

令和6年度～令和8年度

印西市固定資産課税評価資料等整備業務委託

要 求 仕 様 書

印西市 市民部 課税課

令和6年度～令和8年度印西市固定資産課税評価資料等整備業務委託要求仕様書

第1章 総 則

第1条 (要 旨)

本業務は、本市の令和9基準年度評価替えに向けた根拠となる評価基礎資料を整備すると共に、固定資産課税の適正かつ公平な課税事務の推進と、納税者からの信頼の付託に応えることを目的とする。

第2条 (適用範囲)

本仕様書は、印西市（以下「発注者」という。）が実施する「令和6年度～令和8年度印西市固定資産課税評価資料等整備業務委託」（以下「業務」という。）について適用され、受託者が遂行しなければならない一般的事項を定める。

第3条 (関係法令)

本業務の実施に際しては、業務委託契約書及び本仕様書によるほか、次の関係法令及び諸規則等に基づいて実施するものとする。なお、関係法令等に改正があったときは改正後の内容に従うものとする。

- (1) 地方税法及び同法施行令
- (2) 国土調査法及び同法施行令
- (3) 都市計画法及び同法施行令
- (4) 測量法
- (5) 地価公示法
- (6) 不動産登記法及び同法施行令
- (7) 不動産登記事務取扱手順準則
- (8) 固定資産評価基準及び同取り扱いについて
- (9) 不動産鑑定評価基準
- (10) 著作権法
- (11) 地理空間情報活用推進基本法
- (12) 個人情報の保護に関する法律及び同法施行条例並びに同条例施行規則
- (13) 地方公共団体情報システムの標準化に関する法律
- (14) 航空法及び同法施行規則

- (15) 国土交通省公共測量作業規定
- (16) 地理情報標準プロファイル (JPJIS) 2017
- (17) 品質の要求、評価のための規則
- (18) 印西市税条例
- (19) 印西市環境保全条例
- (20) 印西市公共測量作業規程
- (21) 印西市情報セキュリティポリシー

第4条 (秘密の保持)

受託者は、業務の履行上知り得た秘密を一切他人に漏洩してはならない。

第5条 (実施要項)

受託者は、本業務を実施するにあたり、発注者の意図及び目的を十分理解した上で土地評価業務に精通した技術者を配置するものとする。なお、選任した技術者は、受託者と恒常的雇用関係にあるものとする。

第6条 (書類の提出)

受託者は、本業務着手にあたり、速やかに次の書面を提出し、発注者の承認を受けるものとする。

- (1) 着手届
- (2) 作業実施計画書
- (3) 作業工程表
- (4) 主任技術者届等
- (5) その他発注者の指示する書類

第7条 (折 衝)

本業務遂行中、関係者又は関係官公署との折衝を要する場合、及び折衝を受けた場合は、発注者に申し出て指示を受けるものとする。

第8条 (身分証明証の携帯)

受託者は、本作業の現地作業実施中は、身分証明証を常に携帯し、身分請求があった場合は、これを提示しなければならない。

第9条 (手続き及び損害賠償)

本業務に必要な手続きは受託者の責任において行い、その手続き関連書類の原本又は写しを発注者に提出するものとする。

2 受託者は、本業務中に生じた事故及び第三者に与えた損害に対して一切の責任を負い、事故内容を遅滞なく発注者へ報告するものとする。なお、損害賠償等の請求があった場合は、一切の処理を受託者の責任において行うものとする。

第10条（検査）

本業務完了後、業務完了届及び納品書とともに成果品を提出し、主任技術者立ち会いの上検査を受けるものとする。

第11条（成果品に対する責任の範囲）

本業務完了後といえども、既納入成果品に不良箇所が発見された場合は、速やかに補足訂正、及び修正を行わなければならない。これらに要する費用は受託者が負担するものとする。

第12条（成果品の帰属）

本業務における成果品（業務の履行過程において得られた記録などを含む）は、すべて発注者に帰属するものとし、受託者は発注者の許可なく他に公表、貸与または使用してはならない。

第13条（再委託の禁止）

受託者は、業務の主たる部分を第三者に委託し又は請け負わせてはならない。

第14条（個人情報保護）

本業務を実施するに当たり個人情報を取り扱う場合には、個人情報の保護に関する法律及び同法施行条例並びに同法施行条例施行規則を厳守するものとする。

第15条（情報セキュリティ）

受託者は、本業務遂行上知り得た内容全般について、他に漏らしてはならない。

受託者より貸与された個人情報データ（紙媒体も同様とする）を搬送する場合は、開閉ログ記録や位置情報機能を備えた収納物及び、財団法人地方自治情報センターが運用する総合行政ネットワークに登録されたASPを利用することとする。また、車両等で搬送する際、やむを得ず携行できない場合においては、ワイヤーチェーン等で固定するものとする。

なお、本業務において発注者より貸与される資料または受託者が収集した資料について、資料の破損、紛失、盗難等がないように十分管理体制を図るものとし、業務終了後は速やかに返納するものとする。

第16条（委託期間）

本業務における委託期間は、契約締結日の翌日から令和9年3月31日までとする。な

お、この期間終了後であっても発注者から本業務の内容等についての協力要請があったときはこれに応じることとする。

第17条（納入場所）

本業務の成果品納入場所は、次のとおりとする。

千葉県印西市大森2364 - 2 印西市役所 市民部 課税課 土地係

第18条（契約終了時の引継ぎ及びデータ消去）

受託者は、本契約の終了に先立ち、発注者又は発注者の指定する者に対する業務の引継ぎに要する期間を、本契約期間中に設け、円滑に業務の引継ぎを行わなければならない。

2 業務の引継ぎに際し、発注者及び発注者の指定する者からのデータ等の請求については、受託者の不利益になると発注者の認めた場合を除き、受託者はこれにすべて応じるものとする。

3 発注者が引継ぎ未了と認めた場合は、委託期間終了後であっても受託者は無償で業務の引継ぎを行うものとする。

4 発注者は、受託者が前項の規定に違反し、損害が生じた場合は、受託者に対しその損害額の賠償を求めることができる。

5 受託者は、契約期間の終了時を想定して、円滑な引継ぎを行えるよう業務を行うこと。

6 受託者は、円滑な引継ぎが完了した後、サーバ等に保存されているデータを完全消去しなければならない。

第2章 業務内容

第19条（業務内容）

本業務の内容は以下のとおりとし、宅地評価に関する情報の提供及び評価に関する相談業務や、評価に関する審査申し出等があった場合の関連資料の作成も含むものとする。なお、業務にあたり本市の状況をよく調べ把握したうえで業務を遂行するものとする。

2 本業務の遂行に当たり協議・調整を要するため発注者より招集依頼があった場合、受託者は特別の事情が無い限り出席するものとする。

〔業務内容及び基本数量〕

- | | |
|----------|-------------------------------------|
| (1) 対象区域 | 印西市全域（123.79k㎡） |
| (2) 数量 | 用途地区・状況類似地域（約380地区）
標準宅地（約380宅地） |

路線（約2,050本）

地番現況図筆数（約148,000筆）

鉄軌道評価対象筆数（約1,540筆）

家屋棟数（約62,000棟）

(3) 業務内容

【土地（宅地）評価】

<令和6年度業務>

- | | |
|------------------------|----|
| 1) 計画準備 | 1式 |
| 2) 資料収集整理・現状分析 | 1式 |
| 3) 評価基礎資料の作成 | 1式 |
| 4) 用途地区・状況類似地域の見直し | 1式 |
| 5) 標準宅地の見直し選定 | 1式 |
| 6) 平年度経年異動による路線区分等更新 | 1式 |
| 7) 平年度路線価格確認（追加路線の算定含） | 1式 |
| 8) 平年度路線価公開資料作成 | 1式 |
| 9) 平年度路線価等公開情報データ作成 | 1式 |
| 10) 土地評価検証図作成 | 1式 |
| 11) 土砂災害指定区域関係資料作成 | 1式 |

<令和7年度業務>

- | | |
|-------------------------|----|
| 12) 価格形成要因調査基準作成 | 1式 |
| 13) 価格形成要因調査（標準宅地） | 1式 |
| 14) 路線付設の見直し | 1式 |
| 15) 価格形成要因調査（路線） | 1式 |
| 16) 街路条件の見直し | 1式 |
| 17) 平年度経年異動による路線区分等更新 | 1式 |
| 18) 平年度路線価格確認（追加路線の算定含） | 1式 |
| 19) 平年度路線価公開資料作成 | 1式 |
| 20) 平年度路線価等公開情報データ作成 | 1式 |
| 21) 土砂災害指定区域関係資料作成 | 1式 |

<令和8年度業務>

22) 土地価格比準表見直し	1 式
23) 路線価格の算定	1 式
24) 路線価格の検証	1 式
25) 路線価公開資料作成	1 式
26) 路線価等公開情報データ作成	1 式
27) 報告書作成	1 式
28) 土地評価事務取扱要領更新	1 式
29) 土砂災害指定区域関係資料作成	1 式
【鉄軌道用地評価資料更新】	
30) 鉄軌道用地評価資料更新	1 式
【地番現況図経年異動修正】	
〈令和 6・7・8 年度業務〉	
31) 資料収集・整理	1 式
32) 地番照合点検	約148,000筆
33) 地番現況図データファイル更新	1 式
34) 地番現況図経年異動修正	約1,500筆
35) 地番現況図データファイル作成	1 式
36) 地番現況図出力図作成	1 式
37) 地番現況図複製データ (PDF) 作成	1 式
38) 画地条件異動更新	約600画地
【家屋現況図経年異動修正】	
〈令和 6・7・8 年度業務〉	
39) 資料収集・整理	1 式
40) 家屋照合点検	約62,000棟
41) 家屋現況図データファイル作成	1 式
42) 家屋現況図経年異動修正	約1,700棟
43) 地番家屋現況図出力図作成	1 式
【家屋現況図経年異動判読調査】	
〈令和 8 年度業務〉	
44) 家屋経年異動判読調査	約62,000棟

45) 家屋現況図データ編集・調整 約6,200棟

【システムデータ作成】

46) システムデータベース更新及び環境設定 1式

47) システムソフトウェア保守 1式

第3章 資料収集

第20条 (貸与資料)

本業務を遂行する上で必要と思われる以下の資料を、発注者が受託者に貸与するものとする。なお、受託者は資料の管理取り扱いには十分注意し、本業務完了後は速やかに返納するものとする。

- | | |
|--------------------------------------|----|
| (1) 令和3基準年度(宅地)評価資料 | 1式 |
| (2) 価格形成要因基準(令和3基準年度作成) | 1式 |
| (3) 状況類似図データ | 1式 |
| (4) 路線価図データ等の路線価評価関係図形データ | 1式 |
| (5) 都市計画図(縮尺1/2,500、1/10,000) | 1部 |
| (6) 都市計画用途地域図 | 1部 |
| (7) 航空写真画像データ | 1式 |
| (8) 土地課税台帳データ(各年度1月1日時点、CSV形式) | 1式 |
| (9) 家屋課税台帳データ(各年度1月1日時点、CSV形式) | 1式 |
| (10) 地番現況図データファイル(各年度1月1日時点:Shape形式) | 1式 |
| (11) 家屋現況図データファイル(各年度1月1日時点:Shape形式) | 1式 |
| (12) 単価マスタ(全地目、CSV形式) | 1式 |
| (13) 各種マスタファイルレイアウト及び各種コード表 | 1式 |
| (14) 標準宅地鑑定評価書 | 1式 |
| (15) 路線価図データ等の路線価評価関係図形データ | 1式 |
| (16) 土地改良・面的整備事業実施区域図 | 1式 |
| (17) 税務分会協議資料 | 1式 |
| (18) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域指定データ | 1式 |
| (19) 評価事務取扱要領 | 1式 |

(20) 課税電算入力要領	1 式
(21) 評価額計算各補正率表	1 式
(22) 従前の地目別評価額計算方法（末尾処理含む）	1 式
(23) 鉄軌道用地集計用データファイル（全地目、CSV形式）	1 式
(24) 鉄軌道用地評価額計算書	1 式
(25) 鉄軌道用地地番対応状況類似番号データファイル	1 式
(26) 土地登記通知書（分合筆）	1 式
(27) 地番訂正資料	1 式
(28) 評価分割処理指示資料	1 式
(29) 家屋登記通知書（家屋評価調書）	1 式
(30) 家屋平面図	1 式
(31) 家屋間取り図	1 式
(32) 家屋課税資料	1 式
(33) 登記要約書	1 式
(34) その他本業務に係る資料で発注者が申請し、受託者が認めたもの	1 式

第 4 章 土地（宅地）評価

第21条（計画準備）

令和 9 基準年度評価替えに向けた土地評価事務全体の工程を把握した上で、事務処理の効率化、各種報告資料の作成時期をも考慮し、各作業の工程計画・手順について発注者と十分に協議を重ね、本業務を遂行するための事務計画を立案するものとする。

第22条（資料収集整理・現状分析）

資料収集整理は、受託者が本業務にて使用する第 20 条の各種データを調達し、発注者の固定資産評価の現状を把握分析し課題及び解決方法を検討し本業務に反映させるものとする。また、調達に際しては、資料の管理部署に使用許可、承諾を得て対応するものとする。

第23条（評価基礎資料の作成）

評価基礎資料の作成は、用途地区区分・状況類似地域の設定及び価格形成要因の調査を行うために、借用・収集した諸資料や現地調査の結果等から、路線価格の基となる価格形成要因について発注者の地域特性や価格水準を考慮した価格形成要因調査要綱を作成するものと

する。

第24条（用途地区・状況類似地域の見直し）

用途地区・状況類似地域の見直しは、価格形成要因基準書及び用途・状況類似地域設定基準書に従い、修正した基礎資料を用い地域実情の変化を把握した後、宅地の利用状況を基準として用途地区区分を検討し、街路の状況、公共施設の接近の状況、家屋の疎密、宅地の利便性等を根拠に状況類似地域の見直しを行い、「用途地区・状況類似地域区分図」を作成するものとする。

第25条（標準宅地の見直し選定）

標準宅地の見直し選定は、主要な街路及び標準宅地の選定要件を検討し、標準宅地選定基準書を作成の上、見直し修正済みの状況類似地域毎に利用状況がその区域を代表し、かつ主要な街路に接し、間口・奥行き・形状等の点で最も標準的で、価格の鑑定の際に判断を誤らせる要素の少ない画地を選定する。

第26条（価格形成要因調査基準書作成）

価格形成要因調査基準書作成は、本市の地域性等の状況を的確に区分し、状況類似地域の特性を説明するための地域的要因項目の設定及び状況類似地域内の各路線の特性を説明するための個別的要因項目を設定することで、「価格形成要因調査基準書」を取りまとめるものとする。

第27条（価格形成要因調査（標準宅地））

価格形成要因調査（標準宅地）は、前条で作成した価格形成要因調査基準書に従い、すべての標準宅地について、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件の価格形成要因の諸事項について調査するものとする。

第28条（路線付設の見直し）

路線付設の見直しは、作成した価格形成要因調査基準書、路線付設基準書に従い、全街路について、標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、家屋の疎密及び宅地の利便性を総合的に見直し、必要に応じて路線の修正を行い、「路線付設図」を作成するものとする。なお、修正した路線付設について「新旧路線対照表」を別途作成するものとする。

第29条（価格形成要因調査（路線））

価格形成要因調査は、路線価を算定する上において各路線の価格の根拠とする客観的な裏付け資料を整備するものであり、全標準宅地及び全路線について『地域要因』『個別的要因』

の見直し調査を行うものとする。

なお、今回見直した価格形成要因調査基準書に基づき調査を行い、価格形成要因調査一覧表及び価格形成要因調査結果図を作成し、データを更新するものとする。

第30条（街路条件の見直し）

街路条件の見直しは、市街地宅地評価法における路線の見直しを行い、価格形成要因調査基準書に則って幅員等の街路条件について調査を行うものとする。なお、取得する要因項目は下記のとおりとする。

道路幅員・・・・・・・・歩道及び側溝を含む当該路線の代表的道路幅員を、10 cm単位で計測

舗装・・・・・・・・有、無の区分

歩道・・・・・・・・両側、片側、無の区分

系統・・・・・・・・通り抜け可、車両通り抜け不可、通り抜け不可の区分

道路種別・・・・・・・・国道、県道、市道、私道等の区分

取得した街路条件については、前条の価格形成要因とともに、「価格形成要因一覧表」として取りまとめるものとする。

第31条（土地価格比準表見直し）

土地価格比準表見直しは、不動産鑑定士による標準宅地鑑定価格と価格形成要因を基に統計的分析を行い、鑑定価格に対する価格形成要因の影響を把握し、本市の地域特性と価格事情を加味し令和6基準年度の路線価格との均衡（継続性）を維持する観点から、令和6基準年度土地価格比準表を見直すことにより令和9基準年度「土地価格比準表」を作成するものとする。

第32条（路線価格の算定）

路線価格の算定は、標準宅地の鑑定価格の7割の価格及び土地価格比準表を用いて、標準宅地正面路線（主要な街路）と同一状況類似地区内の各路線（その他の路線）について、前条までに作成した条件に基づき比準計算を行い算定するものとする。

なお、地方税法に基づき最終価格は発注者が決定するものとし、受託者は決定した最終価格を発注者の指示に基づき整理し、「路線価算定表」及び「路線価マスタ」を作成するものとする。

第33条（路線価格の検証）

路線価格の検証は、路線コード付設図に路線価格を展開した「路線価格検証図」の作成を行い、各路線間の価格バランスや状況類似地域の接点部における価格差などについて行うこと

とする。併せて、相続税路線価との比較・検証も行うものとする。

第34条（路線価公開資料作成）

路線価公開資料作成は、都市計画基本図（縮尺1/2,500）を背景として、評価路線の形状及び番号を表示した、令和9基準年度評価替え用の「公開用路線図」（ファイル格納）を作成するものとする。

第35条（路線価等公開情報データ作成）

路線価等公開情報データ作成は、（一財）資産評価システム研究センターによる「固定資産税路線価等公開情報の集約化に係る電子データ」データ定義書に従い、路線価等データを変換し、「（一財）資産評価システム研究センター用データ」を作成するものとする。

第36条（業務報告書作成）

業務報告書の作成は、令和9基準年度に向けて実施した業務の経過及び結果を「業務報告書」として取りまとめるものとする。

第37条（平年度経年異動による路線区分等更新）

平年度経年異動による路線区分等更新は、令和6年度・令和7年度において、宅地の分譲や道路の新設・改良等により路線の新規付設、区分見直しが必要とされる箇所について発注者から指示を受けた場合に、路線の図形データを追加更新し、翌年度評価用の路線付設図を整備するものとする。

第38条（平年度路線価格確認（追加路線の算定含））

平年度路線価格確認は、令和6基準年度評価替えにおける各種資料をもとに、発注者の指示する追加、変更等の経年異動を行った路線価格について、その算定基準に基づき確認・検証をおこなうものとする。

2 価格調査基準日以降の地価の下落を評価額に反映する特例措置を適用するもので、令和6年度評価替えの価格調査基準日（令和5年1月1日）から令和6年7月1日・令和7年7月1日までの地価の変動に係わる検証用資料を作成し、受託者は発注者に対してその価格バランスに関する検証意見を提示することとする。検証のために年度ごとに「状況類似地域別変動率分布図」を作成するものとする。

3 発注者による検証により決定された時点修正後路線価については、発注者の指示する形式にて年度ごとに「平年度路線価マスタ」を作成するものとする。

第39条（平年度路線価公開資料作成）

平年度路線価公開資料作成は、令和6年度・令和7年度において、令和6年基準年度評価

替えにおける公開用路線価図を基に、前条のとおり路線形状等の追加、変更を行い、都市計画図（縮尺1/2,500）を背景として、評価路線の形状及び番号を表示した「公開用路線図」（ファイル格納）を作成するものとする。

第40条（平年度路線価等公開情報データ作成）

路線価等公開情報データ作成は、（一財）資産評価システム研究センターによる「固定資産税路線価等公開情報の集約化に係る電子データ」データ定義書に従い、令和6年度・令和7年度において、更新した路線価等データを変換し、「（一財）資産評価システム研究センター用データ」を作成するものとする。

第41条（土地評価検証図作成）

土地評価検証図作成は、令和6年度において、貸与される土地課税台帳データ等を基に、以下の主題別「土地評価検証図」を作成するものとする。

- (1) 評価格図（令和6年度と前年度及び前々年度の価格を表示）
- (2) 負担水準図（固定資産税及び都市計画税、各小規模住宅・一般住宅・非住宅別）
- (3) 課税標準額単価図（同上）
- (4) 土地評価検証図（負担水準割合別着色図）
- (5) 字界図
- (6) 状況類似地区変更箇所対象筆抽出資料

（その他の宅地評価法区域内のうち状況類似変更箇所）

なお、詳細については発注者及び受託者の協議の上決定するものとする。

第42条（土砂災害指定区域関係資料作成）

土砂災害指定区域関係資料作成は、本市における土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）及び土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）に指定された区域について、貸与される資料を地番現況図と重ねた「土砂災害警戒区域及び特別警戒区域重ね図」を作成し、対象筆の抽出を行い、関連データの作成を行うものとする。

第5章 土地評価事務取扱要領作成

第43条（評価要領を整備する範囲）

本業務で行う土地評価事務取扱要領の作成は、整備済みの土地評価事務取扱要領を基本とし、土地に係る評価上の地目を対象とする。

第44条（既存評価要領基準等の調整）

既存評価要領基準等の調整は、令和5年度以降に税制改正等があった場合に、その基準等について変更するために調整を行うものとする。

第45条（評価要領整備・検討）

評価要領整備・検討は、前条にて調整した内容について、「土地評価事務取扱要領（案）」として整備するものとする。

第46条（土地評価事務取扱要領更新）

土地評価事務取扱要領更新は、税制改正等による現行事務取扱要領の検証を通し、同要領を修正し、令和9基準年度評価替えに向けた土地評価の方針も併せて更新し、「土地評価事務取扱要領」として取りまとめるものとする。

第6章 鉄軌道用地評価資料更新

第47条（要 旨）

鉄軌道用地の適性化を図るため、平年度においては、宅地における地価下落を加味し、令和5年度に整備した鉄軌道用地評価資料の更新を行うことを目的とし、評価替えにおいては、土地評価の見直し結果を基に再評価し、鉄軌道用地評価資料の更新を行うことを目的とする。

第48条（鉄軌道用地評価資料更新（平年度））

鉄軌道用地評価資料更新（平年度）は、令和6年度・令和7年度において、既存のデータ資料を基に宅地の価格の下落を考慮し、価格を状況類似地区毎に反映させるものとする。

2 更新したデータファイルを基に、固定資産評価基準による鉄軌道用地の評価方法に準拠して、鉄軌道用地に沿接する当該単価を基礎に加重平均方式により状況類似地域の単位当たり評価額の計算し、「鉄軌道用地集計用データファイル」及び「鉄軌道用地評価額計算書」を作成するものとする。

第49条（鉄軌道用地評価資料更新（評価替え年度））

鉄軌道用地評価資料更新（評価替え年度）は、既存のデータ資料を基に令和9基準年度用に算出した価格を状況類似地区毎に反映させるものとする。

第7章 地番現況図経年異動修正

第50条（資料収集・整理）

資料収集整理は、本業務にて使用する第20条の各種データを調達するものとする。また、調達に際しては、資料の管理部署に使用許可、承諾を得て対応することとする。

第51条（地番照合点検）

地番照合点検は、各年度1月1日時点において、地番現況図データと土地課税マスタの地番をキーとして電算処理にて突合せするものとする。この際、不突合等が生じた場合は「土地不一致リスト」を作成するものとする。

2 地番現況図データファイル更新は、前年1月1日時点における不突合に対し、発注者による土地不一致の解明がなされた筆について、当年1月1日時点に向け修正処理を行うものとする。

第52条（地番現況図経年異動修正）

地番現況図経年異動修正は、前年1月2日より当年1月1日（当年1月1日時点）までに分合筆異動のあった土地について、発注者が指示する土地登記済通知書等に従い地番現況図データを修正するものとする。

2 地番現況図経年異動修正にあたっては、土地登記済通知書に添付されている地積測量図を土地形状の確定図書として用いるものとし、当該対象が異動修正前の地番現況図データにおいて周辺土地及び地形形状との整合が図られることを確認の上、地番現況図データの修正を行うものとする。

第53条（地番現況図データファイル作成）

地番現況図データファイル作成は、前条により作成した当年1月1日時点の地番現況図データについて、所定のレイヤ構造、筆界線の結線状況等の処理を実施し地番現況図データファイルとして作成するものとする。なお、当年1月1日時点における地番現況図データから評価分割地番の非表示処理を行うものとする。詳細については、発注者と受託者の協議の上、決定するものとする。

第54条（地番現況図出力図作成）

地番現況図出力図作成は、当年1月1日時点における地番現況図データから評価分割非表示処理を行い、カラー出力図として「地番現況図出力図」を作成するものとする。

2 出力表示内容、体裁、タイトル記入及び縮尺等の詳細事項は、発注者と受託者の協議により決定するものとし、各地区（印西地区、印旛地区、本埜地区）における分冊内容についても協議により、決定するものとする。

第55条（地番現況図複製データ（PDF）作成）

地番現況図複製データ（PDF）作成は、地番現況図を各職員の PC で表示・印刷を行うための PDF データの作成を行うものとする。

第56条（画地条件異動更新）

画地条件異動更新は、当年 1 月 1 日時点に向けて、分合筆・地目変更等により異動となる画地を対象に、発注者の指示に基づき画地条件取得対象筆の間口距離・奥行距離・蔭地割合等の「画地条件データ」を固定資産評価基準に則り取得するものとする。

2 取得した画地条件データは、発注者の指示する所定の形式にてデータ格納を行うとともに、「画地条件調査リスト」として取りまとめるものとする。

第 8 章 家屋現況図経年異動修正

第57条（資料収集・整理）

資料収集整理は、本業務にて使用する第 20 条の各種データを調達するものとする。また、調達に際しては、資料の管理部署に使用許可、承諾を得て対応することとする。

第58条（家屋照合点検）

家屋照合点検は、各年度 1 月 1 日時点において家屋現況図データと家屋課税マスタの棟番号（調査番号）をキーとして電算処理にて突合させるものとする。この際、不突合等が生じた場合は「家屋不一致リスト」を作成するものとする。作成したリストについては、税務地図情報システムに搭載し、進捗の管理を行うものとする。

2 家屋現況図データファイル更新は、前年 1 月 1 日時点における不突合に対し、発注者による家屋不一致の解明がなされた建物について、当年 1 月 1 日時点に向け修正処理を行うものとする。

第59条（家屋現況図経年異動修正）

家屋現況図経年異動修正は、前年 1 月 2 日より当年 1 月 1 日（当年 1 月 1 日時点）までに異動のあった家屋について、発注者が指示する家屋異動通知書等に従い家屋現況図データを棟番号と共に修正するものとする。

第60条（家屋現況図データファイル作成）

家屋現況図データファイル作成は、前条により作成した当年 1 月 1 日時点の家屋現況図データについて、発注者の指定する所定のフォーマットにて「家屋現況図データファイル」と

して、電子記憶媒体に格納するものとする。

第61条（地番家屋現況図出力図作成）

地番家屋現況図出力図作成は、地番現況図データ及び家屋現況図データから、カラー出力図として「地番家屋現況図出力図」を作成するものとする。

2 出力表示内容、体裁、タイトル記入、縮尺、各地区（印西地区、印旛地区、本埜地区）における詳細事項は、発注者と受託者の協議による決定するものとする。

第9章 家屋現況図経年異動判読調査

第62条（作業概要）

本作業の作業数量その他詳細内容は、以下のとおりとする。

(1) 写真対写真による図面更新に係る家屋異動棟数 約62,000棟

第63条（家屋異動判読調査）

本作業は、貸与される航空写真デジタルオルソ画像を利用による写真対写真の経年異動判読調査を、以下の事項に留意して行うこと。

2 経年異動判読調査の実施にあたっては、複数の異なる作業員により目視判読を行い、漏れ防止を図ると共に、次の基準で「家屋判読結果データ」を作成するものとする。

(1) 新築家屋の表示は、家屋形状の中に水色の○印を付ける。

(2) 増築家屋（改築を含む）の表示は、家屋形状の中に水色の△印を付ける。

(3) 滅失家屋の表示は、家屋形状の中に赤色の×印を付ける。

(4) 滅失新築の場合は、家屋形状の中に赤色の×印と水色の○印を付ける。

(5) 一部滅失の場合は、家屋形状の中に赤色の▲印を付ける。

(6) 「家屋判読結果データ」は、家屋判読結果データと発注者の認定済家屋資料（家屋異動通知書等）との照合を行い、認定済家屋については異動家屋リストから除外するものとする。

(7) 甲による判読内容の確認を可能にするため、「家屋判読結果データ」を地図情報システムに格納するとともに、「家屋異動判読リスト」を作成するものとする。

(8) 滅失と判断された家屋に関しては、固定資産地図情報システムに格納する以前に甲に報告するものとする。

3 家屋経年異動判読調査結果によって修正の必要な家屋形状について、家屋現況図データ

の編集・調整による修正を行うものとする。なお、修正する家屋棟数は全棟数に対し、10%を標準とする。

第10章 固定資産地図情報システムデータ運用

第64条（システム構成）

運用する固定資産地図情報システムは、以下のシステム構成とする。

固定資産地図情報システムソフトウェア 24ライセンス

なお、運用するシステムはLGWAN-ASP方式とする。なお、運用時のシステム動作スピードは職員がストレスを感じないものとし、地図移動、拡大縮小、地図上の情報切替等の操作について操作から表示完了までの応答時間が3秒以内であること。

第65条（運用環境）

システムを利用する環境は以下の環境において動作を保証するものとする。

職員利用端末

- OS：①Windows10 Professional 64bit バージョン22H2
②Windows10 Enterprise LTSC 64bit バージョン1809
③Windows11 64bit バージョン23H2

Webブラウザ：Microsoft Edge、Google Chrome ※IEは不可

メモリ：8GB

第66条（サーバ環境）

LGWAN-ASP方式

- ① 利用するLGWAN-ASPサービスは、既に総合行政ネットワークASPアプリケーション及びコンテンツサービスに登録されており、地方公共団体情報システム機構（J-LIS）がインターネット上に公開しているLGWAN-ASPサービスリストに掲載されていること。
- ② パッケージ化されたLGWAN-ASPのGISを利用するが、印刷レイアウト、属性表示レイアウト、地図レイヤグループやマップ設定等については、個別の設定ができること。

- ③ 庁内の環境変化に応じて、バージョンアップ等の手段で、少なくとも5年は最適な状態で利用できるシステムであること。
- ④ 本システムへ搭載するレイヤは本システム構築後も制限無く追加可能であること。
- ⑤ ラスターデータ、ファイリングデータについては、最大10GBまでの登録が可能であること。
- ⑥ 庁内で運用しているクライアント端末及びLGWANに接続された庁内LANを利用し、課税課等は同時接続24ライセンスを確保することとする。
- ⑦ 地方公共団体において、LGWAN-ASPでの地理情報システム（固定資産税用）の導入実績がある信頼性のあるシステムであること。
- ⑧ データセンターの所在地は日本国内とする。
- ⑨ LGWAN接続に関わるネットワーク設定変更費用が発生する場合は、受託者が負担すること。また、LGWAN接続に関わるものについては、下記の事業者と協議すること。

株式会社ディー・エス・ケイ

〒277-0871

住所：千葉県柏市若柴1-195

電話番号：04-7132-6121（代）

第67条（システムソフトウェアの機能）

本システムソフトウェアの機能は下記を基本とする。なお、発注者における固定資産行政の運用に配慮した機能要件を満たすこととし、システムに関する基本計画、設計、開発、構築、導入に係わる技術者の配置条件は、ツール自社開発技術を有し、カスタマイズを要しないパッケージシステムであることとする。

システムの機能は別紙「（様式7）固定資産地図情報システム機能要件表」を参照するものとする。

第68条（データ移行）

(1) システムにおける現データベースは、以下の構成となるため、受託者は発注者から貸与されるデータについて、データの検証、移行、設定作業を実施し運用するものとする。

(2) 地図データベース

1式

1) 地番図

2) 家屋図

- 3) 家屋異動判読図
- 4) 路線図
- 5) 状況類似図
- 6) 標準宅地図
- 7) 同一画地図
- 8) 土砂災害関連
- 9) 地価公示地価調査データ
- (3) 属性データベース 1 式
 - 1) 土地課税台帳
 - 2) 家屋課税台帳
 - 3) 路線価
 - 4) 状況類似
 - 5) 標準宅地
 - 6) その他
- (4) 航空写真データベース 1 式
 - 1) デジタルオルソ画像
- (5) 登記要約書データ 1 式
 - 1) 登記要約書データ

第69条（システムデータベース更新）

システムデータベース更新は、前章までに作成されたデータを固定資産地図情報システム上に搭載できるデータ形式に変換し、システムにデータセットを行い、動作環境確認を行うものとする。なお、更新の回数等については以下のとおりとする。

- (1) 地番現況図形データ 1 年度につき 4 回以上
 ※当該年度1月1日時点の図形データは、同3月末までにシステムでの運用を可能とすると。
- (2) 地番現況図属性データ 1 回
- (3) 家屋現況図形・属性データ 1 回
- (4) 路線図 1 回
- (5) 状況類似図 適宜

- | | |
|-----------------|----|
| (6) 標準宅地図 | 適宜 |
| (7) 同一画地図 | 適宜 |
| (8) 土砂災害関連 | 適宜 |
| (9) 地価公示地価調査データ | 適宜 |

作成したシステムデータベースは、過年度分のデータベースの運用も含めて検査・検収を行い、その結果を「システム検収書」としてまとめるものとする。

第70条（システムソフトウェア保守）

本作業は、ソフトウェアに対する保守を以下の事項に留意して行うものとする。

(1) 通常技術サポート

- 1) ソフトウェアの使用に関する問い合わせ対応
- 2) ソフトウェアの障害に起因する動作不良への処理及び改善作業
- 3) ソフトウェアの障害に対する修復作業
- 4) ソフトウェアに関する情報等の提供

なお、2)及び3)については2営業日以内に着手すること。

(2) 保守対象外事項（保守サービス範囲に含まれない。）

- 1) 指定システムのハードウェア、OS及び媒体の障害に起因するソフトの障害
- 2) 発注者が勝手に改変したソフト、または受託者が使用許諾していないソフトウェアを使用した場合の障害
- 3) 不可抗力、自損を問わず、すべての災害に起因する障害
- 4) 提供サービスの内のフィールド・カスタマー作業において、開発、改変等サポートの限界を超える技術サービス

(3) 保守対象期間

固定資産地図情報システムの保守対象期間は、令和9年3月31日までとする。

(4) 保守報告

保守等の作業を行った際は、作業内容を「システム保守作業報告書」で報告するものとする。

第11章 成果品

第71条（成果品）

本業務の成果品は、下記のとおりとする。なお、データ形式は発注者が指示する。

【第4章 土地（宅地）評価】

〈令和6年度〉

(1) 評価基礎資料	1式
(2) 用途地区・状況類似地域図	1式
(3) 標準宅地調書（標準宅地鑑定委嘱資料）	2部
(4) 土地評価検証図	1式
(5) 状況類似地域別変動率分布図	1式
(6) 平年度路線価マスタ	1式
(7) 公開用路線図（ファイル格納）	1式
(8) 路線価算定表	1式
(9) （一財）資産評価システム研究センター用データ	1式
(10) 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域重ね図	1式
(11) 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域地番抽出リスト	1式
(12) 土砂災害関連データ（システム用）	1式
(13) 固定資産地図情報システムインストール及び動作確認報告書	1式

〈令和7年度〉

(14) 価格形成要因調査基準書	1式
(15) 路線付設図	1式
(16) 新旧路線対照表	1式
(17) 価格形成要因一覧表	1式
(18) 状況類似地域別変動率分布図	1式
(19) 平年度路線価マスタ	1式
(20) 公開用路線図（ファイル格納）	1式
(21) 路線価算定表	1式
(22) （一財）資産評価システム研究センター用データ	1式
(23) 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域重ね図	1式
(24) 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域地番抽出リスト	1式
(25) 土砂災害関連データ（システム用）	1式
(26) 税務地図情報システムインストール及び動作確認報告書	1式

<令和8年度>

(27) 土地価格比準表	1 式
(28) 路線価算定表 (価格形成要因含む)	1 式
(29) 路線価マスタ	1 式
(30) 路線価格検証図	1 式
(31) 字界図	1 式
(32) 状況類似地区変更箇所対象筆抽出資料	1 式
(33) 公開用路線図 (ファイル格納)	1 式
(34) (一財) 資産評価システム研究センター用データ	1 式
(35) 税務署提出用資料	1 式
(36) 業務報告書	1 式
(37) 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域重ね図	1 式
(38) 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域地番抽出リスト	1 式
(39) 土砂災害関連データ (システム用)	1 式
(40) 固定資産地図情報システムインストール及び動作確認報告書	1 式

【第5章 土地評価事務取扱要領作成】

(1) 土地評価事務取扱要領 (案)	平年度 2 式
(2) 土地評価事務取扱要領	1 式

【第6章 鉄軌道用地評価資料整備】

(1) 鉄軌道用地集計用データファイル	各年度 1 式
(2) 鉄軌道用地評価額計算書	各年度 1 式

【第7章 地番現況図経年異動修正】

<各年度>

(1) 土地不一致リスト (1月1日時点、Excel形式)	1 式
(2) 地番現況図データ (評価分割有・無 1月1日時点、Shape形式)	1 式
(3) 画地条件データ (1月1日時点、Shape形式)	1 式
(4) 画地条件調査リスト (1月1日時点、Excel形式)	1 式

【第8章 家屋現況図経年異動修正】

<各年度>

(1) 家屋不一致リスト (1月1日時点、Excel形式) 1式

(2) 家屋現況図データ (1月1日時点、Shape形式) 1式

【第9章 家屋現況図経年異動判読調査】

<令和8年度>

(1) 家屋異動判読リスト (1月1日時点、Excel形式) 1式

(2) 家屋異動判読結果データ (1月1日時点、Shape形式) 1式

【第10章 税務地図情報システムデータ運用】

<各年度>

(1) システム検収書 (過年度データ及び更新データ) 1式

(2) システム保守作業報告書 1式

以下余白