

資産評価のO A化に関する調査研究

(固定資産評価システムに関する調査研究・IX)

平成 8 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

財団法人 資産評価システム研究センターは、適切な地域政策の樹立に資するため、地域の資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等の事業を実施することを目的として設立されました。

当評価センターにおける調査研究は資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者及び自治省並びに地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その結果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に調査研究報告書として配布し、活用されているところであります。

本年度の償却資産研究委員会の調査研究テーマは、(1)中小機械工業等における償却資産に関する調査研究(2)資産評価のO A化に関する調査研究の2項目であります。本報告書は、上記(2)の調査研究に属するもので、固定資産評価のシステム化について川越市における家屋評価システム及び浜松市における土地評価システムの事例の調査研究を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに公表する運びとなりましたが、この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただきました委員及び専門員並びに実地調査に当たり、種々ご協力を賜りました地方公共団体の関係者各位に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、日本自転車振興会から競輪収益の一部である機械工業振興資金による補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表すものであります。

平成8年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

理事長 前 川 尚 美

研 究 組 織

償 却 資 産 研 究 委 員 会 委 員 名 簿

委員長	武藤 三雄	東京電力(株)顧問
委 員	林 克己	(財)地方自治情報センター情報処理部長
#	堀田 二郎	(社)日本機械工業連合会業務第一部次長
#	矢内 重章	(社)日本産業用ロボット工業会調査課長
#	片山 善博	自治省税務局固定資産税課長
#	吉田 哲	自治省自治大臣官房情報管理室長
#	樋山 裕	自治省税務局固定資産税課理事官
#	逸見 幸司	(財)資産評価システム研究センター調査研究部長
専門員	石井 優	(財)日本不動産研究所システム評価部 システム評価第一課長
#	谷口 均	自治省税務局資産評価室土地第一係長 (兼)調査係長
#	稗田 稔	自治省税務局資産評価室家屋第一係長 (兼)家屋第二係長
#	小野寺則博	自治省税務局固定資産税課償却資産第一係長 (兼)償却資産第二係長
#	須藤 正喜	自治省自治大臣官房情報管理室管理係長
#	牛込 照雄	横浜市財政局主税部固定資産税課 家屋償却資産係長
#	宮根 信夫	川越市企画財政部資産税課家屋係長
#	小杉 俊司	浜松市財政部資産税課土地第二係長
#	落合 一弘	(財)資産評価システム研究センター研究員

なお、吉田 哲委員及び片山善博委員は、堀内和成委員及び板倉敏和委員が途中辞任されたことに伴い、その後任として委嘱された。

目 次

川越市における家屋評価システム

I はじめに	1
1. 川越市の概要	1
2. 家屋評価事務の現状	2
II システム導入の経緯	2
1. 平成元年度稼働のシステムの目的・経緯	3
(1) 導入の目的	3
(2) 導入までの経緯	4
(3) 開発方法	5
(4) 開発内容	5
2. 平成6年度稼働の新システムの目的・経緯	8
(1) 導入の目的	8
(2) 導入までの経緯	8
(3) 開発方法	10
III 新家屋評価システムの概要	10
1. 機器構成図	10
2. 家屋評価システムを利用しての家屋評価事務の流れ	11
(1) 全体の流れ	11
(2) 【ホスト側】担当部分の流れ	11
(3) 【オフコン側】担当部分（家屋評価システム）の流れ	13
IV 評価計算のシステムの概要	17
1. 計算方法「1. 木造計算」を選択した場合の処理について	18
2. その他の計算方法を選択した場合について	24
V その他のシステムについて	24
1. メニュー・〔30〕マンション	25
2. メニュー・〔50〕評価替計算	25
3. メニュー・〔70〕データ管理	25
VI おわりに	26
参考資料	27

浜松市における土地評価システム

○ 浜松市の近況	31
I 土地評価システム導入の経緯	31
1. 導入以前（昭和41年度以前）	31

2. 導入準備事務及び土地MT（土地マスターテープ）の完成（昭和41年度）	32
3. バッチ処理前期（昭和42年度～昭和46年度）	32
4. 「土地評価システム」へのシステム変更（昭和46年度）	32
5. バッチ処理後期（昭和47年度～昭和56年度）	38
6. 機種変更によるシステム改良（昭和55年度～昭和56年度）	39
7. オンラインシステム移行期（昭和57年度～平成5年度）	40
8. システム補完（平成5年度）	40
II 現行システムの概要	41
1. 年間業務の概要	41
2. 土地評価システムの概要	43
III システム導入の効果	58
IV システム開発の基本方針	59
V 運用上の問題点及び今後の検討課題等	60
資料 1	62
資料 2	65

川越市における家屋評価システム

川越市企画財政部資産税課

家屋係長 宮根 信夫

I はじめに

1. 川越市の概要

(地 勢)

川越市は、埼玉県の中央部よりやや南より、武蔵野台地と呼ばれる台地の東北端に位置し、入間川が西部から北部にかけて流れている。土地は概ね平坦で北東部は水田地帯、南西部は畑地帯と二分されており、気候はほぼ温和で雪害、台風禍などの影響はほとんどない。

(沿 革)

奈良、平安のころから次第に交通の要衝となり、長禄元年（1457年）に、太田道真、道灌父子によって川越城が築かれてから城下町として発展した。江戸時代に入ると、江戸城の北辺の護りと豊富な物資の供給地として重要視され、産業、経済、文化の発展も著しく「小江戸」といわれるほどの繁栄をした。現在も当時の面影を残す貴重な文化財などが数多く保存されている。

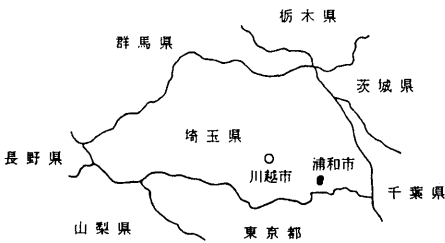
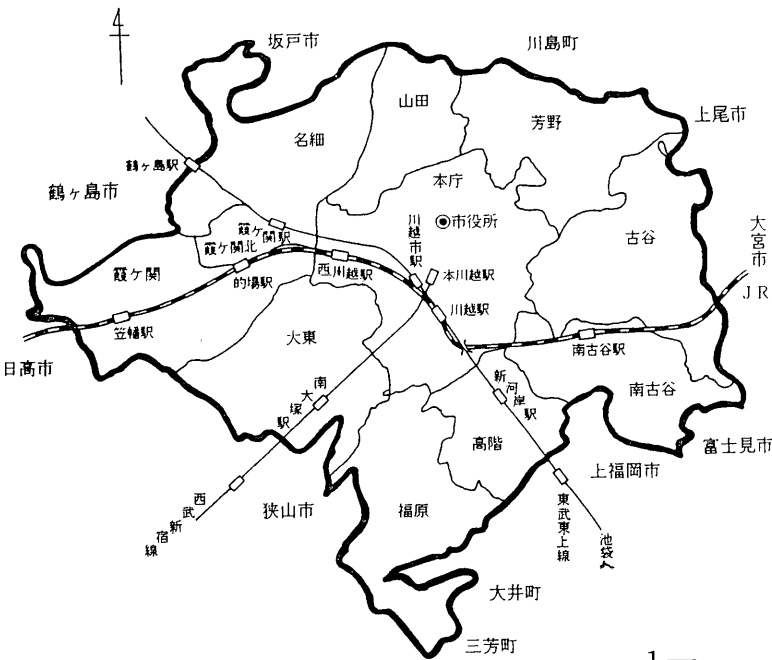
明治に入ってから県内第一の商業都市として栄え、明治22年4月1日町村制施行で川越町が誕生し、大正11年12月1日仙波村を合併して県下で初の市制を施行した。

その後、昭和14年に隣村の田面沢と、また、昭和30年4月1日に周辺9ヶ村（芳野・古谷・南古谷・高階・福原・山田・名細・霞ヶ関・大東）と合併し、平成4年には市制施行70周年を迎え、現在では人口も32万人を超えるまでになった。また、埼玉県南西部地域の中心都市として、周辺自治体と21世紀に向けたプロジェクトを策定、推進している現在である。

人 口	321,097人（平成8年1月1日現在）
世帯数	110,938世帯
面 積	109.16km ²
一般会計予算	73,280,000千円（平成7年度予算）
特別会計予算	54,405,204千円（平成7年度予算）

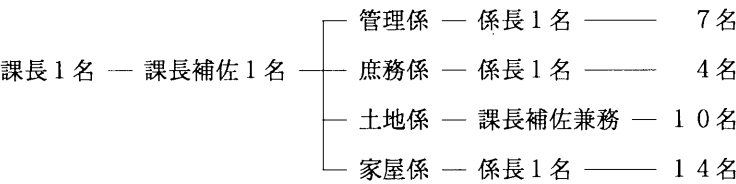
第1表

(川越市域図 第1図)



2. 家屋評価事務の現状

(組 織) 企画財政部資産税課



(家屋棟数)

		年度別 家屋総棟数の推移				第2表				*概要調書から*	
	昭62	63	平1	2	3	4	5	6	7		
木造	79,134	80,018	80,273	80,327	77,311	77,155	77,580	77,895	77,728		
非木造	13,262	13,612	14,352	15,043	15,490	16,099	16,687	17,278	17,783		
合計	92,396	93,630	94,625	95,370	92,801	93,254	94,267	95,173	95,511		

		年度別 新・増築家屋棟数の推移				第3表				*概要調書から*	
	昭62	63	平1	2	3	4	5	6	7		
木造	1,671	1,950	1,725	1,710	1,603	1,699	1,879	1,866	1,938		
非木造	643	691	835	848	800	878	821	801	673		
合計	2,314	2,641	2,560	2,558	2,403	2,577	2,700	2,667	2,611		

(棟)

(事務内容の概要)

当市においては、木造・非木造、面積の大小を問わず県税事務所には調査や計算は依頼していない。

平成7年度の例で家屋調査の年間スケジュールをみると、4月に縦覧を行い、4月下旬から6月にかけて未登記家屋の調査を主体に行い、7月から翌年3月（2月に一旦締めあり）にかけて平成8年度課税対象の登記家屋の調査を行っている。もちろん随時課税すべきものは例月処理として調査している。また、その他の事務として、家屋調査対象の把握のための建築計画概要書の情報処理、表示登記（税通）異動処理（新增築家屋の台帳作成、滅失処理、その他）、概要調書・交付税・総評価見込み・歳入歳出見込み等の資料作成などを年間を通して行っている。

なお、権利関係の異動処理及び証明書発行業務については現在は管理係にて行っている。

家屋調査については、基本的には2人1組、地区別に計6班に分かれ事前調査から現地家屋調査、そして計算まで（木造・非木造を問わず）すべてを、その班で行う。現地家屋調査は、基本的には1軒1軒各家屋の内部までうかがい、1人が図面を作成し、もう1人が評点調査表を作成している。

評価方法については、木造においては基本的には各仕上げ部材ごとの床面積割合で部分別評価方法とし、建売住宅等状況によっては類似家屋比準評価をとっている。非木造についてはやはり部分別評価方法としているが、家屋調査の事前に所有者から図面及び施工内容書（工事施工明細書）を提出してもらい各仕上げ面積を基礎に評価計算を行っている。また、プレハブ家屋については、近隣自治体（埼玉県西部地区都市税務事務連絡協議会資産税部会）と共同で昭和60年から評価要綱を作成し、比準評価を行っている。

II システム導入の経緯

家屋評価計算システムの導入経緯については、平成元年度稼働の旧システムと平成6年度稼働の新システム（現在使用中）の導入までの2段階に大きく分けられる。

1. 平成元年度稼働のシステムの目的・経緯

平成元年度から当市としては家屋評価システムが初めて稼働となったわけであるが、その導入の話としては昭和62年に始まる。当時の家屋調査及び評価計算の方法については以下の様な状況であった。

先ず、法務局からの税通により調査用台帳（本台帳）を手書きで作成（常時1名担当）した後、各班が調査対象家屋へ訪問し評点調査表と図面を作成する。未登記の家屋については、建築計画概要情報と法務局からの税通とを照合し調査対象家屋を抽出して登記家屋と同様に調査を実施する。現地調査から帰庁すると1人が図面を清書し、もう1人が評点調査表をもとに手計算で評価額を算出していた。なお、最終の価格決定処理等はすでに電算機処理をしていたが、この電算機への入力処理については異動票と呼ぶ入力票を手書きで作成していた。

このような状態の中、調査対象家屋として登記家屋を優先して進めていたため徐々に未登記家屋の調査が遅れており、方策が必要とされていた。また、台帳の作成や調査日の予約通知等の作成が手書きのため同じような内容を何度も書くといった非効率も係内で問題視されていた。またそのころ、行政サービスの向上ということで証明書発行関係等のオンライン化など全庁的にOA機器導入による事務の効率化・簡素化・迅速化が進められてきており、家屋係においても、積極的に事務の見直しを行い改善を進める必要があった。その他、既に先進各都市において家屋評価事務の分野にコンピュータを使用し実績を上げていること、パッケージ化された家屋評価計算システムが販売されていることなども確認されたことから、当市も導入すべく運びとなり、即決した。蛇足であるが、コンピュータという未知のものに対する拒絶反応も比較的少なくスムーズに導入決定に至った要因の1つとして、たまたま人事異動にてOA機器に精通していた職員が配置されていたことも上げられる。

（1） 導入の目的

上記のような現状を踏まえ、次の5点を目的に作成することとした。

① 調査対象家屋の完全把握

調査にあたっては、該当家屋の完全把握が税の公平負担の面からも重要な課題となるので、法務局からの表示通知（税通）・建築関係部署の建築計画概要情報・職員による現場情報等、調査対象家屋に関する情報をオフコンに入力することにより調査対象物件の一元管理を可能とする。そして、これにより調査用台帳作成・調査予約通知書作成等の調査関連事務もより効率的に行えるようにする。

従って、家屋調査がより効率的且つ迅速に行え、また、調査の進捗状況も随時把握することができる。

② 評価計算の迅速化

当時の家屋調査から評価額計算、そして結果の電算機入力という一連の流れは先に説明したとおりであるが、この評価額算出部分がすべて電卓による手計算のため100㎡程度の本造専用住宅で1棟当たり計算だけで50分程度を要し、その後の電算機入力用の異動票作成処理までを含めると1時間以上の時間を必要としていた。この評価部分に計算システム（オフコン）を導入することにより計算時間の大幅な短縮を可能とし、更にそのデータを直接電算機に入力することにより異動票作成の手間をなくし事務の省力化を図る。

③ 評価計算の均一化

木造家屋の評価においては、棟数が多いので明確計算によることが困難なため不明確方法にて評価しているが、評価にあたって担当者の知識・経験による部分が大きく適正且つ迅速な評価のできる職員を養成するために長時間を要し

ている。

そのためオフコンで、より明確計算に近い数値を入力し、自動で補正係数等を計算させることにより誰でもより簡単に均一な計算結果を得ることを可能とする。

④ 調査遅れの解消

事務処理上登記物件を優先に調査する必要があるため、未登記家屋は完成後大分遅れてから調査を行っていた。このため年度途中の随時課税や過年度課税が多数発生しており、事務処理の煩雑化の原因となっていた。そこで①、②のように評価計算の迅速化が図られ、事務処理の省力化が可能となれば、より早くの調査・課税が可能となり調査遅れの問題が解消され、納税者サイドへのサービス向上にもつながる。

⑤ 各種資料作成の簡素化

総評価見込み・歳入見込み・評価替え等の各種資料作成のための基礎数値の集計をオフコンにより可能とする。このことにより、従来の手作業による事務が大幅に簡素化される。

以上のとおり、旧システム導入は評価計算のみオフコンで行うのではなく、調査対象家屋の把握から始まり、調査予約、評価計算そしてその結果情報の入力処理まですべて行うことで事務の迅速化を図り、調査の遅れを解消し納税者へのサービス向上を目指すものであった。したがって、調査員不足のカバーという目的でもありその当時の段階で職員の数を減少させるという目的ではなかった。

(2) 導入までの経緯

具体的に稼働までの経緯を追ってみると、

昭和62年10月	係内の会議にてオフコン導入を前提に具体的に検討することを決定。
昭和62年11月	先進都市の視察。県内はもとより、愛知県・神奈川県・群馬県の先進7都市を視察し、また文書にても状況を照会した。
昭和62年12月	既存の評価計算システムをデモンストレーションとして設置し各職員にシステムの概要を理解してもらう。
昭和63年1月	
昭和63年1・2月	視察、照会回答及びデモンストレーションの内容検討を行う。
昭和63年2・3月	システムの内容検討、導入計画書を作成。
昭和63年4月	導入計画書を企画課へ提出。
昭和63年7・10月	OA機器導入検討部会にて検討。
昭和63年11月	評価計算システム仕様書完成。
昭和63年12月	システム開発委託先決定。

その後、具体的にシステム開発会社と導入担当職員との共同作業で開発。

平成元年 6 月下旬 木造家屋の評価計算開始。

平成元年 8 月 プレハブ家屋の評価計算開始。

平成元年 1 2 月 非木造家屋の評価計算開始。

その後は、平成 3 年度の評価替え時の追加や変更を加えながら現在使用中の新システムに切り替わる平成 6 年度終了まで使用した。

(平成 6 年度中は、平成 7 年度分については新システムを使用し、平成 6 年度課税分は旧システムを使用、と並行して使用)

(3) 開発方法

開発はソフト開発会社と導入担当職員との共同開発とした。市販ソフトも販売されていたが、次のような主な理由から川越市独自のシステムとして開発した。

- ① 施工量等の入力方法や補正係数の扱いなどに市販ソフトと川越市とで細かい点で違いがみられ、導入してもメリットが少ないこと。
- ② 評価計算だけではなく、調査対象家屋の把握から調査予約、評価計算そして最終処理である電算機へのデータ入力までのトータルとしてのシステム化が目的であったこと。

(4) 開発内容

開発内容の概略図及び家屋評価に関するシステムの導入前と導入後の事務処理手順の違いについては、第 2 図(次頁)及び第 3 図(次々頁)のとおりである。

家屋評価部分でみていくと、第 3 図の導入後の部分のとおり調査対象把握のおおもととなる建築計画概要情報をオフコンで管理することにより、先ず調査予約の通知書の作成がオフコン化となり、次に評価計算部分、そしてそれまで手書きであった電算異動処理のための家屋異動票作成と、いままで時間のかかっていた部分をオフコン化することが出来た。

なお、オフコン内で作成した家屋異動票(家屋所在地・家屋の種類・再建築評点数等課税処理に必要なデータ)はフロッピーディスクに入力し電算異動処理させることとした。

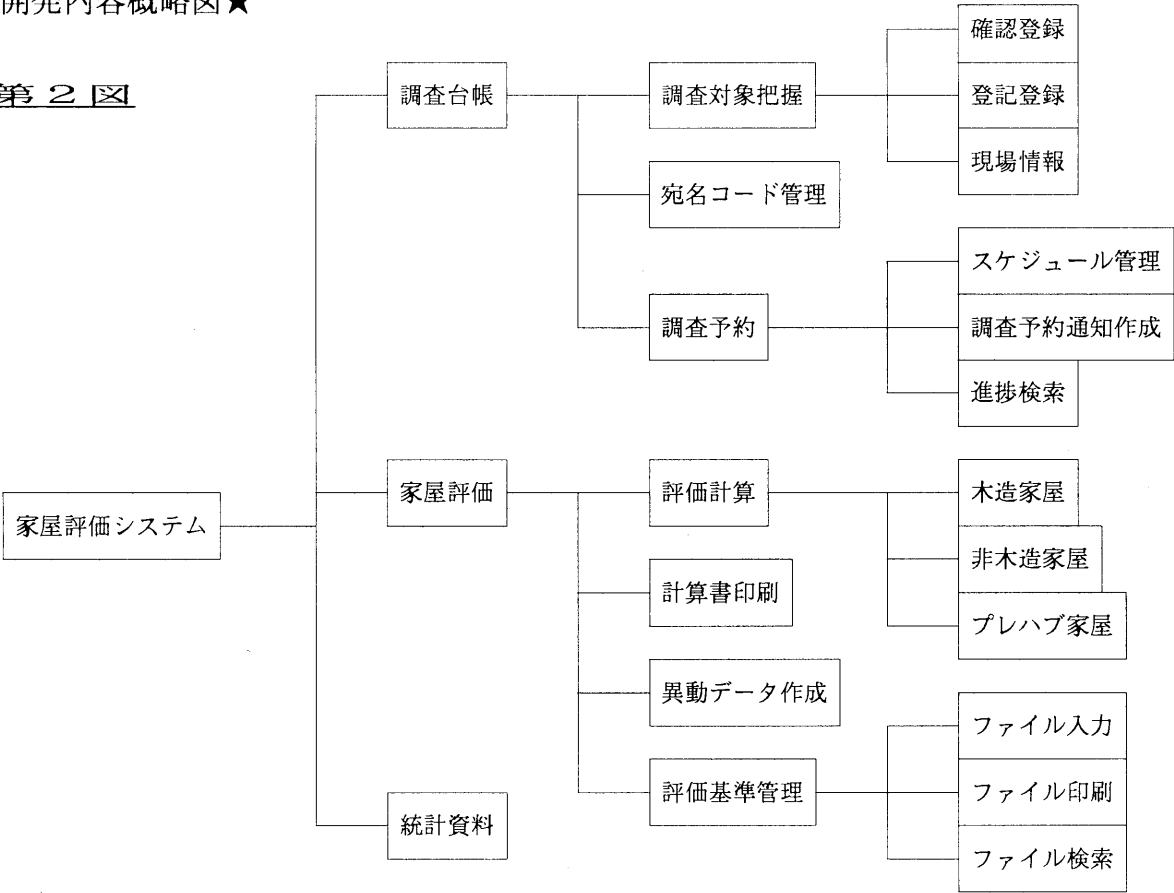
また、評価計算については、昭和 57 年基準年以降の物件について木造・非木造(明確・不明確)を問わず可能となっている。したがって、それ以外の家屋については、導入前と同じ手計算・手書き異動票処理を行っていた。

なお、細かいシステムの内容は省略させていただき、新システムで説明させて頂く。

*「家屋異動票」「調査予約通知書」については資料 1、2のとおりである。

★開発内容概略図★

第2図



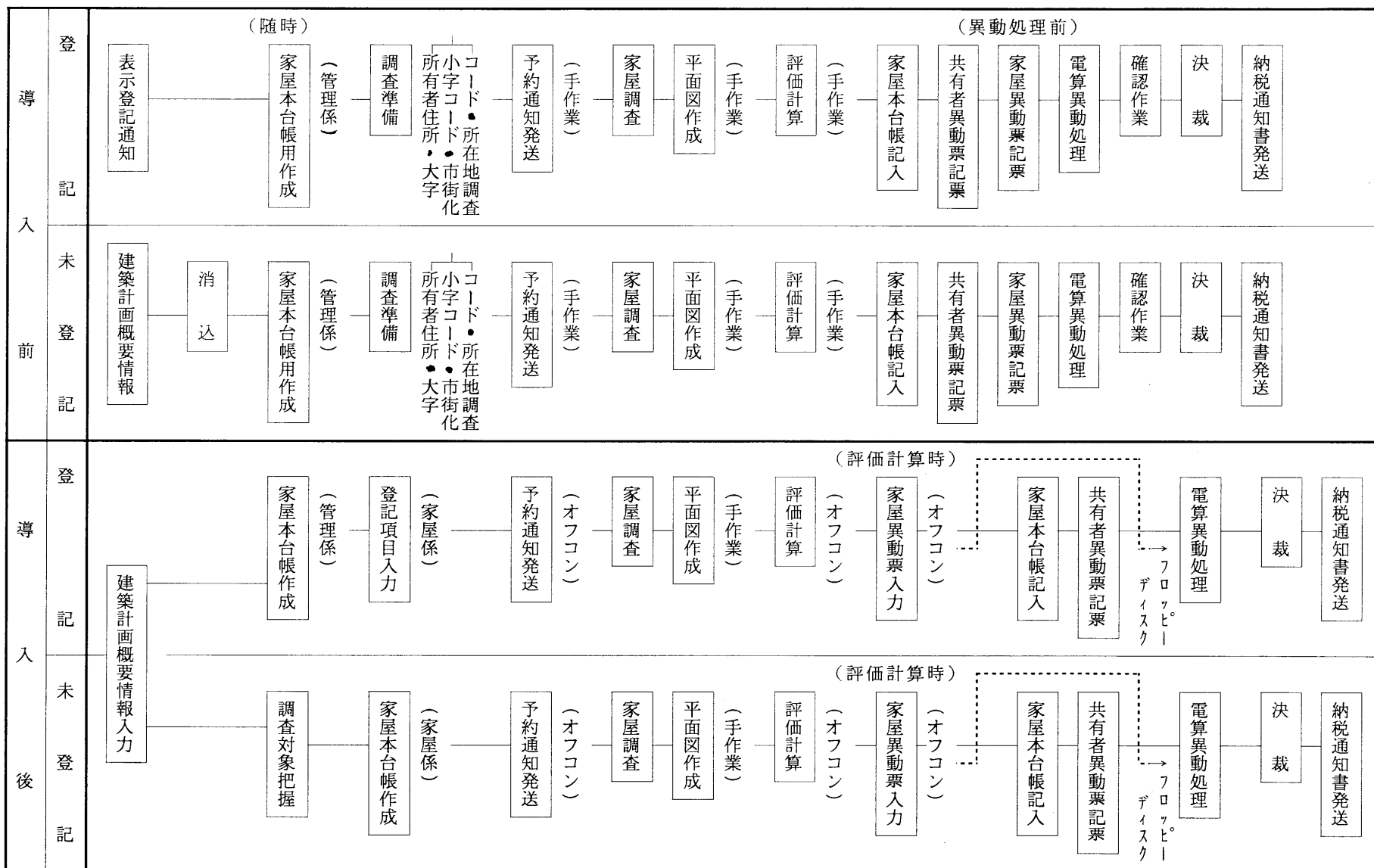
★システムメニュー画面★

メニュー画面

日付94.08.01
時間13:00:00

01. *調査台帳09. 市街化調整
02. *評価計算10. 評価替計算
03. *調査予約11. 異動票複写
04. 資料・統計12. データ印刷
05. マンション13. その他資料
06. 総評価見込14.
07. 異動票作成88. 保存用吸上
08. フロッピー99. サインオフ

処理を選択し番号を入力して下さい



第3図

2. 平成6年度稼働の新システムの目的・経緯

本市においては、昭和63年度から税証明書発行がオンライン化となり、本庁のほか出張所等においても発行可能となっていた。しかし、家屋の物件異動処理（例えば、所有者変更があったとか、滅失となったとかといった表示関係、権利関係等の新規登録や更正等のホストへの登録処理）については、先の旧システムの概要説明でふれたとおりオフコン計算による部分はフロッピーディスクで行い、それ以外の部分については資料1の「家屋異動票」を使用し、各職員が手書で記入しパンチ処理（委託）を行っていた。この処理は現年度分については月に1回、翌年度分については2月に一括処理をとっていた。このため、特に翌年度分については大量の処理になるため、エラーも多く発生し、更にそのエラーが消えてなくなるまで処理を繰り返すことから多くの時間をこの時期に費やしていた。

そこで、この「物件異動処理」を手書きの異動票による処理ではなく、各職員が直接資産税課内の端末機器を使ってホストコンピュータへ登録（異動）処理できるシステムを平成6年度から稼働させるという考えのもと、資産税課内と情報統計課（当時電算課）との共同作業として平成2年の夏から計画が進んでいた。なお、この開発については、表示関係、権利関係等登記関係の内容の処理が主流であり、当時事務処理は資産税課内の管理係という部門（現在では物件異動処理システムの導入に伴い、表示関係は家屋係が担当）が担当していたため、開発作業も家屋係としてではなく、あくまでも、家屋評価計算システムとは切り離れた別のものとして進められていた。

このようななか、物件異動処理システム端末機器を導入するにあたり、資産税課内部の端末機器利用形態をより合理化するという考えのもと、この物件異動処理システム端末機器を家屋評価計算システムとしても利用（つまり併用）できないか、という案がでてきた。併用するということは、評価計算結果についてフロッピーディスクでホスト登録していた処理を物件異動処理システム同様に、端末から登録するという考えであった。しかし、当時の旧家屋評価システムのオフコン機種とホスト側機種とに違いがあり、現状のままではホスト側との間のデータのやり取りがやりづらいう問題が考えられた。

そこで、機種の変更とともに次のような目的のもとに新家屋評価システムの開発が進んだ。（なお、同時に、土地系の「特別土地保有税システム」も開発となっているが、ここでは省かせていただく。）

（1） 導入の目的

上記のような状況を踏まえ、次の4点を目的として開発することとした。

- ① 新規開発の物件異動処理システムの端末機器が、家屋評価計算システムの端末機器として併用できるようにして、資産税課内部の端末機器利用形態がより合理的なものとなるようにすること。
- ② 現行システム（旧家屋評価システムのこと）の整理・統廃合
- ③ 現行システム（旧家屋評価システムのこと）の拡充 —— マンション処理・評価替え・データ管理
- ④ オフコン（評価計算部分） —— ホスト間の連携をペーパーレス、フロッピーディスクレスとすること（オンライン化すること）。

（2） 導入までの経緯

次頁の第4図で示す。

	平成5年度												平成6年度												平成7年度
月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
新システム	システムの調査・分析																								
	基本設計																								
	詳細設計																								
旧システム	プログラム開発																								
													総合テスト												
													H7年度課税の木造家屋評価計算開始												
													H7年度課税の非木造家屋評価計算開始												
旧システム	家屋例月更正・H6年度当初課税分計算												H6年度例月更正												
													終わり												

第4回

新システム稼働時期は、物件異動 処理システムの稼働と同じ時期とし平成6年8月とした。

旧システムと新システムの切替は、平成6年度課税（当初分から例月更正分まですべて）で行い、平成7年度課税分については新システムで行うこととした。

(旧システムのオフコン機器は、平成6年度2月例月更正終了後撤去)

(3) 開発方法

開発は業者に委託することとし、次のような理由で、Aシステム開発会社に依頼した。

- ① すでに県内の多くの自治体業務を長年に渡り手掛けており技術面でも高い信頼がある。
- ② すでに当市においても税証明オンラインシステム（昭和63年7月に稼働）の開発を行った実績がある。
- ③ 当時、先に若干ふれた物件異動オンラインシステムの開発（平成6年8月稼働）を当A社にて行っていたところであり、新システムの特徴の1つであるオフコンからのデータ送信の送り先がこのA社の開発のシステムである。
- ④ 以上のように当市の固定資産税業務全般にわたって熟知しているので円滑かつ的確な開発が可能である。

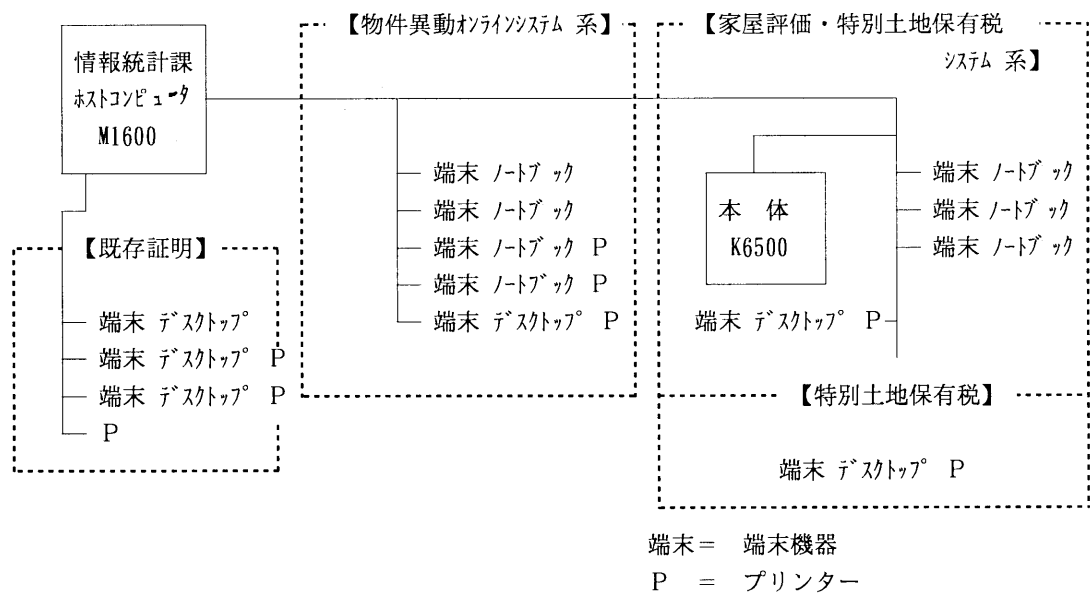
開発経過については先のとおりであるが、当市では開発担当者を1名専属として行った。

余談であるが、システムの開発にあたっては業者に色々と難しいこともお願いして開発してもらったわけであるが、業者にまかせきりではなく、共同で開発にあたった当市の開発担当職員の労苦も大きなものであった。

Ⅲ 新家屋評価システムの概要

平成6年8月稼働の新システムについて紹介する。

1. 機器構成図 第5図



第5図のとおり、家屋係としては、家屋評価計算用としてノートブック型が3台、デスクトップ型が1台、そしてプリンターが1台となっている。もちろん、この端末機器は、物件異動オンラインシステムの端末機器としても利用しているものである。

2. 家屋評価システムを利用しての家屋評価事務の流れ

(1) 全体の流れ

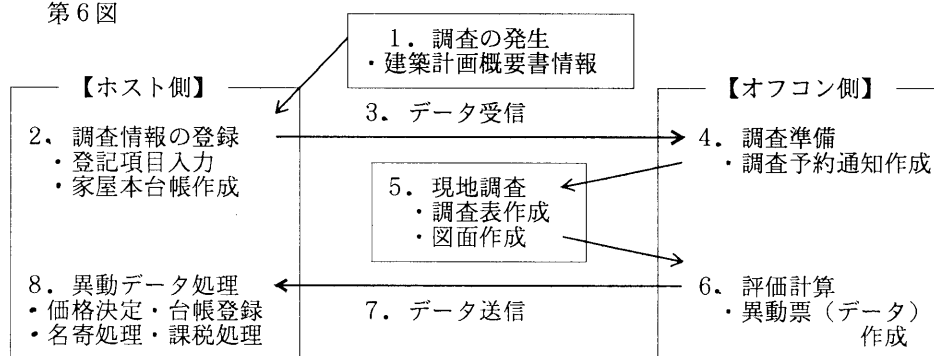
新システムにおいても多くの処理をホスト及びオフコンで行っているわけであるが、旧システムと新システムとの違いをくらべることによって、新システムを利用しての事務の流れと新システムの特徴をみていく。(次頁 第7図 参照)

旧システムと新システムとの処理の流れの大きな違いは、次の2点である。

- ① 調査対象家屋把握の元となる建築計画の概要書情報の登録・管理をホスト側で行う。
- ② 計算結果のホストへの登録処理をオンラインとする。

以上の結果、ホストとオフコンの役割は第6図のように分けられ、ホストはオフコン側からの計算結果をもとに台帳登録を行うだけではなく、新システムでは調査対象家屋の登録・管理も行っている。一方オフコン側は、調査の予約から計算及び計算結果異動データの作成までを行っている。そしてこの両者をつなぐ作業が「ホスト連携」と呼んでいる「ホスト — オフコン間のデータの送受信」であり、新システムの開発目的の1つであるペーパーレス・フロッピーディスクレスである。

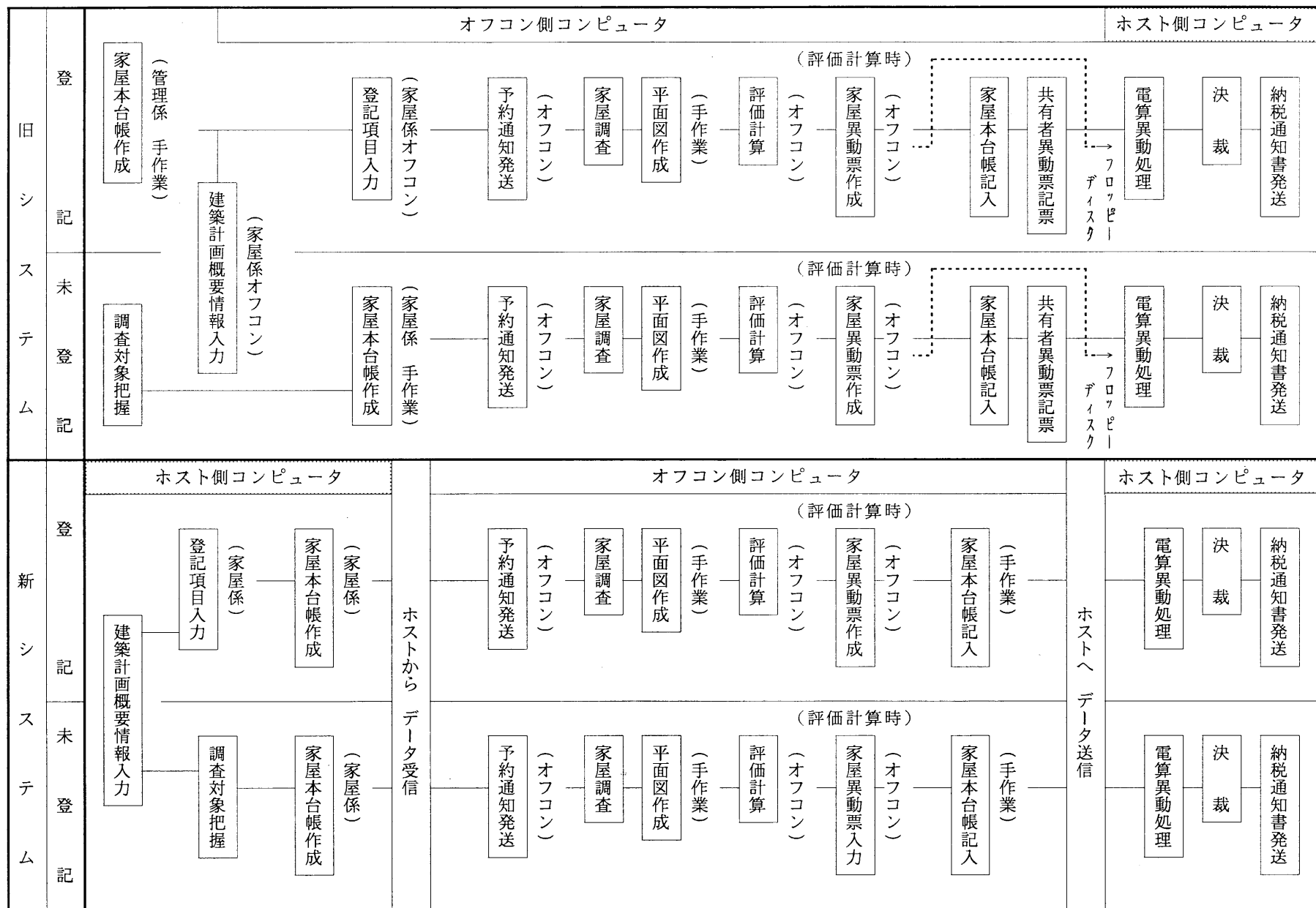
第6図



(2) 【ホスト側】担当部分の流れ

オフコン担当部分（家屋評価システム）の説明の前に、新システムにおいてホスト側処理となった建築計画の概要書情報の登録・管理について手順を説明する。

- ① 建築計画の概要書の情報を入力担当者が、端末機器からホストへ入力する。（調査番号と呼ぶ連番をとる）
- ② 法務局からの税通をもとに表示登記項目を該当する建築計画にあてはめる。
- ③ 調査すべき家屋の台帳（家屋本台帳）を印刷する。



第7図

以上の①から③までの作業を終えると調査対象が確定され③で印刷された台帳が各地区の担当者に配付され、その後は各地区の担当者がオフコン側家屋評価システムを利用しての作業となる。

(3) 【オフコン側】担当部分（家屋評価システム）の流れ

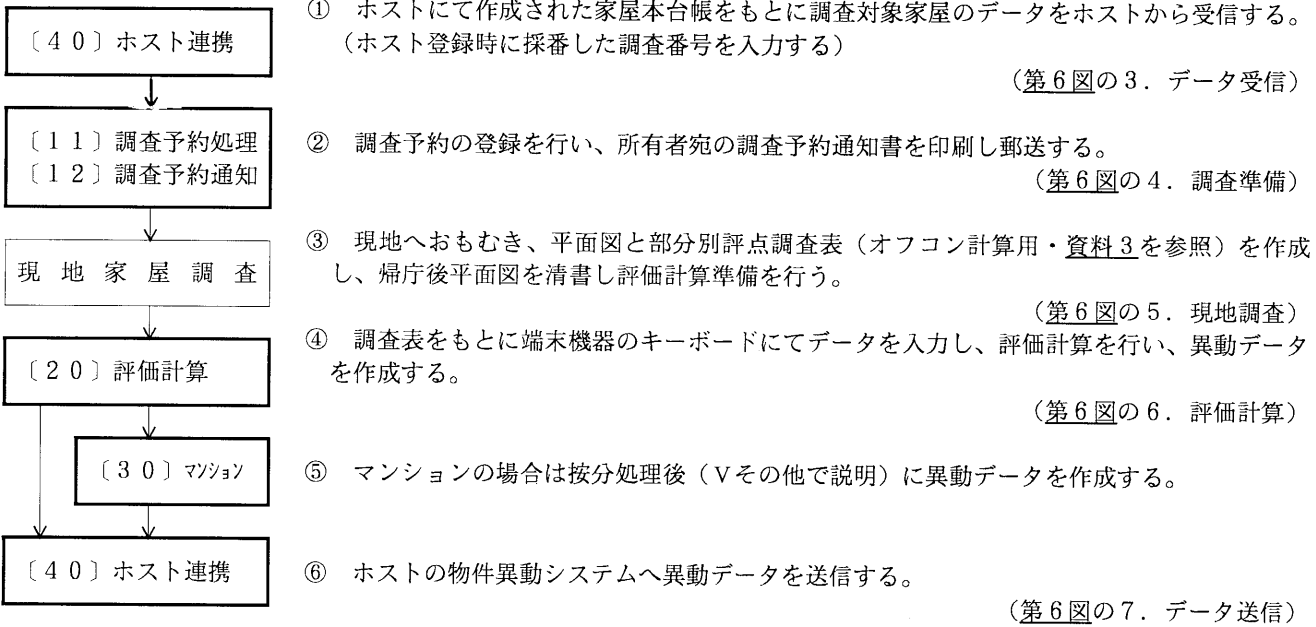
家屋評価システムにおける事務処理の流れについてシステムのメニュー画面をもとに以下説明する（一般的な例として）。

家屋評価システムメニュー画面

家屋評価システム Menu		
[01] 調査台帳照会	[50] 評価替計算	[90] 電源OFF
[11] 調査予約処理	[60] 資料作成	
[12] 調査予約通知		
[20] 評価計算	[70] データ管理	
[30] マンション	[81] システム管理	
	[82] 資産番号管理	
	[87] プリント制御	
[40] ホスト連携	[88] バックアップ	[99] 終了

番号を入力し、[入力/実行] keyを押して下さい。

第8図



以上のような処理の流れとなる。なお、システムにおける端末機器の画面サンプルは、次頁のとおりである。

（ここでは「ホスト連携」と「調査予約関係」のみとする）

1110 家屋評価システム

【 調査予約管理 】

調査予約
95.11.15 13:00:00

調査日 4.07.12.01
調査班 1 班

平成 7 年 12 月 01 日
調査員 佐藤・鈴木・

	調査No	所有者名	種	構	新	予約通知送付先	時間	現
1	<u>50001</u>	川越 太郎	01	11	新	<u>1</u> 元町1 — 1 —1	AM <u>09:00</u>	<u>0</u>
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
1	<u>56000</u>	埼玉 花子	56	23	増	<u>1</u> 元町2 — 2 —2	PM <u>01:30</u>	<u>1</u>
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								

〔 1 1 〕 調査予約処理

1日に午前、午後各8件まで入力可能。「予約通知送付先」の頭の数字は、「1：物件所在地」「2：所有者住所」となっている。「時間」項目には指定の時間を入力し、「現」の項目には「1」を入力することによって通知書に「現地にて」というメッセージがはいる。

1210 家屋評価システム

【予約通知印刷指示】

調査予約
95.11.15 13:00:00

調査班 1

佐藤・鈴木・

開始日 4.07.12.01

平成 7 年 1 2 月 1 日

終了日 4.07.12.03

平成 7 年 1 2 月 3 日

発送日 4.07.11.22

平成 7 年 1 1 月 2 2 日

収発番号 30

調査員名 1

1、印刷する 2、印刷しない

〔 1 2 〕 調査予約通知

〔 1 1 〕 調査予約処理ができれば、通知書を印刷する。担当者の班番号と予約日の範囲を入力することによって必要とする分が端末機器付属のプリンターにて印刷される。

4100家屋評価システム

【 処理選択 】

95. 12. 01 15:00:00

ホスト連携

処理選択

1. 台帳データ受信

3. 異動データ送信

4. 異動データ修正

5. 異動データ修正再送信

7. 異動データ照合票

資産番号

〔 4 0 〕 ホスト連携 — 【処理選択】

ホストからのデータ受信及びホストへの計算結果の異動データの送信時に使用。4項目あり、「7. 異動データ照合票」は異動データを送信する時に、データの内容をチェックするための読み合わせリストを印刷するため、の項目である。

4100家屋評価システム

【 台帳データ受信 】

95. 12. 01 15:00:00

ホスト連携

調査No.

調査No	所有者CD	所有者名	所在地	種	構	新	登
50001 56000	1000-0001 2000-0002	川越 太郎 埼玉 花子	元町1 — 1 — 1 元町2 — 2 — 2	01 56	11 23	新 増	登

〔 4 0 〕 ホスト連携 — 【1. 台帳データ受信】

調査対象家屋の調査No. を入力し、データを取りこむ。この作業をしておかないと、調査予約の処理（通知）をはじめ評価計算まで行えない。

なお、この作業は通常はホストが稼働している時間帯のみとしている。

4300 家屋評価システム

【 異動データ送信 】

95. 12. 01 15:00:00

班番号選択 0 班 (0= 全班 99= マンション)

件数 2

[40] ホスト連携 — 【3. 異動データ送信】

調査班番号を入力することにより、その班で処理した異動データの内、ホストへまだ送信していない物件のデータが表示される。送信は月に数回電算担当者が行うが、この際送信をまだ見送りたい物件があるときは、物件単位（調査番号単位）で送信をストップすることが可能である。

4400 家屋評価システム		【 異動データ修正 】		ホスト連携 95. 12. 01 15:00:00
調査番号		所在町字	┌	登記床面積
資産番号 マ番号	┌ ┌ ┌	地番 代表地番	┌ ┌	1 階 以外 合計
課税年 異動事由 税変		市調 家屋番号	┌ ┌	課税床面積
		符号		1 階 以外 合計
所有者 共有	┌	登未登記 建築年月		共用部分 持分率%
敷地分子 分母		登記種類 課税種類		軽減特例 面積
過年度課税／年／軽減CD／面積		主種類		減免事由
① ／ ／		構造		非課税
② ／ ／		屋根		区分所有
③ ／ ／		階層		比準CD
④ ／ ／		戸数		再建築費
⑤ ／ ／		軽減戸数		

〔40〕ホスト連携 ↳ 【4. 異動データ修正】

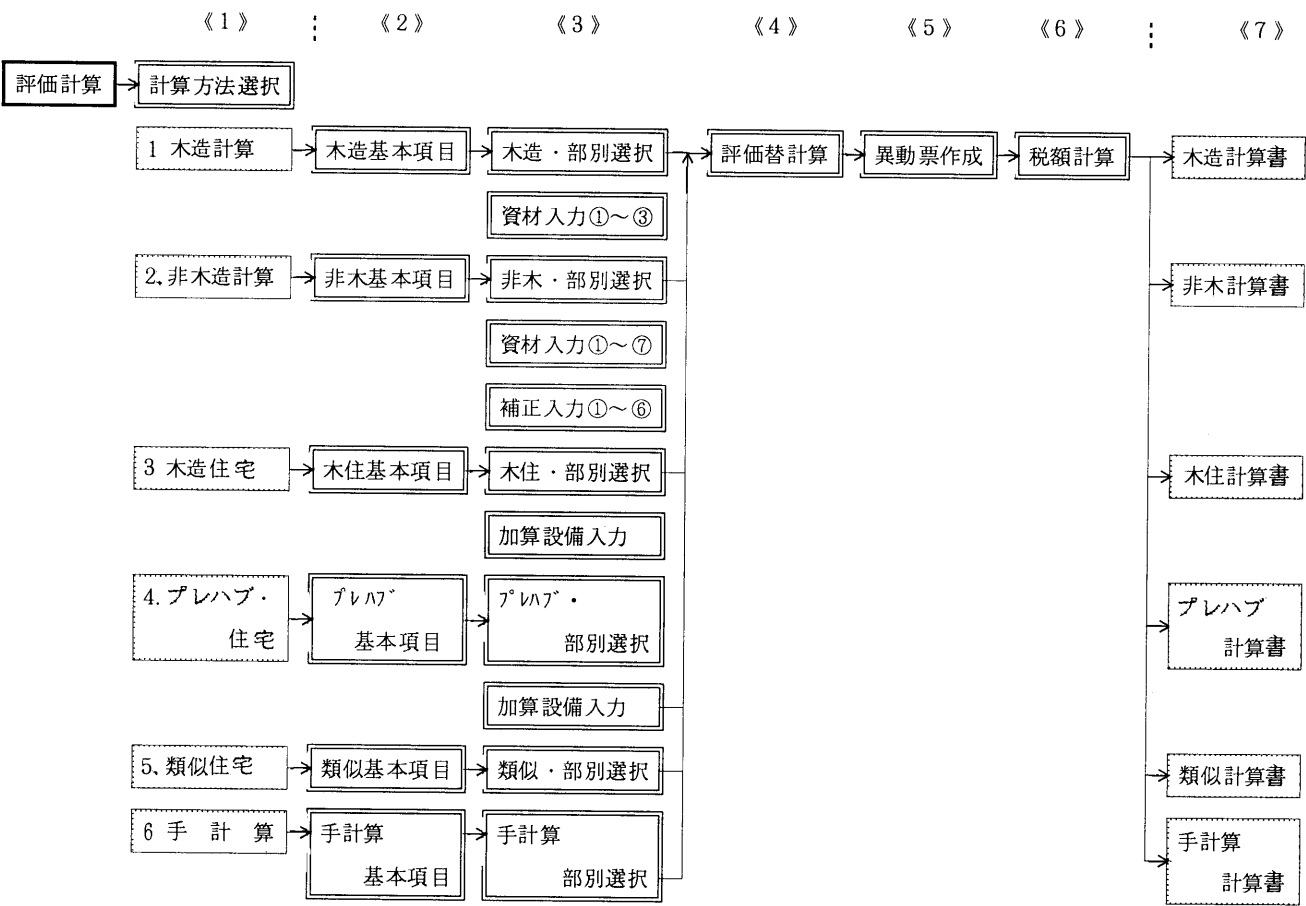
評価計算を終えることによって異動データが作成されるわけであるが、このデータをホストへ送信する前に、
【7. 異動データ照合票】の読み合わせリストでチェックする。この時にエラーがあれば、ここで部分の修正が可能である

IV 評価計算のシステムの概要

ここでは、オフコンでの評価計算処理、（家屋評価システムのMENU画面でいくと〔20〕評価計算）について説明する。

画面展開については、第9図に示すとおり先ず計算方法によって6通（計算方法選択画面）の流れに分かれ、更に個々の計算方法の中で5つの画面階層（第9図の《2》から《6》まで）に大きく分かれている。各画面で必要項目を入力し、更新させていくことによって処理され、展開していく。

第9図



上記のとおり、計算を始めるにあたっては、先ずその計算方法を選択することから始まる。次のような内容で計算方法は分かれている。

① 「1. 木造計算」「2. 非木造計算」

構造によって分けられるものであり、昭和57年基準年以降建築の全種類の家屋について計算可能。なお、非木造計算については明確・不明確計算の両方が可能である。

② 「3. 木造住宅」

将来、木造の専用住宅においてランク別比準評価を採用した場合を想定して作成。
現在のところ未使用。使用時期未定。

③ 「4. プレハブ住宅」

先にふれたとおり、比準評価を採用。メーカー及びタイプで比準先を選定。

④ 「5. 類似住宅」

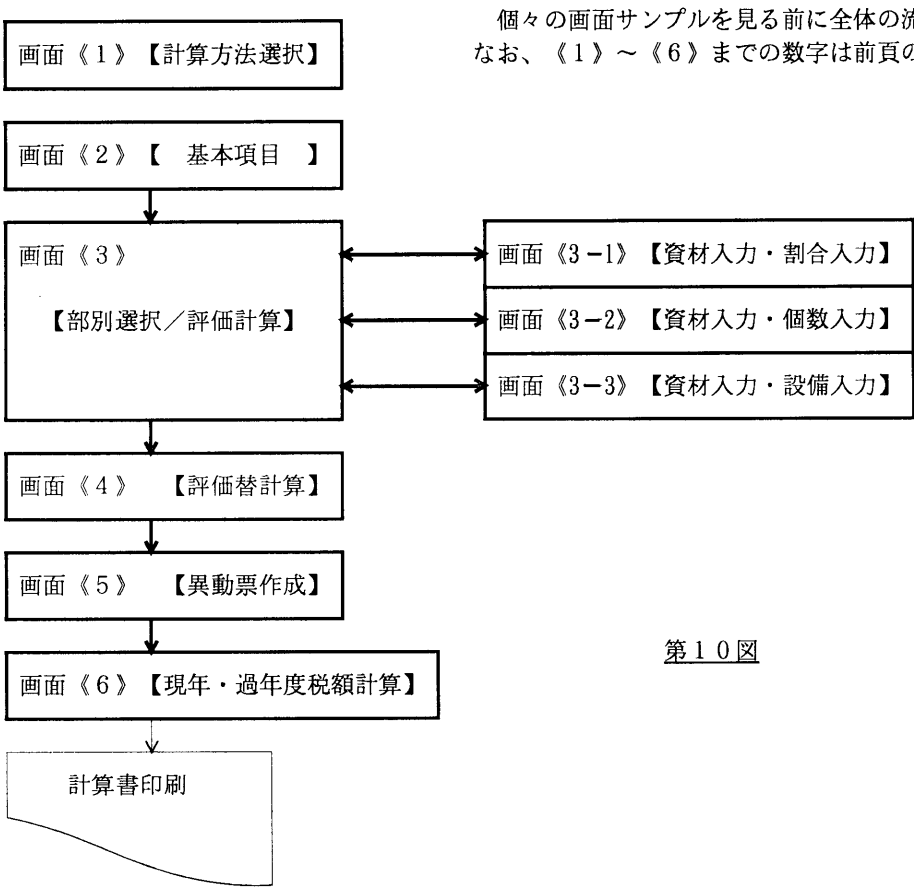
比準評価であり、元となる家屋（標準家屋）の調査番号を入力することにより計算が進む。

⑤ 「6. 手計算」

電卓にて1㎡当たりの再建築評点数を計算し、その数値を入力することによって計算が進む。この方法は、特に昭和57年基準年以前建築の家屋を評価する時に多く使用されている。（評価替計算も行ってくれる）

次に、具体的に家屋評価システムの計算画面サンプル（木造家屋を例に）で展開を見ながら処理手順を中心に説明していく。

1. 計算方法「1.木造計算」を選択した場合の処理について



第10図

画面《1》【計算方法選択】

2000 家屋評価システム

【 計算方法選択 】

評価計算
95.12.15 13:00:00

計算方法 1

1. 木造家屋 (部別計算)

2. 非木造家屋 (部別計算)

3. 木造住宅 (比準計算)

4. プレハブ家屋 (比準計算)

5. 類似家屋

6. 手計算

9. 計算書再印刷

調査番号

計算方法の選択を行い、調査番号を入力する。

ここでは、計算方法「1」と入力。

次画面へは更新キーを押すことによって展開していく。

画面《2》【基本項目】

2100 家屋評価システム

【 基本項目 】

木造家屋 (部別計算)
95.12.15 13:00:00

調査番号	50001-0	資産番号170001-00-00	マ番	000-00	調査日	4.07 12.01
所有者	氏名 住所 肩書	川越 太郎 川越市 元町 1-3-1	1000-0001 共有 1	1 班 50佐藤 51鈴木		
所在地	元町 1-3-1 121 001	3-1	符号	1 代表あり 1 市街化		
建築日 課税種類	4.04.01.31 / 1 新築 01	登記日 登記種類	4.07.12.01			
主 種 類 屋 根 階 層 区分所有	01 A 地上 2 階 ・ 地下 階	構 造 工 法 戸 数 非 課 税	11 木造 1 在来 1 (軽減 1 控除 1)			
基準表CD 基 準 年	01 専用住宅・普通建 3 平成 3年	課 税 年 過 年 度	4.07 (11-) 2 年間	① 4.06-11 ② 4.05-11 ③ ④ ⑤		
床面積㎡ 登記面積 課税面積	1 F 100.00 100.00	2 F 50.00 50.00	以外 合計 150.00 150.00	軽減面積 100.00		
補正項目	屋根軒出 45 cm	屋根面積 30.25坪 (99.99㎡)	小壁高 60 cm	部屋数 7 (1 部屋 21.42 ㎡)		

初期値として、調査台帳の内容が表示される。現地家屋調査の結果にあわせ、課税面積等を入力する。部分のみ入力・修正可能である。また、下段の「補正項目」を入力することにより、該当部別の補正項目が自動補正される。

画面《3》【部別選択／評価計算】

2110 家屋評価システム

【部別選択／評価集計】

木造家屋（部別計算）
95.12.15 13:00:00

調査番号

50001-0

資産番号

170001-00-00

元町

1-

3-

1

川越 太郎

部 別		平均 評 点	補 正	補 正 評 点
010 屋根	★			
012 天窓	★			
020 基礎	★			
030 その他工事	★			
040 外壁	★			
050 柱	★			
062 玄関ユニット	★			
060 建具	★			
070 床間	★			
071 造作	★			
080 内壁	★			
090 天井	★			
100 床・床組	★			
110 建築設備・総合	★			
111 建築設備・項目別	★			
112 建築設備・その他	★			

合計評点
再建築費
1㎡単価

評価額

特例後

固定税
都計税
合 計

軽減税
軽減後

取得税

専用住宅・普通建
基準年 構造
主種類

再建補正
2×4 補正
経年減点
1点価格

資材入力・補正入力を行う部別「屋根～建築設備」までの部別の選択を行う。

また、入力（計算）の終えた部別までの評点数の合計値が表示される。

（注）当市では単位当たりの再建築費評点数を算出して、最後に床面積を掛けている。

画面《3－1》【資材入力・割合入力】

2120 家屋評価システム

【資材入力①・割合入力】

木造家屋（部別計算）
95.12.15 13:00:00

調査番号

50001

平均 評 点

補正

割合

補 正 評 点

部 別	010 屋根	12,880	0.66	100	8,500
-----	--------	--------	------	-----	-------

★★★資材名称★★★

No	資 材 名 称	平均 評 点	補正	割合	補 正 評 点
2	3 % 《計算単位 1= 坪 2=㎡ 3=%》 施工量	0	0.000	0.000	
1 004	日本瓦（中）	12,880	1.00	100	12,880

★★★補正項目★★★

補正名	増点	減点	補正	補正名	増点	減点	補正
600 屋根の形式	1.10	0.90	1.00	601 勾配の大小	1.00	0.90	1.00
602 軒出の大小	1.20	0.90	1.00	603 下屋の多少		0.80	1.00
604 施工の程度	1.10	0.90	1.00	607 建床率		0.50	0.66

画面《3》で選択した部別画面が表示され、以下の①～④までの作業を行う。

- ① 資料3の「木造家屋部分別評点調査表」をもとに、各該当する資材のコード番号を入力する。
- ② 資料4の平面図をもとに、その資材の使用量を坪・㎡・%のいずれかの入力方法を選択し、数値を入力する。

（使用量とは、その資材が使用されている区画の床面積を意味している。算出の仕方は、各計算者が調査表と平面図を見ながら電卓で手計算する。この点においては家屋図形システムを取り入れていないため、処理に若干時間を必要とする）

坪・㎡で入力した場合も、自動で割合（％）表示され、１００％をオーバーするとエラーメッセージが表示される。

- ③ 古材補正等の資材の補正を行う場合は各資材ごとの補正欄で補正する。
- ④ 部別の補正項目部分にて数値を確認（通常は初期値１．００、必要に応じて手入力して変える）する。

以上の作業をおえ、更新させることによって部別の評点数が確定され、画面《３》の部別選択画面へ戻る。

ここで補正項目について自動補正させている項目について部別ごとに示すと左表のとおりである。

屋 根	軒出 ・ （建床率）
基 礎	（建床率）
外 壁	二階率の大小
柱	柱の長さ
内 壁	間仕切の多少・柱の長さ

多くの自治体において評価計算システムを取り入れているが、その目的の一つとして「担当者間の評価のバラツキをなくす」ということをうたっている。そのため補正項目の大部分をより理論的（統計的）に数値化して自動補正化させている（例えば、建具の大小本数を入力したりして）。しかし、当市では今のところ左表のとおりであり、その他の補正項目については内部での「事務取決め」というかたちで行っている。

第４表

画面《３－２》【資材入力・個数入力】

2130 家屋評価システム

【資材入力② 個数入力】

木造家屋（部別計算）
95.12.15 13:00:00

調査番号 50001

平均 評 点

補 正

割 合

補 正 評 点

部 別	112 建築設備・その他				
-----	--------------	--	--	--	--

NO	資材名称 補正名	増点／減点	補 正	標準評点 資材評点	資材 連乗	個数	補正評点
1	044 浴槽・ステンレス製 600	1.50 0.80	1.20	118.600 118.600	1.00 1.20	1	948
2							

項目別評点方式として便器・浴槽・排気扇等の資材コード番号及び個数を入力する。

画面《3-3》【資材入力③ 設備入力】

2140 家屋評価システム

【資材入力③ 設備入力】

木造家屋（部別計算）
95.12.15 13:00:00

調査番号 50001-0

	平均評点	補正	割合	補正評点
部 別 110 建築設備・総合	2,983	1.00		2,983

3 基準年 150.00 m²
1 1→全項目選択（床面積） / 2 →個別選択（近似値）

★★★資材項目★★★

設備CD	設備名	評点数
1	電 気 給 水 排 水	
2		
3		
4		

★★★補正項目★★★

補 正 名	増点	減点	補正
600 施工量の多少	1.30	0.80	1.00
601 施工の程度	1.30	0.80	1.00

総合評点方式を採用。床面積按分による自動計算。住宅系の新築家屋については自動セットされる。増築家屋等それ以外は必要なものの設備コード番号を入力する。

画面《3》【部別選択／評価計算】

2110 家屋評価システム

【部別選択／評価集計】

木造家屋（部別計算）
95.12.15 13:00:00

調査番号 50001-0

資産番号170001-00-00

元町 1- 3- 1

川越 太郎

部 別		平均評点	補 正	補正評点
010 屋根	★	12,880	0.66	8,500
012 天窓				
020 基礎	★	13,740	0.50	6,870
030 その他工事	★	4,140	1.30	5,382
040 外壁	★	7,800	0.84	6,552
050 柱	★	5,324	1.00	5,324
062 玄関ユニット				
060 建具	★	6,010	1.00	6,010
070 床間	★			164
071 造作	★			2,483
080 内壁	★	22,042	0.90	19,837
090 天井	★	16,037	1.00	16,037
100 床・床組	★	19,081	1.00	19,081
110 建築設備・総合	★			2,983
111 建築設備・項目別				
112 建築設備・その他	★			777

合計評点 100,000
再建築費 100,000
1 m²単価 80,000

評価額 16,000,000

特例後

固定税 224,000
都計税 48,000
合 計 272,000

軽減税 112,000
軽減後 160,000

取得税 300,000

専用住宅・普通建
基準年 03 構造 11
主種類 01 工法 1

再建補正 1.00
2×4 補正0.90
経年減点 0.8000
1点価格 1.00

部別の計算が終了すると、各部別名の所に「★」が表示される。計算誤り等訂正が生じ、やり直しが必要な場合は部別ごと個別に、もしくは一括で全部別の内容を削除することが可能である。もちろん削除しなくても、各部別の修正を随時各部別を開いて行える。

画面《4》【評価替計算】

2120 家屋評価システム

【 評価替計算 】

木造家屋（部別計算）
95.12.15 13:00:00

調査番号	50001-0	資産番号	170001-00-00	元町	1- 3- 1	川越 太郎
------	---------	------	--------------	----	---------	-------

↓評価額減額 ★=6年度特別補正 0.97

年 度	当初 再建	再建 補正	上昇 率	基準年 再 建	経年減 点補正	1 点 価格	基準年 ㎡単価	決 定 1 ㎡単価	評 価 額

基準年ごとの㎡単価が計算され、前基準年㎡単価と比較して各基準年の㎡単価が決定される。比較してどの㎡単価が使われたかは「*↓☆」でマーク表示される。

*：前基準年㎡単価を採用 ↓：当基準年㎡単価を採用 ☆：6年度特別補正を採用

画面《5》【異動票作成】

2120 家屋評価システム

【 異動票作成 】

木造家屋（部別計算）
95.12.15 13:00:00

調査	50001-0	資産	170001-00-00	元町	1- 3- 1	川越 太郎
----	---------	----	--------------	----	---------	-------

★共通項目

課税年	4.07	主種類	01	異動事由	21	税変	21	軽減	11	未送信	1
-----	------	-----	----	------	----	----	----	----	----	-----	---

★現年度項目

増 築	同 棟	課 種	課税床面積 1 F 2 F	区 分	戸 数	軽 戸	控 戸	CD -	軽減・特例 期間 軽減面積	非 課 税 減 免
00	-	00	01	100.00 100.00		1	1	1	11 - 120.00	
	-								-	
	-								-	

★過年度項目

増	同	過年度する年度 — 軽減 C D	軽減面積
00	-	00 4.06 - 11 - - - -	120.00
	-	- - - - -	
	-	- - - - -	

計算結果に基づき異動票を作成する。一棟で種類を複数に（例えば店舗・事務所といったように）分ける場合は、ここで異動票を分割する。

画面《6》【現年過年度税額計算】

2120 家屋評価システム

【現年過年度税額計算】

木造家屋（部別計算）
95.12.15 13:00:00

調査	50001-0	資産	170001-00-00	元町	1-	3-	1	川越	太郎
----	---------	----	--------------	----	----	----	---	----	----

固定資産税／都市計画税

市調 1 軽減特例 11-01

	固定資産税円	都市計画税円	合計税額円	軽減税円	軽減後 円
現 年					
年 年					
過 計					
合 計					

不動産取得税

増 同 課	床面積㎡	控戸	再建築費	1 点	評価額千円	控除 千円	率%	税額 千円
-								
合 計								

計算結果に基づき、税額計算が行われる。

不動産取得税については、あくまでも参考程度として表示しているものである。

以上が終えたら、計算書を印刷し、調査台帳を整理して終了となる。

2. その他の計算方法を選択した場合について

画面展開については、第9図のとおりであり入力仕方に次のような違いがある。

- 「2. 非木造計算」 部別及び明確・不明確計算の区分により、資材入力が7パターン・補正入力が6パターンに分かれている。特に補正項目については数が多く、また、上限下限があったり、数値の併用入力が不可の場合があったりと複雑多岐にわたっているため、補正值算出のための計算式を独自のファイルとしてプログラム管理している。
- したがって、システムを作成するにあたって各補正項目の分析、分類が重要且つ煩雑な作業であった。
- 「3. 木造住宅計算」 比準コード番号を入力し、加算として設備等を個数入力する。
- 「4. プレハブ計算」 比準コード番号を入力し、加算として設備等を個数入力する。
- 「5. 類似家屋計算」 標準家屋の調査番号を入力する。
- 「6. 手計算計算」 合計評点数（㎡当たり）を入力する。

V その他のシステムについて

その他のシステムのメニューとして、「〔30〕マンション」、「〔50〕評価替計算」及び「〔70〕データ管理」

について概略を説明する。

1. メニュー・〔30〕マンション

区分所有に係る家屋（マンション）については共用部分があるため、その共用部分の按分処理を必要としている。
通常の家屋では評価計算システムの流れの中で「異動票」が作成されるが、マンションの場合は特別に「マンション番号」と呼ぶ番号を入力することにより、異動票作成画面をとばして計算書が印刷可能となっている。
一般的な例としての処理手順を示す。

別棟部分は A棟居住 者の共用	本体 A	別 棟							
	<table><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>								
一棟本体	手 順 1	(手順1) A棟の本体部分及び本体内部の共用（規約共用）部分の情報を登録する。							
一棟共用	手 順 1	同じく、別棟共用部分の情報を登録する。							
一戸処理・表	手 順 2	(手順2) A棟の「一戸毎の専有情報」を一戸処理（表入力）にて登録する。専有部分の床面積や家屋番号を個々に入力する画面であり、共通する部分は複写することが出来る。							
按分処理	手 順 3	(手順3) 按分処理を行い、法的共用部分及び別棟部分の面積按分を行う。 (件数にもよるが、数十秒で終わる)							
按分情報	手 順 3	按分結果を按分情報確認画面で確認する。							
一戸処理・戸別	手 順 4	(手順4) 必要があれば一戸毎の共用部分の修正をこの画面で行う。							
異動票作成	手 順 5	(手順5) 異動票データを作成する。							

以上の処理を終えたら、「戸別情報印刷」にて読み合わせ確認リスト（一戸毎の所在地・構造・面積 等のでているリスト）を印刷し、確認する。そして、「台帳印刷」にてA4版サイズの用紙に印刷しファイルする。旧システムのマンション処理ではリストからの手処理による転記であった。この点でも大分時間が短縮された。
異動票作成後の異動データのホストへの登録は、今までに述べたとおり他と同じく、「ホスト連携」のホスト送信となる。

2. メニュー・〔50〕評価替計算

新基準の評点数に置き換えて計算させ、変動率を算出させる作業である。
処理手順を見ると、
① 過去の計算済家屋を、構造・種類別に抽出する。このとき、建築年・課税床面積・件数等を入力し抽出範囲を指定できる。
② 抽出した物件の個々の床面積・再建築費といった明細が表示される。
③ 必要とする物件を選択する。
④ 新基準の評点数に置き換えて計算させ、変動率を算出させる。
ここでは、データを再建築費順・床面積順・変動率順に並び替えできる。
⑤ 資材の統廃合により資材コードが変更されたため、再建築費が正しく計算されていない等、計算された再建築費を修正する必要がある場合は、修正画面で修正する。

以上の作業によって変動率（一般的には上昇率と呼んでいる）の決定に必要なデータを得ることができる。実際の操作はまだこれから（平成9年度評価替で初めて）になるわけであるが、「〔70〕データ管理」とともに、新システムにおいて大きく進歩したシステムであり、これによって事務が大幅に省力化されることとなる。

3. メニュー・〔70〕データ管理

ここには、計算を行うにあたっての基本データが管理されている。基準年に関係なく変更が生じたときに修正や追加・削除を行う「共通データ管理」部分と、基準年が変わったときに、データの修正や追加・削除を行う「基準年別デー

タ管理」の2つに分かれている。「共通データ管理」の例としては、「年号・調査名・税率・軽減率・構造名等」である。「基準年別データ管理」の例としては、「資材評点数・経年減点補正率・上昇率・補正内容等」である。

旧システムでは、このデータ管理について整理されておらず、場合によってはプログラムで対応されていたりと修正等が生じた時に判りづらいという問題があった。新システムではこのことを念頭に判りやすいように整理統合した。また、新システムにおいては部分的に複写機能を取り入れ、新基準年のデータ作成時の作業の時間短縮を可能とした。このメニューの操作は、電算担当者のみ扱うこととしている。

VI おわりに

最後に、現家屋評価システムの問題点と、今後の課題について述べる。

新システムが稼働してから課税年度にして早くも2年（平成7、8年度課税）が終わろうとしている。今まで、一部基本的な数値の入力もれなど幾つか問題が発生したが、その都度内部で処理したり、または開発会社に依頼してプログラムのチェックを行い対応してきた。また、異動データが増加するに従いホスト連携時の異動データの画面表示が予想以上に遅くなっており、今後システムの対応ができれば行いたい。

今後の近い問題としては、平成9年度新基準年評価替に対するシステム対応である。一つは、評価システムの「データ管理」項目での新基準年のデータ作成（資材評点数等の入力）、もう一つは「評価替計算」項目を使っての上昇率の算定である。いかにスムーズにこなすかという問題である。

システムの画面の表示・展開方法については、当初は各種の情報を必要に応じて画面を分割して表示させる方法を考えていたが、オフコン仕様のため及び開発費用とのかねあいにより、当システムに落ち着いた。今後、画面のカラー化など表現方法の改造も必要と思われる。また、家屋平面図の作成にあたっては、当市では今のところ手書きでありその平面図をもとに各資材の使用量を電卓計算している。今後これが家屋図形システムのような形でO A化されてくるとなると、評価計算システムと家屋図形システムとの一体化も考える必要がある。

新システムの開発にあたって特には、他の自治体のシステムの視察など具体的な調査は行っていなかった。したがって、今具体的に家屋評価のシステムがどういった方向に向かおうとしているのか掴んでいない状態である。多額の費用を使ってシステムを開発しているわけであり、簡単に新しいものに飛びつくわけにはいかない。が、といて、いつまでも古いものにこだわってはおられず、より良いものを求めて学んでいかなくてはならない。

今回このような形で、当償却資産研究委員会において調査研究の一事例として取り上げて頂いたわけであるが、これを機会に多くの方に御意見を頂ければ幸いである。

參考資料

家屋異動票

⑤

[illegible]

資料 1

川 資 税 免 第 号

川 越 市 役 所 資 産 税 課 長

川越市
資産税課
長

固定資産税の家屋調査について

家屋を取得（新築・増築）しますと所有者に固定資産税が課税されますが、その評価額・税額を算出するため、家屋内に立ち入り、間取り・仕上げ等を調査させていただく必要があります。

つきましては、誠に恐縮ですが、下記の日に調査員が伺いますのでよろしくお願い致します。

なお、調査及び説明は30分ほどで終了しますが、当日所有者または代理の方の立ち会いをお願い致します。

調 査 の 日	
家屋の所在地	
調 査 の 内 容	外部の仕上げ・内部の仕上げ・間取り・建築設備など

＊ 当日ご都合が悪い場合は、調査の日を変更いたしますので、ご都合のよい日を至急ご連絡ください。

<連絡先> 川 越 市 役 所 資 産 税 課 家 屋 係
 ☎ 0 4 9 2 - 2 4 - 8 8 1 1 （内線）2 3 5 8 ・ 2 3 5 9

資料 2

木造家屋部分別評点調査表

調査番号		調査年月日		調査員		家屋所在地		所有者住所		所有者氏名		基準表コード		01 専用住宅		25 工場		26 倉庫		27 附属家戸数		28 簡易附属家		1.新築 2.増築		現況床面積		用途()		用途()		自動補正項目		屋根軒出		cm	
04 共同住宅		06 併用住宅		18 事務所		20 店舗		57-60-63 03-06-09		建築年月		通年度課税		軽減面積		1 F		1 F		2 F		3 F		合計		1 F		1 F		1 F		1 F		1 F		1 F	
外筆		外名		外筆		外名		外筆		外名		外筆		外名		外筆		外名		外筆		外名		外筆		外名		外筆		外名		外筆		外名		外筆	
001		002		003		004		005		006		007		008		009		010		011		012		013		014		015		016		017		018		019	
020		021		022		023		024		025		026		027		028		029		030		031		032		033		034		035		036		037		038	
039		040		041		042		043		044		045		046		047		048		049		050		051		052		053		054		055		056		057	
058		059		060		061		062		063		064		065		066		067		068		069		070		071		072		073		074		075		076	
077		078		079		080		081		082		083		084		085		086		087		088		089		090		091		092		093		094		095	
096		097		098		099		100		101		102		103		104		105		106		107		108		109		110		111		112		113		114	
115		116		117		118		119		120		121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132		133	
134		135		136		137		138		139		140		141		142		143		144		145		146		147		148		149		150		151		152	
153		154		155		156		157		158		159		160		161		162		163		164		165		166		167		168		169		170		171	
172		173		174		175		176		177		178		179		180		181		182		183		184		185		186		187		188		189		190	
191		192		193		194		195		196		197		198		199		200		201		202		203		204		205		206		207		208		209	
210		211		212		213		214		215		216		217		218		219		220		221		222		223		224		225		226		227		228	
229		230		231		232		233		234		235		236		237		238		239		240		241		242		243		244		245		246		247	
248		249		250		251		252		253		254		255		256		257		258		259		260		261		262		263		264		265		266	
267		268		269		270		271		272		273		274		275		276		277		278		279		280		281		282		283		284		285	
286		287		288		289		290		291		292		293		294		295		296		297		298		299		300		301		302		303		304	
305		306		307		308		309		310		311		312		313		314		315		316		317		318		319		320		321		322		323	
324		325		326		327		328		329		330		331		332		333		334		335		336		337		338		339		340		341		342	
343		344		345		346		347		348		349		350		351		352		353		354		355		356		357		358		359		360		361	
362		363		364		365		366		367		368		369		370		371		372		373		374		375		376		377		378		379		380	
381		382		383		384		385		386		387		388		389		390		391		392		393		394		395		396		397		398		399	
400		401		402		403		404		405		406		407		408		409		410		411		412		413		414		415		416		417		418	
419		420		421		422		423		424		425		426		427		428		429		430		431		432		433		434		435		436		437	
438		439		440		441		442		443		444		445		446		447		448		449		450		451		452		453		454		455		456	
457		458		459		460		461		462		463		464		465		466		467		468		469		470		471		472		473		474		475	
476		477		478		479		480		481		482		483		484		485		486		487		488		489		490		491		492		493		494	
495		496		497		498		499		500		501		502		503		504		505		506		507		508		509		510		511		512		513	
514		515		516		517		518		519		520		521		522		523		524		525		526		527		528		529		530		531		532	
533		534		535		536		537		538		539		540		541		542		543		544		545		546		547		548		549		550		551	
552		553		554		555		556		557		558		559		560		561		562		563		564		565		566		567		568		569		570	
571		572		573		574		575		576		577		578		579		580		581		582		583		584		585		586		587		588		589	
590		591		592		593		594		595		596		597		598		599		600		601		602		603		604		605		606		607		608	
609		610		611		612		613		614		615		616		617		618		619		620		621		622		623		624		625		626		627	
628		629		630		631		632		633		634		635		636		637		638		639		640		641		642		643		644		645		646	
647		648		649		650		651		652		653		654		655		656		657		658		659		660		661		662		663		664		665	
666		667		668		669		670		671		672		673		674		675		676		677		678		679		680		681		682		683		684	
685		686		687		688		689		690		691		692		693		694		695		696		697		698		699		700		701		702		703	
704		705		706		707		708		709		710		711		712		713		714		715		716		717		718		719		720		721		722	
723		724		725		726		727		728		729		730		731		732		733		734		735		736		737		738		739		740		741	
742		743		744		745		746		747		748		749		750		751		752		753		754		755		756		757		758		759		760	
761		762		763		764		765		766		767		768		769		770		771		772		773		774		775		776		777		778		779	
780		781		782		783		784		785		786		787		788		789		790		791		792		793		794		795		796		797		798	
799		800		801		802		803		804		805		806		807		808		809		810		811		812		813		814		815		816		817	
818		819		820		821		822		823		824		825		826		827		828		829		830		831		832		833		834		835		836	
837		838		839		840		841		842		843		844		845		846		847		848		849		850		851		852		853		854		855	
856		857		858		859		860		861		862		863		864		865		866		867		868		869		870		871		872		873		874	
875		876		877		878		879		880		881		882		883		884		885		886		887		888		889		890		891		892		893	
894		895		896		897		898		899		900		901		902		903		904		905		906		907		908		909		910		911		912	
913		914		915		916		917		918		919		920		921		922		923		924		925		926		927		928		929		930		931	
932		933		934		935		936		937																											

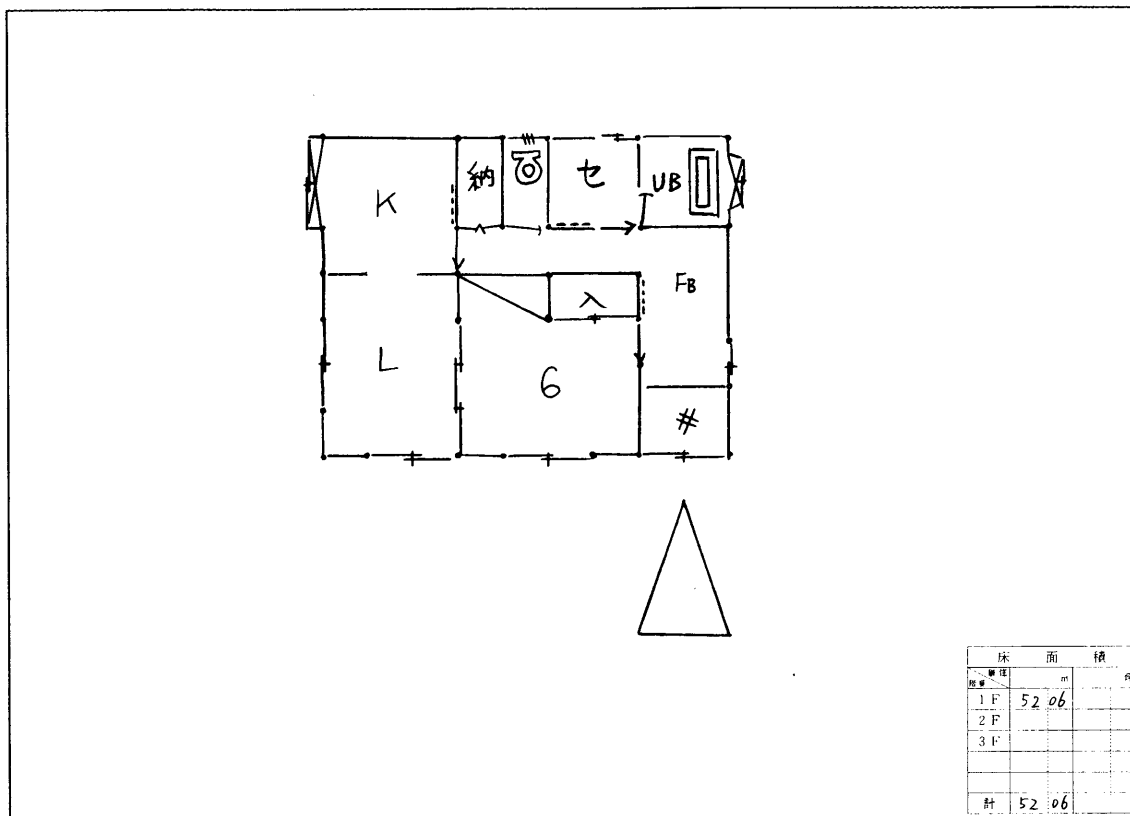
小 型 建 物	造 型 等	造 成 に あ る 上 仕 工	中 仕 工 上	大 建 壁	窓 仕 上 工	壁 仕 上 工 (本四ツ)	壁 仕 上 工 (本四ツ)	合										新 色 垂 吊 鉄 板 成 型 等	7 A ニ ミ ス ス テ ン ス 板	補 正 率	補 正 率
								ラ ン	な ら	プ リ ン ト	ク ロ ス	和 風 壁	窓 仕 上 工	窓 仕 上 工	窓 仕 上 工	窓 仕 上 工	窓 仕 上 工				
000	内	001	002	003	004	005	007	009	555	072	073	074	075	076	077	078	120	121	122	123	125
		人 造 石	角タイル (100mm)	角タイル (150mm)	角タイル (200mm)	小口二丁 掛タイル	モザイクタイル	モザイクタイル	テラゾー	大理石貼	木 指 張	吸 音 板	合成樹脂板	鉄板なし	鉄板あり	鉄板あり	鉄板あり	鉄板あり	鉄板あり	鉄板あり	鉄板あり
		010	011	012	013	014	015	016	017	018	019	020	021	022	023	024	025	026	027	028	029
		030	031	032	033	034	035	036	037	038	039	040	041	042	043	044	045	046	047	048	049
		050	051	052	053	054	055	056	057	058	059	060	061	062	063	064	065	066	067	068	069
		070	071	072	073	074	075	076	077	078	079	080	081	082	083	084	085	086	087	088	089
		090	091	092	093	094	095	096	097	098	099	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
		110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129
		130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149
		150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169
100	天 井	001	002	003	004	005	006	007	008	009	010	011	012	013	014	015	016	017	018	019	020
		021	022	023	024	025	026	027	028	029	030	031	032	033	034	035	036	037	038	039	040
		041	042	043	044	045	046	047	048	049	050	051	052	053	054	055	056	057	058	059	060
		061	062	063	064	065	066	067	068	069	070	071	072	073	074	075	076	077	078	079	080
		081	082	083	084	085	086	087	088	089	090	091	092	093	094	095	096	097	098	099	100
		101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
		141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
		161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
100	床	001	002	003	004	005	006	007	008	009	010	011	012	013	014	015	016	017	018	019	020
		021	022	023	024	025	026	027	028	029	030	031	032	033	034	035	036	037	038	039	040
		041	042	043	044	045	046	047	048	049	050	051	052	053	054	055	056	057	058	059	060
		061	062	063	064	065	066	067	068	069	070	071	072	073	074	075	076	077	078	079	080
		081	082	083	084	085	086	087	088	089	090	091	092	093	094	095	096	097	098	099	100
		101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
		141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
		161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
100	衛 生 設 備	001	002	003	004	005	006	007	008	009	010	011	012	013	014	015	016	017	018	019	020
		021	022	023	024	025	026	027	028	029	030	031	032	033	034	035	036	037	038	039	040
		041	042	043	044	045	046	047	048	049	050	051	052	053	054	055	056	057	058	059	060
		061	062	063	064	065	066	067	068	069	070	071	072	073	074	075	076	077	078	079	080
		081	082	083	084	085	086	087	088	089	090	091	092	093	094	095	096	097	098	099	100
		101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
		141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
		161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
100	給 水	001	002	003	004	005	006	007	008	009	010	011	012	013	014	015	016	017	018	019	020
		021	022	023	024	025	026	027	028	029	030	031	032	033	034	035	036	037	038	039	040
		041	042	043	044	045	046	047	048	049	050	051	052	053	054	055	056	057	058	059	060
		061	062	063	064	065	066	067	068	069	070	071	072	073	074	075	076	077	078	079	080
		081	082	083	084	085	086	087	088	089	090	091	092	093	094	095	096	097	098	099	100
		101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
		141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
		161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
100	電 気 設 備	001	002	003	004	005	006	007	008	009	010	011	012	013	014	015	016	017	018	019	020
		021	022	023	024	025	026	027	028	029	030	031	032	033	034	035	036	037	038	039	040
		041	042	043	044	045	046	047	048	049	050	051	052	053	054	055	056	057	058	059	060
		061	062	063	064	065	066	067	068	069	070	071	072	073	074	075	076	077	078	079	080
		081	082	083	084	085	086	087	088	089	090	091	092	093	094	095	096	097	098	099	100
		101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
		141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
		161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
100	給 水	001	002	003	004	005	006	007	008	009	010	011	012	013	014	015	016	017	018	019	020
		021	022	023	024	025	026	027	028	029	030	031	032	033	034	035	036	037	038	039	040
		041	042	043	044	045	046	047	048	049	050	051	052	053	054	055	056	057	058	059	060
		061	062	063	064	065	066	067	068	069	070	071	072	073	074	075	076	077	078	079	080
		081	082	083	084	085	086	087	088	089	090	091	092	093	094	095	096	097	098	099	100
		101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
		141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
		161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
100	電 気 設 備	001	002	003	004	005	006	007	008	009	010	011	012	013	014	015	016	017	018	019	020
		021	022	023	024	025	026	027	028	029	030	031	032	033	034	035	036	037	038	039	040
		041	042	043	044	045	046	047	048	049	050	051	052	053	054	055	056	057	058	059	060
		061	062	063	064	065	066	067	068	069	070	071	072	073	074	075	076	077	078	079	080
		081	082	083	084	085	086	087	088	089	090	091	092	093	094	095	096	097	098	099	100
		101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	1								

家屋課税台帳 (家屋補充課税台帳)

川 越 市

[illegible]

家屋平面図



浜松市における土地評価システム

浜松市財政部資産税課

土地第二係長 小杉俊司

○ 浜松市の近況

昨年、静岡県西部地方拠点都市地域として浜松市を中心とした22市町村がその指定を受ける中、当市は「産業と文化の調和ある豊かな人間都市づくり」を基本理念に三遠南信広域交流圏の中核都市として発展を続けています。本年度は、第三次浜松市総合計画新基本計画の最終年度にあたり、「高度な産業・技術が集積する都市」、「人・物・情報が交流する都市」及び「世界の音楽文化が薫る都市」を念頭に、21世紀を展望したプロジェクトの都心部における推進拠点として産業と文化を象徴するアクトシティの完成、産・学・住・遊の調和のとれた浜松地域テクノポリス構想としての中心である都田テクノポリス事業の完了、また浜名湖頭脳公園においては浜名湖国際頭脳センターの研究施設がその活動を始める等それぞれの施設が連携しながら順調にまちづくりの整備が進められてきたところであります。そして現在は、一人ひとりが真に豊かさを感じられる市民社会の実現に向け情報通信基盤の整備をはじめとする第四次浜松市総合計画の策定に着手し、また一方においては平成8年度に予定されている中核市の指定に対し着々と準備を進めている状況にあります。

昭和20年6月17日深夜から始まる太平洋戦争での浜松大空襲とおびただしい数の艦砲射撃は浜松市内を一瞬にして一面の焼け野原と化したものですが、県庁所在地でもなく大都市の近郊でもない浜松市が今や人口56万余人を数え国内第18位に位置する都市として成長してきた現実是全国的にも珍しく、なお増え続ける人口はそのまま当市の発展を物語っているものと考えています。

I 土地評価システム導入の経緯

東海道新幹線の開通が昭和39年であったと記憶していますが、当市におけるコンピューターの導入はその翌年の昭和40年12月に行われました。その導入にあたっては、当時企画課長でありました現在の栗原市長が行政事務の効率化や意思決定支援等に関する活用方法について検討され、導入推進役として多大なご尽力をいただきました。初代コンピューターはTOSBAC4300を自己導入し、電子計算課の職員自らによるプログラムの開発により各種の業務を処理する、いわゆる全面内部処理方式としてその第一歩をしるしたもので、導入の時期としては地方公共団体の中でも比較的早いものと考えています。この大型電子計算機に対し当市の土地業務がどのように対応しあるいは活用してきたのか、エピソード等も交えその前夜にまで遡って振り返ってみたいと思います。

1. 導入以前（昭和41年度以前）

当時は、当市ばかりではなかったものと思いますが、昭和38年度旧賃貸等級による評価額計算や昭和39年度の評価替え計算等については、その全てが資産税課50余名の職員による手計算でした。それは、まず自分の担当する町の土地一筆ごとに算盤やタイガー計算機（卓上の機械式手動計算機）を使って評価額、課税標準額を計算し、「土地一筆個票」へその計算結果を記載します。記載し終えた段階で町ごとの集計及び全市の総集計を行い、その後個票を所有者ごとに分類・整理し評価額、課税標準額を名寄帳へ転記・集計することにより当該年度の税額計算を行うこととしていました。

しかし、税額計算へ入る前に町ごとによる全市総集計と所有者ごとに名寄帳から算出される全市総集計とが、合ってい

ることを確認しなければなりません。これがなかなか一発では合わず、転記ミスのチェックや集計等の検算を何回も強いられることとなり、汗みどろ・喧嘩もんかの作業で当時の職員は非常に苦勞をしたものでした。兎にも角にも集計の確認作業を終え、名寄帳の課税標準額や税額等を納税通知書に転記することによりその発送に至ることができたものであります。このような手作業は昭和40年12月にコンピューターが導入されたといえども、そのセットアップの完了をみるまでの昭和41年度当初課税まで続けざるを得なかったものでありました。当時の手作業を経験し、それに汗した先輩諸氏の方々は算盤をはじく手の動きは自ずと早くなり、また今もって転記も迅速かつ正確で我々若い者には到底及びもつきません。コンピューターが普及した今となつては、いろいろ懐かしく思い起こされる方がいらっしゃるものと思います。

2. 導入準備事務及び土地MT（土地マスターテープ）の完成（昭和41年度）

資産税業務の電算化については昭和40年6月から約一年の歳月を費やして検討され、いよいよ自己開発によるプログラムが電子計算課で完成し土地一筆情報の入力態勢が整えられました。これと平行して資産税課においては総力を挙げて昭和41年1月1日現在の課税対象土地全件（当時は約47万件であった。）について連記式の「土地入力連絡票」の記入作業を行い、……その入力は当然紙テープレベルでしたが、……これによる磁気テープの作成をもって一応土地MTの完成をみることとなりました。入力内容としては、手計算結果としての昭和41年度評価額、負担調整率及び昭和41年度課税標準額、その他に所在地番、地目、地積、納税義務者コード等各土地の基礎情報のみであり、コンピューターによる計算条件も“単に入力された昭和41年度課税標準額に負担調整率を乗じて昭和42年度課税標準額を算出する程度”のごく初歩的・単純なものでした。もちろん分合筆、所有権移転等昭和41年中の年間異動の処理も可能としていました。このことから、昭和41年度がバッチ処理期における土地課税システムとしての“始動の年”であったとすることができます。

3. バッチ処理前期（昭和42年度～昭和46年度）

前記のとおり昭和41年度においては、電子計算課でのプログラムの作成、また資産税課における土地入力連絡票の作成そしてその入力を行ったものですが両者における事務量は非常に膨大なものでした。その成果として、まずは昭和42年度当初課税に至ったものですがコンピューターによる課税標準額・税額等の計算、名寄せ処理あるいはその後の名寄帳、納税通知書をはじめとする各種必要帳票のプリント等々、手作業時代に比較すると隔世の感があり、ごく初歩的・単純なものではありましたがまぎまぎと機械の威力を見せつけられ、“評価に値するもの”であったと言っても過言ではありませんでした。翌昭和43年度当初課税についても順調に稼働しましたが、いよいよ機械化後初めての昭和45年度評価替えが到来することとなり資産税課の職員は新評価額及び負担調整率の計算、そしてその計算結果の入力作業に忙殺され、ほとんど毎日が残業という非常に多忙な時期を迎えました。しかし、全員の努力の末無事にこの評価替え作業を乗り越え、昭和45年度当初課税に至ることができたものであります。そして、この頃から評価替え事務及び異動物件の処理を含む年間業務の省力化・簡素化が叫ばれるようになり“コンピューターのより高度で応用力のある活用方法が求められるとき”を迎えることとなりました。

4. 「土地評価システム」へのシステム変更（昭和46年度）

ここで初めて「土地評価システム」という言葉を使わせていただきますが、昭和46年度においてプログラムの変更及び計算に必要とされる項目（以下「評価基本項目」という。）の入力を行うことにより、コンピューター内部で一筆ごとに評価額、負担調整率及び課税標準額等の計算を可能にしました。その主たる変更点は「評価コードMT」の新設であり、また土地MT内にそのマッチングキー（評価基本項目として入力された「評価コード」）を設定したことにあります。

そして、このシステム変更時点から現在に至るまで幾多の改良が加えられることとなりますが、当市における『土地評価システムの原点』は、ここで築き上げられたものであると認識しているところです。

具体的には、電子計算課における新プログラムの作成（更新プログラム、計算プログラムあるいは名寄せをはじめとする当初課税プログラム等）及び資産税課における入力条件・計算条件等各種仕様書の作成、評価基本項目のデータ記入作業等々が挙げられ、昭和46年度も殺人的スケジュールを消化しなければならない年度でした。その計算条件書の作成にあたって、昭和39年度及び昭和45年度の固定資産税及び都市計画税の負担調整率をアルファベット1文字で表す負担調整率組合せ表（コンピューター内部の計算は負担調整率テーブルから引用することとなっており、土地MT内はその英字1文字を持っているのみです。）を考案しましたが、このアイデアを考えていた職員は、オートバイでの帰宅途上そのことで自宅を通り過ぎてしまったことがあったほどでした。今となってはシステム変更当時の苦労話の語り草となっているものであります。話が少しく余談になりましたが、昭和46年度におけるシステム変更は当市土地評価システムの根源として位置付けることができるため、その評価額計算等に関し少々紙面を割かせていただきます。

（1）評価コードMT（評価コードマスターテープ）

当市の宅地の評価方法は、市内中心部一円を市街地宅地評価法地区（以下「市街地評価地区」という。）とし、周辺部地域はその他の宅地評価法地区（以下「その他評価地区」という。）としています。それぞれについて調査区を設定しこれにNo.を付し、なおかつその細分類として市街地評価地区は各街路ごとに路線No.を、その他評価地区は標準地No.を設定し市内全域の宅地評価体系を構成させています。また、山林、池沼についても同様に状況類似地区を分類しそれぞれに調査区No.及び標準地No.を設定しています。これらの評価体系を系統化し整理したものが評価コードMTと言えますが、このMTは次の内容により作成しました。

No.	項 目		種別	桁数	内 容		
1	評価コード	地 目 判 別	英字	1	宅地：A、山林：D、池沼：Fとし地目の別を判定します。		
2		調 査 区 No.	数字	3	本番2桁+枝番1桁	地目判別とを合わせ 「評価コード」と呼称します。	
3		路 線 ・ 標 準 地 No.	〃	4			本番3桁+枝番1桁
4	用 途 コ ー ド		〃	2	高商:11, 普商:12, 併住:13, 普住:15, 村落:20 等		
5	昭和39基準年度単価（坪）		〃	7	入力単位は「坪当たり」でした。		
6	〃（㎡）		〃	7	「坪当たり価格×0.3025」として算定します。		
7	昭和45基準年度単価（坪）		〃	7	5に同じ。		
8	〃（㎡）		〃	7	6に同じ。		

※ 昭和42基準年度は評価替えがなく、昭和39基準年度単価と同額であることから入力は省略しました。

（2）土地MT（土地マスターテープ）

土地評価システムの演算を可能にするためには、土地MT側へも一筆ごとにそれぞれの評価基本項目を入力する必要が生じました。それらのうち評価額の計算に係る項目を抽出すると次のものが挙げられます。

〔評価基本項目として入力したもの（評価額関連項目）〕

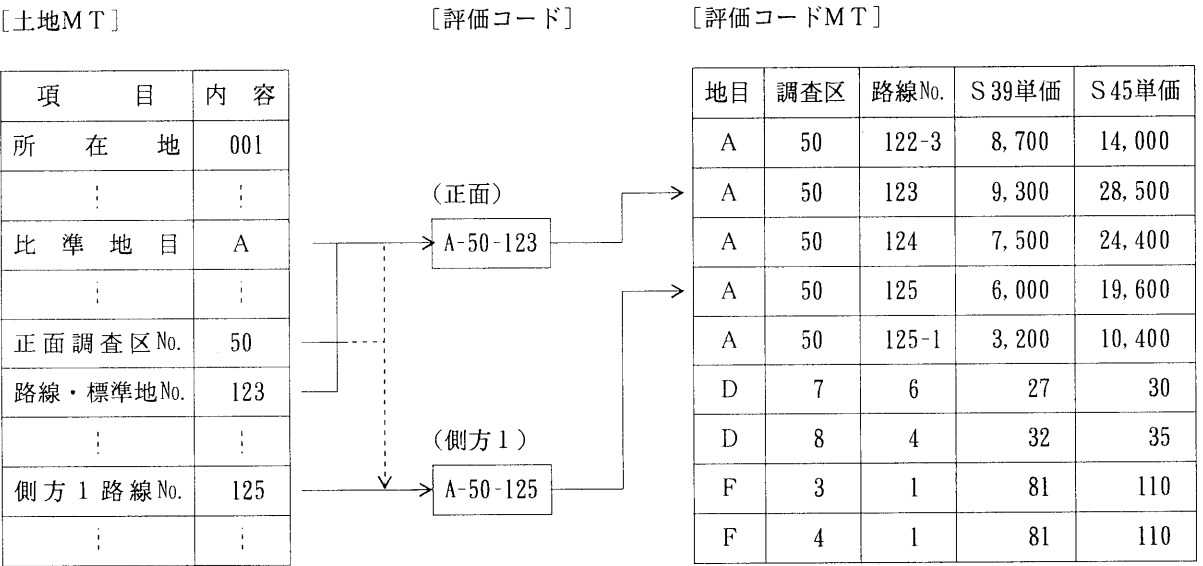
ア. 比準地目 イ. 造成費コード ウ. 正面調査区No. エ. 路線・標準地No. オ. 用途コード カ. 奥行価格逓減率
キ. 三角地補正率 ク. 奥行長・短補正率 ケ. 間口狭小補正率 コ. 不整形・無道路補正率 サ. その他比準割合
シ. 側方1路線・標準地No. ス. 奥行価格逓減率 セ. 角地加算コード
ソ. 側方2路線・標準地No. タ. 奥行価格逓減率 チ. 角地加算コード
ツ. 二方路線・標準地No. テ. 奥行価格逓減率 ト. 総合補正率

(3) 各筆における評価額の計算

各筆において評価額計算をなすべき場合は、地目の変換その他これらに類する特別の事情のある場合又は基準年度における評価替えのあった場合に限られるものです。ここでは年間の異動に関する前者に該当する土地についての計算方法について順を追ってみることとしますが、評価コードによる計算ができない地目もありますのでこれについては後程触れることとします。

ア. 各筆における基準年度単価の引抜き

前述のとおり、土地MTと評価コードMTとをマッチングさせることにより、各基準年度単価の引抜きが行われますが、このときのキーは土地MT側の情報による評価コード（「比準地目（＝地目判別）＋正面調査区No.＋路線・標準地No.」）として組み立てます。）とし、これにマッチする評価コードMT内の単価を引き抜くものです。なお、側方1，側方2及び二方に関しては、比準地目及び正面調査区No.を引用することによりその評価コードを組み立てる部分を異にするのみで、評価コードMTからの単価の引抜き原理は正面のそれと同様としています。また、評価コードMT内に入力されているものは、宅地、山林及び池沼のみの価格ですのでこれらの地目並びにこれらの地目に比準する土地についてその引抜きが可能となるものです。なお、当時のコンピューターはランダムアクセス処理ができなかったためシーケンシャル処理としています。その引抜き関係を例示すると次図のとおりとなります。



この場合の正面評価コードは「A-50-123」と定義付けされます。これをキーにして評価コードMT内での検索が行われ、マッチしたものについてその各基準年度単価を引き抜き、以後の評価額計算ステップへと導かれることとなります。この例での正面単価は昭和39基準年度においては 9,300円／㎡，昭和45基準年度においては28,500円／㎡及び側方1単価はそれぞれ 6,000円／㎡， 19,600 円／㎡が引き抜かれます。

イ. 正面路線 1 ㎡当たり価格の算出

上記により引き抜かれた正面単価に土地MT内の正面各補正率を連乗して正面路線 1 ㎡当たり価格を算出します。

ウ. 側方1路線 1 ㎡当たり価格の算出

正面と同様な原理により評価コードMTから引き抜かれた側方1単価に側方1奥行価格逓減率及び側方1路線影響加算率を連乗し、側方1路線 1 ㎡当たり価格を算出します。

エ. 側方2路線 1 ㎡当たり価格の算出

側方1路線 1 ㎡当たり価格の算出と同様な方法により側方2路線 1 ㎡当たり価格を算出します。

オ. 二方路線 1㎡当たり価格の算出

これについても側方 1 路線 1 ㎡当たり価格の算出と同様な方法により二方路線 1 ㎡当たり価格を算出します。

カ. 当該土地の 1 ㎡当たり価格の算出

上記イ～オにより各基準年度ごとにそれぞれの価格が算出されますので、正面から二方までの価格を加算することにより当該土地の 1 ㎡当たり価格とします。

この場合、附近の土地との均衡を図る必要があるため総合的な補正が行われているときは、更にこの総合補正率を乗ずるものとし、また宅地等介在農地で造成費を控除する必要がある場合は土地MT内の造成費コードにより造成費テーブルから造成費控除相当額を選定し減算することとしています。

キ. 評価額の算出

上記カによる 1 ㎡当たり価格に課税地積を乗じて評価額を算出します。

(4) 負担調整率の計算

評価額計算が終了し次のステップとして課税標準額の算出に移行するものですが、これは地方税法第 349 条の規定及び法附則第 18 条等の規定に抵触することなく行うことが義務付けられています。このことにより一旦は負担調整率を算定し調整税額を算出する必要が生じ、これと本則課税によるものとを比較する演算を要することとなります。

その算定にあたり当市においては、各基準年度ごとの 1 ㎡当たり価格を昭和 38 年度 1 ㎡当たり価格で除す方法を採用しましたが、このシステム変更時点においては昭和 45 基準年度までの固定資産税及び都市計画税負担調整率を算定する必要がありました。そしてなおかつ次年度以後の計算に関し土地 MT から簡単に負担調整率が導き出され、MT 自体のレコード長をも節約できる方法として、前述した英字 1 文字による負担調整率の組合せ表を作成し、コンピューター内部ではこれをテーブル化することによって、より簡便に各基準年度ごとの負担調整率を正確に選択できることとしたものです。次がその組合せ表です。

上昇率 (39/38)	3 倍 未 満 固 定[1.1] 都市計[1.3]				3 倍 ～ 8 倍 [1.2] [1.6]			8 倍以上[1.3] [1.9]		都市計
(45/44) \ (45/38)	3 未 満	3 ～ 8	8 ～ 25	25 以上	3 ～ 8	8 ～ 25	25 以上	8 ～ 25	25 以上	調整率
2 倍 未 満	A	C	F	I	M	P	S	V	X	[1.3]
2 ～ 4	B	D	G	J	N	Q	T	W	Y	[1.6]
4 倍 以 上		E	H	K		R	U		Z	[1.9]
固 定 調 整 率	[1.1]	[1.2]	[1.3]	[1.4]	[1.2]	[1.3]	[1.4]	[1.3]	[1.4]	

例えば、「Y」に位置付けられた場合は、

ア. 固定資産税負担調整率 …… 昭和 41 年度～昭和 44 年度は 1.3 倍、昭和 45 年度～昭和 47 年度は 1.4 倍

イ. 都市計画税負担調整率 …… 昭和 41 年度～昭和 43 年度は 1.9 倍、昭和 45 年度～昭和 46 年度は 1.6 倍

という四種類の意味を持たせることができることとなりました。

(5) 課税標準額の計算

負担調整率記号が決定すれば、これにより各税目ごとあるいは各年度ごとの負担調整率が前記の原理で選定され、昭和 38 年度評価額からの連乗方式により課税標準額を算出できることとなります。

ここでの計算においては、“それぞれの率を乗じたつど各年度の評価額を超える場合は評価額とする。” 頭打ち条件を設定することにより、地方税法の規定に抵触することのないような方法を取っています。

また、昭和47年度課税標準額は昭和46年中の年間異動処理を全て完了した後土地全件について各筆ごとの負担調整率を乗じて算出したものであり、これが昭和47年度当初課税の第1段階となったものです。

(6) 評価コードによる計算ができないもの

ア. 農地（田・畑）について

農地については、一筆ごとに昭和38年度及び昭和39年度評価額単価を入力し、これらに課税地積を乗じて評価額を算出する方法を採っていました。昭和45年度の評価替えは昭和39年度評価額に据え置くこととされ、また課税標準額についても昭和38年度評価額に据え置くこととされたため、各年度の課税標準額計算を行う必要はありませんでした。両者ともコンピューター内部では前年度の数値を移行するのみで次年度課税ができたものであります。

イ. 農地に比準する土地について

雑種地や原野等で農地に比準してその価格を求める土地ですが、これらの土地の評価額計算は農地の場合と同様に直接評価額単価を入力することとしていました。農地と異なる点は、昭和45年度評価額単価を入力する必要があったこと、また負担調整率の算定及び各年度についての課税標準額を算出しなければなりませんので、これらについては前記したそれぞれのルートで計算を行わせることとしたことです。

ウ. 鉄軌道敷について

鉄軌道敷の評価については、その接地する土地の地目及び価格ごとの加重平均を求めその1/2（現在は1/3）の価格をもって定めることとされていますので、各評価替え年度ごとに手作業で接地割合を算出し、その1㎡当たり価格を一筆ごとに入力したものです。評価額はこの単価に課税地積を乗じて算出しましたが、負担調整率及び課税標準額の算定はそれぞれ前記したルートで計算を行わせるものでした。

エ. フラワーパークについて

四季おりおりに美しく見事に咲きそろう広大な花の公園として館山寺温泉に隣接する浜松市フラワーパークがあります。有料借地ですので課税対象の土地として評価額等の計算を行う必要がありますが、これについてはその接地する土地の割合による加重平均方式で算出したものでした。

オ. 非課税土地について

人的非課税地についての入力を行わず用途非課税地のみ土地MT内に入力されている状態です。この場合は、その価格関係の数値を全て機械的に0（ゼロ）としました。

(7) 年間異動物件等による土地MTの更新処理について

分合筆、所有権移転等の登記済通知による異動及び現地調査による地目、画地等の変更に関する異動については次の三種類の処理方法により土地MTの更新処理を行います。

ア. 土地MTへ追加する場合

作成するデータは「新規データ」とし、当該土地に必要な情報の全てを記入し土地MTへ追加入力します。分筆により新たに生まれた土地、私下げ等による登録地成となった土地等の場合がその対象となります。

イ. 土地MTから削除する場合

作成するデータは「取消データ」とし、土地MTとのマッチングキーとしての町名、地番及び地番符号の記入をもって土地MTから削除するものです。合筆された土地や不存在となった土地等の場合がその対象となります。

ウ. 土地MTの内容を変更する場合

作成するデータは「取消・新規データ」（通称「取新データ」と呼んでいた。）とし、1枚のデータにおいて取消情報と新規情報の2行書きの方法としています。その1行目が取消データとして町名、地番のマッチングキー部分と

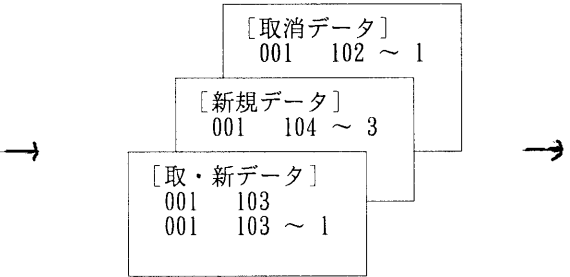
なり土地MTから削除する役割を受け持ち、2行目が新規データとして必要な情報の全てを記入し土地MTへ追加入力するものです。

これらを例示すると次図のように土地MTが更新されることとなります。

(現年度用土地MT)

町 名	地 番
001	100
001	101
001	102 ～ 1
001	102 ～ 2
001	103
001	104 ～ 1
001	104 ～ 2
001	105

(年間異動データ)



(次年度用土地MT)

町 名	地 番
001	100
001	101
001	102 ～ 2
001	103 ～ 1
001	104 ～ 1
001	104 ～ 2
001	104 ～ 3
001	105

(8) 異動データチェック条件の作成

年間の異動データの記入・作成は資産税課職員といういわゆる“人間”が行うものです。人が行うことゆえ全くミス
を犯さない保証はどこにもありません。誤った情報により土地MTが更新されたとしたならばそれは当然賦課誤謬とな
り、賦課課税主義に対する納税者の信頼を損なうこととなります。土地MTの更新前にそれを発見し是正しなければなら
ないことですので、この対策として、年間異動データのパンチ直後の情報で相互関連項目を含めて最大限の論理チェ
ックを行うこととし、チェックされたものについてはエラーリストを出力することとしています。このエラーリストに
はエラーコードNo.をプリントし、どの項目を修正すれば良いのかを明示させています。しかし例えば、入力された奥行
価格逓減率について97%が正しいのか98%が正しいのかについてはコンピューター内部でチェックできるものではあり
ません。自ずとこの論理チェックにも限界があったことはやむを得ないことでした。

(9) システムのテスト

電子計算課に対しては全く失礼な話ですが作成されたおびたしいプログラムが正しいのかどうか、つまり入力され
たそれぞれの土地について評価基準どおりの評価額が算出されているのか、あるいは地方税法に規定されているとおり
の負担調整率及び課税標準額が計算されているかどうかをチェック（いわゆるプログラムのデバッグ）する必要があります。
このことに対する方策としては、資産税課において百数十種類のサンプルデータを作成し、その各筆ごとに手計
算での答えを算出し、一方ではこのサンプルデータをコンピューターへ入力し本番と同様な処理・計算を行いその結果
を土地MTプルーフリストとして出力し、コンピューター内部の計算結果の正否をチェックすることとしたものです。
当時の電子計算課職員と資産税課の電算担当者の2人は人一倍責任感があり非常に研究熱心であったことを記憶してい
ますが、両者ともお互いに相手方の業務内容を熟知しており、ときには電子計算課サイドから「これで良いのか？」と
逆に問い合わせがあったほどでした。いつの世もSEたる立場にある者は、その行う業務内容を熟知した上でシステム
を設計してもらいたいものです。つい愚痴ってしまいましたが、当時このような背景からサンプルチェックにおいて否
となった場合、電子計算課サイドにおいてはプログラムの読み直しを行いその瑕疵の発見に努める一方、資産税課サイ
ドにおいてはその計算結果から想定できるバグをあくまでもその発見のヒントとして電子計算課へ伝える等、双方の協
力の結果完成されたシステムであると言えます。その後においてもプログラムの変更等を行うつどサンプルチェックは

欠かさないものとし、その正確性を確認した後本番の処理に移ることとしているものです。当時の資産税課の電算担当者が自分の作成した百数十枚にも及ぶサンプルデータを指し「これは俺の宝だ。」と名言したことは今でもこの耳から離れません。プログラムはコンピューターが理解できる言語で構成されています。数多くのそして中には非常に長いプログラムが作成されていますが、その中のたった一つの条件記載の誤りが、そしてそれがもし宅地に関するものであったとしたならば当市においては20万筆にも及ぶ賦課誤謬を招く結果となり、行政を預かる者としては背筋の寒くなるのを通り過ぎてしまうほどの重大事となり納税者の信頼性も水泡に帰すこととなり果てます。プログラムとはたった1文字の誤りも許されないものであると考えています。

以上が当市における「土地評価システム」と呼ぶに値するであろうバッチ処理による機械処理体系の確立であると認識しています。この項の冒頭においても触れましたが「浜松市土地評価システム」の原点であり基本的骨格でもあることをここで再度強調させていただきたいと考えます。そしてここから幾多の変遷の途をたどり現行システムへ向け歩み始めることとなるものであります。

5. バッチ処理後期（昭和47年度～昭和56年度）

システム変更後初の課税が昭和47年度当初課税でしたが、その順調な稼働に喜ぶ暇もなく迫って来たものは「昭和48年度評価替え」であり、また「住宅用地の特例と昭和50年度本則達成」の法改正でした。更に今一つ、それは「市街化区域及び市街化調整区域の線引き」であり、これら三者はいずれも何があっても乗り越えなければならない至上命令でありました。これらのうち法改正に関することを紹介しますが、平行して通常の年間異動業務も消化しなければならず、特に昭和47年度及び昭和48年度は多忙な期間であったと言えます。

ご承知のとおり昭和48年度から住宅用地に係る課税標準の特例、法人非住宅用地に係る固定資産税制本来の姿である評価額課税の実現を目途とする法改正が行われました。当市においては当時の資産税課及び電子計算課の双方において全力を尽くし最善の努力をしましたが、結果的には残念ながらこれらの法改正に対応する時間も人工もなく、修更正を覚悟の上で昭和48年度当初課税標準額及びこれによる税額を仮算定税額として告知せざるを得ませんでした。電子計算課及び資産税課双方の態勢を整えるまで少々時間を要する作業となりましたが、資産税課ではただちに現地に出向き、それぞれの宅地について住宅用地であるのかどうか、住宅用地ならば低層なのか中高層であるのか、そしてその住宅部分の床面積はどうなのか等の認定を行う時間が必要でした。現況調査を主体に家屋の見取り図、町名・地番等をキーとする土地・家屋のリンケージリスト等も参考にしながら宅地約20万件の各筆についてその認定を行ったものです。この時点で現況地目コードを増設せざるを得なくなり今までは宅地であれば全てそのコードは「A」でよかったものが、この特例計算をコンピューターで判定させるため次のとおり八種類のコードに細分化しました。

ア. 専用住宅 ----- A イ. 併用住宅低層 ----- N, T ウ. 併用住宅中高層 ----- L, X, Y
エ. 非住宅 ----- S オ. 住宅・非住宅混在 ----- P

一方、電子計算課においてもこの法改正に対応すべく早急なプログラムの作成に迫られました。「評価額の按分」にはじまり「頭打ちたるべき特例価格、底上げ条件価格の算出そしてそれらと昭和48年度当初課税標準額との比較、法人の非住宅にいたっては未達成部分についての残り 1/3及び 2/3の積み上げ」の計算を可能にするプログラムを作成し法の趣旨に沿うべき本算定を行わなければなりません。そればかりではなく仮算定に対する本算定結果による課税標準額及び税額の増減並びに更正処理及び更正通知書のプリントプログラム等の作成が急務となっていました。資産税課職員はほぼ終日現況調査に追われ、電子計算課職員と資産税課の電算担当者は深夜までの業務、徹夜した日も一桁では済まないほどの激務でした。

なお、収納を管轄する納税課の収納簿は当初税額によるものが出力されていますので、これに対する修正も必要になりますが、このことに関しては本算定による更正通知書を3部複写にしその1部を納税課に送付することによって対応し、また課税台帳、名寄帳及び評価調書等の修正は資産税課職員の手作業により総力を挙げて行いました。これらの作業は各関係者の努力の甲斐あって昭和48年の夏が終わろうとする頃終了することができました。結果的に全く不格好な形となっていましたがいずれ、これでどうにか法改正に追い付くことができたものであります。が、ホッと息つく暇もなく今度は、小規模住宅用地の特例についての法改正の情報が入ってきました。本課（県市町村課）の迅速な対応によって、先の轍を踏まず通常の現況調査に加え少々の時間を要した程度で消化することができたことは今でも感謝している次第です。しかし、計算プログラムの変更はより複雑にならざるを得なくなりました。評価額の按分、特例価格、底上げ条件、それらと昭和48年度当初課税標準額との比較及び法人非住宅の残り1/3及び2/3の積み上げ等の計算については既に経験済みのことでしたが、これらに加え「住宅用地評価額の按分」並びに「小規模住宅用地及び一般住宅用地の特例価格の算出及び課税標準額との比較、底上げ条件」等が加わったものです。資産税課においても小規模住宅用地の情報をいかにデータに記入するのか頭を悩ます問題でしたが、検討の結果小規模住宅用地の地積をダイレクトに入力する方法を選択し、二筆以上で一画地を形成しているものについてはそれぞれの住宅用地地積により按分した小規模住宅用地の地積を土地データに記入・入力する方法を採用しました。土地データの記入については少々煩わしさはあるもののプログラムの的には最も簡単な方法の一つとも言えるものと考えています。

昭和48年度の評価替え及び市街化・調整の線引きを含めこれらの作業がこの時代に代表される業務でしたが、実質の期間的にいうならば昭和47年度から昭和50年度の4年間でバッチ処理後期の中でも激変期であったと言えます。次の昭和51年度の評価替えは、いわゆる日本列島改造論の勢いはほとんどなくなり当市の地価の実勢は横ばい状態でしたので、その実態を承知の上での評価替えは少々つらいものがありました。また、市街化区域内の山林及び雑種地については市街化農地との均衡を図る必要から評価の見直しを行い平地に所在するものは宅地あるいは市街化農地に比準させる等の評価替えを行うこととしました。そして、昭和54年には線引きの見直しが行われ、新たに市街化区域内に編入された市街化農地の計算プログラムの新設及びそれに関する土地データの記入方法を一部変更した程度でシステム的には大きな変革はありませんでした。大過なく昭和56年度当初課税にまで至ったものですが、庁舎建設計画と同時にコンピューターシステムの漢字化、オンライン化へと連なる大きな波は昭和55年度から既に押し寄せて来ていました。

6. 機種変更によるシステム改良（昭和55年度～昭和56年度）

昭和55年12月には、コンピューターの機種がTOSBAC（東芝）からACOS（日電）に変わり、使用言語もマシン語に近いアセンブラー言語から英文に近く人が理解しやすいコボル言語に変わりました。この機種変更に対する電子計算課の考え方の基本は、現行システムに何ら手を加えることなくコボル言語に平行移動するのみというスライド方式を採っていました。しかし、資産税課においてはまだまだシステム改良の余地のあること、つまり今まで築き上げてきたシステムに対しても事務作業のより省力化・簡便化に関する要求が強く望まれるところでした。この要求に応えるため、システム改良を行うこととなりましたが、その主な項目を挙げると次のとおりとなります。

- （1）奥行・間口についてその距離を入力することとし、奥行価格逓減率、奥行長大補正率、奥行短小補正率及び間口狭小補正率についてはコンピューター内部で選択すること。
- （2）市街化農地及び市街化農地に比準する土地の奥行価格逓減率については当市独自のものであったため、この判別のために比準地目にXを追加すること。
- （3）一部非課税地積を明確化するために登記簿地積の入力を可能にすること。

(4) 減免計算を行わせるため減免コードの新設及びその率の入力を可能にすること。並びに一部非課税の土地についてその非課税部分の地目コードを減免コード欄に入力することにより一部非課税の内容を明確化すること。

(5) 取消・新規方式を廃止し訂正方式に改めることにより土地データの記入方法をさらに簡便化すること。

これらのことから、電子計算課職員は新しいコボルという言語自体そしてそれによるプログラム開発に忙殺されることとなりましたが、1年間以上にも及ぶ超勤でこれを可能ならしめたものです。機種変更によるコンバージョン作業は昭和55年度中に完了させ、昭和56年1月1日現在の内容で新規項目が記載できる形式の土地データをプリントアウトし、2月から8月にかけてその記入作業を行い奥行距離等の入力を完了させたものです。これにより評価替え時の用途の見直しによる奥行価格逓減率等の変更は全てコンピューター内部で行うことが可能となり、事務処理の省力化・簡便化が図られ、また補正率の選定誤り等も防止することができ土地の評価もより正確性を増すこととなりました。

7. オンラインシステム移行期（昭和57年度～平成5年度）

この時期において特筆すべきものは昭和57年度の法改正による「特定共用土地」の出現です。マンション敷地に対する税額を各自の持分で按分するものですが、施行規則に定められた「持分を補正する率」の帯分数を見たとき、本省の税負担に対する理論構成の緻密さは驚異的なものであると感嘆させられたことを記憶しています。占有部分の用途によりその補正する率を可変とするものであり、マンション各室の利用形態までを調査し、コンピューターで計算させるためにはそれを指定する必要があることとなったものです。そのため、共有者の住所氏名、共有持分（分子・分母）あるいはマンション名等が入力できるファイルを作成し、当初課税処理段階でこれに該当するものは別ルートで処理するプログラムを新設することとなりました。納税通知書についてもその持分、持分を補正する率及びマンション名等を表示させるため一部分様式変更を行い、そのプリントも別ルートで行うこととしました。

計算条件の作成段階で持分を小数にする方法を採用しましたが、最も神経を使ったことはその小数以下の桁数をいかにするかでした。そこで当市に所在するマンションの全てについてその持分を調査したところ分母の最大桁数は7桁であることが判明しましたが、その年税額に影響を及ぼさない桁取りを行う必要があります。検討の結果、安全度を考慮しそれを小数点以下第14位まで求めることとしました。

この頃から市民サービスの向上の観点から税務証明窓口の一元化が唱えられ、市民税課、納税課及び資産税課の税務三課並びに電子計算課を加えプロジェクトを組みそれに向けての検討が始められ、浜松市オンラインシステムの実現へとその形を変えて行ったものであります。そのオンラインシステムに関しては、当市の電子計算課システム開発係長が昭和62年度にこの紙面をお借りして紹介を行っていますので詳細については割愛させていただきます。

8. システム補完（平成5年度）

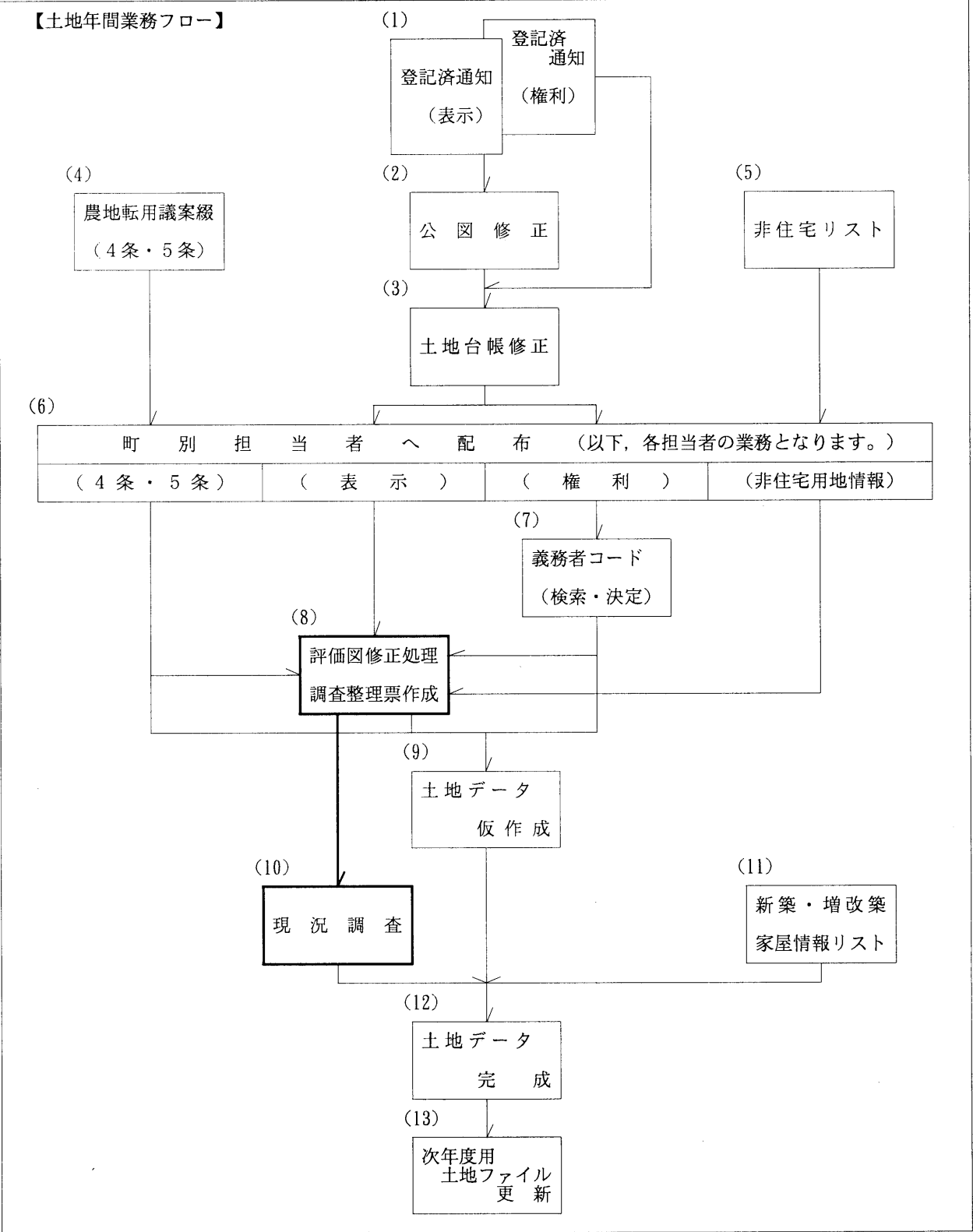
昭和40年にコンピューターが導入され、これを土地業務が活用し始めてから30年になろうとしていますが、まだまだ改善すべき部分が多々残されています。その一つに課税標準額の計算について、その類似する土地に比準する方法の簡便化がありましたが、これに対しては土地データからその単価をダイレクト入力する方法を採用しました。類似する土地の選定は図面等で調査し、その単価は評価調書又は土地データのプリント数値を選択・転記することのみで比準を可能にしたものです。

また、実際は稼働していませんが二筆以上で一画地を形成している土地についての画地計算への備え、不整形地・無道路地についての補正率計算の簡素化、農地転用情報の入力、土地取得時期・取得原因の入力による土地保有税への情報提供等のため土地データの様式を変え将来に備え、現行システムへ至っているものであります。

Ⅱ 現行システムの概要

1. 年間業務の概要

現行の土地評価システムの概要を紹介する前に、後述するシステム自体あるいはそのかかえる問題点を明瞭化するためまた、当市独特な事情もありますので年間の土地業務の流れについて次図によりあらかじめ説明させていただきます。



(1) 登記済通知（表示・権利）

分合筆、地目変更及び所有権移転等の登記済通知ですが、当市に關係する静岡地方法務局浜松支局及びその三箇所の出張所へ土地係・家屋係の職員が毎月交代で受領に行くこととしています。

(2) 公図修正

当市は冒頭でも述べたとおり戦災に遭っていますのでその際の登記所の焼失も例外ではありませんでした。そのためであろうと思われますが、次の土地台帳も含め資産税課での閲覧件数が非常に多く毎日平均200余件、人数にして100人以上の閲覧者があります。この閲覧に対応するため常時分合筆等の公図修正を行う必要が生じているものです。なお、この修正は昭和30年代の後半から専門の業者に委託しています。

(3) 土地台帳修正

これも公図と同様閲覧に供しているため常時分合筆、地目変更及び所有権移転等の登記済事項を反映しておく必要がありますが、この土地台帳の記載事項は登記簿という表題部及び甲区の内容のみです。この修正処理も平成2年度から業者委託したものであり、これら閲覧者への対応は専用の窓口を設け職員3～4名が毎日交代で行っています。

(4) 農業委員会議案綴り（農地法第4条・第5条）

当市の農業委員会に提出された農地法第4条及び第5条関係の議案綴りの写し（一覧表）が毎回配布されます。

(5) 非住宅リスト

非住宅用地は税負担が重いいため現況調査も特に念を入れ、住宅用地の特例等の適用漏れを未然に防止する必要があります。それゆえ調査前にあらかじめ該当物件を図面で確認しますがこの確認作業についての参考資料となるものです。このリストは担当者ごとに町別・図面No.・地番順にプリントされます。

(6) 担当者への関係書類の配布

当市の土地係は29名でありこの内の26名で市内322ヶ町を分担しています。登記済通知、4条・5条等の情報がいわゆる次年度課税用の基礎資料となりますのでこれらを各担当者へ配布し、その後は各自責任を持って自分の担当する地区について必要な調査や異動処理事務を行うこととなります。

(7) 納税義務者コードの検索・決定

登記済通知（権利）により土地所有者に関する異動情報がもたらされますので、オンライン端末機を使用し新所有者に関する納税義務者コードの検索あるいは新設の処理を行うものです。また、表示変更等としての住所・氏名の変更に伴う更新処理も行いますが、この処理は住民登録外の者つまり市外居住者、法人等についてのみのものとなります。ちなみに市内居住者については宛名システムにおいて住民記録ファイルと連動していますので、更新処理を行う必要はなく検索のみを行うこととなります。これらの作業により数字8桁で構成される納税義務者コードを決定し、それを一旦登記済通知に記載し土地データ作成に備えることとなります。

(8) 評価図修正処理及び現況調査整理票の作成

評価図とは、これにより現況調査を行う図面であり携帯に便利のように公図を1/2にしたものが主流で、各担当者が自分の担当する地区について町別に管理しています。この図面には土地一筆ごとに現況地目、台帳地目、住居数あるいは実測情報等が記載され、宅地及び宅地比準の土地はその画地を朱で囲み、それぞれの土地について賦課期日現在の現況が容易に判定できることとなっておりと同時に、評価作業に必要な調査区No.、路線No.、標準地No.及び基準年度の価格・用途等も記載されています。この評価図に当該年度における分合筆、地目変更、農地転用等の情報を記載し現況調査に備えるものです。

また、評価図への年間異動情報の記載と平行し、その処理漏れあるいは事務処理の混乱を避ける目的で年間異動物件

を町別に一覧表化した整理票を作成し調査結果等必要事項を記入・整理し土地データ作成に備えるものとしています。

(9) 土地データの仮作成

相続等の異動については納税義務者コードの記入をもって土地データの完成をみますが、分合筆、地目変更あるいは農地転用等の異動については異動後の新地番・地積、登記簿地目等の記載にとどめ、現況調査後土地データを完成させることとなるものです。

(10) 土地現況調査

当市においては、土地係26名の職員が自分の担当する地区について毎年9月から翌年1月中旬までにかけて全市一筆ごとの調査を行っています。主に宅地、宅地比準の土地、市街化区域内の雑種地等を重点的に調査するものですが、ローラー作戦的に調査しますので当然分合筆等の年間異動物件についてもチェックの対象になります。また、年間異動物件以外でも前年の課税状況と現況が異なる場合が判明すれば、その現況で課税することとなりますので評価図へその現況を詳細に記入し現況課税に備えます。しかし例えば、調整区域内において一帯が農地や山林であると一見できる区域等までわざわざ一筆ごとの調査を行うものではありません。航空写真を活用する時代ですが、当市は現況認定について高い精度を維持するため、今もって人海戦術による全市一筆ごとの現況調査を毎年行っているものであります。

(11) 新築・増改築家屋情報リスト

当該年度において新築あるいは増改築された建物に関し、家屋ファイルからそれらを抽出プリントし土地の現況調査資料と照合することにより住宅用地認定の適用誤りを防ぐとともに、土地・家屋相互の課税の整合性を保ちます。

(12) 土地データの完成

現況を調査することによりその利用形態が判明し、画地・現況地目の認定、住居数及び各種補正の必要性の有無等が確定されることとなり、作成途上であった土地データを完成することができることとなります。しかし、年末までに現況が固定しない土地については、年末・年始にかけてまで現況調査を続行することにより、賦課期日現在の現況を確定し、その後土地データを完成させることとなります。

(13) 次年度用土地ファイルの更新

現年度土地ファイルは常時オンラインで証明等の業務に稼働しているため、これに対し異動処理を行うことはできませんので毎年9月に現年度土地ファイルからのコピーを作成し、これを次年度課税用土地ファイルとしています。この次年度用土地ファイルに対し完成された土地データの内容での更新を行うものですが、その方法は端末機からのオンライン即時更新としています。担当者は現況調査と土地データの作成に追われるため、10月から12月の間は主に委託業者からの派遣パンチャーによりその更新処理を行うこととしています。更新処理を行った物件については、その翌月の当初に更新後の内容で土地データがプリントされることとなっていますので、担当者は自分の作成した土地データと新たにプリントされた土地データとをチェックし入力ミス等がないことを確認し、所定の位置に新土地データを編綴し年間の異動業務が終了することとなります。

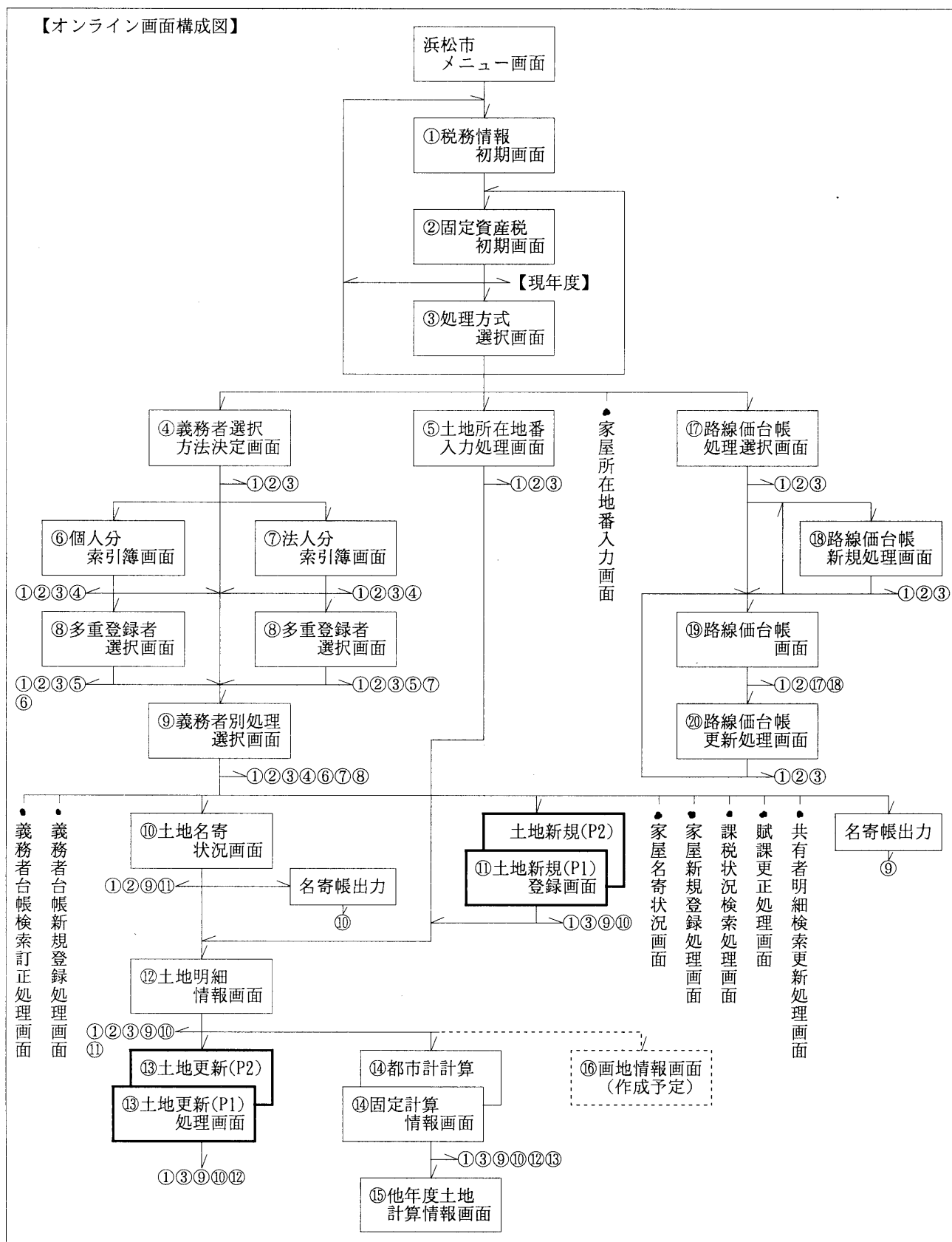
以上が“担当者”という「人」の動きを主眼とした当市の年間異動処理業務の概略であります。

2. 土地評価システムの概要

当市における現行の土地評価システムについては導入の経緯の項で述べたとおり、昭和46年度におけるシステム変更によりその基本的骨格が構築され、昭和56年度のシステム改良により事務の省力化・簡素化を図り、昭和60年度にはオンラインシステムへ移行、一昨年の平成5年度にシステム補完を行い現在に至っているものです。この現行の土地評価システムについてそのアウトラインから評価額計算等の概要まで順を追ってみます。

(1) 土地オンライン処理システムの概要

ここでは次図により次年度課税用としてのオンライン処理画面のアウトラインについて説明することとします。



税務証明書等各種証明書の作成及び賦課誤謬に関する更正処理等については現年分として常時オンライン即時更新システムが供給されています。が、一方では次年度課税用としての年間異動に関するオンライン即時更新を可能とさせていますので、その各画面についての概要及び異動処理の手順も含めお話しさせていただきます。なお、それぞれの画面サンプルは、少々小さくて恐縮ですが資料1として後掲しましたので参照してください。

ア．【浜松市メニュー画面】

当市のオンラインシステムを立ち上げた際の初期画面です。通常オンライン稼働中ならば端末機の電源を入れた場合は必ずこの画面が出力されます。また、オンラインによる各種の検索・更新処理が終了し端末機の電源を切る場合はPF2キーの押下によりこの画面まで戻して行うこととなっています。土地の異動処理に関しては「税務情報[03]」を指定することによりそのルートへ導かれます。

イ．【①浜松市税務情報オンラインシステム（税務情報初期画面）】

税務情報は11業務に分類されていますので、土地評価システムは「固定資産税（土地家屋）業務[06]」を指定することとなります。これ以後固定資産税業務の各種画面が展開されますが、展開されたどの画面からもPF10キーの押下により即時にこの画面へ戻ることが可能です。

ウ．【②浜松市固定資産税（土地家屋）オンラインシステム（固定資産税初期画面）】

この画面から土地評価システムルートへ入ったものと言えますが、税務職員については地方税法第22条によりその守秘義務が厳格に規定されているところです。そのためこの段階で、以後の端末機操作による各種の検索・更新処理を行うことができる資格の有無をチェックすることとしパスワードを入力します。このパスワードは「職員番号（5桁）＋任意の数字（5桁）」で構成されており、あらかじめ登録してあるものと一致しなければ次のステップへ進むことはできません。パスワードの登録は、この業務に携わることとなる当初において所属長に対し申出を行いその許可を得たものであり、また所属長の権限においてこれもオンライン処理により登録・抹消を行うこととなっています。このパスワードには職員番号が入っていますので誰が検索・更新処理を行っているのか、あるいは誰がいつどのような帳票を出力したのかが記録され、業務資格があるといえどもなおかつ厳重にその管理が行われているところです。また、その盗用を防ぐため入力したパスワードは画面表示しないこととしています。

なお、この画面は現年度用ルート又は次年度用ルートを指定する機能を備えています。本稿は次年度課税分野における土地評価システムを主眼としていますので、パスワード入力後「次年度処理[*]」を指定することとなります。

エ．【③処理方式選択画面】

年間における土地の異動は、分合筆・地目変更等の表示関係の異動及び所有権移転・住所氏名変更等の権利関係の異動並びに農地転用の許可・届出による異動及び現況調査により把握した現況の異動が主たるものと言えますが、これらを要約すれば、土地自体に関する異動又はその納税義務者たる人格に関する異動に大別されることは言うまでもありません。この前提及び年間の異動処理形態の現実並びに更新速度の短縮あるいはその簡素化及び更新種別ごとの量の多少等を総合的に考察した結果、土地業務については納税義務者たる人格部門、土地自体たる物件部門として当市の土地評価システムにおいては基幹とも言える路線価台帳部門として、結果的に三種類の処理ルートを設定しました。

ちなみにこの画面での操作は、その処理業務の目的により次による選択を行うこととなります。

(7) 所有権移転、住所変更等による人格に関する異動処理 ----- 「納税義務者の選択[1]」を指定します。

納税義務者コードを検索・決定するものですが、これは「⑨義務者別処理選択画面」に表示されますので、この画面に至るべく画面展開を行うものです。

(イ) 分合筆、地目変更等による土地自体に関する異動処理 ----- 「土地情報の選択 [2]」を指定します。

土地自体の異動処理は主に「⑬土地更新処理画面」で行うこととなりますので、その画面まで到達する必要が生じます。

(ウ) 路線価台帳に関する検索・更新処理 ----- 「路線価ファイルの検索更新処理 [4]」を指定します。

このルートは、一団の宅地が開発されたことにより路線又は標準宅地を新設する場合等に必要となるものであるため、一般の土地異動処理に関しては直接関係するものではありません。平年度において評価替えが許される路線及び標準宅地の新設等が必要となる場合は「⑭路線価台帳新規処理画面」によりその新規登録処理を行うこととなります。

オ. 【④義務者選択方法決定画面】

処理方式選択画面により「納税義務者の選択 [1]」が指定された場合に展開する画面です。登記済通知等により新たに納税義務者となるべき“人”についての情報を入力し検索業務に入ることとなります。この画面においては納税義務者コード又は宛名コード（数字8桁）での検索（コード指定の場合のみ直接「⑨義務者別処理選択画面」が展開されます。）も可能ですが、ここでは登記済通知（権利）による納税義務者コードの検索を行っている段階ですので、その入力には検索方法[1]を指定し次の三項目の情報を入力することにより行うこととなります。

(ア) 個人法人コード ----- 個人の場合：1、法人の場合：2を指定します。

(イ) 住所地コード ----- 数字3桁の町名コードを指定します。ただし、市外の場合は“999”とします。

(ウ) 義務者（カナ）----- 検索すべき納税義務者の氏名をカナ（最大20桁）で指定します。

※カナ氏名の入力について

登記済通知（権利）は漢字による氏名が記載されている状態ですが、コンピューター内部においては、それをカナで検索することとなっていますので、その固有名詞をカナで入力しても常に正しい読み方であるとは限りません。例えば「長田」を“ナガタ”であるのか“オサダ”であるのかということです。この問題を少しでも解消するために、このシステムにおいてはその最初から読むことのできる部分のみの入力を可能としています。もちろん一文字のみの入力もできることとしていますが、このような場合はその入力されたカナ文字を含む完全五十音の順で、それ以後15件の氏名について後述する索引簿画面が展開されることとなります。（この例の場合は、完全五十音順のソーティングであるため「ナ」より「オ」の一文字の入力が効果的です。）

カ. 【⑤土地所在地番入力処理画面】

処理方式選択画面において「土地情報の選択 [2]」が指定された場合に展開する画面です。土地に関する年間異動処理（取消・訂正処理）を行う「⑬土地更新処理画面」までの展開ルートで最短のものであるため、最も頻繁に使用される画面であると言えます。更新処理を行う必要のある土地についての町名コード（数字3桁）と地番を入力しますと「⑫土地明細情報画面」へ直結され、「⑬土地更新処理画面」へ到達することができます。

この画面における本番から地番符号の入力については、スキップキーで各欄の先頭へカーソルが位置付けられますが、それぞれの入力は左揃え又は右揃えのいずれでも可能としています。

キ. 【⑥個人分索引簿画面】

「④義務者選択方法決定画面」において義務者コード又は宛名コードが入力された場合は「⑨義務者別処理選択画面」へ直結することは前述のとおりですが、住所地コード・氏名（カナ）等が入力された場合は、この画面が自動的に表示されます。この画面に表示された納税義務者を識別し、画面左端のNo.を指定することにより「⑨義務者別処理選択画面」へ到達することができ、そこで初めて納税義務者コードの決定を行うことができることとなります。

また、この画面にはその納税義務者が関連している税目等について「＊」が付されることとなっており、絶えずいかなる税目等の納税義務者あるいは名義人であるのかが表示されています。

ク．【⑦法人分索引簿画面】

この画面は法人の納税義務者について「⑥個人分索引簿画面」と同様な原理で表示されることとなっており、検索についても個人分のそれと同様です。

ケ．【⑧多重登録者選択画面】

個人分・法人分索引簿画面によって検索すべき納税義務者に位置付けられた場合においても、その納税義務者の所有の形態がさまざまであるのが現実です。つまり単独所有形態であるのか共有としての所有形態であるのかあるいは現に所有する者の形態となっているのか各種各様の形態があります。住所、氏名等の情報により画面展開を進めているところですが、所有形態が二種類以上である納税義務者の場合にこの画面が自動的に出力されます。つまり指定された一納税義務者が二以上の納税義務者コードに関係しているという意味で多重登録と定義していますが、登記済通知（権利）により求められている納税義務者の態様までも考慮に入れ、この画面でその納税義務者を見定めることとなります。単独所有についてはその義務者名のみ、共有の場合は義務者名の後に「外○名」の表示、現所有に関しては納税義務者コードの先頭に「＊」が表示されることになっていますのでその識別の判断材料となります。

これらにより選択すべき納税義務者の左端のNo.を指定し「⑨義務者別処理選択画面」を展開して、求めている納税義務者コードを確定することとなるものです。もっとも共有の場合についてはその持分まで表示されませんのでこの段階で判定することはできません。この場合は、「⑨義務者別処理選択画面」を経由して「共有者明細画面」（画面サンプル最後尾に参考掲載）を展開し、その持分を確認することにより初めて納税義務者コードを決定できることとなります。また、多重登録されていない納税義務者については当然ですがこの画面の出力はスキップされます。

コ．【⑨義務者別処理選択画面】

この画面には納税義務者コードとその住所・氏名が表示され、また位置付けられた納税義務者に関して処理可能な業務について「★」が付されます。登記済通知（権利）による納税義務者コードの検索業務については、この画面左上に表示される数字8桁のコードをその通知書に転記することにより一旦終了しますが、その後は土地データへの記入及び土地ファイルの更新を行い所有権移転等の処理業務が完了することとなります。

一方、分筆等により土地ファイルへ新規として追加する処理については、この画面で「土地新規登録処理[04]」を指定することにより「⑩土地新規登録画面」を展開させ土地ファイルへの新規入力を行うこととなります。

サ．【⑩土地名寄状況画面】

この画面は「⑨義務者別処理選択画面」において位置付けられている納税義務者について、その所有する土地の全件を名寄せして表示する画面です。年間異動の処理過程においては「⑩土地新規登録画面」へ連続しているのみで直接関係するものではありません。

シ．【⑪土地新規登録画面（P1, P2）】

分筆等により新たに生じた土地について新規として土地ファイルに追加登録を行うための画面です。新規登録という表現を用いますと項目の全てを入力することと解されますが、画面構成図でおわかりのとおりあらかじめ納税義務者の位置付けを経た後の処理方法を採用しています。これはこの段階で宛名部門へ往復する処理の煩わしさを省略しその簡素化を図ったものです。ゆえにこの画面を展開した瞬間に納税義務者の住所・氏名及びそのコードが表示されます。以後は土地自体の情報を入力することとなりますので、その地番、地目、地積等の基本的情報の入力と、その土地の評価及び認定に関する情報の入力を行います。評価情報としては現況地目及びその地目ごとに規定されている

評価基準及び当市評価基準要領で定められている各種の補正率等を正確に入力すること並びに認定情報としては当該地目に関する認定すべき情報、例えば小規模住宅用地の地積あるいは非住宅用地の地積等の入力を行います。また、これら以外には条例で定める減免情報、図面No.等の入力、及び同画面2頁目における画地情報、無道路地、蔭地情報等の入力を行います。このようにして当該土地に必要とされる全ての情報の入力処理を行います。その入力処理を実行した瞬間にエラーチェックが行われます。別にエラーチェック条件を定めてありますがこれに抵触した場合、つまり入力された項目のいずれかがエラーになった場合はその旨がこの画面に表示され、エラー修正が完了しなければ新規登録の処理ができないこととなっています。エラーチェック条件は土地の基本的情報に関するエラーをはじめとし、評価論理エラー、認定論理エラー及び減免等付随項目エラー等到大別されますが、延べ130余種類のチェックを行うこととなっています。このエラーチェックを通過した入力情報をもって必要とされる評価額計算等各種演算を行った後、土地ファイルに新規登録処理が行われるシステムを採用しています。これらの関門を無事通過して土地ファイルに登録された場合は「新規登録処理完了」の旨が画面表示されます。

ス. 【⑫土地明細情報画面】

この画面は、土地一筆の明細情報を表示する土地課税台帳画面とも言えるものであり、また全体が次年度処理ルートに入っていますので次年度の賦課期日現在の内容が表示されている画面であるとも言えます。異動処理過程においては通過するのみの画面であり、更新処理自体に直接関係するものではありませんが評価額等は表示されていますので更新処理の参考となる画面であることは否めません。この画面は「⑩土地名寄状況画面」から展開されるものと、「⑤土地所在地番入力処理画面」から展開されるものとのいずれかによって表示されます。

セ. 【⑬土地更新処理画面（P1, P2）】

この画面のレイアウトは「⑪土地新規登録画面」と全く同様であると言えます。ただそれと異なる点は、土地ファイルに入力されている情報についての取消、訂正処理を行うものですので次年度の賦課期日現在の情報が既に表示されているということです。土地データと同様な情報が表示されているものですが、これに対し新たに訂正したい情報についてカーソルをその項目へ移動し変更するものです。つまり変更したい項目のみ修正すれば事足りるものと言えますが、ここにおいても更新処理実行の瞬間にエラーチェックがなされ、その後は新規登録処理と同様な方法により土地ファイルの更新を行うこととし処理の正確性を図っているところです。

ソ. 【⑭固定資産税・都市計画税土地計算情報画面】

この段階では既に新規入力又は訂正入力の完了した特定な物件に位置付けられていますので、その計算結果が情報として表示されます。土地の基本情報と共に特例価格・課税標準額等について出力されますが、平成7年度の法改正による臨時特例価格については暫定特例の欄にその数値を表示することとしています。

タ. 【⑮他年度土地計算情報画面（固定・都市計）】

この画面は「⑭固定資産税・都市計画税土地計算情報画面」と同様に新規入力又は訂正入力の完了したものについての計算結果を出力しますが、その表示する数値は平成2年度及び平成5年度に関する計算情報としています。年間移動処理には直接関係しませんが過年度までに遡及する賦課更正処理等に活用される画面であると言えます。

チ. 【⑯画地情報画面（作成予定）】

現在は未だ稼働していませんが、将来的なこととして画地計算を可能ならしめるよう二筆以上で一画地になっている場合に、その評価、認定等に関しての画地管理あるいは更新処理を目途とするものです。

ツ. 【⑰路線価台帳処理選択画面】

この画面以下が路線価ファイルに関するルートとなりますが、まずその入口としての処理方法について指定を行う

画面です。このファイルの内容は、前出のとおり「評価コード」とそれに対応する「各基準年度ごとの1㎡当たり価格」を管理しているものですので、その画面展開としては検索・訂正分野及び新規登録分野の二種類に大別しています。検索・訂正ルートは[1]，新規登録ルートは[2]の指定によりそれぞれに分岐します。

テ. 【⑱路線価台帳新規処理画面】

都市計画事業における街路の築造あるいは区画整理事業や団地の造成における道路の新設等があった場合は、基準年度又は平年度の別はありますが新たに路線を新設し、それに適正な価格を付し沿接する土地を評価する必要があります。このような場合には当該路線等について各基準年度単価を評定し、地番判別コードからはじまり平成6年度1㎡当たり価格までの全てについて入力処理を行います。

ト. 【⑲路線価台帳画面】

この画面は「⑰路線価台帳処理選択画面」において指定された評価コードの内容を表示するものですが、指定された評価コード以後そのコード順に一画面当たり7本の路線の内容が出力されます。価格の確認等に使用することが主たる目的ですが、その更新処理が必要となった場合には画面左欄外のNo.を指定することにより更新画面へ導かれることとなるものです。

ナ. 【⑳路線価台帳更新処理画面】

路線価ファイルに対してその取消及び訂正処理を行うことができる画面ですが、取消についても内容の訂正についても通常はあり得ません。訂正について言えば用途あるいは単価の誤りを訂正するということとなりますが、このような事態はとりも直さず各筆の価格の修正ということとなりますので当然賦課更正を伴うものとなります。評価替えによる単価の誤りが主たる原因となりますがほとんどあり得ることではありません。また、取消について言えば街路等の廃止であり状況類似地区の消失ということですのでこれも通常あり得ることではないものです。

なお、評価替えによる新単価の入力は評価コード全件について標準宅地比準システムから求められた基準年度単価をバッチ処理により一括入力することとしています。

(2) 土地ファイルへの物件更新の方法

昭和46年度におけるシステム変更の際に構築された更新方法を踏襲していますが、当時の「取消・新規」方式を「訂正」方式に変更したものであり次の三種類の更新方法を採用しています。

ア. 「取消」----- 町名・地番・地番符号をキーとして土地ファイル内に当該物件にマッチするキーがあれば、その物件レコードの全てを取消します。

イ. 「訂正」----- 町名・地番・地番符号をキーとして土地ファイル内に当該物件にマッチするキーがあれば、その物件について訂正すべき項目ごとに新しい情報に訂正します。

ウ. 「新規」----- 町名からはじまる物件情報の全てを1レコードとして土地ファイルに追加します。

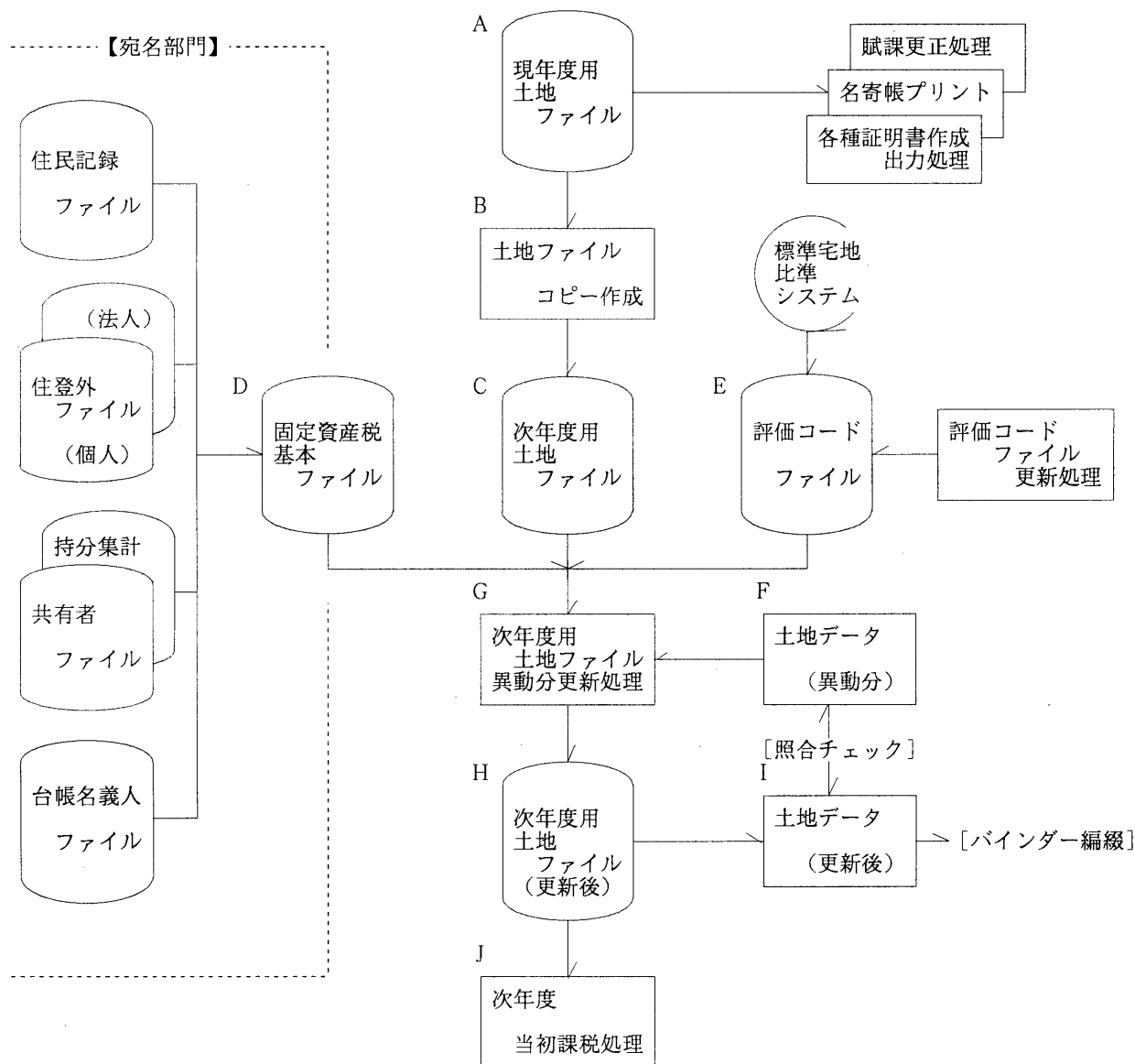
(3) 土地データについて

各筆についての異動情報の要となるべきものが「土地データ」（資料2）であり、当市の場合一種類の様式で全ての地目を管理しています。非課税地を除く全件について最新の情報でプリントされており、町別・地番順に編綴されています。

(4) 年間異動の更新方法

次に、次年度課税用土地ファイルが完成するまでの更新システムの説明に移りますが、その構成を図示すると次のとおりとなります。それぞれの段階における処理内容等についてその概略に触れて行きます。

【異動更新図】



A. 【現年度用土地ファイル（約59万筆）】

現年度賦課期日現在の土地ファイルで、評価証明書の発行等各種証明書の作成ライン、縦覧あるいは閲覧時における名寄帳のプリントライン、賦課誤謬に関する修更正としての賦課更正ライン等に連絡しています。

B. 【土地ファイルコピー作成】

現年度用土地ファイルは以上のように常時現年度業務を行っていますので、このファイルを次年度課税用として更新することはできません。そこで、現年度用土地ファイルのコピーを作成しこのコピーされたファイルに必要な異動処理を加え、次年度課税用土地ファイルとして完成させることとしています。なお、コピーする際には現年度課税情報の一部である異動事由コードは全てクリアーし、また同時に、土地の全物件について次年度課税標準額への計算を

行います。いうならば課税標準額の年度更新ということとなります。この年度更新のプログラムは、毎年「次年度用土地ファイル異動分更新処理」のプログラムへも追加することとし、翌年度レベルにおける課税標準額計算に備えることとなりますが、その追加する時期はオンライン処理が開始される9月までに行われます。

C. 【次年度用土地ファイル】

コピー処理の結果として次年度用土地ファイルが完成しますが、これは換言すれば「次年度賦課期日現在の土地ファイルで異動事由コードのないもの」と言えます。この土地ファイルに対し年間異動として取消処理、訂正処理及び新規登録処理が行われることとなります。

D. 【固定資産税基本ファイル】

宛名部門の要となるファイルで簡単に言えば固定資産税（土地・家屋）業務上の宛名キーである「納税義務者コード」と宛名部門のキーである「住民記録コード又は住登外コード」とを連結するファイルです。ゆえに土地ファイルにおいては納税義務者コード（数字8桁）の更新を行うことのみで市内外、個人・法人、共有者形態及び現所有等の宛名情報が即時処理にて抽出可能となっています。

E. 【評価コードファイル】

説明がだいぶ重複しますが、地目別に各基準年度単価が入力されているもので、土地ファイル上の評価コードを基にその内容が呼び出されます。なお、現行の評価コードファイルには宅地、田、畑、山林、池沼、鉱泉地、鉄軌道敷及びゴルフ場（フラワーパーク・遊園地等を含む。）についての各基準年度単価が入力されていますので、課税物件の全てについて評価コードによる計算が可能となっています。

F. 【土地データ（異動分）】

登記済通知をはじめとする当該土地に関する年間の全ての更新すべき情報が記載された状態の土地データです。この土地データによりオンライン即時更新で土地ファイルの内容を更新します。

G. 【次年度用土地ファイル異動分更新処理】

土地ファイルに対する年間異動処理の方法としては「取消」、「訂正」及び「新規」の三種類としていることは前述のとおりでありオンライン画面構成図の項でおわかりのことと思いますが、「取消」及び「訂正」については「土地更新処理画面」を展開し、また「新規」については「土地新規登録画面」を展開してそれぞれの処理を行います。

具体的処理の方法は次のとおりです。

- a. 「取消処理」 取消すべき物件について町名・地番・地番符号をキーとして土地更新処理画面に当該物件を呼び出します。この段階で土地ファイルの内容が画面に表示されますのでその情報を確認し処理区分コード「取消処理 [1]」を実行することにより土地ファイルからの取消が行われます。キーチェックを行っていますので指定された町名・地番・地番符号と土地ファイル内のキーとが一致した場合のみ物件が呼び出されることは言うまでもありません。
- b. 「訂正処理」 土地更新処理画面に当該物件を呼び出すまでは取消処理のそれと同様ですが、その画面展開されている情報について、訂正すべき項目へカーソルを移動し年間異動としての新しい情報を入力することとなります。この項目ごとの訂正が終了した後処理区分コード「訂正処理 [2]」を実行しますが、その瞬間にコンピューター内部ではエラーチェック、評価額計算及び課税標準額計算等を行った後、土地ファイル内へ当該物件を戻します。
- c. 「新規処理」 取消、訂正処理におけるものとは別ルートで土地新規登録画面を展開します。前述のとおり既に納税義務者に関する情報は画面に表示され処理区分コードについても「新規処理

〔3〕に位置付けられています。必要とされる土地自体の情報の全てについて各項目ごとに入力を行います。この場合も新規処理を実行した瞬間に訂正処理のそれと同様にエラーチェック、評価額計算及び課税標準額計算等を行った後、土地ファイル内へ当該物件を追加することとなります。

なお、これらの処理過程においてエラーになった場合はその修正を行った後でなくては次の計算ステップへ移ることができないことは前述のとおりです。また、宛名部門との連結システムは昭和62年度の当報告書によりご紹介したとおりであり、また評価コードファイルとの連結システムは昭和46年度におけるシステム変更時に構築された方法を踏襲していますのでそれと変わることはありません。その後、田・畑・鉄軌道敷・ゴルフ場等及び鉱泉地に関する単価を評価コードファイルへ追加していますので、課税物件のいかなる地目についても評価コード抽出方法による評価額計算を行うことができる現状となっていることは先に述べたとおりです。

この土地ファイル更新処理の段階においては、当該異動物件について住宅及び非住宅並びに小規模住宅及び一般住宅に関する評価額の按分計算、これらそれぞれに関する暫定特例価格、臨時特例価格及び負担調整率の算出を行い、次年度レベルまでの課税標準額の算定を行うこととしています。

H. 【次年度用土地ファイル（更新後）】

前記の更新処理を実行したことにより訂正されるべき項目は訂正され、それによる新しい情報に基づく各種演算数値が計算され、その結果を反映して作成されたファイルです。

法改正等により新たに計算を行う必要のある項目が生じた場合等は、あらかじめこのファイルにおいてそのレイアウトを変更し規定に基づく計算を行った後、対応する項目にその演算結果を格納してこれに対応しています。このような場合は当然プログラム変更を伴っていますので、そのテスト後本番稼働させる原則は今でも変わることのないことです。しかし現在では、現況認定や評価の精度がコンピューター化等により高度に進化し、また法の求める数値もより複雑化したため、サンプルデータも多量になり、あらゆるケースについてテストを行う必要が生じています。

I. 【土地データ（更新後）】

土地ファイルが更新されたことにより各項目については年間異動等に関する新しい情報に塗り替えられたものとなります。この最新情報により土地データをプリントし次回の異動に備えることとなりますが、入力情報の正否については、このプリントされた更新後データと担当者が記入・作成した異動分データとを照合チェックすることにより記入ミス又はパンチミスのないことを確認します。ミスがあれば当然土地ファイルの更新処理を再度行い正しい情報を入力することとなりますが、ミスがない場合は当該更新後データを所定の位置に編綴し、当該土地に関する年間異動処理業務が終了することとなります。

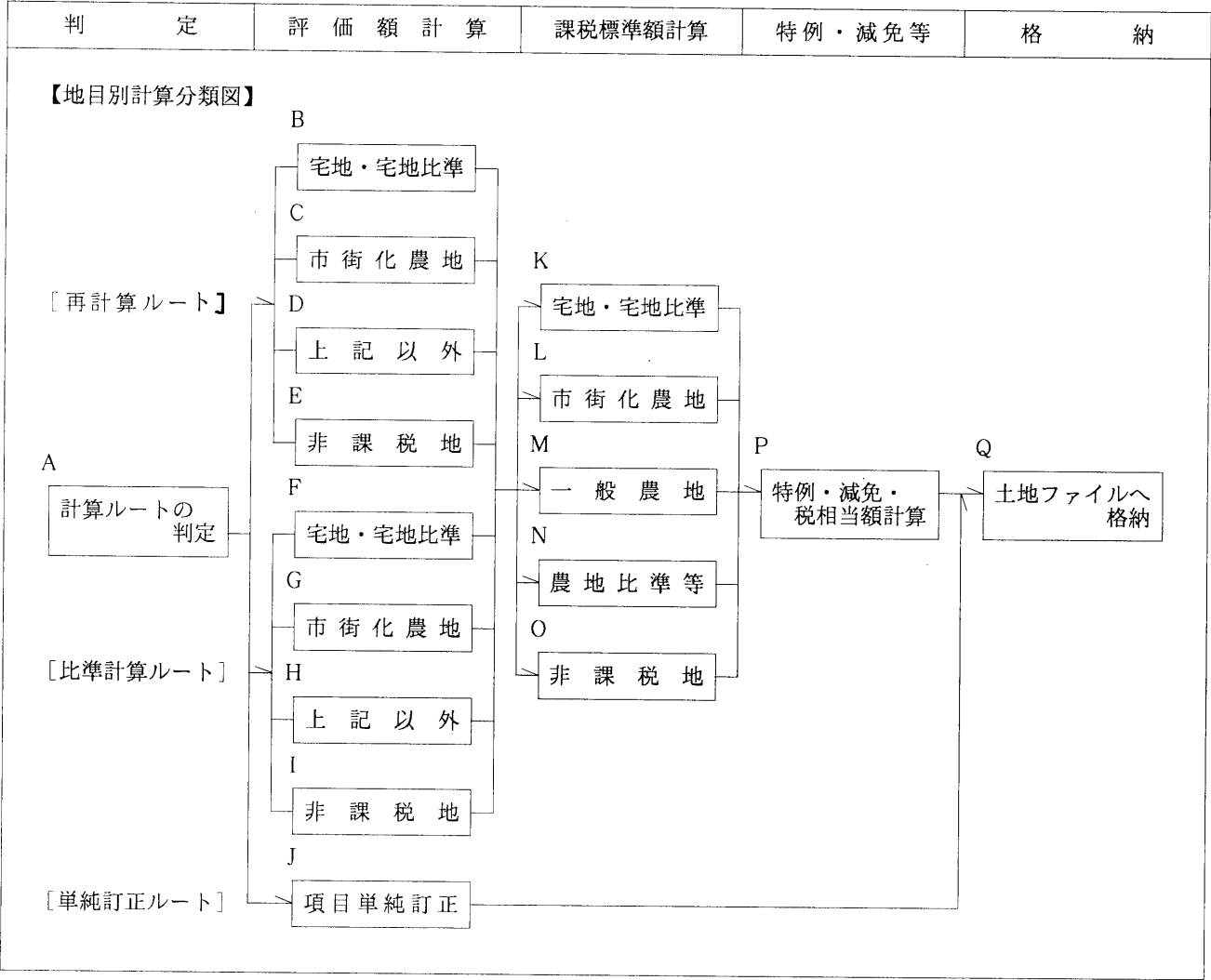
J. 【次年度当初課税処理】

年間異動に関するオンライン即時更新の業務は一応翌年1月末をもって終了となります。担当者はこの期限までにその年間異動に関する処理を全て完了させなくてはなりません。1月更新分の新データが2月当初にプリントされますので照合チェックを行いミス等があれば直ちに必要な修正を行います。全てのエラー修正が完了した後、名寄せ等に関する当初課税処理を行い、価格の決定、同時に価格決定通知書のプリント及びその発送そして縦覧等の新年度に関する業務へとその過程が進行して行くこととなります。

(5) 各筆における計算の内容

年間異動物件についてのオンライン即時更新処理に関しては今まで説明してきたところですが、このオンライン即時更新の一過程における「G. 次年度用土地ファイル異動分更新処理」のステップでは、更新処理実行の瞬間に各筆ごと

に新しい情報による評価額等の計算を行っていますので、この項ではその計算内容のみを抽出し、その概要を次の地目別計算分類図に沿って説明します。当然取消データはその必要がありませんので訂正データ及び新規データとして更新処理がなされた物件に限ることとなります。



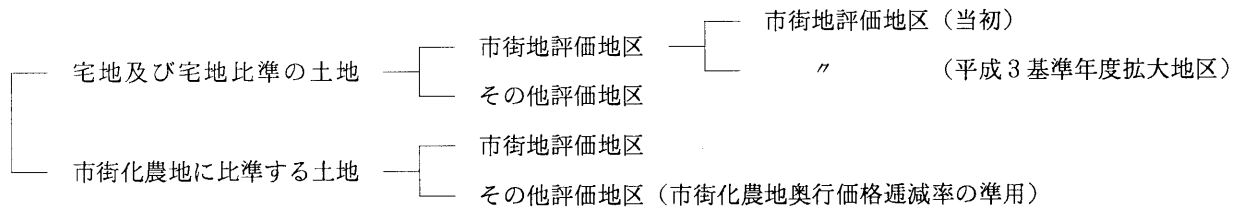
A. 【計算ルートの判定】

平成5年度のシステム補完において土地データ様式の一部変更及びこれに伴うプログラム変更を行いました。その一項目として「比準計算ルートの新設」が挙げられます。これは先にも述べたとおりですが、課税標準額の算定にあたり、その類似する土地の課税標準額単価を土地データからダイレクト入力する方法を採り、担当者は各異動物件の事情を考慮し、この方法の採用の可否及び比準する土地の選定について決定した上で土地データを作成することになっています。つまり、各担当者においては課税標準の何たるかを熟知し専門的・高度な評価・認定能力を持つことが要請されているといえることが言えます。なお、このステップにおいては、土地データにおける一定項目に対する入力の有無により、再計算、比準計算あるいは単純訂正の各計算ルートをコンピューター内部で判定することとしています。

B. 【宅地及び宅地比準の土地の評価額計算（再計算）】

宅地及び宅地比準の土地並びに市街化農地に比準する池沼・山林・雑種地についてこのルートで評価額計算を行います。宅地及び宅地比準の土地については、市街地評価地区であるのかその他評価地区であるのかによりその計算を異にし、かつ市街地評価地区のものについても平成3基準年度においてその地区の拡大を行っていますので、この拡大地区

については従来からの市街地評価地区とは当然その計算を別にしています。また、市街化農地に比準する土地についても宅地と同様に市街地評価地区又はその他評価地区の別に計算を異にしていますが、その他評価地区に所在するものについては市街化農地の奥行価格逓減率を準用しています。都合五種類の計算ルートに細分されていますが、いずれも評価コードによる各基準年度単価の引き抜きを行い必要な補正率を連乗する方法で1㎡当たり価格を求め、これに課税地積を乗じて評価額を算出することとしています。



なお、平成6年度評価替えから宅地の評価水準が公示価格の7割程度となったことを考慮し、当市においても各種の補正率に対する考え方をえざるを得なかった点があります。例えば不整形地補正率についてですが、これについては陸地割合による補正率と奥長短・間口率との比較を行い、小なる補正率を適用したことが挙げられます。この結果、達観的に認定されていた前基準年度までの補正率と平成6年度以後の補正率との間に差が発生し、これによる課税標準額の不均衡を是正する必要が生じました。これを補うべく「補正率の判定」ステップを設け、入力された補正数値をとらえ前基準年度までの補正率をコンピューター内部で判定・算出することとしましたが、この前基準年度までの補正率は計算プログラムの中で行うものとし土地ファイル項目としてファイル内に格納するものではありません。

C. 【市街化農地の評価額計算（再計算）】

市街地評価地区の市街化農地とその他評価地区の市街化農地にその計算が大別されています。市街地評価地区の計算においては側方、二方の加算は行わないこととし、その他評価地区の計算においては宅地とは異なる市街化農地奥行価格逓減率を設定して計算を行っています。この場合も補正率の判定ステップは挿入されています。

D. 【上記以外の課税土地の評価額計算（再計算）】

具体的な地目は、一般田・畑・山林・池沼、鉄軌道敷、ゴルフ場等、鉱泉地及び一般田・畑・山林・池沼に比準する土地ということになります。1㎡当たり価格の算出については評価コードにより引き抜かれた各基準年度単価に比準割合を乗ずるのみとしています。

E. 【非課税土地の評価額計算（再計算）】

用途非課税地及び人的非課税地の計算ルートですが、これについては全ての数値を機械的に0（ゼロ）とします。

F. 【宅地及び宅地比準の土地の評価額計算（比準計算）】～ H. 【上記以外の課税土地の評価額計算（比準計算）】

平成6基準年度評価額についてのみ再計算ルートと同様な計算を行うこととし、課税標準額算定のための平成2年度及び平成3年度評価額については、土地データから直接入力された1㎡当たり価格に地積を乗ずる計算としています。

I. 【非課税土地の評価額計算（比準計算）】

機械的に全ての数値を0（ゼロ）とします。

J. 【項目単純訂正（単純訂正）】

住居表示の実施による町名の変更，台帳地目の変更，市街化・調整コードの変更等に関する場合についてのこととなりますが、これらの場合もその項目をあらかじめ指定することにより、ルートの判定はコンピューター内部で行うこととしています。例示した台帳地目の変更についてですが、台帳地目を変更するのみですので入力された新しい情報に塗り変えることで事足りることとなります。ただし、これに現況地目の変更が伴うこととなれば当然再計算ルートあるい

は比準計算ルートへの判定が行われます。また、市街化・調整コードの変更については線引き見直しによる調整区域から市街化区域への編入等の場合が考えられますが、当市の場合は調整区域内に所在する物件についても土地ファイル内において都市計画税課税標準額の計算結果が入力されていますので、新たに計算する必要はなく計算ルートからは除外しています。いずれにしろこのルートは、該当項目について単純に入力された情報に塗り替えるのみの処理とし、一切計算を行うものではありません。

K. 【宅地及び宅地比準の土地の課税標準額計算】

第三段階として課税標準額の計算に移りますが、このステップでの計算の対象になるものは宅地、宅地比準の土地、鉄軌道敷、ゴルフ場等及び市街化農地比準の土地等です。いわゆる評価上昇割合の高い宅地等に該当し、暫定的な課税標準の特例措置の計算対象になるものであり、平成7年度においては宅地等の地価の下落に対応した臨時的な課税標準の特例措置にも該当するものです。具体的な計算項目とその順序等は以下のとおりとしています。

[第1順位]・……・＜評価額の按分計算＞

住宅用地の特例、暫定特例、臨時特例、負担調整率及び固定資産税・都市計画税課税標準額等の算出は小規模住宅用地、一般住宅用地、個人非住宅用地及び法人非住宅用地（以下「小規模住宅用地等」という。）のそれぞれについて行うこととなりますので、その基本となる評価額をあらかじめ按分しておく必要があります。この按分の順序は、まず第1に非住宅用地の評価額を算出しますが、法施行令第52条の11第2項の表に規定される一定の率が現況地目により判定できるものについては評価額に非住宅率（同表は住宅部分の率を規定していますが「1－同表に規定される率」として非住宅率を指示することとし、その率は現況地目がN、Lについては0.50、Xについては0.25としています。）を乗ずることにより算出します。また、住宅と非住宅とが混在している場合（現況地目がPの場合）は、あらかじめ土地データから入力されている非住宅用地の地積に基づく按分計算を行うものとしていますが、この場合は「評価額÷課税地積×非住宅用地地積」として非住宅用地の評価額を求めます。なお、個人と法人で共有している場合は、ここで求められた非住宅用地の評価額に共有者ファイルから抽出される法人持分率を乗ずることにより法人非住宅用地の評価額を、全体の非住宅用地の評価額から法人非住宅用地のそれを控除することにより個人非住宅用地の評価額を算出しています。

次に行う計算は小規模住宅用地の評価額を算出するものですが、これについても法第349条の3の2第2項の規定に基づく小規模住宅用地の地積があらかじめ土地データから入力されていますので「評価額÷課税地積×小規模住宅用地地積」として算出します。

最後に、一般住宅用地の評価額を算出しますが、これは評価額から非住宅用地及び小規模住宅用地の評価額を控除して求めることとしています。

[第2順位]・……・＜住宅用地の特例価格の算出（固定資産税）＞

法に示す住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の規定から小規模住宅用地及び一般住宅用地の特例価格として、それぞれの評価額に1/6及び1/3を乗じた額を算出します。

[第3順位]・……・＜暫定特例区分の算出（固定資産税）＞

評価上昇割合の高い宅地等については法附則第17条の2第1項により暫定特例価格を求めることとされていますので、暫定特例テーブルからその区分により暫定特例記号及び特例率を抽出します。

[第4順位]・……・＜暫定特例価格の算出（固定資産税）＞

暫定特例に関する記号を決定させ次に暫定特例価格の算出に移りますが、小規模住宅用地等のそれぞれについて該当する特例記号により、特例率を判定しながらその評価額に乘じます。この場合、小規模住宅用地及び一般住宅用地

については住宅用地の特例後の価格に乗ずることは言うまでもありません。

[第5順位]・……<平成6年度負担調整率の算出（固定資産税）>

法の規定により一旦調整税額を求める必要から行われるステップですが、小規模住宅用地等のそれぞれについて平成6年度負担調整率テーブルから該当する負担調整率記号及び負担調整率を抽出します。

[第6順位]・……<臨時特例区分の算出（固定資産税）>

宅地等の地価の下落に対応した措置として法附則第17条の2第3項により臨時的な課税標準の特例に関する規定が新設され、この規定に基づき平成7年度以後の負担調整率を算定することとされています。このステップでは臨時特例価格を算出するための特例記号及び特例率を、その区分により臨時特例テーブルから抽出します。

[第7順位]・……<臨時特例価格の算出（固定資産税）>

臨時特例に関する記号を決定した後、小規模住宅用地等のそれぞれについて該当する特例記号により、特例率を判定しながらその暫定特例後の価格に乗じます。

[第8順位]・……<平成7年度負担調整率の算出（固定資産税）>

ここでも法の規定により一旦調整税額を求めなければなりませんので、小規模住宅用地等のそれぞれについて平成7年度負担調整率テーブルから該当する負担調整率記号及び負担調整率を抽出します。

[第9順位]・……<課税標準額の算定（固定資産税）>

以上の演算ステップを経由し初めてこの計算ルートにおける最終目標である課税標準額の算定に至るものですが、ここにおいても小規模住宅用地等のそれぞれに分離した状態で、平成5年度課税標準額に平成6年度負担調整率及び平成7年度負担調整率を乗ずることにより平成7年度課税標準額を算出します。なお、法附則第18条に規定されている調整税額の趣旨について当市においてはこの段階でその比較を行うこととし、ここでの演算結果と平成7年度でいえば臨時特例価格との比較を行い、その数値の小なるものを平成7年度課税標準額として決定しています。税率は定数ですので、その乗ずる以前の数値による比較であっても結果は同一であるという考え方を採っているものです。

また、都市計画税の課税標準額については住宅用地に関する特例率を異にすることのみで、その他の計算原理は以下の地目にも言えることですが固定資産税のそれと同一の方法としています。

L. 【市街化農地の課税標準額計算】

当市の場合は前述のとおり昭和47年1月11日に当初の線引きの告示がなされましたので、昭和48年度から市街化区域内の農地については市街化農地としての評価及びその課税がなされ、その後、昭和54年、昭和61年、昭和63年及び平成3年の四回にわたり線引きの見直しが行われた経緯があります。ゆえに市街化農地としての計算は当初のものとはそれぞれ区分して行う必要があることとなりますが、この判定は区分コードを使用して入力段階でその指定を行うこととしています。区分コードが空白のものは当初市街化農地とし、同コードが“3”のものは昭和54年、同じく“4”のものは昭和61年線引き見直し市街化農地等とし、それぞれの計算を別にしています。なお、当市は該当しませんが一応昭和48年度の市街化区域内宅地の平均評価額単価及びその1/2の額に基づくA・B・C農地の判定ステップは削除することなく計算を行わせています。

課税標準額の具体的な計算は非住宅用地と同様のルートを使用していますので、暫定特例価格及び臨時特例価格の算出条件に該当することとなり、それらの計算後において課税標準額が求められることとなります。

M. 【一般農地の課税標準額計算】

一般田及び畑についての課税標準額の計算ルートです。これも非住宅用地としての計算ルートを使用するものですが、評価額が宅地水準ではありませんので暫定特例及び臨時特例の措置には該当しません。

N. 【農地比準等の土地の課税標準額計算】

原野、池沼、雑種地等で一般田・畑、一般山林・池沼に比準する土地についての課税標準額の計算ルートです。これらは全て非住宅用地としての計算ルートを使用するものですが、これも評価額が宅地水準ではありませんので暫定特例及び臨時特例の措置には該当しません。

O. 【非課税地の課税標準額計算】

全ての数値を0（ゼロ）とします。

P. 【課税標準の特例、減免計算及び税相当額の計算】

「次年度用土地ファイル異動分更新処理」の第四段階つまり最終段階として課税標準額の合算処理、課税標準の特例計算、減免計算及び税相当額の計算を行います。

a. 課税標準額の合算処理

このステップは、小規模住宅用地等のそれぞれについて分割計算されている固定資産税課税標準額あるいは都市計画税課税標準額を合計するもので、ここで初めて一筆の土地としての課税標準額（以下「特例前合算課税標準額」という。）が算定されることになります。

b. 課税標準の特例計算

法においては、土地に対する各種の課税標準の特例措置がありますが、住宅用地に対する課税標準の特例及び暫定特例、臨時特例に関しては小規模住宅用地等のそれぞれに分離した状態で特例措置を適用する必要があるため、また一方特例前合算課税標準額をとらえて特例措置を適用すべきものもあります。このステップでは後者に関する特例計算を行うものですが、当市においてその具体的なものはJR等、NHK、軽自動車検査協会及び第三セクターとしての天竜浜名湖鉄道が該当し、これらについては固定資産税、都市計画税の別に法で規定される特例率を特例前合算課税標準額に乗ずることとしています。

なお、土地の全件についてこのステップを通過させますが、ここでいう特例計算の有無の判定は減免コード欄にその旨の入力があるものに限り、何ら入力のないものは特例率の乗算を行うものではありません。特例計算の有無を問わずこのステップを通過した段階で全て「特例後合算課税標準額」となります。

c. 減免税額の計算

公衆浴場、物納、天災等の通達減免及び当市の条例で規定する減免に関し減免税額を算出するステップです。これについても減免コード欄からの入力情報によりその判定を行います。減免コードのみで減免税額を固定できるものと天災減免等に見られるようにその率により減免税額が異なるものとに分類して計算を行うこととしています。つまり減免率の入力も可能にしているものですが、この減免コード及び減免率の二項目の指定により特例後合算課税標準額に基づいて計算された税額は、あくまでも「減免する税額」ということになります。各納税義務者ごとに名寄せした後、この減免税額を控除し年税額を確定します。このステップにおいては減免コード欄にその旨の入力があるもののみについて固定資産税、都市計画税の別に計算を行うこととし、同コード欄に入力のないものについてはこの計算ルートはスキップされます。

d. 税相当額の計算

課税明細書（課税資産の内訳書）へのプリント及びオンライン画面への表示のために土地全筆について固定資産税相当額及び都市計画税相当額の計算を行います。計算方法は、固定資産税及び都市計画税の別に特例後合算課税標準額に税率を乗じその後減免税額を控除するものとしていますが、この段階は一筆ごとの計算ですので特例後合算課税標準額も計算結果の税額も円単位までとしています。そのため名寄せ後の税額とは端数処理による誤差が出ますので

「相当額」としているもので、課税明細書の標題部の印刷もこの表示を行っています。

Q. 【土地ファイルへの格納】

「次年度用土地ファイル異動分更新処理」のステップで処理実行のキーを押した瞬間に以上のような演算を行うものですが、計算すべきものは計算され、塗り替えられるべきものは塗り替えられたこととなりますので、当該土地のレコードの全てを土地ファイルへ格納することにより更新処理が完了したものとなります。

以上、現在当市が行っている「土地評価システム」に関する業務の概要です。担当者という“人”としての作業、コンピューターというハード自体及びそのソフト等についてもまだまだ改良すべきものがあるかと思われます。決して皆様にご披露できるような代物とはゆめゆめ考えるところではありません。しかし、我々は我々なりにその時々々のシステムを尊重しつつ改良を加えて来た結果現行システムへ至ることができたものと考えています。改良の都度、そのシステムは改善されていなくてはならないと常々考えるところです。当市の過去を振り返りながら次にその導入の効果について評価を加えてみたいと思います。

Ⅲ システム導入の効果

コンピューターの長所について極論すれば、それは正確性もさることながら「記憶容量の多さと処理スピードの速さ」であると言言できるものと思います。当市もそうであったように、他の自治体の皆様方においてもこの長所の合理的活用方法を摸索し続けて来たものと推察するところです。具体的には導入の経緯の項で述べたとおり、その最初は手作業からの解放でした。コンピューターが普及した現在においては当たり前と思えることが、当時においては驚異的とも言える事務の改革であると評されたものでした。これは算盤とかタイガー計算機の例を挙げて申し上げましたが、手作業による事務処理の苦勞がいかほどであったのかは、それを経験したことのある者でなくては真にその“有り難さ”がわかるものではありません。しかし、時の経過とともにそれが当たり前なことになって行きます。喉元過ぐれば……の諺どおりに。そしてそこから苦情や要望が湧き出てくるのが人の常であり、もっと楽な方法はないものか、あるいはもっと合理化できる部分はどこであろうか等々。いわゆる問題意識の認識とも言えることですが、これがなかったならばそのシステムの前進は望めないと感じています。これらの要望に応えたものが、昭和46年度における土地評価システムの確立という姿で職員の前にその回答を持って現れたものでありました。それまでは電算稼働といえども、評価額の計算等において手作業部分が残っていましたのでその大部分を消失させ、ここで初めて算盤とタイガー計算機はほこりをかぶる運命に至ったものであります。つまりオーバーな表現をすれば、データ用紙と鉛筆一本で仕事ができるようになったものと言うことができます。そして、昭和56年度のシステム改良においては奥行価格逓減率表を机上から廃除し、また以後の評価替え作業における用途変更に伴うデータ作成の手間も解消することができたものであります。

当市におけるシステム導入の効果を具体的作業分野の視点から申し上げれば以上のようなことが挙げられます。しかし機械化するたびに財政当局、人事当局からその費用対効果を求められ人員削減は当課においてもその例外ではありませんでした。機械化すれば人が不要になることは当然の帰結です。が、納税義務者の数においても同じことが言えますが、土地というものの絶対数は減ることはなく増加の一途をたどり、また一方では制度が益々複雑になって来ています。今後は少数精鋭主義並びに機械の有機結合による活用方法を求め歩み始めることでありましょう。しかしそこでは、厳しい目でシステムを見つめ続け、かつ大きな効果を出して行くことが要求されることとなる筈であると考えているところです。

IV システム開発の基本方針

20有余年という長い時間をかけて世の移り変わりと同様に、当市の土地評価システムもその形を変えてきたと言うことができます。コンピューターとの出会い、そしてそのセットアップに汗したことに端を発し、現在はオンライン即時更新処理システムにまでたどり着いています。しかしなお将来、その形を変えて行く可能性があるものと現時点においては考えています。

この間、大きな変革の波に何度か遭遇しましたが、その時々を考えていたことは現在もそうですが、事務処理の改善つまり労力の省力化であり事務の簡素化です。心身共に職員の負担をいかに軽くするシステムを開発できるのかでありました。「人間の考えることがコンピューターにできないことはない。」を心底に置き、機械で処理できることは許される範囲で全て機械に任せ、職員の負担は少しでも軽減できるような方向で開発すべきであると常に念じています。理論のみが先行し複雑怪奇なシステムは避けなければなりません。機械が人を造るものではなく人が機械を創るものであるとする理念の基に、決して機械に使われないあるいは機械に振り回されないという観点が大切であると認識しています。

また、この業務に限ったことではありませんが、人様から金銭をいただく仕事ですので開発の結果が法あるいは評価基準に適合し、かつ演算ミスのないことを無意識の内にも強く心に抱いていたように思われます。つまり開発結果の正確性が必要であるということです。人間の行うことですのでその能力に限界はあろうかと思いますが、少なくともプログラムにだけは「絶対」という二文字を付けることができる正確性のある開発をすべきであると思っています。これは細かい話になりますが、固定資産税という制度あるいは土地の評価という技法等までを熟知した上でのシステムの設計が必要であり、受託する者があるとしたならばこの理念を基調に設計する姿を望むものであります。

必死になってコンピューターの開発を行っていた時代はその余裕もなく、具体的に表へ現すことができなかったことも、時の流れとともにある程度の安定期においては、より高度な住民サービスの実践に資すべきシステム作りが必要であると思います。当市においてはこの観点を鑑み、総合窓口化によるより有効な市民サービスの向上を目途とし、平成5年1月から市内27館の市民サービスセンターにおいて、住民票あるいは評価証明書をはじめとする各種証明書の発行業務を稼働させました。それらの各種証明書の発行に際しても、少しでも書類作成の時間を短縮し来庁者を長時間待たせることのないようなスピード化された処理システムの構築、つまり大げさに言えば絶えず移り変わって行く世の中の行政に対する要求の高度化に柔軟に対応できるシステム開発を推進して来ました。

そして何よりも大きな比重を占めることは経費の節減であると言えます。最近は数千万円あるいは数億円にも達する委託料を耳にしますが、自己開発の世界に育って来た我々にとっては少々慎重に判断せざるを得ない場面に身を置かせることがあります。このような局面においては常々、より少ない経費で最大の効果を得ることが必要であると考えているところです。開発結果の正確性は先に述べたとおりですが、開発結果の経済性も開発の基本方針としての重要な柱の一つであるものと思います。この経済性については、いかなる業務を行うに際してもまた今まで何度か遭遇した変革のときにおいても常に付随して考えていたことであり、今後においても絶えず費用比較を行いその経済性について判断して行くべきものと認識しています。人が行った方が正確で安くて早く済むことであったなら、それをわざわざ機械処理に委ねる必要は全くありません。新しい機械が入り新しいシステムが稼働したにもかかわらず、ガラガラと帳票が出たりそのボリュームが倍になったりあるいはメンテナンスに費用が嵩んだりすることのないようなシステム設計を行うべきです。税金という住民からの貴重な財源を基に行うことですので、いたずらな浪費は厳に慎みその使途の決断については常に慎重であるべきものと考えています。システム開発に携わった者は無意識の内にもこれらのことを考えていた筈です。ゆえに激論を交わしたこともあり妙案がすんなり受け入れられたときもありました。また、これらのことが現行システムへ完璧に反

映されているものとは決して思っていません。まだまだ改善すべきところがあるやに感じています。この辺のことから次に現行システムにおける問題点や課題等について考察してみたいと思います。

V 運用上の問題点及び今後の検討課題 等

長々と評価システム導入の経緯及び現行システムの概要等について稿を進めて参りましたが、最後に現行システムにおける運用上の問題点及び今後の検討課題等に関する当市の率直な議論をご紹介申し上げたいと思います。なお、以下についての意見にわたる部分はおそらく自分の認識不足ゆえの私見ですので、誠に僭越ではありますがあらかじめお断りさせていただき失礼をご容赦いただきたいと思います。

まず、オンラインの画面展開が繁忙期においてやや遅くなる場合があります。これはホスト1台に対して14業務ものオンラインサービスを同時供給していること、あるいは一義務者が大量の物件を所有している場合にその名寄せレスポンスが遅くなるためその現象がま見られますが、このことに関してはコンピューターの処理能力のアップに期待するところでもあります。また、最近ではサーバー・クライアント方式（分散処理方式）での処理がその検討の対象として浮上しつつあります。当課においても全庁的なネットワークの傘下において、主体性のある情報の活用方法を求め議論を開始すべきときがやって来たものと考えているところであります。

ソフト面での問題として、これは考え次第で左右することであると思いますが、少なくとも現行法規どおりの演算を行うことができることのみをとらえるならば、現行システムでの問題点はないと言えます。しかし、先進各都市の状況あるいは将来を見据えた評価システム像へまで少し背伸びして考えたとき、まず行う必要があるものは全くおそまきながらのことではありますが、画地計算システムの構築であろうと思われます。これは二筆以上で一画地を形成しているものについて、現在はその同一評価情報をそれぞれの筆ごとに入力し、また小規模住宅用地の地積等も手計算による按分の手間をかけて入力する方法を採っている状態です。この手作業部分を軽減させることを目途とするシステムですが、それは当該画地において代表地番を選定し、この土地に全ての評価情報及び認定情報を入力します。そして他の土地は地目、地積及び所有者等の基礎情報並びに代表地番の指定のみで評価額及び課税標準額等必要とされる演算を行わせようというものです。これが完成すれば入力の手間は省力化されることとなります。しかし、一方で忘れてはならないことは、それを入力するものは人間であるということです。人間とは勝手なもので、精神的にも体力的にも少しでも楽をしたいという気持ちを心の片隅に必ず抱いているものです。入力の手間が省かれても、それ以上に神経を使って事務処理を行うようになっては改善とは言えないと考えています。楽に正確に、つまり“人にやさしいシステムアップ”を実現する必要がありますので、実際のところはその具体策の策定段階で足踏み状態をしている状況にあります。

また、これは昭和55年度のシステム改良時においても議論のテーブルに上ったことでもあります。出力帳票について少々問題が残る点です。土地課税台帳と名寄帳がその最たるものですが、これは法の規定により「可視的帳票」という位置づけでその備え付けが義務付けられていますので、毎年土地59万筆、家屋28万棟に関し、紙による帳票を作成しています。そしてこれらは、一年経過した後新たな年度を迎えると過年度分として倉庫に5年間保管を行う必要が生じ、そのスペースの確保に頭を悩ませているところです。巷では光ファイリングシステムの開発が進められ、その記憶容量も膨大なものがあることは承知しています。これを導入すれば保管スペースは格段に縮小され、また現在手作業で行っている過年度分の各種証明書の発行業務についても省力化されることとなり、事務改善の効果は絶大なものと言えます。一方、この方法により過年度分の各種証明書を発行するためには、その更正処理システムの開発及びマニュアル作りを行

い、各担当者がこれに対応できる態勢を整える必要が生ずることは覚悟しなければならないことと思います。しかし、昭和55年度においてもそうであったように、「可視的帳票」というたった五文字のみの解釈で議論は頓挫しました。あれから既に15年経過した今、光磁気ディスクによるファイリングシステム等の活用を全庁的なレベルで検討するときに来たものではなかろうかと考えています。

次に、標準宅地比準システムについて触れさせていただきたいと思います。このシステムは数量化理論に基づく価格形成要因の分析及びそれによる比準表の作成により路線価あるいは標準宅地の価格を評定するものですが、その原始データのメンテナンスに関し時間と労力を要しているところであります。数量化理論及びこのシステム自体の考え方は大変優れたものであると思いますが、3年ごとの価格調査基準日において最新の価格形成要因が正確に入力されていなければ正しい答えは得られません。道路の拡幅等による街路条件、下水道事業の進捗等に伴う環境条件あるいはバス路線の新設・廃止等による接近条件等は絶えず変動する要因と言えます。市内全域についてこれらを正確に把握し、正しく入力するステップで少々検討の余地が残されているように思われます。

問題点等を搜そうとすればまだまだ細かい点で多々存在するシステムであろうと史料するところですが、ここでは今まさに目の前のテーブルに上がっている主なものについてのみお話しさせていただきました。

当市の土地評価システムのご紹介を終わるにあたりまして誠に遅ればせながらで恐縮ですが、今回、(財)資産評価システム研究センターの平成7年度事業の一環として、当市にご指名をいただきこれに参画する栄に浴することができましたことは、一重に関係する皆様方のご尽力の賜と厚く御礼申し上げる次第です。また同時に、本稿をまとめるにあたりまして並々ならぬご指導、ご援助いただきました皆様へも心から感謝申し上げます。

同センターの事業の目的は全国自治体の諸施策に、また当部会は具体的に市町村のシステム化の促進に資する調査研究を行うことであると同っています。このことを思うにつけ本稿が例え僅かながらでもそれにご協力できることを願い、並びにご覧くださる皆様方の寛大な心にお縋りしつつ終局とさせていただきます。

【浜松市メニュー画面】

*** 浜 松 市 メニュー画面 *** (MENU01)

01 オンライン処理 (住民記録) 11 V C O P Y (フロッピー作業領域)

02 オンライン処理 (国保・年金) 12 V C O P Y (作業領域→フロッピー)

03 オンライン処理 (税務情報) 13 オンライン処理 (文書管理)

04 オンライン処理 (端末操作員) 14 オンライン処理 (総合窓口)

05 LANWORD5

06 LANPLAN5

07 LANFILE5

08 フロッピーの複写 (V C O P Y)

09 オンライン処理 (財務会計)

10 プログラムの転送

項目番号を選択してください[1]

または、上下矢印キー (↑・↓) で選択し、実行キーを押してください

【①税務情報初期画面】

【資料 1】

ZZ01

浜松市 税務情報オンラインシステム

01 住外管理業務

02 税務証明発行業務

03 市県民税業務

04 軽自動車税業務

05 法人市民税業務

06 固定資産税(土地家屋)業務

07 固定資産税(償却資産)業務

08 市税収納管理業務

09 市税口座振替業務

10 納税貯蓄組合管理業務

11 住民記録検索業務

※ 選択する業務の番号を入力して下さい → 08

【②固定資産税初期画面】

ZG01 <固定資産税初期画面>

* 浜松市 固定資産税(土地家屋)オンラインシステム *

【パスワードを入力して下さい！】

☐ → 次年度処理の時*を入力

※ 税務情報初期画面 → [PF10]

【③処理方式選択画面】

次年度 ZX02 <処理方式選択画面>

固定資産税

【次の中から処理方式を選択して下さい！】

☐ 1. 納税義務者の選択 ** 税務情報索引簿の出力等

☐ 2. 土地情報の選択 ** 所在地番の入力による

☐ 3. 家屋情報の選択 ** 見取図コード等の入力による

☐ 4. 路線価ファイルの検索,更新処理

☐ 9. → 業務初期画面

【該当番号を入力する】 → ☐

税務情報初期画面 → [PF10]

【④義務者選択方法決定画面】

次年度 ZX03 【義務者選択方法決定画面】 95-09-27

次の検索方法の中から1つを選び、該当項目を入力する。

☐ 1 → 選択した検索方法の番号を入力する。

☐ 1 個人法人コード: [1]

住所コード: [001]

義務者(カナ): [7]

☐ 2 義務者コード: [] ~ []

☐ 3 宛名コード: [] ~ []

☐ 8 → 処理方式選択画面

☐ 9 → 業務初期画面

※ 税務情報初期画面 → [PF10]

【⑤土地所在地番入力処理画面】

次年度 ZX21 【土地所在地番入力処理】 95-09-27

【検索する土地の所在地番を入力する！】

所在 | 本 | 番 | 支 | 支 | 支 | 支 | 符

00 | 200 | 1 | 5 | | | | |

【実行する処理の番号を入力する！】 → ☐

☐ 1 土地所在地番入力処理

☐ 2 → 処理方式選択画面

☐ 3 → 業務初期画面

※ 税務情報初期画面 → [PF10]

【⑥個人分索引簿画面】

ZA02 税務情報個人分索引簿 001 *** 池町 95-09-27 1 頁

NO	氏 名	性	生年月日	コード	市	縣	国	債	港	口	貯	管	台	年	二
01	鹿 秋子	女	昭和22-1-24	80006250											
02	鹿 朝夫	男	昭和5-8-22	80006241											
03	相 上 雄	男	昭和1-9-26	80006101											
04	相 澤 裕子	女	昭和11-11-11	30000498											
05	相 澤 裕子	女	昭和2-8-8	80001958											
06	相 澤 裕子	女	昭和10-10-10	30000480											
07	相 澤 寛	男	昭和2-5-8	80001789											
08	相 澤 秀子	女	昭和5-12-10	30038433											
09	相 田 隆	男	昭和10-10-10	80001428											
10	相 田 翔子	女	昭和49-11-11	80001438											
11	青 木 一郎	男	昭和9-9-9	30039297											
12	青 木 一子	女	昭和10-10-10	30039271											
13	青 木 井子	女	昭和10-10-10	30003012											
14	青 木 伸二	男	昭和10-10-10	30002997											
15	青 木 八郎	男	昭和38-8-8	30001044											

次頁 → PF3, 先頭頁 → PF4, 税務情報初期画面 → PF10

検索番号 → (2桁), 業務初期画面 → 99, 処理選択画面 → 88を入力して下さい →

【⑦法人分索引簿画面】

ZA03 税務情報法人分索引簿 401 *** 元城町 95-09-27 1 頁

NO	法 人 名 称	コード	市	縣	法	国	債	港	口	貯	管	台
01	愛理工業 株式会社 浜松支店	90000365										
02	株式会社 鎌倉	90001230										
03	アサヒ 社会福祉法人	90000641										
04	医療法人 イケヤ福祉医療医療看護センター	90001248										
05	各名会社 ウィンレコード店	90001183										
06	本田商事	90000977										
07	社会福祉法人 静政会	90000578										
08	合資会社 中部電気	90000560										
09	新信金庫 株式会社	90000566										
10	株式会社 浜松産業	90001361										
11	浜松市平和建設事務所	90000832										
12	有限会社 長野プロ	90000308										
13	鶴屋 昭 会計事務所	90000420										
14	藤田酒造 株式会社	90000772										
15	和合税理士事務所	90000349										

次頁 → PF3, 先頭頁 → PF4, 税務情報初期画面 → PF10

検索番号 → (2桁), 業務初期画面 → 99, 処理選択画面 → 88を入力して下さい →

【⑧多重登録者選択画面】

次年度 ZX04 (多重登録義務者選択画面)

義務者コード 8000-6250 第1頁

住所 浜松市地町1番地の2

氏名 藍 秋子

No	納税義務者氏名又は名称	義務者番号
01	藍 秋子	0000-2688
02	藍 秋子	0000-5987
03	藍 秋子 外1名	0000-5995
04		
05		
06		
07		
08		
09		
10		
11		
12		
13		
14		
15		

【選択番号→(2)付、義務初期画面→99、
処理方式選択画面→88、索引簿画面→77、該当番号を入力して下さい！】→ ☐

次頁→PF3 前頁→PF4 ※ 税務情報初期画面→PF10

【⑨義務者別処理選択画面】

次年度 ZX05 (納税義務者別処理選択画面)

義務者コード 0000-2688 第1頁 95-09-27

住所 浜松市地町1番地の2

氏名 藍 秋子

No	処理の種別	分岐先
01	義務者別処理停止処理	99→義務初期画面
02	義務者別処理新規登録処理	88→処理方式選択画面
03	土地名寄帳付与処理 (35件)	77→索引簿画面
04	土地新規登録処理	66→索引簿画面
05	家屋名寄帳停止処理 (81件)	55→多重登録義務者画面
06	家屋新規登録処理	
07	課税状況表示処理	
08	課税状況表示処理	
09	共有者明細帳更新処理	
10	名寄帳印字処理	
11	名寄帳印字処理 (全件)	

★印の有る処理のみ実行可能

【実行する処理又は分岐先を入力する！】→ ☐

※ 税務情報初期画面→PF10

【⑩土地名寄状況画面】

次年度 ZX09 (土地名寄状況画面)

義務者コード 0000-2688 第1頁 95-09-27

住所 浜松市地町1番地の2

氏名 藍 秋子

所在地	地番	現台	課税地番	課税面積	特例面積
1 地町	200-	2	1	12,000.000	12,000.000
2 地町	200-	5	144.379	12,000.000	168.000
3 地町	200-	5	144.379	12,334.88	21,323.455
4 地町	200-	2002	K D	8,900.655	133.941
5 地町	200-	10	1	178.537	600.000
6 地町	100	2	C C	149.178	600.000
7 地町	116	13	E S A	400.000	64,800.000

【実行する処理の番号を入力する！】→ ☐

【⑪土地新規登録画面 (P1)】 (P2)は【⑬(P2)】に同じ。

ZX12 (土地新規登録画面) 第1頁 95-09-27

住所 浜松市地町1番地の2

氏名 藍 秋子

入力区分 3 異動事由 ☐ 入力者 11111

所在地	地番	現台	課税地番	課税面積	特例面積
1 地町	200-	2	1	12,000.000	12,000.000
2 地町	200-	5	144.379	12,000.000	168.000
3 地町	200-	5	144.379	12,334.88	21,323.455
4 地町	200-	2002	K D	8,900.655	133.941
5 地町	200-	10	1	178.537	600.000
6 地町	100	2	C C	149.178	600.000
7 地町	116	13	E S A	400.000	64,800.000

【実行する処理の番号を入力する！】→ ☐

※ 税務情報初期画面→PF10

【⑫土地明細情報画面】

次年度 ZX10 (土地明細情報画面) 95-09-27 義務者コード 0000-2688

住所 浜松市地町1番地の2

氏名 藍 秋子

所在地	地番	現台	課税地番	課税面積	特例面積
1 地町	200-	2	1	12,000.000	12,000.000
2 地町	200-	5	144.379	12,000.000	168.000
3 地町	200-	5	144.379	12,334.88	21,323.455
4 地町	200-	2002	K D	8,900.655	133.941
5 地町	200-	10	1	178.537	600.000
6 地町	100	2	C C	149.178	600.000
7 地町	116	13	E S A	400.000	64,800.000

【実行する処理の番号を入力する！】→ ☐

※ 税務情報初期画面→PF10

【⑬土地更新処理画面 (P1)】

ZX11 (土地更新処理画面) 第1頁 95-09-27

住所 浜松市地町1番地の2

氏名 藍 秋子

入力区分 1 (取消1・訂正2) 異動事由 69 入力者 11111

所在地	地番	現台	課税地番	課税面積	特例面積
1 地町	200-	2	1	12,000.000	12,000.000
2 地町	200-	5	144.379	12,000.000	168.000
3 地町	200-	5	144.379	12,334.88	21,323.455
4 地町	200-	2002	K D	8,900.655	133.941
5 地町	200-	10	1	178.537	600.000
6 地町	100	2	C C	149.178	600.000
7 地町	116	13	E S A	400.000	64,800.000

【実行する処理の番号を入力する！】→ ☐

※ 税務情報初期画面→PF10

【⑭土地更新処理画面 (P2)】

ZX11 (土地更新処理画面) 第2頁 95-09-27

住所 浜松市地町1番地の2

氏名 藍 秋子

入力区分 2 入力者 11111

異動事由 69

所在地	地番	現台	課税地番	課税面積	特例面積
1 地町	200-	2	1	12,000.000	12,000.000
2 地町	200-	5	144.379	12,000.000	168.000
3 地町	200-	5	144.379	12,334.88	21,323.455
4 地町	200-	2002	K D	8,900.655	133.941
5 地町	200-	10	1	178.537	600.000
6 地町	100	2	C C	149.178	600.000
7 地町	116	13	E S A	400.000	64,800.000

【実行する処理の番号を入力する！】→ ☐

※ 税務情報初期画面→PF10

【⑮固定資産税土地計算情報画面】

次年度 ZX29 (土地計算情報画面) 95-09-27

義務者コード 0000-2688 共有区分 法人持分割合

住所 浜松市地町1番地の2

氏名 藍 秋子

所在地	地番	現台	課税地番	課税面積	特例面積
1 地町	200-	2	1	12,000.000	12,000.000
2 地町	200-	5	144.379	12,000.000	168.000
3 地町	200-	5	144.379	12,334.88	21,323.455
4 地町	200-	2002	K D	8,900.655	133.941
5 地町	200-	10	1	178.537	600.000
6 地町	100	2	C C	149.178	600.000
7 地町	116	13	E S A	400.000	64,800.000

【実行する処理の番号を入力する！】→ ☐

※ 税務情報初期画面→PF10

【⑭都市計画税土地計算情報画面】

次年度 ZK29 【土地計算情報画面】 95-09-27

義務者コード	0000-2688	共有区分	法人持分割合
市	松本市	市	市
町	松本市	町	町
地番	200-5	地番	11-11

【平成8年度】※都市計
小規模特例(1/3) 小規模特例(2/3) 個人非住宅特例 法人非住宅特例
5,330,863.768 0 5,330,863.768 0

小規模特例(1/3) 小規模特例(2/3) 個人非住宅特例 法人非住宅特例
5,330,863.768 0 5,330,863.768 0

⑤暫定特例区分 A...1/1 B...3/4 C...2/3 D...1/2

小規模課税標準 小規模課税標準 個人非住宅課税標準 法人非住宅課税標準
5,330,863.768 0 3,589,791.365 0

調整 A-1.1 V-1.15 B-1.2 特例割合算 特例後合算
8,900,655.133 8,900,655.133

⑥負担 X-1.025 W-1.05 S-1.075 区別 W-1.25 C-1.3

1 → 固定 → 都市計切替 4 → 土地更新処理画面 7 → 処理方式選択画面
2 → 他年度画面 5 → 義務者別選択画面
3 → 土地明細情報画面 6 → 土地名客状画面

【実行する処理の番号を入力する！】 → ☐ ※ 税務情報初期画面 → PFI0

【⑮他年度土地計算情報画面（固定・都市計）】

次年度 ZK29 【土地計算情報画面】 95-09-27

義務者コード	0000-2688	共有区分	法人持分割合
市	松本市	市	市
町	松本市	町	町
地番	200-5	地番	11-11

【平成2年度】 課税額 9,867,904.000
小規模固定 小規模外固定 個人非住宅固定 法人非住宅固定
1,850,232.000 0 2,468,976.000 0

小規模都計 小規模外都計 個人非住宅都計 法人非住宅都計
7,400,928.000 0 2,468,976.000 0

【平成5年度】 課税額 12,334,880.000
小規模固定 小規模外固定 個人非住宅固定 法人非住宅固定
2,141,874.819 0 3,083,720.000 0

小規模都計 小規模外都計 個人非住宅都計 法人非住宅都計
8,567,499.276 0 3,083,720.000 0

⑥負担調整区分 X-1.025 W-1.05 S-1.075 A-P-1.1 V-1.15
B-Q-1.2 W-1.25 C-R-1.3 S-1.4

1 → 他年度画面 4 → 義務者別選択画面
2 → 土地明細情報画面 5 → 土地名客状画面
3 → 土地更新処理画面 6 → 処理方式選択画面

【実行する処理の番号を入力する！】 → ☐ ※ 税務情報初期画面 → PFI0

【⑰路線価台帳処理選択画面】

次年度 ZK23 【路線価台帳処理選択画面】 95-09-27

次の検索方法の中から1つを選び、該当項目を入力する。

☐ 1 → 選択した処理の番号を入力する！

☐ 1 路線価台帳換算訂正処理 ... 判 評価コード
別 調査標準地 別 調査標準地
A 50- 126-

☐ 2 → 路線価台帳新規登録処理
☐ 3 → 処理方式選択画面
☐ 4 → 業務初期画面

※ 税務情報初期画面 → PFI0

【⑱路線価台帳新規処理画面】

ZK26 【路線価台帳新規登録処理】 95-09-27 入力者 1111

判 別	評価コード	区 画	標準地	評価シス	用途
別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地

入力区分 3

年 度	39 年	45 年	48 年	51 年	54 年	57 年	60 年
点 数	63 年	3 年	6 年				

☐ 1 路線価台帳更新処理 ☐ 4 業務初期画面
☐ 2 路線価台帳画面 ☐ 5 路線価台帳新規登録画面
☐ 3 処理方式選択画面

【実行する処理の番号を入力する！】 → ☐ ※ 税務情報初期画面 → PFI0

【⑲路線価台帳画面】

ZK24 【路線価台帳画面】 95-09-27

判 別	評価コード	用 途	39 年	45 年	48 年	51 年	54 年	57 年	60 年
別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地

1 A 50-0 126-0 11 308800 475600 2853600 238763 238763 268105 291670
2 A 50-0 191-1 13 4083 8016 11343 15911 15911 19057 23262
3 A 50-0 264-0 12 18906 44830 61710 99371 100369 115252 130680
4 A 50-0 288-0 13 15427 33940 44770 55811 57475 64372 71087
5 A 50-0 291-0 15 15730 35725 53542 63978 63978 71087 78952
6 A 50-0 297-0 15 88300 122000 659000 32670 35271 40565 48248
7 A 50-0 356-0 11 180592 311575 511225 549945 549945 659994 775973
854000 1103400 5520000

【更新選択番号（2桁）：新規登録処理→8、次頁→7
台帳処理選択画面→8、業務初期画面→9、該当番号を入力する！】 → ☐

※ 税務情報初期画面 → PFI0

【⑳路線価台帳更新処理画面】

ZK25 【路線価台帳更新処理】 95-09-27 入力者 1111

判 別	評価コード	区 画	標準地	評価シス	用途
別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地	別 調査標準地

入力区分 2

年 度	39 年	45 年	48 年	51 年	54 年	57 年	60 年
点 数	63 年	3 年	6 年				

☐ 1 路線価台帳更新処理 ☐ 3 処理方式選択画面
☐ 2 路線価台帳画面 ☐ 4 業務初期画面

【実行する処理の番号を入力する！】 → ☐ ※ 税務情報初期画面 → PFI0

【共有者明細検索画面】

次年度 ZK28 【共有者明細検索画面】 95-09-27

集合義務者CD	0000-5995	宛名コード	8000-6250
住 所	松本市	市	市
氏 名	松本市	市	市
氏 名	松本市	市	市

共有者	個別	宛 名	持 分	分 子	共 住	居 住
番号	義務者CD	コード	持 分	分 母	区 数	割合
0000-2688	8000-6241	松 朝夫		1		
0000-5987	8000-6250	松 康之		2		
		松 秋子		2		

1 → 共有者明細更新画面 3 → 業務初期画面 5 → 次頁 【実行する処理番号を
2 → 義務者別選択画面 4 → 処理選択画面 6 → 始頁 入力して下さい！】 → ☐

※ 税務情報初期画面 → PFI0

【共有者明細検索更新処理画面】

次年度 ZK20 【共有者明細検索更新処理】 持 分 合 計

集合義務者CD	0000-5995	宛名コード	8000-6250
住 所	松本市	市	市
氏 名	松本市	市	市
氏 名	松本市	市	市

共有者	個別	宛 名	持 分	分 子	共 住	居 住
番号	義務者CD	コード	持 分	分 母	区 数	割合
0000-5995	0000-2688	松 朝夫		1		
0000-5995	0000-5987	松 康之		1		
		松 秋子		2		

【新規登録処理エリア】
0000-5995

1 → 共有者明細更新画面 3 → 業務初期画面 5 → 次頁 【実行する処理番号を
2 → 義務者別選択画面 4 → 処理選択画面 6 → 始頁 入力して下さい！】 → ☐

※ 税務情報初期画面 → PFI0

土地調査票兼連絡票

処理年月	事由

所在地	地番
池町	200-5

住所	海松市池町1番地02		
納税義務者	藍 秋子	宛名コード	台帳名義人

データ区分	所在地番																	
	所在地		本番(ブロックNo)							支(仮)番1		支番2		支番3		番号		
1. 取消	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2. 訂正																		
3. 新規	00/200-5																	

年月日	異動内容
7.3.10	扣続
4.15	分筆 ~1から
7.1	物納許可

異動事由	所在地	本番(ブロックNo)	支(仮)番1	支番2	支番3	番号	現況	台帳	比
1. 65							X	A	

地価																																								市調									
標準										税										登記簿										小規模										非住宅									
12334.88																																								1									

評価面地	認定面地
------	------

異動事由	所在地	本番(ブロックNo)	支(仮)番1	支番2	支番3	番号	納税義務者コード	減免コード	図面No
2. 10000268815275									

調査区																																																											
所在地										本番(ブロックNo)										支(仮)番1										支番2										支番3										番号									

正																								
調査区					路線・標準No					奥行(m)					間口(m)					三角形状				
50					356					277.0					140.0									

用途	正	面	調方1
正面	二方	奥行 奥長 奥短 間口	奥行 長短 間口

異動事由																																																											
調方1										調方2										調方3																																							
路線・標準No					奥行(m)					間口(m)					角地					路線・標準No					奥行(m)					間口(m)					角地					路線・標準No					奥行(m)					間口(m)					角地				
297					105.0					292.0					291					105.0					60					79.0																													

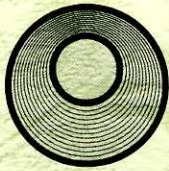
調方2										二方									
奥行 長短 間口										奥行 長短 間口									

H3 市評年度																			
m ² 当り 価格										H3 総合									
61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74										75 76									

無道路表地(m)																				築地%																				利用コード																				取得データ																				面地住戸数																			
5																																								ABC																																								50																			

異 動 事 由 コ ー ド		地 目 コ ー ド		住 宅 区 分		比 準 地 目		区 分		減 免 コ ー ド	
01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50		A B C D E F G H I K L M N O P Q R S T U V W X Y Z	80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 98 99	A L N P S T X Y	A B C D E F H P R X Z	1 2 3 A B C	40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50				
1. 合併・分離 2. 合併・分離 3. 合併・分離 4. 合併・分離 5. 合併・分離 6. 合併・分離 7. 合併・分離 8. 合併・分離 9. 合併・分離 10. 合併・分離 11. 合併・分離 12. 合併・分離 13. 合併・分離 14. 合併・分離 15. 合併・分離 16. 合併・分離 17. 合併・分離 18. 合併・分離 19. 合併・分離 20. 合併・分離 21. 合併・分離 22. 合併・分離 23. 合併・分離 24. 合併・分離 25. 合併・分離 26. 合併・分離 27. 合併・分離 28. 合併・分離 29. 合併・分離 30. 合併・分離 31. 合併・分離 32. 合併・分離 33. 合併・分離 34. 合併・分離 35. 合併・分離 36. 合併・分離 37. 合併・分離 38. 合併・分離 39. 合併・分離 40. 合併・分離 41. 合併・分離 42. 合併・分離 43. 合併・分離 44. 合併・分離 45. 合併・分離 46. 合併・分離 47. 合併・分離 48. 合併・分離 49. 合併・分離 50. 合併・分離		1. 合併・分離 2. 合併・分離 3. 合併・分離 4. 合併・分離 5. 合併・分離 6. 合併・分離 7. 合併・分離 8. 合併・分離 9. 合併・分離 10. 合併・分離 11. 合併・分離 12. 合併・分離 13. 合併・分離 14. 合併・分離 15. 合併・分離 16. 合併・分離 17. 合併・分離 18. 合併・分離 19. 合併・分離 20. 合併・分離 21. 合併・分離 22. 合併・分離 23. 合併・分離 24. 合併・分離 25. 合併・分離 26. 合併・分離 27. 合併・分離 28. 合併・分離 29. 合併・分離 30. 合併・分離 31. 合併・分離 32. 合併・分離 33. 合併・分離 34. 合併・分離 35. 合併・分離 36. 合併・分離 37. 合併・分離 38. 合併・分離 39. 合併・分離 40. 合併・分離 41. 合併・分離 42. 合併・分離 43. 合併・分離 44. 合併・分離 45. 合併・分離 46. 合併・分離 47. 合併・分離 48. 合併・分離 49. 合併・分離 50. 合併・分離		1. 合併・分離 2. 合併・分離 3. 合併・分離 4. 合併・分離 5. 合併・分離 6. 合併・分離 7. 合併・分離 8. 合併・分離 9. 合併・分離 10. 合併・分離 11. 合併・分離 12. 合併・分離 13. 合併・分離 14. 合併・分離 15. 合併・分離 16. 合併・分離 17. 合併・分離 18. 合併・分離 19. 合併・分離 20. 合併・分離 21. 合併・分離 22. 合併・分離 23. 合併・分離 24. 合併・分離 25. 合併・分離 26. 合併・分離 27. 合併・分離 28. 合併・分離 29. 合併・分離 30. 合併・分離 31. 合併・分離 32. 合併・分離 33. 合併・分離 34. 合併・分離 35. 合併・分離 36. 合併・分離 37. 合併・分離 38. 合併・分離 39. 合併・分離 40. 合併・分離 41. 合併・分離 42. 合併・分離 43. 合併・分離 44. 合併・分離 45. 合併・分離 46. 合併・分離 47. 合併・分離 48. 合併・分離 49. 合併・分離 50. 合併・分離		1. 合併・分離 2. 合併・分離 3. 合併・分離 4. 合併・分離 5. 合併・分離 6. 合併・分離 7. 合併・分離 8. 合併・分離 9. 合併・分離 10. 合併・分離 11. 合併・分離 12. 合併・分離 13. 合併・分離 14. 合併・分離 15. 合併・分離 16. 合併・分離 17. 合併・分離 18. 合併・分離 19. 合併・分離 20. 合併・分離 21. 合併・分離 22. 合併・分離 23. 合併・分離 24. 合併・分離 25. 合併・分離 26. 合併・分離 27. 合併・分離 28. 合併・分離 29. 合併・分離 30. 合併・分離 31. 合併・分離 32. 合併・分離 33. 合併・分離 34. 合併・分離 35. 合併・分離 36. 合併・分離 37. 合併・分離 38. 合併・分離 39. 合併・分離 40. 合併・分離 41. 合併・分離 42. 合併・分離 43. 合併・分離 44. 合併・分離 45. 合併・分離 46. 合併・分離 47. 合併・分離 48. 合併・分離 49. 合併・分離 50. 合併・分離		1. 合併・分離 2. 合併・分離 3. 合併・分離 4. 合併・分離 5. 合併・分離 6. 合併・分離 7. 合併・分離 8. 合併・分離 9. 合併・分離 10. 合併・分離 11. 合併・分離 12. 合併・分離 13. 合併・分離 14. 合併・分離 15. 合併・分離 16. 合併・分離 17. 合併・分離 18. 合併・分離 19. 合併・分離 20. 合併・分離 21. 合併・分離 22. 合併・分離 23. 合併・分離 24. 合併・分離 25. 合併・分離 26. 合併・分離 27. 合併・分離 28. 合併・分離 29. 合併・分離 30. 合併・分離 31. 合併・分離 32. 合併・分離 33. 合併・分離 34. 合併・分離 35. 合併・分離 36. 合併・分離 37. 合併・分離 38. 合併・分離 39. 合併・分離 40. 合併・分離 41. 合併・分離 42. 合併・分離 43. 合併・分離 44. 合併・分離 45. 合併・分離 46. 合併・分離 47. 合併・分離 48. 合併・分離 49. 合併・分離 50. 合併・分離		1. 合併・分離 2. 合併・分離 3. 合併・分離 4. 合併・分離 5. 合併・分離 6. 合併・分離 7. 合併・分離 8. 合併・分離 9. 合併・分離 10. 合併・分離 11. 合併・分離 12. 合併・分離 13. 合併・分離 14. 合併・分離 15. 合併・分離 16. 合併・分離 17. 合併・分離 18. 合併・分離 19. 合併・分離 20. 合併・分離 21. 合併・分離 22. 合併・分離 23. 合併・分離 24. 合併・分離 25. 合併・分離 26. 合併・分離 27. 合併・分離 28. 合併・分離 29. 合併・分離 30. 合併・分離 31. 合併・分離 32. 合併・分離 33. 合併・分離 34. 合併・分離 35. 合併・分離 36. 合併・分離 37. 合併・分離 38. 合併・分離 39. 合併・分離 40. 合併・分離 41. 合併・分離 42. 合併・分離 43. 合併・分離 44. 合併・分離 45. 合併・分離 46. 合併・分離 47. 合併・分離 48. 合併・分離 49. 合併・分離 50. 合併・分離	

備考



(財)資産評価システム研究センター