

2019.07

〒195-0073 東京都町田市薬師台2丁目19番地8  
TEL : 042-810-1134 FAX:050-3737-7127  
<http://tochikaokum731.com/main/>  
E-mail: [tochikaoku.matsu@gmail.com](mailto:tochikaoku.matsu@gmail.com)

### 歳時記

#### 【七夕】

五節句の一つで「しちせき」とも読む。乙女が着物を織って棚に供えて秋の方策を祈り、人々の穢れを払う古い日本の禊ぎの神事「棚機（たなばた）」と、奈良時代に中国から伝わった織姫にあやかり機織りをはじめ様々な習い事の上達を願う風習「乞巧奠（きっこうでん）」が交わって今の形になったと言われる。

### 今月の内容

#### 【TOPICS】

法令 建物課税における市区町村の調査について

#### 【CHITCHAT】

GISのはなし

第6回 2つの地図データがズレている ~幾何補正~



## 法令 建物課税における市区町村の調査について

皆様は所有している土地や建物について、毎年必ず税金を納めていると思います。その税金をいくら払うのか、市区町村から所有者宛てに納税通知書が郵送で送られてきます。また4月1日から20日まで固定資産税の縦覧が行われていて、税金を納めている方であれば所有している不動産に関する税金の台帳を誰でも閲覧することもできます。不動産における固定資産税の税の計算は、土地であれば地目(土地の利用状況)や地積(土地の面積)を、建物であれば種類(建物の利用状況)、構造(建物の材質)、床面積(建物の面積)をそれぞれ基準にして課税額を算出しています。しかし、どのように調べているのか各自治体のホームページに記載されていますが、ほとんど把握している方はいません。今月号は不動産、特に建物の固定資産税を記録するために、役所はどのように調査しているのかについて説明します。

## 1. 登記申請と法務局、市区町村との関係

役所がどのように不動産を調査しているのかの説明する前に、新築建物を例にして固定資産税の基礎となる情報がどのように課税台帳へ記録されるのか説明しましょう。課税台帳に記録される流れとして、土地家屋調査士が登記所へ登記した場合と登記しない場合があります。

## 1-1. 土地家屋調査士が建物を登記した場合の流れ

土地家屋調査士が新築建物の所有者から依頼を受けて、現地にある新築の建物を調査します。調査した結果を調査報告書にまとめて、登記所へ「建物表題登記」を申請します。申請した後、登記官が書類の審査と現地確認を行い、登記所で保管されている「登記記録」へ新築した建物の情報を記載します。記載すると同時に登記所は管轄の市区町村へ申請人が申請した建物表題登記の内容を伝達します。市区町村は登記所から受けた登記記録を基に課税基準額を計算して固定資産税の金額に反映させます。

## 1-2. 登記申請をしない場合の流れ

新築した建物について、所有者の事情から建物表題登記を申請しない場合があります。そのときは市区町村の資産税課の職員が所有者が新築した建物を調査します。その結果を固定資産税の課税台帳に登録されます。そして固定資産税の金額に反映させます。

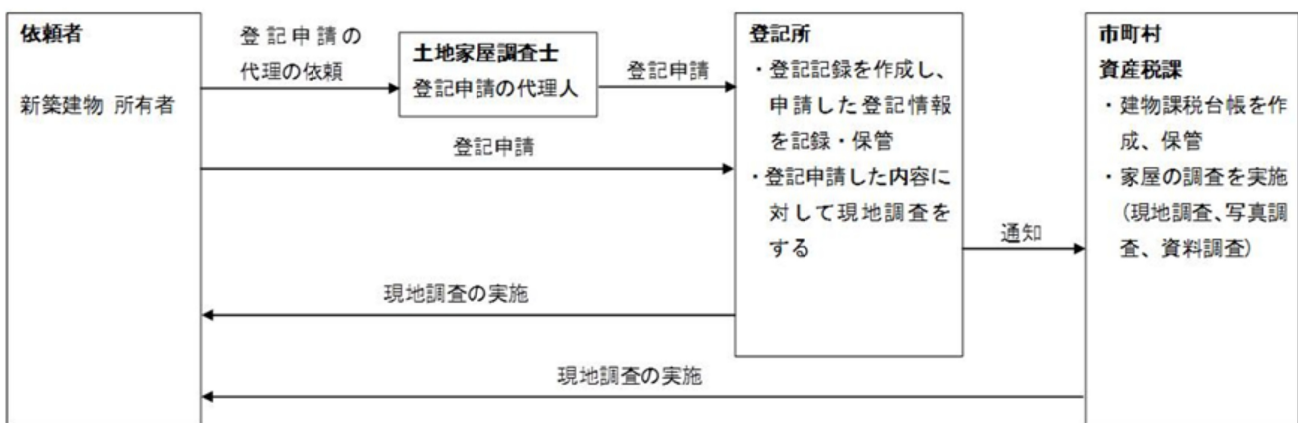


図 建物新築してから課税するまでの流れ

## 2. 建物の調査について

それでは市区町村による建物の調査はどのように行われているのでしょうか。市区町村による建物の調査は空中写真を用いた写真調査のあと、必要に応じて資産税課職員による現地調査をしています。この写真調査と現地調査について説明します。

### 2-1. 写真調査

毎年1月に測量会社が撮影した航空写真を確認して、新築した建物がないか、増築した建物がないかなど建物に大きな変化があったかどうかを確認します。この時点で新築した建物が確認できた場合、新築建物所有者へ家屋調査の通知を発行します。また、建物に大きな変化があったと思われる場合はチェックをして現地に確認に向かいます。

### 2-2. 現地調査

写真調査を基に現地へ来た職員は、資産税課が把握している内容をもとに建物の外周を確認します。もし建物の外周を確認した結果、増築していることが判明した場合は建物所有者に対して家屋調査の通知を出します。家屋調査では所有者が事前に用意しておいた建物図面に沿って建物の内部・外部の構造や建築材料などを目視で調査していきます。床面積について土地家屋調査士が調査した結果と比較してみると、完全一致はしないもののほぼ同じの数値となることが多いです。

### 3. . 市区町村の建物調査では登記されない

建物表題登記の業務依頼を受けると、ときどき「市区町村の職員が調査に来たから、登記されているものと思っていた」という方がいらっしゃいます。実は市区町村が実施した家屋調査の結果は登記所には通知されません。よって新築建物の調査結果について市区町村の固定資産税の課税台帳へ記録されていても、登録した内容は登記所にある登記記録へ反映されないのです。

また、建物を新築してから1ヶ月以上登記されていない場合、国に罰金（過料）を取られます。市区町村の固定資産全の課税台帳に登録され、かつ税金が支払われているから過料が取られないというわけではありません。

つまり、市区町村の職員が調査に来たからといって、新築建物の手続きがすべて終わったわけではありません。市区町村の職員が来たあとになっても、登記所へ「建物表題登記」を必ず申請しなければならいので注意が必要です。

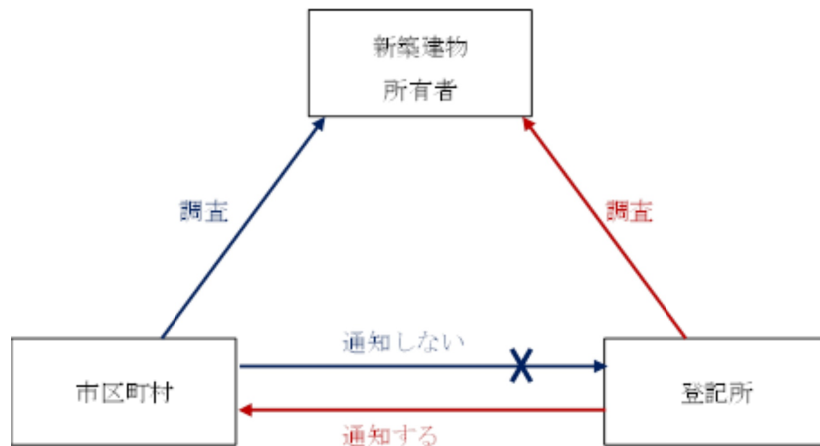


図 市区町村と登記所の連絡の関係性

以上、建物課税における市区町村の調査についてについて説明しました。未登記建物を所有している方が将来起こる相続のために財産をしっかりと特定したいと考えているのであれば、登記所へ建物表題登記の申請することをお勧めします。相続のときに所有している建物が未登記であると、建物表題登記をしてからの相続の手続きになってしまい、手間と時間が余計にかかってしまうことになります。この登記申請は所有者自身で申請することもできますが、所有者の主観での申請になってしまうため市区町村の資産税課による家屋調査と同様、登記官による現地調査が行われます。また申請書と一緒に登記所へ備え付ける図面（建物図面・各階平面図）や書類を添付しなければならず、図面を作成する時間と資料を集める時間が必要です。時間に余裕がない方は、土地家屋調査士へ委託することをお勧めします。

8月号は新たなトピックスを伝えていきます。



## 【GISのはなし】

## 第6回 2つの地図データがズレている ~幾何補正~

先月号では、GISの図形データは2種類あることをお話しました。これら図形データで作成したデジタル地図と別のデジタル地図や画像を重ね合わせるときズレや誤差が生じることがあり、それをなくすために幾何補正をします。今月号はこの幾何補正についてお話します。

では、なぜデジタル地図を重ね合わせるときにズレや誤差が生じるのでしょうか。その理由の一つは地図をデジタル化する際に基準となるポイントを複数設定するのですが、それが不精確である。もう一つは、地図上の地理要素をデジタイザ(月号参照)でデジタルに落とすときの精度が低いことです。また航空写真やCADで作成したデータなどは位置情報を持っていないものもあります。こうした地図データや航空写真を重ね合わせると、ズレや誤差が生じるので、幾何補正を行います。位置情報を持つ電子地図データ(A)と位置情報を持たない電子地図データ(B)との重ね合わせを例に簡単に幾何補正について説明していきましょう。

地図データ(A)で地図データ(B)との共通地点で経度緯度で表現する地理座標系のとれるポイントを複数設定します。選定したポイントからそれぞれ地理座標系を割り出し、この地理座標系を地図データ(B)の地図データ(A)と同じ地点に付与します。これで幾何補正されたので地図データ(A)と地図データ(B)を重ね合わせることができます。

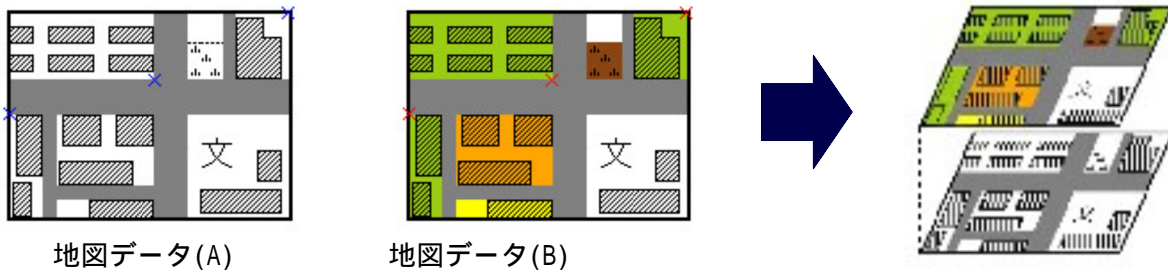


図 地図データの幾何補正

重ね合わせたことでGISで土地利用などの解析ができるようになります。次回の『GISのはなし』では、GISの活用事例についてお話します。

### 編集後記

7月になってからくずついた天気が続いていますが、いかがお過ごしですか。さて今回のTOPICSでは、必ず建物表題登記の申請をすることについて触れました。登記情報については登記所にて閲覧申請をすれば、いつでも見ることができます。私たち土地家屋調査士でも相談していただければ確認はとれますし、必要に応じてその後の対応の相談にも乗れます。登記情報について気になる方はお気軽にご相談ください。。

### 今月の表紙：朝顔

奈良時代に薬草として中国から渡来したものがはじまり。江戸時代に白色の朝顔ができたあと、様々な花色が登場すると鑑賞目的栽培されるようになる。