

事業事前評価表

国際協力機構 ガバナンス・平和構築部 行財政金融チーム

1. 案件名 (国名)

国名：タイ王国 (タイ)

案件名：固定資産評価能力向上プロジェクト

Project for Enhancement of Property Valuation Capacity

2. 事業の背景と必要性

(1) 当該国における財政・固定資産評価分野の現状・課題及び本事業の位置付け

新型コロナウイルスの感染拡大により、タイの GDP 成長率は 2020 年のマイナス 6.1% から持ち直したものの回復ペースは遅く、新型コロナウイルス感染拡大前の水準には達していない状況である。また、2021 年第 3 四半期の失業者数 (870 万人) 及び失業率 (2.25%) は、新型コロナウイルス感染拡大以降の最高水準を記録した。(タイ国家経済社会開発委員会 (NESDC) 2021 年 11 月時点見通し)

景気悪化の結果、国家財政も厳しい状況に陥っている。歳入面においては税収入が低迷する一方で、歳出面においては中小企業に対する金融支援や、低所得者層向けの現金給付及び消費支出補助に伴う財政出動の影響により、公的債務残高は急拡大しており、中長期的な財政安定には歳入面の強化が喫緊の課題である。また、第 12 次国家経済社会開発計画 (2017 ~ 2021 年) の中でも、税収入等の徴収の分権化、中央政府への財政依存の軽減が掲げられており、歳入強化は重要政策となっている。

タイの固定資産税は地方税であり、地方財政にとっては自主財源の代表的なものであるが、税収入全体の地方財源に占める割合は 5% であり (ADB、2020¹)、GDP 比でも 0.4% 程度にとどまっている (OECD、2021²)。日本では GDP 比 2.5% であり、OECD 加盟国の GDP 比平均が 1.8% (ADB、2020) であることから、潜在的な税収確保の余地が高い税目であり、有望な財源の一つと考えられる。

タイでは 2019 年に新土地家屋評価法・新土地家屋税法が施行された。旧法では、課税標準は資産の賃貸価格であったが、新法においては資産の評価額に変更された。また、農業目的の土地・家屋および居住目的の土地・家屋を所有する個人の所有者に対しては、5,000 万バーツ (約 1 億 7,000 万円) まで免税措置が適用されている。その為、投資用資産を保有する富裕層や企業が主な課税対象者となることが想定されており、所得再分配機能が強いものとなっている。

新土地家屋税の効果的な実施において最も重要な業務の一つが、課税標準を導く固定資産評価である。新法の施行により、新たにその責務を担うのが財務省理財局資産評価基準部 (Property Valuation Standard Division : PVSD) および資産評価部 (Property Valuation Division : PVD) となり、部内に存在する評価基準に基づき、新土地家屋税の算出で利用さ

¹ Asian Development Bank (2020) "Mapping Property Tax Reform in Southeast Asia"

² OECD (2021) "Revenue Statistics in Asia and the Pacific 2021 Thailand"

れる土地・家屋・コンドミニアムを評価している。

しかしながら、現状を分析すると様々な課題が存在している。

土地に関する評価では、以下の課題がある。

- ① 用途地区や状況類似地域を設定する際に判断材料となる具体的な基準がない
- ② 標準宅地の評価において、一般的要因、地域要因及び個別的要因などの価格形成要因を考慮していない
- ③ 取引事例を蓄積し開示する仕組みがない
- ④ 日本の国土交通省が定める地価公示のような、土地評価の指針となる公的評価が無い家屋に関する評価では、以下の課題がある。

- ① 分類されている家屋タイプに一貫性がない
- ② 家屋タイプ毎の家屋評価額の根拠として、家屋の品質要因が考慮されていない

これらの課題により、評価の根拠が不透明で評価者の主観に依存する部分が多くなってしまっている。また、OJTが中心となる部署内の研修体制は教えるメンターによって個人差が生じており、土地局から入手するデータの質が低いといった課題も生じている。結果として、未だ新しい法律に則した形での効率的な評価方法(基準・業務体制等)が確立できていない。

その為、タイの現在の評価方法と親和性がある日本の路線価方式を参考にし、透明性のある評価基準の整備、体系的な評価業務体制の構築、公的土地評価の為の情報蓄積等を含んだ新たな評価方法の確立を行う事を目的に、本案件を通じた技術協力が要請された。

(2) 財政・固定資産評価分野に対する我が国及び JICA の協力方針等と本事業の位置づけ、課題別事業戦略における本事業の位置づけ

「対タイ王国 国別開発協力方針(2020年2月)」において「社会の成熟化に伴う、(中略)格差是正といった課題への取り組みも必要」と明記している。本事業による固定資産評価の改善を通じ新土地建物税制が安定することで、非課税枠の対象となる低所得者には税負担が生じない一方で、徴税対象者となっている富裕層や企業からの納税割合が拡大し所得再分配が進むことに繋がり、税制、賃金、社会保障政策をはじめとする政策を導入して、格差是正を目指す SDGs10.4 の面からも具体的・実効的なアプローチとなる。

地方財政分野の歳入面の支援を強化し、バランスが取れ、且つ安定した国家全体の財政基盤強化に資することが可能となることから、本事業は課題別事業戦略(グローバル・アジェンダ)「公共財政・金融システム」の重点項目の一つ「国家財政の基盤強化イニシアティブ」に位置づけられる

また、地方自治体の重要な財源である固定資産税の課税・徴税強化に貢献する支援であり、SDGs ターゲット 17.1「国内資源の動員強化」という観点から、SDGs ゴール 17「実施手段(MOI)の強化と持続可能な開発のためのグローバル・パートナーシップの活性化」の達成にも貢献するものである。

(3) 他の援助機関の対応

アジア開発銀行(ADB)はネパールとカンボジアにおいて、不動産登記・不動産評価の基

盤整備に重点を置く形で技術協力「Strengthening Property Tax Management to Enhance Local Revenue」を実施中である（2020年6月～2023年5月予定）。この技術協力は、日本政府が拠出している国内資金動員支援信託基金（Domestic Resource Mobilization Trust Fund: DRMTF）からの支援によって実施されている。なお、本セクターでADBからタイ向けの技術協力は予定がなく、JICAが本事業を開始しても重複の恐れはない上、JICAがタイおよび他国で協力実績を積むことでADBとの効果的連携が可能となる。

3. 事業概要

（1） 事業目的

本事業は、タイ国内のパイロット活動対象自治体の管轄地域において、固定資産評価に関するマニュアル、評価計算システム、研修環境の改善を行うことにより、PVSD 及び PVD の固定資産評価の効率性及び正確性を改善する能力の強化を図り、もってプロジェクト活動が他地域に拡大し、PVSD 及び PVD の固定資産評価の効率性及び正確性を改善する能力がより強化されることに寄与するもの。

（2） プロジェクトサイト／対象地域名

タイ国内のパイロット活動対象自治体の管轄地域

（3） 本事業の受益者（ターゲットグループ）

直接受益者： タイ財務省理財局資産評価基準部・資産評価部の職員

最終受益者： タイ地方自治体及びタイ国民

（4） 総事業費（日本側）

2.5 億円

（5） 事業実施期間

2022年10月～2025年9月を予定（計36ヶ月）

（6） 事業実施体制

タイ財務省理財局資産評価基準部（PVSD：Property Valuation Standard Division）

（7） 投入（インプット）

1) 日本側

- ① 専門家派遣：長期専門家（総括、固定資産評価/業務調整）、短期専門家（固定資産評価、研修管理/教材作成等）、ローカルコンサルタント（固定資産評価、システム構築、GIS 導入等）
- ② 研修員受け入れ：固定資産評価等に関する本邦研修
- ③ 機材供与：必要に応じて供与

2) タイ国側

- ① カウンターパートの配置
- ② 執務スペース、案件実施のための関連データの提供、現地セミナー/研修経費

(8) 他事業、他開発協力機関等との連携・役割分担

- 1) 我が国の援助活動：特になし。
- 2) 他援助機関等の援助活動：上記「2 (3) 他の援助機関の対応」の項を参照。

(9) 環境社会配慮・横断的事項・ジェンダー分類

1) 環境社会配慮

- ① カテゴリ分類：C
- ② カテゴリ分類の根拠：本事業は、「国際協力機構環境社会配慮ガイドライン」(2010年公布)上、環境への望ましくない影響は最小限であると判断されるため。

2) 横断的事項：特になし。

3) ジェンダー分類：

【対象外】「(GI) ジェンダー主流化ニーズ調査・分析案件」

<分類理由> 詳細計画策定調査にてジェンダー主流化ニーズが調査されたものの、ジェンダー平等や女性のエンパワーメントに資する具体的な取組を計画するに至らなかったため。ただし、事業開始後、ジェンダーの視点(研修参加者のジェンダーバランス等)を踏まえた具体的な取り組みを先方政府と協議する予定。

(10) その他特記事項：特になし。

4. 事業の枠組み

- (1) 上位目標：プロジェクト活動が他地域に拡大し、PVSD 及び PVD の固定資産評価の効率性及び正確性を改善する能力がより強化される。

指標及び目標値：

- 指標 1 展開計画で指定された地域において、固定資産評価額/取引事例価格の比率が XX%改善する。
- 指標 2 展開計画で指定された地域において、カリキュラムの理解度目標値が XX%の研修員によって達成される。
- 指標 3 プロジェクトで実施した活動の展開計画が PVSD によって実施される。
(特に XXXX 分野の活動に関して)

- (2) プロジェクト目標：パイロット地区において PVSD 及び PVD の固定資産評価の効率性及び正確性を改善する能力が強化される。

指標：

- 指標 1 パイロット地区において、固定資産評価額/取引事例価格の比率が XX% 改善する。
- 指標 2 パイロット地区において、固定資産評価マニュアルが評価員にとってより使いやすいものとなる。（満足度の改善度：XX%）
- 指標 3 パイロット地区において、カリキュラムの理解度目標値が XX%の研修員によって達成される。
- 指標 4 PVSD によってプロジェクト活動の他地域拡大に向けた展開計画が策定される。

（3） 成果

成果 1：パイロット地区において PVSD 及び PVD の所管する固定資産評価業務に関するマニュアルが現状調査及び必要なりサーチによって改善される。

成果 2：パイロット地区において、改定されたマニュアル及び必要なりサーチによって、固定資産評価に関する IT システムが改善される。

成果 3：PVSD と PVD の職員の固定資産評価に関する研修環境が改善される。

（4） 活動：

- 1-1. 状況分析・調査（Situation Analysis and Research: SA&R）を管理するプロジェクト・ワーキング・グループ（WG）の立ち上げ
- 1-2. SA&R のパイロットエリアの確認
- 1-3. SA&R の実施
- 1-4. SA&R の勧告を受けた改訂マニュアルの作成
- 1-5. 改訂マニュアルの最終ドラフトを提出し、財務部門における承認プロセスを促進する。
- 1-6. 改訂マニュアルの効率性と有効性に関するアンケート調査を実施し、評価報告書を作成する
- 1-7. アウトプット 1、2、3 の評価報告書をまとめ、展開計画を作成する。

- 2-1. 改訂されたマニュアルの構成要素と現行の IT システムベンダーとの統合に関する一連のミーティングを開催する。
- 2-2. システムベンダーとワーキンググループ（WG）の合意のもと、統合計画を策定する。
- 2-3. 財務省による統合計画の承認と、統合計画に基づくシステムの改修を実施する。
- 2-4. パイロットエリアでの変更後のシステムのテスト
- 2-5. 目標とするベンチマークとユーザーの意見に基づき、改修結果を評価する
- 2-6. 評価報告書の作成

- 3-1. トレーニングの必要性を確認する
- 3-2. 研修計画の策定（テーマ、カリキュラム、講義、目標、スケジュールなど）
- 3-3. 必要なリソース（講師、材料、機器など）の調達
- 3-4. 選択したトピックの研修を実施し、アンケートによるモニタリングと評価を実施する。
- 3-5. 研修評価報告書の作成
- 3-6.さらなる能力開発のための研修計画の見直し

5. 前提条件・外部条件

- (1) 前提条件：COVID-19 感染拡大等の社会状況変化がプロジェクト活動に重大な支障を及ぼさない。
- (2) 外部条件
 - 上位目標達成に必要な外部条件：
 - 固定資産評価に関する制度的な方針・戦略に劇的な変化が起こらない。
 - タイの経済・政治情勢が安定している。
 - プロジェクト目標達成に必要な外部条件：
 - 固定資産評価に関する制度的な方針・戦略に劇的な変化が起こらない。
 - タイの経済・政治情勢が安定している。
 - 固定資産評価に関する各部門の協力体制に抜本的な変更が起こらない。
 - アウトプット産出に必要な外部条件：
 - 固定資産評価に関する法律に影響を与えるような重要な改革が起こらない。
 - 固定資産評価に携わる人材の確保と配置が常に行われている。
 - 固定資産評価に関する職員の大幅な人事異動や大量離職が発生しない。

6. 過去の類似案件の教訓と本事業への適用

(1) 類似案件の教訓

タイ「自治体間協力及び自治体行政サービス基準向上プロジェクト」（評価年度 2015 年）において、本邦研修の実施が、研修参加者個々の能力向上に寄与しただけでなく、プロジェクトへの主体的な参加を促すモチベーションの向上にも寄与した。本プロジェクトの短期専門家の派遣元組織が本邦研修受け入れ先となったため、研修生のニーズを踏まえた研修内容の準備・実施が円滑に行われた。このことから、相手国にとって新しいコンセプトに基づいた制度の整備を目指す場合、本邦研修と現地活動を密接に関連付けることが重要である、との教訓が得られた。

(2) 本事業への適用

本プロジェクトについても、タイ政府からタイの現在の評価方法と親和性がある日本の路線価方式に基づいた評価手法の導入を行いたいとの強い要望があることから、モデルとする制度が実際に活用されているケースを関係者が見聞することは非常に有効である。同じパイ

ロットサイトや機関から複数の研修参加者を派遣することにより、新制度の理解者を増やすことで、新制度導入が促進される。さらに、日本の専門家が研修に同行することで、研修参加者との相互理解を促進するとともに、本邦研修と現地活動を密接に関連付けることが重要である。また、制度構築にあたっては、普及を念頭に置き、案件実施期間が終了しても、相手国の予算、人員、能力だけで実施できるモデルを構築することが重要である。

7. 評価結果

本事業は、固定資産評価の業務改善を通じて将来的なタイ国の歳入基盤強化に資するものであり、タイ国の開発課題・開発政策並びに我が国及び JICA の協力方針・分析に合致している。また SDGs ターゲット 17.1「国内資源の動員強化」という観点から、SDGs ゴール 17「実施手段（MOI）の強化と持続可能な開発のためのグローバル・パートナーシップの活性化」の達成にも貢献すると考えられることから、事業の実施を支援する必要性は高い。

8. 今後の評価計画

(1) 今後の評価に用いる主な指標

4. のとおり。

(2) 今後の評価スケジュール

事業開始 6 カ月以内 ベースライン調査（上位目標とプロジェクト目標の指標 1・指標 2・指標 3 の目標数値の設定）

事業終了 3 年後 事後評価

(3) 実施中モニタリング計画

事業開始 6 カ月毎 JCC における相手国実施機関との合同レビュー

事業終了 1 カ月前 最終 JCC における相手国実施機関との事業完了報告書

以上