

土地評価価格形成要因調査業務仕様書

第1章 総則

(趣 旨)

第1条 本仕様書は、久留米市（以下「甲」という。）が受託者（以下「乙」という。）に委託して行う土地評価価格形成要因調査業務の業務内容及び方法等について定めるものとする。

(準拠法令)

第2条 委託業務（以下「本業務」という。）の実施にあたっては、地方税法・固定資産評価基準・久留米市条例及び規則・その他関係法令等に準拠するほか、本仕様書によるものとする。

(疑 義)

第3条 本仕様書及び準拠法令などに明示のない事項及び疑義が生じた場合は、甲乙協議の上、業務を遂行しなければならないものとする。

(作業計画)

第4条 乙は、業務計画・時期・方法等の細部計画書を契約後速やかに甲に提出し承認を得なければならない。また、それらの変更についても同様とする。

(工程管理)

第5条 乙は、本業務に支障をきたすことのないように、各工程の中間及び終了時に所要の社内検査を行うものとし、その実施方法及び結果について甲に報告するものとする。

2 甲は、各工程において必要に応じて適宜立入検査を行うことができるものとする。この場合、作業責任者が立ち会うものとする。

(権利・義務の譲渡等)

第6条 乙は、契約から生じる一切の権利・義務を第三者に譲渡又は貸与してはならない。

(再委託の禁止)

第7条 乙は、本業務を第三者に委託してはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を受けたときはこの限りではない。

(貸与品)

第8条 甲は、本業務に必要と認められる資料を乙に貸与するが、乙は亡失はもちろん、汚損・破損のないよう取扱いには十分注意するものとする。なお、乙は借用の際、借用書を甲に提出することを原則とする。

(秘密の保持)

第9条 乙は、本業務の遂行上知り得た全ての情報を他に洩らしてはならない。

(事故の処理)

第10条 乙は、本業務遂行中に事故等が生じた場合は、直ちに甲に報告しその指示を受けなければならない。

(現地への立ち入り等)

第11条 乙は、現地調査をする場合には、必ず身分証明書を携行し、住民との紛争を起こさないよう十分注意するものとする。

(損害賠償)

第12条 乙は、本業務遂行中に第三者に与えた損害については、乙が責任を持って賠償しなければならない。

(関係官公署との折衝)

第13条 乙は、本業務遂行中に、関係者又は関係官公署と折衝を必要する事項が生じた場合は、甲に申し出て指示を受けるものとする。

(成果品の帰属)

第14条 本業務で得られた成果は全て甲に帰属し、乙は甲の許可なく第三者に公表・貸与してはならない。

(工期)

第15条 本業務の工期は、契約締結日から令和5年3月31日とするが、甲の要求する成果品については各工程終了後速やかに提出するものとする。

(竣工検査)

第16条 乙は、前条における成果品について甲の検査を受けなければならない。

- 2 甲は、成果品の検査の結果、仕様書又は協議にて決定・変更した事項（協議簿に記載する）等との相違があると認めた場合には、期日を定めて乙に成果品を再提出させることができる。この場合において再提出に要する費用は乙の負担とする。

第2章 業務概要

（業務概要）

第17条 業務の概要は、以下のとおりとする。

(1) 業務範囲及び数量

- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| 1) 作業対象範囲 | 久留米市全域：229.96km ² |
| 2) 作業（参考）数量 | |
| ・ 行政面積 | 229.96km ² |
| ・ 土地筆数 | 約400,000筆 |
| ・ 路線本数 | 18,978本 |
| ・ 地番図面数 | 577面 |
| ・ 1/2,500基本図面数（路線図面数） | 98面 |
| ・ 1/10,000全図面数（状類図面数） | 7面 |

(2) 業務項目

- | | |
|---------------------------|-------|
| 1) 用途・状況類似地区及び標準宅地データ更新業務 | 第3章記載 |
| 2) 価格形成要因調査業務 | 第4章記載 |
| 3) 次年度路線価等作成業務 | 第5章記載 |

（計画準備・協議）

第18条 計画準備は業務全般について甲と乙で十分な協議を行い、業務の内容、工程等について相互理解を得、業務を遂行する上での計画・立案を行うものとする。また、適宜打合せ協議を行い意思の疎通を充分行うものとする。

- 2 本業務を実施する上で必要な資料は、甲が乙に貸与又は必要に応じて、収集するものとする。

（貸与資料）

第19条 本業務を実施する上で貸与する資料は、以下のとおりとする。

- (1) 路線図データ
(2) 路線価DB

- (3) 土地価格比準表データ及び資料
- (4) 要因データ及び資料
- (5) 用途・状況類似地区区分図
- (6) 標準宅地一覧表及び位置図
- (7) 上下水道・都市ガス・嫌悪施設範囲図
- (8) 都市計画図
- (9) 既存路線の現地写真
- (10) その他路線価評価業務関連成果及び資料

第3章 用途・状況類似地区及び標準宅地データ更新業務

(要 旨)

第20条 本業務は、甲より指示のある用途・状況類似地区及び標準宅地において必要に応じて各種図面、資料、データの整備、更新を行うものとする。なお詳細内容については、甲乙協議にて確認を行い、作業を進めていくものとする。

(作業概要)

第21条 本業務の作業概要は、以下のとおりとする。

- | | |
|--------------------------|----|
| (1) 用途・状況類似地区及び標準宅地データ更新 | 1式 |
| (2) 評価図出力 | 1式 |

(用途・状況類似地区及び標準宅地データ更新)

第22条 本作業は、甲より変更指示があった用途・状況類似地区区分及び標準宅地について、図形データ及び必要な資料の更新を行うものとする。

(評価図出力)

第23条 本作業は、更新された用途・状況類似地区及び標準宅地について、以下の事項に留意してインクジェットプロッター等にて縮尺1/10,000で出力するものとする。ただし、中心市街地については拡大図にて対応するものとし、その縮尺、様式等については甲乙協議にて決定するものとする。

- (1) 1/10,000管内図データを背景として用途地区、状況類似地区、標準宅地の図形及び番号を表示する。
- (2) 作成（出力）する図面の仕様は以下のとおりとする。

第4章 価格形成要因調査業務

（要 旨）

第24条 本業務は、令和6年基準年度評価替えに向けて久留米市の宅地（路線価）評価業務に必要な調査、コンサルティングを行い、各種図面、資料、データの整備、更新を行うものとする。

（作業概要）

第25条 本業務の作業概要は、以下のとおりとする。

- (1) 路線区切り見直し
- (2) 価格形成要因調査要領の見直し
- (3) 価格形成要因調査
- (4) 街路条件現地調査
- (5) 土地価格比準表の見直し
- (6) 路線図データ更新

（路線区切り見直し）

第26条 本作業は、第3章の用途・状況類似地区更新結果による路線区分、コードの見直しを行うものとする。また、見直しにあたっての視点は、以下のとおり実施するものとする。

- (1) 用途・状況類似地区の更新に伴う路線変更
- (2) 開発等に伴う路線の新設または削除
- (3) 道路改良（拡幅、歩道設置等）による路線区切りの変更
- (4) その他の要因（調査要綱の変更等）

（価格形成要因調査要領の見直し）

第27条 本作業は、甲の土地評価基準、方針に基づき、価格形成要因の各項目別に分析及び調査を行い、価格形成要因調査要領の見直しを行うものとする。

（価格形成要因調査）

第28条 本作業は、見直しした調査要領を基に、全ての路線について各種図面・資料を用いた机上調査及び現地調査を併用して、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件の価格形成要因諸事項について調査し、データ及び図面に整理するものとする。

(街路条件現地調査)

第29条 本作業は、甲の全路線を対象として既存の路線現地写真及び要因表を持参の上、変更の有無を確認し、変更があった箇所についてのみ前条の事項に基づく調査を実施するものとする。また、全路線につき測量用ポールを地面に置いた状態でデジタルカメラによる撮影を行い、データ整理をするものとする。

(土地価格比準表の見直し)

第30条 本作業は、標準宅地の不動産鑑定価格や価格形成要因を基に、令和6年評価替え価格に対する価格形成要因の影響度を、シミュレーション分析及び検討し、地域特性、価格推移バランスに合致した結果が得られる土地価格比準表を作成するものとする。

(路線図データ更新)

第31条 本作業は、甲によって新設、分割、修正された路線について、路線図図形データの入力更新を行うものとする。

第5章 次年度路線価等算定業務

(評価変動割合調資料作成)

第32条 本作業は、県へ提出する評価変動割合調で来年度の評価額を算定する為に、令和4年1月1日時点の路線価に7月1日時点の変動率を乗じて次年度路線価を算出し、甲の指定する形式で納品するものとする。

(路線価マスタ作成)

第33条 本作業は、令和4年1月1日時点の路線価に7月1日時点の変動率を乗じて次年度路線価を算出し、甲電算システムに合わせた形式に加工した路線価マスタを作成するものとする。なお、詳細については甲乙協議にて決定するものとする。

(新規路線データ作成)

第34条 本作業は、令和4年度に追加される新規路線について、路線図図形データの入力更新及び路線価格の算定を行うために以下の作業を複数回行うものとする。なお、作業スケジュール及び回数については甲乙協議にて決定するものとする。

- (1) 甲にて追加された新規路線の図形データの計測

- (2) 甲にて追加された新規路線の価格形成要因の取得
- (3) 路線価格計算結果を甲に提出
- (4) 甲にて決定した価格形成要因等を乙の管理する路線データに入力

(路線価集約データ作成)

第35条 本作業は、令和4年度に更新された路線図等の図形及び属性情報を、財団法人資産評価システム研究センター（以下「評価センター」という。）に提供する固定資産税路線価等公開情報に係る電子データ用に変換または作成し、電子媒体に格納するものとする。なお、詳細については評価センターより提示されている要領等に準じて作業するものとする。

第6章 成果品

(納入成果品)

第36条 本業務における納入成果品は、以下のとおりとする。

- | | |
|--|----|
| (1) 用途・状況類似地区区分図（1/10,000：紙カラー） | 7面 |
| (2) 用途・状況類似地区区分図データ（Shape形式・電子媒体格納） | 1式 |
| (3) 標準宅地位置図データ（Shape形式・電子媒体格納） | 1式 |
| (4) 価格形成要因調査要領（紙、EXCELデータ） | 2部 |
| (5) 価格形成要因調査一覧表（EXCELデータ・CD） | 1部 |
| (6) 全路線現地写真（JPEG形式・DVD） | 1式 |
| (7) 土地価格比準表（紙、EXCELデータ） | 2部 |
| (8) 路線図データファイル（Shape形式・CD、令和5年1月1日時点） | 1式 |
| (9) 路線価マスタ（CSV形式） | 1式 |
| (10) GIS用路線図データ及び属性（Shape形式及びCSV形式、令和5年1月1日時点） | 1式 |
| (11) 調査基準図 | 1式 |
| 1) 上水道範囲図 | |
| 2) 下水道範囲図 | |
| 3) 都市ガス範囲図 | |
| 4) 嫌悪施設範囲図 | |
| 5) ネットワーク及び拠点図 | |
| 6) 都市計画範囲図 | |
| 7) その他 | |
| (12) 路線図区切り見直し指示書（紙、EXCELデータ） | 1部 |

- | | |
|----------------------------------|----|
| (13) 要変更路線図・路線写真（新規・分割・廃止・修正路線等） | 1式 |
| (14) 評価変動割合調用路線価データ（CSV形式） | 1式 |
| (15) 固定資産税路線価等公開情報に係る電子データ（CD） | 1式 |

（特記事項）

第37条 本業務で納品される各種データは、甲にて稼働中のGIS（税務地図情報システム）にて支障なく活用できるように作成するものとする。なお、納入成果品に修正等が発生した場合は工期を過ぎていても乙にて責任を持って対応するものとする。