

固定資産(土地)評価システム作成業務委託仕様書

1 業務概要

本業務は、固定資産税(土地)の適正かつ均衡な課税を推進するために基準年度評価替えに向けての宅地評価の評点数資料作成を行うものであり、基準年度・第二年度・第三年度において次の業務を委託するものである。

- (1) 資料収集・整理
- (2) 基礎資料の見直し
- (3) 状況類似地域及び標準宅地の検証
- (4) 状況類似地域の見直し
- (5) 標準宅地の見直し
- (6) 価格形成要因調査
- (7) 路線付設の見直し
- (8) 街路条件調査
- (9) 土地価格比準表の検証
- (10) 平年度路線価算定
- (11) 追加路線の価格算定
- (12) 全路線価格の算定
- (13) 路線価格の検証
- (14) 路線価公開用資料作成
- (15) 報告書作成

2 業務履行期間

基準年度：2027年(令和9年)4月1日から2028年(令和10年)3月31日まで

第二年度：2028年(令和10年)4月1日から2029年(令和11年)3月31日まで

第三年度：2029年(令和11年)4月1日から2030年(令和12年)3月31日まで

基準年度：2030年(令和12年)4月1日から2031年(令和13年)3月31日まで

第二年度：2031年(令和13年)4月1日から2032年(令和14年)3月31日まで

3 業務対象地域

藤沢市全域(69.56km²)

4 資料収集・整理（基準年度・第二年度に実施）

本業務を実施する上で必要な資料として、以下の資料を委託者が受託者に貸与、また受託者が必要に応じて収集するものとする。

- (1) 路線価マスタ(データレイアウト含む)
- (2) 状況類似地域ブロック図
- (3) 路線コード付設図
- (4) 土地課税台帳(土地課税マスタ)
- (5) 土地評価業務基礎資料
- (6) 標準宅地鑑定評価書
- (7) 土地評価図(地番現況図データ)
- (8) 地形図及び都市計画図(縮尺 1/2,500・10,000 データ)
- (9) 道路台帳現況平面図
- (10) 都市計画基礎調査資料
- (11) 供給処理施設図
- (12) 農業振興地域整備計画図
- (13) 航空写真
- (14) 取引事例資料(不動産鑑定資料等)
- (15) その他必要な資料

5 基礎資料の見直し（基準年度・第二年度に実施）

状況類似地域の見直し及び価格形成要因調査を行うために、収集した諸資料及び航空写真判読、現地調査を併用して、基礎資料を見直しするものとする。

6 状況類似地域及び標準宅地の検証（基準年度に実施）

評価替えて求められた土地評価成果を基本として、その課題を明確に整理するとともに、次期評価替えに向け、課題解決に向けた対応策を策定するものとする。

7 状況類似地域の見直し（基準年度に実施）

状況類似地域及び標準宅地の検証で整理した課題のうち、用途地区・状況類似地域の見直しに関する課題を踏まえ、見直しを行った基礎資料及び取引事例資料等を用いて、宅地の利用状況を基準として用途地区区分を検討し、街路の状況、公共施設の接近の状況、家屋の疎密度及びその他宅地の利用上の便等を根拠に、状況類似地域の見直しを行い、地形図(1/10,000)を背景に状況類似地域区分図を作成するものとする。

8 標準宅地の見直し（基準年度・第二年度に実施）

- （１）修正した状況類似地域について、最も標準的な宅地で、価格の鑑定に際して判断を誤らせる要素の無い宅地を選定する。
- （２）他の標準宅地については、主に街路条件、画地条件、建物利用状況等から見て、必要に応じて再選定するものとする。
- （３）委託者が不動産鑑定士に提供するための標準宅地位置図を地形図（1/10,000）、住宅地図、地番図毎に作成するものとする。

9 価格形成要因調査（基準年度・第二年度に実施）

- （１）状況類似地域及び標準宅地の検証で整理した課題のうち、価格形成要因基準の見直しに関する課題を踏まえ、次期評価替えに向けた価格形成要因調査基準を作成するものとする。
- （２）再選定された標準宅地及び新設路線及び修正路線について、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件の価格形成要因諸事項について新たに調査するものとし、他の標準宅地については、貸与された資料及び基礎資料等に従って価格形成要因諸事項の見直しを行うものとする。

10 路線付設の見直し（第二年度に実施）

- （１）価格形成要因調査基準に基づく路線付設基準を作成し、その基準に従い道路の新設等により路線の追加、変更が必要と認められる街路について路線の更新を行うものとする。
- （２）標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、家屋の疎密度及び宅地利用上の便等の相違を総合的に見直し、必要に応じて路線の修正を行うものとする。
- （３）修正した路線については路線付設の新旧対照表を作成するものとする。
- （４）新設路線及び修正路線については、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件の価格形成要因諸事項について新たに調査するものとし、他の路線については、貸与された資料及び基礎資料等に従って価格形成要因諸事項の見直しを行い、一覧表に整理するものとする。

11 街路条件調査（令和10年度のみ実施）

価格形成要因調査基準に従い、付設している全路線を対象に道路の使用状況及び道路幅員等の街路条件について現地調査による見直しを行うものとし、調査結果を一覧表及び街路条件図（要因検証図）として取りまとめるものとする。

1 2 土地価格比準表の検証（第二年度・第三年度に実施）

街路条件調査の調査結果に基づき、現状と相違があるものについて、鑑定メモ価格に対する各価格形成要因の影響度を把握し、地域特性と価格事情を加味して、従前土地価格比準表の格差率を検証するものとする。

1 3 平年度路線価算定（基準年度・第二年度に実施）

（１）委託者の指示する業務実施年度の 7 月 1 日時点の標準宅地価格等の諸資料及び前項において作成した路線価（評点）マスタをもとに、路線価格の算定を行い、全路線番号に係わる変動率を反映させ路線価格をまとめた諸資料を作成するものとする。

（２）状況類似地域別変動率分布図を 1/10,000 地形図を背景として作成するものとする。

1 4 追加路線の価格算定（基準年度・第二年度に実施）

（１）基準年度評価替えにおける各種諸資料を基に、委託者の指定する路線の追加、変更を行った路線付設数値データを作成し、追加あるいは変更を行った路線に対する基準年度ベースの路線価格を算定するものとする。

（２）委託者が決定した価格を委託者の指示に従って整理し、路線価（評点）調書及び路線価（評点）マスタを作成するものとする。

1 5 全路線価格の算定（第三年度に実施）

（１）標準宅地鑑定価格、価格形成要因（標準宅地、路線）及び土地価格比準表を用いて標準宅地鑑定価格から比準作業を行い、路線ごとに時価ベース価格を算定し、基準年度評価額と比較し、現状の水準を把握して、地価公示価格の一定割合（7割程度）を基準に翌基準年度の新評点数を算定するものとする。

（２）委託者が決定した最終価格を委託者の指示に従い整理し、路線価（評点）マスタ及び路線価算定リストを作成するものとする。

（３）第三年度 7 月 1 日時点の時点修正調査の結果、地価下落修正が必要となった場合は、委託者の指示する標準宅地価格等の諸資料及び前項において作成した路線価（評点）マスタをもとに、路線価格の算定を行い、全路線番号に係わる変動率を反映させ路線価格をまとめた路線価図を委託者と受託者の協議により作成するものとする。

（４）変動率分布を状況類似地域毎に判断するための諸資料として、状況類似地域別変動率分布図を 1/10,000 地形図を背景として作成するものとする。

(5) 本業務で得られた各種データについては、地理情報システム等での運用を前提とするため、税務地図情報システムとのデータの関連性を十分考慮した形式にて作成し、それぞれのシステムで運用可能な対応を実施するものとする。

1 6 路線価額の検証（第三年度に実施）

- (1) 翌基準年度新評点数決定のための補助資料として、算定した路線価に対して相続税路線価及び従前路線価との対比による路線価バランス検証を行うものとする。路線価バランス検証を行うに当たっては、相続税路線価及び従前路線価と算定した路線価との対比図を作成するものとする。
- (2) 道路の新設等により路線の追加、変更が必要と認められる街路について、路線敷設の新旧対称データの追加更新を行うものとする。
- (3) 基準年度の路線データと基準年度の前年度の路線データを元に、新設路線、廃止路線、分割路線、統合路線等に区分した新旧変換用データを委託者の指示するデータ形式で作成するものとする。

1 7 路線価公開用資料作成（すべての年度で実施）

- (1) 評価路線番号に係る路線価額等を記した路線価公開一覧表を作成するものとする。また、縮尺 1/2,500 地形図を背景図として、決定した評価路線の形状及び番号を表示した路線価公開図を作成するものとする。
- (2) 路線価公開用資料に付随して必要となる路線価等公開情報に関わるデータは、各年 1 月 1 日時点における公開用路線形状及び価額、その他必要事項について、路線価等業務管理システムデータ定義書に基づき、（一財）資産評価システム研究センター仕様の所定のフォーマット形式で作成するものとする。

1 8 成果品

本業務の各年度の成果品は、次のとおりとする。

(1) 基準年度

ア 土地評価基礎資料

- (ア) 土地利用現況図
- (イ) 商業施設現況図
- (ウ) 土地条件図
- (エ) 交通条件図
- (オ) 浸水・洪水地域図
- (カ) 急傾斜地崩壊地域図
- (キ) 供給処理施設図（下水道）

(ク) 特定施設現況図

- イ 状況類似地域及び標準宅地の検証資料
- ウ 価格形成要因調査基準調書
- エ 状況類似地域区分図
- オ 状況類似地域理由書
- カ 標準宅地一覧表
- キ 路線価算定リスト（追加分）
- ク 路線価（評点）マスタ（追加分）
- ケ 路線価（評点）マスタ（時点修正結果）
- コ 路線価公開台帳（時点修正結果）
- サ 路線価図（時点修正結果）
- シ 公開用路線図（追加路線分）
- ス 路線価等公開情報システムデータ作成
- セ 状況類似地域別変動率分布図
- ソ 地図情報データベース
- タ 報告書
- チ その他必要資料

(2) 第二年度

- ア 標準宅地位置図（地形図ベース 1/10,000）
- イ 標準宅地位置図（住宅地図ベース、地番図ベース）
- ウ 標準宅地価格形成要因データ
- エ 路線付設基準調書
- オ 路線付設新旧対象データ
- カ 路線価格形成要因データ
- キ 路線価格形成要因検証図
- ク 土地価格比準表
- ケ 路線価算定リスト（追加分）
- コ 路線価（評点）マスタ（追加分）
- サ 路線価（評点）マスタ（時点修正結果）
- シ 路線価公開台帳（時点修正結果）
- ス 路線価図（時点修正結果）
- セ 公開用路線図（追加路線分）
- ソ 状況類似地域別変動率分布図
- タ 路線価等公開情報システムデータ作成
- チ 地図情報データベース
- ツ 報告書
- テ その他必要資料

(3) 第三年度

- ア 路線価算定リスト
- イ 路線価（評点）マスタ
- ウ 路線価（評点）マスタ（時点修正結果）
- エ 新旧路線コード変換用データ
- オ 従前路線価比較検証図
- カ 相続税路線価比較検証図
- キ 路線価公開台帳 2 部
- ク 路線価図（時点修正結果） 3 部
- ケ 公開用路線図 2 部
- コ 状況類似地域別変動率分布図
- サ 路線価等公開情報システムデータ作成
- シ 地図情報データベース
- ス 報告書
- セ その他必要資料

以上