

(スライド 1)

第26回固定資産評価研究大会

2023年10月6日

アメリカの地方財産税の実際と わが国の固定資産税への示唆

関西学院大学経済学部 前田高志

1

(スライド 2)

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

2

1 はじめに

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

3

2 アメリカの地方財産税の概要

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

4

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

5

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

6

- 税率**

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

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

主要大都市の居住用資産の税率

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

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

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

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

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

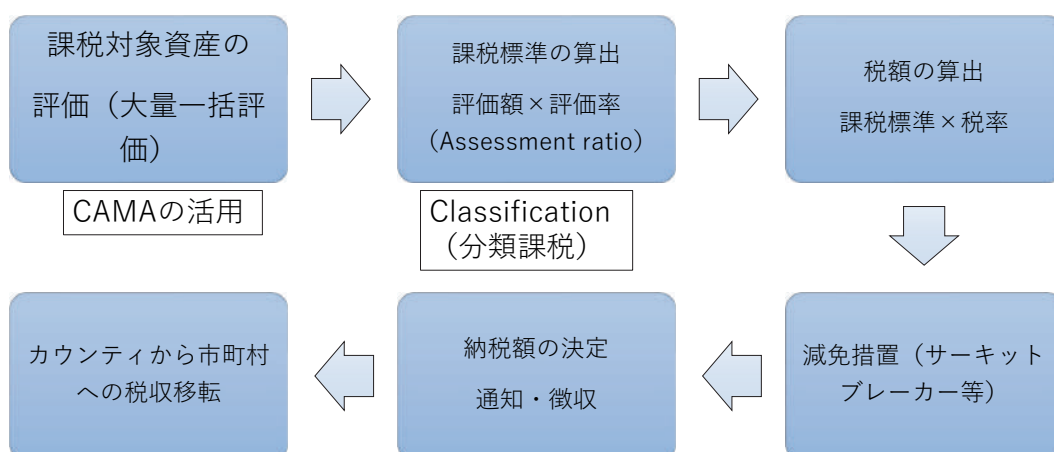
出所: Pro Quest, *Statistical Abstract of the United States 2023*, p.318

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

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

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

3 課税の流れ (カウンティが税務行政を担う場合)



4 課税の流れ（カリフォルニア州の事例）

(1) 評価の基本的仕組み

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

11

(2) カウンティ評価官による評価

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

12

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

(3) カウンティ間での評価較差と州衡平化委員会

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

13

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

14

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

5 評価の公平・公正、効率性のための装置

カウンティによる広域的な税務行政

税務担当組織における専門性

評価における州政府の役割

税務担当部局の人事（ローテーションなし）

評価におけるITの活用 CAMA

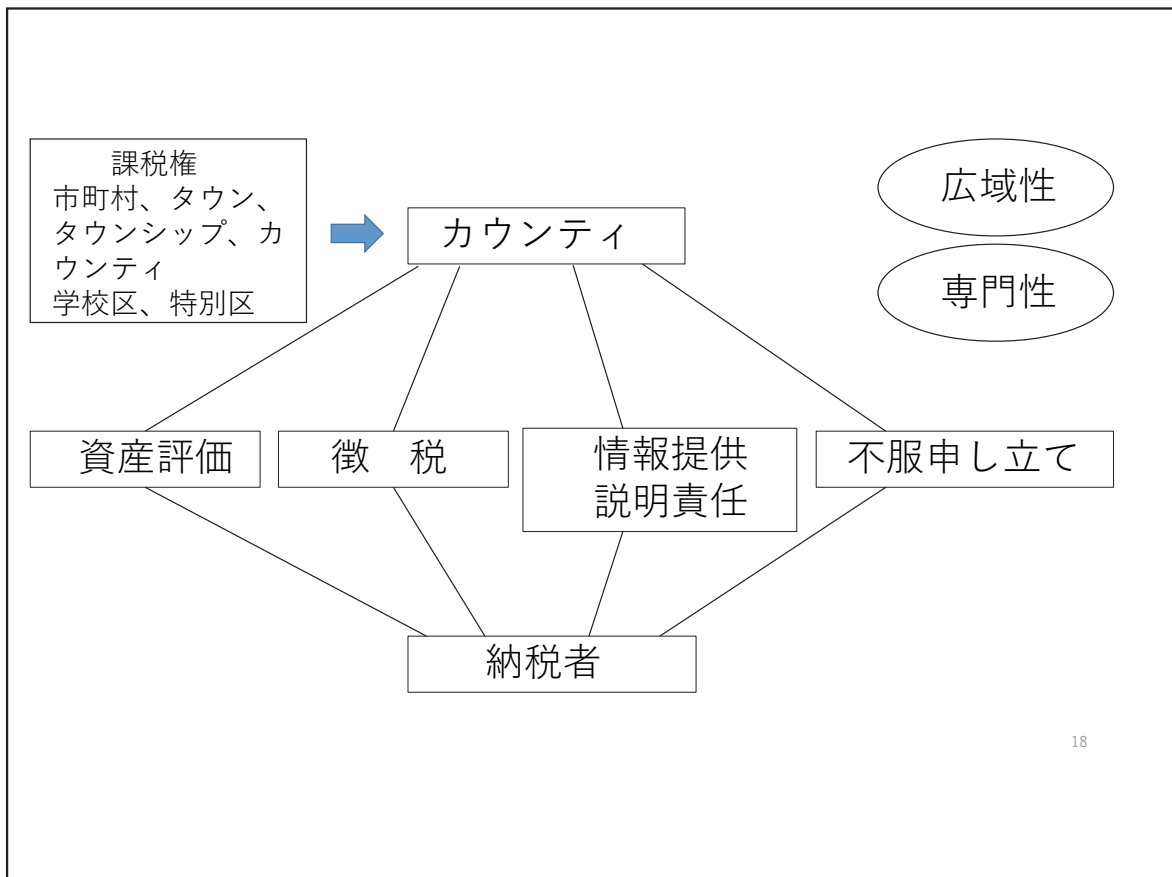
DXの活用

情報公開・共有と納税者保護

6 評価機関としてのカウンティの存在と意義

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

17



18

7 評価の公平における州政府の役割

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

19

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

20

8 評価の公平化・効率化のための取組み

①デジタル技術の導入

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

②評価モデルの改善

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

③オンライン評価ツールの提供

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

④自動化とデータ連携

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

21

⑤専門知識の強化

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

⑥データの透明性とアクセス

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



資産評価におけるCAMAの活用

22

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

大量一括評価 Mass Appraisal

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

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

CAMA

23

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

24

主要なCAMAソフトウェア・プロバイダー

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

25

CAMAの構成要素

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

地理情報システム (GIS)

データベース

不動産に関する詳細な情報や過去の取引履歴

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

評価モデル

データ分析

大量のデータを分析し、類似した特性や条件を有する物件の比較などにより評価

26

10 CAMAの一般的な構造と機能

①データベース

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

②GIS（地理情報システム）

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

③評価モデル

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

27

④データ入力と更新・分析

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

⑤ワークフロー管理

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

⑥報告と通知

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

⑦監査と品質管理

システムの正確性・信頼性を確保するため定期的な監査と品質管理が行われる。

28

11 CAMAの特性

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

①評価モデルの構築

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

②データ収集と管理

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

29

③評価プロセスの自動化

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

④公平性の確保

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

⑤市場分析と予測

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

30

12 CAMAの長所と課題（留意すべき点）

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

31

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

32

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

①オンライン・プラットフォームの構築；納税者サービスの向上・強化

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

33

②データ分析と予測

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

③自動化と効率化

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

④セキュリティの向上

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

⑤オープンデータの提供

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

34

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

効率的なデータ管理と
処理

自動計算と精度向上

オンラインでの申請と納
税、問い合わせ（納税者
利便性の向上）

データ分析と税収予測

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

デジタル・ツールを利用
しての情報提供による透
明性＝信頼性の向上

35

15 わが国の固定資産税への示唆

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

36