

# 小規模な自治体での 業務改善と課税誤りの防止に向けた 家屋比準評価の導入について



福岡県大刀洗町税務課  
資産税係長 辻 祐介 氏  
主任主事 佐藤 誠也 氏



# 小規模な自治体での業務改善と 課税誤り防止に向けた 家屋比準評価の導入について

福岡県大刀洗町 税務課資産税係  
係長 辻 祐介  
主任主事 佐藤 誠也

## 大刀洗町の概要

人口 15,622人  
面積 22.83Km<sup>2</sup>  
新增築件数  
平成27年度 74棟  
平成28年度 105棟  
平成29年度 96棟



## 比準評価の導入に至った経緯

- 家屋担当が1人
- 業務が多い

固定資産税全般・軽自動車税・確定申告・夜間徴収 など



- 家屋評価の知識・技術の習得に時間がかかる
- 課税物件の把握に時間がかけられない  
(税額更正が増え、ますます業務が増加する)

家屋評価の効率化・簡素化が必要

2

## 比準評価導入まで

家屋評価の時間短縮

評価システムへの入力・確認作業に1棟あたり8時間かかる。

評価誤り防止

システムを利用するにも知識がないと入力ミスに気が付かない。



家屋評価の業務委託検討→却下

却下の理由: 職員の知識・技術が低下する。

納税者への説明ができなくなる。



比準評価を導入

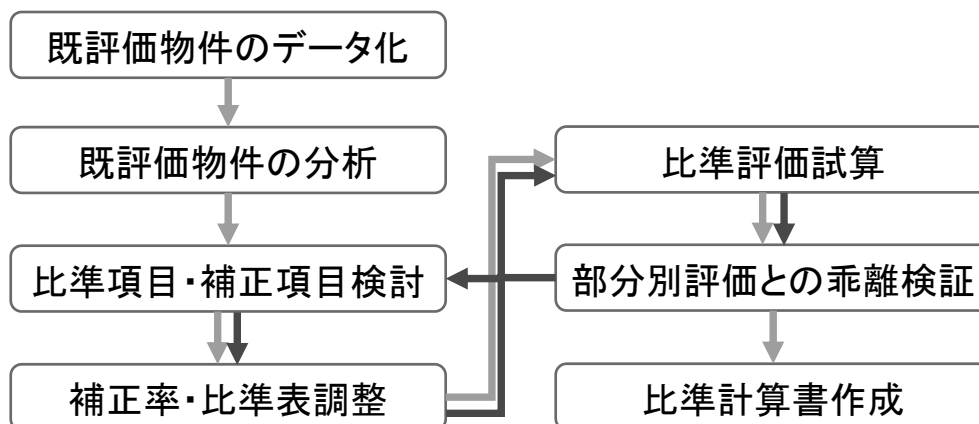
3

## 大刀洗町の比準評価導入の条件

- (1) 部分別評価の知識・技術は維持できること
  - ① 比準評価のための特別な考え方をできるだけ減らす。
  - ② 対象家屋を限定する。
    - 木造専用住宅2階建(在来工法)
    - 木造共同住宅2階建(枠組壁体)
- (2) 職員の判断をできるだけ減らす
  - ① 標準家屋はできるだけ少なくする。
  - ② 経験の浅い職員でも同じ評価ができる。

4

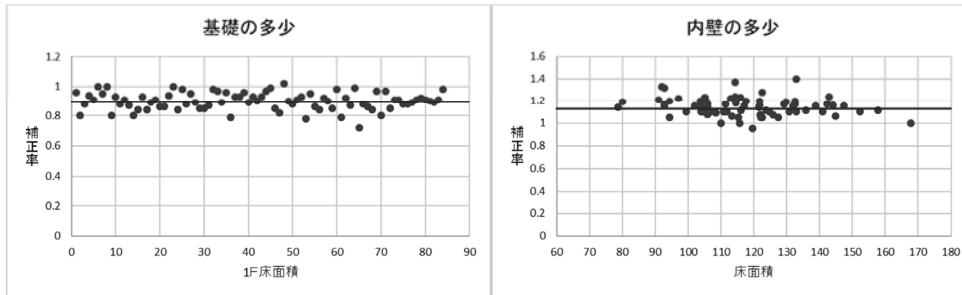
## 比準表・比準計算書作成の流れ



5

# 既存家屋の評価情報の分析

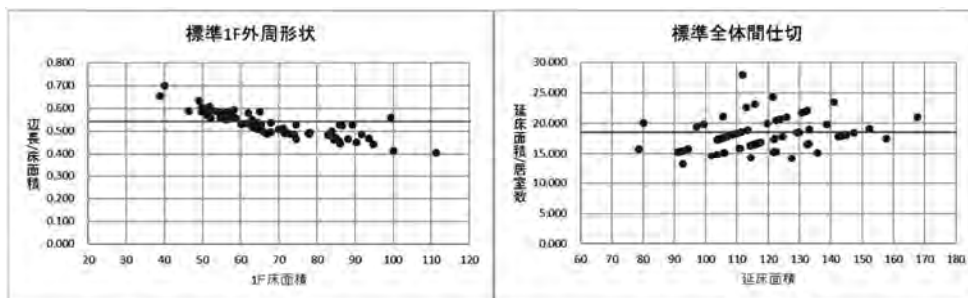
- (1) 平成27基準年度の家屋の補正率を分析  
基礎・外壁・柱・内壁・建具の補正率を分析



6

# 既存家屋の評価情報の分析

- (2) 平成27基準年度の家屋の補正率影響項目を分析  
各種高さ、長さなど補正率に影響する項目を分析

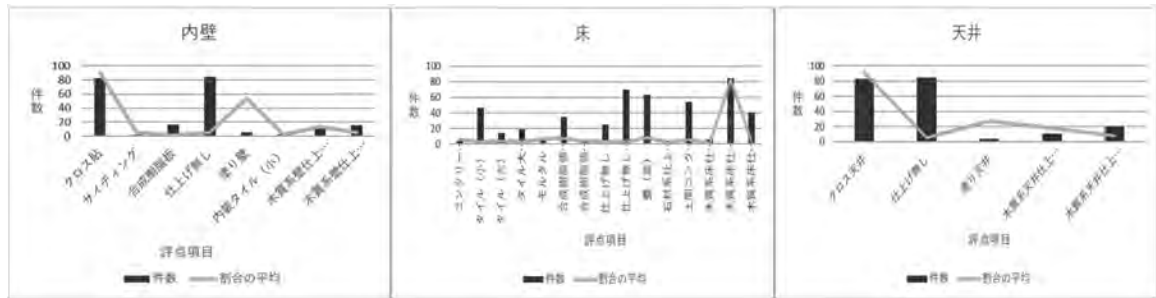


7

# 既存家屋の評価情報の分析

## (3) 各仕上げ材の施工割合を分析

床、天井、内壁の仕上げ材の種類と施工割合を分析



8

# 部分別評価と比準評価の項目

部分別	評点項目	補正率	現地調査の項目
屋根	部分別	部分別	評点項目・形式・勾配・軒出寸法
基礎	部分別	比準	評点項目
外壁	部分別	比準	評点項目・高さ
柱・壁体	部分別	比準	評点項目
内壁	比準	比準	塗り壁の割合・高さ
天井	比準	比準	塗り天井の割合
床	比準	比準	土間の割合
建具	部分別	比準	評点項目・玄関数
建築設備	部分別	部分別	建築設備全般
その他工事	部分別	部分別	階段・バルコニー等

9

# 補正率の設定

## 標準値算出項目

既評価物件のデータから標準とする補正率を算出

標準値算出項目
標準外周形状(1階・全体)
標準間仕切(1階・全体)
基礎・施工量の多少
外壁・施工量の多少
内壁・施工量の多少
柱・施工量の多少
建具・施工量の多少
標準階高
標準天井高

## 物件別算出項目

各比準物件の床面積、辺長、居室数等の実数値を計算して補正率計算に適用

物件別算出項目
一階率・二階率
外周形状(1階・全体)
間仕切(1階・全体)
外周辺長(1階・全体)
外壁面積
階高
天井高

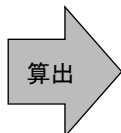
10

# 入力項目

## 比準計算書－基礎項目欄

1F床面積	1F外床面積	居室面積	一階率	二階率	1F外周形状	全体外周形状	1F間仕切	全体間仕切	長期優良住宅	摘要
54.55	51.34	105.99	0.51	0.49	0.56	0.63	18.21	15.14		
1F居室数	2F居室数	居室数合計	1F外周辺長合計	2F外周辺長合計	外周辺長合計	1F外壁面積合計	2F外壁面積合計	外壁面積合計	階高	
3	4	7	30.94m	36.40m	67.34m	87.99m	97.36m	175.35m	2.80 m	

基礎入力項目
1F床面積
1F外床面積
1F居室数
2F居室数
1F辺長
1F高さ
2F辺長
2F高さ



物件別算出項目
一階率・二階率
外周形状(1階・全体)
間仕切(1階・全体)
外周辺長(1階・全体)
外壁面積
階高
天井高

部分別入力項目
評点項目
施工割合
補正項目
建築設備_総合評点方式
建築設備_評点項目
その他設備

11



# 入力例－内壁

仕上げ材項目と施工割合の分析から、比準用組合せを設定

比準用評点計算

部分	評点項目	標準仕様の標準値	割合	平均評点数	修正項目	内訳	係数	標準値	増減項目	増減点数	数量	修正	㎡当り点数
内 壁 比 準 用 （ 中 ）	クロス	8.780	1.00	95%	材 質 差 平 均 比 準 率	比 準 用	0.99	1.00					8.247
	仕上げ無し	0	1.00	5%									
	木質系(壁)	9.810	1.00	5%									
	0	1.00											
	0	1.00											
合計	0	1.00	100%	8.247	連乗係数	1.00	1.00	増減合計	0				

評点数TB

部分別	評点項目	標準評点数
内 壁	クロス	8780
	仕上げ無し	0
	木質系(壁)	8810
	塗り壁	19800
	内壁比準用(中)	8247
内壁比準用(上)	17445	

比準計算書

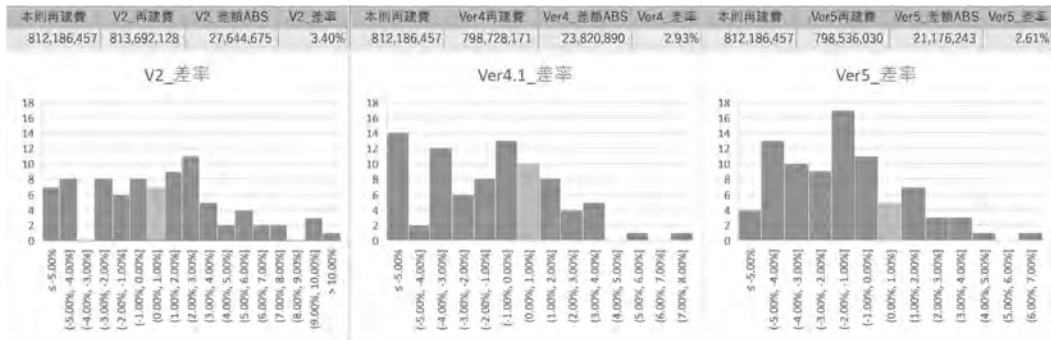
部分	評点項目	標準仕様の標準値	割合	平均評点数	修正項目	内訳	係数	標準値	増減項目	増減点数	数量	修正	㎡当り点数		
内 壁	内壁比準用(中)	8.247	1.00	70%	施 工 量 の 多 少	比 準 用	1.29	1.5					13.276		
	内壁比準用(上)	17.445	1.00	30%					天 井 高	2.45 m	0.89				
	0	1.00													
	0	1.00													
合計		100%	11.005	連乗係数	1.27	105.99	増減合計	0							

12

# 部分別評価との乖離検証

補正項目や居室の定義の見直し、補正の比例計算方法、補正率の調整を繰り返して部分別評価の評点数との乖離検証を行った。

±3%範囲内・・・62%    ±5%範囲内・・・94%



13

## 効果

◎家屋評価にかかる時間短縮

1棟あたり 8時間→1時間

年間 7時間×40棟=280時間の短縮



○固定資産税全般の知識習得

○相続人の調査

○課税物件把握のための現地調査

職員の能力向上  
固定資産税の適正な課税