



# デジタル技術活用の現状 (東京都)

# 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 土地評価実績

筆数 約210万筆  
評価額 約167兆円

## ○令和6基準年度

標準宅地数 12,419地点  
路線数 239,269本



# GISシステムについて①



## 【導入時の課題や工夫等】 |

### ①導入までに検討したこと

- ・検討開始から導入までの期間 平成25年度～令和3年度
- ・導入したレイヤの選定理由 固定資産GISの導入目的を実現するため  
課税客体の把握、奥行・間口等の画地計測、各種補正の適用判断、  
航空写真や家屋現況図との重ね合わせ等

# GISシステムについて



## 【導入時の課題や工夫等】 ①

### ①導入までに検討したこと

- ・業務処理体制の見直し      組織等の変更はなし  
                                  業務処理過程において紙依存箇所を置き換え
- ・業者選定方法      総合評価競争入札方式
- ・契約形態      業務委託契約（GISシステム構築及び地番現況図整備）
- ・自治体内他部署との連携等      地番現況図を共有資産として利用希望部署へ提供

# GISシステムについて

## 【導入時の課題や工夫等】 III



### ②予算の確保に関して

- ・予算部署への説明

長くとも導入後 20 年で投下資本の回収が行えると説明

- ・導入の必要性

職員のマンパワーだけに頼った業務運営の限界

⇒ 作業時間の短縮・業務の簡素化

⇒ 単純作業から調査業務へマンパワーをシフト

# GISシステムについて



## 【導入時の課題や工夫等】 IV

### ③導入までに苦労したこと

- ・システム面

先行例がない中での基幹システムとのデータ連携に関する  
仕組みの検討（ソフト・ハード面）

- ・地番図整備

法務省公図と固定資産課税台帳に不一致があるものが大量に発覚し、  
その解消等のための作業人員等

# GISシステムについて



## 【導入時の課題や工夫等】 √

### ④使用に当たっての研修体制等

システム構築業者による職員向け研修の実施

### ⑤システムの更新の有無

現在基幹システムの再構築に合わせて改修を実施中

# 活用しているレイヤについて①



## ○地番図

更新頻度 週次更新

更新方法等 表示登記申請書等の添付資料を基に実施

## ○写真レイヤ

(撮影種類：航空写真) ※部門のみで撮影・活用

更新頻度 年1回

撮影時期 賦課期日(1月1日)前後

## ○住宅地図

更新頻度 年1回

更新方法等 最新版の住宅地図を基に実施

## 活用しているレイヤについて②



### ○法規制関係（都市計画・道路台帳・防災図面等）

データ（図面等）の種類 土砂災害警戒区域・道路台帳

### ○評価替え関係（状況類似・標準宅地・路線）

路線価試算機能 あり

画地計算機能 あり

### ○家屋関係（台帳情報・家屋現況図等）

更新頻度 年1回

更新方法等 賦課期日時点の情報を基に実施

# 土地評価のための実地調査手法



## ○実地調査には「紙図面」を使用

### 【調査に当たっての準備】

- ①調査に当たっての準備方法
- ②用意する物
- ③調査記録の方法
- ④資料紛失防止対策

調査地点の地番図を印刷  
紙図面、カメラ、メジャー  
撮影、メモ書き  
バインダーへファイリング

# 業者委託の有無



## 【委託内容の概要】

地区区分・標準宅地選定に対する提案

標準宅地鑑定評価依頼資料・検証用資料の作成等

## 【委託のメリット、デメリット】

メリット 不動産鑑定士視点の提案により気づきや知識が得られる。

デメリット 提案内容の検討を行わずに受け入れることがある。

## その他の技術活用の有無



【今後導入を検討している技術等】

地上走行撮影画像・衛星写真・オブリーク画像のAI解析

現地調査用タブレット

## 検討課題①（職員不足の観点）



### 【技術導入で効率化等に繋がった点】

業務の進行状況の把握が容易になった。

図面類の更新が一元化できた。

### 【技術導入後もマンパワー不足と感じる点】

現地調査による土地現況の把握

## 検討課題②（経験不足の観点）



【技術導入により経験不足を補えて、評価内容が均一化したか】

導入後数年のため、顕著には現れていない。

【技術導入により窓口等での納税者説明はスムーズに行えているか、  
納税者からの問い合わせに変化（減少等）があったか】

対象土地の情報把握が早くなった。

今のところ納税者からの問い合わせに変化は見られない。

【評価の基礎知識の習得はどのように行っているか】

局内での実務研修 各職場でのOJT

## 検討課題③（デジタル技術導入後の状況）



【技術導入により、かえって職員の負担が増加した点】

システムへの登録事項の増加

- ・家屋表示登記とそれに伴う異動対象筆の登録
- ・進行管理区分の入力等

【その他の補足事項】

G I S と税務基幹システムとの連携により日次更新を行っているため、即時決裁等が行えない。

## 検討課題④（審査申出の対応状況・方針）



【課税庁において審査申出対応にデジタル技術を  
どのように活用して対応しているか、又は活用の可能性】

判例検索に活用し、弁明書等作成の参考にしている。

# 要望



【現在の業務で改善したい点、効率化したい点等】

住宅用地認定の効率化

デジタル技術等の活用による地積計測