』の研究―地方税制に着目して」都市問題109(6)101頁（2018）、倉地真太郎「デンマークにおける地方税、政府間協議制度、課税自主権に関する研究―分権システムの再検討のために」都市問題110(12)98頁（2019）に詳細である。

[14] ただし、オランダの基礎自治体は所得に対する課税権を認められていない。

[15] 柴、前掲注6、734頁。

[16] HOTREC & World Bank, Empirical Analysis of VAT Rates and International Tourist Inflows in 30 European Countries (1995-2016), Research Report (2017).

[17] Helga Kristjánsdóttir, "Tax on tourism in Europe: Does higher value-added tax (VAT) impact tourism demand in Europe?," Current Issues in Tourism, Vol 24, Issue 6, pp. 738–741 (2021).

ンダのようにBTWと地方独自税が重層的に課税される場合は、税収の確実な使途還元と、デジタルプラットフォームを活用した集約的な代行徴収体制の構築が不可欠である。

Ⅳ. 日本における宿泊税の多角的展開と実務的・制度的課題

4.1 法定外目的税としての宿泊税の拡大と課税方式

日本の課税団体は、国一括配分型の地方消費税に対する課税自主権の制約を克服し、独自財源を獲得する手段として、「宿泊税（法定外目的税）」を導入している。2002年の東京都を筆頭に、京都市、大阪府、金沢市、福岡県･福岡市･北九州市、倶知安町、北海道（2026年導入）など導入地域は広がりを見せている。

課税方式としては、宿泊料金に応じて段階的に定額を課す「段階的定額制」（東京都､大阪府、北海道等）と、宿泊料金の一定割合を課す「定率制」（倶知安町等）が存在する。広域自治体と基礎自治体で異なる方式が混在する場合、納税者や事業者に対する制度理解の難易度が上がるという課題が生じる。

4.2 都道府県と市町村における二重課税・重層的課税の調整課題

市町村固有の税目として整理されている入湯税とは異なり、宿泊税は都道府県および市町村の双方が課税権を有している。このため、同一の宿泊行為に対して都道府県税と市町村税が重ねて課される「二重課税（重層的課税）」が発生する。

例えば福岡県と福岡市・北九州市の間では、県税分（50円～100円）と市税分（150円～200円）の特例税率を設定して課税権の按分・調整を行っている。税法の規定上、「他税との著しい重複」や「住民への著しい負担過重」（地方税法733条1号）を回避するため、広域自治体と基礎自治体における強力な協議と調停が不可欠となっている[18]。

4.3 特別徴収事業者（宿泊事業者）の実務的負担と未払い・求償リスク

宿泊税の徴収には特別徴収方式が採用されているため、宿泊事業者が宿泊客から税を徴収し、自治体へ申告納付する義務を負う。しかし、都道府県と市町村がそれぞれ独自に課税を行う場

（表2　欧州3カ国の付加価値税と地方税）

国名	地方基幹税構造	付加価値税（VAT）の扱い	独自観光消費課税	課税自主権の評価
フランス	不動産所有税主体（住居税廃止）	国税配分型（TVA分与）	滞在税（定額／定率選択）	TVA依存度上昇により減退傾向
デンマーク	個人所得税主体	完全国税（財政調整で再配分）	なし（VAT標準25%）	所得税率は高いが消費税決定権なし
オランダ	不動産税主体（税率は低い）	完全国税（2026年宿泊BTW 21%）	観光税（アムステルダム12.5%等）	独自税目設定の自由度が極めて高い（代行徴収実施）

[18] 宿泊税の課題については、瀬古雄祐「地方税の現状及び地方公共団体における財源確保の取組」レファレンス827号60－63頁（2019）、野内修太「宿泊税をめぐる税制上の諸論点」立法と調査479号3－13頁（2025）を参照のこと。

合、事業者は双方の自治体に対して二重の登録手続き、税額計算、申告納付事務を行わなければならず、実務負荷が極めて高い。

さらに、外国人観光客等がチェックイン時等に宿泊税の支払いを拒否した場合、その不払い分について事業者が私法上の求償手続きを行うことは事実上困難であり、最終的に事業者が未払いリスクや立替費用を負担させられる構造的欠陥が存在する。

4.4 総務大臣事前協議制度の運用上の課題

現行の地方税法上、地方団体が法定外税を導入・改定する際には総務大臣の協議・同意が必要であり（地方税法 731 条、733 条）、手続きに膨大な時間と労力を要する。特に都道府県と市町村の双方で課税調整が必要な場合、制度設計から協議完了までに年単位の期間を要することが、課税団体による迅速な税制活用の障壁となっている。

Ⅴ．日本における課税自主権再構築と制度設計に向けた政策提言

以上の検証と欧州比較に基づき、日本の地方税制における課税自主権の強化と持続可能な制度構築に向け、以下の 3 点を提言する。

5.1「国税配分型」と「独自課税型」による二層構造の確立

地方財政の安定性と自治体自律性を両立させるため、今後の地方税制においては役割分担を明確化した「二層構造」を確立すべきである。まず、第 1 層として、基幹的国税配分型（地方消費税・共同税）を全国共通のナショナル・ミニマム（医療・介護・子育て等）を支える財源として位置付け、景気変動や時限的政策に左右されにくい安定的な税構造を確保する[19]。時限的減税等の改変を行う場合は、国が責任をもって 100% の代替財源を補填することを制度化する。次に、第 2 層として、地域独自課税型（宿泊税・観光税・環境税）を流動人口に起因する外部不経済への対処や地域独自の魅力向上施策にあてるため、地方団体が独自の判断で税率・課税ベースを決定できる完全な自律的財源として位置付ける。

5.2 独自消費課税の「準標準税化」と管轄重複自治体間協議の法制化

地方団体による迅速な課税権行使を後押しするため、総務大臣の同意制度を見直す必要があ

（表3　二層構造の概要）

層	税目・形態	主な目的・充当先	課税自主権の度合い
第 1 層	地方消費税 （国税配分・共同税型）	ナショナル・ミニマム （医療・介護・子育て等の社会保障）	安定性重視 （国が財源補填を義務化）
第 2 層	宿泊税・観光税等 （地域独自課税型）	流動人口に起因する外部不経済への対処・地域魅力向上	高度の自律性 （自主的な税率・課税ベース設定）

[19] 消費課税をめぐる税率の決定を地方政府の裁量に委ねた場合、クロスボーダー・ショッピングや租税競争が発生する可能性があるとするものに、深澤映司「地方消費税を巡る税率設定の自由化に伴う経済的影響―クロスボーダー・ショッピングと租税競争の観点から―」レファレンス 64(8)42 頁（2014）。

る。国が「宿泊税ガイドライン」等の標準的な税制枠組みをあらかじめ提示し、その範囲内であれば個別の同意を不要とし、「事前協議・届出制」で新設できる「準標準税化」を導入すべきである[20]。

同時に、都道府県と市町村の間での課税権の反目や二重負担を防ぐため、「同一管轄内における地方団体間協議の義務化」を地方税法上に明記し、税率の按分や徴収事務の簡素化に向けた調整を法的プロセスとして位置付けるべきである。

5.3 広域・デジタル税務プラットフォーム構築と第三者納付（オランダ・モデル）の全国標準化

特別徴収事業者である宿泊事業者の負担を抜本的に削減し、未払いを防止するため、デジタルインフラを活用した徴収システムの整備を提案する。一つは、ワンストップ申告・徴収委託制度の標準化である。都道府県と市町村が共同で税務ポータルシステムを構築し、事業者が1回の申告･納付で双方の税を処理できる体制（地方税法20条の4の活用）を全国標準とする。もう一つは、プラットフォーム代行徴収（第三者納付）の法制化である。オランダ（アムステルダム等）で実績のあるAirbnbやOTA（Online Travel Agent）事業者による代行徴収を後押しするため、国によるガイドラインを策定し、広域協定を締結できる法規・実務環境を速やかに整備する[21]。これにより、宿泊現場での直接徴収の手間を排し、外国人観光客等から確実に徴収する体制を確立する。

Ⅵ. おわりに

政府による飲食料品軽減税率の時限的減税方針は、中小事業者のシステム改修負担増や、社会保障財源の減収リスクをもたらす。また、フランス、デンマーク、オランダとの比較を通じて、国税配分依存がもたらす「課税自主権の退潮」の可能性もある。さらに、宿泊税運用の有効性を高めるためには、重複課税調整の必要がある。

日本の地方団体が少子高齢化と人口減少を乗り越え、観光・交流人口を活かした持続可能な財政基盤を構築するためには、国税配分型の地方消費税による安定財源の保持と、独自課税型としての宿泊税等の積極的運用を可能にする二層構造の整備が急務である。

事前協議制の「準標準税化」、地方団体間協議の法制化、そしてオランダ・モデルに学ぶデジタルプラットフォーム代行徴収（第三者納付）の全国展開は、事業者の事務負担軽減と地方団体の実質的な課税自主権の行使を両立させることが可能となる。デジタル経済の進展に応じた新たな税源捕捉手法の確立に向けて、更なる検討が必要である。

---

[20] 宿泊税については、将来的に法定税化することが考えられるとするものに、野内修太、前掲注18、12頁。

[21] 税務当局からの情報提供要求を拒否したAirbnb Irelandからの提訴に対し、ベルギー政府が勝訴した判決を踏まえ、オランダにおいても「自治体課税情報提供令（Besluit gegevensverstrekking gemeentelijke belastingheffing）」を改正し、Airbnb等のインターネットプラットフォームを明確に「情報提供義務を負う第三者」として規定すべきであるとするものに、Arjen Schep, "Informatieverplichting opgelegd aan Airbnb ten behoeve van toeristenbelasting Brussels Hoofdstedelijk Gewest is niet in strijd met Europese richtlijnen." 296. Case note on: Het Hof van Justitie van de Europese Unie, 27/04/22, ECLI:EU:C:2022:303 2022(16)（2022）.

令和８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

国土交通省は、令和８年９月16日に令和８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７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　21,050地点
	林地　416地点
	計　21,466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８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正常価格の判定を行ったものである。

4. 調査結果について

⑴ 全体の動向

今般の調査で明らかとなった令和７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５年連続で上昇した。

三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続した。全用途平均・商業地は上昇幅が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。

地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも４年連続で上昇した。全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が縮小した。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・商業地のいずれも上昇幅が縮小した。その他の地域では、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変動幅となった。

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。

⑵ 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地価上昇が継続している。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。さらに、子育てしやすい環境等が整備され、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。

圏域別にみると、

・東京圏の平均変動率は 4.0％と、6 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京 23 区では、全 23 区のうち港区、台東区及び文京区などの 14 区で上昇幅が拡大した。一方、千代田区や中央区などの 9 区では、上昇は継続しているものの、上昇幅は縮小した。都心部及びこれに隣接する利便性や住環境に優れた区では、富裕層を中心としたマンション需要が旺盛で、地価上昇が継続している。また、足立区、葛飾区及び練馬区では、都心部と比較して上昇率は低いものの、都心部からの需要の波及を背景として、地価上昇が継続している。

・大阪圏の平均変動率は 2.3％と、5 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。大阪府では、中心部において、富裕層向けマンション需要が堅調であり、高い上昇が継続している。中心部における駅近マンション・戸建住宅用地需要は旺盛で、その需要は隣接区にも波及しており、浪速区、城東区、鶴見区、都島区、東淀川区、東成区及び淀川区でも高い上昇が続いている。京都市では、京都市内の全区で上昇傾向が継続している。神戸市では、全区で上昇が継続しており、特に住環境や生活利便性に優れる地域では、高い上昇が続いている。

・名古屋圏の平均変動率は 1.5％と、6 年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。名古屋市では、全 16 区のうち 5 区で上昇幅が拡大し、中川区は前年と同率、10 区で上昇幅が縮小した。建築費等の上昇に伴う住宅取得価格の上昇により需要に様子見感が見られ、地価は引き続き上昇しているものの、上昇幅は縮小した。

・地方圏の平均変動率は 0.1％と、4 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 2.9％と、14 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、前年と同じ変動幅となった。

なお、最も上昇率が高かったのは、都道府県別で東京都（5.8％）、県庁所在都市別では東京 23 区（8.7％）であった。

⑶ 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。また、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。さらに、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。

圏域別にみると、

・東京圏の平均変動率は8.9%と、14年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京23区では、全23区のうち台東区、北区及び荒川区など17区で上昇幅が拡大した。一方、千代田区や中央区など6区では、上昇は継続しているものの、上昇幅は縮小した。台東区では、インバウンドを含めた観光客の増加により土産物店や飲食店のほか、ホテル需要が旺盛で上昇幅が拡大した。また、事務所等を対象とした投資用不動産への需要が引き続き旺盛であるほか、マンション用地需要との競合が見られる地域を中心に、高い地価上昇が継続している。ほかにも、飲食・物販店舗に対する出店需要は堅調であり、特に銀座、新宿、池袋及び渋谷といったインバウンド需要を取り込む商業集積地では、高い地価上昇が継続している。

・大阪圏の平均変動率は6.8%と、5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。大阪市では、ビジネス地区において、オフィス賃料が上昇傾向で推移しているほか、空室率も改善している。また、うめきた2期地区の開発効果や観光客の増加を背景に、店舗・ホテル用地需要が高まっており、福島区、西区及び北区では上昇幅が拡大した。インバウンド需要の影響が大きいミナミ地区の商店街や飲食店街では、店舗・ホテル需要の高まりに加え、空室率の改善や売上・賃料の上昇を背景として高い上昇が継続している。ほかにも、店舗・ホテル需要の高まりやマンション用地需要との競合を背景として、都島区、東成区、淀川区、城東区及び鶴見区においても高い上昇が見られる。

・名古屋圏の平均変動率は2.7%と、6年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。名古屋市では、全16区のうち7区で上昇幅が拡大し、9区で上昇幅が縮小した。中区は、栄地区における市況の改善に加え、交通利便性に優れた都心部におけるマンション用地需要が堅調であることから、上昇幅が拡大した。千種区、昭和区、中村区などは、都心部への接近性に優れ、地下鉄駅徒歩圏内を中心としてマンション需要との競合や路線商業地需要が堅調であることから地価上昇が継続しているものの、地価や建築費の上昇を背景としてマンション需要に様子見の動きが見られ、上昇幅が縮小した。

・地方圏の平均変動率は0.9%と、4年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。このうち、地方四市の平均変動率は6.0%と、14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0.7%と、4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（11.4%）、県庁所在都市別では東京23区（13.3%）であった。

⑷　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。

圏域別にみると、

・東京圏の平均変動率は6.4%と、14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7.4%と、12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3.3%と、6年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

・地方圏の平均変動率は2.3%と、6年連続で上昇しているが、上昇幅は縮小した。

⑸　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・店舗の需要も引き続き堅調であり、住宅地、商業地、工業地ともに、高い地価上昇が継続している。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、地価下落が継続している。

〈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	▲ 0.5	0.1	0.7	0.9	1.0	1.0	▲ 0.5	0.5	1.5	2.4	2.8	2.9
三大都市圏	0.0	1.0	2.2	3.0	3.2	3.2	0.1	1.9	4.0	6.2	7.2	7.4
東京圏	0.1	1.2	2.6	3.6	3.9	4.0	0.1	2.0	4.3	7.0	8.7	8.9
大阪圏	▲ 0.3	0.4	1.1	1.7	2.2	2.3	▲ 0.6	1.5	3.6	6.0	6.4	6.8
名古屋圏	0.3	1.6	2.2	2.5	1.7	1.5	1.0	2.3	3.4	3.8	2.8	2.7
地方圏	▲ 0.7	▲ 0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	▲ 0.7	▲ 0.1	0.5	0.9	1.0	0.9
地方四市	4.2	6.6	7.5	5.6	4.1	2.9	4.6	6.9	9.0	8.7	7.3	6.0
その他	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	0.0	▲ 1.0	▲ 0.5	0.1	0.5	0.6	0.7

	工業地						全用途					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全国	0.8	1.7	2.6	3.4	3.4	3.3	▲ 0.4	0.3	1.0	1.4	1.5	1.5
三大都市圏	1.9	3.3	4.5	6.0	6.1	6.2	0.1	1.4	2.7	3.9	4.3	4.4
東京圏	2.3	3.7	4.7	6.6	6.7	6.4	0.2	1.5	3.1	4.6	5.3	5.4
大阪圏	1.7	3.3	4.5	6.3	6.8	7.4	▲ 0.3	0.7	1.8	2.9	3.4	3.6
名古屋圏	1.2	2.1	3.5	3.5	2.5	3.3	0.5	1.8	2.6	2.9	2.1	1.9
地方圏	0.4	1.1	1.9	2.4	2.4	2.3	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.4	0.4	0.4
地方四市	7.4	10.3	12.6	14.1	10.7	9.3	4.4	6.7	8.1	6.8	5.3	4.1
その他	0.3	1.0	1.7	2.3	2.2	2.1	▲ 0.8	▲ 0.4	0.0	0.2	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		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全国	1.6	1.4	3.1	3.1	2.8	6.0
三大都市圏	2.1	1.9	4.1	4.3	3.8	8.3
東京圏	2.6	2.3	5.0	5.0	4.5	9.8
大阪圏	1.6	1.4	3.1	4.3	3.8	8.3
名古屋圏	1.0	0.7	1.7	1.6	1.4	3.0
地方圏	0.9	0.8	1.7	1.4	1.5	3.0
地方四市	1.6	1.1	2.7	3.4	2.3	5.8
その他	0.8	0.7	1.6	1.2	1.4	2.7

※　地価公示（毎年１月１日時点実施）との共通地点（1,589地点。うち住宅地1,086地点、商業地503地点）での集計である。
R8調査前半：令和7年7月1日　～ 令和8年1月1日の変動率
R8調査後半：令和8年1月1日　～ 令和8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	R8調査	6,639 (45.5%)	2,312 (15.9%)	5,628 (38.6%)	14,579	3,047 (58.2%)	755 (14.4%)	1,432 (27.4%)	5,234	10,391 (49.9%)	3,273 (15.7%)	7,164 (34.4%)	20,828
	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
三大都市圏	R8調査	3,358 (81.2%)	424 (10.3%)	352 (8.5%)	4,134	1,465 (93.4%)	67 (4.3%)	37 (2.4%)	1,569	5,069 (85.1%)	498 (8.4%)	393 (6.6%)	5,960
	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
東京圏	R8調査	2,200 (87.1%)	233 (9.2%)	92 (3.6%)	2,525	900 (95.9%)	26 (2.8%)	12 (1.3%)	938	3,236 (89.8%)	262 (7.3%)	105 (2.9%)	3,603
	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
大阪圏	R8調査	764 (71.6%)	110 (10.3%)	193 (18.1%)	1,067	333 (92.0%)	15 (4.1%)	14 (3.9%)	362	1,170 (77.5%)	129 (8.5%)	210 (13.9%)	1,509
	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
名古屋圏	R8調査	394 (72.7%)	81 (14.9%)	67 (12.4%)	542	232 (86.2%)	26 (9.7%)	11 (4.1%)	269	663 (78.2%)	107 (12.6%)	78 (9.2%)	848
	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
地方圏	R8調査	3,281 (31.4%)	1,888 (18.1%)	5,276 (50.5%)	10,445	1,582 (43.2%)	688 (18.8%)	1,395 (38.1%)	3,665	5,322 (35.8%)	2,775 (18.7%)	6,771 (45.5%)	14,868
	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
地方四市	R8調査	255 (76.8%)	52 (15.7%)	25 (7.5%)	332	177 (96.7%)	4 (2.2%)	2 (1.1%)	183	442 (84.2%)	56 (10.7%)	27 (5.1%)	525
	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
その他	R8調査	3,026 (29.9%)	1,836 (18.2%)	5,251 (51.9%)	10,113	1,405 (40.4%)	684 (19.6%)	1,393 (40.0%)	3,482	4,880 (34.0%)	2,719 (19.0%)	6,744 (47.0%)	14,343
	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

「R8調査」欄の地点数は、令和８年都道府県地価調査（令和８年７月１日時点）における、前年の都道府県地価調査（令和７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				
		R7調査	R8調査	上昇	横ばい	下落	R7調査	R8調査	上昇	横ばい	下落	R7調査	R8調査	上昇	横ばい	下落
1	北海道	▲ 0.2	▲ 0.3	134	209	371	0.6	0.6	67	52	128	4.1	4.4	9	2	4
2	青森県	▲ 0.4	▲ 0.5	49	75	143	▲ 0.5	▲ 0.4	19	20	42	0.2	0.4	6	16	5
3	岩手県	▲ 0.2	▲ 0.7	72	46	136	▲ 0.9	▲ 0.9	15	11	45	1.7	1.1	9	2	2
4	宮城県	0.9	0.0	90	43	136	4.0	2.9	62	17	20	3.3	4.2	7	6	5
5	秋田県	▲ 0.4	▲ 0.4	45	18	152	0.0	0.1	26	8	55	3.3	2.2	5	1	0
6	山形県	▲ 0.2	▲ 0.5	27	39	93	▲ 0.2	▲ 0.4	19	14	35	0.4	0.3	12	6	5
7	福島県	▲ 0.4	▲ 0.7	80	62	231	0.7	0.4	37	19	44	0.3	0.5	13	11	2
8	茨城県	1.2	1.3	165	120	116	1.8	1.9	49	34	12	2.0	2.2	31	7	0
9	栃木県	▲ 0.3	0.0	132	32	143	▲ 0.3	0.3	42	14	46	3.4	4.0	10	3	0
10	群馬県	▲ 0.4	▲ 0.2	87	39	125	0.6	0.9	56	13	24	2.3	2.8	15	0	0
11	埼玉県	1.5	1.6	406	131	108	3.0	3.3	99	24	12	2.7	2.8	41	1	0
12	千葉県	3.3	3.4	473	97	127	4.8	5.1	110	13	16	8.2	8.0	33	1	0
13	東京都	5.6	5.8	720	45	5	11.2	11.4	467	9	3	10.6	10.8	19	0	0
14	神奈川県	3.3	3.1	611	49	3	7.0	7.2	230	9	0	7.2	6.3	40	0	0
15	新潟県	▲ 1.0	▲ 0.8	66	42	279	▲ 0.5	▲ 0.3	31	16	58	0.4	0.7	9	9	3
16	富山県	▲ 0.3	▲ 0.2	53	23	69	0.5	0.6	29	21	18	0.8	0.5	2	3	0
17	石川県	0.6	0.3	86	22	68	1.9	1.6	49	13	27	0.4	0.1	9	3	5
18	福井県	▲ 0.5	▲ 0.4	39	24	63	▲ 0.4	▲ 0.1	28	16	30	2.1	2.0	2	0	0
19	山梨県	▲ 0.7	▲ 0.6	38	45	106	0.0	0.1	10	18	16	2.0	1.9	14	0	0
20	長野県	0.2	0.7	105	36	133	0.4	0.9	40	12	57	1.8	1.8	11	0	0
21	岐阜県	▲ 0.8	▲ 0.7	38	46	158	0.7	0.8	31	29	24	1.1	1.5	17	6	0
22	静岡県	▲ 0.1	▲ 0.1	152	67	182	0.7	0.9	80	19	48	0.8	0.8	19	6	0
23	愛知県	1.6	1.3	383	105	78	2.7	2.5	223	37	12	2.3	3.2	39	0	0
24	三重県	▲ 0.2	▲ 0.3	58	34	119	0.5	0.3	35	22	28	1.8	1.1	13	2	0
25	滋賀県	0.2	0.6	103	43	107	2.1	2.6	56	15	20	4.2	4.9	20	2	0
26	京都府	1.2	1.2	155	35	86	5.7	5.6	71	9	13	8.0	7.9	18	0	0
27	大阪府	2.7	3.0	382	45	52	7.9	8.8	160	2	0	5.9	7.2	39	0	0
28	兵庫県	1.5	1.4	255	70	145	3.4	3.2	125	16	29	5.0	4.6	22	8	2
29	奈良県	▲ 0.7	▲ 0.8	48	35	128	1.3	1.1	24	12	10	3.8	3.7	8	0	0
30	和歌山県	▲ 0.6	▲ 0.5	24	21	108	▲ 0.1	0.0	18	9	19	0.4	0.5	3	5	0
31	鳥取県	▲ 0.6	▲ 0.6	27	15	87	▲ 0.5	▲ 0.4	3	22	10	0.2	0.2	1	4	1
32	島根県	▲ 1.0	▲ 1.0	33	26	123	▲ 0.9	▲ 1.0	13	9	33	0.3	0.2	6	6	7
33	岡山県	▲ 0.2	▲ 0.2	76	32	146	1.1	1.2	54	11	30	2.3	2.5	9	0	0
34	広島県	0.4	0.5	128	22	128	1.8	1.7	76	7	37	1.9	2.2	10	2	2
35	山口県	▲ 0.1	0.0	123	37	116	0.1	0.2	42	13	28	0.2	0.7	9	3	0
36	徳島県	▲ 1.1	▲ 1.2	10	17	96	▲ 1.4	▲ 1.4	5	7	35	1.1	1.1	5	2	1
37	香川県	▲ 0.3	▲ 0.3	26	27	70	▲ 0.1	▲ 0.1	12	6	21	▲ 0.3	▲ 0.3	3	11	5
38	愛媛県	▲ 1.0	▲ 1.0	31	42	211	▲ 0.8	▲ 0.7	23	12	61	▲ 0.4	▲ 0.2	6	9	7
39	高知県	▲ 0.5	▲ 0.5	25	22	112	▲ 0.6	▲ 0.6	11	14	41	▲ 0.5	▲ 0.4	0	1	3
40	福岡県	2.7	2.1	405	92	126	5.1	4.0	178	30	22	8.6	6.4	48	3	0
41	佐賀県	1.3	1.1	57	30	48	2.2	2.5	34	14	17	7.6	8.9	11	2	0
42	長崎県	0.0	0.1	118	16	172	0.4	0.5	59	9	45	1.8	2.0	9	0	0
43	熊本県	0.9	0.8	139	76	101	2.5	1.8	58	20	32	8.3	6.2	18	4	1
44	大分県	1.2	1.2	77	43	79	0.7	1.1	32	15	36	0.2	0.4	4	5	0
45	宮崎県	0.2	0.3	57	63	44	▲ 0.1	0.1	27	31	33	0.2	0.2	2	11	4
46	鹿児島県	▲ 1.1	▲ 1.0	63	33	198	▲ 0.7	▲ 0.5	36	10	60	1.3	1.4	3	2	
47	沖縄県	5.7	5.3	168	21	1	7.1	6.9	76	2	0	9.1	8.5	5	0	0
全	国	1.0	1.0	6,639	2,312	5,628	2.8	2.9	3,047	755	1,432	3.4	3.3	644	165	64

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

一般農地及び市街化区域農地の評価方法について

総務省自治税務局資産評価室　土地第一係　**奥村　怜**

1．はじめに

固定資産税の土地の評価において、田及び畑（以下「農地」という。）については、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。）において、「一般農地」、「宅地等介在農地」、「市街化区域農地」及び「勧告遊休農地」の4つに区分されている。本稿では、このうち、一般農地及び市街化区域農地の評価について説明することとしたい。

なお、本文中意見にわたる部分については、私見であることをあらかじめお断りしておく。

2．農地の評価上の分類

はじめに、評価上の農地の4区分について整理する。

（1）一般農地

一般農地という固有の定義はなく、農地のうち宅地等介在農地、市街化区域農地、勧告遊休農地を除いたものをいう。

（2）宅地等介在農地

宅地等介在農地とは、次に掲げるものをいう。

①農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定によって、農地以外のもの（以下「宅地等」という。）への転用に係る許可を受けたもの

②宅地等に転用することについて、農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定による許可を受けることを必要としない農地で宅地等への転用が確実と認められるもの

③その他の農地で宅地等への転用が確実と認められるもの

（3）市街化区域農地

都市計画法第7条第1項に規定する①及び②の市街化区域内の農地で、ア～カの農地を除いたものをいう（地方税法附則（以下「法附則」という。）第19条の2第1項・地方税法施行令附則第14条第1項及び第2項）。

①田園住居地域内市街化区域農地

市街化区域農地のうち都市計画法第8条第1項第1号に規定する田園住居地域内のもの

②通常市街化区域農地

市街化区域農地のうち田園住居地域内市街化区域農地以外のもの

ア　生産緑地法（昭和49年法律第68号）第2条第3号に規定する生産緑地である農地（特定生産緑地の指定を受けずに30年経過した生産緑地等を除く。）

イ　都市計画法第11条第1項の規定により同法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園、緑地又は墓園の区域内の農地で、同法第55条第1項の規定による同法第26条第1項に規定する

都道府県知事等の指定を受けたもの又は同法第59条第1項から第4項までの規定による国土交通大臣若しくは都道府県知事の認可若しくは承認を受けた同法第4条第15項に規定する都市計画事業に係るもの

ウ　古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区の区域内の農地

エ　都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項に規定する特別緑地保全地区の区域内の農地

オ　文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝又は天然記念物である農地

カ　地方税法第348条の規定により固定資産税を課されない農地

（4）勧告遊休農地

農地のうち農地法第36条第1項の規定による勧告があったものをいう（法附則第17条の3第1項)。

3．一般農地の評価の方法について

農地の評価において求める農地の適正な時価は、農地として利用する場合における農地の正常売買価格を基準として求められる。この農地の正常売買価格は、例えば同等の生産力を持つ農地であっても需要が旺盛な地域では高く、旺盛でない地域は相対的に低くなるが、需要事情が同等な地域についてみれば基本的には農地の生産力に比例の関係にあるものと考えられる。そこで、一般農地の評価は、市町村内の農地を地域的に共通性のある生産力要因の状況が類似する地域ごとに区分し、その地域内から標準的な農地を選び、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて行う。その他の農地については、標準的な農地から比準して評価する仕組みとなっている。

（1）状況類似地区の区分方法

状況類似地区は、評価基準において「地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。」（第1章第2節二）とされている。したがって、状況類似地区は、地勢、土性、水利、その他の重要で、かつ、地域的にみて比較的共通性の強い要因を基準として区分するが、これらの要因は次の①～④の4つに大別できる。

①　地勢による区分

地勢は、農業生産に直接の影響が大きい第一の要因であり、気温、降雨量、霜雪日数の気候条件はこれによって決定され、作土の生成過程から考えて、土性も地勢によって大まかに区分されていることが多い。また、水は低いほうに流れることから一般的に水と地形は密接な関係がある。以上のことから、状況類似地区の区分に当たっては、最初に地勢の状況の相違する地域ごとに区分し、状況類似地区区分の第一の基礎とする。実務上は、市町村の地形図に記載された等高線を基礎として地区を区分したうえで、傾斜方向や傾斜角度などを

考慮して地区を区分することが考えられる。

② 土性による区分

土壌は、地殻表面の諸要素の総合的な組み合わせの結果形成されたものであり、地域的に著しい差異を生じている。この土壌条件は、作物生産手段たる農地で作物の品種及び収穫量を決定する重要な要因となる。実務的には、農業関係機関によって整備された土壌図を基礎に実地調査によって区分することが考えられる。

③ 水利による区分

かんがい水は水稲栽培上不可欠なものであり、用排水の良否は収穫量を左右する。水利条件の良否は主として水量・水温・水利費の多寡によって決められるが、一般的には水系ごとの受益範囲を区分することで足りると考えられる。その際には、用水の取水口までの距離や水利費に留意する必要がある。

④ その他の要因による区分

地勢・土性・水利以外に、農地の価格事情に影響があることから評価上考慮する必要があり、また、同一の条件下の農地がある程度広がりを持って所在する場合のように、状況類似地区の区分において考慮するのが適当であると認められるものとして、以下の要素が考えられる。

ア 多毛作要素

一般的に地勢・土性・水利による区分で処理し得るものであると考えられるが、地域によってはこの多毛作の可能性が状況類似地区の区分の一つの要因となり得る場合も考えられる。

イ 特殊地帯要素

川沿いの田で川の水面より低い位置にあり、ゆう水が帯状にある場合や、開墾地・河川からの転用農地等において作土の厚さ・礫の含有量などが異なる場合がある。これらの状況においては、その地域的な広がり・価格事情・栽培作物の収穫量等からみて状況類似地区を更に細分することが適当と認められる場合がある。

ウ 立地要素

立地条件は生産と流通上の距離により通作距離及び最寄市場までの距離とに分離され、通作距離（その農地から最寄集落までの距離）に応じて考慮すべきものとも考えられるが、最寄市場までの距離による差は小字を単位とするこの状況類似地区の区分においては、一般的には考慮する必要はないものと考えられる。

エ 災害常襲地帯要素

災害については、ある地域が災害常襲地帯であることが永年の経験から判然としている場合にはその地域を他の地域と区分することが適当であると考えられるが、そうでない場合は後述する比準の方法によることが適当である。

（2）標準田畑の選定

標準田及び標準畑（以下「標準田畑」という。）は、状況類似地区ごとに設けられ、当該地区内の全ての農地の評価上の基準となるものであり、具体的には、状況類似地区内の農地のうち、次に掲げる状況が最も標準的と認められる農地

を選定することが適当と考えられる。

①日照・通風・かんがい・排水等の自然条件が標準的なもの

②通作距離・集荷地までの距離など立地条件が標準的なもの

③面積・形状・農道の状態等の耕作上の条件が標準的なもの

④風水害・かん害・病虫害・鉱害等の災害条件が標準的なもの

⑤栽培作物・収穫量（物財及び労働投入量を平均的にみて）等の土地利用条件が標準的なもの

（３）標準田畑の評点数の付設

標準田畑の評点数は、田畑の売買実例価額から評定する当該標準田畑の適正な時価に基づいて付設する。売買の行われた農地の売買実例価額について、その内容を検討し、買い進み（売り急ぎ）、知人間での売買などの不正常要素がある場合には、当該売買価額を修正して、売買田畑の正常売買価格を求める。加えて、当該売買田畑と標準田畑の地形、土性、水利、利用上の便否等の相違を考慮し、当該売買田畑の正常売買価格から標準田畑の正常売買価格を求める。これに農地の平均10アール当たり純収益額の限界収益額に対する割合（以下「農地の限界収益修正率」という。）を乗じて標準田畑の適正な時価を評定する。

（４）農地の限界収益修正率

農地の限界収益修正率は、評価基準において0.55と定められている。標準田畑の適正な時価を評定する際に農地の限界収益修正率を乗じることとしているのは、農地の売買等における次のような実態を踏まえたものである。

一般的に、農地の売買は農業経営を可能とする程度の規模の農地を単位として行われるのではなく、10アールないし15アール程度の農地を単位として切売り・買足しの形で行われるのが通常と考えられる。したがって、小規模農業が通常である我が国の農業経営においては、買受け農業者はこの買足しに伴う耕作面積の拡大により農業経営の効率を増進する事情（買足し前の耕作面積では十分に稼働することができなかった労働力や機械力などを買足し分に投入できるので、それだけ農業経営の効率を増進する。）にあるので、農地の売買実例価額は農地の平均収益額を超える限界収益額を前提として成立していると考えられることになる。

（５）基準田畑の選定

基準田又は基準畑（以下「基準田畑」という。）は、全国的に農地評価の適正な水準を確保し、評価の均衡を図るため、市町村ごとに標準田畑の中から一つを基準田畑として選定するものであり、次のような役割を果たす。

①総務大臣が都道府県ごとに一つの市町村を指定した指定市町村の基準田畑によって、全国的に適正な評価水準を保持し、かつ、指定市町村相互の評価の均衡を確保すること。

②都道府県知事が都道府県内の指定市町村を含めた全市町村の基準田畑によって、都道府県内の市町村の適正な評価水準を保持し、かつ、市町村相互の評価の均衡を確保すること。

③この基準田畑の評価の結果を市町村内すべての標準田畑相互の均衡を図るための基準に用いること。

（６）各筆の農地の評点数の付設

各筆の農地の評点数は、標準田畑の単位地積当たり評点数に「田の比準表」（評価基準別表

第１の１）又は「畑の比準表」（評価基準別表第１の２）により求めた各筆の農地の比準割合を乗じ、これに各筆の農地の地積を乗じて付設する。

「田の比準表」及び「畑の比準表」に掲げられている比準項目は、農地の生産力に影響を及ぼす度合いの強い要因のうち、状況類似地区内における標準田畑に対して各筆の田畑に特有なものから構成されている。すなわち、状況類似地区は地勢、土性、水利、利用上の便否等の状況を総合的に考慮したものであるから、標準田畑と各筆の田畑（以下、「比準田畑」という。）とはおおむね同様の状況であって価格事情もおおむね同様であると考えられ、個々の比準田畑を単位としてみた場合に生産力条件の相違を示す要因についてのみ、この比準表によって勘案するということになる。

評価基準の比準表は、日照の状況、田面の乾湿（田のみ）、農地の傾斜（畑のみ）、保水・排水の良否（畑のみ）、面積、耕うんの難易、災害といった点に着目して作成されている。なお、市町村長は農地の状況に応じ必要があるときには、比準表について所要の補正をして適用することができるとされている。

４．市街化区域農地の評価の方法について

市街化区域農地の評価方法については、評価基準において、「沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額から当該市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によってその価額を求める方法による」と規定されている。

（１）評価方法の概要

市街化区域農地に一般農地と異なる評価方法が適用されるのは、これらの農地が宅地としての潜在的価値を有しており、売買価額も宅地等と同水準にあると認められるため、これらに対し一般農地と同様の生産力条件に着目した評価方法を適用することは不合理であり、かつ、付近の宅地との均衡を図らなければならないものと考えられるからである。しかし、市街化区域農地は、あくまで田、畑であり、宅地化するには土盛り整地をしなければならないので、評価する場合には、宅地としての価額から土盛り整地等の造成費相当分を控除する方法によるものとされている。

評価額を算出するまでの流れは以下のとおりである。

①当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地を選定する。

②当該類似宅地の単位当たり価額を基準として求めた価額を算定する。

③当該市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる単位当たり造成費相当額を求める。

④②で求めた価額から③で求めた造成費相当額を控除する。

⑤④に地積を乗じて評価額を算出する。

（２）基本価額の求め方

①基本的な考え方

基本価額とは、「類似宅地の価額を基準として求めた価額」のことであり、市街化区域農地の評価額の基本とされるべき価額で、通常必要と認められる造成費に相当する額を控除する前の過程における価額のことである。

この基本価額は、その農地の所在する地域の状況に応じて、主として市街地的形態

を形成している地域内の市街化区域農地については、「市街地宅地評価法」に準ずる方法により、主として市街地的形態を形成するに至らない地域内の市街化区域農地については「その他の宅地評価法」に準ずる方法によって求めるものである。それぞれの評価法については、後述する。

基本価額を求める場合において、宅地の評価方法と全く同一の方法によらないで、宅地の評価方法に「準ずる」方法によるのは、一つは、いわゆる評点式評価法によらないで、直接類似宅地の価額を基準としてその価額を求める方法によるという意味である。

宅地の評価において評点式評価法を採っているのは、提示平均価額の算定によって全国市町村を通じて評価の適正化を図るためであるが、市街化区域農地の評価の基準とされる宅地の価額はすでに均衡確保の措置がとられているのであるから、市街化区域農地の評価においては、すでにある宅地の価額に適切に比準さえすれば、市町村間の評価の均衡は確保されるはずであり、制度上は、評点式評価法による必要はないとの理由からである。

もう一つは、市街化区域農地については、現況が農地であり、地積形状等の立地条件が宅地に比べて特殊な場合が多いため、宅地の評価方法と全く同一の評価方法を適用するとかえって実情に合わない結果となり、均衡ある適切な評価が得られない場合もあると予想されるためである。

②類似宅地の選定

「類似宅地の選定」とは市街化区域内に所在する宅地のうち、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、その他宅地としての利用上の便等、土地の価格に影響を及ぼす諸条件を総合的に勘案し、市街化区域農地とその状況が類似する宅地を選定するものとされている。なお、類似宅地の選定に当たっては、どの宅地を選定するかによって当該市街化区域農地の評価額及び税額が左右されることになるため、前述した諸条件に留意して類似性の高い宅地を慎重に選ぶべきである。

③「市街地宅地評価法」に準ずる方法による求め方

主として市街地的形態を形成する地域に所在する市街化区域農地は「市街地宅地評価法」に準ずる方法によって評価することとなる。

「市街地宅地評価法」に準じて基本価額を求める市街化区域農地のうち「画地計算法」を適用することが適切であると認められるものを示すと、次のとおりである。

ア　路線価の付設されている街路に直接接している市街化区域農地

イ　路線価の付設されている街路に直接接していないが、

（ア）宅地の中に点在している小数の市街化区域農地

（イ）街路に直接接しているきわめて狭小な土地に隣接している市街化区域農地

すなわち、これは画地計算法によることができる市街化区域農地をある程度枠でしばるという趣旨であるが、あくまでも例示であるので、例示以外の市街化区域農地であっても、その状況に応じて「画地計算法」を適用することが適切であると認められるものについては、「市街地宅地評価法」に準ずる方法によって差し支えないものである。また、例示されている市街化

区域農地であっても、つねに「画地計算法」によらなければならないものではなく、「画地計算法」を適用することが適切であると認められる場合に「市街地宅地評価法」に準ずる方法によることとすべきである。

市街地宅地評価法に準じてその価額を求める場合、評価基準別表３画地計算法において定められている画地計算法を適用して当該農地の基本価額を求めることとなるが、当該農地の実情に応じてある程度弾力的に運用できるよう、宅地の評価方法の一部を適用しないことができるものであり、また、適用する場合においても画地計算法の附表に所要の補正を行って適用することができるものと解される。

④「その他の宅地評価法」に準ずる方法による基本価額の求め方

「その他の宅地評価法」に準ずる方法によって基本価額を求める市街化区域農地は、「市街地宅地評価法」に準じて評価される市街化区域農地以外のすべての市街化区域農地である。

その他の宅地評価法に準じてその価額を求める場合、一般的に、評価基準別表第４宅地の比準表に定められている比準割合を適用して基本価額を求めることとなるが、当該農地の実情に応じてある程度弾力的に運用できるよう、宅地の比準表に所要の補正を行って適用することができるものと解されている。

なお、市街化区域農地の評価に当たって定められている状況類似地区は、原則として宅地の評価において区分設定されている宅地の状況類似地区によるものであるが、この状況類似地区は宅地の評価のために設けられているものであるところから、広汎な市街化区域農地については、必ずしも既存の宅地の状況類似地区に含まれているものばかりとは限らないのが実態であろうと考えられるため、既存の宅地の状況類似地区に含めることが適当でない市街化区域農地については、既存の宅地の状況類似地区の拡大又は状況類似地区の新設を行うことが適当であると考えられる。

（３）造成費相当額について

①造成費の範囲

基本価額から控除する造成費相当額は、市街化区域農地を宅地に転用する場合において、通常必要と認められる造成費に相当する額であるが、その範囲については一般的に、土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止・土止費をいうものであるとされている。

造成費の範囲は、市街化区域農地の評価上通常必要と認められる造成費の一般的な範囲を明確にしたものであるが、実務の上では、地域、土質、造成規模等の条件によって、その内容が千差万別であることから、その範囲を一律に定義するのは難しいと考えられる。

そのため、先に述べた以外のものであっても、地域の実情によってそれが通常必要と認められるものであれば、造成費の範囲に含めることができるものであり、同様に、先に述べたものであっても、通常必要でないと認められるものは、造成費の範囲に含めないことができるものである。

例えば、土砂購入費については、他の工事等で残った土を流用することが多く、土砂を購入しないことが一般的といえる地域である場合は、土砂購入費を想定せず算定することも考えられる。しかしながら、「通常必要と認められる」という概念からいえ

ば、自ずとその範囲も決められるものであり、また評価上の造成費であることからも限定されるものであるので、先に述べた範囲が一般的と考える。

②造成費相当額の算定方法

ア　地域ごとに一定の金額で算出

造成費相当額は、本来、市街化区域農地ごとに算定することが望ましい。しかし、大量な市街化区域農地の評価に当たって各筆で算定することが不可能に近いこと、造成費相当額は、ある程度地域ごとに同一の金額である場合が多いものと考えられること、造成費は、基本価額に必ずしも相関するものではないと考えられることから、通常必要と認められる造成費がおおむね同一と認められる地域ごとに定めることができるものである。

したがって、実態としては、市町村内の地域単位に、一定金額を定める方法による場合が多いものと思われる。

イ　売買実例価額等に対する評価額の割合で算出

基本価額が著しく低い場合、実際の造成費を基本価額から控除することにより、控除するべき造成費が基本価額を上回ってしまう場合が考えられる。その場合は、基本価額に一定率を乗じて算出する方法によることも考えられる。これは、基本価額から控除すべき造成費相当額とは、評価額中に含まれている造成費相当額をいうものであると解されるためである。

ウ　標準的造成費算定に当たっての参考資料

造成費は、具体的には各市町村において実情に応じた額を算定することとされている。そこで、各市町村が具体的な造成費を算定するにあたっての参考資料が総務省から通知されており、直近では令和８年７月に令和９年度評価替えに向けた「市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について」（令和８年７月27日付総税評第40号総務省自治税務局資産評価室長通知）が通知されている。今回の通知では、いわゆる盛土規制法に基づき、新たに透水層の設置が想定されたことに留意が必要である。

５．おわりに

以上、一般農地、市街化区域農地それぞれの評価方法について述べてきた。特に、市街化区域農地の評価にあたっては、現実には様々な事例が発生すると考えられ、評価の工夫を求められる場面があろうかと思うが、付近の宅地との均衡が失することのないよう、今後とも適正な評価がなされることが期待される。本稿が各自治体の方々の円滑な評価事務及び固定資産税に対する理解の向上のための一助になれば幸いである。

若桜町における固定資産税の現状と取り組みについて

鳥取県八頭郡若桜町税務住民課　税務係長　**山野　卓也**



若桜地区のカリヤ（国重要伝統的建造物群保存地区）

1「緑と清流のまち」若桜町の概要

若桜町は鳥取県の東南端に位置し、兵庫県と岡山県に県境を接している人口約 2,500 人の緑と清流のまちです。総面積は約 200㎢で中国地方２番目の高峰氷ノ山（1,510 m）を始めとした中国山地の山々に囲まれており、総面積の 95％を占めている山林を生かして、夏は登山やキャンプ、冬はスキーと四季ごとにアウトドアが楽しめ、その自然で育まれた鹿肉などのジビエ、豚肉やウインナー、名物の弁天まんじゅうや地酒の辨天娘（熱燗が美味しい）は高い人気を誇ります。他にも若桜杉は皇居の豊明殿の天井板に使用されていることで有名です。

また、古くから若桜鬼ヶ城の城下町として発展してきた歴史があり、国の重要伝統的建造物群保存地区に認定された若桜地区では蔵通りやカリヤ通りなど独特の景観を持つ街並みが今も残っています。保存地区から徒歩数分の距離にある若桜駅も若桜の顔であり、SL を始めとしたかつての鉄道施設（国登録有形文化財）を一目見ようと、周辺は多くの観光客で賑わっています。

2　固定資産税の状況と業務体制

令和８年度の当初調定額は約９千６百万円で、内訳は土地が 22％、家屋が 49％、償却が 29％となっており、土地は約 65,000 筆、家屋は約 5,000 棟があります。

税の業務を所管している税務住民課の税務係では職員３名、会計年度任用職員１名の計４名

で業務を行っていますが、固定資産税の担当をしている職員は私1人です。小規模な町とは言っても、住民対応と並行して土地・家屋・償却の事務を行うギリギリの状況ですが他税目も1人担当ですので、お互いが助け合うことでなんとか業務を回しています。なお、3名の職員は徴収業務と冬の確定申告受付業務も行っていますので、課税業務の傍らで臨戸徴収や滞納処分なども行いますし、確定申告期間中は日中に各税目の業務が行えなくなるなど小規模の町特有の事情があります。

3　土地の現状と課題

現在、土地の異動は軽微なものも含めて、年間約3,000筆が異動しており、法務局からの登記済通知書を税務システムに1人で入力する事務が大きな負担となっています。これは、件数が多いことに加えて、適切な処理のためには固定資産税の専門知識と税務システムの操作習熟の両方が必要なことが大きな原因で、安定した事務を行っていくために代々の担当者へいかに事務を継承していく仕組みが作れるかということが課題と感じています。なお、令和7年度はこの中で約350筆が地籍調査に係る異動であり、画地や比準割合の設定が必要な筆が多くありました。そのため、例年専門業者へ地籍調査に係る土地の評価支援を委託することで、事務負担の軽減を図っています。

本町独自の取り組みとして、会計年度任用職員が登記済通知書の異動内容を年度毎に全てエクセルに入力しています。例えば、エクセルの大字欄・異動事由欄・権利者欄などにフィルタをかけると「特定の大字の地目変更の異動」や「特定の住民が相続で取得した物件」などが容易に検索できるため、入力確認や日常業務において大変重宝しています。

4　家屋の現状と課題

本町は人口減少が著しく、新築の件数は年間数棟程度に留まっており、令和7年度の実績は4棟（居宅3、車庫1）でした。家屋評価の現地対応という面では大きな自治体と比較して負担は軽いと思いますが、前述したように固定資産税担当は私1人ですので、他の自治体と比較して正確な家屋評価が実施できるかという点と評価件数が少ない中でいかに評価技術を蓄積して行くかという点に課題を抱えています。これについては、初歩的なことですが、なるべく多くの研修に参加するように心がけており、中でも鳥取県東部地区の1市4町と県が持ち回りで開催している「東部地区固定資産家屋評価研修会」では実際の家屋を各自治体の担当者が評価して、後日各自治体の評価調書を見比べながら意見交換ができるため、評価技術の向上にとても役立っています。

他にも課題として、新増築家屋や滅失家屋の把握に苦慮しているということが挙げられます。特に本町では都市計画区域に指定されているのが、町の中心である若桜地区とその周辺の一部地域のみであることから、新築でも建築申請提出の対象外の地域が多くありますし、現実的に広い町内を定期的に巡回する時間的余裕もないことから、後で異動を把握して対応に苦慮するということも度々発生しています。

5　償却資産の現状と課題

令和8年度の申告件数は約160件、うち免税点以上は約50件です。償却資産は毎年12月中旬に昨年度に紙で申告書を提出した事業者へ申告書を送付していますが、未申告対策として行っていることが主に二点あります。一つ目は毎年法人住民税の申告書を確認することです。

償却資産未申告者へは文書を持参した上で、口頭で制度の説明と申告の依頼を行っています。二つ目は毎年12月中旬に役場各課へ行っている「個人事業主及び法人が補助金等を活用して取得した償却資産」の該当有無の文書照会です。今年度は該当者が申告書へ記載を行っていたため、問題はありませんでしたが、過去には農業関係の金額の大きな償却資産が複数の事業者で未申告になっていたことがあり、適正な課税に大きな成果を上げた事例があります。経験上、長年未申告だった事業者に指摘を行うと、本来は申告義務があるにも関わらず、町が悪いかのように理不尽なクレームを言われることもあり、しかも免税点未満であることも多いなど、担当者泣かせの事務でもありますが、真面目に申告をしている事業者との公平性を保つためにも今後も未申告対策には取り組んでいきたいと考えています。

6　相続事務に係る現状と課題

本町では以前から死亡届提出窓口と連携して、死亡手続時に「現所有者届兼相続人代表届」の提出依頼や相続登記の案内を行っていますが、死亡者名義の固定資産税について、相続人の代が進んで、町内に縁が無く納税に協力的でない人や相続放棄が増えてきており、相続人調査が大きな事務負担となっています。本町の土地は安く（固定資産税路線価で最高地点9,800円／㎡）需要も乏しいため、真面目に納税している町民からも「税金がかかるだけで、どこの土地かも分からないため、町に寄付ができないか。」という要望を断ることが日常的にありますし、相続登記の案内をしても「お金と手間がかかるので相続登記は行わない。」と言われる（過料の説明をしても全く効果がない。）など相続登記が進んでおらず、今後ますます死亡者名義の固定資産が増えていくことが予想されます。相続登記は義務化されましたが、寄付すら難しい固定資産をお金と時間をかけてまで相続登記をしようと思う納税者は少数派なのが現状です。このままでは、今後芋づる式に相続人が増え続け、それに伴う相続人調査事務がいずれ爆発的に増えるのではと心配しています。程度の多少はあっても、全国的な課題と思いますので根本的な制度改正が必要と考えています。

7　おわりに

私たちの業務は固定資産評価基準の上に成り立っていますが、現実の土地や家屋を一律に当てはめることはできず、同じ課税客体の評価であっても評価額や評価方針は自治体により様々です。これは、固定資産税の特徴であると同時に一番の難しさであると思いますが、裏を返せば担当者の裁量が入る余地が大きく、腕の見せ所でもあるので、私はこの点に固定資産税の業務の魅力を感じています。

本町では人口減少と共に町内の固定資産に魅力を感じない納税者が増えてきていることは事実ですが、「若桜が良いので住み続けたい。」「先祖代々からの土地を守りたい。」と言ってくださる納税者もまだまだたくさんおられます。そのためにも、説明責任に努めて、公平・公正な賦課徴収ができるようにこれからも研鑽を積んでいきたいと思います。

2027年度（令和９年度）開催の研修について（お知らせ）

当センターでは、2027年度に地方公共団体の関係職員を対象として開催する各種研修（地方公共団体金融機構と共催）について、総務省のご協力を得て、下表のように計画しています。

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、2027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 （予定）	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 （予定）	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】

開　催　概　要	
開催時期・回数	7月～9月　各2日間　全国6会場　8回開催
開催予定地	札幌市内・仙台市内・東京都千代田区周辺(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	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 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。

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の評価を担当する方を主な対象とします。
研修科目 （予定）	次の科目とし、実践的内容を中心とします。 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家屋と償却資産の区分
研修時間	各科目70分程度

【ワークショップ研修】

開　催　概　要	
開催時期・回数	7月～10月　各2日間　全国6会場　8回開催
開催予定地	札幌市内・仙台市内・東京都千代田区周辺(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	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 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。

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の評価を担当する方を主な対象とします。
研修科目 （予定）	次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ①非木造家屋評価のしくみ ②非木造家屋の構造と資材 ③非木造家屋の仕上と資材 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非木造家屋の図面と見積書の見方 ⑨家屋と償却資産の区分
研修時間	各科目60分程度

【ワークショップ研修Ⅰ（2日間）】

開　催　概　要	
開催時期・回数	9月～10月　各2日間　全国3会場　3回開催
開催予定地	神戸市内・名古屋市内・東京都港区周辺
受 講 料	1名10,000円（税込）
開催内容	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 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） ※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。

【ワークショップ研修Ⅱ（3日間）】

開　催　概　要	
開催時期・回数	11月　3日間　1回開催
開催予定地	東京都港区周辺
受 講 料	1名15,000円（税込）
開催内容	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 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） ※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。

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（予定）	次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ①課税客体となる償却資産 ②償却資産と土地、償却資産と家屋との区分 ③固定資産税の納税義務者・償却資産の評価 ④調査事務Ⅰ（新規申告書送付対象の把握） ⑤調査事務Ⅱ（帳簿調査） ⑥調査事務Ⅲ（実地調査） ⑦償却資産の年間事務の運営・取組事例 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　前編） ⑨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　後編） ⑩法令（地方税法）の読み方Ⅰ（特例・非課税の調べ方等　前編） ⑪法令（地方税法）の読み方Ⅱ（特例・非課税の調べ方等　後編） ⑫帳簿の見方Ⅰ（申告内容等確認調査（帳簿調査）の概要等） ⑬帳簿の見方Ⅱ（法人税申告書・所得税申告書の概要等） ⑭家屋と償却資産の区分
研修時間	各科目60分程度

【ワークショップ初級研修】

開　催　概　要	
開催時期・回数	7月～9月　各1日間　全国5会場　6回開催
開催予定地	札幌市内・仙台市内・東京都千代田区周辺（2回）・大阪市内・福岡市内 ※初級研修を札幌で開催することとなりました。
受 講 料	1名5,000円（税込）
開催内容	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 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） ※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。

【ワークショップ中級研修】

開　催　概　要	
開催時期・回数	7月～9月　各1日間　全国4会場　5回開催
開催予定地	仙台市内・東京都千代田区周辺（2回）・大阪市内・福岡市内
受 講 料	1名5,000円（税込）
開催内容	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 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 ※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。

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 （予定）	次の科目とし、基礎的内容を中心とします。 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
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・〒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)　全国地価マップ

※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。

あなたに夢を。街に元気を。
クーちゃん 宝くじ

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/