

令和9基準年度
焼津市固定資産（土地）評価支援業務委託
仕様書

令和6年度～令和8年度

焼津市 課税課

焼津市固定資産（土地）評価支援業務委託仕様書

第1章 総 則

（趣旨）

第1条 本仕様書は、焼津市（以下「発注者」という。）が、契約者（以下「受注者」という。）に委託して行う令和9基準年度焼津市固定資産（土地）評価支援業務（以下「業務」という。）の内容、方法等について定めるものとする。

（業務目的）

第2条 受注者は、発注者の示す方針に従い、用途地区区分、状況類似地域区分、標準宅地鑑定評価、路線価付設業務等との一体性を重視して適正な路線価を評定し、固定資産税のより一層の課税の適正化及び公平化を図ることを目的として、標準宅地評価及び路線価付設のための基礎資料を作成し整備することを目的とする。

（準拠法令等）

第3条 業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、次に掲げる関係法令等に準拠するものとし、本仕様書及び準拠法令等に明示のない事項及び疑義が生じた場合は、発注者は受注者と協議のうえ、受注者は発注者の指示に従い業務を遂行しなければならない。

- (1) 地方税法（昭和25年法律第226号）
- (2) 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）
- (3) 不動産登記法（平成16年法律第123号）
- (4) 土地基本法（平成元年法律第84号）
- (5) 地価公示法（昭和44年法律第49号）
- (6) 測量法（昭和24年法律第188号）
- (7) 国土調査法（昭和26年法律第180号）
- (8) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）、不動産評価基準
- (9) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (10) 著作権法（昭和45年法律第48号）
- (11) 焼津市条例及び契約規則
- (12) その他、本業務に関する法令、諸規定、通達等

（作業実施計画等）

第4条 受注者は、作業着手までに作業計画を作成し、発注者の承諾を得なければならない。

2 受注者は、地価公示価格及び相続税路線価等の他の公的土地価格との均衡が図れるよう作業計画を作成しなければならない。

3 作業計画書には、次に掲げる事項を記入しなければならない。

- (1) 業務内容
- (2) 業務方法

- (3) 業務(担当)組織計画及び連絡体制(緊急時を含む)
- (4) 工程別細部計画書

4 作業計画書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 委託業務着手届(工程表添付)
- (2) 主任技術者選任届及び経歴書
- (3) 現場代理人選任届及び経歴書
- (4) ISO9001(品質管理システム)の登録証の写し
- (5) ISO27001(情報セキュリティマネジメントシステム)又はプライバシーマーク又はISMSのいずれかの登録証の写し
- (6) その他、発注者が提出を求める書類

(主任技術者及び現場代理人等)

第5条 受注者は、固定資産評価支援業務に関して経験豊富であり、かつ固定資産評価支援業務について実績を有する不動産鑑定士を主任技術者として選任し、発注者に対し、定められた範囲内での業務を遂行するものとする。

- 2 現場代理人は、主任技術者を補佐するものとし、受注者は、固定資産評価支援業務について実績を有する者を選任し、作業に従事させること。
- 3 受注者は、委託期間中に人員配置の変更や異動を行おうとするときは、事前に書面により発注者の承認を受けるものとする。
- 4 受注者は、発注者と会議、打合せを行う際には、原則として主任技術者及び現場代理人を出席させ、専門職業家としての意見を述べさせること。

(作業の報告)

第6条 受注者は、後続作業に支障をきたすことのないように各工程の中間及び終了時に所要の社内検査を行うものとし、その実施方法及び結果について打ち合わせ記録簿を作成し発注者に報告するものとする。なお電話やFAXやメールなどで確認した内容についても同様の取扱いとする。

- 2 受注者は、委託業務週間報告書を整備し、適宜、発注者に提出する。発注者は、当書類により委託業務の進捗状況を把握し、必要に応じて業務について受注者に指示を行う。
- 3 発注者と受注者が業務に関して協議を行ったときは、受注者は協議録を作成し、速やかに発注者へ提出する。

(紛争の防止等)

第7条 受注者は、業務遂行のため他人の所有する土地に立ち入る場合は、あらかじめ土地の所有者に了解を得て、紛争の起こらないように留意しなければならない。また、業務遂行中に事故が生じた場合は、直ちに発注者に報告し、その指示を受けなければならない。

(成果の帰属)

第8条 業務に係る成果は全て発注者に帰属し、受注者は、これを発注者の許可なく第三者へ公表、貸与をしてはならない。

(権利義務の譲渡等)

第9条 受注者は、この契約から生じる一切の権利義務を第三者に譲渡してはならない。

(再委託の禁止)

第10条 受注者は、業務を第三者に委託してはならない。ただし、あらかじめ、発注者の書面による承諾を受けたときはこの限りでない。

(貸与品)

第11条 発注者は、業務に必要と認められる資料を受注者に貸与するものとする。また受注者は資料等の受渡時において発注者に書面（借用書・返納書）による届け出を行うものとする。なお、作業の実施において資料の複製を行う場合には発注者の承認を受けて複製届を提出しなければならない。

- (1) 土地評価業務基礎資料
- (2) 不動産鑑定評価調書、標準宅地調書
- (3) 路線価格算定表
- (4) 土地課税マスタ
- (5) 路線価マスタ
- (6) 路線・水路データ (shape)
- (7) 用途・状況類似地区ブロックデータ (shape)
- (8) 標準宅地位置データ (shape)
- (9) 地番図現況データ (shape)
- (10) 航空写真データ (TIFF)
- (11) 令和3年度～令和5年度の固定資産土地評価支援業務に係る作成報告書
- (12) その他必要資料

2 受注者は、貸与品について、忘失、汚損、破損等のないよう、その取扱いに十分注意しなければならない。

3 受注者は、作業完了後は、貸与品を遅滞なく発注者へ返却しなければならない。この場合において、貸与品に汚損、破損、忘失等のある場合は、受注者において一切の責任を負うものとする。

4 作業完了後は、資料等を遅滞なく返却するものとし、作業完了に伴い複製資料及びデータ等の抹消（破棄）後、速やかに書面にて発注者に報告しなければならない。

(受注者の責任)

第12条 業務遂行中に受注者が第三者に与えた損害に対し、受注者は一切の責任を負うものとする。

(工期)

第13条 業務の工期は、契約日の翌日から令和9年3月31日までとする。

2 受注者は、各工程完了後速やかに各成果品を提出しなければならない。

3 受注者は、業務が完了したときは委託業務完了届（業務工程表を添付）を発注者に提出す

る。

4 受注者は、検査の前に委託業務完了届と併せて委託業務検査願を発注者に提出する。

(業務の完了)

第14条 受注者は、完成した成果品を甲に提出し、発注者の完了検査を受け、検査の合格をもって事業完了とする。なお、業務完了後においても、成果品の内容等に誤りや不備が発見された場合には、受注者の責任において速やかに修正作業を行うものとする。

(疑義)

第15条 本仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受注者はその都度協議のうえ、受注者は発注者の指示に従い業務を遂行しなければならない。

(関係官公庁への手続等)

第16条 本業務を実施するため、関係官公庁等に対する諸手続きが必要な場合は、受注者の責任において速やかに行うものとする。なお、受注者が関係官公庁等から交渉を受けたとき等、なんらかの協議を必要とする場合は、遅延なくその旨を発注者に報告し協議するものとする。

(損害賠償及び瑕疵責任)

第17条 受注者は、本業務遂行中に生じた諸事故、損害賠償等に対して一切の責任を負い、発生原因、経過、損害内容等の状況を、文書にて発注者に速やかに報告し、その指示に従うものとする。

2 検査完了・引渡し後であっても、受注者の過失・疎漏等に起因する不良個所が発見された場合には、発注者の求める修正、補足及びその他必要な作業を受注者の費用負担で行うものとする。(受注者は民法第715条第1項に定めるただし書きを主張しないものとする。)

3 本業務の性質上、成果品は納品後直ちに使用に附されるため、前項の発注者の求める修正、補足及びその他必要な作業を要する事態に陥った場合、これら作業に要する期間については、協議の上、発注者が設定するものとし、受注者は、発注者の示す納期限までに速やかに再納品を完了させなければならない。

(秘密の保持)

第18条 受注者及び本業務に従事する者ならびに従事していたものは、本業務の実施過程や事前準備を通じて知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。なお、この秘密保持義務は本契約終了後も継続するものとする。

(納期及び納入場所)

第19条 本業務の納期及び納入場所は次のとおりとするが、必要に応じて定められた納品物については各年の指定日に収めるものとし、検査期間を含むものとする。

- (1) 納 期 令和9年3月31日
- (2) 納入場所 焼津市役所 課税課

第2章 細 則

<業務概要>

(業務対象地域等)

第20条 本業務の対象地域は下記のとおりとする。

- | | | |
|--------------------------|-------|----------------------|
| (1) 土地評価業務対象地域 | 焼津市全域 | 70.30km ² |
| (2) 令和9基準年度における状況類似地区区分数 | | 403地区 |
| (3) 令和9基準年度における路線価付設数 | | 約8,122路線 |
| (4) 街路・水路条件調査 | | 約1,000本 |

なお、本業務の数量については概算とし、軽微な増減については設計変更の対象としない。

(その他評価替えに必要な事項)

第21条 受注者は仕様書に明示されていない事項でも、一般的に評価替えに必要な事項、法律・基準等の改正により作業等の変更が生じた事項について、発注者と協議の上、誠意をもって対応するものとする。

<各年度 共通>

(計画準備)

第22条 均衡のとれた土地評価を実現し、かつ課税事務の処理の効率化を図るための評価方法を検討し、IS090001及びIS027001の要求事項に基づくプロセスの実施及び運用を前提として各年度の作業計画を策定する。

(土地評価業務に関する支援)

第23条 受注者は、発注者の指示に基づき、固定資産税土地評価に係る以下のような事項について、受注者所属の不動産鑑定士及び固定資産税事務実務経験者により、適切な情報提供、資料作成、検討等の支援を行うものとする。なお、弁明書等作成支援のため、発注者より提供された資料及び情報については、IS027001取得環境下による適切な情報管理を行うこととする。

- (1) 審査申出、審査請求などの納税者からの問合せに対する弁明書案や回答資料案の作成支援。
- (2) 所要の補正や雑種地等に関する評価についての資料提供。
- (3) 雑種地、農地等の宅地以外の評価に関する資料提供、各種評価図の作成。
- (4) Webサイトを利用した、会員向け判例データベースによる判例情報提供並びに土地評価に関する情報提供、考察等による評価支援。
- (5) 総務省や(一財)資産評価システム研究センター(以下「評価センター」という。)への照会。

- (6) 他市事例、先進事例による土地評価業務に関する考察、資料提供等による評価支援。
- (7) その他、固定資産税土地評価・課税業務に関する考察、資料提供等による評価支援。
- (8) 月一回、固定資産税評価や不動産関連の情報の紙面による提供。
- (9) 土地登記事項要約書データと土地マスタの照合に係る支援。
- (10) 月一回、評価替業務や土地評価のため定例会を実施。

(実務者研修会・説明会)

第24条 受注者は、固定資産評価に関わる自治体職員の評価・課税に対する実務能力の向上に資することを目的として、下記のような内容で「実務者研修会」を令和6年度、令和7年度、令和8年度において年間1回以上開催するものとする。

- (1) 固定資産システム評価研修会。
- (2) 課内研修会への講師派遣。

(評価システム運用・保守)

第25条 受注者は、発注者に使用権を許諾した評価システムに関し、適切な保守管理を行うものとする。保守管理の範囲は以下の通りとする。

- (1) 評価システムに対する問い合わせ及び質問への対応。
- (2) 評価システムのバージョンアップ情報の提供。
- (3) 評価システムのデータのバックアップの保管。

但し、基本OSやGISエンジンのバージョンアップへの対応及び評価システムのカスタマイズ等は除くものとする。

(評価システムのセッティング)

第26条 受注者は、本業務の各年度において作成したデータを利用するための路線価評価システムを業務の初年度に発注者の指定するパソコン上のブラウザにて利用できるようにし、前回評価替えにおける用途地区区分、状況類似区分、路線区分等の評価データも同様に利用できるようにするものとする。

2 受注者は、路線価の調整及びデータの管理を行うための路線価評価システムの使用権を許諾する。

- (1) 使用権許諾期間：業務委託契約期間
- (2) 使用システムライセンス数

総合行政ネットワーク (LGWAN) による配信型 10 ライセンス

- (3) 本業務委託契約終了後、発注者が新たな業務委託契約において路線価評価システムを導入するまでの期間について、発注者が継続使用する必要がある場合は、発注者と受注者が協議の上、その使用許諾条件について決定するものとする。

3 提供するシステムは、以下の条件を満たすものとする。

- (1) 全路線データ及び価格がデータベース化され、データの内容が路線価図に表示できること。
- (2) 任意の路線に対して状況類似地域を変更して、路線価シミュレーションが可能であること。
- (3) 路線価、路線番号、状況類似区分線等をディスプレイ上に表示が可能であり、路線の各

種属性により色替え表示ができること。

- (4) 状況類似地域、用途地域、用途地区等の要因を面的区域として認識し、属性別に表示ができること。
 - (5) 複数の標準宅地及び路線の写真が表示できること。
 - (6) 発注者所有の地番図、画地及び航空写真を加工変換したうえで、路線価評価システムにセットし、背景図として使用ができること。
 - (7) 水路データを路線価評価システムにセットし、背景図として使用ができること。
 - (8) 路線価の価格評価内訳が画面上に表示できること。また、令和6基準年度の路線価と令和9基準年度の路線価の要因データ及び格差率が同一の画面で確認できること。
 - (9) 標準宅地の鑑定評価書のPDFを表示できること。
 - (10) 大字、字、又は丁目レベルでの住所検索、地番検索ができること。
 - (11) ログインユーザのパスワード設定ができること。
 - (12) 総合行政ネットワーク（LGWAN）による配信が可能であること。
 - (13) 現地調査用として、WEBを経由したデータオンラインシステムを提供可能であること。
 - (14) （一財）全国地域情報化推進協会（APPLIC）の地域情報プラットフォーム標準仕様に準拠した準拠登録・相互接続確認製品（GISユニット）であること。
 - (15) 同一マスタデータより、ラスタ配信、ベクタ配信に対応していること。
- 4 システム取扱説明書を提供すること。

（現地調査ツールの提供）

第27条 受注者は、発注者に対し現地調査ツールの使用权を許諾するものとする。

- (1) 使用权許諾期間：業務委託契約期間
 - (2) ツール利用クライアント数 10台
- 2 現地調査ツールは、最低限、以下の条件を満たさなければならない。
- (1) iOS、Android等、各種スマートフォンにインストール可能であること。
 - (2) 調査地点の一覧が事前に登録可能であること。
 - (3) 現地調査において、調査地点に対するメモ書き、音声録音、撮影した写真及び座標等の一元管理が可能であること。
 - (4) 現地調査において取得した情報を受注者が管理するサーバ上に一括送信することが可能であり、送信後はスマートフォン内よりデータが自動削除されること。
 - (5) 現地調査において取得した情報を発注者が閲覧する評価システム上で再生、閲覧等、展開可能であること。

（時点修正作業）

第28条 受注者は、第1年度、第2年度においては、時点修正率適用区分を基に、不動産鑑定士から提出された時点修正率を評価システムに入力し、当該修正率を基準年度路線価に乗じて時点修正後路線価の算定を行うとともに、時点修正後路線価データをテキスト等の形式（csv形式、xlsx形式など）でファイル出力し、発注者に提出するものとする。

- 2 受注者は、第3年度においては、前項の内容に加えて、現行の時点修正率適用区分について、地価公示・地価調査等との整合性を検証し、その結果に基づき今回評価替えにおける時点修正の実施方法について、発注者と協議を行うものとする。

- 3 受注者は、今回評価替えにおける時点修正率適用区分について、発注者と協議の上、決定する。
- 4 受注者は、決定した時点修正率適用区分を基に「時点修正図」を作成する。表示項目等については、発注者と受注者協議の上、決定するものとする。

(新設路線の付設及び価格算定)

第 29 条 受注者は、発注者の指示により新規に路線の付設を行う必要がある場所について、発注者から収集した資料を基に以下の作業を行い、路線価格を発注者に提出するものとする。

- (1) 路線形状の図形登録
- (2) 価格形成要因登録
- (3) 距離要因の計測
- (4) 路線価算定

(路線価等シェイプファイル作成)

第 30 条 受注者は、(一財)資産評価システム研究センター(以下評価センターという)が行う路線価等公開情報の集約化のため、評価センターの指定するファイル形式(Shape 形式)で、路線公開用のデータを作成する。

- 2 受注者は、評価センターの会議(路線価等公開情報の集約に係る関係者情報交換会)に参加し、決定された情報の提供ができるものとする。

(公開用資料作成)

第 31 条 「地方税法の一部を改正する法律」(平成 14 年法律第 17 号)及び「地方税法施行規則の一部を改正する省令」(平成 14 年総務省令第 44 号)に基づき路線価公開に係る各種表示台帳及び公開図を作成するものとする。

- 2 公開用表示台帳は路線価と標準宅地の別に作成し、形式等の細部事項については、受注者と発注者で協議の上、決定する。
- 3 路線価公開図は、追加路線価が発生した図面のみを作成し、発注者の路線価等公開図(ファイル綴り)の該当図面を差し替える。

(所要の補正等見直し)

第 32 条 受注者、発注者の価格事情について整理、分析のうえ、個別的でその影響が局地的である価格形成要因項目について、所要の補正の検討を行うものとする。

- 2 受注者は、発注者の評価の均衡を確保するために、宅地の状況に応じ必要のあるときには、所要の補正を行うための基準の検討を行うものとする。
- 3 受注者は、発注者が令和 6 基準年度に採用した住宅用地特例や所要の補正などについて、各々の補正が各筆及び画地に対して適切に適用されているか、土地マスタ及び地番図及び各種地図データを基に検証を行うこととする。検証の結果、疑義のあるものについては発注者に報告を行うとともに、検証の基礎となった図形データ及び各種所要の補正の適用状況が路線価評定システム上で確認できるようにデータのセットを行うこととする。

(土地評価事務取扱要領の整備)

- 第 33 条 現行の土地評価事務取扱基準、取扱方法について、固定資産評価基準の改正や各種通達等を考慮のうえ、発注者の実情にあわせ、受注者所属の不動産鑑定士及び固定資産税実務経験者により、地目別に現状の把握及び分析検証を行うものとする。検証にあたっては、県内外の類似市の先進事例を調査、収集整理のうえ、整備における参考資料として、発注者が利用できるよう提供するものとする。
- 2 受注者は、前項の内容をとりまとめ、今回評価替えに対応する焼津市固定資産評価事務取扱要領（素案）を作成し、発注者に提出するものとする。作成にあたっては、路線価設定業務において発注者が決定した各種基準、適用方法などについても、随時整理のうえ、反映することとする。
- 3 受注者は、発注者の土地評価事務の進捗状況等を踏まえ、発注者と協議を行い、当該素案について適切な見直し及び修正を行い、今回評価替えに対応する「焼津市固定資産評価事務取扱要領」の内容を決定する。受注者は、「焼津市固定資産評価事務取扱要領」として、A4 版冊子に製本加工又はファイリングするとともに、CD-R 等に保存し、発注者に納品するものとする。

(静岡税務署提供資料の作成)

- 第 34 条 静岡税務署から発注者に固定資産税評価額等に係る資料の提供について依頼があった場合は、受注者はその回答にかかる参考資料を作成する。参考資料については、静岡税務署から照会を受けた相続税路線価と同じ位置関係にある固定資産税路線価の一覧表を作成するものとする。

<令和6年度>

(基礎資料の収集・整理)

第35条 受注者は、本業務に必要な土地価格形成要因に係る関係資料を収集整理することにより、状況の変化を的確に把握し、効率的に活用できるようにしなければならない。

(基礎資料の電算入力)

第36条 受注者は、本業務に必要な土地価格形成要因に係る関係資料を収集整理後、発注者と協議の上、電算入力に対応するための基礎資料を作成するものとする。

(用途地区の区分)

第37条 受注者は、固定資産評価基準に従って、発注者が令和6基準年度評価替えにおいて区分した用途地区の区分をもとに、令和9基準年度の用途地区区分の見直しを行うものとする。

2 受注者は、作業前に見直しの観点、手法等を発注者に提示し、承認を得なければならない。また、受注者は、必要に応じて現地の現状について調査を行うものとする。

3 受注者は、見直しにあたっては、下記の項目が記載された一覧表を作成し、用途地区区分の見直し案を作成すること。

(1) 都市計画用途地域との整合性

用途地区と都市計画用途地域の組み合わせ基準を作成し、整合性のとれない状況類似地域を抽出する。

(2) 令和6基準年度の標準宅地調書の標準的使用

用途地区と標準的使用の不適切な組み合わせ基準を作成し、整合性のとれない状況類似地域を抽出する。

(3) 住宅地図等に含まれる建物面の面積割合

住宅・店舗等の建物について、状況類似ごとに、住宅地図等から戸数や面積を集計し、現行の用途地区と建物用途等の比較を行い、整合性のとれない状況類似地域を抽出する。

4 前項による見直し案を基に、発注者受注者協議のうえ、令和9基準年度の用途地区区分を決定する。

5 受注者は、令和9基準年度で用途地区区分を変更した地点の一覧表を作成するものとする。一覧表の項目は、「状況類似番号」「令和6基準年度用途地区」「令和9基準年度用途地区」「協議結果」等とする。また、一覧表は、発注者より求めがあれば、デジタルデータとしても提出するものとする。

(状況類似地域の区分)

第38条 受注者は、価格形成要因に関する諸資料及び現地調査により地域の状況を十分に把握して、状況類似地域区分の見直しを行うものとする。

2 受注者は、作業前に見直しの観点、手法等を発注者に提示し、承認を得なければならない。また、受注者は必要に応じて現地の状況について調査を行うこととする。

3 市街地宅地評価法を適用する状況類似地域の見直しにあたっては、路線価属性データを基に、

下記の項目が記載された一覧表を作成し、状況類似地域の見直し案を作成する。

- (1) 同一状況類似地域内における総合格差率の観点からの見直し基準を作成し、基準に該当する路線本数を抽出する。
 - (2) 同一状況類似地域内における主観的要因の観点からの状況類似地域の抽出
主観的要因の観点からの見直し基準を作成し、状況類似地域ごとに見直し基準に該当する路線本数を抽出する。
 - (3) 同一状況類似地域内の用途地域が異なっている状況類似地域の抽出
行政的規制の観点からの見直し基準を作成し、状況類似地域ごとに該当する用途地域を取得・整理し、複数の用途地域が混在している状況類似地域を抽出する。
 - (4) 上記(1)から(3)の内容を統合し、一覧表を作成する。
一覧表の項目は、「状況類似番号」「一定基準を超える総合格差率の路線本数」「複数の用途地域」「状況類似内の所属路線本数」「各主観的要因の路線本数」を記載するものとする。
- 4 前項の見直し案により、所属する状況類似地域が変更となる路線については、価格シミュレーションを行うものとする。シミュレーション結果の報告は、「路線番号」「変更前の路線価」「変更後の路線価」「価格変動率」とする。
 - 5 第3項及び第4項により修正が必要と判断した状況類似地域は、発注者受注者協議のうえ、見直しを行う。その際に、受注者は必要に応じて現地の状況について調査しなければならない。
 - 6 受注者は、令和9基準年度で状況類似地域区分を変更した地点の一覧表を作成するものとする。一覧表の項目は、「令和6基準年度状況類似番号」「令和6基準年度用途地区」「令和9基準年度状況類似番号」「令和9基準年度用途地区」「協議結果」「変更内容」とする。また、一覧表は、発注者より求めがあれば、デジタルデータとしても提出するものとする。

(標準宅地の選定)

第39条 受注者は、標準宅地の選定では、決定された各々の用途地区・状況類似地域の設定において代表的かつ中庸的な街路の選定を行い、令和6基準年度評価替え時の標準宅地を見直しをするものとする。

- 2 受注者は、作業前に見直しの観点、手法等を発注者に提示し、承認を得なければならない。
- 3 現行の標準宅地の前面道路が状況類似地域内で価格形成要因が標準的であり、状況類似地域における宅地評価の指標となる街路であるかを、標準宅地及び路線の属性データを基に、路線ごとに属性データの類似度を数値化のうえ、統計的手法を用いて、現行の標準宅地の妥当性について見直しをする。

また、地番図を背景として利用し、画地の形状を確認したうえ、画地計算法における補正率、現況利用と標準的使用との対比、標準的画地、公示地、基準地の位置等に留意し、見直しの必要な標準宅地について代替候補の選定を行う。

- 4 標準宅地選定の際には、全標準宅地の現地調査及び写真撮影を行うこととする。
評価システムにてポイントデータとして構築し、画像表示できるようにするものとする。
- 5 見直しにあたっては、下記の一覧表を作成するものとする。
 - (1) 状況類似地域内の主要な街路の路線価の中庸度調査
路線価中庸度の観点からの見直し基準を作成し、平均路線価と主路線価を比較すること

により中庸度を判定する。一覧表の項目は、「状況類似番号」「状況類似内の路線本数」「主要な街路の路線番号」「状況類似内の路線価の平均価格」「主要な街路の路線価」「正規分布の標準化後の値」「路線価中庸度」等とする。

(2) 状況類似地域内の街路条件、環境条件及び行政的条件の調査

街路条件、環境条件、行政的条件の各観点から見直し基準を作成し、判定する。一覧表の項目は、「状況類似番号」「状況類似内の路線本数」「主要な街路の路線番号」「状況類似内の道路幅員の平均」「主要な街路の道路幅員」「正規分布の標準化後の値」「道路幅員中庸度」「舗装の有無」「連続性」「用途地域」「容積率」とする。

(3) 令和6基準年度の標準宅地調書の道路幅員と主要な街路の道路幅員の格差調査

標準宅地調書の街路条件と主要な街路との整合性の観点から見直し基準を作成し、判定する。一覧表の項目は、「状況類似番号」「主要な街路の道路幅員」「標準宅地調書の道路幅員」「用途地区」とする。

(4) 令和6基準年度の標準宅地調書の画地形状、接面関係等の調査

一覧表の項目は、「状況類似番号」「画地形状」「用途地区」等とする。

(5) 令和6基準年度の標準宅地調書の標準的使用との組み合わせ調査

一覧表の項目は、「状況類似番号」「標準的使用」「用途地区」等とする。

(6) 令和6基準年度の標準宅地調書の利用現況の調査

一覧表の項目は、「状況類似番号」「利用現況」「用途地区」等とする。

6 第3項、第4項、第5項により、主要な街路が変更となる路線については、価格シミュレーションを行い、発注者に報告する。

7 その他の宅地評価法を適用する地域内の標準宅地選定の見直しにあたっては、状況類似地区内の価格水準及び画地状況が標準的であるかの検証を行い、必要に応じて標準宅地の選定と見直しを行う。

8 第3項、第4項、第5項により修正が必要と判断した標準宅地は、発注者受注者の協議のうえ見直しを行う。

9 受注者は、令和9基準年度で標準宅地を変更した地点の一覧表を作成するものとする。一覧表の項目は発注者と受注者が協議の上、決定する。

10 決定した標準宅地については、路線価評定システム上で閲覧が可能となるよう、データ入力を行うものとする。

(路線の区分)

第40条 受注者は、路線の物理的状況や社会的環境状況等と、前回評価替えにおける路線区分とを照合・検証する。

2 路線区分の検証にあたっては以下の点に留意するものとする。

(1) 路線の道路構造が、概ね同等の状況にあること。

(2) 路線の区分範囲はその両端での接近条件に不合理な格差が生じない長さであること。

(3) 路線に接面する宅地の利用状況が均質的であり、その収益性、快適性及び利便性等に特段の格差が認められないこと。

(4) 路線の区分範囲が、二つ以上の状況類似地域区分に跨らないこと。

(路線価評定基礎データの作成)

- 第41条 受注者は、土地価格の形成に影響を与えている要因に関する諸資料を収集及び整理し、発注者において採用すべき土地の価格形成要因の見直しを行うものとする。当該価格形成要因は、比準表種類ごとに分類し見直しを行うものとする。
- 2 受注者は、令和6基準年度評価替えて採用した比準表の種類を見直し、比準表の種類を確定させるものとする。
 - 3 受注者は、令和6基準年度評価替えて採用した比準表を見直し、各比準表が採用すべき価格形成要因の見直しを行うものとする。
 - 4 受注者は、価格形成要因として必要な施設等について発注者と協議を行い、今回評価替えにおける採否を決定するものとする。
 - 5 駅・商業施設等までの交通接近条件の距離データについては、各施設から当該路線までの道路距離計測を行うものとする。道路距離計測は、市全域及び隣接市町にまたがる道路網(ネットワーク)を構築し、距離計測を行うものとする。
 - 6 都市計画法の用途地域等の面的な要因に関しては、各種資料よりポリゴンデータを作成し、路線の基礎データとして属性転記を行うとともに、既存データとの整合性を検証する。

<令和7年度>

(街路・水路現地調査)

第42条 受注者は、採用すべき街路及び水路条件要因に関して、拡幅等工事を行った路線について現地調査を行う。

- 2 受注者は、街路・水路現地調査の方法や基本方針等を取りまとめ、街路・水路現地調査の開始前に発注者と協議の上、現地調査仕様を策定する。
- 3 調査を行った際に特異な状況にある路線については、発注者と協議の上、当該調査データを確定する。
- 4 受注者は、確定した調査結果及び道路幅員等をデータ化し、評価システムに入力する。
- 5 基準日（令和8年1月1日）以降に変更が発覚した基準日以前の街路・水路条件要因については、該当があり次第、現地調査を行う。

(路線価評定基礎データの作成)

第43条 受注者は、第38条の価格形成要因の見直しの内容と前項で行った現地調査の内容を踏まえて、路線価評定基礎データを作成するものとする。

- 2 受注者は前項により基礎データの見直し等が発生した場合、再度採用すべき価格形成要因（交通接近条件、環境条件、行政的条件等）の見直しを行うものとする。

(評価員会議サポート等)

第44条 受注者は、発注者が発注する標準宅地の鑑定評価に係る参考資料として、標準宅地あるいは主要な街路に係る価格形成要因のうち、道路幅員等の主たる要因に関するデータについて、発注者を通じて、標準宅地の鑑定評価を行う不動産鑑定士（以下、評価員という）へ提供するものとする。

- 2 受注者は、発注者の評価替え業務が円滑に遂行することを目的に、必要な資料提供・助言等の支援を行うと共に、発注者の求めがあった場合は、オブザーバーとして評価員会議に出席するものとする。
- 3 受注者は、令和9基準年度評価替えに向けた標準宅地の鑑定評価と固定資産税評価の路線等の属性情報との整合性を図るため、評価員より提出された標準宅地の鑑定評価書及び標準宅地調書と主要路線のデータと突合チェックを行い、整合確認を行うものとする。
- 4 受注者は、前項の整合確認の結果、整合が取れない項目については、取りまとめのうえ、発注者に報告を行うとともに、発注者及び評価員と協議、調整を行うものとする。

(土地価格比準表の作成)

第45条 土地価格比準表の作成は、標準宅地価格と価格形成要因を重回帰分析等の統計的手法を用いて分析し、この結果を基に、不動産鑑定評価で実務上適用されている格差率を参考にし、受注者所属の不動産鑑定士の意見を基に作成する。土地価格比準表は、発注者の地域的特性に対応し、用途地区別及び地域別に作成する。土地価格比準表の形式は、マトリクスタイプとリニアタイプ及び階段タイプの3形式とし、価格形成要因の性質に応じて適用する。

- 2 作成した比準表を評価システムにより実際に適用し、状況類似地域区分、標準宅地、比準表種類の変更等を勘案のうえ、路線価算定のシミュレーションを行うことにより、比準表の

検証を行う。

(路線価の付設及び調整)

第46条 受注者は、評価員による標準宅地の鑑定見込価格に基づき、評価システムを使用して路線価の比準計算を行い、路線価仮算定を行うものとする。

- 2 受注者は、前項で仮算定された路線価に対し、前回路線価と照合し、状況類似地域区分間及び路線間の評価バランス（交差点による価格バランス）を検証する。
- 3 受注者は、前項の検証結果に基づき、各路線の価格形成要因、及び土地価格比準表の妥当性について発注者と再度協議するものとする。

<令和8年度>

(路線価の付設及び調整)

- 第47条 受注者は、評価員による標準宅地の鑑定価格に基づき、第45条で作成した土地価格比準表を適用し、路線価の算定を行う。
- 2 前項で算定された路線価に関して、価格面から再度状況類似地域区分、路線区分、標準宅地価格及び土地価格比準表の検証・修正を行い、適正な路線価を算定する。
 - 3 路線価決定においては主に以下の事項に留意して作業を進めるものとする。
 - (1) 用途地区間のバランス
 - (2) 状況類似地域間及び状況類似地域内のバランス
 - (3) 幹線路線価と背後地路線価のバランス
 - (4) 隣接市町村との路線価とのバランス
 - (5) 前年度課税価格（令和7年7月1日時点）との変動率
 - (6) 地価公示価格、地価調査価格、相続税路線価との乖離状況
 - 4 受注者は、発注者の路線価決定に至るまでに複数回、路線価変動率の分布で色分けした路線価図、路線価一覧表を作成し、調整協議用資料を作成する。
 - 5 受注者は、路線価の算定結果を「路線価計算書」として出力し、発注者へ納品するものとする。
 - 6 受注者は、決定された路線価データを評価システムより外部ファイルへ出力し、電算に対応する必要なデータ加工を行った上で「路線価ファイルデータ」を作成し、発注者へ納品するものとする。受け渡しの詳細については、発注者受注者協議の上、決定するものとする。
 - 7 評定した路線価の妥当性を検証するため、相続税路線価図を基に固定資産税評価と相続税評価の各路線の対応付けを行い、データベースを構築する。その結果を基に相続税路線価との乖離状況について対応表を作成し、発注者に報告する。

(路線番号新旧対応表、正面路線付替え作業用リストの作成)

- 第48条 受注者は、路線区分の見直し等により、前基準年度から路線番号が振り替わったものについて、新しい路線番号と前基準年度の路線番号を併記した路線番号新旧対応表を作成する。また、路線分割、統合、廃止等の変更の過程がわかるようにデータ履歴の整備を行い、同表に記載する。
- 2 発注者所有の土地マスターデータに基づき、令和9基準年度評価替えにおける路線価の変動により、正面路線の付替えが必要になる筆を抽出し、リストを作成する。

(水路補正付替え作業用リストの作成)

- 第49条 受注者は、現地調査により、前基準年度から水路補正適用の有無が振り替わったものについて、新しい水路番号と前基準年度の水路番号を併記した水路番号新旧対応表を作成する。なお、同表の仕様の詳細については協議により決定する。
- 2 発注者所有の土地マスターデータに基づき、令和9基準年度評価替えにおける水路補正適用の変動により、水路補正の付替えが必要になる筆を抽出し、リストを作成する。

(会下ノ島石津工区の図面作成)

第50条 会下ノ島石津工区について、令和7年度業務にある街路・水路現地調査の結果を反映した図面を作成する。図面の仕様は協議の上決定する。

(鉄軌道用地の計測)

第51条 焼津市に在する鉄軌道用地について、隣接する土地の間口の総延長を計測する。計測は、評価システムにセットアップした地番図を用いて行う。また、地番図が公図に対して著しくずれや歪みが発生している場合は、地籍図を用いて計測を行うものとする。該当箇所の地籍図については、焼津市から提供する。

第3章 成果品

(成果品)

第52条 本業務における成果品は以下の通りとする。なお、成果図面の縮尺、媒体、編纂等については、発注者と協議の上、適宜、調整をおこなうものとする。

<令和6年度>

No.	成果品	部数	形式
1	用途地区区分図兼状況類似区分図	1部	図面
2	公開用路線価図	2冊	図面
3	路線価表示台帳	1式	A4
4	路線価等シェイプファイル	3部	評価センターの指定様式による

<令和7年度>

No.	成果品	部数	形式
1	街路・水路現場調書	1部	データ
2	価格形成要因 施設位置図	1部	図面
3	標準宅地位置図	1部	図面
4	仮路線価一覧表（路線価チェックリスト）	1式	データ
5	令和9基準年度 仮路線価図	1部	図面
6	公開用路線価図	2冊	図面
7	路線価表示台帳	1式	A4
8	路線価等シェイプファイル	3部	評価センターの指定様式による

<令和8年度>

No.	成果品	部数	形式
1	路線価計算書	1式	データ
2	路線価ファイルデータ	1式	データ
3	土地価格比準表	1式	データ
4	時点修正図	1部	図面
5	用途地区区分図兼状況類似区分図兼標準宅地価格図 (確定版)	1部	図面
6	公開用路線価図	2冊	図面
7	路線価表示台帳	1式	A4
8	路線価等シェイプファイル	3部	評価センターの指定 様式による
9	地図データ、路線要因一覧表	1式	紙・データ
10	固定資産評価事務取扱要領	1部	A4
11	業務報告書	1部	A4