

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

令和元年（2019年）6月7日

箕面市総務部固定資産税室

## 第1章 総則

### (業務目的)

第1条 「固定資産（土地）評価替えに係る路線価付設業務委託」（以下「本業務」という。）は、令和3年度固定資産（土地）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為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。

### (適用)

第2条 この仕様書は、発注者箕面市（以下「発注者」という。）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。

### (関係法令等の遵守等)

第3条 本業務は、この仕様書によるほか、次の各号に掲げる関係法令等を遵守し、業務を実施すること。

- (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) その他の関係法令

### (基準日等)

第4条 本業務の路線価付設にかかる基本条件は、次の各号のとおりとする。

- (1) 価格基準日は、令和2年1月1日とする。
- (2) 価格の種類は、正常価格とする。

### (用語の定義)

第5条 この仕様書で利用する用語については、次の各号による。

- (1) 用途地区  
評価基準第1章第3節二（一）1で例示される用途地区
- (2) 状況類似地域  
用途地区のうち、価格形成要因が相当に相違していることにより区分した地域
- (3) 主要な街路  
状況類似地域のうち、最も代表的で評価の拠点としてふさわしい街路
- (4) その他の街路

状況類似地域のうち、主要な街路以外の街路

**(業務実績及び技術者等要件等)**

第6条 受注者は、本業務を円滑に行うに当たり、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し、認証登録証書、業務実績及び雇用等を証明する書類を発注者に提出し、承認を得なければならない。

(1) 大阪府内に本店、支店又は営業所を有し、以下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 (JISQ15001)

(2) 平成21年度以降、大阪府内の2市町又は大阪府内及び近畿2府4県内に所在する2市以上で、平成24年、平成27年及び平成30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し、実施体制を整えること。

① 主任技術者

大阪府及び近畿2府4県の複数の市町村において、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者

② 現場代理人

大阪府の複数の市町村において、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者

③ その他要件

ア 受注者に所属する者で、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配置すること。なお、不動産鑑定士は主任技術者又は現場代理人を兼ねることができる。

イ 主任技術者は現場代理人を兼ねることはできない。

ウ 本業務の実施体制は、受注者所属の不動産鑑定士を中心とし、常に発注者が不動産鑑定士に意見を求めることができるよう整え、打合せ等には不動産鑑定士を出席させること。

エ 本業務に必要な技術者について、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情報処理技術者を配置し、本業務の迅速かつ安全な履行を確保できること。

**(業務着手時に提出する書類)**

第7条 受注者は、契約締結後速やかに次の各号に掲げる書類を作成し、発注

者の指定する日までにこれを提出し、その承認を得なければならない。また、受注者はこれらを変更する場合には発注者に通知し、その承認を得ること。

- (1) 着手届
- (2) 業務実施計画書
- (3) 工程表
- (4) 不動産鑑定士の資格を確認できる書類及び経歴書
- (5) 主任技術者届及び業務経歴書
- (6) 現場代理人届及び業務経歴書
- (7) 業務実績表
- (8) 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
- (9) 品質マネジメントシステム（ISO9001）の認証登録証書
- (10) プライバシーマーク（JISQ15001）の認証登録証書
- (11) その他、発注者が指示するもの

#### （業務計画）

第8条 受注者は、本業務を実施するに当たり、発注者と協議を行い業務実施計画書及び工程表を作成し、発注者の承認を得ること。また、受注者はこれを変更する場合は、発注者と協議を行うこと。

2 業務実施計画書には次の各号に掲げる事項を記入すること。

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

#### （打合せ等）

第9条 受注者は、発注者と緊密な連絡のもとに作業を実施するとともに、本業務の各工程及び発注者が必要とする場合に打合せ等を行うこと。

2 受注者は、打合せ等に不動産鑑定士を出席させなければならない。

3 受注者は、発注者から打合せ等の申し出があった場合は、直ちに対応できる体制を整えること。

#### （貸与資料等）

第10条 発注者は、本業務に必要な資料等を受注者に貸与する。

2 受注者は、発注者が貸与した資料について、受注者において善良なる管理

者の注意をもって管理し、無償で保管すること。

- 3 受注者は、第1項で貸与された資料について必要な作業が終了した場合には速やかに返却すること。また、発注者が当該貸与資料を必要とするときは、速やかに一時返却すること。
- 4 本業務の貸与資料等の受渡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。

#### (工程管理)

- 第11条 受注者は、後続作業に支障をきたすことがないように本業務の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こと。
- 2 発注者は、必要に応じて受注者に業務の進行状況について報告させることができる。この場合、受注者は速やかに発注者に必要な報告を行わなければならない。

#### (情報管理)

- 第12条 受注者は、本業務の実施に当たり、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こと。

#### (品質管理)

- 第13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こと。
- 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こと。
  - 3 発注者は、必要に応じて受注者に検査内容及び検査結果について報告させることができる。この場合、受注者は速やかに発注者に必要な報告を行わなければならない。

#### (検査)

- 第14条 受注者は業務終了後、発注者による検査を受けること。
- 2 第1項の結果、本仕様書の要求等を満たさない場合においては、受注者はその負担にて速やかに修正を行うこと。
  - 3 受注者は、前項の修正後に発注者による再検査を受けること。
  - 4 第1項及び前項の検査の合格をもって当該業務の完了と認める。
  - 5 受注者は、第1項及び第4項の検査を行うために必要な人員、資料、機材等を貸与又は提出すること。

#### **(瑕疵担保)**

第15条 本業務の完了後1年以内に、成果物に瑕疵が発見された場合は、受注者はその担保責任として、その瑕疵を修補しなければならない。

#### **(作業量の増減)**

第16条 原則として、作業数量の増減による設計変更は行わない。ただし、著しく作業数量に変更が生じる場合は、発注者受注者協議の上、受注者は発注者の指示に従うこと。

#### **(守秘義務)**

第17条 本業務の実施に当たり、発注者が貸与した資料及び情報並びに本業務の受託により受注者が知り得た情報は、発注者の文書による了解が得られない限り、受注者は第三者へその情報を開示してはならない。

2 前項の規定は、委託の終了後も期限を定めず適用する。

#### **(成果品の帰属)**

第18条 本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に公表又は貸与してはならない。

#### **(権利義務の譲渡)**

第19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20条 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。

#### **(紛争の防止等)**

第21条 受注者は、業務の実施中に、他人の所有する土地に立ち入る場合は、あらかじめ土地の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、業務の実施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22条 受注者が、業務の実施中に発注者並びに第三者に損害を与えた場合は、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、受注者が行うこと。
- 3 受注者は、業務に関して知り得た事項を漏らし、又は作成した資料を他に利用してはならない。

#### **(審査申出等への対応)**

第23条 受注者は、本契約の契約期間終了後においても、成果物を利用して実施した固定資産（土地）評価による審査申出等に対し、発注者から必要な資料及び協力を求められた場合は、速やかに対応しなければならない。

#### **(疑義)**

第24条 本業務の実施に当たり、本仕様書に明示なき事項及び疑義が生じた場合は、発注者受注者双方で協議の上、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。

#### **(第1年度にかかる成果物等の納品期限等)**

第25条 受注者は、本業務における第1年度の成果物を、必要に応じて発注者が指定する日に納めるものとし、それ以外のものは令和2年3月5日（以下、日数を算定する場合は、発注者の休業日を除く。）までに納品を行うこと。

#### **(第2年度にかかる成果物の納品期限等)**

第26条 受注者は、本業務における第2年度の成果物を、必要に応じて発注者が指定する日に納めるものとし、それ以外のものは契約期間の終了日10日前までに納品を行うこと。

#### **(業務の契約期間及び納入場所)**

第27条 本業務の契約期間は、契約締結の日から令和3年3月18日までとし、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

### (業務対象範囲)

第28条 本業務の対象範囲は箕面市全域（47.90km<sup>2</sup>）とし、次の数量を本業務における基準数量とする。

- (1) 状況類似地域数 237地域
- (2) 評価対象路線数 3,826本

### (業務の概要)

第29条 本業務の業務概要は、次のとおりとする。

- (1) 第1年度（令和元年度）
  - ① 計画準備
  - ② 検証作業
  - ③ 用途地区の区分作業
  - ④ 状況類似地域の区分作業
  - ⑤ 主要な街路の選定作業
  - ⑥ 標準宅地の選定作業
  - ⑦ 状況類似地域図及び標準宅地図の作成
  - ⑧ 標準宅地鑑定委託資料の作成
  - ⑨ 路線価比準表の作成作業
  - ⑩ 街路路線の付設
  - ⑪ 価格形成要因の調査
- (2) 第2年度（令和2年度）
  - ① 前年度業務の経年変化検証
  - ② 路線価メモ価格の付設
  - ③ 路線価の調整
  - ④ 路線価一覧表及び路線価明細書の作成
- (3) 共通年度（令和元年度・令和2年度）
  - ① 標準宅地の鑑定評価及び時点修正関連作業
  - ② 追加路線の算定
  - ③ 路線番号図及び路線価表示台帳等の作成
  - ④ 路線価等公開情報電子データの作成
  - ⑤ 業務報告書等の作成
  - ⑥ コンサルティング業務



## 第3章 業務内容

### 第1年度（令和元年度）

#### （計画準備）

第30条 受注者は、本業務を実施するに当たり、発注者の業務内容及び業務量を把握したうえで、作業工程及び手順について計画立案し、業務実施計画書及び工程表を発注者に提出し、その承認を得ること。

- 2 計画立案に際しては、検討課題箇所等を抽出し、整理を行うものとし、現行基準の土地評価業務関係資料との関連を十分留意すること。

#### （検証作業）

第31条 箕面市の現行基準の評価の現状を把握するとともに、箕面市域内の価格形成要因を的確に把握し、検証を行うこと。

- 2 検証結果から、見直しが必要である箇所を把握し、必要に応じて本業務に反映させること。
- 3 価格形成要因の検証作業に当たっては、現行基準の価格形成要因を把握し、次の各号の内容を調査のうえ、変更等について分析を行うこと。
  - (1) 不動産市場及び公的土地評価の価格傾向の調査及び分析
  - (2) 道路交通体系の調査及び分析
  - (3) 公共施設や生活関連施設等の分布状況の調査及び分析
  - (4) 都市計画法に基づく用途地域の調査及び分析
  - (5) 新駅設置工事及び区画整理事業等で土地の利用状況が著しく変化した地域の調査及び分析
  - (6) 災害関係の影響範囲等の調査及び分析
  - (7) その他、発注者が指示するもの
- 4 前項の検証結果について、次の各号の報告書及び図面等を作成し、発注者に提出すること。
  - (1) 価格形成要因にかかる前項の検証結果をまとめた検証結果報告書
  - (2) 令和3年度基準において採用すべきと判断した価格形成要因の一覧表
  - (3) 令和3年度基準において採用すべきと判断した価格形成要因について、その位置及び影響範囲等を表示した距離測定施設等位置図
  - (4) 調査すべき価格形成要因に追加または削除が必要となる場合は、その変更内容と理由を付記した報告書

#### （用途地区の区分作業）

第32条 箕面市全域を、用途地区に区分し、用途地区の設定基準書を作成す

- ること。
- 2 前項の区分を行うに当たっては、都市計画法に基づいて指定された用途地域を参考とすること。
  - 3 第1項の区分を行うに当たっては、現行基準において区分された用途地区を参考とし、必要な見直しを行うこと。

#### **(状況類似地域の区分作業)**

- 第33条 前条で区分した用途地区を更に、状況類似地域に区分し、状況類似地域の設定基準書を作成すること。
- 2 前項の区分を行うに当たっては、現行基準において区分された状況類似地域を参考とし、必要な見直しを行うこと。なお、新駅設置工事及び区画整理事業区域の事業進捗に応じて、従前・従後それぞれの評価を行うことができるよう留意すること。

#### **(主要な街路の選定作業)**

- 第34条 前条で区分した状況類似地域の中で、最も代表的で評価の拠点としてふさわしい街路を、主要な街路として選定すること。
- 2 前項の選定を行うに当たっては、現行基準において選定された主要な街路を参考とし、必要な見直しを行うこと。

#### **(標準宅地の選定作業)**

- 第35条 前条で選定した、主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等が当該地域において標準的なものと認められるものを、標準宅地として選定し、標準宅地選定基準書及び標準宅地選定調書を作成すること。
- 2 前項の選定に当たっては、平成31年1月1日基準日の地価公示標準地及び令和元年7月1日基準日の地価調査基準地と重複しないこと。
  - 3 第1項の選定に当たっては、令和元年7月1日公表の国税局長が評定した路線価（以下「相続税路線価」という。）の標準宅地と重複しないように努めること。
  - 4 第1項の選定を行うに当たっては、現行基準において選定された標準宅地を参考とし、必要な見直しを行うこと。
  - 5 標準宅地の地目については、公簿地目によらず現況地目とすること。
  - 6 標準宅地の地積については、標準宅地を含む近接地域において、地形整形の最も標準的な使用状況にある地積を想定し、公簿及び現況地積が近似している土地を選定すること。
  - 7 標準宅地の所有者については、これを考慮しないこと。

#### (状況類似地域図及び標準宅地図の作成)

第36条 確定した状況類似地域及び標準宅地について、市域北部及び南部の状況類似地域及び標準宅地図を作成し提出すること。

#### (標準宅地鑑定委託資料の作成)

第37条 主要路線に係る街路、交通接近、環境、行政の各要因データを抽出し、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し、標準宅地間でバランスの取れた鑑定評価が可能な資料を作成すること。

- 2 標準宅地について、「鑑定評価書 様式4 標準宅地調書 別紙1」付近略図(案内図)及び見取図(地番図)の資料を作成すること。

#### (路線価比準表の作成作業)

第38条 用途地区ごとに路線価比準表(以下「比準表」という。)を作成すること。

- 2 前項の比準表の作成にあたっては、現行基準の比準表を参考に、第31条で収集した街路、交通接近、環境、行政の各要因データから地域特性や実情等を考慮し、必要に応じて価格形成要因の追加、削除、区分値の変更及び比準割合等の見直しを行うこと。
- 3 前項の作業に当たっては、十分な検証を行ったうえで、検証結果を資料として発注者に提出し、変更箇所については発注者と協議のうえ、見直しを行うこと。

#### (街路路線の付設)

第39条 現行基準の街路路線を基に、必要に応じて路線の区切りについて延長、短縮、新設又は削除にかかる作業(以下「修正作業」という。)を行い、街路路線を付設すること。

- 2 修正作業には、相続税路線価の路線付設を参考とすること。
- 3 前条で決定した比準表の内容を考慮して、第1項の修正作業を行うこと。
- 4 受注者は、付設した街路路線のうち、現行基準の街路路線から修正作業を行うものについて、その修正作業状況が分かる資料に理由を付記し、発注者へ提出し、発注者と協議のうえ、作業を実施すること。

#### (価格形成要因の調査)

第40条 価格形成要因の調査対象は全路線とし、街路条件・交通接近条件・環境条件・行政的条件等の各要因値について、利用状況等の変化が生じていないか調査すること。

- 2 調査結果を整理したうえで発注者が効率的に確認作業を行えるよう価格形成要因調査一覧表等を作成し、発注者に提出すること。

## 第2年度（令和2年度）

### （前年度業務の経年変化検証）

第41条 第1年度（令和元年度）に実施した作業について、経年変化の検証を行うこと。

- 2 前項で実施した検証結果について経年変化検証結果報告書を作成し、発注者に報告のうえ、必要に応じて修正作業を行うこと。
- 3 受注者は、修正作業を行うに当たり、その修正理由と作業状況が分かる資料を発注者へ提出し、発注者と協議のうえ、実施すること。

### （路線価メモ価格の付設）

第42条 発注者が貸与する標準宅地の鑑定評価結果資料を用いて、主要な街路の路線価メモ価格を付設すること。

- 2 令和3年度基準路線価比準表を用いて、その他の街路の路線価メモ価格を付設すること。
- 3 付設したメモ価格について、発注者が効率的に確認作業を行えるよう一覧表及び図面等の資料を作成し、提出すること。

### （路線価の調整）

第43条 現行基準の路線価との対比を参考としつつ、地価公示価格、地価調査価格及び相続税路線価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考慮のうえ調整を行うこと。

- 2 調整に際しては、比準地区区分や比準格差率、路線価データ等を総合的に再考し、発注者と協議を行い、令和3年度基準年の路線価を決定するものとする。
- 3 受注者は、調整に際して、適宜、発注者と路線価調整会議を開催し、課題等の共有を図ること。

### （路線価一覧表及び路線価明細書の作成）

第44条 本業務において付設された路線価について、路線価一覧表及び路線価明細書を作成すること。

## 共通年度（令和元年度・令和２年度）

### （標準宅地の鑑定評価及び時点修正関連作業）

第４５条 発注者より指示された標準宅地の鑑定メモ価格及び時点修正率について、バランス検証等を行えるよう検証図面（A1 図面）等を６部作成し、提出すること。

- ２ 受注者は、必要に応じて、標準宅地の鑑定価格及び時点修正率検討会議に必要な会議用図面（A1 図面）等を１６部出力し、発注者に提出すること。

### （追加路線の算定）

第４６条 地目異動、分合筆等により追加路線が必要になる場合は、発注者の指示により街路路線を付設し、路線価を算定すること。

- ２ 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過去のデータを作成すること。
- ３ 土地区画整理事業実施区域においては、事業進捗に応じて、事業区域内における従前・従後それぞれの評価を行うことができるように作業を行うこと。

### （路線番号図及び路線価表示台帳等の作成）

第４７条 標準宅地、状況類似地域、街路路線及び路線番号、地価公示標準地及び地価調査基準地等を記載した路線番号基図を作成すること。

- ２ 前項で作成した路線番号基図を利用し、標準宅地、状況類似地域、街路路線及び路線番号、地価公示標準地及び地価調査基準地等を記載した公開用路線番号図を作成すること。
- ３ 路線番号、路線の種類、路線価、時点修正率、修正後路線価及び用途地域区等を記載した路線価表示台帳を作成すること。
- ４ 路線番号基図、公開用路線番号図、路線価表示台帳については、年度ごとの追加路線や時点修正等の変更を反映させること。

### （路線価等公開情報電子データの作成）

第４８条 一般財団法人資産評価システム研究センターが行っている、固定資産税路線価等公開情報の集約化に必要な電子データを作成し、発注者に提出すること。

- ２ 前項の電子データは、一般財団法人資産評価システム研究センターの提出仕様に基づき作成すること。
- ３ 前年度からの変更内容がわかるように、変更内容の資料を提出すること。

### （業務報告書等の作成）

第49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こと。報告書は、業務内容が詳細かつ容易に理解できるよう記載すること。

2 受注者は、発注者と受注者が各工程において行った協議の協議録を、その都度作成し、速やかに発注者の内容確認を受けること。

#### (コンサルティング業務)

第50条 受注者は、固定資産（土地）評価に関する事項について、発注者の依頼があった場合は、他の自治体の動向等を広く情報収集したうえで適切なコンサルティングを行うこと。

2 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質問又は検証依頼等について、十分に検証・整理のうえ、発注者が納税者に説明することを想定し回答すること。

3 受注者は、納税者からの審査申出、訴訟等に係る対応について、適切な対応方針を提案し、総合的な支援を行うこと。

4 受注者は、発注者の要望に応じて、必要な資料、地図図面等を適宜出力、提出すること。

## 第4章 成果品

### (成果品)

第51条 受注者は、業務における次の各号の成果品を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1年度（令和元年度）

① 業務実施計画書	1式
② 価格形成要因一覧表	1式
③ 距離測定施設等位置図	1部
④ 用途地区設定基準書	1部
⑤ 状況類似地域設定基準書	1部
⑥ 標準宅地選定基準書	1部
⑦ 標準宅地選定調書	1部
⑧ 状況類似地域及び標準宅地図（A1版図面）	15部
⑨ 標準宅地鑑定委託資料（PDFデータ）	1式
⑩ 路線価比準表（A4版ファイル綴りの紙媒体） （表計算形式の電子データ）	2部 1部
⑪ 価格形成要因調査一覧表	1式

#### (2) 第2年度（令和2年度）

① 経年変化検証結果報告書	1部
② 路線価メモ価格一覧表等 （A4版ファイル綴りの紙媒体及び表計算形式の電子データ）	1式
③ 路線価一覧表及び路線価計算書 （A4版ファイル綴りの紙媒体及び表計算形式の電子データ）	1式

#### (3) 共通年度（令和元年度・令和2年度）

① 追加路線の路線価、過去単価及び路線価計算書 （A4版ファイル綴りの紙媒体及び表計算形式の電子データ）	1式
② 路線価等表示台帳（A4版ファイル綴りの紙媒体） （表計算形式の電子データ）	2部 1部
③ 路線番号基図 （A3版ファイル綴りの紙媒体及びshapeデータ）	1式
④ 公開用路線番号図（A3版ファイル綴りの紙媒体）	2部



- ⑤ 状況類似地域図、標準宅地図及び路線番号図（shape データ） 1 式
- ⑥ 路線価等公開情報電子データ 1 部
- ⑦ 業務報告書 1 部
- ⑧ その他調査資料等 1 式