

## 令和9年度固定資産(土地)評価替えに係る路線価付設業務委託仕様書

### 1 業務名

令和9年度固定資産(土地)評価替えに係る路線価付設業務委託

### 2 目的

本業務は、令和9年度固定資産(土地)評価替えにおける土地の適正な時価を評定する基準である路線価の付設を行う為の調査及び評定等を行い、固定資産(土地)評価の客観性及び信頼性を高めることを目的とする。

### 3 業務の概要

本業務は、令和9年度評価替えのために令和6年度からの3ヶ年に渡り、継続して業務を行うものである。全体の調査内容及び業務事項は、以下のとおりである。

#### (1) 処理計画の策定(令和6年度業務)

本業務を受託するにあたり受託者は、吉岡町の地域的特性の変化等を踏まえ、固定資産評価基準等に則り、かつ、評価システムの適用について処理対象の重要度に応じた効率的な作業手順に基づいた、処理計画を策定し、一連の作業に有用な資料を作成する。

#### (2) 土地価格形成要因の調査(令和6年度業務)

吉岡町において、土地価格に対して影響を与える要因を抽出し、抽出された価格形成要因を各路線においてデータ化するための要因調査要領の作成を行う。

土地価格形成要因の調査にあたっては、地域要因として標準宅地の鑑定評価で反映することが妥当である要因、路線価に反映することが妥当である要因、個別的要因として画地に反映することが妥当な要因を区分し実施する。

#### (3) 評価区分、用途地区及び状況類似地域(地区)区分の見直し(令和6年度)

現行の市街地宅地評価法、その他の宅地評価法の評価区分、用途地区・状況類似地域区分について、価格形成要因調査結果を踏まえ実態に即した見直しを行う。

特にその他の宅地評価法適用地区については、現行の画地の分布状況及び補正の適用状況を確認し妥当性の検証を行い、必要に応じて状況類似地区の見直しを行う。

なお地域、地区の見直しに当たっては、見直しによる影響についてシミュレーションを行い、その影響について検証を行った上で提案し協議することとする。

#### (4) 主要な街路及び標準宅地の選定(令和6・7年度)

前記で区分した状況類似地域を前提に、各地域において価格形成要因が標準的な街路を主要な街路として選定する。さらに主要な街路に沿接する宅地から適切な標準宅地を選定し、選定替え候補地の検討を行う。

確定した標準宅地については、地番図データ上に表示のうえデータの提出を行う。

#### (5) 路線の設定(令和6年度)

前記(2)により、市街地宅地評価法適用地域とされた地域の状況を勘案のうえ、路線設定基準を作成し、当該基準に基づき路線付設案を提示する。路線は道路拡幅等街路条件の変化に伴い見直しが必要になることから路線の分割・併合・抹消・延長等における基準も併せて作成する。

なお路線の付設に当たっては、地番図データ等を活用し、画地の状況を踏まえて、検討を行う。

#### (6) 路線データの作成(令和6・7年度)

路線要因測定基準に基づいて路線データを作成する。地価公示及び地価調査地点が存在する路線については、これらに係る公開情報との整合性に留意する。

##### ① 街路条件関連データ作成

町道を対象として道路台帳調査によりデータ作成を行う。その他の街路に関しては、現地調査等を通じて必要に応じて街路条件データの修正を行う。

② 街路条件以外のその他の要因データ作成

交通・接近条件、環境条件、行政的条件データ等の街路条件以外のデータ作成においては、可能な限り地図情報システムを活用し、正確かつ客観的なデータ作成を行う。

(7) 土地価格比準表の作成（令和6年度）

価格形成要因調査結果や路線データの作成結果を踏まえ、土地価格比準表の作成を行う。

(8) 路線価の評定

① 路線価の評定Ⅰ（令和7年度）

標準宅地のメモ価格に基づき仮路線価を算定し、路線価のバランスが均衡を逸している場合について、それが標準宅地の価格に起因するか否かの検討を行う。標準宅地の価格に起因する場合には、これに係る資料を作成し、標準宅地の価格バランスの調整の基礎資料とする。

② 路線価の評定Ⅱ（令和8年度）

確定した鑑定評価結果をもとに路線価を算定し、用途地区、状況類似地域区分、土地価格比準表、路線設定の再検討を行う。

(9) 各種資料の作成及び相談業務（令和6～8年度）

各年度共通の業務として、納税者より価格水準や評価方法に対する問い合わせを受けた際の評価内容の確認、日常業務で生じる地目の認定・画地の認定等に係る助言等、固定資産税評価全般についての各種の資料作成・相談対応を行う。

(10) 調査報告書の作成（令和6～8年度）

上記(1)～(8)の調査結果をとりまとめ、調査報告書を作成する。

【調査期間】

令和6年4月1日～令和9年3月31日

4 成果品

各年度における成果品は次のとおりとする。

(1) 第一年度（令和6年度）

- ① 用途地区及び状況類似地域(地区)区分図
- ② 路線付設案
- ③ 調査報告書

(2) 第二年度（令和7年度）

- ① 標準宅地一覧
- ② 標準宅地位置図
- ③ 調査報告書

(3) 第三年度（令和8年度）

- ① 路線価評定結果一覧
- ② 路線価図
- ③ 調査報告書

5 その他

(1) 各調査事項の作業は受託者が行い、各段階での打ち合わせ、検討等は両者で行う。

(2) 本調査は、標準宅地約100地点、路線約1,500本を対象としている。

- (3) 本業務に必要なデータを、本町から電子記録媒体（CD等）により提供する。電子記録媒体の使用にあたっては、その目的を本業務に関することに限定し、他の目的のために使用しない。また、この電子記録媒体等により知り得た内容を第三者に漏らさない。
- (4) 受託者は、本業務中に生じた諸事故、あるいは本町または第三者に与えた損害に対して、一切の責任を負い、本市にその発生原因・経過・被害内容等の状況を速やかに報告し、本市の指示に従うものとする。
- (5) 業務完了後において、成果品等に誤りが発見された場合は、本町の指示により直ちに訂正を行うものとする。
- (6) 本仕様書に定めのない事項及び本業務を遂行する上で新たに疑義が生じた場合は、必要に応じ本町及び受諾者が十分に協議し、定めるものとする。