

家屋評価システムを活用した 災害に係る住家の被害認定業務への 取り組みについて

静岡市財政局税務部

駿河市税事務所

固定資産税課

鈴木健士

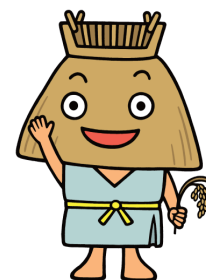
武田浩明

1

目次



- 静岡市の概要
- 災害に係る住家の被害認定業務への取り組み
 1. 業務体制
 2. 業務の現状
 3. 業務の課題
 4. 課題への対応
 5. 家屋評価システムの活用
 6. 期待される効果
 7. 今後の課題



静岡市登呂遺跡・登呂博物館
イメージキャラクター「トロペー」

2



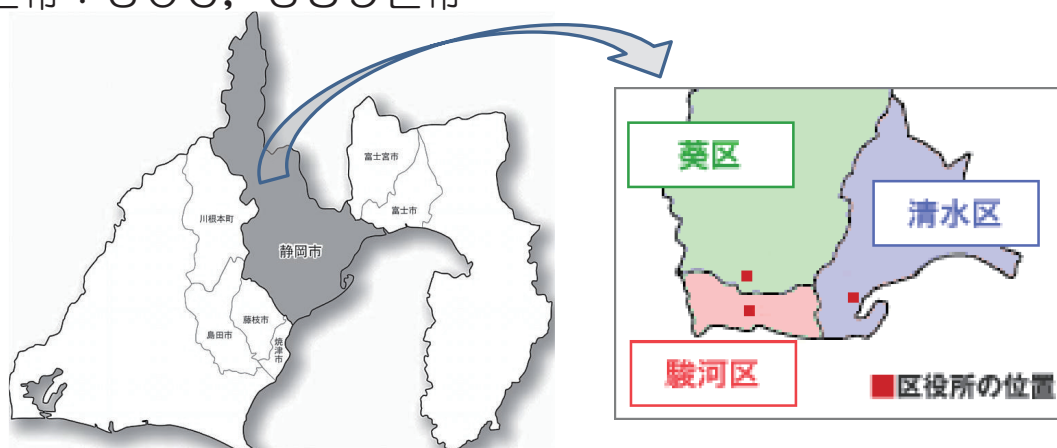
静岡市の概要①（平成26年7月現在）

位置：静岡県の中央に位置し、南は駿河湾から北は長野県や山梨県境の南アルプスに至る。

面積：1,411.93 km²

人口：716,753 人

世帯：306,389世帯



3



静岡市の概要②（平成25年度固定資産概要調書）

【家屋】

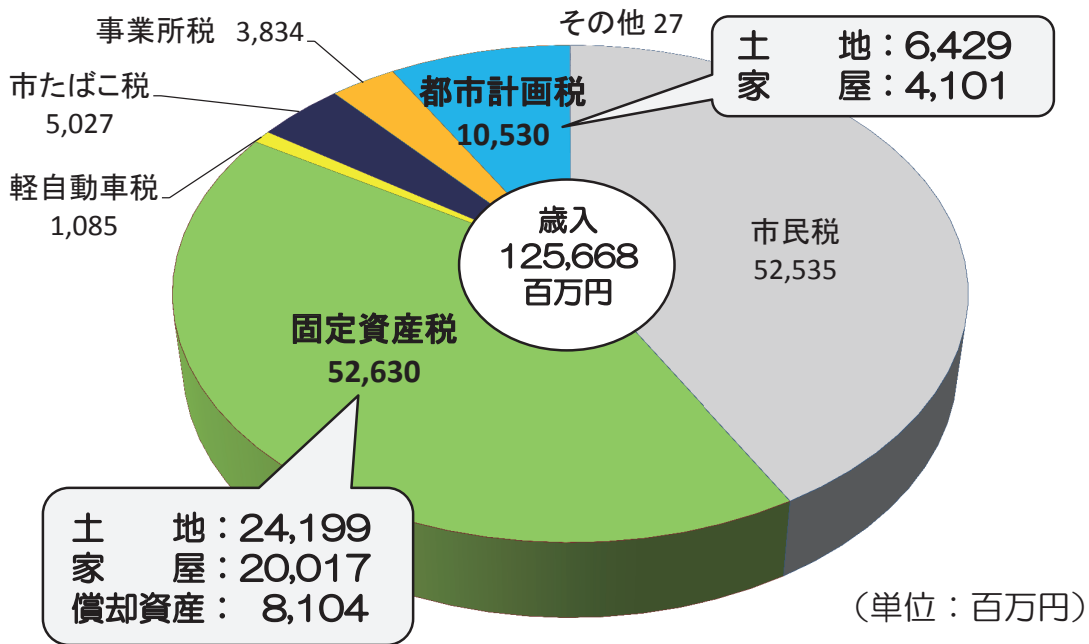
- **納税義務者数** 209,864人
個人192,192人、法人7,520
- **家屋棟数** 345,667棟
木造245,425棟（内住宅系202,742棟）
非木造100,242棟（内住宅系 48,309棟）
- **新增築棟数** 3,672棟
木造：2,571棟、非木造：1,101棟
- **家屋係職員数** 39名
固定資産税課 3名
葵市税事務所13名
駿河市税事務所10名
清水市税事務所13名

4

静岡市の概要③（市税のあらまし）

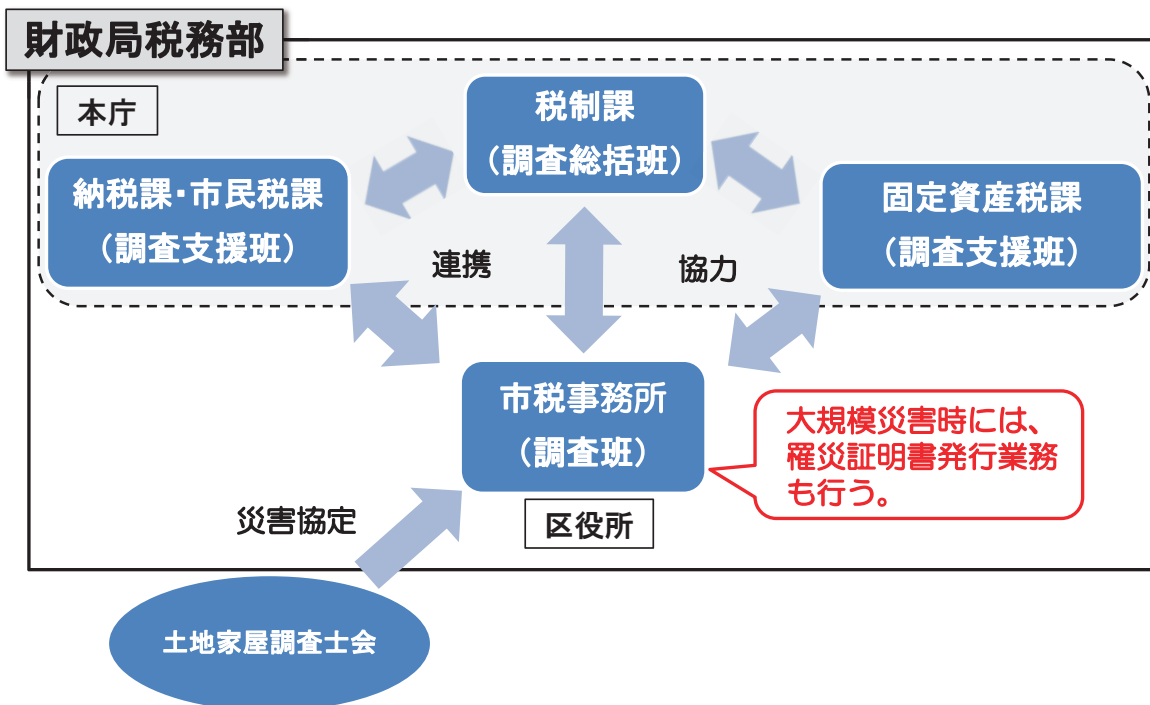


平成25年度歳入決算額



5

1. 業務の体制





2. 業務の現状

マニュアルの作成

内閣府の基準・指針に基づき、次の経験を踏まえて作成

- ・駿河湾沖地震による被災経験
- ・被災経験自治体の視察
- ・東日本大震災での支援経験

研修の実施

職員及び土地家屋調査士を対象に毎年実施

- ・マニュアルに基づく研修
- ・「中越大震災ネットワークおぢや」への加入
- ・東日本大震災での職員派遣



被害認定業務及び防災に対する意識の醸成

7



3. 業務の課題

支援策に差が出る

- ・判定が段階的に分けられているため、損害割合の1%の違いにより受けられる支援策に差が出る。

分かり難い

- ・損害割合計算は、固定資産税家屋の評価計算に似たプロセスであるが、複雑で分かり難い。

時間がかかる

- ・一定の期間に大量の住家を調査し、罹災証明書を発行しなければならないが、人手が足りない。

8



4. 課題への対応

(災害対策基本法第90条の2)

「市町村長は、被災者から申請があったときは、遅滞なく、住家の被害状況を調査し、罹災証明書を交付しなければならない。」

正確・明確・迅速な損害割合計算

電算による損害割合計算



被災者による自己診断



9



5. 家屋評価システムの活用

(1) 活用の可能性

損害割合計算



- 独自評点（項目・点数等）が登録できる。
- 保存されている平面図（平成13年建築～）を複写して新たな計算ができる。
- 平常時に使用しているシステムのため、新たな操作知識の習得が不要である。
- 平常時に使用しているシステムを改修するため、新たなシステムの導入に比べて財政負担が少ない。
- 新しい建築年の家屋の方が被害が小さい傾向にあり、二次調査や再調査に進む可能性が高いと考えられる。

自己診断



- 保存されている平面図・屋根伏図を交付することにより、被災者の描画の手間がなくなる。

10



5. 家屋評価システムの活用 (2) 損害割合計算のイメージ



家屋評価計算

評点項目の

$$\text{(再建築費評点数)} = \text{標準評点数} \times \text{補正係数} \times \text{計算単位}$$

⇒部分別の評点数の合計 **(一棟の再建築費評点数)**



損害割合計算

損傷区分の 部位別

$$\text{(損害割合)} = \text{損傷程度} \times \text{構成比} \times \text{計算単位}$$

⇒部位別の損害割合の合計 **(一棟の損害割合)**



5. 家屋評価システムの活用 (3) 損害割合計算①

基準表の選択

家屋所在地					
所有者名称					
所有者住所					
管轄外	同上				
評価基準年度	平成 24 年度				
基準表	1				
構造	0				
用途	11				
工法	○ 在来工法				
建築年月日	平成 25 年				
面積取得	○ 図面値				
延床面積		㎡	建床面積		㎡
地上		階	地下		階
投影面積		㎡	地階面積		㎡
コマ		m			

登録 取消

損害割合計算用の
基準表を追加



5. 家屋評価システムの活用 (3) 損害割合計算②

損傷程度の登録（屋根）

部材登録【被災プロト】

屋根 | パターン | 数値入力 | 図面値

実測 | 割合 | 標準量 | 全体 | 壁 | 面積

部材

数量
0.000000

標準補正

修正 | 削除 | 取消 | 全削除

資材 | 補正 | 図面

番号	区分	部材名称	数量	評点数	補正値
9900		無被害	28.7610	15000	0.00
9901		被害I	11.6860	15000	0.10
9902		被害II	8.2810	15000	0.25
9903		被害III	6.6240	15000	0.50
9904		被害IV	5.8890	15000	0.75
9905		被害V	5.8890	15000	1.00

屋根の部材一覧【ユーザ指定順】

資材 | 補正

表示レベル

番号	区分	部材名称	評点数	補正値
9900		無被害	15000	0.00
9901		被害I	15000	0.10
9902		被害II	15000	0.25
9903		被害III	15000	0.50
9904		被害IV	15000	0.75
9905		被害V	15000	1.00

部材名称⇒損傷区分、評点数⇒部位別構成比、補正值⇒損傷程度を登録



5. 家屋評価システムの活用 (3) 損害割合計算③

損傷程度の登録（内壁）

部材登録【被災プロト】

内壁 | パターン | 数値入力 | 図面値

実測 | 割合 | 標準量 | 全体 | 壁 | 面積

部材

数量

標準補正

修正 | 削除 | 取消 | 全削除

資材 | 補正 | 図面

番号	部材名称	数量	割合	評点数	補正値
9900	無被害	197.47	55.00	15000	0.00
9901	被害I	116.61	33.00	15000	0.10
9902	被害II	44.2290	12.00	15000	0.25

内壁の部材一覧【ユーザ指定順】

資材 | 補正

表示レベル

番号	区分	部材名称	評点数	補正値
9900		無被害	15000	0.00
9901		被害I	15000	0.10
9902		被害II	15000	0.25
9903		被害III	15000	0.50
9904		被害IV	15000	0.75
9905		被害V	15000	1.00

部屋・壁・数値等のパターンで入力可能

5. 家屋評価システムの活用 (3) 損害割合計算④



計算書の出力

調査番号 0 評価年度 2013 登録日付 平成25年11月12日 担当 201 検証市役所

所在地 評 登記年月日 登記床面積 家屋番号 評 区市 区分表型 種類 用途 構造 階数

7 11 03 5 被災=1 対象床面積 竣工年

1㎡当再建築費評点数23,396点⇒損害割合23.396%

新築 用途 専用住宅 床面積 67.13㎡ 延床面積 128.16㎡ 屋根面積 67.13㎡ 交付年月日

再建築費評点数 2,928,131 (23,396) 再建築費 1.80 1㎡当評価 0.99 評価額 2,318,982 (18,529)

屋根	合計評点	損傷補正	1㎡当評点	傷別割合	477,697				
9900 無被害	15,000	43%	0.00	0	9907 被害I	15,000	17%	0.10	255
9902 被害II	15,000	12%	0.25	450	9903 被害II	15,000	10%	0.50	750
9904 被害IV	15,000	9%	0.75	1,012	9905 被害V	15,000	9%	1.350	1,350
計	45,000		1.00	1,462	傷別割合	477,697			

外壁	合計評点	損傷補正	1㎡当評点	傷別割合	58,820				
9900 無被害	58,820	100%	10,000	0	9907 被害I	15,000	17%	0.10	255
計	58,820		10,000		傷別割合	58,820			

柱・壁体	合計評点	損傷補正	1㎡当評点	傷別割合	334,150				
9907 被害I	15,000	17%	0.10	255	9903 被害II	15,000	10%	0.50	750
計	334,150				傷別割合	334,150			

天井	合計評点	損傷補正	1㎡当評点	傷別割合	118,266				
9900 無被害	15,000	9%	0.75	1,012	9902 被害II	15,000	10%	0.50	750
計	118,266				傷別割合	118,266			

天井	合計評点	損傷補正	1㎡当評点	傷別割合	115,763				
9900 無被害	5,000	4%	0.32	320	9903 被害II	5,000	10%	0.50	250
9903 被害II	5,000	10%	0.50	250	計	115,763			
計	115,763				傷別割合	115,763			

床	合計評点	損傷補正	1㎡当評点	傷別割合	462,429				
9900 無被害	10,000	4%	0.32	320	9902 被害II	10,000	10%	0.50	500
9902 被害II	10,000	10%	0.50	500	9904 被害IV	10,000	13%	0.75	1,012
9904 被害IV	10,000	13%	0.75	1,012	計	462,429			
計	462,429				傷別割合	462,429			

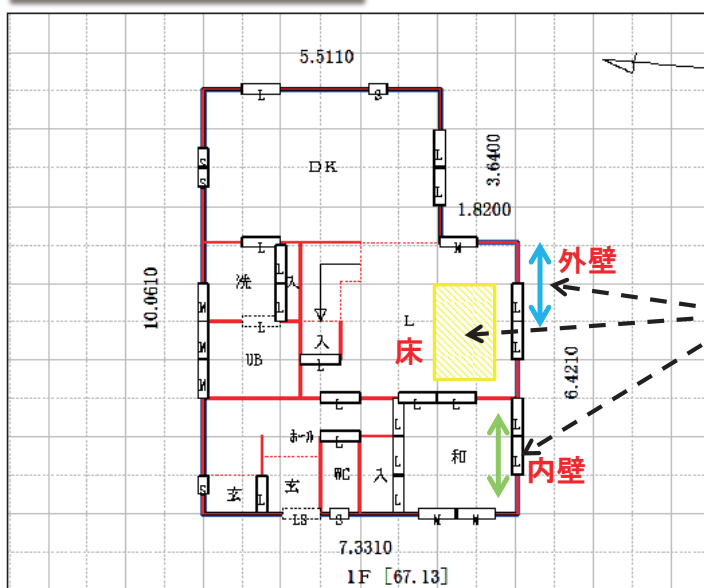
【屋根】	損傷区分	損傷程度	構成比	損傷面積	損傷率 (%)
被害I	10.00	15.00	17.00	0.255	
被害II	25.00	15.00	12.00	0.450	
被害III	50.00	15.00	10.00	0.750	
被害IV	75.00	15.00	9.00	1.012	
被害V	100.00	15.00	9.00	1.350	
計				3.817	

15

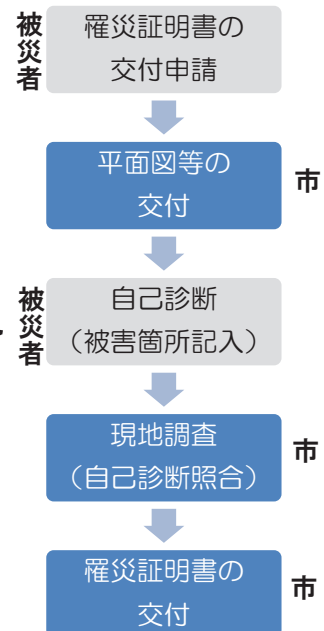
5. 家屋評価システムの活用 (4) 自己診断への活用



家屋平面図の交付



罹災証明書 【申請から交付までの流れ】



16

6. 期待される効果



電算化

- 計算方法の統一化を図ることができる。
- 達観による計算がなくなり正確性が増す。
- 統一化され正確性が増すことで判定までの時間が短縮される。

自己診断

- 調査漏れを防ぐことができる。
- 被災者の理解が得られる。



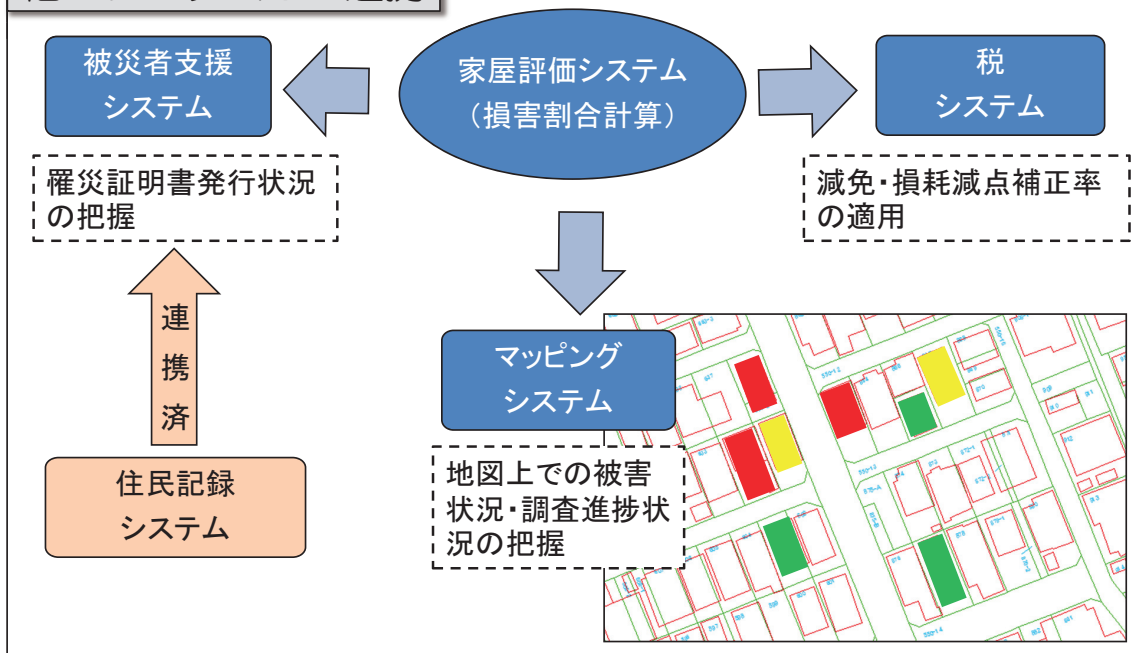
正確・明確・迅速に損害割合の計算をすることで、被災者の理解が得られ、再調査の件数も減少し、罹災証明書交付までの一連の業務がスムーズに行われることとなる。

17

7. 今後の課題



他のシステムとの連携



18



静岡市登呂遺跡・登呂博物館
イメージキャラクター「トロペー」

ご清聴ありがとうございました。