

仕様書

1 業務名称

令和7年度地域分析サービスの導入

2 業務の目的

法人営業時にエリアの基本的な商圈分析やマーケットデータを提供することで商談成立の可能性を高めることを目的とし地域分析サービスの導入を行う。

また、地域課題や社会課題の解決に向けた新ビジネスの事業化や団地再生事業等の検討に際して対象となるエリアの現状や課題及びマーケットデータを適切に把握分析することも目的とする。

3 履行期間

契約締結の翌日から令和8年7月31日まで

4 調達内容

次の共通機能※、別紙1および別紙2に記載する仕様を満たすマーケットデータであること。(販売戦略の立案やまちづくり計画の分析等へのマーケットデータの活用方法についての助言や問い合わせへの回答も含む。)

※WEB ブラウザ上でIDおよびPWを入力することにより当該サービスにアクセスできること。なお、本調達においては、利用者用の新規クライアントパソコン及びプリンタの導入は行わず、既存のUR-NET パソコン^(注)を使用することとする。

(注)使用予定のクライアント PC の主な仕様を以下に示す。

① クライアント 1

項目	主な仕様	
CPU	Intel Core i5-8400T 1.70GHz	Intel Core i7-13700Tプロセッサ
メモリ	8GB	32GB
ハードディスク C	500GB HDD	256GB SSD
基本OS	Windows10 Enterprise SAC22H2	Windows11 Enterprise GAC 24H2
Web ブラウザ	Microsoft Edge	
解像度	1,920×1,080	

オフィスソフト	Office365 E3
帳票印刷ソフト	JUST PDF 4

② クライアント 2

項目	主な仕様	
C P U	インテル® Core™ i5-10500T	
メモリ	8GB	
ハードディスク	256GB SSD	
基本OS	Windows10 Enterprise SAC 22H2	Windows11 Enterprise GAC 24H2
Web ブラウザ	Microsoft Edge	
解像度	1,920×1,080	
オフィスソフト	Office365 E3	
帳票印刷ソフト	JUST PDF 4	

③ クライアント 3

項目	主な仕様	
C P U	インテル® Core™ i5-10210U プロセッサー	
メモリ	8GB	
ハードディスク	128GB	
基本OS	Windows 10 Enterprise LTSC	Windows 11 Enterprise LTSC
Web ブラウザ	Microsoft Edge	
解像度	1,920×1,080	
オフィスソフト	Office365 E3	
帳票印刷ソフト	JUST PDF 4	

5 成果品および納品方法

サービス提供期間および内容が記載された納品書を納品すること。

6 再委託について

- (1)受注者は、次に掲げる本業務の「主たる部分」の再委託を行うことはできない。
- ① 業務の履行管理、総合的企画、手法の決定及び技術的判断等
 - ② 解析業務等における手法の決定、及び技術的判断等
- (2)受注者はコピー、ワープロ、印刷、製本、計算処理、資料処理、等の簡易な業務については、再委託を行うことができる。この場合において、業務請負契約書（以下「契約書」という。）第3条第2項の規定に基づく書面による発注者の承諾は不要とする。
- (3)受注者は、上記(1)(2)に規定する業務以外について再委託を行う場合は、契約書第4条第2項の規定に基づき書面により発注者の承諾を得なければならない。
- (4) 上記(2)(3)の規定により再委託を行う場合においては、次に掲げる要件を満たさねばならない。
- ・受注者と再委託の相手方との契約を書面により明確にしておくとともに、再委託の相手方に対して適切な指導、管理の下に業務を実施させること。

7 その他

- (1) 法令及び条例等の関係諸法規を遵守すること。
- (2) 本仕様書に記載のない事項であって、本業務に際し必要と認められる事項が発生した場合は、機構職員と協議し、その指示に従うこと。

以上

別紙1 機能要件一覧

No	業務	アクション	機能
1	全般	使用端末	調達仕様書4.2.ハードウェア要件に記載のPC端末環境下での使用
2			地域分析システムのクラウド環境での提供
3		ユーザー数	ユーザーID発行（最低1名分）
4	システム要件	ログインする	ログイン・ログオフ機能
5			ログイン・ログオフの履歴確認
6		検索・照会する	システム画面上で、対象地点を住所、施設（駅、店舗等）でキーワード検索
7			15にて登録した物件のキーワード検索
8		分析地点、領域を設定する	分析地点、区域を円形で設定 （円形のサイズは任意で設定可能なこと。（直径:0.1km～50.0km程度を想定））
9			分析地点、区域を到達圏で設定 （移動手段は自動車・自転車・徒歩の選択が可能であること。到達圏は任意で設定可能なこと。（10分～120分程度を想定））
10			分析地点、区域を任意の区画で設定
11			分析地点、区域を町丁目指定で設定
12		データを地図上に表示する	別紙2記載のデータを、地図上に表示（詳細は別紙2の通り。）
13			地図上にデータを表示（12記載の機能）した際、凡例の表示、非表示が選択可能
14			家屋形状が表示されている地図の表示（背景地図の切り替え機能でも可とする。）
15		物件の登録	物件情報などを点（ピン）情報として登録
16			15記載の点（ピン）情報をCSV若しくはExcel形式のファイルから一括で登録可能
17			15にて登録した点（ピン）情報に別紙2記載のデータの割り当てが可能
18			17にてデータの割り当てを行った点（ピン）情報をCSV若しくはExcel形式のファイルでエクスポート
19		レポート作成	8～11で設定した地点、区域のデータ（別紙2記載（レポート出力可能項目））を集約したレポート（CSV若しくはExcel）の自動作成機能
20			19のレポートを作成する際、掲載対象とするデータ（別紙2記載（レポート出力可能項目））を任意で選択可能
23		使用許諾	システムの地図画面を機構内説明資料として閲覧、印刷し配布
24			12にて作成したレポートを機構内説明資料として閲覧、印刷し配布
25			12にて作成したレポートを第三者との打ち合わせ資料として閲覧、印刷し配布（商用利用は除く）

別紙2 収録データ一覧

No	データの種類	データの出典	内容	地域	年度	地図上での表示形式							レポート 出力可能 項目
						地域メッシュ				町丁目界	ポイント (点)	その他	
						地域メッ シュ (1km)	2分の1地域 メッシュ (500m)	4分の1地域 メッシュ (250m)	8分の1地域 メッシュ (125m)				
1	国勢調査	総務省	人口等基本集計・就業状態等基本集計 従業地・通学地による人口・就業状態等集計 移動人口集計	日本全国	2020	○	○	○		○			○
2	商業統計	経済産業省	事業所数・年間販売額・売場面積	日本全国	2016	○	○						○
			商業人口	日本全国	2016	○	○					○	
			チェーン店統計	日本全国	2024	○	○					○	
				日本全国	2020	○	○					○	
3	昼間人口	総務省（経済センサス、国勢調査等）	昼間人口 第2次・3次産業就業者数／在学者数 性別×年齢階級別昼間人口（推計可也）	日本全国	2020	○	○					○	
4	将来人口	国立社会保障・人口問題研究所、総務省	性別×年齢階級別将来人口	日本全国	2023	○	○			○		○	
5	年収階級別世帯数	総務省 （国勢調査、住宅・土地統計調査、全国消費実態調査等）	年収階級別世帯数（推計可也） 住宅所有関係別年収階級別世帯数（推計可也）	日本全国	2022	○	○			○		○	
6	家計消費支出	総務省（国勢調査、家計調査年報）	品目別消費額（約600品目）	日本全国	2023	○	○					○	
7	自動車保有台数	一般財団法人自動車検査登録情報協会、軽自動車検査協会	車検証データを基にした登録車台数	日本全国	2024	○	○			○		○	
8	ジオデモグラフィックスデータ	総務省（国勢調査、地価公示、推計年収階級別世帯数）	全国の町丁目を30程度にクラスター分類されたもの	日本全国	2020					○		○	
9	人口統計マスター	公益財団法人 国土地理協会	性別×年齢階級別人口	日本全国	2024	○	○		○			○	
10	年収階級別年代別人口	総務省 （賃金構造基本統計調査、就業構造基本調査、国勢調査）	年収×年齢階級別人口	日本全国	2019	○	○					○	
11	貯蓄階級別世帯数	総務省 （国勢調査、住宅・土地統計調査、全国消費実態調査等）	貯蓄階級別世帯数（推計可也）	日本全国	2022	○	○			○		○	
12	経済センサス	総務省	事業所数・従業者数	日本全国	2021	○	○					○	
13	未来統計	総務省（国勢調査） 分譲マンションデータ／区画整理事業情報	性別×年齢階級別将来人口	日本全国	2024					○			
14	地価公示価格	国土交通省 地価公示・都道府県地価調査	1983年～2022年平均地価（円／㎡・円／坪）	日本全国	2024	○	○			○		○	
15	築年数	総務省 （国勢調査、住宅・土地統計調査）	建築年別住宅数（総数・住宅所有別）	日本全国	2023	○	○			○		○	
16	要介護（要支援）認定者数	総務省（国勢調査・人口統計マスター） 厚生労働省（介護保険事業状況報告・介護給付費実態調査報告）	要支援（要介護度）別人口・費用	日本全国	2023	○	○			○		○	
18	消費者ライフスタイルデータ	総務省（国勢調査）×大規模アンケートデータ	消費者の生活意識や購買傾向、メディア接触状況データ	日本全国	2024					○			
19	推計世帯数データ	総務省（国勢調査）	年齢×家族類型別のクロス集計データ	日本全国	2020					○		○	
20	GPS位置情報データ	主にスマートフォンのGPSから収集した携帯電話契約者・アプリ利用者の属性（性年代）の位置情報データ	時間帯別通行人口（属性分析（性別、年齢）を含む）	日本全国	2023							道路単位	
			時間帯別滞留人口（属性分析（性別、年齢）を含む）	日本全国	2025				○				
			来訪者人口（属性分析（性別、年齢、推定居住地、推定勤務地）を含む）	日本全国	2025					○			
			平均滞在別人口（年平均）	日本全国	2023				○				
21	駅別乗降客数	国土交通省（国土数値情報）	全国の駅を網羅し、乗降客数等の情報を収録したポイントデータ	日本全国	2022						○		
22	大型商業施設	各事業者がWebサイト上に公開する店舗情報を独自に収集・整備	全国のチェーン展開する大型商業施設（百貨店、ショッピングモール、SC等）、約1500店舗を収録したポイントデータ	日本全国	2025						○		
23	病院・診療所データ	厚生労働省厚生局届け出データ	医療の供給を把握できる病院・診療所データベース。 全国の病院・診療所の位置情報と属性情報（病床数、住所、電話番号、診療科目等）を収録	日本全国	2024						○	○	
24	福祉施設・高齢者住宅	国土交通省（国土数値情報）	全国の高齢者福祉、障がい者福祉、児童福祉に関する施設のポイントデータに、各施設の住所や管理主体等を属性データとして付加	日本全国	2023						○		
25	介護保険居宅サービス	介護サービス情報公表システム	訪問・居宅サービス系の介護事業所データ。居宅介護支援事業所、訪問介護、訪問看護など、全16タイプの居宅サービスを網羅し、全国19万件以上の施設情報を収録	日本全国	2024						○	○	
26	i-Store DB a	株式会社インテージ社が独自に収集・整備	全国小売チェーンの位置情報付店舗データベース。スーパーマーケット、ドラッグストア、ホームセンター、ディスカウントストア、コンビニエンスストア、合計約10万店舗について、所在地、電話番号、売り場面積、駐車場台数、営業時間などの基本項目を収録。	日本全国	2025						○		
26	学校データ	国土交通省（国土数値情報）	学校教育法に基づく全国の小学校、中学校、中等教育学校、高等学校、高等専門学校、短期大学、大学及び特別支援学校の名称・所在地を収録	日本全国	2023						○		