

令和9年度評価替支援資料（路線価算定）作成業務委託 仕 様 書

第1章 総則

第1条（要 旨）

本仕様書は、令和9年度評価替に向けて、岡山市における固定資産の適正かつ公平な課税を推進すること、主に適正な路線価格を算出することを目的として、令和9年度評価替支援資料（路線価算定）作成業務委託（以下「本業務」という。）に関し、受託者が遵守しなければならない作業の仕様を定める。

第2条（準拠する法令等）

本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、下記の関係法令等に準拠して行う。

- (1) 測量法（昭和24年法律188号）
- (2) 岡山市公共測量作業規程（平成20年国固地発第410号）
- (3) 地方税法（昭和25年法律第226号）
- (4) 不動産登記法（平成16年法律第123号）
- (5) 不動産登記法施行令（平成16年政令第379号）
- (6) 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）
- (8) 個人情報の保護に関する法律（平成15年 法律第57号）
- (9) 岡山市個人情報保護法施行条例（令和5年市条例第2号）
- (10) 岡山市税務地図システム中間ファイル・フォーマット
- (11) その他の関係法令及び準則並びに通達

第3条（疑 義）

本仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合は、岡山市（以下「甲」という。）と受託者（以下「乙」という。）が協議の上、決定する。

第4条（業務指示及び監督）

乙は、本業務を実施するにあたり、甲の意図及び目的を十分に理解し、本仕様書を熟知した上で、土地評価に係る路線価付設業務の実績を持つ経験の深い業務責任者を定め、かつ適切な人員を配置して最高技術を発揮するとともに、正確かつ丁寧にこれを行わなければならない。

第5条（提出書類）

乙は、本業務の実施にあたり、次の書類を甲に提出し、承認を得なければならない。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 委託業務着手届
- (3) 業務責任者届
- (4) 工程表（委託作業表）
- (5) 委託業務完了通知書
- (6) その他甲の指示する書類

第6条（工程管理）

乙は、後続作業等に支障を来すことのないよう、各作業工程の中間及び終了時に、所要の社内検査を行い、その実施方法については、事前に甲に報告し、承諾を得なければならない。

第7条（関係官公署との折衝等）

乙は、本業務遂行中、関係者又は関係官公署との折衝を要する場合や折衝を受けた場合は、速やかに甲に申し出て、甲の指示に従わなければならない。

第8条（秘密の保持）

乙は、本業務の履行上知り得た事項を一切、他人に漏らしてはならない。

第9条（完了検査）

乙は、本業務の工程及び業務完了後、甲の検査を受け、甲から本仕様書の定めに適合しないとして指摘があった場合は、速やかに修正を行い、再検査を受けなければならない。

第10条（成果品の帰属）

本業務において得られた成果品一切の資料については甲に属し、許可なく他に利用又は使用してはならない。

第11条（保管期限）

乙は、成果品のうち甲が指定するものについては、甲の指定する期日まで無償で保管しなければならない。

第12条（貸与資料）

本業務を実施するにあたり、甲は下記の資料を乙に貸与する。なお、乙は、貸与資料の取り扱いには十分注意し、破損、紛失、盗難等の事故のないように取り扱わなければならない。なお、本業務完了後は、甲から貸与された資料は、速やかに返納しなければならない。

- (1) 価格形成要因調査データ（修正後）
- (2) 路線価マスタデータ（令和8年7月1日時点）
- (3) 土地課税マスタデータ（令和8年1月1日時点）
- (4) 地番現況図データファイル（令和8年1月1日時点）
- (5) 標準宅地，状況類似地域（区）資料
- (6) 標準宅地鑑定評価書（令和8年1月1日時点）
- (7) 相続税路線価資料
- (8) 公的価格資料（地価公示地，地価調査地）
- (9) 岡山市都市情報システム基図データファイル（最新の時点）
- (10) 路線価算定システムデータファイル（図形・属性）
- (11) 追加・修正路線指示資料
- (12) その他，乙が請求し，甲が必要と認めた資料

第13条（資料管理責任）

乙は、ISMS適合性評価制度認証（ISO27001）且つプライバシーマーク使用許諾（プライバシー制度における基準（JIS Q 15001）に適合することにより与えられるものをいう。）の認証を取得していることとする。

- 2 乙が本業務において、甲から貸与があった資料等については、その重要性を認識し、破損、紛失等の事故がないように取り扱わなければならない。
- 3 資料を破損した場合の修復費用は、乙が全て負担するものとする。
- 4 乙は、セキュリティ対策を万全に施した上で資料を保管するものとする。
- 5 乙は、貸与資料を甲の許可なく無断で複写又は複製してはならない。なお、乙は、貸与資料を複写又は複製する場合は、事前に書面で甲に報告し承諾を得なければならない。
- 6 乙は、本業務完了後、資料を速やかに返納する。
- 7 乙は、本業務完了後、複写・複製した書類を、自社内において廃棄処分するか、速やかに返納する。

第14条（本業務の実施指針）

本業務を遂行するにあたっては、甲の都市規模や評価上の難度ならびに甲の特殊な事情等を十分理解して、次の事項に留意して実施しなければならない。

- (1) 乙は、高度の固定資産評価の知識及び土地評価業務経験を有し、業務全般にわたり、甲との打合せ協議に適切に対応できる者を配置することとする。
- (2) 本業務に関わる工種・工程の施工管理については、熟練した者を配置し、甲が要求する適正な品質を確保することとする。
- (3) 甲が保有する評価資料及び評価替業務の手法等の業務分析を行い、評価履歴との関連性を十分理解して、継続性をもった業務内容で遂行することとする。

(4) 業務推進にあたっては、甲の現状の事務量を維持又は軽減できるよう、積極的な業務改善に努め、事務の効率化を図ることとする。

(5) 本業務の遂行にあたっては、本庁担当者及び各区担当者との十分な協議を重ね、必要に応じて評価事務運営に有効なコンサルティングサポートに努めることとする。

第 15 条（納期）

本業務の履行期限は、令和 9 年 3 月 31 日とする。

なお、乙は、期限内においても、甲の承認した業務実施計画書に基づいて完成した中間成果品について、甲の指示があれば、随時これを提出しなければならない。

第 2 章 業務概要

第 16 条（作業項目）

本業務における作業項目は、次のとおりとする。

- (1) 相続税路線価格及び時点修正による価格検証図出力
- (2) 土地価格比準表更新及び路線価算定
- (3) 路線価算定システムデータ更新
- (4) 閲覧用図面等作成
- (5) 外部変換データファイル作成

第 3 章 相続税路線価格及び時点修正による価格検証図出力

第 17 条（目的）

本作業は、甲が路線価区域において路線価格の検証及び修正を行うため、令和 9 年度評価替に向け見直し修正した状況類似地域（区）及び標準宅地を反映させ、相続税路線価格と時点修正を含めて価格検証用の図面を出力する。なお、作業概要は下記のとおりとする。

- (1) 路線価区域（市街地宅地評価法適用区域） 全域

第 18 条（計画準備・資料収集）

本作業では、令和 9 年度評価替に向けての最終年度作業を踏まえて作業内容を検討し、乙は甲の評価実情に沿った作業計画の立案等の準備を行い、必要に応じて甲の担当者と乙が打合せ・協議を行う。

また、甲は、第 12 条に記した必要となる諸々の要因資料及び追加・修正路線の要因デー

タ、価格のデータ等の資料及びデータを乙に貸与する。

第 19 条（相続税路線価データファイル作成）

本作業では、甲が貸与する令和 8 年 1 月 1 日時点の相続税路線価データを、加工・入力し、固定資産路線価格と対比できるよう、相続税路線価のデータファイルを作成する。

第 20 条（価格検証データ作成）

本作業では、甲が見直した各種要因データの修正結果を反映させた価格及び令和 8 年 7 月 1 日時点の下落修正での算出価格による価格検証用のデータを作成する。最終的に価格算定した結果をまとめ、価格検証図出力用のデータファイルを作成する。

第 21 条（価格検証図出力）

本作業では、各種要因データの修正及び令和 8 年 7 月 1 日時点の下落修正で算出する価格あるいは相続税路線価との対比による価格検証用の図面を出力する。その他、前条にて作成した価格検証図データファイルを基に、各種検証図面を出力する。なお、出力する価格検証図の種類・内容については、甲の担当者と乙が打合せ・協議を行い、確定する。

第 4 章 土地価格比準表修正及び路線価算定

第 22 条（目 的）

本作業では、前年度までに修正した土地価格比準表を用いて路線価格の算定を繰り返し行い、必要に応じて比準割合等を修正し、最終的に令和 9 年度評価替用の土地価格比準表を更新し、作成する。なお、作業概要は下記のとおりとする。

(1) 路線価区域（市街地宅地評価法適用区域） 約 31,900 路線

※多少前後する可能性あり

第 23 条（路線価算定）

本作業では、令和 8 年 1 月 1 日時点の鑑定価格を基に、前年度見直しを行い修正した価格形成要因・土地価格比準表を用いて路線価格の算定を行う。路線価格の算定は、令和 9 年度評価替用の価格を確定させるため、価格あるいは比準割合の修正を行うため、繰り返し試算を行い、現状の価格をベースとした算定結果を基に比準割合の検証を行い、必要に応じて比準割合の修正を行う。

第 24 条（土地価格比準表修正）

本作業では、路線価格の試算・検証の結果、修正中の土地価格比準表の要因項目及び比準割合を検討して修正を行い令和 9 年度評価替用の土地価格比準表を最終的に確定させる。

第 25 条（路線価算定システムデータ更新）

本作業では、確定した令和 9 年度評価替の価格形成要因、土地価格比準表及び路線価格等の取りまとめを行い、路線価算定システムのデータ更新を行う。

第 5 章 閲覧用図面等作成

第 26 条（目 的）

本作業では、令和 9 年度評価替に伴い作成した路線図及び状況類似地域（区）図を、甲が市民への閲覧に供する図面として、令和 9 年 1 月 1 日時点の岡山市税務地図情報システムの路線データ及び状況類似地域（区）データを基に作成する。また、令和 9 年度評価替の路線データ、状況類似地域（区）データ及び標準宅地データについて、外部変換ファイルを作成する。

第 27 条（閲覧用路線図・状況類似地域（区）図作成）

本作業では、令和 9 年度評価替用に作成した路線図及び状況類似地域（区）図を、甲が市民への閲覧に供する図面として使用するため、閲覧用の図面として出力する。なお、出力する項目及び仕様については、甲と乙が打合せ・協議を行い、確定する。

(1) 岡山市路線価等公開図（路線）

- ① 図面の縮尺は1/2,000とする。
- ② 印刷は静電プロッター等で行い、カラー・A 2 版・上質紙とする。
- ③ 出力する項目は路線番号、路線形状及び標準宅地とする。

(2) 岡山市路線価等公開図（その他）

- ① 図面の縮尺は1/5,000とする。
- ② 印刷は静電プロッター等で行い、カラー・A 2 版・上質紙とする。
- ③ 出力する項目は状況類似界線、状況類似番号及び標準宅地とする。

2 図面の編冊の概要は、以下のとおりとし、詳細については、甲と乙が協議を行い、確定し、決定する。

(1) 印刷対象は岡山市全域とし、区ごとに編冊する。

(2) 北区分として岡山市全域分を、中区、東区及び南区分として当該区分を作成する。なお、各区役所管内の重複部分については、それぞれ印刷し編冊する。

第 28 条 (外部変換データファイル作成)

本作業では、令和 9 年度評価替の路線データ、状況類似地域（区）データ及び標準宅地データ等の評価図形データについて、「岡山市税務地図情報システム中間ファイルフォーマット」の作成要領に基づき、外部変換ファイル（CD-R）を作成する。

第 6 章 成果品

第 29 条 (成果品)

本業務の成果品は、下記のとおりとする。

- | | | |
|--|--------------------|------|
| (1) 価格検証図出力図 (1/2, 000) | | 3セット |
| (2) 各種路線価データファイル | | 1式 |
| (3) 土地価格比準表データ (紙出力も含む) | | 1式 |
| (4) 閲覧用路線図・状況類似地域（区）図 | | 1式 |
| (5) 外部変換ファイル：評価図形データ (岡山市税務地図情報システム中間ファイル) | | |
| | CD-R 正本 1 枚・副本 2 枚 | 1式 |
| (6) バックアップデータ (乙にて管理) | | 1式 |