

「土地家屋一体評価システムの今と未来 ～住宅用地の自動判定から特定空き家への応用 まで～」

岡山県津山市財政部課税課

主任 高原 成明

主任 葛原 充洋

1 土地家屋一体評価関連システムの導入経過

平成14年度に完成した土地家屋一体評価システムの導入経過の詳細については、平成16年の固定資産評価研究大会特別講演で発表されており、評価センターHPに掲載されているので、見て欲しい。

2 土地家屋一体評価システムとは

画地の代表地番をキーとして土地評価データと家屋評価データを「ひもづけ」することによって、住宅用地認定の整合性を自動判定できるシステム。津山市では、「法務局連携・地籍管理システム」、「土地一筆評価システム」、「家屋一棟異動システム」を一体化した。

3 自動判定の内容

次の内容で自動判定を行い、不整合の照合を行っている。

①住宅用地認定の不整合の照合

- ・家屋が滅失した画地について、住宅用地特例の不適用の入力漏れによる不整合を自動的に照合できる（その逆も）。
- ・非住建物が住宅建物に転換した場合、住宅用地特例の適用の入力漏れによる不整合を自動的に照合できる（その逆も）。

②小規模・一般・非住の自動按分（混在用地から複数筆一画地まで自由自在）

土地一筆評価システムに土地3情報（住宅用地判定コード、戸数、画地全体の住宅面積）を入力すれば、小規模、一般、非住を自動按分できる。複数筆一画地の場合は、各筆にそれぞれ自動按分できる。具体的には、200㎡を超える住宅用地での小規模と一般の按分はもちろんの

こと、混在用地での小規模、一般、非住の按分もできる。

③入力ミスの警告表示

家屋4情報（戸数、建床面積、延床面積、非居住面積）を含む家屋一棟異動システムの入力内容と照合することで、土地3情報の入力ミスがあった場合は、警告表示される。

4 自動判定の応用

被災家屋・建替家屋・特定空き家の住宅用地特例の例外処理については、該当の特例コードを追加し、自動判定の判定内容を検討すれば対応可能。

5 「ひもづけ」の仕組み

- ①画地の中の一筆を代表地番として設定する。
- ②その画地の上に存在する家屋すべての評価データに共通の代表地番を入力する。
- ③共通の代表地番をキーとして「ひもづけ」することで、土地3情報に基づいて住宅用地の自動判定ができる。
- ④家屋4情報と土地3情報の突合を行い、③の結果を照合する。

なお、正しく「ひもづけ」するためには、家屋がどの画地の上に存在するのかを確定させる家屋実態調査とその結果を整理し家屋データに入力する作業が必要になる。津山市では、昭和62年から63年にかけて家屋実態調査を行っており、その結果を利用することでスムーズに「ひもづけ」することができた。

6 まとめと今後の展望

土地家屋一体評価システムによって、住宅用地を自動判定することができる。その仕組みの鍵は、土地家屋に共通の「代表地番」を設定すること。代表地番によって土地と家屋は、「ひもづけ」され、正しい住宅用地の認定が出来る。

そして、今後の展望は、この土地家屋一体評価システムにモバイル端末を連携させていくことである。