

固定資産（土地）評価替えに係る
路線価付設業務委託仕様書

令和3年（2021年）5月13日

箕面市総務部固定資産税室

第1章 総則

(趣旨)

第1条 本仕様書は、委託者である箕面市(以下「発注者」という)が受注者に委託して行う、固定資産(土地)評価替えに係る路線価付設業務(以下「本業務」という)の内容、方法について定めるものとする。

(業務目的)

第2条 本業務は、令和6年度固定資産評価替えにおける、土地の適正な時価を評定する基準である路線価の付設を行うための調査及び評定等を行い、固定資産(土地)評価の客観性及び信頼性を高めることを目的とする。

(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する。

- (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) 箕面市契約規則(昭和55年箕面市規則第40号)
- (4) 箕面市会計規則(昭和39年箕面市規則第6号)
- (5) 不動産の鑑定評価に関する法律
- (6) その他関係法令、規則、通達等

(疑義等)

第4条 本仕様書に明示のない事項及び疑義が生じた場合には、発注者・受注者協議のうえ、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。

(業務実績及び技術者等)

第5条 受注者は、本業務を円滑に行うにあたり、次に掲げる会社資格・受注業務実績及び技術者資格等を有しているものとする。

- (1) 大阪府内に本店、支店又は営業所を有し、データ管理及び作業実施拠点で以下の全ての公的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 品質マネジメントシステム (ISO9001)
 - ③ プライバシーマーク (JIS Q15001)
- (2) 平成24年度以降、大阪府近郊(大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県)に所在する2市以上で、平成27年、平成30年及び令和3年基準年度固定資産評価替えに伴う路線価付設業務のうち、2基準年度以上を同一の発注者から受注した実績を有すること。

(3) 次に掲げる基準を満たす者を、本業務に配置できること。

① 主任技術者（委託業務の管理を司る主任者）

平成24年度以降、大阪府近郊（大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県）に所在する2市以上において、固定資産（土地）評価替えに係る路線価付設業務に係る主任技術者実績を有する不動産鑑定士

② 現場代理人（主任技術者の補佐）

平成24年度以降、大阪府近郊（大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県）に所在する市において、固定資産（土地）評価替えに係る路線価付設業務に係る実績を有する不動産鑑定士

③ その他要件

ア 主任技術者及び現場代理人は受注者と常勤雇用関係にあり、大阪府内の本店、支店又は営業所に勤務する不動産鑑定士を配置すること。

イ 主任技術者は現場代理人を兼ねることはできない。

ウ 大阪府の土地価格の動向及び固定資産土地評価業務に精通し、直近5年間において公的土地評価実績を有する不動産鑑定士を1名以上配置すること。

エ 第23条記載の通り、受注者は、主任技術者又は、担当現場代理人である不動産鑑定士を定例会その他の会議に出席させること。

オ 本業務に必要な技術者について、受注者は、本市が使用する固定資産地理情報システムの互換性を十分認識した常勤雇用関係にある者を配置し、当該業務の迅速かつ安全な履行を確保すること。

（業務計画）

第6条 本業務において、受注者は、着手時に業務計画書を作成し、発注者の承認を得なければならない。また、これを変更する場合は発注者と協議を行うものとする。

2 業務計画書には、次の各号に掲げる事項を記入しなければならない。

- (1) 業務内容
- (2) 業務方法
- (3) 工程表
- (4) 工程管理体制
- (5) 人員配置
- (6) 情報セキュリティ管理体制
- (7) 品質管理体制

3 本業務実施にあ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) 主任技術者届及び業務経歴書
- (3) 現場代理人届及び業務経歴書

- (4) 業務計画書
- (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
- (6) 品質マネジメントシステム (ISO9001) の認証登録証書
- (7) プライバシーマーク (JIS Q15001) の認証登録証書
- (8) その他発注者が提出を求める書類

(工程管理)

第7条 受注者は、後続作業に支障をきたすことがないように各工程の中間及び終了時に所要の社内検査を行うものとし、その実施方法及び結果について発注者に報告するものとする。

- 2 業務遂行中であっては、発注者は受注者に対して進捗状況等の報告を求めることができるものとする。

(情報セキュリティ管理)

第8条 受注者は、本業務の遂行にあたり、適切な情報セキュリティ管理体制を構築し、常に情報資産の安全性を確保するものとする。

(品質管理)

第9条 受注者は、本業務の品質を確保するために、品質管理体制を維持確立し、業務品質の向上に努めるものとする。

- 2 受注者は、本業務の成果品を作成する場合には、その品質に関する検査を実施するものとする。なお、発注者が求める場合には、検査内容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。

(権利義務の譲渡等)

第10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。

(再委託の禁止又は制限)

第11条 受注者は、本業務の全部又は一部を発注者の承諾を得ずして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承諾を得た場合は、この限りでない。

(貸与品)

第12条 発注者は、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、作業完了後は、貸与品を遅滞なく発注者へ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、忘失等のある場合は、受注者において一切の責任を負うものとする。

(秘密保持)

第13条 受注者は、業務の遂行にあたって知り得た秘密事項について、発注者の承諾や正当な理由がなくしては、第三者に漏らしてはならない。

- 2 前項の規定は業務が終了し、又は解除された後においても同様に取り扱うものとする。

(紛争の防止等)

第14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、業務遂行中に事故等が生じた場合は、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。

(受注者の責務)

第15条 業務遂行中に受注者が第三者に与えた損害は、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、業務に関して知り得た事項を漏らし、または作成した資料を他に利用してはならない。

(成果品の帰属)

第16条 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へ公表、貸与をしてはならない。

(検査)

第17条 受注者は、業務完了後、発注者による検査を受け、必要がある場合は速やかに修正を行い、再検査を受けるものとする。また、納品後であっても受注者に帰すべき事由による過ちが発見された場合には、直ちに修正を行うものとする。

(履行期間及び納品期限等)

第18条 本業務の履行期間は、委託契約締結日の翌日より令和6年3月29日までとする。

- 2 発注者の要求する成果品については、必要に応じて発注者が指定する日までに納めるものとする。
- 3 納入場所は、箕面市役所本庁別館 1 階総務部固定資産税室とする。

第2章 業務概要

(業務基本方針)

第19条 本業務の遂行にあたっては、第2条「業務目的」を念頭に、次の基本方針を定める。

- (1) 固定資産評価全般の分析を実施したうえで、箕面市の固定資産評価の考え方及び手法を再構築する。
- (2) 適切なコンサルティング及び積極的な提案を行い、適切かつ公平な課税評価を実現する。また、業務を通じて行政システム・データ運用形態及び業務効率化に向けた検討をするものとする。
- (3) 納税者に対する説明責任を担保する評価及びその基礎資料の作成を行う。

(業務実施範囲及び数量)

第20条 本業務の実施範囲及び数量は、概ね以下に定めるとおりとする。

- (1) 業務対象地域 箕面市全域 約47,90k㎡
- (2) 状況類似地域数 238地域
- (3) 評価対象路線数 3,853路線

(貸与資料)

第21条 発注者が受注者に貸与する資料等は、下記のとおりであるが、受注者は、紛失は無論のこと汚損、破損のないようその取り扱いには十分留意すること。

- (1) 令和3年度評価替え評価資料及びデータ
- (2) 令和3年度評価替え評価用図面及び図形データ
- (3) 単価データ及びレイアウト
- (4) 土地マスターデータ及びレイアウト
- (5) 航空写真画像データ
- (6) 都市計画基本図及び都市計画用途地域図データ
- (7) 価格形成要因確認資料
- (8) 標準宅地の鑑定評価書等
- (9) 標準宅地の時点修正率に関する資料
- (10) 土地評価事務取扱要領
- (11) その他業務に必要な資料

第3章 業務内容

第一年度（令和3年度）

（計画準備）

第22条 受注者は、各年度の業務着手時において、発注者と業務内容及び工程等について打ち合わせを行うとともに、令和3基準年度における路線価評価の現状について、発注者へヒアリングを行い、令和6基準年度における課題の抽出を行う。また、業務計画書の提出を行い、借用物及び借用期間等の確認を行う。

（定例会）

第23条 受注者は、業務工程及び評価の全体的な方針の調整を行うため、原則として月1回発注者との定例会を行うものとする。

2 受注者は、前項の協議結果について2週間以内に議事録を作成して発注者に提出しその承認を得るものとする。また、受注者は、個々の標準宅地及び路線等の協議内容の一覧表を作成し、課題整理を行ったうえで、発注者の承認を受けるものとする。

3 受注者は、主任技術者又は、担当現場代理人である不動産鑑定士を定例会その他の会議に出席させるものとする。

（用途地区区分の確認検討）

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6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3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。

（状況類似地域区分）

第25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、宅地の利用の便等から、令和3年度評価替え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。

また、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シミュレーション計算等による数値面からの検証を行い、その妥当性を十分に考慮するものとする。

（標準宅地の選定）

第26条 状況類似地域内において主要な街路を選定し、これに沿接する宅地の中から、画地評価基準に基づく補正率が小さく、土地利用の面からも適正

な鑑定評価を行い得る最も適当な画地を現地調査に基づいて選定する。選定にあたっては、事前に発注者・受注者協議のうえ、標準宅地選定基準を策定するものとする。また、全地点について現地調査を実施し、標準宅地及び主要な街路の状況を確認したうえで写真を撮影するものとする。

さらに、令和3年度評価替え時の標準宅地より選定替えすべき地点がある場合については、発注者に対して理由書を提示し、候補地についても選定を行う。なお、選定替えによる影響をシミュレーション計算等によって数値情報として示すものとする。

なお、令和3年度評価替えにおける標準宅地選定基準との整合性及び評価額への影響の程度を十分考慮するものとする。

また、確定した令和6年度評価替え向けの標準宅地について、状況類似地域区分図・標準宅地位置図を作成し提出するものとする。

第二年度（令和４年度）

（路線区分見直し）（令和４・５年度）

第２７条 令和３年度評価替え時点の路線区分について、あらかじめ発注者と協議のうえ路線区分基準を策定し、必要に応じて現状の路線区分の見直しを行う。

（街路条件調査・確認）

第２８条 街路要因データ測定基準について、令和３年度評価替えにおける基準を基にあらかじめ発注者と協議のうえ策定し、街路要因データ測定基準に従って、道路台帳、航空写真等の机上資料で街路種別、幅員、構造等のデータを確認し、画一的客観的に街路データを更新するものとする。

（距離測定施設の確定および距離測定）

第２９条 令和３年度評価替え時点の公共公益施設や商業施設等の位置図を基に、価格形成要因に影響を与える施設やその影響範囲を考慮して距離測定施設の見直しを行い、協議を経て令和６年度評価替え向けの距離測定施設を確定し、施設位置図を作成する。

また、各施設からの道路距離を測定するために、通行は可能であるものの路線が付設されていない道路については、距離測定用路線として設定を行うとともに、路線価等付設路線と距離測定用路線を統合・一体化したネットワーク図を基に、全路線の道路距離測定の見直しを行う。

（環境データ・行政的条件等の作成）

第３０条 受注者は、貸与資料等に基づき、令和６年度評価替えの価格時点における環境条件及び行政的条件の調査・確認を行い、画一的客観的に各条件データを更新するものとする。

（標準宅地鑑定委託資料の作成）

第３１条 路線ごとに収集した街路、交通接近、環境、行政の各要因データから、主要路線に係わるデータを標準宅地データとして抽出し、標準宅地鑑定評価に使用するデータ及び土地価格形成要因の分析に使用するデータとして整理するとともに、そのデータと現地写真、地番図等の参考資料をまとめた標準宅地調書を作成する。

また、発注者から不動産鑑定士への発注に際しては、標準宅地の鑑定評価を担当する不動産鑑定士、発注者及び受注者の三者による鑑定会議を実施し、受注者は不動産鑑定士を出席させるものとする。

(土地価格比準表の検証・作成)

第32条 受注者は、令和3年度評価替えの土地価格比準表（以下「比準表」という）を基本とし、上記の価格形成要因の分析等に基づき、比準地区区分、比準項目、カテゴリ区分及び格差率について見直しを行うものとする。

この場合、比準表の変更箇所について路線価算定シミュレーションを実施し、路線価等の検証を繰り返して行うこととし、発注者との協議及び承認を経て決定するものとする。

第三年度（令和5年度）

（仮路線価算定）

第33条 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6年度評価替えの価格時点仮路線価を算定し、当該仮路線価についてバランスを検証する。

（相続税路線価との対比資料作成）

第34条 令和5年1月1日時点の相続税路線価と箕面市の固定資産路線価を対比し、乖離及び逆転が生じていないかを確認・検討する。

（路線価の調整）

第35条 前回路線価との対比を参考としつつ、他の指標価格である地価公示価格、地価調査価格との整合性を考慮し、さらに、用途地区間、状況類似地域間、路線相互間の面的バランス、過年度価格との整合性等を十分に考慮のうえ調整を行うものとする。

調整に際しては、比準地区区分や比準表格差率、路線データ等を総合的に再考し、フィードバックを繰り返しつつ、令和6年度評価替えの価格時点の路線価を付設する。

なお、受注者は調整に際して、発注者と適宜路線価調整会議を開催し、課題等の共有を図るものとする。

各年度共通（令和3年度、令和4年度及び令和5年度）

（時点修正関連作業）

第36条 令和3年度評価替え以後、土地価格の変動があり、時点修正作業が発生する場合には、時点修正を反映した評価データを作成し、評価変動割合調べ、総評価見込み等の調査表作成時に時点修正後の路線価データ提出を行う。

（追加路線の算定）

第37条 地目異動、分合筆等により追加路線等が必要になる場合には、発注者の指示により追加路線を算定する。この場合、過去価格については、最も古くから路線価方式を採用している時点からの過去データを作成する。なお、発注者による追加指示は、原則として、各年度2回に集約するものとする。

（公開用路線価図等の作成）

第38条 路線に係る路線番号、路線価、時点修正率、修正後路線価、及び標準宅地に係る標準宅地番号、標準価格、時点修正率、時点修正後価格等を記載した路線価等表示台帳を作成するとともに、公開用図面の作成を行う。

なお、路線価等表示台帳、公開用図面については、年度ごとの追加路線や時点修正による変更メンテナンスを行う。

（（一財）資産評価システム研究センター用データ作成）

第39条 （一財）資産評価システム研究センターから配付されている公開閲覧用ソフト用のデータとして活用できるフォーマットで、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作成する。

（コンサルティング業務）

第40条 受注者は、評価における課題、不明点等について発注者より提出された検証依頼、質問について、他の自治体の動向等を広く情報収集したうえで、十分に検証・整理し、かつ、発注者が納税者に説明し得るよう回答するものとする。

また、受注者は、審査申出等における答弁書案の作成における支援、賦課前の土地評価情報の整合性確認等を行うものとする。なお、令和6年度評価替えに係る審査申出期間満了までは、説明責任を遂行するため、同様に対応を行うものとする。

さらに、必要な場合は、電算会社との打ち合わせに同席し、評価情報を適切にシステム反映できるよう助言等を行うものとする。

(路線価計算システム、図形管理システム環境整備)

第41条 受注者は、箕面市の路線価計算仕様を再現し価格計算を行う路線価計算システム、及び路線図形、用途・状況類似ポリゴン図形を展開する路線価GISを保持し、論理的な価格算出と検証が可能な環境を構築するものとする。

なお、路線価計算システムは、令和6年度評価替えに向けた比準表の変更にも柔軟に対応し得るものとし、状況類似地域、主要路線などの変更に伴う価格シミュレーション環境を本環境とは別に保持できるものとする。これにより、価格の変更をあらかじめ予測したうえで、前記の標準宅地の変更等を行うものとする。

また、路線価GISは、路線価計算システムと連携して路線価変更に伴う価格均衡検証を適時に行うことができるものとし、あわせて、相続税路線価や前基準年度との対比割合の路線毎の表示や色分けをする機能を搭載しているものとする。

受注者は、契約後1週間以内に発注者によるシステム環境の検査を受けるものとする。

(業務報告書の作成)

第42条 受注者は、本業務の経過と成果を示す報告書を作成する。

第4章 成果品等

(成果品等)

第43条 本業務の成果品は次のとおりとし、必要に応じて発注者が指定する日に納品し、このほか業務の過程で作成された成果品について、発注者が指示するものについては、発注者が指定する期間内に納品すること。なお、納品後に修正作業が発生した場合は、修正後の成果品を納品すること。

(1) 第一年度（令和3年度）

- ① 状況類似地域区分図及び標準宅地位置図
- ② 標準宅地選定調書

(2) 第二年度（令和4年度）

- ① 距離測定施設位置図
- ② 土地価格比準表
- ③ 鑑定価格検討図面

(3) 第三年度（令和5年度）

- ① 令和6年度評価替え向け路線価データ
- ② 路線価計算書

(4) 各年度（令和3年度、令和4年度、令和5年度）

- ① 時点修正検証図面
- ② 時点修正に伴う標準宅地データ及び路線価データ
- ③ 追加路線に係る路線価データ及び過去単価、路線価計算書
- ④ 路線価等表示台帳
- ⑤ 公開用路線番号面
- ⑥ （一財）資産評価システム研究センター用データ
- ⑦ 業務報告書