

# 苫小牧市固定資産(土地)評価資料作成業務

## 仕 様 書

令和3年5月  
苫小牧市財政部資産税課

# 苫小牧市固定資産(土地)評価資料作成業務仕様書 (令和3年度～令和5年度)

## (目的)

第1 本仕様書は、苫小牧市が令和6基準年度の評価替えに向け、固定資産税評価に関する根拠を明確にし、適正で均衡のとれた評価額を設定することを目的とする固定資産(土地)評価資料作成業務の仕様を定めるものである。

## (適用業務)

第2 本仕様書は、苫小牧市(以下「甲」という。)が業務委託する「苫小牧市固定資産(土地)評価資料作成業務」(以下「本業務」という。)に必要な事項を定めるものとし、受託者(以下「乙」という。)は、当該仕様書に基づき業務を行うものとする。

## (基本的事項)

第3 本業務を遂行するにあたっては、地域的特性等を十分考慮して行うものとする。

2 適正な評価を実現するために、以下の基本的事項についても実施することとする。

- (1) 苫小牧市内にとどまらず、道内における不動産市場の調査・分析を行うこと。
- (2) 日々変化する地域の状況を評価に反映させるための綿密かつコンスタントな現地調査及び資料収集を行うこと。
- (3) データ集計等から認められる傾向に基づき機械的に一律の格差を適用するのではなく、土地評価にも精通した専門家による、各地域の実情に応じた用途地区・状況類似地域(地区)区分及び格差率の査定等、土地評価に対して必要となるものについて、十分な把握をすること。
- (4) 土地・家屋に関わらず固定資産税評価に関する令和3年度以降の地方税法及び固定資産評価基準の改正並びに総務省からの通知等に伴う各種相談事項について対応すること。

## (業務期間)

第4 本業務の期間は契約締結日から令和6年3月31日までとする。

## (業務概要)

第5 本業務の概要は、下記のとおりとする。なお、各業務の詳細は別紙(苫小牧市固定資産(土地)評価資料作成業務詳細仕様書)のとおりとする。

- (1) 価格形成要因関連資料作成業務
- (2) 新設街路の設定
- (3) 路線価の評定
- (4) 所要の補正に関する調査業務
- (5) 評価に関する各種相談業務及び研修会の開催
- (6) 北海道等提出に係る基礎データ資料作成及び公開用関連図面等の作成
- (7) ゴルフ場用地の評価替えに係る精通者意見価格調査業務
- (8) 市街化調整区域の商業系宅地の価格水準調査業務

2 以下の項目は前項(5)に含むものとし、対応することとする。

- (1) 固定資産税評価関連情報の提供
- (2) 固定資産税評価(土地・家屋)における全般的アドバイス業務

(準拠する法令等)

第6 本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、次の関係法令、規定等に準拠し実施するものとする。

- (1) 地方税法
- (2) 苫小牧市税条例
- (3) 苫小牧市契約に関する規則
- (4) 固定資産評価基準
- (5) 苫小牧市固定資産評価事務取扱要領
- (6) その他関係する法令、規定、苫小牧市総合計画及びその他個別計画等
- (7) 個人情報の保護に関する特記事項
- (8) 苫小牧市情報セキュリティ対策基準に関する要綱

(作業の打ち合わせ)

第7 乙は、甲との打ち合わせを密に行い、詳細な点については緊密な連絡を保ち作業するものとし、乙は打ち合わせ記録簿を2部作成し、甲乙各1部ずつ保管するものとする。

(貸与資料)

第8 乙が本業務遂行上必要な資料等については、甲が貸与又は提供するものとするが、甲より貸与される資料・データ等の取り扱い管理は、十分慎重に行い、破損、紛失、不正利用等のないようにす

る。

(成果品の帰属等)

第9 本業務の成果品及び成果品を作成するうえで作業工程中に作成した図面、資料データ等(中間成果品)は、全て甲に帰属するものとし、乙は甲の許可なく他に複製・公表・貸与・使用してはならないとし、乙は甲による成果品及び中間成果品の提出要請を受けた場合には速やかに提出するものとする。

#### 成果品一覧

本業務における成果品は、以下のとおりとする。

(1) 調査報告書	11部
(2) 価格形成要因関連資料	11部
(3) 用途・状況類似地域区分図	一式
(4) 標準宅地位置図	一式
(5) 路線価評定一覧表等関連資料	一式
(6) 路線価図(内部用)	一式
(7) 公開用図面等	一式
(8) 仮路線価算定プログラム(システム)	一式
(9) 路線価等情報公開システムデータ	一式
(10) ゴルフ場用地の評価替えに係る精通者意見価格調査報告書	1部
(11) 市街化調整区域の商業系宅地の価格水準調査報告書	1部

別紙

## 苫小牧市固定資産(土地)評価資料作成業務 詳細仕様書

### 1 価格形成要因関連資料作成業務(令和3・4年度業務)

当市が行う用途地区区分、状況類似地域区分及び標準宅地の選定作業について必要となる価格形成要因資料を作成し、当市の評価替作業の支援を行う。

### 2 新設街路の設定(令和3・4・5年度業務)

区画形質等の変更等により生じた新しい街路に路線価を設定する。

### 3 路線価の設定(令和3・4・5年度業務)

#### (1) 価格バランスの検討等

土地価格比準表を適用し、全路線価について主要な街路の路線価からその他の街路の路線価を評定する。

また、土地価格比準表が、客観的・定量的に把握できる価格形成要因に基づいて作成されるという性格を持つことから、定性的な要因や個々の地域における個別的な差異を十分に反映することができない場合がある。そのために、この土地価格比準表を適用した結果について、価格バランスが十分とれているかを検証し、不十分な場合は土地価格比準表にフィードバックさせるとともに、定性的、個別的な要因の影響が大きい場合には、これらの要因の価格への影響の程度を考量して路線価に反映させる必要がある。

なお、路線価バランスの検討のため、次のとおりの条件において仮路線価一覧表等関連資料を作成する。

#### ア 令和3年度成果品

(ア) 令和3年度作業を反映した一覧表等関連資料

(イ) 令和3年7月1日時点(下落修正後)

(ウ) 年度末納品

#### イ 令和4年度成果品

(ア) 令和4年度作業を反映した一覧表等関連資料

(イ) 令和4年7月1日時点(下落修正後)

(ウ) 年度末納品

ウ 令和5年度成果品

- (ア) 令和5年9月末時点の作業結果を反映した一覧表等関連資料
- (イ) 令和5年1月1日時点及び令和5年7月1日時点(下落修正後)
- (ウ) 令和5年9月末納品

エ 令和5年度成果品(最終成果品)

- (ア) 令和5年度作業結果を反映した最終一覧表等関連資料
- (イ) 令和5年1月1日時点及び令和5年7月1日時点(下落修正後)
- (ウ) 年度末納品

(2) 路線価シミュレーションの支援

当市に対し、以下のような仮路線価の算定プログラム(システム)を供与し運用支援を行う。  
これにより、当市において行う路線価バランス検討の際の路線価シミュレーションを逐次可能とする体制を整え、地域地区区分や比準表への迅速なフィードバックを可能とする。  
さらに、相続税路線価とも調整した上ですべての路線価を設定する。

ア 全路線を対象に状況類似地区、主要な街路等路線データ変更に伴う路線価評価シミュレーションが可能なプログラム(システム)

イ 令和3年度成果品として令和3年度作業を反映したデータによるセットアップ。

令和3年度末納品

ウ 令和4年度成果品として令和4年度作業を反映したデータによるセットアップ。

令和4年度末納品

エ 令和5年度成果品として令和5年度作業結果を反映した最終データによるセットアップ。

令和5年度末納品

(3) 各年下落修正に対する支援

各年度において下落修正が実施された場合は、下落修正を行ったことによるバランスの変化を把握し、評価専門家の立場から助言や調整を行うこと。

4 所要の補正に関する調査業務(令和3・4・5年度業務)

環境補正やその他補正について市内全域の状況を調査する。

補正率確定は令和5年度とするが、必要に応じて令和3年度若しくは令和4年度より調査を行う。

## 5 評価に関する各種相談業務及び研修会(令和3・4・5年度業務)

総務省の定める固定資産評価基準に基づいて当市で第3年度に行う『苫小牧市固定資産(土地)評価事務取扱要領』の作成・見直し及びその要領に基づき実施する用途地区区分、状況類似地域区分等の作業に対して不動産鑑定士の評価専門家の立場から適切なアドバイス等を行うことにより支援を行う。

さらに状況類似宅地をはじめ宅地比準土地等についての評価の考え方、同規模・類似都市における鑑定評価先例との比較、同規模の類似都市における制度との比較、固定資産税評価関連の各委員会等での研究内容をもとに、固定資産評価制度の最新動向等の情報提供を研修会・打ち合わせ等で行い、当市において最も適切と思われる評価方法等についてアドバイスを行う。

また、評価に関する問い合わせ等があった場合には、状況を精査のうえ、他市での類似事例での対応も参考としながら、説明資料の作成等迅速かつ適切な対応を行い、土地評価及び家屋評価に関して適切なアドバイスを行う。

## 6 税務署等提出に係る基礎データ資料作成及び公開用関連図面等の作成

精通者意見価格等の照会に対する回答に必要な各種資料を作成する。

## 7 地価下落の対応(令和3・4・5年度業務)

地方税法附則第17条の2第1項などに基づき地価の下落修正があった場合には、不動産鑑定士より提出された標準宅地の下落修正率及び基準地の下落修正率を入力して下落修正率データを作成し、各路線に対応する下落修正率を乗じて翌年の路線価を作成するとともに、当該年度の成果品にそれを反映させるものとする。

なお、令和5年度業務においては、上記下落修正分作業のほかに本鑑定による価格変更についても同様の業務を行うものとする。

## 8 評価替え関連図面等の作成(令和3・4・5年度業務)

用途地区、状況類似地域間並びに各路線間の価格バランスを図りながら個々の路線について適正かつ精度の高い評価を行うために、当該業務の各段階においてその内容を可視的に確認できる、用途地区区分図、状況類似地域区分図、標準宅地位置図等の各図面の作成を行う。

また、上記路線価の評定作業が終了した後、納税者等関係者に対する窓口対応に供するため、地方税法等に準拠した公開用図面、台帳の作成を行う。

さらに、(財)資産評価システム研究センターが毎年集約している、路線価等業務管理システム用の路線価等情報公開システムデータを資料提出要領に即して作成する

#### 9 ゴルフ場用地の評価替えに係る精通者意見価格調査(令和5年度業務)

当市のゴルフ場土地評価においては、評価替え年度ごとに対象ゴルフ場の近傍山林時価を求め、山林時価に宅地の評価割合や造成費、各種補正等を考慮し単価を算出する手法をとっている。この基礎価格となる山林時価を求めるための調査を行う。調査条件は次のとおりとする。

ア 価格基準日 令和5年1月1日時点

イ 令和5年12月中旬納品 ※詳細な日付は随時調整

#### 10 市街化調整区域の商業系宅地の価格水準調査(令和5年度業務)

市街化調整区域の商業系宅地の土地評価においては、同一状況類内の宅地単価にその同一状況類内標準宅地と対象不動産の比準割合を乗ずることによって得られる価格を路線単価とし評価を行っている。この比準割合を求めるための調査を行う。調査条件は次のとおりとする。

ア 価格基準日 令和5年1月1日時点

イ 令和5年12月中旬納品 ※詳細な日付は随時調整

#### 11 業務の対象数

上記業務に係る標準宅地数及び路線数は、令和3年5月現在、標準宅地約260地点、路線約7,400本としている。

## 12 成果品年度別一覧

令和3年度成果品 ※(1)、(2)は各11部、外は各一式
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 調査報告書</li> <li>(2) 価格形成要因関連資料</li> <li>(3) 用途・状況類似地域区分図(市内全域、中心部拡大図を含む)</li> <li>(4) 標準宅地位置図</li> <li>(5) 仮路線価評定一覧表等関連資料 ※価格調査時点令和3年7月1日</li> <li>(6) 路線価図(内部用)</li> <li>(7) 公開用図面等 ※書面による図面及びデジタルデータを納品。</li> <li>(8) 仮路線価算定プログラム(システム)</li> <li>(9) 路線価等情報公開システムデータ</li> </ul>
令和4年度成果品 ※(1)、(2)は各11部、外は各一式
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 調査報告書</li> <li>(2) 価格形成要因関連資料</li> <li>(3) 用途・状況類似地域区分図(市内全域、中心部拡大図を含む)</li> <li>(4) 標準宅地位置図</li> <li>(5) 仮路線価評定一覧表等関連資料 ※価格調査時点令和4年7月1日</li> <li>(6) 路線価図(内部用)</li> <li>(7) 公開用図面等 ※書面による図面及びデジタルデータを納品。</li> <li>(8) 仮路線価算定プログラム(システム)</li> <li>(9) 路線価等情報公開システムデータ</li> </ul>
令和5年度成果品 ※(1)、(2)は各11部、(11)、(12)は各1部、外は各一式
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 調査報告書</li> <li>(2) 価格形成要因関連資料</li> <li>(3) 用途・状況類似地域区分図(市内全域、中心部拡大図を含む)</li> </ul> <p>※評価替え作業結果を反映した最終データ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(4) 標準宅地位置図 ※評価替え作業結果を反映した最終データによる位置図</li> <li>(5) 仮路線価評定一覧表等関連資料</li> </ul> <p>※価格調査時点令和5年7月1日。令和5年9月末作業結果を反映した資料</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(6) 仮路線価評定一覧表等関連資料</li> </ul> <p>※価格調査時点令和5年7月1日。評価替え、作業結果を反映した最終データによる資料</p>

- (7) 路線価図(内部用)
- (8) 公開用図面等 ※書面による図面及びデジタルデータを納品。
- (9) 仮路線価算定プログラム(システム) ※評価替え反映済最終稿
- (10) 路線価等情報公開システムデータ
- (11) ゴルフ場用地の評価替えに係る精通者意見価格調査報告書
- (12) 市街化調整区域の商業系宅地の価格水準調査報告書

注:各成果品表題は適した任意の表題とするが、同一種類成果品は3か年同一表題とすること。

(令和5年度成果品のように同一表題で時期が異なる場合等には副題等に対応すること)

注:図面縮尺は使用に適した任意の縮尺とする。図面に縮尺の値を明記すること。