# 令和１２基準年度香芝市固定資産評価替え業務仕様書

この仕様書は、香芝市（以下「発注者」という。）が委託する「令和１２基準年度香芝市固定資産評価替え業務」（以下「本業務」という。）について、本業務を受託する者（以下「受注者」という。）が実施する業務の内容、方法その他必要な事項を定めるものとする。

## １　業務名

令和１２基準年度香芝市固定資産評価替え業務

## ２　基本事項

受注者は、次の基本的要件を満たした上で、本業務を実施する。

また、この仕様書に定めのない事項又はこの仕様書の内容に疑義が生じた場合は、発注者及び受注者が協議の上、定めるものとする。

### ⑴　業務目的

本業務は、令和１２基準年度の固定資産評価替えに向け、香芝市の固定資産税に係る課税客体の現況を的確に把握し、香芝市の土地特性、現況等に基づく公平かつ適正な課税事務を行うため、航空写真の撮影、地番図の作成並びに画地データ及び路線価データの作成を行うものとする。

### ⑵　準拠する法令等

本業務は、この仕様書によるほか、次に掲げる関係法令等に準拠するものとする。

ア　地方税法（昭和２５年法律第２２６号）

イ　不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）

ウ　国土調査法（昭和２６年法律第１８０号）

エ　測量法（昭和２４年法律第１８８号）

オ　航空法（昭和２７年法律第２３１号）

カ　地方税法第３８８条第１項の規定に基づく固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（昭和３８年自治省告示第１５８号）

キ　個人情報の保護に関する法律（平成１５年法律第５７号）

ク　その他関係法令及び規則等

### ⑶　履行期間

本業務の履行期間は、次のとおりとする。

**ア　準備期間**

契約締結日から令和９年３月３１日まで

**イ　業務期間**

令和９年４月１日から令和１２年３月３１日まで

### ⑷　履行場所

香芝市役所（奈良県香芝市本町１３９７番地）

### ⑸　実施体制

ア　受注者は、あらかじめ本業務の実施体制を発注者に書面で報告すること。

イ　受注者は、実施体制に変更が生じたときは、速やかに更新後の実施体制を発注者に報告すること。

ウ　受注者は、発注者との打合せ又は協議を行ったときは、その内容を記録した打合せ記録簿を作成し、速やかに発注者に提出すること。

## 3　業務内容

本業務の内容は、次のとおりとする。

### ⑴　航空写真の撮影

ア　地図情報レベル　１０００

イ　撮影年度　令和９年度及び令和１１年度

ウ　撮影範囲　香芝市全域

### ⑵　航空写真デジタルオルソ画像データの作成

ア　作成年度　令和９年度及び令和１１年度

イ　作成範囲　香芝市全域

### ⑶　地番図の異動更新

更新年度　令和９年度、令和１０年度及び令和１１年度

### ⑷　固定資産（土地）評価替え支援

ア　土地利用区分基図及び土地利用図の作成（令和９年度）

イ　用途地区及び状況類似地域区分の見直し（令和９年度）

ウ　標準宅地の見直し（令和９年度及び令和１０年度）

エ　路線区分の見直し（令和９年度及び令和１０年度）

オ　価格形成要因の見直し（令和９年度及び令和１０年度）

カ　土地価格比準表の見直し（令和１１年度）

キ　路線価の算定（令和１１年度）

ク　路線価の調整（令和１１年度）

ケ　追加路線の算定（令和９年度、令和１０年度及び令和１１年度）

コ　時点修正に伴う作業（令和９年度、令和１０年度及び令和１１年度）

サ　公開用の表示台帳等資料の作成（令和９年度、令和１０年度及び令和１１年度）

シ　公開用のデータの作成（令和９年度、令和１０年度及び令和１１年度）

ス　報告書の作成（令和９年度、令和１０年度及び令和１１年度）

セ　基礎データの更新（令和１０年度及び令和１１年度）

ソ　窓口対応及び事務支援（令和９年度、令和１０年度及び令和１１年度）

### ⑸　公開用路線価図及び標準宅地位置図の作成

作成年度　令和９年度、令和１０年度及び令和１１年度

### ⑹　発注者が所有する地図情報システムへのデータセットアップ

作成年度　令和９年度、令和１０年度及び令和１１年度

### ⑺　その他本業務の実施に必要となる資料の作成

作成年度　令和９年度、令和１０年度及び令和１１年度

## 4　業務計画及び実施体制

受注者は、本業務の目的、香芝市における評価の継続性及び土地価格の動向を十分に理解し、固定資産税に係る路線価評価業務について豊富な実務経験を有する者を土地評価担当者として選任するものとする。

また、受注者は、本業務並びに香芝市及び隣接地域の地価事情等に精通し、かつ、豊富な実務経験を有する奈良県不動産鑑定士協会に所属する不動産鑑定士を配置し、又は当該不動産鑑定士と業務提携を行い、発注者からの相談等に随時応じることができる体制を整えるものとする。

**⑴　業務実施計画書**

受注者は、業務実施計画書及び実施工程表を作成し、発注者の承認を得なければならない。

また、受注者は、業務実施計画書又は実施工程表を変更しようとするときは、あらかじめ発注者に通知し、その承認を得なければならない。

**⑵　資格要件**

ア　受注者が選任する主任技術者及び現場代理人は、測量士の資格を有する者とし、現場代理人は、主任技術者を補佐する者とする。

イ　受注者が選任する照査技術者は、主任技術者及び現場代理人を兼ねることができない。

ウ　受注者が選任する主任技術者及び照査技術者は過去５年間に本業務と同種の業務に従事した実績を有する者とし、受注者は業務着手前に経歴書及び資格を証する書類の写しを発注者に提出するものとする。

## ５　諸手続

本業務の遂行に伴い必要となる関係官公署その他関係機関への諸手続は、発注者の承認を得た上で、受注者の責任及び負担において行うものとする。

## ６　貸与資料

発注者は、本業務に必要な資料及びデータを受注者に貸与するものとし、受注者は、破損、紛失、盗難等の事故の無いように貸与資料を管理し、本業務の完了後は、速やかに返却するものとする。

**⑴　貸与資料一覧**

貸与資料は、別紙１「貸与資料一覧」のとおりとする。

**⑵　複製資料の廃棄及び削除**

受注者は、本業務において作成した複製資料は、焼却処分又は粉砕の上、溶解処分すること。

また、台帳データのバックアップ等については、削除すること。

なお、質疑応答等への対応のため、やむを得ず複製資料を保管する必要がある場合は、あらかじめ発注者の承認を得ること。

**⑶　その他**

本業務において、データ更新等に必要なデータは、発注者から受注者へ貸与するものとし、受注者がデータ更新する場合にフォーマット変換等が必要な場合の当該データ変換等の費用については、受注者が負担するものとする。

## ７　事故報告

受注者は、この仕様書に違反する事態が生じ、又は生じるおそれがあることを知ったときは、直ちに発注者に報告し、発注者の指示に従うものとする。

## ８　情報管理及び情報保護対策等

⑴　受注者は、本業務で取り扱う情報について、発注者から貸与された資料及び情報並びに本業務の実施に伴い作成し、又は取得した情報を適正に管理しなければならない。

⑵　受注者は、本業務の実施に当たっては、「品質管理」、「個人情報の適切な保護」、「情報保護」及び「情報リスクアセスメント」の観点から、関連する認証（ＪＩＳ　Ｑ９００１、ＪＩＳ　Ｑ１５００１、ＪＩＳ　Ｑ２７００１及びＪＩＳ　Ｑ２７０１７）を取得する等、セキュリティ対策に精通し、外部への情報漏えいがないように徹底した管理を実施できる者でなければならない。

## ９　守秘義務

⑴　受注者は、本業務により知り得た個人情報等の事項及び内容等について、その一切を他に漏らしてはならない。

⑵　受注者は、本業務の処理に当たっては、個人情報の保護に関する法律の趣旨に従い、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わなければならない。

⑶　受注者は、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、利用又は提供等の方法を定めた、個人情報保護マニュアルを作成し、個人情報を適切に保護しなければならない。

## １０　再委託又は下請の禁止

受注者は、委託業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、相当の理由がある場合で、あらかじめ書面により発注者に申請し、その承認を受けたときは、この限りでない。

## １１　成果品

### ⑴　成果品の帰属

本業務において作成された成果品の所有権及び著作権は、全て発注者に帰属する。

### ⑵　成果品の契約不適合

業務完了後、納入成果品に契約の内容に適合しない箇所が発見された場合は、本業務の完了の日から１年間は、受注者の責任において無償で修正するものとする。

### ⑶　検収

受注者は、業務完了後、当該年度の納入成果品を毎年３月３１日までに提出し、主任技術者又は現場代理人の立会いの上、検収を受けるものとする。

## １２　航空写真の撮影

受注者は、航空写真の撮影に当たっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

### ⑴　撮影計画

航空写真の撮影は、固定資産税課税資料の更新作業及び現地調査等に活用するため、測量法及び航空法に準じた航空写真測量撮影を実施することにより、地形地物等に関する地図情報を、数値写真としてデジタル形式で取得する。

なお、航空写真は、地番図と重ね合わせることによって、課税客体の把握にも活用することから、地番図の筆界線、建物との重なりが適正な範囲及び過年度航空写真との対比ができるよう計画する。

また、本業務の撮影は、次に定める条件を考慮して実施するものとする。

ア　航空写真撮影は、デジタル航空カメラにより実施する。

イ　平均地上解像度は、地図情報レベル１０００を満たすように設定する。

ウ　撮影コース数は、発注者及び受注者が協議の上、決定する。

エ　デジタル航空カメラの取付け部には、３軸ジャイロスタビライザーのついたマウントを使用して撮影する。

オ　地形等を考慮し、実態空白部が生じないようにする。

カ　基準面は、原則として撮影区域に対して一つを定めるが、現地の比高差等を考慮して、適切に設定する。

キ　航空写真撮影の基準日については、発注者及び受注者が協議の上、決定する。

### ⑵　地上ＧＮＳＳ基準局の設定

地上ＧＮＳＳ基準局は、航空写真撮影を実施するに当たり、航空機に搭載したＧＮＳＳと同期して観測する地上ＧＮＳＳ観測点とする。この場合において、国土地理院設置の電子基準点を使用する場合は、当該撮影範囲から５０ｋｍ以内で最短の距離にあるものを選定し、又は当該撮影範囲を内包するよう複数の点を選定する。

### ⑶　撮影

ア　本業務の撮影は、水平飛行として所定の計画撮影高度及び計画撮影コースを保持する。

イ　計画撮影コースからのずれ及び計画撮影高度に対する高低差は最小にし、露出時間は計画撮影条件等を考慮し、画像が十分な鮮明度を保つように適正に定めるものとする。

ウ　撮影は、原則として気象状況が良好で大気の状況が安定し、霧、煙霧及び霞等がなく、ハレーションの少ない時に実施するものとする。

### ⑷　航空機及び機材

本業務の空中画像撮影は、受注者が保有する航空機及び機材（デジタル航空カメラ）を用いて実施するものとし、当該航空機及び機材は、次の性能を有するものとする。

ア　航空機は、撮影時に飛行姿勢及び航空カメラの水平規正、変流修正角度のいずれにも関係なく常に写角を完全に確保できるものとする。

イ　デジタル航空カメラは、複合エリアセンサーとし、ＦＭＣ（対地速度とシャッター速度に起因する像のぶれを補正する機構）を装備し、ＧＮＳＳ航空ナビゲーションシステムを搭載しているものとする。

**⑸　画像データの合成及び検査**

ア　撮影終了後、画像合成処理を行い、数値写真を作成する。

イ　撮影終了後、作成した数値写真の検査を行い、画像データで現況確認が明確にできない部分、著しい光輝部分又は暗影部分がある等再撮影の必要がある場合は、発注者と協議の上、当該コースの全部について速やかに再撮影を実施するものとする。

**⑹　撮影標定図作成**

撮影成果に基づき地形図に、撮影日、撮影コース及び写真主点番号等を記入し、撮影標定図を作成する。

**⑺　ＧＮＳＳ／ＩＭＵデータ解析**

ＧＮＳＳ／ＩＭＵデータ解析は、航空機に搭載された自動空中測量システムのＩＭＵ（慣性計測装置）データ、写真撮影時刻データ及び地上の基準局で取得されたＧＮＳＳデータを用いて外部標定要素を求めるものとする。

**⑻　標定点測量**

標定点測量は、同時調整で使用する地上参照点として、空中写真上で明瞭な地点を選定して行うものとする。

**⑼　同時調整**

同時調整は、デジタルステレオ図化機により、パスポイント及びタイポイント並びに基準点等の写真座標を自動及び手動で測定し、ＧＮＳＳ／ＩＭＵ装置により得られた外部標定要素との調整計算を行った上、各写真の外部標定要素及びパスポイント、タイポイント等の水平位置及び標高を定める作業を行うものとする。

## １３　航空写真デジタルオルソ画像データの作成

受注者は、航空写真デジタルオルソ画像データの作成に当たっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

**⑴　数値地形モデルの作成**

同時調整にて得た結果を活用して自動標高抽出技術により標高情報を取得するものとし、標高情報の取得に当たっては、ブレークライン法も併用する。この場合において、取得した標高情報は、グリッド又は不整三角網に変換する。

**⑵　正射投影画像作成**

正射投影画像は、数値写真を標定し、数値地形モデルに基づいて正射変換して、作成する。この場合において、鉄道、道路等の高架部又は線部については、ブレークライン等を活用し、歪み及び乱れを補正する。

**⑶　モザイク画像の作成**

ア　モザイク画像作成は、隣接する正射投影画像をデジタル処理により結合させ、隣接する正射投影画像の接合部で著しく地物の食い違い及び色調差を生じないように行う。この場合において、モザイクは、数値写真の中央部に相当する部分の正射投影画像を用いて行うことを標準とする。

イ　デジタルオルソ画像は、建物等と筆界の位置関係を正確に把握することを目的としていることから、建物を直下視した画像となるよう、厳格に処理を行うものとする。

ウ　歪みが補正されず、筆界に建物が重なる場合は、発注者及び受注者が協議の上、歪みの修正を行うものとする。

**⑷　デジタルオルソ画像の作成**

ア　作成するデジタルオルソ画像の平均地上解像度は、１０．０ｃｍ以内を基本とする。

イ　デジタルオルソデータは、地番図データ図郭を１ファイルとするデジタル写真画像データとして作成する。

ウ　デジタルオルソデータは、発注者が利用中（導入中）の地図情報システムで表示可能なデータ形式とする。

## １４　地番図の異動更新

受注者は、地番図の異動更新に当たっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

**⑴　概要**

ア　地番図の異動更新は、発注者所有の土地登記申請書及び土地課税台帳データ等を利用して行う。

イ　更新後の地番図データ等により地番図、地目図、画地データ等の評価基図を作成する。

ウ　更新時点は、次のとおりとする。

（ア）令和９年度　令和１０年１月１日時点

（イ）令和１０年度　令和１１年１月１日時点

（ウ）令和１１年度　令和１２年１月１日時点

**⑵　資料収集**

ア　発注者は、異動更新の対象期間内の登記申請書副本、登記済み通知書等の必要となる資料を受注者に貸与し、受注者は、必要に応じて複製等を行い整理する。

なお、複製する地積測量図は、地番図更新の基礎となるため、伸縮等を考慮すること。

イ　資料収集における貸与資料の対象時点は、次のとおりとする。

（ア）令和９年度　令和９年１月２日から令和１０年１月１日まで

（イ）令和１０年度　令和１０年１月２日から令和１１年１月１日まで

（ウ）令和１１年度　令和１１年１月２日から令和１２年１月１日まで

ウ　貸与する資料は、分筆、合筆、地積更正、地図訂正、登記以外の異動資料、住居表示、区画整理、土地改良、国土調査等の関係資料とする。

**⑶　分合筆等による異動データの作成**

受注者は、登記申請図書等から形状の修正に当たる分筆、合筆、登記地図訂正等に係る地番図修正のため、前年度の地番図を元に、対象となる入力筆等を時系列に整理し、分合筆修正を施した上、異動データを作成する。

なお､地図情報システム上で利用するため､筆界を１筆ごとにポリゴン情報とする。

異動データは、次に掲げるところにより行うものとする。

ア　地積測量図等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既存の地番図データの筆界を更新する。

イ　地番図データの更新は、周辺筆との位置関係及び写真地図データ等により適切な位置に配置する。

ウ　地積測量図等が公共座標の精度を有しない場合は、地積測量図等データにより筆界形状をデジタルトレースすることにより、既存の地番図データを更新する。

エ　作成した異動更新後の地番図データの筆界は、ポリゴン加工を行うものとする。

オ　地積が極小である場合及び筆の密集箇所等で地番注記の判読が困難な場合は、真位置データを動かさずに、表示設定で引出線を用いて地番注記が重ならないように配置する。

カ　地積測量図等と、更新した筆界データとの面積及び地番等に相違がある場合は、その旨を発注者へ報告する。

**⑷　土地課税台帳データの変換及び異動票の作成**

ア　受注者は、発注者が貸与する土地課税台帳データを変換し、その期間内に異動が発生した物件を抽出し、土地の異動更新リストを作成する。

イ　土地課税台帳データ異動票は、次の時点において異動物件を抽出したリストとする。

（ア）令和９年度　令和９年１月２日から令和１０年１月１日まで

（イ）令和１０年度　令和１０年１月２日から令和１１年１月１日まで

（ウ）令和１１年度　令和１１年１月２日から令和１２年１月１日まで

ウ　受注者は、異動物件を抽出したリスト及び地番図データの整合性を確認し、不整合が生じた場合については、当該不整合の内容を地番不明リストとして整理し、発注者に提出する。

**⑸　地番図及び画地界データの更新**

ア　受注者は､作成済みの地積測量図データを地番図データの該当座標位置に表示し、座標入力により隣接筆界を加除訂正入力するものとする。

イ　受注者は、地番不明リストの回答を発注者から受領した場合は、速やかに地番図データに反映させるものとする。

ウ　受注者は、更新後のデータについて、土地課税台帳データとの整合性を確認するものとする。

エ　受注者は､発注者において設定を行った異動筆の画地計測結果を確認できるよう、画地計測結果データ及び画地計測形状データのデータベースを更新するものとする。

**⑹　地番図の出力及び公開用地番図データファイルの作成**

ア　１４⑴から⑸までにおいて構築する地番図データをインクジェットプロッターにより図面出力する。この場合において、地番図の出力時点は、次のとおりとする。

（ア）令和９年度　令和１０年１月１日時点

（イ）令和１０年度　令和１１年１月１日時点

（ウ）令和１１年度　令和１２年１月１日時点

イ　出力する地番図に表示する項目は、市町村界、大字界、小字名、注記名称、地番、地番引出線及び筆界とする。

ウ　各図郭を跨ぐ地番について表示を行うものとする。

## １５　固定資産土地評価替え

受注者は、固定資産土地評価替えに当たっては、次に掲げる事項に留意し業務を行うものとする。

### ⑴　概要

受注者は、本業務の目的及び香芝市の評価の継続性を十分に理解し、奈良県内の土地価格の動向及び固定資産路線価評価業務に精通した上で、税制度、評価等に関する技術支援業務並びに令和１２基準年度に向けた土地評価の見直しに関する課題を発注者と協議し、土地評価の見直しを実施するものとする。

### ⑵　資料収集及び整理

受注者は、令和１２基準年度に向けた土地評価の見直しに当たり、次に掲げる必要な資料の収集に努めるものとする。

ア　航空写真データ

イ　土地利用図（令和９年度評価替え時）

ウ　道路台帳図、道路網図、新規公道認定資料及び公道廃止資料

エ　都市計画図（用途地域図）

オ　供給処理施設（公共下水道）に係る配管図及び処理区域図

カ　状況類似地域図及び標準宅地位置図（令和９年度評価替え時）

キ　標準宅地選定調書（令和９年度評価替え時）

ク　公開用路線図及び評価基図（令和９年度評価替え時）

ケ　路線価計算書（令和９年度評価替え時）

コ　その他参考となる資料

### ⑶　適用地域の区分の検討

受注者は、令和１２基準年度固定資産土地評価替えに向けて、市街地宅地評価法を適用する範囲及びその他の宅地評価法を適用する範囲を検討するものとする。

### ⑷　土地利用区分図の見直し

ア　受注者は、最新の住宅地図、航空写真等を参考に、市内全域の土地利用状況、建築物等の利用状況等の地域の状況の変化について、机上による調査及び現地調査を行い、土地利用区分基準に従って土地利用区分基図を作成する。

具体的には、机上調査、現地調査等により判明した土地利用状況等を各用途別に区分し、地形図に合わせてＣＡＤ図形データに現況の利用状況を図形入力した上で、最終的には、図形区分ごとに用途別のコードを付番したＣＡＤデータを作成する。その後、市内の土地利用状況を視覚的に把握できるよう、当該土地利用区分基図に入力されている用途番号を色分けした「土地利用図」（カラー出力図）を作成する。

なお、中間年度及び最終年度において現実の土地利用状況に顕著な変化が認められる場合は、土地利用区分基図及び土地利用図を必要に応じて修正し、土地利用図を再納品するものとする。

また、当該資料による作業を実施する際に不明な点が生じた場合は、発注者に確認するとともに、必要に応じて、現地確認を行うものとする。

イ　受注者は、令和１２基準年度の用途地区及び状況類似地域区分見直しのスケジュールに合わせて土地利用図を作成し、令和９年度の作業時点における最新の住宅地図によりデータ更新するものとする。

ウ　土地利用図は、後続の用途地区及び状況類似地域区分の見直し及び標準宅地の見直しの参考資料として有効に利用する。

エ　受注者は、作成した土地利用図をデータ形式で提出するものとし、必要に応じて協議資料として出力するものとする。

**⑸　用途地区及び状況類似地域区分の見直し**

ア　受注者は、用途地区区分について、令和９基準年度の用途地区区分を基に、土地利用状況の変化等を調査し、見直しを行うものとする。

なお、区分項目は、次のとおりとする。

（ア）商業地区（繁華街地区、高度商業地区及び普通商業地区）

（イ）住宅地区（高級住宅地区、併用住宅地区、普通住宅地区及び村落地区）

（ウ）工業地区（大工場地区、中小工場地区及び家内工業地区）

イ　受注者は、土地利用図について、商業系、住宅系及び工業系に区分して見直しを行うものとし、令和１２基準年度の用途地区との整合性を確認する。

ウ　受注者は、用途地区区分について、都市計画の用途地域との整合性を確認するものとし、不整合が生じる場合は、発注者の指示を受けるものとする。

エ　受注者は、状況類似地域区分の見直しについて、１５⑸アの用途地区区分ごとに、次の要件を考慮して行うものとする。

（ア）地勢及び地形の経年変化

（イ）都市計画の用途地域

（ウ）価格水準

（エ）画地の変更

オ　受注者は、机上調査を実施するとともに、必要に応じて現地調査を実施する。

カ　受注者は、令和１２基準年度向け用途地区区分及び状況類似地域区分について、令和９年度に見直しした後に、令和１０年度に更新するものとする。

キ　受注者は、見直しを行った用途地区及び状況類似地域区分について、発注者の承認を受けた後に路線データ等を修正するとともに、令和１２基準年度の用途地区及び状況類似地域区分図として図面を作成する。

**⑹　標準宅地の見直し**

ア　受注者は、各状況類似地域に主要な街路を選定し、当該街路に接する画地のうち、間口、形状、画地の規模の状況等が、当該地域において標準的と認められるものを選定するものとする。

なお、見直しする際には、次の要件を考慮するものとする。

（ア）画地計算及び不動産鑑定評価における各種補正の適用がない又は小さい画地
（イ）固定資産の用途地区及び当該標準宅地の土地利用の用途
（ウ）地価公示地及び地価調査地
（エ）令和９基準年度の標準宅地
（オ）令和９基準年度の標準宅地の経年変化（建物の有無等）

イ　受注者は、令和１２基準年度に向けた標準宅地を現地にて全ポイント確認するとともに、当該標準宅地をデジタルカメラで写真撮影するものとする。

ウ　受注者は、標準宅地一覧表を作成するため、標準宅地の全ポイントについて属性情報を整理するものとする。

なお、作成する属性項目は、標準宅地番号、類番号、評価方式、比準区分、所有者名、所在地の代表地番、構成地番、合計地積、固定資産の用途地区、都市計画の用途地域、主要街路番号、間口長、奥行長、価格形成要因等とする。

エ　受注者は、標準宅地の位置等について、発注者が利用中（導入中）の地図情報システムで表示及び検索ができるようにするものとする。

オ　受注者は、選定した標準宅地について、標準宅地一覧表及び標準宅地位置図として発注者に提出し、発注者と協議の上、当該標準宅地の数量及び所在を決定するものとする。

なお、発注者は、数量、所在、鑑定価格等が決定した後、速やかに受注者に関係資料を通知するものとする。

カ　受注者は、標準宅地選定資料について、次の２種類の発注者の様式により作成するものとする。

（ア）標準宅地位置図
（イ）標準宅地選定調書

**⑺　路線区分の見直し**

ア　受注者は、市内全域において、宅地等評価に必要な道路の全てを対象に路線区分の見直しを行うものとする。

イ　受注者は、路線形状の見直しについて、次の要件を考慮するものとする。

（ア）用途地区及び状況類似地域の区分並びに標準宅地位置を変更したもの
（イ）道路の新設及び拡幅等により地形（地価形成要因）が経年変化したもの
（ウ）相続税路線価との整合性によるもの
（エ）発注者の指示によるもの
（オ）道路台帳図データを利用し、路線データの位置ずれ等が生じた箇所については、当該路線データを地形に合わせて修正するもの

ウ　受注者は、路線の新設、抹消、統合等を行う場合は、路線統廃合位置図を作成し、発注者に提出するものとする。

**⑻　価格形成要因の見直し**

ア　受注者は、価格形成要因の見直しについて、路線価格を求めるための価格形成要因の項目の見直しを行うとともに、各路線の既存の地価形成要因値について、道路台帳図データ、上下水道台帳図データ、航空写真、開発資料、登記資料等を基に、

利用条件等の変化が生じていないかを調査し、街路個別データシートを編集するものとする。

イ　見直しを行う地価形成要因項目は、次のとおりとする。

（ア）街路条件（幅員、舗装の有無、歩道の有無、道路種別、系統及び連続性）

（イ）交通及び接近条件（公共交通施設、鉄道駅、教育施設及び商業施設）

（ウ）環境条件（土地利用の状況、建物の用途の状況、商業地形の成熟度、市街地形の成熟度及び供給処理施設）

（エ）行政的条件（都市計画の用途地域及びその他の法規制）

ウ　受注者は、机上確認ができない項目について、現地において補足調査を行うとともに、幅員、舗装の有無、歩道の有無及び連続性については、住宅地図及び航空写真の新旧対比により抽出された経年変化がある路線を対象に現地確認を行うものとする。

エ　受注者は、現地で撮影した写真について、発注者が閲覧できるようにファイリングするものとする。

**⑼　基礎データの更新**

ア　受注者は、基礎データの更新について、路線形状、路線番号、用途地区界、状況類似地域界及びその番号、標準宅地の位置及びその番号、施設等の位置等を座標入力機により更新入力するものとする。

イ　受注者は、街路の幅員等の各路線の地価形成要因の属性データについて、個別データファイルとして構築するものとする。

ウ　受注者は、作成された路線図データ及び個別属性データについて、受注者が所有する地図情報システムのソフトウェアを用いて、ネットワーク処理又はバッファリング処理等の必要な処理を実施し、要因データファイルを構築するものとする。

**⑽　土地価格比準表の見直し**

ア　受注者は、土地価格比準表の見直しの必要性について検討を行い、令和１２基準年度に向けて、価格形成要因の追加及び削除並びに比準率の変更を行い、土地価格比準表を作成するものとする。

イ　受注者は、令和１２基準年度の標準宅地の鑑定価格及び土地価格形成要因の分析結果を基に、鑑定評価上の経験則に基づく格差率との整合性を図り、各要因の格差率を把握するものとする。

　また、把握した格差率を基に算定された各標準宅地の想定価格と実際の鑑定評価額との誤差が少なくなるよう格差率を調整し、最もバランスの取れた想定価格が算出されるような比準表とするものとする。

ウ　受注者は、修正後の比準表を用いて全路線の路線価の算定を行い、各路線の対比が適切であるかを確認し、不適切な部分を少なくするよう比準表の格差率を調整するものとする。

**⑾　路線価の算定**

受注者は、令和１２基準年度に向けた土地価格比準表により路線価の算出を行い、従前の路線価との比較により香芝市の土地評価に精通した者の立場から路線価の変動状況を取りまとめ、発注者へ報告するものとする。

### ⑿　路線価の調整

ア　受注者は、路線価格算出用比準表により路線価を計算し、当該算出された路線価のバランス等を検討するものとする。

なお、路線価を検討する際の要件は、次のとおりとする。

（ア）相続税路線価との整合性に伴う要件

（イ）用途地区及び状況類似地域間の価格差に伴う要件

（ウ）令和１０年度及び令和１１年度の課税時点の路線価格とのバランスに伴う要件

（エ）近隣市町村とのバランスに伴う要件

イ　受注者は、路線価格算出用比準表及び標準宅地の価格に基づいて路線価を算定した後、路線価の不均衡について比準地区の範囲及び路線価格算出用比準表の見直しを行い、適正なバランスの路線価を算定するものとする。その見直しによってもなお残る路線価の不均衡については、路線価データの見直しによりデータの修正を行い、再度、路線価を算定するものとする。

その上で、前回の路線価との対比及び相続税路線価との対比を行い、土地価格の動向の観点から総合的に調整した後、最終路線価の算定を行うものとする。

### ⒀　評価替え資料の作成

受注者は、宅地、田及び畑等の固定資産の評価に関する補正の適用及び検討図面等の資料を、発注者の指示によりデータ及び書面で作成するものとする。

### ⒁　時点修正バランス検証

受注者は、不動産鑑定士による標準宅地の下落修正に関する意見に基づき、下落修正率を路線価データに反映するものとする。

なお、受注者から発注者へのデータの提出時期は、評価変動割合調用にあっては令和９年度８月末、令和１０年度８月末、令和１１年度６月末及び同年度８月末とし、総評価見込用にあっては同年度１１月末（令和９年度及び１０年度は、必要な場合のみ）とする。

また、課税上の必要性が生じた場合は、発注者が受注者に別途指示し、受注者は、速やかにデータを作成の上、提出するものとする。データの内容は、全路線を対象に路線番号、標準宅地番号、基準年度の路線価、下落修正率及び下落修正の計算後の路線価とし、その他発注者が必要とする項目を適宜追加するものとする。

ア　発注者は、各年度における各標準宅地の時点修正率及び時点修正後の価格等の資料を受注者に通知するものとし、その方法及び様式については、協議により決定する。

イ　受注者は、時点修正率及び時点修正後の価格等の資料を基に、各年度の時点修正率のバランスを検証するものとする。

なお、各年度における時点修正率の価格時点は、次のとおりとする。

（ア）令和９年度　令和９年７月１日時点

（イ）令和１０年度　令和１０年７月１日時点

（ウ）令和１１年度　令和１１年７月１日時点

ウ　受注者は、各年度において実施する時点修正意見会議について、時点修正の意見書を取りまとめ、鑑定価格及び時点修正の適用後の価格の総合的なバランスの検討を行い、発注者に報告するものとする。

**⑮　路線価図作成**

ア　受注者は、路線形状データ及び当該基準年度路線価格をインクジェットプロッター等により図面出力するものとする。

イ　出力する路線価図に表示する項目は、地形、注記、主要路線の形状、その他の路線の形状、路線価格、時点修正率（令和９年度分、１０年度分及び１１年度分）及び用途地区コードとする。ただし、公開用のものについては路線形状、標宅番号及び標宅位置を図示し、課税課用のものについては、これに加えて状況類似界、路線価格、時点修正率等を明示するものとする。

**⑯　固定資産税路線価等公開情報データの作成**

受注者は、固定資産税路線価等公開情報の集約に係る電子データの提供のため、一般財団法人資産評価システム研究センターが指定するデータ定義書に従って、状況類似地域データ、標準宅地データ及び路線データを作成するものとする。

**⑰　評価に係る事務対応支援**

受注者は、本業務の遂行中、固定資産業務全般について、発注者に対し、専門的知見に基づく助言を行うものとし、必要に応じて、固定資産評価審査委員会に対する審査の申出への対応等の事務対応における助言等を行うものとする。

## １６　地図情報システムのデータのセットアップ

受注者は、地図情報システムのデータのセットアップに当たっては、次に掲げる事項に留意し、業務を行うものとする。

**⑴　概要**

受注者は、地図情報システムのデータのセットアップについて、発注者の課税事務の支援を目的に、地図情報システムに本業務で更新する各種データをセットアップするものとする。

**⑵　住宅地図データ**

受注者は、住宅地図について、株式会社ゼンリン製の最新の住宅地図データ（ＺｍａｐＴｏｗｎⅡ）を３ライセンス分を調達するとともに、システムへのインストール及び環境設定を行うものとする。ただし、業務期間中は１回の更新とし、それ以上の更新が必要な場合は、別途発注者と協議を行うものとする。

**⑶　システムデータのセットアップ**

受注者は、各時点の地番図データ、路線価図及び各種属性情報を、発注者が所有する固定資産システム（ＬＧＷＡＮ回線）上で動作可能となるようセットアップを行うものとする。この場合において、受注者は、システムが問題なく稼働するまで、受注者の責任で対応するものとする。

**⑷　地図情報システムデータの更新**

受注者は、発注者が所有するクライアントＰＣで稼働する地図情報システムのデータについて、各種データを用いてデータを更新するものとする。

なお、更新するデータは、次のとおりとする。

**ア　地図データ**

（ア）地図データ

（イ）画地界データ（認定図）

（ウ）各種評価図データ（路線、標準宅地、状況類似地域界等）

（エ）住宅地図データ

**イ　属性データ**

（ア）土地課税台帳データベース

（イ）画地界データベース（認定図）

（ウ）各種評価図データベース（路線、標準宅地、状況類似地域界等）

（エ）宛名データベース

（オ）住宅地図データベース

## １７　納入成果品

本業務の成果品は、別紙２のとおりとする。

別紙１　貸与資料一覧

| 整理番号 | 種別 | 備考 |
|---|---|---|
| 1 | 土地課税台帳データ（令和９年度、令和１０年度及び令和１１年度分） | ＣＳＶ形式（属性データ及び宛名データを含む。） |
| 2 | 地番図データ（令和９年度、令和１０年度及び令和１１年度分） | Ｓｈａｐｅ形式（地番図　令和８年度、令和９年度、令和１０年度分） |
| 3 | 異動通知資料及び地図訂正資料 | Ｔｉｆｆ形式、ＣＳＶ形式又は紙媒体 |
| 4 | 路線価図データ（令和９年度、令和１０年度及び令和１１年度分） | Ｓｈａｐｅ形式 |
| 5 | 上下水道台帳図データ（最新時点） | Ｓｈａｐｅ形式又は紙資料等 |
| 6 | 航空写真画像データ（各年次の最新時点） | Ｔｉｆｆ形式又はＪＰＥＧ形式等 |
| 7 | 道路台帳図データ（最新時点） | Ｓｈａｐｅ形式 |

別紙２　納入成果品一覧

| 整理番号 | 業務名 | 成果品名 | | 納入年度 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ｒ９ | Ｒ１０ | Ｒ１１ |
| 1 | 航空写真撮影 | ⑴ | 撮影標定図 | １式 | ―― | １式 |
| | | ⑵ | 撮影成果簿（記録簿及び精度管理表） | １式 | ―― | １式 |
| | | ⑶ | 数値地形標高データ | １式 | ―― | １式 |
| | | ⑷ | ＧＮＳＳ／ＩＭＵ解析データ | １式 | ―― | １式 |
| | | ⑸ | 調整計算済み外部標定要素 | １式 | ―― | １式 |
| 2 | 航空写真デジタルオルソ画像データ作成 | ⑴ | デジタルオルソ画像データ | １式 | ―― | １式 |
| 3 | 地番図異動更新 | ⑴ | 不一致リスト | １式 | １式 | １式 |
| | | ⑵ | 庁内用地番図製本（１／１，０００） | ８冊 | ８冊 | ８冊 |
| | | ⑶ | 閲覧用地番図製本（１／１，０００） | １セット | １セット | １セット |
| | | ⑷ | 地番図データファイル（Ｓｈａｐｅ形式） | １式 | １式 | １式 |
| 4 | 土地評価見直し | ⑴ | 土地利用区分図 | １式 | １式 | ―― |
| | | ⑵ | 用途地区及び状況類似地域区分図 | １式 | １式 | １式 |
| | | ⑶ | 標準宅地選定資料（標準宅地位置図及び標準宅地選定調書） | ―― | １式 | ―― |
| | | ⑷ | 路線価算出用比準表（ＰＤＦ） | ―― | ―― | １式 |
| | | ⑸ | 路線価計算書（ＰＤＦ） | ―― | ―― | １式 |
| | | ⑹ | 路線価表示台帳 | １式 | １式 | １式 |
| | | ⑺ | 評価替え路線価等検証資料 | ―― | ―― | １式 |
| | | ⑻ | 時点修正会議資料 | １式 | １式 | １式 |
| 5 | 路線価図作成 | ⑴ | 公開用路線価図（庁外用） | １式 | １式 | １式 |
| | | ⑵ | 課税課用路線価図（庁内用） | １式 | １式 | １式 |
| 6 | 路線価評価基図作成 | ⑴ | 路線価評価基図ＰＤＦデータ | １式 | １式 | １式 |
| | | ⑵ | 固定資産税路線価等公開情報の集約に係る電子データ（ＣＤ－Ｒ） | １式 | １式 | １式 |
| 7 | 住宅地図 | ⑴ | 住宅地図データをシステム搭載用に変換したもの | ３ライセンス　１回分 | | |
| 8 | 地図情報システム | ⑴ | システムデータ（発注者所有ＰＣにセット） | １式 | １式 | １式 |
| 9 | 業務報告資料 | ⑴ | 業務報告書 | １式 | １式 | １式 |