

令和 6 年度から令和 9 年度  
固定資産税(土地)評価業務委託  
仕様書

【令和 9 年度評価替用】

桑名市総務部税務課

# 固定資産税(土地)評価業務委託仕様書

## 第一章 総 則

### (趣 旨)

第1条 本仕様書は、桑名市(以下「発注者」という。)が令和9基準年度評価替えに向けて、受託者(以下「受注者」という。)に委託して行う固定資産(土地)評価業務及び各種評価事務支援資料作成の委託内容及び方法等について定めるものとする。

### (準拠法令)

第2条 本業務の実施に当たっては、地方税法、固定資産評価基準、桑名市条例・規則及びその他関係法令等に準拠するほか、本仕様書により実施するものとする。

### (資料管理・情報セキュリティ管理)

第3条 本業務において取り扱う各種資料やシステムで運用する各種データには、個人情報や課税情報等の多数の重要事項が含まれているため、受注者は、情報セキュリティの重要性を認識し、良識ある判断にもとづき、資料の破損、紛失、盗難、外部への漏洩等の事故のないように慎重に取り扱い管理運用を行うものとし、作業終了後、速やかにこれを返還するものとする。また、受注者は情報の保護および品質管理の観点から、次の公的資格を企業として取得していなければならないものとし、本業務の着手時にその認証を証明する登録証の写しを発注者に提出するものとする。

- (1) 情報セキュリティマネジメントシステム(ISO27001:ISMS)
- (2) プライバシーマーク制度(JISQ15001)
- (3) 品質マネジメントシステム(ISO9001)

2 受注者は、発注者の指定する個人情報及び機密性の高い電子データの授受においては、セキュリティボックスでの運搬及び財団法人地方自治情報センターが運用する総合行政ネットワークに登録されたASPを利用した当該電子データの授受を行える体制を整えるものとする。

### (疑 義)

第4条 本仕様書及び準拠法令等に明示のない事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受注者協議の上で発注者の指示に従い業務を遂行しなければならないものとする。

### (作業計画の承認及び提出書類)

第5条 受注者は、本業務の着手にあたり、発注者に以下の書類を提出し発注者の承認を得るものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 業務着手届
- (3) 業務工程表
- (4) 配置予定技術者届(経歴書添付)
- (5) 配置技術者の所有資格を証明する書類
- (6) 技術者業務履行実績を証明する書類(テクリス、契約書の写し等)
- (7) 技術者直接雇用を証明する書類(健康保険証等)

- (8) 企業の業務履行実績を証明する書類
- (9) ISO9001 の認証取得を証明する書類
- (10) ISO27001 の認証取得を証明する書類
- (11) P マークの認証取得を証明する書類
- (12) LGWAN-ASP 登録を証明する書類
- (13) その他、本業務を履行する上で必要となる書類

#### (工程管理)

第6条 受注者は、後続作業に支障を来すことのないように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ものとする。

2 発注者は、各工程において必要に応じて適宜立入検査を行うことが出来る。この場合は、作業責任者が立ち会うものとする。

#### (紛争の防止)

第7条 受注者は、業務遂行のため、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、紛争等の起こらないように留意しなければならない。

#### (権利義務の譲渡等)

第8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等してはならない。

#### (資格条件)

第9条 受注者は、以下にあげる要件を備えたものとする。

- (1) 受注者は、公告日現在において桑名市入札参加資格者名簿(物品・業務委託)のその他事務事業(不動産鑑定)に入札参加資格者として登録が行われていること。
- (2) 本店若しくは支店又は支店に準ずるものを三重県内に有していること。
- (3) 受注者は、平成 30 年度以降に人口 10 万人以上の地方公共団体または特別区が発注した以下の業務を元請けとして履行した実績を有すること。
  - (ア) 固定資産土地評価業務
  - (イ) 地番図加除修正業務
  - (ウ) 画地計測業務

#### (管理技術者等)

第10条 受注者において選任する管理技術者及び照査技術者は、受注者が直接雇用を行っている次の業務経歴および資格を有するものとする。

- (1) 管理技術者:土地評価業務の高度な技術と十分な実務経験から作業計画の立案、工程管理および精度管理を総括するものとして、次の条件を全て満たす者を選任しなければならない。
  - ・「人口 10 万人以上の地方公共団体の土地評価業務経験」
  - ・「3 回以上の評価替え業務経験」
- (2) 照査技術者:本業務内において、各種要因データの位置情報解析や、地図情報システムの活用を求められるため、固定資産業務及び地理情報システムの知識を有し、「空間情報

総括監理技術者」の資格を有したものを選任しなければならない。

#### (業務従事者)

第11条 本業務遂行にあたり、受注者は、以下の条件を満たす受注者が直接雇用を行っている社員を従事させ、発注者及び関係機関との調整をはかるものとする。

- (1) 本業務の実施体制において「不動産鑑定士」の資格を有する技術者を配置すること。
- (2) 発注者が貸与するデータを基に発注者において稼動する GIS を含むシステムへのセットアップを前提としたデータ並びに一般財団法人資産評価システム研究センターのホームページで公開される全国地価マップの内容について十分に理解し、本業務にて作成した路線価図、状況類似地域区分図を基に、三重県へ提供する「固定資産税路線価等の公開情報に係る電子データ」の作成を行うことができ、「GIS 上級技術者」の資格を有する技術者。

2 発注者と受注者との打合せ協議を含む本業務実施にあたっての対応は、前条による技術者が窓口となって行い、第 3 条「資料管理・情報セキュリティ管理」の観点より外部者の参加は認めないものとする。

#### (再委託の禁止)

第12条 受注者は、本業務の全部または一部を第三者に委託し、または請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ発注者の書面による承諾を得た場合は、業務の一部を第三者に委託し、または請け負わせることができる。

#### (貸与品)

第13条 発注者は、本業務に必要と認められる資料を受注者に貸与するが、受注者は亡失はもちろん、汚損、破損のないようその取り扱いには十分注意するものとする。また、作業完了後は、遅滞なく発注者に返却し、万が一汚損、破損、亡失等の場合は、受注者において一切の責任を負うものとする。

#### (秘密の保持)

第14条 受注者は、業務遂行上で知り得たすべての情報を他に漏らしてはならない。

#### (事故の処理)

第15条 受注者は、業務遂行中に事故が生じた場合に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。

#### (損害賠償)

第16条 業務遂行中に受注者が第三者に与えた損害については、受注者が責任を持って賠償しなければならない。

#### (官公署との折衝)

第17条 受注者は、業務遂行中に関係者または官公署との折衝を必要とする事項が生じた場合は、発注者に申し出てその指示を受けるものとする。

#### (成果の帰属)

第18条 本業務で得られた成果はすべて発注者に帰属し、受注者は、発注者の許可なく第三者に公表、貸与してはならない。

#### (工期)

第19条 本業務の工期は、令和6年度から令和9年度までの下記の期間とする。なお、発注者の要求する成果品については、各工程完了後速やかに提出するものとする。

・工期:契約日から令和9年6月30日まで

ただし、工期末から次回同業務契約時まで、受注者は発注者の質疑に対し支援を行うものとする。

#### (検査)

第20条 受注者は、前条における成果品について、発注者の検査を受けなければならない。

2 発注者は、検査の結果、必要があると認められた場合は、期日を定めて受注者に成果品を再提出させることが出来る。この場合において再提出に要する費用は、受注者の負担とする。

## 第二章 業務概要

#### (業務対象範囲)

第21条 本業務の対象範囲は、次のとおりとする。

- |                   |       |
|-------------------|-------|
| (1) 宅地評価          | 桑名市全域 |
| (2) 一般山林評価        | 桑名市全域 |
| (3) 土地評価事務取扱要領見直し | 桑名市全域 |

#### (要旨)

第22条 本業務は、桑名市における固定資産税の適正かつ公平な課税を推進するために、令和9基準年度評価替えに向けて、固定資産(土地)に係わる基礎資料の整備及び路線価格の算出等を行うものである。

なお、土地評価(宅地)の基礎価格となる標準宅地の価格及び路線価格の適正化等が最終目的であることを十分認識し、工程ごとに発注者と受注者双方で十分理解を図りながら業務の推進に努めるものとする。

#### (業務概要)

第23条 本業務の概要は、次のとおりである。

##### 【令和6年度作業】

- (1) 全体計画
- (2) 資料収集
- (3) 宅地評価
  - ① 価格形成要因調査基準作成
  - ② 基礎資料の修正
  - ③ 用途地区・状況類似地域の区分
  - ④ 標準宅地の選定

- ⑤ 令和 6 年度時点修正
- ⑥ 令和 6 年度追加路線価格算定
- ⑦ 評価センター提供用電子データ作成(令和 7 年度課税用)
- ⑧ 建築基準法上の道路に係わる資料の更新
- (4) 一般山林の評価見直し
  - ① 基礎資料図作成
  - ② 単価分布図作成
  - ③ 状況類似地区の区分
  - ④ 標準山林の選定
  - ⑤ 状況類似地区案及び標準山林案の出力図作成
  - ⑥ 一般山林評価の基礎資料図の修正
- (5) 土地評価事務取扱要領見直し
  - ① 現行の土地評価事務取扱要領の分析・ヒヤリング
  - ② 現行の土地評価事務取扱要領の問題点・課題の抽出
- (6) 中間報告書作成
- (7) 打合せ協議

#### 【令和 7 年度作業】

- (1) 資料収集
- (2) 宅地評価
  - ① 市街地宅地評価法適用区域の拡大に伴う新設路線価の付設等
  - ② 路線コード付設及び路線図修正
  - ③ 価格形成要因調査
  - ④ 土地価格比準表の作成
  - ⑤ 用途地区・状況類似地域区分図出力
  - ⑥ 令和 7 年度時点修正
  - ⑦ 令和 7 年度追加路線価格算定
  - ⑧ 評価センター提供用電子データ作成(令和 8 年度課税用)
  - ⑨ 建築基準法上の道路に係わる資料の更新
- (3) 一般山林評価
  - ① 一般山林の評価要領見直し
  - ② 各筆の状況類似地区番号割り振り
  - ③ 不一致地番の解明処理
  - ④ 一般山林の検証用図面作成
  - ⑤ 電算投入用基礎データ作成(R7.1.1)
  - ⑥ 状況類似地区の見直し
  - ⑦ 標準地の見直し
  - ⑧ 各筆の評価内容の見直し
- (4) 土地評価事務取扱要領見直し
  - ① 土地評価事務取扱要領素案の作成
  - ② 土地評価事務取扱要領の改訂事項等の取りまとめ
- (5) 中間報告書作成

- (6) 打合せ協議(不動産鑑定士との協議含む)

#### 【令和8年度作業】

- (1) 資料収集
- (2) 宅地評価
  - ① 令和9年度評価替えに伴う電算投入用データ作成
  - ② 新路線価格の算定
  - ③ 公開用資料(表示台帳、図面)作成
  - ④ 令和8年度追加路線価格算定
  - ⑤ 評価センター提供用電子データ作成(令和9年度課税用)
  - ⑥ 鉄軌道用地評価図作成
- (3) 一般山林評価
  - ① 令和9年度評価替えに伴う電算投入用データ作成
  - ② 令和9年度評価替え用の状類・標宅の図形データ作成
- (4) 土地評価事務取扱要領見直し
  - ① 土地評価事務取扱要領の作成
  - ② 土地評価事務取扱要領の校正・製本
- (5) 報告書作成
- (6) 打合せ協議

#### 【令和9年度作業】

- (1) 窓口支援

#### 【審査申出支援】

受注者は審査申出の満了日までの期間において、納税者からの問合せ、審査申出があった際、その内容等について把握するとともに、発注者の求めに応じ、回答書・弁明書(案)作成等を支援する。

2 発注者が対応した土地に係る審査申出が結審した後、訴訟事件へ進展した場合、受注者は、発注者の希望に応じて、業務提携契約を結ぶ弁護士または発注者の指示する弁護士に対し、評価内容の事前説明等の訴訟対応等に係る事務的な支援を行う。

なお、発注者が本訴訟事件について、弁護士の専任契約を希望する場合、あるいは訴訟に必要な資料作成を要する場合等については、別途、費用積算する。

3 受注者は、支援結果を「コンサルティングレポート」として取りまとめ、発注者に提出する。

4 この支援は当業務の契約が満了してから次回と同業務契約日まで行うものとする。

#### 【評価事務支援】

発注者からの要請があった場合、受注者は、土地の評価及び課税についての相談対応等、評価事務支援を行うものとし、対応する項目は以下のとおりとする。

- (1) 地方税法及び固定資産評価基準の改正等
- (2) 裁判事例等の情報収集
- (3) 他自治体等における土地評価動向、課税動向等
- (4) 固定資産税制に関する助言・説明等
- (5) 固定資産評価に関する助言・説明等

(6) 土地評価事務取扱要領に関する助言及び提案

(7) その他質問事項

- 2 発注者が、固定資産税業務分野において課税に係る各種文献、法令等の調査及び納税者からの問い合わせ対応について、固定資産事務提要、地方税質疑応答集、問い合わせ回答事例、裁判判例などのコンテンツを用いたweb方式または人による情報提供を行うものとする。

### 第三章 固定資産税(土地)評価【令和6年度作業】

#### (全体計画)

第24条 本作業は、令和9基準年度評価替えに向けた土地評価業務全体の工程計画を見据えたうえで各作業の工程・手順について発注者と十分に協議して、本業務を遂行するための事業計画を立案するものとする。なお、計画立案に際しては、令和9基準年度評価替えに向けての事務の問題点を精査し、かつ従前の土地評価業務関係資料との関連に十分留意することとする。

#### (資料収集)

第25条 本作業は、発注者が貸与する以下の資料を収集整理するものとする。なお、貸与資料の保管管理および取扱いには十分注意するとともに、資料の授受においては借用書を作成・提出し、本業務の完了後は速やかに返還するものとする。また、契約期間内で、最新の資料を発注者が提供できる場合には、受注者は、出来る限り、最新の資料を作業に反映させるものとし、各種資料の変換に関わる費用は、受注者の負担とする。

- (1) 用途地区・状況類似地域区分図(令和6年度評価替え)
- (2) 路線価付設図及び路線価格算定表(令和6年度評価替え)
- (3) 標準宅地不動産鑑定評価書及び所在一覧表(令和8年1月1日)
- (4) 時点修正価格及び時点修正率(令和6年度から令和8年度分)
- (5) 字図・地籍図・字寄図・地番家屋現況図
- (6) 土地・家屋課税マスタ(データレイアウト含む)
- (7) 既存土地評価要領資料
- (8) 評価要領に係る市税条例
- (9) 課税電算入力要領
- (10) 評価額システムによる現行評価額計算要領
- (11) 航空写真オルソ画像データファイル(令和5年度撮影分)
- (12) 都市計画図(1/2,500及び1/10,000)D/Mデータ
- (13) 都市計画図(1/10,000)白図
- (14) 都市計画図(1/25,000)用途地域図
- (15) 供給処理区域図(上下水道)
- (16) 災害指定地域図
- (17) 土地区画整理事業及び地区計画図
- (18) 農振地域整備計画図
- (19) 一般山林基礎資料
- (20) 一般山林状況類似地区図
- (21) 指定道路管理システムデータファイル

- (22) 市道認定路線資料
- (23) 道路改良等資料
- (24) 地価公示・地価調査価格資料
- (25) その他本業務に関わる資料で発注者受注者協議のうえ必要と認められた資料

#### (価格形成要因調査基準作成)

第26条 本作業は、桑名市の地域特性や価格水準等を考慮して、価格形成要因項目、調査方法の見直し及び追加項目の検討を行い、令和9基準年度評価替え用の価格形成要因調査基準を作成するものとする。

#### (基礎資料の修正)

第27条 本作業は、収集した資料及び航空写真判読並びに現地調査により、土地評価に関する基礎的要件を表した次の基礎資料図等の修正を行うものとする。

- (1) 土地利用現況図
- (2) 商業施設現況図
- (3) 供給処理施設図
- (4) 土地条件図
- (5) 交通条件図
- (6) その他必要な資料

#### (用途地区・状況類似地域の区分)

第28条 本作業は、基礎資料及び航空写真判読並びに現地調査により市域特性を把握した上で、宅地の利用状況を視点にして用途地区を区分し、さらに街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等から見て、相当に相違する地域ごとに状況類似地域を区分して、用途地区・状況類似地域の見直しを行うものとする。

- 2 見直した用途地区・状況類似地域は、見直した箇所及び理由、検討事項を取りまとめて「用途地区・状況類似地域見直し検討書」を作成して発注者に提出するものとする。
- 3 用途地区・状況類似地域の見直しは、発注者受注者協議により進めていくものとするが、最終的な用途地区・状況類似地域の決定は、発注者が行うものとする。
- 4 決定した用途地区・状況類似地域については、数値図形入力及びデータベース入力を行い、令和9基準年度評価替え用の「用途地区・状況類似地域区分図」を作成するものとする。
- 5 決定した用途地区・状況類似地域について、税務課にて稼働している税務地図情報 WEB システム(LGWAN-ASP 運用)上で閲覧できるようにセットアップを行うものとする。

#### (標準宅地の選定)

第29条 本作業は、決定した状況類似地域ごとに主要な街路を選定し、主要な街路に接する宅地のうち、用途地区の用途と同一用途に供されており、利用状況・画地規模等が標準的で、かつ、奥行・間口・形状等の画地条件が当該地域において標準的と認められる宅地を標準宅地の候補地として選定するものとする。

- 2 選定した候補地について、現地調査を実施して、標準宅地としての適否等の確認を行うものとする。なお、現地調査項目は以下のとおりとする。

- ・土地の利用状況
  - ・家屋の規模、程度
  - ・接面道路の状況(道路幅員、舗装の状態、歩道の有無、通り抜けの可否等)
- 3 見直した標準宅地は、見直した箇所及び理由、検討事項を取りまとめた「標準宅地見直し検討書」を作成して発注者に提出するものとする。
  - 4 標準宅地の選定見直しは、発注者受注者協議により進めていくものとするが、最終的な標準宅地の決定は、発注者が行うものとする。
  - 5 決定した標準宅地については、数値図形入力及びデータベース入力を行い、令和 9 年度評価替え用の「標準宅地一覧表」及び「標準宅地位置図」を作成するとともに、税務課にて稼働している税務地図情報 WEB システム(LGWAN-ASP 運用)上で閲覧できるようにセットアップを行うものとする。

#### (令和 6 年度時点修正)

第30条 本作業は、地価下落等による令和 6 年度時点修正(令和 5 年 7 月 1 日から令和 6 年 7 月 1 日までの必要があると発注者が認めた場合、受注者は地価下落に伴う路線価格等の時点修正計算を行い、以下の資料の作成を行うものとする。

- (1) 電算登録用の路線標準地単価データファイル(2 回)
  - (ア) 評価変動割合調(確定値)用
  - (イ) 総評価見込額調用
- (2) 公開用資料(標準宅地公開台帳、路線価公開台帳)

#### (令和 6 年度追加路線価格算定)

第31条 本作業は、発注者が指示する令和 6 年中の土地異動箇所等の追加路線について、路線番号及び各年度の単価等を設定して発注者に報告するものとする。なお、算定結果に関する資料については、発注者の指示する形式にて作成するものとする。

- 2 追加した路線について、税務課にて稼働している税務地図情報 WEB システム(LGWAN-ASP 運用)上で閲覧できるようにセットアップを行うものとする。

#### (評価センター提供用電子データ作成(令和 7 年度課税用))

第32条 本作業は、発注者が所有する路線価等データを使用して、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集約化に係わる電子データの作成を行うものとする。

#### (建築基準法上の道路に係わる資料の作成)

第33条 本作業は、建築基準法の道路に該当しない道路に接道する宅地及び宅地比準の課税地について、建築等が制限されることによる補正適用の適否を発注者が判断するための資料作成を次のとおりに行うものとする。

- (1) 計画準備及び作業用データ編集

本作業に必要な計画立案及び使用資料の検討を行い、建築開発課が所有する指定道路管理システムの道路データと令和 6 年 1 月 1 日時点の土地課税マスタ及び地番現況図を使用して、図形データのオーバーレイ処理を行い、本作業の作業用データの編集を行うものとする。

とする。

(2) 該当地番抽出

上記(1)のデータを活用し、建築基準法上の道路に接道しない宅地及び宅地比準地の抽出を行うものとする。なお、抽出は以下の項目を考慮して作業を行うものとする。

(ア) 抽出を行う際は、同一画地として一体利用されている筆も合わせて抽出するものとする。

(イ) 発注者が同一画地として認定していない筆(土地課税マスタに画地番号の登録が無い筆)については、受注者にて同一画地認定案を作成し、各筆に仮画地番号を付番するものとする。

(ウ) 建築基準法第43条第1項のただし書きに係わる箇所の取り扱いについては、発注者に報告の上、発注者の指示に従うものとする。

(3) 建築等の規制に関する補正適用候補筆リスト作成

上記(2)で抽出した筆について取りまとめ、建築等の規制に関する補正対象候補筆リストの作成を行うものとする。なお、補正対象候補地リストの作成にあたっては、各筆の状況に応じて以下のとおり分類を行うものとする。なお、補正適用候補筆リストに記載する項目等については、発注者受注者協議のうえ決定するものとする。

(ア) 建築基準法の道路に該当しない道路のみに接道するもの。

(イ) 建築基準法の道路及び建築基準法の道路に該当しない道路のいずれにも接道しないもの(無道路地と思われるもの)。

(4) システム収納用図形データ作成

指定道路管理システムの道路データについて、税務課にて稼働している税務地図情報WEBシステム(LGWAN-ASP運用)上で閲覧できるようにセットアップを行うものとする。

**(一般山林評価の基礎資料図の作成)**

第34条 本作業は、収集した資料を基にして、一般山林の評価に関する基礎的要件を表した次の基礎資料図出力図を作成するものとする。

(1) 傾斜区分・傾斜方向図

(2) 土壌図

(3) 表層地質図

(4) 土地条件図

2 前項で作成した各種基礎資料図は、税務課にて稼働している税務地図情報WEBシステム(LGWAN-ASP運用)上で閲覧できるようにセットアップを行うものとする。

**(中間報告書作成)**

第35条 本作業は、令和6年度業務内で取り決められた事項及び業務内容について報告書として、取りまとめるものとする。

**(打合せ協議)**

第36条 本作業は、業務遂行にあたって、打合せ協議を行うものとする。打合せ協議後、打合せ協議簿を作成し、監督員に提出するものとする。

**第四章 固定資産税(土地)評価【令和7年度作業】**

### (資料収集)

第37条 本作業は、令和7年度作業を実施するために必要とする資料については、第25条で収集した資料を活用するものとする。なお、貸与資料の保管管理および取扱いには十分注意するとともに、資料の授受においては借用書を作成・提出し、本業務の完了後は速やかに返還するものとする。

### (市街地宅地評価法適用区域の拡大に伴う新設路線価の付設等)

第38条 市街地宅地評価法適用区域の拡大に伴う新設路線価の付設等は、発注者が指定する区域について、新たに市街地宅地評価法による各筆の宅地の評点数を付設するために必要な作業を以下のとおりに行うものとする。なお、新たに市街地宅地評価法を適用する区域に付設する路線は約200路線とする。

- (1) 発注者が指定する区域に新規路線を付設する。
- (2) 新設した路線について、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件に係わる価格形成要因調査を行う。なお、街路条件のうち、以下の項目については、現地調査を実施する。
  - ・道路幅員
  - ・舗装の状態
  - ・歩道の有無
  - ・車両通行の可否(通り抜け、行き止まり等)
  - ・道路高低差、水路介在の有無
- (3) 新設した路線について、取得した価格形成要因データを使用して、令和6年度評価替え時点(令和5年7月1日時点)の路線価格を仮算定して、路線価付設図及び路線価格算定表に取りまとめて、発注者に提出する。なお、新設路線価の価格バランス調整等については、発注者・受注者協議により進めていくものとするが、最終的な路線価の決定は、発注者が行うものとする。
- (4) 新設路線価を付設した区域について、令和7年1月1日時点の土地課税マスタから宅地及び宅地比準地の課税地を抽出して同一画地認定を行い、上記(3)にて決定した路線価及び同一画地認定案を表示した「新規付設路線図 1/1,000 地番図出力図(筆付替え確認用)」を作成する。なお、最終的な同一画地の認定は、発注者が行うものとする。
- (5) 新たに市街地宅地評価法を適用する各筆について、令和8年1月1日時点の土地課税マスタ及び地番現況図を使用して画地条件調査を行い、電算投入用の画地条件データファイルを作成する。なお、画地条件データファイルの作成仕様等については、発注者の指示に従うものとする。
- (6) 新設した路線価については、令和6年度評価替えにて作成した路線付設図に対して、数値図形入力及びデータベースの追加入力を行い、令和9年度評価替え用の路線付設基図を作成するものとする。
- (7) 新設した路線については、税務地図情報WEBシステム(LGWAN-ASP 運用)上で閲覧できるようにセットアップを行うものとする

### (路線コード付設及び路線図修正)

第39条 本作業は、前条までに作成した路線付設基図を使用して、用途地区・状況類似地域区分の見直し箇所及び街路条件等の価格形成要因の変更箇所について、路線付設区切りの見直し及び

新設路線の付設を行うものとする。

- 2 見直した路線付設は、見直した箇所及び理由、検討事項を取りまとめて「路線付設見直し及び新設路線付設検討書」を作成して発注者に提出するものとする。
- 3 路線付設の見直しは、発注者と受注者の協議により進めていくものとするが、最終的な路線付設の決定は、発注者が行うものとする。
- 4 決定した路線付設については、数値図形入力及びデータベース入力を行い、令和 9 基準年度評価替え用の「路線付設図」を作成するものとする。
- 5 決定した路線価敷設図は、税務課にて稼働している税務地図情報 WEB システム(LGWAN-ASP 運用)上で閲覧できるようにセットアップを行うものとする。

#### (価格形成要因調査)

第40条 本作業は、基礎資料図及び収集した資料を用いて、各路線の街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件に関わる価格形成要因について、価格形成要因調査基準に従って調査し、「路線価格形成要因一覧表」として取りまとめを行うものとする。

なお、道路改良等が行われた箇所については、発注者が貸与する道路改良等資料を基に現地調査を実施して、路線付設の見直し及び価格形成要因の調査を行うものとする。

#### (土地価格比準表の作成)

第41条 本作業は、標準宅地の鑑定(標準)価格と価格形成要因データを使用して統計的分析を行い、地域特性と価格事情を加味して路線価格を算出するための土地価格比準表を作成するものとする。

#### (用途地区・状況類似地域区分図出力)

第42条 本作業は、令和 6 年度作業にて見直しを行った用途地区・状況類似地域について、価格調査基準日となる令和 8 年 1 月 1 日時点までに土地の利用状況等に変化が生じた場合には、必要に応じて用途地区・状況類似地域の見直しを行うものとする。

- 2 見直した箇所については、用途地区・状況類似地域区分の更新を行い、「修正済み用途地区・状況類似地域区分図」を作成するものとする。
- 3 更新した用途地区・状況類似地域は、税務課にて稼働している税務地図情報 WEB システム(LGWAN-ASP 運用)上で閲覧できるようにセットアップを行うものとする。

#### (令和 7 年度時点修正)

第43条 本作業は、地価下落等による令和 7 年度時点修正(令和 6 年 7 月 1 日から令和 7 年 7 月 1 日まで)の必要があると発注者が認めた場合、受注者は地価下落に伴う路線価格の時点修正計算を行い、以下の資料の作成を行うものとする。

- (1) 電算登録用の路線標準地単価データファイル(2 回)
  - (ア) 評価変動割合調(確定値)用
  - (イ) 総評価見込額調用
- (2) 公開用資料(標準宅地公開台帳、路線価公開台帳)

#### (令和 7 年度追加路線価格算定)

第44条 本作業は、発注者が指示する令和 7 年中の土地異動箇所等の追加路線について、路線番

号及び各年度の単価等を設定して発注者に報告するものとする。なお、算定結果に関する資料については、発注者の指示する形式にて作成するものとする。

- 2 追加した路線について、税務課にて稼働している税務地図情報 WEB システム(LGWAN-ASP 運用)上で閲覧できるようにセットアップを行うものとする。

#### (評価センター提供用電子データ作成(令和8年度課税用))

第45条 本作業は、発注者が所有する路線価等データを使用して、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集約化に係わる電子データの作成を行うものとする。

#### (建築基準法上の道路に係わる資料の整理)

第46条 本作業は、建築等の制限による補正対象筆を整理して、次年度に作成する電算投入用データの基礎データを作成するものとする。作業は以下の項目に従い作業を行うものとする。

- (1) 発注者は、建築等の規制に関する補正適用候補筆リストをもとに候補筆の検証を行い、補正適用筆を受注者に指示を行う。
  - (2) 発注者は、検証結果により建築等の規制に関する補正適用筆以外に令和9基準年度評価替えにて評価内容の見直しを行う筆がある場合には、該当筆及び評価内容を受注者に指示を行う。
  - (3) 受注者は、発注者から指示された内容を整理して、次年度に作成する電算投入用データの基礎データを作成する。
- 2 令和6年中及び令和7年中の土地異動箇所並びに道路管理システムの道路データの更新箇所等は、受注者が発注者から異動箇所に関する資料の貸与を受けて、補正の適否を発注者が判断するための資料を別途作成するものとする。

#### (一般山林評価内容の検討及び見直し)

第47条 本作業は、桑名市の一般山林評価内容の検討及び見直しを以下の項目に従い作業を行うものとする。

- (1) 一般山林の単価分布図作成  
一般山林の現行評価の状況を確認するために、土地課税マスタ及び地番現況図を使用して、各筆の評価単価を任意の価格帯区分により着色表示した単価分布図を作成するものとする。なお、背景図とする図面及び作成する範囲は、発注者受注者協議のうえ決定するものとする。
- (2) 状況類似地区の設定方針及び基準の作成  
収集した諸資料、基礎資料図、単価分布図等を基にして、一般山林の現行評価の状況を分析・検討し、発注者受注者協議のうえ状況類似地区の設定方針及び基準を作成するものとする。
- (3) 状況類似地区の区分  
状況類似地区の区分を作成するため、以下の項目に従い作業を行うものとする。
  - (ア) 収集した諸資料、基礎資料図、単価分布図等を基にして、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮して、おおむねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分し、状況類似地区の机上案を作成する。
  - (イ) 作成した机上案について現地調査を実施し、必要に応じて机上案の見直しを行い、状

況類似地区区分案を作成する。

(ウ) 作成した区分案を基にして、発注者受注者間で協議を行い、最終的な状況類似地区区分は発注者が決定するものとする。

(4) 標準山林の選定

標準山林の選定をするため、以下の項目に従い作業を行うものとする。

(ア) 決定した状況類似地区ごとに、状況類似地区内の山林のうちからその状況が最も標準的である山林を標準山林の候補地として選定する。

(イ) 選定した候補地について現地調査を実施し、必要に応じて候補地の見直しを行い、標準山林選定案を作成する。

(ウ) 作成した選定案を基にして、発注者受注者間で協議を行い、最終的な標準山林は発注者が決定するものとする。

(5) 問題・課題点等の整理・検討

本作業で行ったこと及び発注者が一般山林評価を行ううえで問題・課題点となることをとりまとめ、発注者へ報告を行うものとする。

(6) 前項までに決定した状況類似地区及び標準地は、税務課にて稼働している税務地図情報WEBシステム(LGWAN-ASP 運用)上で閲覧できるようにセットアップを行うものとする。

**(一般山林の単価データ作成)**

第48条 本作業は、決定した状況類似地区ごとに状況類似地区番号(標準地番号)及び単価を整理して、次年度に作成する電算投入用データの基礎データを作成するものとする。なお、設定する番号体系、単価等については、発注者の指示に従うものとする。

**(一般山林各筆の状況類似地区番号及び評価データの整理)**

第49条 本作業は、各筆の状況類似地区番号(標準地番号)及び評価データを整理して、次年度に作成する電算投入用データの基礎データを作成するものとする。なお、作成する各筆の状況類似地区番号及び評価データについては、発注者の指示に従うものとする。

**(評価要領の見直し)**

第50条 本作業は、桑名市の実情に添った評価方法等の取り扱いの妥当性や統一性を明確にし、現行の土地評価事務取扱要領の見直し素案を作成するものとする。

**(評価要領のとりまとめ)**

第51条 本作業は、前条で作成した土地評価事務取扱要領の素案について、発注者と受託者で協議を行った上で、最終のとりまとめを行うものとする。

**(中間報告書作成)**

第52条 本作業は、令和7年度業務内で決められた事項及び業務内容について報告書として、取りまとめるものとする。

**(打合せ協議(不動産鑑定士との協議含む))**

第53条 本作業は、業務遂行にあたって、打合せ協議を行うものとする。打合せ協議後、打合せ協議

簿を作成し、監督員に提出するものとする。また、作業の工程において発注者受注者、担当不動産鑑定士の三者協議が必要な場合、本業務に係わる意見調整の打合せも行うものとする。

## 第五章 固定資産税(土地)評価【令和8年度作業】

### (計画準備)

第54条 本作業は、令和9基準年度評価替えに向けた土地評価業務全体の工程計画を見据えたうえで各作業の工程・手順について発注者と十分に協議して本業務を遂行するための事業計画を立案するものとする。なお、計画立案に際しては、令和9基準年度評価替えに向けての事務の問題点を精査し、かつ従前の土地評価業務関係資料との関連に十分留意することとする。

### (資料収集)

第55条 本作業は、令和8年度作業を実施するために必要とする資料については、第25条で収集した資料を活用するものとする。なお、貸与資料の保管管理および取扱いには十分注意するとともに、資料の授受においては借用書を作成・提出し、本業務の完了後は速やかに返還するものとする。

### (令和9基準年度評価替えに伴う電算投入用データ作成)

第56条 本作業は、令和9基準年度評価替えに伴う各筆の評価内容を更新するための土地データファイルを作成するものとする。なお、作業は以下の項目に従い作業を行うものとする。

#### (1) 土地データファイル

発注者が貸与する土地データファイル(令和8年1月1日時点)を使用して、以下の各種データを反映して作成するものとする。

(ア) 既存の路線区切りの見直し箇所各筆の路線番号の付け替え等データ

(イ) その他の宅地評価法区域における状況類似地区の見直し箇所各筆の標準地番号の付け替え等データ

(ウ) 建築基準法の道路に係わる各筆の補正データ

#### (2) 路線標準地データファイル

以下のデータを反映して作成するものとする。なお、路線標準地データファイルについては、評価変動割合調(速報値)の集計等にも使用するため、令和8年1月1日時点の路線価格及び標準地価格を入力するものとする。

(ア) 既存の路線区切りの見直し箇所の新設路線データ

2 電算投入の時期は、令和8年6月頃を予定とするが、各種電算投入用データの作成仕様及びデータ投入時期等の詳細については、事前に発注者、受注者及び発注者指定の電算会社との三者協議の上決定するものとする。

### (新路線価格の算定)

第57条 本作業は、標準宅地の鑑定(標準)価格、土地価格比準表、価格形成要因を用いて、主要な街路から比準してその他の街路の路線価格を算定し、令和9基準年度評価替え用の価格調整用資料(路線価図、路線価格算定表)を3回作成するものとする。なお、作成する価格調整用資料の詳細については、発注者受注者との協議のうえ決定するものとする。

2 1回目の価格調整資料として、受注者は令和8年1月1日時点の基準日価格と令和6年度価

格(令和7年7月1日価格)との比較による価格調整資料を作成するものとする。(令和8年6月頃)

- 3 令和8年1月1日から令和8年7月1日までに地価下落等による時点修正の必要があると発注者が認めた場合、受注者は地価下落に伴う路線価の時点修正計算を行うものとする。(令和8年8月頃)
- 4 1回目の調整後路線価については、評価変動割合調(確定値)の集計等に使用するため、発注者の指示する形式にて電算登録用の路線標準地単価データファイルを作成するものとする。(令和8年8月下旬頃)
- 5 2回目の価格調整資料として、受注者は令和8年7月1日時点の時点修正後価格と、令和6年度価格(令和7年7月1日価格)との比較による価格調整資料を作成するものとする。(令和8年9月頃)
- 6 3回目の価格調整資料として、受注者は令和8年7月1日時点の時点修正後価格と、令和8年度相続税路線価との比較による価格調整資料を作成するものとする。(令和8年10月頃)
- 7 3回目の調整後路線価については、総評価見込額調の集計等に使用するため、発注者の指示する形式にて電算登録用の路線標準地単価データファイルを作成するものとする。(令和8年11月上旬頃)
- 8 路線価の価格調整は、従前路線価との対比、相続税路線価との対比、公的価格(地価公示・調査)との対比、隣接状類間との価格逆転箇所の判定等の様々な視点から十分に検証を行うものとし、最終的な路線価の決定は発注者が行うものとする。

#### (令和8年度追加路線価格算定)

第58条 本作業は、発注者が指示する令和8年中の土地異動箇所等の追加路線について、路線番号及び各年度の単価等を設定して発注者に報告するものとする。なお、算定結果に関する資料については、発注者の指示する形式にて作成するものとする。

- 2 追加した路線について、税務課にて稼働している税務地図情報 WEB システム(LGWAN-ASP 運用)上で閲覧できるようにセットアップを行うものとする。

#### (公開用資料(表示台帳・図面)作成)

第59条 本作業は、令和9基準年度公開用資料として、路線・標準宅地公開図(1/2,500、製本図)、標準宅地公開台帳及び路線価公開台帳を作詞絵するものとする。なお、公開用資料の詳細については、発注者受注者協議のうえ決定するものとする。

#### (評価センター提供用電子データ作成(令和9年度課税用))

第60条 本作業は、発注者が所有する路線価等データを使用して、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集約化に係わる電子データの作成を行うものとする。

#### (鉄軌道用地評価図作成)

第61条 本作業は、令和9基準年度評価替え用の鉄軌道用地の単位地積当たり評価額(単価)を算出するための資料を作成するものとする。なお、鉄軌道用地に沿接する土地の単位地積当たり評価額等については、発注者の指示に従うものとする。

- 2 決定した鉄軌道用地単価、令和9年1月1日時点の土地課税マスタ及び地番現況図を使用して、鉄軌道用地の着色、単価コード番号、単価等を表示した「鉄軌道用地評価図」を作成するものとする。

#### (一般山林の電算投入用データ作成)

第62条 本作業は、一般山林の各筆の評価内容を更新するための土地データファイル及び新たに市街地宅地評価法を適用する区域に付設した新規路線の登録等を行うための路線標準地データファイルを作成するものとする。なお、作業は以下の項目に従い作業を行うものとする。

##### (1) 土地データファイル

発注者が貸与する土地データファイル(令和8年1月1日時点)を使用して、以下のデータを反映して作成するものとする。

(ア) 一般山林の標準地番号の付け替え等データ

##### (2) 路線標準地データファイル

以下のデータを反映して作成するものとする。なお、路線標準地データファイルについては、評価変動割合調(速報値)の集計等にも使用するため、令和8年1月1日時点の路線価格及び標準地価格を入力するものとする。

(ア) 一般山林の新設標準地データ

- 2 電算投入の時期は、令和8年6月頃を予定とするが、各種電算投入用データの作成仕様及びデータ投入時期等の詳細については、事前に発注者、受注者及び発注者指定の電算会社との三者協議の上決定するものとする。

#### (評価要領の校正・製本)

第63条 本作業は、最終版としてとりまとめた土地評価事務取扱要領の製本を行うものとする。なお、製本する際の校正等については発注者の指示に従い行うものものとする。

#### (報告書作成)

第64条 本作業は、固定資産税(土地)評価作業にて実施した作業について取りまとめを行い、業務実施報告書を作成するものとする。

#### (打合せ協議)

第65条 本作業は、業務遂行にあたって、打合せ協議を行うものとする。打合せ協議後、打合せ協議簿を作成し、監督員に提出するものとする。

## 第六章 成果品

#### (成果品)

第66条 本業務の成果品は下記のとおりとする。

##### 【令和6年度作業】

##### (1) 宅地評価

① 基礎資料

※土地利用現況図

1式

※商業施設現況図	
※供給処理施設図	
※土地条件図	
※交通条件図	
※その他必要な資料	
② 用途地区・状況類似地域区分図	1 式
③ 標準宅地一覧表	1 式
④ 標準宅地位置図(A0 版、地形図ベース)	1 式
⑤ 標準宅地位置図(A4 版、住宅地図ベース)	1 式
⑥ 路線標準地単価データファイル(令和 7 年度課税用)	1 式
※評価変動割合調(確定値)用納期:令和 6 年 8 月下旬	
※総評価見込額調用納期:令和 6 年 11 月上旬	
⑦ 公開用資料(標準宅地・路線価公開台帳、令和 7 年度用)	1 式
⑧ 評価センター提供用電子データ(令和 7 年度課税用)	1 式
⑨ 建築等の規制に関する補正適用候補筆リスト	1 式
⑩ 税務地図情報 WEB システム用指定道路データセットアップ	1 式
(2) 一般山林評価	
① 基礎資料図(出力図)	1 式
② 基礎資料図データ(ATOM 形式・PDF 形式)	1 式
(3) 中間報告書	1 式
(4) その他、本業務で作成した資料で発注者が必要と認めたもの	1 式

## 【令和 7 年度作業】

(1) 宅地評価	
① 路線付設図	1 式
② 価格形成要因一覧表	1 式
③ 土地価格比準表	1 式
④ 修正済み用途地区・状況類似地域区分図	1 式
⑤ 路線標準地単価データファイル(令和 8 年度課税用)	1 式
※評価変動割合調(確定値)用納期:令和 7 年 8 月下旬	
※総評価見込額調用納期:令和 7 年 11 月上旬	
⑥ 公開用資料(標準宅地、路線価公開台帳、令和 8 年度用)	1 式
⑦ 評価センター提供用電子データ(令和 8 年度課税用)	1 式
⑧ 建築等の規制等に係わる電算投入用の基礎データ	1 式
(2) 一般山林評価	
① 一般山林の単価分布図	1 式
② 状況類似地区設定方針及び基準	1 式
③ 一般山林の状況類似地区図(出力図)	1 式
④ 一般山林の状況類似地区図(ATOM 形式・PDF 形式)	1 式
⑤ 標準山林一覧表	1 式
⑥ 一般山林標準地番号の電算投入用基礎データ	1 式
⑦ 一般山林各筆の電算投入用基礎データ	1 式

(3) 中間報告書	1 式
(4) その他、本業務で作成した資料で発注者が必要と認めたもの	1 式
<b>【令和 8 年度作業】</b>	
(1) 宅地評価	
① 令和 9 年基準年度評価替えに伴う電算投入用データ	1 式
② 路線価格等調整用資料(路線価図、路線価算定表)	1 式
※1 回目納期:令和 8 年 6 月頃	
※2 回目納期:令和 8 年 9 月頃	
※3 回目納期:令和 8 年 10 月頃	
③ 路線標準地データファイル(令和 9 年度課税用)	1 式
※評価変動割合調(速報値)用納期:令和 8 年 6 月	
※評価変動割合調(確定値)用納期:令和 8 年 8 月下旬	
※総評価見込額調用納期:令和 8 年 11 月上旬	
④ 公開用図面(路線・標準宅地区・1/2,500 出力図)	1 式
⑤ 公開用資料(標準宅地、路線価公開台帳、令和 9 年度課税用)	1 式
⑥ 評価センター提供用電子データ(令和 9 年度課税用)	1 式
⑦ 鉄軌道用地評価図(1/1,000 地番図出力図)	1 式
(2) 一般山林評価	
① 一般山林の電算投入用データ	1 式
(3) 業務報告書	1 式
(4) その他、本業務で作成した資料で発注者が必要と認めたもの	1 式

以上