

久留米市固定資産税土地評価価格形成要因調査業務 委託仕様書

1 業務名

久留米市固定資産税土地評価価格形成要因調査業務

2 委託の目的

本業務は令和9年基準年度評価替えに向けて、久留米市の固定資産税土地評価のうち宅地評価業務に用いる路線価格を算定するために必要となる価格形成要因諸事項について、現地調査、各種図面及び資料の作成、データの整備を行うことを目的とする。

3 履行期間

契約締結日の翌日から令和8年3月31日まで

4 履行場所

久留米市全域

5 業務履行にあたっての基本的な考え方

(1) 事前準備

業務に混乱や市民サービス低下を招かないよう、業務の準備、引継ぎ、従事者の確保や体制構築をはじめ、責任ある業務設計を行うとともに、従事者への研修等を実施し、業務の円滑かつ安定的な移行を実現させること。

(2) 守秘義務

本業務に携わった者は、個人情報はもちろんのこと、業務の遂行を通じて知りえた情報を漏らし、又は盗用してはならず、その職を退いた後も同様とする。

(3) 資料等の適正な保管及び複製等の禁止

委託者から提供を受けた本業務に関する一切のデータ、資料及び帳票類等は、個人情報を含むものが多数あるため、適切かつ厳重に保管することとし、受託業務以外での利用、執務場所からの持ち出し、また、委託者から特に指示がある場合を除き複写及び複製をしてはならない。

(4) 個人情報保護の徹底

受託者は、公共の業務に携わる重要性及び特定個人情報を含む個人情報（以下「個人情報」という。）を取り扱う重要性を十分に認識し、「個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）」、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する

法律（平成25年法律第27号）」及び「久留米市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年久留米市条例第1号）」等の関係法令を遵守するとともに、情報の厳格な管理及び適切な運用のために必要な万全の体制を整備すること。

（5）指揮命令系統の確立

受託者は、作業内容を十分に把握し、受託者の独立した体制において、責任をもって業務を遂行すること。

（6）納入成果品

① 本業務における納入成果品等における提出期限は、別途協議するものとする。また、この成果品の一切の権利は、委託者に帰属するものとし、委託者の許可なく第三者に公表・貸与してはならない。受託者は、委託者から納入成果品の内容に不備の指摘を受けた場合は、直ちに修正等の対応をしなければならない。なお、修正等に要する費用はすべて受託者の負担とする。

② 本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から令和8年3月31日とするが、委託者の要求する成果品については各工程終了後速やかに提出するものとする。

（7）コンプライアンスの徹底

受託者は、業務に関係する関係法令通知等を遵守し、業務を適切に行うこと。

（8）従事者の服務

受託者は、業務を遂行するにあたり、受託者の負担で、その身分を明確にするための身分証明書を用意し、現地調査をする場合には必ず携行し、住民との紛争を起こさないよう十分注意するものとする。また、従事者に業務に適した服装を着用させ、不快感を与えない身だしなみに努めること。

（9）危機管理

受託者の責務において業務に関する安全対策に万全を期し、労働災害等の人的な事故（以下「人的事故」という。）防止に関して必要な措置を講じること。また、地震、津波、台風、洪水等の災害及び人的事故等の緊急事態が発生した場合の業務への影響を最小限にすることを目的として、事前に体制を整備し、委託者に報告すること。

また、緊急事態発生時には、本業務の遂行に支障をきたすことがないように、委託者と連携しながら対応策を講じること。

（10）従事者への配慮等

受託者は、業務の公共性及び重要性に鑑み、従事者に対し、法令で定められた一切の雇用者としての義務を履行し、適正かつ良好な労働条件の確保に配慮するとともに、従事者の安全と健康を確保し、快適な職場環境の形成を推進するよう努めなければならない。

6 業務委託に求める要件

(1) 業務責任者の配置

受託者は、業務従事者の指揮監督を行うにあたり、従事者のうち業務責任者と副業務責任者を選任し、書面にて委託者に報告しなければならない。変更の時も同様とする。

(2) 業務委託従事者の確保

受託者は業務を円滑に遂行するための要員を確保したうえ、業務量の変動に応じ適正な要因配置を行い、効果的かつ効率的な運営が可能な体制を整えなければならない。

(3) 本市との連携

- ① 受託者は、業務計画・時期・方法等の細部計画書を契約後速やかに委託者に提出し承認を得なければならない。また、それらの変更についても同様とする。
- ② 仕様書及び準拠法令などに明示のない事項及び疑義が生じた場合は、委託者と受託者で協議を行い、業務を遂行しなければならないものとする。

7 再委託の禁止

受託者は、本業務の全部を第三者に再委託してはならない。ただし、あらかじめ書面により委託者の承諾を受けたときはこの限りではない。

8 検査

受託者は、成果品について委託者の検査を受けなければならない。また、成果品の検査の結果、仕様書または協議にて決定・変更した事項（協議簿に記録する）等との相違があると認めた場合には、期日を定めて受託者に成果品を再提出させることができる。この場合において再提出に要する費用は受託者の負担とする。

9 暴力団の排除

受託者は、本業務の実施にあたって次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 暴力団からの不当要求を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を速やかに委託者に報告するとともに、所管の警察署に届出を行い、捜査上必要な協力を行うこと。
- (2) 暴力団等からの不当要求による被害又は業務妨害を受けた場合は、その旨を速やかに委託者に報告するとともに、所管の警察署に被害届を提出すること。
- (3) 暴力団排除対策を講じたにもかかわらず、業務に遅れが生じる恐れがある場合は、速やかに委託者と業務内容に関する協議を行うこと。
- (4) 契約に際しては、久留米市暴力団排除条例に基づき、別紙「誓約書」を提出すること。

10 その他

この仕様書に記載のない事項や疑義が生じた場合は、委託者と受託者との協議の上、定めるものとする。

11 委託業務内容

(1) 委託業務範囲及び数量

①作業対象範囲 久留米市全域：229.96km²

②作業（参考）数量

行政面積	229.96km ²
土地筆数	約400,000筆
路線本数	約19,000本

(2) 委託業務内容

①用途・状況類似地区及び標準宅地データ更新業務

委託者より変更指示があった用途・状況類似地区区分及び標準宅地について、図形データ及び必要な資料の更新を行う。

また、更新された用途・状況類似地区及び標準宅地について、1/10,000管内図データを背景として用途地区、状況類似地区、標準宅地の図形及び番号を表示し、インクジェットプロッター等にて縮尺1/10,000で出力する。ただし、中心市街地については拡大図にて対応するものとし、その縮尺、様式等については委託者と受託者との協議にて決定するものとする。

②価格形成要因調査業務

令和9年基準年度評価替えに向けて久留米市の宅地（路線価）評価業務に必要な、（ア）から（カ）の作業を実施し、各種図面、資料、データの整備、更新を行う。

（ア）路線区切り見直し

①の結果による路線区分、コードの見直しを行う。また、見直しにあたっての視点は、以下のとおり実施するものとする。

- ・用途・状況類似地区の更新に伴う路線変更
- ・開発等に伴う路線の新設または削除
- ・道路改良（拡幅、歩道設置等）による路線区切りの変更
- ・その他の要因（調査要綱の変更等）

（イ）価格形成要因調査要領の見直し

土地評価基準、方針に基づき、価格形成要因の各項目別に分析及び調査を行い、価格

形成要因調査要領の見直しを行う。

(ウ) 価格形成要因調査

見直しした調査要領を基に、全ての路線について各種図面・資料を用いた机上調査及び現地調査を併用して、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件の価格形成要因諸事項について調査し、データ及び図面に整理する。

(エ) 街路条件現地調査

全路線を対象として既存の路線現地写真及び要因表を持参の上、変更の有無を確認し、変更があった箇所についてのみ前条の事項に基づく調査を実施する。

また、全路線につき測量用ポールを地面に置いた状態でデジタルカメラによる撮影を行い、データ整理をする。

(オ) 土地価格比準表の見直し

標準宅地の不動産鑑定価格や価格形成要因を基に、令和9年評価替え価格に対する価格形成要因の影響度を、シミュレーション分析及び検討し、地域特性、価格推移バランスに合致した結果が得られる土地価格比準表を作成する。

(カ) 路線図データ更新

委託者によって新設、分割、修正された路線について、路線図図形データの入力更新を行うものとする。

③ 評価変動割合調資料作成

県へ提出する評価変動割合調で来年度の評価額を算定する為に、令和7年1月1日時点の路線価に7月1日時点の変動率を乗じて次年度路線価を算出し、委託者の指定する形式で納品するものとする。

④ 路線価マスタ作成

令和7年1月1日時点の路線価に7月1日時点の変動率を乗じて次年度路線価を算定し、委託者の電算システムに合わせた形式に加工した路線価マスタを作成するものとする。なお、詳細については委託者と受託者との協議にて決定するものとする。

⑤ 新規路線データ作成

令和7年度に追加される新規路線について、路線図図形データの入力更新及び路線価格の算定を行うために以下の作業を複数回行うものとする。なお、作業スケジュール及び回数については委託者と受託者との協議にて決定するものとする。

(ア) 委託者にて追加された新規路線の図形データの計測

(イ) 委託者にて追加された新規路線の価格形成要因の取得

(ウ) 路線価格計算結果を委託者に提出

(エ) 委託者にて決定した価格形成要因等を受託者の管理する路線データに入力

⑥路線価集約データ作成

令和7年度に更新された路線図等の図形及び属性情報を、財団法人資産評価システム研究センター（以下「評価センター」という。）に提供する固定資産税路線価等公開情報に係る電子データ用に変換または作成し、電子媒体に格納するものとする。なお、詳細については評価センターより提示されている要領等に準じて作業するものとする。

1.2 貸与資料

本業務を実施するうえで貸与する資料は以下のとおりとする。

- (1) 路線図データ
- (2) 路線価DB
- (3) 土地価格比準表データ及び資料
- (4) 要因データ及び資料
- (5) 用途・状況類似地区区分図
- (6) 標準宅地一覧表及び位置図
- (7) 上下水道・都市ガス・嫌悪施設範囲図
- (8) 都市計画図
- (9) 既存路線の現地写真
- (10) その他路線価評価業務関連成果及び資料

1.3 納入成果品

本業務における納入成果品は、以下のとおりとする。

- | | |
|--|----|
| (1) 用途・状況類似地区区分図（1/10,000：紙カラー） | 7面 |
| (2) 用途・状況類似地区区分図データ（Shape形式・電子媒体格納） | 1式 |
| (3) 標準宅地位置図データ（Shape形式・電子媒体格納） | 1式 |
| (4) 価格形成要因調査要領（紙、EXCELデータ） | 2部 |
| (5) 価格形成要因調査一覧表（EXCELデータ・CD） | 1部 |
| (6) 全路線現地写真（JPEG形式・DVD） | 1式 |
| (7) 土地価格比準表（紙、EXCELデータ） | 2部 |
| (8) 路線図データファイル（Shape形式・CD、令和8年1月1日時点） | 1式 |
| (9) 路線価マスタ（CSV形式） | 1式 |
| (10) GIS用路線図データ及び属性（Shape形式及びCSV形式、令和8年1月1日時点） | 1式 |

(11) 調査基準図	1 式
1) 上水道範囲図	
2) 下水道範囲図	
3) 都市ガス範囲図	
4) 嫌悪施設範囲図	
5) ネットワーク及び拠点図	
6) 都市計画範囲図	
7) その他	
(12) 路線図区切り見直し指示書（紙、EXCELデータ）	1 部
(13) 要変更路線図・路線写真（新規・分割・廃止・修正路線等）	1 式
(14) 評価変動割合調用路線価データ（CSV形式）	1 式
(15) 固定資産税路線価等公開情報に係る電子データ（CD）	1 式
(16) 次年度路線価算定システム	1 式

1 4 特記事項

本業務で納品される各種データは、委託者にて稼働中のGIS（税務地図情報システム）にて支障なく活用できるように作成するものとする。なお、納入成果品に修正等が発生した場合は履行期間を過ぎていても受託者にて責任を持って対応するものとする。