

家屋全棟調査支援業務

市町村様に対し家屋の全棟調査から増築・課税漏れ家屋の評価及び家屋管理システムの構築までを支援します。

(1) 全棟調査の目的

市町村内にある全ての家屋を調査して、家屋（補充）課税台帳に登録されている事項（所在地番・種類・構造・床面積等）と現況家屋を照合し、増築、未評価家屋や廃屋、取り壊し家屋を把握し、公正で公平な課税の実現を目指すことを目的とします。

(2) 調査の方法

① 机上調査（一次調査）

「上記(1)の台帳登録事項」と航空写真を基に作成した土地の「地番現況図」及び家屋の軒下外形線を図化した「家屋現況図」を机上で照合します。なお「地番現況図」・「家屋現況図」がない場合、提携先の航測会社と共同で撮影し、作成します。

② 現地調査（二次調査）

上記①の机上調査で照合できなかった台帳登録事項は現地の公道又は敷地内に立入り外観から一棟ごと照合します。

(3) 家屋調査表の作成

上記(2)①②の調査結果を「台帳登録事項と整合する家屋」、「台帳登録事項を修正する家屋」、「取り壊された家屋」、「未評価家屋」、「その他」に区分した「家屋調査表」を作成します。

(4) 未評価家屋の評価

以上の全棟調査によって、家屋（補充）課税台帳に記載されていない増築・未評価家屋が判明した場合、次のような方法で評価を行います。

① 建築年が古い家屋（例えば築後5年以上）

現地調査（二次調査）の際、敷地内に立入り、外部から構造、用途、屋根、基礎、外壁等の使用資材・使用量の調査及び床面積、周長等の計測を行い、比準評価法による評価を行います。ただし、占有者等の同意を必要とします。

② 建築年が新しい家屋（例えば築後5年未満）

上記①の調査のほか家屋の内部に立入り、間取の調査・計測及び天井、内壁、床等の使用資材・使用量や設備の調査を行い、部分別評価法による評価を行います。ただし、占有者等の同意と職員の同行を必要とします。

(5) 家屋管理システムの構築

家屋現況図に家屋（補充）課税台帳登録データを取り込み地図上で家屋の管理ができるようにします。

