

行政評価シート（事務事業評価）		評価年度	26年度
事業名	地価実勢価格調査事業	担当課	税務課
細分化した事業名			

### 1 計画(PLAN):事務事業の計画的位置づけ

第6次長期総合計画での目的体系	基本方向	健全な行政活動によるまちづくり	
	政策	効率的・効果的な行財政運営	
	施策	行政改革の推進と行財政運営の充実	
関連する個別計画等		根拠条例等	地方税法

### 2 計画(PLAN):事務事業の概要

事業の目的	固定資産税（土地）において、地方税法に規定される地価（宅地）の動向等を把握した中で、その変動率等を評価額に反映させ、適正かつ公平な課税を行うことを目的とする。
事業の手段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価替基準年度における市内に設定された標準宅地・市街地路線の不動産鑑定（見直作業を含む）</li> <li>・毎年7月1日時点での宅地の変動率の算出</li> </ul> 上記業務を不動産鑑定士に依頼する。 ※評価替基準年度：次回評価替年度【H27年度（H27.1.1）】の1年前 ⇒ 【H25年度（H26.1.1）】
事業の対象	固定資産税の納税義務者

### 3 実施(DO):投入費用及び従事職員の推移(インプット=費用+作業)

		23年度	24年度	25年度
A	事業費 (千円)	2,151	1,311	17,560
財源内訳	国・県支出金			
	その他(使用料・借入金ほか)			
	一般財源	2,151	1,311	17,560
B	担当職員数(職員E) (人)	0.60	0.40	0.65
C	人件費(平均人件費×E) (千円)	4,091	2,675	4,219
D	総事業費(A+C) (千円)	6,242	3,986	21,779
主な事業費用の説明	(H23) 標準宅地の時点修正業務・ゴルフ場素地鑑定評価業務 (H24) 標準宅地の時点修正業務 (H25) 標準宅地の時点修正業務 標準宅地鑑定評価業務(H27年度評価替基準年度に伴う鑑定評価業務3年に1度実施) 土砂災害警戒区域土地抽出業務(臨時) 土砂災害警戒区域の減価補正率の適用に対する意見書作成業務(臨時)			

注)平均人件費は各年度決算額(職員給与費)から算出した、23年度(6,819千円)、24年度(6,687千円)、25年度(6,491千円)を使用しています。

### 4 実施(DO):事業を数字で分析(アウトプット=事業量)

	指標名	指標の算出方法	実績値		
			23年度	24年度	25年度
活動指標	1 標準宅地の時点修正、鑑定評価対象地点等	路線価地区・その他状況類似地区数	104	104	104
	2 標準宅地の時点修正、鑑定評価対象地点等	市街地路線数	456	456	456
	3				
妥当性		<input checked="" type="checkbox"/> A 妥当である <input type="checkbox"/> B ほぼ妥当である <input type="checkbox"/> C 妥当でない			
上記活動指標と妥当性の説明	1	固定資産税（土地）の税額算定の基礎となる市街地路線価地区、その他状況類似地区の標準的な宅地の選定及び鑑定評価には、専門的な知識を有した不動産鑑定士の鑑定根拠等が必要不可欠である。			
	2	固定資産税（土地）の税額算定の基礎となる主要街路について付設する路線の鑑定評価には、専門的な知識を有した不動産鑑定士の鑑定根拠等が必要不可欠である。			
	3				

5 評価(CHECK): 事務事業評価 (アウトカム=成果・効果)

	指標名	指標の算出方法	実績値			
			23年度	24年度	25年度	
成果指標 もしくは まちづくり 指標	1	鑑定評価実施率	評価実施地区/必要地区	100	100	100
	2	鑑定評価実施率	評価実施路線/必要路線	100	100	100
	3	調定金額	固定資産税当初調定/土地 (千円)	760,253	750,491	744,339
成果		<input checked="" type="checkbox"/> A 上がっている <input type="checkbox"/> B ほぼ上がっている <input type="checkbox"/> C 上がっていない				
上記指標の妥当性と 成果の内容説明	1	路線価地区 41 地点・その他状況類似地区 63 地点について、専門知識を有する不動産鑑定士に調査を依頼し、鑑定価格の時点修正率を把握することにより、適正なる評価額を算定することができるのと同時に、その根拠を明確に納税義務者に説明することができるため妥当である。				
	2	市街地路線 456 路線について、専門知識を有する不動産鑑定士に調査を依頼し、鑑定価格の時点修正率を把握することにより、適正なる評価額を算定することができるのと同時に、その根拠を明確に納税義務者に説明することができるため妥当である。				
	3	固定資産税(土地)においては、宅地の地価等の影響により調定額は左右される。しかし、時点修正業務及び鑑定評価を実施していることから適正な評価額などの説明根拠は得られている。				

事務事業総合評価	<input type="checkbox"/> A 期待以上に達成 <input checked="" type="checkbox"/> B 期待どおりに達成 <input type="checkbox"/> C 期待以下の達成
----------	--

6 改善(ACTION): 今後の事務事業の展開

今後の事業展開	<input type="checkbox"/> 拡大(コストを集中的に投入する) <input checked="" type="checkbox"/> 一部改善(事務的な改善を実施する) <input type="checkbox"/> 全部改善(内容・手段・コスト・実施主体等の見直しが必要) <input type="checkbox"/> 縮小(規模・内容を縮小、又は他の事業と統合する) <input type="checkbox"/> 廃止(廃止の検討が必要)
事務事業の改善案	改善の概要・方向性(いつまでに、どういう形で具体化するのか)
	26年度の改善計画(今後の事業展開説明)
過去の改善経過	平成 26 年度 ・地価(宅地)の動向を把握し、適正な評価額を算定するため、引き続き時点修正率の現状を不動産鑑定士に依頼する。(平成 25 年度において、平成 27 年度評価替基準年度における鑑定評価を実施したところ、新規路線として 10 本増加されたため、平成 27 年度以降事業費の増額が見込まれる。) ・ゴルフ場素地鑑定評価業務を、評価替基準年度に実施する宅地の不動産鑑定委託と同様に 3 年に 1 度実施していく。 ・太陽光発電設備施設用地における補正率見直し業務(意見書作成依頼) 平成 27 年度以降 ・平成 25 年度に実施した土砂災害警戒区域土地抽出業務委託などと同様に、今後適正な評価額を算定するうえで必要とされる事項については、専門家(不動産鑑定士)の意見を聴取しながら評価額に反映させていくことが必要である。
	ゴルフ場の単価設定については、適正な時価を算出するため、平成 23 年度において不動産鑑定士に鑑定評価を依頼。(今後についても、評価替基準年度においてゴルフ場の鑑定評価を実施し、適正な評価額の算定に努めていく)
課長所見	固定資産税(土地)の課税に必要とされるのは適正な時価である。この時価算出にあたり、専門家への鑑定評価などの依頼は業務上必要不可欠である。固定資産税事務はその専門性から、職員の事務範囲は限られてしまうため、今後も専門家のノウハウを活用していくことが避けられない中で、いかに経費や事務の効率化を図れるかが重要である。