

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 氏
主任 田口 優莉亜 氏

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

SocialImpact事業部 渡久地、田口



株式会社 地域科学研究所
Research & Consulting of Regional Science Co., Ltd.

目次

2

- 家屋評価・課税事務における課題
- 家屋評価・課税情報の連携
- 課税情報を用いた各種連携について
- まとめ



株式会社 地域科学研究所
Research & Consulting of Regional Science Co., Ltd.

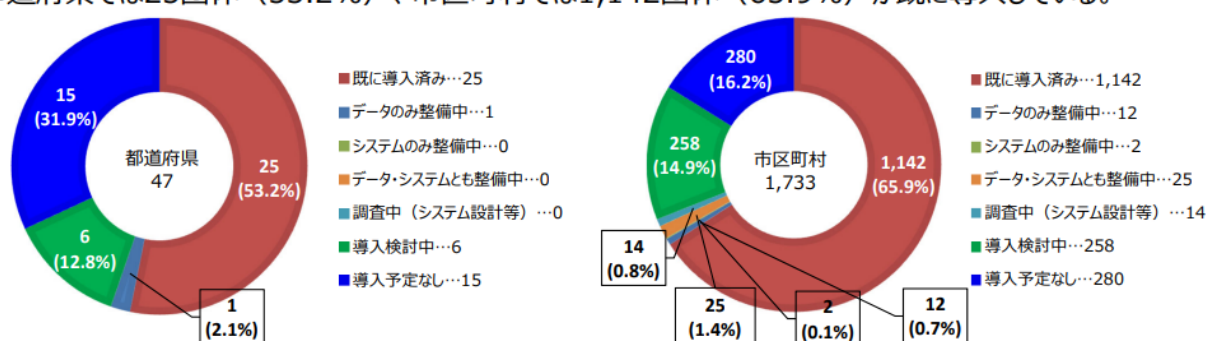
家屋評価・課税事務における課題

統合型地理情報システム(GIS)の整備状況

4

1 統合型地理情報システムへの取組

都道府県では25団体（53.2%）、市区町村では1,142団体（65.9%）が既に導入している。



（出典：自治体 DX・情報化推進概要（令和5年度地方公共団体における行政情報化の推進状況調査結果）（総務省）

- ・ 統合型GISについて、整備中や導入検討中も含めると8割以上の団体が取組を推進している
- ・ 統合型GISを活用する上で基礎図面となる「地番現況図」の作成は多くの市区町村で進んでいるが、「家屋現況図」の作成はできていないところがまだある（正確な統計情報はなし）

■家屋課税(補充)台帳と現物との未照合

- ・家屋課税(補充)台帳の所在地情報が不正確
- ・未登記家屋
- ・課税漏れ、減失漏れ
- ・家屋評価調書(紙媒体)の保管の限界

■土地と家屋との関係性の未照合

- ・住宅用地認定の不整合
- ・地目認定の不整合

評価・課税ミスなどにつながることはもちろんのこと、納税者対応などで紙媒体の評価調書を探すなど事務の負担にもつながっている。また、土地と家屋の整合性が図れていない。

課税データ
(基幹系)



家屋情報	検索番号	大字	本番	枝番1	家屋番号	用途名称	延床面積	現況床面積	現況床面積	台帳床面積	台帳床面積	建築年月日	経過年数	主体構造名称	屋根種類名称
家屋1	21440	O	1	1	1-1	専用住宅	114.48	114.48	0	114.48	0	H22.2	13	鉄筋コンクリート造	陸屋根
家屋1	21441	O	1	1	1-1-2	専用住宅	150	150	0	150	0	H23.8	12	鉄筋コンクリート造	陸屋根

家屋評価調書(紙)

家屋評価調書 (非木造)									
評価年度	2023	評価対象地番	21440	評価対象地番	21441	評価対象地番	21442	評価対象地番	21443
評価対象地番	21440	評価対象地番	21441	評価対象地番	21442	評価対象地番	21443	評価対象地番	21444
評価対象地番	21440	評価対象地番	21441	評価対象地番	21442	評価対象地番	21443	評価対象地番	21444
評価対象地番	21440	評価対象地番	21441	評価対象地番	21442	評価対象地番	21443	評価対象地番	21444
評価対象地番	21440	評価対象地番	21441	評価対象地番	21442	評価対象地番	21443	評価対象地番	21444
評価対象地番	21440	評価対象地番	21441	評価対象地番	21442	評価対象地番	21443	評価対象地番	21444
評価対象地番	21440	評価対象地番	21441	評価対象地番	21442	評価対象地番	21443	評価対象地番	21444
評価対象地番	21440	評価対象地番	21441	評価対象地番	21442	評価対象地番	21443	評価対象地番	21444
評価対象地番	21440	評価対象地番	21441	評価対象地番	21442	評価対象地番	21443	評価対象地番	21444

地図 (GIS)



課税データ、評価調書、地図(GIS)がそれぞれ独立して管理されている

家屋評価・課税情報の連携

家屋評価・課税情報の連携

8

課税データ（基幹系）



課税データと照合した家屋現況図（家屋外形図）を作成するだけでなく、評価調書をGIS上にファイリングすることが有用

家屋評価調書（紙）



地図（GIS）



株式会社 地域科学研究所
Research & Consulting of Regional Science Co., Ltd.

基幹端末から家屋課税情報（CSV, txt形式）を出力

[illegible]

主な出力項目
 一棟資産番号
 大字、小字、地番
 主体構造
 建築月日
 用途
 床面積、、、etc

家屋評価調書（紙媒体）をスキャニングし、データ化



文44-1 (2) (改)	2020/06/08 16:54	Admission
文44-1 (2) (改)	2020/06/08 16:54	Admission
文44-2 (改) (改)	2020/06/08 8:55	Admission
文47-2 (改)	2020/06/08 8:55	Admission
文30-3 (改) (改)	2020/06/08 8:55	Admission
文63-4 (工) (改)	2020/06/08 11:15	Admission
文64 (往・12時前) (工) (改)	2020/06/08 11:28	Admission
文102 (往・2時前) (工) (改)	2020/06/08 11:34	Admission
文103 (往・02時)	2020/06/08 11:32	Admission
文175-16 (往) (改)	2020/06/08 11:37	Admission
文491 (往・2時前) pdf	2020/06/08 11:39	Admission
文491 (往・2時前) pdf	2020/06/08 11:40	Admission
文550-1380-2 (改) (改)	2020/06/08 11:45	Admission
文64-10 (改) (改)	2020/06/08 11:47	Admission
文797-2 (201) (改)	2020/06/08 13:12	Admission
文797-2 (201) (改)	2020/06/08 13:12	Admission
文797-2 (203) (改)	2020/06/08 13:12	Admission
文797-2 (204) (改)	2020/06/08 13:19	Admission
文797-2 (205) (改)	2020/06/08 13:19	Admission
文797-2 (206) (改)	2020/06/08 13:18	Admission
文797-2 (207) (改)	2020/06/08 13:20	Admission

航空写真、住宅地図を参考に家屋外形図を作図



家屋外形図と家屋課税情報を照合し、家屋現況図へ

<照合方法 例>

1. システムマッチング（自動附番）

GISの機能により家屋外形図に地番現況図から地番情報を付与し、その情報と家屋課税情報の所在地番を照合する（面積要件など）

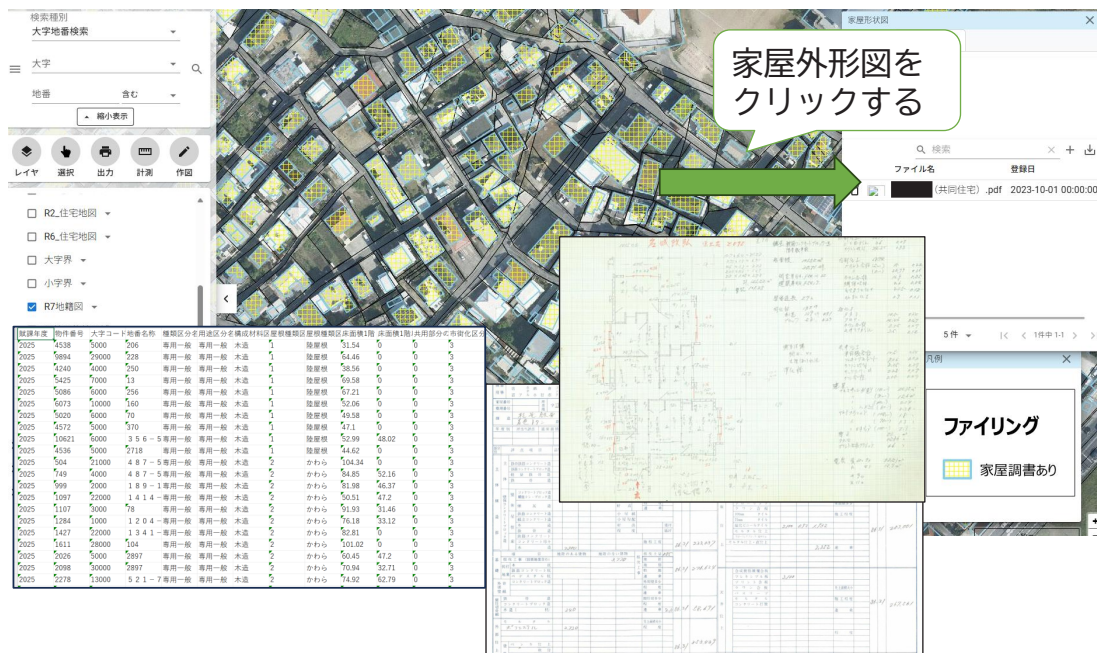
2. 机上目視調査（GIS活用）

家屋課税情報や家屋評価調書等を利用してGIS上で照合作業を行う

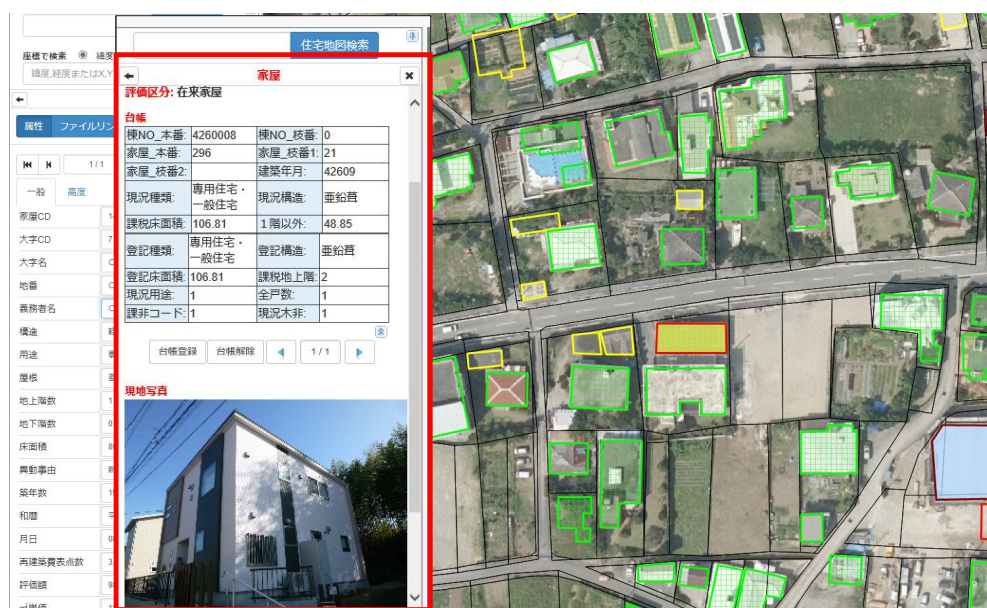
3. 現地全棟調査

現地で一棟毎を目視により外観調査を行う

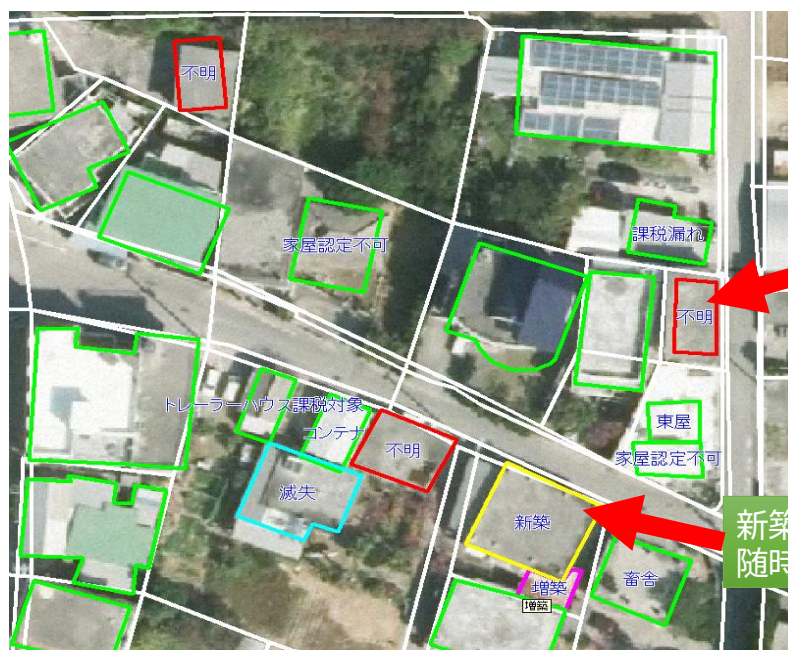
家屋現況図に課税情報とスキニングデータを保存



家屋現況図に課税情報とスキニングデータを保存



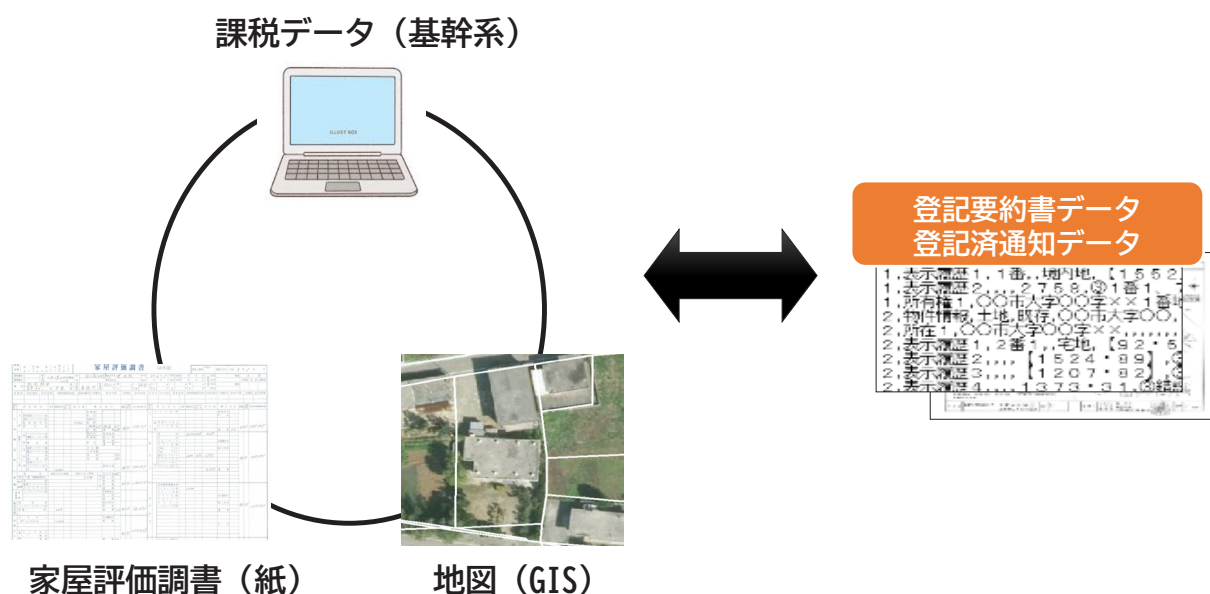
家屋現況図に評価状況を表示



家屋調査票			
調査番号	410	調査年月日	
所在地			
建物用途	単居	建物構造	その他
建物種類	その他	建物面積	㎡
不実会理由	空室等データ作成時に家屋番号が付与されなかった建物で、新築、増築、減失と判別されなかったもの。		
備考			
所在地		所在地	
建設写真			

新築・減失家屋についても、
随時家屋現況図へ反映

家屋評価・課税情報の連携



自治体システム標準化により活用が期待される登記情報との照合・連携
による課税の正確性の確保・納税者対応への効果に寄与

課税情報を用いた各種連携について

課税情報を用いた各種連携について

18

土地・家屋の
基礎データ・基礎図面の連携

固定資産税の個別の課題解決だけでなく、
相互連携による課題解決が可能

全庁的な活用・相互連携
課題解決・住民サービス向上を目指す



株式会社 地域科学研究所
Research & Consulting of Regional Science Co., Ltd.

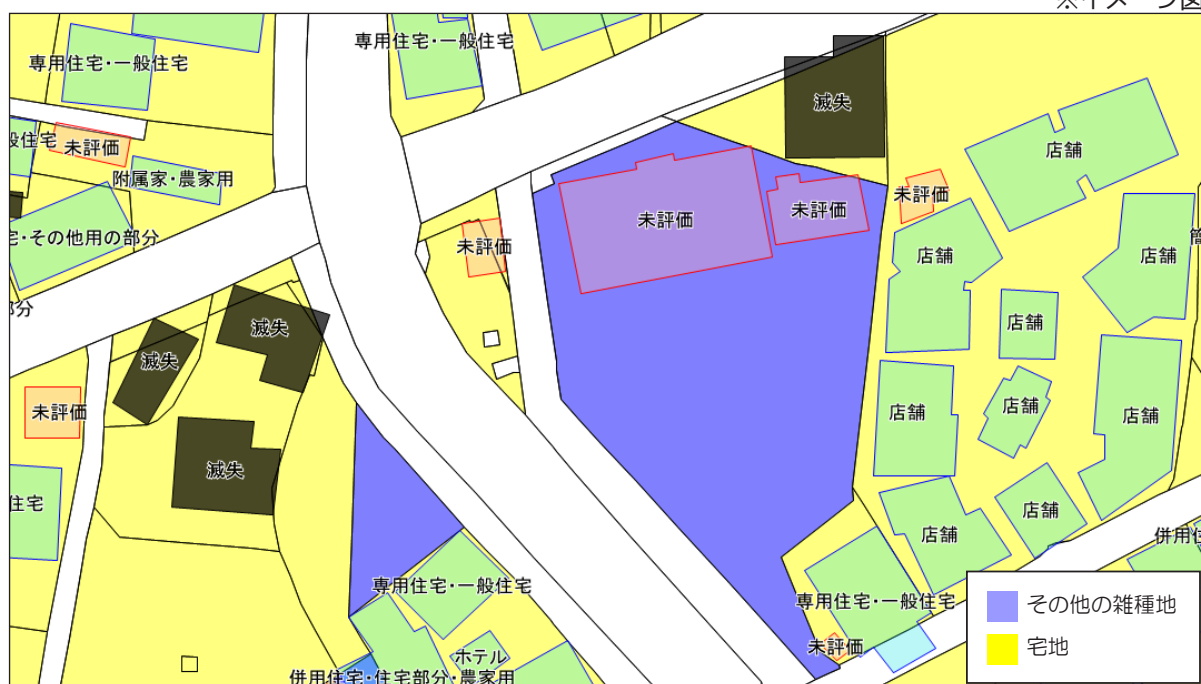
家屋評価・課税情報の整理から各種連携へ

	家屋外形図	家屋評価調書	土地地目認定	家屋外形図	住宅特例
滅失	無	有	宅地→他	残す	除く
課税漏れ 家屋認定不可	有	無	他→宅地 -	残す	居宅なら適用 不要
一筆複数棟	有	有	-	残す	調書確認のうえ、 適用

- ・簡易の家屋認定要領作成
(三方あれば家屋認定可等、0㎡以下は家屋認定不可)
- ・土地の地目認定・住宅特例検証などに活用（家屋床面積10倍）

【現況地目の再認定】

※イメージ図



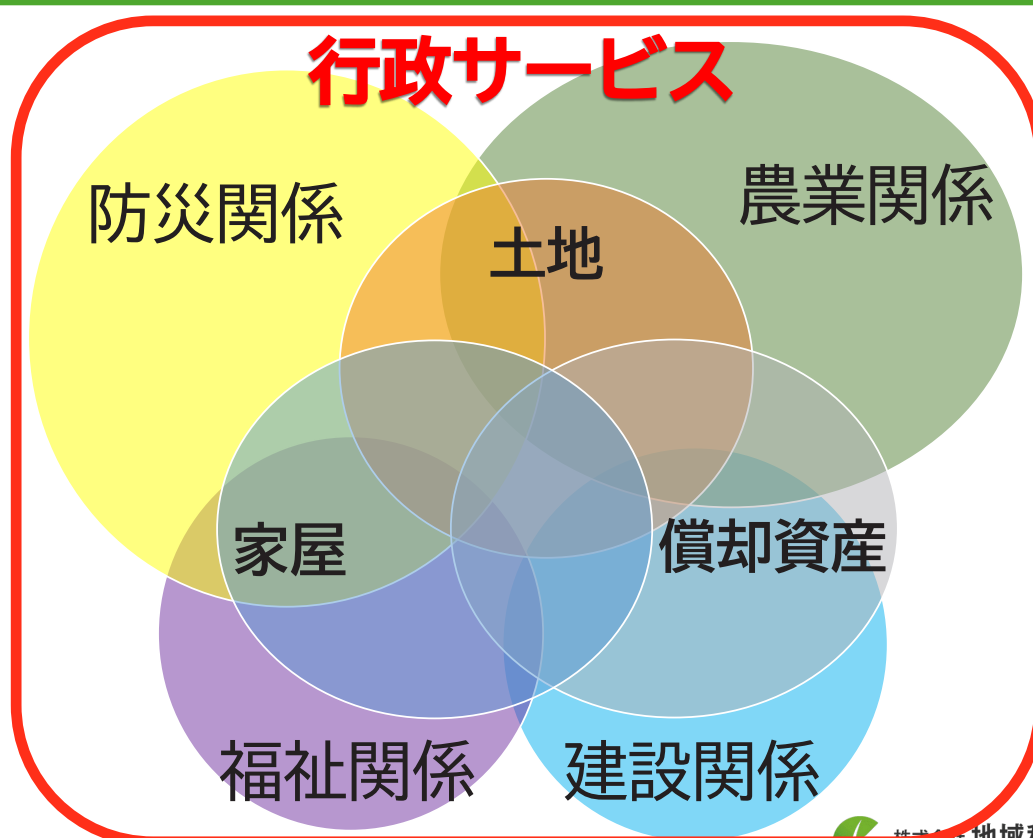
【住宅用地の特例の見直し】

※イメージ図



株式会社 地域科学研究所
Research & Consulting of Regional Science Co., Ltd.

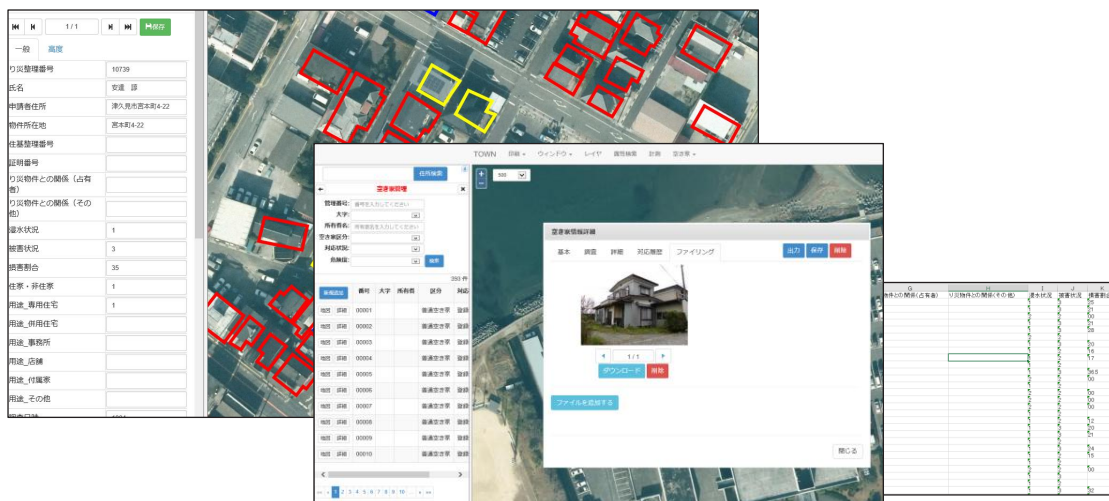
課税情報を用いた各種連携について



株式会社 地域科学研究所
Research & Consulting of Regional Science Co., Ltd.

その他：災害対応

罹災証明発行において、罹災証明書の発行有無、整理番号、申請者住所、氏名、浸水状況、被害状況、現地調査の有無、調査日時を把握し、管理する。その他、応急危険度判定結果管理など。



その他：防災対応

避難行動要支援者との連携により、要支援者の住居家屋の特定。
緊急時の対応、共有。
緊急輸送道路に隣接する家屋の状態分析、対策。

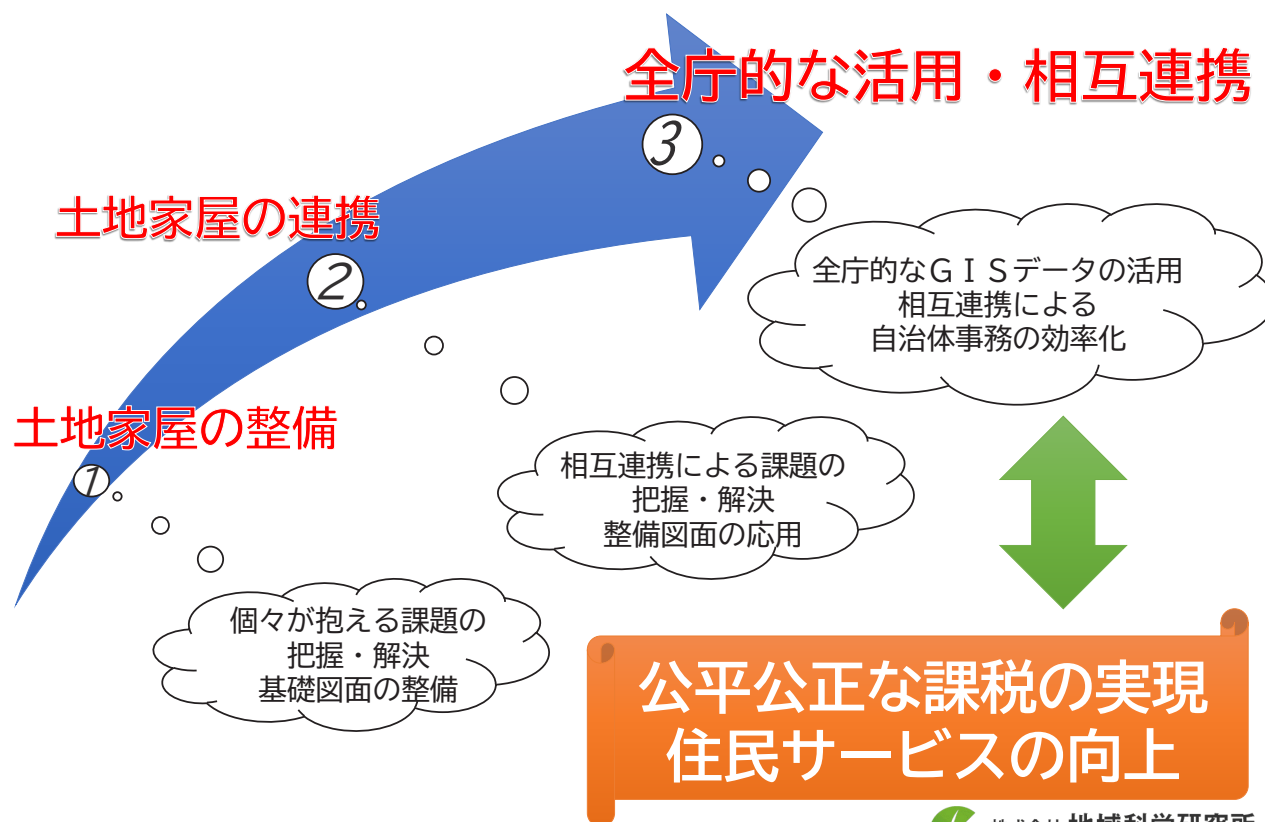


まとめ

まとめ

26

- GIS上に家屋現況図を作成し、データ化した家屋評価調書と課税情報をセットで管理することで、課税の正確性、納税者対応への効果等に期待できる
- 地目認定や将来的な住宅特例検証へ活用できる
- 担当者が異動しても不明家屋で迷わない
- 災害対応、防災対応等でも活用できる



株式会社 地域科学研究所
Research & Consulting of Regional Science Co., Ltd.