

登記課税連携システム導入等業務委託仕様書

第1章 総則

1 業務の目的

本業務は、固定資産税の適正かつ公平な課税のために本市が所管する課税データと高知地方
法務局（以下「法務局」という。）が所管する登記情報を照合することにより、不一致データの
是正及び課税データへの不動産番号付設を実施するとともに、法務局からの登記済通知書電子
データを使用し、本市標準準拠版固定資産税課税システム（以下「課税システム」という。）の
異動更新処理を自動化することにより、入力作業などの事務負担の軽減や誤入力による課税誤
りを防止することを目的として導入するものである。

2 業務内容及び履行期間

本業務における業務内容及び履行期間は、次のとおりとする。

登記課税連携システム導入等業務委託 契約締結日から令和14年3月31日

- (1) 土地・家屋登記簿照合業務 契約締結日から令和8年3月31日
- (2) 登記課税連携システム構築業務 令和8年4月1日から令和9年3月31日
- (3) 登記課税連携システム運用保守業務 令和9年4月1日から令和14年3月31日

3 実施計画

受託者は、作業着手前に、速やかに以下の書類を立案作成して本市に提出し、承認を受ける
ものとする。

- (1) 業務着手届
- (2) 業務工程表
- (3) その他必要な書類

4 工程の管理

受託者は、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本
市の求めに応じ随時、報告をしなければならない。

5 個人情報の取扱い

受託者は、業務の履行に当たって作業の管理体制及び実施体制並びに個人情報の管理の状況
（以下「管理体制等」という。）について、定期及び随時に、点検を実施し、本市に報告するこ
と。

また、本市は管理体制等について検査を行うものとし、受託者は、その検査に先立ち毎年1
月に高知市個人情報取扱委託業務に関する個人情報取扱状況報告書又は個人情報の取扱状況等
を報告する書面（以下「取扱状況報告書等」という。）を本市に提出すること。

なお、受託者による点検実施後の報告については、検査前に本市に提出する取扱状況報告書
等により代えることができる。

その他、個人情報保護制度については、高知市広聴広報課ホームページを参照すること。

6 関係官公庁への手続

本業務の実施に必要な関係官公庁に対する手続きは、本市が行うものとする。また、関係官公庁に対しての交渉を要するときは、受託者はその内容を本市に申し出て協議するものとする。

7 情報セキュリティ要件

受託者は、次に示す基本方針、基準を遵守すること。また、これらの基準類等が改定された場合は、改訂版のものに準拠すること。

- (1) 高知市情報セキュリティ基本方針
- (2) 情報セキュリティ対策基準

8 貸与資料

本市は、本業務に以下の資料を受託者に貸与する。なお、受託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) 大街・小街一覧表
- (2) 土地・家屋登記事項要約書電子データ
- (3) 土地・家屋登記済通知書電子データ
- (4) その他、本市と受託者が協議して本市が必要と認めた資料

9 協議

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、その都度本市と協議の上、本業務を遂行するものとする。

第2章 業務内容

1 業務概要

本業務の概要は、法務局から提供される土地・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、その上で次のとおり「登記課税連携システム」を構築し、保守管理するものである。

- (1) 土地・家屋登記簿照合業務（登記データベース作成，登記簿照合業務）
- (2) 登記課税連携システム構築業務（システムセットアップ業務・連携テスト）
- (3) 登記課税連携システム運用保守業務

2 データ変換対象数量

本業務の対象は、次のとおりとする。

土地・家屋登記事項要約書データ変換	土地約	558,000 筆
	家屋約	139,000 棟

第3章 土地・家屋登記簿照合業務

1 登記データベース作成

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 ファイルを以下の表の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) 土地変換項目

分類	項目
表示	① 大街・小街・親番・枝番・孫番・曾孫番・玄孫番・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) 家屋変換項目

分類	項目
表示	① 大街・小街・親番・枝番・孫番・曾孫番・玄孫番・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（非木造／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2号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、データベース変換が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」を基に、照合基準日である令和7年9月1日時点の登記情報となるように土地・家屋登記済通知書等を使用して異動処理を行い、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、照合結果に表示するものとする。

2 登記簿照合

登記簿照合は、前項で作成された土地・家屋の「登記データベース」と本市の所管する課税データ（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)を受託者が提示し詳細協議の上、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

3 不一致リスト等の作成

照合作業の結果、土地・家屋登記データベースと課税データ記載事項とにおいて不一致が存在する場合には、前項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。

4 各種課税コード番号の付番

照合作業の結果、土地・家屋登記データベースと課税データ記載事項が一致した土地・家屋にて、課税データに登録のある「課税 ID」「宛名コード」「所有者コード」等を土地・家屋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課税連携用データベースを作成するものとする。なお、データベースの作成様式及び不一致解明作業により一致した物件のコード番号の付番・処理期間等詳細は本市と受託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）

5 照合報告書作成

照合報告書作成は、前項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、本市による解明作業が効率よく進められるよう報告書を作成する。

第 4 章 登記課税連携システム構築業務

1 システムセットアップ業務

(1) サーバへのデータ格納

登記課税連携用データベースについては、本市が用意した仮想サーバ基盤に格納するものとする。

(2) クライアントセットアップ

本市の指定するパソコンに対して登記課税連携システムの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。

また、セットアップするパソコンの台数については 30 台とする。

2 連携テスト

受託者は登記課税連携システムから出力される連携用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、テストの詳細は本市、受託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5章 登記課税連携システムの内容

1 システムの基本構成

クライアントサーバ形式とする。

2 動作環境

(1) 仮想サーバ環境

新システムの運用に必要な仮想サーバ環境は本市が提供する。

仮想基盤の利用に関する条件は以下のとおり。

仮想化ソフトウェア	VMware vSphere 8 Standard
ゲストOS	Windows Server 2019, 2022 いずれもStandard Edition
仮想サーバの台数	1台
vCPU	2コア以内（協議のうえ決定する。）
メモリ	32GB以内（協議のうえ決定する。）
記憶装置	1TB以内（協議のうえ決定する。）
ウイルス対策	Trend Micro社製ウイルス対策ソフト（Apex One） ※本市が仮想サーバへインストールした状態で提供する。 ただし、ウイルス対策ソフトに個別設定を行う場合は、受託者が行うこととする。
データバックアップ	バックアップデータ格納領域及びソフトウェア（Acronis）は本市が提供するが、データバックアップに必要な設定等は本契約に含む。 ※うへのバックアップ格納領域に格納されたデータ（1世代分）は、自動で遠隔地保管及び世代管理（7世代分）を行う。
注意事項	本市の仮想基盤はOracle Databaseサーバには対応していないため使用不可。

(2) クライアント環境

本システムを利用する標準的なクライアントの主な仕様は以下のとおり。

形状	ノート型
CPU	インテル® Core™ i5-1345U 相当以上
メモリ	16GB以上
画面	液晶15.6インチ以上、フルHD以上

記憶装置	SSD 512GB 以上
光学ドライブ	DVD-ROM ドライブ
L A N	10BASE-T/100BASE-TX/1000BASE-T 対応
O S	Microsoft Windows 11 pro
ソフトウェア	Microsoft Office 2021 Trend Micro Apex One
W E Bブラウザ	Microsoft Edge

3 資料検索の方法

登記課税連携システムにおける検索の方式は、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。

4 登記済通知書電子データ取込機能

登記済通知書電子データを取り込む機能として、以下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(図面)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電子データとの自動紐付機能

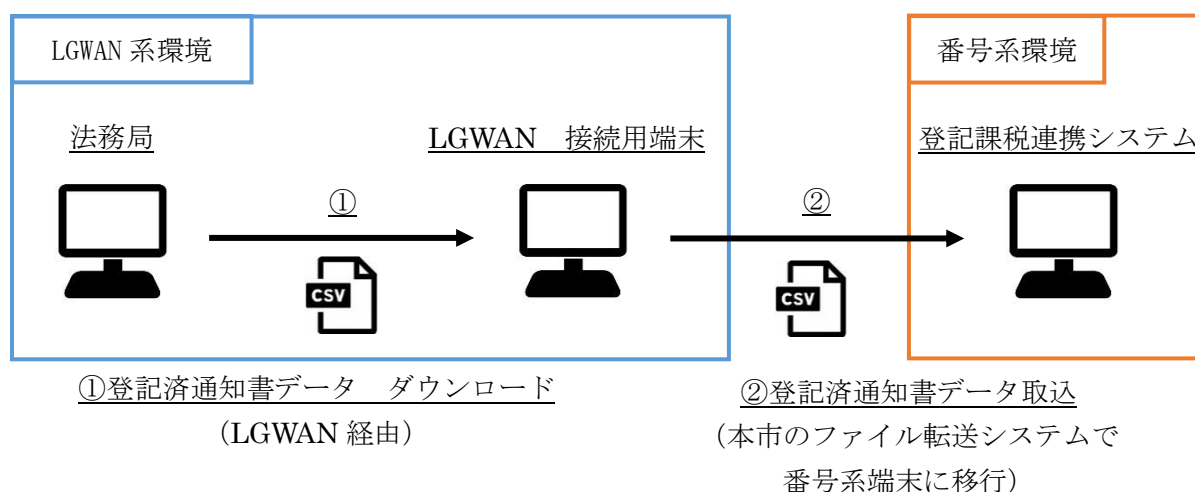
取込んだ図面情報データは、登記済通知書電子データと自動的に紐付できること。

(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。

【イメージ図：登記済通知書電子データを登記課税連携システムに取り込むまでの流れについて】



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

「ア 登記内容の判別機能」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通知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。

オ 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。

カ 土地管理項目

分類		項目
表示	①	所在（大街コード, 小街コード, 親番, 枝番, 孫番, 曾孫番・玄孫番・記号）※ 大街名, 小街名は大街・小街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

キ 家屋管理項目

分類	項目	
表示	①	所在（大街コード，小街コード，親番，枝番，孫番，曾孫番・玄孫番・記号）※ 大街名，小街名は大街・小街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（非木造／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

(5) 共有人名票機能

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者構成員の氏名・住所・持分を閲覧できること。

(6) 宛名コード設定機能

ア 宛名取込機能

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、所有者コード（所有者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、所有者コードを土地・家屋登記課税連携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。

(7) その他の機能

ア データエクスポート機能

任意の時点の登記簿データを CSV ファイルでエクスポートすることができること。

イ マスタ登録機能

大街・小街マスタ・地目マスタ・登記事由マスタ等の更新ができること。

ウ バックアップ機能

システムデータのバックアップができること。

エ 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。

オ 新規台帳作成機能

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

第6章 成果品

1 成果品

本業務の成果品及び提出期限は、次のとおりとする。

(1) プロジェクト計画立案（提出期限：契約締結後協議により決定）

ア プロジェクト計画書	1 式
イ 要件定義書	1 式
ウ プロジェクト管理資料	1 式
エ その他本市が要求する資料	
(2) 土地・家屋登記簿照合業務（提出期限：令和 8 年 3 月 31 日まで）	
ア 照合結果報告書	1 式
(3) 登記課税連携システム構築業務（提出期限：令和 9 年 3 月 31 日まで）	
ア 登記課税連携用データベース	1 式
イ 登記課税連携システム（必要ライセンス含む。）	1 式
ウ システム設計書	1 式
エ システム運用設計書	1 式
オ テスト仕様書兼成績書	1 式
カ 運用手順書	1 式
キ 利用者手引き（操作手順書含む。）	1 式

2 納品場所

高知市役所資産税課とする。また、納入方法等詳細については本市と協議の上、決定するものとする。

第 7 章 登記課税連携システム運用保守業務

1 運用保守

登記課税連携システムの運用保守の内容は、次のとおりとする。

- (1) 登記課税連携システムが正常に動作するよう必要な保守を行うこと。ただし、パソコン本体などハードウェア機器類は対象外とする。
- (2) 運用保守の範囲は、ソフトの操作方法及び処理方法等の回答、トラブル発生時の技術的サポートとする。
- (3) 本ソフトに係るトラブルが発生した場合は、電話・FAX、又はシステムエンジニアの訪問により、直接トラブルに対応するものとする。
- (4) 保守の受付時間は、午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで（土・日・祝日及び年末年始は除く）とする。
- (5) 無償バージョンアッププログラムが配布された場合、発注者において作業を実施するものとする。
- (6) 運用されている機器類に異常等が発生し、新規の機器に交換した場合において、ソフトの再セットアップを行うものとする。
- (7) 本ソフト使用期間中にサーバ及びクライアントパソコンの入替えや、OS のバージョンアップを実施した場合、事前に受注者にその旨を告知していた場合、受注者が新規運用機器にソフトの再セットアップを行うものとする。
- (8) システムの運用停止が必要な保守作業等は、業務に影響のない範囲で、協議して行うこと。
- (9) バックアップについては日次で行うものとし、利用が少ない深夜に開始され、午前 7 時まで正常に終了することとする。また、サーバ障害もしくはシステム障害の発生時には、障害発生日前日の最終時点の状態で復旧できるものとする。