

用地事務システムに係る機器等の賃貸借

入札仕様書

2025年（令和7年）11月18日

福山市

建設局建設管理部用地課

目次

1	調達件名等.....	1
	（1）調達件名	1
	（2）納入期限	1
	（3）調達方式	1
2	調達目的.....	1
3	機器等の仕様.....	1
4	納入物.....	1
5	納入要件.....	1
	（1）基本的事項.....	1
	（2）搬入設置・現場調整等の要件.....	1
	（3）設定作業	2
	（4）保守要件	2
	（5）本件機器の返還.....	2
	（6）契約方式	2
	（資料1）機器明細書.....	3
	（資料2）納入物一覧.....	5
	（資料3）用地事務システムの仕様.....	6
	（資料4）出力帳票一覧.....	10

1 調達件名等

(1) 調達件名

用地事務システムに係る機器等の賃貸借

(2) 納入期限

2026年（令和8年）2月27日（金）

(3) 調達方式

一般競争入札（最低価格落札方式）

2 調達目的

本市では、公共用地の取得に係る土地等の権利者等の管理、契約等に係る帳票の管理・出力の事務について、用地事務システムを導入し、情報の一元管理、情報からの帳票出力等を行うため、必要な機器等を調達する。

3 機器等の仕様

（資料1）機器明細書のとおり。

4 納入物

（資料2）納入物一覧のとおり。

5 納入要件

(1) 基本的事項

- ・ 資料1に掲げる機器（以下「本件機器」という。）の型式については、契約時において最新のものとすること。
- ・ 本調達には、本件機器の搬入、設置、配線、既存機器との接続、設定、調整等に関する全ての費用を含めること。
- ・ 必要に応じて、本市及び本市が指定する事業者へ導入及び各種設定に関する作業内容の説明を行うこと。
- ・ 納品日程については、本契約締結後、協議して定めることとする。

(2) 搬入設置・現場調整等の要件

- ・ 本件機器を本市本庁舎の指定場所に搬入作業を行う。具体的な搬入場所については、本市と

最終調整を行うこと。

- ・ 本件機器の搬入、設置等の作業は、受注者又は賃貸人（以下「賃貸人等」という。）が責任を持って行うとともに、機器を接続し、正常に動作するよう設定し、動作確認を行うこと。
- ・ 搬入設置・現地調整作業を行うに当たっては、事前に機器構成、作業日程及び体制を提示し、本市と協議の上で決定すること。

（３）設定作業

- ・ 用地事務システムが運用できる環境を構築すること。
- ・ 用地事務システムのインストール及び設定作業を行うこと。

（４）保守要件

- ・ パソコン等については、引渡日から５年間の保守・修理費用を賃貸借料に含むこと。
- ・ パソコン等（ソフトウェアを除く。）の保守サービスは、原則翌営業日までの出張サービスとすること。
- ・ ソフトウェアの保守サービスの詳細については、（資料３）に記載のとおり。
- ・ 障害の発生時には、本市及び本市が指定する事業者と協力して障害の切り分け、復旧作業を行うこと。
- ・ 本件機器の障害発生に備えて、保守用部品を迅速に供給できるよう体制を整備しておくこと。
- ・ 保守対応完了時には、速やかに保守報告書を提出すること。
- ・ 部品交換で不要となった記憶媒体等は、保存されているデータを確実に消去すること。

（５）本件機器の返還

- ・ 賃貸借期間満了に伴い本件機器を返還（再賃貸借満了に伴う場合を含む。）する場合は、本件機器の撤去とともにデータ消去を行うこと。
- ・ 本件機器の撤去及びデータ消去到に係る費用は、本業務の賃貸借料に含まれるものとする。また、データ消去の手順は次によること。
 - 本件機器内のすべてのデータを消去すること。
 - データ消去作業は、本件機器引取後直ちに実施すること。
 - データ消去証明書を発行すること。
 - 消去方法については、本市と協議すること。

（６）契約方式

- ・ 民法（明治２９年法律第８９号）第５３７条第１項及び同条第２項に基づく第三のためにする契約も可とする。

(資料1) 機器明細書

1 機器及び数量

No.	名称	数量	備考
1	パソコン本体	1 台	ノート型。充電器を含む。
2	マウス	1 個	
3	S S D	1 個	ケーブルレス
4	ソフトウェア	2 0 ライセンス	

2 機器仕様

(1) パソコン

項目	条 件
タイプ	ノート型
OS	M i c r o s o f t W i n d o w s 11 P r o
C P U	インテル C o r e i 5 以上
メモリ	1 6 G B 以上
ストレージ	2 5 6 G B S S D 以上
DVD装置	DVD-ROM又は同等の機能を持つ装置を内蔵すること
電源	リチウムイオンバッテリー又はAC 1 0 0 ～ 2 4 0 V ± 1 0 %、5 0 / 6 0 H z
台数	1 台
その他	賃貸借期間は、翌営業日までの出張修理対応が可能であること。 U S B の端子形状 T y p e - A が変換ケーブルを使用せず接続できること。

(2) マウス

項目	条 件
対応情報	(1) のパソコンに対応すること。
数量	1 個

(3) S S D

項目	条 件
対応情報	(1) のパソコンに対応すること。
容量	5 0 0 G B 以上
端子形状	(1) のパソコンに変換アダプタを使用することなく接続できること。

項目	条 件
電源	U S B バスパワー
台数	1 台

(4) ソフトウェア

品名	ライセンス数	備考
用地事務システム	2 0	詳細については、(資料3)を参照

(資料2) 納入物一覧

1 納入物

納入物の内容については、本業務の賃貸人（第三のためにする契約の場合は、受注者及び賃貸人）が決定後、本市と協議の上で取り決めるものとする。

No.	納入物	内容
1	機器一式	(資料1) 機器明細書の機器一式
2	納入作業 事前提出物	・ 機器構成明細 ・ 作業日程 ・ 作業体制図
3	各種マニュアル	・ ソフトウェアの操作マニュアル等

2 納入条件

- ・ 納入作業事前提出物及び各種マニュアルは、紙書類及びデータファイルにて1部を提出すること。
- ・ ドキュメントの電子ファイルの保存形式については、Microsoft Word、Excel、PowerPoint 及びPDF形式のいずれかをを用い、担当者の指示に従い納入すること。
- ・ なお、提出された書類のすべての権利は、本市に帰属するものとする。

(資料3) 用地事務システムの仕様

第1章 総則

(目的)

第1条 用地補償業務を効率的・効果的に行うため、用地事務システム（以下「本システム」という。）を賃借する。

(リース契約)

第2条 本システムの導入に当たっては、5年リースの長期継続契約とする。

(疑義)

第3条 本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、賃貸人等と賃借人が協議の上、定めるものとする。

第2章 システム要件

(システムの構成)

第4条 本システムの構成は、クライアントサーバ方式とし、当該サーバ1台に対して20クライアントとする。

2 本システムをインストールするハードウェアは、本件で調達するパソコン及び庁内LANに接続するクライアント（汎用パーソナルコンピュータ）とし、印刷等の帳票出力には庁内LANに接続する既存の周辺機器（汎用プリンタを想定）を使用するものとする。

3 本システムを作動させるハードウェアの環境については、賃貸人等が賃借人の指示に従って設定すること。

4 本システムは、次のオペレーティングシステムに対応するものとする。

・ Microsoft Windows 11 Pro (64bit)

(システムの納品)

第5条 本システムは、パッケージの標準機能（事業・土地物件データの入出力、契約書・税証明書・その他必要書類の出力、事業実績・統計資料の集計、検索及び集計結果の出力等）に加えて、賃借人の用地事務に合わせてカスタマイズ対応で実施したものを納品するものとする。

2 本システムに求める機能は、次の条件を満たすこと。

(1) システム基本機能

ア マスターデータとして取扱うデータの入力が一覧から選択できること。

イ 一覧表型データ入力形式であること。

ウ 入力画面は表形式での入力とすること。

エ 1事業当たりの筆数・物件数の登録は無制限であること（ハードによる制約は受ける。）。

オ 取得年数が複数年にわたる事業にも対応ができること。

- カ 登記事項証明書及び分筆測量図等のPDFを地権者毎に取り込めること。
- キ 図面（PDFデータ等）を取り込みができること。
- ク 資料4に掲げる作成可能書式についてすべてデータ入力及び出力ができること。
- ケ 元号改定における対応がマスター入力により変更できること。
- コ 広島県及び広島県土地開発公社から受託する用地取得事務に対応可能なこと。

(2) データ入力関係

- ア 事業入力画面にて事業担当部署、施行者、契約者、登記先を設定できること。
- イ 土地データ・物件データ・対償地データの全てが、同一画面で入力及び確認ができること。
- ウ 事業データの画面で、事業名・事業場所名・予算科目名・地目別単価・税務事前協議関係等の入力ができること。
- エ 物件の明細については、建物・工作物・立木等の種類ごとの入力が可能であり、補償項目ごとの集計ができること。
- オ 補償項目、建物構造項目等、適宜項目を追加できること。
- カ 土地及び物件の前払金の計算方法について、全体を7割超えない額で計算ができること。
- キ 持分に応じた代金の計算ができること。また、持分に応じた代金計算において1円未満の端数が生じるときは、任意にその端数を調整することができること。

(3) 契約関係

- ア 共有者がある場合、連名契約・持分契約のいずれにも対応できること。
- イ 借地権等の権利がある場合、権利割合に応じた補償額の自動計算ができること。
- ウ 取得する1筆の土地の現況地目が複数の場合、現況地目ごとに単価の自動計算ができること。
- エ 契約代理人の設定が可能なこと。

(4) 登記関係

登記関連図書の作成に当たり、地権者データ入力により登記原因証明情報兼登記承諾書の出力ができること。

(5) 税金関係

- ア 税務事前協議においては、起業地と対償地を区別できること。
- イ 税証明書については、状況に応じた税控除ができること。
- ウ 印紙税額について、ユーザ側で任意に変更ができること。
- エ 物件移転補償金について、事業施行地内又は事業施行地外を区分できること。
- オ 対価の支払調書について、国税庁が指定するCSV形式にて出力が可能なこと。

(6) 集計・検索等の機能

- ア データ入力に設定された項目ごとに検索・集計することができること。
- イ 特定期間を抽出し、集計できること。
- ウ 事業の進捗率の常時確認ができること。
- エ 未契約・未登記のデータ検索ができること。
- オ 予算について、繰越明許費の管理ができること。

カ 入力済みデータは、抽出条件を設定することにより、容易にCSV形式及びExcel形式にて出力ができること。

(7) その他

ア 随時、契約内容の確認、契約額及び支払額の確認ができること。

イ 発注者からシステム修正及び変更等の依頼があった場合は、システム修正及び変更の履歴が容易に閲覧できること。

ウ 発注者の職員が容易にシステム更新作業の確認をすることができること。

(出力帳票)

第6条 本システムの出力帳票は、資料4の出力書式を基本にカスタマイズ作成すること。資料4に記載のない書式については、発注者から出力帳票を提示し、賃貸人等においてシステム対応の可否の判断の上、可能である場合は、発注者及び賃貸人等で協議の上、カスタマイズ対応を実施し、納品を実施すること。

(セキュリティ機能)

第7条 本システムは、管理者権限を持つユーザが、ユーザ毎に機能制限及びパスワードによるシステムへのアクセス制限ができるものとする。

第3章 保守サポート

(運用指導)

第8条 賃貸人等は、運用指導について賃借人からの依頼があった場合、本システム活用に当たり十分な管理と指導体制を持つこと。

(システム保守契約)

第9条 本システムの賃貸借期間中の保守については、賃貸人等と賃借人の間で対応を実施するものとする。

(システム保守内容)

第10条 本システムにおける保守は、次の対応を行うものとする。

(1) 法改正等に伴う様式等の軽微な変更

(2) 軽微なカスタマイズ（システムの根幹に関わる変更を除く。）

(3) ソフトウェア及びそのデータが破損した場合の修復及び機能回復（本システムに起因しないオペレーティングシステム、その他のアプリケーション及びその他データに関しての破損は、含まれないものとする。）。

(4) プログラム上のバグ、不具合等による修正

(5) 賃借人が使用するパソコン端末のリプレイスに伴うシステム再インストール及び設定作業

(6) 賃借人の必要に応じて操作指導を実施するものとする。なお、対応時間については、原則平日午前8時半から午後5時15分までとする。

第4章 納品

(納品)

第 1 1 条 賃貸人等は、賃貸借期間の開始日までに次のものを納品し、既存のハードウェアへのインストール及びその環境のセッティング等も行ふものとする。

(1) 用地事務システム（ソフトウェア） 一式

(2) 上記システムの操作運用マニュアル等 一式

(システムのセットアップを行う場所)

第 1 2 条 本システムのセットアップを行う場所は、賃借人の事業所とし、賃借人が提供する資料等の受け渡しは、賃借人が指定する場所とする。

2 前項において、賃貸人等が賃借人の事業所で作業を実施する場合、賃借人は賃貸人等が本システムをセットアップするのに必要となる場所、電力、机、椅子その他備品を無償で賃貸人等に提供するものとする。

3 第 1 項において、賃貸人等は賃借人の事業所等に立ち入る場合には、賃借人の諸規定を遵守し、安全と秩序の維持に協力するものとする。

(再委託の禁止)

第 1 3 条 賃貸人（第三のためにする契約の場合は、受注者及び賃貸人）は、本契約の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ賃借人の承諾を得た場合は、この限りでない。

(検査)

第 1 4 条 賃貸人等は本システムのセットアップが完了したときは、10日以内（以下「検査期間」という。）にその検査を受けなければならない。検査は仕様書に適合したものを合格とする。

2 前項の検査期間を経過しても賃借人から検査結果の通知がない場合は、検査期間満了をもって検査に合格したものとみなす。ただし、検査期間の延長につき、賃借人が事前に賃貸人等の同意を得た場合はこの限りではない。

(再検査)

第 1 5 条 賃貸人等は前条の規定による検査の結果、不合格のものがあつたときは、賃借人の指定する期限内に賃借人の指示に基づき納入品を修正のうえ、賃借人に提出して再検査を受けなければならない。

(資料4) 出力帳票一覧

項目		市	県受託	県受託公社
土地	調書	土地調書	土地調書	土地調書
			土地調書（三者起業地）	
			土地調書（代替地）	
	契約書	土地売買契約書（名前無し）	土地売買契約書	土地売買契約書（非農地）
		土地売買契約書【法人】 （住所・名前無し）		
		第三者のためにする土地 売買に関する契約書	第三者のためにする土地 売買に関する契約書	第三者のためにする土地 売買に関する契約書（農 地）
		第三者のためにする土地 売買に関する契約書（農 地）		第三者のためにする土地 売買に関する契約書（第 三者給付）
			土地売買に関する三者契 約書（土地のみ）	土地売買に関する三者契 約書（非農地・土地のみ）
				土地売買に関する三者契 約書（農地・土地のみ）
			土地売買等に関する三者 契約書（物件等含む）	土地売買等に関する三者 契約書（非農地・物件等 を含む。）
				土地売買等に関する三者 契約書（農地・物件等を 含む。）
			第三者のためにする土地 売買に関する三者契約書 （土地のみ）	
			第三者のためにする土地 売買等に関する三者契約 書（物件等を含む。）	
	変更契 約書	土地売買契約に関する変 更契約書	土地売買契約に関する変 更契約書	土地売買契約に関する変 更契約書
		第三者のためにする土地 売買に関する変更契約書	第三者のためにする土地 売買に関する契約に関す る変更契約書	

		第三者のためにする土地 売買に関する変更契約書 (農地)	土地売買に関する三者契 約に関する変更契約書	
			土地売買等に関する三者 契約に関する変更契約書	
			第三者のためにする土地 売買に関する三者契約に 関する変更契約書 (土地 のみ)	
			第三者のためにする土地 売買等に関する三者契約 に関する変更契約書 (物 件等を含む。)	
	引渡書	土地引渡書	土地引渡書	土地引渡書 (農地)
			土地引渡書【第三者給付】	土地引渡書 (非農地)
			土地引渡書 (代替地)	
物件	調書	物件調書	物件調書	物件調書
	契約書	物件移転補償契約書	物件移転補償契約書	物件移転補償契約書
		物件移転補償契約書 (寄 附関係)		
		物件補償契約書	物件補償契約書	物件補償契約書
		物件補償契約書 (寄附関 係)		
	変更契 約書	物件移転補償契約に関す る変更契約書	物件移転補償契約に関す る変更契約書	物件移転補償契約に関す る変更契約書
		物件補償契約に関する変 更契約書	物件補償契約に関する変 更契約書	物件補償契約に関する変 更契約書
	引渡書	物件引渡書	物件引渡書	物件引渡書
		物件移転完了届		
残地		残地損失補償契約書	残地損失補償契約書	残地損失補償契約書
その他		権利消滅に関する契約書	権利消滅に関する契約書	権利消滅に関する契約書
		権利割合確認書	権利割合確認書	権利割合確認書
		委任状		
		借家人補償契約書 (先行 契約)	借家人補償契約書	借家人補償契約書
		借家人補償契約書 (同時 契約)		

		借家人補償変更契約書	借家人補償変更契約書	借家人補償変更契約書
		損失補償契約書	損失補償契約書	損失補償契約書
		契約の利益享受の意思表示書	契約の利益享受の意思表示書	契約の利益享受の意思表示書
		一部抹消承諾書	一部抹消承諾書	
請求書		土地請求書（前金）	土地請求書（前金）	土地請求書（前金）
		土地請求書（残金）	土地請求書（残金）	土地請求書（残金）
		土地請求書（一括）	土地請求書（一括）	土地請求書（一括）
		物件移転補償請求書（前金）	物件移転補償請求書（前金）	物件移転補償請求書（前金）
		物件移転補償請求書（残金）	物件移転補償請求書（残金）	物件移転補償請求書（残金）
		物件移転補償請求書（一括）	物件移転補償請求書（一括）	物件移転補償請求書（一括）
		物件補償請求書（前金）		
		物件補償請求書（残金）		
		物件補償請求書（一括）		
		借家人補償請求書（前金）		
		借家人補償請求書（残金）		
		借家人補償請求書（一括）		
		残地損失補償請求書		
			その他補償金請求書（前金）	その他補償金請求書（前金）
			その他補償金請求書（残金）	その他補償金請求書（残金）
			その他補償金請求書（一括）	その他補償金請求書（一括）
		権利消滅請求書（前金）	権利消滅請求書（前金）	権利消滅請求書（前金）
		権利消滅請求書（残金）	権利消滅請求書（残金）	権利消滅請求書（残金）
		権利消滅請求書（一括）	権利消滅請求書（一括）	権利消滅請求書（一括）
		土地請求書【第三者給付】（前金）	土地請求書【第三者給付】（前金）	土地請求書【第三者給付】（前金）
		土地請求書【第三者給付】（残金）	土地請求書【第三者給付】（残金）	土地請求書【第三者給付】（残金）
		土地請求書【第三者給付】（一括）	土地請求書【第三者給付】（一括）	土地請求書【第三者給付】（一括）

			土地請求書【第三者給付 差額】（前金）	土地請求書【第三者給付 差額】（前金）
			土地請求書【第三者給付 差額】（残金）	土地請求書【第三者給付 差額】（残金）
			土地請求書【第三者給付 差額】（一括）	土地請求書【第三者給付 差額】（一括）
			土地請求書【第三者給付 代替地】（前金）	土地請求書【第三者給付 代替地】（前金）
			土地請求書【第三者給付 代替地】（残金）	土地請求書【第三者給付 代替地】（残金）
			土地請求書【第三者給付 代替地】（一括）	土地請求書【第三者給付 代替地】（一括）
期限延 伸		期限延伸願	期限延伸願	期限延伸願
		期限延伸願【第三者給付】		期限延伸願（借家人）
登記		登記原因証明情報兼承諾 書	登記原因証明情報兼承諾 書	登記原因証明情報兼承諾 書（非農地）
		登記原因証明情報兼承諾 書（三者給付）	登記承諾書（三者給付）	登記原因証明情報兼承諾 書（農地）
寄附関 係		寄附書		
		寄附受納書		
事前協 議関係		事業に関する説明書		
		用地補償一覧		
		物件補償一覧		
税証明 関係		申出証明書		
		収用証明書		
		買取証明書		
		対価の支払調書（CSV出 力）		
		収用証明書一覧		
算定		土地評価マスター		
		土地損失補償算定調書		
		物件等損失補償算定調書		
		土地評価調書		
		財産の取得調書		
		物件移転等補償金内訳書		
完了		用地取得完了通知及び引 渡書		

一覧表	各種一覧表	ワークシート（土地・物件・寄附）		
		用地買収進捗状況表（事業別・全体）		
		土地取得台帳		
		各種補償台帳		
		登記状況確認リスト		
		契約一覧表		
		用地事務チェック表		
		印紙税額一覧表		
		宛名シール		
		事業名一覧表		
		操作ログ		