

固定資産総合資料整備業務委託
(評価支援業務)

仕様書
(平成30年8月～平成33年7月)

市原市 財政部 固定資産税課

第1章 総則

(趣旨)

第1条 本仕様書は、市原市（以下「発注者」という。）が業務を委託する「固定資産総合資料整備業務委託（評価支援事務）」（以下「本業務」という。）に必要な事項を定めるものとし、受託者（以下「受注者」という。）は、当該仕様書に基づき業務を行うものとする。

(目的)

第2条 受注者は、発注者の示す方針に従い、標準宅地の鑑定評価と整合し明確な根拠を備えた適正な路線価を評定すること及び各筆の土地の評価及び課税について総合的な適正化を図ることを目的として、路線価付設に必要となる基礎資料の作成及び土地の評価及び課税に関する発注者への技術的な支援を行うものとする。

(準拠法令等)

第3条 本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、発注者と受注者で協議の上、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) 不動産鑑定評価基準（昭和39年建設省宅地審議会答申）
- (4) 地価公示法（昭和44年法律第49号）
- (5) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (6) 市原市の条例及び規則
- (7) その他関係法令、規則、通達等

(作業実施計画)

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) 作業内容
 - (2) 作業方法
- 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) 主任技術者及び現場代理人届
 - (3) 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、本業務の実施のための人選に際し、不動産鑑定評価の知識を有し、かつ、固定資産評価業務に精通した実務経験豊かな者を主任技術者として選任しなければならない。また、本業務に携わる者は、地理情報処理の知識を有し、同様の業務で市原市と同規模以上の自治体での業務経験、実績を複数有するものとする。

- 2 主任技術者は、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。
- 3 現場代理人は、主任技術者を補佐するものとする。
- 4 受注者が選任する主任技術者及び現場代理人は、固定資産税土地評価に関して精通し

た実務経験豊かな者とし、前条第4項第2号の届には、主任技術者及び現場代理人の経歴書を添付するものとする。

- 5 受注者は、委託期間中において、同一の人員配置の保持に努めるものとし、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。
- 6 受注者は、本業務の実施にあたり、常に受注者所属の不動産鑑定士に意見を求めることができる体制をとらなければならない。

(作業の報告及び検査)

第6条 受注者は、後続作業に支障を来すことのないよう、各工程の作業途上における発注者との協議結果を協議録として作成及び提出するとともに、成果品については所要の社内検査を行い、発注者が求める場合は、その実施方法及び検査結果についての記録の写しを提出するものとする。

(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。

(成果品の帰属)

第8条 本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に公表又は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、本業務に必要と認められる次に掲げる資料を、受注者に貸与するものとする。

- (1) 鑑定評価書
 - (2) 標準宅地調書
 - (3) 土地課税台帳データ
 - (4) 用途地区区分図
 - (5) 状況類似地域(地区)区分図
 - (6) 標準宅地位置図
 - (7) 路線価図
 - (8) その他必要と認められる資料
- 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、作業が完了した後は、貸与品を遅滞なく発注者に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、忘失等のあるときは、受注者が一切の責任を負うものとする。

(受注者の責任)

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

(秘密の保持)

第13条 受注者は、地方税法第22条の規定に基づき、本業務遂行に際し知り得た秘密については、何人にも一切漏らしてはならない。

(情報管理及び情報保護対策)

第14条 受注者は、本業務で取り扱う情報については、発注者から貸与されたいかなる資料及び情報をも適正に管理しなければならない。そのため、受注者は社内の情報セキュリティ体制を確立し、情報のマネジメントを行わなければならない。

(疑義)

第15条 本仕様書に定めのない事項及び本仕様書に疑義を生じた場合は、受注者は発注者と事前に協議し、その指示に従わなければならない。

(かし等)

第16条 受注者は、業務完了後といえども、受注者の過失又は疎漏等に起因する不良箇所が発見された場合は、速やかに成果品の訂正・補足をしなければならない。これに要する経費は、受注者の負担とする。

(期間)

第17条 本業務の委託期間は、契約締結の日から平成33年7月31日とする。

(納期)

第18条 必要に応じて定められた成果品については指定日に納めるものとし、それ以外のものについては、それぞれの業務年度の末日とする。

(納入場所)

第19条 本業務における成果品の納入場所は、次のとおりとする。
市原市役所 財政部 固定資産税課

第2章 業務概要

(業務対象範囲)

第20条 本業務の対象範囲は、市原市全域(368.17km²)とする。

(参考：平成30基準年度評価替え時の評価総筆数、標準宅地数及び路線本数)

- ① 評価総筆数 : 401, 502筆
- ② 標準宅地数 : 747箇所(路線価区域：443、その他：304)
- ③ 路線本数 : 7, 342本

(業務概要)

第21条

<平成30年度業務>

- (1) 計画準備
- (2) 用途地区区分の見直し
- (3) 状況類似地域区分の見直し
- (4) 状況類似地区区分の見直し
- (5) 標準宅地の見直し
- (6) 各種基礎資料等のデジタル化
- (7) 土地評価要領の検証

<平成31年度業務>

- (1) 既存路線の区分見直し及び評価替えに向けた路線の追加
- (2) 路線の要因データ整備
- (3) 路線価比準表の見直し
- (4) 路線価の仮算定及び標準宅地価格の検証
- (5) 土地評価要領の見直し

<平成32年度業務>

- (1) 標準宅地調書との照合
- (2) 相続税路線価対応表の作成
- (3) 路線価の評定及び調整
- (4) 正面路線付け替え作業用リストの作成
- (5) 土地評価要領の作成

<平年度業務>

- (1) 不動産鑑定士等との協議
- (2) 各種図面の作成
- (3) 時点修正
- (4) 据え置き年度における追加路線の路線価格算定
- (5) 区画整理事業区域の評価
- (6) 路線価マスタ・一覧表の作成
- (7) 公開用路線価図の作成
- (8) 路線価等集約化事業用資料作成
- (9) 土地の評価・課税に関する総合的支援
- (10) 報告書の作成

第3章 平成30年度固定資産評価業務

(計画準備)

第22条 受注者は、平成33基準年度評価替えに向けた土地評価業務全体の工程計画を見据え、各業務の工程及び手順について発注者と協議し、本業務を遂行するための事業計画を立案するものとする。

なお、計画立案に際しては、平成30基準年度評価替え事務の問題点を精査し、検討課題箇所等を抽出し、整理検討を行うものとし、従前の土地評価業務関係資料との関連に十分留意することとする。

(用途地区区分の見直し)

第23条 受注者は、宅地の利用状況を基準とし、市街地宅地評価法適用区域内の宅地を高度商業地区、普通商業地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区及び中小工場地区に区分するものとし、現行の地区区分について必要な見直しを行う。

(状況類似地域区分の見直し)

第24条 受注者は、前条の規定によって区分した各地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等から見て相当に相違する地域ごとに区分するものとし、現行の地域区分について必要な見直しを行う。

(状況類似地区区分の見直し)

第25条 受注者は、その他の宅地評価法適用地区において、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものとし、現行の地区区分について必要な見直しを行う。

(標準宅地の見直し)

第26条 受注者は、第24条の規定により区分した地域においては、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定し、前条の規定により区分した地区においては、地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定するものとし、現行の標準宅地について必要な見直しを行う。

(各種基礎資料等のデジタル化)

第27条 受注者は、発注者が所有する平成30基準年度における各路線、標準宅地、状況類似地域(地区)区分等の各地図データ及び各属性データを、平成33基準年度の評価替え作業において用いるため、受注者所有の路線価格を算定するためのシステム(以下「路線価評定システム」という。)及び位置情報として図面化するためのシステム(以下「地理情報システム」という。)にデータのセッティングを行う。

2 受注者は、道路種別、都市計画用途地域図等路線価評価に関する価格形成要因について、地図データ及び属性データとして整備し、受注者所有の路線価評定システム及び地理情報システムにデータのセッティングを行い、前項のデータと併せて表示できるようにする。

(土地評価要領の検証)

第28条 受注者は、現行の土地評価事務取扱要領及び取扱方法について、地方税法及び固定資産評価基準の改正等を考慮し、受注者所属の不動産鑑定士及び不動産鑑定評価・固定資産税事務実務経験者により、市原市の価格事情について整理及び分析の上、課題

を整理するものとする。

- 2 受注者は、課題を整理するに当たって、当該課題の重要度及び見直した場合の事務量等を総合的に勘案し、見直しの優先順位についても検討を行い、発注者に報告するものとする。
- 3 受注者は、県内外の類似市における先進事例を調査及び収集整理の上、課題整理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。

第4章 平成31年度固定資産評価業務

(既存路線の区分見直し及び評価替えに向けた新規路線の付設)

第29条 受注者は、平成30基準年度において付設された路線について、街路状況の変化等を考慮し、路線区分の見直しを行う。また、路線が付設されていない地域において市街地的形態を形成する地域がある場合は、当該地域に新規路線の付設を行う。

最終的な路線付設は、発注者と協議の上決定するものとし、確定した路線付設について、路線図形データを作成するものとする。

(路線の要因データ整備)

第30条 受注者は、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等に関する価格形成要因について、路線価比準表の適用に当たって必要となるデータを整備するものとする。

(路線価比準表の見直し)

第31条 受注者は、その他の街路について付設する路線価を、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する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、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとし、この際の相違比較の基準となる格差率表として、路線価比準表を作成するものとする。

なお、路線価比準表の作成に当たっては、市原市の土地価格の状況に精通した不動産鑑定士及び固定資産評価業務に精通した担当者が、地域特性と価格事情を十分考慮した上で行うものとする。

(路線価の仮算定及び標準宅地価格の検証)

第32条 受注者は、発注者が本業務とは別に発注する標準宅地の鑑定評価業務について、その中間報告として発注者が受領する暫定価格をもとに、前条の規定により作成した路線価比準表を適用して路線価の仮算定を行うとともに、当該仮算定した路線価のバランスを考慮して標準宅地の価格を検証し、その結果を発注者に報告するものとする。

(土地評価要領の見直し)

第33条 受注者は、土地評価要領の検証結果を基に平成33基準年度評価替えで見直すべき課題を発注者と協議の上決定し、これらの課題について見直し案を作成するものとする。

第5章 平成32年度固定資産評価業務

(標準宅地調書との照合)

第34条 受注者は、各状況類似地域における主要な街路の要因データについて、標準宅地調書記載の街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の内容と合致しているか照合するものとする。

なお、照合の方法及び結果報告については、発注者と受注者で別途協議するものとする。

(相続税路線価対応表の作成)

第35条 受注者は、相続税路線価（平成32年1月1日時点）とのバランスを検証するため、相続税路線価との対応表を作成するものとする。

(路線価の評定及び調整)

第36条 受注者は、標準宅地価格、路線の要因データ及び路線価比準表を用いて、状況類似地域内の主要な街路とその他の街路の価格形成要因を比較して、路線価（平成32年1月1日時点）の算定を行い、路線価算定表を作成した上で、市原市の土地価格の状況に精通した不動産鑑定士が路線価を評定する。また、従前の路線価、相続税路線価、隣接市の路線価等との調整を行う。

なお、最終的な路線価に関しては、発注者が決定するものとし、決定するに当たり必要となる路線価バランス検証図等の資料は、受注者が作成するものとする。

(正面路線付け替え作業用リストの作成)

第37条 受注者は、路線価バランスが変わったことにより、正面路線の付け替えが必要となった画地について、正面路線付け替え作業用リストを作成するものとする。

なお、リスト作成に必要な画地データは、発注者が提供するものとする。

(土地評価要領の作成)

第38条 受注者は、平成30基準年度の土地評価要領に、平成33基準年度評価替えて見直した結果を反映し、平成33基準年度用の土地評価要領を作成するものとする。

第6章 平 年 度 業 務

(不動産鑑定士等との協議)

第39条 受注者は、本業務と標準宅地の鑑定評価業務とが円滑な関係のもとに進められるよう、発注者の指示する時期に、技術者を標準宅地の不動産鑑定評価を行う不動産鑑定士との会議に出席させ、路線価評定に関する一連の作業では判断できない地域特性、課題等を協議・分析・検討し、本業務で作成する資料へ反映させるとともに、各種検討資料・参考資料の提供を行うものとする。

(各種図面の作成)

第40条 受注者は、固定資産（土地）評価の正確かつ効率的な処理及び作業時間の短縮を図るため、次のとおり地理情報システムを使用して、作業の過程において、必要に応じ、各種図面を作成する。各図面の背景には、ゼンリンのZMap-TOWNⅡデータを使用するものとするが、発注者が認めた場合は、その他の図面を背景にすることもできる。また、その表現方法、縮尺等については、発注者と受注者が協議の上決定するものとする。

(1) 用途地区・状況類似地域（地区）区分図兼標準宅地位置図

状況類似地域（地区）区分線を面的区域として認識できるよう入力して、用途地区ごとに色替えし、標準宅地位置及び価格をデジタル入力した上図面出力する。

(2) 路線価図

路線座標、状況類似地域（地区）区分線及び標準宅地の位置をデジタル入力し、路線番号、価格、状況類似地域区分及び標準宅地位置を図面出力する。

(3) その他検討用図面

各作業工程における検討項目に応じて、発注者の指示に基づき検討用図面を作成する。

(時点修正)

第41条 発注者が時点修正措置を行う場合、本業務とは別に発注される標準宅地の時点修正業務について、その中間報告として発注者が受領する時点修正率がある。受注者は、これを図面に反映し、それを基に、地価公示及び地価調査の下落率との均衡や、各用途地区間、状況類似地域（地区）間の均衡を検証し、担当した不動産鑑定士と協議、調整を行う。また、同時に、各路線価について時点修正後路線価を算出し、路線価ベースでの検証を行い、路線ごとの価格バランスについても検討するものとする。

- 2 受注者は、時点修正後路線価の算出が可能な路線価評定システムにセッティングし、修正後路線価の検証に利用できるようにする。
- 3 第1項による検証結果を基に、時点修正後の路線価図を作成する。
- 4 第1項による検証結果を、発注者が使用する税務情報システムに反映するため、発注者指定の様式でデータを作成するものとする。

(据え置き年度における新規路線の路線価格算定)

第42条 新規路線は、発注者が指示する個所について付設を行うものとし、路線価格の算定にあたっては、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) 路線形状の図形修正（路線図形データを当該時点に更新）
- (2) 価格形成要因調査
- (3) 距離要因の計測
- (4) 路線価算定

- 2 新規路線は、既存路線と同様に路線価評定システムで表示できるよう、随時データのセッティングを行う。

(区画整理事業区域の評価)

第43条 受注者は、土地区画整理事業区域において、平成33基準年度の評価替え作業とは別に、事業の進捗に応じて使用収益開始以降、事業区域内における従前・従後それぞれの評価を行うことができるよう、データの構築及び管理を行うこととする。

- 2 従後の評価については、当該区域内において、用途地区、状況類似地域区分、主要路線及び標準宅地の選定、要因データの取得、比準表の作成等、一連の評価替えと同様の作業を行い、従後の路線価算定を行うものとする。

(路線価マスタ・一覧表の作成)

第44条 受注者は発注者に対し、各年度の課税用に税務情報システムで使用するための路線価一覧表を、発注者指定の様式で必要に応じて提供する。

(公開用路線価図の作成)

第45条 受注者は、各年度の路線価等公開用に必要な地図編集作業等を行い、公開用路線価図を作成する。また、時点修正後の価格が反映された路線価表示台帳及び標準宅地表示台帳も併せて作成する。

なお、作成方法は、事前に発注者と受注者で協議を行うものとする。

(路線価等集約化事業用資料作成)

第46条 受注者は、一般財団法人資産評価システム研究センター（以下「センター」という。）が行う路線価等の公開情報の全国集約化事業に伴い、センターに提出するデータについて、センターの提出仕様に基づき作成する。

なお、路線価等の公開情報の全国集約化事業に対応する路線価図等については、総務省から同事業に係る資料提供の依頼があった場合に提出すべき資料を作成する。

(土地の評価・課税に関する総合的支援)

第47条 受注者は、第22条ないし前条に定める業務のほか、発注者が固定資産（土地）の評価及び課税を行うにあたって、その精度及び効率を高めるために有用な発注者への支援を、情報提供及び相談対応を中心として行うものとする。

(報告書の作成)

第48条 受注者は、本業務完了時に、その内容詳細を取りまとめた報告書を作成し、発注者に提出する。発注者と受注者が各工程において行った協議の協議録副本と成果品の社内検査記録の写しをとりまとめ、年度末に発注者に提出する。

なお、協議録はその都度作成し、速やかに発注者の内容確認を受けるものとする。

第7章 成 果 品

(成果品)

第49条 成果品については、以下のとおりとする。

(平成30年度 成果品)

- | | |
|-----------------------------|----|
| (1) 用途地区・状況類似地域（地区）・標準宅地位置図 | 1式 |
| (2) 用途地区区分データ | 1式 |
| (3) 状況類似地域（地区）区分データ | 1式 |
| (4) 標準宅地データ | 1式 |
| (5) 時点修正後路線価図 | 1式 |
| (6) 公開用路線価図 | 1式 |
| (7) 路線価表示台帳・標準宅地表示台帳 | 1式 |
| (8) 平成31年度課税用路線価等データ | 1式 |
| (10) 路線価等集約化事業用資料 | 1式 |
| (11) 報告書 | 1式 |
| (12) その他調査資料 | 1式 |

(平成31年度 成果品)

(1) 路線区分見直し	1 式
(2) 路線価比準表	1 式
(3) 標準宅地価格検証結果	1 式
(4) 時点修正後路線価図	1 式
(5) 時点修正後路線価一覧	1 式
(7) 公開用路線価図	1 式
(8) 路線価表示台帳・標準宅地表示台帳	1 式
(9) 路線価等集約化事業用資料	1 式
(10) 平成32年度課税用路線価等データ	1 式
(11) 報告書	1 式
(12) その他調査資料	1 式

(平成32年度 成果品)

(1) 標準宅地調書照合結果	1式
(2) 路線付設結果	1式
(3) 路線番号新旧対応表	1式
(4) 相続税路線価対応表	1式
(5) 路線価算定及び調整結果	1式
(6) 正面路線付け替え作業用リスト	1式
(7) 時点修正後路線価一覧	1式
(8) 時点修正後路線価図	1式
(9) 時点修正後路線価データ	1式
(10) 路線価一覧表	1式
(11) 状況類似地域、状況類似地区、標準宅地、路線等地図 データ (shape形式)	1式
(12) 公開用路線価図	1式
(13) 路線価等集約化事業用資料	1式
(14) 平成33基準年度用土地評価要領	1式
(15) 報告書	1式
(16) その他調査資料	1式

(平成33年度 成果品)

- | | |
|-------------|-----|
| (1) 報告書 | 1 式 |
| (2) その他調査資料 | 1 式 |