

令和8年度

土地評価基礎調査業務委託（比準表見直し対応）

仕様書

川口市 理財部 固定資産税課

第1章 総則

(適用の範囲)

第1条 本仕様書は、川口市（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川口市土地評価業務（以下「本業務」という。）に必要な事項を定めるものとし、受託者（以下「受注者」という。）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、不動産鑑定士等の専門的知識を有する者を中心として、令和9基準年度固定資産評価替えに必要な土地価格比準表の作成、路線価の検証、土地の評価及び課税等に関する総合支援を目的とする。

(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) 固定資産評価基準（昭和38年 自治省告示第158号）
- (3) 不動産登記法（平成16年 法律第123号）
- (4) 地価公示法（昭和44年 法律第49号）
- (5) 測量法（昭和24年 法律第188号）
- (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) 川口市税条例
- (8) 川口市税規則
- (9) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57法）
- (10) 川口市個人情報の保護に関する条例
- (11) 川口市情報セキュリティポリシー
- (12) その他の関係法令、諸規定、通達等

(疑義の解決)

第4条 本仕様書に記載のない事項及び本仕様書に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) 業務着手届
- (4) 主任技術者及び照査技術者選任届

(主任技術者及び照査技術者)

第6条 本業務を実施するにあたり、「受注者」は「発注者」の意図及び目的を十分理解した上で、経験豊かな技術者を定め、適切な人員を配置して最高技術を発揮するよう努力するとともに、発注者が定める担当職員と常に綿密な連絡をとり、その指示に従うものとする。

- 2 「受注者」が選任する主任技術者は、固定資産税評価業務等の対応に関して豊富な経験を有し、「受注者」が雇用する不動産鑑定士でなければならない。
- 3 「受注者」が選任する照査技術者は、固定資産税評価業務等の対応に関して豊富な経験を有

するものとする。

- 4 照査技術者は、本仕様書に定める本業務の節目ごとにその成果の確認を行うとともに、成果の内容については「受注者」の責において、照査技術者自身による照査を行わなければならない。
- 5 主任技術者と照査技術者は兼ねることができない。

（工程管理）

- 第7条 「受注者」は、後続作業に支障をきたすことがないように各工程の中間及び終了時に所要の社内検査を行うものとし、その実施方法及び結果について「発注者」に報告するものとする。
- 2 「受注者」は、各作業工程において「発注者」と協議を行った事項について議事録にまとめ、遅延なく「発注者」に提出し、その確認を受けるものとする。
 - 3 本業務の遂行中にあっては、「発注者」は「受注者」に対して進捗状況の報告を求めることができるものとする。

（紛争の防止等）

- 第8条 「受注者」は、本業務の遂行のため他人の所有する土地に立ち入る場合は、あらかじめ「発注者」及び土地所有者に了解を得て、紛争が起こらないように留意しなければならない。また、本業務の遂行中に事故等が生じた場合は、直ちに「発注者」に報告し、その指示を受けなければならない。

（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 「発注者」は、本業務に必要と認められる資料を「受注者」に貸与するものとする。
- 2 「受注者」は、貸与品について、亡失、汚損、破損等のないよう、その取り扱いに十分注意しなければならない。
 - 3 「受注者」は、作業完了後は、貸与品を遅延なく「発注者」へ返却しなければならない。この場合において、貸与品に亡失、汚損、破損等のある場合は、「受注者」において一切の責任を負うものとする。

（成果品の検査・納品）

- 第11条 本業務の成果品については、主任技術者または照査技術者の立会のうえ、「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12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。保管期間は「発注者」「受注者」協議のうえ、決定するものとする。

（成果品の帰属）

- 第13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14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15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、本業務の履行に際しては、川口市情報セキュリティポリシーを遵守するものとする。

(土地価格比準表の納入期限)

第16条 土地価格比準表の納入期限は令和8年9月30日とする。

(業務の完了期限・納入場所)

第17条 本業務の完了期限及び成果品の納入場所は次のとおりとする。

- (1) 完了期限 令和9年3月31日
- (2) 納入場所 川口市役所 理財部 固定資産税課

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、次のとおりとする。

- (1) 既存標準宅地数 約1,000地点
- (2) 既存路線本数 約25,000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。

- (1) 計画準備
- (2) 土地価格比準表の見直し及び路線価の検証
- (3) 土地の評価及び課税等に関する総合的支援
- (4) 報告書の作成

第3章 業務内容

(計画準備)

第20条 本業務の実施に係る業務計画、作業工程を検討するため、業務実施計画書や作業工程表の作成、本業務に必要な資料の借用等を行う。

なお、計画立案に際しては、評価替え事務の問題点を精査し、検討箇所を抽出し、整理検討を行うものとする。

(打合せの実施)

第21条 「受注者」は、業務に係る打合せスケジュールを作成し、定例的に打合せを実施する。スケジュールについては事前に「発注者」と協議を行うこととし、打合せ内容の記録はその都度作成し、速やかに「発注者」の内容確認を受けるものとする。

2 打合せの内容の記録は議題や要旨のみだけでなく、内容・結論・課題・疑義事項等を詳細に漏れなく記載することとする。

(土地価格比準表の見直し及び路線価の検証)

第22条 「受注者」は、令和9基準年度において、普通商業地区の「最寄り駅までの距離」について見直しを行い、「発注者」と協議のうえで土地価格比準表を作成するものとする。

土地価格比準表の見直しにあたっては、本市の地価体系及びその時系列変化の状況、各種価格形成要因の地価に与える影響度の推移等の地価傾向を把握するとともに、本市の土地価格の状況に精通した担当者が、地域特性と価格事情を十分考慮したうえで行うものとする。また、作成した比準表を元に算定した路線価の妥当性についての検証を併せて行うものとする。

(土地の評価及び課税等に関する総合的支援)

第23条 「受注者」は、「発注者」が土地の評価及び課税等を行うにあたり、有用な情報提供や相談依頼への対応を通して「発注者」が実施する評価業務の精度並びに効率を高めるための総合的な支援を行うものとする。

(報告書の作成)

第24条 「受注者」は、本業務完了時に、その内容詳細を取りまとめた報告書を作成し、「発注者」に提出するものとする。「発注者」と「受注者」が各工程において行った協議の協議録副本と成果品の社内検査記録の写しを取りまとめ、「発注者」に提出するものとする。

第4章 成果品

(成果品)

第25条 本業務の成果品については、以下のとおりとする。

(令和8年度 成果品)

- (1) 土地価格比準表（普通商業地区）
- (2) 報告書