

固定資産税における評価精度の向上と信頼性確保について

パネリスト	山田 泰士	札幌市財政局税政部固定資産税課長
	増田 利雄	広島市財政局税務部固定資産税課長
	茂木 泰	一般財団法人日本不動産研究所システム評価部長
	宮武 龍児	株式会社パスコ固定資産評価センター長
	三宅 正芳	総務省自治税務局固定資産税課固定資産鑑定官
コーディネーター	平 純郎	一般財団法人資産評価システム研究センター事務局長



●写真左よりパネリスト 山田氏、増田氏、茂木氏、宮武氏、三宅氏 コーディネーター 平

はじめに

【平】 皆さん、おはようございます。資産評価システム研究センターの平と申します。ディスカッションのコーディネーターを務めますので、どうぞよろしくお願いいたします。

今回のテーマでございますけれども「固定資産税における評価精度の向上と信頼性確保について」ということでございます。ご承知のように、固定資産税は、賦課課税方式によりまして市町村が税額を決定するという仕組みですので、その評価額や税額に万が一誤りがあるということになった場合には、固定資産税、ひいては税務行政に対する納税者の信頼を損なう結果になってしまいます。

一方で、市町村においては、職員配置の合理化が進められている中で、職員数の削減や人事異動のサイクルが短縮化されているというようなこともあって、担当職員の方々の経験年数の不足などということも生じており、執行体制について抱える悩みは非常に大きいと伺っております。

そこで、このような状況を踏まえまして、市町村は評価精度の向上と信頼性の確保についてどのように対処をしてきたのか、これからまだどのような課題が残っているのかなどについて、専門家のアドバイスを伺いながら、また時間も限られていますので、とりあえず土地評価に焦点を絞りながらディスカッションを行うことにしたいと思っております。

それでは、まず本日のパネラーをご紹介します。地方団体からはお2人お招きをしております。皆様方から向かって左側から、札幌市財政局税政部固定資産税課長の山田泰士さんです。それから、広島市財政局税務部固定資産税課長の増田利雄さんです。次に、一般財団法人日本不動産研究所のシステム評価部長で不動産鑑定士の茂木泰さんです。それから、株式会社パスコの固定資産評価センター、センター長の宮武龍児さんです。それから、総務省の固定資産税課からは固定資産鑑定官の三宅正芳さんをお招きしております。三宅さんは主に土地に係る固定資産の評価制度を所管されております。

1. 適正評価及び信頼性確保のための仕組み等

それでは、早速始めたいと思います。冒頭にも申し上げましたけれども、固定資産税は、償却資産については申告制度がございますけれども、基本的には賦課課税方式が採られております。しかし、それがゆえに住民と市町村との信頼関係を確保、向上させるためには、固定資産の評価、あるいは課税についての透明性の確保と説明責任、こういったことが強く求められているのではないかと思います。

そこで、これらについての固定資産税の制度、仕組み、これがどうなっているのか、ここで改めて三宅さんからご説明をいただければと思います。よろしくお願いします。

(1) 信頼性確保のための各種固定資産税制度

【三宅】 ただいまご紹介にあずかりました三宅でございます。

固定資産税につきましては、戦後、制度創設以来一貫して市町村の基幹税目であり続けてきました。今日までの地方行政、とりわけ市町村行政が全体として順調に進展を続けることができた理由の1つに、市町村に対して安定的に収入確保ができる財源として固定資産税が賦与されたということを挙げる事ができると思います。

行政が十分な実効性を上げるためには、国民、住民の信頼を十分得ることができるかどうか、これが大きく影響するものでございまして、固

定資産税に関する行政ももちろん例外ではなく、住民、納税者の信頼を確保していくことが必要不可欠であるということは言うまでもないと思います。

税務行政の信頼は、公正な制度を適切に執行していくという当たり前のことから深まっていくものでございまして、固定資産税につきまして、税としての制度と課税客体である土地・家屋・償却資産の評価が信頼されるものでなければならぬということでございます。

そのためにも、納税者に対する固定資産税に係る課税内容の積極的な情報開示につきましては、納税者の固定資産税制度に対する信頼を確保するための有効な手法と考えられております。このような趣旨から固定資産税の評価額に係る情報開示を推進してきたところでございます。

情報開示に関する制度改正としては、平成14年に大きな節目がございました。それまでも総務省としましては、納税者の税務行政に対する一層の信頼を確保するため、路線価の公開や課税明細書の送付の推進に関する通知を発出させていただきまして、各市町村においても積極的な情報開示を行っておられたというような状況ではございました。

個別に申し上げますと、路線価の公開につきましては、平成3年度の評価替えから取り組み始めておりまして、以降、評価替えの都度、公開地点数の計画的拡大に努めてまいりました。

年度別に見ますと、今は当たり前のように公開している路線価ではありますが、平成3年度



から公開を始めるということで、主要で代表的な標準宅地について約4万地点を公開するといふところから始まりまして、当時としては非常に画期的な取り組みでありました。それを評価替えの都度増やしていこうということで、平成6年度の評価替えにおきましては、全ての標準宅地に係る路線価、約37万地点を当時公開したといふところでございまして、翌基準年度である平成9年度の評価替えにおきましては、全路線価の公開を行うといふことで、約393万地点が公開されたといふようなところでございます。

課税明細書の送付につきましては、平成6年度にその送付を推進する必要がある旨の文書を地方団体に通知しまして、それ以前も地方団体独自で課税明細書の取り組みは始めておられましたが、徐々に各団体とも取り組んできたといふことで、その後、平成12年7月時点では、課税明細書の内容につきまして多少差はありますが、98.9%、ほとんどの団体が納税者に課税明細書を送付していたといふような状況でございました。

固定資産税につきましては、既にこのような情報開示の取り組みを逐次行っておりましたが、なおこれに加えまして納税者からは、他の資産の評価額と比較の上、自分の所有する資産の評価が適正かどうかをつぶさに判断したいといふような要望がありました。具体的には資料1(P.54)に改正の概要をつけております。これが平成14年度改正における縦覧制度の改正であるとか、課税明細書の送付であるとか、固定資産課税台帳の閲覧制度、それから、宅地の標準的な価格の閲覧制度の法定化を行ったといふような経緯でございます。

当時の制度改革に当たりまして、国政モニター制度を活用しまして意見をいろいろ聞いたところ、全体の4分の3が賛成という結果でございました。従来から課税庁である市町村、とりわけ大都市からは固定資産税の評価等について積極的な情報開示が望まれておりまして、国政モニターにおいても税に関する情報開示を歓迎する意見が出たこともありまして、当時の改正を行ったといふようなところでございます。

さらに、資料2(P.54)のところにあります

ように、各市町村におかれましては、課税明細書への法定記載事項以外の事項につきましても、自主的にいろいろ工夫されておられまして、資料にございますような特例の内容などの事項も記載されておられるといふ現状になってございます。

固定資産税評価に係る信頼確保の取り組みについては以上でございます。

【平】 ありがとうございます。平成3年度以



降に路線価の公開が段階的に進展をしていって、また、課税明細書の送付が通知によって進捗をしていく中で、情

報開示制度としては、平成14年度の制度改革が、縦覧制度の拡充でありますとか、課税明細書の送付の法定化、あるいは固定資産課税台帳の閲覧制度の法定化といったような点で大きな節目となったといふことがよくわかりました。

ところで、総務省においては、昨年度、土地・家屋に係る固定資産税の税額修正の状況調査といふような調査を実施されたといふところであります。引き続きで恐縮ですけれども、三宅さんからその調査の趣旨や結果の概要といったようなことを簡単にご紹介いただければと思います。よろしくお願いいたします。

(2) 固定資産税に係る税額修正の状況

【三宅】 近年、固定資産税における課税誤りに



つきまして、報道等を通じて納税者の関心が高まってきているといふようなことを踏まえまして、固定資産税の課

税に関する納税者の信頼確保をいかに図っていくかという観点から、総務省では、平成21年度から平成23年度における土地・家屋に係る固定資産税、都市計画税の課税誤りに係る税額修正の状況について調査を行いました。定例的な調査ではなく、この機会にといふことで調査を行いまして、資料3(P.55)に調査結果を取りまとめたままでございます。

調査内容は、調査期間における土地・家屋に係る固定資産税、都市計画税について、各市町村が課税誤りなどによりまして税額を増額あるいは減額修正した件数を調査したものでございます。

今回の調査によりまして、税額修正の要因についていろいろ多岐にわたっているといふよう

なことが把握できたところでございます。さらに各要因について、税額修正を生じることとなった原因というようなことと言えば、多様なものがあると考えられました。例えば「評価額の修正」の場合であっても、原因としては、電算システムのデータ入力誤りやプログラムミスのようなものから、評価基準の適用、解釈の誤りというようなものもいろいろございました。

総務省としましては、その調査結果を踏まえ、今後も課税誤りを防止するための検討を行うとともに、課税への信頼性が向上できるよう、各市町村の取り組みを支援してまいりたいと考えてございます。

調査結果の概要につきましては資料のとおりでございますが、資料3上段のところにありますように、税額修正団体につきましては、調査対象期間に税額修正した納税義務者数が1人以上あった市町村は、調査回答団体のうちの97.0%となっております。それから、その下ですが、納税義務者総数に占める税額修正のあった人数の割合でございますが、調査対象期間の平均で、土地、家屋ともに0.2%というような割合でございました。

それから、下段でございますが、税額修正の要因別に見ますと、土地につきましては、評価額の修正が29.9%、負担調整措置・特例措置の適用の修正が22.9%、現況地目の修正が15.8%などとなっております。家屋につきましては、評価額の修正が29.7%、家屋滅失の未反映が23.6%、新增築家屋の未反映が20.6%というような結果になってございました。

税額修正の状況調査につきましては以上でございます。

【平】 ありがとうございます。今、お伺いしましたように、平成14年度の制度改正をメルクマールとして各市町村が適正な評価、あるいは適正な課税を行って、それに対する納税者の信頼を確保するための仕組み自体は数多く講じられています。けれども、事実としては様々な要因によって税額修正が生じてきているということでございます。

2. 評価精度向上・信頼性確保のための取り組み

それでは、ここで、自治体の側の適正な評価、課税のための取り組み、特に課税誤りを防止するための取り組みについて伺っていききたいと思います。恐縮ですが、札幌市の山田さんのほうから概況についてお願いできますでしょうか。

(1) 札幌市の取り組みについて

【山田】 札幌市の山田でございます。今、総務省の三宅鑑定官から調査結果についてお話がありましたけれども、札幌市における納税義務者数に占める税額修正の割合は、平成21年度から23年度、この平均で0.03%となっております。

主な要因ですが、負担調整措置や特例措置での修正が32%、納税義務者の修正が28%、評価額の修正が18%、それから現況地目の修正が14%となっております。

① 課税事務のチェック体制の強化

初めに課税事務のチェック体制の強化についてお話をしたいと思います。まず、納税義務者の修正というところですが、登記所からの通知につきまして、表示関係の登記につきましては、登記所から登記の副本、これをいただいておりますが、権利に関する登記、この部分については、昭和40年代、昔のことになりますけれども、この時代は、手書きの紙で通知という形で来ていました。

札幌市の場合は、昭和52年に司法書士会にお願いしまして、登記所に登記するときに副本をもう1部出していただき、その1部を札幌市に回付していただいていた。

それ以降、現在は登記所が電算化されていますので、お集まりの皆さんの中では、電子通知を実行されているところもあるかと思いますが、札幌市はまだそこまでは行っていないで、法務局から電算化で出された紙、これをいただいているところなんです。

ただ、登記所のシステムから出されているという形がありますので、同じ紙媒体といっても通知漏れはほとんどなくなっているという形になってきております。

なお、今、札幌市においては、新基幹システ

ム、今のシステムはつくって40年以上経っておりますので、そろそろ新しいシステムに切りかえるという時期になっていますので、これに併せて電子通知の取り込みというものを検討しているところです。

それから、住宅用地認定の関係ですけれども、戸数の誤りというのはある程度整理されてきているのかなと思います。住宅が建っている、建っていないというものも整理されているのですが、気をつけなければならないのが、土地を複数筆持っていて、それに建物がまたがっているのであればはっきりわかるのですが、例えば駐車場として使っているとか、庭として使っているという形で、一体性があるか、ないかというところで、画地認定をどのようにしていかなければならないのかというような事例が見受けられると思います。

それから、現況地目の価格修正ですけれども、課税明細書、これは平成5年から送付しております。課税明細書を送付したことによって、納税者からその都度その都度問い合わせが来るようになっていきます。ですから、結果的に誤りの件数が、平成5年からですから、20年ぐらい経っていますので、その間にある程度のものが修正されてきているというところです。

札幌市は、平成16年から課税誤りをどのように防止するかという取り組みをいろいろと進めてきているところです。納税者の信頼回復と再発の防止、それから、チェック体制の強化や職場研修とともに取り組んだ事例としまして、納税者からの情報をいかに入手するかということを検討してきました。その中で、納税通知書を出すときに、一緒に返信届というはがきタイプのもの、これを折り込みまして、その部分では例えば住所変更とかというのがありますけれども、その他に家が建ったとか、壊れたとか、取り壊したとかいった情報も提出いただいています。なかなか外勤してもうまくとり切れていないというところを何とか捕捉したいということで、事務改善に取り組んできたところです。

それから、チェック体制の強化としては、平成17、18年にかけてまして、固定資産税の事務点検のプロジェクトチームというのを設置しました。この中で、固定資産税事務の適正化に向

けた継続的な取り組み、これを検討したところです。ここで、公平、適正な課税の実現を図るための基本的な考え方として4つの柱を設定しました。資料5（P.56）をご覧くださいと思います。

1つ目が、市民の信頼を確保する。いわゆる課税誤りがあるたびに何をやっているんだという声が必ず出てきます。税に対する市民の信頼を確保するために根本的な是正策を講じなければなりませんと思います。ただ、単なる間違い探しが目的ではなく、あくまでも信頼の確保、これが1つの大きな柱であると考えております。

2つ目として、組織的な取り組みをしなければならぬ。いわゆる参加性が高いということにも絡んでくるわけですが、職員一人ひとりが自覚と責任を持って、それを組織的にカバーしていくと、こういう体制をつくっていかねばならないということです。

それから、3つ目は、管理・監督者が積極的に関与する。結果責任を負う管理・監督者が自己点検する積極的な関与が重要ではないかと思えます。

4つ目として、失敗に学ぶこと。いろいろな誤り、ミスのものは必ず出てくるわけですが、これは人がやるわけですから、どうしてもそこにはいろいろな要素が絡んでくると思います。誤りの原因がどこにあるかというものを知識化して、様々な方法で組織の中で活用していく。ここに重点を置く必要があると思います。

これをもとに点検・確認マニュアルを作成したところです。資料6（P.57）をご覧くださいと思います。点検・確認の必要性として、課税対象資産の調査において、納税者の協力を得ながら、個々の価格を市町村が決定する仕組み、これが固定資産税となっております。ですから、納税者の信頼を前提に成り立っているということです。納税者の理解の増進と信頼確保のためには、事務を担当する者全てが誤りのない適正な事務処理を心がけ実践するということが重要です。

課税誤りの主な要因として、認識不足の点から各取扱要領の内容の不知や誤認が考えられ、注意不足の点から事務処理の遺漏や誤記が考え

られます。

そこで、処理誤り防止の基本として、職員個人は、取扱要領を理解し、的確な事務処理を行うこと、それから、点検・確認の内容を認識すること、また、自らの点検・確認を実施するということになります。

組織としては、点検・確認の必要性の意識を醸成する環境をつくること、それから、点検・確認を行うための体制をつくること、相互チェックを実施するということが必要になってきます。

これを受けまして、平成19年度から事務点検プロジェクトチームを設置しまして、部長職であります市税事務所長をリーダーに、土地・家屋のそれぞれの部会に、課長職である市税事務所の固定資産税課長をチーフに、関係係長など、今年度は20名でプロジェクトチームを構成しております。この構成員につきましては、所長、課長、係長と、それぞれの段階において推薦いただきまして、税政部長が指名しております。

具体的な取り組みについては、資料7(P.57)をご覧くださいと思います。監査事務局での監査というのは、どこの市町村にもあるかと思いますが。その中でも評価の中身を点検することはありますけれども、私たち自らが点検をしていく。これが必要ではないかということで、例えば、定期監査において指摘のあった項目や課税現場における問題点を出し合いながら着眼点を整理して点検に当たっています。

この結果をどのような形で職場にフィードバックするかということですが、札幌市においては担当者レベルで評価に関する研究部会というものを設けておりますので、この部会に課題を持ち込み、深く踏み込んだ研究もしておりますし、それから、札幌市の5つの市税事務所、ここで評価・課税事務を行っております。現場における様々な事務改善をしながら業務に当たっておりますので、このプロジェクトチームにおいては、良い事例を広める観点を盛り込んで、各種マニュアルや評価チェックリストなどの見直しについて報告を行っております。また、職場研修や集合研修において、点検のときに出てきたものを活用しながら、さらにそれぞ

れの職場でも自律的な点検・確認を行っているところです。

平成25年度もプロジェクトチームによる活動を開始しておりまして、7月から着眼点を整理し、点検・確認マニュアルの順守状況の確認のほか、評価の内容、それから、土地・家屋・償却資産の担当者間の連携に関する実地点検を行っており、11月には報告書を作成して、これをもとに評価部会やマニュアルチェックなどへ反映することとしております。

評価誤りをなくそうといっても、なかなかゼロにはできないというところです。その中にはヒューマンエラー的なものも当然出てくるのではないかと思います。ただ、そうはいっても、1件でも誤りを出してしまいますと、それが納税者の信頼を損ねるという形になりますので、いかにそれを少なくするかということを考えながら仕事を進めていかなければいけないと考えているところです。

② 人材育成

次に、人材育成についてです。資料8(P.58)をご覧くださいと思います。人材育成につきましては、どこの自治体さんも同じように感じているところだと思います。平成23年度に税務事務の専門性に着目した職員研修など、税務職員に特化した人材育成方針、いわゆる税務職域版を作成したところです。

この基本方針では、人材が最も重要な資源である、経営資源であるという認識のもと、税務職員一人ひとりの知識、能力や取り組みの姿勢、意識の向上を図るとともに、税務行政の様々な市民ニーズ等、社会情勢からの課題に答えられる職員を育成するために基本的な考え方を整理しました。

具体的な方策の1つとしまして、税務事務全般にわたり、経験等に応じた体系的な研修体制の充実を図る中で、より効果的な研修の実施や統一的な研修資料の作成、それから、職員の専門性の向上や事務処理の平準化を図っていく必要があると考えまして、税務職員として到達すべき具体的な目標、習熟度基準を業務別、経験別に定め、その実現を目指した系統かつ効果的な研修を実施するための基本的な事項を整理しております。

初任期におきましては、基礎的な知識の修得、中堅期では、専門的な知識を身につけ、事案に応じた適切な対応の習得、ベテラン期では、指導的な役割を担うための知識、経験の習得を目指しております。

なお、近年の人事異動におきましては、税務経験者の再任用職員がそれぞれの職場に配置されるようになっております。この方たちは、今までの経験と知識を持っておりますので、円滑な事務を執行する体制が出来ているのかなと思っております。

③ 評価事務のIT化への取り組み

最後に、評価事務のIT化への取り組みです。資料9(P.58)をご覧くださいと思います。最近、土地の評価誤りが減ってきた要因の1つとして、地理情報システムの導入が効果を発揮しております。札幌市では、固定資産税評価事務の効率化や正確性向上などを目標として、平成12年度より地理情報システムの構築を進めまして、平成17年度から19年度までの3年間をかけましてシステムの導入を図っております。

地理情報システムにおきましては、画地計算や路線価の算定業務など、これをほぼ自動で行うことができるものでして、今まで手作業が主体であった課税事務の内容を大きく変えるものとなっております。

土地評価の大部分を電算処理で行うこととなったため、評価計算の誤りを防止することができるのではないかと思います。ただ、地番図データを作成する過程において、筆データを道路骨格データに当てはめるといった調整を施しております。

自動計測による、例えば奥行の距離と登記辺長において差が生じることがあります。

それから、不整形地の判定においては、電算処理では100%判断をすることは不可能であり、担当者が登記地図に基づいて辺長等を確認しながら、補正率が異なるほどの誤差が生じた場合には、強制入力により修正しております。

評価替えにおいては、路線データにより画地計算を一括して自動処理し、路線価の逆転による正面路線価の入れ替えや用途地区区分の見直しという場合において非常に効果を発揮しております。

この地理情報システムの構築において併せて取り組んだものとして、航空写真の活用があります。家屋の滅失確認など異動判読を目的として導入しておりますけれども、土地においても地目の認定や画地認定において効果を発揮しております。

航空写真は、札幌市独自で撮影を行っております。画像データは地上20cmの解像度を有することとしまして、家屋の傾きを可能な限り抑える仕様になっております。

平成18年、19年と撮影しましたが、これ以降は、どうしても経費のことがありまして、3年ごとに、評価替えの基準年度の2年前に撮影と、それから、家屋の異動判読業務を併せて委託しております。今年がちょうどこの撮影年度となっております。

札幌市の特徴ですけれども、多くの自治体さんでは1月に航空写真を撮っているという話を伺っております。ただ、札幌市は雪国ですから、雪の溶けた5月から7月にかけて、市内、1,121平方キロメートルあるのですが、このうちの都市計画区域とその周辺地域、約696平方キロメートルを撮影しております。なお、札幌市においては、税務担当において航空写真を撮影しております。地番図データとともに、全庁で共有化を図っておりますので、関係部局においても事務の効率化が図られているといったような状況です。

以上でございます。

【平】 ありがとうございます。大変盛りだくさんのお話で、なかなか整理をし切れませんが、所有権移転に関する誤りは激減をしているものの、画地認定に関する誤り等はやはり見られるということ。それから、チェック体制の強化ということで、点検・確認マニュアルというものを作成して、組織的な点検・確認を実施しているということ。それから、これを受けて毎年度プロジェクトチームによるマニュアルの順守状況を確認しているほか、土地・家屋・償却資産の担当者間の連携状況の実地点検も行って、次回に生かしているということ。それから、人材育成については、段階に応じた専門研修制度の充実・強化や、再任用職員の活用が図られているというようなこ



と。それから、地理情報システムなどのIT化にも積極的に取り組んでいるというようなことなどが主なポイントかなと伺った次第です。大変ありがとうございました。

続きまして、広島市の増田さんでは、いかがでございましょうか。

(2) 広島市の取り組みについて

【増田】 広島市の増田でございます。よろしくお願ひします。



まず、先ほど固定資産税の税額修正の調査結果についてお話がありました。が、広島市においては、納税義務者数に占める税額修正のあった人数の割合は、平均で土地は0.05%となっておりまして、主な要因といたしましては、評価額の修正が23%、負担調整・特例等適用の修正、主に住宅用地の特例の適用の修正になると思われますけれども、これが21%、納税義務者の修正が21%、現況地目の修正が14%となっております。

① 適正な評価・課税のための取り組み

次に、適正な評価・課税のための取り組みについてでございますけれども、資料11(P.59)をご覧ください。広島市では、毎年、課税事務基本方針を定め、税目別に法令やマニュアル等を順守した事務処理を徹底し、事務手順やチェック体制等の点検を行わせ、管理・監督者にも事務処理に当たって事務手順を追いながら適宜チェックを行わせることにより、均衡化、適正化を図ることとしております。

そのうち、土地について具体的に申し上げますと、やはり一にも二にも実地調査が基本だと思っておりますので、毎年、山林は除きますけれども、全筆の土地を対象とした実地調査を、土地利用状況図面、この図面の内容につきましては後ほどご説明させていただきますけれども、この図面に基づいて、6月と11月下旬から1月上旬にかけての年2回実施するとともに、分合筆等の異動が生じた場合など、土地の現況を確認するための調査においても、周囲の土地の現況の異動の有無を確認するなど、あらゆる機会を通じて土地の現況の把握に努めております。

また、現在はデジタルカメラも普及しておりますので、昔のように現像代やプリント代などの経費もほとんど不要となりましたので、地目

変更などの異動があった土地や賦課期日を挟んだ実地調査において、耕作されずに放置された農地の地目変更などを行う土地につきましては、後日の納税者からの問い合わせ等に備えるために必ず現況写真を撮影することとしております。

実地調査を重視することにより、納税者の方から土地の評価について問い合わせがあった場合などに、その土地の現況については納税者の方が一番よくご存じなのですが、その納税者の方に「あの土地はこうなっていますよね」などと詳細に説明させていただきますと、納税者の方もこの担当者は現況をよく知っている、ちゃんと見ていると安心され、納得も得やすくなります。

一方、現況について具体的な説明ができませんと「まず現地を見させてください」と一旦現況を把握する必要が生じます。こうなりますと、この担当者は現地も知らないで評価しているのかと不信感を持たれ、たったそれだけのことでなかなか担当者の言うこともその後は信用してもらえなくなります。

このため広島市では、古くさい昔ながらのということでございますけれども、とにかく実地調査が第一という姿勢でもって取り組んでおります。

また、担当者間の事務処理方法にばらつきが生じないようにするため、基準年度ごとに固定資産(土地)評価事務取扱要領を改訂して全担当者に配付しておりますけれども、特に地目変更、画地認定等の評価額の変更を伴う場合には、当該取扱要領等に沿った事務処理がされているかどうかを確実にチェックするため、土地係長に加え、課税課長が自らその内容を確認した上で決裁するようにしております。

具体的には、資料11下段に記載しておりますけれども、担当者が電算入力した後に出力される土地異動チェックリスト、これは資料13(P.60)にあります。それと、画地認定、路線情報、間口・奥行等に基づく補正率の適用内容を記載した画地調書、土地の異動内容や納税者の方との折衝内容などを記載した現況調査票、これは資料14(P.61)にございます。さらに、現況写真などを照合して、評価額が適正に算出されているか、入力ミスがないかなど、その内

容を詳細に、かつ、係長と課税課長の2人が二重にチェックすることにより適正な評価・課税に努めております。

なお、皆さんも日頃から感じておられると思いますが、土地の評価につきましては、自分が処理したことだけでなく、過去のことも掘り起こされることがよくあります。

したがって、広島市では、先ほどの異動チェックリストとの照合に使用した画地調書、現況調査票、現況写真などは永久保存文書といたしまして、町の丁目、地番ごとに整理し、評価した担当者が異動した後にあっても後日の納税者の方との説明時などに活用できるようにしております。

また、住宅用地の特例の適用に当たりましては、担当者の実施調査だけで把握できるものではございませんので、家屋担当者との連携が重要となります。このため、日頃からのコミュニケーションのほか、住宅用家屋が新築や増改築のほか、取り壊された場合などに家屋評価担当者から送付される住宅戸数、また住宅割合などが記載された家屋異動状況連絡票というものを現況調査票に添付して事務処理することにより、住宅用地の特例の適用誤りの防止に努めております。

課税誤りの防止につきましては、一度課税すると後から誤りを見つけることが困難であるため、課税する際に注意深くチェックすることが大事になりますが、一方、納税者の方への積極的な情報開示も重要であると思っております。

例えば、1筆の土地の一部に異動があり、その面積を確定する必要がある場合には、必ず納税者の方の立ち会いを求めた上で計測したり、また、土地の現況の異動によりあらかじめ納税者の方に説明したほうが良いと判断されるもの、基本的には税額が大幅に増えるような場合を考えておりますけれども、そういった場合には、異動後にこうなりますよというような概要をあらかじめ納税者の方に説明させていただいて、理解を求めるようにしております。

また、平成5年度から課税明細書を送付しておりますが、この課税明細書を送付してからは、固定資産課税台帳の縦覧制度を利用される納税者の方が激減しておりますので、この課税明細

書は、納税者の方への情報開示の手法としては最も有効な手法だと思っております。

ただ、納税者の方との折衝において課税明細書を見ていないという方も多くいらっしゃいますので、課税明細書を見ていただける努力にも力を入れていかなければいけないなと思っております。

② 担当者の専門知識・能力の向上

次に、担当者の専門知識、能力の向上も必要となります。資料15(P.61)です。現在、8区の区役所に課税課がありますが、そのうち土地の担当者は係長を除き50人で、平成15年度と比較しますと11人の減員となっております。率で申しますと約15%の減少となっております。広島市に限らず、どちらの市町村でも同じ状況だと思いますけれども、人事異動サイクルの短縮や担当者数の減少により、ベテランの担当者が減少し、徐々に専門性の確保や評価技術の継承が困難な状況になってきております。土地評価を初めて担当する者に対しては新任者研修を実施しておりますが、とてもこの研修だけでは直ちに適正な評価ができるわけではありません。基礎知識の習得後は、実地研修が重要と考えておりますので、ベテランの担当者の個別指導が必要となります。

私が若い頃の職場には、10年、20年、土地評価一筋というベテランの担当者が多数いらっしゃいまして、新任担当者はベテランの担当者にとりまわしと手取り足取り教えていただいております。

しかし、今ではそういった指導的役割を担うベテランの担当者が減少し、区によっては1人しかいない係もありますので、ベテランの担当者のほか、土地係長、あるいは課税課長自らが実地調査の実施前や実施後、異動処理の決裁時など、あらゆる機会を捉えて新任担当者の専門知識や能力の向上を図るなど、管理・監督者が苦労している現状があります。

③ 評価事務のIT化への取り組み

最後に、ITの活用についてでございますけれども、広島市では税務地図情報システムを平成8年度から平成11年度にかけて、民間航空測量会社に業務委託して開発し、平成12年度から運用を開始しております。

このシステムの構成は、資料16（P.62）のとおりでございますけれども、毎年運用業務において、用途地域、都市計画区域の都市計画情報のほか、上下水道の整備データ、道路台帳データ等の情報も都市計画情報システムを経由して取り込んでおりますので、他部局からの連携もある程度図ることができていると考えております。

このシステムを導入するまでは、基準年度ごとに、今の若い担当者の方はご存じないかもしれませんが、マイラー原図というものを青焼きしまして、評価図面や調査図面を作成し、土地の異動が生じた場合は、地積測量図をトレースして修正し、評価事務に使用していましたが、広島市では現地の形状に合致していないところが多く残っておりました。

平成5年6月に、自治省税務局資産評価室長通達「航空写真を活用した固定資産の現況調査の推進について」が出され、併せて地方交付税による財政支援措置が講じられたことからシステムを導入することになりましたが、当時は他の都市ではほとんど導入実績がなく、また、本市の土地評価の事務処理に即したシステムをとということで、開発のための苦労は相当なものであったと聞いております。

このシステムが完成して、現地の形状に合致していなかった評価図面は、航空写真に基づいて作成されたデータをもとに整備されるとともに、評価情報、賦課情報等をリンクさせ、分合筆等による土地地番図の更新、土地の台帳データの更新、土地地番図による画地条件の計測などをオンライン入力し、翌日には異動チェックリストにより入力内容をチェックできるようになりました。

また、基準年度の前年には、このシステムから作成する土地利用状況図面、具体の図面は資料12（P.60）のとおりでございますが、現物はA0、大体80cmと120cmの大きさになっておりまして、広島市全域では約2,500本ほどあります。これは先ほど現地調査のところ、これを持って現地へ行くとご説明させていただきましたけれども、この図面には、ご覧のとおり、土地の形状、地番、画地認定、住宅用地の特例の適用内容などを表示するとともに、現況地目

を色分けしたことにより、現地調査での1筆、1画地ごとの現況把握や課税内容のチェックが容易にできるようになりました。

さらに基準年度ごとの路線価付設に際しましても、路線データを作成して関連チェックをするとともに、路線価図面、シミュレーション図面ですけれども、それを作成して、視覚的な路線価の検証、状況類似地域の接点調整を図るなど、広島市税務地図情報システムの導入は、事務の省力化、効率化、適正化に非常に効果を発揮しております。

以上でございます。

【平】 ありがとうございます。現地調査が第



一という姿勢で、増田さんは古くさいとおっしゃっていましたが、これはすばらしい姿勢だと思います。

土地について、山林以外の全筆の現地調査を年2回実施して、異動等の把握に努めているということ。特にデジタルカメラの現況写真を活用しているということ。それから、係長と課長の二重チェック体制を敷いているということ。それから、4年間かけて税務地図情報システムを開発した結果、用途地域とか都市計画区域などの都市計画情報はもとより、上下水道や道路台帳などのデータも取り込んだ情報システムが非常に力を発揮しているということなどがポイントであろうかと思いましたが、この10年間で15%ですか、減員をされて、なおかつ、人事異動サイクルの短縮化による職員の専門性の確保が困難になっているという、大変身につまされる事情もおありのようでございます。

3. 固定資産税評価に係るIT技術について

【平】 さて、ここまででも皆様方の参考にできるような事例が随分出てきたのかなと思いますけれども、そんな中で、札幌市の地理情報システムとか広島市の税務地図情報システムのように、近年目覚ましく進歩しているIT技術の活用が欠かせないものになっているかと思えます。本日は、株式会社パスコさんから固定資産評価センターセンター長の宮武さんにお出でいただいておりますので、固定資産税業務のIT化の

変遷といえますか、経緯について、そして、特に税額修正の防止や評価精度の向上などに関する技術の現況についてお話をいただきたいと思います。宮武さん、よろしくお願いいたします。

(1) 固定資産税評価に係るIT技術の変遷

【宮武】 株式会社パスコの宮武と申します。

 それでは、まず初めに固定資産税評価に係るIT技術の変遷についてご紹介したいと思います。資料19 (P. 63) をご覧ください。ここに載せております内容は、おおよその時期になります。

まず1980年以前、汎用機による電算処理が始まり、課税台帳のデジタル化が進みました。これによって、課税台帳の項目間の論理チェックなどを電算で実施できるようになります。

1980年代になりますと、ワークステーションを使った地理情報システムの活用が始まります。これによって、地図のデジタル化が進み、課税台帳との連携ができるようになりました。

1990年代になりますと、パソコンやインターネットが一般に普及いたします。これによって、課税台帳や地図のほか、評価情報全般の連携が進み、不一致の確認やデータ入力が容易になりました。

2000年代になりますと、パソコンのグラフィック機能が向上するとともに、職員の皆様へのパソコンの整備が進みます。これによって固定資産GISが普及し、データの入力・検索・確認等に活用できるようになりました。

この時期、固定資産GISが普及した背景でございますが、まず、航空写真がデジタル化し、オルソ画像が一般的になったことが挙げられます。また、固定資産GISのベースとなります地番図・家屋図のデジタル化が進んだこと、さらに、評価センターより「地番現況図・家屋現況図基準マニュアル」が示されたことによって、ベース地図の精度が向上したこと。これらが固定資産GISの普及を後押ししたのではないかと考えております。

このように、IT技術の進歩とともに地図がデジタル化され、固定資産GISが普及してきたわけですが、固定資産GISが普及してから今日に至るまでは、主に機能の拡充と精度の向上が追求されてきたのではないかと考えております。

簡単ではございますが、固定資産税評価に係るIT技術の変遷につきましては以上でございます。

(2) 税額修正の防止と評価精度の向上に係る現行技術

続きまして、税額修正の防止と評価精度の向上に係る現行技術についてご紹介いたします。資料20 (P. 64) をご覧ください。

現行技術と申しましても多岐にわたりますので、先ほど三宅鑑定官よりお話のありました「固定資産税の税額修正の状況調査」の中で、税額修正の大きな要因となっております課税客体の把握及び評価の観点から機能についてご紹介いたします。特に、これらの要因につきましては、既に固定資産GISで様々なサポートをしているところでございます。資料21 (P. 64) 以降に載せておりますので、順次そちらをご覧ください。一部簡単なデモを交えてご説明いたします。

1番目としまして、地目を確認する機能でございます。こちらの機能につきましては一般的な機能かと思いますが、課税台帳の地目情報を地番図上に表示し、航空写真と重ね合わせて地目等の課税客体を把握いたします。

2番目としまして、現在と過去の航空写真を比較する機能でございます。こちらの機能につきましては、デモをご覧ください。新旧の航空写真を並べて表示し、拡大・縮小、それから、移動を行いながら土地や家屋の異動箇所を把握いたします。

資料22 (P. 65) をご覧ください。3番目としまして、現在と過去の高さ情報を比較する機能でございます。こちらの機能につきましてもデモをご覧ください。新旧の高さ情報を比較し、異動箇所を把握いたします。例えば、低くなった箇所を青、高くなった箇所を赤というように色分け表示することによって、視覚的に異動箇所を把握することができます。現時点では高さ情報を用いて土地や家屋の異動箇所のみを抽出することは困難でございますので、異動箇所を把握するための補助機能として使用されているのが一般的かと思います。

4番目としまして、モバイル端末を使って現地調査をする機能でございます。現在、職員の皆様は、紙ベースの現地調査図を持って実地調

査をされていると思いますが、携帯端末を用いることによって、画像情報、地目の情報、幅員等の現地の情報を取得することができます。さらに庁舎内に戻られた際、携帯端末で取得した情報を手入力することなく固定資産GISに送り込むこともできます。

資料23 (P. 65) をご覧ください。5番目としまして、評価替えに関する一連の機能でございます。用途地区・状況類似地域の区分から始まって、標準宅地の選定、価格形成要因の調査、土地価格比準表の作成、路線価の算出・バランスの検証などに利用できます。また、異動更新時、追加路線の付設や計算・検証等にも利用できます。

6番目としまして、測量図を使って地番図を修正する機能でございます。地積測量図の座標や寸法などの情報に基づいて正確な分合筆を行うことができます。また、スキニングした地積測量図を重ね合わせて異動修正を行うこともできます。

資料24 (P. 66) をご覧ください。7番目としまして、画地計測をする機能でございます。画地の認定、正面路線等の認定、間口・奥行の計測、それから、蔭地割合の取得等に利用できます。

8番目としまして、正面・側方路線等を検証する機能でございます。各画地から矢印を表示して、正面・側方・二方路線の取り違いを検証します。矢印につきましては、例えば正面路線であれば赤、側方路線であれば緑というように

色分け表示することによって、視覚的に正面、側方路線等を確認することができます。

資料25 (P. 66) をご覧ください。9番目としまして、住宅用地特例の適用状況等を確認する機能でございます。地番図と家屋図、土地と家屋の課税情報を組み合わせることによって住宅用地特例の適用状況を確認いたします。

10番目としまして、全方位画像で現地を確認する機能でございます。こちらの機能につきましては、デモをご覧ください。現地の全方位画像、ストリートビューのようなものを取得することによって、地目や住宅用地特例の適用の状況、それから、街路の状況等を確認することができます。また、全方位画像と計測機能を併用することによって、街路の幅員や建物の高さを計測できます。さらに、画地の間口・奥行についても確認することができます。全方位画像につきましては、土地のほか、家屋や償却資産の調査にも使用することができます。

そのほか、3Dやクラウドなど、これからの技術につきましては、資料26 (P. 67) に載せておきました。

駆け足ではございましたが、固定資産GISの現行技術のご紹介は以上でございます。

【平】 大変ありがとうございました。私のようにコピーは青焼き、電卓も満足にないというような職場環境からスタートした者にとりましては、全く夢のような話だと思いますけれども、もともと固定資産税の評価は大量一括評価ということですから、IT



化には馴染みやすい面があるんでしょうね。また、三宅さんがおっしゃった情報開示の面においても、IT化の効果には著しいものがあるかと思いますが。

さて、情報開示制度の話や税額修正の状況、それから、札幌市・広島市の取り組み、IT化・GIS化の現況というふうに向ってまいりましたけれども、そもそも評価精度の向上とか信頼性確保とかの問題が急激にクローズアップしてきた背景には、平成6年度の地価公示価格の7割程度を目途とした宅地の評価替えがあったのかなと思います。宅地の評価替えが公示価格の7割目途ということになりますと、にわかに公示価格を尺度とした水準の問題、あるいは、それによる信頼性の確保の問題というふうにクローズアップしてこざるを得なかったのだらうと思います。

そして、平成6年度の土地の評価替えについて、あまりにも有名な東京都の最高裁の判決が出された以降は、宅地にとどまらずに、家屋などの評価精度や信頼性確保の問題となってきたのではないかと思います。

そこで、公示地や標準宅地の鑑定の専門家としての立場から、茂木さんに評価精度の向上とか信頼性の確保とかの課題について、何か有益なアドバイスを伺えればと思います。茂木さん、お願いいたします。

4. 評価要領の適正化について

【茂木】 一般財団法人日本不動産研究所の茂木でございます。よろしくお願いいたします。

先ほど平局長よりご指摘の「あまりにも有名な東京都の最高裁判決」、これにつきまして、資料の27 (P. 67) に載せておきました。ご覧ください。ここでは判決文からの抜粋を載せていますが、アンダーラインのところを中心に読ませていただきます。

2行目の後ろから「土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる」と書かれており、後段では「市町村長は、評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない」と書かれています。

この後段の部分は、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するということですが、最後の2行に「賦課期日における客観的な交換価値を上回る価格を算定することまでもゆだねたものではない」と書かれています。ちょっとわかりにくい表現ですが、この判決は、「地方税法に則った固定資産税評価は、評価基準に従い、かつ、客観的な交換価値を上回らないものである」ことを示しています。

続きまして、資料28 (P. 68) を見ていただきたいのですが、先ほど「評価基準に従い、かつ、客観的な交換価値を上回らない固定資産税評価」と言いましたけれども、これを適正に行うために、2つの課題があるということで掲げています。

1つは、評価基準に従った評価という観点からですが、その評価基準自体が抽象的・概略的であって、具体的でないことがあげられます。そういった中で、評価基準に従った評価を行うことがなかなか簡単ではないということがあろうかと思います。

それから、2点目として、客観的な交換価値を上回らない評価という点ですが、個別の不動産にそれぞれ個性がある中で、客観的な交換価値を把握するのがなかなか容易ではないという点がございます。

こういった2つの課題について、理想的には、市町村のそれぞれの税務担当者の方が、次の3つの専門性を向上させていただければ解決するのではないかと思います。

1つが、評価基準に従った適正な評価を行うために、先ほど抽象的・概略的な評価基準と言いましたけれども、その背景にある考え方とか意図を深く理解する必要があるということです。

それから2点目として、個別不動産の客観的な交換価値を認識するために、個別評価たる鑑定評価の手法にも精通する必要があるのではないかと思います。

さらに3つ目でございますけれども、評価基準には多様な解釈が可能な部分がありますが、そういった中で適正な解釈を行うためには、全国の市町村における実例とか裁判例、こういったものに精通する必要があるのではないかと思います。

ただ、先ほどのお話にもありましたけれども、人事ローテーションによって経験の蓄積とか技術の伝承がなかなか難しいという現実もあるということで、こういった3つの専門性を備えるということとはなかなか難しいのではないかと思います。

こういった理想と現実、ギャップがあるわけですから、それを埋めるための有効な方策を考えなければいけないということで、最後の行にありますけれども、「適正化された評価要領を備えておく」ということが重要ではないかと思っています。

この評価要領の活用につきましては、先ほど広島市の増田課長さんからもお話がありました。が、この場合の評価要領とは、評価基準を前提にして、必要に応じて所要の補正も含むわけですが、市町村の実態に即した具体的な事項を規定する要領ということになるかと思えます。

経験の浅い職員の方が、評価基準だけを前提にして評価を行うということはなかなか難しいわけですが、この評価要領に基づいて評価をすれば、おのずと評価基準に基づいた評価になってくることになります。

また、個別の土地について鑑定評価手法による評価を行わなくても、ほとんどの場合、この評価要領に基づいて行えば、客観的交換価値を超えない評価を実現することができるのではないかと思います。

市町村の皆様におかれましては、こういった評価要領の有用性とか重要性を認識されて、要領を備えていないところにありましては、新たに作成する、既に作成してあるところにつきましては、さらなる内容の適正化とか精緻化に取り組んでいただきたいと思います。

ということで、資料29(P.68)を見ていただきたいのですが、ここでは、評価要領の適正化・精緻化に当たっての留意点を例示してございます。全部で11項目あるのですが、一番上が評価基準に反する独自規定はないかということで、評価要領自体独自規定なのですから、それが評価基準にきちんと準拠していなければならないということです。

それから、評価要領の規定と実務に乖離はな

いかということですが、評価要領を定めると、これは公文書という形になりますから、公開の対象になる。公開するからには、実務の内容と合致している必要があるということで、実務に乖離があると後々トラブルの原因になるから注意したほうが良いということです。

それから、地目認定の問題、画地認定の問題、それと、画地計算附表とか、宅地の比準表、また、所要の補正の項目、それぞれ適用に問題はないかというようなところが留意点になるかと思っています。

それから、いろいろ他にもございますけれども、地目別の評価方法が、それぞれ適正になされているか等に留意する必要があるのではないかと思います。

次に資料30(P.69)を見ていただきたいのですが、ここでは評価要領のもう一つの役割ということで資料をつくっております。これまでは担当者によるバラツキを低減して、統一的に適正評価を実現するためのツールということで評価要領を位置づけてきたのですが、もう一つの役割として、納税者に評価内容を説明する際の根拠資料という機能もあるということです。これはこれで別の観点からの留意が必要になるということで、ここでは典型的な所要の補正ということで、道路との高低差補正を例としているのですが、道路との高低差が何メートル以上の場合、何%の補正率を適用するとか、そういった内容でして、多くの評価要領に見られるところかと思っています。

ただ、その右の写真に見られるように、道路よりも地盤面が高い小規模な住宅地で、逆に道路との高低差を生かして掘り込み車庫をつくって、地盤面上に2階建ての住宅を建てている場合は、その効用から見ますと、道路と等高な地盤面に1階を車庫とした3階建ての住宅をつくっているのとはほぼ同じではないかということになるかと思っています。

こういった実態的な効用を重視して、このような土地を所要の補正の対象外とすることについては、評価基準上全然問題ないですし、もちろん実態に合わせて補正の対象外にするということですから、客観的交換価値を上回るという違法も生じていないということになります。

ただ、評価要領で何メートルというように規定した場合、その数値基準を超える高低差がある土地について補正対象外とするとなりますと、評価要領違反という形になってしまいます。その結果、納税者の納得を得られない原因になったり、あるいは、審査委員会でその評価が否定されるというケースもまれにあるということです。

そこで、ちょっと工夫が必要だということで、そこに適応力の高い記載例とありますけれども、「ただし、高低差を活かした有効利用がなされており、減価を生じていないと認められる土地については除く」といった付記をすることによって、補正の対象から外すこともできるのではないかということです。

このように、評価要領につきましては、原則規定を置きながらも、個々の事情に応じた取り扱いを許容する表現をとっておくことが、大量評価である固定資産評価では非常に重要になってくるのではないかと思います。

以上です。

【平】 ありがとうございます。適正な評価要領が大切だというお話でした。それと、これに正しく評価根拠としての機能を持たせるためには、例えば、所要の補正が真に必要な場合と、その例外的な規定をきちんと書いておくと。そうすれば、それが説明根拠ともなって、自ずと適正な評価にもつながり、評価誤りを防ぐんだという視点ですが、これは、大変基本にして大事な視点かと思いました。

さて、先ほども大量一括評価ということを上げましたが、特に土地の評価においては、価格形成の状況が類似した一定範囲の土地を分けておいて、その中の標準的な土地を基準にして個別の土地を評価するというのが基本になっているかと思います。

そうしますと、状況の類似性の区分、これがどの範囲までなのかということと、基準となる代表的で標準的な土地の価格が適正かということが個別の土地評価の死命を制することになってまいろうかと思います。すなわち面的なバランスというようなことだろうと思いますが、個別評価と違った広域的な評価の均衡化、あるいは適正化、こういった課題であろうかとも思い

ます。こういった点について、総務省の三宅さんのほうから少しお話をいただければと思いますが、よろしいでしょうか。

5. 土地の評価の均衡化・適正化（他市町村との連携）について

【三宅】 土地の評価の均衡化・適正化についてでございます。なかなか難しい課題なのですが、宅地を例にとりますと、標準宅地の「適正な時価」を求める場合につきましては、評価基準では、鑑定評価から求められた価格等を活用することとされております。また、これを活用するに当たりましては、都道府県単位の情報交換、調整を十分に行うものとされてございます。

この鑑定評価価格につきましては、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものですから、これまでも都道府県単位、あるいは広域的な単位での均衡を確保するというもので、例えば、県が主宰する価格調整会議等に関係者が出席して、いろいろな情報交換を行うというような調整をされて、均衡化・適正化を図ってきたというようなことはあろうかと思います。

ただ、近年、鑑定委託をする中でも、そこに任せ切りみたいになって、委託契約の中で行っていますからということで、特段の情報交換、調整というものを十分には行えていないというような県や市町村も幾らかあるようなお話を聞いてございます。

確かに、実際に鑑定評価を行う鑑定士の方が、その地点だけではなくて、委託契約に基づいて近隣のいろいろな市町村の鑑定地点との調整も行うというような作業も重要でございますが、個別の鑑定士にもある程度限界があると思いますので、行政的にもその調整を図るというようなことは重要ではないかと思います。

少なくとも鑑定士の方に鑑定結果をいただいたときに、どのような調整を図って標準地価格の調整を図っているんですかというようなことは詳細に聞き取って、その鑑定をいただくというようなことも重要かと思います。

かつて土地評価協議会のような組織がございましたが、そういう組織にこだわることなく、

均衡確保の取り組みを行っていただきたいと思います。特に、近年は、市町村合併も進みまして、各行政区域の変更や地価の動向の影響も変わってきたりしておりますので、特に宅地評価の均衡化・適正化に留意すべき事情が増えているのではないかなと思います。

また、課税庁である市町村の納税者への説明責任というのもやはり高まってきておりますので、このような点に留意する必要があると考えてございます。

先ほど申しました、かつて土地評価協議会の設置運営についての通知を出していたのですが、これは分権の観点から廃止されまして、その代わりというか、皆様ご案内のとおりですが、資料4(P.56)の上のところ、固定資産評価基準の経過措置の部分に、「宅地の評価において、地価公示価格を活用することとし、これらの価格の7割を目処として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定価格から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分行うもの」とされてございます。

また、次期評価替えに向けて、留意事項通知というのをいつも同時期に、今年でいえば6月14日付で出させていただいておりますが、その中でも、資料4の一番下のところで②でございしますが、「鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであることから、これを活用するに当たっては、地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、市町村間及び都道府県内における広域的な情報交換等必要な調整を行うこと」としておりますので、ご留意いただきたいと思います。

個別の鑑定をとって均衡化を図れるというのはあるんですが、やはり市町村単位、行政単位で情報交換を十分して、それから、先ほど個別のマニュアルというか、要領のようなものを作ったときも、お互いの情報交換をして均衡化・適正化を図るのが重要ではないかと考えてございます。

以上でございます。

【平】 ありがとうございます。都道府県ある

いは近隣市町村間の情報交換、あるいは調整、そのほか面的なバランス確保などの関連で、札幌市さん、広島市さんの状況についてお話を伺いたいと思います。今度は先に広島市の増田さんからお願いできますでしょうか。

(1) 広島市の取り組みについて

【増田】 広島県単位ではありませんけれども、



広島市と近隣市町との情報交換、調整についてお話しさせていただきます。

広島市においては、これまで標準宅地の鑑定評価に当たっては、広島県不動産鑑定士協会に業務委託しており、その委託契約の中で鑑定評価について、隣接市町も含めて、面的なバランスの調整を行うことを規定しております。

実際のバランス調整におきましては、隣接市町を担当する不動産鑑定士間で情報交換し、鑑定価格の調整を行うことが基本となりますが、当然任せ切りではなく、市の担当者も提出された鑑定価格について、面的なバランスが確保できていることをチェックし、必要に応じて隣接市町の職員と協議をすることとしております。

具体的には資料17(P.62)でございしますが、まずその下のところですが、固定資産鑑定評価員会議といたしまして、8区の区ごとに班会を開催し、区の担当者とその区を担当する不動産鑑定士が一堂に会しまして区内や隣接市町とのバランス調整を図ります。次に、2つの分科会を設けておりまして、また、それと幹事会で隣接している区間のバランス調整を図っております。

ここまでは個々の市町間での調整になりますが、近隣の市町全体の価格バランスを検証するために、固定資産評価ブロック会議（広島ブロック）というものを広島県不動産鑑定士協会に主宰していただいて、近隣の市町の固定資産税担当職員、不動産鑑定士、また税務署職員が一堂に会しまして、市町ごとの価格水準や地価動向についての情報交換、境界付近の標準宅地の鑑定価格のバランス調整等について意見交換、調整を行っております。

平成24基準年度の評価替えに当たりましては、7市町の職員と不動産鑑定士の地区代表等の40人を超える規模で会議を開催しました。これだけの規模になりますと、時間の制約もあ

りますし、全ての隣接標準宅地について事細かに検討することは難しいのですが、他の市町で問題になっている事例について情報を得ることができますし、広島市で問題になっている事例について、他の市町の職員の方の意見を聞くこともできますので、評価の均衡を図る上でも非常に有意義な会議だと考えております。

さらに、先ほど申し上げましたが、この会議には税務署の職員の方にも出席していただいておりますので、相続税の評価との均衡を図る面からも有意義な会議だと考えております。

広島市におきましては、平成27基準年度の評価替えに向けても同様の会議を開催する予定としておりますので、評価の均衡を図るために必要な情報、意見交換の場として有効に活用したいと考えております。

以上でございます。

【平】 ありがとうございます。続いて、札幌市の山田さん、いかがでしょうか。

(2) 札幌市の取り組みについて

【山田】 市町村間における広域的な情報交換についてです。資料10(P.59)をご覧くださいと思います。北海道では、平成24年度の評価替えにおいて、従前の土地評価協議会、これを廃止しまして、実務担当者レベルによる北海道土地評価調整会議を設置しております。

この会議におきましては、固定資産税の土地評価の均衡化・適正化を推進するために、不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた価格を活用するに当たりまして、情報交換等、必要な調整を行うことを目的としております。北海道には179の市町村があるということと、それから、地域的にも広いことから総合振興局や振興局の地域ごとに14の分科会を設置しております。この分科会においては、管内の市町村から基準宅地の状況、鑑定評価の価格、それから市町村境や市町村境の周辺にある鑑定評価価格について情報交換を行い、アドバイザーとして出席していただいております不動産鑑定士さんからの助言をいただく中で調整を図ってまいりました。

分科会における調整結果を北海道の土地評価調整会議に報告し、この会議には国税局の資産

評価担当、それから、北海道の地価調査の担当の方も構成員となっておりまして、アドバイザーとしての不動産鑑定士さんの助言をいただき、北海道全体としての調整を図っているというところ です。

また、札幌市におきましては、標準宅地の鑑定評価に当たって、北海道不動産鑑定士協会と契約しております。この仕様書の中において、固定資産鑑定評価員会議というものを、札幌市の10区を5つのブロックに構成したブロック会議と、それから、代表幹事とブロック幹事により構成した全体会議において調整を図っております。

平成27年度評価替えにおきましても、前回と同様に、北海道や札幌市による調整会議を活用し、必要な調整を図る予定となっております。

【平】 ありがとうございます。ご両市とも、さすがにと申しませうか、やはりと申しませうか、ブロック単位や振興局単位での均衡化・適正化にも十分心がけておられるということですし、次回評価替えに向けても同様に活用していく予定であると伺って、非常に心強く思った次第でございます。

県内、あるいは近隣市町村との均衡化・適正化について、茂木さんからも少しお話を伺えますでしょうか。

(3) 標準宅地価格の均衡化・適正化について

【茂木】 私も、地方の支所にいた頃には標準宅地の鑑定評価を行ってまいりました。市町村間での標準宅地価格のバランス検討ですけれども、まず、基準宅地どおしで価格関係を見ることが基本になろうかと思ひます。先ほど札幌市の山田課長さんからのお話にもありましたが、市町村内では基準宅地を頂点としてバランスをとっていくことが通常です。ので、基準宅地どおしの価格関係が不適当ですと、当然ながら当該市町村間のバランスも悪くなってくるということになろうかと思ひます。

そして、次に見るのが、市町村境の価格バランスということになります。これは通常、標準宅地の位置をプロットし、価格を表示して、図面を広げながら検討することが多いわけですが、ただ、土地の価格は、その位置だけではなくて、接面する道路の状況とか、あるいは、建築規制

の中身とかで当然ながら変わってくるということで、単に位置だけを見て比較しバランス調整するだけでは、いろいろな要因を勘案した最適なバランスまでなかなか見られないというリスクがあるのではないかと思います。

こういったリスクを避けるために、路線価区域においては、標準宅地価格を路線価に展開した上で、市町村境の路線価バランスを点検するということが重要ではないかと思います。

市町村境で路線価の均衡がとれていない場合、原因はいろいろあって、状況類似地域の区分が適当でないとか、比準格差の不適合とか、そういったものも考えられるのですが、標準宅地の価格バランスを調整することによって、路線価の均衡が実現するケースも結構あるのではないかと思います。路線価というのは、標準宅地価格を基礎として、いろいろな要因を考慮して算出されますから、路線価まで展開した上での検証というのは、多様な価格形成要因を勘案した価格バランスを効率的にチェックする上で有効ではないかと考えております。

以上でございます。

【平】 ありがとうございます。時間も少なくなってきましたけれども、これまでの話も踏まえた上で、評価精度の向上とか信頼性の確保について、今後の課題とか展望とかいったような話を伺ってまいりたいと思います。まず宮武さんからお願いします。

6. 今後の課題・展望について

(1) ITシステムの提供側から

【宮武】 ITシステムを提供させていただいている側の観点から申し上げます。ITシステムを提供する側が、評価精度の向上と信頼性の確保について貢献するためには、大きく分けて2つ課題があると思います。

まず1つは、これまで以上に機能面の拡充と強化を図ることです。未だに職員の皆様が労力を払って対応されている事務分野についてIT化を推し進めること、評価精度を向上するため機能面の強化を図ることです。

例えば、次のような機能面の拡充や強化が考

えられます。

3点ばかりご紹介しますと、1番目としましては、既に一部では進んでいるケースもあると思いますが、登記済通知の電子データの取り込みや固定資産GISで取得した評価データの電算システムへの送り込みの機能の強化。

2点目としましては、先ほどご覧になっていたいただきました3Dの技術の向上やクラウドの技術の促進。

3点目としましては、吹き出し等の機能を使ったわかりやすい画面の構築。それから、エラーチェックの機能の強化。

他にもあると思いますが、このような機能面の強化・拡充は引き続き取り組むべき課題だと考えております。

もう1つの課題としましては、ITシステムの提供側のコンサル面の強化です。

これまでITシステムの提供側は、機能の豊富さやその斬新性という視点でシステムを開発し、ご提案する傾向があったように思います。このため、評価事務の多くの部分をシステム化し、精度的にも向上したと考えます。しかし、その反面、システム自体が肥大化・複雑化して扱いづらくなったり、本来、職員の皆様の裁量や判断で行うべき評価事務についてもシステム化が進んでしまったり、という不都合な面もあったのではないかと考えております。

先ほど山田課長、増田課長より点検等のマニュアルの作成や人材育成に取り組まれているというお話がございましたが、こうした取り組みに対してITシステムの提供側が貢献するためには、単なる機能面のご提供だけではなく、評価事務に沿ったコンサルティングも必要だと考えます。

コンサルティングに当たっての留意点としまして3点ほどご紹介させていただきますと、まず1点目としましては、先ほど、茂木部長より、「適正化された評価要領を備えておくことの重要性」についてのお話でしたが、この評価要領がシステムの考え方及び設計書になりますので、まず評価要領の内容について精通しておくことが必要だと考えます。

2点目としましては、システム化すべき定型業務と職員の皆様の裁量や判断で実施すべき非

定型業務を見極めるため、ヒアリング調査等を通じて、評価事務の内容について把握しておくことが必要です。

3点目としましては、職員の皆様がITシステムを活用して納税者の皆様に適切なご説明ができるように、ITシステムの提供側も納税者の申し出事項等に熟知しておくことが重要だと考えます。

今後、ますますITシステムは進化すると思います。こうした中、ITシステムを有効活用していただくためには、こうしたコンサル面の強化も課題であると考えます。

ITシステムの提供側の今後の課題につきましては、以上でございます。

【平】 ありがとうございます。システムの提供側としては、評価精度の向上と信頼性確保のためには、もう少しIT化が可能な場面への導入を促進していただくこと、あるいはシステムの機能面を強化していただくこと、それから、大事なこととしては、コンサルティング面の強化を図るというようなことが課題だというふうに伺いました。

それでは、自治体のほうから、山田さんから課題とか展望について少し伺いできますでしょうか。

(2) 札幌市の課題と展望

【山田】 最近の人事配置の考え方というのは、多様な市民ニーズに対応できる人材の育成というものがあまして、一定の年数サイクルのもと、幅広い業務を経験することを基本としております。人事異動サイクルが短縮化するということになりますと、先ほど研修の話をしました、いくら研修を頑張っても、3年たってやっと一人前になったところで全然違う職場に異動してしまう、いくら育てても専門性の高い職員がどんどん出ていってしまうという形になっていまして、それによる影響として、課税誤りを発見する職員が減ってきているのではないかなと考えております。

先ほど広島市の増田課長からもお話がありましたが、私が採用された昭和50年代、その頃ですと、中には10年以上も評価業務をやっているという精通者がおりました。私も実を言うと1つの職場に13年いたのですけれども、そう

すると、間違いを周りが見つけるという体制が自然と出てきていたのかなと思っています。そのところが、今ちょっと弱くなってきているのかなと感じております。

先ほど、宮武さんからITシステムの機能の拡充のお話がありました。ITシステムの技術は高度化しており、大量の情報を画一的に処理できるようになっております。ただ、自治体として財政的措置にもやはり限界があります。一度システムを構築してしまいますと、次の展開への対応というのはなかなか苦慮してしまうといったようなところが出てくると思います。最先端技術のシステムに頼る部分、それと担当職員による現地調査の徹底、これをいかに融合させ、評価の均衡化・適正化の実現を図っていくことが必要ではないかと思います。

また、ITの最新技術の活用も大切ですが、それを扱う職員には、経験を通して体得するスキルを身につける専門性が求められております。そのためには、研修体制の充実を図る中で、熟練者の育成、これを推進していかなければならないと考えているところです。

以上です。

【平】 ありがとうございます。最小徴税費ということもありますから、絶えず新システムを導入していくわけにはいかない。システムに頼る部分と職員の労力やスキルに頼る部分との調和が大切であろうというふうに伺いました。また熟練者の養成ということのお話も伺いました。自己宣伝になってしまいますけれども、私も評価センターでは、初任者研修だけではなくて、実務研修にも力を入れております。さすがに熟練者を養成するということまではどうかと思いますけれども、ぜひ、評価センターの研修制度も活用してみることをお勧めいたします。

では、増田さんからもお願いできますか。

(3) 広島市の課題と展望

【増田】 今後の課題ということで、まず組織のことについてお話しさせていただきます。広島市は、昭和55年に政令指定都市になってから30年を経過しましたがけれども、これまで、区の税務組織には、財政局長配下の税務部の指導を受ける立場と市税の賦課徴収権を持つ区長の配下の2つの立場が

あり、両方の立場の間で調整を要する事態がしばしば生じてまいりました。また、区では、全市分の事務を8つに分散して行っているため、先ほども申し上げましたが、担当者が減少するとともにベテランの担当者も減少し、区単位で見ますと、担当者数が限られることにより、執行力の低下や専門性の確保、また評価技術、経験の継承が困難となる状況が生じたり、事務の重複などによる効率性の低下などが生じてまいりました。

このため、資料18(P.63)でございますが、本年10月15日、具体的に言いますと、来週から税務組織を、財政局所属の4カ所の市税事務所に集約するとともに、区長に委任している市税の賦課徴収権限を市長に戻し、指揮命令系統の一元化及び組織の簡素化を図ることといたしました。

各区において同種同質の事務が行われており、集約化することにより事務処理の均質化をより高めるとともに、スケールメリットを生かして効率性を高めることができること、また、高い専門性が求められる事務については、事務を集約することで担当者間の専門知識の不足を補い、ノウハウの継承ができることにより、事務処理の均衡化、効率化、水準の向上が期待できると考えております。

次に、ITを活用した新たな取り組みとして、先ほどの資料16、真ん中の青い囲みのちょっと下のところにありますけれども、広島市でも、ようやく税務地図情報システムに航空写真による家屋異動判読業務を組み込むことができました。平成23年度から毎年、賦課期日を挟んで航空写真を撮影し、今年度、初めての家屋異動判読結果が報告されたところです。これまで市内部の他の部局の航空写真を利用しておりましたので、精度も悪く、5年更新でございましたけれども、これからは家屋異動判読業務のため、毎年、航空写真を更新していく予定でありますので、家屋評価のみならず、土地評価におきましてもその効果を期待しているところです。

特に、航空写真はデジタルオルソ画像で、倒れこみもほとんどなく、精度も高いため、今後はこれまでとは逆に、税務部だけではなく、市内部の他の部局でも活用されることとなっております。

ります。

航空写真の活用策としては、当面、評価額検証の参考資料や納税者の方への説明などに限られると思いますけれども、今後は、まず、住宅用地の特例の適用誤りの防止に取り組みたいと考えております。

広島市では、税務地図情報システムを開発する前から、ホストコンピュータを利用して家屋情報と土地情報とを連結キーにより突合させ、住宅用地の特例の関連チェックを行っていましたが、平成26年度から新しい市税のシステムになりますので活用できなくなります。本市の家屋情報には、住宅戸数のほか、住宅割合も登録しておりますので、これを活用して、土地・家屋の課税情報と地図データを組み合わせた住宅用地の特例の適用状況をチェックさせていきたいと思っております。ただ、今まで家屋外形図のメンテナンスができておりませんでしたので、まず家屋異動判読結果の処理に合わせて、家屋外形図の位置を修正していくことにして、それが進んでいけば、家屋情報に登録している住宅戸数と住宅割合を利用したきめ細かな関連チェックが可能となります。そうすれば住宅用地の特例の適用誤りが減少していくと思っております。

その他、これからは、地目変更の自動判読ができないか、また、地図情報システム内で画地ごとに、間口・奥行などを自動測定させて評価額を算出し、既に課税している画地ごとの評価額と照合して算出誤りがないかどうかの検証など、費用対効果などを考慮しながら、システム開発業者と協議、検討していきたいと思っております。

以上でございます。

【平】 ありがとうございます。組織の簡素化を目前に控えている大変な時期にご出席いただきまして恐縮でした。

茂木さんからも今後の課題とか展望について簡単にお願ひできますでしょうか。

(4) 評価要領の精緻化と市町村支援

【茂木】 先ほど、評価精度の向上と信頼性の確保のためにということで、「適正化された評価要領を備えておく」ということが有効だという話をしたのですが、



評価要領のつくり方として全国的に見られる例で、不服が出たときに備えて補正率表を評価要領に規定しているのですが、該当する画地全てについてその調査を行っていないという場合があります。しかし、先ほど説明しましたように、評価要領に所要の補正として規定した以上は、評価庁としては、その要因の減価を公式に認めているということになりますので、適用の対象となる事実が見落とされていると事実の誤認ということになりまして、重大な錯誤に該当する場合が出てくるということです。

資料の31 (P.69) をご覧いただきたいのですが、ここでは地方税法417条の重大な錯誤について条文を載せております。やはりアンダーラインのところを中心にして読ませていただきますけれども、「登録された価格等に重大な錯誤があることを発見した場合、決定された価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならない」とあります。

この重大な錯誤に当たりますと、ここにあるような価格の修正だけではなく、過去5年間にわたって税額の更正を行う必要があるとか、あるいは、それに基づいてさらに税金の還付を行うことが必要になってくるとか、そういった事態が生じるわけです。

ということで、評価要領の精緻化は、実務の裏づけがない限りは、このような問題を多発させるリスクを負うことになります。

こういった観点から、評価要領の精緻化、評価要領づくりは、理論面だけが先行するのではなくて、実務も十分に考慮しながら行う必要があるのではないかと考えております。

そして、この実務ですけれども、やはり重要なのは、人と技術、それからこの2つを動かす仕組み、この3つの要素が重要かと思えます。私ども、固定資産税評価を主として理論面から支援している立場なのですが、先ほどの山田課長さん、あるいは増田課長さんのお話にあったような、各市町村における実際の取り組み内容、それをきちんと理解するということが必要ですし、また、先ほどの宮武さんのお話にあったような現在のIT技術をきちんと理解して、相互に連携しながら、市町村の皆様への支援に当たっていく。これが非常に重要だと感じた次第です。

以上です。

【平】 ありがとうございます。実務を十分に考慮した、実務にしっかり裏づけられた評価要領が必要であるということと、それから、鑑定の専門家としての理論面とIT技術の専門家としての技術面の両輪が相まって市町村を支援していく必要があるというお話だったかと思います。

それでは、三宅さんから、簡単に今後の課題とか展望について伺いできますでしょうか。

(5) 評価精度向上及び信頼性確保のための今後の課題

【三宅】 評価精度の向上と信頼性の確保のための今後の課題ということで、総論的なお話になりますが、固定資産税の課税に対する納税者の信頼を確保するということは、今後の固定資産税制度の安定的な運用に極めて重要な課題であると考えてございます。このため、各市町村におかれましても、この機会に事務であるとか組織体制の見直しを行って、今後とも評価の適正化に向けて不断の努力を継続する必要があると考えてございます。

納税者に対する説明責任は課税庁にあるということは言うまでもございませんが、昨今、固定資産税に対する納税者の関心も高まっており、また、税そのものへの関心が高まっているという状況でございます。

固定資産税は、市町村税収の4割を占めるという非常に大切な基幹税と認識しております。この税収が景気の影響を受けることもなく安定的にあるということで、住民サービスの貴重な財源になってございます。総務省としましても、その信頼性を引き続き確保できるよう努めてまいりたいと考えてございます。

関連しまして、今後とも、固定資産税制度に対してご理解いただき、本日お集まりの方々にもまたご協力をお願いすることもあるかもしれませんが、よろしくお願ひしたいと考えております。

以上でございます。

【平】 ありがとうございます。平成14年度の税制改正によって課税明細書の送付が義務付けられたというようなこともありまして、市町村としては、適正な



評価ということ、また、それによる信頼性の確保ということが、以前とは比較を絶して重要なミッションになってきていると思います。

こうした中で、札幌市さん、広島市さんという環境を異にする両市がそれぞれどういうことをお考えになって、どういうふうに対処してきたかのお話をまず伺いました。それぞれに基本のお考えをしっかりと持った上で、それを展望する施策を組織的に立て、工夫を凝らしながら、評価精度の向上、課税誤りの防止に努めてられていることが印象に残った次第でございます。

これだけでも皆様方の参考に十分なったのかなと思いますけれども、宮武さん、茂木さんからはご専門の立場からの非常に有益なアドバイスをいただき、ご両市さんに限らず、全国の自治体の皆さんに適切な助言になったのではないかと思います。

また、三宅さんからは、特に、次回評価替え

に向けて、評価精度をさらに向上させるためには何が重要であるかというようなお話をいただきましたし、パネリストの皆様方のそれぞれの今後の課題についても、立場ごとにそれぞれ幾つか出てきているように思います。

パネリストの皆さんには、それぞれ話し足りない点もあったかと思いますが、時間もまいっておりますので、これでディスカッションを終了したいと思います。

このディスカッションが皆様方の市町村にとって少しでもお役に立つことができれば幸いだと思っております。パネリストの皆さん、長時間にわたり大変ありがとうございました。

それから、会場の皆さんも長時間にわたり、時間も押している中でのご清聴ありがとうございました。これでパネルディスカッションを終わりたいと思います。



固定資産税における情報公開制度

縦覧制度

(1) 土地価格等縦覧帳簿、家屋価格等縦覧帳簿の作成(地方税法、以下「法」第415条)

市町村長は、毎年3月31日までに、次の事項を記載した土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿を作成しなければならない。

- ① 土地価格等縦覧帳簿 所在、地番、地目、地積、価格
- ② 家屋価格等縦覧帳簿 所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格

(2) 縦覧帳簿の縦覧(法第416条)

市町村長は、毎年4月1日から、4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、土地価格等縦覧帳簿を当該市町村内に所在する土地に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に、家屋価格等縦覧帳簿を当該市町村内に所在する家屋に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供しなければならない。

課税明細書の送付(法第364条第3項)

市町村長は、土地又は家屋に対して課する固定資産税を徴収しようとする場合においては、次の事項を記載した課税明細書を、納期限の10日前までに納税者に送付しなければならない。

- ① 土地 所在、地番、地目、地積、価格、課税標準額、軽減税額
- ② 家屋 所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格、課税標準額、軽減税額

固定資産課税台帳の閲覧制度(法第382条の2)

市町村長は、納税義務者その他の者(借地借家人等)の求めに応じ、固定資産課税台帳のうち、これらの者に関する固定資産について記載されている部分を閲覧に供しなければならない。

宅地の標準的な価格の閲覧制度(法第410条第2項)

市町村長は、固定資産の価格等を決定した場合においては、遅滞なく、地域ごとの宅地の標準的な価格(路線価及び標準宅地)を記載した書面を一般の閲覧に供しなければならない。

課税明細書への法定記載事項以外の記載状況

【土地】

(平成24年9月1日現在)

実施団体	記載事項(複数回答)										実施していない団体
	特例の内容 (課税特例、 税額減額等)	特例率 (小規模 住宅用地 1/6等)	減免税額	各筆ごとの 相当税額	下落修正率 (法附則17 条の2関係)	負担調 整率	負担水準	住宅用地の 当否	非課税対 象の当否	その他	
1,547	479	136	367	1,184	25	79	366	847	541	167	173

【家屋】

実施団体	記載事項(複数回答)									実施していない団体
	特例の内容 (課税特例、税 額減額等)	特例率	減免税額	各棟ごとの 相当税額	建築年	新築軽減 (額・有無・ 終了年数)	階層	屋根の種類	その他	
1,627	472	36	415	1,139	1,332	1,107	639	420	162	93

※ 出典: 総務省調

※ 速報値のため、今後精査により変動することがある

固定資産税及び都市計画税に係る税額修正の状況調査結果

税額修正団体数

調査対象期間(平成21年度～平成23年度)の間に、税額修正した納税義務者数が1人以上あった市町村は、調査回答団体のうち97.0%となっている。

年度	税額修正団体数	団体数割合
平成21年度	1,483団体	93.2%
平成22年度	1,485団体	93.3%
平成23年度	1,484団体	93.2%
累計	1,544団体	97.0%

※団体数割合 = 各年度の税額修正団体数 / 調査回答団体数

納税義務者総数に占める修正者数割合

納税義務者総数に占める税額修正のあった人数の割合は、調査対象期間の平均で土地は0.2%、家屋は0.2%となっている。

年度	土地		家屋	
	修正者数／納税義務者数	修正割合	修正者数／納税義務者数	修正割合
平成21年度	76,613人／28,991,554人	0.3%	118,570人／32,644,343人	0.4%
平成22年度	49,042人／29,184,470人	0.2%	56,407人／32,904,180人	0.2%
平成23年度	44,749人／29,307,753人	0.2%	44,636人／33,222,534人	0.1%
平均	—	0.2%	—	0.2%

※各年度の納税義務者数は、総務省「固定資産の価格等の概要調査」による、調査回答団体の法定免税点以上の者の人数。

税額修正の要因

税額修正の要因別では、土地については、評価額の修正が29.9%、負担調整措置・特例措置の適用の修正が22.9%、現況地目の修正が15.8%などとなっている。

家屋については、評価額の修正が29.7%、家屋滅失の未反映が23.6%、新增築家屋の未反映が20.6%などとなっている。

	土地	家屋
①課税・非課税認定の修正	7.5%	1.4%
②新增築家屋の未反映	—	20.6%
③家屋滅失の未反映	—	23.6%
④現況地目の修正	15.8%	—
⑤課税地積・床面積の修正	3.1%	2.9%
⑥評価額の修正	29.9%	29.7%
⑦負担調整措置・特例措置の適用の修正	22.9%	1.9%
⑧納税義務者の修正	15.2%	13.4%
⑨その他	5.6%	6.4%

土地評価の均衡確保

固定資産評価基準

第12節 経過措置

- 一 宅地の評価において、～略～ 地価公示価格 ～略～ を活用することとし、これらの価格の7割を目処として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。

平成27年度固定資産の評価替えに関する留意事項について

各道府県総務部長 東京都総務・主税局長宛
総務省自治税務局資産評価室長通知
(平成25年6月14日総税評第14号)

I 土地関係

【2】地目別の事項

1 宅地

(3) 鑑定評価価格

- ① 不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書による鑑定評価価格であること。
また、当該鑑定評価価格について、担当した不動産鑑定士等に対し、その価格決定理由等について十分に説明を求めるとともに、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスが取れているかなどについて十分精査すること。
- ② 鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであることから、これを活用するに当たっては、地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、市町村間及び都道府県内における広域的な情報交換等必要な調整を行うこと。

公平適正な課税の実現に向けた考え方

○ 市民の信頼を確保

税に対する市民の信頼を確保するため根本的な是正策を講じる。

○ 組織的な取り組み

職員一人ひとりの自覚と責任を基本としつつ、個人の限界を組織的にカバーする取り組みとする。

○ 管理・監督者が積極的に関与

結果責任を負う管理・監督者が自己点検する積極的な関与が重要である。

○ 失敗に学ぶ

失敗（誤り）を知識化し、様々な方法で組織的に活用することに重点を置く。

点検・確認マニュアル

点検・確認の必要性

- 課税対象資産の調査において、納税者の協力を得ながら、個々の価格を市町村が決定する仕組みであり、納税者の信頼を前提に成り立っている。
- 納税者の理解の増進と信頼確保のためには、事務を担当する者すべてが、誤りのない適正な事務処理を心がけ、実践することが重要である。

処理誤りの主な原因

- 「認識不足」
各取扱要領の内容の不知、誤認
- 「注意不足」
事務処理の遺漏、誤記

処理誤り防止の基本

- 職員個人
 - 取扱要領を理解し的確な事務処理
 - 点検・確認の必要性の認識
 - 自らの点検・確認の実施
- 組織として
 - 点検・確認の必要性の意識を醸成する環境づくり
 - 点検・確認を行うための体制づくり
 - 相互チェックの実施

具体的な取組み

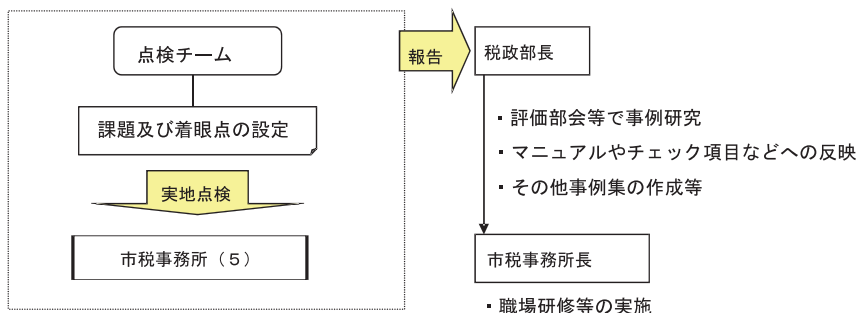
1 実地の点検

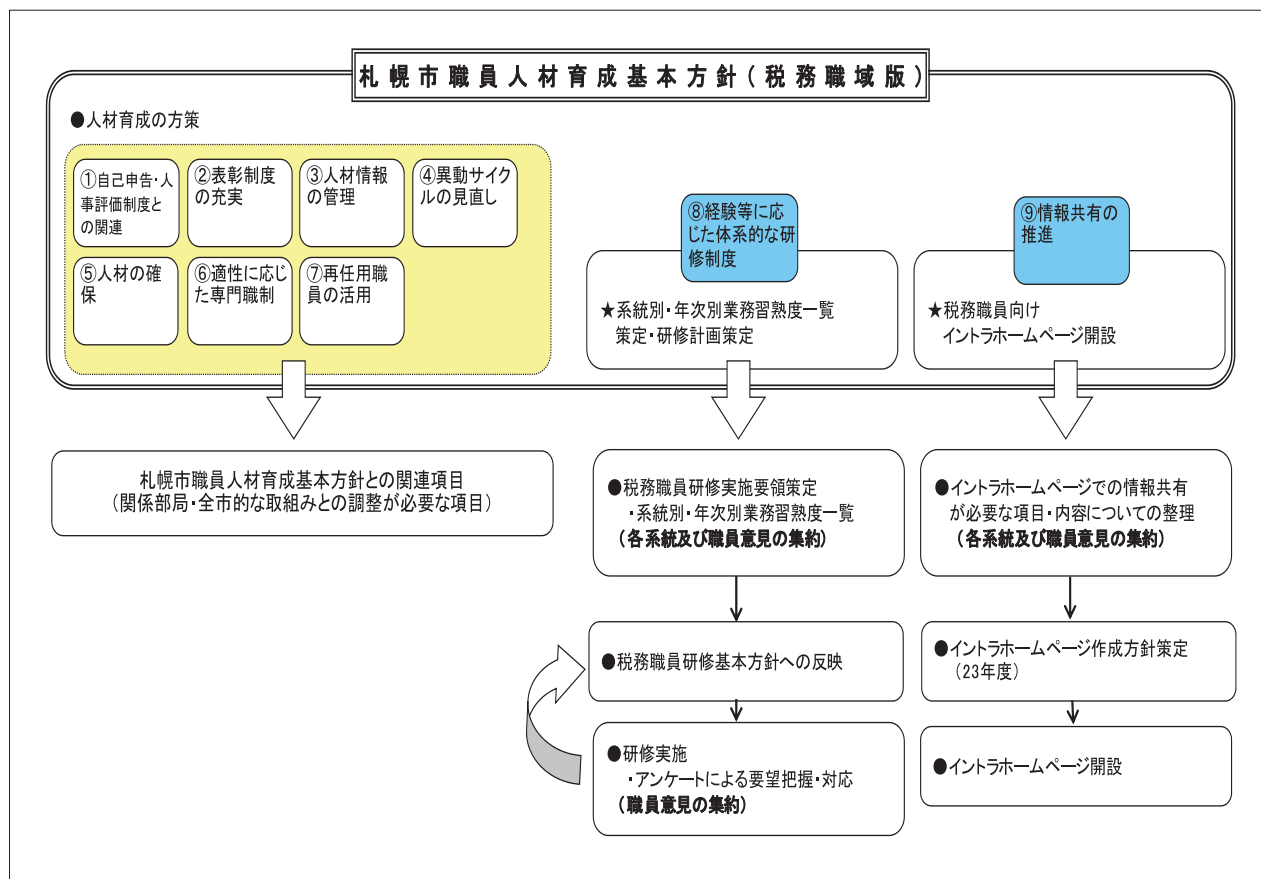
「事務点検・確認マニュアル」の実施状況やこれまでの定期監査において指摘のあった項目等を対象とし、抽出により点検・確認を行う。

2 点検結果を踏まえたフィードバック

点検結果をもとに、誤りの原因等について分析し、次のステップへとつなげていく。

- 評価等の部会等において事例研究を行う。
- 取扱要領や点検・確認マニュアルや評価チェックリストなどを見直す。
- 職場研修、集合研修の素材として活用する。
- 市税事務所において自律的な点検・確認に活用する。





地理情報システムの主な機能

《 土地異動評価機能 》

- ・ 画地計算を自動で行い、計算結果を税務オンラインシステムへの異動データとして移送する機能
- ・ 新設路線の路線価算定を自動で行い、算定結果を税務オンラインシステムへの異動データとして移送する機能
- ・ 地番図と家屋現況図の図形の重なりを利用して、家屋評価と土地住宅用地認定状況を照合する機能
- ・ 地番図変更委託業者と受け渡しする箇所の入出力機能

《 評価替え支援機能 》

- ・ 路線価算定に必要な比準要因値（最寄地下鉄駅への距離、幹線道路への距離など）の自動計測を行う機能
- ・ 標準宅地鑑定評価依頼に使用する標準宅地調書などの自動印刷機能
- ・ 評価替え後の路線データにより画地計算を一括して自動処理し、路線価の逆転による正面路線の入替えなどの計算結果を、税務オンラインシステムへの異動データとして移送する機能

平成24年度評価替えに係る北海道土地評価調整会議

1 目的

固定資産税の土地評価の均衡化・適正化に資するために不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた価格を活用するに当たって情報交換等必要な調整を行う。

2 分科会の設置（14分科会）

総合振興局（又は振興局）ごとに分科会を設置し、管内の市町村の固定資産税担当が参加する。不動産鑑定士がアドバイザーとして参加し、専門的見地から助言を行う。

3 協議事項

- ・ 市町村の基準宅地の鑑定評価価格に関する事項
- ・ 近隣市町村間の鑑定評価価格に関する事項
- ・ 地価公示価格及び地価調査価格と鑑定評価価格に関する事項
- ・ 地価情報の収集等に関する事項
- ・ その他土地評価鑑定に関する事項

適正な評価・課税のための取り組み

課税事務基本方針

税目別に

- ・ 法令やマニュアル等を遵守した事務処理の徹底
- ・ 事務手順やチェック体制等の点検
- ・ 管理・監督者の事務手順のチェック

※土地関係では

○ 実地調査を基本

- ・ 全筆の土地を対象とした年2回の実地調査（「土地利用状況図面」）
- ・ 分合筆及び地目変更等に係る実地調査

○ 異動処理

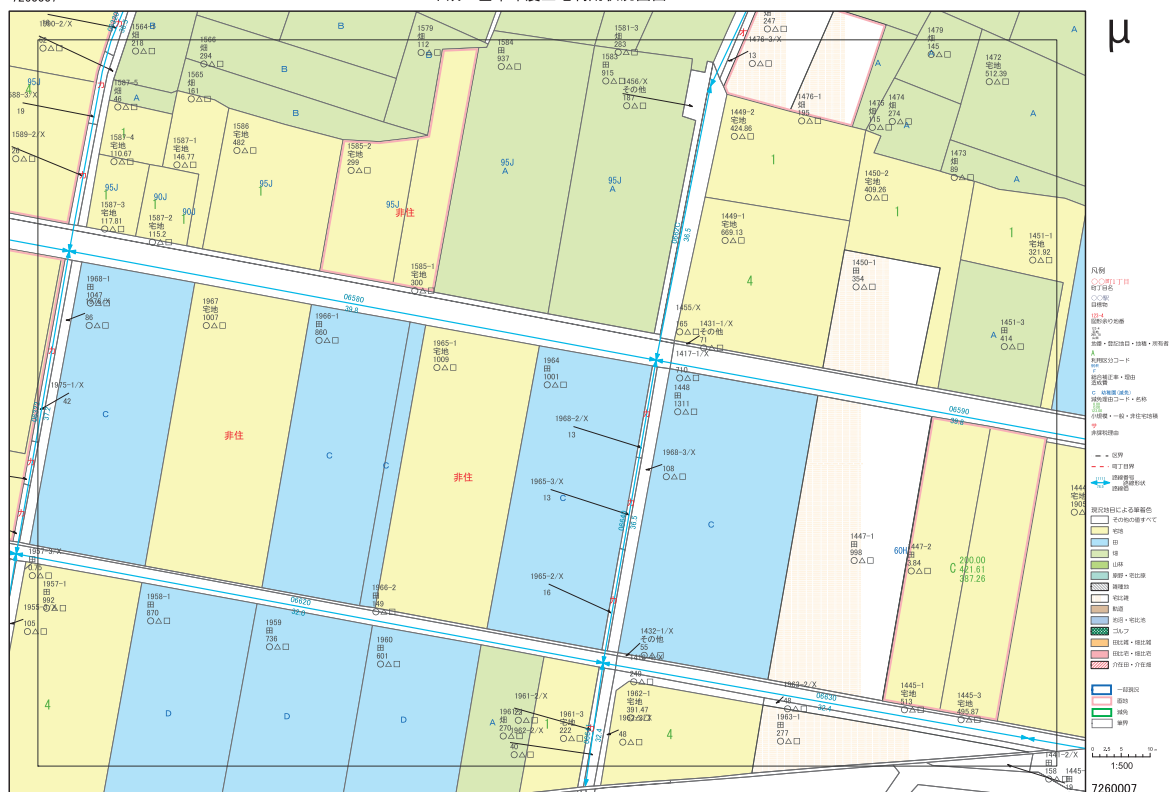
- ・ 固定資産(土地)評価事務取扱要領に基づいた適正な事務処理
- ・ 「土地異動チェックリスト」、「画地調書」、「現況調査票」及び「現況写真」に基づく二重のチェック

○ 住宅用地の特例の適用

- ・ 土地・家屋担当者の十分な連携
- ・ 「家屋異動状況連絡票」の活用＜新增改築、滅失等の異動時＞

- | | |
|-----------------|---|
| ・ 「土地利用状況図面」 | （土地の形状、地番、画地認定、住宅用地特例の適用内容などを表示） |
| ・ 「土地異動チェックリスト」 | （路線価、画地認定、各種補正率の適用状況等を表示し、価格の算定過程をチェック） |
| ・ 「画地調書」 | （画地の図形情報を表示し、間口・奥行距離や蔭地割合の計測方法をチェック） |
| ・ 「現況調査票」 | （実地調査時の現況把握、課税内容のチェックなど）《町丁目・地番ごとに整理し、永久保存》 |
| ・ 「家屋異動状況連絡票」 | （住宅戸数、住宅割合などを表示） |

平成24基準年度土地利用状況図面



平成 年度 土地異動チェックリスト

操作員

異動取得日
処理年月日
出力年月日

	区	整理番号	異動事由	決定	土地の所在										操作員																							
カード No.	区分	町コード	丁目	判別	地番	登記	現況	課税地積	義務者コード																													
1	減免区分	市街区分	用途区分	補完区分	特別保有年	理由	利用区分	小規模住宅用地地積	一般住宅用地地積	非住宅用地地積	区分所有	標準地コード	登記地積	一律利用之境の代表土地整理番号	氏名サイン	買入・譲渡の筆主																						
カード No.	正・西・南・東																																					
2	路線番号				奥行9	奥行15	奥行21	大橋通り	関口9	関口21	無道路9	無道路12	無道路15	無道路21	路幅番号		奥行9	奥行15	奥行21	側方加算9	側方加算21																	
	路線番号				三行9	三方路	奥行21	側方加算9	側方加算21	二・四方路線				奥行9	奥行15	奥行21	二方加算9	二方加算21	不整地地積比率				宅地評価 土地サイン	隣地割合														
					9	12	21	矯正率	理由	造成費	正面路線 開口距離	正面路線 奥行距離	無道路地 道幅制限	側方路線 奥行距離	三方路線 奥行距離	二方路線 奥行距離	平成9基準年度 状積番号	平成12基準年度 状積番号	平成15基準年度 状積番号	平成18基準年度 状積番号	平成21基準年度 状積番号																	
	適用不整形填補修正率				総合矯正																																	
	平成9基準年度 単位当たり評点数				平成12基準年度 単位当たり評点数		平成15基準年度 単位当たり評点数		平成18基準年度 単位当たり評点数		平成21基準年度 単位当たり評点数												状態番号		比率割合		単位当たり評点数 (単位当たり方式)		単 位 コー ド									
	平成9基準年度価格 (価格修正率適用前)				平成12基準年度価格 (価格修正率適用前)		平成15基準年度価格 (価格修正率適用前)		平成18基準年度価格 (価格修正率適用前)		平成21基準年度価格 (価格修正率適用前)																											
	平成24基準年度 単位当たり評点数				平成24基準年度価格 (価格修正率適用前)												価 格																					
カード No.	北・東・西・南																																					
3	奥行距離				北・東・西・南	関口小	三本割	奥行距離	側方加算	奥行距離	三方路線	総合矯正		造成費	正面路線 開口距離	正面路線 奥行距離																						
	昭和63基準年度 単位当たり評点数				平成3基準年度 単位当たり評点数		平成6基準年度 単位当たり評点数		昭和63基準年度価格		平成3基準年度価格		平成6基準年度価格																									
カード No.	敷地面積																																					
4	敷地面積14年度 固定資産税評価額																																					
	敷地面積14年度 固定資産税評価額																																					
カード No.	登記名義人																																					
5	共有数(外名)																																					

担当者印	係長印

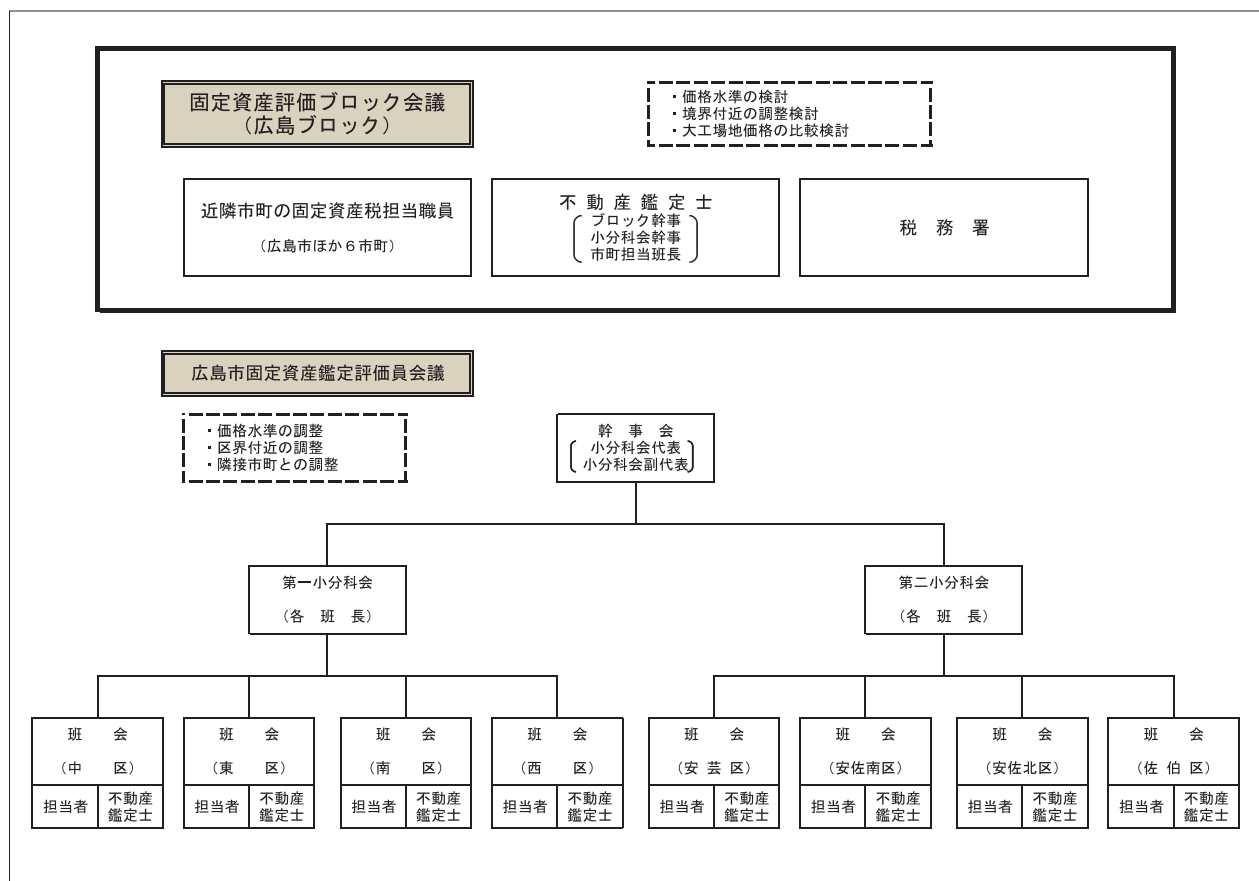
現 況 調 査 票			起 案		係	係長	課長
所在及び地番			決 裁				
同一画地認定を行っている土地の地番			画地内筆数	地 前		地	
			筆 目	後		積	
項 目	内 容		備 考				
位 置							
接 道 状 況							
宅 地	利 用 状 況	(の敷地(. . . 完成・建築中)					
	そ の 他	そ の 他 ()					
土盛・嵩上・造成費							
転用届出(許可)状況							
調 査 年 月 日	年 月 日						
撮 影 年 月 日	年 月 日						
自由メモ							
〔画地図〕							

担当者の専門知識・能力の向上

- 現在、8区役所に課税課を配置
 - 土地担当は係長を除き、50人
(対 平成15年度比で担当者は約△15%)
 - 専門性の確保、評価技術の継承が困難な状況

ITの活用

- 広島市税務地図情報システム



広島市税務事務組織の移行の概要

移行日：平成25年10月15日

- ・現在、8区役所に課税課を配置
 - 担当者、ベテラン職員の減少により、区単位では、執行力が低下し、専門性の確保、評価技術・経験の継承が困難



- ・財政局所属の4カ所の市税事務所に集約する
 - ・現在、区長に委任している市税の賦課徴収権限を市長に戻す
- ことにより、＜指揮命令系統の一元化＞及び＜組織の簡素化＞を図る。

- 事務の集約化により、
 - ・ 事務処理の均質化を高めるとともに、スケールメリットを生かして効率性を高めることができる。
 - ・ 高い専門性が求められる事務については、担当者間の知識の専門性の不足を補い、ノウハウの継承も可能。
- 事務処理の均衡化、効率化、水準の向上が期待できる。

World's Leading Geospatial Group

固定資産税評価に係るIT技術の変遷

1980年以前	汎用機による電算処理が始まり、課税台帳のデジタル化が進む ⇒ 項目間の論理チェックを電算で実施できるようになる
1980年代	ワークステーションを使った地理情報システムの活用が始まる ⇒ 地図のデジタル化が進み、課税台帳との連携ができるようになる
1990年代	パソコンやインターネットが一般に普及する ⇒ 評価情報全般の連携が進み、不一致の確認やデータ入力が容易になる
2000年代	パソコンのグラフィック機能が向上するとともに、職員へのパソコンの整備が進む ⇒ 固定資産GISが普及し、評価事務に活用できるようになる ※ 固定資産GISの普及の背景 航空写真がデジタル化し、オルソ画像が一般的になった 『地番現況図・家屋現況図基準マニュアル』によってベース地図の精度が向上した

IT技術の進歩とともに、地図がデジタル化され固定資産GISが普及してきた
⇒ 今日に至るまで、『機能の拡充と精度の向上』を追求してきた！

評価精度の向上に関する現行技術

課税客体把握に関する技術

1. 地目を確認する機能
2. 現在と過去の航空写真を比較する機能
3. 現在と過去の高さ情報を比較する機能
4. モバイル端末を使って現地調査する機能

これからの技術

11. 3Dの技術
12. クラウドの技術

評価に関する技術

5. 評価替えに関する一連の機能
6. 測量図を使って地番図を修正する機能
7. 画地計測をする機能
8. 正面・側方路線等を検証する機能
9. 住宅用地の適用状況を確認する機能
10. 全方位画像で現地を確認する機能

© PASCO CORPORATION 2013

課税客体の把握に関する技術①

1. 地目を確認する機能

活用事例

課税台帳の地目を地番図上に表示し、航空写真と重ねて課税客体を把握



2. 現在と過去の航空写真を比較する機能

活用事例

新旧の航空写真を並べて表示し、拡大・縮小、移動を行いながら土地や家屋の異動状況を把握



© PASCO CORPORATION 2013

課税客体の把握に関する技術②

3. 現在と過去の高さ情報を比較する機能

活用事例

新旧の高さ情報を比較し、異動箇所を把握
(青:低くなった箇所、赤:高くなった箇所)



© PASCO CORPORATION 2013

4. モバイル端末を使って現地調査する機能

活用事例

現地で評価情報を確認したり、画像情報・地目・幅員等の現地情報を取得



評価に関する技術①

5. 評価替えに関する一連の機能

活用事例

用途・状況類似区分、標準宅地の選定、価格形成要因調査、比準表の作成、路線価の算出・バランス検証に利用



© PASCO CORPORATION 2013

6. 測量図を使って地番図を修正する機能

活用事例

地積測量図の座標や寸法等の情報に基づいた正確な分合筆に利用

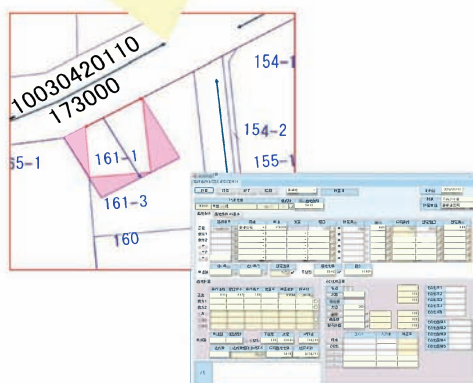


評価に関する技術②

7. 画地計測をする機能

活用事例

画地の認定、正面路線等の認定、間口・奥行の計測、陸地割合の取得に利用



© PASCO CORPORATION 2013

8. 正面・側方路線等を検証する機能

活用事例

各画地から矢印を表示して、正面・側方・二方路線の取り違いを検証

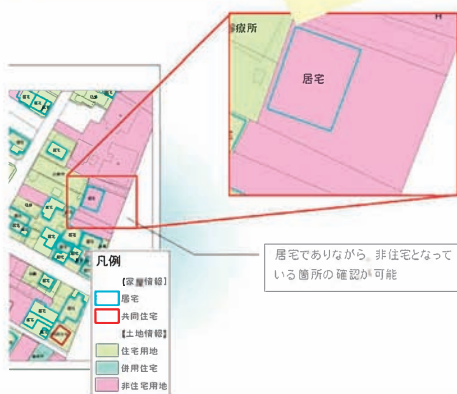


評価に関する技術③

9. 住宅用地の適用状況を確認する機能

活用事例

地番図と家屋図、土地と家屋の課税情報を利用して、住宅用地の特例の適用状況を確認

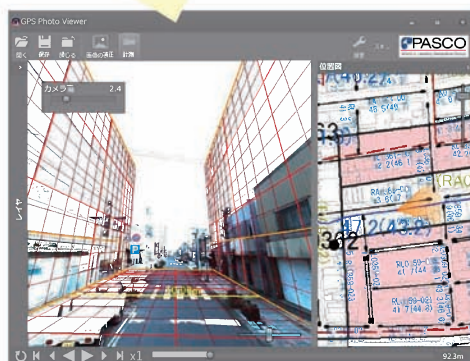


© PASCO CORPORATION 2013

10. 全方位画像で現地を確認する機能

活用事例

地目・住宅用地・街路の状況等を確認
全方位画像と計測機能を併用し、幅員・間口・奥行・高さ等を計測



これからの技術

11. 3Dの技術

活用事例

傾斜・がけ地の状態を把握、状況類似の区分に利用



© PASCO CORPORATION 2013

12. クラウドの技術

活用事例

地番図等のデータを即時更新することで、常に最新情報を利用



最高裁判所「東京都固定資産課税審査却下決定取消請求事件」 (平成15年6月26日言渡、平成10年(行ヒ)第41号)

判決文からの抜粋

適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。

他方、法は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を自治大臣の告示である評価基準にゆだね(法388条1項)、**市町村長は、評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない**と定めている(法403条1項)。これは、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨であるが、適正な時価の意義については上記のとおり解すべきであり、法もこれを算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを自治大臣の告示に委任したものであって、賦課期日における客観的な交換価値を上回る価格を算定することまでもゆだねたものではない。



地方税法に則った固定資産税評価は、評価基準に従い、かつ、客観的な交換価値を上回らないもの

**「評価基準に従い、かつ、客観的交換価値を上回らない」
固定資産税評価を行うための課題 ⇒ 適正評価のための評価要領**

2つの課題

評価基準が抽象的・概略的



評価基準に従った評価を行うことが容易ではない場合がある

個別の不動産に係る客観的交換価値が把握できない



客観的交換価値を上回らないことの確認が容易ではない場合がある

上記課題への理想的な対応＝税務担当者の専門性向上

1. 抽象的・概略的な評価基準の背景にある考え方・意図を深く理解する
2. 個別評価たる鑑定評価の手法により価格を査定する技術を習得する
3. 全国の市町村における実例や裁判例に精通する



上記課題への現実的な対応

適正化された評価要領を備えておく

評価要領の適正化・精緻化にあたっての留意点（例）

- 評価基準に反する独自規定はないか
- 評価要領の規定と実務に乖離はないか
- 地目・画地の具体的認定に問題はないか
- 画地計算附表（市街地宅地評価法）や宅地の比準表（その他の宅地評価法）の具体的適用に問題はないか
- 所要補正項目の過不足はないか、所要補正の内容に問題はないか
- 一般地目（田畑、山林等）の評価は、説明に耐え得るか
- 宅地比準地目の評価は、宅地との差異が適正に考慮されているか
- 特殊な雑種地（ゴルフ場用地等）の評価は、説明に耐え得るか
- 宅地評価法（市街地宅地評価法・その他の宅地評価法）の適用区分は妥当か
- 路線価評定の過程（用途地区・状況類似地域区分、主要街路・標準宅地選定・路線価比準・路線価調整）に関する考え方に問題はないか
- その他の宅地評価法は、説明に耐え得るか

評価要領のもう1つの役割＝説明根拠資料

評価要領の2つの役割

1. 担当者によるバラツキを低減し、統一的に適正評価を実現するためのツール
2. 納税者に評価内容を説明する際の根拠資料

(考察)道路より〇m高い土地への補正

シンプルな記載例

道路より〇m高い土地

適応力の高い記載例

道路より〇m高い土地

ただし、高低差を活かした有効利用がなされており、減価を生じていないと認められる土地を除く



評価要領への記載の工夫

原則規定を置きながらも、個々の事情に応じた取扱いを許容し得る表現を

実務に適合した評価要領の精緻化

地方税法417条1項

市町村長は、第411条第2項の規定による公示の日以後において固定資産の価格等の登録がなされていないこと又は登録された**価格等に重大な錯誤がある**ことを発見した場合においては、直ちに固定資産課税台帳に登録された類似の固定資産の価格と均衡を失ないように価格等を決定し、又は決定された**価格等を修正**して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならない。この場合においては、市町村長は、遅滞なく、その旨を当該固定資産に対して課する固定資産税の納税義務者に通知しなければならない。

評価要領に規定した所要補正が適用される『事実』があるにも関わらず補正適用されていない場合は、重大な錯誤とみなされる可能性が高い

評価要領の精緻化は、実務の裏付けが必要