

【資料４・別紙１】令和７年度調査報告書の付属資料４からの抜粋

■評価手順ごとの技術活用例の整理

・日常業務

主な作業項目	主な作業内容	自治体保有データ例	固定資産GISの活用例	その他のデータ検証例
登記異動の把握	登記所からの登記済通知書の送付を受けたときは、土地課税台帳上の登録事項の変更を行う（地方税法第382条第3項）。	—	●法務局から提供される登記の通知情報（CSV）を固定資産GISへ取り込む。 ●取り込んだ登記の通知情報を地図上で参照する。 ●登記の通知情報を固定資産GISへ読み込み、評価事務の進捗を管理する。	—
地番図の更新	土地の分合筆等が行われた場合には、地番図を更新する（地方税法第380条第3項）。	筆の図形データ	●登記の通知に添付される地積測量図の座標値に基づき、地番図の分筆・合筆などを行う。 ●土地の情報を確認できるように、地番図データの各筆に地積測量図をファイリングする。 ●必要時にファイリングした情報を表示して、土地情報を確認する。	—
現地調査用資料の作成	現地の確認が必要な土地について資料を準備する。	—	●現地の確認が必要な筆について、現地調査図や現地調査リストを印刷する。	—
実地調査	用意した資料に基づき実地調査を行う（地方税法第408条）。	—	●現地調査図や現地調査リストなどをタブレットに取込み、現地調査の負担を軽減する。	—
地目認定	登記簿を基本に、実地調査で確認する。	—	●航空写真と地番図を重ね合わせ、異動箇所の地目を把握し、あわせて画地の状況を確認する。 ●二つの時点の写真を見比べて、地目や家屋の異動箇所を把握する。また、地目、家屋の比較については、AIによる判読技術の活用も進んでいる。	—
画地認定	地目変更、分合筆の場合は、画地認定を見直す可能性があるため、周辺も含めた利用状況の一体性を実地調査で確認する。	画地の図形データ	●土地の利用状況や所有者の情報などを確認しながら画地を認定する。	—
画地計算	間口・奥行、蔭地割合等を計測する。 正面路線の認定等を行い、評価基準・評価要領に定める画地計算法及び所要の補正を適用し、評価額を計算する。	地積、間口、奥行、形状、接面関係、所要の補正関連データ等	●航空写真・地番図等の情報や現地確認の結果を基に、正面路線や加算路線を認定する。 ●正面・加算路線を指定し、間口・奥行、蔭地割合などの画地条件を自動計測する。	・地積、間口、奥行、形状、接面関係等はGIS上で計測、検証 ・筆や画地の図形データと、土砂災害（特別）警戒区域データ、急傾斜地崩壊危険区域データ、高圧線データ等を重ね合わせて表示し、所要の補正の適用を検証
基幹システムへの入力	評価額を基幹システムに入力する。	—	●評価情報や画地計算結果を帳票に印刷して、基幹システムへ手動で入力することが多いが、ミス防止等のために、評価情報や画地計算結果をCSVデータなどにして、直接またはRPAを使って基幹システムに登録してる自治体も見られる。	—

主な作業項目	主な作業内容	自治体保有データ例	固定資産GISの活用例	その他のデータ検証例
評価・課税情報の検証	地目認定、正面路線の確認、住宅用地特例の確認など	—	●地番図に課税情報（地目）を表示し、航空写真と重ね合わせて地目を検証する。 ●画地の情報を基に、画地から正面・加算路線へ矢印を生成して、正面・加算路線の適否を検証する。 ●土地と家屋の用途を色分け表示し重ね合わせることで、住宅用地特例の適用状況を検証する。	・画地の評価で使用している正面路線の路線図形の midpoint 等と筆や画地の図形を結びつけることにより、正面路線が正しく登録されているか検証（筆や画地の図形データと路線の図形データを使用） ・家屋現況図と重ね合わせて、家屋の現況用途と画地ごとの住宅用地認定状況を確認（筆や画地の図形データと家屋現況図を使用）
窓口対応	納税者に対して説得力ある説明を行う。	—	●窓口の閲覧サービスとして、固定資産GISから地番図や写真図を印刷して住民へ提供する。 ●固定資産GISで評価情報を確認しながら納税者に対して、分かりやすい説明を行う。 ●納税者からの申出や質問事項については、地番図上にメモも可能。	—

■評価手順ごとの技術活用例の整理

・評価替え業務

主な作業項目	主な作業内容	自治体保有データ例	固定資産GISの活用例	その他のデータ検証例
地区区分	基準年度の価格調査基準日における利用状況を基準に、前価格調査基準日からの価格形成要因の変化を踏まえて、既存の用途地区、状況類似地域（区）の検証を行う。	用途地区、状況類似地域（区）の図形データ	●航空写真、地形図、土地利用現況図などの地図データを重ね合わせて、用途地区・状況類似地域（区）を見直す。	・都市計画図や用途別に色分けした家屋現況図等と重ね合わせて表示し、地区区分を検証 ・画地の評価で使用している用途地区区分で色分けすることにより、用途地区が正しく登録されているか検証（筆や画地の図形データと用途地区の図形データを使用） ・ハザードマップ等と重ね合わせて表示し、状況類似地域（区）区分を検証 ・標準価格の水準ごとに色分けし、地区区分を検証（標準宅地の図形データと価格データを使用）
標準宅地選定	状況類似地域（区）内の標準性・代表性を考慮の上、標準宅地を選定する。地価公示地点、都道府県地価調査地点の選定替えに合わせることや、既存の標準宅地上の建物が取り壊されて更地化した場合の選定替えも検討する。	標準宅地の図形データ	●建物利用現況図（家屋図）、地番図、住宅地図などを基に、標準宅地の新設や位置変更を行う。 ●標準宅地選定後には、課税台帳から画地情報を取得することも可能。	・地価公示地・地価調査基準地のデータと重ね合わせて表示し、標準宅地としての採否を検証。 ・家屋現況図等と重ね合わせて表示し、標準宅地としての適格性を検証
路線の区分と見直し	既存の路線付設状況を点検の上で、必要に応じて路線の新設・廃止・形状変更等を行う。	路線の図形データ	●用途地区・状況類似地域図、路線図、相続税路線価の区分などを確認し、路線の新設や分割を行う。	—
価格形成要因の調査	市街地宅地評価法適用区域では、各路線の街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件の調査を行う。	「【別紙】路線価基準要因」参照	●車両から取得した画像を固定資産GIS上で確認することで、街路条件（幅員、舗装の状況等）を取得する。 ●最寄駅・中心商業地・公共施設などの距離を計測する。 ●路線価図に災害情報や法規制などを重ね、環境条件や行政的条件を取得する。	—
路線価の計算	市街地宅地評価法適用区域では、標準宅地の適正な時価を元に主要な街路の路線価を付設し、これに路線価比率表を適用して、その他の街路の路線価を付設する。路線価の付設に当たっては、機械的な路線価比率表の適用だけではなく、面的及び時系列的な価格バランスを図ることが重要である。	路線価の数値データ	●標準宅地と路線の価格形成要因を比較することで、路線価を算出する。 ●算出した路線価と相続税路線価や前基準年度路線価を重ね合わせて、路線価のバランスを検証する。	・路線価の水準ごとに色分けし、価格バランスによる検証 ・前基準年度からの変動率で色分けし、路線価が急変動した箇所を抽出して検証
所要の補正の検討	既存の所要の補正を検証するほか、新たな所要の補正の検討を行う。	所要の補正関連データ等	●地番図に土砂災害警戒区域や都市計画施設予定地などの地図情報を重ね合わせて、面積割合を取得する。 ●面積や寸法を計測することで、補正率を自動計算する。	・都市計画道路補正の入力状況を筆ごとに表示するとともに、都市計画図と重ね合わせて検証（筆の図形データと都市計画図を使用） ・がけ地補正の入力状況を筆ごとに表示するとともに、標高図や急傾斜地崩壊危険区域等の図面と重ね合わせて検証（筆の図形データと標高図等を使用）