

家屋評価システム借上げ 仕様書

令和 7 年 1 0 月

南相馬市総務部税務課

1 総則

本仕様書は、南相馬市が発注する家屋評価システムの賃貸借（保守含む）について定めたものである。

（１）業務の目的

本市では、固定資産税賦課業務に係る家屋評価業務において、家屋評価システムを導入している。

今般、現行システムの契約期間が終了することから、継続して、固定資産税の適正かつ公平な課税を行うことを目的に、新たなシステムの導入を行うものである。

（２）準拠する法令等

本業務は、本仕様書によるほか、以下の関係法令等に準拠して行うものとする。

- ① 地方税法
- ② 不動産登記法
- ③ 不動産登記令
- ④ 固定資産税評価基準
- ⑤ 南相馬市税条例
- ⑥ 南相馬市財務規則
- ⑦ その他関係法令

2 件名

家屋評価システム借上げ

3 賃貸借期間

令和 7 年 1 2 月 1 日から令和 1 2 年 1 1 月 3 0 日まで

4 納品場所

南相馬市役所税務課

5 業務概要

- （１）計画準備
- （２）システム環境構築（税基幹システムとの連携及び現行システムデータの移行作業も含む）
- （３）システム稼働テスト
- （４）成果物の作成・納品
- （５）システム保守
- （６）操作研修

6 システム環境構築業務内容

（１）システム構築期間

契約締結日から令和 8 年 3 月 3 1 日まで

（２）環境要件

システムは LGWAN-ASP サービスとし、一般財団法人全国地域情報化推進協会（APPLIC）が推進

する地域情報プラットフォーム（GIS ユニット製品）に準拠した製品であること。

また、当該システムに対して、LGWAN 上に構築されている南相馬市の庁内ネットワークから接続するものとする。

さらに、システムは本市所有のクライアント PC（OS：Windows 11、ブラウザ：Microsoft Edge）で利用でき、5 台以上の PC が同時稼働できるものとする。

なお、システムのデータセンター要件を別紙 1 に定める。

（3）システム機能

構築する家屋評価システムについては、地方公共団体において導入実績があるパッケージシステムを利用し、別紙 2 に定める機能を全て有すること。

（4）税基幹システム連携要件

システムは、以下のとおり税基幹システムと連携するものとする。

① 宛名情報の連携

税基幹システムから出力した宛名データ（ファイル形式：テキストファイル、文字コード：UTF-16）の取込みを行う。

② 家屋データの連携

税基幹システムへ取り込む家屋データ（ファイル形式：固定長、文字コード：SJIS）の出力を行う。

なお、税基幹システムとの連携に当たっては、税基幹システムに合わせたレイアウト（別添「【別紙 3】家屋評価入出力インターフェース」参照）で連携すること。

また、連携する税基幹システムは、令和 7 年度に標準化システムに切り替わることから、標準化後のシステム運用に合わせて連携すること。

（5）現行システムデータ移行要件

今回のシステム構築に際し、現行家屋評価システムから抽出した台帳データ（CSV）及び図面・計算書データ（PDF）を新システムへ取り込むものとする。取り込んだ図面・計算書データは、新家屋評価システムにおいて、物件番号（市独自の管理番号）、所在地、建築年等による検索ができるとともに、物件ごとの図面・計算書データの閲覧及び PDF 出力ができるものとする。

なお、取り込むデータは 11,700 件程度を想定し、「台帳データ」と「図面・計算書データ」の突合には、検索キー（重複のない項目データ）として「物件番号」を付番して、受注者へ提供する。また、PDF はファイル名を「物件番号」として提供する。

（6）導入体制（プロジェクト管理）

- ① 受注者は、円滑なシステム構築のために十分な体制を整備し、本業務全体を総括する責任者を定めること。
- ② 受注者は、契約締結後、本市へプロジェクト計画書を提出し、それに沿った打合せ、環境構築作業等を行うこと。また、打合せ終了後は議事録を提出すること。
- ③ 受注者は、定期的に本市へ進捗を報告するものとし、対面式又は Web 形式にて進捗報告の打合せの場を設けること。

（7）稼働テスト

受注者は、システム構築後、本番稼働前にシステムが問題なく稼働するかテストを実施し、本市に稼働確認を受けること。また、稼働テストの実施に当たっては、事前に本市へテスト設計書

を提出の上、テスト内容について協議し、承認を受けるとともに、テスト実施後には、テスト結果書を本市へ提出の上、システム稼働について本市の確認を受けるもの。

(8) 成果物の作成・納品

受注者は、次の納品物を本市の指定する期日までに提出すること。

なお、納品物については、紙媒体 1 部に加えて、本市が指定するファイル形式で作成した電子媒体も提出すること。

- ① 打合せ記録
- ② 家屋評価システム
- ③ テスト設計書・結果書
- ④ ネットワーク構成図
- ⑤ システム構成図
- ⑥ 外部システムとの連携レイアウト
- ⑦ 操作フロー図
- ⑧ 運用マニュアル（一般職員・管理者用）

(9) 完了報告及び検収

- ① 受注者は、システム環境構築業務を完了したときは、完了報告書を本市へ提出するものとする。
- ② システム環境構築業務は、本市によるシステムの正常な稼働確認及び成果物の合格検査をもって完了とする。なお、検査完了後、本仕様書と不適合が見られた場合は、両者協議の上、無償で是正措置を実施すること。

7 システム保守業務内容

(1) システム保守期間

システム構築後（令和 8 年 3 月 3 1 日までの構築を予定）、令和 1 2 年 1 1 月 3 0 日まで

(2) 最新バージョンの提供

システムは、常に最新のバージョンが提供されるものとする。

(3) データのバックアップ・リストア

システム障害等によるデータ損失に備えて、システムや家屋データ等のバックアップの措置が取られ、バックアップデータからのデータ復旧及びソフトウェアの再設定ができること。

(4) システム改修作業

- ① 関連法の改正、評価替え及び受注者側の都合によるシステム改修並びに軽微な設定変更等については、保守費用に含まれるものとする。
- ② 本市都合によるシステム改修の費用負担及びその他検討を要するものについては、両者協議の上決定する。

(5) サポート対応窓口の設置

- ① 受注者は、システム操作方法の問合せやシステム障害時の連絡先として、サポート対応窓口を設置し、システムに精通した者を配置すること。また、受注者は、関連法や固定資産税評価基準、他自治体での家屋評価事例に関する十分な知識を有し、本市からの家屋評価に関する相談にも対応できること。
- ② サポート対応窓口は、電話及びメールによる問合せが可能であること。

③ サポート対応窓口の問合せ受付時間は、祝日を除く月曜日から金曜日の9時～17時とする。
ただし、本市の業務上支障がある場合は、上記以外の時間についても、両者協議の上、必要に応じて対応するものとする。

④ 受注者は、リモートにて、当該システムの保守作業を行うことができるものとする。

(6) 障害対応

① システムに障害が発生した場合、受注者は速やかに原因及び影響の範囲について調査を行い、本市へ報告するとともに、迅速な復旧に努めること。

② 障害復旧は、障害直前の正常状態への原状回復を原則とする。

③ 障害等によりシステム改修が必要となった場合、障害発生が受注者の瑕疵による場合は保守の範囲内で実施し、受注者の責めに帰さない原因（天災等）による場合は両者協議の上、費用負担を決定するものとする。

8 操作研修

受注者は、契約期間内の各年度において、本市職員に対して年1回の操作説明を実施することとし、日程については、毎年度、両者協議して決定する。

9 公的資格

受注者は、適切かつ厳格な情報管理及び品質管理を行うため、関係法令、規則等を正しく遵守するほか、以下（1）～（3）の資格又は同等の基準に準拠し、業務着手時にその認証を証明する登録証の写しを本市へ提出するものとする。

なお、当該認証については、本業務全体を総括する責任者の所属部署（場所）において取得しているものとする。

（1）情報セキュリティマネジメントシステム認証基準（ISO27001）

（2）個人情報保護マネジメントシステム認証基準（JISQ15001）

（3）クラウドサービスセキュリティ認証基準（ISO27017）

また、システムは、J-LIS（地方公共団体情報システム機構）のLGWANASP サービスリストに登録されているものを使用することとし、受注者は、業務着手時において、当該システムがLGWANASP サービスリストに登録されていることを証明できる書類の写しを本市へ提出するものとする。

10 予算の減額又は削除に伴う解除等

この契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の3の規定による長期継続契約であるため、この契約の締結する日の属する年度の翌年度以降において、当該契約に係る本市の歳入歳出予算において減額又は削除があった場合、本市は、この契約を変更し、又は解除することができる。

前述の規定によりこの契約が変更し又は解除された場合において、受注者に損害が生じたときは、本市は、受注者に対して損害賠償の責めを負う。この場合における賠償額は本市受注者協議して定めるものとする。

11 秘密の保持及び個人情報の取扱い

当該業務を行うため、個人情報を取り扱うに当たっては、別記「個人情報取扱特記事項（情報シス

テム関係)」を遵守しなければならない。

12 セキュリティポリシーの準拠

本市が定める情報セキュリティポリシーに従い、必要に応じ本市が実施する外部業者監査に協力すること。

13 資料の貸与及び返還

発注者は、本業務遂行上必要な資料を受注者に貸与するものとする。また、受注者は貸与資料について注意をもって扱い、本業務完了後直ちに発注者に返却するものとする。

14 環境への配慮

本市の環境マネジメント活動について理解、協力し、別記「南相馬市環境配慮指針集」に基づき、環境に配慮した活動を行うものとする。

15 請求及び支払い方法

システム環境構築及びシステム保守に係る費用は借上料に含めるものとし、受注者は、毎月の借上料を本市へ請求するものとする。本市は、適法な支払い請求書を受理した日から30日以内に受注者の指定銀行口座に支払うものとする。

16 その他

(1) 本仕様書に定めのない事項については、両者協議の上定めることとする。

(2) 本仕様に係る一切の費用を見積もりに含むこと。

(3) 当該賃貸借契約については、リース会社等を相手とする三者契約とすることも可能とする。この場合、当該相手方も当市の入札参加資格登録をしている必要があり、入札書に当該相手方の名称も記載すること。

(4) 入札の際、入札書に記載する金額は、月額（消費税抜き）とすること。

【別紙1】データセンター要件

遵守要件	
①	情報システム安全対策基準(平成9年9月24日最終改正(通商産業省告示第536号))の条件を満たしていること
②	情報セキュリティマネジメントシステム適合性評価制度((ISMS) 財)日本情報処理開発協会))における認定を受けていること
③	日本データセンター協会が制定する「データセンターファシリティスタンダードティア4相当」の基準項目に適合していること
④	サービス稼働率が年間平均99%以上確保できていること
施設要件	
①	データセンターは日本国内に立地していること
②	24時間365日の稼働を実現すること(計画停止期間は除く)
③	耐震構造基準(震度6の地震が発生した場合、梁/柱/耐震壁/仕上材の損傷が軽微、若しくはほとんどない建築構造)を確保していること
④	防火対策を実施していること。サーバールーム内における煙感知器の装備、ガス消火器等による消火システムの採用、建築基準法に基づく避雷針機能の設置を実施していること。
⑤	受電設備、無停電電源装置の二重化を実施、自家発電装置が起動するまでの間もサーバ機器等へ安定した電源供給を行い、障害時等における電源が確保されていること
⑥	電力供給の完全バックアップを無瞬断で実現していること
セキュリティ対策	
①	有人によるビル入退室管理をしていること
②	技術員(保守員)が24時間365日体制で常駐していること
③	機器監視による物理的侵入対策、不正アクセス自動監視を24時間365日実施していること
④	サービスを提供するサーバは冗長化し、サーバ本体の故障時にも、他のサーバにある環境に切り替え、継続運用する高可用性を確保すること
⑤	バックアップデータはデータセンター外の手拠点(日本国内)にも保管し、万が一の障害発生時にも他拠点からデータ取得し、復旧させることができること

【別紙２】システム機能仕様

NO.	機能名	システム機能詳細
1 基本機能		
1.1	評価設定機能	総務大臣が告示する固定資産評価基準に準拠しているとともに、基準年度ごとに市独自の評価及び補正が設定できること。
1.2	操作ガイダンス機能	現在表示画面をガイダンス表示するナビゲーション機能を有していること。
1.3	物件管理機能	新規家屋の登録、登録家屋の削除ができること。
		現行システムからの移行データも含めた全ての登録済家屋の検索・閲覧ができること。
		指定条件で抽出したデータを一覧表示できること。
2 評価機能		
2.1	作図機能	マウスとキーボードのどちらでも作図ができること。
		方眼に合わせた間取り図描画が行えること。
		方眼の線上だけでなく、任意の箇所に描画できること。
		方眼1マス当たりの長さは、作図時に任意に設定でき、1/2～1/12まで分割表示の切替ができること。
		1シート当たり少なくとも15,000㎡の作図ができること。
		線の始点終点を指定し、連続した線を描画できること。
		直線、垂直、斜め線、円弧等の作図ができること。
		階層ごとに外壁の描画ができること。
		壁は外壁及び間仕切りの描画ができ、部分的に部材を登録できるように仮間仕切りの描画もできること。
		描画した外壁は、壁厚を指定して外側に拡張できること。
		メートル数を指定して描画(寸法描画)する場合、方向指示や図形の決定などの指示がキーボードでもできること。
		描画済みの図形の端点と同じ位置に描画する場合は、マウスクリックでその位置を指定できること。
		円弧を描画する際は、始点、終点及び半径を指定して作図できること。
		階層ごとに外壁高、内壁高、壁体階高を入力できること。
		同一階層内における一部の壁高が異なる場合は、作図画面から壁又は部屋を指定して壁高を変更できること。
		副内壁の部材及び高さも入力できること。
		隣り合う部屋の壁高でも異なる高さが入力できること。
		同一線上の壁の壁高や部材が異なる場合など、壁の一部の施工が異なる場合、壁を分割して各施工を入力できること。
		前項における壁分割の位置は、描画した壁の任意の位置を指定できること。
		部材を登録した後も、外壁、間仕切、部屋及び壁体の高さを変更することができること。
		部材を登録した後に壁の高さを変更した場合、登録済部材も連動して変更されること。
		外壁内に正しく部屋が描画されていない場合には、エラーメッセージを表示し、該当箇所を提示すること。
		建具の大きさ（幅・高さ）は、任意に指定して描画できること。
		建具は大きさ（幅・高さ）のパターンを設定でき、描画画面において当該パターンを選択して描画できること。
		作図した壁幅より建具幅が大きい場合又は壁高より建具高が大きい場合、システムによるチェックが行われ、メッセージが表示されること。
		開口部の描画は、建具描画と同じ方法で描画でき、建具がある場合との区別ができること。
		描画済の図形の移動、複写、鏡像複写、回転複写及び削除ができること。
		前項の操作は、描画済の複数図形を選択して行えること。
		前二項の操作は、全ての描画済の図形において行えること。
		描画中の図形では描画を1つずつ遡ることができること。
		前項において1つずつ遡った結果を1つずつ元に戻すことができること。
		作図済みの壁及び部屋を選択して天井、内壁、床の部材が登録できること。
		部屋の種類ごとに天井、内壁及び床の標準的な部材パターンを設定でき、描画画面において当該パターンを選択して部材の登録ができること。
		部材の登録及び変更は、複数の部屋を選択して同時に行えること。
		登録済の部材名称を登録した部分に表示できること。
		部材の登録漏れを防ぐため、部材を登録した部屋（仮間仕切りで区分けされている場合は各区域）は色付け等により未登録の部屋と識別できること。
		作図済みの壁又は領域を選択して屋根、基礎、外壁、壁体及び床組の部材が登録できること。
		床暖房設備は、領域を指定して登録できること。
		空調設備は、登録する部屋を指定できること。
		図面上の任意の位置に文字の入力ができること。
		図面上に表示した文字は、フォントサイズの変更や移動、削除等の編集ができること。
		階段の方向を描画できること。
		方位記号を描画できること。
		図面上の任意の二点間の寸法を表示できること。
		図面上の部屋を指定して、登録した情報（天井、内壁、床の部材及び内高等）が参照できること。
		選択した部屋の合計面積など、補正を決定するための補助計算機能が利用できること。
2.2	ポイント付機能	作成した図面から数量を自動取得し、部分別かつ部材ごとの施工量、割合及び補正率等が自動算出できること。
		前項における補正率は、施工量や大きさ等による比例計算が可能であるとともに、施工量や大きさ等について直接入力による自動算出もできること。
		前項における比例計算は段階数に制限がないこと。
		比例計算した補正率について、上限値下限値を超えた補正率が算出された場合は、システムによるチェックが行われ、メッセージが表示されること。
		前項においてメッセージが表示された場合においても、入力値に問題が無い場合は、上限値下限値を超えて補正率を入力できること。
		主体部の補正項目「壁面積の大小」は、他の部分別（外壁・内壁・間仕切）の施工面積からその補正率を自動算出できること。
		杭の補正率は、口径と長さを入力して自動算出できること。
		根切土量の補正率は、土量又は深さを入力して自動算出できること。
		部材登録後に壁高を変更した場合、部材の施工量、割合及び補正率等も自動計算されること。
		前項において壁ごとに壁高を修正した場合は、当該修正箇所に登録された部材の高さも自動修正し（階層や部屋ごとの平均高での計算ではない）、施工量、割合及び補正率を自動算出できること。
		作図を行わない場合は、部材の施工量や補正率等を直接数入力できること。
		全ての部分別の補正率を1画面上で確認及び変更できること。
		1つの部材に対して複数の補正を登録できること。
		登録済みの施工量や大きさ、補正率等は、数値の直接入力でも変更できること。
		通常利用する補正は登録済の状態となっていること。
2.3	評点数等計算機能	建築設備の評点数は、項目別評点方式でも登録できること。
		作図や評点付設等により自動的に評点数、評価額等が自動算出できること。
		前項における評点数は、部材別かつ項目別にも算出できること。
		図面編集により床面積、壁面積、建具面積及び基礎延長が変更になった場合、再建築費評点数を自動で再計算できること。
		建築設備総合評点方式の評点数は、当該家屋の延床面積から評点数を自動算出できること。
		評点数は、基準年度を選択することにより随時評価計算に利用できること。
2.4	物件情報入力機能	現況情報、登記情報、減免・軽減措置情報など物件情報の入力ができること。
		税基幹システムと同項目の異動データの入力が行えること。
2.5	基準年度切替機能	評価済みの家屋について、基準年度・基準表を変更すると評点数等の入れ替えが自動で行われること。

3 出力機能	
3.1 帳票出力機能	登録済み家屋データについて、指定条件で抽出した家屋データの一覧表をCSV又はExcel出力できること。
	前項における出力では、台帳項目の中から出力対象とする項目を選択できること。
	登録家屋の平面図及び部分別計算による計算表のPDF出力ができること。
	部分別かつ部材別の評点数及び補正值等の計算過程のPDF出力ができること。
	前二項の帳票はPDFで保存可能であり、家屋評価システムを起動せずに閲覧できること。
	平面図及び計算書は、印刷する項目やレイアウト等を本市指定のとおりに設定できること。
	平面図及び計算書は、複数家屋分をまとめて一括PDF出力できること。
4 税基幹システム連携機能	
4.1 宛名データ取込み機能	税基幹システムから出力した宛名データ（ファイル形式：テキストファイル、文字コード：UTF-16）の取込みができ、コード入力により氏名・住所等を表示できること。
4.2 家屋データ出力	税基幹システムへ取り込む家屋データの出力（ファイル形式：固定長、文字コード：UTF-8）ができること。
	前項におけるデータ出力に関して、本市が指定する必須項目チェックや関連チェックを設定できること。
	既に出した異動データについて、出力後に家屋評価システムで修正を行った場合、修正内容を反映した形での再出力ができること。
5 その他の機能	
5.1 物件複写機能	登録済み家屋を複写して、新規家屋の登録ができること。
5.2 登録済みデータのロック機能	税基幹システムへ取り込むデータの出力を行った家屋については、変更できないようにロックできること。
	前項においてロックした家屋については、ロック解除ができること。
5.3 テーブルメンテ	基準年度、構造、基準表、工法ごとに、通常利用する部材や補正項目、補正率等を担当者が初期設定でき、新規家屋を起票するとともに登録された状態にすること。
	比例計算した補正率の上限値下限値を設定できること。
5.4 マスタメンテ	マスタ（台帳項目、パターン、評価項目、標準評点数、補正項目、補正係数等）の登録及び変更ができること。
	前項で登録したマスタの設定内容について、表示又は印刷により確認できること。
5.5 操作マニュアル参照機能	システム上で各操作に応じたマニュアルの参照ができること。
5.6 システム情報参照機能	システム上で、システム構成及び各機能に係る概略の参照ができること。
5.7 ログイン認証機能	システムへのログインパスワードは、英数4文字以上の設定ができ暗号化されていること。
5.8 システムログ機能	アクセスログ（操作者・操作時刻・操作内容・操作端末）及び障害ログの取得が行えること。

【別紙3】家屋評価入出力インターフェース

1. 家屋評価標準インターフェースレイアウト 文字コードはSJIS

1 / 9

(注1) P (パック型)、X (キャラクタ型)、9 (数値型)、K (漢字)、M (外字対応 (SJIS))

(注3) GS : オールスペース、GZ : オールゼロ

(注2) 有のとき○、無のとき×、他情報から編集可能△

(注4) ○ : 必須、× : 任意、△ : 条件付き必須

表別1-1 家屋バッチ入力標準インターフェース レイアウト

項番	項目名称	開始位置	長さ (byte)	形式 (注1)	内容の説明	データ保有 有無(注2)	初期値 (注3)	値の範囲等		必須 任意 (注4)
								最小値	最大値	
1	物件キー1	1	50	X	家屋物件番号を手動採番する場合は、スペースを設定。以外は、物件キー1～物件キー3の組合せで取込処理回次毎に一意となる値を左詰で入力し後スペースを付加。		GS			△
2	物件キー2	51	50	X			GS			△
3	物件キー3	101	2	X	家屋物件番号を手動採番する場合は、スペースを設定。 上記以外の場合(自動採番時) (1)主棟、附属家を一括登録する場合 主棟は"00"、附属家は"01"からの連番を設定。 (2)上記(1)以外 "00"を設定。		GS			△
4	家屋物件番号	103	10	9	自動採番する場合は、全桁ゼロを設定する。 手動で付番し10桁に満たない場合は、前ゼロ付加。			0000000000	2100000000	△
5	同棟家屋物件番号	113	10	9	(1)家屋物件番号を自動採番する場合 ①主棟の新規入力時(附属家の一括入力含む) 全桁ゼロを設定する(取込時に自動採番した家屋物件番号と同一値が設定される)。 ②上記①以外(附属家の単独入力時) 主棟の家屋物件番号と同一値を設定する(10桁に満たない場合は、前ゼロ付加)。 (2)上記(1)以外の場合 主棟の家屋物件番号と同一値を設定する(10桁に満たない場合は、前ゼロ付加)。			0000000000	2100000000	△
6	旧自治体コード	123	6	X	合併の場合、旧自治体コードを設定(必須)。	△				△
7	所在地番1	129	6	X	当該家屋の所在(大字コード)。		GS			○
8	所在地番2	135	6	X	当該家屋の所在(小字コード)。		GS			○
9	所在地番3	141	6	X	当該家屋の所在(本番)		GS			○
10	所在地番5	147	6	X	当該家屋の所在(枝番)		GS			
11	所在地番6	153	6	X	当該家屋の所在(孫番)		GS			
12	所在地番7	159	6	X	当該家屋の所在(曾孫番)		GS			
13	所在地番表記コード	165	2	X	当該家屋の所在("第"、"甲"等の表記コード)。		GS			
14	地名漢字	167	50	K	所在地番の本番以下の漢字表記。強制的に設定する場合、左詰で入力し後スペースを付加。以外はスペースを設定(取込時に自動設定する)。		GS	最大25文字		

15	登記名義人個人番号	217	10	X	宛名登録済みの個人番号を設定する。共有構成の場合、共有登録済みの共有構成番号を設定する。					○
16	登記名義人氏名カナ	227	100	X	登記名義人のカナ氏名を左詰で入力した後スペースを付加。未入力時、共有以外の場合、宛名の情報より自動設定する。		GS			2 / 9
17	登記名義人氏名漢字	327	200	M	登記名義人の漢字氏名を左詰で入力した後スペースを付加。未入力時、宛名または、共有構成の情報より自動設定する。		GS	最大100文字		
18	登記名義人住所	527	280	M	登記名義人の住所を左詰で入力した後スペースを付加。未入力時、宛名情報より自動設定する(分割共有、区分所有を除く)。		GS	最大140文字		
19	納税義務者個人番号	807	10	X	宛名登録済みの個人番号を設定する。共有構成の場合、共有登録済みの共有構成番号を設定する。					○
20	納税義務者所有者区分	817	1	X	"1":所有者 "2":現所有者 "3":みなす所有者 "4":質権者 "5":永地上権者 上記区分に該当しない場合、"0"を設定。			0	5	○
21	家屋番号	818	100	K	家屋番号を左詰で入力した後スペースを付加。当該項目の設定有無で登記物件か否かの判定を行うため、登記物件の場合は必ず設定すること。		GS	最大50文字		△1
22	建物番号	918	80	K	建物番号を左詰で入力した後スペースを付加。		GS	最大40文字		
23	建築年月日	998	10	X	当該家屋の建築年月日(和暦)を設定する。					○
24	登記用途1	1008	2	X	登記上の用途を設定する。複合用途の場合、1～3の順に設定する。		GS			△1
25	登記用途2	1010	2	X			GS			
26	登記用途3	1012	2	X			GS			
27	構造登記コード	1014	2	X	登記上の構造を設定する。		GS			△1
28	屋根登記コード	1016	2	X	登記上の屋根を設定する。		GS			
29	階層地上登記コード	1018	2	X	登記上の地上部分階数を設定。2桁に満たない場合、前ゼロを付加し、地上部分が存在しない場合は全桁ゼロを設定。		GS	00	99	
30	階層地下登記コード	1020	2	X	登記上の地下部分階数を設定。2桁に満たない場合、前ゼロを付加し、地下部分が存在しない場合は全桁ゼロを設定。		GS	00	99	
31	登記1F床面積	1022	9	9	登記上の1F部分の床面積を設定。9(7).99 で編集した結果を100倍した整数値を設定する。			000000000	999999999	
32	登記1F以外床面積	1031	9	9	登記上の1F部分以外の床面積を設定。9(7).99 で編集した結果を100倍した整数値を設定する。			000000000	999999999	
33	登記床面積	1040	9	9	登記上の1F部分、1F部分以外の合計床面積を設定。9(7).99 で編集した結果を100倍した整数値を設定する。			000000000	999999999	
34	登記年月日	1049	8	X	登記年月日を西暦8桁(YYYYMMDD形式)で設定。月(MM)、日(DD)が1桁の場合、十位部分にゼロを付加。					△1

35	登記事由	1057	2	X	登記事由を設定する。		GS		△1
36	登記原因年月日	1059	10	X	当該家屋の登記原因年月日(和暦)を設定する。				8 / 9
37	原因事由コード	1069	2	X	登記原因を設定する。				△1
38	所在地番21	1071	6	X	当該家屋の跨り所在1(大字コード)。		GS		△
39	所在地番22	1077	6	X	当該家屋の跨り所在1(小字コード)。		GS		△
40	所在地番23	1083	6	X	当該家屋の跨り所在1(本番)		GS		△
41	所在地番25	1089	6	X	当該家屋の跨り所在1(枝番)		GS		
42	所在地番26	1095	6	X	当該家屋の跨り所在1(孫番)		GS		
43	所在地番27	1101	6	X	当該家屋の跨り所在1(曾孫番)		GS		
44	所在地番2表記コード	1107	2	X	当該家屋の跨り所在1(“第”、“甲”等の表記コード)。		GS		
45	所在地番2地番名漢字	1109	50	X	所在地番2の本番以下の漢字表記。強制的に設定する場合、左詰で入力した後スペースを付加。以外はスペースを設定(取込時に自動設定する)。		GS	最大25文字	
46	所在地番31	1159	6	X	当該家屋の跨り所在2(大字コード)。		GS		△
47	所在地番32	1165	6	X	当該家屋の跨り所在2(小字コード)。		GS		△
48	所在地番33	1171	6	X	当該家屋の跨り所在2(本番)		GS		△
49	所在地番35	1177	6	X	当該家屋の跨り所在2(枝番)		GS		
50	所在地番36	1183	6	X	当該家屋の跨り所在2(孫番)		GS		
51	所在地番37	1189	6	X	当該家屋の跨り所在2(曾孫番)		GS		
52	所在地番3表記コード	1195	2	X	当該家屋の跨り所在2(“第”、“甲”等の表記コード)。		GS		
53	所在地番3地番名漢字	1197	50	X	所在地番3の本番以下の漢字表記。強制的に設定する場合、左詰で入力した後スペースを付加。以外はスペースを設定(取込時に自動設定する)。		GS	最大25文字	
54	区分所有按分率分子	1247	9	9	区分所有物件の場合の持分按分率分子。「覚え」項目。			000000000	999999999
55	区分所有按分率分母	1256	9	9	区分所有物件の場合の持分按分率分母。「覚え」項目。			000000000	999999999
56	備考	1265	640	X	備考(登記)を設定。		GS	最大320文字	
57	予備1	1905	4	X	予備1(登記)を設定。セトアップにて地番跨り筆数を登記情報として管理する場合、当該項目に地番跨り筆数を設定。(地番跨り筆数を管理しない場合は、スペースを設定)		GS	最大2文字	
58	予備2	1909	4	X	予備2(登記)を設定。		GS	最大2文字	
59	予備3	1913	10	X	予備3(登記)を設定。		GS	最大5文字	
60	予備4	1923	10	X	予備4(登記)を設定。		GS	最大5文字	
61	予備A	1933	4	X	予備A(登記)を設定。		GS	最大2文字	
62	予備B	1937	20	X	台帳番号を設定。(*3)		GS	最大10文字	

63	予備C	1957	20	X	明細番号を設定。(※3)		GS	最大10文字		
64	予備D	1977	40	X	不動産番号を設定。(※3)		GS	最大13文字		
65	予備E	2017	100	X	予備E(登記)を設定。		GS	最大50文字		4 / 9
66	予備F	2117	400	X	予備F(登記)を設定。		GS	最大200文字		
67	対象年度	2517	4	X	対象年度を西暦4桁(YYYY形式)で設定。					○
68	棟数カウントflag	2521	1	X	当項目で概要調書の棟数をカウントする場合は必須(※1)			0	1	△
69	種別現況コード	2522	2	X	現況の種別(経年減点補正率取得用)を設定する。					○
70	現況用途A	2524	2	X	現況の用途を設定する。		GS			
71	構造現況コード	2526	2	X	現況の構造を設定する。					○
72	屋根現況コード	2528	2	X	現況の構造を設定する。					○
73	階層地上現況コード	2530	2	X	現況の地上部分階数を設定。2桁に満たない場合、前ゼロを付加し、地上部分が存在しない場合は全桁ゼロを設定。		GS	00	99	
74	階層地下現況コード	2532	2	X	現況の地下部分階数を設定。2桁に満たない場合、前ゼロを付加し、地下部分が存在しない場合は全桁ゼロを設定。		GS	00	99	
75	都市計画区分	2534	1	X	都市計画区分を設定する。					○
76	市街化区分	2535	1	X	市街化区分を設定する。					○
77	非課税区分	2536	1	X	非課税区分を設定する。					○
78	現況1F床面積	2537	9	9	1F部分の現況床面積を設定。9(7).99 で編集した結果を100倍した整数値を設定する。			000000000	999999999	
79	現況1F以外床面積	2546	9	9	1F部分以外の現況床面積を設定。9(7).99 で編集した結果を100倍した整数値を設定する。			000000000	999999999	
80	現況床面積	2555	9	9	1F部分、1F部分以外の合計現況床面積を設定。9(7).99 で編集した結果を100倍した整数値を設定する。			000000000	999999999	
81	併用住宅床面積	2564	9	9	居住部分の床面積を設定。9(7).99 で編集した結果を100倍した整数値を設定する。			000000000	999999999	
82	経年減点補正率	2573	6	9	評価計算時に適用した当該年の経年減点補正率を設定する。99. 9999で編集した結果を10000倍した整数値を設定する。			000000	999999	
83	需給事情補正率	2579	6	9	評価計算時に適用した当該年の需給事情補正率を設定する。99. 9999で編集した結果を10000倍した整数値を設定する。 (注) 補正を適用しない場合、010000(1.0)を設定する。			000000	999999	
84	積雪補正率	2585	6	9	評価計算時に適用した当該年の積雪補正率を設定する。99. 9999で編集した結果を10000倍した整数値を設定する。 (注) 補正を適用しない場合、010000(1.0)を設定する。			000000	999999	
85	寒冷補正率	2591	6	9	評価計算時に適用した当該年の寒冷補正率を設定する。99. 9999で編集した結果を10000倍した整数値を設定する。 (注) 補正を適用しない場合、010000(1.0)を設定する。			000000	999999	
86	損耗補正率	2597	5	9	評価計算時に適用した当該年の損耗補正率を設定する。9. 9999で編集した結果を10000倍した整数値を設定する。 (注) 補正を適用しない場合、10000(1.0)を設定する。			00001	10000	

87	損耗補正適用年度	2602	4	X	損耗補正の適用開始年度(西暦)を設定する。損耗補正率を適用する場合は必須。		GS		対象年度	△
88	その他1家屋補正率	2606	5	9	評価計算時に適用した当該年のその他補正率を設定する。9.9999で編集した結果を10000倍した整数値を設定する。(注)補正を適用しない場合、10000(1.0)を設定する。			00000	99999	5 / 9
89	その他1補正区分	2611	2	X	その他補正区分を設定する。その他1家屋補正率を適用する場合は必須。		GS			△
90	その他2家屋補正率	2613	5	9	評価計算時に適用した当該年のその他補正率を設定する。9.9999で編集した結果を10000倍した整数値を設定する。(注)補正を適用しない場合、10000(1.0)を設定する。			00000	99999	
91	その他2補正区分	2618	2	X	その他補正区分を設定する。その他2家屋補正率を適用する場合は必須。		GS			△
92	単位当再建築費	2620	10	9	単位当再建築費を設定する。			0000000000	9999999999	
93	再建築費	2630	10	9	再建築費を設定する。ead2の評価計算では、当フィールド(建物全体の再建築費)を使用する。			0000000000	9999999999	
94	一点単価	2640	3	9	評価計算時に適用した当該年の一点単価を設定する。9.99で編集した結果を100倍した整数値を設定する。			000	999	
95	評価額	2643	10	9	当該年の評価額を設定する。			0000000000	9999999999	△
96	前回の評価額	2653	10	9	過年度建築の物件でかつ、前基準時の価格との据置き判定が必要な場合、前回の評価額を設定する。指定なき場合、据置き判定は行わず、理論評価額を決定評価額として計算する。			0000000000	9999999999	
97	軽減コート ¹	2663	2	X	軽減コート ¹ を設定する。		GS			
98	軽減開始年度	2665	4	X	軽減の開始年度(西暦)を設定する。適用期間の定めのある軽減を設定する場合、必須。		GS			△
99	軽減終了年度	2669	4	X	軽減の終了年度(西暦)を設定する。		GS			
100	軽減対象床面積	2673	9	9	軽減対象床面積を設定。9(7).99で編集した結果を100倍した整数値を設定する。新築軽減を設定する場合必須。			000000000	現況床面積	△
101	軽減コート ²	2682	2	X	軽減コート ² を設定する。		GS			
102	軽減2開始年度	2684	4	X	軽減2の開始年度(西暦)を設定する。適用期間の定めのある軽減を設定する場合、必須。		GS			△
103	軽減2終了年度	2688	4	X	軽減2の終了年度(西暦)を設定する。		GS			
104	軽減2対象床面積	2692	9	9	軽減2対象床面積を設定。9(7).99で編集した結果を100倍した整数値を設定する。新築軽減を設定する場合必須。			000000000	現況床面積	△

105	減免コード [*]	2701	2	X	減免コード [*] を設定する。		GS			6 / 9
106	減免開始年度	2703	4	X	減免の開始年度(西暦)を設定する。適用期間の定めのある減免を設定する場合、必須。		GS			△
107	減免終了年度	2707	4	X	減免の終了年度(西暦)を設定する。		GS			
108	減免対象床面積	2711	9	9	軽減2対象床面積を設定。9(7).99 で編集した結果を100倍した整数値を設定する。			000000000	現況床面積	
109	増改築区分	2720	2	X	増改築区分(新築、増築、改築を識別する区分)を設定。					○
110	共同住宅区分	2722	2	X	共同住宅区分を設定。 [※] 現況評価システム から取込時は「マンション区分」の前1桁に“0”を付加した区分を使用する。		GS			
111	世帯数	2724	4	9	世帯数を設定。			0000	9999	
112	物件異動事由	2728	2	X	現況(評価)の異動事由を設定する。					○
113	物件異動年月日	2730	8	X	現況(評価)の異動年月日(西暦)を設定する。					○
114	調査年月日	2738	8	X	当該家屋の現況調査年月日(西暦)を設定する。		GS			
115	比準	2746	1	X	比準区分を設定する。		GS			
116	工法区分	2747	2	X	工法区分を設定する。		GS			
117	決定分単位当評価額	2749	10	9	当該年の単位当評価額を設定する。			0000000000	9999999999	
118	軽減戸数	2759	4	9	新築軽減を適用する際に、床面積要件に関するチェックに使用(共同住宅の場合は区画数)。軽減コード [*] に新築軽減を設定する場合必須。			0000	9999	△
119	軽減戸数2	2763	4	9	同上(軽減コード [*] 2)			0000	9999	△
120	主たる現況用途	2767	2	X	複合用途時の主たる現況用途を設定する(覚え)。		GS			
121	主たる用途の床面積	2769	9	9	複合用途時の主たる現況用途の床面積を設定する(覚え)。9(7).99 で編集した結果を100倍した整数値を設定する。			000000000	999999999	
122	主たる用途の評価額	2778	10	9	複合用途時の主たる現況用途の評価額を設定する(覚え)。			0000000000	9999999999	
123	従たる現況用途1	2788	2	X	複合用途時の従たる現況用途1を設定する(覚え)。		GS			
124	従たる用途1の床面積	2790	9	9	複合用途時の従たる現況用途1の床面積を設定する(覚え)。9(7).99 で編集した結果を100倍した整数値を設定する。			000000000	999999999	
125	従たる用途1の評価額	2799	10	9	複合用途時の従たる現況用途1の評価額を設定する(覚え)。			0000000000	9999999999	
126	従たる現況用途2	2809	2	X	複合用途時の従たる現況用途2を設定する(覚え)。		GS			
127	従たる用途2の床面積	2811	9	9	複合用途時の従たる現況用途2の床面積を設定する(覚え)。9(7).99 で編集した結果を100倍した整数値を設定する。			000000000	999999999	
128	従たる用途2の評価額	2820	10	9	複合用途時の従たる現況用途2の評価額を設定する(覚え)。			0000000000	9999999999	
129	第16条該当個数A面積	2830	4	9	面積要件にて軽減に該当する場合の個数(覚え)。			0000	9999	
130	第16条該当個数B価格	2834	4	9	価格要件にて軽減に該当する場合の個数(覚え)。			0000	9999	

131	第16条該当個数C割合	2838	4	9	割合要件にて軽減に該当する場合の個数(覚え)。			0000	9999	
132	貸家フラグ	2842	1	X	貸家区分を設定する。		GS			
133	従前所在地番1	2843	6	X	当該家屋の従前所在(大字コード)。		GS			△
134	従前所在地番2	2849	6	X	当該家屋の従前所在(小字コード)。		GS			△
135	従前所在地番3	2855	6	X	当該家屋の従前所在(本番)		GS			△
136	従前所在地番5	2861	6	X	当該家屋の従前所在(枝番)		GS			
137	従前所在地番6	2867	6	X	当該家屋の従前所在(孫番)		GS			
138	従前所在地番7	2873	6	X	当該家屋の従前所在(曾孫番)		GS			
139	従前所在地番表記コード	2879	2	X	当該家屋の従前所在(“第”、“甲”等の表記コード)。		GS			
140	従前地番名漢字	2881	50	X	従前所在地番の本番以下の漢字表記。強制的に設定する場合、左詰で入力し後スペースを付加。以外はスペースを設定(取込時に自動設定する)。		GS	最大25文字		
141	非課税事由コード	2931	2	X	非課税区分に“課税”を設定時、設定不可。以外の場合、必須。					△
142	備考	2933	640	K	備考(現況)を設定。		GS	最大320文字		
143	予備1	3573	4	X	予備1(現況)を設定。		GS	最大2文字		
144	予備2	3577	4	X	予備2(現況)を設定。		GS	最大2文字		
145	予備3	3581	10	X	予備3(現況)を設定。		GS	最大5文字		
146	予備4	3591	10	X	予備4(現況)を設定。		GS	最大5文字		
147	予備A	3601	4	X	予備A(現況)を設定。		GS	最大2文字		
148	予備B	3605	20	X	予備B(現況)を設定。		GS	最大10文字		
149	予備C	3625	20	X	予備C(現況)を設定。		GS	最大10文字		
150	予備D	3645	40	X	予備D(現況)を設定。		GS	最大20文字		
151	予備E	3685	100	X	予備E(現況)を設定。		GS	最大50文字		
152	予備F	3785	400	X	予備F(現況)を設定。		GS	最大200文字		
		4185								

△1…登記物件(家屋番号を設定時)の場合、必須入力

(※1)セットアップ「棟数カウントの設定方法(機能コード1:2109、機能コード2:0001、機能コード3:0000)0001:棟数カウントをそのまま設定」が設定されている場合

(※2)セットアップ「主たる用途従たる用途の管理方法(機能コード1:1019、機能コード2:0000、機能コード3:0000)」の設定値により、存在チェックの対象となるコードマスタを切り替える。

(詳細は別紙2 チェック仕様「関連チェック」項番1参照)

(※3)セットアップ「登記管理システム連携(家屋)(機能コード1:5007、機能コード2:0001、機能コード3:0000)0001:使用する」が設定されている場合

2. 宛名情報インターフェースレイアウト

(1) 標準インターフェース

文字コードはUTF-16 (UnicodeBE) とし、各レコードの末尾には改行コードを含める形式とする。

※編集元の項目名と編集先の項目名が同じ場合、編集元の項目名を“←”とする

表別 1-1 家屋バッチ入力 宛名情報標準インターフェース レイアウト

No	編集先	開始 位置	長さ (byte)	形式 (注1)	編集元			編集仕様	備考
	項目名				ファイル/テーブル名等	項目名	抽出条件		
1	個人番号	1	20	X	宛名バッチ情報リスト	←			先頭1桁目がA～Cの場合、共有構成を表す A：一般共有 B：分割共有 C：区分所有
2	義務者氏名カナ(*1)	21	200	X	宛名バッチ情報リスト	義務者氏名カナ 編集済氏名カナ		(1) 個人番号番号の先頭1桁が“B”, “C” 編集済氏名カナ (2) 上記以外 義務者氏名カナ	
3	義務者氏名漢字(*2)	221	200	X	宛名バッチ情報リスト	義務者氏名漢字 編集済氏名漢字		(1) 個人番号番号の先頭1桁が“B”, “C” 編集済氏名漢字 (2) 上記以外 義務者氏名漢字	
4	義務者住所(*2)	421	160	X	宛名バッチ情報リスト	←			個人番号番号の先頭1桁が“B”, “C”の場合は空白が設定される。
5	義務者地番(*2)	581	120	X	宛名バッチ情報リスト	←			
6	義務者方書(*2)	701	100	X	宛名バッチ情報リスト	←			
7	義務者郵便番号(*1)	801	14	X	宛名バッチ情報リスト	←			
8	義務者電話番号(*1)	815	32	X	←	←		空白、編集なし。	
9	改行コード	847	4	X	←	←		Yr (‘ ¥u000D’), Yn (‘ ¥u000A’)	Unicodeの改行
		851							

(*1)データ項目の未入力部分には半角空白 (‘ ¥u0020’) を埋字する。

(*2)データ項目の未入力部分には全角空白 (‘ ¥u3000’) を埋字する。

(2) 追加インターフェース

文字コードはシフトJISとし、改行コードについてはJCLにて指定する。

表別 1－2 家屋バッチ入力 宛名情報追加インターフェース レイアウト

9 / 10

No	編集先	開始 位置	長さ (byte)	形式 (注1)	編集元			編集仕様	備考
	項目名				ファイル/テーブル名等	項目名	抽出条件		
1	個人番号	1	10	X	宛名バッチ情報リスト	←			先頭1桁目がA～Cの場合、共有構成を表す A：一般共有 B：分割共有 C：区分所有
2	義務者氏名カナ	11	200	X	宛名バッチ情報リスト	義務者氏名カナ 編集済氏名カナ		(1)個人番号番号の先頭1桁が“B”、“C” 編集済氏名カナ (2)上記以外 義務者氏名カナ	
3	義務者氏名漢字	211	200	X	宛名バッチ情報リスト	義務者氏名漢字 編集済氏名漢字		(1)個人番号番号の先頭1桁が“B”、“C” 編集済氏名漢字 (2)上記以外 義務者氏名漢字	
4	義務者住所	411	160	X	宛名バッチ情報リスト	←			個人番号番号の先頭1桁が“B”、“C”の場合は空白が設定される。
5	義務者地番	571	120	X	宛名バッチ情報リスト	←			
6	義務者方書	691	100	X	宛名バッチ情報リスト	←			
7	義務者郵便番号	791	7	X	宛名バッチ情報リスト	←			
8	義務者電話番号	798	16	X	宛名バッチ情報リスト	←			
		814							