

家屋評価事務の効率化に関する考察

福岡県春日市市民部税務課
武本 高明

1 背景

春日市は福岡市の南側に隣接し、福岡都市圏の中央部に位置している住宅都市である。市域面積は14.15km²と福岡県下で最も面積が小さい市でありながら、人口密度は7,826人/km²と福岡県下で最も高い。全国的な人口減少社会の到来を迎える中で、本市の人口は増加傾向を維持している。一方で、本市における今後の財政状況は厳しい見通しとされており、持続可能な社会の構築に資する施策（行財政改革の推進、社会保障費の縮減、公共施設・インフラの老朽化対策など）が望まれている。

2 家屋評価業務の現状と課題

(1) 新・増築棟数の動向

人口増に伴い家屋の棟数についても増加傾向となっており、総棟数は直近10年間の平均で1年あたり140棟弱増え続け、令和元年度現在では25,990棟の家屋が建っている。新・増築棟数としては、令和元年度に新規課税となった棟数が483棟となっており、そのうち452棟が住宅用建物（併用住宅、共同住宅を含む）であった。

(2) 業務実施体制と業務所要時間

本市における家屋評価事務は担当4名の2班体制（2人1組）で実施しており、市域を概ね半分に分けた2つのエリアについて、それぞれの班が調査・評価等の家屋の課税に係る一連の業務を担っている。平成30年度は各班200棟以上の新築調査・評価を実施している。

また、年度によっては家屋評価に係る業務以外の業務（庶務、予算等）を担当することもある。

業務の繁忙状況は時間外業務の時間数から伺うことができる。1年間の動向としては、10月以降に業務が集中する傾向にある。また年度別の推移を見ると、評価替え前年に当たる平成26年度と平成29年度に業務が集中していることが分かる。

3 現状から見える課題

多様化する市民ニーズへの対応が求められる中で、限られた職員数で業務を実施しなければならない。しかし、過剰な業務負担が精度の低下を招き、課税誤り等に波及するリスクも想定される。チェック等に必要な時間を確保した上で適正課税を行う意味でも業務の効率化が課題となっている。

特に、納税通知書の発送が近づく1月以降の3ヶ月間は業務量の集中が顕著である。納税通知書の発送準備と相まった1月以降の業務集中を緩和するための業務効率向上は重要な課題である。評価替え前年度の繁忙期はその他の年度より更に業務が集中していることも課題の一つと言える。

4 課題解決策の検討

(1) 調査依頼方法の見直し

本市では家屋調査の依頼は、現地に訪問し手渡し（不在時はポストイング）で行っている。

①事前に現地を確認することで調査当日において円滑に調査を遂行することや、②郵便で送って未入居だった場合に先方への案内が滞る懸念があること、などの理由から郵送を回避している。概ね半日かけて20件程度を訪問する。しかし、昨今は共働き世帯も多く直接手渡ししつつ案内ができるのは半数にも満たない。

このような中で、同じ福岡都市圏の17の市町と、今回の研修に参加した市町村のうち20の団体に案内方法を確認した結果、全体の約7割である25の市町村が郵送で案内を行っており、残りの約3割に当たる12の市町村が訪問による案内を採用していた。

郵送で案内した場合、本市で懸念事項とされている点については、反応が無い場合のみ現地訪問するなどして対応すれば、特段のトラブルになることは無いとの見解で一致していた。その他研修講義の中で、大阪市は2回まで郵送案内して反応がない場合は調査をせずに評価をしているとのことであった。その他の市町では、5回以上の案内を行ったり、反応がない場合は比準評価とする旨の通告を行ったりと様々な方法で対応していることが分かった。

以上の状況を鑑みれば、調査案内は郵送により行い、必要性が生じた場合にのみ事前の現地確認を実施することで問題なく調査が実施できると考える。また、必要に応じて案内回数の限度を定め対応方針を予め明確化しておくことで、より一層効率化を進めることができると考える。

(2) 比準評価の導入の検討

1) 他市町村における比準評価導入状況

今回研修に参加した市町村のうち25団体に比準評価の導入状況を尋ねたところ、導

入しているのは9団体と3割程度であった。

比準評価の方法は市町村毎に異なっていた。①対象を建売物件に限定してメーカー毎にモデルを選定して行う場合、②屋根構造や外壁の種類毎に分類したモデルを設定して行う場合、③面積別に分類しモデル家屋との差分を係数化して行う場合などが確認できた。その他、比準評価でも現地調査に行く団体と、比準評価の場合は現地調査を行わない団体とがあった。また、1団体単独で導入するのではなく、広域的に統一のモデルを設定して複数の市町村が同じ基準で比準評価を行っている地域があった。

2) 比準評価導入方針の検討

比準評価には多様な手法があることを踏まえつつ、本市の新築棟数やハウスメーカーの傾向に基づいた導入方法を選択することで最大限の効果が得られると考える。

本市で最も多く建築されているのは床面積90㎡以上120㎡未満の木造家屋である。非木造は木造に対して棟数が少なく導入効果が低いため対象外とする。

仮に90㎡以上120㎡未満の家屋を対象としたとき、その中ではスレート、ルーフィング、亜鉛メッキ鋼板の屋根構造が多く建てられている。また、対象を建売が多いメーカー5社の物件に限定すると、屋根構造がルーフィング或いはスレートで建てる場合が多く、評価額の㎡単価は90,000～100,000点に集中していることが確認できた。

一定の傾向があることが読み取れることから、先進事例調査を十分に実施した上で、本市に最も適合した比準評価の形式を的確に整理できれば業務効率化に繋げることができると考える。

(3) 独自評価要領の質的向上

1) 独自要領を取り巻く状況

過去に一度整理された事項であっても、その場には経験者がいない場合や、経験したことがあっても稀なケースであり記憶が不確かな場合、要領等に記載がない事項について各担当者で意見が異なる場合などがあり、確認作業に時間を要している実態がある。

今回の研修におけるグループ討議の中でも、同じ市内に建った新築物件の評価であっても職員によって評価に係る判断が異なることに悩む意見が多かった。その他の具体的事例として、独自要領が作成されておらず判断基準が全て伝聞に基づく場合や、一般住宅が建つエリアと別荘が建つエリアを抱えるため要領で対応しきれない場合など、様々な状況を聞くことができた。

一方で、要領を見直す際に複数の市町村で調整協議を重ね、意思統一を図った上で要領を策定している市もあり、その手法については肯定的な意見が多かった。

また、講義では京都市の評価要領に基づく講義もあり、評価要領の中身や細かい評価手法について様々な見解があることを情報として得ることができた。

2) 評価要領の質的向上に向けた取り組み

基準年度とその次年度において見直しに備えた情報収集を行うことが求められると考える。現行の評価要領に記されておらず判断に迷った経緯がある事項等については、次回の見直しで反映すべき事項として随時情報を記録すべきであると考えている。また、近隣市町と評価要領の内容に関する情報共有を積極的に図ることで、より多様な視点を持った質の高い要領作成に繋げることが望ましい。

通常年度から見直しに向けた情報整理を進めることは、結果的に見直し年度における業務集中を解消することにも繋がる。また、要領の質を高めることで悩んだり議論したりする時間が圧縮され、将来的な業務効率の向上にも繋がることが期待できる。

5 まとめ（今後の展望）

家屋評価に係る業務の現状を分析し、見直しの方向性を検討した。今後も継続的に検討を進めつつ、随時業務手順や手法の見直しに積極的に取り組んでいく必要がある。

課税事務の毎年のスケジュールは大きく変わることがない。毎年の納税通知書の発送でいわゆる“やりっぱなし”にならずに、質と効率について改善の余地がないかをその都度振り返り、PDCAサイクルを回していくことを“一つの重要な業務”として捉えて取り組むことが求められると私は考える。

また、今回の研修で各団体によって判断や考え方の違いが無数にあることを強く実感した。類似した環境下の地域内において、不適切な地域格差を生まない意味でも、中広域的な連携を積極的に行い、納税者である市民目線で真に公平公正な評価に務める必要があるのではないだろうか。