

(債務負担行為)令和6～8年度  
見 附 市 固 定 資 産 土 地 評 価 業 務 委 託  
特 記 仕 様 書

新潟県見附市 市民税務課



## 第1章 総 則

### 第1条（業務の目的）

土地評価業務は、令和9基準年度に向けた固定資産税（土地）の均衡・公平な課税を推進するため、3 ヶ年に係る継続的な土地評価業務のプロセスを構築し、適正な路線価等算定に至るまでの客観性、論理性を確保した評価資料の整備を図ることを目的とする。

### 第2条（適用する範囲）

本特記仕様書は、見附市（以下「甲」という。）が受託者（以下「乙」という。）に委託する「令和6～8年度見附市固定資産土地評価業務委託」（以下「本業務」という。）に適用するものである。

### 第3条（適用する規定等）

本業務の実施に際し、本特記仕様書の他、下記の関係法令及び規定等を遵守するものとする。

- (1) 地方税法
- (2) 地方税法関係法令及び通達
- (3) 不動産登記法(同施行令)及び事務取扱手続準則
- (4) 固定資産評価基準
- (5) 見附市財務規則
- (6) 見附市個人情報保護に関する法律施行条例及び同施行規則
- (7) 見附市情報通信技術を活用した行政の推進等に関する条例
- (8) 著作権法
- (9) その他関係法令等ならびに諸規程

### 第4条（提出書類）

本業務の実施にあたり、乙は、下記の書類を甲に提出し了承を得るものとする。

- (1) 着手届
- (2) 主任技術者・現場代理人及び照査技術者届
- (3) 工程表
- (4) 業務実施計画書
- (5) 個人情報取扱誓約書
- (6) その他必要な書類

### 第5条（配置技術者）

本業務の主任技術者として、見附市市民税務課の業務に精通した技術者を配置し、固定資産土地評価業務の実務経験年数を10年以上有するものを配置するものとする。

また、照査技術者として、「空間情報総括監理技術者」を配置するものとする。

### 第6条（疑 義）

本特記仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた場合は、甲乙協議の上、乙は甲の指示に従うものとする。

### 第7条（紛争の回避）

作業の実施にあたり、他人の土地に立ち入る場合には、あらかじめ土地の占有者等の了解を得て、紛争の起こらないように留意しなければならない。なお、現地作業中は甲が発行する身分証明書を必ず携帯するものとする。

### 第8条（損害賠償）

本業務中に生じた諸事故については、その一切の責任を乙が負うものとする。また、乙は諸事故の内容を速やかに甲に報告するものとする。

#### 第9条（事故の防止）

本業務において、傷害及びその他の事故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遵守しなければならない。

#### 第10条（成果品の点検・検査及び納品）

乙は、各工程別作業の終了時、その他適切な時期に所要の点検を行わなければならない。

また、検査は、中間検査及び完成検査とし、必要に応じて、甲の指示する検査を行うものとする。なお、成果品の納入場所は、甲の指示に従うものとする。

#### 第11条（成果品の帰属等）

本業務において作成された成果品及び中間成果品は、全て甲に帰属するものとする。乙は甲の許可なくこれを第三者に公表、流用してはならない。

#### 第12条（成果品の品質等）

乙は、本業務完了後といえども、納入成果品が仕様書に定める仕様、品質又は数量に関して契約内容に適合しない場合は、成果品の納入後 1 年間、乙の負担において、納入成果品の補修、代替物の引渡しまたは不足分の引渡しによる履行の追完をする責を負うものとする。

#### 第13条（守秘義務）

本業務において、乙は業務上知り得た秘密を、何人にも漏洩してはならない。また、契約期間が満了した後も同様とする。

#### 第14条（再委託）

本業務実施に際し、乙は業務の全部又は大部分を一括して第三者へ委託してはならない。但し、打合せ等において甲の承諾を得た場合はこの限りでないものとする。

#### 第15条（打合せ協議記録簿）

乙は甲と協議した内容について、打合せ協議記録簿を作成し、甲乙確認の上各 1 部保管するものとする。

#### 第16条（個人情報保護の取り扱い）

乙は本業務の実施にあたり、下記の事項を遵守するものとする。

- (1) 乙は契約目的物、貸与品並びに委託業務の履行に関し作成された帳票、電子記録媒体に記録された情報を委託業務の履行以外の用途に使用してはならない。
- (2) 乙は契約目的物、貸与品ならびにデータを許可なく複写若しくは複製、または第三者に提供してはならない。
- (3) 乙は貸与品ならびに電子記録媒体に関する保管その他の管理にあつては、漏洩、滅失、棄損等を防止し、その適正な管理を図るものとする。
- (4) 乙は契約完了時、若しくは契約解除された場合は、甲の指示に従いデータの破棄をしなければならない。破棄にあたり、焼却・シュレッダー等による裁断、消去等当該データが第三者の利用に供されることのない方法によらなければならない。

#### 第17条（環境配慮事項）

本業務の実施にあたり、下記の点に配慮するものとする。

- (1) 必要な消耗品、材料等は、可能な限りエコマーク、グリーンマーク商品を使用すること。
- (2) 車両を運行する場合は、アイドリングストップや経済速度走行の励行等、できるだけ地球温暖化及び大気汚染の防止に努めること。
- (3) その他環境に配慮した廃棄物、ゴミ等の削減に努めること。

## 第2章 業 務 概 要

### 第18条（事業年度及び作業数量）

本業務の各作業事業年度及び作業数量は、下表のとおりとする。

	作業項目	事業年度	作業数量
	土地評価		
1)	計画準備	R6,R7,R8	各年1式
2)	資料収集・整理	R6,R7,R8	
3)	土地評価基礎資料更新	R6	77.96km2
4)	用途・状況類似地区の見直し	R6	170箇所
5)	標準宅地の選定	R6	170ポイント
6)	路線の付設、見直し	R7	1,741本
7)	価格形成要因調査（標準宅地・路線価）	R7	1式
8)	土地価格比準表作成	R8	1式
9)	路線価算定	R8	1,741本
10)	路線価検証	R8	1式
11)	公開用資料作成	R8	1式
12)	追加路線等諸対応	R6,R7,R8	各年1式
13)	時点修正（単価マスタ作成）	R6,R7,R8	各年1式
14)	路線価等情報集約データ作成	R6,R7,R8	各年1式
15)	土地評価業務報告書作成	R6,R7,R8	各年1式
16)	打合せ協議	R6,R7,R8	各年3回

### 第19条（貸与資料）

本業務にあたり甲は乙に次の資料を各年度貸与する。

- (1) 地番現況図・家屋現況図データ
- (2) 土地家屋課税マスタ及び路線価マスタ
- (3) 追加路線位置図
- (4) 令和2年度撮影航空写真または航空写真デジタルオルソデータ
- (5) 令和6年度航空写真または航空写真デジタルオルソデータ
- (6) 都市計画用途図
- (7) 市道認定道路網図
- (8) 土木事務所管内図
- (9) DM データ(1/10,000 地形図データ、1/2,500 地形図データ)
- (10) 鑑定評価書
- (11) 時点修正価格一覧
- (12) その他、甲乙協議の上必要とする資料

### 第20条（貸与資料の取り扱い）

乙は、本業務において甲から貸与される資料等について、その重要性和機密性を認識し、本業務従事者以外への開示、譲渡、転売行為、資料等の破損、紛失、盗難等事故のないように取り扱うものとする。なお、資料の修

復等にかかる費用については、全て乙が負担するものとする。

第21条（契約内容の変更等）

本業務の実施途中で仕様内容に著しい変更が生じた場合、もしくは作業数量に著しい増減が生じた場合は、  
甲乙協議の上本契約を変更するものとする。

### 第3章 土地評価業務

#### 第22条（要 旨）

本作業は、令和 9 基準年度評価替えに向けた適正な課税を推進するための評価資料を整備することを目的とする。

#### 第23条（土地評価基礎資料更新）

本作業は、甲が貸与する資料および乙が収集した資料をもとに、基礎資料を更新するものとする。

- (1) 土地利用現況図
- (2) 商業施設現況図
- (3) 交通接近条件図
- (4) 公共施設図
- (5) 供給処理施設図（下水：路線価区域）
- (6) 幹線道路網図（路線価区域）

#### 第24条（用途・状況類似ブロック図見直し）

本作業は、前条で更新された基礎資料及び現状の評価替え資料について十分な分析・調査を行い、現地調査等により地域の事情を考慮し、甲と密接な協議を重ね地区の設定を見直しするものとする。

#### 第25条（標準宅地の選定）

本作業は、各状況類似地区毎に主要な街路に沿接する宅地のうち、間口・奥行き・形状などの状況が当該地区において標準的と認められるものを現地確認のうえ選定するものとする。

#### 第26条（路線の付設、見直し）

本作業は、「路線付設基準」をもとに、路線価の見直しを行うものとする。また、新規に路線コードを付設する際には、街路状況・公共施設の接近状況・家屋の疎密度・その他宅地利用上の便等の相違を考慮するものとする。

区分の確定した路線については、路線番号体系基準に従って路線コードを付設し、数値データ化して「路線コード付設図」を作成するものとする。

#### 第27条（価格形成要因調査）

本作業は、各種価格形成要因について検討を行い、「価格形成要因調査基準」に基づき、基礎資料及び現地調査により、路線価の価格形成要因を取得するものとする。

また、取得した価格形成要因は、「価格形成要因図」、「価格形成要因調書」を作成し、内容の検証を行うものとする。

#### 第28条（土地価格比準表作成）

本作業は、取得した価格形成要因データと標準宅地の鑑定評価額をもとに統計的分析手法を用い、各価格形成要因が価格に及ぼす影響度合いを考慮して作成するものとする。

また、本業務を実施するにあたっては、次のことに留意するものとする。

- (1) 令和 6 年評価替えで設定されている比準表区分及び分類を検証し、整合を考慮すること。
- (2) 土地価格比準表作成において、分析結果及びその内容については甲へ説明資料を提示すること。

#### 第29条（路線価算定）

本作業は、令和 7 年度に取得した路線の価格形成要因データ、比準表および各標準宅地の鑑定価格をもとに各路線の価格を算定するものとする。

### 第30条（路線価検証）

本作業は、路線価を図面展開し、各路線における価格のバランスを検証するものとする。

また、最終的に決定した令和 9 年度評価替え用の路線価については、甲の指示する形式において、単価マスタ(データ)を作成するものとする。また、本業務の実施にあたっては、次のことに留意するものとする。

- (1) 従前価格との対比
- (2) 公的価格(地価公示、地価調査等)との対比
- (3) 路線価の隣接関係及び骨格(幹線道など)の価格の流れ

### 第31条（公開用資料作成）

本作業は、路線データファイルおよび路線価格算定データを用いて、地形図を背景に公開用資料を作成するものとする。

なお、表示スタイルおよび表示項目については甲乙協議の上決定するものとする。主な表示項目は下記の通りとする。

- (1) 地形図
- (2) 路線および路線コード
- (3) 標準宅地
- (4) その他必要な項目

### 第32条（追加路線等諸対応）

本作業は、評価替えによらない平年度の追加路線について、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、路線価の算定を行うものとする。

### 第33条（時点修正 単価マスタ作成）

本作業は、各年度における時点修正が行われた場合において、時点修正率を用いて下落後の価格バランスを検証するものとする。検証後、価格バランスが変化する地域について取りまとめ、甲に提出するものとする。

### 第34条（路線価等情報集約データ作成）

本作業は、公開用に作成された路線図形データを、「固定資産税路線価公開情報の集約化に係る電子データの提出について」(依頼) (一般財団法人 資産評価システム研究センター)に基づき、提出用データを作成するものとする。

### 第35条（業務報告書作成）

本作業は、令和 9 基準年度評価替えに向けて、本業務で実施した内容及び打合せ協議を行った記録を取り纏め、報告書を作成するものとする。

### 第36条（打合せ協議）

本作業は、甲と十分な打合せを行い、作業の手戻りを生じないように実施しなければならないものとする。また、打合せ協議の回数は初回、中間、最終協議の計 3 回とするが、甲乙の協議が必要な場合は、甲乙協議の上、実施するものとする。

### 第37条（その他）

令和 6 年度から令和 8 年に作成した土地評価データは、税務地図情報システムへ搭載・更新を行うものとする。ただし、搭載・更新の際は甲乙協議の上、搭載データ及び搭載時期等の詳細を取り決めるものとする。



## 第4章 成果品及び履行期限

### 第38条（納入成果品）

本業務の、各年度の成果品及び履行期限は、次のとおりとする。

（令和6年度 成果品）----- 履行期限:令和7年3月31日

- |                             |    |
|-----------------------------|----|
| (1) 基礎資料図関連                 | 一式 |
| (2) 用途地区・状況類似地区区分図(標準宅地位置図) | 一式 |
| (3) 標準宅地一覧表                 | 一式 |
| (4) 追加路線価算定表                | 一式 |
| (5) 公開用資料表示台帳               | 一式 |
| (6) 時点修正(単価マスタ作成)           | 一式 |
| (7) 路線価等公開システム用提出データ        | 一式 |
| (8) 土地評価業務報告書               | 一式 |

（令和7年度 成果品）----- 履行期限:令和8年3月31日

- |                      |    |
|----------------------|----|
| (1) 路線コード付設図         | 一式 |
| (2) 新旧路線番号変更対比表      | 一式 |
| (3) 路線変更区切り変更事由書     | 一式 |
| (4) 価格形成要因一覧表        | 一式 |
| (5) 追加路線価算定表         | 一式 |
| (6) 公開用資料表示台帳        | 一式 |
| (7) 時点修正(単価マスタ作成)    | 一式 |
| (8) 路線価等公開システム用提出データ | 一式 |
| (9) 土地評価業務報告書        | 一式 |

（令和8年度 成果品）----- 履行期限:令和9年3月31日

- |                      |    |
|----------------------|----|
| (1) 土地価格比準表          | 一式 |
| (2) 路線価図             | 一式 |
| (3) 路線価格算定表          | 一式 |
| (4) 公開用資料(図面及び表示台帳)  | 一式 |
| (5) 評価替え用単価マスタデータ    | 一式 |
| (6) 追加路線価算定表         | 一式 |
| (7) 時点修正(単価マスタ作成)    | 一式 |
| (8) 路線価等公開システム用提出データ | 一式 |
| (9) 土地評価業務報告書        | 一式 |

### 第39条（納入場所）

本業務の成果品は、全て見附市役所 市民税務課に納めるものとする。

### 第40条（ウイルスチェック）

乙は、電子データを納品する場合、事前にウイルスチェックを実施するものとする。

－以 上－