

仕 様 書

第1章 総則

1. 件名

四日市市固定資産土地評価及び地番参考図修正業務委託

2. 業務の目的

本仕様書は令和9基準年度評価替えに向け、土地評価の適正、かつ均衡な課税を推進するために現状分析を行い、公開に対応できる基礎資料及び評価資料の整備を行うものである。なお、評価額の適正化が最終目的であることを十分認識し、別業務として行われる「標準宅地の鑑定評価」との整合を考慮し、工程毎に四日市市（以下「甲」という。）、受託者（以下「乙」という。）双方とも十分理解を図りながら業務の推進に努めるものとする。

また、「甲」が固定資産の評価資料として保有の地番参考図においては令和6年、令和7年、令和8年中の登記、及び課税上の異動部分についての修正を行うとともに、平成13年度導入済み（令和元年度にシステム改修済）の「固定資産情報管理システム」に活用できる基礎データの修正・整備を行うことを目的とする。

3. 業務規定

本業務は、本仕様書によって行うものとし、本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、「甲」「乙」が協議して必要事項を定めるものとする。

4. 準拠する法令等

本業務の実施にあたっては、下記の関係法令及び諸規則等に準拠して行うものとする。

- ① 地方税法
- ② 不動産登記法
- ③ 地価公示法
- ④ 固定資産評価基準
- ⑤ 固定資産評価基準の取り扱いについて
- ⑥ 不動産の鑑定評価に関する法律
- ⑦ 不動産鑑定評価基準
- ⑧ 測量法
- ⑨ 四日市市公共測量作業規程
- ⑩ 個人情報の保護に関する法律

- ⑪ 四日市市契約施行規則
- ⑫ 四日市市個人情報の保護に関する法律施行条例
- ⑬ 四日市市情報公開条例
- ⑭ 四日市市諸規則

5. 作業計画

「乙」は、業務着手に先立ち、速やかに業務着手届、実施計画書、工程表、主任技術者届、作業責任者届等を作成し、「甲」に提出し承認をえなければならない。
また、それらの変更についても同様とする。

6. 工程管理

「乙」は、後続作業に支障を来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。また「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出来るものとし、この場合においては作業責任者が立ち会うものとする。

各業務の工程については、詳細な計画書を作成し、協議の上、本業務を遂行するものとする。

- ・「甲」は「乙」に対して、随時、本業務の進捗状況の報告を求めることができる。
- ・「乙」は「甲」との会議・打ち合わせの際には、打合せ記録簿議事録を作成し、遅延なく「甲」に提出するものとする。

7. 業務担当者

「乙」は、下記の要件を満たす主任技術者及び現場代理人を選任し、「甲」の承認を受けなければならない。

- (1) 主任技術者は、土地評価に精通する「不動産鑑定士」の資格を有し、土地評価及び地番図・画地計測・路線等のデータ処理（地理空間情報化）や固定資産情報管理システム業務等の品質・精度並びに工程等について適切な指導及び監督を行うことのできる技術者を配置するものとする。
- (2) 現場代理人は、本業務を担当することのできる知識及び経験を持つ「測量士」の資格を有する技術者を定め、「甲」の指示及び要請に対して迅速に対応すること。
- (3) 地理空間情報処理に精通する「空間情報総括監理技術者」の資格を有し、地番図・画地計測・路線等のデータ処理（地理空間情報化）や固定資産情報管理システム業務等の品質・精度並びに工程等について適切な指導及び監督を行うことのできる技術者を配置するものとする。

8. 成果品の納入、検査等

成果品の納入、検査等については、次のとおりとする。

- (1) 「乙」は、業務が完了したときは延滞なく「甲」に対して成果品を納入しなければならない。
- (2) 「甲」は、成果品を受領したときは、直ちに確認のための検査を行わなければならない。
- (3) 「甲」は、「乙」から納入された成果品の検査の結果、これを合格と認めた場合速やかに「乙」に通知し、成果品を自由に使用することができる。

9. 紛争の防止

「乙」は、業務遂行のため、他人の所有する土地に立ち入る場合は、あらかじめ土地の所有者に了解を得て、紛争等の起こらないように留意しなければならない。

10. 権利義務の譲渡等

「乙」は、この契約から生じる一切の権利義務を第三者に譲渡してはならない。

11. 再委託の禁止

「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「甲」の書面による承諾を受けたときはこの限りではない。

12. 暴力団等不当介入に関する事項

契約の解除、不当介入に関する通知等の義務及び義務を怠った場合の措置は、次のとおりとする。

- (1) 四日市市の締結する契約等からの暴力団等排除措置要綱（平成20年四日市市告示第28号）第3条又は第4条の規定により、四日市市建設工事等入札参加資格停止基準に基づく入札参加資格停止措置を受けた場合は、契約を解除することがある。
- (2) 暴力団等による不当介入を受けた場合、次の義務を負うものとする。
 - 1) 不当加入には、断固拒否するとともに、速やかに警察へ通報並びに業務発注所属へ報告し、警察への捜査協力を行うこと。
 - 2) 契約の履行において、不当介入を受けたことにより、業務遂行に支障が生じたり、納期等に遅れが生じるおそれがあるときは、業務発注所属と協議を行うこと。
 - 3) 1) 2) の義務を怠ったときは、四日市市建設工事等入札参加資格停止基準に基づく入札参加資格停止等の措置を講ずる。

13. 障害者差別解消に関する事項

(1) 対応要領に沿った対応

ア 「乙」は本業務を履行するに当たり、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号、以下「法」という。）に定めるもののほか、障害を理由とする差別と解消の推進に関する四日市市職員対応要領（平成29年2月28日策定。

以下「対応要領」という。)に準じて。「障害を理由とする不当な差別的取扱いの禁止」及び「社会的障壁の除去のための合理的な配慮の提供」等、障害者に対する適切な対応を行うものとする。

イ アに規定する適切な対応を行うにあつたては、対応要領に示されている障害種別の特性について十分に留意するものとする。

(2) 対応指針に沿った対応

上記(1)に定めるもののほか、「乙」は本業務の履行するにあたり、本業務に係る対応指針(法第11条の規定により主務大臣が定める指針という。)に則り、障害者に対して適切な対応を行うよう努めなければならない。

14. 貸与品

「甲」は、本業務に必要と認められる資料は「乙」に貸与するが、「乙」は亡失、汚損、破損のないようその取り扱いには十分注意するものとする。また、作業完了後は、遅滞なく「甲」に返却し、万が一亡失、汚損、破損等の場合は、「乙」において一切の責任を負うものとする。

15. 秘密の保持

「乙」は、業務遂行上知りえたすべての情報を他に漏らしてはならない。

16. 事故の処理

「乙」は、業務遂行中に事故が生じた場合には直ちに「甲」に報告し、その指示を受けなければならない。

17. 損害賠償

業務遂行中に「乙」が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。

18. 成果の帰属

業務で得られた成果はすべて「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。

19. 個人情報保護

本業務を実施するに当り個人情報を取り扱う場合には、個人情報保護法並びに法施行条例を厳守するものとする。

第2章 地番参考図修正

20. 業務内容

本業務は、土地について令和6年1月1日から令和8年12月31日までの異動資料を基に地番参考図の修正を行うものとする。なお、修正する方法については、下記22項のとおりにて進めるものとし、作業中不明等のある場合には、「甲」「乙」協議・決定の上、進めるものとする。

地番参考図修正

6,000筆×3か年

21. 要旨

本業務は、既存の「固定資産情報管理システム」を考慮の上、令和6年、令和7年、令和8年の異動分について、異動通知書等をもとに修正を行うものである。

なお、評定基礎価格の適正化が最終目的であることを十分認識し、別業務として行われる「土地評価業務」の実施スケジュールを十分考慮し、工程毎に「甲」「乙」双方とも十分理解を図りながら業務の推進に努めるものとする。

本業務の概要は、以下のとおりとする。

【地番参考図修正】

- ①資料収集整理 6,000筆×3か年
- ②測定基図修正 6,000筆×3か年
- ③図形データ修正 6,000筆×3か年
- ④属性データ修正 6,000筆×3か年

- ・異動マスター照合（令和6年1月1日から令和8年12月31日）
- ・土地課税マスター突合（令和7年1月1日、令和8年1月1日、令和9年1月1日）

22. 地番参考図修正

(1) 地番参考図修正の作業期間

地番参考図の異動更新に係る作業は、以下の異動期間毎にとりまとめるものとする。また、システム保守業者への修正後データの引き渡し時期も以下のとおりとする。

- ① 令和6年1月1日から令和6年3月31日異動分→令和6年6月下旬
- ② 令和6年4月1日から令和6年6月30日異動分→令和6年8月下旬
- ③ 令和6年7月1日から令和6年9月30日異動分→令和6年11月下旬
- ④ 令和6年10月1日から令和6年11月30日異動分→令和6年12月下旬
- ⑤ 令和6年12月1日から令和6年12月31日異動分→令和7年2月上旬
- ⑥ 令和7年1月1日から令和7年3月31日異動分→令和7年6月下旬
- ⑦ 令和7年4月1日から令和7年6月30日異動分→令和7年8月下旬

- ⑧ 令和7年7月1日から令和7年9月30日異動分→令和7年11月下旬
- ⑨ 令和7年10月1日から令和7年11月30日異動分→令和7年12月下旬
- ⑩ 令和7年12月1日から令和7年12月31日異動分→令和8年2月上旬
- ⑪ 令和8年1月1日から令和8年3月31日異動分→令和8年6月下旬
- ⑫ 令和8年4月1日から令和8年6月30日異動分→令和8年8月下旬
- ⑬ 令和8年7月1日から令和8年9月30日異動分→令和8年11月下旬
- ⑭ 令和8年10月1日から令和8年11月30日異動分→令和8年12月下旬
- ⑮ 令和8年12月1日から令和8年12月31日異動分→令和9年2月上旬

(2) 資料収集整理

本作業に必要な土地分合筆の登記データ及び異動資料を「甲」より借用し、地積測量図・確定測量図・地形図等の必要図面を収集整理するものとする。収集整理後、地区・字・地番・登記日付毎にとりまとめ、ファイル名を付与して管理するものとする。また、「甲」による修正指示がある場合も同様にとりまとめ管理するものとする。

(3) 地番形状編集

借用資料よりその異動内容をとりとまとめた地番異動マスターを作成するものとする。地番異動マスターには下記の内容を入力するものとする。

- ① 異動前地番
- ② 異動後地番
- ③ 異動事由
- ④ 登記日付、処理日
- ⑤ 異動後地目
- ⑥ 異動後地積
- ⑦ 資料ファイル名（上記作業にて決定したファイル名）

なお、資料によっては上記事項が読み取れないこともあるので、その場合は空欄とする。異動マスターには、上記作業でスキヤニングを行った資料と「固定資産情報管理システム」にてファイリング登録が行えるように整理するものとする。

なお、貸与する異動資料のうち、地積測量図や市備付け図が添付されていない筆については、既存の地番参考図上に筆形状を編集記入し、測定基図とするものとする。

(4) 地番図形データ修正

地番図形データの修正は、基資料の精度を維持する手法による修正を原則とするものとする。詳細な作業は下記の手法によるものとする。

- ① 添付されている地積測量図・市備付け図に公共座標が表記されている場合は、その座標値を入力することにより異動後の土地図形を作成するものとする。
- ② 地積測量図・市備付け図に表記されている座標値の測地基準系が地番参考図データと異なる場合は、国土地理院の認める測地基準系の座標変換プログラムにより座標変換を行うものとする。
- ③ 地積測量図・市備付け図に表記されている座標値が任意の座標により表記されてい

る場合は、その座標値を入力することにより異動後の土地図形を作成するものとする。また、地番参考図上の位置については周辺の筆との位置関係および写真地図データファイル等により適切な位置に配置するものとする。

④ 地積測量図・市備付け図が上記以外の精度を有する場合は、前項で入力した画像データを使用して記載されている土地の形状をデジタルトレースし異動後の土地図形を作成するものとする。

⑤ 地形図・市備え付け図など、公共座標を有さない基資料の場合は、写真地図データファイルや地形図を参考に、異動後の土地図形を作成するものとする。

⑥ 地番編集作業により測定基図を作成した場合は、測定基図をデジタルトレースし異動後の土地図形を作成するものとする。

⑦ 当該筆の修正に伴い影響を受ける周辺筆についても、写真地図データファイル等により適切な位置に配置・修正を行うものとする。修正対象筆は隣接部のみならず、周辺筆も対象とする。

⑧ 極小筆、筆密集箇所等で、地番の判読が困難な場合においては引出線を用いて地番が重ならないように配置するものとする。

⑨ 土地図形は面情報とし、登記済通知書及び地積測量図と修正後の地番参考図との面積及び地番等に相違がある場合は、その旨を報告し「甲」の確認を得るものとする。

(5) 属性データ修正及び整合性チェック

① 地番異動マスター照合

異動のあった図形データの属性データの項目（地番等）を入力し、地番異動マスターと地番をキーにして修正後の図形データと電算照合を行い、データの一元化を図るものとする。電算照合の結果、不突合となった地番については、「甲」に確認を行ったうえ判明分については修正を行い再度照合を行うものとする。最終的に不一致になる地番については地番不一致リストを作成し「甲」に提出するものとする。

また、電算照合後の図形データは、「甲」所有の「固定資産情報管理システム」用のデータとしてとりまとめ、該当年度の3月末までにシステム保守業者へ引き渡すものとする。

② 土地課税マスター突合

令和6年異動分は土地課税マスターデータ（令和7年1月1日時点）を、令和7年異動分は土地課税マスターデータ（令和8年1月1日時点）を、令和8年異動分は土地課税マスターデータ（令和9年1月1日時点）を用いて突合を行い、データの一元化を図るものとする。

また、土地課税マスター突合後の図形データは、「甲」所有の「固定資産情報管理システム」用のデータとしてとりまとめ、翌年度の3月末までにシステム保守業者へ引き渡すものとする。

23. 「固定資産情報管理システム」用データファイルの作成

前項までに修正された地番・異動資料（スキヤニングデータ）の各種データは、「甲」所有の「固定資産情報管理システム」用のデータとしてとりまとめるものとする。なお、データ形式は現行のシステムで使用されるデータ形式とし「乙」による変更は認めないものとする。

また、地番参考図データ差し替えは、年6回予定されているため「甲」及びシステム保守業者と協議のうえ、システムでのデータ差し替え時期までにとりまとめを行うものとする。

第3章 画地条件計測、データ作成

24. 業務対象範囲

業務の対象範囲は、次のとおりとする。

(1) 画地条件計測 約5,000筆×3か年

(2) 評価支援用データ作成

- | | |
|-----------------------|--------|
| ・土砂災害警戒区域・特別警戒区域等地番抽出 | 1式×3か年 |
| ・住宅用地検証 | 1式×3か年 |
| ・画地・路線番号検証 | 1式×3か年 |
| ・単価マスターの作成及び管理 | 1式×3か年 |
| ・公開用資料、公開用データの作成 | 1式×3か年 |
| ・所要の補正検証データ作成 | 1式×3か年 |

25. 画地条件計測

前項で修正した地番参考図データから1筆1画地として計測用画地界を形成させて、画地条件計測を実施するものとする。また、構成筆や採用路線など「甲」による計測指示がある場合は、そちらに従って計測を行うものとする。計測の項目は、路線番号、間口、奥行、想定間口、想定奥行、蔭地割合とし画地計測結果リストとして提出するものとする。

(1) 画地計測作業中に発見した問題点・疑問点については、その旨を報告し「甲」の指示により再計測を実施する。

(2) 計測結果について「甲」が検証した結果、再計測が必要と認めた場合「乙」は「甲」が指定する時期までに、再度、画地条件計測を実施するものとする。

(3) 画地条件計測は以下の期間毎にとりまとめるものとする。また、「甲」への計測結果リストの提出時期も以下のとおりとする。

① 令和6年1月1日から令和6年3月31日異動分→令和6年7月上旬

② 令和6年4月1日から令和6年6月30日異動分→令和6年9月上旬

- ③ 令和6年7月1日から令和6年9月30日異動分→令和6年12月上旬
- ④ 令和6年10月1日から令和6年11月30日異動分→令和6年12月下旬
- ⑤ 令和6年12月1日から令和6年12月31日異動分→令和7年2月中旬
- ⑥ 令和7年1月1日から令和7年3月31日異動分→令和7年7月上旬
- ⑦ 令和7年4月1日から令和7年6月30日異動分→令和7年9月上旬
- ⑧ 令和7年7月1日から令和7年9月30日異動分→令和7年12月上旬
- ⑨ 令和7年10月1日から令和7年11月30日異動分→令和7年12月下旬
- ⑩ 令和7年12月1日から令和7年12月31日異動分→令和8年2月中旬
- ⑪ 令和8年1月1日から令和8年3月31日異動分→令和8年7月上旬
- ⑫ 令和8年4月1日から令和8年6月30日異動分→令和8年9月上旬
- ⑬ 令和8年7月1日から令和8年9月30日異動分→令和8年12月上旬
- ⑭ 令和8年10月1日から令和8年11月30日異動分→令和8年12月下旬
- ⑮ 令和8年12月1日から令和8年12月31日異動分→令和9年2月中旬

(4) 各年の1月上旬までに画地計測が終了した分について、「甲」所有の基幹システムへ画地計測内容が一括で取り込めるようにデータを作成するものとする。

また、画地情報を取り込む前に「甲」より最新の土地課税マスターデータ及び画地情報マスターデータを受領し、画地構成筆の確認を行い「甲」へ結果を提出するものとする。

これらの詳細な日程は「甲」「乙」が協議のうえ決定することとする。

26. 「固定資産情報管理システム」用データファイルの作成

前項までに認定された画地認定の各種データは、「甲」所有の「固定資産情報管理システム」用のデータとしてとりまとめるものとする。なお、データ形式は現行のシステムで使用されるデータ形式とし「乙」による変更は認めないものとする。

27. 評価支援用データ作成

(1) 土砂災害警戒区域・特別警戒区域等地番抽出

三重県四日市建設事務所より提供される土砂災害警戒区域・特別警戒区域等データ及び地番参考図データ（各年1月1日）を使用して、警戒区域にかかる対象地番の抽出及び面積の割合を算出し、対象地番リストを作成するものとする。

(2) 住宅用地検証

地番参考図データ（各年1月1日）、家屋参考図データ（各年1月1日）及び固定資産課税台帳マスターにより、住宅用地、非住宅用地の比較検証を行うものとする。なお、家屋属性情報と地番属性情報差異が生じた箇所について、不一致リストを作成するものとする。

(3) 画地・路線番号検証

路線価データと画地データにおける位置関係を検証するための取得路線検証図形データ及び、対象画地一覧表を作成するものとする。詳細は以下の通りとする。

2) 路線番号をキーコードとして、画地データ及び路線価データとの空間照合を行い、画地の中心から土地課税マスターが持つ正面等路線番号と合致した路線価データの方向へ矢線を生成するものとする。

3) 検証に利用する路線番号は、正面、側方、二方の全てとする。

4) 土地課税マスターが持つ正面路線番号のほか側方路線番号、及び二方路線番号が登録されている筆について、正面路線の価格が側方路線等の価格より高いか論理チェックを行うものとする。

5) 照合結果は、「甲」保有の「固定資産情報管理システム」のセットアップ用データを作成し、閲覧ができるものとする。

(4) 単価マスターの作成及び管理

路線の価格データを「甲」保有の課税システムのレイアウトによる単価マスターとして作成し、各年度の単価及び変動率を管理し、路線に対する時点修正価格等を提供するものとする。また、鉄軌道単価表についても更新を行う。なお、レイアウトについては、「甲」「乙」及び、課税システム電算会社と協議を行うものとする。

(5) 公開用資料等のデータ作成

「乙」は、作成した各種データについて、以下の提供用データの作成を行うものとする。

① 納税者閲覧用の公開用図面及び路線価等表示台帳にまとめるものとし、詳細な仕様については、「甲」と協議のうえ決定するものとする。

② 作成された評価支援用データ及び次項以下の土地評価事務支援で作成された各種地図データについては、「甲」により「固定資産情報管理システム」での検証を行うための登録用データを作成するものとする。なお、データ形式は現行のシステムで使用されるデータ形式とし「乙」による変更は認めないものとする。

③ 「固定資産情報管理システム」で管理する路線等の図形データ及び属性データを基に、「一般財団法人資産評価システム研究センター」に提供する路線、状類、標準宅地等のデータ作成を行うものとする。

(6) 補正項目の検証

土地評価に係る補正項目について、項目の種別及び件数について集計し、補正項目一覧表を作成するものとする。また、各筆を補正種別毎の図形データとして「甲」保有の「固定資産情報管理システム」のセットアップ用データを作成するものとする。

(7) 仮評価依頼の対応

住民から仮評価依頼があり「甲」から作業指示があった場合は速やかに対応を行うものとする。

28. 基幹システム移行に伴う支援

本業務中に課税システムの変更により、ファイルレイアウトやコード等が変更される予定であるが、変更に伴う対応について行うものとする。変更がある項目については

「甲」にて新旧対照表等を提供するので、その内容に準拠するものとする。

29. 一般農地・一般山林評価の見直し

(1) 検証図作成

一般農地・一般山林における評価状況について分析・検証を行うため、一般農地・一般山林にかかる単価情報を地番参考図に展開し、現状の評価情報を視覚的に把握できる検証図を作成するものとする。

(2) 状況類似界作成

検証図や字界、航空写真等を背景に、現行評価に即した状況類似界を作成する。その後、地勢や水利等の資料により状況類似界の見直し個所を整理し「甲」「乙」協議の上決定するものとする。

(3) 基準地、標準地の見直し

現行の基準地、標準地の所在を基に当該箇所の状況を把握し、標準地等としての妥当性について検討を行うものとする。なお、妥当性が劣ると判断したものについては、新たな標準地等を選定案とし「甲」「乙」協議の上決定するものとする。

(4) データ作成

上記作業までで決定した内容を踏まえ、「固定資産情報管理システム」にて閲覧等できるようにデータ作成を行うものとする。

第4章 土地評価事務支援

30. 業務対象範囲

業務の対象範囲は、次のとおりとする。

(1) 土地評価業務	四日市市全域	206.48km ²
・既存路線本数		約20,000本
・既存状況類似地区		約1,900区分
・既存標準宅地		約980地点
・評価対象筆数		約172,000筆

31. 要旨

本業務は、令和9基準年度評価替えに向け、土地評価の適正、かつ均衡な課税を推進するために現状分析を行い、公開に対応できる基礎資料及び評価資料の整備を行うものである。現状分析に利用する資料は、業務効率性・庁内における情報の整合性の観点から庁内外関係各課の保有する資料を利用するものとし、「乙」により利用資料の洗い出し、資料の鮮度・情報の確実度等を確認・検討したうえで、「甲」と協議を行い使用する

るものとする。

また、本業務で作成するGISデータについては、データの共通利用を考慮し総務部ICT戦略課の運営する庁内統合型GISの基準に準拠して作成を行うものとする。

なお、評価額の適正化が最終目的であることを十分認識し、別業務として行われる「標準宅地の鑑定評価」「家屋図参考図修正業務」「固定資産情報管理システム保守」との整合を考慮し、工程毎に甲乙双方とも十分理解を図りながら業務の推進に努めるものとする。

3.2. 令和6年度業務内容

(1) 現状分析

現状分析は、収集・整理した資料を基に「甲」の固定資産評価の現状を把握分析し、現状把握調査表に取りまとめるものとする。

また、分析結果から問題点を抽出し、その解決方法を検討のうえ、本業務に反映させるものとする。

分析を行う主な内容は次のとおりとする。

1) 環境分析

環境分析は、「甲」の沿革、地価動向、圏域の範囲及び開発計画や開発進捗状況等について行い、令和9年評価替えに向けての問題点を抽出するものとする。

2) 評価基礎資料の分析

評価基礎資料の分析は、既存の各種評価資料を用いて事務工程や各種補正率、整備資料の種類・精度等について行い、令和9年評価替えに向けての問題点を抽出するものとする。

3) 価格バランスの分析

価格バランスの分析は、各種評価資料及び現況把握調査表から既存の標準宅地価格や路線価のバランス等について行い、価格バランスの不均衡箇所を是正するための問題点を抽出するものとする。

4) 申出情報等の分析

申出情報等の分析は、納税者からの申出情報や職員の要望から、その種類、内容及び地域的傾向等について行い、評価業務全般に対する問題点を抽出するものとする。

5) 現状分析結果報告書の作成

現状分析結果報告書は、上記項目から抽出した問題点の解決方法を現状分析結果報告書として取りまとめ作成するものとする。

(2) 用途地区及び状況類似地域の見直し

用途地区及び状況類似地域の設定は、固定資産評価基準に従い、前項で作成された評価基礎資料図及び取引事例資料等を用いて、現状の土地の利用状況を基に市街地宅地評価法適用区域及びその他の宅地評価法適用区域ごとに検討を行うものとする。

1) 用途地区及び状況類似地域の設定基準書の作成

用途地区及び状況類似地域の設定基準書は、前評価替え時に設定された用途地区及

び状況類似地域について、設定要件を調査して作成するものとする。

なお、検討する区分項目は次のとおりとする。

【市街地宅地評価法適用地域】

- ・ 商業地区
繁華街、高度商業地区Ⅰ、高度商業地区Ⅱ、普通商業地区
- ・ 住宅地区
高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区
- ・ 工業地区
大工場地区、中小工場地区、家内工業地区
- ・ 観光地区（温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区、海水浴場地区等）

【その他の宅地評価法適用地域】

- ・ 村落地区
散在地区、集落地区、住宅地区、商業地区
- 2) 用途地区及び状況類似地域の検証図の作成
用途地区及び状況類似地域の検証図は、前評価替え時に設定された用途地区及び状況類似地域を地形図等に展開し、それに土地利用状況を表示して検証図を作成するものとする。
 - 3) 用途地区及び状況類似地域別の統計分析
用途地区及び状況類似地域別の統計分析は、地番参考図データ、家屋参考図データ、土地課税台帳データ及び家屋課税台帳データ等を使用し、用途地区及び状況類似地域ごとの土地利用区分に基づき、住宅・非住宅の割合や商業率等について行うものとする。
 - 4) 用途地区机上案の作成
用途地区机上案は、設定基準に基づき、宅地の利用状況、都市計画用途、容積率、建物の利用状況、アクセスの手段、建物の平均的階層、平均的な敷地規模、街区の整備状況、系統・連続性及び家屋の疎密度等が概ね同等と認められる地域等ごとに区分し、作成するものとする。
 - 5) 状況類似地域机上案の作成
状況類似地域机上案は、設定基準に基づき、設定した用途地区内について、街区の状況、家屋の疎密度、その他の宅地の利用上の便等が概ね同等と認められる地域を更に区分して、作成するものとする。
 - 6) 用途地区及び状況類似地域の現地調査
用途地区及び状況類似地域の現地調査は、机上で見出せなかった地勢的要因、環境条件及び街路条件等について現地で確認するものとする。
現地調査を実施する地域は、前評価替え時からの経年変化箇所を基本として、「甲」「乙」協議の上、決定するものとする。
 - 7) 用途地区及び状況類似地域（案）の合同検証

用途地区及び状況類似地域（案）について、「甲」「乙」合同で検証を行い、最終的な用途地区及び状況類似地域を決定するものとする。

8) 用途地区及び状況類似地域区分図の作成

用途地区及び状況類似地域区分図は、区分した用途地区及び状況類似地域区分について、地形図等にその境界線、名称及び番号等を表示した図面を作成し、「甲」に提出・承認を受けるものとする。

(3) 主要な街路・標準宅地の見直し

標準宅地の見直しは、前評価替え時に設定された標準宅地について、設定要件を調査・整理したうえで選定基準書を作成し、それに基づき行うものとする。

2) 主要な街路及び標準宅地検証図の作成

主要な街路及び標準宅地検証図は、前評価替え時に設定された用途地区、状況類似地域、主要な街路、標準宅地及び路線形状を表示し、各路線の価格形成要因や、画地条件等を表示し、作成するものとする。

3) 主要な街路及び標準宅地机上案の作成

主要な街路及び標準宅地机上案は、状況類似地域ごとに価格事情や街路状況が標準的と思われる街路を主要な街路として選定し、作成するものとする。

また、選定した主要な街路に接する画地のうち、利用状況（宅地の利用状況、規模）、位置状況（主要な街路の中心付近）、画地条件（間口、奥行、形状、街路との状況）及び価格状況（周辺の価格との整合性、公的地点）が、その地域において最も標準的な画地と認められるものを標準宅地として選定するものとする。

4) 主要な街路及び標準宅地の現地調査

主要な街路及び標準宅地の現地調査は、選定された標準宅地について、街路との接面状況等を把握するため、現地において調査確認し、変更の必要があれば再選定を行うものとする。

5) 標準宅地見直し（案）の合同検証

標準宅地見直し（案）について、「甲」「乙」合同で検証を行い、最終的な標準宅地を決定するものとする。

6) 標準宅地一覧表の作成

標準宅地一覧表の作成は、選定した標準宅地について、標準宅地番号、固定資産用途地区、都市計画用途地区、所在、所有者名等を記載した標準宅地一覧表として取りまとめ、「甲」に提出・承認を受けるものとする。

(4) 価格形成要因の調査（標準宅地）

価格形成要因の調査（標準宅地）は、選定された標準宅地の正面路線に関する価格形成要因の調査を行うものとする。調査項目や基準については、価格形成要因調査基準書（案）を作成し、「甲」「乙」協議の上決定し、それに基づき調査を行うものとする。

・街路条件

- 街路の幅員、舗装、道路種別、一方通行、街路の配置
- ・交通接近条件
 - 中心駅、商業施設、最寄駅、最寄幹線、環境影響施設
- ・環境条件
 - 土地利用状況、下水道、圏域、片側土地利用状況、建物疎密度
- ・行政的条件
 - 都市計画用途地区、建ぺい率、容積率、
 - その他の法規制等（防火・準防火地域、建築基準法の制限）

（５） 時点修正価格の検証

時点修正価格の検証は、不動産鑑定士が決定した時点修正価格について、標準宅地価格や路線価に適用させた路線価を算出し、以下の項目において価格の検証を行うものとする。

- ・隣接する状況類似地域や路線の関係について
- ・時点修正率適用区域界や幹線型状況類似地域とそれに隣接する状況類似地域界の路線価のバランス等について

路線価は、「甲」が決定するものとする。また、決定した時点修正後の路線価については、時点修正後の路線価一覧表、単価データ及び時点修正後路線価図を作成するものとする。

（６） 第二年度課税用路線価（路線形状）の付設

第二年度課税用路線価（路線形状）の付設は、基準年度より新設が必要となる路線価（路線形状）について、「乙」が登記データを用いて位置を特定し、現地調査を行うものとする。調査後に、形状及び路線番号・路線価格の資料を作成し「甲」に確認を行い、第二年度課税用として付設するものとする。また、同状類内の過去路線単価を元に、該当路線の過去単価の作成を行うものとする。

なお、付設した路線価（路線形状）については、次基準年度の路線価（路線形状）にも反映させるものとする。

（７） 令和６年度作業中間報告書の作成

令和６年度作業中間報告書の作成は、令和６年度作業の調査結果及び「甲」「乙」打合わせ記録簿等を取りまとめて作成するものとする。

３３． 令和７年度業務内容

（１） 路線区分見直し及び新設

路線区分見直し及び新設は、後続の評価業務において必要な街路全てを対象に行うものとする。

１） 路線価付設基準書の作成

路線価付設基準書は、前評価替え時の路線価の設定要件を参考に作成するものとする。

2) 路線形状の見直し基図の作成

路線形状見直し基図は、設定基準に従い、路線の付設及び見直しを行うために作成するものとする。

3) 路線形状の付設

路線形状の付設は、路線価付設基準書に従い次によるものとする。

- ・路線の区切りは、原則として街区単位を1本の路線とする。ただし、その中において相当に状況が相違する場合は更に分割を行うものとする。
- ・隣接街区において状況が近似している場合は、その統合の検討を行うものとする。
- ・同一街区において用途地区区分や法規制等で明らかに価格水準が異なる場合は、路線を二重に設定するものとする。また、路線番号の付設方法は協議の上決定するものとする。

4) 路線形状の現地調査

路線形状の現地調査は、付設及び分割・統合が必要と思われる路線形状について行い、必要に応じて追加・修正を行うものとする。

5) 路線形状図形データの作成

路線形状図形データは、付設後の路線形状について、基図に基づき入力を行うものとする。

その際に併せて、路線番号、状況類似地域番号、用途地区等を登録し、データベース化を行うものとする。

6) 路線価（路線形状）付設図の作成

路線価（路線形状）付設図は、路線付設及び見直しの検証を目的として、前項において入力されたデータを使用し、作成を行うものとする。

7) 路線価（路線形状）見直し（案）の合同検証

路線価（路線形状）見直し（案）について、「甲」「乙」合同で検証を行い、最終的な路線価（路線形状）を決定するものとする。

(2) 価格形成要因の調査〈路線〉

価格形成要因の調査〈路線〉は、市街地宅地評価法適用区域において、路線区分見直し及び新設した路線を対象として、標準宅地の価格形成要因調査の際に作成した「価格形成要因調査基準」を基に行うものとする。

2) 各種価格形成要因を現地において調査・整理し、データベース化を図るものとする。調査は、既存の価格形成要因を整理した一覧表等に基づき次の項目について、実施するものとする。

- ・街路条件
街路の幅員、舗装、道路種別、一方通行、街路の配置
- ・交通接近条件
中心駅、商業施設、最寄駅、最寄幹線、環境影響施設
- ・環境条件

土地利用状況、下水道、圏域、繁華性の程度、片側土地利用状況、建物疎密度
・行政的条件

都市計画用途地区、建ぺい率、容積率、
その他の法規制等（防火・準防火地域、建築基準法の制限）

3) 価格形成要因調査一覧表の作成

価格形成要因調査一覧表は、調査を実施した結果を整理し作成するものとする。

4) 価格形成要因調査結果図の作成

価格形成要因調査結果図は、価格形成要因一覧表のデータより各種要因ごとに図面上に色分け表示し、調査結果図として作成するものとする。

(3) 第三年度課税用路線価（路線形状）の付設

第三年度課税用路線価（路線形状）の付設は、第二年度より新設が必要となる路線価（路線形状）について、「乙」が登記データを用いて位置を特定し、現地調査を行うものとする。調査後に、形状及び路線番号・路線価格の資料を作成し「甲」に確認を行い、第三年度課税用として付設するものとする。また、同状類内の過去路線単価を元に、該当路線の過去単価の作成を行うものとする。

なお、付設した路線価（路線形状）については、次基準年度の路線価（路線形状）にも反映させるものとする。

2) 第三年度課税用路線の価格形成要因データの作成

第三年度課税用路線の価格形成要因データは、基準年度の価格形成要因調査基準に合わせて作成することとし、価格形成要因データの調査方法については、「甲」と協議の上、決定するものとする。

(4) 鑑定評価委託資料作成

鑑定評価委託資料は、標準宅地間でバランスの取れた鑑定評価となるように次の項目について作成・提出するものとする。

2) 鑑定評価委託要領の作成

鑑定評価委託要領は、標準宅地の鑑定評価を行う際の要領をまとめ作成するものとする。

3) 鑑定評価用標準宅地一覧表の作成

鑑定評価用標準宅地一覧表は、今回選定した標準宅地の価格形成要因、標準宅地番号、固定資産用途地区、都市計画用途地区、所在、所有者等を表示し作成するものとする。

4) 鑑定評価用標準宅地位置図の作成

鑑定評価用標準宅地位置図は、選定した標準宅地の位置を表示し作成するものとする。また、位置図に表示する項目は、標準宅地の位置及び標準宅地番号とする。

5) 鑑定評価用価格形成要因一覧表の作成

鑑定評価用価格形成要因一覧表は、標準宅地の価格形成要因と近隣地域等に所在する標準的画地にかかる価格形成要因との整合性を図るため、主要な街路の価格形成要

因を一覧表にして作成するものとする。

(5) 鑑定価格の検証

鑑定価格の検証は、不動産鑑定士により求められた標準宅地の鑑定メモ価格について検証を行うものとする。

1) 価格形成要因の検証

不動産鑑定士より「甲」へ納入される標準宅地鑑定評価書と、路線価評価に用いるデータベースの整合を図る目的で、「標準宅地の所在」、「路線価評価用に管理している価格形成要因の内容」等について、鑑定評価書に表示されている内容との検証を行うものとする。不一致カ所は、「甲」に報告するものとし、「甲」の指示に従い修正するものとする。

2) 標準宅地価格分布図の作成

標準宅地価格分布図は、標準宅地の鑑定メモ価格を図面に表示し作成するものとする。

3) 標準宅地価格の検証

標準宅地価格の検証は、状況類似間の価格のバランス及び他の公的土地評価ポイントとの価格の妥当性について行うものとする。

4) 標準宅地価格検証結果一覧表の作成

標準宅地価格検証結果一覧表は、検証結果について取りまとめ作成するものとする。

(6) 土地価格比準表の作成

土地価格比準表は、令和3年度業務の検討内容を踏まえ、令和6年度用の標準宅地の価格及びその価格形成要因等を基に、比準表の適用区域、タイプ区分、比準項目及び格差率についてとりまとめるものとする。

2) 土地価格比準表の作成にあたって行う統計分析は、市内における価格水準や価格形成要因等を基に、標準宅地価格と価格形成要因の関係について行うものとする。

3) 土地価格比準表適用区分図の作成

土地価格比準表適用区分図は、現行の土地価格比準表適用区分、価格帯及び用途地区・状況類似地域区分図等の資料を参考に、土地価格比準表の適用区分を表示し作成するものとする。

4) 土地価格比準表の格差率については、土地価格の傾向を把握するため、比準項目、格差率について検証を重ねて求めるものとする。なお、最終的な土地価格比準表は、路線価の検証を繰り返して行い、適正な路線価が算出できたことを「甲」が承認した段階で決定するものとする。

(7) 時点修正価格の検証

時点修正価格の検証は、不動産鑑定士が決定した時点修正率について、標準宅地価格や路線価に適用させた路線価を算出し、以下について価格の検証を行うものとする。

- ・隣接する状況類似地域や路線の関係について
- ・時点修正率適用区域界や幹線型状況類似地域とそれに隣接する状況類似地域界の路

線価のバランス等について

2) 路線価は、「甲」が決定するものとする。また、決定した時点修正後の路線価については、時点修正後の路線価一覧表、単価データ及び時点修正後路線価図にまとめるものとする。

(8) 令和7年度作業中間報告書の作成

令和7年度作業中間報告書の作成は、令和7年度作業の調査結果及び「甲」「乙」打合わせ記録簿等を取りまとめて作成するものとする。

3.4. 令和8年度業務内容

(1) 路線価算出及び検証

路線価算出及び検証は、土地価格比準表と街路ごとの要因データを用いて、状況類似地域ごとに主要な街路を比準元とし、その他の路線を比準先として、各路線の価格を計算により求めるものとする。

2) 路線価の検証は、計算された路線価について路線価検証一覧表及び、路線価を表示した路線検証図を作成し、前年価格及び状況類似地域間との較差並びに同一状況類似地域内での均衡等を考慮して路線ごとに点検・調整を行うものとする。

3) 相続税路線価との対比し、相続税路線価との対比は、計算された路線価を相続税路線価と対比し、整合性について確認を行うものとする。

4) 算出後の路線価について、「甲」「乙」合同で行い、最終的な路線価を決定するものとする。

5) 検証により決定された路線価について、路線価データとしてとりまとめ作成するものとする。なお、データ形式及び必要な項目については、「甲」と協議して決定するものとする。

6) 令和6年度路線価に対して、令和9年評価替えに向けての区分見直しを行った路線価番号を抽出し、新旧路線対象資料を作成するものとする。

抽出した番号はデータ化し、新旧路線対照表としてまとめるものとする。また、新旧路線価番号の変更状況がわかるよう、新旧路線対照図を作成するものとする。

(2) 翌年度課税用路線価（路線形状）の付設

翌年度課税用路線価（路線形状）の付設は、基準年度より新設が必要となる路線価（路線形状）について、「乙」が登記データを用いて位置を特定し、現地調査を行うものとする。調査後に、形状及び路線番号・路線価格の資料を作成し「甲」に確認を行い、翌年度課税用として付設するものとする。また、同状類内の過去路線単価を元に、該当路線の過去単価の作成を行うものとする。

なお、付設した路線価（路線形状）については、次基準年度の路線価（路線形状）にも反映させるものとする。

2) 翌年度課税用路線の価格形成要因データの作成

翌年度課税用路線の価格形成要因データは、基準年度の価格形成要因調査基準に合わせて作成することとし、価格形成要因データの調査方法については、「甲」と協議の上、決定するものとする。

(3) 時点修正価格の検証

時点修正価格の検証は、不動産鑑定士が決定した時点修正率について、標準宅地価格や路線価に適用させた路線価を算出し、以下について価格の検証を行うものとする。

- ・隣接する状況類似地域や路線の関係について
- ・時点修正率適用区域界や幹線型状況類似地域とそれに隣接する状況類似地域界の路線価のバランス等について

2) 路線価は、「甲」が決定するものとする。また、決定した時点修正後の路線価については、時点修正後の路線価一覧表、単価データ及び時点修正後路線価図にまとめるものとする

(4) 報告書の作成

報告書の作成は、令和6年度から令和8年度業務を含む全作業の調査結果及び「甲」「乙」打合わせ記録簿等を取りまとめて作成するものとする。

第5章 成果品

35. 成果品

本業務の成果品は下記のとおりとする。

【令和6年度成果品】

(1) 地番参考図データファイル

- | | | |
|-----------------------------|----|-----------|
| ・1回目 1月1日～3月31日（ジオデータベース形式） | 1式 | 令和6年6月下旬 |
| ・2回目 4月1日～6月30日（〃） | 1式 | 令和6年8月下旬 |
| ・3回目 7月1日～9月30日（〃） | 1式 | 令和6年11月下旬 |
| ・4回目 10月1日～11月30日（〃） | 1式 | 令和6年12月下旬 |
| ・5回目 12月1日～12月31日（〃） | 1式 | 令和7年2月上旬 |
| ・令和6年異動マスター照合後時点（〃） | 1式 | 令和7年3月下旬 |
| ・令和7年1月1日 課税マスター突合済時点（〃） | 1式 | 令和7年3月下旬 |

(2) 画地計測

- | | | |
|------------------------------------|----|-----------|
| ・1回目 1月1日～3月31日（ジオデータベース形式、xlsx形式） | 1式 | 令和6年7月上旬 |
| ・2回目 4月1日～6月30日（〃） | 1式 | 令和6年9月上旬 |
| ・3回目 7月1日～9月30日（〃） | 1式 | 令和6年12月上旬 |
| ・4回目 10月1日～11月30日（〃） | 1式 | 令和6年12月下旬 |
| ・5回目 12月1日～12月31日（〃） | 1式 | 令和7年2月中旬 |
| ・画地計測構成筆チェック結果 | 1式 | 令和7年1月上旬 |
| ・画地計測結果一括更新データ | 1式 | 令和7年1月中旬 |
| ・画地計測結果（仮評価対応） | 1式 | 適宜 |

(3) 地番不一致リスト（xlsx形式）

※令和7年1月1日課税マスター突合済

(4) 土砂災害警戒区域等抽出リスト

1式 令和7年2月下旬

(5) 住宅用地検証

1式 令和7年3月31日

※令和7年1月1日時点地番参考図・家屋図照合

(6) 画地・路線番号検証

- | | | |
|--------------|----|----------|
| ・取得路線検証図形データ | 1式 | 令和6年8月下旬 |
| ・対象画地一覧表 | 1式 | 令和6年8月下旬 |

(7) 単価マスター及び単価更新データ（CSV形式、時点修正後）

- | | | |
|---------------|----|-----------|
| ・単価マスター（速報値） | 1式 | 令和6年9月上旬 |
| ・単価マスター（確定値） | 1式 | 令和6年12月下旬 |
| ・鉄軌道単価更新後ファイル | 1式 | 令和7年3月31日 |

- ・標準地単価更新後ファイル（税務署提出用） 1式 令和7年3月31日
- (8) 公開用資料、公開用データの作成
 - ・公開用図面 1式 令和7年3月31日
 - ・路線価等表示台帳 1式 令和7年3月31日
 - ・資産評価センター提供ファイル（shape形式） 各1部 令和7年3月31日
- (9) 土地補正項目検証
 - ・補正項目一覧表 1式 令和6年8月下旬
 - ・対象筆図形データ 1式 令和6年8月下旬
- (10) 現状分析結果報告書 1式 令和7年3月31日
- (11) 用途地区及び状況類似地域の見直し
 - ・設定基準書 1式 令和7年3月31日
 - ・用途地区及び状況類似地域区分図 1式 令和7年3月31日
- (12) 主要な街路・標準宅地の見直し
 - ・選定基準書 1式 令和7年3月31日
 - ・標準宅地一覧表 1式 令和7年3月31日
- (13) 価格形成要因調査基準書（標準宅地） 1式 令和7年3月31日
- (14) 時点修正価格
 - ・路線価一覧表及び単価データ 1式 令和7年3月31日
 - ・路線価図 1式 令和7年3月31日
- (15) 第二年度課税用路線価（路線形状）の付設
 - ・第二年度課税用路線価（路線形状）一覧表 1式 令和7年3月31日
 - ・価格形成要因調査データ 1式 令和7年3月31日
 - ・過去単価票 1式 令和7年3月31日
- (16) 一般農地・一般山林状況類似区分図 1式 令和7年3月31日
- (17) 第一年度中間報告書 1式 令和7年3月31日

【令和7年度成果品】

- (1) 地番参考図データファイル
 - ・1回目 1月1日～3月31日（ジオデータベース形式） 1式 令和7年6月下旬
 - ・2回目 4月1日～6月30日（〃） 1式 令和7年8月下旬
 - ・3回目 7月1日～9月30日（〃） 1式 令和7年11月下旬
 - ・4回目 10月1日～11月30日（〃） 1式 令和7年12月下旬
 - ・5回目 12月1日～12月31日（〃） 1式 令和8年2月上旬
 - ・令和7年異動マスター照合後時点（〃） 1式 令和8年3月下旬
 - ・令和8年1月1日 課税マスター突合済時点（〃） 1式 令和8年3月下旬
- (2) 画地計測
 - ・1回目 1月1日～3月31日（ジオデータベース形式、xlsx形式）

・2回目 4月1日～6月30日（＼）	1式 令和7年7月上旬
・3回目 7月1日～9月30日（＼）	1式 令和7年9月上旬
・4回目 10月1日～11月30日（＼）	1式 令和7年12月上旬
・5回目 12月1日～12月31日（＼）	1式 令和7年12月下旬
・画地計測構成筆チェック結果	1式 令和8年2月中旬
・画地計測結果一括更新データ	1式 令和8年1月上旬
・画地計測結果（仮評価対応）	1式 令和8年1月中旬
(3) 地番不一致リスト（xlsx形式）	1式 適宜
※令和8年1月1日課税マスター突合済	1式 令和8年3月下旬
(4) 土砂災害警戒区域等抽出リスト	1式 令和8年2月下旬
(5) 住宅用地検証	1式 令和8年3月31日
※令和8年1月1日時点地番参考図・家屋図照合	
(6) 画地・路線番号検証	
・取得路線検証図形データ	1式 令和7年8月下旬
・対象画地一覧表	1式 令和7年8月下旬
(7) 単価マスター及び単価更新データ（CSV形式、時点修正後）	
・単価マスター（速報値）	1式 令和7年9月上旬
・単価マスター（確定値）	1式 令和7年12月下旬
・鉄軌道単価更新後ファイル	1式 令和8年3月31日
・標準地単価更新後ファイル（税務署提出用）	1式 令和8年3月31日
(8) 公開用資料、公開用データの作成	
・公開用図面	1式 令和8年3月31日
・路線価等表示台帳	1式 令和8年3月31日
・資産評価センター提供ファイル（shape形式）	各1部 令和8年3月31日
(9) 土地補正項目検証	
・補正項目一覧表	1式 令和7年8月下旬
・対象筆図形データ	1式 令和7年8月下旬
(10) 路線形状直し及び新設	
・路線価付設基準書	1式 令和8年3月31日
・路線価付設図	1式 令和8年3月31日
(11) 価格形成要因の調査〈路線〉	
・価格形成要因一覧表	1式 令和8年3月31日
・価格形成要因調査結果図	1式 令和8年3月31日
(12) 第三年度課税用路線価(路線形状)の付設	
・第三年度課税用路線価(路線形状)一覧表	1式 令和8年3月31日
・価格形成要因調査データ	1式 令和8年3月31日

・過去単価票	1式	令和8年3月31日
(13) 鑑定評価委託資料作成		
・鑑定評価委託要領	1式	令和8年3月31日
・標準宅地位置図	1式	令和8年3月31日
・標準宅地価格形成要因一覧	1式	令和8年3月31日
(14) 鑑定価格の検証結果一覧表	1式	令和8年3月31日
(15) 土地価格比準表	1式	令和8年3月31日
(16) 時点修正価格の検証		
・路線価一覧表及び単価データ	1式	令和8年3月31日
・路線価図	1式	令和8年3月31日
(17) 第二年度中間報告書	1式	令和8年3月31日

【令和8年度成果品】

(1) 地番参考図データファイル		
・1回目 1月1日～3月31日 (ジオデータベース形式)	1式	令和8年6月下旬
・2回目 4月1日～6月30日 (〃)	1式	令和8年8月下旬
・3回目 7月1日～9月30日 (〃)	1式	令和8年11月下旬
・4回目 10月1日～11月30日 (〃)	1式	令和8年12月下旬
・5回目 12月1日～12月31日 (〃)	1式	令和9年2月上旬
・令和8年異動マスター照合後時点 (〃)	1式	令和9年3月下旬
・令和9年1月1日 課税マスター突合済時点 (〃)	1式	令和9年3月下旬
(2) 画地計測		
・1回目 1月1日～3月31日 (ジオデータベース形式、xlsx形式)	1式	令和8年7月上旬
・2回目 4月1日～6月30日 (〃)	1式	令和8年9月上旬
・3回目 7月1日～9月30日 (〃)	1式	令和8年12月上旬
・4回目 10月1日～11月30日 (〃)	1式	令和8年12月下旬
・5回目 12月1日～12月31日 (〃)	1式	令和9年2月中旬
・画地計測構成筆チェック結果	1式	令和9年1月上旬
・画地計測結果一括更新データ	1式	令和9年1月中旬
・画地計測結果 (仮評価対応)	1式	適宜
(3) 地番不一致リスト (xlsx形式)	1式	令和9年3月下旬
※令和9年1月1日課税マスター突合済		
(4) 土砂災害警戒区域等抽出リスト (xlsx形式)	1式	令和9年2月下旬
(5) 住宅用地検証 (xlsx形式)	1式	令和9年3月31日
※令和9年1月1日時点地番参考図・家屋図照合		

(6) 画地・路線番号検証		
・取得路線検証図形データ (ジオデータベース形式)	1式	令和8年8月下旬
・対象画地一覧表 (xlsx形式)	1式	令和8年8月下旬
(7) 単価マスター及び単価更新データ (CSV形式、時点修正後)		
・単価マスター (速報値)	1式	令和8年9月上旬
・単価マスター (確定値)	1式	令和8年12月下旬
・鉄軌道単価更新後ファイル	1式	令和9年3月31日
・標準地単価更新後ファイル (税務署提出用)	1式	令和9年3月31日
(8) 公開用資料、公開用データの作成		
・公開用図面	1式	令和9年3月31日
・路線価等表示台帳	1式	令和9年3月31日
・資産評価センター提供ファイル (shape形式)	各1部	令和9年3月31日
(9) 土地補正項目検証		
・補正項目一覧表	1式	令和8年8月下旬
・対象筆図形データ	1式	令和8年8月下旬
(10) 路線価算出及び検証		
・一覧表	1式	令和9年3月31日
・路線価検証図	1式	令和9年3月31日
・路線価データ	1式	令和9年3月31日
・新旧路線価対象表	1式	令和9年3月31日
・新旧路線価対照図	1式	令和9年3月31日
(11) 翌年度課税用路線価(路線形状)の付設		
・翌年度課税用路線価(路線形状)一覧表	1式	令和9年3月31日
・価格形成要因調査データ	1式	令和9年3月31日
・過去単価票	1式	令和9年3月31日
(12) 時点修正価格の検証		
・一覧表及び単価データ	1式	令和9年3月31日
・路線価図	1式	令和9年3月31日
(13) 報告書 (3ヶ年分)	1式	令和9年3月31日

3.6. 成果データについて

「乙」は、本業務の成果データが「甲」所有の「固定資産情報管理システム」へのデータセットアップをスムーズ且つ的確に行えるよう調整を行うものとする。また、本業務で作成する地図データのフォーマットはジオデータベースを基本とするが、「甲」の指定するフォーマットも併せて作成するものとする。

調整については、「甲」及び「甲」所有の「固定資産情報管理システム」の導入業者と「乙」の責任で行うものとし、導入業者の保守業務以外の調整等に費用が生じた場合

は、その費用の全てを「乙」により負担するものとする。

なお、本業務の成果データを、「甲」所有の「固定資産情報管理システム」の導入時において調整不足等により修正作業等の作業が発生した場合には、「乙」の責任と負担により行うものとする。

37. 納入場所

本業務における成果品の納入場所は、四日市市役所財政経営部資産税課とする。

38. 支払条件

本業務における委託料の支払いは、各年度ごとに当該年度業務完了後支払うものとする。

39. 保管

本業務の成果品で「甲」より保管を依頼されたものについては、「乙」が適正な保管管理を行うものとする。保管の期限については「甲」の指示に従うものとする。

「甲」より保管を依頼された場合、保管品及び所在を記載した保管書を作成し、「甲」に提出するものとする。

40. 業務委託期間

業務委託期間は、令和6年4月1日より令和9年3月31日までとする。

以上