

資産評価情報

1

2025年
月号

第27回
固定資産
評価研究
大会特集

第27回

固定資産評価研究大会



開催日 2024年10月11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	寺崎 秀俊	総務省自治税務局長	4

講 演	『固定資産評価の法的統制—— 「資産評価の性格」論を視野に入れて』		6
	佐藤 英明	慶應義塾大学大学院法務研究科教授	

パネル ディスカッション	『固定資産評価における DX の推進』		28
-----------------	---------------------	--	----

コーディネーター	辻 琢也	一橋大学大学院法学研究科教授
パネリスト	石田 航星	早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科准教授
	宮武 龍児	株式会社パスコ東日本事業部技術センター資産情報部長
	大曲 寿治	大阪市財政局税務部固定資産税担当課長
	曾根 優一	塩尻市市民地域部市民課国保年金係長（前塩尻市総務部税務課固定資産税係長）
	池田 敬之	総務省自治税務局固定資産税課長

分科会発表（概要）	90
-----------	----

『財政健全化と職員の負担軽減に向けた償却資産業務の民間活力導入について』

鈴木 和仁	日光市財務部 部長
高村 慶一	日光市企画総務部総合政策課 主任
阿部 雄生	アクリーグ株式会社 エヴァンジェリスト

『固定資産税の偏在性について—中核市の比較分析を中心として—』

中井優太郎	旭川市税務部資産税課家屋係
齊藤 旺佑	旭川市税務部資産税課家屋係

『中小規模の市町村における償却資産についての考え方

— 7年間に渡っての事務において感じたこと —

福山 揮一	橋本市総務部税務課 主査
梶原 孔志	橋本市総務部税務課 副主査

『R による東京23区の住宅地の地価分析

— 鑑定評価を補完する簡易検証ツールの提案 —

上野山清久	和歌山県紀中県税事務所納税課（元和歌山県税事務所不動産取得税課長）
-------	-----------------------------------

『大切だけど誰も教えてくれない地方税法の読み方』

笹目 孝夫	株式会社総合鑑定調査 主席研究員
-------	------------------

『土地評価における GIS の活用』

佐々木 健	一般財団法人日本不動産研究所公共部 参事
梅本 晴信	一般財団法人日本不動産研究所公共部

第27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**

皆様、おはようございます。

本日は「固定資産評価研究大会」にお運びいただきまして誠に有り難うございます。

1997年（平成9年）に始まりましたこの研究大会も、今回で27回を迎えます。この間、日本の経済社会は様々な変動を経験してまいりました。第1回目が開催された平成9年は、金融機関の破綻が日本経済を根底から揺さぶった年でした。固定資産税も激動のさなかにごございました。土地の7割評価が平成6年度評価替えから適用された中で、バブル崩壊後の地価下落が止まらなかったのです。第1回固定資産評価研究大会は、このような状況のもとで、「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、開催されました。

翻って今はどうでしょう。少子化が止まらず、多くの地域で人口減少が現実のものとなっております。一方で、AIの実用化をはじめとする情報技術の発達、従来の仕事の進め方に変革を迫っております。第27回目となるこの研究大会が、第1回大会の趣旨を引き継ぎ、デジタル化やDXという時代の要請に固定資産税評価はどのように応えていくべきか、参加者の皆さんと一緒に考えてみる機会となれば幸いです。

本日は、この後、慶応義塾大学大学院佐藤英明教授にご講演いただいた後、研究者・実務家によるパネルディスカッションが行われます。午後には、分科会の発表と並行して、ICT・GISの活用に関する企業展示も進めて参ります。ご出演・ご出展いただく皆様には、この場をお借りして感謝申し上げます。また、16時25分からは5階フロアにてささやかながら「参加者意見交換会」を設けます。

本日のプログラムに多くの方々が参加され、「参加者相互の情報交換や連携促進」という大会の目的が少しでも達成されることを期待して、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 寺崎 秀俊

皆様、おはようございます。ただいま御紹介いただきました総務省自治税務局長の寺崎でございます。今年の7月に着任いたしました。初めてお目にかかる方が多いと思いますが、どうぞよろしくお願いいたします。

挨拶の前に、今年は正月から能登半島地震、更に先般の豪雨をはじめ、全国各地で大きな災害による被害が生じているところでございます。亡くなられた方々に心から哀悼の意を表しますと共に、被害に遭われた方々に心からお見舞い申し上げたいと思います。

やっと涼しい気候になり、東京でも上着を着て過ごせるようになってまいりましたが、衆議院の解散という政治情勢で、これから様々な選挙の動きがあり、市町村の皆様方におかれましては、選挙事務に従事される方も多いのではないかと思います。選挙は、国民が政治に参加し、主権者としての意思を反映する大事な場でござ

いますので、しっかりとした選挙執行をお願いしたいと思います。

せっかくの機会でございますので、昨今の税制改正を巡る状況について、少しお話しさせていただきたいと思います。

昨年度、令和5年度の地方税収は45.7兆円と、過去最大の税収規模となっています。

足下の経済情勢が良いということもあり、法人税関係、そして、個人給与の伸びによって個人住民税も増えております。そうした中、市町村の行政サービスを支える安定的な税である固定資産税については、9.7兆円、これも過去最高となっておりまして、賦課徴収に従事されている市町村の皆様方のご苦労は大変大きなものがあると思いますし、そのご苦労に対しまして厚く御礼を申し上げます。

今年は、固定資産税は評価替えということで、市町村の皆様方には多くのご苦労をいただきました。来年度の税制改正については、固定資産税に関するものでは特に大きな改正はございませんが、中小企業等の生産性向上に関する特例措置が適用期限を迎えるにあたり、その延長要望が出ておりますので、年末の税制調査会の税制改正プロセスの中でしっかりと議論されるものと考えております。私どもとしましては、固定資産税に政策的なものは極力入れたくないとの思いから、市町村の皆様方と共に、このような措置が極力抑制されるように努めて参りたいと考えているところでございます。一方、先の賃上げ要請や、生産性向上に取り組む中小企業等を引き続き支援しようという要請もありますので、どのような結論になるか分かりませんが、しっかり対応して参りたいと考えております。



地方税の最大の、そして、永遠のテーマは、偏在性が小さく安定的な地方税体系の構築でございます。本日の午後の分科会の発表内容について先ほど拝見いたしましたところ、固定資産税の偏在性というテーマの発表が予定されているようで、大変興味深く思っております。東京の地価の上昇が続いており、各地方都市においても、いわゆる地方4市と言われる札幌市・仙台市・広島市・福岡市エリアにおいて地価が上昇している状況から、徐々に固定資産税においても偏在と言うべきでしょうか、税収の格差というものが出て来ているのではないかと考えております。

私どもとしましては、直ぐにということではありませんけれども、固定資産税をはじめ、地方税について、できる限り偏在性を小さく、一方で充実させたい。しかしながら充実させてしまうと東京をはじめとする大都市部に税が集まってしまうという、このジレンマと対峙しながら、引き続き様々な検討に取り組んで参りたいと考えているところでございます。

今後の税制改正に向けて、私ども総務省として、地方の皆様方の声をしっかりお伺いしながら取り組んでいきたいと考えておりますが、本日のテーマであります固定資産の評価の中で、特に今、一番課題となっておりますのが地方の税務職員における専門性の低下であるかと思っています。固定資産の評価は、当然のことながら適正に行われるべきですが、納税者との間の中で様々なやりとりが出てくる。一方で特に中小規模の団体におきましては専門性の高い職員

の育成・確保が難しい状況がございます。私どもとしましては、全国市長会や全国町村会などにお伺いさせていただいて、市長さんや町長さんに対しまして、ジョブローテーションは大事であるものの、税や選挙等の担当部署においては専門性のあるスタッフをしっかりと確保していただきたいとお願いしております。そのような中、総務省自治大学校におきましても税理士試験が免除される、受講生にとって大きなメリットのある研修プログラムを用意させていただいており、いわば地方税の現場において税一筋で頑張った方々が報われるような、そういったジョブローテーションもあって良いのかなと考えております。

他方で、固定資産の評価は、なかなか複雑で難しい問題がございます。できる限り ICT や GIS のようなデジタル技術や、更に AI 等を活用する可能性もあるかと思えます。なるべく評価業務を省力化していく一方で、最終的な説明責任は市町村の課税当局が負うわけでございますから、職員の専門性の確保という点にもご留意いただきたいと考えていますし、私ども総務省としても、そのような現場の取組に資産評価システム研究センター等とともに、ご支援してまいりたいと考えているところでございます。

最後になりますが、本日の第27回固定資産評価研究大会が実り多き大会となりますことをお祈り申し上げまして、私からのご挨拶とさせていただきます。

本日は、誠に、おめでとうございます。



『固定資産評価の法的統制 —「資産評価の性格」論を視野に入れて』

慶應義塾大学大学院法務研究科教授 佐藤 英明

ただいま御紹介にあずかりました慶應義塾大学の佐藤英明でございます。

さて、この講演の御依頼を頂戴したときに、今年は現行の評価基準が制定された昭和39年、1964年からちょうど60年目の節目だから、そういうことも念頭に置いて話をしてくれという御注文がありまして、少し荷が重いなと思いながら、しかし、そういうことも考えてお話をしたいというように考えております。

それでは、初めに、Iの「はじめに」(資料p.19)というところです。

法律学が専門ですので、固定資産評価の法的統制というテーマを選んでお話ししたいと思います。

1 2つのレベルの「法的統制」

固定資産評価の法的統制には、私の考えでは2つのレベルがあると思います。

一つは、個別の評価結果が評価に関するルールに従って行われているかという意味での法的統制です。これは、個別の評価についての裁判、争訟において適正な統制がなされるべき部分ということになります。これに対して、あまり意識されることはないかと思いますが、評価に関するルールそのものが、より上位の規範、例えば、租税法律主義というような規範に従って定められているのかという意味でも、固定資産評価は法的に統制される必要があります。

今日のお話では、この個別の評価に関するルールに従って行われているかという法的統制の問

題についての現状を確認した上で、後者の問題について、現状の評価と将来に向かっての展望、方向性について考えてみたいと思います。

2 固定資産評価の性格論

ところで、演題の副題に「固定資産評価の性格論」という言葉を使っております。これは少し分かりにくいかと思いますが、御承知の方、多いと思います。これは、去年、東京大学名誉教授の碓井光明先生が刊行されました『固定資産税評価精義』という大著、大変な名著で、今年の2月号の『ジュリスト』という雑誌に私も短い書評を書かせていただいております。固定資産評価に法的な意味で関心を持たれる方にはぜひ読んでいただきたい名著であります。その中に、資料として引用しておりますように(資料p.19)、非常に味わい深い記述があります。

「そもそも固定資産の評価は、『適正な時価』の認定にすぎないと見るのか、それとも評価基準のような規範を媒介にしないとなし得ないことであるのか、という固定資産評価の基本問題がある……評価基準の中にも、評価の規範であるものと並んで、認定基準の性質をもつものもあると思われる」というこの部分であります。

そもそも固定資産の評価というのは、適正な時価、あるいは客観的交換価値というものがもともとあって、それを見つけるだけの作業なのか。そう考えられていることも多いと思います。しかし、いや、そうではなくて、固定資産評価基準があつて、初めて固定資産の評価ができる、

この固定資産についてこの評価額が決まるのだ、という考え方も十分ありうろと考えられます。

そこで、固定資産の評価とは、客観的に存在する時価の認定なのだと考える考え方を、今日限定の言葉とさせていただきますが、《時価認定説》と呼ぶことにします。これに対して、固定資産の評価とは、評価のルールを当てはめた結果としての価格の決定であると考ええる考え方を《価格決定説》と呼んでおきたいと思います。

碓井先生のお考えそのものは、また後ほど御紹介いたしますが、評価の規範という言葉をここで使っていらっしゃるところから見ると、おそらくは、後者の考え方を採っていらっしゃるのだらうと思っています。

これからのお話は、まずは通説的な立場と考えられる《時価認定説》の立場からの議論を概観して、その後、《価格決定説》について少し考えてみたいと思います。

3 司法権による固定資産評価の法的統制

《時価認定説》の下での議論として、最初に確認しておきたいのは、司法権による固定資産評価の法的統制の現状であります。これは、御承知のとおり、最高裁平成15年6月26日判決民集57巻6号723ページ（資料p.19）と、最高裁平成25年7月12日判決、民集67巻6号1255ページ（資料p.20）の2つの最高裁判例が、現在の到達点を示していると申し上げて間違いないと思います。

まず、平成15年判決は以下のように述べて、最上位規範としての客観的交換価値説を判例として明らかにしました。「法349条1項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における

当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。」「適正な時価の意義については上記のとおり解すべきであり、法もこれを算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを自治大臣の告示に委任したものであって、賦課期日における客観的な交換価値を上回る価格を算定することまでもゆだねたものではない。」として、客観的な交換価値を上回る登録価格は違法であるということを明言したわけがあります。それがたとえ固定資産評価基準に従って評価されたものだとしても違法であるとの判断でした。

その後、平成25年判決は、固定資産評価基準による評価と平等原則との関係を明らかにしています。以下のような判示でした。

「地方税法の規定及びその趣旨等に鑑みれば、固定資産税の課税においてこのような全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべきものということができる。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものというべきである。」との判示です。

この判決については、後ほどもう1回触れますが、特に、ここでは固定資産評価基準によることにこだわる考え方を取っていること。もちろん平等原則という観点からではありますが、評価は固定資産評価基準を用いてなされなければならないということを最高裁が強く意識していることは指摘すべき事柄かと思います。

この2つ判例の下で、現在の固定資産の評価については、司法権によって個々の評価が法的に統制されていると申し上げて間違いないと思います。

4 固定資産評価基準と租税法律主義 ～通説と裁判例

それでは、こういう考え方の下で、固定資産評価基準が租税法律主義の角度からどのように捉えられてきたかということを概観しておきます。

まず、通説は、固定資産評価基準とは、委任立法であって、その「法律による委任」は合憲であると説いておられます。金子宏先生の体系書には、このように書かれております（資料 p.20）。

「固定資産評価基準は、一種の委任立法であり、補充立法である（一種の法規である）が、固定資産の評価について全国的統一を図る必要性のあること、および固定資産評価基準の内容が多分に専門技術的な性質をもっていることにかんがみると、その作成を総務大臣に委任していることは、租税法律主義（課税要件法定主義）に反するものでもないと解すべきであろう。」という記述であります。

私が学生のときに使ったテキストにはなかったので、どこから入れられたかなと思って探してみたところ、1988年に刊行された第二版に、このような記述がありました。



「固定資産評価基準は、一種の委任立法であり、補充立法であるが、その内容が多分に専門技術的な性質を持っていることにかんがみると、その作成を自治大臣に委任していることは、租税法律主義（課税要件法定主義）に反するものではないと解すべきであろう。しかし、立法論としては、固定資産評価基準を法律または政省令で定めることも検討に値しよう。」との記述です。

最後になった第24版（2021年版）にも同じ記述があり、先ほどの「しかし」というほど、明確に逆説でつないではいっていませんが、やはり「立法論としては、固定資産評価基準を法律または政省令で定めることも検討に値しよう」と書いておられて、客観的時価の認定という考え方、その下での委任そのものは合憲であるが、立法論としては、告示のままでいいのかということは検討に値するという評価であろうと考えます。

下級審裁判例も度々この地方税法の委任は合憲であると示してきました。複数ありますが、東京高裁の平成13年の判決を資料（p.20～21）に引用しております。

「地方税法は、固定資産税についての課税要件のうち、課税客体、課税標準及び標準税率といった基本的事項を同法で定めたうえ、同法388条1項により、固定資産の評価の基準、評価の実施方法、その手続（評価基準）といった専門的、技術的かつ細目的な事項を定めることを自治大臣の告示に委任しているものであり、その委任の目的は、固定資産の評価の基準等を明確にし、全国的な固定資産の評価の統一を図り、市町村間の均衡を維持するという見地からなされたものと解されるのであって、そのようにして定められた固定資産評価基準は、委任の根拠が法律にあり、委任の目的、内容、程度などが明確であり、概括的白地の委任ではないから、租税法律主義を定めた憲法84条に違反しないと解すべきである。

控訴人ら、」これは納税者ですが、「控訴人らは、

地方税法 341 条 5 号は『適正な時価』とのみ定め、適正な時価とは何かということを定めておらず、最も重要な『時価』について、定義も評価基準の内容等もすべて告示及び通達に委ねているが、課税標準そのものといえる評価基準は、下位規範に委ねるべき専門的技術的かつ細目的な事項ではない旨主張する。

しかし、『適正な時価』の意味内容自体が不明確ということはできず、その適正な時価についての評価の基準、評価の実施方法、その手続といった事項は、専門的、技術的かつ細目的事項ということができる。したがって、その定めを告示に委任することをもって、課税要件を包括的一般的に政令以下に白紙委任するものということとはできない。」多少表現は違いますが、多くの裁判例はこのような考え方で、地方税法の委任を合憲と判断しています。

5 固定資産評価基準をめぐる立法論

ところで、金子先生の教科書にも、「立法論としては」とあったように、立法論として固定資産評価基準が全体として告示のままでよいのか。それとも別の形にすべきかということについては、学説はかなり前から議論をしておりました。その中で、おそらく最も有名な説として、大阪大学名誉教授の谷口勢津夫先生のお考えをここで御紹介しておきたいと思います（資料 p.21）。

「固定資産税の法的課題」という御論文で明らかにされたものでありますが、この論文の問題意識は、「固定資産課税の課題は、なによりもまず、固定資産税に対する納税者の不信感や反感を解消すべく、課税の透明性及び公平さを法的に保障することにある」としておられます。確かにちょっと過激なのですが、これは平成 13 年、すなわち、2001 年に刊行された御論文であるという点に留意が必要だと思います。この発表媒体から見ると、おそらくその前の年に執筆していらっしやると思いますので、平成 12 年頃に書

かれたものだろうと思いますが、これは 7 割評価に比較的近い時期、平成 6 年、9 年、12 年の 3 回目の評価替えを 7 割評価で行った頃にかかれた、その頃の現状が問題意識の対象になっているということでもあります。

その全体を通底する問題意識は、時価以下評価であれば評価は常に適法である、との命題への疑問です。評価額が時価を超えれば違法であるが、時価以下である限りは適法であるということが当然の前提とされていて、時価以下でありさえすれば、行政の判断でこれまでの評価を急に引き上げて、突然 7 割評価をすることも適法であるという論調、「だって、時価の 7 割なんだから、時価以下であって違法なわけがないでしょう。」という、そういう論調に対して極めて大きな疑問を呈していらっしゃる。これが問題意識として通底していると思われます。

次のパラグラフも強烈なのですが、「時価以下評価の問題は、純粋な法解釈方法論の問題というよりもむしろ、地方税法が固定資産評価基準に対する民主的コントロールを実質的には予定していないがために、自治大臣のもとで固定資産評価基準と通達との限界なり役割分担が曖昧にされ、本来は固定資産評価基準あるいは場合によっては地方税法の中でなされるべき政策的判断が、通達の中でなされることに歯止めがかからなかったというようなところに、その構造的な原因があるように思われる」と指摘されます。

その後、自治大臣による固定資産評価基準の制定・改正の手続については、民主的コントロールのための措置が講じられてこなかったこと。自治大臣が固定資産評価基準の制定に当たって意見を聞かなければならない、当時の中央固定資産評価審議会も、自治省内部の機関であって、その委員も自治大臣が任命する、などの事実を指摘された上で次のように論じられます。

「結局のところ、固定資産評価基準は、制定権者たる自治大臣の側からは、依然として行政内部の規範のままであるかのようにみえるのかも

しれない。固定資産評価基準のこのような意味での『内部規範性』が、自治大臣による通達とのある程度自由な『振り分け』を可能にしてきたように思われる。」

そして、根幹的な主張をなされます。

「固定資産評価基準への委任が違憲（課税要件法定主義違反）とまではいえないとしても」、これは全体の論調から見ると、違憲と言いたいという感じがするのですが、先ほど御紹介した金子説に対しても非常に強いリスペクトをされているので、「いえないとしても」と一歩譲歩された上で立法論を述べられます。『「適正な時価」を具体化する評価の基準については、基本的な事項を地方税法の中で明確に定めるべきであろう。具体的には、現在のところ」、これは当時2001年ころののですが、「評価基準取扱通達で定められている一般的事項を、地方税法の中で規定し、各資産ごとの取扱いに関する基本的事項を、固定資産評価基準の中で規定するのが望ましいであろう。」「固定資産評価基準の「法形式を法律に改め『固定資産評価法』というような法律を制定することにすれば、評価基準の定立に対する民主的コントロールという点でより望ましいであろう。』」と主張されるわけであります。金子先生がさらっと政省令と書いておられたところをしっかりと議論しておられるところであります。

そして、その後、このようにして基本的事項を地方税法に振り分けた残りの固定資産評価基準について、これを政省令に変更することを提案されます。また、7割評価によって、土地の固定資産評価が公示地価と連動することになり——現在でいうと、国交省の管轄の問題と連動する——省庁横断的な事項になるのだから、中央固定資産評価審議会を当時の総理府に移管することも提案しておられます。あわせて、地方団体における評価事務取扱要領のような行政内部の評価基準は条例の形式とすべきであるとの御提案もあります。

この記述を通じて一貫しているのは、固定資産評価に関するルールが——当時存在した取扱通達も含めて——自治大臣のお手盛りであるという批判、そこに不透明さがどうしても付きまってしまうとの評価。したがって、固定資産評価基準、あるいは固定資産評価のルールを自治大臣のお手盛りにならない形で、民主的にコントロールすべきである——その内容及び制定、修正の手続を民主的に行うべきだというのが基本的な御主張であったと言えます。

確かにここで批判されている固定資産評価取扱通達、いわゆる、「固定資産評価基準の取扱いについて（依命通達）」は、平成12年1月28日に廃止されていますが、固定資産評価基準そのものが「内部規範」であるとの批判は、今でも妥当だと思います。中央固定資産評価審議会は、現在は地方財政審議会の固定資産評価分科会に変更されていますが、依然として総務省内部の組織であると言えます。

このような固定資産評価のルールの法定化の主張は、ずっと年代が下がってもなされています。広島大学の手塚貴大教授の2016年の御論文でも、固定資産評価基準を分解することが提案されています。すなわち、固定資産評価基準のうち、どのように評価をするかを定めた部分、評価のルールの部分は法定すべきである。そして、技術的な部分のみを告示に残すべきであるとの御主張です。この具体的な御提案は、後ほどもう1回見ますが、この文脈でも1回見ておきたいと思います（資料p.22）。

「本質的な決定」これは「重要な決定」という意味なのですが、「は議会が行うべきである」というのが基本的な立場ですので、「少なくとも、土地については各土地の評価方法の基本部分、家屋については、木造家屋および非木造家屋の評価方法の基本部分、いわゆる宅地に係る7割評価等については法律上の規定として」これ、原文が「配備」なんですが、「整備」の誤植じゃないかと思って読んでいるんですが、「法律上の

規定として配備されることもありうる。その際、頻繁に改正すべき事項については法定事項から除外するという考え方もありうる。」という提案をしておられるところであります。これらの御提案はいずれも立法論としてなされていて、その根幹にはおそらく、今の判例が取っている「評価とは客観的交換価値の認定である」との説に立脚していらっしゃると思います。

6 「価格決定説」と碓井説

それでは、もう1つの考え方として、今日冒頭で御紹介をした《価格決定説》、つまり、資産評価の価格、評価による価格の決定というのは、評価のルールを用いて行う、そういう、ある意味での法的な効果であると考えられる考え方の下ではどのような議論ができるかということを考えてみます。

先ほど御紹介したこの書物で碓井先生が示されている問題意識（資料 p.22）ですが、「法 341 条 5 号が、法における『価格』とは、『適正な時価』をいうと定め、適正な時価による評価を評価基準に委ねていることは、「適正な」という文言の不確定さもあって、あまりにも包括的な委任であるといわなければならない。基本的な評価方法は、法律に定めるべきである。適正な時価の『認定』の問題であるという理由のみで包括的委任を肯定するわけにはいかない。そして、基本的事項を法律に定めるという留保の下に、残る細目的部分を評価基準として、総務大臣告示に委任することは差し支えないであろう。」

このような問題意識を示された後で、中核的な主張を次のように述べられます（資料 p.23）。

「筆者は、現行の評価基準の定める評価方法には合理性の認められる部分も多くあるので、その重要部分を法律で定めることが望ましく、また、法律に定めることに障害はないと考えている。たとえば、宅地等の評価に地価公示価格を基礎とする方式を法に定めたうえ、7割評価は、

その本法附則に定めることにより、現行の法的疑問点は解消されるであろう。また、客観的交換価値説によって説明できない家屋に関する評価方法も、法に定めることによって、その法的矛盾が解消すると思われる。」このように述べておられます。

かなり長い議論の一部、結論部分を切り取っているのでお分かりいただきにくいかもしれませんが、例えば、土地の時価が客観的時価を指すとする、公示価格が客観的時価であるならば、その7割が客観的交換価値そのものではないという問題意識が示されています。特に強く意識しておられるのが、家屋の再建築価格方式による評価の結果というのは客観的交換価値ではないという問題意識です。考えてみればそのとおりで、「古家付土地」などと言われて、この土地の上に乗っかっている建物は価値ゼロか、取り壊さなければならないから価値はマイナスというような、そういう感覚で実際に取引されている家屋について、少なくとも当初価格の2割の評価は残すわけですから、この再建築価格方式による価格というのが、一般的にその家屋が売買されるときに客観的交換価値ではないという認識は、これはもう当然のことだろうと、私も強くそう思っています。ただ、間違えなくていただきたいのは、再建築価格方式が不合理だと言っているわけではないのです。それ自体は合理性があるが、客観的交換価値としては説明できない。だから、直接、家屋は再建築価格



方式によって評価をする、と法律に書き込めばいいじゃないか。碓井説の根幹は、このような考え方です。

「再建築価格を基礎にして、損耗の状況により補正する方式によること。」と法律で規定すれば、この客観的交換価値と再建築価格方式の関係とこのような議論そのものが要らなくなる、そういう主張なのです。

そして、さらに、法律に定めることによって、次のような問題も解決されると主張されます。価格調査基準日と賦課期日の評価は、これは一定の開差があるのはやむを得ないと客観的交換価値説は考えるわけですが、いや、そうではない。「賦課期日は毎年1月1日であることを維持しておいて、価格調査基準日を法律に定め」と。「『価格』とは、土地・家屋の場合は、基準年度の賦課期日の前年の『・月・日における適正な時価』のように定めることに、特に問題はないように思われる。」と主張されます。私は碓井説に全面的に賛成しているわけではないので、ここでは紹介にとどめておきますが、例えば、このように規律することで、この評価の開きというのを法的になくすことができる。

あるいは山林の評価について「山林のように売買事例の乏しい固定資産について『客観的交換価値』を探究することの困難さを考えると、別途ラフな評価方法を許容する規定を法自体に設けるべきであると考え」。おそらく実務で山林の評価というのは大変難しいということを

実感しておられる方もこの中にたくさんいらっしゃるのだろーと思いますが、そうであれば、その客観的交換価値云々ではなく、山林はこう評価してよい、ということを法律で規定すればいいじゃないかというのがこの碓井説の主張ということになります。そして、この碓井説は、明示はしていらっしゃいませんが、おそらくは私の言い方でいうと、《価格決定説》に立って、現行法制は違憲ないしは違憲の疑いがある。との評価をしていらっしゃるものというように私は受け取っております。

この違憲ないし違憲の疑いとの評価というのは、適正な時価を算出するためのルール丸ごとの委任は、租税法律主義（課税要件法定主義）と相容れないという、そういう考え方です。「適正な」という文言の不確定さを指摘するものということができます。

課税標準は価格と決めて、価格の決定は告示によるとすれば、これはおそらく違憲であろう。すなわち、白紙委任として租税法律主義に抵触する。では、価格を適正な時価と規定すれば、そういう言い換えさえすれば、問題は解消されるのか、という問題提起です。

すごく卑近な例で考えてみたのですが、週末の夕御飯は交代で作ることになっている共稼ぎの夫婦がいるとします。今週の担当者が他方配偶者に「今晚何を食いたい？」と聞いたときに「何でもいいよ。」と言うと怒られます。これは怒った経験のある方も、怒られた経験のある方もいらっしゃると思います。「夕飯何食いたい？」「何でもいいよ。」というのは一番言っちゃいけないことだと思いますが、じゃあ、「何でもいいよ」って言って怒られたので、うーんと考えて、じゃあ、「おいしいものが食いたい。」と返答したら、これは納得してもらえるでしょうか。「価格」の内容を全部委任すると違憲である。では、「適正な時価」と言い換えれば、その内容を全部告示に委任しても違憲ではない、という話になるのかという問題意識です。



ただ、あるルールの規律密度は状況に依存します。「おいしいもの」って言ってまた怒られたので、じゃあ、「夕食には、辛いものが食べたい。」と返事をしたときに、この委任の範囲というのは、調理担当者が辛いものと言え、麻婆豆腐と、あともう1つぐらいしか作れないというレパートリーであれば十分に特定のです。しかし、辛いものも30種類も40種類も作れるというようなレパートリーがあれば、辛いものと決めただけでは十分な特定にはならないということがあり得ます。したがって、ルールの規律密度自体は状況に依存するわけです。しかし、そのことを前提としても、「価格」を「適正な時価」と言い換えれば、そして「適正な時価とは客観的交換価値である」と解釈できれば、それでこの白紙委任の問題が解決されるのかということが問題となります。

ここで私なりの補足をさせていただきたいのですけれども、委任に限りませんが、租税法律主義の考え方について、過去の判例、最高裁大法廷判決昭和30年3月23日の、いわゆる固定資産税名義人課税事件の判決はこう判示していました（資料p.23）。

「日本国憲法の下では、租税を創設し、改廃するのはもとより、納税義務者、課税標準、徴税の手続はすべて法律に基いて定められなければならないと同時に法律に基いて定めるところに委せられていると解すべきである。」と、そこから30年たった、いわゆる大嶋訴訟の大法廷判決、昭和60年3月27日判決でも、「課税要件及び租税の賦課徴収の手続は、法律で明確に定めることが必要であるが、憲法自体は、その内容について特に定めることをせず、これを法律の定めるところにゆだねているのである。」とされています。これらの判例は、これこれの点は法律で決めなければならないが、何をどう決めるかは法律が決めればそれでオーケーなのだという判断です。しかし、大嶋訴訟から約20年たった平成18年のいわゆる旭川市国民健康保険条例事

件の大法廷判決にはこの一節があります（資料p.23）。

「憲法84条は、課税要件及び租税の賦課徴収の手続が法律で明確に定められるべきことを規定するものであり、直接的には、」「租税について法律による規律の在り方を定めるものであるが、同条は、国民に対して義務を課し又は権利を制限するには法律の根拠を要するという法原則を租税について厳格化した形で明文化したものである。」

法律で何を決めるかということが全部丸投げされているという発想ではなく、租税について法律による規律の在り方を定める。つまり、法律が租税に関してどのような規律をしているか、その規律の在り方の是非を判断する基準として憲法84条が動いているのだ。そして、その基準というのは、一般の行政分野よりも租税については厳格化されているのだという判示であります。

この18年判決がこれまでの大法廷判決と違うことを述べているという評価自体は、私の考え方で、必ずしも一般的ではないかもしれませんが、この判示を今、私が申し上げたような形で読むならば、地方税法が適正な時価の算出に関する基準そのものを告示に委ねているということが、地方税法という法律の在り方として、すなわち、法律による固定資産税という税の規律の在り方としての是非が問われる余地があるということを今日はお伝えしたいわけであります。

それと、碓井説の評価の2つ目のポツに書いていますが、法律に評価基準の一部を規定することは、評価にとって、決して不自由なことばかりではありません。むしろ、法律によって評価ルールを決定することによって、多様な価格決定の選択肢が出てくるではないかという点は、重要な指摘だと思います。客観的交換価値を追求するものとして評価基準を書かなければいけないとすると、山林のような場合に大変困る。そうであれば、実務に合ったラフな評価方法を

法律であれば規定することができるじゃないか。それが山林の場合の課税標準なんだという規定を設ければいいという、そういう発想であります。

7 通説・裁判例の再検討

こういう立場から、通説・裁判例を再検討すると、先ほど御紹介した金子先生のお考えですが、まず、合憲であるとの根拠は2つありました。

「固定資産の評価について全国的な統一を図る必要があること。」しかし、これは法律によらずに告示によるべきとする根拠にはなりません。1988年の第二版でこの記述がないことは、そういう意味もあったのではないかと思います。それから、2つ目が「固定資産評価基準の内容が多分に専門技術的な性質を持っていること。」これは現行評価基準の全部が多分に専門技術的性質を持つと言えるかという問題として読み解くことができますから、検討の余地を残す説だと思っています。

また、裁判例は、『『適正な時価』の意味内容自体が不明確ということではできず、その適正な時価についての評価の基準、評価の実施方法、その手続といった事項は、専門的、技術的かつ細目的事項といえることができる。』と述べていたわけですが、適正な時価が客観的な交換価値と解釈できれば、直ちに評価の基準が専門的、技術的、細目的事項になるのかという問いを立てる余地が十分にあると思います。とりわけ、評価の基準と評価の実施方法、その手続をひとま



とめにするという考え方には、議論の余地が残ると思います。

8 「価格決定説」と租税法律主義

そこで、評価とは時価を決定するルールの適用なんだと考える考え方の下で、もう少し議論を深めてみるとどうなるのか。この考え方の基本的な発想は、評価結果である価格は、評価のルールに依存する。評価のルールが変われば評価の結果は変わると考える。客観的交換価値説は、資産の客観的交換価値というものが、言わば手で触れる事実として存在して、それを掘り当てていくというのが評価という作業だと考える立場ですから、評価のルールによって答えが変わるということは、理論的にはないはずです。それに対して、正面からルールの変更によって評価結果は変わる、評価とは単なる事実の認定ではなく、ルールを適用した法的効果こそが評価結果の価格なのであるという考え方です。

先ほどの平成13年の東京高裁は、固定資産税の課税標準を法律で定めていると判示していましたが、課税標準は価格です。実際には、小規模住宅用地特例などの特例があり、価格が課税標準そのものではない場合もありますが、価格が課税標準に直結することには変わりがないので、ここでは単純に、課税標準は価格と考えておきます。そう考えると、固定資産の評価額とは、所得税で言えば所得金額ですよ。所得税で考えてみるならば、この所得金額の算定方法を丸ごと政令に委任するという所得税法はおそらく白地的、概括的委任として違憲の判定をされると思います。

そこで、例えば、「所得とは、ある者の担税力を増加させる純資産の増加とこれに準じるもの」との解釈が公権的になされたとしても、その解釈ができるからといって、所得金額の計算方法を政令や告示に丸投げはできない。多分この点は学説としては間違いなく、そういう答えにな

ると思います。というのは、所得税法の決め方によって所得金額が変わるからです。

そう考えてくると、この評価基準というのは、課税標準である評価額そのものをどうやって決めるかというルールですから、それは法律によって定められるべきである。少なくとも重要部分が法律によって定められなければならないと考えることは、むしろ自然であると言えようと思います。

「何のために評価するか、目的にふさわしい評価方法を選択するのだ。」というように資料に書いてありますが、手塚論文によると、「ドイツの学説では、課税目的に応じた評価をすべし。」という考え方が通説であると紹介されています。そこには、ドイツに応じたその背景がありまして、ドイツの場合、相続税は市場価格をベースに課税されるべきであり、財産税や不動産税は収益価格をベースに課税されるべきであるという考え方が先に存在していたということなので、同じ土地、あるいは同じ家屋の評価額が2つあるということ自体が当然のこととして受け入れられてきている。それに対して相続税、贈与税も、固定資産税も、いわゆる市場価格に基づくべきだとしてきた日本では、そういう発想が出てきにくかったと言えます。

9 課税の目的と評価のあり方

しかしながら、固定資産税を離れて最高裁判決を見ると、令和2年のタキゲン株式低額譲渡事件で最高裁はこのように判示をしています（資料 p.24）。

これは相続税対策もあって、個人が有限会社に、タキゲンという会社の株式を1株当たり75円、合計、五千数百万円で譲渡をしたという事例でありました。この75円というのは、相続税・贈与税を課税する場合に用いる財産評価基本通達を適用した場合の取引相場のない株式としてのタキゲン株式の評価結果であって、譲受人に

とっての価値は配当還元方式による評価で75円になるということは裁判所も認めています。これに対して、株式を譲渡した者に所得税を課税する場面においては、大事なのは譲渡人にとっての価値であって、それは類似業種比準方式による評価であるから、1株当たり2,505円なのである。総額で21億円ぐらいになるのですが、最高裁は、そのような評価とされる余地を残して事件を差戻し、差戻審で1株2,505円と判断される結果となりました。

つまり、同じ会社の同じ株式が相続税、贈与税の場面では、譲り受けた人にとっての価値に着目するから、1株75円である。しかし、低額譲渡した個人の所得税の場面では、譲渡人における株式の価値に着目するから、それは1株当たり2,505円と評価されるべきであるという考え方は、このまさに同じタキゲンという会社の株式の評価が、課税を行う場面によって評価が変わる。つまり、いかなる課税に服するか、つまり、どういう課税の目的で行うかということを考えると答えが変わるということを示しているわけなので、これは評価のルールに評価額が依存すると考えなければ、受け入れがたい判示であろうと考えます。

また、固定資産の判例における客観的交換価値も評価基準適用を通じたものとされる。つまり、生の客観的交換価値を問題にせずに、評価方法に焦点を当てるという考え方を最高裁が取っていることも明らかです。平成25年の最高裁判決には次の判示があります（資料 p.24）。

この判決は、「土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合であって、客観

的な交換価値としての適正な時価を上回るときである。」と述べています。

さらっと書かれているので引っかかりにくいと思いますが、《時価認定説》の立場からの判例批判を読むと、判例の立場というのが浮き彫りになってきます。駒澤大学の平川英子先生の御論文を資料に引用しておきました（資料 p.25）。「(判例において) 固定資産の登録価格が適正な時価であるか否かは、それが評価基準を適正に適用して求められた価格であるかどうか、評価基準が適用できない特別な事情があるか否かが問題であり、その分、客観的な交換価値がそれ自体としていくらであるか、という問題は、背後に後退しているように思われる。」そして、判例の立場には相応のメリットがあるということを確認した上で、その反面で、判例の立場は、「適正な時価すなわち客観的な交換価値がいくらか、というそもそもの問題を回避する結果となり、固定資産税の課税標準を『適正な時価』イコール『客観的な交換価値』とする法の趣旨とそぐわないとも考えられる。」と指摘されるのであります。客観的交換価値が幾らかではなく、あくまでも評価基準を適用した結果としての評価額を問題にしている点についての批判です。

判例も、その明示的な文言とは別に、時価の評価結果が評価のルールに依存しているということを暗黙に認めているとも考えられます。25年判決もそうですし、それから、先ほど申し上げた所得税や相続税の事案もそうです。そして、課税の公平と言いながら、通達による評価をすることに判例(裁判所)は非常にこだわるわけで、同じ評価のルールを使うことにこだわるのであれば、課税の公平が保たれないというのは、評価結果が評価のルールに依存しているということを暗黙に認めているからだとも考えることができると思います。

10 固定資産評価基準の法律化

そうなりますと、このような考え方の下では、固定資産評価基準は、基本的なルールは法律で定める必要がある、という課税要件法定主義に服すべきだとの判断になるかと思います。したがって、現在の固定資産評価基準は、少なくとも地方税法と告示に分解することが求められます。谷口説、碓井説とも方向としてはこの方向でした。そして、法に規定し得る内容が告示としての現行基準よりも自由度が高いということは先ほど指摘したとおりです。

このことについて具体的に提案しておられるのは手塚教授でありまして、この論文が書かれたときはおそらく平成26年当時の評価基準を見ておられたと思いますので、その基準をもってそこに掲出しております（資料 p.25～26）。

一言お礼を申し上げますと、こういうことを調べるときに評価センターのホームページに掲載されている「固定資産評価基準の変遷資料」という資料がとても役に立つんです。この資料は、本当にありがたいと思っています。平成26年当時の評価基準など、学者の立場ではすぐに手元では分かりませんが、これを見ればすぐに分かりますので、そこから書き抜いてきました。

例えば、土地であれば、宅地の評価、評点数の付設というようなことについて書き込むべきであると。それから、家屋であれば、通則で、非木造家屋を例にとるとして、このような事柄を法に規定すべきであるということを提案しておられるわけでありまして。

私としては、さらに、土地であれば、第1節の一 土地の評価の基本、二 地積の認定、三 地上権等が設定されている土地の評価、の部分も法定すべき事柄だと思いますし、7割評価も法定すべき事項です。碓井説は法附則に規定しておられて、形式はそこまで問いませんが、やはり法に書くべき事柄であろうと考えております。

そして、先ほどの碓井説を御紹介したように、評価の困難があるものについては、ある種、法定評価の方法を書き込むことで、課税標準を法が決めるというルールが貫徹されることになります。

そう考えてくると、一步進めば資産の種類ごとに価格の内容を規定しておくということも十分あり得るわけで、土地については、例えば「適正な時価」と規定することが考えられます。ただ、山林とか、ゴルフ場用地とかを考えると、これだけでいいのか、もう少しこう余裕を持たせた書き方をするということもあり得ます。家屋、これは、「使用価値を勘案した適正な価格」というように定義すれば、再建築価格方式を法定することと合わせて、平仄が取れます。碓井先生は損耗の状況を加えていらっしゃったので、それも入れるべきかもしれません。そして、償却資産は、「取得価格を基礎とし、減価の程度と使用価値を勘案した適正な価格」と規定した上で現行の基本部分を法律に取り込めばよいことになります。

そうすると、特に家屋ですが、その居住者が死んでしまって売ろうとすると古家付きと言われる家でも、そこに住むことができる限りでは、使用価値を勘案した残価を2割残しているわけですから、そういうことも法律できちんと決めておけばいいという、そういう発想です。

これは、ある意味でよい波及効果もあるだろうと考えていて、例えば、消費税においては、土地の譲渡が非課税取引で、家屋の譲渡は課税取引ですから、土地と家屋とが一体として売買されると価格を両者にそれぞれ振り分ける必要が生じます。そのときに、土地と家屋の固定資産評価額がしばしば課税上用いられています。しかし、皆様ご承知のとおり、土地の評価額の意味と家屋の評価額の意味は全然違うわけですから、それで按分するのはおかしい。これは私が以前から主張していることですが、そういうことも、「価格」の意味が土地と家屋とで異なる

と明確に規定することで誤解がなくなると思われます。

11 残る問題～客観的交換価値説との関係

ただ、最後に解けない問題として残っているのは、客観的交換価値という考え方を手放すべきかということ、やはり最後はそうはいかないのだろうと思われるという点です。評価のルールは評価の目的として決定し得るけれども、参照水準としての客観的交換価値というのは意識され続けるであろう。特に土地についてそうだろうと考えざるを得ない。ここはちょっと譲歩せざるを得ないわけで、具体的な適用の場面において、何らかの理由で当該土地の客観的交換価値が分かる事例が仮にあったとすると、やはり最上位規範としてはそれが動いてこざるを得ないと思われる。より重要なのは、評価のルールを決めるのは自由だと言いつつ、その評価のルールの合理性を判断する基準としての客観的交換価値というものは意識され続けるだろうということでもあります。

思考実験ですが、我が国の土地は全て1平方メートル当たり幾らであると決めれば、こんなに課税が簡単になることはありません。しかし、やっぱりそれはできないだろうと、皆様もお考えだろうし、私も同じ考えです。では、なぜそう考えるかということ、やはりこの客観的交換価値という参照水準によって縛られているからであると答えるほかはありません。

手塚先生は、今年刊行された『租税法研究』誌に掲載された「地方資産課税としての固定資産税の現状と将来像」というご論文——昨年の学会でのご報告の論文です——の中で、現行の家屋評価が複雑になり過ぎているということを指摘され、家屋評価における平米単価方式を提案しておられます。このあたりもやはり、平米単価方式という評価方法まで簡略にできるかと

言われると、何らかの意味での客観的交換価値という考え方から、そうスムーズには進まないのではないかというように考える点ではあります。

12 おわりに

最後に、若干の感想を申し上げます。

固定資産評価基準の一部法定化なんて、それは学者の夢だよと思っていらっしゃる方が多からうと思いますし、そう思われても仕方がないとは思いますが、ただ、本当に絵空事なんだろうかということについて、碓井先生は次のように指摘しておられます（資料 p.27）。

「（適正な時価の評価を）評価基準に委ねている状況が維持されている背景には、『法律に定める必要はない』という議論以上に、『法律に定めることは困難である』、あるいは『法律で定めない方が好ましい』という議論があるものと思われる。とするならば、法律に定めることに消極的な見解は、その論拠を明確にする必要があろう。」

繰り返しますが、評価基準全部を法律にしろという主張はどんな学者もしていません。しかし、その基本的な部分を法定化することがなぜできないのかということについての論証はおそらくなされていないでしょう。現状で十分との認識があったとしても、一歩進んでより良くするというときに、なぜそれができないのかという理由についての説明はないように思います。

本日は、実務の方がたくさん来ておられますので、学者が何か言い始めると、せっかくなれ親しんだやり方が変わって迷惑だと思われると思いますが、多くの論者は、固定資産評価基準の実体的な内容は尊重しています。尊重した上で、つまり、内容を変えろと言っているのではなくて、より透明で公正である信頼される評価スキームを構築すべきだということが主張の眼目にあるというようにお考えください。国民か

ら見ると、大臣が変えれば何でも変わるというような、そういう仕組みで信頼してもらえるんだろうかという問題意識です。

かつ、法律で規定することによって、評価の基準として決められる事柄が広がる、つまり、執行がより容易で、かつ、相応の合理性を有する評価方法を法定するということが考えられてよいのではないかと思います。

もちろん実際に《価格決定説》を前に押し出した立法というのは、波及効果が大き過ぎてできないということは当然です。しかしながら、今の判例のように、《時価認定説》の衣をまとった《価格決定説》、あるいは懷に《価格決定説》を隠した《時価認定説》を採用して評価基準の一部を法定し、その内容を法律に縛られた評価基準ではできないことを実現するのだという評価基準の将来像は、十分に描き得るものと考えます。これによって、繰り返しになりますが、透明度が高まるということと、それから、執行の便宜に資するということの両方を可能にすることができると思います。

現行評価基準の制定から 60 年の節目である今年に、改めて、将来、評価基準がどのようなようになっていくのか、あるいはどのようにあるべきかということを考えた結果として、実務にも資するし、国民の信頼も得られる、そういう方向性があるのではないかということを考えた次第であります。直接日々の業務に関係があるようなことではありませんが、皆様が精通しておられる評価基準というものが国民からどう見えているか、それから、どこが自分たちにとって不都合なのかというようなことも考えていただくきっかけになれば、幸いです。

私のお話は以上です。御清聴ありがとうございました。

I はじめに

○2つのレベルでの、「法的統制」

- ・個別の評価結果が「評価に関するルール」に従って行なわれているか
- ・「評価に関するルール」が、より上位の規範（例、租税法律主義）に従って定められているか

○本稿では、前者の法的統制についての現状を確認した後、後者の点について、現状の評価と将来的に向かうべき方向性について論じる

○固定資産評価の2つの見方

「そもそも固定資産の評価は、『適正な時価』の認定にすぎないと見るのか、それとも評価基準のような規範を媒介にしないとなし得ないことであるのか、という固定資産評価の基本問題がある……評価基準の中にも、評価の規範であるものと並んで、認定基準の性質をもつものもあると思われる」

碓井光明『固定資産評価精義』（信山社・2023年）102頁

- ・客観的に存在する時価の「認定」（時価認定説）
- ・評価のルールによる価格の「決定」（価格決定説）

⇒まずは、通説的な立場と思われる前者の立場から議論の状況を概観する

II 時価認定説の下での議論

1. 司法権による固定資産評価の法的統制

○最判平成15年6月26日民集57巻6号723頁と最判平成25年7月12日民集67巻6号1255頁

- ・平成15年判決⇒最上位規範としての「客観的交換価値」説

■最判平成15年6月26日民集57巻6号723頁

「法349条1……項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価……とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。」

「適正な時価の意義については上記のとおり解すべきであり、法もこれを算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを自治大臣の告示に委任したものであって、賦課期日における客観的な交換価値を上回る価格を算定することまでもゆだねたものではない。」

■最判平成25年7月12日民集67巻6号1255頁

「地方税法の規定及びその趣旨等に鑑みれば、固定資産税の課税においてこのような全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべきものということができる。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものというべきである。」

2. 固定資産評価と租税法律主義

(1) 固定資産評価基準の法的性質および租税法律主義との関係～通説と裁判例

(ア) 通説は委任立法説－合憲

「固定資産評価基準は、一種の委任立法であり、補充立法である（一種の法規である）が、固定資産の評価について全国的な統一を図る必要性のあること、および固定資産評価基準の内容が多分に専門技術的な性質をもっていることにかんがみると、その作成を総務大臣に委任していることは、地方公共団体の自治権（憲92条・94条）を害するものではなく、また、租税法律主義（課税要件法定主義）に反するものでもないと解すべきであろう。」

金子宏『租税法〔第二十四版〕』（弘文堂・2021）794頁

(イ) 下級審裁判例の態度－合憲

■東京高判平成13年10月30日裁判所Web

「地方税法は、固定資産税についての課税要件のうち、課税客体、課税標準及び標準税率といった基本的事項を同法で定めたうえ、同法388条1項により、固定資産の評価の基準、評価の実施方法、その手続（評価基準）といった専門的、技術的かつ細目的な事項を定めることを自治大臣（現総務大臣）の告示に委任しているものであり、その委任の目的は、固定資産の評価の基準等を明確にし、全国的な固定資産の評価の統一を図り、市町村間の均衡を維持するという見地からなされたものと解されるのであって、そのようにして定められた固定資産評価基準は、委任の根拠が法律にあり、委任の目的、内容、程度などが明確であり、概括的白地的委任ではないから、租税法律主義を定めた憲法84条に違反しないと解すべきである。

控訴人らは、地方税法341条5号は『適正な時価』とのみ定め、適正な時価とは何かとすることを定めておらず、最も重要な『時価』について、定義も評価基準の内容等もすべて告示及び通達に委ねているが、課税標準そのものといえる評価基準は、下位規範に委ねるべき専門的技術的かつ細目的な事項ではない旨主張する。

しかし、『適正な時価』の意味内容自体が不明確ということとはできず、その適正な時価についての評価の基準、評価の実施方法、その手続といった事項は、専門的、技術的かつ

細目的事項とすることができる。したがって、その定めを告示に委任することをもって、課税要件を包括的一般的に政令以下に白紙委任するものということとはできない。」

（２）固定資産評価基準の一部法定化をめぐる議論

（ア）谷口説の紹介（谷口勢津夫「固定資産税の法的課題」日税研論集46巻187頁（2001））

○概要

- ・「固定資産税の課題は、なによりもまず、固定資産税に対する納税者の不信感や反感を解消すべく、課税の透明性及び公正さを法的に保障することにある」とする。
 - ・2001（平成13）年に刊行された論文である点に留意が必要
- ⇒時価以下評価が適法であることを前提に、時価以下でさえあれば、行政の判断で、突然「7割評価」をすることも適法、という議論への疑問が、問題意識として通底している。

「時価以下評価の問題は、純粋な法解釈方法論の問題というよりもむしろ、地方税法が固定資産評価基準に対する民主的コントロールを実質的には予定していないがために、自治大臣のもとで固定資産評価基準と通達との限界なり役割分担が曖昧にされ、本来は固定資産評価基準あるいは場合によっては地方税法の中でなされるべき政策的判断が、通達の中でなされることに歯止めがかからなかったというようなところに、その構造的原因があるように思われる」（196頁）

- ・自治大臣による固定資産評価基準の制定・改正の手続については、民主的コントロールのための措置が講じられてこなかった。自治大臣が固定資産評価基準の制定にあたって意見を聞かなければならない中央固定資産評価審議会も、自治省内部の機関であって、その委員も自治大臣が任命する。

「結局のところ、固定資産評価基準は、制定権者たる自治大臣の側からは、依然として行政内部の規範のままであるかのようにみえるのかもしれない。固定資産評価基準のこのような意味での『内部規範性』が、自治大臣による通達とのある程度自由な『振り分け』を可能にしてきたように思われる。」（199頁）

「固定資産評価基準への委任が違憲（課税要件法定主義違反）とまではいえないとしても、立法論としては、『適正な時価』を具体化する評価の基準については、基本的な事項を地方税法の中で明確に定めるべきであろう。具体的には、現在のところ評価基準取扱通達で定められている一般的事項（特に第1章3）を、地方税法の中で規定し、各資産ごとの取扱い（第2章以下）に関する基本的事項を、固定資産評価基準の中で規定するのが望ましいであろう。」（201頁）

固定資産評価基準の「法形式を法律に改め『固定資産評価法』というような法律（内容的には地方税法の『委任立法』）を制定することにすれば、評価基準の定立に対する民主的コントロールという点でより望ましいであろう。」（同前）

- ・固定資産評価基準の「政省令」への変更、中央固定資産評価審議会を総理府に移管することも提案
- ・あわせて、「評価事務取扱要領」のような行政内部の評価基準は条例の形式とすべしと提案

○端的に言えば、「自治大臣のお手盛り」批判

⇒固定資産評価取扱通達（固定資産評価基準の取扱いについて(依命通達)）は平成12年1月28日に廃止された（内容は固定資産評価基準へ移行）が、固定資産評価基準そのものが「内部規範」であるとの批判は、今でも妥当する（中央固定資産評価審議会は地方財政審議会の固定資産評価分科会に変更）。

(イ)手塚説の紹介（手塚貴大「日本における財産評価法制定の可能性」日税研論集68号251頁（2016））

○固定資産評価基準の「分解」

- ・固定資産評価基準のうち法定すべき部分＝どのように評価するかを定めた部分を法定すべき
⇒技術的な部分は告示に残す
- ・具体的な提案

「（本質的な〔重要な〕決定は議会が行なうべきであるとの理論に従う場合）少なくとも、土地については各土地の評価方法の基本部分（宅地の評価を例とすれば、第1章第3節一、二(一)1, 2(2), 4, 同二(二)1, 3, 5), 家屋については、木造家屋および非木造家屋の評価方法の基本部分（第2章第1節の一部（第2章第1節一、二、三1）の他、非木造家屋を例とすれば、第2章第3節一、二1, 4(1), (2), 5(1), (2), 6, 三, 四, 五1(1), 2, 六), いわゆる宅地に係る7割評価（第1章第12節一）等については法律上の規定として配備されることもありうる。その際、頻繁に改正すべき事項については法定事項から除外するという考え方もありうる。」（313頁）

Ⅲ 価格決定説の下での議論

1. 碓井説の紹介と検討

（1）碓井説の紹介（碓井・前掲書）

- ・問題意識

「法341条5号が、法における『価格』とは、『適正な時価』をいうと定め、適正な時価による評価を評価基準に委ねていることは、「適正な」という文言の不確定さもあって、あまりにも包括的な委任であるといわなければならない。基本的な評価方法は、法律に定めるべきである。適正な時価の『認定』の問題であるという理由のみで包括的委任を肯定するわけにはいかない」（412頁）

「そして、基本的事項を法律に定めるという留保の下に、残る細目的部分を評価基準として、総務大臣告示に委任することは差し支えないであろう。」（413頁）

・中核的な主張

「筆者は、現行の評価基準の定める評価方法には合理性の認められる部分も多くある中で、その重要部分を法律で定めることが望ましく、また、法律に定めることに障害はないと考えている。たとえば、宅地等の評価に地価公示価格を基礎とする方式を法に定めたいえ、7割評価は、その本法附則に定めることにより、現行の法的疑問点は解消されるであろう。また、客観的交換価値説によって説明できない家屋に関する評価方法も、法に定めることによって、その法的矛盾が解消すると思われる。」（413頁）

・法律に定めることにより解決され则认为られている問題点の例

価格調査基準日と賦課期日との評価の開き：

「賦課期日は毎年1月1日であることを維持しておいて、価格調査基準日を法律に定めて、『価格』とは、土地・家屋の場合は、基準年度の賦課期日の前の年の『・月・日における適正な時価』のように定めることに、特に問題はないように思われる。」（415頁）

山林の評価：

「山林のように売買事例の乏しい固定資産について『客観的交換価値』を探究することの困難さを考えると、別途ラフな評価方法を許容する規定を法自体に設けるべきであると考えられる。」（213頁）

（2）碓井説の評価

- 「現行法制は違憲（の疑い？）との評価」＋「価格決定説」（ともに明示はされていないが）
- ・「適正な時価」を算出するためのルールの丸ごとの委任は、租税法律主義（課税要件法定主義）と相容れない（「適正な」という文言の不確定さを指摘）
- ・法律によるルールの決定により、「多様な」価格の決定（選択）が可能となる

【参考】現在の判例における租税法律主義の理解

■最大判平成18年3月1日民集60巻2号587頁（旭川市国民健康保険条例事件）

「憲法84条は、課税要件及び租税の賦課徴収の手続が法律で明確に定められるべきことを規定するものであり、直接的には、租税について法律による規律の在り方を定めるものであるが、同条は、国民に対して義務を課し又は権利を制限するには法律の根拠を要するという法原則を租税について厳格化した形で明文化したものというべきである。」

・過去の判例

■最大判昭和30年3月23日民集9巻3号336頁（固定資産税名義人課税事件）

「日本国憲法の下では、租税を創設し、改廃するのはもとより、納税義務者、課税標準、徴収の手続はすべて前示のとおり法律に基いて定められなければならないと同時に法律に基いて定めるところに委せられていると解すべきである。」

■最大判昭和60年3月27日民集39巻2号247頁（大嶋訴訟）

「課税要件及び租税の賦課徴収の手続は、法律で明確に定めることが必要であるが、憲法自体は、その内容について特に定めることをせず、これを法律の定めるところにゆだねているのである。」

○通説・裁判例の再検討

・金子説

(a) 固定資産の評価について全国的な統一を図る必要性のあること

⇨法律によらずに告示によるべきとする根拠とならない

(b) 固定資産評価基準の内容が多分に専門技術的な性質をもっていること

⇨現行の評価基準の「全部」が「多分に専門技術的な性質」をもつとは言えないとすると？

・裁判例「『適正な時価』の意味内容自体が不明確ということはできず、その適正な時価についての評価の基準、評価の実施方法、その手続といった事項は、専門的、技術的かつ細目的事項とすることができる。」

⇨「適正な時価」が「客観的交換価値」と解釈できれば「評価の基準」は専門的、技術的、細目的事項と言えるか？

＝「評価の基準」と「評価の実施方法、その手続」とをひとまとめにすべきではない

2. 価格決定説とその下での試論

(1) 基本的な考え方

○価格（＝評価結果）は評価のルールに依存する、との見方

・単なる事実の認定ではなく、ルールを適用した「法的効果」と考える

・何のために評価するか⇨その目的にふさわしい評価方法の選択

：「1つの『真実の価値』」の追求ではない

ドイツの学説では、課税目的に応じた評価をすべし、との考え方が通説との紹介あり（手塚前掲論文）

・「取引相場のない株式」の評価事例（所得税）

■最判令和2年3月5日訟月66巻12号1925頁（タキゲン株式低額譲渡事件）

・所得税⇨譲渡人にとっての価値⇨類似業種比準方式による評価＝2,505円／株

・相続税／贈与税⇨譲受人にとっての価値⇨配当還元方式による評価＝75円／株

・固定資産税の判例における「客観的交換価値」も「評価基準適用を通じた」ものとされる

⇨「生の客観的交換価値」を問題とせず、評価方法に焦点を当てる

■最判平成25年7月12日〔再掲〕

「土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、〔1〕当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとき（……）であるか、あるいは、〔2〕これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合（……）であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るとき（……）である」

○時価認定説の立場からの判例に対する批判によって判例の態度が浮き彫りにされる

- ・平川英子「固定資産税における時価の諸問題」（日税研論集68号203頁（2016））

「（判例において）固定資産の登録価格が適正な時価であるか否かは、それが評価基準を適正に適用して求められた価格であるかどうか、評価基準が適用できない特別な事情があるか否かが問題であり、その分、客観的な交換価値がそれ自体としていくらであるか、という問題は、背後に後退しているように思われる。」（231頁）

「（判例の立場には相応のメリットがあるが）その反面で、適正な時価すなわち客観的な交換価値がいくらか、というそもそもの問題を回避する結果となり、固定資産税の課税標準を『適正な時価』イコール『客観的な交換価値』とする法の趣旨とそぐわないとも考えられる。評価基準によって価格を決定することとした法の趣旨が、評価の均衡にあるとしても、その均衡は『適正な時価』での均衡であり、それ以上・以下での均衡ではないと考えられるからである。」（233頁）

○判例も、その明示的な文言とは別に（文言に反して？）、「時価の評価結果」が評価のルールに依存していることも暗黙のうちに認めているとも考えられる

- ・平成25年判決の立場（固定資産税）
- ・判例（裁判所）は、所得税や相続税の事案において、「通達による評価」にこだわる

（２）制度化の試論

○ルールである以上、基本的なことは法律で定める必要

：租税法律主義（課税要件法定主義）

○現在の固定資産評価基準を「地方税法」と「告示」に分解する

- ・谷口説、碓井説ともに方向性としては一致している結論
- ・法に規定しうる内容は、告示としての現行固定資産評価基準よりも自由度が高い
- ・具体例の一つとしての手塚説

手塚論文における提案内容の項目（平成26年当時の評価基準による）

第１章土地

第３節 宅地

一 宅地の評価

二 評点数の付設

（一）「市街地宅地評定法」による宅地の評点数の付設

- 1 「市街地宅地評定法」による宅地の評点数の付設の順序
- 2 標準宅地の選定
- 4 各筆の宅地の評点数の付設

（二）「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

- 1 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序
- 3 標準宅地の選定
- 5 各筆の宅地の評点数の付設

第2章 家屋

第1節 通則

- 一 家屋の評価
- 二 評点数の付設
- 三 評点一点あたりの価額の決定および提示平均価額の算定
 - 1 評点一点あたりの価額の決定

第3節 非木造家屋

- 一 評点数の算出方法
- 二 部分別による再建築費評点数の算出方法
[非木造家屋再建築費評点数の算出要領]
 - 1 非木造家屋評点基準表の適用
 - 4 評点項目及び標準評点数
 - 5 補正項目及び補正係数
 - 6 再建築費評点数
- 三 比準による再建築費評点数の算出方法
- 四 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法
- 五 損耗の状況による減点補正率の算出方法
[損耗の状況による減点補正率の算出要領]
 - 1 経過年数に応ずる減点補正率
 - 2 損耗の程度に応ずる減点補正率
- 六 需給事情による減点補正率の算出方法

⇨第1章第1節一、二、三、も加えるべきだろう

+ 7割評価は法定事項とすべき

・碓井説（前掲）による「問題解決のための」具体的提案

○一歩進んだ発想⇨資産の種類ごとに「価格」の内容を規定

土地：適正な時価（だけで足りるかには、議論の余地あり、山林、ゴルフ場用地等参照）

家屋：使用価値を勘案した適正な価格

償却資産：取得価額を基礎とし、減価の程度と使用価値を勘案した適正な価格

=はじめから「登る山」が異なる

⇨良い意味での波及効果も期待できる=他の分野での時価按分に利用されにくくなる、など

○参照水準としての「客観的交換価値」

⇨「時価認定説」の衣をまとった「価格決定説」

・評価のルールは評価の目的との関係で決定しうるが、参照水準としての「客観的交換価値」は意識され続けるだろう（特に、土地）

・具体的な適用の場面における、最上位規範としての「客観的交換価値」説

・評価のルールの合理性を判断する基準としての「客観的交換価値」

わが国のすべての土地を1㎡○○○円と決める、のは不可だろう

cf. 手塚貴大「地方資産課税としての固定資産税の現状と将来像——人と領域の結びつきの流動化も含めて」租税法研究52号1頁、12頁（2024）

⇨家屋評価における平米単価方式を提案

IV おわりに

○固定資産評価基準の一部の法定化は絵空事か？

「（適正な時価の評価を）評価基準に委ねている状況が維持されている背景には、『法律に定める必要はない』という議論以上に、『法律に定めることは困難である』，あるいは『法律で定めない方が好ましい』という議論があるものと思われる。とするならば，法律に定めることに消極的な見解は，その論拠を明確にする必要がある。」（碓井・前掲書 413頁）

○固定資産評価の実体的な基準（内容）を変えろ、との主張ではない

⇒より「透明かつ公正」で信頼される評価のスキームの構築が目的

○法律で規定することにより、「評価の基準」として決められることの幅が広がる点にも留意

⇒執行が「より容易」で、かつ、「相応の合理性」を有する評価方法の法定を模索

以上

「固定資産評価におけるDXの推進」

コーディネーター
パネリスト

辻 石 宮 大 曾 池
田 武 曲 根 田
琢 航 龍 寿 優 敬
也 星 児 治 一 之

一橋大学大学院法学研究科教授
早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科准教授
株式会社パスコ東日本事業部技術センター資産情報部長
大阪市財政局税務部固定資産税担当課長
塩尻市市民地域部市民課国保年金係長(前塩尻市総務部税務課固定資産税係長)
総務省自治税務局固定資産税課長



左より宮武氏、石田氏、辻氏、大曲氏、曾根氏、池田氏

はじめに（辻 一橋大学教授）

【辻】 本日のパネルディスカッションの趣旨に

つきまして、まず、私の方から御説明いたします。

皆さん、御存じのとおり、現在、自治体におきまして基幹税務システム

の標準化が行われています。しかし、今日、主題とします固定資産税の評価業務、これは標準化の対象外とされていまして、その試みにつきましては、各自治体に委ねられている状況にあります。

今のところ、評価業務につきましては、一部についてはパッケージソフトの導入が図られたり、登記情報のオンライン提供の仕組みもできてはきておりますが、まだまだ効率性や正確性など、多くの課題を有していると考えられます。

また、行政側の状況を考えますと、評価業務に携わるベテラン職員が残念ながら減少してきております。さらに、納税者意識の高まりで、

正確、公平な評価に対する意識、これが年々高まっている一方、建築方式の変化が激しく、評価を取り巻く状況が大きく変化しております。

こうした中で、課税客体の捕捉から評価額の決定に至るまでの評価業務につきましても、急速に進展するデジタル技術をどうやって活用しながら、効率的かつ正確に業務を実現するかということが、改めて大きな課題になっているという状況にあります。

本日は、この課題と方向性を探りながら、デジタル社会を前提にした評価業務のあり方につきまして、今後の展望も含めまして、議論をしていきたいと考えております。

本日のパネルディスカッションの進め方です



が、大きく3つに分けて進めたいと思っています。まず、第1部におきましては、行政関係の皆様から評価業務のデジタル化の現状と課題について、先進事例も含めまして御発表いただきたいと考えております。

続きまして、第2部は、これに携わる有識者の方から、特に新しいデジタル技術にポイントを置きまして、新しいデジタル技術の評価業務への活用可能性と、それに対する課題ということから、お話しいただこうと考えております。

そして、第3部は、これら第1部、第2部を含めまして、デジタル時代の評価業務のあり方につきまして、改めて今後の大きな視野に立ったお話をしていただきたいと考えております。

第1部 評価業務のデジタル化の 現状と課題

【辻】 それでは、早速ですが、第1部に入ります。第1部は、先ほど御説明しましたとおり、行政関係の皆様から、評価業務のデジタル化の現状と課題につきまして御発表いただきます。最初に、総務省の池田課長から、固定資産税の制度を所管している課の立場から、標準化を中心に地方税分野のデジタル化の最近の動き、それから、家屋評価業務のシステム化に関して、昨年度、実態調査を行いました。この結果、浮かび上がった課題等について、説明をお願いいたします。



評価業務のデジタル化と諸課題

(池田 総務省固定資産税課長)

【池田】 総務省の固定資産税課の池田と申します。よろしくお願いいたします。



まず、冒頭、私の方から「評価業務のデジタル化と諸課題」と題しまして、導入として少しお話をさせていただければと思います。近年、我が国、

皆さん御案内のとおり、急速に人口減少が進んでおりまして、地方公共団体の現場におきましても、職員の確保は非常に困難となっております。人口減少を見据えますと、今後とも職員数が減少していくことが見込まれるということでございまして、行政サービスの維持が将来にわたっての大きな課題となっているということでございます。

また、庁内を見ても、人事異動の短期化ですとか、ベテラン職員の大量退職によりまして、知識・技術の次世代への継承ですとか、職員の専門性の確保、こういったものも大きな課題となっているということでございます。こうした状況を背景といたしまして、より少ない職員数でも効率的、効果的な行政サービス提供が可能となるように、デジタル技術を活用して、より持続可能な行政運営を確立するということは、国・地方を通じた大きな課題となっているという状況でございます。

資料1をご覧いただきたいと思います。まず、標準化のお話からさせていただければと思います。地方公共団体情報システムの標準化ということで、皆さんに非常に御苦勞をおかけしているかと思いますが、地方税分野の大きな取組の一つといたしまして、現在取組を進められているというものでございます。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に基づきまして、地方公共団体の主要20事務を対象として、システムの標準化に向けた作業が進められているということでございます。

この業務の中には、当然地方税も入ってくるということでございまして、各地方公共団体におきまして、いろいろな取組が進められている状況かと承知をしております。国におきましては、標準化対象事務の所管省庁におきまして、システムの標準化に向けた基準策定が進められております。総務省におきましても、本年8月になりますけれども、基幹税務システムの標準仕様書第4.0版を公表をさせていただいているということでございます。

これを受けまして、地方公共団体におきましては、令和7年度中を原則としまして、標準システムへの移行を行っていただくということになっております。最近、そのシステムになかなか移行できないということを発表されたベンダーがありましたけれども、これも令和7年度中という原則になっているところ、できる限りこれを目指してということでございますが、あとは可能な範囲、できる範囲でやるということが原則かと思っておりますので、移行困難システムはあろうかと思いますが、来年度に向けて、ぜひ努力、尽力をお願いしたいと考えているところでございます。

次に資料2をご覧くださいと思います。こちら、標準化のイメージということになります。中ほどのイメージ図をご覧くださいと思います。標準化前と標準化後のイメージの図が記載をされております。標準化前につきましては、現在、各地方公共団体におきまして使用されているシステムにつきましては、個々の団体が個別に発注をし、それぞれの事務処理に合わせたカスタマイズを行う形で、独自にシステム

を構築管理をしているというのが現状かと思っております。

その右側にイメージで標準化後とありますけれども、標準化後につきましては、国が定める標準化基準に基づいて構築されたシステムの中から、各団体がよいと思うシステムを選択して利用する。さらに、政府が用意するクラウド環境、いわゆるガバメントクラウドと言っておりますけれども、自由に選択をし、クラウド上で共同利用するという仕組みを構築しようとするものでございます。

この標準化システムへの移行によりまして、システムの構築管理費用の大幅な削減ですとか、いわゆるベンダーロックインの解消、こういったものが効果として期待をされているというものでございます。

なお、この標準システムについては、基本的に各団体によるカスタマイズはできないということになっているということでございます。こういったことによって、ベンダー間の移行の円滑化ですとか、職員負担の軽減、こういったものを図ろうという取組でございます。

資料3をご覧くださいと思います。業務の概要全体図とありますけれども、税務システムの場合ということで記載をさせていただいております。税務システムの全体像を示した図となっておりますけれども、固定資産税システムをはじめ、課税に関するシステムや収納管理システム、滞納管理システムなどが標準化の対象となっております。

ただ、一方で、図の左下にごございます緑色で表示をされている部分ですけれども、土地評価システムですとか、家屋評価システムについては、この標準化の対象外とされているところでございます。なぜ対象外とされているかということにつきましては、固定資産の評価事務については、総務大臣が定める固定資産評価基準に

細かな手順が定められていないということもございまして、各市町村が長年にわたる独自の工夫によって評価の手順を決めてきたという経緯もありますことから、市町村ごとの事務の差異が大きいということもございます。こういったことから、統一的なルールを定め難いといった事情があったものということが、背景として挙げられているという状況でございます。

こういった事情から、評価事務については、直ちに標準化システムに移行するということは難しい現状にございますけれども、土地に比べてシステム化が進んでいる家屋の評価につきましては、現状と標準化に対する地方団体の意識を調査したものがございまして、その結果を紹介させていただきたいというふうに考えております。

資料4をご覧いただきたいと思います。ここは総務省におきまして、昨年度実施をいたしました家屋評価に係る実態調査の概要の紹介となっております。この調査を基に資産評価システム研究センターに設置をされました家屋に関する調査研究委員会におきまして、家屋評価システムの標準化を目指した場合の課題が整理されているということでございます。

まず、家屋評価システムの導入の有無について調べたものが資料4ということになります。この調査によりますと、約8割の市町村で家屋評価システムが導入されているということでございます。未導入の団体もございまして、その多くは職員数が一、二名の小規模な市町村となっております。年間の評価棟数も少ないということが判明をいたしております。

次に、資料5をご覧いただきたいと思います。こちらは、家屋評価に係る実態調査②ということで、導入している家屋評価システムの状況でございます。家屋評価システムを導入している自治体の約2割がカスタマイズを行っているという

状況がございまして、その内容といたしましては、独自評点・独自補正の設定を挙げる団体が最も多い、そういった結果となっております。

次に、資料6をご覧いただきたいと思います。こちらは、家屋評価システムの標準化によるメリットについての回答をまとめたものとなっております。①の調達作業の軽減ですとか、②ベンダーロックインの解消、あるいはシステム調達・改修・運用コストの軽減ということで、標準化の目標として挙げられている目標でもございますけれども、それよりも、一番大きい期待がされていますのが③の評価の均質化が一番多い結果となっております。評価の均質化に大きな期待が寄せられる結果となっているところが、特徴的なというふうに考えております。

評価の均質化に対する期待は、裏を返せば、現行の評価基準が自治体における裁量の幅が一定程度確保された仕組みとなっております一方で、評価方法に関する具体的な手順、あるいは要領についての詳細かつ統一的な決まりがないということもございまして、自治体の判断に委ねられている部分が少なくないということもございまして。

こういったことから、評価内容が必ずしも全国的に統一のとれたものとなっていないことに



対する懸念もあるのではないかというふうに考えているところでございます。

次に、資料7をご覧くださいと思います。家屋評価システムの標準化による評価の均質化を期待する一方で、標準化に当たっての心配やデメリットをまとめたものになっております。この中では、独自評点・独自補正が使えなくなるのではないかといった点が最も多いという回答になっております。

いわゆる所要の補正と呼んでいますけれども、この所要の補正が使えなくなることによって、納税者への説明に苦慮することに対する不安もあるのではないかというふうに考えているところでございます。

以上、まとめでございますけれども、評価システム標準化につきましては、直ちに移行は難しいという状況がございます。ただ、一方で、多くの人手と実務経験の積み重ねが求められている評価事務において、デジタル化が進まないということは、今後の職員減少等を見据えますと、制度の存続にとって大きな支障となりかねないというふうに考えているところでございます。

制度の持続可能性の観点からも、先々を見据えた取組を着実に今から進めていく必要があるというふうに考えております。評価事務は市町村ごとに事務の差異が非常に大きいというところもございます。そういったものを標準化に向けた前提として、どういう形で統一的なルールを定めていくのか、こういったところに取り組んでいく必要があるのかなというふうに考えているところでございます。

私からの説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

【辻】 池田課長、ありがとうございました。今、標準化の対象外となっています評価業務につきまして、総務省の資料に基づきまして全般的に

どういう傾向にあるかということにつきまして、貴重な御報告をいただきました。

続きまして、大阪市の大曲課長の方から御発表いただきます。大阪市ということで、膨大な課税客体を抱えておられます。こうした中で、大曲課長、評価の実務経験が大変豊富ということを知っております。これまでの経験に基づきまして、今後の評価システム、課税システムの役割、それから登記情報等のあり方につきましても、まだ手入力も多いと伺っておりますが、今後どのように対処していくべきなのか。今後の取組のあり方、苦勞のポイント、成功のポイントをお話しいただきたいと考えております。

それでは、大曲課長、よろしくお願いいたします。

固定資産税事務における現状と課題 (大曲 大阪市固定資産税担当課長)

【大曲】 大阪市の大曲と申します。よろしくお願いいたします。大阪市の固定資産税事務におけます現状と課題について、少しお話ししたいと思います。

資料8をご覧ください。まずはじめに大阪市の概要です。大阪市の大阪府のほぼ中心に位置しまして、面積は225平方キロメートル、人口は約276万人です。にぎやかなまちで、おいしい食べ物もたくさんありますので、ぜひ一度遊びに来ていただければと思います。

さて、固定資産税事務ですが、市域24区を5つに分割した5つの市税事務所において業務を行っています。担当職員数は、会計年度任用職員を含め、土地96名、家屋186名の約280名体



制で事務を行っております。

資料9をご覧ください。納税義務者数が土地は約50万人、家屋は約87万人、新增築家屋数が約5,500棟、土地分合筆の筆数は約1万500筆になります。令和6年度の固定資産税収入は約4,000億円で、市税全体の半分を占めております。土地については、路線価付設業務を本庁（税務部）で行いまして、評価、課税業務を市税事務所で行っております。このことから、路線価付設から土地の評価（画地計算）までの一連の流れを経験した職員が少なく、評価替えに関する知識の共有や、画地計算と密接に関係する価格形成要因の見直し等の連携が煩雑であることが課題です。

また、家屋につきましては、各自治体同様の悩みですが、人事異動サイクルが短く、家屋評価に精通した職員が減少傾向にありまして、評価技術の継承が課題となっております。

資料10をご覧ください。課税事務についてです。登記済通知書、各種申請書、評価作業に必要な図面などの借用資料を、紙媒体で受付することが多くなっております。受け付けた紙資料は、職員が手作業により確認や仕分を行いまして、その後、基幹システムへの入力も手作業で行います。納税通知書発送までの一連の作業には紙での処理が欠かせない状態で、事務処理に多大な時間がかかっているところです。

事務処理の中でシステム化している部分につきましては、次からの資料で説明します。

資料11をご覧ください。まず、土地評価におけるシステム上の処理ですが、左側が基幹システムの画面のイメージで、独自プログラムのシステムです。右側は、パッケージソフトを一部カスタマイズした地理情報システムで、基幹システム内に組み込まれております。基幹システムでは、土地台帳、評価調書管理、納税義務者管理、税額計算、納税通知書作成などを行う

のに対し、地理情報システムでは、評価入力支援、地籍図、評価図整備や路線価計算、課税用修正率の管理など、それぞれのシステムが持つ特長を生かしながら、固定資産税の評価・賦課を行っております。ちなみに、地理情報システムにつきましては、株式会社パスコさんのパッケージソフト「PasCAL Web 固定資産」を活用させていただいているところです。

資料12をご覧ください。土地の異動処理を行う際の基幹システム及び地理情報システムでの処理を図にしたものです。分合筆等の表示登記があった際の一般的な処理の流れを、①から⑨の順に矢印を用いて表しております。まずは、異動前の情報を閉鎖する処理として、基幹システム側の①画地認定異動、地理情報システム側の②地図画地認定異動の順に行います。

資料13をご覧ください。この例は、従前は、1番1として台帳に登録されていた土地を、分筆登記に基づき、1番1と1番2の2筆に分筆したものです。台帳と地図の情報は原則1対1の関係になりますので、③の台帳異動で、表示登記の内容に基づき台帳の異動を行った後、地理情報システムへ遷移し、④の地図分合筆異動により地図情報の変更を行っていきます。

台帳及び地図の変更が完了すれば、⑤の画地認定異動により基幹システム側での画地認定を行い、地理情報システム側の⑥の地図画地認定異動に遷移します。



資料14をご覧ください。今回の例では、1番1の土地を1筆1画地と認定しましたので、地理情報システム上の1番1のみを選択します。地図画地認定異動まで終われば、⑦土地評価異動へ移ります。

資料15をご覧ください。ここで表示しているのが⑦土地評価異動を行う画面です。「評価入力」ボタンから地理情報システムに遷移し、地図上で画地計算に必要な情報の計測、入力を行います。画面下部にある「評点数情報」ボタンから、入力した評価内容に基づく平米単価や入力時点での価格を表示させることができます。

最後の⑧住宅用地異動と、⑨賦課情報異動については、基幹システム側での処理となります。

このように、基幹システムと地理情報システムはオンラインで随時データ連携しているため、台帳の作成から賦課計算までの一連の工程について、即時処理が可能となっております。

資料16をご覧ください。続いて家屋の評価作業についてです。上段になりますが、家屋所有者から工事見積書や設計図書をCDRなどのデータや紙媒体で借用し、作業は基本的に紙媒体により行います。大阪市においては、パッケージソフトの評価システムを導入せず、Excelの関数等を活用した計算ツールにより、再建築費評点数を算出しているところです。計算ツールの入力後、紙出力し、基幹システムへ再建築費評点数などを入力すると、決裁用の紙資料が出力されます。

下段は、課税面積を確定するために必要な家屋見取図の作成ですが、登記申請書の建物図面を確認しながら、手作業で家屋見取図を作成しています。

資料17をご覧ください。詳細はこの資料に記載しておりますが、大阪市を含む多くの自治体において、紙媒体による事務処理が効率化を妨げる原因になっており、課題であると考えて

います。

資料18をご覧ください。基幹システムを使って、評価額を算出し、納税通知書を作成しておりますが、評価作業を含め、基幹システム処理の前後で紙媒体による作業となっているため、全ての工程がシステム化できれば、より効率的な事務処理を行うことができると考えております。ペーパーレス化により、事務処理の効率化やスペースの問題解消を図り、システム標準化によるDX化を進めることにより、更なる効率的な事務処理が期待されています。

資料19をご覧ください。最後になりますが、登記情報とのデジタル・オンライン化ができれば、権利異動を自動更新することが可能となり、大量の所有権移転処理を機械的に行うことが可能となります。大阪市において、権利異動は年間約7万件にも上っております。そのためには、不動産番号による課税台帳情報との紐付けが必須となります。これにより、人為的なミスもなくなり、自動処理されたものを職員が内容を点検するだけで処理は完了します。

登記情報のオンライン化においては、漏れない登記情報の連携や、電子通知のデータ保存期間の延長、登記データの一括ダウンロードが可能となるよう法務局に対して要望したいと考えております。自治体における固定資産税課税事務におきましては、まだまだ課題がありますが、DXを積極的に取り入れることにより、事務が合理的で効率的になると考えております。今後、様々な壁を乗り越えながら、いかにDX化を進めていくかが各自治体の最大の課題であると考えております。

以上、大阪市での固定資産税事務における現状と課題となります。ありがとうございます。

【辻】 大曲課長、ありがとうございました。

続きまして、塩尻市の曾根係長から御報告いただきます。曾根係長は、前職で固定資産税係

長を務められておりまして、このときに評価関連事務へのRPAの導入を内製化によって取り組まれました。この経験に基づきまして、RPA導入前における入力事務の課題、それからRPA開発に取り組むきっかけ、開発の体制、さらには開発の留意点と、導入後の効果等につきまして、御報告いただこうと考えております。

あわせて、登記情報のオンラインによる受入れへの対応状況と、その課題についても御説明をお願いいたします。

RPAを活用した固定資産税入力事務の業務改善

(曽根 塩尻市国保年金係長(前固定資産税係長))

【曽根】 長野県塩尻市の曽根と申します。私は、令和3年度から令和5年度までの3年間、資産税係に在籍しまして、家屋を1年、土地を1年、係長を1年という形で担当させていただきました。初めて配属になった部署が情報部門だったということもありまして、デジタル技術を活用した業務改善にも興味がありました。そんな御縁もありまして、今日は、当市の若手職員が取り組んだ事例を御紹介できればと思います。

それでは、よろしくお願いします。

早速、資料20をご覧ください。長野県にある塩尻市は、東京から特急列車で2時間ちょっとで行くことができる、人口約6万5,000人の市です。ワインが有名ですので、機会があればぜひ1度、塩尻産のワインを飲んでみていただければと思います。

資料21をご覧ください。こちらに、当市の固定資産税の概要を記載しましたので、大まかな規模感を感じていただければと思います。令

和5年の新築家屋の件数は約310棟で、そのほとんどは、木造や軽鉄の戸建住宅形式のものでした。土地の筆数は約16万筆で、令和5年の土地の異動件数は約7,400件でした。

資料22をご覧ください。続いては塩尻市の評価体制についてですが、土地担当4人、家屋担当4人、それに係長が1人、会計年度任用職員が1人の10人体制で行っております。土地と家屋の担当計8人はそれぞれ担当地区を持って、登記情報の反映から現地調査、評価業務まで、一連の業務を行っています。新築家屋評価は、土地と家屋の担当がペアになりまして、年3回ほど評価期間を決めて集中的に取り組む形をとっております。

課題としては、私もそうでしたが、人事異動のサイクルが3年から4年と短く、係へのノウハウや知識の蓄積が難しいこと。固定資産に関する業務全般を少ない人数で処理するため、繁忙期には人員的、時間的に余裕がなくなることです。

資料23をご覧ください。当市のシステム構成についてですが、土地の評価業務は、GISシステムと課税システムの2つを用いて行っています。まず、課税システムに登記情報に基づいた土地の情報を入力した後、GISシステムで画地計測を行いまして、その結果を課税システムへ入力する流れで処理をしております。

資料24をご覧ください。画地情報の入力パ



ターンについてです。課税システムへの画地情報の入力パターンは、大きく分けると4パターンあると思います。パターン①の個別に手入力するパターンから、パターン④の一括取り込みのパターンというふうに、下に行くほど効率的に処理ができるものと考えております。

当市の課税システムには画地情報の一括取り込み機能は実装されていません。そこで当市では、パターン①の方法で個別に計測した結果を紙に出力して、それを手入力で課税システムへ入力するという形をとっておりましたが、このたび、パターン③のように、GISシステムから画地情報を一括でCSV出力し、RPAを用いて課税システムに自動入力するという仕組みを導入しました。

資料25をご覧ください。ここでRPAについて簡単に説明させていただきたいと思います。RPAというのは、職員に代わって、ロボットにシステムへの登録作業を行わせる技術のことを言います。RPAは入力ルールやパターンが決まっていて、大量のデータを入力する業務などに活用することで大きな効果を発揮されると言われています。

資料26をご覧ください。こちらが、当市のRPA導入前のフローになります。フローの右側になりますが、これまでは課税システムへの入力は1件ずつ手作業で行う形をとっておりました。手入力をしていたため、職員の習熟度の差によって入力ミスが起こりやすい点が課題となっておりました。

資料27をご覧ください。こちらがRPA導入後のフローになります。後半の赤字で示した部分が変更点になりますが、RPAによる自動入力に置き換えております。ロボットに処理させるためには、GISシステムから画地計測の結果をCSV出力する必要がありましたので、令和3年度のGISシステムの更新に合わせてプロポーザ

ルを行い、CSV出力機能を実装したGISシステムを選定いたしました。そして、令和4年度に、1年間かけまして税務課の職員とデジタル戦略課の職員の協働により、RPAの仕組みを構築いたしました。

資料28をご覧ください。RPA導入の効果についてまとめたものになります。塩尻市では、年間約700件の画地入力をしていましたが、RPA導入により、課税システムへの入力時間を大幅に削減することができました。また、GISシステムから出力されたCSVの間口や奥行といった数値を、そのままロボットがシステムに転記するので、数値の打ち間違いがなくなり、入力後のチェック作業も省力化することができました。

一方で、RPAは現在の課税システムに適した形で構築されているので、令和7年度に予定しているシステム標準化によってシステムが変更になった場合は、再度RPAを構築する必要がある点が課題となっております。

資料29は飛ばしまして、資料30をご覧ください。塩尻市では、登記情報データも活用しております。当市では、登記情報データをオンラインで受領する体制を整えておまして、オンラインで受領したデータについては、登記管理システムに取り込んで、電話や窓口等での問合せに活用しております。

課題としては、登記情報データと課税システムデータの間に共通のキー情報が整備されていない点があります。これによって、登記情報を課税システムに反映させるためには、自動取り込みができずに目視による確認が必要になっております。今後は、データ照合が簡単にできるように、課税システム側に不動産番号などの情報を整備していかなければならないと思っております。

最後に資料32をご覧ください。短時間のお

話だけでは、なかなか RPA の動作イメージが湧かないと思いますので、こちらに記載した QR コードを読み取っていただくと、塩尻市で発信している広報の動画が見られますので、RPA が動作する様子を確認していただければと思います。

本日は、短い時間でしたが、御清聴いただき、ありがとうございました。

評価システムと課税（基幹）システム の関係（事務局）

【辻】 ありがとうございました。地方団体の報告者お二人には、短時間で内容の濃い発表を無理やりお願いしました。ゆっくり説明されると、もっと分かりやすかったのかもしれませんが、ポイントをかいつまんで御説明いただきました。この2つの団体の苦勞のポイントを、それから抱えている課題と、その展望をもう少し整理するために、事務局の方をお願いして、課税システムと評価システムの関係、その中で、現在の大阪市や塩尻市のシステムの特徴について、まず少し整理をしていただきました。

事務局の方から、この点について説明をお願いします。

【事務局】 それでは、資料39をご覧ください。こちらは一般的な評価等の体系を概念的にまとめたものです。右端の凡例にありますように、細かな破線で囲まれました評価に係るシステムに関しましては、国の標準化の対象外となっております。

上の方から、登記済通知に関しましては、書面情報又はデジタル情報として基幹システムへと取り込まれるわけですが、その際、手入力という団体もあります。中ほど、左側ですが、GISシステムを活用して得られました画地情報、また、その右側の新築家屋に係る評価システム

により得られました評点数等は、評価額計算の方へ引き渡されますが、その際、手入力という団体もあります。

次に、資料40をご覧ください。こちらは大阪市さんの流れを表したものとなっております。特徴といたしましては、GISシステムと家屋の比準評価の部分が基幹システムに取り込まれているということです。これによりまして、画地情報等は、評価額計算システムとデータ連携しております。その一方で、新築家屋の評価につきましては、Excel ベースの計算ツールを使って行い、求められました評点数等は手入力で基幹システムに引き渡されます。登記済通知につきましては、USBにより入手はされておりますが、基幹システムへは主に手入力で反映しているということです。

次に、資料41をご覧ください。こちらは塩尻市さんの流れを表したものとなっております。特徴といたしましては、画地情報等を基幹システムに引き渡す際に RPA を活用されているということです。また、新築家屋の評価につきましては、データ連携しているものと、手入力で引き渡しているものがあるということです。登記済通知につきましては、一旦、オンラインで読み込んだ上で照合確認後、基幹システムに反映しているということです。

事務局からは以上です。

コーディネーターからの質問・確認

【辻】 ありがとうございました。大阪市の方でいきますと、最後の資料19で提起されていますように、登記情報とのオンラインによって自動連携させていく、こういうシステムが整うと、何よりも一番安全にうまくやれるわけです。

今、それに向けて課題を提起している中で、大阪市としましては、この自動連携システム、

近い将来、うまくやっていけそうな感じなのか、まだまだいろいろな課題がありそうなのか、感触をお聞きしたいと思います。それから、この場合、不動産番号をキーにしてというお話になりましたが、この不動産番号をキーにすることを提案されているところのポイントをお聞かせいただけたらと思います。

また、塩尻市のような、RPA の活用を検討されたことがあるのかどうかということもお聞きしたいと思います。

塩尻市の方につきましては、この RPA の努力の中で、一つの大きなポイントとして、入力データの精度が安定するというところがあります。この安定性がどれだけ確保されるのか。使っていく中で、ほとんどエラーがないぐらいに安定するものなのか、精度には一定の限界があるのかどうかをお聞かせいただけたらと思います。

また、RPA で努力する担当課としては、その RPA を活用するという努力に向けたインセンティブ、どんなことがあったら、こういうような努力を不断にやっていこうという活力が出てくるのか、その辺りについて、お聞かせいただけたらと思います。

大阪市の大曲課長の方から、いかがでしょうか。

【大曲】 法務局との連携につきましては、今も USB でデータ連携はしていますので、いわゆるデジタル情報としてはいただいています。不動産番号そのものを課税台帳データベースに保有しておりませんので、土地でいうと所在・地番、家屋でいうと家屋番号などにより、この基幹システムの中での突合処理を行うことが、一応実現はしているんですけれども、登記情報と課税台帳データベースが完璧にマッチングするということがありませんので、非常に苦慮しているところです。

ですので、不動産番号につきましては、いわゆる一意の番号になりますので、これを課税台帳データベースに保有することによって、法務局からの登記情報を受け取ったときには、完全に突合できることが可能かと思っておりますので、これの実現に向けて進んでいきたいと思っております。来年度から3年ほどかけまして、課税台帳データベースに不動産番号を導入する作業をしたいと考えています。

何せ、課税台帳データベースの件数が非常に多く、土地・家屋合わせて190万件程ありますので、まず、機械的に法務局のデータとマッチングさせて、合致したものについては確認作業のみで済みますが、アンマッチの分につきましては、手作業で紙ベースの資料などの一つ一つ突合させていくということをしていきたいと思っております。

あわせて、令和8年の1月に基幹システムの機種更新を行う予定をしております。課税台帳データベースに不動産番号のエリアを作って、そちらの方で管理できるよう検討しているところです。

ただ、法務局の登記情報は必ずしもデジタルということだけではないと聞いておりまして、いわゆるブック分という表現していますが、データ管理されていないものもまだ存在していると聞いておりますので、不動産番号で連携したとしても、100% 完璧なものができるかというところについては不安は残りますが、現在の手入力に比べますと、はるかに処理の間違ひは防げるかと思っておりますので、導入したいと考えています。

あと、RPA の活用になりますが、大阪市においても幾つかは既に実行しております。評価作業の中で RPA を使うことはできておりませんが、例えば納税通知書が返戻された場合については、一旦課税を止めて送付先の調査をする必

要があることから、一旦課税を止めるための入力作業を RPA を使って一気に行うといったことを実現したり、あるいは区分所有家屋、大規模なタワーマンション等の評価結果について、Excel にデータ化して、基幹システムへ RPA を使って入力していくといったことも、現在検討しているところです。

以上です。

【辻】 塩尻市の曽根係長、お願いします。

【曽根】 まず、RPA の精度についてですが、最初の頃は解決すべき課題が幾つかあり、RPA は、うまく動作しませんでした。

GIS システムで画地計測した結果をそのまま CSV で出力するのは簡単にできるのですが、資料35、資料36にあるように課税システム側に必要な異動日や異動事由などの情報を CSV に付与して出力する必要がある、その情報をどうやって GIS システム側で補完させるかという課題がありました。

その点は、GIS システムの画地入力画面のメモ欄に課税システムに必要な情報を入力することで解決できたのですが、次の課題として画地計測の際に、メモ欄への必要な情報の入力が見逃され、課税システムへ取り込む際に RPA が止まってしまうというヒューマンエラーがありました。

その課題もメモ欄へ入力した内容が正しく入っているかをチェックする機能を RPA 内に実装することで入力漏れを防ぐことができました。このような課題を解決して RPA が正常に動作するようになると、数字の打ち間違いもなく、正確に処理されるようになりました。

ごくたまに、RPA の処理速度が早過ぎて、課税システムの動作が追いつかず、動作が停止してしまうことがあるのですが、精度としてはかなり優秀な成果が出ていると思います。

次に、RPA を続けていくためのインセンティブについてです。普段の業務を抱えながら、新たに RPA の仕組みを構築するのは、大変な作業でしたが、RPA を導入することで、身をもって作業時間の大幅な短縮等の成果を感じることができましたので、一度、その成果を体験していただくこと自体がインセンティブにつながるのではないかと考えています。

以上です。

第1部 まとめ

【辻】 ありがとうございます。お二方とも御丁寧に御回答いただきまして、ありがとうございます。

以上、第1部でのお話から浮かび上がりました論点や課題を整理してみます。

まず、総務省の行った家屋評価システムの標準化に関するアンケート調査からは、地方自治体の意見として、評価の均質化を図る観点から標準化に期待する意見がある一方で、現在行われている地方自治体独自の所要の補正ができなくなると困るという意見が出ているとのこと、評価基準の性格論にもつながる論点が出てまいりました。

次に、評価システムと基幹システムとの連携の問題で、大阪市の GIS のように基幹システムと一体化している場合でなければ、評価システムの出力結果を基幹システムに取り込むときに手入力が入ってしまい、事務量の増大や課税ミスの発生を生むという問題があること、塩尻市の場合は、RPA という最近の技術を用いて自動的に取り込むことにより問題を軽減する大きな効果があったということで、新しい技術を使って、あまりお金を掛けずに効果を上げるという事例ととらえてよいと思います。

さらに、登記済通知のデジタル化、オンライ

ン化の関係ですが、法務局のデータを課税台帳のデータと自動的にマッチングして取り込むことができれば大きな効果が期待されますが、両データに共通のキーがない現状では難しいこと、このため、大阪市の場合は、標準化に合わせ、課税台帳のデータに不動産番号を付加する計画であることが紹介されました。デジタルデータの基幹システムへの取込みには既存の台帳データの整備が必要になるということでもあります。

また、大阪市の大曲課長からは、評価業務に限らず、税務事務にはまだまだ紙ベースの処理が多いこと、ペーパーレス化を目標にすべきこととお話もありました。

第2部 新しいデジタル技術等の 評価業務への活用可能性と 課題

【辻】 それでは、これらを踏まえまして、続きまして、第2部に移ります。今、御提案いただいたことを、今度は別角度という感じになりますが、デジタル技術の活用という観点から議論をしていきたいと思います。

それでは、ここでは有識者の方、お二人から御発表いただきます。まず、GIS等を活用して、評価業務の支援業務をされてこられました、株式会社パスコの宮武部長の方から、ベンダーの立場から見た自治体の評価業務の課題、それから、進展する情報技術の固定資産評価業務への活用アイデア等を、お話ししたいと思っています。

よろしくお願いいたします。

評価業務におけるデジタル技術の 効果と今後の可能性

(宮武 (株)パスコ資産情報部長)

【宮武】 ただいま御紹介いただきました、株式



会社パスコの宮武でございます。私は固定資産税の支援業務を行う部署にありまして、システム評価、地番図・家屋図の整備、それから、GISの構

築などに携わっております。本日のテーマは、固定資産評価のDXの推進ということですので、私からはGISの提供業者の視点でお話しさせていただきます。

昨今、自治体におかれましては、人口減少に伴う職員の減少や人事ローテーションの短期化など、様々な課題に直面されていることと思います。その中で、現地調査の効率化、手入力作業の削減、納税者への説明力の強化なども、大きな課題であると考えております。御説明に当たりましては、こうした課題解決のヒントになればと思っております。

本日はよろしくお願いいたします。

それでは、早速ですが、評価業務におけるデジタル技術の効果と今後の可能性について、御説明いたします。資料42をご覧ください。ここでは、GISの一般的な機能や、定性的な効果を記載しておりますが、御存じの方も多と思いますので、後ほど御確認いただければと思います。

資料43をご覧ください。ここでは、GIS導入の定量的な効果としまして、代表的なものを3点御紹介いたします。こちらは、当社調べでございますが、左側の窓口対応では、一筆当たり8分から3分、真ん中の画地認定・計測では、1画地当たり20分から5分、右側の現地調査では、

1筆当たり30分から18分という時間の削減効果とデータ精度の向上が期待されます。

資料44をご覧ください。こうした効果が期待できることもありまして、こちらも当社調べでございますが、左のグラフのように、8割以上の自治体は既にGISを導入しているようです。未導入の自治体を見てみますと、9割以上が5万人未満の中小規模の自治体です。そこで、こうした自治体へのGIS導入について御説明いたします。

右側をご覧ください。GISの導入環境ですが、GISの標準化・パッケージ化の定着などもあって、導入環境は整っている状況です。一方、GISの導入に当たりましては、「評価事務のフロー・評価内容の整理」など、5つの課題が挙げられると考えております。5番目の「予算の確保」も大きな課題だと思っておりますが、ポイントは、4番目の「GIS推進人材やシステム関連部署との連携」です。

中小規模の自治体におかれましては、少人数の体制ということもあって、日々の業務に追われている状況だと思っております。そのため、GISの導入に当たりましては、一緒に導入を進める職員や関係部署の支援が必要だと考えております。

資料45をご覧ください。GISの導入後は、更なる効率化・ミスの防止に向けて、法務局、税務システム及びGISの連携が注目されています。ここでは、効果的な連携に向けた課題を黄色の枠に整理しております。まず、左側の法務局と税務システムとの連携です。課題としましては、文字情報のコード化や連携エラーへの対応、連携KEYの選定などが挙げられます。

次に、右側の法務局とGISとの連携です。地番図などの更新が欠かせませんので、異動更新データの管理や地積測量図などの図面情報の変換が必要となります。

最後に、下段の税務システムとGISとの連携です。課題としまして、税務システムの標準化や法改正への対応、連携方法・連携データ項目・連携時点などの検討が不可欠となります。

この連携に当たりましては、事前に業務フローや業務内容を整理し、どんな情報を連携するのかを決めることが必要です。また、関係者も多くなることから、十分に情報を共有して連携の仕組みを構築することが大切です。

資料46をご覧ください。ここからは、現在の撮影技術を含め、これからのデジタル技術について御紹介してまいります。まず、撮影機器ですが、衛星、航空機、ドローン、車両、船舶などがございます。

資料47をご覧ください。ただいま御紹介いたしました撮影機器の画像イメージです。まず、上段ですが、左からドローン、航空機、衛星画像が並んでおります。一般的な解像度としまして、ドローンの解像度は1~3センチ程度、航空機は固定資産税で使用する場合は10~20センチ程度、衛星は30センチ程度です。

次に、下段ですが、左側にオプリークカメラでの撮影イメージがございます。通常、航空機のカメラは真下方向しか撮影できませんが、このカメラでは前後左右の撮影も行うことができます。そのため、建物の側面の画像情報も取得することができますので、ここから下段中央に掲載しました3Dの画像を作成することができ



ます。右下の車両による撮影は、既におなじみかと思いますが、建物の側面画像の取得や幅員の計測などを行うことができます。

資料48をご覧ください。ここに、それぞれの画像の特徴や利用シーンなどを掲載しておりますので、参考にしていただければと思います。

資料49をご覧ください。ここでは、3D データとセンシング情報の活用について御紹介いたします。まず、3D データですが、こうした情報を活用することで、建物の側面情報のほか、土地の傾斜や道路との高低差などの情報を取得できます。左側に掲載しておりますが、土地の始点と終点を押さえることで傾斜角度を計測し、断面図として表現することもできます。

昨今、3D データの入手や作成が容易になってきておりますし、3D データを扱うソフトも進歩しておりますので、今後はこうした現地の情報を庁舎内にいながらにして把握できるようになると思います。

次に、センシング情報ですが、センサー技術の進歩によって、振動・騒音・人流・交通などの情報も取得できるようになってきています。例えば商況や繁華性などの要因については、これまで定性的な捉え方にとどまっていたと思いますが、交通や人流の情報を活用することで、定量化・視覚化が可能になると考えております。

資料50をご覧ください。ここでは、AI の活用シーンを掲載しておりますので、参考にしていただければと思います。AI を礼賛するわけではございませんが、評価業務の様々な場面で作業の効率化、判断の補助、示唆を得るツールとして、活用が進むものと考えております。

資料51をご覧ください。最後に、ここまで御紹介いたしました情報や技術を活用することで、今後の評価業務はどのようなのかについてお話しいたします。こちらは、多分に私見

を含んでおります。ご覧になっていただいている絵は、デジタルツインというもので、現実世界の対象物を仮想空間に再現する技術です。これを活用することで様々なシミュレーションを行うことができ、現実世界の改善や最適化に役立てることができます。評価業務におきましても、こうした技術を用いて業務を進めていくようになるのではないかと考えております。

左側の現実世界をご覧ください。現在、世の中には様々な情報がデジタル化され、オープンデータ化も進んでおります。これらの情報を右側の仮想空間に蓄積し、現実世界を再現します。そして、AI などの技術を活用してシミュレーションを行うことで、効率よく正確な評価情報を取得できるようになると考えております。

こうした技術を活用することで、現地調査の件数や現地での確認項目の削減などが期待できます。それから、資料などのエビデンスの質・量は、評価の説得力に直結する部分です。このデジタルツインの活用により、納税者への説明にも説得力を持たせることができるのではないかと考えております。

私からは以上でございます。

【辻】 ありがとうございます。宮武部長から、ベンダーの立場からデジタル技術の活用について御発表いただきました。

続きまして、今度は建築学の立場から御研究されています、早稲田大学の石田先生の方から御発表いただきます。石田先生は、資産評価システム研究センターの方から、委託事業でBIMを活用した家屋評価の研究をされていらっしゃる。最近の建築のデジタル化の動向、またBIMデータを用いました評点数計算の可能性等につきまして御発表いただけたらと思います。よろしくお願いします。

建築プロジェクトにおける BIM の普及とデータ活用の可能性

(石田 早稲田大学准教授)

【石田】 ありがとうございます。では、発表させていただきます。



それでは資料52をご覧ください。今日はいろいろな話をない交ぜにしていますが、まず建築学において、これはデジタル

ツールだけではなくて、建物そのものもかなり変わってきていますから、そういった話題を最初に話した上で、後半に BIM の話等を入れていこうと思います。

資料53をご覧ください。まず、建築物そのものの評価において、今まで見たことがないような構造種別が、建築分野の専門家を自認する我々から見ても、こんなのあるんだということが最近増えています。例えば、最近見たものは、こんなもの、あるんだなと私が思ったものとして何があるかという、炭素繊維強化プラスチック造のような、鋼材の代わりに炭素繊維を使おうというような構造種別の開発が行われていたり、あるいは、今、構造計算ソフトや施工技術の進歩と言っていいんでしょうけれども、混構造が非常に増えていて、特に都心の超高層であれば、低層階にオフィス、そして上層階にホテルを置くような場合が最も収益性が高いと考えられるわけです。

ホテルの場合には RC 造、オフィスの場合には CFT 構造がよいと、最近の傾向ではされています。そうすると、従来であれば下が CFT 造や S 造で、上が RC 造と、なかなか難しかったんですが、中間免振のような技術、あるいはシミュレーションソフトの進歩によって、途中で構造が大きく切り替わるということも、今都

心の再開発では普通に行われています。

資料54をご覧ください。また、構造種別の分類がなかなか難しくなると同時に、用途も相当混在するようになってきていると。特に、コロナの前から、国土交通省の内部でも様々な規制改革が行われていて、例えば旅館業法等も改正されたり、用途変更自体が容易にできるようになったり、あるいは公共空間である道路、普通にそこで今、飲食なんかが行えるようになったわけです。これは、コロナの間に大きく変わった制度ですけれども、相当画期的な、我々も衝撃を受けた変更が行われているわけです。

もっと言えば、用途変更なんか200平米未満のもの、今、かなり自由にできる時代ですので、建った瞬間から用途を変えられますから、何でもありだよねというのが最近の傾向です。

資料55をご覧ください。もっとややこしいのは、例えば商業用不動産の運営においては、自社ビルで特定の不動産所有者が責任を持って運営するイメージが長年あると思うんですけれども、最近、シェアオフィスをはじめとした外部化、あるいはいろいろな人が使えるというような施設がかなり増えているので、こういうものの用途を何と言ったらいいたろうというのが、我々もコロナ対策の際なんかにはかなり苦労したわけです。

ただ、要は、ソフトウェア技術、あるいはクラウドのようなものが進歩したことで、特に仕事の仕方は PC さえあればできる時代ですから、



場所とか施設、組織に紐づいてやられるものでは必ずしもなくなってきています。そうなることで、用途等の考え方も根本から変わってくるのではないかと考えられます。

資料56をご覧ください。そういったことと連動しているわけではないんですが、実は建築基準法が大きく改正されるわけです。時々、改正されるわけですが、今回の改正建築基準法において、私が勝手に理解している内容であれば、事実上、木造と非木造の審査基準が統合されると。特に木造、あるいは非木造という、そもそも新築において混構造のようなものが増えていて、柱がS造で、はりが木造みたいなものも多かったわけですが、これから、申請上もほとんど差はなくなるというような時代に入っていくわけです。

資料57をご覧ください。そういった状況も踏まえつつ、いよいよBIMをはじめとしたデジタルデータを用いて、確認申請をはじめとした新築における各種手続をオンライン、あるいはデジタル化していこうということが本格的に始まる予定です。ソフトウェアとしては、市販されているソフトウェアでも、ある程度、確認申請を事前に行えるようなソフトウェアは結構出てきているので、建築の場合は、制度よりもソフトウェア技術の方が進歩が早い印象がありますから、どちらかという制度が現状のソフトウェアに追認して、後から追いついてきたというような印象です。

資料58をご覧ください。そういった前提を持って考えたときに、固定資産評価なんかも、恐らくBIMをはじめとしたデジタルデータを建築部側から提供してもらってやるということは、現状でもできるんじゃないかとよく考えています。もっと言えば、最近、フルBIMと俗に言いますが、2Dの図面をできるだけ減らして、仮想空間上に一度建物をバーチャルな空間

で、3Dで検討して工事を進めるということが本格的に行われるようになってくると、施主に、図面くださいと言っても、図面はないですというパターンが将来的には発生する可能性もあるわけです。

そういったときに、こういったデジタルデータが工事段階ではふんだんにある時代になってきたということは、例えば数量を拾うであるとか、あるいはその性能を評価するという部分を建築側でもやっているの、二重にやる必要はないんじゃないかなということで、今回、資産評価システム研究センターと共同で、この二、三年研究をしているわけです。

資料59をご覧ください。BIMデータはどんなデータかという、この資料に表示されているように、3Dモデルを作ったときに、それがどんな材料とか、あるいはどんな性能を持っているか、あるいは体積がどれくらいかということが拾えるようなシステムになっていると、簡単に考えてもらえればいいと思います。

資料60をご覧ください。そうすると、例えばBIMデータがあると、これは建築の工事の段階で面積表のような数量拾いを効率化する目的で使っているの、かなり詳細な数量情報が当然、工事段階では3Dデータと連動した状態で、最近作られるようになってきています。

資料61をご覧ください。そうすると、例えばこういった非木造家屋において、BIMデータがあると仮定したときに、これは我々の研究室で作成したものですけれども、次の資料62ではこの3Dを切ったり、電気の性能とか個数を拾うなんていうことも事前に行われて、あるいはBIMデータを介して、今発注業務も行われていますから、工事段階でこういったことを結構今行うようになってきているわけです。

資料63をご覧ください。建具の集計表であるとか、個数を拾うというのは、建築の工事に

において非常に重要な業務なので、当然、民間企業側も効率化しようと思ってこういった取組を行っているわけですから、もし事前に固定資産税の税額が自分たちで出せるということが設計者や施工者側ができるようになれば、勝手にやってくれる可能性もあるわけです。

資料64をご覧ください。とはいえ、いきなり建築分野の人がこういうのをやるのはハードルが高いので、やりやすいように私たちの研究室でExcelの表なんかを試作して、この黄色い部分に数量を転記してください、みたいなものぐらひは用意したりはしています。

資料65をご覧ください。建築で理解しやすい程度、性能の項目も、固定資産評価のジャンルと建築のジャンルでは用語は微妙に異なるので、「固定資産評価基準解説（家屋篇）」を取り出して、その中のものを読み解きながら、建築分野ではこういうふうに判断するだろうなというものに置き換えたものなんかを用意はしたりしています。

資料66をご覧ください。BIMデータはこんなふうになっていますというのを紹介しています。御関心があれば、Webで調べればすぐ分かります。

資料67をご覧ください。紐付け計算なんかの結論を述べていますけれども、BIM連動版なんかができるようになってくる時代ですので、こういったものをぜひ活用するということが重要なんじゃないかなと思っています。

資料68をご覧ください。以上、課題なんかも示していますので、ぜひ拝読していただければと思います。

以上です。

コーディネーターからの質問・確認

【辻】 時間に合わせて御発表いただきまして、

ありがとうございます。

なお、石田先生の資料67、そこに資産評価システム研究センターが開発したレクパス・オート5について言及されています。これにつきましては、資料69に概要が載せられております。非木造家屋を対象とした明確計算、この評価業務を支援するシステムになっておりまして、御参照いただけたらと思います。

また、石田先生の委託研究につきましては、今後、評価センターのホームページの方に公開されると聞いておりますので、御期待ください。

石田先生の御発表に關係して、私の方から改めてお伺いするとすれば、最後に言及されましたが、BIMデータの読み込み、これについては、一応現在ではExcel表から記入する方式を提案されているような感じでしたが、これは、今後ソフトウェアその他で、自動的に読み込んでいくことが可能になるのか、どうなのか。

それから、今回のBIMデータは一応非木造ということですが、広く木造家屋にまで、今後普及していく可能性もあるのかどうか。この辺の発展可能性について、お伺いできたらと思います。

それから、最初に御発表いただきました宮武部長、今後のデジタル技術の活用につきまして、想像が湧く方向で豊かにまとめて御説明していただきまして、ありがとうございました。この御発表の中で、骨太で2点お伺いします。最初に、自治体の発表もありましたが、GISのデータが、今後、クラウド化していった場合に、これが基幹システムと直結して自動取り込みされるのか、それは難しいのか。これによって、随分作業イメージは変わるとは思いますが、そこをお聞きしたいというのが、1点です。

それから、もう一点は、最後のところで、特に3Dを使った今後の業務イメージを豊かに御説明いただきました。いろいろなことができそ

うで、バーチャルに楽しいなという感じもするんですけど、システムの値段も高くなるのかなという気もしますし、いろいろできそうなところで、じゃあ、実際のところ、どの辺のところが一番利便性が高く、最初の果実が得られそうなのか。そこら辺のところをお話しいただけたらと思います。

それでは、石田先生の方からお願いします。

【石田】 まず、一つ目ですけれども、建築分野の発注ですとか、工事の研究をされていてよく感じるんですが、民間事業者が中心に活動する業界ですので、何のためにあいったデータを作るかという、自分たちの仕事を効率化するだけではなくて、発注者へのサービスを充実させて、一つでも多く受注を取りたいという隠れたモチベーションがあって、みんなやるわけです。

そのときに、最近では、新築のコストも当然高いわけですが、竣工後のランニングコストも評価しながら検討するというような設計手法も広がっているときに、一番難しいのは幾つかあるんですが、やはり租税公課の評価とか、かなり事前に難しいと。具体的に言うと、特に超高層の場合には、竣工後しばらくたたないと固定資産税額が確定しないので、思ったより高いとか、結構たくさんトラブルも起きるわけです。それは戸建てでも、みんな一緒です。

そのときに、もし標準評点数とかが Excel でもいいので、設計側が使いやすい形式とかで、粗くてもいいので配付してもらえると、多分、設計者とか、ゼネコン施工者が自主的にサービスとして入れるようになるんじゃないかなと、よく思うんです。だから、民間の活力とか、そういった営業努力にうまく便乗するということが重要なんじゃないかなと思っています。

次に、BIM の木造家屋への普及については、これは意外に思われるかもしれませんが、非木造よりも木造の方がデジタル化がかなり進んで

いる印象が、私の中にはあります。例えば木造住宅というのは、今大工さんが現地でのみやかんなで加工する場面ってかなり少なくなっていて、ほとんど組立てで、基礎ができていれば、4日ぐらいで上棟まで行けるような時代になってきています。

これはなぜかという、プレカット加工と言って、事前に3D データや2D データで加工図を作成して、切って持ってくるので、これだけの短工期での施工が実現されているわけです。逆に言うと、プレカットのように短工期施工のためには、ある程度、設計データ、デジタルデータを作らないとできないので、そういう意味では、木造なんかの方がこういったデジタル化を前提とした数量拾いとか、評価には向いているんじゃないかなと思っています。今は新築の木造は95%がプレカット加工ですから、大体あるんじゃないかと。

一方、非木造に関しては、いわゆる BIM を使って工事をしている、あるいは評価をしているというのは大体まだ30% ぐらいです。ただ、今後どんどん増えていくものと予想されています。

以上です。

【辻】 続きまして、宮武部長、お願いします。

【宮武】 まず、1点目のクラウドの GIS と基幹システムの直結というところですが、現時点では、ハードルが高い状況だと思います。なぜなら3層の対策ということで、マイナンバー利用事務系、LGWAN 接続系、それからインターネット接続系がありまして、ネットワークが分離されている状況だからです。

現在は、各システムから、CSV 等でファイルをダウンロードして、そのファイルを手渡ししているというのが一般的ではないかと思います。直結するとなれば、大阪市さんのような基幹システムの方から GIS を呼び出す仕組み、完全に連携するようなやり方もあると思いますけ

れど、それを実現するには手間やコストもかかりますので、マンパワーや財政力のある自治体でなければ難しいと思っております。

ただし、連携ができないということになれば不便ということもあって、ほかの手法を活用できないかという検討は進められているようですので、いずれは別の手法で連携が進むものと考えております。

それから、2点目の3Dの活用の件でございますが、仮想空間での評価業務の実行性と言われますと、現時点では、実現はできていない状況でございます。ただし、3D一つ取ったとしても、3D都市モデルはありますし、容易に3D画像を作成できる状況となっています。そして、石田先生からありましたBIMの活用も、これからどんどん進んでいくということになれば、近い将来は、そういったデジタル情報を固定資産税の評価に用いることができるのではないかと考えております。

例えば、家屋であれば、BIMから使用資材や数量が取れるのであれば、それらを評点項目などに置き換えることで、評点数の計算を行うこともできるのではないかと思います。また、土地の方では、起伏や傾斜などの高さデータを活用することで、状況類似の区分や路線価の傾斜の把握、それから崖地の調査や計測等に利用ができるというところまでは進んでおります。

現時点で実効性があるかという点につきましては、これから開発が進むということもあって、費用面などの課題をクリアしなければならないと思いますけれども、オープンデータ化が進んでおりますし、3Dを扱うソフトの性能も向上しておりますので、実用化は近いと考えております。

以上でございます。

第2部まとめ

【辻】 お話、どうもありがとうございました。

第2部でのお話から浮かび上がりました論点や課題を整理してみます。

まず、株式会社パスコの宮武部長からは、GISベンダー側から見た地方自治体のシステムの課題として、第1部でも話題になりましたシステム間の連携、すなわち法務局の登記データ、GIS、基幹システムこれらの間の連携の問題があり、関係者間で情報を共有し、事前に十分な検討を行うことが重要という御提言がありました。また、最新の技術の評価業務への活用について、3Dによる仮想空間に必要な情報を蓄積し、AIも活用することにより効率的に評価情報を取得でき、エビデンスの向上にもつながるというお話がありました。

早稲田大学の石田先生からは、まず最近の建築の動向について、建築物の構造も使用方法も大きく変化しており、構造種別や用途が判断しにくくなっている実態があるとのことでした。また、BIMデータの普及が進んできており、施工業者がBIMデータから建築資材等の拾い出しを行っていますが、これが固定資産税の評点数の計算と似たような作業になっていることから、課税庁から、Excel等で評点数の集計表をマニュアル付きで建築主に交付し、設計者や施工業者にBIMデータから抽出した必要なデータを記入してもらえば、評価の効率化につながるし、納税者側も予めおおよその納税額が把握できるメリットがあるとの御提言がありました。

第3部 フリーディスカッション

【辻】 それでは、最後の第3部に入っていきたいと思います。既に各パネリストの皆さんにそれぞれ御発言いただいています。

これを踏まえて、私としては、大きく3つに課題を分けて整理したいと思います。一つは、当面の課題です。

それから、もう一つは、評価に係るデジタル技術活用の将来可能性に関する点です。

それから、最後は、評価業務の原点に戻りまして、今後を見据えた将来課題に対する対応と、それに対処するに当たっての職場のあり方、やりがいのある職場をどうやってつくっていいのか、という3点です。

まず、当面の課題につきまして、国と地方の情報連携のあり方として登記情報の連携が割と差し迫った課題になっています。この情報連携のあり方につきましては、本日の発表の中では、大阪市の大曲課長の方から具体的に御提言いただきました。

これと同じように、国への要望、特に登記情報の提供方法等につきまして、もし塩尻市の曽根係長や、それからベンダーである株式会社パスコの宮武部長の方から何か御意見がありましたら、いただきたいと思います。

曽根係長、いかがでしょうか。

【曽根】 登記情報の提供方法についてですが、塩尻市の場合は、オンラインによるデータ連携のほかに1か月分の登記済通知の情報を次の月の頭に紙でも頂いているという状況であります。オンラインの方は、好きなタイミングでダウンロードできるようになっているのですが、いかんせん、頂いたデータが一つの物件ごとで1個のファイルになっており中身を開いたときにも大変使いづらいという印象があります。

そういったこともあり、どうしてもそのまま

の形でデータを使うことができず、一度、登記管理システム等にデータを取り込んだ後に活用していくというところがありますので、データレイアウトをもう少し使いやすいものに変更してもらえると、もっと活用できるのではないかと考えております。

以上です。

【辻】 それでは、宮武部長、お願いします。

【宮武】 私自身、GISや地番図等を扱っておりますので、その観点で申し上げますと、まず、1点目としましては、登記済通知に添付されている地積測量図を画像ではなく図形データで頂くことができれば、地番図の作成に当たりまして、非常に効率化が図れるのではないかと考えております。大阪市さんも地番図を自前で更新されていると思いますが、更新作業では、職員の方が御苦労されて画像データを図形データに変換されていると思いますので、その作業が省力化されるのではないかと考えております。

2点目としましては、登記情報について、できるだけ文字情報のコード化を進めていただけたら、ありがたいと考えております。例えば、所在や地目、家屋の種類や構造など、そういった情報が文字情報のままで提供されていますので、コード化していただくと、情報の検索や紐づけなどの機械処理が容易になるのではないかと考えます。

3点目としまして、所有者等の外字情報を扱うに当たって、標準化後の基幹システムで利用されている「MJ+」という文字セットへ同定していただくことを御検討していただければと考えております。こうしていただいただだけでも、登記情報を扱いやすい環境が整うのではないかと考えております。

以上でございます。

【辻】 ありがとうございます。 それでは、ただいまのお二方の御意見も踏まえて、もう一度、

大阪市の大曲課長にも御意見をお伺いしたいと思います。あわせて、今後、評価業務のDXを進めていく中で、それを進めやすい組織内の体制整備や人材育成のあり方、委託の活用ですとか、こういうようなことについて、どんなことをお考えなのか、おきかせいただきたいと思います。

また、それを踏まえて、逆に、今度は中小規模の自治体の評価業務につきましては、塩尻市の曾根係長や総務省の池田課長からも、この点について改めて御意見いただけたらと思います。

それでは、大曲課長、よろしくお願いします。

【大曲】 評価業務の中では、いわゆる研修体制も非常に充実させておりまして、初級・中級・上級の職員向けに、それぞれ研修は整えております。ただ、評価におけるDX化というところが先ほど来お話がありますけれども、非常に難しいと思っています。というのは、評価基準に基づいて評価するというのが非常に難しいので、そこをDX化していくというのが、個人的にはもう限界があるのかなと思っています。

ということと、御質問の内容と違うかもしれませんが、私が第1部で話をさせていただいた中では、紙を使って仕事をするというのが主体になっておりますので、そもそも紙で仕事をしないといけないところを廃止しなければならないかなと思っています。基幹システムの処理前後において、紙での処理がありますので。

例えば基幹システムへの入力に必要な情報である申請書、届出書、こういった類いのものをデジタル化する、機械に直接取り込む。また、入力（評価）結果としての納税通知書、これも紙でお届けすることになっておりますので、こういった類いの納税告知の部分につきまして

も、デジタル化で、いわゆる電子による納税告知を行うといったことが実現できれば、非常に職員の手数も減るのではないかと考えています。

ただ、固定資産を所有されている方は御高齢の方も多いという状況もありますので、全ての方がいわゆるパソコンを持っておられたりとか、スマホを活用したりとかということがなかなかしづらいかとも思いますので、すぐには実現は難しいと思いますが、将来的には紙による処理をなくすことで、効率化できるのではないかと考えます。

評価の部分になりますが、いわゆる今の家屋評価で言いますと、再建築費評点方式は、見積書等から評価対象となる資材を拾い出して、評価基準の評点項目に当てはめていくという非常に難しい作業で、各自治体の方、皆さん苦勞されていると思います。ですから、そもそもこの評価方式を抜本的に変えた方がいいのではないかと、個人的には思っています。総務省の池田固定資産税課長さんがおられる前でこういうことをお伝えするのはよろしいことではないのかもしれないですが。

例えば平米単価方式や、取得価格方式など、納税者の方から、いわゆる不動産の価格などを申告いただいて、それに基づき課税していくというような制度に変えることができれば、もっと早くデジタル化できるのではないかと感じています。御質問の内容から少しずれたかもしれませんが、以上です。

【辻】 未来志向の御発言、どうもありがとうございます。

それでは、塩尻市の曾根係長、いかがですか。

【曾根】 塩尻市のような中小規模の自治体の評価業務のDX化というところですけども、私たちがプレゼンの中で紹介したように、8人の体制で市内全域の土地と家屋を見なければなら

ないところがありまして、現地調査や、評価業務をやるだけで精いっぱいというところがあります。

今も GIS システム等のデジタル技術を導入しながら、外部の力を借りて評価業務を行っている現状があります。

例えば、家屋評価については、職員が評価システム上で平面図を描画して、そこに評価情報を入れていく形になっていますが、費用対効果の面で、職員が平面図を描画している状況です。この作業についても予算が許せば、外部の業者に委託して図面を描いてもらうことで、本来の評価業務に注力することができると考えます。人手が増やせない現状なので、費用面での補助等があれば、更なる DX 化や評価業務の効率化につながるのではないかと考えています。

以上です。

【辻】 ありがとうございます。それでは、先ほどからお願いしておりましたが、総務省の池田課長にも、この中小規模の自治体の評価業務、DX への取組支援等についてお伺いしたいと思います。先ほど大阪市の大曲課長からも改めて大きな問題提起がありました。

実は、もともと冒頭、簡単に御説明いたしていますが、当面の標準化できない評価業務について、総務省として、改めてこの DX に対することに関してどういうお考えをお持ちなのか。また、税務事務全体のデジタル化、電子納付ですとか、納税通知の問題ですとか、こういうのも含めた総務省の取組のあり方、これを前提にしました評価事務の抜本的なあり方の見直しへの検討方向ですとか、ここら辺のところを、課長の個人的なお考えでもいいので、少し感触をお聞かせいただけたらと思います。

よろしくお願いします。

【池田】 それでは、総務省からコメントさせていただきます。多岐にわたる内容で、的確にお

答えできるかどうかというのはありますけれども、まず、税務事務全体のデジタル化から紹介させていただきたいと思います。

先ほど、標準化の関係の取組を紹介をさせていただきましたが、別途、徴税事務のデジタル化について、eLTAX を通じたデジタル化、大きく推進をしてきております。例えば償却資産に対する固定資産税については、平成16年度から eLTAX による電子申告に対応いたしまして、令和元年10月からは電子納税も可能としているという状況でございます。

また、令和5年、昨年の4月には、固定資産税、都市計画税など、4税目を対象に QR コードを活用した電子納付の取組を開始したというところでございます。今後は、納税通知書などの電子化に向けた検討を進めておりまして、引き続き納税者の利便性向上だけではなく、事務担当者の負担の軽減の観点からも、しっかりと推進していきたいというふうに考えております。

一方で、こういった形で税務事務全体はデジタル化が進んできておりますが、先ほど来お話がありますとおり、評価事務については、デジタル化はなかなか推進できていないという状況でございます。ただ、事務負担なり、事務の差異が大きいということで踏み込めていない部分はあるんですけれども、だからといって諦めるのではなくて、中小規模の団体を含めて、全体として、評価事務においてもデジタル化を推進していかなければいけないというところは認識をしているというところでございます。

本日も、様々な紹介がございました GIS の活用ですとか、RPA、AI、また BIM データの活用、こういったところはしっかりと横展開できるように、総務省としても支援させていただきたいというふうに考えております。その前提として、横展開するためには、ある程度評価事務の均一化を図らなければいけないという面もあるかと

思っております。

大阪市さんから評価基準の見直しというお話もございましたけれども、デジタル時代に即した評価基準のあり方を引き続き検討させていただきまして、見直しも視野に、しっかりと対応させていただきたいというふうに考えております。

【辻】 端的にありがとうございます。それでは、これらの観点にも関係しますが、評価業務のデジタル技術の可能性ということにつきまして、今度は改めて、技術者側の皆さんから、御意見をお伺いしたいと思います。もともと株式会社パスコの宮武部長の方からは、3Dも含めた御提案をいただいておりますが、今日の議論も含めて、技術者側としてさらに評価業務に関してこういうことをしたらどうかという御提言がありましたら、よろしくお願いします。また、研究者の立場で、早稲田大学の石田先生の方から、こういうような形で、デジタル技術をさらに使うことによって評価業務の向上が図られるのではないかと御提案がありましたら、お伺いしたいと思います。

また、この後、逆に、大阪市の大曲課長と塩尻市の曽根係長の方から、こうした技術をできれば実現してほしいということがありましたら、御提言いただきたいと思います。

それでは、まず宮武部長の方からお願いします。

【宮武】 昨今、様々なデジタル情報が世の中に出てきております。これからの評価業務においては、そういった情報を組み合わせて、一つの仮想空間上で評価業務を行うことができれば、自治体が評価業務を行う上でも、大変便利になると思っております。GISを構築する場合、いろいろな関係部署から情報を頂き、それらをうまく利用して、GISを構築するケースが増えてきております。

生意気かもしれませんが、こうした仕組みを構築するに当たりまして、部署間の垣根が高い場合もあって、資料を借用するにも時間を要することがありますし、情報の共有が不十分ということで認識に齟齬が生じるケースもございます。GISのような仕組みを作っていくときには、意外とそれらがハードルになることがあるのです。

我々はGISの提供業者ですので、持っている技術を御提供する立場ですけれども、仕組みを構築するに当たりましては、結果的に、他部署の情報や資料の保有状況のほか、自治体の意向やGIS構築の目的など、そういったものをGISの提供業者も理解しておくことが重要になってきます。

そういった面につきまして、自治体におかれましては、他部署との連携を深め、様々な情報の共有ですとか、合意形成が図れるような環境を整備しておいていただくと、より利用しやすいGISが構築できるのではないかと考えております。お願いしたいことを含めて述べさせていただきましたが、以上でございます。

【辻】 御提言ありがとうございます。それでは、石田先生、いかがでしょうか。

【石田】 まず、前提として日本の建築の特徴を2つ述べると、日本の建築というのは、法令上はまず土地の所有も完全に認められるわけですし、建築自由の国とよく言いますが、周辺に何が建っているかとか、色とか、そういった周辺環境の影響はほとんど考えずに、自由に設計できる国で、これは結構珍しいと。

そのときに、事前に構造種別であるとか用途を規定しても、そのとおりに使われることは保障できない制度になっているので、本当はそういった前提で仕組みを作った方がいいと。

あと、もう一つは、今日、朝から私、参加させていただいて感じるんですが、入札の議論で

もよくあるんですけども、建築物に真の正しい金額があるのか、ないのかというのは、よく建築分野でも議論になるんですが、なかなかない。それはなぜかという、建築物は最後、入札で施工者が決まるときに、入札の参加事業者の数によって価格の変動要因がかなりあるので、数量は変わらないんですけども、建物の場合、金額というのは市場調査して、そのとおりにつくわけじゃないので、非常に意欲的なコンサルタントがついて、競争参加者が多い工事であれば、当然、価格はもの凄く下がっていく。

一方、ゼネコン、あるいは設計者もそこは分かっているので、できるだけ随意契約とって、1社だけで交渉させようと、発注者側に強いる傾向がある。綱引きの中で金額が決まりますから、今の固定資産評価のように、数量に基づいて評価していくという考え自体は結構間違っているんじゃないかなと、よく思います。

一方で、我々の研究室で少し自治体職員さんの気持ちになって、データ入力していて感じたのと、ヒアリングをして感じたんですが、例えば補正係数なんかがたくさんあるときに、結構使っていないものがあると。つまり、0.9、1、1.1とか、程度で分類するときに、聞くと、いや、これはややこしいので、全部1にしていますみたいなのはいっぱいあるので、整理した方がいいんじゃないかなと。

補正係数があるたびに、システム開発費、項目ごとに積み上げますから上がっているけど、ほとんど使わない項目の補正係数分、システム開発費を払うのはもったいないので、整理したらすごくすっきりするんじゃないかなと。現状制度、僕は大きく変える必要は必ずしもないとは思っているんですが、ちょっと棚卸しした方がいいんじゃないかなとは、やって思いました。

以上です。

【辻】 ありがとうございます。それでは、今度

は、自治体さんの方から、デジタル技術について実現してほしいような技術やシステムという観点から、改めて大阪市の大曲課長、いかがでしょうか。

【大曲】 先ほど、石田先生の方から、新しい方式により例えば数量を拾えるようなことが考えられますとお話がありましたが、自治体の現場における実態としては、例えば家屋評価では、いわゆる設計図書、見積書等をお借りして、そこから拾い出しをする作業をしております。

ですから、実現してほしいことといえますと、見積書から評点項目に自動的に変換していくようなことが、補正も含めてですが、先ほどの0.9、0.8という話もありましたけれど、こういうところも含めて、例えばAIが機械的にやってくるとか、そういった形で実現ができればと思います。

ただ、見積書も、物件の規模にもよりますが、表記の仕方も非常に様々ですので、なかなか難しいのではないかと考えております。しかしながら、機械的には可能なのではないかと考えていますので、将来的にはこれらが実現すればいいかなと考えます。

また、図面等の法務局情報の話もありましたが、こちらについては、法務局のデータもそうなのですが、我々の基幹システム側の受けの仕掛けの問題もありますが、システムのスムーズに連携できるようにしてほしいというのが自治体の思いです。

以上です。

【辻】 ありがとうございます。それでは、同じ質問を、塩尻市の曾根係長、お願いします。

【曾根】 塩尻市としても、やはり大阪市さんからもあったように、家屋評価に行ったときに、新しい部材があった場合に、「これはどの部材として評価するべきか」と悩むことがありますので、新しい部材の名称をシステム等に入力し

た際に、AI が判断して、正しい部材に変換してくれるような仕組みがあると、かなり業務の省力化ができるのではないかと、今聞いておりました。

以上です。

第3部まとめ

【辻】 どうもありがとうございました。

第3部では多岐にわたる御意見が出ましたが、整理をさせていただきます。

まず、当面の課題として、一つは登記情報のデジタルによる提供ですが、地方自治体やベンダーから見て使いやすいかたちになっていない部分がある。例えば、1件ごとに1ファイルになっている、図面が図形情報ではなく画像情報である、文字情報が多くコード化されていない、文字が行政標準文字 MJ+ に統一されていない等々の御意見が両市からも宮武部長からもあり、国に要望をしていかなければならない事項が課題として多く残っているという印象を受けました。

また、特に中小規模の市町村では、DX を推進するにも委託費が必要になるが、財政面が厳しく支援がほしいという意見が塩尻市の曾根係長からあり、総務省の池田課長からは、評価の均一化も図りつつ、地方自治体の取組事例の横展開を図りたいというお話がありました。

次に、デジタル技術の発展に関して、これができるればよいという地方自治体側からの希望としては、両市から、家屋評価の再建築費評点数の算出が非常に難しいので、AI で見積書から機械的に自動的に計算をしてくれる、あるいは、家屋評価で新しい部材があったときに評価基準への紐付けを AI で判定をしてくれる、そういったシステムができるればよいという意見がありました。

また、ベンダーの立場からは、株式会社パスコの宮武部長から、現在、広く公開されている様々なデジタル情報の評価業務への活用を考えた方がいいのではないか、また、同じ地方自治体内にも活用できる情報があるので連携する仕組みを作るべきであるとの御提言がありました。

さらに、税務事務全体について、申告や届け出から納税通知、納付までペーパーレス化を目指せば、納税者の利便だけでなく、課税側の事務負担の軽減にもなるとの御意見が大阪市の大曲課長からあり、総務省の池田課長からは、その方向にそった取組みや検討が行われている旨のお話がありました。

また、評価制度にかかわる話になりますが、現在の評価制度が、特に家屋の再建築費評点の計算が非常に複雑で難しいので、これをそのまま DX 化するのは困難であり、平米単価方式等の簡便な方式や納税者の方で申告をする方式等に改め、その上で DX 化を図るのがよいという、大阪市の大曲課長の御意見があり、早稲田大学の石田先生からも、補正係数などを整理した方がいいのではというお話がありました。これらについては、総務省の池田課長から、デジタル時代に即した評価基準のあり方を検討し、見直しも視野に対応したいというお話もいただきました。

皆さんの御意見、それぞれ立場は違えど、伺っていますと、今後も、いずれにしましても、評価業務に関してもデジタル化を進めていくことになります。そして、デジタル化を進めていく中で、それが抜本的になるかどうかは別にして、評価のあり方も、少なくとも、できるだけ簡素化していかなければならないと考えられます。

ただし、評価に関する分野においては、今まで同様、アナログ部分も存在しています。こう

したことから、デジタル化に、じっくり焦らず取り組み、実効性のある改革をしていく必要があると、改めて考えた次第であります。

おわりに

【辻】 時間が経過しました。最後の三番目の論点に関しては、今後の課題にしておきたいと思います。私としましては、最後に皆さんで議論したかったことは、デジタル化の中で、税務部門が評価も含めて、自治体の仕事の中で労働生産性が上がりやすい業務になっているということです。

今まで、自治体の中で労働生産性を上げるとなると、無理に人を削減するんじゃないかとかという、無理やり行革のイメージがあったりしたこともありました。しかし、デジタルを使って、評価を自動化させていくということ。完全

に自動化できないものも、RPA をやりながら、できるだけ省力化していくこと。こういう工夫をすることによって、まさに日本の官においても民においても、労働生産性を見える形で上げていくことができると思います。こうした成果を実感しながら、やりがいをもって改革していけるのが、自治体業務の中でも地方税関連業務であると思います。その中の自治体のイニシアチブが改めて問われているのが、今のこの評価の業務であると思います。

ぜひ、国もその後から標準化とは別の角度で御支援していただけるとと思いますが、皆さんが率先して工夫をされて、評価の実効性あるデジタル化を進めていただけたらと思う次第であります。

本日は、パネルディスカッションに御参加、お付き合いいただきまして、ありがとうございました。



地方公共団体情報システムの標準化に関する法律（令和3年法律第40号）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な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。

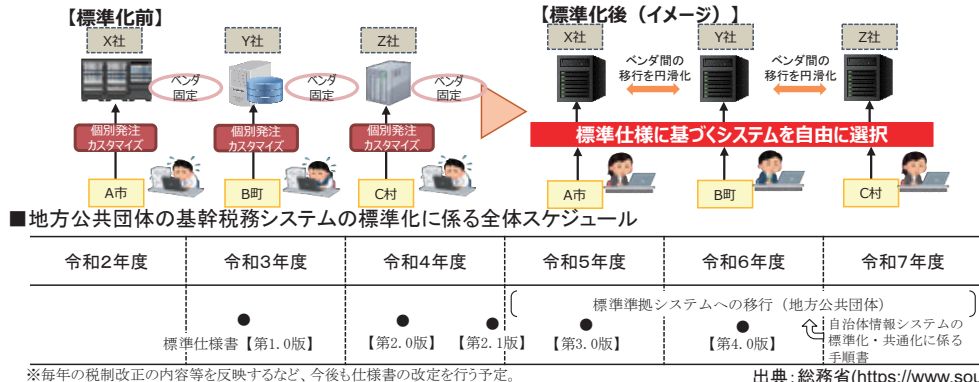
概要

- 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省令で特定
- ※ 住民基本台帳（印鑑証明、戸籍謄本を含む。）、介護保険、障害者福祉、就学、地方税（法人住民税、個人住民税（森林環境税を含む。）、軽自動車税、固定資産税（都市計画税を含む。）及びこれらに係る収納管理）、児童手当、選挙人名簿管理、国民健康保険、国民年金、後期高齢者医療、生活保護、健康管理、児童扶養手当、子ども・子育て支援
- 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
- 令和3年9月1日
- 出典：総務省(<https://www.soumu.go.jp/>)

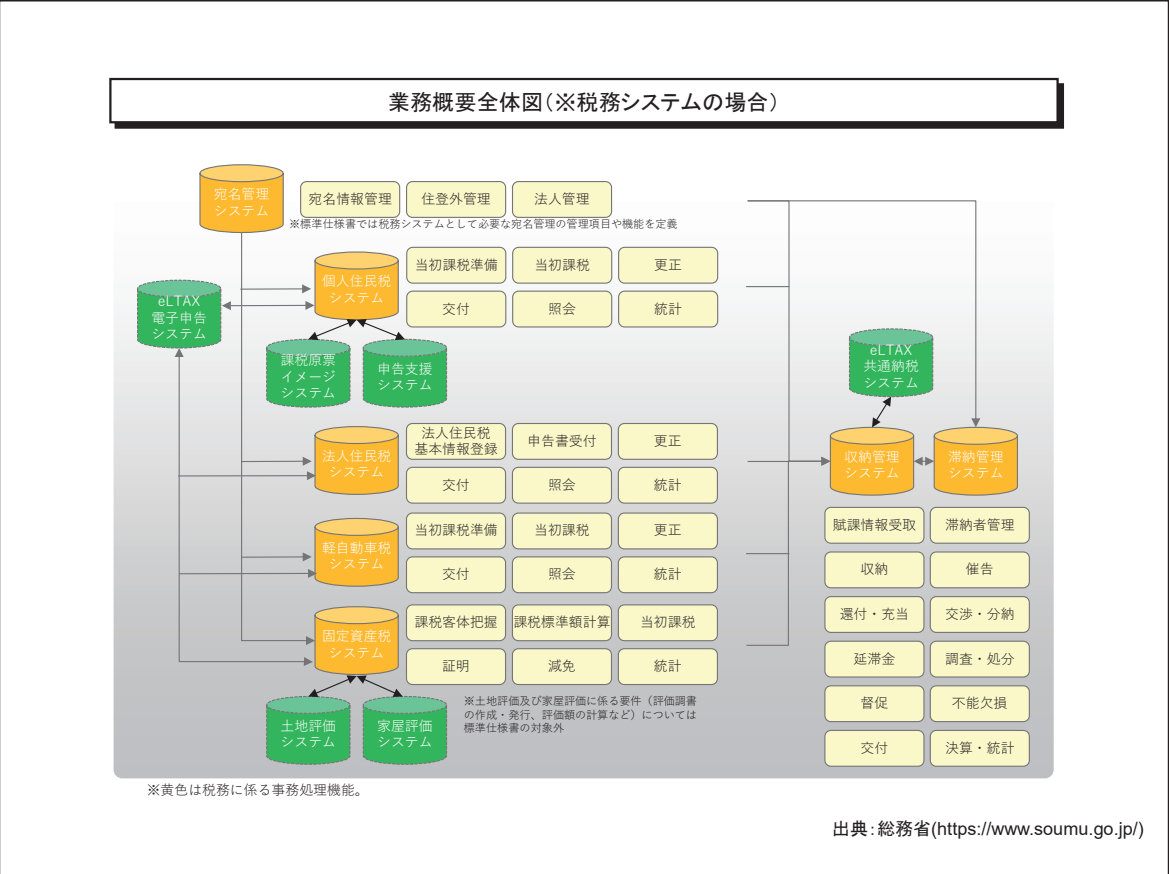
地方公共団体における基幹税務システムの標準化等について

- 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収納管理。
- 各事業者は標準仕様に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。

* 地方公共団体情報システム標準化基本方針の変更により、「移行の難易度が極めて高いと考えられるシステムについては…標準化基準を定める主務省令において、所要の移行完了の期限を設定」することとされた。（令和5年9月8日閣議決定）



(資料3)



(資料4)

家屋評価に係る実態調査①

【調査概要】

・調査期間:2023年6月16日～2023年7月7日(アンケート形式による調査)

・調査対象団体:全都道府県(不動産取得税担当部局)、全市町村(固定資産税担当部局)

東京都は、不動産取得税に加え、特別内の固定資産税も担当していることから、重複をさけるため「市町村(固定資産税)」に含めて「都道府県(不動産取得税)」の集計からは除外した。

・回収率:100%

○ 家屋評価システムの導入の有無

【市町村(固定資産税)】

市町村区分	導入している	導入していない	合計
特別区・政令市	20	1	21
中核市	62		62
その他の市	690	20	710
町村	655	271	926
合計	1,427	292	1,719

全市町村における導入の割合

導入している 83%

導入していない 17%

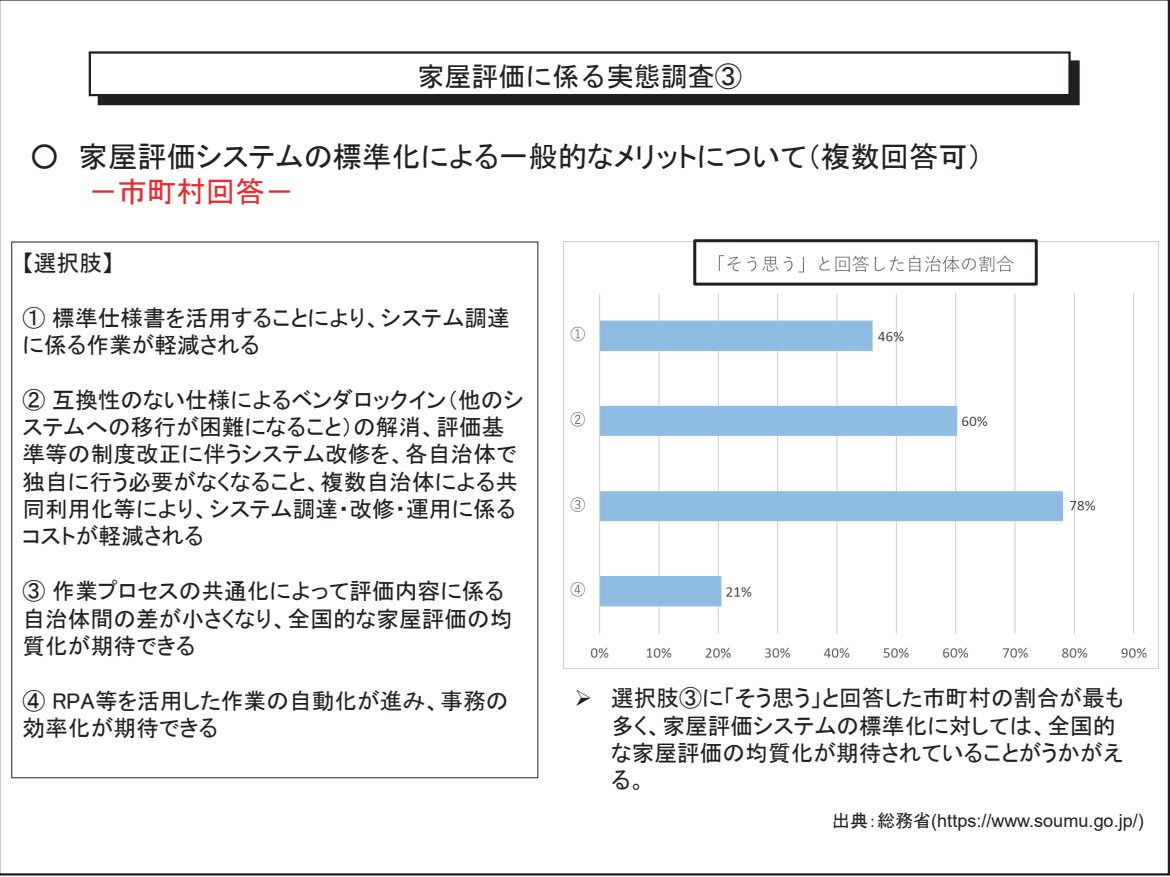
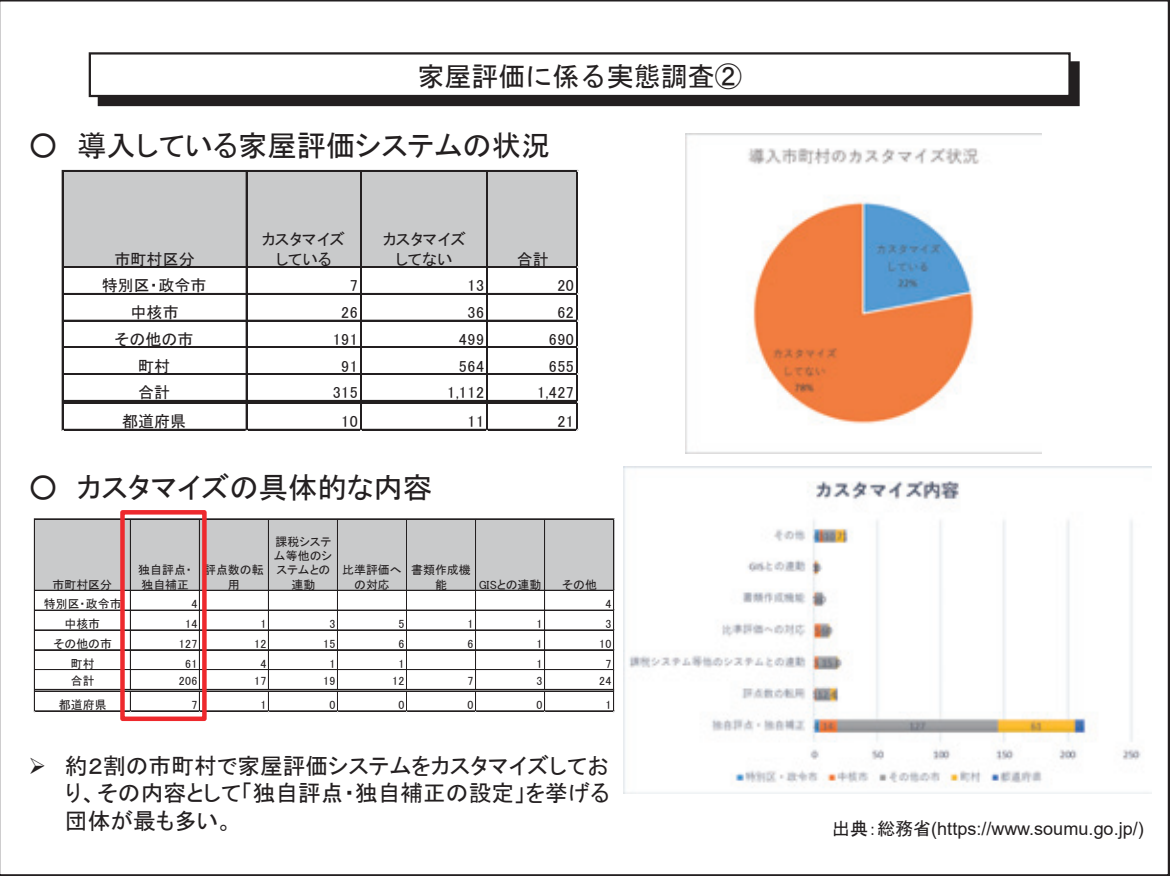
➢ 8割以上の市町村で家屋評価システムを導入。

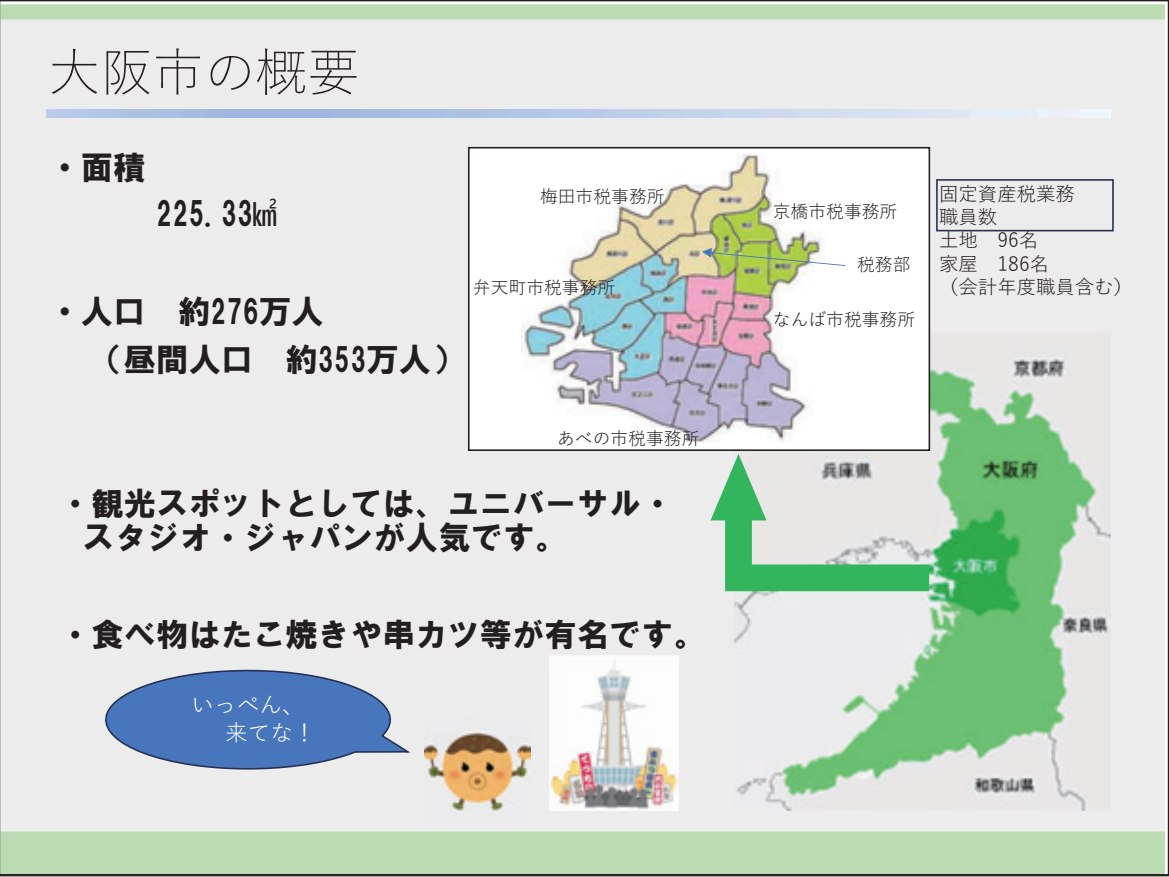
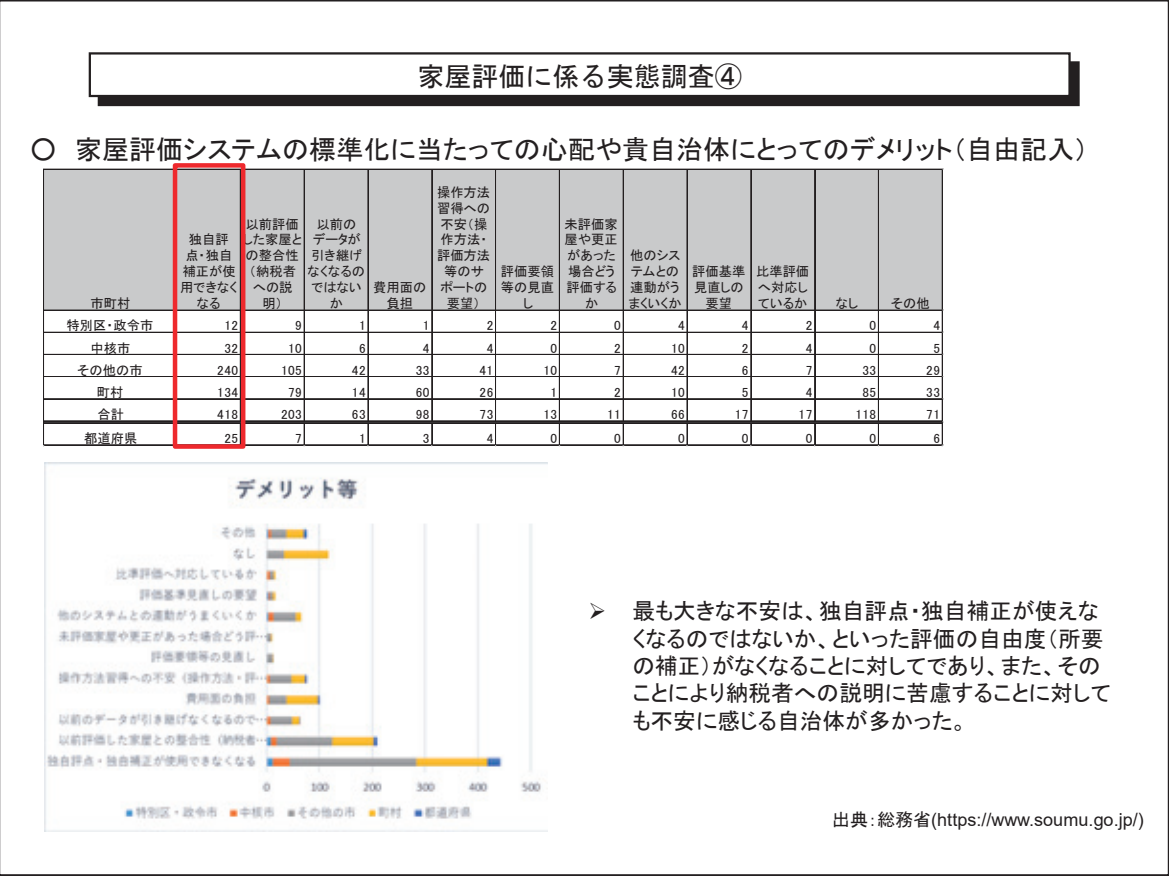
➢ 導入していない自治体の多くは職員数1～2名の小規模な自治体であり、年間の評価棟数も少数。

出典:総務省(<https://www.soumu.go.jp/>)

「資産評価情報」2025.1(264号別冊)

- 56 -





大阪市の概要

固定資産税（土地・家屋）に関するデータ

● 納税義務者数：土地 約50万人、家屋 約87万人（R 6 概要調書）

● 家屋：総棟数 約74万棟、新築棟数 約5千5百棟（R 6 概要調書）

● 土地：総筆数 約93万筆、分合筆数 約1万5百筆（R 6 概要調書）

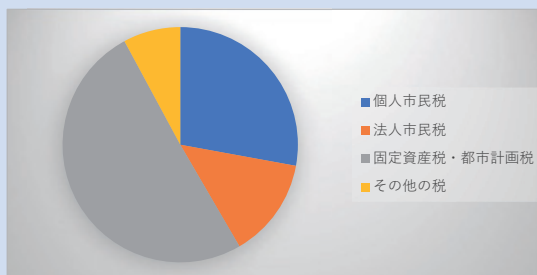
● 令和6年度 市税収入見込：7,939億円

・ 個人市民税 2,212億円

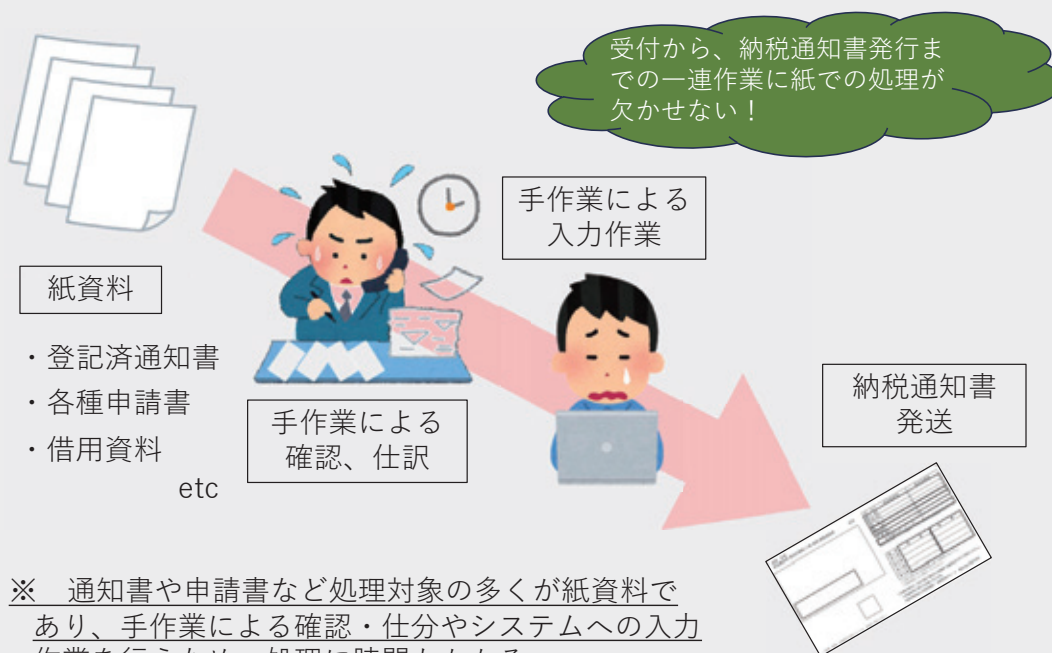
・ 法人市民税 1,091億円

・ 固定資産税・都市計画税
4,011億円

・ その他の税 624億円



課税事務の現状（納税通知書発送まで流れ）

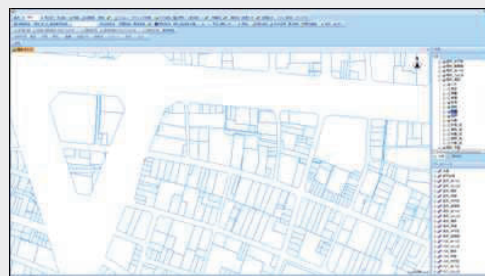


基幹システムと地理情報システム（土地）

<基幹システムイメージ>

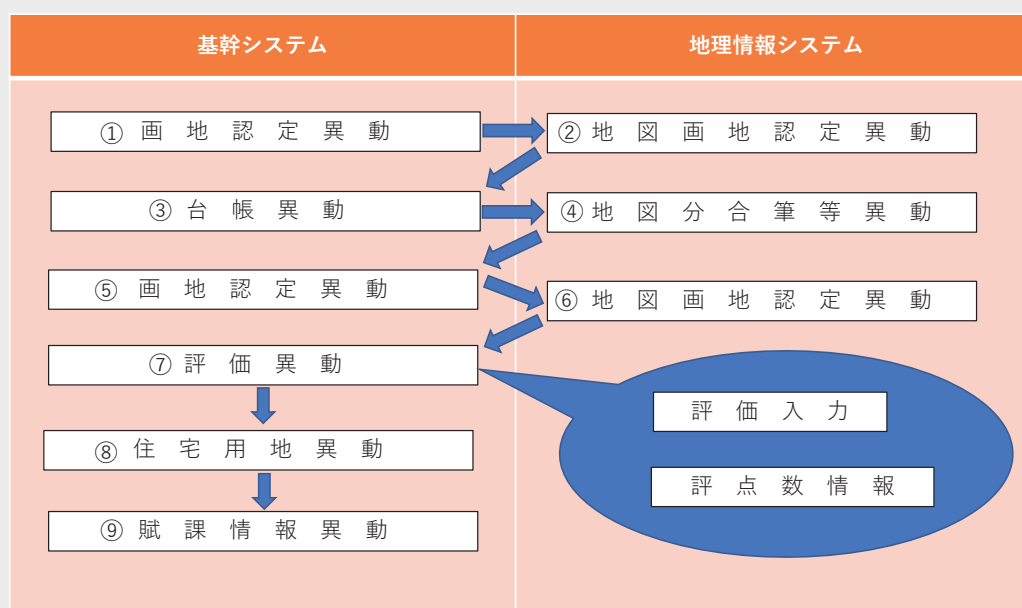


<地理情報システムイメージ（PasCAL）>



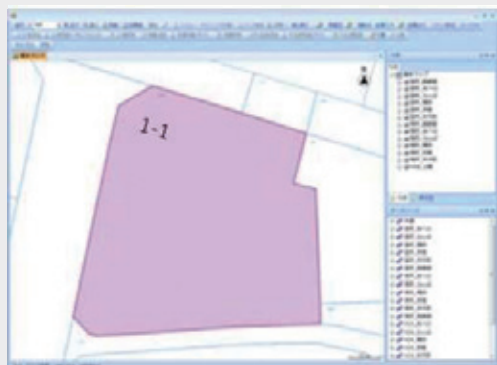
基幹システムでは「台帳」の情報を操作するのに対し、地理情報システムは「図形情報」を操作します。

基幹システムと地理情報システム（土地）



基幹システムと地理情報システム（土地）

<地理情報システムイメージ（PasCAL）>



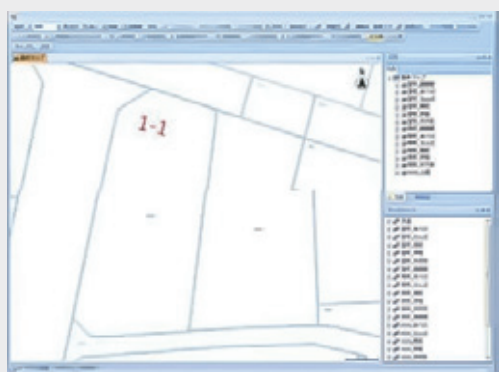
土地編集ツールバーの分筆ボタンをクリックします。



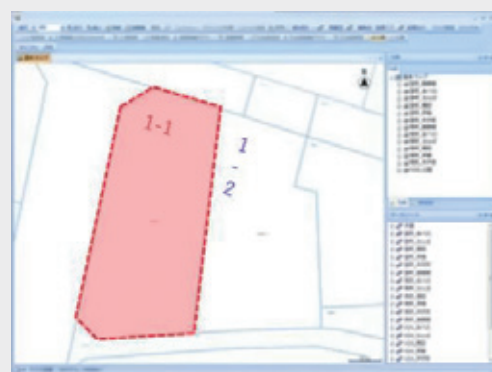
地積測量図の公共座標（世界測地系）を用いて地図の変更を行うことにより、地図の精度の維持、向上につながります。

基幹システムと地理情報システム（土地）

<地理情報システムイメージ（PasCAL）>



画地編集ツールバーの画地認定ボタンをクリックします。



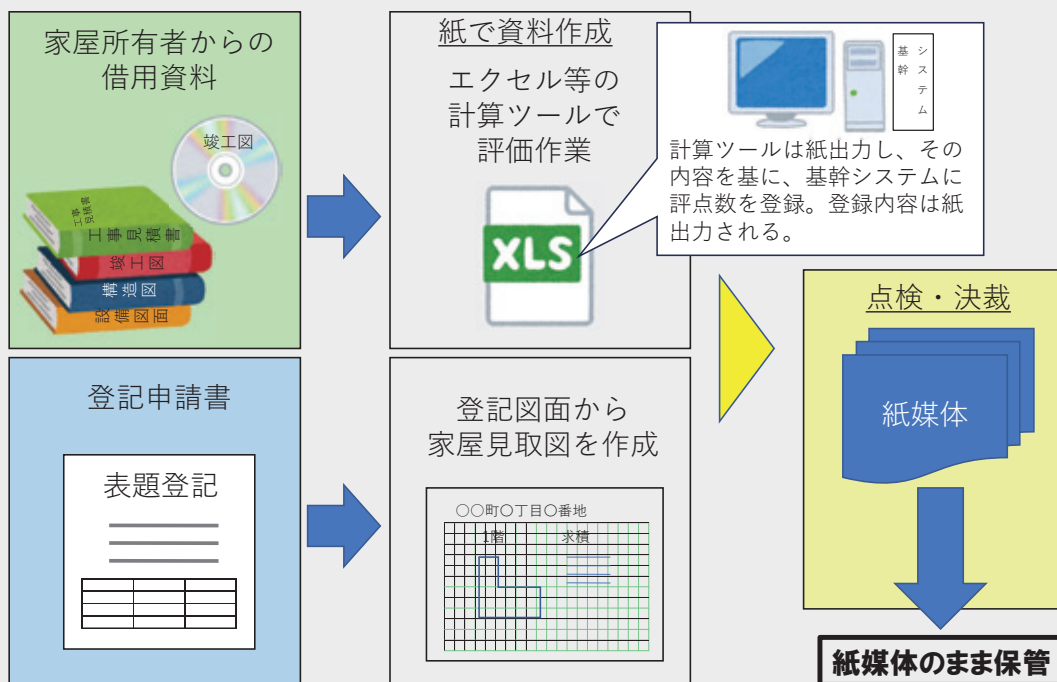
土地や評価分割を選択して、画地認定を行います。

基幹システムと地理情報システム（土地）

地理情報システムに遷移するボタン 《土地評価異動入力画面》

<基幹システムイメージ>

家屋の評価作業・家屋見取図の作成など



課題（紙媒体で処理することによる問題点）

評価作業

- ・設計図書は色々な部分を同時に広げて確認するため、ある程度の作業スペースが必要となる。
- ・基幹システムに入力後、紙媒体の決議書を出力するため、資料が多くなる。
- ・紙資料が多くなり、整理に時間がかかる。
- ・資料に訂正があった場合、再度、紙出力が必要となる。

点検 決裁

- ・評価資料等の紙媒体が全て揃っているかの確認が必要となる。
- ・指摘部分は付箋等を付けて返すことも多いため、消耗品費がかかる。
- ・評価作業で出力された紙の決議書を決裁しているためペーパーレス化できていない。

保管

- ・借用資料は返却するが、評価資料は家屋が存在する間、保管が必要なため、保管場所を圧迫する。
- ・古い書類は倉庫に格納されるため、すぐに取り出すことができない。

課題解消に向けたDX推進（ペーパーレス化）

評価作業

- ・PCのみで作業ができる。
- ・修正の際も、PC上で完結。

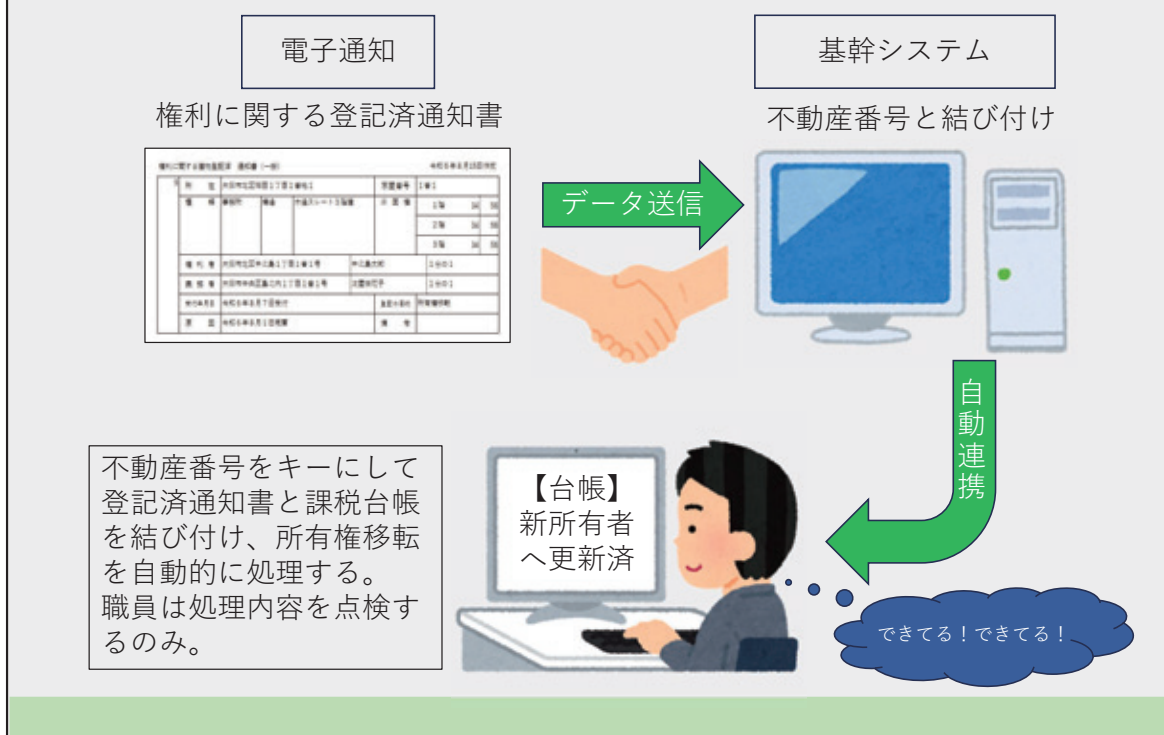


点検・決裁・保管

- ・資料がPCの一覧で確認できる。
- ・整理されているため、資料を探す手間が省ける。
- ・保管場所を圧迫しない。



登記情報とのオンライン化による自動連携



◆長野県塩尻市の概要



- 田舎でもなく、都会でもない。人口約65,000人、約29,000世帯を擁する面積約290km²の市です。
- 新宿から特急あずさで2時間ちょっとのところにあります。
- 塩尻市のワインは、国内外のワインコンクールで多く授賞しており、メルロというブドウの品種は、国内最高峰レベルです。

◆長野県塩尻市の概要 (固定資産税関係)

- 新築家屋棟数:約310棟(令和5年)
 - 土地筆数:約16万筆(うち、宅地4万3,000筆)
 - 土地権利異動件数:約5,650件(令和5年)
 - 土地表示異動件数:約1,780件(令和5年)
- 約7,400件
- 納税義務者数:約28,400人(令和6年度)
 - 歳入予算額:約49億4百万円(令和6年度当初)

長野県塩尻市

◆塩尻市の評価業務体制

- 土地担当 4人、家屋担当 4人 (償却資産業務は兼務)
- 土地・家屋担当とも、それぞれ担当地区を持ち、登記情報の異動処理から現地調査、評価情報入力までを行っています。
- 新築家屋評価は、土地・家屋担当で2人1組となり、年3回程度の家屋評価月間を設けて、集中的に実施しています。
- 納税通知書の発送業務、相続人調査、減免処理などは、土地・家屋担当が兼任する形でそれぞれ担当を決めて、業務を行っています。

課 題

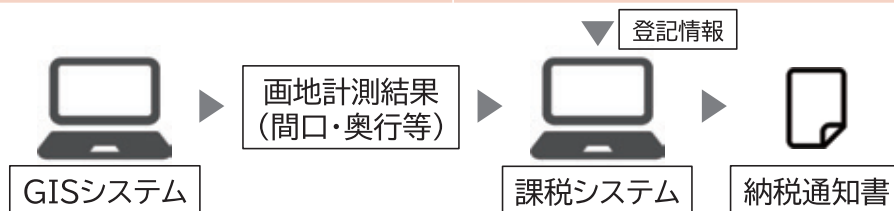
- 人事異動のサイクルが3年～4年と短く、ノウハウや知識の蓄積が難しい。
- 少ない人員で固定資産に関する一連の業務(登記異動処理⇒評価情報入力)を行っているため、人員的・時間的に余裕がない。

長野県塩尻市

◆ 塩尻市のシステム構成

- 土地の固定資産税額は、[GISシステム](#)と[課税システム](#)の2つのシステムにより、計算しています。

GISシステム	課税(基幹系)システム
● 家屋図、地番図、航空写真等を搭載し、システム上で画地計測を行う。 ● 路線価の設定・敷設、バランス調整等を行う。	● 納税義務者の宛名や登記情報や課税情報等を管理する。 ● GISシステムで計測した画地の情報を取り込み、土地の固定資産税額を計算する。



長野県塩尻市

◆ 画地情報の入力パターン

入力パターン	GISシステム	課税(基幹系)システム
パターン①	画地ごとに出力(紙)	画地ごとに入力(手)
パターン②	一括出力(紙)	画地ごとに入力(手)
パターン③	一括出力(データ)	画地ごとに入力(RPA)
パターン④	一括出力(データ)	一括取り込み(データ)



- [パターン①\(個別出力・個別入力\)](#) ⇒ [パターン③\(一括出力・RPA入力\)](#)を実現しました。
- [税務課](#)及び[デジタル戦略課職員](#)がタッグを組んで構築しました。

長野県塩尻市

◆ RPAとは？

「シナリオ」どおり
1件ずつ高速で
入力処理をします

ロボットによる入力



シナリオ（決められた手順）



- ① 課税システムを開く
- ② 登録画面を開く
- ③ 間口、奥行等を入力
- ④ ……

- 職員がパソコンの画面操作をするのと同じように、ロボットに複数のアプリケーションやツールを操作させて、定型業務を実行させることができる技術。
- あらかじめ作成された大量のデータを定められた入力欄に繰り返し入力するような「パターン化されていて処理件数が多い定型的な業務」を実行するのに適しています。

注 意 点

- 処理パターンごとにRPAのシナリオを作成しなければならないため、処理パターンを増やすごとに、それに応じた構築期間・検証期間が必要になります。

長野県塩尻市

◆ 従来の業務フロー

1件1件、手入力

Before 土地の現地調査



GISシステムで
職員が画地計測



画地調書の
プリントアウト



課税システムに
職員が手入力



業務改善前の課題

- 画地情報の課税システムへの一括取り込み機能がない。
- GISシステムで計測した画地の結果を1件ずつ課税システムに手入力する必要があり、作業工数がかかる。
- 職員の習熟度の差による入力ミスや操作方法の間違いが起こりやすい。

長野県塩尻市

一括出力 + 自動入力

◆ RPAによる業務フロー



業務改善の実現方法

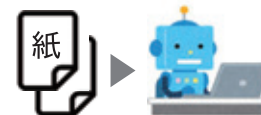
- 1.【令和3年度】プロポーザルにより、画地計測結果をCSVで一括出力できるGISシステムを選定
- 2.【令和4年度】出力されたCSVを基に、RPAを用いて課税システムにする仕組みを構築(大字地番情報をキーとして取り込み。)

長野県塩尻市

早くて、正確

◆ RPA導入の効果

Before ⇒ After



	年間 画地入力件数	課税システムへの 入力時間(件)	年間入力時間
Before (手入力)	約700件	6分	70時間
After (RPA)		1分	12時間

業務改善の効果

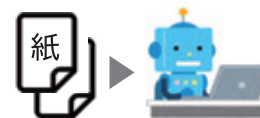
- 1.あらかじめ設定した入力パターンどおりにRPA処理されるため、課税システムへのが安定しました。
- 2.出力されたデータがそのまま課税システムへ入力されるため、の確認作業及びダブルチェックの作業工数が削減されました。

長野県塩尻市

大量一括処理

Before ⇒ After

◆ RPA導入の効果



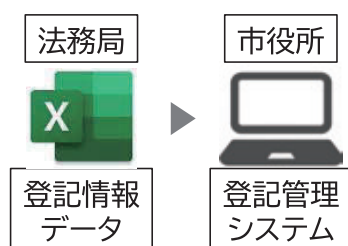
令和5年度の成果

- 令和5年度は、通常業務に加え、次の業務にもRPAを適用することができ、入力時間の大幅な短縮を実現することができました。
 - 新規レッドゾーンエリア指定による画地へのレッドゾーン補正の適用
⇒ 別荘エリア280画地へのレッドゾーン補正をRPAで適用
約1,400分(約23時間)の入力時間削減効果
 - 換地処分に伴う新規画地の設定
⇒ 新規登録が必要な420画地についてRPAで登録
約2,100分(約35時間)の入力時間削減効果

長野県塩尻市

令和4年度

◆ 登記情報データの活用



- 週に1回、1週間分の登記情報をダウンロードし、「登記管理システム」へ取り込みしています。
- 様々な条件で登記情報を検索できるため、電話や窓口対応時に活用しています。

課題

- オンライン提供される登記情報と課税システムデータとの照合作業は、地番等を基に行っています。
- 更なる業務効率化やデジタル化推進のためには、登記情報と課税システムデータが簡単に照合できるように、共通のキー情報の整備が必要と考えています。

長野県塩尻市

令和4年度

◆ 家屋評価の日程調整 (電話受付⇒電子申請)

スマホ・PCで
すぐ完了

家屋評価対象者の皆様

日時の予約と 平面図等の事前提供

にご協力をお願いします

～手続きは3ステップで完了～

1. 同封の通知文に記載の「**評価予定日**」を確認
2. 平面図等の**電子データ**を準備
※画像用紙裏面での裏読みも可能です。
3. **オンライン申請フォーム**から
評価日時と平面図等を申請
※評価予定日にご都合が合わない場合は、電子申請フォーム内の日程調整項目で「評価予定日」での申込
ができません」を選択し申請完了後、届出まで電話にてご連絡をお願いします。

詳細は裏面をご確認ください

申請はこちらから
【家屋評価日程調整・平面図等申請フォーム】

QR

URL
お問い合わせ 電話 (0263)52-0639(直通)
塩尻市税務部税務課課長秘書 E-mail shizei@city.shiojiri.lg.jp

- 業務時間中の **電話対応業務が軽減**しました。
- **深夜、早朝等に申請が可能**となり、利便性が向上しました。
- 平面図等の資料を電子申請で提出いただくことにより、**資料受領までの時間を短縮**することができました。(以前は、返信用封筒にて郵送提出)

長野県塩尻市

ご清聴 ありがとうございました。

- 税務課でのRPAの取り組みについては、**YouTubeでも公開**しておりますので、ぜひご覧ください。

(テレビ広報しおじり「若手職員が挑む！DX」)



長野県塩尻市税務課

長野県塩尻市税務課

長野県塩尻市

Appendix

参考資料

1. RPA構築の概要
2. RPA構築スケジュール
3. RPA処理パターン表
4. おわりに(担当職員の感想)

長野県塩尻市

◆ RPA構築の概要



- 税務課職員とデジタル戦略課職員の協働により、内製でGISシステムから課税システムへの画地情報のRPAによる自動入力を実現しました。
- RPA実現までのスケジュールをまとめました。構築期間は、約1年間です。

◆ RPA構築スケジュール

1 課税システムへの入力項目等の把握 (令和4年4月)	税務課	- 課税システムへの入力項目の洗い出し(間口、奥行等) - 課税システムの入力手順の把握 (評価法による入力パターン、入力項目の差異等の把握)
2 GISシステム出力項目の確認 (令和4年4月)	税務課	- 課税システムへの入力にあたり、入力項目の不足がないかの確認 ⇒ 画地異動事由や画地異動年月日をGISシステム上でどのように入力を行うか。
3 GISシステムベンダーとの調整 (令和4年5月～6月)	税務課 GISベンダー	- 課税システムへの入力に必要な入力項目の出力に関する調整(メモ欄に画地異動事由等を入力し、それを出力) - GISシステムから出力されるデータのレイアウト確定

長野県塩尻市

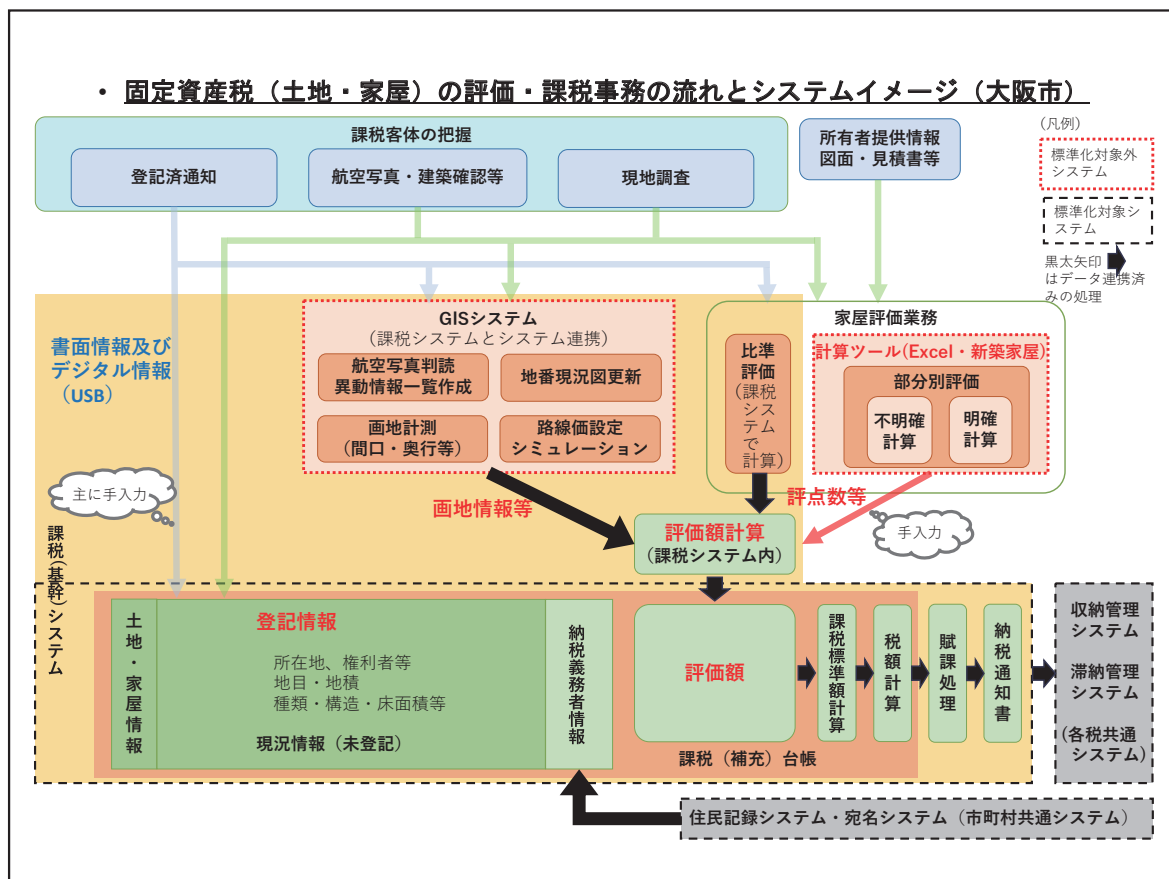
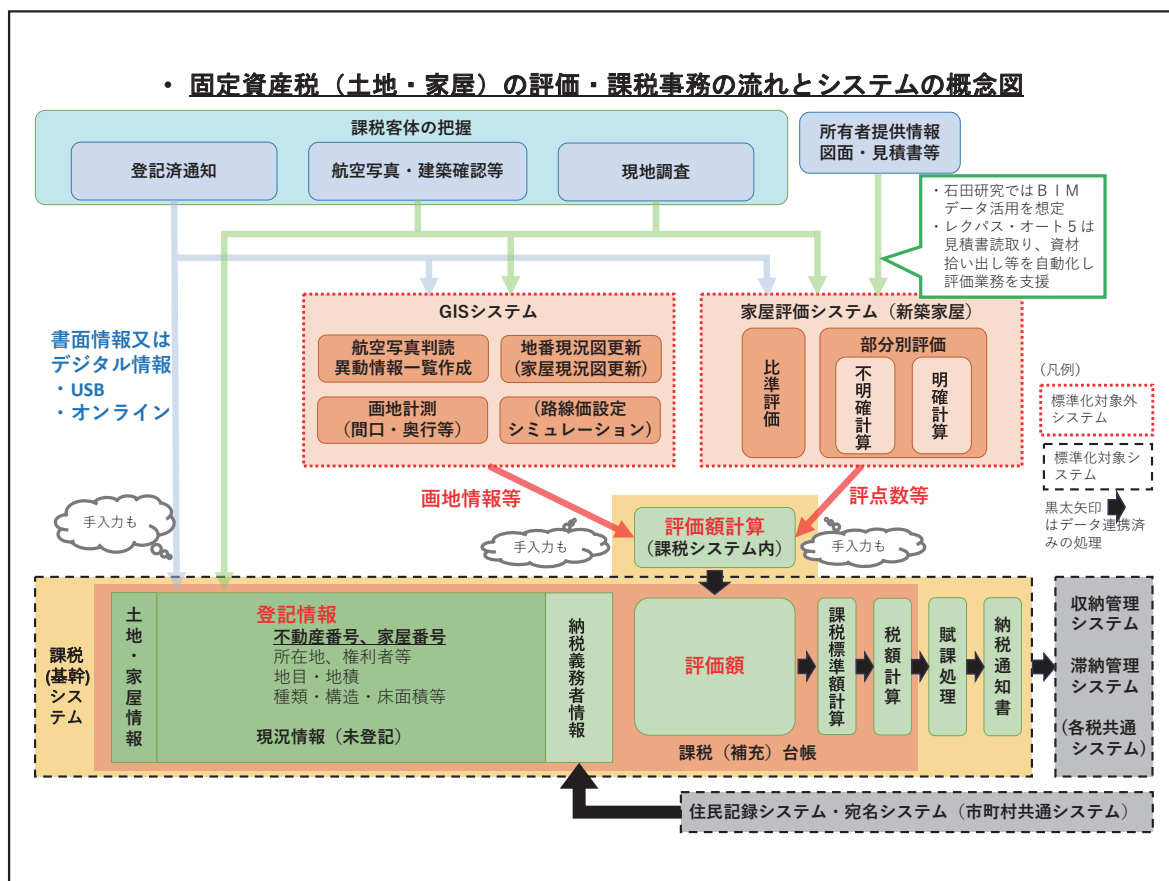
◆ RPA構築スケジュール

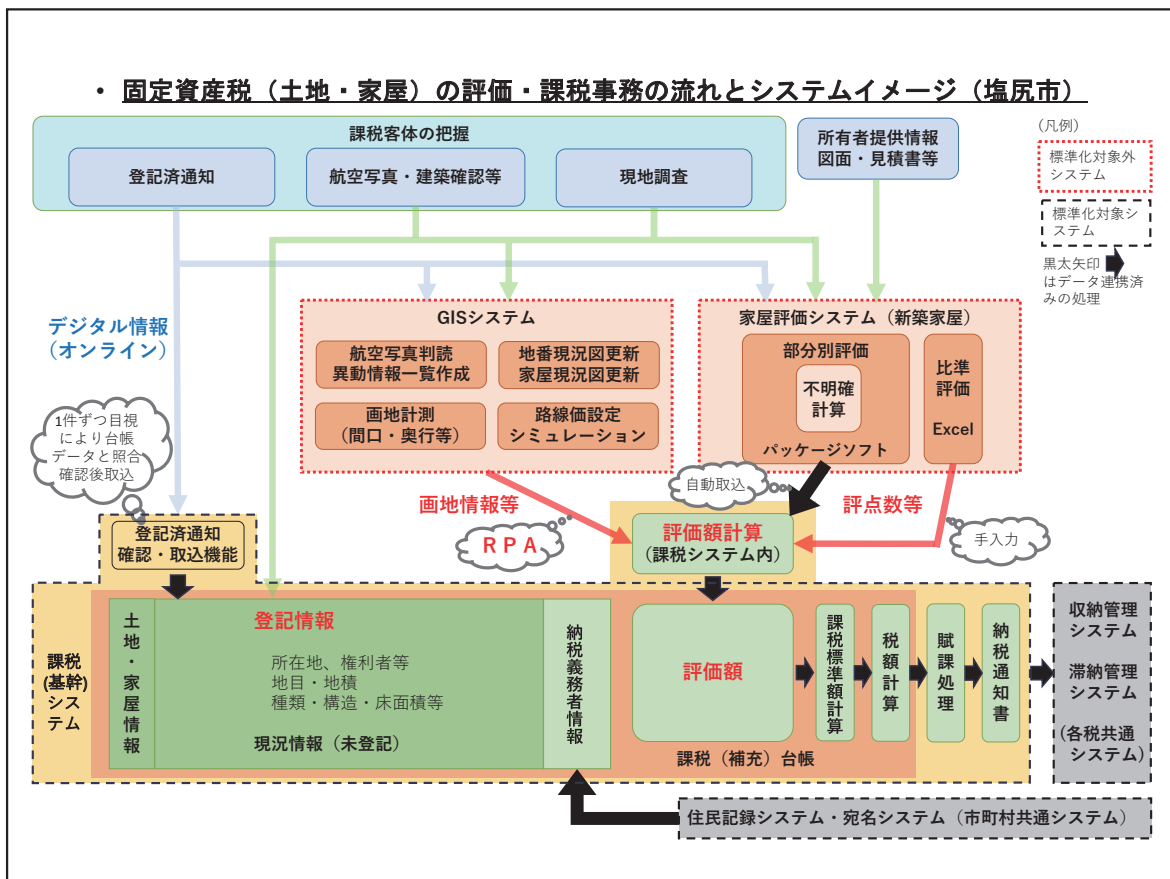
4 RPA処理パターンの決定 (令和4年5月～6月)	税務課 デジタル戦略課	- どの範囲までRPAで処理させるかの検討 - 導入効果が一番高い処理パターンでシナリオを作成することを決定 ⇒ 画地情報のうち、住宅戸数のみ変更するパターンIV
5 RPAシナリオの作成・検証・実行 (令和4年6月～11月)	税務課 デジタル戦略課	- 事前チェック機能の搭載(メモ欄の内容チェック機能追加) - パターンIV新築家屋評価 RPA本番処理実施による成果の確認
6 RPA処理パターンの追加 (令和4年12月)	デジタル戦略課	- RPA処理パターンⅠ～パターンⅢの作成 - 職員による手入力が必要なパターンの切り分け ⇒ 例外的な入力が必要なパターンはRPA処理させない

長野県塩尻市

◆ RPA処理パターン表					
分類	課税システム 入力項目	I 新規 画地登録	II 画地情報異動 (構成筆変更あり)	III 画地情報異動 (構成筆変更なし)	IV 新築家屋評価 (宅地用途情報変更)
A 異動情報	①画地異動事由	○	○	○	○
	②画地異動年月日	○	○	○	○
B 宅地用途情報	③宅地認定区分	○	○	○	○
	④住宅戸数	○	○	○	○
C 画地構成情報	⑤画地構成筆地番	○	○	—	—
	⑥画地地積	○	○	○	—
	⑦間口	○	○	○	—
	⑧奥行	○	○	○	—
	⑨想定整形地積	○	○	○	—
	⑩路線番号	△	△	△	—
	⑪路線加算区分	△	△	△	—
	⑫状況類似番号	△	△	△	—
	⑬接面道路補正率	△	△	△	—
	⑭接面道路幅員補正率	△	△	△	—
	⑮造成費	○	○	—	—
	⑯高圧線下補正率	○	○	○	—
D その他補正情報	⑰がけ地補正率	○	○	○	—
	⑱土砂災害警戒区域補正	○	○	○	—
	⑲その他補正率	○	○	○	—
○ 必須入力 △ 評価法により選択入力 — 既に入っている値を使用					
長野県塩尻市					

◆ おわりに ●最後に業務改善に携わった職員の感想を記載させていただきます。 (元)税務課職員 Y(20代女性) 「今回の取り組みで、1番大変だったことは、入力項目の洗い出し作業だった。しかし、主要な入力パターンそれぞれの入力項目を洗い出し、パターン分けをしていく中で、<u>これまで作業的に行っていた業務に対する理解を深めることができ</u>、とても貴重な経験ができた。 また、RPA実行時に組み込んだ事前エラーチェック機能により、単純な入力ミスがほぼなくなったため、業務時間削減だけではない<u>デジタルの力を用いたプラスアルファの業務改善</u>ができてよかった。」 長野県塩尻市





GISの一般的な機能

地図表示・印刷

検索・属性照会

評価情報の表示・検証

地図編集・更新

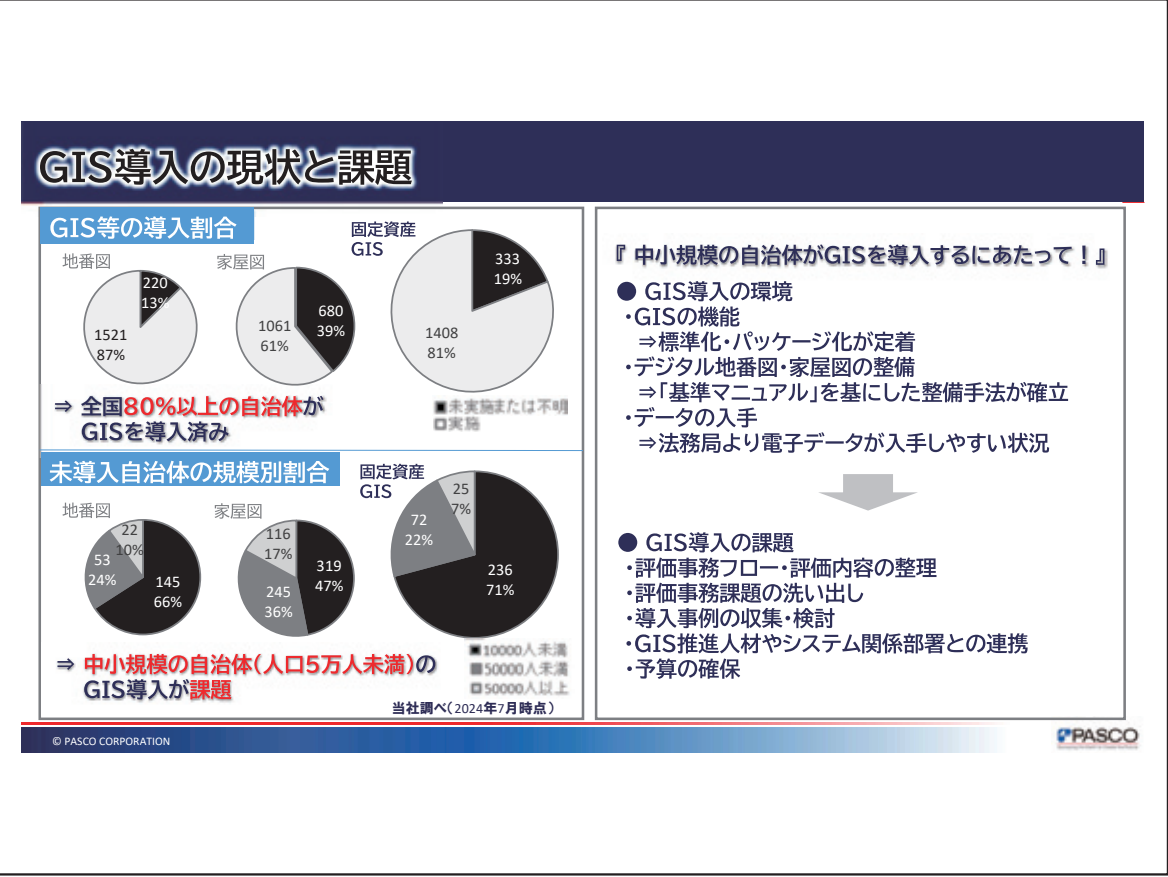
画地認定・計測

GISの導入効果

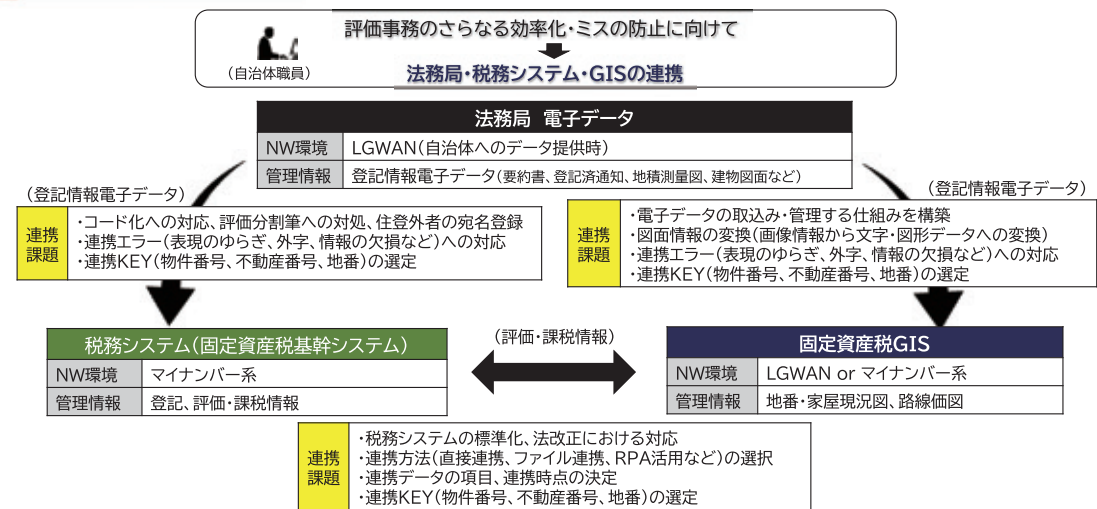
- 作業の効率化・精度の向上
- 計測方法のバラツキの解消
- 入力ミス、チェック漏れの防止

© PASCO CORPORATION

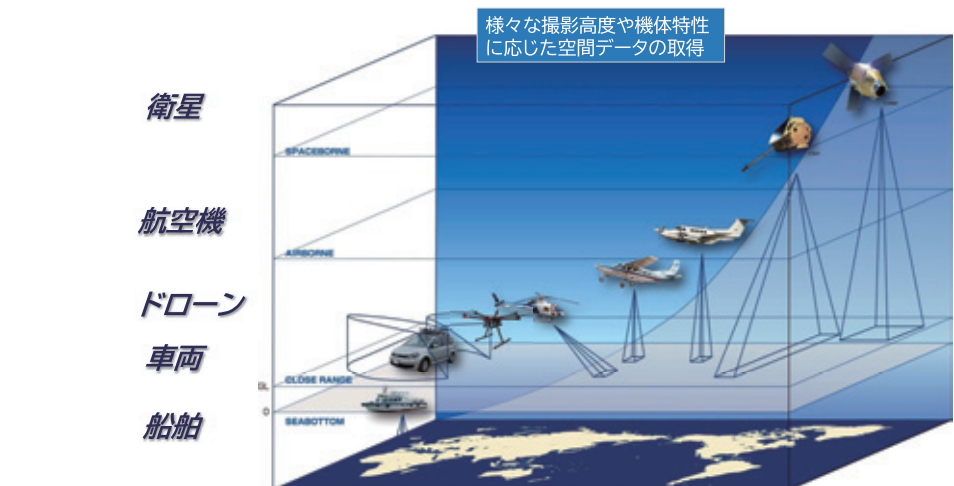
PASCO



GIS連携の課題



撮影技術

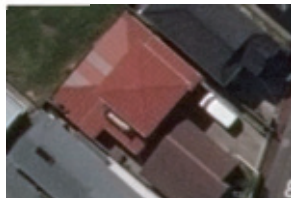


画像のイメージ

ドローン



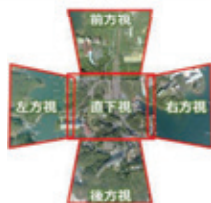
航空機



衛星



航空機(オブリークカメラ)



3D画像



車両(全方位画像)



© PASCO CORPORATION

PASCO

撮影技術の特徴

データソース (撮影方法)	特 徴	主な利用シーン	備 考
衛星	×画像解像度 ◎範囲が広い ○定期的な自動撮影 ◎撮影のコスト	・固定資産税異動判読 ・農地耕作・森林伐採状況把握 ・被災箇所の判定	AIによる画像解像度の向上 AIによる異動判読
航空機	○画像解像度 ◎高さの把握 △個別撮影のコスト	・固定資産税課税客体把握 ・固定資産税異動判読 ・都市計画基本図作成	オブリークカメラ(3D画像、テクスチャ作成) レーザーなどで高さ情報を取得
ドローン	◎画像解像度 ◎側面の把握 ×撮影のコスト ×撮影場所の制限	・森林変化・農地利用状況把握 ・インフラ施設の点検 ・河川・砂防・ダムなどの施設点検 ※ 今後は、物流・防犯に利用	人口集中地区上空を飛行させることの危険性や、周辺住民への周知が必要なため、固定資産税業務での利用は進んでいない
車両 (全方位画像)	◎画像解像度 ○側面の把握 ×個別撮影のコスト ×撮影場所の制限	・固定資産税現地画像取得 (街路条件調査、未評価家屋調査) ・路面性状調査(道路ストック調査) ・自動運転車両用地図	ストリートビューに似たもので計測が可能

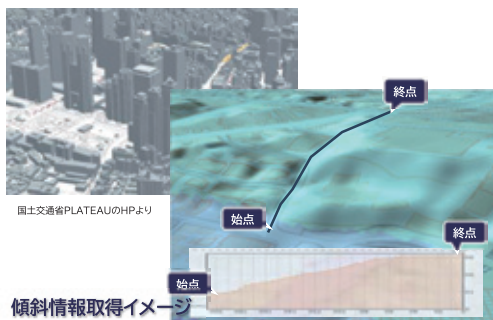
© PASCO CORPORATION

PASCO

3D画像、センシング情報の活用イメージ

3D画像

- ・ 現在、固定資産税の評価(状況類似地域の区分、価格形成要因の取得など)に地理空間情報が活用されているが、2次元の地図情報が主流である。
- ・ 3次元の地図情報を扱える環境が整ってきており、高さ・傾斜情報や建物の側面情報も把握できる。

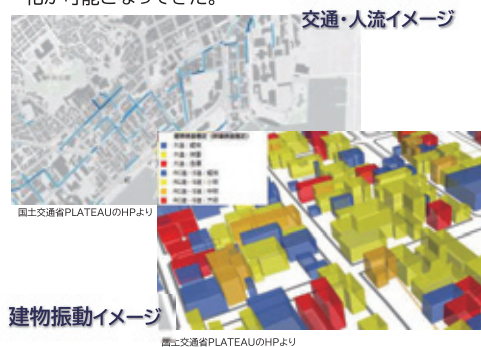


出典:国土地理院ウェブサイト(<https://maps.gsi.go.jp/>)

© PASCO CORPORATION

センシング情報

- ・ 現在、路線価の環境条件などについては、定性的な情報取得が主流である。
- ・ センサーの技術向上により、これまで定性的に捉えていた人流・交通・振動・騒音などの情報について、定量化・視覚化が可能となってきた。



国土交通省PLATEAUのHPより

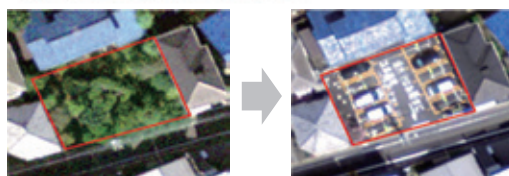
PASCO

AIの活用シーン

画像の解像度を向上する



地目の変化箇所を抽出する



家屋の変化箇所を抽出する



その他、AIの活用シーン

- ・ 3Dなどを活用した画像認識
- ・ 路線価、鑑定価格のバランス検証
- ・ 地図の作成・更新
- ・ 文章の作成・添削・要約、議事録作成

© PASCO CORPORATION

PASCO

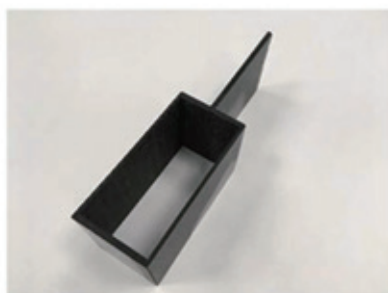


■ 今日の話題

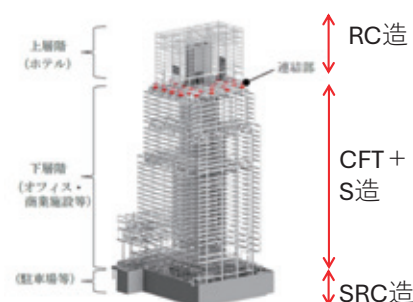
- 新建材の開発競争と構造システムの高度化
- シェアリングエコノミーの浸透による建築用途の曖昧化
- 改正建築基準法の施工
- BIMによる確認申請の開始
- 固定資産評価のオープン化の可能性

■新建材の開発競争と構造システムの高度化

- ・脱炭素を想定した技術開発が盛んに実施され、セメントや鋼材を使用しない構造の技術開発が盛んに実施されている
- ・構造計算ソフトウェアの進歩により、混構造が盛んに採用されている



(出典) 大成建設：炭素繊維強化プラスチック部材「T-CFRP Beam (FR)」を開発・適用, 2024/9/5閲覧,
https://www.taisei.co.jp/about_us/wn/2019/191009_4805.html



清水建設：BILMUS(ビルマス)が超高層ビルの構造を革新, 2024/9/5閲覧
<https://www.shimz.co.jp/company/about/news-release/2022/2022039.html>

■建築経済におけるシェアリング・エコノミーの広がり

2020年以前から、建築物や公共空間の利活用に関する規制緩和が実施された

○玄関帳場代替措置

2018年6月施行の改正旅館業法により、玄関帳場代替措置が「旅館・ホテル営業」においても認められるようになった。

○用途変更の規制緩和

2019年6月の建築基準法改正により、用途変更の規制緩和が実施され、建築確認が必要な特殊建築物の規模が100平米から200平米に引き上げられた。

○歩行者利便増進道路指定制度

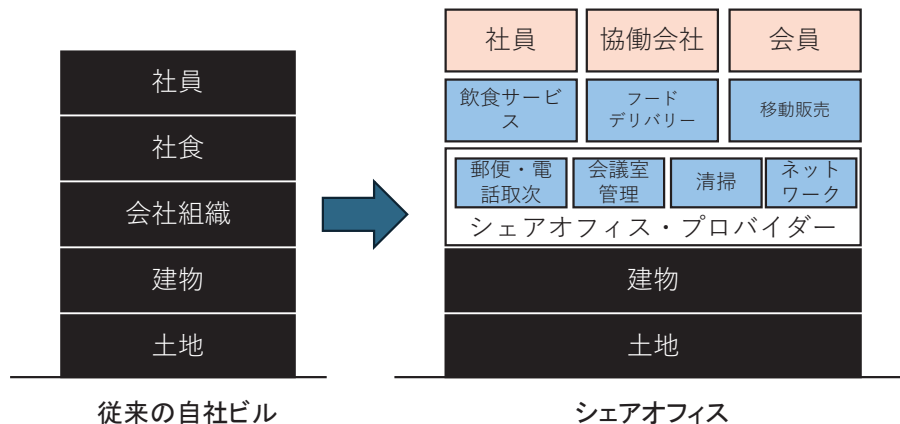
2020年11月に道路法等を改正し、新たに「歩行者利便増進道路」が創設され、道路空間の利用に関する規制緩和が行われた。

○住居地域へのシェアオフィスの設置許可への技術的助言

新型コロナウイルス感染症の拡大をふまえ、在宅勤務を推進するために、2021年6月に国土交通省住宅局市街地建築課長名で各都道府県建築行政主務部長当てで、第一種低層住居専用地域などにシェアオフィス等の立地に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について技術的助言が行われた。

■不動産とサービスの分離

- 用途が画一的に定められたのは、不動産オーナーやテナントと建物内部で提供されるサービスの主体が一体の場合に実行できる
- 不動産が空間を提供し、その内部で提供されるサービスがサービス・プロバイダーにより外部化され、利用者側がサービスを選べるようになってくると、用途の区分が不明瞭化する



■建築基準法の改正

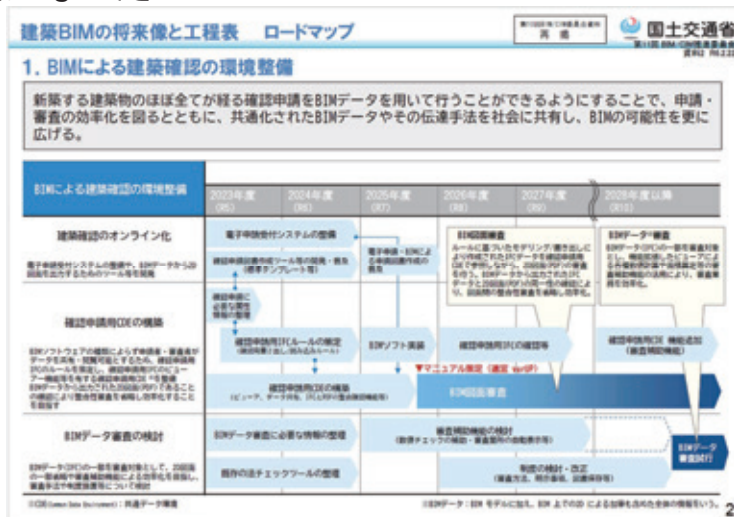
- 建築基準法が大きく改正され、木造建築に認められていた審査省略の対象が大きく縮小される
- 事実上、木造と非木造の審査基準が統一される



(出典) 国土交通省 住宅局 改正建築基準法について
<https://www.mlit.go.jp/common/001576404.pdf>

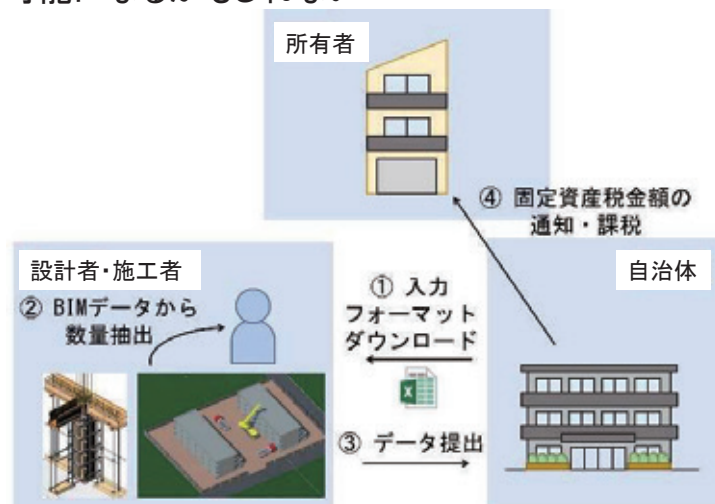
■BIMによる確認申請の開始

- ・ 建築確認において2025年よりBIM図面審査が実施されることになった



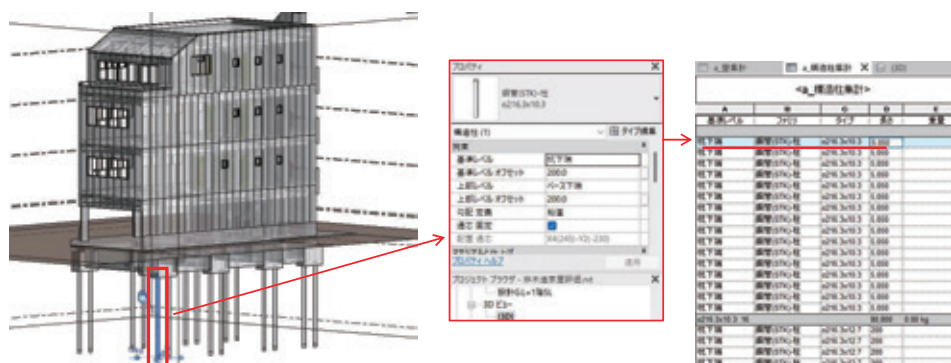
■BIMデータを前提とした固定資産評価

- ・ BIMデータを基に、建築コストの算出だけでなく、CO2排出量の推定なども兼用されると予測される
- ・ 材種や建材ごとの評点数が連動すれば設計段階での固定資産評価が可能になるかもしれない



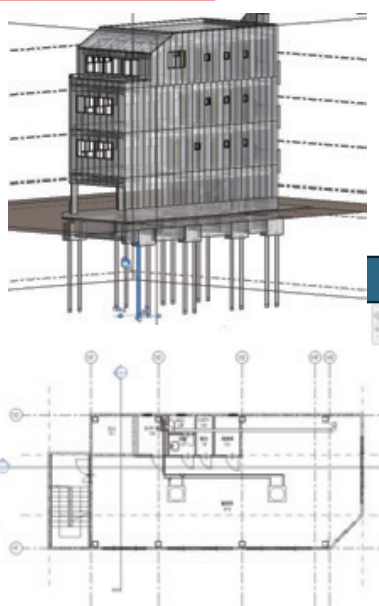
■BIMデータの構造

- BIMデータにおいては、3次元モデルごとに、「柱」や「梁」という役割などが識別可能な状態で入力される
- 体積などの数量情報を保有している
- 必要に応じてメーカーや性能などの情報が記入される



■BIMデータからの数量拾い

BIMデータ



面積表

1階		
エントランス	6.1	m ²
ホール	10.9	m ²
倉庫	2.3	m ²
EV	5.1	m ²
合計	24.4	m ²

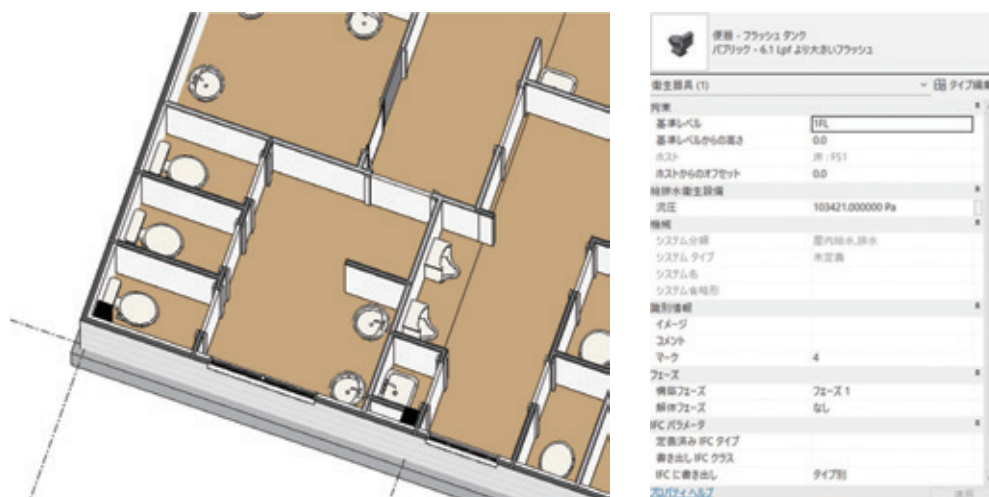
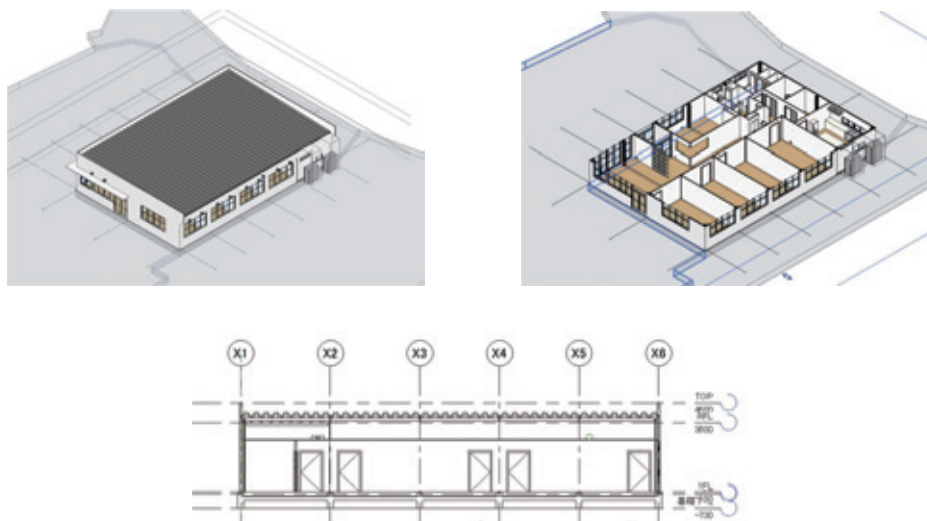
2階		
事務所	87.4	m ²
ロッカー室	3.4	m ²
洗面	1.8	m ²
トイレ	1.5	m ²
脱衣室	1.4	m ²
シャワー室	0.8	m ²
湯沸室	3.3	m ²
EV	5.1	m ²
PS	0.3	m ²
合計	105.0	m ²

	BIM	研修
1 階	24.4	23.1
2 階	105	106
3 階	105.1	106
4 階	88	88.6

3階		
事務所	89.7	m ²
ロッカー室	3.4	m ²
洗面	1.8	m ²
トイレ	1.5	m ²
湯沸室	3.3	m ²
EV	5.1	m ²
PS	0.3	m ²
合計	105.1	m ²

4階		
事務所	72.6	m ²
ロッカー室	3.4	m ²
洗面	1.8	m ²
トイレ	1.5	m ²
湯沸室	3.3	m ²
EV	5.1	m ²
PS	0.3	m ²
合計	88.0	m ²

■ 竣工BIMデータの作成



BIM データを抽出し、固定資産評価用 Excel に記入するイメージ ②

再建箇所	使用する有無	標準評点数	平均評点標準数	補正係数1	補正係数1
A	B	C	程度	D	
使用した	133200	1465200	SD390以上	1.1	
使用した	42150	4644930	SD390未満	1	
使用した	18980	372008	SD390以上	1	
使用した	272850	1746240	SD390以上	1	

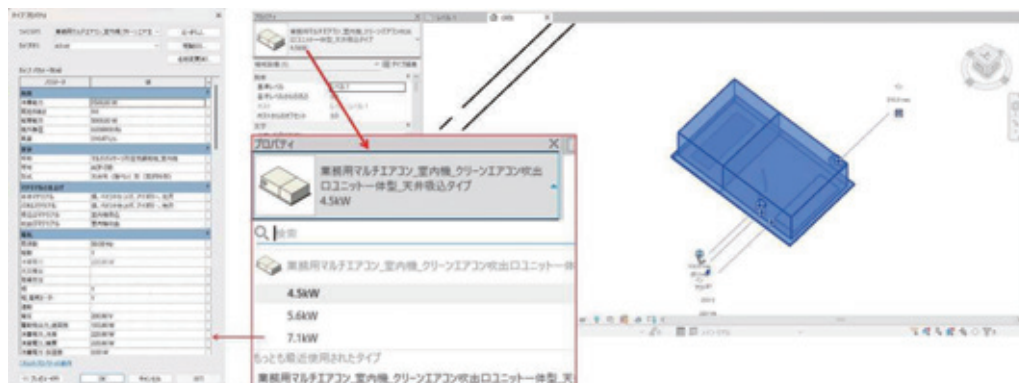
標準評点数

補正係数

コード番号	内外部	標準評点数	補正係数
6-1-1	内外部	27500	1.0
6-1-2	内外部	6680	1.0
6-1-3	内外部	8080	1.0
6-1-4	内外部	10000	1.0
6-1-5	内外部	1610	1.0
6-1-6	内外部	7720	1.0
6-1-7	内外部	10080	1.0
6-1-8	内外部	8080	1.0
6-1-9	内外部	8020	1.0
6-1-10	内外部	4880	1.0
6-1-11	内外部	8920	1.0
6-1-12	内外部	3480	1.0
6-1-13	内外部	21880	1.0
6-1-14	内外部	4880	1.0
6-1-15	内外部	8080	1.0

■BIMデータの構造

- ・設備類については、機器メーカーからBIMデータが配布されるようになっている
- ・カタログと連動したBIMデータも登場した



■ 評点基準との紐づけ計算

- BIMデータは建物を作るための手段として発達してきており、現状でもその利用者の大半は設計者や施工者である
- 一方で新築工事において発生する温室効果ガスの発生量をCO2換算で計算することが求められるようになり、設計者や施工者が必ずしも専門家ではない評価業務が登場している
- そのため、BIMデータと各種評価を紐づけるシステムが登場し始めている
- レクパス・オート5のBIM連動版など固定資産評価においても、評点基準とBIMデータを紐づける方法やデータベースが整備されれば、工事前に評価を自主的に行う事業者が登場する可能性もある

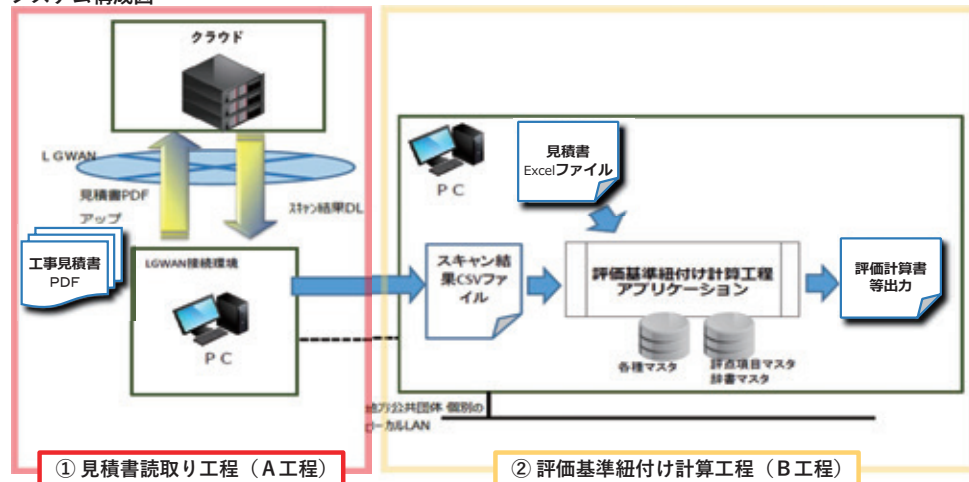
■ BIMデータとの連携上の課題

- 建築工事側では、「数量」や「面積」1つとっても目的によりさまざまに使い分けが存在し、固定資産評価における数量や面積がどの段階のものを示すのかを解説する必要がある
- 補正係数を求める際の基準を設計や施工段階で用いられている材料の性能などの数値情報として明確に示す必要がある
- 標準評点数を表形式でデジタル化して配布するなど、固定資産評価に関する情報を利用しやすい環境を構築するオープン化を進める必要がある

レクパス・オート5 (LGWAN・AI-OCR)

レクパス・オート5 (LGWAN・AI-OCR) は、工事見積書の存在が前提とされる非木造家屋を対象とする明確計算の評価業務を支援するシステムである。工事見積書の「文字」を読み取る「見積書読取り工程」(A工程) 及び文字情報を評価基準表の評価項目と紐付けて計算まで行う「評価基準紐付け計算工程」(B工程) の2つの工程 (サブシステム) から構成される。

システム構成図



① 『財政健全化と職員の負担軽減に向けた償却資產業務の民間活力導入について』

鈴木 和仁 日光市財務部 部長
高村 慶一 日光市企画総務部総合政策課 主任
阿部 雄生 アクリーグ株式会社 エヴァンジェリスト



（鈴木 氏）（阿部 氏）（高村 氏）



② 『固定資産税の偏在性について—中核市の比較分析を中心として—』

中井 優太郎 旭川市税務部資産税課家屋係
齊藤 旺佑 旭川市税務部資産税課家屋係



（齊藤 氏）（中井 氏）



③ 『中小規模の市町村における償却資産についての考え方
—7年間に渡っての事務において感じたこと—』

福山 揮一 橋本市総務部税務課 主査
梶原 孔志 橋本市総務部税務課 副主査



（梶原 氏）（福山 氏）



④ 『Rによる東京23区の住宅地の地価分析
ー鑑定評価を補完する簡易検証ツールの提案ー』

上野山 清久 和歌山県紀中県税事務所納税課（元和歌山県税事務所不動産取得税課長）



（上野山 氏）



⑤ 『大切だけど誰も教えてくれない地方税法の読み方』

笹目 孝夫 株式会社総合鑑定調査 主席研究員



（笹目 氏）



⑥ 『土地評価における GIS の活用』

佐々木 健 一般財団法人日本不動産研究所公共部 参事

梅本 晴信 一般財団法人日本不動産研究所公共部



（佐々木 氏）

（梅本 氏）



①『財政健全化と職員の負担軽減に向けた 償却資産業務の民間活力導入について』

日光市財務部 部長 鈴木 和仁
日光市企画総務部総合政策課 主任 高村 慶一
アクリーグ株式会社
エヴァンジェリスト 阿部 雄生

1 日光市の税務事務の現状

- ・税務職員の減少
- ・税務職員の時間外勤務は他部署の約1.8倍
- ・経験年数が少ない若い職員が多い
- ・今後、安定的に税務行政を行っていくためには民間活力導入を進めることが重要

2 日光市とアクリーグで連携協定締結

日光市と税務関連業務に精通するアクリーグで「民間活力の導入促進にかかる連携協定」を締結し、税務事務の民間委託を推進。

＜連携事項＞

- (1) 税務事務の民間委託の促進にかかる調査研究に関すること
- (2) 先駆的な民間委託の実証に関すること
- (3) 完全成功報酬型官民協働モデル事業の実施
- (4) その他民間活力導入促進に関すること

3 完全成功報酬型官民協働モデル事業実施

以下の実施に至る背景をもとに、財政健全化の取り組みの一環として位置づけ、成功報酬型償却資産課税客体調査業務委託（以下「本事業」という。）を実施。

＜実施に至る背景＞

- ・財政健全化を進めるにあたり、歳出の削減はもとより歳入の増加を図る必要があった
- ・償却資産については、職員数の減少や事務量の増加から、十分な人員配置が困難となっていた
- ・未申告調査に伴う費用対効果を明確にするとともに、効果的な事業の実施方法を検討していた

＜完全成功報酬型委託を選択した理由＞

- ・事業者へのインセンティブによる調定額増への期待
- ・成果に応じた支出方法による市の歳出リスク低減
- ・税負担の公平性の確保

＜予算措置＞

補正予算で債務負担行為を設定、歳出予算は実績に応じ翌年度以降の歳出予算に計上。（令和4年度に契約、令和5年度に調査、歳出予算を令和6年度以降計上）

＜成功報酬型の報酬＞

本事業により確定した調定税額の40%。

※アクリーグが従来から受託している成功報酬型償却資産調査業務の成功報酬率は50%となっているが、本事業は「連携協定締結による官民協働モデル事業」及び「債務負担行為を設定した国内初の取り組み」ということで、成功報酬率を50%から40%へ引き下げ。

4 成功報酬型償却資産調査事業成果

＜調査成果＞

課税台帳と経済産業省事業計画認定情報の照合で54社、課税台帳と法人市民税台帳の照合で982社、合計1,036社の未申告事業者を発見。

＜申告成果＞

実地調査／懲役／過料等の言葉を使用し、事業者から申告されやすい申告依頼文書を作成。その申告依頼文書を未申告事業者1,036社へ送付し、686社（免税点以上118社、免税点未満568社）から償却資産申告書が提出された。申告依頼文書の作成／印刷／封入／封緘／郵送等の費用や未申告事業者からの問合せに対応するコールセンター費用は成功報酬に含まれる。

＜課税成果＞

償却資産税収は約3,000万円の増加。

5 まとめ

償却資産は減価償却していくため、いかに早く調査し、価値の高い状態で申告に繋げていくかが重要。職員で計画的に少しずつ調査するよりも民間委託で一気に調査する方が適正公平課税の面でも税収増の面でも効果が高い。アクリーグでは償却資産調査業務を実施した場合にどれくらいの税収増加が期待できるのかを予測するシミュレーションを行っている。償却資産業務は、土地や家屋の評価業務のように民間委託という選択肢があり、その効果は非常に高いということを伝えたい。

②『固定資産税の偏在性について —中核市の比較分析を中心として—』

旭川市税務部資産税課家屋係

中井 優太郎

齊藤 旺佑

1 はじめに

近年、地方自治体は市税収入をより安定的に確保することが求められている。その中でも固定資産税は、どの市町村にも普遍的に存在し、市町村財政を支える基幹税目となっている。本研究は、中核市の固定資産税の税収について、空間的・統計的に分析を行い、固定資産税の偏在性とその要因について検討した。

2 研究対象自治体について

本研究の対象市町村を中核市62市とした。その理由は、人口規模や行政的役割が類似しており、ほぼ各都道府県に存在すること。また、多様な変数を用いて固定資産税の偏在性を分析するために研究対象を中核市とした。

3 中核市の固定資産税の概況

中核市の固定資産税の状況について、令和3年度固定資産の価格等の概要調書から、課税客体別に検討した。課税客体ごとに各都市の人口1人当たりの課税標準額を算出し、合計額で順位付けしたところ、最も合計額が多かった豊田市は、最も合計額が少なかった旭川市の2.27倍となった。

中核市の1人当たりの課税客体別の課税標準額について、変動係数を計測すると、償却資産が最も分散しているという結果になった。

タイル尺度等を計測したところ、タイル尺度と寄与率ともに償却資産の不平等度が最も高い結果となった。

4 中核市における固定資産税の空間的分布の把握と地理的要因との関連性について

課税客体ごとに税収を地図に示して空間的な分布について考察した。太平洋ベルト工業地帯付近の都市の課税標準額が高い傾向になり、北海道、東北、九州は課税標準額の低い傾向になった。課税客体ごとに地域的な分布が異なり、特に償却資産については、工場の立地条件に適した都市の税収が多い傾向にあった。

5 固定資産税の税収の要因分析

固定資産税の税収の多寡の要因について、課税客体ごとに回帰分析を行った。土地については、「平均地価」と「1筆の地積」が税収と関連のある変数となった。家屋については、特に「1棟当たりの床面積」、「専用住宅以外の家屋の割合」等が税収と関連のある変数となった。全体の税収に最も影響を与えている償却資産では、税収と関連のある変数として「製造品出荷額」が選択された。

6 おわりに

課税客体別にみると償却資産の重要性が浮き彫りになった。特に製造業等の工場の立地が固定資産税の税収の多寡に影響していることが示唆された。以上から自主財源の確保、特に固定資産税の増収に向けて自治体が担うべき施策としては、新規工場等の立地に向けた企業誘致の取り組みが考えられる。



③『中小規模の市町村における償却資産についての考え方 －7年間に渡っての事務において感じたこと－』

橋本市総務部税務課

主査 福山 揮一

副主査 梶原 孔志

1 発表に至る経緯

償却資産に携わることになって8年目になり、改めて償却資産に対する市町村の取組というものを見直した際に、取り組んでいる市町村と取り組めていない市町村の差は何か。また、取り組めていない市町村が適正な課税を行う為にはどのような事務が必要なのかということを考え、自分がゼロベースで始めたときの取り組みを発表することによって少しでも皆さんが取り組むきっかけになるのではないかと考え、発表に至りました。

2 課税業務を行うにあたって

評価センター特任講師の笹目講師の研修を、私(福山)が異動をしてきたタイミングで受け、償却資産について学んだことがきっかけで研修参加後に追徴額が大幅に増加しました。

当初、取り組んだのは申告書をきちんと見ることからでした。今までの担当者も、申告書を見ていましたが、それは入力するためだけに見ていたという状況でした。

そこで、まずは提出された申告書の中身が本当にこの申告は正しいのかと疑いを持って見る、疑義がある際には、申告者に直接聞くということでした。

そして、これが多くの修正申告という結果になりました。

3 なぜ、償却資産に取り組んでいなかったか

一つ目は、およそ3年間隔で人事異動があり、知識の継承が難しいこと。事務についてのマニュアルがあっても事実上役に立っていない等が考えられます。

二つ目は前年踏襲の文化が根強い点です。

私の場合、以前まで積極的に償却資産の取組をしていない状態だったのに、進めだすことには内部からであっても色々な反発がありました。

私は3名の課長と仕事をしてきましたが、取組開始時と現在の課長はとても理解のある方でしたが、間の課長は法的に正しいということを説明しても、責任を取りたくないと洩られることもありました。

このことから外部の問題よりも内部の問題の方が大きいと実感しました。

三つ目は、参加した研修のレベルが高すぎて取り組めずに挫折してしまったということが考えられます。

4 心構え

最初から専任職や国税OBの方がいる自治体のようなことを行うのは極めて無謀であり、頓挫する可能性が高いので、まずは自分一人でもできることを取り組むというのが大事です。

このような、当たり前ですが、実はできていないことが多いものをなおしていけば、実は簡単に大幅な税収アップが目指せるということをお伝えしたいと思います。

5 最後に

税初任者において償却資産の一番難しいところは、私はその課税客体の分りにくさにあると思っています。

例えば、家屋や土地というのははっきりと見えるもので、登記等から市町村側が容易にその存在、所有者を認識できるものです。

故に、それらに対して課税を行うということであるならば、自分なりに理解・納得をしつつ事務を行えるところですが、それらに比べてマイナーな償却資産というものは、税関係の部署に入って初めてその存在を知ることとも少なくないのではないのでしょうか。そして、その理解・判断の難しさから、漫然と今まで行ってきた事務を繰り返すということにつながっているのではないかと思います。

なので、まずはその難しいという固定観念を取り除き、正しい申告書の在り方というものを一から見つめなおすことによって、はじめて本当の意味での事務が行えるようになると思います。そして、その結果、適正な課税への初めの、しかし大きな一歩を踏み出せるようになるはずです。

その次の一歩には、資産評価システム研究センター様の研修をはじめ、多くの大変すばらしい講師の方々による研修が行われていきますので、受講していただき、自分たちの市町村規模でできる事務からきちんと取り組んでいき、皆さんのスキルアップを目指してください。

ゼロからでも大丈夫です。まずは簡単なことから取り組んでみることで、皆さんの市町村でも大きな結果になって返ってくるはずです。

これからも適正な課税に向けて、一緒に頑張っていきましょう。

④『Rによる東京23区の住宅地の地価分析

ー鑑定評価を補完する簡易検証ツールの提案ー』

和歌山県紀中県税事務所納税課
(元和歌山県税事務所不動産取得税課長)

上野山 清久

我ながら思い切った副題をつけてしまったと反省している。学術論文を読んでいて、専門家でなくても読めるものが書けないかとずっと思っていた。邪道かもしれないが、実務家に向けて理論より実践を重視した論文を書いたつもりなので、成功しているかどうか皆さんのご意見・ご感想をいただけると有り難い。

1 はじめに (執筆の動機)

- ・きっかけは、まず私自身がRで地価分析ができるようになりたいと思ったこと。
- ・Rは、誰でも利用可能な無償の統計ソフトウェアで、パソコンで簡単にダウンロードして統計解析ができる。
- ・最近、Rによるデータ分析の解説本もそれなりに充実。『Rではじめる地理空間データの統計解析入門』村上大輔（講談社）がおすすめ（この本がなければ、今回の論文は書けていない）。
- ・統計学・数学の独学も、やる気さえあれば十分可能。ただ、高校数学を1からやり直しはおそらく長続きしない。『統計学が最強の学問である〔数学編〕』西内啓（ダイヤモンド社）がよい（この本一冊を読み通すことを目標に、不明点は他で調べる）。
- ・地価分析に必要なオープンデータもあるといえはるが、ないといえはるない（地価公示データはあるが、実際の取引事例データはウェブ上にはない）。
- ・そうは言っても、実務家が自力で地価分析をするノウハウを教えてくれる教材はあるかという、なかなかない。
- ・じゃあ、私が書いてみよう！

2 回帰分析

OLSは、観測地点のデータを使って未観測地点の数値を推測する方法。

単回帰分析の例では、 x （駅距離）と y （地価）との関係を表す点がいくつかあって、そ

れらを使って x と y との関係に最もふさわしい直線を引くことを考える。各点と直線との距離（誤差 ε ）の2乗和が最も小さくなるように直線を引く方法が最小2乗法。

重回帰分析の例は、今回私が採用した7つの説明変数での例。観測地点数が890個（東京23区の住宅地の地価公示地点数）のため、890行7列の行列の連立方程式を解く問題ということになる。

$y = ax + b$ を例にすると、中学で習った連立方程式は係数 a （傾き）と b （切片）の値は分かっている、その場合の x と y の値を求める問題で、回帰分析は、 x と y との関係を表す点が複数あって、その場合の a と b の値（近似値）を求める問題。

OLSでは、各回帰係数の値は東京23区のどの地点でも同じ値ということになる（私の分析では、例えば最寄り駅距離の回帰係数は-239.033）。

しかし、地価の回帰係数は不動産の属する地域によって異なると考えるべきで、これを反映できるモデルがGWRとMGWR。

GWRは、各地点から影響が及ぶ地域の範囲がすべての説明変数で同じと考えるが、MGWRは説明変数が異なるとその影響範囲も異なると考える（私の分析では、最寄り駅距離のバンド幅は31419.06m、地積のそれは1186.29m）。

3 データの入手方法、4 Rによる地価分析、

5 地図の作成（パソコンで実際にRを操作しながら説明した。）

私自身もプログラミングをちゃんと勉強したことはなく、こんな感じであーでもないこーでもないとやっている。

6 おわりに

理論と実践は車の両輪。ブラックボックス化に注意は必要だが、本を読むだけではなかなか理解できないことでも、Rにスクリプトをコピーして、その出力結果を解読していると何をやっているかだんだんと理解できてくる。

私あてメールをいただければ、今回の使用データ等を送信させていただく
(kiyokyu2001@yahoo.co.jp)。

⑤『大切だけど誰も教えてくれない地方税法の読み方』

株式会社総合鑑定調査
主席研究員 笹目 孝夫

1 はじめに

横浜市役所償却資産専任職であった私は退職後、資産評価システム研究センター特任講師、総合鑑定調査主席研究員などとして、現在、約250の全国の自治体研修、税務アドバイザーなどに携わっている。その関係で、連日、自治体から質問メールを受けるが、ある時から、急に地方税法に関することが多くなっていった。それは、自治体少数職場の職員にも市町村独自の判断を求める「わがまち特例」導入が背景のひとつにあった。それと同時に地方税法の読み方に関連した課税誤謬が生まれ広がっていることも知った。

法令は、条文解釈が前提になって書かれている。法令解釈には「行政解釈（通達・通知・内閣の統一解釈・有権解釈）」、「法規範的解釈（法令自体が条文の中で下している「定義規定」等）」、「学理的解釈（「価格」「価額」「または、若しくは」などの文字解釈等）」がある。条文は法令解釈のルールに従うのが前提だが、実務現場では、正確な条文解釈の教育も理解もされないまま、安易なDX、デジタル化の導入が進められ、自治体職員の実務現場は、導入したシステム下、単純に操作入力する作業だけになっている。

2 地方税法の解釈誤謬

(1) 納税義務者側の償却資産申告誤謬事例

地方税法の法規範的解釈は固定資産税「償却資産」と決算書・固定資産台帳の「減価償却資産」は異なっている。さらに固定資産税「家屋」と企業会計原則による「建物」の定義は異なっている。しかし、納税義務者側は固定資産台帳「減価償却資産」からソフトを使い償却資産申告対象の選別を行い償却資産申告書が提出されている。これにより、償却資産対象資産に課税誤謬及び漏れが大量発生している。

- *「固定資産台帳」に記載されない申告対象償却資産→（事例）過剰償却資産、繰延資産など他勘定資産等
- *「固定資産台帳」に記載があるが、その取得価額が原始取得価額でない資産→（事例）圧縮記帳、減損会計等
- *「固定資産台帳」に記載があるが、償却資産申告から除外されている資産→（事例）家屋評価以外の受変電設備、事業用配管等

(2) 自治体側のDX、デジタル化導入推進による誤謬事例

DX、デジタル化は、換言すれば簡便、省力化である。自治体は課税標準額特例等を処理するため業者作成の簡便化ソフト導入を行い、担当職員は、ソフト導入後、簡便な入力作業だけに精通していく。

例えば「事業所内保育」が実施された場合、そのワードを画面で入力する。すると「事業所内保育事業」（課税標準額特例）「二分の一、制限なし（年度）」と表示され、自治体職員は単純に業者作成済の番号を選別して終了する処理が多い。しかし、地方税法では、「事業所内保育事業」は地方税法第348条第2項（利用定員が六人以上）の用に供する固定資産は永続的非課税。第349条の3（課税標準額特例）第29項では（利用定員が五人以下）で市町村の条例で定める割合が（課税標準額特例）。本法附則第十五条は賦課期日とする年度から五年度分のみ制限され（課税標準額特例）となる。現場は簡便で粗雑なソフト導入に頼り、法令条文を読むことはほとんどなくなっている状況である。

(3) 自治体側の地方税法誤読による誤謬事例

簡便な処理だけに精通した自治体職員は、法令の非課税・課税標準額特例の誤りを生む。

総務省は、課税誤謬（医療法人が経営する認知症対応型グループホーム等）の大量発生について報道発表（平成24年8月28日）した。地方税法348条2項「社会福祉法人その他政令で定める者が老人福祉法第五条の三に規定する老人福祉施設の用に供する固定資産で政令で定めるもの」の条文は、医療法人を含むものと、含まないものが混在しているが、正確に条文を読まない自治体側により医療法人の非課税適用の漏れを生んでしまった。

3 おわりに

私は、課税誤謬を防ぐために、自治体研修項目に、地方税法持参で、自ら手を動かす「地方税法の読み方」を必ず入れるようにした。

そして、資産評価システム研究センターの償却資産研修では法令の読み方を動画配信、全国ブロック別中級研修会で参加型ワークショップを実施、総合鑑定調査では無料配信のニュースレターによる法令解釈の質問を受理、及び、月刊「税」（ぎょうせい）では、令和7年4月号からは地方税法の読み方の長期連載を開始していくこととしている。

⑥『土地評価における GIS の活用』

一般財団法人日本不動産研究所 公共部

参事 佐々木 健

梅本 晴信

1 はじめに

近年、様々な地図情報が GIS のデータとして整備され、オープンデータ化も進展している。各市町村が庁内で保有する GIS データやインターネット上で入手可能なオープンデータを活用することで、土地評価事務における様々な局面で、業務効率化や評価精度向上が可能である。

2 GIS とは

GIS（地理情報システム）では、座標値をキーにして、複数の地図データを重ねて表示できる。様々な地図情報を視覚的に把握でき、地理的な位置関係に基づく分析が可能である。

3 固定資産税部門が保有する GIS データ

固定資産税部門で保有する GIS データには、状況類似区分、標準宅地及び路線などの路線価図に関するデータがある。これらのデータは全国地価マップ用に提出しているデータをそのまま活用できる。また、地番現況図や家屋現況図、航空写真等があれば、より高度な分析が可能となる。

(1) 路線価図データを活用した検証

状況類似区分のデータと土地利用現況図又は家屋現況図等を重ねて、用途地区区分や状況類似区分の妥当性を検証することができる。また、標準宅地レイヤと土地利用現況図や家屋現況図等を重ねて、標準宅地の現況用途を空間結合により取得し、リスト化して検証することができる。

標準宅地の価格変動率や価格バランスの検証にあたっては、シンボルを色分けすることで視覚的に検証できる。

路線価格形成要因の調査においては、道路認定網図や指定道路図と重ねて、各路線が市道に該当するか否か、あるいは、建築基準法上の道路に該当するか否か等を容易に検証することができる。

(2) 地番図データを活用した検証

地番図（地番現況図）は、奥行・間口等の画地計測や蔭地割合の測定等で活用が進んでいる。経常業務における利用のほか、住宅用地認定の状況確認や所要の補正の適用状況の確認等の検証業務においても活用が可能である。

具体的には、各筆に適用されている都市計画道路補正率に応じて地番図を色分けするとともに、都市計画部門が保有する都市計画施設の図面と重ねて補正の適用状況を検証できる。また、住宅用地の認定状況で地番図を色分けするとともに、家屋現況用途で色分けした家屋現況図と重ねて表示することで、効率的に住宅用地認定の検証を行うことが可能となる。

4 活用可能な GIS データの入手方法

GIS データは、市町村の庁内他部署や都道府県担当部署から借用可能なほか、国土交通省や国土地理院の HP で公開されているオープンデータを活用することができる。

特に有用なデータとしては、都市計画用途地域、都市計画施設、地価公示・地価調査、地形図（都市計画基本図）、道路台帳平面図、指定道路図、土地利用現況図、土砂災害警戒区域等の図面が挙げられる。

国土交通省の国土数値情報ダウンロードサイトでは、都市計画用途地域、地価公示・地価調査、土砂災害警戒区域等のデータが公開されている。また、国土地理院からは、基盤地図情報や標高等のデータが提供されている。なお、地理院地図は、ダウンロード不要で WEB マップとして GIS 上にそのまま重ねて表示できる（地理院タイル）。G 空間情報センターでは、法務省の登記所備付地図（公図）データや、3D 都市モデルデータが公開されている。

5 GIS のソフトウェア

GIS については、様々な特性を有するソフトウェアが多数提供されている。

そのうち、無償のソフトウェアである QGIS は、国土交通省から操作マニュアルが公表されており利用を始めやすい。GIS データをオフラインで利用できるメリットもある。

一方で、奥行・間口や蔭地割合の算出などの固定資産税評価業務に固有の処理は、業務特化型の GIS が操作性等の面で優れている。

利用する職員の範囲や業務への活用方法、予算等に応じて選択することが肝要である。

6 終わりに

職員の皆様の創意工夫により、GIS を用いた更なる業務効率化・評価精度向上が可能である。是非積極的に活用いただきたい。

第27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 寺崎 秀俊 氏

講演

「固定資産評価の法的統制——「資産評価の性格」論を視野に入れて」
慶應義塾大学大学院法務研究科教授 佐藤 英明 氏

パネルディスカッション

「固定資産評価におけるDXの推進」

- コーディネーター：
一橋大学大学院法学研究科教授 辻 琢也 氏
- パネリスト：
早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科准教授 石田 航星 氏
株式会社パスコ東日本事業部技術センター資産情報部長 宮武 龍児 氏
大阪市財政局税務部固定資産税担当課長 大曲 寿治 氏
塩尻市市民地域部市民課国保年金係長(前塩尻市総務部税務課固定資産税係長) 曽根 優一 氏
総務省自治税務局固定資産税課長 池田 敬之 氏

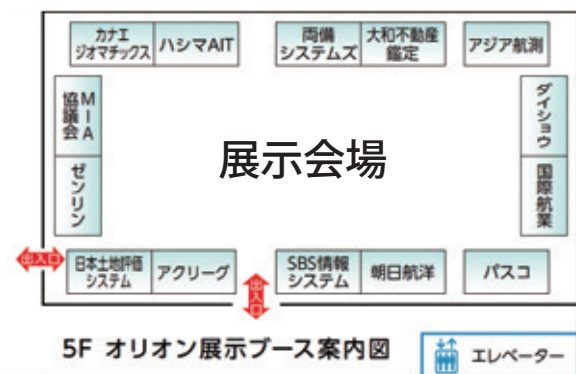
分科会発表

- ①『財政健全化と職員の負担軽減に向けた償却資産業務の民間活力導入について』
日光市財務部 部長 鈴木 和仁 氏
日光市企画総務部総合政策課 主任 高村 慶一 氏
アクリーグ株式会社 エヴァンジェリスト 阿部 雄生 氏
- ②『固定資産税の偏在性について—中核市の比較分析を中心として—』
旭川市税務部資産税課家屋係 中井優太郎 氏
旭川市税務部資産税課家屋係 齊藤 旺佑 氏
- ③『中小規模の市町村における償却資産についての考え方
—7年間に渡っての事務において感じたこと—』
橋本市総務部税務課 主査 福山 揮一 氏
橋本市総務部税務課 副主査 梶原 孔志 氏
- ④『Rによる東京23区の住宅地の地価分析
—鑑定評価を補完する簡易検証ツールの提案—』
和歌山県紀中県税事務所納税課(元和歌山県税事務所不動産取得税課長) 上野山清久 氏
- ⑤『大切だけど誰も教えてくれない地方税法の読み方』
株式会社総合鑑定調査 主席研究員 笹目 孝夫 氏
- ⑥『土地評価におけるGISの活用』
一般財団法人日本不動産研究所公共部 参事 佐々木 健 氏
一般財団法人日本不動産研究所公共部 梅本 晴信 氏

今回の研究大会の様子をYouTubeでご紹介しています。
当センターホームページ (<https://www.recpas.or.jp>) トップページ下部
「[動画] 令和6年度開催 固定資産評価研究大会の様子」(バナー)を是非、ご覧ください。

固定資産業務の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)カナエジオマテックス、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。
また、個別に相談にも応じています。



展示会場内の様子

参加者意見交換会

研究大会に参加した方々が「スバル会場」に集まり、挨拶を交わし、感想を述べ合いました。参加者意見交換会は、名刺交換はもちろんのこと、新しい仲間や頼れる相談相手を見つけられる場となっています。

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：2024年10月11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：777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・谷口 均
全国地価マップ 専用サイト (<https://www.chikamap.jp>) 

※禁無断転載・複製



一輪車



宝くじ桜



子宮がん検診車



宝くじは、みんなの暮らしに 役立っています。



救急普及啓発広報車



宝くじドリームジャンボ絵本



集会用テント



「健康手帳」(冊子)



ベンチ



リスザル展示施設

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://jla-takarakuji.or.jp/>

