

固定資産（土地）地図データ異動更新業務

特記仕様書

愛 南 町

目次

	頁
第 1 章 総 則	1
第 1 条 (目的)	1
第 2 条 (適用)	1
第 3 条 (準拠する法令等)	1
第 4 条 (疑義)	1
第 5 条 (提出書類)	1
第 6 条 (主任技術者等)	1
第 7 条 (貸与資料)	1
第 8 条 (計画準備)	2
第 9 条 (品質管理)	2
第 10 条 (中立性の保持)	2
第 11 条 (業務手順に関する提案)	2
第 12 条 (証明書の交付)	2
第 13 条 (安全管理)	2
第 14 条 (損害の賠償)	2
第 15 条 (成果品の検査と引渡し)	2
第 16 条 (成果品の帰属)	3
第 17 条 (守秘業務)	3
第 2 章 業務概要	3
第 18 条 (業務概要)	3
第 19 条 (調査基準日)	3
第 20 条 (工期及び納入場所)	3
第 3 章 業務内容	4
第 21 条 (計画準備)	4
第 22 条 (打合せ・協議)	4
第 23 条 (広域関連データ交換)	4
第 24 条 (地番データ作成)	4
第 25 条 (土地マスタ検査)	4
第 26 条 (画地変更連絡通知書確認・調査)	5
第 27 条 (画地データ入力)	5
第 28 条 (画地照合検査)	5
第 29 条 (評価額算出)	6
第 30 条 (時点修正資料作成)	6
第 31 条 (家屋データ入力)	6
第 32 条 (PentAngleデータセットアップ)	6
第 33 条 (評価センターデータ作成)	6
第 34 条 (評価報告書の作成)	6
第 35 条 (その他資料作成)	7
第 4 章 成果品	7
第 36 条 (成果のとりまとめと最終検査)	7
第 37 条 (成果品)	7

第 1 章 総 則

第 1 条 (目的)

「愛南町固定資産(土地)地図データ異動更新業務(以下、「本業務」という)」は、本仕様書の定めに従って、固定資産情報の異動更新を行うと共に、令和 8 年 1 月 1 日時点における土地の均衡かつ適正な評価を実施することにより、固定資産賦課業務の効率化・高度化を実現するものである。

第 2 条 (適用)

本仕様書は、愛南町が委託する本業務に適用するものとする。

2 本仕様書においては、愛南町を「甲」とし、受託者を「乙」とする。

第 3 条 (準拠する法令等)

本業務の実施にあたっては、本仕様書による他、下記の法令等に準拠して行うものとする。

- ① 地方税法
- ② 固定資産評価基準
- ③ 固定資産評価基準解説(土地編) 固定資産税務研究会
- ④ 不動産登記法
- ⑤ その他本業務の実施途上で必要と認められた法令、通知、通達等

第 4 条 (疑義)

本仕様書の解釈に疑義を生じた場合及び本仕様書に定めのない事項については、「甲」「乙」協議の上、これを定めるものとする。

第 5 条 (提出書類)

「乙」は、本業務の着手に先立ち下記の書類を作成すると共に、所定の期日までに甲に提出し、その承認を得るものとする。

- ① 業務着手届
- ② 作業計画書(工程表を含む)
- ③ 現場代理人及び主任技術者届
- ④ その他甲の指示する書類

2 承認された事項を変更しようとする場合は、「甲」の承認を受けるものとする。

第 6 条 (主任技術者等)

「乙」は、主任技術者、現場代理人及び技術者をもって、秩序正しい業務を行わせると共に、高度な技術を要する部門については、相当の経験を有する技術者を配置しなければならない。

2 主任技術者は、本業務を遂行するために必要な能力及び経験を有する者とし、業務の全般にわたり技術的監理を行わなければならない。

3 現場代理人は、主任技術者を補佐するものとする。

第 7 条 (貸与資料)

本業務を遂行するにあたり、「甲」より以下の資料を貸与するが、関係資料は紛失汚損等がないように厳重に使用ならびに保管し、業務終了後直ちに返納するものとする。

①法務局異動済通知書	一 式
②土地課税データ	一 式
③画地変更連絡通知書	一 式
④法務局建物表示登記申請書	一 式
⑤標準宅地の時点修正率一覧表	一 式
⑥その他本業務に必要と認められたもの	一 式

第8条（計画準備）

「乙」は、本業務を遂行するための業務計画を策定し、その計画に基づき適正な作業チームを編成すると共に、必要なデータ、資料等を収集整理するものとする。

第9条（品質管理）

「乙」は、業務の遂行に際し、「甲」の監督職員と密接な連絡を保ち十分な品質管理を行うと共に、各工種の完了ごとに業務の進捗状況を報告するものとする。

第10条（中立性の保持）

「乙」は、常にコンサルタントとしての中立性を保持するよう努めなければならない。

第11条（業務手順に関する提案）

「乙」は、目的とする成果品を得るためにより有効な作業手順を考案した場合には、本仕様書に記載された作業手順の変更提案を行ってもよい。

- 2 「甲」は、「乙」の提案が本業務の目的から適正と判断できるときは、その提案を採用する。
- 3 「乙」が、提案できる内容は、作業手順の変更のみとし、原則として成果品の内容変更を行うことはできない。

第12条（証明書の交付）

業務の遂行上、必要な証明書及び申請書は、「乙」の申請により、「甲」が交付する。

第13条（安全管理）

「乙」は、本受託業務の現地作業について十分な安全対策を講じ、交通の妨害または公衆に迷惑を及ぼさないよう実施すること。

第14条（損害の賠償）

「乙」は、本業務の遂行に支障が生じる虞がある事故の発生を知ったときは、直ちにその旨を「甲」に報告し、その指示に従うものとする。

- 2 本業務中に生じた諸事故及び第三者に与えた損害等は、「乙」が責任をもって処理するものとし、これにかかる費用は、全て「乙」の負担とする。

第15条（成果品の検査と引渡し）

「乙」は、業務完了時に主任技術者立会いの上、「甲」の成果品検査を受けなければならない。

- 2 成果品検査において訂正を指示された場合は、「乙」の負担により直ちに対応するものとする。
- 3 成果品の検査に合格後、別途定める成果品一式を納品し、「甲」の検収をもって業務の完了とする。
- 4 納品後に、明らかに「乙」の責によるところの業務の瑕疵が発見された場合は、「乙」の負担により直ちに対応するものとする。

第16条（成果品の帰属）

本業務で得たすべての成果品は、「甲」の所有とし、「乙」は、「甲」の許可なく貸与、もしくは公表してならない。

2 成果品に含まれる全てのデジタルデータは、「甲」の指定するフォーマットで納入しなければならない。

第17条（守秘業務）

「乙」は、本業務の遂行上知り得たいかなる内容について、「甲」の承諾なく第三者に漏洩してはならない。

2 「乙」は、本業務で扱う全ての資料（貸与資料、中間成果、最終成果等）に含まれる個人情報について、保管・取り扱い・廃棄に至る管理体制を文書化し、「甲」の承認を得るとともに、当該資料の保管期間を通じてその体制を維持するものとする。

3 本状は、本業務完了後も有効に存続する。

第2章 業務概要

第18条（業務概要）

本業務の作業構成及び当初数量は、下記のとおりとする。

①計画準備	一式
②打合わせ・協議	一式
③広域関連データ交換	一式
④地番データ作成	300筆
⑤土地マスタ検査（受領毎）	一式
⑥画地変更連絡通知書確認・調査	170画地
⑦画地データ入力	170画地
⑧画地照合検査（提出毎）	一式
⑨評価額算出	170画地
⑩時点修正資料作成	一式
⑪家屋データ入力	105棟
⑫PentAngle データセットアップ	一式
⑬評価センターデータ作成	一式
⑭評価報告書作成	一式
⑮その他資料作成	一式

※水産課・水道課・環境衛生課・農業支援センター・防災対策課やタブレット等、庁内で運用されている全てのPentAngleへの地番図データの更新も行う。

第19条（調査基準日）

本調査の基準日は、令和8年1月1日とする。

第20条（工期及び納入場所）

本業務の工期及び成果品の納入場所は下記のとおりとする。工期内であっても作業の完了したものについて「甲」から提出を求められた場合は、「乙」は、速やかにこれに応じなければならない。

①工期 契約締結の翌日から令和 年 月 日

②納入場所 甲

第 3 章 業務内容

第 2 1 条 (計画準備)

「乙」は、本仕様書をもとに業務計画書(案)を立案し、初回打ち合せ協議時に業務方針及び業務手順、中間成果品・成果品に関わる検査計画を提示するものとする。

第 2 2 条 (打合せ・協議)

「乙」は、本仕様書をもとに業務計画書(案)を立案し、初回打ち合せ協議時に業務方針及び業務手順、中間成果品・成果品に関わる検査計画を提示するものとする。

第 2 3 条 (広域関連データ交換)

本作業は、「甲」が貸与する土地課税台帳マスタデータ(付帯する宛名マスタ、コードマスタを含む)を本業務の資料として活用し、また、本業務の成果を同マスタデータに反映させるために、マスタデータ交換を行うものとする。

2 データ交換時期については以下のとおりとする。

(1) 受領

- ① 当年1月1日の税額確定時
- ② 総評価時点
- ③ 1月1日時点データ入力後
- ④ 下記(2)の②による本業務成果反映後
- ⑤ その他必要と思われる時期

(2) 提出

- ① 総評価時点
- ② 1月1日時点評価額決定時点

3 データ交換に先立ち、「甲」「乙」及びホストコンピュータの管理者の三者で協議を持ち、「甲」がデータ交換方法、交換データフォーマット等を指示する。

第 2 4 条 (地番データ作成)

本作業は、「甲」が貸与する法務局異動済通知書を基に、以下の手順により既存の地番デジタルデータの更新を行なうものとする。

- ① 異動通知書の整理(地番・図面単位毎)
- ② 異動筆の抽出
- ③ 地番データ作成(更新)
- ④ 目視検査及び論理検査

2 作成した地番データは、チェック図面を出図し目視によるチェックを行うと共に、コンピュータによる論理チェックを行い入力時の人的エラーを排除するものとする。

第 2 5 条 (土地マスタ検査)

本作業は、土地課税台帳マスタデータと地番データとの照合を行い、図形と属性間での不突合検査を行うものとする。

2 検査内容は以下のとおりとし、その内容を不一致調書及び不一致図面として出力する。

- ① 重複地番
- ② 複数地番
- ③ 無地番(非課税地を除く)
- ④ 土地課税台帳にあって公図にない地番
- ⑤ 公図にあって土地課税台帳にない地番

- 3 作成した不一致調書及び不一致図面を整理し「甲」に提出するとともに、不一致事項の協議を行う。
- 4 一定期間に解明された不一致事項は、地番図に反映するものとする。

第26条（画地変更連絡通知書確認・調査）

本作業は、「甲」が貸与する画地変更連絡通知書等により、以下の項目について指示内容を確認し、画地認定を行うものとする。

(1)画地変更事由の確認

- ①分合筆に伴う画地変更
- ②地目変更に伴う画地変更
- ③所有権移転に伴う画地変更
- ④一部現況地目変更に伴う画地変更（特番界の追加・削除）

(2)画地条件確認

- ①画地認定（新規・統合・分割）
- ②路線等の確認（既存路線・追加路線・無道路地）
- ③指定条件の確認（正面路線・正面間口）
- ④その他補正項目の確認（高低差・水路介在・高圧線下・その他の補正）

(3)画地認定確認

- ①正面路線の認定
- ②側方および二方路線の認定

(4)路線価格計算確認

- ①追加路線の価格算出
- ②無道路地路線の価格算出

第27条（画地データ入力）

本作業は、確認された画地変更連絡通知書を基に、変更画地・新規画地の画地データ入力を行うと共に、間口平行線・側方・二方のデータ入力及び路線等の追加がある場合については、路線の追加入力を行い、評価額算出に必要な条件を整備するものとする。

- 2 画地データは、画地番号を付加した「面情報」とする。
- 3 作成した画地データは、チェック図面を出図し目視によるチェックを行うと共に、コンピュータによる論理チェックを行い、入力時の人的エラーを排除するものとする。

第28条（画地照合検査）

本作業は、作成した画地データと貸与された土地課税台帳マスタデータ間の照合検査を行うものとする。

2 検査内容は以下のとおりとする。

- ①現況地目が画地対象地目で、画地認定されていない地番
- ②現況地目が画地対象外地目で、画地認定されている地番
- ③非課税地で、画地認定されている地番
- ④同一画地内に複数の現況地目が存在する画地

- 3 検査結果は、整理したうえで「甲」に提出すると共に、不一致事項の協議を行い必要なデータ修正を加えるものとする。
- 4 検査時点は、マスタデータ交換で定めたデータ提出毎とする。

第29条（評価額算出）

本作業は、画地データについて以下の個別要因を計測し、画地計算法を適用して評価額の算出を行うものとする。

- ①正面路線番号
 - ②側方路線番号
 - ③二方路線番号
 - ④間口距離
 - ⑤奥行距離
 - ⑥不整形度
 - ⑦その他の補正率
- 2 計測結果及び評価額は、画地変更連絡通知書の検査項目と照合確認するものとする。
 - 3 計測結果及び評価額は「甲」の指示する様式でとりまとめ、ホストコンピュータ入力用調書を作成するものとする。

第30条（時点修正資料作成）

本作業は、「甲」が貸与する時点修正結果一覧表をもとに「主要な街路」の路線価から比準すべき「一般街路」の各種格差率を求め、これを基に一般街路の路線価格を算出するものとする。

- 2 算出された路線価格は、路線調整図を作成し、路線間、状況類似地域間、用途地区間等のバランス調整を行うものとする。

第31条（家屋データ入力）

本作業は、「甲」が貸与する法務局建物表示登記申請書及び建物調査表（配置図）を基に、既存の家屋図について新築・滅失・増改築箇所の素図編集を行う。

- 2 編集された素図を座標読取り装置を用いてコンピュータに入力し、家屋図データとしてファイルする。
- 3 家屋図形データは、面情報とする。
- 4 作成した家屋図データは、チェック図面を出図し目視によるチェックを行うと共に、コンピュータによる論理チェックを行い、入力時の人的エラーを排除するものとする。

第32条（PentAngle データセットアップ）

本作業は、既存の固定資産情報管理システム（PentAngle）に、本業務において整備したの各種図形データ及び必要な属性データをセットアップし、運用体制を確立するものとする。

- 2 セットアップに先立ち、「甲」「乙」で協議を持ち、「甲」がセットアップデータフォーマット、セットアップ方法等を指示する。
- 3 併せて「乙」は課内で使用しているタブレット端末へも同様にデータの更新を行うものとする。
- 4 「乙」は、セットアップ時に操作説明を求められた場合は、適時操作説明を行うものとする。

第33条（評価センターデータ作成）

本作業は、総務省が推進する路線価等公開情報の集約化事業のため「資料提出要領」に従い、基準年度の必要データを作成する。

第34条（評価報告書作成）

本作業は、本業務でこれまでに整備した内容をもとに評価報告書および関連資料のとりまとめを行うものとする。

第35条（その他資料作成）

本作業は、公開用路線価データに時点修正・新規路線等の追加を行い、課税ベース路線価、路線番号、標準地位置等を記載した賦課期日の公開用路線価図を作成するものとする。

第4章 成果品

第36条（成果のとりまとめと最終検査）

本業務の全ての作業結果を点検し、予定された検査・照査等の漏れのないことを確認し、成果品をとりまとめるものとする。

2 とりまとめの完了した成果品は、仕様、数量等を確認し、引渡し準備を行うものとする。

第37条（成果品）

成果品は、以下のとおりとする。これらの成果品は、原則として電子データとし、納入する磁気媒体及び部数は、「甲」「乙」協議により定める。ただし、成果報告書及び各種公開用資料等の印刷物が望ましい資料の提出形態については、別途協議により製本仕様を定め製本を行うものとする。

- | | |
|-------------------------------|----|
| ①成果報告書 | 一式 |
| ②地番不突合リスト（R8.1.1） | 一式 |
| ③画地変更連絡通知書綴 | 一式 |
| ④変更画地計測結果一覧表 | 一式 |
| ⑤時点修正結果一覧表 | 一式 |
| ⑥評価センターデータ | 一式 |
| ⑦公開用路線価図 | 一式 |
| ⑧固定資産情報管理システムへのセットアップ | 一式 |
| ⑨評価結果を補完するために甲が要請する資料 | 一式 |
| ⑩その他、作業途上で作成した中間成果のうち甲の指示するもの | 一式 |

—以上—