

固定資産税課税システムと法務局電子データとの連携 ～システム化により期待される効果～

平成27年8月28日

京都府八幡市
市民部課税課 山本 篤志

京都府八幡市の紹介



木津川・宇治川・桂川の三川合流



松花堂弁当



石清水八幡宮



通称「流れ橋」

八幡市は、京都府の南西部、木津川・宇治川・桂川の三川が合流して淀川となる地点に位置し、大阪府に接しています。京都市、大阪市という二大都市の中間にあつて、交通至便な立地条件を有しています。

本市の玄関口である京阪八幡市駅から見る男山には国家第二の宗廟と崇められた石清水八幡宮があります。

市の中心部には松花堂庭園があり、石清水八幡宮の社僧で寛永の三筆と称せられた松花堂昭乗が住んだ庵が庭園内に移築保存されています。

四角い弁当の器を「田」の字型に仕切り、料理を盛り付けたお馴染み「松花堂弁当」は昭乗が愛用した道具箱が原型となっています。

木津川には増水時橋板にまで水が達すると橋板だけがフワッと浮き上がり、8つに分かれて流れる通称「流れ橋」があり、自然の風景に溶け込んだ橋は、よく時代劇のロケーションに利用されています。

1. 固定資産税の現場では・・・

(1) 固定資産税業務の電算化と現状

IT技術の進化により、税業務の電算化・効率化が進んでいる



しかし、固定資産税業務は、電算入力までの作業が全て手作業



- 土地評価で、測量図面の手作業による計測・電算入力
- 土地地番図の更新(業務委託)
- 家屋評価結果の電算入力と家屋図との関連付け
- 住宅用地適否の判断
- 手作業の為、複数回によるチェック作業
- 課税資料の保管(紙面による保管)

地図システムで
課題解消



法務局からの異動通知は紙のまま

土地・家屋物件の登記履歴の管理、課税物件データの特定や所有者コードの特定は手作業のままであり、通知漏れや特定誤りがあれば課税誤りにつながる

1. 固定資産税の現場では・・・

(2) 新たな業務改善の可能性

新たな業務改善の可能性として着目

税務職員が短期間で人事異動、新たな配置は新規採用職員
税務担当職員の削減
ノウハウの継承が出来ない事態が現実的に



このままでは作業効率が悪化、課税誤りの発生が懸念される
事務作業からより専門性の高い職員への変革が必要



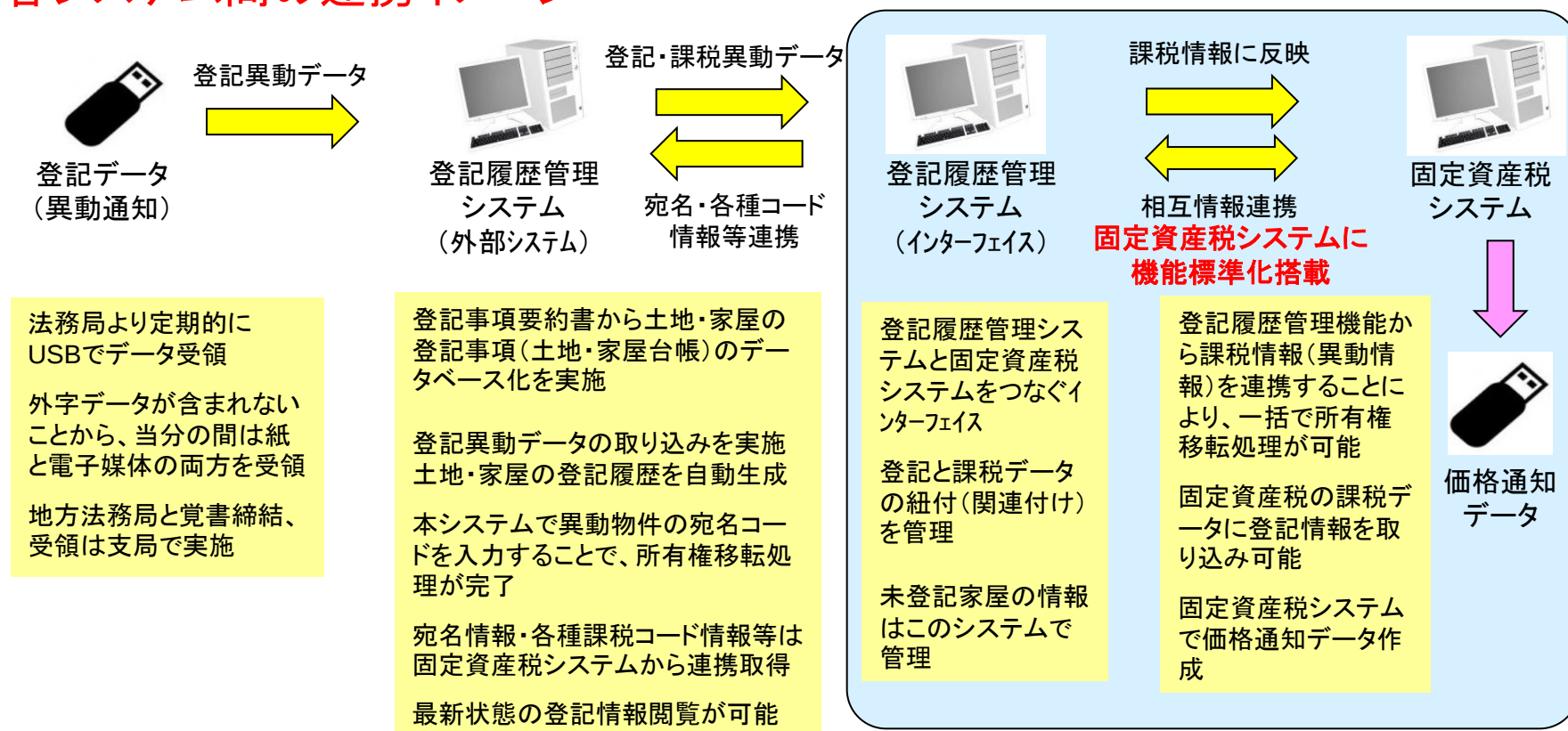
事務作業は標準化・自動化・簡素化が必要



市町村長と登記所間における通知の電子媒体による実施の活用

2. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの連携の為のシステム構築

各システム間の連携イメージ



この機能は個別カスタマイズではなく、パッケージ化で標準機能に!!

3. システム構築により得られた効果

【異動処理の精度向上】

- ①異動通知の受領漏れの防止
- ②異動対象物件の確実な特定による、異動処理漏れ・異動誤りの防止
- ③土地、家屋の表示異動に伴う登記情報の確実な課税データ化
- ④登記データ・課税データ照合結果の精度維持・更新

【作業の効率化、業務標準化】

- ①土地・家屋台帳の履歴自動作成による作業効率の向上
- ②異動対象物件特定の自動化による作業効率の向上
- ③所有権移転処理の一括化による作業効率の向上
- ④区分所有物件(マンション)の土地異動の自動化による作業効率の向上
- ⑤異動処理の機械化により、事務処理手順の標準化が図れる
- ⑥価格通知実施に伴う、登記用記載事項証明発行件数の削減

【課税誤りの発見・幅広い活用の可能性】

- ①登記データ・課税データ照合による、課税データの誤り把握
- ②登記データのCSV出力、登記データ＝課税データのCSV出力機能によるデータ活用

3. システム構築により得られた効果

(1) 異動処理の精度の向上

最も大きな効果

『異動対象物件の確実な特定による異動処理漏れ・異動誤りの防止』



異動通知の受領漏れ防止

異動通知データから、100%の精度で異動対象物件特定
土地・家屋では、課税分割物件も漏れることなく特定できる為、
課税分割物件の一部の所有権移転漏れも確実に防止
未登記の増築、マンション共有部分の家屋物件への割り振り分等
所有権移転漏れも確実に防止



異動対象物件の確実な把握は、課税誤りの防止に非常に効果的

3. システム構築により得られた効果 (2) 作業効率化と業務標準化

最も大きな効果

『作業の自動化による効率化の実現』



- ①土地・家屋台帳の履歴作成の自動化
- ②異動対象物件特定の自動化
- ③所有権移転処理の一括化
- ④区分所有物件(マンション)の土地異動の自動化
- ⑤次年度作業開始時期を大幅に前倒し(通年作業に)



本市の実績では、所有権移転の処理時間が約1/5に
チェック作業もデータ比較によるチェックを実施
作業の平準化と新たな業務への展開につながっている

3. システム構築により得られた効果 (3) 課税誤りの発見

最も大きな効果

『照合作業による課税誤りの発見』



全国的に固定資産税に対する不信感が高まっている
固定資産税の課税誤りの報道や市町村のお詫びのHP・・・
総務省より誤課税防止の通知も・・・



登記簿と課税データの照合を行う必要あり、しかし・・・
登記簿と地積、床面積、所有者が異なる可能性
しかし職員での照合には相当な時間を要する、外部委託も費用が



課税システム連携には照合作業が不可欠
単独での照合作業の委託は困難でも、課税システム連携には
不可欠な作業である

4. 固定資産税課税システムと

法務局電子データとの連携実現のためのキーワード～

～異動通知データと課税データの連携実現のためのキーワード～

①法務局からのデータ受領

法務局からスムーズにデータ受領を行うには

②登記データと課税データの照合

異動処理の自動化には物件特定のための照合が不可欠
課税分割物件の整理も必要

③未登記家屋データの整理

未登記の増築・マンション共有物件等の紐づけも必要

④課税誤りを是正するチャンス

課税誤りを是正のための積極的な姿勢

⑤登記簿データの活用

CSVデータに出力し、各種作業に活用を

⑥固定資産税システムの標準機能化

基幹業務支援システムには連携機能が標準搭載済み

①法務局からの電子データ受領のためのポイント

(1)法務局の事情

▼全国的には法務局から実施を断られるケースが多数存在する・・・



(理由)

- ・異動通知データには「外字」が含まれていないことから、従来からの紙面による異動通知が廃止できない。
- ・測量図面、建物図面等は従来通りの紙面による提供



加えて異動通知の電子化を行うと法務局の作業が倍になる
(法務局としては全くメリットがないのが本音)



市町村にメリットがあっても、法務局にメリットがないのであれば、消極的でも理解できるが・・・

①法務局からの電子データ受領のためのポイント

(2) 京都府内の動向から

京都府内では、いずれの法務局支局管内でも即実施可能



法務局側の受け入れ態勢は準備完了



法務局から京都府内自治体へ実施の働きかけを行う予定
京都府内全域に展開させたいとの構想中

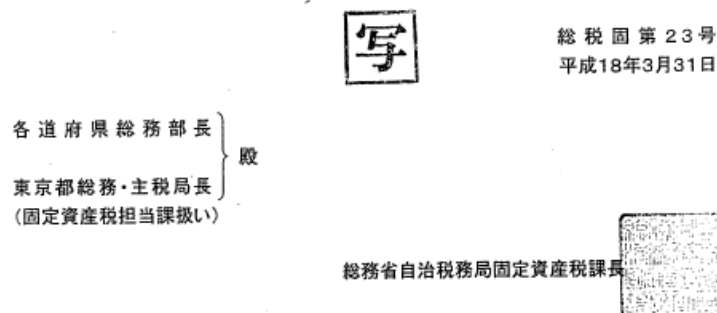


法務局に市町村としての活用方法とメリットを説明
将来的な法務局・市町村双方のメリットを期待し先行投資



法務局とのやり取りでお困りの時は八幡市までお問い合わせを
京都地方法務局(本局)もバックアップ

①法務局からの電子データ受領のためのポイント



市町村長と登記所間における通知の電子媒体による実施について

標記については、地方税法第382条の規定に基づき、管轄登記所から市町村長への登記情報の通知が行われ、同法第422条の3の規定に基づき、市町村長から管轄登記所へ固定資産の価格等の通知が行われています。

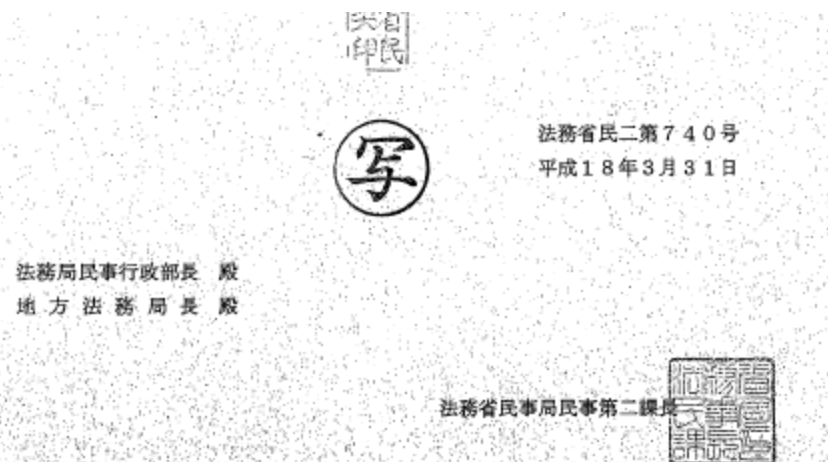
これら市町村長と登記所間における通知について、行政文書等の電子化の進展や行政事務の効率化の観点から、総務省と法務省の間で従来の紙媒体の通知を電子媒体により実施(以下、「電子通知」という。)する検討を行ってきたところですが、今般、下記のとおり協議が整いました。

今後、電子通知の実施にあたっては、今回の決定事項を踏まえ、個々の市町村長と管轄登記所間で実施の細目について協議を行い、調整が終了した市町村から順次導入することとなりますが、これにより事務の効率化、通知漏れの防止等の効果が図られることから、導入に向けて積極的な検討をお願いします。

また、貴都道府県内の市町村に対してもこの旨ご連絡願います。

なお、このことについては、法務省から法務省民二第740号(平成18年3月31日付)及び事務連絡(同日付)が別添のとおり法務局民事行政部及び地方法務局に通知されていますので、申し添えます。

総務省通知



登記所と市町村長との間における地方税法に基づく通知の電子化について(通知)
地方税法(昭和25年法律第226号)第382条及び第422条の3の規定に基づく登記所と市町村長との間における通知については、現在、文書(紙による通知)をもって行われているところですが、昨今の行政文書等の電子化及び不動産登記事務のコンピュータ化の進展等を踏まえ、当該通知の電子化(電子媒体による通知)について、これまで総務省と協議を進めてきたところ、今般、その協議が円いもので、その内容を下記のとおり通知します。

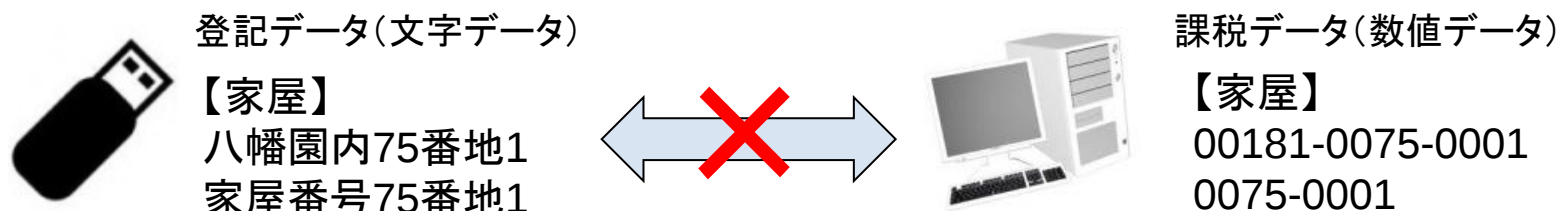
なお、この件については、総務省自治税務局固定資産税課長から各都道府県総務部長及び東京都総務・主税局長あて連絡がされ、各市町村に対しては各都道府県を通じて連絡されることとなりますので、申し添えます。

法務省通知

②登記データと課税データの照合

(1) 要約書データ、異動通知データはそのままでは使えない

異動処理の自動化には物件特定のための照合が不可欠



そのままでは活用できない

【活用できない理由】

- ①登記データは文字列、課税データは数値 ⇒ 数値変換はどうするの？
- ②家屋登記異動データは主たる建物のみ ⇒ 附属家はどうか？
- ③課税分割物件はどうするか ⇒ 登記は1件だが課税は複数件あるが？
- ④登記のみ物件の場合あり ⇒ 分筆漏れ？評価漏れ？
- ⑤課税データの整備状況に不安
⇒ 登記物件なのに？所在地が違う？地目が違う？所有者が違う？

正確な課税処理が見込めない

②登記データと課税データの照合 (2)要約書データ、異動通知データの数値化

市内全筆、全棟の登記事項要約書をCSVデータで受領



照合(関連付)を実施

登記データ = 課税データ

◎登記データ・要約書情報の数値化(コード化)



登記要約書データ(文字データ)

【家屋】

八幡園内75番地1(家屋番号)75番地1

↓ **変換(数値化)**

00181-0075-0001(家屋番号)0075-0001



課税データ(数値データ)

【家屋】

00181-0075-0001

0075-0001



機械的に照合を実施

キーとなる部分の数値化だけでなく、地目、構造・種類等、課税に必要な項目の数値化(コード化)を行う。

②登記データと課税データの照合

(3) 登記データと課税データの照合は初めの一歩

登記データと課税データの照合を行うことで・・・



登記・課税データの照合(関連付)により、異動通知データと
課税データの検索キーが完全に一致する



異動通知データから課税データの検索が100%ヒット

※土地分筆、家屋新築は除く

土地・家屋課税分割も登記に関連付けることで検索可能

家屋では、主たる建物、附属建物の関係も照合・関連付により一括対応が可能



異動対象物件の特定誤りが防止できる

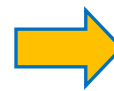
②登記データと課税データの照合

(3) 登記データと課税データの照合は初めの一步

◎登記データと課税データの照合作業の必要性

【目的】

- 物件特定の正確性の確保(確実な物件特定)
- 所有権移転等の異動処理漏れを防止



業者委託
が必要



費用負担
が発生

照合作業、データ整理を実施しない場合の物件特定率



30～60%に低下



本システム導入効果は半減し、目的達成には至らない



照合・整理(関連付)を実施

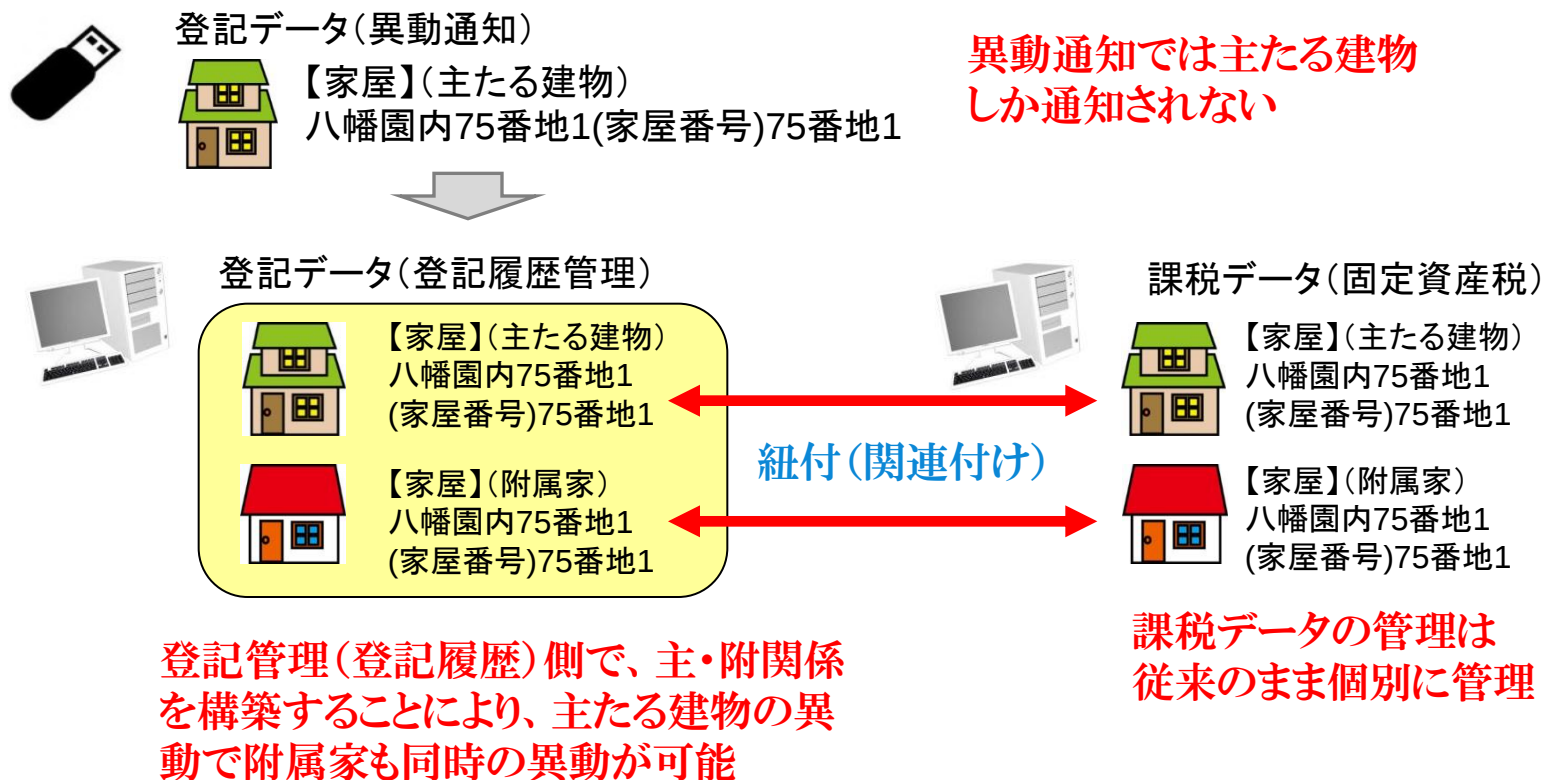
照合・整理した結果は、将来に渡って維持することが可能

②登記データと課税データの照合

(4) 登記データと課税データの特性分析

～異動通知では、主たる建物しか通知されない～

◎主・附属家屋の関連性構築

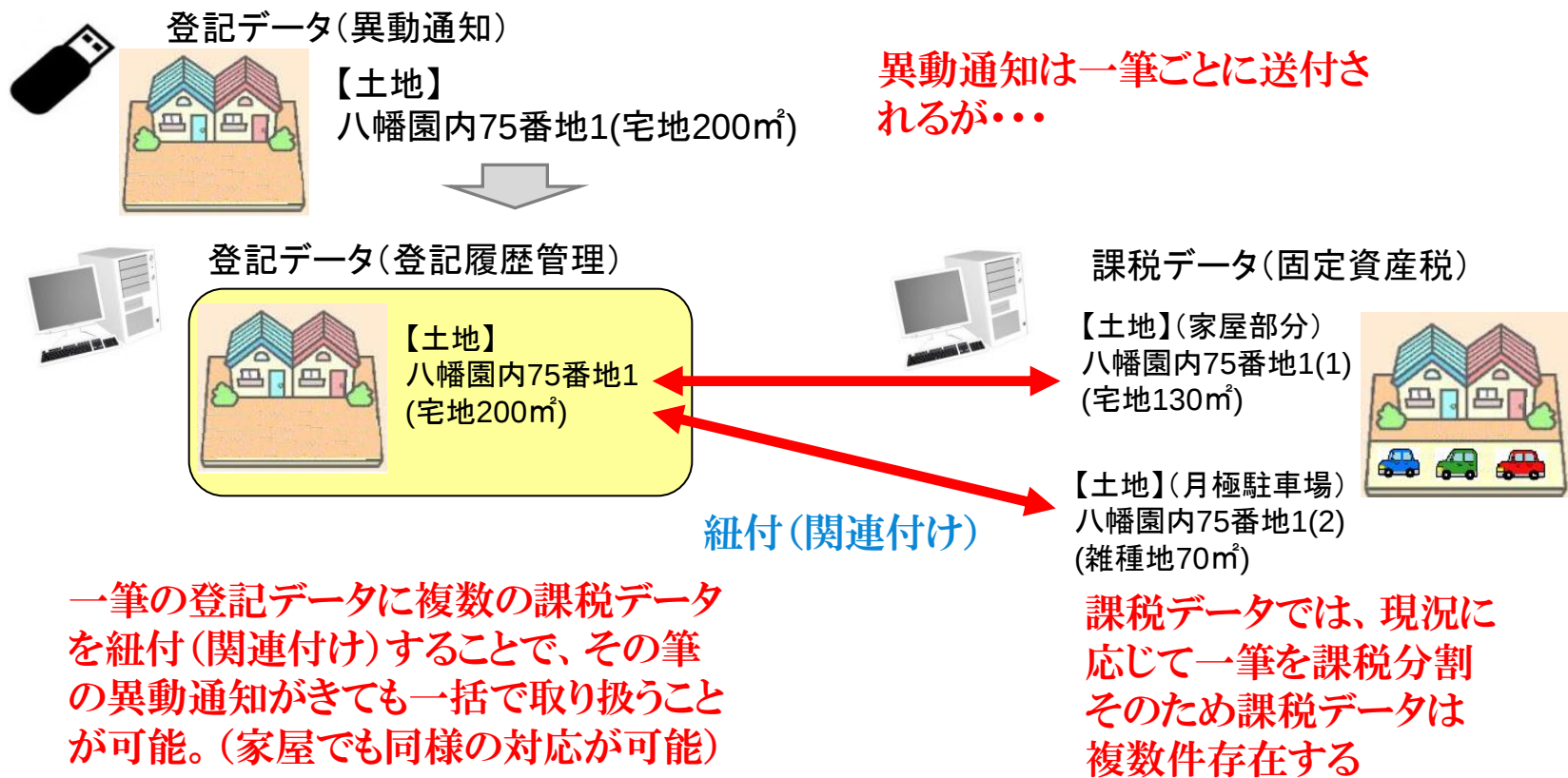


②登記データと課税データの照合

(4) 登記データと課税データの特性分析

～課税データには、便宜的に登記データを分割している～

◎課税分割物件の整理

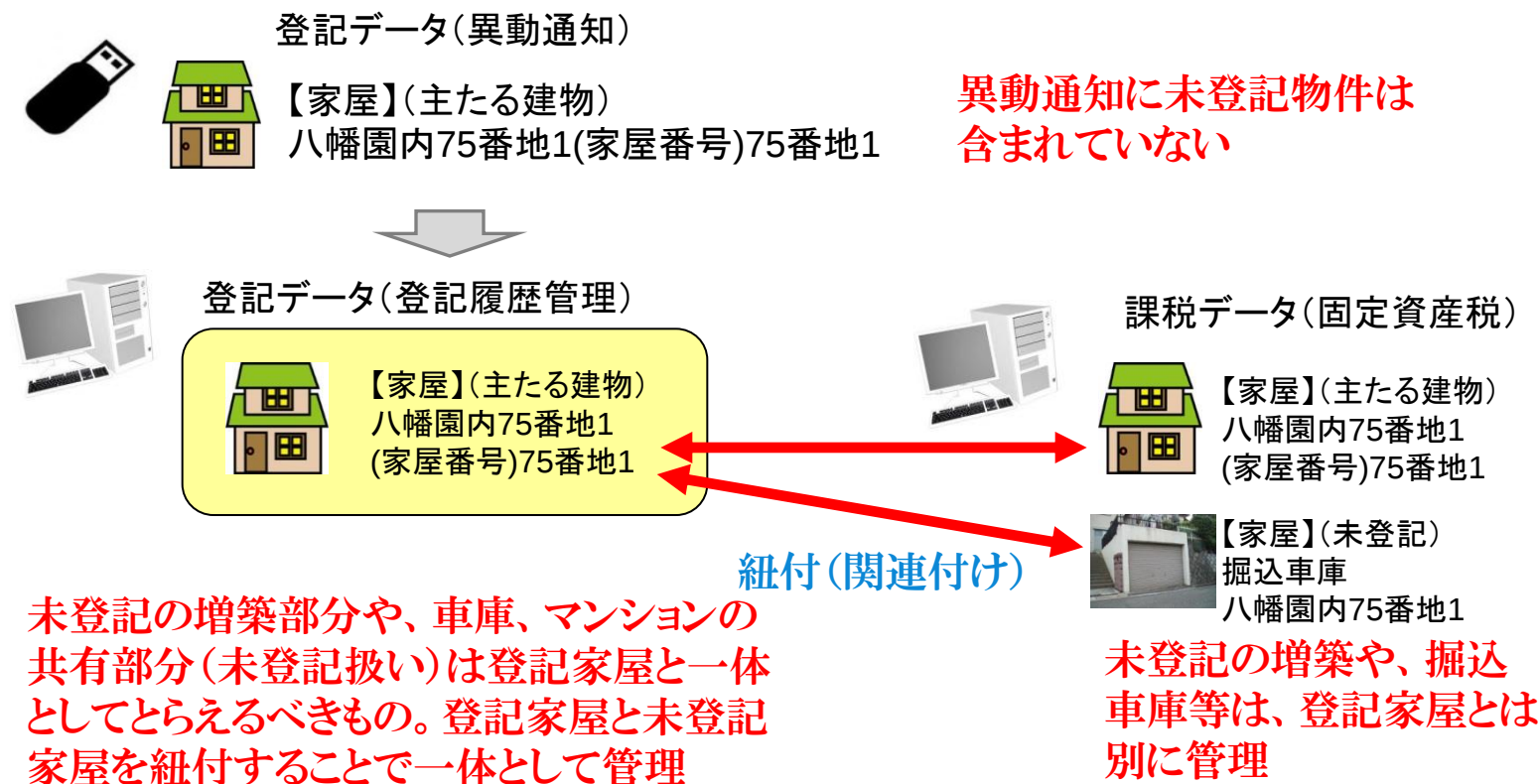


③未登記家屋データの整理

(1)未登記家屋は異動通知データに含まれない

家屋には『未登記家屋』が存在する

未登記の増築部分、車庫、マンション共有部分は登記家屋と一体化するべきでは



③未登記家屋データの整理

(2)未登記家屋の紐付は、電算システム会社の作業で

登記家屋と未登記家屋を紐付することで・・・



登記異動(所有権移転)の対象として一括移転させることが可能
異動処理漏れの防止につながる



登記物件・附属未登記物件は全て異動通知データで対応
残る物件は『単独未登記物件』



所有権移転時に、別途家屋補充台帳を必要とする
『未登記家屋』の存在が明らかとなる

登記家屋と未登記家屋の紐付は、課税データを分析することで
一括処理が可能 ⇒ 電算システム会社が担当

○照合・データ整理で必要となる市町村職員作業

登記データと課税データの照合作業及び未登記家屋データの整理作業において、市町村職員作業も発生する。

【作業内容】

○登記データと課税データの関連付けが出来ないものの調査・特定

⇒ 物件所在地、地番、家屋番号、地目、種類、用途、屋根、地積、床面積、所有者等が相違するもの

土地で1～3%、家屋で1～5%程度発生

○家屋・課税データでの登記・未登記区分の入力誤り

⇒ 課税データの修正が必要

○家屋、主たる建物・附属建物、未登記家屋の関連付けが必要となる場合もあり

⇒ 各システムでの家屋データの管理状況によって作業程度は異なる

○登記事項要約書データに記録されていない情報は、登記記載事項証明書を請求

⇒ 改正不適合登記簿、氏名等に外字が含まれているものは請求が必要

5～15%程度発生

④課税誤りを是正するチャンス

(1)照合の結果、様々な修正が必要が点が発見される

◎課税データの誤り修正

登記データと課税データの照合で発見される誤り事例

○登記データはあるが課税データがない

(土地)分筆漏れ、非課税筆入力漏れ(家屋)評価漏れ、非課税家屋入力漏れ

○課税データがあるのに登記データがない

(土地)合筆漏れ(家屋)滅失漏れ

○登記があるのに未登記扱い、未登記なのに登記物件と扱う

○所在地名称・地番誤り、家屋番号等の誤り

○地目、地積、構造、用途、床面積、建築年、所有者等、課税の
税額に影響する誤りが発見される場合もあり

④課税誤りを是正するチャンス

(1) 私たちの世代で100%解消させる意気込みが必要

登記データと課税データの照合を行うことで・・・



課税誤りが発見される可能性あり

所在地、地目、地積、家屋番号、構造、床面積、所有者、持分が違う・・・



明治時代の「地租改正」以降、手作業で管理、『誤り』があっても当然
きっかけがなければ全筆・全棟の見直しは困難 ⇒ **単独での予算化は困難**



**発見された誤りは一度に全て修正するのではなく、計画的に段階的に
システム導入が目的。修正が必要なものは内容を分類し優先順位をつけて対応を**



本システム導入が、課税誤りを是正するチャンス

私たちの世代で100%の解消を目指す意気込み

導入後も永続的に『登記＝課税』の精度を維持することが可能

⑤登記簿データの活用

～各種作業に登記簿データの活用を～

登記簿情報はデータベース化されている ⇒ CSV出力が可能



課税作業のチェックツールとして活用

【活用例】

- ①地目、地積、種類、床面積等の登記・課税の比較
- ②1年間の登記異動を抽出した課税チェック(新規、滅失、所有権移転、表示変更等)
- ③登記名義人の住所・氏名変更の抽出 ⇒ 特に1月1日以降の異動分



**従来の目視作業からデータによるシステムチェックに活用で
チェック作業も効率化、精度向上に**



アイデア次第で様々な場面で活用することができる可能性

⑥固定資産税システムの標準機能化 ～各ベンダシステムへの機能標準化の取り組み～

京都府自治体情報化推進協議会(基幹業務支援システムTopicsNeo)は
課税システム連携機能が標準装備されている



データ整備作業のみで使用可能(システム構築は不要)
市町村単独でのカスタマイズでは費用対効果に見合わない



全国の固定資産税システムベンダに機能標準化の働きかけを行う



全国的に普及すれば、効率化に繋がると共に更なる発展が期待される
現在、複数のベンダシステムがパッケージ化に着手

【期待される効果】

- ①開発コストの削減と、機能のパッケージ化により安価で利用が可能となる。
- ②事務処理作業が標準化される。
- ③普及すれば、法務省・総務省も対応について見直しをせざるを得ない。
- ④今後、測量図面等を含む、異動通知の完全ペーパーレス化等、更なる事務の改善

5. 導入スケジュール【参考】

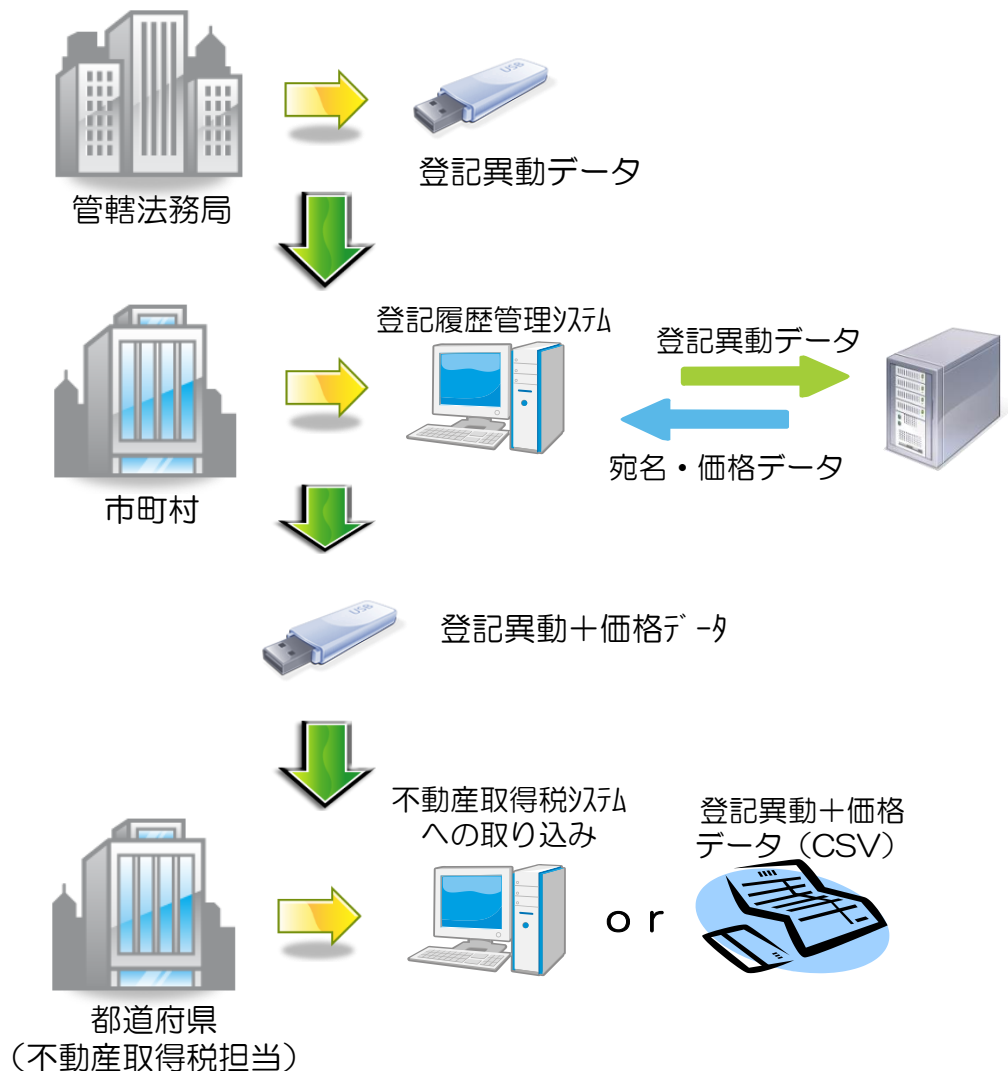
※筆数、棟数に応じて導入作業は複数年に渡る可能性も
市町村に実状に応じた柔軟な対応が可能

本稼働日を8月1日に設定

	2014				2015										
工程	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
事前協議	→														
登通・評価額サンプルデータ検証			覚書締結までに検証完了												
法務局覚書起案決裁・締結				覚書締結日以降から電子データ受領可能											
登記済通知電子データ受領					1/1以降分より電子データ受領										
登記事項要約書電子データ公用閲覧申請・受領				1/1時点直近データを受領できるように調整											
1月分登記済通知書借用、1月1日基準日調整					要約書データが1/1時点では受領出来ないことから、紙面通知で1/1時点を捕捉										
登記・課税データ照合					登記・課税データ照合・修正、最終データセット、受領データ取込みテスト										
価格通知データ作成							★新年度3/31価格決定時データ提供								
課税システム機能追加改修							基幹業務支援システムへのデータセットアップ								
本稼働(自動更新開始)					8/1本稼働、1月分電子データから順次取り込み実施★										

6. 将来に向けた取り組み

(1) 不動産取得税への活用の検討



法務局から市町村で登記異動データを受領

登記異動データを登記履歴管理システムに取り込む
基幹システムから、宛名・価格データを取り込む

※価格データは年度当初、又は定期的に取り込みする。

定期的に登記管理システムから「登記異動+価格データ」を出力し、都道府県に提供する。

市町村より受領したデータから、不動産取得税システムへ取り込み機能を追加するか、登記異動+価格データのみでよい場合は、そのデータをExcel等に展開する。

6. 将来に向けた取り組み

(1) 不動産取得税への活用の検討

不動産取得税業務への登記異動データ活用によるメリット

【メリット】

- ◎不動産取得税の課税標準となる固定資産課税台帳価格の法務局調査の大部分が不要となり、課税作業における手順の大幅な見直し・改善が図れる。その結果、作業効率の改善、正確性の向上に繋がることが見込まれる。
 - 市町村から都道府県（不動産取得税担当）への通知報告や、価格通知のデータ化により、通知漏れや、手作業による入力・管理が改善される。
 - 不動産取得税システムへ取り込み可能なデータとすることで、正確性の向上と入力作業の効率化が可能。
 - 法務局からの異動通知データの活用と、不動産取得税への活用を合わせて考えた場合、全ての市町村での登記＝課税の照合作業及び、登記履歴管理システムの導入が不可欠となる。その為、都道府県と市町村の共同事業として取扱いに発展することに期待。
- ※家屋評価の共同化にも期待

6. 将来に向けた取り組み

(1) 不動産取得税への活用の検討

不動産取得税の法的根拠

【市町村から都道府県への異動の通知】

地方税法第73条の18第3項

(不動産取得税の賦課徴収に関する申告又は報告の義務)

市町村長は、前項の規定による申告書若しくは報告書を受け取った場合又は自ら不動産の取得の事実を発見した場合においては、その日から十日以内に当該申告書若しくは報告書を道府県知事に送付し、又は当該取得の事実を通知するものとする。

【不動産価格の決定】

地方税法第73条の21（不動産の価格の決定等）

道府県知事は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、当該価格により当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとする。但し、当該不動産について増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情がある場合において当該固定資産の価格により難いときは、この限りでない。

【市町村からの都道府県への価格の通知】

地方税法第73条の22（固定資産課税台帳に登録された不動産の価格等の通知）

市町村長は、第七十三条の十八第三項の規定によって送付又は通知をする場合においては、道府県の条例の定めるところによって、当該不動産の価格その他当該不動産の価格の決定について参考となるべき事項をあわせて道府県知事に通知するものとする。

【固定資産課税台帳等の供覧等】

地方税法第73条の23（固定資産課税台帳等の供覧等）

道府県知事が市町村長に対し、固定資産課税台帳その他不動産取得税の課税標準となるべき不動産の価格の決定について参考となるべき帳簿書類を閲覧し、又は記録することを請求した場合には、市町村長は、関係帳簿書類を道府県知事又はその指定する職員に閲覧させ、又は記録させるものとする。

6. 将来に向けた取り組み

(2) 法務局からの登記異動通知の完全ペーパーレス化

法務局と市町村双方のメリット・効率化を図る

【現在の問題点】

- ◎法務局では、異動通知データと従来からの紙面による異動通知の両方作成している。 ⇒ 法務局によっては二重作業
- ◎市町村から特段の便宜供与、又は協力するような案件がない。
- ◎市町村からの依頼に対し、法務局は提供するばかり

↓
法務局にとっては異動通知の電子化は有難くない案件

↓
完全ペーパーレス化の働きかけることで法務局のメリットを

↓
積極提案で市町村の更なる効率化も