

春日市固定資産路線価評価業務

標準仕様書

第1章 総 則

(目的)

第1条 この仕様書は、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について規定するものである。

(準拠する法令等)

第2条 本業務は、この委託仕様書によるほか、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に準拠して行うものとする。

(提出書類)

第3条 本業務において、業務を受託する者（以下「受注者」という。）は、着手前に工程表、着手届を提出し、業務を委託する春日市（以下「発注者」という。）の承認を受けるものとする。

(報告・協議)

第4条 本業務の業務実施中は、作業の各段階で進捗状況を報告するとともに、必要に応じて発注者と十分に協議することとする。

2

(疑義)

第5条 本仕様書に明示なき事項及び疑義を生じたときは、発注者と受注者とは協議の上、発注者の指示を受けるものとする。

(資料等の保管)

第6条 本業務において発注者から貸与された資料等について、受注者は、その重要性を認識し、破損・紛失・盗難等事故のないようにすること。また、目的以外に一切これを使用してはならない。また、資料及び成果品のうち、発注者の指示するものについては、受注者は、無償で保管し、発注者の請求があり次第、速やかに提出する。

(秘密保持)

第7条 本業務において、受注者は業務上知り得た秘密を何人にも洩らしてはならない。また、この契約が終了または、解除された後においても同様とする。

2 本業務の履行に当たり、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第66条第1項及び第2項各号並びに個人情報の保護に関する特記

仕様書の規定により、個人情報保護のために必要な措置を講じなければならない。

(諸事故)

第8条 受注者は、本業務実施中に生じた事故については、速やかに発注者に報告をするとともにその責任を負い、損害賠償等の請求があった場合は、受注者においてその一切を処理するものとする。

(検査)

第9条 受注者は、本業務に関し、各工程において誤記、遺漏がないように慎重に検査を行い、業務途中においても必要に応じて発注者の中間検査を受け、その結果、加除、訂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、成果品等について検査を受け、必要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。

(作業期間)

第10条 本業務は、契約締結日の翌日から令和12年3月末日までとするが、工程表に従い業務を遂行し、発注者の指示する成果品及び資料を発注者の指定する期日までに提出すること。

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。

路線価付設数 4, 0 6 1 路線（令和8年度課税時）

標準宅地数 2 0 3 点（令和8年度課税時）

追加路線予定本数 約 2 0 路線程度

(業務内容)

第12条 業務は、下記の項目の業務を行うものとする。

令和10年度・11年度・12年度課税に向けた作業

(1) 追加路線の算定

追加路線については、発注者からその位置等を示した資料をもとに、受注者は現地調査及び路線データを収集し、路線網に追加して令和12年評価替え時点の路線価及び各年度の時点修正後路線価の算定を行う。

同時に、路線価格・路線データとともに、追加、削除、形状変更等を行った路線図形データの作成、受け渡しを行う。なお、受け渡し図形ファイル

形式は、デザインファイル（DGN）又はDXF形式とする。

（２）路線価への時点修正率反映

年度ごとに不動産鑑定士より出される標準宅地の時点修正率及び修正後価格をもとに、時点修正後路線価の算定を行う。

なお、修正後路線価格はエクセルファイルで納品する。

（３）公開閲覧用資料作成

窓口公開用路線価等図面及び内部作業用図面を毎年作成する。

（４）公開閲覧用の図形データ作成

一般財団法人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のデータとして活用できるデータを作成しCDメディアに収める。

令和１２年度評価替に向けた作業

（１）計画準備

既存資料を収集整理し、作業計画の立案、作業員の配置、必要書類の提出を行い、発注者と受注者との連絡体制を明確にする。

（２）用途地区区分の確認検討

用途地区区分に関し、その状況が類似している地区を固定資産評価基準にしたがって区分する。

（３）状況類似地区区分

地域的特性及び価格水準が類似する地域を、同一状況類似地区として区分し、設定した状況類似地区区分図を作成する。

（４）標準宅地の選定

適正な時価の評定に最も適切な画地を選定する。選定替え等が必要な場合は発注者と協議し、承認を得て実施する。

（５）路線データの現地調査

全路線について、現地調査を行う。

（６）路線区分の確認・修正

現在の路線区分について確認を行い、路線区分が適正であるかの確認・修正を行う。

（７）街路条件のデータの作成

街路条件に係わる要因を調査し、路線データを作成する。

（８）交通・接近条件のデータの作成

土地価格の形成に影響を及ぼす公共公益施設、利便施設を選定し、各路線からその施設までの距離データを作成する。

（９）環境データの作成

環境条件に係わる要因を路線ごとに収集整理し、路線データを作成する。

(10) 行政的条件の確認・修正

行政的条件に係わる要因を路線ごとに収集整理し、価格形成要因データとする。

(11) 標準宅地データ及び標準宅地調書の作成

選定された標準宅地のデータを作成し、作成されたデータを取りまとめた標準宅地調書を作成する。

(12) 比準地区区分

比準表の適用地区区分の判定を行う。

(13) 比準表の検討及び作成

比準表は、標準宅地の価格及び価格形成要因を分析し、均衡のとれた路線価を付設できるよう地域の実状に即応した比準表を作成する。

(14) 路線価の算定

標準宅地の鑑定価格、収集・整理した路線の価格形成要因データ及び前項の比準表をもとに、路線価の計算処理を行う。

(15) 路線価の調整

算出された路線価について前回路線価との整合性、及び全体の均衡が保たれるように調整を行う。

(16) G I S用デジタルデータ作成

令和12年評価替えに向けた標準宅地・状況類似・路線等の図形データを発注者が保有するG I S（地理情報システム）に反映できるようデータを作成する。

なお、受け渡し図形ファイル形式は、デザインファイル（D G N）又はD X F形式とする。

(17) 報告書の作成

本作業の目的、作業の方法、要因判断基準、経過、分析結果などについて、年度毎に報告書を作成し、最終的に業務全体の報告書及び各資料をまとめ作成する。

(18) 固定資産評価審査委員会への審査申出時の対応

受注者は、発注者に対して路線価算出の根拠について必要な説明、助言を行う。

第3章 貸 与 品 等

(貸与品等)

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、貸与品について、紛失、汚損、破損等が生じないように、適切に保管及び管理を行うものとする。

第13条

- 1 航空写真画像データ
- 2 道路台帳図（1/500）及び市道認定道路網図（1/10,000）
- 3 都市計画総括図（1/10,000）
- 4 地番図、画地図データ
- 5 令和9年評価替え関連図及び報告書
- 6 その他参考となる資料

第4章 成 果 品

（成果品）

第14条 成果品は次のとおりとする。

- | | |
|---|----|
| 1 用途地区区分図 | 一式 |
| 2 標準宅地・状況類似区分図 | 一式 |
| 3 距離測定施設位置図 | 一式 |
| 4 路線データ | 一式 |
| 5 標準宅地データ | 一式 |
| 6 路線の現地調査データ | 一式 |
| 7 追加路線データファイル | 一式 |
| 8 公開用路線価図面・作業用図面 | 一式 |
| 9 （財）資産評価システム研究センター形式データファイル | 一式 |
| 10 固定資産地理情報システム用デジタルデータ
（路線図形、標準地位置図形、状況類似地区図形等） | 一式 |
| 11 路線価計算書 | 一式 |
| 12 本業務報告書（各作業内容を詳細に記載すること） | 一式 |
| 13 その他発注者が必要とする業務上収集した資料 | 一式 |