分社化に伴う不動産登記関係費用等削減の取組みについて

２０２１年１月
用地部（用地企画）

１．分社化に伴う権利移転登記の概要について（土地・建物）

◆分社化に伴い，東北電力から東北電力ＮＷへ承継した不動産については，適切な管理・権利保全のため，権利移転登記※を実施する必要がある。
※権利移転登記は，不動産を管轄する法務局単位（全54局）に実施を要する。権利移転登記の対象不動産数は【土地：約62,000筆（用地部主管）】【建物：約1,900棟（土木建築部主管）】

◆移転登記にあたり2018年6月より仙台法務局と協議を開始し，複数回にわたり粘り強く協議した結果，登記手続き簡略化の許可を得た（権利証添付不要化）ことで，土地の登記については，本社で一括実施が可能となり，支社用地センターの業務削減を実現した。（削減業務時間：概算4,680時間（人件費25百万円相当）

２．社外委託先の指名競争見積の実施について（土地・建物）

◆上記１．のとおり対象不動産が相当数に上るため，通常の報酬単価で司法書士へ社外委託した場合，膨大な委託費（115百万円）の発生が明白であった。

◆そのため，権利移転登記における最大限の委託費削減を目指し，部門横断的に土建部にも声掛けし，建物登記も一緒に実施することでスケールメリットを出し，これを委託先に示して指名競争見積を実施した。（見積依頼先は3社）

◆さらに入札に際して，土地については，登記申請書類等の自動作成ツール（用地部で新たに開発）が活用できることを委託先に事前説明し，「受託した場合の業務負担軽減策」があることを示すことで，委託先3社の更なる入札額低減につなげた。

◆上記の取組みを踏まえ指名競争見積を2019年12月に実施した結果，下表のとおり土地・建物の合計で77百万円分の委託費削減（設計予算比66.4％削減）を達成した。

項目	土地＋建物	土地		建物		備考
	合計金額	単価	合計金額	単価	合計金額	
設計予算①	115百万円	1,577 円/筆	100百万円	8,223 円/棟	15百万円	・特定資格者業務報酬額基準表に基づき，予算設計。
決定額　②	39百万円	595 円/筆	38百万円	595 円/棟	1百万円	・単価は，３社での競争の結果，最安値法人に決定。 ・合計金額は，見積単価に数量を乗じ当社で試算。
削減額　③=②-① （削減率　④=③/①）	▲77百万円 （▲66.4 %）		▲62百万円 （▲62.3 %）		▲14百万円 （▲92.8 %）	・端数処理の関係で合計額に1百万円の差異

３．各種ツールとＲＰＡの活用について（土地）

◆用地部は，土地の権利移転登記を確実・迅速・効率的に実施をすべく，下記のツール・ＲＰＡを開発・運用した。
①登記申請書類，委託指示書用の土地リスト等作成に係る複数ツールを開発　⇒　本社一括でも大きな業務負担を発生させず円滑・迅速・確実な業務を実現。
②登記申請前に確認が必要な「土地登記簿」取得のＲＰＡ化　⇒　受託者側の登記申請書類作成作業の迅速化（受託者側の作業時間が1法務局あたり約8時間削減）
③登記完了後に必要な「用地総合システムへの土地台帳入力業務」のＲＰＡ化　⇒　ＴＳＳの入力業務削減（仮に委託した場合は，約133百万円相当。）

◆上記の各種ツール・ＲＰＡの運用により，一連の業務の迅速化が図られ，2020年12月末の進捗率は，計画37.5%に対し実績61.2%（計画対比約163.2%）を達成（全件を2022年3月迄に完了する計画）。これにより，分社化に際して所有権移転登記に係る登録免許税が免除される期間内（3年間）に，確実に業務を完遂予定。

４．本取組みに係る効率化等効果のまとめ

分類	内容	効果	
業務フロー見直し	土地の移転登記の各支社⇒本社集中化による実施	登記関係業務に係る削減人件費　２５百万円	計２３５百万円削減を達成！！
入札額低減策活用の競争効率化ツール開発・運用	土地・建物の移転登記の包括的な指名競争見積実施による受託者選定および土地の登記申請書類等自動作成ツール活用による入札額低減策	移転登記に係る削減委託費　７７百万円	
ＲＰＡ開発・運用	土地の登記完了に係るシステム入力業務のＲＰＡの開発・運用	ｼｽﾃﾑ入力に係るTSSへの削減委託費１３３百万円	
ＲＰＡ開発運用 効率化ツール開発・運用	登記申請書類・委託指示書用の土地リスト等作成ツールの開発・活用 登記申請前「土地登記簿」取得のＲＰＡの開発・運用	2020年12月末の登記進捗率　計画対比　１６３．２% （大幅に前倒しで完了予定）	