

令和 12 基準年度
八千代市固定資産の評価及び課税に関する
技術支援並びに調査業務委託

企 画 提 案 仕 様 書

八千代市

目次

第1章 総 則	4
第1 委託業務名	4
第2 履行期間.....	4
第3 委託の目的	4
第4 準拠する関連法令等.....	4
第5 基本方針.....	4
1 業務方針.....	4
2 土地評価方針.....	5
3 家屋評価方針.....	5
第6 業務の実施体制.....	5
第7 受託者の届出事項	6
第8 業務従事者	6
第9 再委託の禁止	6
第10 打ち合わせ（月例会議）の実施	6
第11 成果品の納品.....	6
第12 履行確認方法.....	6
第13 成果品の帰属.....	6
第14 機密保持及び品質管理.....	7
第15 データ等の保護措置.....	7
1 貸与品の取扱について	7
(1) 貸与品の保管	7
(2) 貸与品の返還.....	7
2 複写・複製等の禁止.....	7
3 貸与品及び作成物に係る目的外利用の禁止	7
第16 事故の防止	7
第17 補償	7
第18 疑義の協議	8
第19 費用負担および委託料の支払方法.....	8
第20 担当課及び成果品の納入場所	8
第2章 業 務 概 要.....	8
第21 業務実施範囲及び数量	8
第22 業務内容	8
1 土地評価関連.....	8
(1) 処理計画の策定等(令和9年度業務)	8

(2) 令和12基準年度に向けての検証業務	8
① 価格形成要因の検証(令和9年度業務)	8
② 用途地区区分の検証(令和9年度業務)	10
③ 状況類似地域(地区)区分の検証(令和9・10年度業務)	10
④ 標準宅地の選定等(令和9・10年度業務)	11
⑤ 比準表の検証(令和10・11年度業務)	12
(3) 街路状況等の調査(路線調査)(令和10年度業務)	12
(4) 路線区分の検討(令和10年度業務)	13
(5) 標準宅地鑑定評価関連作業(令和10・11年度業務)	13
① 鑑定評価に対する留意事項等作成	13
② 標準宅地調書の点検	13
③ 路線価の試算と価格検証	13
④ 標準宅地価格検討用図面の作成	13
⑤ 鑑定評価書の点検	14
(6) 標準雑種地, 山林価格の検証(令和10年度業務)	14
① バランスの検証	14
② 検討用図面の作成	14
(7) 令和12基準年度の路線価の評定(令和11年度業務)	14
① 仮路線価の検証	14
② 仮路線価図の作成	14
③ 相続税路線価との検証	14
(8) 平年度追加路線の評定(令和9・10・11年度業務)	14
① 路線価評定表の作成	14
② 八千代市基幹情報システム用 CSV ファイルの作成	15
(9) 時点修正関連作業(令和9・10・11年度業務)	15
① 時点修正データの登録及びバランス調整	15
② 時点修正検討用図面の作成	15
(10) 路線価図等の作成(令和9・10・11年度業務)	15
① 公開用路線価図等	15
② 内部用路線価図の作成	15
(11) GIS用のデータの作成(令和9・10・11年度業務)	15
① 路線価データ	16
② 宅地状況類似データ	16
③ 田畑山林状況類似データ	16
④ 標準宅地データ	16
(12) 八千代市基幹情報システム用 CSV ファイルの作成(令和11年度業務)	16
(13) その他集計資料の作成(令和9・10・11年度業務)	16
(14) 土地評価上の課題に係る総合支援(令和9・10・11年度業務)	16

2	家屋評価関連（令和9・10・11年度業務）	16
(1)	計画準備及び資料の収集・整理.....	16
(2)	非木造家屋評価に係る個別支援.....	17
①	予定発注棟数	17
②	業務内容.....	17
③	該当物件がない場合の対応	17
(3)	家屋評価上の課題に係る総合支援業務（令和9・10・11年度業務）	17
第3章	貸与資料及び成果品.....	18
第23	貸与（提供）資料	18
第24	成果品.....	18

企画提案仕様書

第1章 総 則

第1 委託業務名

令和12基準年度八千代市固定資産の評価及び課税に関する技術支援並びに調査業務委託

第2 履行期間

令和9年4月1日から令和12年3月31日まで

第3 委託の目的

本業務は、八千代市における固定資産評価の適正・均衡を確保するため、不動産鑑定士・一級建築士等有資格者を中心として、令和12基準年度固定資産評価替えに必要な基礎資料作成、宅地等の評価に係る各種の不動産鑑定評価（以下、「鑑定評価」という。）及び家屋評価補助資料の作成・分析、その他固定資産評価上の課題に係る総合支援を目的とする。

第4 準拠する関連法令等

受託者は本業務の実施に当たり、本仕様書によるほか、次の関係法令等に準拠して行わなければならない。

- 1 地方税法
- 2 固定資産評価基準
- 3 不動産鑑定評価基準
- 4 地価公示法
- 5 建築基準法
- 6 建築士法
- 7 不動産登記法
- 8 八千代市固定資産土地評価要領
- 9 個人情報保護に関する法律
- 10 八千代市個人情報保護法施行条例
- 11 八千代市情報セキュリティポリシー
- 12 八千代市の条例、規則及び細則
- 13 その他関係法令、規則、通達等

第5 基本方針

1 業務方針

本業務は、委託者が令和12年度評価替えにおける適正で均衡のとれた固定資産の評価を行うため、その算定根拠等の基礎資料を作成することを要旨とする。これらの業

務については、高度な専門性を要する業務であり、地方税法や固定資産評価基準を踏まえた公的評価に精通していることが固定資産税の公平で適切な課税を確保することには欠かせないものである。このことを鑑み、固定資産評価に精通した不動産鑑定士が中心となって、積極的な支援を行うことが可能な者に委託するものである。

2 土地評価方針

八千代市における固定資産土地評価を適正に行うためには、令和9基準年度（以下「前基準年度」という。）の路線価付設の状況を踏まえ、前基準年度の価格調査基準日（令和8年1月1日）以降令和12基準年度価格調査基準日（令和11年1月1日）（以下「価格調査基準日」という。）までの土地価格形成要因の変化、都市計画の変更及び地価事情の変化を的確に把握しなければならない。

特に、市街地宅地評価法（路線価方式）を採用する市街化区域においては、路線価の付設が各土地の評点数付設の基礎となるので、用途地区・状況類似地域の区分、標準宅地の選定及び街路状況等の調査（路線調査）を的確に行い、客観的な基準による適正かつ均衡のとれた路線価を付設することが必要である。また、その他の宅地評価法を採用する市街化調整区域においても、標準宅地からその状況類似地区内に存する各土地を直接比準する際の基礎となる状況類似地区を区分し、標準宅地の選定を適切に行い、客観的で適正かつ均衡のとれた評価を実現することが必要である。

3 家屋評価方針

固定資産家屋評価についても、適正かつ均衡のとれた評価を持続的に行うため、固定資産家屋評価に精通した一級建築士が中心となって、当市に対し積極的な支援を行うことが可能な者に委託するものである。

第6 業務の実施体制

- 1 本業務は、総務省の定めた固定資産評価基準第1章及び八千代市固定資産土地評価要領に基づき、固定資産の評価の趣旨及び八千代市の地域特性を十分に理解・把握したうえで行うこと。
- 2 路線価の付設は、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用して行われるものであるので、業務を遂行させる者には、必ず固定資産評価の実務経験を有する実務に精通した不動産鑑定士を要員に加えること。
- 3 家屋の総合支援については、家屋評価に精通した一級建築士によるアドバイスが受けられるような体制であること。
- 4 委託者からの本件業務委託の成果品の内容に関する問い合わせがあった場合には、迅速に文書にて回答すること。
- 5 データの分析や納品物の作成を行う際は、委託者から貸与する価格形成要因及び路線価評定データ等膨大な量のデータファイル（Shape形式又はテキスト形式）等を短期間で的確に処理する必要がある。そのため、業務を遂行させる者には、GIS及び固定資産評価の専門知識を有したシステムエンジニアを要員に加えること。

第7 受託者の届出事項

契約締結後、速やかに本仕様書に基づく全体の実施計画を委託者と協議のうえ、次の事項を含めて、文書で委託者に提出すること。

- 1 工程表
- 2 現場代理人及び主任技術者届
- 3 委託者に対する担当者の氏名、役職
- 4 その他委託者が提出を求める書類

第8 業務従事者

原則として、上記第7の2、3を選任するに当たっては、固定資産評価に精通した実務経験豊かな者とする。

第9 再委託の禁止

受託者は、本業務の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により委託者の承諾を得たときはこの限りでない。

第10 打ち合わせ（月例会議）の実施

受託者は本業務の契約期間中、委託業務の内容に応じて月1回程度の打ち合わせを実施すること。打ち合わせの実施に当たっては、上記第7により届け出ている現場代理人及び主任技術者が同席すること。打ち合わせ終了後、速やかに打ち合わせ等記録書を作成し、提出すること。

第11 成果品の納品

- 1 成果品の納品については、委託者との協議により、定められた数量、納品期限及び納品場所を遵守すること。
- 2 納品後に成果品の受託者の過失、疎漏等による不良箇所等が発見された場合は、直ちに委託者に報告し、速やかに必要と認められる修正及びその他必要な作業を行うこと。その際の費用は受託者が負担するものとする。
- 3 電子データの納品については、本市が契約しているファイル共有サービスを利用して、契約最終日までに委託者へ納品すること。また、最新のパターンファイルのウイルス対策ソフトによりウイルスチェックを行ったうえで納品すること。

第12 履行確認方法

各成果品の納品について納品物引渡書を提出し、委託者から物品受領書の交付を受けること。

第13 成果品の帰属

本業務の成果品（業務の履行過程において得られた記録等を含む）の権利はすべて

委託者に帰属するものとし、受託者は委託者の許可なく第三者に公表及び貸与、又は契約以外の目的に使用してはならない。

第 14 機密保持及び品質管理

- 1 受託者は、委託業務上知り得た内容及び個人情報等を第三者に漏えいしてはならない。本業務が完了又は契約が解除された後も同様とする。
- 2 受託者は、本業務を遂行するうえで必要な資料の収集及び取り扱いについて、八千代市情報セキュリティポリシーを遵守し、個人情報の保護のために必要な手段を講じなければならない。また、品質確保の観点から、ISO9001（品質マネジメントシステム）を取得しているとともに、ISO27001（情報セキュリティマネジメントシステム）又はJISQ15001（プライバシーマーク）を取得していることを基本的条件とする。
- 3 受託者は、個人情報保護を中心とした社内規定・マニュアル等があれば契約時に提出すること。

第 15 データ等の保護措置

1 貸与品の取扱について

(1) 貸与品の保管

受託者は、貸与品を施錠が可能な保管庫又は施錠や入退室管理が可能な保管室に格納する等、管理責任者を定めて適正に管理し、管理方法を文書で報告すること。

(2) 貸与品の返還

受託者は、委託業務完了後、速やかに貸与品を返還すること。また、委託者が返還を求めた場合も速やかに貸与品を返還すること。

2 複写・複製等の禁止

受託者は、貸与品及びこの契約に基づく作成物を委託者の許可なく複写・複製又は加工してはならない。

3 貸与品及び作成物に係る目的外利用の禁止

受託者は、貸与品及びこの契約に基づく作成物を委託者の許可なく目的外に利用し、また、自己又は第三者の用に供してはならない。

第 16 事故の防止

受託者は本業務の実施に当たり、障害その他事故発生を未然に防止するよう努力するとともに、労働基準法、その他関係法令を守り、円滑にこれを行わなければならない。

第 17 補償

本業務の遂行中に事故が発生した場合、受託者は発生原因、経過、被害等の状況を速やかに委託者に報告し、指示を受けるものとする。また、第三者に与えた損害の補

償等については、受託者の負担及び責任において、その一切を処理するものとする。

第 18 疑義の協議

本仕様書に記載のない事項及び解釈に疑義が生じた場合は、委託者と協議して決定すること。

第 19 費用負担および委託料の支払方法

- 1 本業務に係る一切の費用は受託者の負担とする。
- 2 委託料は、各年度業務終了後、年度ごとに一括で支払うこととする。

第 20 担当課及び成果品の納入場所

八千代市役所財務部資産税課 評価班 担当：・大山・高見
住所 〒276-8501 千葉県八千代市大和田新田 312 番地の 5
電話 047-421-6694

第 2 章 業 務 概 要

第 21 業務実施範囲及び数量

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) 業務対象地域 | 八千代市全域 約 51.39 k m ² |
| (2) 標準宅地数 | 474 地点 |
| (3) 評価対象路線数 | 約 6,500 路線 |

第 22 業務内容

1 土地評価関連

(1) 処理計画の策定等(令和 9 年度業務)

八千代市の前基準年度までの評価の現状を把握するとともに、八千代市域内の価格形成要因及び地価水準を的確に把握し、価格調査基準日における土地の評価を適正に行うことができるように、受託後速やかに処理計画の策定を行う。

(2) 令和 12 基準年度に向けての検証業務

① 価格形成要因の検証(令和 9 年度業務)

ア 価格形成要因の分析

価格形成要因の検証作業に当たっては、八千代市の路線価比率表（以下「比率表」という。）において前基準年度までに採用している価格形成要因を把握し、令和 8 年 1 月 1 日以降における次の（ア）から（オ）までの内容を確認の上、価格形成要因の変更等について分析を行うこと。

（ア）不動産市場の変化

（イ）公的土地評価の価格傾向

(ウ) 都市計画等の変更

(エ) 都市計画法等固定資産評価に関する法律の改正

(オ) 再開発等土地の利用状況が著しく変更した地域等

イ 価格形成要因収集基準の作成

価格形成要因について、収集基準を作成すること。作成に当たっては、上記アの分析結果を踏まえた上で検討すること。

ウ 報告書等の作成

検証内容について、下記を作成し納品すること。

(ア) 価格形成要因の検証結果報告書

上記ア、イの検証結果について報告書を作成すること。

(イ) 価格形成要因に関する図面及び一覧表

㊦ 価格形成要因図面

令和12基準年度において採用すべきと判断した価格形成要因について、その位置及び影響範囲等を表示した図面を作成すること。

㊧ 価格形成要因に関する一覧表

令和12基準年度において採用すべきと判断した価格形成要因について、一覧表を作成すること。

前基準年度比準表において採用している価格形成要因は以下のとおりであるが、調査すべき価格形成要因に追加又は削除が必要となった場合は、変更内容を反映し作成すること。

○ 街路条件

- ・道路幅員
- ・舗装
- ・道路種別
- ・連続性
- ・坂道
- ・接続街路の状況
- ・街路条件その他率等

○ 交通・接近条件

- ・最寄り駅への距離等
- ・交通接近条件その他率等

○ 環境条件

- ・公共下水道
- ・鉄道（騒音）の影響
- ・国道16号（騒音）の影響
- ・污水处理場の影響
- ・火葬場・霊園の影響
- ・環境条件その他率等

- 行政的条件
 - ・用途地域
 - ・指定・基準容積率
 - ・行政的条件その他率等

② 用途地区区分の検証(令和 9 年度業務)

ア 用途地区区分基準の検証

前基準年度までに採用している用途地区区分基準について、地価の変動傾向及び土地の利用状況の変化等を的確に把握し、基準の見直しを行い、令和 12 基準年度に向けて予備的な区分を行う。

イ 標準的な土地利用形態の把握及び土地利用図の作成

上記アの予備的区分を基礎とし、都市計画データ、家屋用途データ、航空写真等を参考に標準的な土地利用形態を把握し、土地利用図を作成した上で、用途地区の検討を行う。

ウ 公法上の規制による確認

公法上の規制（都市計画法上の用途地域、指定容積率、その他の規制）によって用途地区の区分を確認すること。ただし、固定資産評価の用途地区と都市計画法の用途地域はそれぞれの設定の目的が異なることに留意すること。

エ 土地利用データの統計分析

上記イで収集したデータを元に、状況類似地域（地区）単位で用途地区の確認が可能となるデータを作成し、分析を行う。

オ 用途地区区分の確認・検討

上記アからエまでの内容を踏まえ、令和 8 年 1 月 1 日以降における価格形成要因の変更箇所、都市計画法上の用途地域や容積率等の行政的条件及び環境条件等の相違箇所の周辺地域については特に慎重に検証し、委託者と協議の上、用途地区区分を決定する。

現在採用している用途地区区分は下表のとおりである。

用途地区（大区分）	採用している用途地区
商業系用途地区	普通商業地区
住宅系用途地区	併用住宅地区Ⅰ・Ⅱ，普通住宅地区
工業系用途地区	中小工場地区，大工場地区
その他	村落地区

なお、用途地区区分を変更する必要がある地区については、必ず現地調査を行い、市街地宅地評価法適用地域内においては、路線価シミュレーションを実施し、変更による路線価の変動を確認した上で提案すること。

カ 用途地区区分図の作成

令和 12 基準年度向けに、用途地区区分の変更を反映した図面を作成すること。

③ 状況類似地域（地区）区分の検証（令和 9・10 年度業務）

ア 状況類似地域（地区）区分基準の検証

前基準年度までに採用している状況類似地域（地区）区分基準について、地価の変動傾向及び土地の利用状況の変化等を的確に把握し、基準の見直しを行う

こと。

イ 状況類似地域（地区）区分の確認・検討

上記②イ、ウ、エで作成したデータ及び現地調査に基づく十分な地域状況の把握により、土地利用状況、地価水準等の分布傾向を把握し、地勢等自然的状態及び行政区域等人文的状态による地域的な特性及び価格水準が類似する地域を同一状況類似地域(地区)として区分し、前基準年度の区分について、確認及び検討を行うこと。

また、令和8年1月1日以降における価格形成要因の変更箇所、都市計画法上の用途地域や容積率等の行政的条件及び環境条件等の相違箇所等の周辺地域については特に慎重に検証し、委託者と協議の上、状況類似地域（地区）区分を決定する。

なお、状況類似地域（地区）区分を変更する必要がある地区については、必ず現地調査を行った上、市街地宅地評価法適用地域内においては、路線価シミュレーションを実施し、変更による路線価の変動、変更後の状況類似地域（地区）の連続性を確認した上で提案すること。

ウ 状況類似地域（地区）区分図の作成

令和12基準年度向けに、状況類似地域（地区）区分の変更を反映した図面を作成すること。

④ 標準宅地の選定等（令和9・10年度業務）

ア 主要な街路及び標準宅地の選定基準の検証

前基準年度までに採用している主要な街路及び標準宅地の選定基準について、地価の変動傾向及び土地の利用状況の変化等を的確に把握し、基準の見直しを行うこと。

イ 主要な街路の見直しに関する調査及び検証

令和12基準年度向けの主要な街路の選定を行うこと。調査・選定に当たっては、当該街路を含む状況類似地域内の全路線の路線価付設に影響を及ぼすこと、及び新設・廃止等の地価公示における標準地及び地価調査における基準地（以下、「公示地等」という。）等状況類似地域内の街路状況データに留意すること。

また、上記③イで提案した状況類似地域についても現地調査を実施した上で、主要な街路を選定すること。

ウ 標準宅地の見直しに関する調査及び検証

令和12基準年度向けの標準宅地の選定を行うこと。選定に当たっては、全地点を対象とし、画地条件、新設・廃止等の公示地等に留意すること。また、上記③イで提案した状況類似地域(地区)についても現地調査を実施した上で、標準宅地を選定すること。

上記イ、ウの結果、主要な街路又は標準宅地の選定替えをする必要がある場合には、必ず現地調査を行った上、市街地宅地評価法適用地域内においては、路線価シミュレーションを実施し、変更による路線価の変動、公的評価とのバランス

検討を行った上で提案すること。

エ 標準宅地位置図の作成

用途地区、状況類似地域（地区）及び標準宅地を表示した標準宅地位置図を作成すること。

オ 報告書等の作成

用途地区、状況類似地域（地区）及び主要な街路、標準宅地の検証作業について、報告書を作成し納品すること。

⑤ 比準表の検証（令和10・11年度業務）

ア 比準表の見直し及び作成

令和9年度に実施した調査内容を十分に踏まえたうえで、前基準年度比準表の見直し及び令和12基準年度向けの比準表の作成を行うこと。業務遂行に当たっては、以下（ア）から（ウ）までに留意すること。

（ア） 最近の不動産市場の変化を反映できるものにすること。

（イ） 価格調査基準日までの法制度及び都市計画等の変更内容を反映できるものにすること。

（ウ） 土地価格への影響の度合、他の価格形成要因との相関関係等の多角的な検討として、標準宅地に係る価格形成要因データ及び鑑定評価額を元に統計解析し、鑑定評価上の経験則に基づき、格差計算シミュレーションを行い、比準表の適合性を検証すること。

イ 仮路線価算出及び仮路線価図の作成

上記アにおいて比準表の見直しを行う場合には、標準宅地鑑定評価額等及び路線データにより仮路線価の算出を行い、仮路線価図を作成のうえ、前基準年度路線価からの価格変動を精査すること。なお、価格形成要因の新設等により令和12基準年度から比準表の新規作成が必要になった場合及び前基準年度の比準表の組み合わせでは対応できない場合は、新たな比準表の組み合わせをコード化し、路線価を算出すること。

ウ 報告書等の作成

上記アの検討内容について、報告書を作成し納品すること。

(3) 街路状況等の調査（路線調査）（令和10年度業務）

路線価付設対象の街路について、全路線を調査の対象とし、街路状況等の調査を行う。業務遂行に当たっては、以下の①～⑥に留意すること。

① 街路の新規造成又は廃道等により路線数に変動が生じる場合があるため、調査対象路線数を随時確認のうえ、調査を実施すること。

② 調査に当たっては、前年度の業務委託の結果を踏まえ、内容を十分に理解し、整合性を図ること。

③ 街路条件データ測定基準に従って、道路台帳、航空写真等の机上資料で道路種別、幅員等のデータを確認するとともに、机上資料で確認不可能な価格形成要因については、委託者との協議により対象路線を抽出のうえ現地調査を実施し、画

一的・客観的に街路条件データを確認修正すること。

④ 価格形成要因に影響を与える施設からの距離測定を、地理情報システム（以下「GIS」という。）を用いて測定すること。その際、影響範囲等に留意すること。

⑤ 環境条件に影響する供給処理施設の有無を確認し、供給処理整備状況データを作成すること。

⑥ 街路状況の変化により、路線分割又は廃止等影響を受ける画地について、土地マスタデータを活用し、一覧表を作成し、整理すること。

(4) 路線区分の検討(令和10年度業務)

上記(2), (3)の検証によって、路線区分の見直しを行う必要が生じた場合について、委託者と協議して、その区分の見直しを行い、路線図データの修正入力を行うこと。また、修正状況については、委託者に報告するものとする。

(5) 標準宅地鑑定評価関連作業(令和10・11年度業務)

① 鑑定評価に対する留意事項等作成

標準宅地鑑定評価の発注に当たっては、八千代市と固定資産鑑定評価員双方が、大量一括評価である固定資産評価と、個別評価である鑑定評価の違いに留意しつつ、個別評価である鑑定評価の結果を面的に路線価として展開するうえで考慮すべき事項を認識し、確認しておく必要がある。そのため、総務省より発表される評価替えに係る留意事項に関する変更点及び固定資産評価基準の改正に伴い追加された事項等についての資料を作成すること。また、八千代市における鑑定評価実施に係る基本方針及び、より具体的な実施手順等を作成すること。その他、必要な資料については、委託者と協議すること。

② 標準宅地調書の点検

主要な街路データと標準宅地調書の記載内容の整合性及び標準的画地の設定内容について点検を行うこと。

③ 路線価の試算と価格検証

標準宅地メモ価格等について、令和11年地価公示及び令和10年都道府県地価調査等に基づき、比準表を適用して時価水準による仮路線価を試算し、標準宅地間の価格の均衡を検証すること。

④ 標準宅地価格検討用図面の作成

上記③で調整済みの標準宅地の位置及び価格等を図上にプロットし、下落率別及び用途地区別の図面資料を下記のとおり作成すること。なお、確定後標準宅地価格等に変更が行われた場合は、確定図の作成作業を再度行うこと。

図面レイアウト及び印刷部数については委託者と別途協議すること。

ア 標準宅地位置図（用途地区別・担当評価員別）

イ 標準宅地拡大図（担当評価員別）

ウ メモメモ価格検討用図面 ※メモ価格より前の暫定価格

エ メモ価格検討用図面 ※近隣市接点調整用標準宅地をプロットする

オ 標準宅地確定図

⑤ 鑑定評価書の点検

成果品として納入された鑑定評価書の内容について、基本的な点検項目を担当職員にアドバイスするとともに、特に鑑定評価額の決定の理由の要旨が適切で妥当なものであるか内容の点検を行うこと。

(6) 標準雑種地、山林価格の検証（令和10年度業務）

① バランスの検証

固定資産評価に精通した不動産鑑定士により、最近の不動産市場の動向の実態を分析した上で近隣の標準宅地価格とのバランスを検証すること。

② 検討用図面の作成

標準宅地の状況類似図上に標準宅地、雑種地、山林の標準地番号をプロットした検討用図面を作成すること。

(7) 令和12基準年度の路線価の評定（令和11年度業務）

令和12基準年度路線価の評定に当たっては、下記①から③の検証業務を行い、委託者と情報・認識の共有を図り、入念な路線価調整協議を経て決定すること。

① 仮路線価の検証

前基準年度比準表及び上記(2)⑤にて作成した比準表を元に、路線データを用いて、仮路線価を算出すること。算出された仮路線価について、状況類似地域内及び状況類似境の価格バランス、前基準年度からの変動率等を確認し、検証を行うこと。また、委託者の要請に応じ仮路線価のシミュレーションを行い、格差の検証を行うこと。

② 仮路線価図の作成

上記①で算出した仮路線価計算結果を用いて、仮路線価図を作成すること。図面レイアウト及び印刷部数については委託者と別途協議すること。

③ 相続税路線価との検証

令和12基準年度評価替えにおける路線価の付設に当たって、他の公的土地評価との均衡と適正化が図れるよう、令和11年相続税路線価とのバランス検証を行うこと。

(8) 平年度追加路線の評定（令和9・10・11年度業務）

① 路線価評定表の作成

追加路線の評定に当たっては、次のアからエに留意して行うこと。

ア 路線価の算定

追加路線が発生した時点の帰属する基準年度の比準表及び価格形成要因に基づく格差率を元に、必ず現地調査を行い、追加する路線に対しての価格調査基準日の路線価を算定すること。

イ 下落修正率の適用

価格調査基準日以後の下落率の反映が必要な場合には下落修正率を乗じて下落修正後価格の算出を行うこと。

ウ 各評価替え年度の路線価の算定

追加路線と参考路線との格差率の検討を行い、帰属している状況類似地域の変遷、主要な街路との格差率の変遷、過去路線価格の変遷の分析を行い、シミュレーションを行ったうえで、各評価替え年度の路線価を算定すること。

エ 周辺路線への影響の把握

追加路線の付設に伴い影響を受ける周辺の既存路線について、価格形成要因の変更漏れがないよう把握すること。

② 八千代市基幹情報システム用 CSV ファイルの作成

追加路線の各基準年度の価格及び時点修正率を反映した路線価データを八千代市基幹情報システム用フォーマットで CSV ファイルを作成すること。フォーマットのレイアウトについては、別途委託者と協議すること。

(9) 時点修正関連作業（令和 9・10・11 年度業務）

① 時点修正データの登録及びバランス調整

委託者より貸与する標準宅地ごとの時点修正率データを登録し、時点修正後路線価を算定すること。また、バランスの逆転等について資料を作成のうえ、委託者と協議し、適正なバランスの時点修正率となるように調整を行う。特に公示地等とのバランス検討及び、令和 12 基準年度の路線価への影響についても十分留意して調整を行うこと。なお、八千代市の固定資産鑑定評価員との調整協議に対し、担当職員が要請した場合には、不動産鑑定士が参加するものとする。

② 時点修正検討用図面の作成

上記①で調整済みの時点修正率を反映した標準宅地の価格等を図上にプロットし、下落率別及び用途地区別の時点修正率調整用の図面資料を下記のとおり作成すること。なお、確定後時点修正率に変更が行われた場合は、確定図の作成作業を再度行う。図面レイアウト及び印刷部数については委託者と別途協議すること。

ア メモ価格検討用図面 ※メモ価格より前の暫定価格

イ メモ価格検討用図面 ※近隣市接点調整用標準宅地をプロットする

ウ 時点修正確定図

(10) 路線価図等の作成（令和 9・10・11 年度業務）

① 公開用路線価図等

公開用資料作成は、委託者が指示する情報を表示した公開用路線価図と路線価台帳を作成するものとする。作成に当たっては事前にサンプル図面を委託者に提示し、承認を得た上で作成すること。

② 内部用路線価図の作成

資産税課職員用内部資料として路線価図と路線価台帳を作成すること。作成に当たっては事前にサンプル図面を委託者に提示し、承認を得た上で作成すること。

(11) GIS 用のデータの作成（令和 9・10・11 年度業務）

八千代市が導入している GIS において、状況類似地域（地区）、標準宅地及び路線価データを閲覧するため、下記のとおりデータを提供すること。なお受託者は、デ

ータ提供に当たって、技術者同士密に連携を図り実施するものとする。

① 路線価データ

路線の矢線形状、路線番号、路線データ、価格のレイヤーを表示し、路線価評定内容のデータを閲覧する。

② 宅地状況類似データ

宅地の状況類似地域（地区）線、状況類似番号、価格のレイヤーを表示し閲覧する。

③ 田畑山林状況類似データ

田畑山林の状況類似線、状況類似番号のレイヤーを表示し閲覧する。

④ 標準宅地データ

標準宅地位置、標準宅地番号のレイヤーを表示し、用途地区、価格を閲覧する。

(12) 八千代市基幹情報システム用 CSV ファイルの作成(令和 1 1 年度業務)

標準宅地鑑定価格を元に、全路線価データ及び状況類似地域価データを八千代市基幹情報システム用フォーマットで CSV ファイルを作成すること。フォーマットのレイアウトについては、別途委託者と協議すること。

(13) その他集計資料の作成（令和 9・10・11 年度業務）

① （一財）資産評価システム研究センター用データの作成

② 標準宅地台帳（内部用・公開用）の作成

③ 比準表・価格形成要因一覧（追加路線分）の作成

④ 市街地開発事業等に係る路線価付設資料の作成

⑤ 鉄軌道用地にかかる検証用資料の作成

⑥ 地目ごとの状況類似図の作成

(14) 土地評価上の課題に係る総合支援（令和 9・10・11 年度業務）

評価上の総合支援を行い、委託者からの以下の問い合わせに速やかに対応すること。

① 地方税法及び固定資産評価基準の改正等に係る情報提供及び対応支援

② 固定資産税関係判例等に係る情報提供及び対応支援

③ 都市計画法及び建築基準法等の関係法規の改正等に係る情報提供及び対応支援

④ 評価要領及び所要の補正に係る総合的検討

⑤ 八千代市固定資産土地評価要領の改訂案の作成

⑥ 審査申出及び訴訟に対する弁明書及び意見書等作成等の総合支援業務

⑦ その他各種の問題点に係る相談対応及び専門的アドバイスの提供

⑧ 時点修正に係る鑑定評価の発注者支援業務

⑨ 他市の状況調査による情報提供

⑩ 土地に係る担当職員への研修会の実施

⑪ 基準地及び標準地に関する調の作成支援

2 家屋評価関連（令和 9・10・11 年度業務）

(1) 計画準備及び資料の収集・整理

本業務を遂行するに当たっての詳細な計画を作成し、委託者に提出するものとする。

る。また、本業務遂行に必要な資料は別途受託者へ提供するものとする。

(2) 非木造家屋評価に係る個別支援

委託者が指示する物件において、一級建築士を中心とした家屋評価実務経験者により、非木造家屋の評価に係る補助業務を行うこと。

① 予定発注棟数

年度ごとに以下の条件を発注の目安とし、委託者の指示によるものとする。

ア 3棟以内

イ 各棟の合計床面積が 5,000 m²未満

② 業務内容

ア 評価作業環境の構築

本業務において、委託者が取り決めている評価方針に則り家屋の評価を行うものとする。また、受託者においては、具体的な評価作業に先立ち、委託者の評価方針を十分に理解し、委託者と同様の評価作業環境の構築に努めることとする。

イ 図面・見積書の分析

委託者が取得した図面・見積書を使用し、対象家屋の構造、資材、設備等の判読・分析を行い整理する。なお、図面等から評価項目の内容が読み取れない場合、現地調査は委託者で行うため、受託者は補助的立場から業務の支援を行うこと。

ウ 評価調書・間取り図（平面図）の作成

前項の分析に従い、家屋評価調書を作成すること。不明確計算となる場合は間取り図（平面図）を作成し、家屋評価調書に添付すること。

エ 資料の提供

評価補助業務に必要となる下記資料については、適時提供する。

(ア) 登記済通知書、登記図面

(イ) 建築確認申請書

(ウ) 建物図面（建築申請図書又は竣工図書）、工事見積書

(エ) 現地調査結果票

(オ) その他必要となる資料

オ 報告書の作成

受託者は、上記ウで作成した評価調書について委託者の検査を経た後、評価の根拠となる分析結果資料をまとめ、報告書として委託者に提出すること。報告の形式については委託者と別途協議をすること。

③ 該当物件がない場合の対応

委託者は、非木造家屋評価に係る個別支援の該当物件がない場合は、受託者に通知するとともに、受託者と協議の上、当該費用に係る委託料を減額できるものとする。

(3) 家屋評価上の課題に係る総合支援業務（令和9・10・11年度業務）

家屋評価上の課題について総合支援を行い、委託者からの以下の問い合わせ等に速やかに対応すること。

- ① 地方税法及び固定資産評価基準の改正等に係る情報提供及び対応支援
- ② 固定資産税関係判例等に係る情報提供及び対応支援
- ③ 審査申出及び訴訟に対する弁明書及び意見書等作成等の総合支援業務
- ④ 家屋評価に係る相談対応及び専門的アドバイスの提供

第3章 貸与資料及び成果品

第23 貸与（提供）資料

- 1 令和9基準年度土地評価に係る業務委託成果品
(標準宅地データ・路線データ・路線価算定基準表等データ, 宅地, 田, 畑, 山林
状況類似地区データ) Shape データ, テキストデータ
- 2 土地課税マスタ (レイアウト含む)
- 3 家屋課税マスタ (レイアウト含む)
- 4 標準宅地調書データ
- 5 標準宅地鑑定評価書
- 6 近隣市の時点修正率データ
- 7 地番図データ (1/1, 000) Shape データ (前基分及び最新分)
- 8 家屋図データ (1/1, 000) Shape データ (前基分及び最新分)
- 9 八千代市都市計画図
- 10 都市計画基礎調査レイヤー, 都市計画決定情報レイヤー
- 11 市道認定道路網図, 市道路線調書 (前基分及び最新分)
- 12 道路台帳図面 pdf データ
- 13 上下水道等インフラ整備確認図面
- 14 航空写真 (画像データ) GeoTIFF データ (前基分及び最新分)
- 15 その他本業務に関する資料で委託者と協議のうえ必要と認めた資料

第24 成果品

本業務の成果品は次のとおりとする。

- 1 時点修正に伴う標準宅地データ及び路線価データ (各年度)
- 2 追加路線に伴う図形データ及び路線価データ (各年度)
- 3 用途地区・状況類似地域 (地区) 区分図 (令和12基準年度評価替え用)
- 4 標準宅地位置図 (令和12基準年度評価替え用)
- 5 標準宅地台帳 (各年度)
- 6 基準表・価格形成要因一覧 (令和12基準年度評価替え用)
- 7 路線価データ (令和12基準年度評価替え用)
- 8 調整用作業図面 (令和12基準年度評価替え用)

- 9 路線価台帳及び公開用路線価図(各年度)
- 10 内部用路線価図(各年度)
- 11 路線価評定表(令和1・2基準年度評価替え用)
- 12 鑑定評価依頼資料等の作成
- 13 GIS用データ
- 14 路線価等情報公開システム用データ(各年度)
- 15 家屋評価報告書(評価調書, 図面等含む), 分析資料(各年度)
- 16 打ち合わせ等記録書(各年度)
- 17 調査報告書(各年度)
- 18 その他委託者が必要とする業務上収集した資料

以下余白