

# 仕様書

## 固定資産（土地）評価に係る調査業務及び

### 総合支援業務委託仕様書

#### 1 趣旨

本仕様書は、固定資産（土地）評価に係る調査業務及び総合支援業務委託（以下、本業務という）における作業内容、方法等について定めたものである。

#### 2 適用範囲

本仕様書は、千葉市（以下、本市という）が実施する本業務について適用され、受託者が執行しなければならない一般的事項を定めたものである。

#### 3 準拠する法令等

本業務を実施するに当たっては、本仕様書による他、次の法令等に準拠し行うものとする。

- (1) 地方税法
- (2) 固定資産評価基準
- (3) 土地基本法
- (4) 不動産登記法
- (5) 千葉市の諸条例及び諸規則等
- (6) その他、関連法令及び通達等

#### 4 疑義の協議

本業務の実施に当たり、本仕様書及び業務内容等に疑義が生じた場合は、その都度本市と受託者が協議のうえ、本市の指示に従うものとする。

#### 5 作業計画

受託者は本業務の実施に先立ち、次の書類を本市に提出し、その承認を受けるものとする。また、その内容の変更時についても同様とする。

- (1) 作業計画書
- (2) 工程表
- (3) 委託費内訳明細書

## 6 事故の防止

受託者は業務実施に当たり、障害その他事故発生を未然に防止するよう努力するとともに、労働基準法、その他関係法令を守り、円滑にこれを行わなければならない。

## 7 補償

本業務遂行中に万一諸事故が発生した場合、受託者は発生原因、経過、被害等の状況を速やかに本市に報告し、指示を受けるものとする。補償等については、受託者の負担及び責任において、その一切を処理するものとする。

## 8 守秘義務

受託者は本業務遂行上知り得た内容について、第三者に漏洩してはならないものとする。

## 9 個人情報の保護

受託者は本業務の処理にあたっては、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用に関する法律（平成 25 年法律第 27 号）及び、千葉市個人情報保護条例（平成 17 年千葉市条例第 5 号）の本旨に従い、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱うとともに、契約書の別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

## 10 個人情報保護マニュアルの作成

前項の遵守のため、受託者は以下を実施しなければならない。

- (1) 受託者は個人情報の保護の重要性を認識し、取り扱う個人情報の取得、利用または提供の方法などを定めた、個人情報保護マニュアルを作成して個人情報を適切に保護しなければならない。
- (2) 受託者は個人情報保護マニュアルを契約時に一部提出しなければならない。

## 11 瑕疵

受託者は本業務完了後といえども、業務の失策、不備及び誤謬が発見された場合は速やかに適正な措置を施し、訂正、補足等を行わなければならない。これに要する費用は、受託者の負担とする。

## 12 成果品の帰属

本業務の成果品はすべて本市に帰属するものとし、本市の許可なく公表、貸与、使用してはならない。

## 13 貸与資料

受託者は本業務の実施において、本市より貸与される資料等について、その重要性

を十分認識したうえで、破損、紛失等のないよう慎重に取扱い、使用後は速やかに返却するものとする。

#### 14 委託期間

契約締結日から平成 34 年 3 月 31 日まで

#### 15 業務内容

本業務は、千葉市全域を対象として、技術支援及び調査を平成 31 年度からの 3 ヶ年に渡り継続して行うものである。全体の調査内容及び業務事項は、以下のとおりである。

##### (1) 平成 31 年度

###### ア 路線要因調査

- ① 市道における要因調査（交通接近条件、環境条件及び行政的条件の点検）と結果のとりまとめ及びデータ更新を行う。
- ② 私道の街路条件調査の点検を行うための要領、図面資料を作成する。

###### イ 主要な街路、標準宅地の選定

- ① 前回価格調査基準日からの状況の変化を的確に把握した上での、主要な街路及び標準宅地の選定を行う。
- ② 本調査により選定した標準宅地の鑑定評価発注時に必要となる発注用図面及び留意事項説明書を作成する。

###### ウ 標準宅地メモ価格による路線価の検証

- ① 別途実施される標準宅地鑑定評価のメモ価格における価格バランスの検証（路線価を算出して行う）を行う。
- ② 上記検証に必要な検討用図面を作成する。

###### エ 新設路線に係る要因調査及び新設路線価の評定

- ① 区画形質の変更等に伴い新設された路線については、本市において街路条件の調査を、受託者において交通接近条件・環境条件・行政的条件の調査を行い、適正な路線価を評定する。
- ② 新設した路線については、公開用路線価図における該当部分の差し替えを行う。

###### オ 土地価格の下落修正に係る支援

- ① 別途実施される標準宅地の価格の下落修正について、メモ価格における価格バランスの検証を行う。
- ② 上記検証に必要な検討用図面を作成する。
- ③ 確定した下落率を適用して算出した路線価のデータについて、本市の指示するフォーマットにより提出する。

##### (2) 平成 32 年度

###### ア 路線要因調査

- ・要因調査資料の作成（各市税事務所にて市道に係る街路条件の点検を行うための資料作成）
- ・点検結果のとりまとめ及びデータ更新

#### イ 路線価比準表の見直し

平成 33 年度評価替えにおいて把握される土地価格の実態を的確に反映して路線価比準表の見直しを行う。

路線価比準表の見直しにあたっては、統計手法の活用に限らず、市内の土地価格形成要因を現地に即して具体的に検証し、各比準項目について、明確な根拠資料を作成する。

なお、路線価比準表は、標準宅地の鑑定評価格を用いて路線価を展開し、路線価の均衡を検証した結果としての修正を経て確定する。

#### ウ 路線価シミュレーションシステムの作成

下記の機能を有するソフトウェアを作成する。なお、各市税事務所への納品は、最新の路線データを格納したものを各市税事務所からの要請に応じて随時行うものとする。

- ①路線データの変更及び保存
- ②上記①のデータ変更に伴う路線価の算出
- ③状況類似地域区分の変更に伴う路線価の算出

#### エ 路線価の評定

以下の手順により、路線価の評定を行う。

- ① 標準宅地の鑑定評価格を基に路線価比準表を適用して路線価を算出する。
- ② 検討用の路線価図を作成する。
- ③ 各路線の環境ランク、すなわち、商業系地区における「商況・繁華性」、住宅地区における「住環境等」、工場地区における「用途の多様性等」について、主要な街路とその他の街路との相対関係を適正に把握したうえでランク値の判定を行い、路線価を評定する。

※現実の不動産市場においては、商況や住環境等の定性的な要因が地価水準に大きな影響を及ぼしている。そのため、路線価比準表のみでは現況・住環境等の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できない場合がある。

このような場合には、路線価比準表のみで価格差を十分に反映することが困難となり、最終段階での路線価評定において、定性的要因による価格への影響の程度を考慮して路線価への適切な反映を行うことが必要となる。

#### オ 新評価格に係る各種集計等

評価変動割合調等の報告に必要な各種の集計・計算等を行う。

#### カ 路線価図の作成

平成 30 年度評価替えの路線価図を更新し、平成 33 年度評価替えの路線価図（公開用及び内部用）を作成する。

キ 新設路線に係る要因調査及び路線価評定据置年度において新設する路線について下記の手順にて価格の評定を行う。

- ①付設状況の検討（各市税事務所にて付設した路線の区分に係る検証）
- ②要因調査（交通・接近条件、環境条件、行政的条件に係るデータ作成）
- ③路線価評定

ク 下落修正後路線価の検証

別途実施される地価下落修正のための標準宅地鑑定評価について、最終納品前のメモ価格の段階で下落修正後路線価を算出し、価格バランスの検証を行う。価格バランスを欠いている標準宅地については、鑑定評価員と協議を行うための基礎資料を作成する。

ケ 市街化調整区域内宅地（その他の宅地評価法適用地区）の評価に係る調査

平成 33 年度基準評価替えに向けて、市街化調整区域の状況を把握の上利用状況の変化等に応じ、必要に応じて地区区分の変更を提案する。

提案した地区区分ごとに評価値を選定し、評価地間の価格水準の開差を検討の上、標準宅地又は比準割合査定に係る評価地とのグルーピングを行い、標準宅地と価格形成要因の比較を行うことにより、比準割合査定に係る標準地の価格水準を査定する。

GIS データについて上記を反映のうえ平成 33 基準年度評価替え向けの評価図面を作成し、集大成としての調査報告書を作成する。

### （3）平成 33 年度

ア 路線価実務要領の見直し

路線価付設の実務について適正化・統一化を図るために作成している路線価実務要領について、都市計画法等関連法令の改正や地域の状況の変化等に応じ、その内容の見直しを行う。

イ 路線要因調査

- ①平成 30 基準年度に実施した街路条件調査(市道)について、その更新のための要領及び図面資料の作成を行う。
- ②私道の街路条件調査について、本市が点検を行うための要領、図面資料の作成を行う。

ウ 用途地区区分及び状況類似地域区分の見直し

固定資産評価システムにおいては、各標準宅地の標準価格等に基づき土地価格比準表を適用し、各路線価の評定を行うものである。このため、用途地区・状況類似地域の区分、標準宅地の選定の適否が評定の結果に多大な影響を及ぼすこととなる。

本調査では、前回価格調査基準日からの状況の変化を的確に把握のうえ、用途地区・状況類似地域区分の見直しを行う。

エ 新設路線に係る要因調査及び新設路線価の評定

- ・区画形質の変更等に伴い新設された路線については、本市において街路条件の調査を、受託者において交通接近条件・環境条件・行政的条件の調査を行い、適正な路線価を評定する。
- ・新設された路線については、次年度の路線価公開に対応しうるよう、公開用及び内部用路線価図について該当部分の差替えを行う。

オ 土地価格の下落修正に係る支援

- ・別途実施される標準宅地の価格の下落修正について、メモ価格における価格バランスの検証を行う。価格バランスを欠いている標準宅地については、鑑定評価員と協議を行うための基礎資料を作成する。
- ・上記検証に必要な検証図面を作成する。
- ・新設された路線については、次年度の路線価公開に対応しうるよう、公開用及び内部用路線価図について該当部分の差替えを行う。

(4) その他の業務（年度共通）

ア 千葉市の評価要領で定める所要の補正についての調査・検討

千葉市の評価要領で定められている所要の補正について調査・分析を行い、必要に応じて補正の見直しの提案（補正率の変更・補正の追加・廃止）を行う。

提案は千葉市の他の補正率とのバランスを考慮し、適切な補正率・補正方法を提案すること。

イ 複合利用鉄軌道用地の評価に係る調査

本市の指定する複合利用鉄軌道用地（主に千葉駅改修に係る部分）について、近傍の標準的な宅地に比して、対象地の現況を前提とした「運送の用に供する部分」と「運送以外の用に供する部分」の価格の査定を行う。また、千葉市土地評価事務取扱要領への記載方法についての助言等を行う。

ウ ゴルフ場用地の評価に係る調査

千葉市内のゴルフ場用地について、標準林地の評価及びゴルフ場素地価格の査定を行う。

エ 固定資産評価上の課題に係る総合支援

固定資産（土地、家屋及び償却資産）の評価及び課税について、下記のとおり総合的な支援を行う。

なお、支援の対象者は、原則として、課税管理課、東部市税事務所資産税課、東部市税事務所法人課、西部市税事務所資産税課の担当職員とするが、審査申出・異議申立・訴訟提起がなされた場合の事務担当部署に対する支援等、本市の求めがある場合には、他部署の職員を対象としても実施するものとする。また、支援

にあたっては必要に応じて複数回の会議を開催する。

① 下記事項についての情報提供及びこれらに係る対応の支援

- ・ 地方税法及び固定資産評価基準の改正
- ・ 固定資産税関係の裁判例
- ・ 全国の自治体における固定資産評価及び課税の動向
- ・ 不動産の価格に関連する法規（都市計画法、建築基準法等）の改正

② 固定資産税制に係る相談対応

各種の特例措置等により複雑かつ難解となっている固定資産税制について、地方税法を踏まえ、また、全国の自治体における対応事例に照らして、本市の相談に対応する。

③ 固定資産評価に係る相談対応

固定資産（土地、家屋及び償却資産）の評価に関し、本市が行う評価事務において生ずる疑問点について、また、納税者からの審査申出や問い合わせ等に際して、本市の相談に対応する。

④ 担当職員への専門研修

本市の求め又は必要に応じて、固定資産（土地及び家屋）の評価及び課税に係る専門的な研修会を開催する。

⑤ 土地評価事務取扱要領作成に係る支援

本市が作成する平成 33 基準年度向け土地評価事務取扱要領について、地方税法及び固定資産評価基準に準じ、かつ、本市の評価実務を考慮して適切な提案を行う。

また、所要の補正等の提案を行った場合は、提案に伴う要領への記載についての助言等を行う。

⑥ 路線データの作成に係る支援

本市が土地評価に係る路線の街路条件データ等の点検を行うために必要な図面等の資料を作成するとともに、路線データの測定方法等に係る技術的な助言を行う。また、路線データを管理し、本市より求めがある場合には、本市の指示するフォーマットにより提出する。

## 16 実施体制の条件

ア 千葉市の地域的特性を十分に把握して調査を実施すること。

イ この業務には、固定資産の評価及び課税に関する技術支援業務並びに路線価比準表・路線価評定に係る調査業務の双方について、豊富な担当実績を有し、かつ、不動産鑑定士の資格を有する担当者を 3 名以上配置すること。ただし、資料の収集、整理等の作業を行うために不動産鑑定士以外の補助者を用いることを妨げない。

ウ 技術支援業務については、本市から相談・質問等があった場合には、必ず前提

知識等について整理した資料を提示した上で適正な対応方法等を提示するものとし、これが可能となるような担当者を配置しなければならない。

#### 17 成果品

成果品は下記のとおりとし、業務完了時に課税管理課に納品すること。

- ・調査報告書 一式

(※報告内容…上記 15 の業務のうち (1) から (4) に係る内容)