第 26 回固定資産評価研究大会パネルディスカッション資料(2023.10.6)

北米の資産税評価実務の日本の固定資産税評価(土地)への示唆

山本卓(YAMAMOTO Takashi)
明海大学不動産学部教授

自己紹介

〇山本卓　明海大学不動産学部教授・不動産研究センター長、博士(経済学、埼玉大学)、不動産鑑定士

〇(一財)日本不動産研究所勤務(1984-2014)

不動産鑑定評価、市街地再開発業務の他、固定資産税評価業務に従事した。(7回の評価替えを経験)
(主な担当自治体)
秋田市、山形市、仙台市、大崎市、多賀城市、鹿嶋市、川越市、さいたま市、戸田市、八潮市、東京都、市原市、四街道市、船橋市、平塚市等
※国際協力事業として、パレスチナ自治政府における固定資産税評価基準の策定に従事した。
また、IAAO(International Association of Assessing Officers:国際課税評価人協会)の会議に２度参加(トロント(1997)、ラスベガス(2007))

〇明海大学不動産学部勤務(2014-現在)

発展途上国の固定資産税評価制度策定のアドバイス

(パレスチナ、タイ)

財務情報を活用した企業不動産戦略の策定に関する研究

・投資不動産公正価値情報を活用した企業不動産マネジメント支援の方策検討(基盤研究c、2015-2018)

・不動産会計開示情報の企業不動産マネジメントへの統合的活用方策にかかる基礎的研究(基盤研究c、2018-2021)

・環境不動産の保有・賃借を反映させた企業不動産マネジメント手法の開発(基盤研究c、2022-2025)

不動産鑑定士の大学修習の運営(評価専門職の育成)

【啓蒙書】

『やさしい不動産鑑定評価書読本』住宅新報出版、2022年

『高校生からの不動産鑑定士入門』住宅新報出版、2023年

日本の固定資産税評価(土地)の課題認識

論点	求められるもの
不動産市場の変化、地価形成の多様化への対応の必要性	・不動産市場を意識した対応の必要性 ・評価精度の向上・可視化・比較可能性 ・納税者への説明力の質的向上
高齢化・人口減少時代の持続可能性の高い評価体制の必要性	・評価の効率化、低コスト化 ・より高度な専門性を担保できる体制の構築

北米の資産税評価実務の特徴(その１)

取引事例を活用した評価モデルの開発・運用

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

求められる資産税評価の要件

・「正確さ」、「論理的」、「説明しやすさ」、「簡素さ」が重要視される。

Ratio Studiesに基づく評価結果の検証

取引事例価格と評価モデルで試算された評価額の乖離状況に着目して、COD、PRD等の数値を計算する方法(後掲【参考】を参照)

・評価モデルの精度検証が可能
・納税者への説明ツール
・評価精度を高めるための目標数値(内部管理指標として活用)
・Assessorの能力証明(昇進・昇給、転職)

北米の資産税評価実務の特徴(その2)

自治体内部での処理体制

・評価専門職として自治体に採用され、部署間の異動は無い。

・専門性(IAAOの資格に準拠)に応じた業務分担がなされている。

・評価業務は自治体の内部処理が原則で、外部委託は特殊なものに限られている。

・雇用の流動性が高く、自治体間での転職が多い。

・定年退職後、コンサルタント業を営む者がいる。(発展途上国向けの業務が特徴となっている。)

評価人の育成

・IAAO提供の研修がメインで、段階的に資格取得をすることにより、それに応じた処遇を受ける。

・大学にAssessor養成コースが用意されているケースもある。(ブリティッシュコロンビア大学)

北米の資産税評価実務の特徴(その3)
【IAAOが用意している資格】

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

日本へのCAMAの適用可能性

CAMAの適用条件

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

日本の状況

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

↓

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

北米の資産税評価実務の日本への示唆

論点	求められるもの	改善の方向性
不動産市場の変化、地価形成の多様化への対応の必要性	・不動産市場を意識した対応の必要性 ・評価精度の向上・可視化・比較可能性 ・納税者への説明力の質的向上	・不動産市場を反映した課税評価額になっているかどうかの検証を試みる。(Ratio Studiesの考え方を参考)
高齢化・人口減少時代の持続可能性の高い評価体制の必要性	・評価の効率化、低コスト化 ・より高度な専門性を担保できる体制の構築	・不動産鑑定士資格を有する評価専門職の育成(大都市部) ・経験を積んだ不動産鑑定士の雇用(地方町村部)

北米の資産税評価実務からの示唆：評価体制、人材育成、働き方、専門業者との役割分担等にも焦点にあてるべきでは？

参考：Ratio Studies(COD)の試算例

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

評価モデルの全般的な安定性・公平性の程度を検証する。

Table 11
Calculating the Coefficient of Dispersion (COD)

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

Median = 0.500（中央値）

Average deviation = 0.694 ÷ 7 = 0.099

COD = (0.099 ÷ 0.500) × 100 = 19.8

【望ましい数値の目安(注)】

新規開発地：10以下

既存住宅地：15以下

農家住宅地：20以下

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

参考：Ratio Studies(PRD)の試算例

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

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

【PRDの解釈(注)】

0.98-1.03 良好

<0.98 上位物件が高めの評価額となっている。

>1.03 下位物件が高めの評価額となっている。

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

Table 14
Calculating the Price-related Differential (PRD)

Example A

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

Mean = 5.754 ÷ 6 = 0.959 (平均値)

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

PRD = 0.959 ÷ 0.959 = 1.000

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

参考：Ratio Studies(PRD)の試算例

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

Example B—regressivity

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

Mean = 6.268 ÷ 6 = 1.045

Weighted mean = $500,000 ÷ $540,000 = 0.926

PRD = 1.045 ÷ 0.926 = 1.129

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

Example C—progressivity

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

Mean = 5.186 ÷ 6 = 0.864

Weighted mean = $546,000 ÷ $540,000 = 1.011

PRD = 0.864 ÷ 1.011 = 0.855

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