

「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

主任主事 村上 真理

流山市は、平成17年に開通したつくばエクスプレス沿線の区画整理事業及び「母になるなら、流山市。」などのキャッチコピーを掲げ、直近5年間で人口増加率全国1位の市となっている。

令和3年度の新築棟数1,357棟のうち、非木造家屋は246棟で、そのうち軽量鉄骨造の住宅用建物を除くと、不明確計算をする鉄骨や鉄筋コンクリート造の建物が約30棟程度、明確計算を行っているのは分譲マンションなどで1～2棟という状況である。

当市の資産税課家屋係は正規職員8名、再任用職員2名の計10名の体制で家屋評価以外にも日々の窓口業務、電話対応、一般事務の契約や伝票、所有権移転事務などを行っている。また、人事異動のサイクルも短く、4年目の職員が最長経験職員ということで、経験値が少なく知識の習得、継承が非常に困難な状況になっていると感じていた。

この度、2万㎡を越える同一敷地内に令和3～4年にかけて分譲マンション5棟、複合施設1棟、自走式駐車場が併せて新築されることになり、次の懸案に対応するため、家屋評価補助業務について外部委託を行ったことを発表する。

1 業務委託に至った経緯

- ・ 近年、物流倉庫や商業施設といった大規模な非木造家屋が複数新築されており、これら商業系を優先的に千葉県に評価委託しているため、住宅系は評価依頼できない。
- ・ 今回の家屋は、完成時期がいずれも年末近くであり、当初課税までの期間が短い。
- ・ 明確計算を経験している職員が少ない。
- ・ 作業が膨大な量になり、評価担当者との職員との事務量の偏りが大きい。
- ・ 知識や経験が豊富な民間業者を活用することで、全体的なスキルアップや効率化を図りたい。

2 業務委託の内容と結果

業務委託を検討していくに当たって、固定資産評価事務における委託の範囲を確認した。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で、固定資産評価の実地調査や評価額の算定といった部分については、公権力の行使である固定資産税の賦課処分と

一体をなす事務に該当するというので、民間委託にはなじまないと解されており、一方で、評価の補助的な業務の民間委託は可能と解されている。今回業者に委託する業務については、再建築費評点数の積算根拠の資料作成と業務支援に限定し、市はこれらを基に評価額を算定することとした。

昨年度実施した業務について、具体的に説明すると、令和3年10月に委託契約を締結、11～12月は市の評価手順書や決まり事、計算書類等の書式のすり合わせを行い、令和4年1月初旬に施工業者から借用した完成済のマンションほか4棟の竣工図面を委託業者に貸与して、2月末に評価計算書、部分別明細書、家屋見取図など評価算定の資料、補助資料を納品してもらった。

市では、納品を受けて、計算チェックと評価額の算定、評価調書の作成、課税台帳への登録、これらを経て4月1日に、区分所有者の方に納税通知書を発送することができた。

3 業務委託の成果

業務委託した効果は、担当職員の事務が軽減されたことはもちろんのこと、時間外の削減もできた。また、納品された、算出根拠資料がとても分かりやすく、チェックしやすく作成されていて、余った時間を、ほかの課税物件や当初課税事務に傾注することができた。

さらに、今年の8月に評価にかかるフィードバックと共に、竣工図面や見積書の見方などについての解説を新任職員も交えて行い、総合的に技術向上につながったものと考えている。

今年度の課題は、今年完成予定のマンションの完成時期が昨年よりも更に年末に近いので、委託業者との書類の受け渡しをいかにスムーズにするか、昨年不十分と感じた評価手順等のすり合わせ部分をいかに詰めるかということを考えている。

大規模な非木造家屋の評価は、固定資産評価基準や竣工図面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。さらに、納税者の固定資産税に対する関心の高まりから、近年は税理士法人等から評価に関して情報公開請求をされる事案も増えてきている傾向にある。本委託業務は、今年度末まで継続しているため、まだ総合的な評価というのはいないが、これらの課題に対して、今回の業務委託が事務改善と効率化を図ることに、一定の成果を与えていると実感している。