

令和6年度評価替え
土地評価支援業務委託

仕 様 書
(令和3年度～令和5年度)

松 阪 市

第1章 総 則

(適用範囲及び業務期間)

- 第1条 本仕様書は、松阪市（以下「発注者」という）が受託者（以下「受注者」という）に委託して行う、令和6年度評価替え土地評価支援業務（以下「本業務」という）について適用するものである。
- 2 業務期間は、契約締結日から令和6年3月15日までとする。

(業務の目的)

- 第2条 本業務は、固定資産税に係る公平かつ中立な賦課徴収に寄与するため、固定資産評価の適正化、均衡化を推進する固定資産評価に係る業務について、作業実施の方法を定めるとともに、固定資産税の納税者に対する窓口対応事務をはじめ審査申出事務に係る説明責任の履行を支援することを目的とするものである。

(責任)

- 第3条 受注者は、第2条の目的を達成するために、信義をもって誠実に業務を遂行する責任を有する。
- 2 本業務は、基本的に受注者が行うものとし、発注者の作業が必要な場合は双方で事前に協議の上決定するものとする。

(使用するシステム)

- 第4条 本業務の成果は、発注者の所有するシステムで利用するため、システムへ登録するためのデータが必要となる。発注者が所有するシステムは以下の通りである。
- システム名：(株)パスコ製「PasCALWeb」（以下、「地図情報システム」という）
- 2 貸与資料のうち、地図情報システムに登録しているデータベースについては、地図情報システム上から出力したデータ形式（シェープ形式）で貸与する。利用にあたっては、必要に応じて受注者側でデータのコンバートを行うこととする。

(準拠する法令等)

- 第5条 本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、下記の関係法令等に準拠して行うものとする。
- (1) 地方税法
 - (2) 固定資産評価基準
 - (3) 地価公示法
 - (4) 国土利用計画法
 - (5) 不動産登記法
 - (6) 不動産の鑑定評価に関する法律
 - (7) 不動産鑑定評価基準
 - (8) 測量法
 - (9) 個人情報の保護に関する法律
 - (10) 行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律
 - (11) 松阪市条例、規則等

- (12) 松阪市契約規則
- (13) 松阪市個人情報保護条例
- (14) 松阪市情報セキュリティ基本方針及び対策基準
- (15) 松阪市土地評価事務取扱要領
- (16) その他関係法令等

(公的土地評価制度との調整等)

第6条 受注者は、本業務の実施にあたって、地価公示、地価調査、相続税評価等の公的土地評価制度との関連及び均衡に十分留意しなければならない。

(業務の範囲)

第7条 本業務の対象範囲は、以下のとおりとする。

- (1) 業務範囲 松阪市全域
- (2) 評価対象地目 宅地（必要に応じて雑種地・農地・山林評価の補助資料作成）
- (3) 宅地評価対象既存状況類似区分数 914区分
- (4) 宅地評価対象既存路線数 約7,000本（主要な街路を含む）
- (5) 既存路線の細分化 約700本
- (6) 新規路線予定数 約40本（毎年）

なお、本市では令和15年度評価替えまでに路線数を10,000本程度とする予定である。本業務では左記を踏まえた評価検証・分析を行うこと。

(業務の概要)

第8条 本業務の概要は、固定資産評価基準に準拠し、各種の関連諸資料及び図面並びに調査結果より、令和6年度評価替えに向けた路線価見直し、及び毎年の新規路線追加、時点修正対応を行うとともに、納税者からの審査申出対応支援や裁判事例、法改正、評価基準改正に係る情報収集、説明等の固定資産土地評価事務に対する総合的な事務支援を行うものとする。

なお、各年度の業務項目は、以下のとおりとする。

(1) 令和3年度業務内容

＜土地評価支援＞

- ・令和3年度評価再現 1式
- ・取得路線検証 1式
- ・時点修正対応 1式
- ・新規路線の追加 1式
- ・標準地台帳・路線台帳の作成 1式
- ・路線価データ変換：評価センター仕様 1式
- ・固定資産土地評価事務支援 1式

＜令和6年度土地評価替え支援＞

- ・計画準備及び各種分析用資料作成 1式
- ・中長期計画書の作成 1式
- ・用途地区・状況類似地域の区分 1式

・ 主要な街路・標準宅地の選定	1 式
・ 現地調査	1 式
＜成果品作成＞	
・ 地図情報システム受渡用データ作成	1 式
・ 成果品作成	1 式
(2) 令和4年度業務内容	
＜土地評価支援＞	
・ 時点修正対応	1 式
・ 新規路線の追加	1 式
・ 標準地台帳・路線台帳	1 式
・ 路線価データ変換：評価センター仕様	1 式
・ 固定資産土地評価事務支援	1 式
＜令和6年度土地評価替え支援＞	
・ 路線細分化	1 式
・ 路線の選定	1 式
・ 路線現地調査	1 式
・ 価格形成要因調査	1 式
・ 仮路線価比準表作成	1 式
・ 仮路線価算出・仮路線価図作成	1 式
＜成果品作成＞	
・ 地図情報システム受渡用データ作成	1 式
・ 成果品作成	1 式
(3) 令和5年度業務内容	
＜土地評価支援＞	
・ 固定資産土地評価事務支援	1 式
・ 三重県報告資料（素案）の作成支援	1 式
＜令和6年度土地評価替え支援＞	
・ 路線価算出・価格調整・比準表作成	1 式
・ 時点修正対応	1 式
・ 新規路線の追加	1 式
・ 新旧路線確認リスト	1 式
・ 標準地台帳・路線台帳	1 式
・ 公開用資料作成	1 式
・ 路線価データ変換：評価センター仕様	1 式
＜成果品作成＞	
・ 地図情報システム受渡用データ作成	1 式
・ 成果品作成	1 式

(貸与資料)

第9条 発注者は、本業務の実施に必要となる以下のデータ及び資料を受注者へ貸与する。

(1) 地図情報システム固定資産データベース（シェープデータ）

- ①用途地区・状況類似区分図
- ②標準宅地位置図
- ③路線区分図
- ④路線価図
- ⑤地番図
- ⑥画地図
- ⑦家屋図

(2) 用途・状況類似・標準宅地・路線区分・路線価データ

(財) 資産評価システム研究センター用シェープデータ ※全国地価マップ用

(3) 標準宅地一覧データ（時点修正率情報を含む：Excel データ）

(4) 路線価比準表（紙資料及びExcel データ）

(5) 路線要因データ及び路線価算定データ（Excel データ）

(6) 価格形成要因基礎資料

- ・街路条件：道路認定図など
- ・交通接近条件：利便施設（公共施設、商業施設など）、嫌悪施設（変電所、発電所、墓地、汚水処理場、ごみ処理場など）に係る資料
- ・環境条件：供給処理（上水道、下水道）に係る資料
- ・行政的条件：都市計画用途地域指定、建ぺい率・容積率指定などに係る資料

(7) 課税台帳

(8) 固定資産税土地概要調書

(9) 三重県共有デジタル地図（松阪市）

- ・数値地形図データ（2017年版）
- ・写真地図データ（2017年版）

(10) 松阪市土地評価事務取扱要領（令和3年度）

(11) その他発注者が必要と認める資料

※上記データについては可能な限り電子データで提供する。

2 本業務において発注者より貸与された資料については、借用書を交わした上で取り扱い及び保管を慎重に行わなければならない。

(機密保持及び監査)

第10条 受注者は、本業務で取り扱う情報には個人情報並びにその他機密とすべき情報（以下、機密情報とする。また、機密情報には受領時点においてすでに公知となっている情報及び発注者が開示的に機密であると示さない情報を除く。）が含まれることを理解し、適正な取り扱いを行える管理体制を整え、維持しなければならない。

2 発注者は、受注者に対し前項の機密情報の取り扱い状況を監査することができる。この監査のために、発注者が受注者の事業所への立ち入り、書類の閲覧又は従業員への質問を希望した場合には、法律及び契約等によって発注者に開示できない情報を除き、これに協力しなければならない。

- 3 発注者は、受注者に対し提供する情報のうち、機密情報に該当する場合はその旨を明示するものとする。
- 4 受注者は、発注者の許諾もしくは裁判等の正当な理由がなくしては、本業務に関して知り得た情報及び成果について他に漏らす、もしくは流用できないものとする。
- 5 本条の上記第4項は本業務が終了し、または解除された後においても同様に扱うものとする。

(業務実績・有資格者等条件)

第11条 受注者は、本業務を円滑に行うにあたり、相当な経験と知識並びに専門的かつ実践的な業務処理能力が要求されるため、次の資格要件及び実績を満たすことを条件とする。

- (1) 本業務の業務責任者として、固定資産土地評価に精通する常勤の不動産鑑定士を配置すること。
- (2) 人口10万人以上かつ行政面積が松阪市と同規模以上の自治体で、平成27基準年度（平成24年度から平成26年度）、平成30基準年度（平成27年度から平成29年度）、令和3基準年度（平成30年度から令和2年度）の3回の評価替えのうちいずれかで、固定資産土地評価業務で元請としての実績があること。
- (3) 本業務の業務責任者及び従事者が所属する部署で以下の公的認証の取得を有していること。
 - ・ ISO9001（品質評価マネジメントシステム）の取得
 - ・ ISO27001（情報セキュリティマネジメントシステム）の取得

(提出書類)

第12条 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ものとする。

- (1) 業務着手届
- (2) 業務責任者通知書（資格証・経歴書・直接雇用関係を証する資料の写しを含む）
- (3) 業務工程表
- (4) 個人情報等の責任体制等報告書（三重県の個人情報等の責任体制等報告書参照）
- (5) 業務実績・公的認証登録証及び付属書の写し
- (6) その他発注者の指示する書類

(業務計画書)

第13条 受注者は、本業務の着手前に業務計画をたて、その業務計画について発注者と十分な打ち合わせを行い、業務内容を十分に理解した後、業務に着手する。

- 2 業務遂行中であつては、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。

(業務打合せ及び疑義)

第14条 受注者は、業務期間中も打合を密に行うものとし、随時、進捗状況を報告しなければならない。また、受注者は、打合せ内容・結果について記録簿を作成し、発注者に提出すること。記録簿は、発注者と受注者双方で各1部ずつ保管するものとする。

- 2 本仕様書に記載のない事項又は疑義については、発注者と協議の上決定するものとする。

(受注者の責任)

第15条 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。
- (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。
- (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、補充等の処理をする。
- (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3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。
- (5) 受注者は、契約期間終了後も令和6基準年度評価替え業務について納税者から問い合わせ等があった場合は、発注者の求めに応じて必要な支援を行うものとする。
- (6) 作業員等の雇用条件、賃金の支払い状況、作業環境を十分に把握し、適正な労働環境を確保しなければならない。なお、賃金の支払い状況において、従事者から未払い等の申し出があり、発注者が必要と認める場合は、その状況を確認できる資料を提出するものとする。また、必要に応じ労働基準監督署等の関係機関へ照会、通報することができるものとする。

(紛争の防止等)

第16条 受注者は、本業務遂行にあたり、他者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及び発注者の承認を得た上で、作業を実施すること。

- 2 受注者は、本業務遂行中に事故が生じた場合は、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。

(検査)

第17条 受注者は、各作業工程終了時に所要の社内検査を行う。

- 2 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。その結果、受注者は訂正等の指示を受けたときは、速やかにその指示に従う。
- 3 受注者は、毎年度末に、発注者からの指示に従い完了検査を受けること。

(支払方法)

第18条 受注者は、次章（業務内容）に定める年度ごとの業務について、成果品の完了検査に合格した後、発注者に年度毎の支払いを請求できるものとする。

- 2 発注者は受注者からの請求を受けた日から30日以内に支払うものとする。

(成果品の帰属)

第19条 本業務における成果品は、全て発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の許可なく使用・貸与・流用してはならない。契約終了後においても同様とする。

第2章 令和3年度業務内容

＜土地評価支援業務＞

（令和3年度評価再現）

第20条 受注者は、令和3年度評価替え時の用途地区・状況類似地域、標準宅地、路線のほか路線価算出に用いた価格形成要因、比準表等を、受注者の保有する土地評価システムに図形及び属性データを移行し、令和3年度路線価と比較検証しながら、計算処理・システム調整を行い、令和3年度評価を再現するものとする。

（取得路線検証）

第21条 路線価データと画地データにおける位置関係を検証するための取得路線検証図を作成するものとする。詳細は以下の通りとする。

- (1) 路線番号をキーコードとして、画地データ及び路線価データとの照合を行い、画地の使用する路線について検証する。
- (2) 検証図及び範囲については、発注者と受注者双方で協議の上、決定する。
- (3) 検証に利用する路線番号は、正面、側方、二方のすべてとする。

（時点修正対応）

第22条 令和3年度評価替え時に設定した価格形成要因や比準表等を用いて、時点修正を反映した路線価を算定するとともに価格のバランス検証を行う。価格のバランス検証にあたっては、以下の資料を発注者に提出するものとする。

- (1) 時点修正率図
- (2) 隣接状況類似間バランス検証図（逆転等のバランス変化箇所を表示）
- (3) 路線価バランス検証図（逆転等のバランス変化箇所を表示）

2 決定された時点修正率を用いて翌年度課税用路線価データを作成し、発注者が指定する電算会社が評価計算を実施できるように単価マスタを作成するものとする。

（新規路線の追加）

第23条 本作業は、発注者が異動分についての画地条件計測を行うにあたり、新たに路線を付設する必要がある場合、発注者より位置や街路条件、現地写真等の情報を受け、受注者が路線に係る要因データの加除を行い、翌年度課税用路線価の算定を実施し、発注者にその結果を報告するものとする。

（標準地台帳・路線台帳の作成）

第24条 標準地及び路線について「課税用路線価データ」を元に正面路線番号や路線価、道幅・施設までの距離等、各種データ等が表示された「標準地台帳」及び「路線台帳」を標準地毎・路線毎に作成する。表示項目・内容については発注者と受注者双方で協議の上、決定するものとする。

（路線価データ変換：評価センター仕様）

第25条 本作業は、（一財）資産評価システム研究センター「固定資産税路線価等公開情報の集約化に係る電

子データの提出について」の依頼に基づき、「データ定義書」に従った指定データ形式等の仕様を確認し、センターの配布する「令和4年度 路線価等システム」への取込処理を行うことが可能なデータを作成する。

2 受注者は、「データ定義書」の仕様を確認した後、シェープ形式データへの作成及び論理チェックを行う。

3 受注者は、作成されたデータを電磁的記録媒体に格納し、発注者に「令和4年度 路線価等シェープファイル」を納品する。

(固定資産土地評価事務支援)

第26条 受注者は、土地の評価及び課税についての相談対応等、総合的な支援を行うものとする。また、固定資産土地評価事務の支援者は、次の各号に記載がある内容に対応できる不動産鑑定士でなければならない。

(1) 納税者からの審査申出等の対応支援

納税者からの審査申出や異議申立等の不服申立に係る対応について、案件ごとに適切な対応方針を提案し、これに基づき回答書・弁明書作成などを支援する。

(2) 訴訟への対応支援

納税者からの審査申出や異議申立等の不服申立に係る対応後、訴訟になった場合には、発注者の指示する弁護士に対して、評価内容の事前説明・準備書面作成等の訴訟対応に係る事務的な支援を行う。

(3) 総合的支援業務

1 法改正、基準改正、裁判事例等の情報収集、動向調査

以下のアからエに示す各項目について、改正内容や事例等を系統的に整理し、必要に応じて報告及び説明を行うものとする。なお、報告に対し発注者から問い合わせがある場合は、速やかに連絡ができるよう体制を整備するものとする。

ア 地方税法及び固定資産評価基準の改正

イ 固定資産税に関する裁判事例

ウ 他の自治体における固定資産評価及び課税の動向

エ 不動産の価格に関する法規（都市計画法、建築基準法等）の改正

2 固定資産税制に関する助言及び提案

各種の特例措置等により複雑かつ難解な固定資産税制について、地方税法や他の自治体における対応事例を踏まえ、発注者からの相談に対する助言及び提案を行うものとする。なお発注者からの相談に対してはその内容や、発注者が対応する期限を十分に考慮し、協議の上報告を行うものとする。

3 固定資産（土地）評価に関する助言及び提案

固定資産（土地）の評価に関し、発注者が行う評価事務について生じる疑問点や納税者からの問い合わせについて、その具体的内容を十分理解し、各種解決案や対応事例を助言及び提案するとともに、必要に応じ説明資料等作成を行うものとする。なお発注者からの各種問い合わせに対しては、その内

容や発注者が対応する期限を十分に考慮し、協議の上報告を行うものとする。

(4) 報告書作成

受注者は、年度毎に、納税者からの審査申出・訴訟対応としての支援、裁判事例・法改正・評価基準改正に係る情報収集説明等を、支援内容によって整理・分類し、発注者及び弁護士等との連絡・打合せ・助言内容の記録、報告・説明時に提示した資料をとりまとめ、固定資産土地評価事務支援報告書として発注者に提出するものとする。

<令和6年度土地評価替え支援>

(計画準備及び各種分析用資料作成)

第27条 業務を実施するにあたり、業務全般の内容を記載した業務実施計画を立案し、発注者に示し協議すること。また、収集・整理した資料をもとに現況把握調査表等の路線の細分化並びに評価見直しに必要な中長期計画書作成を進めるための分析用基礎資料を作成する。

2 計画に際しては、前回評価替えとの整合性を図りつつ、発注者の評価替えに向けた事務を勘案し、各種資料、データ、図書類等の成果品を発注者の定める指定日及び協議によって定めた時期に、適切な品質で提出、納入できるように、詳細な作業工程と、発注者及び本仕様書の要求事項を踏まえた実施体制（人員、役割、機材、仕組等）を構築するものとする。

3 分析用基礎資料として現状分析を行う主な内容は次の通りとする。分析結果から中長期計画を進めるにあたっての課題点を抽出し、その解決方法を検討のうえ、本業務に反映させるものとする。

(1) 環境分析

松阪市の沿革、地価動向、圏域の範囲及び開発計画や開発進捗状況等

(2) 評価基礎資料の分析

既存の各種評価資料を用いて事務工程や各種補正率、整備資料の種類・精度等から課題点の有無を分析・抽出するものとする。

(3) 価格バランスの分析

各種評価資料及び現況把握調査表から既存の標準宅地価格や路線価のバランス等について行い、価格バランスの不均衡箇所抽出するものとする。

(中長期計画書の作成)

第28条 前条までの分析結果をもとに、以下の項目について発注者と受注者双方で協議のうえ、現行の評価額及び価格バランスと大きく乖離しない範囲で段階的に課題解決するための中長期計画を作成する。

(1) 用途・状況類似地域及び標準宅地の設定

- ・周辺等の価額の均衡が保てない状況類似地域区分の排除
- ・幹線道路沿い状況類似地域と背後地の状況類似地域の区分を明確化
- ・中心市街地の状況類似地域の統合（鑑定地点の精査）
- ・その他、発注者が必要と判断した項目（特殊区分、特殊価格への対応等）

(2) 路線の設定

- ・路線区分の細分化
- ・比準表と価格形成要因の更なる適正化

(用途地区・状況類似地域の区分)

第29条 課税されている土地の現状及び現行評価状況を検証するため、航空写真並びに地番図等に土地評価の基礎的な情報や、発注者から貸与される都市計画用途地域・開発の状況・審査申出等の情報を整理し、令和6年度評価替えに向け、用途地区及び状況類似地域の見直しが必要と判断される箇所（店舗の立地状況・宅地開発状況・幹線道路開通など）を抽出し、固定資産評価基準に従った区分（案）を作成するものとする。なお、区分（案）作成にあたっては、下記資料を作成の上、松阪市の現状を十分踏まえて検討するものとする。

(1) 土地の使用図

地目、建物の利用状況の情報をもとに、土地利用状況を色分けした図面

(2) 建物の利用図

建物の利用状況をもとに、建物の用途ごとに色分けした図面

2 区分（案）の作成に際しては、令和3年度路線価や相続税情報並びに地価公示及び地価調査情報を参考にするとともに、地番図データ、土地課税マスタ等を使用し、用途地区及び状況類似地域毎の土地利用区分に基づき、住宅・非住宅の割合や商業率等についても分析・調査を行なうものとする。

3 用途地区及び状況類似地域の設定にあたっては、上記資料や分析結果をもとに設定要件を決めその内容を設定基準書としてまとめるものとする。

4 上記作業で変更が必要と判断したものについてはその理由書を作成し、発注者と協議のうえ決定するものとする。

(主要な街路・標準宅地の選定)

第30条 主要な街路及び標準宅地の選定にあたっては、固定資産評価基準に定める選定基準によるほか、前回評価替え時の選定要件を踏まえ、令和6年度評価替えに向けた選定基準書を作成し、これに基づき調査・選定を行うものとする。

2 現行の用途地区及び状況類似地域並びに主要な街路、標準宅地、路線形状、画地条件等を表示した図面を作成し、地価公示地及び地価調査地並びに現況と比較しながら変更の有無について検証すること。

3 主要な街路は、地価公示地及び地価調査地の所在する街路のほか、状況類似地域ごとに価格事情や街路状況が標準的と思われる街路を選定する。また、選定した主要な街路に接する画地のうち、利用状況（宅地の利用状況、規模）、位置状況（主要な街路の中心付近）、画地条件（間口、奥行、形状、街路との状況）及び価格状況（周辺の価格との整合性、公的地点）が、その地域において最も標準的な画地と認められるものを標準宅地（候補地）として選定する。

4 標準宅地（候補地）については、次条の現地における利用状況調査結果とあわせて、発注者に提出し協議のうえ、標準宅地として決定するものとする。

5 標準宅地一覧表の作成は、選定した標準宅地について、標準宅地番号、固定資産用途、都市計画用途、所在、合計面積※、間口長※、奥行長※、所有者氏名※を記載した標準宅地一覧表として取りまとめ、発注者に提出・承認を受けるものとする。

※当該項目は課税台帳より引用するものとする。所有者氏名等の個人情報の取扱いについては発注者と受注者双方で協議の上、決定するものとする。

(現地調査)

第31条 前条の机上調査の結果で、見直しが必要と判断される用途地区及び状況類似地域、主要な街路及び標準宅地について、現地で利用状況等の調査を行うものとする。調査結果は、位置図・現地の状況写真等を付した設定理由書としてとりまとめ、発注者との協議を行い変更する。

2 変更した用途地区及び状況類似地域は、固定資産用途地区区分・状況類似地域番号を付すものとする。また変更した標準宅地は、標準宅地番号・固定資産用途地区・所在地・所有者等を、標準宅地一覧表としてとりまとめ、発注者に提出すること。

<成果品作成>

(地図情報システム受渡用データ作成)

第32条 松阪市が運用する地図情報システム上で、発注者が行う画地条件計測作業や固定資産税の納税者に対する窓口対応事務を円滑に行うため、本業務の土地評価支援で実施した路線価、また路線価に関連する属性及び要因並びに土地比準表等について、発注者及びシステム保守業者との協議を踏まえ、地図情報システムへの受渡用データを作成する。

2 地図情報システム受渡用データの図形情報については、シェープファイル形式に変換・提供するものとし、図形に関連付ける属性及び要因並びに土地比準表等のデータベースは、Excel もしくは Access 形式等に変換・提供するものとする。

3 提供された受渡用データの地図情報システムへの取り込み及び図形とデータベースとの結合処理についてはシステム保守業者が行うため、本業務の範囲に含まれない。但し、別途契約するシステム保守業務の検査や発注者がシステム利用中に、本業務の原因によるデータ不備が判明した場合は、受注者の責任において修正を行うこと。

(令和3年度成果品)

第33条 令和3年度の成果品及び納入時期は下記のとおりとする。

<土地評価支援>

(1) 取得路線検証図	1 式
(2) 時点修正検証用資料	1 式
(3) 令和4年度課税用路線価データ	1 式
(4) 単価マスタ	1 式
(5) 標準地台帳・路線台帳	1 式
(6) 新規路線付設表	1 式
(7) 令和4年度 路線価等シェープファイル	1 式

(評価センター仕様)

(8) 地図情報システム受渡用データ	1 式
(9) 固定資産土地評価事務支援報告書	1 式

<令和6年度評価替え支援>

(1) 現状分析結果報告書	1 式
(2) 用途地区・状況類似地域区分図	1 式
(3) 用途地区・状況類似地域及び標準宅地位置重ね図	1 式

- | | |
|------------------------------|-----|
| (4) 用途地区・状況類似地域及び標準宅地変更設定理由書 | 1 式 |
| (5) 標準宅地一覧表 | 1 式 |

<納入時期>

令和4年3月15日までに、令和3年度成果品を松阪市総務部資産税課に納入すること。

なお、<土地評価支援>の(4)については令和3年8月中旬と令和4年1月上旬、(8)については令和3年12月上旬と令和4年2月下旬までに2回納入とする。

第3章 令和4年度業務内容

<土地評価支援業務>

(時点修正対応)

第34条 令和3年度評価替え時を設定した価格形成要因や比準表等を用いて、時点修正を反映した路線価を算定するとともに価格のバランス検証を行う。価格のバランス検証にあたっては、以下の資料を発注者に提出するものとする。

- (1) 時点修正率図
- (2) 隣接状況類似間バランス検証図（逆転等のバランス変化箇所を表示）
- (3) 路線価バランス検証図（逆転等のバランス変化箇所を表示）

2 決定された時点修正率を用いて翌年度課税用路線価データを作成し、発注者が指定する電算会社が評価計算を実施できるように単価マスタを作成するものとする。

(新規路線の追加)

第35条 本作業は、発注者が異動分についての画地条件計測を行うにあたり、新たに路線を付設する必要がある場合、発注者より位置や街路条件、現地写真等の情報を受け、受注者が路線に係る要因データの加除を行い、翌年度課税用路線価の算定を実施し、発注者にその結果を報告するものとする。

(路線価データ変換：評価センター仕様)

第36条 本作業は、(一財)資産評価システム研究センター「固定資産税路線価等公開情報の集約化に係る電子データの提出について」の依頼に基づき、「データ定義書」に従った指定データ形式等の仕様を確認し、センターの配布する「令和5年度 路線価等システム」への取込処理を行うことが可能なデータを作成する。

- 2 受注者は、「データ定義書」の仕様を確認した後、シェープ形式データへの作成及び論理チェックを行う。
- 3 受注者は、作成されたデータを電磁的記録媒体に格納し、発注者に「令和5年度 路線価等シェープファイル」を納品する。

(固定資産土地評価事務支援)

第37条 受注者は、土地の評価及び課税についての相談対応等、総合的な支援を行うものとする。また、固定資産土地評価事務の支援者は、次の各号に記載がある内容に対応できる不動産鑑定士でなければならない。

(1) 納税者からの審査申出等の対応支援

納税者からの審査申出や異議申立等の不服申立に係る対応について、案件ごとに適切な対応方針を提案し、これに基づき回答書・弁明書作成などを支援する。

(2) 訴訟への対応支援

納税者からの審査申出や異議申立等の不服申立に係る対応後、訴訟になった場合には、発注者の指示する弁護士に対して、評価内容の事前説明・準備書面作成等の訴訟対応に係る事務的な支援を

行う。

(3) 総合的支援業務

1 法改正・基準改正・裁判事例等の情報収集・動向調査

以下のアからエに示す各項目について、改正内容や事例等を系統的に整理し、必要に応じて報告及び説明を行うものとする。なお、報告に対し発注者から問い合わせがある場合は、速やかに連絡ができるよう体制を整備するものとする。

ア 地方税法及び固定資産評価基準の改正

イ 固定資産税に関する裁判事例

ウ 他の自治体における固定資産評価及び課税の動向

エ 不動産の価格に関する法規（都市計画法、建築基準法等）の改正

2 固定資産税制に関する助言及び提案

各種の特例措置等により複雑かつ難解な固定資産税制について、地方税法や他の自治体における対応事例を踏まえ、発注者からの相談に対する助言及び提案を行うものとする。なお発注者からの相談に対してはその内容や、発注者が対応する期限を十分に考慮し、協議の上報告を行うものとする。

3 固定資産（土地）評価に関する助言及び提案

固定資産（土地）の評価に関し、発注者が行う評価事務について生じる疑問点や納税者からの問い合わせについて、その具体的内容を十分理解し、各種解決案や対応事例を助言及び提案するとともに、必要に応じ説明資料等作成を行うものとする。なお発注者からの各種問い合わせに対しては、その内容や発注者が対応する期限を十分に考慮し、協議の上報告を行うものとする。

(4) 報告書作成

受注者は、年度毎に、納税者からの審査申出・訴訟対応としての支援、裁判事例・法改正・評価基準改正に係る情報収集説明等を、支援内容によって整理・分類し、発注者及び弁護士等との連絡・打合せ・助言内容の記録、報告・説明時に提示した資料をとりまとめ、固定資産土地評価事務支援報告書として発注者に提出するものとする。

<令和6年度評価替え支援>

(路線細分化)

第38条 中長期計画（令和15年度評価替えまでに路線数を10,000本程度とする）並びに現状分析結果に基づき、路線細分化計画書及び基準書を作成する。また、その基準書に基づきサンプル地区を決定し、現地調査を行った上で令和6年度評価替えに向けての細分化案を提出する。

(路線の選定)

第39条 令和6年度評価替えに向けて、以下に示す路線について街路条件（道路種別・幅員・舗装状況・歩道有無・連続性等）及び前年路線価並びに発注者が貸与する資料（都市計画用途地域・開発状況・道路の供用開始等異動に関する資料）をもとに、路線の区分、二重路線の選定（案）を作成するものとする。

(1) 経年変化のある路線

(2) 路線細分化案で対象とした路線

- 2 前回評価替え時より変更した路線については、路線変更設定理由書と新旧路線確認リストを作成のうえ、発注者と協議し路線区分を決定するものとする。

(価格形成要因調査)

第40条 価格形成要因調査は、令和6年度評価替え用の調査基準書を発注者と受注者双方で協議のうえ作成し、貸与資料に基づき、前条で選定した路線毎に、街路条件・交通接近条件・環境条件・行政的条件等の要因値を机上で調査する。

(1) 街路条件

道路幅員、舗装の状況、行止り、道路区分、系統・連続性等

(2) 交通接近条件

最寄り駅、主要駅、食料品店舗、大型店舗、市役所、避難所、銀行、インターチェンジ等

(3) 環境条件

土地利用状況、建物用途状況、商業地形成熟度、市街地形成熟度、供給処理施設、嫌悪施設・騒音等

(4) 行政的条件

都市計画用途地域、容積制限による規制、その他の法規制等

- 2 調査結果を整理し価格形成要因調査一覧表を作成するものとする。また調査結果は、視覚的に地域特性や課題等が把握しやすくなるよう「見える化」を図り、発注者に提出するものとする。

(路線現地調査)

第41条 経年変化のある路線及び価格形成要因調査基準等により変更が生じる路線を抽出し、現地で利用状況等の調査を行うものとする。調査結果は、位置図・現地の状況写真等を付した設定理由書としてとりまとめ、発注者との協議を行い変更する。

- 2 変更した路線は、路線番号を付与し、新旧路線確認リストとして提出する。

(仮路線価比準表作成)

第42条 発注者が指定する不動産鑑定士（以下、指定鑑定士という）が求めた標準宅地の「鑑定メモ価格」をもとに、路線価（以下、仮路線価という）を算出するために必要な比準率を求めるものとする。

(1) 数量化・相関解析

数量化・相関解析は、前条までで更新調査・数値化した価格形成要因調査結果と「鑑定メモ価格」を用いて系統的に数量化し、相関解析をはじめとした統計分析を実施し、現行の評価と比較しながら、検証及び分析を行うものとする。

(2) 仮路線価比準表作成

分析の結果から求められた比準項目・格差率について、検証を繰り返して行ない、適正な路線価が算出できたことを確認した上で、比準率を求め、仮路線価算出用比準表としてとりまとめるものとする。

(仮路線価算出・仮路線価図作成)

第43条 全ての路線について、前条で作成した仮比準表を用いて、同一状況類似地域内の標準宅地に面する主要な街路からその他の街路に比準して仮路線価を求めるものとする。

(1) 計算調整

仮路線価算出にあたって、指定鑑定士が算出した「鑑定メモ価格」について、前回算出の「標準宅地鑑定価格」と比較しながら価格変動を把握するとともに、前回評価替え路線価を考慮し、価格調整が必要な路線については、発注者に報告し、その指示に基づき計算調整するものとする。

(2) 仮路線価算出・出力

仮路線価計算調整後に、発注者が検証を行えるように、仮路線価図を出力するものとする。

<成果品作成>

(地図情報システム受渡用データ作成)

第44条 松阪市が運用する地図情報システム上で、発注者が行う画地条件計測作業や固定資産税の納税者に対する窓口対応事務を円滑に行うため、本業務の土地評価支援で実施した路線価、また路線価に関連する属性及び要因並びに土地比準表等について、発注者及びシステム保守業者との協議を踏まえ、地図情報システムへの受渡用データを作成する。

2 地図情報システム受渡用データの図形情報については、シェープファイル形式に変換・提供するものとし、図形に関連付ける属性及び要因並びに土地比準表等のデータベースは、Excel もしくは Access 形式等に変換・提供するものとする。

3 提供された受渡用データの地図情報システムへの取り込み及び図形とデータベースとの結合処理についてはシステム保守業者が行うため、本業務の範囲に含まれない。但し、別途契約するシステム保守業務の検査や発注者がシステム利用中に、本業務の原因によるデータ不備が判明した場合は、受注者の責任において修正を行うこと。

(令和4年度成果品)

第45条 令和4年度の成果品及び納入時期は下記のとおりとする。

<土地評価支援>

(1) 時点修正検証用資料	1 式
(2) 令和5年度課税用路線価データ	1 式
(3) 単価マスタ	1 式
(4) 標準地台帳・路線台帳	1 式
(5) 新規路線付設表	1 式
(6) 令和5年度 路線価等シェープファイル (評価センター仕様)	1 式
(7) 地図情報システム受渡用データ	1 式
(8) 固定資産土地評価事務支援報告書	1 式

<令和6年度評価替え支援>

(1) 路線細分化計画書及び基準書	1 式
(2) 路線変更設定理由書	1 式
(3) 新旧路線確認リスト	1 式
(4) 価格形成要因調査基準	1 式

- | | |
|--------------------------|-----|
| (5) 価格形成要因調査図 | 1 式 |
| (6) 仮路線価算出用比準表（鑑定メモ価格反映） | 1 式 |
| (7) 仮路線価図（鑑定メモ価格反映） | 1 式 |

<納入時期>

令和5年3月16日までに、令和4年度成果品を松阪市総務部資産税課に納入すること。

なお、＜土地評価支援＞の(3)については令和4年8月中旬と令和5年1月上旬、(7)については令和4年12月上旬と令和5年2月下旬までに2回納入とする。

第4章 令和5年度業務内容

＜土地評価支援業務＞

（固定資産土地評価事務支援）

第46条 受注者は、土地の評価及び課税についての相談対応等、総合的な支援を行うものとする。また、固定資産土地評価事務の支援者は、次の各号に記載がある内容に対応できる不動産鑑定士でなければならない。

(1) 納税者からの審査申出等の対応支援

納税者からの審査申出や異議申立等の不服申立に係る対応について、案件ごとに適切な対応方針を提案し、これに基づき回答書・弁明書作成などを支援する。

(2) 訴訟への対応支援

納税者からの審査申出や異議申立等の不服申立に係る対応後、訴訟になった場合には、発注者の指示する弁護士に対して、評価内容の事前説明・準備書面作成等の訴訟対応に係る事務的な支援を行う。

(3) 総合的支援業務

1 法改正・基準改正・裁判事例等の情報収集・動向調査

以下のアからエに示す各項目について、改正内容や事例等を系統的に整理し、必要に応じて報告及び説明を行うものとする。なお、報告に対し発注者から問い合わせがある場合は、速やかに連絡ができるよう体制を整備するものとする。

ア 地方税法及び固定資産評価基準の改正

イ 固定資産税に関する裁判事例

ウ 他の自治体における固定資産評価及び課税の動向

エ 不動産の価格に関する法規（都市計画法、建築基準法等）の改正

2 固定資産税制に関する助言及び提案

各種の特例措置等により複雑かつ難解な固定資産税制について、地方税法や他の自治体における対応事例を踏まえ、発注者からの相談に対する助言及び提案を行うものとする。なお発注者からの相談に対してはその内容や、発注者が対応する期限を十分に考慮し、協議の上報告を行うものとする。

3 固定資産（土地）評価に関する助言及び提案

固定資産（土地）の評価に関し、発注者が行う評価事務について生じる疑問点や納税者からの問い合わせについて、その具体的内容を十分理解し、各種解決案や対応事例を助言及び提案するとともに、必要に応じ説明資料等作成を行うものとする。なお発注者からの各種問い合わせに対しては、その内容や発注者が対応する期限を十分に考慮し、協議の上報告を行うものとする。

4 土地評価事務取扱要領更新に関する助言及び提案

受注者は、現行の土地評価事務取扱要領と地方税法及び固定資産評価基準との比較及び確認を行

うとともに、令和6年度評価替え支援内容を踏まえた上で、土地評価事務取扱要領更新に関する適切な提案や資料提供を行うものとし、納品についてはPDFデータ及びWordデータとする。

(4) 報告書作成

受注者は、年度毎に、納税者からの審査申出・訴訟対応としての支援、裁判事例・法改正・評価基準改正に係る情報収集説明等を、支援内容によって整理・分類し、発注者及び弁護士等との連絡・打合せ・助言内容の記録、報告・説明時に提示した資料をとりまとめ、固定資産土地評価事務支援報告書として発注者に提出するものとする。

<令和6年度評価替え支援>

(路線価算出・価格調整・比準表作成)

第47条 「本鑑定価格」をもとに、路線価を算出する。算出された路線価について、要因等評価変動状況及び相続税情報等を参考に、価格の妥当性について発注者と受注者双方で協議を行うものとする。協議後、価格の調整が必要と認められる路線については、再度、価格形成要因・比準表を検証し路線価調整を行い、課税ベース路線価を算出するものとする。

(時点修正対応)

第48条 令和5年中に実施された時点修正の反映による価格のバランス検証を行い、時点修正後路線価を算定するものとする。価格のバランス検証に当たっては、以下の資料を発注者に提出するものとする。

- (1) 時点修正率図
- (2) 隣接状況類似間バランス検証図（逆転等のバランス変化箇所を表示）
- (3) 路線価バランス検証図（逆転等のバランス変化箇所を表示）

2 決定された時点修正率を用いて翌年度課税用路線価データを作成し、発注者が指定する電算会社が評価計算を実施できるように単価マスタを作成するものとする。

(新規路線の追加)

第49条 本作業は、発注者が異動分についての画地条件計測を行うにあたり、新たに路線を付設する必要がある場合、発注者より位置や街路条件、現地写真等の情報を受け、受注者が路線に係る要因データの加除を行い、令和6年度課税用路線価の算定を実施し、発注者にその結果を報告するものとする。

(新旧路線確認リスト作成)

第50条 令和6年度評価替に向けて行った、路線の追加・区分変更・番号変更等に関し、発注者が確認可能なように新旧路線確認リストを作成するものとする。

2 リスト内容については発注者と受注者双方で協議の上、決定するものとする。

(公開用資料作成)

第51条 評価替え時に必要な公開用路線価図を作成する。資料作成に当たっては、表示内容等については、発注者と受注者双方で協議の上、決定するものとする。

(路線価データ変換：評価センター仕様)

- 第52条 本作業は、(一財)資産評価システム研究センター「固定資産税路線価等公開情報の集約化に係る電子データの提出について」の依頼に基づき、「データ定義書」に従った指定データ形式等の仕様を確認し、センターの配布する「令和6年度 路線価等システム」への取込処理を行うことが可能なデータを作成する。
- 2 受注者は、「データ定義書」の仕様を確認した後、シェープ形式データへの作成及び論理チェックを行う。
- 3 受注者は、作成されたデータを適切な電磁的記録媒体に格納し、発注者に「令和6年度 路線価等シェープファイル」を納品する。

(都道府県報告資料(素案)作成支援)

(概要)

- 第53条 都道府県報告資料(素案)作成支援とは、都道府県からの宅地・農地・山林に関する調書について、記載に必要な調査を行い、発注者と協議を行い書類作成に必要な助言・支援を行うことである。

(都道府県報告資料(素案)作成支援)

- 第54条 受注者は、基準田・畑・山林について、発注者の指示に従って現場の状況を確認するとともに写真撮影を行う。
- 2 受注者は、現場の状況及び各種資料に基づき、都道府県報告資料の素案を作成し、発注者に提供する。
- 3 調査項目のうち精通者価格は、田・畑の場合「農業委員、農協等農業団体の役員、精農家、自治会長(区長)」等、山林の場合「山林専門技術員、林業技術員、森林組合等の役員、営林署関係職員」から選定する。これらの精通者の意見については、発注者が農地・山林を所管する担当課を通じて確認し、受注者に対して情報を提供する。
- 4 農地・山林の取引事例価格については、発注者が農地・山林を所管する担当課より受注者に対して情報提供をする。
- 5 受注者は、農地・山林に関する調査結果及び評価意見を取りまとめ「都道府県報告意見書」を成果品として納品する。

※松阪市については三重県の山林の指定市となっています(平成30年度より)。

<成果品作成>

(地図情報システム受渡用データ作成)

- 第55条 松阪市が運用する地図情報システム上で、発注者が行う画地条件計測作業や固定資産税の納税者に対する窓口対応事務を円滑に行うため、本業務の土地評価支援で実施した路線価、また路線価に関連する属性及び要因並びに土地比準表等について、発注者及びシステム保守業者との協議を踏まえ、地図情報システムへの受渡用データを作成する。
- 2 地図情報システム受渡用データの図形情報については、シェープファイル形式に変換・提供するものとし、図形に関連付ける属性及び要因並びに土地比準表等のデータベースは、Excel もしくは Access 形式等に変換・提供するものとする。
- 3 提供された受渡用データの地図情報システムへの取り込み及び図形とデータベースとの結合処理につ

いてはシステム保守業者が行うため、本業務の範囲に含まれない。但し、別途契約するシステム保守業務の検査や発注者がシステム利用中に、本業務の原因によるデータ不備が判明した場合は、受注者の責任において修正を行うこと。

(令和5年度成果品)

第56条 令和5年度の成果品及び納入時期は下記のとおりとする。

＜土地評価支援＞

(1) 固定資産土地評価事務支援報告書	1式
---------------------	----

＜令和6年度評価替え支援＞

(1) 時点修正検証用資料	1式
---------------	----

(2) 単価マスタ	1式
-----------	----

(3) 路線価算出用比準表	1式
---------------	----

(4) 路線価算定調書	1式
-------------	----

(5) 令和6年度課税用路線価データ	1式
--------------------	----

(6) 標準地台帳・路線台帳	1式
----------------	----

(7) 公開用路線価図及び表示台帳	2部
-------------------	----

(令和6年度評価替え用全路線対象、

図面はクリアファイル大判サイズで納品する)

(8) 令和6年度 路線価等シェープファイル	1式
------------------------	----

(評価センター仕様)

(9) 地図情報システム受渡用データ	1式
--------------------	----

(10) 都道府県報告資料	1式
---------------	----

(11) 土地評価事務取扱要領(令和6年度版)	1式
-------------------------	----

(12) 業務報告書	1式
------------	----

＜納入時期＞

令和6年3月15日までに、令和5年度成果品を松阪市総務部資産税課に納入すること。

なお、＜令和6年度評価替え支援＞の(2)については令和5年8月中旬と令和6年1月上旬、(9)については令和5年12月上旬と令和6年2月下旬までに2回納入とする。

第5章 その他

(個人情報等の責任体制等報告書)

- 第57条 受注者は、本業務における個人情報等の機密性の高い情報（紙媒体を含む）の取扱い責任者、及び作業従事者、個人情報等を取扱う場所・保管方法、その移送方法を定め、「個人情報等の責任体制等報告書」（三重県の個人情報等の責任体制等報告書参照）として書面により発注者に報告しなければならない。
- 2 受注者は、業務期間中、発注者が貸与する機密性の高い情報、指示内容及び成果品確認のための予定路線価等の情報・図面類は、セキュリティの観点から、一般回線を利用したインターネットでの表示・データ授受を行う場合は暗号化等によって情報漏洩の危険性が発生しないよう対応する。
- 3 指示内容及び成果品確認のための予定路線価等の情報（属性及び要因並びに土地比準表等の詳細情報）・図面類を、受注者の保有する路線表示システム等で発注者と協議・確認を行う場合は、松阪市庁舎内の発注者が指定する場所にシステム及びパソコンを設置することも可とする。ただし庁内LANへの接続は行わないものとし、必要なソフトウェア及びパソコン並びに搬入・設置に係る費用については、受注者の負担とする。

(連絡先)

松阪市総務部資産税課土地係 担当：加藤・豊田 TEL 0598-53-4037/FAX 0598-26-9114