

令和 1 2 基準年度評価替え

固定資産システム評価業務委託

仕様書

長 久 手 市

第1章 総 則

(趣旨)

第1条 本仕様書は、長久手市（以下「発注者」という。）が受注者に委託して行う令和12 基準年度評価替え固定資産評価等業務委託（以下「業務」という。）の内容と方法について定めるものである。

(業務目的)

第2条 本業務は、令和12 基準年度評価替えにおいて、適正かつ均衡のとれた評価及び課税を実現し、納税義務者に対する説明責任を果たすと共に、職員の評価資質の向上及び事務負担の軽減を図ることを目的とする。

(準拠法令)

第3条 本業務の実施にあつては、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する。

- (1) 地方税法
- (2) 固定資産評価基準（総務省告示第158号）
- (3) 不動産の鑑定評価に関する法律
- (4) 不動産鑑定評価基準
- (5) 測量法
- (6) 長久手市の条例、規則等
- (7) その他関係法令、規則、通達等

(業務概要)

第4条 本業務の対象範囲及び数量の概要は次のとおりである。

- (1) 業務対象地域 長久手市全域 (21.55 k m²)
- (2) 状況類似区分数 約140 区分
- (3) 評価対象路線 約2,000 路線

なお、上記数量は令和9 基準年度評価替えにおける実績数量であり、本業務の遂行過程で増減があった場合においても、原則として設計変更の対象とはしない。

(疑義等)

第5条 本仕様書に明示のない事項及び疑義が生じた場合は、受注者は発注者と協議の上で、発注者の指示に従い本業務を遂行しなければならない。

(業務計画)

第6条 受注者は本業務実施にあたり、業務内容について発注者と十分な打ち合わせを行い、業務内容を理解した上で、業務の意思統一を図らなければならない。

2 受注者は、本業務の実施に当たり次の書類を提出し、発注者の承認を得るものとする。

- (1) 業務着手届
- (2) 主任技術者及び照査技術者届（経歴書含む。）
- (3) 工程表
- (4) 情報セキュリティマネジメントシステム (ISO27001/ISMS) の認証登録証（写し）
- (5) その他発注者が提出を求める書類

（資格要件）

第7条 本業務の履行には、下記の要件を有すること。

- (1) 愛知県内に本店又は支店の登録（登記）があり、業務対応を行うすべての事業所において情報セキュリティマネジメントシステム（ISO27001/ISMS）の認証を取得していること。
- (2) 愛知県不動産鑑定士協会に属する不動産鑑定士で、直近5年間に於いて公的土地評価実績を有する者が在籍すること。

（主任技術者等）

第8条 受注者は、本業務を実施するにあたり、発注者の目的を十分理解したうえで土地評価業務に精通した経験豊富な主任技術者及び家屋評価業務に精通した経験豊富な主任技術者をそれぞれ選任するものとする。ただし、土地評価業務及び家屋評価業務の主任技術者を兼務することも可能とする。

（打合せ協議及び報告）

第9条 受注者は、発注者に対し定期的に本業務における各工程の進捗状況を報告するとともに、必要に応じ発注者と十分に協議するものとする。

- 2 発注者と受注者の間において打合せ協議を行う際には、主任技術者が出席し、議事事項に関する論点整理、根拠の説明、方針の提案等を行うものとする。
- 3 受注者は、各作業工程において発注者との協議を行った場合は、その協議内容を議事録にまとめ、遅滞なく発注者に提出し、その確認を受けるものとする。

（成果品の帰属）

第10条 本業務における成果及び業務上の作成資料等については、全て発注者に帰属する。ただし、受注者が作成したコンピュータープログラムについてはこの限りではない。

（受注者の責任）

第11条 本業務の実施にあたり、受注者の行為に起因して第三者に損害を与えた場合及び紛争が生じた場合は、受注者の責任において解決しなければならない。

- 2 業務において必要な手続き及び発注者が貸与する以外の資料収集は、受注者が行うものとする。
- 3 受注者は、業務終了後3年以内において過失、疎漏等に起因する箇所及び誤りが発見された場合には、受注者の責任と負担において直ちに訂正補充等の処理をするものとする。
- 4 受注者は、発注者に対するサポートのため、本業務終了後少なくとも5年間は資料を保管し、それ以後は受注者の責任で破棄する。

(検査)

第12条 受注者は、各作業工程終了時に所要の社内検査を行わなければならない。

- 2 発注者は、各作業工程において必要に応じて適宜検査を行い、不備のある個所について、受注者に対し必要な指示を与えることができる。その結果、訂正等の指示を受けたときは、受注者は速やかにその指示に従う。

(情報セキュリティ管理)

第13条 受注者は、本業務において発注者の情報資産の安全性を確保するものとし、その業務責任を果たすため ISO27001 (情報セキュリティマネジメントシステム：ISMS) の認証を取得していること。

- 2 本業務遂行にあたり、適切な情報セキュリティ管理システムを構築し、その管理体制を業務着手時に発注者へ報告する。

(機密保持及び監査)

第14条 受注者は、本業務で取り扱う個人情報並びにその他機密とすべき情報（以下、「機密情報」という。なお、受領時点において既に公知となっている情報は除く。）が含まれることを理解し、適正な取り扱いを行える管理体制を整え、維持しなければならない。

- 2 発注者は、受注者に対し前項の機密情報の取り扱い状況を監査することができる。この監査のために、発注者が受注者の事業所への立ち入り、書類の閲覧又は従業員への質問を希望した場合には、法律及び契約等によって発注者に開示できない情報を除き、これに協力しなければならない。
- 3 受注者は、発注者の許諾もしくは裁判等の正当な理由がなくしては、本業務に関して知り得た情報及び成果について他に漏らす、もしくは流用できない。
- 4 前項は本業務が終了し、または解除された後においても同様に取り扱う。

(貸与品)

第15条 発注者は、本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。

- 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。

(権利義務の譲渡等)

- 第16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17条 受注者は、原則として、本業務の全部又は一部を第三者に委託してはならない。ただし、図面等の印刷や製本等の簡易な事務作業であって、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。

第2章 路線価付設業務

第1節 各年度共通業務

(下落修正業務)

- 第18条 受注者は、不動産鑑定士が算定を行った時点修正率を基に、各年7月1日時点の下落修正後路線価を算出し、発注者が指定する形式により、提供するものとする。

(新設路線の路線価算定)

- 第19条 受注者は、路線の新設等について発注者の指示があった場合には、現地調査を行い、該当する基準年度の路線データ作成基準にしたがって価格形成要因データを作成するとともに、周辺の路線価とのバランスを考慮した上で、基準年度並びに過去単価(昭和38年以降)を算定し、発注者に報告する。また、報告様式及びその他連絡方法等については、発注者・受注者の協議により定めるものとする。

(公開用資料の作成)

- 第20条 受注者は、発注者が翌年度の課税において公開に供する路線価図を出力し、製本した上で発注者に納品するものとする。また、表示する項目その他仕様については、発注者の指示に従うものとする。なお、土地区画整理事業地区内において仮換地課税を行っている地区については、別図として作成するものとする。
- 2 受注者は、当該年度中に発生した追加路線を含む全路線の路線番号、路線価、下落修正率等を記載した路線価表示台帳を作成し、発注者に納品するものとする。

(公開閲覧用路線価データの作成)

- 第21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が行う固定資産税路線

価等公開情報の全国集約化事業について、所定のデータ仕様に従った電子データを作成し、CD-Rに保存した上で発注者に納品するものとする。

第2節 令和9年度業務

(計画準備)

第22条 受注者は、令和12基準年度評価替えに向けた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。

- 2 前項の計画立案に際しては、発注者が令和9基準年度評価替えにおいて付設した路線価の状況及びその決定の各過程を分析して問題点を精査し、検討課題箇所等を抽出して、整理検討を行うものとする。

(路線価算定システムの構築)

第23条 受注者は、発注者が貸与する令和9基準年度における路線、標準宅地、状況類似地域区分等の地図データ及び属性データを、受注者が所有する路線価を算定するためのシステム（以下「路線価算定システム」という。）にセッティングを行うことにより、令和9基準年度路線価の算定が可能な状態を構築するものとする。

- 2 受注者は、道路種別、都市計画用途地域図等の価格形成要因資料について、路線価評定システムで活用するためにデジタル化やデータ変換等の作業が必要となる場合には、受注者の負担において行うものとする。

(用途地区区分の検証及び見直し)

第24条 受注者は、市全域の土地利用の状況を把握したうえで、固定資産評価基準に従って令和12基準年度評価替えに向けた用途地区区分の検証及び見直しを行う。その際、令和9基準年度評価替えにおける用途地区区分との整合性を十分に考慮するものとする。

- 2 前項の見直しにあたっては、現況における土地利用の状況はもとより、都市計画法上の用途地域との整合性についても十分に留意するものとする。

(状況類似地域区分の検証及び見直し)

第25条 受注者は、各用途地区を街路の状況、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、令和9基準年度の状況類似地域区分について妥当性の検証を行い、区分変更の必要な箇所について見直しを行うものとする。

- 2 前項の状況類似地域区分を行うに当たっては、状況類似地域の区分変更による路線価への影響の程度について十分に考慮するものとする。

(主要な街路及び標準宅地の見直し)

第26条 受注者は、令和9基準年度に選定された主要な街路及び標準宅地について、すべ

ての地点についての現地調査を行ったうえで、その適格性について検証して、主要な街路及び標準宅地についての見直し検討を行う。

- 2 受注者は、主要な街路又は標準宅地の変更が必要と認められる場合には、適切な候補地を選定するとともに、現地調査を行ったうえで、変更提案を行うものとする。
- 3 画地の地積が一定以上の大工場や大型店舗等については、前項の作業とは別に評価方法の検討を行い、標準宅地の範囲を確定した上で選定するものとする。
- 4 土地区画整理事業の施行地区内については、第 24 条から第 26 条と同様の作業により、用途地区及び状況類似地域区分の検討を行ったうえで、適切な主要な街路及び標準宅地を選定するものとする。
- 5 受注者は、令和 12 基準年度の標準宅地が確定した場合には、「標準宅地一覧表」及び「標準宅地位置図」を発注者に提出するものとする。

第 3 節 令和 10 年度業務

(価格形成要因の見直し)

第 27 条 受注者は、市内の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・整理し、路線価算定に採用する価格形成要因について、追加、廃止、データ取得基準の変更等の検討を行うものとする。

(価格形成要因データの作成)

第 28 条 受注者は、路線価算定に使用する価格形成要因について、前条により作成したデータ収集基準に従い、各路線についての価格形成要因データを作成する。

(路線調査)

第 29 条 受注者は、路線の現地調査を行うに先立ち、調査の作業方針及び確認を行う各項目についての調査基準を作成し、発注者の承諾を得るものとする。

- 2 受注者は、路線のうち赤道や私道等について、現地に赴き、前項で確定した調査基準にしたがって路線データを収集する。なお、令和 9 基準年度評価替え時点での対象路線数は、約 350 本である。

なお、現地調査においては、少なくとも下記の事項について調査を行うほか、事後の検証が可能なよう複数個所の写真を撮影するものとする。また、その他必要と認められる事項がある場合には、事前に発注者と協議するものとする。

- (1) 道路幅員
- (2) 舗装の有無
- (3) 車止め、障害物の有無及び位置
- (4) 階段、段差の有無及び位置
- (5) 勾配の有無及び程度
- (6) 車両通行の可否及び連続性

- 3 受注者は、前項の調査を終えた場合、すみやかに調査結果を一覧にまとめ、写真とともに発注者に納品するものとする。
- 4 受注者は、路線のうち国道、県道及び市道について、その道路台帳や航空写真をもとに、前項の各事項を調査するものとする。

(路線区分)

第30条 受注者は、路線の現地調査及び価格形成要因の見直しの結果、必要が生じた場合には適切な路線区分の提案を行うものとする。

(比準表案の作成)

- 第31条 受注者は、令和9基準年度の路線価付設に使用した比準表をもとに、必要な見直し検討を行って、令和12基準年度に適用する比準表の案を作成するものとする。
- 2 比準表の作成にあたり、令和9基準年度の比準表から内容を変更する項目については、その変更により影響を受ける路線とその影響の程度を明示した資料を作成し、発注者の承認を受けるものとする。

(標準宅地の鑑定評価書取得に関する支援)

- 第32条 発注者は、標準宅地の鑑定評価の委託に関して、受注者に評価員会議への出席、議事事項に関する参考意見、資料の提供等を求めることができるものとする。
- 2 受注者は、標準宅地の鑑定評価書記載の各要因と主要な街路の要因の整合性を確認するものとする。
 - 3 受注者は、標準宅地に関する評価員会議にて決定した内容が鑑定評価書に反映されているか確認を行い、齟齬がある場合には内容をとりまとめ、発注者に報告するものとする。

第4節 令和11年度業務

(路線価算定及び調整)

- 第33条 受注者は、令和12基準年度に向けた地域区分及び主要な街路の変更を反映したうえで、標準宅地価格、各路線の価格形成要因データを基に、比準表を用いて、令和12基準年度における路線価を算定する。
- 2 受注者は、算出された路線価について、次の事項に留意して検証及び路線価の調整を行うものとする。また、路線価の検証及び調整に際しては、発注者と受注者の間で綿密な協議を行うものとする。
 - (1) 用途地区間、状況類似地域間、路線相互間の面的な価格バランス
 - (2) 令和9基準年度の路線価との整合性
 - (3) 地価公示価格、地価調査価格、相続税路線価等との整合性
 - (4) 隣接市の路線価との整合性

- 3 受注者は、前項の検証結果に基づき、路線価に不均衡が生じた場合には、状況類似地域区分、価格形成要因データ、比準表等について総合的に再検討を行うものとする。
- 4 受注者は、発注者の指示に従い、電算登録用の路線価データファイルを作成し、提出するものとする。

(路線価計算書等の作成)

第34条 路線価の決定を受けて、受注者は全路線の路線価計算書を作成し、発注者に納品する。

- 2 受注者は、最終的に確定した全路線の路線価データ、価格形成要因データ及び比準表を発注者に納品するものとする。

(土地評価事務取扱要領の改定)

第35条 受注者は、発注者が令和9基準年度において適用している土地評価事務取扱要領の内容を十分に把握するとともに、改善すべき課題を整理した上で、当該課題について発注者と協議を行うものとする。

- 2 受注者は、前項の協議の結果及び固定資産評価基準の改正等を反映して、令和12基準年度に適用される発注者の土地評価事務取扱要領の加除修正を行い、改訂版を作成するものとする。

第3章 その他土地評価関連業務

第1節 農地評価業務

(一般農地の評価見直し)

第36条 受注者は、一般田及び一般畑それぞれの状況類似地区区分の見直しを行い、その結果を発注者に報告するものとする。

- 2 受注者は、令和9基準年度における標準田畑（基準田畑を含む。以下同じ。）について現地調査を行ったうえで、その変更の必要性を検討し、必要と認められる場合には、適切な候補地を選定して発注者に報告するものとする。
- 3 第1項及び第2項の結果について発注者と受注者で協議したうえで、令和12基準年度の一般農地に係る状況類似地区区分及び標準田畑を決定する。受注者は、田畑のそれぞれについて、決定した状況類似地区区分及び標準田畑を表示した状況類似地区区分図兼標準地位置図を作成し、発注者に納品するものとする。

(都道府県報告資料（素案）作成支援)

第37条 受注者は、都道府県に報告する令和12基準年度評価替えに向けての宅地・農地・山林に関する調書について、記載に必要な調査を行いとりまとめ発注者と協議を行い書類作成に必要な助言・支援を行う。

第2節 土地評価支援業務

(評価及び課税事務支援)

第38条 発注者は、受注者に対して、評価及び課税に関する助言を求めることができるものとする。

- 2 受注者は、発注者が固定資産評価事務を遂行するに当たり、必要とする諸資料を発注者の指示により随時提供するものとする。

(納税義務者対応支援)

第39条 発注者は、納税者から路線価算出根拠、その路線に隣接する土地の評価等の説明を求められた場合等において、受注者に対して助言を求めることができるものとする。

- 2 審査申出、審査請求及び訴訟があった場合には、発注者が行う文書作成等についての支援を行うものとする。

(無道路地評価の検証)

第40条 受注者は、無道路地補正及び自己所有地介在補正（無道路地と道路との間に、当該無道路地の所有者が所有する画地の異なる筆が存在する場合において、無道路地補正率の代わりに適用する所要の補正）を適用していない宅地及び宅地比準土地について、発注者が提示する無道路地の類型基準に従い、各宅地等がいずれかの類型に該当するかを検証し、該当すると思われる宅地等がある場合には、これをリスト化して発注者に報告するものとする。なお、本業務における検証画地数は、約 15,000 地点である。

(土地マスターデータの検証)

第41条 受注者は、各年度において、発注者が作成した翌年度課税向けの土地マスターデータについて、発注者より指示のあった事項に適合するかの検証を行い、その結果をとりまとめ、発注者に提出するものとする。

- 2 受注者は、令和11年度においては、前項の作業と併せて、発注者が令和10年度から令和12年度までの課税向けに異動を行った土地（令和9年中から令和11年中までの評価異動）について、画地計算で採用する路線の適否を判定し、その結果をとりまとめ、発注者に提出するものとする。
- 3 前各項の作業のために、発注者は翌年度向けの異動入力を完了した際には土地マスターデータ及び地番図データを速やかに貸与するものとする。受注者は、これらのデータの貸与後、発注者の指定する日（納税通知書発送日から逆算して指定するものとする）までに作業を完了し、報告するものとする。なお、受注者は、本業務が限られた期間内で実施すべきものであることを踏まえ、課税に支障が生じないよう作業工程に十分留意すること。

(職員研修会)

第42条 受注者は、発注者の職員の評価及び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、研修会を年2回開催するものとする。

第4章 家屋評価支援業務

(計画準備及び資料収集)

第43条 受注者は、令和12基準年度評価替えに向けた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。

(家屋評価検証レポート作成)

第44条 受注者は、発注者の指定する家屋について、評価資料（評価計算書及び竣工図面、見積書等）をもとに、発注者の行った家屋評価の内容について検証するものとする。なお、検証対象件数は本業務期間を通じて合計9棟を上限とする。

2 受注者は、前項について当該年度中に検証をおこなったものについて、物件ごとにとりまとめ、「家屋評価検証レポート」として納品するものとする。

(家屋評価支援)

第45条 受注者は、納税者からの固定資産家屋評価全般の問合せや、評価相談、基準年度の基準改正について、発注者からの要請に応じ、助言、助成、回答、協議等をおこなうものとする。

2 発注者は、納税者から価格算出根拠等の説明を求められた場合等において、受注者に対して支援を求めることができるものとする。

3 審査申出、審査請求及び訴訟があった場合には、発注者が行う文書作成等についての支援を行うものとする。

4 発注者は、受注者に対して、家屋評価の観点から見た償却資産の判定に関する助言を求めることができるものとする。

(家屋評価事務取扱要領の改定)

第46条 受注者は、発注者が令和9基準年度において適用している家屋評価事務取扱要領の内容を十分に把握するとともに、固定資産評価基準の改正等を反映して、令和12基準年度に適用される発注者の家屋評価事務取扱要領（総論編、木造、非木造）の加除修正を行い、改訂版を作成するものとする。

第5章 償却資産評価支援業務

(償却資産評価支援)

第47条 発注者は、受注者に対して、償却資産の評価に関する支援を求めることができるものとする。

第6章 成果品

(業務報告書の作成)

第48条 受注者は、年度ごとに業務の経過と成果を示す報告書を作成するものとする。

2 報告書は業務内容、業務の方法、各作業を実施する上で把握された課題及びその対応策、業務遂行過程での判断に係る根拠及び結果等について記載するものとし、内容が容易に理解できるよう記載すること。

3 業務報告書には、当該年度中に行った打合せ協議の資料及び議事録を添付するものとする。

(成果品)

第49条 受注者は、本業務における以下の成果品を契約期間内に、発注者に納品するものとする。

令和9年度業務

(1) 業務報告書	1 部
(2) 用途地区・状況類似地域区分図	1 部
(3) 標準宅地一覧表	1 部
(4) 標準宅地位置図	1 部
(5) 土地マスターデータ検証結果リスト	1 部
(6) 路線価図(紙)	2 部
(7) 路線価表示台帳(データ)	1 部
(8) 路線価集約化事業用データ	2 部
(9) 職員研修会資料	1 式
(10) 議事録	1 式
(11) 家屋評価検証レポート	1 式
(12) 家屋評価計算書一式	1 式

令和10年度業務

(1) 業務報告書	1 部
(2) 路線現地調査結果一覧	1 部
(3) 路線写真データ(調査対象路線)	1 式

(4) 土地価格比準表 (案)	1 部
(5) 状況類似地区区分図及び標準地位置図 (田・畑)	各 1 部
(6) 農地 (田・畑) 評価報告書	1 部
(7) 都道府県報告資料 (素案)	1 部
(8) 無道路地検証結果リスト	1 部
(9) 土地マスターデータ検証結果リスト	1 部
(10) 路線価図 (紙)	2 部
(11) 路線価表示台帳 (データ)	1 部
(12) 路線価集約化事業用データ	2 部
(13) 職員研修会資料	1 式
(14) 議事録	1 式
(15) 家屋評価検証レポート	1 式
(16) 家屋評価計算書一式	1 式

令和 11 年度業務

(1) 業務報告書	1 部
(2) 路線価計算書	1 部
(3) 最終路線データ (路線価・価格形成要因)	1 式
(4) 土地評価事務取扱要領 (データ含む)	1 式
(5) 家屋評価事務取扱要領 (データ含む)	1 式
(6) 土地マスターデータ検証結果リスト	1 部
(7) 路線価図 (紙)	2 部
(8) 路線価表示台帳 (データ)	1 部
(9) 路線価集約化事業用データ	2 部
(10) 職員研修会資料	1 式
(11) 議事録	1 式
(12) 家屋評価検証レポート	1 式
(13) 家屋評価計算書一式	1 式

以 上