

## ⑥「家屋評価・課税事務における判断基準と効率化」

株式会社地域科学研究所 Social Impact 事業部  
沖縄事務所長代理 渡久地 一史  
主任 田口 優莉亞

### 1 家屋評価・課税事務における課題

家屋評価・課税事務においては、業務の非効率化やデータ整合性の欠如が大きな課題となっています。多くの自治体で統合型 GIS の整備や導入検討が進められていますが、GIS の基礎となる「地番現況図」の整備は進む一方で、「家屋現況図」は未整備の自治体も多く存在します。主な課題として、家屋課税(補充)台帳と現物との照合不足、所在地情報の不正確さ、未登記家屋の存在、課税漏れや滅失漏れ、さらに紙媒体による家屋評価調書の保管の限界が挙げられます。また、土地と家屋の関係性が照合されていないことにより、住宅用地認定や地目認定の不整合、課税ミス、納税者対応の非効率化なども発生しています。

### 2 家屋評価・課税情報の連携

こうした課題を解決するために有効なのが、課税データと照合した家屋現況図（家屋外形図）の整備と、評価調書の GIS 上での管理です。

まず、基幹端末から家屋課税情報を出し、地番や構造、建築年月、用途、床面積などの主要項目を取得します。紙媒体の評価調書はスキャニングでデータ化し、航空写真をもとに家屋外形図を作成します。作成した外形図を課税情報と照合し、GIS 機能による自動マッチング、目視調査、現地調査などを通じて家屋現況図を整備します。家屋現況図には課税情報や評価データを登録し、評価状況を可視化。新築・滅失家屋を随時反映させることで、常に最新の状態を保ちます。この取組により、登記情報との照合・連携が可能となり、課税の正確性向上や納税者対応の効率化が期待されます。

### 3 課税情報を用いた各種連携について

土地と家屋の各種基礎データ・図面の整備を行い、双方のデータ・図面を組み合わせることで、個別の課題解決だけでなく、相互に課題解決が可能になります。なかでも、課税誤りの要因になりやすい、地目認定誤りや住宅用地特例ミスの検証に活用できます。

また、家屋現況図と土地の地目・住宅特例の情報を GIS 上で可視化することで、地目や住宅用地特例の見直しが容易になります。家屋の評価や外形図整備を進める上では、簡易的な家屋認定要領の作成も有効です。

土地・家屋データを府内データと連携させることで、防災・福祉分野への応用も広がります。たとえば、「災害対応・災害履歴管理」では、罹災証明情報を家屋現況図に付設することで、資料探索時間の削減、被災家屋の特定、減免漏れ防止等が可能になります。また、「防災対応」では、避難行動要支援者情報と基礎図面を重ね合わせることで、要支援者の家屋特定が迅速になり、緊急時対応がスムーズになります。

このように、GIS を活用することで、課税精度の向上のみならず、防災・福祉など住民サービス面でも効果を発揮します。

### 4 まとめ

- ① 家屋現況図と評価調書・課税情報をデータ化・統合管理することで、課税の正確性向上と事務負担軽減を実現。
- ② 整備した基礎データを活用し、地目認定や住宅用地特例の検証が可能。
- ③ 担当者異動時の引継ぎが円滑に行える。
- ④ 防災・福祉など他分野への応用により、住民サービスの向上が期待できる。

段階的に土地・家屋の基礎図面を整備し、データを連携・統合することで、自治体の課題解決と事務効率化を推進し、最終的には「公平公正な課税」と「住民サービスの質の向上」の実現につながります。