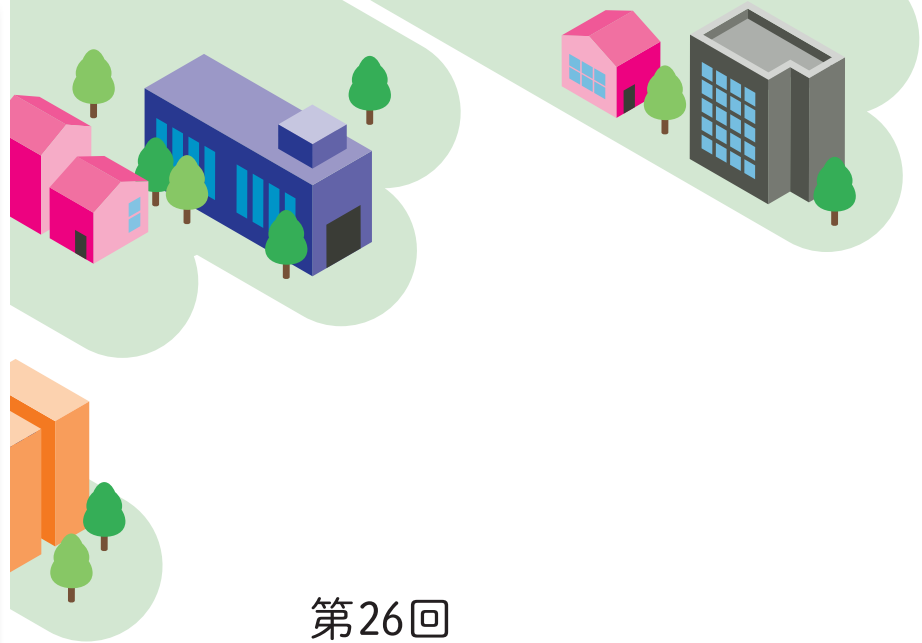


資産評価情報

1
2024年
月号

第26回
固定資産
評価研究
大会特集



第26回 固定資産評価研究大会

固定資産税の意義と土地・家屋の評価のあり方
～不動産市場の変化を踏まえながら～

開催日 2023年10月6日(金)

会場 都市センターホテル

主催及び運営

一般財団法人 資産評価システム研究センター

後援

総務省／全国知事会／全国市長会／全国町村会

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

一般財団法人 日本不動産研究所



この刊行物は、宝くじの社会貢献広報事業として助成を受け作成されたものです。



目 次

主催者挨拶	米田耕一郎	一般財団法人資産評価システム研究センター理事長	3
来賓挨拶	池田 達雄	総務省自治税務局長	4

講 演	「アメリカの地方財産税の実際とわが国の 固定資産税への示唆」		
	前田 高志	関西学院大学経済学部教授	6

パネル ディスカッション	「不動産市場の変化に対応した資産評価のあり方 ～公正性・公平性の確保と DX 対応の観点を踏まえて～」		
コーディネーター	井出多加子	成蹊大学名誉教授	38
パネリスト	山本 卓	明海大学不動産学部教授	
	石田 航星	早稲田大学理工学術院創造理工学部准教授	
	明石 雅博	朝日航洋株式会社空間情報事業本部自治体アセット事業部担当部長	
	山岡 智行	神戸市行財政局税務部固定資産税課調整係長（税務専任職）	
	廣瀬 広志	総務省自治税務局資産評価室長	

分科会発表（概要）	90
-----------	----

「山口県における非木造家屋評価の事務改善」

伊藤 霞 山口県総務部税務課課税班 主事
工藤 圭史 株式会社ハシマ AIT 執行役員

「衛星画像解析による異動判読について」

神谷 知己 愛知県半田市総務部税務課
宇野女草太 中日本航空株式会社 調査測量事業本部 技術部 コンサルタント統括 環境グループ

「償却資産の調査に必要なものはノウハウではなくパッション！」

上谷 大吉 大阪府東大阪市税務部固定資産税課償却資産係

「これからの固定資産税制度等について」

渡邊 雄太 北海道北広島市総務部税務課 主事

「民法改正の固定資産税実務への影響」

露木 洋司 一般財団法人 MIA 協議会賛助会員 城南法律事務所 弁護士

「用途地区区分について」

高岡 英生 一般財団法人日本不動産研究所公共部 次長
飯島 孝博 一般財団法人日本不動産研究所公共部 主席専門役

第 26 回固定資産評価研究大会概況	98
--------------------	----



主 催 者 挨拶

一般財団法人資産評価システム研究センター 理事長 **米田 耕一郎**

皆さん、おはようございます。お彼岸を過ぎましても「暑い」今年の残暑もようやく収まりつつあるようです。本日は「第26回固定資産評価研究大会」にお運びいただき誠に有り難うございます。

平成9年に始まりましたこの研究大会ですが、ここ数年は、コロナ禍の影響を大いに受けました。令和2年は予定しておりました大会を中止、令和3年は動画配信のみによる対応を余儀なくされました。行動制限がかからなくなりました昨年は、3年ぶりにここ都市センターホテルにおいて開催されましたが、感染対策の徹底の観点から入場定員を絞るなどの対応が必要でした。今年、コロナは未だ完全に収束したというわけではございません。更にインフルエンザなどの感染症にも注意が必要な状況が続いておりますが、そのような中でもようやくコロナ禍前と同様に対面で開催できることとなりました。

本日は、関西学院大学教授前田高志様のご講演、研究者・実務家によるパネルディスカッション、午後には分科会の発表、並行して5階フロアで企業展示も進めて参ります。出演・出展いただく皆様にこの場をお借りして感謝申し上げます。また、4時25分からは5階フロアにおき

まして、ささやかながら「参加者意見交換会」を設けます。

この固定資産評価研究大会は「固定資産の評価や固定資産税等の制度に対する国民の理解を深めるとともに、参加者相互の情報交換や連携促進ができる場」となることを目的としております。本日のプログラムに多くの方々が参加され、コロナ禍で途絶えがちでありました対面での交流が図られますことを期待して、開会のご挨拶とさせていただきます。





来賓挨拶

総務省自治税務局長 池田 達雄

皆様、おはようございます。ただいま御紹介賜りました総務省自治税務局長の池田でございます。

一言御挨拶申し上げる前に、本年は、春先から気温が高い日が続きまして、夏には連日、異常とも言える猛暑となりました。こうした中、日本各地で、台風、豪雨など、大規模な自然災害が発生しております。災害の犠牲となられました方々の御冥福をお祈り申し上げますとともに、被災された方々に心よりお見舞いを申し上げます。

さて、本固定資産評価研究大会は、資産評価システム研究センターの重要な事業活動としまして、今年で26回目を迎えるということでございます。

本日、ここに多くの皆様の御参加を得て開催されますことを心からお祝いを申し上げます。

また、本研究大会の開催に当たり、御尽力い

ただきました資産評価システム研究センターのスタッフをはじめ、大会を支えていただいている関係者の皆様方に対して心より御礼を申し上げます。

理事長からお話ございましたが、本研究大会のスタートは、土地について7割評価が導入され、負担水準という考え方を基に課税標準額を算出する現在の負担調整措置の形ができ上がった平成9年です。

私が総務省の自治税務局で初めて税務行政に携わりましたのは、固定資産税課の課長補佐のときでございます。先ほど御挨拶されていた米田理事長が当時の固定資産税課長でいらっしゃいました。平成17年度、18年度の税制改正を担当しておりましたが、平成18年度の評価替えに際して、まだ評価額と課税標準額の乖離が非常に大きい状況にあり、負担調整措置、課税標準額に一定率を掛けていく方式では、なかなか負担水準の均衡化が進まないという課題がございました。

そこで、米田課長といろいろと苦心惨憺をいたしまして、評価額に5%を掛けていくことで負担水準の均衡化をスピードアップさせようという新しい負担調整措置への改正を行いました。

当時は、経済界から商業地に係る負担水準の上限である7割をもっと引き下げるべきだというような強い御要望もあり、本日、こうした御挨拶を申し上げる機会を得まして、改めて当時の苦勞を思い起こしておりました。

以降、新しい負担調整措置の仕組みも一定定着し、固定資産税収も着実に充実しております。

一方で、当時からの課題である、固定資産を可能な限り適正に評価するために、緻密である



一方、複雑な仕組みになっていることについては、抜本的な解決には至っておりません。

地方団体の現場の皆様におかれましては、納税者の皆様に対して、いかに分かりやすく説明するかということに大変苦心されているのではないかと感じております。

総務省に設置された「自治体戦略 2040 構想研究会」の提言の中で、人口減少により 2040 年には今の半数の公務員で行政を支える必要があるとの指摘もなされています。

そうしたことを考えますと、適正な評価を維持しながら、土地・家屋ともにできるだけ簡素な仕組みにしていくことが大事な視点ではないかと考えております。

これまでも本研究大会ではその時々にも最も関心の高いテーマが選定され、議論を重ねてこられました。本日は、この後、関西学院大学の前田先生から、アメリカの地方財産税を例に、今後の固定資産税のあり方について御講演をいただき、パネルディスカッションでは昨今の変りゆく不動産市場の状況を踏まえて、いかに公正性・公平性を確保するか、デジタルの技術をどのように活用していくかという観点から御議論いただくと伺っております。

先ほど申し上げましたように、少ない人員で行政運営を行っていくという課題がある中で、地方団体の税務部門の職員数は年々減少しております。また、人事異動が短期化しておりますので、評価事務に習熟した職員の方々の育成・確保が難しい状況です。

こうした状況におきまして、固定資産を適正に評価し、納税者の信頼を確保するために、今後、AI や RPA などのデジタル技術の活用を進めることが効果的であると認識しております。

本日のパネルディスカッションや分科会発表における様々な御議論や発表は、私ども制度を預かる立場の者、実務の最前線で御尽力いただいている地方団体の職員の方々、その他税務に関係する各方面の方々にとって非常に有益なものになることと思います。

さて、御案内のとおり、来年度は3年に一度の評価替えの年度に当たります。市町村の皆様方におかれましては、大詰め作業を迎えていることと思います。

総務省においては、評価替えに向けまして、6月に行いました土地の砂防指定地、家屋の再建築費評点基準表の改正の告示に続き、11月には、土地の関係では、地価下落地域における土地の評価額の修正等について、家屋の関係では、在来分家屋の評価に用いる再建築費評点補正率の改正等について、評価基準の改正告示を行う予定であり、現在、作業を進めているところです。

市町村の皆様におかれましては、システムの改修作業など、誤りのないよう適切な対応を引き続きお願いいたします。

また、例年、11月になりますと、翌年度の税制改正の議論が政府内、各政党内で本格化してまいります。土地に関しては負担調整措置の延長、家屋に関しては新築住宅特例の延長や既存住宅のリフォームに係る特例措置の延長等の要望が関係省庁から出されているところでございます。こうした措置等の必要性について今後議論される予定です。

本研究大会は、市町村の固定資産税を担当されている方々をはじめ、鑑定評価の実務に携わる方々、それを支えるシステムをつくっておられる方々、評価に理論的な支柱を与えていただく学識経験者の方々など、様々な立場の方にお集まりいただいております。

お集まりいただきましたことを心より感謝申し上げますとともに、異なる立場の方同士で御議論いただける大変貴重な機会でございますので、是非とも相互に意見交換をしていただき、固定資産税制、制度全般にわたる知識を深め合ってくださいと幸いです。

固定資産税制度の安定的な発展のため、活発な御議論を通じて、この研究大会が有意義なものとなりますよう、心からお祈り申し上げます。私からの御挨拶とさせていただきます。

ありがとうございました。



「アメリカの地方財産税の実際と わが国の固定資産税への示唆」

関西学院大学経済学部教授 前田 高志

1 今後の固定資産税の税務行政に おいて考えねばならないこと

皆様、おはようございます。ただいま御紹介にあずかりました関西学院大学経済学部の前田と申します。よろしくお願ひいたします。

本日は、アメリカの地方財産税、アメリカの固定資産税ですが、その実際から今後のわが国の固定資産税の課税のあり方について何か示唆を得られないかということをお話をさせていただきます。順を追ってお話をさせていただきますが、先に結論の部分でどういうことを言いたいということをお話をしておきます。

人口減少の下で地方自治体は人材確保という問題を抱えています。公務員定数の削減等が不可避であり、限られた人員で適正な評価業務をしていかねばならない。評価を含めて、税務行政をこなしていかなければならない。それから、後で申しますように人事ローテーションが、アメリカは固定されているんですけども、日本の場合はローテーションが短いスパンでなされますので、人材の蓄積、人材が持っていたノウハウ、知識の蓄積が難しくなっております。また、それに対応するために、そうした問題を克服するために何か施策をするための予算が確保できるかということ、予算制約も厳しくなっております。

そうした制約の下での課税の公平と効率の実現ということが言うまでもなく重要な課題となっております。そこで本日は、アメリカの地方財産税の実際を見まして、こうした制約を抱

えたわが国の固定資産税にどのような示唆が得られるのかをお話してまいりたいと思います。

後ほど詳しくお話いたしますが、アメリカの地方財産税の評価におきましては、資産評価におきまして、1980年代からCAMAというコンピュータ化されたツールを使っての評価が行われております。それによりまして評価の公平化と効率化が担保されております。

それともう一つなんですが、アメリカでは、カウンティという準地方公共団体、幾つかの地方自治体、市町村を包摂する組織としてカウンティという公共団体があります。アメリカでは多くの地域におきまして、カウンティが、課税に係る業務、資産評価、それから税の徴収、また、集めた税の配分ということに関わっております。

カウンティというのは広域的な組織であって、各市町村が評価をするのに代わってカウンティが評価をします。複数の自治体にまたがりまして広域的に資産の評価をします。それから、カウンティというのは、税務行政以外にも、病院であるとか、警察であるとか、一定の行政事務を行う場合もあるのでありますが、主たる存在意義が税に関わること、税務行政です。そういう意味で、カウンティが税務行政に特化している公共団体として存在するということになります。

アメリカの地方財産税の、特に資産評価に係る2つの特徴なんですけれども、ここから、今日の話は、わが国の固定資産税の今後について何か示唆が導出できないかということです。

CAMAの活用、これも広い意味でのデジタル

トランスフォーメーションの活用なんですけど、それを言うまでもなくわが国でも推進していく必要があります。ところが、そこで重要になるのは、アメリカの事例からも分かってくるのですが、人材を確保することです。いくらコンピュータ化されても、いくらデジタル化されても、それをマネージし、アレンジし、運用していくのは人であります。そうした人がこれからわが国の自治体において確保できるのかどうかということを考えねばなりません。

そうした人材の確保ということを考えた場合、アメリカのカウンティのような税に特化した組織というものがあるということから何が導き出されるかです。もちろんカウンティのような地方団体を改めてわが国で導入することは厳しいわけですが、例えば、課税に係る組織体制のあり方として、課税行政の共同化ということでは考えられるのではないだろうかということです。こういったことを本日お話しさせていただきたいと思っております。

今後人口減少に伴って税収とマンパワーの制約が厳しさを増してまいります。そうした中で、固定資産税の課税にはより効率的で公平な税務行政が求められることは言うまでもありません。ところで、わが国の固定資産税に相当します、また、戦後わが国の固定資産税を導入するときに、固定資産税を入れるときにひな形となりましたアメリカの地方財産税というのは、分権的な財政システムの下で、自治体によって様々な構造を持っておりますけれども、公平な資産評価を担保するためのいろいろな仕組みが講じられております。

具体的には、広域的な行政組織としてのカウンティの存在、それから評価の均衡化というものを実現するための州の衡平化委員会、Equalization Committee、それから、デジタル技術を用いた評価手法としてのCAMA、Computer Assisted Mass Appraisalの活用、それから評価情報の公開と納税者保護のための審査請求と行政上の迅

速な対応、これがデジタルトランスフォーメーションとリンクされているということです。

これらの仕組みを概観しながら、わが国の固定資産税の課税のあり方を考えていきたいと思っております。

2 アメリカの地方財産税の概要

まず最初に今日お話しさせていただきますアメリカの地方財産税の概要（スライド4）について簡単に述べさせていただきたいと思っております。

地方財産税は、地方自治体の基幹税です。わが国でも平均しまして市町村税収の4割ぐらいが固定資産税で、4割が住民税ということになっているんですけども、アメリカの場合、平均いたしまして、地方税収、市町村やカウンティといった地方公共団体の税収の約7割を占めております。

そういう意味で、非常に重要な、わが国以上に地方財産税は重要な基幹税目となっております。

課税主体は、市町村、それから、東海岸に多いんですが、タウン、タウンシップといった自治体、それから学校区、特別区です。この特別区というのは東京都の東京23区のような特別区とは違しまして、特定の事業、例えば公共交通ですとか特定の事業を行うための特別区、それからカウンティなどの地方公共団体が課税主体となっております。税に関わる業務をカウンティがメインとなって行う地域が多いのですが、課税権自体は市町村、カウンティが課税業務を行う場合でも、課税権自体は市町村やタウンやタウンシップ、学校区などが持っております。

課税客体は、基本的には土地、家屋、償却資産、これは日本と変わりません。ただ、その他、7割の州におきまして有形動産にも課税がなされております。また、アラバマやアイダホなど11州では無形動産にも課税しております。したがって、アメリカの財産税、プロパティタック

スと呼ばれるんですが、まさに財産税でありまして、リアルエースタートタックスでありますわが国の固定資産税とは少し違っております。

それから、非課税でございますが、大半の州では学校や病院、慈善団体、宗教団体、それから、連邦や州政府の所有する資産、墓地等は非課税となっております。ただし、非課税の措置の内容は、州内の全ての地方公共団体が統一的に同じ措置を講じているかどうかは、これは州によって異なっております。そういう意味でも、地域によって地方財産税は多様でございます。

さて、資産評価（スライド5）ですが、課税対象資産の評価は、多くの州では基本的には、先ほどから申し上げておりますように、広域の準地方公共団体でありますカウンティによって行われます。ただし、コネチカットやイリノイ、インディアナ、ミシガンなど10州ではタウンシップ、メインやニューハンプシャー、バーモント、いずれも東海岸の州ですが、そういった州では市町村が資産評価を行っております。

カウンティが資産評価を行う場合も、場合によっては、特に大都市がカウンティに含まれない自治体もございますので、カウンティは自治体を包摂する地方公共団体と申し上げましたが、カウンティに含まれない地方公共団体もござい



ます。例えばカリフォルニア州の場合は、サンフランシスコはカウンティには属しておりません。そういったところでは、例えばサンフランシスコのような大都市では独自に資産評価を行うということも行っています。すなわち、同じ州の中で、カウンティによって評価が行われる地域と、それから市によって評価が行われる地域に分かれているところもあります。

それから、評価を行うのは誰かといいますと、選挙で選ばれた、あるいは首長の任命によって選ばれました評価官、Assessorが行います。実際の評価業務につきましては、評価官の下に置かれました評価員、Appraiserが評価を行うこととなります。実際の税務職員はAppraiserということになります。

そして資産評価は、単に課税の公平を担保するというだけではなくて、実は個々の地方公共団体の地方財産税の税率が地方財産税で賄うべき財政需要をその団体の資産評価の総額で割って決められます。つまり、資産評価が税率を決めるという意味において、資産評価はその意味でも非常に重要な意味を持って思っております。なおさらのこと適正さが求められるわけです。単に課税の公平だけではなくて、税率にも影響するという事です。

次に、評価替えについてです。評価替えは、これも州によって異なっておりまして、毎年評価替えを実施する州、これが約30州なんですけれども、それから数年に一度、あるいは10年に一度しか行わない州まであります。それから、後で紹介をいたしますカリフォルニア州のように、原則的に新たに住宅を取得した場合、あるいは増改築を行った場合にのみ評価替えをするというところもあります。

評価手法であります。課税対象資産の正常な市場価格が求められ、これはわが国と一緒なのですが、その手法としては、取引事例法、それから収益還元法、それから取得原価法というのが用いられます。いずれの評価方法を用いる

かにつきましては、これも州によって異なりますけれども、一般的には商業用資産、それから製造業用資産につきましては、この3つの手法、取引事例法と収益還元法と取得原価法の併用方式の州が多くなっております。

そこでは主となる手法を1つ決めておいて、特に収益資産については通常収益還元法が主となる手法となりますけれども、それをを用いることが適切でない場合にはほかの手法が用いられることとなります。それから居住用資産ですが、戸建て住宅では取引事例法・取得原価法の併用、それから、3方式を併用する、あるいは取引事例法を単独で用いるという地域がそれぞれ2割程度ございます。集合住宅では取引事例法、それから、3手法が併用されるのがそれぞれ全体の4割を占めております。居住用資産にせよ、商業用資産にせよ、土地と建物が一体として評価されるのが一般的でございます。

次に、税率（スライド7）についてです。先ほど言いましたように、税率はその地域の財政需要をその地域の資産評価額の総額で割って求められるのが基本となっておりますが、ペンシルバニア1州を除きまして、いずれの地域も単一の税率となっております。ただし、多くの州では居住用資産や農業用資産の負担を軽減するためにクラシフィケーション、分類課税が行われます。これはどういうことかといいますと、居住用資産や商業用資産など数種類に分類した課税対象資産ごとに異なった Assessment ratio、評価率を乗じて税の計算がなされます。例えば、居住用資産であれば50%、商業用資産では100%、農業用資産では30%などを評価額に掛けまして、それに対して税率を掛けるので、税率はそれぞれ表面税率の5割であったり、あるいは3割であったりするわけです。一般には居住用資産とそれから農業用資産に軽減措置が講じられております。この資産の分類の仕方、分類課税においての資産の分類の仕方とか、それから Assessment ratio、評価率というのは州によっ

て異なります。

個々の資産の評価額には、申しあげましたように、その資産について定められた評価率を乗じた上で税率を掛けて税額が算出されることとなります。したがって、表面税率×評価率、Assessment ratio というのが実効税率となります。

次に、今後わが国におきましても高齢社会化が進行して行って、将来的にこういったことを考えなくてはいけない時期が来るのかもしれませんが、アメリカにおきましては、多くの州におきまして、高齢者、それから退役軍人、それから低所得層の持家などを対象にして、非課税措置や減免、そしてサーキットブレーカー制度、財産税の分を所得税で減免するといった措置が講じられているところが多くなっております。

こちらは主要大都市の居住用資産の税率（スライド8）を示したものです。ちょっと字が小さいので、御覧になりにくいかもしれませんが、これは都市別に、エフェクティブタックスレート、実効税率、それから、アセスメントレベル、これはアセスメントレイシオでなくてアセスメントレベルなんですけれども、実際の評価額に対して課税上の評価額がどういうふう

に評価されているかを示しています。それから、一番右がノーマナルレートということで表面税率です。例えばミシガン州のデトロイトにおきましては、表面税率が6.96%ですが、アセスメントレベルが46.9%なので、実際の税率は3.26%です。これは居住用資産の場合です。居住用資産ですから、土地と家屋が一体になって評価されますけれども、実効税率が3.26%です。実は大都市の中ではデトロイトが全米でも一番高いんですけれども、逆に一番低いところは、ハワイのホノルルにおきましては、表面税率は0.35%なんですけど、アセスメントレベルが100%ですので、最終的な税率も0.35%になるということになります。

ちなみに、日本にこれを当てはめればという

ことなのですが、わが国の固定資産税の税率は1.4%ですが、もし公示地価が実際の価格であるとするならば、その7掛けということでございます。それから小規模住宅に関しましては6分の1の特例が講じられますので、1.4%に70%を掛けて、さらに小規模住宅の特例を講じますと、ここでいうところの実効税率は0.16%になります。したがって、アメリカの財産税の実効税率というのはわが国よりかなり高い、一般にかなり高いんだということが分かります。一般住宅の場合でも同じように考えますと、わが国は0.32%でございますが、それでもやっぱりアメリカに比べればわが国の固定資産税の実効税率というか、実際の負担率はかなり低いということになります。

それから、こちら、次の表（スライド9）も同じような実質的な負担率を比較したのですが、こちら、年度が違いますのでちょっと数値が変わっておりますけれども、アメリカ全体でエフェクティブタックスレートを1.09%ということになっております。一番実効税率の高いところなんですけれども、ニュージャージーで2.23%、一番低いところがハワイで0.32%ということになります。いずれにしても、先ほどわが国の場合の数値を申し上げましたけれども、居住用資産に係るアメリカの地方財産税は日本に比べてかなり高いと、逆に日本は低いということになります。

3 課税の流れ

地方財産税の課税の流れ（スライド10）について概略をお話しさせていただきます。この図はカウンティが税務行政を行う場合。もちろん市町村が税務行政を行う場合もプロセスは同じところがあるんですが、まず最初に課税対象資産の評価ということで、わが国と同じ大量一括評価方式なんですけど、そこにCAMAというデジタル技術が使われるということです。それを40

年前からやっているということです。

それから、次に、この評価額に対して評価率、Assessment ratioを掛けまして課税標準の算定がなされます。ここの評価率というのが、先ほど言いましたようにクラシフィケーションということで分類課税がなされて、資産によって実際の実効税率が違ってくるということになります。その課税標準に対して税率が乗じられて税額が算出されます。それから、さらに減免措置が適用されて税額が決定し、納税額が決定します。この通知・徴収も、カウンティが税務行政を担当する場合はカウンティが行います。納税者の方への説明責任もカウンティが負うことになります。

課税権は、先ほど言いましたように、各市町村であるとか学校区であるとか特別区が持っておりますので、そうした課税権を有する地方団体に対してカウンティから税収の移転がなされます。

4 課税の流れ（カリフォルニア州の事例）

今申し上げてまいりました課税の流れを、実際にカリフォルニア州を事例として少し見ていきたいと思っております。まず、カリフォルニア州における評価の基本的な仕組み（スライド11）ですが、カリフォルニア州における不動産の評価というのは、一般的な取得原価法と市場価格法とそれから収益還元法の評価3方式を不動産の用途に用いて行われるということになっております。新築の住宅の場合は取得原価方式、それ以外の住宅には市場価格方式、そして商業用資産には収益還元方式が適用されます。

評価替えを行うのは新規に取得された資産及び所有者が変更した資産のみでありまして、それらの評価は正常な市場価格に基づいて評価がなされることとなります。すなわち、住宅の正常な市場価格は、取得時、そして増改築時においてのみ評価替えがなされるということで、以

後の課税における課税価格のベースとなってまいります。古い話なのですが、1978年に有名な納税者の反乱によりまして、プロポジション13による措置が講じられまして、それによって正常な市場価格は、大半の資産につきまして、一旦、1975年の時点のものに引き戻して、それ以降の評価率はインフレ率を掛けて計算される。ただし、引上げ幅は2%に抑えられるということが行われました。これによってカリフォルニアの財政運営は非常に影響を受けるわけなんです。

そして、評価ですが、多くの州と同じように、カリフォルニアにおきましてもカウンティの評価官によって評価がなされます（スライド12）。カリフォルニア州の場合、評価官は公選制です。住民から投票によって選ばれます。このAssessorが州政府の監督・規制の下で財産税課税に関する中心的な役割を担っていくことになります。

カウンティのAssessor、評価官は、毎年、そのカウンティの中にある全ての地方公共団体、カウンティを含めまして、市、学校区、特別区などにおけるその年の1月1日時点での課税資産の決定、それから所有者、請求権を有する者、占有者、支配権を有する者の特定、それらを課税台帳に記録して管理する、そして課税資産の評価を行う、税額を決定する、あるいは減免措置の運用を行う、それから賦課を行うということを一括として担っております。

カウンティの評価官にとって最も重要な責務というのは、毎年、個々の課税資産の市場価値を正確に決定することです。ただし、実際の評価は、一般的な例と同じく、Appraiserが行うことになります。評価に関しましては、CAMA、Computer Assisted Mass Appraisalが利用されております。鉄道や電話会社、電力会社等の資産は複数のカウンティにまたがるということで、州政府が行うことになります。

（スライド13）カウンティの評価官が決定・登録しました評価額に税率を乗じて当該年の税額

が算定されます。ただし、税率の上限は1%プラスその年の一般歳入債の償還費、それから1978年7月1日より前に起債されたその他の地方債の償還費、それから1978年7月1日以降に住民投票で3分の2以上の賛成を得られた不動産の取得・整備のために起債された債務の償還費に必要な税率を加算したものとなります。

徴税と税収の地方団体の配分はそれぞれカウンティの徴税官、County tax collectorと会計監査官、County auditorが州法に従って行っております。

さて、カウンティが評価を行うということですが、そうすると、カウンティ間で、あるいはカウンティ内においてもなんですけれども、評価の格差という問題が生ずる可能性があります。それを調整する機関として州政府に州衡平化委員会というのが設置されております。カウンティごとの資産評価がそのカウンティのAssessorによって行われますために、市場価格に対する評価額の割合、すなわち、実質的な意味での評価率ですが、それにカウンティ間で格差が生ずる可能性があります。カウンティの中では、評価率は一定である、均衡しているということなのですが、カウンティ間でそれに差が出る。それに対して、州の衡平化委員会が是正措置を講ずることになる。それによって実質的な評価率の均衡化を図っております。財産税評価における公平性、統一性というのは、主としてカウンティ間での資産の評価率、実質的には



Assessment ratio の均衡化を意味することになります。

(スライド14) 州の衡平化委員会は5名の委員で構成されておりまして、委員のうち4名は、これも選挙によって選ばれます。他の1名につきましては、州の税務長官がなるということになっております。衡平化委員会の組織は、カウンティ財産税部と、それから政策・計画・基準部、それから評価部の3部門から成っております。カウンティ財産税部は全州規模での納税事務とカウンティの資産評価手続き、それから評価実務に係る統一性の確保に関しての責任を負っております。委員会は法律に基づき、少なくとも5年に一度は資産評価の際の手続きや評価実務が適正であるかどうかについてチェックを行い、評価官に対して委任された事務の遂行状況を評価するために、各カウンティの評価官に対する調査を行わねばならないとされております。調査はまず州衡平化委員会の事務局が、評価官の評価手続、実務の監査を行いまして、その結果を調査報告書として公表して、改善すべき項目について勧告、提言を行うということになっております。

(スライド15) このほか衡平化委員会の事務局による資産評価のサンプル調査というのが毎年、5つのカウンティを対象に行われております。カリフォルニア州の場合、自治体の数が、市町村等の数が約500あります。カウンティは約60です。ですから、60のカウンティの中から5つの



カウンティを選び出しまして、サンプル調査が行われます。調査対象の5つのカウンティというのは、規模の大きなカウンティから2つのカウンティ、それから規模の小さなカウンティからまず評価実務調査報告書で重大な問題があると指摘されたカウンティ、それから任意抽出ということで選ばれることになります。委員会事務局は、そのサンプルについて調査・評価を行って、評価官が決定しました評価額の比較を行って、その結果を基に評価全体が法律上の基準に合ったものかどうかを判断いたします。

政策・計画・基準部は州の税収に関する利益を保護する役割を担当しております。その責務の中心はカウンティの職員がカリフォルニア州内の資産の評価に関する統一性を確保できるようにサポートを行ったり、あるいは全ての納税者に対して財産税評価に関する情報提供を行うこと、そういう役割も担っております。評価部は、州政府が直接評価を行うことになっている鉄道や種々の公益事業の資産などの評価を行います。それから、財産税の資産評価額の決定に関する不服申立ては、地方の評価衡平化委員会としてのカウンティ理事会、それから、課税評価不服審査会に対してなされ、そこで審理がなされることになります。

5 評価の公平・公正、効率性のための装置

今見てきましたアメリカ全体、それからカリフォルニア州の事例の中から地方財産税における課税の公平・公正、効率化のための装置(スライド16)を確認したいと思います。

まず、カウンティによる広域的な税務行政です。評価を含む税務行政です。カウンティ内の市町村、地方公共団体については評価が一律に行われるということです。次に、カウンティは税務専門の組織でございますので、税務担当組織としての高い専門性を持っているということ

です。また、カウンティの中におきましては、税務担当部局の人事ローテーションはありません。固定されております。ちなみに、市町村が評価を行う場合も、わが国と違いまして、人事のローテーションはほとんどなくて、人事が固定されております。それから、カウンティによる評価をサポートするという意味で、評価における州政府の役割というものがあります。

そして、評価における広い意味でのIT技術の活用としてCAMAが使われているということ。これは、デジタルフォーメーションの活用ということになります。それから、情報公開・情報共有と納税者保護ということ。こういう幾つかの段階に分かれまして、アメリカでは評価の公平・公正、それから効率性が担保されているということになります。

6 評価機関としてのカウンティの存在と意義

まず、評価機関としてのカウンティの存在と意義（スライド17）です。資産評価の中心的な役割を担うのは多くの州においてカウンティであることは先ほど来申し上げているとおりです。これは、広域的な準地方公共団体であるカウンティの本来的な役割の一つが税務行政にあることになります。また、先ほど言いましたように、幾つかの州ではカウンティではなくて狭域の自治体が評価を行うこともあります。それから、州によりまして、同じ州内でもカウンティが評価を行う地域と市町村が評価を行う自治体が、州が混在することもあります。

さて、カウンティによって評価が行われることの意義です。それは、カウンティ内の複数の自治体における評価が統一的な基準で行われて、評価の均衡性が確保されることです。それから、専門的な人材による評価の効率化が行われるということ、そして、より高度な専門性が確保されること、それから、市町村レベルの評価を含

めた税務行政の負担が生じないことなどです。カウンティに限らず税務部局の人事は固定されておりまして、わが国のようなローテーションがないということで、知識・経験はカウンティ内に蓄積されることになります。

（スライド18）カウンティの役割は、資産評価、それから徴税、納税者に対する情報提供と説明責任、それから不服申立てを受けるということが主たる役割となっております。課税権自体は市町村やタウンやタウンシップにありますけれども、税務行政に関してはカウンティが一括して行うということ。そこでは広域性と専門性というものが担保されるということです。

7 評価の公平における州政府の役割

それから、こうしたカウンティをサポートする存在としての州政府の役割（スライド19）についてです。評価の3手法から適切な手法を選択して、あるいは複数の手法を組み合わせる評価が行われるんですけども、いずれの手法も、技術的に高度化されて、基礎となる不動産データもアメリカでは豊富であって、信頼性も高いことから、財産税の資産評価は基本的に公平・公正に行われています。すなわち、等しい価値を有する資産が等しく評価される、評価の均衡が確保されております。しかし、それでも評価官、評価員の能力や評価システムの差異等を起因として、カウンティ内あるいはカウンティ間で市場価格に対する評価額の割合が資産によって異なっており、実質的な評価率に格差が出る場合があります。

財産税の評価額や税額は情報公開されておりまして、納税者はウェブサイトで自己の所有する資産だけでなく、他の納税者の情報も得ることができ、自分の資産に対する評価が適正であるかどうかということを容易に確認することができます。ただし、それでも資産評価に関しまして不服がある場合は、まずカウンティに対し

て不服申立てを行います。(スライド20) カウンティ・レベルで問題が解決されない場合は、各州に設置されております衡平委員会が評価の均衡のための調整を行います。

実質的な評価率の不均衡、市場価格に対して評価額の割合という意味での実質的な評価率の不均衡に対しまして、衡平委員会は、評価率そのものを直接に調整するほか、評価率が低いカウンティに対しては、是正措置を求めるということ、あるいは課税団体である学校区等への州補助金の調整などを通じて間接的な調整措置を講じたりします。

こうした均衡化措置は不服申立てによってのみなされるわけではありません。多くの州では評価率調査、Ratio study が定期的に行われております。Ratio study では、州内またはカウンティ等で定められた評価率から各地域の個別資産の実際的评价率、ある資産の実際の税額を当該資産の評価額で除して求めた、その資産の実効税率をさらに表面税率で除して得られるものですが、それがどの程度乖離しているのか、分散しているのかがチェックされます。そして、その調査結果に基づきまして、州規模での是正措置が講じられたり、カウンティへの個別指導がなされたりします。基本的には市場価格に対する評価額の割合が1に近い水準でバランスするように目標設定がなされまして、調整が行われることとなります。



8 評価の公平化・効率化のための取組み

次に、評価の公平化・効率化のための取組み(スライド21)です。まずは、デジタル技術が導入されていること。これはわが国も一緒なんですけれども、地理情報システム、GISやデジタル地図、航空写真などの技術を活用して正確で効率的な評価が図られている。わが国もこれは同じです。

第2に、評価モデルの改善ということで、後でお話ししますCAMAで評価を行うわけなんですけれども、複雑な評価モデルやアルゴリズムを開発いたしまして、市場価値や土地の特性などを考慮して評価を行う手法を進化させております。

第3に、オンライン評価ツールの提供です。地方自治体はオンラインでの財産の評価情報をアクセスできるツールを提供して、納税者が自分の財産の評価状況を確認できるようにしております。

第4に、自動化とデータの連携です。自動化されたプロセス、そしてデータベースの連携を活用いたしまして、評価作業の手間を軽減して評価情報の一元管理を行う取組みがなされております。

第5に、専門知識の強化(スライド22)です。カウンティ等の評価官や関連する職員の専門知識を向上させるなどのトレーニングや教育プログラム、人材の育成が州政府によって、あるいは、IAAOという全国組織によって提供されております。

第7に、データの透明性とアクセスです。納税者に対して評価データや方法論に関する情報を公開して透明性を高めることで信頼性を向上させております。

こうした一連の取組みを実際に生み出すのが資産評価におけるCAMAの活用でございます。

9 評価における CAMA (Computer Assisted Mass Appraisal) の活用

評価における CAMA、Computer Assisted Mass Appraisal の活用（スライド 23）ですが、大量一括評価をするために、多くの不動産を一度に評価するプロセスとして、個々の不動産を個別に評価するのではなくて、統計的なデータや市場トレンドを基に特定の地域内の複数の不動産の評価を一括で行う方法が CAMA です。

（スライド 24）不動産市場のデータ、それから地理情報システム、特定の建物の特性、地域の需要と供給などの要因を考慮に入れて評価が行われます。評価官は、不動産のタイプや地域に応じて評価モデルを適用いたします。これが CAMA の特性です。先ほども申し上げましたように、CAMA、コンピュータを使った大量の一括評価というのは 1980 年代から多くのカウンティや自治体で活用されております。使ってない自治体もあります。

CAMA は不動産の評価を効率的かつ統一性のある方法で行うために開発された手法で、地理情報システムや統計データの情報を活用して不動産の評価額を算定するツールです。これは多くのカウンティや、それから大都市、それから、独自に評価を行っている小規模な自治体まで広く使われております。それぞれの自治体が公平な評価を行って、税の徴収を適切に行うことに役立っているわけです。不動産市場の変動に対応するために、CAMA は定期的に更新されまして、最新の情報を反映するように調整されております。

CAMA システムというのは、人的な評価のバイアスや誤差を減少させて、透明性と統一性を向上させるために役立っているものです。ただし、システムの正確性と信頼性を確保するためには、正確なデータ入力や適切なモデルの設定が必要とされます。その意味でここに人が関わっ

てくるわけです。主なソフトウェア・プロバイダー（スライド 25）としては Thomson Reuters や Patriot Properties のようなプロバイダーがありまして、こういったプロバイダーからカウンティや地方自治体は CAMA システム購入して、自治体ごとにカスタマイズをして使用することになります。したがって、それをカスタマイズするという段階におきましても、カウンティであるとか自治体の人的な能力が関与してくることになります。

CAMA の構成要素（スライド 26）ですが、データベース、不動産に関する詳細な情報や過去の取引事例のデータベース、これがアメリカの場合は民間の調査会社等でデータが豊富にそろっているということがわが国と違いまして非常に羨ましいところなんですけれども、そうしたデータベースを用いる。それから、GIS。不動産の地理的位置や特性をデジタルマップ上で表示して評価に必要な空間情報を提供する。それから評価モデルです。こうしたデータ等を使いまして評価を行う。市場データや不動産の特性を基にして評価を行うために数学・統計学・計量経済学のモデルが使われます。それでもってデータ分析を行う。大量のデータを分析して類似した特性や条件を有する物件を比較することによって評価を行うということです。これが CAMA の構成要素となります。

10 CAMA の一般的な構造と機能

CAMA の今申し上げました構造とさらに機能（スライド 27）について申し上げます。

第 1 に、データベースですが、CAMA システムというのは不動産に関する情報のデータベースを使用します。このデータベースには過去の取引事例、それから土地の評価基準、そして建物の特性、所有者情報などが含まれております。

第 2 に GIS です。これはわが国と一緒になんですけれども、地理情報システム、GIS は地理空

間データを管理して地図上で不動産の位置や境界を表示します。CAMA システムは、GIS 情報を使いまして不動産の位置情報を統合して、評価に活用することになります。

第3に評価モデルです。不動産の評価モデルを使いまして、不動産の価値を統計学・計量経済学の手法で計算することになります。このモデルは土地の評価と建物の評価を含む複数の要素から成り立っておりまして、市場価値や物理的な特性に基づいて評価を行うことになっております。

(スライド28) 第4に、データの入力と更新・分析です。不動産の評価情報は各種のデータソースから収集されまして、CAMA システムに入力されます。この情報は定期的に更新され、新しい情報や変更点が反映されることになります。システムは大量のデータを分析して、類似した特性や条件を持つ物件の比較などを通じまして正確な評価を行うことになります。

第5に、ワークフロー管理をいたします。評価プロセスは複雑で、様々なステップを経て行われます。CAMA システムは評価のスケジュールや作業の進捗状況を管理いたしまして、適切なタイミングで評価を行うためのワークフローを提供することになります。

第6に、報告と通知ということで、CAMA システムは評価結果を報告書として作成いたしまして、必要に応じて所有者に通知します。それから、納税者からの対応やクレームに対してもシステム上で対応することになります。

最後に監査と品質管理です。システムの正確性・信頼性を確保するため定期的な監査と品質管理が行われるのが通常でございます。

11 CAMA の特性

こうした CAMA の特性(スライド29)ですが、まずは評価モデルの構築ということで、不動産の評価モデルを構築するためのデータベースを

提供することになります。これは先ほど言いました、民間調査会社等による取引価格のデータベースの整備が進んでいるということが前提条件になっています。データベースは、土地の詳細情報、建物の特性、地域の市場動向などが含まれます。評価官はこれらのデータを利用いたしまして、不動産の評価モデルを構築して、公正な市場価値を算定することになります。

次に、データ収集と管理です。CAMA システムは地方税務局が不動産情報を効率的に収集して管理するのに活用されます。評価官は、GIS データ、不動産の物理的な特性、売買履歴などをシステムに統合いたしまして、最新かつ正確な情報を維持することができるようになっております。

(スライド30) それから評価プロセスの自動化です。CAMA システムはアメリカの多くの地方税務局で広く利用されておりまして、不動産評価プロセスを効率化して、公平性を確保するための重要なツールとなっているということはいまでもお話ししたことからもお分かりいただけるかと思えます。

評価官や自治体は CAMA システムの導入・活用によりまして評価の精度と効率性を向上させております。評価プロセスの多くを自動化することで評価官は効率的に評価作業を行って評価の統一性を確保することもできます。さらに、税務当局は迅速に新たな評価を行うことができ、不動産市場の変化に適應する能力も向上しております。

それから、公平性の確保です。評価プロセスを客観的かつ公平に行うのに CAMA は役に立ちます。評価官はシステムに基づいて評価を行い、特定の不動産に対する不公平な評価を防いでおります。これにより納税者間で公平な課税が実現されます。

それから、市場分析と予測です。CAMA システムは、地域の不動産市場を分析し、将来の市場動向を予測するのに利用することができます。税務当局は市場変動に適應するための戦略を策

定して、財政の安定性を確保すること、財政の安定性を維持することができます。

12 CAMA の長所と課題 (留意すべき点)

CAMA の長所(スライド 31)と、それから課題、留意すべき点(スライド 32)ですが、まず長所は、効率性が向上すること。これは先ほど来申し上げております。そして、統一的な評価ができるということ。それから、データの活用ができるということ。それから、透明性が担保されるということ。こうしたことが長所として挙げられます。

ただし、課題として、留意すべき点として一般に言われているのは、データの精度と更新です。不動産評価には正確なデータが必要ですが、そのデータの精度や更新が課題となることがあります。古いデータや不正確なデータというのは評価に影響を及ぼす可能性があるため、この問題をどうクリアするかです。次に、専門知識の必要性です。CAMA システムの運用やメンテには専門的な知識とスキルが必要です。専門家の不足や適切な訓練が行われない場合、システムの効果的な活用が難しい。ここでも人が関係してくるということになります。人的な要素が重要であるということです。それから、評価の主観性です。CAMA を使いましても、評価は、一部主観的な要素に依存する場合があって、評価者の判断や価値判断が評価結果に影響を与える可能性は排除できないということに留意せねばなりません。

また、技術的問題といたしまして、高度な技術を使うのが CAMA ですので、システムの障害、それからセキュリティーリスクが問題となる可能性があります。

13 アメリカの地方財産税運用における DX の活用の現状 (CAMA を含めて)

このような CAMA を含めまして、アメリカにおける地方財産税におけるデジタルトランスフォーメーションの活用の現状(スライド 33)について述べます。まず、オンライン・プラットフォームの構築、納税者サービスの向上・強化ということです。自治体はオンライン・プラットフォームを構築して、納税者が簡単に財産評価の情報を取得し、税金の支払いを行えるようにしております。これにより、納税者の煩雑な手続を簡素化して、時間と労力が節約されます。例えば、オンライン決済システムの導入により、紙の請求書や郵送手続きの手間を軽減して、支払いの迅速化が図られ、納税者の利便性が向上することになります。また、デジタル申請と処理につきましても、免除申請などをオンラインで行えること、手続の簡素化とスピードアップが図られまして、これによっても納税者の利便性が向上することになります。

それから、納税者が質問や問題をオンラインで解決できるコミュニケーションチャネルを提供しております。チャットボットやオンラインサポートが活用されておまして、納税者のニーズ、情報提供や問題の解決に関するニーズに迅速に対応できる環境が整備されております。

また、データ分析と予測(スライド 34)です。デジタル技術を用いて不動産市場の動向や地方税収の予測を行うこと。そのことによって財政計画や予算編成への活用が可能となっております。それを通じまして、効果的な租税政策の立案であるとか、公的資源の最適化が可能になります。

それから、自動化と効率化です。デジタル化によって業務プロセスの自動化が進められることで人的エラーや手作業によるミスを減少させております。例えば財産評価のプロセスを自動

化することで正確で迅速な評価が行えます。

そして、セキュリティの向上です。デジタル化に伴いまして、セキュリティリスクも増加しますが、逆に適切なセキュリティ対策を講じることで納税者間の個人情報や財産データを守ることに貢献しております。

それから、最後にオープンデータの提供です。地方財産税に関するデータをオープンデータとして公開することによって研究機関等によるデータ分析・調査研究の成果拡充に役立ちまして、ひいては、それを地方公共団体の政策に反映するということが可能となります。

14 固定資産税における DX 活用に期待されるもの（アメリカの地方財産税での経験を参考として）

以上見てきましたアメリカの地方財産税のデジタルトランスフォーメーションの活用の経験を参考としまして、今後、固定資産税におけるデジタルトランスフォーメーションの活用に期待されるものについて述べます（スライド35）。

これはもう既にわが国で多くの地方自治体で取り組まれていることですが、整理いたしますと、効率的なデータ管理と処理ということ。それから自動計算と精度の向上ということ。それからオンラインでの申請等、納税、問い合わせ、納税者利便性の向上です。それからデータ分析と税収予測。デジタル化されたデータを活用して将来の税収予測などができる。それを財政政策に活用することができるということ。それから、デジタル・プラットフォームとセキュリティの対策を統合することでの全体としてのセキュリティの向上です。個人情報や税務関係のデータの保護を強化することができる。それからデジタル・ツールを利用した情報提供による透明性、信頼性の向上。固定資産税に関する情報や計算方法の過程を情報提供すること、あるいはオープンデータとして公開すること、あるいはAIチャットボットや自動応答システムを利用して納税者の場と情報共有ができること。それはひいては納税者の固定資産税の評価に対する信頼性を向上することに役立ちます。



15 わが国の固定資産税への示唆

最後に、わが国の固定資産税への示唆（スライド36）について述べておきたいと思います。

固定資産課税における目標は、資産評価における公平性と効率性の実現です。与えられた環境といたしまして、人口は減少しますが、土地などの評価すべき資産は変わりません。一方で、人材面はどうかというと、公務員定数の減少、それからわが国の場合は人事ローテーションがあるということ、そういう制約があって、なかなか知識とノウハウ、経験の蓄積が困難な局面もあるということです。必要な対策を講じるための予算が制約されるということもあります。

それに対して、デジタルトランスフォーメーションを活用することによって、より少ないマンパワーで効率的、公平な評価業務が可能になります。納税者との情報共有・コミュニケーション等が向上いたしまして、課税に対する信頼性を高めることができます。固定資産税が将来的にも地方の基幹税として機能していくためには、何よりも納税者から信頼される税であることが必要です。そうしたことにつきましても、デジタルトランスフォーメーションの活用というのが貢献することが期待されます。

ただし、CAMA への経験が示しますように、デジタルトランスフォーメーション活用の条件としては、デジタル人材の確保が重要となります。しかし、全ての地方公共団体、とりわけ小規模な団体で将来的にそのような人材を確保することができるか、あるいは人材教育が単独でできるかどうかということです。

そうしたことを考えますと、評価を含めて、固定資産税の課税事務の共同化ということを改めて検討する必要があるのではないかとということをお私に考えます。行財政制約の下での課税の公平と効率の実現、このためにアメリカの事例が示すものは、CAMA といったデジタルトランスフォーメーションの活用による公平化と効

率化が行われていること。これは、既に個々の自治体でも取り組んでおられますデジタルトランスフォーメーションの推進が必要であることは言うまでもありません。ただし、そのための条件として人材の確保ということが必要になります。

それから、アメリカの地方財産税の場合、カウンティのような広域の行政体が評価等を行っているということ。それは広域性による評価の均衡化によって課税の公平が担保されている。それから、専門性を有している組織であるということです。このことから、わが国における課税に係る組織体制のあり方を考える際、実は人材の確保ということもこれに関わってくるということです。個々の小さな自治体で、小さな自治体に限りませんが、個々の自治体で将来的に人材が確保できるのか。デジタル人材が確保できなければデジタルトランスフォーメーションの有効な活用というのは絵に描いた餅となります。

そのために、これから先、個々の自治体で個別に、大都市は別としまして、個々の自治体で個別に評価及びその他の課税事務を行うことが可能かどうか。課税行政の共同化も考えねばならないのではないのか。共同化につきましても、実は多くの自治体では必ずしも前向きな評価はなされていません。コストパフォーマンスの問題であるとか、それからお金の出し方の問題であるとか、それから、既に使っているシステムがどうなるのかなど、いろいろ問題があることは承知しております。

しかし、将来的には、人口が減っていく、公務員数も減っていく中でこのままの状態を続けることができるかということは考えねばならないのではないのでしょうか。課税行政の共同化というのが実はデジタルトランスフォーメーションの更なる活用の必須条件となってくるのではないかとということをお申し上げまして、私の本日のお話を終わらせていただきます。

御清聴ありがとうございました。

(スライド 1)

第26回固定資産評価研究大会

2023年10月 6 日

アメリカの地方財産税の実際と わが国の固定資産税への示唆

関西学院大学経済学部 前田高志

1

(スライド 2)

1. はじめに
2. アメリカの地方財産税の概要
3. 課税の流れ（カウンティが税務行政を担う場合）
4. 課税の流れ（カリフォルニア州の事例）
5. 評価の公平・公正、効率性のための装置
6. 評価機関としてのカウンティの存在と意義
7. 評価の公平における州政府の役割
8. 評価の公平化・効率化のための取組み
9. 評価におけるCAMA（Computer Assisted Mass Appraisal）の活用
10. CAMAの一般的な構造と機能
11. CAMAの特性
12. CAMAの長所と課題（留意すべき点）
13. アメリカの地方財産税運用におけるDXの活用と現状（CAMAを含めて）
14. 固定資産税におけるDX活用に期待されるもの（アメリカの地方財産税での経験を参考として）
15. わが国の固定資産税への示唆

2

1 はじめに

- 今後、人口減少に伴って税収とマンパワーの制約が厳しさを増すなかで、固定資産税の課税にはより効率的で公平な税務行政が求められる。
- ところでわが国の固定資産税に相当するアメリカの地方財産税は分権的なシステムの下で自治体によって多様な構造を特徴とするが、公平な資産評価を担保するための仕組みが組み込まれている。
- 具体的には課税に係る広域的な行政組織としてのカウンティの存在、評価の均衡化を実現するための州の均衡化委員会、デジタル技術を用いた評価手法としてのCAMA (Computer Assisted Mass Appraisal) の活用、評価情報の公開と納税者保護のための審査請求と行政側の迅速な対応である。
- これらの仕組みを概観しながら、今後のわが国の固定資産税の課税のあり方を考えるうえで示唆を論じたい。

3

2 アメリカの地方財産税の概要

- 地方財産税は地方自治体の基幹税 全米平均で地方税収の約70%を占める。
- **課税主体** 市町村、タウン、タウンシップ、学校区、特別区 (Utility District) 、カウンティ (County) などの地方公共団体。
- **課税客体** 基本的には土地、家屋、償却資産。その他、7割の州が有形動産に課税。アラバマやアイダホなど11州では無形動産に課税。
- **非課税** 大半の州では学校や病院、慈善団体、宗教団体、連邦や州政府の所有する資産、墓地等は非課税。
※ただし、非課税措置の内容は州内のすべての地方公共団体が統一的に同じ措置を講じているかどうかは州によって異なる。

4

- **資産評価** 課税対象資産の評価は多くの州では基本的に広域の準地方公共団体であるカウンティによって行われる。ただし、コネチカットやイリノイ、インディアナ、ミシガンなど10州ではタウンシップが、メインやニューハンプシャー、バーモントなど数州では市町村が資産評価を行っている。
評価は公選制もしくは首長による任命制の評価官 (Assessor) が行う。実際の評価業務は評価官の下に置かれる評価員 (Appraiser) によって行われる。
資産評価は、単に課税の公平というだけでなく、個々の地方公共団体の地方財産税の税率が、地方財産税で賄うべき財政需要額をその団体の資産評価総額で除して設定される (資産評価が税率を決定する) という意味においても、その適正さが重要である。
- **評価替え** 毎年評価替えを実施する州 (約30州) から数年、10年に一度しか行わない州までさまざまである。

5

- **評価手法** 課税対象資産の「正常な市場価格」 (Fair market value) 取引事例法 (Market approach)、収益還元法 (Income approach)、取得原価法 (Cost approach) も用いて評価。
いずれの評価手法を用いるかは州によって異なるが、商業用資産、製造業用資産については3手法併用の州が多く、主となる手法を1つ決めておき (収益資産については通常、収益還元法)、それを用いることが適切でない場合に他の2手法が用いられる。
居住用資産の場合、戸建て住宅では取引事例法・取得原価法の併用、3方式併用、取引事例法 (単独) それぞれ全体の2割程度、集合住宅では取引事例法 (単独)、3手法併用はそれぞれ全体の約4割である。
居住用資産にせよ商業用資産にせよ、土地と建物が一体として評価されるのが一般的である。

6

- 税率**

税率はペンシルバニア州を除き単一税率。
 そのため、多くの州では居住用資産や農業用資産の負担を軽減すること等を目的に、クラシフィケーション (Classification) による分類課税が行われている。
 クラシフィケーションでは、居住用資産や商業用資産など数種類に分類課税対象資産ごとに異なった評価率 (Assessment ratio) が設定される (例えば居住用資産50%、商業用資産100%、農業用資産30%など)。
 資産の分類数や評価率は州によって異なる。
 個々の資産の評価額に、その資産について定められた評価率を乗じた上で、税率を乗じて税額が算出される。
 表面税率 × 評価率 = 実効税率となる。
- 負担軽減**

高齢者、退役軍人、低所得層等の持ち家を対象に、非課税や減免、サーキットブレーカー制度等の適用を行う州が少なくない。

主要大都市の居住用資産の税率

Table 495. Residential Property Tax Rates for Largest City in Each State: 2020

[The real property tax is a function of housing values, real estate tax rates, assessment levels, and homeowner exemptions and credits. Effective rate is the amount each jurisdiction considers based upon assessment level used. Assessment level is ratio of assessed value to assumed market value. Nominal rates represent the "announced" rates levied by the jurisdiction]

City	Effective tax rate per \$100		Assessment level (percent)	Nominal rate per \$100	City	Effective tax rate per \$100		Assessment level (percent)	Nominal rate per \$100
	Rank	Rate				Rank	Rate		
Detroit, MI.....	1	3.26	46.9	6.96	Philadelphia, PA.....	28	1.30	93.2	1.40
Newark, NJ.....	2	3.20	84.2	3.80	Sioux Falls, SD.....	29	1.30	80.0	1.62
Indianapolis, IN.....	3	2.95	99.5	0.03	Minneapolis, MN.....	30	1.25	97.5	1.28
Bridgeport, CT.....	4	2.81	52.1	5.39	Portland, OR.....	31	1.25	50.1	2.49
Milwaukee, WI.....	5	2.81	101.7	2.76	Wichita, KS.....	32	1.23	10.6	11.68
Des Moines, IA.....	6	2.60	53.8	4.84	Los Angeles, CA.....	33	1.20	100.0	1.20
Houston, TX.....	7	2.35	98.0	2.40	Fargo, ND.....	34	1.19	4.1	29.21
Chicago, IL.....	8	2.23	10.0	6.91	Charleston, SC.....	35	1.13	4.0	28.20
Baltimore, MD.....	9	2.23	94.4	2.36	Boise, ID.....	36	1.12	93.5	1.20
Burlington, VT.....	10	2.21	74.8	2.96	Las Vegas, NV.....	37	1.12	34.1	3.28
Omaha, NE.....	11	2.11	94.0	2.24	Billings, MT.....	38	0.99	1.4	73.23
Manchester, NH.....	12	1.96	73.4	2.47	Boston, MA.....	39	0.95	89.0	1.07
Jackson, MS.....	13	1.91	10.0	19.13	Virginia Beach, VA.....	40	0.91	89.7	1.02
Providence, RI.....	14	1.83	74.5	2.46	Nashville, TN.....	41	0.89	21.2	4.22
Portland, ME.....	15	1.79	77.0	2.33	Cheyenne, WY.....	42	0.88	9.5	9.21
Jacksonville, FL.....	16	1.78	94.4	18.87	Charlotte, NC.....	43	0.85	88.5	0.97
Wilmington, DE.....	17	1.64	28.1	5.86	Charleston, WV.....	44	0.85	54.0	1.58
Phoenix, AZ.....	18	1.55	10.0	15.54	Washington, DC.....	45	0.83	97.8	0.85
Atlanta, GA.....	19	1.53	37.4	4.10	Seattle, WA.....	46	0.82	89.2	0.92
Columbus, OH.....	20	1.53	26.1	5.85	New York City, NY.....	47	0.80	3.6	22.23
Anchorage, AK.....	21	1.52	89.0	1.71	Birmingham, AL.....	48	0.72	10.0	7.25
New Orleans, LA.....	22	1.51	10.0	15.11	Salt Lake City, UT.....	49	0.65	52.9	1.22
Albuquerque, NM.....	23	1.44	30.0	4.80	Denver, CO.....	50	0.53	7.2	74.20
Louisville, KY.....	24	1.43	100.0	1.43	Honolulu, HI.....	51	0.35	100.0	0.35
Little Rock, AR.....	25	1.33	19.0	7.00					
Oklahoma City, OK.....	26	1.31	11.0	11.91					
Kansas City, MO.....	27	1.31	16.1	8.12					
					Unweighted average...	(X)	1.51	55.9	8.77
					Median.....	(X)	1.31	53.8	3.28

X Not applicable. ¹ For Milwaukee, WI, the nominal tax rate takes the assessment sales ratio statistic into account. ² For Chicago, IL, the state equalizer of 3.2 percent was applied to the assessment level of 10 percent to reflect the equalizer's impact on the final rate. ³ For Vermont, the Common Level of Appraisal value for school funding equalization is used in lieu of a sales ratio statistic.

Source: Government of the District of Columbia, Office of the Chief Financial Officer, *Tax Rates and Tax Burdens in the District of Columbia—A Nationwide Comparison 2020*, April 2022. See also <cfo.dc.gov/page/tax-burden-studies>.

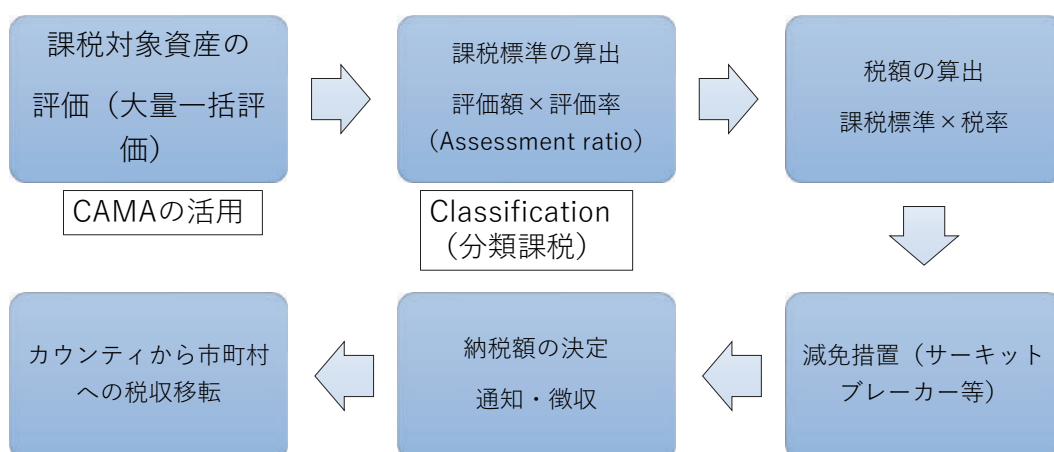
出所: Pro Quest, *Statistical Abstract of the United States 2023*, p.318

Property Taxes Paid as a Percentage of Owner-Occupied Housing Value (CY 2021)

State	Effective Tax Rate	Rank	State	Effective Tax Rate	Rank
U.S.	1.09%		Mont.	0.74%	34
Ala.	0.40%	49	Nebr.	1.63%	7
Alaska	1.04%	21	Nev.	0.59%	42
Ariz.	0.63%	40	N.H.	1.93%	3
Ark.	0.64%	39	N.J.	2.23%	1
Calif.	0.75%	33	N.M.	0.67%	35
Colo.	0.55%	48	N.Y.	1.40%	12
Conn.	1.79%	5	N.C.	0.82%	32
Del.	0.61%	41	N.D.	0.98%	23
Fla.	0.91%	26	Ohio	1.59%	9
Ga.	0.92%	25	Okla.	0.89%	27
Hawaii	0.32%	50	Ore.	0.93%	24
Idaho	0.67%	38	Pa.	1.49%	11
Ill.	2.08%	2	R.I.	1.40%	13
Ind.	0.84%	30	S.C.	0.57%	45
Iowa	1.52%	10	S.D.	1.17%	17
Kans.	1.34%	15	Tenn.	0.67%	37
Ky.	0.83%	31	Tex.	1.68%	6
La.	0.56%	46	Utah	0.57%	43
Maine	1.24%	16	Vt.	1.83%	4
Md.	1.05%	20	Va.	0.87%	28
Mass.	1.14%	18	Wash.	0.87%	29
Mich.	1.38%	14	W.Va.	0.57%	44
Minn.	1.11%	19	Wis.	1.61%	8
Miss.	0.67%	36	Wyo.	0.56%	47
Mo.	1.01%	22	D.C.	0.62%	(41)

出所：Facts and Figures 2023, Tax Foundation, Table 33.

3 課税の流れ (カウンティが税務行政を担う場合)



4 課税の流れ（カリフォルニア州の事例）

(1) 評価の基本的仕組み

- カリフォルニア州では不動産（住宅・土地）の評価は、①取得原価法（Cost approach）、②市場価格（取引事例）法（Market approach）、③収益還元法（Income approach）、の評価3方式を、不動産の用途に応じて用いてなされる。
- 新築の住宅等には①の取得原価方式、住宅には②の市場価格方式、そして商業用資産には③の収益還元法式が用いられる。
- 評価替えを行うのは新規に取得された資産及び所有者が変更した資産のみであり、それらの評価は正常な市場価格を基づいて行われる。すなわち、住宅の正常な市場価格は取得時、及び増改築時にのみ評価替えされ、以後の課税における課税価格のベースとなる。
- 1978年のプロポジション13（納税者の反乱）によって正常な市場価格は大半の資産について1975年時点のものに減額修正され、それ以後の評価引上げはインフレ率に連動してなされるが、2%以内に抑えられることになっている。

11

(2) カウンティ評価官による評価

- カリフォルニア州では、公選の行政官であるカウンティの評価官（Assessor）が州政府の監督・規制下で財産税課税に関する中心的な役割を担っている。
- カウンティ評価官は毎年、そのカウンティ内にあるすべての地方公共団体（カウンティ、市、学区、特別区など）における、その年の1月1日時点での課税資産の決定、所有者、請求権を有する者・占有者・支配権を有する者の特定、それらの課税台帳への記録と管理、課税資産の評価、税額の決定、減免制度の運用、賦課などを行う。
- カウンティの評価官にとって最も重要な責務は毎年、個々の課税資産の市場価値を正確に決定することである。
- ただし、実際の評価は評価官の下に置かれる査定人（Appraiser）が行う。
- 評価に際してはCAMA（Computer Assisted Mass Appraisal）が利用される。
- なお、鉄道や電話会社、電力会社等の資産や、複数のカウンティにまたがる資産の一部については州政府（州衡平化委員会）によって評価がなされる。

12

- カウンティの評価官が決定・登録した評価額に税率を乗じて当該年の税額が算定される。税率の上限は1%に、その年の一般歳入債の償還費、1978年7月1日より前に起債されたその他の地方債の償還費、及び1978年7月1日以後に住民投票で3分の2以上の賛成を得られた不動産の取得・整備のために起債され債務の償還費に必要な率を加算したものとなる。
- 徴税と税収の地方団体への配分はそれぞれカウンティの徴税官 (County tax collector) と、会計監査官 (County auditor) が州法にしたがって行っている。

(3) カウンティ間での評価較差と州衡平化委員会

- カウンティごとの資産評価がそのカウンティの評価官によってなされるため市場価格に対する評価額の割合、すなわち評価率 (Assessment ratio) にカウンティ間で較差が生じる可能性がある。
- こうした較差は財産税課税の公平性だけでなく、州から交付される補助金の配分等にも関係してくるので、その均衡化が必要になる。そこで、州政府におかれた州衡平化委員会がそうした評価率較差の是正措置を講じている。
- 財産税評価における公平性、統一性は、主としてカウンティ間での資産の評価率 (Assessment ratio) の均衡化を意味する。

13

- 衡平化委員会は5名の委員で構成され、委員のうち4名は法律で定められた地域の代表として選出され、他の1名は全地域レベルで選出された州税務長官 (State Controller) があたる。
- 衡平化委員会の組織は、カウンティ財産税部 (County Property Tax Division)、政策・計画・基準部 (Policy, Planning and Standards Division)、評価部 (Valuation Division) の3部門から成っている。
- カウンティ財産税部は全州規模での納税事務と、カウンティの資産評価手続き、評価実務に係る統一性の確保に関して責任を負う。委員会は法律に基づき少なくとも5年に1度は、資産評価の際の手続きや評価実務が適正であるかどうかをチェックし、(評価官に) 委任された事務の遂行状況を評価するために、各カウンティの評価官に対する調査を行わねばならない。
- 調査はまず州衡平化委員会の事務局が評価官の評価手続き・実務の監査を行い、その結果を調査報告書として公表し、改善すべき項目についての勧告、提言を行う。

14

- このほか、衡平化委員会の事務局による資産評価のサンプル調査が毎年、5 カウンティを対象に行われる。調査対象の5 カウンティは規模の大きなカウンティから2 カウンティ、規模の小さなカウンティから①評価実務調査報告書で重大な問題があると指摘されたカウンティ、②任意抽出、によって選択される。委員会事務局はサンプルについて調査・評価を行い、評価官が決定した評価額との比較を行って、その結果をもとに評価全体が法律上の基準に合ったものか否かを判断する。
- 政策・計画・基準部は州の税収に関する利益を保護する役割を担当する部局である。その責務の中にはカウンティの職員がカリフォルニア州内の資産の評価に関する統一性を確保できるようサポートを行ったり、全ての納税者に対して財産税評価に関する情報提供を行うことも含まれている。
- 評価部は州政府が直接、評価を行うことになっている鉄道や種々の公益事業の資産などの評価を実施する。
- 財産税の資産評価額の決定に関する不服申立ては地方評価衡平化委員会としてのカウンティ理事会 (Board of Supervisors)、または課税評価不服審査会 (Assessment Appeals Board) に対してなされ、そこで審理がなされる。

15

5 評価の公平・公正、効率性のための装置

カウンティによる広域的な税務行政

税務担当組織における専門性

評価における州政府の役割

税務担当部局の人事（ローテーションなし）

評価におけるITの活用 CAMA

DXの活用

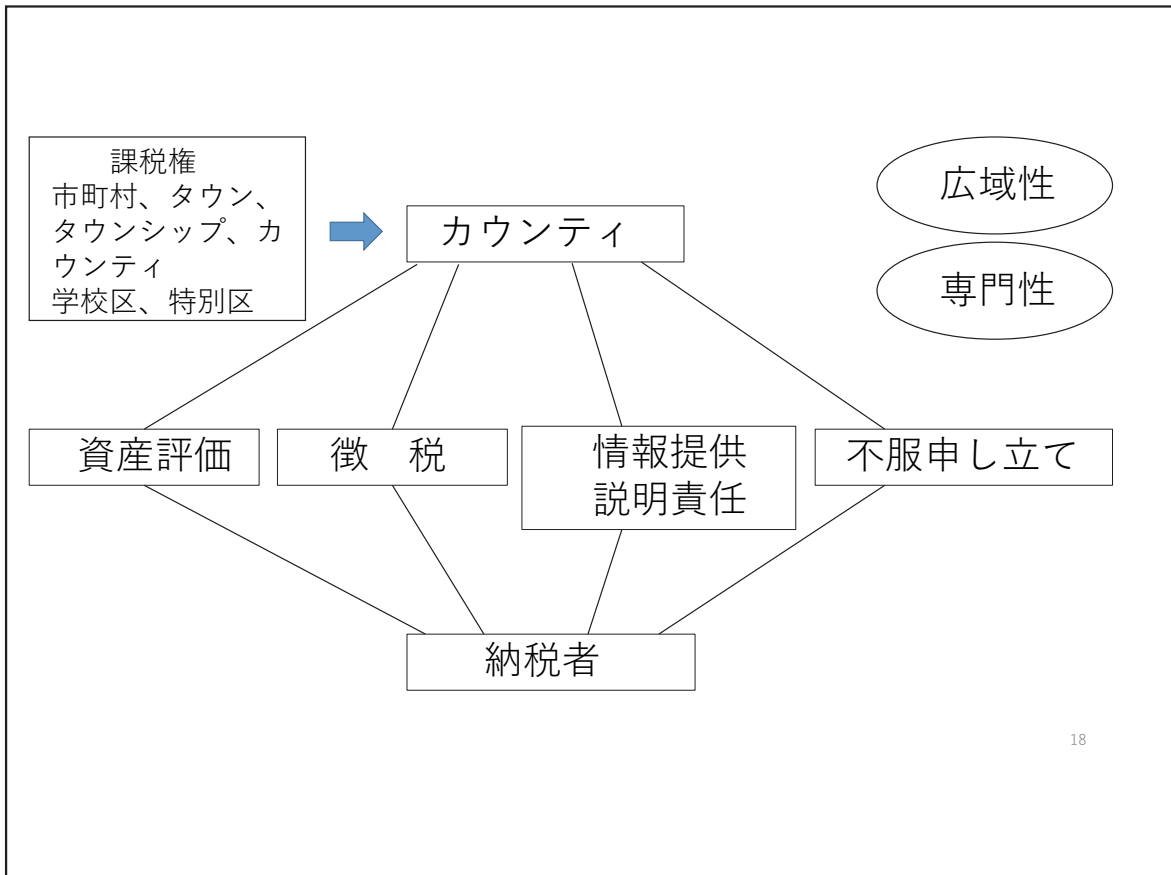
情報公開・共有と納税者保護

16

6 評価機関としてのカウンティの存在と意義

- 資産評価の中心的な役割を担うのは多くの州においてカウンティ（郡）である。これは、広域的な準地方公共団体（複数の市町村等を行政区域として包摂）であるカウンティの本来的な役割の一つが税務行政にあることによる。
- ただし、コネチカットやイリノイ、インディアナ、ミシガンなど約10の州ではタウンシップが、また、メインやニューハンプシャー、バーモントなど数州においては市町村が資産評価を行っている。
- また、州によっては、同じ州内でも、カウンティが評価を行う地域と市町村等が評価を行う自治体が混在することもある。
- カウンティによって評価が行われることの意義は、カウンティ内の複数の自治体における評価が統一的な基準で行われ、評価の均衡性が確保されること、評価の効率化、より高度な専門性の確保、市町村レベルでの評価を含めた税務行政の負担が生じないこと等である。
- カウンティに限らず税務部局の人事は固定されており（わが国のようなローテーションはなし）、知識・経験は蓄積される。

17



18

7 評価の公平における州政府の役割

- 評価の3手法（取引事例法、収益還元法、取得原価法）から適切な手法を選択して、あるいは複数の手法を組み合わせることで評価が行われるが、いずれの手法も技術的に高度化され、基礎となる不動産データも豊富で信頼性が高いことから、財産税の資産評価は基本的に公平・公正に行われている（等しい価値を有する資産が等しく評価される＝評価の均衡が確保されている）。
- しかし、それでも評価官・評価員の能力や評価システムの差異等を起因として、カウンティ（評価団体）内あるいはカウンティ間で、市場価格に対する評価額の割合が資産によって異なり、実質的な評価率に格差が生ずることがある。
- 財産税の評価額や税額等は情報公開され、納税者はウェブサイトで自己の所有する資産の評価額を他の納税者のそれとを容易に比較することができる。
- 資産評価等について不服がある場合、納税者はまずカウンティ（評価団体）に不服申立てを行う。

19

- カウンティ・レベルで問題が解決しない場合は、各州に設置されている衡平委員会（Equalization Board、Equalization Committee；均衡化委員会、平衡化委員会）が評価の均衡化のための調整を行う。
- 実質的な評価率の不均衡に対して、衡平委員会は評価率（Assessment ratio）そのものを直接に調整するほか、課税団体である学区への州補助金の調整など間接的な措置を講じたりする。
- こうした均衡化措置は納税者の不服申立てによってのみなされるのではない。多くの州では評価率調査（Ratio study）を定期的に行い、州内またはカウンティ内等で定められた評価率から、各地域の個別資産の実際の実効税率（ある資産の実際の税額を当該資産の評価額で除して求めた、その資産の実効税率を、さらに表面税率で除して得られる）が、どの程度乖離・分散しているのかをチェックしている。
- そして、その調査結果に基づいて、州規模での是正措置が講じられたり、カウンティへの個別指導がなされたりする（評価額／市場価格が1に近い水準で目標値が設定され、調整が行われる）。

20

8 評価の公平化・効率化のための取組み

①デジタル技術の導入

地理情報システム（GIS）やデジタル地図、航空写真などの技術を活用して、正確で効率的な評価が図られている。

②評価モデルの改善

複雑な評価モデルやアルゴリズムを開発し、市場価値や土地の特性などを考慮して評価を行う手法を進化させている。

③オンライン評価ツールの提供

地方自治体はオンラインで財産の評価情報をアクセスできるツールを提供し、納税者が自分の財産の評価状況を確認できるようにしている。

④自動化とデータ連携

自動化されたプロセスやデータベースの連携を活用して、評価作業の手間を軽減し、評価情報の一元管理を行う取り組みが行われている。

21

⑤専門知識の強化

評価官や関連する職員の専門知識を向上させるためのトレーニングや教育プログラムが州政府やIAAO等によって提供されている。

⑥データの透明性とアクセス

納税者に対して評価データや方法論に関する情報を公開し、透明性を高めることで信頼性を向上させている。



資産評価におけるCAMAの活用

22

9 評価におけるCAMA (Computer Assisted Mass Appraisal) の活用

大量一括評価 Mass Appraisal

多くの不動産を一度に評価するプロセス。個々の不動産を個別に評価するのではなく、統計的なデータや市場トレンドをもとに、特定の地域内の複数の不動産の評価を一括で行う方法。

不動産市場のデータ、地理情報システム (GIS)、建物の特性、地域の需要と供給などの要因を考慮に入れて行われる。評価官は、不動産のタイプや地域に応じて、評価モデルを適用。

CAMA

23

- Computer Assisted Mass Appraisal (CAMA) は、大量の不動産評価を効率的に行うためのコンピュータ支援ツール・プロセスであり、1980年代から多くのカウンティ (評価団体) で利用されている。
- CAMAは不動産の評価を効率的かつ統一性のある方法で行うために開発された手法であり、地理情報システム (GIS) や統計データなどの情報を活用して、不動産の評価額を算定する。
- CAMAシステムは、大都市から小さな自治体までさまざまな地方自治体で使用されており、評価プロセスが効率化し、自治体が公平な評価を行い、税の徴収を適切に行うことに資している。
- 不動産市場の変動等に対応するために、CAMAシステムは定期的に更新され、最新の情報を反映するように調整される。
- CAMAシステムは、人的な評価のバイアスや誤差を減少させ、透明性と統一性を向上させるために役立っている。
- ただし、システムの正確性と信頼性を確保するためには、正確なデータ入力や適切なモデルの設定が必要とされる。

24

主要なCAMAソフトウェア・プロバイダー

- CAMAシステムの提供事業者は多数存在し、市町村や州によって異なった事業者と契約している。Tyler Technologies
- Thomson Reuters (旧称：Thomson Reuters Tax & Accounting)
- Harris Govern (Harris Computer Systems)
- Patriot Properties
- Pictometry International Corp. (エズリー)
- カウンティなど地方自治体は、これらのプロバイダーからCAMAシステムを購入し、カスタマイズして使用している。

25

CAMAの構成要素

不動産の地理的位置や特性をデジタルマップ上に表示し、評価に必要な空間情報を提供

地理情報システム (GIS)

データベース

不動産に関する詳細な情報や過去の取引履歴

市場データや不動産の特性をもとに評価を行う数学・統計・計量経済学モデル (評価の統一性を担保)

評価モデル

データ分析

大量のデータを分析し、類似した特性や条件を有する物件の比較などにより評価

26

10 CAMAの一般的な構造と機能

①データベース

CAMAシステムは、不動産に関する情報のデータベースを使用する。このデータベースには、過去の取引事例、土地の評価基準、建物の特性、所有者情報などが含まれる。

②GIS（地理情報システム）

地理情報システムは地理空間データを管理し、地図上で不動産の位置や境界を表示する。CAMAシステムは、GIS情報を活用して不動産の位置情報を統合し、評価に活用する。

③評価モデル

CAMAシステムは不動産の評価モデルを使用して不動産の価値を統計学・計量経済学の手法で算出する。このモデルは、土地の評価と建物の評価を含む複数の要素から成り立っており、市場価値や物理的な特性に基づいて評価を行う。

27

④データ入力と更新・分析

不動産の評価情報は、各種のデータソースから収集され、CAMAシステムに入力される。この情報は定期的に更新され、新しい情報や変更点が反映される。システムは大量のデータを分析し、類似した特性や条件を持つ物件の比較などを通じて正確な評価を行う。

⑤ワークフロー管理

評価プロセスは複雑で、様々なステップを経て行われる。CAMAシステムは評価のスケジュールや作業の進捗状況を管理し、適切なタイミングで評価を行うためのワークフローを提供する。

⑥報告と通知

CAMAシステムは評価結果を報告書として生成し、必要に応じて所有者に通知する。また、納税者からの対応やクレームに対してもシステムは対応する。

⑦監査と品質管理

システムの正確性・信頼性を確保するため定期的な監査と品質管理が行われる。

28

11 CAMAの特性

- 評価の過程においてComputer Assisted Mass Appraisal (CAMA)が用いられる。
- CAMAは、評価官や税務部局が不動産の評価を効率的に行うためのコンピュータ支援ツール

①評価モデルの構築

CAMAシステムは、不動産の評価モデルを構築するためのデータベースを提供。(民間調査会社等による取引価格のデータベースの整備が進んでいる)。データベースには、土地の詳細情報、建物の特性、地域の市場動向などが含まれる。評価官はこれらのデータを利用して、不動産の評価モデルを構築し、公正な市場価値を算出する。

②データ収集と管理

CAMAシステムは、地方税務局が不動産情報を効率的に収集し、管理するのに活用される。評価官は、地図情報システム (GIS) データ、不動産の物理的な特性、売買履歴などをシステムに統合し、最新かつ正確な情報を維持することができる。

29

③評価プロセスの自動化

CAMAシステムは、アメリカの多くの地方税務局で広く利用されており、不動産評価プロセスを効率化し、公平性を確保するための重要なツールとなっている。評価官や自治体はCAMAシステムの導入・活用によって、評価の精度と効率性を向上させている。CAMAシステムは、評価プロセスの多くを自動化することで評価官は効率的に評価作業を行い、評価の統一性を確保することができる。また、税務部門は迅速に新たな評価を行うことができ、不動産市場の変化に適応する能力が向上している。

④公平性の確保

CAMAシステムは、評価プロセスを客観的かつ公平に行うのに役立つ。評価官はシステムに基づいて評価を行い、特定の不動産に対する不公平な評価を防ぐ。これにより、納税者間で公平な課税が実現される。

⑤市場分析と予測

CAMAシステムは、地域の不動産市場を分析し、将来の市場動向を予測するのに利用できる。税務部局は市場変動に対応するための戦略を策定し、財政的な安定性を維持することができる。

30

12 CAMAの長所と課題（留意すべき点）

- 長所
 - ①効率性の向上
CAMAシステムは不動産の評価を効率的かつ迅速に行うためのツールであり、これにより、大量の不動産を効果的に評価することを可能とする。
 - ②統一性
CAMAシステムは評価プロセスを統一性のある方法で実施するのに役立つ。これにより、不公平な評価や偏りが減少し、納税者からの信頼性が向上する。
 - ③データの活用
CAMAシステムは地理情報システム（GIS）と連携して使用されることが多く、地理的な要因や特性を考慮して評価することが可能である。
 - ④透明性
CAMAシステムは、評価プロセスを透明化し、納税者が評価の根拠を理解することに資する。

31

- 課題（留意すべき点）
 - ①データの精度と更新
不動産評価には正確なデータが必要であるが、そのデータの精度や更新が課題となることがある。古いデータや不正確なデータが評価に影響を及ぼす可能性がある。
 - ②専門知識の必要性
CAMAシステムの運用やメンテナンスには専門的な知識とスキルが必要である。専門家の不足や適切な訓練が行われない場合、システムの効果的な活用が難しい場合がある。
 - ③評価の主観性
CAMAシステムを使用しても、評価は一部主観的な要素に依存する場合があります、評価者の判断や価値判断が評価結果に影響を与える可能性は排除できない。
 - ④技術的問題
CAMAシステムは高度な技術を利用しており、システムの障害やセキュリティリスクが問題となる可能性がある。

32

13 アメリカの地方財産税運用におけるDXの活用の現状 (CAMAを含めて)

①オンライン・プラットフォームの構築；納税者サービスの向上・強化

- 地方自治体は、オンライン・プラットフォームを構築し、納税者が簡便に財産評価の情報を取得し、税金の支払いを行えるようにしている。これにより、納税者は煩雑な手続きを簡素化し、時間と労力を節約できる。
- 例えば、オンライン決済システムの導入により、紙の請求書や郵送手続きの手間を軽減し、支払いの迅速化が図られ、納税者の利便性が向上している。
- また、デジタル申請と処理についても、免除申請などをオンラインで行えるようにすることで、手続きの簡素化とスピードアップが図られ、納税者は書面での手続きに比べて効率的に申請を完了できる。
- 納税者が質問や問題をオンラインで解決できるコミュニケーションチャンネルを提供している。チャットボットやオンラインサポートを活用して、納税者のニーズ（情報提供、疑問解決）に迅速に対応できる環境が整備されている。

33

②データ分析と予測

デジタル技術を用いて不動産市場の動向や地方税収の予測を行うことで、財政計画や予算編成に活用している。これにより、効果的な税政策の立案や資源の最適化が可能となっている。

③自動化と効率化

デジタル化により、業務プロセスの自動化が進められることで、人的エラーや手作業によるミスを減少させている。例えば、財産評価のプロセスを自動化することで、正確で迅速な評価が行える。

④セキュリティの向上

デジタル化に伴い、セキュリティリスクも増加するが、適切なセキュリティ対策を講じることで、納税者の個人情報や財産データを守ることに資している。

⑤オープンデータの提供

地方財産税に関するデータをオープンデータとして公開することで、研究機関等によるデータ分析・調査研究等の成果拡充に役立っている。

34

14 固定資産税におけるDX活用に期待されるもの（アメリカの地方財産税での経験を参考として）

効率的なデータ管理と
処理

自動計算と精度向上

オンラインでの申請と納
税、問い合わせ（納税者
利便性の向上）

データ分析と税収予測

デジタル・プラット
フォームとセキュリティ
対策を統合することでの
セキュリティの向上

デジタル・ツールを利用
しての情報提供による透
明性＝信頼性の向上

35

15 わが国の固定資産税への示唆

- 目標 資産評価における公平性と効率性の実現
- 与件 人口は減少するが評価すべき資産（土地）は変わらない。
人材面→公務員定数の減少、人事ローテーション（異動）による制約
（知識・経験の蓄積への制約）
予算制約
- DX活用→より少ないマンパワーで効率的、公平な評価業務等が可能に。
納税者との情報共有・コミュニケーション等が向上し、課税の信頼性が高まる。
- DX活用の条件として、CAMA運用の経験等からデジタル人材の確保が重要である。
- しかし、すべての地方公共団体（とりわけ小規模な団体）で将来的にそのような人材を確保できるか。
- 評価を含めて固定資産税の課税事務の共同化を検討すべきではないか。

36

パネルディスカッション

「不動産市場の変化に対応した資産評価のあり方 ～公正性・公平性の確保とDX対応の観点を踏まえて～」

コーディネーター
パネリスト

井出多加子
山本卓星
石田航雅
明石博行
山岡智志
廣瀬

成蹊大学名誉教授
明海大学不動産学部教授
早稲田大学理工学術院創造理工学部准教授
朝日航洋株式会社空間情報事業本部自治体アセット事業部担当部長
神戸市行財政局税務部固定資産税課調整係長（税務専任職）
総務省自治税務局資産評価室長



左より山本氏、石田氏、井出氏、明石氏、山岡氏、廣瀬氏

はじめに

【井出】 それでは、早速始めさせていただきます。皆様、おはようございます。朝早くから、遠くからお越しいただきまして、ありがとうございます。

本日の第26回大会のパネルディスカッションのテーマは、「不動産市場の変化に対応した資産評価のあり方」ということで、特に近年、固定資産の評価を取り巻く環境が大きく変化してきております。このサブタイトルにもありますように、公正性・公平性が強く求められるようになり、また一方で評価をする課税庁側の人手不足に加えて、ノウハウ、スキルをいかに高めていくか、いろいろな課題が出てきております。

その中の一つの解決策として、生産性を高めるためのデジタル技術の評価の現場にどのように取り入れていくかということが大きな一つの解決策になり得ると皆さんも感じられていらっ

しゃると思います。

本日は、公正性・公平性の確保とDX対応の観点ということで、特にDXの技術に精通されているパネリストの方々、そして実際に現場でどのような課題を抱えていらっしゃるかということ、課税庁の側からも皆様御参加いただきまして、いろいろディスカッションをしてまいりたいと思います。

それでは、まず最初のパネリストといたしまして、神戸市からお越しいただいている山岡係長から、問題提起、現場での現状の問題点と課題について御紹介をお願いいたします。



第1部 自己紹介とプレゼンテーション

問題提起

現場での現状と課題

【山岡】 ただいま御紹介にあずかりました、神戸市の山岡でございます。



簡単にまず自己紹介からさせていただきたいと思います。私自身は、神戸市役所で公益企業会計の経理担当や、予算担当

をはじめ、税では、土地・家屋、償却資産等全て、実務や指導業務に従事してまいりました。

神戸市は、平成31年度に、各区役所にあった市税事務所を新長田合同庁舎の1か所に集約し、合理化を進める必要があり、長期的視点も含め、人員減に対応するメニューを立案したり、予算要求、プロポーザルを実施したりしてきました。

現在は、基幹システムの標準化に伴い、固定資産サブシステムの再構築や、証明発行事務の簡素化に従事しております。

これらの経緯を踏まえまして、他の自治体でも共通する問題で、今、神戸市が実施している対応について、本日のタイトルになっています、不動産市場等の変化に対応する神戸市固定資産税業務として御説明させていただきたいと思います。

資料1をお願いいたします。まず、不動産市場の変化に対して自治体職員の対応が不十分となる要因を挙げさせていただきます。

まず、外的要因ですけれども、固定資産税制度の複雑さということで、市税の中でも特に複雑だと思いますが、例えば非木造大規模家屋評価の膨大な資料から読み取って積み上げていく評価方法については、異動期間の短い一般行政職の職員ではなかなか対応ができないというような理解しにくい制度であるというところです。

また、土地の負担調整措置も、急激な地価上昇に対しては非常に有効な施策だと思いますが、今回のコロナ禍のように、急激な地価下落の局面でも税額が上昇するといったところについては、納税者の理解が得られにくいケースが多発していると思います。

2つ目は、制度の目まぐるしい改正ということで、これまでの固定資産税の税制改正については長期的視点によるものが多くて、改正後の適用については次年度以降ということが通例だったと思いますが、コロナ減免みたいに即時かつ大量に処理をするケースが生じて、皆様も急激な事務量の増加で職員対応が困難な事例というのがあったと思われまます。

3番目は、取引事例がない地域や災害指定区域の土地ということで、これも皆さん実感があると思いますが、評価する土地の近隣で売買がない、売買があっても極端に低額になっている場合が多くて、正常売買価格を基とする固定資産の価格と乖離が生じているように感じております。

4番目の業務範囲の拡大では、所有者不明とか空き家の問題があります。神戸市は他部局と協力し、全庁的な所有者不明・空き家対策として、相続人調査であったり、空き家を現地調査し、勧告以外でも住宅用地は外すということをしていまして、これまでより非常に範囲が拡大しているというところです。

次に、市役所の内的な要因ですけれども、行政組織のスリム化ということで、職員定数が年々減少し、長期在職者が多かった固定資産税でも異動サイクルがどんどん短期化し、業務水準の維持が困難になっているというところです。

資料2をお願いします。人口減少、少子高齢化によって、若年労働力や税収が減少することに伴って、経営資源の制約やさらなる職員定数の減少が見込まれているというところで、それらを補うために、GIS、AI、RPAをはじめとす

る先端技術を活用する必要性が高まっており、神戸市でもこれまで導入を進めてきております。

具体的な事例は後ほど御説明させていただきますが、導入の結果、次の4点が課題となっています。

最終的な課税判断や納税者との接触については、事業者が公権力の行使に係る部分を担えないため、原則不可能というところ です。

また、神戸市では、実務上、大量一括評価については機械化し、一次評価とか一次調査については委託化、それ以外は全て職員業務という役割分担をしております、分担が細くなればなるほど進捗管理が難しくなるなというところ です。

このため、各業務範囲を明確化していますが、これらを調整するのに非常に時間と労力を要しており、さらに言えば、業務工程に過不足が生じないよう非常に連携が必要になっているというところもあります。

先端技術とか委託の導入によって職員の実務機会自体がどんどん減っており、業務の全体像が分からなくなったり、職員スキルの低下が想定されたりするので、研修も非常にたくさん実施し、低下防止対策が必要になっているところ です。

資料3をお願いします。今後の税務行政を向上するために必要なものとして、ICT化が挙げられますが、行政の限界と改革のために次の3つの条件が必要になると考えています。

一つ目は、固定資産税では代理人申請が多いので、各自の届出とか証明書の受付の際に本人確認や委任状の原本確認ができないところが非常に問題点として挙げられます。

また、縦覧のように、期間を限定した評価額の公開を、仮にICTを使って実施した場合、データがコピーされてしまう危険性があり、期間に関係なく縦覧が可能になってしまい、守秘義務の確保が困難になることが想定されること です。

次に、将来的な目標として税務手続をICT化しようとした場合、その導入や普及で問題となるのが、高齢者をはじめとしたICTスキルの低い方への対応です。これは最近のマイナンバーカードの普及を目的に保険証の一体化というのがありますが、高齢者が対応できないということで、非常に世論の反対を受けたことでもお分かりになるかと思います。

最後に、証明書とか納税通知書を電子化した場合に問題となるのが、電子証明、電子通知の有効性というのをどうやって確保するかという点です。

資料4をお願いします。これまで行政のスリム化の必要性をお話ししましたが、皆さんもう御承知だと思いますが、その背景を簡単に御説明させていただきます。

平成30年7月に自治体構想研究会の第二次報告で2040年問題が提起されています。人口減少・少子高齢化に伴い、2040年に若年労働力がピークを迎え、経営資源の制約、給与・不動産価格の低下による税収減が危惧されることから、既存の制度や業務を再構築して、ロボティクスの導入や職員業務の特化の必要性が叫ばれ、2040年には、従来の半分の職員でも自治体としての機能を発揮し、課題突破できる仕組みを構築する必要性が唱えられています。

神戸市でもこれに伴い、その時点で神戸市行財政改革方針2025を策定しております。

資料5をお願いします。さらに税務部では、業務改革方針を具体的に当てはめたものを策定し、業務全般でBPRを実施しまして、ICTを活用しながら、他の行政機関との連携、標準準拠の業務形態への移行を掲げているというところ です。

BPRでは我々の標語ということになっていますが、「やめる、かえる、へらす」という観点から見直しをしてきました。

資料6をお願いします。 税務事務の目指すべき姿ということで、先の2つの目標を具体的に例示していますが、固定資産税の中では、来庁せずに行けるサービスの向上・拡大、ICTの活用による事務効率化、ノンコア業務の外部化、業務プロセスの見直しを中心に取り組んでいます。

資料7をお願いします。 神戸市の固定資産税務のほうでは見直しを5つの段階に分類しております。

一つ目としましては、ルール改正とか簡素化することで、そもそも業務ルールを変えることで非常に効率の高いものになると想定しています。

二つ目は、BPRによる職員の業務のミニマム化ということで、職員でなければできない業務、コア業務とそれ以外のノンコア業務に分類することで見直しを図っています。

三つ目は、ノンコア業務にされたものは機械化・委託化し、定型・反復・大量のものは可能な限りRPA化し、自動化できないものは外部委託する方向で検討しました。

四つ目は、これらの過程を経て、コア業務が残るということで、個別の課題ですが、非木造家屋の評価誤りプロジェクトチームを導入したところです。

五つ目は、職員数の減や経験年数の短期化に伴ってスキル継承が困難化することに対応するため、評価困難案件のコンサルティングを拡充するという方向です。

資料8をお願いします。 最終的な見直し方針に基づく業務メニューということで、この数年間のメニューですが、ルール改正としましては、2020年に建築設備の簡素化を国に要望したことに始まり、市の評価要領を簡素化したり、法務局へ評価額を電子通知で実施し、証明書の削減を要望したりしています。

機械化としましては、証明書の電子申請を導

入しました。 また、評価資料を電子ファイリング化したり、償却資産電子申告をRPA化して処理し、現在は償却資産の紙申告をAI-OCRの導入を進めたりしております。

委託化としましては、路線価業務を大和不動産鑑定株式会社に委託しまして、標宅の分析や路線価案の提案等様々な観点から提案をいただいています。

2020年からは定型的な土地家屋の評価委託をしており、大量一括評価ができる土地を抽出し、こちらにいらっしゃる朝日航洋株式会社の明石部長をはじめ、土地家屋のご担当者の方と何度も打合せをさせていただき、3年かけてようやくスキームができたところです。

中規模非木造家屋についても、大和不動産鑑定株式会社に一部委託を始めています。

評価困難案件のコンサルティングは、私が以前配属された地方公営企業会計では当然のように導入していましたが、固定資産税でも導入し、日本不動産研究所に依頼して、個別の困難案件の相談会をはじめ、現地調査を含めた研修会や評価要領の改定案をいただいています。

最後は、先ほど体制でお話ししたプロジェクトチーム制を導入したということです。

以上のように、これまで1人の職員が行ってきた業務を切り出し、機械化や専門事業者に委託することで、職員は作業的な事務から解放さ



れて判断に特化できるようになりましたが、業務が複数の工程や事業者に分かれてしまい、全体業務の把握が困難となり、進捗管理や知識継承に課題が残る形になっています。

一方で、固定資産の評価の正確性の確保と効率性の追求という、相反する課題を実現するために、今後も不断の見直しが必要と考えております。

資料にありますように、2018年170名から現在130名ということで、この5年間で25%の削減をしたということになっております。

ただ、2040年までの目標の残り半分の目標を達成するために、本日のパネリストの先生方のお知恵を借りながら、認識を深めていきたいと考えております。

以上で神戸市の発表を終わらせていただきます。

【井出】 ありがとうございます。幅広い視点からの現状紹介に加えて、特に機械化、委託化の取組みを着実にされているということです。ここからは総務省の廣瀬室長のほうに市町村の現状の問題点と課題についてどのように総務省として考えられていらっしゃるのか、今後の対応ということで御意見をお伺いしたいと思います。よろしく願いいたします。

今後の対応

—地方公共団体情報システムの標準化に関する法律の概要を中心に—

【廣瀬】 総務省の廣瀬でございます。本日はどうぞよろしく願いいたします。



私、お手元のプログラムの中では、制度づくりの担当官ということで紹介され、普段は土地・家屋の評価制度をつくる仕事に携わっておりますが、本日は1パネラーとして、公式見解ではな

い部分も含めてざっくりばらんにお話をさせていただければと思ってございます。

これから申し上げますお話は、本日のテーマに関連する周辺状況ということで御説明をさせていただきます。

それでは、資料9をお願いします。こちらは現在、国において進められてございます地方公共団体における基幹税務システムの標準化について説明したペーパーでございますけれども、ここ数年、急速に情報通信技術の活用に向けての取組みが進んでございます。

その一つといたしまして、令和3年9月に施行されました「地方公共団体情報システムの標準化に関する法律」というのがございまして、この中におきまして、地方税、住民記録など地方公共団体の主要20業務を対象としたシステムの標準仕様を関係府省庁が作成し公表するという取組みがございまして。

上のところに法律の趣旨が長々書いてございますけれども、最後のところで、地方公共団体情報システムの標準化を推進するために必要な事項を定める法律ですということが書いてございます。

概要のところをご覧いただきますと、③のところで、標準化の対象事務を所管する大臣は、事務処理に利用する情報システムの標準化のための基準を策定することということがうたわれてございます。それから、④のところで、地方公共団体のシステムは標準化の基準に適合するものでなければならないということがうたわれてございます。

次に資料10をお願いします。こちらで標準化というもののイメージをつかんでいただこうと思います。資料中ほどの左半分が現在の姿です。A、B、Cの各市町村が、それぞれX、Y、Zのバンダーに税務システムの構築を発注するイメージですが、その際、それぞれの市町村の

仕事のやり方に合わせる形で各ベンダーのシステムをカスタマイズしてシステムの調達をしている実態がございます。

これに対しまして、右半分でございますけれども、標準化が進みますと、各市町村とも標準仕様書に基づいて構築されましたX、Y、Zのシステムの中から自ら最適と考えるものを選択して利用することが可能となるということでございます。

標準仕様書は、対象事務について求める標準的なシステムの業務フローですとか、備えるべき機能要件、帳票要件、データ要件等について列挙している書類でございまして、こうした書類につきまして、国において作成をするということでございます。

現在は各市町村で、こういった仕様書を作成してシステム発注をしておりますが、標準化が進みますと、この仕様書を作る必要がなくなるということで、人的・財政的な負担が軽減されるということでございます。

この標準化の対象でございますけれども、こちらの資料は税分野のイメージ図でございますので、税分野で申し上げれば、市区町村が行う森林環境税を含む個人住民税、法人住民税、都市計画税を含む固定資産税、軽自動車税という各税目に係る賦課徴収、滞納整理の事務が対象になってございます。なお、事業所税、入湯税などは対象外となっております。

次に、スケジュール的なお話でございますけれども、こちらの資料の一番下の表です。地方税におきましては、「税務システム等標準化検討会」を開催いたしまして、市町村、ベンダーさんの御意見もいただきながら、令和3年8月に「税務システム標準仕様書」の第1版を策定いたしました。そして、先日、8月の末に一定の完成版としての第3版を策定し公表したところでございます。

また、地方団体におきましては、令和7年度を目標時期として、国の示した標準仕様書に適合したシステムに移行していただくこととされてございます。

次に、資料11をお願いします。現在は各市町村がそれぞれシステムを持っているわけですが、その一歩先の姿として、今回、あわせて内閣官房のIT室のほうでガバメントクラウドという構想を提示してございます。

資料の右側の青い帯の部分、「共通的な基盤・機能」というところでございますが、国によります全国的なクラウド環境の整備をいたします。これをガバメントクラウドと言いますけれども、この上に各ベンダーさんは、先ほどの標準仕様に準拠して開発したアプリケーションをアップしていただきます。皆さんが、今、スマホで好きなアプリを使っているように、各市町村は、自分で使いたいシステムを選択して利用するということになります。

ポイントは、標準仕様書に準拠したシステムパッケージは、カスタマイズすることは許されないというのが基本で、与えられたものの中から選ぶことしかできないというところでございます。後ほどお話し申し上げますが、この点が、固定資産税の評価システムの標準化のネックとなる部分でもございます。

このガバメントクラウドが提供する共通基盤が整備されますと、サーバーを各市町村で持つ必要もありませんし、アプリケーションの管理もする必要がないということで、政府としては、こうしたことで自治体の方には本来やるべき住民サービスに関する業務に傾注していただくという構想でございます。

また、ベンダーの皆さんも、同じ標準仕様書に沿ってシステムをつくれればよいわけですので、いわゆるベンダーロックインのようなことも回避できるのではないかと考えてございます。

次に、資料12をお願いします。直近の動きです。先ほど来申し上げておりますように、令和7年度末までの標準準拠システムへの移行ということです。時間的にあまりないわけですが、この間、いろいろベンダーさんあるいは地方自治体さんから意見を伺いますと、ちょっと間に合わないのではないかと、うかがいまして、この9月に基本方針を見直してございます。なお、7年度末までに移行をするという期限は変わってございません。ただ、どうしても期限に近い時期に集中してしまう傾向がありますところから、移行を、できるだけ前倒しをしていただくというのを明確にしておりますし、メインフレームからの移行には時間がかかるということが明らかになってまいりましたので、これについては、デジタル庁と総務省の方で具体的な対処方法を精査の上、移行完了の時期を今年度中に設定をするとされてございます。

資料13をお願いします。ここまで明るい未来があるというようなお話を申し上げてまいりました。ただ、こちらの資料が、税務システムの標準仕様書に示されております税務における業務概要全体図であります。左の下のところに緑色のシステムの記号2つで示されてございますように、土地・家屋の評価システムは標準化の対象から除かれてございます。

こうした状況から、私のお話は、本日の、「資産評価」、「DX」といったテーマに関する周辺状況のご説明である旨、冒頭申し上げたわけでございます。

ただし、評価システム以外の部分は、ベースとなる標準化の方針は決定してございますので、あとは、評価システムについて、いかに標準化を進めていくのかということだけだと思っておりますので、私としては、評価の分野における標準化を頑張っていけたらと現在思っ

ているところでございます。

以上でございます。

【井出】 ありがとうございます。現在の国の取組みの進捗状況と課題が非常に明確になったと思います。

続きまして、デジタル化を直接サポートされている民間企業として、朝日航洋株式会社の明石部長のほうから、実際にどのようなことが課題になっていて、どのように技術的にクリアされているのかということをお伺いしたいと思います。お願いいたします。

ベンダーの対応

－ GIS・AI・RPA 等の活用と課題－

【明石】 ただいま御紹介いただきました朝日航洋株式会社の明石でございます。



弊社は、昭和53年頃から固定資産税に係る様々な支援業務を行っている会社でございます。

今回のテーマは非常に幅が広く、また課題も盛りだくさんあります。私たちの業界全体が避けて通れないものでもあります。私たちが持つ技術を活用しながら新たな固定資産税事務効率化の実現、そしてその可能性を探るため日々取り組んでおります。

この場にて少しでも今後の事務効率のヒントになるようなディスカッションができればと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

では、資料14をお願いします。まずは土地・家屋評価の多様化の認識ということで現状について少し触れたいと思います。

特に、この数年におきましては、コロナ禍における景気の低迷や災害に伴う土地・家屋の被害もあり、実害と心理的なものを含め、不動産

価値に与える影響は非常に大きいものでございます。また、その程度も想定しづらいために評価も非常に困難なものになってきます。

そのため、市場価値、これはどちらかという感覚的なものの中にはあろうかと思いますが、それとの乖離も生まれ、大変対応に苦労されているかと思えます。とにかく評価に対する説明責任を果たすため、大変多くの材料を基に調査、評価作業というものが行われていますが、これにもかなりの労力が必要になってくるかと思えます。

次の資料15をお願いします。また、その他、その時々に応じた新たな仕事にも実は対応しなくてはなりません。災害発生時には、災害箇所の状況把握、課税客体の特定、いまだ問題になっている空き家対応も同じくです。

ここでも土地・家屋の評価に頭を悩ませることになり、職員の皆さんの負担が増えていることが現状としてございます。

また、評価の均衡をとるために、隣接自治体間の調整についても負担の一つではないでしょうか。

次の資料16をお願いします。そうした中で我々が対応すべきことは、お客様の困り事、また、様々な事務負担を取り除くために新たな技術を使って新しい作業手法ですとか商品、こちらを創出し、最終的には住民サービスの向上に寄与できるようにすることが我々の命題だと思っております。

例えば、GIS、AI、RPA、こういった技術を使った作業の省力化であったり、多くのデータ、いわゆるビッグデータと言いますが、こちらを活用した分析・研究を行って、その成果を商品化していく。また、作業の一部分を委託するという事は多くの自治体様がされているかと思えますが、それだけではなくて、実際の課税の事務フローも大きく変えていく。いわゆる業務改善ですとか事務フローの簡素化、これを

行っていくことが必要だと思っております。

次の資料17をお願いします。実際ここから技術活用事例と課題について少し御紹介したいと思います。

まずは広域的な評価手法、これは複数自治体様と連携したものになりますが、その研究の内容でございます。広範囲における評価データを活用した実証実験となります。

まずは土地編です。こちらは以前分科会のほうでも発表致しました内容でございます。複数の自治体様御協力の下、広域評価手法、路線価等の実データを活用したものになりますが、これを導入した場合の実証実験を行ったものになります。

目指すところは赤丸の部分、路線価計算の心臓部分である広域の比準表を作成するというところと、用途・状況類似地域統合の基準の策定です。統計分析の手法を用いたり、GISを利用して様々な実証実験を行ったというものになります。

次の資料18をお願いします。その検証結果が記載の通りとなります。広域の比準表を作成し試算した結果、全体の約8割の路線価は従前との乖離を抑えることができています。

また、用途・状況類似地域の統合におきましても、多くの箇所において統合が可能だということも結果として得られております。

このメリットとしては、市境の調整の手間が軽減される点、また用途・状況類似地域の削減、評価要領の統一が行えること、また、まとめて行うことで作業の委託費も安価に抑えることができます。

ただ、その反面、路線価が従前どおりにならないものはどうするのかというようなものも大きな課題として残っております。

次の資料19をお願いします。次に家屋編です。家屋におきましても広域的な評価手法の導入について検討・検証を行ってきております。

家屋の部分別評価につきましては、皆さん御

存じのとおり、本当に大変です。多くの手間と時間がかかるということです。

次の資料20をお願いします。そういう現状もあり、有識者の方々からも効率化の見込める手法の御提案が発表されているかと思えます。そのうちの一つに大変興味深い記事がありまして、全国の家屋評価データを収集、一元化が可能となれば大変大きなメリットがあると。このようなビッグデータを基に分析を行い、比準評価の導入を行うことができれば、かなりの労務負担が解消できるということが掲載されておりました。

さすがに全国のデータまでは考えられませんが、20数市町村における広範囲のものから数市町村の規模の範囲における実証実験は行ってまいりました。

木造の戸建てに限ってですが、分析・実験結果からも比準評価の導入は可能だと判断できる結果となりました。ただし、実践するための高いハードルもあります。

次の資料21をお願いします。まず踏み込めない原因として、法的なものがあったり、それぞれの市町村が持たれています部分別評価のマニュアルを統一しなければならない、というような課題があったりします。

また、類似する家屋の評価に差が出るものもあるため、土地と同様、説明が非常に難しくなるといったことも出てくるかと思えます。

とはいえ、実現させたい思いを我々は持っております。また作業に携わっている方々が楽になるように、ここに記載しているものはその一例ですが、個々の判断基準によって差異が出てしまう調査項目を選定し、自動化の可否について検討を進めています。

家屋図面からAIが資材ですとか施工量などを判断して、必要な情報を収集することができれば、作業時間の軽減であったり、データ精度

の統一化に一步近づけるのではないかと考えております。

次の資料22をお願いします。その他、様々な技術を用いた活用事例があります。判読調査業務での衛星データの活用というのは今、各社取り組んでいるかと思えます。ただ、画像が粗いのでどこで活用すべきかというところは検討事項の一つと考えております。

チャットボット、ChatGPTなんて今、本当にすごいですね。逆に恐ろしくなったりしますが、チャットボットを利用して、納税者への回答事例ですとか類似事例、窓口対応の情報を蓄積することで、新人の職員さんでも同事例の対応ができるようになるということもDXの一つなのではないかなと考えております。

AI、チャットボットの活用に当たっては、精度の高い情報が必要になってきますので、人間のフォローが必要だという現状も残っております。

次の資料23をお願いします。家屋判読調査業務におけるAIの活用の一例ですが、一昔前スタートしたときは画像だけのAIによる判読調査を行っておりましたが、精度はあまりよくないという状況でした。ここに高さのデータを与えることで精度が数段に上がる結果が得られております。

例えば、家なのか、車なのか、家屋対象外のものを省くためにAIを利用して家屋判読調査の精度を高めていくというようなことも実現できている状況でございます。

次の資料24をお願いします。こうした技術を使って作業の効率化を図るだけでなく、実はすぐ身近にお持ちの情報、データ、これを活用して業務改善ができるという点もでございます。

その一例として、土地・家屋異動進捗情報の一元化を挙げています。表示異動がある箇所、特に地目が宅地の箇所であれば、土地係、家屋係、双方が調査に動きます。そこで得た現地

の情報や入手した資料等、様々な情報が共有できれば双方で行っていた重複作業を減らすことができるのではないかと考えております。

情報の共有というのはデジタルネイティブの世代の人たちにおいては当たり前のことかもしれませんが、どのように共有していくかということが重要で、方法を考え、そのアイデアを形にして、提案していきたいと考えております。

御清聴ありがとうございました。以上です。

【井出】 ありがとうございました。画像、特に航空写真を使った評価については、皆様、多分大分すでに現場で使われていらっしゃるでしょうし、今のイメージ写真からも、評価手順の全体像がつかめたと思います。一方で非常に難しいと思われるのが、家屋の評価です。こちらのほうではどのようにデジタル技術を実際に使っていくのかという疑問を皆様お持ちだと思います。そこで、建築・家屋評価での御専門でいらっしゃいます早稲田大学の石田先生にBIM/CIMの計測技術と固定資産税について御説明をいただきます。お願いいたします。

建築業界の状況とデジタルトランスフォーメーションの波及効果

【石田】 紹介ありがとうございました。早稲田大学の石田です。私は建築学科で建築の施工の方法であるとか生産システムの研究をしていますので、こういったジャンルに来るのは初めてですが、たまたまなんです、非常に似たことをやって、違うジャンルですけども、ほとんど同じ仕事をやっているなと感じています。

今日紹介する例にはないんですが、GISを使って各都市の建物棟数であるとか、滅失状況の調

査であるとか、あるいは航空写真から、建築なので、屋根の種類、俗説ですけども、日本海側と太平洋側で屋根の形がちょっと違うとよく言われていますので、それを数えるために、たまたまですけど、建物の屋根を判読するAIとかもつくっていましたが、用途は違いますが、実は非常に似たようなことをやっているんだなと感じています。

では、早速ですが、建設業界の状況を解説したいと思います。資料25をお願いいたします。

まず、建築分野では、この後説明しますが、BIMと呼ばれるような建物をデジタルで表現しようというような取組みが10年以上にわたって取り組まれております。国土交通省のほうではBIM推進会議という会議があるんですが、BIMというのは、イギリスの仕組みが国際標準化されたものがあるんですけども、日本だけではなくて、国際標準があるような仕組みになっていますので、これに準拠して建設業の設計プロセスであるとか生産プロセスを改善していこうというような活動が10年以上にわたって行われています。

次の資料26をお願いいたします。それで、我々、大学でもアンケートなどを通じて実際に本当に民間工事においてこういったデジタル化というのが進んでいるのかというのを調査しています。

建設業界は土木工事のように公共工事を中心の分野と建築工事のようにほとんど民間主体の分野にはっきりと色分けされています。民間主体の建物に関しては、実態が分かりづらい部分もあるんですけども、我々の場合には、自分たちでシンポジウムをして、そういったことに関心がある方を集めるというだけではなくて、日本建設業連合会のシンポジウムなどで現場の施工者にアンケートを取るなどして標記のようなアンケートを何度かとっています。

次の資料27をお願いいたします。初めてこ

ういったBIM、これはざっくり言うと、デジタルツールを使って建物の設計をしましうというような、CADのような、3DのCADのようなものですが、こういったデジタルツールを使って建物を工事の前に表現するということは、2014年に初めて取ったアンケートを見ても、大体30%ぐらいの会社では当時から始めるような段階にあったわけです。

そこから何度もアンケートを取っていますが、最近、建設会社にアンケートを取ると、最先端のものは2022年度、これは実際には2023年1月に取ったアンケートですが、この資料の下にあるように、日建連加盟企業、日建連というのは日本の建設業界の業界団体で、いわゆるゼネコンが加盟する団体ですが、その社員の方にアンケートを取ると、大体90%ぐらいの方は自社でBIMをはじめとしたデジタルツールというのは導入されていると回答されています。

次の資料28をお願いします。このときに使うソフト、いろんなソフトが実は建設業界にあって、様々なツールが使われています。それで、まず、一番下にあるように2次元CADと呼ばれるような、手書きの製図ではなくてCADで製図するようなことはるか昔から行われていて、これは現場の作業員、工事現場で働いているゼネコンの社員に聞くと、2014年とかの時点でも過半の人は製図というのはデジタル化されていた。2次元ですが、デジタル化されていた。恐らく今手書きで図面を書くという人はほぼいないんじゃないかと思っています。

真ん中のところがBIMや3次元CAD、要は3Dでやっていますかと聞くと、2014年時点では2割ぐらいだったんですが、最近、割と半分ぐらいの方がやっているという状況です。

さらに上段に来ると、ソフトウェア開発なんかをやったことありますか。現場の作業員とかに聞いてみても、そういったユニティとアンリ

アルエンジンのようなゲーム業界のツールが建設業界は多いんですが、そういったツールを使ったことがあるという人も徐々に増えていますので、何が言いたいかというと、建設業界というのは意外とデジタルツールに強いというような、そこそこ人材がいるという状況です。

次の資料29をお願いします。かいつまんで説明すると、特に特徴としては、2014年時点ではやったことがないという人が半分以上だったんですが、2023年1月時点では全くやったことがありませんよという人は15%を切るぐらいになっていますので、割と3Dで工事現場を再現するというようなことになれ親しんだ現場マンが今、普通にいますから、工事段階では何らかのデジタルデータが存在すると考えていただいて大丈夫だと思います。

次の資料30をお願いします。あと、さらにGISとか、そういったもろもろのものをどれぐらい使っているかというのも継続してアンケート取っていますので、御覧になっていただけたらいいと思います。

次の資料31をお願いします。重要なこととしては、AIであるとかドローンのような、要はデジタルデータ以外の最先端技術も工事現場では徐々に使い始めていますから、いろんな情報を手に入れているという状況です。

次の資料32をお願いします。あと、どういうことに使うかということ、発注者へのプレゼンテーションとか干渉チェック、これはちょっと専門用語になるので何だかよく分からないと思いますが、工事現場で工事を進めていくときのいろんなプロセスで必要に応じて使っているという状況です。

資料33をお願いします。ただ、これ、短い時間でなかなか説明しづらんですが、重要なのは、実は工事で3Dデータをつくる時に、いろんな段階があるんですね。ここに示し

ている段階は、工事に出てくるプロセスを、下が最初のほうで上が最後のほうというイメージなんです。いろいろなプロセスを通じてデジタルデータを使っていくので、これ、もし固定資産評価でこういったデータを使うときには、例えば一番上の竣工時の段階の BIM データをくださいというような、どの段階が欲しいかを指定しないと、要は完成した建物と違うデータになってきます。

生産プロセス、建築生産というのはどんどん作り込んでいくものですから、できるだけ生産の最終段階のデータをもったほうがいいんですが、生産の最終段階での BIM をはじめとした、こういったデジタルツールでの表現というのは、3D 表現できるようなものというのは20%ぐらいです。今後ここがどんどん伸びていくと建設業界では考えています。

この次の資料34をお願いいたします。あと、建築分野でよく使われるツールは、これ以外に、BIM、GIS、あとレーザースキャナとか写真測量法のようなものも工事段階では最近結構使っていますので、何らかの数量情報を拾うということはできなくはないかなと感じています。

この次の資料35をお願いいたします。あと、釈迦に説法のような気がするんですが、建設業界で DX と言うと、単なるデジタル化にとどまってしまうことが多いので、一応 DX は何かという確認をよくするんですが、やはりプロセスというものを大きく変えて、新しいやり方なきゃいけないということが重要だと建設業界ではよく謳っています。

次の資料36をお願いします。それはどうしてかということ、建設業に限らず一般製造業も含めてよく使われている先端技術というのはかなり多様化しています。これは日経テレコムという日経新聞社が提供する日経新聞社系の記事の数をカウントしたものですけれども、今、やはり

DXに限らず、ドローンとかIoTみたいなものが毎日新聞に幾つも出てくる時代で、10年ぐらい前からどんどん新しい技術が出てきて、工事現場も新技術が氾濫しているという状態で、そういう意味ではみんな苦勞しながらやっています。

次の資料37をお願いします。そのときに、やはりデジタルトランスフォーメーションというときに何が重要かということを考え直す必要があると思うんですが、単なるデジタルツールを使う、デジタル化するというだけじゃなくて、やっぱり生産性向上を目指さなきゃいけないと。そのときに忘れちゃいけないのが、よいユーザー・エクスペリエンスの達成ですよということを最後コメントして終わりにしようと思います。

資料38をお願いいたします。これは何かというと、ややこしい話なんです。簡単に説明すると、顧客とか関係者がわくわくしたとか、やってよかったなみたいなことを目指しましょうという話で、最後、ちょっとふんわりしてしまうんですが、この次の資料39をお願いします。

重要なのは、技術というのはやっぱり民主化していくという大きな流れがあって、ある専門家が高度な情報技術を使うだけではなくて、それを使える人をどんどん増やして行って、やっぱりみんなでデータを共有する楽しさであるとかメリットを共感しながら進めていこうということが今建設業では盛んに述べられています。

この次の資料40をお願いいたします。例えばどんなものがあるかということ、これは我々の研究室でつくったある超高層ビルのデジタルデータですが、これをファシリティーマネジメント、施設のマネジメントに使っていこうという研究なんですけども、この周りは国土交通省が提供している PLATEAU というデータですから、建設業界ではこういったデータの共有化が始まっていますので、これを他業種、多分野に展開していくということが今後可能になると

思っています。

以上、発表、終わりになります。

【井出】 ありがとうございます。大変面白い、興味深いお話でした。

続きまして、アメリカの固定資産税の仕組みではパネルディスカッションのテーマでもあるように、住民の方々にどのように公正・公平性を担保しつつ丁寧に説明していくかが重要な課題になっていると思います。

そこで実際にアメリカの制度などを御研究されていて、この問題に詳しい明海大学の山本先生からお話をいただきたいと思います。

北米の資産税評価実務の日本への示唆

【山本】 明海大学の山本卓と申します。私はも



ともと日本不動産研究所におりまして、そのとき、自治体向けの固定資産税評価のコンサルティングなどをやっておりました。その時の業務の合間

に、資料43等に掲載されているIAAOという団体がありますけれども、その団体が主催する会議に出たり、あるいはいろいろヒアリングをした経験を持っております。

また、現在の勤務先の明海大学では不動産分野の会計ですとか、あと企業財務ですとか、そのような方面で教育・研究をしております。

また、不動産鑑定士の実務修習、大学でも多くの実務修習生を受け入れ、修了考査という最終試験を受けて不動産鑑定士の資格を取っていただく教育を実施しています。これら一連の教育の運営の責任者をしております。

そのような今の業務、あるいは過去の経験から本日のお話をさせていただきたいと思っておりますので、何とぞどうぞよろしく願いいた

します。

資料41をお開けください。この説明に先立ちまして、本発表における論点、それと求められるものということで整理させていただきました。

論点としては、不動産市場の変化と地価形成の多様化への対応の必要性です。この間、地価調査が発表になりましたけれども、価格が上がっている地点、下がっている地点、これらの地点が混在していることもあります。これらの事象をどのような形で住民に説明をしていくのか、どのようなバックデータを持って責任ある説明をしていくのかということが今求められているのではないかなと思います。

そういうことで、不動産市場を意識した対応の必要性、あと、不動産評価制度の向上ですとか、可視化、比較可能性などが今求められているかと思います。米国での経験などに基づきまして、それについてお話をさせていただきたいと思っております。

また、もう一つの論点としましては、高齢化、人口減少、持続可能性の高い評価体制が必要であることを指摘したいと思います。しかし、そのためには評価の効率化ですとか低コスト化がどうしても必要であると思います。さらに、より高度な専門性を担保できる体制の構築も求められるということかと思っております。それに対して、私の日頃の経験等を踏まえて自分の意見を述べたいと思っております。

続きまして、次の資料42です。まずは北米の資産税評価実務の特徴ということです。取引事例を活用した評価モデルの活用・運用ということが行われております。しかし、これは全ての場所で行われているというわけではなくて、やはり低層住宅地域というところで主として行われています。そこは多数の取引事例が、均質なものが求められますので、それで評価モデルをつくっていきます。CAMA といって、

Computer Assisted Mass Appraisal の略称ですが、そういったCAMA方式というものが採用されて、多数のデータでいろいろと統計的に分析してモデルをつくって、なるべく当てはまりのよい結果が得られることを目標としております。

入力する変数としては、街路条件ですとか、画地条件、建物、これ寝室数ですとか浴室数、そういったものをデータとして入れるということになっております。

求められる資産税評価の要件は、こういったものが望ましいかということなのですけども、やはり正確性ということ、あと、論理的ということが指摘されます。これは次の説明のしやすさにもつながります。また一方、簡素なものということも要件で、あまり複雑なものよりは、簡素で、誰でも適用できる、それで説明がしやすいというところにつながっているのではないかと思います。

それでは、そういった正確さを担保する一つのものとして Ratio Studies という仕組みがございます。これは取引事例価格と評価モデルで試算された評価額との乖離状況、それを着目して、一定の指数を出していくのですが、資料が飛んで恐縮ですけども、資料47をお開けください。資料47に、Ratio Studies (COD) の試算例ということで出ておりますけども、これはこれから説明します IAAO という組織がありまして、そこで出している標準テキストから引用したものです。

Table11 は COD の具体例を示しています。これは Appraised value と Sales value があって、要するに取引になったところが評価モデルでどのぐらいで評価されたのか。それが Appraised value ということで、その乖離状況に着目して、それが一定の範囲に収まっていれば当てはまりがいいとか、そのような判断をすることが可能です。その乖離状況が少し思わしくないとい

うことであれば、評価モデルを改善する余地があるのではないかということにつながります。

日本の路線価評価法においても何度も試行錯誤してそのような作業を行っていくわけですけども、北米のモデル策定に際しても、途中段階でこのような指数を参考にしながらモデルを改善していくということが行われています。

それぞれ望ましい数値の目安ということで、新規開発地ですとか、既存住宅地ですとか、農家住宅地とかありますけども、農家住宅地のほうはいろいろと評価のばらつきが出てしまうような地域ですので、少し甘い基準が目安として示されているのかなと思います。

また資料42に戻っていただきまして、そこでどんな形で Ratio Studies が使われているのかということですけども、そこに書いてあるとおり、評価モデルの精度検証が主な目的となります。

あと、一方では納税者への説明ツールという役割を担っております。こういった指標の数値が、我が自治体はこれですと、それは基準値の範囲におさまっているの、ちゃんとやっていますということアピールするということですね。そんな形で住民との信頼関係を構築していくためのツールとなっています。

もう一つは、評価精度を高めるための目標数値ということで、これは内部管理指標としても活用するということが可能です。

あと、こういった業務を担当する Assessor という人がおりまして、その人の能力証明ですね。COD だとか PRD の数値が良好であるということは、すばらしい評価モデルがつくれる証拠があるということで、あの人は能力があるという評価を受けて、昇進だとか、あるいは昇給ですとか、あるいは転職というようなところにつながってきます。

次の資料43をお願いいたします。それでは、もう少し組織的な話、役割分担なのですけども、

自治体内部での処理体制ということで、日本と大分雰囲気が違っております。自治体でこのような仕事をする方というのは、大学時代から不動産学の勉強をしている人が多くて、評価専門職として自治体に採用されて、部署間の異動は行われません。

就職してどのような形で能力を身につけていくかという、そこに先ほど説明したIAAOという団体が深く関与します。これは国際課税評価人協会と日本語に訳されます。そこで自治体での勤務の傍らいろいろと活動しながら、専門性を高め、資格を取っていくということになります。

具体的にどのような専門性を示す資格があるかという、次の資料44を御覧いただくと、概要が示されています。それぞれ、例えば、この表の下のほうでいくと、地籍関連の地図情報に関係した専門家としての資格(CMS)ですとか、あと、一つ上の動産の課税評価の専門家(PPS)、それとMASは、大量評価技術に特化した専門家です。一番上のCAEというのが、一番上位にある全体を統括するような立場の方で、この資格を取るにはかなりの年数が必要です。

また、資料43に戻っていただきます。評価業務については、自治体の内部処理が原則で、外部委託というのは特殊なものに限られています。雇用の流動性が高くて、自治体間の転職が多いのが特徴です。定年退職後、コンサルタントとして活動する人がかなりいます。

特に、こういったアメリカで開発された評価の技術を発展途上国に持っていくと、それで営業をしていくということですね。それでコンサルをしていくということですけども、発展途上国では、各種のデータ整備が遅れております。そのためCAMAの方式がすぐ利用できるというところはあまりないのではないかなと思っております。

私自身も、これ以外に、JICAの案件で中東

の固定資産税評価基準の策定ですとか、あと、今は、タイの固定資産評価基準の策定の裏方的なお手伝いをしています。なかなかアメリカの方式が発展途上国でうまく機能するというようなことは一部の例外を除いてあまりないんじゃないかなと考えております。

評価人の育成について少し補足します。IAAOという組織で研修を受けて、そちらの活動もしていくことが育成の中心になります。また、一部の大学にはAssessorの養成のコースがあります。

次に、資料45でございますけれども、それでは、日本でそういったCAMAの適用ができるかという、発展途上国と同様に、なかなか難しいのではないかなと思います。

一つは、不動産登記関係のデータ、それと地籍関係のデータについては、まだまだ遅れている、十分整備されてないという面があります。

あと、取引事例データについても米国と比べて整備が遅れています。

あと、特に、街路条件が非常に劣る。非常に幅員が狭いとか、行き止まりが多いとか、そういったものもあります。あと、不整形地ですとか、規模の過小ですとか、画地条件が実に多様ですので、なかなか単一のモデルで当てはまりのよい結果を出すというのは至難の業です。

そういうことで、路線価評価法をベースにそれを改善するというのが現実的かなと思っております。

それでは、次の資料46に移ります。最後に、自分なりに、論点、求められるもの、それに対する改善の方法ということを示します。

冒頭、申し上げましたとおり、大学のほうで不動産鑑定士の実務修習・育成をやっておりまして、公務員の方のキャリア相談をよく行っています。実は鑑定士の論文式試験に合格したが、鑑定士の資格を取って、役所内の評価部門で働きたいのだけど、なかなかうまくいかないとか、

独立したいとか、あるいは転職したいというようなお話を、常時受けております。このようなことは、非常にもったいない話だと思います。

公務員の方の中には、かなりこの不動産鑑定士試験を受けておりますので、ぜひ資格を取って、固定資産税評価部門のプロフェッショナルの要として活躍できるような道筋ができるというのかなと思っております。

あと、Ratio Studies についてです。評価バランスを見るということかと思えますけれども、今までは市町村間の価格バランスですとか、あるいは、市境のバランスですとか、そういったものが多かったと思います。これからは、同一市町村内においても、実際の取引事例が、上がり下がりしたりするなど一様の傾向を示さないことが多くなると思えますので、住民もそのようなことに非常に興味を持ちます。そういった不動産市場を意識した説明となると、今までのやり方では難しいのではないかなと思います。この Ratio Studies の考え方を援用することも、不動産市場の動向を踏まえた説明を行うための一つの解決策になるかと思えます。

あと、地方の問題では、取引事例がないとか、人材がないということがよく言われます。都市部の不動産鑑定士の方の中には、第2の人生を地方へ移住して頑張りたいというような人も多いと思われます。しかしそういう方の中にはあまり鑑定評価実務をやってない方もおります。そこで新たな制度をつくり、一定の定められた研修を受けることによって、例えば地価公示、地価調査の資格を与えとか、あるいは、町村で非常勤雇用で固定資産税の評価ですとか、あるいは用地補償の仕事をやることが可能とし、移住者の生計を確保できるようにするなど、町村と鑑定士移住希望者とのウィンウィンの関係ができるとよいかなと思っております。

雑駁ですが、私のほうからの報告は以上とな

ります。どうもありがとうございました。

【井出】 パネリストの皆様、貴重なコメントをありがとうございました。

ここで第1部のパネリストよりのプレゼンテーションを一旦終わらせていただきます。

冒頭の神戸市の山岡係長からは、自治体の評価の現場で機械化、業務委託が着々と進められている。そしてそれによって省力化を図りつつ、正確性を担保していく必要があるんだよというお話がありました。

総務省の廣瀬室長のほうからは、国として税務システムの標準化の進捗状況をお話しいただいて、土地評価システム、家屋評価システムが対象外になっているけれども、今後いかに標準化を進めていくのかというお話がありました。

実際にデジタルでの評価ということに移りまして、技術的な問題を朝日航洋の明石部長から御紹介いただき、特に建築の部門では実は私たちが思っている以上にデジタルの技術が普及していて、民間業者のほうでかなりデータをお持ちだということも御紹介を石田先生のほうからいただきました。

そして、こういったデジタル技術をどう生かして説明責任を果たしていくかということで、アメリカの人材育成の状況を中心に明海大学の山本先生からお話をいただきました。

それぞれ10分ずつパネリストの先生方に御紹介いただいたので、まだまだお伺いしたいところがたくさんあると思います。



ここからは、第2部として第1部のパネリストからの御提案を踏まえて、パネリストの質疑応答を重ねていきたいと思っています。

第2部フリーディスカッション

まず、今回のテーマであるデジタル技術に皆様も非常に御関心があると思います。特に家屋については、なかなかイメージもつきにくいということで、まず石田先生にお伺いします。先ほどのプレゼンテーションの中で民間建設企業ではデジタル技術活用が普及していて、かなりデータをお持ちだということでした。BIMなどのデータを実際に、どう固定資産の評価に生かせるのか、課題はどの部分にあるのかということについて御意見をお伺いしたいと思います。

【石田】 分かりました。ありがとうございます。民間企業やプロジェクトによって所有しているデジタルデータのレベルにはまだばらつきがあるので、そのまま使えるものももしかしたらあれば、そうでない場合もあると思うんですが、建設業全体の方向性としては、紙の図面というのは廃止していったら、できれば2次元図面も減らして、3Dのデータで建物を造っていきこうというような大きい流れが世界的にあるわけです。

そのときに、要は、いずれ2次元の図面自体



がなくなる可能性も長い目で見るとあるので、全部はなくならないと思うんですけども、建設業界もものすごく人手不足ですから、業務フローを見直す過程で、やっぱり3Dというのは非常に分かりやすいので、製造業のような造り方によって変わってくるというような大きな流れがあるわけで、そのときに、固定資産評価にそういったデータをどう活用するかというときに重要なのは、固定資産評価をする側がどんなデータを欲しいのかというのをはっきりとした文言やエクセルのシートでもいいと思うんですけど、条件を示せるのかということが重要だと思います。逆に言えば、そこがはっきりと、こういった数量が欲しいとか、あるいは設備であれば、こういった性能が記載されてなければいけないというような与条件がはっきりと書かれていれば、これはどこかの企業や団体がそれを計算するテンプレートと呼ばれるようなものをつくれれば設計ツールに入れられるので、割と今建設業界で使っている設計ツール、3種類ぐらいに集約化されていますから、案外すんなりいくのではないかなと私個人は思っています。

以上です。

【井出】 ありがとうございます。朝日航洋の明石部長にお伺いしたいのですが、先ほど実際に家屋の評価について実証実験も行われたということですが、実際にデジタル技術を使って既存の家屋評価の仕組みに適合できるのか、あるいは、今の家屋の評価方法を一部変えなければならないようなところがあるのかどうか、課題についても少し御説明いただければありがたいです。

【明石】 ありがとうございます。先ほど発表しました家屋の実証実験におきましては、複数の自治体様の情報、データを用いていわゆる比準評価導入の可能性というものを研究、また実証実験をしてみました。

基本的に答えを導き出すことはできるのです

が、先ほどの資料にも書いていましたとおり、やはり制度的、法的な壁がありまして、一番大きいものとしては、標準家屋の決定において市町村ごとに設定が必要になるというところがやはり大きな一つの壁になるのではないかなと思っております。この基準が変わらない限り、標準家屋を多く設定しなければいけないという部分がどうしても課題として残ります。この基準を緩和することができるのであれば、ある程度広域的な比準評価導入の可能性というものが見いだせるのではないかなと思っております。

また、家屋の評価方法につきましては、部分別の評価手法をまだ多くの自治体様が導入されているかと思えます。これには本当に手間も時間もかかっており、皆様が苦勞されて作業されているかと思えます。先ほどご発表のありましたBIMデータのお話もありましたが、そういった今の最新情報にもあるBIMデータを活用し、評価手法に反映できないかどうかというところを今探っている状況であります。

ちょっとお聞きしたかったのですが、BIMデータは不動産業界のほうで作成、利用されているとのことですが、これを簡単に入手できるものかどうかということなんです。今の現状としましては、まだこういったデータを頂くことは非常に難しいという部分もあります。住宅用の家屋証明に本データも添付して提出をお願いしますというようなことが可能になるのであれば、容易にデータの入手ができ、評価に利用しやすくなっていくのではないかなと思っております。

以上です。

【井出】 ありがとうございます。今、御質問という形でありましたが、できましたら石田先生、ちょっと簡単に御回答お願いいたします。

【石田】 BIMが始まった2009年ぐらいにはこういったデジタルデータは誰のものかという論争が起きて、実はデータというのは著作権を設

定するのはかなり難しいんですが、著作権的にもどうのこうのとか、我々も知識がない中、議論して、お金を払えとか、いろんな議論が行われてきました。ただ、実際には、まず建設業の生産プロセスというのは、プロジェクトごとにいろんな会社が集まって、会社の組合せが変わるんですね。そうすると、実際に建物を造っていくときに、一々そういった公開の請求をできるかという、もうそれどころではないぐらい、とにかく現実の建物を造るのは大変なので、取りあえず共有しましょうという感じで、そういったうるさいことは最近あまり言わずに、何となく施工業者間でのデータ連携というのは自然に行われるようになりました。

あと特に、今、クラウド上でそれぞれが持っている3Dデータを重ね合わせて見るツールが幾つか出てきて、要は、3次元データのZoomとかTeamsみたいなものが、多分工事現場の30%ぐらいでは使っていますから、だんだん抵抗感なくなってきているのと、あと、契約図書、発注者に納品しますから、契約図書として納品するという部分にBIMが徐々に入ってきているので、恐らく不動産オーナー側がBIMデータを所有するようになるんじゃないかなと思っています。

現に、特にアマゾンに限らず、外資系企業なんかは、米国なんかではもっとこういったことが進んでいますから、発注条件にこういったBIMデータを納品することと書いているプロジェクトが今増えていますので、施工業者、嫌がる、嫌がらない以前に発注者から指示されると、それはやるしかないわけですから、不動産所有者側が、それは指定すれば何とかなるんじゃないかとは思っています。

【井出】 ありがとうございます。少し御説明をいろいろいただいたんですが、自治体の現場では、実際にどういったところが課題になってい

るか、例えば標準家屋の設定などももう少し詳しく御説明いただけますでしょうか。神戸市の山岡係長、ぜひお願いいたします。

【山岡】 家屋については、私の説明が不足していたかもしれませんが、やはり一般的には、図面や見積書から固定資産の評価に必要なものだけを取り出して、その部材が評価のどれに当てはまるのか、さらに程度の補正とか、そういったものを含め、適用判断の仕方が難しいというのが一番の課題だと思います。

実際には、特に非木造の大規模家屋は、一定年数の経験がないと正確に評価できないというのが実情でして、そういったものを、人材育成も含めて、どういった形でやっていくのか。人事異動の短期化という中で、どうやって継続していくのが良いのかというところが、我々現場職員の課題かと思っています。

【井出】 ありがとうございます。次に、公正で公平な評価と住民理解についてさらにお話を伺います。隣接自治体間の評価のバランスは非常に重要なポイントかと思っています。山本先生にお伺いしたいのですが、土地であれ、家屋であれ、評価の不均衡の有無をアメリカでは統計的な手法と実際の取引データを使って検証する仕組みがあるということでした。可能であれば、異議申立ての対応において、そういった検証のしくみがどのように活用されているか、あるいは、住民への説明においてどのような使われ方がしているのか、何か御意見がありましたらお願いいたします。

【山本】 アメリカの住民対応でございますけれども、その前提としましては、情報開示がかなり進んでいるということで、やはり今から30年ぐらい前においても、そういったネットで、今のような評価データや評価額がGIS上で見られる、それについて住民のほうからもいろいろとアクセスできるという環境が完備されていたと思います。

また、先ほど御説明しました、Ratio Studiesにかかる数値、指標についても、ホームページ等でかなり丁寧に地区別に開示をされ、そのようなことが継続的になされております。

そういうことで、住民に対する説明が丁寧に行われておりますので、住民との信頼関係がかなり良好に構築されているような印象を受けました。

また、住民のほうも気軽に窓口に来て相談をし、自治体の担当者のほうもそれに対して、包み隠さず丁寧な対応をする。間違いがあれば、そこで直していくということが行われていました。間違いがあっても必ずしも恥ずかしいということではなくて、それを直せばよりよくなるという、そういうポジティブな考えがあったと思います。かなり昔なのですが、その当時からそのような意識が自治体・住民間に共有されていたかと思っています。

もちろん、低層住宅地域に限らず、商業物件ですとか、例えば大型ショッピングモールとかの難しい案件については、やはりとことん納税者側と自治体側が論争するというようなこともあるかと思っています。しかし結果的には、情報開示がうまく機能して、それが納税者側にとっても、自治体側にとってもうまくウィンウィンの関係になっているのではないかなと思っています。

以上でございます。

【井出】 ありがとうございます。情報開示が徹底して、住民がホームページなどで気軽にアクセスできるというのはなかなかすごいと感心いたしました。

これまでのお話の中で、評価においても住民理解を深めるためにもデータが重要だというお話があったと思います。ビッグデータを使いますと、やはりビッグというぐらい、ある程度の量や規模のデータが蓄積されないとそもそも正確な推定や分析は難しいと思います。皆様御承知のように、最近では災害ですとか、あるいは

人口減少などのために一部の地域では非常に取引事例が少なくなっていると、冒頭でもご紹介がありました。

やはりいろいろなところからデータを集めていかないと、せっかくのツールが効果的に機能しないとも思います。朝日航洋の明石部長にお伺いしたいんですが、そういった広域土地評価の実証実験をされていて、実際に成果と今後の課題といったものをもう少し具体的にお話いただけますでしょうか。

【明石】 ありがとうございます。まず広域評価においてですが、そもそも各自治体様のほうで持たれています土地評価要領、つまり評価の手順、手法、その進め方というものが自治体様によって様々です。それを一つにして纏めてやりましょうということなので、どこかに歪みが出てきても仕方がない部分はあろうかと思えます。統一できるところは統一する、追加すべきものは追加する、省くものは省くという検討作業を行っていかねば整合が取れなくなっていくということがまず実情としてございます。

家屋や土地においてもまずは評価要領マニュアルの統一化を図り、そこから導き出された結果については、必ずどこかに歪みが出てきますので、どのように見直し、調整をかけていくかというのがその後の検討すべき課題になっていくかと思えます。



また最終的に調整の困難な部分をどのように納税者の方に説明するのかということも課題になってくるかと思えます。特に土地は従前価格を意識する必要がございます。特に今、価格が少しずつ上昇してきておりますけども、その状況下の中でも、価格の上げ幅についてどうだったのか、下がったからといって、今までの評価額は高かったのかというように逆にそういった指摘を受けたりするというようなこともございますので、どのように調整していくかということが大きな課題になってくるかと思えます。

【井出】 ありがとうございます。やはりどんなにやっても現在のものに100%データが合うわけでもないです。マニュアルの統一化や、広域評価などは、たくさんのデータを統一的手法で収集し正確に分析していくためには必要なことであると思います。それでも現行の評価とのずれについては一時的であっても納税者に納得していただくための適切なプロセスと準備、あるいは、税制的な対応も求められていくと感じました。

また、再び、現場で実際に苦労されていらっしゃる神戸市の山岡係長にお伺いしたいんですが、実際に機械化ですとか、そういった業務委託をしていって、住民の方々の反応というのはどうなのか、あるいはそういった住民の方々からいろいろ御質問が出てきたり、いろいろ説明を求められたときに、例えば固定資産評価審査委員会等に対してどのようなデータや基礎資料等を追加的に出すことが必要かとお考えでしょうか。

【山岡】 神戸市の委託の場合は、今後もこういった形で改善していくかというのは当然あるんですけども、例えば土地の場合では現地調査が必要と判断した部分を、職員が必ず現地に赴いて調査するという形になっていまして、あくま

でも委託事業者は、一次的な評価が前提になっています。ただ、今年度から最終的にスキームが確定してきて、やはりそういった土地も、相手方の納税者と接触しないのであれば、外観調査を事業者の朝日航洋株式会社に実施いただくことも可能かというところで、一定の基準を絞り込み現地調査に行くことを考えております。

その場合、職員と同じですが、必ず評価で適用した補正や画地認定を判断した根拠を写真に撮ったり、必ずその経過を記録したりといったことを徹底しておりまして、その内容に基づいて、納税者に対して職員が説明をするというやり方を実施しております。

逆に、委託対象が比較的定型的な土地を対象にしていることから、正直に申し上げて、固定資産評価委員会に申し出される事例がないので、さきほど申し上げた写真や納税者に説明するための判断資料というもの、これは、家屋も同様なんですけど、図面評価した資料であったり、場合によっては現地写真を提示したりという形で対応しようと考えております。

【井出】 ありがとうございます。総務省の廣瀬室長にお伺いします。制度的な対応が一定程度ないと、デジタル化を進める過渡期では必要であると感じました。今回、デジタル化の土台をつくって自治体の負担を軽減したいということでシステムの標準化を進められていらっしゃると思います。それを踏まえて、デジタル化の技術をどう国あるいはいろいろな関係機関がサポートしていくのか、おおまかな方向性をお伺いできればありがたいと思います。

【廣瀬】 評価の部分について言えば、まだ明確な方向性というものはない状態でございます。先ほどの説明の中で、端折ってしまったのですが、なぜ土地・家屋の評価システムが標準化の対象となっていないかということなのですが、先ほどの説明の中でも申し上げまし

たが、今、国が考えている標準システムというのは、カスタマイズを前提としないシステムとなっております。私もかつて4年ほど税のシステム開発に携わってございましたけれども、カスタマイズは、間違いを誘発し、システム開発のうえで、バグが発生し易く、開発に時間がかかり、お金がかかる最大の原因になり得ると考えます。カスタマイズをする必要がなければ、今、国が目指しているように、各団体が、このシステムを使いたいと言って使えばよいわけですが、現状は、固定資産評価基準には評価の概要しか書いていなくて、細かな手順が書いてありません。昭和39年に現在の評価基準ができてから60年かけて各市町村が独自に工夫をして評価の手順を決めてきた歴史があります。これが、評価システムが標準化の対象となっていない最大の背景です。

したがって、これから標準化を進めていこうという上では、過去のことは1回ちょっと忘れていただいて、各市町村の皆さんが共通で、最もやりやすい方法というのを新たに構築することがよいのではないかと考えております。そのときに、同時に、本日、複数のパネリストの方からもお話がございましたが、評価の簡素化も進めていかなければならないと考えてございます。システム化が進めばどんな複雑なことも、やろうと思えばできるでしょうが、そのためには、大量のデータを取り込まなければいけない訳です。自動化を進めてどこまで対応できるのかということもありますが、取り込むためには、個々の土地、家屋の諸要素をすべて確認していかなければなりません。そのためには、職員が手をかけなければなりませんし、時間もかかるということも考えますと、やはり簡素化も同時並行に進めていかなければならないと思っています。先ほど、標準化が進まない背景を申し上げましたが、固定資産評価基準に書くか書

かないかは別の話として、本当に細かなところまでの手順について全国標準を定めて、なおかつ、簡素化を進めれば、今、構築を進めている税務の標準システムに、評価システム部分も加わることができる、そのような流れではないかと思っております。

また、先ほど山岡係長が言われましたように、自治体職員は、2040年には今の半分ぐらいになってしまうということです。今、2023年ですから、それほど時間はないと言えます。したがって、評価の部分のデジタル化、標準化を一気に進めていく必要があると思っております、頑張ってもらいたいと思っております。

【井出】 ありがとうございます。デジタル化を進める上でいろいろな問題が幾つか明らかになってきたと思います。

そろそろ少し時間も近づいておりましたが、パネリストの方々もこれだけはちょっと聞いておきたいというものがそれぞれあるかと思えます。一言ずつコメントやご意見を頂戴したいと思います。

それでは、山岡係長から、順番でよろしく願いたします。

【山岡】 まず、土地評価の改善という観点で山本先生にお尋ねしたいのですが、少子高齢化で資産価値のないような土地がたくさん生じている中で、狭隘な道路しかないような土地、奥地にしか家屋が建てられない土地、例えば建築基準法上、恐らく許可が出ないような土地であったりとか、もしくは土地そのものの価格が安い、周辺の土地も含めて土地が安過ぎるということで、仮に造成するとマイナスの価格になってしまうんじゃないかという土地が結構日本中にはあつたりすると思うのですが、そういった土地について、諸外国、特にアメリカではどういった評価をされるのかがすごく興味のあるところです。

また、石田先生にお聞きしたいのが、建築BIMデータについて、自治体が要望するようなデータというのが企業情報にも関係しているという勝手なイメージを持ってしまっていて、我々課税側がそれを要望しても企業側も出してくれないんじゃないかと思うのですが、企業側の秘密に該当しそうなものを自治体に提出していただけるのかというのがすごく興味があるところです。

まとめについては、そういった話をお聞きして、まとめさせていただけるとありがたいと思います。

【井出】 ありがとうございます。御質問ということで、まず最初に山本先生のほうからアメリカの評価について、どう対応されているか、お願いいたします。

【山本】 そうですね。基本的には日本より整った住宅が形成されますので、あまりそういうことで、狭隘道路ですとか、そういったような話はあまり聞きません。今、ちょっとお手伝いしているタイのほうで、やはりそういう同じような問題があつて、実は、取引事例がない、それでそういった街路条件も悪いということで、どんな形で評価をしていけばいいのかとか、そういったような疑問が現地でわいているというお話を聞いたことがあります。ご質問の件はいろいろな国で課題になるような難しい問題を含んでいるのではないかと思います。やはり今までにないような、取引事例に頼らないような、個別性を重視したようなケーススタディー



的な検討などをしていくのも一つの考え方かなと考えております。

ちょっといいアイデアはないんですけども、一応そんな状況でございます。

【井出】 それでは、石田先生、お答えを願います。

【石田】 分かりました。デジタルデータに限らず、データを民間企業に提出させるというときに、建設業界の場合まず重要なのは、やはり発注者の意向に沿って建設会社や設計者は動きますから、発注者がどう思うか、つまり、不動産オーナーがどう思うかということだと思います。逆に、不動産オーナーがBIMデータをつくれという指示をして、そういう契約書をつくったり、あるいは喜んで実際に提出したいと、条件さえ整えば、すんなりと出てくるのではないかなと思いますから、何らかの不動産所有者側に、義務でもいいんですけども、それよりは民間企業主体ですから、何かやる気が出るようなインセンティブがあるかという部分が重要だと思います。

ただ、そのときにもう一つ重要なのは、BIMデータそのものは膨大なデータ量ですから、恐らくそのデータをそのまま自治体の皆さんがもらっても困るんじゃないかという気がしています。そのときに、こういった情報を数量として知りたいということを先に示せるかが重要なと、あと、設計ツールの側で、実は建築の日常業務でも数量を出す業務、ものすごくたくさんあって、建具表とか、そういったいろんなリストもつくっていきますから、リストとか数量表をつくるツールが実は設計ソフトに今標準で搭載されていますので、できればそういった条件を先に示しておけば、BIMのソフトウェアをつくっているベンダー側で多分自主的に用意する場合もあると思いますので、そういったポイントさえ押さえてもらえれば案外すんなりいくん

じゃないかなと思っています。

【井出】 山岡係長、いかがでしょうか。

【山岡】 すごく希望が持てると思いますか、非木造家屋の大規模なものについては、特に、相手からも正確性を求められていますし、相手方の事務量も非常に負担になっているとお聞きしていますので、そういったところがどこまで、評価基準との兼ね合いもありますけれども、評価要領のほうに反映しているかというところ、これから探求させていただきたいと思っています。ありがとうございました。

土地についても、現在まだないということですが、自治体側でも宅地じゃないという扱いで対応しているかと思えますけれども、様々な手法を今後も研究していきたいと思っています。大変参考になりました。ありがとうございました。

【井出】 ありがとうございます。では、技術的な面からいろいろ御苦勞されている朝日航洋の明石様は、今までのディスカッション、あるいはパネラー様からの御意見を踏まえて、疑問に思われていること、あるいは追加的にもしお話があればお願いいたします。

【明石】 廣瀬室長からお話がありましたが、標準化の状況がどのように今進められているのかというところがやはり一番気になるところでございます。その部分に注目して質問をさせていただきます。まずは税システムの標準化を行い、今後クラウドで管理していくというようなことになると思うのですが、もしサーバーに何らかの不具合が生じたときにどのようにリカバーするか、またその対応策というものが、今公開されている資料のほうにはまだ表記されていないものもあったりすると思うのですがその辺りがどのようなものになるのか、何かお考えがもしあるようであれば教えていただきたいという点と、もう一つは、神戸市様にちょっとお聞きしたかったのが、行政側にて税システムの

標準化において、特に問題、課題として、これから取り組むべきこと、というものがもしあるようであれば教えていただきたいなと思います。

以上です。

【井出】 ありがとうございます。それでは、お答えできる範囲でということで、廣瀬室長、お願いいたします。

【廣瀬】 大変申し訳ないのですが、標準化の直接の担当者ではないため、どこまでの議論がされているのかは承知しておりません。ただ、今、国から示されている仕様書には、基本的なことは書かれていても、具体的な数字のようなものまでは書かれてはいないのではないのかなと思っております。例えば、固定資産税もそうですが、窓口を持っていると、納税者の方を目の前に対応する際に、パソコンを操作したときのレスポンス時間が2秒以内なのか3秒以内なのかで随分違ってくるわけですが、そういった点は、ベンダーさんの売り込みのポイントにもなります。この辺りは実施設計ベースの話になるわけですし、そう考えますと、ご質問の点は、具体的にはベンダーさんの提案に任されているのではないかと思っております。

【井出】 ありがとうございます。続きまして、神戸市の山岡係長、お願いいたします。

【山岡】 神戸市は前半で申し上げていなかったんですけども、固定資産の基幹システムの標準化のメンバーにもなっております、どういう状態かというのもある程度把握をさせていただいています。先ほど室長がおっしゃったように、税の基幹システムの標準化は、いわゆる課税標準以下についての標準化ということになりますので、それ以降の市民対応の部分、納税通知の発送であったりとか、名寄せであったりとか、そういったものが標準化されてくることになるかと思えます。

神戸市の対応としましては、まず基幹システ

ムに関わるものはシステムに合わせないといけないというところで、先ほどの事務のBPRもありましたけれども、標準化に寄せていく形になります。

ただ、評価については、今回の標準化の対象外ということをお話いただいていると思いますが、私の自己紹介のときにもお話しさせていただいたように、実は固定資産税のサブシステムというものが現在でも基幹システムと登記の連携や評価の連携をしています。ただ、一部、登記連携率が悪い部分がありますので、そういったものの改善も含めて、今回の基幹システムの標準化に合わせてサブシステムの再構築をするため、今年度もしくは来年度以降にプロポーザルをしようとして予定しています。サブシステム側は市独自の方法にカスタマイズすることによって、従前の評価方法については、各都市各々のやり方を堅持できますし、神戸市でも不具合となっている部分がある程度解消されていくんじゃないかということで期待しております。

【井出】 いかがでしょうか。

【明石】 私どものほうも、先ほど質問をさせていただきましたとおり、システムダウン時にどのように、それもいかに早くリカバーするかということも課題と捉えております。システムベンダーさんのほうでどのように考えられているかというところがもし参考に聞けるのであればと思って質問させていただきました。

2つ目の自治体様におけます標準化への対応に関しましては、私どもも注視しているところでありまして、これが実際にクラウドでの管理に移行となると、我々、GISを扱っている業界におきましては、そこと連携をとってデータのやり取りを行っていくとした方向にシフトしていかなければいけないというところになってくるかと思えます。

税標準化への移行時期が令和7年を目途としています。いわゆる2025年の崖という言葉もあるとおり、そこまでに今のGISシステムの標準化対応を行っていかねばならないというような危機感を我々業界全体は持っています。

標準化された税システムに対しデータを送り込む、またデータを吐き出してGIS側でデータを受けとれるかということもありますので、その辺り、どういうものがあるのかということもまた改めてお聞きすることになるかとは思っています。

ありがとうございました。

【井出】 それでは、石田先生、お願いいたします。

【石田】 建築産業は基本的に民間主体の業態で、設計者と施工者は不動産所有者、発注者を向いて仕事をしますし、あるいは建材メーカー、こういう空調とか照明器具は設計者や元請と呼ばれゼネコンが選定するので、そういったところでできるだけ選ばれるように自主的に様々なサービスを行う慣行が当然あるわけです。

それで例えば設備機器であれば、建設会社や設計者が今BIMで設計しているということを建材メーカーは知っているのですが、BIMと呼ばれる設計ツール上で性能評価とか設計を進めていくときに、モデル側に性能の数値とか形状を入れておかなきゃいけないので、特に国は指示してないんですが、空調機器ごとのスペックが入れた状態のデジタルデータを自主的につくるというようなことももう既に行われています。

それを踏まえて、廣瀬様に質問なんですけど、やはり民間企業に何かこういったインセンティブをきかせるときに、必ずしも金銭的なもの以外でも建築工事の場合には可能だと思っていて、例えば不動産の発注者側からすると、早めに固定資産の評価額の概要が知りたいとか、あるいは設計者が恐らくそのときに発注者側にこれぐらいの金額ですということを出せば、自主的に自分たちで評価するんじゃないかという

気もしているんですけども、設計者やゼネコンがサービスとして不動産所有者に固定資産評価を行うような仕組みづくりというのは可能性はあるのかなというのは、やっぱり法律上難しいのであればしょうがないと思うんですけども。すいません、ちょっと突然の質問ですけども。

【廣瀬】 固定資産の評価は、固定資産評価基準に基づいて行っておりますし、評価基準自体はオープンになっていますから、本来的にはどなたでも評価額の算出ができてよいのだと思います。ただ、実務をやっている方はわかりかと思いますが、実際、個人で算出することは難しいと思います。

したがって、今いただいた御提案を伺っていて、非常に有効ではないかと思っております。例えば、先ほどのシステムの標準化の前段階かもしれませんが、評価のルールの標準化が進めば、行政側から公表された評価のルールに、具体の家屋のデータを流し込めば、簡易に概ねの評価額が求められる、もちろん市町村によって、所要の補正がありますが、それを除けば、標準的なところが算出できますというのは、何か一つあってもいいのではないかと思います。少し、話は逸れますが、ふるさと納税において、ネット上で「寄付金控除」が最大限に適用される寄付金の控除上限額を試算できる仕組みがありますけれども、似たようなものが可能ではないかなと思ったところです。

【石田】 ありがとうございました。恐らく建築分野は非常に民間主体で、よく言えばやる気がある、悪く言えば受注が欲しいという状態ですので、そういったことなんかをぜひ意識するとうまくいくこともあると思いますし、あと、ソフトウェア側の設計ツールの標準化が結構進んでいるので、主要な設計ツール、3社ぐらいに今集約されていますから、3種類つくれば意外と何とかできるというぐらいのハードルまで今来

ているので、割とできるような気もしなくはないなとは思っていますから、非常に効率化の可能性が出てきていると期待していますので、つくる側からもこういったことに関心を持っていきたいと思っています。

【井出】 ありがとうございます。それでは、廣瀬室長はたくさんの質問を受けた側でいらっしゃると思いますが、ご自身の質問やまとめなどありましたらお願いいたします。

【廣瀬】 本日、いろいろお話をいただきありがとうございます。ありがとうございました。

我々も今日のテーマである各種不動産の変化に対応して、いかに公正で公平な評価を維持するのかということは非常に大きい課題だなど思っております。

特に、少子高齢化がこれから進んでいくということになりますが、それに伴い、必ずしも固定資産税の対象になる土地や家屋自体が減少するというわけではなく、むしろ、将来、今の半分の職員で評価を行わなければならないというようなことを考えますと、かなり大きな課題であると思っております。加えて、市町村の職員も、以前のようにスペシャリストではなくてジェネラリストを育てようという傾向がここしばらく続いていますので、昔でしたら、固定資産税の仕事は20年やっています、30年やっていますという方がいて、その方に聞けば大概のことは分かりますという時代もありましたが、今はと



てもそんなことはありません。そういった中でいかに評価の水準を維持するかということも大きな課題だと思っております。そうした観点から、システムの標準化には若干時間がかかるのではないかと考えておりますが、神戸市さんが取り組んでいらっしゃるようなGIS、あるいはAI、RPAなどの、今使えるデジタル技術を最大限活用していくということが、目下、一番取り組みやすいところではないかと考えています。

また、AIについては、明石部長さんのほうでも少し触れられておりましたが、AI自体が答えを出してくれることはないということです。例えば、納税者を前に、うちのAIがこう言っていますからと説明しても、恐らく納得はいただけないでしょう。AIはサポート役であって、最後はやはり職員が判断を下さなければならないわけです。ただ、初心者、経験の浅い人でも、先ほども申し上げたこの道何十年選手の知識をAIが持っている、経験から言えばこうなりますよと囁いてくれるので、それを見て答えを出すことができる。これはかなり有効な手段ではないかと考えておりますので、AIについても、少し興味を持っていきたいと思っております。

もう一点、先ほど広域化の中で、市町村のマニュアルがA市とB町で違って、そこがなかなか統一できないのが課題の一つですというお話をいただきましたが、今、我々が進めようと考えているシステムの標準化は、先ほどの繰り返しになりますが、評価を簡素化した上で、作業プロセスまで全て明確化・標準化していかなければ進まないと思っております。それが進んで行きますと、結果として全ての市町村で評価の均質化が進み、公平・公正な評価が進んで行くと思っておりますので、この辺りは一体の議論であると思っております。そして、標準化ができた暁には、今一生懸命頑張っている明石部長には申し訳ありませんが、広域化という議論が必要なくなるのかもしれない

ないと思ったりしております。

以上です。

【井出】 ありがとうございます。質問も含めて、非常に活発な御意見をいただいたと思います。

いろいろお話をお伺いして、コーディネーターが質問して恐縮なんですけど、明石部長にお伺いしたいんです。BIMのデータを使った家屋の評価の方法、新築に関しては非常によく分かるんですけども、そういったデータが蓄積していくことによって在来分の家屋も従来と同じような手法で評価を続けていくことができるのか。あるいは、やっぱりそちらのほうでも、新築分の評価を変えることによって在来分の大量の家屋の評価というところも影響を受けるところがあるのか、教えていただければと思います。

【明石】 そうですね。在来家屋、いわゆる未評価家屋と言われるものを評価をすることになります。BIMのデータを使って評価をすることはできるのですが、実際に在来家屋を評価するためのBIMのデータは今現状少ないのかなと思っています。

本来でしたら、建物が建っていた年度の評価基準に合わせた形で評価を行って、それで経年を掛けていくということになりますので、その基本ルールに則って評価されていくことで問題ないと思っています。

ただ、今後BIMのデータやそれに代わる新しいデータが出てくることによって、家屋評価手法の見直しがどんどんされていくことになれば、この先在来家屋においても新築家屋においても簡素化された評価方法ができてくるのかもしれないかなと思っています。

以上です。

おわりに

【井出】 ありがとうございます。

お時間も近づいてまいりました。非常に活発な意見が交わされましたが、デジタル化を進める上で課題が明らかになってきました。データもそろっていて、機械的・技術的なことも大分普及・進歩してきていることがわかりました。しかし、どんなにデータと技術があっても、それをどのように省力化や正確性につなげていくのかという、自治体側の覚悟が問われているとも感じました。

デジタル技術の本格化導入に当たりまして、準備・試行・定着など一定期間が必ず必要で、その過渡期においては政策的な手当てが不可欠だと感じております。

また、評価額は、ご存じのように税額とは一致しません。こういった支援策も併せ、どのようにデジタル化を進めていって日本経済をより活性化していくのが重要なかなと感じました。

お約束の時間になりました。本日、たくさんの意見をいただきましたが、第26回固定資産評価研究大会のパネルディスカッションを終了させていただきます。

御清聴ありがとうございました。



1. 土地・家屋評価の多様化の認識と自治体の対応

BE KOBE

自治体職員の対応が不十分となる要因

○外的要因

- ①固定資産税制度の複雑さ
⇒ 非木造大規模家屋評価や土地負担調整措置
- ②制度の目まぐるしい改正
⇒ コロナ禍等に対応するため税制改正の即時適用
- ③取引事例がない地域や災害指定区域の土地
⇒ 固定資産税の価格と実売買価格との乖離
- ④業務範囲の拡大 ⇒ **所有者不明・空家問題**

○内的要因

行政組織のスリム化 ⇒ 定数減・異動サイクル短期化



47

1. 土地・家屋評価の多様化の認識と自治体の対応

BE KOBE

GIS・AI・RPA活用の課題や業務委託活用時における行政と民間事業者との役割分担

経営資源の制約、職員定数の減少

⇒ GIS・AI・RPAを始めとする**先端技術を活用**

課題

- 最終的な課税判断や納税者との接触等は、事業者が**公権力の行使に関わる部分を担えない**ため原則不可能
- 大量一括処理、一次調査、一次評価は機械化や事業者、**それ以外は全て職員の業務**といった役割分担
- それぞれの業務範囲の明確化と過不足が生じない**緊密な連携が必要**
- 実務機会の減少**による職員スキル低下の防止



48

(資料3)

1. 土地・家屋評価の多様化の認識と自治体の対応

BE KOBE

行政の対応の限界と改革のための条件整備の必要性・課題

- 各種届出の受理、情報公開(縦覧)、証明書等発行のICT化
⇒「本人確認」や「税の守秘義務」の確保
- 将来的な税務手続き等のICT化等の導入・普及
⇒高齢者をはじめとした低ICTスキル者への「公平性の確保」
- 証明書等電子化及び電子通知の効力
⇒「有効性の確保」

(資料4)

2. 自治体構想研究会第二次報告(平成30年7月)

BE KOBE

2040年頃に若年労働力の絶対量が不足、経営資源の制約、給与・不動産価格等の低下による税収の低減

既存の制度・業務を再構築が必要

AI・ロボティクスの活用

職員としての業務に特化

従来の半分の職員でも自治体として機能を発揮し、課題突破できる仕組みを構築する必要性

神戸市で具体的な業務改革を実施するための方針を策定

3-1. 税務部業務改革方針(「神戸市行財政改革方針2025」に基づく) BE KOBE

自治体間、他行政機関との連携・標準化を前提として、ICT活用等による利便性向上と事務効率化により、デジタル社会に対応した市民サービスの向上と、税務職員としての業務に特化した体制を目指す。



デジタル社会に対応した市民サービスの向上

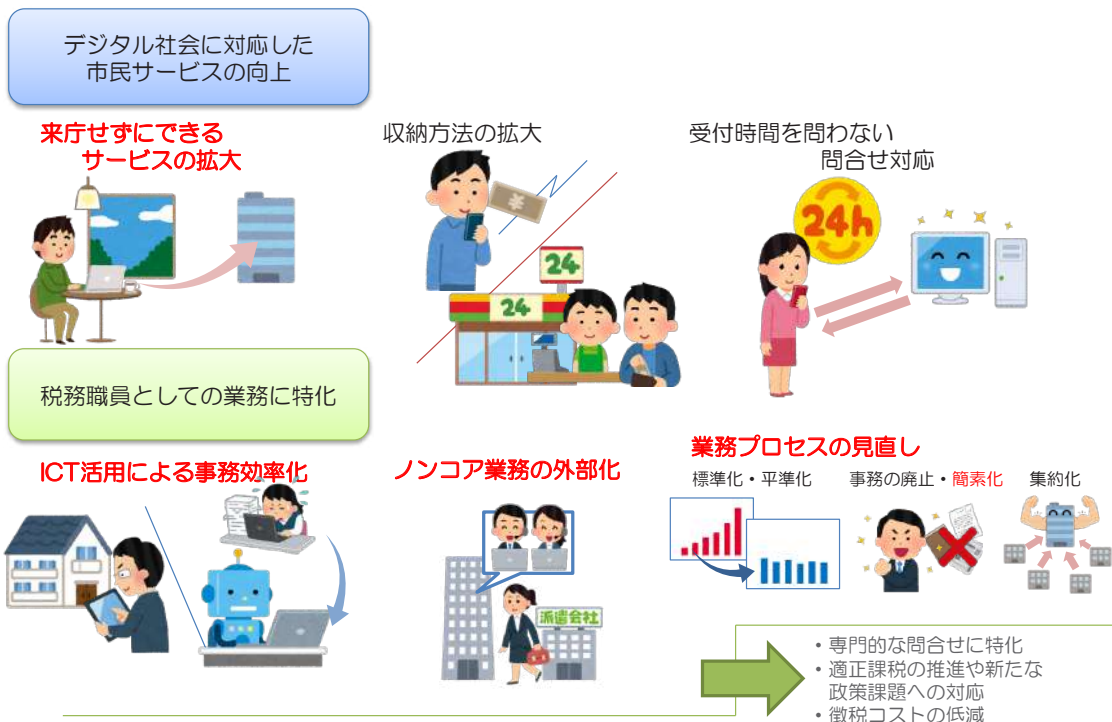
- ・ いつでもどこからでもスマホ・PCで申告・支払いができる
- ・ チャットボット、FAQの充実により窓口時間外も問合せ対応

税務職員としての業務に特化

- ・ 自動化・外部化により、職員がすべき仕事に注力できる体制に
ex.AI-OCR、RPA、チャットボット、コールセンター
- ・ タブレット等、ICTの活用による事務の効率化
- ・ 制度の見直しによる事務の簡素化

- ・ 専門的な問合せに特化
- ・ 適正課税の推進や新たな政策課題への対応
- ・ 徴税コストの低減

3-2. 税務事務の目指す姿 (2040年を見据えた5か年計画) BE KOBE



(資料7)

3-3.神戸市固定資産税業務の見直し方針

BE KOBE

- (1) **ルール改正・簡素化**（やめる・かえる・へらす）
 - ・(国)評価基準の**改正要望** ・(市)評価要領の改正
 - ・法務局電子通知の活用要望等
- (2) **BPRによる職員業務のミニマム化**（やめる・かえる・へらす）
 - ・コア業務(職員でなければならない**判断、公権力行使**)に特化
 - ・特別なスキルを要する業務の継承に注力
- (3) **ノンコア業務の機械(自動)化／委託**（かえる・へらす）
 - ・定型・反復・大量業務を可能な限り**RPA(自動)化**、
自動化できないものは**外部委託**
- (4) **評価誤りの是正等に係る体制強化並びに業務フローの再構築**(かえる)
 - ・非木造大規模家屋評価の体制強化
- (5) **評価困難案件に係るコンサルティング業務委託**（かえる）
 - ・職員数減、経験年数短期化に伴い**スキル継承が困難化することへの対応**



53

(資料8)

4.見直し方針に基づく業務メニュー・ロードマップ

BE KOBE

項目	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)
ルール改正	評価基準(国)		建築設備数量確認を不要			
	評価要領(市)		木造・プレハブ共住の比準評価導入			
			木造戸建家屋図面評価導入			
証明書発行抑制		令和2年度の地方分権改革推進委員会	法務局電子通知利用			
機械化	証明書電子申請		R3~個人、R4~法人・代理人申請			
	評価資料電子化		スキャニング・ファイリングシステム構築			
	償却RPA 償却AI-OCR		エルタックス申告を簡易チェック・流し込み			紙申告データ化等
委託化	路線業務委託	標宅・路線現地調査含む路線業務の委託				
	定型的評価委託		土地・家屋の定型的評価委託			
	中規模非木評価委託 困難案件コンサル			一部を委託		
体制	非木造評価体制		大規模・成功報酬業者対応PT			
	固定資産税課 累積定数減割合		△6%	△8%	△11%	△16%

~2040

半分の職員でも機能発揮を目標

4分の1
を達成済



地方公共団体情報システムの標準化に関する法律の概要

趣旨

国民が行政手続において情報通信技術の便益を享受できる環境を整備するとともに、情報通信技術の効果的な活用により持続可能な行政運営を確立することが国及び地方公共団体の喫緊の課題であることに鑑み、地方公共団体情報システムの標準化について、基本方針及び地方公共団体情報システムに必要とされる機能等についての基準の策定その他の地方公共団体情報システムの標準化を推進するために必要な事項を定める。

概要

- ① 情報システムの標準化の対象範囲**
 - 各地方公共団体における事務の処理の内容の共通性、住民の利便性の向上及び地方公共団体の行政運営の効率化の観点から、標準化の対象となる事務を政令で特定
 - ※ 児童手当、子ども・子育て支援、住民基本台帳、戸籍の附票、印鑑登録、選挙人名簿管理、固定資産税、個人住民税、法人住民税、軽自動車税、戸籍、就学、健康管理、児童扶養手当、生活保護、障害者福祉、介護保険、国民健康保険、後期高齢者医療、国民年金
- ② 国による基本方針の作成**
 - 政府は、地方公共団体の情報システムの標準化の推進について、基本方針を作成
 - 内閣総理大臣、総務大臣及び所管大臣が、関係行政機関の長に協議、知事会・市長会・町村会等から意見聴取の上、方針案を作成
- ③ 情報システムの基準の策定**
 - 所管大臣は、①の事務の処理に利用する情報システムの標準化のための基準（省令）を策定
 - 内閣総理大臣及び総務大臣は、データ連携、サイバーセキュリティ、クラウド利用等各情報システムに共通の事項の基準（省令）を策定
 - 策定時に地方公共団体等の意見反映のための措置を実施
- ④ 基準に適合した情報システムの利用**
 - 地方公共団体が①の事務の処理に利用する情報システムは、③の省令で定める期間内に基準に適合することが必要
 - ①の事務と一体的に処理することが効率的である場合に、基準に適合する情報システムの機能等について、①の事務以外の事務を処理するために必要な最小限度の追加等が可能
- ⑤ その他の措置**
 - 地方公共団体は、国による全国的なクラウド活用の環境整備の状況を踏まえつつ、当該環境においてクラウドを活用して情報システムを利用するよう努める。
 - 国は、標準化のために必要な財政措置を講ずるよう努めるとともに、地方公共団体が基準への適合を判断するための支援等を実施
- ⑥ 施行期日等**
 - 令和3年9月1日
 - 法律の施行後5年を経過した場合において、法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずる

出典：総務省（<https://www.soumu.go.jp/>）

地方公共団体における基幹税務システムの標準化について

○ 地方公共団体の情報システムの標準化については、以下のとおり行うこととされている。

- 「地方公共団体情報システムの標準化に関する法律」及び「地方公共団体情報システム標準化基本方針」に基づき、住民記録、地方税(※)、福祉など、地方公共団体の主要な20業務を処理するシステムの標準仕様を、関係府省庁が作成する。
- ※ 対象税目等は、個人住民税(森林環境税を含む。)、法人住民税、固定資産税(都市計画税を含む。)、軽自動車税及びこれらに係る取滞納管理。
- 各事業者は標準仕様を準拠して開発したシステムをガバメントクラウド上に構築し、当該システムを、地方公共団体が利用する。
- 地方公共団体は、令和7年度を目標時期として、標準仕様に適合したシステムへ移行することとされている。

■ 地方公共団体の基幹税務システムの標準化に係る全体スケジュール

令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
	★ 標準仕様書【第1.0版】	★	★ 【第2.0版】 【第2.1版】 【第3.0版】へ	標準準拠システムへの移行（地方公共団体）	

出典：総務省（<https://www.soumu.go.jp/>） ※ 毎年の法制改正の内容等を反映するなど、今後も仕様書の改定を行う予定。

地方自治体の基幹業務システムの統一・標準化について

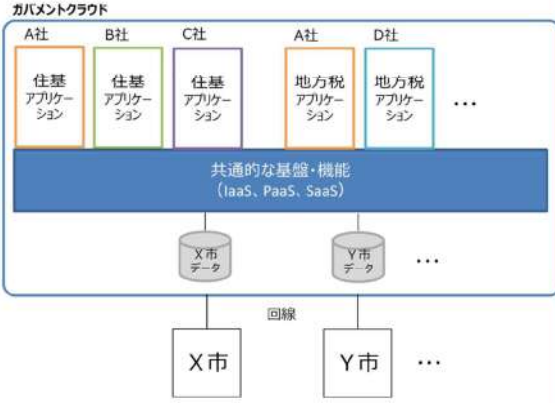
【デジタル社会の実現に向けた重点計画（令和4年6月7日閣議決定）（抄）】

- 地方公共団体の職員が真に住民サービスを必要とする住民に手を差し伸べることができるようにする等の住民サービスの向上を目指すとともに、業務全体に係るコストを抑え、他ベンダーへの移行をいつでも可能とすることにより競争環境を適切に確保する等の行政の効率化を目指し、業務改革（BPR）の徹底を前提として、地方公共団体情報システムの標準化に関する法律（略）に規定する標準化基準（略）への適合とガバメントクラウドの活用を図る。地方公共団体の基幹業務（※）等システムの統一・標準化を、地方公共団体と対話を行いながら進める。
- 基幹業務システムを利用する原則全ての地方公共団体が、目標時期である令和7年度（2025年度）までに、ガバメントクラウド上に構築された標準準拠システムへ移行できるよう、その環境を整備することとし、その取組に当たっては、地方公共団体の意見を丁寧に聴いて進める。

※基幹業務：住民基本台帳、戸籍、戸籍の附票、固定資産税、個人住民税、法人住民税、軽自動車税、印鑑登録、選挙人名簿管理、子ども・子育て支援、就学、児童手当、児童扶養手当、国民健康保険、国民年金、障害者福祉、後期高齢者医療、介護保険、生活保護、健康管理（20業務）

具体的には・・・

- ① 複数のアプリケーション開発事業者が標準化基準に適合して開発した基幹業務等のアプリケーションをガバメントクラウド上に構築し、地方公共団体がそれらの中から最適なアプリケーションを選択することが可能となるような環境の整備を図る。
- ② その結果、地方公共団体が基幹業務等のアプリケーションをオンラインで利用することにより、従来のようにサーバ等のハードウェアやOS・ミドルウェア・アプリケーション等のソフトウェアを自ら整備・管理することが不要となる環境の実現を目指す。
- ③ ガバメントクラウドが提供する共通的な基盤や機能を活用しながら、アプリケーションレベルにおいては複数の民間事業者による競争環境を確保して、ベンダーロックインによる弊害を回避する。
- ④ スタートアップや地方のベンダーも含め、各ベンダーにおいては、自ラクラウド基盤を整備することなく自社が開発したアプリケーションが全国展開する可能性が広がることとなる。
- ⑤ 標準準拠システムは、データ要件・連携要件に関する標準化基準に適合することにより、当該データの公共サービスメッシュへの連携を迅速かつ円滑に行える拡張性を有することとなる。



出典：デジタル庁 (<https://www.digital.go.jp/>)

地方公共団体情報システム標準化基本方針の変更の概要（令和5年9月閣議決定）

（変更前）標準化基本方針（令和4年（2022年）10月）

- 令和7年度（2025年度）までに、ガバメントクラウドを活用した「標準準拠システムへの移行を目指す」
- デジタル庁及び総務省は、全自治体の移行スケジュール及び移行に当たっての課題を把握

令和4年度（2022年度）スケジュール調査

- 令和7年度（2025年度）への移行団体の集中・工数や需給ギャップの課題 が浮き彫りに

変更後

- 自治体は、「基幹業務システムを令和7年度（2025年度）末までに移行」することを堅持

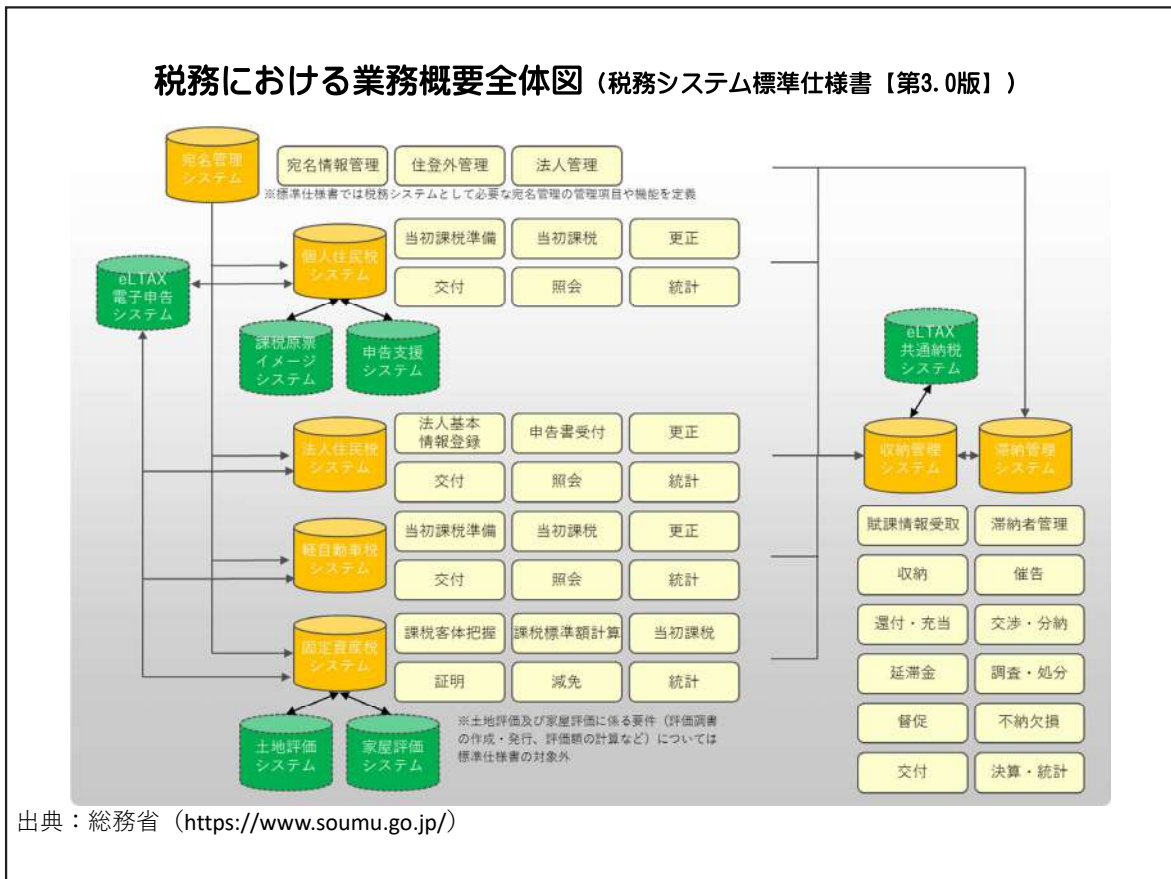
<POINT①> 移行集中の課題解決のため

- ⇒ システムの移行作業については、**できる限り前倒す**ことによる**移行時期の分散**が可能となるよう、**国は、令和5年度（2023年度）中に、地方公共団体が早期に移行計画の策定や移行先システムに関わる事業者の決定を行えるよう集中的に支援**
- ⇒ **課題や工程が明確化した一部のシステム**については、デジタル庁及び総務省において、具体的な対処方法を精査の上、**所要の移行完了の期限を設定**

<POINT②> 新たな国民向けサービスの迅速な提供を担保するため

- ⇒ **令和7年度（2025年度）末までに、データ要件の標準には適合させ、データ連携を担保**

出典：デジタル庁 (<https://www.digital.go.jp/>)



土地・家屋評価の多様化の認識 ベンダーとしての対応努力について

◇土地・家屋評価の多様化の認識について

- > 複雑化している不動産（土地・家屋）の価値
 - 市場価値と固定資産税評価額との乖離
 - 多く存在する価格形成要因
- > 評価方法に対して求められる説明責任
 - より精緻な評価が求められ評価作業が多岐に
 - 多くの調査項目が必要、自力では困難
 - ・路線価、画地計算、所要の補正、造成費、住宅用地判定家屋評価（部分別・比準評価）・・・等

33

土地・家屋評価の多様化の認識
ベンダーとしての対応努力について

◇**土地・家屋評価の多様化の認識について**

- > **新たな業務（税務職員の負担増）の対応**
 - 自然災害時での対応（災害箇所での課税客体の特定）
 - ・水害 ・土砂災害 ・地震
 - 空き家家屋の調査、特定
 - ・2024年4月から相続登記義務化
 - ・便利な場所は売買可能、不便な場所はタダでも売れない＝価格の二極化（固定資産税評価と大きく乖離）
- > **近隣自治体間での連携・調整における課題も存在**
 - 評価方法、価格水準の相違

34

土地・家屋評価の多様化の認識
ベンダーとしての対応努力について

◇**ベンダー側の対応努力について**

- > お客様の困りごと、手間、無駄、負担を取り除くために多種多様にある技術、データを利用した新しい作業手法を創出し、住民サービスの向上に寄与すること
 - GIS、AI、RPA等の技術を利用した**職員作業の省力化**
 - 3次元データ、人流データ、広域評価データ等の**ビックデータ**を活用した分析・研究
 - **課税事務プロセスの変革**（改善・簡素化）
作業の部分委託だけでなく課税事務フローの改善も

※「固定資産評価における民間委託及び民間有識者等の活用について（総税固第33号 H19.3.30）」を遵守した委託可能範囲にて最大限の対応を行う³⁵

GIS・AI・RPA等、新たな技術の活用と課題

◇それぞれの技術活用事例と課題について

> 広域連携・他の自治体との連携 ～ビックデータの活用～

1) 土地編 (広域評価手法の導入に関する研究)

※第24回固定資産評価研究大会分科会にて「広域土地評価実証実験」発表
複数の自治体にて広域評価手法 (路線価等の実データを活用) を用いた場合の効果・課題を検証する。

実証手順→

- ① 現状把握及び共通化
- ② 地域要因の取得
- ③ 路線価分布状況の確認
- ④ 広域比準表の作成
- ⑤ 広域比準表の精度検証
- ⑥ 状況類似統合視点設定

分析ツール、GISを駆使し分析・検証

36

GIS・AI・RPA等、新たな技術の活用と課題

◇それぞれの技術活用事例と課題について

> 広域連携・他の自治体との連携 ～ビックデータの活用～

□ 検証結果

- 広域比準表を利用した試算結果、従前との差が±4%以内に納まった路線価は約80%→導入は十分可能
- 適切な地域要因の取得と検証結果から導いた統合条件により広範囲を同一状況類似地域とすることが可能

□ メリットと課題

- 市境調整の手間が軽減
- 状況類似地域数の削減、評価要領の統一 (広域版)
- 過去との乖離が0になる訳ではなく、その部分において十分な説明が行えない→導入に踏み込めない

37

GIS・AI・RPA等、新たな技術の活用と課題

◇それぞれの技術活用事例と課題について

- ＞ 広域連携・他の自治体との連携 ～ビックデータの活用～
2) 家屋編 (広域比準評価手法の導入への検討・検証)

とにかく大変・・・

38

GIS・AI・RPA等、新たな技術の活用と課題

◇それぞれの技術活用事例と課題について

- ＞ 広域連携・他の自治体との連携 ～ビックデータの活用～
 - 広域比準評価導入の可能性
 - 全国の家屋評価データの収集、一元化が可能となれば大きなメリットがある⇒大幅な効率化が見込める
 - ※早稲田大学名誉教授 小松幸夫氏
 - 出典：「資産評価情報」(2020年9月号)「家屋評価とデジタル化」より
 - 広域比準評価導入への可能性を検討するため家屋評価データの収集、分析および実証実験を実施
 - ・20数市町村における広範囲のものから4～5市町村(人口等規模が類似する)規模の範囲にて実施

分析・実験結果からは導入可能と判断できるが・・・

39

GIS・AI・RPA等、新たな技術の活用と課題

◇それぞれの技術活用事例と課題について

> 広域連携・他の自治体との連携 ～ビックデータの活用～

□ 踏み込めない原因、課題

→制度（法的）、課税事務、標準化（手法・資料）

・標準家屋の決定（市町村ごとに設定が必要）

・課税に対する説明責任

・評価要領、図面書式、評価者の感覚（経験）等

□ 将来的に実現を期待されるもの

→ビックデータとAIを組み合わせた判定作業の自動化

・建築確認申請図書、平面図、間取り図を読み込み

AIによる自動判定“資材、施工量等をAIが判断”

⇒作業時間の軽減、データ精度の統一化が実現

40

GIS・AI・RPA等、新たな技術の活用と課題

◇それぞれの技術活用事例と課題について

> GIS・AI(人口知能)・RPA(事務作業の自動化)の活用事例

・登記、評価データ入力作業の自動化（GIS連携、RPA活用）

・判読調査業務（地目・家屋・償却）→ AI画像判定、衛星データ活用

・高低差調査（画地）→ 前面道路との高低差を自動算出

・紙媒体から必要情報の抽出、算出 → AI-OCR、自動帳票化

（地積測量図、建物平面図、償却資産申告書）等

・チャットボット（自動応答）→ 回答事例、類似事例

（窓口応対、判例、実務提要 等）

上記AI活用事例には多くの学習データ、精度の高い情報を与え続ける必要がある。特に画像認識・判定においては人間のフォローがまだ必要。

41

GIS・AI・RPA等、新たな技術の活用と課題

◇それぞれの技術活用事例と課題について

> 判読調査業務（家屋）→ 航空レーザデータ、画像認識処理を活用した事例

高さの変化のある→
対象箇所を検出



さらに屋根色の変化を反射→
強度の違いで判断、検出

42

GIS・AI・RPA等、新たな技術の活用と課題

◇それぞれの技術活用事例と課題について

> 課税事務プロセスの変革（改善・簡素化）

課税事務における個々の工程を簡素化するだけでなく、さらにこれまでの仕事の流れも改善し、新しい課税事務フローを創出する

（例）土地、家屋異動進捗情報の一元化

- ※土地異動、家屋異動（新築）の処理状況を管理・共有
- 現地確認の重複を防ぐ
- 住宅用地区分、戸数に関する確認
- セットバックによる非課税認定

43

■ 建築BIM推進会議

国土交通省

● 本文へ 文字サイズ

Googl

● ホーム ● 国土交通省について ● 報道・広報 ● 政策・法令・予算 ● 白書・オープンデータ ● お問い合わせ・申請

建築

ホーム > 政策・仕事 > 住宅・建築 > 建築 > 建築BIM推進会議

建築BIM推進会議

新着情報

推進会議・環境整備部会はいずれもWebにて傍聴が可能です。
議題・傍聴方法等の詳細については、開催3日前を目途にごちら（※現在準備中）に掲載します。
また、開催翌日から1週間程度、こちら（※現在準備中）から録画の視聴が可能です。

- R5.7.25 [（報道発表）令和4年度BIMモデル事業の成果報告会を開催しました。（New!!）](#)
- R5.4.26 [「建築BIMの将来像と工程表（増補版）」を公開しました。](#)
- R5.4.26 [「BIMを活用した建築生産・維持管理プロセス円滑化モデル事業 効果検証・課題分析事例集」を公開しました。](#)
- R5.4.26 [「中小事業者によるBIM導入・活用に向けたステップ案」および「ガイド冊子」「参考資料」を公開しました。](#)
- R5.3.28 [令和4年度BIMモデル事業の検証結果報告書を公開しました。](#)
- [建築BIM加速化事業について](#)

(出典) 国土交通省：<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/kenchikuBIMsuishinkaigi.html>

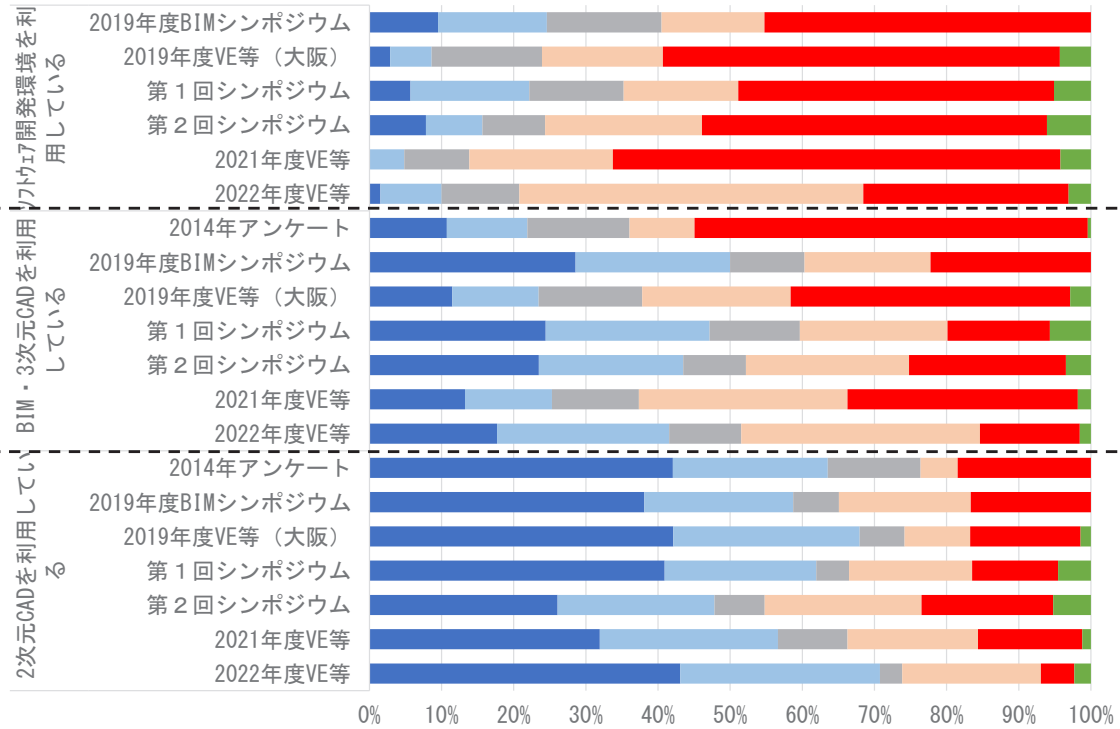
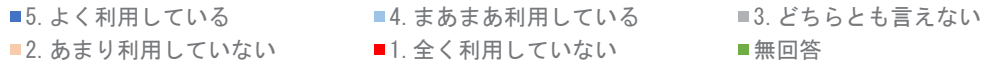
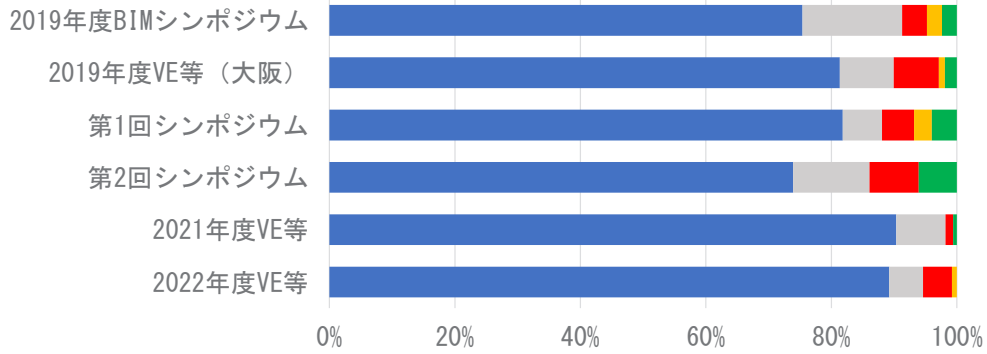
■ BIMの普及状況について

	実施日	方法	回答数
2022年度VE等	2023/1/27, 2/03	Web	130
2021年度VE等	2022/1/28, 2/4	Web	166
第2回シンポジウム	2021/7/6	Web	115
第1回シンポジウム	2020/10/21	Webと紙の併用	176
2019年度VE等（大阪）	2020/1/30	紙	209
2019年度BIMシンポジウム	2019/10/4	紙	126
2014年アンケート	2014/10/20-11/7	郵送	233

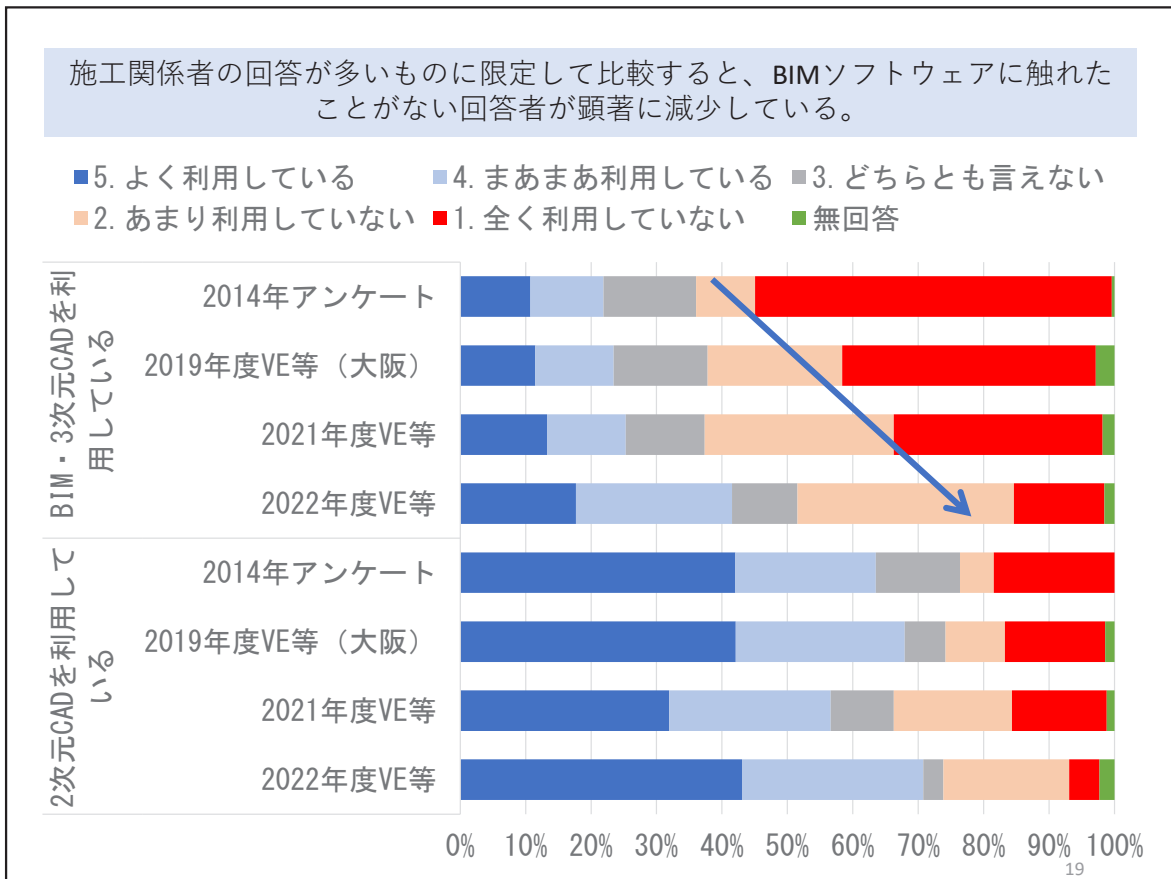
BIMの普及状況について



図 2014年に建設会社に郵送で実施したアンケートの結果



(資料29)



(資料30)

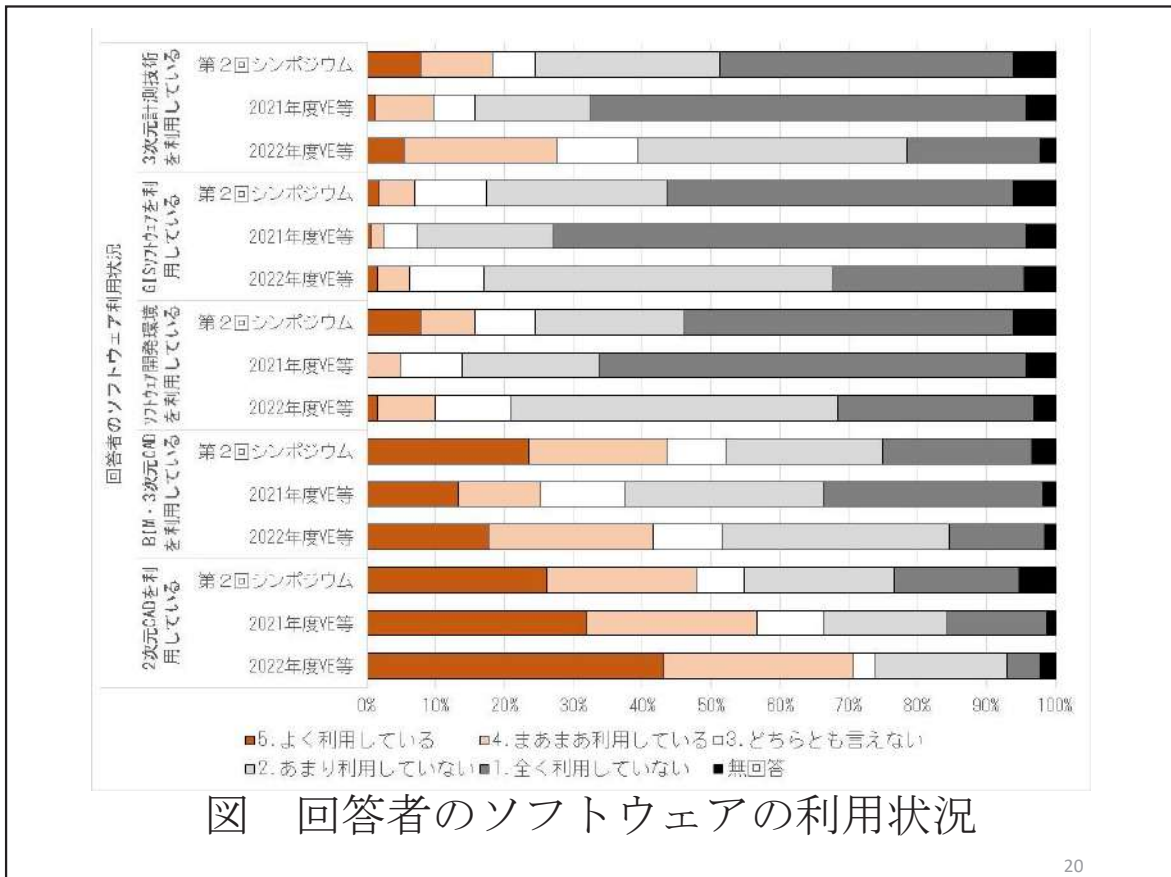
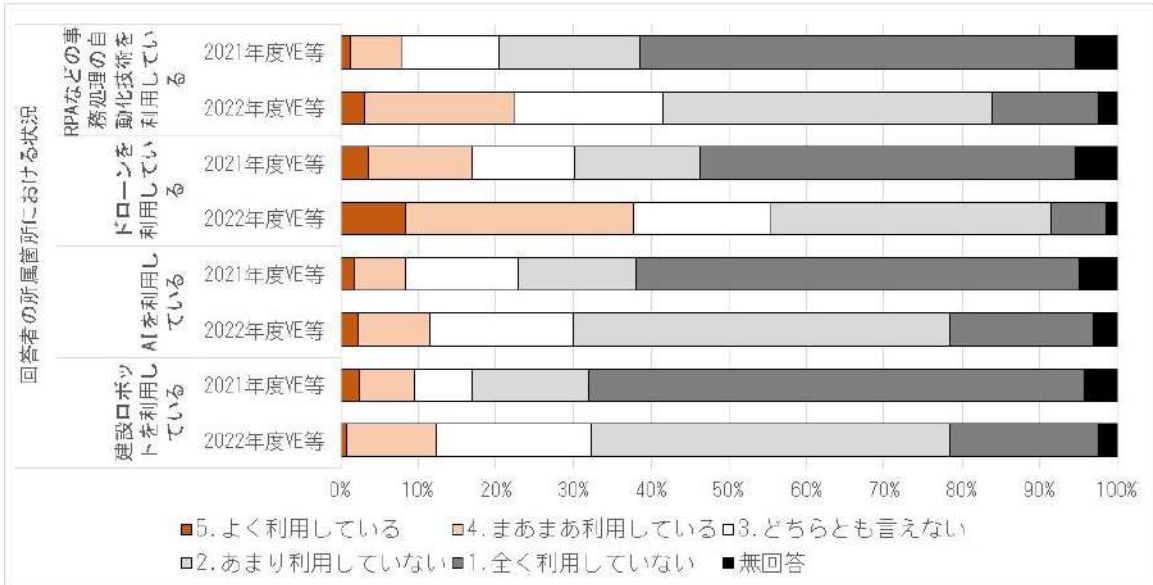


図 回答者のソフトウェアの利用状況

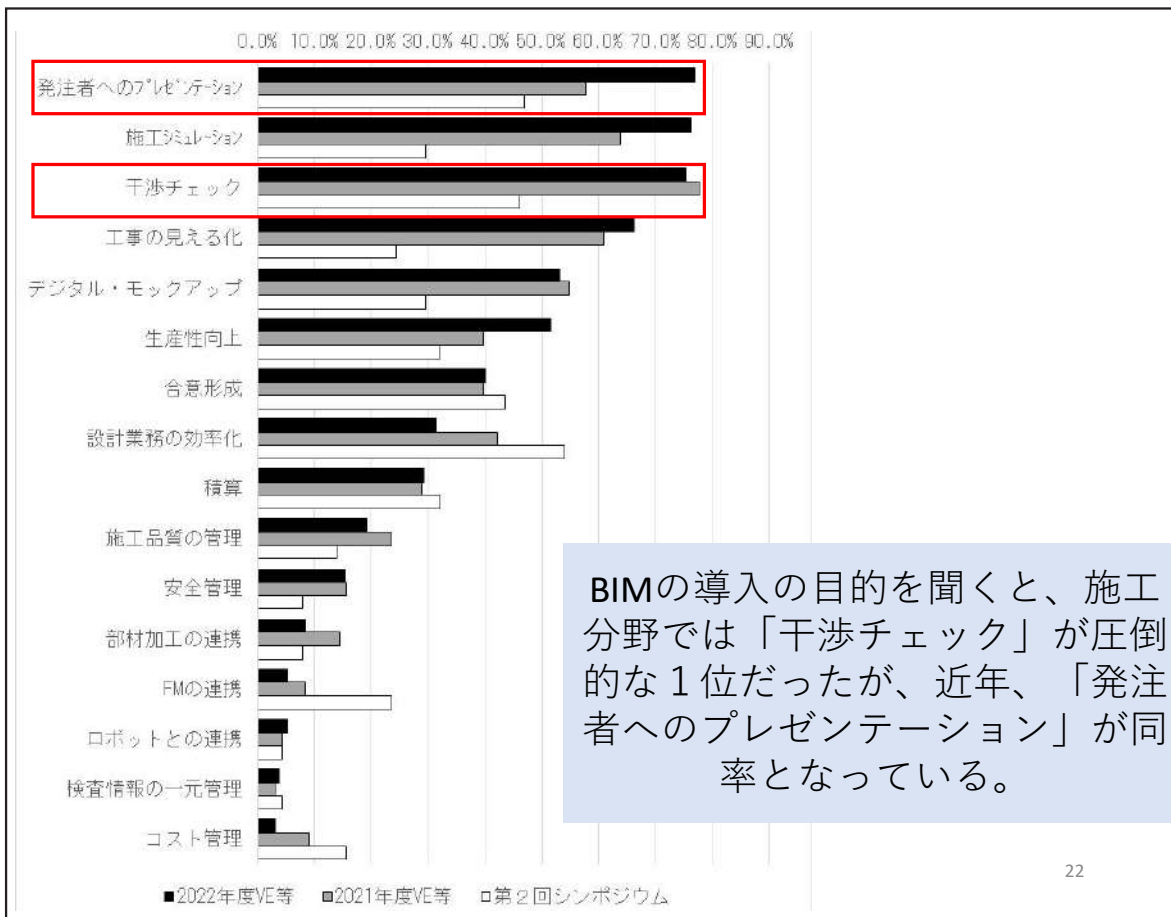
(資料31)

建設会社内部においては、BIMだけでなく、3次元計測技術やドローンなどの新技術の導入が進んでいる

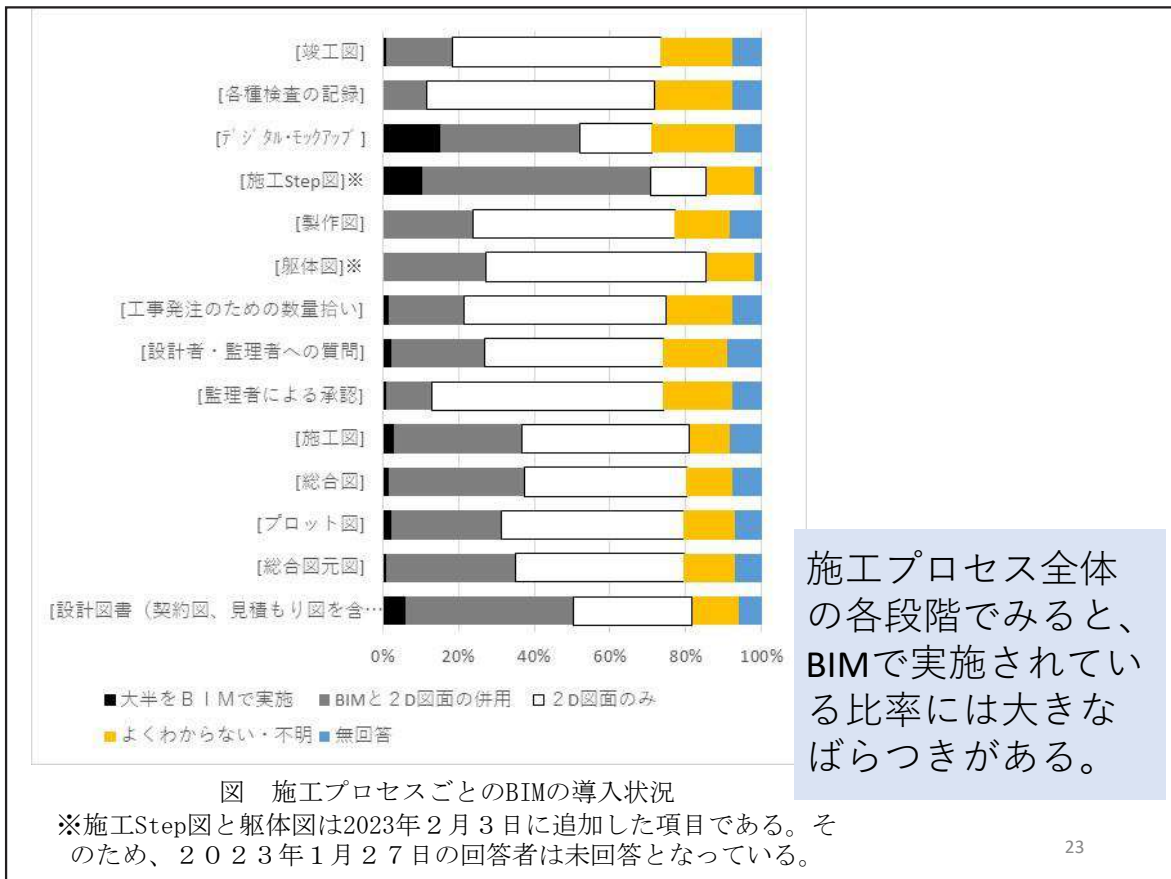


所属箇所における新技術の活用状況

(資料32)



BIMの導入の目的を聞くと、施工分野では「干渉チェック」が圧倒的な1位だったが、近年、「発注者へのプレゼンテーション」が同率となっている。



■ 建築物の3次元形状を記述する4つの方法

BIMデータ	GISデータ	レーザースキャナで取得した点群データ	写真測量に基づくメッシュモデル
建築物の形状を表現 柱や梁などの部位情報や、素材、業者などの非形状情報を記録できる。	都市スケールの建築物形状を表現 世界測地系で表現されるため位置合わせが不要。	点の集合して表現。 形状と色情報が分かる。	メッシュモデルの表面に写真から作成したテクスチャが貼られている。
建築物を抽象化した表現になるため、現実の建築物の形状と齟齬が発生する。	建築物の内部などの詳細形状や部材構成の記載が難しい。	面が貼られていないので、後処理が必要である。	建築物とそれ以外の要素が一体の3Dモデルとして表現されている。

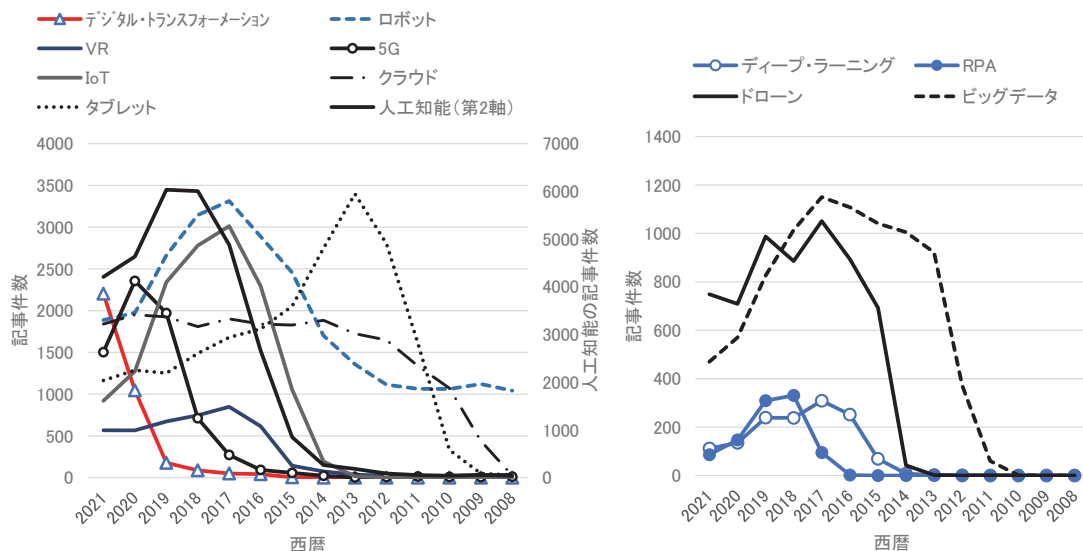
■ Digitization, Digitalization, Digital transformation

- **Digitization** : アナログ情報をデジタル情報に置き換える行為を指すことが多い
- **Digitalization** : 各種情報化技術を用いてビジネスモデルの転換を意図するような行為を指すことが多い
- **Digital transformation** : 組織横断的なビジネスプロセスの変更や、顧客主導の戦略的なビジネスモデルの変換を複数の情報が技術を用いて達成していくことを目指すニュアンスで使われていることが多い



情報化技術を導入する水準がどの段階を志向するかにより、情報化技術以外の要素もセットで議論することが重要になってくる。

■ 先端技術の多様化



本グラフは日経テレコン社の記事検索サービスを用いて集計した。
検索対象を新聞記事のみに限定している。

■ デジタル・トランスフォーメーション

- デジタル・トランスフォーメーションとは顧客や社会的ニーズの分析を通じて、データや情報技術を活用と、組織改編やビジネス・プロセスの見直しを同時に行いながら、生産性の向上を目指す運動全体を指す。
- 「良いユーザー・エクスペリエンス (UX) の達成」が目標

27

■ DXに関連する重要な概念

良いユーザー・エクスペリエンス (UX)

- 「良いユーザー・エクスペリエンス (UX) の達成」とは、効率的な仕組みを作ることに加え、そのシステムや仕組みの利用者や関係者が使って良かったと思える仕掛けを用意することを指す。
- より、ざっくりと解釈すれば、顧客や関係者が従来の方式よりも「わくわく感」や「楽しそう」と感じることをもっと重視した方がよいということ

28

■DXに関連する重要な概念

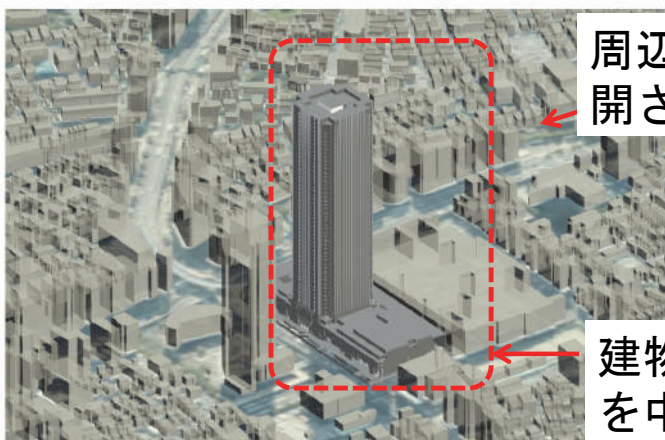
技術の民主化 (Democratization of technology)

- 高度な技術群へのアクセスを良くしていくことで、一般消費者も製品やソフトウェアの利用や開発に主体的に参加できるようにする運動を指す
- 一部の技術者や企業が、高度な技術やデータを独占的に所有するのではなく、多くの人々が自由に技術やデータを活用できるようにする
- 関連する知識なども公開するとともに、ユーザー側でも蓄積した知識を公表していく文化的素地が重視される

29

■デジタル・トランスフォーメーションと都市

既存の大規模建築物の3次元データを作成し、運営とメンテナンスの記録と最適化を行うシステムに関する共同研究を実施している。



周辺の3次元データは公開されたデータを利用

建物部分は研究室で学生を中心に作成

(出典) 令和2年度・3年度総括 BIM を活用した建築生産・維持管理
プロセス円滑化モデル事業 検証結果報告書, p. 212
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001473076.pdf>

30

日本の固定資産税評価(土地)の課題認識

論点

不動産市場の変化、
地価形成の多様化へ
の対応の必要性

高齢化・人口減少時
代の持続可能性の高
い評価体制の必要性

求められるもの

- ・不動産市場を意識した対応の必要性
- ・評価精度の向上・可視化・比較可能性
- ・納税者への説明力の質的向上

- ・評価の効率化、低コスト化
- ・より高度な専門性を担保できる体制の構築

3

北米の資産税評価実務の特徴(その1)

取引事例を活用した評価モデルの開発・運用

- ・過半を占める低層住宅地域では、CAMA(Computer Assisted Mass Appraisal)方式が採用されている。
- ・多数の取引事例を統計的に分析し、それに基づき土地・建物一体とした評価モデルを作成する。
- ・入力する変数として、街路条件、画地条件、建物条件(寝室数、浴室数等)等の比較的楽にデータ取得できるものが採用されている。

求められる資産税評価の要件

- ・「正確さ」、「論理的」、「説明しやすさ」、「簡素さ」が重要視される。

Ratio Studiesに基づく評価結果の検証

- 取引事例価格と評価モデルで試算された評価額の乖離状況に着目し、COD、PRD等の数値を計算する方法(後掲【参考】を参照)
- ・評価モデルの精度検証が可能
- ・納税者への説明ツール
- ・評価精度を高めるための目標数値(内部管理指標として活用)
- ・Assessorの能力証明(昇進・昇給、転職)

4

北米の資産税評価実務の特徴(その2)

自治体内部での処理体制

- ・評価専門職として自治体に採用され、部署間の異動は無い。
- ・専門性(IAAOの資格に準拠)に応じた業務分担がなされている。
- ・評価業務は自治体の内部処理が原則で、外部委託は特殊なものに限られている。
- ・雇用の流動性が高く、自治体間での転職が多い。
- ・定年退職後、コンサルタント業を営む者がいる。(発展途上国向けの業務が特徴となっている。)

評価人の育成

- ・IAAO提供の研修がメインで、段階的に資格取得をすることにより、それに応じた処遇を受ける。
- ・大学にAssessor養成コースが用意されているケースもある。(ブリティッシュコロンビア大学)

5

北米の資産税評価実務の特徴(その3)

【IAAOが用意している資格】

資格	役割・内容
CAE(Certified Assessment Evaluator)	課税評価業務の全般を統括する役割が求められている。IAAOが認定する資格のなかで上位資格として位置づけられている。
RES(Residential Evaluation Specialist)	住宅の課税評価のみを扱える専門家としての資格である。
MAS(Mass Appraisal Specialist)	大量評価技術(データ分析、評価モデル構築)を体系的に身につけた専門家としての地位を認定する資格である。
AAS(Assessment Administration Specialist)	主として資産税全般の行政管理を担当する専門家としての資格である。
PPS(Personal Property Specialist)	動産の課税評価のみを扱える専門家としての資格である。
CMS(Cadastral Mapping Specialist)	地籍関連の地図情報に関係した専門家としての資格である。

6

日本へのCAMAの適用可能性

CAMAの適用条件

- ・ 物件確認資料(登記・地籍データ等)が整備されている。
- ・ 取引事例データが整備されている。
- ・ 街並みが整備されている。
- ・ 評価担当者がプロフェッショナルとして、段階的・長期的に教育訓練を受ける環境が整備されている。

日本の状況

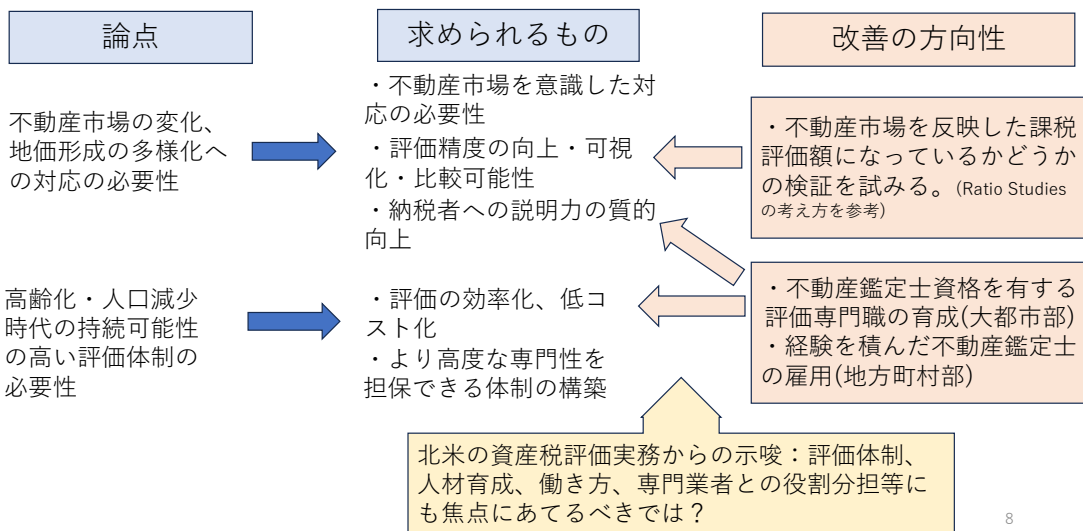
- ・ 登記に公信力が無い点、国土調査が未了であり、物件確認資料が十分整備されていない。
- ・ 取引事例データの整備、活用が遅れている。
- ・ 街路条件が劣る地域が多く、不整形地、規模過小地、無道路地等、個別に大幅な減価を要する画地が多い。
- ・ 評価担当者が短期間で異動となる。



日本では、CAMAの適用は困難であり、現行の路線価評価法をベースに、改善をはかる方向性が適している。

7

北米の資産税評価実務の日本への示唆



8

参考：Ratio Studies(COD)の試算例

(計算例は、IAAOテキスト(1999)『Mass Appraisal of Real Property』第5章より引用)

評価モデルの全般的な安定性・公平性の程度を検証する。

【望ましい数値の目安(注)】

新規開発地：10以下

既存住宅地：15以下

農家住宅地：20以下

Table 11
Calculating the Coefficient of Dispersion (COD)

Sale number	Appraised value	Sale price	Ratio	Absolute difference from median
1	\$ 25,500	\$ 75,000	0.340	0.160
2	57,000	150,000	0.380	0.120
3	39,000	90,000	0.433	0.067
4	90,000	180,000	0.500	0.000
5	51,000	90,000	0.567	0.067
6	93,000	150,000	0.620	0.120
7	49,500	75,000	0.660	0.160
				0.694

Median = 0.500 (中央値)

Average deviation = 0.694 ÷ 7 = 0.099

COD = (0.099 ÷ 0.500) × 100 = 19.8

(注)IAAO(1999)“Standard on Ratio Studies”Assessment Journal Vol.6No.5,pp.23-64.

9

参考：Ratio Studies(PRD)の試算例

(計算例は、IAAOテキスト(1999)『Mass Appraisal of Real Property』第5章より引用)

同一自治体内で、評価水準が上位、中位、下位の地域を通じて評価水準に偏りがなければチェックできる指標

【PRDの解釈(注)】

0.98-1.03 良好

<0.98 上位物件が高めの評価額となっている。

>1.03 下位物件が高めの評価額となっている。

(注)『Mass Appraisal of Real Property』の第5章Table13,p240に基づいた。

Example Aでは、PRDが1.000であり、評価水準に偏りが認められない。(望ましいケース)

Table 14
Calculating the Price-related Differential (PRD)

Example A

Sale number	Appraised value	Sale price	A/S ratio
1	\$ 50,000	\$ 40,000	1.250
2	48,000	60,000	0.800
3	62,000	80,000	0.775
4	80,000	100,000	0.800
5	120,000	120,000	1.000
6	158,000	140,000	1.129
	\$518,000	\$540,000	5.754

Mean = 5.754 ÷ 6 = 0.959 (平均値)

Weighted mean = \$518,000 ÷ \$540,000 = 0.959

PRD = 0.959 ÷ 0.959 = 1.000

10

参考：Ratio Studies(PRD)の試算例

(計算例は、IAAOテキスト(1999)『Mass Appraisal of Real Property』第5章より引用)

Example B—regressivity

Sale number	Appraised value	Sale price	A/S ratio
1	\$ 60,000	\$ 40,000	1.500
2	80,000	60,000	1.333
3	90,000	80,000	1.125
4	100,000	100,000	1.000
5	80,000	120,000	0.667
6	90,000	140,000	0.643
	\$500,000	\$540,000	6.268

$$\text{Mean} = 6.268 \div 6 = 1.045$$

$$\text{Weighted mean} = \$500,000 \div \$540,000 = 0.926$$

$$\text{PRD} = 1.045 \times 0.926 = 1.129$$

Example Bでは、PRDが1.129であり、下位の地域で評価水準が高めになっている。

Example C—progressivity

Sale number	Appraised value	Sale price	A/S ratio
1	\$ 12,000	\$ 40,000	0.300
2	24,000	60,000	0.400
3	60,000	80,000	0.750
4	120,000	100,000	1.200
5	150,000	120,000	1.250
6	180,000	140,000	1.286
	\$546,000	\$540,000	5.186

$$\text{Mean} = 5.186 \div 6 = 0.864$$

$$\text{Weighted mean} = \$546,000 \div \$540,000 = 1.011$$

$$\text{PRD} = 0.864 \times 1.011 = 0.855$$

Example Cでは、PRDが0.855であり、上位の地域で評価水準が高めになっている。

① 「山口県における非木造家屋評価の事務改善」

伊藤 霞 山口県総務部税務課課税班 主事

工藤 圭史 株式会社ハシマAIT 執行役員



(伊藤 氏)

(工藤 氏)



② 「衛星画像解析による異動判読について」

神谷 知己 愛知県半田市総務部税務課

宇野女 草太 中日本航空株式会社 調査測量事業本部 技術部コンサルタント統括環境グループ



(神谷 氏)

(宇野女 氏)



③ 「償却資産の調査に必要なものはノウハウではなくパッション！」

上谷 大吉 大阪府東大阪市税務部固定資産税課償却資産係



(上谷 氏)



④ 「これからの固定資産税制度等について」

渡邊 雄太 北海道北広島市総務部税務課 主事



(渡邊 氏)



⑤ 「民法改正の固定資産税実務への影響」

露木 洋司 一般財団法人 MIA 協議会賛助会員 城南法律事務所 弁護士



(露木 氏)



⑥ 「用途地区区分について」

高岡 英生 一般財団法人日本不動産研究所公共部 次長

飯島 孝博 一般財団法人日本不動産研究所公共部 主席専門役



(高岡 氏)

(飯島 氏)



① 「山口県における非木造家屋評価の事務改善」

山口県総務部税務課課税班

主事 伊藤 霞

株式会社ハシマ AIT

執行役員 工藤 圭史

1 山口県の家屋評価事務概要

- ・所管税目：不動産取得税
- ・組織体制：税務課と7つの県税事務所
- ・評価対象：200㎡以上の非木造家屋
- ・市町との関係：評価後に価格を通知

2 評価事務の流れ

- 1) 新築家屋を把握し建築図面等を借用。
- 2) 評価計算を行った上で現地調査をし、検算・決裁作業に入る。
- 3) システムに登録後、不動産取得税の課税を行い、市町等に通知。

3 「測り出し方式」の実務例及び課題

山口県における家屋評価事務では、「測り出し方式」が大きな特徴である。

面積算出を要する「床仕上」や「内壁仕上」といった部分別の計算について、見積書ではなく建築図面をもとに算出するものである。具体的には以下の工程を経る。

- ・印刷した建築図面から長さや部屋といった情報を手作業で拾い出す。
- ・拾い出した情報を、税務課が作成する独自の Excel に入力する。なお Excel は帳票を兼ねている。
- ・計算プロセスが分かる資料を全て印刷して検算を行う。

これらは大変な集中力と時間を要し、職員の時間外勤務や評価誤りリスクの増大など、様々な課題を引き起こしている。家屋の用途・構造によっては、評価に1～2カ月を要する事例もある。

さらに、評価基準改正年度においては、Excel のメンテナンス作業が発生するほか、市町への価格通知のため旧基準から新基準への置き換え作業が発生する。

4 山口県とハシマ AIT で事務改善の取組

上記課題を背景に、以下の取組を行った。

- ・取組内容：「測り出し方式」の効率化
- ・実施期間：2023年4月～8月末
 - ※ 取組は翌年3月まで継続予定
- ・手法

山口県は、ハシマ AIT が提供するソフトウェア「AssessMeister®」の開発版を使用し、評価検証を行う。ハシマ AIT は、山口県からの意見をもとに「AssessMeister®」の改善を行う。

5 山口県による検証結果

床面積200㎡～2,000㎡強の事務所や店舗などで検証を進めた結果は以下のとおりであった。

- ・作図、評点数算出、帳票出力、データ作成、基準表置き換え、いずれの作業もスムーズに進めることができた。
- ・特に作図や評点数算出については5～10倍の作業効率向上が見られた。
- ・手書きや手入力に係る労力が減少することから、職員の疲労が軽減されるほか、入力誤りなども大幅に減少すると期待された。
- ・職員間の評価の平準化も期待される。
- ・AssessMeister® の機能の一つである「3D化」により家屋を構造的に把握でき、作業が楽しくなった。

6 今後の研究開発予定

ハシマ AIT では、今後も以下の研究開発を進めていく予定である。

- ・大型マンション対応
- ・AI の精度向上 ※
- ・建物被害認定への対応
 - ※ 今回の研究発表では、AI の育成はまだ行っていないため、手動操作のみでこれらの効果を達成している。



②「衛星画像解析による異動判読について」

愛知県半田市税務課 神谷 知己
中日本航空株式会社 宇野女 草太

1 はじめに

本市では、令和4年度から令和6年度の3年間の債務負担により「衛星画像解析による地目判読業務委託」を発注し、「中日本航空株式会社」が受注した。本研究発表は、令和4年度実績に基づき作成したものである。

2 半田市における実地調査の課題と現状

課税筆数80,622筆、棟数57,481棟、担当職員は土地7人、家屋8人の体制で調査・評価業務を担当している。

税務通知等の各種資料に併せて3年に1度の航空写真を基に実地調査等を行っていたが、納税通知書送達後に、「土地利用を既に変更している」等の現況異動に関する問い合わせが多く寄せられ、納税者への現年・過年度の課税修正の対応や説明に苦慮する場面が多かった。

しかし、市内全域を効率的に把握する航空写真は、財源の関係で毎年撮影することはできない。その中で地方税法第408条(実地調査)に基づき、毎年市内全域の異動状況を把握でき、かつ、職員の負担を極力増やさず、低コストで実現できる手法について検討を行うこととした。

3 衛星画像による異動判読の構築に向けて

(1) 異動把握の手法検討

航空写真をベースに、衛星画像、MMS、ドローン等の手法を検討した結果、航空写真より解像度が落ちるものの、格段に安価であり1年間の中で複数枚取得可能であることから、準リアルタイムで市内全域の定期観測が可能な「衛星画像」を活用することとした。

(2) 使用する衛星の選択

固定資産調査として活用するためには、地上の土地状況が分かる解像度(50cm以下)であること、定期的に観測が可能であることが重要である。今回は「Pleiades衛星」の定期観測用のプランを用いて市内全域(47.42km²)を1回17万円程度の低コスト

で購入し、異動状況を迅速に把握するために、2か月に1回の間隔(年6回)で購入、さらに2時期の差分解析を行うこととした。

(3) 衛星画像の調達

画像内に雲が一部含まれていても購入する条件があり、今回は雲量10%以下としている。

4 異動判読の実施

(1) 異動判読の実施と精度

2か月毎の衛星画像を用いて差分解析を行い各時期200～400筆程度の異動変化の候補箇所が確認された。

(2) 帳票作成

差分解析により抽出された地目変化候補箇所については、各時期1筆単位で帳票(PDF形式)を作成し、固定資産の調査用資料として活用している。

5 異動判読に基づいた成果

本解析手法の検討や精度向上に時間を要したため、令和4年度は「市街化調整区域の土地」に絞って調査を行った。

納品された帳票やExcelデータから、再度机上及び実地調査により「53筆」の土地に対して課税変更を行い、結果として令和5年度課税において約200万円の税収増となった。

6 おわりに

衛星画像等の写真は、更正できる根拠資料ではなく、あくまで参考資料としての位置付けである。毎年市内全域を調査するにあたり、撮影時期にこだわらなければ「衛星画像」を活用することで、効率的に異動変化を把握することができ、さらに職員の負担減、コスト削減にも繋がるので、持続的な運用が可能であると考えている。

今後は、精度向上に努めながら、効果的な撮影回数や差分解析時期の確認、さらには衛星画像解析にAIを活用する等の取り組みを行う。

③「償却資産の調査に必要なものはノウハウではなくパッション！」

大阪府東大阪市固定資産税課

上谷 大吉

1 今回の発表の目的

タイトルでは「ノウハウではなくパッション」とさせていただきましたが、ノウハウは必要だと思います。しかし、ノウハウがなかったり、人員不足を理由に調査に取り組めていない自治体がたくさんあるようです。私は前職が陸上自衛官で自衛隊ではできない理由を探すのではなくどうすれば任務を遂行できるかを考えるという考え方でした。償却資産の調査のノウハウについては書籍や色々な研修から得られると思います。なので、ノウハウや人員不足を理由に調査に踏み出せずにいる自治体の背中を押せたら良いなと思います。

2 東大阪市での調査に関する経過

東大阪市では平成29年度に市長より課税の適正化について指示があり、令和元年度には市長自らが税務署に赴き定期的に法人税資料を閲覧できるように調整してくださいました。償却資産係の人員も平成29年度は2名だったのが令和5年度には6名まで増えました。

(1) 令和3年度 of 取組み

それまで税務署調査では、法人税の申告調査で固定資産台帳が確認できる法人のみを調査対象としていましたが、法人から固定資産台帳を提出してもらう形に変えることで調査の幅を広げることができました。これまでやってないやり方だったので係内で温度差もありましたが、一人でできる仕事には限界があります。周りの職員を巻き込むために、まず自分が率先して皆が担当したくない案件や仕事を請け負い、他の係員に対して思っているより怖くないということを示しました。これも自衛隊で学んだことですが、自衛隊の班長は罰でさせられる腕立て伏せも必ず一緒にやってくれました。それによって上下の信頼関係を築けたと思うので、その経験を活かして自ら実践しました。結果、それまで後ろ向きだった後輩が、今では皆が担当したくないと言うような案件を自分から進んで担当してくれるようになり、それが全体としての底上げに繋がりここまで成果が上がっているのだと思います。

調査の対象者については「モノづくり」のまちなので、市内に工場が多く存在しています。市内の工業地帯を回って外観で申告漏れ資産のありそうな法人や大規模な事業用家屋の所有者を対象に調査を行いました。

(2) 令和4年度 of 取組み

令和3年度に引き続き税務署調査や工業地帯の調査の他に、新築事業用家屋の所有者を対象に調査を始めました。これについては1件当たりの税収は多くないですが、前年度の調査で事業用家屋の所有者との折衝時に古い家屋の外構や建物附属設備の取得価格が分からず苦勞したので、次世代に負の遺産を残さないようにするために実施しました。その他では件数は少数ですが、先端設備の導入計画の認定を受け、補助金をもらっている方について、担当部署の後追い調査も兼ねて調査を実施しました。この調査については、高額な機械を購入しているケースが多く、1件当たりの調定額が大きかったです。

(3) 令和5年度 of 取組み

令和3、4年度の調査に加えて令和4年度の調査で調定額が大きかった、過去に先端設備の導入計画の認定を受けている方を対象として調査を実施しました。工業地帯の調査が今年度で一通り終わるので、来年度の調査対象者選定の試行で、飲食店や介護事業者等を対象に色々な条件で調査をしています。

3 まとめ

自分たちの持っている力や情報には限りがあると思います。自治体の規模によると思いますが、同じ庁舎内では様々な情報を持っている部署があるので、日頃から協力してもらえよう関係を築くと良いと思います。

最後に、これまで情報提供して下さった庁内の関係部署や毎月の閲覧調査にご協力くださった東大阪税務署の皆様、申告調査にご協力くださった税理士協会の皆様のご協力のおかげでこれだけの成果が上がっております。この場を借りて御礼申し上げます。

④「これからの固定資産税制度等について」

北海道北広島市総務部税務課

主事 渡邊 雄太

1 はじめに

共通納税システムの稼働や税務システムの標準化、電子申告、法務局や税務署との紙によらない情報連携、そして、マイナポータル等を活用した納税通知書等の送達等の構想など、デジタル化が大幅に進んでいる。

また、時代の経過とともに、様々な事柄の価値観や情勢などが変わり続けている。

これらの背景などから生じている現場での支障事例を挙げつつ、これらを解消するための方策について僭越ではあるが検討した。

なお、特定の団体等を批判等する趣旨ではないので、ご留意いただきたい。

2 現場での支障事例と解消方策等

支障事例については、大きく、「法律の規定が支障となっているもの」「他の団体（市町村、都道府県及び国（法務局などの別府省庁等））との役割分担や連携が不十分であったり不明確であるもの」「他の制度との連携が柔軟にできていないもの」に分類される。

主な事項の概要は次のとおり。

(1) 納税管理人制度について

制度趣旨を鑑みて、共通納税システムの稼働を契機としながら、居住地のみならず、納税義務者の事情（体調や諸般の事情等）にも対応することが必要と感じる。窓口や電話での相談が非常に多い。

また、外国人、外国法人への対応として、国税という特定納税管理人制度の導入について必要な時期に来ているものと感じる。

(2) 台帳と番号（個人・不動産）の紐付け

地方部での完全な紐付けは可能であるかどうか懐疑的である。

やはり、相当な労力を要するところであり、省庁を越えて地方税、所有者不明土地及び不動産登記の各現場での協力や役割分担が必要不可欠と考える。

不動産番号についても、法務局との建設的な話し合い、調整を期待する。

(3) 都道府県と市町村との相互協力

いわゆる蒸し返し事案や評価の役割分担

の協議などを契機としながら、単に消極的所管争いをするのではなく、相互協力の効果的なあり方について、検討する時期に来ているものと感じる。

特に、過去からの評価技術・知見の伝承や保存等は急務であると強く感じる。

(4) 情報公開

地図データの統合等が進む中、家屋情報の需要は一定以上存するとともに、課税情報の秘密の範囲のあり方については、事実上公開されていたり、公開されるべきものであれば、現行規定では困難だが、将来的には検討すべきと感じる。

(5) 罹災証明・被害認定調査への対応

減免や損耗減点補正等の適用に当たっての被害認定調査との連携及び被害認定調査をする際の課税台帳等の情報活用について、災対法の改正に伴い、課税台帳等の情報活用が可能となったため、まだまだ余地があるところと考える。

3 現場からの提案等の場

知事会や市長会、町村会などからの要請・要望などについては「償却資産課税の堅持」などの大枠での事項になるため、事務の具体的な事項の提案はそぐわない現状がある。

このことから、内閣府が所管する「地方分権改革・提案募集方式「地方からの提案」」を活用して、これまでに6件の提案が実現されたか、もしくは実現が見込まれており、関係府省庁の方々には感謝している。

地方からの提案が活用された他事例を見ると、様々な制度の規制緩和や事務運用の改正等に繋がっており、国・都道府県・市町村の事務の効率化や住民の利便性の向上に寄与されているなど、好影響を与えているものがとても多く、年々、提案が活性化している。

しかし、規制緩和に当たらない提案や税制改正に関する提案などは対象外とされている。

その中で、固定資産評価研究大会が毎年開催されている。固定資産の評価及び固定資産税に関する諸問題については、この大会で、問題提起や考察等を発表等することができるため、これらによっても、課税（評価）庁及び納税義務者の両者の利便性の更なる向上に寄与するものと考えられる。

評価センターの功績を改めて感じた。

⑤ 「民法改正の固定資産税実務への影響」

一般財団法人MIA協議会賛助会員
城南法律事務所
弁護士 露木 洋司

1 最近の民法改正

民法は、比較的最近、債権法に関わるもの、相続法に関わるもの、所有者不明土地等に関わるものについて改正・施行されている。

2 債権法改正と固定資産税

(1) 改正の趣旨

債権法とは、民法の中で、契約等に関する最も基本的なルールが定められた部分のことで、約120年間にわたり実質的な見直しが行われていなかった。この間の社会経済の変化への対応等のための改正である。

(2) 固定資産税実務との接点

総務省発出の行政通達があり、債権法改正との関係での実務取り扱いの留意点についての言及がある。通達では、債権法改正と固定資産税実務とのつながり、特に連帯納税義務に関わる留意事項が詳細に説明されている。

(3) 連帯債務の効力の変更

改正により、従来絶対的効力を有していた履行の請求、免除、時効の完成が、相対的効力に格下げになった。但し書き規定により当事者の意思に応じて絶対的効力の対象範囲を広げる措置も可能となる。

(4) 改正の影響—免除

連帯納税義務者の一人に対して固定資産税の減免が行われた場合、他の連帯納税義務者には原則としてその効力が生じないこととなった。

(5) 改正の影響—納税の告知等

税額の確定処分として行う納税の告知又は更正、決定及び差押えの前提要件としての督促については、改正前から各連帯納税義務者に対して行わなければその効力が生じないものであり、改正後も変わらない。

(6) 今後の課題・展望

減免は各自治体の条例に基づいて行われるものであるため、実際には条例をどのように修正・適用するのかといった問題となるだろう。

改正による変更として、履行の請求、時効の完成も、免除と同列の位置付けで通達の言及があり、実務対応の変更が生じる可能性がある。それぞれ、関連概念がやや複雑である、改正に伴う用語変更も考慮しなければならぬなど、意外と難しく、混乱しないよう気を付けたい。

3 相続法改正と固定資産税

(1) 改正の趣旨

相続法とは、民法のうち、人が死亡した場合にその人の財産がどのように承継されるかなどに関する基本的なルールが定められた部分である。社会状況の変化等への対応のための改正。

(2) 固定資産税実務との接点

配偶者居住権が新設され、遺産分割等の選択肢として、配偶者が、無償で、引き続き居住する権利を取得することができるようになった。

法務省作成のパンフレット中に、「配偶者居住権が設定された居住建物の固定資産税は誰が負担することになりますか?」とある。この質問から、配偶者居住権が固定資産税実務に関わる可能性があるため、一応考え方を整理する。

(3) 前提—固定資産税課税の基本的考え方

固定資産税課税については、「所有者課税の原則」「台帳課税主義」という考え方がある。

(4) 課税実務への影響の有無

配偶者居住権は、不動産の所有関係を変動させるものではなく、登記も所有権以外の権利としてのものであるから、権利者たる配偶者は課税の対象とはならず、課税実務への影響なし。

(5) 実務対応上の注意事項

配偶者居住権が設定された建物の所有者は、固定資産税を納付した場合には、配偶者居住権の権利者たる配偶者に対して求償することができる。課税対応そのものとは別だが、疑問を持つ納税者への対応の局面等では、このような民事上の法律関係を念頭に置く必要がある。

4 所有者不明土地等に関わる改正と固定資産税

(1) 改正の趣旨

所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から、民事基本法制が見直された。

(2) 固定資産税実務との接点

新たに創設された土地・建物の管理制度は、土地・建物を適切に管理するための制度である。管理人が選任されれば、これまで課税対応に苦慮していたような所有者不明土地についての課税対応の在り方に影響し得る。

(3) 今後の課題・展望

新しい管理制度で、特定の不動産のみを管理し、預貯金等を管理しない管理人において、固定資産税を納付することまで本来想定されているか、やや疑問がある。事例の蓄積もほとんどない状況であり、今後、新たな管理制度において固定資産税納付に関わる実例がどのように生じるか、動向が気になるところである。

⑥ 「用途地区区分について」

一般財団法人日本不動産研究所
公共部

次長 高岡 英生
主席専門役 飯島 孝博

0 問題意識

市街地宅地評価法適用地域においては、まず、市町村の宅地を用途地区に区分する。用途地区を区分する際には、平成20年8月11日付け総税評第25号に示されている「用途地区の定義」を踏まえて利用状況の類似性を検討していると思われるが、用途地区を区分した結果は、必ずしも「用途地区の定義」に完全に一致するものではないようである。

1 「用途地区の定義」の確認

用途地区の定義を、過去の改正時における定義の変遷を確認しつつ概観した結果、用途地域などには「主として」「おおむね」「等」「中心に」といった修飾語が付されている場合が大半であり、絶対的な基準とは言い難いものと思われる。

2 地価公示標準地の設定方針

宅地評価で活用することとされている「地価公示」の標準地の設定方針を確認したところ、原則として「土地の用途が同質であり、又は類似している近接した地域を概ね5程度まとめた標準地設定区域ごとに設定する」こととされており、用途地区を細区分した状況類似地域（地区）ごとに選定する標準宅地の選定基準と軌を一にする考え方となっている。

ただし、地価公示では、地域の実情等に応じて「地価の個別化傾向をより適切に把握できるように設定した標準地」「用途地域の区分とは異なる用途の標準地」を設定できることとしている。

3 用途地区区分に関する判例

平成24基準年度に「併用住宅地区」に区分されていた地区を、平成27基準年度に「普通商業地区」に見直した際、住宅地区のみに適用することとしている所要の補正を誤って適用していることが判明した土地について、台

帳登録価格を修正したことの違法性が争われた判例において、用途地区区分の基準について裁判所の判断が示されている。

当該判例によれば、固定資産評価基準や評価要領等において、普通商業地区、併用住宅地区の区別につき、一義的に明白な基準が定められているとは評価し難いものであり、用途地区区分は「総合的判断」であるという考えが示されている。

4 用途地区と用途地域の関係

某県の令和3基準年度標準宅地について「用途地区」と都市計画法上の「用途地域」の関係を集計したうえで、標準宅地の属する用途地域が「用途地区の定義」に記載されている用途地域と一致しない地区について、現地調査により宅地の利用状況を確認した。

現地調査は、用途地区区分が「普通商業地区」であるが、標準宅地の属する用途地域は第一種中高層住居専用地域である場合など4つのケースについて実施したが、いずれのケースにおいても、それぞれの「用途地区の定義」に記載されている宅地の利用状況との整合性が認められるものであった。

5 用途地区の意義に即した区分のあり方についての考察

上記1～4を踏まえると、地区の状況が「用途地区の定義」に記載されている状況と完全に一致していない場合、固定資産評価基準に立ち返り、宅地の利用状況を重視して用途地区を区分することが、用途地区の意義に即した区分であると考えられる。

第26回固定資産評価研究大会概況

ごあいさつ

主催者あいさつ 一般財団法人資産評価システム研究センター理事長 米田耕一郎
来賓あいさつ 総務省自治税務局長 池田 達雄 氏

講演

「アメリカの地方財産税の実際とわが国の固定資産税への示唆」
関西学院大学経済学部教授 前田 高志 氏

パネルディスカッション

「不動産市場の変化に対応した資産評価のあり方
～公正性・公平性の確保とDX対応の観点を踏まえて～」

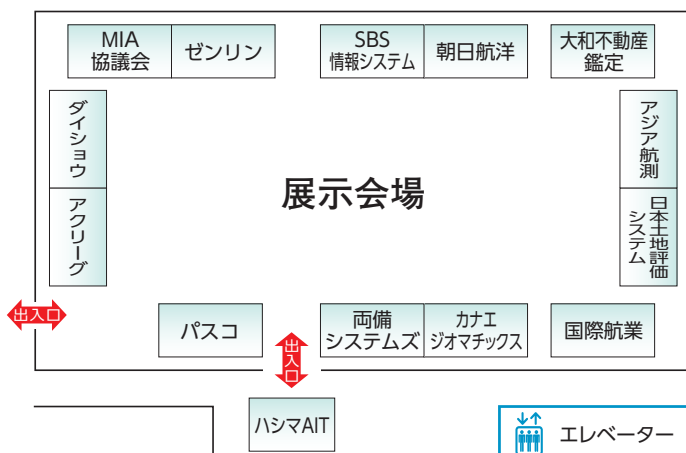
- コーディネーター：
成蹊大学名誉教授 井出多加子 氏
- パネリスト：
明海大学不動産学部教授 山本 卓 氏
早稲田大学理工学術院創造理工学部准教授 石田 航星 氏
朝日航洋株式会社空間情報事業本部自治体アセット事業部担当部長 明石 雅博 氏
神戸市行財政局税務部固定資産税課調整係長(税務専任職) 山岡 智行 氏
総務省自治税務局資産評価室長 廣瀬 広志 氏

分科会発表

- ①「山口県における非木造家屋評価の事務改善」
山口県総務部税務課課税班 主事 伊藤 霞 氏
株式会社ハシマAIT 執行役員 工藤 圭史 氏
- ②「衛星画像解析による異動判読について」
愛知県半田市総務部税務課 神谷 知己 氏
中日本航空株式会社 調査測量事業本部 技術部コンサルタント統括環境グループ 宇野女草太 氏
- ③「償却資産の調査に必要なものはノウハウではなくパッション！」
大阪府東大阪市税務部固定資産税課償却資産係 上谷 大吉 氏
- ④「これからの固定資産税制度等について」
北海道北広島市総務部税務課 主事 渡邊 雄太 氏
- ⑤「民法改正の固定資産税実務への影響」
一般財団法人MIA協議会賛助会員 城南法律事務所 弁護士 露木 洋司 氏
- ⑥「用途地区区分について」
一般財団法人日本不動産研究所公共部 次長 高岡 英生 氏
一般財団法人日本不動産研究所公共部 主席専門役 飯島 孝博 氏

固定資産税業務のICT・GISの活用に関する展示（14社）

アクリーグ(株)、朝日航洋(株)、アジア航測(株)、(株)SBS情報システム、
 (一財)MIA協議会、(株)カナエジオマチックス、国際航業(株)、(株)ゼンリン、
 (株)ダイショウ、大和不動産鑑定(株)、日本土地評価システム(株)、(株)ハシマAIT、
 (株)パスコ、(株)両備システムズ(五十音順)



展示各社のスタッフから新しいシステムの説明を受けたり、操作シミュレーションを体験することもできます。

会場内



主催及び運営：一般財団法人資産評価システム研究センター


後援：総務省、全国知事会、全国市長会、全国町村会、

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会、一般財団法人日本不動産研究所

開催日：2023年10月6日（金）

開催場所：都市センターホテル（東京都千代田区平河町2-4-1）

参加人数：798名

発行所・〒105-0001 東京都港区虎ノ門3丁目4番10号 TEL 03(5404)7781・FAX 03(5404)2631
 一般財団法人 資産評価システム研究センター (<https://www.recpas.or.jp>) 編集発行人・永井 克典
 全国地価マップ 専用 サイト (<https://www.chikamap.jp>) 

※禁無断転載・複製

宝くじは、みんなの暮らしに役立っています。



移動採血車

全国各地で運行している
献血バスを寄贈



ベンチ

全国の公園緑地等に
ベンチを設置



フラワープランター

観光地の環境美化活動の
推進を目的として寄贈



宝くじ桜

日本全国に
さくら若木を寄贈



車いす

博物館利用者のために
車いす等を寄贈



一輪車

体力づくり実践校等に
一輪車を寄贈



バス停留所施設

バス停上屋と
風防施設を設置



すこやか広場

こどもの国(神奈川県)に
健康器具や遊具を設置



検診車

胃部・胸部X線撮影車
として寄贈

宝くじは、少子高齢化対策、災害対策、公園整備、
教育及び社会福祉施設の建設改修などに使われています。



一般財団法人日本宝くじ協会は、宝くじに関する調査研究や
公益法人等が行う社会に貢献する事業への助成を行っています。

一般財団法人
日本宝くじ協会

<https://jila-takarakuji.or.jp/>