

---


# 土地家屋一体評価システムの今と未来

～住宅用地の自動判定から特定空き家への応用まで～

---

岡山県津山市 財政部課税課  
主任 高原 成明 氏  
主任 葛原 充洋 氏





**土地家屋一体評価システムの今と未来  
～住宅用地の自動判定から  
特定空き家への応用まで～**

**津山市財政部課税課  
主任 高原 成明  
主任 葛原 充洋**

## **目次**

- 1. 津山市の紹介**
- 2. 評価関連システムの導入経過**
- 3. 土地家屋一体評価システムとは**
- 4. 自動判定の応用**
- 5. 自動判定の仕組み**
- 6. まとめ**
- 7. 参考資料**

## 1. 津山市の紹介(平成27年9月1日時点)

- ・ 人口:104, 120人  
(男性49, 700人、女性54, 420人)
- ・ 世帯:44, 822世帯
- ・ 面積:506. 33Km<sup>2</sup>
- ・ 位置:岡山県の県北に位置し、  
北は鳥取県と接しています。



2

## 1. 津山市の紹介(平成26年度市税の概要より)

- ・ 納税義務者数 40, 365人
- ・ 土地評価筆数 311, 089筆
- ・ 宅地筆数 121, 307筆  
(小規模56, 794筆、一般42, 115筆、非住22, 398筆)
- ・ 家屋棟数 85, 079棟  
(木造63, 041棟、非木造22, 038棟)
- ・ 新築棟数 566棟

3

## 2. 評価関連システムの導入経過

導入年	導入システム
昭和63年	地籍管理システム(法務局の登記異動管理)
平成7年	土地一筆評価システム
平成10年	土地台帳システム
平成11年	家屋評価システム
平成14年	家屋一棟異動システム
平成14年	宅地認定簿・課税台帳システム
平成14年	土地家屋一体評価システム完成
平成17年	法務局連携システム

4

### 3-1. 土地家屋一体評価システムとは

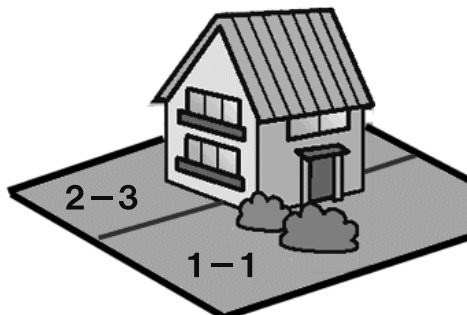
「土地家屋一体評価システム」とは、画地の代表地番をキーとして土地評価データと家屋評価データを「ひもづけ」することによって、住宅用地認定の整合性を自動判定できるシステムです。

土地評価データ

地番	...	代表地番
1-1		1-1
2-3		1-1

家屋評価データ

所在地	家屋番号	...	居住床面積	代表地番
1	1		100m <sup>2</sup>	1-1



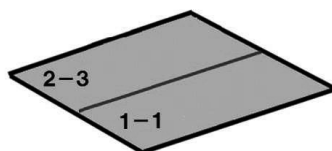
住宅用地認定が自動に

区分	家屋配置状況				住宅用地計算式	住宅用地	非住宅用地	認定地番
	総床面積	居住面積	非1階面積	戸数				
併用	98.28	98.28	1.0	98.28	2 980.05 × 98.28 / 173.08	215.00		982.80
非住宅			0.5					
			0.75					
併用	74.00			74.00	980.05 × 74.00 / 173.08			164.25
合計	173.08	98.28		173.08		215.00	164.25	982.80

5

## 3-2. 自動判定とは

土地評価:住宅用地  
家屋評価:住宅なし



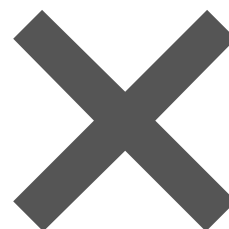
住宅用地と認定



土地評価:非住宅用地  
家屋評価:住宅あり



非住宅用地と認定



6

## 3-3. 自動判定の内容

以下の内容にて、自動判定を行い、不整合の照合を行っています。

### ①住宅用地認定の不整合の照合

- ・家屋が滅失した画地について、住宅用地特例の不適用の入力漏れによる不整合を自動的に照合できます(その逆も)。
- ・非住建物が住宅建物に転換した場合、住宅用地特例の適用の入力漏れによる不整合を自動的に照合できます(その逆も)。

### ②小規模・一般・非住の自動按分(混在用地から複数筆一画地まで自由自在)

土地一筆評価システムに土地3情報(住宅用地判定コード、戸数、画地全体の住宅面積)を入力すれば、小規模、一般、非住を自動按分できます。複数筆一画地の場合は、各筆にそれぞれ自動按分できます。  
具体的には、200mを超える住宅用地での小規模と一般の按分はもちろんのこと、混在用地での小規模、一般、非住の按分もできます。

### ③入力ミスの警告表示

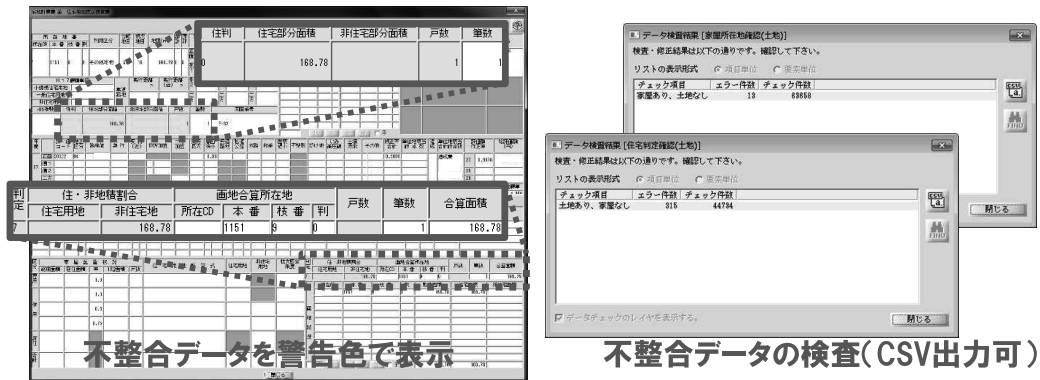
家屋4情報(戸数、建床面積、延床面積、非居住面積)を含む家屋一棟異動システムの入力内容と照合することで、土地3情報の入力ミスがあった場合は、警告が表示されます。そのことで、入力ミスに気付くことができます。

7

### 3-4. 住宅用地認定の不整合の照合

土地・家屋双方から、住宅用地認定の不整合を照合できます。

土地	家屋	判定	エラー表示
住宅用地	住宅あり	正	非表示
住宅用地	住宅なし	誤	不整合リストに出力 画面に警告色表示
非住宅用地	住宅あり		
非住宅用地	住宅なし	正	非表示

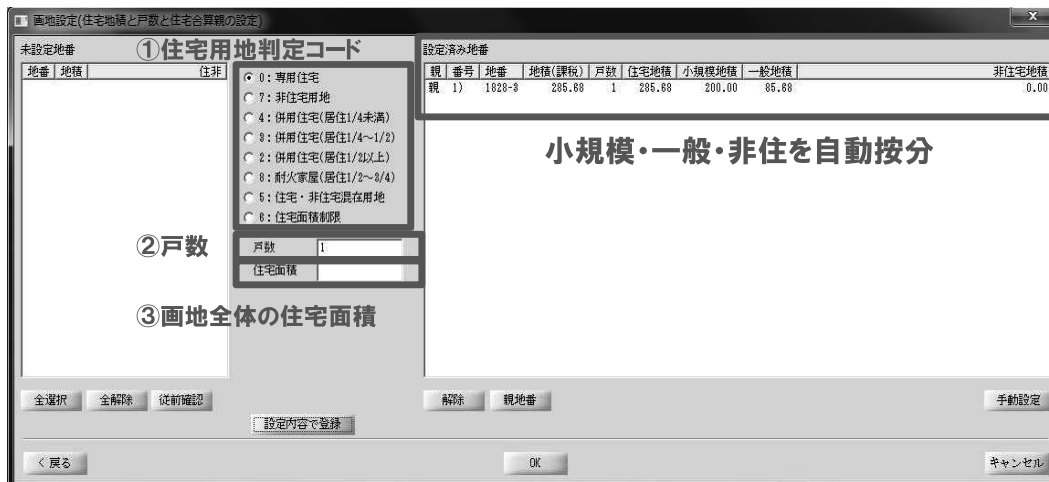


8

### 3-5. 小規模・一般・非住の自動按分

土地評価を行う際、土地3情報(住宅用地判定コード、戸数、画地全体の住宅面積)を入力することで、一筆一画地、複数筆一画地を問わず、住宅用地判定類型ごとに筆ごとの小規模、一般、非住を自動按分できます。

※画地における住宅用地面積が戸数×200m以下の場合、一般への按分は行っていません。



9

### 3-6. 自動按分の具体例

住宅用地判定類型	コード	自動判定
専用住宅	0	小規模、一般の自動按分
併用住宅(居住面積1/2以上)	2	
併用住宅(居住面積1/4以上1/2未満)	3	小規模、一般、非住宅の自動按分
耐火住宅(居住面積1/2以上3/4未満)	8	
住宅・非住宅混在	5	画地全体の住宅面積を入力すれば、小規模、一般、非住宅の自動按分
住宅(床面積10倍超)	6	
併用住宅(居住面積1/4未満)	4	自動按分なし(全て非住)
非住宅	7	

10

### 3-6. 自動按分の具体例

#### コード:0 専用住宅

設定済み地番

0: 専用住宅

7: 非住宅用地

4: 併用住宅(居住1/4未満)

3: 併用住宅(居住1/4~1/2)

2: 併用住宅(居住1/2以上)

8: 耐火家屋(居住1/2~3/4)

5: 住宅・非住宅混在用地

6: 住宅面積制限

戸数

住宅面積

親	番号	地番	地積(課税)	戸数	住宅地積	小規模地積	一般地積	非住宅地積
	1)	28-27	445.99	0	445.99	107.61	338.38	0.00
親	1)	28-24	96.97	1	96.97	23.40	73.57	0.00
	1)	28-25	100.23	0	100.23	24.18	76.05	0.00
	1)	28-26	185.72	0	185.72	44.81	140.91	0.00

**小規模、一般の自動按分**

#### コード:3 併用住宅(居住面積1/4以上1/2未満)

設定済み地番

0: 専用住宅

7: 非住宅用地

4: 併用住宅(居住1/4未満)

3: 併用住宅(居住1/4~1/2)

2: 併用住宅(居住1/2以上)

8: 耐火家屋(居住1/2~3/4)

5: 住宅・非住宅混在用地

6: 住宅面積制限

戸数

住宅面積

親	番号	地番	地積(課税)	戸数	住宅地積	小規模地積	一般地積	非住宅地積
	1)	28-27	445.99	0	223.00	107.61	115.39	222.99
親	1)	28-24	96.97	1	48.49	23.40	25.09	48.48
	1)	28-25	100.23	0	50.12	24.19	25.93	50.11
	1)	28-26	185.72	0	92.86	44.81	48.05	92.86

**小規模、一般、非住宅の自動按分**

11



### 3-6. 自動按分の具体例

コード:5 住宅・非住宅混在

設定済み地番

親	番号	地番	地積(課税)	戸数	住宅地積	小規模地積	一般地積	非住宅地積
親	1)	28-27	445.99	0	194.52	107.61	26.91	811.47
	2)	28-24	96.97	1	29.25	23.40	5.85	67.72
	1)	28-25	100.23	0	30.23	24.18	6.05	70.00
	1)	28-26	185.72	0	56.02	44.81	11.21	129.70

0: 専用住宅  
 7: 非住宅用地  
 4: 併用住宅(居住1/4未満)  
 3: 併用住宅(居住1/4~1/2)  
 2: 併用住宅(居住1/2以上)  
 8: 耐火家屋(居住1/2~3/4)  
 5: 住宅・非住宅混在用地  
 6: 住宅面積制限

戸数: 1  
住宅面積: 250

小規模、一般、非住宅の自動按分

コード:7 非住宅

設定済み地番

親	番号	地番	地積(課税)	戸数	住宅地積	小規模地積	一般地積	非住宅地積
親	1)	28-27	445.99	0	0.00	0.00	0.00	445.99
親	2)	28-24	96.97	0	0.00	0.00	0.00	96.97
親	3)	28-25	100.23	0	0.00	0.00	0.00	100.23
親	4)	28-26	185.72	0	0.00	0.00	0.00	185.72

0: 専用住宅  
 7: 非住宅用地  
 4: 併用住宅(居住1/4未満)  
 3: 併用住宅(居住1/4~1/2)  
 2: 併用住宅(居住1/2以上)  
 8: 耐火家屋(居住1/2~3/4)  
 5: 住宅・非住宅混在用地  
 6: 住宅面積制限

戸数:   
住宅面積:

自動按分なし(全て非住)

### 3-7. 入力ミスの警告①

家屋4情報(戸数、建床面積、延床面積、非居住面積)と照合することで、土地一筆評価システムで入力した土地3情報に入力ミスがあった場合は、警告が表示されます。

①: 住宅用地判定コード

### 3-7. 入力ミスの警告②

家屋4情報(戸数、建床面積、延床面積、非居住面積)と照合することで、土地一筆評価システムで入力した土地3情報に入力ミスがあった場合は、警告が表示されます。

②: 戸数

所在市町村	用途区分	宗地番号	宗地面積(㎡)	延床面積(㎡)	建床面積(㎡)	非居住面積(㎡)	戸数	土地3情報
881	宅	宅の専用地	423.70	12.00	0.00	0.00	2	3

14

### 3-7. 入力ミスの警告③

家屋4情報(戸数、建床面積、延床面積、非居住面積)と照合することで、土地一筆評価システムで入力した土地3情報に入力ミスがあった場合は、警告が表示されます。

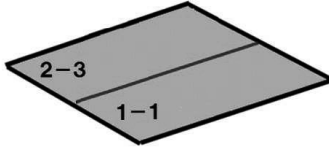
③: 画地全体の住宅面積

所在市町村	用途区分	宗地番号	宗地面積(㎡)	延床面積(㎡)	建床面積(㎡)	非居住面積(㎡)	住宅部分面積(㎡)	非住宅部分面積(㎡)	土地3情報
881	宅	宅の専用地	423.70	12.00	0.00	0.00	325.39	173.79	449.08, 50.10

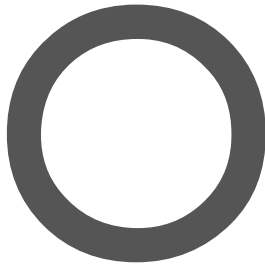
15

## 4. 自動判定の応用

土地評価:住宅用地  
家屋評価:住宅なし



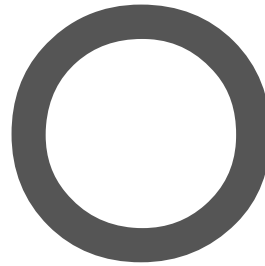
住宅用地と認定  
被災家屋・建替家屋



土地評価:非住宅用地  
家屋評価:住宅あり



非住宅用地と認定  
特定空き家



16

## 4. 自動判定の応用

自動判定は、特例の例外について、次のように応用できます。

特例の例外	住宅	住宅用地特例	稼動状況
被災家屋	なし	適用継続	稼動中
建替家屋	なし	適用継続	稼動中
特定空き家	あり	適用除外	平成27年度改修予定

【詳細】

特例コード	01) 附則第16条-1	54) 再開発事業特例及び区分所有家屋
対象部分地積	0.00	02) 附則第16条-2
特例コード(予備)	06) 建替え特例(通常)	57) 再開発事業特例及び区分所有家屋
造成判定	07) 法第349条の3の3(建替え・災害)	58) 附則第16条-2及び区分所有家屋
造成費	0	59) 法第349条の3-34
H1.5評価コード	08) 耐震改修住宅(3年)	60) 法第349条の3-34
H1.2評価コード	09) 耐震改修住宅(2年)	61) 商工会議所
H9評価コード	10) 耐震改修住宅(1年)	62) 附則第16条-6
H1.5指数	11) バリアフリー改修住宅	63) 附則第16条-21
	12) 法第349条の3-3	64) 台風10号減免(土地)
	20) 省エネ改修住宅	65) 減免(継続分)
	22) 郵政事業特例	66) 減免及び境界未定
	31) 認定長期優良住宅	67) 附則第16条-11(地上)
	32) 認定長期優良住宅(中高層耐火)	68) 家畜排せつ物管理施設
	33) サービス付高齢者向け住宅	69) 文化財特例
	38) 即時指定	70) 伝統的建造物群保存地区(1/2)
	40) 現地確認不能	71) 伝統的建造物群保存地区(4/5)
	41) 国土厚狭なし境界未定	72) 埋蔵文化財
	48) 台帳地積	73) 土地家屋アンマッチ
	52) 区分所有家屋	74) 無道路地
	53) 所在農地(宅地転用以外)	75) 現況地積課税
		76) 正面路線逆転するもの

過去の単価を入力する

該当の特例コードを追加し、自動判定の判定内容を検査すれば対応可能

17

## 4. 自動判定の応用

住宅用地特例の例外処理は以下の内容にて自動判定を行うことができます。

### ①被災家屋

住宅が滅失したが、住宅用地特例は継続。  
→土地評価データに被災家屋の特例コードを入力して、不整合リストから除外します。  
被災家屋特例コード及び入力日をキーとして、被災家屋の再建状況の確認や特例期限切れの的確な把握などができ、住宅用地特例の適用除外入力漏れを防げます。

### ②建替家屋

住宅が滅失したが、住宅用地特例は継続。  
→土地評価データに建替家屋の特例コードを入力して、不整合リストから除外します。  
建替家屋特例コード及び入力日をキーとして、建替家屋の進捗状況の確認や再建されない場合の住宅用地特例の適用除外入力漏れを防げます。

### ③特定空き家

住宅があるにもかかわらず、住宅用地特例は除外。  
→土地・家屋評価データに特定空き家特例コードを入力して、不整合リストから除外します。  
特定空き家特例コード及び入力日をキーとして、住宅用地特例の適用除外入力漏れを防げます。  
管理状況の改善によって特定空き家ではなくなったときに住宅用地特例の再適用入力漏れを防げます。  
特定空き家だけの抽出もできます。

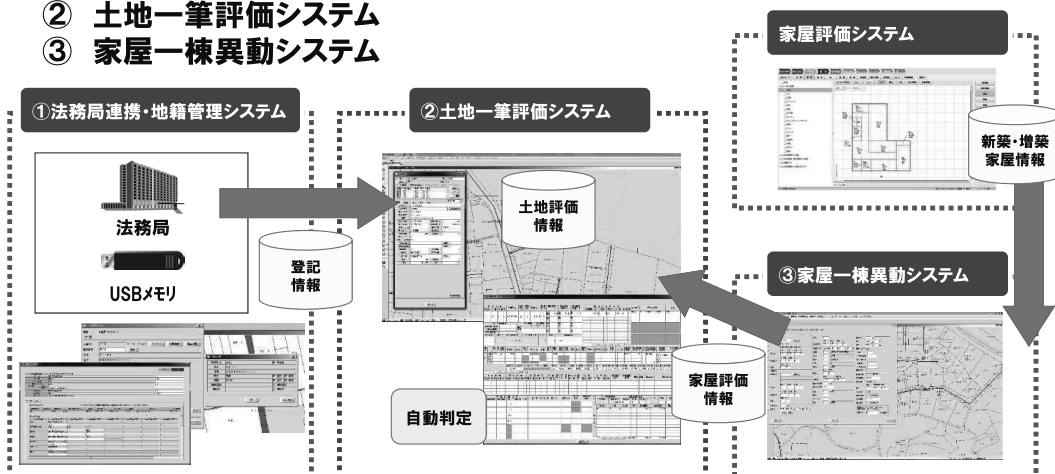
18

## 5. 自動判定の仕組み

土地家屋一体評価システムでは、独立していた土地評価データと家屋評価データを一体化させることで、双方のデータを容易にかつ正確に突合し、住宅用地の自動判定を実現しています。

土地評価一体システムは以下システムのデータを一体化したものです。

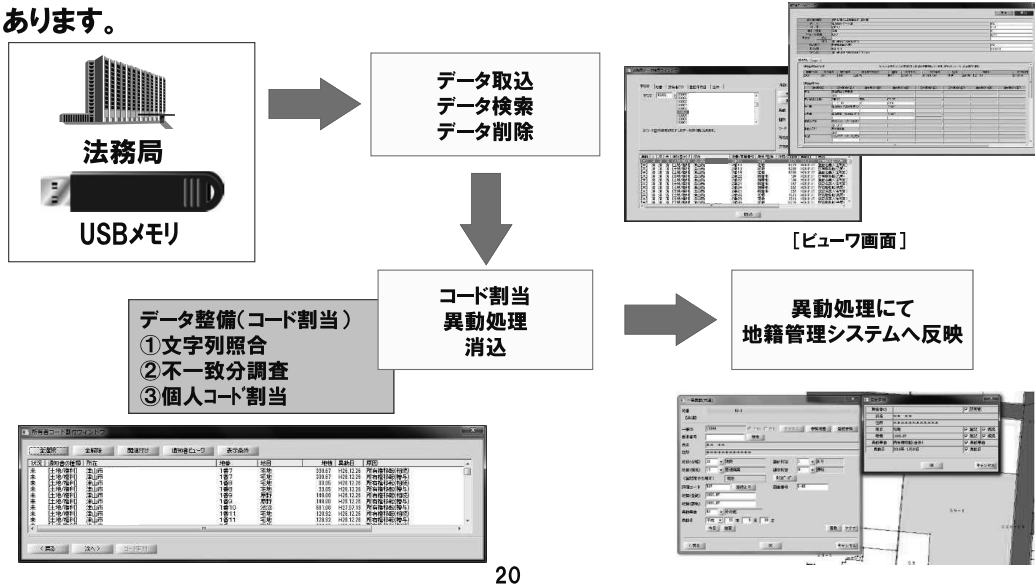
- ① 法務局連携・地籍管理システム
- ② 土地一筆評価システム
- ③ 家屋一棟異動システム



19

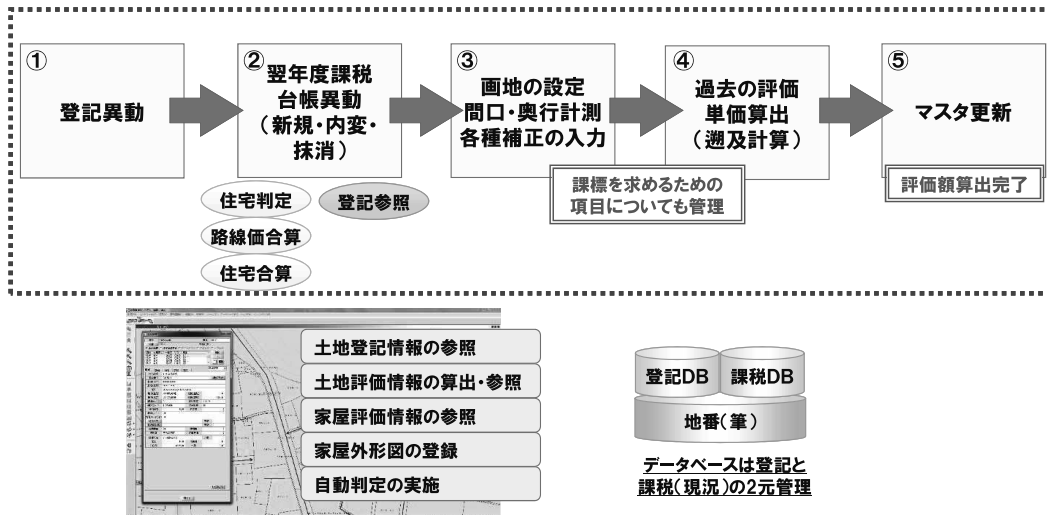
## 5-1. 法務局連携・地籍管理システム

法務局からの異動通知データを地籍管理システム内に取り込み、地籍管理システムによる異動処理にて活用しています(平成17年度構築)。入力作業の事務効率化だけでなく入力誤りの防止、消し込みによる異動漏れの検出にも効果があります。



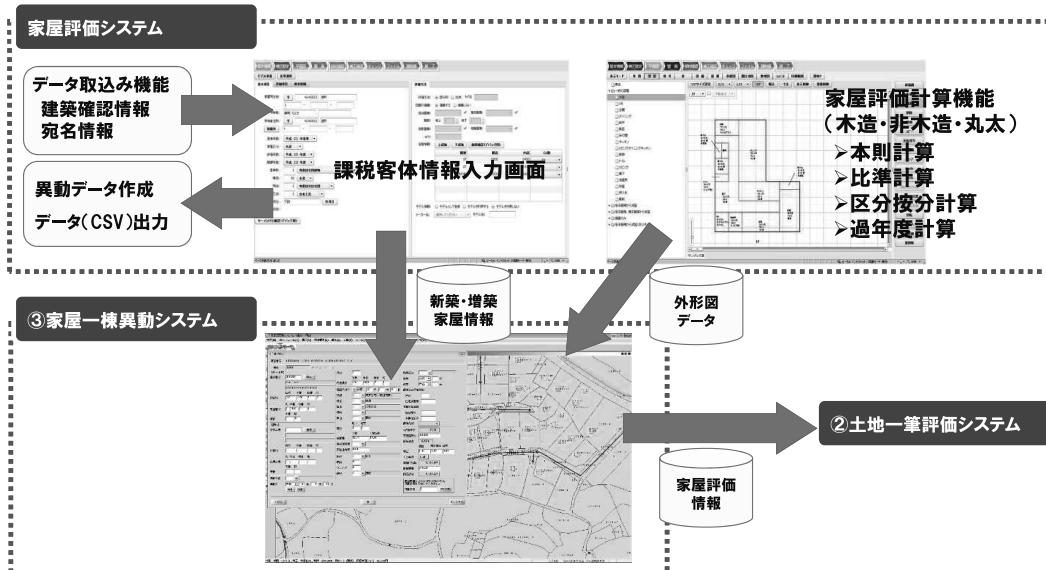
## 5-2. 土地一筆評価システム

土地一筆評価システムにて評価計算を実施しています。登記情報は前述の地籍管理システムと同一データベースにて管理しているため、即時反映されます。また、家屋一棟情報についても本システムと連携しており、家屋評価情報の参照・家屋外形図のGISによる確認が可能となります。



### 5-3. 家屋一棟異動システム

家屋評価システムにて新築・増築家屋の評価計算を実施し、家屋評価データ並びに家屋図形データを家屋一棟異動システムへ連携しています。



22

### 5-4. 「ひもづけ」の仕組み

土地評価データと家屋評価データの「ひもづけ」は以下の仕組みにて実現しています。

①画地の中の一筆を代表地番として設定します。

②その画地の上に存在する家屋すべての評価データに共通の代表地番を入力します。

③共通の代表地番をキーとして「ひもづけ」することで、土地3情報に基づいて住宅用地の自動判定ができます。

④家屋4情報と土地3情報の突合を行い、③の結果を照合することができます。

23

## 5-5. 正常な照合結果

The screenshot shows a software window titled "宅地計算書 兼 住宅用地認定調査書". It contains several data tables and callouts:

- Callout 1:** "土地と家屋の情報を「照合」" (Cross-check land and house information) with an arrow pointing to the main data table.
- Callout 2:** "代表地番で「ひもづけ」" (Link with representative land number) with an arrow pointing to the "代表地番" table.
- Callout 3:** "土地" (Land) with an arrow pointing to the "住宅用地" (Residential land) column.
- Callout 4:** "家屋" (House) with an arrow pointing to the "非住宅地" (Non-residential land) column.

**代表地番 (Representative Land Number) Table:**

所在CD	本番	枝番	判
	1186	15	0
	1186	15	0

**住・非地積割合 (Residential/Non-residential Area Ratio) Table:**

判定	住宅用地		非住宅地		画地合算所在地				戸数
	面積	割合	面積	割合	所在CD	本番	枝番	判	
0	257.17				1186	15	0		2

24

## 6. まとめ

土地家屋一体評価システムは、住宅用地を自動判定できます。

その仕組みの鍵は、土地家屋共通の代表地番設定による土地家屋の「ひもづけ」です。

25

## 7. 参考資料～モバイル端末の実用化研究～

今後の展望として、モバイル端末用GISの構築を検討しています。

概要	効果
調査の現場で、土地・家屋双方の評価データ参照、更新が可能	評価精度の向上
現場の写真を撮影し、写真と対象の「ひもづけ」が可能	評価精度の向上
調査の途中で土地の造成や新增築家屋を発見した際、評価済かどうか判断が可能	評価精度の向上
帰庁後、現地で確認・入力した情報をマスターデータへ反映が可能	事務効率化
写真の位置情報を活用可能	事務効率化
オフラインでの使用が前提	検索時間の短縮
情報セキュリティ機能の実装	セキュリティ向上

26

## 7. 参考資料～モバイル端末の実用化研究～



27