

令和8年度 那須塩原市固定資産税土地評価支援業務委託
仕様書

令和8年4月
那須塩原市総務部 固定資産税課

第1章 総 則

第1条 適用

本仕様書は、那須塩原市（以下「発注者」という）が業務委託する「令和8年度那須塩原市固定資産税土地評価支援業務委託」（以下「本業務」という）に必要な事項を定めるものとする。

第2条 事業の目的

本業務は、令和9年度の評価替え基準年度に向けて、固定資産税の評価を均衡かつ適正に行うとともに、納税義務者の信頼確保に向けて、その根拠となる合理的かつ客観性の高い評価基礎資料を作成することで、公平な税負担を推進することを目的とする。

第3条 準拠する法令等

本業務は、契約書及び本仕様書によるほか、下記に示す法令等に準拠して実施するものとする。

- (1) 地方税法（昭和25年法律第226号）
- (2) 地方税法施行令（昭和25年政令第245号）
- (3) 不動産登記法（平成16年法律第123号）
- (4) 不動産登記令（平成16年政令第379号）
- (5) 地価公示法（昭和44年法律第49号）
- (6) 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）
- (7) 地理空間情報活用推進基本法（平成19年法律第63号）
- (8) 不動産鑑定評価基準（平成14年国土交通事務次官通知）
- (9) 測量法（昭和24年 法律第188号）
- (10) 国土交通省公共測量作業規程（平成28年3月29日国国地第315号）
- (11) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (12) 個人情報保護に関する法律施行条例（令和4年那須塩原市条例第37号）
- (13) 著作権法（昭和45年法律第48号）
- (14) 那須塩原市税条例（平成17年那須塩原市条例第64号）
- (15) 那須塩原市財務規則（平成17年那須塩原市規則第50号）
- (16) その他の関係法令、諸規定、通達等

第4条 疑義

本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた事項については、発注者と請負人（以下「受注者」という。）と協議の上、発注者の指示に従い業務を遂行するものとする。

第5条 配置技術者

受注者は、以下に掲げる資格、実績等を有する技術者を配置することとし、様式1を提出するものとする。

(1) 主任技術者

ア 過去5年以内に那須塩原市と同規模以上（人口10万人以上）の地方自治体が発注する土地評価支援業務委託において、主任技術者として事業完了実績を有する者。

イ 測量士の資格を有する者

(2) 照査技術者

ア 過去5年以内に那須塩原市と同規模以上（人口10万人以上）の地方自治体が発注する土地評価支援業務委託において、照査技術者として事業完了実績を有する者。

イ 空間情報総括監理技術者の資格を有すること。

2 受注者は、前項に定める技術者のほか、不動産鑑定士の資格を有することまたは、常時不動産鑑定士に相談できる環境を整えていることとし、様式1を提出するものとする。

第6条 事業者要件

受注者は、過去5年以内に那須塩原市と同規模以上（人口10万人以上）の地方自治体が発注する土地評価支援業務委託において、完了実績を有しており、様式2を提出するものとする。

第7条 守秘義務及びセキュリティの遵守

受注者は、本業務を行う上で、取り扱う行政情報（貸与資料等）等に対するセキュリティ管理の徹底を保証するため、以下の関係資格を取得し、様式1を提出するものとする。また、各資格については契約拠点及び主任技術者在籍部署で認証を取得しているものとする。

(1) IS09001（品質マネジメントシステム）

(2) IS027001（情報セキュリティマネジメントシステム）

第8条 業務計画

本業務を実施するにあたり、受注者は発注者と協議の上、以下の書類を作成し、発注者の承認を受けるものとする。

(1) 業務実施計画書

(2) 実施工程表

(3) 業務着手届

第9条 関係官公署への手続き等

受注者は、本業務実施のために関係官公署への手続きが必要な場合は、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とき又は交渉を受けたときは、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。

第10条 業務状況の報告

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作業を履行するため、業務の進行状況を定期的に報告しなければならない。

第11条 貸与資料

本業務で貸与する資料は以下のとおりとする。

(1) 各種土地評価資料及びデータ

(2) 各種評価用図面及び図形データ

(3) 衛星画像オルソ画像データ

(4) 課税台帳データ（土地・家屋・宛名）

(5) 画地マスタ

(6) 単価データ

- (7) 地番図現況データ
- (8) 家屋図現況データ
- (9) 不動産鑑定評価書
- (10) その他必要とする資料

第12条 契約不適合責任

本業務完了後、一年以内に成果品に契約不適合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、成果品及び作成に用いた関連資料について、契約不適合対応のため、発注者が定める保存期間中、適切に保管しなければならない。なお、保存期間は発注者と協議の上、決定するものとする。

第13条 成果品の帰属

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。

第14条 機密保護・個人情報保護

- (1) 本業務の遂行上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。この項については、契約期間の終了または解除後も同様とする。また、成果物（本業務の過程で得られた記録等を含む。）を発注者の許可なく第三者に閲覧、複写、貸与または譲渡してはならない。
- (2) 本業務の遂行のために発注者が提供した資料、データ等は業務以外の目的で使用しないこと。また、これらの資料、データ等は業務終了までに発注者に返却すること。
- (3) 本業務の実施における個人情報等の取扱いについては、個人情報の保護の重要性を十分認識し、個人の権利利益を侵害することのないよう必要な措置を講じること。
- (4) 本業務に従事する者に対して個人情報保護の教育を行うこと。
- (5) 個人情報取扱特記事項を遵守すること。
- (6) 那須塩原市外部委託におけるセキュリティ遵守事項を遵守すること。

第15条 情報セキュリティ管理体制

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し、情報漏洩防止の観点から、発注者の情報資産を扱う情報機器は、外部のインターネット等から分離・独立したネットワーク上で運用するものとする。

第16条 免責事項

本業務の各種相談対応は、受注者から発注者に対する参考情報の提供や助言等の支援に留まるものであり、固定資産税評価事務における判断その他意思決定および事務遂行は発注者の責任においてこれを行うものとする。

第17条 履行期間

本業務の履行期間は、令和9年6月26日から令和9年3月31日までとする。

第18条 支払条件

業務完了後の一括払いとする。

第19条 担当課

那須塩原市 総務部 固定資産税課

第2章 業務概要

第20条 業務範囲

本業務の業務範囲は以下のとおりとする。

- | | |
|-------------|-----------------------|
| (1) 行政面積 | 592.74km ² |
| (2) 状況類似地域数 | 725地区 |
| (3) 路線数 | 1,897路線 |
| (4) 標準宅地数 | 637地点 |
| (5) 筆数 | 295,759筆 |

第21条 業務概要

本業務の実施概要は、以下の通りとする。

- (1) 計画準備
- (2) 資料収集・整理
- (3) 地目検証
- (4) 太陽光発電設備位置図データ作成
- (5) 路線価算出及び検証
- (6) 鉄軌道用地評価見直し
- (7) 住宅用地特例検証
- (8) 評価等事務基準の精査・更新
- (9) 各種相談対応
- (10) 業務報告書の作成
- (11) 打合せ協議

第22条 計画準備

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を立て、業務実施計画書にとりまとめて発注者に提出し、承認を得るものとする。

第23条 地目検証

受注者は、土地課税台帳データと農地台帳データを突合し次に掲げる分類のとおり不一致リストを作成するものとする。

- (1) 農地台帳にあるが課税台帳にない。
- (2) 農地台帳・課税台帳にあるが課税地目が農地でない。

第24条 太陽光発電設備位置図データ作成

受注者は、衛星画像オルソ画像等から地上に設置された太陽光発電設備を抽出し太陽光発電設備位置図データ (Shapefile) を作成するものとする。

- 2 前項で整備した太陽光発電設備位置図データについて、地番図データ、土地課税台帳データと照合し、地番、地目等の属性情報を付与するとともに、太陽光発電設備一覧表を作成するものとする。

第25条 路線価算出及び検証

標準宅地価格及び土地価格比準表等を介して主要な街路とその他街路の価格形成要因を比較し、その格差率を用いてその他の街路の路線価を算出するものとする。算出結果

については、各種検証資料及び令和8年の路線価を用いてバランス検証を行い、次に示す通り適正な路線価を導くものとする。

(1) 路線価比準表の作成

受注者は、その他の街路について付設されている路線価を、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して検証するものとし、この際の相違比較の基準となる格差率表として、路線価比準表を作成するものとする。

(2) 路線価データ作成

検証によって算出した路線価についてとりまとめ、路線価検証図を作成するものとする。データ形式及び必要な項目については、受注者と発注者で協議して決定するものとする。

(3) 相続税路線価との対比

前項までに算出した路線価を相続税路線価と対比し、整合性を確認するものとする。

(4) 路線価データ見直し

前項までに算出した路線価および検証結果について、発注者の確認の上3回程度繰り返し検証を行うものとする。

第26条 鉄軌道用地評価見直し

受注者は、当該鉄軌道用地における沿接土地の抽出を行い、側面長を計測するものとする。計測した結果は、鉄軌道用地評価額算出表にとりまとめて集計を行い、鉄軌道用地の単価を算出するものとする。対象とする鉄道路線は以下の通りとする。

(1) JR東北本線

(2) JR東北新幹線

第27条 住宅用地特例検証

受注者は、地番図、家屋図、土地課税マスタ及び家屋課税マスタを用いて、図形データと各課税マスタとの紐づけを行い、住宅用地特例の適用状況についての検証を行うものとする。なお、作成するデータの時点については、発注者と受注者とが協議の上、決定するものとする。

2 受注者は、家屋の用途と土地の住宅用地特例の適否について、不適合箇所を抽出し、検証図及びリストにとりまとめるものとする。

3 検証図及びリストの作成にあたっては、地番図上に画地界、住宅用地の適用状況、課税地目等の情報を表示し、家屋図上には建物用途等を表示することで、住宅用地の適用状況の適否が一目瞭然に確認できるように作成するものとする。

第28条 土地評価等事務基準の精査・更新

受注者は、令和9基準年度に向け、発注者が所有する土地評価等事務基準の精査、相談受付を随時行い、これを更新することとする。

2 評価等事務基準は、全地目を対象として、各地目の評価方法について評価替え見直しのほか、国からの通達、事務連絡等による変更を反映するものとする。

第29条 各種相談対応

受注者は、固定資産税評価事務において生じた発注者の疑問や課題（以下「相談事項」という）について、次に掲げる情報を収集し、助言、評価参考資料及び評価説明用資料を提供するものとする。

- (1) 固定資産税関係の裁判例
- (2) 固定資産評価および課税の対応事例
- (3) 地方税法および固定資産評価基準の改正
- (4) 不動産にかかわる各種法令等の改正

2 受注者は、本業務の履行期間中、随時相談を受け、相談事項に対する回答書をその都度作成することとする。

第30条 業務報告書の作成

受注者は、本業務で実施した作業項目別に実施内容、数量等を取りまとめた業務報告書を作成し、発注者へ提出するものとする。

第31条 打合せ協議

本業務の業務着手時及び月一回協議を実施するものとする。ただし、これ以外に協議が必要と判断される場合には、発注者の指示の下協議を実施するものとする。

2 受注者は、協議事項について打合せ記録簿にまとめ、発注者の確認の上、双方で一部ずつ保管するものとする。

第3章 成果品

第32条 成果品

本業務の納入成果品、数量、納付期限は以下の通りとする。

作業名・名称	数量	納付期日
(1) 地目検証		
農地不一致リスト (Excel形式)	一式	令和8年9月30日
(2) 太陽光発電設置位置図データ作成		
太陽光発電設備位置図データ (Shapefile)	一式	令和8年9月30日
太陽光発電設備一覧 (Excel形式)	一式	令和8年9月30日
(3) 路線価算出及び検証		
路線価比準表	一式	令和8年12月25日
路線価検証図	一式	令和8年12月25日
(4) 鉄軌道用地評価見直し		
鉄軌道用地評価額算出表 (Excel形式)	一式	令和9年1月31日
(5) 住宅用地特例検証		
検証図 (Shapefile、PDF形式)	一式	令和8年10月30日
住宅用地検証リスト	一式	令和8年10月30日

(6) 土地評価等事務基準の精査・更新		
土地評価等事務基準	一式	令和9年3月31日
(7) 各種相談対応		
相談事項回答書	一式	令和9年3月31日
(8) 業務報告書の作成		
業務報告書	一式	令和9年3月31日
(1)から(8)のデータを格納した電子記憶媒体	一式	令和9年3月31日

※(3)路線価算出及び検証について、記載の期日は目安とし、これ以降に修正が必要な場合は発注者と受注者で協議の上対応することとする。