

## テーマの趣旨

### 土地に係る固定資産税の課題

- 現況把握、評価額計算、課税標準の特例の適用等多くのプロセスで正確かつ効率的に事務処理
- 課税事務をめぐる状況  
膨大な課税客体、土地利用の頻繁な変化、職員数減少  
⇒・課税誤りの発生要因と対応  
・評価・課税の正確性の確保

### 本パネルディスカッション

- 評価から税額決定にいたるプロセスを中心
- 土地に係る固定資産税の課税誤りの防止策
- デジタル技術等を活用した評価・課税の正確性の確保への展望

## 税額修正の要因別割合

	土地	家屋
①課税・非課税認定の修正	7.5%	1.4%
②新增築家屋の未反映	—	20.6%
③家屋減失の未反映	—	23.6%
④現況地目の修正	15.8%	—
⑤課税地積・床面積の修正	3.1%	2.9%
⑥評価額の修正	29.9%	29.7%
⑦負担調整措置・特例措置の適用の修正	22.9%	1.9%
⑧納税義務者の修正	15.2%	13.4%
⑨その他	5.6%	6.4%

※ 出典：総務省「固定資産税及び都市計画税に係る税額修正の状況調査結果」（平成24年8月28日）

○ 現況調査  
不足

○ 事務的ミス

H24(2012)総務省調査結果【項目】	H24(2012)総務省調査結果【修正内容】	
課税・非課税認定	道路敷地等（非課税）への課税	※
	保安林（非課税）把握漏れ	
現況地目	地目変更把握漏れ	
	・農地-雑種地	※
	・家屋滅失把握せず（宅地-雑種地等）	※
	土地の把握違い	
地域区分の見直し	状況類似地区の見直し	
	「その他の雑種地」の比率近傍地の見直し	※
路線価等の修正	標準宅地単価変更	
	路線価付設誤り	
	正面路線の取り違い	※
補正率等適用誤り（面地計算等）	所要の補正（急傾斜地等）の適用誤り	※
	不整形地の補正の適用誤り	
	面地認定見直し（2筆で一体利用等）	※
住宅用地特例の適用誤り	住宅用地の認定誤り ・店舗-住宅等	※
負担調整措置の適用誤り	入力ミス、プログラムミス	
電算システムのプログラムミス	プログラム修正時の検査不足	
電算システムへの入力誤り	手入力作業	
納税義務者認定誤り	移転登記の反映漏れ、入力ミス	

(注1)  
総務省「固定資産税及び都市計画税に係る税額修正の状況調査結果」(2012年)に基づき事務局にて作成

(注2)  
欄外※は、現況調査不足が関係していると考えられる項目

## 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

「地方税法、同法施行令、同法施行規則の改正等について」  
(総税企第59号・令和7年4月1日付・総務大臣通知)(抜粋)

五 特記事項(令和7年度の地方税関連事務の執行に当たっての留意事項等)  
16 地方団体の歳入を確保するとともに、地方税に対する納税者の信頼を確保するため、事務処理体制の整備を図り、課税客体、課税標準等を的確に把握し、課税誤りが生じることのないようにするほか、納期内納付の推進や着実な滞納整理を図るなど、地方税法等の規定に基づき、適正かつ公平な税務執行に努めていただきたいこと。

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」  
(総税固第28号・令和6年4月1日付・固定資産税課長通知)

固定資産税に係る市町村の事務上の問題に起因する課税の誤りは、納税者の固定資産税制度に対する不信を招きかねないことから、総務省においては、「地方税法、同法施行令、同法施行規則の改正等について」(令和6年4月1日付け総税企第46号総務大臣通知)、「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」(平成26年9月16日付け総税固第51号総務省自治税務局固定資産税課長通知)等の技術的助言のほか、様々な会議や研修の場で注意喚起を行ってきたところです。

しかしながら、今般、住宅用地や地目の認定誤りなどにより、多数の課税誤りが生じる事案(別添1)が発生するなど、重大な課税の誤りが判明する事例が依然として絶えない状況にあります。  
このような状況を踏まえ、各市町村におかれては、上記の技術的助言を踏まえ、納税者の信頼の確保のため、事務処理体制の整備を図り、課税客体、課税標準等を的確に把握し、課税誤りを生じることのないよう、改めてご留意いただきますようお願いいたします。

その際、平成24年度に一般財団法人資産評価システム研究センターにおいて「課税に対する納税者の信頼の確保について」をテーマに行った調査研究(以下のホームページ参照)が課税誤り防止の観点から参考になると考えますので改めて周知するとともに、対応策に係る部分の抜粋版をお送りいたします。(別添2)

[https://www.recpas.or.jp/new/jigyos/report/web/pdf/h25\\_all/h25\\_report\\_arikata.pdf](https://www.recpas.or.jp/new/jigyos/report/web/pdf/h25_all/h25_report_arikata.pdf)  
同報告書に記載の通り、課税事務の検証、固定資産評価員及び補助員の専門知識及び能力の向上、納税者への情報開示等の推進並びに固定資産評価審査委員会の組織運営の中立性の確保等の対策を積極的に実施されますようお願いいたします。加えて、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。

貴職におかれては、各市町村の取組みに対するより一層の支援を実施されるとともに、この旨、貴都道府県内の市区町村に周知徹底されるようお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4(技術的助言)に基づくものです。

## 課税に対する信頼性の確保等について①

事務連絡  
平成25年7月1日

各都道府県市町村税担当課税担当係長 殿

総務省自治税務局固定資産課税企画係長

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究について

一般財団法人資産評価システム研究センターでは、固定資産税制度、資産評価制度を巡る諸問題をテーマとし、研究委員会を設置する等により、専門的な調査研究を行っているところです。

平成24年度においては、「課税に対する信頼性の確保等について」をテーマに調査研究を行い、信頼確保のための取組や税額修正の主な原因、代表的な防止策に係る具体的事例等を報告書にまとめています。

当該報告書の内容は、固定資産税の課税誤り防止の観点から、事務上の参考になるものと考えられます。下記サイトからダウンロードが可能ですので、ご参照ください。

貴都道府県内の市（区）町村に対しても、この旨を連絡願います。

記

一般財団法人 資産評価システム研究センター トップページ  
<http://www.recpas.or.jp>

<報告書>  
トップ > 事業紹介 > 調査研究事業 > 地方税における資産課税のあり方に関する調査研究 > 過年度の調査研究項目

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究 <平成25年3月>  
一課税に対する信頼性の確保等について  
[http://www.recpas.or.jp/new/jigyouchousa/ch0000\\_.html](http://www.recpas.or.jp/new/jigyouchousa/ch0000_.html)

**平成24年度地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書の概要**  
～課税に対する信頼性の確保等について～

平成25年3月

固定資産税における課税誤りについて、納税者の関心が高まっていることを踏まえ、今後必要と考えられる取組について検討し、防止策等を取りまとめた。

- 1. 課税誤りを防止するための事務の点検**  
課税誤り調査で判明した事例を踏まえ、各市町村において事務の点検を行い、防止策を予め十分講じていくことが、課税誤り防止する上で有効。特に以下の対応を参考として整理。  
① 関係部局等との連携の徹底  
② 非課税措置の適切な周知  
③ 土地担当と家屋担当等との連携の徹底  
④ 実地調査の強化  
⑤ 電算システムのプログラム修正時の検査徹底  
⑥ 入力ミス等を想定した電算システム設定  
⑦ 区分所有家屋に係る計算等の確認徹底  
⑧ 課税誤り事例等の情報共有の仕組みづくり
- 2. 固定資産評価員・補助員の専門知識・能力の向上**  
① 固定資産評価員・補助員の知識・能力の向上  
② 固定資産評価員の専門性の確保
- 3. 納税者への情報開示等の推進**  
① 閲覧・縦覧制度の周知  
② 納税者の課税内容の理解に資する取組
- 4. 固定資産評価審査委員会の組織運営の中立性の確保**  
固定資産評価審査委員会の事務局を、評価・課税の担当者とは別の課等の者に事務を担当させること

## 課税に対する信頼性の確保等について②

資料1  
固定資産税及び都市計画税に係る税額修正の主な原因及び各市町村における防止策

- 1. 課税・非課税認定の修正**

税額修正原因	
<b>① 非課税認定の誤り</b> ○ 保安林(非課税)指定の把握漏れによる課税 ○ 道路敷地(非課税)への課税 ・ 未分掌の土地等の道路敷地部分への課税 ・ 規程が道路との納税者からの申請による修正 ○ 道路(非課税)として使用されなくなった土地の現況把握漏れ ○ 行政が取得した用地(非課税)の登記未了による課税 ○ 文化財指定(非課税)の把握漏れによる課税 ○ 行政財産(非課税)を売却した後の課税漏れ ○ 慶弔法人が行う社会福祉事業に係る固定資産(非課税)への課税 ○ 宗教法人が境内建物(非課税)として使用開始した家屋への課税 ○ 協同組合が所有・使用する事務所及び倉庫(非課税)への課税	<b>② 法定免税点の判定誤り</b> ○ 法定免税点以下と誤って判断 <b>③ 電算システムのプログラムミス・入力誤り</b> ○ 電算システムのプログラムミスによる課税・非課税区分誤り ○ 電算システムへの入力誤りによる課税・非課税区分誤り <b>④ 都市計画税の課税地域の把握漏れ</b> ○ 市街化調整区域等への都市計画税の課税漏れ ○ 市街化区域の把握誤りによる都市計画税の課税漏れ

各市町村における防止策

  - 関係部局等との連携の徹底による課税客体の異動状況の把握  
<関係部局の例>  
 都市計画担当課、農業委員会、林政担当課、文化財担当課、道路担当課、財産管理担当課、福祉担当課 等
  - 非課税に係る申請書の適切な把握
  - 固定資産評価員・評価補助員の研修の徹底(非課税指図書) 等
- 2. 新築・増築家屋の未反映**

税額修正原因
<b>① 家屋新築・増築の把握漏れ</b> ○ 実地調査の強化(全棟調査、巡回等の実施)による家屋の把握 ○ 未登記の家屋の登記による把握
- 3. 家屋減失の未反映**

税額修正原因
<b>① 家屋減失の把握漏れ</b> ○ 実地調査の強化(全棟調査、巡回等の実施、航空写真の活用)による家屋減失の把握 ○ 減失登記による家屋減失の把握 ○ 納税者からの申出による家屋減失の把握

各市町村における防止策

  - 関係部局等との連携の徹底による課税客体の異動状況の把握
  - 実地調査の強化(地区毎の計画的な全棟調査の実施、航空写真の活用による現況異動の把握) 等

- 4. 現況地目の修正**

税額修正原因	
<b>① 現況変更把握漏れ</b> ○ 墓地から雑種地、宅地から農地等への現況変更の把握漏れ ○ 家屋の現況確認(全棟調査、巡回等の実施等)に伴う地目修正 ○ 一時的に他目的に利用していた農地、山林を誤って雑種地に変更	<b>② 土地の把握違い</b> ○ 公園の精度が低いと等による土地の把握違い

各市町村における防止策

  - 関係部局等との連携の徹底による課税客体の異動状況の把握
  - 土地担当と家屋担当との連携
  - 実地調査の強化(地区毎の計画的な全棟調査の実施、航空写真の活用による現況異動の把握) 等
- 5. 課税地積・床面積の修正**

税額修正原因	
<b>① 区分所有家屋の面積把握漏れ</b> ○ 区分所有家屋の共有部分・専有部分の面積の把握漏れ ○ 区分所有家屋に係る税額計算のあん分率の誤り <b>② 電算システムへの入力誤り・プログラムミス</b> ○ 電算システム移行時の面積あん分計算等のプログラムミス ○ 電算システムへの面積の誤入力による計算誤り	<b>③ 地積調査成果の反映漏れ</b> ○ 地積調査成果の電算システムへの入力誤り ○ 地積調査成果の効力確定前での地積反映 <b>④ 現況面積の把握漏れ</b> ○ 登記面積と現況面積の相違による面積の修正

各市町村における防止策

  - 関係部局等(地籍課担当課等)との連携の徹底
  - 実地調査の強化(現況面積の把握)
  - 電算システムプログラム修正時の検査の徹底
  - 区分所有建物の共有部分の面積あん分計算等のダブルチェックの徹底  
 ○ テキスト等による事務の点検の徹底

※ 平成24年度「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」報告書より抜粋。

### 課税に対する信頼性の確保等について③

資料2

#### 代表的な防止策に係る具体的事例

##### 【防止策 ア】 関係部局等との連携の徹底 【防止策 イ】 非課税措置の適切な周知

- 非課税措置の適用、課税客体の異動の反映等のために必要な情報について、税務担当課では直接得られないものを、予め関係部局等から情報提供を得られる仕組みをつくる。当該市町村の他の部局だけでなく、都道府県等の機関との連携も積極的に行う。
- 非課税措置について、対象となる法人等に関係機関を通じて周知を行う。非課税措置を受けようとする者の申告制度についても周知を徹底する。

##### 具体的事例（保安林指定の把握漏れ）

###### 【概要】

前年来に国が保安林指定した土地について、所有者からは変更登記がなされず、地方、国から県を経由して市の林務担当課へ保安林指定の通知があったが、税務課への情報提供はなされなかったため、一般山林として課税した。

###### 【経緯】

- ・ ○年12月 国が保安林に指定(告示)。
- ・ 保安林への登記変更なし。
- ・ ○年12月 国からは保安林指定について、県を経由して市長(林務担当課)に通知。  
↑市の林務担当課から税務課への情報提供がなされなかった。また、林務担当課へ税務課から課税前の時期に一年間の異動について照会していなかった。
- ・ △年△月 一般山林として課税。納税者からは特段の問い合わせはなかった。
- ・ ×年○月 地籍調査事業の実施区域に当該保安林の土地が含まれていたため、事業担当課からの指摘により判明。

##### 具体的事例（医療法人が行う社会福祉事業等の非課税認定）

###### 【概要】

医療法人が行っている社会福祉事業や老人福祉施設(認知症対応型グループホーム、老人デイサービスセンター等)について実施状況を把握できず、非課税措置としていなかった。

###### 【経緯】

- ・ 医療法人に対して、非課税制度や非課税に係る申告方法について、積極的に周知はしていなかった。
- ・ 税務課から、医療・福祉担当課に対して事業の実施状況等の情報を照会していなかった。
- ・ ○月×日 他市で課税課員について報道発表。直ちに自市における対象事業の実施状況について医療・福祉担当課に照会し、適切に非課税措置となっているか確認。
- ・ ○月△日 70件中10件について非課税となっていないことが分かり、税額を修正。定期的に医療・福祉担当課に情報照会する等の改善を行った。



##### 防止策（関係部局等との連携の徹底）の具体例

- 保安林指定の通知が都道府県から市町村の林務担当課に届いた場合に、当該通知を税務課にも情報提供できるよう、予め林務担当課と取り決め。
- 税務課から林務担当課へ定期的な照会。  
→ 登記変更がなされなかった場合にも関係課からの情報入手で補充。

[参考] <A市における保安林指定の情報連絡体制の例>

##### 防止策（非課税措置の適切な周知等）の具体例

- 医療法人に対して、非課税措置や申告方法について周知(なお、条例により申告制度を置いている)。
- 毎年度、医療・福祉担当課に対して、課税期日における事業の実施状況の情報を照会する。
- 担当職員に対する研修において、非課税措置の内容と周知方法、情報入手方法について説明。

[参考] <B市における非課税措置の周知方法の例>

##### 【参考】関係部局等から入手する情報一覧(例)

- ・文化財の指定状況
  - ・保安林の指定状況
  - ・認定長期優良住宅の通知書
  - ・サードビル付き高齢者向け住宅(高齢者向け優良賃貸住宅)の登録情報
  - ・社会医療法人が開設する救急医療等確保事業に係る病院等の情報
  - ・公道として利用されている土地の情報
  - ・市街化区域と調整区域の区分、変更等
  - ・建築計画概要書
  - ・生産緑地地区の変更通知
  - ・農地転用情報
- 教育委員会  
林務課  
住宅課  
住宅課  
保健医療課  
道路課  
都市計画課  
建築指導課  
農政課  
農業委員会

※ 平成24年度「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」報告書より抜粋。

### 固定資産の実地調査に係る規定等

#### ■ 地方税法

##### (固定資産の実地調査)

第408条 市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少くとも一回実地に調査させなければならない。

#### ■ 平成5年6月22日付け自治評第26号自治省税務局資産評価室長通知 「航空写真を活用した固定資産の現況調査の推進について」

固定資産の現況調査については、かねてから地方税法の規定等に基づき各市町村において適正に実施されてきたところですが、航空写真を活用することが更に有効かつ効率的ですので、下記事項に十分留意のうえ、航空写真を活用した固定資産の現況調査が計画的に進められるよう、管下市町村の指導方よろしくお願いたします。

なお、航空写真の導入に要する経費については、所要の交付税措置を講ずることとしていますので、念のため申し添えます。

#### 記

- 1 固定資産税の課税の適正化を推進するという観点から、限られた期間で課税客体を正確かつ効率的に把握する必要があるが、現行では航空写真を活用することが最も優れた方法であると考えられること。
- 2 課税客体を正確に把握するとともに、評価システムへの発展性等を考えれば、航空写真の撮影及び写真図の作成のみならず、地番現況図、家屋現況図等必要な図面の整備まで図ることが望ましいこと。
- 3 経費の節減を図るため、他の行政部局とも連携を図りながら、道路台帳現況平面図や地積図など既存の資料をできる限り有効に活用すること。
- 4 事務の合理化及び予算の効率的執行の観点から、複数の市町村が共同して航空写真の導入を行うことが望ましいこと。

(資料9)

### 固定資産の現況調査に関する情報提供

総税評第17号  
令和6年4月1日

各道府県総務部長 殿  
(税務担当課・市町村税担当課扱い)  
東京都総務・主税局長 殿  
(市町村課・固定資産評価課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長  
(公 印 省 略)

固定資産の現況調査に係る実態調査の調査結果及び先進事例について

「固定資産の現況調査に係る実態調査について」(令和5年1月24日付け総税評第2号総務省自治税務局資産評価室長通知)について、別紙のとおり調査結果及び先進事例をとりまとめましたので、参考までに送付します。

固定資産の現況調査については、地方税法(昭和25年法律第226号)第408条に基づき各市町村において適正に実施していただいているところであり、「航空写真を活用した固定資産の現況調査の推進について」(平成5年6月22日付け自治評第26号自治省税務局資産評価室長通知)において航空写真を用いることが有効である旨周知するとともに、航空写真等の活用に係る経費について交付税措置を講じております。

航空写真は普及が進み、現在9割程度の市町村で活用されております。近年は、無人航空機(いわゆるドローン)及び衛星による写真撮影やAIによる画像解析等の新たな技術が開発されており、航空写真に加えてこれらの技術を固定資産の現況調査に活用することにより、適正な課税を維持しつつ、更なる事務の効率化が期待できます。

つきましては、今後の現況調査事務の参考として、本調査結果等を活用いただきますようお願いいたします。

また、貴都道府県内市町村へこの旨ご連絡をお願いします。

なお、本通知は地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4(技術的な助言)に基づくものです。

(資料10)

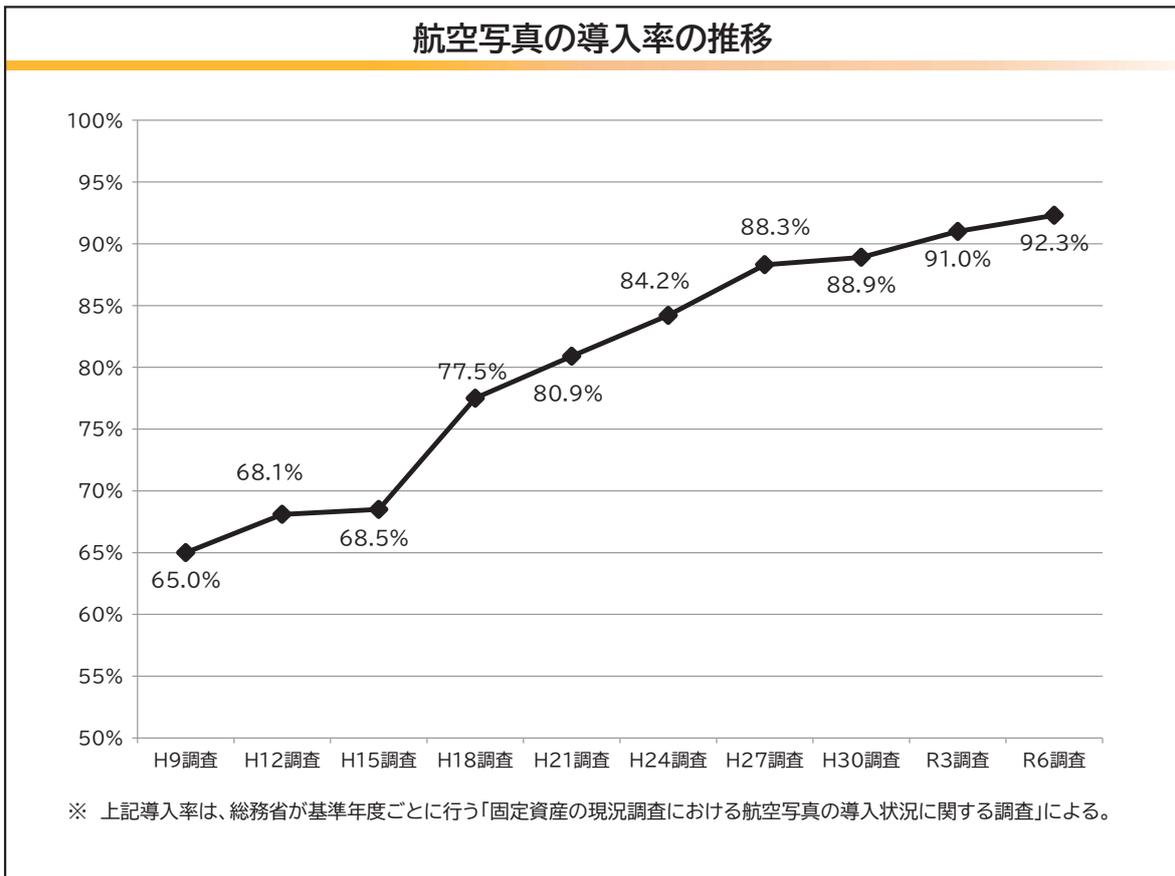
### 現況調査における航空写真の導入状況(実態調査の調査結果 図1)

全1,719団体中(東京都特別区は1団体として集計している(以降のグラフも同じ。))

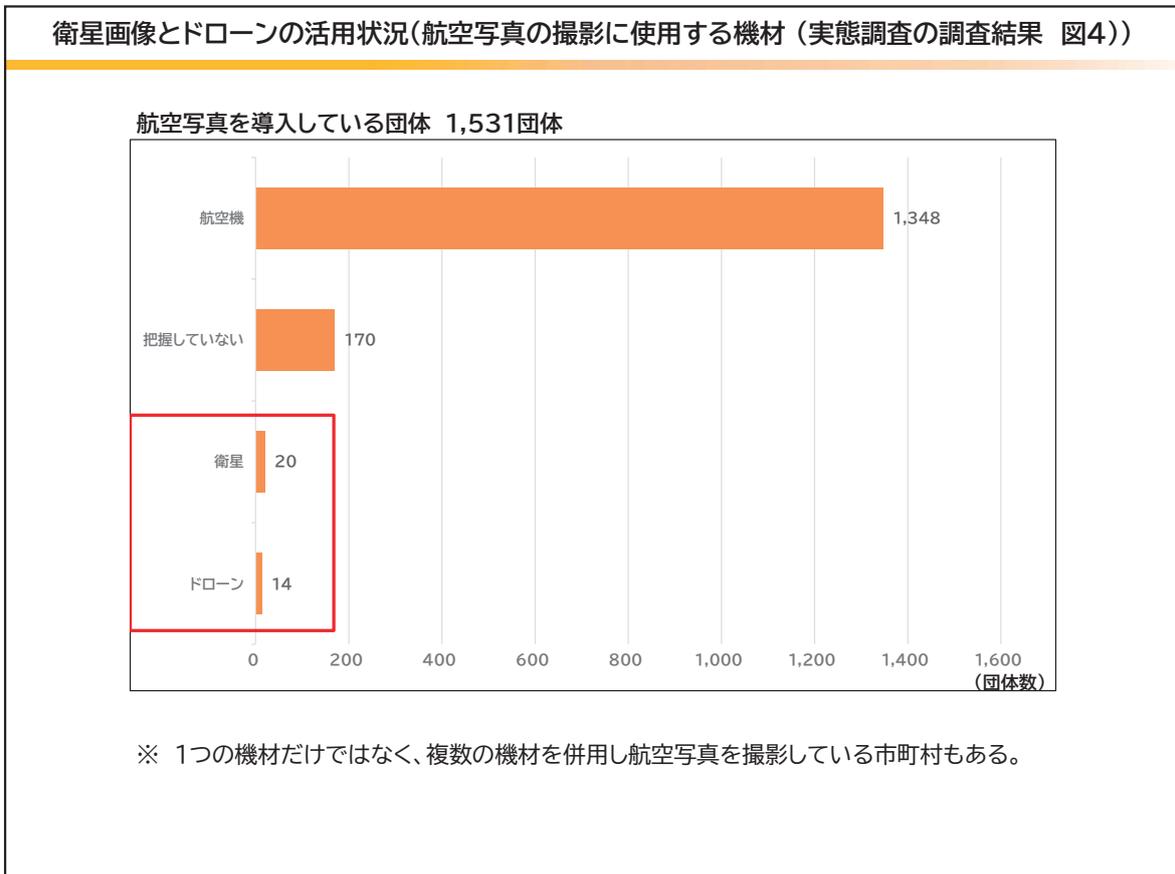
導入状況	割合	団体数
導入している	89.1%	1,531団体
導入していない	8.6%	148団体
導入していたが、現在は活用していない	2.3%	40団体

- ▶ 「導入していたが、現在は活用していない」と回答した市町村も含めると、9割以上の市町村が航空写真(衛星画像やドローンで撮影した写真も含む)を活用している。
- ▶ 一方、航空写真の費用等を考慮し、航空写真を活用しない市町村も1割程度ある。

(資料11)



(資料12)



### 特徴的な事例に係る考察(衛星画像)

- 格段に安価で1年間に複数枚取得可能であり、定期的に差分解析ができるため採用した。
  - 衛星画像導入前は、航空写真(市街地のみ、10年に1度程度)だったが、衛星画像に切り替えたことにより、費用を抑えて全域を3年に1回撮影できるようになった。
  - 3年に1度撮影する航空写真の補完を目的に、全域の衛星画像を撮像する。
- 衛星画像は、撮影日を指定することができないが、定期的に撮影することが可能。
  - 2時期の衛星画像を比較し、土地の地目等の異動判読を行うことが可能。
  - 衛星画像は、一度に広域に撮影することができ、航空写真と比較して費用も安価。
  - 3年に1度等に撮影する航空写真と併用して、衛星画像を活用することも有用。

### 特徴的な事例に係る考察(衛星画像)

- 航空写真の方が高解像度であるため、航空写真と比較すると目視確認で分かりにくい土地がある。
  - 撮影条件の1つに雲量10%以内は取得するという条項があり、雲が映り込んだ場合、雲の下や影などで土地が見えず、差分解析が一部できない場合がある。
  - 契約条件が雲量15%となっていることから、一部に雲がかかった状態の成果品が納品される場合がある。
- 解像度については、航空写真が一般的に8~15cmとなっている中、衛星画像は一般的に30~50cmとなっているため、現況の変化を細かく把握することは難しい。(一般的に、過年度に撮影された航空写真と衛星画像を比較することは難しいと考えられる。)
  - 衛星画像は天候が良い日など期日を指定することができず、航空写真よりも高度からの撮影となるため、雲が映りこんでしまう可能性が高い。(雲量の条件は市町村が事業者と協議し定めることになる。)

### 特徴的な事例に係る考察(ドローン)

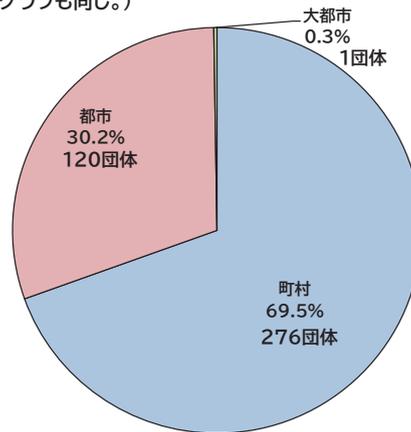
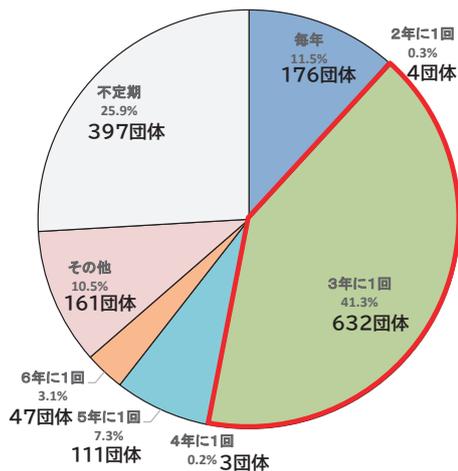
- 形状が変わった箇所(住宅地等)を10箇所程度(費用10万円程度)毎年撮影している。
  - 図面や目視では確認しづらい土地の評価の判断材料となり、より正確な課税事務が行えるようになった。
- 航空機や衛星と比較し、ドローンは広い範囲を撮影することが難しいため、ドローンを活用する場合は、航空写真との併用や住宅地等に範囲を絞って活用することが望ましい。
- <補足事項>
- ドローンについては、航空写真と比較し解像度が高く、3次元に撮影することもできる。
  - 航空法により、DID(人口密集地区)など撮影することができない地区がある。
  - 人が立ち入るのが困難な山間部などの現況確認にドローンを活用することもできる。

### 航空写真の撮影頻度(実態調査の調査結果 図7)

航空写真を導入している団体 1,531団体

不定期と回答した市町村の都市区分(※) 397団体

※ 大都市(指定都市及び県庁所在地)、都市(大都市以外の市)、町村。(以降のグラフも同じ。)

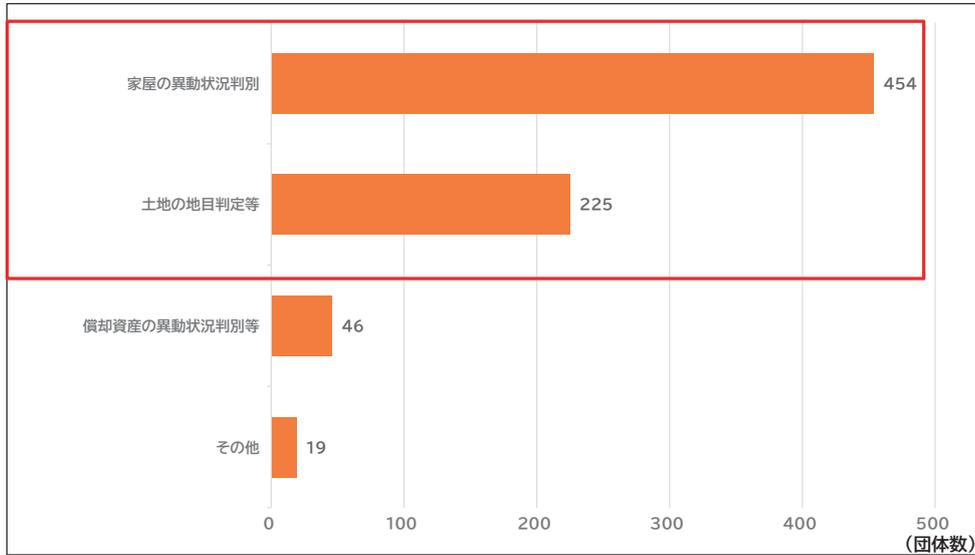


- ▶ 航空写真を定期的に撮影している市町村のうち、「5年に1回」の頻度で撮影する市町村は、毎年の頻度の次に多く、都市計画部局と連携しており、都市計画の見直しの頻度で撮影している等の事情が考えられる。
- ▶ 航空写真を不定期で撮影している市町村については、「町村」が多く占める一方、全体の3割程度(121団体)が「大都市」と「都市」となっている。

(資料17)

### 航空写真の活用に関する委託業務(写真解析)(実態調査の調査結果 図9)

写真解析を委託している団体 492団体

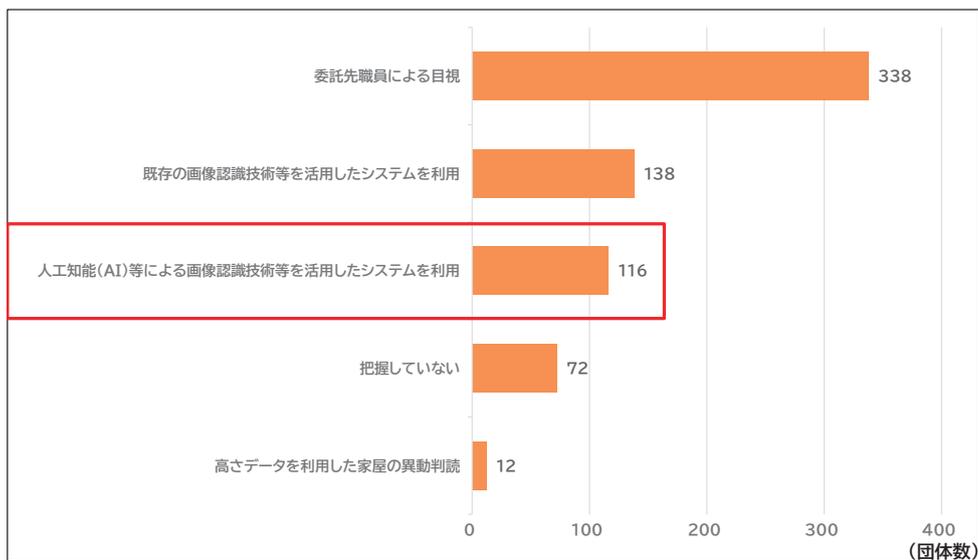


▶ 写真解析を委託している市町村(492団体)のうち、家屋の異動状況判別を委託している市町村は9割程度(454団体)、土地の地目判定等を委託している市町村は4割程度(225団体)となっている。

(資料18)

### AIの活用状況(航空写真の解析方法(実態調査の調査結果 図10))

写真解析を委託している団体 492団体



▶ AIを活用している市町村(116団体)のうち、毎年航空写真を撮影している市町村は、3割程度(43団体)となっている。

### 特徴的な事例に係る考察(AI)

- (家屋の異動判読については、)AI導入1年目は、新築・増改築などの抽出件数は導入前と比べ若干増加したが、AIの学習機能により、2年目は1年目と比較し抽出件数が2割程度減少したため、職員の確認件数が減少した。
- (土地の異動判読については、)AI判読結果の納品が職員の目視でのデータ抽出後となっている。このため、AI導入前と比較すると、職員が抽出したデータとAI判読結果との比較検証する業務時間が増加した。
- (土地の異動判読については、)AIが抽出するデータの精度が、現時点で信頼できる水準に至っていない。精度を向上させるための所要年数はある程度かかるものと思われる。また、最適な抽出条件を模索する必要もある。

- 家屋の異動判読については、AIの学習機能等により、高い精度で変化箇所を抽出することが可能。
- 土地の異動判読については、現状のAI技術では、地目の変化を正確に判読することは難しく、職員や事業者の再確認等が必要となっている。

## 東京23区の固定資産税・都市計画税



地方税法の特例により  
**東京23区の固定資産税・都市計画税は東京都が課税**

- 東京23区の概要
 

面積	627.51 km <sup>2</sup>
人口	約 988 万人
- 令和7年度 課税実績
 

土地	約 210万筆	1兆225億円
家屋	約 330万個	6,245億円
償却資産	約 2,100万件	1,558億円
- 納税通知書発付数
 

土地・家屋	約 312万通
償却資産	約 16万通



## 土地評価・課税業務の体制①



都税事務所(23区各区に設置)は、区内に所在する固定資産の評価・課税を行っている。  
主税局資産税部は、評価・課税業務に関する指導を行っている。

【業務分担】

- ・ 固定資産税班 <土地・家屋 共通>  
 登記異動(課税台帳作成)事務、納税通知書等発付関連事務  
 非課税・課税標準の特例・減免事務  
 台帳等閲覧・証明書発行事務
- ・ 土地班  
 土地評価(基準年度評価替え、平年度評価替え)事務  
 道路非課税・住宅用地の特例事務
- ・ 減免指導班(本庁のみ)  
 減免事務の指導 等

## 土地評価・課税業務の体制②



### 固定資産GISを順次導入(平成30年度~令和4年度) 土地の評価・課税業務に使用

固定資産GIS導入後の業務フロー

土地異動業務  
土地の表示登記(分筆、合筆等)に伴い、新たに土地を評価する事務

登録申請書(副本) 地籍測量図

分筆結果入力 現地調査 図地計測 現況入力業務作成 認定調査業務作成 TACSS入力 図面整備

GIS-TACSS連携により自動反映

GIS上で図面自動反映



## 税額修正が起きやすい事務③



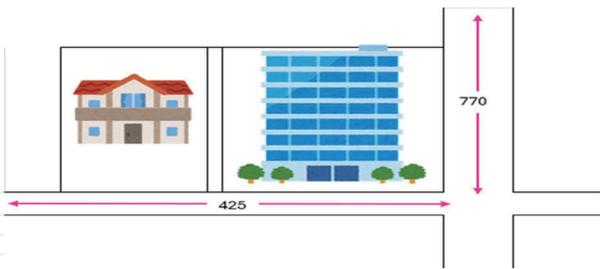
**【現在行っている対応】**  
利用状況変化捕捉に複数の方法  
    航空写真（毎年1月1日前後での撮影）の判読  
    住宅地図の表記変化  
    各区との連携〔民泊(旅館業法・住宅宿泊事業法)等〕

**【特に課題となっている事項】**  
航空写真、住宅地図の表記に現れない利用状況変化の捕捉

## 正確性の確保面での課題①



**【画地認定】** 狭小な土地の現地での位置確認が困難



The diagram shows a narrow plot of land with a width of 425 units. On the left side of the plot is a house with a red roof. On the right side is a tall blue building. A vertical dimension line on the right side of the building indicates a height of 770 units. The plot is situated between a road on the left and a road on the right.

## 正確性の確保面での課題②

### 【地区区分・路線価付設】都市再生制度等を活用した事業の増加

【特別再生地区】(特定地域/再生地域)  
● 都市再生特別地区(特別再生地区)  
● 都市再生特別地区(特別再生地区)  
● 都市再生特別地区(特別再生地区)

【都市再生特別地区】(特定地域/再生地域)  
● 都市再生特別地区(特別再生地区)  
● 都市再生特別地区(特別再生地区)  
● 都市再生特別地区(特別再生地区)

【都市再生特別地区】(特定地域/再生地域)  
● 都市再生特別地区(特別再生地区)  
● 都市再生特別地区(特別再生地区)  
● 都市再生特別地区(特別再生地区)

法庫庫上の支線付設

● 都市再生特別地区  
● 都市再生特別地区  
● 都市再生特別地区

● 都市再生特別地区  
● 都市再生特別地区  
● 都市再生特別地区

● 都市再生特別地区  
● 都市再生特別地区  
● 都市再生特別地区

(出典) 都市再生プロジェクトの展開について 国土交通省都市局 令和7年1月27日

## 善通寺市の固定資産と組織の現況

市の面積：39.93km<sup>2</sup>  
 土地：税額5億4300万円 約73,000筆 (うち宅地課税約2万筆)  
 家屋：税額7億8300万円 約27,000棟 (新築家屋100～120棟/年)  
 償却資産：税額2億1600万円  
 固定資産税・都市計画税予算規模 年間約15億円

税務課固定資産税係  
土地、家屋、償却資産の担当分けなし

令和5年：6名  
令和6年：5名  
令和7年：4名

↓

適正な賦課のためには、業務効率化がもはや必須条件！

## 本市の課題① 「無断転用の速やかな検出と評価」

登記が「田」であっても、農地転用の許可を得ずに「宅地」や「雑種地」として、利用している場合は、現況に応じた評価を行い、課税をする必要がある。



登記地目「田」 ⇒ 実際の利用状況が駐車場の場合 ⇒ 課税は「雑種地」でおこなう  
固定資産税は大幅に上昇

**課税の公平性の観点から土地の現況は正確に把握する必要がある**

## 本市の課題② 「無届建築等の速やかな検出と評価」

※固定資産税系の職員は、「新しく建築された家屋」及び「取壊しをしている家屋」の情報を素早くキャッチする情報収集能力が求められる

建造物である場合 ①県に提出される「建築確認申請」  
②法務局に提出される「登記申請（表題登記）」等が最も確かな情報

But

上記のどちらも行わずに建てられる建造物もある  
→所謂「無許可」「未申請」「未登記」の建物

**発見が非常に困難**

**土地の利用実態同様に正確に掴まなければならない情報**

## 土地の利用方法や家屋の建築状況の把握方法

- ①市内全域のパトロールを行い現況を目視確認
- ②過去と最新撮影の航空写真を比較確認



令和1年  
現況「田」

### 現地調査の問題点

- 1. 市内全域を回るとい物理的な困難さ
- 2. 係員が登記や前年度の課税実態など全ての情報を記憶できない

↓  
多量の資料を持参して現地に赴かなければならぬ→時間と手間



令和4年  
現況「雑種地」



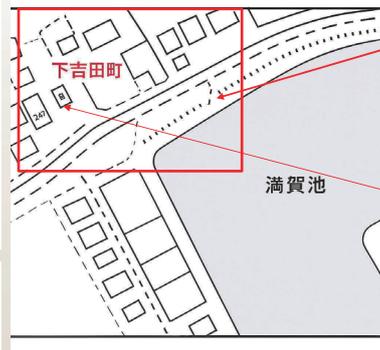
## 住宅地図業者の更新情報を取得（数年前約40万円）

（市職員の現地調査と併せて現況把握を実施）

→しかし、取得費用が年々上昇し、令和6年度約120万円に増額

普通市町指定農地調査補助資料 異動情報記載住宅地図  
(令和5年調査分)

凡 例	注 意
1. 農地	農地法第10条第1項第1号に規定する農地（農用地）
2. 農地以外	農地法第10条第1項第2号に規定する農地（農用地）以外
3. 農地以外	農地法第10条第1項第3号に規定する農地（農用地）以外
4. 農地以外	農地法第10条第1項第4号に規定する農地（農用地）以外
5. 農地以外	農地法第10条第1項第5号に規定する農地（農用地）以外



平成28年の航空写真

令和3年に造成

※令和4年に更に  
新たな家屋が建築



いつの間にか  
倉庫が建築  
※建築確認申  
請の記録無し

## 航空写真撮影業務

元々航空写真撮影業務は、香川県が実施していたが平成27年度に廃止

本市単独での航空写真撮影は**非常に高額（1,000万円程度）**

**近隣4市4町と協力、合同撮影すれば、スケールメリットが発生（面積等で按分、負担金120万～+人件費）**

航空写真撮影業務は、GISと組み合わせることで固定資産賦課業務における有用性が高い情報として3年毎（評価替え毎）に撮影。しかし、航空写真と現況には常にタイムラグが発生するため、あくまで時点の参考情報、正確な現況把握にはどうすればいいか？

## 課題解決に向けた取組み

航空写真と同程度の解像度があり、比較的安価、都度更新されている「衛星写真」は使用できないか？

※毎年基準日1月1日に近いタイミングで撮影された衛星写真を取得できれば、衛星写真（GIS）上で前年との違いを比較抽出可能？！

But

全域の比較抽出は時間がかかりすぎる、手段を模索

**画像解析「AI」を利用して、過去の画像との違いを抽出できないか？**

## AIの活用

### (1) AIによる衛星画像の高解像度化

解像度が使用に耐え得るレベルになった。

### (2) 生成AIでの画像比較と回答

業者委託等が必要な分野で一定程度代替が可能になった。

### (3) バイブコーディング (AIとやりとりしながら行うプログラミング)

特化型AIを導入しないと実現できなかった動作が可能になった。

※画像抽出と比較、判断結果の出力という本来なら高額な業務が、AIによって、本市の規模と予算でも十分に実現可能になった。



令和4年撮影

毎年衛星写真で画像比較

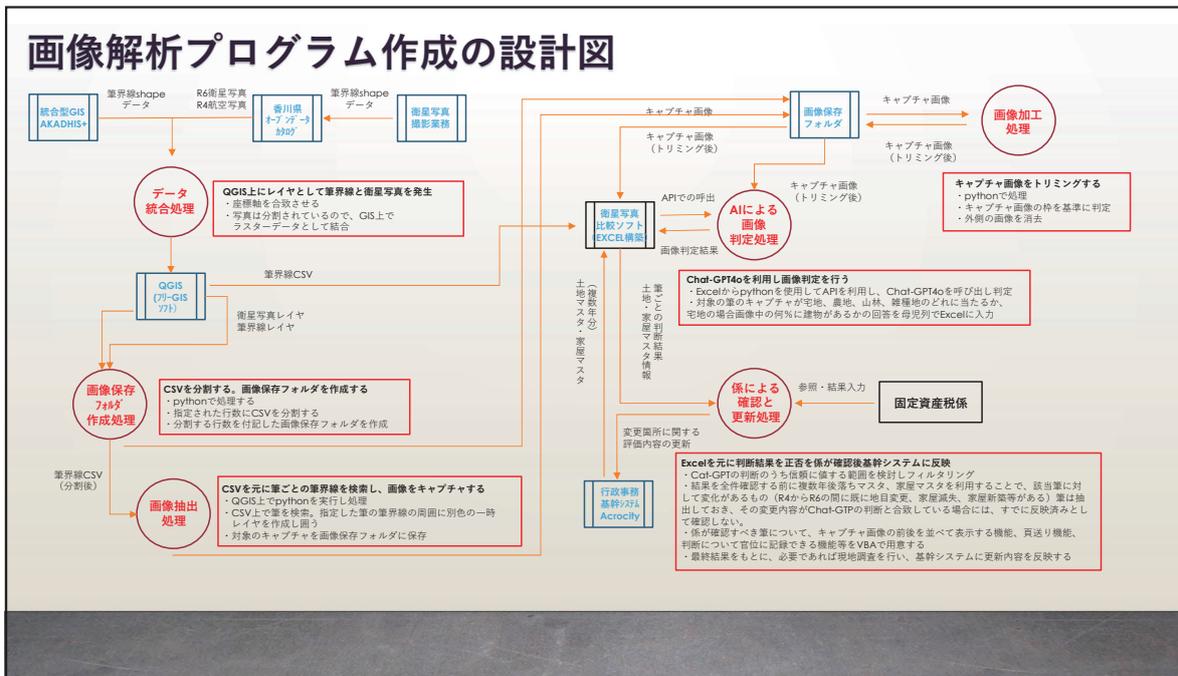
令和6年9月末の段階では全ての造成地で新築家屋が建てられている  
↓  
令和6年11月撮影の衛星写真で把握できた  
(通常の航空写真更新なら令和7年まで把握できない)

これまで人力(地図業者に委託)で行っていた作業

※この画像比較を目視ではなくAIを利用して行いたい

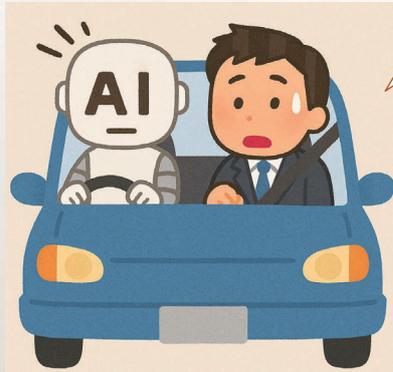
当初の作業としてはミスも発生すると思われるが、固定資産税業務の根幹である作業は「登記情報」「建築確認申請」で最低限度補えるので問題ない

※毎年衛星写真を更新できるメリットの方が大きいと予測





## 余談：小規模自治体の伴走者としてのAI



法務局の異動通知データそのままじゃRPAかけられない、RPAできるように整えるVBA書いて

窓口の振り分けに時間を取られる、安い中古タブレット探して、それにインストールする窓口Androidアプリ作って

QGISで路線と近接している交通接近条件対象との距離測定するプラグイン作って、あと使い方教えて

基幹システムへのインストール用データの文字コード制限がきつい、PowerShellスクリプト書いて変換して

全国の、固定資産税マニュアルをWordで公開してる自治体のリンク探してきて貼りつけて

予算もない、時間もない、人員もない

→ AIをパートナーにチャレンジしてみる！

### 1. 主な業務受託内容

#### ・土地評価業務データ管理

GISの導入・保守

#### ・土地評価業務の補助

路線の管理

正面・側方路線の検証

画地認定・計測

検証図面作成

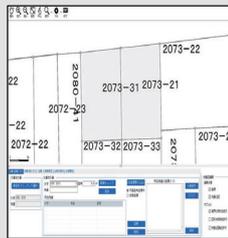
試算価格算出

#### ・地番図・家屋図の管理

地番図修正

家屋図修正

課税台帳の管理



#### ・客体把握

航空写真撮影

衛星写真撮影

#### ・異動判読の補助

二時期の撮影画像の比較

高さデータの取り込み

#### ・現地調査の補助

調査対象の把握

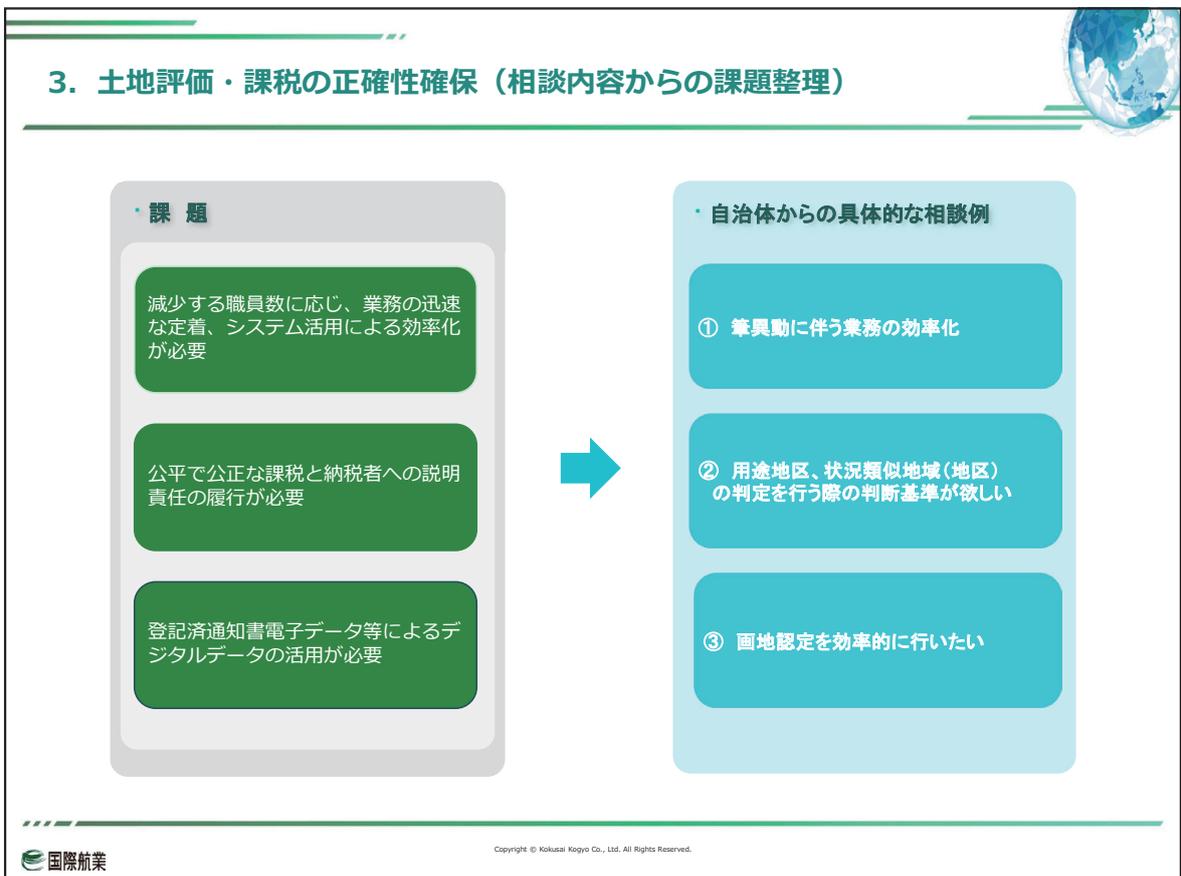
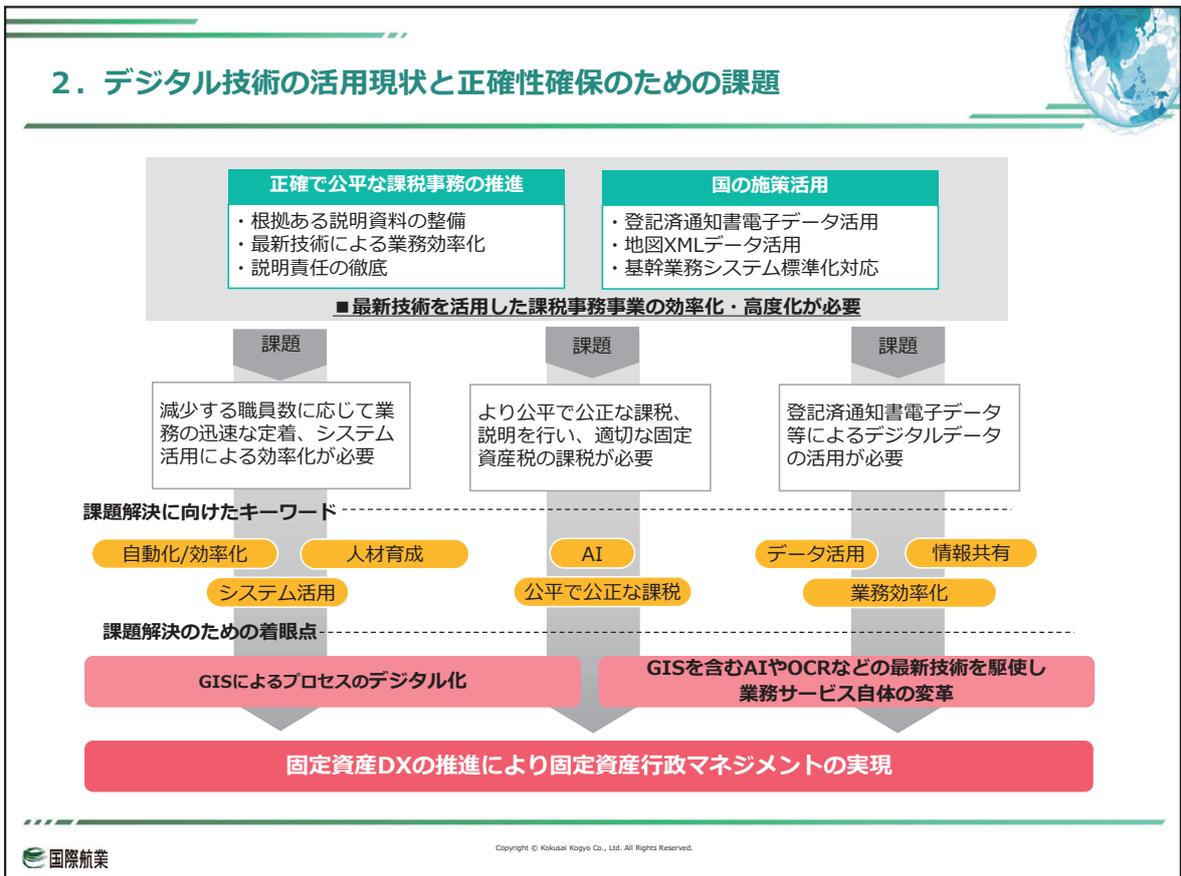
調査記録

#### ・固定資産関連の外部データと連携

登記データの取り込み

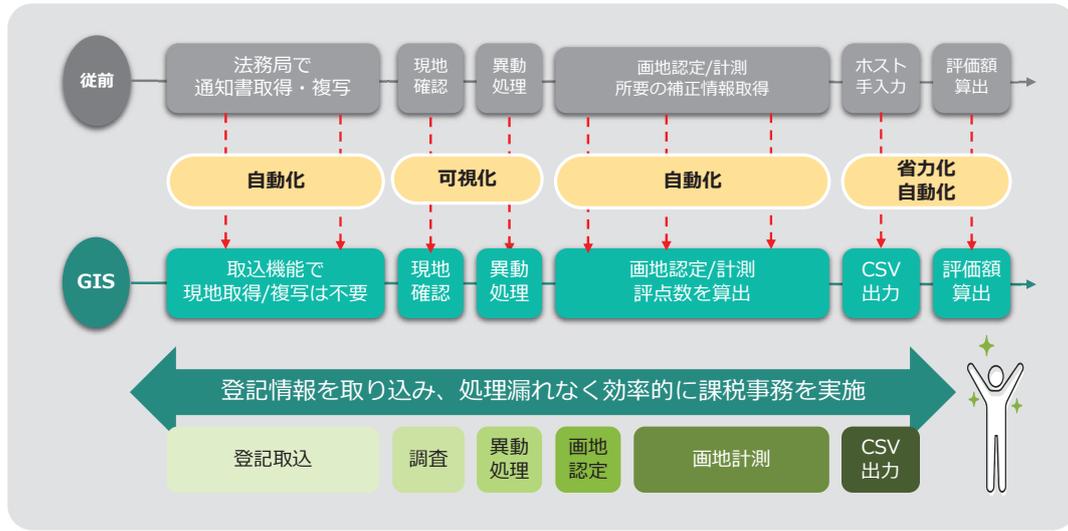
公図データの取り込み





#### 4. GISを利用した業務の効率化 (①地番図修正などの業務の効率化を図りたい)

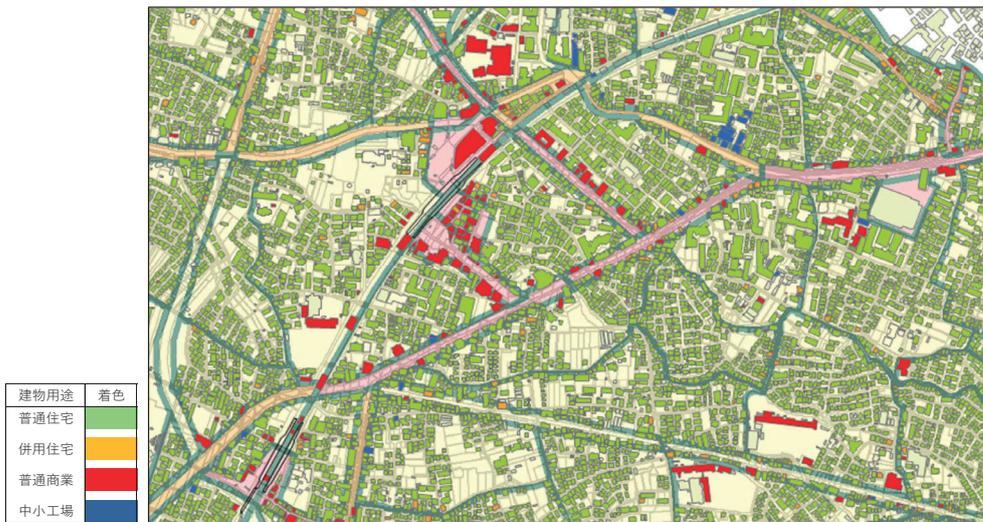
- ・GISを利用し、効率（時間&正確性）が向上



#### 4. GISを利用した業務の効率化 (②用途地区、状況類似地域(地区)の判定を行う際の判断基準が欲しい)

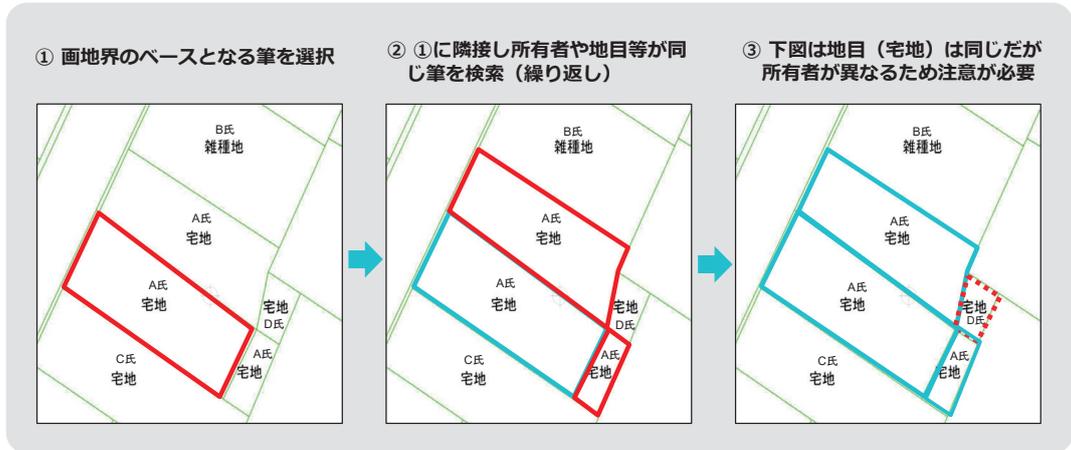
- ・GISを利用し、実際の建物用途や土地利用状況を地図に反映し判断基準を明示

用途地区、状況類似地域(地区)区分図例



#### 4. GISを利用した業務の効率化 (③画地認定を効率的に行いたい)

- ・自動画地認定案作成機能 (紙上では見落としがちな情報を踏まえて画地認定が可能)



#### 5. AIを用いた異動判読事例

AI作成

新築/滅失/改築などをAIにより抽出

AI技術を利用し、二時期の写真と比較し、家屋や地目の異動判読を実施する  
→低コストで短期間での処理が可能

## 6. 光学衛星の動向：解像度とAI活用



### ポイント①30cmクラスが標準へ。進む「高解像度化」

- 近年の光学衛星は高解像度化が進んでおり、これまで以上に詳細な地上の状況把握が可能
- 世界トップクラスの解像度：30cmクラス（30cm四方を1ピクセルとして識別）の画像の安定的な観測  
⇒高頻度化との両立：多数の衛星が連携する「コンステレーション」により、観測頻度が向上

### ポイント②解像度の向上で「見えるモノ」

- 解像度が上がることで、これまで判読が難しかった細かな変化を捉える

解像度	見えるモノの例
1m～0.5m	個々の家屋の形や、大型車両や乗用車の有無を識別できる
30cm	家屋の増改築、道路の白線、乗用車まではっきりと見え、より確実な変化判読が可能

### ポイント③ AIによる超解像技術とその留意点

AIで画像をさらに鮮明にできるが、以下の点に留意が必要

- **ハルシネーション（幻覚）のリスク**  
元の画像に**存在しないモノ**（例：実在しないアンテナ）をAIが描き加えてしまうことがある。
- **元画像の品質が重要**  
不鮮明な元画像からは、意図しない画像が生成される可能性がある。



Copyright © Kokusai Kagyo Co., Ltd. All Rights Reserved.

## 自己紹介

### (職歴)

1998年 財団法人日本不動産研究所  
(現 一般財団法人日本不動産研究所) 入所  
秋田支所 配属

2005年 システム評価部 (現公共部) 配属

2017年 研究部 配属

2023年 総務部情報戦略室兼研究部 (現職)

### (公職)

2013年～ (一財) 資産評価システム研究センター  
土地に関する調査研究委員会 委員

2019年～2025年  
(公社) 日本不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員会 副委員長

2025年～ 同 情報システム推進委員会 副委員長

## 土地評価の課題

### 【これまで】

- ・ 事実誤認、計算間違い

→ 評価システムの導入や撮影技術の向上により克服中

### 【今後】

- ・ ベテラン職員の減少による対応力（特に説明力）の低下

- ・ 人口減少地域など、売買実例等評価データの減少

- ・ 社会（納税者）が生成AIを活用する世の中になった際の防御力

- ・ プロセスのつなぎ目が手作業（転記作業）

ex.路線価に状類番号を付与、画地に正面路線番号を付与  
現地調査結果をシステムに転記

## ITの活用

- 客観的なデータに基づく評価 → 誰がやっても同じ結果になるように

- ・ 統計データ（GIS）等の活用

（国勢調査、都市計画基礎調査、不動産情報ライブラリーなど）

- AIの活用 → 効率化とともに説明力

- ・ 計算領域→判断（説明）領域での活用（地目、状類、路線価）

- ・ プロセスのつなぎ目のAI化

- ベテラン職員不足、データ不足 → 暗黙知とデータの融合

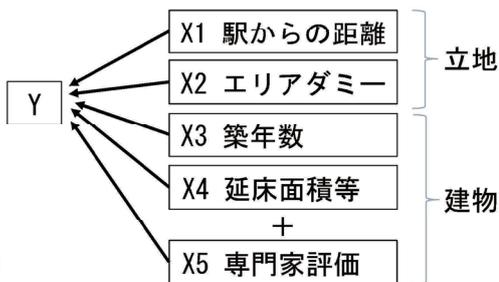
- ・ 広域的なデータ収集、活用（県内外）

- ・ AI化のためのベテラン職員、専門家の活用（強化学習）

## 参考事例（共同研究）

### 研究方法

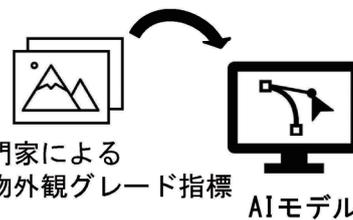
1. 新たに**専門家による建物外観グレード指標**を加えた不動産価格の重回帰分析を行う。



Y = 不動産価格

X = 築年数、駅からの距離、延床面積等  
+ **専門家による建物外観グレード指標**

2. AI技術のCNNを活用して、専門家による建物外観グレード指標の教師あり学習を行う。検証データによりアルゴリズムの性能を評価した上で、**学習されたAIにより評価された建物外観グレード指標**を用いて1と同様の分析を行う。



出典「暗黙知としての不動産専門家の建物外観評価に対するAIの適用と実用性の検証」  
東京都市大学都市生活学部 太田明准教授

## 参考事例（共同研究）

### データ

Aと判断された物件

Bと判断された物件

Cと判断された物件

オフィス



マンション



出典「暗黙知としての不動産専門家の建物外観評価に対するAIの適用と実用性の検証」  
東京都市大学都市生活学部 太田明准教授

その常識、変えてみせる。 **SHIFT**

## 固定資産評価・課税業務をAIで進化させる

**正確性と持続性の両立に向けて**

固定資産評価・課税業務は、住民の公平な税負担を守るための根幹業務です。

しかし近年は、膨大で複雑な処理に伴う**正確性の課題**と、人口減少や人材不足による**持続性の課題**が大きくなっています。

これら二つの課題を同時に解決する鍵が、**AIの活用**です。

「AIで何が変わるのか?」「人とAIがどう協働するのか?」その具体像を、これからご紹介します。



<https://www.pakutaso.com/20130606156post-2874.html>

その常識、変えてみせる。 **SHIFT**

## 1. 現状の課題

固定資産評価業務は、「**正確性確保の難しさ**」「**業務負担の大きさ**」「**人材継承の問題**」の三重苦を抱え、**属人性とアナログ性が強い**です。

正確性確保の難しさ	<b>1. 現況調査の限界</b>
	(1) 家屋の増改築・用途変更を目視や聞き取りで確認 → 見落としや記録漏れが発生 (2) 建築様式・資材の多様化により評価基準の適用が難化
	<b>2. 評価基準の複雑さ</b>
(1) 用途変更・増改築の有無・外壁仕上げ・屋根材等の判定が専門知識依存 (2) 路線価・地積・形状・高低差など多数の評価要素を総合判断 → 人によってバラつき	
業務負担の大きさ	<b>3. 属人化リスク</b>
	(1) ベテラン職員の経験や勘に依存し、評価根拠が文書化されず暗黙知に留まる (2) 特定職員しか処理できない工程が発生し、欠員や人事異動時に業務停滞のリスク
	<b>1. データ入力の二重化・煩雑さ</b>
(1) 評価調査、課税台帳など、同一情報を複数の基幹システムに転記する必要がある (2) 現地調査票や図面など紙媒体から手入力する工程が多く入力精度の確保に時間と労力を要する	
人材継承の問題	<b>2. 照合作業の膨大さ</b>
	(1) 登記情報、家屋台帳、課税台帳、航空写真などを手作業で突合 (2) 不整合や誤記を確認するのに多大な時間を要する
	<b>3. 紙資料の依存</b>
(1) 過去の評価資料や図面が紙中心で保管 → 参照・更新に手間 (2) 図面や航空写真を紙ベースでチェックするため、デジタル処理が進まない	
人材継承の問題	<b>1. ベテラン依存</b>
	(1) 「どの建材をどう評価するか」「地形の勘所」など、属人的ノウハウに依存 (2) 建築様式・資材の多様化により評価基準の適用が難化
	<b>2. 異動によるリセット</b>
(1) 数年単位での人事異動 → 経験が蓄積されにくい (2) 新任職員は制度理解に時間がかかり、調査・評価が遅れる	
人材継承の問題	<b>3. 若手の習熟負担</b>
	(1) 評価基準は法律・通達・自治体ルールが絡み合い、条文の理解と実務解釈が必要 (2) 建物構造や仕上げ材の識別、増改築や用途変更の把握など、目視や図面判読に高度な経験

## 2. AIの活用事例～道路インフラメンテナンスへの新技術の導入促進 SHIFT

- 道路老朽化対策は、平成24年の笹子トンネル天井板落下事故を契機に5年に1度の近接目視による定期点検が制度化されましたが、平成31年に「同等の健全性の診断を行うことができる情報が得られると判断した方法」でもよいとされました。
- 現在は、「舗装点検」及び「道路巡視」についても、点検支援技術性能カタログに掲載された技術を活用し、定期点検の効率化・高度化を推進しています。
- 例えば、「Road Manager路面評価」は、国土交通省の点検支援技術性能カタログ【舗装編（ひび割れ率、わだち掘れ量、IRI）】掲載技術一覧(全19技術)に掲載されています。  
<https://www.mlit.go.jp/road/tech/hosou-list.html>
- インフラメンテナンスの次世代技術・システム関連市場は、上記の通り点検要領が改訂され、また、開発から実用化、事業化フェーズに入った技術・システムが増えていることなどから、市場が拡大する環境が整いつつあります。
- 以下の表のとおり（富士経済グループ調べ）、道路の市場規模が最も大きく、2035年には、道路では2019年度比11.1倍の伸びで1,869億円、本技術を全分野に拡張するとすれば、2,773億円がインフラメンテナンスの将来の市場規模となり、今後の売上拡大が見込まれます。

	2020年度見込	2019年度比	2035年度予測	2019年度比
全体	400億円	115.6%	2,773億円	8.0倍
道路	205億円	122.0%	1,869億円	11.1倍
鉄道	80億円	105.3%	280億円	3.7倍
治水	9億円	128.6%	85億円	12.1倍

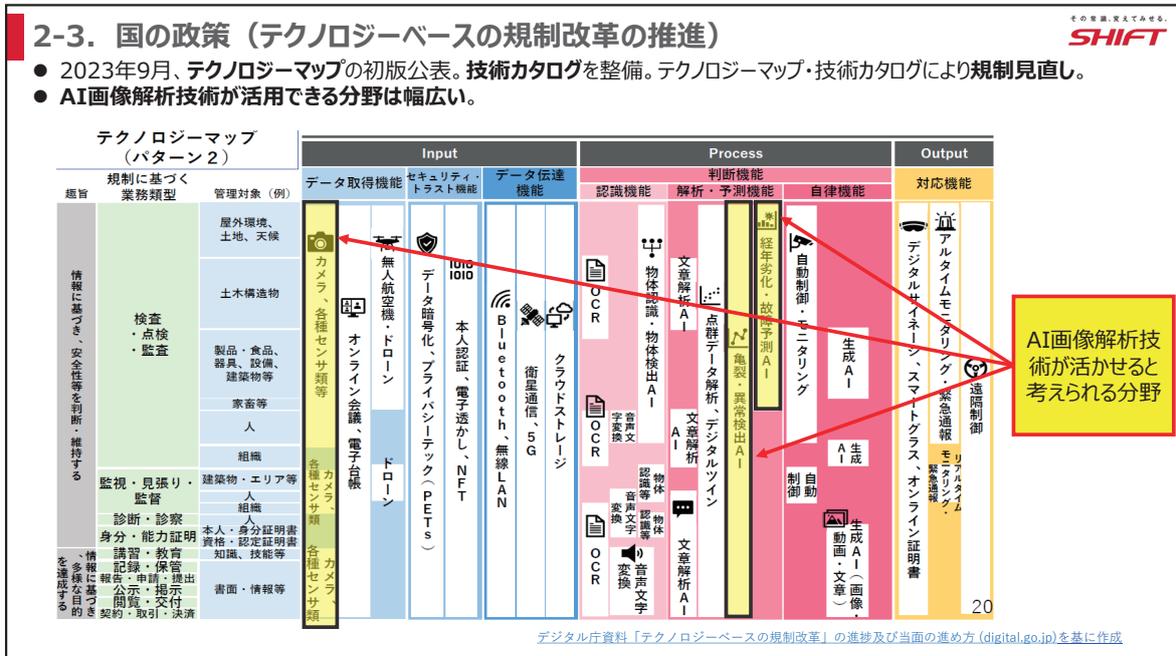
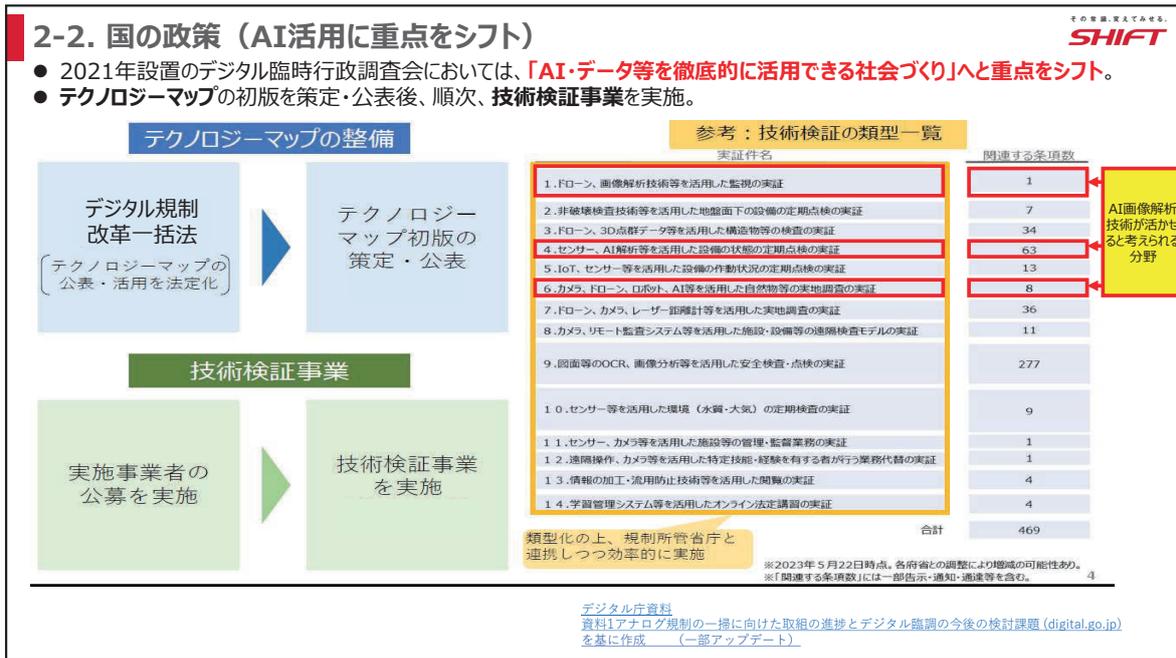
### 2-1. 道路インフラメンテナンスの市場拡大の社会背景、国・自治体の対策、技術の進展

● 道路インフラメンテナンス分野は、日本の社会背景、国・自治体の対策、技術の進展の3要因がかみ合っており、今後の成長分野として障害が少ないと考えられます。

社会背景	インフラ老朽化	頻発する 自然災害対策	点検作業員不足
国・自治体の 対策	法改正 点検要領改訂	国の インフラDB化	自治体 新技術導入支援 制度充実
技術の進展	AIを活用した劣 化診断・予測等 のシミュレーション 技術の確立	5G・6Gを活用し たリアルタイムな データ更新、情報 共有化の実現	スマホ、タブレット 等による 維持管理業務の デジタル化

	2020年度見込	2019年度比	2035年度予測	2019年度比
センシング	166億円	114.5%	1,268億円	8.7倍
画像処理・カメラ	126億円	116.7%	750億円	6.9倍
ドローン	18億円	163.6%	265億円	24.1倍

画像処理・カメラも順調な伸びが予想される。レーザー/レーダーや高精度カメラを搭載したMMS計測、ドライブレコーダーやカメラを車両に設置して計測データを解析するサービスが中心となっており、橋梁やトンネルの点検要領の改訂により長期的な需要増加が予想される（引用：富士経済プレスリリース第20097号  
<https://www.fuj-keizai.co.jp/press/detail.html?cid=20097&la=ja>）



### 3. 固定資産評価のAI活用における社会背景、国・自治体の対策、技術の進展

社会背景	公平・透明な課税への社会的要請	職員の高齢化とノウハウ損失	業務負担の増大(社会コスト増大)
国・自治体の(あるべき)対策	自治体DX推進計画(AI利活用の明確化)	AI導入経費を特別交付税措置(措置率0.3)	AI・クラウド活用を前提とした規制見直し
技術の進展	現況把握の自動化(画像解析)	データ突合・異常検知(構造化AI)	評価基準の文理解釈(自然言語処理)

- 固定資産評価の生成AI活用については、社会背景やその課題を解決するための技術の進展は実行レベルにあると判断できますが、**現状実証レベルにとどまっている**と考えられます。
- 地方税法第408条には**固定資産の実地調査**が規定されていますが、これは、固定資産の現況を知り得る程度に行われれば足り、「**人が現場に赴き、書類や建物を人の目で確認すること等を求めている**」**ものではない**とされています。現況確認を現地に赴くことなく有効かつ効率的に進められるよう、**航空写真等を活用することについて通知も発出**されています。実際、既に**9割を超える市町村で航空写真により効率的な調査**が行われています。
- 一方、どの自治体も地方税法の定めにある「**年一回実地調査**」を行う旨を重視しており、**その上で航空写真を活用**しています。
- 例えば**航空写真×AI活用を主とし、補完的に職員が実地調査を行うことになれば、業務効率化・負担軽減等**はさらに進むと考えられます。

#### 3-1. 事例：固定資産税の課税客体把握事務における航空写真AI解析クラウド実証 **SHIFT**

令和2年度総務省「自治体AI共同開発推進事業」(群馬県前橋市・高崎市・伊勢崎市・愛知県豊橋市)

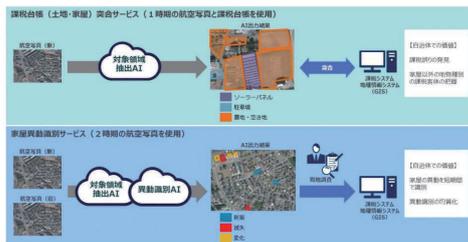


図2 前橋市グループ AI サービス全体

#### 実証された効果

- 課税客体把握までの期間を大幅に短縮できた
- これまで目視で見逃されていた異動の検知が可能となり、過大課税や課税漏れを改善し、より正確な課税が可能となった
- 人による作業が AI による作業に置き換わり現地調査対象数も絞り込まれることから、「新しい生活様式」への対応と業務継続性の確保の観点からも効果があった

#### 開発したAIに対する自治体職員の感想等

精度改善やoutputデータの項目に対する要望が多く聞かれた反面、そうした改善ができれば本サービス化をしても十分活用できるのではないかとの声もあった。

表 2 output データを確認した自治体職員の感想

	自治体職員の感想
家屋異動識別サービス(2 期別の航空写真比較)	<ul style="list-style-type: none"> <li>課税に関係するものは現地調査が必要だが、カーポートが新設されているのを捉えられており、こうした対象が識別されると現地調査すべき対象が絞られる。</li> <li>滅失については、正解率が比較的高いと思うが、<b>屋根の向き等を滅失と識別している箇所があったので、色違いの屋根形状を全く同じと認識しないなどの、人が必要</b></li> <li>家屋の新築や滅失については、ある程度判定ができていて感じるが、<b>道路や川の土手などに誤判定の新築や滅失は多い</b>がある。変化については、実際には変化がないが写真の微妙な色の変化を捉えているように感じる。</li> </ul>
課税台帳(土地) 突合サービス(1 期別の航空写真と課税台帳を使用)	<ul style="list-style-type: none"> <li>精度向上が必要な例が散見される(家屋がビニールハウス、地面の舗装部分を農地、ビニールハウスでない箇所をビニールハウス、住宅が建っている宅地を農地・雑草地、家屋の屋上に太陽光パネルを農地・雑草地等)</li> <li>所有者が課税対象ではない建(官公庁が所有の工場や公共用道路等の公有用地等)について、<b>判読の対象から除外する所有者ラジ等で容易に確認できるかが</b></li> <li>農地・雑草地は特に誤って認識するケースが多いと思われるが、それ以外は概ね正しく認識していると思われる、精度が改善すれば毎日取り上げ、使用できると思われる。</li> </ul>
課税台帳(家屋) 突合サービス(1 期別の航空写真と課税台帳を使用)	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロットの示す領域が不明な箇所があり、指し示す物件のどの部分かまたはどの物件のことを指し示しているのかわからず、<b>確認作業が煩雑</b>なものとなる。</li> <li>高層マンションの傾れにまつ処理がなされているとのことだが、そうした処理が反映されていない箇所もあるように感じた。</li> <li>本市では、GIS の家屋の特定作業が終わっていないため、「所有者」「宛名番号」「所在地」等の課税情報が表示される特定作業にも最上で実用的である。</li> <li>現地調査を行い、<b>対応が終了した箇所のプロットを削除できる方法がある</b>と便利</li> </ul>

出典：自治体におけるAI 活用・導入ガイドブック(令和3年6月総務省)



その常識、変えてみせる。 **SHIFT**

## 4. 不動産番号から不動産IDへ

- 国土交通省は**不動産番号(13桁)に特定コード(4桁)を付加した17桁を不動産IDとして扱うルール**を示し、官民で実務面の整備を進めています。
- 既に試作システムで民間事業者と実証を実施し、建物の特定(同一地番に複数建物がある場合の結び付けなど)で課題があることが報告されています。
- 不動産ID提供システムの整備に向け、**先行整備地域での試験運用を2027年度(令和9年度)から開始**する方向で検討が進められています。

**「不動産ID」と「不動産番号」の違い**

- 不動産番号(13桁)：登記簿上で土地または建物に付される従来の識別子(登記情報に基づく)
- 国土交通省不動産ID(17桁)：不動産番号(13桁) + 特定コード(4桁)で構成。特定コードにより、
  - (1) 同一地番上に複数建物がある場合の個別建物識別、
  - (2) 区分所有建物の専有部分(各戸)や階層指定、商業ビルのフロア単位など、**登記だけでは粒度不足となるケースを一意に特定可能にするための拡張を実現します。**

**自治体の固定資産評価に与えるメリット**

- 登記・課税台帳・GIS・都市計画データ・防災情報等をIDで紐付けられ、**データ突合作業の自動化・精度向上**(突合工数削減、誤整合の低減)
- 建物単位・専有部単位のIDで増改築履歴や用途変更、所有者変更のトラッキングが精密になり、**評価根拠の追跡性(トレーサビリティ)が向上**
- IDでデータ連携でき**共同利用によるコスト低減や品質均一化**を期待

**自治体の固定資産評価に与えるデメリット**

- 一筆土地に複数建物があるケースでの**IDの正確な割当やデータ源の補完**
- ID連携で**個人情報やセンシティブ情報**が結びつくため、利用範囲・権限・匿名化・同意管理のルール整備が必要

**不動産IDとAIのシナジー効果**

- 不動産IDをキーに、登記・課税台帳・GIS・図面・ドローン画像等を自動で突合 → **異常検知を生成AIが自然文で解説**(例：「地番Xの建物に関する登記事項と台帳の用途が不一致」)  
**効果**：突合作業の省力化、誤整合の早期発見、監査対応の迅速化
- 不動産IDをキーに、AIの判定・人の最終判断・監査結果を一元的に収集し、**フィードバックループでAIモデルを定期的に改善**  
**効果**：時間経過でAI精度が向上し、運用信頼性が高まる

**実装上の留意点(法務・運用・技術)**

- **法令・条例に照らした現地調査義務の整理**
- **データ源(登記、地番、住居表示)の整合性補完**
- **IDの付番・更新ルール・責任主体**
- **プライバシーと利用制限**
- **協働運用のガバナンス**

その常識、変えてみせる。 **SHIFT**

## 固定資産評価・課税業務とAIのこれから

**AIが支え、人が決める。**

**正確で、続いていく評価行政へ。**

AIは、人の知見を置き換えるのではなく、**正確な判断を支え、持続可能な仕組みを共に作るパートナー**です。

これまで属人的に支えられてきた評価事務を、**データとAIによって再構築し、次の世代へ継承する**――。

それは、「**正確性**」と「**持続性**」を両立させる**新しい行政運営への挑戦**です。



<https://www.pakutaso.com/20250734212post-54979.html>