

この調査研究は、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の補助を受けて実施したものである。

# 資産評価のOA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・IV)

平成 2 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、昭和53年5月に発足しました。

爾来、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員会において行われ、その成果は、会員である地方公共団体等に配布してきたところであります。

償却資産研究委員会の本年度の調査研究のテーマとしては、①中小機械工業等における償却資産の保有・更新状況等に関する調査研究、②O A 機器の利用による資産評価システムの手法に関する調査研究の2項目といたしましたが、本報告書は、上記②の調査研究に属するもので、昨年度に引き続きO A 機器の利用による土地及び償却資産の評価システムの手法について、前橋市、大垣市の2市における事例の調査研究を行うことといたしました。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研究委員会各位並びに調査に当たってご協力を賜わった2市の関係者各位に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、事業内容の充実のためさらに努力を傾注する所存であります。地方公共団体をはじめ関係団体の皆様の一層のご指導、ご援助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産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2年3月

財団法人 資産評価システム研究センター  
理事長 植 弘 親 民

# お じ ち

るを資の立働の業連奉政が財源、おーまにサ突得ムキスに附籍納費 入志田世  
て歳末の業連の奉突得査問るて聞に返次の附籍のちむ及所并の納費の取扱、及び  
。スジまじ及所に代る中8年時、アじち内目するころ  
共公式取む及籍野衝基の附籍納費、お突得査問るにはおーまにサ附籍者、突得  
許由自む及籍籍籍奉、奉突得、アおまにサ而向の返對附籍納費るいはお奉刺回  
取扱、財土、ムキスに附籍納費るて取扱アおまにサ而向の奉刺回共公式取む並  
るまじ員金、お果取のち、おは件アおまにサ員突得のち門別各の納費取扱む及  
。まよりあつるころスまじち附籍の奉刺回共公式取  
奉業工取扱小中①、おアじちマ一その突得査問の奉刺本の員委突得納費取扱  
まじ附籍の取扱A O ②、突得査問るて聞に奉刺外而向・各附の納費取扱るにはお  
吉取本、おスジまじサのち目取との突得査問るて聞に並年のムキスに附籍納費る  
まじ附籍の取扱A O ③も取扱るに取扱奉、アおまにサ附籍の突得査問の④並上、お寄  
はお市のち市置大、市置部、アおまにサ並年のムキスに附籍の納費取扱む及財土る  
ちま果取の突得査問のち、取扱る。スジまじサのち目取のち各々突得査問の附籍るに  
こ、突得こつ心所に取扱るこ、おスジまじサのち目取のち各々納費取扱、おまに  
まおまにサ附籍の取扱アおまにサ附籍のち並各の員委突得スジまにサスのち附籍  
。まよりあつるころスまじち附籍の奉刺回共公式取の市  
おの取扱の寄内業連、アおまにサ附籍の取扱、おまにサ附籍、おまに  
寄の奉刺回共公式取、おまにサ附籍の取扱、おまにサ附籍の取扱、おまに  
。まよりあつるころスまじち附籍の奉刺回共公式取の市

員と年と宛平

おーまにサ突得ムキスに附籍納費 入志田世  
取扱 取扱 員委部

# 研 究 組 織

## 償却資産研究委員会

委員長	武 藤 三 雄	東京電力(株)理事	
委 員	望 月 宝	全国過疎地域振興連盟調査研究部長	
	小 菅 恒 夫	千葉市固定資産評価員	
	今 村 一 美	(社)日本機械工業連合会業務第二部次長	
	林 克 己	(財)地方自治情報センター情報調査部調査広報課長	
	神 林 章 元	自治省大臣官房情報管理官	
	成 瀬 宣 孝	自治省税務局固定資産税課長	
	甲 斐 俊 一	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官	
	宮 田 勝 美	自治省税務局固定資産税課理事官	
	道 用 好 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	河 合 芳 樹	(財)日本不動産研究所システム開発第三課長
		三 宅 正 芳	自治省税務局固定資産税課土地第一係長(兼)土地第二係長
		小 山 邦 男	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
		武 田 正	自治省大臣官房情報管理官付管理係長
		渡 辺 進	横浜市企画財政局主税部固定資産税課家屋償却資産係長
	八 木 宣 二	前橋市総務部資産税課課長補佐	
	谷 口 昭 二	大垣市総務部資産税課課長補佐	
	渡 辺 豊	(財)資産評価システム研究センター主任研究員	
	井 上 茂	(財)資産評価システム研究センター主任研究員	

なお、成瀬宣孝委員は、小川徳治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。

委員委員得償費献附

	藤	三	藤	大	委員
委員委員得償費献附	定	良	福	員	委
委員委員得償費献附	大	財	菅	小	
委員委員得償費献附	美	一	村	千	
委員委員得償費献附	山	友		村	
委員委員得償費献附	大	草	林	新	
委員委員得償費献附	平	富	藤	野	
委員委員得償費献附	一	勢	斐	甲	
委員委員得償費献附	美	都	田	宮	
委員委員得償費献附	伊	枝	田	坂	
委員委員得償費献附	梅	茂	合	西	員門専
委員委員得償費献附	美	田	寺	三	
委員委員得償費献附	氏	準	山	小	
委員委員得償費献附	五		田	角	
委員委員得償費献附	藤		原	野	
委員委員得償費献附	二	直	木	八	
委員委員得償費献附	二	原	口	谷	
委員委員得償費献附	豊		原	美	
委員委員得償費献附	北		川	井	

、1、前、つ、こ、こ、の、件、を、理、解、中、心、に、員、委、員、員、小、、は、長、年、専、門、家、、は、い、  
「、其、を、開、発、す、」、と、行、動、の、チ

# 目 次

## 前橋市の土地・償却資産評価システム

I 前橋市の概要 .....	1
II 前橋市電子計算機導入の経緯 .....	3
III 土地移動処理システムの概要 .....	6
1. 電算処理の経緯 .....	6
2. 開発の基本方針 .....	6
3. 電算処理の概要 .....	6
(1) 土地一筆評価概念図 .....	6
(2) 異動処理手順 .....	7
4. 電算システムの効果 .....	9
5. 今後の課題 .....	10
6. 参考資料 .....	10
IV 償却資産賦課システムの概要 .....	43
1. 電算システムの経緯 .....	43
2. 開発の基本方針 .....	43
3. 電算処理の概要 .....	43
(1) 償却資産の申告 .....	43
(2) 異動処理 .....	44
(3) 出力帳票類 .....	44
(4) 催告書 .....	44
(5) 管理台帳 .....	44
4. 電算システムの効果 .....	44
5. パソコン利用による効果 .....	44
6. 今後の課題 .....	45
7. 参考資料 .....	45

## 大垣市の土地評価システム

I	はじめに .....	61
II	大垣市の概要 .....	61
III	土地評価システム .....	62
	1. 土地評価システム導入の背景 .....	62
	2. 業務の内容 .....	63
	3. システムの開発時期 .....	78
	4. システム導入の効果 .....	78
IV	土地評価の時点修正 .....	81
	1. 時点修正の目的 .....	81
	2. 業務の内容 .....	81
	3. 昭和63年度評価替えの状況 .....	83
	4. 平成3年度評価替えに向けて .....	83
V	今後の課題 .....	85
	<参考資料>	



## 調 査 の 目 的

近年、高度情報化社会の到来を迎えて市町村におけるO A化推進の状況は、きわめてめざましいものがあり、その活用は行政事務全般に及んでおります。とくに税務事務の分野でも、その実態は大量定型的業務（賦課・収納消込、評価証明等）にとどまらず従来の精通者による高度な経験・判断に依存してきた非定型的業務（評価手法等）においても著しい進展がみられます。

当評価センターは、このような時代の趨勢にかんがみ、昭和60年度から「資産評価のO A化に関する調査研究」をすすめ、市町村におけるO A化の状況についての事例紹介につとめてまいりました。すなわち、昭和60年度には全国市町村を対象に、O A機器導入状況を調査し、その実態を把握するとともに、ひきつづき昭和61年度においては、民間業者との共同開発事例として、根室市、川口市、豊田市及び瀬戸市の4市の、また、昭和62年度は自己開発事例として浜松市、清水市、松坂市及び守口市の4市の土地評価システムを基軸にそれぞれのオンラインシステムについて、昭和63年度においては、間口を広げ、土地、家屋又は償却資産の評価システムとこれらの固定資産を中心としたオンラインシステムについて、浦和市、湖西市及び岡崎市の3市の事例について紹介いたしました。

本年度においては、土地及び償却資産の評価システムについて、前橋市、大垣市の2市についての事例を発表して頂きました。

最近、オンラインシステムの導入とともに、O A機器の利用による体系的な固定資産の評価について種々方式が研究されており、ここに、実際に適用されたこれらの事例を紹介し、その研究の一助、ひいては資産評価技術の向上に資そうとするものです。

# 目 目 の 査 閲

Ⅰ 概要の整理 1

Ⅱ 概要の整理 1

Ⅲ 概要の整理 1

Ⅳ 概要の整理 1

Ⅴ 概要の整理 1

Ⅵ 概要の整理 1

Ⅶ 概要の整理 1

Ⅷ 概要の整理 1

Ⅷ-1 概要の整理 1

Ⅷ-2 概要の整理 1

Ⅷ-3 概要の整理 1

Ⅷ-4 概要の整理 1

Ⅷ-5 概要の整理 1

Ⅷ-6 概要の整理 1

Ⅷ-7 概要の整理 1

Ⅷ-8 概要の整理 1

Ⅷ-9 概要の整理 1

Ⅷ-10 概要の整理 1

Ⅷ-11 概要の整理 1

Ⅷ-12 概要の整理 1

Ⅷ-13 概要の整理 1

Ⅷ-14 概要の整理 1

Ⅷ-15 概要の整理 1

Ⅷ-16 概要の整理 1

Ⅷ-17 概要の整理 1

Ⅷ-18 概要の整理 1

Ⅷ-19 概要の整理 1

Ⅷ-20 概要の整理 1

Ⅷ-21 概要の整理 1

Ⅷ-22 概要の整理 1

Ⅷ-23 概要の整理 1

Ⅷ-24 概要の整理 1

Ⅷ-25 概要の整理 1

Ⅷ-26 概要の整理 1

Ⅷ-27 概要の整理 1

Ⅷ-28 概要の整理 1

Ⅷ-29 概要の整理 1

Ⅷ-30 概要の整理 1

Ⅷ-31 概要の整理 1

Ⅷ-32 概要の整理 1

Ⅷ-33 概要の整理 1

Ⅷ-34 概要の整理 1

Ⅷ-35 概要の整理 1

Ⅷ-36 概要の整理 1

Ⅷ-37 概要の整理 1

Ⅷ-38 概要の整理 1

Ⅷ-39 概要の整理 1

Ⅷ-40 概要の整理 1

Ⅷ-41 概要の整理 1

Ⅷ-42 概要の整理 1

Ⅷ-43 概要の整理 1

Ⅷ-44 概要の整理 1

Ⅷ-45 概要の整理 1

Ⅷ-46 概要の整理 1

Ⅷ-47 概要の整理 1

Ⅷ-48 概要の整理 1

Ⅷ-49 概要の整理 1

Ⅷ-50 概要の整理 1

Ⅷ-51 概要の整理 1

Ⅷ-52 概要の整理 1

Ⅷ-53 概要の整理 1

Ⅷ-54 概要の整理 1

Ⅷ-55 概要の整理 1

Ⅷ-56 概要の整理 1

Ⅷ-57 概要の整理 1

Ⅷ-58 概要の整理 1

Ⅷ-59 概要の整理 1

Ⅷ-60 概要の整理 1

Ⅷ-61 概要の整理 1

Ⅷ-62 概要の整理 1

Ⅷ-63 概要の整理 1

Ⅷ-64 概要の整理 1

Ⅷ-65 概要の整理 1

Ⅷ-66 概要の整理 1

Ⅷ-67 概要の整理 1

Ⅷ-68 概要の整理 1

Ⅷ-69 概要の整理 1

Ⅷ-70 概要の整理 1

Ⅷ-71 概要の整理 1

Ⅷ-72 概要の整理 1

Ⅷ-73 概要の整理 1

Ⅷ-74 概要の整理 1

Ⅷ-75 概要の整理 1

Ⅷ-76 概要の整理 1

Ⅷ-77 概要の整理 1

Ⅷ-78 概要の整理 1

Ⅷ-79 概要の整理 1

Ⅷ-80 概要の整理 1

Ⅷ-81 概要の整理 1

Ⅷ-82 概要の整理 1

Ⅷ-83 概要の整理 1

Ⅷ-84 概要の整理 1

Ⅷ-85 概要の整理 1

Ⅷ-86 概要の整理 1

Ⅷ-87 概要の整理 1

Ⅷ-88 概要の整理 1

Ⅷ-89 概要の整理 1

Ⅷ-90 概要の整理 1

Ⅷ-91 概要の整理 1

Ⅷ-92 概要の整理 1

Ⅷ-93 概要の整理 1

Ⅷ-94 概要の整理 1

Ⅷ-95 概要の整理 1

Ⅷ-96 概要の整理 1

Ⅷ-97 概要の整理 1

Ⅷ-98 概要の整理 1

Ⅷ-99 概要の整理 1

Ⅷ-100 概要の整理 1

# 前橋市の土地・償却資産評価システム

前橋市総務部 資産税課  
課長補佐 八木 宣二

前橋市

## I 前橋市の概要

前橋市はその昔「厩橋」といわれ「前橋」に改められたのは、西暦1681年から1707年の頃であるといわれている。市域にはこの時代700余基もの古墳があった。また、国府設置の場となり、上野国の政治的中心地となった。

前橋市は群馬県の中央部よりやや南に位置し、東京から100キロの地点にある。市の東方は赤堀町、伊勢崎市、南方は伊勢崎市、玉村町、西方は高崎市、群馬町、吉岡村、北方は富士見村、大胡町、粕川村に接し上毛三山の雄、赤城山を背にしている。

古くから前橋の主産業は製糸が盛んであった。安政6年(1859)横浜開港にともなって最初に我が国から輸出された生糸が前橋の生糸であったことから、各国に広く知られ、明治に入って糸の町前橋の名はますます高まった。

明治9年県庁が前橋に置かれることになって町の繁栄の基礎が築かれ、明治22年町制を施行、明治25年4月関東では、東京、横浜、水戸に続いて4番目、全国で41番目に市制を施行した。その後幾多の社会情勢の変遷はあったが、太平洋戦争終結の直前、昭和20年8月5日夜、大空襲を受け、市街地の8割を焼失する大きな被害を受けたが、これを機に特別都市計画による戦災復興土地区画整理事業を施行して、近代都市に生まれ変わった。

前橋市として着実な発展を開始するとともに、昭和29年以後隣接町村の合併が7次にわたり行われたことにより、明治25年4月市制施行当時7.71㎢だった市域は約19倍の147.39㎢に拡大した。

昭和35年には、消費都市から生産都市への転換を目標に、首都圏都市開発の区域指定を受けて、工場誘致を実施し着々とその成果をあげた。また近代都市建設のための都市改造事業、区画整理事業等を積極的に進めながら首都圏における中核都市として、“水と緑と詩の町”前橋市は、明日のすばらしい前橋の実現をめざして力強く躍進し、今、多目的施設である「前橋公園イベントホール」の建設が真っ最中で、平成2年5月に竣工する。世界でも例がない張弦梁構造と呼ばれる工法で建築されている大屋根の梁が緩やかな弧を描いている。1990年8月に、世界選手権自転車競技大会トラック競技大会がこのイベントホールを会場として開かれます。全国から来橋される皆様の期待に応えられる建物になることを市民とともに願っています。



## II 前橋市電子計算機導入の経緯

前橋市における電子計算機の利用は、業務量の増加等に伴って民間に委託処理をしたのが始まりで、昭和41年に市県民税特別徴収、土地家屋賦課業務委託等をはじめとして、大量反復計算業務を中心に逐次委託業務を進めてきた。その後電算機導入時までの15年間に、行政事務処理の135業務が委託処理され、業務量も一段と増加した。一方、質的にも大変複雑で高度な処理を求められるようになって、委託料は増高の一途を辿ってきた。

全面委託方式は、ハード面や施設、人事管理の面では大きなメリットはあるが、反面、どうしても個別システムになり易く重複が生じて弾力性に欠ける。行政分野で集積された住民情報が互いに有機的な関連性をもって利用処理されないという問題がある。さらに委託先との連絡調整に手間がかかり、緊急の事務処理に不便であった。これらが引き金となって全面委託方式を見直す機運も高まりつつあるなかで、昭和53年行政事務近代化推進委員会が発足、行政事務全般の改善項目として電算機導入も課題として採りあげられ、最終的には、新庁舎建設と併せて本格的に電算機自己導入が検討されることになった。

同年電子計算機導入準備委員会が設置され、導入計画の策定が行われた。導入計画が示された時点では、一部関係者の意見は必ずしも諸手を挙げての賛成ではなかったようである。自己導入は経費的には高くつき、全面委託が優れているという意見もあったのは事実である。導入の最大の目的は、行政事務量が年々増加と、内容の複雑さを増してきた、これら対応と市民サービスの質的向上、事務処理の高度化、正確化を図りながら併せて職員数の抑制が理由の一つでもある。本市の導入が他市に比較して遅れた理由は、たまたま新庁舎の建設計画があり、その機に合わせるという初期構想があったためである。

新庁舎建設計画のなかで必要となる設備計画等の把握をして置く必要から、メーカー等から提案書の提出を受けることを決定、電子計算機メーカー数社及び運営委託会社数社から提出を受けるとともに、委員会でメーカー及び運営委託会社の提案の内容について説明を聴取する。これらを検討した結果、昭和54年電子計算機導入の意志決定をする。

導入時期は、昭和56年夏を目標とした。機種等については、全面委託業務のプログラム変換移行について効果的かつ正確に処理ができ、将来にわたって行政コストの節減することはもとより、事務の合理化複雑多様化する行政需要に適切に対応しうる機種等を選択する必要がある。

昭和55年8月に電子計算機導入準備室を設置し、検討した結果、メーカー及び運営委託会社の選定が決定した。導入に際しての機種を選定について、将来の処理業務内容処理方法、あるいはボリューム等を総合的に勘案して、NECのACOS450型を導入した。これは、特に全面委託処理していた当時のプログラムの変換移行が容易であったことと、漢字による住民情報オンラインデータベースのパイロットシステムが用意されていたこと、さらに重要回路の二重化等が選定の理由であった。また電算機導入の

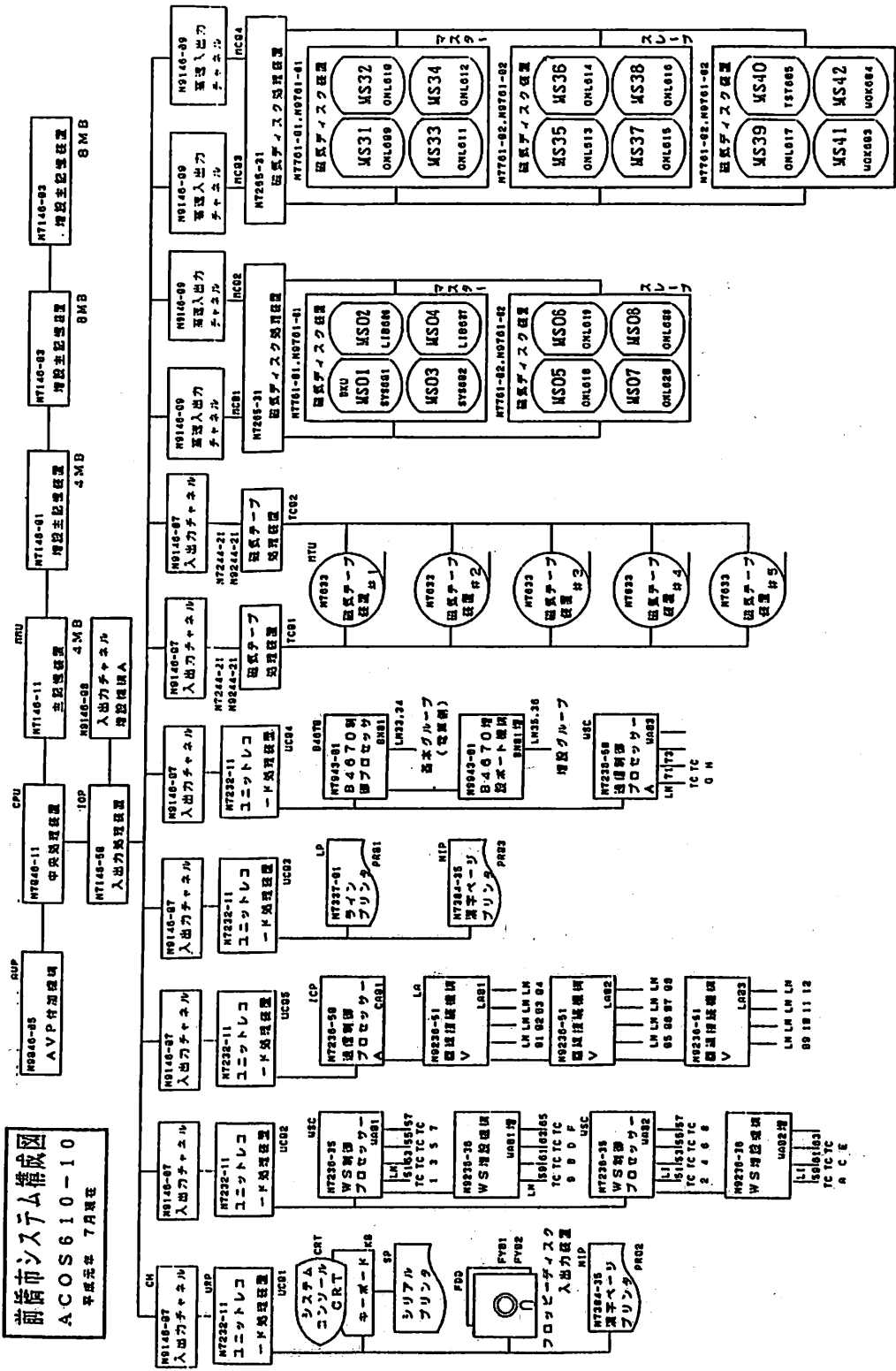
なかでもっとも検討された部分は、運営管理をどうするかであった。最終的な委託条項は、次の5項目を内容として事務を進めた。

- (1) 電子計算業務データ処理の総括管理(データ世代管理を含む)
- (2) 電子計算処理システム書及びプログラムの保守整備ならびに通常的なプログラム作成及びこれに付随する関連作業。
- (3) 電子計算機、漢字プリンタ装置、光学文字読取装置の操作とこれらに付随する運営管理に関する作業。(オンライン管理も含む)
- (4) 電子計算機ラインプリンタ及び漢字プリンタによる出力帳票の裁断、製本、封入封緘並びにこれに付随する関連作業。
- (5) データ入力作業。

委託処理方式を採用するうえにおいて個人情報の保護対策がある直営と比較して守備範囲が広がり大変であるがコンピュータ処理業務にたずさわる職員は、委託であろうと直営であろうと、個人情報の保護は義務として細心の注意をはらうのは当然である。本市の委託契約での保護対策としては、業務上知り得た秘密の漏洩を禁止し、作業上では、個人情報に関わるデータの目的外使用を禁止し実施した。電算機導入に伴うオンラインシステム開発事務のプログラム等の作成委託を進めた、昭和56年電算機本体が搬入されて据え付けられた。全面民間委託処理業務のプログラム変換処理業務と合わせ、住民記録関係のオンライン化、(照合、異動、諸証明の発行)端末機により開始されたのが昭和57年10月、その後各種行政事務のオンライン化と事務処理も、法律改正にともなう業務量の増と、さらに新規開発に取り組み、業務が重なり能力は限界に達し窓口業務が遅延するという支障が発生し当初計画では5年を目標に能力設定され、昭和61年がちょうど計画の年にあたりCPU、DKUを更新した。更新後の機器はACOS610(32MB)をホストに漢字プリンタ19台、端末機43台、印鑑証明用ファクス6台の構成になっており、資産税の現在設置機器は、端末機5台、据え付け型パソコン2台、卓上型パソコン4台、市民税課と供用端末機卓上型4台を利用して、資産税課の評価事務及び賦課事務処理に当たっている状況です。

前橋市が特に優れた制度を取り入れているわけではないが、今後ともシステムの見直し、改良すべき点が多くあると思いますが、折角の機会でもあり誌上をお借りして、システム概要についての実例を紹介させていただき、先進各位のご意見ご指導を賜れば幸いです。

前橋市システム構成図  
ACOS610-10  
平成元年 7月現在



### III 土地異動処理システムの概要

資産税課 土地係

主任 牛込弘道

#### 1. 電算処理の経緯

昭和41年度から固定資産税賦課事務を外部委託により電算処理を開始した。

昭和55年度から土地・家屋課税台帳を一筆・一棟カード方式を連記方式に変更し、異動処理における入力方法をパンチ入力からOCR方式に移行させた。

その後昭和56年の新庁舎建設、それにとまなう電算機導入を契機に、税関係オンライン基本構想が出され、税諸証明関係から着手、昭和60年に土地異動処理システムの原案が作成され、昭和61、62年に本格開発・試行、昭和63年9月同システムの稼働となった。

#### 2. 開発の基本方針

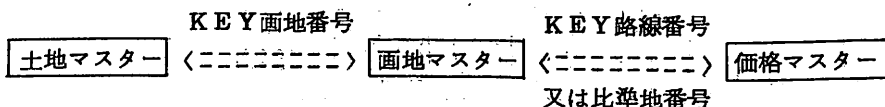
事務系職員の平均在課年数は5年であり、税務職員も例外ではなく、また固定資産税の賦課はその業務内容からみてかなりの経験を積まなければならない、この点からも異動処理については、手引き書を見れば台帳処理から入力まで行えることが望ましい。また、長年にわたる業務処理のノウハウを遺漏なく継承させるため、

- ① OCRカード異動処理のイメージを基本とし、ペンタッチからキータッチへと、オンライン入りに抵抗なく移行できること
- ② 処理の分散化による時間外勤務の減少・増員の抑制
- ③ 正確かつ適切な評価、異動処理の標準化、効率的な処理
- ④ 複雑、多様化する評価事務に対応し、住民サービスの向上に資することを基本とした。

#### 3. 電算処理の概要

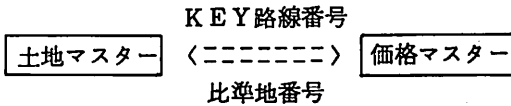
##### (1) 土地一筆評価概念図

オンライン通常処理





① その他の土地



- 物件マスター（土地・家屋）は、一筆・一棟が物件固有番号（6桁＋チェックビット）をもち、物件固有番号順で構成されている。宅地評価の土地は画地番号を持っており、これをKEYとして、画地マスターから平方メートル当たり単価を引用する。また、基準年度・2年度・3年度の評価額・課税標準額を持っている。
- 画地マスターは、宅地評価をする一筆を基本とするが、複数筆の宅地で構成される画地についてはそのまとまりで一画地とする。また、一画地毎に画地番号（7桁）を持ち、その属性として、形状・開口・奥行等、非住宅割合や住宅戸数、その他補正項目等を持っている。路線価区域にあつては路線番号、比準地域にあつては比準地番号を持っており、これをKEYして、価格マスターより評価額を引用する。
- 価格マスターは、評価替え時に一括更新しているが、その他必要に応じ電算課に依頼しバッチ処理によるメンテナンスをしている。

(2) 異動処理手順

- オンライン処理できるものは、資料③の一覧表のとおりであるが、各処理は資料②の検索画面より開始する（検索画面の前画面でオンライン接続画面“おはよう画面”に入力した担当者コードと異動処理者コードとが不一致のとき、処理できないので注意すること）。まず検索画面の処理事由の所にカーソルが点滅しているので、そこに処理事由コードを入力することにより処理画面が設定され、処理事由コードの後に処理名が表示される。また入力を終了し、更新することにより検索画面に戻る。

土地については、表示・権利・評価が短期間に変わることがあるので、処理に当たってはその土地の変化の流れをつかみ処理手順を組み立てる必要がある。

ア 表示関係

- ① 分 筆 ……… 検索画面より該当物件を呼び出す。分筆画面では元の筆の所在、地目、地積が表示されている。地番が本番＋枝番のときは1行目から入力し、本番のみと本番＋枝番＋小枝のときは2行目から入力する。これは履歴を残す都合上である。地番にはエラーチェックが掛けてないので入力に注意する。筆数×1㎡が面積差の許容範囲で、超えるとチェックが掛かる。物件番号は自動付番になっている。
- その土地の属性は分筆後も元のままなので、元地と別画地になるときは、

予め画地台帳を作成し、土地異動画面で変更処理する。

- ② 合 筆 ……… 検索画面より該当物件を呼び出す。合筆後残る物件に井、吸収され消滅する物件に\*を入力する。該当する物件の現況地目が不一致の時はエラーチェックが掛かる。合筆後の内容を確認する。
- ③ 土地異動 ……… この処理は、分・合筆、新規表示を除く表示変更について使われる。例えば、物件の所在・地番・地目・地積等の更正である。特に重要なのは、農地転用や地目変更といった評価が変わるときの処理である。評価が変わるときは、検索画面より該当物件を呼び出し、一旦評区（評価区分）欄に評価コードを入力して画面を展開する。これよりその他の必要項目を入力する。評区が宅地のときは画地番号は必須。評区、現況地目、状況類似（評区が宅地を除く）、都区（都市計画区分、市街化調整）の間には関連エラーチェックが掛かる。
- ④ 新 規 ……… 分筆を除いて新に物件が生じた場合に使用する。例えば区画整理や土地改良、按分課税で物件を新規に作成するときに、整理番号（所有者コード）を入力し画面を展開すると土地一筆台帳画面となる。物件固有番号は自動付番になっている。
- ⑤ その他
  - (1) 非課税処理 ……… 課税物件が公衆用道路等になり、非課税地になったときに使用する。検索画面より該当物件を呼び出し、非区（非課税区分）欄に非課税コードを入力する。なお、該当物件が画地台帳に登録されているときは、画地台帳削除処理をする必要がある。
  - (2) 台帳閉鎖 ……… 区画整理・土地改良等で台帳から消滅する物件の処理に使用する。なお、必要により一度閉鎖した物件であっても復活処理により復活させることができる。また履歴も残っているので見ることができる。

#### イ 権利関係

- ① 所有者異動 ……… 法務局からの通知に基づき処理をするが、住民登録のある者は住民登録者コードを引用しており、法人届のある法人も同様である。しかし、住民登録外者・法人届のない法人・共有者等は資産税課で新規登録を行っている。処理コードは、土地のみ・家屋のみ・土地、家屋全物件と三通りある。入力の方法としては、検索画面より該当物件を呼び出し、現所有者コードを新所有者コードに変換している。なお、宅地評価の物件で、所有者が変わることにより画地条件が変化するものにあつては、画地異動で処理する必要がある。

ウ 画地

- ① 画地異動 …… 区分 1、削除 2、変更 3、新規
- 1、削除 …… 引用する物件がなくなったとき
- 2、変更 …… 画地条件に変更が生じたとき
- 3、新規 …… 宅地評価になった物件が新に生じたとき、表示・権利異動により新たな画地になったとき。

評価価格・課税標準額の元となる画地条件や非住宅割合、住宅用地の認定、その他の補正といった重要な情報を持っているので、物件の現況把握に努めなくてはならない。

ア 表示関係

処理コード

① 分 筆 .....	3 D	P	~ 1 1
② 合 筆 .....	3 E	P	~ 1 5
③ 土地異動(地目変更・農地転用等)...	3 F	P	~ 1 9
④ 新 規 .....	3 T	P	~ 2 2
⑤ そ の 他		P	~ 2 5
(1) 非課税処理 .....	3 3		
(2) 台帳閉鎖 .....	3 G		
(3) 復活処理 .....	NN		
(4) 削除処理 .....	Z Z		
(5) 履歴処理 .....	3 L		

イ 権利関係

① 所有者異動 .....	3 B	P	~ 3 2
---------------	-----	---	-------

ウ 画地(1、2に関係するときは事前に処理する)

① 画地異動 .....	3 K	P	~ 3 5
--------------	-----	---	-------

4. 電算システムの効果

次のような効果を上げている。

- ① 入力の結果がリアルタイムに判断できる
- ② 入力ミスがない(重大なタイプミスにはエラーチェックがかかる。)
- ③ 月例処理のため計画がたてられ精神的に余裕ができた。
- ④ 月例処理のため一度の入力件数は少なくてすむ。
- ⑤ 処理事由毎の入力なので、入力時の目的意識がはっきりした。

⑥ 課税ミスによる税額更正がリアルタイムで行え、更正通知や証明書の発行がスムーズに行えることに、現年における課税更正が事件の発生したときに行え、リアルタイム入力により諸証明に反映することができるようになった。このことは納税者により印象を持って頂いていると考えている。また、収納ファイルの書換もオンライン処理可能なので税額の増減や国保加入者の資産割りの税額更正も瞬時に行っている。

また、オンライン異動処理に移行するまでは、法務局からの通知（表示・権利）・農地転用・現地調査等に基づき台帳処理をし、その結果をOCRカードに転記後、OCRリーダーにより、バッチ異動処理を、年2～3回行っていた。この方法だと一回にOCRカードが15,000～20,000枚となり、担当職員1人当たり1,500～2,000枚の処理になり、その準備に時間外勤務を余儀なくされ、加えて短期間に大量の処理をしなければならず、相当数のエラーが出て職員の精神的な負担となっていた。更に入力からその結果の打ち出しまでの時間の隔たりも集中力を欠く原因ともなっていたが、現在のオンライン入力となり前記の負担が解消された。

## 5. 今後の課題

昭和63年9月よりオンライン入力に切り替えて、平成元年度の固定資産税・都市計画税の賦課も初回にしては概ね順調にいった。とはいっても、オンラインシステムにスムーズに移行させるために、バッチ処理のイメージを基本としたので、入力の前処理はバッチ処理時とほぼ同様のことをやっている。したがって、

- ① 入力の前処理としての台帳処理が月毎になり煩雑である
  - ② OCRカードでは複数の処理が一枚のカードで入力できたが、オンライン入力では異動事由毎に入力しなければならない
- といった問題点があり改善すべき点となっている。今後は処理手順・台帳処理関係について更に研究し、簡略化していきたい。

## 6. 資料

- ① ファイル体系図
- ② 検索画面
- ③ 異動処理コード一覧表
- ④ 土地一筆台帳画面
- ⑤ 画地台帳

① 分 筆

処理事由コード表

コード	事 由	コード	事 由	コード	事 由
6 4	分筆	7 4	国土調査	9 1	面地構成変更
6 8	分筆錯誤	7 5	仮換地指定	9 4	訂正
7 2	区画整理	7 9	現況確認		
7 3	土地改良	8 7	いっせい調査変更		



3

63.08.27														
147	税務届										※※			
所有者名体 2772281 金井 分譲買取 久置														
住所 3550 鳥羽町 807 番地の 2														
買取事由 64 買取年月日 63年08月24日														
地名 鳥羽町														
3550 区 本番 法番 小枝														
二一F 区 本番 法番 小枝														
3550	-	11-	-	0.00	地積					1208.00	固有番号			
3550	-	11-	1-	1600						1409592				
3550	-	11-	3-	297						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				

異動事由, 異動年月日, 担当者を入力

(1) 枝番が無い場合は、2行目  
 (2) 枝番がある場合は、1行目  
 (3) 枝番があっても小枝がある場合は  
 2行目  
 から入力

先頭=PF10 筆積=PF14 中止=00 入力後送届

4

63.08.27														
147	税務届										※※			
所有者名体 2772281 金井 分譲買取 久置														
住所 3550 鳥羽町 807 番地の 2														
買取事由 64 買取年月日 63年08月24日														
地名 鳥羽町														
3550 区 本番 法番 小枝														
二一F 区 本番 法番 小枝														
3550	-	11-	-	0.00	地積					1208.00	固有番号			
3550	-	11-	1-	1000.00						1409592				
3550	-	11-	3-	207.00						0001571				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				
3550	-	11-	-	0.00						0000000				

\*固有番号は自動的に入る

\*課税台帳に固有番号を忘れずに転記する

\*地積と地番を必ず確認すること

先頭=PF10 筆積=PF14 中止=00 入力後送届

5

TH7	63.08.27	税額	39751	1206.00	阿地番	阿地番	阿地番	阿地番
所任者	名体	2772281	金井	町807	密地	の2		
異動	申出	64	別冊	申月11	63年	8月	24日	
地名	鳥羽町	11	鳥羽町	3	番	地	目	3
二F	区	本香	技盛	小屋	地	目	13	番
3950	-	11	-	-	0.00	-	-	阿地番
3950	-	11	-	-	1409899	-	-	阿地番
3950	-	11	-	-	5003871	-	-	阿地番
3950	-	11	-	-	5003889	-	-	阿地番
3950	-	11	-	-	0000000	-	-	阿地番
3950	-	11	-	-	0000000	-	-	阿地番
3950	-	11	-	-	0000000	-	-	阿地番
3950	-	11	-	-	0000000	-	-	阿地番
3950	-	11	-	-	0000000	-	-	阿地番
3950	-	11	-	-	0000000	-	-	阿地番
3950	-	11	-	-	0000000	-	-	阿地番
3950	-	11	-	-	0000000	-	-	阿地番

更新する

\*確認は3F画面ですること  
\*宅地が分筆後別画地になるときは、3F画面で処理のこと

更新 = 〇 中止 = ㊦ 免册 = P F I O 紙録 = P F I 4



② 合 筆

処理事由コード表

コード	事 由	コード	事 由	コード	事 由
65	合 筆	73	土地改良	76	仮換地変更
68	分筆錯誤	74	国土調査	79	現況確認
72	区画整理	75	仮換地指定	94	訂 正

1

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																							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	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	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

検索終了=送信 中止=印

TM

- (1) 物件固有番号, 年度
- (2) 物件の所在, 年度
- (3) 所有者, 年度
- \* 上記のいずれかを入力

2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	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	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	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	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

異動事由, 異動年月日, 担当者を入力

合筆後残る物件に井、吸収される(消える)物件に\*を入力

次頁=I 入力後送信 金額=PF10 更新=II 中止=III

3

更新する

№	図号	宗地	宗地	所在	面積	用途	取得	面積	用途	取得	面積	用途	取得
1	1413997	所在地	0178	4	72.00	公園用地	39751	72.00	公園用地	39751	72.00	公園用地	39751
2	1413001	所在地	0178	4	50.00	公園用地	39751	50.00	公園用地	39751	50.00	公園用地	39751
3	1413021	所在地	0178	5	19.00	公園用地	39751	19.00	公園用地	39751	19.00	公園用地	39751
4	1417590	所在地	0177	7	133.00	公園用地	39751	133.00	公園用地	39751	133.00	公園用地	39751
5	1417816	所在地	0398	7	48.00	公園用地	39751	48.00	公園用地	39751	48.00	公園用地	39751
6	1418294	所在地	0401	6	43.00	公園用地	39751	43.00	公園用地	39751	43.00	公園用地	39751
7	1418308	所在地	0417	4	130.00	公園用地	39751	130.00	公園用地	39751	130.00	公園用地	39751
8	1418391	所在地	0417	5	12.00	公園用地	39751	12.00	公園用地	39751	12.00	公園用地	39751
9	1418391	所在地	0416	5									

入功債通算・宗地＝P F 1 0 更新＝D 中止＝四 次買＝I

4

\*内容を確認

№	図号	宗地	宗地	所在	面積	用途	取得	面積	用途	取得	面積	用途	取得
1	1413997	所在地	0178	4	72.00	公園用地	39751	72.00	公園用地	39751	72.00	公園用地	39751
2	1413001	所在地	0178	4	50.00	公園用地	39751	50.00	公園用地	39751	50.00	公園用地	39751
3	1413021	所在地	0178	5	19.00	公園用地	39751	19.00	公園用地	39751	19.00	公園用地	39751
4	1417590	所在地	0177	7	133.00	公園用地	39751	133.00	公園用地	39751	133.00	公園用地	39751
5	1417816	所在地	0398	7	48.00	公園用地	39751	48.00	公園用地	39751	48.00	公園用地	39751
6	1418294	所在地	0401	6	43.00	公園用地	39751	43.00	公園用地	39751	43.00	公園用地	39751
7	1418308	所在地	0417	4	130.00	公園用地	39751	130.00	公園用地	39751	130.00	公園用地	39751
8	1418391	所在地	0417	5	12.00	公園用地	39751	12.00	公園用地	39751	12.00	公園用地	39751
9	1418391	所在地	0416	5									

入功債通算・宗地＝P F 1 0 更新＝D 中止＝四 次買＝I

確認OK＝宗地 次買＝I 中止＝四 確認＝P F 1 0



③ 土地異動

処理事由コード表

コード	事由	コード	事由	コード	事由
32	表示登記	69	四条転用	83	境界変更
33	保存登記	70	五条転用	84	課税成
38	表示更正	71	農転取消	85	非課税成
39	保存登記更正	72	区画整理	86	漬地
40	原本照合	73	土地改良	87	いっせい調査変更
41	誤謬訂正	74	国土調査	88	住宅用地認定
43	賦課もれ	75	仮換地指定	89	保安林解除
44	按分課税	76	仮換地変更	90	免税処置
45	持分課税	77	保留地課税	91	画地構成変更
49	合併	78	保留地契約変更	92	行政区画変更
53	滅失	79	現況確認	93	住宅用地解除
60	表示変更	80	区整による消滅	94	訂正
66	地目変更	81	土改による消滅		
67	地積更正	82	地番変更		

1

TM4	税種別 契税法	3P 土地取得	※※ 個人課税 ※※	課税日 昭和43年 9月 1日
納税者 姓名 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44

納税終了 = 送附 中止 = Ⅲ

TM

(1) 物件固有番号, 年度  
 (2) 物件の所在, 年度  
 (3) 所有者, 年度  
 \*上記のいずれかで入力

2

TM1	税種別 契税法	3P 土地取得	※※ 個人課税 ※※	課税日 昭和43年 9月 1日
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44
納税者 住所 1423395	土地 3P 352	取得 年月 44	課税 年月 44	課税 年月 44

納税終了 = 送附 中止 = Ⅲ

TM

該当物件に\*を入力



④ 新 規

処理事由コード表

コード	事 由	コード	事 由	コード	事 由
2 1	共有物分割	7 0	五条転用	7 6	仮換地変更
3 2	表示登記	7 2	区画整理	7 7	保留地課税
4 0	原本照合	7 3	土地改良	7 8	保留地契約変更
4 4	披分課税	7 4	国土調査	7 9	現況確認
6 9	四条転用	7 5	仮換地指定		





3

\*内容を確認  
(特に評価額と課税標準額に注意する)

795 異動区 所有者 所在地 台帳 区 分 氏名 住所	3 1707698 3550 2 6189 1	※ 79 異動 亦山 村 異動 英 三 香 地 の 10 20-	土地 面積 163 164 12 2	※ ※ ※ 異動 63年 8月 30日	土地 面積 有 番号	63.09.01 5004460
所在地 台帳 区 分 氏名 住所	3 1707698 3550 2 6189 1	※ 79 異動 亦山 村 異動 英 三 香 地 の 10 20-	土地 面積 163 164 12 2	※ ※ ※ 異動 63年 8月 30日	土地 面積 有 番号	63.09.01 5004460
所在地 台帳 区 分 氏名 住所	3 1707698 3550 2 6189 1	※ 79 異動 亦山 村 異動 英 三 香 地 の 10 20-	土地 面積 163 164 12 2	※ ※ ※ 異動 63年 8月 30日	土地 面積 有 番号	63.09.01 5004460
所在地 台帳 区 分 氏名 住所	3 1707698 3550 2 6189 1	※ 79 異動 亦山 村 異動 英 三 香 地 の 10 20-	土地 面積 163 164 12 2	※ ※ ※ 異動 63年 8月 30日	土地 面積 有 番号	63.09.01 5004460
所在地 台帳 区 分 氏名 住所	3 1707698 3550 2 6189 1	※ 79 異動 亦山 村 異動 英 三 香 地 の 10 20-	土地 面積 163 164 12 2	※ ※ ※ 異動 63年 8月 30日	土地 面積 有 番号	63.09.01 5004460

\*評価額、課税標準額の表示が出ない場  
合は更新後、3 F画面で確認のこと

修正 = 送信 更新 = 再 中止 = 閉

(1) 非課税処理  
処理事由コード表

コード	事由	コード	事由	コード	事由
01	売買	40	原本照合	76	仮換地変更
06	交換	44	被分課税	78	保留地契約変更
09	寄附	66	地目変更	79	現況確認
10	帰属	72	区画整理	85	非課税成
14	売渡	73	土地改良	87	いっせい調査変更
26	所有権移転	74	国土調査	91	面地構成変更
38	表示更正	75	仮換地指定	92	行政区画変更



異動区分，異動事由，異動年月日，地目，  
非課税区分(1,2,3)，担当者を入力

異動区分 2	異動事由 9819436	異動年月日 63年08月29日	土地固有番号 63.08.29 1410391
所在区 3550	地目 1	地積 28.97	
所在地区 13	地積 6008	現況地積 0475230	地積 28.97
所在地区 13	地積 100	非課税 3	地積 28.97
所在地区 C	地積 30,400.00	課税 0.00	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 35,900.00	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 1,040.023	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 1,040.023	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 1,040.023	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 1,040.023	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 1,040.023	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 1,040.023	地積 28.97

入力後地積 中止=0

\*内容を確認

異動区分 2	異動事由 9819436	異動年月日 63年08月29日	土地固有番号 63.08.29 1410391
所在区 3550	地目 1	地積 28.97	
所在地区 13	地積 6008	現況地積 0475230	地積 28.97
所在地区 13	地積 100	非課税 3	地積 28.97
所在地区 C	地積 30,400.00	課税 0.00	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 35,900.00	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 1,040.023	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 1,040.023	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 1,040.023	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 1,040.023	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 1,040.023	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 1,040.023	地積 28.97
所在地区 16432	地積 1,040.023	課税 1,040.023	地積 28.97

修正=選値 更新=0 中止=0

(2) 台帳閉鎖  
処理事由コード表

コード	事由	コード	事由	コード	事由
30	錯誤	74	国土調査	83	境界変更
40	原本照合	80	区整による消滅	87	いっせい調査変更
42	登記抹消	81	土改による消滅	94	訂正

台帳閉鎖台帳

コード	事由	コード	事由	コード	事由
30	錯誤	74	国土調査	83	境界変更
40	原本照合	80	区整による消滅	87	いっせい調査変更
42	登記抹消	81	土改による消滅	94	訂正

新潟県(1'S'3) 国土調査委員  
新潟県(1'S'3) 国土調査委員



63.09.01  
1423395

63年 8月 20日 土地固有番号

63年 8月 20日 土地固有番号  
63年 8月 20日 土地固有番号

異動区分, 異動事由, 異動年月日, 担当者を入力

63年 8月 20日 土地固有番号  
63年 8月 20日 土地固有番号

63年 8月 20日 土地固有番号  
63年 8月 20日 土地固有番号

63年 8月 20日 土地固有番号  
63年 8月 20日 土地固有番号

更正=送信 更新=0 中止=0



## NN (復活処理)

検索画面に物件固有番号と年度を入力し、送信する。物件検索画面がでたら該当する物件に\*を入れ送信する。一筆画面になったら、異動区分・異動事由・異動年月日・面地番号・担当者を入力して送信する。確認をした後に更新する。  
復活したかの確認は、3 F画面ですること。

◎NN画面で復活処理ができるのは、3 G画面で台帳閉鎖した物件だけで、ZZ画面で消した物件は、出来ない。

## ZZ (削除処理)

処理上のミスで発生した不要の物件を削除するものがあるが、履歴が残らず、復活処理も出来ないもので、余程のことがないかぎり使用しないほうがよい。

## 3 L (履歴)

検索画面に物件固有番号を入力して送信する。このとき年度は入れない。  
所有者は現年所有者を表示する。  
最新履歴から表示になるので、Iキーで前表示になる。

① 所有者異動

処理事由コード表

コード	事由	コード	事由	コード	事由	事由	コード	事由	事由
01	売買	15	承継	30	錯誤				
02	相続	16	買収	31	所有権更正				
03	贈与	17	買戻	33	保存登記				
04	遺贈	18	代物弁済	39	保存登記更正				
05	遺産分割	19	譲渡担保	40	原本照合				
06	交換	20	財産分与	41	誤認訂正				
07	競売	21	共有物分割	46	委任の終了				
08	競落	22	持分放棄	49	合併				
09	寄附	23	持分移転	78	保留地契約変更				
10	帰属	24	時効取得	84	課税成				
11	譲渡	25	和解	85	非課税成				
12	譲与	27	所有権保存	94	訂正				
13	払下	28	名義回復	95	義務者番号変更				
14	売渡	29	義務者変更	96	遺留分減殺				
				97	現物出資				



3

TM1 保証欄 保証 土地・家屋所有権 源泉 源泉 合計 1 筆 課 63.06.27  
 所有権 2703583 松川 1 棟 2 0 6 番地  
 住所 3510 茨城県北町 2 0 6 番地  
 買取市 01 買取年/月 63年 08月 27日  
 地 図 有 地 所在 地/地番 家屋地/棟地  
 1 1409805 買取日 0008 1 計 2380.00 円 (介) 1

有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

此OK=通付 次頁=1 中止=0

\*内容を確認  
 物件,所有者は変わっているか  
 (新所有者)

4

TM1 保証欄 保証 土地・家屋所有権 源泉 源泉 合計 1 筆 課 63.06.27  
 所有権 2703583 松川 1 棟 2 0 6 番地  
 住所 3510 茨城県北町 2 0 6 番地  
 買取市 01 買取年/月 63年 08月 20日  
 地 図 有 地 所在 地/地番 家屋地/棟地  
 1 1409805 買取日 0008 1 計 2380.00 円 (介) 1

有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

更新終了

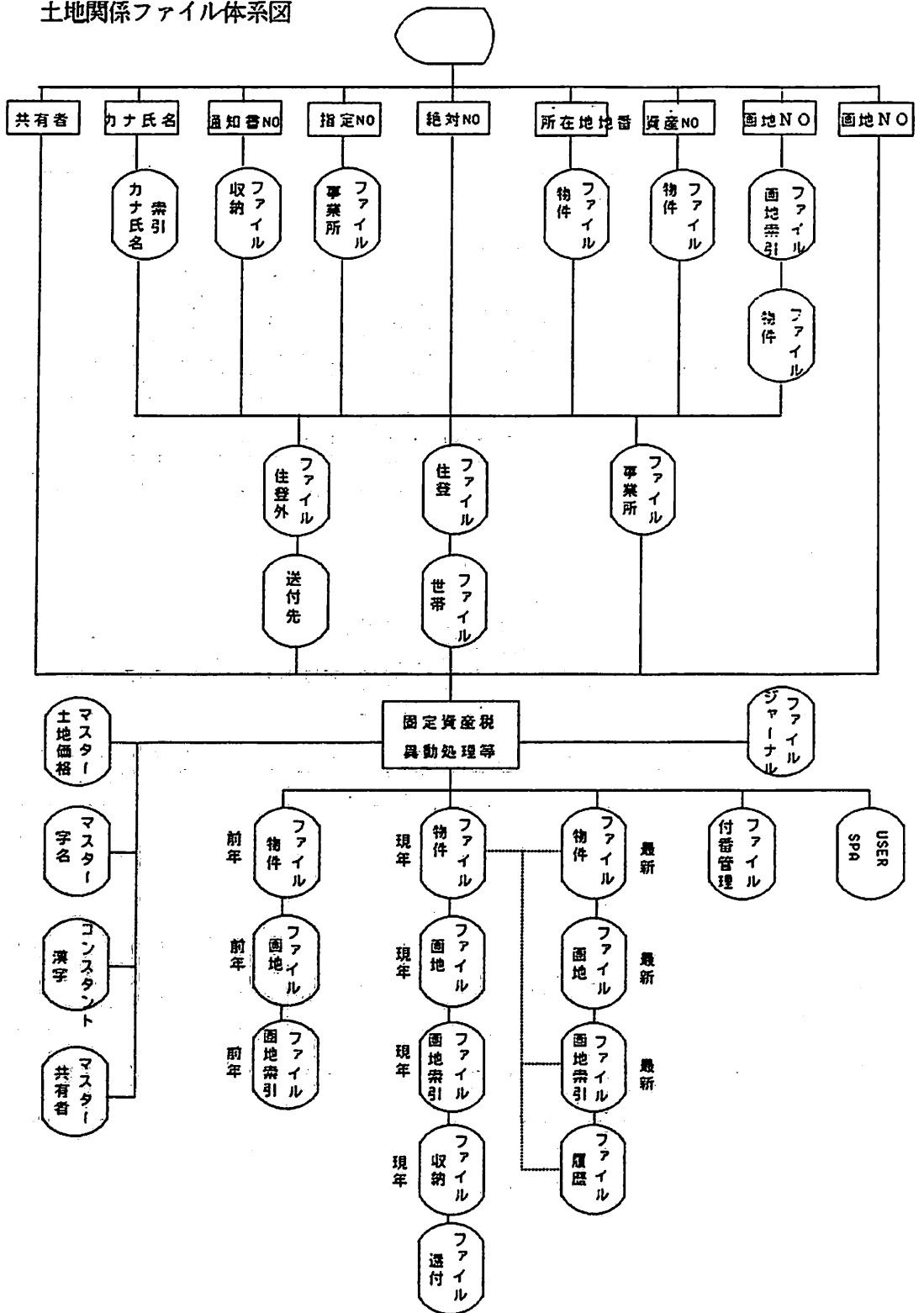
更新する

① 画地異動

処理事由コード表

コード	事由	コード	事由	コード	事由	コード	事由	事由	事由	事由	事由	事由
01	売買	27	所有権保存	71	農転取消							
02	相続	28	名義回復	72	区画整理							
03	贈与	29	義務者変更	73	土地改良							
04	遺贈	30	錯誤	74	国土調査							
05	遺産分割	31	所有権更正	75	仮換地指定							
06	交換	32	表示登記	76	仮換地変更							
07	競売	33	保存登記	77	保留地課税							
08	競落	38	表示更正	78	保留地契約変更							
09	寄附	39	保存登記更正	79	現況確任							
10	帰属	40	原本照合	80	現況による消滅							
11	譲渡	41	誤謬訂正	81	土改による消滅							
12	譲与	42	登記抹消	82	地番変更							
13	払下	43	賦課もれ	83	境界変更							
14	売渡	44	按分課税	84	課税成							
15	承継	45	持分課税	85	非課税成							
16	買収	46	委任の終了	86	酒地							
17	買戻	49	合併	87	いっせい調査変更							
18	代物弁済	53	滅失	88	住宅用地認定							
19	譲渡担保	60	表示変更	89	保安林解除							
20	財産分与	64	分筆	90	免税処置							
21	共有物分割	65	合筆	91	画地構成変更							
22	持分放棄	66	地目変更	92	行政区画変更							
23	持分移転	67	地積更正	93	住宅用地解除							
24	時効取得	68	分筆錯誤	94	訂正							
25	和解	69	四筆転用									
26	所有権移転	70	五筆転用									

# 土地関係ファイル体系図









② 検索画面

T Z 4 税情報  
処理事由

※※ 個人検索 ※※

届出日 平 1年11月21日  
異動日 平 1年11月21日

氏名	町	年度	相管人
整理番号	年度	年度	相管人
標式番号	車種	年度	
納付書番号	年度	税目	町番号
口座番号	金融機関	種別	番号
特徴指定番号	年度	整理番号	年度
法人整理番号	事業年度	年度	年度
地番	土家区分	町番号	本番
面地番号	年度	枝番	年度
物件固有番号	土家区分	年度	新所有者番号
生年月日	年度	新所有者氏名	町
記号番号	年度	主氏名	町

③ 処理コード一覧表

コード	処 理 事 由
01	住民票表示
02	住登外表示
03	住登外異動
04	事業所表示
05	事業所異動
06	共有者表示
07	共有者異動
30	名寄帳印刷
31	名寄表示
32	発行禁止処理(非課税申告)
36	課税原簿表示
38	面地構成表示
3S	物件集計表
40	価格決定通知書
41	確申 税額証明
42	評価証明
43	公課証明
44	資産証明
45	税額証明
46	証明書
47	土地証明
50	全税目納付状況表示
62	納税通知書発行
71	納期延長処理
75	口座振替・納税貯蓄組合表示

コード	処 理 事 由
33	非課税処理(土地)
34	減免申請書発行
35	減免処理
3A	所有者異動(土地・家屋)
3B	所有者異動(土地)
3C	所有者異動(家屋)
3D	分筆処理
3E	合筆処理
3F	土地異動
3G	台帳閉鎖
3H	新・増築、賦課もれ
3I	一部減失
3J	全部減失
3K	面地異動
3L	履歴表示(土地)
3M	履歴表示(家屋)
3N	課税計算(物件異動に係る税額計算)
3P	償却・過年度更正
3Q	税額変更通知書発行
3R	課税計算(共有分割)
3T	土地新規処理
3U	家屋異動
NN	復活処理
ZZ	削除処理

④ 土地一筆台帳画面

TM3 異動所有	異動事	※ 00	土地一筆台帳	異動	※ 01	01年01月01日	土地固有番号	01.11.27
分氏住所	異動名所	9780173	橋前番地	橋前番地	橋前番地	橋前番地	橋前番地	
区者地地類	1111	1	1	1	1	1	1	
在帳況都	目似換	1111	地現況	地現況	地現況	地現況	地現況	
所台狀都用	1	1	1	1	1	1	1	
比非非	合積	0.00	小規模地積	小規模地積	小規模地積	小規模地積	小規模地積	
6 固担	本則	0.00	本則	本則	本則	本則	本則	
	評額	0.00	63年 <sup>m</sup> 評額	63年 <sup>m</sup> 評額	63年 <sup>m</sup> 評額	63年 <sup>m</sup> 評額	63年 <sup>m</sup> 評額	
	課稅標準額	12345	課稅標準額	課稅標準額	課稅標準額	課稅標準額	課稅標準額	
	積	0.00	積	積	積	積	積	
	住宅地積	0.00	住宅地積	住宅地積	住宅地積	住宅地積	住宅地積	0.00
	現年評額	0.00	現年評額	現年評額	現年評額	現年評額	現年評額	
	課稅標準額	0.00	課稅標準額	課稅標準額	課稅標準額	課稅標準額	課稅標準額	
	都計画稅	0.00	都計画稅	都計画稅	都計画稅	都計画稅	都計画稅	
	符	1111111	符	符	符	符	符	
	街	3	街	街	街	街	街	
	区	1000	区	区	区	区	区	

画面地台帳 (路線価計算票)

図型年月日	事由	画地番号	画区	戸数	所在割合	用途	用途区分	正画路線価	正画区	形状標準割合

画方路線 (1)										画方路線 (2)				三角地				画地跡地実行							
画区	画区区分	画区番号	画区区分	画区番号	画区区分	画区番号	画区区分	画区番号	画区区分	画区	画区区分	画区番号	画区区分	画区番号	画区区分	画区	画区区分	画区番号	画区区分	画区	画区区分	画区番号	画区区分	画区番号	画区区分

画地 (図型) 不正画地		その画地正	その画地正	その他
画区	画区区分	画区番号	画区区分	画区番号
修正後合計画区		前画地価格		現年画地価格

正画区	不正画地	画地正	画地正	その他
画区	画区区分	画区番号	画区区分	画区番号
修正後合計画区		前画地価格		現年画地価格

画地構成地番

所在地区分	本番	枝番	小枝番	所在地区分	本番	枝番	小枝番

## IV 償却資産賦課システムの概要

資産税課 償却資産係

主任 布施 祐一

### 1. 電算システムの経緯

償却資産の電算利用は、昭和47年に民間の電子計算センターと共同開発し、管理台帳、異動処理、課税計算、課税台帳、納税通知書、概要調書資料を電算処理することから始まりました。また当初は、電子計算センターに業務を委託する方法で行ってまいりましたが、しかし昭和56年の新庁舎建設計画に伴って昭和53年から電算導入準備委員会を設置し、自己電算機導入の検討会を開き、現在のオンラインシステム開発の基礎を築くことができました。償却資産については、昭和58年の償却資産申告書様式の統一改正省令により、申告内容、申告方法について検討し、昭和63年の申告から種類別明細書に前年の課税明細をプリントアウトしたものを送付することといたしました。また、オンラインシステムの利用によって土地、家屋、償却資産の課税標準額の価格決定（修正）ができるようになりました。

納税義務者数（概要調書数値）

年度	個人	法人	合計
59	272人	2,456人	2,728人
60	275	2,503	2,778
61	277	2,598	2,875
62	267	2,644	2,911
63	261	2,783	3,044
元	248	2,874	3,122

### 2. 開発の基本方針

現在、一般申告分は一品管理システムであるが、企業電算による全資産申告は、価格計算に誤りがなければ申告してきた決定価格を入力し課税標準額としている。また、一品管理システムについては、バッチ処理を行っているが、将来的にはオンラインでの異動処理ができるような方法も考えている。なお、現在はホストコンピュータとパソコンを共同利用しながら事務処理の簡素化を図っている。

### 3. 電算処理の概要

#### (1) 償却資産の申告

償却資産申告書の発送は、管理台帳に登録されている事業所と新規事業所に対して、ホストコンピュータのファイルから住所、事業所名を、宛名シールに印刷し封筒に貼って郵送する。

また、申告書と一緒に同封する種類別明細書（増加、減少資産）については、当市では前年の課税内容を種類別明細書にプリントアウトし毎年全資産申告をする方法をとっているため減少資産の申告用紙は送付せずプリントアウトした資産名を赤線で抹消し減少資産として処理している。

#### (2) 異動処理

提出された申告書の内容を確認し、バッチ処理により入力し、課税台帳、種類別明細書を打ち出している。また当初入力した後の異動処理は、納期月の前月に行っている。また、課税標準額の変更（更正伺）に伴う賦課決定通知書や納税通知書はオンラインにより処理している。

#### (3) 出力帳票類

当初及び期別入力時に課税台帳、種類別明細書、マスタープルーフリスト、チェックリスト、償却関与リストを打ち出している。

#### (4) 催告書

催告書については、2月中旬にホストコンピュータから該当事業所宛名データをフロッピーにおとし、パソコンで催告書の宛名を打ち出している。

#### (5) 管理台帳

納税者管理については、当初課税が終了した段階で、前年の課税内容等も記入されている管理台帳を打ち出し、その後の住所異動や法人変更届などの処理をしている。

### 4. 電算システムの効果

(1) 従来は、毎年増加、減少資産の申告を申告書と一緒に納税義務者宛に送付し、申告書を提出させ課税台帳と照合し物件の異動処理を行っていたが、増加、減少資産の申告を廃止し、種類別明細書に前年の課税内容をプリントアウトし、全資産申告をしてもらうことにより課税台帳の照合事務や、また申告錯誤がなくなり、申告率のアップにつながった。職員の事務処理の軽減と課税の迅速、正確な事務処理ができた。

(2) 更正については期別入力をして変更になった課税標準額を、手書きにより修正していたが、オンラインによる修正の打ち出しができるようになった。また納税通知書についても同様にオンラインになったのでリアルタイムにプリントできた。

### 5. パソコン利用による効果

当市では、一品管理をオンラインで処理していないので、パソコンを利用することで事務処理の向上をあげている。それは、手処理でしていた更正伺いや評価計算をホストコンピュータに期別入力

する前でも計算できるようなシステムを作ったからです。これにより実態調査を行った後の過年度更正や現年度の急ぎの更正など、すみやかに処理できるようになり事務の合理化が図れた。

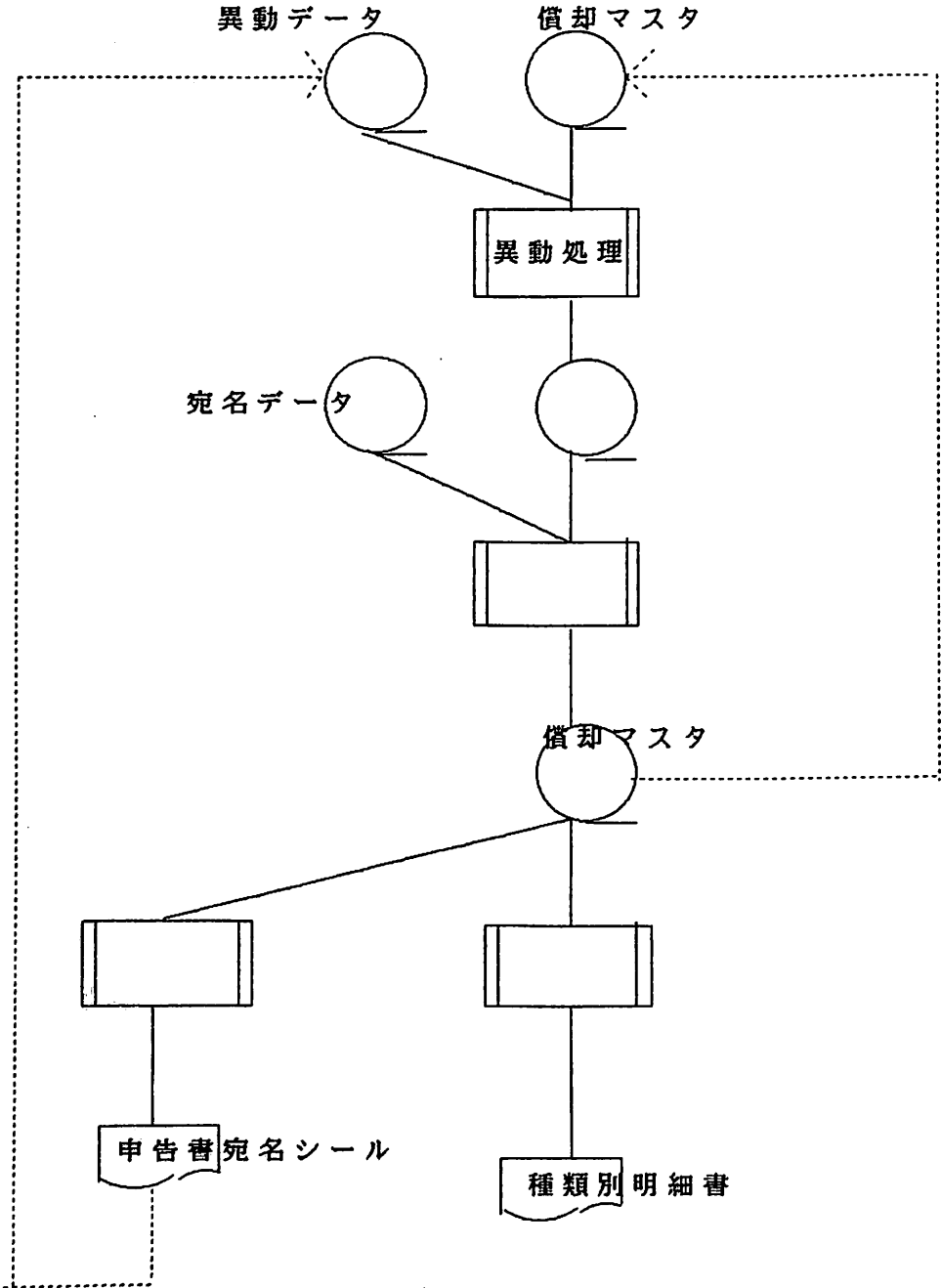
## 6. 今後の課題

償却資産の異動処理についても現在土地、家屋がオンライン処理で行っているので同じ方法で検討して行きたいと考えている。またパソコンの利用方法やホストコンピューターのシステム処理の簡略をして行きたい。

## 7. 参考資料

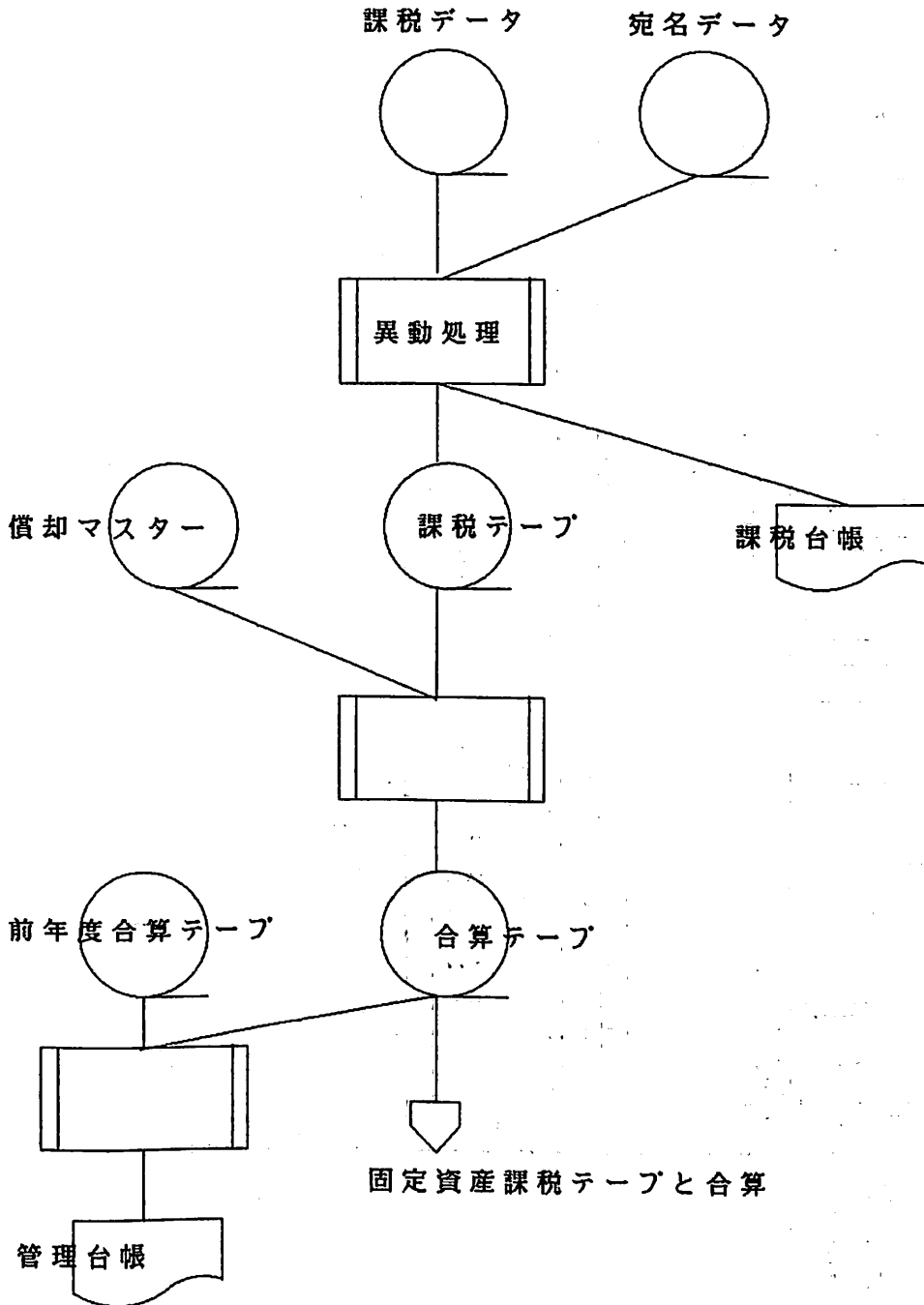
- ① 償却マスタ異動処理フロー
- ② 課税処理フロー
- ③ ファイルレイアウト
- ④ 償却資産申告書（償却資産課税台帳）
- ⑤ 税情報

償却マスタ異動処理





課税処理



前橋市 ファイルレレイアウト 業務名 (KB) 償却資産

名称 償却 (宛名)

レコト・ライズ 220 B  
ア・ログライズ (250) B

形式 (PB・VB)

10	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
1:所有者	2:管理人	住所 (漢字41文字)	カナ氏名	個人コード	税務	氏名 (漢字18文字)	個人コード	個人コード	個人コード	個人コード
10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	200
行政区	所有者コード	行政区	氏名	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区
20	30	40	50	60	70	80	90	100	200	300
行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区
30	40	50	60	70	80	90	100	200	300	400
行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区
40	50	60	70	80	90	100	200	300	400	500
行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区	行政区

前橋市 ファイレルイアウト 業務名 (KB) 償却資産税

名称

償却 (物件)

100ト・74X 220 B  
700kg74X B

形式 (PB・VB)

市区町村 前橋市	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100																								
品名 (カナ23文字) ファイレルイアウト																																		
数量																																		
取得年月																																		
取得価額																																		
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">特別税率</th> <th colspan="2">耐用年数変更</th> </tr> <tr> <th>(1)</th> <th>(2)</th> <th>(1)</th> <th>(2)</th> </tr> <tr> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> </tr> <tr> <td>1年以上5年以下</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> </tr> <tr> <td>5年以上10年以下</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> </tr> <tr> <td>10年以上</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> </tr> </table>											特別税率		耐用年数変更		(1)	(2)	(1)	(2)	1年未満	1年未満	1年未満	1年未満	1年以上5年以下	1年未満	1年未満	1年未満	5年以上10年以下	1年未満	1年未満	1年未満	10年以上	1年未満	1年未満	1年未満
特別税率		耐用年数変更																																
(1)	(2)	(1)	(2)																															
1年未満	1年未満	1年未満	1年未満																															
1年以上5年以下	1年未満	1年未満	1年未満																															
5年以上10年以下	1年未満	1年未満	1年未満																															
10年以上	1年未満	1年未満	1年未満																															
償却資産税額																																		
市区町村																																		

品名 (漢字) ファイレルイアウト	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100																								
数量																																		
取得年月																																		
取得価額																																		
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">特別税率</th> <th colspan="2">耐用年数変更</th> </tr> <tr> <th>(1)</th> <th>(2)</th> <th>(1)</th> <th>(2)</th> </tr> <tr> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> </tr> <tr> <td>1年以上5年以下</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> </tr> <tr> <td>5年以上10年以下</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> </tr> <tr> <td>10年以上</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> </tr> </table>											特別税率		耐用年数変更		(1)	(2)	(1)	(2)	1年未満	1年未満	1年未満	1年未満	1年以上5年以下	1年未満	1年未満	1年未満	5年以上10年以下	1年未満	1年未満	1年未満	10年以上	1年未満	1年未満	1年未満
特別税率		耐用年数変更																																
(1)	(2)	(1)	(2)																															
1年未満	1年未満	1年未満	1年未満																															
1年以上5年以下	1年未満	1年未満	1年未満																															
5年以上10年以下	1年未満	1年未満	1年未満																															
10年以上	1年未満	1年未満	1年未満																															
償却資産税額																																		
市区町村																																		

品名 (漢字) ファイレルイアウト	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100																								
数量																																		
取得年月																																		
取得価額																																		
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">特別税率</th> <th colspan="2">耐用年数変更</th> </tr> <tr> <th>(1)</th> <th>(2)</th> <th>(1)</th> <th>(2)</th> </tr> <tr> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> </tr> <tr> <td>1年以上5年以下</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> </tr> <tr> <td>5年以上10年以下</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> </tr> <tr> <td>10年以上</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> <td>1年未満</td> </tr> </table>											特別税率		耐用年数変更		(1)	(2)	(1)	(2)	1年未満	1年未満	1年未満	1年未満	1年以上5年以下	1年未満	1年未満	1年未満	5年以上10年以下	1年未満	1年未満	1年未満	10年以上	1年未満	1年未満	1年未満
特別税率		耐用年数変更																																
(1)	(2)	(1)	(2)																															
1年未満	1年未満	1年未満	1年未満																															
1年以上5年以下	1年未満	1年未満	1年未満																															
5年以上10年以下	1年未満	1年未満	1年未満																															
10年以上	1年未満	1年未満	1年未満																															
償却資産税額																																		
市区町村																																		

平成 年度

平成 年 月 日

受付印

藤嶋清多様

償却資産申告書(償却資産課税台帳)

明 細 行 者 コ ー ド

1 住所 又は納税通知書送達先	2 氏名 本人にあってはその名、氏及び代出者の氏名	3 事業種目 (資本等の全額)	4 事業開始年月	5 この申告に添付する者の氏及び氏名	6 税理士等の氏名	7 短期耐用年数の承認	8 増加償却の届出	9 年課税該当資産	10 課税標準の持割	11 特別償却又は圧縮記録	12 税務会計上の償却方法	13 青色申告	14 市区町村内における事業所等資産の所在地	15 信用資産(有・無)	16 事業所用家用の所有区分	17 備考(添付書類等)	
		( 年 月 )		( 市 番 )		( 年 月 )		( 市 番 )		( 市 番 )		①		②		③	
取得価額		取得価額		取得価額		取得価額		取得価額		取得価額		取得価額		取得価額		取得価額	
1 構築物	2 機械及び器具	3 船舶	4 航空機	5 車両及び運搬具	6 工具、器具及び備品	7 合計	平成 年1月1日現在の帳簿価額	平成 年1月1日現在の帳簿価額	平成 年1月1日現在の帳簿価額	平成 年1月1日現在の帳簿価額	平成 年1月1日現在の帳簿価額	平成 年1月1日現在の帳簿価額	平成 年1月1日現在の帳簿価額	平成 年1月1日現在の帳簿価額	平成 年1月1日現在の帳簿価額	平成 年1月1日現在の帳簿価額	平成 年1月1日現在の帳簿価額
1 構築物	2 機械及び器具	3 船舶	4 航空機	5 車両及び運搬具	6 工具、器具及び備品	7 合計	決定価額	決定価額	決定価額	決定価額	決定価額	決定価額	決定価額	決定価額	決定価額	決定価額	決定価額
1 構築物	2 機械及び器具	3 船舶	4 航空機	5 車両及び運搬具	6 工具、器具及び備品	7 合計	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額

種類別明細書(全資産用)

平成 02 年度 0011

行 番 号	資産の 種類	資産コード (四行番号)	資産の名称等 (カタカナ)	取 得 年 月		取 得 価 額	附 用 年 数	減 価 累 算 存 本	価 額	課 税 率 の 特 例 終 年 3-1	課 税 原 単 価	増 加 率 由	1 状 目
				年 号	月								
01	2	043350	727270	95411	11	9,800,000	7	0				1-3 3-4	
02			252771			9,800,000		0				1-2 3-4	
03	6	043351	727270	5107	07	236,000	8	0				1-2 3-4	
04	6	043352	7-7-	5108	08	182,000	8	0				1-2 3-4	
05	6	043353	6-69-7-	5307	07	133,000	8	0				1-2 3-4	
06	6	043354	7170719-	5408	08	190,000	5	0				1-2 3-4	
07	6	043355	7-7-	5706	06	1,061,000	8	0				1-2 3-4	
08	6	043356	727270	5810	10	350,000	7	0				1-2 3-4	
09	6	043357	727270	5902	02	128,000	8	0				1-2 3-4	
10	6	043358	727270	6002	02	450,000	8	0				1-2 3-4	
11	6	043359	727270	6011	11	210,000	8	0				1-2 3-4	
12			252771			2,936,000		0				1-2 3-4	
13								0				1-2 3-4	
14								0				1-2 3-4	
15								0				1-2 3-4	
16								0				1-2 3-4	
17								0				1-2 3-4	
18								0				1-2 3-4	
19								0				1-2 3-4	
20								0				1-2 3-4	
合 計						12,736,000							

注記 「増加率由」の項は、1新品取用、2中古品取用、3移動による差入れ、4その他のいずれかには○印を付けてください。

TZ4

報由 報事 報由  
稅理 處

3P 償却

※※ 個人 檢索 ※※  
※※ 過年 度更 正

※※

出日 日  
動日 日  
人 人

平 平 1年 11月 24日  
平 平 1年 11月 24日

氏名	町		相管人	相管人			
整理番	9677836	年度	年度 01				
標式番		車種					
納付番	年度	町番	整理番				
口座番	金融機	種別	番号				年度
特指番			年度				
法人整理番	事業年度		年度				
地番	土家区分	町番	年度	本番		枝番	年度
地番	土家区分	年度	年度				
物件番	土家区分	年度	年度	新所有者番	号		
生年	年度	年度	年度	新所有者	氏名	町	
記号	年度	年度	年度	主	氏名	町	

檢索終了 = 送信 中止 = III

TM



TMD 税目有管付税額  
 税所相送課固都家更  
 税情報 041  
 下 9677836  
 固定資産税 0011  
 下 株式会社  
 ※ 町川 興業 市岩 橋千 円  
 ※ 課税原理簿号 00949  
 ※ 共有コード  
 01.11.24

区 分 :  
 0011 土 地 前 橋 市 岩 町 一 丁 目 千 円 2 4 番 償 却 1 6 号  
 1500 千 円 合 計 1,500 千 円 税 額 21,000

年	額	一 期	二 期	三 期	四 期	時
額	14,400	5,400	3,000	3,000	3,000	隨
額	6,600					
額	21,000	5,400	3,000	3,000	9,600	
額	14,400	5,400	3,000	3,000	3,000	

担当者 40414 減免申請

1 = 更新 中止 = III



01.11.24

区分：

税額 35,000

随時

共有コード

※50011

※課税整理番号

※固定資産税 0011

※川業

税情報 045 9677836

TMD 税目 所有者

前橋市岩手町一丁目24番16号 2500 千円 計 千円 2,500

四期

三期

二期

一期

税額

35,000

35,000

35,000

担当者 40414 減免申請

I = 更新 中止 = III

TZ4 税情报 事由 62 納税通知書 ※※ 個人検索 ※※ 届出日 平成 11 年 11 月 24 日  
 処理 姓名 町 年度 相替人 相替人 平成 11 年 11 月 24 日

氏名	町	年度	相替人
整理番号	9677836	年度	相替人
標式番号	車種	年度	相替人
納付番号	税目	年度	整理番号
口座番号	金融機関	年度	整理番号
特指番号	種別	年度	年度
法定番号	事業年度	年度	年度
法人番号	町番号	年度	年度
所在地番号	土家区分	年度	本番
画面番号	土家区分	年度	枝番
物件番号	土家区分	年度	新所有者番号
生年月日	年度	年度	新名
記号	年度	年度	所有者氏名
			主氏名
			町
			町

検索終了 = 送信 中止 = III

TX



TX2 納稅統納送 義管付期計 1-04 2-07 3-09 4-12

稅務理人先

稅情報 ※※ 9677836 0011 前橋市岩滯金 株式会社 固定資産稅收納狀況 ※※ 01/01 01.11.22現在

川興業 株式会社 一丁目24番16号 未納總額

稅額 14,400 5,400 3,000 3,000 3,000

納合 1-04 2-07 3-09 4-12

區分：

最終納付日 01.05.08 01.05.08 01.05.08 01.05.08

整理№ 01 041 - - -

処置 0011 00949

備考

P F 1 2 = 通知書 中止 = III

TZ4

税情報  
处理事由

05 事業所異動

※ 個人検索 ※

届出日 平成 11年 11月 24日  
異動日 平成 11年 11月 24日

氏名	町	相管人	相管人
整理番号	9677836	年度	年度
標式番号	車種	年度	年度
納付番号	税目	整理番号	整理番号
口座番号	金融機関	年度	年度
特指番号	事業年度	年度	年度
法人整理番号	町番号	本番	本番
地番	土家区分	枝番	枝番
画地番号	年度	年度	年度
物件固有番号	土家区分	新所有者番号	新所有者番号
生年月日	年度	氏名	氏名
記番号	年度	主氏名	主氏名
		町	町
		町	町

検索終了 = 送信 中止 = Ⅲ

TC

TG3 法人 収税	税情報 004 0486 1 他1	※※ 事業所異動 123463 1 他2	※※ 1 固定 1 軽自 1 水栓	※※ Mコ-ト 9677836 世帯コ-ト	異 5送
送付先	9677836 事業所名 川橋市 前橋 郵便 371-	カワウキョウ 株式会社 川橋市 岩目 24番 16号 電話 33-8710	0011	自治会	0011A-04
送付先	9677836 事業所名 白川市 前橋 郵便 371-	シラカワウキョウ 株式会社 白川市 岩目 24番 16号 電話 33-8710	0011	自治会	0011A-04
送付先	代表者	イシノボル			
送付先		石井			
送付先		昇			
送付先					01.11.24
送付先					担当者

# 大垣市の固定資産（土地）評価システム

大垣市総務部 資産税課

課長補佐 谷 口 昭 二

## I はじめに

最近、コンピューターの発達に伴って、市町村の各種事務の処理がO A化されてきている。今までのO A化は、一般に当該事務処理にハードウェアが必要であり、この機器の活用は表面的には有効的な働きをしているが、内面的にはこの機器の導入によって職員の専門化もされつつある。

当市では、昭和60年度評価替えから土地評価システムを導入してきたが、ハードウェアの設置を必要としないシステム化について以下に報告する。

## II 大垣市の概要

大垣市は、我国のほぼ中央で岐阜県南西部に位置し、東は本巣郡、安八郡、西は不破郡、養老郡、北は揖斐郡に接し、東西約11Km南北約13Kmで総面積80.26Km<sup>2</sup>のほぼ三角の形状をした地域である。古くから交通の要衝として発展、史跡美濃国分寺、大垣城をはじめ数多くの文化財がある。また、揖斐川に接しているために、幾度となく大洪水に見舞われ、堤防の発達した輪中地域としても全国的に有名である。

今日では、西濃地域の中核都市とし発展してきており、東海道本線、名神高速道路、国道21号線など中京圏と近畿圏を結ぶ交通の要衝であるとともに、近鉄養老線：揖斐線、美濃赤坂線、樽見鉄道及び国道258号線など地域交通の中心地でもある。また、大垣駅前商業地を核として、このあたりの地域経済の中心都市であるとともに、豊富な水を利用して成立した繊維工業をはじめとして化学、機械、窯業等の内陸工業都市としての性格を持っている。

人口は、147,596人（平成元年12月1日現在）である。

また、地目別土地利用状況は、農地31.22Km<sup>2</sup>、宅地19.65Km<sup>2</sup>、山林3.67Km<sup>2</sup>、雑種地2.90Km<sup>2</sup>、池沼0.58Km<sup>2</sup>、原野0.27Km<sup>2</sup>、その他21.97Km<sup>2</sup>である。

### Ⅲ 土地評価システム

#### 1 土地評価システム導入の背景

従来の土地評価は、売買実例価額を収集し、正常売買価格に補正して担当職員が受持った地域の地価水準を掌握した。そして、市内在住の精通者の意見価格を参考に、かつ、相続税評価額を横目でみながら各標準宅地の価格、路線価の評点数を求めてきた。

この人手による熟練の経験で判断することは、それなりに意義があり、納税者に対しても十分対応ができる適正な方法であったと考えている。しかし、当時の行財政改革による人件費の抑制、並びに自主財源の確保という背景の下で、低成長の経済状態における実質所得の向上が余り望めない時期においては、納税者の税に対する関心は高まる一方である。また、全国の例に漏れなく、本市においても土地利用の多様化が激しく、旧市街地に大型商業店舗の立地、新興住宅が散在し農地のスプロール化による宅地化が急速に進んできており、従来の経験を中心とする方法だけで対応しきれなくなってきた。

よって、従来の土地評価の方法を生かしつつ、税の適正かつ公平な負担を推進するうえからも、また、納税者に対して十分な説明の対応がとれる大垣市に合った土地評価システムを導入した。

その他、導入目的としては、上記の直接的効果のみに限らず、市職員の土地評価に関する技術、知識の向上を果たす効果も期待した。

民間会社に土地評価システムを外部委託する際は、約6カ月間担当職員による先駆的な都市への研修、調査の試行錯誤を繰り返しながら、システムの骨格を決定した。

そして、原則的には土地評価における基礎資料、図面の作成から状況類似地域の設定及び路線価格の算定等最終的な判断は地方税法の趣旨に従い当市が決定するものであり、その業務を推進する上でもイニシアチブは常に当市がとることを前提とした。さらに、一部の資料、図面においては守秘義務に係わるものもあるので、資料等の保管、あるいは外部への漏出の禁止等の覚書きを結んで細心の注意を払った。

なお、大垣方式の土地評価システムの特徴は、次の事項による。

- (1) 土地利用現況図、土地条件図等の基礎資料を作成するにあたっては、他部署で所管している資料、具体的には管理課所管の道路台帳図、都市計画課所管の都市計画図、航空写真、水道部所管の上・下水道配管図等を活用することによって外部委託費の削減を図る。
- (2) 将来の都市計画、特に市街化区域と市街化調整区域の線引きの見直しに対しても、一方は路線価方式、もう一方は状況類似地域方式を採用していると資産税業務において支障をきたす場合もあるので、今回は当市全域の街路について路線コードの付設をことにした。従って、市街化調整区域の地域が、将来、市街化区域に編入されても十分対応できることになる。



- (3) 地域実情を的確に把握するために、市内在住の不動産鑑定士4人を参画させた。基本的には、標準宅地の価格評定を主に分担することになっているが、状況類似地域の設定から路線価格の算定にいたるまでの各工程ごとの説明会においても参加し、地元精通者の意見を反映する形をとった。
- (4) 業務推進の過程において、随時説明会及び現地立ち会いを資産税課職員と民間会社の担当者及び地元不動産鑑定士で行うことにより、内容の濃いもの並びに有形、無形の技術蓄積を図ることによって市職員のこの業務に対する知識向上の相乗効果を考えた。

## 2 業務の内容

本業務の内容は、次の5項目であり、各ステップ毎に処理し、それぞれが関連するシステム構造となっている。なお、業務遂行上、各ステップ毎に検討、確認を実施してきている。そして、業務の性格上地域実情を的確に把握し、地域特性を理解する上でも現地調査と室内作業を並行して処理してゆくものとする。

### (1) 状況類似地域の設定

地域要因資料及び取引事例資料並びに航空写真を用いて、価格事情と諸条件が類似している地域を選び出して状況類似地域を設定する。

状況類似地域を設定するには次の二項目があり、標準地選定については状況類似地域との関連性が深い。

#### ① 基礎資料作成

状況類似地域を設定するための地域要因資料及び地価形成要因に関連する資料を航空写真判読、住宅明細地図等を用いて、以下に示す資料を1万分の1の白図に着色し作成する。

なお、作成した基礎資料で不明な箇所については、現地調査で確認し修正した。

- 1) 実勢価格図
- 2) 土地利用現況図
- 3) 建物用途現況図
- 4) 建物密度分布図
- 5) 嫌悪施設図
- 6) 供給処理施設図
- 7) 学校通学区分図
- 8) 交通条件図
- 9) 土地条件図
- 10) 土壌分類図
- 11) 近隣都市との価格比較対照分析表

特に、実勢価格図については、昭和56年1月から昭和58年12月までの大垣市内において、不動産取引された事例資料を事情補正、時点修正、建付減価の補正及び個別的要因の標準化補正をし、更地の正常な時価を求めてその所在地を地図上に展開して作成した。

## ② 状況類似地域ブロック図作成

地域要因資料から作成したブロック図と実勢価格図、及び航空写真判読により作成した予察ブロック図をオーバーレイ方式を用いて、合致しない箇所について現地確認で補足した。

その内容は、多種多様な地域要因図、実勢価格図及び予察図を透明度の高いポリエステルベースに作画し重ね合わせることである。ここで、オーバーレイ方式を用いた理由としては、前記の3つの図面を重ねることにより、共通の区域はその裏付け理由が明確となる。また、合致しない箇所はその理由と現地補足の必要性が判ることによって、より客観的な手法と言え、結果として地域の価格事情と諸条件が明確に判明するものである。

具体的には、状況類似地域設定にあたって地域タイプを第一段階で大・中区区分し、第二段階で細分化していく方がより地域実情を明確に把握できると考える。そして、地域特性を踏まえて特定の自然的条件・人文的条件をもとに次により地域タイプを区分する。

### <地域タイプの区分の視点及び段階>

- 1) 価格水準    a) 高い    b) ほぼ中間    c) 低い
- 2) 区画整理の有無    a) 済み    b) 一部済み    c) 未了
- 3) 交通機関の接近性    a) 近い    b) 普通    c) 遠い
- 4) 地盤    a) 台地    b) 自然堤防地    c) 微高地    d) 丘陵地    e) 埋立造成地  
          f) 低湿地
- 5) 建物密度    a) 75%以上    b) 50%～75%    c) 25～50%    d) 25%以下
- 6) 土地利用状況    a) 商業店舗    b) 併用住宅    c) 中高層住宅    d) 低層住宅  
                  e) 工場    f) 農・林地
- 7) 熟成度    a) 昭和40年以前    b) 昭和40年代    c) 昭和50年以降
- 8) 用途規制    a) 1住専    b) 2住専    c) 住居    d) 近商    e) 商業  
                  f) 準工    g) 工業    h) 工専    i) 調整区域

## ③ 標準地選定

標準地は、状況類似地域毎にその地域を代表する主要街路に沿接し、奥行、間口、形状等の点で最も標準的な画地を図上から選定し、現地で確認をする。原則的には、状況類似地域を最も明確に表す標準的な使用状況の土地を選定するが、場合によっては、更地として想定した仮定した仮定条件のもとで選定することもありうる。

そしてその結果を表一1の土地評価調書に記入する。

表-1 土地評価調書

No. \_\_\_\_\_ 昭和 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日作成

名寄番号	物件番号

所有権者氏名	住所

路線番号	路線	在		地	用途	面積		形状	その他
		大字	小字			面積	現況		
計									

地番	地番	年次	単価	評価
		54		
		57		
		60		
		63		
		66		
		69		

標準地番号	状況	交通条件		環境条件		行政条件	
		制限	配	距離	種類	地下	公費

備考

## (2) 標準地価格の評定

状況類似地域毎に選定された標準地について、諸要因を比較検討して平方メートルあたりの更地価格を評定する。

ここでは、標準地について価格評定及びその地価形成要因調査を行ない、さらにその他街路の路線価用の地価形成要因調査をし、それぞれの項目をデータシートに記入して作成する。

### ① 標準地価格の評定

この評定方法は、大垣市内の取引事例価格、公示地価格、県基準地価格の諸価格と諸要因を比較検討して行う。

事例の選択については、原則的に設定された状況類似地域内において事例の所在がある場合にはこれを採用し、状況類似地域内にその所在がない場合には価格事情と諸条件が類似している地域内の事例を採用する。この場合には、地域格差の評点数から地域要因の補正を行ない価格評定を行なった。

この地域格差は、地価水準に最も影響を及ぼす主要な地域要因を中心に地域間の地域格差を予め一覧表にしておくことによって、価格評定の比準作業をより明確にかつ容易に導き出すものである。

#### 1) 取引価格を正常な価格に補正する計算式

$$\begin{aligned} \text{正常な取引価格} &= \{ \text{取引価格} \times \text{事情補正} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{個別格差補正} \} \\ (\text{円}/\text{m}^2) &= \left\{ \boxed{\phantom{000}} \times \frac{100}{\boxed{\phantom{00}}} \times \frac{\boxed{\phantom{00}}}{100} \times \frac{100}{\boxed{\phantom{00}}} \times \frac{\boxed{\phantom{00}}}{100} \right\} \end{aligned}$$

#### 2) 標準地の評定価格を求める計算式

$$\begin{aligned} \text{評定価格} &= \{ \text{正常な取引価格} \times \text{地域格差補正} + \text{正常な取引価格} \times \text{地域格差補正} + \\ (\text{円}/\text{m}^2) & \quad \text{公示地価格} \\ & \quad \times \text{デフレート補正} \times \text{地域格差補正} \} \div 3 \times \text{個別的要因の比較} \\ & \quad (\text{基準地価格}) \\ &= \left\{ \text{正常な取引価格} \times \frac{100}{\boxed{A_1}} \times \frac{\boxed{B}}{100} + \text{正常な取引価格} \times \frac{100}{\boxed{A_2}} \times \frac{\boxed{B}}{100} + \right. \\ & \quad \left. \frac{\text{公示地価格}}{(\text{基準地価格})} \times \frac{100}{\boxed{D}} \times \frac{100}{\boxed{A_3}} \times \frac{\boxed{B}}{100} \right\} \div 3 \times \frac{\boxed{C}}{100} \end{aligned}$$

A<sub>1</sub> ～<sub>3</sub> : 取引事例地の地域格差

B : 標準地の地域格差

C : 個別的要因の比較

D : デフレート値

なお、採用した事例は取引事例カードに事情補正、時点修正、建付減価の補正及び個別的要因の標準化補正を行ない、整理して更地の正常な時価を求めたものである。また、公示地価格・県基準地価格は、時価と乖離するポイントについてはデフレート値を用いて最終的に時価水準に合わせたものを採用した。

この取引事例カードは、表-2である。

## ② 地価形成要因標準地用の調査

大垣市内の地価水準に大きな影響を与え、標準地を評定した価格を説明するのに関連性が深い要因を標準地毎に、1) 街路条件、2) 交通・接近条件、3) 環境条件、4) 行政的条件等の要因諸事項について調査し評点数にして作成する。住宅地を一例として、この地価形成要因のデータ表は、表-3であり、一定に従って実施する。

## ③ 地価形成要因(路線用)の調査

一つの状況類似地域内で、標準地が沿接している主要な街路及びその他の街路についても、地価形成要因諸事項について調査し評点数にして作成する。

## (3) 土地価格比準表の作成

評定した標準地価格と地価形成要因諸事項を基礎データとして、統計的分析を行ない路線価格を算定するための土地価格比準表を作成する。

ここでは、標準地の価格から商業地・住宅地・工業地・宅地見込地域及び農地地域内の路線価格を算定するための土地価格比準表を作成する。

### ① 地価評価モデル式の作成

本市の標準地 574 点について、評定した標準地価格とその土地資質を表わす地価形成要因をもとに統計的手法の一つである多変量解析(数量化理論Ⅰ類)を用いて両者の関係の斉合性を保つ地価評価モデル式を作成する。

この地価評価モデル式の作成にあたっては、次の3項目に留意して要因の選択を試行錯誤しながら決定していく。

- 1) 価格に対する影響力の大きい要因
- 2) 各要因間の相関係数があまり大きくない要因
- 3) 価格と要因との関係が論理的に矛盾しない要因

このようにして、最も影響の高い要因を使用し地価評価モデル式の決定を行ない、かつ、重相関係数や寄与率による検証も行なうので、地域実情を反映した斉合性のある結果が算出できる。

なお、一般的に地価評価モデル式は、下記の通りである。

$$y = f(x) \\ = a_1 x_1 + a_2 x_2 + \dots + a_n x_n + c$$









- y : 標準地価格
- a : 回帰係数
- x : 地価形成要因 (説明変数)
- c : 定数項

## ② 分析結果

数量化理論Ⅰ類による地価評価モデル式の検証方法としては、重相関係数と寄与率を用いる。ここで、重相関係数とは評定した価格と各要因をウェイト付けして算定した価格との相関を示すものであり、寄与率とは重相関係数を2乗したものである。そして、評定価格と計算価格の比率が1:1だけに注目せず、地域実情を的確に裏付けた結果になったかどうか、状況類似地域設定から地価形成要因の調査内容を含めて判断し、安定した地価評価モデル式を決定した。それにより、価格と諸要因との斉合性がとれており、精緻された土地価格比準表が作成される。また、用途的視点からそれを説明する要因がそれぞれ異なるために、商業地・住宅地・工業地の3つの地価評価モデル式を構築し、価格と諸要因との斉合性を保つようにした。

## ③ 土地価格比準表の作成

土地価格比準表は、標準地の価格から多数の路線価格を算定する場合に用いる格差率表である。実際には、状況類似地域内において標準地の前面街路の路線価格からその他の街路の路線価格を算定する目的で、その格差率を求めて作成する。

この格差率を求めるための計算式は、次のとおりである。

$$\text{格差率}(\%) = \frac{\text{路線価地点の計算価格} - \text{標準地の平均計算価格}}{\text{標準地の平均計算価格}}$$

また、これを数式で表すと

$$a = \frac{(a_i x_j) - (\sum y / n)}{(\sum y / n)}$$

a : 格差率

$\sum y$  : 標準地の計算価格の合計値

n : 標準地数

$a_i$  : iカテゴリーの実数値 (i要因に対する1カテゴリー変数)

$x_j$  : 地価形成要因 j

大垣市地価評価モデル(住宅地)の分析結果

ITEM (要因)	CATEGORY (カテゴリ)	COEFFICIENT (係数) (円/㎡)	DEVIATION FROM WEIGHTED MEAN (加重平均からの偏差) (円/㎡)	WEIGHTED MEAN (加重平均)	RANGE (レンジ)
幅員	1. 8 m以上	120393.0	126.6		
	2. 6~8 m	121198.0	931.4		
	3. 4~6 m	120145.0	-121.3		
	4. 4 m未満	119400.0	-867.1	120267.0	1798.5
系統・連続性	1. 400 m未満	0.0	1283.2		
	2. 400~800 m	-1046.1	237.1		
	3. 800 m以上	-2281.9	-998.7		
最寄駅	1. 大垣	0.0	2959.0	-1283.2	2281.9
	2. 空	-2803.8	155.2		
	3. 北大垣	-1137.4	1821.6		
	4. 東赤坂	-4803.0	-1844.0		
	5. 西大垣	-5280.8	-2321.8		
	6. 英蔵青柳	-1260.6	1698.4		
	7. 友江	-6038.2	-3079.2		
	8. 大外羽	-5362.2	-2403.2		
	9. 荒尾	-3775.1	-816.2		
	10. 英蔵赤坂	-7435.3	-4476.3		
最寄駅までの 距離	1. 800 m未満	0.0	3353.0	-2959.0	7435.3
	2. 800~1600 m	-1976.5	1376.5		
	3. 1600~3000 m	-3936.4	-583.3		
	4. 3000 m以上	-7656.9	-4303.9		
大垣駅までの 時間距離	1. 15分未満	0.0	13611.4	-3353.0	7656.9
	2. 15~30分	-12341.5	1269.9		
	3. 30~45分	-15305.4	-1694.0		
	4. 45分以上	-16444.3	-2832.9		
日用品店舗 への距離	1. 400 m未満	0.0	2111.1	-13611.4	16444.3
	2. 400~1200 m	-2660.1	-549.0		
	3. 1200 m以上	-4902.7	-2791.6		
大垣駅前商業 地への距離	1. 2000 m未満	0.0	6970.2	-2111.1	4902.7
	2. 2000~4000 m	-5418.9	1551.3		
	3. 4000 m以上	-10765.6	-3795.4	-6970.2	10765.6

ITEM (要因)	CATEGORY (カテゴリー)	CNEFFICIENT (係数) (円/m <sup>2</sup> )	DEVIATION FROM WEIGHTED MEAN (加重平均からの偏差) (円/m <sup>2</sup> )	WEIGHTED MEAN (加重平均)	RANGE (レンジ)
市役所・支所 への距離	1. 1200 m未満	0.0	347.0		
	2. 1200 m以上	-903.7	-556.7	-347.0	903.7
地盤	1. 台地	0.0	1911.7		
	2. 微高地	-1802.6	109.2		
	3. 丘陵地	-1349.2	562.6		
	4. 独立丘陵地	-428.9	1482.8		
	5. 低湿地	-5488.7	-3577.0	-1911.7	5488.7
標準的面积	1. 265 m <sup>2</sup> 以上	0.0	2166.0		
	2. 200~265 m <sup>2</sup>	-1536.4	629.6		
	3. 130~200 m <sup>2</sup>	-2338.2	-172.1		
	4. 130 m <sup>2</sup> 未満	-2766.8	-600.8	-2166.0	2766.8
配置の状況	1. 均等	0.0	4472.1		
	2. やや不均等	-3457.8	1014.3		
	3. 不均等	-5120.8	-648.7	-4472.1	5120.8
土地の利用度	1. 75~100%	0.0	1302.1		
	2. 50~75%	-1303.6	-1.5		
	3. 0~50%	-3125.7	-1823.6	-1302.1	3125.7
供給処理施設	1. 完備	0.0	7073.2		
	2. 一部完備	-801.7	6271.5		
	3. 無し	-8718.8	-1643.6	-7073.2	8718.8
築成年度	1. 昭和50年以前	0.0	151.2		
	2. 昭和50年以降	-764.9	-613.7	-151.2	764.9
新幹線	1. 影響なし	0.0	2.2		
	2. 影響あり	-77.2	-75.0	-2.2	77.2
名神高速道路	1. 影響なし	0.0	35.5		
	2. 影響あり	-2475.1	-2439.6	-35.5	2475.1
国道21号	1. 影響なし	0.0	153.2		
	2. 影響あり	-2227.7	-2074.5	-153.2	2227.7

ITEM (要因)	CATEGORY (カテゴリー)	COEFFICIENT (係数) (円/m <sup>2</sup> )	DEVIATION FROM WEIGHTED MEAN (加重平均からの偏差) (円/m <sup>2</sup> )	WEIGHTED MEAN (加重平均)	RANGE (レンジ)
化学工場	1. 2000 m以上	0.0	1149.2		
	2. 1500~2000 m	-689.3	459.9		
	3. 1000~1500 m	-1424.6	-275.5		
	4. 500~1000 m	-2970.7	-1821.6		
	5. 500 m未満	-4010.7	-2861.5	-1149.2	4010.7
採石場	1. 1000 m以上	0.0	312.3		
	2. 500~1000 m	-5448.4	-5136.1		
	3. 500 m未満	-5450.9	-5138.6	-312.3	5450.9
変電所	1. 影響なし	0.0	136.2		
	2. 影響あり	-1828.1	-1691.9		
墓	1. 影響なし	0.0	540.5		
	2. 影響小	-1266.1	-725.7		
	3. 影響大	-3676.2	-3135.7	-136.2	1828.1
用途地域	1. 1 住専	0.0	-1063.8		
	2. 2 住専	5312.6	4248.8		
	3. 住居兼	4520.3	3456.4		
	4. 商業	10502.7	9438.9		
	5. 準工業	4040.3	2976.5		
	6. 工業	-1309.8	-2373.6		
	7. 調整	-9607.9	-10671.8	-540.5	3676.2
防火地域	1. 準防火	0.0	16711.0	1063.8	20110.7
	2. 指定なし	-16953.9	-242.9	-16711.0	16953.9

MULTIPLE CORRELATION COEFFICIENT (重相関係数) = 0.9701

CONTRIBUTION RATIO (寄与率) = 0.9411

土地価格比率表（住宅地）の抜粋

道路幅員

路幅 標準地	4 m 未満	4 m ~ 6 m	6 m ~ 8 m	8 m 以上
4 m 未満	0	1.4	3.3	1.8
4 m ~ 6 m	-1.4	0	1.9	0.4
6 m ~ 8 m	-3.3	-1.9	0	-1.5
8 m 以上	-1.8	-0.4	1.5	0

系統・連続性

路幅 標準地	400 m 未満	400 ~ 800 m	800 m 以上
400 m 未満	0	-1.9	-4.2
400 ~ 800 m	1.9	0	-2.3
800 m 以上	4.2	2.3	0

最寄駅への距離

路幅 標準地	800 m 未満	800 ~ 1600 m	1600 ~ 3000 m	3000 m 以上
800 m 未満	0	-3.6	-7.2	-14.0
800 ~ 1600 m	3.6	0	-3.6	-10.4
1600 ~ 3000 m	7.2	3.6	0	-6.8
3000 m 以上	14.0	10.4	6.8	0

大塚駅への時間距離

路幅 標準地	15分未満	15 ~ 30分	30 ~ 45分	45分以上
15分未満	0	-2.26	-2.80	-3.01
15 ~ 30分	2.26	0	-5.4	-7.5
30 ~ 45分	2.80	5.4	0	-2.1
45分以上	3.01	7.5	2.1	0

#### (4) 路線価格の算定

標準地価格及び地価形成要因（路線価用）と作成した土地価格比準表を用いて、新路線価格を算定する。

ここでは、決定した土地価格比準表の格差率を用いて、その他の街路について路線価格の算定を行なう。

##### ① 路線価計算方法

標準地の前面街路の各要因とその他の街路である路線の要因について、土地価格比準表から関係する係数を選出して、 $\beta$ ＝対象路線の係数／標準地の前面路線の係数の格差率を求める。そして、標準地価格と $\beta$ 値を乗算して路線価格を算定する。

なお、一般的には路線価格の算定式は次のとおりとなる。

$$\begin{aligned} y &= P \times (\beta_1 + \beta_2 + \dots + \beta_n) \\ &= P \times (100 \pm \beta) \end{aligned}$$

y：路線価格

P：標準地前面路線価格

$\beta$ ：路線価算定係数

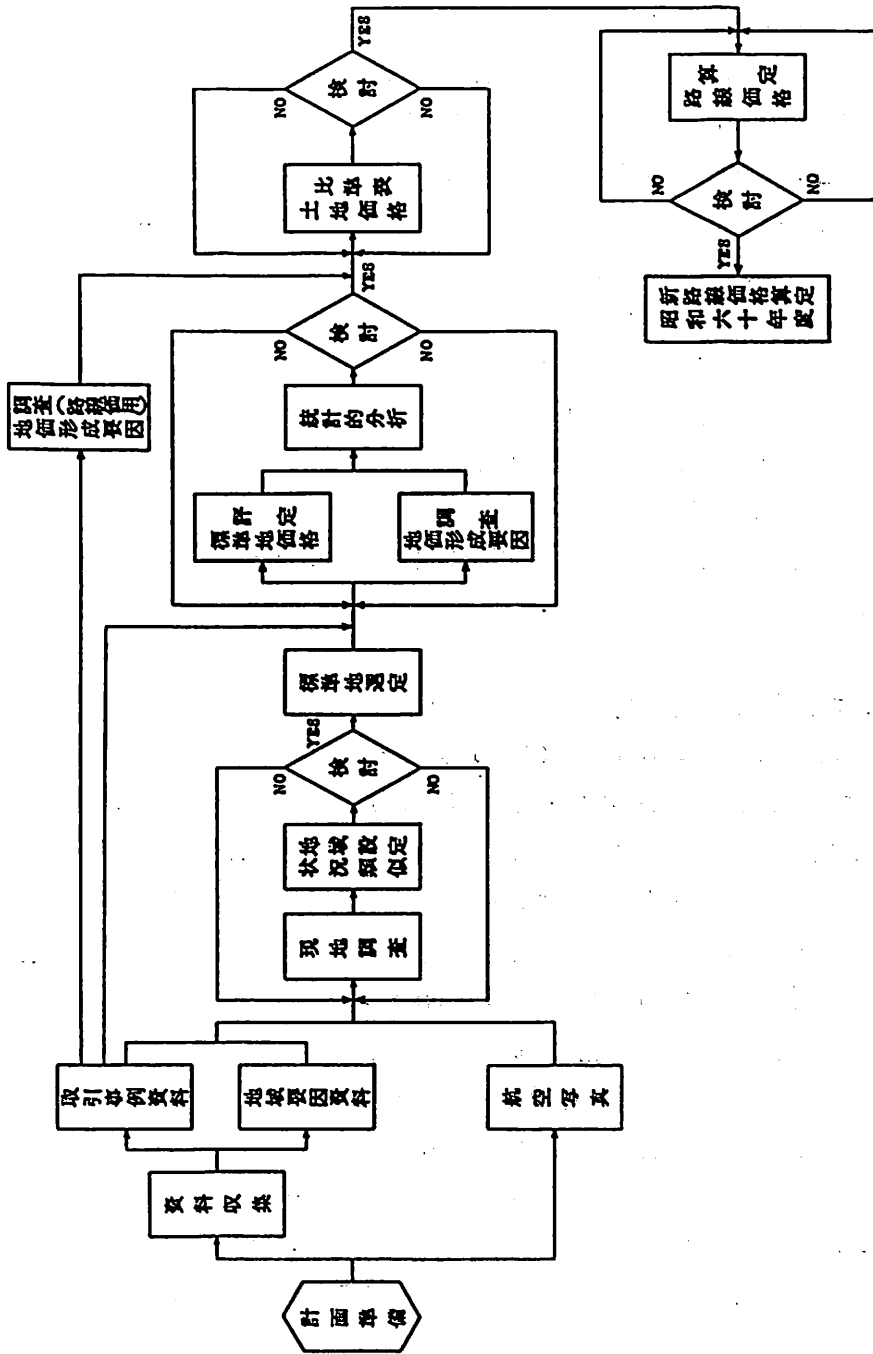
##### ② 路線価格の算定

路線価格は、最初から固定資産評価水準をもとに算定を行わず、個々の路線価の関係をみるためにまず時価水準から路線価格を算定する。そして、上記の式を用いて均衡のとれた時価水準の路線価格を算定し、周辺の状況を踏まえて不合理がないか判断を行ない、その決定をする。

#### (5) 昭和60年度新路線価格の算定

算定した路線価格と昭和57年度路線価格とを対応させて調整し、昭和60年度新路線価格を算定する。なお、最終価格の決定は、地方税法に従い大垣市で行なう。この業務のシステム構造及びその流れは、次図のとおりである。

ここでは、従前価格との価格調整を考慮しながら、昭和60年度新路線価格の算定を行なう。



### ① 算定式

新路線価格の算定は、均衡のとれた時価水準の路線価格に市指示平均上昇率を乗算して行なう。今回の市指定平均上昇率は、標準地毎に昭和57年度の固定資産評価額と時価との関係を考慮して、個々の標準地について市指示平均上昇率に徴調整を加えた指示価格率をもとに、最終的には全市の宅地の指示平均上昇率を遵守していくものとする。

なお、一般的には新路線価格の算定式は、次のとおりとなる。

$$y = y_n \times P \times (\alpha \pm \beta n)$$

y : 新路線価格

y<sub>n</sub> : 時価水準の路線価格

P : 固定資産評価水準

α : 指示平均上昇率

β n : 徴調整による指示価格率

### ② 新路線価格の算定

最終的な昭和60年度の新路線価格の算定を行ない、地区コード、路線価コード、時価、新路線価格の順序で出力をする。

## 3 システムの開発時期

- (1) 土地評価システムの基本設計（昭和58年11月～12月）
- (2) 基礎資料作成（昭和58年11月～昭和59年1月）
- (3) 状況類似地域の設定（昭和59年2月～3月）
- (4) 標準地の価格評定（昭和59年3月～4月）
- (5) 地価形成要因調査（昭和59年3月～5月）
- (6) 土地価格比準表作成（昭和59年5月～6月）
- (7) 路線価格の算定・付設（昭和59年6月～7月）
- (8) 新路線価格の算定・付設（昭和59年7月～8月）
- (9) 報告書等成果品の作成（昭和59年7月～8月）

## 4 システム導入の効果

本市において、固定資産（土地）評価システムを導入した効果と今後の課題については、次のとおりである。

### (1) 人件費の削減化

昭和57年度の基準年度の評価替えの際には、職員に約2カ月半の超過勤務体制をとり、この作業



を行ない乗り切った。これに対して、今回は土地評価システムを導入し、次に掲げる事項の追加を行なった結果、従来の方法に比較して、人件費の削減に寄与できた。

そして、作業も、従前価格の調整作業に、より時間をかけることができ、超過勤務時間も減少した。

- ① 委託先より中間報告で提供される図面、資料の検討
- ② 新たに設定された状況類似地域の現地確認
- ③ 新たに設定された標準地に対する土地課税台帳上での照合、確認
- ④ 新たに路線価方式を拡大した地域の画地の立地条件調査及びデータシートへの記載
- ⑤ 従前価格調整作業

過去において一番頭を悩ませていたのは、従前価格調整作業であったが、今回代替案を幾とおりに作成しておいたので、判断、採用、決定という過程がスムーズに処理できた。その結果、最終的な上昇率を採用する時間が非常に少なく済んだ。

さらに、土地評価に関する時間が削減され、余剰時間を異動地目の現況調査に振り向けることができた。そして、最終的には土地係を11人から7人への体制にすることが可能となった。

- (2) 資産税事務内容の合理化、簡素化 土地の評価替え事務は、土地課税台帳の更新、即ち路線価格の算定、付設若しくは評価格の算定、付設、一筆地の画地計算法に基づく総評点数の算定、付設、さらには異動処理（所有者、分合筆、地目等）と現地調査がある。このうち、特に基準年度の評価格決定に至るまで数多くの資料、図面を作成し、現地踏査、内部検討等を駆使して処理し、従来の経験と勘をもとに当該基準年度の評価格を決定してきた。

しかし、従来の方法であると、どうしても客観的な判断による土地評価ができないし、その裏付けとなる資料も不十分であった。さらに、市内全域の価格調整も統一されにくい箇所も生じ、結果的に均衡性を保つことは不可能に近くなる。

その点、土地評価システムを導入した場合、行政側と納税者側の中間に立った第三者としての土地評価を実施してくれるので、従来の経験と勘に頼っていた方法を良い意味で払拭してくれる。勿論、最終的な価格の決定においては、自分達の経験と勘を働かせるが、できるだけその判断をする項目、時間が少なくて済むことになる。そして、幾つかの資料、図面を積み重ねた上で土地を評価するので、客観的でその裏付けがある価格を導き出すことが可能となる。

従って、外部委託先より中間報告において提出される内容について、検討なり、修正事項の指示のみだけで済むことになる。さらに、評価格算定に至るまでの資料、図面が各ステップごとに整理され体系化されるので、事務内容が良く理解できるようになる。

このことにより、土地評価は熟練者か経験豊かな人だけという限定された体制から、経験が少なくても対応がとれることへの方向づけができた。

- (3) 窓口事務での簡素化

日常業務のうち、納税者からの問い合わせに対しての説明はなかなか大変にものである。まして、評価替え基準年度における縦覧期間中は、窓口事務での説明には気をつかい、従来の口頭説明だけでは十分な理解を示していただかない場合が少なくない。また、説明側の主体である職員の気持ちの中には、従来の方法である経験と勘だけで評価額を決定したというのは、納税者への説明において躊躇せざるをえない。

この点、土地評価システムを導入したので、客観的に均衡を保った評価額算定の資料をもとに評価額を決定したので、一種の安心感をもって納税者に説明することができた。また、土地評価の間で出力された図面、資料をもとに視覚的な裏付け資料も整備されたので、納税者に対して今まで以上の説得力なり信頼度が高まった。

さらに、全職員に説明と研修を数回実施したので、職員だれでもが同一視点で統一した説明ができることになった。

つぎに、今回の評価替え作業を終えて、幾つか問題点が挙げられ、今後の課題として下記に述べてみる。

① 市街化区域は路線価方式、市街化調整区域は標準地比準方式という二つの方式を採用し、市街化調整区域の一部幹線道路に路線価方式を適用していたが、従前価格調整作業において、一部の箇所でのギャップを埋めるのに一苦労した。つまり、均衡化を保つことは大前提であるが、従来の評価額を否定して理想の評価額に到達することは不可能であり、この間の調整に判断を要した。

② 初めての土地評価システムの導入であったので、その手法なり、提供される資料、特に統計的分析手法及びその分析結果を判断するのに、かなり専門的要素があり、これを理解するには相当な専門的基礎を固めて置く必要があると感じられた。

従って、今後はこのシステムに関する専門的分野の勉強をすると共に、出力リストをもう少し平易な内容にしておく必要がある。

③ 全体として、作業時間が短かったこと、特に従前価格調整作業は最低でも1カ月、できれば2カ月をとる必要があると思う。

## IV 土地評価の時点修正

### 1 時点修正の目的

土地評価に関する情報は、生き物のごとく動きが活発であり、情報の陳腐化が生じる。

従って、土地評価に関する情報を迅速にかつ適確に更新する必要がある。

この更新すべき土地評価に関する情報は、下記のとおりである。

- (1) 用途地区・状況類似地区の更新
- (2) 標準宅地の所在地の更新
- (3) 標準宅地の価格評定の更新
- (4) 地価形成要因の更新
- (5) 路線価格の算定・付設の更新

これらの情報に関する更新に際して、特に下記の資料図面を整備しておく必要がある。

- (1) 売買実例価額の資料収集及び資料整理
- (2) 用途的地域あるいは地域別の地価動向
- (3) 用途地区及び状況類似地区の更新に必要とする基礎図面
- (4) 地価形成要因の更新に必要とする基礎図面
- (5) 標準宅地の選定、路線価付設の追加、削除等に必要とする基礎図面

以上、これらの資料、図面を整備することにより、土地評価に関する情報の陳腐化に対して、更新の即応化が図られ、ひいては土地評価の適正化、均衡化が保たれることに結びつくものである。

### 2 業務の内容

土地評価の時点修正の内容は、更新に関する資料、図面を主に整備するものである。

年度別の業務の内容は、下記のとおりである。

#### (1) 基準年度

今回の土地評価替え事務を通じて、次回の評価替えの事務の基本方針を立案し、具体的な個別の事務内容の処理計画、方法を策定する。

基本方針を立案するに際しては、当市を含めた隣接都市の地価動向を把握し、かつ都市計画を中心として市街化区域、市街化調整区域の見直し、あるいは用途地域の見直し、都市施設の計画等との関係を把握する。また縦覧時における納税者の意見を整理し、これらの意見が反映することを前提に、個々の事務内容の処理計画を立てる。

そして、これらの基本方針を骨子として、3カ年の年次計画を立てる。

主な業務内容は、つぎのとおりである。

- ① 売買実例価格資料の収集、整理
- ② 用途地区・状況類似地区の更新対象地域の把握
- ③ 分合筆、地目変更等を考慮した標準宅地の選定の所在地の把握

(2) 第2年度

この年度は、評価時点の7月1日にあるために具体的な個別の事務処理を行い、主な業務内容は下記の通りである。

- ① 土地利用現況図の作成
- ② 建物用途現況図の作成
- ③ 供給処理施設図の作成
- ④ 売買実例価額資料の収集・整理
- ⑤ 売買実例価額の正常売買価格への補正、修正
- ⑥ 用途地区・状況類似地区の更新
- ⑦ 標準宅地の所在地の更新
- ⑧ 標準宅地の価格評定
- ⑨ 地価形成要因の更新
- ⑩ 路線コードの追加・削除の更新
- ⑪ 路線価格の算定

(3) 第3年度

この年度は、土地評価替えの前年にあたり、自治省、県等からの標準宅地の指示価格、近隣市町村との接点調整等の適正な時価算定・付設が主な業務内容となる。具体的な業務内容は、下記のとおりである。

- ① 売買実例価額資料の収集・整理
- ② 路線価格の算定・付設
- ③ 総評価見込額に関する資料の整理
- ④ 3カ年間の報告書、成果品の提出

そして、これらの資料、図面をもとに最終的な価格の決定は、当市が自から行なうことになる。

以上が、土地評価の時点修正の業務内容であるが、特徴としては、毎年売買実例価額の資料収集を実施している点である。このことは、縦覧時は毎年あり、かつ電話等での納税者からの問い合わせに対してホットな地価水準、地価の動向を掌握する必要があるためである。

即ち、一般市民は地価に対して非常な関心を示しており、かつ4月には地価公示価格の発表、10月には地価調査価格の発表があり、これらの公的な価格が公開されており、それにより固定資産税の反映をされるか否かを判断する機会が多いためである。また、昨今は先祖伝来の土地をどうしても守っていくという風潮は、ごく一部の人々を除いて薄くなってきており、かつ不動産に関する流

通情報が活発になっている。

したがって、いつでも一般市民はホットな地価水準を把握できる立場に立っており、どうしても固定資産税と比較することにもなるから、行政側としてもそれ以上の地価に関する情報のストックが必要となるためである。

また、この業務以外に毎日の分合筆、所有者移転の異動処理、あるいは地目変更に伴う現地確認等の業務は、通常の一般事務処理として行なわなければならない。

### 3 昭和63年度評価替えの状況

この土地評価替えは、昭和60年度評価替えに初めて土地評価システムを導入した年度の2回目にあたり、前回の評価替え時において問題となった事項を中心に行った。具体的には、下記のとおりである。

- (1) 新たに市街地宅地評価法を適用した地域とその拡大および旧来からの市街地宅地評価法を適用した地域の接点調整
- (2) 路線区切り、コード番号の見直し
- (3) JR大垣駅の再開発に伴う地価への影響把握
- (4) 実勢売買価格と評価格との均衡化を図るための年次計画の検討

また、この年度は比較的地価動向が沈静化していたので、この機に評価水準の是正に重点を置いて土地評価替えを実施した。

なお、前回に比較した変更状況は、次表の通りである。

年度 項目	昭和60年度評価替え	昭和63年度評価替え
売買実例価額数	約 600 事例	約 900 事例
状況類似地区数	574 地域	586 地域
路線価数	約 9,500 本	約 10,000 本

### 4 平成3年度評価替えに向けて

この年度の土地評価替えは現在進行中であり、詳細なかつ具体的な内容については述べられない。

しかし、ここではこの年度評価替えに向けての基本的な方針を述べていくとする。まず、数年前の首都圏の異常な地価高騰が名古屋を中心とする中京圏にも影響が生じてきており、かつ当市において

も商業地、住宅地の地価を中心に、徐々に高騰しつつある。したがって、今まで以上に土地評価の適正化・均衡化を図ることを念頭に置かなければならない。

このためには、売買実例価額の資料を豊富に収集し、用途別、地域別の地価動向による時点修正を的確に行う必要がある。また、これらの正常売買価格資料から標準宅地の価格評定に重点を置くことが、土地評価の根本と考えられるので、価格に関する資料整備を重点に土地評価替えの事務を進めていく予定である。

## V 今後の課題

平成3年度評価替えは、現在進行中であり、ここでは他市町村でも検討、あるいは開発中の事項について箇条書きに述べるが、諸兄のご指導をお願いする次第です。

また、今後の課題において、土地評価の情報公開を前提に述べる。

- 1 土地評価に関する地図と台帳類をセットした土地評価地図情報システムの開発
- 2 課税証明書、公図等の情報提供サービスシステムの開発
- 3 莫大な図面、台帳等のファイリング検索システムの開発
- 4 他部署所管の図面、台帳等の移送システムの開発

なお、路線価異動連絡表により入力を行ない、電算処理をしている。

また、通常事務については土地異動連絡表を用いている。







