

# 固定資産土地評価支援業務基本仕様書

本仕様書は、戸田市（以下、「発注者」という。）が受注者に委託して行う固定資産土地評価支援業務（以下、「本業務」という。）の内容、方法について定めるものである。

## 第1章 総則

### 第1条 目的

本業務は、戸田市における固定資産（土地）評価及び課税の適正及び均衡を確保するため、不動産鑑定士等の専門的知識を有する者を中心として、令和9基準年度固定資産評価替えに必要な基礎資料の作成、宅地等の評価に係る各種の不動産鑑定評価、その他固定資産評価及び課税における課題に係る総合支援を目的とする。

### 第2条 準拠法令等

本業務の実施においては、本仕様書のほか、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) 不動産鑑定評価基準
- (5) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (6) 著作権法（昭和45年法律第48号）
- (7) 戸田市情報公開条例（平成11年条例第2号）
- (8) 戸田市税条例（昭和35年条例第1号）
- (9) その他関係法令及び通知、並びに発注者の条例及び規則

### 第3条 個人情報保護

受注者は、本業務を履行するための個人情報及び行政情報の取り扱いについて、戸田市情報セキュリティポリシーに基づき、別記「保有個人情報等の取扱いに関する特約条項」を遵守すること。本契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

- 2 受注者の瑕疵により発生した情報漏洩により、第三者から発注者が損害賠償請求を受けたことによる係争費用及び弁済額は受注者が負うものとする。

### 第4条 品質の確保

受注者は、本業務の品質を確保するために、品質管理体制を維持確立し、業務品質の向上に努めるものとする。

- 2 受注者は、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。

3 品質の確保のために必要な各種認証については実施計画書に記載するものとする。

#### 第5条 情報セキュリティの確保

受注者は、本業務の遂行にあたり、戸田市情報セキュリティポリシーに従い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しなければならない。

2 受注者は、資料借用にあたり、セキュリティ対策を施すものとする。

3 情報セキュリティ確保のために必要な各種認証については実施計画書に記載するものとする。

#### 第6条 工程管理等

受注者は、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終了時に所要の社内検査をおこなうものとし、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。

#### 第7条 業務実施体制

本業務を実施するにあたっては、発注者の意図及び目的を十分理解した上で、戸田市の地域特性を十分に理解し、適切な人員を配置して最高技術を発揮するよう努力するとともに、正確丁寧にこれを行い、発注者が定める担当職員と常に密接な連絡をとり、その指示に従うものとする。

2 主任技術者は、固定資産土地評価支援業務及び路線価付設業務並びに地方税法に精通した実務経験豊かな者とする。

3 現場代理人は、戸田市と同規模以上の自治体における固定資産土地評価支援業務及び路線価付設業務の実績を有する技術者とする。

4 受注者は、主任技術者又は現場代理人が不動産鑑定士でないときは、本業務の実施にあたり、常に受注者所属の不動産鑑定士に意見を求めることができる体制をとることとする。

5 受注者が本業務に配置する技術者は、すべて受注者と直接的な雇用関係にあるものでなければならない。受注者は、これらの者が自らと直接的雇用関係にあると証明できる書類（資格者証、健康保険被保険者証、市町村が作成する住民税特別徴収税額通知書等）を整備しておかなければならない。

#### 第8条 業務着手時の提出書類等

本業務の着手にあたり、受注者は、次の書類を発注者に提出し、承認を受けなければならない。

(1) 業務着手届

(2) 主任技術者及び現場代理人届（経歴書、不動産鑑定士登録証の写し含む）

(3) その他発注者が提出を求める書類

## 第9条 貸与資料

発注者は、業務に必要と認められる資料を受注者に貸与する。

- 2 受注者は、貸与品に汚損、破損、紛失等のないよう、その取扱いに十分注意しなければならない。
- 3 受注者は、業務完了後、遅滞なく貸与品を発注者へ返却しなければならず、貸与品に汚損、破損、紛失等のある場合は、修復費用等の責任を負うものとする。

## 第10条 秘密保持及び目的外利用の禁止

受注者は、業務の遂行にあたって知り得た秘密について、発注者の承諾や正当な理由がなくして、第三者に漏らしてはならない。

- 2 前項の規定は業務が終了し、又は解除された場合においても同様とする。

## 第11条 履行期間

本業務の履行期間は、令和6年4月1日から令和9年3月31日までとする。

- 2 受注者は、履行期限の到来に関わらず、各工程が完了した際には、発注者に当該成果品を速やかに提出するものとする。

## 第12条 検査

業務完了後、受注者は、成果品について発注者の検査を受け、必要がある場合は直ちに修正し、再検査を受けるものとする。

- 2 受注者は、納品後であっても、受注者に帰すべき事由による誤りが発見された場合には、直ちに修正をおこなうものとする。

## 第13条 成果品の帰属

業務に係る成果は全て発注者に帰属するものとし、受注者は、これを発注者の許可なく第三者へ公表、貸与してはならない。ただし、受注者が作成したシステムプログラム及びデータベースについては、この限りでない。

- 2 発注者は、本業務で作成した各種資料（各種報告書、成果品データ、基礎資料データを含む）について、受注者に対し評価替え作業に必要な資料として、これらの提出を求めることができる。
- 3 受注者は、発注者の指定する様式で資料を提出する。発注者が指定する様式は、図形データ(シェープファイル)及び属性データ、課税システム用のCSVデータ、報告書は、Excel (CSV、TXTを含む)、Word又はPDFデータとし、発注者の評価替え業務において必要となる資料一式とする。
- 4 なお、本業務におけるデータ授受に関して、変換費用が発生する場合は、これを受注者負担とする。

#### 第14条 紛争・事故の防止等

受注者は、業務遂行のため他人の所有する敷地に立ち入る場合は、あらかじめ所有者に了解を得る等、紛争が生じないようにしなければならない。

- 2 業務遂行中に事故等が生じた場合は、受注者は、直ちに発注者に報告し、その指示を仰がなければならない。

#### 第15条 受注者の責務

業務遂行中に受注者が第三者に与えた損害は、受注者の責任において解決しなければならない。

- 2 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、受注者がおこなうものとする。

#### 第16条 権利義務の譲渡の禁止

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してはならない。

#### 第17条 再委託

本業務の企画・計画、業務遂行管理、業務手法及び技術的判断等の主体部分の再委託は禁止する。

- 2 受注者が、前項に規定する以外の業務の一部を再委託する場合には、あらかじめ発注者の承諾を必要とする。

#### 第18条 疑義事項

本仕様書に明示されていない事項及び記載事項に関する疑義が生じた場合には、発注者及び受注者の協議の上、受注者は発注者の指示に従い業務を遂行するものとする。

#### 第19条 業務対象範囲及び数量

本業務の実施範囲及び数量は、概ね以下に定めるとおりとする。

- |            |                               |
|------------|-------------------------------|
| (1) 業務対象範囲 | 戸田市全域 約 18.19 km <sup>2</sup> |
| (2) 標準宅地数  | 171 地点 (令和 6 基準年度)            |
| (3) 路線数    | 約 4,500 本 (うち私道約 660 本)       |
| (4) 追加路線数  | 毎年約 10 本程度                    |

## 第2章 路線価付設業務

### 第1節 各年度共通業務

#### 第20条 下落修正の検証

各年度の下落修正について、不動産鑑定士が算定を行った時点修正率を基に、路線価バランス等の観点から検証する。

#### 第21条 単価マスタの作成

路線価をもとに単価マスタを作成し、発注者の指示に従い、納入するものとする。

#### 第22条 新設街路の設定等

開発等により宅地が造成された場合には、発注者の指示に基づき新設街路の設定を行うものとする。

#### 第23条 公開用路線価図の作成

翌年度の課税において公開する路線価図を出力し、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。なお、土地区画整理事業地区内については、別図を作成するものとする。

#### 第24条 集約化データの作成

一般財団法人資産評価システム研究センターの路線価集約化事業のために、所定のデータ仕様に従った電子データを作成し、CD-Rに保存したうえで納品するものとする。

### 第2節 令和6年度業務

#### 第25条 処理計画の策定、価格形成要因調査

令和9年度評価替えに向け処理計画を策定し、実施する調査・作業について、必要な準備及び打ち合わせを行う。計画策定にあたっては、発注者の現行の固定資産税評価状況の分析及び担当者へのヒアリング等を行い、的確に評価替えに向けた課題の抽出と対応方法の提案を行うこととする。また、戸田市の価格事情の変化等に応じて適切な価格形成要因の見直しを行う。

#### 第26条 価格形成要因等の作成・見直し

路線価に影響を与える価格形成要因の変化を分析し、採用する価格形成要因及び測定基準について見直しを行い、価格形成要因測定基準を作成する。

## 第27条 用途地区・状況類似地域区分の検討

用途地区・状況類似地域区分の検討にあたっては、路線データの分析を行い、固定資産評価基準との整合性も併せて確認のうえ検証を行うものとする。

## 第28条 主要な街路・標準宅地の検討

主要な街路及び標準宅地の検討にあたっては、現行の主要な街路及び標準宅地の適否を分析し、標準性の有無、路線価比準格差のばらつき及び路線本数等にも配意のうえ、固定資産評価基準との整合性も併せて確認のうえ検証を行うものとする。

### 第3節 令和7年度業務

## 第29条 価格形成要因等の作成・見直し

令和6年度に引き続き、路線価に影響を与える価格形成要因の変化を分析し、採用する価格形成要因及び測定基準について見直しを行い、価格形成要因測定基準を作成する。

また、作成した価格形成要因測定基準に基づき、街路条件以外の路線データの見直しを行う。

## 第30条 街路条件調査

発注者が提供する資料（道路台帳図、道路工事等の資料、航空写真等）を活用し、価格形成要因測定基準に従い、街路条件を確認し、報告する。

## 第31条 用途地区・状況類似地域区分の検討

令和6年度に実施した作業に基づき、提案した見直し箇所について協議を行い発注者の承認を受けて確定する。

確定後はデータベース及び地図を更新し、用途地区区分図及び状況類似地域区分図を提出する。また、確定後も価格調査基準日までに生じる地域の変化等に留意し、変化が生じた場合には協議を行い、必要に応じて令和9年度評価替えに反映させるものとする。

## 第32条 主要な街路・標準宅地の検討

令和6年度に実施した作業に基づき、提案した見直し箇所について協議を行い発注者の承認を受けて確定する。

- 2 標準宅地の所在、地番、所有者、間口、奥行及び規模等については、発注者の協力を得て確定するものとする。

## 第33条 標準宅地調書の作成

標準宅地の土地価格形成要因について、街路、交通・接近、環境、行政的条件の項目別に標準宅地データとして作成し、各資料をとりまとめる。

#### 第34条 メモ価格の検証

標準宅地について、不動産鑑定士から提出されるメモ価格の検証を行う。

#### 第35条 土地価格比準表の見直し

前基準年度の土地価格比準表及び地価動向に係る資料等を参考として、主要な街路の路線価からその他の街路の路線価を算出するため土地価格比準表の見直しを行う。

#### 第36条 路線価の評定

令和7年度業務では、標準宅地の鑑定評価の結果を受け、見直しが行われた土地価格比準表に基づき、初期段階の路線価評定を行う。

### 第4節 令和8年度業務

#### 第37条 鑑定評価書の検証

標準宅地の鑑定評価書の提出後、発注者より貸与される鑑定評価書（写し）の検証を行い、報告する。

#### 第38条 路線価の評定

令和7年度に実施された作業に基づき、土地価格比準表の作成と連動して、路線価の算出のシミュレーションを繰り返し行い土地価格比準表の当てはまりを検証し、適正な路線価を評定するものとする。

## 第3章 総合支援業務

### 第39条 研修会の実施

発注者担当職員に対して、土地評価業務の適正化及び円滑化に資するテーマにかかる研修を行う。

### 第40条 協議及び相談対応等

業務実施にあたり、適宜協議を開催するものとし、発注者からの相談、情報提供依頼等、下記について対応するものとする。

- (1) 定例協議
- (2) 審査申出等への対応
- (3) 評価事務に係る相談対応
- (4) 固定資産税全般に関する情報提供

### 第41条 土地評価事務取扱要綱の見直し

土地評価事務取扱要綱について、地方税法及び固定資産評価基準に準じ、発注者の土地価格形成に応じ、さらに、評価実務を考慮して、検討を行うべき課題の抽出を行う。

令和6年度及び令和7年度に実施された作業に基づき、抽出された課題について分析検討を行い、改正案の提示を行う。

## 第4章 成果品

### 第42条 報告書作成

受注者は、年度ごとに業務の経過と成果を示す報告書を作成し、発注者の指示に従い、納品するものとする。

- 2 令和8年度の報告書については、令和6年度・令和7年度・令和8年度の実施結果を取りまとめた報告書を作成するものとする。
- 3 報告書作成にあたっては、業務項目ごとに、実施内容を具体的に取りまとめるものとし、基準及び定義等も盛り込んで、路線価評定の要領として用いることができるように配慮しなければならない。また、土地評価事務取扱要綱の見直しを行う場合には、その根拠資料として、見直しの内容及び理由について記載することとする。
- 4 報告書には、当該年度中に行った打合せ協議との資料及び議事録を添付するものとする。



#### 第43条 成果品

本業務の成果品は、以下のとおりとする。

1. 価格形成要因測定基準（令和6年度） 一式
2. 路線データ見直し結果（街路条件以外）（令和7年度） 一式
3. 用途地区・状況類似地域区分見直し結果（令和6年・令和7年度）一式
4. 用途地区・状況類似地域区分図（令和6年・令和7年度） 一式
5. 主要な街路・標準宅地見直し結果（令和6年・令和7年度） 一式
6. 主要な街路・標準宅地位置図（令和6年・令和7年度） 一式
7. 土地価格比準表（令和7年・令和8年度） 一式
8. 路線価評定結果（令和8年度） 一式
9. 単価マスタデータ（令和6年・令和7年・令和8年度） 一式
10. 下落修正検証結果（令和6年・令和7年・令和8年度） 一式
11. 新設街路評定結果（令和6年・令和7年・令和8年度） 一式
12. 公開用路線価図（令和6年・令和7年・令和8年度） 一式
13. 集約化データ（令和6年・令和7年・令和8年度） 一式
14. 調査報告書（令和6年・令和7年・令和8年度） 一式