

家屋評価補助業務の外部委託について

千葉県流山市財政部資産税課
課長補佐 遠藤 圭 氏
主任主事 村上 真理 氏

家屋評価補助業務の 外部委託について

千葉県流山市財政部資産税課

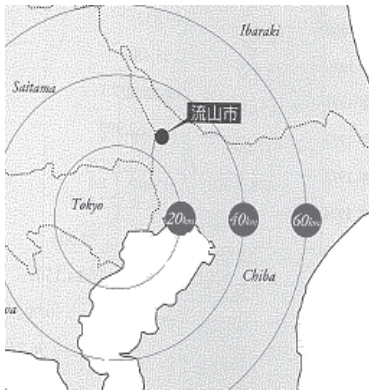
課長補佐兼家屋係長 遠藤 圭
家屋係 主任主事 村上 真理

目次

1. 流山市の紹介
2. 業務概要
3. 経緯
4. 実施内容
5. 実施スケジュール
6. 成果物
7. 効果・課題
8. まとめ

1.流山市の紹介①

概要：千葉県北西部に位置し、都心から
25km圏内にある水と緑の豊かな
自然が息づく住宅文化都市です。



面積：35.32km²

人口：	時 点	人口数
	令和2年1月1日	195,087人
	令和3年1月1日	201,118人
	令和4年1月1日	205,210人

全国792市で人口増加率No1

1.流山市の紹介②

【固定資産税の概要 ～令和3年度～】

➤決算(調定)額	11,805,146千円
➤納税義務者数	69,257人
➤家屋納税義務者数	59,630人
➤家屋課税棟数	53,778棟
➤年間新築棟数	木造 1,111棟
	非木造 246棟
	合計 1,357棟

2.業務概要①

➤概要

2万㎡を超える1筆の土地上に、令和3年～4年にかけて分譲マンション5棟と複合施設等の新築があり、固定資産税・都市計画税の税額算定の基礎となる固定資産評価計算書の作成と計算の根拠となる資料の作成、あわせて、完成が2年に跨る特殊案件で区分所有に係る按分計算も複雑化することを想定し、按分事務等の支援について業務委託するもの。

2.業務概要②

➤物件概要

	建物用途	構造	延床面積	戸数	完成年
1	分譲マンションA	RC造15階建	18,000㎡	220戸	R3年
2	分譲マンションB	RC造15階建	15,500㎡	186戸	
3	自走式駐車場	S造5階建	8,500㎡		
4	店舗・保育所等の複合用途施設	S造2階建	1,800㎡		
5	分譲マンションC	RC造15階建	10,500㎡	132戸	R4年
6	分譲マンションD	RC造15階建	12,000㎡	147戸	
7	分譲マンションE	RC造15階建	8,700㎡	109戸	

2.業務概要③

No.	作業項目	所要人数 (メイン)	従事日数	所要人数 (サブ)	従事日数	所要時間	削減時間
1	登記受理後、評価依頼、竣工図と見積書の借用依頼	1	0.25日			2h	0h
2	借用書類の精査、複製品の作成	1	3日			24h	24h
3	建築図面や見積書の精査、評価の対象拾い出し。(拾い出し表の作成)	1	15日			120h	120h
4	サブ担当の拾い出し表のチェック・見直し	1	2日	2	10日	176h	176h
5	拾い出し表を基に、部分別計算表の作成(共用部分等の調書作成も含む)	1	7日			56h	56h
6	計算書のチェック、修正	1	2日	2	5日	96h	16h
7	保存登記情報のリスト化(家屋調書作成)	1	2.5日			20h	0h
8	保存リスト照合			2	1日	16h	0h
9	完成データ投入、調書印刷	1	0.5日			4h	0h
10	印刷した調書のチェック	1	1日	1	1日	16h	0h
11	投入後、抽出リストのチェック			2	1日	16h	0h
合計			33.25日		18日	546h	392h
所要時間計(日数×人数×8h)			266h		280h	546h	154h
※1日を8hとして算出							

392時間の削減が期待できる

5

2.業務概要④

➤業務の範囲

「固定資産評価における民間委託及び民間有識者等の活用について」

(平成19年3月30日付 総務省自治税務局固定資産税課長通知 総税固第33号)

固定資産の
実地調査・評価業務

●公権力の行使である固定資産税の賦課処分と一体をなす事務であり民間委託にはなじまない

実地調査・評価の
補助的な業務

●調査や評価に関連する補助的な事務については民間委託は可能

再建築費評点数の積算根拠資料作成、評価支援に限定

6

3.経緯

- ① 本市は、近年、物流倉庫やTX沿線地域に商業施設が複数新築され、分譲マンション等の住宅系の大規模家屋は、千葉県に評価依頼できない。
- ② 当該家屋が竣工時期が年末であり、当初課税（4月）までの物理的期間が少ない。
- ③ 人事異動のサイクルが短縮され、明確計算の経験者が乏しい。（家屋係職員在籍年数 2.42カ月/7名）
- ④ 評価担当者と他の職員との事務量の偏りが大きい。
- ⑤ 知識と経験が豊富な民間業者を活用により、職員のスキルアップや業務の効率化が期待できる。

7

4.実施内容（R3年度）

- | | | |
|--|---|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ 分譲マンション 2棟 ➤ 自走式駐車場 1棟 ➤ 複合施設 1棟 | } | 4棟について以下の書類作成 |
|--|---|---------------|

【貸与書類】市⇒業者

- ✓表題登記、登記建物図面
- ✓竣工図面
- ✓工事見積書
- ✓現地調査票

【成果品】業者⇒市

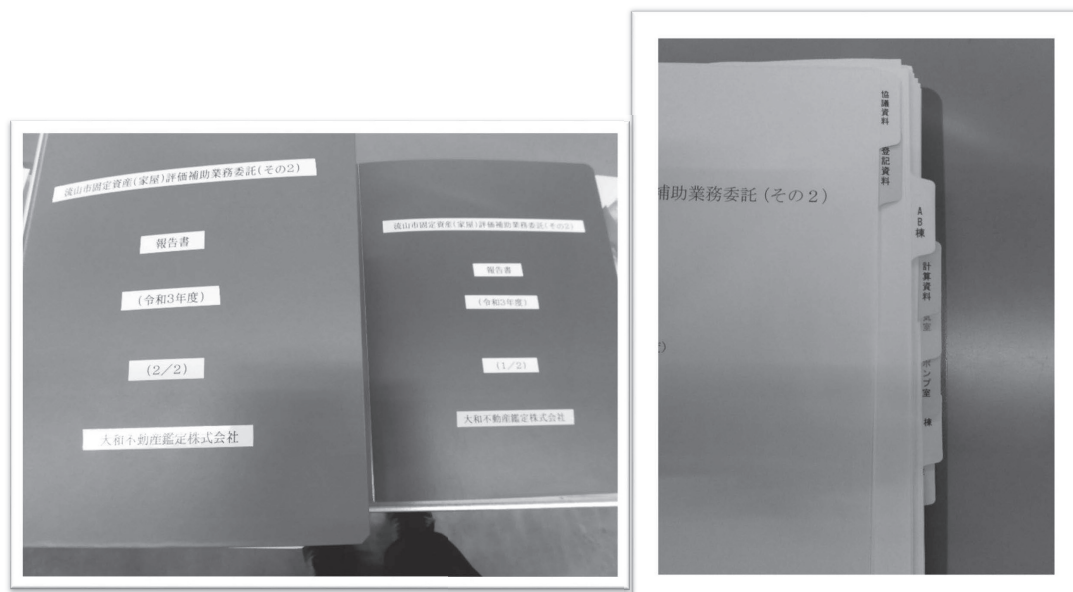
- ✓評価計算書
- ✓部分別明細書
- ✓家屋見取り図
- ✓算定補足資料

8

5.実施スケジュール

10月	- 委託契約締結 - 表題登記受理
11,12月	- 市の評価手順書や評価方法、計算書書式等の擦り合わせ - 施工業者との協議
1月	- 書類（竣工図面や見積書）の貸与 - 成果物の根拠資料に関する打合せ
2月	成果物（計算書と根拠資料）の納品
3月	- 職員による計算書と根拠資料の点検 - 評価額の算定と家屋課税台帳への登録
4月	納税通知書発送(4/1)

6.成果品①



6.成果品②

◆ 基礎 地上部分 概切工事			
評点項目		評点数	
概切工事 (地層のない建物)		1,530	
補正項目及び補正係数			比例計算値
概切土量・深さの把握方法	土量不明・深さ明確	3.25	3.25
概切り深さ(m)		3.25	
地 質		普通	
敷 地		普通	
◆ 杭打地盤 集計表			
No.	評点項目	評点数	適量補正率
No.1	場所打コンクリート杭	589,400	



11

7.効果・課題

➤効果

- ① 担当職員の事務量の軽減と時間外勤務の削減
- ② 検証や当初課税事務に傾注ができ適正な課税の確保
- ③ 成果物（根拠資料等）や解説等により評価技術向上

➤課題

- ① 貸与図面の不足により始動まで時間を費やした。
- ② 評価手順書や評価方法の擦り合わせが不十分で点検に要する時間が想定以上であった

12

8.まとめ

本業務は、令和4年度末まで継続のため総合的な検証は出来ていないところであるが…

- 大規模な非木造家屋の評価は固定資産評価基準はもとより竣工図面や見積書の見方など、高度な知識とノウハウが必要で容易ではない。
- 本市は所有権移転等の評価以外の事務も評価担当者が行っており、業務量も膨大である。
- 人事異動のサイクルも短縮化されており、知識の習得や継承が困難である。
- 近年は税理士法人等からの評価に関する情報公開請求をされる事案も増加傾向にある。

これらの難題に対して事務改善と効率化が図ることができ、一定の成果が得られたのではないかと考える。