

登記簿の電子化に伴う固定資産課税台帳照合手法の検討

固定資産課税台帳の照合精度の向上に向けた取組例

西日本空間情報部 なかい 歩・野瀬 和仁・上城 敏嗣

はじめに

固定資産課税台帳は、地方税法第 380 条第 1 項の規定により固定資産税の現況調査、評価および課税内容を明らかにするために各市町村に備え付けられています。もともと紙媒体でこの台帳は管理されていましたが、昭和から平成にかけて、市町村の紙媒体および法務局の登記簿について固定資産課税台帳の電算化が進められました。また、行政事務の流れとして、地方税法第 382 条の規定に基づき、登記所から市町村長へ登記情報の通知が行われています。しかし、電算化後の台帳更新であっても、法務局からは市町村に対して、登記申請書の副本が紙資料にて提供されており、市町村職員によって電算システ

ムへ登記情報を手入力しているのが現状です。

その結果、ヒューマンエラーによる電算システムへの入力漏れや登記簿との記載不一致が生じることがあります。そのような不一致を解消するために、登記簿と固定資産課税台帳を的確に照合させたいとの要望が地方自治体において高まっていました。

近年、法務局から登記簿が電子データとして提供されつつあることに伴いアジア航測は、固定資産（土地・家屋）課税台帳を容易にデジタル照合できる技術を開発し、市町村の事務の効率化、入力漏れの防止、課税台帳の照合精度向上を図りました。以下に、その事例を紹介します。

従来の登記簿照合

従来の照合業務は、「法務局内において登記簿と固定資産課税台帳を比較し実施する」または「法務局において登記簿をマイクロフィルム撮影後、画像化して役所内において台帳と照合する」といった確認作業がとられていました。

しかしながら、いずれも目視での確認作業のため、作業者の技能に伴う照合漏れが発生していました。また、その確認件数に応じて作業時間・作業費用も増大する非効率な面も問題でした。

登記簿の電子化における自動照合処理の手法検討

法務局は行政文書などの電子化の進展や行政事務の効率化の視点から平成 18 年から随時、登記簿要約書の CSV データでの提供を開始しました。

登記簿の電子化に伴って、照合業務は容易になると考えられていましたが、提供された CSV データは登記簿要約書をカンマ区切りのデータへ置き換えた情報であり、過去の異動履歴も含まれている雑多な情報でした（表 1）。

そこで、登記簿照合に必要な情報を登記簿の電子データから抽出しました（図 1）。

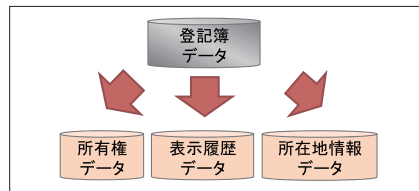


図1 登記簿データの分類

固定資産台帳の照合で必要となる登記簿情報の項目（土地・建物）を表 2 に示します。

表2 登記簿情報の記載項目

表1 登記簿情報

コード	物件情報	土地	既存	〇〇市×× 食3丁目	〇月△日	12〇〇0000××00
1 所在1	〇〇市×× ×食3丁目					
1 所在2	〇〇市×× ×食3丁目					平成△△年△△月△△日表記
1 表示履歴1	【〇×番】		【田】		【15】	
1 表示履歴2	〇×番1				【122】	昭和×2年〇月△日
1 表示履歴3					【92】	昭和×5年〇月△日
1 表示履歴4					【15】	平成××年〇月△日表記
1 所有権1	〇〇市×× ×食3丁目		持分2分の1	野瀬 和仁		第2××××9号
1 所有権2	〇〇市×× ×食3丁目		持分2分の1	中井 歩		第2××××9号

土地情報	建物情報
所在地(所在地番)	建物番号(家屋番号)
登記地目	所在地(所在地番)
登記地積	床面積
所有者	構造
共有持分	用途

登記簿から抽出した分類データのうち、所在情報データの「所在地」を固定資産課税台帳と関連付けるアルゴリズムを構築し、登記簿と固定資産土地課税台帳の情報を一つに結びました。この際に所在地で一致が見られない情報は、双方のどちらかで所在地が入力誤記となっていることが考えられました。そのため、不一致情報としてレポートを作成し、市町村担当へ報告するシステムとしました。

作業フローについては、図2に記載しています。

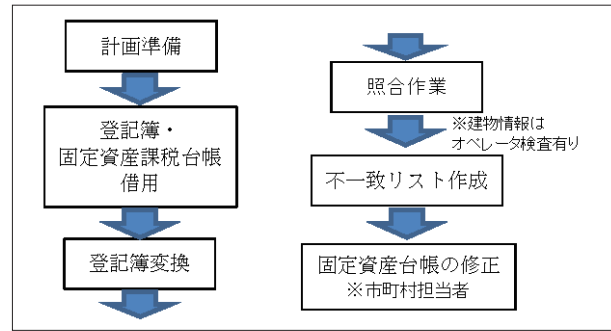


図2 作業フロー

自動照合プログラムの改良

自動照合の結果、予期しない不一致になる事象が発生しました。論理的に理由を説明できないケースの発生です。その不一致を解消すべく、正誤確認できる検査方法を確立し実施しました。以降に、土地・家屋の照合結果について、不一致の特徴を紹介するとともに、正誤確認で検討した対応例を紹介します。

【土地】

土地の登記簿については、概ね自動照合が可能でしたが、表3に示す解消できない不一致を抽出しました。

表3 土地の不一致例

	登記簿	土地課税台帳
所在地	〇〇市 ×× 台3丁目 113-1	情報なし
地目	宅地 外墓地	宅地
地積	100 5.5	100
所有者	アジア 国一郎	アジア 国一郎
	アジア 太郎他	アジア 太郎他 2名

以上の問題に対し、以下の対応を施しました。

- ① 所在地について、照合しない非課税地の情報も不一致所在地として処理しました。
- ② 地目・地積について、登記簿に地目、地積を併記している場合も不一致地目・地積で処理しました。
- ③ 所有者・共有持分について、一般的に登録されていない漢字については外字コードにて文字を作成されているため、不一致所有者で処理しました。

おわりに

市町村は、「適正な課税」を実施することを目的に業務を実施しております。登記簿データと市町村の固定資産課税台帳データを不一致なしに照合することは、大変重要な検査事項です。

今回の事例を通じ、登記簿情報と固定資産課税台帳の不一致情報が抽出できる手法を考案しました。

【家屋】

家屋の登記簿は、主たる建物、付属建物で記載されておりましたが、家屋課税台帳は物件ごとに入力方法が異なっており、下記を解消することが必要でした。

- ① 所在地・家屋番号について、建物物件は所在地だけでは照合時に重複する家屋課税台帳がありましたので、表4の順序で照合を実施しました。

表4 建物の照合コード

照合順	照合内容
1次	所在地 + 家屋番号
2次	所在地 + 家屋番号 (本番のみ)

結果、ある一町で約9割の照合率を得ました。

- ② 構造・用途は、双方の記載方法が異なっているため、照合用対応表を作成して、チェックリスト方式で照合して一致と不一致を比較して取得しました。
- ③ 家屋課税台帳の床面積では、登記簿の不動産番号単位で床面積を合計して計算している物件があり、登記簿情報と異なるものがありました。登記簿の床面積を集計する場合も含め、照合しました(表5)。

表5 床面積(合計)での一致例

所在地	家屋番号	用途	登記簿	家屋課税台帳
1001-999-1	999-1	専住・一般	1階□50.5 2階□11.5,30	92
1001-1000-1	1000-1	物置、居宅	66,20	86

以上、固定資産台帳データと登記簿情報を自動照合し、土地・家屋について非課税情報の除外、照合用対応表の作成などにより問題を抽出することで、行政にとっても最終的な固定資産台帳の照合が簡素化できました。

この手法は、市町村の電算システムに搭載の固定資産課税台帳データにも適用することができます。これをアジア航測では、『税の公平性』および『課税の透明性』の確保に努める技術支援ツールとして提案します。

本技術紹介(家屋)の場をご提供下さった琴平町役場に感謝いたします。