

固定資産税土地評価替支援業務委託仕様書

第1章 総 則

(要 旨)

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、固定資産税の令和9基準年度評価替えに向けて、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 本業務においては契約書及び本仕様書のほか、以下の関係法令に準拠して実施するものとする。

- (1) 地方税法（最終改正：令和6年法律第4号）
- (2) 地価公示法（最終改正：令和4年法律第68号）
- (3) 不動産登記法（最終改正：令和5年法律第63号）
- (4) 不動産鑑定評価基準（最終改正：平成26年5月1日国土交通省）
- (5) 固定資産評価基準（最終改正：令和2年11月6日総務省告示第322号）
- (6) 測量法（最終改正：令和4年法律第68号）
- (7) 個人情報の保護に関する法律（最終改正：令和5年法律第79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) 浪江町個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年条例第2号）
- (11) その他関係法令

(作業計画)

第4条 受託者は、業務の着手にあたり、下記の書類を発注者に提出し、承認を得るものとし、これを変更する場合も、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) 業務工程表
- (4) 主任技術者届（業務経歴書含む）
- (5) 担当技術者届（業務経歴書含む）
- (6) 資格証明証（写し）
 - ① ISO9001（品質管理マネジメントシステム）
 - ② ISO27001（情報セキュリティマネジメントシステム）

③ JISQ15001（プライバシーマーク認証）

（主任技術者及び実施体制）

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、過去3ヵ年以内に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とする。

（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な理解をし、本業務にて作成された状況類似地域区分図を基に福島県に提出する「固定資産税路線価等公開情報の集約に係る電子データ」の作成を行うことができる者とする。

2 前項に掲げる者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、それ以外の者については、直近3年間の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きが必要な場合は、受注者の責任において速やかに処理し、発注者に処理状況を報告するものとする。

（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入る場合は、予め発注者へ報告し土地所有者への了承を得て、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報告し、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、受注者の責において解決するものとする。

（打合せ協議）

第9条 受注者は、本業務の遂行にあたり発注者と緊密な連絡のもとに作業を履行し、作業工程毎及び発注者が必要とする場合に、打合せ協議を行わなければならないものとする。当該打合せ協議において受注者側からは本業務に精通した担当者が同席するものとする。

2 打合せ協議終了後に、受注者は「打合せ協議記録簿」を発注者の承認を得た内容にて2部作成し、発注者・受注者において各1部を保管するものとする。

（資料の貸与・管理）

第10条 本業務を実施するにあたり、発注者は必要な資料等を受注者に貸与するものとする。

2 受注者は、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、発注者は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。

3 受注者は、発注者から貸与された個人情報等を業務終了後に発注者に返却するとともに、発注者

の指示により適切な方法で廃棄するものとする。

(成果品の検査・納品)

第11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ち合いのうえ、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、受注者の負担で修正を行い、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ものとする。

(成果品の契約不適合)

第12条 本業務完了後、成果品に「契約不適合」が発見された場合は、発注者の指示に従い、必要な措置を受注者の負担において行うものとする。

2 受注者は、本業務で得られた成果品及び成果に付属する資料に関して、前項により一定期間保管しなければならないものとし、保管期間は、発注者受注者協議の上、決定するものとする。ただし、個人情報に該当する情報資料については、本業務完了後速やかに廃棄するものとし、契約不適合修正のために必要な場合は、あらかじめ発注者に貸与申請を行うものとする。

(成果品の帰属)

第13条 本業務における成果品については全て発注者に帰属するものとし、発注者の指定する時期に速やかに引き渡すものとする。

2 受注者は成果品について発注者の承認を受けずに複製若しくは他に公表、貸与してはならないものとする。

(審査申出等への対応)

第14条 受注者は、本契約の契約期間終了後において、成果物を利用して実施した固定資産（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、速やかに対応しなければならないものとする。

(個人情報の取り扱い)

第15条 受注者は、本業務を履行する上で、取得又は保有した個人情報の漏洩対策について、個人情報管理責任者の配置をしなければならないものとする。

2 個人情報管理責任者は、個人情報を取り扱う業務従事者に対し、情報の適正な取扱いを行うように指導しなければならないものとする。

3 個人情報管理責任者は、個人情報を取り扱う業務従事者を必要最低限の者に限定するとともに、アクセス制限等の措置により、他の者がその情報に触れることができないよう管理監督するものとする。

4 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ものとする。ただし、発注者の指示及び承認がある場合は、この限りではないものとする。

5 受注者は、契約後速やかに以下の認証取得により社内のセキュリティ体制、品質管理体制等が確立されている事が証明できる書類の写しを提出するものとする。

- 1) ISO9001 (品質管理マネジメントシステム)
- 2) ISO27001 (情報セキュリティマネジメントシステム)
- 3) JISQ15001 (プライバシーマーク認証)

(疑義)

第16条 本業務の実施にあたり、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、受注者は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。

(業務の業務期間・納入場所)

第17条 本業務の業務期間及び納入場所は次のとおりとする。

- (1) 業務期間 契約日から令和 7年 3月 31日
- (2) 納入場所 浪江町役場住民課

(契約解除)

第18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ものとする。

- (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。

第2章 業務概要

(業務対象範囲)

第19条 本業務の範囲・数量は以下のとおりとする。

- (1) 空間的範囲 浪江町全域 (223.14 平方キロメートル)
- (2) 路線価付設数 907 路線
- (3) 標準宅地数 81 地点

(業務概要)

第20条 業務の内容は以下のとおりとする。

[業務内容]

- (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・状況類似地区の見直し
- (6) 標準宅地見直し及び現地調査
- (7) 公開用資料作成
- (8) 報告書作成

第3章 土地（宅地）評価業務

（計画準備）

第21条 計画準備は、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て発注者に提出し承認を得るものとする。

（資料収集・整理）

第22条 資料収集・整理は、本業務を実施するうえで必要な資料として、以下の資料を発注者が受注者に貸与するものとし、また受注者が必要に応じて収集・整理するものとする。

- (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及び標準宅地位置図（令和6基準年度評価替え向け）
- (5) 標準宅地一覧表（令和6基準年度評価替え向け）
- (6) 不動産鑑定評価書（令和6・9基準年度評価替え向け）
- (7) 路線価図（令和6年度課税）
- (8) 路線価算定表（令和6年度課税）
- (9) 地番現況図データ（令和6年1月1日時点）
- (10) 家屋現況図データ（令和6年1月1日時点）
- (11) 土地課税台帳マスターデータ（令和6年1月1日時点）
- (12) 家屋課税台帳マスターデータ（令和6年1月1日時点）
- (13) 避難解除区域一覧
- (14) 帰還困難区域一覧
- (15) 特定復興再生拠点区域図
- (16) 災害危険区域一覧
- (17) 各種要因資料
（都市計画用途図、町道認定路線網図、上水道供給区域図、下水道処理区域図等）
- (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23条 受注者は、用途・状況類似地区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
現行の土地課税路線単価番号に応じ分類着色した図面
- 3 なお、土地課税単価番号展開図においては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い、発注者に提出するものとする。

(用途・状況類似地区の見直し)

- 第24条 受注者は、前回評価替えの結果及び東日本大震災の復興状況を踏まえた上、現行の用途地区及び状況類似地区について、収集した資料等、現地調査等を基に令和9基準年度評価替えに対応できる地区の見直し（区域の範囲、用途の付設替え等）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。

(標準宅地見直し及び現地調査)

- 第25条 受注者は、前評価替え時に設定された状況類似地区ごとに、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・妥当性検証を行うものとする。
 - (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ものとする。
 - (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。

(公開用資料作成)

- 第26条 公開用資料作成は、「地方税法の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）および「地方税法施行規則の一部を改正する省令」（平成30年総務省令第24号）に基づき、令和7年度課税公開用の路線価図、路線価一覧表を作成するものとする。
- 2 評価センターデータ作成は、発注者の路線価等公開用資料を（財）資産評価システム研究センターからの依頼通知の取り纏め内容に基づき作成するものとする。

(報告書作成)

- 第27条 報告書作成は、本業務の結果をとり纏め業務実施報告書として提出するものとする。

第4章 成果品

(成果品)

- 第28条 本業務における成果品は、以下のとおりとする。

(1) 基礎資料	1 式
(2) 用途地区・状況類似地区設定基準書	1 式
(3) 用途地区・状況類似地区変更事由書	1 式
(4) 標準宅地選定基準書	1 式
(5) 標準宅地変更事由書	1 式
(6) 標準宅地一覧表	1 式
(7) 用途地区・状況類似地区及び標準宅地位置図	1 式
(8) 評価センターデータ	1 式
(9) 公開用資料作成	1 式
(10) 業務実施報告書	1 式