

令和9基準年度

加東市固定資産税課税客體調査業務委託仕様書

令和6年5月

加東市総務財政部税務課

第1章 総 則

(目的)

第1条 令和9基準年度加東市固定資産税課税客体調査業務委託（以下「本業務」という。）は、令和9年度の固定資産評価替えに向けて、加東市の固定資産税の課税客体（土地・家屋）を的確かつ効果的に把握し、客観的で均衡の取れた適正な評価を算定することを目的とする。

(要旨)

第2条 本仕様書は、本業務を実施するにあたり、加東市（以下「発注者」という。）が行う業務を委託する場合において、受注者が履行すべき範囲及び内容について、必要な事項を規定したものである。

(準拠する法令等)

第3条 本業務の実施にあたっては、本仕様書及び加東市の固定資産評価事務取扱要領（以下「評価要領」という。）によるほか、次の各号に掲げる関係法令等に準拠して行うものとする。

- (1) 地方税法（昭和25年法律第226号）
- (2) 不動産登記法（平成16年法律第123号）
- (3) 土地基本法（平成元年法律第84号）
- (4) 地価公示法（昭和44年法律第49号）
- (5) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）
- (6) 測量法（昭和24年法律第188号）
- (7) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (8) 著作権法（昭和45年法律第48号）
- (9) 加東市公共測量作業規程の準則（国土交通省準拠）
- (10) 加東市財務規則（平成18年加東市規則第35号）
- (11) その他関係法令及び通達等

(契約期間)

第4条 本業務の契約期間は、契約締結日の翌日から令和9年8月31日までとする。

(提出書類)

第5条 受注者は、業務を開始する前に、業務の意図するところ及び発注者の固定資産税評価業務に対する考え方を十分認識した上で、各作業工程の検討を綿密に行い、円滑に業務を遂行できるよう人材、資材及び業務工程等を考慮した業務実施計画を立案し、その計画に基づき次の各号に掲げる書類を発注者に提出し、承認を得るものとする。

- (1) 業務実施計画書及び体制表
- (2) 業務着手届、完了届

- (3) 業務工程表
- (4) 主任技術者届及び照査技術者届（経歴書含む）
- (5) 各種資格証及び取得証明書等
 - (ア) ISMS(情報セキュリティマネジメントシステム：ISO27001)の認証登録証書
 - (イ) ISO9001(品質管理システム)の認証登録証書
 - (ウ) プライバシーマーク（JISQ15001）の認証登録証書
- (6) その他発注者が示す書類
（業務体制）

第6条 契約にあたっては、本業務を円滑かつ確実に履行するため、受注者は、以下の条件を満たすものとする。

(1) 主任技術者

主任技術者は、本業務を実施するにあたって、発注者の業務の目的及び発注者の評価の継続性を十分に理解したうえで、固定資産路線価評価業務について複数の実績及び測量士の資格を有する者とする。

(2) 現場代理人

現場代理人は主任技術者を補佐するものとし、固定資産評価業務に関して豊富な経験を有する者とする。

（照査技術者）

第7条 本業務は、個人情報を含む土地及び家屋課税マスタデータ、評価用基図データ、土地評価関連データ等の様々な重要データを取り扱うほか、これらのデータを基に課税データを整備することから、データの不備及び錯誤が生じないように、照査技術者には、空間情報総括監理技術者資格を有する者を配置のうえ、徹底したデータの品質管理の基に業務を履行するものとする。

（打合せ）

第8条 受注者は本業務の契約期間中、発注者と緊密な連絡のもとに作業を履行し、各作業の工程ごと及び発注者が必要とする場合に、打合せを行うものとする。

2 受注者は、打合せ記録簿を作成し、内容を明確にして発注者の承認を得るものとする。なお、打合せ記録簿は、2部作成し、発注者及び受注者が各1部ずつ保管するものとする。

（土地立入等）

第9条 受注者が本業務の遂行上現地に立ち入る場合には、事前に詳細な工程表を作成し、発注者と協議を行うものとする。また、公共用地内での実施を原則とするが、他人の占有する土地（学校等の公共用地含む。）への立ち入りが必要になった場合は、必ず事前に発注者に報告のうえ、その指示に従うものとする。

2 他人の占有する土地へ立ち入る場合は、常時身分証明書を携帯するものとする。

(貸与資料)

第10条 本業務の遂行に必要な資料(関係官公署が管理する資料を含む。)は、原則として主任技術者が貸与を受けるものとする。

- 2 受注者は、貸与資料の取り扱いについて、重要性を認識し保管を慎重に行うとともに、貸与資料を本業務の目的以外に使用しないものとする。
- 3 貸与資料の保管及び取扱いについては、受注者が定める個人情報保護規定に準じてデータ削除等を厳重に行い、その都度実施状況について発注者に報告するものとする。
- 4 貸与資料は標準データ形式とし、図形データについてはShapeファイル形式、画像データはTIFF形式又はJPEG形式、その他のデータについては、Microsoft Officeで編集が可能な形式とする。
 - (1) 地番現況図データ(平成24年度以降分)
 - (2) 家屋現況図データ(平成24年度以降分)
 - (3) 地積測量図データ
 - (4) 土地課税マスターデータ
 - (5) 家屋課税マスターデータ
 - (6) 土地異動関連資料
 - (7) 家屋異動関連資料
 - (8) 画地条件調査に関する資料
 - (9) 航空写真撮影成果
(昭和36年、平成20年、平成23年、平成26年、平成29年、令和2年及び令和5年撮影分)
 - (10) 航空写真地図画像データ
旧社町分 : 平成3年、平成7年、平成10年、平成13年及び平成16年撮影分
旧滝野町分 : 平成3年、平成7年、平成10年、平成13年及び平成16年撮影分
旧東条町分 : 平成6年、平成10年及び平成16年撮影分
 - (11) 用途・状況類似地区区分図及びデータ
 - (12) 標準宅地鑑定調書及び所在一覧
 - (13) 路線価図及びデータ
 - (14) 路線価調書及び要因等データ
 - (15) 土地価格比準表
 - (16) 評価要領(土地・家屋)
 - (17) 距離計測用路線図形データ
 - (18) 距離計測施設図形データ
 - (19) 家屋評価調書及び平面図(平成18年度以降分)

(20) その他必要資料

(個人情報保護)

第11条 受注者は、本業務遂行にあたり、加東市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年加東市条例第36号）、その他個人情報の保護に関する諸法令を遵守するものとする。また、本業務の処理上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

2 本業務が完了した後、又は契約が解除された後も同様のものとする。

(再委託)

第12条 受注者が業務の一部を再委託する場合には、書面により発注者の承諾を得なければならない。

(事故報告義務)

第13条 受注者は、本業務の遂行にあたり、諸事故（個人情報等資料に関する流出、毀損、滅失等を含める。）が生じたときは、速やかに発注者に報告し、その指示に従わなければならない。

(損害の賠償)

第14条 受注者は、本業務の遂行上生じた諸事故に対して、一切の責任を負い、発注者に発生原因、経過及び被害の内容を速やかに報告するものとする。

2 損害賠償等の請求があった場合は、一切を受注者において処理するものとする。

(中間検査)

第15条 各年度の成果品については、主任技術者立会いのうえ、納品後速やかに中間検査を行い、発注者の承認を得るものとする。

2 発注者から適合しないものとして修正の指示があった場合は、速やかに受注者の負担で修正を行い、再検査を受けなければならない。

(完了検査)

第16条 受注者は、契約期間内に全業務を完了し、発注者の検査を受け、合格しなければならない。

2 完了検査においては、主任技術者立会いのうえ、検査を受けるものとする。

3 発注者から適合しないものとして修正の指示があった場合は、速やかに受注者の負担で修正を行い、再検査を受け完了検査に合格しなければならない。

(成果品の帰属等)

第17条 本業務で作成した各種データ等成果品に関する権利については、発注者に帰属し、許可無く複製を作成し、又は他の第三者に貸与・使用してはならない。

(契約不適合責任)

第18条 発注者は、引き渡された成果品が本仕様書の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、受注者に対し成果品の修補又は代替物の引渡しによる履

行の追完を請求することができるものとする。

2 前項の場合において、発注者が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がない場合は、発注者は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができるものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができるものとする。

(1) 履行の追完が不能である場合

(2) 受注者が履行の追完を拒絶する意思を明確に示した場合

(契約不適合責任期間)

第19条 受注者は、発注者による検査合格後に契約不適合が発見された場合は、成果品の納品の日から2年以内であれば、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除を免れないものとする。

(疑義)

第20条 本仕様書及び評価要領に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、発注者及び受注者と協議のうえ、本業務を遂行するものとする。

第2章 業務概要

(業務基本方針)

第21条 受注者は、本業務の遂行にあたって、第1条に定める本業務の目的を念頭に、次に掲げる基本方針を遵守するものとする。

(1) 固定資産税評価事務の現状についての分析を行い、固定資産税評価の考え方及びその具体的な実施方法の支援を行うものとする。

(2) 適切なコンサルティング及び積極的な提案を行い、適正かつ公平な評価を遂行するため、工程の管理を厳守して行うものとする。

(3) 納税者に対する説明責任を担保できる評価に向けた基礎資料の作成を発注者及び受注者と協議のうえ、決定するものとする。

(業務概要)

第22条 本業務の概要は、以下のとおりとする。

(1) 固定資産土地評価更新業務

| | |
|---------|------------|
| 用途地区見直し | 4 地区 |
| 状況類似地域 | 約 253 地域 |
| 路線数 | 約 1,570 路線 |
| 市内ゴルフ場 | 19 箇所 |

(2) 航空写真撮影及び写真地図作成業務

| | |
|------|------------------------|
| 対象面積 | 157.55 km ² |
|------|------------------------|

| | |
|---------------------|---|
| 地上画素寸法 | 10.0cm 以内 |
| (3) 地番現況図異動更新業務 | |
| 異動見込筆数 | 令和6年度 約300筆、令和7年度 約600筆、 令和8年度 約600筆、令和9年度 約300筆 |
| 地番現況図縮小出力 | 約400面×2部/年 (1/2,000、カラー印刷) |
| 画地計測見込筆数 (発注者依頼に限る) | 令和6年度 約125画地、令和7年度 約250画地、 令和8年度 約250画地、令和9年度 約125画地 |
| 評価分割線管理 | 1式 |
| (4) 家屋現況図異動更新業務 | |
| 異動見込棟数 | 令和6年度 約370棟、令和7年度 約750棟、 令和8年度 約750棟、令和9年度 約370棟 |
| (5) 家屋経年異動判読業務 | |
| 対象見込棟数 | 約49,000棟 |
| 現地調査見込棟数 | 約3,000棟 |
| (6) 地目判読調査業務 | |
| 対象見込筆数 | 約110,000筆 (山林除く) |
| (7) 雑種地調査業務 | |
| 調査対象見込筆数 | 約14,000筆 |
| 現地調査見込筆数 | 約2,000筆 |
| (8) 家屋評価支援業務 | |
| 家屋評価入力補助 | 令和6年度 約170棟、令和7年度 約220棟、 令和8年度 約220棟、令和9年度 約110棟 家屋の需給事情補正に対する検証 19箇所 |
| (9) 固定資産業務支援システム等導入 | |
| 固定資産業務支援システム | 1式 |
| 家屋評価システム | 1式 |
| 現地調査システム | 1式 |
| (10) 業務報告書等作成 | |
| 審査申出対応履歴ファイル | 1式 |
| 業務報告書等 | 1式 |

第3章 固定資産土地評価更新業務

(計画準備)

第23条 令和6基準年度評価替えの現状及び資料の整備状況等を十分に理解したうえで、

令和9基準年度評価替えに向け、より客観的で適正・均衡のとれた土地評価を効率的に行うための業務実施計画書を作成するものとする。

(資料収集整理)

第24条 適正な土地評価を実施するため、必要となる関連資料について収集し、整理するものとする。

2 貸与を受けた資料は、厳重に保管し、必要に応じて発注者の許可を得て複製を作成することも可能とするが、複製作成後は、速やかに返却を行うものとする。

(用途地区の見直し)

第25条 現地調査を踏まえた土地利用状況等の現況把握を前提として、その状況が類似している地区を評価要領にしたがって見直し案を作成する。なお、見直しにあたっては、前基準年度における区分との整合性についても十分に考慮する。

2 見直しについては、発注者及び受注者と協議のうえ、区分決定を行うものとする。

(状況類似地域区分の見直し)

第26条 従前の状況類似地域区分の地域要因を参考にし、土地利用状況、地形、地価水準等の分布傾向を把握し、地域的特性及び価格水準が類似する地域を同一状況類似地域として区分のうえ、状況類似地区区分図を作成する。

2 区分結果については、状況類似地域区分図として、状況類似番号等の属性情報を含め修正入力するものとする。

(主要な街路・標準宅地の見直し)

第27条 前基準年度の標準宅地について、評価要領に準じて選定されているかの確認を行い、継続選定もしくは見直し選定を行うものとする。

2 前基準年度の評価替え時から、標準宅地の選定替えを行うべき地点が生じる場合は、発注者に対して候補地の選定及び理由書を提示するものとする。

3 候補地の提示については、選定替えを行うことによる影響を数値面から検証し、その結果もあわせて提出するものとする。

(路線区分の見直し)

第28条 評価要領を基準として、既存の路線区分図及び航空写真等を基に、路線区分の見直しを実施するものとする。

(価格形成要因調査)

第29条 前基準年度の要因解析に利用された価格形成要因を分析したうえで、要因項目の見直しと必要な要因調査を行うものとする。

2 要因項目は、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件の各項目とする。また、要因項目の追加が生じる場合は、収集された資料を基に、発注者及び受注者と協議のうえ、決定するものとする。

(主要な街路路線価付設)

第30条 主要な街路の路線価については、発注者が業務委託を行っている不動産鑑定士による鑑定評価価格にかかる標準価格に7割程度を乗じた額を付設するものとする。

(土地価格比準表の見直し)

第31条 最新の標準宅地鑑定価格、価格形成要因データ等を利用して、土地価格比準表の見直しを行うものとする。

(路線価の仮算定)

第32条 路線価の仮算定については、発注者が提供する標準宅地鑑定価格を使用して、全ての路線価の仮算定を行い、発注者に仮算定路線価図を提出し、隣接路線価との均衡性を検証するものとする。

2 路線価の均衡性を阻害している原因が標準宅地価格に起因すると認められる場合は、その結果を発注者に報告するものとする。

3 路線価の均衡性を阻害している原因が土地価格比準表に起因すると認められる場合は、比準表率の見直しを行い、再度、路線価の仮算定を行うものとする。

(各種データ整備)

第33条 本業務で作成する各種図形データ及び付随する属性データについては、貸与データとともに導入する固定資産業務支援システムへの搭載ができる形式に変換するものとする。

(路線価時点修正)

第34条 令和6基準年度の課税用路線価を基に、対象となる標準宅地の時点修正率(各年7月1日時点)を反映させた令和7年度及び令和8年度公開用の路線価を算出するものとする。

2 決定された時点修正済みの路線価を基に、公開用の路線価図及び全国地価マップデータ等を整備するものとする。

(ゴルフ場用地の評価見直し)

第35条 市内にある全てのゴルフ場用地について、当市が業務委託を行っている不動産鑑定士の意見を反映して、標準山林を選定・提案し評価の比準表を作成するものとする。

2 当市が作成した標準山林の鑑定評価額から、評価対象ゴルフ場ごとに評価の基礎資料を作成するものとする。

(土砂災害特別警戒区域図等の作成)

第36条 市内における土砂災害特別警戒区域図を作成するものとする。新たに指定を受けた土地がある場合は、随時対象となる土地を追加し、区域図を更新するものとする。

2 土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域データ並びに地番図データを利用して、各区域に係る画地を抽出し、面積を算出するものとする。抽出した結果は、補正率の検証用

資料として、該当する画地の一覧表及び位置図を作成するものとする。

(各種基準書の作成)

第37条 発注者の実情に即した評価のため、税制改正を含め令和6基準年度における評価要領（土地及び家屋）を見直し、改訂するものとする。

- 2 この評価要領の改訂作業は、文書の改訂だけではなく、現状の問題点を抽出し、改善提案等を含めたコンサルティングを行うものとする。
- 3 各種基準を明記した評価の手引きとして利用できる土地及び家屋の実務ハンドブックを作成するものとする。

第4章 航空写真撮影及び写真地図作成

(航空写真撮影)

第38条 撮影作業は、以下に定める条件を考慮して実施するものとする。

- (1) 地上画素寸法は、10.0cm以内とする。またレベル1,000画像データの作成及び新規図化が可能なこととする。
- (2) 使用する航空機は、空中直接定位システム（GNSS/IMU）装置付の航空機及び測量用デジタルカメラを利用するものとする。
- (3) 撮影日は、令和8年1月1日を基準日とする。
- (4) 撮影時間は、午前10時から午後2時までの間とし、雲及び雲の陰、煙霧及びハレーション等が比較的少ない時に撮影を行うものとする。
- (5) 撮影終了後は、雲、ハレーション、抜け等が無いかの社内検査を実施し、必要であれば再撮影を行うものとする。

(写真地図データの作成)

第39条 直接定位計算及びブロック調整計算済みのCCDエリアセンサー画像をデジタルステレオ図化機等により正射変換し、写真地図データを作成するものとする。

- 2 平均地上画素寸法は、撮影時の平均地上画素寸法相当とする。
- 3 隣接する正射投影画像をデジタル処理の結合にあたっては、接合部での著しい地物のくい違い、色調差が生じないように努めるものとする。

(写真地図データファイルの作成及び格納)

第40条 モザイク画像データを図葉単位に切り出し、非圧縮のTIFF形式で写真地図データファイルを作成し、電子記録媒体に格納するものとする。

- 2 位置情報ファイルは、写真地図データファイルごとにワールドファイル形式で格納するものとする。

(航空写真地図画像の固定資產業務支援システムへの搭載)

第41条 発注者が所有する過年度において撮影した航空写真地図画像データを固定資產業

務支援システムに搭載するものとする。

第5章 地番現況図異動更新

(資料収集・整理)

第42条 各年1月1日時点の地番現況図データを基に、分筆、合筆、地図訂正等の理由により異動が生じた地番現況図筆形状について、貸与する土地登記済通知書及び地積測量図等を基に、地番現況図データの筆形状を修正するための資料を収集するものとする。

(地番現況図異動修正編集)

第43条 地番現況図の異動修正は、対象地番について参考資料を基に筆界の編集を行い、地番編集図を作成するものとする。

(地番現況図異動修正入力)

第44条 地番編集図をもとに、筆界等をディジタイザ又は図形編集装置を用いて修正入力し、地番現況図データファイルを更新するものとする。

2 更新された地番現況図データファイルは、年度毎に納品するものとする。

(地番現況図出力製本)

第45条 各年度の基準日(1月1日)のデータを利用し、出力図を作成のうえ、背張り製本加工を施すものとする。

(画地計測)

第46条 地番現況図異動修正後、発注者から画地計測の依頼を受けた場合は、対象筆の図面出力を作成のうえ、画地の再認定と計測のための正面間口の指定を受けるものとする。

2 指示された画地形状について、画地計測基準書に従い画地計測を実施するものとする。

(評価分割線の管理)

第47条 地番図データのうち、課税のために評価分割を入れた地番図データについては、レイヤを別にして管理するものとする。

第6章 家屋現況図異動更新

(家屋現況図データ異動更新編集)

第48条 各年1月1日時点の家屋現況図データを基に、貸与する家屋登記済通知書等の資料から、加除修正の対象家屋を特定するものとする。

2 対象となる家屋の編集は、建物図面等を参考に、家屋形状を適時追加、修正、消去しながら編集を行うものとする。

(家屋現況図データ異動更新入力)

第49条 家屋現況図の編集図をもとに、ディジタイザ又は図形編集装置を用いて、家屋現況図データファイルを更新するものとする。

- 2 家屋現況図異動更新は、各年の基準日（1月1日）の計3回の時点に合わせて実施するものとする。

第7章 家屋経年異動判読調査

（家屋経年異動判読調査）

第50条 家屋経年異動判読は、令和5年に撮影した航空写真と本業務で撮影予定（令和8年）の航空写真を比較照合することで新築、増築、滅失等の経年変化による家屋一棟毎の比較照合調査を実施するものとする。

- 2 判読基準は、事前に異動判読の種類、内容等を発注者及び受注者と協議のうえ決定し、必要に応じて現地調査を行うものとする。また、比較照合調査結果を取りまとめ、遅くとも令和8年8月末までに判読内容を取りまとめた文書及びデータを納品するものとする。

（経年異動家屋表示図作成）

第51条 経年異動家屋表示図作成は、家屋経年異動判読結果を踏まえて、家屋現況図データを利用し、異動記号別で整備するものとする。

第8章 地目経年異動判読調査

（地目照合）

第52条 本業務で作成する写真地図データの写真地目と土地課税マスタの現況地目を比較することにより一筆単位に土地課税マスタ上の課税地目と写真地図データ画像の判読地目との照合を行うものとする。

- 2 照合結果、不一致地目については、不一致調書の取りまとめを行い、遅くとも令和8年8月末までに文書及びデータを納品するものとする。

第9章 雑種地調査

（雑種地調査）

第53条 土地課税マスタにおける現況地目が雑種地である土地の利用調査を行うものとする。調査方法及び調査対象については、発注者及び受注者と協議のうえ、決定するものとする。

また、必要に応じて現地調査を行うものとし、現地調査の結果については、令和7年度末までに現地調査結果表として整理し納品するものとする。

第10章 家屋評価支援業務

（家屋の需給事情補正に対する検証）

第54条 平成26年3月26日付け総務省自治税務局資産評価室長通知「事業の用に供す

る家屋のうちクラブハウス等に対する需給事情補正の適用について」に基づき、兵庫県内における補正に関して精通した者と連携を行い、クラブハウス等の家屋に対する補正の適用要件及び適用の可否の検証を行うものとする。

- 2 検証の結果については、令和8年11月末までに文書及びデータで納品するものとする。
(家屋評価入力補助)

第55条 新築家屋について、発注者の提供する資料に基づき、第61条第1項第1号で記載した発注者が指定する家屋評価システムへの平面図及び評点の入力を行うものとする。

第11章 その他業務

(審査申出等対応の支援)

第56条 固定資産税評価に対する問い合わせや不服審査申立があった場合、受注者は、助言や説明資料の作成を行うものとする。また、対応した結果について、審査申出等対応履歴ファイルを構築するものとする。

(定例会及び研修会の実施)

第57条 作業進捗状況の報告については、現在の進捗状況及び今後行う作業の予定を明確にした資料の作成を行い、1箇月に1回報告を行うものとする。また、課題事項の協議及び固定資産税評価における知識向上等を目的とした研修会を年4回程度行うものとする。

第12章 固定資産業務支援システム等導入

(固定資産業務支援システム及び家屋評価システム導入)

第58条 本業務で整備される各種データを投入し、日常の固定資産業務で活用が可能な固定資産業務支援システム及び家屋評価システム（以下「本システム」という。）を導入するものとする。

- 2 本システムは、受注者が開発、販売する等の権利を有するシステムであり、発注者はその使用权を別途締結する使用权許諾契約等により得るものとする。ただし、第61条第1項第1号に記載している家屋評価システムについてはこの限りではない。
- 3 本システムの導入にあたっては、加東市個人情報の保護に関する法律施行条例、加東市の保有する情報資産等の適切な管理のための措置に関する指針に基づき実施するものとする。
- 4 本システムが円滑かつ効率的に運用出来るよう、本業務で調達する機器もしくは発注者が指定する機器にシステム及びデータを格納し、システム操作研修の実施等、発注者が支障なく利用できる環境を整備するものとする。
- 5 機器の調達については、別途発注者が指示する時点で行うものとする。

(固定資産業務支援システム要件)

第59条 固定資産業務支援システムの基本要件は、次の項目を満たすものとする。

(1) ライセンス

固定資産業務支援システムのライセンスは、同時アクセス7ライセンスとする。うち1ライセンスについては、現地調査用タブレット端末に搭載する必要が生じる場合に限り搭載する。

(2) セキュリティ対策

固定資産業務支援システムの障害時に備え、システム環境及びデータのバックアップ体制を構築するものとし、セキュリティ対策ソフトウェアの導入等、発注者及び受注者と協議のうえ、適切なセキュリティ対策を講じるものとする。

(3) 別紙固定資産業務支援システム機能要件表に示される機能を備えること。

(固定資産業務支援システムデータのセットアップ及び更新)

第60条 固定資産業務支援システムのデータ形式への変換処理を行い、データの構造化及びセットアップを図るものとする。

2 更新するデータは、以下のとおりとする。

(1) 地図データ

- (ア) 地番現況図データ
- (イ) 家屋現況図データ
- (ウ) 写真地図画像データ
- (エ) 路線価図データ
- (オ) 状況類似地域区分データ
- (カ) 標準宅地データ
- (キ) その他

(2) 属性データ

- (ア) 土地課税台帳データ
- (イ) 家屋課税台帳データ
- (ウ) 路線価データ

(家屋評価システム要件)

第61条 家屋評価システムの基本要件は、次の項目を満たすものとする。

(1) 導入する家屋システムは、家屋評価システム HOUSAS ((NTT-AT エムタック株式会社) 以下「ハウサス」という。) とする。

(2) 家屋評価システムのライセンスは、7ライセンス (同時アクセス2ライセンス以上) とする。ただし、同時アクセス2ライセンスのうち1ライセンスは、現地調査用タブレット端末に搭載する。

(3) 別紙家屋評価システム機能要件表に示される機能を備えること。

(現地調査用タブレット端末の要件)

第62条 現地調査用タブレット端末(以下「タブレット端末」という。)に格納するシステムの基本要件は、次の項目を満たすものとする。

(1) 航空写真、地番現況図、家屋現況図及びハウサスを搭載するものとし、住所検索、位置情報取得機能、メモ機能、写真登録機能等を有するものとする。

(機器導入)

第63条 本システムを格納し運用するための機器を導入するものとする。

2 導入する機器の仕様は次のとおり、もしくは同等以上のものとし、詳細は発注者及び受注者と協議のうえ、決定するものとする。なお、受注者は、発注者から既存の機器等の廃棄の依頼があった場合は、適正に廃棄処分を行うものとする。

(1) サーバ機(1式)

(ア) CPUはインテル(R) XeonE-2478プロセッサ(8コア、2.8Ghz)以上とする。

(イ) OSはWindows Server2019 Standard(16コア)とする。

(ウ) メモリ 32GB(16GB RDIMM×2)以上とする。

(エ) 記憶装置は、HDDまたはSSDで、600GB(2.5インチSAS12Gbpsホットプラグ対応)×3以上とする。

(オ) RAIDコントローラ(RAID10)構成とする。

(カ) 電源は冗長化するとともに、UPS(Smart-UPS1500RMJ)及びUPS管理(PowerChuteBusinessEdition)ソフトを導入する。

(キ) バックアップ装置、Buffalo WS5420RN08W9(HDD内蔵3.5インチSerial ATA II 2TB×4:RAID設定(RAID5)実使用容量:6TB程度)

(ク) 管理ソフト(Acronis Cyber Backup 15 Standard Server License incl. Acronis Standard Customer Support ESD)

(ケ) 保守については、SupportDeskパックStandard5年間を備えること。

(コ) Microsoft SQL Server Standard Core 2019 2Core ライセンス

(2) クライアントパソコン(6台)

(ア) CPUはインテル(R) Core(TM) i7-13700以上とする。

(イ) OSはWindows(R) 10 Professional(日本語版)(64bit)以上とする。

ただし、Windows(R) 10 Professionalの場合は、受注者の負担でサポート終了までにアップグレードすること。

(ウ) メモリは16GB DDR4 SDRAM(2666MT/s 2DIMM)以上とする。

(エ) 記憶装置は、HDDまたはSSDで、512GB以上とする。

(オ) Microsoft Office Professional 2021

(カ) ディスプレイは、約27インチ以上のノングレア液晶とし、高さ調節可能なものとする。

(キ) マウスは、有線とする。

(ク) 既存PCからの各種設定及び移行費を含むものとする。

(ケ) 保守については、5年間、当日のオンサイト保守を備えていること。

(3) 現地調査用タブレット端末(1台)

(ア) 本仕様書に規定する機能を現地で使用するうえで支障のない性能を有し、GPS機能を有するものとする。

(イ) ディスプレイは、10.5 インチ以上とする。

(ウ) メモリは 4GB 以上とする。

(エ) 内部ストレージは SSD 128GB 以上とする。

(オ) タブレット端末については、1 台に土地システム及びハウサスを集約すること。ただし、発注者及び受注者と協議のうえ、2 台になっても構わないものとするが、費用については 1 台分の費用とするものとする。

(4) カラーレーザープリンタ (1 台)

(ア) A3 版までの用紙に出力が可能なこと。

(イ) 5 年間のオンサイト保守を備えていること。

(業務報告書等)

第 6 4 条 業務年度毎に業務実施概要を取りまとめた報告書を作成するものとする。

2 発注者の指示により、評価要領の修正版についても整備し、報告するものとする。

第 1 3 章 納入成果品

(成果品)

第 6 5 条 本業務で作成、納入する成果品は以下のとおりとする。なお、成果品の納期限は、発注者と協議のうえ、決定するものとする。

2 成果品がデータの場合は、標準データ形式とし、図形データについては Shape ファイル形式、画像データは TIFF 形式又は JPEG 形式、その他のデータについては、Microsoft Office で発注者が編集可能な形式とする。

(1) 固定資産土地評価更新業務

(ア) 令和 6 年度

| | |
|---------------------------|-----|
| 時点修正資料 (令和 6 年 7 月 1 日時点) | 1 式 |
| 用途・状況類似地域区分図及びデータ | 1 式 |
| 状況類地区一覧表 | 1 式 |
| 標準宅地調書 | 1 式 |
| 標準宅地位置図及びデータ | 1 式 |

(イ) 令和 7 年度

| | |
|---------------------------|-----|
| 時点修正資料 (令和 7 年 7 月 1 日時点) | 1 式 |
| 路線区分図及びデータ | 1 式 |
| 鑑定評価業務支援資料及びデータ | 1 式 |
| 価格形成要因図及びデータ | 1 式 |
| 価格形成要因一覧及びデータ | 1 式 |
| 土地実務ハンドブック | 1 式 |

| | |
|--------------------------------------|-------|
| 家屋実務ハンドブック | 1 式 |
| (ウ) 令和 8 年度 | |
| 主要街路路線価図及びデータ | 1 式 |
| その他街路路線価図及びデータ | 1 式 |
| 路線価格算定表及び検証用資料 | 1 式 |
| 路線価格形成要因及び路線価格格差率データ | 1 式 |
| 土地価格比準表及びデータ | 1 式 |
| 公開用路線価図及びデータ | 1 式 |
| 全国地価マップデータ | 1 式 |
| ゴルフ場用地の評価見直し資料 | 1 式 |
| 土砂災害特別計画区域図及びデータ | 1 式 |
| 固定資産税土地評価事務取扱要領 | 1 式 |
| 固定資産税家屋評事務価取扱要領 | 1 式 |
| (2) 航空写真撮影及び写真地図作成業務 | |
| 航空写真カラー画像データ (オリジナル 8bit 以上 TIFF 形式) | 1 式 |
| 航空写真カラー画像データ (8bit JPEG 形式) | 1 式 |
| 写真地図データ (TIFF 形式、位置座標ファイル含む) | 1 式 |
| (3) 地番現況図異動更新業務 | |
| 地番異動抽出箇所図 | 1 式 |
| 地番現況図 (更新) データファイル | 1 式 |
| 地番現況図 (更新) データファイル (座標点が明確なデータのみ) | 1 式 |
| 地番現況図 (更新) データファイル (座標点が不明確なデータのみ) | 1 式 |
| 画地計測図 | 1 式 |
| 画地計測データ | 1 式 |
| 地番現況図縮小出力 (1/2,000、カラー印刷) | 1 部/年 |
| (4) 家屋現況図異動更新業務 | |
| 家屋現況図 (更新) データファイル | 1 式 |
| (5) 家屋経年異動判読業務 | |
| 経年異動家屋判読家屋表示図 | 1 式 |
| 不一致家屋一覧表 | 1 式 |
| (6) 地目判読調査業務 | |
| 地目不一致調書 | 1 式 |
| (7) 雑種地調査業務 | |
| 現地調査報告書 (現況写真データ含む) | 1 式 |

| | | |
|---------------------|--|--------|
| (8) 家屋評価支援業務 | | |
| 家屋に係る需給事情補正の適用検証結果 | | 1 式 |
| (9) 固定資産業務支援システム等導入 | | |
| 固定資産業務支援システム | | 1 式 |
| 家屋評価システム | | 1 式 |
| 現地調査システム | | 1 式 |
| サーバ・クライアント機器 | | 1 式 |
| タブレット端末 | | 1 式 |
| (10) その他業務 | | |
| 審査申出対応履歴ファイル | | 1 式 |
| (11) 業務報告書等 | | |
| 業務報告書 | | 1 式／年度 |
| その他必要と認められる資料 | | 1 式 |
| (電子記録媒体等) | | |

第 6 6 条 本業務において作成する G I S データ及び文書データ等を格納する電子記録媒体は、DVD-R を標準とするが、協議により別の電子記録媒体に格納できるものとする。また、文書データ等は、Microsoft Office で編集が可能な形式で作成するものとする。

(委託業務の引継ぎ)

第 6 7 条 令和 1 2 基準年度固定資産税課税客体業務委託において、受注者から別の事業者へ引継ぎを行う際は、円滑に業務が遂行できるよう発注者立会いのもと引継ぎを行い、業務に支障をきたすことのないよう発注者及び受注者と協議のうえ、本業務に関する必要なデータを引き渡すものとする。