

令和12基準年度
固定資産評価業務委託（ゼロ債）仕様書

日進市

令和12基準年度固定資産評価業務委託（ゼロ債）仕様書

目次

- 第1章 総則（第1条―第17条）
- 第2章 業務の内容（第18条―第46条）
 - 第1節 各年度共通業務（第18条―第23条）
 - 第2節 令和9年度業務（第24条―第30条）
 - 第3節 令和10年度業務（第31条―第36条）
 - 第4節 令和11年度業務（第37条―第45条）
- 第3章 成果品（第46条）

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この仕様書は、日進市（以下「発注者」という。）が請負者に委託して行う固定資産評価業務委託（以下「本業務」という。）の内容と方法について定めるものとする。

（目的）

第2条 請負者は発注者の示す方針に従い、土地評価替えに向けて状況類似区分、標準宅地鑑定評価、路線価付設業務等との一体性を重視した適正な路線価を評定し、その他固定資産（土地・家屋）の評価や課税に対する支援を行うことにより、適正かつ公平な評価及び課税の実現を目的とする。

（本業務対象地域）

第3条 本業務の対象地域は日進市全域とし、数量はおおむね以下のとおりとする。

- （1）本業務対象地域 日進市全域 34.91k㎡
- （2）状況類似区分数 約200区分
- （3）評価対象路線 約4,800路線

なお、上記数量は令和9基準年度評価替えにおける実績数量であり、本業務の遂行過程で増減があった場合においても、原則として設計変更の対象とはしない。

（準拠法令）

第4条 本業務の実施に当たっては、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）不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）
- （4）日進市条例、規則等
- （5）その他関係法令、規則、通達等

（疑義等）

第5条 本仕様書に明示のない事項及び疑義が生じた場合は、発注者と請負者が協議の上で、請負者は発注者の指示に従い本業務を遂行しなければならない。

(業務計画)

第6条 請負者は、本業務の実施に当たり、業務内容について発注者と十分な打合せを行い、業務内容を理解した上で、本業務の意思統一を図らなければならない。

2 請負者は、前項の打合せの内容を踏まえた上で業務計画を作成し、発注者の承認を得るものとする。また、請負者が自ら提案した業務についても同様とする。

3 業務計画書には、次に掲げる事項を記入しなければならない。

- (1) 業務の内容及び方法
- (2) 人員配置
- (3) 工程表
- (4) 情報セキュリティ管理体制
- (5) 品質管理体制

4 本業務の実施に当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) 主任技術者（不動産鑑定士）及び担当技術者（経歴書を含む。）
- (2) 業務計画書
- (3) その他発注者が提出を求める書類

(工程管理)

第7条 請負者は、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完了時に所要の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 発注者と請負者が会議や打合せを行う際には、業務担当者2名以上が出席し、専門的見地からの意見を述べなければならない。

3 請負者は、各作業工程において発注者と行った協議事項について、議事録にまとめた上で、遅滞なく発注者に提出し、その確認を受けるものとする。

4 本業務の遂行中において、発注者は請負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 請負者は、本業務の遂行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ものとする。

(品質管理)

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

2 請負者は、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。

(工期)

第10条 本業務の工期は、本業務の契約の期間とする。

2 請負者は、各工程完了後、速やかに各成果品を提出しなければならない。

(成果品の帰属)

第11条 本業務に係る成果は全て発注者に帰属し、請負者はこれを発注者の許可なく第三者に公表し、及び貸与してはならない。ただし、請負者が作成したシステムプログラムについては適用外とする。

(権利義務の譲渡等)

第12条 請負者は、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)

第13条 請負者は、本業務の全部又は一部を第三者に委託してはならない。

(貸与品)

第14条 発注者は、本業務に必要と認められる資料を請負者に貸与するものとする。

2 請負者は、発注者から貸与されたものを忘失、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 請負者は、作業完了後、発注者から貸与されたものを速やかに返却しなければならない。この場合において、発注者から貸与されたものに忘失、汚損、破損等がある場合は、請負者が一切の責任を負い、修復等誠意を持って対応するものとする。

(紛争の防止等)

第15条 請負者は、本業務遂行のために他人の所有する物件に立ち入る場合は、あらかじめ物件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、本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。

(請負者の責任)

第16条 請負者は、本業務遂行中に請負者が第三者に損害を与えた場合は、請負者の責任において解決しなければならない。

2 本業務において必要な手続き及び発注者が貸与する資料以外の資料の収集は、請負者が行うものとする。

3 請負者は、本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。

4 請負者は、本業務完了後3年以内において過失、疎漏等に起因する箇所及び誤りが発見された場合は、請負者の責任及び負担において直ちに訂正、補充等の処理を行うものとする。

(秘密保持)

第17条 請負者は、本業務の遂行により知り得た秘密事項について、発注者の承諾及び正当な理由なく第三者に漏らしてはならない。

2 前項の規定は、本業務が完了し、又は解除された後においても同様に取扱うものとする。

第2章 本業務の内容

第1節 各年度共通業務

(公開用資料の作成)

第18条 請負者は、発注者が各年度の課税において縦覧に供するため、路線価、状況類似地域界、標準宅地シンボルその他発注者が指示するデータを記載した公開用路線価図を出力し、製本した上で発注者に納品するものとする。また、表示する項目その他仕様については、発注者の指示に従うものとする。

2 請負者は、当該年度中に発生した新設路線を含む全路線の路線番号、路線価、時点修正率等を記載した路線価表示台帳を作成し、発注者に納品するものとする。

(路線価集約化事業用データの作成)

第19条 請負者は、一般財団法人資産評価システム研究センターが行う固定資産税路線価等公開情報の全国集約化事業について、所定のデータ仕様に従った電子データを作成し、発注者に納品するものとする。

(関連資料の提供及びコンサルティング)

第20条 請負者は、発注者が固定資産評価事務を遂行するに当たり、必要とする諸資料を発注者の指示により随時提供するものとする。

2 発注者は、納税者から路線価算出根拠、その路線に隣接する土地の評価等の説明を求められた場合等において、請負者に対して助言を求めることができる。この場合、請負者は、発注者に対して内容説明を行うほか、先進自治体及びその他の自治体における類似事案の調査、法令・各種通達・判例・書籍等の根拠資料の提供、固定資産税評価理論及び不動産鑑定理論に基づく考察等を行い、適切な資料の作成及び助言を行うものとする。

3 その他固定資産（土地・家屋）の評価や課税に対する支援並びに審査申出、審査請求及び訴訟があった場合の助言を行うものとする。

(地目認定補助)

第21条 請負者は、発注者が令和12基準年度の固定資産評価事務を遂行するに当たって、発注者の地目認定事務を補助し、必要に応じて、発注者に協力し、現地調査を行うものとする。

(提案業務の実施)

第22条 請負者が自ら提案した業務については、発注者と十分な協議を行った上で、実施計画書及び工程表において定めた計画に基づき誠実に実施するものとする。

なお、請負者が自ら提案した業務の実施過程において疑義が生じた場合は、速やかに発注者に報告し、その指示に従うものとする。

(報告書の作成)

第23条 請負者は年度ごとに、業務の経過と成果を示す報告書を作成するものとする。また、報告書は業務内容が容易に理解できるよう記載するものとする。

第2節 令和9年度業務

(評価の現状分析)

第24条 請負者は、発注者が令和9年度評価替えにおいて決定した路線価を分析するとともに、発注者の職員に対してヒアリングを実施し、その結果を踏まえて、令和12年度評価替えに向けた検討課題等を整理するものとする。

(価格形成要因の分析)

第25条 請負者は、本市における土地価格の形成に影響を与えている要因についての諸資料を収集・整理し、発注者において採用すべき価格形成要因を検討するものとする。

(用途地区区分の検証及び見直し)

第26条 請負者は、日進市全域の土地利用の状況を把握した上で、固定資産評価基準に従って令和12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9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。

2 前項の区分に当たっては、現況における土地利用の状況はもとより、都市計画法上の用途地域との調整も図るものとする。

(状況類似地域区分の検証及び見直し)

第27条 請負者は、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9基準年度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ものとする。

2 前項の状況類似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十分に考慮するものとする。

(標準宅地の選定)

第28条 請負者は、各状況類似地域について、価格形成要因が当該状況類似地域を代表すると認められる画地を標準宅地として選定する。この場合、全ての標準宅地について現地調査を行った上で、路線価付設の基準となるにふさわしい画地を選定するものとする。

2 画地の地積が一定以上の大工場については大工場地として、大店舗については大規模店舗として、別途選定を行うものとする。

3 請負者は、確定した用途地区、状況類似地域及び標準宅地を示した図面を1：10,000程度の縮尺で出力し、発注者に提出する。

(時点修正業務)

第29条 請負者は、不動産鑑定士が算定を行った時点修正率を基に、令和9年7月1日時点の時点修正後路線価を算出し、発注者が指定する形式により令和10年度路線価データ及び日進市統合型GIS搭載用データを提供するものとする。

(新設路線等の路線価算定)

第30条 請負者は、路線の新設等について発注者の指示があった場合には、現地調査を行い、令和9基準年度の路線価データ作成基準に従って価格形成要因データを作

成するとともに、周辺の路線価バランスを考慮した上で、時点修正率を反映した令和10年度の路線価を算定し、路線価計算書及び日進市統合型GIS搭載用データを作成する。その際に、昭和54年度以降の路線価についても同様に算定するものとする。

第3節 令和10年度業務

(価格形成要因の見直し)

第31条 請負者は、日進市全域の土地価格の形成に影響を与えている要因に関する諸資料の収集及び整理を行い、路線価算定に採用する価格形成要因について、追加、廃止、データ収集基準の変更等の検討を行うものとする。

(価格形成要因データの作成)

第32条 請負者は、路線価算定に使用する価格形成要因について、前条により作成したデータ収集基準に従い、各路線についての価格形成要因データを作成するものとする。

(路線の現地調査)

第33条 請負者は、路線の現地調査を行う前の準備として、調査の作業方針及び現地において確認を行う各項目についての調査基準を作成し、発注者の承諾を得るものとする。

2 請負者は、日進市全域の全ての路線について現地に赴いた上で、前項で確定した調査基準に従って全ての路線のデータを収集するものとする。

なお、現地調査に当たっては、少なくとも次に掲げる事項について調査を行うものとし、その他必要と認められる事項がある場合には、事前に発注者と協議した上で行うものとする。

- (1) 道路幅員
- (2) 舗装及び歩道の有無
- (3) 車止め及び障害物の有無及び位置
- (4) 階段及び段差の有無及び位置
- (5) 勾配の有無及び程度
- (6) 車両又は歩行者の通行の可否及び連続性

3 請負者は、前項の調査を終えた場合、速やかに調査結果を一覧にまとめ、発注者に納品するものとする。また、現地調査の際に撮影した路線の写真を確認できるようにする。

(比準表の作成)

第34条 請負者は、各標準宅地の標準価格及び各状況類似地域の主要路線データを分析資料として、各要因が土地価格の形成に与える影響の程度を統計解析の手法を用いて分析を行うとともに、鑑定評価上の経験則に基づく格差率等との整合性を図った上で、比準表を作成するものとする。また、比準表の作成に際しては、令和9年度評価替え時に使用した比準表との整合性についても十分に考慮するものとする。

2 前項の比準表は、価格形成要因の分析結果を基に、価格形成要因が同一性を有すると認められる状況類似地域ごとに比準表適用地区を区分した上で、その区分ごとに作成するものとする。

(時点修正業務)

第35条 請負者は、不動産鑑定士が算定を行った時点修正率を基に、令和10年7月1日時点の時点修正後路線価を算出し、発注者の指定する形式により令和11年度の路線価データ及び日進市統合型GIS搭載用データを提供するものとする。

(新設路線等の路線価算定)

第36条 請負者は、路線の新設等について発注者の指示があった場合には、現地調査を行い、令和9基準年度の路線価データ作成基準に従って価格形成要因データを作成するとともに、周辺の路線価バランスを考慮した上で、時点修正率を反映した令和11年度の路線価を算定し、路線価計算書及び日進市統合型GIS搭載用データを作成する。その際に、昭和54年度以降の路線価についても同様に算定するものとする。

第4節 令和11年度業務

(路線図の構築)

第37条 請負者は、路線価付設基準を発注者と協議の上で作成し、地形図、航空写真、現地調査等の確認資料に基づき、各路線の状況変化を把握するとともに、価格形成要因データに基づく分割・統合等の要否を検討し、令和12基準年度評価替えに向けた路線図の構築を行うものとする。

(路線価算定及び調整)

第38条 請負者は、標準宅地の標準価格及び各路線の価格形成要因データを基に、土地価格比準表を用いた上で、令和12基準年度路線価を算定する。

2 請負者は、算出された路線価について、次の事項に留意して検証及び路線価の調整を行うものとする。また、路線価の検証及び調整に際しては、発注者と請負者の間で綿密な協議を行うものとする。

(1) 用途地区間、状況類似地域間及び路線相互間の面的な価格バランス

(2) 令和9基準年度の路線価との整合性

(3) 地価公示価格、地価調査価格、相続税路線価等との整合性

(4) 隣接市町の路線価との整合性

(路線価計算リストの作成)

第39条 路線価の決定を受けて、請負者は全路線に関わる路線価計算リストを作成し、発注者に納品する。

(鉄軌道用地等の単価の算出)

第40条 請負者は鉄軌道用地等の単価を算出し、根拠図面等資料を作成し発注者に納品する。

(時点修正業務)

第41条 請負者は、不動産鑑定士が算定を行った時点修正率を基に、令和11年7月1日時点の時点修正後路線価を算出し、発注者の指定する形式により令和12年度の路線価データ及び日進市統合型GIS搭載用データを提供するものとする。

(新設路線等の路線価算定)

第42条 請負者は、路線の新設等について発注者の指示があった場合には、現地調査を行い、令和9基準年度の路線価データ作成基準に従って価格形成要因データを作成するとともに、周辺の路線価バランスを考慮した上で、時点修正率を反映した令和12年度の路線価を算定し、路線価計算書及び日進市統合型GIS搭載用データを作成する。その際に、昭和54年度以降の路線価についても同様に算定するものとする。

(土地評価事務取扱要領及び運用マニュアルの改訂)

第43条 請負者は、発注者が令和9年度評価替えにおいて適用している土地評価事務取扱要領及びその運用マニュアルの内容を十分に把握するとともに、改善すべき課題を整理した上で、当該課題について発注者と協議を行うものとする。

2 請負者は、前項の協議の結果に基づき、令和12年度評価替えに向けて適用される発注者の土地評価事務取扱要領及び運用マニュアルの加除修正を行い、改訂版を作成するものとする。

(家屋評価事務取扱要領(木造家屋編)の改訂)

第44条 請負者は、令和9基準年度の家屋評価事務取扱要領(木造家屋編)について、その内容を十分に把握した上で、令和12基準年度に向けて改訂を要する事項を抽出し、具体的な改訂内容とあわせて発注者に報告するものとする。

2 請負者は、前項により把握した内容及び固定資産評価基準の改正を反映して令和12基準年度に適用する家屋評価事務取扱要領(木造家屋編)を作成するものとする。

(家屋評価事務取扱要領(非木造家屋編)の改訂)

第45条 請負者は、令和9基準年度の家屋評価事務取扱要領(非木造家屋編(住宅・アパート・それ以外))について、その内容を十分に把握した上で、令和12基準年度に向けて改訂を要する事項を抽出し、具体的な改訂内容とあわせて発注者に報告するものとする。

2 請負者は、前項により把握した内容及び固定資産評価基準の改正を反映して令和12基準年度に適用する家屋評価事務取扱要領(非木造家屋編)を作成するものとする。

第3章 成果品

(成果品)

第46条 請負者は、本業務における以下の成果品を契約期間内に、発注者に納品するものとする。

1 令和9年度業務

(1) 業務報告書	1 冊
(2) 用途地区及び状況類似地域区分図	1 部
(3) 標準宅地位置図	1 部
(4) 公開用路線価図 (縮尺 1/3, 000)	2 部
(5) 路線価表示台帳 (データ)	1 式
(6) 時点修正後の路線価データ及びGIS搭載用データ	1 式
(7) 新設路線等の路線価計算書及び路線価データ	1 式
(8) 路線価集約化事業用データ	1 式
(9) 議事録	1 式
2 令和10年度業務	
(1) 業務報告書	1 冊
(2) 土地価格比準表	1 部
(3) 公開用路線価図 (縮尺 1/3, 000)	2 部
(4) 路線価表示台帳 (データ)	1 式
(5) 時点修正後の路線価データ及びGIS搭載用データ	1 式
(6) 新設路線等の路線価計算書及び路線価データ	1 式
(7) 路線価集約化事業用データ	1 式
(8) 議事録	1 式
3 令和11年度業務	
(1) 業務報告書	1 冊
(2) 路線価計算書	1 式
(3) 最終路線価データ及びGIS搭載用データ	1 式
(4) 状況類似地域区分図 (縮尺 1/10, 000)	1 部
(5) 公開用路線価図 (縮尺 1/3, 000)	2 部
(6) 路線価表示台帳 (データ)	1 式
(7) 新設路線等の路線価計算書及び路線価データ	1 式
(8) 路線価集約化事業用データ	1 式
(9) 土地評価事務取扱要領	4 部
(正本: パイプファイル綴り、片面刷り 1 部)	
(副本: フラットファイル綴り、両面刷り 3 部)	
(10) 土地評価事務取扱要領Wordデータ	1 式
(11) 土地評価事務取扱要領運用マニュアル	9 部
(正本: パイプファイル綴り、片面刷り 1 部)	
(副本: フラットファイル綴り、両面刷り 8 部)	
(12) 土地評価事務取扱要領運用マニュアルWordデータ	1 式
(13) 家屋評価事務取扱要領	4 部

- (正本：パイプファイル綴り、両面刷り 1部)
(副本：フラットファイル綴り、両面刷り 3部)
- (14) 家屋評価事務取扱要領Wordデータ 1式
- (15) 家屋評価事務取扱要領運用マニュアル 7部
(正本：パイプファイル綴り、両面刷り 1部)
(副本：フラットファイル綴り、両面刷り 6部)
- (16) 家屋評価事務取扱要領運用マニュアルWordデータ 1式
- (17) 議事録 1式