**固定資産税（土地）評価替え業務（令和 6 年度）
に係る仕様書**

京都市

【基本事項】

1 適用の範囲

本仕様書は、固定資産税（土地）評価替え業務（令和6年度）（以下「本業務」という。）の内容及び作業方法等について定めるものである。

この仕様書は、別紙3「電子計算機による事務処理等（システム開発・保守）の委託契約に係る共通仕様書」の第1条第2項の「個別仕様書」に当たるものである。

2 業務の目的

本業務は、固定資産（土地）評価の適正化及び公平化を図るために、令和9基準年度評価替えに向けて令和6基準年度の評価内容の見直しを行い、客観的な基準による適正かつ均衡の取れた路線価データを作成することを目的とする。

3 履行期間

契約締結日の翌日から令和7年3月31日までとする。

4 業務の実施指針

以下の事項に留意すること。

- (1) 受注者は京都市内に業務を実施するための拠点事務所を置くこと。
- (2) 実施内容について、効率化を図る仕組み等がある場合は、積極的にその仕組み等について京都市（以下「発注者」という。）に提案すること。
- (3) 路線価等の評価について、他都市等の事例を踏まえ評価を精緻化するべき視点等がある場合は、積極的にその内容について提案すること。
- (4) 発注者が使用する課税支援システム（マルコポーロ、保守業者は両備システムズ）及び路線価評価システム（DACSUS・DACSUGIS、保守業者は大和不動産鑑定）の保守業者と両システムへのデータの連携方法等について調整及び意見交換を行うこと。
- (5) 以下の基本事項「26 追加路線等ファイル検証」及び「27 距離計測基点の確認、距離計測」を実施する際は、データ作成を行うシステムやプログラムの仕組みや内容をあらかじめ発注者に説明すること。

なお、データ作成を行うシステムやプログラムは発注者が使用する路線価評価システムである必要はない。

- (6) 発注者から貸与する大量のデータファイル（Shape、CSV）について短期間で効率的に分析し、各種データに基づいた適正な路線価付設を行うこと。

5 準拠する関連法令等

受注者は、以下の関係法令等に準拠し、業務を実施しなければならない。

- (1) 地方税法
- (2) 固定資産評価基準
- (3) 不動産鑑定評価基準
- (4) 京都市固定資産評価要綱及び要領（土地編）

- (5) その他関係する法令・基準等

6 疑義

本仕様書に定めのない事項及び疑義のある事項については、発注者と受注者が協議して決定する。

7 業務計画

- (1) 受注者は、本業務の実施に当たり、業務内容について発注者と十分な打ち合わせを行うこと。
- (2) 受注者は、本業務の実施に当たり、次の書類を提出し、発注者の承認を得ること。
 - ア 業務着手届
 - イ 業務計画書（業務内容、人員配置、工程表を含む。）

8 工程管理

受注者は、各作業工程の中間及び終了時に進捗確認を実施し、発注者に報告すること。

9 品質管理

- (1) 受注者は、本業務の実施に当たって、ISO9001（品質管理システム）の規定に基づいた品質に係る作業管理を行うこと。
- (2) 受注者は、本業務の成果品を作成する場合には、その品質に関する検査を実施すること。
なお、発注者が求める場合には、受注者は、検査内容及び検査結果についての記録の写しを提出すること。

10 成果品の瑕疵

本業務終了後、受注者の過失に起因する不良箇所が発見された場合には、発注者の必要と認める修正、補正及びその他必要な作業を受注者の負担で行うこと。

11 成果品の帰属等

本業務における成果品及び関係資料は全て発注者の帰属とし、受注者は発注者の承認なく第三者に公表、貸与及び使用させないこと。

12 損害賠償

受注者は、業務遂行中に生じた諸事故及び発注者又は第三者に与えた損害等に対して、一切の責任を負い、発注者に発生原因、経過、被害内容等の状況を速やかに報告し、発注者の指示に従い対応を行うこと。

13 秘密の保持

受注者は、本業務の履行により直接又は間接に知り得た個人情報及び秘密を第三者に漏らしてはならない。契約期間終了後又は契約解除後も同様とする。

また、受注者は本業務の履行に際しては、別紙2「個人情報取扱事務の委託契約に係る共通

仕様書」に掲げる事項を遵守しなければならない。

14 再委託の禁止

受注者は、本業務を第三者へ委託してはならない。ただし、発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

15 業務対象範囲

本業務の対象範囲及び数量の概要は以下のとおり。

- (1) 対象地域（市内全域） 827.83 k m²
- (2) 状況類似地域（地区）数 約 2,666 区分
- (3) 対象路線 約 40,000 路線
一般路線：約 34,000 路線、細街路：約 4,000 路線、通路：約 2,000 路線

16 貸与資料

発注者は以下の資料を受託者に貸与する。受注者は貸与資料の受け渡し時に借用書等を提出すること。

資料の管理及び取扱いには十分注意し、本業務完了後は速やかに返納すること。

- ・ 令和6基準年度京都市固定資産税評価要綱・要領（土地編）（PDF）
- ・ 令和6基準年度土地価格比準表（PDF）
- ・ 令和6基準年度標準宅地調書（PDF、Excel）
- ・ 令和6基準年度標準宅地一覧（Excel）
- ・ 令和6基準年度標準宅地位置形状（shape）
- ・ 令和6基準年度路線価位置形状（shape）
- ・ 令和6基準年度路線価価格形成要因（CSV）
【街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件など】
- ・ 令和6基準年度価格形成要因採用施設（PDF）
【駅、商業中心、商業施設、高速道路、新幹線、変電所など】
- ・ 令和6基準年度路線価データ（CSV）
【路線価、路線種類、用途地区、下落修正率、系統連続性、道路幅員】
- ・ 過年度評価資料（PDF、Excel）
【過去の契約において作成された成果物など】
- ・ 令和6年度航空写真画像ファイル（jpeg）
- ・ 都市計画基本図及び都市計画用途地域（PDF）
【用途地域、容積率、風致地区など】
- ・ 標準宅地の時点修正率に関する資料（Excel）
- ・ 路線付設、価格形成要因等異動更新資料（新設・修正・廃止）
- ・ 令和6年1月1日時点の各土地評価及び地番図（CSV、Shape）
- ・ 令和9基準年度評価替えの課題
【過去の契約において作成された成果物など】
- ・ その他業務に必要な資料

【令和6年度業務概要】

17 定例会議の実施

受注者は、本業務の全体的な方針及び業務工程の調整を行うため、毎月1回の定例会議を実施する。実施に当たっては、各作業の進捗過程及び協議事項等をまとめた資料を作成のうえ、発注者と本業務の課題、解決方法等を協議すると共に、業務の進捗状況の報告を行うものとする。

また、行財政局税務部資産税課土地担当職員に対し、地価動向や土地の評価に係る研修を必要に応じて随時、行う。

この定例会には主任技術者が必ず出席し、会議後速やかに議事録を提出する。

18 課題抽出、検討

受注者は、発注者から貸与される令和6基準年度評価替えにおける各種資料を確認し、令和9基準年度に向けた課題を抽出し、各種評価データ等を考慮した評価見直しのための指針を作成する。

また、下記については必ず検討する。

- (1) 令和6基準年度の標準宅地価格及び路線価等のバランス
- (2) 公的価格（地価公示価格、地価調査価格、相続税路線価）との価格の均衡
- (3) 隣接する近隣自治体との価格の均衡
- (4) 都市計画変更に伴い高さや容積率の制限が緩和された地域の対応
- (5) 都市計画変更により誘導用途が設定された地域の対応
- (6) 固定資産税に関する判例の分析
- (7) 上記(1)から(6)に付随した京都市固定資産評価要綱及び要領（土地編）、土地価格比準表等の見直し

19 用途地区区分の点検及び見直し案の作成

市全域の土地利用の状況を把握したうえで、令和6基準年度価格調査基準日以降における地価の変動傾向及び土地利用状況の変化を的確に把握し、用途地区区分の見直し案を作成する。この場合、令和6基準年度における用途地区区分との整合性及び変更後の用途地区と周囲の用途地区との連続性に留意すること。

なお、区分に当たっては、現況における土地利用の状況はもとより、都市計画法上の用途地域との関係性及び相続税路線価との整合性についても検討することとする。

20 状況類似地域（地区）の点検及び見直し案の作成

令和6基準年度価格調査基準日以降における価格形成要因の変更等を踏まえ、令和6基準年度に区分した状況類似地域（地区）の妥当性を検証する。状況類似地域（地区）区分の変更が必要な地区については、変更に係るシミュレーションを実施し、状況類似地域（地区）の変更による路線価の変動の確認を行うものとする。

また、主に下記の観点に基づく見直し案を作成する。

- (1) 価格水準、地域の状況が類似していることによる状況類似地域（地区）の統合

- (2) 都市計画変更による状況類似地域の精緻化
- (3) その他宅地評価法に係る状況類似地区の精緻化

21 標準宅地の現地調査、点検及び見直し案の作成

以下のとおり標準宅地及び主要な街路の見直し案を作成すること。

- (1) 主要な街路及び標準宅地の見直し案の作成
状況類似地域等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、その後、選定した主要な街路に接する画地のうち、利用状況、位置状況、画地条件及び価格事情が、その地域において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。
- (2) 主要な街路及び標準宅地の現地調査
選定した主要な街路及び標準宅地について、街路条件及び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、街路の情報及び現地情報を取得する。
- (3) 標準宅地の現地写真及びファイリング
現地調査時に発注者が指示する画角で標準宅地を撮影し、発注者が指定する方式で保存しファイリングする。

22 標準宅地位置図の作成

地形図等に標準宅地の位置を表示した PDF 及び Shape ファイルを作成する。

23 鑑定委託資料作成

標準宅地の鑑定評価に当たり、京都市鑑定評価員（標準宅地の鑑定評価を行う不動産鑑定士）に提供するための標準宅地所在、価格形成要因、画地条件等を表示した鑑定評価資料を作成する。作成する資料の内容、様式等については発注者と協議を行い、その指示に従うものとする。

24 街路条件調査

中京区中心エリア（京都市の四条烏丸の交差点を中心として北端を丸太町通、東端を河原町通、南端を五条通、西端を堀川通に囲まれる地区）の路線を中心に発注者が指示する約 1,000 本の路線について、道路の幅員・舗装・歩道・行き止まり等の街路条件を現地調査するとともに写真撮影を行い、路線価評価システムへ格納するための写真ファイルを作成する。

25 価格形成要因の点検、検討

全路線について行政的条件を中心に価格形成要因の点検を行う。点検結果は、一覧表に整理するとともに、路線価評価システムに格納するための CSV 及び shape ファイルを作成する。

なお、当該ファイルの変更による路線価の変動について発注者に報告し、変動率をまとめたリストを作成すること。

26 追加路線等の調査及びファイル作成

- (1) 受注者は、発注者の指示する追加路線（約 100 本）及び修正路線（100 本）について、

以下の作業を行い、調査結果を発注者に報告するとともに、作成ファイルを発注者に提出し、確認を受ける。

ア 街路に関する現地調査、写真撮影及び路線価評価システムに作成するための jpeg ファイルを作成する。

イ 画地調査（段差、がけ地、水路の有無及び計測）及び写真撮影を行う。

ウ 路線形状、路線単価設定（調整格差率の設定案の作成及び価格形成要因調査を含む）を行う。

エ 令和 6 基準年度及び令和 9 基準年度路線価評価システムに格納するための CSV 及び shape ファイルを作成する。

オ 令和 6 基準年度（令和 7 年度課税）固定資産税課税支援システムに格納するための CSV 及び shape ファイルを作成する。

27 距離計測基点の確認、距離計測

- (1) 令和 6 基準年度の距離計測対象施設の座標、路線図形、距離ファイルに基づき、距離計測の基点となる地点の確認を行う。
- (2) 路線の異動等により新たに距離を計測する必要が生じた路線について、各施設への距離の計測を行い（道のり距離による計測）、令和 9 基準年度路線価評価システムに格納するための CSV ファイルを作成する。

28 時点修正図面及び時点修正ファイルの作成

- (1) 京都市鑑定評価員が提出した時点修正率の検証を発注者が円滑に行うことができるよう、時点修正検討用図面を作成する。

また、令和 6 年 7 月 1 日時点及び令和 5 年 7 月 1 日時点の時点修正率との関係、令和 6 基準年度価格調査基準日（令和 5 年 1 月 1 日）からの価格変動、周辺との価格バランス等を分析した資料を作成する。作成資料の内容、様式等については発注者と協議を行い、その指示に従うものとする。

- (2) 前項の時点修正率確定後、時点修正確定図面の作成を行い、令和 6 基準年度（令和 7 年度課税）の路線価評価システム及び固定資産税課税支援システムへ格納するための CSV ファイル作成を行う。

29 相続税路線価との対比資料作成

- (1) 固定資産税路線価付設箇所（令和 6 年 1 月 1 日時点）の相続税路線価を調査し、令和 6 年 7 月 1 日時点の時点修正後路線価と関連付けたファイルを作成する。また、両者の価格バランスを比較するため、対比表を作成する。対比表の作成に当たっては、価格調査基準日（令和 5 年 1 月 1 日）の固定資産税路線価に、京都市鑑定評価員から提示された令和 6 年 7 月 1 日時点の時点修正率を乗じた仮路線価を算出し、対比表を作成する。両者の価格バランスに不均衡が生じると考えられる地点については、発注者に価格調整に係る助言を行うものとする。

また、発注者の指示により税務署に価格調整依頼を行う地点については、当該協議を円滑に進めることができるよう、対比図面を作成する。作成資料の内容、様式等については発注

者と協議を行い、その指示に従うものとする。

30 公開用資料（更新分）の作成

発注者が令和7年度の課税において縦覧に供する標準宅地及び修正率一覧表（15区・支所）を作成し、以下の公開用資料を作成する。その他仕様については、発注者の指示による。

- ・ 京都市情報館アップロード用PDFファイル（1ファイル当たり10MB以下）
- ・ アップロードPDFファイルを印刷したもの（A4白黒両面印刷、2穴）
- ・ （一財）資産評価システム研究センター向け全国地価マップ用ファイル（修正率の更新）

31 所要の補正等検討及び見直し案の作成

新たに所要の補正及び評価方法の見直しを検討している以下の項目について、不動産鑑定評価基準や財産評価基本通達等、様々な評価の視点から調査し、研究資料を作成する。

なお、以下の項目に合わせたマルコポーロのプログラム改定案を検討する。

- ・ 容積率の異なる用途地域にまたがる土地の評価
- ・ 通路沿いの土地の画地補正（無道路地等）の適用及び対象土地の抽出
- ・ 細街路から一般路線への移行を検討
- ・ 複合鉄軌道用地の評価方法
- ・ 市街化調整区域内宅地規模補正
- ・ その他、見直しが必要となった部分は、発注者と協議を行い、その指示に従うものとする。

32 路線価方式への移行作業

都市計画法第34条11号関連で指定された西京区大原野石見町周辺について市街地宅地評価法（路線価評価方式）への移行作業を検討し、路線価方式への移行が必要な場合は、令和9基準年度向け路線価評価システムへのセットアップするためのファイル作成を行う。

33 路線の区分提案

街路の連続性（主に行止り）、及び現地調査等で路線区分、形状等について見直しが必要な路線の抽出、付番を行い、令和9基準年度用の路線価評価システムに対し修正、追加を行う。

また、整理した路線の区分リストを作成するとともに、沿接筆を確認する。

34 個別地点検証依頼回答書作成業務

発注者から令和6基準年度路線価に係る課題の検証依頼（年間10件程度、路線価のほか、土地の評価全般に関することも含む。）がなされた場合、検証依頼に至る問題点や目的を理解したうえで、現地を確認し、要綱要領や不動産鑑定評価基準等の観点から十分に検証を行い、課題解決に向けた回答（担当した鑑定士名記載）を行う。また、適宜必要に応じて、審査申出、審査請求及び訴訟に係る説明資料等の作成補助を行う。

35 研修会の実施

行財政局市税事務所固定資産税室職員に対し、評価替えに関する研修会（現地調査を含む）を年2回実施するものとする。この場合、研修の内容については発注者と協議を行い、

その指示に従うものとする。

36 業務報告書の作成

作業の目的、作業方法、経過及び結果を整理した報告書を作成する。

37 成果品

成果品は、下記のとおりとする。

- ・ 定例会議資料 (PDF)
- ・ 定例会議事録 (PDF)
- ・ 令和9 基準年度評価見直し指針 (PDF、Word)
- ・ 令和9 基準年度用途地区区分案 (Excel、PDF、shape)
- ・ 令和9 基準年度状況類似地域 (地区) 区分案 (PDF、shape)
- ・ 標準宅地の調査結果 (PDF、shape)
- ・ 標準宅地の写真 (jpeg)
- ・ 標準宅地位置図 (PDF、shape)
- ・ 鑑定委託資料 (Excel、PDF)
- ・ 街路条件等の調査結果 (Excel)
- ・ 街路条件等の調査結果の写真 (jpeg)
- ・ 価格形成要因点検結果 (CSV、Excel、shape)
- ・ 路線価評価システムに格納する追加路線及び修正路線 (CSV、shape、紙)
- ・ 固定資産税課税支援システムに格納する追加路線及び修正路線 (CSV、shape)
- ・ 追加路線の写真 (jpeg)
- ・ 距離計測基点の確認、距離計測 (shape、csv)
- ・ 時点修正図面等 (CSV、PDF)
- ・ 相続税路線価との対比資料 (Excel)
- ・ 修正率の京都市情報館アップロード用ファイル (PDF)
- ・ 修正率の京都市情報館アップロード用ファイルを印刷したもの (紙)
- ・ 修正率を更新した(一財)資産評価システム研究センター向け全国地価マップ用ファイル
- ・ 所要の補正等検討及び見直し案 (Excel、Word 等)
- ・ 路線価方式に移行した追加路線 (CSV、shape)
- ・ 路線の区分リスト (CSV、Excel)
- ・ 検証依頼回答書 (Word 等)
- ・ 研修会資料 (PDF 等)
- ・ 業務報告書

以 上