

「家屋全棟調査の実施とその成果に伴う土地異動の取扱いについて

～適正で公平な課税に向けて～

大分県豊後大野市税務課

主任 小野 剛志

主任 衛藤 宏樹

1 豊後大野市の概要

平成17年3月31日5町2村が合併して誕生。
人口：約39,000人、面積：603.36㎡、
総筆数：243,000筆（免税点以上）
家屋総棟数：32,200棟（免税点以上）
新築棟数：約200棟
市税収入額：約30億円
固定資産税額：約14億円
（平成25年度概要調書ベース）

2 全棟調査で得られた成果

調査対象家屋83,670棟のうち、未評価家屋は5,452棟（課税分）・543棟（非課税分）が判明し、相当税額は21,545千円。滅失家屋は4,888棟、相当税額は5,470千円。

全棟調査の結果をGISデータに反映することにより家屋の状態を可視化することに成功した。

また、旧町村ごとの支所で管理していた既存の家屋評価調書もスキニングしてデータ化し、現地写真や調査資料と共に家屋形状（家屋番号）とリンクさせることにより既存GISシステムの中で家屋1棟ごとに表示することができるようになり、その結果、家屋情報の検索が容易となり、問い合わせへの迅速な対応が可能となった。

3 全棟調査をどのように実施したか

組織構成と実施体制、調査着手の背景、家屋全棟調査の必要性、予算措置と委託業者の選定、航空写真・オルソ画像の取得、調査スケジュール、業務フロー、住民への周知について（広報の実施）、家屋評価基準書・家屋認定手順書（トライアル調査の実施）、家屋特定照合調査（事前準備と机上調査）、家屋実地調査（未評価家屋、滅失家屋等の調査）、評価計算（比準表の作成・評価調書の作成）、事前通知文書の発送

（調査結果の通知）、今後に向けた取り組みの14項目に分けて説明した。

「家屋評価基準書・家屋認定手順書」

平成23年6月より実施したトライアル調査において、確認・検証・修正を行いつつ本市の評価基準を確立し、実地調査を実施するに当たって滅失・廃屋家屋の認定や未評価家屋の具体的評価方法の統一化を図った。

「家屋実地調査」

実地調査において家屋評価基準書・家屋認定手順書でも判断が困難な場合には、委託業者から調査確認票が提出され、市が確認を行うこととした。また、委託会社には質問検査権が無いため、業務実施要領を定め、固定資産評価における担当課と委託会社との関係を明確に規定した。

なお、実地調査結果について、所有者もしくは立会人に「調査回答シート」に署名をお願いしたところ、後にある問い合わせの際には有効な説明資料となった。

「評価計算」

原則として比準評価、ただし、異議があれば部分別評価を行うこととする併用方式を採用。

比準表は、現行の在来家屋全件データを基に、構造、用途、評価基準年次別に標準的な家屋を設定して作成した。

4 家屋全棟調査の成果に伴う土地の異動について等

全棟調査と同時に行われた、家屋の敷地調査では、地目変更、評価分割、画地更正、住宅用地特例の見直しの成果が得られた。これらについては、平成27年次評価替えに併せて対応することとしているが、全棟調査に係る異動に関して

は、これまでに経験の無い、高度な評価を求められる場合があり、土地の評価に関する取扱要領を整備しているところ。

また、今回の全棟調査事業の成果は、空き家対策事業や土砂災害警戒区域等の防災マップづくりにも活かすことができ、こうした地番図等の汎用性による他セクションとの連携は、情報共有という面から固定資産税にもまた戻ってくるのではないかと期待している。

