

「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
主任主事 佐藤 誠也

1 比準評価の導入に至った経緯

人口約1万5千人、面積約23k㎡の小規模な自治体で、家屋担当は1人、また軽自動車等他の業務も担っており、業務改善と課税誤りを防止することが課題となっていた。

- ・家屋評価の知識・技術の習得に時間がかかる。異動があった際、また初めからになってしまう。
- ・課税物件の把握に時間がかけられないことから新增築家屋や滅失の漏れが発生し、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・簡素化が必要であると強く感じていた。

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。
- ・課税誤り防止
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を検討したが、①職員の知識・技術が低下すること、②納税者への説明ができなくなることで、から比準評価を導入することとした。

3 大刀洗町の比準評価導入の条件

- ① 部分別評価の知識・技術が維持できること
 - ・比準評価のための特別な考え方をできる限り減らす。
 - ・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（枠組工法）
- ② 職員の判断をできるだけ減らす
 - ・標準家屋はできるだけ少なくする。
（各1棟とした。）
 - ・経験の浅い職員でも同じ評価ができる。

4 比準表・比準表計算書作成の流れ

- ① 既評価物件のデータ化
- ② 既評価物件の分析
 - ・基準年度の家屋の補正率を分析
（基礎・外壁・柱・内壁・建具の施工量）
 - ・基準年度の家屋の補正率影響項目を分析
（高さ、長さなど補正率に影響する項目）
 - ・各仕上げ材（床、天井、内壁）の種類と施工割合を分析→比準用の評点数を算出
- ③ 部分別評価と比準評価の項目
 - 内壁・天井・床は比準、基礎・外壁・柱壁体は評点項目を部分別、補正率を比準とし、屋根・建築設備・その他工事は部分別とした。
- ④ 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
 - ・物件別算出項目
各比準物件床面積、辺長、居室数等の実数値を計算して補正率計算に適用
- ⑤ 部分別評価との乖離検証
 - 補正項目や居室の定義見直し、補正の比例計算方法、補正率調整を繰り返して（5回見直し）部分別評価の評点数との乖離検証を行った。

5 効果

これまで1棟あたり8時間かかっていた作業が1時間で評価計算ができるようになり、年間で280時間の短縮となった。

結果として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が行えるようになり、職員の能力向上及び固定資産税の適正な課税に繋がった。