令和9年度評価替支援資料作成（路線価要因）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基準年度評価替えに向けて、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、おもに適正な路線価格を算出することを目的として、岡山市令和9年度評価替支援資料作成（路線価要因）業務（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）
- (7) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (8) 岡山市個人情報保護法施行条例（令和5年市条例第2号）
- (9) 岡山市税務地図システム中間ファイル・フォーマット
- (10) 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) 管理責任者届
- (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きたすことのないよう、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ものとして指摘があった場合は、速やかに修正を行い、再検査の合格をもって完了とする。

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するものとする。

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。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) 路線価マスタデータ（令和7年1月1日時点）
- (2) 令和9年度向け標準宅地、状況類似地区データ（令和7年3月31日時点）
- (3) 時点修正率データ（令和7年7月1日時点）
- (4) 岡山市都市情報システム基図データファイル（最新のもの・図形データ）
- (5) 公的価格資料（データ）
- (6) 路線変更指示資料
- (7) ネットワークデータ（令和6年度評価替え作業時点）
- (8) 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（JIS2001:2006（ISO/IEC27001:2005）、BS7799-2:2002の各基準に適合することにより与えられるものをいう。）及び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) 乙は本業務の主任技術者として、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、熟練した現場責任者を配置し、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え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8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) 図面作成（価格形成要因検証図、A 2、カラー）
- (2) 路線の修正及び入力
- (3) 図面作成（ネットワーク検証図、A 1、カラー）
- (4) ネットワークの追加及び修正
- (5) 価格形成要因データの自動取得及び整理
- (6) 価格形成要因データファイル作成
- (7) 外部変換ファイル作成

第 17 条（計画準備・資料貸与）

本作業は、令和 9 基準年度評価替えに向けての作業内容を検討し、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うものとする。作業方法や考え方、問題等を確認するため、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 条に記した路線価マスターデータ等の必要となる諸々の資料を乙に貸与する。

第 18 条 図面作成（価格形成要因検証図、A 2、カラー）

本作業は、路線価の価格形成要因の検証・見直しのため、岡山市都市情報システム基図データを背景に用いて、次の内容で価格形成要因検証図を作成する。なお、項目の詳細は甲乙協議のうえ決定する。

- ① 出力：A 2 サイズ普通紙、カラー
- ② 縮尺：1/2, 000
- ③ 出力枚数：3 種類の図面を土地評価担当者の担当地区毎に 1 部ずつ約 1, 470 枚（担当者の担当地区は別途指示）
- ④ 出力項目：状況類似地区区分線、状類番号、標準宅地、路線形状、路線番号、価格形成要因（甲が指定したもの）、下水道データ、都市ガスデータ 等
- ⑤ 図面整飾：打合せにて決定する

第 19 条（路線の修正及び入力）

本作業は、甲の価格形成要因検証結果を踏まえて見直した路線の修正及び入力を行う。また、甲より貸与する路線価マスターデータと照合点検を行い、不一致となる路線についてはデータ修正を行う。不一致路線の修正については、甲が乙に指示する。

第 20 条 図面作成（ネットワーク検証図、A 1、カラー）

本作業は、路線価の価格形成要因の検証・見直しのため、岡山市都市情報システム基図データを背景に用いて、次の内容でネットワーク検証図を作成する。なお、項目の詳細は甲乙協議のうえ決定する。

- ① 出力：A 1 サイズ普通紙、カラー
- ② 縮尺：1/3, 500
- ③ 出力枚数：土地評価担当者の担当地区毎に 1 部ずつ約 140 枚（担当者の担当地区は別途指示）
- ④ 出力項目：ネットワーク線、行き止まり表示、主要幹線、立体交差、路線形状、商業地距離計測ポイント、小学校距離計測ポイント、駅距離計測ポイント 等
- ⑤ 図面整飾：打合せにて決定する。

第 21 条（ネットワークの追加及び修正）

本作業は、甲のネットワーク検証結果により見直した街路情報について、ネットワークデータの入力を行う。また、距離要因データの基点についても検証するものとし、甲の指示により変更箇所の修正を行う。さらに、令和 8 年度課税向け及び令和 9 基準年度評価替向けの路線の追加等に伴う路線価マスタデータを修正するとともにネットワークの変更も反映することとする。

第 22 条（価格形成要因データの自動取得及び整理）

本作業は、見直しにより修正したネットワークデータを基に、交通・接近条件のうち距離要因について、それぞれの基点から路線までの距離データの取得を行い、取得したデータの整理を行う。

第 23 条（価格形成要因データファイル作成）

本作業は、第22条で新たに取得した距離要因データと岡山市全域路線の価格形成要因データとを整理し、最新の路線価格形成要因データファイルを作成する。

第 24 条（外部変換ファイル作成）

本作業は、修正した路線データについて「岡山市税務地図システム中間ファイル・フォーマット」の作成要領（別添のとおり）に基づき、外部変換ファイル（CD-R）を作成する。また、修正した路線のネットワークデータについて、Shape形式にて外部変換ファイル（CD-R）を作成する。

第 3 章 成 果 品

第 25 条 (成果品)

本業務の成果品は、下記のとおりとする。

(1) 価格形成要因検証図 (1/2, 000)	約 1,470 枚
(2) ネットワーク検証図 (1/3, 500)	約 140 枚
(3) 路線価格形成要因データ CD-R 正本 1 枚、副本 2 枚	1 式
(4) 外部変換ファイル：路線データ (岡山市税務地図システム中間ファイル・フォーマット)
CD-R 正本 1 枚・副本 2 枚	1 式
(5) 外部変換ファイル：ネットワークデータ (Shape フォーマット)
CD-R 正本 1 枚・副本 2 枚	1 式

※枚数は多少前後する可能性あり。

- 2 成果品の納入先は岡山市課税管理課とし、1枚の CD-R に格納できる場合は、まとめて納品する。
- 3 乙は個人情報を除く成果品データについてバックアップデータを管理するものとし、その扱いは第 12 条に準じるものとする。

以上