

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着手するものとする。

(情報セキュリティ管理)

第7条 受託者は、本業務を遂行するにあたって、路線価業務に係る IS09001（品質管理

システム)及びISO27001(情報セキュリティマネジメントシステム)並びにプライバシーマーク(Pマーク)を取得し、本業務において、各規定に基づいた品質及び情報セキュリティに係る作業管理を行わなければならない。

(報告・協議)

第8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9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10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11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。

(個人情報の保護)

第12条 受託者は、この契約による事務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、個人情報保護法を遵守しなければならない。

(損害賠償)

第13条 業務執行中、受託者の原因により委託者又は第三者に損害を与えた場合は、委託者に発生原因及び経過等を速やかに報告し、受託者の責任において、その一切を処理するものとする。

(検査)

第14条 受託者は本業務の各工程において誤記、遺漏等がないよう常時点検を行うとともに、必要に応じ委託者の中間検査を受け、修正等の指示があれば速やかにその指示に従うものとする。

なお、業務終了後は成果品について完了検査を受け、委託者の指示がある場合は、速やかに修正を行ったうえ、再検査を受けるものとする。

第2章 業務内容

(業務範囲等)

第15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16条 業務内容は、下記に掲げるものとする。

【令和9基準年度評価替えによる見直し業務（令和8年度業務）】

(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、路線形状価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。

【令和12基準年度評価替えに向けた見直し業務（令和9年度業務）】

(1) 標準宅地の点検、選定替え

地価公示の標準地（標準地の選定要領・土地鑑定委員会決定）に準拠して、各標準宅地の位置等を点検し、甲の指示に基づき、必要に応じて標準宅地の選定替え等を行う。

(2) 標準宅地選定調書の作成

委託者の指示した標準宅地について当該所在地番、数量等の基本的事項、及び写真、住宅地図、地番図等、並びに各要因等を記載した標準宅地選定調書（1部）を作成する。

(3) 標準宅地位置図作成

標準宅地の位置を示す図面（1/10,000 程度）を作成する。

(4) 土地利用区分基図及び土地利用図作成

住宅地図、及び現地調査等により、土地利用区分基準に従い区分された建物等の利用状況を土地利用図基図に修正する。市内の土地利用状況を視覚的に把握できるよう、この土地利用区分基図に入力されている用途番号を色分けした「土地利用図」

(カラー出力図)を作成する。

(5) 土地利用図入力集計

路線単位に各土地利用の間口距離を測定し、路線ごとの土地利用割合を算出し、状況類似地区ごとに集計する。

(6) 用途地区及び状況類似地区の確認、修正

委託者の指示に基づき、固定資産評価基準に従い、市内の土地利用図状況を踏まえ、状況類似地区、用途地区の確認を行い、必要に応じて修正する。

(7) 状況類似地区区分図作成

修正された状況類似地区を示す図面(1/10,000程度)を作成する。

(8) 路線区分の確認、修正

委託者の指示に基づき、現地調査並びに航空写真、道路台帳等の補助資料を基に路線区分図の再点検を行い、状況の変化に応じて路線区分の修正を行う。

路線の区分を修正した場合には、土地の異動作業に活用するため新旧の路線を対比できる一覧表又は図面等を作成し、納品する。

(9) 街路条件の確認、修正

委託者の指示に基づき、住宅地図、道路台帳、及び現地調査等により、路線データ(道路種類、幅員、舗装、歩道)を確認、修正する。この場合、修正箇所を令和12基準年度用路線データとして路線マスターに更新し、路線価計算に反映させることとする。

【令和12基準年度評価替えに向けた見直し業務(令和10年度業務)】

(1) 標準宅地データの確認、修正

標準宅地の再設定による標準宅地データの作成、及び標準宅地の価格検討の際に標準宅地データの見直しを行う。必要に応じて選定調書の再作成を行う。

(2) 接近条件の修正

委託者との協議により選択した主要な公共公益施設、利便施設、及び価格に影響を及ぼす施設から、各路線の道路距離、又は直線距離を計測し、令和12基準年度用路線データとして路線マスターに更新し、路線価計算に反映させることとする。

(3) 環境条件の修正

委託者との協議により選択した環境条件を路線ごとに収集整理し、令和12基準年度用路線データとして路線マスターに更新し、路線価計算に反映させることとする。

(4) 比準表の検討、修正

標準宅地のデータと標準宅地の鑑定価格を分析して比準表を作成する。この場合、前回価格のバランスを参考に標準宅地の鑑定価格の検証を行うとともに、地図に路線価を展開し、比準表が適正に作成されているか否かの確認を行う。

(5) 路線価の仮計算

収集した路線データと比準表をもとに、路線価の仮計算を行う伴に、地図に路線価を展開し、標準宅地の価格の均衡が保たれているかどうかの検討を行う。

【令和9年基準年度を前提とした更新業務（令和9年度、令和10年度業務）】

下記の業務については、各年度の共通実施業務としてこれを行う。

(1) 追加路線の算定

分筆に基づく新規路線について平成6年～令和9年のそれぞれの時点での路線価バランス等を考慮して路線価を計算し、平成6年～令和9年路線価を算定し、委託者の承認を受けるとともに、路線価リスト（1部）、及び電算受け入れ可能な磁気媒体を作成して委託者に提出する。なお、当該業務は各基準年度におけるそれぞれの土地価格比準表、路線データの収集、区分方法、及び計算方法（端数処理）により行うものとし、時点修正率も状況類似地区単位で各年度のものを採用するものとする。

(2) 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。路線ごとに修正率、又は修正後の路線価を算定し、委託者の承認を受ける。また、時点修正に関する総括的な説明書を作成するとともに受け入れ可能な磁気媒体を作成して甲に提出する。

(3) 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程度）の図面を出力、製本する。

(4) 公開、閲覧データ作成

路線番号、路線価、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、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の作成するデータ定義書に従って、状況類似地区データ、標準宅地データ、路線データを作成する。

(5) 業務報告書の作成

各年度に実施した業務についての報告書（2部）を作成する。

（貸与品等）

第17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18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