

評価手順ごとの整理と課題について（課題整理案）

固定資産税は、量的に膨大な課税客体を抱えるほか、質的にも土地利用が頻繁に変化するなど、その評価を行うに当たっては、質・量ともに複雑で専門性が高く難しいものとなっている。しかし、固定資産税は賦課課税である以上、納税者への説明責任や評価の適正性・正確性の確保は必須である。また、土地の固定資産税評価では、多数の価格形成要因が絡み合い複雑な判断を伴うことが多く、それぞれの事案に対して適切な回答を導くためには、熟練した技能を要するものである。

一方で、自治体を取り巻く状況としては、全庁的な職員数の減少や異動サイクルの短期化等に伴い、専門的知識の蓄積・継承に苦慮する状況のほか、日常業務で判断が求められる場面、納税者からの問い合わせに答える場面等に当たって、検討に多くの時間を要し、本来の適正な評価・賦課のために十分な時間を確保できないといった悩みがある。

第 1 回及び第 2 回の検討を踏まえ、評価手順を日常業務と評価替え業務に分けたうえで整理すると、【資料 6 別紙 1】のとおりである。

この整理を基に検討すると、上記のような自治体を取り巻く状況の中で、納税者への説明責任や評価の適正性・正確性を確保していくためには、以下の方向性が考えられる。

- （１）日常業務では、比較的定型的な作業（判断要素の少ない作業）が多く、基本的には機械的な処理を行うデジタル技術（※）に馴染み易いと考えられるため、より一層デジタル技術を活用した業務効率化を進める方向性が考えられる。

なお、例えば、登記済通知書を固定資産 GIS に取り込む際、実地調査の準備や調査後整理の際、評価額を基幹システムに取り込む際など、異なるシステムが関わる各業務プロセスを繋ぐ部分については、特に人に作業が残っていると考えられるので検討の優先度は高いと考えられる。

- （２）評価替え業務では、比較的非定型的な作業（判断要素が多い作業）が多く、複雑な判断事項を伴うことが多い（人に作業が残っている）と考えられるため、以下の方向性が考えられる。

- ① 減少する熟練した技能を代替するためにも、デジタル技術を効果的に活用して、より客観的なデータに基づいた分析等を行うこと
- ② 各自治体委員の業者委託の状況（「不動産鑑定士視点の提案により気づきや知識が得られる」、「全体のコーディネートを依頼」、「コンサルタントの視点や意見を挟むことで適正な課税につながる」等）を踏まえると、外部専門事業者による非定型的作業を支援する委託処理の活用が考えられること。ただし、委託処理の場

合には、納税者への説明責任との関係では、各デジタル技術の内容を十分理解したうえで、評価根拠を明示化・明確化するなどの工夫が必要である。

また、専門的知識の蓄積・継承のためには、非定型的な作業（判断要素が多い作業）を補助する技術として、今後は自然言語処理 AI(検索 AI、生成 AI)等の活用が期待できる。ただし、AI 活用に当たっては、導入時や運用時等に技術的・法的な課題もあるので慎重な検討が必要である。

(※) 活用が期待されるデジタル技術

技術	活用例
G I S	・様々な地図情報を重ね合わせることで、目に見えない関係性を可視化できる。 ・地理的な図形情報のみならず、属性情報を紐付けることで高度な分析や迅速な判断を行うことが可能。
航空写真・衛星写真・ドローン・車両写真	現地調査の補完手段として活用
タブレット	地番図・航空写真等をタブレットに格納し、現地調査時に参照
A I	・地目判読等の際に、画像認識AIを活用 ・AIを使った路線価検証 ・地番図更新（AI-OCR） ・自然言語処理AI（検索AI、生成AI等）の活用
R P A	データ入力等の自動化
点群データ	道路勾配や土地の高低差の計測等
3 D 画像	道路勾配や土地の高低差の計測等
センサー技術	人流、騒音、振動等の計測等