

武蔵野市登記履歴管理・登記課税連携
システム構築等業務委託
仕 様 書 (案)

武蔵野市
財務部資産税課

第 1 章 総 則

（業務の目的）

第1条 本業務は、登記済通知書の電子データを利用して登記情報を管理するとともに、武蔵野市（以下、発注者とする。）が所管する課税台帳と管轄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を行うことで不一致箇所等の説明をした上で、今後法務局から提供される登記済通知書電子データを活用して課税基幹システムへの異動更新処理の自動化に必要な機能を有するシステムを利用することで、異動更新処理の省力化及び異動入力誤りの防止による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、武蔵野市登記課税連携システム等構築業務委託（仮）（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） 武蔵野市会計事務規則
- （5） 武蔵野市契約事務規則
- （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） 着手届
- （2） 主任技術者及び現場代理人届
- （3） 業務工程表
- （4） 契約書写し（同業務における実績 5 自治体）
- （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。

(損害賠償)

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权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。

(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、発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充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、発注者受注者協議して発注者が必要と認めた資料

(業務期間)

第17条 令和7年4月1日から令和12年3月31日まで（5年間）

- 2) 登記履歴台帳管理に係るシステム構築は、令和7年10月31日までとする。
- 3) 登記簿照合及び基幹システムとの課税連携システム構築は、令和8年10月30日までとする。
- 4) 本業務の利用及び保守は第2項の日以後、令和12年3月31日までとする。

第2章 業 務 内 容

(業務概要)

第18条 本業務の内容は、下記のとおりとする。

- (1) 土地・家屋登記事項要約書電子データ変換
- (2) 登記履歴台帳管理に係るシステム構築
- (3) 土地・家屋登記簿照合
- (4) 照合結果報告書等作成
- (5) 基幹システムとの課税連携システム構築

(6) 課税連携システム利用及び保守

(作業対象)

第19条 本業務の作業対象は、下記のとおりとする。

(1) 照合区域・・・武蔵野市全域

1) 土地登記事項要約書データ変換 約60,000筆

2) 家屋登記事項要約書データ変換 約28,000棟

(2) 照合基準日・・・令和8年1月1日

(3) 連携基準日・・・令和8年1月1日

第3章 土地・家屋登記事項要約書電子データ変換

(土地・家屋登記データ作成)

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電子データ」を必要項目ごとに分類し、土地・家屋登記データベースを作成する。

第21条

(1) 土地データ項目

分類		項目
表示	①	所在（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	所有者持分
	④	共有者氏名・共有者住所・共有者持分
	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

(2) 家屋データ項目

分類		項目
表示	①	所在（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（木造／鉄骨造等）
	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	所有者持分
	④	共有者氏名（共有者住所・共有者持分）
	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
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

第4章 土地・家屋登記簿照合

（登記簿照合）

第22条 登記簿照合は、前条までに作成された「土地・家屋登記データベース」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決定した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

・ 所在・地番

(2) 家屋照合項目

- ・ 所在・地番
- ・ 家屋番号

(不一致リスト等の作成)

第23条 照合作業の結果、土地・家屋登記データ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を作成する。

(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 登記履歴管理システム・登記課税連携システム構築

(土地・家屋登記データベース編集)

第25条 第3章で作成された土地・家屋登記データを用いて登記履歴管理システム用データベースを構築するものとする。

- 2 第1項及び第4章で作成された土地・家屋登記データを用いて登記課税連携システムに搭載可能なよう整理・分類等のデータ編集を行い、登記課税連携システム用データベースを構築するものとする。

(基本機能)

第26条 登記履歴管理システムの基本機能は(1)及び(2)、登記課税連携システムの基本機能は(1)から(5)の通り。

- (1) 登記異動情報の検索表示
- (2) 登記済通知書電子データの取込により異動内容自動更新機能
- (3) 登記異動情報を使用しての課税台帳異動更新データの出力機能
- (4) 上記(3)により出力されたデータを基幹システムに連携する機能
- (5) 課税台帳に登録のある各種コード情報の取得機能

第6章 システム仕様

(システムの基本構成)

第27条 LGWAN・ASPでのサービス利用形式またはクライアントサーバ形式とする。

(動作環境)

第28条 クライアントサーバ形式とした場合、発注者の仮想化環境に構築することを前提としている。仮想化環境及びクライアント端末環境は以下のとおり。

(1) 仮想化環境

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| 1) クラウド名 | FUJITSU Hybrid IT Service Fjcloud-V |
| 2) ベース | VMware vSphere |
| 3) クラウド種別 | パブリッククラウド |
| 4) システム構成 | 自動フェイルオーバー (HA 構成) |

(2) 仮想マシン (払い出し可能なリソース上限)

- | | |
|-------------------|--|
| 1) OS | Windows Server2022 |
| 2) ストレージ | ローカル (120GB) , 増設 (300GB) |
| 3) CPU | 4VCPU |
| 4) メモリ | 32GB |
| 5) データ・バックアップシステム | Arcserve UDP 9 Advanced Edition - Server |
| 6) ウイルス対策システム | Trend Micro Apex One |

(3) クライアント端末環境

- | | |
|----------------|---|
| 1) OS | Windows11 Professional |
| 2) インターネットブラウザ | Microsoft Edge, Google Chrome |
| 3) Office | Microsoft Office M365 apps for Enterprise |
| 4) ウイルス対策 | Trend Micro Apex One |
| 5) CPU | Intel Core i5-1235U |
| 6) メモリ | 8GB |
| 7) ハードディスク | 128GB SSD |
| 8) 画面解像度 | 1920×1080 ドット(ディスプレイ 14型ワイド) |

(4) その他

発注者が用意する端末及び仮想化環境は年2回(予定: 9月、2月の第一土曜日)セキュリティパッチ適用を実施する。受注者は保守費用内でパッチ適用作業に対応すること。

(検索の方法)

第29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、以下の帳票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曖昧検索も行う事が出来るものとする。

- (1) 全部事項書形式・・・異動履歴を含め登記事項を表示する。
- (2) 現在事項書形式・・・登記事項の現況のみを表示する。

(検索機能)

第30条 検索は以下の検索機能を有するものとする。

- (1) 所在地番（字コード・地番）から一度に複数件の検索が可能とする。
- (2) 曖昧検索が可能とする。
- (3) 閉鎖台帳検索が可能とする。
 - 1) 閉鎖台帳を除いた台帳検索機能
 - 2) 閉鎖台帳のみ検索機能
- (4) 市指定の大字コード、小字コード、地区、担当者で検索を可能とする。また、担当者は任意に変更を可能とする。

（システム維持管理機能）

第31条 システムの機能として、以下について維持管理機能を付加する。

なお、本条においても前述の第 12 条と同様に特許権等の既存権利関係を侵害しないものとする。また、それぞれの取込機能については、ZIP ファイル形式のまま取り込むことが可能であること。

- (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と紐付けて登録し、表示できること。
- (3) 図面情報データ取込機能
 - 1) 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。
 - 2) 取込んだ図面情報データは、土地・家屋登記データと連携すること。
- (4) 登記済通知書電子データの一括処理機能

法務局から電子媒体、もしくは LG-WAN 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機能。

 - 1) 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機能。
 - 2) 登記内容によるデータ解析機能

上項 1) による判別結果に基づき、各登記種類別に以下の従前の内容と登記後の内容を取り出す処理を行う機能。

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

3) 法務局外字変換機能

外字マスタに当該外字コード及び BMP ファイルを自動で取込みを行い、BMP ファイルを参照して任意の文字を設定することで自動変換する機能。

4) 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

権利	⑨	事故簿
	⑩	不動産番号
	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

5) 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

(5) 宛名コード自動設定機能

- 1) 固定資産課税台帳システムから提供される所有者氏名、住所、宛名コード、構成員コードを取り込むことができること。
- 2) 前述の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、前項 1)にて取り込んだ内容を使用して、自動的に宛名コード、構成員コードを土地・家屋登記データ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、構成員コードを設定できること。

第7章 システムセットアップ

(データ格納)

第32条 土地・家屋登記データについては、発注者が用意したサーバまたは指定のデータセンターに格納するものとする。

(バックアップ作成)

第33条 土地・家屋登記データについては、発注者が用意したサーバまたは指定のデータセンターに格納するものとする。

(クライアントセットアップ)

第34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、導入指導を実施するものとする。また、操作マニュアルは、システムから随時最新版がダウンロード可能であること。

第8章 保守管理

(システム保守)

第35条 システムに不具合が発生した場合、速やかに復旧する事。システム保守の範囲

は以下のとおりとする。なお、平日 8 : 30 ~ 17 : 15 で対応すること。

- (1) ソフトの操作方法及び処理方法の回答
- (2) トラブル発生時の技術的サポート
- (3) 無償バージョンアッププログラムが配布された際の適用
- (4) 機器更新時の入れ替え対応 (システム再セットアップ)
- (5) 法改正により必要となる各種変更事項への対応

(システム点検)

第36条 システムを正常に動作させるため年 1 回以上の定期保守点検を実施すること。

第9章 成 果 品

(システム成果品)

第37条 本業務のシステムの成果品は、以下のとおりとする。

- | | | |
|-----|-----------------------|----------|
| (1) | 土地・家屋登記データ | 1 式 |
| (2) | 土地・家屋照合報告書 | 1 式 |
| (3) | 登記履歴管理システム・登記課税連携システム | 20 ライセンス |
| (4) | 操作マニュアル (導入指導含む) | 1 式 |
| (5) | システムセットアップ | 1 式 |

(納品場所)

第38条 成果品の納品場所は次のとおりとする。

武蔵野市が指定する場所