



豊後大野市税務課資産税係

[illegible]

- ※平成25年度概要調書ベース

- 1 -

全棟調査で得られた成果

未評価家屋、滅失家屋等の把握

- 調査対象棟数 : 83,670棟 (家屋外形図)
- 未評価家屋棟数 : 5,452棟 (課税分)
543棟 (非課税分)
- 滅失家屋棟数 : 4,888棟 (H23～H25)

税込増減

単位:千円

	未評価家屋相当税額	滅失家屋相当税額	差引
税 額	21,545	5,470	16,075

- 2 -

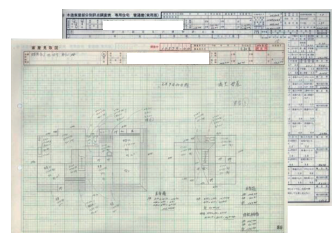
全棟調査で得られた成果

課税資料の整備

家屋1棟ごとにデータを格納
問合せへの迅速な対応が可能



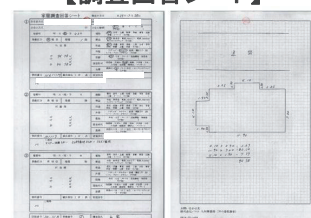
【既存の家屋評価調書】



【位置図、現地写真】



【調査回答シート】



- 3 -

組織構成と実施体制

- ・税務課資産税係 正職員数 8名
内訳 係長 1名
係員 7名
(土地班4名うち1名は償却資産兼務
家屋班4名うち1名は全棟調査兼務)
経験年数 3年未満 3名、3年以上 5名(最長10年)
- ・臨時職員
平成22年度:3名(法務局にて登記簿閲覧)
平成23年度:3名(登記情報の修正)
平成24年度:1名(未特定家屋の資料整理)
平成25年度:1名(未特定家屋の資料整理)

- 4 -

調査着手の背景

適正で公平な固定資産の課税



- ・H21年度 適正化計画の策定

全市統一的な評価に関する基準の必要性



- ・H22年度 航空写真・デジタルオルソ画像の取得
- ・H23年度 家屋全棟調査

- 5 - 5 -

家屋全棟調査の必要性

1. 課税の公平化・適正化

- ① 確実な課税客体の把握
- ② 明確な課税資料の整備 ③ 納税意欲の向上

2. 民間活力の利用

- ① 人員不足を補い、効率的な調査を実施
- ② データ整備及び他業務への幅広い活用

3. 自主財源の確保

- ① 市町村合併による地方交付税への影響
- ② 固定資産税は市税の中核を担う



全棟調査の実施は**今を除いてはあり得ないと判断**

- 6 -

予算措置と委託業者の選定

・予算措置（契約額）と計上方法

予算額：1億9千万円

契約額：約1億5千万円

委託料として、3カ年で1億9千万円を見込み、債務負担行為を設定

・委託業者の選定

8社での指名競争入札

株式会社パスコと業務委託契約

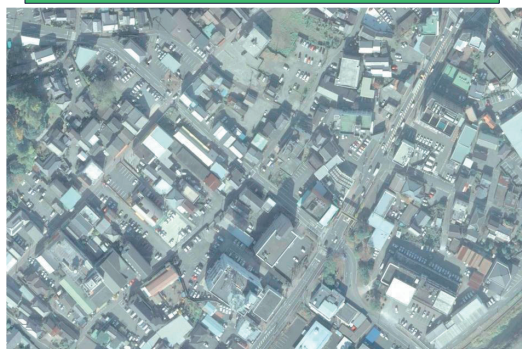
- 7 -

航空写真・オルソ画像の取得

平成22年11月 **航空写真の撮影**

- ・航空写真のオルソ画像(地図情報レベル1000)をGISシステムに取り込み、固定資産税にかかる土地の地目認定や家屋の現況調査などに活用
- ・広範な市域を抱える本市にとっては現場、現地確認等に幅広く活用できる環境が整う

航空写真・オルソ画像(H22年11月撮影)



- 8 -

調査スケジュール

- 平成22年10月～ 家屋登記簿の閲覧
- 平成22年11月 航空写真の撮影
- 平成23年1月～ 家屋課税台帳と登記簿の突合
- 平成23年6月～ **家屋全棟調査(トライアル調査)**
- 平成24年5月～ **家屋全棟調査(本調査開始)**
- 平成26年2月～ **事前通知文書の発送**
- 平成26年3月 **家屋全棟調査終了**
- 平成26年4月 平成26年度固定資産税納税通知書発送
- 平成26年5月～ 継続調査

- 9 -

業務フロー

分析～資料整備～調査基準書～トライアル調査～本調査～比準単価作成～電算送り込み～事前通知送付

家屋マスタの分析

評価調書スキャニング

現地調査図作成

家屋特定照合調査

調査基準書の作成

トライアル調査

本調査(～H26.3.14)

- ・家屋実地調査
- ・家屋の敷地照査

比準単価作成

調査結果の反映

電算
送り込み

事前
通知

新築家屋更新

庁舎2階

豊後大野作業所(H23.11～H26.3)

平成23年度

平成24年度

平成25年度

- 10 -

住民への周知について

広報の実施

- ・実地調査1ヵ月前に該当地区へ全戸配布文書により周知を実施
- ・市ホームページ、市広報紙、市音声告知による周知の実施
- ・委託業者フリーダイヤル対応窓口の設置

【全戸配布文書】

家屋の全棟調査についてのお願い

市内に所在するすべての家屋について、家屋の建築年、種類、構造、床面積などの現状を正確に把握し、公正で公平な固定資産税の課税を行うことを目的に家屋の全棟調査を行います。また、この調査にあわせて建物の敷地となる宅地の利用状況などについても調査します。市民皆様方のご理解とご協力をお願いします。

調査方法など

- 市内のすべての家屋を、市の委託した調査員が現地に赴いて調査します。
- 調査員は、市が発行した身分証明書を携帯し、胸章も着用しています。
- 敷地外からは家全体を詳細に観察できない場合や計測の必要がある場合などに限り、敷地内に立ち入らせていただきます。
- 家屋の内部へ立ち入ることは原則としてありません。どうしても家屋内部へ立ち入る必要がある場合に限り、了承を得たうえで立ち入らせていただきます。そのときは市職員（職員証及び徴税吏員証を携帯）も必ず同行します。
- 調査は、本年8月頃から平成25年末までを予定しています。

調査内容など

- 調査内容は、家屋の建築年、種類、構造、用途、床面積、家屋の所有者名義（納税義務者）など、そして敷地の状況などについてです。
- 調査は、原則として外部から観察することで行います。また必要に応じ計測させていただくこともありますので、ご了承ください。
- 家屋の建築年や用途などについてお問い合わせすることがありますので、ご協力をよろしくお願いいたします。
- 調査の際に、家屋及び敷地の写真撮影を行いますので、ご了承ください。

ご注意ください

- 調査員は、火災報知機などの物品販売や家屋の修繕等の勧誘は行っていません。また、家屋及びその敷地に関する以外（職業や家族構成など）について調査・質問することはありません。
- このような「かたまり商法」などには注意願います。また、これらの情報がある方は警察まで通報してください。（豊後大野警察署 0974-22-2131）

この家屋の全棟調査に関するお問い合わせは、豊後大野市役所 税務課 資産税係までお願いします。電話 0974-22-1001（代表）

- 11 -

家屋評価基準書・家屋認定手順書

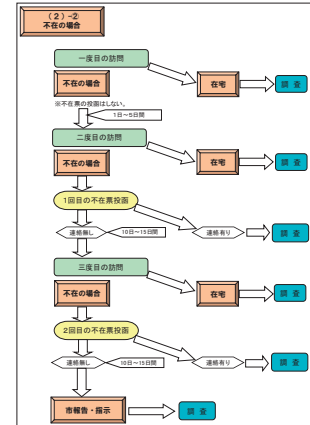
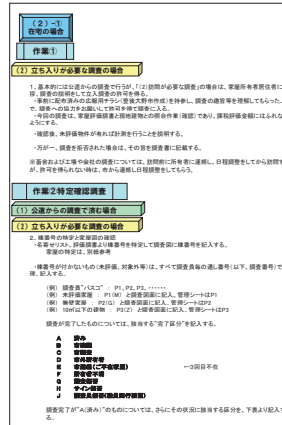
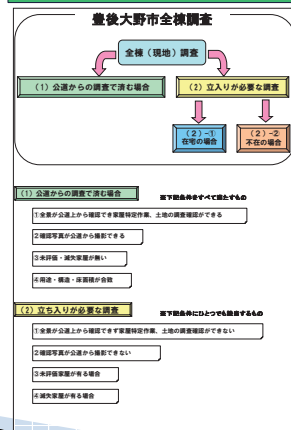
トライアル調査の実施

- ・本調査に向けて基準書を整備

【家屋評価基準書】



【家屋認定手順書】



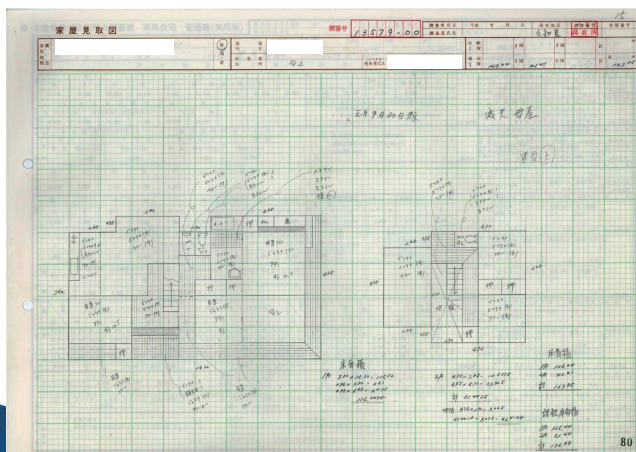
- 12 -

家屋特定照合調査

事前準備と机上調査

- ・スキニング作業を実施

【既存の家屋評価調査】



【スキニング作業数量】

地区名	評価調査枚数 ①	見出し ②	ファイニング対象枚数 ①-②
緒方町	19,792	120	19,672
朝地町	20,652	1,400	19,252
大野町	21,468	4,000	17,468
三重町	45,926	771	45,155
大洞町	10,681	144	10,537
千歳町	6,779	—	6,779
清川町	—	—	—
合計	125,298	6,500	118,000

※端数切り上げ

※端数切り捨て

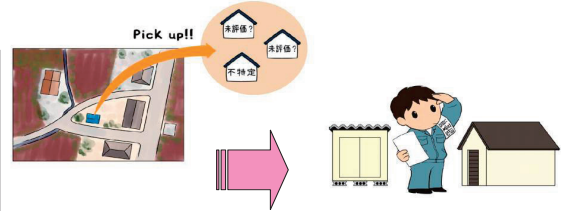
- 13 -

家屋実地調査

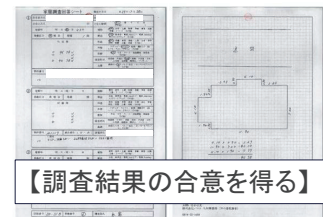
未評価家屋、滅失家屋等の調査

- ・現地にて聞き取り調査及び現地計測を実施

【現地写真】



【調査回答シート】



【調査結果の合意を得る】

※山間部には空家が多く所有者の方と連絡を取ることに苦戦

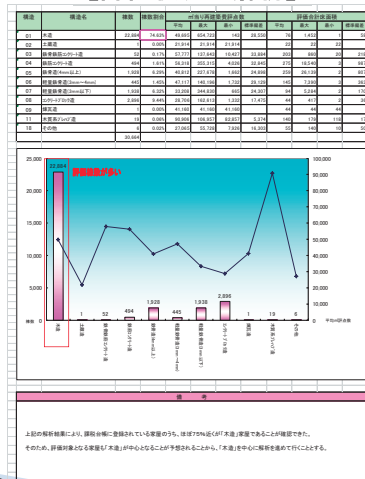
- 14 -

評価計算

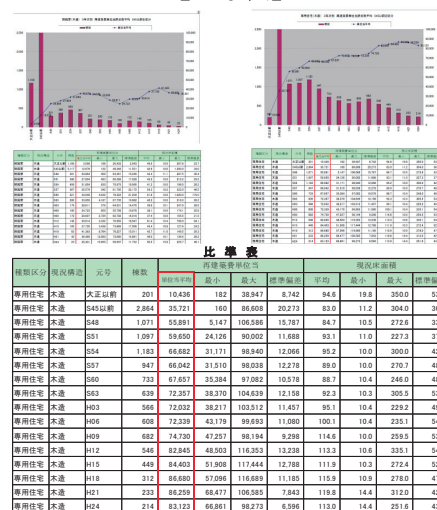
比準表の作成

- ・課税マスタの状況をもとに比準表を作成

【評価状況の解析】



【比準表】



- 15 -

評価計算

評価調書の作成

- ・実地調査した未評価家屋の評価調書・平面図を作成

[illegible]

【家屋評価調書】

[illegible]

【家屋平面図】

- 16 -

事前通知文書の発送

調査結果の通知

- ・家屋の所有者へ全棟調査において判明した未評価家屋を含め、平成26年度固定資産税課税明細書に記載予定の家屋情報を通知

【家屋事前通知文書】

資料1 町有資産一覧表（単位：千円）

区分	地	地目	面積（㎡）	取得年次	取得価額	現在価額	取得価額と現在価額の差額
公有地	一宮一丁目一	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目二	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目三	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目四	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目五	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目六	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目七	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目八	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目九	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目十	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目十一	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目十二	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目十三	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目十四	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目十五	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目十六	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目十七	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目十八	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目十九	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目二十	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目二十一	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目二十二	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目二十三	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目二十四	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目二十五	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目二十六	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目二十七	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目二十八	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目二十九	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目三十	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目三十一	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目三十二	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目三十三	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目三十四	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目三十五	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目三十六	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目三十七	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目三十八	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目三十九	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目四十	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目四十一	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目四十二	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目四十三	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目四十四	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目四十五	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目四十六	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目四十七	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目四十八	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目四十九	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目五十	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目五十一	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目五十二	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目五十三	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目五十四	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目五十五	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目五十六	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目五十七	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目五十八	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目五十九	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目六十	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目六十一	地	1	昭和41年	100	100	0
公有地	一宮一丁目六十二	地	1	昭和41年	100	100	0

[illegible]

- ・(家屋情報)
- ・所在地
- ・新增築区分
- ・全棟調査NO
- ・建築年
- ・構造、種類、屋根
- ・課税床面積
- ・評価額(課税標準額)
- ・図面番号
- ・軽減税額
- ・相当税額

- 17 -

今後に向けた取り組み

調査結果による実態把握

- ・滅失家屋が約5,000棟も判明
- ・空き家状態の家屋も相当数判明

継続調査と更新業務

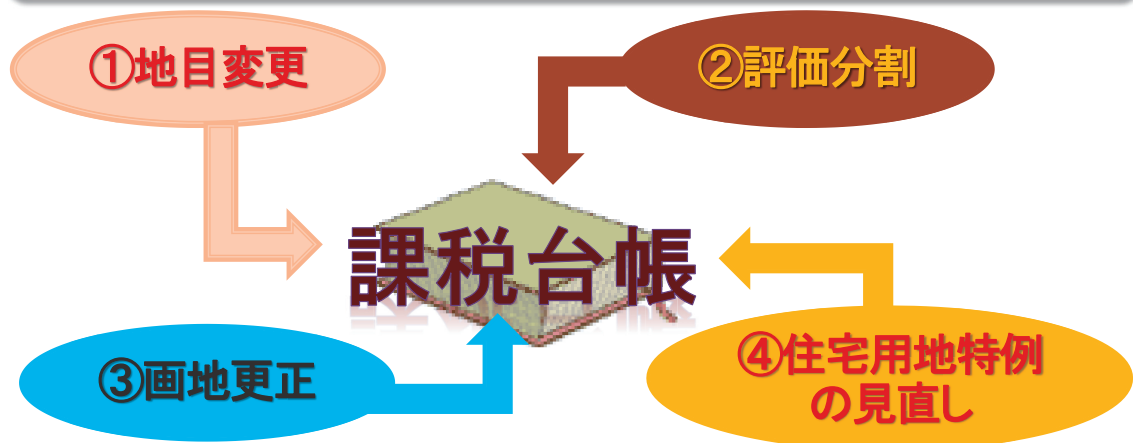
- ・保留分家屋約2,000棟の継続調査
- ・新增築や滅失等の経年変化へ対応するため、定期的な航空写真の撮影が必要

- 18 -

家屋全棟調査の成果に伴う土地の異動について



4種の視点からのアプローチ



未評価家屋(滅失家屋)の敷地を最優先に！！

- 19 -

家屋は26年度、土地は27年度で課税。 異なるのはなぜ？



家屋調査の進捗状況		A町エリア	B町エリア
24年度	4月～7月	10%	0%
	8月～11月	20%	0%
	12月～3月	95%	0%
25年度	4月～7月	98%	0%
	8月～11月	98%	80%
	12月～3月	100%	100%



エリアによって進捗率が異なる

☞家屋と同様足並みを揃える必要あり

スケジュール	課税	全棟調査
平成26年3月8日	賦課	
平成26年3月20日		成果品の納品
平成26年4月4日	納税通知書発送準備	



この期間内での対応は困難

☞27年度評価替えに併せて対応することとした。

- 20 -

宅地の比準表

●宅地の比準表

ア 奥行による比準割合

(奥行の長短に着目した補正)

イ 形状等による比準割合

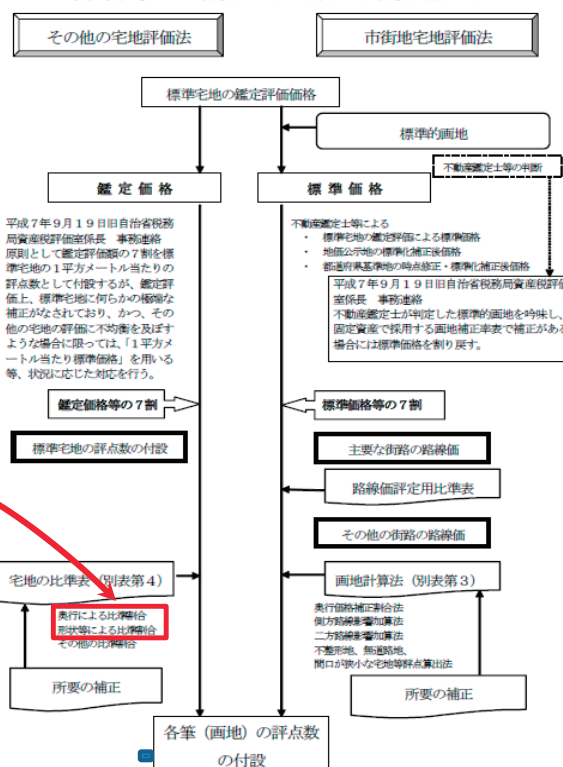
(不整形地、奥行長大、間口狭小に関する補正)

この部分について、今回の評価替えで実施します。



17, 180画地の見直しを予定。

固定資産税の土地評価における不動産鑑定評価の活用方法

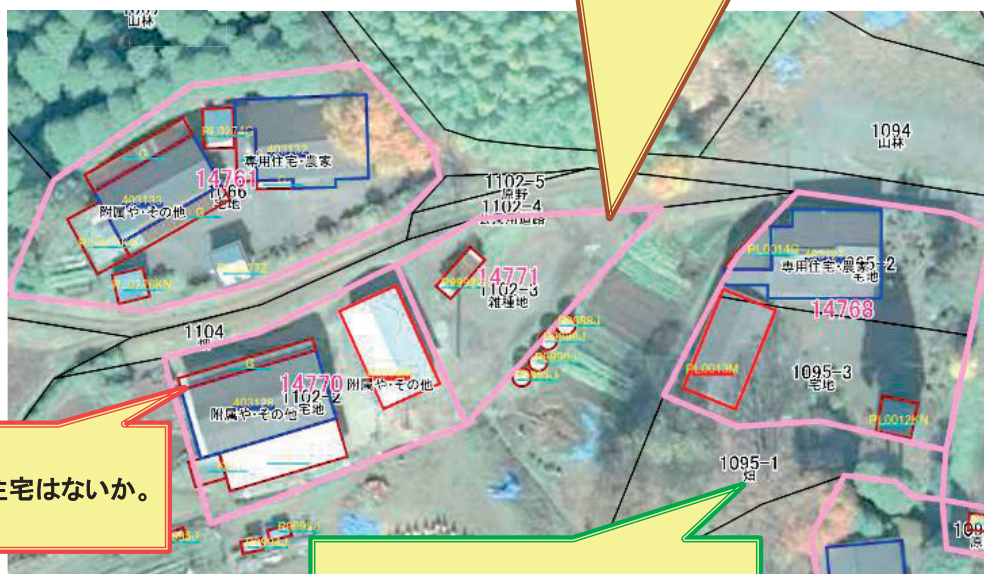


～平成26年度固定資産税関係資料集Ⅱより抜粋～

- 21 -

地目や画地の確認作業

- ・現況地目は良いか。(雑種地の用途は妥当か。)
- ・画地は隣接筆と一体ではないか。



- ・専用住宅はないか。

- ・現況地目は畑で妥当か。
- ・(宅地なら)画地はどうなるか。

- 22 -

作業の中で苦労した点



①膨大な量の対応

- ・広範な市域
- ・職員5名での対応



通常異動の確認と併せるなど
現地調査にかかる時間に工夫を！

②地番図の歪み

- ・地籍調査(国土調査)の進捗率はまだ約40%。



(未施行の地域は)法務局にある建物図面の活用を！

③評価等に関するルールや基準

- ・地目変更や税額アップに対して、十分な説明が必要



27評価替え土地取扱要領の作成を！

- 23 -

次年度を迎える前までの対応



①事前通知文書の発送

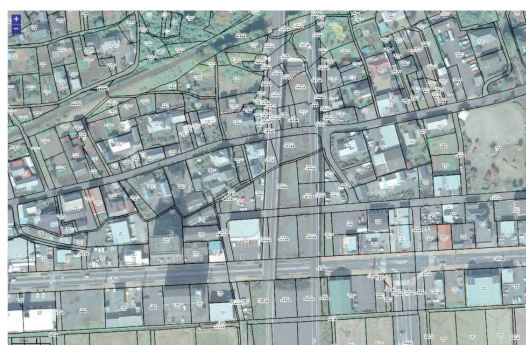
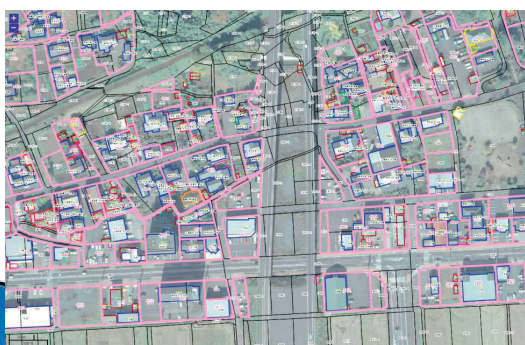
- 全棟調査において判明した未評価家屋の敷地の地目変更や住宅用地の見直しをした物件はもちろん、今回平成27年度固定資産税課税明細書に記載予定のものを通知
- 対象は、今回の見直しで税額が上昇した者で、かつ土地で免税点以上となる者（納税管理人等含む）

②情報の発信

- 市報、ホームページ、ケーブルテレビなどを使って、住宅用地特例や画地に関することなど、固定資産税のしくみ全般についての周知を図る。

- 24 -

GISデータの活用



- 25 -



ご清聴 ありがとうございました



豊後大野市税務課資産税係