

## パネルディスカッション

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

コーディネーター  
パネリスト

井出多加子  
山本卓星  
石田航雅  
明石博行  
山岡智志  
廣瀬

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



左より山本氏、石田氏、井出氏、明石氏、山岡氏、廣瀬氏

## はじめに

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

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

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

しゃると思います。

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

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



## 第1部 自己紹介とプレゼンテーション

### 問題提起

### 現場での現状と課題

【山岡】 ただいま御紹介にあずかりました、神戸市の山岡でございます。



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

機械化としましては、証明書の電子申請を導

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

以上で神戸市の発表を終わらせていただきます。

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

## 今後の対応

### —地方公共団体情報システムの標準化に関する法律の概要を中心に—

**【廣瀬】** 総務省の廣瀬でございます。本日はどうぞよろしく願いいたします。



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

い部分も含めてざっくりばらんにお話をさせていただければと思ってございます。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

ているところでございます。

以上でございます。

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

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

## ベンダーの対応

### － GIS・AI・RPA 等の活用と課題－

**【明石】** ただいま御紹介いただきました朝日航洋株式会社の明石でございます。



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

行っていくことが必要だと思っております。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

家屋の部分別評価につきましては、皆さん御



存じのとおり、本当に大変です。多くの手間と時間がかかるということです。

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

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

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

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

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

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

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

の統一化に一步近づけるのではないかと考えております。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

御清聴ありがとうございました。以上です。

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

## 建築業界の状況とデジタルトランスフォーメーションの波及効果

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

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

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

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

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

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

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

次の資料27をお願いいたします。初めてこ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

思っています。

以上、発表、終わりになります。

**【井出】** ありがとうございます。大変面白い、興味深いお話でした。

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

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

## 北米の資産税評価実務の日本への示唆

**【山本】** 明海大学の山本卓と申します。私はも



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

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

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

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

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

します。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

私自身も、これ以外に、JICAの案件で中東

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

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

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

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

あと、取引事例データについても米国と比べて整備が遅れています。

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

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

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

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

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

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

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

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

雑駁ですが、私のほうからの報告は以上とな

ります。どうもありがとうございました。

**【井出】** パネリストの皆様、貴重なコメントをありがとうございました。

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

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

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

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

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

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



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

## 第2部フリーディスカッション

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

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

そのときに、要は、いずれ2次元の図面自体



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

以上です。

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

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

基本的に答えを導き出すことはできるのです



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

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

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

以上です。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

以上でございます。

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

それでは、山岡係長から、順番でよろしく願いたします。

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

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

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

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

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



的な検討などをしていくのも一つの考え方かなと考えております。

ちょっといいアイデアはないんですけども、一応そんな状況でございます。

**【井出】** それでは、石田先生、お答えを願います。

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

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

じゃないかなと思っています。

**【井出】** 山岡係長、いかがでしょうか。

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

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

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

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



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

以上です。

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

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

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

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

神戸市の対応としましては、まず基幹システ

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

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

**【井出】** いかがでしょうか。

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

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

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

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

ありがとうございました。

**【井出】** それでは、石田先生、お願いいたします。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



ないと思ったりしております。

以上です。

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

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

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

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

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

以上です。

## おわりに

**【井出】** ありがとうございます。

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

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

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

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

御清聴ありがとうございました。

