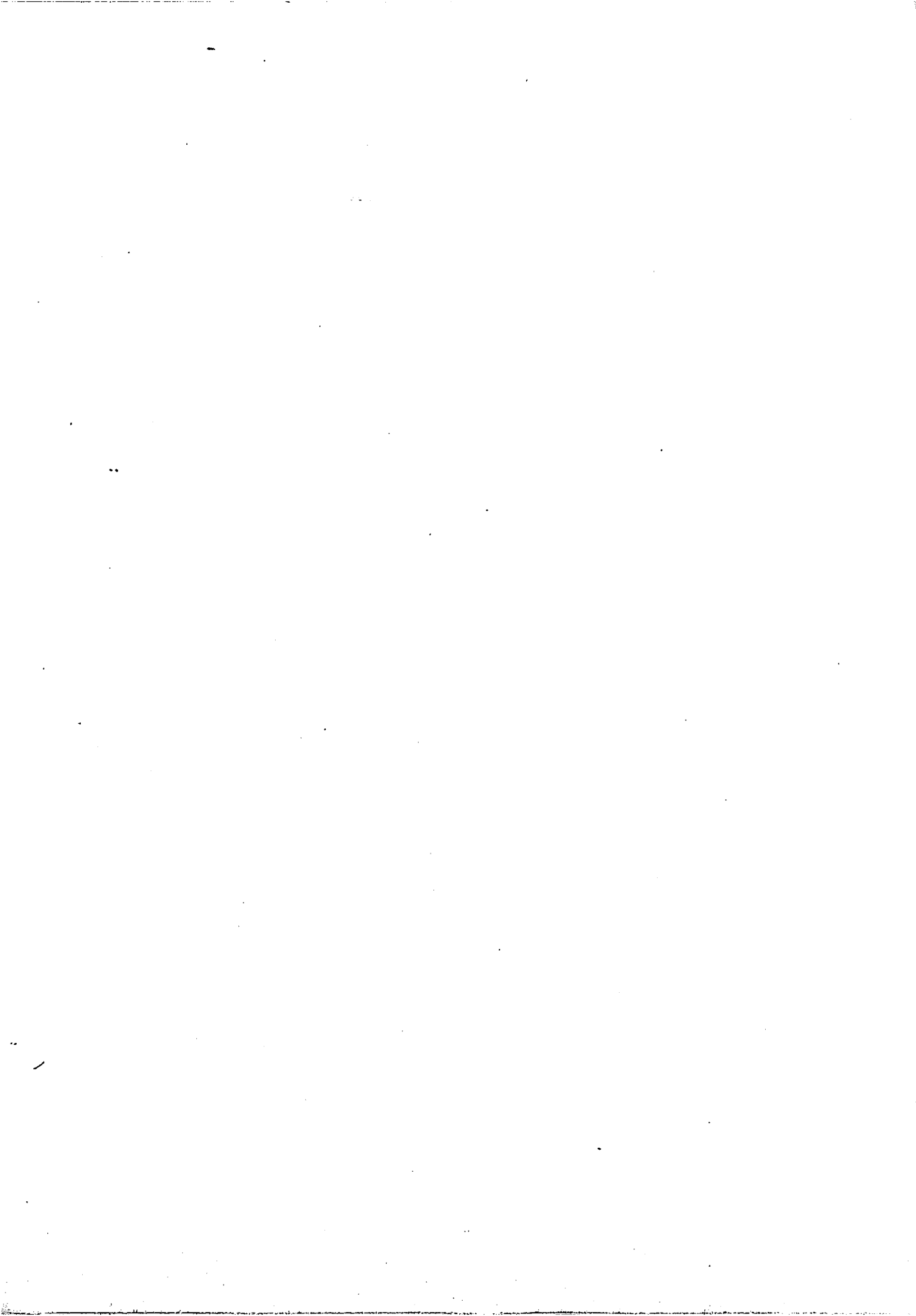


資産評価のOA化に関する調査研究

(固定資産評価システムに関する調査研究・II)

昭和 63 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、主として地域の資産に関する調査研究の実施を目的として、昭和53年に発足しました。

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、学識経験者並びに自治省、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、その成果は、直接、会員である地方公共団体等に配付のうえ、その活用を期待するとともに、当評価センターの実施する研究会、資料・情報の発行等、会員に対する便益提供のための各種事業の基盤ともなってきたところであります。

ここに、昭和62年度における調査研究の成果をとりまとめ公表することになりましたが、この機会に、熱心にご研究ご審議をいただいた研究委員各位並びに実地調査に当たって種々ご協力を賜った地方公共団体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金の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るものであります。

昭和63年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理事長 花 岡 圭 三

第 一 章

一、緒言

本報告之目的，在於探討我國目前之經濟狀況，並分析其未來之發展趨勢。報告將從宏觀經濟、產業結構、社會福利等角度進行深入分析，以期為政府及民間企業提供參考依據。

二、我國經濟之現狀

近年來，我國經濟持續增長，GDP 規模不斷擴大。然而，在增長背後，也隱憂重重。通脹壓力增大，就業市場依然嚴峻，區域發展不平衡等問題日益凸顯。此外，全球經濟不確定性增加，對我國經濟發展帶來了挑戰。

三、未來發展之挑戰與機遇

面對全球經濟變局，我國必須加強與國際社會之合作，推動高質量發展。同時，應進一步深化改革，激發市場活力，促進社會公平。在科技創新、綠色發展等領域，我國擁有巨大潛力，若能加以充分利用，將為我國經濟發展帶來新機遇。

四、結論

總之，我國經濟發展面臨諸多挑戰，但機遇亦隨之而來。只有堅持改革開放，不斷創新，才能實現經濟的持續、健康、穩定發展。

報告人：XXX
日期：XXXX年XX月XX日

研 究 組 織

償却資産研究委員会

委 員 長	武 藤 三 雄	東京電力㈱理事
委 員	望 月 宝	(財)日本都市センター研究室長
	花 島 一 二 三	千葉県固定資産評価員
	今 村 一 美	(社)日本機械工業連合会総務部次長
	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
	小 林 紘	自治省大臣官房情報管理官
	佐 野 徹 治	自治省税務局固定資産税課長
	小 野 二 夫	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
	甲 斐 俊 一	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
	前 田 光 雄	自治省税務局固定資産税課理事官
	野 上 敏 行	(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分析室研究員
	黒 田 和 彦	自治省税務局固定資産税課土地第一係長
	古 市 正 二	自治省税務局固定資産税課土地第二係長
	鈴 木 博 行	自治省税務局固定資産税課償却資産第一係長
	竹 之 内 信 雄	自治省大臣官房情報管理官付自治事務官
	作 田 三 知 男	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
	小 野 田 好 見	清水市財政部資産税課土地係長
	村 木 朗	浜松市総務部電子計算課システム開発係長
	土 居 昭 夫	守口市総務部情報統計課課長
	大 山 睦 夫	松阪市総務部税務課システム担当
	市 瀬 惟 義	(財)資産評価システム研究センター主任研究員
	坪 井 繁 夫	(財)資産評価システム研究センター主任研究員

趣 旨

近年、高度情報化社会の到来を迎えて市町村におけるOA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OA化に関する調査研究」をすすめ、市町村におけるOA化の事例紹介につとめて参りました。すなわち、昭和60年度には全国市町村を対象に、OA機器導入状況等を調査しその実態を把握するとともに、ひきつづき61年度においては、民間業者との共同開発事例として、OA化先進市の4市（根室市、川口市、豊田市及び瀬戸市）の土地評価システムを全国にご紹介し、さらに本年度は、自己開発事例として、4市（浜松市、清水市、松阪市及び守口市）のシステムをご紹介いたします。

4市とも全庁的なオンラインシステムをめざしており、それぞれ発展段階は異なりますが、データベース・データコミュニケーション化して、〈住民情報システム〉を新しいメディアとして構築しつつあります。本書はこのようなシステム開発を担当された方々に、固定資産（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を発表して頂きました。

最近、オンラインシステム導入を契機に、地域全体を体系的に評価する評価方式が考究される一方、他方でこのシステム処理の概念・手法について未だ熟知されていない状況もあると思われますので、実際に適用した事例をここに紹介し評価技術の水準向上に資するものであります。

目 录

第一章 绪论 1

第二章 预备知识 5

第三章 多元函数的微分 10

第四章 多元函数的积分 15

第五章 多元函数的微分 20

第六章 多元函数的积分 25

第七章 多元函数的微分 30

第八章 多元函数的积分 35

第九章 多元函数的微分 40

第十章 多元函数的积分 45

第十一章 多元函数的微分 50

第十二章 多元函数的积分 55

第十三章 多元函数的微分 60

第十四章 多元函数的积分 65

第十五章 多元函数的微分 70

第十六章 多元函数的积分 75

第十七章 多元函数的微分 80

第十八章 多元函数的积分 85

第十九章 多元函数的微分 90

第二十章 多元函数的积分 95

第二十一章 多元函数的微分 100

第二十二章 多元函数的积分 105

第二十三章 多元函数的微分 110

第二十四章 多元函数的积分 115

第二十五章 多元函数的微分 120

第二十六章 多元函数的积分 125

第二十七章 多元函数的微分 130

第二十八章 多元函数的积分 135

第二十九章 多元函数的微分 140

第三十章 多元函数的积分 145

第三十一章 多元函数的微分 150

第三十二章 多元函数的积分 155

第三十三章 多元函数的微分 160

第三十四章 多元函数的积分 165

第三十五章 多元函数的微分 170

第三十六章 多元函数的积分 175

第三十七章 多元函数的微分 180

第三十八章 多元函数的积分 185

第三十九章 多元函数的微分 190

第四十章 多元函数的积分 195

目 次

☆浜松市の税務総合システムを支える固定資産税オンラインシステム

－税務情報総合オンラインシステムの開発をめざして－

はじめに	1
I. 浜松市および電子計算主管課の概況	2
1. 浜松市の概況	2
2. 電子計算主管課の概況	2
II. システム導入までの経緯	7
1. 税務総合システム開発の背景	7
2. オンライン研究会の発足と活動	8
III. 開発の体制と手法	11
1. 電子計算課内の開発体制	11
2. システム開発の手法	11
IV. 固定資産税オンラインシステム	14
1. 固定資産税業務の概要	14
2. システム開発のポイント	18
3. オンライン処理の詳細	24
V. 業務運用の現状と今後の計画	37
1. 電算業務運営の現状	37
2. 税務総合システムの運用と今後の計画	37
VI. システムの導入効果	39
おわりに	41
<参考資料>	43

☆清水市の土地評価システム

－オンラインシステムの移行に向けて－

I. 概要及び目的	73
1. 清水市の概要	73
2. 目 的	73
II. 土地評価システム導入の経緯	74
1. 昭和63年度(基準年度)評価替えにおける土地評価の課題	74
2. 土地評価システム導入の必要性	75

Ⅲ. 土地評価システム業務の概要	76
1. 業務の概要	76
2. 作業の流れ	78
Ⅳ. 業務内容	80
1. 資料収集	80
2. 正常売買価格図の作成	81
3. 用途地区の設定	83
4. 状況類似地域の設定	85
5. 標準宅地の選定	86
6. 標準宅地価格の評定	86
7. 路線時価価格の算定	98
8. 昭和63基準年度路線価の評定	100
Ⅴ. 土地評価システム導入の効果	105
1. 導入の効果	105
2. 今後の課題	106
おわりに	106
<補足資料>	107

☆松阪市のオンライン集中システムと土地評価システム

－重回帰分析と取り組むプロジェクト・チーム－

Ⅰ. 松阪市の概況	115
Ⅱ. システムの概要	116
1. 機械の設置方式	116
(1) 事務機械化のあゆみ	116
(2) 電子計算処理業務関連図	118
(3) 機械構成	119
2. ファイル管理システム	120
(1) ファイル型式	120
(2) データの属性	120
(3) データの内容	120
Ⅲ 固定資産税業務と電算システム	122
1. 家 屋	122

2. 償却資産	122
3. 土 地	122
Ⅳ. 土地評価システム	123
1. 昭和60年土地評価替えプロジェクト	124
2. オンライン・システムの設計	128
3. 不動産鑑定士との打ち合せと鑑定士の作業	131
4. 昭和63年評価システム	134
5. 比準データのマイコンによる作成について	135
6. 圧縮補正	138
7. 比準表の作り方と使い方	140
(1) 比準表について	140
(2) 比準表の作り方	141
(3) 比準表の使い方	143
Ⅴ. 昭和63年評価替えを終えて	145
1. 効 果	145
2. 今後の課題	145
Ⅵ これからの土地評価替え作業について	146
<補足資料>	148

☆守口市の住民情報オンライン化とデータベース

—原課と電算担当課との共同開発の成果—

I. システム導入の経緯	157
Ⅱ システムの概要	157
1. 機械の設置方式	157
2. 各種ファイルの基本的な考え方	159
(1) ファイルの概要	159
(2) 土地に関するデータベース	159
(3) 一般ファイル	163
3. 事務の流れとシステムの流れ	164
(1) 土地事務の概要	164
(2) 土地事務のなかでのオンライン処理	165

4. システム設計の考え方	167
(1) バッチ処理とオンライン処理	167
(2) 土地移動処理の分散化	169
(3) データベース設計の考え方	169
Ⅲ. 土地評価システムについて	170
1. 新路線価の決定まで	170
2. 各筆の評価額の算出	171
3. 土地・画地異動に関するオンライン処理	171
Ⅳ. システムの成果と課題	175
<参考資料>	177

浜松市の税務総合システムを支える 固定資産税オンラインシステム

— 税務情報総合オンラインシステムの開発をめざして —

浜松市総務部電子計算課

システム開発係長 村 木 朗

浜
松
市

《はじめに》

浜松市の税務総合オンラインシステムが昭和60年4月に開始されてから、はや3年を経過しようとしている。この間、稼働1年後のシステムの見直しによる部分修正は行ったものの、今日まで別段大きなトラブルもなく円滑に運用されていることは、電算主管課として大きな喜びである。

このシステムは最初の調査分析からシステム設計、プログラミング、セットアップに到るすべてを、浜松市が独自で開発したオリジナルシステムである。そのため、このシステムの完成は、単に原課側に事務処理の効率化をもたらしただけでなく、浜松市の電算部門に多くの遺産を残すことになった。すなわち、合計1,500本にも及ぶプログラムからなる総合オンラインシステムを、独力で完成させたという自信と、このシステム開発がもたらした数多くの技術的な資産である。このことが完成後のシステムの保守を容易にし、かつ次の新規業務についても独自開発を決断させる大きな原動力になっていることを考えれば、この遺産は十分に評価されてよいであろう。自己開発がシステムの保守を容易にし、システム保守の容易性が新たなシステム開発への要員の振り向けを可能にするという好循環を生みだしていると考えらるからである。

今回、資産評価事務のO A化事例として、ここに紹介させて頂くシステムは、前述のとおり税務総合オンラインシステムの中の一部として開発した固定資産税オンラインシステムである。一般に固定資産税業務は土地等の個々の評価額（路線価格等）を決定する基本的な部分と、決定された路線価格等を使って全市の固定資産の評価計算を行い、課税処理、納税通知書の発行、収納消込までを行う大量反復処理の部分に大別される。浜松市の固定資産税オンラインシステムは後段の大量反復処理の部分を、大型コンピュータでのオンライン処理を中心としてO A化したものである。なお、執筆にあたっての目標を、コンピュータレベルでの実務的な導入事例の紹介という点に置いたので、専門用語による記述が多くなったことはご容赦頂きたい。また、システム導入後すでに3年近く経過していることから、システム自体が多少陳腐化している点は否めないが、3年間の運用実績を持ったシステムであるという点を考慮に入れて補って頂きたい。

この事例発表が、今後資産評価事務のO A化を推進する上で、何らかの役目を果たすことになれば幸いである。

I. 浜松市および電子計算主管課の概況

1. 浜松市の概況

浜松市は東海道ベルト地帯のほぼ中央に位置する、楽器、オートバイの生産等を基幹産業に持つ工業都市である。地理的には東を天竜川、南を遠州灘、西を浜名湖と、その三方を水域に囲まれた、年間を通して温暖で風光明媚な土地でもある。また、近年はテクノポリスの指定を受け、地方工業都市から先端技術産業都市への脱却も期待されている。

毎年5月の3、4、5日の三日間開催される浜松祭りは、勇壮な凧上げ祭りとして有名で、市民が一体となって行われる浜松の一大行事である。この祭りに象徴される様に、活気が満ち溢れ、どちらかと言えば少々荒々しいのが浜松人の気質のようである。このため、始めてOCRプリントによる納税通知書を発行する時には満足な状態で回収できるかどうかを、真剣に議論したものであった（もちろんそんな心配は杞憂に終わったが）。

浜松市の昭和62年1月1日現在のデータは、次の様になっている。

- ・面積 250.39km²
- ・人口 520,241人
- ・世帯数 162,952世帯
- ・平均気温 15.4℃（昭和61年度）

このような環境の中で「産業と文化の調ある豊かな人間都市づくり」をメインテーマとした第3次総合基本計画に基づき、その実現に努力しているところである。

2. 電子計算主管課の概況

浜松市での行政事務へのコンピュータの導入は比較的早く、昭和40年まで遡る。その後一貫して自己導入、自己開発、自己運営の方針を貫き現在に至っている。その様な中で唯一大型コンピュータのオペレーションについては、昭和61年度から派遣による委託処理を実施している。現在設置されている大型コンピュータは、日本電気製のACOS630モデル10で主記憶容量は24MBである。

浜松市におけるコンピュータ利用の歴史は、大きく次の3段階に分類できる。

① アッセンブラ期（41年～56年）

初代のコンピュータを買取りとしたことから、これの置き換えがなかなかできず、結果としてこのコンピュータを16年間使うことになった。アッセンブラ言語を使っていたため、この様な呼び名をつけた。機械の能力が常に満杯のため、新規の業務開発はほとんど行われず、別名「氷河期」などと呼ぶ職員もいる。磁気テープ、紙テープベースのバッチ処理が中心であった。

② バッチ完成期（56年～60年）

機種を入れ替えると同時に、全プログラムをコボル言語で再作成した。住民記録マスターを漢字により作成し、検索だけではあるがこれのオンライン処理を開始した。しかし、税務等のこれ以外の業務は、依然として独自に「カナ」の宛名を持つバッチシステムであった。この時期を一応バッチ完成期と呼ぶことができる。

③ オンライン期（60年～現在）

住民記録を全面オンライン処理に移行すると共に、税務を始めとして、国保、年金等の各業務の宛名をこれと連結し、ほとんどの異動処理をオンラインで行う、住民情報システムを構築した。以上が浜松市におけるコンピュータ利用の概略である。

現在の電子計算主管課の組織名称は、総務部電子計算課である。職員の構成については「図表-1」を、処理業務の内容については「図表-2」を、またオンライン処理の詳細は「図表-3」をそれぞれ参照して頂きたい。

図表-1 職員構成

（昭和62年4月1日現在）

	課長	補佐	管理係	システム 開発係	計算係	計
事務吏員		1	4 (1)	4	8	17 (1)
技術吏員	1				1	2
事務員				3	2	5
計	1	1	4 (1)	7	11	24 (1)

() 内数字は女子職員数内書

図表-2 現行処理業務の内容

(昭和62年4月1日現在)

業 務	件 数	主 管 課	利 用 課	処 理 概 要
1 給 与	4,601	人 事 課 職員厚生課	-	月例給与、賞与、年末調整、給与実態調査、諸統計、抽出資料、共済貸付、厚生会引去金、組合引去金、財形貯蓄、他
2 起 債 管 理	787	財 政 課	-	起債償還年次表、統計資料
3 市 民 税 特徴義務者 特徴納税者 普徴納税者	15,413	市 民 税 課	-	当初賦課、異動更正処理、課税状況調、統計資料
	119,974		国 保 課	料額算定用賦課資料、オンライン利用
	129,092		年 金 課	老人福祉年金対象者所得資料、オンライン利用
			老人福祉課	同 上
			児童保育課	児童手当対象者所得資料
			学校教育課	幼稚園保育料減免資料
4 軽自動車税	156,890		-	当初賦課、異動更正処理、統計資料他
⑤法人市民税	13,339		-	賦課、異動処理、統計資料
6 固定資産税 土 地 家 屋 納 税 者	534,510	資 産 税 課	-	当初賦課、異動更正処理、概要調書統計資料
	263,281		市 民 税 課	事業所税用家屋新增分資料
	147,711		国 保 課	料額算定用賦課資料
			農 政 課	森林所有者調
⑦償却資産 償却資産 納 税 者	283,921 8,335		-	当初賦課、異動更正処理、統計資料他
⑧収納管理 納税対象 口座振替	429,837	納 税 課	-	市県民税、固定資産税(土地・家屋)償却資産、軽自動車税、法人市民税の5税目の収納消込処理、滞納、口座振替、納貯組合 関係処理
	54,288			
⑨住民記録	508,605	市 民 課	-	オンライン住民異動処理、証明発行保管用住民票他リスト、世帯・人口関係統計資料閲覧用リスト、オンライン印鑑処理、その他
			企 画 課	県別人口移動統計
			広 報 課	世論調査標本抽出
			行 政 課	住居表示関係資料
			市 民 税 課	オンライン利用
	資 産 税 課	オンライン利用		

業 務	件 数	主管課	利用課	処 理 概 要
⑨住民記録	508,605	市民課	年金課	オンライン利用 20歳到達者勸奨状、未適用者勸奨状、適用・未適用者カード、加入者索引簿、その他
			国保課	オンライン利用
			労働福祉課	町別勤労者人員調
			老人福祉課	老人関係リスト(12種)
			児童保育課	児童手当関係リスト(4種)
			学校教育課	新入学児童生徒リスト(7種)
			指導課	就学時健康診断資料(3種)
			社会教育課	3才児教育関係資料
			青少年課	成人式関係資料(2種)
			スポーツ振興課	アンケート用年代別抽出リスト
			保健予防課	計画検診通知書
			保健相談課	乳幼児健診関係資料(7種)
選管事務局	月例異動リスト(5種)、選挙時抄本入場券等(13種)、定時登録関係資料(7種)			
10国民年金	142,000	年金課	-	当初賦課、異動更正処理、収納処理
11国民健康保険 個人世帯 収納	195,007 69,714 92,201	国保課		資格、賦課、収納処理、統計資料
⑫会計	4,362	会計課	-	収入、支出、決算資料
13市立高校授業料	1,452	市立高校	-	授業料口座振込処理
14学校運営管理	3,681	教委庶務課	-	学校標準運営費管理資料
⑮保育料	3,963	児童保育課	-	納入通知書、決定通知書、措置一覧表 他
⑯児童手当	8,000	児童保育課	-	児童手当台帳、金融機関別一覧表、 統計資料
⑰住宅使用料	4,300	住宅営繕課	-	納入通知書、管理台帳
18諸統計	1,600	広報課	-	世論調査統計
	47,331	環境衛生課	-	浄化槽管理資料
	58,331	教委指導課	-	小中学校スポーツテスト統計
	2,000	卸売市場	-	農・水産物統計資料
19その他		医療センタ	-	コバルト60減衰率表
⑳予算編成		財政課		予算編成事務

* 業務番号の○印は、56年度以降の新規開発業務

図表-3 オンライン処理業務の詳細

(昭和62年4月1日現在)

所管課 端末台数	業 務 内 容	開 始 年 月			
		58	59	60	61
市 民 課 T C= 5 D P=20 NIP= 5 KLP= 1 FCU= 4	1 住民情報検索	●			
	2 住民異動更新即時処理		●		
	3 証明書(住民票写し、転出証明、転入学通知)発行		●		
	4 国保保険証発行			●	
	5 印鑑登録証明発行				●
国民健康保険課 T C= 2 D P= 7 KLP= 3	1 住民情報検索	●			
	2 住登外情報 管理・検索		●		
	3 国保異動処理 異動分保険証、納付書 発行			●	
	4 課税情報検索(市民税、固定資産税)			●	
年 金 課 T C= 1 D P= 6 KLP= 2	1 住民情報検索	●			
	2 住登外情報 管理・検索		●		
	3 年金異動処理、異動分申請書、納付書 発行			●	
	4 年金納付記録検索(昭和36年以降データ入力)			●	
	5 課税情報検索(市民税、固定資産税)			●	
市 民 税 課 T C= 3 D P=13 NIP= 2 KLP= 1	1 住民情報検索	●			
	2 住登外情報 管理・検索		●		
	3 課税情報検索(市民税、軽自動車税、法人市民税)			●	
	4 収納情報検索	●			
	5 課税ファイル更新、異動分通知書、明細書 発行			●	
資 産 税 課 T C= 1 D P= 7 KLP= 2	1 住民情報検索	●			
	2 住登外情報 管理・検索		●		
	3 課税情報検索(土地、家屋、償却資産)			●	
	4 索引簿、義務者台帳、名寄帳 検索			●	
	5 収納情報検索	●			
	6 課税ファイル更新、異動分通知書、明細書 発行			●	
納 税 課 T C= 2 D P=10 KLP= 4 NIP= 1	1 住民情報検索	●			
	2 収納情報検索	●			
	3 住登外情報 管理・検索		●		
	4 収納情報更新 延滞金計算 一覧表、通知書発行			●	
	5 課税情報検索			●	
	6 口座振替管理			●	
	7 納貯組合管理			●	
税 務 3 課	1 税証明発行(市民税、固定資産税、軽自、法人市民税)			●	

T C: 14.....ターミナル・コントローラ
D P: 63.....日本語ディスプレイ

NIP: 8.....ノンインパクト・プリンタ
KLP: 13.....ドットインパクト・プリンタ

II. システム導入までの経緯

1. 税務総合システム開発の背景

まず第一に、市民総合窓口の提案がその背景としてあげられる。

前述したとおり、昭和56年の新型機種種の導入を契機に、住民記録マスターの漢字によるセットアップが行われ、検索だけではあったがオンライン処理を開始した。この新型機種種の導入検討は新庁舎建設計画と平行して、当時の事務管理課を中心に進められたが、基本方針として市民総合窓口の開設に関する提案があった。これは庁舎の1階部分に総合窓口カウンターを設け、市役所を訪れた市民のほとんどの要求を、ここで解決しようとするもので、全庁的な統合データベースと、オンラインネットワークなしでは実現不可能な構想であった。その時点では、税務部門は市民税課、資産税課、納税課の3課に分かれており、税務の証明はそれぞれの担当課で、手作業で発行していた。また、そのもととなる各税務システムの台帳も、単独の「カナ」による宛名管理を行うバッチシステムであった。そこで提案があった総合窓口構想に一步でも近づくためには、

- ・ 税務部門の宛名管理の一元化と漢字化
- ・ 住民記録マスターの即時更新
- ・ 住民記録マスターと納税義務者の結合
- ・ 税務部門の証明に関する項目の即時更新
- ・ 税務証明発行窓口の一本化
- ・ オンラインによる税務証明の自動発行

等の実現が必要となった。この様なシステムを完成させておけば、総合窓口が実現した場合には、証明発行窓口を総合窓口内に設置するだけで（総合窓口でオンラインケーブルを引くだけで）、税務部門の総合窓口への参画が可能となるのである。

第二の背景としては、バッチシステムの限界があげられる。

16年間使用した古い機械から一飛びに最新機種への更新を行ったため、それまで止められていた新規開発への要求が一気に爆発し、多種多様な業務をバッチシステムで運用するようになった。新規システムの開発が一巡してその見直しを行ってみると、結果として何百種類もの出力帳票の山が残った。電子計算課のコンピュータは巨大な印刷機と化し、帳票倉庫とラインプリンタのみが幅を利かす世界となった。しかし、その様にして多くの時間を費やしてプリントされた帳票も、バッチ処理という非同期のシステムのため、最終的には担当職員が手作業で修正を加えないと、完全に帳票に成り得ないと言う最大の欠点を持つものが多く見受けられたのである。この様なことから、バッチシステムそのものに限界が感じられるまでに至った。

第三の背景としては、情報の多角的な高度利用の要求があげられる。

今まで情報と言うものは、それを管轄する業務主管課の業務を、いかに円滑に運営していくのかだけを考えて蓄積・利用を行ってきた。しかし、様々な業務の色々な情報がコンピュータの中に蓄積されるようになると、業務主管課以外の部課から、それらの情報を利用したいという要求が頻繁に起こるようになってきた（例えば、都市計画部門からの土地家屋情報の利用、国民健康保険料の算定のための市民税額、資産税額の利用など数多くある）。しかも提供を受けたい情報については、常に新しく正確なものが要求されるようになっていた。この様なことから情報のデータベース化と処理のオンライン化が必要となってきたのである。

2. オンライン研究会の発足と活動

以上の様な背景を踏まえて、電子計算課ではオンライン処理の必要性を痛感し、昭和57年6月に市民税課、資産税課、納税課、市民課、年金課、国民健康保険課の6課に呼び掛けて、浜松市オンライン研究会を発足させた。同年10月までの間14名の研究員の活動の結果、税務部門については、

- ・各種税務証明書を、
- ・オンライン処理により、
- ・統一窓口から自動発行する。

ことを統一命題とする、税務情報総合オンラインシステムの導入が決定されたのである。

従ってここで取り上げる固定資産税オンラインシステムも、この統一命題を遂行することを第一に考えて、構築したシステムであることを認識して頂きたい。

このような研究会での報告を受け、税務部門と電子計算課との間で税務総合オンライン開発プロジェクトが結成された。ここでの約1年間の検討の結果、次に掲げる10業務からなる総合システムの開発計画を作成したのである。

- ・ 住登外管理
- ・ 税務証明発行
- ・ 個人市民税
- ・ 法人市民税
- ・ 軽自動車税
- ・ 固定資産税（土地・家屋）
- ・ 固定資産税（償却資産）
- ・ 収納滞納管理
- ・ 市税口座振替
- ・ 納税貯蓄組合管理

注) アンダーラインを付けた業務は、今回の事例発表に密接に関わるシステムである。

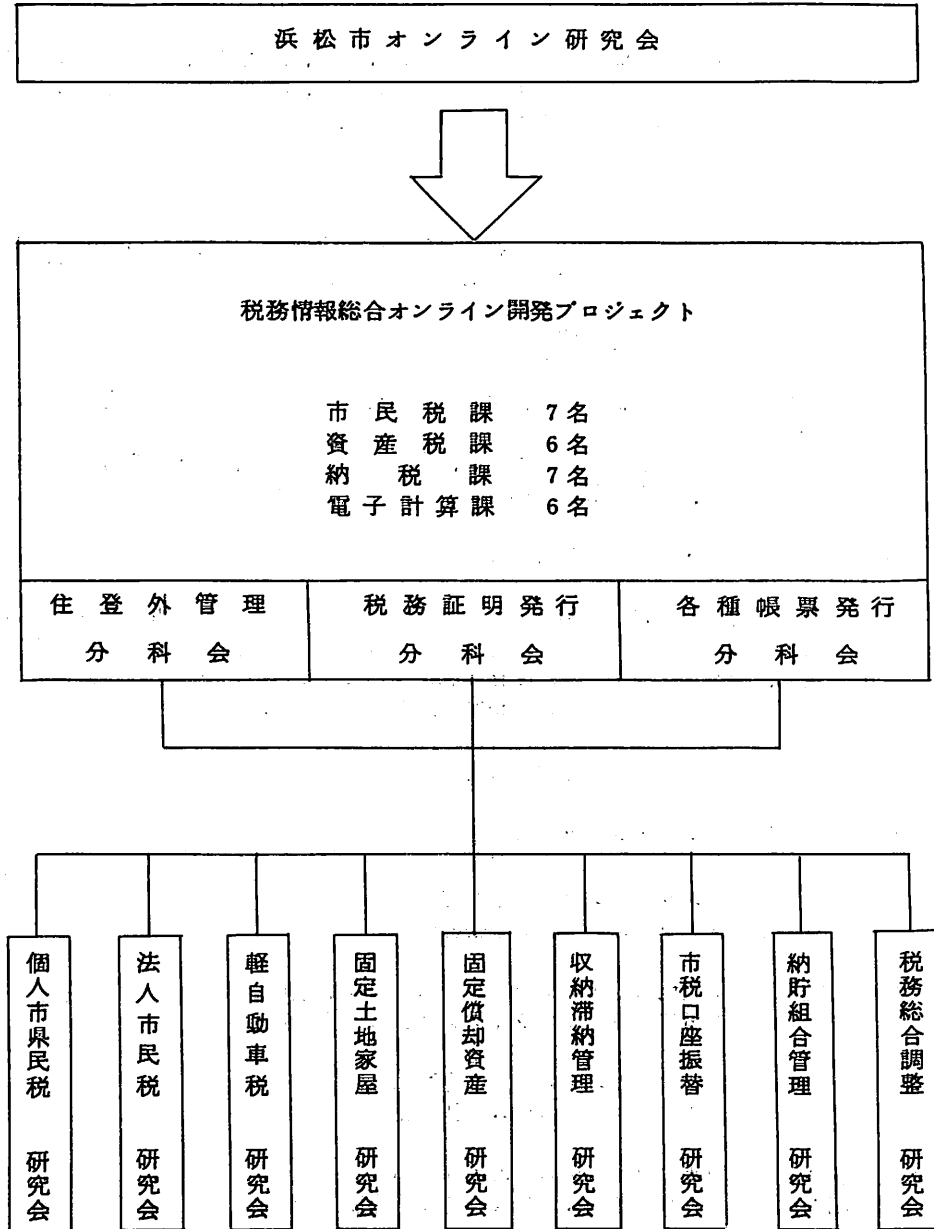
図表－４ システム開発の経過とその概要

1. 開発の経過

S57.6	浜松市オンライン研究会設置	市民税課、資産税課、納税課、市民課、年金課、国民健康保険課、電子計算課の7課から各2名、計14名の研究員の参加により、浜松市の今後のオンライン事務の方向を研究する目的でオンライン研究会が発足する。
S57.10	オンライン研究会報告書完成	この中で税務部門については、住登外情報の管理、及び統合窓口での各種税務証明書のオンラインによる発行を中心とした報告書が作成される。
S58.1	税務総合システム概要説明書完成	統合窓口での税務証明書のオンライン発行を可能とすることを開発の主眼とした概要説明書が完成する。 (電子計算課職員2名、市民税課、資産税課、納税課、各5～7名によるヒアリングを基に、電子計算課で作成)
S58.10	税務総合システム詳細説明書完成	概要説明書を基に、各業務主管課との間での研究を進めて、事務レベルでの詳細説明書の完成をみる。この中で総合システムとしての本番稼働を昭和60年4月に設定し、開発スケジュール、開発体制についてもその最終決定をみる。 (開発プロジェクトチームにおける研究結果を基に、電子計算課で作成)
S58.11	電子計算機レベルでの開発作業に着手	
S59.6	住登外管理オンラインシステム本番稼働	
S59.8	法人市民税オンラインシステム本番稼働 軽自動車税オンラインシステム本番稼働	
S59.9	固定資産税(土地家屋)オンラインシステム本番稼働 固定資産税(償却資産)オンラインシステム本番稼働	
S59.10	市税口座振替オンラインシステム本番稼働 納貯組合管理オンラインシステム本番稼働	
S59.11	収納滞納管理オンラインシステム本番稼働 個人市県民税オンラインシステム一部本番稼働	
S59.12	税務証明発行オンラインシステムテスト発行開始	

★住登外管理オンラインシステムを除く9システムについては、昭和60年3月末までの間旧パッチシステム(税務証明発行は手処理)との平行処理とする。

図表-5 システム開発の体制と推進方法



★上記9つの個別システム研究会には、プロジェクトチーム員以外に、市民税課、資産税課、納税課の直接の担当者が2～3名ずつ加わる。

Ⅲ. 開発の体制と手法

1. 電子計算課内の開発体制

オンライン研究会の結成からシステム開発プロジェクトまでの、全庁的な推進体制については、前章で記述したとおりであるが、ここでは、それを受ける形となった電子計算課内の、システム開発体制について触れてみたい。

電子計算課では開発の決定を受けて、税務オンラインシステムの動向について、全国的な調査を行った。しかし、昭和58年の時点で、税務の総合オンラインとして即時更新まで実施している団体は、ほとんどないというのが実情であった。そのためシステムのすべてを独自開発で行うという基本方針が採択され、電子計算課内に6名の職員で構成する開発プロジェクトチームが組織された。

チーム員の内訳は次のとおりである。

リーダー	1名	(業務経験12年)
サブリーダー	1名	(" 9年)
チーム員	3名	(" 3年)
	1名	(" 1年)

なお、この6名については、それぞれが縦割りによる担当運用業務を持っていたが、これらの各人の現行担当業務については、税務システムの完成までの間、やむを得ないものを除き変更依頼の全面凍結を担当課に申し入れた。

この様な体制の中で約2年半の間、1人平均60～70時間/月の時間外勤務を伴う、厳しいシステム開発作業が始まった。

2. システム開発の手法

浜松市の電算部門が経験する初めての大規模システム開発となったため、開発の手法については、思い切って様々な新しい試みを取り入れた。

(1) チーム員の業務分担について

当該業務が合計10個のサブシステムから構成される総合システムであるため、従来であると6名のチーム員での縦割りによる分担を考えがちである。しかし、総合システムとしての相互機能を最も重要視することから、あえて担当割りとは避けて2名のSEと4名のプログラマからなる横割り体制を採用した。例えば、画面作成であるとか、端末漢字プリンタの帳票作成であるとかの、個々の技術について各人に得意な分野を持たせて、業務に関係なく割り振った。

従ってSEはほとんどの業務の設計に携わることになるし、プログラマはさまざまな業務のプログラムを作成することになる(もちろんこのことを実現するためには、(2)以降の他の手法を併

せて取り入れる必要がある)。

結果としてこのことが、開発作業を大幅に省力化することになった。また一方システムそのものも、全体のバランスが良い、横方向の連絡が密となった、真の意味での税務総合システムに成り得たと考えている。

② 開発作業の省力化のための標準化と文書化

開発作業が極めて長期におよぶため、人事異動によるチーム員の入れ替えの可能性を配慮して、作業の標準化を徹底した。

また、システムは完成し動けばよいと言うものではなく、稼働後のメンテナンスの容易さも重要なポイントになる。このことから適切な文書化を図り、開発作業とメンテナンスの省力化を目指した。

- プログラミングは構造化を徹底し、使用する命令等も制限した。
- システム全体で共用できるサブルーチンを研究し、積極的に利用した。
- 作成する文書の標準化を図り、必要最低限のものを必ず作ることを義務づけた。

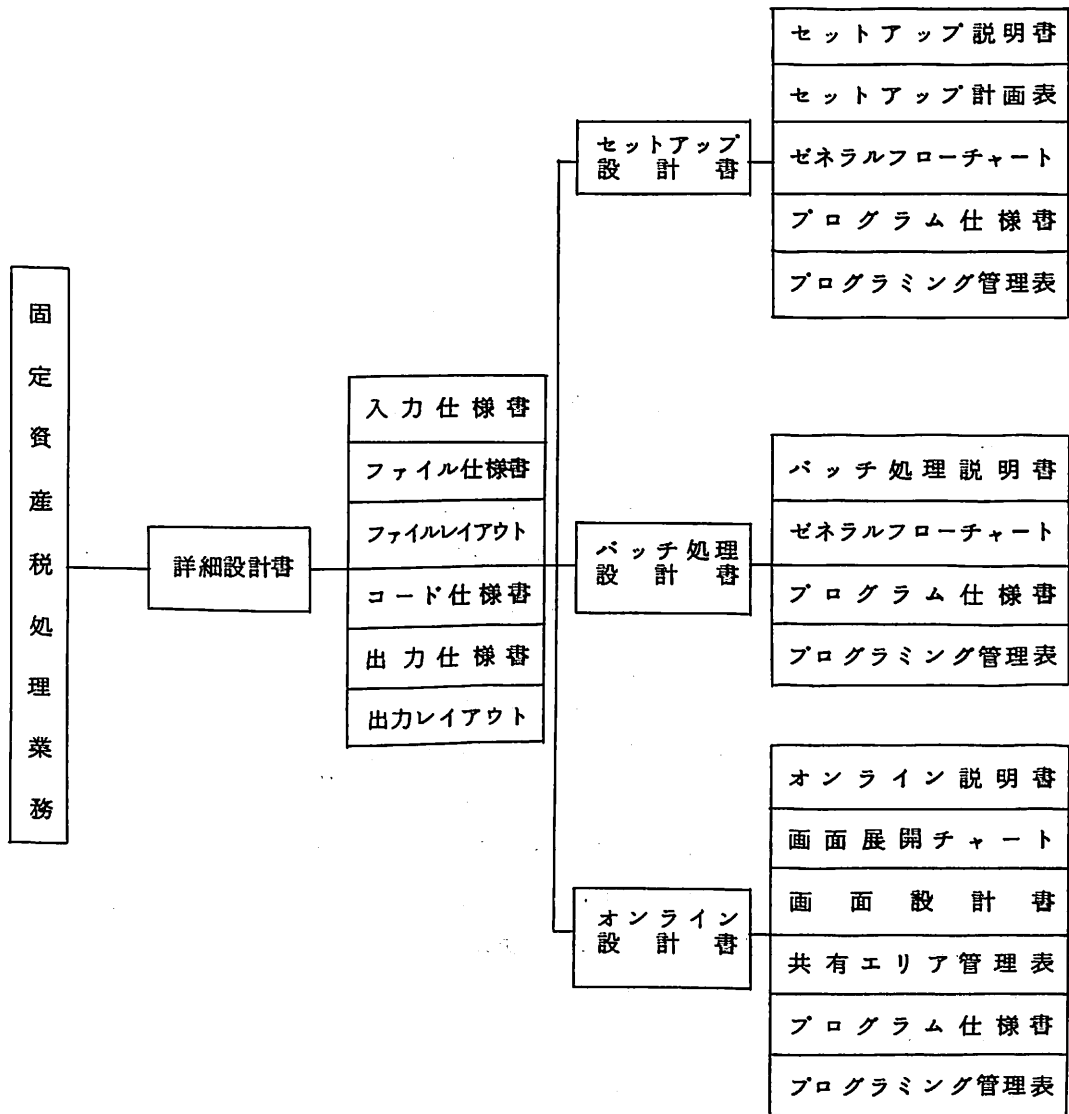
③ 開発作業のモジュール化

各サブシステム毎の開発作業を分類すると、

- サブシステム開発の基幹となる詳細設計書の作成作業
- 現行システムから新システムへ移行するためのセットアップ処理設計書の作成作業
- 納税通知書のプリント等のバッチ処理設計書の作成作業
- 中核となるオンライン処理設計書の作成作業

に大別できる。また、これらの4種類の設計書の作成作業の関係と内訳は「図表-6」に示すように分類できる。開発にあたっては、すべてのサブシステムの開発作業をこの様にモジュール化し、モジュール毎に工数、作業日程、仕事の割り振り、文書化のための標準化等を行った。また、完成した仕様書は、モジュール毎に分類し、センターファイルとして1か所に集めて、チーム員が何時でも自由に取り出せる様にした。そのため、センターファイル以外の仕様書のコピーは極力避け、開発の途中でシステム変更が発生した場合は、最優先でセンターファイルの修正を義務付け、システム開発時の矛盾を無くすように努力した。

図表-6 開発作業のモジュール化



Ⅳ. 固定資産税オンラインシステム

1. 固定資産税業務の概要

(1) システム開発時の環境

浜松市における固定資産税業務の電算化は昭和41年12月から始まった。前述したとおり、最初はアセンブラ言語を使用する磁気テープベースのコンピュータを使ったバッチシステムであった。当時の土地家屋システムは、当初処理だけをコンピュータで行い、名寄帳、納税通知書及び収納簿を電算プリントすると、それ以後の更正処理はすべて手作業で行うものであった。そして翌年度の税額計算時に必要となる異動情報を、年間異動処理として行う年次処理だけのシステムとなっていた。償却資産については個別の資産情報をコンピュータ内には持たずに、納税義務者毎の課税標準額を集計入力し、税率をかけて納税通知書をプリントするという、極めて簡便なものであった。当然、すべての収納消込は手作業で行なっていた。

昭和56年4月に新型コンピュータが導入されると、前記の処理に加えて土地家屋については、現年分賦課更正処理が電算化され、償却資産については、一品単位の入力が行われ、現年分賦課更正処理も同時に電算化された。また、新たに収納管理システムが全税目を統合したシステムとして電算化された。この稼働に併せてOCR装置を導入し、OCRプリントによるスマートな納税通知書を採用することになった。しかし、賦課更正による収納情報の更新には、依然として手作業でのデータの起票が必要であった。それまでの開発の遅れを一気に取り戻すべく、ハードスケジュールによる開発作業を進めたのであるが、処理そのものはすべてバッチ処理であり、宛名は業務別に単独の「カナ」情報として持っていることから、まだまだ先進都市の足元にも及ばない状態であった。以上がシステム開発時における浜松市固定資産税業務の電算処理の概略である。

すなわち、今回の固定資産税オンラインシステムの開発は、

- ・単独の「カナ」による宛名情報管理
 - ・バッチ処理による賦課更正処理
 - ・収納システム非連動の賦課更正処理であったシステムを、
 - ◎住民記録と結合した「漢字」による宛名管理
 - ◎収納システムと即時に連動するオンラインによる異動処理
- に変更し、固定資産税関係の各種証明書をオンラインで即時発行することを可能にしようとしたものである。

なお、現在の固定資産税の課税状況は次のとおりである。

図表-7 固定資産税調定額及び納税義務者数(現年分)

(単位:千円・人)

区 分		昭和57年度	昭和58年度	昭和59年度	昭和60年度	昭和61年度		
調 定 額	固定資産税	土 地	5,925,786	6,788,741	7,165,284	8,205,820	9,285,300	
		家 屋	5,253,452	5,786,919	6,365,501	6,874,687	7,529,420	
		償却資産	2,638,596	3,079,948	3,278,924	3,493,413	3,973,432	
	交 付 金 及 び 納 付 金	交 付 金	40,633	45,409	45,661	48,326	51,645	
		納 付 金	374,001	395,451	426,491	437,102	182,269	
	都市計画税	土 地	1,719,813	1,944,897	2,032,732	2,314,170	2,584,879	
		家 屋	831,978	916,415	1,011,345	1,092,174	1,200,353	
	納 税 義 務 者 数	固定資産税	土 地	98,256	100,401	102,191	101,027	102,925
			家 屋	111,672	113,694	115,922	115,321	116,161
償却資産			6,317	7,464	7,681	7,471	7,177	
交 付 金 及 び 納 付 金		交 付 金	27	27	27	27	27	
		納 付 金	4	4	4	4	1	
都 市 計 画 税		99,807	101,880	103,867	100,594	103,411		

注) 概要調査より

図表-8 年度別評価額等の調べ(土地)

区 分	筆 数	地 積(m ²)	評価額(千円)	前年比	課税標準(千円)	前年比	平均価格
57年度	500,318	174,689,713	925,416,166	135.3%	424,888,614	116.1%	5,297円
58年度	504,629	175,104,909	933,415,924	100.9	486,943,257	114.6	5,331
59年度	508,489	174,629,250	936,763,353	100.4	514,056,317	105.6	5,364
60年度	513,131	174,384,450	1,241,767,664	132.6	588,501,578	114.5	7,121
61年度	518,090	174,745,383	1,249,323,434	100.6	665,724,231	113.1	7,149

注) 概要調査より

図表-9 昭和61年度の概要(土地)

地目	地積 (㎡)		課税標準額 (千円)	筆数		平均価格	
	評価総地積	法定免税点 以上		評価総筆数	免税点以上		
田	一般田	26,954,354	25,689,783	2,336,343	54,308	51,079	91円
	宅地介在田等	3,338,415	3,304,682	8,026,394	9,985	9,748	11,966
畑	一般畑	50,714,461	47,840,272	2,781,810	74,048	68,630	58
	宅地介在畑等	6,290,008	6,165,542	12,170,932	16,182	15,669	12,675
宅地		53,268,539	53,232,327	563,323,343	306,626	304,991	19,577
池沼		4,136,877	4,032,474	614,584	5,546	5,294	153
山林	一般山林	17,093,632	15,101,273	367,245	21,894	19,019	24
	介在山林	2,077,139	1,858,845	376,852	3,266	2,821	239
原野		3,335,619	2,982,009	64,811	6,244	5,363	22
雑種地		7,536,339	7,397,418	75,619,917	19,991	19,493	10,870
合計		174,745,383	167,604,625	665,724,231	518,090	502,107	7,439
前年度		174,384,450	167,283,582	588,501,578	513,131	496,540	7,121

注) 概要調書より

(2) システムの備える基本機能

このオンラインシステムの開発にあたっては、次の様な基本機能を備えたシステムを構築することが、原課と電子計算課との間で確認された。

- ・バッチシステム時に蓄積してきた土地家屋のファイル情報は、基本的にそのまま継承しファイル項目の大幅な変更は行わない。
- ・移行を円滑に行うため、稼働後1年間はオンライン画面のサービスと平行して、最低限必要な台帳類は現行どおり出力する。
- ・宛名は住民記録情報と結合し、漢字による自動管理を行う。
- ・住民記録情報に無い宛名(法人・外国人等)については、住民登録外ファイルを設定してオンラインによる即時更新を可能にする。
- ・共有者の情報を入力することで、完全な納税義務者単位の名寄せを実現し、国保等の自動賦課を可能とする。
- ・現年度の賦課更正処理は一筆一棟単位でオンライン処理で行い、評価証明書等をスムーズに発行できる様にする。

- ・過年度賦課更正処理は、課税標準額からの入力 of オンライン処理とする。
- ・上記賦課更正処理を実行した場合、更正明細書、更正後の納税通知書等は即時に端末プリンタから発行できる様にする。
- ・上記賦課更正処理を実行した場合、収納ファイルとの連動を可能とする。
- ・次年度分の異動処理は当面の間は従来のバッチ処理とするが、時期をみて全面オンライン処理とする（63年度からの移行が決定している）。
- ・台帳名義人の処置ができるシステムとする。
- ・法改正による共用土地納税義務者の按分計算をコンピュータ処理する。
- ・縦覧時には納税義務者別の土地家屋所有情報を端末プリンタから随時発行できる様にする。

(3) システムの処理形態

少なくとも固定資産税オンラインシステムと呼ぶ以上、その中心はオンライン処理であることに間違いはない。しかし、一般に税務システムにおいては当初の納税通知書のプリントであるとか、全件の税額計算等はオンライン処理で行うべきものではないし、事実バッチ処理の方がはるかに効率が良い。その様な意味からすると、税務業務におけるオンラインシステムの成否は、バッチとオンラインの適切な切り分けが鍵となると言っても言い過ぎではない。

浜松市固定資産税システムの処理形態は次の様に区分している。

(バッチ処理で行うもの)

- ・当初評価計算処理
- ・ " 課税計算処理
- ・ " 納税通知書プリント等処理
- ・ " 収納ファイル作成処理
- ・次年度分異動処理
- ・評価替処理
- ・概要調書作成処理
- ・土地価格精通者情報集計処理

(オンライン処理で行うもの)

- ・納税義務者の新規登録及び更新
- ・土地家屋情報の検索更新
- ・台帳名義人の更新
- ・納税管理人の設定
- ・共有者情報の更新
- ・現年度分、過年度分賦課更正処理
- ・路線価格台帳の更新
- ・証明書の発行

2. システム開発のポイント

ここでは浜松市固定資産税オンラインシステムの中で、特長となる点、工夫した点について記述してみたい。

(1) 納税義務者コードの付番について

宛名の自動管理を行うためには、住民記録システムの個人番号と納税義務者コードの結合が不可欠になる。この機能が実現されて始めて、住民記録側での異動が即座に税務側の宛名情報に生かせるようになるからである。

この様に考えると、個人番号をそのまま納税義務者コードとして採用するのが最も解り易い。こうすれば外国人と法人及び市外居住の個人についてだけ、別コードを付番すれば宛名の自動管理が行えるはずである。

しかし、個人番号＝納税義務者コードとすることで、次の様な問題点が発生した。

第一点は、浜松市の住民であった個人が一度他市町村へ転出後、再び浜松市へ転入した場合、以前と同じ個人番号が付番される保証がないということである。すなわち住民記録システム側では、大量の転入者の処理時にそのことを確認する余裕がない。仮に本人に確認したとしても正確な答えがもらえる保証がないのである。

特に固定資産の所有者については、転勤等で市外へ転出した場合でも、土地家屋についてはそのまま所有者として継続し、将来再び浜松市に再転入するケースが多い。この場合、もし間違っ て個人番号の再付番をすると、賦課誤謬等の事態が予想される。

二点目は、共有者を持つ納税義務者の扱いである。固定資産税では土地家屋等を複数の納税義務者で共有することがある。特に最近この傾向が顕著である。その場合、納税義務者としては代表者を設定し、「A他3名」などと呼ぶようにしている。しかし、仮にAさんにこの他に個人で所有する物件もあった場合、前述の個人番号＝納税義務者コードの方式をとっていたとしたら、「A他3名」と「A」という税法上異なる納税義務者に同じ納税義務者コードを付番してしまうことになる。

この観点から、固定資産税側としては、独自の納税義務者コードを付番しておき、自由に個人番号との結合や切り放しを行える様にしておいた方が、システムの汎用性が高いと考えた。そこで当システムでは納税義務者コードとして、連番で自動付番される数字8桁を用意し、これに対応している。そして、「図表-10」に表されている様に、個人番号と納税義務者コードを関連づけるリンクファイルを用意し、この関係を明確にしている。当システムでは、住民記録の個人番号のことを税務が宛名として利用するコードという意味で「宛名コード」、また図中の固定資産税管理ファイルのことを、「基本ファイル」、個人番号とのリンクファイルのことを「宛名コード索引ファイル」とそれぞれ呼ぶことにしている。

図表-10 納税義務者コードの付番

住民記録ファイル

個人番号	氏名
1	浜松 太朗
2	浜松 花子
3	浜松 二郎

個人番号リンクファイル

個人番号	納税義務者コード
1	101
1	102
2	103

固定資産税管理ファイル

納税義務者コード	氏名
101	浜松 太朗
102	浜松 太朗 他2名
103	浜松 花子

② 住登外ファイルの設定

固定資産税業務の納税義務者には、住民登録された個人納税義務者はもちろんであるが、これ以外に法人、外国人、市外に居住する個人等の住民基本台帳に登録されていない納税義務者が多数見受けられる。住民登録された個人納税義務者の場合は、単に宛名コードとして個人番号を持つだけで漢字による宛名が手に入る訳であるが、この様な登録外の納税義務者については、独自に宛名を作成し管理する必要がある。そこで、この税務総合システム構築時に、同様の問題を抱える税務部門及び国保、年金部門が共同で住登外ファイル（住民登録者以外のファイルの意味）を設定し、これをオンラインで自由に更新できる住登外管理システムを作成し、関連5課で運営することになった。

税務システムでは、この住登外ファイルと住民記録ファイルの関係を出来るだけ自動的に管理するため、次の規則に基づく連動即時処理を実施している。

住民記録システム側で転出が発生した時には、この市民が税務部門の納税義務者となっている

場合に限り、転出予定先の住所をもって住登外ファイルに自動登録し、そこで付番した住登外コードを宛名コードとして、関係している税務ファイルにそれぞれ振り分ける。

住民記録システム側で死亡が発生した時には、この個人が税務部門の納税義務者となっている場合に限り、死亡前の住所で住登外ファイルに自動登録し、転出時と同様の処理を行っている。この場合、死亡者が土地家屋の所有者となっている時は、後日自動的に「現所有者設定のお知らせ」が住民台帳上の近親者宛に出力される。

しかしながら、反対に今まで住登外ファイルに存在した納税義務者が、浜松市に転入してきた場合は自動的な管理は不可能となる。この場合は本人の届け出を待って、個人番号を調査し、納税義務者コードとの結合をオンラインによる別処理で行う必要がある。

住登外台帳画面（個人分）は以下の様になっている。

図表-11 住登外台帳画面（個人分）

ZB05													
住 登 外 管 理 台 帳										(個人)		87-11-13	
										住登外コード	80003196		
住 所	〒430 浜松市 元城町103番地の2												
方 書	浜松市												
氏 名	ハママツ タロウ							生 年 月 日	性別				
	浜松 太朗							明治44年7月1日	男				
登 録 課	登 録 年 月 日	更 新 課	更 新 年 月 日	異 動 事 由	関 連 住 民 コー ド								
国 保	61/9/5		62/11/13	新 規	00001236								
住 民 基 本 台 帳 上 の 住 所	浜松市相生町 64番地												
使用 状況	個市	法市	軽自	土家	納管	台名	償却	滞納	国保	年金	口座	納貯	二重
	*			*			*		*				*
検索キー画面-1 更新画面-2 処理選択画面-3 索引簿画面-4 業務初期画面-9. を入力してください <input type="checkbox"/>													
※ 税務情報初期画面-PF10													

③ 共有者の登録と管理

納税義務者コードの項で記述した様に、固定資産税業務に特有な納税義務者に関わる情報として、台帳名義人と共有者がある。台帳名義人については単にファイル内に該当する項目を持つだけで済むが、共有者の管理と取り扱いは神経を使う部分である。

一般に資産の共有には、マンション等の分割納税に係る共有と、持ち分の共有との2種類がある。従って、マンション等の1室を複数人間が持ち分を共有して購入した場合、2次元の共有管理の必要性が生じる。

当システムではこれに対処するために、納税義務者を、一般分納税義務者と集合分納税義務者に区分し、かつ集合分納税義務者の中を、分割納税分と持ち分共有分に区分している。すなわち、基本ファイル内の共有者数の項目がゼロでない納税義務者が集合分であり、かつ分割納税コードが「1」のものがマンション分となる。また、一般分納税義務者の基本ファイルには、共有者としていくつの集合分納税義務者と関連しているかを表す、共有関連数という項目を用意し、矛盾の無いようにチェックしている。

集合と一般の各納税義務者の関連付けには共有者リンクファイルを用意し、それぞれの関係、持ち分率などが管理できる様にしている。

図表-12 共有者関連ファイル説明図

基本ファイル

納税義務者 コード	共有者数	分割納税 区分コード	共有 関連数
1	2	0	0
2	0	0	1
3	50	1	0
4	0	0	1
5	0	0	1

A 他2名の集合義務者

Aさん個人

B マンション他50名

Cさん個人

Dさん個人

共有者ファイル

集合義務者 コード	個別義務者 コード	共有持分 分子/分母
1	2	1/3
1	4	1/3
1	5	1/3
3	1	1/50

* 納税義務者コード「2」のAさんがCさん、Dさんと共有でBマンションを購入した場合の各ファイルは左記のようになる。

(4) 過年度賦課更正処理への対応

オンライン処理による賦課更正処理を考えた場合、過年度分の賦課更正処理を行うための環境(主にハードウェア)をどの様実現するかが問題となる。過年度に対する賦課更正処理は、税法上過去7年間分について可能となっている。単純に考えれば賦課更正が行われる可能性のある、過去7年間のすべての課税ファイルをコンピュータ内に常駐させて、オンラインで賦課更正を実行させる方法が考えられる。この方法をとれば過去7年間以上経過した課税ファイルを、順次COM(コンピュータアウトプットマイクロフィルムの略…コンピュータ内の情報を直接マイクロフィルム化する)化することによって、台帳類の更新および保管はすべてコンピュータベースで可能となり、理想的な処理形態がとれる。

しかし、現状分析の結果、過年度の賦課更正が発生する頻度は、全納税義務者に対してごく僅かであり(固定資産税業務の場合は特に少ない)、しかも過去7年間に遡及するケースはその中のまたごく一部でしかない。そのごく僅かの見込みのために、膨大なファイルをコンピュータ内に常駐させることは、システム全体の効率面で大きな問題となる。これは単に磁気ディスクの量が増えるという金額面、設備面での問題に留まらず、安全対策面でのファイルのセーブ時間の増大、マシンダウン時の対応等、運用面で多大な犠牲が強いられるのである。

そこで本市におけるオンライン処理の過年度賦課更正処理は、次の方法をとることとした。

税務証明発行オンラインシステムの実施によって、現年、前年の2年間分の課税ファイルは最低限常駐とせざるを得ない。そこで前々年分となった課税ファイルは順次COM化し、保存および検索を容易にする。これにより、過去2年間分の賦課更正処理は直接オンラインファイルに対して処理可能となるが、3年以上遡及する賦課更正処理はCOMの内容を変更しなければならなくなる。このため課税ファイルのレコード項目に、課税年度とは別に新たに調定年度を加える。そして、現年調定分のみ直接課税ファイル内のレコードを更新することとし、過年度分の更正処理は異なる調定年を持つ最新情報からなる別レコードを新規にファイルする(このことにより、過年度賦課更正処理が実行されたレコードは必ず調定年と課税年が不一致となる)。そしてこの調定年≠課税年となるレコードは、課税年度のみで7年間経過するまでファイル上にとどめる様にする。

この方法をとることにより、ある納税義務者の課税情報をオンラインで検索した場合、画面上検索できない課税年度の課税状況は、その年度分のCOM内の情報が最新となる。反対に画面で検索できた場合は、その情報がその年度の最新の課税内容であるといえる。

この方法をとることにより、オンラインファイルとしての課税ファイルの磁気ディスク容量を、2年度分+αにすることを可能とした。

図表-13 過年度賦課更正処理の実現例

例、昭和60年度の時点で義務者Aに3年間遡る随時課税処理が発生した場合

調年	課年	義務者
* 58	58	A
58	58	B
58	58	C
58	58	D
58	58	E
58	58	F

調年	課年	義務者
* 59	59	A
59	59	C
59	59	D
59	59	E
59	59	F
59	59	G
59	59	H
59	59	J

調年	課年	義務者
60	60	A
60	60	C
60	60	D
60	60	E
60	60	F
60	60	H
# 60	58	A
# 60	59	A

<COMで保存>

<オンライン検索可能>

★60年度分は直接ファイル内を更新する。過年度課税分は最新レコードを追加する。
義務者Aの*印のレコードは、論理的に無効となり、#印のレコードは昭和65年迄
オンラインファイル内に常駐となる。

(5) 税務データベースの構成

浜松市の税務データベースを構築するファイル編成は、一般のインデックスシーケンシャルである。メーカー側のオペレーティングシステムを構成するソフトウェアの中には、いわゆる階層型のデータベース専門システムも用意されている。しかし、浜松市の場合、トータルシステムとしてのデータ量が極めて多いため（土地ファイル単年度分で約55万件、収納ファイル単年度分で約200万件）、58年当時の試算結果ではデータベースの再生成には40時間以上必要となり、実務上の運用が不可能との結論が出た。そのため全システムに「VSASファイル」というインデックスシーケンシャルファイルをより使い易くしたメーカー提供の一般ファイル編成を採用した。

このファイル編成を採用したことによる利害得失は次のとおりである。

<短所>

- ・プログラム作成時に入出力部分のコーディングが複雑になる。
- ・リンクファイル、索引ファイルが多数必要となるため、全体のファイル数が増える。
(後述のファイル数が多いのはこのためである。)

- ・プログラム作成時にファイル間の同期を考慮することが必要となるため、ある程度システム全体の仕組みに対する知識がいる。

<長所>

- ・オンライン処理のレスポンスが非常に良い（データベース専門のOSが介在しないためと思われる）。
 - ・オンラインサービス時に、オンラインファイルに対して同時にバッチ処理を行っても、充分実用に耐えるだけのレスポンスがある（夜間処理を極めて少なくできる）。
 - ・ファイル容量がシビアに取れる（前述した様に運用面での効果が大きい）。
 - ・ファイルトラブルが発生しても、部分修復が容易にできる（小回りが効くシステムとなる）。
- 以上の様にプログラミング時の不満を除けば、むしろ長所が多く目に付く結果となった。今後はもちろん優秀なソフト、ハードの開発が行われ、専門のデータベースシステムもより良いものが期待できると思われる。

しかし、この経験は我々にシステム構築時の多岐選択の重要性を教えてくれた様な気がする。

3. オンライン処理の詳細

(1) 開発の規模

固定資産税オンラインシステムの開発の規模は、プログラム本数で次のとおりである。また、当該システムのおおよその開発工数は650人・日である。

図表-14 オンライン画面数とプログラム本数

画面数	プログラム本数			
	セットアップ	バッチ処理	オンライン処理	合計
29	33	87	80	200

(2) ファイルの数と内容

システムで使用するファイル名とレコードサイズおよび想定件数は次のとおりである。なお、各ファイルの項目、桁数については巻末資料のファイル項目説明書の綴りを参照のこと。

図表-15 オンラインファイルの詳細

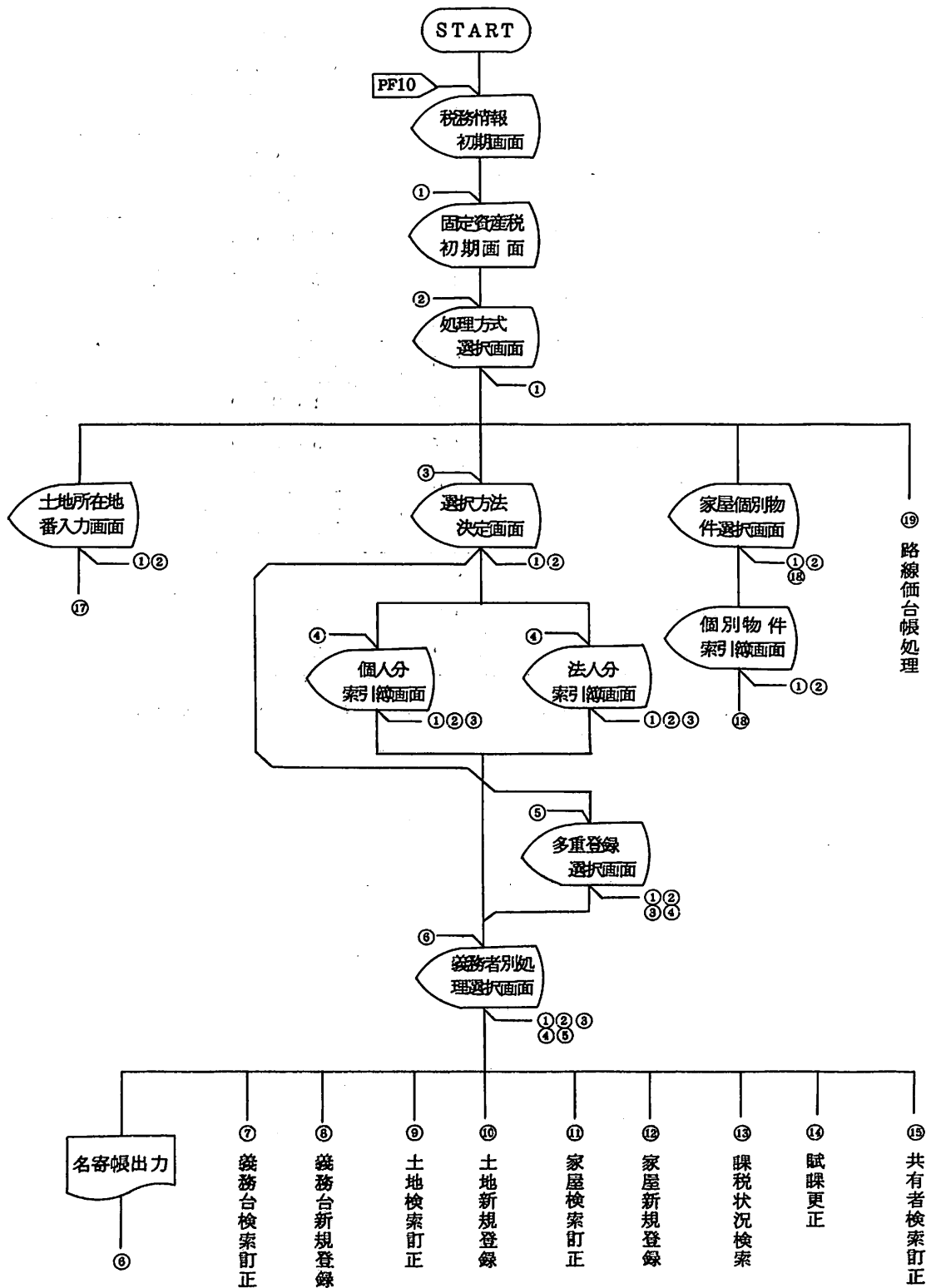
	ファイル名称	レコードサイズ	想定最大件数	備考
*	固定資産税基本ファイル	55	180,000	
*	共有者明細ファイル	43	50,000	
*	台帳名義人ファイル	114	3,000	
*	土地ファイル	340	550,000	
*	家屋ファイル	200	280,000	
*	課税ファイル	226	350,000	2年度分
*	路線価格ファイル	82	6,500	
	宛名コード索引ファイル	16	180,000	
	納税管理人索引ファイル	16	10,000	
	土地所在地番索引ファイル	27	550,000	
	家屋見取図コード索引ファイル	20	280,000	
	家屋番号索引ファイル	35	150,000	
	共有個人義務者索引ファイル	21	50,000	
	家屋所在地番索引ファイル	39	280,000	
	更正明細用異動経過ファイル	709	20,000	

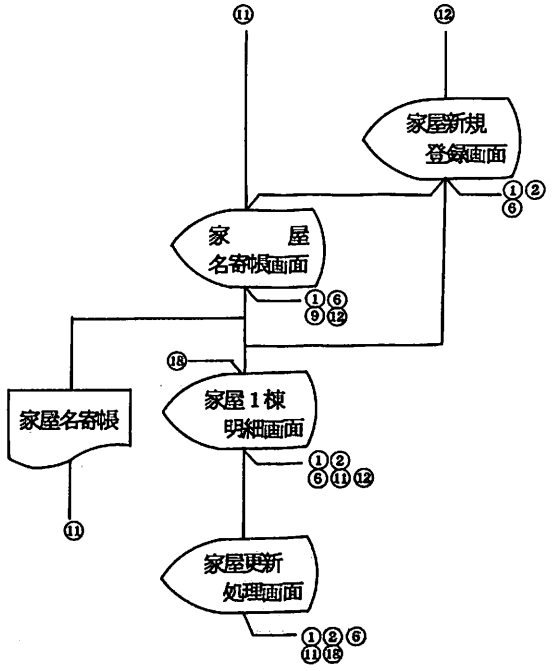
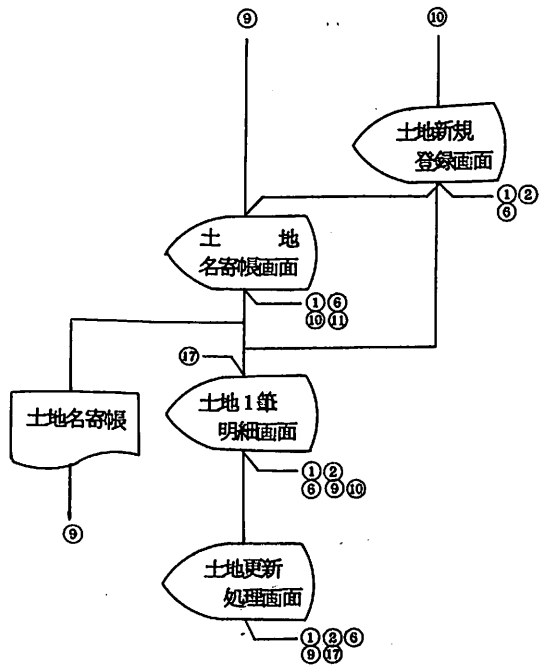
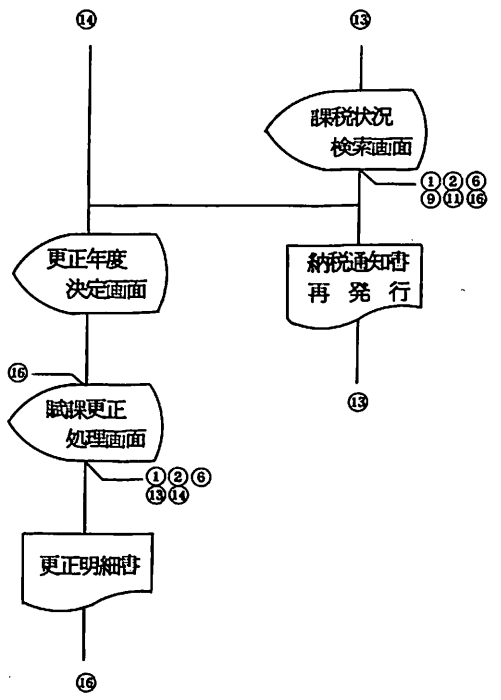
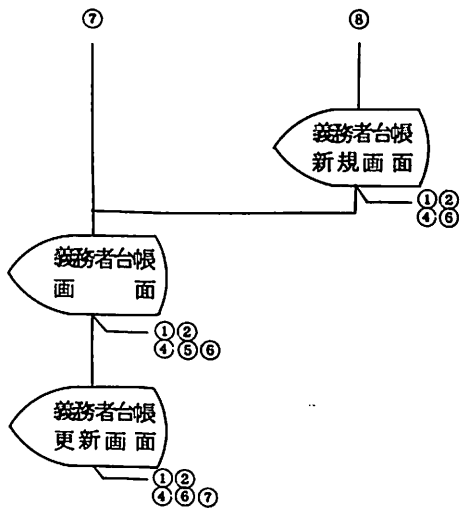
* 印の付いているファイルがマスターファイルである。それ以外のファイルは検索等で必要となる索引用のファイルである。

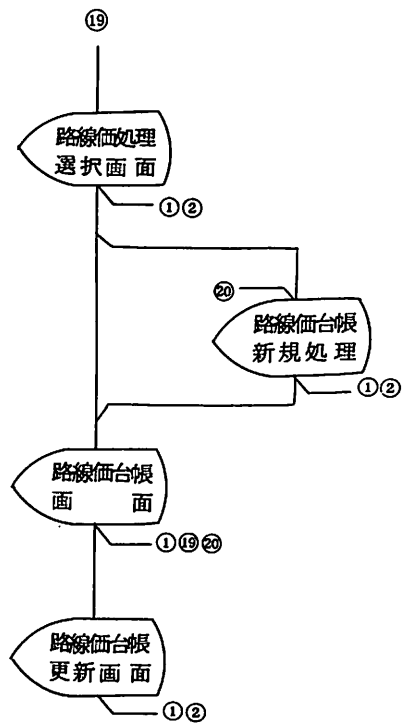
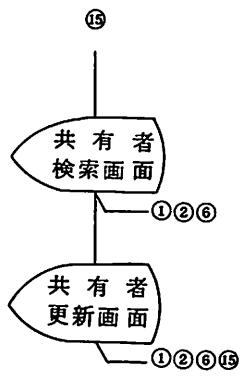
(3) 画面展開図

画面展開図(インタラクションフローチャート)は次のとおりである。

図表-16 画面展開図







(4) 固定資産税オンライン処理の体系

浜松市におけるオンライン処理の体系は次の様になっている。

- 基本ファイルの検索・更新処理
- 土地情報検索・更新処理
- 家屋情報検索・更新処理
- 土地名寄帳検索処理
- 家屋名寄帳検索処理
- 課税台帳検索処理
- 賦課更正処理
- 共有者情報検索・更新処理
- 路線価格台帳検索・更新処理
- 名寄帳端末発行処理
- 更正明細書端末発行処理
- 納税通知書端末発行処理

上記以外に、固定資産税関係の証明書は、税務証明発行業務で、住民登録外納税義務者の処理は住登外管理業務で、また、全税目を統合した形式で、収納消込みは収納管理業務で、納税貯蓄組合加入脱退の取扱は納貯組合管理業務で、口座振替の処理は口座振替管理業務でそれぞれ行う様になっている。

(5) 機能別の処理の詳細

前述の処理体系の中で表した各処理機能について、それぞれ代表的なオンライン画面を基に処理の詳細を説明する。

<納税義務者別の処理選択メニュー> (図表-17)

納税義務者コードから、あるいは索引簿から、特定の納税義務者を位置付けた場合、当該納税義務者について固定資産税業務のどの処理が可能かを表すための、処理選択メニュー画面である。

現在のその納税義務者の状態により、処理可能な項目に★印を表示する。例えば、まだ納税義務者として登録されていない場合などは、「02」の義務者台帳新規登録処理だけに★印が付く。納税義務者として既に登録されていて土地や家屋を所有している場合は、その筆数も同時に表示する。

<納税義務者台帳の検索・更新処理> (図表-18)

これは固定資産税の納税義務者を基本ファイルに登録するための処理画面である。通常は、住民記録ファイル、住登外ファイルに登録されている個人・法人をこの画面で位置付けて更新処理を選択するだけで、簡単に納税義務者としての登録あるいは取り消しができる。このことにより

図表-17

ZG05		◀納税義務者別処理選択画面▶																																																	
義務者コード	0000-2183	宛名コード	8000-3188																																																
住所	浜松市元城町103番地の2																																																		
氏名	浜松 太朗 外2名																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th>No</th><th>可</th><th>処 理 の 種 類</th></tr> <tr><td>01</td><td>★</td><td>義務者台帳検索訂正処理</td></tr> <tr><td>02</td><td>★</td><td>義務者台帳新規登録処理</td></tr> <tr><td>03</td><td>★</td><td>土地名寄検索訂正処理(1 件)</td></tr> <tr><td>04</td><td>★</td><td>土地新規登録処理</td></tr> <tr><td>05</td><td></td><td>家屋名寄検索訂正処理(0 件)</td></tr> <tr><td>06</td><td>★</td><td>家屋新規登録処理</td></tr> <tr><td>07</td><td></td><td>課税状況検索処理</td></tr> <tr><td>08</td><td>★</td><td>賦課更正処理</td></tr> <tr><td>09</td><td>★</td><td>共有者明細検索更新処理</td></tr> <tr><td>10</td><td>★</td><td>名寄帳印字処理</td></tr> <tr><td>11</td><td>★</td><td>名寄帳印字処理 (全 件)</td></tr> </table>		No	可	処 理 の 種 類	01	★	義務者台帳検索訂正処理	02	★	義務者台帳新規登録処理	03	★	土地名寄検索訂正処理(1 件)	04	★	土地新規登録処理	05		家屋名寄検索訂正処理(0 件)	06	★	家屋新規登録処理	07		課税状況検索処理	08	★	賦課更正処理	09	★	共有者明細検索更新処理	10	★	名寄帳印字処理	11	★	名寄帳印字処理 (全 件)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th>No</th><th>分 岐 先</th></tr> <tr><td>99</td><td>→業務初期画面</td></tr> <tr><td>88</td><td>→処理方式選択画面</td></tr> <tr><td>77</td><td>→選択方法決定画面</td></tr> <tr><td>66</td><td>→索引簿画面</td></tr> <tr><td>55</td><td>→多重登録義務者画面</td></tr> </table>		No	分 岐 先	99	→業務初期画面	88	→処理方式選択画面	77	→選択方法決定画面	66	→索引簿画面	55	→多重登録義務者画面
No	可	処 理 の 種 類																																																	
01	★	義務者台帳検索訂正処理																																																	
02	★	義務者台帳新規登録処理																																																	
03	★	土地名寄検索訂正処理(1 件)																																																	
04	★	土地新規登録処理																																																	
05		家屋名寄検索訂正処理(0 件)																																																	
06	★	家屋新規登録処理																																																	
07		課税状況検索処理																																																	
08	★	賦課更正処理																																																	
09	★	共有者明細検索更新処理																																																	
10	★	名寄帳印字処理																																																	
11	★	名寄帳印字処理 (全 件)																																																	
No	分 岐 先																																																		
99	→業務初期画面																																																		
88	→処理方式選択画面																																																		
77	→選択方法決定画面																																																		
66	→索引簿画面																																																		
55	→多重登録義務者画面																																																		
★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!】 → <input type="text"/>																																																			
※ 税務情報初期画面 → <input type="text" value="PF10"/>																																																			

図表-18

ZG06		◀納税義務者台帳画面▶													
納 税 義 務 者 台 帳 (個人)		87-11-19													
		義務者コード	0000-2183												
住 所	〒430 浜松市元城町103番地の2														
方 費	ハママツ クロウ ホカ2メイ														
義務者名	浜松 太朗 外2名														
宛名コード	登録年月日	訂正年月日	生 年 月 日												
8000-3188	86. 11. 07	87. 11. 19	明治 44年07月01日												
性別	納 貯	口座	共有関数												
男			0												
台帳名義人	浜松市元城町103番地の2		分割区分												
納税管理人			人的非課税	0											
			生保コード	0											
			土地件数	1											
			家屋件数	0											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1</td><td>→義務者台帳訂正処理</td> <td>4</td><td>→処理方式選択画面</td> </tr> <tr> <td>2</td><td>→義務者別処理選択画面</td> <td>5</td><td>→索引簿画面</td> </tr> <tr> <td>3</td><td>→業務初期画面</td> <td>6</td><td>→多重登録義務者画面</td> </tr> </table>		1	→義務者台帳訂正処理	4	→処理方式選択画面	2	→義務者別処理選択画面	5	→索引簿画面	3	→業務初期画面	6	→多重登録義務者画面	※ 税務情報初期画面 ↓ <input type="text" value="PF10"/>	
1	→義務者台帳訂正処理	4	→処理方式選択画面												
2	→義務者別処理選択画面	5	→索引簿画面												
3	→業務初期画面	6	→多重登録義務者画面												
【実行する処理の番号を入力する!】 → <input type="text"/>															

当該納税義務者を住民記録ファイルあるいは住登外ファイルと結合したり、切り放したりする。

また、納税義務者として登録すると同時に、後述の色々な特別処理をしなければならないことがある場合、この画面により該当項目を入力する。

次の様な項目がその対象となる。

- 共有者の有無…ある場合はその人数
- 分割納税義務者か否かの区分
- 非課税対象納税義務者か否かの区分
- 生活保護該当者か否かの区分
- 台帳名義人該当の場合の設定
- 納税管理人該当の場合の設定

なお、納税貯蓄組合コード、口座振替の有無については、それぞれ個別のシステムでの入力結果だけを表示する。

納税義務者の新規登録を行った場合、次キーファイルから自動的に義務者コード8桁が付番される。また、訂正処理により意識的に義務者コードを変更することもできる（再転入時の同一人の識別後に使用）。

<多重登録義務者の選択処理>

図表-19

ZG04		<多重登録義務者選択画面>
宛名コード: 8000-3188		1頁
No	納税義務者氏名又は名称	義務者番号
01	浜松 太朗	0000-2175
02	浜松 太朗 外2名	0000-2183
03	浜松 太朗 外1名	0000-2329
04		
05		
06		
07		
08		
09		
10		
11		
12		
13		
14		
15		

【 選択番号→(2桁)、業務初期画面→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**

1人の納税義務者が個人で固定資産を所有すると同時に、これとは別に他人との共有でも他の固定資産を所有するなど、複数の所有形態を持つ場合、この納税義務者に対して複数の納税義務者番号が付番される。この様な場合それを多重登録義務者と呼ぶ。この多重登録義務者を個人番号から位置付けた場合、その人が関係するすべての納税義務者を表示し、その中から該当義務者を選択させるための機能を持つ画面である。

<土地の明細情報の検索・更新処理>

図表-20

ZG10														
【土地明細情報画面】 87-11-19														
										義務者コード		0000-2175		
住所		〒430 浜松市 元城町103番地の2												
方番		浜松市												
義務者名		ハママツ タロウ 浜松 太朗												
地番及びブロックNo				地目				市調	小規	区分	造成	調査区	標準No	用途
町名	本番	支1	支2	支3	符	現	台	旧	比	1	#	26-	54-	15
池町	1					P	A							
課税地積		登記簿地積			小規模地積		小規外地積		非住宅地積		評価額			
100.89					12.31		49.82		38.76		1,955,651			
㎡当り単価		減免			図面No		異動事由							
現年	45年	38年	コード	率	1/2			-	01					
19,384		54								共有持分				
固定課税標準額		都計課税標準額			固定相当額		都計相当額		分子					
1,293,813		1,955,651			18,113		5,866		分母					
1	→土地名寄状況画面				3	→土地更新処理画面				5	→業務初期画面			
2	→義務者別選択画面				4	→土地新規登録画面				6	→処理方式選択画面			
【実行する処理の番号を入力する!】→ <input type="checkbox"/> ※ 税務情報初期画面→PF10														

土地1筆の明細情報の検索・更新を行うための画面である。納税義務者への位置付けを行ってから名寄画面を経由してこの画面を出す方法と、いきなり所在、地番を入力して出す方法の二つのルートがある。

ここに出力された土地が共有となっている場合、右下の共有持分欄に当該義務者の持ち分率が分数で表示される。

<家屋の明細情報の検索・更新処理>(図表-21)

家屋1棟の明細情報の検索・更新を行うための画面で、土地情報と同じ機能を持つものである。

<課税状況検索処理>(図表-22)

図表-21

ZG15		【家屋明細情報画面】		87-11-19		義務者コード		0000-2175				
住所		〒430 浜松市 元城町103番地の2										
方 番		浜松市										
義務者名		ハマツ タロウ 浜松 太朗										
見取図コード			所在地番				家屋番号		建物番号			
町名		構番	棟番	所在	本番	支1	支2	支3	符	本番	支1	支2
池町		11-	3-	001	224	3			Z	224	3	
敷地	用途	構造	屋根	階層				床面積			建築年次	㎡当り 評点数
				上	下	1階	2階以上	地階	合計			
11	1	B	02	0	36.37	28.92	0.00	65.29	昭和33年	45,750		
市調	減額等			特例例 終了年	同居 和数	住宅面積	共有持分					
	区	対象床面積	対象価額				分子	分母				
1		0.00	0	年	00	0.00						
評価額		前基準年度価額		価額		固定課税標準額		都計課税標準額				
597,312		273,600		273,600		273,600		273,600				
住宅軽減税額		固定減免税額		都計減免税額		固定税相当額		都計税相当額				
0		0		0		3,830		820				
1	→家屋名寄状況画面		3	→家屋更新処理画面		5	→業務初期画面					
2	→義務者別選択画面		4	→家屋新規登録画面		6	→処理方式選択画面					
【実行する処理の番号を入力する!】→ <input type="checkbox"/> ※ 税務情報初期画面→PF10												

図表-22

ZG17		【昭和62年度分課税状況画面】			検索可能年度	
義務者コード	0000-2175	集合コード	-	87-11-19		
住所	浜松市元城町103番地の2					
氏名	浜松 太朗					
区分	件数	固定課税標準額	都計課税標準額	備考		更正年月日
土地	1	1,293,813	1,955,718			62-11-19
家屋	1	273,600	273,600			賦課誤認
合計	2	1,567,413	2,229,318			
区分	税相当額	住宅軽減額	土地減免額	家屋減免額	年税額	
固定資産税	21,930	0	0	0	21,930	
都市計画税	6,680	****	0	0	6,680	
合計	28,610	0	0	0	28,610	
区分	1期	2期	3期	4期	随時	
期割額	16,810	4,000	3,900	3,900	0	
納付額	0	0	0	0	0	
1	3 → 賦課更正処理画面		5	→ 土地名寄画面		7 → 業務初期画面
2	納税通知書発行		4	→ 義務者別選択画面		6 → 家屋名寄画面
【実行する処理の番号を入力する!】→ <input type="checkbox"/> ※ 税務情報初期画面→PF10						

各納税義務者の現在の課税状況を表示するための画面である。右上の検索可能年度欄に表示がある年度分について、ラウンドロビン方式で次々と表示される。現在の確定期割額の表示と共に、収納状況についても当該ファイルを参照して表示される。

<賦課更正処理>

図表-23

ZG19 [昭和62年度分賦課更正処理]						
義務者コード	0000-2175	集合コード	-	87-11-19	入力者	04062
住所	浜松市元城町103番地の2					
氏名	浜松 太朗					
更新処理完了						
変更前	区分	固定課税標準額	都計課税標準額	固定減免額	都計減免額	住減税額
	土地	, 3,193,445	, 5,754,982	, , 0	, , 0	, , 0
	家屋	, , 273,600	, , 273,600	, , 0	, , 0	, , 0
	家屋不均	, , , 0	, , , 0	, , , 0	, , , 0	, , , 0
年税額	1期	2期	3期	4期	随時	
	, 66,610	, 16,810	, 16,600	, 16,600	, 16,600	, , 0
変更後	区分	固定課税標準額	都計課税標準額	固定減免額	都計減免額	住減税額
	土地	, 1,293,813	, 1,955,718	, , 0	, , 0	, , 0
	家屋	, , 273,600	, , 273,600	, , 0	, , 0	, , 0
	家屋不均	, , , 0	, , , 0	, , , 0	, , , 0	, , , 0
年税額	1期	2期	3期	4期	随時	
	, 28,610	, 16,810	, 4,000	, 3,900	, 3,900	, , 0
共用年税額	共有持分					
, , 0	/					
		納期限	異動事由	期別		
		-	-			
1	賦課更正処理実行	3	→義務者別選択画面	5	→業務初期画面	
2	→課税状況画面	4	→処理方式選択画面	6	→更正年度決定画面	
【実行する処理の番号を入力する！】→ <input type="checkbox"/>				※ 税務情報初期画面→PF10		

現年度分、過年度分についての賦課更正処理を実行するための画面である。現年分は、更正前の現時点の最新の課税ファイルの内容を画面表示する。変更後の各欄には、最新の土地ファイル、家屋ファイルの情報を再集計した数値を出力する。従って賦課更正処理を行う場合には、最初に土地情報および家屋情報の1筆、1棟の更新処理を実行後この画面を展開すると自動的に再集計処理がされて、変更後の税額が表示される。

過年度分で変更前の課税ファイルが磁気ディスク内に存在しない年度の賦課更正は、変更前の数値についてはCOMから、変更後の数値については手処理で集計した結果を、それぞれ入力し、賦課更正処理を実行する。

この更新処理を実行すると収納ファイルがそれに連動して修正され、過納となっていれば還付通知が、不足分が生じれば該当金額の納付書がそれぞれ端末プリンタから出力される。また、同時に固定資産税更正何い書および更正通知書（参考資料参照）が端末プリンタから出力される。

<共有者明細検索処理>

図表-24

ZG28		【共有者明細検索画面】		87-11-19			1頁		
集合義務者CD	0000-2183	宛名コード	8000-3188						
住所	浜松市元城町103番地の2								
氏名	浜松太郎 外2名								
共用 番号	個別 義務者CD	宛名 コード	台帳名義人 個別義務者名	持分		共 区	住 数	居 住 割 合	
				分子	分母				
	0000-2175	8000-3188	浜松太郎	1	3				
	0000-2337	8000-3285	浜松花子	1	3				
	0000-2345	8000-4168	浜松三郎	1	3				

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 → PF10 →

集合納税義務者からみた共有者ファイルの内容を表示する画面である。

図表-25

ZG20【共有者明細検索更新処理】				持 分 合 計				
集合義務者CD	0000-2183	宛名コード	8000-3188	1/		1		
住所	浜松市元城町103番地の2							
氏名	浜松太郎 外2名							
共用 番号	集合 義務者CD	個別 義務者CD	共 有 持 分		共 区	住 数	居 住 割 合	
			分 子	分 母				
	0000-2183	0000-2175	, , , , 1	, , , , 3				
	0000-2183	0000-2337	, , , , 1	, , , , 3				
	0000-2183	0000-2345	, , , , 1	, , , , 3				
		-	, , , ,	, , , ,				
		-	, , , ,	, , , ,				
		-	, , , ,	, , , ,				
		-	, , , ,	, , , ,				
		-	, , , ,	, , , ,				
		-	, , , ,	, , , ,				
		-	, , , ,	, , , ,				
		-	, , , ,	, , , ,				

件数 3 頁 1

1 共有者明細更新処理 3 →業務初期画面 6 →始頁 【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 7 →共有者明細検索画面 入力して下さい！】
 ※ 税務情報初期画面 → PF10 →

<共有者明細更新処理> (図表-25)

集合納税義務者に位置付けて、その関連共有者の内容を更新するための画面である。共有持ち分の分子、分母を変更すると、その都度全体の通分処理を行い、現時点の持ち分合計を画面の右上に表示するようになっている。そのためオペレータは右上の持ち分合計欄が必ず「1/1」になることを確かめることによって、正確な更新処理が実行できる。

この持ち分合計を、分子分母を通分して算出するプログラムだけは、有効桁数の関係からフォートラン言語で作成している。

<路線価台帳更新処理>

図表-26

ZG25 87-11-19

【 路線価台帳更新処理 】

入力区分 入力者

入力区分
取消 1
訂正 2

判別	評価コード		用途	評 点 数			
	調 査	標準地		39年	45年	48年	51年
	-	-		, ,	, ,	, ,	, ,

評 点 数		
54年	57年	60年
, ,	, ,	, ,

1 路線価台帳更新処理

2 → 路線価台帳画面

3 → 処理方式選択画面

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 →

路線価格台帳ファイルの内容を更新するための画面である。算定された評点数をこの画面から入力し更新する。

V. 業務運用の現状と今後の計画

1. 電算業務運営の現状

オンライン処理の拡大に伴い、コンピュータシステムはますます大規模化、かつ複雑化している。電子計算課では、増大するコンピュータ機器の管理および運営について、電子計算課内に電算業務の運用基準書（62年1月）を制定して、これに対処している。また、62年12月には、行政全般のコンピュータ利用に係る規定を明確にするため、「浜松市電子計算組織の運営及びデータの保護に関する規程」を制定した。同時にこの中で、「浜松市電子計算組織運営委員会」（委員長…総務部長）の設置を掲げ、今後のコンピュータ利用に係る諸問題の調整・検討組織としての役割を明確にした。

この様に全庁的なコンピュータ利用の体制作りは、まだ第一歩を踏みだしたばかりであり、処理のオンライン化等のシステム開発の分野に比べて遅れているのが現状である。

2. 税務総合システムの運用と今後の計画

現在、浜松市税務総合オンラインシステムは、次の様な環境で運用している。

(1) オンラインサービス時間

月～金曜日 8:30～17:10

土曜日 8:30～12:40

なお、オンラインの時間外使用については、特別な場合を除いて1か月前までに「時間外使用願」を電子計算課長宛に提出することにより、月～金曜日の19:00までは原則として可能としている。

(2) 機器構成

税務総合システムは、固定資産税システムも含めすべてのサブシステムを、電子計算課内の大型コンピュータで集中管理するオンラインシステムとなっている。当然、各税務主管課にはオンライン端末機が多数設置され、この中の一部は多機能端末機となっているが、この多機能端末機については、本来の機能を十分に利用しているとは言い難いのが現状である（家屋の評価計算事務等、パソコン機能を使って原課側で独自に運用可能なものも相当あるため、今後の利用拡大に大いに期待している）。

現在、電子計算課に設置されている大型コンピュータは日本電気製の「ACOS630モデル10」で主記憶容量は24メガバイトのものである（詳しい機器構成については参考資料の中の機器構成図を参照のこと）。

この中で固定資産業務のオンラインファイルの磁気ディスク容量は、通常時でおよそ400メ

ガバイト、縦覧時はおよそ750メガバイト必要となる。縦覧時には、すべてのファイルについて現年、次年の2年度分が必要となるからである。固定資産業務の主管課である資産税課にはCRTディスプレイ端末機が7台(内2台が多機能端末機)、ドットインパクト式のシリアルプリンタが2台設置されている。このシリアルプリンタにより、縦覧時を中心として課税明細のプリントを行っている。更正通知書は発行件数が少ないことから、市民税課に設置されている証明発行用の端末ノンインパクトプリンタの予備機を使ってプリントしている。このため資産税課には同機器は置いていない。以上が今回紹介した固定資産業務に関わるコンピュータ機器の設置環境である。

なお、昭和63年度から年間異動処理を含めた固定資産税業務の全面オンライン処理を予定しており、そのため端末機4台を増設する計画である。

(3) 安全対策

オンライン処理の実現のためには、システムの構築以外にコンピュータの安全対策と情報に対するプライバシー保護対策が極めて重要になる。当市では、安全対策については安全対策基準書を定め、すべてこれに基づいて運用している。詳しくは別の機会に譲るが、おおよそ次に掲げる項目についてその詳細を規定している。

- ・各種コンピュータ機器に関するもの
- ・情報データベースの保護に関するもの
- ・プログラムライブラリに関するもの
- ・多機能端末機内の情報に関するもの

以上の各項目について、自然災害に関する対策と、機器故障に関する対策をそれぞれ定めている。

なお、通産省の安全対策基準に照らし合わせた場合、自然災害に対しては比較的高得点が得られるが、機器故障に対しては未だ脆弱な点が見られるのが本市の現状である。

コンピュータ専用の自家発電装置を持たない点、大型コンピュータの制御部が二重化されていない点等の問題があり、固定資産税オンラインについても、停電や機器障害が発生するとサービスが一時的に停止することになる。この様な場合には、COM化された情報を利用して業務を継続することとしている。幸い60年の本番開始以来、大きなトラブルは発生していないが、今後の課題として解決していかなければならない問題である。この様なことから、本市においても64年からの財務会計システムの導入を引き金として、63年度中に大型コンピュータの制御部の二重化およびオンラインファイルの二重化を予定している。また現在、住民情報を始めとする主要業務のマスターファイルおよび全業務プログラムは、毎月1回磁気テープにセーブして、県外の委託保管会社の倉庫へ移送し、万一の場合の安全を確保している。

(4) プライバシーの保護対策

住民情報データベースが確立されると、住民に関する主要な情報のほとんどが磁気ディスク上に常駐し、各課の端末から即時に検索することが可能になる。これにより様々な面での住民サービスが向上し、行政事務の能率も飛躍的に高まる。

しかし、便利になる反面一つ使い方を間違えると、プライバシー保護の点からみて取り返しのつかないことになる。特に税務関係の情報については一層神経質にならざるを得ない。

このことから、当市においてはオンライン業務従事者の資格検査のため、専用の端末操作員管理システムを開発し、パスワードの登録・管理を各所属長の権限によるオンライン処理で実行出来る様にし、即時処理での対応を可能にしている。この様に、操作上のチェック体制を厳格に、かつ綿密にして運用している。

また、63年度から実施する予定の庁舎外のオンライン回線には、暗号化装置を導入しプライバシーの保護には厳重に対応していく計画である。

VI. システムの導入効果

電算システムの導入効果を論じる場合、とかく人員の削減効果だけが取り上げられ、論点とされることが多い。たしかに、固定資産税システムに限らず、手作業で行っている反復大量処理を、最初にバッチ処理によりコンピュータ化した時は、人員の削減についてはめざましい効果が認められるものである。これは最初のコンピュータ化(バッチ処理化)が、主に手作業で行ってきた処理を全面的に機械に置き換えることにより、作業そのものを根本的に無くしてしまおうとするものであるからに他ならない。

しかし、この様なバッチ処理という過程を経て成長してきたシステムをオンライン処理化する場合には、最初のコンピュータ化と同じ目的でシステム化を考えるべきではないし、また、その様な目的でオンライン化を計画したとしたら、システム稼働後に大きな問題を残すことになる。これは、バッチ処理が真の意味での作業の省力化を目指したシステムとするならば、オンライン化は作業の密度を高めることによって効率化を達成するシステムと考えるからである。従って、オンライン化はハードウェア、ソフトウェアの導入費用が掛かる割に、目に見える量的効果をとらえにくいものであることを最初に認識しておかねばならない。

またオンライン化は、この様に作業の密度を高めることにより業務の効率化を目指すシステムであるので、システム開発時の業務分析においても、バッチ処理の導入時とは異なった態度で臨まないと、稼働後の事後評価時に最初に考えた様な導入効果が得られないことが多い。バッチ処理のシステム化を考える場合、中心となるのはあくまでも現行の手処理の流れであり、その流れの中にと

の様に機械化を取り入れるのが最大のポイントになる。反面、オンライン化を考える場合は、現行のバッチ処理の流れには一切とらわれず、根本的な業務処理の流れをどうするのかということからシステム分析を始めなければならない。そして、この仕事の流れを変えるという点が、システム開発を行う電算部門にとっても、システムを使う原課にとっても、最大の問題となるのである。これは、オンラインというものが、今まで長い時間培ってきた役所事務（台帳中心事務）を根底から覆す様な、極めて革新的な性格をその根底に持っていることに起因している。この点を十分に認識して開発にあたらないと、完成後には効果どころか、かえって扱いくらい面ばかりが目につくシステムになりかねないのである。

以上、システムの導入効果に触れる前に、今回のオンライン化により我々が得た、導入効果に関する基本的な問題について記述してみた。

1. 量的効果

(1) 職員数

税務証明書の発行窓口の統合により、税務部門の3課の所管事務も異動し、それに伴う人員配置も変わったため、税務部門3課の合計の職員数の増減として効果をとらえた。

導入前 225人 → 導入後 212人

(13人の減)

この人員減の内訳として効果の大きいものを順に挙げると、

- ・証明発行事務のオンライン化
- ・滞納整理事務のオンライン化
- ・税務部門すべての宛名管理事務の自動化

となる。この中で固定資産税業務としては、証明発行の65%を占める固定資産関係の諸証明の発行事務、住登外を含めた宛名管理事務、縦覧時における課税状況の端末発行による迅速化、検索時間の短縮等にその効果が顕著に認められる。

(2) 経費

- ・固定資産税の宛名管理のためのデータバンナ料約100万円/年間の削減。
- ・帳票削減による用紙代及び印刷費約630万円/年間の削減。
- ・帳票削減による電算プリンタの使用時間。帳票量で約40%の減少（同時に漢字プリンタに代わったため、正確な時間数は比較困難）。

2. 質的効果

(1) 住民サービス

- 証明発行窓口での待ち時間が大幅に短縮された（平均10→平均3分）。
- 納税通知書が漢字により最新の宛名情報でプリントされるので、市民の信頼感がたかまり宛先不明による返戻分も殆どなくなった。
- 税務部門での事務のたらい回しがなくなった。

(2) 内部事務処理

- 常に最新の情報がその場で得られ、また検索手段が豊富になったので、より一層の事務処理の効率化が図られた。
- 家族構成を基本とした帳票類の出力が効果的にできるようになった。
- 共有者が電算ファイル上に入力されたため、より正確で綿密な課税処理が可能となった。

3. 波及効果

(1) 国民健康保険料の自動賦課

即時賦課更正と共有者の入力により、懸案であった国保の自動賦課が実現した。

(2) 他部門での固定資産情報の有効的な利用

鮮度の高い情報の入力により、他部門から積極的な利用が促進された。

《おわりに》

電子計算課ではプライバシー保護の観点から、他課の情報を仕事の上で利用したい場合には、担当課の間で「データ利用承認願い」を取り交してから、電算処理を行う様になっている。最近のこの「データ利用承認願い」の提出を見ると、固定資産税業務に対する承認願いが急激に多くなっている点が目を引く。その中でも我々が最も神経をすり税額に関する情報の要求はほとんどなく、土地利用の分布状況であるとか、家屋構造の地区別の集計であるとかの、多角的、集約的な情報の要求が増えている。要求する部門についても、都市計画部門から建設・建築部門に始まり、商工部門、農政部門まで種々雑多である。

このことは固定資産税情報が単に地方税の一部を処理する業務から、行政施策上の意思決定を支援する重要情報の宝庫として、漸く認められてきたことの証拠だともいえる。

最近話題に上がることが多くなった地理情報システムなども、固定資産情報を抜きにしては語れない程である。それゆえに、今後は一課税システムとしてのデータベースではなく、都市政策の中核となるデータベースに育てていかなければならないと考えるものである。

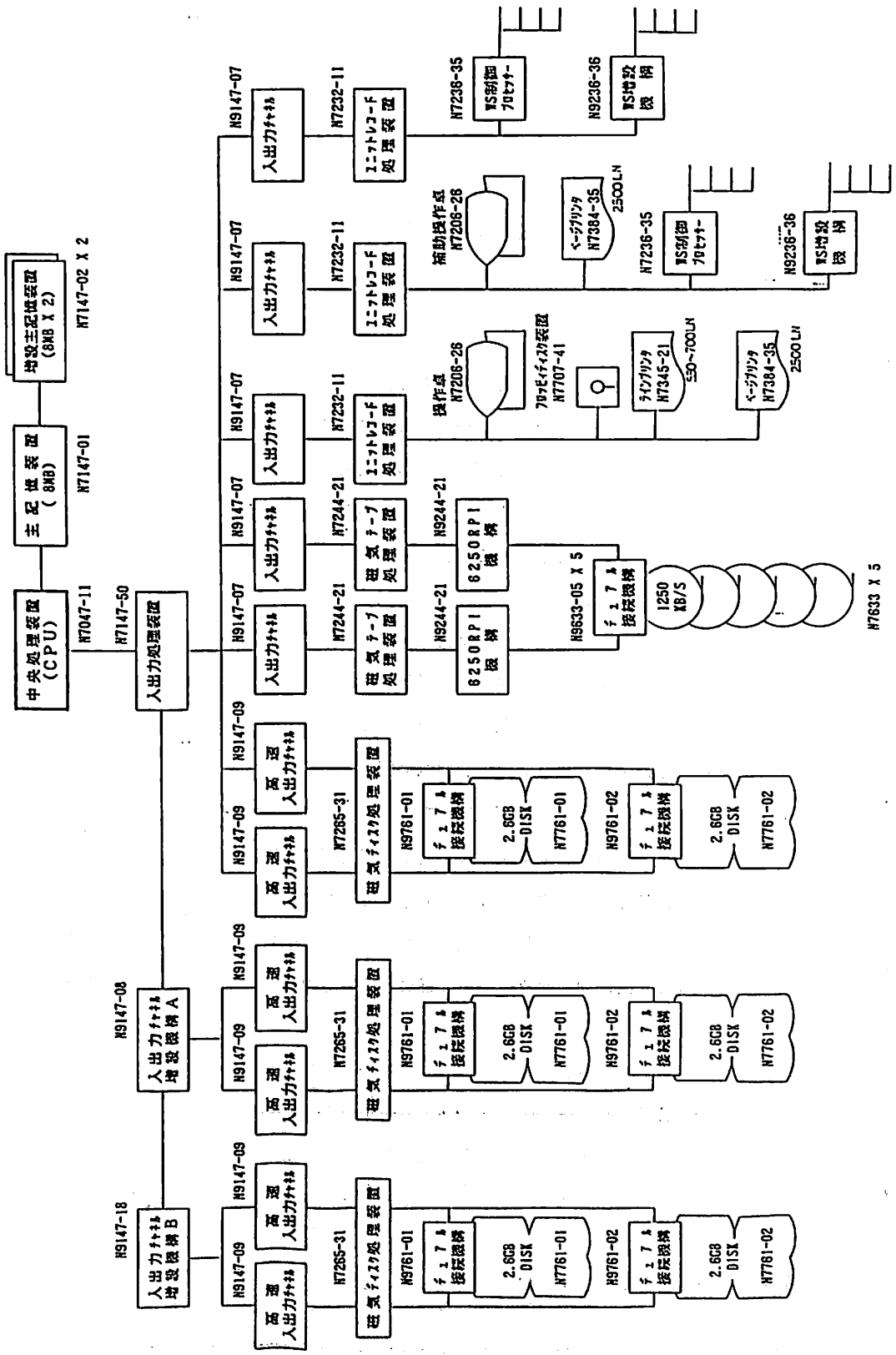
浜松市では昭和63年度から次年度課税用の年間異動処理についても、全面オンライン処理とする計画である。3年前には、課税システムとしてだけを考えたために、その必要はないとしてオンライン化が見送られた処理である。少なくともこのことにより、その年の1月1日の資産情報に加えて、現時点の資産情報もコンピュータファイルの中に入ることになる。

今浜松市では、固定資産税業務のOA化が大きな転機を迎えていると言っても言い過ぎではない。

＜おわりに＞

参 考 資 料

1. ACOS630/10 機器構成図
2. システム条件書（標準化文書による）
3. ファイルレイアウト（項目説明）
4. 固定資産関係証明書サンプル
5. 賦課更正通知書サンプル



システム条件書	業務名：固定資産税（土地・家屋）	作成日	昭和62年 3月 5日
		作成者	

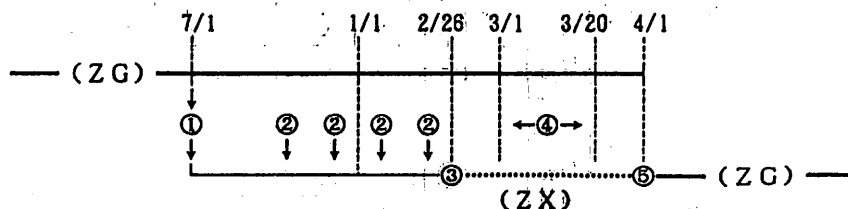
1. システムの概要

№

固定資産税（土地・家屋）システムは、1月1日現在の市内における土地・家屋に対して課税を行うシステムです。課税の種類には、当初課税（バッチ）と賦課更正（オンライン）の2種類があります。

《当初課税》 … 下図参照。

- ① 前年度の6月末当たりの状態で、当初基準用として土地・家屋ファイルを異動事由コードをクリアーしてセーブしておきます。（家屋の場合、住減・同和・特例終了処理を第1回の年間異動処理までに行っておきます。）
- ② 資産税課の調査によって、10月から2月までの間に取消・訂正・新規の異動データをあげてもらい、①の基準ファイルに対して更新（年間異動処理）を行います。
- ③ 年間異動処理を終了した土地・家屋ファイルを基に仮課税処理を行い、当初年度のオンラインファイル（ZX）にロードします。（ZX関係のプログラムは、新年度用の条件に変更しておきます。）
- ④ 3月1日から20日間、縦覧期間として現年度（ZG）と当初年度（ZX）の2本のオンラインが平行してサービスされ処理されます。
- ⑤ 3月末にZXのファイルに対して当初課税処理が行われ、3月31日の夜にZXをZGのファイルに移し替えて当初処理が終了し、4月1日より新年度のオンライン処理が開始されます。（ZG関係のプログラムは、縦覧期間のZX関係のプログラムと同様に、新年度用の条件に変更しておきます。）



《賦課更正》 … 全面オンライン処理にて行っています。

システム条件書	業務名：固定資産税（土地・家屋）	作成日	昭和62年 3月 5日
		作成者	

2. 当初処理の概要

No

〈 マンション一般分義務者コード変換 〉

マンション分について代表者が替わった場合、共有者ファイルの全件について集合義務者コードを変更する必要が生じます。このことに対処する為に、次年度用のマンション代表者の集合義務者コードを全て再付番しておき、代表者の変更については宛名コードの変更だけで対応できる様にするものです。又、この処理によって、次年度の共有者の変更が次年度用オンライン処理にて自由に行うことができます。

〈 現所有処理 〉

義務者Aが所有していた物件が、義務者Aの死亡等により他の義務者Bに所有者が替わった場合、現在所有している者は義務者Bである為、義務者コードの変更を行う必要が生じます。この処理は、旧新義務者データをあげてもらい、土地・家屋ファイルの義務者コードの変更を行うものです。

〈 義務者統合処理 〉

義務者が同一であるにもかかわらず、課税課側の登録ミス等によって義務者コードを複数もってしまうケースがでてきています。このような場合、同一義務者を一つの義務者コードに統合する必要が生じてくる為に行われる処理です。

〈 課税処理 〉

年間異動処理・現所有処理・義務者統合処理等を経て出来上がった土地・家屋ファイルを基に、課税ファイルを作成する処理のことです。

〈 不動産取得処理 〉

昨年一年間に、新規で家屋を取得した人の情報を県に報告する為のMTを作成します。

〈 概要統計処理 〉

当初の段階で、今年から課税される土地・家屋の統計資料を作成します。

〈 各種帳表(COM) 出力処理 〉

当初に関する各種帳表の出力及び名寄帳等のCOMを作成します。

システム条件番	業務名：固定資産税（土地・家屋）	作成日	昭和62年 3月 5日
		作成者	

3. 定例処理の概要

№

〈 年間異動処理 〉

今年一年間の土地・家屋の異動状況を、来年度当初に課税する為の土地・家屋ファイルに反映させる為の処理です。

6月末現在の状態にて、土地・家屋ファイルを来年度の当初課税用の基準ファイルとして異動事由コードをクリアーしてセーブしておきます。家屋ファイルに対しては、第1回目の年間異動処理迄に住減・同和・特例終了処理を行っておきます。

この基準ファイルに対して、取消・訂正・新規データ（連絡票）を送付して更新処理を行い、当初課税用の土地・家屋ファイルの作成を行います。処理回数は、土地が土地改良処理処理を含めて4回、家屋が3回行われます。

更新処理後に訂正・新規のものについて連絡票が出力されます。資産税課では、この連絡票を手持ちの連絡票と差し代えて次回のデータ送付に備えます。

〈 月例処理 〉

① 調定明細書の出力

月の中旬頃（16日）の午前中に出力します。

② 所有者死亡届・義務者変更届・現所有者届リストの出力

月初めの税務異動経過処理の中に含まれている処理で、パラメータが有ります。

固定（土地・家屋）

ファイル項目説明

87-11-17 現在

P. 1

COPYLIB名	名	称	R L	登録年月日	修正年月日
ZG01	固定資産税・基本ファイル		55	83-08-02	87-02-04

カラム位置	項目名	レベル番号	項目標識	P I C	備考
	納税義務者コード	03	GINUSHA		
1	前4	05	GIMUSHA1	X(04)	
5	後4	05	GIMUSHA2	X(04)	
9	個人法人コード	03	KOHOCD	X	
	宛名コード	03	ATENACP		
10	前4	05	ATENACD1	X(04)	
14	後4	05	ATENACD2	X(04)	
18	共有者数	03	KYOYUCNT	PS9(05)	
21	分割区分	03	BUNKATSU	X	
22	人的非課税	03	JINHICD	X	
23	生保コード	03	SEIHOC	X	
24	共有関係数	03	KYOYUKAN	PS9(03)	
26	台帳名義人有無	03	DAIMEIMK	X	
	納税管理人宛名コード	03	KANATENA		
27	前4	05	KANATENA1	X(04)	
31	後4	05	KANATENA2	X(04)	
35	口座受付番号	03	KOZANO	X(08)	
	登録年月日	03	TOROKUYMD		
43	年	05	TOROKUY	XX	
45	月	05	TOROKUM	XX	
47	日	05	TOROKUD	XX	
	最新訂正年月日	03	TEISEIYMD		
49	年	05	TEISEIY	XX	
51	月	05	TEISEIM	XX	
53	日	05	TEISEID	XX	
55	更新ロックマーク	03	LOCKMK	X	

SD05

固定(土地・家屋)		ファイル項目説明			87-11-17 現在	
P. 1						
COPYLIB名		名 称		R L	登録年月日	修正年月日
ZG04		固定資産税・土地ファイル		340	83-08-03	87-02-04
カラム位置	項 目 名	レベル番号	項 目 標 識	P	I	C 備 考
	KEY	03	KEY			
	納税義務者コード	05	GIMUSHA			
1	頁4	07	GIMUSHA1	X	(04)	
5	袋4	07	GIMUSHA2	X	(04)	
	所在地番	05	SHOZAICHIBAN			
9	所在地	07	SHOZAI	X	(03)	
12	判別	07	HANBETU	X	(01)	
13	本番	07	HONBAN	X	(05)	
18	支番1	07	SHIBAN1	X	(04)	
22	支番2	07	SHIBAN2	X	(03)	
25	支番3	07	SHIBAN3	X	(02)	
27	符号	07	FUGO	X	(01)	
28	個人法人コード	03	KOHO	X	(01)	
29	異動事由コード	03	IDO-CODE	X	(02)	
31	現況地目	03	GENCHIMOKU	X	(02)	
33	台帳地目	03	DAICHIMOKU	X	(02)	
35	旧地目	03	KYUCHIMOKU	X	(02)	
37	比準地目	03	HIJCHIMOKU	X	(01)	
38	課税地積	03	KAZEICHISEKI	PS9	(07)V99	
****	REDEFINES	*****	KAZEICHISEKI			
38		03	KAZEICHISEKIR	PS9	(09)	
43	登記簿地積	03	TOUKICHISEKI	PS9	(07)V99	
****	REDEFINES	*****	TOUKICHISEKI			
43		03	TOUKICHISEKIR	PS9	(09)	
48	小規模地積	03	SHOKICHISEKI	PS9	(07)V99	
****	REDEFINES	*****	SHOKICHISEKI			
48		03	SHOKICHISEKIR	PS9	(09)	
53	少規模地積	03	SHOIGCHISEKI	PS9	(07)V99	
****	REDEFINES	*****	SHOIGCHISEKI			
53		03	SHOIGCHISEKIR	PS9	(09)	
58	非住宅地積	03	HIJYUCHISEKI	PS9	(07)V99	
****	REDEFINES	*****	HIJYUCHISEKI			
58		03	HIJYUCHISEKIR	PS9	(09)	
63	市街化調整	03	SHIGAIIKA	X	(01)	
64	造成費	03	ZOUSEIHI	X	(01)	
65	区分コード	03	KUBUN-C	X	(01)	
	減免	03	GENMEN			
66	区分	05	GENMENKUBUN	X	(02)	
	空	05	GENMENRITU			
68	"	07	GENMENRITU1	9	(02)	
	図面NO	03	ZUMEN-NO			
70	本番	05	ZUMEN-NO1	X	(03)	
73	支番	05	ZUMEN-NO2	X	(01)	
	< 正 面 > ◆◆◆◆	03	SHOMEN			
	評価コード	05	SHOMEN-HYOKA			
	庭園区	07	CHOSAKU			
74	本番	09	CHOSAKU-HON	X	(02)	
76	支番	09	CHOSAKU-EDA	X	(01)	
	路線標印	07	ROSEN			
77	本番	09	ROSEN-HON	X	(03)	
80	支番	09	ROSEN-EDA	X	(01)	

SD05

固定（土地・家屋）

ファイル項目説明

87-11-17 現在

P. 2

COPYLIB名	名	称	R L	登録年月日	修正年月日
ZG04	固定資産税・土地ファイル		340	83-08-03	87-02-04
カラム位置	項目名	レベル番号	項目標識	P I C	備考
81	用途コード	05	SHOMEN-YOUTO	X(02)	
	奥行	05	OKUYUKI		
83	m	07	OKUYUKI-M	PS9(04)V9	
****	REDEFINES	*****	OKUYUKI-M		
83		07	OKUYUKI-MR	PS9(05)	
	率	07	OKUYUKI-R		
86	"	09	OKUYUKI-R1	9(02)	
	三角	05	SANKAKU		
88	"	07	SANKAKU1	9(02)	
	奥長	05	OKUCHO		
90	"	07	OKUCHO1	9(02)	
	奥短	05	OKUTAN		
92	"	07	OKUTAN1	9(02)	
	間口	05	MAGUCHI		
94	m	07	MAGUCHI-M	PS9(04)V9	
****	REDEFINES	*****	MAGUCHI-M		
94		07	MAGUCHI-MR	PS9(05)	
	率	07	MAGUCHI-R		
97	"	09	MAGUCHI-R1	9(02)	
	形状	05	KEIJYO		
99	"	07	KEIJYO1	9(02)	
	盲地	05	MOUCHI		
101	"	07	MOUCHI1	9(02)	
	崖高庄	05	GAKE		
103	"	07	GAKE1	9(02)	
	都市計	05	TOSHI		
105	"	07	TOSHI1	9(02)	
	日照	05	NISHO		
107	"	07	NISHO1	9(02)	
	予備	05	YORI		
109	"	07	YORI1	9(02)	
	その他率	05	SONOTA		
111	"	07	SONOTA1	9(03)	
	< 側方1 > ◇◇◇◇◇	03	SOKUHO-1		
	路線標準	05	SK1-ROSEN		
114	本番	07	SK1-ROSEN-HON	X(03)	
117	枝番	07	SK1-ROSEN-EDA	X(01)	
	奥行	05	SK1-OKYUKI		
118	m	07	SK1-OKYUKI-M	PS9(04)V9	
****	REDEFINES	*****	SK1-OKYUKI-M		
118		07	SK1-OKYUKI-MR	PS9(05)	
	率	07	SK1-OKYUKI-R		
121	"	09	SK1-OKYUKI-R1	9(02)	
	奥長短	05	SK1-OKCHOTAN		
123	"	07	SK1-OKCHOTAN1	9(02)	
	間口	05	SK1-MAGUCHI		
125	m	07	SK1-MAGU-M	PS9(04)V9	
****	REDEFINES	*****	SK1-MAGU-M		
125		07	SK1-MAGU-MR	PS9(05)	
	率	07	SK1-MAGU-R		
128	"	09	SK1-MAGU-R1	9(02)	

SD05

固定(土地・家屋)		ファイル項目説明			87-11-17 現在	
P. 3						
COPYLIB名		名 称		R L	登録年月日	修正年月日
ZG04		固定資産税・土地ファイル		340	83-08-03	87-02-04
カラム位級	項 目 名	レベル番号	項 目 標 識	P I C	備 考	
	角地	05	SK1-KADO			
130	"	07	SK1-KADO1	9(01)		
	< 側方2 > ◇◇◇◇◇	03	SOKUHO-2			
	路線標準	05	SK2-ROSEN			
131	本番	07	SK2-ROSEN-HON	X(03)		
134	枝番	07	SK2-ROSEN-EDA	X(01)		
	奥行	05	SK2-OKYUKI			
135	m	07	SK2-OKYUKI-M	PS9(04)V9		
****	REDEFINES	*****	SK2-OKYUKI-M			
135	"	07	SK2-OKYUKI-MR	PS9(05)		
	率	07	SK2-OKYUKI-R			
138	"	09	SK2-OKYUKI-R1	9(02)		
	奥長短	05	SK2-OKCHOTAN			
140	"	07	SK2-OKCHOTAN1	9(02)		
	間口	05	SK2-MAGUCHI			
142	m	07	SK2-MAGU-M	PS9(04)V9		
****	REDEFINES	*****	SK2-MAGU-M			
142	"	07	SK2-MAGU-MR	PS9(05)		
	率	07	SK2-MAGU-R			
145	"	09	SK2-MAGU-R1	9(02)		
	角地	05	SK2-KADO			
147	"	07	SK2-KADO1	9(01)		
	< 二方 > ◇◇◇◇◇	03	NIHO			
	路線標準	05	NI-ROSEN			
148	本番	07	NI-ROSEN-HON	X(03)		
151	枝番	07	NI-ROSEN-EDA	X(01)		
152	用途コード	05	NI-YOUTO	X(02)		
	奥行	05	NI-OKYUKI			
154	m	07	NI-OKYUKI-M	PS9(04)V9		
****	REDEFINES	*****	NI-OKYUKI-M			
154	"	07	NI-OKYUKI-MR	PS9(05)		
	率	07	NI-OKYUKI-R			
157	"	09	NI-OKYUKI-R1	9(02)		
	奥長短	05	NI-OKCHOTAN			
159	"	07	NI-OKCHOTAN1	9(02)		
	間口	05	NI-MAGUCHI			
161	m	07	NI-MAGU-M	PS9(04)V9		
****	REDEFINES	*****	NI-MAGU-M			
161	"	07	NI-MAGU-MR	PS9(05)		
	率	07	NI-MAGU-R			
164	"	09	NI-MAGU-R1	9(02)		
	総合補正	03	SOGO-HOSEI			
166	"	05	SOGO-HOSEI1	9(02)		
168	少額記号	03	SHOKI-KIGO	X(01)		
169	1/2記号	03	NIBUN-FUGO	X(01)		
170	< 相当り価格 > 類似宅地	03	HEIBEITAN-R	PS9(07)		
174	" 3.8年	03	HEIBEITAN-38	PS9(05)		
177	" 4.5年	03	HEIBEITAN-45	PS9(03)		
179	" 現年	03	HEIBEITAN-G	PS9(07)		
183	旧負担率	03	KYU-FUTANRITU	X(01)		
184	新負担率	03	NEW-FUTANRITU	X(01)		

SD05

固定（土地・家屋）

ファイル項目説明

87-11-17 現在

P. 4

COPYLIB名	名	称	R L	登録年月日	修正年月日
ZG04	固定資産税・土地ファイル		340	83-08-03	87-02-04
カラム位置	項目名	レベル番号	項目標識	P I C	備考
185	<48年当初>評価額	03	HYOKA-48	PS9(11)	
191	" 固定課税標準額	03	KAZHY-48	PS9(11)	
197	<前基年年度>少規外負担率	03	SHOKI-F-ZEN	X(01)	
198	" 少規外負担率	03	SHOIG-F-ZEN	X(01)	
199	" 非住宅負担率	03	HIJYU-F-ZEN	X(01)	
200	" 都市計負担率	03	TOKEI-F-ZEN	X(01)	
201	" 評価額	03	HYOKA-ZEN	PS9(11)	
207	" 比率固定課税標準額	03	KAZHY-ZEN	PS9(11)	
213	<当該年度>少規外負担率	03	SHOKI-F	X(01)	
214	" 少規外負担率	03	SHOIGAI-F	X(01)	
215	" 非住宅負担率	03	HIJYU-F	X(01)	
216	" 都市計負担率	03	TOKEI-F	X(01)	
217	" 少規模評価額	03	SHOKI-HYO	PS9(11)	
223	" 少規外評価額	03	SHOIGAI-HYO	PS9(11)	
229	" 非住宅評価額	03	HIJYU-HYO	PS9(11)	
235	" 合算評価額	03	GASAN-HYO	PS9(11)	
241	" 少規模固定課税標準額	03	SHOKI-KHY	PS9(11)	
247	" 少規外固定課税標準額	03	SHOIGAI-KHY	PS9(11)	
253	" 非住宅固定課税標準額	03	HIJYU-KHY	PS9(11)	
259	" 特例計算前合算額固定課税標準額	03	GASAN-KHY	PS9(11)	
265	" 特例計算後合算額固定課税標準額	03	GASAN1-KHY	PS9(11)	
271	" 特例計算前都市計課税標準額	03	TOKEI-KHY	PS9(11)	
277	" 特例計算後都市計課税標準額	03	TOKEI1-KHY	PS9(11)	
283	固定減免税額	03	T-KOTEIGE	PS9(09)	
288	都市計減免税額	03	T-TOKEIGE	PS9(09)	
293	少規模分特例価額	03	SHOKI-TOK	PS9(11)	
299	少規外分特例価額	03	SHOIGAI-TOK	PS9(11)	
305	固定税相当額	03	KOTEISOTO	PS9(09)	
310	都市計税相当額	03	TOKEISOTO	PS9(09)	
315	旧納税義務者コード	03	KYU-GIMUSHA	X(8)	
323	評価通知発行マーク	03	HAKKO-MK	X	
324	課税免除コード	03	T-KAMEN-C	X	
325	生保コード	03	T-SEIHO-C	X	
326	プリントコード	03	PRINT	X	
327	FILLER	03	FILLER	X(14)	

SD05

固定(土地・家屋)

ファイル項目説明

87-11-17 現在

P. 1

COPYLIB名	名	称	R L	登録年月日	修正年月日
ZG05	固定資産税・家屋ファイル		200	83-08-03	87-02-04
カラム位置	項目名	レベル番号	項目標識	P I C	備考
	KEY	03	KEY		
	納税義務者コード	05	GIMUSHA		
1	前4	07	GIMUSHA1	X(04)	
5	後4	07	GIMUSHA2	X(04)	
	見取図コード	05	MITORIZU-C		
9	町名コード	07	MACHI	X(03)	
	倍番	07	KAMAEBAN		
12	本番	09	KAMAE-HON	X(04)	
16	支番	09	KAMAE-EDA	X(02)	
	棟番	07	HUNEBAN		
18	本番	09	HUNE-HON	X(02)	
20	支番	09	HUNE-EDA	X(01)	
21	個人法人コード	03	KOHO	X(01)	
22	異動事由コード	03	IDO-CODE	X(02)	
	所在地番	03	SHOZAI-CHIBAN		
24	所在地	05	SHOZAI-CHI	X(03)	
27	判別	05	SHOZAI-HANBE	X(01)	
28	本番	05	SHOZAI-HON	X(05)	
33	支番1	05	SHOZAI-EDA1	X(04)	
37	支番2	05	SHOZAI-EDA2	X(03)	
40	支番3	05	SHOZAI-EDA3	X(02)	
42	符号	05	SHOZAI-FUGO	X(01)	
	家屋番号	03	KAOKUBANGO		
43	本番	05	KABAN-HON	X(05)	
48	支番1	05	KABAN-EDA1	X(04)	
52	支番2	05	KABAN-EDA2	X(03)	
55	建物番号	03	TATEMONO-NO	X(05)	
60	用途コード	03	YOTO-C	X(02)	
62	主体構造	03	KOZO-C	X(01)	
	屋根構造	03	YANE-C		
63	主	05	YANE-1	X(01)	
64	副	05	YANE-2	X(01)	
	階層	03	KAIISO		
65	地上	05	KAIISO-UE	X(02)	
67	地下	05	KAIISO-CHIKA	X(01)	
	建築年次	03	KENCHIKUNEN		
	年号	05	KEN-NENGO		
68	"	07	KEN-NENGO1	9(01)	
	年	05	KEN-NENJI		
69	"	07	KEN-NENJI1	9(02)	
	床面積	03	YUKAMENSEKI		
71	1階	05	YUKAMEN-1	PS9(07)V99	
****	REDEFINES	*****	YUKAMEN-1		
71		05	YUKAMEN-1R	PS9(09)	
76	2階以上	05	YUKAMEN-2	PS9(07)V99	
****	REDEFINES	*****	YUKAMEN-2		
76		05	YUKAMEN-2R	PS9(09)	
81	地階	05	YUKAMEN-3	PS9(07)V99	
****	REDEFINES	*****	YUKAMEN-3		
81		05	YUKAMEN-3R	PS9(09)	
86	合計	05	YUKAMEN-KEI	PS9(07)V99	

SD05

固定（土地・家屋）

ファイル項目説明

87-11-17 現在

P. 2

COPYLIB名	名	称	R L	登録年月日	修正年月日
ZG05	固定資産税・家屋ファイル		200	83-08-03	87-02-04
カラム位置	項目名	レベル番号	項目標識	P I C	備考
****	REDEFINES	*****	YUKAMEN-KEI		
86		05	YUKAMEN-KEIR	PS9(09)	
91	1 市町建築費評点数	03	HEIBEITEN	PS9(07)	
95	経年減点補正率	03	KEINENHOSEI	PS9V9(04)	
****	REDEFINES	*****	KEINENHOSEI		
95		03	KEINENHOSEIR	PS9(05)	
98	経過年数	03	KEIKANENSU	9(02)	
	減額対象	03	GENGAKU		
	区分	05	GEN-CODE		
100	"	07	GEN-CODE1	9(01)	
101	床面積	05	GEN-MENSEKI	PS9(07)V99	
****	REDEFINES	*****	GEN-MENSEKI		
101		05	GEN-MENSEKIR	PS9(09)	
106	価額	05	GENTAIGAKU	PS9(11)	
	特例終了年	03	TOKUREI-NENJI		
	年号	05	TOKU-NENGO		
112	"	07	TOKU-NENGO1	9(01)	
	年	05	TOKU-NENJI		
113	"	07	TOKU-NENJI1	9(02)	
115	同和減免コード	03	DOWA-C	X(01)	
116	市街化調整	03	SHIGAIIKA-C	X(01)	
117	区分所有	03	KUBUNSHOYU	X(01)	
	居住区の数	03	KYOJUSU		
118	"	05	KYOJUSU1	9(02)	
120	住宅面積	03	JYUTAKUMEN	PS9(05)V99	
****	REDEFINES	*****	JYUTAKUMEN		
120		03	JYUTAKUMENR	PS9(07)	
124	前基準年度価額	03	ZENKIJUNGAKU	PS9(11)	
130	評価額	03	HYOKAGAKU	PS9(11)	
136	価額	03	KAGAKU	PS9(11)	
142	固定課税標準額	03	K-KOTEIHY	PS9(11)	
148	都市計課税標準額	03	K-TOKEIHY	PS9(11)	
154	固定減免税額	03	K-KOTEIGE	PS9(09)	
159	都市計減免税額	03	K-TOKEIGE	PS9(09)	
164	固定同和減免税額	03	K-DOWA-KO	PS9(09)	
169	都市計同和減免税額	03	K-DOWA-TO	PS9(09)	
174	旧納税義務者コード	03	KYU-GIMUSHA	X(08)	
182	決定通知有無	03	KETUTEI-MR	X(01)	
183	不動産取得有無	03	FUDOUSAN-MR	X(01)	
184	評価修正コード	03	HYOKAGAE-MR	X(01)	
185	固定税相当額	03	KOTEISOTO	PS9(09)	
190	都市計税相当額	03	TOKEISOTO	PS9(09)	
195	評価通知発行マーク	03	HAKKO-MK	X(01)	
196	課税免税コード	03	K-KAHEN-C	X(01)	
197	生保コード	03	K-SEIHO-C	X(01)	
198	プリントコード	03	PRINT	X(01)	
199	FILLER	03	FILLER	X(02)	

SD05

固定（土地・家屋）

ファイル項目説明

87-11-17 現在

P. 1

COPYLIB名		名 称		R L	登録年月日	修正年月日	
ZG06		固定資産税・課税ファイル		226	83-08-09	87-02-04	
カラム位置	項 目 名	レベル番号	項 目 標 識	P	I	C	備 考
	KEY	03	KEY				
	納税義務者コード	05	GIMUSHA				
1	前4	07	GIMUSHA1	X(4)			
5	後4	07	GIMUSHA2	X(4)			
	集合納税義務者コード	05	TGIMUSHA				
9	前4	07	TGIMUSHA1	X(4)			
13	後4	07	TGIMUSHA2	X(4)			
17	課税年度	05	KAZEIYY	XX			
19	課税年度	05	CHOTEIYY	XX			
	<土地分> ◆◆◆◆	03	TOCHI				
21	固定課税標準額	05	T-KOTEIHY	PS9(11)			
27	都市計課税標準額	05	T-TOKEIHY	PS9(11)			
33	固定減免税額	05	T-KOTEIGE	PS9(09)			
38	都市計減免税額	05	T-TOKEIGE	PS9(09)			
	<家屋分> ◆◆◆◆	03	KAOKU				
43	固定課税標準額	05	K-KOTEIHY	PS9(11)			
49	固定不均一課税標準額	05	K-KOTEIHYF	PS9(11)			
55	都市計課税標準額	05	K-TOKEIHY	PS9(11)			
61	都市計不均一課税標準額	05	K-TOKEIHYF	PS9(11)			
67	住減対象価額	05	GENTAIGAKU	PS9(11)			
73	住減対象税額	05	GENTAIZEI	PS9(09)			
78	固定減免税額	05	K-KOTEIGE	PS9(09)			
83	固定不均一減免税額	05	K-KOTEIGEF	PS9(09)			
88	都市計減免税額	05	K-TOKEIGE	PS9(09)			
93	都市計不均一減免税額	05	K-TOKEIGEF	PS9(09)			
	<合算分> ◆◆◆◆	03	GASSAN				
98	固定税額	05	G-KOTEIZEI	PS9(09)			
103	固定不均一税額	05	G-KOTEIZEIF	PS9(09)			
108	都市計税額	05	G-TOKEIZEI	PS9(09)			
113	都市計不均一税額	05	G-TOKEIZEIF	PS9(09)			
118	固定住減減免税額	05	G-KOTEIJYU	PS9(09)			
123	固定減免税額	05	G-KOTEIGE	PS9(09)			
128	固定不均一減免税額	05	G-KOTEIGEF	PS9(09)			
133	都市計減免税額	05	G-TOKEIGE	PS9(09)			
138	都市計不均一減免税額	05	G-TOKEIGEF	PS9(09)			
143	不均一有無コード	03	FUKIN-C	X			
144	生保コード	03	SEIHO-C	X			
145	共用年税額	03	K-NENZEI	PS9(09)			
	共有持分	03	K-ANBUN				
150	分子	05	BUNSHI	PS9(15)			
158	分母	05	BUNBO	PS9(15)			
166	按分後固定税額	03	K-KOTEIZEI	PS9(09)			
171	按分後都市計税額	03	K-TOKEIZEI	PS9(09)			
176	年税額	03	NENGAKU	PS9(09)			
181	期割額(1期)	03	KIWAR11	PS9(09)			
186	期割額(2期)	03	KIWAR12	PS9(09)			
191	期割額(3期)	03	KIWAR13	PS9(09)			
196	期割額(4期)	03	KIWAR14	PS9(09)			
201	期割額(随時)	03	ZUIJI	PS9(09)			
	消込KEY	03	KESHIKOMI				
206	課税年度	05	NENDO	XX			

SD05

固定 (土地・家屋)	ファイル項目説明	87-11-17 現在
------------	----------	-------------

P. 1

COPYLIB名	名 称	R L	登録年月日	修正年月日	
ZG07	固定資産税・路線価ファイル	82	83-08-10	87-02-04	
カラム位置	項 目 名	レベル番号	項 目 標 識	P I C	備 考
	KEY	03	KEY-CODE		
1	符号	05	FUGO	X	
	評価コード	05	HYOKA-CODE		
2	調査区 (本番)	07	CHOSAKU-HON	XX	
4	" (枝番)	07	CHOSAKU-EDA	X	
5	路線 (本番)	07	ROSEN-HON	X(3)	
8	" (枝番)	07	ROSEN-EDA	X	
9	用途	03	YOUTO	XX	
11	坪点数 (坪) 39年 (44年)	03	TUBOTAN-44	PS9(7)	
15	" 45年	03	TUBOTAN-45	PS9(7)	
19	" 48年	03	TUBOTAN-48	PS9(7)	
23	" 51年	03	TUBOTAN-51	PS9(7)	
27	" 54年	03	TUBOTAN-54	PS9(7)	
31	" 57年	03	TUBOTAN-57	PS9(7)	
35	" 60年	03	TUBOTAN-60	PS9(7)	
39	" 63年	03	TUBOTAN-63	PS9(7)	
43	FILLER	03	FILLER	X(4)	
47	坪点数 (㎡) 39年 (44年)	03	HEIBEITAN-44	PS9(7)	
51	" 45年	03	HEIBEITAN-45	PS9(7)	
55	" 48年	03	HEIBEITAN-48	PS9(7)	
59	" 51年	03	HEIBEITAN-51	PS9(7)	
63	" 54年	03	HEIBEITAN-54	PS9(7)	
67	" 57年	03	HEIBEITAN-57	PS9(7)	
71	" 60年	03	HEIBEITAN-60	PS9(7)	
75	" 63年	03	HEIBEITAN-63	PS9(7)	
79	FILLER	03	FILLER	X(4)	

SD05

固定（土地・家屋）

ファイル項目説明

87-11-17 現在

P. 1

COPYLIB名	名	称	R L	発注年月日	修正年月日
ZG20	固定資産税・評価替試算ファイル		125	83-08-03	87-07-08
カラム位置	項目名	レベル番号	項目標識	P I C	備考
	所在地番	03	SHOZAICHIBAN		
1	所在地	05	SHOZAI	X(03)	
4	判別	05	HANBETU	X(01)	
5	本番	05	HONBAN	X(05)	
10	枝番1	05	SHIBAN1	X(04)	
14	支番2	05	SHIBAN2	X(03)	
17	支番3	05	SHIBAN3	X(02)	
19	符号	05	FUGO	X(01)	
	< 正面 >	03	SHOMEN		
	評価CD	05	SHOMEN-HYOKA		
	調査区	07	CHOSAKU		
20	本番	09	CHOSAKU-HON	X(02)	
22	枝番	09	CHOSAKU-EDA	X(01)	
	路線標準	07	ROSEN		
23	本番	09	ROSEN-HON	X(03)	
26	枝番	09	ROSEN-EDA	X(01)	
27	用途CD	05	SHOMEN-YOUTO	X(02)	
29	個人法人CD	03	KOHO	X(01)	
30	現況地目	03	GENCHIMOKU	X(02)	
32	比準地目	03	HIJCHIMOKU	X(01)	
33	課税地積	03	KAZEICHISEKI	PS9(07)V99	
38	小規模地積	03	SHOKICHISEKI	PS9(07)V99	
43	小規模外地積	03	SHOIGCHISEKI	PS9(07)V99	
48	非住宅地積	03	HIJYUCHISEKI	PS9(07)V99	
53	小規模評価額（現年度）	03	SHOKI-HYO-GEN	PS9(11)	
59	小規模外評価額（現年度）	03	SHOIGAI-HYO-GEN	PS9(11)	
65	非住宅評価額（現年度）	03	HIJYU-HYO-GEN	PS9(11)	
71	合算評価額（現年度）	03	GASAN-HYO-GEN	PS9(11)	
77	小規模固定課税標準額（現年度）	03	SHOKI-KHY-GEN	PS9(11)	
83	小規模外固定課税標準額（現年度）	03	SHOIGAI-KHY-GEN	PS9(11)	
89	非住宅固定課税標準額（現年度）	03	HIJYU-KHY-GEN	PS9(11)	
95	合算額固定課税標準額（現年度）	03	GASAN-KHY-GEN	PS9(11)	
101	合算評価額（次年度）	03	GASAN-HYO-JI	PS9(11)	
107	平米単価（次年度）	03	HEIBEITAN-JI	PS9(07)	
111	評価倍率	03	HYOKA-BAIRIU	9V99	
114	標準宅地番号	03	HYOJUNCHI-NO	X(04)	
118	上昇率	03	JYOSHO-RITU	9V9	
120	用途地区	03	YOTO-CHIKU	9(01)	
121	市街化調整	03	SHIGAIIKA	X(01)	
122	正面付号（SORT用）	03	S-FUGO	X(01)	
123	FILLER	03	FILLER	X(03)	

5D05

昭和62年度 固定資産課税台帳登録証明書（車庫証明用）

整理番号
00000270

納税義務者住所または所在地 浜松市 元城町103番地の2

納税義務者氏名または名称 浜松 太郎

土地の所在等	地目	地積
浜松市 池町 1番2	宅地	960.00 m ²
昭和62年1月1日現在		

上記のとおり、固定資産課税台帳に登録されていることを証明する。

浜財税証第 1000 号

昭和62年11月17日 浜松市長 栗原 勝

昭和62年度 固定資産評価価額通知書 (土地)

納税義務者住所または所在地

浜松市
元城町103番地の2

整理番号
00000270

納税義務者氏名または名称

浜松 太朗

NO 1

町名	土地の地名	所在地番	台帳地目	現況地目	登記簿地積	課税地積	価 格		備 考
							固定資産税課税標準額	都市計画税相当額	
池 町	1番2		宅地	宅地	960.00 m ²	960.00 m ²	¥259,907,520		
元城町	2番		宅地	宅地	100.00 m ²	100.00 m ²	¥37,888,100		
元城町	3番		雑種地	雑種地	200.00 m ²	200.00 m ²	¥54,147,400		
※以下余白									
昭和62年1月1日現在									

地方税法第436条の規定により上記のとおり通知する。

静岡地方税務局浜松支局 御中

浜財税証第 989号

(注) この通知書は、管轄登記所へ通知する以外に使用できません。

納税義務者の住所・氏名は、交付日現在のものを表示してあります。

浜松市長 栗原 勝

昭和62年11月17日

昭和62年度 固定資産税・都市計画税更正通知並びに納税通知書

整理番号	0000-2175
集合番号	
通知番号	1516714

浜松市元城町103番地の2
浜松 太朗様

次のおとり税額を更正したので
通知します。

各納期ごとの納付額を、別紙納
付書により浜松市指定金融機関等
に納めてください。

昭和62年11月19日

浜松市長

栗原 勝

更正理由 賦課誤謬

区分	固定資産税		都市計画税	
	更正前	更正後	更正前	更正後
土地 課税標準額	3,193,445円	1,293,813円	5,754,982円	1,955,718円
家屋 課税標準額	273,600円	273,600円	273,600円	273,600円
合計	A 3,467,045円	D 1,567,413円	G 6,028,582円	K 2,229,318円
税額 (十円未満切捨)	B A×1.4/100 48,530円	E D×1.4/100 21,930円	H G×0.3/100 18,080円	L K×0.3/100 6,680円
家屋住宅軽減 税額等	C 0円	F 0円	J 0円	M 0円
年税額	①(B-C) 48,530円	②(E-F) 21,930円	③(H-J) 18,080円	④(L-M) 6,680円

区分	年税額				随時分
	第1期分 昭和62年5月6日	第2期分 昭和62年8月5日	第3期分 昭和62年10月5日	第4期分 昭和62年12月5日	
更正前	①+②または②+④ 66,810円	16,600円	16,600円	16,600円	0円
更正後	* 28,610円	4,000円	3,900円	3,900円	0円
増減	-38,000円	-12,600円	-12,700円	-12,700円	0円

ZG02
・更正後の期割税額欄(1~4期)の*印は、既に納期の経過したものです。

昭和62年度 固定資産価格決定（修正）並びに賦課更正何書

別紙固定資産について、地方税法第417条の規定または右の理由により、その価格等もしくは税額について決定（修正）し、課税台帳に登録または更正するとともに通知します。

昭和62年11月19日

納税義務者氏名・名称
浜松 太朗

納税義務者住所・所在
浜松市
元城町103番地の2

更正理由 賦課誤差

課長	課長補佐	係長	担当	署名
				印

区分	固定資産税		都市計画税	
	更正前	更正後	更正前	更正後
土地				
課税標準額	3,193,445円	1,293,813円	5,754,982円	1,955,718円
家屋				
課税標準額	273,600円	273,600円	273,600円	273,600円
合計	A	D	G	K
	3,467,045円	1,567,413円	6,028,582円	2,229,318円
税額	B AX 1.4/100	E DX 1.4/100	H GX 0.3/100	L KX 0.3/100
(十円未満切捨)	48,530円	21,930円	18,080円	6,680円
家屋住宅軽減税額等	C	F	J	M
	0円	0円	0円	0円
年税額	①(B-C)	②(E-F)	③(H-J)	④(L-M)
	48,530円	21,930円	18,080円	6,680円

整理番号	0000-2175
集合番号	
通知書番号	1516714
通知書区分	1

区分	年税額				随時分
	第1期分	第2期分	第3期分	第4期分	
	昭和62年5月6日	昭和62年8月5日	昭和62年10月5日	昭和62年12月5日	
更正前	16,810円	16,600円	16,600円	16,600円	0円
更正後	* 16,810円	4,000円	3,900円	3,900円	0円
増減	0円	-12,600円	-12,700円	-12,700円	0円

* 更正後の期割税額欄（1～4期）の*印は、既に納期の経過したものです。

ZG05

04062

昭和62年度

賦課額更正物件明細書

430

浜松市
元城町103番地の2

浜松市

浜松 太郎様

整理番号	0000-2175
集合番号	
通知番号	1516714

右の理由により、価格等の決定(修正)または
税額更正をする物件は、次のとおりです。

更正理由	賦課誤謬
------	------

0000-2175

昭和62年11月19日

区分	所在地番	地積・床面積		決定(修正)		前の		価格等		決定(修正)		価格等	
		更正前 ㎡	更正後 ㎡	価 格	価 格	固定資産税 課税標準額 円	都市計画税 課税標準額 円	固定資産税 課税標準額 円	都市計画税 課税標準額 円	価 格	価 格	固定資産税 課税標準額 円	都市計画税 課税標準額 円
土地	池町	296.89	100.89	5,754,915	5,754,915	3,193,445	5,754,915	1,955,651	1,955,651	1,293,813	1,955,651		

ZG06

04062

＜ 賦 課 の 根 拠 そ の 他 ＞

1. この税金は、地方税法及び浜松市税条例の規定によって、1月1日現在浜松市内に所在する固定資産（土地・家屋）の所有者として、固定資産課税台帳に登録されている方の固定資産に対して課されたものです。
2. 決定（修正）した価格等について、不服がある場合は、この通知書を受けた日から30日以内に文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができます。
3. 固定資産税・都市計画税更正通知並びに納税通知書に記載された事項について、不服がある場合は、この通知書を受けとった日の翌日から起算して60日以内に市長に対して異議申立てすることができます。ただし、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができない事項（評価等に対する不服）については、市長に異議申立てはできません。
4. 年税額が、3,000円以下のときは、最初の納期に全額納付していただきます。
5. 納期限までに税金を完納されないときは、税額（1,000円未満の端数があるとき、またはその全額が2,000円未満であるときは、その端数金額またはその全額を切り捨てます。）に、納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、年14.6パーセント（納期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金額を加算しなければなりません。
この場合における年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合です。
6. 税額更正にともない今後なお納付される税額があるときは、同封した納付書を使用してお納めください。また過納期分で未納額がある場合は、さきに送付した納税通知書を使用してお納めください。
（口座振替・納税管理人があるとき、または今後納付される税額がない場合は、納付書は同封してありません。）
7. 減額により過納金があるときは、他の未納の徴収金に充当するか還付します。なおこの場合には、納税課よりお手元へ通知書を差し上げます。

★ ご不明な点は、資産税課へお問い合わせください。 ＜電話＞ 土地 57-2161 家屋 57-2165

Z603

通知書番号 1516714 区分 1

04062

清水市の土地評価システム

—オンラインシステム移行に向けて—

清水市 財政部 資産税課

土地係長 小野 田 好 見

I. 概要及び目的

1. 清水市の概要

清水市は駿河湾を南に臨む静岡県の中東部に位置し、北は山梨県、北東は芝川町・由比町、西は静岡市に隣接している。また、地理的には古くから陸海交通の要地として巴川流域に発達し、清水港、JR東海清水駅を中心に市街化が進み、大正13年に市制が施行された。その後四度に及ぶ近隣町村との合併を経て、市域は山梨県に接する山間部まで拡大して、行政面積228.19㎢となり、人口は24万3千人と静岡市、浜松市に次ぐ県下第3位の都市に発展した。

三保半島に抱かれた国際貿易港清水港の周辺は工場、港湾施設が並び、平坦な後背地は住宅地として、また静岡市に隣接する草薙周辺は区画整理等も施されて新しい町として整備されている。

また、年間513万人の観光客が訪れる本市は、日本観光百選コンクール第1位に輝く日本平、天女の舞で知られる三保の松原等、観光地としても名声を博している。

一方、本市を取り巻く厳しい経済情勢を反映し、近年の人口は伸び悩み傾向を示しており、宅地開発も一部の地域を除いてあまり伸びていない。地価水準は、商業地194,000円/㎡、住宅地113,000円/㎡、準工業地88,100円/㎡、工業地83,600円/㎡となっており地価の上昇はここ数年鈍化傾向にある。港湾工業都市として発展してきた本市も、産業構造の変革の波の中で、新たな転換を迫られている。

そこで、将来展望のなかで、有り余る自然条件と海を生かし「港」・「産業」・「観光」・「山間地」を四柱とした21世紀に向けての個性ある都市づくりを目指し「国際海洋文化都市・マリナビア清水21」構想の実現にむけ具体的なプランづくりに積極的に取り組んでいる。

2. 目 的

固定資産税は住民税とともに市町村税の基幹税目であり、それぞれの地方公共団体において自ら課税客体を把握し、評価、課税をすすめ、審査の申し出がなされた場合は、的確なる対応が要求されるなど、普通徴収による自主的税目である。

市税務行政全般に対する納税義務者の信頼をより強固なものとする、という観点からもまさに中

心税目の位置を占めている。

このような重要な固定資産税の昭和63基準年度の土地の評価替えにあたり、評価額決定に必要な基本調査の目的とするところは次のとおりである。

(1) 長期的展望のもとに

固定資産税の市町村税収入総額に占める割合は、全国平均で昭和30年度48.0%であったものが昭和60年度33.0%と長期的低下傾向にあり、本市においても同様である。

昭和61年10月の政府税制調査会の「税制の抜本の見直しについての答申」において、特に次の事項の指摘があるが、今後の固定資産税の課税についての将来的展望を明確に示しているものとする。

① 評価にあたって引き続き均衡化、適正化に努め、負担の急増緩和に考慮を払いつつ、中長期的に固定資産税の充実を図る方向を基本とすべきであること。

② 市街化区域農地に対する固定資産税の課税の適正化について(略)

固定資産税のこのような長期的展望を踏まえつつ、その変化に円滑に対応できる態勢の整備が必要である。

(2) 評価替えのための基礎データの整備

最近の土地価格の変動については二極分化傾向が強まり、大都市商業地を中心とした特定地域における極端な地価上昇が見受けられるが、これらを除いては全般的に安定している。地価公示価格での全国平均では昭和58年から昭和61年までの3カ年間で宅地の上昇は8.2%にとどまっている。ちなみに昭和60基準年度評価替えによる上昇割合は、大都市を除く都市分で24%に達していた。

このように、上昇割合あるいは評価等の検討に欠くことの出来ない的確な時価価格を求めることが必要である。

昭和63年2月末決定される評価替えの結果は納税義務者をはじめ総ての関係者の納得と支持が得られるものでなければならない。

本業務は、以上の目的達成に必要な説得力を備えた客観的、組織的な基礎データの整備を目的とするものである。

Ⅱ. 土地評価システム導入の経緯

1. 昭和63年度(基準年度)評価替えにおける土地評価の課題

昭和63年度(基準年度)評価替えにむけて、次の各事項に留意しつつ課税の対象となる土地について、適正な調査を実施する必要があった。

(1) 社会環境の変化の把握

- 土地利用状況の変動及び道路等の交通機関の変化。
- 商業地区の動向。
- 一部地区での人口減少傾向など地区別人口の推移。
- 工業地区の従業員数が、昭和50年100に対して昭和59年88.3と約4,000人の減少。
- 工業地区内の一部が住宅地区へと移行しつつある。

等々の変化が認められており、固定資産評価額算定の基本とされている売買実例価額に影響を与えているものと考えられた。

(2) 固定資産の状況確認

地方税法第408条に「市長は地域所在の固定資産の状況を毎年少なくとも1回実地に調査せなければならぬ」とされている。本市では、一筆調査（全筆の土地を対象とする調査）及び経常事務調査（所有権移転、地目変更、分合筆の異動に伴う調査等）、土地の利用実態による現況地目の把握、各状況類似地域内の都市整備状況の動向等の実地調査を行っている。しかしながら、年々増加する固定資産税は納税義務者の関心をたかめ、特に土地については評価、課税の具体的な根拠、特定土地との評価の比較等、また不服申し立ても組織的にと、内容の変化がうかがわれる。これらの疑問に応えうる資料の整備は実地調査についての上記の規定の主旨にも沿うものである。

2 土地評価システム導入の必要性

本市においては、昭和39年度より固定資産評価基準に基づいて市内全域の土地評価を実施してきた。また、一部市街地中心部においては、「市街地宅地評価法」を適用し面地計算法を行い、その地域を評価替えごとに拡大し、昭和60年度には市街化区域全域（37.25㎢）となった。

しかしながら市街化農地の宅地化など、地域開発促進に伴う地域の状況の変化等土地利用の多様化が進むなかで、土地価格形成要因は複雑なものとなっており、特に路線価評定のうえて、均衡のとれた適正な価格を確保するために、あらためて全体の見直しを進め的確な基礎データに基づく評価替えの実施が必要であると考えた。

(1) 用途地区、状況類似地域の見直し

市街地宅地評価法の基礎となる用途地区及び状況類似地域について、土地利用上の規制、地域の状況の変化を踏まえつつ評価基準に定める方法に則って見直しをする必要がある。

(2) 綿密なる評価の実施

正常売買価格、地価公示価格、地価調査価格等を基に市全域を網羅する地価水準を把握して評価の基礎とする組織的な評価方法を取り入れる必要があると考え、先進都市の視察等を行い実施

方法についても検討を重ね、コンピュータを活用しての土地評価システムを採用することとした。

(3) 円滑なる評価替え実施のためのデータ

前基準年度の評価水準から激変の緩和に配慮しつつ将来3年ごとの基準年度の評価替えにあたり、長期的な展望から円滑な運営が可能となる手法を取り入れた。

(4) 現行事務処理態勢の現状

資産税課土地係は11名の職員で固定資産税の土地の評価、賦課事務を担当している。評価総地積167.37ha、評価総筆数280、152筆(6.2年概調)となる。もとより土地の評価は、地目変換、分合筆、画地認定、また地価事情に変動を生じた地域など現地調査を不可欠とするケースが多く、昭和61年度での法務局の通知を含めた異動処理件数は28,400件となっている。

このように土地の評価事務にあつては、一定時期に經常事務と並行して行わなければならない時間的制約がある。現状の態勢で膨大な量の土地の評価事務の能率化を図り、かつ評価の精度をより一層向上させて税の公平性を維持し、均衡を図るためには、評価額評定のためのデータを求め、コンピュータ処理し、それに職員全員による検討を加え原案を作成するのが適切な方法であると考えた。

なお、固定資産税業務における電算化については、昭和45年4月よりバッチシステムとして、賦課計算、評価計算、異動処理、各種帳票類の打ち出し、概要調書等の資料作成等おこなってきた。また現在は、昭和63年4月実施のオンラインシステム移行に向け準備をしている段階である。

III. 土地評価システム業務の概要

市街化区域(37.25ha)の路線価の評定と、その他の地域の標準宅地価格の評定を目的とするもので業務の概要は次のとおりである。

1. 業務の概要

① 基礎資料作成

- 正常売買価格図 (縮尺1/10,000図)
- 土地利用現況図 (")
- 建物用途現況図 (")
- 供給処理施設図 (")
- 公共施設図 (縮尺1/10,000図)

- 嫌悪施設図 (")
- 交通機関路線図 (")
- 建物密度図 (")
- 土地形成図 (")

② 用途・状況類似地域図の作成

用途及び状況類似地域と標準宅地の位置を表示する。(縮尺1/10,000図)

③ 標準宅地の見直し、選定及び時価価格の算出。

- 標準宅地一覧表
- 標準宅地調査表
- 標準宅地土地評価調書

④ 土地形成要因表(標準宅地用)作成

⑤ 路線状況の見直し

⑥ 土地形成要因表(路線価用)作成

⑦ 土地価格比準表作成

⑧ 路線価の評定

- 時価路線価調書
- 路線価調書

⑨ 路線価図作成

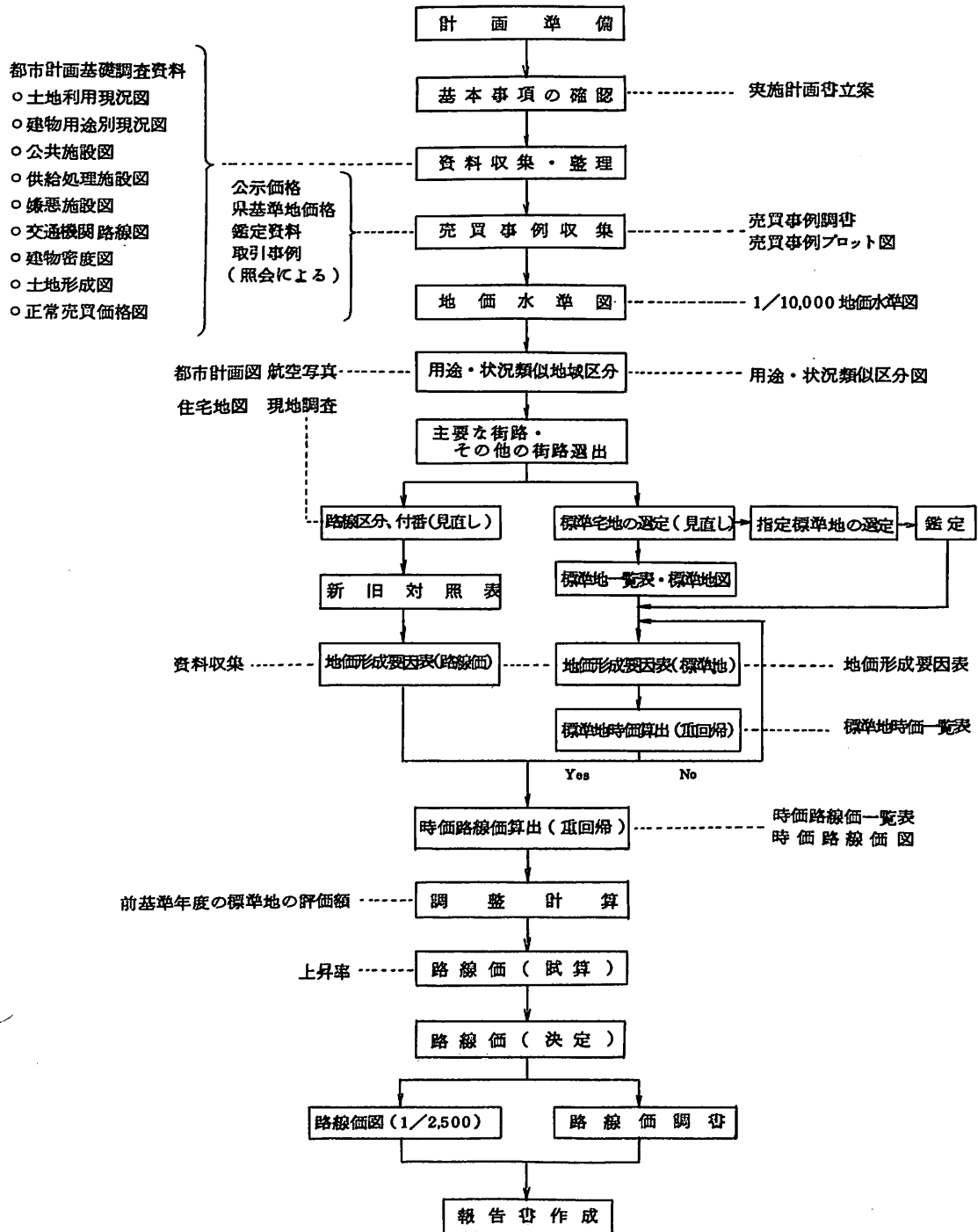
⑩ その他の宅地評価法適用区域の価格評定

- 時価価格調書
- 価格調書

2. 作業の流れ

(1) 作業のフローチャート

本業務の作業の手順はつぎのとおりである。



(2) 実施工程表 昭和61年6月14日～昭和62年10月30日

種別	単位	数量	S61 6月	7	8	9	10	11	S62 1月	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
土地評価のための基本調査																			
I 準備作業																			
計画・準備	式	1.0	—																
資料収集	"	1.0	—																
基礎資料作成	"	1.0																	
II 標準地価格の評定																			
状況類似地域区分	地域	799																	
標準地の見直し箇所	箇所	799																	
鑑定評価	"	28(内三者8)																	
地価形成要因表(標準地)	式	1.0																	
標準地価格評定	箇所	347																	
III 路線価の算定																			
路線状況の見直し	路線	6,884																	
路線区分:付番	"	7,296																	
地価形成要因表(路線価)	式	1.0																	
土地価格比準表	"	1.0																	
時価路線価の算出	"	1.0																	
路線価の評定	"	1.0																	
IV 報告書																			
報告書作成	式	1.0																	

Ⅳ. 業務内容

本業務の内容は、状況類似地域の設定、標準宅地価格の算出、路線価の評定の3項目に大別されるが、各々が関連する内容となっているので各ステップごとに検討、確認してつぎのステップへと進める必要が認められた。

1. 資料収集

(1) 基礎図の作成

状況類似地域を設定するために沼水市都市計画基礎調査等の資料を基に以下に示す図面を作成し、地価形成要因分析の資料とした。

① 土地利用現況図

土地の利用状況を住宅地、商業地、工業地、田、畑、山林等に分類して着色した。

② 建物用途現況図

建物の利用状況を住宅施設、商業施設、工業施設、公共施設等に分類して着色した。

③ 供給処理施設図

上水道、下水道、都市ガスの普及状況を分類して着色した。

④ 公共施設図

官公庁、学校、病院、公園等の配置状況を示す図面を作成した。

⑤ 嫌悪施設図

汚水処理場、ゴミ焼却場、ガスタンク、変電所等の嫌悪施設の配置状況を示す図面を作成した。

⑥ 交通機関路線図

鉄道駅、バス路線、バス本数、主要道路等の配置状況を示す図面を作成した。

⑦ 建物密度図

町丁ごとに単位面積当たり建物戸数を表示した図面を作成した。

⑧ 土地形成図

地形の形状、傾斜方向を分類した図面を作成した。

(2) 売買実例価額等の収集

本業務を実施するにあたり、適正な時価を算出するために必要な売買実例約1,500例を下記の方法により収集し売買実例調書としてまとめた。

① 市所有の鑑定書及び売買実例

過去5年間の既存鑑定書及び毎年継続して実施し、収集した土地売買実例価額を価格決定の資料とした。

なお、売買実例価額調査依頼の際、知りえた事項は当該以外に公表、使用することはない旨申し添えている。

② 地価公示価格、地価調査価格及び相続税路線価

地価公示価格、地価調査価格及び相続税路線価を調査し、価格決定の資料とした。

③ 土地精通者意見価格

毎年標準宅地における地価公示価格水準の意見価格を、市内の不動産鑑定士、銀行の不動産鑑定業務に従事する行員、及び宅地建物取引協会の役員等の土地精通者5名に調査依頼し、土地精通者意見価額表を作成しており、それを価格決定の資料とした。

④ 不動産鑑定士所有の売買実例

地元の不動産鑑定士所有の売買実例を過去5年間分について1/10000現況図にプロットした資料を価格決定の資料とした。

⑤ アンケート調査による売買実例

過去3年間の土地取引事例の内、未回答の土地の所有者に再度照会書を発送し実例を入手した。

2. 正常売買価格図の作成

(1) 売買実例プロット図の作成

標準宅地の価格は、売買実例価額から求めた正常売買価格に基づいて適正な時価を評定することとなるが、売買実例価額である取引価格には幾つかの特殊な価格事情が含まれており、正常売買価格を求めるために取引価格に所要の補正を加えて使用する必要がある。

＜売買実例価額を正常売買価格に補正する計算式＞

	売買実例価額 (A)	事情補正 (B)	時点修正 (C)	標準化補正 (D)
正常な売買価格＝ (円/㎡)	□	100 □	□ 1.00	100 □
	×	×	×	

(A) 売買実例価額：実際の不動産が売買された価額。

(B) 事情補正：現実の取引価格は、売買当事者間において成り立っているため個別性が強く、

特殊な事情が介在しているために、土地本来の経済価値とかけ離れた価格となる場合がある。これを正常な条件の基で成立する一般的価格に補正することをいう。今回の事例のうちで事情補正を要する事例については除外しているが、一般的に考えられる事情は次のようなことである。

- 親族、友人間等の特殊な関係にある取引。
 - 店舗拡張、緊急売却等のような特別な動機に基づく取引。
 - 不動産に関する知識等の無知、錯誤等の取引。
- (C) 時点修正：実際の売買取引は、土地評価を行う時点（調査基準日）に集中するということがありえないので、過去の取引事例を採用することとなる。このため価格水準に変動を生じるので、これを調査基準日時点に修正する必要がある。

なお、この時点修正に際しては過去数年間の土地価格の変動率を鑑定資料等により求めて修正した。

- (D) 標準化補正：実際の売買事例で、建物付きであるとか、画地の形状が不整形地、袋地等の個別性が反映されている土地についての補正である。建物付きの場合は、総額から建物の残存価額を減額して土地の価格を求める。

また、不整形地等の画地については減額分を加味して整形地とした価格を求めることによって正常な価格とする。今回は建物付きの実例のうち、土地及び建物の価格が明確でない取引事例については除外した。

〈時点修正率の算出〉

時点修正率の求め方としては、①日本不動産研究所資料の市街地価格指数により求めるか、②既存の鑑定書の中の時点修正率によるか、③その他の資料により求めるか、の方法があるが本業務では本市の地価の動向をよりの確に表していると考えられる②により求めた。

売買事例価額に時点修正及び標準化補正を施した結果を1/10,000図にプロットして売買事例価額図とした。

(2) 正常売買価格図の作成

前項で作成された売買事例価額図より次に定める基準により、不正常売買事例を除いて正常売買価格図を作成した。

〈不正常売買価格判定基準〉

固定資産税の課税標準である固定資産の価格は適正な時価であるとされ、正常な条件のもとにおいて成立する売買価格すなわち正常売買価格であるとされている。

従って、正常売買価格を求める場合には、不正常な要素を含んだ取引であれば、これを修正して求めなければならない。今回はこれら不正常要素を含んだ事例は除外することとし、そのため

排除基準を設けた。

- 買い急ぎによる売買。
- 将来における期待価格が含まれている。
- 山間部等で土地が特に値少であるため、売買実例価額が客観的にみて割高になっている。
- 知人間、親戚等の特殊な関係にある者間での取引。
- 隣接地の買い足し等により売買実例価額が割高となっている。
- 立退料等の補償費的なものが含まれている。
- 借地等の売買で権利金等差し引きの取引。

上記の基準で除外した以外の売買実例について1/10000図にプロットして正常売買価格図とした。

(3) 地価水準図の作成

正常売買価格図をもとに、等価格の水準を地形図の等高線を表示する要領で図面上に表示した。これは、用途地区の区分、状況類似地域の区分、地価形成要因項目等の検討資料とした。

3. 用途地区の設定

用途地区とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち、地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されるものである。具体的には、宅地が概ね適業適地の原則に従って利用されていることから、その利用状況が類似している地区を用途地区という。

つまり、用途地区の設定とは、宅地の利用状況が共通な地域ごとに区分することであり、これは路線価を付設するため、また面地計算法を適用するために必要となる。

(1) 設定基準

用途地区の設定にあたっては、宅地の利用状況を基準として、本市では次に掲げるところによるものとした。

① 商業地区

主として商業店舗が連続している地区。

(イ) 高度商業地区

(ロ) 普通商業地区

② 住宅地区

住宅用地が連続している地区。

(イ) 併用住宅地区

(ロ) 普通住宅地区

③ 工業地区

工業用宅地が連続している地区。

- (イ) 家内工業地区
- (ロ) 中小工場地区
- (ハ) 大工場地区

④ 観光地区

名勝地区、海水浴場地区等一般商業地とは若干その性格を異にする地区。

- (イ) 観光地区

また、上記の用途地区以外に「その他の宅地評価法」適用地区において下記の地区を設定した。

⑤ その他地区

- (イ) 集団地区
- (ロ) 村落地区
- (ハ) その他地区

この用途地区区分と都市計画法上の用途地域との関係については、都市計画において定められた用途地域は、土地の利用上に一定の制限を加えることによって都市環境を維持し、機能を高めるものであり、従って、現実の利用状況によって区分される土地評価上の用途地区とは必ずしも重なる形で設定されるものではない。

(2) 用途地区の見直し

前基準年度の調査基準日以降における状況の変化、地価の動向等を勘案して今回作成した各種の基礎資料を基に見直し作業を実施した。

なお、資料で不明な箇所については、現地調査により確認した。

使用した資料は次のとおりである。

- 土地利用現況図
- 建物用途現況図
- 建物密度図

見直しの結果修正することが妥当かどうかについては、各担当者の意見により決定した。

(3) 用途地区区分図作成

前項で決定した用途地区について1/10,000都市計画図に着色して状況類似地域の区分等の基とした。(資料-1)

4. 状況類似地域の設定

状況類似地域の区分は、用途地区という大きなグループの区分を、さらに「その状況が相当に相違する地域」ごとに細区分するものである。

(1) 設定基準

① 街路の状況による区分

街路が宅地の価格に影響を与えている要因としては、街路の系統、連続性、幅員、構造、街路修景等である。

これらの状況によって区分した。

② 公共施設の接近の状況による区分

公共施設の接近の状況とは、駅、インターチェンジ、バス停等の交通施設、学校、公園、広場等の教育文化施設、病院等の社会福祉施設、等の諸施設への接近による宅地の価格が受ける影響度であり、これらの状況により区分した。

③ 家屋の疎密度による区分

家屋の疎密度とは、建物敷地面積に対する建物延床面積の割合をいうものであって、この疎密度と宅地価格の関係は、用途地区間において必ずしも一様ではない。例えば商業地区においては両者は比例関係にあると思われるが、住宅地区では家屋の疎密度との関係よりも、むしろ敷地面積の大小が価格構成の要因である。また、大工場地区においてはその用途の性格や保安上の見地から価格が構成されると考えられる。

各用途により、家屋の疎密度に対するウェイトは差はあるにせよそれぞれに応じて区分した。

④ 価格差による区分

基礎資料において作成した正常売買価格図を基に価格差2割を目安として区分した。

⑤ 地形及び形状等による区分

河川、水路、幹線街路、線路敷、等の地形地物によると共に一辺約400m～500mを一状況類似地域の区分の目安とした。

⑥ その他の宅地評価法適用地区

(イ) 家屋の連たん性を基として区分した。

(ロ) 町名境界を尊重して区分した。

(ハ) 山間部については現地の利用状況を勘案して区分した。

(2) 状況類似地域の見直し

設定基準及び基礎資料を基に状況類似地域の見直しを実施した。なお、資料において不明な箇所については現地調査を行いその結果により修正した。

使用図面

- 用途区分図
- 正常売買価格図
- 土地利用現況図
- 建物用途現況図
- 公共施設図
- 供給処理施設図
- 住宅地図
- 昭和62年度路線価図
- 昭和60年度その他の宅地評価法適用地区区分図

見直しの結果修正することが妥当かどうかについては、各担当者の意見により決定した。

その結果は、商業地区34地域、住宅地区223地域、工業地区31地域、観光地区2地域、その他地区57地域の計347地域となった。

また、用途地区区分の記入された1/10000図に状況類似地域の区分界及び状況類似番号等を記入して状況類似地域図とした。(資料-1)

5. 標準宅地の選定

標準宅地は沿接する主要な街路に路線価を付設する際の拠点となるものであり、また「その他の宅地評価法」適用地区では、その状況類似地域内の各筆の宅地の評点数を付設する基準となるものである。これを選定し、適正な価格を評定することによって基準宅地との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を確保しようとするものである。

- 標準宅地一覧表の作成。
- 指標標準宅地の選定。

納税義務者等の説明根拠としてより明確とするために、またコンピュータによる計算値が適性であるか判断する資料とした。

- 標準宅地位置図の作成。(資料-1)
- 標準宅地調査表の作成。(資料-2)

6. 標準宅地価格の評定

(1) 指標標準宅地価格の評定

標準宅地のうち主要なる地点を18地点選定し、標準宅地の適正な時価として価格構成等に精通している地元不動産鑑定士により地価公示法による地価評価に準拠した方法で評定した。

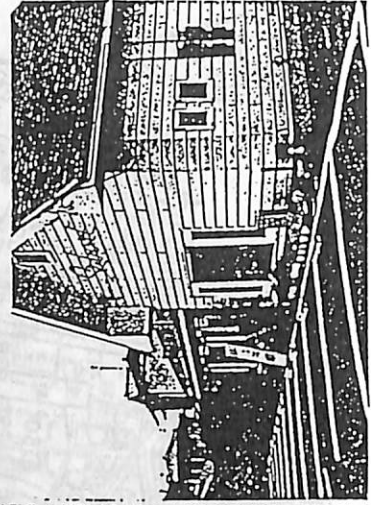
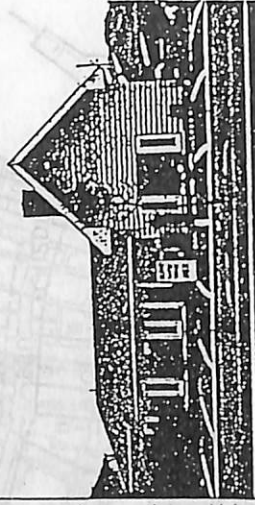
標準宅地調査表〈住宅、村落、観光地区〉

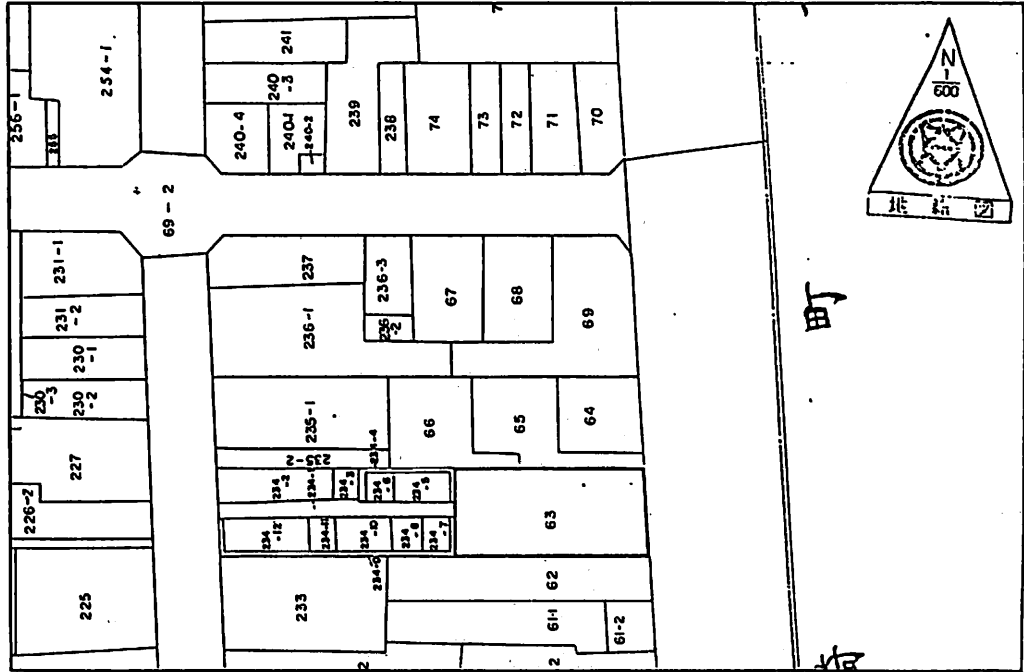
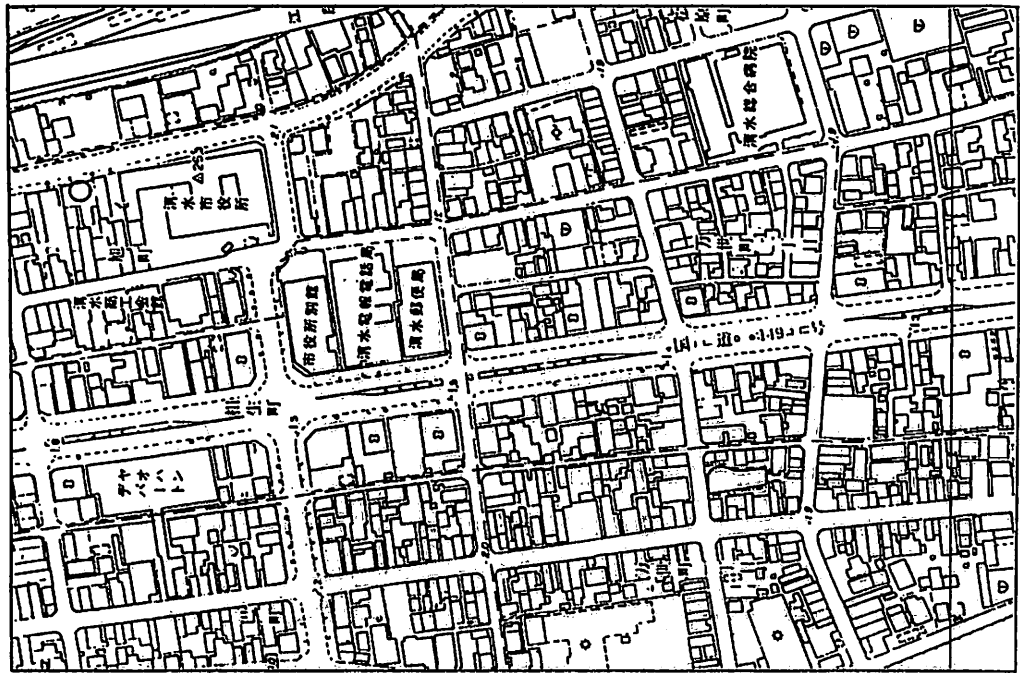
標準地番号	
所在地番	町
所有者氏名	
住宅地区	〈 <u>住用住宅地区</u> 〉(上・中・下) 高級住宅地区(上・中・下) 普通住宅地区(上・中・下) 集落地地区(上・中・下) 村落地区(上・中・下) 特殊地区(上・中・下)
観光地区	各勝地区、海水浴場地区
迎路の性質	〈 <u>線形迎路</u> 〉、区画迎路、袋地
交通量	車の通行(多)い普通、少(ない) 人の通行(多)い、普通、少(ない)
幅員	20.0 m
構造	舗装の有無(有)・無(無) 舗装の程度(上・中・下)
歩道	(有)〈 <u>幅員</u> 〉片側、無
配設	便る・普通・劣る
最寄駅	清水駅
最寄駅までの距離	1650m、(バス)で18分
清水駅への接近性	(バス)電車(徒歩)で18分
最寄バス停までの距離	490m、徒歩 6分
最寄商店街までの距離	1500m、徒歩 19分
オートマーケットまでの距離	680m、徒歩 9分

市役所までの距離	2350m、	徒歩 29分
小学校までの距離	1240m、	徒歩 16分
病院までの距離	1230m、	徒歩 15分
公園までの距離	350m、	徒歩 4分
公民館(複合的)の距離	m、	徒歩 分
地質・地盤	〈 <u>平田地</u> 〉台地、埋立造成地、低湿地、傾斜地	
日照	便る・普通・劣る	
平均敷地面積	180㎡、	平均階層 2階
土地の利用度	便る・普通・劣る	
公共下水道	有・無	
都市ガス	有・無	
雑器施設	施設名	距離(m)
までの距離	ゴミ焼却場	870
地境の特性	専用住宅地、住宅、店舗混在地 住宅・工場混在地 住宅・共同住宅混在地 住宅・店舗工場混在地 その他()	
居住者の住宅環境	便る・やや便る(普通) やや劣る・劣る	
建ぺい率	40、50、(60)	80 %
容積率	60、80、(200)	300、400 %
用途地域	住居地域	
防火地域	防火地域、準防火地域(指定なし)	

画地	8.0	m
行間	20.8	m
形状	整形、三角形、逆三角形(相当(や)) (不整形)	
道路	〈 <u>公道</u> 〉、私道	
その他利用上の障害等	袋地、無道路地(一方角地(二方、三方、四方))	
面積	267.40 ㎡	

撮影61年11月27日





なお不動産鑑定に準ずる方法で、比準地として他に77地点を評定した。

(2) 価格水準の検討

今回使用する売買実例価額と、前項で求めた指標標準宅地価格の価格水準が同じであるかどうかを検討した。

まず鑑定点を与点として要因分析を行い、その計算結果に基づいて売買実例点の計算価格を算出し、計算価格と売買実例価額との開差率を求めた。その結果は次のとおりである。

※住宅地区（普通住宅地区）

区 分	平均率	(+) 件数	(-) 件数
5%未満	2.24%	25	39
5%以上～6%未満	5.42%	12	29
6%以上～7%未満	6.43%	11	27
7%以上～8%未満	7.70%	3	22
8%以上～9%未満	8.55%	1	22
9%以上～10%未満	9.51%	0	31
10%以上～	14.03%	0	22
計		52	192

注 (＋)は、売買実例価額が計算価格より低い。(鑑定価格より安い。)

(-)は、売買実例価額が計算価格より高い。(鑑定価格より高い。)

計算の結果244実例のうち192実例がマイナスで約8割を占めている。従って鑑定価格に比べて売買実例価額が高い水準にあることが判明した。

また、与点の入力価格と計算価格との差について許容される開差率の目安とするため、同時に分析した地価公示価格、地価調査価格の計算結果は1割以内であった。

そこで検討の結果、売買実例価額と計算価格との開差率は1割を限度とし、これを超えた売買実例以外を正常売買実例とし、地価形成要因分析に使用した。

(3) 地価形成要因表の作成（標準宅地用）

宅地の価格に影響を及ぼす諸要素は、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他宅地としての利用上の便等の積み重なりによって成り立っており、市町村により、その影響を及ぼす諸要素及びウェイトは多少異なるものと思われる。そこで、本市において考えられる諸要素を各用途地区ごとに設定した地価形成要因項目判定基準に基づき、標準宅地及び売買実例地についてデータシートに記入した。(資料-3)

また、指標標準宅地及び売買実例地（以下「与点」という）の価格を基に、多変量解析法に属する手法のうちの重回帰分析によって地価形成要因項目ごとに係数を求め、価格に影響を及ぼさない要因項目を抽出し取り除いて地価形成要因表（標準宅地用）を作成した。（資料-4）

なお、地価形成要因表の決定までの作業手順は次のとおりである。

① 重回帰分析の選択

地価を予測するのに用いる要因には、「最寄駅までの距離」、「市役所までの距離」、「道路の幅員」などのように量の測定が可能な要因と、「舗装の有無」、「都市ガスの有無」、「住宅環境」などのように量の測定が不可能な質に関する要因がある。地価を予測するのに用いる要因の多くが量の測定が可能な要因であるため、ここでは重回帰分析を地価の予測に用いることとした。

② 単相関による要因項目の選択

各要因項目ごとの入力値と金額との関係について単相関グラフを出力し、このグラフより同一影響範囲分けのレンジ切りを行い、レンジ切り後の変換値と金額との相関係数を求め、相関係数が0に等しいものは価格に及ぼす影響が殆どないため、この段階で要因項目から除いた。また要因項目の中で距離に関係する接近条件については、レンジ切り、単回帰分析の結果、あるいは曲線として、対数、指数、 \sqrt{x} 、 $1/x$ 等が考えられるが検討の結果本市には $1/x$ が最適であるとの結論となった。

理由は次のとおりである。

○ 単回帰分析

図-1に示すように一次曲線となるので位置によって残差が大きく表われる。

○ レンジ切り

図-2で示すように、A、B、C、Dの接点で格差が大きく、状況類似地域の境と一致しないため同一状況類似内で不合理が生じる。

○ $1/x$ による

図-3に示すように $1/x$ とすることにより上記の不合理は解消される。しかし $1/x$ とすることにより距離がゼロに近くなるとウェイトが高くなりすぎるため今回は、与点の中で一番近い点、A点の距離 \times を上限として是正した。

条件	項目	通	用	条件	項目	通	用			
街	系統	1	2以上~98以下	99	小学校への接近性	1/x				
	連続性	0	1	2	市役所への接近性	1/x				
	幅員	0.1以上~ 4.0未満	8.0以上~ 12.0未満	16.0以上~ 20.0未満	公園への接近性	1/x				
		0	1	2	3	4	5			
路	舗装	有		4.無						
		1.上	2.中	3.下		1/x				
条		0		1:						
	配位	1.優	2.普通	3.劣	地質	1. 平坦地	2. 傾斜地	3. 掘立造成地		
		0	1	2	地盤	0	1	3		
件	歩道	有		3. 無		日照	2. 普通	3. 劣		
		1.両側	2.片側			0	1	3		
		0	1	2	3	平均敷地	10以上~120以下, 331以上	121以上~330以下		
近	駅名	1.清水	2.平塚(新)	5.入江門	10.采立英術館	面積	0	1		
		0	4.新清水	6.桜橋		土地の	1以上~20以下	21以上~40以下	41以上	
		0	1	2	3	利用度	0	1	2	
		1/x		7.塚崎	8.御門台	9.興津	1. 店舗・住居	2. 住居・店舗	3. 混在	4. 専住
件	最寄駅への接近性	1/x						0	1	2
	下水駅への接近性	1以上~ 4以下	5以上~ 8以下	9以上~ 12以下	13以上~ 19以下	20以上~ 25以下	26以上	1. 有	2. 無	
		0	1	2	3	4	5	0	1	
		1. 2. 4. 13	5. 11. 12. 18	3. 6. 7. 8	17. 19. 20以上			1. 有	2. 無	
条	バス路線	0	1	2	3		301以上	300以下		
	バス停への接近性	1/x						0	1	
件	スーパーマーケットへの接近性	1/x						301以上	300以下	
	最寄商店街への接近性	1/x						0	1	
件		1/x						301以上	300以下	
		1/x						0	1	

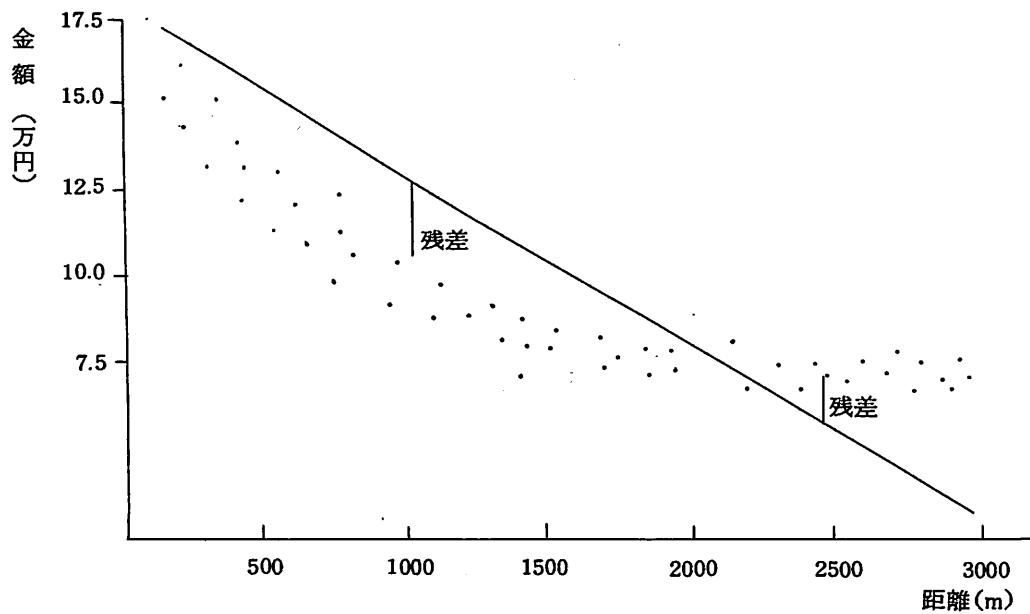


図-1 単回帰分布

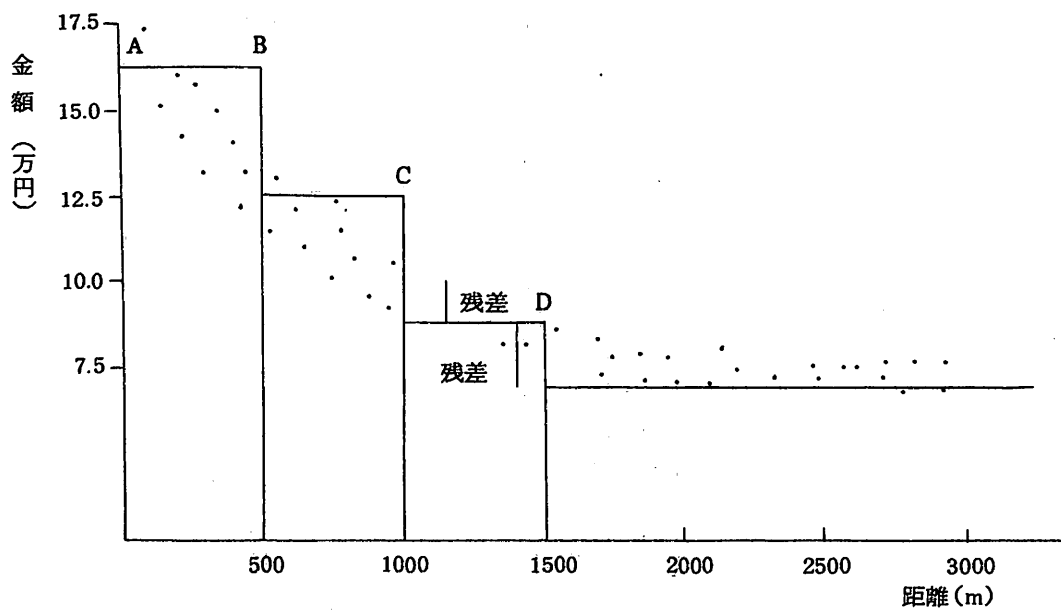


図-2 レンジ切り

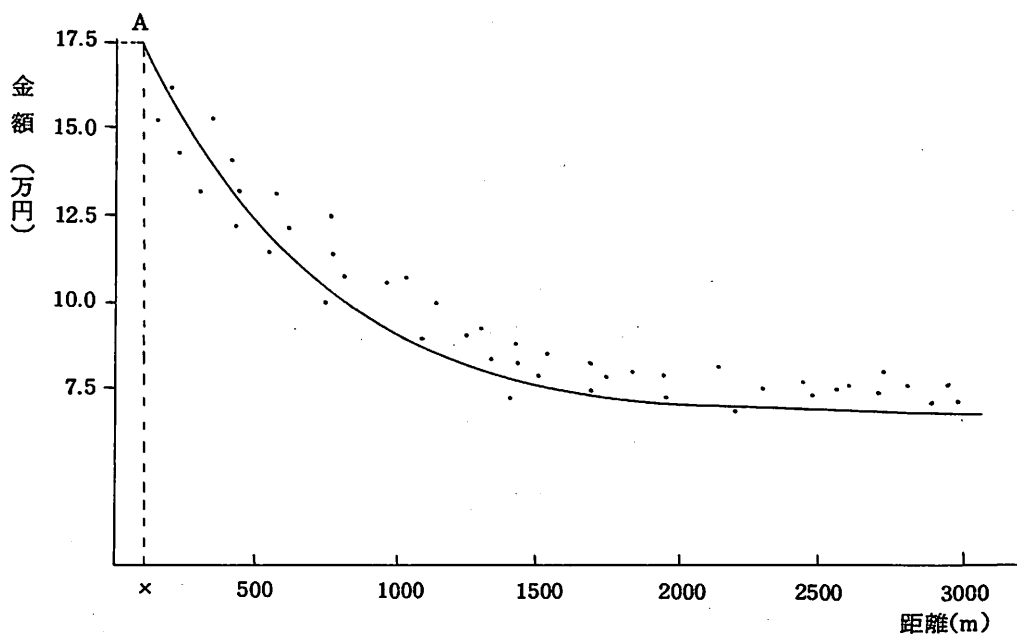


図-3 $1/x$ による

③ 重回帰分析による要因項目の選択

②で除いた要因項目以外を使用して重回帰分析により係数を求め、その係数で求めた計算価格と与点の入力価格との残差が全体的に最小となるように要因項目を取り除きながら繰り返し計算を行った。要因項目を取り除く基準としては、T検定を行い、T検定値の高低及び逆符号により判断した。

検定した要因項目は(資料-5)のとおりである。

なお、T検定とは与えられた各項目の個々について計算に使用できるか否かの信頼度を見るものであり、値が高ければ信頼度も高く、値が低いものを使用することにより他の要因項目に悪影響を与え、精度を悪くする可能性が高い。また、逆符号については要因項目同志の相関関係により生じるものであり、同じ傾向の要素を持った数箇の要因項目がある場合に起きるものである。

要因項目決定までの経過について住宅地区のうちの併用住宅地区を例に実施手順について示すと

(1) 単相関及びT検定

第1回の計算実施前に、単相関及びT検定により価格に影響を与えていない要因項目を除いた。

結果は第1回目の空欄の箇所が該当項目である。(資料-6)

地価形成要因項目決定一覽表

住宅地地区

商業地区

工業地区

その他地区

条件	要	因	採用	不採用
街路条件	系統・速統	性	○	
	幅	員	○	
	舖	装	○	
	配	位	○	
歩	配	道	○	
	歩	道	○	
	駅	名	○	
	最寄駅への接近性	性	○	
接	清水駅への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
近	最寄商店街への接近性	性	○	
	小学校への接近性	性	○	
	市役所への接近性	性	○	
	公園への接近性	性	○	
環	病院への接近性	性	○	
	地質・地盤	照	○	
	日	照	○	
	平均敷地面積	積	○	
境	土地の利用度	度	○	
	土地の特性	性	○	
	地盤の特性	性	○	
	下水	道	○	
条	都市ガ	ス	○	
	浮水処理場	場	○	
	し尿処理場	場	○	
	ゴミ焼却場	場	○	
件	変電所	所	○	
	変電所	所	○	
	住宅環境	境	○	
	環境	境	○	
行政条件	用途地	地	○	
	用途地	地	○	
	容積率	率	○	
	防火地	地	○	
項目数	34		18	16

条件	要	因	採用	不採用
街路条件	系統・速統	性	○	
	幅	員	○	
	舖	装	○	
	配	位	○	
歩	配	道	○	
	歩	道	○	
	駅	名	○	
	最寄駅への接近性	性	○	
接	清水駅への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
近	最寄商店街への接近性	性	○	
	小学校への接近性	性	○	
	市役所への接近性	性	○	
	公園への接近性	性	○	
環	病院への接近性	性	○	
	地質・地盤	照	○	
	日	照	○	
	平均敷地面積	積	○	
境	土地の利用度	度	○	
	土地の特性	性	○	
	地盤の特性	性	○	
	下水	道	○	
条	都市ガ	ス	○	
	浮水処理場	場	○	
	し尿処理場	場	○	
	ゴミ焼却場	場	○	
件	変電所	所	○	
	変電所	所	○	
	住宅環境	境	○	
	環境	境	○	
行政条件	用途地	地	○	
	用途地	地	○	
	容積率	率	○	
	防火地	地	○	
項目数	34		14	20

条件	要	因	採用	不採用
街路条件	系統・速統	性	○	
	幅	員	○	
	舖	装	○	
	配	位	○	
歩	配	道	○	
	歩	道	○	
	駅	名	○	
	最寄駅への接近性	性	○	
接	清水駅への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
近	最寄商店街への接近性	性	○	
	小学校への接近性	性	○	
	市役所への接近性	性	○	
	公園への接近性	性	○	
環	病院への接近性	性	○	
	地質・地盤	照	○	
	日	照	○	
	平均敷地面積	積	○	
境	土地の利用度	度	○	
	土地の特性	性	○	
	地盤の特性	性	○	
	下水	道	○	
条	都市ガ	ス	○	
	浮水処理場	場	○	
	し尿処理場	場	○	
	ゴミ焼却場	場	○	
件	変電所	所	○	
	変電所	所	○	
	住宅環境	境	○	
	環境	境	○	
行政条件	用途地	地	○	
	用途地	地	○	
	容積率	率	○	
	防火地	地	○	
項目数	37		17	20

条件	要	因	採用	不採用
街路条件	系統・速統	性	○	
	幅	員	○	
	舖	装	○	
	配	位	○	
歩	配	道	○	
	歩	道	○	
	駅	名	○	
	最寄駅への接近性	性	○	
接	清水駅への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
近	最寄商店街への接近性	性	○	
	小学校への接近性	性	○	
	市役所への接近性	性	○	
	公園への接近性	性	○	
環	病院への接近性	性	○	
	地質・地盤	照	○	
	日	照	○	
	平均敷地面積	積	○	
境	土地の利用度	度	○	
	土地の特性	性	○	
	地盤の特性	性	○	
	下水	道	○	
条	都市ガ	ス	○	
	浮水処理場	場	○	
	し尿処理場	場	○	
	ゴミ焼却場	場	○	
件	変電所	所	○	
	変電所	所	○	
	住宅環境	境	○	
	環境	境	○	
行政条件	用途地	地	○	
	用途地	地	○	
	容積率	率	○	
	防火地	地	○	
項目数	27		12	15

条件	要	因	採用	不採用
街路条件	系統・速統	性	○	
	幅	員	○	
	舖	装	○	
	配	位	○	
歩	配	道	○	
	歩	道	○	
	駅	名	○	
	最寄駅への接近性	性	○	
接	清水駅への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
	バス停への接近性	性	○	
近	最寄商店街への接近性	性	○	
	小学校への接近性	性	○	
	市役所への接近性	性	○	
	公園への接近性	性	○	
環	病院への接近性	性	○	
	地質・地盤	照	○	
	日	照	○	
	平均敷地面積	積	○	
境	土地の利用度	度	○	
	土地の特性	性	○	
	地盤の特性	性	○	
	下水	道	○	
条	都市ガ	ス	○	
	浮水処理場	場	○	
	し尿処理場	場	○	
	ゴミ焼却場	場	○	
件	変電所	所	○	
	変電所	所	○	
	住宅環境	境	○	
	環境	境	○	
行政条件	用途地	地	○	
	用途地	地	○	
	容積率	率	○	
	防火地	地	○	
項目数	20		12	8

固定資産路線評価標準地要因検査表(併用住宅地区)

条件	要因	単相関			Aパターン 第1回			Fパターン 第18回			Jパターン 第31回(決定)				
		入	力	相	レシコ切	符号	係数	T-値	備考	係数	T-値	備考	係数	T-値	備考
街路条件	系統	0.18		-0.12	-		35.7964	0.710							
	連続性	0.25		0.35	+		61.9807	3.099							
	員	0.05		-0.05	-		-32.6115	-0.233							
	装置	0.18		-0.18	-		-69.2077	-1.817							
	歩道	-0.28		-0.22	-		-66.4623	-1.557							
	駅名	-0.30		-0.38	-		-71.4618	-3.198							
	最寄駅への接近性	-0.55		0.56	+		13311.3900	3.322							
	潜水駅への接近性	-0.65		-0.66	-		-1240.1520	-2.008							
	バス路線名	-0.14		-0.03	-		-70.1869	-2.775							
	バス停への接近性	0.18		0.05	+										
集約条件	スーパーマーケットへの接近性	-0.11		-0.05	+										
	最寄商店街への接近性	-0.66		0.51	+		-7294.4900	-0.661							
	小学校への接近性	-0.34		0.31	+		8364.8630	1.145							
	市役所への接近性	-0.60		0.27	+										
	公園への接近性	-0.34		0.19	+										
	病院への接近性	-0.53		0.19	+		6394.4610	0.737							
	地質・地盤	0.06		0.06	+										
	日照	0.12		0.12	-										
	平均敷地面積	0.02		-0.01	-		-63.0634	-1.020							
	土地の利用度	0.32		0.69	+										
地塊条件	地塊の特性	-0.19		-0.43	-		-132.6507	-3.577							
	下水	-0.42		-0.59	-										
	都市ガス	-0.36		-0.36	-										
	汚水処理場	0.00		-0.15	-										
	し尿処理場	0.00		-0.09	-										
	ゴミ焼却場	0.00		-0.10	-										
	変電所	0.07		0.25	-										
	ガスライン	0.00		0.48	-										
	住環境	-0.36		-0.39	-		-221.3658	-3.277							
	火災発生	0.04		0.06	-										
行政条件	用途地率	0.14		-0.55	-		-107.5192	-2.859							
	積算率	0.44		0.15	+										
	容積率	0.45		0.60	+										
	防火地	-0.49		-0.59	-		-53.7756	-0.878							
	定数						1841.5860								
	項						0.85								
	係数						0.72								
	相関係数(寄与率)						18.22647								
	F値						47.47075								
	決定係数							2266.4360							
決定係数							1579.9640								
決定係数							0.95								
決定係数							0.91								
決定係数							199.86157								

(ロ) 第1回計算

前項で除いた要因項目以外で重回帰分析により係数を求めると、重相関係数0.85、決定係数0.72と寄与率も低いうえ入力価格と計算価格との開差も大きいため不採用とした。

(イ) 検討計算

前項の結果をふまえ、使用与点、要因項目、レンジ切り等の検討を加えて数十回の計算を実施した。

(ニ) 決定計算

検討計算の結果(資料-6)の結果となり、重相関係数0.99、決定係数0.98と寄与率も高く、残差率についても5%未満が7割以上となったためこれで地価形成要因表を作成した。

(ホ) その他の用途地区

併用住宅地区以外についても同様な手法により検討を行なった。

なお、その結果は次に示すとおりである。

用途区分	重相関係数	決定数(寄与率)	F 値
商業地区	0.99	0.98	143.71602
併用住宅地区	0.99	0.98	199.86157
普通住宅地区	0.95	0.91	95.30688
工業地区	0.98	0.95	53.85843
その他地区	0.98	0.97	135.03521

(4) 標準宅地価格の評定

重回帰分析により求めた各用途ごとの要因項目の係数を基に各標準宅地の適正な時価を評定した。(資料-7)

7. 路線時価価格の算定

(1) 路線状況の見直し

用途地区区分及び状況類似地域区分に伴い、昭和62年度の路線区分について新規追加、変更、削除の見直しをした。

- 原則として1街区1路線とする。ただし1街区で価格の差が大きいか、または利用状況が大きく異なる場合は数路線とし、数街区で価格差が少なく、また利用状況が同じ場合は数街区で1路線とした。

資料一 7

標準地調書

標準地番号	評価年月	評価額

要因項目 入力値 評価値	系統 連環性	係数	住宅環境	用途地域	防火地域	定数項	駅名	最寄駅	スーパー マーケット	最寄 商店街	小学校	市役所	公園	病院	平均 敷地面積	土地の 利用度	地域の 特性

要因項目	住宅環境	用途地域	防火地域	定数項
入力値				
評価値				

標準地番号	評価年月	評価額

要因項目 入力値 評価値	系統 連環性	係数	住宅環境	用途地域	防火地域	定数項	駅名	最寄駅	スーパー マーケット	最寄 商店街	小学校	市役所	公園	病院	平均 敷地面積	土地の 利用度	地域の 特性

要因項目	住宅環境	用途地域	防火地域	定数項
入力値				
評価値				

標準地番号	評価年月	評価額

要因項目 入力値 評価値	系統 連環性	係数	住宅環境	用途地域	防火地域	定数項	駅名	最寄駅	スーパー マーケット	最寄 商店街	小学校	市役所	公園	病院	平均 敷地面積	土地の 利用度	地域の 特性

要因項目	住宅環境	用途地域	防火地域	定数項
入力値				
評価値				

- 用途地区が変わる箇所は、路線を区分線で分けた。
- 状況類似地域が変わる箇所は、道路状況が区分線で変化している場合だけ分けた。

旧路線本数	6,884本
新路線本数	7,296本

(2) 新・旧路線対照表の作成

路線状況の見直しに伴い、旧路線を新路線に変更するために作成し、磁気テープに保存している。(資料-8)

(3) 路線区分図の作成

路線状況の見直しに伴い、路線区分図の再作成を行った。(資料-9)

(4) 地価形成要因表の作成(路線価用)

標準宅地価格の評定で作成した地価形成要因表を基に、各路線について要因項目をデータシートに記入し、実勢路線価格を算出してその結果のバランスを検討し、地価形成要因表(標準宅地用)に補正を加えて地価形成要因表(路線価用)を作成した。

(5) 時価価格の算出

重回帰分析により求めた各要因項目の係数及び補正により路線の適正な時価を算出した。(資料-10)

8. 昭和63基準年度路線価の評定

時価価格を基とし従前価格との関係を考慮しながら路線価の評定を行った。

(1) 評価割合及び上昇率の検討

路線価の評定にあたっては、均衡のとれた時価価格との評価割合を勘案して行った。今回の評価割合については、昭和60年度の固定資産評価額と時価との関係を念頭に各用途ごとに計算を行い、数回の微調整を加えて、最終的に本市の宅地平均上昇率と合致するようにした。

(2) 調整計算

前項の評価割合により求めた計算値と昭和60年度路線価とを対比のうえ調整した。また調整した路線については次の基準年度以降において激変緩和に配慮しつつ調整し得るよう処置した。

(3) 路線価の決定

昭和63年度路線価は、前項での数回のシミュレーションの結果決定したが、これを路線番号(新・旧)、時価価格、新路線価、旧路線価、上昇率等を記入した成果表としてまとめた。(資料-11)

(4) 路線価図の作成

路線価図は1/2, 50.0図とし、用途区分、状況類似地域番号、街路と路線区分、路線番号

等を記入してポリエステルベース#300に製図し、路線価については陽面焼図面に記入した。

V. 土地評価システム導入の効果

1. 導入の効果

各種の基礎データは固定資産評価基準に則り収集、分析され、また評価事務の計画進行との整合性をもって作成されたが、評価にあたっては

- 適正かつ均衡のとれていること。
- 客観的で明確な裏付けデータがあること。

を目標としているが、直接的効果としては次のとおりである。

(1) 固定資産評価基準等諸規定に準拠

「固定資産評価基準の取扱いについての依命通達」によると、土地については売買実例価額を基準として評価するものとされており、標準宅地のうち根幹となるポイント（指標標準宅地）については、不動産鑑定士による鑑定を行い、基礎資料を明確にしたものである。

(2) 適正な評価額の決定

評価額の決定については説得力のあるデータが整備された。しかし、近年納税義務者の税に対する関心が高まり、場合によっては審査の申し出がなされ、その審査の決定の結果、さらに提起された訴訟において注目すべき判決として次の二例がある。

- ① 時価より低い場合であっても、公平でない場合は違法である。

（静岡地方裁判所 昭和34年6月16日判決）

- ② 固定資産評価審査委員会が合法的に必要な範囲で評価の根拠、方法、手順を了知できるよう措置をとるべきで、これを怠るときは、その審査手続きは公平を欠き、違法となる。

（東京高等裁判所 昭和45年5月20日判決）

とされており、時価の算定から固定資産税評価額の決定にいたるまでの一順の手法等は当然処分庁に対してその提供を求められることとなる。成果品は評価の経過、根拠等について関係者に提示する必要なものとなりうる。

(3) 基準年度における評価替えの円滑な運営

長期的にみて今後とも土地利用状況の変化が考えられる。3年ごとの基準年度の評価替えにあたり、変化の著しい地域についてデータを訂正し、再計算することによって年間事務計画の進行と調和を保ちつつ、円滑な運営ができるものとする。

(4) 新設路線価の評定

次基準年度までに新設される街路の路線価の付設については、今回重回帰分析により求めた係数を使用し、パソコンを活用しての評定を考えている。

2. 今後の課題

固定資産（土地）の評価にあたって基礎となる適正な時価は、具体的には正常な売買価格を基準として評価することとされているが、本市においては従来これらの資料が少なく、また主要な街路以外の路線の細かなデータも不足していたため、熟練者による作業ではあったが評価の均衡確保に苦心することが少なくなかった。

今回土地評価システムを導入したことにより、これまでの問題点についてはある程度は解消されたものとする。

今回のシステムによる反省点、あるいは今後の課題として次のように考える。

- (1) 従前の評価ベースの価格と、今回の評価ベースによる価格との差については、目標を定めた長期計画により開差の調整が必要である。
- (2) 大部分のデータが図面等を基に机上での処理であったが、昭和64年度完成予定の道路台帳整備事業の成果品等を活用し、より精度を高めていく必要がある。
- (3) 固定資産の課税客体である土地は、毎年賦課期日現在の利用の状況によるものと定められている。そこで今後の実地調査の方法として、本年度都市計画基本図新規作成業務での航空撮影を実施計画していた担当課と協議し、課税業務での使用可能な手法（撮影高度・撮影箇所・撮影日等）での撮影依頼をするとともに、今後は当課にて定期的に航空撮影を行い、また土地地番図、家屋現況図を整備し、公平課税の原則に基づき課税客体的確な把握を図るよう計画している。

おわりに

昭和63基準年度の評価替えに向けて、大量かつ正常な取引事例価格をベースに可能な限り多数の地価形成の要因項目を求め、分析し、コンピュータ処理によつての評価額評定の基礎資料とした。

評価の手法は評価基準に定めるところによるものであり、算定の結果と従前価額との調整が最も苦心を要する事項であった。すなわち、公平な評価額の評定と従前評価額に対する激変緩和の要請とのかねあいである。

土地評価システムについてはこれからも、公の機関での発表事例を研究し、また関係各方面のご意見を参考に検討を重ね、より一層の充実を図ってまいりたいと考えている。

今後評価替えを重ねるごとに税負担の急増回避に配慮しつつ、適正な評価に基づき課税事務が円滑かつ効率的に進められ、また職員の評価技術、課税業務の研鑽、向上に努めることが、市税務業務に対する住民の信頼をより一層高めることとなると思われる。

補足資料

土地評価システム実施までの経過

昭和60年4月 評価システムプロジェクトチーム発足

- 固定資産（土地）評価実務研修会参加（開発業者主催）
- 先進都市視察
- 開発業者説明会（4社）
- 本市評価システムの案案づくり

昭和60年10月 新年度予算編成の説明用資料として

土地評価システムの概要、評価事務の実状報告書及び設計書作成

昭和60年12月 議会等説明用資料の検討及び作成

昭和61年4月 清水市固定資産（土地）評価のための基本調査委託業務仕様書作成

昭和61年5月 清水市固定資産（土地）評価システム委託業者指名検討委員会設置

- 指名業者選考方法について決定
- 指名業者決定（5社）

昭和61年6月

- 現場説明会
- 指名競争入札執行
- 業務委託契約

統計的分析法（重回帰理論）

1) はじめに

世の中の現象はすべて、いくつかの要因が複雑に絡み合っていてでき上がっている。この現象を解明するために利用される解析手法の1つに多変量解析法がある。

この多変量解析法に属する手法としては、つぎのような手法がある。

- (1) 重回帰分析
- (2) 主成分分析
- (3) 判別分析
- (4) 因子分析
- (5) 数量化理論Ⅰ類
- (6) 数量化理論Ⅱ類
- (7) 数量化理論Ⅲ類
- (8) 数量化理論Ⅳ類
- (9) クラスター分析

以上の手法のうち、地価の推定のように、量として測定される特性を予測する場合に、通常用いられる手法は重回帰分析あるいは数量化理論 I 類である。

2) 重回帰分析とは

重回帰分析とは、ある 1 つの特性 y が、 P 個の要因 x_1, x_2, \dots, x_p を用いて、つぎの線形式で表わされるとして分析を行う手法である。

$$y = a_0 + a_1 x_1 + a_2 x_2 + \dots + a_p x_p \quad (1)$$

重回帰分析では、 y を目的変数あるいは従属変数、 x_1 を説明変数あるいは独立変数とよび、上記の(1)式を重回帰式とよぶ。また、 $a_0, a_1, a_2, \dots, a_p$ は偏回帰係数とよばれ、観測データより最小 2 乗法により決定される。

例えば、図 1 に示す X 市において、地価を形成する主な要因が、駅までの距離、市役所までの距離、前面道路の舗装の有無の 3 要因であるとして、この 3 つの要因を用いて、重回帰分析により地価を推定しようとする場合を考えてみると、

この例において、地価を目的変数 y に、3 つの地価形成要因（駅までの距離、市役所までの距離、前面道路の舗装の有無）を、それぞれの説明変数 x_1, x_2, x_3 とすると、この X 市の地価推定のための重回帰式は、つぎの(2)式で表わされることになる。

$$y = a_0 + a_1 x_1 + a_2 x_2 + a_3 x_3 \quad (2)$$

$$\left\{ \begin{array}{l} y : \text{地価 (円/㎡)} \\ x_1 : \text{駅までの距離 (m)} \\ x_2 : \text{市役所までの距離 (m)} \\ x_3 : \text{前面道路の舗装の有無} \end{array} \right. \left\{ \begin{array}{l} \text{舗装ありの場合} \quad x_3 = 1 \\ \text{舗装なしの場合} \quad x_3 = 0 \end{array} \right.$$

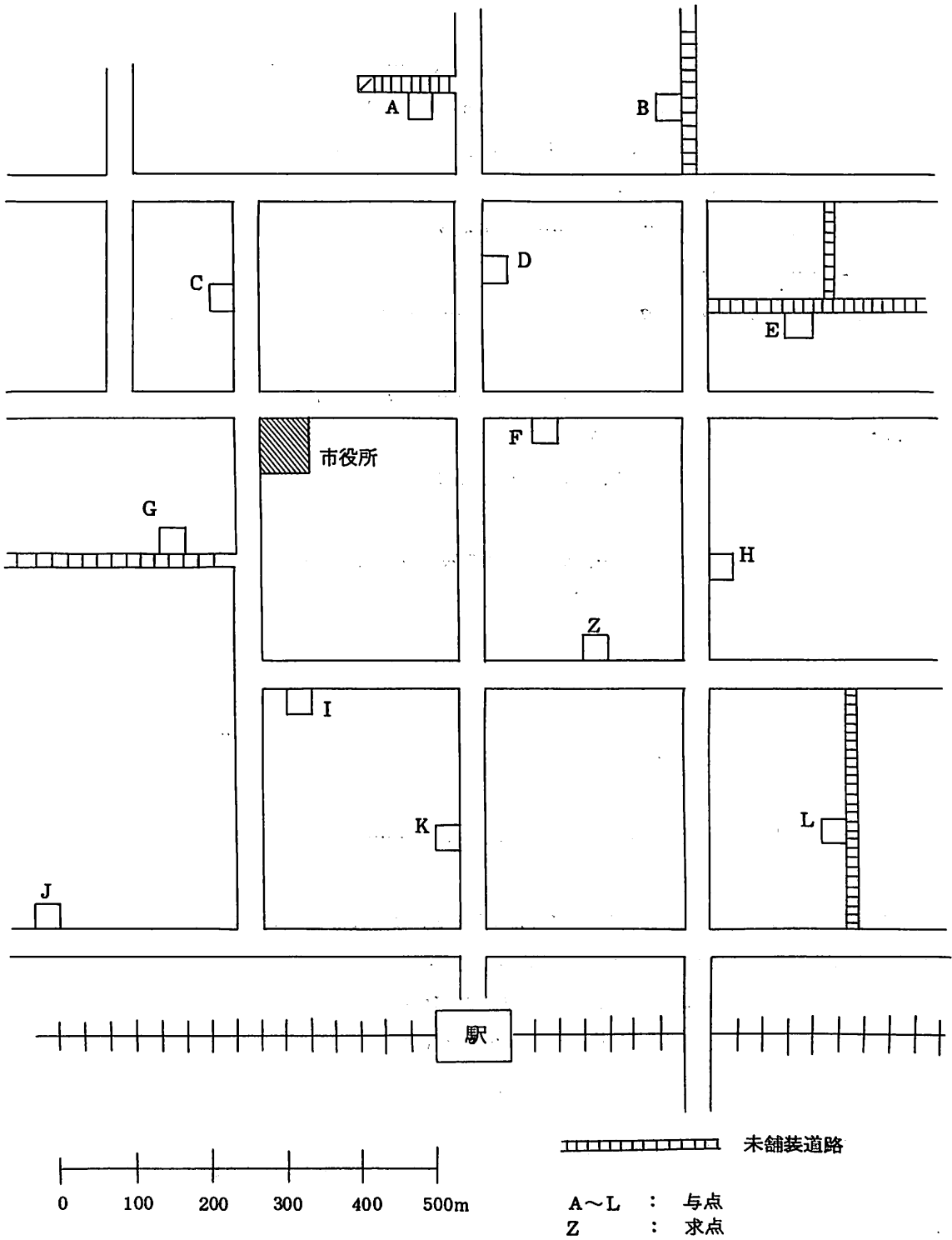


図 1

3) 重回帰式の求め方

重回帰式(1)式は、 n 組の観測データ $\{x_{a1}, x_{a2}, \dots, x_{aP}, y_a; a=1, 2, \dots, n\}$ に基づいて、次のようにして決定される。ただし $n \geq (P+1)$ とする。

n 組の観測データについては、つぎの(3)式で、 y_a の予測値 Y_a が求められる。

$$\left. \begin{aligned} Y_1 &= a_0 + a_1 x_{11} + a_2 x_{12} + \dots + a_P x_{1P} \\ Y_2 &= a_0 + a_1 x_{21} + a_2 x_{22} + \dots + a_P x_{2P} \\ &\dots\dots\dots \\ Y_a &= a_0 + a_1 x_{a1} + a_2 x_{a2} + \dots + a_P x_{aP} \\ &\dots\dots\dots \\ Y_n &= a_0 + a_1 x_{n1} + a_2 x_{n2} + \dots + a_P x_{nP} \end{aligned} \right\} \quad (3)$$

いま、観測値 y_a と、この予測値 Y_a との差を残差 e_a とよび、

$$e_a = y_a - Y_a \quad (a=1, 2, \dots, n) \quad (4)$$

と書くことができる。

偏回帰係数 $a_0, a_1, a_2, \dots, a_P$ は、この残差 e_a の2乗和 Q を最小とする値として求められる。

$$\begin{aligned} Q &= \sum_{a=1}^n e_a^2 \\ &= \sum_{a=1}^n (y_a - Y_a)^2 \\ &= \sum_{a=1}^n \{ y_a - (a_0 + a_1 x_{a1} + a_2 x_{a2} + \dots + a_P x_{aP}) \}^2 \quad (5) \end{aligned}$$

先に述べたX市の地価の推定式について考えてみると、このX市の地価については、表1に示したようなA~Lの12地点の観測データが求められている。

この12地点については、残差 e_a はつぎの(6)式で求められる。

$$e_a = y_a - (a_0 + a_1 x_{a1} + a_2 x_{a2} + a_3 x_{a3}) \quad (6)$$

表 1

地 点	駅までの距離 x_1 (m)	市役所までの距離 x_2 (m)	前面道路の 舗装の有無 x_3	地 価 y (円/㎡)
A	1.050	750	無	98.900
B	1.300	1.050	無	93.700
C	1.050	200	有	149.300
D	750	500	有	132.200
E	1.250	1.000	無	8.920
F	650	350	有	140.900
G	850	250	無	120.400
H	750	800	有	134.400
I	550	300	有	149.600
J	600	700	有	137.700
K	150	650	有	161.100
L	750	1.250	無	117.800
Z	550	750	有	?

例えば、地点Fについては、

$$e_F = 140,900 - (a_0 + a_1 \times 650 + a_2 \times 350 + a_3 \times 1) \quad (7)$$

となる。

偏回帰係数 a_0 、 a_1 、 a_2 、 a_3 は、つぎの(8)式で示される残差2乗和Qを最小にする値として求められる。

$$\begin{aligned}
 Q &= e^2 A + e^2 B + \dots + e^2 L \\
 &= \{ 98,900 - (a_0 + a_1 \times 1,050 + a_2 \times 750 + a_3 \times 0) \}^2 \\
 &\quad + \{ 93,700 - (a_0 + a_1 \times 1,300 + a_2 \times 1,050 + a_3 \times 0) \}^2 \\
 &\quad \dots \\
 &\quad + \{ 117,800 - (a_0 + a_1 \times 750 + a_2 \times 1,250 + a_3 \times 0) \}^2 \quad (8)
 \end{aligned}$$

このようにして求められた偏回帰係数 a_0 、 a_1 、 a_2 、 a_3 は、つぎのようになる。

$$\begin{cases}
 a_0 = 153.322 \\
 a_1 = -34.10 \\
 a_2 = -16.11 \\
 a_3 = 20.257
 \end{cases} \quad (9)$$

よって、地価 y の予測式は次のようになる。

$$y = 153,322 - 34,10x_1 - 16,11x_2 + 20,257x_3 \quad (10)$$

X市の地価(y)は、駅までの距離(x_1)が1m大きくなるごとに34,10円下がり、市役所までの距離(x_2)が1m大きくなるごとに16,11円下がる。また、前面道路の舗装の有無(x_3)については、舗装のある場合には、ない場合に比べて、20,257円高くなると推定される。

この予測式を用いることにより、A～Lの12地点の地価を予測した結果が表2である。

この12地点の残差の最大値は、地点Cの14,800円/㎡、最小値は地点Gの100円/㎡であることがわかる。

また、駅までの距離(x_1)が550m、市役所までの距離(x_2)が750mで、前面道路が舗装されている地点Zの地価 y_z は、

$$\begin{aligned} y_z &= 153,322 - 34,10 \times 550 - 16,11 \times 750 + 20,257 \times 1 \\ &= 142,742 \quad (\text{円}/\text{m}^2) \end{aligned} \quad (11)$$

と推定される。

表 2

地 点	観測値 (円/㎡)	推定値 (円/㎡)	残 差 (円/㎡)
A	98,900	105,400	-6,500
B	93,700	92,100	1,600
C	149,300	134,500	14,800
D	132,200	139,900	-7,700
E	89,200	94,600	-5,400
F	141,900	145,800	-4,900
G	120,400	120,300	100
H	134,400	135,100	-700
I	149,600	150,000	-400
J	137,700	141,800	-4,100
K	161,100	158,000	3,100
L	117,800	107,600	10,200

(100円未満は四捨五入)

4) 説明変数の選択

目的変数 y を説明するのに役にたつと考えられる説明変数 x_1, x_2, \dots, x_p があつて、 p の数が大きい場合、その全部を用いた重回帰式を求めるのではなく、その一部の変数だけを用いた重回帰式で十分間に合う場合が多い。また、そのデータが手に入る説明変数がいくら多くても、通常はそれら同士かなり高い相関をもつであろうから、その全部を使わねばならないという必然性はない。そこで「どの変数と、どの変数を採用すればよいか？」という変数選択の問題が生じる。

説明変数の選択基準としては、次の3点が考えられる。

- ① 目的変数 y の予測に役立つ（他の変数と併用しても独自の役割をもつ）変数であること。
- ② 測定、管理しやすい変数であること。
- ③ 説明変数間の相関がなるべく小さいこと。

松阪市のオンライン集中システムと土地評価システム

— 重回帰分析ととりくむプロジェクト・チーム —

松阪市総務部税務課

システム開発担当者 大山 陸 夫

I. 松阪市の概況

松阪市は三重県のほぼ中央に位置する人口116,556人、世帯数35,751世帯、面積208.20㎢を有し、西部に山間部の集落、北東部に伊勢湾に面した平野をもつ歴史ある都市である。

古くは、江戸時代から近代にかけての産業として松阪木綿があり、また三井家の発祥の地として知られるように松阪商人の名とともに、参官街道沿いの商業都市として発展してきた。さらに、国文学者の本居宣長を生み出すなど文化的な香の高い都市としてのイメージも併せ持っている。

現代は、国道166号線、国道42号線、国道23号線の分岐する地域であることから紀州材・尾鷲材の集散地として製材業が発達しており、良質の木材が一般の住宅建設にも使用されている。

さらに海岸部のガラス製造業や内陸の電子部品製造業はいづれも大規模なもので、本市の経済的基盤を支える重要な産業である。なお、昭和64年に分譲予定の中核工業団地（開発面積82.3ha）は、先端技術産業の進出を見込んで市民の期待が高まっている。

また地場産業として、アサリ、海苔、牛肉などがあるが、なかでも高級牛肉としての松阪肉は、国内はもとより海外まで名声を博している。

鉄道交通はJR紀勢本線、同伊勢線、同名松線、近鉄伊勢線の乗り換え駅として松阪駅があり、名古屋へ1時間10分、大阪へ1時間30分、京都へ1時間45分と大都市への時間的距離も比較的短い。

道路交通については、先の3国道により名古屋方面から奈良県南部、南紀、伊勢志摩方面へのターミナルとしての役割を担っており毎年交通量が増加している。さらに昭和64年には高速道路である近畿自動車道の伊勢線が本市まで延長される予定であり、陸上輸送のますますの発展が見込まれている。

また、本年は昨年の松阪開府400年前年祭に続き本年祭も開かれ、様々な催し物が市をあげて開催されるなど、商店街の近代化事業とともに観光都市としての新たな発展も開始している。

Ⅱ. システムの概要

1. 機械の設置方式

オンライン集中システム

(1) 事務機械化のあゆみ

本市の事務機械化は、昭和37年に会計機を導入することからはじまったが、40年代の電子計算機の幕明けとともに、本市も民間の電子計算センターに計算を委託するようになった。

当然のことながら、各課が個別に委託していたので、委託業務は増加の一途をたどり、それぞれの業務間での連係もなく、経費の割にはきわめて効率の悪い利用であった。

そうした問題解決のため、45年6月に電子計算組織調査委員会が設置され、『電子計算機導入による近代化について』の答申のもとに、47年3月電子計算機をはじめ導入した。

◎ 第1次開発（昭和47年～昭和50年）

第1次開発では、市県民税、国保税、軽自動車税、水道料金など、それまで民間に計算委託していた大量定型業務の開発が中心である。

この間、住民記録システムを開発したことで、業務間の連係が密になったことはもちろん、選挙の投票所入場券作成、入学通知の作成など派生する業務の機械化も可能となりそれなりの効果はあったようである。

◎ 第2次開発（昭和51年～昭和55年）

第2次開発では、1次開発で積み残した業務開発と管理面の強化に重点が置かれた。

機械化が進み、大小あわせ40数業務を処理するようになり、電子計算機は庁内の各部門で活用され、日常業務の中で大きな役割を果たした。

◎ 第3次開発（昭和56年～昭和62年）

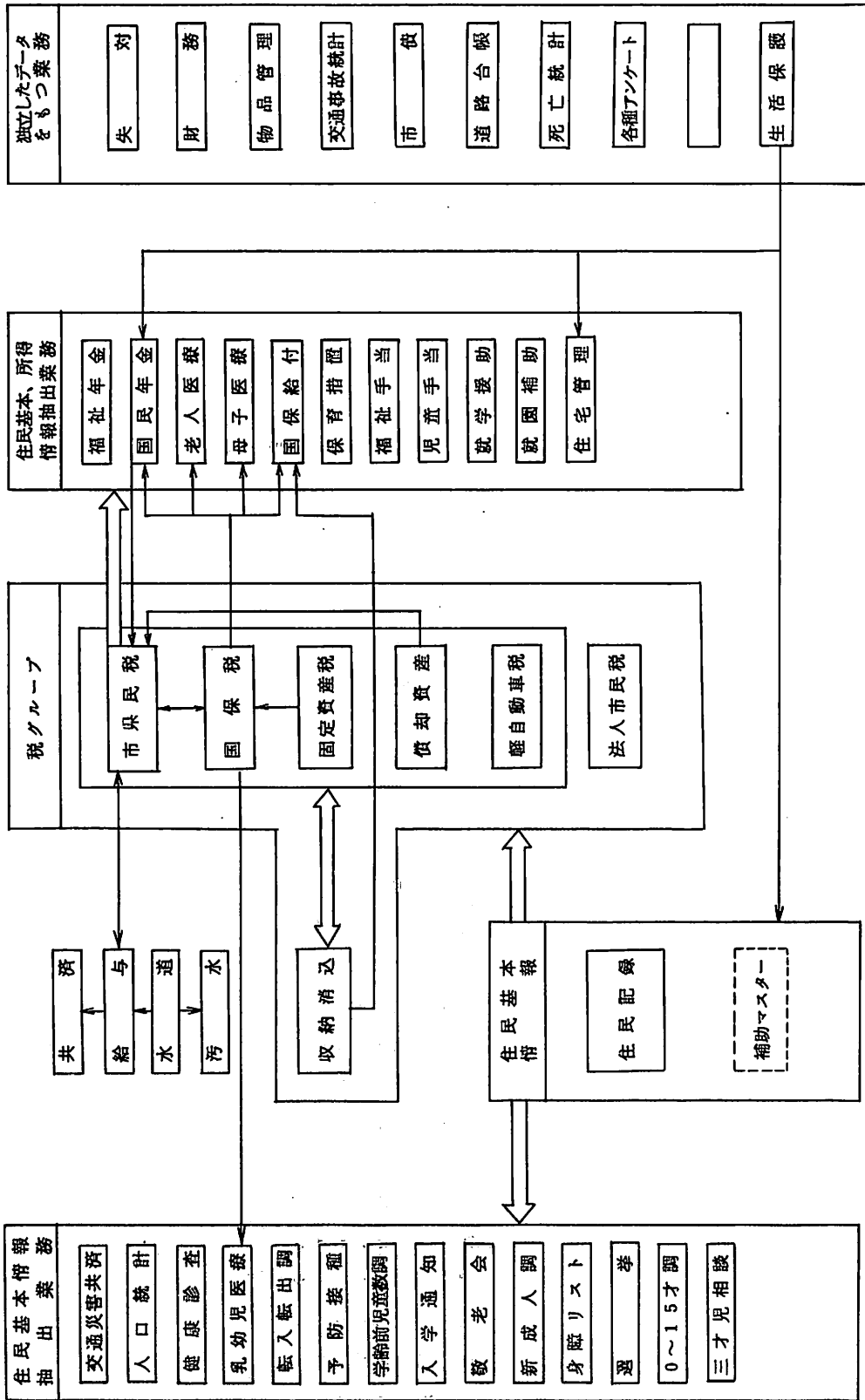
これまでの業務開発によって、どの業務をとってみても手作業でやっていたころにくらべれば確かに楽にはなったが、依然として業務間の垣根が完全に取り払われたとは言いがたく、もう一つ不満が残っていた。

システム開発を試みたものの、それらのシステムは独立したもので、ただ『計算処理』をやっているのみで、それ以上のものではなかった。

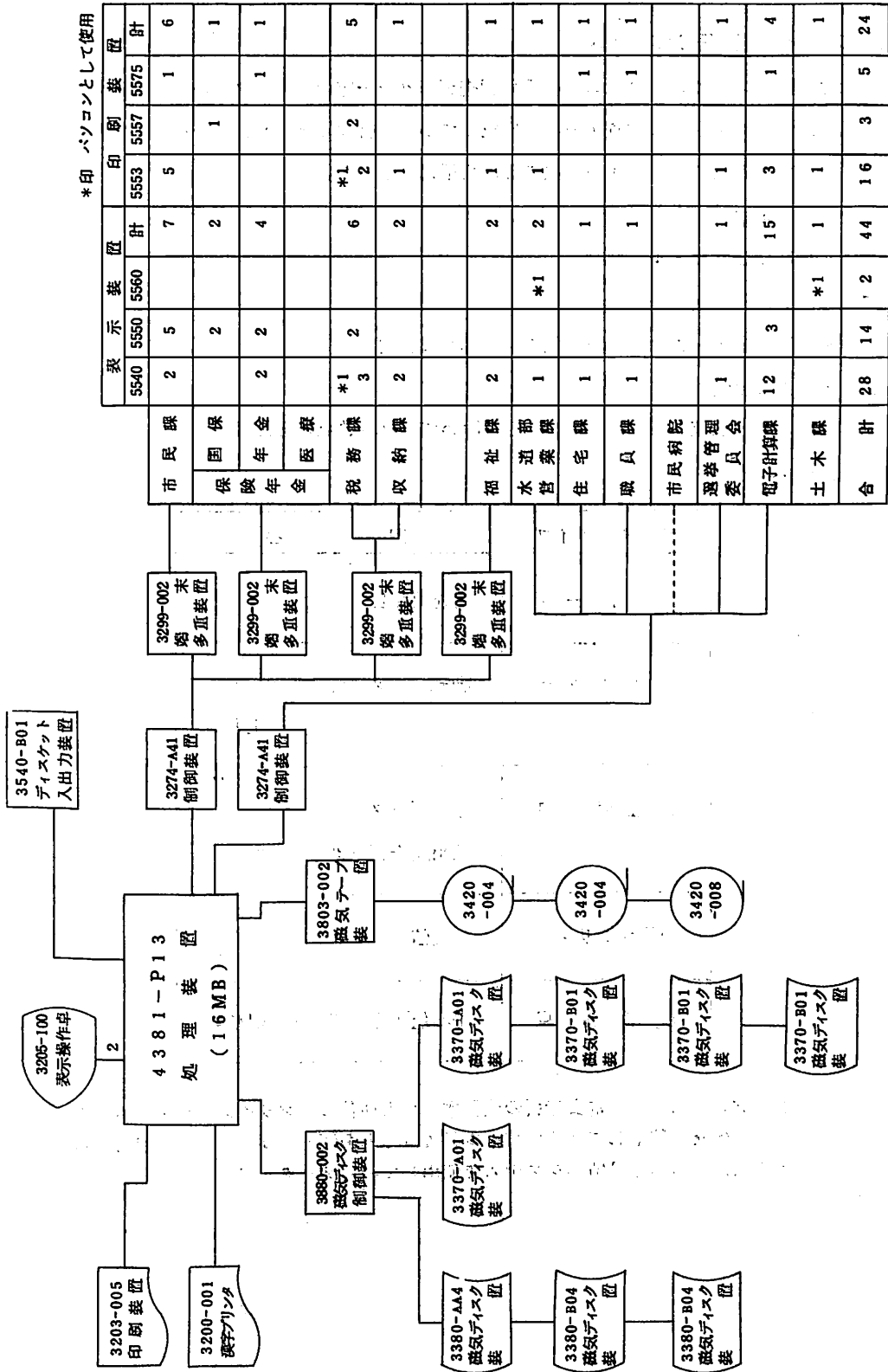
こうしたことから、昭和56年にはシステムをデータ・ベース、データ・コミュニケーション（オンライン）化して、いわば『情報処理』をめざし、収納オンラインを皮切りに、住民情報システムの整備を進めつつ現在に至っている。

	主な開発システム
第 1 次 開 発	市県民税 軽自動車税 国民健康保険税 給与計算 水道料金の計算 保育措置 国民年金 住民記録 老人医療・乳幼児医療 選挙
第 2 次 開 発	収納消込 交通事故統計 市債管理 物品管理 法人市民税 生活保護 道路台帳 福祉手当 市営住宅管理 償却資産
第 3 次 開 発	住民カナオンライン 収納カナオンライン 固定資産カナオンライン 住民記録オンライン 国保オンライン 国民年金オンライン 住登外オンライン 市営住宅オンライン 福祉医療オンライン 児童手当オンライン 人事・給与オンライン 保育児オンライン 上水道オンライン

(2) 電子計算処理業務関連図



(3) 機械構成



*印 パソコンとして使用

2. ファイル管理システム

土地評価オンラインシステムは、原始調査データを一定の条件（フィルターを通して）で抽出・加工し、いったん目的の調査データを作成してから分析するという、半分バッチで半分オンラインのような処理のため、ファイルは次のような型式をとった。

(1) ファイル型式

- K S D S ファイル
- 可変長
- 使用するデータすべてを1個のファイルに収納

(2) データの属性

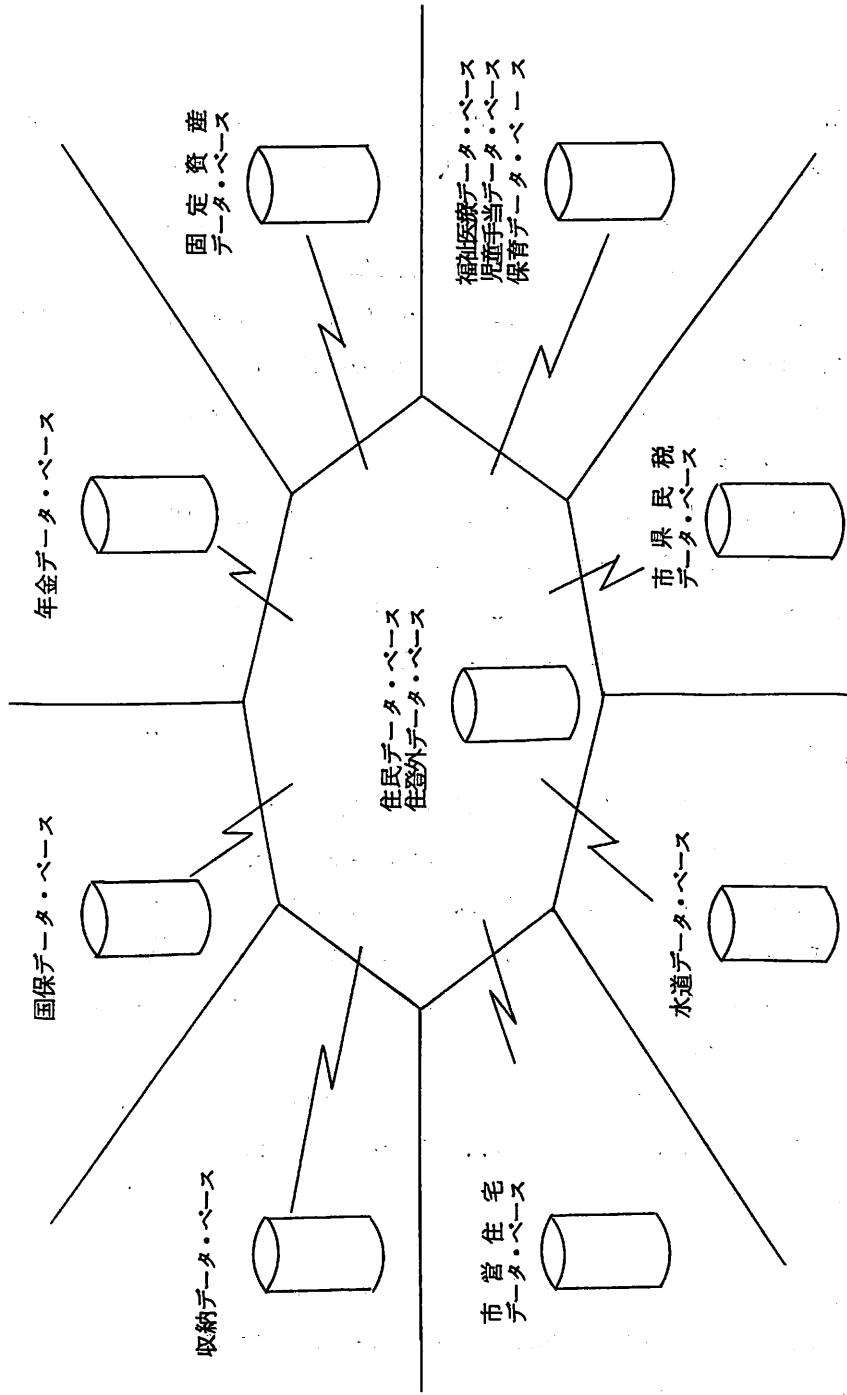
精度の高い数値を扱うために、一部を除いて浮動少数点数を使用

(3) データの内容

データ・タイプ	内 容
項目名データ	調査項目名
フィルター	調査データに対する計算方法 加工方法
調査データ	原始データ 抽出調査データ
相関マトリクス	相関値
分析結果	平均値・標準偏差・回帰係数

※このシステムは、固定資産税の業務本体および他のオンライン・システムとも全く関係なく稼働しているため、本稿ではとりあげる必要もないが、参考のため章末に本市の住民情報システムで使用しているデータ・ベース群を図示した。

住民情報システム



Ⅲ. 固定資産税業務と電算システム

以下に本市の固定資産税業務の電算化の経緯とそのシステムについて述べる。

1. 家 屋

家屋業務の電算化は昭和48年に民間委託によって家屋の一棟入力を行ったことに始まる。これにより電算マスターに登録された内容は年1回、その年の新增築家屋と(手計算によって評価額を算出したもの)と所有権移転分の異動分を併せて作られた異動データによって更新することが出来るようになり、当時としては名寄帳・賦課簿・納税通知書の作成に大きな力を発揮した。

これは以後、昭和55年の電算業務の拡充に伴う固定資産税のオンライン・サービスの準備段階としての賦課簿・納税通知書の作成業務を民間会社から内部業務へ引き上げるまで続けられた。そして昭和56年の住民データ・ベースの稼働時の、市民課の住民マスターと固定資産の納税義務者マスターとのマッチングを経て今日に至っている。

また家屋の評価計算は昭和57年に木造を、昭和58年に非木造を電算化しているが、これは当初から現在に至るまで民間の電算会社に委託している。なおこの評価計算は計算データの作成時点で家屋の所在地・所有者・家屋番号など登記関係の情報を入力することによって先に述べた家屋の一棟マスターに登録されるようになっており事務の軽減に一役かっている。

2. 償却資産

償却資産業務の電算化は比較的新しく、昭和55年に自己開発で行っている。これは、どの市町村でもよく似たシステムとなっていることと思うが、本市の場合、原則として申告書の内容通りの一品入力とし、申告の円滑化のために申告時期には納税者に前年の資産の内容と評価額を送付している。ここで「原則として」としたのは、大企業等が電算機による出力という形で申告してきた場合は省力化のために、これを本市で入力せず、計算内容をチェックして問題が無ければこれで課税価格を決定しているためである。

なおこの方法では、膨大な量の申告データのパンチと読み合わせという作業に伴う。これは、毎年2月頃に集中し、担当員にいつも大きな負担になっている。これについて何か良い解決法があれば是非、御教授願いたいと考えている。

3. 土 地

土地の電算業務は、既に昭和44年に土地一筆マスターの作成を開始しており、本市の電算業務としては最も古いものに属する。

これは、民間委託形式のものであるが、今から考えると、固定資産税にとっては初めての電算業務であるにもかかわらず、画地計算や合算評価も行える本格的なシステムとなっている。そのためこのシステムは、これ以後本市の固定資産の電算業務の手本と成っており、新しく開発されたシステムは、なんらかの形で土地のシステムの影響を受けている。

現在、土地課税台帳・評価調書は帳票として存在する一方で、本市の電算課のデータ・ベースからオンライン・サービスもされている。これは、主として課税証明や、日常の検索業務に利用されているが、このデータ・ベースのソースは前述の民間会社の作成した一筆マスターである。つまり土地の評価額（但し路線価の決定は除く）や課税標準額の計算は民間委託し、これにより作られた一筆マスターを自己開発したデータ・ベースに載せて日常業務を行っているわけである。

本市のシステムがこのような複雑なものに成っているのは、先に述べた土地の電算業務が当初、民間委託によって始まったためであるが、この方式は長所も短所もあり、しばらくはこのままの状態が続くものと考えている。

なおここで、長所というのは、民間会社のサービスが良く、例えば概要調書や見込み資料の形式が変更された場合等、本市でその指示をしなくても、正しい資料が納品される等といった便利さがあることである。また短所というのは、現年度の課税を修正する場合等は、データ・ベースと民間会社の双方のマスターの変更をしなければならず、職員の事務が繁雑になるばかりか内容の不一致が起こるといった危険が生じることである。

IV. 土地評価システム

本市の電算による統計的手法を使った土地評価システムは、現在、昭和63年の評価替え作業もほぼ終了し多少の問題はあるものの、やっと軌道に乗り始めたといってよい段階に達した。このような統計分析法を固定資産税の評価に使用することは、批判もあることと思われる。しかし現在は都市の土地が投機の対象となってしまう、売買実例の調査だけでは本来の適正な地価の把握が困難となっている。このような状態においてもこの手法は一定の基準を定めることができるという意味でひとつの土地評価の方向を示したといえる。

また実務においても、職員が年々入れ替わる市町村の土地評価事務の現場においては、長年に渡って変化しない一定の基準が必要であるし、またこの基準が示されることによって住民の理解も高まり課税事務も円滑に進めることができることになる。

この意味で昭和57年あたりから税関係の雑誌ににぎわした重回帰分析等の統計的手法によって地域の評価基準を定めてから評価を行う方法は考え方として分かり易く、非常に魅力あるものであった。

もちろんこの方法は数学的な事項が主になっているため、難しい数式の理解が必要とか、コンピュータがなければ実用にならないような量の計算が必要といった我々数学おんちにとっては、はなはだ困った問題がある。

しかし考えてみれば、我々が普段使っている土地の課税標準額の計算や家屋の評価計算を数学的に表現すればおどろくような量の数式が必要である。なにも重回帰分析のみを特別扱いすることはない。またたとえこれを理解することなく、民間の研究所や業者に全てをまかせて評価を行ったとしても職員が納税者の疑問や誤解に自信をもって答えられなければ、意味のあるシステムとはいえないだろう。

そこで本市としては、とにかくこのシステムを研究してみようということになり、昭和58年5月、プロジェクト・チームを発足した。

ここでは、少し話が込み入るかもしれないが発足当時の状況を経過を追って述べていきたい。

1. 昭和60年土地評価替えプロジェクト

先に記したように、プロジェクト・チームは昭和58年5月に4人で発足した。当初はまだ予算・日程等の見込みはおろか、この土地評価システムが本市においても実用となるかどうかさえも分からなかった。そこで、まずこのシステムの中心である統計的分析法のひとつである重回帰分析法の学習を行った。ただし最初から重回帰分析では難しいと考え、このときは単回帰分析を勉強している。

また視察した先進地の事例を何度も読みかえし本市との差を考えるなど、システムの実用性についても議論を行った。こうして、ある程度学習が進むと、松阪市においても一度重回帰分析を仮に行ってみようということになり、その準備にとりかかった。

当初、分析用の土地のサンプルとしては、公示地と県の地価調査の基準地が考えられた。この数は、本市においては僅か67ポイントであったが、これで分析を行ってみることにした。分析に使用したマイコンは当時の標準的な8 bit RAM 32 kbyte の機器で現在なら2、3万円で手に入るものである。プログラム言語はBASIC（のちにPASCALに変更）であったが、これは統計の本の巻末に掲載されているものを少し改良して使用した。

分析項目は、約30項目（雑誌でよくみかけるものばかりなので割愛する）であり、このうち7項目は現地調査が必要なものであった。この調査には約3日を要したが、この経験は以後の日程作成の基準として役立っている。

こうして分析の準備は整ったが、しかしいざ分析を行ってみると、結果は意外なものであった。つまりその結果は

「地価は駅から離れる程高くなる」

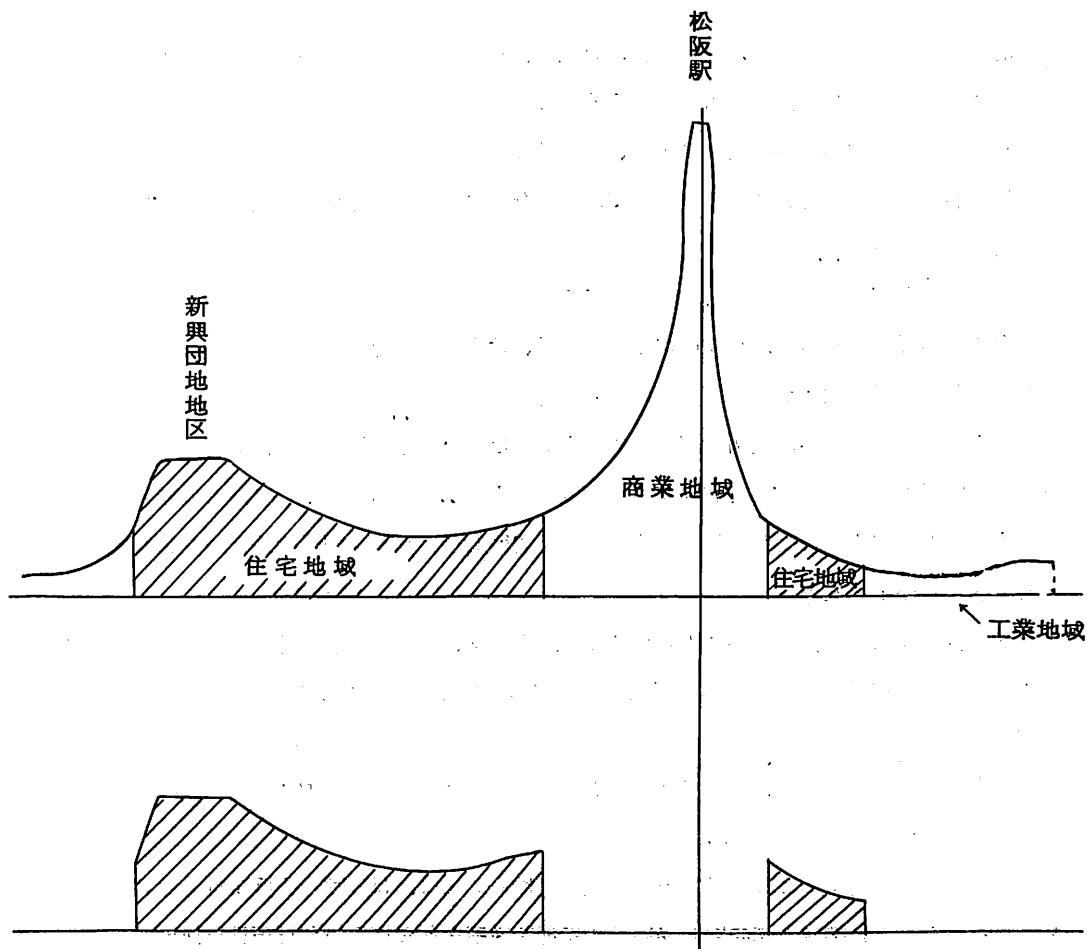
とか

「道幅が狭い程、地価は高くなる」

などという我々の感覚では理解しがたいものであったのである。

この現象を我々は後に、「感覚的なものではあるが我々の考えている土地の価格形成の理論と分析結果が逆転している」という意味で「理論逆転」と呼んだが、これはサンプルの選び方や分析項目の選び方などの不備から生じる当然の結果である。

以下、少し長くなるが、これからこの方法を研究してみようとされている市町村の方々の参考に重回帰分析の性質とこれを地価の分析に利用する時の考え方について、本市の立場から述べてみたい。なお、重回帰分析については、末尾に補足資料として本市の考え方を示したので参考にされたい。



松阪市の地価と松阪駅からの距離の関係を示したもの(上図)
住宅地域だけを取り出してみると(下図)もはや松阪駅を中心
に価格が上昇しているとはいえない。

たとえば、本市の場合は松阪駅を核とした中心部に商業地があり、それをとり囲んで住宅と店舗の混在地域がある。さらにその外部には農家集落があるが、この地域は最近団地造成が進み、次々と住宅が生まれつつある。

この地域の地価は通常は農家集落の地価よりも高いため、分析を住宅地域のみで行うとまるで駅から離れる程地価が高くなっているというような結論になる。

また我々が勝手に分析項目と地価との間に因果関係を想定して分析すると、意外な結果が出ることもある。これは、本来重回帰分析そのものが相関関係を分析するものであって因果関係を分析するものではないことによる。

たとえば、統計手法を使った分析によって金持ちの家の外壁は白いことが多いことが判明したとする。しかし、だからといって自宅の外壁を白く塗ったとしても、自分が金持ちになるということにはならない。

土地についても、同じことが言える。たとえば、バスの運行本数が多い地域は、地価が高いとしよう。これを因果関係で説明すればこうなるだろう。

「バスの運行本数が多いと言うことは、その地域の交通（通勤、通学、ショッピング等）における利便性が高いということである。従って、その分だけ地価が高くても売買が成立する。これが地価が高い理由である。」

しかし、相関関係で説明すると次のようになる。

「今までの経験上バスの運行本数が多い地域は、地価の高い地域が多かった。従って、バスの運行本数の多い地域は地価が高い可能性が高い。」

いかげんなようだが、後者が回帰分析である。なぜならば分析自体は、純粋な数学的操作であって、地価理論（地代論）などが入り込む隙は全くないからである。そして、この結果を理論づけをするのは人間である。そして理論が事実をよく説明していれば、因果関係という言葉を使用できることがあるかもしれない。

だが、我々にこの理論づけができるだろうか。たとえば、本市の商業地の場合、道路幅員1メートル当たり4,397円の地価の上昇が分析から示されているが、はたしてこの4,397という数を理論的に説明できるだろうか。

我々のプロジェクトでは、この答えはNOであった。つまり「理論は学者にまかせる」のが良いという結論に達したのである。

このように割り切ってしまうえば、分析で気を付けることは、母集団と分析項目との相関関係を旨くとらえることと、納税者に説明し易いように理論逆転を起こさない分析項目を抽出することである。もちろん、だからといって分析項目に地価と全く関係ない項目を選んでよいわけではない。これには、価格形成要因と考えられるものを選び、前述の感性的な地価理論との調和もはからなければ

ならない。

これは、地価そのものが我々の購買意欲から成り立っている事を考えれば当然のことである。

以上、少し極端すぎる考え方も知れないが、これらのことから実務上は以下の原則を守りながら、仮分析を続けた。

- ① 分析に使用するサンプル(本市の場合は標準地)は、多ければ多い程良い。
- ② 分析に使用するサンプルはまんべんなく(統計的にいえばランダムに)広がっていなければならない。
- ③ 分析する項目(駅までの距離・道路幅員等)は、地価との相関を示すものであるから、内部相関のあるデータをいくら集めてもあまり役に立たない。

しかし、これらの注意にもかかわらず、テスト分析を進めながら、分析方法について検討していくと新たな問題が浮かび上がってきた。それは、

- ① 分析に使っていた地価公示価格や基準地価格に対する疑問が生じたこと。
 - ② 当初から恐れていたサンプル・データの不足による分析精度の限界が見えたこと。
- の2点である。

これを解決する為に、公示や基準地をいったん離れ、現在の固定資産税で使っている標準地価格や路線価を使って分析を行うという案が出たが、「将来に新しい基準で評価し直そうとしている現評価額を使用して新評価額を求めていくのは、本質的にこのプロジェクトの主旨に反するものではないのか」という批判もあり、実際には分析が行き詰まってしまった。

そこで、これらの問題の解決のために専門家に教を請うことになり市内の鑑定士を訪れた。そして、ここで地価の把握の方法や評価法について学んだことは次のとおりである。

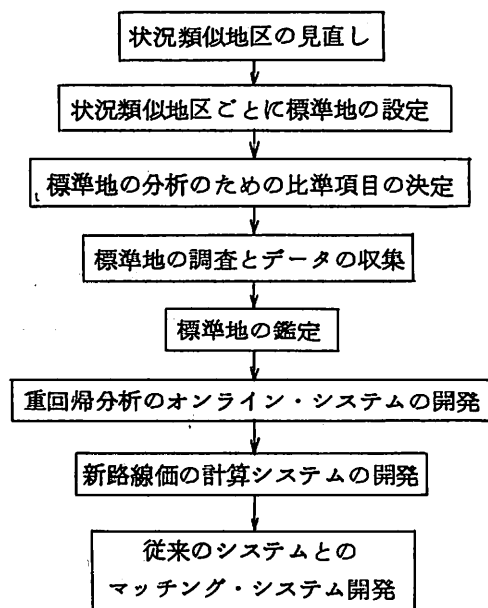
- ① 土地の価格形成要因には、街路要因・接近要因・環境要因があり、これらの要因はそれぞれ住宅地域、山村・農家集落地域、商業地域、工業地域では異なった性質を示す。したがってこれらを全て同一の回帰係数で処理すると多くの誤差が生まれ分析がうまくいかない。
- ② 住宅地として開発すれば地価の高い地域でも公示価格の鑑定においては、そこが工業地域であれば工業地として鑑定を行う。工業地は1つのロットが大きいため面積当たりの価格が低くなるので路線価の設定には注意が必要である。
- ③ 売買実例は一つ一つではその価格が適正かどうかの判定はできない。これは多数集まってこそ、その価格が「売り急ぎ」のものなのか「買い進み」のものなのかを判定できるのである。したがって、売買実例の収集の目的はその地域の地価の価格帯をつかむことであって個々の土地の価格を求めるものではない。

これらのことは、分析で行き詰まっていた我々に新しい発想を導き、間違いないシステムを作るための非常に貴重な知識となった。

このことから、適正価格への補正をせずに売買実例をそのまま分析に使用しようとするのは、完全な間違いであることが分かった。

しかし、適正価格への補正をするためには売買実例をたくさん収集しなければならず、これが、きわめて少ない農村地域や山村地域では不可能のように思われた。そこで精通者意見価格として、鑑定価格を利用することがシステムの精度と本来の主旨の維持にとって非常に大切なことであると結論した。

こうして、最終的にこの時点で分かっている様々な知識を最大限に活用して本格的なシステムを作成しプロジェクトの結果報告とした。この時のシステム・フローを次に示す。



2. オンライン・システムの設計

前述の作業に並行して重回帰分析のオンライン・システムを設計した。これは、マイコンでの仮分析を行っている間にその全体像が固まっていたもので、少しの手直して地価分析のみならず都市分析、経営分析、科学データ解析などに利用可能な汎用分析支援システムである。

システムの特徴は以下のとおりである。

- ① 分析に使用するデータの差し換え、変更が自由にできる。
- ② 分析に使用するデータは、分析する職員のイメージに合うようにあらかじめ簡単な関数で加工することができる。この加工方法は、データの上限、下限の設定はもとより平方根、対数、 $\tanh(x)$ などがある。

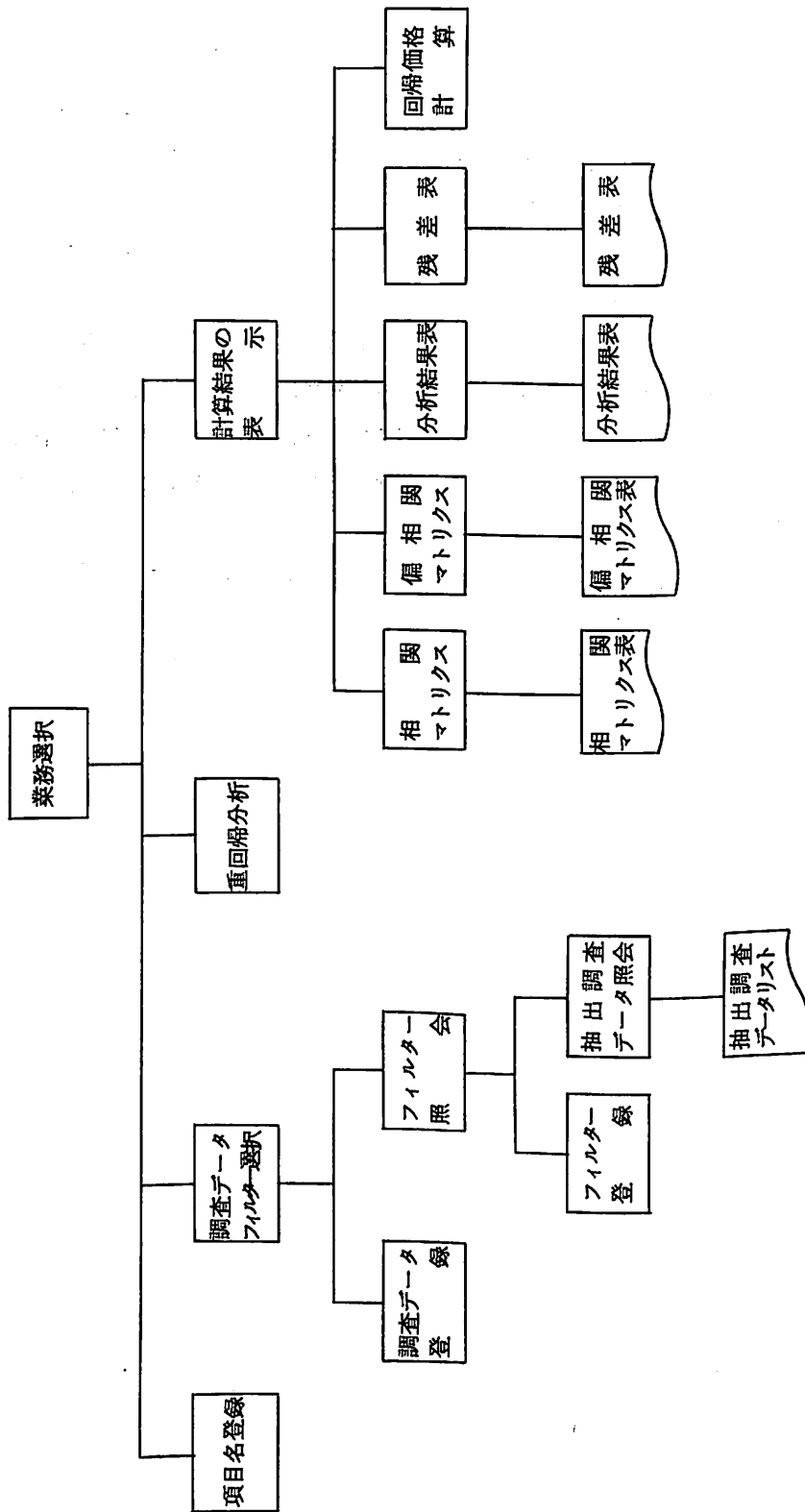
また、これらの加工方法の設定は画面に向かいながら自由に変更できる。

- ③ ②で設定した内容にメモをつけ電算上のファイルとして（本市ではこれをフィルターという）何種類も保存しておくことができる。これによって、応用用紙何十ページにも及ぶデータをいつでも安心して参照することができる。
- ④ データの項目の名称は、自由に設定することができる。また、新しい項目のデータをプログラムの変更をせずに追加することができる。
- ⑤ 分析結果としては、相関行列、偏相関行列、偏回帰係数、重相関係数、不偏分散比等の一般的な値ばかりではなく、残差表の出力や回帰式のテスト演算ができるようになっている。

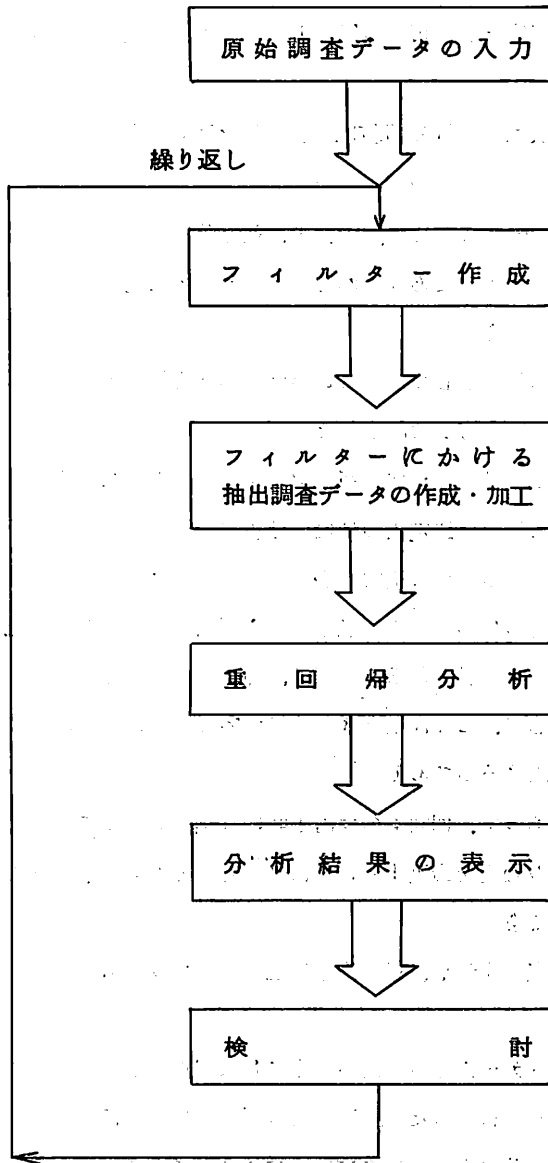
当初はこれに加えてデータを視覚化するためにグラフを予定していたが、日程の都合であきらめた。しかし、それでもこの分析システムは市町村が独自でもつプログラムとしては傑出したものではないかと自負している。

次にこのシステムの画面構成図を示すが詳細は電算システムの項を参照されたい。

土地評価オンライン流れ図



オンラインによる分析手順



3. 不動産鑑定士との打ち合せと鑑定士の作業

昭和58年の末になってからは、標準地を鑑定するか比準するかが問題となった。比準するとなると、重回帰分析する標準地の価格の根拠が非常に希薄なものとなるため分析の価値が半減してしまふことになるが、鑑定するとなると予算面で問題が生じる。

しかし、このシステムそのものが、客観的に地価を分析することが、第一条件であることを考え

ると鑑定はぜひとも必要であることが判った。

そこで、標準地の鑑定をすることに決定し、翌年になって鑑定士との会議をもった。そこで鑑定を行なうのは、全部で200筆程度とし、市街地宅地115地点、調整宅地40地点、商業宅地40地点、工業地5地点とした。

また市街化区域の住宅地域に関しては、標準地間の鑑定価格のバランスをとるために代表標準地として30地点を決定することとした。

これは、松阪市の宅地をその価格に応じて、上、中、並と分類しその中からそれぞれ10地点ずつ選びだして合計30地点とするものでありこれを正確に分析・鑑定することによって以後の鑑定のバランスをとろうというものである。

後にこの30地点はあらかじめ候補として挙げておいた標準地を鑑定士とともに現地調査をして、問題があれば変更修正を行なうという方法で決定した。

ここで、今回の鑑定が一点評価ではなく全体にバランスを重視した地域評価であることが必要であるため、これを実現するために行った鑑定士の地価の分析方法について説明する。

まず鑑定士は、前記の30地点についての正常な売買価格を観測する。次にこの土地について街路要因、接近要因、環境要因、その他の要因と、価格の形成要因を割り出しその重みをポイントで決定する。さらに価格形成要因の小項目である道路幅員、舗装の良し悪し、街路の配置などのポイント(点数)を決定する。こうして、この作業を30筆について行い、その後これらポイント設定のための客観的な基準を作成するのである。

これはなかなか難しい作業であって、何回もの検討と時には議論も必要であるとのことである。またこの作業はその他の標準地の価格を鑑定するときに基準となる点数を定めることとなるため、慎重にしなければならないものである。

こうして基準となる比準表が完成すれば、後の作業は主としてバランスをとるための作業である。この方法は、以下の通りである。

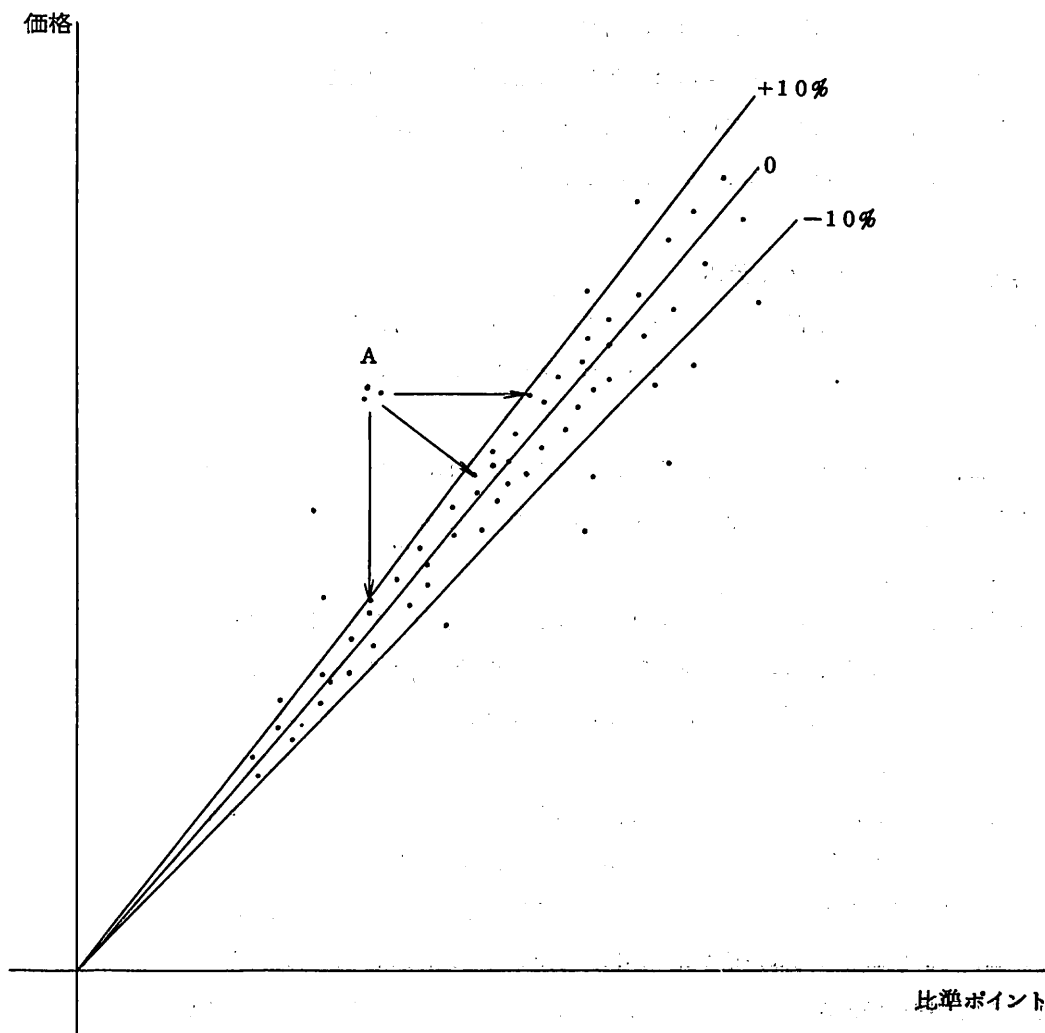
まず評価地点についての客観的データをそろえる。(これは固定資産税において予め調査しておいた標準地データ・シートによって行なった)。次にそのデータをもとに先に作成した比準表を使って個々の要因にたいしてabcランクでランク付けを行なう。さらに鑑定士の売買実例等からの遠視比準により評価地点の価格を推定する(これを観測価格という)。そしてこの観測価格と先のabcランクによって比準表から求めた理論価格とを比較するためにグラフに表現する。

次図を見ていただきたい。これは、Y軸に価格をX軸にポイントをとったグラフである。もし理論値と観測値があっているのならその点は±0%の線上にのらなければならない。しかし実際にはそうならず若干の誤差が生じる。

この許容範囲を±10%としたとするとグラフの+10%と-10%で囲まれた斜線の範囲には

いっていない土地については、検討しなければならないことが分かる。例えばA地点はそのような土地の集団であるがこれは比準表のポイントが不適正なのかまたは観測値がおかしいのか、またその両方であるのかのどれかである。A地点の場合は、ポイントに対して観測価格が高過ぎるのであるが調べてみると商業地的な要因が見つかったとする。そこで混在度のポイントを上げ調整をとる、といった方法で理論値・観測値のバランスをとるのである。

このような反省方式（フィードバック方式）でバランスをとるのは今回のように鑑定地点が多い場合には特に有効なやり方だと考えられる。



鑑定士はこの方式で市街化住宅地域については鑑定を行ったが、調整区域・都市計画区域外・商業地域については評価地点数が少なかったため、この方式にはなじまず従来の方式で鑑定をしてい

る。

なおこの時の鑑定に依頼において反省すべき点があるので述べたい。まず鑑定士に与えた依頼期間が実質わずか1ヶ月半と異常に少なかった。このため、お互いに話し合いを持つ時間があまり取れず、少なからず誤解が生じた。少なくとも半年から9ヶ月程度の期間をもつことが必要である。

また状況類似地区・標準地を本市で一方的に設定したが、このこと自体は当然のことではあるとはいえ、せつかく専門家とともに仕事をするのだから彼らの意見も聞いて双方が納得して決定したほうが後の作業がスムーズであった。これからは、鑑定士と職員が共に現地へ行って全ての標準地を決定すべきである。

また標準地には標準地らしからぬ標準地がまじっていたように思う。これは、標準地から比準表を通して路線を評価するシステムになったときなどは大きな問題として浮上してくることは明らかである(これについては、実際63年評価替えにおいて実際に比準表形式に移行した)。これからの標準地は文字どおりその状況類似地区の標準的な土地に付設することが望ましい。

4. 昭和63年評価システム

今回の固定資産土地評価替えプロジェクトは昭和61年5月に発足した。その主な目的は、前回の評価替えを反省し、評価替えの手順をシステム化し、次回からの評価替えをスムーズに行えるようにすることであった。

前回は、日程・予算と共に余裕もなく非常にあわただしいものであったが、今回はこれらの制約も少なく、また鑑定・重回帰分析を利用した評価替えも2回目であり以下のように様々な改良をすることができた。

まず鑑定標準地数を200筆から300筆に増やすことができ、分析のサンプルとして満足のいく数になった。評価路線についても分割を行い、より細やかな評価をすることができた。さらにこれらの比準については、従来の分かりにくい回帰式を改め、比準表によるものとして担当員による計算を簡単にした。

またこの比準表に使うデータの一部は、あらかじめ標準地・路線の座標をマイコンに入力しておくことにより自動計算に置き換えることができ、作業の大幅な軽減を行った。

さらに路線価の算出方法については今回のように宅地の平均上昇率が低いと従来の圧縮補正では鑑定価格と評価額との均衡是正が速やかにできないと考え、新しい計算式を作成した。これにより理論価格が路線価にさらに反映されるようになったが、ただしその分価格の据え置き路線が多くなり目標とする全体のバランスの調整に苦勞した。今回はこの面を改善していきたいと考えている。

以下にこれらの改良点を具体的に説明する。同様のシステムに関わっている方々のなんらかの参考になれば幸いである。

5. 比準データのマイコンによる作成について

分析において使用する価格形成要因のデータはそのまま実測数値を使用することは少なく、通常は様々な加工を行ってから分析する。

例えば次の加工は57年の評価替えにおいて実際に幾つかの都市で行なわれたものである。

道幅……………平方根

駅までの距離……………対数

店舗までの距離……………距離によって一定距離ごとのランク付け

しかしこれらのデータが加工された本当の理由は、物理学の方程式のように理論があってそれを表現するためではなく、分析にあたる職員のイメージしている、価格形成要因の地価への影響度を数値化するために他ならない（極論すれば、このイメージが現実と呼応しているかどうかを統計的分析で確認するわけである）。

しかし分析を進めていると、だんだんとこれらの加工法がイメージどおりでないといった矛盾が出てくる。例えば、駅の要因では

「駅の大きさを重み付けるべきでは？」とか

「A駅は近いが、B駅にしか急行が停車しないのだから実際はB駅を最寄駅とするべきでは？」

といった疑問が生じるし、また店舗では

「周辺に数箇所の店舗が存在するときも、一箇所の店舗しか考慮しないのか？」とか

「半径〇〇mの店舗の数を数えても店舗の大きさによって重み付けしなければ意味がないではないか？」

といった疑問が生じる。

この解決策として、例えば市内の店舗とその大きさをマークした地図に透明の円板をのせ、円板内の店舗の大きさの合計を求めてこれをデータとするといった方法が登場することになるが、こういった複雑な作業は、実際は人間向きでなく著しく測定精度を下げることになる。

そこで今回は、前回の評価替えの作業を反省し、これらのデータを、施設の座標や大きさなどの基本データをマイコンに入力することによって自動的に求めてしまおうということになった。

これらの基本データとは具体的には次のようなものであった。

標準地……………標準地コード

所在地

図面番号

X座標

Y座標

小学校区

分析区分

施設……メモ

施設コード……英字+数字

図面番号

X座標

Y座標

重み値

補助1

補助2

注 補助1、補助2は将来への拡張用として予約。

なお、施設データは以下のものについて作成した。

① 商店（日用品・大型店舗のみ）

売場面積も同時に調査、原則として家屋台帳を参考にし、小さな併用住宅については一律50㎡とした。

② 小学校、保育所、幼稚園

測定点は正門とした。

③ 出張所・市役所・コミュニティセンター・県合同庁舎

④ 病院・診療所

⑤ 郵便局

⑥ 駅（停車列車の本数）

近鉄線・JR線の区別はしない。

⑦ 公園（都市計画公園のみ）

⑧ バス停留所（都市計画区域外のみ）

⑨ 変電所・ゴミ焼却施設・衛生センター

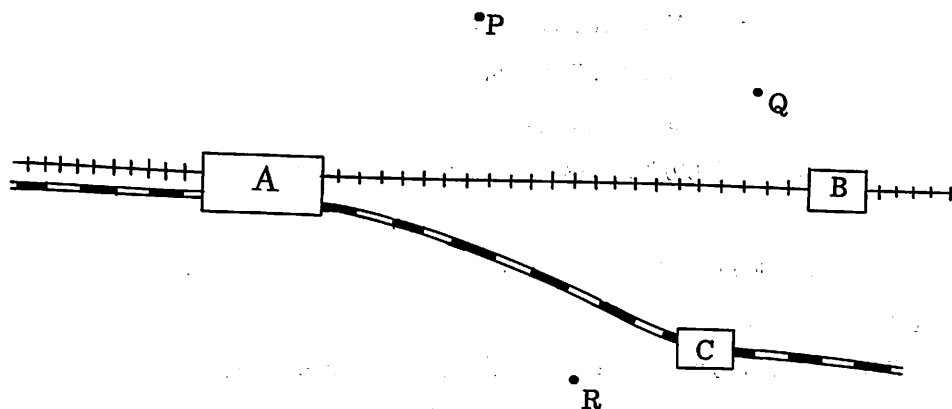
施設の平均半径も調査、これを求めた距離から引くことによって面積のある施設への距離を計算することができる。

座標の測定はデジタイザがなかったため、施設の位置を記入した地図上にトレーシングのグラフ用紙を重ねこの座標を読み取る方法で行なった。なお読み取りミスを防ぐため別のグループが再度チェックした。しかしこれらの測定地点数はほぼ1000ポイントも存在し作業効率の面から次回にはデジタイザの使用が望ましい。

・計算データの計算式の解説（駅の要因を例として）

これらの基本データからどのような基準データを作ったかの詳細は付録のPADを参照された

い。ここでは「駅の引力」という要因について述べる。



上図は、駅ABCと標準地PQRの位置関係を示した図であるが、この図より駅の影響を標準地PQRの3地点について考えてみる。

まずP点においてはA駅が最も近く、またA駅の規模が大きいのでP点における電車を利用する者が最も利用する駅はA駅と考えられる。

Q点はB駅に近く、またA・C駅には遠いため通常の利用駅はB駅といえる。しかしJRを利用するにはA駅かC駅にいかねばならず、A駅が大きいのでこれを通常利用すると考えられる。つまりB駅を通常利用しているとはいえ、A駅の影響は無視できない。

R点についてはC駅に最も近いが、C駅に停車するJRの普通列車の本数が少ないことからA駅を利用すると考えられる。

以上のように分析すると駅の影響度を考える場合、単なる最寄駅としてこれを考えるより利便性という引力をもつ施設が幾つも存在する空間として地域をとらえながら考えるのが良いことがわかる。

そこでP点での駅の引力の性格を次のように考えてみる。

- ① 駅の規模が大きいほど引力は大きい
- ② 駅までの距離が大きいほど引力は小さい
- ③ 周辺に駅の数が多いほど引力は大きい

①、②の条件を満たす関数は色々と考える事ができる。例えば力学上の重力の方程式を応用すれば

$$F_{ap} = G \frac{Ma}{dis^2} \dots\dots\dots(1)$$

ただし Ma : A 駅の大きさ

dis : A P 間の距離

G : 正の定数

となる。ただし実際の重力方程式はベクトル量であり③の条件を本来は満たさないが駅の要因はそうではないので少し乱暴であるが

$$F_p = F_{ap} + F_{bp} + F_{cp} \dots\dots\dots(2)$$

と定義することにする。

これで駅の引力を表す方程式を作ることができた。実際にこの値を市内の全ての標準地に対して計算し地図上に記入すると感覚とほぼ一致した結果になる(だかといって重回帰分析がうまくいくという保証はないが……)。

この例のように施設の影響を重みと距離の関数である引力として考えることにより、非常に高い質のデータをつくることができる。これは駅ばかりではなく店舗、病院、公園などにも応用することができ、実際これらはいままで人間の遠観でしか入力できなかった項目の代替値として今回の分析にも大活躍しているデータとなっている。

ところで例題で使用した(1)式であるが、これは力学上の引力の方程式であってそのまま使用する訳にはいかない。なぜならば施設の影響度を測定するのは実際には人間の心理であって、この人間は頭の中で距離の 2 乗に反比例して施設の影響を減衰させているとは限らないからである。今回の分析でもこの考えに立ち施設によってこれらの引力を求める式を作っている。詳しくは付録の P A D を参考にされたい。

また「都心まで」等の距離に関する要因は次のような関数を使って加工している。

$$f = \tanh\left(\frac{2x}{\max}\right) \dots\dots\dots(3)$$

ここで \max は、分析に使用した距離 x の最大値であり(3)式を使うことによって f は電柱間にぶらさがる電線のように始めは急傾斜で、最後は平行に変化するカーブを画く。これは \log (対数) にたいして上限と下限が定まっているという点で感覚的に使いやすい関数である。

6. 圧縮補正

圧縮補正は今回の売買レベルの理論価格と固定資産の評価額との間のギャップを埋めるために行なうものであり、ギャップを埋めるまでの過渡的なものである。本市においては、おそらく昭和 69 年の評価替えくらいまで使用するのではないかと考えるが、宅地の上昇率が高ければもう少し早

くその役目を終えるかもしれない。

今回の圧縮補正は、下記の算式によった。

$$up = \begin{cases} 1 + \frac{R - U \cdot P \text{ old}}{R} \cdot \alpha & \dots\dots(1) \\ \text{ただし } up < L \text{ のとき } up = L \end{cases}$$

$$P \text{ new} = up \cdot P \text{ old} \quad \dots\dots(2)$$

- ただし
- up : 路線の上昇率
 - P new : 新路線価
 - P old : 旧路線価
 - R : 路線の理論価格
 - U : 上限係数 (= 10 / 3)
 - α : 圧縮率 (= 0.31)
 - L : 下限上昇率 (= 1.01)

数式の意味は、次のとおりである。

まず(1)式によって路線の上昇率 up を求める。上昇率 up は理論価格 R と旧路線価 P old の 10 / 3 倍との差の理論価格 R に対する割合に比例させて定める。その際の比例係数 α はあらかじめ目標の平均上昇率によって計算しておくことにする。このようにすると理論価格の 1 / U すなわち 3 割をこえる路線価をもつ路線の上昇率は、マイナスとなるが、これは実務上問題が生じるので下限上昇率 L を定め上昇率の下限をもうける。こうして上昇率 up を求めた後、(2)式を使って新評価額を求めれば良い。

・端数処理について

今回の評価替えで行なった端数処理は以下のとおりである。

1,000 円未満のとき

- 下位 2 桁が
- 2 5 未満……………十の位で切り捨て
 - 2 5 ~ 7 4 …………… 5 0 円
 - 7 5 以上……………十の位で切り上げ

1,000 ~ 19,999 円のとき

十の位で四捨五入し百円単位とする

20,000 ~ 49,999 円のとき

- 下位 3 桁が
- 2 4 9 未満……………百の位で切り捨て
 - 2 5 0 ~ 7 4 9 …… 5 0 . 0 円

750以上……………百の位で切り上げ

50,000円以上

百の位で四捨五入し千円単位とする

ここで算式の各変数及び定数について補足説明をする。

U : 上限係数 理論価格の1/U倍の価格を超えている路線について上昇率を1未満にするはたらしがある。もちろんこのままでは実務上さしつかえがあるので以下に述べる下限上昇率で補正する。

例えば3割以上の路線価のせている路線の新路線価を据え置きたいときは、

1/U = 0.3 だから

U = 10/3 とし

かつ L = 1.00 とすれば良い

一般に平均上昇率が高い(20%~)ときは、Uを大きく(10/2~10/1.5)し、小さい(~20%)ときは、Uを小さく(10/3~10/2)する。

L : 下限上昇率 一度計算した上昇率upにたいして下限を定め、それ未満のものについて底上する。

α : 圧縮率 圧縮率は、目標とする市全体の宅地の平均上昇率rより、以下の式で求められる。

$$\alpha = r \frac{\sum (P_{old} \cdot S)}{\sum \left(\frac{R - U \cdot P_{old}}{R} \cdot P_{old} \cdot S \right)} \dots\dots\dots(3)$$

- ただし Pold : 旧路線価
- R : 路線の理論価格
- U : 上限係数
- r : 平均上昇率
- S : 路線沿いの宅地の面積の計

7. 比準表の作り方と使い方

(1) 比準表について

今回の評価替えにおいては、前回できなかった比準表形式の比準を行なった。これは前回の重回帰分析より求められた回帰係数を使った比準式では複雑過ぎて職員が容易に計算することができず、また計算には tanh(x)、log(x) などの関数を計算することができる関数電卓が必要なためである。

また数式そのものは数学的に意味をもち説得力があっても納税者には分りにくく時によっては「煙に巻かれた」印象を与えることも考えられる。これに対して「道幅が何メートルだからこれこれの補正がしてあります」といった説明は分りやすく説得力がある。

そこで今回は標準地の価格から路線の理論価格への比率を比準式によらずに念願であった比準表によるものに変更した。

(2) 比準表の作り方

本市の比準表の作り方については、例をあげて説明する。

(例)

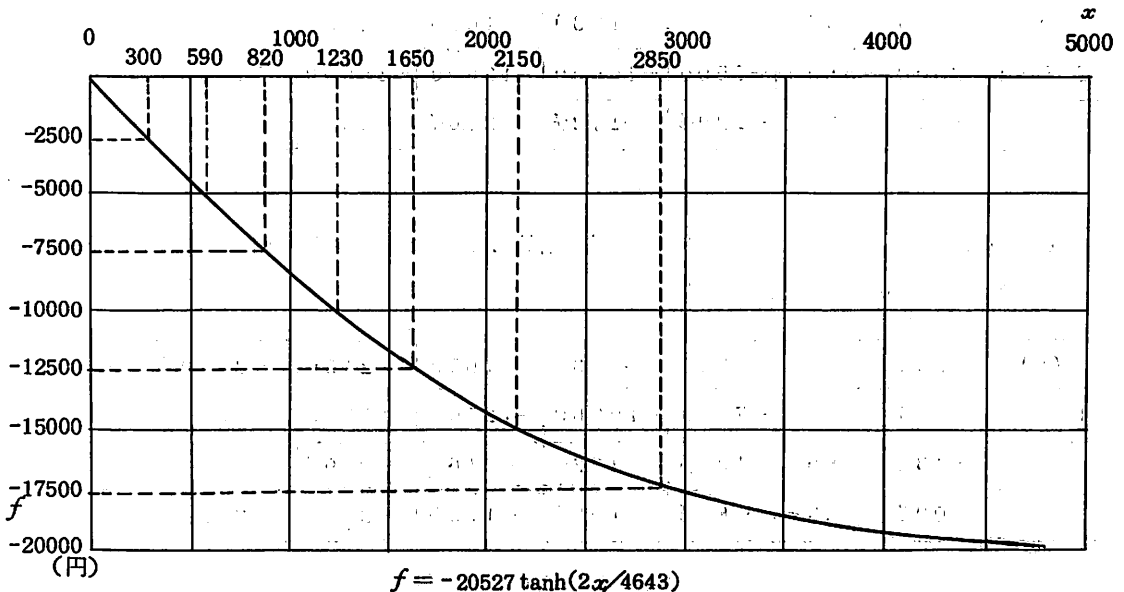
住宅地域の「都心まで」という項目は、次の計算式で示される。

$$f = -20527 \tanh(2x/4643) \dots\dots\dots(4)$$

ただし f : 価格

x : 都心までの距離(m)

- ① 比準表を作るにはまず比準のランクを決めなければならない。ランクというのは、この例では、xの値をどのように割るかということであり、この割り方によって比準表が旨く作れるかどうかほぼ決まってしまう。ランクを決めるにはまず(1)式のグラフを描く。これには、tanh(x)の計算ができる関数電卓が必要である。



② このグラフにより都心から離れるにしたがって価格が下がっていく様子が分るが、このグラフに一定間隔の価格ごとに横線を入れると、その価格ごとに一体どのくらい x が変動するかが分る。この価格の間隔であるが、今回は最大をその分析区分の平均価格の3%以内とした。この3%という数値は(x の値が離散的な場合を除いて)あくまでも最大であって影響の小さな項目についてその微妙な差が必要な場合は、0.5%というようなこともある。

こうして、横線を入れたならばこれとグラフとの交点からそれぞれ x 軸に垂直に縦線をいれ x 軸との交点の座標を読み取れば x のランクを決めることができる(今回は説明のためにランクの数を少なくするが、作業の手順は同じである)。

x (m)	300	590	820	1230	1650	2150	2850	5000
-------	-----	-----	-----	------	------	------	------	------

③ ランクが決まったならば次は x のそれぞれの値について f の値を読み取り記入する。

x (m)	300	590	820	1230	1650	2150	2850	5000
f (円)	-2500	-5000	-7500	-10000	-12500	-15000	-17500	-20000

④ この f の値を平均価格(この場合は、57,996円)で割りその値を%で記入する。

x (m)	300	590	820	1230	1650	2150	2850	5000
f (円)	-2500	-5000	-7500	-10000	-12500	-15000	-17500	-20000
	-4.3%	-8.6%	-12.9%	-17.2%	-21.6%	-25.9%	-30.2%	-34.5%

⑤ x の最初のランクとそれぞれの値との差を計算してその x の値の下に記入する。この時、 x のランクを範囲指定に変えておく。

x (m)	~300	~590	~820	~1230	~1650	~2150	~2850	~5000
f (円)	-2500	-5000	-7500	-10000	-12500	-15000	-17500	-20000
	-4.3%	-8.6%	-12.9%	-17.2%	-21.6%	-25.9%	-30.2%	-34.5%
差	0.0%	-4.3%	-8.6%	-12.9%	-17.3%	-21.6%	-25.9%	-30.2%

⑥ さらに比準式が足し算であることに対し比準表が加乗混合算であることを考慮し0.97程度の補正を行なう。この表はコンピュータによる自動計算を行なう時にも利用される。

x (m)	300	~590	~820	~1230	~1650	~2150	~2850	~5000
f (円)	-2500	-5000	-7500	-10000	-12500	-15000	-17500	-20000
	-4.3%	-8.6%	-12.9%	-17.2%	-21.6%	-25.9%	-30.2%	-34.5%
差	0.0%	-4.3%	-8.6%	-12.9%	-17.3%	-21.6%	-25.9%	-30.2%
比準値	0.0%	-4.2%	-8.3%	-12.5%	-16.8%	-21.0%	-25.1%	-29.3%

- ⑦ 人間が使いやすいように各ランクに対する差を計算しておき比準表が完成する。ただし比準のランクが多くて1ページに入りきれない場合には⑥の段階まででよい。

比 準 表 (%)

路線 標準地	~300 ^(m)	~590	~820	~1230	~1650	~2150	~2850	~5000
~ 300 ^(m)	0.0	-4.2	-8.3	-12.5	-16.8	-21.0	-25.1	-29.3
~ 590	4.2	0.0	-4.1	-8.3	-12.6	-16.8	-20.9	-25.1
~ 820	8.3	4.1	0.0	-4.2	-8.5	-12.7	-16.8	-21.0
~ 1230	12.5	8.3	4.2	0.0	-4.3	-8.5	-12.6	-16.8
~ 1650	16.8	12.6	8.5	4.3	0.0	-4.2	-8.3	-12.5
~ 2150	21.0	16.8	12.7	8.5	4.2	0.0	-4.1	-8.3
~ 2850	25.1	20.9	16.8	12.6	8.3	4.1	0.0	-4.2
~ 5000	29.3	25.1	21.0	16.8	12.5	8.3	4.2	0.0

(3) 比準表の使い方

比準表の使い方については、一般性をもたせるために前の⑥まで完成したものについて述べる。これは電算の内部の計算とほぼ同じである。

計算には普通、比準計算表を使うので以後これを見ながら数値の変化を追ってほしい。

- まず比準する路線と標準地についてデータをそろえる。
- 比準計算表の標準地②の価格を記入する。
- 平均価格①を標準地価格②で除し地域格差③をもとめる。

(小数点以下3位まで4位は四捨五入)

- 路線および標準地について街路要因・接近要因・環境要因のそれぞれの項目について測定値を括弧のなかに記入する。
- 上記の測定値について路線および標準地のそれぞれの項目について比準表の1行目の比準値

(%)を記入する。

(f) 路線の比準値(%)から標準地の比準値(%)を引いた差を計算し④～⑥欄に記入する。

(g) 街路要因・接近要因・環境要因のそれぞれの項目について小計④⑦⑩を求める。

(h) 小計④⑦⑩のそれぞれについて地域格差③を乗じ補正小計⑤⑧⑪を求める。

(i) 補正小計⑤⑧⑪を100で除したものに1を加え補正率⑥⑨⑫を求める(小数点以下第3位まで4位四捨五入)。

(j) 3つの補正率⑥⑨⑫をそれぞれ乗じ相乗率⑬を求める。

(k) 相乗率⑬に標準地価格②を乗じて理論価格⑭を求める(百円未満四捨五入)。

以上により比準表を引く方法によって標準地価格から理論価格を求めることができた。

住宅地区比準計算表

平均価格①= 57,996

①÷②

路線番号 標準地番号 標準地価格②=

地域格差③=

	道幅	配置	系統
路線	(3.6) 9.5	(-1) 7.8	(3) 4.0
-標準地	(4.5) 13.3	(0) 10.5	(5) 7.9
格差	④ -3.8	⑤ -2.7	⑥ -3.9

計④ 補正小計⑤ 街路補正率⑥

④～⑥ ④×③ 1+⑤/100

<input type="text" value="-1.04"/>	<input type="text" value="-8.6216"/>	<input type="text" value="0.914"/>
------------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------

	都心	大型店	日用品店
路線	(783)-7.2	(89) 3.5	(6) 2.4
-標準地	(894)-9.0	(69) 2.6	(4) 1.5
格差	⑦ 1.8	⑧ 0.9	⑨ 0.9

計⑦ 補正小計⑧ 接近補正率⑨

⑦～⑨ ⑦×③ 1+⑧/100

<input type="text" value="3.6"/>	<input type="text" value="2.9844"/>	<input type="text" value="1.030"/>
----------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

	最寄駅	小学校	都市施設
路線	(18) 1.3	(535)-1.0	(29) 5.6
-標準地	(16) 1.3	(674)-1.0	(26) 5.6
格差	⑩ 0	⑪ 0	⑫ 0

計⑩ 補正小計⑪ 環境補正率⑫

⑩～⑫ ⑩×③ 1+⑪/100

<input type="text" value="-3.3"/>	<input type="text" value="-2.7357"/>	<input type="text" value="0.973"/>
-----------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------

	利用度	行政	ガス	川まで
路線	(1) 36.6	(0) 1.7	(3) 1.3	(200) 3.0
-標準地	(2) 39.9	(0) 1.7	(3) 1.3	(200) 3.0
格差	⑬ -3.3	⑭ 0	⑮ 0	⑯ 0

相乗率⑬= 理論価格⑭=

⑥×⑨×⑫

⑬×②

V. 昭和63年評価替えを終えて

1. 効果

統計解析法を使った評価替えも今回で2回目であるが、すでにその効果は現れてきている。それは、第1に本市独自の評価の基準ができたことにより、納税者に対して十分な根拠を示せることにある。これは標準地台帳と比準内容を示した路線台帳を作成することにより、路線と標準地の格差を簡明に表現することで実現している。

また第2に職員についても、評価のアンバランスをすぐに発見することができ、より正確な評価をすることが出来るようになった。

これらの利点は、将来にわたってデータを蓄積していくことにより時間的にもバランスのとれた信頼のあるものとしてより充実していくと考えられる。しかし、そのためにはまだまだ解決しなければならない課題がある。

次にこれについて述べてみたい。

2. 今後の課題

今回の評価替えについて、プロジェクト・チームで反省したところのシステムが抱える大きな問題は次の2点である。

- (1) 分析の結果として出てくる比準項目は、土地の価格形成要因として捉えられるのが普通である。しかし、前回よりは改善されたとはいえ今回のようにランクを決定するに当たって遠観で行わなければならない要因が大きなウェイトを占めると、地価を遠観で決定している部分の割合も大きくなり説明力に欠けることになる。

また、重回帰分析の性格上この比準項目は鑑定価格によってより相関のある新たな項目にとって代わることがあり、「価格の基準ともいえる価格形成要因が度々変更されるシステムは信頼性がない。」

という批判を受ける恐れがある。

- (2) 現在は路線価格の比準に使用する比準項目や比準割合を総て重回帰分析にたよっており、将来もこの分析を続けていくとなると、職員が高度なレベルで分析能力を維持していかなければならなくなる。

しかし、職員が一定期間毎に異動する本市の環境のなかで、このレベルを維持するのが困難となることが将来おこる可能性があり、このときは評価替え事務に支障をきたすことになりかねない。

- (3) 本市では前回より標準地を売買価格レベルで鑑定し、これから圧縮補正を行って路線価を決定したわけであるが、これまでの市職員の評価と鑑定価格との間にキャップがあるため、この補正

係数は路線によって複雑に変化している。これは、前述したように将来には是正されるが、それまでの期間は極めて説明しにくい状態でないといけない。

(1)(2)の問題は、重回帰分析などの統計的手法を使った地価の分析がまだ過渡期にあるため、実用的な価格形成要因の把握の研究がまだ完成していないことが大きな原因である。

また本市が重回帰分析のみにしがみついていることも、問題を解決しにくくしているとも考えられる。もちろん、新しい分析方法についても研究してみる必要があるが、これは本来、大学などの研究室で研究して頂きたい課題であり、時間的にも人的にも余裕がない本市では他で使われた方法を検討する程度のことしかできない。残念ながらこれが本市の限界と考えている。

しかし、これらの問題に対して本市も単に手をこまねいてるわけではなく、たとえば遠観要因へのウェイトを減らすために様々な測定データの加工法を工夫したり、遠観項目のランク地図などをつくってバランスを取るなどこれからの評価替えを睨んで段階的に改良している。しかしながら、確かにこれは根本的解決とはいえない。この文献をお読みの方のなかで、この面で良い解決法があれば、是非ご教授願いたい。

また(3)については、このような鑑定価格と、路線価とのアンバランスが生じることは、過渡期である現在においてはやむをえないことでもあり、(アンバランスが生じないならば鑑定は必要なかったといえる。)徐々にアンバランスが解消されていくからには、これを認めなければならない。今回の評価替えて本市は2度目の圧縮補正を行ったが、これで一部の地域を除いてはほぼバランスがとれてきている。納税者に評価の根拠の説明を行わなければならない時に、この点で質問を受けたならば以上の経過を説明することが、卒直であり納得のいくものであると考える。

VI. これからの土地評価替え作業について

頭初にも述べたように土地が投機の対象となった現在においては、売買実例を無批判に収集するだけでは、固定資産税でいう土地の適正な価格を判定することはできない。これを行うには、土地の利便性や快適性に着目した適正価格を判断するための地域に合った基準が必要なのではないだろうか。もしこの基準がなければ、固定資産の評価額は統計学上は意味の無いような少数の売買実例に左右されたり、その売買価格自体を「買い進み」、「売り急ぎ」のない正常価格に修正することが困難であろう。

ここでいう基準とは何も統計解析を行ってつくらなければならないということはない。これまでの経験をいかして比率表などの基準をつくっている市町村も在られるだろう。要は、前回の評価替えでいわれたような納税者への説明資料という意味だけでなく、実際の評価事務にも有効な基準をどの市町村でも必要としているということである。

しかし、この基準をつくるためにはやはり、その手法といったものがなければならない。そしてこれは、どの市町村でも実現できる統一的なものが望ましい。本市が使った重回帰分析はその手法に対する一つの試みであるが、おそらく上記の意味からいって、ここしばらくは各地で統計解析的な方法でこの基準づくりが行われる方向にあることは間違いないだろう。しかし、この方法は我々市町村の職員にはなじみのないものであり、導入には注意が必要である。

筆者の知る限りではこの手法について書かれた最初の本は昭和49年初版、東京法経学院出版の室島錚一郎著「土地評価学入門」であるが、ここには固定資産評価基準に重回帰モデルを組み込むことについて次のように述べられている。

「土地の評価方法には完璧ということはありません。たとえ、現行の各評価方式の中に、若干の矛盾があるとしても、それはそれなりに実用に供されている。それらの方法があつてはじめて、それぞれ別の問題が処理されている。さらにまた、各評価目的別の評価方式には、それぞれの方式で訓練された担い手をもっている。評価方式の急激な変化は、評価実務の担当者にとって大きなまどいの原因になろう。現行評価方式での重回帰分析法の活用は、これらの条件を十分にふまえた上でのみ成り立つ。重回帰モデルを用いることがあるにしても、それは現行評価方式の中の一部のみを改め得るにすぎない」。(p225 現行評価方式への利用範囲)。

これは、どのように資産評価のO A化が進もうと忘れてならないのは、そのシステムをいままでの現行評価方式でつちかかってきた感覚でチェックすることだと解釈することもできる。

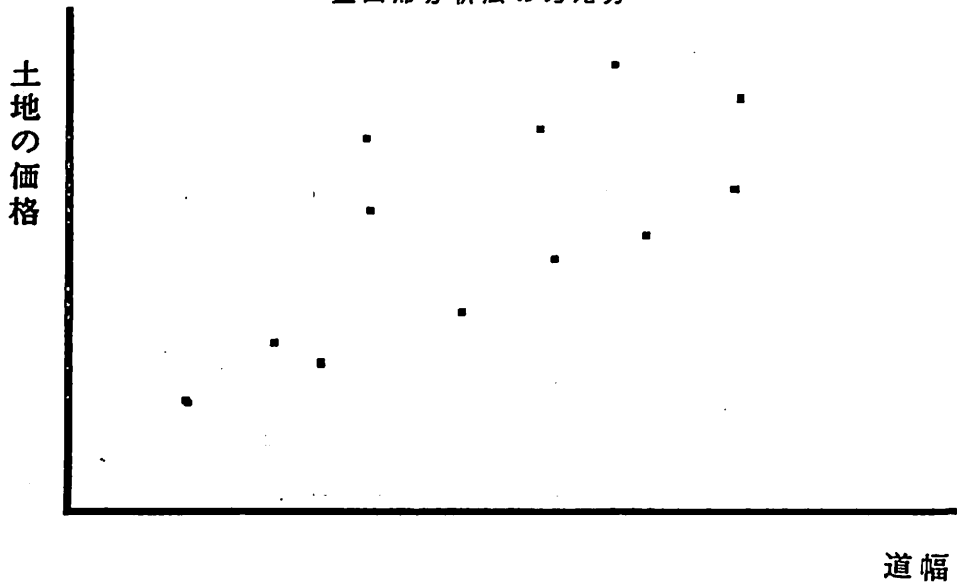
ここで、数年まえの家屋評価のO A化を思い出してみたい。昭和54年頃は家屋の評価システムのO A化がブームであったが、本質的にはいままでの手計算を電算化しただけのものが多かった。したがってこれは、比較的スムーズに普及したといえる。しかし、それでも評価の責任を直接感じる新增築家屋については、どの市町村でもくどいと思われるほど従来の評価とのバランスをチェックがなされたことであろう。また、システムづくりはともかく、個々の家屋の評価については実務担当者が主体になって指示したに違いない。

土地についてもこれと同じことである。O A化したシステムで算出された価格については、これに絶対的な決定権をあたえずに参考価格、精通者意見価格ぐらいのものにしておき、路線価の付設は責任をもって市町村で行うことが望ましいと思う。これは「現評価方式の一部」としてこの手法が生きる一つの道である。本市の場合も電算から出力されてきた路線価を図面に記入した後、独立の4グループが一路線ずつチェックしたのちお互いの確認をとった。

このように、これからの資産評価はO A化の方向へ進むことは間違いないだろうが、たとえどのような方向に進んだとしても、あくまでも評価の主体は市町村の評価実務の担当者であり、決してO A化機器のプログラムではないという基本原則は忘れてはならないと思う。

★補足資料 1

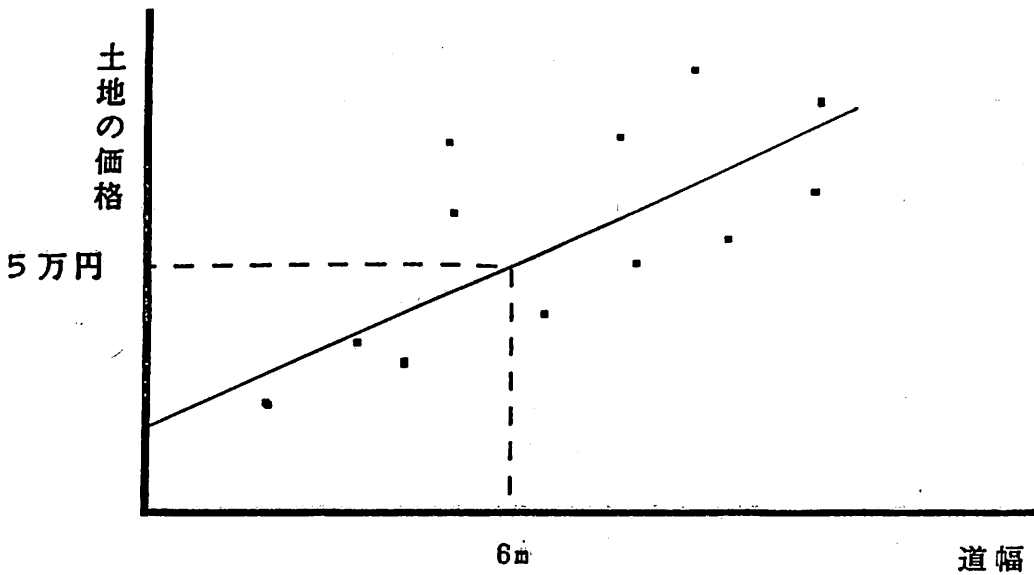
重回帰分析法の考え方



1 図

1図を見ていただきたい。これは土地の価格とその接面道路の道幅の関係をグラフに表わしたものであるが、これを使ってなにが分かるか考えてみよう。

いま、道幅が判っているが価格が判っていない土地がある。そこで、このグラフを使ってこの土地の価格を推定できないであろうか。それには、以下の方法を使うことができる。

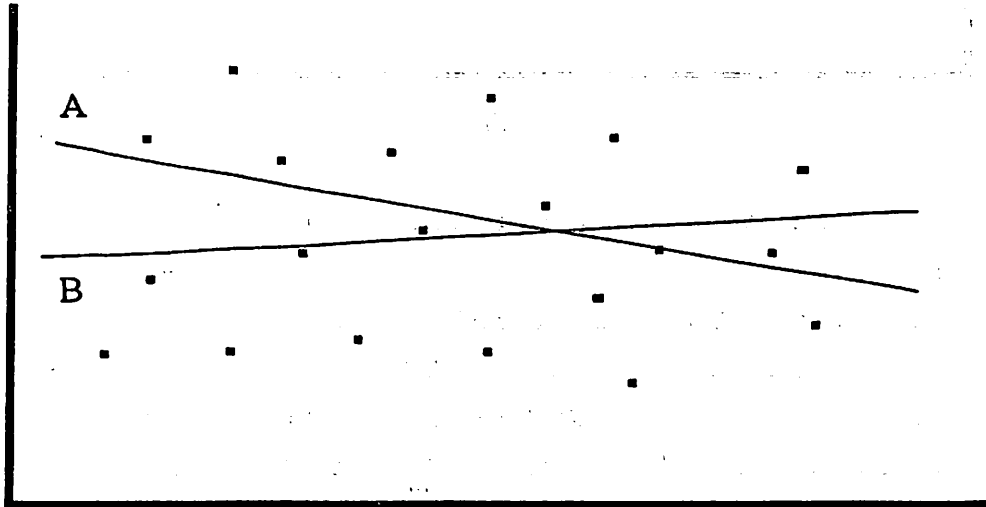


2 図

まず、単純に土地の価格と道幅の関係が直線であると考えて2図のようにグラフを描く。このグラフをうまく描いたかどうかで地価の推定精度が決まってしまう。

さて知りたい土地の道幅が6mであったとする。そうするとこのグラフより、6mの道幅の価格の推定値は50,000円とすることができる。これが回帰計算の基本的な考え方である。

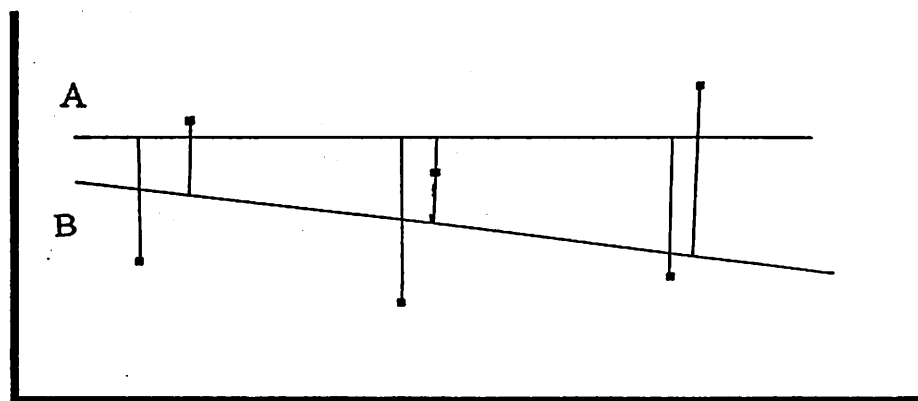
この場合は、直線をうまく描けた(と認めて満足している)が、3図のような場合はどうであろうか？



3 図

Aという直線を引く人もいれば、Bという直線を引く人もいるであろう。そこでうまく直線を引くには、どのような方法が良いか、またもう1歩もどって「うまい直線とはどのような直線を指すのであろうか？」ということを考えてみよう。

これは、一概にはどれと言えないが、数学者のガウスは、単に「これを直線とプロットした点との距離の合計が最小になるように直線を引いたときその直線が最も良い直線とする」とした場合の数学理論を打ち立てた。



4 図

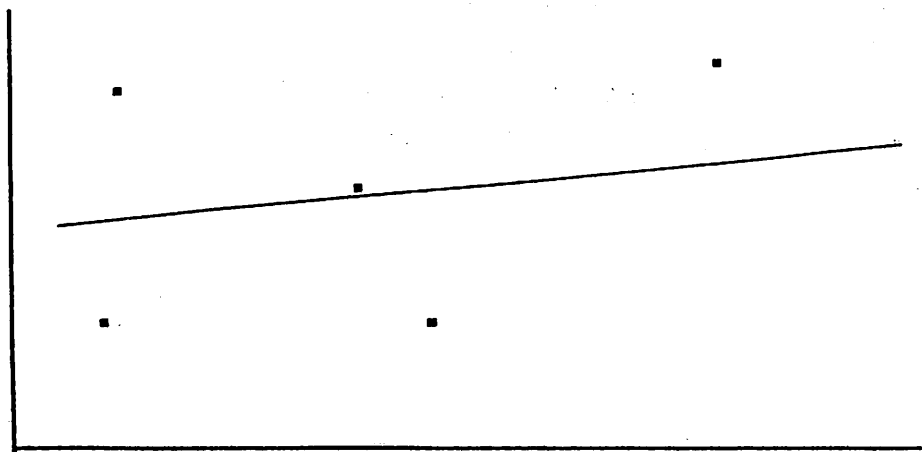
それは最小二乗法という方法で、その意味は直線と点との距離の2乗の総和を最小にする方法と
いうことである。

この方法で引かれた直線を回帰直線といい、その直線を表わす数式を回帰式という(4図)。

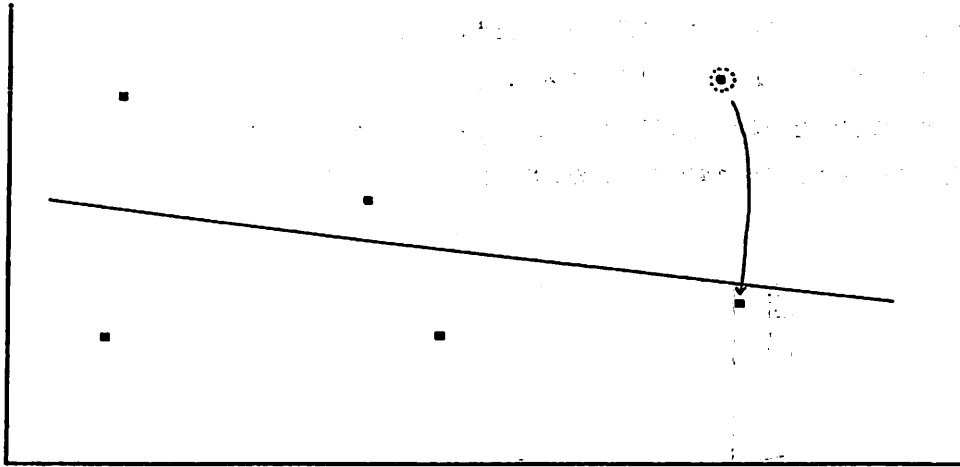
(最小二乗法の内容または計算法は、他の文献を参考にされたい。)

この方法により我々は、非常に良い精度でグラフを描くことができる。そしてこのグラフを使え
ば、その精度で未知の値を推定することができるわけである。これが回帰分析法の考え方である。

それでは、このようにすれば、どんなデータからでも推定できるであろうか。5図を見ていただ
きたい。今度のデータはバラバラである。また、上記の方法によって直線を引くことはできる。し
かし、この方法で描いたグラフに何の意味があるだろうか。このようなバラバラな点ではその点の
位置が6図のように少し変動しただけでグラフの傾きが変わってしまう。



5 図



6 図

またそれから推定した値の持っている誤差は非常に大きい。回帰分析ではこの点についてもその信頼性を表す為の数値を計算することができる。それは相関係数という値で5図のように基となるデータがバラバラであるかどうか、つまりこの場合土地の価格と道幅に相関関係があるかどうかを表わす。

この値の最大値は1.00であり、この場合は直線上にプロットした点が載っていることになる。また最低値は0.00であり、この場合は全くデタラメな点の集合となる。我々が分析するにおいては、ほとんどといって良いほど、そのグラフを作ってみることはない。その計算はコンピュータがしてしまうからである。

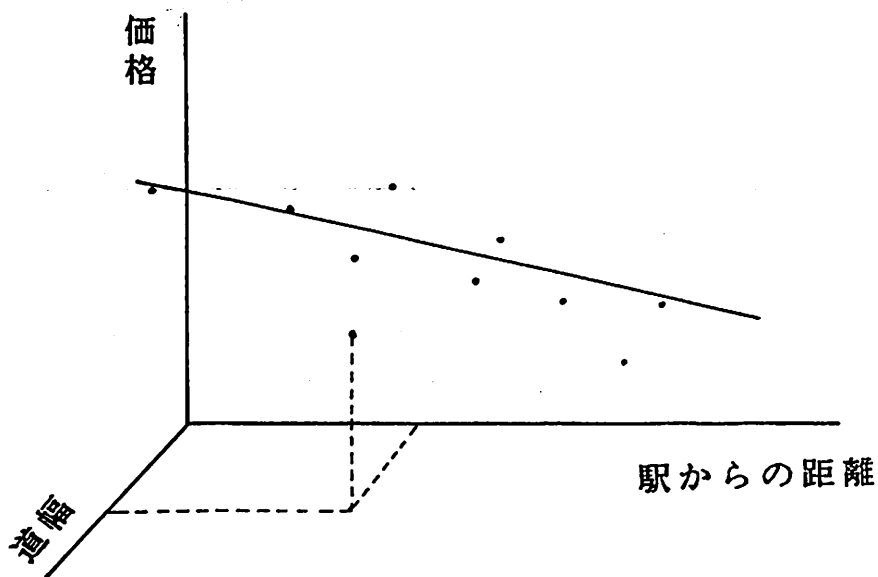
その為、この事実を見過ごしがちである。本来なら一目で使えないデータであることが分かるものを、そのことを知らない為に使ってしまうのである。この相関係数は普通Rで表わす。

また、分析の信頼性を示す値に不偏分散比がある。限られたスペースでこの値を説明することはできないが、例えば先ほどの5図のデータの一つが6図のように変動すると、グラフの傾きが変わってしまうということを述べた。このようにデータの質が悪いとその結果が正しいという保証が無くなってくる。これを示すのが不偏分散比であって普通Fで表わす。この値は、明らかにデータ数が多い程良い値がでることが分かる。

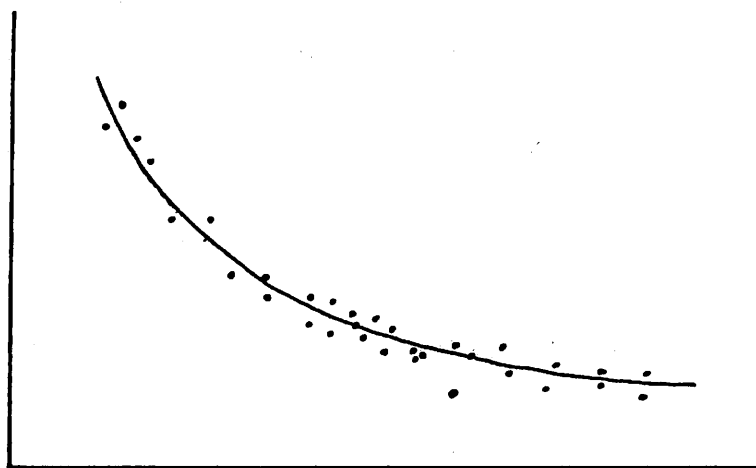
実際にこの値を使って分析の信頼度を知るには、統計学の本の巻末に記載されているF値表を参考にしなければならない。

以上、回帰分析について説明してきたが、それでは今度は価格と道幅に加えて駅からの距離のように要因の数が2つになったらどうであろうか。これは回帰分析では分析することができず、重回帰分析による。

これは7図のように立体的な空間におかれた点に対して直線を引くものであって、単に回帰分析の延長に過ぎない。これにも相関係数にあたる重相関係数と不偏分散比があるが、今度はそれぞれのデータ間の関係を表わす為の相関行列、また、個々のデータの不偏分散比がある。さてそれでは8図のようにデータが直線で変化していない場合はどうすれば良いだろうか。



7 図



8 図

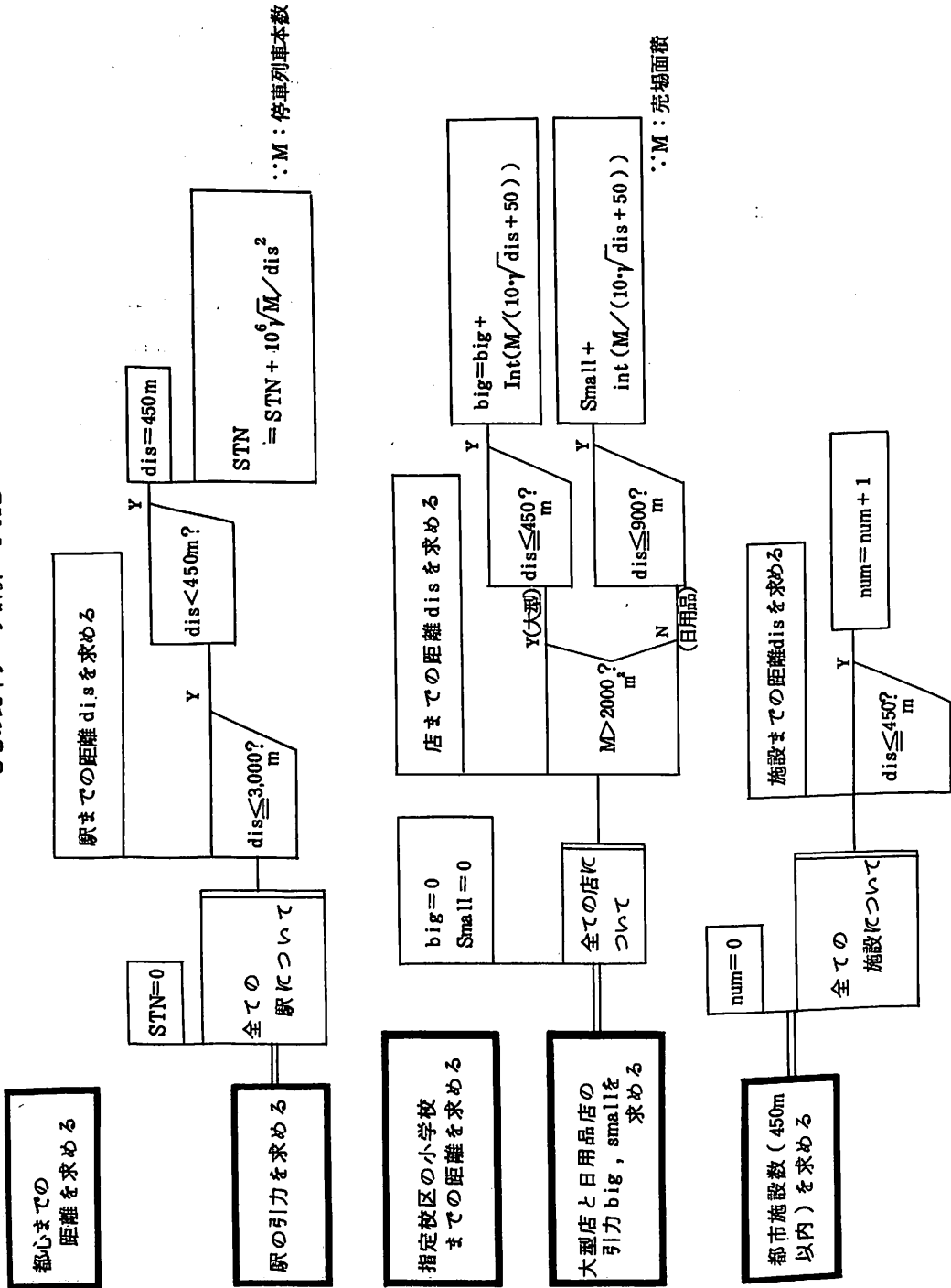
実はこのような曲線に対する分析は非常に難しい問題が数々ある。そこで、実的には近似的にまずこの曲線的なデータを適当に加工して直線的なものに変更し、分析をそれで行なってから最後に逆加工をしてまた曲線へと変えるのである。土地の価格分析に於て我々は、その加工方法として、 $\tanh(X)$ {ハイパボリック・タンジェント}、平方根、自然対数さらに上限・下限指定を使った。これらの使用により、線型でない項目にまでその分析を拡大することができるのである。このように、一見難しい重回帰分析法もその計算については、ともかく内容的には上手なグラフを描くだけの技術と考えれば理解し易いものであることが分かる。

最後に重回帰分析を土地の価格分析だけの利用にしか応用できないのでは、その分析において自由な発想を期待することができないことを付け加えたい。重回帰分析法は、例えば固定資産税においては、家屋の価格とその面積、柱の本数と部屋数との関係とか、償却資産申告書の回収率と回収にあたった延べ時間と費用・人数との関係などの分析にも使用することができるのである。

このように、多くの応用を考え出すことができれば、自然とこの分析法の可能性と限界が分かるようになり、適正な運用を行なうことも可能となるだろう。

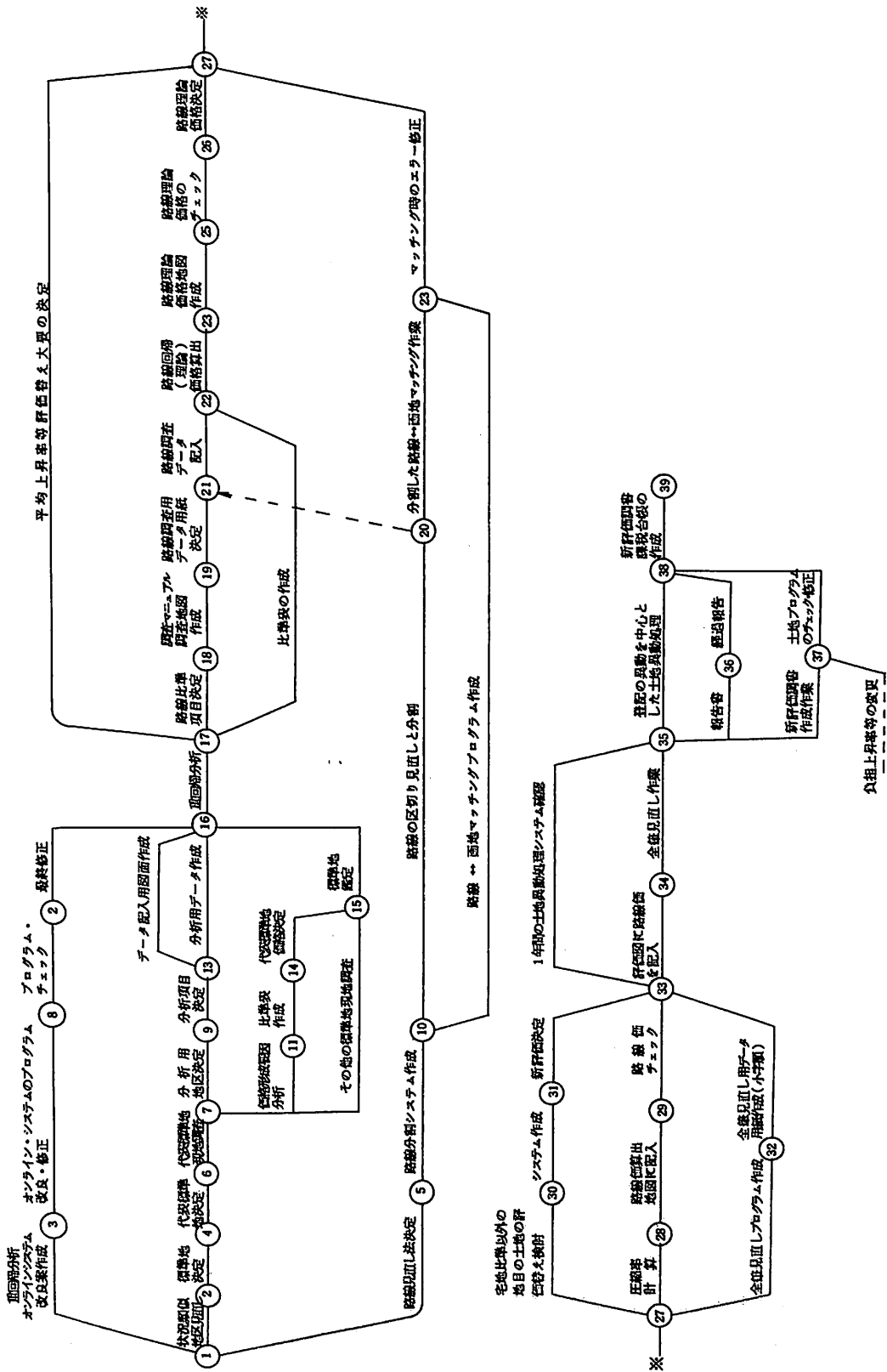
補足資料 2

宅地の比準データ計算 PAD



補足資料 3

63年土地評価替え作業 PERT図



守口市の住民情報オンライン化とデータベース

—原課と電算担当課との共同開発の成果—

守口市企画財政部固定資産税課

システム開発担当者 津田 雅之

I. システム導入の経緯

税業務の電算化は、昭和42年の固定資産税、市府民税の当初大量事務処理から始まり、以後、収納・例月異動・他税目と順次拡張し、同時に税と住民基本台帳とのリンケージ化を進めてきた。しかし、その間電子計算機のハード、ソフト両面の技術革新の急速な進歩があった。他の業務と同様に、税業務についても、この急速に進歩した道具を効率的に活用しているか、次第に疑問が感じられるようになった。

そこで、昭和57年7月全庁的プロジェクト「電子計算機高度利用研究会」が発足し、同年末に研究会は、市民サービスの向上と今後の行政需要に耐えうる拡張性のあるシステムとして、まず住民情報のオンライン化とデータベース化が不可欠であるとの中間報告を行ない、税業務に関しては、住民情報システムの一分野を構成するものと位置づけられた。

この結果、昭和58年7月税業務のシステム開発のために、主税課、固定資産税課、納税課各2名の職員から成る、税プロジェクトが発足した。この原課職員だけのメンバーで、オンライン技法の修得を目的として、現行システムでの検索・証明発行のオンライン化にとりかかり、昭和59年4月に一応の完成をみた。そして同年6月、他業務のデータベース化が完成したことから、新たに電算側から6名がこのプロジェクトに参画し、新システムの設計にとりかかった。その一環として、土地評価についてもシステム化が検討され、昭和61年4月に税オンライン・データベースシステムが完成した。

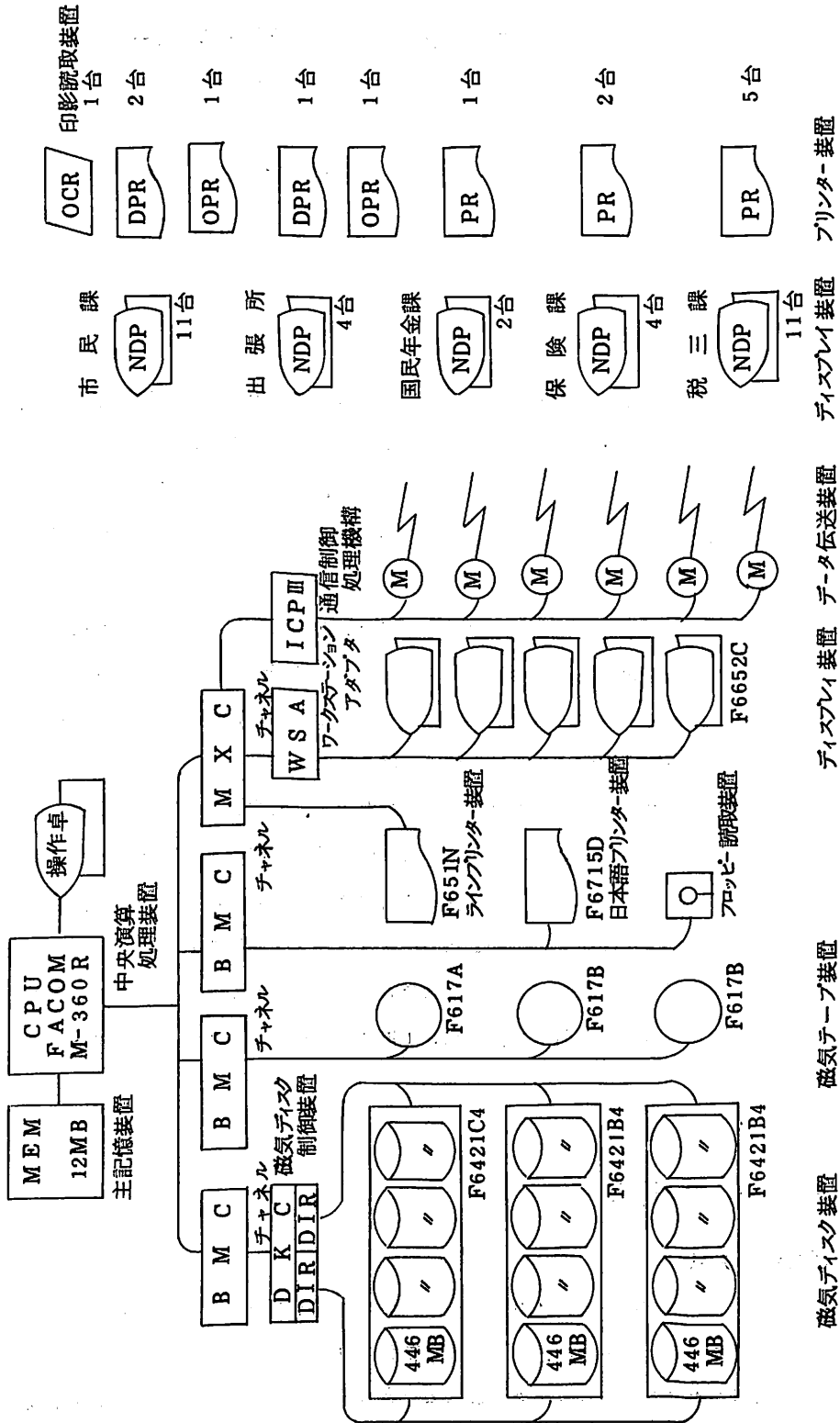
II. システムの概要

1. 機械の設置方式

ホストコンピュータは本庁から約300メートル離れた電子計算センターに置かれ、光ケーブルによる専用通信回線によって本庁にある各端末と結合されている。各端末からは、即時処理できるが、すべての制御がホストコンピュータによってなされる形式であり、各端末自体としては単に入出力機器の機能のみを有するもので、機械の設置方式としては、いわゆるオンライン集中システム

図 1-1 機器構成図

S 62.4 現在



である。その機器構成の詳細は、図Ⅱ-1のとおりである。

税三課には、窓口用としてディスプレイ装置2台、プリンター2台が設置され、内部作業用としてディスプレイ装置が9台、プリンターが2台設置されている。

固定資産税課には、ディスプレイ装置が3台(うち1台はパソコン)設置されているが、繁忙時には他の税務課の端末からも処理できる体制をとっている。

2. 各種ファイルの基本的な考え方

(1) ファイルの概要

新システムにおいては、DB(データベース)・DC(データコミュニケーション)化を趣旨として開発を進めたので、固定資産税の基本的なファイルに関してはデータベースとなっている。その論理構造図は図Ⅱ-2である。データベースは七つあり、インデックスファイルとして償却資産の一品マスターと路線価マスターがある。その他にオンライン処理の時に使用するファイルとして、表Ⅱ-1、Ⅱ-2に掲げるようなものがある。

土地に関するDBと一般ファイルについて以下で説明を加える。

(2) 土地に関するデータベース

ア. 土地DBの考え方

土地DBは、その論理構造については、図Ⅱ-2を参照してもらうこととして、その基本的な考え方とレコードについて以下に述べる。

○ 所在地レコード

原則として土地登記簿に登記されている物件ごとく(例外としては、一筆の中に二以上の現況用途があり、その用途ごとに別評価をする必要がある場合には、その現況用途単位にD-Noを付して一物件とする)に作成する。所在地番+D-Noにより、その土地の登記、現況、課税、減免情報を把握するためのエントリーレコードで、拡張インデックスの副次キーを複数個もつ。

○ 属性レコード

現年、次年の別にその土地に関する登記ならびに課税の情報を有している。

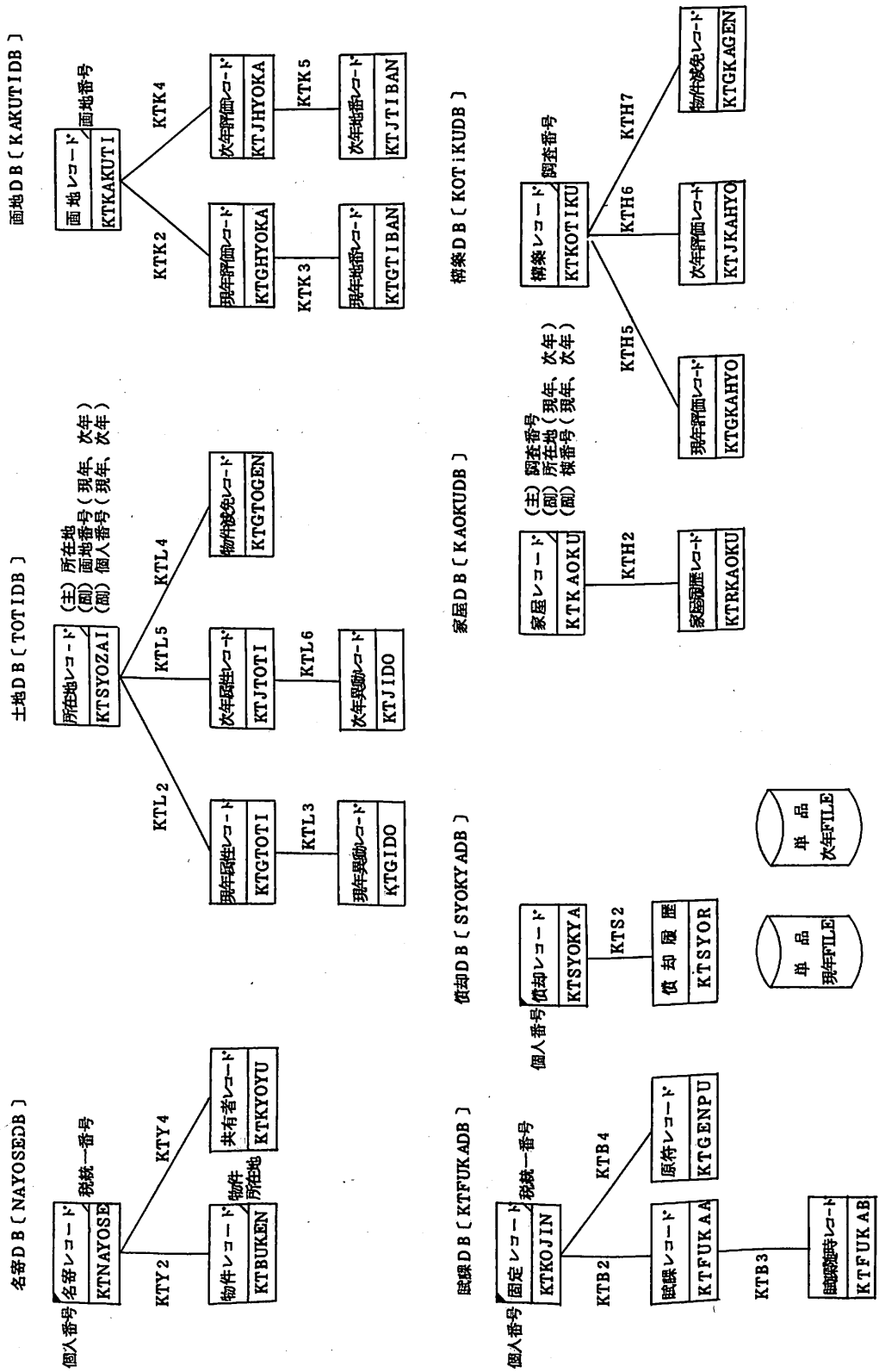
現年度……課税年度の1月1日現在の情報を有する。更正処理があれば追加作成される。

次年度……当初のセットアップ時には作成されない。当該年度中に登記情報に変更があった場合に作成される。翌年課税するための準備作業によって、作成されるレコードである。

○ 異動レコード

土地に関する分合筆等の異動情報を有している。分合筆処理時に1D-No単位に作成さ

図 1 - 2 固定構造図



表Ⅱ-1 一般ファイラー一覧

ファイル名	データセット名	ボリューム No	データセット編成	レコード形式	レコード長	ブック長	ブック数	割当てトラック数	備考
路線ファイル	KTDB. ROSENMAS	100010	IS	FB	20	4000	2	20	
償却単品ファイル	KTDC. SYOKYAKU. TANPIN	100006	IS	FB	136	1360	10	600	
マンションファイル	KTDC. MANSION	100010	IS	F	1680	1680	1	20	マンション数 10 ルームタイプ 20
マンションルームファイル	KTDC. ROOM	100010	IS	F	18902	18902	1	20	マンション一般 最大 900室
統計ファイル	KTDC. TOUKEI	100009	IS	FB	10000	20000	2	60	
調定ファイル	KTDC. CYOTEI	100010	IS	FB	9990	19980	2	60	
概調ファイル	KTDC. GAICYO	100011	IS	FB	11164	22328	2	20	
テープファイル	KTDC. SAVE. FILE	100010	IS	F	2700	2700	1	800	
モリファイル	MORIADK	100011	IS	FB	54	432	8	20	
住登外個人ファイル	ATENA83K	100007	IS	FB	225	18675	83	540	
住登外法人ファイル	ATENA83H	100007	IS	FB	354	18408	52	600	

表Ⅱ-2 ダムファミリー一覧

ファミリー名	データセット名	ポリユー ム No	データセ ット編成	レコード 形式	レコ ド長	ブロッ ク長	ブロッ ク数	割当て トラック	備 考	管 理 ファイ ル	一端未竣 大用意数
所有権移転ダム	KTDC. DAMITEN	100010	DA	F	2200	2200		38	1レコード 最大 6物件 60物件	○	11
名寄ダム	KTDC. DAMNAYOSE	100010	DA	F	4000	4000		31	土地・家屋異動 1 面地異動 5 所有権移転 2	×	5
土地ダム	KTDC. DAMTOTO	100010	DA	F	2200	2200		198	土地異動 60 面地異動 60 所有権移転 60	×	60
面地ダム	KTDC. DAMKAKUTI	100010	DA	F	2700	2700		240	土地移動 60 面地異動 60	×	60
家屋ダム	KTDC. DAMKAKOKU	100010	DA	F	700	700		79	家屋異動 1物件 所有権移転最大 60物件	×	60
構築ダム	KTDC. DAMKOTIKU	100010	DA	F	300	300		17	家屋異動 最大 20物件	×	20
名前ダム	KTDC. DAMNAME	100010	DA	F	4000	4000		20	1レコード 30人分	×	2
異動ダム	KTDC. DAMIDO	100010	DA	F	2700	2700		800	異動ファミリー 最大199	○	200
証明ダム	KTDC. SYOUMEI	100010	DA	F	141	141		55	証明発行 最大100	×	100

れ、分合筆元、分合筆先の所在地番とその区分を持つ。

○ 減免レコード

その土地に対して減免処理された時に作成される。減免対象地積、減免相当税額等の情報を有している。

イ. 画地DBの考え方

利用を同じくする土地の集まりを一画地とし、その画地を評価するのに必要な情報を、評価レコードとしてリンクしている。同時に、そうした評価を行なった時、その画地を構成している所在地を地番レコードとして併せてリンクし、一つのDBを構成している。

○ 画地レコード

画地番号により評価及び構成地番を把握するためのエントリーレコード。

○ 評価レコード

画地を評価するための路線情報ならびに間口、奥行等、形状情報、各種補正率等の情報を持つ。

現年度……課税年度の1月1日現在の評価情報を持つ。更正処理があれば、追加作成される。

次年度……当初のセットアップ時には作成されない。当該年度中に評価情報の変更があれば作成される。

○ 地番レコード

画地を構成する地番情報を有する。

(3) 一般ファイル

インデックスファイルとして路線ファイルがあり、ダムファイルとして、土地ダムと画地ダムがある。

ア. 路線ファイル

路線番号と年度ビットをインデックスキーとするファイル。路線価、路線用途、標準地番号等の路線情報を有する。評価替えの年度に作成しなおす。

イ. ダムファイル

異動処理を行なう際に、対象となるデータベースを検索してその内容を旧と新の両方に記入する。そして画面を通じてオペレータの指示に従って、新の方にその内容を作成する。その新の内容で、データベースのレコードを作成する。その処理が現年または過年処理であれば、新旧の内容で決議書を作成する。端末機ごとに専用できる領域を持つファイルである。

3. 事務の流れとシステムの流れ

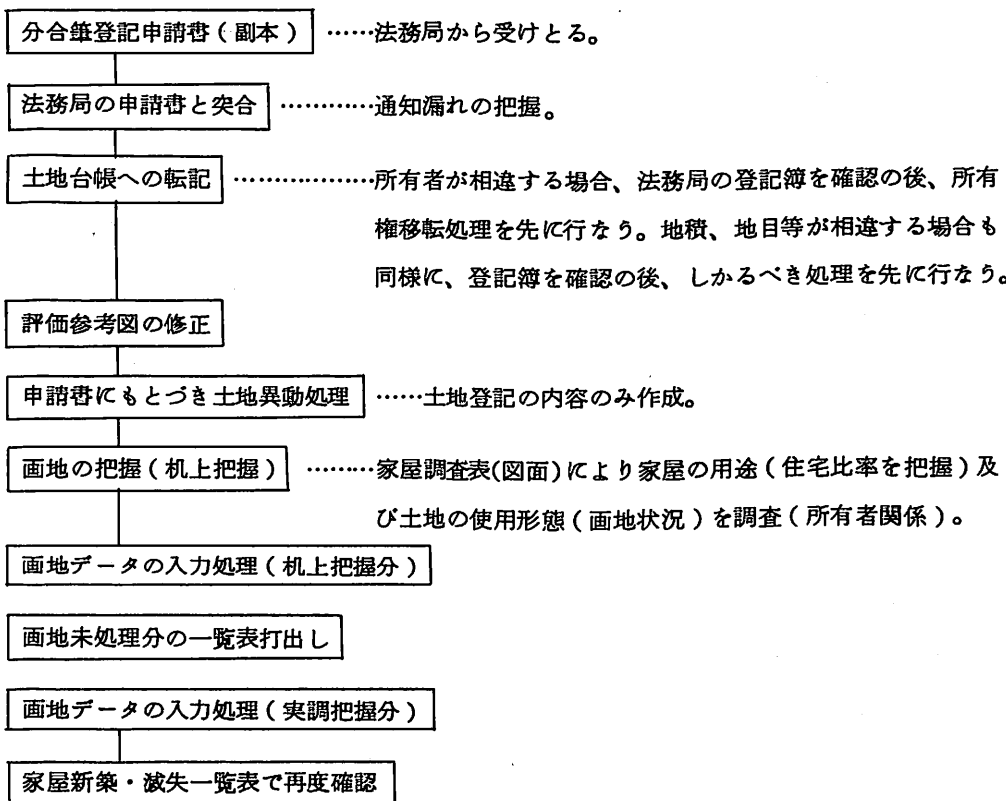
(1) 土地事務の概要

固定資産の土地の事務には大別して、以下のようなものがある。

- 土地評価事務……路線価の決定と、その後の一筆評価。
- 画地認定事務……土地評価と課税のための土地利用の把握。
- 賦課事務……住宅用地の認定、非課税土地の認定。
- 農地事務……農地の現況調査、長期営農農地の認定。

ここで、今回開発したシステムと関係する事務の流れを、図をまじえて説明してみよう。

○ 分合筆登記



- ① 法務局に提出された分合筆登記申請書の副本を、法務局に定期的に受け取りに行く。それを持ち帰って所在地順に並べかえ、再度法務局に行き、法務局側の申請書と突合して、通知漏れがないかどうかをチェックする。
- ② こうして把握した分合筆データを土地台帳に転記するのであるが、その際、所有者が台帳と異なる場合や、地積、地目が異なる場合が考えられる。こうしたケースが発生した場合も、法務局の土地登記簿を確認したうえで、分合筆よりも先に行なわれた登記事項があれば、それに

対応した異動処理を先に済ませる。

- ③ 面地処理に必要な地図の作成をしておく。現地調査で把握した面地情報、または家屋調査図面から得た情報で面地を決定できた場合、地図から面地処理に必要なデータを作成する。
- ④ 土地登記簿に記載されている情報で、土地レコードを作成する。所在地番、地目、登記地積、所有者コード及びその発生情報（どこから分筆されたのか、どの地番の土地を合筆したのかといったこと）を持つレコードを作成する。このとき実調ビット（面地未処理の意味）を持たせておく。
- ⑤ 家屋調査図面により、家屋の用途（住宅比率を把握）及び土地の所有状況等を調べる。それによって面地の内容を把握できるものは面地データ入力票を作成して面地処理を行なう。入力項目については、別添の土地異動処理画面一覧を参照。
- ⑥ リストアップされた土地については、面地状況を現地調査等によって把握し、面地データ入力票を作成し、面地処理を行なう。
- ⑦ 家屋の新築・滅失分の一覧リストによって、再度面地認定に変更がないかを確認し、あれば再度面地処理をする。

その他の登記に係る分（地目変更、地積更正、表示登記）の事務の流れは、若干の相違はあるものの、分合筆登記の場合とほとんど同じなので省略する。

(2) 土地事務のなかでのオンライン処理

事務手続き流れ図のなかで、端末機を利用してオンライン処理が行なわれているのは、法務局から回送されてくる登記申請にもとづく土地異動処理と、面地の把握が終わってからの面地異動処理である。

土地異動処理は、土地DBに持つ項目のうち、土地登記簿に記載されている事項（所在地番、地目、登記地積、所有者）のみを持つレコードを作成する処理である。

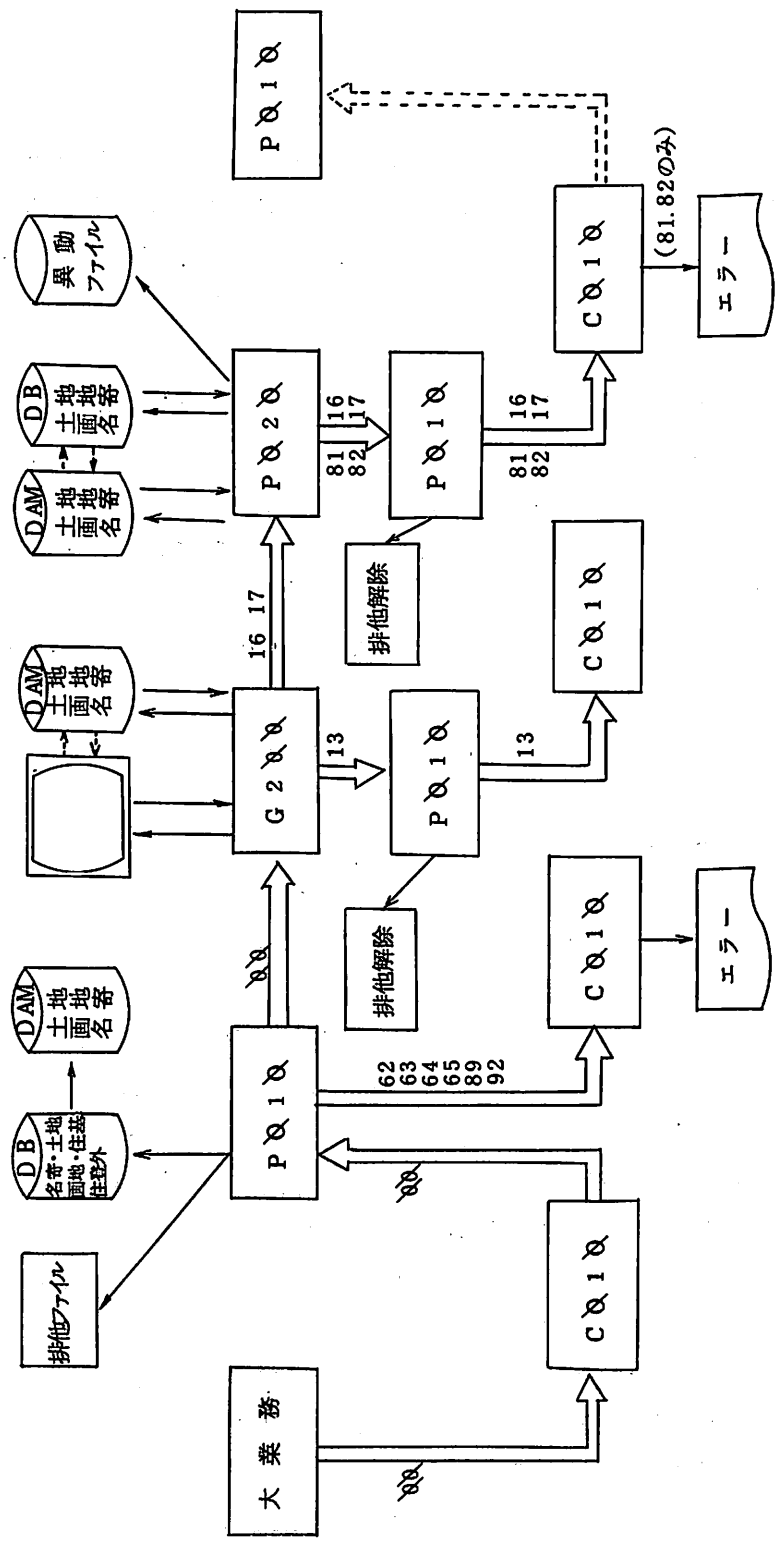
面地異動処理は、土地異動処理で作成することのできる項目以外の項目（小規模住宅地積、一般住宅地積、非住宅地積及びそれぞれに対応する固定資産税課税標準額等、課税に必要な項目）を持つレコードを作成し、同時に面地DBを作成及び修正する処理である。

それぞれの異動処理の詳しい説明はⅡ章ですることにして、以下に簡単にその流れを述べておこう。

ア. 土地異動処理のシステムフローを図に表わすと、図Ⅱ-3になる。大きな四角で囲んだものはプログラムである。DAMと書いてあるのは、異動処理用の作業ファイルであり、それぞれ端末機の台数分用意されている。

業務選択から異動処理が完結してデータベースに書き込まれるまでに、4本のプログラムが作動している。それぞれのプログラムの果たす役割を示すと、

図 1-3 土地異動処理のシステムフロー



(注) 矢印の横の数字はプログラム間連絡のインターフェースの一部。この数字を判定して、プログラムが動く。

C Q 1 Q……業務選択からコードエントリーまでを担当。

P Q 1 Q……処理しようとする土地に関係する各DB及び一般ファイルを検索して、その内容をDAMファイルに書き込む。また排他制御（このシステムでは排他制御を義務者の単位で行なうこととした）のための排他ファイルに、その土地の所有者コードを記入する。処理が終わってデータベースが作成又は修正された後に排他を解除するために、記入された所有者コードのクリアも行なっている。

G 2 Q Q……P Q 1 Qで用意されたDAMファイルを、画面を通してオペレータと会話しながら、オペレータが作成しようとする内容に変更する。

P Q 2 Q……G 2 Q Qで作成したDAMファイルを読んで、その内容に従って各DBを作成又は修正する。

1. 画地異動処理

画地異動処理のシステムフローを図に表わすと、図Ⅱ-4になる。図の中の記号の説明は、土地異動の場合と同様である。C Q 1 Q、P Q 1 Q、P Q 2 Qの各プログラムが担当する役割もまた、土地異動の場合と同様である。

G 2 1 Q……P Q 1 Qで用意されたDAMファイルを、画面を通してオペレータと会話しながら、オペレータが作成しようとする内容に変更していくのはG 2 Q Qと同様であるが、土地異動の画面しか持たないG 2 Q Qに対して、G 2 1 Qは画地異動と土地異動の2つの画面を持つ。すなわち、G 2 1 Qは画地DBと土地DBの両方を作成又は修正するためのプログラムなのである。土地の課税にとって、非常に重要な評価額の算出、負担調整率の設定、課税標準額の算出等、土地異動処理システムの根幹となるプログラムである。

4. システム設計の考え方

(1) バッチ処理とオンライン処理

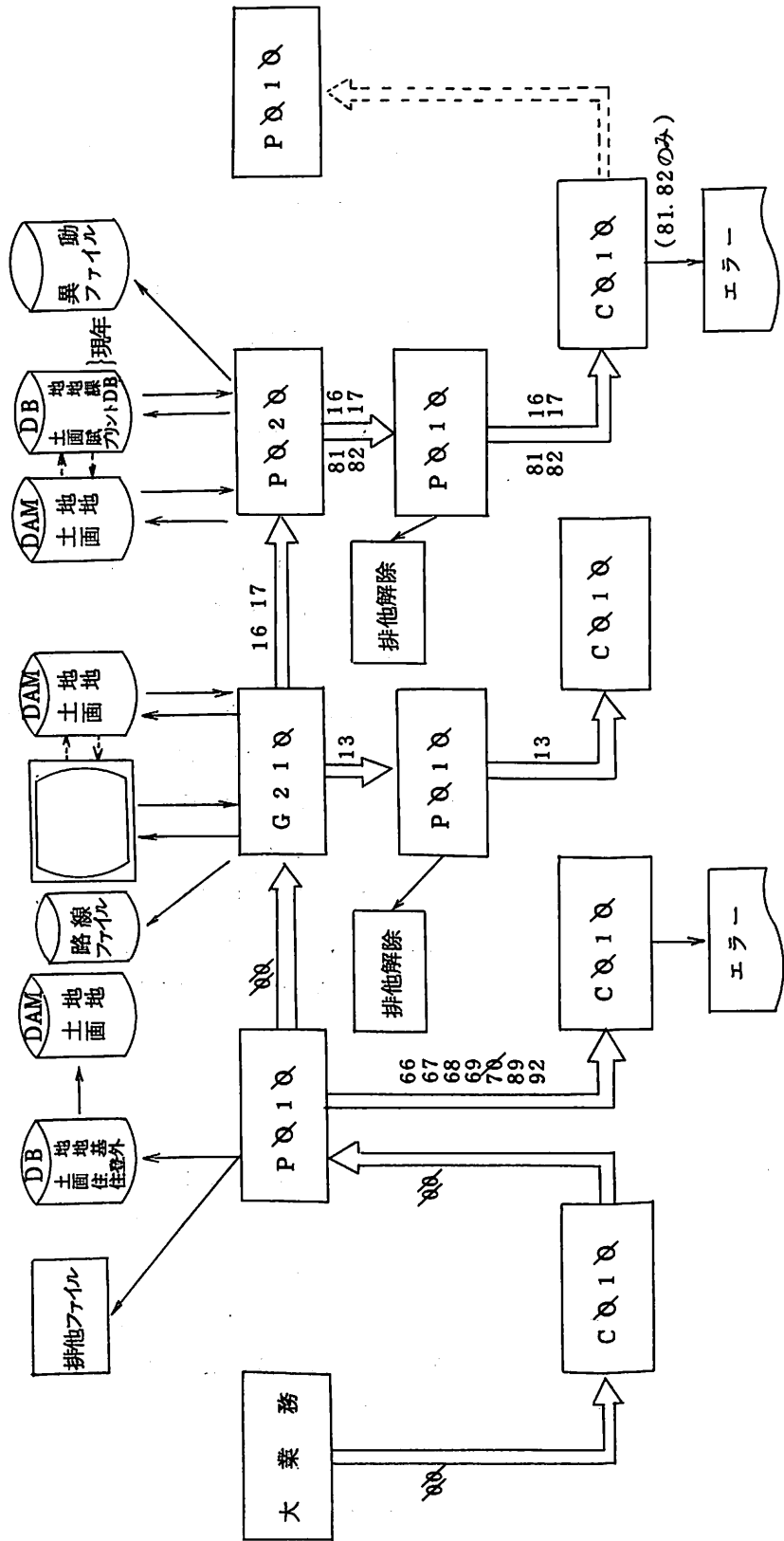
固定資産税業務だけに限らず、どの業務についても言えることであるが、コンピュータを使用して事務処理を行なう際、それぞれの事務が一括処理するのが適切であるか、オンライン処理するのが適切であるかを検討することが重要である。

従来、固定資産税業務に関しては、賦課期日とその年度の1月1日であり、その時点の固定資産の状況によって課税されるということであり、また、縦覧開始時まで賦課決定していればよいということでもあるので、その時期までデータを保存しておいて、一括処理すればよいと考えられていた。

しかしながら、新年度課税のための短期間での入力票の作成は、所有権移転漏れや、各種の新

図 1-4 画地異動処理のシステムフロー

プログラム名 KTDCG210



規・修正データの入力漏れを発生させる確率が高く、そうしたデータミスや漏れのチェック作業が大変であった。また窓口の証明事務や電話照会などで発生するトラブルを防止するために、直近の所有状況を確認する必要性が生じてきた。

こうした経緯から、発生する異動処理事務を分散処理し、法務局からの異動通知にもできるだけ速やかに対処するために、オンライン処理システムを採用し、開発することになった。

(2) 土地異動処理の分散化

オンライン処理システムの採用が決定して次に問題となったのは、土地の異動処理に関して、どのようにすれば事務を分散して処理することができるかということであった。

土地が課税されるまでの事務を検討していくと、従来の土地マスターに持っている項目には、法務局からの異動通知によって作成できる項目と、実地調査等の調査によって把握して作成できる項目との、性質の異なった2種類の項目があることがわかる。言い換えれば、外部（法務局）から与えられる情報と、内部の調査で把握する情報の2つがそろって、土地の課税が行なえるということである。

従来の一括処理システムでは、前記の2つの情報がそろった段階での入力であったので、登記情報が入手できていても、評価・課税情報が把握できていなければ、入力することができなかった。

しかし、そうした方式では事務の分散をはかることはできないので、登記情報だけでも入力することができるようにすれば少しでも事務を分散することができるのではと考えた。

登記情報を処理するプログラムと、課税情報を処理するプログラムを別々のものにするこゝによって、画面も各々シンプルになり、一画面での入力項目も少なく済み、オペレータにかかる負担も軽くすることができるのである。

オンライン処理を考えるうえでの基本的なことは、1回の処理で、1物件を扱い、1画面で完結させることである。

固定資産の処理は、どうしても複数物件を1回の処理で扱うこと（土地分合筆処理、所有権移転処理等）になりがちであるが、できるかぎり基本にもとづいた処理システムを目標とした。

(3) データベース設計の考え方

シンプルなものということでは、データベースの構造を設計するうえでも重要な課題であった。固定資産税の各データベースの論理構造図は図Ⅱ-2である。各データベースの構造設計をする際、以下の点に注意した。

- ①……容易に再編成できるツリー（階層）構造とすること。
- ②……情報の性質等の単位でレコード化し、またデータベース化すること。
- ③……複数年度を各年度単位でサブレンジ分割し、記録すること。

- ④……頻繁に発生する項目と、稀にしか発生しない項目を区分して、できるだけ別レコードとして格納することによって、ディスクの格納効率を高め、できるだけ多くのレコードを記録できるようにすること。
- ⑤……レコードを更新する場合、そのレコードの最新に至るまでの経過が時系列で把握できるように、更新前の内容を履歴として保存しておくこと。
- ⑥……種々の項目をKEYとして、データの抽出が行なえ、また検索が行なえるように拡張インデックスの副次KEYを持たすようにすること。

土地に関するデータベースは、土地DBと画地DBの2つがある。従来の一括処理システム時のマスターはインデックスファイルであった。1レコードのなかに、その土地を評価するために必要な正面路線などの路線情報と、間口・奥行等の形状情報ならびに各種補正率等の評価に関する情報を、登記情報とともに持っていた。

土地の評価は一筆一面地として評価計算されるのが原則であるが、複数筆で一面地が構成されるケースもある。その場合、評価に関する情報が重複して持たれることになる。

従来土地インデックスファイルに持っていたデータ項目を、1つ1つその意味あい、性質等を検討していった結果が、土地DBと画地DBの2つのデータベースとなり、それぞれの構造となったのである。

Ⅲ. 土地評価システムについて

1. 新路線価の決定まで

土地の評価替えシステムに関しては、オンラインデータベースシステムと同時に開発するには、人的にもまた時間的にも無理であったので、今回の開発では見送りとなった。

したがって本市においては、新路線価の算定・付設に至るまでの業務については、時価路線価の作成までに関して、不動産鑑定士に依頼して作成してもらっている。

作成された時価路線価と旧路線価、並びに税務署の相続税路線価等を比較検討しながら、仮の新路線価を設定する。その情報をパソコンに入力し、そのデータをホストコンピュータで使用できるようにフロッピィに記録する。

そのフロッピィから仮の新路線ファイルを作成し、一括処理で、土地の全件を正面路線番号ごとの旧評価額合計と新評価額合計のファイルを作成する。そのファイルを、改めてフロッピィに記録して、パソコンで使用できるようにする。

パソコンで新路線価を入れ替えて、シミュレーションしながら、最適路線価を決定するという方法を現在は採用している。

2. 各筆の評価額の算出

新路線価が決定すると、次に各土地（1D-No単位）の評価額並びに課税標準額を算出するのであるが、当初セットアップ時は、前年度の画地DBから一般ファイルを作成し、そのデータ項目のうち、変更分の路線情報並びに造成費等の入れ替えを行なう。

次に画地計算法に従って新年度の単位評価額を算出する。土地DBから作成しておいた次年度用ファイルと、新単位評価額を持った画地ファイルとマッチング（KEYは画地番号）させて、新評価額・課税標準額を算出する。

3. 土地・画地異動に関するオンライン処理

上記で述べたようにして、年度当初のデータベースのセットアップを行なう。それ以降に発生する土地の異動に関しては、すべてオンラインで処理を行っていく。土地異動の画面展開は、メニュー画面順に表Ⅲ-1にまとめてある。その順に従って画面を用いて、プログラムの注意点とその展開を説明してみよう。

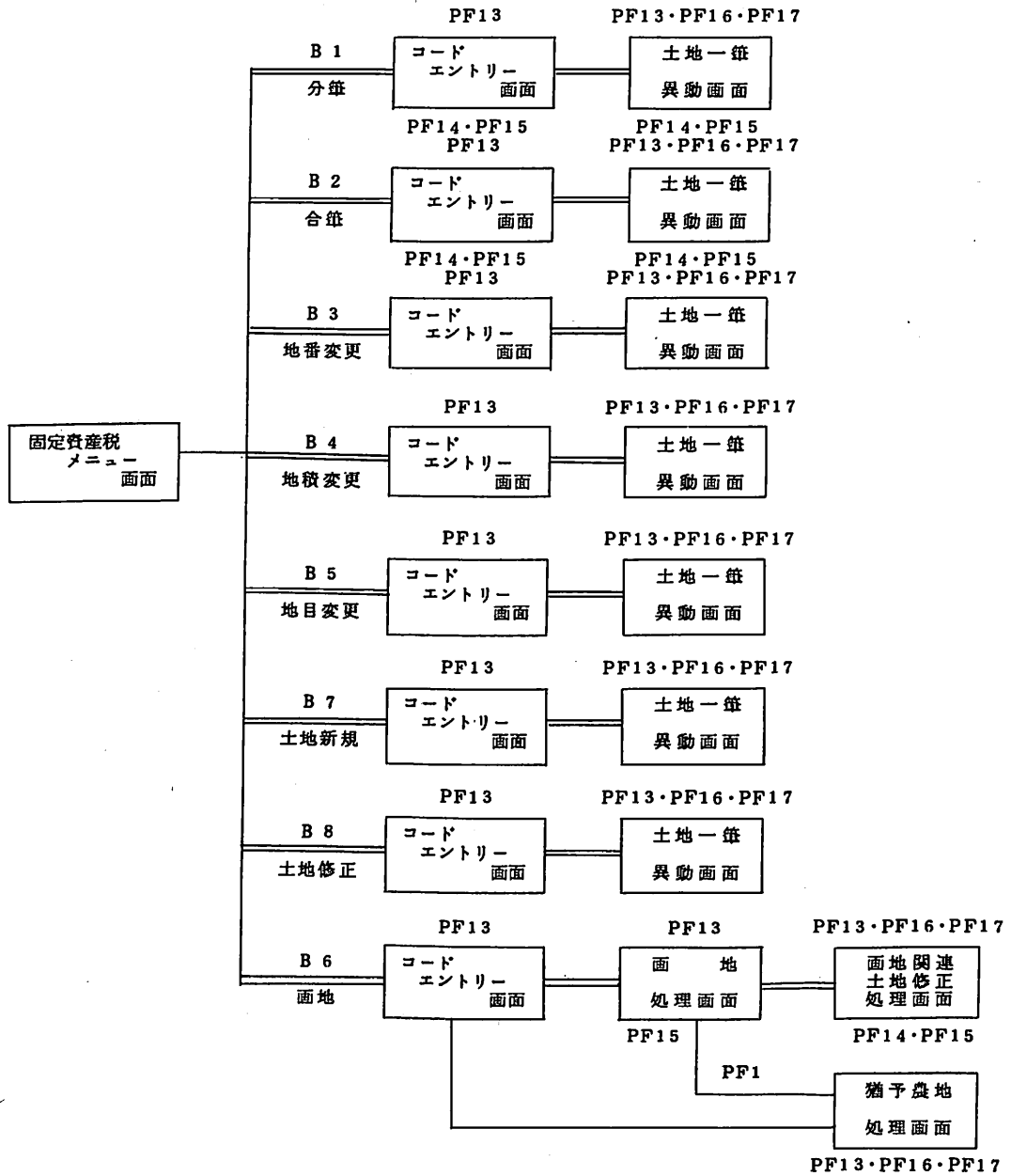
① 分筆処理

- ・業務選択画面……処理コードと課税年度を入力する。
- ・コードエントリー画面……分筆元に、分筆しようとする所在地番を入力。分筆先に、これから作成しようとする所在地番を入力。分筆元の所在地番をKEYにして土地DBを検索していく。もし見当らなければ、元番が間違っているので、入力された所在地番が点滅する。同様に分筆先も土地DBを検索していく。分筆元とは逆にDBが存在すれば先番が間違いないので、入力された所在地番が点滅する。
- ・土地異動画面……元番については、その所在地と分筆前の内容が画面に出力される。元番がなくなる場合は、登記地積に0㎡と入力。存続する場合は新の地積を入力。コードエントリーで入力した分筆先の数だけ処理がなされるまで「次画面あり」の表示が出るようになっているので、処理を漏らす心配はない。分筆元の登記地積と、分筆先の登記地積の合計とをチェックしているので、もし等しくならないケースが発生すれば、その場合には、地積が違う旨の表示を画面に出し、オペレータの注意を促す。再確認後、内容に誤りがなければ実行できるようになっている。

② 合筆処理

- ・業務選択画面……処理コードと課税年度を入力する。
- ・コードエントリー画面……合筆先に生き残る所在地番を入力。合筆元に合筆されて消滅する所在地番を入力。それぞれの所在地番をKEYにして土地DBを検索いき、

表Ⅱ-1 土地異動処理画面展開



もし見当らなければ間違いなので、その所在地番が点滅する。

- 土地異動画面……合筆処理する前の内容が画面に出力される。合筆先の方では登記地積の欄に新しい地積を入力し、合筆元の方には0㎡を入力する。そして合筆先の数と等しくなるまで、同様の作業をくり返す。

③ 地番変更処理

- 業務選択画面……処理コードと課税年度を入力する。
- コードエントリ画面……旧所在地欄と新所在地欄にそれぞれの所在地番を入力。旧所在地番をKEYにして土地DBを検索していく。もし見当らなければ間違いなので、その所在地番が点滅する。逆に新所在地番をKEYにして検索した場合、存在すれば間違いなので、その所在地番が点滅する。
- 土地異動画面……旧所在地については、処理前の内容とともに登記地積・台帳地積の入力欄に既に0㎡が表示されている。新所在地については、旧所在地の内容をそのまま新所在地の内容として表示してある。したがってオペレータは、異動日を入力するだけで実行すればよい。

④ 地積更正処理

- 業務選択画面……処理コードと課税年度を入力する。
- コードエントリ画面……所在地番を入力。それをKEYとして土地DBを検索いき、もし見当らなければ間違いなので、その所在地番が点滅する。
- 土地異動画面……処理前の内容が画面に出力される。更正後の地積を登記地積欄に入力する。

⑤ 地目変更処理

- 業務選択画面……処理コードと課税年度を入力する。
- コードエントリ画面……所在地番を入力。それをKEYとして土地DBを検索していく。もし見当らなければ間違いなので、その所在地番が点滅する。
- 土地異動画面……処理前の内容が画面に出力される。地目と登記地積を入力。地目は誤りがなにかチェックがかけられる。登記地積は必須入力項目で、未入力の場合はエラーではねられる。

⑥ 土地新規処理

- 業務選択画面……処理コードと課税年度を入力する。
- コードエントリ画面……所在地番と所有者コードを入力。所在地番をKEYとして土地DBを検索する。存在すれば間違いなので、所在地番が点滅する。所有者コードをKEYとして住民DBまたは住登外ファイルを検索する。見当らなければ間違いなのでコードが点滅する。所有者コードを前もって入力するのは、名

寄DBの物件レコードを作成するのに必要なので、オペレータに指定してもらうのである。

- 土地異動画面……新規入力であるから、画面には、所有者名と所在地以外の項目は空白で出力される。地目と登記地積を入力。地目は誤りがないかどうかチェックがかけられる。

⑦ 画地処理

画地処理には、次の5つのケースが考えられる。

- (1) 初めてその画地DBを作成する場合（分筆があって、新地番が一画地を構成するなどのケース）。
- (2) 画地DBに持つ項目を修正する場合（間口・奥行、各種補正率等）。
- (3) 課税されていた土地を全部非課税土地にする場合。
- (4) 私道を課税処理する場合。
- (5) 農地（長期営農継続農地の認定・取消）の処理をする場合。

- 業務選択画面……処理コードと課税年度を入力する。

- コードエントリー画面

(1)……画地番号欄に代表所在地番を入力。新地番の欄には、その画地を構成する所在地番を入力。代表所在地番をKEYにして画地DBを検索する。存在すれば間違いなので画地番号が点滅する。新地番をKEYにして土地DBを検索する。見当らなければ間違いなので、その所在地番が点滅する。

(2)(3)(4)(5)……画地番号欄に画地番号を入力。その番号をKEYとして画地DBを検索する。見当らなければ間違いなので、画地番号が点滅する。

- 画地異動画面

(1)……新規作成となるので、空白の画面が出力される。必要項目すべてを入力。路線番号が入力されると、その番号で路線ファイルを検索する。見当らなければ間違いなので、その番号が点滅する。正面路線と側方、二方路線の路線価を比較して、正面の方が安ければその旨の表示を出力し、オペレータの注意を促す。問題がなければそのまま実行できる。

(2)……処理前の内容が画面に出力される。修正すべき項目を入力。側方、二方その路線が不要となった場合は、その路線番号欄にALL'9'を入力すれば、その路線を取消する。側方路線加算率については、角地は1、準角地は2を入力すればよい。

(3)……処理前の内容が出力される。事由コードを入力するだけでよい。

[4]……[1]の場合とほとんど同じであるが、正面路線番号と前課のみを入力するだけでよい。

[5]……処理前の内容が画面に出力される。この処理の場合、画地画面を修正する必要はなく、その内容を確認するために出力しているだけである。

• 土地異動画面……処理前の内容が画面に出力される。[3]の場合のみ、入力欄に0が埋められた状態になっている。用途、台帳地積、非課税地積、残地コード、小規模地積、一般地積、非住宅地積、農地地積、猶予コードのうち必要項目を入力。台帳地積＝小規＋一般＋非住＋農地＋非課税という式で、地積のチェックを行なっている。既に当該画地を構成していた土地と、コードエントリーで入力された新地番の土地の合計の数だけ、土地異動画面が展開される。それまでは「次画面あり」の表示が出力されるので、処理を漏らす心配はない。

• 猶予農地画面……処理前の内容が画面に出力される。猶予日（認定・取消）、前課標、猶予コードを入力。認定日は農地課税審議会の議決日とし、取消日は以下のようになる。

• 無断転用の場合……実地調査により判明した日。

• 相続の場合……被相続人の死亡年月日。

• 贈与の場合……所有権移転年月日。

• 災害の場合……災害発生日。

• 農地法4・5条申請の場合……申請受理年月日。

猶予農地の処理は更正処理しかありえないので、次年度処理は原則としてありえない。

IV. システムの成果と課題

守口市では今回の税務オンラインデータベースシステムの開発により、住民情報システムの開発は、一応の終了をみたといってよいだろう。

住民票及び印鑑証明発行システムを、メーカー提供のソフトを使用（ただしかなりの変更を加えた）した以外は、外国人登録、国民健康保険、国民年金、そして税務システムのそれぞれが、情報統計課と担当課の職員が共同で創りあげた、手作りのシステムである。原課の職員がデータベースの設計から画面設計、プログラミングまで携わったのである。

従って、プログラムのコーディング等については、メーカーに依頼して作成してもらったものに

比べれば、稚拙で洗練されたものではないだろう。また、原課の職員がそうしたコンピュータの知識を習得するために、余分な日時は費やされたことだろう。

しかしながら、原課の職員が自らプログラムをコーディングし、画面を設計することの利点は、何よりも自分達使いやすい、操作しやすいものを作ろうとすることである。

プログラムのコーディングの煩雑さというものは一刻のものであり、端末機の操作の煩雑さは後々まで尾を引くものである。また税制改正等がある、プログラムを修正しなければならない場合に、苦勞してその内容について情報統計課の担当職員等に説明するといったこともなく、簡単に修正作業を行なうことができる。

このように徹底した、原課と電算担当課との共同で開発された、オンラインデータベースシステムは、全国でもきわめて少ないと聞く。

今現在システムが本格稼働してから一年半あまり経過したが、原課の職員には当初はシステムの急激な変更にとまどいがみられたが、徐々に慣れてきたところである。法律上の問題もあって、備えつけはしてある各種台帳類も、特別のことがないかぎり、それらを参照することもなくなってきた。許されれば、ペーパーレスも徐々に行なっていきたいと考えている。

また、今回開発したシステムは、路線価が確定した以降に行なわれる処理のための、土地異動処理システムである。

近年、地価の高騰から納税者の土地評価に対する関心も高まってきた。一筆評価はシステム化されたが、路線価決定のシステム化が残っている。誰れが説明しても同様の説明になり、納税者に納得してもらえないような、路線価算定システムを作成することが急務であろう。また、近頃軌道に乗り始めたようである地図情報システムを、どのように固定資産税業務に採用するかを検討していくことも必要である。

そうした徹底した内部事務のO A化が完成し、それが軌道に乗りだせば、固定資産税課の課税事務の基本となる、土地・家屋・償却の現地調査も緻密に行なえるようになるだろう。

< 参考資料 >

土地異動画面集

B | **1** | 土地異動 | 分筆

分筆処理	(土地異動コードエントリー)	61年度	現年
分筆元	0001 001 000 00001		
分筆先 1	0001 001 001 00001		
分筆先 2			
分筆先 3			
分筆先 4			
分筆先 5			
分筆先 6			
分筆先 7			
分筆先 8			

分筆 氏名 住所	(土地一筆異動)	61年度	現年
所在地	暁町1番地-1		
異動日	000 00 0	事由	51
分筆	地目	01	用途
439.00	台帳地積	439.00	非課税地積
0.00	一般地積	0.00	非住宅地積
0.00	農地地積	0001 001 000 00001	面地番号
猶予適用年月日	000 00 00	減免情報	
農地取消年月日	000 00 00		

B 1 土地異動 分 筆

分 筆 (土地一筆異動) 61年度 現年
 氏 名
 住 所
 所 在 地 暁町1番地-1

異動日	360	01	03	事由	51	分 筆	地目	01 03	用途	56	
登記地積	439.00			台帳地積	439.00			非課税地積	0.00		
	200.00				200.00						
小規地積	0.00			一般地積	0.00			非住宅地積	439.00		
農地地積	0.00			画地番号	0001	001	000	00001			
猶予 適用年月日				000	00	00					
農地 取消年月日				000	00	00	減免情報				

次画面あり

分 筆 (土地一筆異動) 61年度 現年
 氏 名
 住 所
 所 在 地 暁町1番地-1

異動日	360	01	03	事由	51	分 筆	地目	01 01	用途	56	
登記地積	439.00			台帳地積	439.00			非課税地積	0.00		
	239.00				239.00						
小規地積	0.00			一般地積	0.00			非住宅地積	439.00		
農地地積	0.00			画地番号	0001	001	000	00001			
猶予 適用年月日				000	00	00					
農地 取消年月日				000	00	00	減免情報				

(分筆元と分筆先の地積合計が違います)

B 2 土地異動 合 筆

合 筆 処 理	(土地異動コードエントリー)	61年度	現年
合 筆 先	0001 008 000 00001		
合 筆 元 1	0001 010 000 00001		
合 筆 元 2			
合 筆 元 3			
合 筆 元 4			
合 筆 元 5			
合 筆 元 6			
合 筆 元 7			
合 筆 元 8			

合 筆	(土地一筆異動)	61年度	現年
氏 名			
住 所			
所在地	曙町8番地-1		
異動日	000 00 0	事由	52
合 筆 地目	01	用途	58
登記地積	330.00	台帳地積	330.00
		非課税地積	0.00
小規地積	0.00	一般地積	0.00
		非住宅地積	330.00
農地地積	0.00	画地番号	0001 008 000 00001
猶予 適用年月日	000 00 00		
農地 取消年月日	000 00 00	減免情報	

B 2 土地異動 合 筆

合 筆	(土 地 一 筆 異 動)										6 1 年 度	現 年
氏 名												
住 所												
所 在 地	暁町8番地-1											
異 動 日	3 6 0	0 1	0 3	事 由	5 2	合 筆	地 目	0 1	0 1	用 途	5 8	
登 記 地 積	3 3 0 . 0 0			台 帳 地 積	3 3 0 . 0 0			非 課 税 地 積			0 . 0 0	
	6 6 0 . 0 0				6 6 0 . 0 0						3 3 0 . 0 0	
小 規 地 積	0 . 0 0			一 般 地 積	0 . 0 0			非 住 宅 地 積				
農 地 地 積	0 . 0 0			画 地 番 号	0 0 0 1	0 0 8	0 0 0	0 0 0 0 1				
猶 予 適 用 年 月 日				0 0 0	0 0	0 0	減 免 情 報					
農 地 取 消 年 月 日				0 0 0	0 0	0 0						

次画面あり

合 筆	(土 地 一 筆 異 動)										6 1 年 度	現 年
氏 名												
住 所												
所 在 地	暁町10番地-1											
異 動 日	3 6 0	0 1	2	事 由	5 2	合 筆	地 目	0 1	0 1	用 途	5 8	
登 記 地 積	3 3 0 . 0 0			台 帳 地 積	3 3 0 . 0 0			非 課 税 地 積			0 . 0 0	
	0 0 0 0 0 0 0 0				0 0 0 0 0 0 0 0						3 3 0 . 0 0	
小 規 地 積	0 . 0 0			一 般 地 積	0 . 0 0			非 住 宅 地 積				
農 地 地 積	0 . 0 0			画 地 番 号	0 0 0 1	0 1 0	0 0 0	0 0 0 0 1				
猶 予 適 用 年 月 日				0 0 0	0 0	0 0	減 免 情 報					
農 地 取 消 年 月 日				0 0 0	0 0	0 0						

B 3 土地異動 地番変更

地番変更処理

(土地異動コードエントリー)

61年度 現年

旧所在地

0001	001	000	00001
------	-----	-----	-------

新所在地

0001	001	001	00001
------	-----	-----	-------

地番変更

(土地一筆異動)

61年度 現年

氏名
住所

所在地 暁町1番地-1

異動日	000	00	0	事由	53	地番変更	地目	01 01	用途	56
登記地積	439.00			台帳地積		439.00		非課税地積	0.00	
	0.00			一般地積		0.00		非住宅地積	439.00	
小規地積	0.00			面地番号		0001	001	000	00001	
農地地積	0.00									
猶予適用年月日	000	00	00							
農地取消年月日	000	00	00	減免情報						

次画面あり

B 3

土地異動 地番変更

地番変更

(土地一筆異動)

61年度 現年

氏名
住所

所在地 暁町1番地-1

異動日	360	01	02	事由	53	地番変更	地目	01 01	用途	56
	439.00					439.00				0.00
登記地積	0.00			台帳地積		0.00		非課税地積		
小規地積	0.00			一般地積		0.00		非住宅地積		439.00
農地地積	0.00			画地番号		0001	001	000	00001	
猶予適用年月日	000	00	00							
農地取消年月日	000	00	00			減免情報				

次画面あり

地番変更

(土地一筆異動)

61年度 現年

氏名
住所

所在地 暁町1番地の1-1

異動日	360	01	02	事由	53	地番変更	地目	01 01	用途	56
	439.00					439.00				0.00
登記地積	439.00			台帳地積		439.00		非課税地積		
小規地積	0.00			一般地積		0.00		非住宅地積		439.00
農地地積	0.00			画地番号		0001	001	000	00001	
猶予適用年月日	000	00	00							
農地取消年月日	000	00	00			減免情報				

B 4 土地異動 地積更正

地積更正処理 (土地異動コードエントリー) 61年度 現年

所在地

0001	001	000	00001
------	-----	-----	-------

地積更正 (土地一筆異動) 61年度 現年

氏名住所

所在地 晝町1番地-1

異動日	000	00	0	事由	54	地積更正	地目	01	用途	56
登記地積	439.00			台帳地積	439.00			非課税地積	0.00	
小規地積	0.00			一般地積	0.00			非住宅地積	439.00	
農地地積	0.00			面地番号	0001	001	000	00001		
猶予 適用年月日				000	00	00	減免情報			
農地 取消年月日				000	00	00				

B 4 土地異動 地積更正

地積更正		(土地一筆異動)				61年度 現年				
氏名住所										
所在地		曉町1番地-1								
異動日	360	01	03	事由	54	地積更正	地目	01	用途	56
登記地積	439.00			台帳地積	439.00			非課税地積	0.00	
	500.00				500.00					
小規地積	0.00			一般地積	0.00			非住宅地積	439.00	
農地地積	0.00			面地番号	0001	001	000	00001		
猶予適用年月日			000	00	00	減免情報				
農地取消年月日			000	00	00					

B 5 土地異動 地目変更

地目変更処理 (土地異動コードエントリー) 61年度 現年

所在地 0001 001 000 00001

地目変更 (土地一筆異動) 61年度 現年

氏名住所

所在地 暁町1番地-1

異動日	360	01	02	事由	55	地目変更	地目	01	02	用途	56
登記地積	439.00			台帳地積	439.00			非課税地積			0.00
	439.00				439.00						
小規地積	0.00			一般地積	0.00			非住宅地積			439.00
農地地積	0.00			画地番号	0001	001	000	00001			
猶予 適用年月日				000	00	00					
農地 取消年月日				000	00	00	減免情報				

B 5 土地異動 地目変更

地目変更

(土地一筆異動)

61年度 現年

氏名
住所

所在地 曉町1番地-1

異動日	000	00	00	事由	55	地目変更	地目	01	用途	56
登記地積	439.00			台帳地積		439.00		非課税地積		0.00
	0.00					0.00		非住宅地積		439.00
小規地積	0.00			一般地積						
農地地積	0.00			画地番号		0001	001	000	00001	
猶予適用年月日	000	00	00							
農地取消年月日	000	00	00	減免情報						

B 6 土地異動 画 地

面 面 処 理	(土地異動コードエントリー)	6 1 年 度 現 年
画 地 番 号	0001 001 000 00001	
新 地 番 1		
新 地 番 2		
新 地 番 3		
新 地 番 4		
新 地 番 5		
新 地 番 6		
新 地 番 7		
新 地 番 8		

(画 地 処 理)								6 1 年 度 現 年
代表所在地 暁町1番地-1								
異 動 日	事 由			更 正 回 数			0 2	前 課 標
	路 線 No	間 口	奥 行	三 角 地	袋 地	不 整 形	利 用 度	加 算 率
正 面	00510	0.00	0.00					
側 方 A	00450	0.00	0.00					70
側 方 B	00000	0.00	0.00					
二 方	00000	0.00	0.00					
総 補 A		総 補 B		造 成 費		単 位 評 価 額	54,100	

B 6 土地異動 画 地

(画 地 処 理)

61年度 現年

代表所在地 暁町1番地-1

異動日	360	01	02	事由	62(用途変更)			更正回数	02	前課標	37000
	路線No		間口	奥行	三角地	袋地	不整形	利用度	加算率		
正面	00510		0.00	0.00							
	510		10.00	10.00							
側方A	00450		0.00	0.00						70	
	450		5.00	10.00						(70)	
側方B	00000		0.00	0.00							
	(00)		(00)	(00)							
二方	00000		0.00	0.00							
	(00)		(00)	(00)							
総補A			総補B		造成費		単位 評価額	54,100			
								(54,400)			

次画面あり

(画地関連土地修正)

61年度 現年

氏 名

所在地

異動日	360	01	02	事由	62用途変更					
地目	01	用途	56	登記地積	439.00	台帳地積	439.00	非課地積	0.00	残地区分
小規地積	0.00		一般地積	0.00	非住地積	439.00	農地地積	0.00		
猶予適用日	000	00	00	画地	0001	001	000	00001		
猶予取消日	000	00	00	番号						
固定課標	23,749,900			都計課	23,749,900					
小規課標	0			一般課	0		非住課	23,749,900		

B 7 土地異動 土地新規

土地新規処理 (土地異動コードエントリー) 61年度 現年

所在地

0001	001	001	00001	
------	-----	-----	-------	--

土地新規 (土地一筆異動) 61年度 現年

氏名住所

所在地 暁町1番地の1-1

異動日	000	00	0	事由	56	土地新規	地目	00	用途	00
登記地積	0.00			台帳地積	0.00			非課税地積	0.00	
小規地積	0.00			一般地積	0.00			非住宅地積	0.00	
農地地積	0.00			画地番号	0000	000	000	000000		
猶予適用年月日				000	00	00	減免情報			
農地取消年月日				000	00	00				

B 7 土地異動 土地新規

土地新規

(土地一筆異動)

61年度 現年

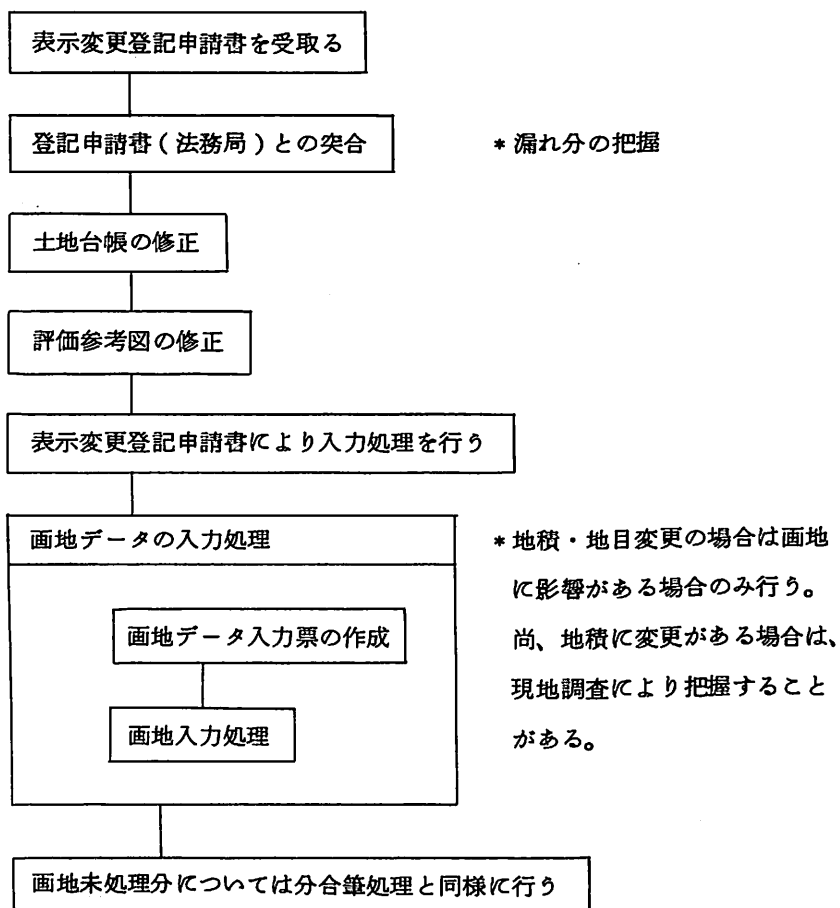
氏名
住所

所在地 暁町1番地の1-1

異動日	360	01	02	事由	56	土地新規	地目	00 01	用途	00
登記地積	0.00			台帳地積	0.00			非課税地積	0.00	
	100.00				100.00					
小規地積	0.00			一般地積	0.00			非住宅地積	0.00	
農地地積	0.00			画地番号	0000	000	000	000000		
猶予適用年月日				000	00	00	減免情報			
農地取消年月日				000	00	00				

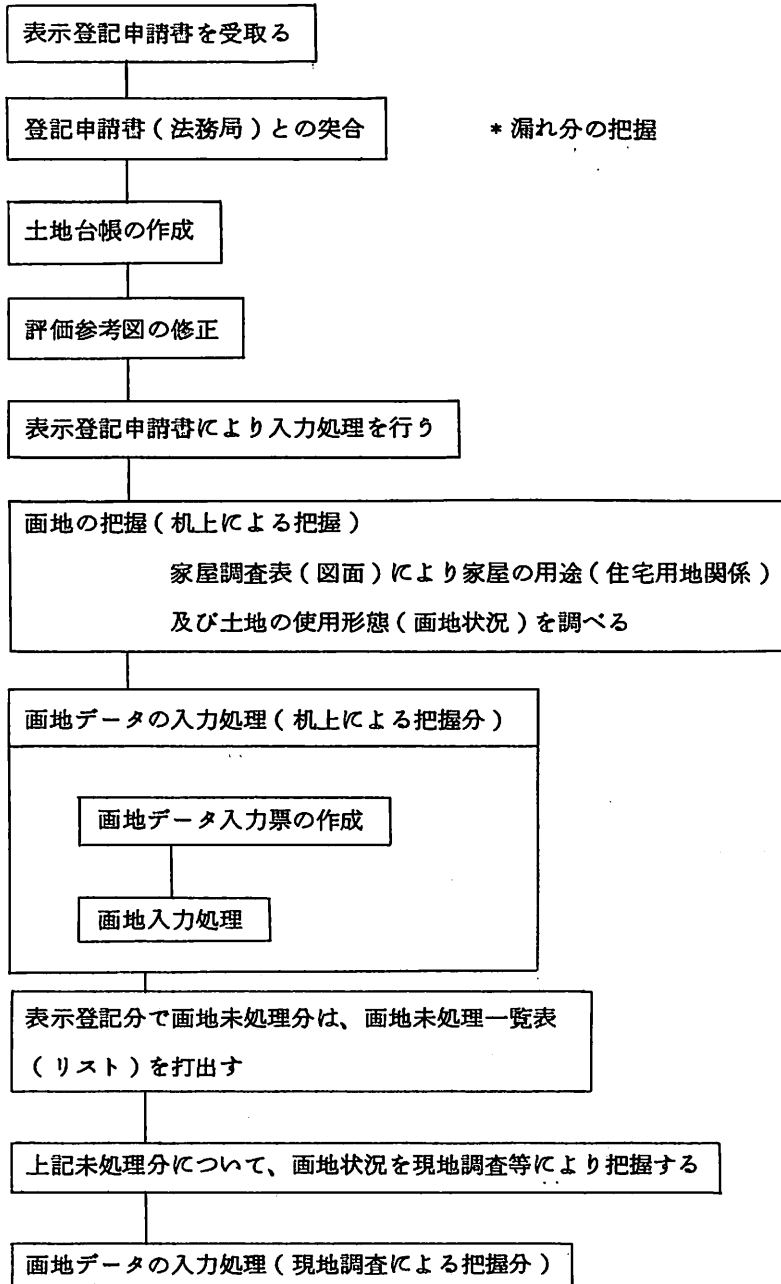
事務フロー

表示変更登記に係る分（地番変更・地積変更・地目変更）



* 地番変更した場合、画地情報の検索キーである地番が変更されるので新たな画地を必ず設定しなければならない。

表示登記（新規）



票 力 入 地 画

画地	通知番号	所有者
代表		

作成者	
事由	異動日

画地	町名	地番	枝番	Dno	地目	用途	登記地積	台帳地積
代表								
1								
2								
3								
4								
5								

非課税地積	小規地積	一般地積	非住地積	農地地積	残地

路線no	路線価	間口	奥行
正面			
側方A			
側方B			
二方			

通	狭	長	短	三角	袋地	不整	利用	加算率

A 総補 B	単位評価額	単位前課標

農地	猶予	造成費	単位前課標

固定資産税業務選択画面

【 固定資産税 】

- | | | |
|-----------------|-----------|-----------------|
| A 検 索 | B 土 地 異 動 | C 家 屋 異 動 |
| 1 土 地 | 1 分 筆 | 1 新 築 |
| 2 家 屋 | 2 合 筆 | 2 増 築 |
| 3 償 却 | 3 地 番 変 更 | 3 新 規 (改 築) |
| 4 名 寄 | 4 地 積 更 正 | 4 新 規 (そ の 他) |
| 5 賦 課 | 5 地 目 変 更 | 5 取 消 (改 築) |
| 6 画 地 | 6 画 地 | 6 取 消 (そ の 他) |
| 7 棟 | 7 土 地 新 規 | 7 修 正 |
| 8 所 在 地 (土 地) | 8 土 地 修 正 | 8 減 失 |
| 9 所 在 地 (家 屋) | | |

- | | | |
|-----------|-----------|------------------------------|
| D その他検索 | E その他異動 | F 賦課異動 |
| 1 統計 & 調定 | 1 所有権移転 | 1 土地減免 |
| 2 通知書発行 | 2 マンション異動 | 2 家屋減免 |
| 3 通知書再発行 | 3 税統一番号変更 | 3 人的減免 |
| 4 縦 覧 | 4 共有者異動 | 4 納期変更 |
| 5 配 信 | 5 相続管理人異動 | |
| 6 端 末 管 理 | 6 償 却 異 動 | 処理コード <input type="text"/> 1 |

課 税 年 度 6 1

