

浦添市固定資産土地評価替え業務委託

仕様書

浦添市 資産税課

浦添市固定資産土地評価替え業務委託仕様書

第 1 章 総 則

(適用の範囲)

第1条 本仕様書は、浦添市(以下発注者という。)が業務委託する固定資産評価替えに伴う固定資産(土地)評価業務(以下「本業務」という。)に必要な事項を定めるものとし、受注者は、当該仕様書に基づき業務を行うものとする。

(事業の目的)

第2条 本業務は、土地の評価をより適正かつ公平に行うために既存の評価資料の見直し・更新等を統計解析に基づいて行うものである。

(準拠する法令等)

第3条 本業務の実施にあたっては、本仕様書及び成果品の作成要領によるほか、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)
- (2) 不動産登記法 (平成 16 年法律第 123 号)
- (3) 地価公示法 (昭和 44 年法律第 49 号)
- (4) 固定資産評価基準 (昭和 38 年自治省告示第 158 号)
- (5) 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)
- (6) 不動産鑑定評価基準 (平成 14 年国土交通事務次官通知)
- (7) 測量法(昭和24年法律第 188 号)
- (8) 浦添市市税条例(昭和 47 年条例第 36 号)
- (9) 浦添市契約規則(昭和 55 年規則第 4 号)
- (10) 個人情報保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)
- (11) 浦添市個人情報保護条例(平成 11 年条例第 15 号)
- (12) その他の関係法令、諸規定、通達等

(疑 義)

第4条 本仕様書及び成果品の作成要領に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、発注者・受注者協議のうえ、発注者の指示に従うものとする。

(業務実施計画)

第5条 本業務を実施するにあたり受注者は、発注者と協議のうえ次の書類を作成し、「写」一部を添えて発注者に提出するものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 工 程 表
- (3) 着 手 届
- (4) 主任技術者及び現場代理人選任届

(業務実施体制・作業体制)

第6条 受注者は、本業務実施にあたり、次に掲げる会社資格・受注業務実績及び技術者資格等を有しているものとするとともに契約前に技術者資格及び雇用を証明する書類を発注者に提出し

承認を受けるものとする。

(1) 会社:業務受託実績(自治体より元請として受託した業務)

・過去10年以内に沖縄県内の自治体で同種業務の受託業務実績

(2) 配置技術者資格(6カ月以上の雇用)

・管理技術者は、過去6年以内に同種業務の受託業務実績を有している者

・照査技術者は、過去6年以内に同種業務の受託業務実績を有し、不動産鑑定士の登録を受けている者

(報告の義務)

第7条 受注者は、業務の進行状況を定期的に報告しなければならないものとする。

(関係官公署との折衝)

第8条 受注者は、本業務を履行するにあたり、関係者又は関係官公署との折衝を要する場合は、速やかに発注者にその旨を報告し、発注者と協議のうえ調整するものとする。

(損害の賠償)

第9条 受注者が、本業務履行中に発注者並びに第三者に損害を与えた場合は、直ちに発注者にその状況及び内容を報告し、発注者の指示に従うものとする。

2 前項により生じた損害賠償等の責任は、受注者が負うものとする。

(貸与資料)

第10条 本業務を実施するうえで必要な資料(発注者が管理する資料を含む。)は、発注者が認める主任技術者または現場代理人・業務担当者が貸与を受けるものとする。

2 貸与された資料の保管、管理及び取扱いについては、十分に注意するものとする。

3 資料収集方法については、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)土地課税台帳等の個人情報が含まれるデータについては、総合行政ネットワーク(以下「LGWAN」という。)を利用した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)上記作業に必要な企業における LGWAN を利用したデータ(ファイル)交換等のしくみについては、受注者が準備するものとする。

(作業経過の報告)

第11条 受注者は、本業務の実施期間中発注者と緊密な連携の下で作業を履行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。

(成果品の検査・納品)

第12条 本業務の成果品については、主任技術者または現場代理人の立会いのうえ、発注者の検査及び承認を受けるものとする。

2 成果品に係る納品の日時及び場所については、発注者と協議して決定するものとする。

(成果品の瑕疵)

第 13 条 本業務完了後、成果品に「瑕疵」が発見された場合は、発注者の指示に従い、必要な措置を受注者の負担において行うものとする。

2 受注者は、本業務で得られた成果品及び成果に付属する資料に関して、前項により一定期間保存しなければならない。保管期限は、発注者・受注者が協議の上、決定するものとする。

(成果品の帰属)

第 14 条 本業務の成果品は、既に著作権を有するもの以外はすべて発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の許可なく使用及び流用してはならない。

(守秘義務)

第 15 条 受注者は、本業務の履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。また、作成した資料を発注者の許可無く他に公表及び貸与してはならない。このことは本業務終了後においても同様とする。

(情報セキュリティポリシーの遵守)

第 16 条 受注者は、本業務において発注者の情報資産の安全性を確保するものとする。

特に、個人情報の漏洩が起きないように細心の注意を払うものとし、企業としてのセキュリティ管理システムが十分に確立されていることとする。

具体的には、受注者は、次の(1)及び(2)と同様の承認・認証を受けていることとし、契約後に発注者が定める日にそれら書類の写し及び「個人情報の保護及び管理に関する計画書」を作成して提出するものとする。

- (1) 情報システムセキュリティ管理適合性評価制度による公的外部機関の承認
(Information Security Management System : ISMS)
- (2) (財)情報処理開発協会「個人情報保護に関する事業者認定制度」による認証
(プライバシーマーク: JIS Q 15001)
- (3) 個人情報の保護及び管理に関する計画書

(業務の完了期限・納入場所)

第 17 条 本業務の完了期限及び納入場所は、次のとおりとする。ただし、各成果品については、発注者・受注者協議の上、納入期限を決定するものとする。

- (1) 完了期限 平成33年3月31日
- (2) 納入場所 浦添市財務部資産税課

第 2 章 業 務 概 要

(作業の対象範囲)

第 18 条 本業務の作業対象範囲は、浦添市全域(19.48Km²)とし、次の数量を本業務における基準数量とする。

- (1) 状況類似地域数…… 207 地域
- (2) 路線数…………… 3325 本

(業務の概要)

第 19 条 本業務の実施概要は、次のとおりとする。

土地評価業務

- | | |
|-------------------------|----|
| (1) 計画準備 | 一式 |
| (2) 資料収集・整理 | 一式 |
| (3) 現状分析 | 一式 |
| (4) 評価基礎資料図の作成 | 一式 |
| (5) 道路距離ネットワークの構築 | 一式 |
| (6) 用途地区・状況類似地域の見直し | 一式 |
| (7) 標準宅地の見直し | 一式 |
| (8) 価格形成要因の調査【標準宅地】 | 一式 |
| (9) 鑑定評価委託資料作成 | 一式 |
| (10) 路線価(路線形状)見直し | 一式 |
| (11) 翌年度課税用路線価(路線形状)の付設 | 一式 |
| (12) 価格形成要因の調査【路線】 | 一式 |
| (13) 鑑定価格の検証 | 一式 |
| (14) 土地価格比準表の見直し | 一式 |
| (15) 路線価算出及び検証 | 一式 |
| (16) 時点修正価格の検証 | 一式 |
| (17) 公開用資料及び公開用データの作成 | 一式 |
| (18) 報告書の作成 | 一式 |
| (19) 土地評価業務に関する支援 | 一式 |
| (20) 各種検証図作成 | 一式 |

(地図データ前提条件)

第 20 条 本業務で作成(修正)される図形(ベクトル)データおよび属性データからなるGISデータは、現在発注者が運用中の固定資産情報管理システム(PasCALWeb)にセットアップし、管理・運用することを前提とする。そのため、受注者が作成する各種データについてはシステム仕様に従い作成し、固定資産情報管理システムが正常に動作するまでの検証を行うものとする。なお、固定資産情報管理システムへの登録業務のみ受注者の負担にてシステム管理会社への再委託ができるものとする。

第 3 章 土 地 評 価 業 務

(要旨)

第 21 条 本業務は、次回の土地評価替えに向けて、より適正で均衡の取れた評価替えを実施するために関係資料の収集及び評価に関する現状分析等を実施し、土地評価の基礎(根拠資料)を整備することを目的とするものである。

(計画準備)

第 22 条 計画準備は、本業務の着手時において、発注者の業務内容及び業務量を把握した上で業務履行に必要な人員、機材の確保及び作業工程を含む業務履行体制等について計画立案し、業務実施計画書にとりまとめるうえ、発注者に提出・承認を得るものとする。

(資料収集・整理)

第 23 条 受注者は、本業務を実施するために必要な資料を収集・整理するものとする。なお、収集・整理した資料のうち図形データ及びマスターデータについては、必要に応じて変換・加工を行うものとする。

また、受注者は収集した資料の管理及び取扱いには充分注意するものとする。

2 収集する資料は、概ね次のとおりとする。

- (1) 前評価替え時の業務報告書
- (2) 現在の評価状況の資料
- (3) 路線番号の配置及び位置図の資料
- (4) 地価調査及び地価公示に関する資料
- (5) 価格形成要因に関する資料
- (6) 前評価替え時の標準宅地一覧表
- (7) 前評価替え時の標準宅地鑑定評価調書
- (8) 前評価替え時の用途地区及び状況類似地域区分図
- (9) 標準宅地の時点修正率に関する資料
- (10) 浦添市固定資産税事務取扱要領書
- (11) 相続税路線価に関する資料
- (12) 地番図・家屋図・画地界データ
- (13) その他必要とする資料

3 申出情報等の整理

納税者からの申出や職員からの要望等は、申出情報等としてとりまとめるものとする。

(現状分析)

第 24 条 現状分析は、収集・整理した資料を基に発注者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。

(評価業務支援)

第 25 条 受注者は、発注者に対して固定資産土地評価に係わる事項について、適切な情報提供、資料作成、課題分析による検討等の支援を行うこと。

1 年 目 業 務

（評価基礎資料図の作成）

第 26 条 評価基礎資料図は、本業務の実施にあたり、現状の地形、土地、建物、交通及び価格に関する情報を把握し、それを根拠資料として利用可能な資料図を提案し、作成するものとする。

（道路ネットワークの構築）

第 27 条 道路ネットワークの構築は、各主要な施設等までの最短距離計測を行うために必要な道路ネットワークの構築を行うものとする。また、距離計測にあたっては、道路距離方式に対応するものとする。

（用途地区及び状況類似地域の見直し）

第 28 条 用途地区及び状況類似地域の見直しは、固定資産評価基準に従い、前条で作成された評価基礎資料図等用いて、現状の土地の利用状況を基に検討を行うものとする。

（標準宅地の見直し）

第 29 条 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・整理したうえで行うものとする。

（第二年度課税用路線価（路線形状）の付設）

第 30 条 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、発注者よりその位置、形状及び路線番号の資料を受領し付設するものとする。

（時点修正価格の検証）

第 31 条 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、価格の検証を行うものとする。

（公開用資料及び公開用データの作成）

第 32 条 公開用資料及び公開用データは、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する。

2 年 目 業 務

(路線価(路線形状)見直し)

第 33 条 路線価(路線形状)見直しは、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。

(価格形成要因の調査【路線】)

第 34 条 価格形成要因の調査【路線】は、市街地宅地評価法適用区域の全路線を対象として、各種価格形成要因を調査・整理し、データベース化を図るものとする。

2 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。

- (1) 街路条件
- (2) 交通接近条件
- (3) 環境条件
- (4) 行政的条件

(鑑定評価委託資料作成)

第 35 条 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が可能な資料を作成するものとする。

(鑑定価格の検証)

第 36 条 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価格について検証を行うものとする。

(土地価格比準表の見直し)

第 37 条 土地価格比準表は、平成30年度業務の検討内容を踏まえ、平成33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作成するものとする。

(第三年度課税用路線価(路線形状)の付設)

第 38 条 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、発注者よりその位置、形状及び路線番号の資料を受領し、付設するものとする。

(時点修正価格の検証)

第 39 条 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、価格の検証を行うものとする。

(公開用資料及び公開用データの作成)

第 40 条 公開用資料及び公開用データは、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する。

3 年 目 業 務

(路線価算出及び検証)

第 41 条 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。なお、算出した路線価については受注者にて十分な検証を行ったうえで発注者の承認を受けるものとする。

(翌年度課税用路線価(路線形状)の付設)

第 42 条 翌年度課税用路線価(路線形状)の付設は、前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、発注者よりその位置、形状及び路線番号の資料を受領し、付設するものとする。

(時点修正価格の検証)

第 43 条 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、価格の検証を行うものとする。

(公開用資料及び公開用データの作成)

第 44 条 公開用資料及び公開用データは、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する。

(固定資産評価事務取扱要領(土地))

第 45 条 発注者との協議及び現行の評価状況を把握したうえで現行の固定資産評価事務取扱要領(土地)の更新を行うものとする。

(報告書の作成)

第 46 条 業務の実施結果として、報告書を作成するものとする。

第 4 章 成 果 品

第 47 条 納入成果品

納入成果品は次のとおりとする。

<土地評価業務>

(1) 現状分析

現状分析結果報告書 一式

(2) 1年目業務

① 評価基礎資料図関係

・土地使用図 一式

・建物利用図 一式

・都市計画用途図 一式

・価格帯図 一式

・路線価価格帯図 一式

・調整要因使用路線図 一式

- ・地形・地物図 一式
 - ② 用途地区・状況類似地域の設定関係
 - ・用途地区・状況類似地域現地調査資料 一式
 - ・用途地区・状況類似地域図 一式
 - ③ 標準宅地の見直し関係
 - ・主要な街路・標準宅地現地調査資料 一式
 - ・標準宅地一覧表
 - ・標準宅地位置図 一式
 - ④ 価格形成要因調査【標準宅地】関係
 - ・価格形成要因調査一覧表 一式
 - ・価格形成要因調査結果図 一式
 - ⑤ 時点修正の検証関係
 - ・時点修正路線価一覧表及び単価データ 一式
 - ⑥ 第二年度課税用路線価(路線形状)の付設関係
 - ・第二年度課税用路線価(路線形状)付設一覧表 一式
 - ⑦ 公開用資料、公開用データの作成関係
 - ・公開用図面及び路線価等表示台帳 一式
- (3) 2年目業務
- ① 路線価(路線形状)見直し及び新設関係
 - ・路線形状現地調査資料 一式
 - ・路線価(路線形状)付設図 一式
 - ② 第三年度課税用路線価(路線形状)の付設関係
 - ・第三年度課税用路線価(路線形状)付設一覧表 一式
 - ③ 価格形成要因調査【路線】関係
 - ・価格形成要因調査一覧表 一式
 - ・価格形成要因調査結果図 一式
 - ④ 鑑定評価委託資料の作成関係
 - ・鑑定評価用標準宅地一覧表 一式
 - ・鑑定評価用標準宅地位置図 一式
 - ・鑑定評価用価格形成要因一覧表 一式
 - ⑤ 鑑定価格の検証関係
 - ・標準宅地価格分布図 一式
 - ・標準宅地価格検証結果一覧表 一式
 - ⑥ 土地価格比準表の作成関係
 - ・統計分析資料 一式
 - ・土地価格比準表適用区分図 一式
 - ・土地価格比準表 一式
 - ⑦ 時点修正の検証関係
 - ・時点修正路線価一覧表及び単価データ 一式
 - ⑧ 公開用資料、公開用データの作成関係
 - ・公開用図面及び路線価等表示台帳 一式
- (4) 3年目業務
- ① 路線価算出及び検証関係

・路線価検証一覧表	一式
・路線価検証図	一式
・路線価データ	一式
② 新旧路線対照表作成	
・新旧路線対照表	一式
・新旧路線対照図	一式
③ 翌年度課税用路線価(路線形状)の付設関係	
・翌年度課税用路線価(路線形状)付設一覧表	一式
④ 時点修正の検証関係	
・時点修正路線価一覧表及び単価データ	一式
⑤ 公開用資料、公開用データの作成関係	
・公開用図面及び路線価等表示台帳	一式
⑥ 固定資産評価事務取扱要領(土地)	
・固定資産評価事務取扱要領(土地)	一式
⑦ 報告書	
・報告書	一式