

伊東市土地評価支援業務委託特記仕様書

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、伊東市（以下「発注者」という。）が業務委託する「伊東市土地評価支援業務（以下「本業務」という。）」について必要な事項を定めるものとし、受注者は当該仕様書に基づき業務を行うものとする。

(業務目的)

第2条 本業務は、発注者が令和9年度評価替えに向けて実施する土地評価見直し業務において、膨大な課税客体（土地）を正確かつ効率的に把握するための業務支援を実施することを目的とする。

(準拠法令等)

第3条 本業務は、伊東市業務委託契約約款の該当事項及び本仕様書によるもののほか、次の関係法令等に準拠して行うものとする。

- (1) 地方税法（昭和25年法律第226号）、同法施行令（昭和25年政令第245号）
- (2) 地価公示法（昭和44年法律第49号）
- (3) 国土利用計画法（昭和26年法律第180号）、同法施行令（昭和49年政令第387号）
- (4) 測量法（昭和24年法律第188号）、同法施行規則（昭和24年建設省令）
- (5) 国土交通省公共測量作業規程（平成25年国土交通省）
- (6) 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）
- (7) 固定資産評価基準の取り扱いについて（昭和38年自治省通達）
- (8) 不動産登記法（平成16年法律第123号）
- (9) 不動産登記令（平成16年政令第379号）
- (10) 不動産鑑定評価基準（平成14年国土交通事務次官通知）
- (11) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (12) 伊東市の条例、規則等
- (13) その他の関係法令等

(企業の実績要件)

第4条 受注者は、次のすべての業務実績を有するものとする。

- (1) 土地評価支業務の完了実績を累計6年分以上有すること。
- (2) 固定資産基礎資料作成業務の完了実績を1件以上有すること。
- (3) 固定資産GISの導入及び運用保守業務の実績を1件以上有すること。

(予定業務技術者)

第5条 受注者は、本業務を円滑にかつ確実に履行できる知識と経験を有する者を主任技術者として選任するものとする。

- 2 選任する主任技術者は、同種業務の実務経験を10年以上有し、かつ、過去3年以内に同種業務の完了実績を1件以上有する者を配置するものとし、発注者の了承を得るものとする。
- 3 選任する主任技術者は、測量士の資格を有する者を配置するものとし、主任技術者又は担当技術者の中に、不動産鑑定士の資格を有する者を1名以上配置するものとする。

(品質管理)

第6条 受注者は、長期間にわたり作業を実施する本業務の特徴を鑑み、品質管理の観点から、次のすべての公的認証を取得しているものとする。

- (1) ISO 9001 (品質マネジメントシステム)
- (2) ISO 14001 (環境マネジメントシステム)
- (3) ISO/IEC 27001 (情報セキュリティマネジメントシステム)
- (4) JIS Q 15001 (プライバシーマーク)

(秘密保持)

第7条 受注者は、本業務履行上知り得た事項について、業務中及び業務完了後においても一切他人に漏洩してはならない。

(個人情報の取り扱い)

第8条 受注者は、本業務を履行する上で取得又は保有した個人情報の漏洩対策について、個人情報管理責任者の配置をしなければならないものとする。

- 2 個人情報管理責任者は、個人情報を取り扱う業務従事者に対し、情報の適正な取扱いを行うように指導しなければならない。
- 3 個人情報管理責任者は、個人情報を取り扱う業務従事者を必要最低限の者に限定するとともに、アクセス制限等の措置により他の者がその情報に触れることができないよう管理監督するものとする。

(一括再委託等の禁止)

第9条 受注者は、業務の全部を一括して、又は主たる部分を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

- 2 受注者は、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、発注者の承諾を得なければならない。
- 3 発注者は、受注者に対して、業務の一部を委任し、又は請け負わせた者の会社名その他必要な事項の通知を請求することができる。

(提出書類)

第10条 受注者は、契約後速やかに次の書類を提出し、発注者の承認を得るものとする。

- (1) 着手届
- (2) 業務代理人等通知書（経歴書含む。）
- (3) 業務実施計画書及び工程表
- (4) その他発注者の指示する書類

(業務計画及び中間報告)

第11条 本業務を実施するに当たり、受注者は、発注者との打合せ協議により業務実施方針、業務実施体制及び業務計画、工程等について合意の上で業務に着手するものとする。

- 2 受注者は、本業務の実施期間中において、発注者と緊密な連携の下で業務を履行するため、業務の進行状況を定期的に報告しなければならない。また、受注者は、本業務の打合せ事項について、作業経過の報告と併せて発注者に提出するものとする。

(検査)

第12条 受注者は、各作業工程終了時に所要の社内検査を行うものとする。

- 2 発注者は、各作業工程において必要に応じて適宜検査を行い、不備な箇所について必要な指示を与えることができる。その結果、受注者は、訂正等の指示を受けたときは、速やかにその指示に従うものとする。

(貸与資料の授受)

第13条 本業務を実施する上で必要な資料（発注者が管理する資料を含む。）は、発注者の了承を得た主任技術者等、本業務に従事する者が貸与を受けるものとする。

- 2 貸与資料の授受については、個人情報、課税情報を含む資料が多く含まれるため、情報の漏洩を防止するために、次の手法にて実施するものとする。

- (1) 原則として人によるデータ運搬を行わず、専用回線（L GWAN）等のセキュリティが保障される手段にて収集することを条件とする。
- (2) 上記作業に必要となる企業側におけるデータ交換用の専用回線（L GWAN）等については、受注者が準備するものとする。

なお、データ交換サービス利用において、利用料等が発生する場合は、受注者の負担とする。

(貸与資料の管理)

第14条 受注者は、貸与資料について常にその管理状況を明らかにし、破損亡失等事故のないように取り扱いには十分注意するものとする。また、本業務完了後は速やかに返却するものとする。

- 2 個人情報、課税情報を含むデータの管理に当たっては、インターネットから分離した環

境で管理を行うものとする。

(関係官公署への手続等)

第15条 受注者は、本業務実施のために関係官公署への手続等が必要な場合は、発注者と協議の上、その指示を受けて迅速に処理を行うものとする。

2 関係官公署等に対して交渉を要する時又は交渉を受けた時は、遅滞なくその旨を発注者に申し出て協議を行い、その指示に従うものとする。

(成果の帰属等)

第16条 本業務における成果品については、全て発注者に帰属するものとし、発注者の指定する時期に速やかに引き渡すものとする。

2 受注者は、成果品について発注者の承認を受けずに複製若しくは他に公表、貸与してはならない。

(受注者の責任)

第17条 本業務において次の各号に掲げる事項は受注者の責任とする。

(1) 本業務の実施に当たり、受注者の行為に起因して第三者に損害を与えた場合及び紛糾が生じた場合は受注者の責任において解決するものとする。

(2) 本業務において必要な手続及び発注者が貸与する以外の資料収集は、受注者が行うものとする。

(3) 受注者は、本業務に関して知り得た事項を漏らし、又は作成した資料を他に利用してはならない。

(4) 受注者は、本業務終了後においても過失又は疎漏等に起因する箇所及び誤りが発見された場合は、受注者の責任と負担において直ちに訂正補充等の処理をするものとする。

2 受注者は、本業務で得られた成果品及び成果に付随する資料に関して、一定期間保存しなければならない。保管期間は、発注者と協議の上決定するものとする。

(疑義)

第18条 本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受注者で協議の上、発注者の指示に従い、業務を遂行するものとする。

(納期及び納入場所)

第19条 本業務の納期及び納入場所は次のとおりとする。

(1) 中間納期(令和6年度): 令和7年3月21日

(2) 中間納期(令和7年度): 令和8年3月20日

(3) 最終納期: 令和9年3月19日

(4) 納入場所: 伊東市 総務部 課税課

第2章 業務概要

(業務範囲)

第20条 本業務の作業対象範囲は、次のとおりとする。なお、各数量は令和6年1月1日時点のものであり、本業務実施期間中は年度更新により増減するものとする。

- | | |
|--------------|-------------------------------|
| (1) 対象地目 | 宅地 |
| (2) 対象地域 | 124.02km ² (伊東市全域) |
| (3) 標準宅地数 | 365地点 |
| (4) 路線本数 | 9,911路線 |
| (5) 価格決定の基準日 | 令和8年1月1日 |
| (6) 賦課期日 | 令和9年1月1日 |

(業務概要)

第21条 本業務は、発注者が令和9年度評価替えに向けて実施する土地評価見直し業務において、膨大な課税客体(土地)を正確かつ効率的に把握するための支援を行う業務であり、その概要は次のとおりである。

【各年度共通業務】

- (1) 打合せ協議
- (2) 時点修正率の検証
- (3) 課税用路線価の算定
- (4) 公開用地番図データの作成
- (5) システムセットアップ
- (6) 総合的コンサルティング

【令和6年度業務】

- (7) 計画準備
- (8) 資料収集整理
- (9) 現状分析及び課題解決
- (10) 価格形成要因調査基準書の作成
- (11) 評価基礎資料図の作成
- (12) 用途地区及び状況類似地域(地区)の見直し
- (13) 主要な街路及び標準宅地の見直し
- (14) 用途地区及び状況類似地域(地区)、標準宅地位置図の作成

【令和7年度業務】

- (15) 価格形成要因の調査(主要な街路)
- (16) 鑑定評価委託資料の作成
- (17) 価格形成要因の調査(路線)

- (18) 標準宅地価格の検証
- (19) 路線価比準表の見直し
- (20) 画地正面・加算路線の検証

【令和 8 年度業務】

- (21) 路線価の算定及び検証
- (22) 路線価図の作成
- (23) 公開用資料の作成
- (24) 業務記録書の作成

第3章 業務内容【各年度共通業務】

(打合せ協議)

第22条 打合せ協議は、業務着手時、中間報告時及び成果品納入時等に行うものとし、必要に応じて発注者が要請する場合等随時対応するものとする。

(時点修正率の検証)

第23条 受注者は、発注者が本業務とは別に不動産鑑定士に委託する標準宅地の時点修正率算出業務において、担当する不動産鑑定士から提出される標準宅地の時点修正率を用いて標準宅地時点修正率検証用資料を作成するものとする。

- 2 作成する標準宅地時点修正率検証用資料の仕様については、事前に受注者が資料案を提出して発注者の承認を受けるものとする。
- 3 標準宅地時点修正率検証は次の3時期において実施するものとし、それぞれ同様の資料を作成するものとする。
 - (1) 令和6年度に実施：令和5年7月1日から令和6年7月1日まで（令和6基準年度）
 - (2) 令和7年度に実施：令和6年7月1日から令和7年7月1日まで（令和6基準年度）
 - (3) 令和8年度に実施：令和8年1月1日から令和8年7月1日まで（令和9基準年度）
- 4 発注者は、受注者より提出された標準宅地時点修正率検証用資料を用いて不動産鑑定士とバランス検討会議を開催するものとし、標準宅地の時点修正率に変更がある場合は、必要に応じて、受注者に再度資料の作成を求めることができる。

(課税用路線価の算定)

第24条 受注者は、各年度における課税用路線価の算定として、発注者が指示する新設路線の路線価算定を行う。新設路線について、現地での確認が必要な価格形成要因については発注者が調査し、算定箇所の指示と同時に調査結果を提出するものとし、その他の価格形成要因については受注者が調査するものとする。

- 2 上記の新設路線を含む各年度の課税用路線の全てについて、標準宅地の時点修正率を用いて時点修正後路線価の算定を行い、発注者が指示するレイアウトに従い、課税用路線価データを作成するものとする。

(公開用地番図データの作成)

第25条 受注者は、各年度の1月1日時点の地番図データをA3判PDFデータとして電子記憶媒体に出力するものとする。

(システムセットアップ)

第26条 本業務で更新した標準宅地等の各種GISデータ及び前条までに算定した各年

度における課税用路線価の算定結果を、市で運用する固定資産管理システム及び路線価算出システムに取り込めるデータ形式へ変換し、年2回程度システムセットアップを行うシステム業者に渡すデータとして整理を行うものとする。

なお、セットアップする時期については発注者と協議の上、決定するものとする。

- 2 システムの運用時において、データの不備による支障が発見された場合のデータ修正及び税務事務の遅延を解消するための措置は、全て受注者の費用負担により行うものとする。

(総合的コンサルティング)

第27条 発注者は、受注者に対し、年間を通じて実施する土地評価業務（宅地以外の地目を含む。）を含む固定資産税業務全般に対する助言を求めることができるものとする。

- 2 受注者は、発注者の土地評価業務（宅地以外の地目を含む。）を含む固定資産税業務全般に対する実務能力向上に資することを目的として、（初任者研修等の）研修会を年2回程度実施するものとする。

なお、研修会の開催時期、テーマ及び内容については、受注者が提案するものとし、発注者と協議の上決定するものとする。

第4章 業務内容【令和6年度業務】

(計画準備)

第28条 受注者は、各業務工程の円滑かつ確実な遂行に向けた業務実施計画及び工程表を立案し、発注者へ提出の上、主任技術者が打合せ協議により説明し、受注者と合意の上で業務に着手するものとする。また、本業務遂行において必要となる作業場所、PC及びGIS等を整え、作業環境の準備を行うものとする。

(資料収集整理)

第29条 受注者は、本業務を遂行するために必要な資料について、あらかじめ一覧に取りまとめた上で発注者に提出し貸与依頼を行うものとする。発注者は、提出された一覧について必要に応じて受注者に利用目的等を確認し、必要と認めた資料を貸与するものとする。

なお、業務遂行中に新たに必要な資料が発生した場合は、発注者と協議した上で、貸与依頼を行うものとする。

(現状分析及び課題解決)

第30条 受任者は、収集・整理した資料や発注者へのヒアリング等を基に、発注者の土地評価業務の現状を把握・分析するものとする。

2 分析結果から課題を抽出し、解決方法を検討の上、本業務に反映させるものとする。

(価格形成要因調査基準書の作成)

第31条 受注者は、価格形成要因の加除も検討した上で、「価格形成要因調査基準書」を作成し、発注者に提出するものとする。

2 「価格形成要因調査基準書」の提出の際には、主任技術者が内容の説明を行うとともに、想定される影響について発注者と十分な協議を行った上で、提出するものとする。

なお、発注者は、受注者が提出した「価格形成要因調査基準書」の内容を検討するに当たって必要な資料の提出を求めることができる。

(評価基礎資料図の作成)

第32条 受注者は、主に用途地区・状況類似地域(地区)の見直し及び価格要因調査に用いる図面資料(評価基礎資料図)を作成するものとする。

2 作成する図面の種類、作成方法については、受注者が資料案を作成し発注者と協議の上決定するものとする。

(用途地区及び状況類似地域(地区)の見直し)

第33条 受注者は、現状の用途地区及び状況類似地域（地区）の設定状況を踏まえた上で「用途地区及び状況類似地域の設定基準書」を作成し、現状分析の結果と評価基礎資料図等を用いて、現状の土地利用状況を基に、用途地区及び状況類似地域（地区）の見直しを行うものとする。

2 用途地区及び状況類似地域（地区）見直し案の提出に当たっては、見直し箇所ごとにその理由を明記した理由書と位置図を用いて、主任技術者が見直し内容についての説明を行うものとする。

3 受注者は用途地区及び状況類似地域（地区）の見直しの決定結果に従って、用途地区及び状況類似地域（地区）の図形データを修正するものとする。

（主要な街路及び標準宅地の見直し）

第34条 受注者は、現状の主要な街路及び標準宅地の選定状況を踏まえた上で「標準宅地選定基準書」を作成し、基準書に基づいて主要な街路及び標準宅地の見直しを行うものとする。

2 見直した標準宅地案の提出に当たっては、見直した標準宅地ごとにその理由を明記した理由書と、位置図を用いて主任技術者が見直し内容についての説明を行うものとする。

3 発注者は、受注者から提出された標準宅地案について、標準宅地鑑定評価を委託する不動産鑑定士の意見により変更が必要と認めた場合は、受注者に再選定を指示するものとし、受注者は、上記の手順に従い再度選定を行うものとする。

4 受注者は、標準宅地の見直しの決定結果に従って、標準宅地の図形データを修正するものとする。

（用途地区及び状況類似地域（地区）、標準宅地位置図の作成）

第35条 受注者は、前条までに整備した図形データを用いて、用途地区及び状況類似地域（地区）、標準宅地位置図を作成し提出するものとする。

なお、位置図の仕様については、発注者と協議の上決定するものとする。

第5章 業務内容【令和7年度業務】

(価格形成要因の調査(主要な街路))

第36条 受注者は、「価格形成要因調査基準書」に基づき、状況類似地域(地区)単位で取得する地域要因項目及び主要な街路単位で調査すべき個別的要因について、価格形成要因調査を行うものとし、取得した価格形成要因については一覧表に取りまとめた上で発注者に提出するものとする。

- 2 取得した価格形成要因について、不動産鑑定士が調査、取得する価格形成要因との相違が生じた場合はその理由及び対処方法について主任技術者が説明資料を作成するものとする。

(鑑定評価委託資料の作成)

第37条 受注者は、鑑定評価委託資料として、発注者が鑑定評価の委託に際して必要とする「標準宅地一覧表」及び「標準宅地位置図」等を作成し、鑑定評価の委託時期に合わせて納品するものとする。

(価格形成要因の調査(路線))

第38条 受注者は、「価格形成要因調査基準書」に基づき、路線単位で調査すべき個別的要因について、価格形成要因調査を行うものとし、取得した価格形成要因については一覧表に取りまとめた上で発注者に提出するものとする。

(標準宅地価格の検証)

第39条 受注者は、発注者が本業務とは別に不動産鑑定士に委託する鑑定評価業務において、担当する不動産鑑定士から提出される鑑定価格(標準価格)を用いて標準宅地時点修正率検証用資料を作成するものとする。

- 2 作成する標準宅地価格検証用資料の仕様については、事前に受注者が資料案を提出して発注者の承認を受けるものとする。
- 3 発注者は、受注者より提出された標準宅地価格検証用資料を用いて不動産鑑定士とバランス検討会議を開催するものとし、鑑定価格(標準価格)に変更がある場合は、必要に応じて、受注者に再度資料の作成を求めることができる。

(路線価比準表の見直し)

第40条 受注者は、前条までに調査した各種データを用いて、各々の価格形成要因が価格に及ぼす影響度合いを把握するための統計的分析を行い、路線価比準表格差率等の見直しを行うものとする。

- 2 受注者は、路線価比準表の見直し結果について、見直しに至った根拠となる分析結果を

分かりやすく取りまとめた説明資料を作成して発注者に提出するものとする。

- 3 発注者は、路線価比準表見直しの妥当性について検討するために必要とする場合は、受注者は発注者の指示により路線価試算結果等の資料を提出するものとする。

(画地正面・加算路線の検証)

第41条 受注者は、現状の画地認定方法を踏まえた上で「画地正面・加算路線検証基準書」を作成し、土地課税台帳の正面・加算路線適用状況を展開した画地認定図と路線の対応関係調査を行うものとする。

第6章 業務内容【令和8年度業務】

(路線価の算定及び検証)

第42条 受注者は、前条までに作成した各種データを用いて路線価の算定を行うものとする。路線価算定及び検証の基準については、「路線価算定及び検証基準書」を作成するものとする。

2 路線価の算定結果については、路線価一覧表及び路線価付設図に整理して提出するものとする。

なお、作成仕様については事前に資料案を発注者に提出し、承認を得るものとする。

3 受注者は、算定した路線価を用いて次の検証を行い、検証リストを発注者に提出するものとする。

(1) 従前路線価との対比検証

対比する路線価時点は、令和5年1月1日時点と令和7年7月1日の2時点とし、それぞれの変動率を確認し、変動率の大きい路線については、その理由と考察を検証リストに記載するものとする。

(2) 接続する路線との対比検証

接続する路線相互のバランスを確認し、従前とバランスが逆転している場合は、その理由と考察を検証リストに入れる。

4 上記検証結果については、検証リストとともに、検証図を作成して発注者に提出するものとする。提出された検証資料について発注者が検討の結果、路線価のバランス調整が必要と判断した場合は、その指示に従って路線価を再度算定するものとし、改めて上記検証リスト及び検証図を作成して発注者に提出するものとする。

5 発注者は、路線価バランス検証作業を実施するに当たり、必要と判断した場合は、路線価バランス検証会議を招集するものとし、主任技術者が参加するものとする。

(路線価図の作成)

第43条 受注者は、標準宅地、標準宅地番号、路線、路線番号等を表示した図面を作成するものとする。作成資料、印刷サイズの詳細については、事前にサンプル等の提示を行い、発注者の指示に従うものとする。

(公開用資料の作成)

第44条 受注者は、標準宅地、標準宅地番号、路線、路線番号等を表示した図面及び公開用表示台帳を作成するものとする。作成資料、印刷サイズの詳細については、事前にサンプル等の提示を行い、発注者の指示に従うものとする。

(業務記録書作成)

第45条 受注者は本業務において実施した項目ごとに実施内容、数量等をできるだけ具体的にまとめ、価格算定までの過程における結果及び次回評価替えに向けての課題を取りまとめた業務記録書を作成し、提出するものとする。

第7章 成果品

(成果品)

第46条 本業務の成果品は、以下のとおりとする。

【各年度共通業務成果品】

- (1) 標準宅地時点修正率検証用資料
- (2) 課税用路線価データ
- (3) 公開用地番図データ
- (4) GISデータ

【令和6年度成果品】

- (5) 価格形成要因調査基準書
- (6) 評価基礎資料図
- (7) 用途地区及び状況類似地域の設定基準書
- (8) 用途地区及び状況類似地域（地区）見直し理由書及び位置図
- (9) 標準宅地選定基準書
- (10) 標準宅地見直し理由書及び位置図
- (11) 用途地区及び状況類似地域、標準宅地位置図

【令和7年度成果品】

- (12) 価格形成要因一覧表（標準宅地）
- (13) 鑑定委託必要書類一式
- (14) 路線価付設基準書
- (15) 価格形成要因一覧表（路線）
- (16) 標準宅地価格検証用資料
- (17) 路線価比準表分析結果説明資料
- (18) 画地正面・加算路線検証基準書
- (19) 画地認定図
- (20) 画地正面・加算路線検証結果資料

【令和8年度成果品】

- (21) 路線価算定及び検証基準書
- (22) 路線価一覧表及び路線価付設図
- (23) 路線価検証リスト及び検証図
- (24) 路線価図
- (25) 公開用資料
- (26) 業務記録書

※【各年度共通業務成果品】は年度毎に成果品を納品するものとする。

※(3)については市で運用する固定資産情報管理システムへのセットアップ及び正常な稼

働をもって納品とする。