

所沢市固定資産評価支援業務仕様書

(令和 12 基準年度評価替え支援)

埼玉県所沢市

固定資産評価支援業務

(令和 12 基準年度評価替え支援)

第 1 章 総 則

第 1 条 (業務目的)

固定資産評価支援業務（以下「本業務」という。）は、固定資産評価（土地・家屋・償却資産）を公平かつ適正に行うことを目的とし、客観性と信頼性を高め、固定資産税の公平かつ中立な賦課課税と納税者に対する窓口対応事務及び審査申出・審査請求事務など、課税庁としての説明責任の履行を目的とする。

第 2 条 (適用)

本仕様書は、発注者（所沢市）が本業務の実施に必要な事項を定めるものとし、受注者はこの仕様書に基づき本業務を行うこと。

第 3 条 (法令等の関係)

本業務は、本仕様書のほか、下記の関係法令等に準拠して行う。

- (1) 地方税法
- (2) 固定資産評価基準
- (3) 不動産の鑑定評価に関する法令
- (4) 測量法
- (5) 所沢市税条例
- (6) 所沢市固定資産評価要綱
- (7) その他の関係法令等

第 4 条 (業務概要)

本業務の概要は次のとおりとする。

- | | |
|-------------------|---|
| (1) 業務範囲 | 所沢市全域 |
| (2) 状況類似区分数（宅地） | 約 758 区分 |
| (3) 路線区分数（宅地） | 約 12,000 本（主要な街路を含む） |
| (4) 価格（路線価）の決定基準日 | 令和 11 年 1 月 1 日 |
| (5) 評価事務取扱要領の作成範囲 | 土地・家屋・償却資産 |
| (6) 業務期間 | 令和 9 年 4 月 1 日から令和 12 年 3 月 31 日まで |
| (7) 業務内容と成果品 | 第 1 年度（令和 9 年度）業務 第 2 章に記載
第 2 年度（令和 10 年度）業務 第 3 章に記載
第 3 年度（令和 11 年度）業務 第 4 章に記載 |

第5条（業務実績及び資格者等要件）

本業務の履行には、固定資産評価に関する高度な知識と経験及び専門的かつ実践的な業務対応能力が必要となること並びに業務資料の一部に課税に関する個人情報が含まれることに鑑み、受注者は、次に掲げる会社資格・業務実績・資格者の全ての要件を有しているものとし、認証登録証書、業務実績及び雇用等を証する書類を提出し、発注者の承認を得ること。

(1) 業務対応を行う事業所において以下の認証を取得していること。

- ① 情報セキュリティマネジメントシステム（ISO27001/ISMS）
- ② プライバシーマーク（JISQ15001）
- ③ 品質マネジメントシステム（ISO9001）

(2) 主任技術者は、受注者が直接雇用する不動産鑑定士で、所沢市と同規模以上の自治体において、3回以上の評価替え支援業務に主任技術者として従事した経験を有する者とし、原則として契約期間中は変更しないこと。やむを得ない事由により変更する場合は、業務の履行に支障のないようにすること。

(3) 現場代理人は、受注者が直接雇用する者で、同種同規模以上の業務処理実績を有する者であること。

(4) 主任技術者を含む最低2名の不動産鑑定士を本業務の担当に配置すること。

(5) 土地評価支援に関する担当者は、受注者が直接雇用する者で、所沢市と同規模以上の自治体の土地評価担当者として6年以上の実務経験を有すること。

(6) 家屋評価支援に関する担当者は、受注者が直接雇用する者で、所沢市と同規模以上の自治体の家屋評価担当者として3年以上の実務経験（木造・非木造家屋の評価）を有すること。

(7) 受注者は、5自治体以上の償却資産申告状況調査支援の受注実績を有し、かつ、内1自治体以上は所沢市と同規模以上の自治体であること。

(8) 償却資産申告状況調査支援の担当者は、受注者が直接雇用する者で、所沢市と同規模以上の自治体の償却資産申告状況調査支援業務者として5年以上の実績を有すること。

第6条（提出書類）

受注者は、契約後速やかに次の書類を提出し、発注者の承認を得ること。契約期間中に変更が生じた場合も同様とする。

- (1) 業務着手届
- (2) 現場代理人及び主任技術者届
- (3) 業務実施予定工程表
- (4) 業務実績表
- (5) 情報セキュリティマネジメントシステム（ISO27001/ISMS）の認証登録証書（写し）
- (6) プライバシーマーク（JISQ15001）の認証登録証書（写し）
- (7) 品質マネジメントシステム（ISO9001）の認証登録証書（写し）
- (8) 不動産鑑定士の登録及び雇用関係を証するもの（写し）
- (9) 家屋評価及び償却資産申告状況調査支援担当者の職務経歴書（市町村の発行する在籍証明書含む）
- (10) その他発注者の指示する書類

第7条（再委託の禁止）

受注者は、本業務の全部又は一部を発注者の許可なく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認を受けたときはこの限りではない。

2 本業務のうち、個人情報（法令等の規定により又は慣行として公にされ、又は公にすることが必要であると認められる情報を除く。）を扱う業務については再委託を認めない。

第8条（成果の帰属等）

本業務における成果及び業務作成上の資料等については、次に掲げるものを除き、原則発注者に帰属するものとし、発注者の許可なく第三者に公表、貸与又は使用してはならない。この場合において、受注者は発注者による成果品及び中間成果品の提出要請を受けた場合には速やかに提出するものとする。

2 受注者が作成したコンピュータプログラム及びデータ等の電磁的記録については、受注者が著作権を有するが、発注者が必要とする場合には誠意を持って協力すること。

3 本業務の成果として納品される地籍図システムその他発注者の端末で検索・閲覧するために作成されるデータ等は、発注者の情報セキュリティ規定に準拠するものとし、ソフトウェアとしてのインストールや外部インターネットへの接続を要しない形式とすること。また、本業務完了後においても、引き続き無償で検索・閲覧等が可能なものとする。

第9条（受注者の責任等）

本業務において、次の各号に掲げる事項は受注者の責任とする。

(1) 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糾が生じた場合は受注者の責任において解決すること。

(2) 本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、受注者が行うこと。

(3) 受注者は、本業務終了後3年以内において過失または疎漏等に起因する箇所及び誤りが発見された場合は、受注者の責任と負担において直ちに訂正、補充等を行うこと。

(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こと。

2 受注者は、本業務の完了後であっても、令和9基準年度評価替えに関する納税義務者からの問い合わせ等について、発注者が資料の提供その他の支援を求めた場合は、対応すること。

3 受注者は、本業務の完了後であっても、令和12基準年度評価替えのために必要となる引継ぎ等について、誠実に対応すること。

第10条（検査）

受注者は、各作業工程終了時に所要の社内検査を実施するものとし、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、不備な箇所について必要な指示を与えることができる。

2 受注者は、発注者から訂正等の指示を受けたときは、速やかにその指示に従うこと。

第11条（貸与資料）

発注者は、本業務に必要な次の資料を受注者に貸与する。なお、貸与された資料は紛失、汚損等を生じないようその取扱いには十分注意するものとし、貸与される資料の複製、データ変換等に要する費用は受注者の負担とする。

（1）評価に関する資料

- ① 用途地区・状況類似区分図
- ② 標準宅地位置図
- ③ 標準宅地価格データ（Excel）
- ④ 標準宅地鑑定評価書
- ⑤ 路線区分図
- ⑥ 路線価（Excel）
- ⑦ 路線要因及び路線価算定の格差率とその内訳（Excel）
- ⑧ 路線価比準表（紙媒体）
- ⑨ 時点修正に関する資料（Excel）
- ⑩ 鉄軌道用地の評価に関する資料（図面データ、算定表データ等）
- ⑪ 土地評価事務取扱要領（Word 等）
- ⑫ 家屋評価事務取扱要領（Word 等）
- ⑬ 分合筆税務通知（紙媒体）
- ⑭ 鑑定評価書（紙媒体、もしくは電子データ）
- ⑮ その他：発注者が必要と認める資料及びデータ

（2）価格形成要因に関する資料

- ① 都市計画用途地域図
- ② 下水道供用区域図
- ③ 道路認定図
- ④ 道路台帳（路線名・区間、幅員等）
- ⑤ その他：発注者が必要と認める資料及びデータ

（3）その他の資料

- ① 土地全件（課税）データ及び関連するコード表
- ② 地番図及び画地図
- ③ 家屋図
- ④ 都市計画基本図及び都市計画用途地域図 1/2,500（DM データ）
- ⑤ 航空写真図（tif）
- ⑥ 家屋評価関連資料一式
- ⑦ 償却資産課税事務に関する資料一式
- ⑧ その他：上記以外に発注者が必要と認める資料及びデータ

第12条（評価システムの使用）

本業務は、固定資産税の賦課課税の基礎となる路線価の算定を含むものであり、算定過程の端数

処理など軽微な誤りであっても評価課税の誤りに直結することから、本業務における路線価算定と各種の評価図データの作成等については、評価誤りが生じることのないよう、受注者はシステム（以下「評価システム」という。）を使用して業務を実施すること。なお、使用する評価システムについて個別の機能要件等は設けないが、円滑な業務対応の必要性と課税関連情報の機密性保護の観点から、受注者が自社で開発したシステムに限ることとし、常に動作検証と検査を行い、適正な成果品を作成すること。

第13条（情報セキュリティポリシーの遵守）

受注者は、情報セキュリティの重要性について発注者と共通の認識を持つとともに、業務の遂行にあたって「所沢市情報セキュリティポリシー」を遵守しなければならない。

第14条（個人情報の保護）

受注者は、この契約による業務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、個人情報保護のため別添の特記事項に掲げる事項を遵守しなければならない。

第15条（秘密の保持）

受注者は、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

- 2 受注者は、成果物（未完成の成果品及び業務を行う上で得られた記録等を含む。）を第三者に譲渡し、貸与し、又は質権その他の担保の目的に供してはならない。

第16条（環境配慮事項）

受注者は、本市が目指す「ゼロカーボンシティ」の趣旨を理解するとともに、別添「環境配慮事項等伝達書」に準拠し、環境に配慮して業務を行うものとする。

第17条（定めのない事項等）

本仕様書に定めのない事項については、受注者は発注者と事前に協議し、監督員の指示に従うほか、必要に応じて発注者と受注者が協議して定める。

第2章 3カ年共通（令和9～11年度）業務

第1節 評価事務総合コンサルティング（3カ年共通）

第18条（納税者等からの問合せ支援）

受注者は、発注者が行う固定資産（土地・家屋・償却資産）評価及び課税事務の適否に関する見解、既存の課題解決策、地方税法及び固定資産評価基準に則った評価の考え方など、発注者職員の通常事務における判断に係る支援及び疑義等の解消を図ることを目的としたコンサルティング（助言及び文書による回答）を行う。

- 2 発注者は審査申出等の案件に対し、必要に応じ不動産鑑定士による意見書の提出を年間1件まで、受注者に求めることができる。この場合、意見書の内容（提出の可否含む）等については、事前に発注者と協議により決定する。
- 3 受注者は、発注者の求めに応じて、地方税の法令解釈や固定資産税賦課業務等に疑義が生じた場合、受注者が業務上連携する弁護士と面談し、助言を求めることができる機会を設けるものとする。なお、面談場所及び時間は、発注者及び受注者が協議のうえ定めるものとする。ただし、面談時に助言、回答等が困難な場合で、弁護士に対する費用が発生する場合は、別途、費用の協議を行う。
- 4 前項のコンサルティングについては、インターネット上に一定のセキュリティを確保した受注者が管理する発注者専用窓口サイトを開設し、発注者専用のIDとパスワードを発行し、質問の受付及び回答を行えることが望ましい。この場合、土地、家屋、償却資産、いずれもこの専用窓口により質疑応答が行えるようにすること。また、質疑応答については、データベース化を行い、以降、検索・閲覧が可能な形で受注者が管理すること。
- 5 各種行政法規の改正により、固定資産評価に影響を及ぼす場合には、速やかに情報収集し、発注者に情報提供すること。特に地方税法の改正による特例の取扱には十分留意すること。
- 6 受注者は、支援内容を「評価事務コンサルティング報告書」として発注者に提出する。

第19条（審査申出等対応支援）

受注者は、縦覧・公開から審査申出及び審査請求（以下「審査申出等」という。）の満了日までの期間において、固定資産（土地・家屋・償却資産）の評価及び課税に関する納税者からの問合せや審査申出等がなされた場合、その内容等について把握し、発注者の求めに応じて回答書や弁明書案を作成し支援すること。

- 2 受注者は、前項の支援内容を「評価事務コンサルティング報告書」として発注者に提出する。
- 3 審査申出等の対応後、訴訟事件へ進展した場合、受注者は、発注者の求めに応じて発注者が顧問契約を結ぶ弁護士等に対する説明資料の作成など、訴訟に係る事務的な支援を行う。

また、発注者が希望する場合には、弁護士等との打合せに同席し、評価内容の説明を補助すること。なお、訴訟への対応について、受注者が業務上連携する弁護士との専任契約を発注者が希望する場合、別途、費用の協議を行う。

第20条（職員研修）

受注者は、発注者職員を対象に、固定資産評価（土地、家屋、償却資産）及び課税に関する実務能力の向上に資することを目的とした職員研修を実施すること。

第21条（土地評価研修）

受注者は、以下の内容の土地評価に係る研修を行うこと。

- 2 研修の回数（3回～5回程度）、開催方法や内容については、発注者との協議により決定する。
- 3 受注者は、土地評価の職員研修のほか、令和9基準年度評価替えの縦覧・公開に備える目的から契約締結後速やかに、発注者職員に対し、令和9基準年度評価替えの作成資料を使用して評価情報（用途・状況類似、標準宅地、路線）と評価ルール（評価事務取扱要領の規定等）の変更点

について周知を図るとともに、縦覧時における納税者への対応と留意点等に関する説明会を実施する。また、令和10年度及び令和11年度についても、必要に応じて縦覧・公開に備えるため、同様の説明会を実施すること。

- 4 職員研修は、直接訪問によるもの、他の自治体（他県及び市町村）が参加する形式のもの、Webを活用したもの、全ての形式により行うこと。なお、所沢市役所本庁舎への直接訪問により行う場合に必要となるスペースは発注者が受注者に無償で貸与するものとし、他の形式で実施する場合については、受注者の負担で研修会場その他研修の実施に必要なものを確保すること。

第22条（家屋評価研修）

受注者は、発注者の家屋評価員が実施する家屋調査時の現地確認箇所及び再調達原価の算出方法等について、以下の家屋について、当該評価員（初任者）に対して研修を行うものとする。

- 2 研修を行う家屋の構造は以下のとおりとし、家屋調査研修については、できる限り実際の家屋調査に近い形で研修ができる内容であること。

- (1) 木造：戸建住宅（車庫付）
- (2) 木造：戸建住宅（構造）
- (3) 非木造：店舗事務所付アパート
- (4) 非木造：工場（ビニル倉庫付）
- (5) 非木造：店舗
- (6) 木造：ログハウス

第23条（研修時期）各年度共通

受注者は、契約締結時に研修の年間スケジュールを発注者に提示するものとする。なお、研修会は年間2回程度行うこと。

第24条（研修内容等）各年度共通

研修においては、用途ごとに必要となる現地確認箇所等を的確に示す資料を作成し実施するものとする。現地確認箇所等を示す際には適宜、各部分の建物画像等を挿入し、説明するものとする。

- 2 各部材の評点数に基づき再調達原価が算出される過程を理解できるものとする。
- 3 受注者は、発注者の家屋評価員の現地確認箇所等において不明な点があった際には適宜、個別の対応をするものとする。
- 4 発注者の求めに応じてモデルルーム等での実地調査研修を行う。

第25条（住家被害認定研修）

受注者は、想定被災家屋を使用した「住家被害認定」の研修を行うものとする。研修の講師については、受注者が直接雇用する住家被害認定士が行うものとし、契約期間中は最低年1回以上の研修を行い、発注者は、必要であれば何度でも研修を求めることができる。

第26条（償却資産事務研修）

受注者は、発注者の求めに応じ、適宜、償却資産の事務に関する研修を行うこと。

2 研修の内容は、6つ以上のテーマを受注者が発注者に提案し、受注者は提案されたテーマから選択するものとする。

3 テーマは以下の内容を含むこと。

- (1) 償却資産の基礎（概論）
- (2) 簿記について
- (3) 法人税別表と決算書の読み方
- (4) 償却資産事務マニュアルについて
- (5) 非木造建築見積書から償却資産対象の把握
- (6) 地方税の読み方（特例等）について

第2節 家屋評価支援（令和9年度～令和11年度）

第27条（評価支援の環境整備・評価方法の協議）各年度共通

受注者は、具体的な評価支援作業に先立ち、発注者より必要な資料等を借用し、本業務の実施に当たり必要となる評価支援作業環境を構築するものとする。

第28条（委託業務の概要）各年度共通単価

受注者は、所沢市内に建築された新築家屋のうち、発注者が実施した家屋評価計算結果のうち、以下で指定する対象家屋について、評価内容の整合性等の検証を行うものとする。また、発注者に対し検証結果を報告し、発注者の疑問に答えるとともに、本業務の目的を達成するために必要な措置を講ずるものとする。

発注者は、本業務の目的を達成するため及び受注者の業務が円滑に進むように、依頼時期などを受注者と十分に協議するものとする。

2 本業務に必要な下記資料については、発注者が提供する。

登記済通知書、登記図面

建物図面（竣工図書等）、工事見積書

所沢市作成の家屋評価計算表

所沢市市評価マニュアル（家屋評価要領等）

その他、必要となる資料

3 発注者が依頼する物件は次の要件において、3棟程度/年を想定している。

- ・用途：共同住宅、病院、店舗、事務所、工場、倉庫
- ・構造等：非木造（明確または不明確）
- ・延床面積：500㎡～20,000㎡程度

第29条（家屋評価チェック表の作成）各年度共通単価

受注者は前条2項で提供を受けた書面資料を基に建物図面、工事見積書等に基づき家屋評価計算表の分析を行う、分析後は、家屋評価チェック表等を作成する。この場合、提供のあった資料等に不明な箇所があるときは、適宜、発注者に確認をとることとする。

第30条（成果品の納入日）各年度共通

受注者が作成した家屋評価チェック表等について、発注者の検収を受けるものとする。なお、家屋評価チェック表等の納入期日は、別途発注者と協議を行い決定するものとする。

第3節 償却資産申告状況調査（令和9年度～令和11年度）

第31条（償却資産評価事務取扱要領改訂）

受注者は、発注者にヒアリングを行い、評価状況及び毎年償却資産の特例の変更やわがまち特例等の内容を把握し、その内容を踏まえ、必要な点について発注者と協議し、「償却資産評価事務取扱要領」の改訂を行うこと。

2 改訂版「償却資産評価事務取扱要領」については、全編を Word データにより提出し、変更ページについては差し替え用の用紙により提出すること。

第32条（申告状況調査支援）

受注者は、償却資産の申告状況調査を行うにあたり、発注者に以下の支援を行うこと。

- (1) 調査対象企業の各種選定方法について
- (2) 申告状況調査方法（事前調査、対象資産の把握方法、実地調査の方法等）
- (3) 申告書の見方、検証方法
- (4) 償却資産事務に関する発注者からの問い合わせに対する回答
- (5) 償却資産評価事務取扱要領の内容に関する問い合わせ対応
- (6) 納税者からの問い合わせ対応支援

第4節 評価図システム等の提供・更新

第33条（評価図システムの提供）

受注者は、発注者に対して、業務期間内において本業務を遂行するために地理情報システムの機能を有したシステムを提供する。

2 提供する路線価閲覧システムは、次の内容を閲覧できる状態または機能を有する状態で提供すること。

- (1) 発注者の所有する地図情報
- (2) 用途地区・状況類似区分、標準宅地、路線価
- (3) 地番図、同一画地図

ただし、同一画地図は、発注者より提供される地番図及び土地全件（課税）データを基

に受注者が作成すること。

- (4) 基準年度における、地価調査、地価公示データ
- (5) 道路種別に関するデータ
- (6) 市町村長所要の補正に係るデータ
- (7) 発注者が希望する市町村長所要の補正に係る対象筆及び補正率を抽出できる機能
- (8) 農地・山林の状況類似区分、標準地

第34条（評価図システムの更新）

受注者は、発注者の求めに応じて、評価図システム等に搭載するデータについて適宜更新を行い、データを提供する。

第5節 市町村長所要の補正についての検証

第35条（計画準備・資料収集）

受注者は、本業務における市町村長所要の補正において、その全体を把握するとともに、作業工程及び手法について、発注者と十分な協議を行うものとする。

2 発注は、本業務の実施に当たり、以下の基礎資料を受注者に貸与する。

- (1) 土地評価事務取扱要領
- (2) 土地全件（課税）データ
- (3) その他発注者が必要と認める資料

3 検証を行う補正項目については、発注者との協議のうえ決定する。

第36条（データ加工）

前条で決定した所要の補正について、GIS 上にデータの構築を行い検証が可能となるように整備する。

第37条（補正適用検証図作成）

受注者は、当該所要の補正の検証目的に応じて、弊社による補正適用範囲の検証または現在の補正の適用状況の妥当性の検証あるいは補正適用範囲と現在の適用状況との比較検証等を行う。

2 検証図面を「補正適用検証図」として発注者へ提出を行う。

第38条（検証結果報告書作成）

受注者は、前条にて検証を行った結果について、「所要の補正検証結果報告書」として取りまとめ、発注者へ提出を行う。

第3章 第1年度（令和9年度）業務

<令和9基準年度に係る据置年度評価支援>

第1節 据置年度評価支援

第39条（システム環境設定）

受注者は、発注者より貸与する資料に基づき、令和9基準年度に係る据置年度（令和10年度）の路線価算定（据置年度に新たに付設する路線価及び時点修正）に必要な評価システムの環境設定を行う。

第40条（新設路線価算定）

受注者は、発注者の依頼に基づき、据置年度（令和10年及び11年度課税）に新設される路線について、令和9基準年度（令和8年1月1日）路線価を算定し、発注者へ報告する。

2 新設路線価の算定に必要な価格形成要因については、発注者と受注者双方で調査及び判定を行い、既存の路線価との均衡に留意して行う。

3 発注者への報告様式及びその他連絡方法等については、発注者と受注者の協議により定める。

第41条（時点修正率適用区分）

受注者は、不動産鑑定士から発注者へ提出される時点修正に関する意見書に基づき、据置年度の時点修正率（令和8年1月1日～令和9年7月1日）の適用について、代表地点としての妥当性や地価公示・地価調査等の地価動向との整合性を検証し、全標準宅地に係る時点修正率を判定した適用区分を発注者へ提示する。

第42条（時点修正後路線価算定）

受注者は、発注者により決定された時点修正率（令和8年1月1日～令和9年7月1日）に基づき、時点修正後路線価（令和9年7月1日時点）を算定すると共に、全域の価格バランス及び隣接自治体との整合状況等を検証し、発注者へ報告する。

2 受注者は、時点修正後路線価について、基幹システムに対応する形式による「時点修正後路線価データ（令和10年度課税）」を作成し、発注者の指定する時期に提出する。

第43条（時点修正後路線価図作成）

受注者は、算定された時点修正後路線価と国税庁が付設する相続税路線価との均衡保持と時点修正後路線価の検証を目的とした「時点修正後路線価図（令和9年7月1日時点）」を作成し、提出すること。

第44条（路線価等電子データ作成）

受注者は、一般財団法人資産評価システムセンターが行う固定資産税路線価等公開情報の集約に係る電子データを作成し、「路線価等電子データ（Shape）」として発注者に提出する。なお、電子データは、一般財団法人資産評価システムセンターの開示する「データ定義書」に従って作成するものとし、「論理チェックプログラム」によりエラーがないことを確認すること。

<令和 12 基準年度評価替え支援>

第2節 評価総合計画・準備

第45条（システム環境設定）

受注者は、発注者より貸与された資料をもとに、令和 12 基準年度評価替えに対応する評価システムの環境設定を行う。

2 受注者は、本業務における基礎背景図として、次の地図データを調達し、必要なデータ形式の変換及び座標調整等の編集を行い、評価システムにセットすること。なお、調達及びデータ形式の変換等に必要となる費用は、受注者の負担により行う。

（1）都市計画基本図又は国土地理院基盤地図（更新時期がより新しいものを使用すること。）

（2）電子版住宅地図（株式会社ゼンリン発行）

3 受注者は、前項の地図データの調達においては、本業務を遂行する範囲で必要なライセンスを受注者の負担で取得すること。

第46条（地域総合分析）

受注者は、発注者から貸与する資料に基づき、地価形成に影響を与える以下の要因（以下「地価形成要因」という。）について、現状と前基準年度からの変化を調査し、行政区域内の地価形成要因の総合的な検証を行う。

（1）道路及び交通体系に関する要因

（2）土地利用及び環境に関する要因

（3）公共施設、利便施設、環境阻害施設等に関する要因

（4）行政的条件に関する要因

2 受注者は、宅地価格（標準宅地価格、路線価）と地価形成要因との相関性、区画整理地と周辺規制住宅街との関係を分析し、令和 12 基準年度評価替えに向けた課題及び対応策について発注者と協議を行う。

第47条（評価総合計画書作成）

受注者は、令和 12 基準年度評価替えの基本方針及び3ヵ年の詳細実施工程等、評価替え事務の対応計画をとりまとめた「評価総合計画書」を作成し、発注者に提出する。

第3節 用途地区・状況類似区分

第48条（土地利用現況図作成）

受注者は、令和12基準年度評価替えに向けた用途地区区分の検証を行うため、宅地について建物の利用用途から土地の利用区分（商業系・住宅系・工業系）を判定した「土地利用現況図データ」を作成し、発注者に提出する。

- 2 土地利用現況図データの作成にあたっては、3年前からの経年変化を視覚化し、比較できる形で作成すること。

第49条（用途地区・状況類似区分検証）

受注者は、固定資産評価基準及び土地評価事務取扱要綱における区分基準、土地利用現況及び地価形成要因の分析結果に基づき、前基準年度における用途地区区分・状況類似区分の検証を行う。

- 2 用途地区・状況類似区分の検証は、以下の点に留意すること。

- (1) 宅地開発等による状況の変化を的確に反映した区分を行う。
- (2) 法令による土地利用制限との整合性を考慮した区分を行う。
- (3) オープンデータ（標高データ等）を活用し、地形的相違を考慮した区分を行う。

第50条（用途地区・状況類似区分（案）作成・協議）

受注者は、検証結果に基づき、令和12基準年度評価替えに係る用途地区・状況類似区分の修正理由を明示した「用途地区・状況類似区分修正（案）」を作成し、発注者に提出する。

- 2 「用途地区・状況類似区分修正（案）」については、修正理由を明示したリスト及びそれに対応した図面資料を作成すること。
- 3 用途地区・状況類似区分は、発注者と受注者で協議して発注者が決定するが、第2年度業務及び第3年度業務においても、必要に応じて検討及び見直しを行う。

第51条（用途地区・状況類似区分図作成）

受注者は、発注者との協議に基づき、次節で選定する標準宅地を表示した「用途地区・状況類似区分図データ」を作成し、発注者に提出する。

第4節 主要な街路及び標準宅地選定

第52条（主要な街路の選定検証）

受注者は、用途地区・状況類似区分の設定状況や街路の状況に基づき、前基準年度における主要な街路の選定について検証を行う。

- 2 主要な街路の選定検証は、以下の点に留意すること。

- (1) 状況類似地域内において、価格事情及び街路の状況等が標準的で宅地評価の指標となる街路を選定する。
- (2) 原則として、地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法に基づく都道府県基準地（以下「公示地等」という）の所在する街路を選定する。

第53条（標準宅地の検証）

受注者は、用途地区・状況類似区分の設定状況や街路の状況、画地の状況等に基づき、主要な街路の選定検証と並行して、前基準年度における標準宅地の選定について検証を行う。

2 標準宅地の選定検証は、不動産鑑定評価基準と固定資産評価基準の相違点を十分に理解し、以下の点に留意すること。

- (1) 画地計算法でいう奥行価格補正率が1.00であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地及び鑑定評価においても各種補正率等の適用のない宅地を選定する。
- (2) 用途地区の用途と同一用途に供されている宅地を選定する。
- (3) 標準宅地に係る建物の規模、程度等がその街路で標準的な宅地を選定する。

第54条（主要な街路・標準宅地選定（案）作成・協議）

受注者は、検証結果に基づき、令和12基準年度評価替えに係る主要な街路及び標準宅地について選定替え理由を明示した「主要な街路及び標準宅地選定替え(案)」を作成し、発注者に提出する。

2 主要な街路及び標準宅地は、発注者と受注者で協議して発注者が決定するが、第2年度業務においても、必要に応じて検討及び見直しを行う。

3 「主要な街路及び標準宅地選定替え（案）」については、修正理由を明示したリスト及びそれに対応した図面資料を作成すること。

4 受注者は、発注者との協議に基づく「標準宅地一覧表（Excel）」を作成し、発注者に提出する。

第55条（主要な街路・標準宅地調査）

受注者は、前条の選定協議に基づく令和12基準年度評価替えに係る主要な街路及び標準宅地について実地調査による確認を行う。

2 実地調査の結果、選定に疑義のある主要な街路及び標準宅地については、現地でデジタル写真撮影の上、発注者へ報告し、必要に応じて再度、選定・協議を行う。

第5節 路線区分

第56条（路線区分検証）

受注者は、既存の路線区分について、街路の物理的状況及び社会的環境状況等をもとに次の観点により検証し、令和12基準年度評価替えにあたっての課題を整理する。

- (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区分に跨らないこと。
- (5) 新規計画道路の開通により分断される路線の取扱。

第57条（路線区分（案）作成・協議）

受注者は、検証結果に基づき、路線区分の変更理由を明示した「路線区分変更（案）」を作成し、発注者に提出する。

2 「路線区分変更（案）」については、修正理由を明示したリスト及びそれに対応した図面資料を作成すること。

3 路線区分は、発注者と受注者で協議して発注者が決定するが、第2年度業務及び第3年度業務においても、必要に応じて検討及び見直しを行い、変更があった場合は、各年度において「路線区分異動リスト」を発注者に提出する。

第58条（路線区分図作成）

受注者は、発注者との協議に基づく「路線区分図データ」を作成し、発注者に提出する。

第6節 路線調査

第59条（計画・準備）

受注者は、路線調査に係る作業方針及び計画を立案して発注者と協議を行う。

2 受注者は、前項の協議に基づき、路線調査の方法を「路線調査マニュアル」として整理し、調査仕様の確認と説明を行う。

第60条（路線抽出）

受注者は、全路線について前基準年度における街路条件の要因を検証し、経年による変化の有無を判定する一次調査を行う。

2 なお、一次調査に際しては、発注者から必要に応じて資料を貸与するものとするが、受注者は、発注者に対して使用する資料と活用方法を明示すること。

3 受注者は、一次調査により経年の変化が疑われる路線について抽出すること。

第61条（調査リスト作成・協議）

受注者は、一次調査の結果、経年変化が疑われる路線について「調査対象リスト（案）」を作成し発注者との協議を行い、次年度の調査対象路線を確定すること。

第7節 路線価等評価情報データ作成

第62条（路線価等評価情報データ作成）

受注者は、発注者の端末で検索・閲覧できる「路線価等評価情報データ」を作成し、提出すること。

2 作成するデータは、以下のものであること。

(1) 令和9年基準の宅地評価に関わる資料（時点修正後路線価及び路線帳票）

(2) 土地利用現況図データ

- (3) 令和 12 年基準 用途地区・状況類似区分図（案）
- (4) 令和 12 年基準 標準宅地位置図（案）
- (5) 令和 9 年基準 路線区分図（案）

第8節 計画準備・評価現況把握（農地・山林評価支援）

第63条（資料収集・整理）

受注者は、農地・山林評価に関する資料を発注者より収集し、整理すること。

第64条（一般農地・山林評価法検証）

受注者は、令和 9 年度の一般農地（田・畑）及び一般山林の評価方法について検証を行い、「令和 9 年度農地評価報告書」及び「令和 9 年度山林評価報告書」として取りまとめ発注者に提出すること。

第9節 地番図データ修正

第65条（打合せ協議）

受注者は、地番図データの更新計画及び更新方針について発注者と協議を行い決定すること。

第66条（資料整理）

受注者は、当年 1 月 1 日から 12 月 31 日までの登記済み通知書を整理し、地番図データの修正に関する準備を行うこと。

第67条（GIS データ及び GIS 属性データ修正）

受注者は、前条で整理した登記済み通知書により、地番図データ及び地番図属性データの修正を行うこと。

- 2 修正に際し、地番図データと登記済み通知書の不突合など疑義が生じた場合には、発注者に処理方法の指示をうけること。

第68条（データ修正一覧表作成）

受注者は、年間の修正及び不突合などをデータ修正一覧表に取りまとめ発注者に提出すること。

第69条（評価図システム更新）

受託者は、前条までに修正した地番図データについて、評価図システムに搭載、データの更新を行うこと。

第10節 土地異動調査支援

第70条（計画準備）

受託者は、土地の異動調査支援のための機器及びデータの準備を行うとともに年間のデータ更新スケジュールについて、発注者と協議を行い決定すること。

第71条（土地異動調査データセット）

受託者は、タブレット版土地異動調査システムに地番図データを登録するとともに地目変更、分合筆等の調査対象地を地番図上に登録し、調査項目の設定を行うこと。

第11節 公図システム更新

第72条（地籍図システム更新）

受注者は、発注者から必要な資料の貸与を受け、法務局から受領した公図データを地籍図システムに搭載し、データの更新を行うこと。

第12節 成果品

第73条（成果品）

受注者は、本業務における成果品の内容を明瞭化するため、次のデータ、報告書等を発注者に納品する。なお、成果品の納品形態（媒体、編纂等）については、発注者と協議の上、適宜、調整を行うこと。

< 第1年度（令和9年度） >

1. 令和9基準年度に係る据置年度評価支援

- | | |
|-------------------------------------|----|
| (1) 評価事務コンサルティング報告書（レポート・回答書等を含む） | 1式 |
| (2) 職員研修資料 | 1式 |
| (3) 路線評価報告書（新設路線：令和10年度課税分） | 1式 |
| (4) 時点修正後路線価データ（令和10年度課税分：基幹システム対応） | 1式 |
| (5) 時点修正後路線価図 | 1式 |
| (6) 路線価等電子データ（Shape） | 1式 |

2. 令和12基準年度評価替え支援

- | | |
|--------------------------------|----|
| (1) 評価総合計画書 | 1式 |
| (2) 土地利用現況図データ | 1式 |
| (3) 用途地区・状況類似区分修正（案） | 1式 |
| (4) 用途地区・状況類似区分図データ（標準宅地位置を含む） | 1式 |
| (5) 主要な街路及び標準宅地選定替え（案） | 1式 |
| (6) 標準宅地一覧表（Excel） | 1式 |

(7) 路線区分変更（案）	1 式
(8) 路線区分図データ	1 式
(9) 路線区分異動リスト	1 式
(10) 路線調査マニュアル	1 式
(11) 路線調査対象リスト	1 式
(12) 路線価等評価情報データ（令和 9 年基準、令和 12 年基準）	1 式
(13) 令和 9 年度農地評価報告書	1 式
(14) 令和 9 年度山林評価報告書	1 式
(15) 地番図データ（R10.1.1 時点）	1 式
(16) データ修正一覧表	1 式
(17) 地籍図システム及び更新データ	1 式
(18) 土地異動調査システム	3 式
(19) 家屋評価チェック表（各年共通）	1 式
(20) 家屋評価研修報告書（各年度共通）	1 式
(21) 償却資産評価事務取扱要領データ（改訂版）	1 式
3. 共通	
(1) 業務打合せ記録簿	1 式
(2) 評価図等システムの提供	1 式
(3) 評価図等システム搭載用データ	1 式

第 4 章 第 2 年度（令和 10 年度）業務

< 令和 9 基準年度に係る据置年度評価支援 >

第 1 節 据置年度評価支援

第 74 条（システム環境設定）

受注者は、発注者より貸与された資料をもとに、令和 9 基準年度に係る据置年度（令和 11 年度）の路線価算定（据置年度に新たに付設する路線価及び時点修正）に必要な評価システムの環境設定を行う。

第 75 条（新設路線価算定）

受注者は、発注者の依頼に基づき、据置年度（令和 11 年度課税）に新設される路線について、令和 9 基準年度（令和 8 年 1 月 1 日）路線価を算定し、発注者へ報告する。

2 新設路線価の算定に必要な価格形成要因については、受注者において調査及び判定を行い、既存の路線価との均衡に留意して行う。

3 発注者への報告様式及びその他連絡方法等については、発注者と受注者の協議により定める。

第76条（時点修正率適用区分）

受注者は、不動産鑑定士から発注者へ提出される時点修正に関する意見書に基づき、据置年度の時点修正率（令和8年1月1日～令和10年7月1日）の適用について、代表地点としての妥当性や地価公示・地価調査等の地価動向との整合性を検証し、全標準宅地に係る時点修正率を判定した適用区分を発注者へ提示する。

第77条（時点修正後路線価算定）

受注者は、発注者により決定された時点修正率（令和8年1月1日～令和10年7月1日）に基づき、時点修正後路線価（令和10年7月1日時点）を算定すると共に、全域の価格バランス及び隣接自治体との整合状況等を検証し、発注者へ報告する。

2 受注者は、時点修正後路線価について、基幹システムに対応する形式による「時点修正後路線価データ（令和11年度課税）」を作成し、発注者の指定する時期に提出する。

第78条（時点修正後路線価図作成）

受注者は、算定された時点修正後路線価と国税庁が付設する相続税路線価との均衡保持と時点修正後路線価の検証を目的とした「時点修正後路線価図（令和10年7月1日時点）」を作成し、提出すること。

第79条（路線価等電子データ作成）

受注者は、一般財団法人資産評価システムセンターが行う固定資産税路線価等公開情報の集約に係る電子データを作成し、「路線価等電子データ（Shape）」として発注者に提出する。なお、電子データは、一般財団法人資産評価システムセンターの開示する「データ定義書」に従って作成するものとし、「論理チェックプログラム」によりエラーがないことを確認すること。

<令和12基準年度評価替え支援>

第2節 路線調査

第80条（路線調査）

受注者は、前年度（令和9年度）中に行った一次調査により抽出特定した路線について、街路条件の要因変化状況を机上調査または、現場調査により確認を行う。

第81条（路線要因協議）

受注者は、前条による路線調査結果と現行の路線要因との乖離がある路線について「路線要因修正リスト」を作成し発注者との協議を行い、令和12基準年度に対応する街路条件の要因を確定す

る。

第82条（路線要因調書作成）

受注者は、前条の協議により確定した路線要因に基づくデータ更新を行い、路線調査結果を整理した「路線要因調書データ」を作成して発注者に提出する。

第83条（路線調査図作成）

受注者は、路線調査に基づく路線要因について、街路条件調査対象の路線を表示した「路線調査図データ」を作成し発注者に提出する。

第3節 地価形成要因把握

第84条（道路網データ作成）

受注者は、市内の道路について、交通接近条件等の道路距離計測の基礎とする道路網ネットワークデータを作成し、交点の結合や立体交差の設定等について必要な検査を行う。

第85条（公共施設等データ作成）

受注者は、地価形成要因として必要な公共施設等（鉄道駅・商業施設・行政庁舎・学校等教育施設・供給処理施設等）について発注者と協議を行い、令和12基準年度評価替えにおける採用施設等を「公共施設等一覧（Excel）」として発注者に提出する。

第86条（距離計測）

受注者は、路線区分の変更を行った路線を対象に路線及び標準宅地と公共施設等との距離について、以下の点に留意して道路網データに基づく距離計測を行い、路線及び標準宅地ごとの距離データを作成する。

- (1) 公共施設等の距離は、各施設の入り口までの道路距離を計測すること。
- (2) 小学校及び中学校は、学区内での道路距離を計測すること。
- (3) 環境阻害施設（嫌悪施設）は、直線距離を計測すること。
- (4) 新たに交通接近条件の項目を追加した場合には、全路線を対象に距離計測を行うこと。

第87条（街路・交通接近・環境・行政的条件判定）

受注者は、各路線について、以下の点に留意して街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件の判定を行い、必要なデータを作成する。

(1) 街路条件

路線調査の結果に基づき、系統性、連続性等を的確に判定すること。

(2) 交通接近条件

距離計測結果を検証し、必要に応じて道路網データの再設定や公共施設等との距離の再計測を行うこと。

(3) 環境条件

供給処理（公共下水等）の利用可否、居住環境、繁華性等を的確に判定すること。

(4) 行政的条件

都市計画用途地域、建蔽率、容積率、防火規制等の法令制限についての的確に判定すること。

第88条（地価形成要因図作成）

受注者は、道路網データ及び公共施設等データを表示した「地価形成要因図データ」を作成し、発注者に提出する。

第4節 地価分布構造把握・検証

第89条（評価員提供資料作成）

受注者は、発注者が発注する標準宅地の鑑定評価の参考資料として、標準宅地調書（様式四）に対応する「標準宅地要因一覧データ」、「用途地区・状況類似区分図データ」、「標準宅地位置図データ」、「標準宅地画地図データ」、「標準宅地調書データ」、「鑑定士担当ブロック図データ」を作成し、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。）に提供する。なお、「標準宅地位置図」については、住宅地図を背景として作成するものとし、著作権保護の必要性から、住宅地図データの使用許諾申請を受注者の責任において行うこと。また、「標準宅地調書データ」については、各標準宅地の写真等を搭載したものであること。

2 受注者は、発注者との協議により、評価員会議に必要な資料作成の支援を行う。

3 発注者が求める場合、受注者は補助員として評価員会議に参加することができるとし、評価員会議での発注者による説明の補助あるいは助言等の支援を行うこと。

4 評価員会議に参加する補助員は、不動産鑑定評価の知識を有するものとし、不動産鑑定士との協議の仲介役が出来るものであること。ただし、受注者の不動産鑑定士は不可。

第90条（地価分布構造検証）

受注者は、地価公示等の公的評価及び発注者より提供する標準宅地見込価格等の地価情報資料を整理し、地域の価格水準及び地価統合点等、地価分布の構造について検証を行う。

第91条（標準価格検証）

受注者は、発注者より提供する標準宅地見込価格について、全域の価格バランスや前基準年度の路線価等との整合性を幅員等の街路条件の差異を一定の基準のもとに標準化し、地域要因（交通接近条件・環境条件・行政的条件）に基づく街路標準価格（SSV：Standard Street Value）を指標とする検証を行う。

2 受注者は、前項の検証結果を整理し、発注者と評価員による価格調整協議が必要な標準宅地について「標準価格検証報告書」として発注者に提出する。

第5節 土地比準表

第92条（土地比準表作成）

受注者は、地価分布構造と地価形成要因との因果関係について検証するとともに不動産鑑定評価における地域要因及び個別的要因の観点から路線価の比準要因に関する項目と格差率について分析し、新たに要因を追加・変更する場合は、発注者と協議により決定する。

- 2 受注者は、前項に基づき、令和12基準年度に対応する土地比準表を作成し、全比準項目の解説等を付した「土地評価基準書（土地比準表）」として発注者に提出する。
- 3 土地比準表は、発注者と受注者で協議して発注者が決定するが、第3年度業務においても、必要に応じて検討及び見直しを行う。

第6節 路線価仮算定

第93条（比準計算設定）

受注者は、令和12基準年度に対応する土地比準表に基づき、比準項目や格差率、端数処理など路線価の比準計算に必要な評価システムの設定を行う。

- 2 なお、評価システムにおける計算設定については、発注者の指示にもとづき、格差率計算にあっては差分型と比率型のいずれにも対応するものとし、端数の有効桁数（上位、下位）や処理（切上げ、切捨て、四捨五入など）の任意設定についても対応すること。

第94条（路線価仮算定）

受注者は、標準宅地見込価格に基づく路線価の仮算定を行う。

- 2 路線価仮算定においては、以下の事項に留意したバランス検証を行うこと。
 - (1) 土地比準表の妥当性
 - (2) 用途地区・状況類似地域の面的な価格バランス
 - (3) 前年度価格及び前基準年度価格との変動
 - (4) 相続税路線価との整合性
 - (5) 著しく価格が変動する地域又は路線価の抽出とその理由

第95条（仮路線価図等作成）

受注者は、路線価仮算定の結果に基づく「仮路線価一覧表データ」及び「仮路線価図データ」を作成し、発注者に提出する。

第7節 路線価等評価情報データ作成

第96条（据置年度対応評価情報データ作成）

受注者は、発注者の端末で検索・閲覧できる「路線価等評価情報データ」を作成し、提出すること。

- 2 作成するデータは、以下のものであること。

- (1) 令和 9 年基準の宅地評価に関わる資料（時点修正後路線価及び路線帳票）
- (2) 令和 12 年基準 地価形成要因図
- (3) 令和 12 年基準 仮路線価図
- (4) 令和 12 年基準 路線要因調書

第8節 標準地検証・選定（農地・山林評価支援）

第97条（標準地検証）

受注者は、令和 9 年度農地評価（田・畑）及び令和 9 年度山林評価におけるすべての標準地について固定資産評価基準に則り検証を行うこと。

第98条（標準地現地調査）

受注者は、農地（田・畑）及び山林のすべての標準地について、現地にて周辺の状況、標準地の利用状況、選定替えの必要性等について調査を行うこと。

第99条（標準地調書作成）

受注者は、前条までに行った検証及び調査の結果に基づき標準地調書を作成すること。

第100条（標準地調査結果報告）

受注者は、前条までに行った、標準地の検証及び調査結果に基づき作成した標準地調書に加え選定替えの有無、選定替えの理由などについて「標準地調査結果報告書」に取りまとめ提出すること。

第9節 地番図データ修正

第101条（打合せ協議）

受注者は、地番図データの更新計画及び更新方針について発注者と協議を行い決定すること。

第102条（資料整理）

受注者は、当年 1 月 1 日から 12 月 31 日までの登記済み通知書を整理し、地番図データの修正に関する準備を行うこと。

第103条（地番図データ及び属性データ修正）

受注者は、前条で整理した登記済み通知書により、地番図データ及び地番図属性データの修正を行うこと。

- 2 修正に際し、地番図データと登記済み通知書の不突合など疑義が生じた場合には、発注者に処理方法の指示をうけること。

第104条（データ修正一覧表作成）

受注者は、年間の修正及び不突合などをデータ修正一覧表に取りまとめ発注者に提出すること。

第10節 土地異動調査支援

第105条（計画準備）

受託者は、土地の異動調査支援のための機器及びデータの準備を行うとともに年間のデータ更新スケジュールについて、発注者と協議を行い決定すること。

第106条（土地異動調査データセット）

受託者は、タブレット版土地異動調査システムに地番図データを登録するとともに地目変更、分合筆等の調査対象地を地番図上に登録し、調査項目の設定を行うこと。

第11節 公図システム更新

第107条（地籍図システム更新）

受注者は、発注者から必要な資料の貸与を受け、法務局から受領した公図データを地籍図システムに搭載し、データの更新を行うこと。

第12節 成果品

第108条（成果品）

受注者は、本業務における成果品の内容を明瞭化するため、次のデータ、報告書等を発注者に納品する。なお、成果品の納品形態（媒体、編纂等）については、発注者と協議の上、適宜、調整を行うこと。

＜第2年度（令和10年度）＞

1. 令和9基準年度に係る据置年度評価支援

- | | |
|-------------------------------------|----|
| (1) 評価事務コンサルティング報告書（レポート・回答書等を含む） | 1式 |
| (2) 職員研修資料（令和10年度） | 1式 |
| (3) 路線評価報告書（新設路線：令和11年度課税分） | 1式 |
| (4) 時点修正後路線価データ（令和11年度課税分：基幹システム対応） | 1式 |
| (5) 時点修正後路線価図 | 1式 |
| (6) 路線価等電子データ（Shape） | 1式 |
| (7) 路線価等評価情報データ（令和11年度課税対応） | 1式 |

2. 令和9基準年度評価替え支援

- | | |
|---------------|----|
| (1) 路線要因調査データ | 1式 |
| (2) 路線調査図データ | 1式 |

(3) 公共施設等一覧データ	1 式
(4) 地価形成要因図データ	1 式
(5) 標準宅地要因一覧データ（評価員提供用）	1 式
(6) 用途地区・状況類似区分図データ（評価員提供用）	1 式
(7) 標準宅地位置図データ:公図及び住宅地図（評価員提供用）	1 式
(8) 標準宅地画地図データ（評価員提供用）	1 式
(9) 鑑定士担当ブロック図データ（評価員提供用）	1 式
(10) 標準宅地調書（評価員提供用）	1 式
(11) 標準価格検証報告書	1 式
(12) 土地評価基準書（土地比準表）	1 式
(13) 標準宅地位置・価格図データ	1 式
(14) 仮路線価一覧表データ	1 式
(15) 仮路線価図データ	1 式
(16) 路線区分異動リスト	1 式
(17) 路線価等評価情報データ（令和 12 基準年度評価替え対応）	1 式
(18) 標準地検証結果報告書	1 式
(19) 地番図データ（R11.1.1 時点）	1 式
(20) データ修正一覧表	1 式
(21) 地籍図システム及び更新データ	1 式
(22) 土地異動調査システム	3 式
(23) 固定資産評価要綱 令和 12 基準年度 土地編	1 式
(24) 家屋評価チェック表（各年共通）	1 式
(25) 家屋評価研修報告書（各年度共通）	1 式
(26) 償却資産評価事務取扱要領データ（改訂版）	1 式
3. 共通	
(1) 業務打合せ記録簿	1 式
(2) 評価図等システムの提供	1 式
(3) 評価図等システム搭載用データ	1 式

第 5 章 第 3 年度（令和 11 年度）業務

<令和 12 基準年度評価替え支援>

第 1 節 路線価算定

第109条（路線価算定）

受注者は、発注者より貸与する標準宅地鑑定評価書に基づき、主要な街路及びその他街路の路線価の算定を行う。

- 2 受注者は、主要な街路の路線価について、標準宅地鑑定評価書を確認し、標準価格の前提となる「標準的画地」が固定資産評価基準別表第3（画地計算法）の適用を受ける形状等である場合には、標準価格の7割相当額を画地計算法に定める各種の補正率で除した路線価を付設すること。
- 3 受注者は、その他街路の路線価について、主に以下の事項に留意して算定すること。
 - (1) 公示価格等との整合性
 - (2) 状況類似区分間及び状況類似区分内での価格バランス
 - (3) 用途地区間での価格バランス
 - (4) 幹線路線価と背後地路線価との価格バランス
 - (5) 路線の現況変化を考慮すること
 - (6) 前基準年度路線価（令和8年1月1日時点）及び前年路線価（令和10年7月1日時点）との変動率
 - (7) 著しく価格が変動している地域または路線価の妥当性
 - (8) 相続税路線価との整合性
- 4 受注者は、路線価の算定結果に基づき、各路線の価格形成要因及び土地比準表の妥当性について発注者と協議を行い、発注者の路線価決定に至る支援を行う。

第110条（路線価調整協議）

受注者は、路線価調整協議を行うにあたり、前条に記載する留意点を基に、協議が必要な路線価の方針を提示し、発注者の承諾を得るものとする。

- 2 受注者は、「路線価一覧表（調整協議用）」及び「路線価図（調整協議用）」を作成し、発注者と路線価の決定に係る調整協議を行う。
- 3 「路線価一覧表（調整協議用）」には、同条第1項に定める方針に基づき、協議が必要とされた路線価について、その理由を記載し、発注者へ確認を行うこと。
- 4 路線価調整協議に際し、受注者は、調整の経緯と協議結果を一覧として整理すると共に、価格調整の反映漏れを防ぐため、協議時に評価システムによるシミュレーションとデータ修正を行うこと。

第111条（路線価データ作成：基幹システム対応）

受注者は、発注者との協議に基づき決定された路線価について、基幹システムに対応する形式による「令和12基準年度 路線価データ」を作成し、発注者の指定する時期に提出する。

第2節 時点修正

第112条（時点修正率適用区分）

受注者は、不動産鑑定士から発注者へ提出される時点修正に関する意見書に基づき、令和12基

準年度の時点修正率（令和 11 年 1 月 1 日～令和 11 年 7 月 1 日）の適用について、代表地点としての妥当性や地価公示・地価調査等の地価動向との整合性を検証し、全標準宅地に係る時点修正率を判定した適用区分を発注者へ提示する。

第 113 条（時点修正後路線価算定）

受注者は、発注者により決定された時点修正率（令和 11 年 1 月 1 日～令和 11 年 7 月 1 日）に基づき、時点修正後路線価（令和 11 年 7 月 1 日時点）を算定すると共に、全域の価格バランス及び隣接自治体との整合状況等を検証し、発注者へ報告する。

2 受注者は、時点修正後路線価について、基幹システムに対応する形式による「時点修正後路線価データ（令和 12 年度課税）」を作成し、発注者の指定する時期に提出する。

第 114 条（時点修正後路線価図作成）

受注者は、算定された時点修正後路線価に基づく「時点修正後路線価図（令和 11 年 7 月 1 日時点）」を作成し、国税庁が付設する相続税路線価との均衡保持あるいは時点修正後路線価の検証を行い発注者に提出すること。

第 115 条（路線価等電子データ作成）

受注者は、一般財団法人資産評価システムセンターが行う固定資産税路線価等公開情報の集約に係る電子データを作成し、「路線価等電子データ（Shape）」として発注者に提出する。なお、電子データは、一般財団法人資産評価システムセンターの開示する「データ定義書」に従って作成するものとし、「論理チェックプログラム」によりエラーがないことを確認すること。

第 3 節 公開用路線価図等作成

第 116 条（用途地区・状況類似区分図）

受注者は、最終決定された用途地区について地区別に着色表示を行い、状況類似区分及び標準宅地の位置を表示した「用途地区・状況類似区分図データ」を作成する。

第 117 条（路線区分図）

受注者は、最終決定された状況類似区分及び路線区分及び標準宅地の位置を表示した「路線区分図データ」を作成する。

第 118 条（公開用路線価図）

受注者は、令和 12 年度課税に対応する路線価に基づく「路線価図」を作成する。

第 4 節 路線価等評価情報データ作成

第119条（評価替え対応評価情報データ作成）

受注者は、発注者の端末で検索・閲覧できる「路線価等評価情報データ」を作成し、提出すること。

2 作成するデータは、以下のものであること。

- (1) 令和12年基準 用途・状況類似区分図
- (2) 令和12年基準 状況類似、標準宅地位置図
- (3) 令和12年基準 路線価図
- (4) 令和12年基準 路線要因調書
- (5) 令和12年基準 鉄軌道用地評価図
- (6) 令和12年基準 農地（田・畑）状況類似区分図
- (7) 令和12年基準 山林状況類似区分図

第5節 評価替え縦覧対応研修

第120条（縦覧対応研修）

受注者は、令和12基準年度評価替えの縦覧・公開に備え、発注者職員に対し、本業務における作成資料を使用して評価情報（用途・状況類似、標準宅地、路線）と評価ルール（評価事務取扱要領の規定等）の変更点について周知を図るとともに、縦覧時における納税者への対応と留意点等に関する説明会を実施する。

第6節 鉄軌道用地評価支援

第121条（計画準備）

受注者は、前回評価替えにおいて発注者が行った鉄軌道用地の評価に関する資料を収集し、確認整理するとともに評価替えの準備を行うこと。

第122条（鉄軌道用地基図データ作成）

受注者は、前回評価替えのデータを基に鉄軌道用地の評価の見直しを行うための基図データを再現、作成すること。

第123条（鉄軌道用地地区区分修正入力）

受注者は、鉄軌道用地を評価するための地区区分（沿接地目）について、適切に見直しを行い、必要に応じてデータの修正入力を行うこと。

第124条（沿接距離計測及び価格算出）

受注者は、前条までに作成した鉄軌道用地の評価データを基に各鉄道路線の沿接距離を計測するとともに固定資産評価基準に則り側面長割合方式により各鉄軌道用地の評価を行い発注者に報告すること。

第125条（鉄軌道用地評価図作成）

受注者は、確定した鉄軌道用地の評価図を作成し、発注者に提出すること。

第7節 県報告調査票作成支援（農地・山林評価支援）

第126条（田及び畑の調査票作成）

受注者は、県が行う「基準地及び標準地等に関する調」に報告するための基準地及び標準地（田・畑）の調査票を作成し、発注者に提出すること。

2 提出時期については、県への提出メ切に合わせて第2年度末から第3年度当初の期間で発注者と協議の上、決定すること。

第8節 地番図データ修正

第127条（打合せ協議）

受注者は、地番図データの更新計画及び更新方針について発注者と協議を行い決定すること。

第128条（資料整理）

受注者は、当年1月1日から12月31日までの登記済み通知書を整理し、地番図データの修正に関する準備を行うこと。

第129条（地番図データ及び属性データ修正）

受注者は、前条で整理した登記済み通知書により、地番図データ及び地番図属性データの修正を行うこと。

2 修正に際し、地番図データと登記済み通知書の不突合など疑義が生じた場合には、発注者に処理方法の指示をうけること。

第130条（データ修正一覧表作成）

受注者は、年間の修正及び不突合などをデータ修正一覧表に取りまとめ発注者に提出すること。

第9節 土地異動調査支援

第131条（計画準備）

受託者は、土地の異動調査支援のための機器及びデータの準備を行うとともに年間のデータ更新スケジュールについて、発注者と協議を行い決定すること。

第132条（土地異動調査データセット）

受託者は、タブレット版土地異動調査システムに地番図データを登録するとともに地目変更、分合筆等の調査対象地を地番図上に登録し、調査項目の設定を行うこと。

第10節 公図システム更新

第133条（地籍図システム更新）

受注者は、発注者から必要な資料の貸与を受け、法務局から受領した公図データを地籍図システムに搭載し、データの更新を行うこと。

第11節 土地評価事務要領改訂

第134条（土地評価事務改訂協議）

受注者は、発注者が令和12基準年度評価替えに向けて実施する土地評価事務について、発注者より貸与される資料等に基づき、地目別に評価の課題の抽出を行い土地評価事務の改訂協議を行うこと。

2 土地評価事務の改訂に際しては、以下の点に留意した整理を行うこと。

- (1) 総務省より通知される「評価替えにあたっての留意事項」を反映すること。
- (2) 画地計算法や所要の補正の見直しについては、基幹システムの改修方針との調整を図ること。
- (3) 地目認定基準や画地認定ルールについては、見直しに要する発注者の事務量に配慮すること。
- (4) 令和12基準年度評価替えに対応する土地評価事務取扱要領の改訂事項を明確にすること。

第135条（土地評価事務取扱要綱改訂）

受注者は、発注者との協議結果に基づき「固定資産評価要綱 令和12基準年度 土地編」を作成し、編集可能なデータと共に発注者に以下の提出を行うこと。

- (1) 公開用・・・1部
- (2) 担当者用・・・20部程度

第12節 家屋評価事務取扱要領改訂

第136条（家屋評価事務改訂協議）

受注者は、発注者が令和12基準年度評価替えに向けて改訂された家屋評価基準等に基づき、家屋評価の改善点について改訂協議を行うこと。

2 家屋評価事務の改訂に際しては、以下の点に留意した整理を行うこと。

- (1) 総務省より通知される「評価替えにあたっての留意事項」を反映すること。
- (2) 家屋評価基準の改正、評点項目の改正等を適切に反映すること。

第137条（家屋評価事務取扱要領改訂）

受注者は、発注者との協議結果に基づき「固定資産評価要綱 令和12基準年度 木造家屋編」、「固定資産評価要綱 令和12基準年度 非木造家屋編」を作成し、編集可能なデータと共に発注者に以下の提出を行うこと。

- (1) 木造家屋編 公開用・・・1部
- (2) 木造家屋編 担当者用・・・10部程度
- (3) 非木造家屋編 公開用・・・1部
- (4) 非木造家屋編 担当者用・・・10部程度

第13節 成果品

第138条（成果品）

受注者は、本業務における成果品の内容を明瞭化するため、次のデータ、報告書等を発注者に納品する。なお、成果品の納品形態（媒体、編纂等）については、発注者と協議の上、適宜、調整を行うこと。

< 第3年度（令和11年度） >

1. 令和9基準年度に係る据置年度評価支援

- (1) 評価事務コンサルティング報告書（レポート・回答書等を含む） 1式
- (2) 職員研修資料（令和11年度） 1式

2. 令和12基準年度評価替え支援

- (1) 路線価一覧表（調整協議用） 1式
- (2) 路線価図（調整協議用） 1式
- (3) 時点修正後路線価図 1式
- (4) 令和12基準年度 路線価データ（基幹システム対応） 1式
- (5) 時点修正後路線価データ（令和12年度課税分：基幹システム対応） 1式
- (6) 路線価等電子データ（Shape） 1式
- (7) 用途地区・状況類似区分図データ 1式
- (8) 状況類似地域変更地点一覧データ 1式
- (9) 状況類似地域変更図データ 1式
- (10) 状況類似地域評価情報データ（令和12基準年度評価替え対応） 1式
- (11) 路線区分図データ 1式
- (12) 路線価図（公開用） 1式
- (13) 路線区分異動リスト 1式
- (14) 路線価等評価情報データ（令和12基準年度評価替え対応） 1式
- (15) 鉄軌道用地算定結果報告書 1式
- (16) 鉄軌道用地評価図（PDF） 1式
- (17) 基準地・標準地（田・畑・山林）調査票 1式
- (18) 地番図データ（R12.1.1時点） 1式
- (19) データ修正一覧表 1式
- (20) 地籍図システム及び更新データ 1式

(21) 土地異動調査システム	3 式
(22) 固定資産評価要綱 令和 12 基準年度 木造家屋編	1 式
(23) 固定資産評価要綱 令和 12 基準年度 非木造家屋編	1 式
(24) 家屋評価チェック表（各年共通）	1 式
(25) 家屋評価研修報告書（各年度共通）	1 式
(26) 償却資産評価事務取扱要領データ（改訂版）	1 式
3. 共通	
(1) 業務打合せ記録簿	1 式
(2) 評価図等システムの提供	1 式
(3) 評価図等システム搭載用データ	1 式

以上