



「アメリカの地方財産税の実際と わが国の固定資産税への示唆」

関西学院大学経済学部教授 前田 高志

1 今後の固定資産税の税務行政に おいて考えねばならないこと

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAMAの活用、これも広い意味でのデジタル

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

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

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

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

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

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

2 アメリカの地方財産税の概要

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

て異なります。

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

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

こちらは主要大都市の居住用資産の税率（スライド8）を示したものです。ちょっと字が小さいので、御覧になりにくいかもしれませんが、これは都市別に、エフェクティブタックスレート、実効税率、それから、アセスメントレベル、これはアセスメントレイシオでなくてアセスメントレベルなんですけれども、実際の評価額に対して課税上の評価額がどういうふうに評価されているかを示しています。それから、一番右がノーマナルレートということで表面税率です。例えばミシガン州のデトロイトにおきましては、表面税率が6.96%ですが、アセスメントレベルが46.9%なので、実際の税率は3.26%です。これは居住用資産の場合です。居住用資産ですから、土地と家屋が一体になって評価されますけれども、実効税率が3.26%です。実は大都市の中ではデトロイトが全米でも一番高いんですけれども、逆に一番低いところは、ハワイのホノルルにおきましては、表面税率は0.35%なんですけど、アセスメントレベルが100%ですので、最終的な税率も0.35%になるということになります。

ちなみに、日本にこれを当てはめればという

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

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

3 課税の流れ

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

年前からやっているということです。

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

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

4 課税の流れ（カリフォルニア州の事例）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Assessment ratio の均衡化を意味することになります。

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

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



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

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

5 評価の公平・公正、効率性のための装置

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

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

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

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

6 評価機関としてのカウンティの存在と意義

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

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

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

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

7 評価の公平における州政府の役割

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

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

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

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

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



8 評価の公平化・効率化のための取組み

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 CAMA の一般的な構造と機能

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11 CAMA の特性

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

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

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

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

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

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

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

定して、財政の安定性を確保すること、財政の安定性を維持することができます。

12 CAMA の長所と課題 (留意すべき点)

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

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

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

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

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

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

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

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

化することで正確で迅速な評価が行えます。

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

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

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

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

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



15 わが国の固定資産税への示唆

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

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

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

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

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

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

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

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

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

御清聴ありがとうございました。