

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。

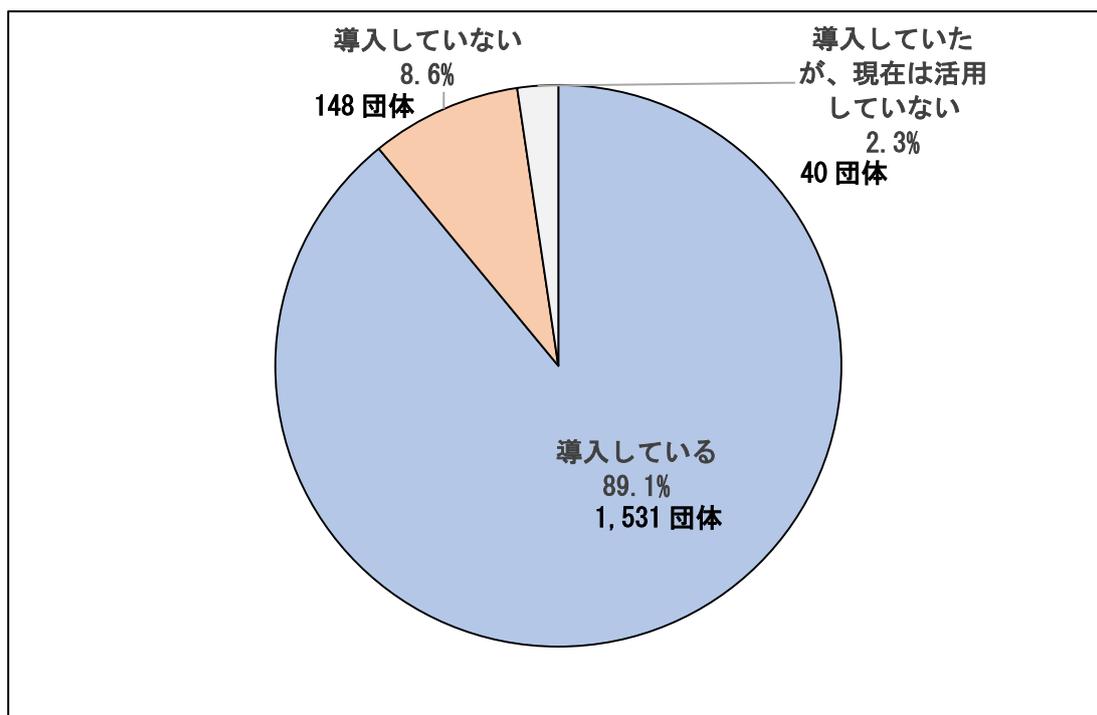
なお、本通知は地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4(技術的な助言)に基づくものです。

固定資産の現況調査に係る実態調査の調査結果

【補足事項】

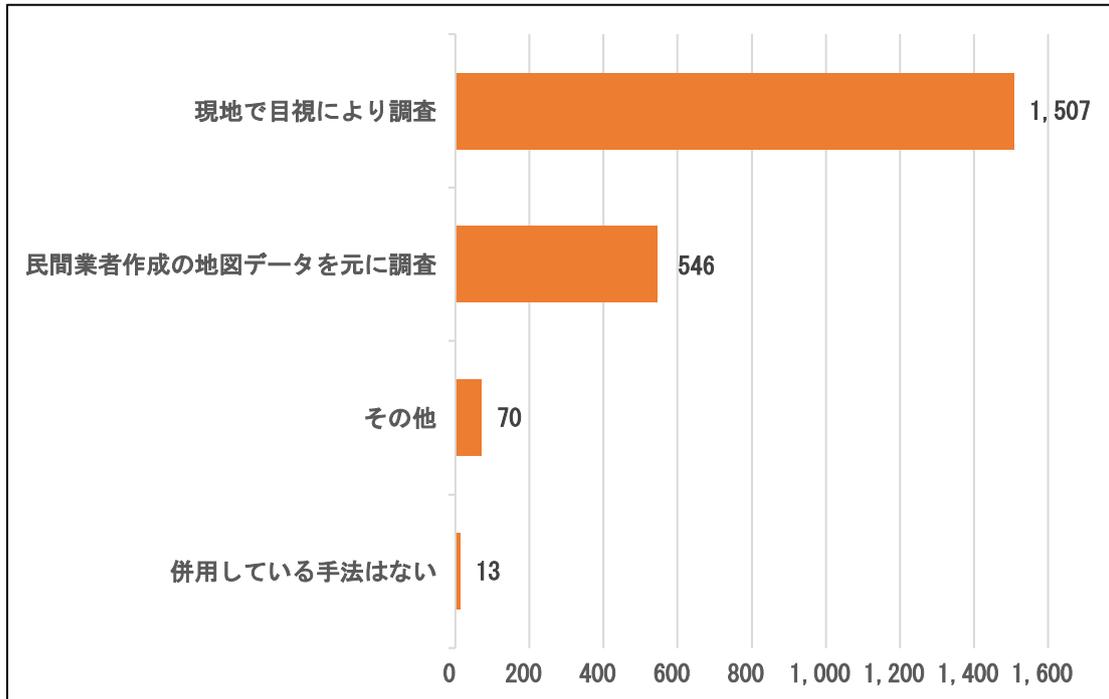
- ・ 令和4年度末時点の状況による結果となる。
- ・ 「航空写真」には衛星画像や無人航空機（いわゆるドローン）で撮影した写真を含む。
- ・ グラフについては、単一回答であれば円グラフ、複数回答であれば棒グラフとなる。

図1 現況調査における航空写真の導入状況（全1719団体中）



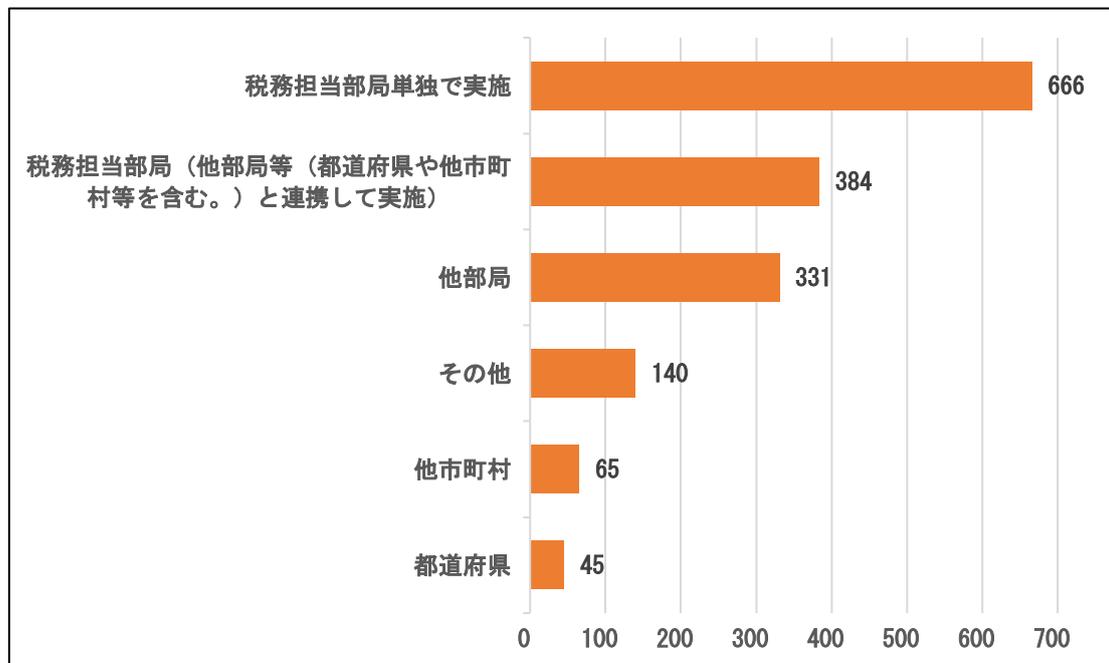
※ 航空写真を活用していない又は導入していない理由（複数回答可）は、「費用が高額であるため」と回答した団体が148団体、「市町村内の状況を考慮すると効率的ではないため」と回答した団体が66団体だった。

図2 現況調査において、航空写真と併せて活用している手法（航空写真導入団体：1,531 団体中。図8まで同じ。）



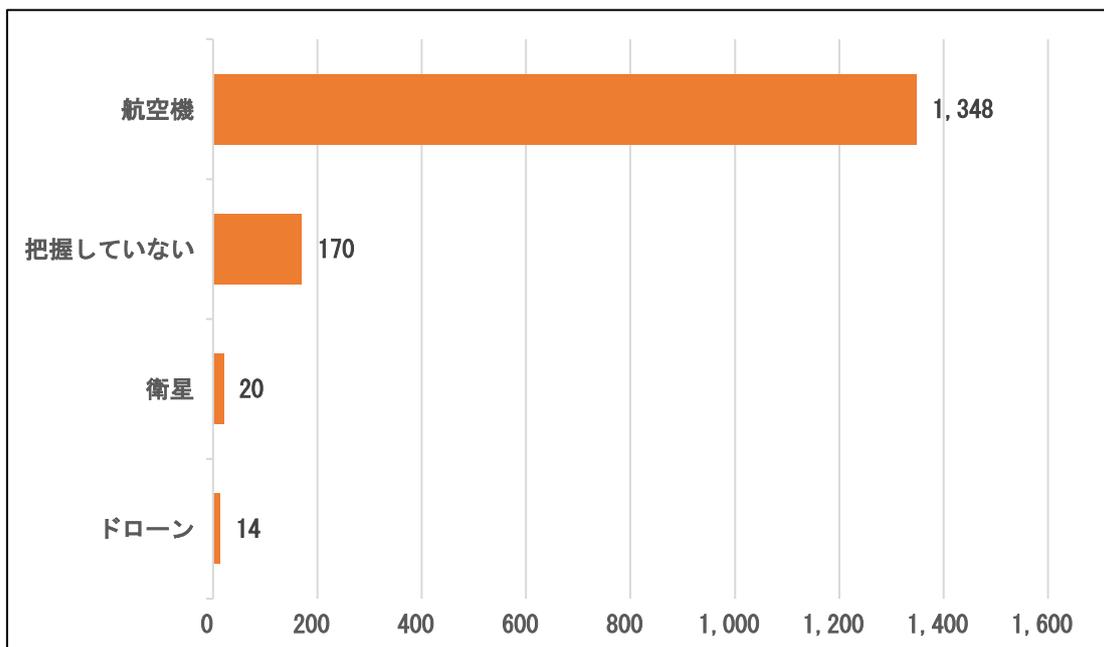
※ その他は、建築確認申請や農地転用申請等の公的資料、ウェブ上の地図情報サービス及び360度全周囲画像が多い。

図3 航空写真撮影の主担当部局



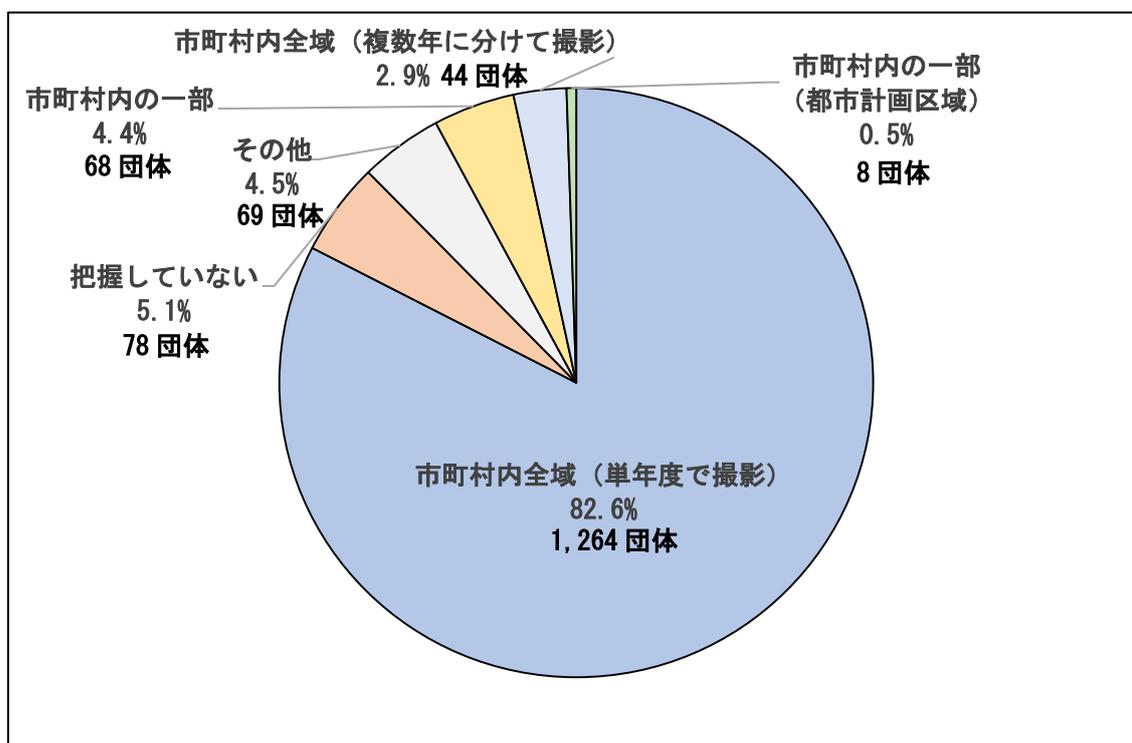
※ その他は、国土地理院、都道府県の協議会、事務組合や民間企業等からの購入が多い。

図4 航空写真撮影に使用する機材



※ 把握していない団体については、航空写真の撮影時期が古く資料の保管期限を過ぎてしまっていることや、他部局や県等が撮影（購入）したものを活用していること等が理由（図5・図6・図10についても同じ）。

図5 航空写真の撮影範囲



※ その他は、年によって撮影範囲（全域と一部等）を変えている団体が多い。

図6 航空写真の撮影時期

※ 季節は、3～5月を春、6～8月を夏、9～11月を秋、12～2月を冬としている。

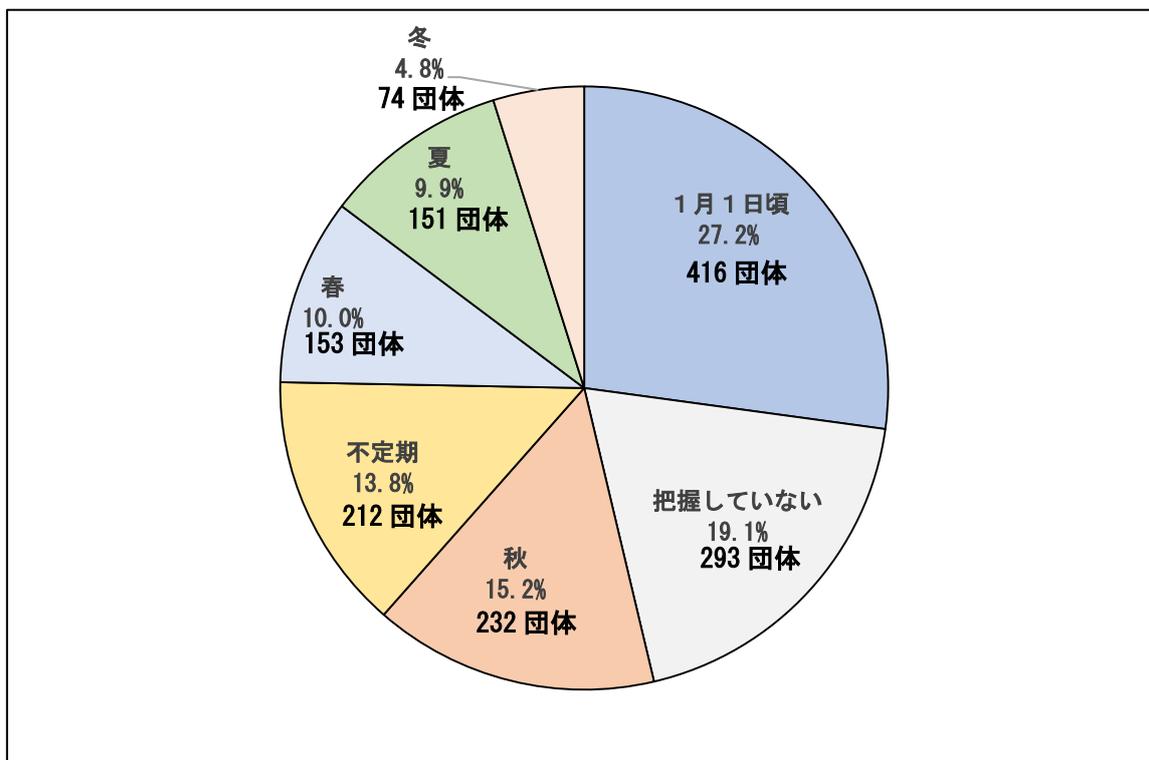
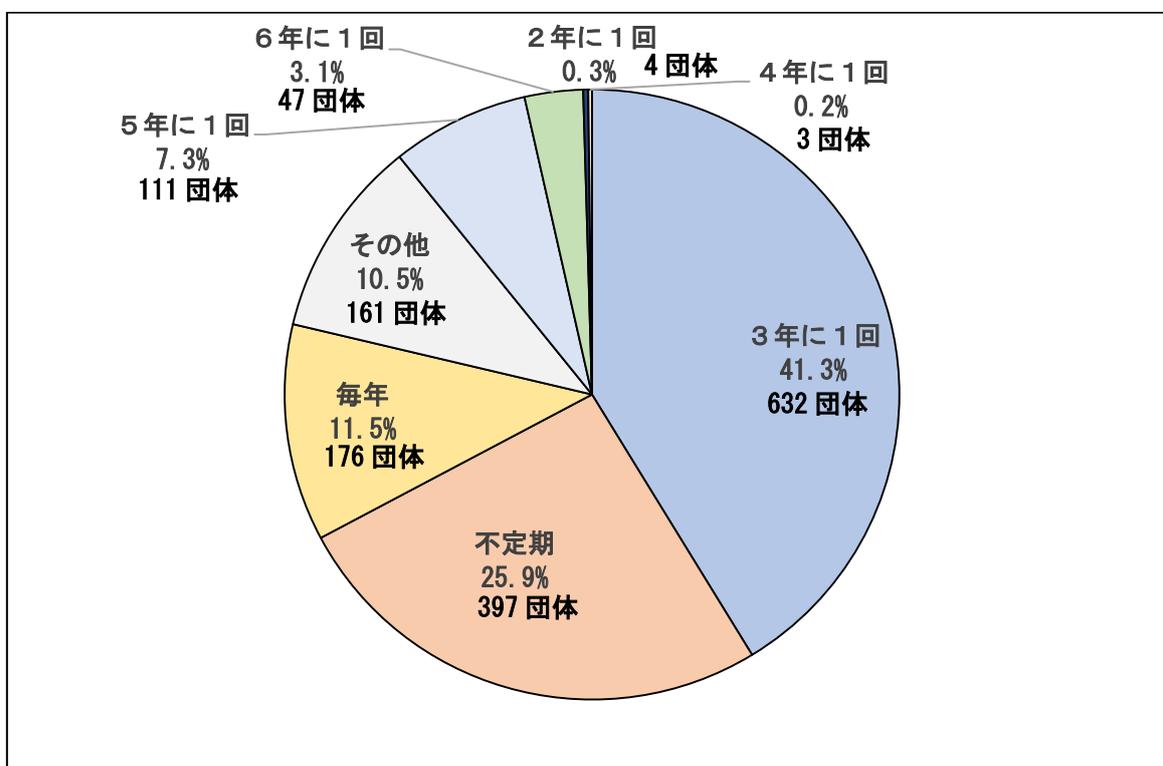


図7 航空写真の撮影頻度



※ その他は、7年以上の頻度の団体が多い。

図8 航空写真を活用した現況調査業務のうち、業者に委託している主な業務

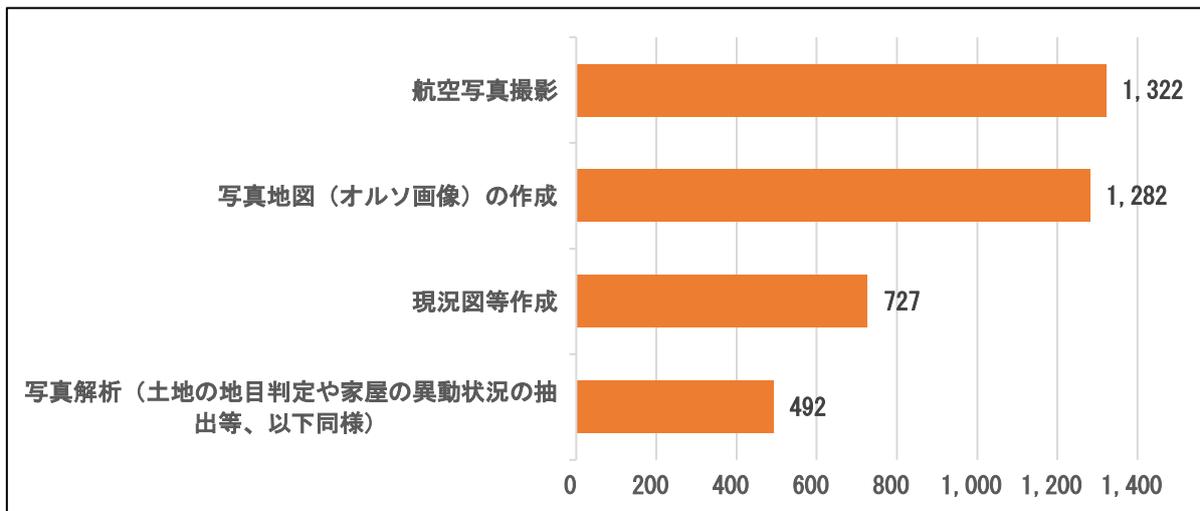
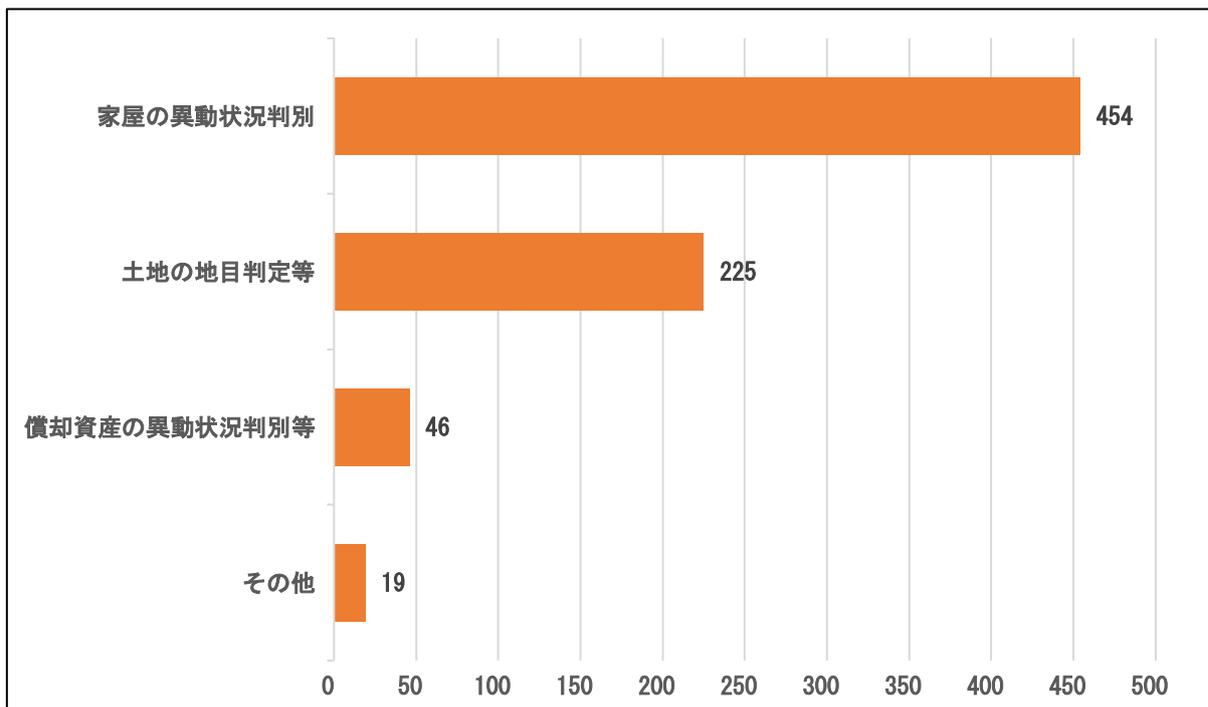


図9 写真解析の内容（写真解析を委託している団体：492 団体中（図8 参照）。図10 まで同じ。）



※ その他は、路線価要因調査を委託する団体が多い。

図 10 航空写真の解析手法

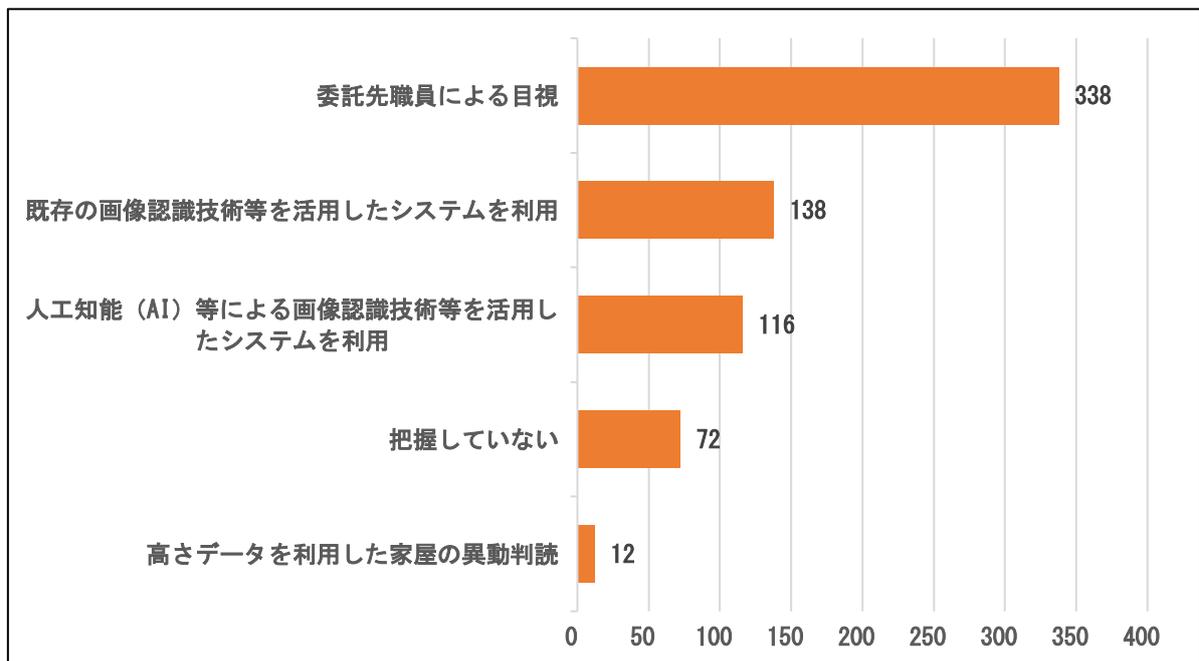
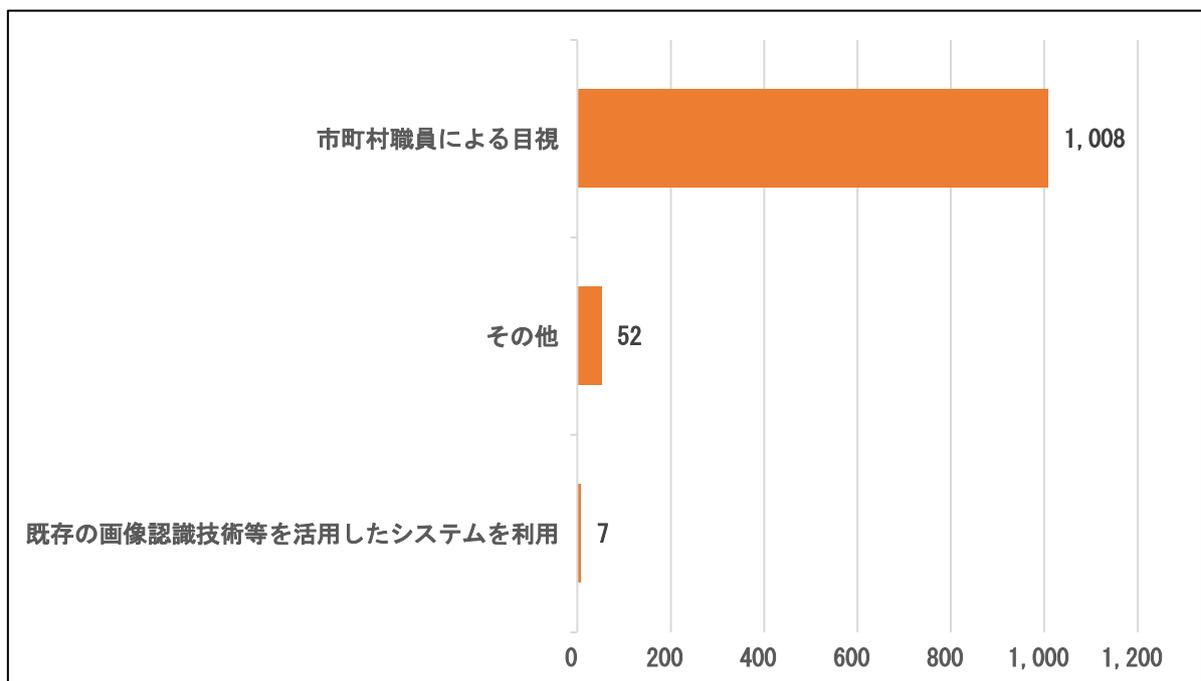


図 11 写真解析を委託していない団体のうち、どのような手法で航空写真を解析しているか（写真解析を委託している団体以外：1,039 団体中（図 8 参照））



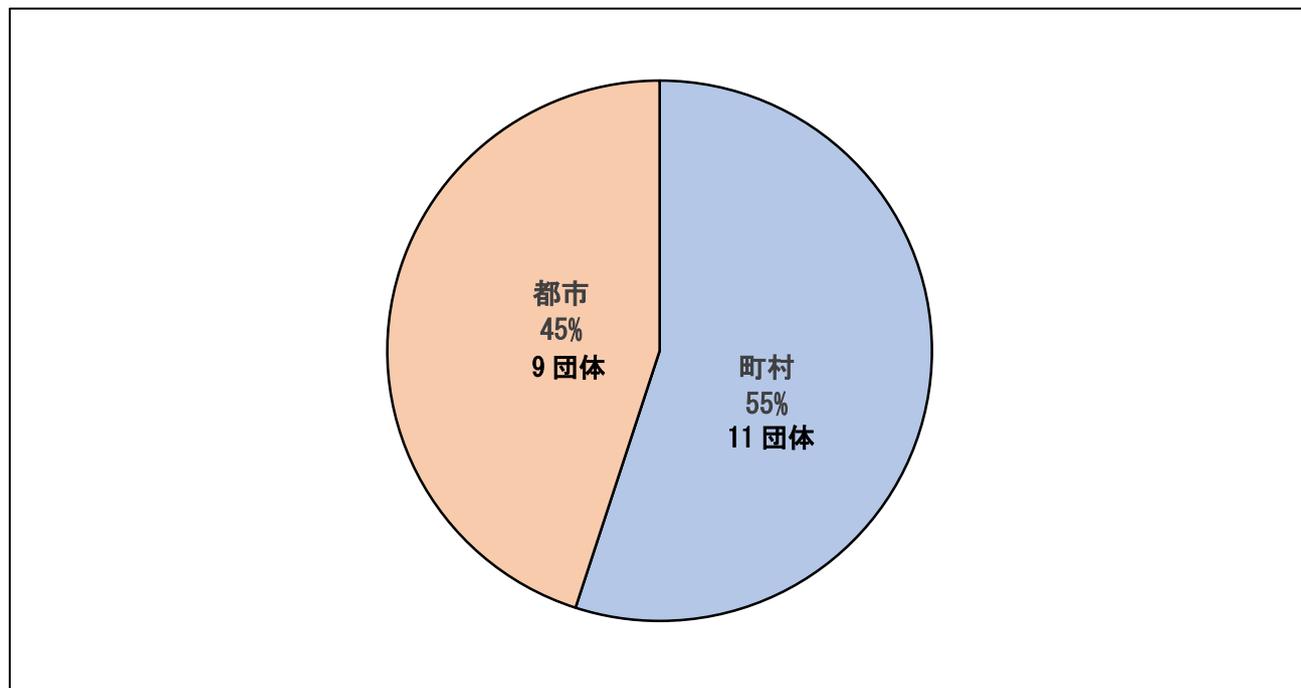
※ その他は、登記や農地転用があった際の確認資料として補助的に使用する団体が多い。

現況調査の先進事例について

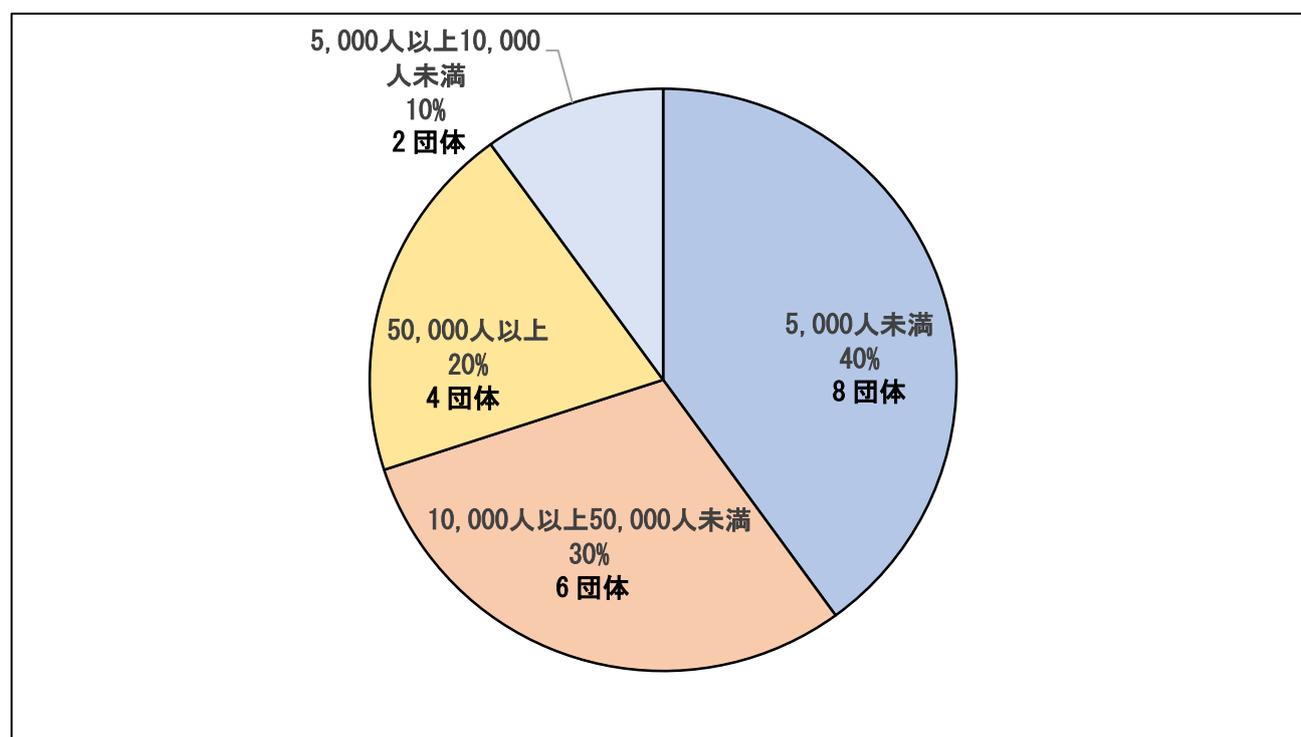
事例 1 衛星画像を活用している団体（20 団体）について

(1) 都市区分別（※）の割合

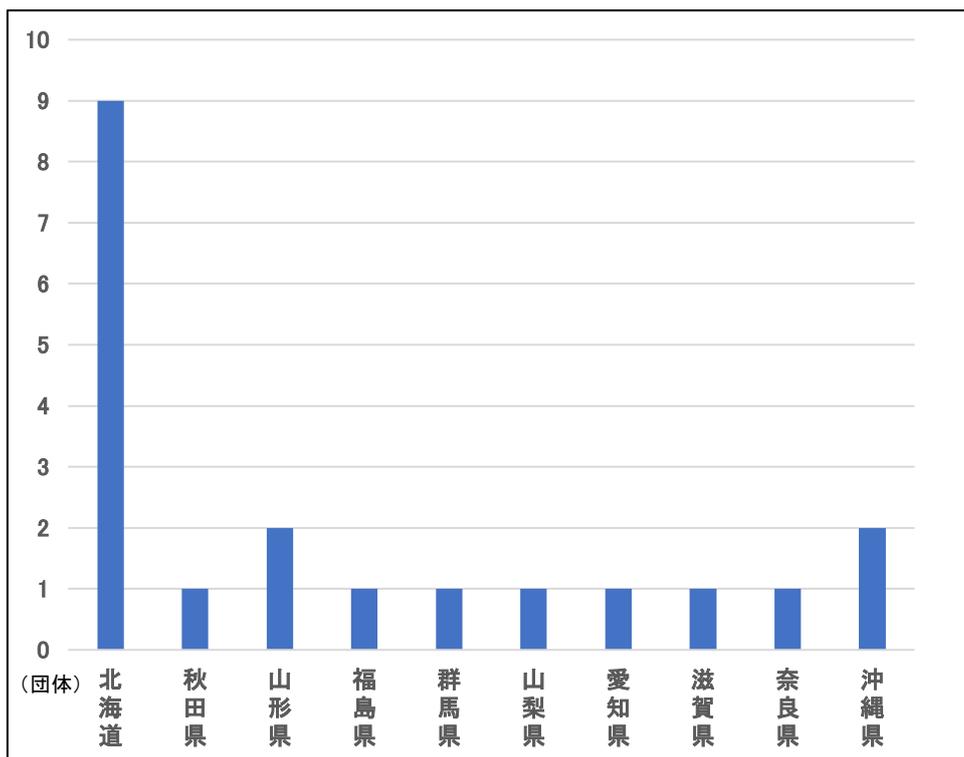
※ 大都市（指定都市及び県庁所在地）、都市（大都市以外の市）、町村。（以下同じ。）



(2) 人口規模別の割合



(3) 都道府県別の団体数



(4) 特徴的な事例について

団体名 ○ 愛知県半田市
人口規模 ○ 10万人規模
固定資産税担当職員数（土地又は家屋を担当する職員数） ○ 15人
事業概要 ○ 衛星画像を年6回撮影し、2ヶ月間の差分解析抽出を行い、市内全域の現況変化把握に努めている。
導入したきっかけ ○ 従来、3年に1度撮影していた航空写真では、市内全域の現況把握は十分とは言えず、納税者からの現況変化の指摘が多くあった。解像度が落ちるものの、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。
導入後の成果 ○ 従来、登記済通知書や農地部局から提供を受ける資料等で異動を把握していたが、それ以外の現況地目変換についても把握できるようになった。 ○ 作業時間がほとんど増加することなく、市内全域の異動状況を把握できるようになった。
導入後の課題 ○ 適切な撮影時期、回数については未だ検討が必要となる。 ○ 今後、AIによる衛星画像を用いた地目判定も導入を検討している。
航空写真と比較し、解像度等での支障はないか ○ 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。
導入に要する期間（検討開始から実際の導入まで） ○ 4年程度

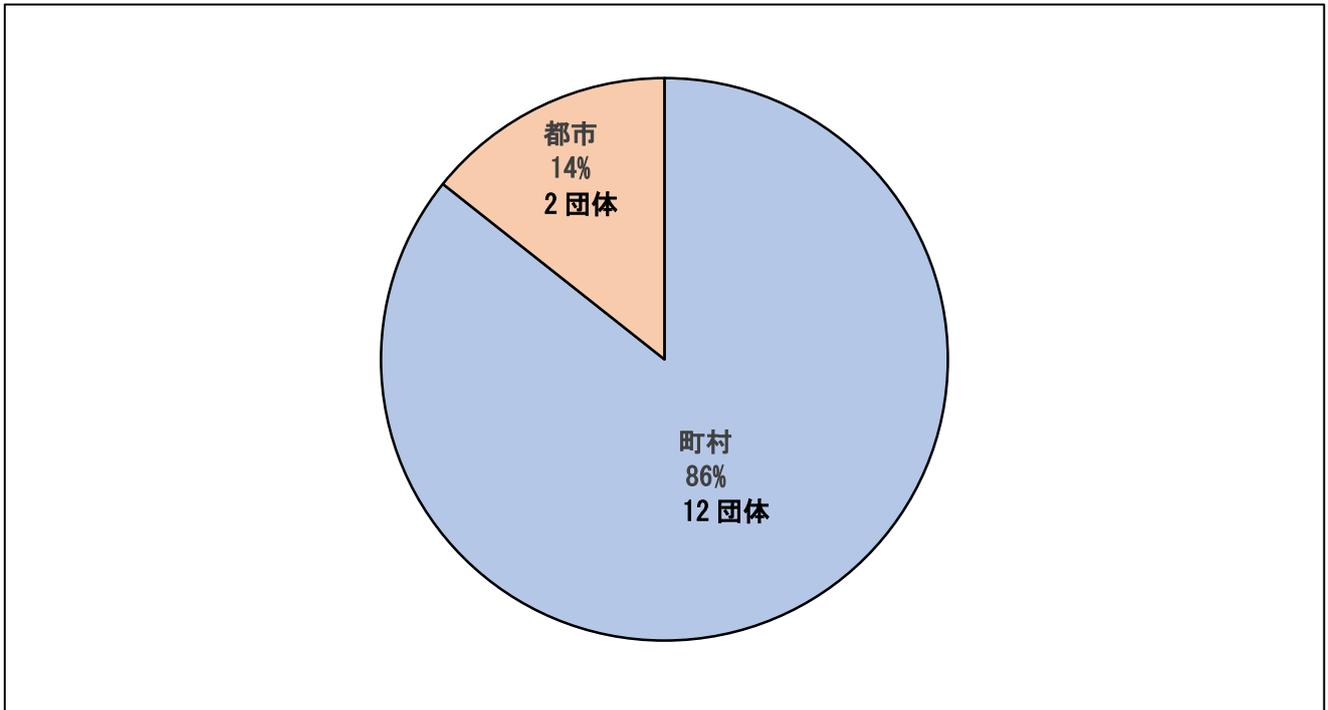
人口規模
○ 15 万人規模
固定資産税担当職員数（土地又は家屋を担当する職員数）
○ 18 人
事業概要
○ 衛星画像を固定資産 GIS に取り込み、固定資産 GIS をタブレット端末に構築し、実地調査の資料として活用している。
導入したきっかけ
○ 衛星画像と固定資産 GIS については、一部の地域で航空写真を活用した家屋位置図が未整備だったことから、家屋位置図を構築、その後固定資産 GIS 上に衛星画像及びデジタル地番図を整備した。
○ タブレット端末については、現地確認時における衛星画像等の資料を準備する負担の軽減を図るため導入した。
導入後の成果
○ 衛星画像導入前は、航空写真（市街地のみ、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。
○ 市街化調整区域や都市計画区域外の地域の実地調査が課題だったが、衛星画像等の導入で調査が容易になった。
○ 納税義務者に対して、地番図と衛星画像を重ねた図面を提供可能となった。
導入後の課題
○ 今後職員数が減少していく中で、どのように効率的に現況調査を実施するかが課題となる。
航空写真と比較し、解像度等での支障はないか
○ 9 割程度は実地調査しており、衛星画像は現地調査資料として活用されており、業務上大きな支障はない。
○ 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。
導入に要する期間（検討開始から実際の導入まで）
○ 5 年程度

<p>団体名</p> <p>○ 滋賀県甲賀市</p>
<p>人口規模</p> <p>○ 10 万人規模</p>
<p>固定資産税担当職員数（土地又は家屋を担当する職員数）</p> <p>○ 6 人</p>
<p>事業概要</p> <p>○ 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。</p>
<p>導入したきっかけ</p> <p>○ メガソーラー等の開発申請が多数出ており、開発状況を確認する手段の 1 つとして安価な衛星画像を導入した。</p>
<p>導入後の成果</p> <p>○ 開発状況の確認ができるため、現地調査へ行く回数が減少した。</p> <p>○ 現地では目印がなければ筆界がわかりにくいですが、衛星画像であれば、俯瞰で見ることができ、地番図等と重ねられるため、判断しやすくなった。</p>
<p>導入後の課題</p> <p>○ 衛星画像の解像度を上げたいと考えているが、予算面で調整が必要となる。</p>
<p>航空写真と比較し、解像度等での支障はないか</p> <p>○ 解像度が 1.5m のため開発状況の確認や場所の特定はできるが、詳細な調査は現地調査が必要となる。</p> <p>○ 衛星画像の撮影完了から約 1 か月半～2 か月後に固定資産 GIS の閲覧が可能となる。</p>
<p>導入に要する期間（検討開始から実際の導入まで）</p> <p>○ 1 年程度</p>

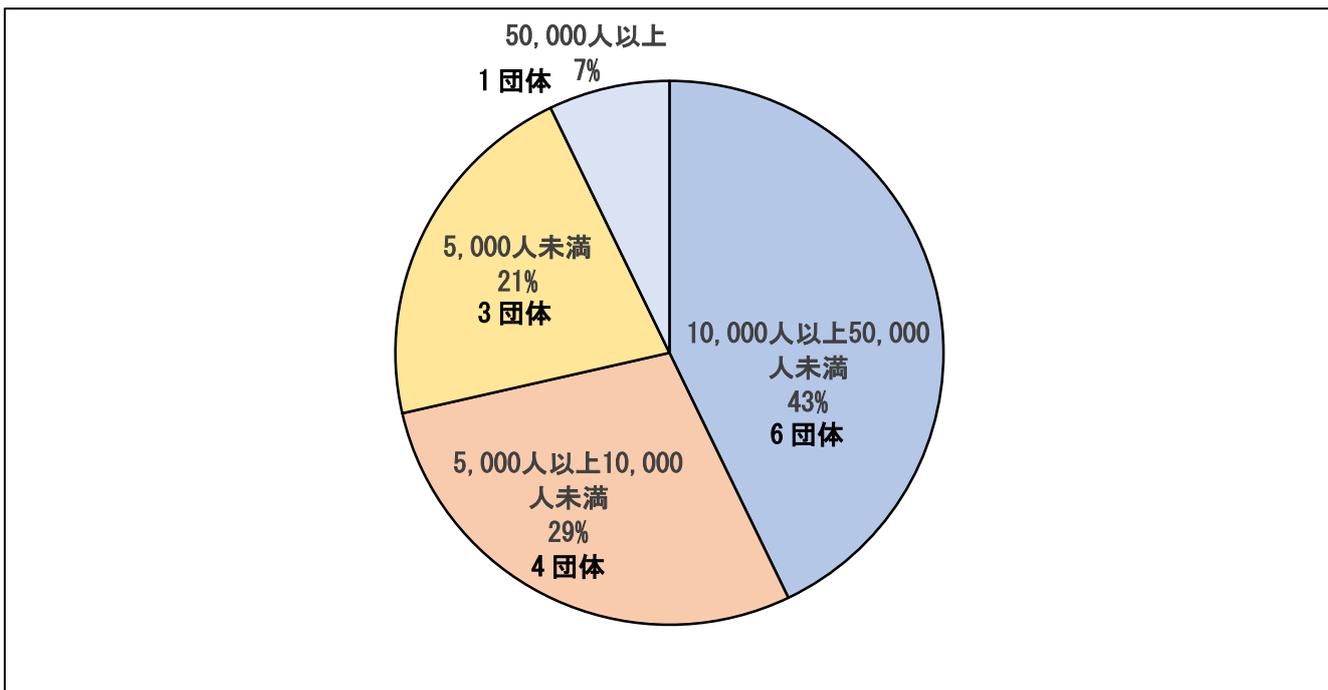
事例2 いわゆるドローンを活用している団体（14団体）について

ドローンについては、全域ではなく一部（市街地や山林等の立ち入りが難しい箇所）のみを撮影している団体や一時的（航空機の故障や航空写真の撮影日以降に大規模太陽光施設が建設された等の事情による）に活用している団体が多い。

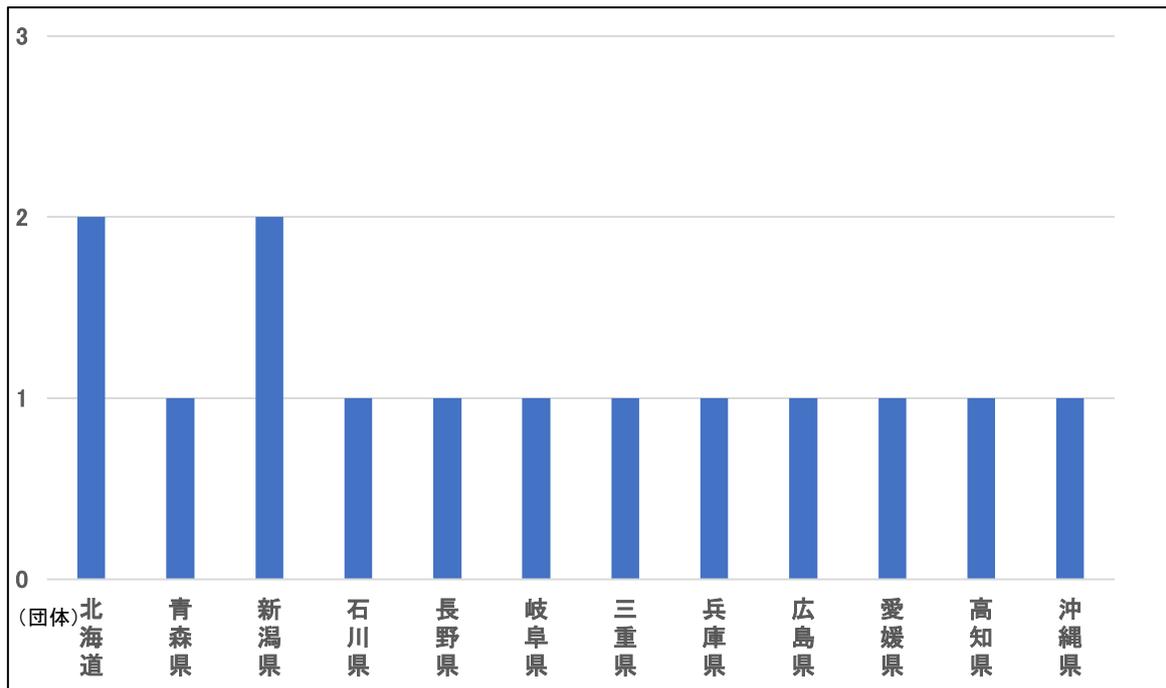
(1) 都市区分別の割合



(2) 人口規模別の割合



(3) 都道府県別の団体数



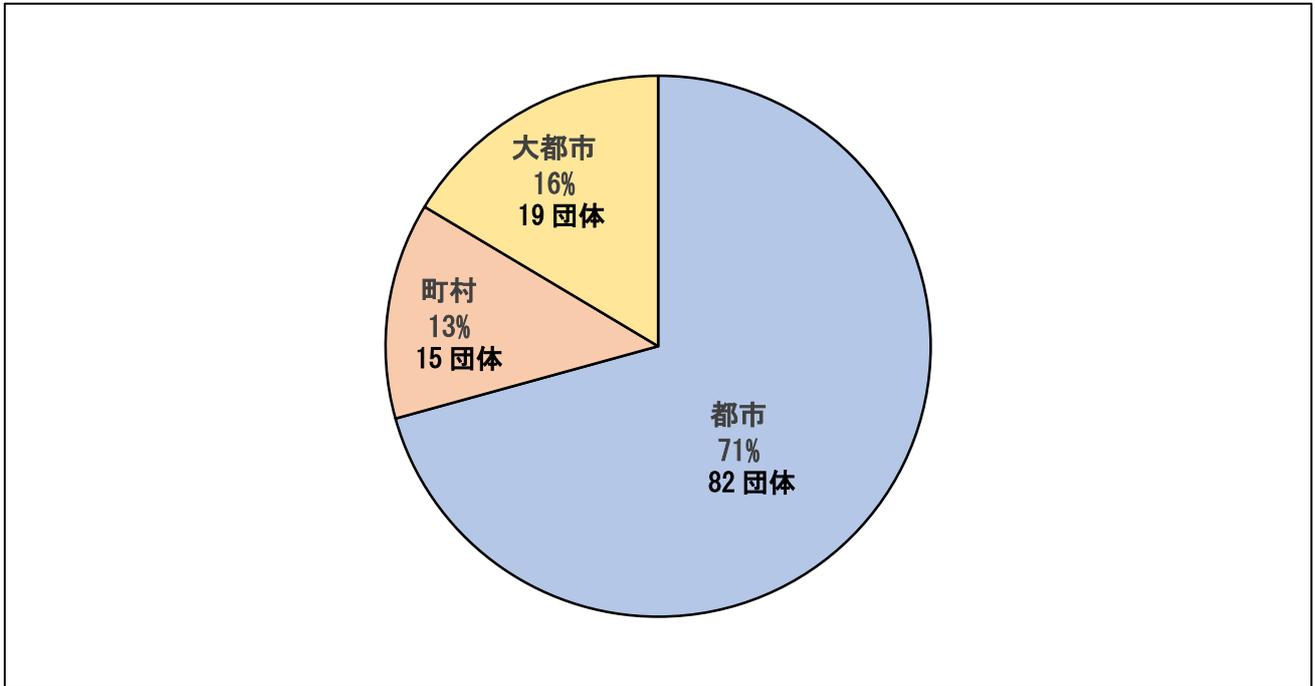
(4) 特徴的な事例について

団体名 ○ 長野県信濃町
人口規模 ○ 1万人規模
固定資産税担当職員数（土地又は家屋を担当する職員数） ○ 2人
事業概要 ○ 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。
導入したきっかけ ○ 固定資産GISの全域の航空写真について、評価替えごとに予算を確保することが難しいため。
導入後の成果 ○ 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。 ○ 納税義務者に対して詳細に説明が出来るようになった。
導入後の課題（留意点） ○ 撮影は時期と天候や風に影響されるため、予定日を複数日確保する必要となる。 ○ 撮影箇所の土地・家屋の所有者には、撮影する旨の通知を送付している。
導入に要する期間（検討開始から実際の導入まで） ○ 1年程度

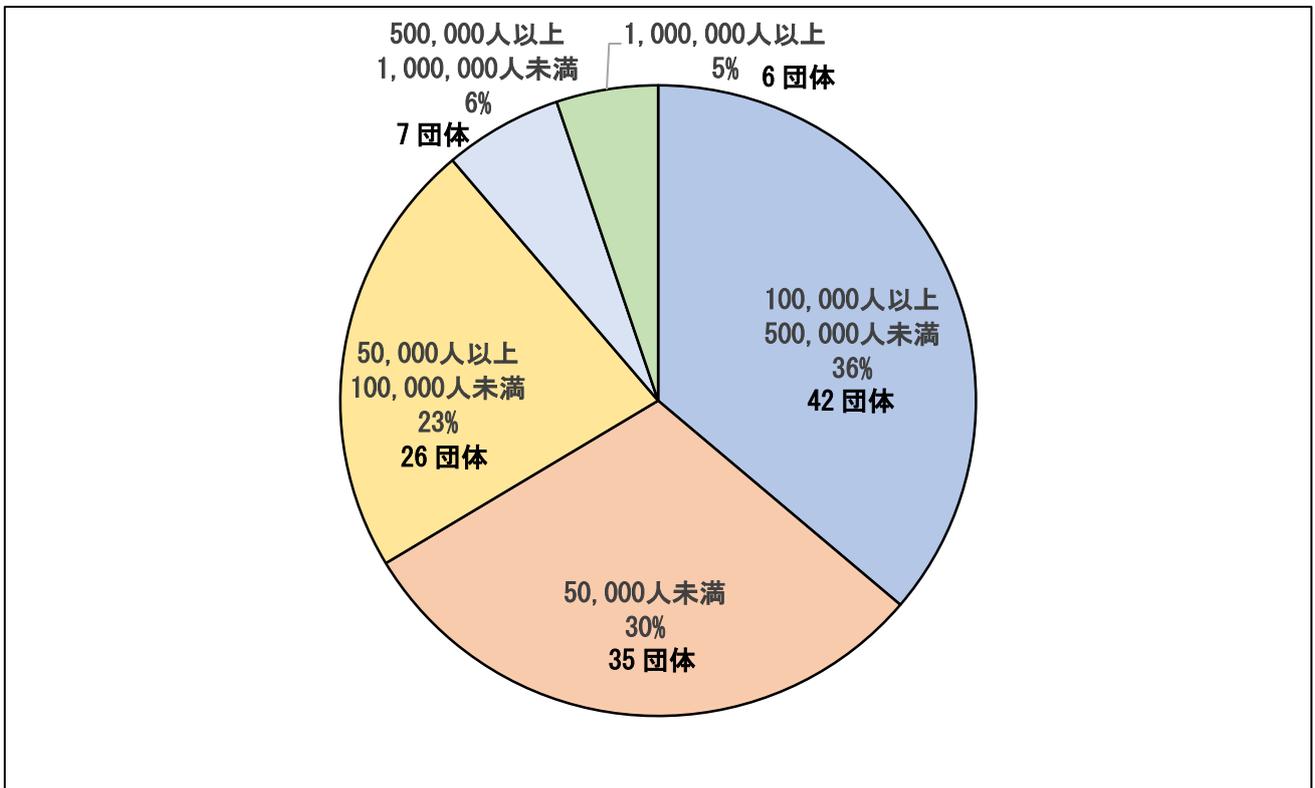
事例3 AIによる画像解析を行っている団体（116団体）について

AIについては、家屋の異動判読に活用する団体が多い。

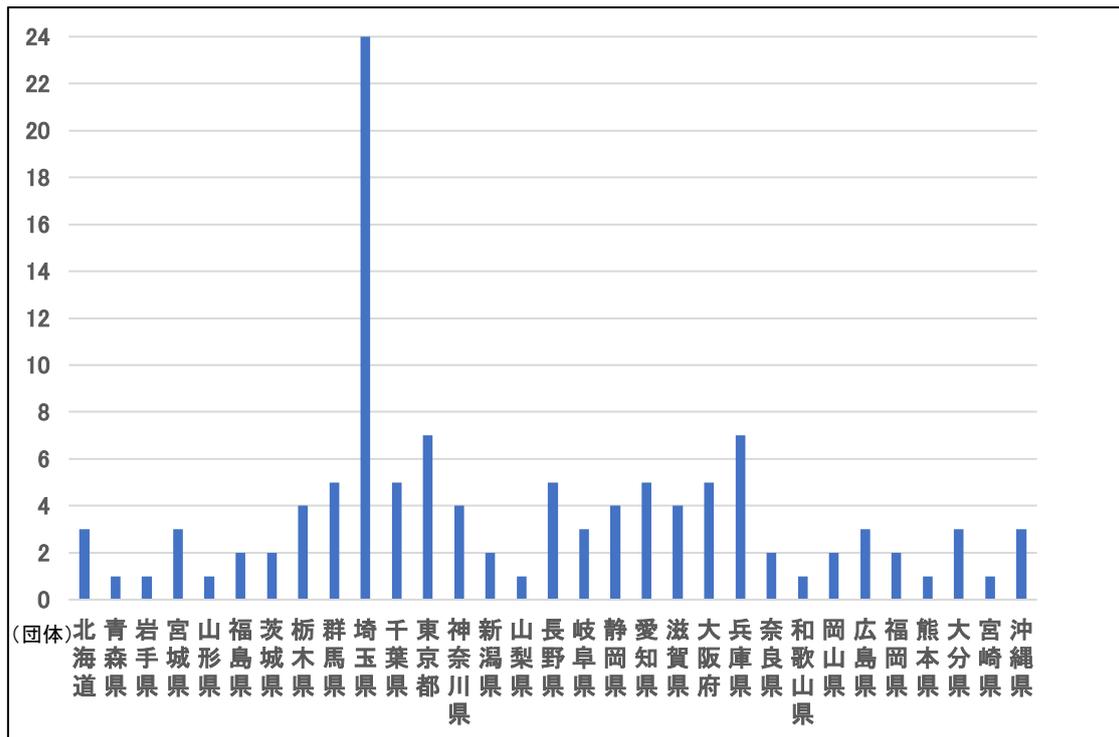
(1) 都市区分別の割合



(2) 人口規模別の割合



(3) 都道府県別の団体数



(4) 特徴的な事例について

人口規模 ○ 15万人規模
固定資産税担当職員数（土地又は家屋を担当する職員数） ○ 11人
事業概要 ○ 航空写真の画像解析で、AIを用いた家屋及び地目変化（100㎡以上を基準として高さないし色の差分を抽出）の判読業務を委託している。
導入したきっかけ ○ 市のDXを推進するため。
導入後の成果 （家屋） ○ AI導入前の滅失家屋データの納品は2月中旬、新築家屋、増改築等データは3月中旬だったが、AI導入2年目は2月中旬にすべての異動データが納品された。このため、新年度に向けての課税事務がより早く着手できるようになった。
導入後の課題 （土地） ○ AI判読結果の納品が職員が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。
判読の精度（正解率） （土地） ○ 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） ○ 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。
導入に要する期間 ○ 1年程度