

路線価付設(路線価見直し)業務委託

(令和9基準年度分)仕様書

交野市 市民部 税務室

路線価付設(路線価見直し)業務委託

(令和 9 基準年度分)仕様書

第 1 章 総 則

第 1 条(適用範囲)

本仕様書は、「路線価付設(路線価見直し)業務委託(令和 9 基準年度分)」(以下「本業務」という)に適用する。

第 2 条(目的及び実施方針)

本業務は、令和 9 基準年度における固定資産税の評価替えに向けて、土地評価の適正化及び均衡化を図ることを目的とし、課税業務の円滑な運営を図るために必要な基礎資料を整備し、適切な路線価を付設するとともに、令和 9 基準年度に係る新規路線の追加、下落修正への対応等を行う。

なお、本業務の実施にあたっては以下の点に十分留意して行う。

- (1) 適正な路線価を算出するにあたり、評価業務の特殊性を踏まえ、市内の土地価格の推移、売買等の状況及び土地価格形成要因等の動向を十分に把握する。また、業務の各段階においてその他の公的評価(地価公示価格、地価調査価格及び相続税路線価)との整合性を十分に配慮する。
- (2) 路線価の算定にあたっては計算結果について十分に検討し、周辺地域との路線価バランスや令和 6 基準年度における評価との整合性に十分留意する。
- (3) 新規に敷設する路線の価格は、令和 9 基準年度の路線価のみならず、平成 6 基準年度～令和 6 基準年度の各基準年度の路線価も算定する。算定に当たっては、各基準年度の全体的な路線価バランスを考慮し、途中年度の路線価については、下落修正率を反映した路線価を算定する。
- (4) 業務にあたっては、固定資産評価基準に準拠するとともに、審査申出物件及び評価にあたって疑義のある土地については、判例動向等も踏まえつつ、適宜評価額の検証等を行う。

第 3 条(準拠する法令等)

本業務は、本仕様書によるほか、次の法令及び関係法規に準拠して実施するものとする。

- (1) 地方税法
- (2) 不動産登記法
- (3) 地価公示法
- (4) 固定資産評価基準
- (5) 不動産の鑑定評価に関する法律
- (6) 不動産鑑定評価基準
- (7) 交野市条例・規則、その他関係法令等

第 4 条(受託者条件等)

本業務を円滑かつ確実に履行するため、受託者は以下の条件を満たさなければならない。

- (1) 受託者について
 - ① 本業務の特殊性より、受託者は令和 6 基準年度において固定資産路線価評価業務についての受注実績があること。
 - ② 受託者は、固定資産税路線価評価業務に関するプライバシーマークの認証を受けていること。
- (2) 主任技術者について

主任技術者は、固定資産評価及び現況調査業務に精通し、令和 6 基準年度において固定資産路線価評価業務の実績を有する者を、受託者が雇用する者の中から定めること。また、適正な人員配置の下で、正確・迅速に業務を遂行できること。

(3) 現場代理人について

現場代理人は、主任技術者を補佐し、固定資産評価業務及び審査申出等の対応に関して豊富な経験を有する者を受託者が雇用する者の中から定めること。

第 5 条(書類の提出)

本業務の契約締結後、交野市(以下「甲」とする。)と受託者(以下「乙」とする。)は、第 18 条に記載される作業実施計画書を協議の上で作成する。本業務を実施するにあたり、「乙」は、「甲」が指定する期日までに次の書類を提出し、承認を得なければならない。又、それらの変更についても同様とする。

- (1) 着手届
- (2) 業務工程表
- (3) 主任技術者届(経歴書・雇用関係を証する書類含む)
- (4) 現場代理人届(経歴書・雇用関係を証する書類含む)
- (5) 「乙」が保有する公的認証登録資格証(写し)
- (6) 成果品納品書
- (7) 完了届
- (8) その他「甲」の指示する書類

第 6 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、「甲」と「乙」が協議の上、業務を遂行するものとする。

第 7 条(関係官公署等の手続き)

本業務の実施のため、官公署等に対して必要な手続きが生じた場合には、「甲」と協議の上、「乙」の責任において速やかに処理し、「甲」に手続書等の写しを提出すること。

第 8 条(紛争の回避)

本業務の実施のため、他人の土地に立ち入る場合は、予め土地占有者等の了解を得て、紛争の回避に努めること。

第 9 条(損害賠償)

「乙」は、本業務実施中に生じた諸事故に対しての責任を負い、損害賠償等の請求があった場合には、「乙」が一切を処理すること。

第 10 条(成果品の瑕疵)

本業務完了後といえども、「乙」の過失又は疎漏に起因する不良箇所が発見された場合は、検査員の指示により「乙」の負担において、修正、補足すること。

第 11 条(検査)

検査は、全工程終了後に完成検査を受けるものとするが、「甲」が必要と認める場合は、臨時に中間検査を行うものとする。

第 12 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「甲」に帰属する。

第 13 条 (守秘義務)

「乙」は、本業務の実施に関して知り得た情報については、第三者に公表又は貸与、或いは無断使用してはならない。

また、本業務の履行は、交野市情報セキュリティポリシーを遵守し、この契約が完了し又は解除された後も同様に秘密の保持を徹底すること。

第 14 条 (業務委託期間)

本業務の委託期間は、契約締結日より令和 11 年 3 月 20 日までとする。

第 15 条 (業務概要)

本業務の概要は、以下のとおりとする。

(1) 業務範囲

交野市行政面積	25.55 k m ²
市街地宅地評価法適用区域	交野市全域
用途地区	6 地区 (普通商業地区、併用住宅地区、普通住宅地区、集落地区、中小工場地区、大工場地区)
標準宅地	約 217 宅地 (令和 9 基準年度見込み)
付設路線数	約 3,700 路線 (令和 9 基準年度評価替え見込み)

(2) 業務概要

- ・計画準備
- ・標準宅地の選定
- ・用途地区及び状況類似地域の見直し
- ・各種作業用図面の作成
- ・家屋事務取扱要領 (木造編及び非木造編) の改訂
- ・標準宅地位置図及び調書の作成
- ・価格形成要因データの収集
- ・価格形成要因の修正
- ・価格形成要因の分析
- ・土地価格比準表の作成
- ・路線価の算定
- ・路線価の調整
- ・前回路線価との対比資料作成
- ・相続税路線価との対比資料作成
- ・追加路線の算定
- ・下落修正対応業務
- ・評価基図、路線価等表示台帳の作成
- ・公開用路線図の作成及び修正
- ・土地評価事務取扱要領の改訂
- ・各筆に係る正面路線等の認定

- ・公開閲覧用図形データの作成
- ・地番図用路線図データの作成
- ・路線価マスタの作成
- ・所要の補正の適用調査
- ・業務報告書作成
- ・審査申出対応処理等

第16条(貸与資料)

「甲」は、本業務に必要な資料等を所定の手続きによって「乙」に貸与する。また、「乙」は、貸与された資料等について破損・紛失・盗難等の事故がないように十分注意するとともに、作業完了後は速やかにこれを返還しなければならない。

2「甲」が貸与する資料は、下記のとおりとする。

- ・交野市土地評価事務取扱要領
- ・交野市家屋評価事務取扱要領(木造編及び非木造編)
- ・過年度交野市路線価付設業務報告書
- ・地籍地番図及びデジタルデータ
- ・状況類似地域区分図
- ・路線価のテキストデータ(CSVデータ)
- ・路線価計算書
- ・航空写真画像データ
- ・標準宅地の時点修正に関する意見書
- ・交野市道路台帳
- ・地形図
- ・都市計画用途図
- ・その他必要な資料

第17条(納期及び納入場所)

本業務の納期及び納入場所は次のとおりとする。

- (1) 納期 「甲」指定の日時
- (2) 納入場所 交野市市民部税務室

第18条(打ち合わせ及び作業実施計画の作成等)

各年度における本業務着手時においては、「乙」は、「甲」と業務内容及び期間等について打ち合わせを行い、作業実施計画を作成し、「甲」に提出してその承認を得ること。

第19条(契約解除)

「甲」は、「乙」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) 「乙」が契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 「乙」が契約の履行にあたって不正な行為を行ったとき。
- (3) 「乙」が認証資格を取得しないとき。

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

第 20 条(委託料の支払い)

支払い方法は、年払いとし、各年度の業務検査後に請求を受けて支払うものとする。

第 21 条(業務完了報告及び検査)

乙は、各年度の業務を完了したときは、直ちに業務完了届を添えて、甲に当該業務の報告書を提出しなければならない。

2 甲は、前項の報告書を受理したときは、その日から10日以内に業務の完了の確認のため成果品の検査を行わなければならない。

3 乙は、前項の検査の結果不合格となり、補正を命じられたときは、遅滞なく当該補正を行い、再検査を受けなければならない。

4 第1項及び第2項の規定は、前項の補正の完了及び再検査の場合に準用する。

第 22 条(委託料の支払い方法)

乙は、前条の検査に合格したときは、甲に対して書面をもって委託金額を請求するものとする。

2 甲は、前項の請求書を受理した日から 30 日以内に委託金額を支払うものとする。

第 23 条(延滞違約金)

乙は、委託期間満了までに委託業務を完了できないときは、遅延日数1日につき、委託金額の1,000分の1の遅延違約金を甲に支払わなければならない。ただし、甲がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

2 前項における遅延違約金の算定の基礎となる委託金額とは、各年度の支払いに係る金額とする。

第 24 条(業務の内容の変更)

甲は、乙の契約締結後の事情により、委託業務の内容の全部もしくは一部を変更し、又は業務を中止させることができる。この場合において、債務負担行為による支払い限度額、各会計年度の委託金額、履行期間、又はその他委託料の支払いに係る事項を変更する必要があるときは、甲乙協議して書面によりこれを定めるものとする。

第 25 条(協議)

委託料の支払い等に係る事項について、仕様書及び仕様書別紙に定めのない事項又は条項について疑義の生じたときは、甲乙協議してこれを定める。

第2章 細則1(令和6年度業務)

第26条(業務内容)

(1) 標準宅地の選定

令和6基準年度に採用している全標準宅地について現地調査を行い、選定基準に基づき標準宅地の変更及び新設等を検討の上、令和9基準年度に採用する標準宅地を選定する。選定基準については、「甲」と「乙」の協議の上で決定する。

(2) 用途地区及び状況類似地域の見直し

令和6基準年度に設定している用途地区、状況類似地域について、それぞれ見直しを行う。見直しに当たっては、採用する標準宅地や過年度における評価の整合性に十分留意する。

(3) 各種作業用図面作成

上記作業に関し、「甲」の指示に基づき業務に必要な作業用図面を作成する。

(4) 業務報告書作成

本作業の目的、作業方法、経過、結果等について報告書を作成する。

第27条(成果品)

本年度業務における成果品は、次のとおり。

- (1) 用途地区・状況類似地域区分・標準宅地位置図(s=1/10,000程度)
- (2) 地番図用路線図データ及び状況類似地域データ
- (3) 公開閲覧用図形データ
- (4) 業務報告書
- (5) 標準宅地一覧表
- (6) その他必要な図面、データ等

細則 2 (令和 7 年度業務)

第 28 条 (業務内容)

(1) 標準宅地位置図及び調書の作成

令和 9 基準年度に採用する標準宅地について、標準宅地の所在住所、地番、数量等の基本的事項や写真、住宅地図、地番図等の情報及び各価格形成要因等を記載した標準宅地選定調書を作成する。

(2) 各種作業用図面作成

「甲」の指示に基づき、必要に応じて業務に必要な作業用図面を作成する。

(3) 価格形成要因データの収集

付設している路線に関し、街路条件等の価格形成要因データを収集する。収集に当たっては、必要な場合は現地調査を行う。また、交通接近条件データについては各施設から全路線（路線の中心）までの距離データを収集する。なお、距離データの収集にあたっては、通行は可能であるが路線が付設されていない道路について距離測定用の路線を付設する。

(4) 価格形成要因の修正

(3)において収集したデータについて、「甲」「乙」双方の協議により価格形成要因を修正すべき路線を決定する。

(5) 価格形成要因の分析

収集した価格形成要因データを基に、多変量解析手法（数量化Ⅰ類等）により要因の解析を行い、要因の選択及びカテゴリーウェイトの分析を行う。

(6) 業務報告書作成

本作業の目的、作業方法、経過、結果等について報告書を作成する。

第 29 条 (成果品)

本業務による成果品は、次のとおりとする。

(1) 用途地区・状況類似地域区分・標準宅地位置図 (s=1/10,000 程度)

(2) 標準宅地選定調書

(3) 地番図用路線図データ及び状況類似地域データ

(4) 公開閲覧用図形データ

(5) 業務報告書

(6) その他必要な図面、データ等

細則 3 (令和 8 年度業務)

第 30 条 (業務内容)

(1) 土地価格比準表の作成

令和 6 基準年度に設定した土地価格比準表を見直し、令和 9 基準年度における土地価格比準表を作成する。見直しにあたっては固定資産評価における社会的潮流や価格形成要因の分析結果を考慮する。

(2) 路線価の算定

令和 9 基準年度評価替えに向けて検討した用途地区区分、状況類似地域区分、土地価格比準表及び標準宅地価格等を基に路線価を算定し、路線価の調整における基礎資料とする。

(3) 路線価の調整

周辺路線の価格及び状況類似地域内の路線の価格バランス等に留意し路線価の調整を行う。調整にあたっては、地域の面的な路線価のバランスのほか、該当路線は地価を大きく乖離するような変動が生じていないか、地域の地価動向に合致したものであるか、他の公的評価とのバランスが保たれているか等についても十分留意する。

(4) 前回路線価との対比資料作成

(3)において調整した路線価に基づき、前基準年度における路線価との価格の対比資料を作成する。また、前基準年度における路線価の増減の程度に応じ路線図形を着色した図面を作成する。

(5) 相続税路線価との対比資料作成

(3)で調整された路線価と令和 8 年度の相続税路線価を併記し、相続税路線価に対する路線価の対比割合ごとに路線の着色した図面を作成し、路線価の調整の基礎資料とする。

(6) 追加路線の算定

「甲」の指示に基づき、新たに敷設する路線について令和 9 基準年度における路線価及び過年度の路線価を計算する。算定にあたっては過年度の路線価バランスに留意する。

(7) 下落修正対応業務

下落修正に関する意見書を前提に、下落修正後の路線価を算定し路線図を作成する。

(8) 評価基図、路線価等表示台帳の作成等

状況類似地域区分線、標準宅地の位置、路線形状及び路線価等を表記した評価基図を出力・製本し、併せて税務署に提出する路線図を作成する。また、路線価等表示台帳を作成する。

(9) 公開用路線図の作成

一般公開用の路線図として標準宅地の位置、路線形状及び路線番号等を表記した公開用路線図を作成・製本する。

(10) 公開閲覧用図形データの作成

(一財)資産評価システム研究センターが指定するデータ定義書に従い、公開閲覧用の図形データを作成する。

(11) 各筆に係る正面路線等の認定

土地マスターデータ等の資料を基に、令和 9 基準年度における市内全域の各筆の正面路線、側方路線、二方路線等の見直しの提案を行う。なお、見直しにあたっては令和 6 基準年度における認定状況や評価の整合性に留意する。

(12) 土地評価事務取扱要領の改訂

令和 6 基準年度の土地評価事務取扱要領に関し「甲」との協議の上、令和 9 基準年度用に改訂する。

(13) 家屋評価事務取扱要領の改訂

令和 6 基準年度の家屋評価事務取扱要領(木造編及び非木造編)について、「甲」との協議の上、令和 9 基準年度用に改訂する。

(14) 地番図用路線図データの作成

「甲」の地番図等閲覧ソフトに変更、追加された路線の形状、矢印、番号及び標準宅地、状況類似線等を修正し取り込み可能なファイル(SHP 等)を作成する。なお、詳細なレイアウト等については、「甲」と協議の上、これに適切に対応するものとする。

(15) 路線価マスタの作成

評価変動割合調べ等において大阪府に提出する資料作成時に必要な路線価を算定し、路線価マスタ(速報値・確定値用)を作成するものとする。なお、算定時に使用するデータ等は、「甲」と協議の上、決定するものとする。

(16) 所要の補正の適用調査

所要の補正の適用にあたって、課税事務に必要な資料作成及び調査研究を行うものとする。なお、詳細については「甲」と協議の上、決定するものとする。

(17) 業務報告書作成

本作業の目的、作業方法、経過、結果等について報告書を作成するものとする。

(18) 審査申出対応処理等

審査申出等のあった物件については、これを詳細に調査の上、レポート等を作成する。なお、当該案件が訴訟の対象となった場合は、「甲」と協議の上、資料等の提供を含めこれに適切に対応するものとする。

第 31 条(成果品)

本業務による成果品は、次のとおりとする。

(1) 路線価等表示台帳

(2) 公開図面(s=1/2,750 程度)

(3) 評価基図(s=1/2,750 程度)

(4) 税務署提出用図面

(5) 相続税路線価との対比図面(s=1/2,750 程度)

(6) 時点修正後価格等、及び時点修正率のデータの表示された図面(s=1/2,750 程度)

(7) 業務報告書

(8) 各筆の路線等の変更リスト及び電算データ

(9) 土地評価事務取扱要領(内部用 7 部、窓口用 1 部)

(10) 家屋評価事務取扱要領(木造編及び非木造編)(内部用 7 部、窓口用 1 部)

(11) 公開閲覧用図形データ

(12) 地番図用路線図データ及び状況類似地域区分データ

(13) その他必要な図面、データ等

細則 4 (令和 9 年度業務)

第 32 条 (業務内容)

(1) 追加路線の算定

「甲」の指示に基づき、新たに敷設する路線について令和 9 基準年度における路線価及び過年度の路線価を計算する。算定に当たっては過年度の路線価バランスに留意する。

(2) 下落修正対応業務

下落修正に関する意見書を前提に、下落修正後の路線価を算定し路線図を作成する。

(3) 評価基図、路線価等表示台帳の作成等

状況類似地域区分線、標準宅地の位置、路線形状及び路線価等を表記した評価基図を出力・製本し、併せて税務署に提出する路線図を作成する。また、路線価等表示台帳を作成する。

(4) 公開用路線図の修正

公開用路線図の修正部分について修正部を出力し、公開用路線図を修正する。

(5) 公開閲覧用図形データの作成

(一財)資産評価システム研究センターが指定するデータ定義書に従い、公開閲覧用の図形データを作成する。

(6) 地番図用路線図データの作成

「甲」の地番図等閲覧ソフトに変更、追加された路線の形状、矢印、番号及び標準宅地、状況類似線等を修正し取り込み可能なファイル (SHP 等) を作成する。なお、詳細なレイアウト等については、「甲」と協議の上、これに適切に対応するものとする。

(7) 路線価マスタの作成

評価変動割合調べ等において大阪府に提出する資料作成時に必要な路線価を算定し、路線価マスタ (速報値・確定値用) を作成するものとする。なお、算定時に使用するデータ等は、「甲」と協議の上、決定するものとする。

(8) 審査申出対応処理等

審査申出等のあった物件については、これを詳細に調査の上、レポート等を作成する。なお、当該案件が訴訟の対象となった場合は、「甲」と協議の上、資料等の提供を含めこれに適切に対応するものとする。

第 33 条 (成果品)

本業務による成果品は、次のとおりとする。

(1) 路線価等表示台帳、公開用路線図面修正部 (s=1/2,750 程度)

(2) 評価基図 (s=1/2,750 程度)

(3) 税務署提出用図面

(4) 時点修正後価格及び時点修正率のデータの表示された図面 (s=1/2,750 程度)

(5) 公開閲覧用図形データ

(6) 地番図用路線図データ及び状況類似地域区分データ

(7) 公開用路線図の修正部出力図

(8) その他必要な図面、データ等

細則 5 (令和 10 年度業務)

第 34 条 (業務内容)

(1) 追加路線の算定

「甲」の指示に基づき、新たに敷設する路線について令和 9 基準年度における路線価及び過年度の路線価を計算する。算定に当たっては過年度の路線価バランスに留意する。

(2) 下落修正対応業務

下落修正に関する意見書を前提に、下落修正後の路線価を算定し路線図を作成する。

(3) 評価基図、路線価等表示台帳の作成等

状況類似地域区分線、標準宅地の位置、路線形状及び路線価等を表記した評価基図を出力・製本し、併せて税務署に提出する路線図を作成する。また、路線価等表示台帳を作成する。

(4) 公開用路線図の修正

公開用路線図の修正部分について修正部を出力し、公開用路線図を修正する。

(5) 公開閲覧用図形データの作成

(一財)資産評価システム研究センターが指定するデータ定義書に従い、公開閲覧用の図形データを作成する。

(6) 地番図用路線図データの作成

「甲」の地番図等閲覧ソフトに変更、追加された路線の形状、矢印、番号及び標準宅地、状況類似線等を修正し取り込み可能なファイル (SHP 等) を作成する。なお、詳細なレイアウト等については、「甲」と協議の上、これに適切に対応するものとする。

(7) 路線価マスタの作成

評価変動割合調べ等において大阪府に提出する資料作成時に必要な路線価を算定し、路線価マスタ (速報値・確定値用) を作成するものとする。なお、算定時に使用するデータ等は、「甲」と協議の上、決定するものとする。

(8) 審査申出対応処理等

審査申出等のあった物件については、これを詳細に調査の上、レポート等を作成する。なお、当該案件が訴訟の対象となった場合は、「甲」と協議の上、資料等の提供を含めこれに適切に対応するものとする。

第 35 条 (成果品)

本業務による成果品は、次のとおりとする。

(1) 路線価等表示台帳、公開用路線図面修正部 (s=1/2,750 程度)

(2) 評価基図 (s=1/2,750 程度)

(3) 税務署提出用図面

(4) 時点修正後価格及び時点修正率のデータの表示された図面 (s=1/2,750 程度)

(5) 公開閲覧用図形データ

(6) 地番図用路線図データ及び状況類似地域区分データ

(7) 公開用路線図の修正部出力図

(8) その他必要な図面、データ等

以上