

衛星写真を活用した地方税法第408条に基づく実地調査と課税誤りの再発防止について

仙北市 総務部固定資産税調査室
原 勉 氏
同上 総務部税務課
雲雀 大亮 氏

第28回 固定資産評価研究大会

衛星写真を活用した 地方税法第408条に基づく実地調査と 課税誤りの再発防止について

－秋田県仙北市－

原 勉 雲雀 大亮



1

自己紹介

- 仙北市総務部固定資産税調査室 主査 原 勉
宮城県泉市（昭和63年仙台市に吸収合併）で固定資産税土地評価事務に従事
仙台市で固定資産税土地評価事務、固定資産税評価・賦課システム構築（プログラマー）
等に従事
秋田県仙北市で固定資産税事務に従事
- 仙北市総務部税務課固定資産税係 主任 雲雀 大亮
秋田県仙北市で生活保護担当事務に従事、秋田県後期高齢者医療広域連合に派遣、
仙北市で固定資産税事務に従事



2

1 仙北市はどんなまち？



角館
武家屋敷



田沢湖



乳頭温泉



3

2 本日の発表の流れ

- ・仙北市の現状
- ・地方税法408条の実地調査とは
- ・衛星写真の撮影
- ・実地調査の実施
- ・実地調査の結果
- ・課税誤りの原因調査
- ・再発防止策
- ・小規模市町村の現状

※ 本市の発表には衛星写真による異動判読やDX等最新の技術・情報は一切ありません。衛星写真を撮影して地道に一筆ずつ現況を確認したというものと再発防止をどうするかという内容です。



4

3 仙北市の現状

- ・人口減少 平成17年（合併時）国勢調査人口 31,868人
令和2年 ノ 24,610人（▲22.8%）
令和7年4月1日住民基本台帳 22,616人（▲29.0%）
- ・少子高齢化 平成17年国勢調査 19歳以下 4,881人 65歳以上 9,837人
令和2年 ノ 19歳以下 2,994人 65歳以上 10,630人
令和7年4月1日 19歳以下 2,484人 65歳以上 10,327人
- ・面 積 1,093.56平方キロ（全国で24位、東京都の約半分）
- ・固定資産税
令和6年度土地筆数 236,777筆
令和6年度家屋棟数 26,545棟
令和5年家屋新增築棟数 62棟
令和6年度現年度調定額 1,312,821千円（交付金を除く）
令和6年度現年度収納率 98.8%（決算見込）



5

4 地方税法第408条の実地調査とは

地方税法第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。 ⇒ 実施が困難

他市町村の対応

訓示的規定として認識
異動があった土地、家屋のみの調査
現地に直接行かなくても航空写真で現況を把握
定期的に撮影した航空写真を比較して異動の把握漏れを補完
数年計画で全ての土地、家屋を調査

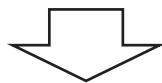


6

5 仙北市のこれまでの実地調査

担当職員数 4人のみ（令和6年4月時点）

人事異動のサイクルが約3年（1年、2年で異動する職員も多い）



知識、技術の蓄積が困難

- ・分合筆等異動があった際に全ての土地の実地調査を行っていない
- ・土地の登記地目により課税しており、地目認定の誤りが多い
- ・土地の実地調査が不足しているために住宅用地の特例が正しく適用されていない
- ・新增築家屋調査の際に把握した敷地情報、戸数、居住床面積等を入力していない
- ・家屋の取り壊しの把握ができていない（届出制度が浸透していない、新增築家屋調査の際に滅失情報を把握していない）
- ・家屋の所在地番が不正確（所有者の住所の地番を使用、地番未入力のデータが数百棟存在）



7

6 衛星写真の撮影

仙北市の課税の現状から全土地、家屋を対象とした実地調査が必要と考え、担当職員の増員と調査用図面の背景に使う航空写真（衛星写真）の撮影の予算措置を市長に直訴

（1）撮影手法の選択

- ・当時、課税用に使用していたのは平成19年度撮影の航空写真
- ・令和2年当時の参考見積

航空写真 約37,000千円 衛星写真 約11,700千円

- ・課税資料としては航空写真を選択したいが、財政難の仙北市ではその予算を確保することが困難



8

- ・衛星写真の解像度は低く写真のみで地目を判定することは困難だが、
実地調査で家屋の有無、地番、場所を特定することは十分可能と判断



衛星写真を選択



今回の衛星写真
解像度△
費用 ○



H19撮影航空写真
解像度○
費用 △



(2) 衛星写真撮影の契約

主な仕様

- 撮影範囲は1,094 k m²のうち山間部を除いた区域
- 固定資産税の賦課期日である1月1日になるべく近い日付で撮影
- 雪国であるため降雪前の令和3年10月～12月に撮影
- アーカイブの利用は令和3年中のものに限定
- 雲量は10%以下
- 解像度46 cmより優れていること

入札結果

参考見積額 約11,700千円に対して 契約額 4,840千円

(航空写真参考見積の1/7以下、指名競争入札の実施により予算額の1/2以下で契約)



(3) 衛星写真撮影（想定外のことが多く繰り越し事業へ）

- ・衛星は仙北市を通過するたびに撮影しない
- ・地上の晴れ(雲量20%～80%)と衛星から見た晴れ（仕様の雲量10%）はかなり違う

【参考】年間快晴（雲量10%以下）日数

	2018年度	2012年度	2006年度
秋田県	9日	13日	9日
新潟県	12日	11日	11日
宮城県	20日	5日	14日
東京都	34日	29日	34日
愛知県	37日	30日	24日

※出典：政府統計の総合窓口(e-Stat) <https://www.e-stat.go.jp/>



11

- ・雲量10%以下でも雲に隠れて確認できない場所がある

↑	Source	Collected	Area Clouds	Area Off Nadir
<input checked="" type="checkbox"/>	GE01	2021/11/21	12.8%	15.9°
<input checked="" type="checkbox"/>	GE01	2021/11/21	10.6%	12.5°



- ・雲で隠れた部分はアーカイブの写真で補完
- ・令和3年10月～12月では完了せず、令和4年に納期を延長し
令和4年10月末に納品



12

7 実地調査の実施

令和5年度から以下の環境が整ったので実地調査を開始

- ・調査用図面（最新の衛星写真、地番図（編集済みの公図））
- ・固定資産税調査室を設置し専任職員4名を配置
(うち会計年度職員2名)
- ・調査計画

令和5年度 宅地、雑種地等、家屋 3.1万筆

令和6年度 農地山林① 9.3万筆

令和7年度 農地山林② 9.3万筆

【参考】調査等実績

令和5年度 4月～10月 宅地、雑種地等、家屋の実地調査

11月～3月 調査結果の翌年度向け入力

令和6年度 納税者説明、原因調査、再発防止策検討、過年度還付

令和7年度 過年度還付、交付税検査対応（予定）



13

8 実地調査の結果

- ・宅地、雑種地等、家屋の実地調査結果について、令和6年3月末に議会、市民に報告
- ・調査した土地の16.6%に住宅用地の特例の適用誤り等の課税誤り
- ・調査した家屋の2.0%に滅失把握漏れ
- ・納税者約2,700人（約20%）に課税誤りがあり、令和6年度課税に反映

固定資産税の適正課税のためには実地調査が必須であり、その実地調査のためには、航空写真・衛星写真が必須

特に、財政難、職員不足に悩む自治体にとって衛星写真の活用は有益



14

9 課税誤りの原因調査

(1) 原因調査と再発防止策の検討のために調査委員会を設置

委員：税理士、司法書士、土地家屋調査士、秋田県税務課職員、
副市長、総務部長等市職員

(2) 調査方法

過去の固定資産税担当職員への聞き取り
現在の固定資産税担当職員による検討
他市町村の事務処理方法調査

(3) 主な課税誤りの内容

- ・住宅用地の認定誤り 2,694筆
 画地の認定誤り、住居敷地へ非適用、住居敷地以外への適用、滅失家屋敷地への適用、所有する宅地全てに適用し戸数を1、共同住宅の戸数を1、居住床面積の10倍を超えて認定
- ・地目認定誤り 979筆
- ・非課税認定誤り 121筆、11棟
 公道への課税、宗教法人が所有する貸家を非課税認定、農業協同組合が所有し使用する事務所や倉庫への課税
- ・家屋滅失把握漏れ 545棟



(4) 課税誤りの内容から推定する原因

- ・実地調査の不足
- ・知識の不足

(5) 過去の固定資産税担当職員への聞き取りから推定される原因

- ・人員不足、経験年数不足（過去20年間で経験年数4年以上の職員がいない年度が9回）
- ・外部研修参加機会の不足、参考図書活用の不足
- ・入力チェックの不足
- ・業務マニュアルの不足



10 再発防止策

令和7年1月に原因調査結果や外部委員からの意見等を基に、52項目の再発防止策を作成し議会に報告、併せて公式ウェブサイトに公開

https://www.city.semboku.akita.jp/news_topics/whatsnew.php?id=4472

主な再発防止策は以下のとおりで、可能なものから順次実施中

分類	再発防止策
人事体制	固定資産税担当職員の人事異動サイクルを原則5年以上とし、常時5年以上の経験者を1/3以上在籍させる。やむを得ず経験年数5年未満の職員を異動させる場合は、税務課長と十分協議する。令和6年度以降人事異動サイクルを調整して令和10年度以降に実現させる。 達成状況について、副市長、総務部長が毎年2月末までに確認し、実現できるよう責任を持って対応する。
	毎年税務課長が提出する業務量に応じた人員を配置する。達成状況について、副市長、総務部長が毎年2月末までに確認し、実現に向けて税務課長と十分協議する。
	仙北市の事務引継書の様式にある「引継ぎ事項（事務項目、経過と状況、処理方針・意見・その他）」に加えて、未処理事項（地番や所有者まで記載）、将来取組が必要な課題も記載することとし、修正済みの事務処理マニュアルを添付して後任者、係長以上の職員に組織的に引き継ぐ。
マニュアル作成	土地異動、土地評価替え、土地実地調査、家屋異動、家屋評価、家屋評価替え、家屋実地調査、償却資産異動処理、償却資産実地調査等のマニュアルを作成する。



17

分類	再発防止策
研修	初任者研修の一環として、今回の議会報告資料を説明し、研修受講・実地調査・マニュアル整備・入力確認の重要性等を説明する。 併せて平成23年の所得税還付等調査委員会の報告書や平成25年の非木造家屋の課税誤りの経緯報告書も説明する。
	毎月定例で、困難事案や気になっている事案等の解決に向け組織的に協議を行い決断をする会議を設ける。それぞれのスキルアップにもつながり係内の連携強化にもつながる。
登記簿照合	法務局の登記異動情報の電子化に伴い、これまでの紙の登記済通知書が廃止されることになっている。異動通知の電子化に対応するため、税務システムとは別の登記課税連携システムの導入を検討しているが、導入の前作業として登記簿照合が必要とされており導入作業の一環として実施したい。
土地・家屋異動処理	日付、担当者を指定して税務システムから入力チェックリストを出力し、入力担当者によるチェックと固定資産税3年（土地・家屋の登記情報処理経験年数）以上経験者によるチェックを行う。（複数人によるチェック） また、入力項目のチェック事項を定めたチェックリストを作成し精度の高いチェックを行う。 毎年80m ² 以上の家屋の解体について、秋田県仙北地域振興局に届出されている建設リサイクル法の情報を利用して、滅失家屋の把握に努める。 新增築家屋調査の依頼文書に家屋の滅失届を同封する。 年2回（7月・11月）広報等で建物滅失届の提出を周知する。



18

分類	再発防止策
実地調査	広報計画を作成し、定期的に広報やLINE等の広報媒体に異動について市役所に情報提供するよう広く周知する。 また、建築事業者や家屋解体事業者等に土地家屋の異動届出について依頼するとともに、市長や副市長が出席する事業者との会合の場において、固定資産税の異動届出について協力を要請する。
課税明細書	課税明細書の詳しい説明書を納税通知書に同封する。
各種届出書	入力担当者によるチェックと固定資産税3年(土地・家屋の評価、賦課。登記情報入力処理経験年数)以上の経験者によるチェックを行う。(複数人によるチェック) 各種様式の改善を行い確実なチェックに結び付けられる様式へ変更する。
実施体制	実施状況について税務課長が毎月確認 し、課題がある場合には解決に向けてアドバイスするとともに関係機関との調整等を行う。実施が困難な場合や別の解決方法がある場合は再発防止策の見直しを行い固定資産税等調査委員会に報告する。また、 実施状況を毎年2回以上副市長、総務部長に報告 し必要な指示やアドバイスを受ける。
	再発防止策の実施状況について、毎年1回固定資産税等調査委員会（来年度以降も継続して設置）に報告 する。
	固定資産税等調査委員会の開催後に再発防止策の実施状況についてホームページに掲載する。



19

11 小規模市町村の現状

(1) 現状

小規模又は財政状況の厳しい市町村は職員数も少なく、異動サイクルも短いため地方税法第408条の実地調査や適正課税の実現に苦慮している可能性が高い

特に異動サイクルが短い場合は評価替えの経験がないまま担当し、
1回の経験で異動する ⇒ **評価替えの知識がある職員が育成されない**

- ・秋田県内の固定資産税担当職員数の状況（令和6年4月現在）

5人以上 11団体

4人 4団体（仙北市を含む）

3人 2団体

2人以下 8団体（他税目や会計業務との兼務職員も多い）

※ 仙北市は再発防止策により令和7年4月は6人に増員



20

(2) 提案

今回、仙北市で発生した大規模な課税誤りは他の市町村では発生しないと思われるが、もし、発見された場合に小規模市町村では大規模な実地調査を行うことは人員的にも人材的にも厳しいと想定

- ・大規模な実地調査のために都道府県市町村担当課、政令市、全国的な組織等で3年間程度の職員派遣を行う等の支援体制が必要
- ・通常の異動処理、実地調査、評価替え等の評価事務を複数市町村で一部事務組合等を組織し10名以上の担当職員により実施
- ・課税誤り防止のために、税務システム標準仕様書の機能要件やエラー・アラート参考資料等に以下のチェックリスト出力等を追加

土 地	家 屋
<ul style="list-style-type: none">・同一画地でm²当たり評点が違う土地・住宅の敷地に住宅用地の特例が適用されていない土地・住宅が建築されていないのに住宅用地の特例が適用されている土地・居住床面積の10倍以上の住宅用地の特例が適用されている土地・正面路線価<側方路線価、二方路線価	<ul style="list-style-type: none">・所在地の土地が存在しない家屋・居住用床面積が0なのに新築住宅の減額が適用されている家屋・新築住宅の減額の床面積が120m²を超える家屋

(3) 課題

課税誤りについては担当職員が気づいていないことも多く、適正な課税が実現できているかどうかを確認する手法の検討が必要

- ・概要調書の負担水準が低い土地の確認（地価上昇の市町村以外）
- ・宅地の標準地等のサンプル調査で住宅用地の適用状況を確認