

# 令和9基準年度評価替え宅地等地価調査業務委託 仕様書

## 第1章 総則

### (要旨及び契約期間)

- 第1条 本仕様書は豊田市（以下「甲」という。）が受託者（以下「乙」という。）に委託して行う評価替え宅地等地価調査業務（以下「本業務」という。）の内容、方法などについて、乙が遵守しなければならない仕様を規定する。
- 2 契約期間は委託期間の開始日から令和9年3月31日までとする。ただし、委託期間の開始日から令和6年3月31日までは準備期間とし、乙は、甲及び甲が指定する者と事務の引継ぎを行い、履行開始日以降の業務が円滑に遂行できるように準備を行うこと。

### (目的)

- 第2条 本業務は主に令和9基準年度評価替えに伴う土地（宅地、一般田、一般畑及び一般山林等）評価のために必要な調査に関する業務と評価のために必要なコンサルティングに関する業務を実施することを目的とする。

### (公的土地評価制度との調整等)

- 第3条 乙は、本業務の実施にあたって、地価公示、地価調査及び相続税評価等の公的土地評価制度との関連及び均衡に十分留意しなければならない。
- 2 乙は、本業務の実施にあたって、「地価公示愛知第10ブロック」との意見調整を十分に行うものとする。

### (準拠する法令)

- 第4条 本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、次の法令等に準拠して行うものとする。
- (1) 地方税法（昭和25年7月31日 法律第226号）
  - (2) 固定資産評価基準（昭和38年12月25日 自治省告示第158号）
  - (3) 地価公示法（昭和44年6月23日 法律第49号）
  - (4) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年7月16日 法律第152号）
  - (5) 不動産鑑定評価基準（改正 平成26年5月1日 国土鑑第8号の4）
  - (6) 測量法（昭和24年6月3日）、同施行令（昭和24年8月31日 政令第322号）  
及び同施行規則（昭和24年9月1日 建設省令第16号）
  - (7) 公共測量作業規程の準則（平成20年3月31日 国土交通省告示第413号）
  - (8) 豊田市契約規則（昭和39年12月23日 規則第28号）
  - (9) 個人情報の取扱い及び情報セキュリティに関する特記
  - (10) 豊田市土地評価要綱

(11) その他関係法令等

(責務)

第5条 乙は、第2条の目的を達成するために、信義をもって誠実に業務を遂行する責任を有する。

- 2 本業務の実施においての主たる業務は、土地評価において必要となる情報の分析に関する業務及び路線価の付設業務とする。
- 3 乙は、前項の主たる業務について第三者に委託し、または請け負わせてはならない。

(疑義等)

第6条 乙は、本業務の実施にあたり、本仕様に記載の無い事項及び疑義については、甲との協議をもって解決するものとする。

(業務計画)

第7条 乙は、本業務の実施にあたり次の書類を提出し、業務実施方法、データ処理方針、品質保証、その他必要事項について、甲の承認を得るものとする。

- (1) 業務実施計画書（作業担当者表を含む）
- (2) 委託業務届出書
- (3) 工程表
- (4) 業務担当責任者及び技術者経歴書
- (5) 個人情報の取扱い及び情報セキュリティに関する特記に係る書類

- 2 各業務の工程については、詳細な計画書を作成し、協議の上、本業務を遂行するものとする。
- 3 甲は乙に対して、随時、本業務の進捗状況の報告及び業務実施計画の進捗状況により計画書の修正を求めることができる。
- 4 乙は、甲との打ち合わせの際には、議事録を作成し、打合せ後1週間以内に甲に提出するものとする。
- 5 乙は、定期的に進捗状況を共有するため、月報を作成し、翌月5日までに甲に提出するものとする。令和9年3月は、同月末日に提出する。

(保有資格等)

第8条 乙は、以下の公的認証の取得及び、有資格者の雇用を証明する書類を甲に提出しなければならない。

- (1) 全社における JISQ 2 7 0 0 1（情報セキュリティ）の取得、又は JISQ 1 5 0 0 1（プライバシーマーク）の取得
- (2) 愛知県不動産鑑定士協会所属の不動産鑑定士を直接雇用

(貸与資料)

第9条 本業務の着手時に貸与する資料は、次のとおりとする。

(1) 用途地域データ (Shape形式)	1式
(2) 用途地区区分に関する基準書	1式
(3) 状況類似地域 (地区) データ (Shape形式)	1式
(4) 状況類似地域 (地区) に関する基準書	1式
(5) 標準宅地データ (Shape形式)	1式
(6) 標準宅地選定基準書	1式
(7) 土地価格比準表	1式
(8) 価格形成要因の基準書	1式
(9) 令和6年1月1日時点路線価データ (Shape形式)	1式
(10) 業務内容の詳細及び評価体系上の重要な変更点を取りまとめた調査報告書	1式
(11) 各年度における時点修正率一覧	1式
(12) 豊田市土地評価要綱	1式
(13) 土地ハンドブック (以下「土地評価事務取扱要領」という。)	1式
(14) 豊田市都市計画基本図及び縮小地形図データ (Shape形式)	1式
(15) 都市計画決定関連データ (Shape形式)	1式
(16) その他必要と認められた資料	1式

2 本業務の実施中、必要な区切りでの貸与資料は、次のとおりとする。

(1) 時点修正率 (Excel形式)	1式
(2) 市道認定路線網図データ (Shape形式)	1式
(3) 指定道路データ (Shape形式)	1式
(4) 小学校区データ (Shape形式)	1式
(5) 下水道供給範囲データ (Shape形式)	1式
(6) 距離計測を必要とする要因データ (Shape形式)	1式
(7) 新設路線の路線データ	1式
(8) 都市計画決定データ (Shape形式)	1式
(9) 固定資産地図情報システムにて管理されているデータ	1式
① 地番家屋現況図データ	
② 土地課税マスタ	
③ 家屋課税マスタ	
④ 田・畑・山林状況類似図形データを想定	
(10) 航空写真データ	1式
(11) 地番図データ (Shape形式)	1式
(12) その他必要と認められた資料	1式

3 本業務において甲より貸与された資料については、借用書を交わした上で、その重要性を認識し、取扱い及び保管を慎重に行わなければならない。

4 乙は、作業完了後は、貸与品を遅滞なく甲へ返却を行わなければならない。この場合において、貸与品に亡失、破損、汚損等のある場合には、乙において一切の責任を負うものとする。

(秘密保持)

第10条 乙は、その全雇用者を含み、在籍中はもとより退職後においても、業務上知り得た事項を第三者へ遺漏してはならない。また、本業務に携わる乙の雇用者は、乙と秘密保持契約を締結しているものとする。

(情報セキュリティ)

第11条 乙は、この契約による業務を処理するにあたって、情報セキュリティを遵守しなければならない。また、作成された図面等については、第三者に流用してはならない。

2 個人情報等の機密性の高いデータ借用には、LGWAN-ASPを利用したデータ転送サービスにより、データの授受を行うものとする。また、これらのサービスを利用するにあたって、利用料等が発生する場合には乙の負担とする。

(成果品の帰属等)

第12条 本業務の成果品は、全て甲に帰属するものとし、甲が貸与した資料又はその複製品並びに、その他本業務に関する資料等を、第三者に公表又は貸与してはならない。

(中間検査)

第13条 乙は、甲の求めに応じて、随時、中間検査を受けなければならない。

(履行期間)

第14条 本業務の履行期間は、各章の記載のとおりとする。ただし、乙は必要に応じて、甲の指示する成果品については、甲の指示する期日までに納品するものとする。

(支払方法)

第15条 契約金額の支払いは、令和7年3月末日、令和8年3月末日及び業務完了時を支払整理日として、3回の分割払いとする。

(契約不適合責任)

第16条 本業務完了後、不良個所が発見された場合、乙の負担において必要な処置を実施するものとする。なお、業務完了後においても、甲が資料等を要求した場合は、乙はこれに応じるものとする。

(紛争の防止等)

第17条 乙は、本業務遂行にあたり、他者の所有する土地に立ち入る場合は、あらかじめ

甲及び土地の所有者の了承を得た上で、作業を実施すること。ただし、大型商業施設の共有スペース等はこの限りで無い。

2 乙は、本業務中に事故が生じた場合は、直ちに甲へ報告し、その指示を受けなければならない。

#### (乙の責任)

第18条 本業務において、次の各号に記載する事項は乙の責任である。

- (1) 本業務の実施にあたり、乙の行為に起因して第三者に損害を与えた場合は、乙の責任において解決するものとする。
- (2) 本業務において、甲が貸与する資料以外の資料収集は乙が行うものとする。
- (3) 乙は、本業務の契約満了時もしくは解約時において、甲に帰属する成果及び必要なデータ等の引き渡し及び移行に関して、甲に協力しなければならない。

#### (対象業務範囲)

第19条 本業務の対象業務範囲は、次のとおりとする。

- |                    |       |                         |
|--------------------|-------|-------------------------|
| (1) 土地評価業務対象地域     | 豊田市全域 | 約918.32 km <sup>2</sup> |
| (2) 既存路線本数         |       | 約29,500本                |
| (3) 既存状況類似地区等標準宅地  |       | 約1,331地点                |
| (4) 既存路線価評価法状況類似地域 |       | 約1,130地点                |
| (5) その他宅地評価法状況類似地区 |       | 約201地点                  |
| (6) 新規路線予定数        |       | 約200本                   |

※数量は見込み

## 第2章 各年度共通

### (路線価付設システムの環境)

第20条 乙は、甲が日常業務で利用している「固定資産地図情報システム」について、本業務の作業環境に構築を行い、甲乙が同じシステム環境下にて本業務が遂行できるようにするものとする。

2 乙は、甲が日常業務で利用している「固定資産地図情報システム」の環境構築が行えない場合、本仕様書「別紙1」に定める環境の構築を行うものとする。

### (セットアップ用データファイルの作成)

第21条 本業務内で作成されたデータは、甲が管理する固定資産地図情報システムへセットアップ用データファイルとして作成を行うものとする。

### (各種データの論理チェック)

第22条 本業務内で作成されたGISに係るデータについて、論理チェックを実施するものとする。論理チェックの詳細は協議の上、決定するものとするが、下記を想定している。

- (1) 用途地区、状況類似地域(地区)のかい離及び重複等の論理チェック
- (2) 標準宅地と状況類似地域(地区)の関係について(1状類に2標宅)
- (3) 路線と状況類似地域(地区)の交差について

### (新設路線の付設)

第23条 令和5年1月1日時点以降の状況に対して新設される路線について、距離要因及び価格形成要因などの、土地評価に必要なデータ作成を行うものとする。

- 2 市街化区域編入等により、標準地比準方式から路線価方式への変更を甲から指定された地域について、必要な各種要因の現地調査を実施すること。現地調査は第24条に基づいて行うものとする。
- 3 道路の新設、区画整理事業地内、土地改良事業、土地登記異動通知書による土地の異動等による新設路線の付設又は既存路線形状の変更・分割については、工事竣工図書、換地資料等より設定を行うものとする。設定された路線情報は、対応する路線図形の属性情報として利用可能なよう、Shape形式として提出すること。

### (現地調査)

第24条 現地調査においては、以下の事前準備をし、実施するものとする。

- (1) 現地調査員は、現場作業に精通した者を乙にて選定し、甲に現地調査員リストを提出する。現地調査員証は乙が作成し、甲は現地調査員証に押印を行う。乙は現地調査を行う際には必ず現地調査員証を携帯する。
- (2) 現地調査にあたり、現地調査開始前に調査員を対象に事前説明会を開催し、調査基準や現地での行動について意思の疎通を図るものとする。
- (3) 乙は、現地調査にてトラブルがあった場合の緊急連絡網を作成する。

(一筆評価筆の鑑定評価の支援)

第25条 標準宅地の価格検証及び路線価の検証等により、新たに鑑定評価が必要となった場合に、鑑定評価に必要な資料を作成すること。なお、仕様については甲の指示に従うこと。

(納税者からの不服申立等の対応支援)

第26条 納税者からの審査申出や審査請求等の不服申立に係る対応について、総合的な支援を行うものとする。具体的には、まず案件ごとに適切な対応方針を提案し、これに基づき弁明書作成などを支援する。また、行政不服審査法第34条に基づく参考人派遣や意見書発行が必要な場合には、要請に応じて、参考人派遣や意見書発行を行うものとする。

2 本業務による納税者からの審査申出や審査請求等の不服申立に係る対応については、甲に対して補完や助言の責任を負うものとして契約期間終了後も適切に対応すること。

(訴訟への対応支援)

第27条 納税者からの審査申出等の不服申立に係る対応後、訴訟になった場合には、弁護士事務所や裁判所に同行するとともに、適切な対応方針を提案し、これに基づき準備書面作成等を支援するものとする。

(固定資産税制に関する情報収集、助言及び提案)

第28条 固定資産税制に関する情報収集、助言及び提案業務は、以下のアからエに示す各項目について、改正内容や事例等系統的に整理し、必要に応じて報告及び説明を行うものとする。なお、報告に対し甲から問い合わせがある場合は、速やかに対応できるよう体制を整備するものとする。

ア 地方税法及び固定資産評価基準の改正

イ 固定資産税に関する裁判事例

ウ 他の自治体における固定資産評価及び課税の動向

エ 不動産の価格に関する法規（都市計画法、建築基準法等）の改正

2 各種の特例措置等により複雑かつ難解な固定資産税制について、また、地方税法や他の自治体における対応事例を踏まえ、甲からの相談に対する助言及び提案を行うものとする。なお、甲からの相談に対しては、その内容や甲が対応する期限を十分に考慮し、協議の上報告を行うものとする。

(固定資産（土地）評価に関する助言及び提案)

第29条 固定資産（土地）の評価に関し、甲が行う評価事務について生じる疑問点や納税者からの問い合わせについて、各種解決案、固定資産評価基準等の解釈及び対応事例の紹介等、甲の判断に係る支援及び疑義解消のための助言並びに提案をするとともに、必要に応じ説明資料等作成を行うものとする。その際、不動産鑑定士の意見を付するものとする。なお、甲からの各種問い合わせに対しては、その内容や甲が対応する期限を十

分に考慮し、協議の上報告を行うものとする。

(評価要綱の見直し)

第30条 所要の補正を始め土地評価全般に関する事項について、豊田市土地評価要綱の見直しを行い、必要に応じて適用基準や格差率の変更等について意見書の作成を行うものとする。また、甲からの相談に対する意見書の作成も行うものとする。

2 評価要綱の完成版について、市HPへ掲載するため、PDFデータ形式で納品すること。

(土地評価事務取扱要領作成に関する助言及び提案)

第31条 甲の土地評価事務取扱要領(土地ハンドブック)について、地方税法及び固定資産評価基準の改正等があった場合は、甲の評価実務を考慮し、適切な提案や各種資料の提供を行うものとする。

2 乙は、土地評価事務取扱要領作成にかかる作業スケジュールを作成し、甲の承認を得るものとする。

3 甲が取り扱いを変更することとした内容について、適宜土地評価事務取扱要領に追記、修正し、Wordデータ及び冊子形式で20部納品すること。

(基準書見直し)

第32条 用途地区・状況類似地域(地区)設定、標準宅地選定、路線付設、価格形成要因調査及び路線価検証等のための基準書を必要に応じて見直しするものとし、詳細については、乙から案を提示し甲の承認を得るものとする。なお、基準書見直しにおいて、不動産鑑定評価基準と照らし確認を行い、必要に応じて意見書として取りまとめるものとする。

(ゴルフ場等の対応)

第33条 ゴルフ場、原野、池沼及び雑種地等の単価設定の根拠資料として、不動産鑑定士による意見書を作成し甲へ報告するものとする。

(急傾斜地補正に関する基準書作成)

第34条 現在適用している補正についての適用基準を精査し、改善点について不動産鑑定士による意見書を作成すること。

(令和6年評価替えの整理・解決策検討)

第35条 市が課題としてまとめたデータを共有し、課題解決に向けて方向性を示し、整理及び解決策についてまとめ、各年度業務において対応を講ずること。

2 令和6年評価替えで方向性を定めた大規模画地補正・不整形地補正の適用基準について、見直しに伴う影響や実現性について検討すること。



### 第3章 令和6年度

(用途地域の区分・選定の見直し)

第36条 固定資産評価基準及び第32条で見直しした基準書に基づき、宅地の利用状況が類似している地区の区分を行い、用途地域を選定すること。

2 作業工程は、「商業地区」「住宅地区」「工業地区」「村落地区」等それぞれの土地利用状況等の同質性に着目し、用途地区ごとに主たる地域要因の変化の状況、価格水準の変動の状況に着目し、次の事項に留意して行うものとする。

- (1) 航空写真等による机上設定案を作成し、見直し箇所は現地確認を行うものとする。
- (2) 現行用途地区区分状況を確認の上、令和6基準年度評価替え以降の経年変化及び地価動向を十分観察しつつ、都市計画区域、市街化・調整区域、都市計画用途地域との整合を図ること。
- (3) 令和6基準年度評価替えにおける標準宅地の鑑定評価書の最有効使用（標準的使用）との整合性について、留意すること。
- (4) 用途地区は、土地価格比準表の適用地区と関連性が重要であることから、当該適用分類（用途タイプ）を十分に考察した見直し提案を行うこと。
- (5) 乙が用途地区見直し案を甲に提示する場合は、必ずその理由を添えて提出すること。
- (6) 商業地区において、商業店舗等の進出の状況及び郊外型店舗の性格の変化等については、必ず現地確認調査を行い、商業地区区分の判定を明確にすること。

3 区分・選定した用途地域については、甲のシステムに、見直し決定後の区分によるデータ編集・修正入力を行い、甲が指定する様式により状況類似地域区分図の出力が作成できるデータファイルを作成するとともに路線価付設システムに登録するものとする。

4 検証に必要な図面は、甲が検証等のために必要とする場合、又は別に委託する支援業務及び標準宅地鑑定業務に使用する場合等、必要に応じて甲が要求する場合は、乙は甲の要求指示に従うものとする。

(状況類似地域（地区）区分の見直し)

第37条 固定資産評価基準及び第32条で見直しした基準書に基づき、宅地の価格形成要因及び価格水準が類似している地区の区分を行い、状況類似地域（地区）を区分するものとする。

2 作業工程は、用途地区ごとに主たる地域要因の変化の状況及び価格水準の変動の状況に着目し、次の事項に留意して行うものとする。

- (1) 商業地区において、商業店舗等の進出の状況及び郊外型店舗の性格の変化等については、必ず現地確認調査を行い、商業地区区分の判定を明確にすること。
- (2) 交通量、人の流れ及び沿道サービスの車の流れ等の流動性についても必ず現地確認調査を行い、繁華性の状況区分を明確にすること。
- (3) 土地区画整理事業、地区計画、宅地造成、都市計画道路の整備及び開発の状況（小規模開発含む）等による宅地化の進展の状況等を把握し、都市形成・宅地形成による状況区分を明確にすること。

- (4) 工業地区を形成する地域の状況変化と都市計画用途地域との整合性を観察して、調整を図ること。
  - (5) 市街地宅地評価法を適用する地域にあたっては、土地価格比準表の適用を前提としているため、当該比準表が適正に適用し得る範囲を同一状況類似地域として区分すること。
  - (6) 状況類似地域を区分する場合、令和6基準年度評価替えにおいて、土地価格比準表によらない要因（その他要因）によって価格補正されている路線分布が図示された「その他要因分布図」を作成し、価格修正が施されている路線の分布状況に留意して、状況類似の分割・併合を検討すること。また、状況類似地域間の路線価の流れに留意して分割を検討すること。
  - (7) その他宅地評価法を適用する地域にあたっては、特に価格水準の同一性に重点を置いて、状況類似地区を区分すること。この際、幹線道路沿いの状況類似区分の是非についても検討すること。
  - (8) 乙が状況類似地域見直し案を甲に提示する場合は、必ず理由を添えて提出するものとし、甲乙協議により見直し案の決定を行うものとする。
- 3 区分・見直しした状況類似地域（地区）については、データファイルを作成するとともに路線価付設システムに登録するものとする。
- 4 検証に必要な図面は、甲が検証等のために必要とする場合又は別に委託する標準宅地鑑定業務に使用する場合等、必要に応じて甲が要求する場合は、乙は甲の要求指示に従うものとする。

（主要な街路及び標準宅地の選定箇所の見直し）

第38条 固定資産評価基準及び第32条で見直した基準書に基づき、主要な街路及び標準宅地の選定を行うものとする。

- 2 主に用途地区、状況類似地域（地区）の変更があるものについて選定替えを行うものであるが、地区・地域の変更がない箇所においても令和6基準年度評価替えの標準宅地の妥当性を検証し、標準宅地の鑑定評価において、標準的な宅地の選定を基本として、次の事項に留意して適正な標準宅地の選定・見直しをし、取りまとめること。
- (1) 市街地宅地評価法を適用する地域については、標準宅地の前面路線（主要路線）の属性値に留意して、標準宅地の選定を行うこと。特に、道路幅員、道路種別、道路系統及び道路傾斜に着目し、より鑑定の精度が高まるような路線の区分や標準宅地の位置に留意すること。
  - (2) 標準宅地の検証においては、全地点の机上での現況調査を行い、標準宅地の移設（取壊し）や現況変化があった個所については現地確認調査を行うこと。
  - (3) 固定資産用途地区（用途タイプ）、土地利用状況、画地の規模及び容積率の適合性の確認を行うこと。
  - (4) 状況類似地域に対する主要な街路の相対位置及び方位の確認を行うこと。また、状況類似地域間の価格バランスを考慮し、標準宅地の選定を行うこと。
  - (5) 標準宅地の画地条件（地積、間口、奥行、側方・二方道路、極端な不整形及び道路との高低差等）の確認を行い、状況類似地域（地区）内の代表的・中庸な画地を標準宅地として選定すること。
  - (6) 状況類似地域（地区）内に地価公示地又は地価調査地が存在する場合には、原則として当該地価公示地又は地価調査地を標準宅地とし、整合性・妥当性を検証すること。ま

た、地価公示地及び地価調査地を標準宅地として選定することに支障が生じる場合はその理由及び見直し案を示すとともに現地調査を行い、最終的な妥当性を確認すること。

- (7) 一定以上の地積の工場については、固定資産評価基準、第32条で見直しした基準書に基づき、工場地として別途選定を行うこと。
  - (8) 見直した標準宅地の街路状況及び所属する用途・状況類似地域との整合性を再検証するものとする。
  - (9) 主要な街路及び標準宅地選定見直し案については、甲乙協議の上、標準宅地決定の調整を行うものとする。
- 3 選定・見直しした標準宅地については、状況類似データファイルと同様に路線価付設システムに登録するものとする。
  - 4 標準宅地の鑑定委託に大きく影響することから、令和6年9月末までに状況類似地域(地区)区分の見直しを一旦確定すること。

(主要路線の価格形成要因調査)

第39条 固定資産評価基準及び第32条で見直しした基準書に基づき、移設・新設した標準宅地及び現況が令和5年1月1日時点と状況が変わっている主要路線について、街路条件取得のため現地調査を行うものとする。

- 2 令和6年度中に変更された標準宅地の主要路線については、図形データの修正を行う。

(時点修正率の算定及び検証・調整・管理並びに単価マスタ作成)

第40条 豊田市内の土地価格の変動傾向を調査分析したデータを基に令和5年7月1日から令和6年7月1日までの時点修正率について、検証を行うものとする。

- 2 前項で検証した結果を踏まえて、市評価員会議で検討を行うための資料を作成する。資料には、標準宅地における標準価格の変動及び各標準宅地を担当した評価員名を明記すること。
- 3 路線及び大規模画地等の価格データを甲指定のレイアウトによる単価マスタとして作成し、単価及び変動率を管理し、路線に対する時点修正価格等を提供するものとする。なお、過去単価の設定は対象外とする。

(一般農地・一般山林現行評価状況の検証)

第41条 乙は、甲から提供する一般農地・一般山林に関する単価及び筆情報について分析し、現況に合わせた状況類似界を作成し、甲の承認を得ること。

(成果品)

第42条 令和6年度の成果品は以下のとおりとする。

成果品名	該当 条文	部数	規格等	納品期限
新設路線要因	23	1式	電子データ	随時
固定資産評価に 関する説明資料	29	1式	説明資料	随時
報告書	35 36 37 38 41 各条	各1部	1 前回評価替えにおける検討課題分析報告書 2 用途地区区分に関する調査報告書 3 状況類似地域(地区)区分に関する報告書 4 標準宅地選定に関する調査報告書 5 一般農地・一般山林評価状況調査報告書 6 その他、報告として必要な書類	令和7年3月31日
報告書	同上	1式	上記電子データ	同上
基準書	32	1式	電子データ	同上
用途地域区分図	36	1式	電子データ	同上
状況類似地域 (地区)区分図	37	1式	電子データ	同上
その他要因分布 図	38	1式	電子データ	同上
標準宅地調査書	38	1式	電子データ	同上
主要路線の調査 分析結果	39	1式	電子データ	同上
標準宅地時点修 正率分析一覧表	40	1式	電子データ(単価マスタ)	同上
一般農地・山林 状況類似区分図	41	1式	電子データ	同上
打合せ記録簿	7	1部	-	随時
月報	7	1部	-	随時

## 第4章 令和7年度

### (比準表種類の分析及び検討)

第43条 甲で適用されている用途地域を細分化して、路線価比準計算において適用する比準表種類を分析・検討すること。

- 2 現行の比準表の種類数及び運用の是非について、現行比準表の分析・検討を行い、問題点を把握すること。
- 3 必要に応じて検証図を作成し、分析及び検討を行うこと。

### (価格形成要因の分析及び検討)

第44条 路線価格の形成に影響を与えている要因に関する諸資料を収集・整理し、甲において採用すべき路線の価格形成要因の見直しを行うこと。当該価格形成要因は比準表種類単位に分析・検討し見直しすること。

- 2 価格形成要因の分析・検討に当たっては、現行の価格形成要因が路線価に影響を与えている度合いを確認し、その適用の適否について検討すること。
- 3 路線の比準計算に必要な価格形成要因について、現行の価格形成要因のほか必要があれば要因の新設を提案するものとする。その際、甲固有の価格形成要因についても検討すること。
- 4 マトリクス型の価格形成要因については、比準計算で使用するカテゴリ分類を検討すること。
- 5 公共施設及び嫌悪施設等への接近条件について、価格形成要因毎に採用すべき具体的距離計測施設を確定すること。距離については、甲より提供されるデータを使用すること。
- 6 検討後の価格形成要因は、対応する路線図形の属性情報とともに路線価付設システムに登録するとともに、Shape形式（属性情報）のGISデータとして提出すること。

### (比準表の整備)

第45条 令和7年度に行う令和6年度標準宅地の時点修正後標準価格及び当該標準宅地に対応する主要路線属性データ等を分析基礎資料として令和9基準年度評価替えに用いる比準表を作成すること。

- 2 比準表は比準表種類単位及び価格形成要因単位で作成すること。
- 3 令和6基準年度評価替えに採用された比準表を基礎として、統計的手法その他手法により数値的分析を行うこと。
- 4 数値的分析を行った後に、さらに比準表種類相互の数値のバランスの検証を行うとともに、適用する比準表（マトリクス型、リニア型）についても、検証を行うこと。
- 5 仮路線価付設の過程で比準表種類の適用項目や格差率等について検証を行い、その結果、比準表の修正が必要となる場合には適切な修正を行い、最終的な比準表を作成すること。
- 6 作成された比準表は、対応する路線図形の属性情報として利用可能なよう、Shape形式（属性情報）のGISデータとして提出すること。

- 7 市街化区域と調整区域が混在する状況類似地域については、令和6基準年度評価替えて設定した格差率が妥当であるか検証を行うこと。
- 8 路線価算定のための現行の価格形成要因の影響度合いについて、不動産鑑定評価基準に基づく妥当性を検討し、不動産鑑定士による意見書としてまとめること。
- 9 見直しを行った比準表は、比準表種類の適用項目や格差率について不動産鑑定評価基準に基づく妥当性を検討し、見直しが必要な場合は、見直し案とともに不動産鑑定士による意見書としてまとめること。

#### (価格形成要因データの整備)

- 第46条 価格形成要因の取得については、基準書に準拠して実施するものとし、データ更新と経年変化による調査を対象とする。令和6年度データを基礎として、価格形成要因に対応する路線データを作成し、比準表による路線価計算が可能な設定を行うこと。
- 2 その他、既設の要因データの正誤について、GIS等を利用した論理チェックを行い、新旧価格形成要因を比較し、価格形成要因を変更することにより路線価に影響を及ぼす路線を抽出しリストの作成・分析を行う。
    - (1) 面的な都市計画の法規制(用途地域・容積率)を跨ぐ路線
    - (2) 道路種別(国道、主要地方道、一般県道、市道、認定・位置指定道路、私道、その他道路)ごとの路線
    - (3) 通り抜け不可の路線と、通り抜け不可の路線に接続関係にある路線
    - (4) その他、協議の上、抽出が必要となった路線
  - 3 各価格形成要因地点の距離を把握するため、道路網ネットワークデータを作成し、路線価付設システムデータとして整備を行うこと。
  - 4 二重路線については、二重路線管理表にて要因を管理すること。

#### (路線区切りの見直し)

- 第47条 前条の整備によって必要となった路線区切り及び地形変更に伴う経年変化を対象に実施するものとする。
- 2 令和9基準年度から新たに路線価方式を適用する地域においては、付設基準を作成して甲の承認を受け、乙が当該基準に従って、かつ価格形成要因調査基準との整合を考慮しながら路線を区切り、路線番号付設を行うものとする。
  - 3 路線付設の見直しは、主として令和6基準年度から令和9基準年度までの間に変動する街路の状況について見直しを行うものとし、次の手順により実施するものとする。
    - (1) 第36条及び第37条で見直した用途地区・状況類似地域の変更に伴い、路線区分の変更が必要な路線について区分案及び価格形成要因データを甲に提示し了承を得ること。
    - (2) 直接異動がない既存の路線については、現地調査により、路線の変更が必要と認められる場合は、これを抽出して区分変更案及び価格形成要因データを甲に提示し了承を得ること。
  - 4 最終的な路線区切りは、甲乙協議の上、甲の指示に従う。

5 乙は、決定した路線区切りのデータファイルを作成するとともに、甲の路線価付設システムに登録する。

(標準宅地鑑定評価の支援)

第48条 鑑定評価に必要な以下の資料を作成すること。なお、仕様については甲の指示に従い、追加資料が必要な場合は作成すること。指示を受けてから2週間以内に資料を提出すること。

- (1) 地点一覧と街路条件
- (2) 構成筆と所要の補正
- (3) 航空写真(評価に使用している路線情報を記載すること)
- (4) 地番図
- (5) 地形図
- (6) 状況類似地域(地区)区分図

(見込み価格検討)

第49条 標準宅地の鑑定評価を担う不動産鑑定士が行う市町村会議に先立って以下の視点で見込み価格を検討し、会議において検討すべき問題点を抽出すること。

- (1) 隣接状況類似地域(地区)標準価格逆転地点
- (2) 標準価格の順位変動が大きい地点(全地点、用途地区ごと)
- (3) その他価格バランスが崩れた地点

2 検討に当たっては検証用図面を用いて行い、甲が市町村会議において内容を説明できるよう、検討すべき問題点の内容を分かりやすくまとめること。

3 検証用図面の仕様は甲の指示に従うこと。

4 乙は市町村会議に出席し、専門家としての意見を述べること。

(仮路線価の付設)

第50条 令和9年度標準宅地鑑定見込み標準価格を基に、路線価比準計算を行い、仮路線価を算出すること。

2 計算後の路線価のバランス検討図を作成し、標準価格、状況類似区分、比準表数値等についての是非を検討すること。

3 必要に応じて繰り返し、標準価格、状況類似区分、比準表数値を見直し、再度路線価比準計算を行い、バランス検討図を作成し、その是非について検討すること。

4 バランス検討図の仕様は甲の指示に従うこと。

(基準地及び標準地に関する調査票の作成)

第51条 県から照会のある基準地及び標準地に関する調査に関し、情報収集及びデータの作成を行うものとする。

(時点修正率の算定及び検証・調整・管理並びに単価マスタ作成)

第52条 豊田市内の土地価格の変動傾向を調査分析したデータを基に令和6年7月1日から令和7年7月1日までの時点修正率について、検証を行うものとする。

- 2 前項で検証した結果を踏まえて、市評価員会議で検討を行うための資料を作成する。資料には、標準宅地における標準価格の変動及び各標準宅地を担当した評価員名を明記すること。
- 3 路線及び大規模画地等の価格データを甲指定のレイアウトによる単価マスタとして作成し、単価及び変動率を管理し、路線に対する時点修正価格等を提供するものとする。なお、過去単価の設定は対象外とする。



(成果品)

第53条 令和7年度の成果品は以下のとおりとする。

成果品名	該当 条文	部数	規格等	納品期限
固定資産評価に 関する説明資料	29	1式	説明資料	随時
報告書	29 43 44 45 49 各条	各1部	1 土地評価及び課税に対する技術支援資料 2 比準表種類の分析・検討に関する調査報告書 3 価格形成要因の分析・検討に関する調査報告書 4 比準表の作成に関する調査報告書 5 見込み価格検討 6 その他、報告として必要な書類	令和8年3月31日
報告書	同上	1式	上記電子データ	同上
新設路線要因	23	1式	電子データ	随時
土地価格比準表	45	1式	電子データ	令和8年3月31日
意見書	45	各1式	1 価格形成要因の影響度合いに関する意見書 2 比準表種類の適用項目や格差率に関する意見書	同上
土地価格形成要因	46	1式	電子データ	同上
路線要因データ整備結果	46	1式	電子データ	同上
道路網ネットワー クデータ	46	1式	電子データ	同上
二重路線管理表	46	1式	電子データ	同上
路線区切りデータ	47	1式	電子データ	随時
標準宅地鑑定評価 必要資料	48	1式	1 地点一覧と街路条件 2 構成筆と所要の補正 3 航空写真（評価路線情報記載） 4 地番図 5 地形図 6 状況類似地域（地区）区分図	甲指示後 2週間以内
標準宅地鑑定見込 み価格検討資料	49	1式	仕様は協議による	随時
価格バランス検討図	50	1式	電子データ及び出力図	随時
基準地及び標準地 に関する調査票	51	1式	電子データ	県が示す提出期 限まで
標準宅地時点修正 率分析一覧表	52	1部	電子データ（単価マスタ）	令和8年3月31日
打合せ記録簿	7	1部	－	随時
月報	7	1部	－	随時

## 第5章 令和8年度

### (路線価の検討及びバランス調整)

第54条 令和7年度に行った路線価の比準計算結果について、以下の観点から路線価調整検討資料を作成し、甲の検証を効率よく進めるために、乙が行うべき検証方法及びスケジュールについて、事前に協議を行った上で必要なバランス調整を行うこと。検討資料の様子は甲の指示に従うこと。バランス調整は、令和8年1月1日時点標準宅地鑑定評価価格、土地価格比準表及び価格形成要因をもとに行うものとする。なお、計算方法については、原則として従前の計算方法を採用し、前条の観点でバランス調整を実施するものとする。ただし、詳細については、甲及び乙にて協議を行い決定するものとする。

- (1) 令和6年路線価及び令和8年路線価(令和7年7月1日時点路線価)との比較検討(重ねて3回程度行うこと)
- (2) その他格差が既入力されている路線について、是非の検討
- (3) 状況類似境界での路線価のバランス検討
- (4) 令和8年1月1日価格時点の相続税路線価との比較検討
- (5) 隣接自治体の路線価との比較検討
- (6) 状況類似地域及び標準宅地の見直しをした地域とその隣接地域の検討

### (路線付替え作業)

第55条 前条で調整した路線価によって、正面・側方路線の逆転や新設路線等により路線の付替え作業が必要となった画地について、抽出方法を甲乙協議の上、データ提出すること。

### (時点修正率の算定及び検証・調整・管理並びに単価マスタ作成)

第56条 豊田市内の土地価格の変動傾向を調査分析したデータを基に令和8年1月1日から令和8年7月1日までの時点修正率について、検証を行うものとする。

- 2 前項で検証した結果を踏まえて、市評価員会議で検討を行うための資料を作成する。資料には、標準宅地における標準価格の変動及び各標準宅地を担当した評価員名を明記すること。
- 3 路線及び大規模画地等の価格データを甲指定のレイアウトによる単価マスタとして作成し、単価及び変動率を管理し、路線に対する時点修正価格等を提供するものとする。なお、過去単価の設定は対象外とする。

(成果品)

第57条 令和8年度の成果品は以下のとおりとする。

成果品名	該当 条文	部数	規格等	納品期限
新設路線要因	23	1式	電子データ	同上
固定資産評価に関する説明資料	29	1式	説明資料	随時
報告書	29 30 各条	各1部	1 土地評価及び課税に対する技術支援資料 2 評価要綱見直しによる意見書 3 その他、報告として必要な書類	同上
報告書	同上	1式	上記電子データ	同上
路線価各種検討資料	54	1式	仕様は協議による	随時
路線付替え作業データ	55	1式	電子データ	令和9年3月31日
標準宅地時点修正分析一覧表	56	1部	電子データ(単価マスタ)	同上
ゴルフ場等対応資料	33	1式	意見書	同上
評価要綱	30	1式	電子データ	同上
土地評価事務取扱要領	31	1式	電子データ及び冊子20部	同上
修正基準書	32	1式	電子データ	同上
打合せ記録簿	7	1部	-	随時
月報	7	1部	-	随時 3月分は令和9年 3月31日

## 【別紙 1】

乙は、甲に対して、業務委託期間内において本業務を遂行するために必要な路線価付設システムを最低 5 ライセンス（甲指定のパソコン 5 台）提供し、使用することを許諾するものとする。

2 提供する路線価付設システムは、次の条件を満たすものでなければならない。

- (1) 本市の地域特性に応じた価格形成要因を属性データとして閲覧可能であり、用途地区及び比準表の種類ごとに価格形成要因の確認ができること。
- (2) 路線、標準宅地、状況類似地域（地区）の属性データ及び価格等がデータベースに格納され、データの内容が路線価図上に表示できること。
- (3) 路線、標準宅地、状況類似区分線等の図形を画面上に表示できること。
- (4) 路線、標準宅地、状況類似区分線等の任意の属性データに応じて、図形の色替え表示ができること。
- (5) 路線価の価格評定内訳が画面上表示できること。また前評価年度における価格評定内訳も画面上表示でき、比較検討できること。
- (6) 状況類似、用途地域及び用途地区等の要因を面的区域として認識し、属性別に表示できること。
- (7) 路線の各種属性データを表示し、確認ができること。
- (8) 既存の路線等の属性データ等を継承することができること。
- (9) 乙による路線要因データ及び路線価格比準表を変更して、仮の路線価計算及び価格調整が可能であること。
- (10) 価格調整等の際し、状況類似地域（地区）の分割・状況類似地域（地区）の統合・主要な街路の変更・主要な街路の属性値の変更・比準表の変更・その他の街路の属性値の変更等にかかるシミュレーション（仮計算）ができること。
- (11) 路線ごとの各種施設までの距離について、直線距離による計測結果及び道路網ネットワークを用いた道路距離計測結果が画面上で確認できること。
- (12) 道路距離計測結果は、計測経路を画面上で確認できるものであること。
- (13) 距離計測に当たって、施設をグループ化し、その中で最短距離の施設を選択できること。
- (14) 標準宅地の時点修正率の管理と、路線に対して時点修正後路線価の反映ができること。
- (15) 評価年度ごとにデータの管理を行い、それぞれ運用可能であること。また区画整理地等について、別途管理・運用ができること。
- (16) 番地情報による地図検索が可能なものであること。
- (17) 路線、状況類似地域（地区）、標準宅地及び距離施設について番号による地図検索が可能であること。また、検索速度が運用上支障ないと甲が認めるものであること。
- (18) 地図要素の種類ごとに階層を分けて登録し、任意の階層について表示非表示の切り替えが可能なものであること。
- (19) 地図表示機能について、スケール変更及びスクロールが可能なものであること。また、表示速度が運用上支障ないと甲が認めるものであること。
- (20) 甲が使用する 5 ライセンス分の㈱ゼンリン社の Zmap-Town II を乙の負担にて調達し、甲より受け、GIS の背景図として使用可能とすること。
- (21) 豊田市都市計画基本図データを背景図として使用可能とすること。

- (2 2) 表示画面をプログラム等により印刷することができること。また、印刷の書式を編集することが可能であること。
- (2 3) 撮影した標準宅地及び路線の現地写真をシステムに取り込み、表示参照等ができるようにすること。
- 3 路線検証図等で乙が使用する(株)ゼンリン社の Zmap-Town II が必要であれば、乙が準備すること。
- 4 運用マニュアルを提供すること。また、必要に応じて、甲に対して操作説明会を開催すること。
- 5 必要に応じて、オペレーターの派遣、システムの改良及びその運用を行うこと。
- 6 乙は、甲の指定する 5 台のパソコンにクライアントを設定することとする。