

「業務の効率化と納税者に分かり易い評価を指して～比準評価の再構築とタブレット端末を活用した現地調査～」

滋賀県 大津市 総務部資産税課

主査 山中 俊樹

主任 宇田 雅彦

1 比準評価の再構築

大津市では、以前から専用住宅に対して比準評価を実施してきたが、一層の業務効率化に取り組む中で、平成24年度から「『格差率』という概念を用いた比準評価」を再構築して運用している。再構築するにあたっては、「納税者に対して説明責任が果たせる評価方法であること」を前提条件としたうえで、再構築に必要な分析等には業務委託を活用し、結果「評価員の知識や経験を大きく求めず」かつ「簡素な評価方法」となるようにした。

2 大津市が運用している比準評価の特徴

大津市の比準評価と一般的な比準評価で最も異なる点は、「原則、構造ごとに1棟ずつの標準家屋を設定することで評価が可能である」という点と考えている。標準家屋を少なくできる理由は、標準家屋の設定の際に着目しがちな「家屋の評点」ではなく、大津市に建築される家屋の「標準的な部分別施工量」を優先して分析しているからである。

例えば、外壁において施工資材がどのような資材であろうが部分別施工量は同じである。つまり標準的な施工量を持つ家屋を標準家屋として設定すれば良く、評点の違いは別の方法を構築し考慮すればいいと考えたものである。

3 格差率について

資材の違いによる評点の違いは、評点の比ではなく、統計分析によって積算した「格差率」という率（ポイント）を用いて評価計算する。

家屋評価の現場では、格差率設定項目のみを調査する。格差率設定項目は次のとおり。

【比準に係る現地調査項目】

屋根施工資材及び施工割合、屋根型式及び勾配、軒出寸法、基礎高(木造のみ)、外壁施工資材及

び施工割合、内壁塗り壁割合（木造のみ）、床畳仕上げ室数、塔屋(対延床面積割合)、ロフト(対延床面積割合)、吹抜(対延床面積割合)、居室数、外部建具枚数（木造:12項目、軽プ:10項目）

【加算等に係る現地調査項目】

天窓種類及び個数、階段個数、バルコニー面積、各建築設備(構造の別なく4項目)

4 比準調査専用タブレット端末の導入

この比準評価導入後、運用を重ねる中で調査票への記載誤りなどのヒューマンエラーが多く発生した。また、簡素な評価方法であるが故に、所有者から「評価過程が理解しにくい」との意見をいただいたこともある。そこで「比準調査専用タブレット端末」を導入し、これらの課題を解決しようと試みたものである。タブレットを利用した調査の流れは次のとおり。

マスターシステムから当日分の調査データを一括して吸い出し、タブレット端末へデータを取り込む→調査員2名が現地へ出向き、1名の調査員が調査を行い、紙の調査票に結果を記入、もう1名の調査員も内容を聞き取りタブレット端末へ入力→タブレット端末の入力内容を所有者に開示し、確認作業を行いながら紙の調査票の記載内容にも誤りがないか確認→所有者へ概算評価額や概算税額を提示して現地調査は完了→帰庁後、マスターシステムへデータを一括で取り込み、紙の調査票の内容と一致しているかを確認したうえで一括計算。

5 この比準評価の効果・課題・解決案

【効果】平成26年度運用実績は、約1,200棟で、新築専用住宅に限定すると85%に適用している。導入前と比べ時間外勤務時間は「150時間/人・年」削減、またこの比準で評価した家屋についての審査申出は、「0件」となっている。

【課題】精度維持のためには多くのサンプルデータや、多額の業務委託料が必要である。

【解決案】近隣自治体の連携と共同運用（いわゆる「広域比準評価」）の導入により、サンプルデータの拠出、費用分割、人材の最大限活用が可能になると考えている。