

実地調査について

総務省自治税務局
固定資産税課

実地調査について

1. 法令名等

・地方税法（抄）

（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なくとも一回実地に調査させなければならない。

2. 趣旨・概要

本条が規定する実地調査は、固定資産の現況を知り得る程度に行われれば足りるものとされており、「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。

なお、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している。

3. 検査等の現場の実情

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る。

4. 現状のPHASE

PHASE1-② 類型2

（理由）「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」おらず、航空写真を活用することが望ましいことを通知で明確化している。

5. PHASEを進めるための課題（論点）

AI等の精度の向上

6. めざすPHASE

PHASE2

（理由）本条が規定する実地調査は、固定資産の現況を知り得る程度に行われれば足りるものとされており、「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。

上記の課題が解決されたとしても、AI等の導入の可否については、費用対効果も含め、市町村自ら判断する必要がある。

固定資産の実地調査に係る論点(案)

<総務省>

● 固定資産の実地調査（地方税法 第408条）

【論点】

① 法令の規定

- ・ 地方税法では「実地に調査」と規定している。
- ・ ただし、人が現場に赴いて調査する必要はない。
- ・ 通知で航空写真等の活用による効率的な調査を推進。

② 地方団体における調査方法の実態

- ・ 各地方団体で、その規模等に応じてそれぞれ効率的に調査を実施。
- ・ 9割の地方団体において航空写真を活用。

③ 先行事例の横展開

- ・ 先行事例として、以下の事例がある。
 - (1) ドローンを活用している青森県横浜町の事例
 - (2) 撮影画像のAI解析やクラウド活用の実証実験を行った群馬県前橋市等の事例 など

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（通知）

■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

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。

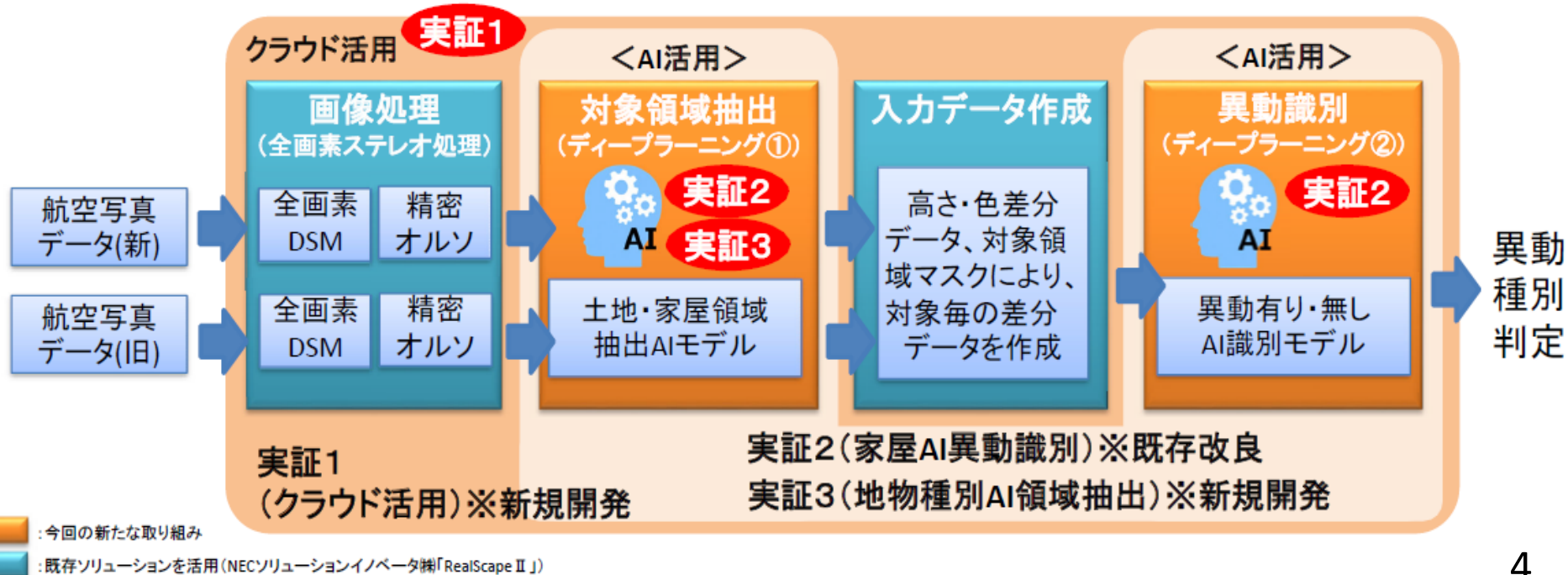
なお、航空写真の導入に要する経費については、所要の交付税措置を講ずることとしていますので、念のため申し添えます。

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。

前橋市等「固定資産税における航空写真AI解析クラウド実証」提案概要

提案者	群馬県前橋市、群馬県高崎市、群馬県伊勢崎市、愛知県豊橋市、日本電気株式会社
活用データ	航空写真データ、空中三角測量成果、撮影記録データ、地番図データ、家屋現況図、等
事業概要	固定資産税事務で、航空写真データをAI解析し、課税客体把握事務の業務効率化を目指す。また、これら実証内容をクラウド上で実証する。(AWSのVPCを想定)
自治体行政スマートプロジェクトとの連携	令和2年度自治体行政スマートプロジェクトとして税務業務の標準化に取り組む予定。2つの自治体クラウドグループを核として双方の事業成果を連携させ、汎用的に活用できるAIの効率的な開発と、より多くの団体の視点による業務プロセス改善成果の最大化を目指す。
期待される効果	固定資産税課税客体把握事務のAI活用：従来の人による目視判読作業をAIを活用した異動識別に置換し、高精度かつ短期間での業務遂行が期待できるため、業務全体をとおして経費節減と業務効率化につながる。 住民サービスの向上：過大課税や課税漏れの改善、客観的取り組みによる課税公平性の確保 他自治体への展開：クラウド化により上記メリットを多くの団体(都市部団体中心)が享受



② 開発した AI に対する自治体職員の感想等

参加 4 市の資産税業務担当課で、output データを各市で保有する GIS に取り込み、確認した結果の感想を求めた。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、そうした改善がされ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。下表に感想をまとめる。

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 時期の航空写真比較)	<ul style="list-style-type: none"> 課税に関係するか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りやすい 滅失については、正解率が比較的高いと思うが、屋根の葺き替えを滅失と識別している箇所があったので、色違いの他は形状が全く同じであつたら識別しないなどのルールが必要 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いると感じるが、道路や川の土手などに誤判定の新築や滅失がいくつかある。変化については、実際には変化で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
課税台帳（土地）突合サービス（1 時期の航空写真と課税台帳を使用）	<ul style="list-style-type: none"> 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・雑種地、家屋の屋上に太陽光パネルを農地・雑種地等） 所有者が課税対象ではない筆（官公庁が保有の土地や公衆用道路等の公共用地等）について、判読の対象から除外するか所有者フラグ等で容易に確認できるとありがたい 農地・雑種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ので、精度が改善すれば地目誤りチェックに使用できると思われる
課税台帳（家屋）突合サービス（1 時期の航空写真と課税台帳を使用）	<ul style="list-style-type: none"> 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、確認作業が困難なものとなる 高層マンションの倒れこみについての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ない箇所もあるように感じた 本市では、GIS上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と特定作業にも使えて実用的である 現地調査を行い、対応が終わった箇所のプロットを削除できる方法があると便利