

五條市固定資産土地評価業務仕様書
(令和 8 年度～令和 10 年度)

五條市

第1章 総則

(適用の範囲)

第1条 この仕様書は、固定資産土地評価業務（以下「本業務」という。）について、五條市（以下「委託者」という。）が受託者に委託する業務の内容及び作業方法並びに遵守すべき法令・規則等について定め、これを適用する。

(業務の目的)

第2条 本業務は、固定資産税の課税の適正化を期するために行う固定資産路線価評価業務及び納税者からの問合せや審査申出・不服申立て対策として判例・事例資料収集や弁明書案、回答書案作成等の支援業務を行うことを目的とする。

(業務の事業期間)

第3条 業務の事業期間については、契約締結日から令和11年3月31日までとする。

(準拠する法令等)

第4条 業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、地方税法、固定資産評価基準、不動産の鑑定評価に関する法律、不動産鑑定評価基準、地価公示法等の関係法規等に準拠して行うものとする。

(主任技術者等)

第5条 本業務を円滑かつ確実に履行するため、受託者は、以下の条件を満たす者（受託者と雇用関係にある者）を定めなければならない。

(1) 主任技術者

本業務の目的及び当市の固定資産評価の継続性を十分に理解したうえで、奈良県内の土地価格の動向に精通し、かつ県内の固定資産路線価評価業務について複数の自治体において3回以上の評価替え経験のある「不動産鑑定士」を主任技術者として定める。

(2) 現場代理人

現場代理人は、主任技術者を補佐するものとし、固定資産評価業務、及び審査申し出等の対応に関して豊富な経験を有する「不動産鑑定士」を現場代理人として定める。

(書類の提出)

第6条 受託者は、本業務の契約締結後、作業着手前に工程表及び着手届を速やかに提出し、委託者の承認を得たうえで着手するものとする。

(報告・協議)

第7条 受託者は、委託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、必要に応じ委託者と十分に協議すること。

(疑義)

第8条 本仕様書に明示なき事項、或いは疑義が生じた場合は、その都度委託者受託者協議のうえ委託者の指示を受けるものとする。

(貸与品)

第9条 受託者は、委託者から貸与された本業務に必要な資料を目的以外に一切使用してはならず、破損・紛失等のないよう取り扱いには十分注意すること。万一、損傷等が発生した場合には受託者の責任と費用負担により修復を要する。なお、資料は作業完了後に速やかに返却するものとする。

(成果の帰属等)

第10条 受託者は、委託業務に係る権利を第三者に譲渡、再委託してはならず、業務に係る成果はすべて委託者に帰属し、委託者の許可なくその成果を第三者に公表してはならない。

第2章 業務内容

(業務範囲等)

第11条 業務対象地域は、市街地宅地評価法（路線価方式）適用地域とする。なお標準宅地数は、299地点、路線数は、約6,200本である。

(業務内容)

第12条 業務内容は、下記に掲げるものとする。

(1) 路線価の計算

収集した路線データと比準表をもとに、路線価の計算処理を行う。なお路線データの項目は、道路の種類、道路の幅員、舗装の有無、歩道の有無、街路の連続性、街路の配置、最寄駅、周辺地域の状況、土地利用項目、自然的条件、嫌悪施設、下水道の有無、用途地域、圏域中心距離、国道等距離、市役所距離等とする。

(2) 路線価の調整

計算された路線価を1/3000等の地図に展開し、路線価の均衡が保たれるように路線データの修正を行う。

(3) 前回路線価との対比資料作成

上記調整された路線価と令和6年度課税用の路線価を併記すると共に、変動率の割合ごとに路線の着色等を変更した図面（1/3000等 1部）を作成する。

(4) 相続路線価との対比資料作成

上記調整された路線価と令和9年度の相続税路線価を併記すると共に、条件ごとに路線の着色等を変更した図面（1/3000 1部）を作成する。

(5) 追加路線の算定

追加路線については、委託者の資料により現地調査を行い、路線の価格形成要因データを収集した後、新たに路線を追加して、令和9年度評価替え時点の路線価及び各年度の時点修正率を算定する。追加路線の算定結果は、現年度の路線価及び時点修正率のみならず、適宜平成6年度以降の各年度における路線価並びに平成9年度以降の各年度の時点修正率と併せて納品するものとする。

(6) 時点修正業務等

不動産鑑定士による標準宅地の下落修正に関する意見に基づき、下落修正率を路線価データに反映させる。なおデータの提出時期は、評価変動割合調用は毎年8月末頃、総評価見込用は11月末頃（必要な場合のみ）とする。

また、課税上の必要性が生じた場合は委託者が受託者に別途指示し、受託者は速やかにデータを作成の上、提出するものとする。データの内容は全路線を対象に、路線番号・標準宅地番号・基準年度路線価・下落修正率・下落修正後路線価とし、その他委託者が必要とする項目を適宜追加する。

(7) 作業用図面の出力

路線データの出力図面、着色図面、及び路線価の調整等による作業図面を適宜出力する。

(8) 評価基図の作成

状況類似地区区分線、及び標準宅地の位置、路線形状、路線価等を表記した評価基図（1/3000 等）の図面を出力、製本する。

(9) 公開用路線図の作成

標準宅地の位置、路線形状等を表記した公開用路線図（1/3000 等）を出力、製本する。

(10) 路線価リスト等の作成

路線価リスト等を出力、製本する。

(11) 公開、閲覧データ作成

路線番号、路線価格、時点修正率、用途地区等を記載した表示台帳を作成する。また、令和9年度評価替え時の状態を基本とし、路線形状、路線番号、標準宅地、状況類似地域界等の図形データ及び路線価データを、（一財）資産評価システム研究センターに提出する公開閲覧用ソフト用のデータ形式（DBF、SHP、SHX 形式）にコンバートする。

(12) 業務報告書の作成

上記業務についての報告書（2部）を作成する。

（貸与品等）

第13条 委託者が受託者に貸与する資料等は、下記のとおりであるが、受託者は、紛失は勿論のこと汚損、破損のないようその取り扱いには十分留意すること。

1. 航空写真、及び地番図データ
2. 土地利用図
3. 道路台帳図及び道路網図
4. 都市計画図
5. 公共下水道、都市ガスの供用開始図面
6. 状況類似地域図及び標準宅地位置図
7. 標準宅地調書
8. 公開用路線図及び評価基図
9. 路線価計算書
10. その他参考となる資料

（成果品）

第14条 成果品は次のとおりとする。

1. 業務報告書（各年度）	2 部
2. 路線価リスト（令和 9 年度）	1 部
3. 公開用路線図（令和 9 年度）	1 部
4. 標準宅地選定調書（令和 9・10 年度）	1 部
5. 状況類似地区区分図及び標準宅地位置図（令和 9 年度）	1 部
6. 土地利用図（令和 9 年度）	1 部
7. 評価基図（各年度）	1 部
8. 路線価等表示台帳（各年度）	2 部
9. 公開、閲覧データ（各年度）	一式
10. その他委託者が必要とする業務上収集した資料	一式

以 上