

固定資産税課税事務 に関するGIS利用 について

静岡市役所

財政局税務部固定資産税課



静岡市の現状

固定資産税課税事務に関するGISとして、2つのシステムを利用。

加えて、固定資産税課税事務で用いる情報を統合型GISに提供し公開。

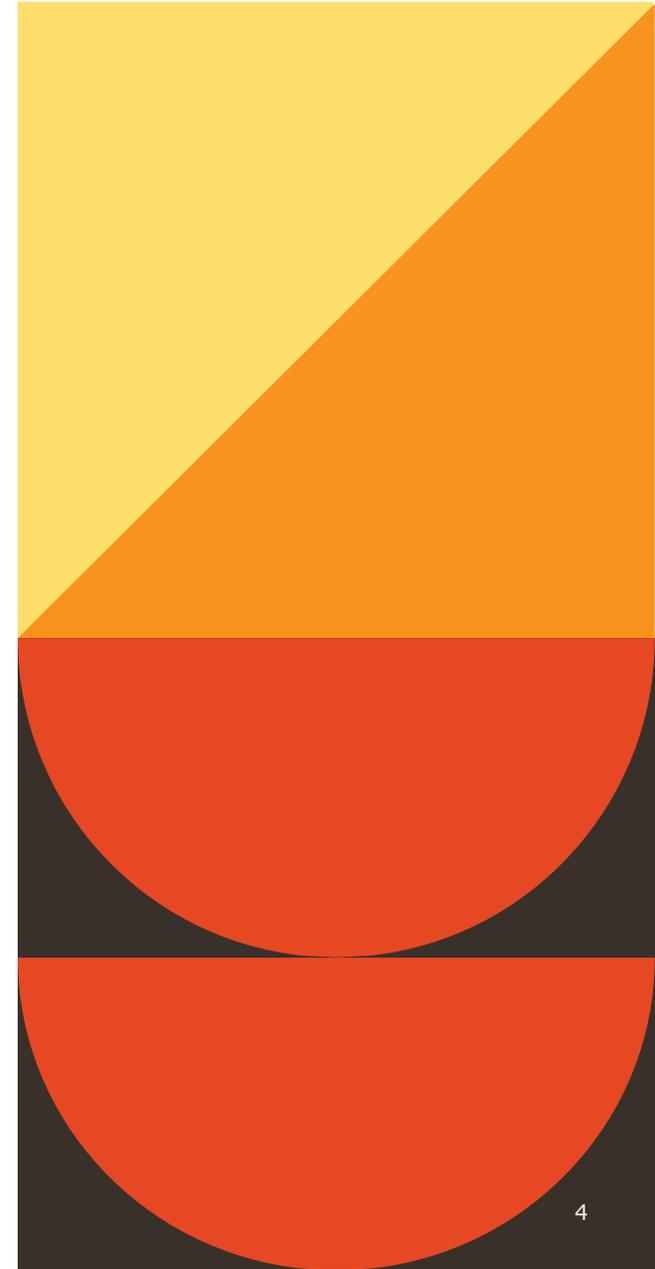
利用している2つのシステム

マッピングシステム：
現況確認・経年異動判
読作業に利用

路線価付設システム：
評価替作業に利用

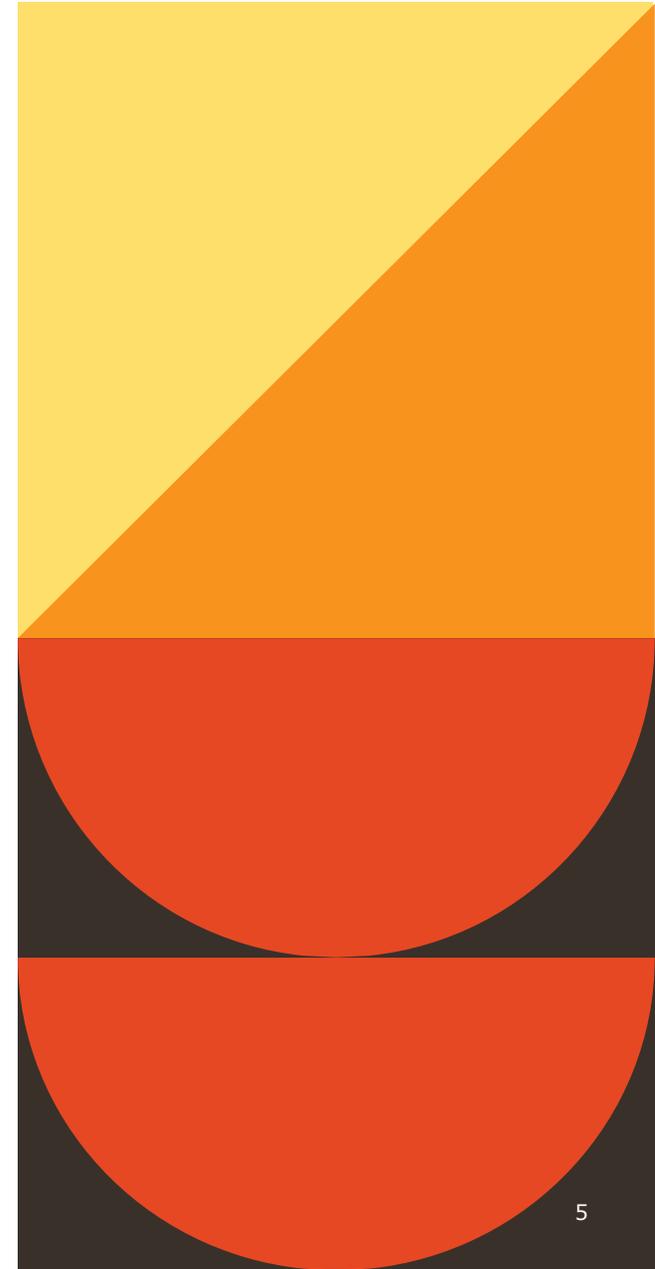
マッピングシステム (現況確認・経年異動判読) 【システム概要】

- 航空写真・土地地番図・路線価図・家屋外形図などを重ね合わせ、現況確認等を容易に行うことができるシステム。
- 筆界内や家屋外形をクリックすることで賦課期日現在の課税情報などが表示される。
- 航空写真は賦課期日前後の状況を撮影。また、5か年分を独立したレイヤとして保有。
- 地方税法第408条（固定資産の实地調査）で求められる悉皆調査の実施を旨として導入。
- 現地調査に際し、必要なレイヤを重ね合わせて印刷し持参している。



マッピングシステム (現況確認・経年異動判読) 【導入経緯等】

- (旧静岡市) 構築期間は平成6年7月から平成9年3月まで(平成9年度稼働)、業者選定は総合評価方式。
- (旧清水市) 構築期間は平成13年度から平成15年度(平成16年度稼働)。
- (旧静岡市) システム導入に先んじた航空写真での経年判読作業導入時に1人工の減。
- 旧静岡市の整備範囲は市街化区域と一部の市街化調整区域。旧清水市・旧由比町・旧蒲原町は行政区域全域。
- ランニングコストは年間6,000万円ほど。



マッピングシステム

(現況確認・経年異動判読)

【検討課題①職員不足の観点】

- 導入当時から数か年はデータ容量とハードの限界のため現地調査の補完機能は低いものだった。平成18年度頃から機能が充実。新たな補正の適用などに際し効率的な作業を行うことができた（時間外勤務等の削減）。
- 課税情報を視覚的に追うことができるため、現地の状況のイメージが容易にできる（作業時間の短縮）。
- 現行システムは閲覧機能が主のため、評価計算機能の導入が必須。しかしながら、当該機能拡大が将来的な職員不足の解決策となるかは不透明。

マッピングシステム

(現況確認・経年異動判読)

【検討課題② 経験不足の観点】

- 航空写真と地番図を重ね合わせて確認できることで、画地判断や構築物の有無判断を多面的に行うことができる（正確性の向上）。
- 重ね合わせ図面を参考に事前に現地調査のポイントを説明・共有することができる（OJTの充実）。
- 現行システムにはガイド機能・アシスト機能が無いため、経験不足を完全にフォローすることは難しい。

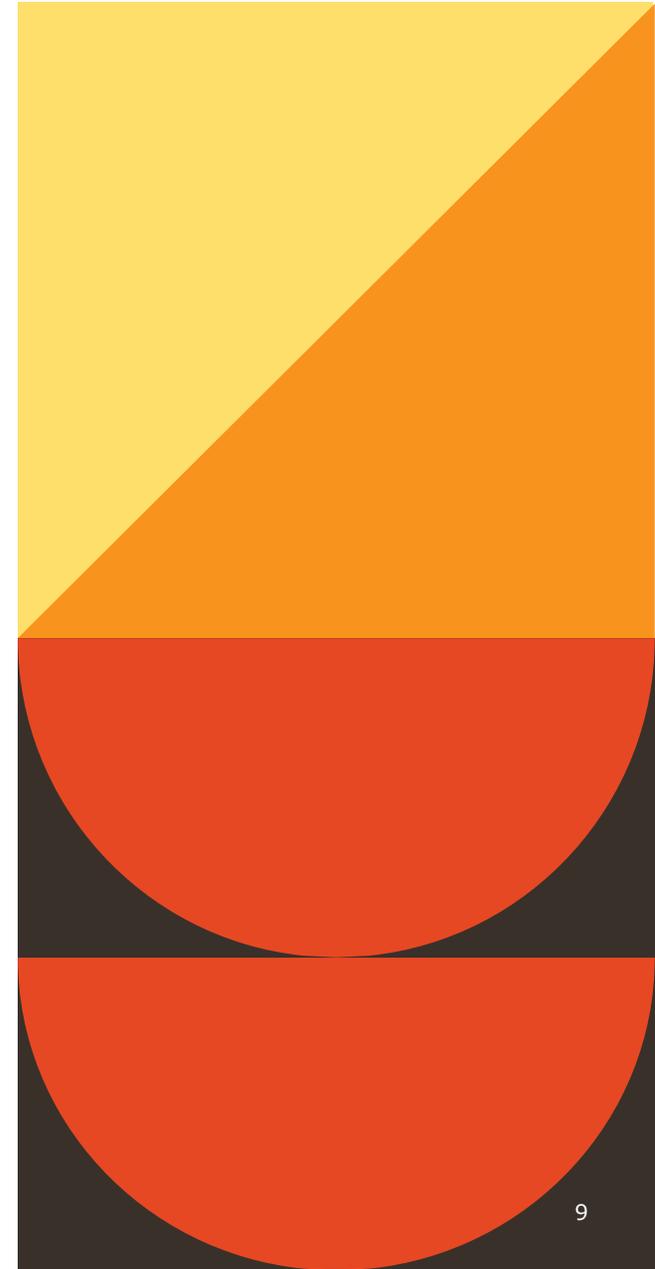
マッピングシステム (現況確認・経年異動判読) 【検討課題③デジタル技術導入後の状況】

- 地番図・家屋外形図の誤りについて修正する作業や、登記情報の写しを作成し業者に提供する作業など、GISのデータ作成に関する作業量が増加している。
- 山間地など宅地以外の地目が主となる地域におけるデータ構築に関し、税収と比較して費用対効果が得られないことから市域全域の整備・未整備地域への導入が難しい。
- 現行システムでも画地計測はできるが画地計算機能がなく、評価額算定ができない。GISを用いた評価計算機能を持つシステムの導入が必須。

路線価付設システム（評価替）

【システム概要】

- 評価替作業時における用途地域及び状況類似地域の区分・路線価の試算を行うシステム。
- 静岡市では土地の評価替に伴う一連の業務（経年異動を除く。）を委託業務としており、全体のコーディネートに依頼しつつ、職員により当該システムを利用した路線価のバランス調整等を実施。
- 当該システムを利用した路線価バランス調整は、主に評価替前年度に実施。システムで試算したデータを、基幹システムに反映可能な形式で納品してもらう。



路線価付設システム（評価替）

【導入経緯等】

- 「システム評価」を目的に平成15年度評価替から導入。
- 「固定資産税路線価付設等業務」として、地域区分・標準宅地の選定・路線価付設までを一括して業務委託（随意契約）する中で利用するシステム。
- 導入当初は路線の位置関係の把握と、路線番号を検索キーとして路線価を仮計算する機能に特化。
- 平成18年度以降、路線価データを作成・更新することができるようになった。
- 時間外勤務の削減を目的として予算要求。
- 費用は3年度トータルで4,500万円程度。

路線価付設システム（評価替）

【検討課題①職員不足の観点】

- 当該システムありきで評価替業務が進んでおり、当該システムの意義・操作方法等を理解した職員を評価替前年度に配置することが重要（職員配置への配慮）。
- LGWAN-ASPを通じて利用するため、物理媒体を用いたデータのやり取りがなく、データ管理に関する職員の負担が軽減されている（データ管理リスクの低減）。
- 評価替前年度における作業に関する時間外勤務の削減は果たされているが、将来的な職員不足の解決策となるかは不透明。

路線価付設システム（評価替）

【検討課題② 経験不足の観点】

- GISを用いることで、実務経験が豊かな職員が視覚的に価格形成要因等を説明することができ、評価替未経験の職員の知識の醸成に寄与している（OJTの充実）。
- 評価替未経験者の場合、結果も含め作業に不安を覚えることが懸念される。よって、経験（者）ありきのシステム運用とならざるを得ない。

路線価付設システム（評価替）

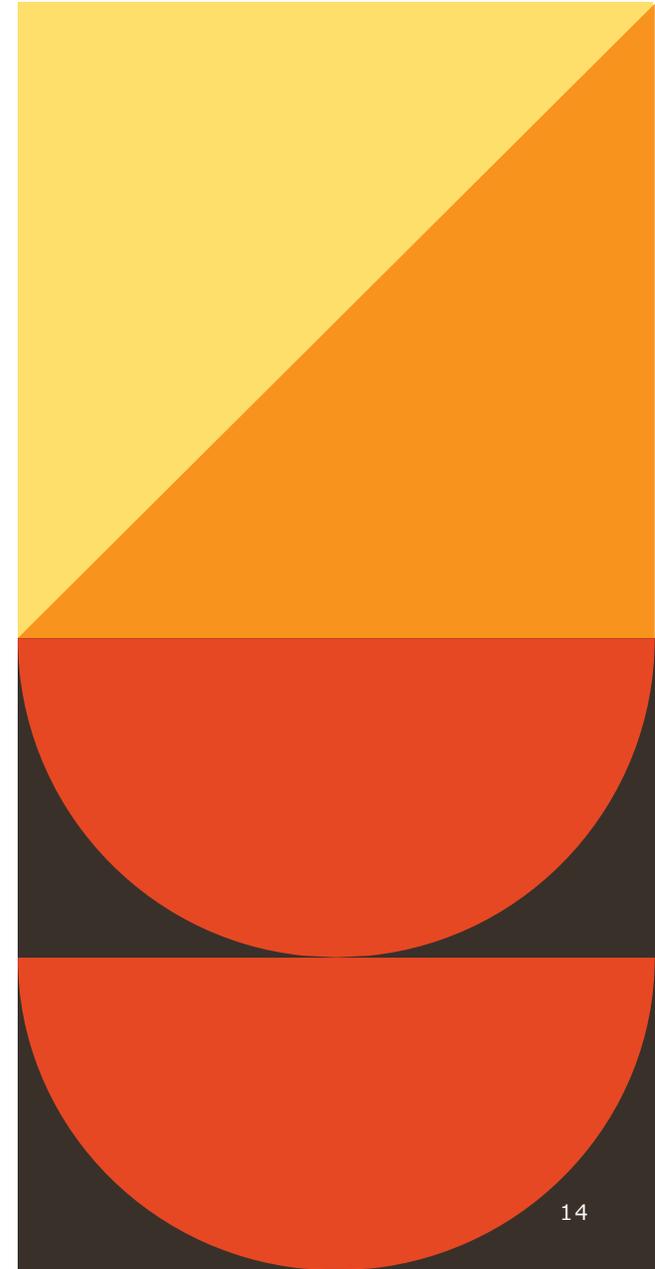
【検討課題③デジタル技術導入後の状況】

- 都市計画決定、下水道（整備完了、下水道施設）、道路台帳、市道認定、津波災害警戒区域、土砂災害警戒区域などの情報を一元的に確認することができ、状況類似地域の区分・価格形成要因の確認が容易となった（作業の効率化）。
- 相続税路線価と固定資産税路線価の整合性や、面的なチェック等が容易となった（作業の効率化）。
- どのような要因が状況類似地域の区分や価格形成要因につながるかを深く理解せずとも作業が進む懸念がある。

(参考) 統合型GIS

【システム概要】

- 令和7年度から本格稼働した静岡市が有する各種情報を地図上で確認できるシステム。
- 庁内データについて個人情報以外のものをオープン化するという趣旨のもと整備。
- 令和5年度に庁内データの調査を実施、地図情報又はこれとリンクさせることが有用な情報でオープン化できるものについて、DX推進部局で一元的に管理・提供。
- 固定資産税課からは土地地番図、家屋外形図、路線価図、航空写真などを公開。
- 静岡市ホームページから閲覧等することができる。



実務者の希望

- ・ 課税業務への標準型システムの導入に伴い、土地評価システムの導入が必須となる。

→（実務者の希望）GISベースでの土地評価システムの導入に併せ、タブレットなどを利用しペーパーレスで現地調査事務を行いたい。

- ・ 複数のGISにより作業を進めている現状がある。

→（実務者の希望）できれば一つのGIS（システム）で経年異動調査・評価替といった作業を、それが不可能ならせめて一台の端末で作業を行いたい。

(参考) 現在の評価手順

- ①登記・建築確認等で異動の発生を確認し、翌年度向けの土地一筆情報を更新する。
- ②土地の所在を確認し、土地一筆情報・地番図等を各システムから印刷する。
- ③印刷した情報を一連のファイルに綴り、これを持参して現地調査を行う。
- ④現地調査においては現況確認、間口などの計測、写真撮影等を実施する。
- ⑤現地の計測はメジャーやコンベックスを利用。写真撮影はデジタルカメラを利用。
- ⑥現地調査などで得た情報について、コード・数値化して端末へ手入力する。
- ⑦必要な所要の補正に関し、評価要綱を参照し数値を端末へ手入力する。
- ⑧端末から調書を印刷し、現地調査で使用した資料とともに係長まで回議。

土地評価に関し、より積極的に GISを利用している自治体に伺いたい内容

- 現行の運用上の課題
- 新たな機能を取り入れるに際し課題となっている点（費用面も含む）
- 必要な機能、便利な機能、現行では導入していないが欲しい機能
- 現行システムの活用による具体的な効果
- 全体を通じた費用面の課題