

川口市登記履歴管理システム構築等業務委託

仕様書

第1章 総則

(業務の目的)

第1条 川口市（以下、「発注者」という。）における固定資産税課税業務の公平・公正を図るため、発注者が所管する課税台帳とさいたま地方法務局川口出張所で所管されている登記事項要約書記載事項との照合を行う。また、不一致箇所及び未載事項等の内容を解明し、課税誤りを未然に防止するとともに取得した土地・家屋登記データに課税情報等を付設することで、今後、法務局から提供される登記済通知書電子データを利活用し、固定資産税課税システム（業者名：株式会社日立システムズ 製品名：ADWORLD）への異動更新処理の自動化に向けた必要なデータベースの構築を行う。このことにより、本委託は、異動処理作業の省力化並びに異動入力誤りの防止により、課税の適正化を図ることを目的とする。

(適用の範囲)

第2条 本仕様書は、川口市登記履歴管理システム構築等業務委託（以下、「本業務」という。）に適用するものとする。

(関係法令の遵守)

第3条 本業務の実施に際しては本仕様書によるほか、下記の関係法令及び諸規則に基づいて実施するものとする。

- (1) 地方税法
- (2) 不動産登記法
- (3) 個人情報の保護に関する法律
- (4) 川口市契約に関する規則
- (5) 川口市会計事務規則
- (6) その他関係法令等

(疑義)

第4条 本仕様書の記載内容及び定めのない事項について疑義が生じた場合には、発注者と受注者がその都度協議し、本業務を遂行するものとする。

(実施計画)

第5条 受注者は、作業着手前に、速やかに以下の書類を立案作成して発注者に提出し、承認を受けるものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 業務着手届
- (3) 主任技術者及び現場代理人届
- (4) 業務工程表
- (5) その他必要な書類

(工程の管理)

第6条 受注者は、作業工程に遅滞がないように適切な工程管理を行い、作業の進捗状況について発注者の求めに応じ、随時報告をしなければならない。

(受注者の責務)

第7条 受注者は、履行期間の作業中に生じた事故に対して一切の責任を負い、又発生原因、被害等の状況を速やかに発注者に報告し、併せてその原因の解決に努めるものとする。

(完了)

第8条 本業務は、成果品納入と同時に業務完了報告書を提出し、発注者の検査を受け、合格をもって完了とする。

(委託料の返還)

第9条 発注者は、受注者が本仕様書の各条件に反した場合は、委託料の一部又は全部を受注者から返還させることができる。

(契約不適合)

第10条 受注者は、本業務完了後に、成果品に受注者の過失又は疎漏等に起因する不良箇所が発見された場合には、速やかに補足・訂正及び修正を行わなければならない。これに要する費用は全て受注者の負担とし、契約不適合期間は、成果品納入後一年間とする。

(第三者の知的所有権に関する紛争処理)

第11条 受注者は、発注者に対し、この物件又はその使用が第三者の日本国における特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作権その他の知的所有権を侵害しないものであることを保証する。

- 2 受注者は、前項に規定する保証に違反し、第三者の知的所有権を侵害し、又はそのおそれがある場合には、発注者に対して速やかに通知するとともに、受注者の責任と負担のもと、これに対処、解決を図るものとする。
- 3 発注者は、第三者からこの物件又はその使用が知的所有権を侵害しているとして差止請求、損害賠償その他の紛争が生じた場合、受注者に対して、速やかに通知するものとする。

(成果品の管理及び帰属)

第12条 本業務における成果品の管理及び帰属は、すべて発注者とし、許可無く複製を作成し、または他の第三者に貸与・使用してはならない。ただし、パッケージソフトウェア、プログラム等発注者に著作権がないものについてはこの限りではなく、発注者はその一部使用権及び使用許諾をもって使用するものとする。

(秘密の保持)

第13条 受注者は、委託業務の処理上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。なお、この契約が終了または解除された後においても同様とする。

(個人情報取扱いについて)

第14条 受注者は、本業務において、受注者が管理する個人情報の安全性を確保し、その義務と責任を果たすため、プライバシーマーク及びISMS(情報セキュリティマネジメントシステム)を取得済であること。

(法務局・その他への手続)

第15条 本業務の実施に必要な法務局・その他に対する手続は、発注者が行うものとする。また、法務局・その他に対しての交渉を要するときは、受注者はその内容を発注者に申し出て協議するものとする。

(貸与資料)

第16条 発注者は、本業務を実施するにあたり下記の資料を受注者に貸与する。なお、受注者は貸与資料の管理取扱いには十分注意するものとする。

- (1) 土地・家屋登記事項要約書電子データ
- (2) 土地・家屋登記済通知書電子データ

- (3) 課税データ
- (4) 大字・小字一覧表
- (5) 改製不適合物件資料
- (6) 発行済通知一覧
- (7) その他、発注者と受注者が協議して、発注者が必要と認めた資料

(業務期間)

第17条 業務期間は、契約締結日から令和9年3月31日までとする。

第2章 業務内容

(業務概要)

第18条 本業務の概要は、さいたま地方法務局川口出張所（以下「法務局」という。）より提供される土地・家屋登記事項要約書電子データを活用し、土地と家屋の「登記データベース」を整備し、そのうえで次のとおり「登記履歴管理システム」を構築するものである。

- (1) 登記データベース作成
- (2) 土地・家屋登記簿照合
- (3) システムセットアップ業務
- (4) 連携テスト

(作業対象)

第19条 本業務の対象は、次のとおりとする。

- (1) 照合区域・・・川口市全域
 - ア 土地登記事項要約書データ変換 約330,000筆
 - イ 家屋登記事項要約書データ変換 約210,000棟

第3章 登記データベース作成

(登記データコンバート)

第20条 土地・家屋登記事項要約書電子データ変換は、法務局から提供された土地・家屋登記事項要約書CSVファイルを必要項目毎に分類し、「登記データベース」を作成するものとする。

(1) 土地コンバート項目

分類		項目
表示	①	大字・小字・親番・枝番・孫番・記号
	②	地目
	③	地積
	④	表示登記年月日
	⑤	表示登記事由
	⑥	表示原因年月日
	⑦	不動産番号
権利	①	所有者氏名
	②	所有者住所
	③	共有者氏名・共有者住所・共有者持分
	④	権利登記年月日
	⑤	権利登記目的
	⑥	権利登記原因
	⑦	権利登記原因年月日
	⑧	不動産番号

(2) 家屋コンバート項目

分類		項目
表示	①	大字・小字・親番・枝番・孫番・記号
	②	家屋番号
	③	一棟の建物名称・一棟の建物構造・一棟の建物階層・一棟の建物床面積
	④	専有の建物番号
	⑤	表示登記年月日
	⑥	表示登記事由
	⑦	表示登記原因年月日
	⑧	種類（居宅／店舗等）
	⑨	用途（専用住宅／併用住宅等）
	⑩	構造（非木／木造等）
	⑪	屋根（瓦／スレート等）
	⑫	階数（地上・地下）
	⑬	床面積（各階別）

	⑭	主たる建物／附属建物及び附属建物符号
	⑮	登記年月日
	⑯	登記事由
	⑰	原因年月日
	⑱	不動産番号
権 利	①	所有者氏名
	②	所有者住所
	③	共有者氏名（共有者住所・共有者持分）
	④	権利登記目的
	⑤	権利登記原因
	⑥	権利登記原因年月日
	⑦	不動産番号
敷 地 権	①	敷地権の土地の符号
	②	敷地権の土地の所在/地番
	③	敷地権の土地の地目
	④	敷地権の土地の地積
	⑤	敷地権の土地の登記日
	⑥	敷地権の権利の種類
	⑦	敷地権の権利の割合
	⑧	敷地権の権利の登記原因
	⑨	敷地権の権利の登記日

(3) 解析不能データ補完入力

解析不能データ補完入力は、前項でデータベース変換を行った「土地・家屋登記事項要約書電子データ」において、データベース解析ソフトウェアによる解析不可能な項目について、再度法務局より当該全部事項証明書の紙による出力を依頼し、目視によるデータの補完入力を行い、「登記データベース」を作成するものとする。

(4) 土地・家屋登記データ基準日調整

前号で作成した「登記データベース」の登記時点として、照合基準日である令和8年1月1日時点の登記年月日となるように土地・家屋登記済通知書等を使用して異動処理をかけ、基準日調整作業を行うものとする。

(5) 法務局外字コード変換

登記事項要約書に含まれる法務局の外字コードを正字に置き換え、照合結果に表示できるものとする。

第4章 土地・家屋登記簿照合

(登記簿照合)

第21条 登記簿照合は、前条までに作成された「登記データベース」と発注者の所管する「課税台帳データ」(土地及び家屋マスターデータ)の下記の項目について照合を行うものとする。なお、照合作業に当たっては、一致・不一致の判断基準(案)を受注者が提示し詳細協議のうえ判断基準に基づいて照合作業を行うものとする。

(1) 土地照合項目

分類		項目
表示	①	所在・地番
	②	地目
	③	地積
権利	①	所有者氏名
	②	共有者氏名・持分

(2) 家屋照合項目

分類		項目
表示	①	所在・地番
	②	家屋番号
	③	種類(用途)
	④	構造
	⑤	屋根
	⑥	床面積
権利	①	所有者氏名
	②	共有者氏名・持分

(不一致リスト等の作成)

第22条 照合作業の結果、「登記データベース」と「課税台帳データ」の記載事項において不一致が存在する場合には、前条に定める照合項目において不一致地番等を抽出し、不一致内容を抽出した一覧(テキスト形式データ作成を含む)を作成する。

(各種課税コード番号の付設)

第23条 照合作業の結果、「登記データベース」と「課税台帳データ」記載事項が一致した土地・家屋にて、課税台帳に登録のある「課税ID」「宛名コード」「所有者コード」等を「登記データベース」に付与し、課税システム更新に対応する登記履歴管理用データベースを作成するものとする。なお、登記履歴管理用データベースの作成様式及び不一致説明作業により一致した物件のコード番号の付設・処理期間等詳細は発注者と受注者が協議して決定するものとする。

項番	内容
①	課税ID (台帳1件に対し付与されるユニークコード)
②	宛名コード (共有者グループの代表コード)
③	所有者コード (所有者一人に対しての個別コード)

(照合報告書作成)

第24条 照合報告書作成は、前条までに作成された不一致リスト等の照合結果資料について、その傾向や数量等において不一致の内容等を統計的に分析し、発注者による説明作業が効率よく進められるよう報告書を作成する。

第5章 システムセットアップ業務

(サーバへのデータ格納)

第25条 登記履歴管理用データベースは、発注者が用意したサーバに格納するものとする。

(クライアントセットアップ)

第26条 発注者の指定するパソコンに対してセットアップを行い、システム運用に関する導入指導を実施するものとする。

第6章 連携テスト

(連携テスト)

第27条 受注者は登記履歴管理システムから出力される異動更新データが課税システムに正常に連携されるよう適切にテストを実施するものとする。

なお、テストの詳細は発注者、受注者並びに課税システムを保守運用する業者が協議して決定するものとする。

第7章 登記履歴管理システム

(システムの基本構成)

第28条 クライアントサーバ形式とする。

(動作環境)

第29条 動作環境は以下のとおりとする。

(1) サーバ用パソコンの環境は、以下の形式とする。

項番	項目	環境
①	対応OS	WindowsServer2016/2019/2022
②	対応CPU	2GHz 以上の x86/x64 プロセッサ
③	必要メモリ	32GB 以上
④	内蔵ハードディスク	100GB 以上
⑤	バックアップ用外付HDD	500GB 以上
⑥	データベースサーバ機能	SQLserver2017 Express Edition 以上

(2) クライアント用パソコンの環境は、以下の形式とする。

項番	項目	環境
①	対応OS	Windows 10 / 11
②	対応CPU	1Ghz 以上の x86/x64 以上
③	必要メモリ	4GB 以上
④	ハードディスク	20GB 以上
⑤	画面解像度	1024×768 以上

(資料検索の方法)

第30条 検索の方式は、所在、地番、登記日、所有者氏名、家屋番号、一棟の建物番号(マンション名)で検索を行い、検索一覧表示画面から当該台帳を選択し、複数の形式で表示できるものとする。また入力した検索項目のみであいまい検索も行う事ができるものとする。

(登記済通知書電子データ取り込み機能)

第31条 登記済通知書電子データ変換ソフトの機能として、以下の機能を満たすものとする。共有者についても同様とし、すべての構成員持分を自動計算する機能を有することとする。

(1) 発行済通知一覧データ取込機能

登記済通知書電子データと同時に発行済通知一覧データが提供されている場合、この発行済通知一覧データを取り込み、登記済通知書電子データとの整合性を確認し、登記済通知書電子データが提供されない異動について取得できること。

(2) 全部事項証明書データ取込機能

登記済通知書電子データと同時に PDF 形式にて提供される全部事項証明書データを取り込み、登記済通知書電子データ、発行済通知一覧データと紐付けて登録し、表示できること。

(3) 図面情報データの一括処理機能

ア 図面情報データ取込・表示機能

登記済通知書電子データと同時に提供される地図、並びに土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図の図面情報データ (TIFF 形式) を一括で取り込み、所在などで検索、表示できること。

イ 発行済通知一覧データによる確認機能

図面情報データと同時に提供される発行済通知一覧 (図面) データを取り込み、前項で取り込んだ図面情報データとの整合性を確認できること。

ウ 図面情報データと登記済通知書データとの自動紐付機能

取込んだ図面情報データは、登記済通知書データと自動的に紐付できること。

(4) 登記済通知書電子データの一括処理機能

法務局から LGWAN を通じたオンラインにより提供される登記済通知書電子データ (CSV ファイル) について、登記件数の数だけ存在する CSV ファイルの対象フォルダを指定することにより、フォルダ内の CSV ファイルをすべて抽出し、取り込む処理を行うことができること。

なお、法務局のデータレイアウトの変更による機能改修においては保守の範囲で対応するものとする。

ア 登記内容の判別機能

登記済通知書電子データ (CSV ファイル) に格納されている通知書の種類、物件の種類をそれらの組み合わせから登記の種類について判別を行うことができること。

イ 登記内容によるデータ解析機能

前号による判別結果に基づき、各登記種類別に以下のとおり、従前の内容と登記後の内容判別処理を行うことができること。

分類		項目
①	土地表示	従前 所在、地番、地目、地積
	登記後	所在、地番、地目、地積、登記原因、登記年月日、所有者、不動産番号
②	建物表示	従前 所在、家屋番号、種類、構造、床面積、附属建物(符号、種類、構造、床面積)
	登記後	所在、家屋番号、種類、構造、床面積、附属建物(符号、種類、構造、床面積)、登記原因、登記年月日、所有者、不動産番号
③	一棟建物表示登記	従前 所在、一棟の建物番号、構造、床面積
	登記後	所在、一棟の建物番号、構造、床面積、登記原因、登記年月日、敷地権(所在、地番、種類、地積、登記日)、不動産番号
④	専有建物表示登記	従前 所在、家屋番号、一棟の建物番号、専有の建物番号、種類、構造、床面積附属建物(種類、構造、床面積)、敷地権の土地(所在、地番、地目、地積、登記日)、敷地権(種類、割合、登記原因、登記日)
	登記後	登記後の所在、家屋番号、一棟の建物番号、専有の建物番号、種類、構造、床面積、登記原因、登記年月日、敷地権の土地(所在、地番、地目、地積、登記日)、敷地権(種類、割合、登記原因、登記日)、不動産番号
⑤	土地権利登記	従前 所在、地番、地目、地積、所有者(氏名、住所、持分)
	登記後	所有者(氏名、住所、持分)、受付年月日、登記目的、登記原因、不動産番号

⑥	建物 権利 登記	従前	所在、家屋番号、種類、構造、床面積、所有者(氏名、住所、持分)、受付年月日、登記目的、登記原因、不動産番号
		登記後	所在、家屋番号、種類、構造、床面積、所有者(氏名、住所、持分)、受付年月日、登記目的、登記原因、不動産番号
⑦	専有 建物 権利 登記	従前	所在、家屋番号、一棟の建物番号、専有の建物番号、種類、構造、床面積、附属建物(符号、種類、構造、床面積)、敷地権(所在、地番、地目、種類、割合)、所有者(氏名、住所、持分)、不動産番号
		登記後	所有者(氏名、住所、持分)、受付年月日、登記目的、登記原因、不動産番号

ウ 通知事項特定情報の取得機能

登記済通知書電子データに付加されている通知事項特定情報を利用し、「イ 登記内容によるデータ解析機能」における解析によって発生する可能性のある判別不能なデータが発見された場合、その内容を取得、解析することができること。

エ データ格納機能

「イ 登記内容によるデータ解析機能解析」及び「ウ 通知事項特定情報の取得機能」における解析結果に基づき、土地、建物別に従前の内容と異動後の内容及び事項特定情報を付加してデータファイルにそれぞれ格納することができること。

(5) 法務局外字変換機能

「エ データ格納機能」において格納されたデータファイル項目に法務局で管理している独自の外字コードが含まれている場合、外字マスタに当該外字コード及びBMPファイルの取り込みを自動で行い、任意の文字を登録することで当該外字を登録した文字として自動変換することができること。

ア 土地管理項目

分類	項目
表示	① 所在 (大字コード、親番、枝番、孫番、曾孫番・記号) ※ 大字名は大字マスタからのリンクとする。
	② 地目
	③ 地積
	④ 表示登記年月日
	⑤ 表示登記原因
	⑥ 表示登記原因年月日
	⑦ 敷地権設定
	⑧ 閉鎖分
	⑨ 事故簿
	⑩ 不動産番号
権利	① 所有者氏名
	② 所有者住所
	③ 所有者持分分子
	④ 所有者持分分母
	⑤ 権利登記年月日
	⑥ 権利登記目的
	⑦ 権利登記原因
	⑧ 権利登記原因年月日
	⑨ 不動産番号

イ 家屋管理項目

分類	項目
表示	① 所在 (大字コード、親番、枝番、孫番、曾孫番・記号) ※ 大字名は大字マスタからのリンクとする。
	② 家屋番号
	③ 一棟の表記地番・一棟の建物名称・一棟の建物構造・一棟の建物階層・一棟の建物床面積 一棟の登記原因・一棟の登記年月日
	④ 専有の建物番号
	⑤ 表示登記年月日
	⑥ 表示登記事由
	⑦ 表示登記原因
	⑧ 表示登記原因年月日

	⑨	共有部/専有部
	⑩	閉鎖分
	⑪	事故簿
	⑫	明細種類 (居宅/店舗等)
	⑬	明細構造 (非木/木造等)
	⑭	明細屋根 (瓦/スレート等)
	⑮	明細階層 (地上・地下)
	⑯	明細床面積
	⑰	明細符号 主たる建物/附属建物及び附属建物
	⑱	明細表示登記年月日
	⑲	明細登記原因
	⑳	明細登記原因年月日
	㉑	明細滅失
	㉒	不動産番号
権利	①	所有者氏名
	②	所有者住所
	③	所有者持分分子
	④	所有者持分分母
	⑤	権利登記目的
	⑥	権利登記年月日
	⑦	権利登記原因
	⑧	権利登記原因年月日
	⑨	不動産番号
敷地権	①	敷地権の土地の符号
	②	敷地権の土地の所在/地番
	③	敷地権の土地の地目
	④	敷地権の土地の地積
	⑤	敷地権の土地の登記日
	⑥	敷地権の権利の種類
	⑦	敷地権の権利の持分分子
	⑧	敷地権の権利の持分分母
	⑨	敷地権の権利の登記原因
	⑩	敷地権の権利の登記原因日
	⑪	敷地権の権利の登記日
	⑫	敷地権の閉鎖
	⑬	不動産番号

(6) 共同人名票機能

取り込んだ登記済通知書電子データの解析結果に基づき、所有者の持分を自動計算する機能を有し、全部事項証明書のように履歴を遡らなくても異動単位ごとに全ての共有構成員の氏名・住所・持分を閲覧できること。

(7) 宛名コード設定機能

ア 課税宛名マスタ取込機能

課税システムから提供される所有者氏名、住所、宛名コード（共有者グループの代表コード）、所有者コード（所有者構成員一人に対しての個別コード）を取り込むことができること。

イ 宛名付設機能

登記済通知書電子データ取り込みを実施した際に、その内容によって所有者が変更になった場合、自動的に宛名コード（共有者グループの代表コード）、所有者コード（所有者構成員一人に対しての個別コード）を登記履歴管理用データベースの該当物件に設定できること。自動的に設定できない場合、手作業にて宛名コード、所有者コードを設定できること。

(8) その他の機能

ア マスタ登録機能

大字マスタ・地目マスタ・登記事由マスタ等の更新ができること。

イ バックアップ機能

登記履歴管理システムとそのデータベースのバックアップができること。

ウ アクセス権限

使用するユーザーID ごとにアクセス権限等が設定できること。

エ 新規台帳作成機能

システム導入後、登記済通知書データからだけでなく、手作業でも新規地番表示・分筆登記及び家屋発生時に新規台帳を作成できること。

第8章 成果品

(成果品)

第32条 本業務の成果品は、以下のとおりとする。

ア	登記履歴管理用データベース	一式
イ	登記履歴管理システム	24ライセンス
ウ	登記履歴管理システムマニュアル	一式
エ	システムセットアップ	一式
オ	照合結果報告書	一式
カ	不動産番号と台帳番号の対応表	一式

(納品場所)

第33条 川口市役所固定資産税課とする。また、納入方法等詳細については発注者と協議のうえ、決定するものとする。