

固定資産税土地評価替支援業務仕様書

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、浪江町（以下「発注者」という。）が、受託者（以下「受注者」という。）に委託して行う「固定資産税土地評価替支援業務」（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

(目的)

第2条 本業務は、令和6年度固定資産税の土地評価替に向けて、適正かつ均衡のとれた時価を評定する基準である路線価の付設を行うための調査及び評定等を行い、土地評価の公平性及び信頼性を高めることを目的とする。

(準拠法令等)

第3条 本業務は、契約書、本仕様書、特記仕様書のほか、以下の関係法令・規則等に準拠して実施するものとする。

- (1) 地方税法（昭和25年法律第226号）
- (2) 地価公示法（昭和44年法律第49号）
- (3) 不動産登記法（平成16年法律第123号）
- (4) 不動産鑑定基準（平成14年国土交通省事務次官通知）
- (5) 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）
- (6) 測量法（昭和24年法律第188号）
- (7) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (8) 浪江町税条例（昭和33年条例第9号）
- (9) 浪江町財務規則（昭和57年規則第14号）
- (10) その他関係法令

(提出書類)

第4条 受注者は、本業務の着手にあたり、下記の書類を発注者に提出し、承認を受けるものとする。また、これを変更する場合は、速やかに変更後の書類を提出し、発注者の承認を得るものとする。

- (1) 業務着手届
- (2) 業務実施計画書
- (3) 作業工程表
- (4) 主任技術者届（経歴書を含む。）

(主任技術者及び条件)

第5条 受注者は、本業務の実施体制の構築にあたって、以下の要件に従い主任技術者及び担当技術者を選任・配置するものとし、主任技術者は契約図書等に基づき、業務に関する技術上の一切の事項を処理するものとする。

- (1) 主任技術者は、平成 30 基準年度、令和 3 基準年度の評価替において、福島県内の市町村が発注する本業務と同等程度の業務（固定資産評価替支援業務や路線価付設業務等）の担当技術者としての実績を持つ者。
 - (2) 全国地価マップ（一般社団法人資産評価システム研究センター）の内容について十分理解し、本業務にて作成した状況類似地域区分図を基に福島県に提出する「固定資産路線価等公開情報の集約に係る電子データ」の作成を行うことのできる者。
 - (3) 担当技術者には空間情報・地図情報の取り扱いに秀でた空間情報総括監理技術者を配置すること。
- 2 前項に掲げるもので資格を有する場合は、証明書類として資格証明書の写しを提出し、それ以外のものについては業務経歴書を提出するものとする。

（関係官庁その他の手続）

第 6 条 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が必要な場合は、受注者の責任において速やか処理し、発注者に手続きの写しを提出するものとする。

（紛争の回避）

第 7 条 受注者が、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経て、紛争が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。

（損害の賠償）

第 8 条 本業務遂行中に受注者が発注者及び第三者に損害を与えた場合は、直ちに発注者にその状況及び内容を連絡し、発注者の指示に従うものとする。損害賠償等の責任は受注者が負い、受注者において解決するものとする。

（打合せ）

第 9 条 受注者は、本業務の契約期間中、発注者と緊密な連絡のもとに作業を履行し、各作業の工程ごと及び発注者が必要とする場合に、打合せを行わなければならない。当該打合せにおいて受注者からは、固定資産評価及路線価付設業務に精通した担当者が同席するものとする。

（作業経過の報告）

第 10 条 受注者は、本業務の契約期間中、発注者と緊密な連絡のもとに作業を履行するとともに、前条規定の打合せの都度、その終了後、打合せ事項について「打合せ記録簿」を 2 部作成し、発注者へ速やかに提出しなければならない。

（資料の貸与・管理）

第 11 条 本業務を実施するに当たり、発注者は必要な資料等を受注者に貸与する。

- 2 受注者は、第 1 項で貸与された資料について、必要な作業が終了した場合には速やかに返却するものとする。また、発注者が当該資料を必要とする場合は、速やかに一時返却するものとする。

（成果品の検査・納品）

第 12 条 本業務の成果品については、作業工程ごと及び業務完了後に主任技術者立会の

上、発注者の検査・承認を受け納品するものとし、発注者から仕様書の定めに適合しないものとして修正の指示があった場合は受託者の負担により修正を行い、再検査・承認をもって完了とする。ただし、作業工程ごとの検査については、発注者と受注者の双方が協議し、省略することができる。

(成果品の瑕疵)

第13条 本業務の成果品について、納品の後、不良個所が発見された場合は、発注者の指示に従い、必要な処理を受注者の負担において行うものとする。

(成果品の帰属等)

第14条 本業務の成果品及び関係資料は、すべて発注者の管理及び帰属とし、発注者の承認を受けずに他に公表、提供、貸与または使用してはならない。

(審査申出等への対応)

第15条 受注者は、本契約の契約期間終了後においても、成果物を利用して実施した固定資産(土地)土地評価による審査申出等に対し、発注者から必要な資料及び協力を求められた場合は、すみやかに対応しなければならない。

(個人情報の保護)

第16条 受注者は、発注者が貸与し、または提供する本業務にかかる資料について、日本工業規格 JISQ15001 に定められた個人情報が含まれる場合には、次の事項を遵守し、厳正な取扱いをしなければならない。

- (1) 貸与または提供された個人情報は、物理的、技術的、組織的、人的な安全管理を行う。
- (2) 貸与または提供された個人情報は、本業務以外の目的で使用してはならない。本業務遂行中、及び本業務の終了後であっても、第三者に漏洩または開示してはならない。
- (3) 受注者は、JISQ15001(プライバシーマーク)の認証及び ISO27001 の認証を有し、法令及び発注者が定める規定等を遵守し、本業務を履行しなければならない。

(無断複製の禁止)

第17条 受注者は、本業務の履行のために発注者から引き渡された個人情報を複製し、または複製してはならない。ただし、発注者の文書による指示または承認がある場合は、この限りでない。

(業務終了後の情報の取扱い)

第18条 受注者は、発注者から引き渡された個人情報を、本業務の終了後に発注者に返還し、または発注者の指示により適切な方法により廃棄しなければならない。

(疑義)

第19条 本業務の実施に当たり、本仕様書に明示のない事項及び疑義が生じた場合は、発注者受注者協議のうえ、発注者の指示に従い、業務を遂行しなければならない。

(履行期限)

第20条 本業務の履行期限は、契約の翌日から令和5年3月31日とする。

(納入場所)

第21条 本業務の成果品の納入場所は、次のとおりとする。

福島県双葉郡浪江町大字幾世橋字六反田7番地2 浪江町役場住民課

(契約解除)

第22条 発注者は、受注者が下記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) 受注者が契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 受注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、受注者に損害を生じることがあっても、発注者はその責めを一切負わないものとする。

(その他)

第23条 受注者は、本仕様書による令和3年度基準評価替内容、令和6年度基準評価替内容を基本に、発注者の意向に十分留意し、本業を遂行するものとする。

第2章 業務概要

(業務対象範囲)

第24条 本業務の範囲及び数量は次のとおりとする。

(1) 空間的範囲 浪江町全域 (223.14 平方キロメートル)

(2) 土地筆数 86,760 筆

(3) 路線価付設数 878 路線

(4) 標準宅地数 87 地点

(業務内容)

第25条 本業務の業務内容は次のとおりとする。

(1) 計画準備

(2) 打合せ協議

(3) 資料収集・整理

(4) 基礎資料作成

(5) 用途・状況類似地域の見直し

(6) 標準宅地見直し及び現地調査

(7) 路線区分見直し

(8) 街路条件現地調査

(9) 価格形成要因調査

(10) 土地価格比準表の見直し

(11) 鑑定価格検証

(12) 評価センターデータ作成

第3章 業務内容

(計画準備)

第26条 受注者は、本業務の着手時において、発注者の業務内容及び業務量を把握したうえで、業務履行時に必要な人員、機材の確保及び作業工程を含む業務履行体制等について計画立案し、業務実施計画書にとりまとめのうえ、発注者に提出するものとする。

(打合せ協議)

第27条 受注者は、発注者と緊密な連絡のもとに作業を実施するとともに、本業務の各工程及び発注者が必要とする場合に打合せ協議を行うものとする。

(資料収集・整理)

第28条 発注者は、本業務を実施するうえで必要な資料として以下の書類を受注者へ貸与するものとする。

- (1) 管内図
- (2) 都市計画図
- (3) 航空写真データ
- (4) 用途地区・状況類似地域区分図（令和3年評価替時点）
- (5) 標準宅地一覧表（令和3年評価替時点）
- (6) 不動産鑑定評価書（令和3年評価替時点）
- (7) 路線価図（令和3年評価替時点）
- (8) 路線価算定表（令和3年評価替時点）
- (9) 地番現況図データ
- (10) 家屋現況図データ
- (11) 避難解除区域一覧
- (12) 帰還困難区域一覧
- (13) 特定復興再生拠点区域図
- (14) 災害危険区域一覧
- (15) 土地課税台帳データ
- (16) 家屋課税台帳データ
- (17) 各種要因資料（都市計画図、町道路線網図、上水供給区域図、下水処理区域図等）
- (18) その他協議のうえ必要と認められる資料

(基礎資料作成)

第29条 受注者は、用途・状況類似地域見直しを行う上で必要となる、土地の利用状況を把握するための基礎資料を作成するものとする。

2 前項の作成する基礎資料については、次のとおりとする。

- (1) 土地利用現況図
土地の利用状況に応じ分類着色した図面。
- (2) 商業施設現況図

商業施設の建物用途・現況の店舗について、営業業種を中心に分類着色した図面。

(3) 土地課税単価番号展開図

現行の土地課税単価番号に応じ分類着色した図面。

なお、相違箇所が多数存在する場合は、所在リストと連動する GIS ビューワの作成も行ない、発注者に提出するものとする。

(用途・状況類似地域の見直し)

第30条 受注者は、前回評価替の結果及び東日本大震災の復興状況を踏まえたうえ、現行の用途地区及び状況類似地域について、収集した資料等、現地調査等を基に令和6基準年度評価替に対応できる区域の見直し(区域の範囲、用途の布設替え等)を行うものとする。

2 前項の見直しにあたっては、変更事由書(リスト連動の GIS ビューワを含む)として発注者に提出し、変更箇所については発注者と協議のうえ決定するものとする。

(標準宅地見直し)

第31条 受注者は、全評価替時に設定された状況類似地域ごとに、選定された標準宅地の妥当性の検証を行うものであり、価格評定を誤る要素のない宅地の選定を基本とし、以下の事項に留意して適正な標準宅地の精査、見直しを行うものとする。

(1) 地価公示地及び地価調査地との整合性、妥当性の検証を行うこと。

(2) 固定資産用途地区と土地利用状況の適合性の確認を行うこと。

(3) 標準宅地の見直しの際には、原則として現地確認調査を行うものとする。

2 前項の見直しにあたっては、変更事由書(リスト連動の GIS ビューワを含む)として発注者に提出し、変更箇所については発注者と協議のうえ決定するものとする。

(路線区分見直し)

第32条 受注者は、市街地宅地評価法の適用区域内の経年による街路整備状況の変化や価格的其他要因等により路線区分の見直しが必要な箇所を、宅地利用上の便等を総合的に考慮し見直しを行うものとする。

2 前項の見直しにあたっては、変更事由書(リスト連動の GIS ビューワを含む)として発注者に提出し、変更箇所については発注者と協議のうえ決定するものとする。

(街路条件現地調査)

第33条 受注者は、前条で追加及び修正した各路線に対して現地調査を行い、街路条件の取得を行うものとする。

2 前項の調査にあたっては、デジタルカメラにて調査路線の撮影を行い、後の検証に使用できるように整理を行うものとする。また、街路条件の取得項目については、発注者と協議のうえ決定するものとする。

(価格形成要因調査)

第34条 受注者は、新たに追加及び修正した各路線の価格形成要因事項について新たに調査を行い、一覧表に取りまとめたうえで発注者に提出するものとする。

2 前項の作業において調査する価格形成要因事項については、次のとおりとする。

- (1) 街路条件
- (2) 交通・接近条件
- (3) 環境条件
- (4) 行政的条件
- (5) その他、発注者が指示するもの
(土地価格比準表の見直し)

第35条 受注者は、標準宅地の鑑定価格及び価格形成要因データ等を分析資料として、各要因が土地価格の形成に与える影響の程度を把握し、地域特性と価格事情等を加味して、路線価格を算出するための比準割合等の見直しを行うものとする。

- 2 前項の作業にあたっては、十分な検証を行ったうえで、検証結果を資料として発注者に提出し、変更箇所については発注者と協議のうえ決定するものとする。
(鑑定価格検証)

第36条 受注者は、標準宅地鑑定価格を用いて価格検証を行うものとする。検証結果は資料として発注者に提出するものとする。

- 2 前項の作業にあたっては、次の事項に留意して検証する。
 - (1) 鑑定価格検証図作成による視覚的な検証
 - (2) 前基準年度標準宅地鑑定価格との変動の検証
 - (3) 隣接状況類似地域間における価格逆転の検証
(評価センターデータ作成)

第37条 受注者は、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おける所定のデータ仕様に従った電子データの作成を行うものとする。

第4章 成果品

(成果品)

第38条 本業務による成果品は、次のとおりとする。

なお、データによる成果品については、発注者指定の形式で納品するものとする。

- | | |
|--------------------------|----|
| (1) 基礎資料 | 一式 |
| (2) 用途地区・状況類似地域設定基準書 | 一式 |
| (3) 用途地区・状況類似地域変更事由書 | 一式 |
| (4) 標準宅地選定基準書 | 一式 |
| (5) 標準宅地変更事由書 | 一式 |
| (6) 標準宅地一覧表 | 一式 |
| (7) 用途地区・状況類似地域及び標準宅地位置図 | 一式 |
| (8) 路線等付設基準書 | 一式 |

(9) 路線等付設変更事由書	一式
(10) 価格形成要因調査基準書	一式
(11) 価格形成要因一覧表データ	一式
(12) 土地価格比準表	一式
(13) 鑑定価格検証図	一式
(14) 評価センターデータ	一式
(15) 上記成果品のデータ形式	一式