

調査報告書

令和8年1月

国有財産台帳の価格改定にかかる時価倍率の調査



一般財団法人 日本不動産研究所

発行番号 05-31-00006424-000

発行日付 令和8年1月29日

支出負担行為担当官
財務省大臣官房会計課長 様

東京都港区虎ノ門一丁目3番1号
発 行 者 一般財団法人 日本不動産研究所
理 事 長 宮 内 豊

[目 次]

I.	調査目的	1
II.	調査内容.....	1
	1. 調査概要.....	1
	2. 調査項目.....	1
	3. 調査期間.....	2
	4. 調査手順.....	3
III.	調査結果.....	5
	1. 宅地.....	7
	2. 農地.....	17
	3. 山林.....	20
	4. 原野等・雑種地.....	23
	5. 立木竹、地役権、鉱業権.....	26

< 付 属 資 料 >

1. 地価公示と都道府県地価調査
2. 地価公示と都道府県地価調査に基づく地価動向の特徴
3. 地目の認定（固定資産評価基準、不動産登記、財産評価基本通達）
4. 地目別の評価（固定資産評価基準、財産評価基本通達）

< 別 添 資 料 >

時価倍率表

I. 調査目的

本調査は、国有財産法施行令（昭和 23 年政令第 246 号）第 23 条に基づき毎会計年度末（毎年 3 月 31 日現在）の現況において行うこととしている国有財産の台帳価格の改定にあたって必要となる、前改定時（令和 7 年 3 月 31 日時点）における台帳価格（あるいは取得時における台帳価格）を令和 8 年 3 月 31 日時点の時価に換算するための時価倍率の指数を作成することを目的とする。

II. 調査内容

1. 調査概要

台帳価格の改定にあたっては、土地（宅地、農地、山林、原野等・雑種地のうち相続税評価方式によらないもの）、立木竹、地役権、鉱業権の評価について、前改定時における台帳価格（あるいは取得時における台帳価格）にそれぞれ時価の変動を表した時価倍率を乗じて算出することとされている。

そのため、使用する時価倍率の指数は、前改定時における台帳価格（あるいは取得時における台帳価格）を令和 8 年 3 月 31 日時点の時価に換算するための指数であり、区分・種目ごとの価格変動等を適切に捉えている必要があることから、適切な時価倍率算定の方法・考え方及びそれに基づく時価倍率の算定について調査を行う。

なお、ここでいう時価とは、基本的には市場価格であり、売手・買手に相応と認められる一般的な取引価格をいう。

2. 調査項目

(1) 宅地の時価倍率調査

宅地の時価倍率調査の作成方法及び考え方等を記載して、1 カ年間の変動率の予測を行い、令和 6 年度末（令和 7 年 3 月 31 日現在）価額を 1.00 とした指数を作成する。

作成単位は、東京区部及び政令指定都市（以下「政令指定都市等」という。）については、用途地域及び指定容積率で細区分した単位、その他の市町村については、用途地域をもとに住宅地、商業地、工業地を単位として作成した。

令和 7 年 3 月 31 日時点の 1,741 市区町村（東京都特別区を含む）を前提に作成した。

なお、時価倍率調査に際しては、下記の点に留意した。

①地価公示及び都道府県地価調査の公示価格、調査価格並びに相続税路線価、固定資産税路線価などの公的評価制度の活用等について明確に記載した。また、公的評価制度を活用しない場合には、その理由等を明確に記載した。

- ②公的評価制度を活用する場合、地域によっては価格がない場合や、地点数が少ない場合があるが、その際の取扱いについても明確に記載した。
- ③独自の調査結果や他の資料等をもとに検討を行う場合には、調査方法やその信頼性等について明確に記載した。

(2) 農地の時価倍率調査

農地の時価倍率調査の作成方法及び考え方等を記載して、1カ年間の変動率の予測を行い、令和6年度末（令和7年3月31日現在）価額を1.00とした指数を作成する。
作成単位は、田と畑を区分し、47都道府県毎に作成した。

(3) 山林の時価倍率調査

山林の時価倍率調査の作成方法及び考え方等を記載して、1カ年間の変動率の予測を行い、令和6年度末（令和7年3月31日現在）価額を1.00とした指数を作成する。
作成単位は、用材林地と薪炭林地を区分し、47都道府県毎に作成した。

(4) 原野等・雑種地の時価倍率調査

原野等・雑種地の時価倍率調査の作成方法及び考え方等を記載して、1カ年間の変動率の予測を行い、令和6年度末（令和7年3月31日現在）価額を1.00とした指数を作成する。
作成単位は、原野等と雑種地を区分し、47都道府県毎に作成した。

(5) 立木竹、地役権、鉱業権の時価倍率調査

立木竹、地役権、鉱業権の時価倍率調査の作成方法及び考え方等を記載して、1カ年間の変動率の予測を行い、令和6年度末（令和7年3月31日現在）価額を1.00とした指数を作成する。
作成単位は、立木竹を一括りとし、地役権と鉱業権を区分し、全国一律の指数を作成した。

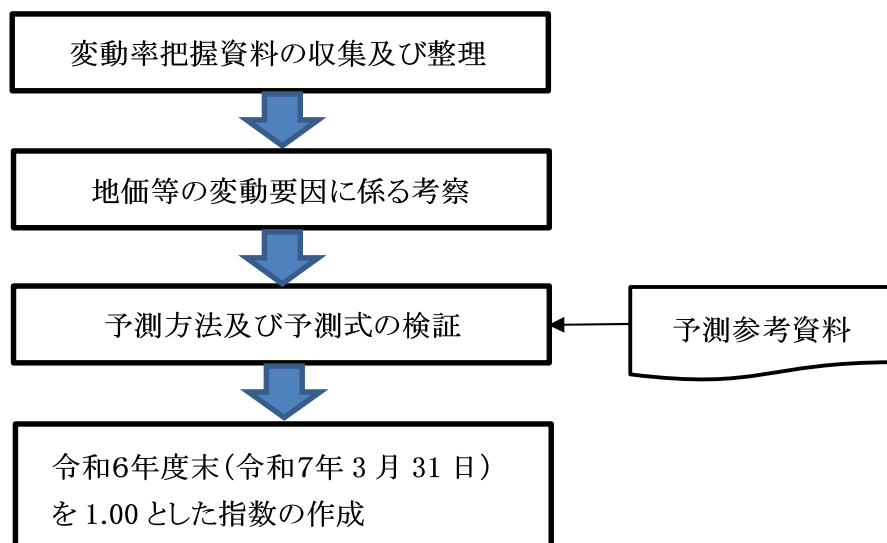
なお、仕様書には、特記事項として「(7) 東日本大震災にかかる影響については、実現可能な調査の上、時価倍率に反映すること。」とされているため、原子力発電所の事故により「帰還困難区域」が設定され、地価変動の把握が困難な2町（大熊町・双葉町）について時価倍率を「0000（ゼロ）」とした。

3. 調査期間

令和7年10月1日～令和8年1月29日

4. 調査手順

下記の手順にしたがって調査を行った。



調査項目ごとに用いる主な資料は下記のとおりである。

調査項目	変動率把握資料	予測参考資料
宅地	地価公示、都道府県地価調査	市街地価格指数 主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価 LOOK レポート) 地価公示・都道府県地価調査結果の概要
農地	田畑価格及び賃借料調	同左の過去の推移及び調査結果の概要
山林	山林素地及び山元立木価格調	同左の過去の推移及び調査結果の概要
原野等・雑種地	山林素地及び山元立木価格調	同左の過去の推移及び調査結果の概要
立木竹	山林素地及び山元立木価格調、 企業物価指数	同左の過去の推移
地役権	都道府県地価調査、市街地価格指数	同左の過去の推移
鉱業権	企業物価指数	同左の過去の推移

調査項目ごとの作成単位及び電子媒体とするための区分コードは下記のとおりである。

利用地目	区分			コード	
宅地	政令指定都市等	住宅地	1・2 低層・田園	第一種／第二種低層住居専用地域、田園住居地域	11
			1・2 中高層	第一種／第二種中高層住居専用地域	12
			1・2 住居	第一種／第二種住居地域	13
		商業地	商業 400%未満	準住居地域、近隣商業地域、商業地域のうち、指定容積率が 400%未満の地域	21
			商業 400・500%	準住居地域、近隣商業地域、商業地域のうち、指定容積率が 400%以上 600%未満の地域	22
			商業 600・700%	商業地域のうち、指定容積率が 600%以上 800%未満の地域	23
			商業 800%以上	商業地域のうち、指定容積率が 800%以上の地域	24
		工業地	準工業	準工業地域	31
			工業・工専	工業地域及び工業専用地域	32
	その他の市町村	住宅地	第一種／第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種／第二種中高層住居専用地域、第一種／第二種住居地域	01	
		商業地	準住居地域、近隣商業地域、商業地域	02	
		工業地	準工業地域、工業地域、工業専用地域	03	
	農地	都道府県	田		04
	畑			05	
山林	用材林地			06	
	薪炭林地			07	
原野等・雑種地	原野等		原野、牧場、池沼、鉱泉地	08	
	雑種地			09	
立木竹	全国				
地役権					
鉱業権					

III. 調査結果

価格改定に係る国有財産の内容を直近の「財政金融統計月報」によって概観する。

- ・国有財産を会計別（図表－１）にみると、
土地面積は「一般会計の行政財産・森林経営用財産」が約 97%とほとんどを占め、価格は「一般会計の行政財産・公用財産」が約 56%、「一般会計の普通財産」が約 25%を占めている。
- ・行政所管別（図表－２）にみると、
土地面積は「農林水産省 林野庁」が断然多く、価格では「防衛省」が多くを占めている。
- ・利用用途の詳細がわかる無償貸付用途別土地（図表－３）にみると、
面積、価格ともに公園が断然多く、次いで緑地となっている。国有財産のうち雑種地等に分類されるものは、こうした公園・緑地が多く含まれていると考えられる。

図表－１ 土地 会計別・分類別・種類別数量・価格

出所：財務総合政策研究所（資料１）※

※出所資料は 34 ページ「出所資料」参照（以下同様）

区 分			面 積		価 格	
			千平方メートル	割合(%)	億円	割合(%)
一般会計	行政財産	公用財産	1,129,125	1.3	113,531	55.8
		公共用財産	144,656	0.2	7,050	3.5
		皇室用財産	19,056	0.0	7,397	3.6
		森林経営用財産	85,304,692	97.4	10,523	5.2
		小計	86,597,532	98.9	138,500	0.0
	普通財産	895,858	1.0	50,754	24.9	
	合 計	87,493,390	99.9	189,255	93.0	
特別会計	行政財産	公用財産	74,644	0.1	13,755	6.8
		公共用財産	—	—	—	—
		皇室用財産	—	—	—	—
		森林経営用財産	—	—	—	—
		小計	74,644	0.1	13,755	6.8
	普通財産	1,722	0.0	554	0.3	
合 計	76,367	0.1	14,309	7.0		
合計	行政財産	公用財産	1,203,770	1.4	127,287	62.5
		公共用財産	144,656	0.2	7,050	3.5
		皇室用財産	19,056	0.0	7,397	3.6
		森林経営用財産	85,304,692	97.4	10,523	5.2
		小計	86,672,176	99.0	152,256	74.8
	普通財産	897,581	1.0	51,308	25.2	
	合 計	87,569,757	100.0	203,564	100.0	

（注）端数処理の関係で合計数値は合わない。

図表－２ 行政財産 所管別・組織別・会計別土地面積・価格（500ha 以上）

出所：財務総合政策研究所（資料１）

所管及び組織	会計	財産の種類	土 地	
			面積(千平方メートル)	価格(百万円)
内閣府 宮内庁	一般	皇室用	19,056	739,657
法務省 矯正官署	一般	公用	36,432	422,304
財務省 合同宿舎	一般	公用	5,941	599,795
厚生労働省 国立ハンセン病療養所	一般	公用	7,435	49,715
農林水産省 林野庁	一般	森林経営用	85,304,692	1,052,261
経済産業省 エネルギー対策	特別	公用	11,511	48,320
国土交通省 国土交通省地方官署-1	一般	公用	16,753	223,799
国土交通省 海上保安庁	一般	公用	8,198	39,888
国土交通省 国土交通省地方官署-2	一般	公共用	37,576	286,468
国土交通省 自動車安全	特別	公用	62,043	1,171,748
環境省 環境本省-1	一般	公用	12,758	72,719
環境省 環境本省-2	一般	公共用	107,080	418,527
防衛省	一般	公用	1,014,293	4,345,686

図表－３ 国有財産 無償貸付用途別土地面積・価格

出所：財務総合政策研究所（資料１）

用 途	土 地	
	面積(千平方メートル)	価格(百万円)
緑 地	6,064	12,395
公 園	54,792	1,247,135
ため池	1,462	1,839
用排水路	583	2,799
火葬場	87	2,041
墓 地	564	3,208
ごみ処理施設	165	5,773
尿尿処理施設	78	617
と畜場	3	25
信号機等の小規模施設	8	597
災害の応急施設	43	887
地震防災の応急施設	4	1,001

1. 宅地

(1) 最近の地価変動

我が国の景気は、一部に足踏みが残るものの緩やかに回復している。企業収益は、米国の通商政策による影響が自動車産業を中心にみられる中で、改善に足踏みがみられる。また、企業の業況判断は、おおむね横ばいとなっている。個人消費は、持ち直しの動きがみられる。先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクには留意が必要である。加えて、物価上昇の継続が個人消費に及ぼす影響なども、我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、金融資本市場の変動等の影響に引き続き注意する必要がある。

最近の地価変動を令和 7 年 9 月末調査の(一財)日本不動産研究所の「市街地価格指数」(注)(図表-4)でみると、全国の地価動向は、全用途平均で前期比 1.1%であった(令和 7 年 3 月末と 9 月末との比較)。

用途別では、商業地は、インバウンドを始め人出の増加に伴い店舗需要が底堅いことや、再開発が進捗中の地域で上昇傾向が続いていること等から、前期比 1.2%と上昇が続いた。最高価格地も同様に、都市中心部の再開発等の影響を背景に前期比 1.5%と上昇が続いた。住宅地は、住環境や交通利便性の優れた地域を中心に需要が底堅く、前期比 0.8%と上昇が続いた。工業地は、全国的に物流施設用地への需要が強く、交通利便性の優れた地域を中心に堅調な動きが続いており、前期比 1.5%の上昇となった。

六大都市(東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸)の地価動向は、商業地は再開発の進展やインバウンド等の影響による店舗等の需要が堅調で、住宅地は利便性の高い地域の需要は安定しており、工業地は物流施設用地の需要が堅調なこと等から、全用途平均で上昇が続いた。

今後半年間については、景気の緩やかな回復傾向が継続するとの見方のもと、概ね今期と同程度の地価の上昇が続く見通しである。

図表－4 市街地価格指数

出所：（一財）日本不動産研究所（資料2）

全国

対前期比変動率(%)

	令和4年 3月末	令和4年 9月末	令和5年 3月末	令和5年 9月末	令和6年 3月末	令和6年 9月末	令和7年 3月末	令和7年 9月末	見通し
住宅地	0.2	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
商業地	0.0	0.3	0.5	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.2
工業地	0.6	0.8	1.2	1.2	1.5	1.6	1.7	1.5	1.4
全用途平均	0.2	0.4	0.7	0.8	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1
最高価格地	0.0	0.4	0.7	1.0	1.3	1.4	1.5	1.5	1.4

六大都市（東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸）

対前期比変動率(%)

	令和4年 3月末	令和4年 9月末	令和5年 3月末	令和5年 9月末	令和6年 3月末	令和6年 9月末	令和7年 3月末	令和7年 9月末	見通し
住宅地	0.4	0.3	0.9	0.9	1.1	1.1	1.3	1.4	1.3
商業地	0.6	1.1	1.9	2.1	2.7	2.7	2.8	2.9	2.8
工業地	2.1	1.7	2.4	2.1	2.9	2.6	3.0	2.8	2.5
全用途平均	0.9	0.9	1.6	1.6	2.1	2.1	2.3	2.3	2.2
最高価格地	0.2	0.6	1.2	1.4	2.6	2.6	2.8	2.4	2.2

（注）（一財）日本不動産研究所「市街地価格指数」

市街地価格指数は、全国主要都市内で選定された宅地の調査地点について、不動産鑑定士等が年2回（3月末と9月末）価格調査を行い、これらを基に指数化したものである。したがって、この指数は都市内の宅地価格の平均的な変動状況を全国的・マクロ的にみるのに適している。また、地価の長期的変動の傾向をみるための我が国唯一の指標として従来から利用されている。調査開始時点は、昭和11年9月末である。

なお、上表の「見通し」は、不動産鑑定士等が社会・経済や不動産市場の動向を踏まえ、今後6カ月の地価動向を予測し、取りまとめたものである。

(2) 都道府県地価調査

直近の公的評価制度である令和7年都道府県地価調査（令和7年7月1日時点）は、前記（1）の市街地価格指数の調査結果と概ね同様の結果となっている。

下表において過去5年間の都道府県地価調査の圏域別変動率を、次ページ以降に過去2年間の地価公示及び都道府県地価調査の都道府県別変動率を用途別に示す（地価動向の特徴等は付属資料2「地価公示と都道府県地価調査に基づく地価動向の特徴」参照）。

図表－5 都道府県地価調査の圏域別変動率

出所：国土交通省（資料8）

		(変動率:%)					
圏域	用途	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	
全国	全用途	▲ 0.4	0.3	1.0	1.4	1.5	
	住宅地	▲ 0.5	0.1	0.7	0.9	1.0	
	商業地	▲ 0.5	0.5	1.5	2.4	2.8	
	工業地	0.8	1.7	2.6	3.4	3.4	
三大都市圏	全用途	0.1	1.4	2.7	3.9	4.3	
	住宅地	0.0	1.0	2.2	3.0	3.2	
	商業地	0.1	1.9	4.0	6.2	7.2	
	工業地	1.9	3.3	4.5	6.0	6.1	
	東京圏	全用途	0.2	1.5	3.1	4.6	5.3
		住宅地	0.1	1.2	2.6	3.6	3.9
		商業地	0.1	2.0	4.3	7.0	8.7
		工業地	2.3	3.7	4.7	6.6	6.7
	大阪圏	全用途	▲ 0.3	0.7	1.8	2.9	3.4
		住宅地	▲ 0.3	0.4	1.1	1.7	2.2
		商業地	▲ 0.6	1.5	3.6	6.0	6.4
		工業地	1.7	3.3	4.5	6.3	6.8
名古屋圏	全用途	0.5	1.8	2.6	2.9	2.1	
	住宅地	0.3	1.6	2.2	2.5	1.7	
	商業地	1.0	2.3	3.4	3.8	2.8	
	工業地	1.2	2.1	3.5	3.5	2.5	
地方圏	全用途	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.4	0.4	
	住宅地	▲ 0.7	▲ 0.2	0.1	0.1	0.1	
	商業地	▲ 0.7	▲ 0.1	0.5	0.9	1.0	
	工業地	0.4	1.1	1.9	2.4	2.4	
	地方圏 (地方四市)	全用途	4.4	6.7	8.1	6.8	5.3
		住宅地	4.2	6.6	7.5	5.6	4.1
		商業地	4.6	6.9	9.0	8.7	7.3
		工業地	7.4	10.3	12.6	14.1	10.7
	地方圏 (その他)	全用途	▲ 0.8	▲ 0.4	0.0	0.2	0.2
		住宅地	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0
		商業地	▲ 1.0	▲ 0.5	0.1	0.5	0.6
		工業地	0.3	1.0	1.7	2.3	2.2

(注) 地方圏とは、三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）を除く地域をいう。
地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市をいう。

図表－6 住宅地の都道府県別変動率 出所：国土交通省（資料8）

(変動率:%)

	令和6年		令和7年	
	地価公示	地価調査	地価公示	地価調査
	R5. 1. 1～R6. 1. 1	R5. 7. 1～R6. 7. 1	R6. 1. 1～R7. 1. 1	R6. 7. 1～R7. 7. 1
全 国	2.0	0.9	2.1	1.0
01. 北海道	4.4	0.2	1.4	▲ 0.2
02. 青 森	0.1	▲ 0.4	0.3	▲ 0.4
03. 岩 手	0.8	▲ 0.2	0.6	▲ 0.2
04. 宮 城	4.7	1.4	4.2	0.9
05. 秋 田	0.2	▲ 0.6	0.5	▲ 0.4
06. 山 形	0.3	▲ 0.2	0.3	▲ 0.2
07. 福 島	0.7	▲ 0.3	0.7	▲ 0.4
08. 茨 城	0.3	0.7	0.7	1.2
09. 栃 木	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.3
10. 群 馬	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.4
11. 埼 玉	2.0	1.6	2.0	1.5
12. 千 葉	4.3	3.2	4.5	3.3
13. 東 京	4.1	4.6	5.7	5.6
14. 神奈川	2.8	3.2	3.4	3.3
15. 新 潟	▲ 0.5	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 1.0
16. 富 山	0.0	▲ 0.4	0.0	▲ 0.3
17. 石 川	1.4	▲ 0.3	0.6	0.6
18. 福 井	▲ 0.4	▲ 0.7	▲ 0.1	▲ 0.5
19. 山 梨	▲ 0.5	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 0.7
20. 長 野	0.4	▲ 0.2	0.8	0.2
21. 岐 阜	▲ 0.4	▲ 0.8	▲ 0.3	▲ 0.8
22. 静 岡	▲ 0.2	▲ 0.3	0.0	▲ 0.1
23. 愛 知	2.8	2.3	2.3	1.6
24. 三 重	0.2	▲ 0.3	0.5	▲ 0.2
25. 滋 賀	▲ 0.1	▲ 0.2	0.4	0.2
26. 京 都	1.6	1.1	2.0	1.2
27. 大 阪	1.6	2.0	2.3	2.7
28. 兵 庫	1.4	1.2	1.9	1.5
29. 奈 良	▲ 0.3	▲ 0.7	▲ 0.2	▲ 0.7
30. 和歌山	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.6
31. 鳥 取	▲ 0.2	▲ 0.7	▲ 0.1	▲ 0.6
32. 島 根	▲ 0.3	▲ 1.0	▲ 0.3	▲ 1.0
33. 岡 山	0.8	▲ 0.3	0.8	▲ 0.2
34. 広 島	1.0	0.2	1.3	0.4
35. 山 口	0.5	▲ 0.1	0.7	▲ 0.1
36. 徳 島	▲ 0.5	▲ 1.1	▲ 0.5	▲ 1.1
37. 香 川	▲ 0.2	▲ 0.4	▲ 0.1	▲ 0.3
38. 愛 媛	▲ 0.7	▲ 1.2	▲ 0.5	▲ 1.0
39. 高 知	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.5
40. 福 岡	5.2	3.8	4.9	2.7
41. 佐 賀	1.7	0.7	2.2	1.3
42. 長 崎	0.9	▲ 0.2	1.1	0.0
43. 熊 本	2.5	1.0	3.1	0.9
44. 大 分	2.1	0.8	2.4	1.2
45. 宮 崎	0.1	0.0	0.3	0.2
46. 鹿 児 島	▲ 0.6	▲ 1.1	▲ 0.5	▲ 1.1
47. 沖 縄	5.5	5.8	7.3	5.7

図表－7 商業地の都道府県別変動率 出所：国土交通省（資料8）

(変動率：%)

	令和6年		令和7年	
	地価公示	地価調査	地価公示	地価調査
	R5. 1. 1～R6. 1. 1	R5. 7. 1～R6. 7. 1	R6. 1. 1～R7. 1. 1	R6. 7. 1～R7. 7. 1
全 国	3.1	2.4	3.9	2.8
01. 北海道	5.1	0.9	3.1	0.6
02. 青 森	▲ 0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	▲ 0.5
03. 岩 手	▲ 0.5	▲ 1.1	▲ 0.3	▲ 0.9
04. 宮 城	4.6	4.3	4.9	4.0
05. 秋 田	0.4	▲ 0.3	0.9	0.0
06. 山 形	0.0	▲ 0.2	0.1	▲ 0.2
07. 福 島	1.1	0.6	1.6	0.7
08. 茨 城	0.2	1.4	0.8	1.8
09. 栃 木	▲ 0.3	▲ 0.4	0.0	▲ 0.3
10. 群 馬	▲ 0.5	0.2	0.0	0.6
11. 埼 玉	2.4	2.7	2.8	3.0
12. 千 葉	5.3	5.0	5.7	4.8
13. 東 京	6.3	8.4	10.4	11.2
14. 神奈川	5.4	6.2	6.6	7.0
15. 新 潟	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.5
16. 富 山	0.0	0.3	0.1	0.5
17. 石 川	1.1	0.7	1.4	1.9
18. 福 井	0.2	▲ 0.4	0.4	▲ 0.4
19. 山 梨	▲ 0.2	▲ 0.3	0.0	0.0
20. 長 野	0.0	0.0	0.4	0.4
21. 岐 阜	0.3	0.6	0.6	0.7
22. 静 岡	0.2	0.3	0.6	0.7
23. 愛 知	4.2	3.6	3.7	2.7
24. 三 重	0.2	0.4	0.5	0.5
25. 滋 賀	1.3	1.0	1.7	2.1
26. 京 都	5.1	5.7	7.9	5.7
27. 大 阪	6.0	7.3	7.6	7.9
28. 兵 庫	2.7	2.8	3.5	3.4
29. 奈 良	0.6	1.2	0.9	1.3
30. 和歌山	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.1
31. 鳥 取	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 0.5
32. 島 根	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.9
33. 岡 山	1.8	0.9	2.1	1.1
34. 広 島	2.4	1.5	2.7	1.8
35. 山 口	0.3	0.0	0.7	0.1
36. 徳 島	▲ 0.5	▲ 1.4	▲ 0.4	▲ 1.4
37. 香 川	▲ 0.2	▲ 0.2	0.1	▲ 0.1
38. 愛 媛	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 0.3	▲ 0.8
39. 高 知	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.6
40. 福 岡	6.7	6.7	6.5	5.1
41. 佐 賀	2.7	1.7	3.4	2.2
42. 長 崎	1.1	0.3	1.4	0.4
43. 熊 本	3.1	2.8	3.5	2.5
44. 大 分	1.7	0.1	2.2	0.7
45. 宮 崎	▲ 0.3	▲ 0.3	0.2	▲ 0.1
46. 鹿 児 島	▲ 0.8	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.7
47. 沖 縄	5.0	6.1	7.0	7.1

図表－8 工業地の都道府県別変動率 出所：国土交通省（資料8）

(変動率：%)

	令和6年		令和7年	
	地価公示	地価調査	地価公示	地価調査
	R5. 1. 1～R6. 1. 1	R5. 7. 1～R6. 7. 1	R6. 1. 1～R7. 1. 1	R6. 7. 1～R7. 7. 1
全 国	4.2	3.4	4.8	3.4
01. 北海道	5.3	6.0	6.0	4.1
02. 青 森	1.1	▲ 0.1	2.1	0.2
03. 岩 手	1.9	2.1	2.7	1.7
04. 宮 城	8.0	3.5	8.6	3.3
05. 秋 田	2.6	2.9	2.6	3.3
06. 山 形	1.1	0.3	1.4	0.4
07. 福 島	0.4	0.3	0.9	0.3
08. 茨 城	1.5	1.6	2.1	2.0
09. 栃 木	2.2	2.1	3.3	3.4
10. 群 馬	1.6	1.8	2.3	2.3
11. 埼 玉	3.2	2.8	3.4	2.7
12. 千 葉	9.6	9.9	9.9	8.2
13. 東 京	4.8	7.4	7.8	10.6
14. 神奈川	5.9	7.4	6.2	7.2
15. 新 潟	1.3	0.4	1.6	0.4
16. 富 山	2.1	0.8	1.9	0.8
17. 石 川	3.0	▲ 0.2	4.7	0.4
18. 福 井	1.3	1.3	2.6	2.1
19. 山 梨	1.8	1.9	1.8	2.0
20. 長 野	1.8	1.4	2.1	1.8
21. 岐 阜	0.9	0.7	1.6	1.1
22. 静 岡	0.5	0.6	0.8	0.8
23. 愛 知	4.1	3.4	3.9	2.3
24. 三 重	1.6	1.9	1.9	1.8
25. 滋 賀	4.6	3.7	5.1	4.2
26. 京 都	5.9	7.6	7.4	8.0
27. 大 阪	4.7	5.2	6.3	5.9
28. 兵 庫	7.6	4.6	8.2	5.0
29. 奈 良	1.7	3.8	1.9	3.8
30. 和歌山	0.3	0.1	1.1	0.4
31. 鳥 取	▲ 0.2	▲ 0.2	0.1	0.2
32. 島 根	0.2	0.0	2.2	0.3
33. 岡 山	1.9	1.8	2.2	2.3
34. 広 島	1.7	1.7	2.2	1.9
35. 山 口	0.3	0.2	0.7	0.2
36. 徳 島	1.4	1.1	1.4	1.1
37. 香 川	0.2	▲ 0.3	0.5	▲ 0.3
38. 愛 媛	0.0	▲ 0.4	0.1	▲ 0.4
39. 高 知	0.1	▲ 0.6	0.2	▲ 0.5
40. 福 岡	8.1	11.6	8.9	8.6
41. 佐 賀	10.1	5.7	11.0	7.6
42. 長 崎	0.5	1.1	0.8	1.8
43. 熊 本	6.0	9.0	11.5	8.3
44. 大 分	0.6	▲ 0.1	0.9	0.2
45. 宮 崎	▲ 0.2	0.1	▲ 0.1	0.2
46. 鹿 児 島	1.5	0.5	2.0	1.3
47. 沖 縄	9.5	10.6	6.9	9.1

(3) 時価倍率の地域区分

① 設定市区町村区分

時価倍率は、令和7年3月31日時点の1,741市区町村（東京都特別区を含む）を前提として作成した。なお、令和7年4月1日から同年12月31日の間における市区町村の変動はない。

② 政令指定都市等

政令指定都市等は、高度な土地利用がなされるため、地価変動が用途地域及び容積率によって異なること、政令指定都市に移行するために周辺市町村との合併によって市域が拡大した都市があること、政令指定都市内部でも立地状況等で地価動向が異なっており、土地の所在等で容易に細区分した単位で把握できるため、下記の用途地域等を細区分した単位で時価倍率を作成した。

㊦住宅地の細区分

住宅地とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項に定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び田園住居地域をいう。

住宅地は、用途地域ごとに下記のとおり細区分する。

- 1・2 低層・田園……………第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域
- 1・2 中高層……………第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域
- 1・2 住居……………第一種住居地域及び第二種住居地域

㊧商業地の細区分

商業地とは、都市計画法第8条第1項に定められた準住居地域、近隣商業地域、商業地域をいう。

商業地は、指定容積率をもとに下記のとおり細区分する。

- 商業 400%未満……………指定容積率が400%未満の商業地
- 商業 400・500%……………指定容積率が400%以上600%未満の商業地
- 商業 600・700%……………指定容積率が600%以上800%未満の商業地
- 商業 800%以上……………指定容積率が800%以上の商業地（現在の最高限度は1300%）

【参考】固定資産税評価における用途地区の例

高度商業地区（Ⅰ）……都市内の容積率の高い地区（主として都市計画法に定める商業地域内で概ね容積率700%以上の地域）にあって、銀行、商社等の高層（主として8階以上）の大型オフィスビル、店舗等が街区を形成し、かつ敷地規模が大きい地区

高度商業地区（Ⅱ）……大都市にあっては都心又は副都心、地方都市にあっては都心地域、小都市にあっては中心地域等で、容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内で概ね容積率600%以上の地域）にあって、中高層（主として6階建以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売り商業地区若しくは事務所等が連たんする高度業務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区

①工業地の細区分

工業地とは、都市計画法第8条第1項に定められた準工業地域、工業地域及び工業専用地域をいう。

工業地は、用途地域ごとに下記のとおり細区分する。

準工業……………準工業地域

工業・工専……………工業地域及び工業専用地域

③ 政令指定都市等以外のその他の市町村

政令指定都市等以外のその他の市町村は、用途地域等をもとに住宅地、商業地、工業地の単位で時価倍率を作成した。

④ 時価倍率の設定

宅地の時価倍率は、前記の地域区分（政令指定都市等については細区分）ごとに、

- ・令和6年及び令和7年の地価公示（1月1日現在）の標準地のうち、前年から継続して選定されている標準地の価格の平均変動率
- ・令和6年及び令和7年の都道府県地価調査（7月1日現在）の基準地のうち、前年から継続して選定されている基準地の価格の平均変動率

を求めた。

地価公示は、国土交通省令で定める区域内の標準地について、当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、毎年1月1日時点の正常な価格を公示するものであり、都道府県地価調査は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）に基づき、都道府県が行う土地価格調査で、毎年7月1日時点の標準価格を判定するものである。いずれの評価制度も適正な地価の形成を目的とするものであって、宅地の時価倍率の把握にあたって最も重視すべきものである。

本件調査にあたっては、原則として、過年度の地価動向を踏まえて、最新の変動率の傾向が引き続き継続するものと予測した。

なお、令和6年度末（令和7年3月31日現在）価額を1.00とした令和7年度末（令和8年3月31日現在）の時価に換算する指数を求めるにあたっては、前記のとおり地価公示及び都道府県地価調査の最新の変動率が引き続き継続するものとしつつ、（一財）日本不動産研究所調査の令和7年9月時点の市街地価格指数、国土交通省が発表する「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～」（注）での四半期毎の地価変動率を、指数を求めるにあたっての予測参考資料とした。

（注）国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～」

国土交通省不動産・建設経済局土地経済課が実施する地価動向調査で、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにすることを目的としている。

調査は、不動産鑑定士が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省で集約する。

今回の調査では、交通インフラの整備、商業地及び物流関連施設地における需要の増加、インバウンドを含む観光需要の増加、半導体製造工場進出による需要の増加、災害等の理由に起因する地価変動が大きい地点については、直近の調査である都道府県地価調査・地価LOOKレポート・令和7年9月時点の市街地価格指数における地価変動率を参考にしたほか、必要に応じ、地元精通者の意見を聴取し時価倍率を査定した。

また、相続税路線価や固定資産税路線価は、下記の理由により採用しないこととした。

- ・相続税路線価は、地価公示価格等の8割で評価されたものであり、令和7年1月1日現在の価格は7月に公表されている。この変動率は各国税局・税務署が設定した「精通者地点の変動率」で発表されるものであり、精通者地点の選定は、各路線価を設定する際に問題となる場所で設定される傾向にあることや、必ずしも各市町村の路線価範囲が同一の基準で決められたものでないことから、原則として採用しない。
- ・固定資産税路線価は、地価公示価格等の7割で評価されたものであり、令和5年1月1日現在の価格に基づいた令和6年7月1日現在の価格が公表されている。ただし、この価格は、固定資産評価基準、地方税法附則等により「市町村長の判断で簡易な方法」で下落修正した（上昇したものは修正しない）ものとなっている。したがって、固定資産税路線価は採用しない。

時価倍率表の作成に際し、実際には存在しない区分（例えば東京都千代田区・容積率400%未満の商業地）の場合であっても、時価倍率表としてすべての項目に数値がある方が利用しやすいため、類似した用途又は近隣の市区町村の変動率を参考に時価倍率を査定した。

福島第一原子力発電所事故の影響がある地域として、福島県双葉郡大熊町、同郡双葉町の2町については、引き続き原発事故に関して町域の一部が帰還困難区域に指定されてお

り、地価公示・地価調査のすべての地点が調査を休止していることから、時価倍率を取り決められた取扱いに基づき「0000（ゼロ）」とした。

以上に基づき、令和6年度末（令和7年3月31日）の指数を1.00とし、これに地域区分別価格変動率を乗ずる方法によって、宅地の地域区分別に時価倍率を求めた。結果は、別添時価倍率表のとおりである。

2. 農地

(1) 最近の地価変動

最近の地価変動を、令和7年3月末調査の（一財）日本不動産研究所の「田畑価格及び賃借料調」（注）調査結果から概観する。

（注）（一財）日本不動産研究所「田畑価格及び賃借料調」

昭和34年3月以降、田畑価格等の全国的な動向を把握し、田畑価格並びに賃借料に関する資料を整備することを目的に、毎年3月末の数値を取りまとめ発表している。

調査方法は、全国の農地を農地として売買した田又は畑の価格及び実際に支払った賃借料を対象とし、都道府県で農地事情を最もよく反映していると認められる市町村（昭和25年2月現在の行政区画）を選定し、当該市町村を包括する現市町村の役場・農業委員会等に調査票を送付して回答を得ている。

最新の調査結果である令和7年の調査は、1,355市町村について調査票を送付し、714市町村から回答を得た（回収率は52.7%）。

この調査の田畑価格は、自作地の田又は畑を自作地として耕作する場合の売買価格で、売り手・買い手に相応と認められて取引きされる実測（縄のびがない）10a当たりの価格である。なお、果樹園・茶園及び桑園等の売買は含まない。

① 田

令和7年3月末における全国平均（集計対象とした都道府県）の10a当たりの田の価格は641,398円で、前年と比べ概ね横ばいであり、これまで長期間下落が継続していたが下げ止まりの兆候が見られる。同調査に関する公表資料に記載されている回答者へのアンケートによると、田価格が下落したと回答した主な理由として、「農業後継者の減少」「高齢化」「買い手がない」などが挙げられている。

前年の米価は高値で推移したが、燃料費等の上昇もあり田価格への影響は限定的である。一方、米作は、高齢化の進行、農業後継者不足等による農業経営の先行き不安も根強く、田の需給緩和の状態は今後も続くと考えられる。

② 畑

令和7年3月末における全国平均（集計対象とした都道府県）の10a当たりの畑の価格は405,588円で、平成4年から34年連続で下落しているが、近年は下落幅が縮小傾向にある。同調査に関する公表資料に記載されている回答者へのアンケートによると、畑価格が下落したと回答した主な理由として、「農業後継者の減少」「高齢化」「買い手がない」などが挙げられている。

畑価格の下落幅は縮小傾向にあるものの、高齢化の進行に伴い、労働集約的な畑作の経営が厳しくなっている状況が進み、農業後継者不足等から、畑の需給緩和の状態は今後も続くと考えられる。

図表－9 田畑価格と賃借料の推移と変動率

出所：（一財）日本不動産研究所（資料3）

調査数値 3月末	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和6年度 変動率(%)	令和7年度 変動率(%)
田価格	674,091	657,707	647,213	641,607	641,398	▲ 0.9	▲ 0.0
畑価格	419,039	412,987	408,640	406,823	405,588	▲ 0.4	▲ 0.3
田賃借料	8,629	8,438	8,342	8,293	8,500	▲ 0.6	2.5
畑賃借料	4,970	4,927	4,909	4,893	5,030	▲ 0.3	2.8

10a当たり各年3月末現在の平均価格又は平均賃借料(円)

(2) 時価倍率の考え方

① 地域区分

農地は、作物の栽培態様によって田と畑に大別され、収益性が異なること等から、売買価格にも差がある。田、畑ともに長期間にわたって下落しているが、消費地等との関係から都道府県単位で状況が異なるため、田、畑の地域区分はいずれも都道府県別とした。

② 地域区分別価格変動率

田と畑の令和7年度の地域区分別価格変動率は、原則として、令和6年度の価格変動率の傾向が引き続き継続するものと判断した。

田畑価格及び賃借料調では、東京都・神奈川県及び大阪府の田畑価格は宅地等への転用が見込まれることから高額であること、また、沖縄県では田の利用が少なく、高知県では畑の調査対象市町村数が少ないことから、都道府県別の価格が表象されていない。

これらの都府県は、下表のように隣接県若しくは自然的条件が類似した県又は地方平均の数値を採用した。

図表－10 田畑変動率の表象除外都府県の扱い

表象除外都府県	採用する田変動率	採用する畑変動率
東京都	埼玉県	埼玉県
神奈川県	埼玉県	埼玉県
大阪府	兵庫県	兵庫県
高知県		四国地方平均
沖縄県	長崎県	

※ 表中の斜線は当該区分に関して表象を継続している都府県を示す。

(3) 時価倍率の設定

令和6年度末（令和7年3月31日）の指数を1.00とし、これに前記（2）で求めた地域区分別価格変動率を乗ずる方法によって、農地の区分（田、畑）別に時価倍率を求めた。結果は、別添時価倍率表のとおりである。

3. 山林

(1) 最近の地価変動

最近の地価変動を、令和7年3月末調査の（一財）日本不動産研究所の「山林素地及び山元立木価格調」（注）調査結果から概観する。

（注）（一財）日本不動産研究所「山林素地及び山元立木価格調」

昭和34年3月以降、山林素地価格等の全国的な動向を把握し、山林素地価格並びに山元立木価格に関する資料を整備することを目的に、毎年3月末の数値を取りまとめ発表している。

調査方法は、全国（交通・運材ともに不便な水源地帯等を除く）の林地を林地として売買した立木を含まない用材林地又は薪炭林地の価格（素地価格）及び山に立っている樹木の利用材積売渡価格を対象とし、都道府県で林業事情を最もよく反映すると認められる市町村（昭和25年2月現在の行政区画）を選定し、当該市町村を包括する現市町村の役場・森林組合等に調査票を送付して回答を得ている。

最新の調査結果である令和7年の調査は、983市町村について調査票を送付し、619市町村から回答を得た（回収率は63.0%）。

山林素地価格は、林地として利用する場合の売買価格で、売り手・買い手に相応と認められて取引される実測（縄のびがない）10a当たりの素地価格であり、用材林地（杉・桧・松等の主として針葉樹が植生している林地）と薪炭林地（くぬぎ・なら・かし等の主として広葉樹が植生している林地）の価格に区分されている。

① 用材林地

令和7年3月末における全国平均（北海道及び沖縄県を除く、以下同じ。）の普通品等10a当たり山林素地価格のうち、用材林地価格は40,533円で、前年に比べ▲0.6%下落した。同調査に関する公表資料に記載されている回答者へのアンケートによると、用材林地価格が下落したと回答した主な理由として、「買い手がない」「高齢化」「林業経営の先行き不安」などが挙げられている。

全国平均の利用材積1立方m当たり山元立木価格は、ウッドショック（世界的な木材需給の逼迫）の収束後、杉、桧、松ともに令和5年調査で大幅な下落に転じ、桧が若干持ち直したが、杉、松は低下が継続した。立木価格は以前の価格水準と比較すると低位であることから用材林地の投資採算が好転するには至っていない。また、林業後継者の減少等の林業経営における構造面の不安材料も払拭されておらず、用材林地への需要は弱含みで推移するものと考えられる。

② 薪炭林地

令和7年3月末における全国平均の普通品等10a当たり山林素地価格のうち、薪炭林地価格は28,567円で、前回調査に比べ▲0.2%下落した。同調査に関する公表資料に記載されている回答者へのアンケートによると、薪炭林地価格が下落したと回答した主な理由と

して、「買い手がない」「林業後継者の減少」「高齢化」などが挙げられている。

パルプチップ材の需要減少など薪炭林地の需要は弱含みであり、今後もこの状況が続くと考えられる。

図表－１１ 林地価格と杉・桧価格の推移と変動率

出所：（一財）日本不動産研究所（資料４）

調査数値 3月末	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和6年度 変動率(%)	令和7年度 変動率(%)
用材林地	41,080	41,082	40,960	40,759	40,533	▲ 0.5	▲ 0.6
薪炭林地	28,513	28,553	28,595	28,619	28,567	0.1	▲ 0.2
杉	3,200	4,994	4,361	4,127	4,026	▲ 5.4	▲ 2.4
桧	7,137	10,840	8,865	8,940	9,494	0.8	6.2

林地は10a当たり、杉・桧は1立方m当たりの各年3月末現在の平均価格(円)

(2) 時価倍率の考え方

① 地域区分

山林は、植生している樹種によって用材林地と薪炭林地に大別され、林木の収益性が異なるとともにその立地条件も異なることから、売買価格にも差がある。用材林地、薪炭林地ともに長年価格が下落し、林業生産だけでは投下資本回収困難な水準の素地価格となっていることから、地域における事情が反映される傾向になっている。したがって、用材林地、薪炭林地の地域区分は、いずれも都道府県別とした。

② 地域区分別価格変動率

用材林地と薪炭林地の令和7年度の地域区分別価格変動率は、原則として、令和6年度の価格変動率の傾向が引き続き継続するものと判断した。

山林素地及び山元立木価格調では、宅地等への転用が見込まれる価格と思われる内容を除外した結果、調査対象市町村数が少ない県、大阪府・沖縄県のように山が少なく林地としての土地利用が少ない都府県は表象していない。また、長期間にわたって下落している山林素地価格と宅地の価格とはその動きが異なることから、これらの都府県は、下表のように地勢的に類似した府県又は地方平均の数値を採用した。

図表－12 山林素地変動率の表象除外都府県の扱い

表象除外都府県	採用する用材林地変動率	採用する薪炭林地変動率
千葉県	埼玉県	埼玉県
東京都	埼玉県	埼玉県
神奈川県	埼玉県	埼玉県
愛知県		三重県
滋賀県	兵庫県	京都府
大阪府	兵庫県	京都府
奈良県	兵庫県	京都府
徳島県		四国地方平均
香川県	四国地方平均	四国地方平均
沖縄県	九州地方平均	九州地方平均

※ 表中の斜線は当該区分に関して表象を継続している都府県を示す。

(3) 時価倍率の設定

令和6年度末（令和7年3月31日）の指数を1.00とし、これに前記（2）で求めた地域区分別価格変動率を乗ずる方法によって、山林の区分（用材林地、薪炭林地）別に時価倍率を求めた。結果は、時価倍率表のとおりである。

4. 原野等・雑種地

宅地、農地、山林以外の地目を取り扱う（付属資料4「地目別の評価」参照）。

(1) 変動率の資料

宅地、農地、山林以外の地目の地価変動率を把握できる資料は、下記に掲げる資料があるが、本調査において直接参考となる統計資料はない。

① 固定資産税の評価額

民間課税地の平均価格及び評価地積の固定資産の評価の状況は、固定資産概要調書によって把握できる。固定資産税の評価替えは3年に1度であり（最近は令和6年）、宅地以外の地目の評価は、宅地の場合における「地価公示価格等の7割程度」のようなはっきりとした統一基準が存在しないために、市町村ごとにその取扱いに差異がある。

原野等・雑種地の評価は、固定資産評価基準においては、売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法を原則としているが、一般的には売買実例の収集が難しいこと、売買実例における取引の事情を補正することが難しいこと、取引土地の利用の程度を客観的基準で把握しづらいこと等により、他の地目（宅地、農地、山林）の評価を基準として評価替えを行っている。

図表－13 固定資産の価格等の概要調書にみる年平均変動率 出所：総務省（資料5）

地目		年平均変動率 (注1・注2)
鉱泉地		0.1%
池沼		0.6%
牧場		0.0%
原野		0.0%
雑種地	ゴルフ場の用地	0.2%
	遊園地等の用地	▲ 1.7%
	鉄軌道用地・単体利用	1.6%
	鉄軌道用地・複合利用	0.3%
	その他の雑種地	▲ 0.6%
	小計	▲ 0.1%
全地目		1.4%

(注1) この変動率は定点観測されていないので、土地利用の変化によって大きく影響される傾向にある。

(注2) 評価替えの内容が公表されている令和6年と令和3年とを比較し、3年間の変動率を求め、これを3で除し年平均変動率を求めた。

図表－14 固定資産概要調書にみる評価総地積及び平均価格

出所：総務省（資料5）

評価総地積

地目	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	
鉱泉地	115	115	114	114	115	112	
池沼	257	252	253	252	252	253	
牧場	1,190	1,179	1,167	1,162	1,152	1,143	
原野	8,419	8,416	8,421	8,432	8,446	8,463	
雑種地	ゴルフ場用地	1,351	1,342	1,325	1,323	1,317	1,306
	遊園地等の用地	38	38	39	38	38	38
	鉄軌道用地・単体利用	469	468	468	468	466	466
	鉄軌道用地・複合利用	11	11	11	11	11	11
	その他の雑種地	4,157	4,248	4,373	4,452	4,523	4,606
	小計	6,026	6,107	6,216	6,292	6,356	6,427
全地目	162,944	162,901	162,992	162,954	162,972	163,032	

単位：百ha（鉱泉地は千㎡）

単位面積当たり平均価格

地目	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	
鉱泉地	151,754	151,712	150,288	150,607	151,040	150,573	
池沼	109	106	107	107	108	109	
牧場	10	10	10	10	10	10	
原野	14	14	14	14	14	14	
雑種地	ゴルフ場の用地	1,273	1,272	1,264	1,264	1,263	1,270
	遊園地等の用地	10,216	10,280	9,488	8,552	8,232	9,002
	鉄軌道用地・単体利用	10,709	10,689	12,111	11,939	12,034	12,683
	鉄軌道用地・複合利用	299,892	296,634	394,798	384,115	372,117	398,425
	その他の雑種地	7,094	6,932	6,972	6,827	6,705	6,841
	小計	6,622	6,521	6,848	6,714	6,616	6,825
全地目	4,171	4,171	4,486	4,474	4,474	4,679	

単位：円/㎡

② その他の資料

- ・都道府県地価調査による宅地見込地の価格変動率

上記で示した資料のうち、固定資産税の宅地以外の評価額は市町村ごとにその取扱いに差異があること、都道府県地価調査の宅地見込地は、現在の土地利用は宅地以外の地目であるが宅地になると見込まれることを前提とした価格変動率で、雑種地等の指標としてはいずれも不適切である。したがって、地目独自の変動率を得ることが難しいため、周辺の土地利用で多いと考えられる山林の都道府県別薪炭林地の倍率を、原則適用することとした。

(2) 時価倍率の考え方

- ① 原野……………都道府県別薪炭林地の時価倍率とする。

ただし、都市計画法の市街化区域と定められている区域内で、令和2年国勢調査の結果による人口集中地区（DID 地区）内に所在し、周辺状況から見て著しく不適当な場合は宅地の時価倍率を適用する。

- ② 牧場、池沼、鉱泉地、墳墓地、海浜地……………原野に準じ、都道府県別薪炭林地の時価倍率とする。

これらの地目は地方に所在することが多く、地目の性質の似た原野に準ずることとした。また、原野のただし書きも適用する。

- ③ 雑種地……………原野に準じ、都道府県別薪炭林地の時価倍率とする。

雑種地は、市街地で宅地と一体的に利用されている土地がある一方で、狭小な水路敷、道路敷など多種多様な利用状況がある。国有財産台帳に関する規定を適用しない公共用財産、無償貸付中の都道府県道、市町村道用地とのバランスを考え、原野に準ずることとした。また、原野のただし書きも適用する。

5. 立木竹、地役権、鉱業権

(1) 立木竹の時価倍率

① 国有財産の内容

国有財産における立木竹の財産状況を見ると、価格ベースでは立木が約98%を占めており、他の樹木、竹の価格の占める割合は無視し得るほど小さい。

樹木は属する庁舎の周囲や公園にある植樹も資産として計上されていると考えられること、竹も取引の対象となることが難しい財産であるため、あえて区分しないこととした。

図表－15 立木竹の国有財産
出所：財務総合政策研究所（資料1）

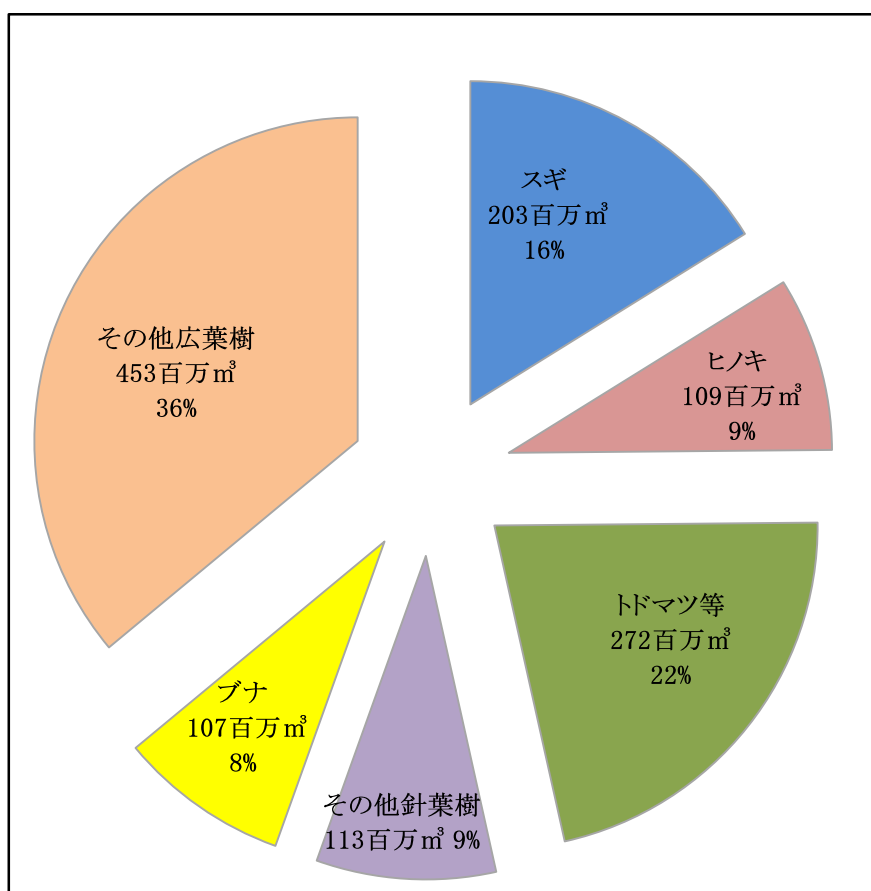
財産の種類			樹木	立木	竹	合計	価格の多い所管及び組織 (価格・百万円)
			千本	千立方メートル	千束		
行政財産	公用財産	数量	3,111	3,626	693	—	農林水産省 林野庁 37,323
		価格(百万円)	62,949	15,912	637	79,499	防衛省 19,771
	公共用財産	数量	2,221	1,360	1	—	国土交通省 国土交通省地方官署 12,199
		価格(百万円)	12,733	1,981	29	14,744	環境省 環境本省 2,545
	皇室用財産	数量	94	190	5	—	
		価格(百万円)	1,106	453	26	1,586	
	森林経営用財産	数量	—	1,278,067	20	—	農林水産省 林野庁 3,955,857
		価格(百万円)	—	3,955,756	100	3,955,857	
	小計	数量	5,428	1,283,245	721	—	
		価格(百万円)	76,790	3,974,104	793	4,051,688	
普通財産	数量	1,183	869	10	—	環境省 8,855 財務省 4,659	
	価格(百万円)	13,684	2,994	174	16,854	防衛省 2,891	
合計	数量	6,612	1,284,115	731	—		
	価格(百万円)	90,474	3,977,099	968	4,068,542		

林野庁における令和6年4月1日現在の立木の材積内容は、針葉樹が約55%、広葉樹が約45%でやや針葉樹が多い。樹種として多いのはスギの約203百万立方メートルである。ただし、北海道の松として区分されるトドマツ約147百万立方メートル、カラマツ約58百万立方メートル、エゾマツ約68百万立方メートルを合わせると約272百万立方メートルとなり、松類が最も多い。

地域別の材積では、北海道が全国の37.2%を占めており、ついで、東北21.6%、関東13.8%となっている。地域別の針葉樹・広葉樹内訳では、北海道・東北は概ね半々となっているが、関東では針葉樹の割合がやや高く、中部以西では針葉樹の占める割合が高い。

図表－１６ 林野庁の立木の樹種

出所：林野庁（資料６）



図表－１７ 林野庁の地域別立木の材積

出所：林野庁（資料６）

	針葉樹		広葉樹		総数	
	材積(千立方メートル)	割合	材積(千立方メートル)	割合	材積(千立方メートル)	割合
北海道	232,252	33.3%	234,870	42.0%	467,122	37.2%
東北	133,462	19.2%	137,875	24.7%	271,337	21.6%
関東	94,877	13.6%	78,999	14.1%	173,876	13.8%
中部	70,825	10.2%	30,831	5.5%	101,656	8.1%
近畿中国	37,731	5.4%	18,382	3.3%	56,113	4.5%
四国	37,563	5.4%	9,065	1.6%	46,628	3.7%
九州	90,206	12.9%	49,246	8.8%	139,452	11.1%
合計	696,916	—	559,268	—	1,256,184	—

(注) 端数処理の関係で合計数値は合わない場合がある。

② 時価倍率の考え方

立木価格の調査としては、(一財)日本不動産研究所の「山林素地及び山元立木価格調」がある。

山元立木価格＝最寄木材市場渡し素材価格－生産諸経費等

最寄木材市場渡し素材価格及び生産諸経費等は、実際に取引される価格及び諸経費等の中値、生産諸経費等は、伐木費・造材費・運搬費・金利・その他素材生産に要した経費・伐木利潤の合計額を調査し、算出したものとなっている。

この立木価格は、北海道を除く都府県は杉・桧・松・薪炭材（椎茸原木・チップ用材を含む）別、北海道は松及び薪炭材別に、利用材積（末口径 20～22cm、長さ 3.65～4m の並丸太程度を標準とした材積をいう）1立方メートル当たり価格を調査している。なお、薪炭材の記載は北海道のみであり、北海道を除く都府県は杉・桧・松の平均指数も併せて記載している。

前記のように、国有財産の立木竹は、北海道の立木が全国の約 37%を、北海道以外の地域の針葉樹の立木が全国の約 37%を占めていること、また、樹木・竹は数量が僅少であるため、「立木竹」の時価倍率は山元立木価格調の杉・桧・松平均指数の変動率及び北海道の松・薪炭材の価格の変動率を採用して時価倍率を求めることが適切である。

図表－18 杉・桧・松平均指数 北海道・松及び薪炭材の山元立木価格

出所：(一財)日本不動産研究所(資料4)

調査数値(3月末)	平成31年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
杉・桧・松平均指数	1,872	1,794	1,993	2,984	2,587	2,535	2,569
対前年変動率(%)	2.6	▲ 4.2	11.1	49.7	▲ 13.3	▲ 2.0	1.3
北海道・松 山元立木価格	4,234	4,412	4,158	4,933	5,446	5,079	4,994
対前年変動率(%)	7.9	4.2	▲ 5.8	18.6	10.4	▲ 6.7	▲ 1.7
北海道・薪炭材 山元立木価格	1,788	1,937	1,805	1,796	1,826	1,879	1,873
対前年変動率(%)	4.0	8.3	▲ 6.8	▲ 0.5	1.7	2.9	▲ 0.3

※山元立木価格は「利用材積1立方メートル当たり円」を示す。

令和7年調査では、全国平均の利用材積1立方メートル当たり山元立木価格は、杉が4,026円、桧が9,494円、松が2,453円で、前年に比べ杉は▲2.4%、松は▲4.6%とそれぞれ下落し、桧は6.2%と上昇した。ウッドショックの収束後、杉、桧、松ともに令和5年調査で大幅な下落に転じ、桧が若干持ち直したが、杉、松は低下が継続した。国内においては、様々な物価上昇圧力が素材価格に影響し、国産材価格はウッドショック以前の水準までは下がっておらず、立木を取り巻く環境は不透明な状況である。

上記の状況を踏まえ、樹種及び地域性を考慮し、価格変動率を下記のように査定した。
 図表－17より、北海道・北海道以外、針葉樹・広葉樹の総材積に対する各割合は、北海道の針葉樹 18.49%、同広葉樹 18.70%、北海道以外の針葉樹 36.99%、同広葉樹 25.82%であり、これらの割合に、北海道の針葉樹には「北海道・松の変動率」、同広葉樹には「北海道・薪炭材の変動率」、北海道以外の立木には「杉・桧・松平均指数の変動率」を乗じ、加重平均により、価格変動率を求めることとした。

その結果、この手法による価格変動率として0.4% (1.004) が求められた (※)。

※ 価格変動率を求める過程

図表－19 地域別・樹種区分別の総材積に対する割合

(図表－17より集計)

(上段：材積千立方メートル、下段：総材積に対する割合)

	針葉樹	広葉樹	総数
北海道	232,252 (18.49%)	234,870 (18.70%)	467,122 (37.19%)
北海道以外	464,664 (36.99%)	324,398 (25.82%)	789,062 (62.81%)
合計	696,916 (55.5%)	559,268 (44.5%)	1,256,184 (100.0%)

(注) 端数処理の関係で合計数値は合わない。

上記の地域別・樹種区分別の総材積に対する割合に、図表－18に示した変動率を乗じ、価格変動率を求めた。

$$(18.49\% \times \blacktriangle 1.7\%) + (18.70\% \times \blacktriangle 0.3\%) + (36.99\% \times 1.3\%) + (25.82\% \times 1.3\%) \\ = 0.4\%$$

第1項：北海道 針葉樹割合×北海道 松 山元立木価格変動率

第2項：北海道 広葉樹割合×北海道 薪炭材 山元立木価格変動率

第3項：北海道以外 針葉樹割合×北海道以外 杉・桧・松 平均指数変動率

第4項：北海道以外 広葉樹割合×北海道以外 杉・桧・松 平均指数変動率

しかし、最近の立木価格は、上記のように国内の需給環境により価格の変動が大きいほか、国内木材需要の約 57%を占める輸入材価格についても、為替レートや生産国の動向等により大きく変動するため、資材だけの変動数値が調査されている国内企業物価指数 (CGPI) の「丸太 (コード 2202050010) 」も採用することとした。

図表－２０ 丸太の指数

出所：日本銀行 (資料 7)

年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年平均
令和6年	126.3	126.3	125.0	123.6	122.6	120.5	119.8	119.8	120.3	120.1	120.7	122.0	122.3
令和7年	122.0	122.7	123.8	123.5	122.5	122.1	121.9	122.4	123.3	122.8	123.1	123.3	122.8

直近 2 年間の丸太の指数は上表のとおりであり、本調査では、各年の年平均指数から年間変動率を下記のように求めた。

$$\begin{array}{rcccl} \text{令和 7 年平均指数} & & \text{令和 6 年平均指数} & & \text{年間変動率} \\ 122.8 & \div & 122.3 & \asymp & 1.004 \quad (0.4\%) \end{array}$$

山元立木価格を用いた変動率では、北海道の松・薪炭材の価格は若干下落したが、北海道を除く都府県の杉・桧・松の価格が上昇したことから、概ね横ばいの変動率が求められた。

また、国内における丸太の物価水準を示した国内企業物価指数 (丸太) の過去 2 年間の指数は上表のとおりであり、概ね横ばいの変動率となっている。

本調査では、これらから求められた変動率は一致したので、令和 7 年度の変動率を 0% と判断した。

③ 時価倍率の設定

令和 6 年度末 (令和 7 年 3 月 31 日) の指数を 1.00 とし、これに上記で求めた価格変動率を乗ずる方法によって、立木竹の時価倍率を 1.00 とした。

(2) 地役権の時価倍率

① 国有財産の内容

国有財産の区分では地上権等に区分され、地上権等は民法に規定された用益物件である地上権又は地役権となっている。

地上権は工作物又は竹林を所有するためなどの目的で、他人の土地を使用する権利であり、地役権は自分の土地の便益のため他人の土地を供し得る権利である。

地上権等は下記のように数量、価格ともに公用財産が多く、平均単価は1,122円/㎡である。

図表－21 地上権及び地役権の国有財産分類別現在額

出所：財務総合政策研究所（資料1）

種類		数量(千㎡)	価格(千円)	単価(円/㎡)
行政 財産	公用財産	3,241	3,604,494	1,112
	公共用財産	0	30,994	-
	皇室用財産	0	8	-
普通財産		0	5,357	-
合計		3,244	3,640,855	1,122

(注) 端数処理の関係で合計数値は合わない。

② 時価倍率の考え方

国有財産が全国に分散していること、地役権の権利の多くは住宅地で発生することから、全国一律の時価倍率が適切である。したがって「全国 住宅地」の変動率を用いることが妥当であると判断した。

査定に用いる直近の数値として、図表－4で示した市街地価格指数の「全国 住宅地」の変動率（令和7年度上半期0.8%、下半期の見通し0.8%、年間換算1.6%）、及び図表－5で示した令和7年都道府県地価調査の「全国 住宅地」の変動率1.0%を用いた。

これらの地価変動率は、市街地価格指数・都道府県地価調査ともに上昇傾向であったが、若干、市街地価格指数の変動率が高めとなった。これは、市街地価格指数が全国都市部市街地の地価変動を反映する指標であり、景気動向の影響等によるものと考えられることから、令和7年度の変動率として都道府県地価調査結果を重視することが適切と考え、令和7年度の変動率を1.0%と予測した。

③ 時価倍率の設定

令和6年度末（令和7年3月31日）の指数を1.00とし、これに上記で求めた価格変動率を乗ずる方法によって、地役権の時価倍率を1.01とした。

(3) 鉱業権の時価倍率

① 国有財産の内容

鉱業権とは、鉱業法（昭和 25 年法律第 289 号）第 5 条で、登録を受けた一定の土地の区域（鉱区）において、登録を受けた鉱物及びこれと同種の鉱床中に存する他の鉱物を掘採し、及び取得する権利とされている。

② 時価倍率の考え方

鉱業権は全国を一律とし、国内の企業間取引の価格を対象とした国内企業物価指数（CGPI）の鉱産物「砕石（コード 2202150003）」が最も適切であると考えた。

過去 2 年間の砕石の指数は下表のとおりであり、令和 6 年から 7 年にわたり上昇傾向にある。本調査では、各年の年平均指数から年間変動率を下記のように求め、令和 7 年度の変動率を 4.0%と判断した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{令和 7 年平均指数} & & \text{令和 6 年平均指数} & & \text{年間変動率} \\ 121.8 & \div & 116.8 & \div & 1.04 \end{array}$$

図表－ 2 2 砕石の指数
出所：日本銀行（資料 7）

年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年平均
令和6年	113.7	115.1	115.1	115.1	115.7	115.7	118.1	118.1	118.8	118.8	118.8	118.8	116.8
令和7年	118.8	120.2	120.7	120.7	120.7	121.5	121.5	122.9	123.7	123.7	123.7	123.7	121.8

③ 時価倍率の設定

令和 6 年度末（令和 7 年 3 月 31 日）の指数を 1.00 とし、これに上記で求めた価格変動率を乗ずる方法によって、鉱業権の時価倍率を 1.04 とした。

立木竹、地役権、鉱業権の時価倍率は以下のとおりである。

図表－２３ 立木竹、地役権、鉱業権の時価倍率

適用区分	調査項目	時価倍率
全国	立木竹	1.00
全国	地役権	1.01
全国	鉱業権	1.04

(出所資料)

- 資料 1 : 財務省 財務総合政策研究所「財政金融統計月報」第 872 号
令和 6 年 3 月 31 日現在
- 資料 2 : 一般財団法人 日本不動産研究所「市街地価格指数」
- 資料 3 : 一般財団法人 日本不動産研究所「田畑価格及び賃借料調」
- 資料 4 : 一般財団法人 日本不動産研究所「山林素地及び山元立木価格調」
- 資料 5 : 総務省「固定資産の価格等の概要調書」令和元年度～令和 6 年度
- 資料 6 : 林野庁「第 76 次令和 6 年国有林野事業統計書（令和 5 年度）」
令和 6 年 4 月 1 日現在
- 資料 7 : 日本銀行「企業物価指数」
最新数値は令和 8 年 1 月 15 日発表の令和 7 年 12 月分
日本銀行のホームページによる
- 資料 8 : 国土交通省「令和 7 年地価公示」「令和 7 年都道府県地価調査」
国土交通省のホームページによる

以 上

付 属 資 料

1. 地価公示と都道府県地価調査
2. 地価公示と都道府県地価調査に基づく地価動向の特徴
3. 地目の認定（固定資産評価基準、不動産登記、財産評価基本通達）
4. 地目別の評価（固定資産評価基準、財産評価基本通達）

付属資料 1 地価公示と都道府県地価調査

I. 地価公示制度の概要

地価公示は、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格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規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

1. 対象区域

地価公示は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第12条第1項の規定により指定された規制区域を除く。以下「公示区域」という。）において実施することとされている（地価公示法（昭和44年法律第49号。以下「法」という。）第2条第1項）。

2. 標準地の選定基準

令和7年地価公示では、公示区域内の全国26,000の標準地を選定し、正常な価格を公示した（ただし、隔年で調査を行う430地点、福島第一原子力発電所の事故の影響による6地点及び令和6年能登半島地震の影響による1地点の計437地点について調査を休止。調査実施地点数は25,563地点）。

標準地は、法によれば「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において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地」でなければならない（法第3条）が、地価公示法施行規則（昭和44年建設省令第55号。以下「規則」という。）はこれをさらに説明して、「土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる一団の土地」としている（規則第3条）。

なお、ここで「一団の土地」とは、同一使用者によって同一使用目的に供されている連続した一区画の土地のことである。

公示する標準地の正常な価格（以下「公示価格」という。）が、一般の土地の取引価格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際に規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制において土地価格の審査の際に規準とされるものであるため、標準地は、特に次の点に留意して選定されている。

(1) 標準地の代表性

標準地は、市町村（都の特別区及び政令指定都市の区を含む。）の区域内において、適

切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

(2) 標準地の中庸性

標準地は、当該標準地が設定される区域（以下「標準地設定区域」という。）内において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

(3) 標準地の安定性

標準地は、標準地設定区域内における安定した土地の利用状況に配慮したものであること。また、土地の利用状況が移行している地域内にある場合にあっては、そのような変化に十分に配慮したものであること。

(4) 標準地の確定性

標準地は、明確に他の土地と区別され、範囲が特定できるものであること。また、選定する標準地の特性を踏まえ、範囲の特定する方法を広く考慮することで、範囲の特定が容易な地点に偏ることがないように配慮すること。

また、標準地は毎年点検を行っており、点検結果を踏まえて、当該標準地が上記の4つの点に合致しているか否かを検討したうえで、標準地としての適格性を判定している。

3. 標準地の価格の判定

公示されるのは、毎年1月1日における標準地の単位面積当たりの正常な価格である（法第2条第1項、規則第2条）。「正常な価格」とは、「土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」（法第2条第2項）、すなわち、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格、換言すれば、売手にも買手にもかたよらない客観的な価値を表したものである。正常な価格の判定は、標準地に建物がある場合や標準地に関して地上権その他当該土地の使用収益を制限する権利（以下「建物等」という。）が存する場合には、これらの建物や権利がないものとして（つまり更地として）行われる（法第2条第2項）。

例えば、標準地に建っている現状の建物を前提に評価を行うと、建物の築年の違いや構造、階層、用途の違いといったその土地の属性と関係のない特徴が土地の価格に反映されることになる。したがって、土地の本来の価値を示すため、現存する建物等の形態にかかわらず、その土地の効用が最高度に発揮できる使用方法（最有効使用）を前提として、評価を行っている。

正常な価格は、土地鑑定委員会が2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、必要な調整を行って判定する（法第2条第1項）。

また、土地鑑定委員会は、地価公示の円滑な実施のため、鑑定評価員に委嘱した不動産鑑定士を都道府県毎の区域または都道府県を2以上に区分した地域に設置した分科会に配し、分科会では、標準地の点検及び候補地の検討、経済動向や地価動向に関する情報交換・意見交換、価格形成要因の分析などを行っている。

不動産鑑定士が標準地の鑑定評価を行う際は、標準地についての鑑定評価の基準に定められた鑑定評価手法により求められる価格を勘案して鑑定評価を行うものとされている（法第4条）。これらの手法の内容は、標準地の鑑定評価の基準に関する省令（昭和44年建設省令第56号）に定められており、具体的には次のとおりである。

取引事例比較法とは、多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、対象不動産の試算価格を求める手法であり、これにより求められた試算価格を「比準価格」という。

収益還元法とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であり、これにより求められた試算価格を「収益価格」という。なお、地価公示では標準地に最有効使用の建物を想定し、その想定された不動産から得られる総収益から総費用を控除して全体の不動産の純収益を試算し、さらに、当該不動産のうち建物に帰属する純収益を控除して土地に帰属する純収益を求め、当該土地に帰属する純収益を還元利回りで還元して試算価格を求める方式（土地残余法）を採用している。

開発法とは、更地を一体利用することが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最有効使用の建物が建築・販売されることを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して求める手法であり、これにより求められた試算価格を「開発法による価格」という。

原価法とは、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法であり、これにより求められた試算価格を「積算価格」という。

4. 標準地の価格等の公示、閲覧措置

土地鑑定委員会は、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、すみやかに、次の諸事項（以下「公示事項」という。）を官報で公示するものとされている（法第6条、規則第5条）。

- ア 標準地の所在及び地番
- イ 標準地に関しなされている住居表示
- ウ 標準地の単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日
- エ 標準地の地積及び形状
- オ 標準地及びその周辺の土地の利用の現況
- カ 標準地の前面道路の状況
- キ 標準地についての水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況
- ク 標準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況
- ケ 標準地に係る都市計画法その他法令に基づく制限で主要なもの
- コ その他、標準地の鑑定評価において採用した資料及び標準地についての土地の客観

的価値に作用する諸要因に関する事項で土地鑑定委員会が必要と認めるもの

国土交通省不動産・建設経済局ホームページ(<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/index.html>)において、令和2年地価公示より、公示事項及び標準地の所在を表示する図面を掲載している。

また、不動産情報ライブラリ(<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>)では、地価公示が開始された昭和45年以降の公示価格の検索や、鑑定評価員が作成した鑑定評価書の閲覧ができるようになっている。

5. 公示価格の効力等

標準地の価格等が公示されると、次のような効果が発生する。

- (1) 不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない(法第8条)。公示価格を規準とするとは、対象土地の更地としての価格を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる1又は2以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいうとされている(法第11条)。この場合、対象土地の価格判定の基準日と標準地の価格判定の基準日(毎年1月1日)とは異なるのが通例と思われるが、その際には、二つの基準日の間の地価の変動を考慮して、必要に応じていわゆる時点修正を行わなければならない。
- (2) 土地収用法その他の法律によって土地を収用することができる事業を行う者は、公示区域内の土地を当該事業の用に供するため取得する場合(当該土地に関して地上権その他当該土地の使用又は収益を制限する権利が存する場合においては、当該土地を取得し、かつ、当該権利を消滅させる場合)において、当該土地の取得価格(当該土地に関して地上権その他当該土地の使用又は収益を制限する権利が存する場合においては、当該権利を消滅させるための対価を含む。)を定めるときは、公示価格を規準としなければならない(法第9条)。
- (3) 収用委員会は、収用に係る土地に対する補償金の額を算定する際には、事業の認定の告示の時における相当な価格に権利取得裁決の時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて算定することとなっているが、公示区域内の土地について、この相当な価格を算定するときには、公示価格を規準として算定した当該土地の価格を考慮しなければならない(法第10条)。
- (4) 公示区域内において、土地の取引を行う者は、公示価格を指標として取引を行うように努めなければならない(法第1条の2)。
- (5) 地方公共団体、土地開発公社等は、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号)の規定に基づいて、公示区域内の一定の土地を有償で譲渡しようとする土地の

所有者等が都道府県知事に届出又は申出した土地を買取ろうとする場合は、公示価格を規準としなければならない（公有地の拡大の推進に関する法律第7条）。

- (6) 都道府県知事は、公示区域内の土地について国土利用計画法の規定に基づいて基準価格（許可申請に係る土地の所有権の価額、不許可の場合の土地の所有権の買取り価額、届出に係る土地の所有権の価額及び遊休土地の買取り価額）を算定する場合は、公示価格を規準として算定しなければならない（国土利用計画法第16条第1項第1号、第19条第2項、第27条の5第1項第1号、第27条の8第1項第1号、第33条）。
- (7) 土地基本法（平成元年法律第84号）第17条の公的土地区画整理の適正化等の規定を踏まえ、土地の相続税評価及び固定資産税評価については、公示価格を基準等として、その一定割合程度を評価割合として評価が行われる。

II. 令和 7 年地価公示の実施状況

1. 標準地の設定対象区域

令和 7 年地価公示は、令和 7 年 1 月 1 日現在において、公示区域（地価公示法施行規則（昭和 44 年建設省令第 55 号）及び平成 25 年国土交通省告示第 1307 号）を対象として行われた。

標準地の設定区域は、全国の市街化区域及び市街化調整区域に区分された都市計画区域約 52,181 平方キロメートル並びにその他の都市計画区域約 50,706 平方キロメートル計約 102,887 平方キロメートルの区域並びに都市計画区域外の公示区域で、対象市区町村は 1,377（23 特別区、787 市、529 町（福島第一原子力発電所事故の影響により調査を休止している福島県双葉郡大熊町及び双葉町の 2 町を含む。）及び 38 村）である。

2. 標準地の設定数

標準地の設定数は、市街化区域 20,582 地点、市街化調整区域 1,362 地点、その他の都市計画区域 4,040 地点、都市計画区域外の公示区域 16 地点計 26,000 地点となっている（うち、隔年で調査を行う 430 地点、福島第一原子力発電所の事故の影響による 6 地点及び令和 6 年能登半島地震の影響による 1 地点の計 437 地点について調査を休止している）。

なお、全ての標準地の代表性、中庸性、安定性、確定性等について点検を行った結果、適正と認められた 25,329 地点を継続の標準地として設定し、標準地の状況の変化に伴い前記条件に合致しなくなった 178 地点については選定替を行い、令和 6 年において調査を行わなかった 57 地点[※]について調査を行うこととした。

※ 選定替地点と令和 6 年地価公示で調査を行わず、令和 7 年地価公示で調査を行うこととした地点で 1 地点の重複がある。

標準地の設定密度は、市街化区域では、全国的におおむね約 0.7 平方キロメートル当たり 1 地点、市街化調整区域では、約 28 平方キロメートル当たり 1 地点、その他の都市計画区域では、約 13 平方キロメートル当たり 1 地点となっている。

これを用途別に市街化区域、市街化調整区域、その他の都市計画区域及び都市計画区域外の公示区域ごとにみると、次のとおりである。

(1) 市街化区域

ア 住宅地と宅地見込地を合わせて 14,050 地点で、主として、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域に対して、三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）及び地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）では、約 0.6 平方キロメートル当たり 1 地点となり、地方圏（三大都市圏及び地方四市を除く。）では、約 1.0 平方キロメートル当たり 1 地点の割合となっている。

イ 商業地は 5,181 地点で、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域に対して約 0.4 平方キロメートル当たり 1 地点の割合となっている。

ウ 工業地は 991 地点で、準工業地域、工業地域及び工業専用地域に対して約 2.2 平方キロメートル当たり 1 地点の割合となっている。

(2) 市街化調整区域

ア 住宅地、商業地及び工業地を合わせて 1,287 地点で、約 29 平方キロメートル当たり 1 地点の割合となっている。

イ 現況林地は、三大都市圏の市街化調整区域内の現況山林について 44 地点となっている。

(3) その他の都市計画区域

住宅地、商業地及び工業地を合わせて 3,994 地点で、約 13 平方キロメートル当たり 1 地点の割合となっている。

(4) 都市計画区域外の公示区域

住宅地及び商業地を合わせて 16 地点となっている。

Ⅲ. 地価公示における用途・圏域等の用語の定義

地価公示における用途・圏域等の用語の定義は次のとおりである。

1. 用途

「住宅地」とは、主として、市街化区域内の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びにその他の都市計画区域内並びに都市計画区域外の公示区域内において、居住用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

「宅地見込地」とは、市街化区域内の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域のうち、現に大部分の土地が農地、採草放牧地、林地等として利用されており、かつ、将来において市街化されることが社会的にみて合理的と認められる地域内の宅地化されていない土地をいう。

「商業地」とは、市街化区域内の準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びにその他の都市計画区域内並びに都市計画区域外の公示区域内において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

「工業地」とは、市街化区域内並びにその他の都市計画区域内の工業地域、工業専用地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びに都市計画区域外の公示区域内において、工場等の敷地の用に供されている土地をいう。

なお、商業地域等内において、近隣地域の土地の利用が主に居住用であると認められる地域では住宅地の標準地として選定するなど、用途地域の区分と異なる土地の用途の標準地として選定しているものがある。

2. 三大都市圏及び地方圏

「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。

各地方のうち

「北海道地方」とは、北海道を、

「東北地方」とは、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県及び新潟県を、

「関東地方」とは、茨城県（東京圏を除く。）、栃木県、群馬県、埼玉県（東京圏を除く。）、千葉県（東京圏を除く。）、東京都（東京圏を除く。）、神奈川県（東京圏を除く。）、山梨県及び長野県を、

「北陸地方」とは、富山県、石川県及び福井県を、

「中部地方」とは、岐阜県、静岡県、愛知県（名古屋圏を除く。）及び三重県（名古屋圏を除く。）を、

「近畿地方」とは、滋賀県、京都府（大阪圏を除く。）、兵庫県（大阪圏を除く。）及び和歌山県を、

「中国地方」とは、鳥取県、島根県、岡山県、広島県及び山口県を、

「四国地方」とは、徳島県、香川県、愛媛県及び高知県を、

「九州・沖縄地方」とは、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県及び沖縄県をいう。

3. 平均価格及び平均変動率

「平均価格」とは、標準地ごとの1平方メートル当たりの価格の合計を当該標準地数で除して求めたものをいう。

「平均変動率」とは、前年から継続している標準地（継続標準地）ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除して求めたものをいう。

なお、土地利用の変化等から標準地の変更（選定替え）を毎年行っていると同時に、標準地数が増減する年もある。

また、平成25年地価公示より、準工業地域、市街化調整区域内の地点を標準地の用途分類に合わせて、住宅地、商業地、工業地に分類し、変動率を求めている。

IV. 都道府県地価調査の制度

都道府県地価調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、都道府県知事が毎年1回基準地の価格調査を実施し、その結果を公表するものである。

これは、国の行う地価公示とあわせて一般の土地の取引価格の指標ともなるものである。

V. 令和7年都道府県地価調査の実施状況

1. 対象区域及び地点数

全国47都道府県の全域		
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る10地点（宅地9地点、林地1地点）で調査を休止した。

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正常価格の判定を行ったものである。

付属資料 2 地価公示と都道府県地価調査に基づく地価動向の特徴

I. 令和7年地価公示（R6.1.1～R7.1.1）

1. 概況

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・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。東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。

地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇した。地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）では上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続している。

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。

2. 用途別・圏域別地価動向

【住宅地】

- ・東京圏の平均変動率は4.2%と4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2.1%と4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2.3%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は4.9%と12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、上昇幅は昨年と同じであった。

【商業地】

- ・東京圏の平均変動率は8.2%と4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6.7%と3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3.8%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は7.4%と12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0.9%と3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

【工業地】

- ・東京圏の平均変動率は7.1%と12年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は7.3%と10年連続の上昇し、上昇幅が拡大した。名古屋圏の平均変動率は3.9%と4年連続で上昇し

たが、上昇幅はやや縮小した。

- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.3%と12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.7%と7年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

3. 地価動向の特徴

【住宅地】

- ・低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に、東京圏や大阪圏の中心部などにおいて高い上昇を示している。
- ・交通利便性や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、比較的高い上昇が継続している。
- ・リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニアム需要や地元の住宅需要などを背景に、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ・最も上昇率の高い都道府県は沖縄県（7.3%）、県庁所在地は福岡市（9.0%）であった。

【商業地】

- ・主要都市では、店舗・ホテルなど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などから、地価上昇が継続している。
- ・駅周辺などマンション需要との競合が見られる地域では、高い上昇を示している。
- ・外国人を含めた観光客が増加した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ・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などから、地価上昇が継続している。
- ・最も上昇率の高い都道府県は東京都（10.4%）、県庁所在地は東京23区（11.8%）であった。

【工業地】

- ・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、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ・最も上昇率の高い都道府県は熊本県（11.5%）であった。

【その他】

- ・大手半導体メーカーの工場が進出している地域では、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・店舗等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となっている。
- ・令和6年能登半島地震などにより、大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している。

II. 令和7年都道府県地価調査（R6.7.1～R7.7.1）

1. 概況

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。

三大都市圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続し、上昇幅が拡大した。東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。

地方圏では、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。地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）では2年連続で上昇幅がやや縮小したが、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。

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。

2. 用途別・圏域別地価動向

【住宅地】

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は4.1%と、13年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。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。

【商業地】

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は7.3%と、13年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。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。

【工業地】

- ・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。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は10.7%と、13年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.2%と、5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。

3. 地価動向の特徴

【住宅地】

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・最も上昇率が高い都道府県は沖縄県（5.7%）、県庁所在都市では東京 23 区（8.3%）であった。

【商業地】

- ・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。
- ・マンション需要との競合が見られる地域では、引き続き高い上昇を示している。
- ・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。
- ・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。
- ・最も上昇率が高い都道府県は東京都（11.2%）、県庁所在都市では東京 23 区（13.2%）であった。

【工業地】

- ・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。
- ・最も上昇率が高い都道府県は東京都（10.6%）であった。

【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。
- ・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。

付属資料 3 地目の認定

(固定資産評価基準、不動産登記、財産評価基本通達)

I. 固定資産評価基準の評価地目

【固定資産評価基準】

昭和 38 年 12 月 25 日自治省告示第 158 号

最終改正：令和 5 年 11 月 15 日総務省告示第 385 号

第 1 章 土地

第 1 節 通則

一 土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によって行うものとする。この場合における土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであつても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

- (1) 田
- (2) 畑
- (3) 宅地
- (4) 削除
- (5) 鉱泉地
- (6) 池沼
- (7) 山林
- (8) 牧場
- (9) 原野
- (10) 雑種地

【以下は『問答式 固定資産税の法律実務』による】

一 課税台帳記載地目

(一) 固定資産評価基準では、地目は、土地の現況及び利用目的によることになっています(1章1節一)ので、登記されている土地について課税台帳に記載する地目は、登記簿上の地目と現況の地目です。

地方税法 408 条は、評価員に現地調査を毎年 1 回以上させることを定めています(判例は、この規定を訓示規定と解しています(宇都宮地判昭 30・11・24 行集 6・12・2805))。地目は毎年の実地調査の結果により定めるものです。

多数の土地を調査するため、実地調査の前に、次のような調査が行われています。

- ① 農地法による転用許可又は届出のあった土地
- ② 建築基準法による建築確認申請のあった建築物の敷地
- ③ 都市計画法 29 条の許可又は宅地造成等規制法 8 条の許可のあった土地
- ④ 地方税法 602 条 1 項に規定する事実認定申請のあった土地
- ⑤ 民間業者の販売又は配布する住宅地図、明細図、経済地図などとの照合
- ⑥ 航空写真を地図と照合し、現況地目が異なっていると思われる土地
- ⑦ 多数の分筆、合筆登記が行われている地域
- ⑧ 家屋と土地の課税台帳の照合により、家屋の課税がなされているのに、土地の地目が宅地とされていない土地

(二) 不動産登記では、一筆の土地について地目は一つです。

地方税法 381 条 1 項に定める課税台帳に登録する事項は、不動産登記法 27 条 3 号及び 34 条 1 項各号により登記する事項になっています。したがって、課税台帳の地目も、一筆の土地に一つの地目が原則です。一筆ごとに現況地目を認定します。

地目は土地の主たる用途により田、畑、宅地等に区分することになっています(不登規 99)。

土地の地目は、現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときでも、土地全体の状況を観察して認定するものとします(評価基準 1 章 1 節一)。

建物の直下敷地だけを宅地とするのではなく、それに続く菜園、植込み、池なども宅地とされます。

遊園地、運動場、野球場、自動車練習場、ゴルフ場も、建物が主で、それ以外の広場、庭園、通路部分が従の場合は、宅地とし、建物敷地以外の土地の利用が主で、建物敷地が従の場合は雑種地とされています。

固定資産税課税台帳も一筆の土地について、二つの地目を定めてもよいとするものではありませんが、一筆の土地が相当規模面積で二つ以上の全く別個の用途に利用されていて、本来分筆して別々の地目にしなければならないのに、分筆登記がされていない場合など特殊な場合には、現況で各地目の面積を実測した上、それぞれの地目、地積について評価をして、これを合算した評価額を一筆の土地の評価額とすることもあります。

一筆の土地の一部が、(他の利用目的に供され) 別地目になったと認定されるときは、所有者の申請がなくても、登記官は、その土地の分筆をするものとされています(不登 39Ⅱ)。

しかし、現実には、所有者からの分筆登記申請なしに、登記官が職権で分筆登記をすることは、ほとんどないようです。

市町村長は、登記官に職権発動を促し、分筆登記をさせることができます。

二 地目認定

不動産登記事務取扱手続準則 68 条及び 69 条に基づいて、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地について、説明します。

(1) 田

農地とは、耕うん、整地、播種、施肥、除草などの肥培管理を行って農作物を栽培す

る土地です。田は、田の設備（畦畔）があり、用水を利用して耕作する土地をいい、それ以外の農地を畑といいます。

水田（水稻の栽培地、畦畔も含まれます。）、わさび田、はす田、い草田、畦畔を存置した杞柳田（杞柳は、茎を行李、果物籠を編む材料にする植物）、田畑輪換地を田とします。

休耕田、田の設備（畦畔）を残して畑又は養魚池などとして使用している場合も、地目を田にします。

(2) 畑

麦畑、蔬菜畑、豆畑、芋畑、陸稲畑、花畑、たばこ畑、綿畑、芝畑、果樹園、茶畑、桑畑、苗圃（林業用樹木の植林地は畑ではありません。）、牧場外牧草栽培地、恒久的設備でない農機具小屋の敷地、筍をとるため肥培管理された竹藪、松茸等をとるため肥培管理された山林、栗などの実をとるため肥培管理された林、田の設備（畦畔）のない杞柳を植えた土地その他田以外の農地を畑とします。

ビニールハウス、温室の敷地のうち、ビニールハウスや温室に床がなく、その中で土を直接耕作しているときも畑とします。

(3) 宅地

宅地とは、建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地をいうものです（不登事務準則 68③）。

建物（家屋、住家、店舗、工場、倉庫など）の敷地、庭園（植込み、築山、池など）、屋敷内の家庭菜園、私道、建物に附属する干場、工場に附随する設備の敷地などを宅地として取り扱います。

海産物を乾燥する場所の区域内に永久的設備と認められる建物がある場合には、その敷地の区域に属する部分だけを宅地とします（同 69②）。

耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるものに限り、宅地とします（同 69③）。

遊園地、運動場、ゴルフ場及び飛行場については、建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園にすぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とします（同 69⑥）。

競馬場内の土地については、事務所、観覧席及び厩舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその附属地は、宅地とします（同 69⑧）。

テニスコート、プールについては、宅地に接続するものは宅地とします（同 69⑨）。

ガスタンク敷地、石油タンク敷地は、宅地とします（同 69⑩）。

工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場は、宅地とします（同 69⑪）。

火葬場の用地は、その構内に建物の設備がある場合には、構内全部を宅地とします（同 69⑫）。

陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨おおいがある場合には、宅地とします（同 69⑰）。

鉄道高架下を商店、歓楽街などに利用する場合は、その敷地は宅地とし、鉄道用地と認定しません。

現に耕作されていても、宅地の一時的、変則的な耕作のように、耕作の用に供される土地でない場合には、農地法上の農地ではないとされています（最判昭 28・5・28 民集 7・5・586、最判昭 33・10・24 民集 12・14・3213、甲府地判昭 34・7・2 行集 10・7・1241）。土地区画整理が終了し、電気、ガス、水道などの設備があり、道路に、側溝などがある登記地目が宅地の土地について、現に適切な肥培管理がされ、作物が収穫されていたとしても、その土地の本来の使用目的が宅地で、耕作を目的とする土地でない場合には、耕作の期間が仮にかなり長期間にわたっても、一時的、変則的な耕作と認めて、現況地目を宅地としてよいと思います。

(4) 鉱泉地

鉱泉（温泉を含みます。）の湧出口及びその維持に必要な土地を鉱泉地とします（不登事務準則 68⑦）。

鉱泉を一時溜めておく施設、鉱泉を利用する所まで引水するための導管、送湯管が敷設されている土地、高温の温泉の湧出口の危険防止施設、自然湧出口を小屋で囲ったもの、人工的に掘削して動力で汲み上げる施設の各敷地も鉱泉地とします。

温泉（温泉法）とは、温泉源から採取されるときに温度摂氏 25 度以上、又は温泉法の定める物質を含む地下から湧出する温水、鉱水及び水蒸気のことです。

(5) 池沼

灌漑用水でない水の貯溜池（自然のもの、人工のもの）を池沼とします（不登事務準則 68⑧）。

田を、釣り堀、養魚池（食用、観賞用）などに変更した場合も、畦などを残していない場合には池沼と認定しています。

発電用ダムのため水没した山林、宅地、原野、田、畑なども池沼とします。

(6) 山林

耕作の方法によらないで竹木の生育する土地を山林とします（不登事務準則 68⑨）。

耕作とは、土地に、労働又は資金を加えて、肥培管理を行って作物を栽培することをいいます。肥培管理とは、作物を生育するため耕うん、整地、灌漑、排水、播種、施肥、除草、農薬散布などの全部又は一部の作業をすることをいいます。

形態上は、普通山林、平地山林、石山、芝草山に区分されます。

利用上は、用材林、薪炭林、採取用林（果実、筍、きのこ）、鉱物採取用林（石、鉱物）、採草用地、鳥獣繁殖用山林等に区分されます。

筍を採るため肥培管理された竹藪、松茸等を採るため肥培管理された山林、栗などの実を採るため肥培管理された林の地目は、畑です。採取山林は、肥培管理しないで、果実、きのこなどを採取するものです。

石灰石採掘鉱山であったが廃坑となり植林不可能な竹林の生育していない土地も山林とします。

(7) 牧場

獣畜を放牧する土地を牧場とします（不登事務準則 68⑩）。

牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域内にあるものは、

全て牧場とします（同 69④）。

(8) 原野

耕作の方法によらないで雑草、灌木類の生育する土地を原野とします（不登事務準則 68⑩）。

(9) 雑種地

雑種地は、どの地目にも入らない土地です。

1 不動産登記事務取扱手続準則 69 条に明記されている雑種地を、次に述べます。

水力発電のための水路、排水路は、雑種地と認定します（不登事務準則 69⑤）。遊園地、運動場、ゴルフ場、飛行場の建物敷地以外の土地を雑種地と認定しますが、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものにすぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とします。ただし、道路、溝渠その他により建物敷地として判然区分し得る状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えありません（同 69⑦）。

競馬場内の土地については、馬場は雑種地とし、その他の土地は、現況に応じてその地目を定めます（同 69⑧）。

テニスコート、プールについては、宅地に接続しないものは雑種地とします（同 69⑨）。

火葬場の用地は、建物の設備のない場合には、雑種地とします（同 69⑫）。

高压線の下の土地で他の目的に使用することができない区域は、雑種地とします（同 69⑬）。

鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とします（同 69⑭）。

坑口、やぐら敷地は、雑種地とします（同 69⑮）。

製練所の煙道敷地は、雑種地とします（同 69⑯）。

陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨おおいの設備がない場合には雑種地とします（同 69⑰）。

木場（木ぼり）の区域内の土地は、建物がない限り、雑種地とします（同 69⑱）。

2 不動産登記事務取扱手続準則 69 条に明記されていませんが、次の土地も、雑種地とされています。

自動車展示場、ガソリンスタンド、廃棄物処理用地、駐車場、自動車教習所、記念碑、記念樹敷地、動物の墓地、資材置場、原料置場、石切場、地下鉄工事の廃土一時置き場（昭 42・12 東京都固定資産税課あて自治省固定資産税課回答）

通常の利用ができない岩場、荒地、特定の目的のため利用されていない土地も雑種地とします。

以前畑であった土地であるが農耕を放棄して雑草などが生えていて休耕している畑と認定できない特定の目的のため利用されていない土地、わずかに作物は存在しても適切な肥培管理がされていないため畑と認定することができない特定の目的のため利用されていない土地も雑種地となります。

3 雑種地のうち、固定資産評価基準に評価方法が特殊な定め方をしている用地を説明します。

(1) ゴルフ場等の用に供する土地

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びこれらに類似する施設の用に供する一団の土地

(2) 鉄軌道用地

a. 線路敷地

b. 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗淨設備又はプラットホーム・積卸場の用に供する土地

c. 前記 a. b. の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫(資材置場を含みます。)、踏切番又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

d. 複合利用鉄軌道用地

ただし、次のような土地は鉄軌道用地と認定しないことになっています。

i 新幹線騒音対策、防備のための沿線土地

ii 下を歓楽街として使用している鉄道高架敷地

iii 地下鉄工事のための一時廃土置き場

(10) その他

その他、以下のような地目が掲げられています。

① 砂防指定地

② 特別緑地保全区域内の土地

③ 大規模工場用地

④ 保安空地等

出典：『問答式 固定資産税の法律実務』

(固定資産税実務研究会編集 新日本法規出版株式会社)

(注) 同資料 96～100-2・137・138・143 ページの内容を抜粋し再構成した。

II. 不動産登記の地目認定

【不動産登記事務取扱手続準則】

平成 17 年 2 月 25 日付け法務省民二第 456 号法務省民事局長通達

最終改正：令和 6 年 12 月 2 日

第 4 章 登記手続

第 2 節 表示に関する登記

第 2 款 土地の表示に関する登記

(地目)

第 68 条 次の各号に掲げる地目は、当該各号に定める土地について定めるものとする。この場合には、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的にわずかな差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して定めるものとする。

- (1) 田 農耕地で用水を利用して耕作する土地
- (2) 畑 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
- (3) 宅地 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地
- (4) 学校用地 校舎、附属施設の敷地及び運動場
- (5) 鉄道用地 鉄道の駅舎、附属施設及び路線の敷地
- (6) 塩田 海水を引き入れて塩を採取する土地
- (7) 鉱泉地 鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地
- (8) 池沼 かんがい用水でない水の貯留池
- (9) 山林 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
- (10) 牧場 家畜を放牧する土地
- (11) 原野 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
- (12) 墓地 人の遺体又は遺骨を埋葬する土地
- (13) 境内地 境内に属する土地であつて宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）第 3 条第 2 号及び第 3 号に掲げる土地（宗教法人の所有に属しないものを含む。）
- (14) 運河用地 運河法（大正 2 年法律第 16 号）第 12 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に掲げる土地
- (15) 水道用地 専ら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場又は水道線路に要する土地
- (16) 用悪水路 かんがい用又は悪水はいせつ用の水路
- (17) ため池 耕地かんがい用の用水貯留池
- (18) 堤 防水のために築造した堤防
- (19) 井溝 田畝又は村落の間にある通水路
- (20) 保安林 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地

- (21) 公衆用道路 一般交通の用に供する道路（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路であるかどうかを問わない。）
- (22) 公園 公衆の遊樂のために供する土地
- (23) 雑種地 以上のいずれにも該当しない土地

（地目の認定）

第 69 条 土地の地目は、次に掲げるところによって定めるものとする。

- (1) 牧草栽培地は、畑とする。
- (2) 海産物を乾燥する場所の区域内に永久的設備と認められる建物がある場合には、その敷地の区域に属する部分だけを宅地とする。
- (3) 耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるものに限り、宅地とする。
- (4) 牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域内にあるものは、すべて牧場とする。
- (5) 水力発電のための水路又は排水路は、雑種地とする。
- (6) 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とする。
- (7) 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない。
- (8) 競馬場内の土地については、事務所、観覧席及びきゅう舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその附属する土地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は現況に応じてその地目を定める。
- (9) テニスコート又はプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。
- (10) ガスタンク敷地又は石油タンク敷地は、宅地とする。
- (11) 工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場は、宅地とする。
- (12) 火葬場については、その構内に建物の設備があるときは構内全部を宅地とし、建物の設備のないときは雑種地とする。
- (13) 高圧線の下で他の目的に使用することができない区域は、雑種地とする。
- (14) 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする。
- (15) 坑口又はやぐら敷地は、雑種地とする。
- (16) 製錬所の煙道敷地は、雑種地とする。
- (17) 陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨覆いがあるときは宅地とし、その設備がないときは雑種地とする。
- (18) 木場（木ぼり）の区域内の土地は、建物がない限り、雑種地とする。

Ⅲ. 財産評価基本通達の評価地目

【財産評価基本通達】

昭和 39 年 4 月 25 日付直資 56、直審（資）17

最終改正：令和 7 年 5 月 26 日付課評 2-22

第 2 章 土地及び土地の上に存する権利

第 1 節 通則

（土地の評価上の区分）

7 土地の価額は、次に掲げる地目の別に評価する。ただし、一体として利用されている一団の土地が 2 以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価するものとする。

なお、市街化調整区域（都市計画法第 7 条第 3 項に規定する「市街化調整区域」をいう。以下同じ。）以外の都市計画区域（同法第 4 条第 2 項に規定する「都市計画区域」をいう。以下同じ。）で市街地的形態を形成する地域において、40（市街地農地の評価）の本文の定めにより評価する市街地農地（40-3（生産緑地の評価）に定める生産緑地を除く。）、49（市街地山林の評価）の本文の定めにより評価する市街地山林、58-3（市街地原野の評価）の本文の定めにより評価する市街地原野又は 82（雑種地の評価）の本文の定めにより評価する宅地と状況が類似する雑種地のいずれか 2 以上の地目の土地が隣接しており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の土地ごとに評価するものとする。

地目は、課税時期の現況によって判定する。

- (1) 宅地
- (2) 田
- (3) 畑
- (4) 山林
- (5) 原野
- (6) 牧場
- (7) 池沼
- (8) 削除
- (9) 鉱泉地
- (10) 雑種地

（注）地目の判定は、不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年 2 月 25 日付民二第 456 号法務省民事局長通達）第 68 条及び第 69 条に準じて行う。ただし、「(4)山林」には、同準則第 68 条の「(20)保安林」を含み、また「(10)雑種地」には、同準則第 68 条の「(12)墓地」から「(23)雑種地」まで（「(20)保安林」を除く。）に掲げるものを含む。

付属資料 4 地目別の評価

(固定資産評価基準、財産評価基本通達) ※宅地、農地、山林は除く

I. 固定資産評価基準における地目別の評価

【固定資産評価基準】

昭和 38 年 12 月 25 日自治省告示第 158 号

最終改正：令和 5 年 11 月 15 日総務省告示第 385 号

第 1 章 土地

第 5 節 鉱泉地

一 鉱泉地の評価

鉱泉地の評価は、当該鉱泉地の基準年度の前年度の価額に当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額の前基準年度における価額に対する割合を乗じて求める方法によるものとする。ただし、新たに鉱泉地となつた土地又は上記の方法によつて評価することが適当でないと市町村長が判断した鉱泉地については、当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地と状況が類似する温泉地に係る鉱泉地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。また、湯温又はゆう出量等に急激な変化が生じたことにより、当該基準年度の前年度における価額を基礎として求めた価額が適当でないと認められるときは、必要に応じ、当該価額に増減する額を加算し、又は控除した後の価額によつて当該鉱泉地の基準年度の価額を求める方法によるものとする。

二 こ掘した鉱泉地等の評価の特例

こ掘した鉱泉地又は未利用の鉱泉地については、一によつて求めた価額を、その実情に応じ、減額して評価するものとする。

第 6 節 池沼

池沼の評価は、池沼の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に池沼の売買実例価額がない場合においては、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

第 8 節 牧場

牧場の評価は、牧場の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に牧場の売買実例価額がない場合においては、牧場の位置、土性、地形等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

第9節 原野

原野の評価は、原野の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に原野の売買実例価額がない場合においては、原野の位置、その利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

第10節 雑種地

一 雑種地の評価

雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

二 ゴルフ場等用地の評価

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設（以下「ゴルフ場等」という。）の用に供する一団の土地（当該一団の土地のうち当該ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除く。以下「ゴルフ場等用地」という。）の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該ゴルフ場等用地の取得価額に当該ゴルフ場等用地の造成費（当該ゴルフ場等用地の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものに係る経費を除く。）を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場等用地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは、附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。

三 鉄軌道用地の評価

1 次に掲げる鉄道又は軌道による運送の用（以下単に「運送の用」という。）に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）の評価は、2に定めるものを除き、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によつてその価額を求める方法によるものとする。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接する土地の価額、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求めるものとする。

- (1) 線路敷（工場の敷地内にあるものを除く。）の用に供する土地
- (2) 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備又はプラットホーム・積卸場の用に供する土地
- (3) (1)又は(2)の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

2 鉄軌道用地のうち複合利用鉄軌道用地の評価は、次の(1)から(3)までに定めるところによるものとする。ただし、「小規模な鉄道施設を有する建物」(別表第7の3)に該当する建物の敷地については、地目は宅地とし、その評価は第3節に定める方法によるものとする。

(1) 複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。

ア 複合利用建物(運送の用に供する部分と鉄道又は軌道による運送以外の用(以下単に「運送以外の用」という。)に供する部分を有する建物をいう。以下本節及び別表第7の3において同じ。)の敷地である鉄軌道用地(イに該当するものを除く。)

イ 鉄軌道用地でその上部に設置された人工地盤等の上に複合利用建物等(複合利用建物又は運送以外の用에만供する建物をいう。以下同じ。)があるものその他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの又は鉄軌道用地で近接する土地にある複合利用建物等の一部がその上部にあるもの

ウ 鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用에만供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの(アに該当するものを除く。)

(2) 複合利用建物に該当するかどうかについては、次に定めるところによるものとする。

ア 原則として一棟の建物ごとに判断するものとする。ただし、利用状況や形状等からみて当該建物を区分することができる場合には、これを区分し、当該区分された部分をそれぞれ一棟の建物とみなす。

イ 次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。

(ア) 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分(運送以外の用に供する部分が連たんする場合には、当該連たんする一団の部分)で床面積が10平方メートル以下のもの

(イ) プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分

ウ 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分の合計床面積が250平方メートル未満の建物は、そのすべてを運送の用に供する建物とみなす。

(3) 複合利用鉄軌道用地の評価は、原則として次のアの評価単位ごとに行い、イにより複合利用鉄軌道用地の地積を運送の用に供する部分の面積と運送以外の用に供する部分の面積であん分し、ウによりそれぞれの地積に対応する価額を算出し、これらの価額を合算してその価額を求める方法によるものとする。

ア 評価単位

(ア) (1)アに掲げる鉄軌道用地の評価は、当該建物((2)アただし書により一棟の建物とみなされたものを含む。)の敷地ごとに行うものとする。

(イ) (1)イに掲げる鉄軌道用地の評価は、人工地盤等が設置されている場合には、当該人工地盤等をその上の利用状況等に応じて区分し、その区分した部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。また、近接する土地にある複合利用建物等の一部が鉄軌道用地の上部にある場合には、当該部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。

(ウ) (1)ウに掲げる鉄軌道用地の評価は、当該土地の利用状況等に応じて当該土地を

区分し、その区分した土地ごとに行うものとする。

イ 複合利用鉄軌道用地の地積のあん分

複合利用鉄軌道用地の地積をあん分する場合において、運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分のそれぞれの面積の算定は、建物にあつては床面積、建物以外にあつてはその面積を用いて行うものとする。

ただし、建物の屋上が、駐車場に利用される等運送以外の用に供されている場合は当該部分の面積を運送以外の用に供する部分の面積に算入し、運送の用に供されている場合は当該部分の面積を運送の用に供する部分の面積に算入する。

この場合において、運送の用に供する部分とみなすものについては、(2)イ及びウの例によるものとする。

ウ 運送の用に供する部分又は運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額の算出

(ア) 運送の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によつて求めるものとする。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、1の例により求めるものとする。

(イ) 運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地の附近の土地の価額に比準して求めるものとする。この場合において、必要に応じて当該土地の利用状況、形状及び利用上の阻害要因の状況などを考慮して価額を求めるものとする。

第11節 その他

一 砂防指定地の評価

砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定に基づき指定された土地（以下「砂防指定地」という。）のうち山林の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額から当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて当該価額の2分の1を限度とする価額を減額してその価額を求める方法によるものとする。ただし、当該土地の地積が特定できない場合には、この限りでない。

二 特別緑地保全地区内の土地の評価

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（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第5条第1項、近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第6条第1項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。以下「特別緑地保全地区」という。）内の土地のうち山林の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額の2分の1に相当する価額によつて、宅地等の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額に、当該土地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応じて、「画地計算法」（別表第3）の「がけ地補正率表」（附表7）を適用した場合に得られる補正率を乗じた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

三 大規模工場用地の評価
(略)

四 保安空地等の評価

法令の規定に基づいて、公共の危害防止のために著しく広大な土地を保安上保有すべきことを義務づけられている者の所有する土地で総務大臣が定めるものの評価は、附近の類似の土地の価額の2分の1に相当する価額によつて、その価額を求める方法によるものとする。

II. 財産評価基本通達の評価地目

【財産評価基本通達】

昭和 39 年 4 月 25 日付直資 56、直審（資）17

最終改正：令和 7 年 5 月 26 日付課評 2-22

第 2 章 土地及び土地の上に存する権利

第 5 節 原野及び原野の上に存する権利

（純原野の評価）

58 純原野の価額は、その原野の固定資産税評価額に、状況の類似する地域ごとに、その地域にある原野の売買実例価額、精通者意見価格等を基として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する。

（中間原野の評価）

58-2 中間原野の価額は、その原野の固定資産税評価額に、地価事情の類似する地域ごとに、その地域にある原野の売買実例価額、精通者意見価格等を基として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する。

第 6 節 牧場及び牧場の上に存する権利

（牧場及び牧場の上に存する権利の評価）

61 牧場及び牧場の上に存する権利の価額は、7-2《評価単位》及び 57《評価の方式》から前項までの定めを準用して評価する。

第 7 節 池沼及び池沼の上に存する権利

（池沼及び池沼の上に存する権利の評価）

62 池沼及び池沼の上に存する権利の価額は、7-2《評価単位》及び 57《評価の方式》から 60-4《土地の上に存する権利が競合する場合の賃借権又は地上権の評価》までの定めを準用して評価する。

第 9 節 鉱泉地及び鉱泉地の上に存する権利

（鉱泉地の評価）

69 鉱泉地の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。ただし、湯温、ゆう出量等に急激な変化が生じたこと等から、次に掲げるところにより評価することが適当でないと思われる鉱泉地については、その鉱泉地と状況の類似する鉱泉地の価額若しくは売買実例価額又は精通者意見価格等を参酌して求めた金額によって評価する。

(1) 状況が類似する温泉地又は地域ごとに、その温泉地又はその地域に存する鉱泉地の売

買実例価額、精通者意見価格、その鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地の地価事情、その鉱泉地と状況が類似する鉱泉地の価額等を基として国税局長が鉱泉地の固定資産税評価額に乘すべき一定の倍率を定めている場合 その鉱泉地の固定資産税評価額にその倍率を乗じて計算した金額によって評価する。

- (2) (1)以外の場合 その鉱泉地の固定資産税評価額に、次の割合を乗じて計算した金額によって評価する。

その鉱泉地の鉱泉を利用する宅地の課税時期における価額

$\frac{\text{その鉱泉地の鉱泉を利用する宅地のその鉱泉地の固定資産税評価額の評定の基準となった日における価額}}{\text{その鉱泉地の鉱泉を利用する宅地のその鉱泉地の固定資産税評価額の評定の基準となった日における価額}}$

- (注) 固定資産税評価額の評定の基準となった日とは、通常、各基準年度（地方税法第 341 条「固定資産税に関する用語の意義」第 6 号に規定する年度をいう。）の初日の属する年の前年 1 月 1 日となることに留意する。

第 10 節 雑種地及び雑種地の上に存する権利

(ゴルフ場の用に供されている土地の評価)

- 83 ゴルフ場の用に供されている土地（以下「ゴルフ場用地」という。）の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。

- (1) 市街化区域及びそれに近接する地域にあるゴルフ場用地の価額は、そのゴルフ場用地が宅地であるとした場合の 1 平方メートル当たりの価額にそのゴルフ場用地の地積を乗じて計算した金額の 100 分の 60 に相当する金額から、そのゴルフ場用地を宅地に造成する場合において通常必要と認められる 1 平方メートル当たりの造成費に相当する金額として国税局長の定める金額にそのゴルフ場用地の地積を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。

(注) そのゴルフ場用地が宅地であるとした場合の 1 平方メートル当たりの価額は、そのゴルフ場用地が路線価地域にある場合には、そのゴルフ場用地の周囲に付されている路線価をそのゴルフ場用地に接する距離によって加重平均した金額によることができるものとし、倍率地域にある場合には、そのゴルフ場用地の 1 平方メートル当たりの固定資産税評価額（固定資産税評価額を土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された地積で除して求めた額）にゴルフ場用地ごとに不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によることができるものとする。

- (2) (1)以外の地域にあるゴルフ場用地の価額は、そのゴルフ場用地の固定資産税評価額に、一定の地域ごとに不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する。

(遊園地等の用に供されている土地の評価)

- 83-2 遊園地、運動場、競馬場その他これらに類似する施設（以下「遊園地等」という。）の

用に供されている土地の価額は、原則として、82((雑種地の評価))の定めを準用して評価する。

ただし、その規模等の状況から前項に定めるゴルフ場用地と同様に評価することが相当と認められる遊園地等の用に供されている土地の価額は、前項の定めを準用して評価するものとする。この場合において、同項の(1)に定める造成費に相当する金額については、49((市街地山林の評価))の定めにより国税局長が定める金額とする。

(鉄軌道用地の評価)

- 84 鉄道又は軌道の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）の価額は、その鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する金額によって評価する。この場合における「その鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、その鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接するそれぞれの土地の価額を考慮して評定した価額の合計額による。

