

固定資産税課税システムと 法務局電子データとの関係

～開発経過と期待される効果～

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. 開発の経緯

(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. 開発の経緯

(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系の導入効果

【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

5

2. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの連系の導入効果 (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

6

2. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの関係の導入効果 (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

7


2. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの関係の導入効果 (2) 作業効率化と業務標準化

将来的な効果


『価格通知実施による、登記用評価証明発行の削減』



価格通知の実施により、登記用評価証明書が不要に



固定資産税担当課の負担が大幅に削減
証明発行業務は、固定資産税担当にとって大きな負担
証明発行業務への従事が半減できれば更なる効率化に



電子データによる価格通知実施自治体の増加が必要
(同一法務局管内の複数団体が実施することが必要)

8

2. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの関係の導入効果 (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・・・

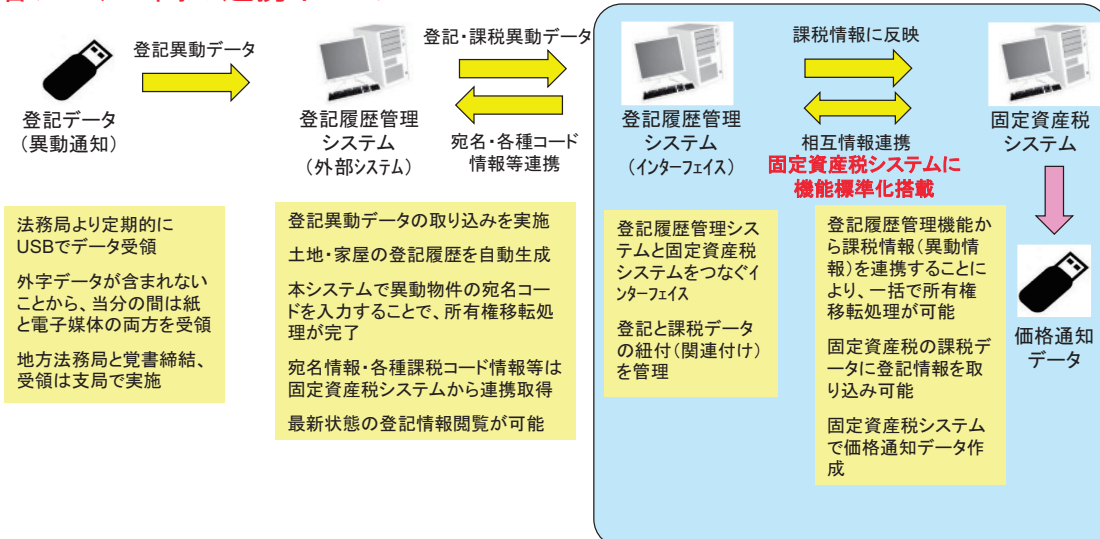
登記簿と課税データの照合を行う必要あり、しかし・・・
登記簿と地積、床面積、所有者が異なる可能性
しかし職員での照合には相当な時間を要する、外部委託も費用が

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

9

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの関係の実現のためのキーワード

各システム間の連携イメージ



10

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの関係の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固定資産税システムの標準機能化
システムの標準機能としてパッケージに搭載

11

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの関係の実現のためのキーワード (1)法務局からのデータ受領

～法務局からのデータ受領をスムーズに行うには～

▼法務局から実施を断られるケースも・・・

↓
平成18年総務省・法務省から積極的に活用する旨の通知がある

↓
法務局側のメリットも説明。理解を求める

↓
総務省・法務省も、法務局電子データの普及にむけ、
異動通知データと課税データ連携に大きな関心を寄せている。

12

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの関係の実現のためのキーワード (1) 法務局からのデータ受領

写

総務省通知
総務省民二第23号
平成18年3月31日

各道府県総務部長
東京都総務・主税局長
(固定資産税担当課長)

総務省自治税務局固定資産税課長

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

写

法務省民二第740号
平成18年3月31日

法務局民事行政部長 殿
地方法務局長 殿

法務省民事局民事第二課長

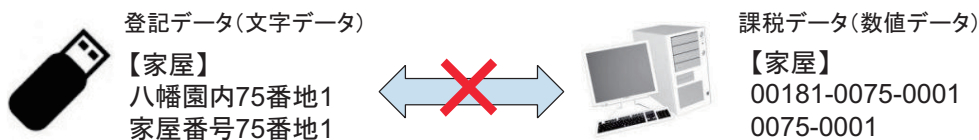
登記所と市町村長との間における地方税法に基づく通知の電子化について(通知) 地方税法(昭和25年法律第226号)第382条及び第422条の3の規定に基づく登記所と市町村長との間における通知については、現在、文書(紙による通知)をもって行われているところですが、昨今の行政文書等の電子化及び不動産登記事務のコンピュータ化の進展等を踏まえ、当該通知の電子化(電子媒体による通知)について、これまで総務省と協議を進めてきたところ、今般、その協議が完了いたしましたので、その内容を下記のとおり通知します。

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

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの関係の実現のためのキーワード (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



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 ⇒ 附属家はどうするのか？
- ③ 課税分割物件はどうするのか ⇒ 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

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの関係の実現のためのキーワード (2) 登記データと課税データの照合

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

① 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、課税に必要となる項目の数値化(コード化)を行う。

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの関係の実現のためのキーワード (2) 登記データと課税データの照合

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

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの連係の実現のためのキーワード (2) 登記データと課税データの照合

◎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) → 業者委託が必要 → 費用負担が発生
- 所有権移転等の異動処理漏れを防止

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

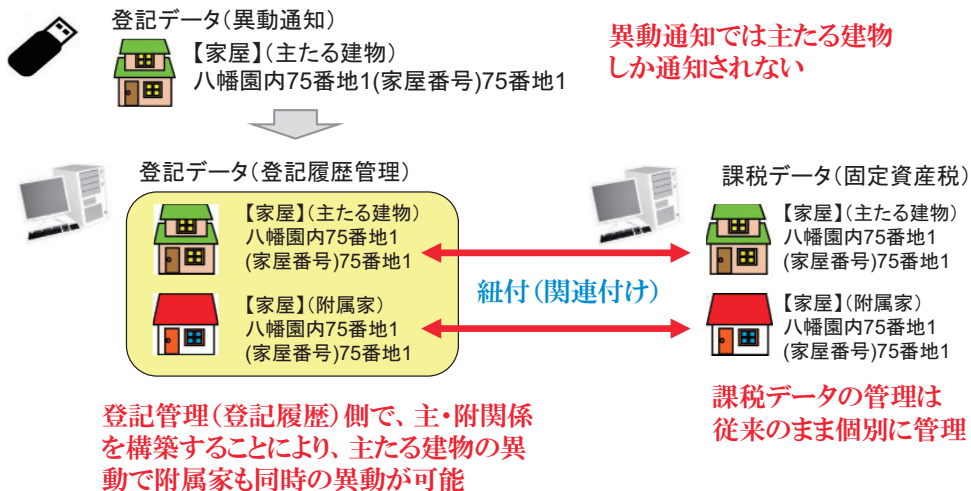
照合・整理(関連付)を実施

照合・整理した結果は、将来に渡って維持することが可能

17

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの連係の実現のためのキーワード (2) 登記データと課税データの照合

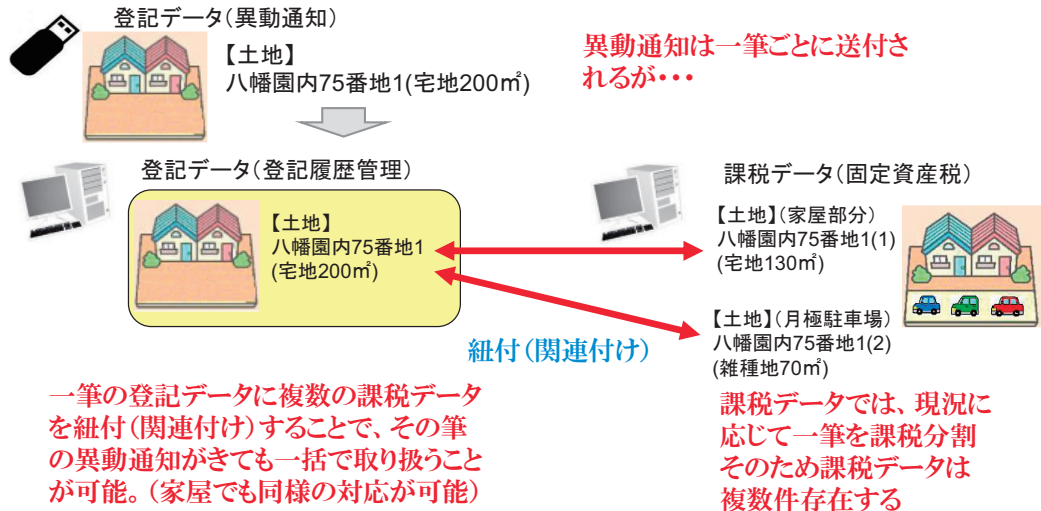
②主・附属家屋の関連性構築



18

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの連係の実現のためのキーワード (2) 登記データと課税データの照合

③課税分割物件の整理

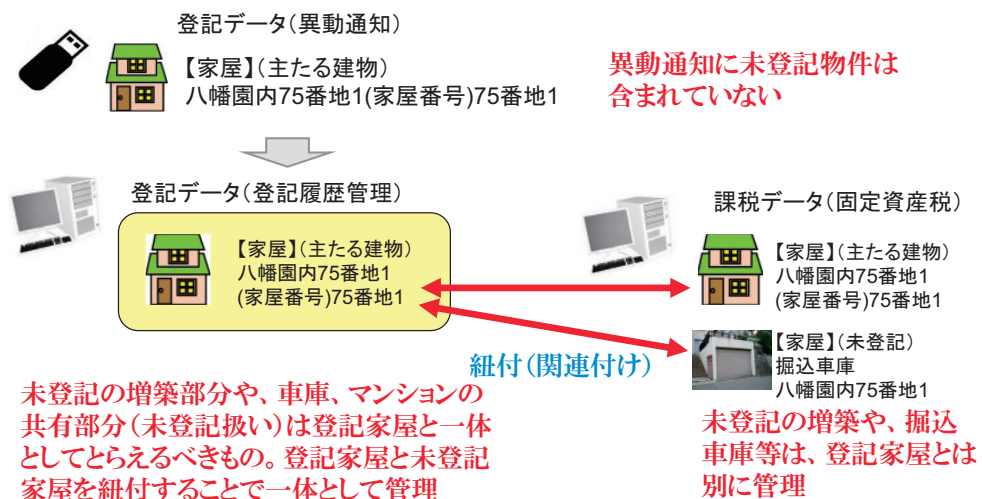


19

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの連係の実現のためのキーワード (3) 未登記データの整理

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



20

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの連係の実現のためのキーワード (3)未登記データの整理

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

21

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの連係の実現のためのキーワード ○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

22

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの連係の実現のためのキーワード (4) 課税誤りを是正するチャンス

◎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

23

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの連係の実現のためのキーワード (4) 課税誤りを是正するチャンス

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



本システム導入が、課税誤りを是正するチャンス

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

24

3. 固定資産税課税システムと 法務局電子データとの連係の実現のためのキーワード (4) 固定資産税システムへの標準機能化

データ連携の実現には、固定資産税システムの改修が必要

カスタマイズによる改修では莫大な費用が必要

本市が取り組んだのは、固定資産税システムへの機能の
標準搭載パッケージ化

京都府内では、基幹業務支援システムで標準機能として搭載
本市開発企業から全国の基幹システム開発企業にパッケージ化を
打診中。既に数社がパッケージ標準機能として搭載を検討中

機能の標準化(パッケージ化)で費用負担の削減を実現

4. 導入スケジュール【参考】

本稼働日を8月1日に設定

工程	2014				2015										
	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											
価格通知機能追加改修	固定資産税システムに価格通知機能追加改修				★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	固定資産税システムに、A-TAXes連携機能追加改修														
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★											

5. 更なる業務改善へ 不動産取得税への活用の検討(案)

