

令和 9 年度固定資産評価替え
路線価付設等業務委託
(令和 6 ・ 7 ・ 8 年度)
仕様書

令和 6 年 7 月

吹田市税務部資産税課

第 1 章 総 則

第1条 (目 的)

本仕様書は、令和9年度評価替えに向けて、吹田市（以下「委託者」という。）が、固定資産評価の適正化と均衡化の確保、及び地方税法410条第2項により義務付けられている、毎年の宅地の標準的な価格（路線価及び標準宅地）の閲覧ができる図面の作成を目的として実施する令和9年度固定資産評価替え路線価付設等業務委託（以下「本業務」という。）について、委託者と受託者が遵守しなければならない事項を定めるものとする。

第2条 (準拠する法令等)

本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、以下の関係法令等に準拠して行うものとする。

- (1) 地方税法（昭和25年 法律第226号）
- (2) 不動産登記法（平成16年 法律第123号）
- (3) 地価公示法（昭和44年 法律第49号）
- (4) 国土利用計画法（昭和49年 法律第92号）
- (5) 測量法（昭和24年 法律第188号）
- (6) 固定資産評価基準（昭和38年 自治省告示第158号）
- (7) 標準地の鑑定評価の基準に関する省令（昭和44年 建設省令第56号）
- (8) 吹田市固定資産（土地）評価取扱要領
- (9) 吹田市財務規則（昭和39年 規則第14号）
- (10) 個人情報の保護に関する法律（平成15年 法律第57号）
- (11) 吹田市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年 条例第36号）
- (12) 吹田市情報セキュリティポリシー
- (13) その他関係法令、規程、規則等

第3条 (疑 義 等)

本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた場合は、委託者と受託者が協議の上、業務を遂行するものとする。

第4条 (業務実施計画)

受託者は、本業務の実施にあたり次の書類を委託者に提出し、委託者の承認を得るものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 工程表

- (3) 着手届
- (4) 主任技術者、現場代理人及び照査技術者届
(経歴書、資格証及び雇用を証明する保険証等の写しを添付)
- (5) その他必要とするもの

第5条 (配置予定技術者)

本業務の配置予定技術者は、以下の資格等を有する者とし直接雇用者を選任するものとする。なお、同種業務は、固定資産土地評価（路線価付設）業務とする。

- (1) 主任技術者：固定資産（土地）評価適正に行う観点から固定資産（土地）評価及び課税に精通し、かつ、業務を指導統括できる不動産鑑定士の資格を有する者
- (2) 現場代理人：本業務に精通し同種業務を完遂した実績を有する者
- (3) 照査技術者：各種評価用図面を検証するにあたり、地理空間情報を用いて問題抽出・分析する能力を認定する空間情報総括監理技術者の有資格者

2 上記の配置予定技術者は、大阪府内の事務所（作業所）に常駐していること。

3 本業務中に、選任した技術者に変更が生じた場合は、速やかに上記の資格条件等を満たす技術者を配置し、委託者の承認を得たのち変更届を提出するものとする。

第6条 (総合支援体制の構築)

本業務において、受託者は、吹田市の地価動向に精通した不動産鑑定士（以下「地元提携不動産鑑定士」）と業務全般を通して連携し、適正かつ円滑に本業務を遂行するものとする。

2 受託者が業務を遂行するにあたっては、主任技術者及び現場代理人並びに固定資産税の土地評価の実務に関し専門的な知識と経験を有する者（以下「専門的技術者」という。）ほか、前項の地元提携不動産鑑定士等で構成される総合支援体制を整えている者でなければならない。

第7条 (定例会等の実施)

受託者は、本業務の契約期間中、委託者と緊密な連絡のもとに作業を履行するものとし、工程計画の進捗報告、依頼事項の対応確認等について毎月1回定例会を開催するほか、必要に応じて随時に打ち合わせを行うものとする。またこのとき、主任技術者及び現場代理人のほか、必要に応じて専門的技術者及び地元提携不動産鑑定士を出席させるものとする。

2 定例会のなかで、特定テーマに対する勉強会、他自治体の新たな取組み事例紹介、固定資産業務の基礎講習会などを実施するものとする。なお、実施月及び内容については、事前に委託者と受託者協議の上決定するものとする。

第8条（関係官公署等への手続き・折衝）

本業務遂行のための関係官公署若しくは関係者への手続き又はこれらとの折衝が必要な場合は、委託者と受託者が協議の上、受託者の責任において速やかに処理し、委託者に手続きの写しを提出するものとする。

第9条（紛争の回避）

受託者が、本業務遂行のため私有地に立ち入る場合は、予め土地所有者等の了承を得て、紛争の起こらないよう十分留意しなければならないものとする。

第10条（損害の賠償）

本業務遂行中に受託者が委託者及び第三者に損害を与えた場合は、直ちに委託者にその状況及び内容を連絡し、委託者の指示に従うものとする。損害賠償などの責任は受託者が負い、受託者において解決するものとする。

第11条（作業経過の報告）

受託者は、第7条の定例会及び打ち合わせを実施したときは「打合せ記録簿」を速やかに作成し、委託者へ速やかに提出の上、委託者の承認を受けなければならないものとする。

第12条（成果品の検査・納品）

本業務の成果品については、完了時に主任技術者立会いの上、委託者の検査・承認を受け納品するものとし、委託者から適合しないものとして修正の指示があった場合は、速やかに修正を行い、再検査・承認を受け納品するものとする。

第13条（成果品の不適合）

本業務の成果品について、納品の後、不良箇所が発見された場合は、業務完了後であっても、委託者の指示に従い、必要な処理を受託者の負担において行うものとする。

第14条（成果品の帰属）

本業務における成果品の著作権は、すべて委託者に帰属するものとし、受託者は成果品等を委託者の許可なく契約以外の目的に使用又は第三者に提供してはならないものとする。

第15条（守秘義務）

受託者は、本業務の遂行上知り得た内容及び個人情報について、第三者に漏洩してはならない。この契約が完了し又は解除された後も同様とする。また、次の事項を遵守すること。

- （1） 作業を行う部屋の特定制と室外持出し禁止
 - ・ 作業を行う部屋は固定し、施錠できること。

- (2) パソコン等使用時の措置
 - ・パソコンを使用する場合は、ID 又はパスワードによって業務従事者のみがデータ入力及び閲覧できる措置を講じること。
 - ・入力した個人情報等は、本業務終了後に確実に消去すること。
- (3) 個人情報等の保管方法
 - ・委託者から貸与された個人情報等については、鍵のかかるロッカー等に保管すること。
- (4) 個人情報等の受渡し
 - ・個人情報等の移動は、安全、確実な方法で行うこと。
- (5) 業務従事者の教育・指導
 - ・本業務を履行するにあたり、委託者が求める守秘義務に万全を尽くすよう、受託者は、業務従事者の教育・指導を徹底すること。

第 16 条（複写の禁止）

受託者は、業務履行のため委託者から貸与された個人情報等を複写し、または複製してはならない。ただし、委託者が認める場合は、この限りでない。

第 17 条（業務委託期間）

本業務の委託期間は、契約締結の日から令和 9 年 3 月 31 日までとする。

第 18 条（納入場所）

本業務の成果品は、吹田市税務部資産税課に納入するものとする。

第 19 条（本業務の GIS データ成果品等について）

本業務における成果品に含まれるすべての GIS データは、汎用的なデータ形式（Shape 形式）で作成、納品するものとする。

第 20 条（契約解除）

委託者は、受託者が以下の各号のいずれかに該当した場合は、契約を解除することができる。

- (1) 受託者が契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 受託者が契約の履行にあたって不正な行為を行ったとき。

2 前項の場合において、受託者に損害が生じることがあっても、委託者はその責めを一切負わないものとする。

第 2 1 条（業務数量の変更等）

本業務中で仕様内容の著しい変更が生じた場合、又は作業数量に著しい増減が生じた場合については、委託者と受託者とが協議の上本契約を変更できるものとする。ただし、委託者と受託者とが協議の上軽微な増減であると認めたときは、契約の変更を行わないものとする。

第 2 2 条（その他）

受託者は、令和 6 年度評価替え内容を基本に、委託者の意向に十分留意し、本業務を遂行するものとする。

2 受託者は、固定資産税関連業務の実績を豊富に有するものとし、過去に近畿地方（京都・大阪・滋賀・兵庫・奈良・和歌山・三重）で人口 20 万人以上の地方自治体の路線価付設等業務事例等を委託者に提示することが可能な法人であること。

3 受託者は、品質マネジメントシステムの国際規格である ISO9001 の認証を取得している法人であること。

4 受託者は、情報セキュリティマネジメントシステムの国際規格である ISO27001（日本工業規格「JISQ27001」）の認証を作業拠点において取得している法人であること。

5 受託者は、日本工業規格「JISQ15001 個人情報保護マネジメントシステム」に適合して、個人情報について適切な保護措置を講ずる体制を整備している事業者の認証（プライバシーマーク）を取得している法人であること。

6 受託者は、5 名以上の空間情報総括管理技術者の資格を取得している従業員を有している法人であること。

第 2 章 業務概要

第 2 3 条 (要旨)

本業務は、令和 9 年度評価替えにおける土地評価の適正化、均衡化を確保するための資料作成を行うものであり、今後の業務に支障のないよう十分考慮して計画を行い、作業を実施するものとする。

第 2 4 条 (業務範囲及び数量)

本業務の範囲及び数量は次のとおりとする。

(1) 業務範囲・・・・・・・・吹田市全域	約 36.09k m ²
(2) 業務数量・・・・・・・・路線数	約 8,200 本
標準宅地数	約 420 地点
状況類似地域数	約 420 地域
全方位カメラ撮影路線数	約 8,200 本 (全路線)

第 2 5 条 (業務概要)

本業務において行う作業項目は次のとおりとする。

なお、業務の進捗状況により当該年度内に作業が完了しない場合や、また複数年度に跨る作業があるため、年度毎の作業項目は目安とする。

- (1) 土地評価替え調査業務 (令和 6 年度)
 - 1) 計画準備
 - 2) 路線価検証用地図閲覧ソフト等の設置
 - 3) 令和 6 年度評価替え作業の検証
 - 4) 令和 9 年度評価替え作業方針の協議・決定
 - 5) 基礎資料の作成
 - 6) 基準書作成
 - 7) 用途地区・状況類似地域区分検討
 - 8) 標準宅地選定案作成
 - 9) 価格形成要因検討
 - 10) 所要の補正検証計画の立案及び検証
 - 11) 業務支援用資料の作成
 - 12) 業務実施報告書作成 (中間報告)
- (2) 土地評価替え調査業務 (令和 7 年度)
 - 1) 用途地区・状況類似地域区分決定

- 2) 所属状況類似地域変更路線抽出
- 3) 標準宅地決定
- 4) 鑑定用標準宅地データ資料の作成
- 5) 路線価形成要因机上調査
- 6) 全方位カメラ撮影
- 7) 路線価形成要因現地調査
- 8) 路線区分見直し
- 9) 標準宅地価格検証用資料作成
- 10) 無道路地補正の検証
- 11) 土地価格比準表作成
- 12) 業務支援用資料の作成
- 13) 業務実施報告書作成（中間報告）

（３）土地評価替え調査業務（令和８年度）

- 1) 路線価算定
- 2) 価格変動状況の検討
- 3) 価格指標路線の意見価格聴取
- 4) 路線価バランス検証
- 5) 鉄軌道路線見直し
- 6) 正面路線検証
- 7) 路線形状変更に伴い画地計算に影響を及ぼす路線番号のリスト化
- 8) 相続税路線及び市路線番号対応データ取得・整理
- 9) 標準宅地調書との照合
- 10) GIS 用データ作成
- 11) 評価替え関連資料作成
- 12) 業務支援用資料の作成
- 13) 業務実施報告書作成

（４）路線価公開用資料作成業務（令和６年度～令和８年度）

- 1) 計画準備
- 2) 時点修正率検証資料作成
- 3) 路線価図データ修正
- 4) 追加路線算定
- 5) 路線価公開用資料作成
- 6) 資産評価センター用路線価公開データ作成
- 7) GIS 用データ作成

(5) 土地評価に関する各種支援業務（令和6年度～令和8年度）

- 1) 納税者からの不服申立等への対応支援
- 2) 総合的支援業務
- 3) 固定資産（土地）評価取扱要領の検証

第26条（貸与資料）

本業務を実施する上で必要な資料（委託者以外の第三者が管理する資料を含む）は、主任技術者、現場代理人又は照査技術者として名簿を提出している者が貸与を受けるものとする。貸与された資料については、その重要性を認識し取扱い及び保管を慎重に行うものとし、本業務完了後は速やかに返却するものとする。なお、インターネット等でデータが公開されている場合は、受託者が取得するものとする。貸与資料は以下の資料を貸与する。（貸与形式は変更する場合がある。）

- (1) 状況類似地域区分図及び標準宅地位置図データ（Shape形式）
- (2) 令和6年度評価替えの路線価図データ（Shape形式）
- (3) 標準宅地一覧表（データ）
- (4) 鑑定評価調書（令和5年1月1日時点、副本）
- (5) 鑑定評価調書（令和8年1月1日時点、副本）
- (6) 路線価格形成要因・路線価一覧表（データ）
- (7) 土地価額比準表（データ）
- (8) 公共施設等計測基図（Shape形式）
- (9) 相続税路線価資料
- (10) 航空写真データ（TIFF形式）
- (11) 地番図及び家屋図データ（Shape形式）
- (12) 土地及び家屋課税台帳データ（CSV形式）
- (13) 都市計画関連データ（Shape形式）
- (14) 1/2,500 地形図データファイル（DM形式）
- (15) 1/10,000 地形図データファイル（DM形式）
- (16) 大阪ガス総合配管データ（Shape形式）
- (17) 下水道供用範囲図データ（Shape形式）
- (18) 道路台帳認定路線網図（Shape形式）
- (19) 新設路線指示資料
- (20) 時点修正関連資料
- (21) 吹田市固定資産（土地）評価取扱要領
- (22) 令和6年度評価替えに係る成果品
- (23) 資産評価センター配布データ（CD-R）
- (24) その他本業務に関わる資料で委託者と受託者協議の上、必要と認めた資料

第 3 章

土地評価替え調査業務（令和 6 年度）

第 27 条（計画準備）

受託者は、土地評価替え調査業務の各種作業全体について、作業実施計画及び業務工程計画を作成するものとする。計画は、委託者と事前協議を行い、承認を受けた上で作成するものとする。併せて、各種作業において必要となる資料の収集を行うものとする。

第 28 条（路線価検証用地図閲覧ソフト等の設置）

受託者は、本業務中に作成予定の各種評価用図面の検証に利用できるハードウェアを含む路線価検証用地図閲覧ソフト（以下「検証用ソフト」という。）を 2 台設置する。検証用ソフトは、地番図等の地図と連動して表示、検索、印刷等の機能を有し、委託者が準備した GIS データ（Shape データ）をセットアップした上で、本作業にて利用できるように調整するものとする。また、設置場所は委託者との協議の上、決定するものとする。

第 29 条（令和 6 年度評価替え作業の検証）

受託者は、令和 6 年度評価替え作業を総括的に検証し、委託者の固定資産評価業務における以下の改善点を抽出するものとする。

（1）評価替え業務に関する改善点

- 1) 用途地区・状況類似地域（区）設定状況
- 2) 標準宅地選定状況
- 3) 路線価格形成要因（項目、取得基準等）
- 4) 土地価額比準表（分類、カテゴリー区分、格差率等）
- 5) 路線価調整要因（分布状況）
- 6) 画地条件調査
- 7) 鉄軌道評価
- 8) 所要の補正
- 9) その他

（2）毎年度処理業務に関する改善点

- 1) 時点修正率検証
- 2) 新設路線算定
- 3) 過去単価
- 4) 鉄軌道評価
- 5) 公開用資料

（3）その他

第30条（令和9年度評価替え作業方針の協議・決定）

令和9年度評価替え作業方針の協議・決定は、前条で総括した内容のうち令和9年度評価替えにおいて改善する事項、将来的に検討を要する事項を委託者と受託者の協議の上、整理するものとする。

第31条（基礎資料の作成）

本業務は、用途地区・状況類似地域（区）の見直しに着手するにあたり、土地の利用状況を把握するための基礎資料を、借用した土地家屋課税資料、地番図、家屋図等を用いて、受託者にて作成する。作成する基礎資料は下記のとおりとし、図形上の表現方法、縮尺等については委託者と受託者にて協議の上、決定するものとする。なお、作成したデータは検証用ソフトに格納するものとする。

- （1）画地規模展開図
- （2）都市計画用途確認図
- （3）標準宅地用画地補正検証図
- （4）航空写真状類・路線図
- （5）路線価格形成要因分布表

→ 路線価格形成要因情報を集約し、状況類似地域ごとに土地価格比準表のカテゴリによる集計を行い、その結果をヒストグラムにて展開する。なお、主要な街路の要因が存在するカテゴリを明確に表現する。

第32条（基準書作成）

受託者は、用途地区・状況類似地域区分検討（第33条）、標準宅地選定案作成（第34条）、路線価格形成要因机上調査（第43条）、路線価格形成要因現地調査（第45条）、路線区分見直し（第46条）、土地価格比準表作成（第49条）、路線価バランス検証（第55条）、鉄軌道路線見直し（第56条）に関する基準を整理し、市街地宅地評価法における路線価付設について吹田市固定資産（土地）評価取扱要領をもとに図解入りで整理し、受託者と協議の上、基準書を作成するものとする。なお、本作業は令和7、8年度においても作業を継続するものとする。

2 価格形成要因調査については、前回評価替えにて用いた価格形成要因に過不足がないかを含めた協議を行い、基準書を作成する。細部については、委託者と受託者が協議の上、決定するものとする。

3 受託者は、評価替え3年間の業務を時系列で抽出し、総合的な業務手順書を作成するものとする。抽出する項目は、受託者が関連しない委託者の業務を含むものとする。細部については、委託者と受託者が協議の上、決定するものとする。

第 3 3 条（用途地区・状況類似地域区分検討）

本業務は、以下のとおり現況調査により固定資産評価上の土地利用状況の変化を捕捉し、路線価の均衡を図る上での検討を加え、細部の調整協議を経て設定するものとする。また、見直し基準や選定案の検討協議は委託者、受託者及び地元提携不動産鑑定士の 3 者にて行うものとし、受託者は各種検証資料を作成するものとする。なお、最終的な用途地区・状況類似地域の設定は、委託者が行うものとする。

（1）用途地区・状況類似地域設定基準の作成

現行の用途地区・状況類似地域を分析・検討した上で、令和 9 年度評価替え向けの用途地区・状況類似地域（区）設定基準を委託者、受託者及び地元提携不動産鑑定士の 3 者協議の上決定するものとする。特に本業務において重点的に着目する点について明確にし、意思の疎通を図ることを目的とする。

（2）価格検証・協議

受託者は、状況類似地域の見直しに先立ち、従前の鑑定価格あるいは路線価に不均衡を調整する要因と格差率とを検出させ、顕著に格差率の生じる路線を明確化させるための価格検証図等（データも含む）を作成するものとする。

（3）現地調査

受託者は、現況の土地利用状況変化の捕捉及び地域概要の調査を目的に航空写真を併用し、用途地区間のバランスを検証するために、現地確認調査を実施するものとする。

（4）用途地区・状況類似地域予察

受託者は、作成した基礎資料及び各種評価資料による検証並びに現地確認調査の結果と従前の状況類似地域とを考慮した上で、用途地区・状況類似地域の予察を行い、用途地区・状況類似地域の変更内容を図面（1/10,000 都市計画図）に表示するものとする。

（5）路線価仮算定による検証

受託者は、用途地区・状況類似地域の見直し結果をもとに、現行の価格形成要因や土地価格基準表を使用して仮算定を行い、従前価格との変動調査を行うものとする。新規に標準宅地を設定した箇所については、原則として前面道路の路線価を割り戻した値を標準宅地価格として仮算定を行うものとする。

（6）検討・協議

用途地区・状況類似地域の見直し案に基づき、変更点・修正内容の検討を委託者、受託者及び地元提携不動産鑑定士の 3 者協議形式で実施するものとする。

（7）用途地区・状況類似地域変更事由調書の作成

受託者は、協議結果を踏まえた委託者の判断・指示に基づき変更内容の説明事由を一覧表にまとめ報告するものとする。なお、調書に記載する内容は、主に以下のとおりとする。

- 1) 一覧表
- 2) 状況類似番号（標準宅地番号）
- 3) 状況類似地域の変更種別（変更内容のカテゴリー区分）
- 4) 状況類似地域の変更理由
- 5) 状況類似地域の変更前図面
- 6) 状況類似地域の変更後図面
- 7) 状況類似地域（区）の航空写真
- 8) その他必要事項

第34条（標準宅地選定案作成）

本業務は、標準宅地の見直し基準を委託者と受託者にて協議を行い策定し、標準宅地相互間の評価の均衡を確保することを目標に、鑑定評価ポイントにおける選定条件の再確認を行い、かつ用途地区・状況類似地域見直し結果による標準宅地の選定替えも含めて下記の選定要領により実施するものとする。また、見直し基準は、受託者が検証資料を作成し、委託者、受託者及び地元提携不動産鑑定士の3者協議の上作成するものとする。

（1）標準宅地選定基準作成

評価基準に照らし合わせ見直し基準を委託者、受託者及び地元提携不動産鑑定士の3者協議の上決定するものとする。特に本業務において重点的に着目する点について明確にし、意思の疎通を図ることを目的とする。

（2）標準宅地見直し

受託者は、標準宅地の補正率が必要以上にかかる標準宅地の選定替えと同一の状況類似地域内において最も適切な街路を選びきれていないことによる選定替えについて、従前標準宅地位置の関連を図った上で標準宅地の見直しを行うものとする。

（3）現地確認調査

受託者は、全ての標準宅地について現地調査を実施し現況確認を行う。確認事項は以下のとおりとする。

1) 主要な街路の妥当性

状況類似地域内で主要な街路として適しているか。また、鑑定を行うにあたり判断を曖昧にさせる要素はないか。

2) 街路条件検証

前回鑑定時より変更はないか。

3) 標準宅地の位置

鑑定評価調書に記載されている地番図上の位置と現地写真の位置に相違はないか。

4) 利用状況の確認

① 標準宅地の利用用途と固定用途が相違しないか。

- ② 商業系用途として設定してあるが空き店舗となっていないか。
- ③ 住宅系用途として設定してあるが空き家や更地になっていないか。
- ④ 土壤汚染対策法に適用されないか。(ガソリンスタンド、クリーニング工場等)

(4) 路線価仮算定による検証

受託者は、用途地区・状況類似地域及び標準宅地の見直し結果をもとに、現行の価格形成要因や土地価格比準表を使用して仮算定を行い、従前価格との変動調査を行うものとする。新規に標準宅地を設定した箇所については、原則として前面道路の路線価を割り戻した値を標準宅地価格として仮算定を行うものとする。ただし、仮計算結果の妥当性は地元提携不動産鑑定士による裏付けを行うものとする。

(5) 検討・協議

標準宅地の見直し案に基づき、変更点・修正内容の検討を委託者、受託者及び地元提携不動産鑑定士の3者協議形式で実施するものとする。

(6) 標準宅地変更事由調書の作成

受託者は、検証結果について、調書を作成し委託者へ提出するものとする。調書に記載する内容は、主に以下のとおりとする。

- 1) 一覧表
- 2) 標準宅地番号(状況類似地域(区)番号)
- 3) 標準宅地の新旧所在地番
- 4) 標準宅地の変更理由
- 5) 標準宅地の周辺図
- 6) 標準宅地の航空写真
- 7) 標準宅地の間口・奥行
- 8) 標準宅地の地番現況図
- 9) 標準宅地の現地写真(近景、遠景)
- 10) その他必要事項

第35条(価格形成要因検討)

受託者は、標準宅地価格の分析及び路線価算定に必要な価格形成要因について、不動産鑑定評価基準や固定資産評価基準等をベースに、価格形成要因の項目及びその内容について検討し、見直しを行う項目については委託者との協議の上、決定するものとする。

第36条(所要の補正検証計画の立案及び検証)

受託者は、令和6年度評価替え作業の検証で実施する所要の補正適用状況確認結果に基づき、検証計画を立案するものとする。検証は、最新の地番図データ等を用い、結果は検証用ソフトで確認ができるよう設定するものとする。なお、本作業は令和7、8年度においても作業を継続するものとし、見直しを行う項目については委託者との協議の上、決定するものとする。

のとする。

第 37 条（令和 6 年度業務支援用資料の作成）

本業務は、各種検証資料として委託者の課税業務を支援するために必要な資料を委託者と受託者にて協議の上、受託者が作成するものとする。

- （１）評価替え業務における検証用資料
- （２）現評価状況の検証・把握における検証用資料
- （３）次回評価替えに向けた改善点における検証用資料
- （４）その他必要な図面

第 38 条（令和 6 年度業務実施報告書作成（中間報告））

受託者は、令和 6 年度業務で行った業務実施内容を取りまとめた、業務実施報告書の作成を行うものとする。なお、主な報告内容は以下のとおりとする。

- （１）各業務の進め方
- （２）本業務において特に着目した事項
- （３）本業務において変更した箇所
- （４）本業務において作成した各種検証資料の仕様
- （５）本業務において解決した課題
- （６）次回評価替え以降に持ち越した課題

第 4 章

土地評価替え調査業務（令和 7 年度）

第 39 条（用途地区・状況類似地域区分決定）

本業務は、前年度作成した見直し案をもとに、用途地区・状況類似地域を委託者との協議の上、決定するものとする。受託者は、確定した用途地区・状況類似地域について、地域の概要や区分のもととなった区分基準及び地域要因が記載された区分説明資料及び用途地区・状況類似地域図形データを作成するものとする。また、前年度作成した用途地区・状況類似地域変更事由調書について、見直し内容が変更された場合は該当調書を更新し差し替えを行うものとする。

第 40 条（所属状況類似地域変更路線抽出）

受託者は、前条にて変更した状況類似地域に属する路線を抽出し、各路線の状況類似地域新旧対照表を作成するものとする。また、最新の路線データに変更内容を反映し、令和 9 年度評価替え用路線データを作成するものとする。

第 41 条（標準宅地決定）

本業務は、前年度作成した見直し案をもとに、標準宅地を委託者との協議の上、決定するものとする。受託者は、変更となった標準宅地を含めた標準宅地一覧表に整理し、あわせて、変更前、変更後の標準宅地位置を対比表示させた標準宅地変更対比図を作成するものとする。また、前年度作成した標準宅地変更事由調書について、見直し内容が変更された場合は該当調書を更新し差し替えを行うものとする。

第 42 条（鑑定用標準宅地データ資料の作成）

受託者は、確定した標準宅地について、鑑定用標準宅地資料の作成を行うものとする。作成する資料は主に以下のとおりとするが、決定に際しては、委託者と受託者にて協議を行うものとする。また、提出資料は全て 8 月下旬までに委託者に提出し、委託者はこれらの検証を行うものとする。修正箇所がある場合は、委託者の指示に従い各資料の修正を行い 9 月中旬までにすべて提出するものとする。

（1）鑑定用図面（1/10,000）

1) 表示内容

- ① 標準宅地
- ② 状況類似地域、番号
- ③ 標準宅地鑑定業務受託担当不動産鑑定士名（以下「標宅担当不動産鑑定士」という。）

（2）鑑定用図面（1/2,500）

上記鑑定用図面を拡大したもの（江坂地区、JR 吹田駅近郊）

（３）鑑定用標準宅地データ

鑑定用基本データとして以下の内容を記載した標宅担当不動産鑑定士に提示する資料を作成する。現地にて取得が必要なデータについては現地調査を行う。

- 1) 住居表示
- 2) 使用者または利用状況
- 3) 所有者名
- 4) 地上建物用途
- 5) 地上建物階数
- 6) 主要路線番号
- 7) 方位
- 8) 令和 5 年 1 月 1 日標準価格
- 9) 令和 5 年 1 月 1 日鑑定価格
- 10) 時点修正率（半年、1 年半、2 年半）
- 11) 相続税情報
- 12) 公示・調査
- 13) 上水道
- 14) 下水道
- 15) ガス
- 16) 間口
- 17) 奥行
- 18) 間口狭小補正
- 19) 奥行価格補正
- 20) 奥行長大補正
- 21) 不整形地補正
- 22) 接面状況
- 23) 道路幅員
- 24) その他

（４）鑑定用切り出し図

1) 地番図背景

地番図を背景に鑑定対象画地を赤線でくくり表示

2) 住宅地図背景

住宅地図を背景に鑑定対象画地を赤線でくくり表示

3) 路線価図

DM を背景に鑑定対象画地を赤線でくくり表示

指定時点の路線価を路線形状とともに表示

(4) 標宅担当不動産鑑定士への伝達事項リスト

標宅担当不動産鑑定士へ鑑定依頼を行う際の伝達用資料を作成する。

- 1) 提示資料
- 2) 提示資料の説明
- 3) 標準画地の設定規模資料
- 4) 鑑定時の提示資料使用方法
- 5) 鑑定結果の提出方法

(6) その他必要事項

第43条（路線価格形成要因机上調査）

受託者は、第32条で作成した基準書に則り、全ての路線に対して価格形成要因の調査を行うものとする。調査にあたっては、数値化情報を最大限に活用し、画一的かつ客観的な要因の取得を行うものとする。具体的には以下の手順で行うものとする。

(1) 街路条件机上調査

受託者は、街路条件のうち、道路種別等の現地調査では取得できない項目について、各種資料によりデータの取得を行うものとする。

(2) ネットワーク図の見直し

ネットワーク図については交通接近条件を取得するために通過するすべてのルートを図上に展開したデータであるが、通り抜け情報や現況変化等を踏まえて見直しを行うものとする。これに距離計測対象ポイント（駅、大型店舗、小学校等）を付設して、距離計測用の経路図として整備するものとする。ネットワーク図の確定については、委託者と受託者にて協議を行い決定するものとする。

(3) 交通接近条件調査

受託者は、前項で作成したネットワークデータを基に、全ての路線の交通接近条件について距離の計測を行うものとする。

(4) 環境条件調査

受託者は、環境条件のうち、下水道及び嫌悪施設距離、鉄道距離等について、要因の取得を行うものとする。

(5) 行政的条件調査

受託者は、都市計画用途地域、風致地区について、数値化データを基に要因の取得を行うものとする。

(6) 各種検証資料の作成

受託者は、取得した価格形成要因について、以下のとおり検証資料を作成する。

1) 交通接近条件

- ① 取得した距離要因を土地価格比準表のカテゴリに合わせて路線形状を着色し図面展開する。

② 新旧価格形成要因を比較し、価格形成要因を変更することにより路線価に影響を及ぼす路線を抽出しリストを作成する。

③ ②のデータを図面展開する。

2) 環境条件（距離要因）

① 取得した距離要因を土地価格比準表のカテゴリに合わせて路線形状を着色し図面展開する。

② 新旧価格形成要因を比較し、価格形成要因を変更することにより路線価に影響を及ぼす路線を抽出しリストを作成する。

③ ②のデータを図面展開する。

3) 環境条件（距離要因以外）

① 取得した価格形成要因が変更された箇所について抽出しリストを作成する。

② ①のデータを図面展開する。

③ ①の路線を連続検索可能な検証用ソフトに格納するものとする。

4) 行政的条件

① 取得した価格形成要因が変更された箇所について抽出しリストを作成する。

② ①のデータを図面展開する。

③ ①の路線を連続検索可能な検証用ツールを作成する。なお、上記検証用ツールは Excel シートから検証用ソフトが連続検索できるように作成し、Excel シートに委託者が回答を記載し情報共有を行うことができるようにする。詳細仕様については、委託者と受託者にて協議を行い決定するものとする。

（7）路線データ構築

受託者は、取得及び検証を行った価格形成要因については、路線区分及び価格形成要因ごとに整理を行い、路線番号を主キーとしたデータベースとして構築を行うものとする。また、路線価算定に必要な要因の取得漏れが無いかチェックを行い、整備を行うものとする。

第44条（全方位カメラ撮影）

受託者は、路線の沿道状況を把握、管理できるようにするため、全方位カメラ（7000 万画素以上）を搭載した車両を用いて沿道状況の連続撮影を行うものとする。

（1）撮影に用いる車両は、撮影対象路線の状況を考慮し、原則、原動機付自転車（オートバイ）、自転車とし、撮影前に委託者へ車両を提示すること。

（2）撮影は、原則 1 月より実施し、予備日を含め撮影日程は余裕を持った工程を確保すること。

- (3) 原則全域を撮影対象とするが、道路幅員狭小等の理由により撮影困難な場合があるため、コースについては、委託者との事前の協議を行い決定するものとする。
- (4) 撮影の際は、下記の状況が確認できるよう考慮すること。撮影した画像データは、検証用ソフトで検索・閲覧ができ、走行調査箇所も確認できるようにする。
 - 1) 路線の舗装状況、通り抜け等の確認
 - 2) 土地が接している道路の段差の確認
 - 3) 水路介在などの状況の確認
 - 4) 画地を構成している土地利用状況の確認

第45条（路線価格形成要因現地調査）

受託者は、街路条件の価格形成要因について、第32条で作成した基準書に基づいた現地調査を以下のとおり実施するものとする。

（1）現地調査員の選定と現地調査員証の発行

現地調査員は、現場作業に精通した者を受託者にて選定し、委託者に現地調査員リストを提出する。現地調査員証は受託者が作成し、委託者は現地調査員証に押印を行う。受託者は現地調査を行う際には必ず現地調査員証を携帯する。なお、現地調査員証には、以下の情報を記載するものとする。

- 1) 業務名称
- 2) 受託者名
- 3) 責任者名
- 4) 連絡先
- 5) 調査員名
- 6) 発行日
- 7) 委託者名
- 8) 顔写真

（2）現地調査事前準備

1) 事前説明会開催

受託者は、現地調査開始前に調査員を対象に事前説明会を開催し、調査基準や現地での行動について意思の疎通を図るものとする。

2) 緊急連絡網作成

受託者は、現地調査にてトラブルがあった場合の緊急連絡網の作成を行う。

3) 現地調査作業工程作成

受託者は、現地調査作業工程の概要を委託者に提出する。また、受託者は1週間単位ごとに、詳細な現地調査行動予定について委託者へ報告を行うものとする。

（3）現地調査を行うにあたり、価格形成要因取得以外に以下の情報を取得するものとする。

1) 道路幅員測定箇所

2) 路線現地写真

現地写真ファイルについては、路線番号及び認識番号を付与したファイル名で管理できるよう作成するものとする。

3) 写真撮影箇所・向き

なお、上記 1) ～3) の情報については検証用ソフトに設定するものとする。

(4) 取得した街路条件に係る価格形成要因については、検証用ソフトを用いて取得したデータとあわせて整理し、全路線について価格形成要因データを作成するものとする。また、前回評価替え時における価格形成要因と比較し、変更のある路線については、価格形成要因変更リストを作成するものとする。また、特に以下の事項について整理を行うものとする。

1) 3 年前に比べ現況に変化がなく価格形成要因に変更があった路線

2) 土地価格比準表のカテゴリ区分が変更され路線価に影響が及ぶ路線整理を行った各データは、検証用ソフトで一括検証が行えるように、以下の仕様にに基づき路線価要因検査表（xls 形式）を作成するものとする。

① 1 画面で以下の情報が閲覧可能である

ア) 新旧価格形成要因項目

イ) 新旧価格形成要因格差率

ウ) 現地写真

② 路線番号入力による検索機能

③ 路線価算定ツールとの連携

第 4 6 条（路線区分見直し）

受託者は、第 3 2 条で作成した基準書に基づき、以下の内容に留意して街路状況、公共施設への接近性、家屋の疎密度、その他宅地利用上の便等の相違を総合的に勘案し、見直しを行うものとする。また、用途地区・状況類似地域（区）の見直し結果及び街路区分の経年変化に基づいて、路線区分や路線番号の見直しを行うものとする。なお、路線区分は委託者と受託者にて協議を行い決定するものとする。

(1) 現況変化による路線形状見直しの必要性の検証

(2) 土地評価均衡性に関する視点による路線形状見直しの必要性の検証

(3) 新興住宅地の成熟度に関する視点による路線形状分割の必要性の検証

(4) その他

見直しを行う路線に関しては、以下の事項を明確に記載した路線区分見直し調書を受託者にて作成するものとする。

- 1) 路線番号
- 2) 見直し理由
- 3) 変更前路線形状図
- 4) 変更後路線形状図
- 5) 路線価試算結果
- 6) その他必要事項

第47条（標準宅地価格検証用資料作成）

受託者は、委託者が提示する新鑑定価格を用いて以下の検証用資料の作成を行うものとする。検証資料は、標宅担当不動産鑑定士用、委託者用について作成を行うものとする。図面の作成仕様は以下のとおりとするが、細部仕様・仕上げは委託者と受託者にて協議を行い決定するものとする。また、受託者は委託者より指示を受け取り2週間以内に資料を提出する。なお、提出する図面は委託者の指示に基づき8つ折りにすること。

（1）新鑑定価格検証図（1/10,000）

1) 表示内容

- ① 標準宅地
- ② 新旧鑑定価格
- ③ 新旧価格変動率

3年変動、半年変動

④ 状況類似地域

価格変動率により状況類似地域を面着色する。着色カテゴリは委託者と受託者にて協議を行い決定するものとする。

⑤ 標宅担当不動産鑑定士名

（2）新鑑定価格検証図（1/2,500）

上記新鑑定価格検証図を拡大したもの（江坂地区、JR吹田駅近郊）

（3）隣接状況類似地域標準価格逆転リスト

図上で隣接する状況類似地域について2時期（3年変動、半年変動）の標準価格を比較し、価格逆転が発生する箇所の抽出しリストを作成するものとする。

（4）価格順位リスト

2時期（3年変動、半年変動）の標準価格のランキングを比較し、順位変動が大きい地点を抽出し、リストを作成するものとする。なお、以下の種類の価格順位リストを作成すること。

- 1) 全地点
- 2) 固定用途ごと

第48条（無道路地補正の検証）

受託者は、現在の無道路地補正適用画地の抽出を行い、現況との相違について検証を行うものとする。なお、検証は、最新の地番図データ等を用い、結果は検証用ソフト上で確認できるよう設定するものとする。

第49条（土地価格比準表作成）

土地価格比準表の見直しについて、受託者は、令和6年度評価替え成果を用いて、標準宅地価格及び価格形成要因データをもとに、統計的分析を行い、その他の路線価を算定するための格差率を分析、その結果を委託者に報告するものとする。土地価格比準表の分析にあたっては、主任技術者が、地域特性と価格事情を考慮するものとする。

なお、土地価格比準表分析において、見直したものが「令和6年度評価替え作業の検証」にて提出された改善点のうち、土地価格比準表見直しに起因すると考えられるものについては、対応策を踏まえた見直し理由を取りまとめるものとする。

また、分析の結果、新たに採用する必要があると思われる価格形成要因や、路線価算定対象価格形成要因から除外する必要があると思われる価格形成要因については、委託者と受託者にて協議の上、決定するものとする。なお、路線価を算定するための比準割合の見直しについては、以下の基準において見直しを行うものとする。

（1）統計的分析

受託者は、令和7年度実施の標準宅地鑑定評価額（メモ価格）及び価格形成要因（標準宅地用）を基に統計的分析を行い、価格に対する各価格形成要因の影響度を把握するものとする。分析結果を用いて検証する項目は、下記のとおりとする。

- 1) 比準表分類の妥当性
- 2) 比準表の比準割合の妥当性
- 3) 比準に採用している価格形成要因の妥当性
- 4) 新設価格形成要因の検討
- 5) その他

（2）路線価仮算定による検証

受託者は、土地価格比準表の見直し案をもとに、路線価仮算定を行い、仮算定の結果と土地価格比準表を見直さない場合の路線価とを対比し、変動の傾向を把握して路線価への影響力を検討するものとする。

（3）検討・協議

上記の路線価仮算定による検証結果をもとに、委託者と受託者にて検討・協議を行い決定するものとする。

第50条（令和7年度業務支援用資料の作成）

受託者は、各種検証資料として委託者の課税業務を支援するために必要な図面として、委

託者及び受託者にて協議を行い決定した下記の資料を作成するものとする。

- (1) 評価替え業務における検証用資料
- (2) 現評価状況の検証・把握における検証用資料
- (3) 次回評価替えに向けた改善点精査における検証用資料
- (4) その他必要な図面

第51条（令和7年度業務実施報告書作成（中間報告））

受託者は、令和7年度業務で行った業務実施内容を取りまとめた、業務実施報告書の作成を行うものとする。なお、主な報告内容は以下のとおりとする。

- (1) 各業務の進め方
- (2) 本業務において特に着目した事項
- (3) 本業務において変更した箇所
- (4) 本業務において作成した各種検証資料の仕様
- (5) 本業務において解決した課題
- (6) 次回評価替え以降に持ち越した課題

第 5 章

土地評価替え調査業務（令和 8 年度）

第 5 2 条（路線価算定）

受託者は、標準宅地価格及び価格形成要因、土地価格比準表を用いて、状況類似地域内の主要な街路とその他街路の価格形成要因を比較し、路線価の算定を行い、路線価算定システムに整理し、併せて、路線価算定表を作成するものとする。

第 5 3 条（価格変動状況の検討）

受託者は、標準宅地価格検証後の標準宅地価格変動状況と、路線価算定後の路線価格変動を照合し、その傾向を把握するものとする。

また、把握した傾向をもとに路線価バランス検証手法について検討を行うものとする。

第 5 4 条（価格指標路線の意見価格聴取）

受託者は、路線価バランス調整の一環として地元提携不動産鑑定士から意見価格を聴取する。具体的には以下の手順で行うものとする。

（1） 価格指標路線の選定

受託者は、従価格バランスを検討するにあたり、その指標となる幹線や支線、要検討箇所などの路線および簡易路線を委託者と受託者が協議の上、選定するものとする。

（2） 価格指標路線検討資料作成

受託者は、選定された価格指標路線を着色し、仮路線価を表示した意見価格検討用の図面を作成するとともに、算定根拠となった道路幅員、道路種別等を表示した路線データを作成し、地元提携不動産鑑定士に配付する。

（3） 意見価格の取りまとめ

受託者は、地元提携不動産鑑定士が記入した意見価格を路線データベースに入力し、路線価バランス検証のための基礎資料とする。また、路線区分等、価格以外の意見についても取りまとめを行い、委託者に提出するものとする。

第 5 5 条（路線価バランス検証）

受託者は、令和 9 年度評価替え用として算定した路線価（令和 8 年 1 月 1 日時点、令和 8 年 7 月 1 日時点）を、従前の路線価、相続税路線価等と比較し、路線価算定システムにより繰り返しシミュレーションを行うことにより、路線価のバランス検証を行うものとする。検証作業は、以下のとおりとする。

- （1） 新基準年度評価替え用として算定した路線価と、各種格差率を固定したモデルを用いて仮計算を行う。

- (2) 計算結果を統計分析し、価格別に路線単位で着色区分した検証図を作成する。
- (3) 着色に際しては、価格のバランス・順列が容易に視認できるよう留意する。
- (4) 価格検証図を用いて、路線相互の価格バランス・順列を検証する。

路線価バランス検証作業と並行して、以下の作業項目についても必要に応じて随時対応を行う。

- (1) 用途地区、状況類似地域、標準宅地の修正、路線の追加修正
- (2) 価格形成要因データの修正
- (3) 土地価格比準表の修正

第56条（鉄軌道路線見直し）

受託者は、現在の鉄軌道路線及び鉄軌道路線評価に反映している固定資産路線についてその整合性を検証し、委託者と協議の上、より現況に合った鉄軌道路線評価を設定するものとする。

(1) 側面長の見直し計測

鉄軌道に沿接する土地を評価している路線を鉄軌道側面に投影し、その延長（側面長）を計測するものとする。また、宅地が無く、農地等が沿接している場合は、その農地等状類を鉄軌道側面に投影し、その側面長を計測するものとする。原則として本業務においては、現在の鉄軌道評価資料を更新するものとする。また、見直しを行った箇所を反映した鉄軌道評価用路線と鉄軌道状類を表示した検証用図面を鉄軌道状類ごとに作成すること。

(2) 状類単価の算出

前条で取得した沿接路線ごとの側面長データに各沿接地の持つ単価をそれぞれ乗じ、これを集計し、鉄軌道状況類似ごとに加重平均価額を算出するものとする。計算の内容及び結果については加重平均価額算出表にまとめる。鉄軌道状況類似ごとに求めた加重平均価額に 1/3 を乗じ、これを鉄軌道状況類似の単価とすること。

第57条（正面路線検証）

受託者は、令和9年度評価替え路線について、画地条件に誤りがないか、正面路線、側方路線、二方路線の検証を行うものとする。

2 検証は地番図デジタルデータファイル（令和8年1月1日時点）及び土地課税データファイル（令和8年1月1日時点）、作成した路線データファイルを用い、複合検証できるようデータ処理を行い、明らかに誤りと認められる画地条件を判読した上で出力図へ表示するものとする。

3 出力する図面の縮尺、表現方法については、委託者との協議の上作成するものとする。

4 正面路線と側方路線、二方路線の価格が逆転した画地についても抽出を行い、路線価逆

転リストを作成し、検証用ソフト上で検証できるようにする。

5 非課税筆についても同様に作業を行うものとする。

第58条（路線形状変更に伴い画地計算に影響を及ぼす路線番号のリスト化）

受託者は、前回評価替え以降、主に路線形状等に変更があり、画地計算上影響を及ぼす路線を検証し、対象筆一覧表等を作成するものとする。

第59条（相続税路線及び市路線番号対応データ取得・整理）

受託者は、相続税路線と市路線番号の照合・整理を行い、路線価算定システムへのデータ化を行うことにより相続税路線価と市路線価の格差率等を把握・調整し、相続税路線価照合データとして委託者に提出するものとする。

第60条（標準宅地調書との照合）

受託者は、**標宅担当**不動産鑑定士より提供される鑑定評価調書データ（OPS 形式）確定値を用いて、各状況類似地域における主要な街路の価格形成要因が、標準宅地調書に記載されている街路条件、交通接近条件、行政的条件等の内容と合致しているかを照合するものとする。なお、照合の方法・結果報告については、委託者と別途協議を行うものとする。

第61条（GIS 用データ作成）

受託者は、委託者仕様の GIS レイヤについて、前作業までに作成された下記の図形データを作成し、いつでも活用できるよう調整するものとする。なお、各図形データの更新時期については、委託者との協議の上、決定するものとする。

- （1）価格形成要因図形データ（交通接近、嫌悪施設）
- （2）路線図形データ
- （3）路線属性データ（MDB 形式）
- （4）標準宅地図形データ
- （5）状況類似地域図形データ
- （6）公的ポイント図形データ（地価公示、地価調査、相続税標準地）
- （7）街路検証図形データ（幅員計測箇所、写真撮影箇所）
- （8）全方位カメラ撮影データ
- （9）周辺自治体路線図形データ
- （10）鉄軌道路線図形データ

また、委託者運営の GIS の変更に伴い、各種データ作成仕様の変更が必要な場合も、これに対応するものとする。

第62条（評価替え関連資料作成）

受託者は、必要に応じて令和12年度評価替えに向けての改善点として提示された項目について、改善内容と検証資料（図面を含む）を整理、作成するものとする。

なお、検証資料の作成時点、作成仕様については、委託者と別途協議を行うものとする。

第63条（令和8年度業務支援用資料の作成）

受託者は、各種検証資料として委託者の課税業務を支援するために必要な図面として、委託者及び受託者にて協議を行い決定した下記の資料を作成するものとする。

- （1） 評価替え業務における検証用資料
- （2） 現評価状況の検証・把握における検証用資料
- （3） 次回評価替えに向けた改善点精査における検証用資料
- （4） その他必要な図面

第64条（令和8年度業務実施報告書作成）

受託者は、本評価替え業務で行った業務実施内容を取りまとめた、業務実施報告書の作成を行うものとする。なお、主な報告内容は以下のとおりとする。

- （1） 各業務の進め方
- （2） 本業務において特に着目した事項
- （3） 本業務において変更した箇所
- （4） 本業務において作成した各種検証資料の仕様
- （5） 本業務において解決した課題
- （6） 次回評価替え以降に持ち越した課題

第 6 章

路線価公開用資料作成業務

(令和 6 年度 ～ 令和 8 年度)

第 6 5 条 (計画準備)

受託者は、より効率的に作成するための作業工程、実施計画等を具体的に策定するものとする。また、本業務に必要な資料等を、委託者及び委託者の指示する関係機関において速やかに借用し、必要に応じて複製するものとする。

第 6 6 条 (時点修正検証資料作成)

受託者は、委託者が提示する時点修正率を用いて以下の検証用資料の作成を行うものとする。検証資料は、標宅担当不動産鑑定士用、委託者用のものについて作成を行うものとする。図面の作成仕様は以下のとおりとするが、細部仕様・仕上げは委託者と受託者にて協議を行い決定するものとする。また、受託者は委託者より指示を受け取り 2 週間以内に資料を提出すること。

なお、提出する図面は委託者の指示に基づき 8 つ折りにするものとする。

(1) 時点修正検証図 (1/10,000)

1) 表示内容

- ① 標準宅地
- ② 新旧標準価格
- ③ 新旧価格変動率
- ④ 状況類似地域

→ 価格変動率により状況類似地域を面着色する。着色カテゴリは委託者と受託者にて協議を行い決定するものとする。

- ⑤ 標宅担当不動産鑑定士名

(2) 時点修正検証図 (1/2,500)

上記 (1) 検証図を拡大したもの (江坂地区、JR 吹田駅近郊)

(3) 隣接状況類似地域標準価格逆転リスト

図上で隣接する状況類似地域について時点修正前後の標準価格を比較し、価格逆転が発生する箇所を抽出しリストを作成するものとする。

(4) 価格順位リスト

時点修正前後の標準価格のランキングを比較し、順位変動が大きい地点を抽出しリストを作成するものとする。なお、以下の種類の価格順位リストを作成すること。

- 1) 全地点
- 2) 固定用途ごと

また、確定した時点修正率 (各年 7 月 1 日時点) をもとに路線価の時点修正計算

を行うものとする。時点修正後路線価を委託者が所有する鉄軌道評価算定シートに反映し、鉄軌道評価額の計算を行う。計算結果は鉄軌道路線価一覧表に整理し委託者へ提出すること。

第67条（路線価図データ修正）

受託者は、借用する路線図形データを用い、追加・廃止等に伴う路線形状の修正更新を行うものとする。

第68条（追加路線算定）

本業務は、新たに評価すべき画地が発生したことなどにより付設する新規路線について、価格形成要因取得及び路線価算定を行うものとする。価格形成要因の取得については、街路条件は委託者が取得し、その他の要因は受託者が取得するものとする。また、路線価算定、過去単価算出は受託者が行い、算定結果及び単価マスタを委託者に提出するものとする。なお、委託者が必要とする場合は、受託者において路線価算定システムへこれを反映させるものとする。

第69条（路線価公開用資料作成）

受託者は、路線価を公開する資料として、路線番号及び路線価、標準宅地、用途地区・状況類似地域等を表示した路線価公開図を作成するものとする。路線価公開図については、A0版用紙に縮尺 1/2,500 にて出力し、背張り製本を3部作成するものとする。また、税務署受け渡し用の路線価公開図も併せて作成するものとする。

第70条（資産評価センター用路線価公開データ作成）

受託者は、路線価等公開情報に係るデータ作成を行い、「電子データ等の作成・提出要領等」に基づいて、以下のデータを変換・加工し、所定の記録媒体に格納するものとする。なお作成するデータは、（一財）資産評価システム研究センターから配付された「路線価等業務管理システム」での運用を前提とするものとする。

- （１）提供資料及びデータを利用して照合・編集し、Shape 形式に変換処理を行う
- （２）作成したデータは「電子データ等の作成・提出要領等」に基づいた論理チェックプログラムでエラーチェックを行い、エラーのない状態にするものとする。

2 本業務発注後、データ作成が行われる前に新たなデータ作成基準等が公開された場合は、最新のデータ作成基準等に基づいて、データの作成を行うものとする。なお、路線データの時点は委託者との協議の上、作成するものとする。

3 同じ仕様で作成したものを、世界測地系に変換したものをあわせて提出するものとする。

第 7 1 条 (GIS 用データ作成)

受託者は、前作業までに作成された下記の図形データを Shape 形式で作成し、委託者仕様の GIS にて活用できるよう調整するものとする。

- (1) 路線図形データ
- (2) 路線属性データ

第 7 章 土地評価に関する各種支援業務

(令和 6 年度～令和 8 年度)

第 7 2 条 (要旨)

本業務において、受託者は、固定資産（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。

第 7 3 条 (納税者からの不服申立等への対応支援)

受託者は、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、総合的な支援を行うものとする。基本的には、案件ごとに適切な対応方針を提案し、これに基づき弁明書作成などを支援するものとする。

第 7 4 条 (総合的支援業務)

受託者における固定資産（土地）の評価及び課税に対する支援業務は、下記のとおり総合的な支援を行うものとする。

(1) 各項目についての情報収集、これらに対応するための調査及び支援

以下の 1)～4)に示す各項目について、改正内容や事例等系統的に整理し、必要に応じて報告及び説明を行うものとする。なお、報告に対し委託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。

- 1) 地方税法及び固定資産評価基準の改正
- 2) 固定資産税に関する裁判事例
- 3) 他の自治体における固定資産評価及び課税の動向
- 4) 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、委託者からの相談に対する助言及び提案を行うものとする。なお委託者からの相談に対してはその内容や、委託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、委託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、委託者からの各種問い合わせに対しては、その内容や委託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) 上記内容に対する報告会、説明会等

固定資産（土地）の評価及び固定資産税制に関する内容の理解を深めるために、上記内容に対する報告会、説明会、検討会等を開催するものとする。なお各年度複数回開催するものとし、日時や回数については委託者と受託者にて協議を行い決定し、受託者の負担において実施するものとする。

(5) 土地価格比準表の見直しに関する助言及び提案

委託者の土地価格比準表の見直しについて、統計的分析における助言及び提案を行うものとする。

第75条（固定資産（土地）評価取扱要領の検証）

受託者は、委託者固定資産（土地）評価取扱要領について、記載内容の検証を行うものとし、必要に応じて内容を見直すとともに、路線価付設業務に関する内容を付記し、日常業務で扱いやすいものに改修するものとする。同要領の内容を見直しする場合に委託者が必要と認めるときは、地元提携不動産鑑定専門的意見の集約しその結果を報告するものとし、必要に応じて意見書を提出するものとする。

第 8 章 成果品

第 76 条 (成果品)

本業務の成果品は、下記のとおりとする。

なお、作業の進捗状況等により成果品の納入が年度を超える場合は、その旨委託者へ報告し、事前に了承を得るものとする。

＜路線価付設業務＞

【令和 6 年度】

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| (1) 令和 6 年度評価替え作業の検証 | 1 式 |
| ・ 前回評価替えの改善点検討資料 | |
| (2) 令和 9 年度評価替え作業手法の協議・決定 | 1 式 |
| ・ 今回評価替えの方針資料 | |
| (3) 基礎資料作成 (検証用ソフトにも格納) | 1 式 |
| ・ 画地規模展開図データ (Shape 形式) | |
| ・ 都市計画用途確認図データ (Shape 形式) | |
| ・ 標準宅地用画地補正検証図データ (Shape 形式) | |
| ・ 航空写真状類・路線図データ (Shape 形式) | |
| ・ 路線価格形成要因分布表 (xls 形式) | |
| (4) 用途地区・状況類似地域区分の検討 | 1 式 |
| ・ 用途地区・状況類似地域変更事由調書 | |
| ・ 1/10,000 状況類似地域図案データ (Shape 形式) | |
| (5) 標準宅地選定案作成 | 1 式 |
| ・ 標準宅地変更事由調書 | |
| (6) 価格形成要因検討 | 1 式 |
| ・ 価格形成要因検討資料 | |
| (7) 所要の補正検証計画の立案及び検証 | 1 式 |
| ・ 所要の補正採用状況検証資料 | |
| (8) 業務支援用資料の作成 | 1 式 |
| ・ 業務支援用資料 | |
| (9) 業務実施報告書 | 1 式 |
| ・ 業務実施報告書 (令和 6 年度分) | |
| (10) 路線価検証用地図閲覧ソフト使用权 | 2 ライセンス |

【令和 7 年度】

- | | |
|---|-----|
| (1) 用途地区・状況類似地域区分決定 | |
| ・ 区分説明資料 | 1 式 |
| ・ 1/10,000 状況類似地域図データ (Shape 形式) | |
| ・ 用途地区状況変更事由調書 | |
| (2) 所属状況類似地域変更路線抽出 | 1 式 |
| ・ 所属状況類似地域変更路線新旧対照表 (xls 形式) | |
| (3) 標準宅地決定 | 1 式 |
| ・ 標準宅地位置図データ (Shape 形式) | |
| ・ 標準宅地現況写真 (jpeg 形式) | |
| ・ 標準宅地一覧表 (xls 形式) | |
| ・ 標準宅地変更対比図データ (Shape 形式) | |
| ・ 標準宅地変更事由調書 | |
| (4) 鑑定用標準宅地データ資料作成 | 1 式 |
| ・ 鑑定用図面 (全図、江坂地区・JR 吹田近郊拡大図) | |
| ・ 鑑定用標準宅地データ (xls 形式) | |
| ・ 鑑定用切り出し図 (jpeg 形式) | |
| ・ 標宅担当不動産鑑定士伝達事項リスト (xls 形式) | |
| (5) 価格形成要因取得 (机上・現地) | 1 式 |
| ・ 価格形成要因一覧表データ (xls 形式) | |
| ・ 価格形成要因変更リスト (xls 形式) | |
| ・ 路線価要因検査表 (xls 形式) | |
| ・ 価格形成要因検証図及び検証図形データ | |
| ・ 路線現地写真 (jpeg 形式) | |
| ・ 現地調査作業工程 | |
| ・ 道路幅員測定箇所現況写真 (jpeg 形式) | |
| ・ 検証用ツール | |
| (6) 全方位カメラ撮影 | 1 式 |
| ・ 全方位カメラ撮影画像データ (検証用ソフトへ格納) | |
| (7) 路線区分見直し | 1 式 |
| ・ 路線区分見直し調書 | |
| ・ 路線新旧対照表 (xls 形式) | |
| ・ 路線区分対比図データ (Shape 形式) | |
| (8) 標準宅地価格検証 | 1 式 |
| ・ 新鑑定価格検証図 (1/10000 : 全図、江坂地区・JR 吹田近郊拡大図) | |

- ・新鑑定価格検証図（1/2500：江坂地区・JR 吹田近郊拡大図）
- ・隣接状況類似地域標準価格逆転リスト（xls 形式）
- ・価格順位リスト（xls 形式）
- （9）無道路地補正の検証 1 式
 - ・無道路地検証データ（Shape 形式）
 - ・無道路地検証リスト（xls 形式）
- （10）土地価格比準表分析 1 式
 - ・土地価格比準表分析結果報告書
 - ・土地価格比準表（xls 形式）
- （11）業務支援用資料の作成 1 式
 - ・業務支援用資料
- （12）業務実施報告書 1 式
 - ・業務実施報告書（令和 7 年度分）

【令和 8 年度】

- （1）路線価算定 1 式
 - ・路線価算定システム（mdb 形式）
 - ・路線価算定表
- （2）価格変動状況の検討 1 式
 - ・評価額変動検証リスト（xls 形式）
 - ・評価額変動検証図
- （3）価格指標路線の意見価格聴取 1 式
 - ・意見価格等のまとめ
- （4）路線価バランス検証 1 式
 - ・路線価バランス検証図（縮尺 1/2, 500、PDF 形式）
 - ・路線価対比リスト（xls 形式）
 - ・路線価算定システム（xls 形式）
- （5）鉄軌道路線見直し 1 式
 - ・鉄軌道用地単価計算データ（xls 形式）
 - ・鉄軌道用地沿設路線価図（縮尺 1/2, 500、PDF 形式）
 - ・見直し検証用図面
- （6）正面路線検証 1 式
 - ・正面路線価検証図（PDF 形式）
 - ・正面路線検証リスト（xls 形式）
 - ・正面、その他路線価逆転リスト（xls 形式）
- （7）路線形状変更に伴い画地計算に影響を及ぼす路線番号のリスト化 1 式

	・影響画地計算路線番号一覧表（xls 形式）	
	・影響画地計算対象筆一覧表（xls 形式）	
(8)	相続税路線及び市路線番号対応データ取得・整理	1 式
	・相続税路線価照合データ（xls 形式）	
(9)	標準宅地調書との照合	1 式
	・標準宅地鑑定調書要因照合データ（xls 形式）	
(10)	GIS 用データ作成（Shape 形式）	1 式
	・価格形成要因図形データ（交通接近、嫌悪施設）	
	・路線図形データ	
	・路線属性データ（MDB 形式）	
	・標準宅地図形データ	
	・状況類似地域図形データ	
	・公的ポイント図形データ（地価公示、地価調査、相続税標準地）	
	・街路検証図形データ（幅員計測箇所、写真撮影箇所）	
	・全方位カメラ撮影データ	
	・周辺自治体路線図形データ	
	・鉄軌道路線図形データ	
(11)	評価替え関連資料作成	1 式
	・次期評価替え改善点検討資料	
(12)	業務支援用資料作成	1 式
	・業務支援用資料	
(13)	業務実施報告書	1 式
	・業務実施報告書（令和 8 年度分）	

<路線価公開用資料作成業務>

【令和 6 年度～令和 8 年度】

(1)	時点修正検証	1 式
	・時点修正率検証図（1/10000：全図、江坂地区・JR 吹田近郊拡大図）	
	・時点修正率検証図（1/2500：江坂地区・JR 吹田近郊拡大図）	
	・隣接状況類似地域標準価格逆転リスト（xls 形式）	
	・価格順位リスト（xls 形式）	
(2)	追加路線算定	1 式
	・路線価算定システム（mdb 形式）	
	・路線価算定表システム（xls 形式）	
(3)	路線価公開用資料作成	1 式

・路線価公開図（縮尺 1/2, 500、普通紙、製本）	3 部
・税務署用路線価公開図（製本なし）	16 面
（４）資産評価センター用路線価公開データ作成	1 式
・資産評価センター用路線価データ（Shape 形式、正・副）	
・路線価データ（Shape 形式、世界測地系）	
（５）GIS 用データ作成（Shape 形式）	1 式
・路線図形データ	
・路線属性データ	
＜土地評価に関する各種支援業務＞	
【令和 6 年度～令和 8 年度】	
（１）納税者からの不服申立等への対応支援	1 式
（２）固定資産（土地）評価における総合的支援資料	1 式
（３）改修済み固定資産（土地）評価取扱要領	1 式
＜業務全般＞	
【令和 6 年度～令和 8 年度】	
（１）業務実施報告書	1 式
（２）打合せ記録簿	1 式
（３）業務で使用了中間成果品及び電子データ等（必要に応じて）	1 式
（４）評価替え関連資料（必要に応じて）	1 式
（５）各基準書作成	1 式
（６）業務手順書	1 式
	以 上