

掛川市固定資産税課税台帳データクレンジング 登記簿照合業務委託 仕様書

第1章 総 則

1 委託業務名

掛川市固定資産税課税台帳データクレンジング 登記簿照合業務

2 業務目的

本事業は、掛川市が固定資産税課税業務において保有する土地及び家屋の課税台帳情報（以下、課税情報という。）と、法務局より電子データとして提供を受けた登記要約書データ（以下、要約書データという。）を照合し、双方の物件情報を同定するものである。

今回の委託業務は以下の2点を目的として実施する。

- ① 委託内容についてノウハウを有し、他自治体において実績のある事業者へ委託することにより、一件でも多くの物件情報に対し、一定の根拠を以て課税情報と要約書データとの突合結果を得ること。また、同定に至らないデータについて、掛川市が検討するにあたり補助となる情報整理を行うことで、正確かつ効率的にデータクレンジングが実施されること。
- ② 得られた結果を、課税対象の誤認等による課税誤り防止及び正確な評価と公平な課税を推進するために、電算情報として課税台帳へ還元できるよう調整すること。

3 業務体制

本業務を実施するにあたっては、本業務の目的をよく理解し、業務を的確に遂行する能力を有する者を充て、正確、丁寧にこれを履行しなければならない。

4 関係法令の遵守

本業務の実施は本仕様書によるもののほか、次の関係法令等に基づき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) 掛川市個人情報の保護に関する法律施行条例及び細則
- (5) 掛川市契約規則
- (6) その他関係法令等

5 疑義の解消

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、その都度委託者と協議のうえ、本業務を遂行するものとする。

6 実行計画

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委託者に提出し、承認を受けるものとする。

- (1) 業務着手届（任意様式）
- (2) 主任技術者及び現場代理人選任届（任意様式）※₁
- (3) 業務工程表（任意様式）※₂
- (4) 別記「情報資産及び個人情報の取扱いに関する特記仕様書」に規定する各届等
- (5) その他必要な書類

※₁ 主任技術者及び現場代理人に資格要件は課さない。

※₂ 業務工程表はプロポーザル時に提示のあったものに準拠すること。

7 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委託者の求めに応じ随時、報告をしなければならない。

8 損害賠償

受託者は、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うとともに、委託者に対し損害を与えた場合は、これを賠償しなければならない。

また、発生原因、被害等の状況を速やかに委託者に報告し、併せてその原因の解消に努め委託者の指示に従うものとする。

9 完了

本業務は、成果品納入と同時に業務完了報告書を提出し、委託者の検査を受けて合格した時点をもって完了とする。

10 委託料の返還

委託者は、受託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託者から返還させることができる。

11 契約不適合責任

受託者は、本業務完了後の契約不適合責任期間である成果品納入後六か月の期間において、成果品に受託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。なお、これに要する一切の費用は全て受託者の負担とする。

12 第三者の知的所有権に関する紛争処理

受託者は、委託者に対し、本委託内で用いるシステム等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。

13 成果品の管理及び帰属

本業務における成果品は、すべて委託者の管理及び帰属とする。ただし、受託者が従前より所有する、又は作成したシステムに関する所有権は受託者に帰属するものとし、システムに関する使用権については、委託者に帰属するものとする。

14 秘密の保持

受託する業務に従事する者は、在職中及び退職後においても本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。

15 情報セキュリティ対策等

受注者は、業務を処理するため掛川市の保有する情報資産又は個人情報（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成 25 年法律第 27 号。以下「番号法」という。）第 2 条第 8 項に規定する特定個人情報を含む。以下同じ。）を取り扱う場合は、別記「情報資産及び個人情報の取扱いに関する特記仕様書」を遵守しなければならない。

16 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、委託者が行うものとする。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委託者に申し出て協議するものとする。

17 貸与資料

委託者は、本業務に係る下記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おいては 15 情報セキュリティ対策等の項の規定を踏まえ、十分留意するものとする。

- (1) 大字一覧表
- (2) 土地・家屋登記事項要約書電子データ（令和 5 年 11 月取得）
- (3) 土地・家屋登記済通知書電子データ
- (4) 土地課税台帳（CSV ファイル）
- (5) 家屋課税台帳（CSV ファイル）
- (6) 委託者が提供する情報に係る各種コード一覧表
- (7) その他、委託者と受託者が協議して委託者が必要と認めた資料

18 履行期間

本業務における履行期間は、契約締結日の翌日から令和 7 年 1 月 31 日までとする。

19 契約金額の支払い

- (1) 受注者は業務の完了後、速やかに報告書等を掛川市に届け出て、検査を受けること。
- (2) 掛川市は検査完了後、受注者からの適法な請求書を受けた日から 30 日以内に契約金額を支払う。

第2章 業務概要

1 業務概要

本業務の概要は、静岡地方法務局掛川支局（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等を活用し、掛川市固定資産課税台帳との「登記簿照合」を次のとおり実施するものとする。

- (1) 土地・家屋登記事項要約書電子データ変換
- (2) 土地・家屋登記簿照合
- (3) 不一致リスト等の作成
- (4) 照合結果報告書等作成

2 作業対象・数量

(1) 課税情報

- ① 土地課税台帳データ … 約39万筆分
- ② 家屋課税台帳データ … 約8万棟分
- ③ 上記データに係るコード置換表及び掛川市外字データ

※①、②について、令和6年1月1日付登記情報（表題部、権利部）に基づく課税全件データ

(2) 登記情報

- ① 土地登記事項要約書データ 約42万筆分（概算）
- ② 家屋登記事項要約書データ 約7万棟分（概算）
- ③ 土地登記済通知書データ
- ④ 家屋登記済通知書データ

※①、②について、令和5年11月末から受領した掛川市全域分のデータ

※③、④について、①、②受領に併せ受領した、令和5年9月から本仕様書提示までの登記日別データ

(3) 照合基準日

令和6年1月1日

第3章 業 務 詳 細

1 土地・家屋登記事項要約書電子データ変換

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のデータを必要項目毎に分類し、登記データベース（登記簿データを参照できる状態に整理されたもの）を作成するものとする。

(1) 土地登記情報分類

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) 家屋登記情報分類

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
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) データ補完入力

データベース化を行った「土地・家屋登記事項要約書電子データ」において、電算処理上判読不可能な項目が生じた場合、適宜補完し「登記データベース」の精度を高める作業を行うこと。

また、土地及び家屋の登記済通知書データを活用し、「登記データベース」を課税台帳データとの比較が可能な状態とすること。

(4) 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よう対応する。

2 土地・家屋登記簿照合

土地・家屋登記簿照合は、前項までに作成された土地・家屋の「登記データベース」と委託者の所管する課税台帳データとを照合するものとする。

なお、照合作業に当たっては、照合に利用する項目、一致・不一致の判断基準(案)を受託者が提示し、詳細協議のうえ双方合意によって定めた判断方針に基づいて照合作業を行うものとする。

また、照合作業の実施は以下の点を遵守することとする。

- ① 土地・家屋登記データと課税台帳データとの照合項目について1筆1棟単位でそれぞれのデータの照合（1次照合）を行い、不一致となった登記及び課税台帳データについて、再度目視等、単に項目同士の電算照合ではない方法により、詳細に照合（2次照合）を行うこと。
- ② 委託締結に伴い提供した、法務局から受領したデータの中に存在しない一方、課税台帳は存在する物件については、存在／不存在の判断を慎重に行うこと。
- ③ 課税台帳データ上で「閉鎖」かつ「現況滅失」としている物件に対応する土地・家屋登記データ上の物件については、滅失登記遺漏物件とすること。
- ④ 各社照合判断基準に則り、目視検査等により確認して合致と判断できるものに限る、見做し合致として不一致とは定義しないものとする。また、見做し合致としたものについては、照合結果報告書に記載する。

3 不一致リスト等の作成

前項で設定した判断方針に則り作業を実施した結果、一致とならなかつたレコードについて、以下のとおり分類を行い、委託者へ提示すること。

(1) 台帳未載一覧の作成

土地・家屋登記データに存在し、課税台帳データに存在しない場合において、人的非課税(国、都道府県、市町村所有地)については「人的非課税未載一覧」を作成し、人的非課税以外のものについては「一般課税未載一覧」を作成するものとする。

(2) 登記簿なし一覧の作成

課税台帳地番が土地・家屋登記データに存在せず、該当の課税台帳に相当する物件が登記簿上に存在しないと判断した場合は、土地・家屋登記データが存在しない地番について、「登記簿なし一覧」を作成するものとする。

(3) 二重登記一覧の作成

二重登記については、それぞれの土地・家屋登記データと、それに合致する課税台帳データを併記し各照合項目の合致・不一致を明記した「二重登記一覧」を作成するものとする。

(4) 同番台帳一覧の作成

評価分割ではなく、課税台帳データ上に同地番の台帳が複数存在し、他の土地・家屋登記データとも合致しない物件について、「同番台帳」と定義し、「同番台帳一覧」を作成するものとする。

(5) その他不一致一覧の作成

(1)から(4)以外の事由により不一致と判断された物件について、「その他不一致一覧」を作成するものとする。

4 照合結果報告書等作成

(1) 照合結果報告書

照合結果報告書は、各種作業により照合したと判別（あるいは見做し判別）したものの一覧のほか、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、委託者による解明作業が効率よく進められるよう作成すること。

(2) 課税システム取込リスト作成

照合により一致としたデータを課税台帳システムに反映するためのリストを作成する。なお、取込リストの形式はCSVデータとし、一致した登記データ及び課税台帳データのそれぞれから以下の項目により作成すること。

- ①（登記データより）不動産番号
- ②（課税台帳データより）物件番号

第4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（不一致リストを含む） | 1 式 |
| (2) 課税システム取込リスト | 1 式 |

2 納品場所

掛川市役所資産税課が指定した場所とする。また、納入方法等詳細については委託者と協議のうえ、決定するものとする。