

航空写真地番図システム設定での効果的な 土地現況の把握及び家屋、償却との連携

加西市 市民部税務課 課長補佐
神戸 克則 氏
同上 主査
竹内 公一 氏

航空写真地番図システム設定での効果的な土地現況の把握及び家屋、償却との連携

神戸克則 (KATSUNORI,Kanbe)

竹内公一 (KOUICHI,Takeuchi)

R7.10.10@都市センターホテル（東京千代田区）

○加西市の紹介

人口41,244人

面積150.22km²

アラジンのトースター、ストーブ、神戸牛でふるさと納税令和6年度兵庫県1位63億円（現税務課長担当時）

西国33所法華山一乗寺

紫電改の鶴野飛行場跡地
中国自動車道 I C

北条鉄道、ゴルフ場

二郎系ラーメン麵匠柳



○加西市固定資産税係

正職員6名（内時短勤務2名）

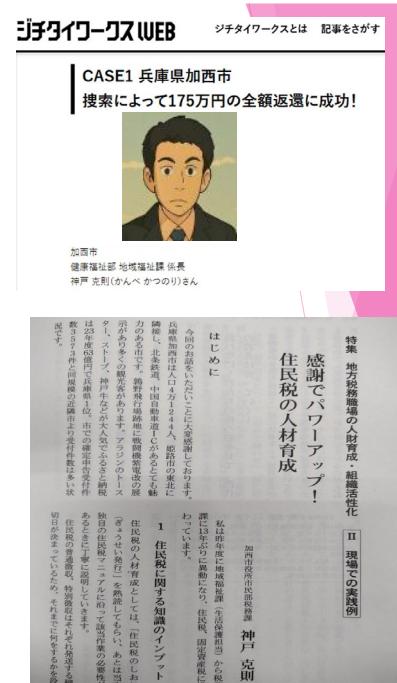
統括1名、土地2名、家屋2名、償却1名

会計年度任用職員4名（内給付金兼務1名）

令和6年度固定資産税調定額37億

土地10.7億、家屋16億、償却10.3億

現年収納率99.4%



○自己紹介①

神戸克則

平成13年～【入庁】総務課

平成14年～税務課資産税係

平成22年～農業委員会

平成25年～国保医療課

平成 29 年～地域福祉課生活保護担当 職員組合委員長 2 年

令和 6年～税務課

令和 7 年 JIAM 固定資産税土地講師

☆ジチタイワークス平成29年

保護返還金強制徴収の特集記事

☆月刊税令和 7 年 7 月号住民税人材育成特集記事

記事

○自己紹介②

竹内公一

平成17年～兵庫県警察官 兵庫県警察学校

平成17年10月～姫路警察署地域第2課

平成19年4月～姫路警察署地域第4課直轄警ら隊
(近畿管区機動隊)

平成20年～【入庁】加西病院総務課

平成24年～長寿介護課

平成30年～税務課税制係

令和7年～税務課資産税係

資産税係に引っ張ってくださった課長補佐には感謝の気持ちでいっぱいです。

課長補佐の期待に応えられるよう、楽しく感謝するをモットーに仕事に励んでいます。



5

○固定資産税の負の連鎖を断ち切る！

固定資産税の土地は、過去歴代の担当者の入力した結果の業務を引き継ぐので、その後始末をするということもあります。

率先してカッコよく処理することで、過去からの負の連鎖を断ち切る。もしかしたら徳も積める。

固定資産税の公平性の実現、正直者が馬鹿をみているような現状を放置しない、地方税法第358条固定資産税の虚偽申告の脱税を防げるのは固定資産税の担当者だけ！

6

○やる気次第!!

係員の士気、モチベーションが下がっている場合、積極的な新たな課税業務はうまくいかない。

積極的な新たな課税業務は、怒られるとセットなので、かなりの前向きなやる気のある職員が必要。

最初から他の職員に期待して変わってもらうのはかなり難しい、まず自分ひとりです。人を変えずに、自分が変わる。

7

○やってみないとわからない!!

お客様が対応しやすい人か、そうじゃないかは対応してみないとわからない。

安全策を練りに練って、相手のことを詮索して、くすぐらせて時間を浪費するより、見つけた瞬間から、最短距離の全速力でスピードを上げる。

スピードを上げていくと、おもしろくなってくる。

抵抗は当たり前、抵抗が出てきたら、さらにスピードを上げる。

当初は、資産評価システム研究センター主催の固定資産評価研究大会で発表できるまで実績が出るとは全く思ってなかった。

8

○職場の雰囲気・関係つくり

部署異動後最初は全く業務の事は分からぬですが、普段から庁内の職員を交流を持つことにより、業務の引継ぎが円滑になり、また、この人に言われたらやってみよう、という気持ちがわく。

私自身もプライベートで親交のあった補佐と同じ係で業務を行うことになり、何も分からぬながらも肩の力を抜いて、積極的に業務に取り組むことができました。



9

○感謝の多いチーム作り①

仕事場は不満がたまりやすい場所であるとの認識はあるのに、なぜか変われない。

当たり前に不満ばかり→不満を言っている職場は雰囲気悪い→自分がいないときには自分の悪口言われてそう、何かやっても怒られるだけでアホらしい→疑心暗鬼から起こる現象がさらに悪化→何をやってもうまくいかない全く楽しくない職場

不満を言うのは簡単だけど、ちょっとでも今できることを探してみよう→前よりは楽しい職場



10

○感謝の多いチーム作り②

自分から「ありがとうございます、感謝します」を連発して言う。

事あるごとにお菓子(日持ちするカントリーマアム)を配る。

職場での飲み会を多くする。

仕事場でしたいことがあるなら、自分が前に出る。

イーロン・マスクから学ぶ。

守ってもらおうという職員ばかりではうまくいかない。上司が部下を守り、部下が上司を守る関係を目指していく。



11

○自己肯定感を高めるためにはほめまくる

動けない、やる気が出ないチームになっているのは、自分と係員の自己肯定感が低いためかもしれない。

日常的に笑顔でほめる。

日本の教育では、ほめることの大切さをほとんど教えてないから、ほめている人が少なすぎる。

いつもほめているとある日突然、予想以上の結果が出始めるから、おもしろい。

FACEBOOK ほめ達 寝屋川市課長 岡元譲史



12

○時間を作るために今ある業務を効率化

加西市の場合は、従来法務局からの異動通知を土地台帳へ書き写しする作業を会計年度任用職員にお願いしていたが、書き写しを廃止し、土地台帳の閲覧を廃止して、土地の所在地、面積、所有者のみが書いてある冊子に切り替えた。システムからエクセルに落とし印刷（1日のみの作業に激変）。

また、地番図のネット公開、償却資産申告でQRコード利用（P29）により窓口業務の負担を減少させた。



固定資産（土地）地番参考図

本システムは、インターネット環境が整った端末であれば、どこからでもご利用可能です。
インターネット環境や端末をお持ちでない場合は閲覧用端末を当課カウンターに設置していますので税務課窓口までお越しください。

[地番参考図 <外部リンク>](#)



13

○無から有を生むのが最高のアイデア

今回のアイデアを生んだ前提となる考え方。

行政では国、地方自治体に関わらず、いつも費用対効果を言われています。

ところが、過去に批判の多かった巨額の財政投融資などを筆頭に行政主導の投資はことごとく失敗する。

投資した費用に見合う効果を出せと言う前に、徹底的に無のもの、無料のもの、無料でできることをやっているのか、できているか。

無のものを徹底的に使えるようになった後に投資させないと、費用をいくらかけてもうまくいかない。

14

○地番図入り航空写真を使った土地現況把握方法

地番図入り航空写真で宅地、雑種地以外の地目に色を塗る設定をします。

田、畠、山林等に建物が建っていたり、太陽光、資材置き場などの雑種地になっていることが一目瞭然に分かる。

ある程度年数が経過後も課税地目が変更されていない場合、通常の手続きを経ずに地目変更されていた場合、この手法が簡単でわかりやすい。

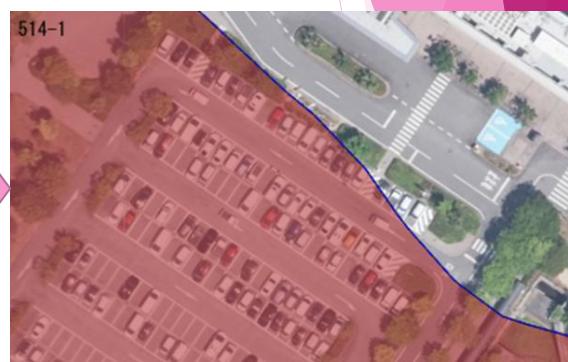
15

○驚きの違い！！

【色塗り前】



【色塗り後】



ここまでにはっきり課税漏れが表示される

※例示の航空写真は全て加西市所有の土地・家屋

16

○なぜこの手法を思いついたのか

7年担当していた生活保護担当の引き継ぎで業務時間中に頻繁に生活保護関連業務を対応、さらに前職から半ば人についてきた感のある定額減税調整給付金事務（対象者7千人程度）も受け持ち、時間外勤務は月30時間の制約があり、時間がない。

14年ぶりに8年在籍した資産税係にかえってきて、もっと効率的に課税漏れを把握できないかずっと思案していた。

思いついたこの手法を地番図システムの委託業者である国際航業(株)に相談し、無料の設定変更で可能となった。

17

○太陽光は航空写真でよくわかる

山林の中にある太陽光の課税漏れはこの手法で洗い出せる。

土地の課税漏れ訂正の後、償却資産が申告されていない場合、土地の所有者に償却資産を送付。

他市町とまたがっているメガソーラーの場合、他市町にしか申告していない場合もある。



18

○宅地は大丈夫だろと高を括れない!!

宅地はさすがに、家屋評価の際にきっちり課税できているはずが大誤り。

一通り、宅地、雑種地以外の地目の色塗りで市内全域を確認したら、次に雑種地の色塗りをし、建物が立っていないか確認をします。

国土調査（地籍調査）が終わってて、筆界はハッキリしているところでも建物がまたがって建っていて雑種地のままという事例もあった。

建物が立っていて、建物が未評価の場合は建物の課税から話をした方がお客様は納得しやすい。



19

○課税分割を見直す

特に広大な一筆の土地で、色が塗られた課税分割については、分割当時と現在の状況とが大きく食い違うことがあります。

このため、色の塗られた土地について、過去の航空写真と比較しながら、宅地、雑種地部分が増えていないか確認する。

20

○大量に見つかったが、誰が対応すんねん!!

大量の課税漏れが見つかったので、対応方法を考える。
まず大きな課税漏れから対応していく。

大きな課税漏れから対応していき、上役までいかない
苦情対応のみでやり切ると、上役が喜んでくれて、さら
に加速できる。

大きな課税漏れの場合は、ある程度有名な企業である
場合もあるが、加西市の場合は全く遺恨は残っていない。
小さい物件でもお客様は怒るときは怒るので、小さい物
件から行くと効率は悪い。

率先して、自分から対応する、その中で一緒にやって
くれる職員がいれば、一緒に対応してもらう。

21

○共同住宅の償却資産がない！！

共同住宅の場合、家屋評価で対象となっ
ていない給排水工事、電気設備工事、植栽工事、
アスファルト舗装、フェンス、防犯カメラ、
ブロック壁等償却資産として取れる。

航空写真で、アスファルト舗装が確認でき
たら、少なくともアスファルト舗装の
償却資産は取れる。



22

○大量の重機、資材が!!

航空写真で重機、資材が確認できた場合、土地の所有者に償却資産申告書を送付。

色塗りで把握した場合、家屋、償却のすべてが漏れている場合が多い。



23

○住宅用地適用誤りも一網打尽

最近SNS等で住宅用地の適用誤りがかなりあると騒がれていますが、この色塗りの手法により、洗い出しが可能となります。

住宅用地が入っている土地を色塗り設定するだけで、課税誤りを防ぐことができます。

24

○所有者不明土地に係る使用者課税制度

令和2年度地方税法の改正により、一定の調査を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、その使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、固定資産税を課することができる。地方税法第345条⑤

一定の調査とは、住民基本台帳及び戸籍等の調査並びに使用者と思慮される者その他の関係者への質問その他の所有者の特定のために必要な調査。

加西市でも、相続放棄リストを見直し昨年度2件課税。相続人が全員放棄している土地を使用している者と協議し、事前通知を送付し課税。また、相続人が全員放棄している土地上に建築された家屋を賃貸している所有者と協議し、事前通知を送付し課税。

25

○家屋平面図と航空写真を照合①

この調査を一度もしていない自治体は大量の漏れがある可能性があるので楽しみにしてください。

特に企業の家屋平面図と航空写真とを照合すると大量の捕捉漏れがあり、効果額も高額になる。

家屋平面図綴りに綴ってある企業の家屋平面図を前から順番に航空写真と照合。企業のみであれば、数が限られてているので、処理できる。

企業は電話番号公開しているところが多いから、調査しやすい。

Googleストリートビューを使うと、現地に行かずとも現場状況を把握できる場合もある。



26

○家屋平面図と航空写真を照合②

PCに入っている一番古い航空写真（加西市ではH13年）にない家屋はまづ漏れている。最新の航空写真から順番に古い航空写真を見ていくとその家屋がいつ建ったか判明する。

家屋平面図に配置図がきっちり記載されている自治体はやりやすいのでしょうか、そうでない場合は多くの家屋がある企業の家屋調査は配置図把握からになるので、大変やりにくい。屋根だけの家屋か現地で慎重に調査する。



家屋平面図と航空写真を見比べて増築、新築等があるか調べる
※加西市所有の家屋平面図

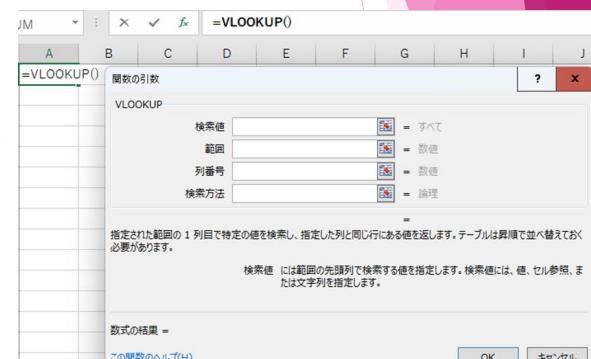
27

○土地、家屋と償却を照合①

土地、家屋を持っている法人に、償却資産の課税が無いパターンについては、償却資産の申告漏れの可能性が高いので、調査する。

まず、システムから償却資産データを抜き出す、次に当初の送達名簿と個人番号でエクセルVLOOK関数で照合させる。

太陽光などで土地は持っているが、事業者が異なる場合も、償却資産の漏れではないので、注意する。



28

○土地、家屋と償却を照合②

家屋所有で償却資産が無い法人の場合は、償却資産把握漏れの可能性がかなり高い。

別の個人番号で償却がかかっている場合もあるので、注意する。

税理士が他の本店のある市町村で償却資産の申告をしている場合もある。

一度も照合していない自治体は大量の把握漏れがある可能性がありますので、楽しみにしてください。

償却資産所有者各位

加西市長 高橋 晴彦

令和7年度 償却資産申告のお願い

平素は当市税務行政につき格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。ま

さて、固定資産税はご承知のとおり土地や家屋のほか事業用の償却資産についても課税されます。償却資産は、所得税法・法人税法の規定により減価償却計算（税務署への確定申告時に必要経費又は積み算入）、される有形償却資産のうち、機械物、機械設備、大型特殊自動車（自動車・軽自動車等が課税されているものを除く）、工具・器具・備品等が該当します。これらのものが確定申告時に償却資産として計上されなければ、固定資産税の償却資産申告もしていただく必要があります。

以前にも申告書類を送付しておりますが、別添の資料について申告がありません。再度申告用紙を下記のとおり送付しますので、手引きをお読みいただき、令和7年1月1日現在で所有されたいた償却資産を申告ください。ようお願いします。

*この書類は、事業所得等があり、償却資産を所有されている方にお送りしています。

*QRコードでの申請の場合は、必要項目を入力の上、該当項目にチェック、書類の添付をお願いします。（QRコード申請の場合、窓口への申告書類の提出は不要です。）

記

1. 提出第日 令和7年9月24日（水）

申請用QRコード

2. 傷却資産 別添の所附税の確定申告の添削用償却資産

（該当箇所には色を塗っています）



3. 送付書類 傷却資産申告書 1部

・種類別明細書（増加減量・全資産額） 1部

・固定資産税（償却資産）申告の手引 1部

4. 提出先等 〒675-2385 加西市北条町横尾 1000-

加西市民税課税務課資産課係

Tel 0790-42-8713（直通）

29

○太陽光の償却資産の複雑怪奇を簡単明瞭に!!

太陽光は本来、経済産業省のリスト、土地の看板で事業者が記載してあるはずであるが、現実はリスト、現地には看板が無く誰が事業主かわからない場合がある。

まず、事業者が紐づいていない土地がある場合、現地の看板を確認し、土地の所有者に償却資産申告書を送付し、実態を把握する。

土地の所有者に事業者を教えてもらう。



太陽光はあるけど、何も書かれていない白紙の看板

30

○法人市民税等と償却資産を照合

法人市民税、所得税の経費と償却資産を照合することで、捕捉漏れを防ぎます。

また、税務署に法人税の申告書類を請求する場合は過去5年の償却資産を取り寄せると良いかもしれません。

機械等の購入はその決算年の分しか申告されていない場合もあるので、5年分取り寄せることで、その前の過去5年分の決算時に購入された機械等の金額、購入時期が明確になり、相手側と話をするときに明確に内容を指摘しやすくなります。

また、固定資産税ではないですが、償却資産に漏れがあるように法人市民税にも漏れがあるので、それを防ぐために償却資産にあって、法人市民税にない法人のリスト化も定期的にしています。

申告書等交付申請書(税務署用)

令和7年8月24日
加西市長 高橋 靖彦

社税務署長様

以下のことより、申告書等(別表1、別表16(一)、別表16(二)、貸借対照表・損益計算書、固定資産の内訳書)の交付を申請します。

目的	地方税法の以下の規定に基づき、申告書等の交付の申請をします。 〔規範条文〕 第46条第5項、第72条の59第1項、第72条の94、第325条、第354条の2、第603条、第701条の55
対象書類	【各種申告書】 税目区分 法人税 対象年分等 令和6年分 最新分 参考事項 その他 ※ 申告書等の内容がデータにより提供されている場合は、当該提供済みのデータを使用します。
対象者	(氏名) 別紙のとおり (住所)
申請者	〔地方団体名・所属部署〕 加西市役所 税務課 〔申請者氏名〕 課長補佐 神戸 光則

31

○お客様との関係つくり

納税額が上がる場合は、お客様はいい気はしないが、足を運び説明をしている中で、なにかお客様の喜びそうな話題を持ちだし、和やかな雰囲気を作り出すことで、お互いの関係性ができ、

「この職員に言われたら仕方ないな。」

という風になり、お互いに嫌な気持ちより穏やかな気持ちになれる。

例) DIYが得意な納税者の方に「すごく上手に作っておられますね。どうやって作られたんですか?」

お客様から注文を受けることが多いが、苦情処理を迅速にすることで、お客様から信頼を得れる。今後の公務員業務で役に立つ。

32

○課税の説明は丁寧に

お客様にはロボットのようにとおり一辺倒の説明をしない。

こちらの話ばかりするのではなく、お客様の言い分をしっかり聞いて、寄り添い、時間をかけながら、最終的には理解を得られるように分かりやすい言葉を交えて丁寧に説明する。

最後にお客様と一緒に笑える対応の仕方ができないか試行錯誤している。

33

○ほめまくる、感謝する!!

お客様にある程度の説明が済んだら、あとは納得してもらうには、どう感情に訴えていけるかにかかっている。

「〇〇さんは、本当の事業家、実力者、成功者です」

「〇〇さんが、開発、建築してもらったおかげで、市が一気によくなっている。」

「〇〇さんが、たくさん納めていただいていることに職員は、大変感謝しております。」

「我々公務員ではこのような事業はできないので、〇〇さんの手腕には心から関心しています、生まれ変わったら、次はこういう仕事をしたい。」

「すばらしい商品ですね。ふるさと納税の部署にすぐつなぎます。」 参考書 「人を動かす」カーネギー著



加西市ふるさと納税
専用サイトQRコード

34

○固定資産税は目と足

税務課が見つけた物件での固定資産税の説明は、お客様に
とっては、嫌なもの。

電話、手紙で済まそうとするより、現地にできるだけ足を運
び、頭を下げる。

現地で顔を合わせて話をすると、わかってもらえる場合は圧
倒的に多い。

しかも、現地に行くと、予想してなかった未評価家屋がさら
に見つかり、現地で理解を得ながら新たな正確な課税ができる
こともある。

さらに道中で未評価家屋、雑種地に変化した土地が見つかる
ことも。

35

○今ある手札で勝負するから、おもしろい

ここまで手法を知っても、今のウチの現状の係員
ではできないというのもありますが、一つだけ方法があ
ります。

同僚は、いつも一緒に働いてくれているだけで感謝。

通常外に出たくない天候のときですら、実は大チャン
ス。猛暑、土砂降りのときに、苦情の出そうな物件に課
税の説明に行くと、なぜか理解してもらいやすい。大量
の汗、ズぶ濡れなど一生懸命な姿は奇跡を生む場合もあ
る。

36

○お願いしたいこと

- ①税額更正のチェックを都道府県がされることが多いが、今回の色塗りの手法により課税が現況地目に合わされていないところのチェックをして、公平性を担保してほしい。
- ②償却資産のコピーを遠方の税務署に依頼する場合、断られる場合があるので解消してほしい。開示がないと、償却資産があるのか無いのか不明で課税がしにくく。管轄内の自治体からの依頼であれば、税務署は対応している場合が多いので、税務署に断られた場合は、管轄内の自治体に依頼できる仕組みを作ってほしい。

37

○近隣、他の自治体職員と仲良くなる

自分の自治体で無い事例であっても、近隣自治体ではあるかもしれませんので、常日頃から連携しておくと良いことがあります。

FACEBOOKオンライン市役所での固定資産税ゼミに入っておくと、様々な情報を得ることができ、大変役に立ち、仕事のヒントを得ることができます。ここで尋ねると、ほとんどの疑問は解決する。



38

皆様の固定資産税に対する熱い思いは必ず実を結びます!!

課税漏れ捕捉成功を祈っています!!

固定資産評価研究大会を準備していただき、
私たちに発表の機会を与えてくださった資産評
価システム研究センターの皆様に感謝していま
す!!

39