

# 令和7年度 土地・家屋登記課税情報照合等業務 仕様書

## 第1章 総 則

### 1. 要旨

本仕様書は、佐久市（以下「発注者」という。）が委託する土地・家屋登記課税情報照合等業務（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

### 2. 業務の目的

本業務は、発注者が所管する課税台帳と法務局で所管されている登記事項要約書記載事項との照合によるデータクレンジング作業を行い、不一致箇所及び未載事項等の内容を解明し過誤納等の課税誤りを未然に防止するとともに、課税システム標準化に向けたデータ移行を円滑に行うための基礎データ構築を目的とする。

### 3. 必要資格

官公庁等が令和2年4月1日以降に発注した固定資産課税台帳と登記情報の照合業務（登記情報は照合時点に合わせ登記中物件等に関して補完整備後目視照合も実施）の実績及び不動産番号の敷設の業務について、元請として履行完了した実績があること

### 4. 個人情報取扱体制

受託者は、本業務において、委託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、ISMS（情報セキュリティマネジメントシステム）又はプライバシーマークを取得済みの拠点において作業実施するものとする。また、日本産業規格「JIS Q 15001 個人情報保護マネジメントシステム」に適合して、個人情報について適切な保護措置を講ずる体制を整備している事業者の認証（プライバシーマーク）を取得している法人であることを要する。

### 5. 貸与資料

発注者は、本業務に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) 大字・小字一覧表
- (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、発注者と受注者が協議して発注者が必要と認めた資料

### 6. 履行期間

本業務における履行期間は、契約締結日から令和8年3月27日までとする。

## 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課税データクレンジングを実施するものである。

- (1) 土地・家屋登記データベース作成
- (2) 土地・家屋登記簿照合

### 2. 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 | 400,000 | 筆 |
|                   | 家屋約 | 71,000  | 棟 |

## 第3章 土地・家屋登記データベース作成

### 1. 登記データコンバート

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、前条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) 登記・家屋登記データ基準日調整

前条で作成した「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7年中の発注者・受注者の協議して決定した日付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、表示するものとする。

### 第4章 土地・家屋登記簿照合

#### 1. 登記簿照合

登記簿照合は、前条までに作成された土地・家屋の「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 |

#### 2. 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。

### 3. 照合報告書作成

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5章 成果品

### 1. 成果品

本業務の成果品は、以下のとおりとする。

- |                              |     |
|------------------------------|-----|
| (1) 照合結果報告書                  | 1 式 |
| (2) 土地・家屋不動産番号データ（課税物件番号付設済） | 1 式 |

### 2. 納品場所

佐久市役所とする。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。