

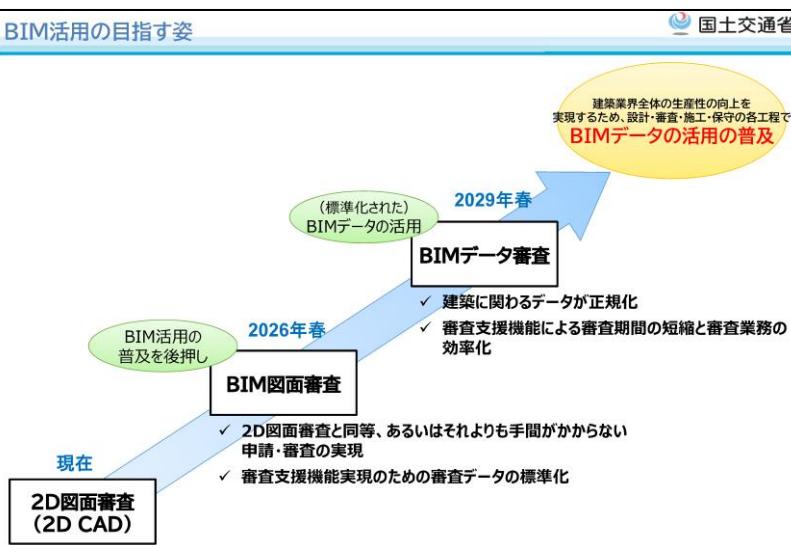
# 家屋評価におけるBIMデータの活用について

1. BIMの普及に向けたロードマップの確認
2. 過去のBIMに関する報告書の確認



# 1. ロードマップの確認（第1回資料一部再掲）

BIM活用の目指す姿



第18回建築BIM環境整備部会（令和6年7月18日開催）

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000183.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000183.html)

## 議事録

国土交通省建築指導課長

「特にBIMによる建築確認については、2025年の後半すなわち再来年の春、2026年3月ぐらいには第1ステップとしてBIMの図面審査がスタートできるよう準備を進めていただいている。

また、BIMを普及させる上で、建築確認でBIMそのものを活用できる環境を整していくことも重要でございまして、こちらについても、いわゆるBIMデータ審査についても、その3年後の2029年春のスタートを目指して検討を進めさせていただきたいと思っております。」

第18回建築BIM環境整備部会（令和6年7月18日開催）資料1



国土交通省は確認申請のオンライン化を推し進め、指定確認検査機関などがBIMデータに対応できるようにする。2025年4月から「電子申請受付システム」の運用を始め、BIMで作成した図面データによる建築確認、いわゆる「BIM図面審査」を26年春にも開始。さらに29年には、BIMデータで審査する「BIMデータ審査」を始める方針だ。

出典：日経クロステック2025年5月19日 (<https://xtech.nikkei.com/atcl/nxt/column/18/03179/043000003/>)

最新情報（2025年7月10日国土交通省資料）によると、BIM図面審査開始は2026年4月1日（予定）とのことである。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000220.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000220.html)



一般財団法人  
**日本不動産研究所**  
Japan Real Estate Institute

R7第3回家屋研(2025\_11\_17)

## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

BIMを固定資産税評価に活用することができないか、(一財)資産評価システム研究センター内の委員会等で過去にも検討されており、以下2つの報告書で参考となる情報が記されている。

### 1. 資産評価システムに関する調査研究<平成31年3月>

－家屋評価における情報化技術の活用可能性について－

[https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report\\_web/pdf/h31\\_all/h31\\_report\\_system.pdf](https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/h31_all/h31_report_system.pdf)

### 2. 民間事業者が保有するBIMデータから非木造家屋の固定資産評価に必要な数量情報の算出を行う手法の研究<2024(令和6)年3月>

早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 准教授 石田航星

[https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report\\_web/pdf/2023\\_r5\\_all/2023\\_r5\\_report\\_bimreserch.pdf](https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/2023_r5_all/2023_r5_report_bimreserch.pdf)

なお、BIMの活用方法について、両報告書では大きく以下の相違がある。

1. BIMデータを行政が受領する前提で検討

2. BIMデータは受領せず、手順書及び入力フォーマットを準備し、そこに必要項目を設計者または施工者に記入させる前提で検討

## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

以下の報告書の主な部分について紹介する(不動研は当時の委員会及び報告書に関与していない)。

### 1. 資産評価システムに関する調査研究<平成31年3月>

#### －家屋評価における情報化技術の活用可能性について－

[https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report\\_web/pdf/h31\\_all/h31\\_report\\_system.pdf](https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/h31_all/h31_report_system.pdf)

#### I 調査研究の目的・背景

固定資産税における家屋の評価方法は、再建築価格方式が採用されている。再建築価格方式は、同じ時期に同一の資材を用いて造られた同規模の家屋は、ほぼ同様の評価額となることから、家屋の評価を均衡の取れた適正なものとする優れた評価方法であるが、仕組みが複雑であるとの声が寄せられており、これまで累次にわたり、評点項目の整理統合など簡素化が図られてきたが、さらなる評価方法の簡素化・合理化が求められているところである。

このような中、資産評価システム研究センターでは、平成29年度の固定資産税制度に関する調査研究委員会において、現行の部分別評価による積算過程を効率化する方法として、BIM(Building Information Modeling)等の情報化技術の活用による評価作業の簡素化の可能性について検討されたところ、**評点項目に必要な情報がBIMの属性情報でカバーされていれば、両者を結びつけるシステム構築により課税庁の積算作業が効率化され、特に大規模な事業用家屋の評価の大幅な簡素化が期待されること**から、引き続き検討することとされたところである。

これを受け、平成30年度において、新たに学識経験者のほか、BIMを活用している建設会社等の民間企業や、評価を行う自治体の委員からなる「資産評価システムに関する調査研究委員会」を立ち上げ、情報化技術のうちBIMに焦点をあてて、その基本性能や活用状況、固定資産の評価への活用可能性等について研究を行うこととした。

赤字は本委員会の説明の便宜上着色したものであり、原文では黒字である。



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

### II 大規模事業用家屋の評価事務の現状と課題

(2) 大規模事業用家屋の評価事務の流れ 明確計算によって評価を行う場合の事務の流れは、おおむね以下のとおりである。

<評価事務の流れの例>

① 対象家屋の把握

- 建築確認申請、登記、現地調査、航空写真等の情報により、新築・増改築家屋(対象家屋)を把握する。

② 調査協力依頼

- 所有者等に調査協力を依頼し、見積書・竣工図等の評価資料の借用について調整する。

③ 資料借用・返却

- 所有者等から見積書・竣工図等評価資料を借用し、必要な部分についてコピーを作成する。

④ 実地調査

- 対象家屋の外観や内部の使用資材等を実際に確認するため、実地調査を行う。

⑤ 家屋として評価する資材の拾い出し

- 見積書・竣工図等から家屋として評価する資材と数量を拾い出し、部分別に分類する。

⑥ 評価項目との紐付け

- 拾い出した資材名を、該当する評価基準の評点項目と紐付ける。

⑦ 建築設備の設置箇所の確認及び数量の把握

- 竣工図から、建築設備の設置箇所と数量、対象面積等を確認する。

⑧ 計算後の点検・決裁

- 積み上げた評点数を計算後、点検・決裁を行う。



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

一連の評価事務の流れの中で作業量が多い手順は、**主に家屋として評価する資材の拾い出し、評点項目との紐付け、建築設備の設置箇所の確認及び数量の把握に係る作業**であり、具体的には以下のような手順で事務が進められている。

### 【家屋として評価する資材の拾い出し】

見積書の工事別内訳書に記載されている使用資材等について、**家屋として拾い出しが必要な資材であるか否かを判断した上で、数量を拾い出し、その資材が評価基準のどの部分別に該当する資材であるかを整理する。**

なお、単位当たり標準評点数は、資材費及び労務費のほか取り付け下地の工事費も含めて積算されており、**仕上げなど表面に見える資材の評点を付設することで下地の資材も含まれることとなるため、拾い出しには注意が必要である。**

また、建築設備については、テナントが所有する設備や、特定の生産又は業務の用に供される設備は償却資産となることから、**家屋と償却資産との仕分け作業も必要となる。**

### 【評点項目との紐付け】

家屋として拾い出す必要がある資材については、評点基準表の評点項目にあてはめる作業を行うが、見積書には一般的な資材名ではなく商品名で記載されることが多く、**当該商品がどの評点項目に該当するかという判断が必要になる。**また、評点基準表の評点項目は建築資材を網羅的に示しているものではないため、**使用資材に該当する評点項目がないものも少なくなく、そのような場合には、他の用途の建物の評点基準表に該当する資材の評点項目が示されているものの標準量等の相違を考慮した上で転用するなどにより評価する必要がある。**

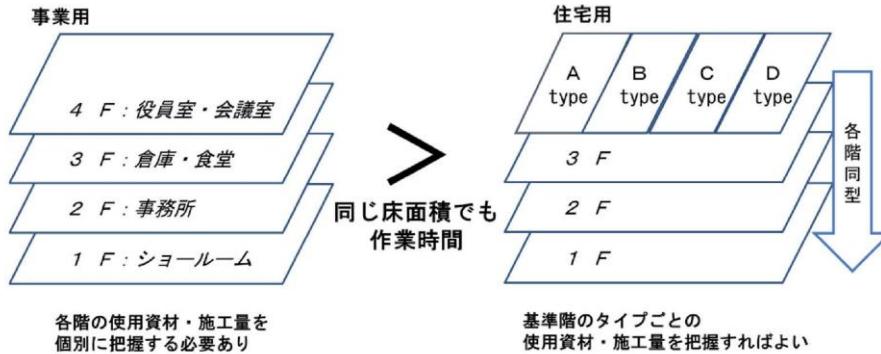
### 【建築設備の設置箇所の確認及び数量の把握】

事業用家屋の場合、多種多様な設備が施工されることが多いが、**設備ごとに竣工図等から設置箇所、数量、面積等を手作業で計測・確認していく作業が必要となる。**

## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

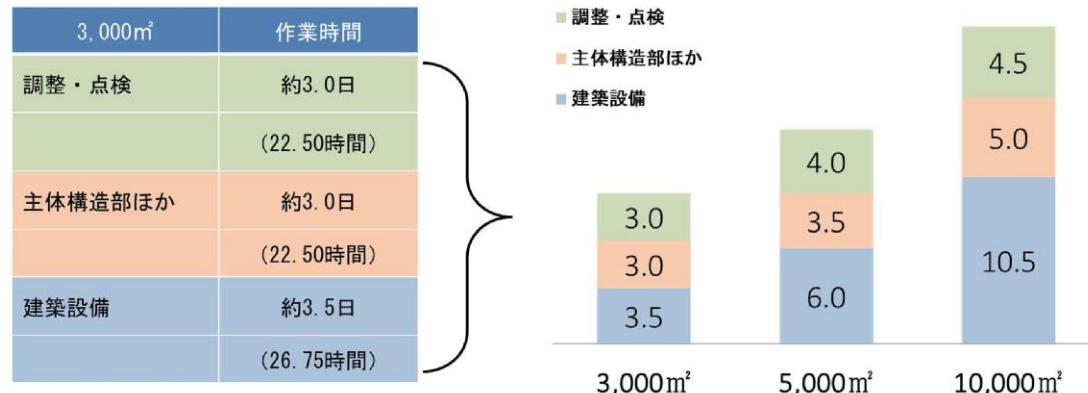
### (3) 大規模事業用家屋の評価に要する時間

大規模な事業用家屋は、住居用と比較すると、建物構造が複雑で使用資材の種類も多く、階層ごとに用途や仕様が異なることもあることから、同じ床面積の建物でも作業時間が長くなる傾向にある。



ある自治体の例では、主に見積書から作業を行う「主体構造部」ほかの評価、主に竣工図から作業を行う「建築設備」の評価、資料貸借や現地調査等の「調整・点検」に係る作業について、 $3,000m^2$ 、 $5,000m^2$ 、 $10,000m^2$ の建物のそれぞれの作業時間は以下のとおりであり、建物規模が大きくなるほど、特に建築設備の評価に係る作業時間が増加するとのことであった。

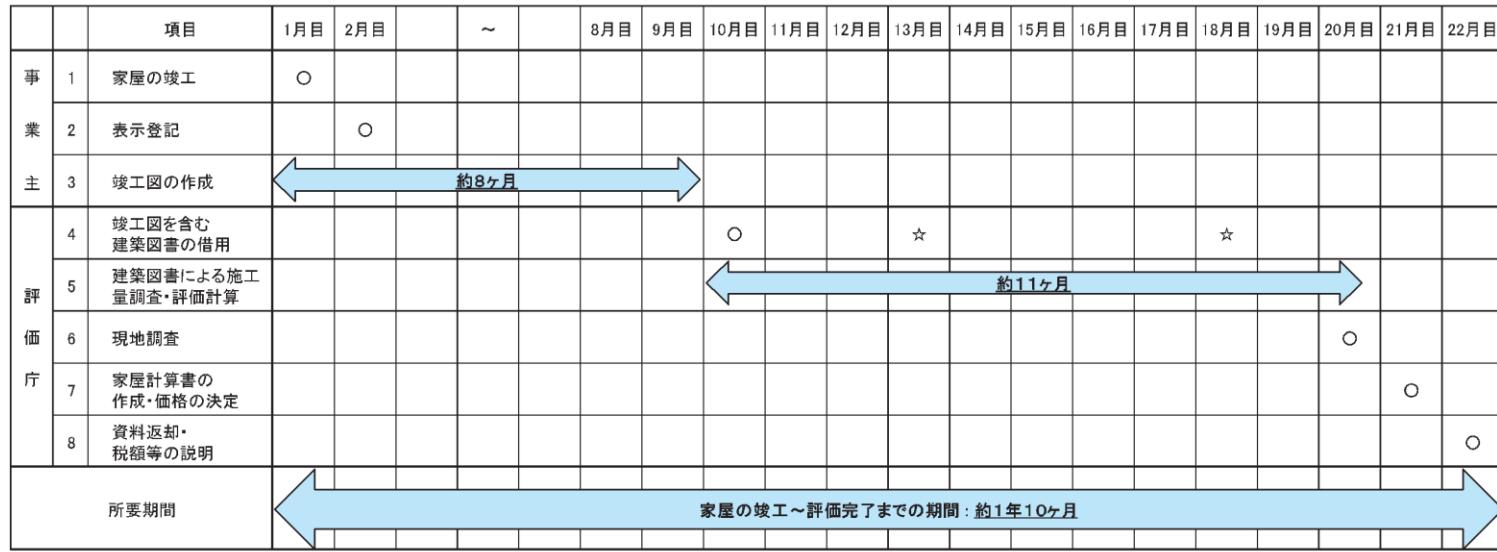
作業項目	主な資料	作業内容
主体構造部ほか	見積書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資材名・施工量の拾い出し</li> <li>・評価システムへの入力</li> <li>・評点項目との紐付け</li> </ul>
建築設備	竣工図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋と償却資産の仕分け</li> <li>・設置箇所の特定</li> <li>・配置数の拾い出し</li> <li>・設置箇所の求積</li> <li>・評価システムへの入力</li> <li>・評点項目との紐付け</li> </ul>
調整・点検	見積書・竣工図 計算書(評点表等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資料貸借・調査日程の調整</li> <li>・入手資料の整理・管理（コピー含む）</li> <li>・建物の主たる用途の特定</li> <li>・現地調査</li> <li>・点検・決裁</li> </ul>



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

また、他の自治体では、床面積が240,000m<sup>2</sup>程度の大規模な事業用家屋の場合、竣工から評価完了まで2年近く費やした例があった。事業主による竣工図の作成に8ヶ月を要したことと、その後の課税庁における評価作業において、施工量調査と評価計算に約11ヶ月の期間を要したことが主な要因である。

<作業期間の例：床面積約 240,000 m<sup>2</sup>>



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

### III BIMの基本性能と活用状況等

#### (2) BIMの活用状況

(略)

国内のBIMの活用について、以下のような特徴がみられることが報告された。

##### ① 発注段階のBIM

現在の活用状況において、建築プロジェクトの発注段階でBIMに入力すべき情報等が整理され、発注者からBIMの作成が発注されるような事例は、国内ではまだ少ない。

海外の事例では、発注者がBIMのメリットを理解し、発注者が先導してBIMに取り組む流れがある。発注時にBEP(BIM実行計画)と呼ばれる計画によってBIMの目的、範囲、LOD及びコード等を予め整理した上で発注され、受注者は発注者が求めるBIMモデルを作成する。

##### ② 設計BIMと施工BIM

現在の活用状況においては、設計用のBIMと施工用のBIMが存在している。

設計BIMには、基本的に積算に用いる図面の作成に必要となる情報が入力され、施工BIMには、設備や配管の詳細な情報を含む施工に必要となる情報が入力されている。必要とされる情報や詳細度が異なるため、設計BIMと施工BIMはそれぞれ別途作成されている状況であり、設計フェーズから施工フェーズにBIMデータを引き継ぐ例はまだ少なく、BIM情報の流通度は高くないといえる。

##### ③ 竣工時のBIM

現在の2次元の竣工図は、設計部門において、設計図面に施工の情報を反映させた形で作成し、発注者に納品することが多いようであるが、竣工図等の完成後の建物に係る情報として、竣工時のBIMが納品される例は国内では少なく、現状では竣工時のBIMは必要とされていないため、作成されるケースは少ない状況とのことであった。



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

### ④ BIMの活用に係る資材コード

国内の現状では、**資材のコード体系は標準化されていない**。BIMデータを異なるフェーズや関係者等で共有するためには、受け渡しのルールづくりが必要であり、その中で**コード体系の整備が求められている**。

(略)

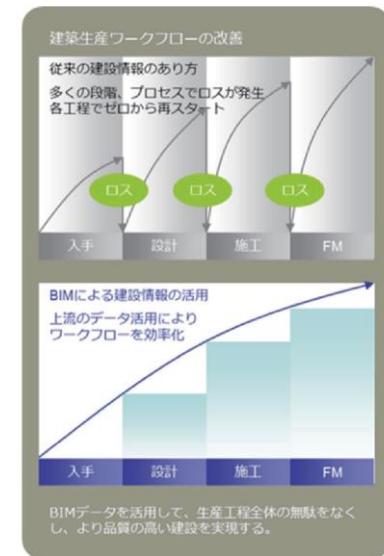
今後、国内においてコード体系が標準化され、BIMに各資材のコードが入力されることで、資材の詳細な属性や単価に係る情報、部位別の情報(施工箇所)が明確に把握できることとなり、部位別の分類集計やコスト計算も可能となると考えられる。

### (3) 今後のBIMの活用

今後のBIMの活用に係る検討状況等について、以下のとおり報告された。

○ 建物に係る建築情報は、**設計から施工といった次のフェーズに連携した活用はされておらず、作業面のロスが生じている**。

今後は、BIMによる建築情報を次のフェーズに引き継ぎ、設計から施工、維持管理にいたるまで一貫してBIMを活用していく方向が望ましいと考えられているが、そのためには、発注段階のBIMの整理、コード体系の標準化を含むBIMデータの受け渡しのための仕組みやルールづくり等が必要となる。



図出典：日建設計



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

- この点については、委員から以下のような意見があった。

### 【各委員の主な意見】

- 発注段階でのBIMの活用の整理は施主だけでは難しいので、コンサルティングや建築知識を活用したマネジメントを行うための学問として検討される必要がある。
- 現状では発注時点でのBEPが明確でなく、施工者が設計者、設計者が所有者にあらゆるデータを受け渡す仕組みになっていないため、LODを下げた受け渡しが行われている。
- 資産評価に活用するにはLOD200～300程度が必要かと思われる。
- BIMを資産評価に活用するためには、**資産評価に必要な情報の整理**とBIMモデルのあり方について考える必要がある。
- **設計や施工の為に使用していたBIM を資産評価に使うためには必要なデータを追加する必要があるのではないか。**必ずしもコスト算出を目的にBIMを構築していないため、分類集計を行うためのコードが入力されておらず、そのコード体系もない。
- 資産評価として必要なデータのあり方が分かれれば、データとして入れることは技術的に可能だが、**誰が入れるか、費用はどうするのか**という問題がある。

## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

### IV BIMの固定資産評価への活用可能性

BIMによる評価作業の効率化の実現可能性と課題を検討する。

#### (1) BIMによる仕分け・拾い出し、資材名と評点項目との紐付け

##### ○ BIMによる仕分け・拾い出し

- ・見積書、建築図面等を電子データ(Excel、CSV等)で入手
- ・仕分け基準や拾い出し項目をシステムに登録することで、見積書データを取り込むだけで仕分けや必要項目の抽出を可能にできないか。

BIMの機能によって、家屋として数量の拾い出しが必要となる資材を抽出した上で出力できれば、評価作業の効率化につながる。そのためにはBIMに拾い出しのルールを入力する必要があると考えられるが、**拾い出しのルールは固定資産評価基準によって自治体で個別の項目に応じて判断している部分もある。どのような拾い出しのルールを誰が作成し、BIMに登録するかが問題となる。**

##### ○ BIMによる資材名と評点項目との紐付け

- ・資材名データと評点項目の自動紐付けができるか。

BIMに資材名と評点項目の紐付けのルールを登録することで、自動紐付けできれば、評価作業の効率化につながるが、**現状では資材名のコードが体系化されていない**。今後、コードが体系化され、BIMにおいて資材がコードで管理されるようになれば、当該コードと評点項目との紐付けルールが整理されることで、自動紐付けを検討できる可能性があるが、**その紐付けルールを誰が作成するかが問題となる。**



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

- この点については、委員から以下のような意見があった。

### 【各委員の主な意見】

- 現状は、見積書のデータが家屋評価の対象か、拾い出しの対象項目か否かは評価員が判断している。例えば下地の上にクロスが貼られている場合、見積書にはクロスと石膏ボードと記載されているが、拾うのはクロスのみで石膏ボードは拾わない。塗装がされている場合には、石膏ボードの数量を拾い、塗装の点数を加算することとなる。それらを見積書から個別に判断しているのが現状である。
- 拾い出しをするには、どの項目が評価基準上必要であって必要でないかという判断が伴い、この判断をしなければ拾い出しに関するプログラムは作れない。評価基準や評価作業に習熟したしかるべき者がきちんと監修してプログラムを作成し、この拾い出しのプログラムは適正であると認証されたものであることが必須であると思う。
- 評点項目との紐付けについては、資材と評点項目の対応関係が整理され、それを参照できるならば可能だが、その対応関係の整理を誰が行うのか、登録や管理はどこが担うのかが問題となる。評価替えごとに紐付けの見直しも必要となるので、システム化は課題が多いのではないか。
- 拾い出しの次の段階として、評点項目への当てはめは公権力の行使そのものの作業となってくるため、責任を伴ったプログラムが必要になってくるのだろうと考える。経験と知識を持ってオーソライズが可能であると多くの自治体において考えられるような公的機関が監修して、当てはめのプログラムを作れば、あとは、規則性のあるデータを提供いただける状態が整うことで、このようなシステム的な評価が可能となる条件が整うのではないか。



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

(2)略

(3)BIMモデルの入力・提供の可能性(受注者側観点)

- 現状では竣工時のBIMは作成されていないが、資産評価のために必要な情報が追加入力された竣工時のBIMが作成されれば、評価作業への活用の可能性は高まる。ただし、そのためには、発注者から受注者(設計・施工業者)に業務として資産評価用のBIMモデルの作成を依頼してもらう必要があり、かつ発注に当たってはBIMに入力すべき情報や責任等を明確にする必要がある。
  - しかし、発注者がその作業に応じた報酬を負担した上でBIMモデルの作成を発注するインセンティブは想定しづらいこと、また、資産評価に必要となるBIMの情報や仕様等を、発注者(納税者)と課税庁との間で、建物の発注時に予め規定しておくことは困難と思われること等が大きな課題となる。
  - 今後、発注者がBIMのメリットを理解し、竣工時の情報を持ったBIMモデルを建物の所有者等が保有する事例が増加していくれば、課税庁は所有者等が保有するBIMの提供を受けることで、数量を拾う部分等可能な範囲内で評価に活用できる可能性はあるのではないか。
  - また、BIMの一貫利用が進み、BIMモデルがCDE環境(※)におかれる等異なるプレイヤーが建物の情報を活用できる環境が整備され、建設から維持管理にいたるまで建物のライフサイクルに渡ってBIMが活用されるようになれば、資産評価にも活用できる可能性があるのではないか。
- ※ CDE環境とは、建設プロジェクトの情報がプロセスを通じて一か所に保存される場所をいう。



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

- この点については、委員から以下のような意見があった。

### 【各委員の主な意見】

- 資産評価のためのBIMデータを作ることは可能だが、作業が発生するため、その**作業報酬と責任の整理が必要**となる。
- BIMに資産評価の基礎となる数値を設計会社や施工会社が誤って入力した場合はどうなるかというのがハードな問題で、**会社として受けられるのか**という問題がある。
- **資産評価の作業が上乗せされると設計費が上がるが、その設計費アップ以上のメリットがクライアント側にあるか**。例えばBIMによって資産評価できることで、税制上優遇されるような仕組みがあればよいのではないか。
- 建物データをCDE環境にあげ、資産価値を常に分かるようにする。改修履歴を記録できる仕組みを作り、ブロックチェーンを利用して改修内容、履歴を追いかけられることで、建物の資産価値を減らさないことを可能にするインセンティブを企業に与えてはどうか。



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

### (4) BIMモデルの受領・活用の可能性(自治体側観点)

- 見積書や竣工図といった2次元のデータではなく、BIMという情報量の多い電子的情報から、必要な数量等の情報を正しく出力し、活用するためには、自治体側のBIMと評価に習熟した人材が必要となる。BIMのソフトウェアの導入も必要であることから、評価体制として人材育成や設備面も含めた環境整備が必要となる。
- 家屋に係る固定資産税は、**申告納税制度ではない**。自治体は固定資産の評価のために質問や検査を行うことができるが、**納税者がBIMデータを保有していたとしても、どこまで協力を求められるかが問題となる**。



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

- この点については、委員から以下のような意見があった。

### 【各委員の主な意見】

- BIMを扱うには、例えばソフトを開く必要があるかによって、**必要な知識やソフトウェアが変わってくるのでは**ないか。
- **BIMデータの内容を正しく理解し、確認することは実は難しい。**設計を分かっている人でも、BIMデータを扱っていない場合には全く分からないので、設計事務所外の者がBIMを見たらもっと分からぬのではないか。
- 紙で出すのか、それともデータで出すのかというところは、さすがに**どこまで協力を求められるのかといった懸念はある。**
- 償却資産とは異なり、**家屋は申告ではなく任意に資料を提出いただき、調査に応じていただいている**ということに留意が必要である。
- 任意の資料提供という点に若干の誤解があると思う。**質問検査権**という、協力しない者には罰則の適用もあるような法規定になっている。
- データを依頼する時に常に問題となるが、データを出すためにコストがかかるので民間の方から出したくないということが様々な場面である。**簡易にデータを出すこと**ができるということになれば、BIMの活用も進むのではないかと思う。
- 実際には、見積書ないしは竣工図面といったところから数量を拾う場合が多いが、**竣工図面としてでき上がったCADの図面や、見積書などのExcelデータが電子媒体で提供されればまずは十分ともいえる。**

## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

(参考)固定資産税に関する質問検査権等の規定

地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)(抄)

(徴税吏員等の固定資産税に関する調査に係る質問検査権)

第三百五十三条 市町村の徴税吏員、固定資産評価員又は固定資産評価補助員は、固定資産税の賦課徴収に関する調査のために必要がある場合には、次に掲げる者に質問し、又は第一号から第三号までの者の事業に関する帳簿書類(その作成又は保存に代えて電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。)の作成又は保存がされている場合における当該電磁的記録を含む。次条第一項第一号及び第二号、第三百九十六条第一項、第三百九十六条の二第一項第六号並びに第三百九十七条第一項第一号及び第二号において同じ。)その他の物件を検査し、若しくは当該物件(その写しを含む。)の提示若しくは提出を求めることができる。

- 一 納税義務者又は納税義務があると認められる者
- 二 前号に掲げる者に金銭又は物品を給付する義務があると認められる者
- 三 第一号に掲げる者にその者の所有に係る家屋を引き渡したと認められる者
- 四 前三号に掲げる者以外の者で当該固定資産税の賦課徴収に関し直接関係があると認められる者

2~6 (略)

(固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員の任務)

第四百三条 (略)

2 固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員は、総務大臣及び道府県知事の助言によつて、且つ、納税者とともに実地調査、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等のあらゆる方法によつて、公正な評価をするように努めなければならない。

(固定資産の実地調査)

第四百八条 市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少くとも一回実地に調査させなければならない。



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

### Ⅴ 各委員の主な意見

- 技術に適した評価のあり方を考えるべきというのは、理想として同じ考え方であるが、現実には増税にならないかということが、まずは最初の関心事である。したがって、目指すところは今の仕組みを効率化し、今のやり方と同じ結果を効率的に出すものという姿をまず担保するところが第一歩と思っている。
- 固定資産の評価に、課税庁側が全責任を負っているという現状に無理があると認識している。一定程度の責任を納税者側に持っていただく、あるいは評価に関する責任は分かれ合うという発想が今後重要になってきて、その中でデータによる提出、データでない場合の不利益というものがあり得るのではないか。
- 現状、評価に使っている見積書や竣工図のような紙の資料を、デジタル情報で制度的に原則として提供してもらえる仕組みができれば、大きく前進すると思う。
- BIMを社会インフラとしてみんなで使うのか、固定資産のために使うのか慎重に考えるべきである。大きな仕組みにしようとするとコストがかかるので、社会的にどう負担するか併せて考えないと続かない仕組みになるのではないか。



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

- 効率化と労務不足は、同じようで異なるものである。効率化はそれができればよくなるが、やらなくても現状は維持できる一方、労務不足はそのままにしておけず、解決しなければならない。労務不足に注目して、様々な分野で動かなければならなくなった時に、BIMは設計、施工、建築確認申請、資産評価、施設管理、サービスと全てに関わってくるので、国は、それぞれの分野でおきている労務不足を解決する技術としてBIMを利用するといった視点で分析していく必要があるのではないか。
- 固定資産税の家屋評価は、全国を統一的に網羅しているという意味で貴重な仕組みである一方、この情報化・機械化は避けて通れないというときに、家屋評価のある意味古い仕組みに、BIMという新しい仕組みを合わせるのではなく、むしろ逆の発想をしなければ、せっかくの新しいものが活用できないのではないか。
- BIMは将来の技術という世界観を見据えながら、固定資産評価がこれをリードしていくというより、設計の現場が変化する中において、固定資産税がそれに置いていかれないようにするということの方が正しい姿だろう。そういう動きにきちんとアンテナを張って、その恩恵を享受していく姿を追求し続けていくことのほうが重要ではないか。



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

### VI まとめ

国内におけるBIMの活用状況から、固定資産税の評価という視点でBIM活用の可能性があるのか、あるとすればどのような点が課題としてあるのかについて議論を進めたところ、現状は竣工時のBIMの不存在等から固定資産税の評価への活用は難しく、また、固定資産税の評価のために必要な情報の追加入力等を企業に求める必要がある等課題が少なくないことが分かった。

今後、BIMが建築の各フェーズで一貫利用され、ファシリティマネジメント等の観点から建物の資産価値を高めるものとして、所有者等不動産関係者の間でBIMモデルが保有・共有されるようになっていけば、その情報を固定資産税の評価にも活用していく可能性がみえてくるのではないかとの結論に至ったものである。

また、国内の建築資材のコード体系は、現状では標準化されていないが、共通のコード体系が構築されることにより、BIMでの資材の分類集計や関係者間でのBIM情報の流通へつながり、さらには資産評価との連携の鍵となると考えられる。ただし、国内で共通コード体系が構築された場合でも、コードを活用した評点項目との紐付けについては、そのルールの作成主体等の課題は依然として存在する。

しかしながら、課税庁における評価の現場では、評価対象の建物が多様化・複雑化する一方、評価担当職員数は減少する傾向にあり、評価業務の効率化は避けて通れない喫緊の課題である。

今回研究したBIMのような新しい情報化技術を評価業務のプロセスに取り込むことができれば、評価の効率化に資することから、更なる研究を進めていくことが肝要である。

今年度の当研究会の研究成果が、今後の固定資産税の評価の効率化への一助となれば幸いである。



## 2. 過去のBIMに関する報告書の確認

当時の報告書では、自治体がBIMデータを受領し、それを固定資産税評価に活用することができれば、効率化に資することとなるが、そのためには大きくは次のような課題があることがわかった。

- 竣工時のBIMが存在しない
- 固定資産税評価に必要な情報の追加入力を企業に求める必要がある
- 拾い出しルール、紐付けルールが必要
- 自治体側の人材育成や設備面も含めた環境整備が必要
- 申告納税制度ではないため、納税者側にどこまで協力を求められるか問題



## 【今年度スケジュール案】

- 第1回(6月17日) … テーマ説明等
- 第2回(8月29日) … 家屋評価システムの仕組み等
- 第3回(11月17日) … CAD・BIMの現状等
- 第4回(1月頃) … 第2回、第3回を踏まえた、現状の固定資産評価への活用策とその課題の整理
- 第5回(3月頃) … 報告書案

