

総 税 固 第 51 号  
平成 26 年 9 月 16 日

各 道 府 県 総 務 部 長  
(市町村税担当課扱い) 殿  
東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長  
(市町村税・固定資産税担当課扱い)

総務省自治税務局固定資産税課長  
(公印省略)

### 固定資産税の課税事務に対する納税者の信頼確保について

固定資産税に係る市町村の事務上の問題に起因する課税の誤りは、納税者の固定資産税制度に対する不信を招きかねないことから、総務省においては、「平成 26 年度地方税制改正・地方税務行政の運営に当たっての留意事項等について」(平成 26 年 1 月 24 日付け自治税務局企画課・都道府県税課・市町村税課・固定資産税課事務連絡)等の技術的助言を行っているほか、課税に対する信頼の確保等についての調査研究結果の提供や研修機会の提供等に努めているところです。

しかしながら、滞納処分を行った後に税額の修正を行う等、重大な課税の誤りが判明する事例が依然として絶えない状況にあります。

このような状況を踏まえ、各市町村におかれては、納税者の信頼の確保のため、課税事務の検証、固定資産評価員及び補助員の専門知識及び能力の向上、納税者への情報開示等の推進並びに固定資産評価審査委員会の組織運営の中立性の確保等の対策を積極的に実施されますようお願いいたします。また、人事異動等によって適正な事務の執行に支障が生じることのないよう十分ご留意願います。

また、貴職におかれては、各市町村の取組みに対するより一層の支援を実施されるとともに、この旨、貴都道府県内市町村に周知徹底されるようお願いいたします。

なお、本通知は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4(技術的な助言)に基づくものであることを申し添えます。

担 当 : 自治税務局固定資産税課  
東理事官、小川係長  
電 話 : 03-5253-5674  
F A X : 03-5253-5676

参考 1

平成 26 年度地方税制改正・地方税務行政の運営に当たっての  
留意事項等について（抄）

平成 26 年 1 月 24 日 事務連絡  
総務省自治税務局 企画課・都道府県税課・市町村税課・固定資産税課発出

第三 その他

- (1) 地方団体の歳入を確保するとともに、地方税に対する納税者の信頼を確保するため、課税客体、課税標準等を的確に把握するほか、納期内納付の推進や着実な滞納整理を図るなど、地方税法等の規定に基づき、公平かつ適正な税務執行に努められたいこと。

**固定資産税及び都市計画税に係る税額修正の主な原因及び各市町村における防止策**

**1. 課税・非課税認定の修正**

税額修正原因	
<p><b>◎ 非課税認定の誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 保安林(非課税)指定の把握漏れによる課税</li> <li>○ 道路敷地(非課税)への課税                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 未分筆の土地等の道路敷地部分への課税</li> <li>・ 現況が道路との納税者からの指摘による修正</li> <li>・ 道路(非課税)として使用されなくなった土地の現況把握漏れ</li> </ul> </li> <li>○ 行政が取得した用地(非課税)の登記未了による課税</li> <li>○ 文化財指定(非課税)の把握漏れによる課税</li> <li>○ 行政財産(非課税)を売却した後の賦課漏れ</li> <li>○ 医療法人が行う社会福祉事業に係る固定資産(非課税)への課税</li> <li>○ 宗教法人が境内建物(非課税)として使用開始した家屋への課税</li> <li>○ 協同組合が所有・使用する事務所及び倉庫(非課税)への課税</li> </ul>	<p><b>◎ 法定免税点の判定誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 法定免税点以下と誤って判断</li> </ul> <p><b>◎ 電算システムのプログラムミス・入力誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 電算システムのプログラムミスによる課税・非課税区分誤り</li> <li>○ 電算システムへの入力誤りによる課税・非課税区分誤り</li> </ul> <p><b>◎ 都市計画税の課税地域の把握誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 市街化調整区域等への都市計画税の誤課税</li> <li>○ 市街化区域の把握誤りによる都市計画税の課税漏れ</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

**各市町村における防止策**



- 関係部局等との連携の徹底による課税客体の異動状況の捕捉  
 <関係部局の例>  
 都市計画担当課、農業委員会、林政担当課、文化財担当課、道路担当課、財産管理担当課、福祉担当課 等
- 非課税に係る申告制度の適切な周知
- 固定資産評価員・評価補助員の研修の徹底(非課税措置等) 等

**2. 新築・増築家屋の未反映**

税額修正原因
<p><b>◎ 家屋新築・増築の把握漏れ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 実地調査の強化(全棟調査、巡回等の実施)による家屋の把握</li> <li>○ 未登記の家屋の登記による把握 等</li> </ul>

**3. 家屋減失の未反映**

税額修正原因
<p><b>◎ 家屋減失の把握漏れ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 実地調査の強化(全棟調査、巡回等の実施、航空写真の活用)による家屋減失の把握</li> <li>○ 減失登記による家屋減失の把握</li> <li>○ 納税者からの申出による家屋減失の把握 等</li> </ul>

**各市町村における防止策**



- 関係部局等との連携の徹底による課税客体の異動状況の捕捉
- 実地調査の強化(地区毎の計画的な全棟調査の実施、航空写真の活用による現況異動の把握) 等

#### 4. 現況地目の修正

税額修正原因	
<p><b>◎ 現況変更把握誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 農地から雑種地、宅地から農地等への現況変更の把握漏れ</li> <li>○ 家屋の現況確認(全棟調査、巡回等の実施等)に伴う地目修正</li> <li>○ 一時的に他目的に利用していた農地、山林を誤って雑種地に変更</li> </ul>	<p><b>◎ 土地の把握違い</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公図の精度が低いこと等による土地の把握違い</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

各市町村における防止策

➡

- 関係部局等との連携の徹底による課税客体の異動状況の捕捉
- 土地担当と家屋担当との連携
- 実地調査の強化(地区毎の計画的な全棟調査の実施、航空写真の活用による現況異動の把握) 等

#### 5. 課税地積・床面積の修正

税額修正原因	
<p><b>◎ 区分所有家屋の面積把握誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 区分所有家屋の共用部分・専有部分の面積の把握誤り</li> <li>○ 区分所有家屋に係る税額計算のあん分率の誤り</li> </ul> <p><b>◎ 電算システムへの入力誤り・プログラムミス</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 電算システム移行時の面積あん分計算等のプログラムミス</li> <li>○ 電算システムへの面積の誤入力による計算誤り</li> </ul>	<p><b>◎ 地籍調査成果の反映誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 地籍調査成果の電算システムへの入力誤り</li> <li>○ 地籍調査成果の効力確定前での地積反映</li> </ul> <p><b>◎ 現況面積の把握漏れ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 登記面積と現況面積の相違の把握による床面積の修正</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

各市町村における防止策

➡

- 関係部局等(地籍調査担当課等)との連携の徹底
- 実地調査の強化(現況面積の把握)
- 電算システムプログラム修正時の検算の徹底
- 区分所有建物の共用部分の面積あん分計算等のダブルチェックの徹底
- チェックリスト等による事務の点検の徹底 等

## 6. 評価額の修正(土地)

税額修正原因	
<p><b>◎ 電算システムのプログラムミス</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 画地計算の補正率の適用誤り</li> <li>○ 土地の下落修正の反映漏れ</li> <li>○ 路線価の適用誤り</li> <li>○ 農業用施設用地に係る造成費相当額等の計算誤り</li> <li>○ 市街化区域農地の造成費相当額の計算誤り</li> <li>○ 状況類似地区を新設した際の新しい標準宅地の反映漏れ</li> <li>○ 宅地等介在農地の価額の計算誤り</li> <li>○ 介在山林の価額の計算誤り</li> </ul> <p><b>◎ 電算システムへの入力誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地の価格の入力誤り               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 評価替え時の路線価の入力誤り</li> <li>・ 宅地の状況類似地区の価格の入力誤り</li> <li>・ 市町村長による所要の補正の適用誤り</li> </ul> </li> <li>○ 評価替え時の評価額データ更新漏れ               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 評価替え時に土地評価額データを最終のものに差替え漏れ</li> <li>・ 評価替え時に土地評価額の時点修正率を二重に適用して入力</li> <li>・ 情報処理担当課へ数値を伝達する際の行き違い</li> </ul> </li> <li>○ 特別な評価方法に係る土地の価格の入力誤り               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ゴルフ場用地に係る価格の入力誤り</li> <li>・ 農業用施設用地の価格の入力誤り</li> </ul> </li> </ul> <p><b>◎ 新旧電算システム切替時のデータ移行のプログラムミス・入力誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 宅地又は農地転用に係るデータ移行のプログラムの不具合</li> <li>○ 標準宅地の価格の入力誤り</li> <li>○ 画地計算の不整形地等の補正の適用漏れ</li> <li>○ 宅地比準土地の価格入力誤り</li> </ul>	<p><b>◎ 路線価等の修正</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 路線価の付設誤り</li> <li>○ 状況類似地区の標準宅地の価格の算定誤り</li> <li>○ 土地鑑定価格の見直しによる標準宅地の単価の変更</li> <li>○ 2つの標準宅地の鑑定評価価格の取り違い</li> <li>○ 正面路線の取り違い</li> </ul> <p><b>◎ 特別な評価方法に係る土地の価格等の修正</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 農業用施設用地の価格算定誤り(造成費の算定等)</li> <li>○ ゴルフ場用地の価格算定誤り(造成費の算定等)</li> </ul> <p><b>◎ 地域区分の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「その他の雑種地」について比準する近傍地の見直し</li> <li>○ 状況類似地区の区分の見直し</li> <li>○ 市街化区域の範囲の取り違い(一般農地を市街化区域農地として評価)</li> </ul> <p><b>◎ 補正率等の適用誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 市町村長による所要の補正の適用誤り               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画施設予定地に係る補正</li> <li>・ 高圧線下の宅地に対する補正</li> <li>・ 急傾斜地崩壊危険区域補正 等</li> </ul> </li> <li>○ 土地の下落修正率の適用誤り</li> <li>○ 画地計算の不整形地等の補正の適用誤り</li> <li>○ 画地認定の見直し(二筆以上の宅地が一体をなしている場合等)</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

### 各市町村における防止策

- 電算システムプログラム修正時の検算の徹底
  - 電算システムへのデータ更新時の課税担当課での確認及びダブルチェックの徹底
  - 電算システム入力を自由入力方式から選択方式に変更
  - 電算システムへの誤入力・入力漏れ時のエラー表示設定
  - 固定資産評価員・評価補助員の研修の徹底(評価基準、特例措置、所要の補正等の知識)
  - チェックリスト等による事務の点検の徹底
- 等

## 6. 評価額の修正(家屋)

税額修正原因	
<p><b>◎ 補正率の適用の修正</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 積雪寒冷級地の見直しの反映漏れ</li> <li>○ 経年減点補正率の改正の反映漏れ</li> <li>○ 経年減点補正率の用途区分に係る適用の見直し(複合用途家屋、複合構造家屋等)</li> <li>○ 初年度の経年減点補正率の適用漏れ</li> <li>○ 設計管理費等による補正率の適用誤り(簡易な構造を有する家屋等)</li> <li>○ 経年減点補正率の構造別区分(鉄骨造の骨格材の肉厚)把握誤り</li> <li>○ 経年減点補正率の用途区分の適用誤り(冷蔵倉庫)</li> <li>○ 経年減点補正率の積雪寒冷補正の適用漏れ(軽量鉄骨造等の非木造家屋)</li> <li>○ 損耗減点補正の見直しによる修正</li> </ul> <p><b>◎ 電算システムのプログラムミス</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 再建築費評点補正率の適用漏れ(経年減点補正率が最低限に達した家屋等)</li> <li>○ 経年減点補正率の適用誤り</li> <li>○ 年度更新時のデータ等移行の不具合</li> <li>○ 評価システムから賦課システムへのデータ移行時の不具合</li> <li>○ 税額計算上必須の事項(建築年、評点数等)の入力漏れのまま税額算出</li> </ul> <p><b>◎ 電算システムへの入力誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 再建築費評点数の入力誤り(建築設備の評点の二重計上、最終評価でない額の入力 等)</li> <li>○ 家屋の構造区分のコード入力誤り</li> </ul>	<p><b>◎ 新旧電算システム切替時のデータ移行のプログラムミス・入力誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 再建築費評点補正率の更新漏れ</li> <li>○ 経年減点補正率の適用誤り</li> <li>○ 再建築費評点数のシステム間の移行の不具合</li> <li>○ 家屋の構造区分のコード入力誤り</li> </ul> <p><b>◎ 評点数付設の誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 内部仕上げの把握誤り</li> <li>○ 特定附帯設備の所有者の認定誤り</li> <li>○ 浄化槽を公共下水道に切り替えた際の反映漏れ</li> <li>○ 屋根の評価誤り(据置型ソーラーパネルを建材型ソーラーパネルとして評価、瓦と化粧スレートの把握誤り 等)</li> </ul> <p><b>◎ 構造の把握誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 非木造家屋の構造の把握誤り(鉄骨鉄筋コンクリート造と鉄骨造)</li> <li>○ 非木造家屋の構造が登録簿上のものと異なったことによる把握誤り(鉄骨鉄筋コンクリート造と鉄骨造)</li> <li>○ アパートの建築図面を得られず軽量鉄骨造を鉄骨造と誤判断</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

### 各市町村における防止策

- 電算システムプログラム修正時の検算の徹底
  - 電算システムへのデータ更新時の課税担当課での確認及びダブルチェックの徹底
  - 電算システムへの誤入力・入力漏れ時のエラー表示設定
  - 電算システム入力を自由入力方式から選択方式に変更
  - 固定資産評価員・評価補助員の研修の徹底(評価基準等の知識)
  - チェックリスト等による事務の点検の徹底
- 等

## 7. 負担調整措置・特例措置の適用の修正

税額修正原因	
<p><b>◎ 住宅用地特例の適用誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 住宅用地の認定誤り           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実地調査の強化(全棟調査、巡回等の実施、航空写真の活用)による家屋の把握</li> <li>・ 電算システムのプログラムミス及び入力ミス</li> <li>・ 新たに住宅の庭として取得した土地への特例適用漏れ</li> <li>・ 店舗を改装して住宅とした土地への特例適用漏れ</li> </ul> </li> <li>○ 特例の要件適用誤り           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小規模住宅用地特例の適用漏れ</li> <li>・ 二世帯住宅等の住宅戸数の認定誤り</li> </ul> </li> </ul> <p><b>◎ 負担調整措置の適用誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地の負担調整措置の計算誤り           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電算システムのプログラムミスによる計算誤り</li> <li>・ 電算システムへの入力誤りによる計算誤り</li> <li>・ 地目変更等のあった土地の前年度課税標準額の変更漏れによる計算誤り</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>◎ 新築住宅特例の適用誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 電算システムへのコード入力誤り(適用漏れ、適用年数誤り)</li> <li>○ 適用面積の計算誤り</li> <li>○ 区分所有家屋の共用部分等への特例の適用漏れ</li> <li>○ 中高層耐火建築物の把握誤り</li> <li>○ 住宅の耐震等の改修に係る減額特例措置の適用漏れ・適用年数誤り</li> </ul> <p><b>◎ 各特例措置の適用誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 特定市街化区域農地の新築貸家住宅に対する軽減措置の納税義務者からの申請の遅れ</li> <li>○ 市街地再開発事業に係る減額特例措置の適用漏れ</li> <li>○ 特例措置の軽減割合の設定誤り</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

### 各市町村における防止策



- 土地担当と家屋担当との連携
  - 実地調査の強化(地区毎の計画的な全棟調査の実施、航空写真の活用による現況異動の把握)
  - 電算システムプログラム修正時の検算の徹底
  - 電算システムへの入力内容のダブルチェックの徹底
  - 電算システムへの誤入力・入力漏れ時のエラー表示設定
  - 電算システム入力を自由入力方式から選択方式に変更
  - 固定資産評価員・評価補助員の研修の徹底(特例措置等)
  - チェックリスト等による事務の点検の徹底
- 等

## 8. 納税義務者の修正

税額修正原因	
<p><b>◎ 納税義務者の認定誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 相続登記未了の土地・家屋を相続人代表者の個人資産として課税</li> <li>○ 未登記家屋の所有者の把握誤り</li> <li>○ 共有物(又は区分所有)の一部納税義務者への課税漏れ</li> <li>○ マンション管理組合法人単独所有の土地を区分所有者に課税</li> <li>○ マンションの所有権移転時の敷地権の異動処理漏れ</li> </ul> <p><b>◎ 登記の反映漏れ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 所有権移転登記の反映漏れ・入力誤り</li> </ul> <p><b>◎ 死亡の未反映</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 納税義務者の死亡の未反映</li> </ul>	<p><b>◎ 納税義務者の例外の適用誤り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地区画整理事業等の換地前の所有者へ換地後も課税</li> <li>○ 土地区画整理事業の仮使用地の使用開始前に使用者に課税</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

各市町村における防止策

➔

- 関係部局等(区画整理事業担当課等)との連携の徹底による現況把握
- 法務局との連携の徹底
- 土地担当と家屋担当との連携
- 区分所有建物の所有者等のダブルチェックの徹底
- チェックリスト等による事務の点検の徹底

等



## 代表的な防止策に係る具体的事例

### 〔防止策 ア〕 関係部局等との連携の徹底 〔防止策 イ〕 非課税措置の適切な周知

- 非課税措置の適用、課税客体の異動の反映等のために必要な情報について、税務担当課では直接得られないものを、予め関係部局等から情報提供を得られる仕組みをつくる。当該市町村の他の部局だけでなく、都道府県等の機関との連携も積極的に行う。
- 非課税措置について、対象となる法人等に関係機関を通じて周知を行う。非課税措置を受けようとする者の申告制度についても周知を徹底する。

### 具体的事例（保安林指定の把握漏れ）

#### 【 概要 】

前年末に国が保安林指定した土地について、所有者からは変更登記がなされず、他方、国から県を經由して市の林務担当課へ保安林指定の通知があったが、税務課への情報提供はなされなかったため、一般山林として課税した。

#### 【 経緯 】

- ・ ○年12月 国が保安林に指定(告示)。
- ・ 保安林への登記変更なし。
- ・ ○年12月 国からは保安林指定について、県を經由して市長(林務担当課)に通知。  
↑ 市の林務担当課から税務課への情報提供がなされなかった。また、林務担当課へ税務課から課税前の時期に一年間の異動について照会していなかった。
- ・ △年△月 一般山林として課税。納税者からは特段の問い合わせはなかった。
- ・ ×年○月 地籍調査事業の実施区域に当該保安林の土地が含まれていたため、事業担当課からの指摘により判明。

### 具体的事例（医療法人が行う社会福祉事業等の非課税認定）

#### 【 概要 】

医療法人が行っている社会福祉事業や老人福祉施設(認知症対応型グループホーム、老人デイサービスセンター等)について実施状況を把握できず、非課税措置としていなかった。

#### 【 経緯 】

- ・ 医療法人に対して、非課税制度や非課税に係る申告方法について、積極的に周知はしていなかった。
- ・ 税務課から、医療・福祉担当課に対して事業の実施状況等の情報を照会していなかった。
- ・ ○月×日 他市で課税誤りについて報道発表。直ちに自市における対象事業の実施状況について医療・福祉担当課に照会し、適切に非課税措置となっているか確認。
- ・ ○月△日 70件中10件について非課税となっていないことが分かり、税額を修正。定期的に医療・福祉担当課に情報照会する等の改善を行った。



### 防止策(関係部局との連携の徹底)の具体例

- 保安林指定の通知が都道府県から市町村の林務担当課に届いた場合に、当該通知を税務課にも情報提供するよう、予め林務担当課と取り決め。
- 税務課から林務担当課へ定期的に照会。  
→ 登記変更がなされなかった場合にも関係課からの情報入手で補完。

[参考] <A市における保安林指定の情報連絡体制の例>

### 防止策(非課税措置の適切な周知等)の具体例

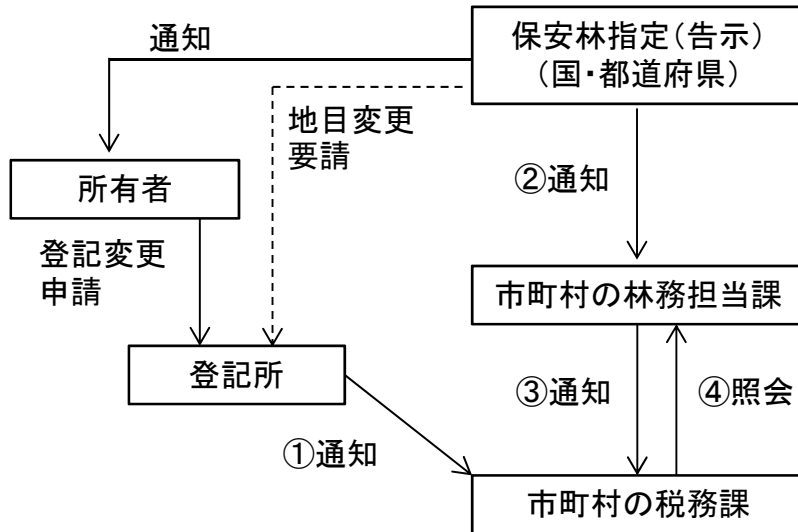
- 医療法人に対して、非課税措置や申告方法について周知(なお、条例により申告制度を置いている)。
- 毎年度、医療・福祉担当課に対して、賦課期日における事業の実施状況の情報を照会する。
- 担当職員に対する研修において、非課税措置の内容と周知方法、情報入手方法について説明。

[参考] <B市における非課税措置の周知方法の例>

### [参考]関係部局等から入手する情報一覧(例)

・文化財の指定状況	教育委員会
・保安林の指定状況	林務課
・認定長期優良住宅の通知書	住宅課
・サービス付き高齢者向け住宅(高齢者向け優良賃貸住宅)の登録情報	住宅課
・社会医療法人が開設する救急医療等確保事業に係る病院等の情報	保健医療課
・公道として利用されている土地の情報	道路課
・市街化区域と調整区域の区分、変更等	都市計画課
・建築計画概要書	建築指導課
・生産緑地地区の変更通知	農政課
・農地転用情報	農業委員会
⋮	

## ＜A市における保安林指定の情報連絡体制の例＞



※一筆の土地の一部分が保安林指定された場合には、登記の地目変更は行われなない。

- ① 必ずしも全てが登記変更されるものではないため、別途情報確認が必要。
- ② 県から市町村の林務担当課への通知。

(通知文の例)

	平成〇年〇月〇日
〇〇市長 殿	〇〇県知事
保安林の指定について(通知)	
<p>平成〇年〇月〇日〇県告示第〇号にとおり、保安林に指定されましたので通知します。また、<u>本通知の内容については、貴市税務担当部局へご周知下さい。</u></p>	
<p>(官報、都道府県公報による告示(保安林指定部分)を添付)</p>	

税務担当課への連絡を明示している例もある。

- ③ 県から通知があった場合に税務課へ情報提供するよう、予め取り決めし、それに基づいて林務担当課から通知。
- ④ 2月に賦課期日時点までの1年間の異動状況を、税務課から林務担当課へ照会・確認。

## <B市における非課税措置の周知方法の例>

医療法人の皆様へ

### 老人福祉施設等に対する 固定資産税・都市計画税の非課税措置について

医療法人が運営する老人福祉施設等（老人デイサービスセンター、認知症対応型グループホーム）の用に供する固定資産については、地方税法の規定により、固定資産税・都市計画税が非課税になります（ただし、有料で借り受けている固定資産は除きます）。  
これらの施設を設置または廃止した場合は、その施設の所在する区の区役所税務課へご連絡くださるようお願いいたします。

対象施設を設置した場合の税務課への連絡を依頼

～地方税法の規定により固定資産税が非課税になる老人福祉施設等～

老人福祉法第5条の3に規定する老人福祉施設の用に供する固定資産  
～地方税法第348条第2項第10号の3に該当する施設～

裏面には、税務課の連絡先等を記載。

- 老人デイサービスセンター
- 老人短期入所施設
- ケアハウス
- 老人福祉センター
- 老人介護支援センター

関係法令  
老人福祉法第20条の2の2～第20条の7の2

- ① 医療法人向けの非課税措置の周知文を作成し、医療・福祉担当課へ医療法人等への情報提供を依頼。
- ② 保健福祉の出先機関に備え付ける。また、医療法人への説明の際に活用。

## 〔防止策 ウ〕 土地担当と家屋担当等との連携の徹底

- 家屋評価の際に得られた情報を土地担当に適切かつ確実に提供し、特例措置の適用の判断等に活用する。

### 具体的事例(住宅用地特例の適用誤り)

#### 【 概要 】

200㎡を超える住宅用地において、二世帯住宅が建設されていたにもかかわらず一世帯住宅と誤認して住宅用地特例を適用したため、特例の適用を上限の200㎡までとして課税標準の算定を行った。

#### 【 経緯 】

- ・ ○月×日 建築確認が出され、家屋担当に連絡あり。
- ・ ○月△日 家屋登記受理。家屋担当が評価。二世帯住宅として、家屋2戸で課税台帳に記載。
- ・ ○月□日 家屋担当から当該月の新築物件の一覧について土地担当に連絡  
↑ ここで二世帯住宅である事実の連絡がなかった(二世帯住宅は少ないため、マンション等を除いては戸数を連絡する習慣がなかった)
- ・ ○月◇日 土地担当が現況調査の上で、住宅用地特例を適用する処理を行う  
(二世帯であることに外観からは気づかず。)
- ・ ○月◎日 納税者から税額が高いのではないかと問い合わせを受けて確認したところ誤りが判明。



### 防止策(土地担当と家屋担当等との連携の徹底)の具体例

- 建築確認情報及び家屋評価情報を、家屋担当が一覧性のある記録票(相互連絡ツール)に記載し、土地、償却資産の担当がそれを確認することにより情報を共有。 情報共有を可視化することで、確実化している。  
→ 住戸数に関する情報を土地担当も共有可能

[参考] <C市における相互連絡ツールの例>

## ＜C市における相互連絡ツールの例＞

① 建築確認部局から受理した情報を記録票に取り込み

### 建築確認情報

### 家屋異動記録票・連絡票

受付番号	H24確申建築 市本00001	建築場所	
受付日	平成24年4月1日	建築主	
区分	建築物	等氏名	
完了予定日		主要構造	本築
主要用途	居室	申請面積	100.00 地上 2 地下 0

②～④ 家屋係による実地調査。完成後に評価した結果を記載

### 家屋評価・課税情報

### 土地評価・課税情報

(家屋係記入欄)		(土地係記入欄)	
異動種別	新・増・一部減・減・改	調査年月日	実地調査確認内容
異動年月日	平成 年 月 日	実地調査	完成・着工・未着工
登記年月日	平成 年 月 日	年末調査	
家屋番号	番	所在地	完成・着工・未着工
所有者	ほか 名	償却資産	有・無
納税者コード		所有者	
種類	専・共・併・他( )	納税者コード	
構造	造 葺 階建	特定附帯設備	有(年度号)・無
延床面積	居住用 m <sup>2</sup>		
	居住用以外 m <sup>2</sup>		
	合計(延床面積) m <sup>2</sup>		
住戸数	戸		
写真表示	一		
既存家屋	有( )・無		
	年 日減失確認		
	年 日減失入力		

### 償却資産評価・課税情報

一画地の土地	地積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
農転年月日	月 日	月 日	月 日	
専用地積	m <sup>2</sup>	住非	率	小規模
備考	(土地の利用状況等)			

⑦ 土地担当が住宅、非住宅、割合等を記載

### 各係長確認欄

確認印	原簿確認	係長	土地	担任	係長
起票	一覧表照合(又は記入)	年末調査状況確認	完了確認		

⑧ 全ての押印を確認し上でファイリング

住戸数に関する情報を土地担当も共有可能

⑤⑥ 償却資産担当が特定附帯設備の有無を記載

- ① 年5回(4、7、10、12及び1月に)建築確認部局から建築確認申請を受理したものの情報を、家屋担当が電子データで入手し、上記の記録票の「建築確認情報」に取り込み。
- ② 家屋担当は、情報に基づき実地調査(建築過程を確認)。建築完成後に評価実施(なお、年末に賦課期日現在の建築完成の有無を確認)。
- ③ **家屋担当は評価結果を記録票に記載(住戸数も記載)。**
- ④ 家屋担当係長は「家屋」欄に全て押印してあることを確認した後、償却資産担当係長に記録票を引き継ぐ。
- ⑤ 償却資産担当は、家屋担当から情報を聞き取りながら、特定附帯設備の有無等を確認・記載(必要に応じて償却資産担当としても実地調査)。また、テナント等の事業者について、償却資産課税原簿が作成されているか確認。
- ⑥ 償却資産担当係長は土地担当係長に記録票を引き継ぐ。
- ⑦ 土地担当は、家屋担当から情報を聞き取りながら、実地調査を実施(この際に**住戸数の情報を参考として住宅用地特例の適用を確定**)。
- ⑧ 家屋担当係長は、連絡票を土地担当係長から回収し、「確認印」欄への押印が全ての係で行われたことを確認した上でファイリング。

## 〔防止策 エ〕 実地調査の強化(全棟調査の実施、航空写真の活用)

- 航空写真を活用して、家屋の新增築・滅失等の状況を効率的かつ確実に把握し、実地調査の精度を向上する。また、過去の新增築・滅失等の把握漏れを精査するため、数年度で計画的に家屋全棟調査を実施する。

### 具体的事例(新增築・滅失家屋の把握漏れ)

#### 【 概要 】

実地調査を通じて、過去の家屋の新增築・滅失の把握漏れが数多くあるものと推測されたため、平成〇年に町内の航空写真を撮影し、現況と課税台帳の照合を行い、翌年度から、3年間で家屋全棟調査を実施した上で反映。

#### 【 経緯 】

- ・ 平成〇年町内全域の航空写真を撮影し、現況と課税台帳上の情報を照合。  
↑ **家屋の新增築や滅失の把握漏れが多数確認された。**
- ・ 翌年度から町内を10区域に分け、2人1組で区域内の家屋の確認を行った(航空写真で新增築や滅失が確認されたものは重点的に確認)。3年間で町内全域を調査。結果を課税に反映。
- ・ 以後は毎年1回航空写真を撮影し、異動を把握。



### 防止策(実地調査の強化)の具体例

- 毎年又は3年に1回、航空写真を撮影し、前年の写真との比較によって新增築や滅失の状況を把握し、登記の異動の有無を確認した上で、実地調査を行う。
- 過去の新增築や滅失の把握漏れを一度に精査するため、家屋全棟を対象とした計画的な実地調査を実施する。

[参考] <D市における航空写真活用の例>  
<E市の全棟調査の実施の例>



## <D市における航空写真活用の例>

### ○航空写真の例



- ① 航空写真の撮影(毎年1回、1月1日又は直後の天候良好日に実施。なお、経費節減のため、都市計画、建築部局等と共同で委託・活用)。
- ② 業者に委託して、新築・増築・滅失等に印を付ける。
- ③ 印のあったものについて、登記変更等により台帳が正しく変更されているか確認。  
(費用の例:航空写真撮影550万円、家屋図作成及び航空写真と台帳との突合1,370万円)
- ④ 台帳に反映されていないものについて、登記情報の確認及び実地調査の実施により現況を確認し、台帳に反映。

## <E市の全棟調査の実施の例>

- ① 調査の実実施計画及び要領を定める。
- ② 町内を大字ごと○区域に分け、2人1組で巡回。3年間で町内全域の家屋の調査を行い、3年間で数百件の新增築及び滅失把握漏れを確認。
- ③ 地目認定誤り、住宅用地特例の適用漏れなども把握。



## 〔防止策 才〕 電算システムのプログラム修正時の検算徹底

- 電算システムのプログラムを修正した際に、様々なケースを含むことができるよう適切な数のサンプルを抽出して手計算で検算し、電算システムの計算結果と比較し、適切にプログラムが設定されているか確認を行う。

### 具体的事例(負担調整措置に係る検算の不徹底)

#### 【 概要 】

電算システム改修時に商業地等の負担水準60%以上70%以下の場合に係る課税標準額の据置特例のプログラムが正しく設定されていなかったが、プログラムの検算が不十分であったため、設定ミスに気付かなかった。

#### 【 経緯 】

- ・ ○月×日 システム委託業者がプログラム設定。
- ・ ×月◎日 税務課職員が修正後のプログラムについて適正に修正されたか、事例を抽出して検算。商業地等、住宅用地などの負担水準の区分別に適正な数の事例を抽出して検算し、正しく計算されているか確認することが必要であるが、**多忙のために検算を改正に直接関係のある部分のみとした。**
- ・ △月□日 納税通知書発出。
- ・ △月◎日 納税者から前年より税額が上昇したことについて問い合わせがあり、確認したところ判明。



### 防止策(電算システムのプログラム修正時の検算徹底)の具体例

- 電算システムのプログラム修正に誤りがあった場合、多数の納税者の税額に影響することから、修正時には、
  - ・ 修正内容を複数の目で確認
  - ・ 修正後に十分な数の事例を抽出してプログラムが正しいか検算

[参考] <F市における負担調整措置に係るプログラム検算の例>

## ＜F市における負担調整措置に係るプログラム検算の例＞

区 分	
住宅 用地	負担水準1.0以上
	負担水準0.9以上1.0未満 ※改正箇所
	負担水準0.2以上0.9未満
	負担水準0.2未満

改正箇所だけでなく、負担水準の区分ごとに数件～数十件の例を抽出して検算

### 抽出方法

- ・小規模住宅用地の場合、200㎡を超える場合などで検算
- ・負担水準の区分が変わらない場合、変わる場合、用途変更した場合など様々な例で検算。

区 分	
商業 地等	負担水準0.7以上
	負担水準0.6以上0.7未満
	負担水準0.2以上0.6未満
	負担水準0.2未満

負担水準の区分ごとに数件～数十件の例を抽出して検算

区 分	
一 般 市 街 化 区 域 農 地	負担水準1.0以上
	負担水準0.9以上1.0未満
	負担水準0.8以上0.9未満
	負担水準0.7以上0.8未満
	負担水準0.7未満

負担水準の区分ごとに数件～数十件の例を抽出して検算

⋮

合計で約500件分の検算を実施。

- ① 12月中旬、税制改正内容を踏まえて、電算システムのプログラム改修の必要箇所を整理。電算システム業者と打合せ。
  - ② 1月から電算システム事業者がプログラム修正作業。
  - ③ 2月にまず修正プログラムを、本番用データをコピーして作成したテスト用データに適用。
  - ④ テスト用データにおいて、税務課の職員が商業地等、住宅用地などの地目毎に負担調整措置の区分別に数件～数十件の例を抽出して検算し、電算システムの計算結果と一致するか確認(プログラムを直接修正していない負担調整措置の区分についても検算。)
- ※ 電算システム事業者や電算システム担当課に任せきりにするのではなく、税務担当課において主導的に検算作業を実施。
- ⑤ プログラムのミスが発見されれば、再修正して検算。
  - ⑥ 正しく計算されていることを確認後、本番用データに修正プログラムを適用。
  - ⑦ 3月中旬に本番用データから仮の納税通知書を数百件印刷し、税額を検算して最終確認。
  - ⑧ 4月に納税通知書を印刷・発送。

## 〔防止策 力〕 入力ミスを想定した電算システム設定

- 電算システムへの入力漏れ等の発生を想定したプログラム設定を行う。例えば、必須事項の入力漏れ等があった場合にはエラー表示するような電算システムの設定を行う。また、コード番号等の自由入力ではなく、選択肢から選ぶ方式として、システム画面上で入力内容を確認できるように設定する。

### 具体的事例(コード入力誤り)

#### 【 概要 】

家屋評価時のデータ入力の際、建物の構造を管理するコードについて、鉄骨造のコードである「35」を入力すべきところ、鉄筋コンクリート造のコードである「33」を入力した。

#### 【 経緯 】

- ・本来鉄骨造である家屋の評価を電算入力する際に、構造に係るコードについて鉄筋コンクリート造としてのコードを入力してしまった。
- ・納税者からの問い合わせにより判明。

### 具体的事例(建築年入力漏れのまま税額算出)

#### 【 概要 】

電算システムに建築年が入力されていなかった家屋について、正しく経年減点補正が計算されていないにも関わらず、税額が計算されていた。

#### 【 経緯 】

- ・電算システム導入時に、建築年入力が入力漏れていたが、システム上はそのまま価格・税額を決定。
- ・納税者から、家屋について減価されていないとの指摘があり、電算システムを確認したところ、建築年が未入力のため、経年減点補正による減価がゼロとなっていることが判明。



### 防止策(入力ミスを想定した電算システム設定)の具体例

- 入力ミス等を想定したシステム設定を行い、システム上でミスを防止する。  
具体的には、
  - ・必須項目が入力されていない場合には、エラー表示し、それ以上進まないよう設定
  - ・自由入力式ではなく選択方式として、画面上で入力内容を目視できるように設定

[参考] <G市のエラーメッセージ表示の例 >  
<H市の選択方式のシステムの例 >

## <G市のエラーメッセージ表示の例>

### ○誤入力した場合、入力漏れの場合のエラーメッセージの例

- ・所在、家屋番号、屋根、床面積、構造、用途、建築年次、経年などが空欄のまま先に進もうとした場合  
⇒「〇〇が設定されていません」
- ・建築年次より前の年次を評価年次に入力した場合  
⇒「建築年次が評価年次を超えています。」
- ・建築年が昭和57年以降である家屋に、昭和57年以前が対象となる耐震改修の特例のコードを入力した場合  
⇒「建築年次が昭和57年以降です。」

The screenshot shows a software interface for tax assessment. A red circle highlights the '建築年次' (Construction Year) field, which is empty. A callout bubble points to this field with the text '建築年次未入力' (Construction year not entered). Below the main form, a '確定チェック結果' (Confirmation Check Results) window is open, displaying a table with one row: '1 建築年次 建築年次が設定されていません。' (1 Construction Year Construction year is not set). A callout bubble points to this message: '確定しようとする時、「建築年次が設定されていません。」と表示され、確定できない。' (When trying to confirm, 'Construction year is not set.' is displayed, and confirmation is not possible). At the bottom, a red circle highlights the '確定チェック' (Confirm Check) button, with a callout bubble: '確定できなくすることで入力漏れを防止。' (Prevent input omission by making confirmation impossible).

## <H市の選択方式のシステムの例>

The screenshot shows a software interface for tax assessment. Two dropdown menus are highlighted with red circles. The first is '構造' (Structure) with the value '35 鉄骨造(在来工法)' (35 Reinforced concrete (conventional construction)). A callout bubble points to it: '構造区分コードは、選択方式とし、「鉄骨造」と表示される' (Structure classification code is selected and displayed as 'Reinforced concrete'). The second is '用途' (Usage) with the value '10 一般住宅・専用住宅用' (10 General residential/Exclusive residential use). A callout bubble points to it: '用途区分コードは、選択方式とし、「一般住宅・専用住宅用」と表示される' (Usage classification code is selected and displayed as 'General residential/Exclusive residential use').

## 〔防止策 キ〕 区分所有家屋に係る計算等の確認徹底

- 区分所有家屋については、評価や税額計算等を複数の目で確認したり、特別にチェックリストを作って再確認したりするなど、誤りを防止するよう特に丁寧な確認を行う。

### 具体的事例(区分所有家屋の共用部分の面積の計算誤り)

#### 【 概要 】

区分所有家屋の共用部分の面積については、家屋全体の床面積から専有部分面積の合計を控除して求めるが、専有部分の面積の合計を表計算ソフトを使って計算した際に数式を誤ったため、共用部分の面積に誤りを生じた結果、区分所有者全員の税額を誤った。

#### 【 経緯 】

- ・ 前年度 各区分所有家屋の評価を実施。税額算定の基礎となる床面積を計算。
- ・ 4月上旬 納税通知書発送。
- ・ 6月上旬 担当職員が家屋の評価、税額計算の内容を事後的にチェックしていたところ、誤りを発見。
- ・ 6月下旬 更正した納税通知書を発送。



### 防止策(区分所有家屋に係る計算等の確認徹底)の具体例

- 区分所有家屋は、1つの誤りが全区分所有者の税額に影響することを考慮し、特に十分精査するとともに、複数の職員で確認する仕組みとする。
- 具体的には、
  - ・ 区分所有家屋のみの確認用の表を作成し、床面積、再建築費評点数、特例等を一覧で確認して、数値の漏れや他の納税者との比較による異常値がないかチェックを行う。
  - ・ 一定の規模以上(床面積1000㎡以上等)の家屋は、指導員が再確認するとともに、決裁権限をより上級の職員として複数の職員で確認する仕組みとする。

[参考] <I市における区分所有家屋のチェックの例>

## ＜I市における区分所有家屋のチェックの例＞

### ④ 区分所有家屋チェックリスト

作成日〇〇  
〇〇町〇〇

No.〇

家屋の所在				家屋番号				棟番	明細番	納税者コード 氏名又は名称	課税 床面積	再建築費 評点数	建築 年次	軽減 コード	備考
町名	地番	枝番	漢字	本番	枝番	子番	孫番								

他の区分所有者と比較し、入力  
漏れている項目や、異常値(桁違い  
等)となっている項目はないか。

複合家屋の評点数は正  
しく入力されているか。

新築住宅特例等の適用  
に誤りはないか。

- ① 建築確認の情報により、家屋完成後に家屋評価を行う。
- ② 評価内容について指導員(経験年数の多い職員)によるチェックを経た上で決裁を行う。  
(区分所有家屋の場合は部長決裁とし、複数の目で慎重な確認を行う。)
- ③ 電算システムへの登録を行う。
- ④ 年度末の価格決定前にチェックリストを出力し、課税床面積や評点数に異常値がないか、特例による軽減コードの入力漏れがないかなど、横並びにしてチェックを行う。