

① 「山口県における非木造家屋評価の事務改善」

山口県総務部税務課課税班

主事 伊藤 霞

株式会社ハシマ AIT

執行役員 工藤 圭史

1 山口県の家屋評価事務概要

- ・ 所管税目：不動産取得税
- ・ 組織体制：税務課と7つの県税事務所
- ・ 評価対象：200㎡以上の非木造家屋
- ・ 市町との関係：評価後に価格を通知

2 評価事務の流れ

- 1) 新築家屋を把握し建築図面等を借用。
- 2) 評価計算を行った上で現地調査をし、検算・決裁作業に入る。
- 3) システムに登録後、不動産取得税の課税を行い、市町等に通知。

3 「測り出し方式」の実務例及び課題

山口県における家屋評価事務では、「測り出し方式」が大きな特徴である。

面積算出を要する「床仕上」や「内壁仕上」といった部分別の計算について、見積書ではなく建築図面をもとに算出するものである。具体的には以下の工程を経る。

- ・ 印刷した建築図面から長さや部屋といった情報を手作業で拾い出す。
- ・ 拾い出した情報を、税務課が作成する独自の Excel に入力する。なお Excel は帳票を兼ねている。
- ・ 計算プロセスが分かる資料を全て印刷して検算を行う。

これらは大変な集中力と時間を要し、職員の時間外勤務や評価誤りリスクの増大など、様々な課題を引き起こしている。家屋の用途・構造によっては、評価に1～2カ月を要する事例もある。

さらに、評価基準改正年度においては、Excel のメンテナンス作業が発生するほか、市町への価格通知のため旧基準から新基準への置き換え作業が発生する。

4 山口県とハシマ AIT で事務改善の取組

上記課題を背景に、以下の取組を行った。

- ・ 取組内容：「測り出し方式」の効率化
- ・ 実施期間：2023年4月～8月末
- ※ 取組は翌年3月まで継続予定
- ・ 手法

山口県は、ハシマ AIT が提供するソフトウェア「AssessMeister®」の開発版を使用し、評価検証を行う。ハシマ AIT は、山口県からの意見をもとに「AssessMeister®」の改善を行う。

5 山口県による検証結果

床面積200㎡～2,000㎡強の事務所や店舗などで検証を進めた結果は以下のとおりであった。

- ・ 作図、評点数算出、帳票出力、データ作成、基準表置き換え、いずれの作業もスムーズに進めることができた。
- ・ 特に作図や評点数算出については5～10倍の作業効率向上が見られた。
- ・ 手書きや手入力に係る労力が減少することから、職員の疲労が軽減されるほか、入力誤りなども大幅に減少すると期待された。
- ・ 職員間の評価の平準化も期待される。
- ・ AssessMeister® の機能の一つである「3D化」により家屋を構造的に把握でき、作業が楽しくなった。

6 今後の研究開発予定

ハシマ AIT では、今後も以下の研究開発を進めていく予定である。

- ・ 大型マンション対応
 - ・ AI の精度向上 ※
 - ・ 建物被害認定への対応
- ※ 今回の研究発表では、AI の育成はまだ行っていなかったため、手動操作のみでこれらの効果を達成している。

