

大規模評価シンポジウム2024 概要報告

参加者：自治体国際化協会ニューヨーク事務所

上席調査役 圓増 正宏

1. 大規模評価シンポジウム (MAVS) について

大規模評価シンポジウム (MAVS) は、国際不動産税研究所 (IPTI) と国際評価士協会 (IAAO) が共同で開催するバーチャルイベントである。今年のシンポジウムのテーマは「課題と機会」とされており、多くの課題がある中で、解決策に関する情報共有が有益であることが表明された。

米国のみならず、カナダ、イギリス、オランダ、デンマーク、ポーランド、南アフリカ、香港といった様々な国の専門家が発表を行った。

米国やカナダの自治体関係者を中心に 200 名超が聴講した。

※IPTI (International Property Tax Institute)

IPTI は、国際的な不動産税政策と実務に特化した非営利団体である。IPTI の使命は、不動産税システムに関する公正で客観的な専門的アドバイスを提供し、政府、組織、企業、納税者、専門家が地方政府の財政問題、特に不動産税の重要な役割を理解するのを支援することである。具体的には、評価と税制に関する研修、ワークショップ、カンファレンスを通じて、知識と実務の向上を図っている。また、最新の不動産税に関するトピックをカバーするイベントやウェビナーを定期的で開催している。

<https://www.ipti.org/>

※IAAO (International Association of Assessing Officers)

IAAO は、不動産評価の専門家を支援する国際的な組織で、評価の標準と技術の向上を目指している。具体的には、評価技術の研修、資格認定プログラム、出版物、カンファレンスを通じて、評価士の専門性向上を支援している。また、評価の標準化と品質管理に関するガイドラインを提供し、世界中の評価士が一貫性と公正さを保つためのサポートを行っている。

2. 議題 (※下線は3において要約記載)

1日目 (2024年6月26日)

9:15-10:30 AM

セッション 1: 大規模評価 1

- 最新の不動産税開発 (デンマーク) : Uffe Mikkelsen (SKAT – Denmark)
- AI 支援大規模評価のビジョン: Shail Jain と John Burgiss (Farragut – USA)
- ケープタウン市の住宅の回帰モデルとスキーム別評価の比較分析: Justine Kahonde と Sindiso Ntuta (Cape Town – South Africa)

11:00 AM-12:15 PM

セッション 2: 評価における新しい展開

- 事業税の大規模評価の変化 (英国) : Richard Williamson (GL Hearn – UK)
- 不動産評価準備におけるディープラーニングの応用: Ning Zheng (Government of Alberta – Canada)
- 現代の大規模評価: 感情認識技術の実装: Malgorzata Renigier-Bilozor と Artur Janowski (University of Warmia and Mazury – Poland)

1:00-2:45 PM

セッション 3: 技術と革新

- **技術は物理的な検査の必要性を排除できるか?: Stephen Skirkanich (Loudoun County Commissioner of Revenue – USA)**
- **CAMA における有効日システムを用いた効果的な再評価: Nolan Lawson (Guilford County – USA) と Ed Parker (Farragut – USA)**
- 開発途上国および移行国におけるアパート評価モデルの実装: Paul Bidanset, Ph.D. (CART – USA) と Frank Pichel (PLACE – USA)
- 大規模評価の品質の定量化: Ning Zheng (Government of Alberta – Canada)

3:15-4:15 PM

セッション 4: 大規模評価 2

- 南アフリカにおける評価モデルに対する大規模評価基準の適用: Janet Channing (Real Prop Technologies – South Africa) と Matthew Erasmus (FALX AI – South Africa)
- 宿泊施設大規模評価の進化: Roger Jarjour と Hayli Masciotra (MPAC – Canada)

2 日目 (2024 年 6 月 27 日)

9:15-10:30 AM

セッション 5: データの使用およびその他の課題

- 大規模評価の課題を克服するための地理空間データとデータ分析の使用 – 香港の経験: Christy Ng (RVD – Hong Kong, China)
- 変化する環境に適応するための販売レビューとデータ収集の調整: Louise Muller (Cape Town – South Africa)
- 従価税の実施における課題と解決策: ポーランドからの洞察: Malgorzata Renigier-Bilozor (University of Warmia and Mazury – Poland)

11:00 AM-12:15 PM

セッション 6: 不動産税の管理

- 法的費用会社がオランダの不動産評価実務に与える影響 – 政策変更の前後: Luc Hermans, Ruud Kathmann, Marco Kuijper (NCREA – The Netherlands)
- **コロラド州の従価税評価に関する最近の法的考慮事項: Kyle Hooper と Tony Werckman (Colorado Division of Property Taxation – USA)**
- 人手不足の労働市場における採用のベストプラクティス: Shawn Curley (Vision Government Solutions – USA)

1:00-2:45 PM

セッション 7: リーダーシップと倫理

- 素晴らしいリーダーおよびマネージャーになることで課題を機会に変える: Shaun Christofferson (Crook County Assessor's Office – USA)
- カナダの文脈での専門的な倫理規定の重要性: Janice Hunter Desjarlais (IMA – Canada)
- オンタリオ州の MPAC における評価組織としての専門家の役割: Naheeda Jamal と Madison Van West (MPAC – Canada)

3:15-4:15 PM

セッション 8: レビューとアピール

- **物件価値レビューの管理: Susan Drozdowski (Franklin County Auditor's Office – USA)**
- 評価レビュー – 方法論と実装: Richard Conti (City of Taunton – USA)

3. 米国関連の主なセッションの概要

① AI 支援大規模評価のビジョン: Shail Jain と John Burgiss (Farragut – USA)

AI 支援による大規模評価のビジョンは、評価者のオフィススタッフが主導し、AI がスマートな支援を提供することに基づいている。これにより、評価プロセスの効率が向上し、

全体の労力が 50%減少し、認知負荷（情報処理やタスク遂行時の精神的な努力や負担）が 1/3 に減少する。

○スマートアシスタントとしてのコパイロット

コパイロットは、評価プロセスを効率化し、データ品質の向上、比率研究、AVM（自動評価モデル）、データ収集、大規模評価計画、評価知識などの分野で支援を提供する。

○データ品質コパイロット

データ品質の向上に AI とデータ分析を活用し、自動化されたエラー、異常、エッジケースの検出を行う。

○比率研究コパイロット

現在のデータを使用したオンデマンドの比率研究を提供し、新しい評価スタッフでも簡単に使用できるよう設計されている。

○AVM コパイロット

機械学習を使用して評価モデルを最適化し、説明可能な評価モデルで法的・監査ニーズに対応する。

○データ収集コパイロット

外部データソースの統合などにより、自動化されたデータ収集とエラー検出を実現する。

○大規模評価計画コパイロット

効率的な評価計画の立案と実行を支援し、スマートアシスタントによるサポートを提供する。

○評価知識ボット

評価に関する知識を提供するスマートアシスタントであり、評価に関する質問に即座に対応する。

○CAMA と大規模評価コパイロット

CAMA システムとコパイロットは共存関係にあり、CAMA 評価モデルが主要な価値生成手段として残る。コパイロットは、主要な評価モデルの調整を支援し、機械学習が追加の洞察を提供する。また、データ可視化ツールが複雑な情報を明確にし、新しいアイデアを引き出す。

○リーンを通じた大規模評価の合理化

コパイロットが評価者のプロセスをリーン手法で合理化する。リーン手法は製造業からヘルスケア、ソフトウェア開発、顧客サービス、金融まで拡大しており、大規模評価プロセスをリーン手法で調整し、生産性を大幅に向上させる。

このように、AI とコパイロットを活用することで、大規模評価プロセスが効率化され、評価者の負担が軽減されるとともに、より高品質な評価が実現する。

②技術は物理的な検査の必要性を排除できるか?: Stephen Skirkanich

○データ収集方法の現状

現在、データは現地調査、エージェントとの対話、MLS（複数リストサービス）、不動産所有者との会話、許可証、航空写真などを通じて収集している。しかし、これらの方法は非効率であり、不動産所有者との対立や安全性の問題が増加している。また、同じ作業を繰り返すことによる労力の重複も指摘されている。

○バーチャル検査の利点

バーチャル検査は、移動時間を最小限に抑え、労力の重複を排除し、生産性を向上させる。また、個人とオフィスの効率性を向上させ、バイアスを最小限に抑えることができる。

○IAAO の基準

IAAO の基準では、物理的なレビューを 4～6 年ごとに行う必要がある。しかし、2017 年に採用された標準では、高解像度のストリートビューや航空写真を使用することで、バーチャル検査も認められるようになった。

○航空画像の利用

航空画像は、オルソフォト画像（トップダウンビュー）と斜め画像の 2 種類があり、バーチャル検査の基盤となる。オルソフォト画像は、都市部では 6 インチ、農村部では 12 インチの解像度が推奨され、少なくとも年に一度は更新されるべきである。例えば、同じ物件を異なる年に撮影した画像を比較することで、物件の変化を迅速に把握することができる。オルソフォト画像は、上空からの垂直な視点で撮影されるため、広い範囲の物件や地理的特性を把握するのに適している。一方、斜め画像は斜めの角度から撮影され、四方からの視点を提供することで、物件の詳細な構造や寸法を確認するのに役立つ。これにより、現地に行かずとも物件の状態を詳細に把握できる。

○人工知能の導入

AI は、評価業務にも大きな影響を与え始めている。AI 技術を活用することで、航空画像やその他のデータから直接情報を抽出し、効率的に物件の評価を行うことが可能となる。例えば、AI を利用して航空画像から建物の変更点を自動的に検出するシステムが開発されている。これにより、評価者は物件の変更点を迅速かつ正確に把握できる。また、AI は物件のスケッチや寸法を自動的に生成し、評価者の手作業を大幅に削減する。これにより、評価プロセス全体の効率性と精度が向上し、評価者はより多くの物件を短時間で評価することが可能となる。

○第三者アプリの利用

第三者アプリ「Hover」の使用例を紹介する。このアプリは、評価者が現地で撮影した画像を使用して物件のスケマティックやフロアプランを作成する機能を提供する。評価者は、QR コードやリンクを不動産所有者に送信し、所有者が自身のスマートフォンで指示に従って 8 枚の写真を撮影することができる。その後、アプリは数時間以内に報告書を生成し、評価者と所有者の両方に提供される。この方法により、評価者は現地に行かなくても物件の詳細情報を収集することができ、不動産所有者に対しても関心を示すことができる。現在、ラウダウン郡では契約上の問題でこのアプリの使用を中止しているが、再び導入を検討している。

③CAMA における有効日システムを用いた効果的な再評価: Nolan Lawson (Guilford County – USA) と Ed Parker (Farragut – USA)

○有効日システムのメリット

プレゼンターは、従前の CAMA における複数のデータベースでの作業の煩雑さ等を克服するための設計アプローチとして、有効日を設定するシステムの導入によるメリットを強調している。

○有効日の設定とは

- ・不動産の価値が売却等により変更された場合のみ新しいレコードが作成され、最後のレコードが次の価値変更までその区画の代表（有効日のレコード）となる。

- ・すべてのレコードが同時に同じデータベースに存在し、プロパティの履歴を詳細に追跡する。

○その他の設計アプローチ

履歴: すべての変更履歴を追跡し、編集可能な売上記録を保持する。

新しい有効日の追加: 査定士が簡単に新しい有効日を設定し、記録の編集等が可能である。

再評価の統合: 現在の記録と再評価記録を同じデータベースに統合することで、データの移行が簡素化される。

所有権履歴: 所有権と履歴の有効日を別々に管理し、所有権の変更のたびに新しい区画記録を必要としない。

再評価の永続的な処理: 年末、請求、または作業切り替えのために査定エリアでの作業を停止する必要がなく、継続的に作業を進めることができる。

④コロラド州の従価税評価に関する最近の法的考慮事項: Kyle Hooper と Tony Werckman (Colorado Division of Property Taxation – USA)

○基本的事項

財産税のローカル性：財産税は全て地方に留まり、コロラド州は一切受け取らない。64の郡それぞれに選出された査定官がいて、独自のスタッフとソフトウェアが存在する。

使用に基づく分類:1月1日時点での使用状況に基づいて分類される。財産は2年ごとに再評価され、奇数年が再評価年、偶数年が中間年である。

財産税の計算方法:財産税 = 実際価値 × 評価率 × ミル課税率。実際価値は郡の査定官が設定し、評価率は州が設定し、ミル課税率は各地方政府が設定する。

○歴史的経緯

ギャラガー修正案 (Gallagher Amendment) :1982年に採択されたギャラガー修正案は、住宅 (residential) および非住宅 (non-residential) 財産の評価に対する税負担を調整するために導入された。この修正案は、税負担の公平性を確保するため、以下の主要な措置を講じた。

45/55 分割の導入:州内の全財産評価額のうち、住宅財産の評価額を全体の45%、非住宅財産の評価額を全体の55%に保つことを義務付けた。

非住宅財産の評価率の固定:非住宅財産の評価率は29%に固定された。

住宅財産の評価率の調整:住宅財産の市場価値が上昇すると、評価率が低下し、逆に市場価値が低下すると評価率が上昇する仕組みを導入した。

背景と影響:住宅財産所有者の税負担の不満に応える形で導入されたこの修正案は、住宅と非住宅の税負担を公平に分配することを試みた。しかし、住宅財産の市場価値が上昇するたびに、住宅財産の評価率が低下することで評価額が抑制され、小規模郡の財産税収入が減少する問題が生じた。これは、住宅財産の割合が高い郡にとって特に深刻であった。2020年に修正案Bが導入され、この45/55分割が廃止され、評価率の調整が州議会によって可能となった。

○最近の裁判事例

COVID-19による特別な条件の裁判例

1303 Frontage Holdings LLC v. Larimer BOE:

COVID-19パンデミックとそれに伴う公衆衛生命令が「特別な条件」を構成するかどうか争点となった裁判である。

背景: COVID-19パンデミックにより、多くの商業施設が閉鎖され、これにより所有者は財産評価の減額を求めた。

判決: コロラド州最高裁判所は、COVID-19および公衆衛生命令が「特別な条件」に該当しないと判断した。また、経済条件の変化自体も特別な条件と見なされなかった。

影響: この判決により、COVID-19の影響を受けた財産の評価減額を求める他のケースにも同様の判断が適用されることになった。

リハビリ施設に関する裁判例:

HCPI/CO SPRINGS LTD PARTNERSHIP:

薬物およびアルコールリハビリ施設が住宅分類を求めた裁判である。

背景: リハビリ施設は、30日以上滞在がある場合、住宅分類を適用できると主張した。

判決:コロラド州のエルパソ郡での審査においてリハビリ施設は敗北し、この判決は現在もコロラド控訴裁判所で審議中である。コロラド州の司法長官は、住宅分類を適用しないとの立場を支持している。

影響:リハビリ施設の住宅分類を求める他のケースにも影響を与える可能性があり、今後の判決が注目されている。

⑤物件価値レビューの管理: Susan Drozdowski (Franklin County Auditor's Office – USA)

フランクリン郡不動産価値見直しの管理

○フランクリン郡の概要

フランクリン郡は、オハイオ州の 88 郡の一つであり、1803 年 4 月 30 日に設立された。郡名はベンジャミン・フランクリンにちなんで命名され、州都コロンバスを含んでいる。中西部最大の都市圏の中で人口、雇用、GDP 成長でトップを誇る。郡内には約 46 万の区画があり、2020 年の国勢調査で人口は 1,323,807 人である。監査人の事務所には 153 人のスタッフがいる。

○再評価の根拠

オハイオ州法により、全ての郡監査人は 6 年ごとに全ての不動産価値を再評価することが義務付けられている（オハイオ改正法 5713.01 条）。また、3 年ごとの中間点でトリエンニアルアップデートを行う。これは、現在の不動産市場の価値変動を正確に反映するためである。オハイオ州税務局は最終的な評価の決定権を持ち、監査人が設定した価値が正確かどうかを判断する。

○2023 年のフランクリン郡の再評価

2023年のフランクリン郡の再評価では、多くの不動産所有者が平均41%の価値上昇を経験した。これには多くの要因が影響しており、高い不動産需要、地域人口の増加、住宅在庫の不足、外部からの投資、州の法律の更新が必要な点などが主な要因である。

○コミュニティへのアウトリーチ

再評価プロセスと期待される内容を住民に知らせることが重要である。そのために、近隣調査、デジタルマーケティングキャンペーン、メディア報道、コミュニティステークホルダーとの協力による展示会の開催など、様々な方法を用いて住民へのアウトリーチを行った。

○「Know Your Home Value」ウェブサイト

再評価プロセスについての全ての情報を提供する専用ウェブサイト「Know Your Home Value」を作成した。このサイトでは、最新の評価値、インタラクティブなGISツール「Compare Your Home Value」、2024年の固定資産税見積もりツール、価値見直しスケジュールリングポータルなどが利用できる。

○対面およびバーチャルでの価値見直し計画

対面レビューとバーチャルレビューを効果的に実施するために、以下の詳細な計画が立てられた。

・対面レビューの計画

11の物理的な会場を設置し、各会場は一日あたり300人以上を収容できるように準備した。Wi-Fi環境の整備が重要であり、各会場には強力なWi-Fiシグナルが必要であった。さらに、障害者アクセス（ADA）に対応した施設や十分な駐車場も確保した。9月の間、

各会場では平均2~3日間のレビューが行われ、必要な機材はロジスティクスチームによって各会場間で移動された。査定スタッフと事務スタッフも配置され、書類のスキャンを行うためのスキャナーも用意された。

・バーチャルレビューの計画

バーチャルレビューはZoomを使用して実施された。40人の査定人がZoomに接続し、画面共有やホストとしてのトレーニングを受けた。Calendlyを使用して査定人のメールアドレスとスケジュールをリンクし、ITおよび査定スタッフがサポートを行った。また、書類提出のみのオプションも提供され、バーチャルミーティングを希望しない場合でも書類の提出が可能であった。書類はオンラインポータルを通じて提出され、査定人はそれをレビューして結果を返答することができた。

・価値見直しスケジューリングポータル

オンラインポータルを通じて、対面またはバーチャルのレビュー予約が可能であった。書類提出もオンラインで行え、レビュー予約は20分間隔で設定された。予約確認メールには、バーチャルの場合はZoomリンク、対面の場合は会場の場所が記載され、さらに3回のリマインダーメールとオプションでのテキストメッセージリマインダーが送信された。査定人のメールアドレスも提供され、事前に質問や書類の提出が可能であった。

これらの取り組みにより、フランクリン郡の不動産価値見直しプロセスは、地域社会の信頼を得ながら、正確かつ公平に進められた。