

令和9年度評価替えに向けた  
佐賀市固定資産税土地評価替え業務委託  
仕様書

佐賀市 市民生活部 資産税課

## 目次

<b>第1章 総則</b>	1
第1条（適用の範囲）	1
第2条（事業の目的）	1
第3条（準拠する法令等）	1
第4条（協議）	1
第5条（業務実施計画）	1
第6条（管理技術者等）	2
第7条（報告の義務）	2
第8条（関係官公署との折衝）	2
第9条（GISシステム）	2
第10条（GISデータ）	3
第11条（基幹行政システムへの送り込みデータの作成）	3
第12条（基幹システムの改修への対応）	4
第13条（損害の賠償）	4
第14条（情報セキュリティ）	4
第15条（守秘義務）	4
第16条（業務の完了）	4
第17条（成果品等の帰属）	5
第18条（成果品等の瑕疵）	5
第19条（審査申出等への対応）	5
<b>第2章 業務概要</b>	6
第20条（業務の概要）	6
第21条（業務の対象範囲）	7
第22条（計画の策定）	7
第23条（資料の収集・整理）	7
<b>第3章 第1年度（令和6年度）業務内容</b>	9
第24条（現状分析調査）	9
第25条（用途地区及び状況類似地域区分の見直し）	10
第26条（標準宅地の見直し）	11
第27条（路線価（路線形状）見直し及び新設）	12

<b>第4章 第2年度（令和7年度）業務内容</b>	14
第28条（価格形成要因調査）	14
第29条（統計分析）	15
第30条（路線価算定比準表の作成）	15
第31条（評価替え資料の作成）	15
第32条（鑑定評価の確認の支援）	16
<b>第5章 第3年度（令和8年度）業務内容</b>	17
第33条（路線価算出）	17
第34条（路線価の点検及び調整）	17
第35条（路線価の合同検証）	17
第36条（下落修正等による修正）	17
第37条（基幹システム送り込みデータの作成）	17
第38条（公開用路線価図等の作成）	18
第39条（新規路線価算定システムの構築）	18
第40条（報告書の作成）	18
<b>第6章 共通年度（令和6年度～令和8年度）業務内容</b>	19
第41条（固定資産評価業務の委託先との協議のための支援）	19
第42条（令和6年度評価用GISデータの整備）	19
第43条（標準宅地の時点修正率のバランス検証）	19
第44条（資産評価システム研究センター提出用データの作成）	19
第45条（評価替え業務の概要等の研修会の実施）	19
<b>第7章 令和9年度に向けて佐賀市が取り組むべき課題に対する提案[第1年度（令和6年度）から第3年度（令和8年度）]の業務内容</b>	20
第45条（業務の内容）	20
第46条（業務の進め方）	21
<b>第8章 成果品等</b>	22
第47条（成果品）	22
第48条（資料等の保管）	23

## 第1章 総則

### (適用の範囲)

第1条 この仕様書は、令和9年度評価替えに向けた佐賀市固定資産税土地評価替え業務（以下「本業務」という。）について必要な事項を定めるものとする。

### (事業の目的)

第2条 本業務は、令和9年度評価替えに向け、より公平公正な固定資産税土地評価を実施するため、関係資料の収集及び現状分析や課題の把握等を行い、次の業務を効率的かつ正確に行うことを目的とする。

- (1) 令和9年度評価替えに向けた固定資産税土地評価替え業務
- (2) 令和9年度評価替えに向けて佐賀市が取り組むべき課題に関する業務

### (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。

- (1) 地方税法
- (2) 固定資産評価基準
- (3) 不動産登記法
- (4) 地価公示法
- (5) 不動産鑑定評価基準
- (6) 測量法
- (7) 個人情報保護に関する法律
- (8) 道路交通法
- (9) その他の関係法令、諸規定、通達等

### (協議)

第4条 本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、佐賀市と受託者で協議を行い決定する。また、本業務実施中は、定期的かつ綿密に協議の場を設けることとし、受託者は佐賀市から協議の申し出があった場合は、直ちに対応できる体制を整えなければならない。

### (業務実施計画)

第5条 本業務を実施するにあたり受託者は、佐賀市と協議のうえ次の書類を作成し、写一部を添えて佐賀市に提出するものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 工程表

- (3) 着手届
- (4) 管理技術者及び照査技術者選任届

(管理技術者等)

第6条 受託者は、業務受託後速やかに管理技術者、照査技術者及び不動産鑑定士を選任し、佐賀市の許可を受けなければならない。

- 2 管理技術者は、「本要領 3 応募資格(2)」に記載の固定資産税評価替え業務を、管理技術者または現場代理人として履行した実務経験豊かな者とする。
- 3 照査技術者は、管理技術者を補佐するものとし、「本要領 3 応募資格(2)」に記載の固定資産税評価替え業務と同等の業務を、過去に管理技術者として履行したことのある実務経験豊かな者とする。
- 4 前二項の技術者が不動産鑑定士の資格を持たない場合、受託者は固定資産評価業務に精通した不動産鑑定士を選任し、路線価及び各筆評価のバランスを管理させるものとする。

(報告の義務)

第7条 受託者は、業務の進行状況を定期的に佐賀市に報告しなければならない。

(関係官公署との折衝)

第8条 受託者は、本業務を履行するにあたり、関係者又は関係官公署との折衝を要する場合は、速やかに佐賀市にその旨を報告し、佐賀市と協議のうえ調整する。

(GISシステム)

第9条 受託者は、本業務の実施にあたり、佐賀市が所有する固定資産評価システム“PasCAL Web 固定資産”(以下「固定資産評価システム」という。)を使用して、佐賀市の業務の負担を軽減するよう努めなければならない。なお、業務期間中にハードウェアのリース期間満了に伴い、固定資産評価システムからシステム更改される場合も、佐賀市と協議のうえ調整し、佐賀市の業務の負担を軽減するよう努めなければならない。

- 2 受託者が、固定資産評価システムと同等のGISシステム(以下「代替GISシステム」という。)を提供することで業務に支障がないと佐賀市が認めた場合は、前項の規定に関わらず、本業務において固定資産評価システムの代わりに代替GISシステムを使用することができる。  
この場合のデータ移行費用、インストール費用、サーバーの設置費用等は全て受託者の負担とする。

- 3 前項の場合、受託者は佐賀市が業務を円滑に行えるよう、固定資産評価システムを

利用した場合と同等の環境を維持することとする。

- 4 佐賀市は、代替GISシステムの使用により土地評価業務等に支障があると判断した場合は、受託者に対し改善を要求することができる。その場合、受託者は速やかに対応し、改善に応じなければならない。
- 5 前項の改善要求を経て、なお改善がみられない場合は、佐賀市は、代替GISシステムの使用を中止し、固定資産評価システムの利用に変更させることができる。この場合のデータ移行費用、インストール費用等は全て受託者の負担とする。

#### (GISデータ)

- 第10条 受託者が作成するGISデータはShape形式とし、固定資産評価システム等データベース定義書、地理情報システムデータベース定義書(庁内用、庁外用)に則り、佐賀市の指示に従い必要なパラメーターを保持しなければならない。
- 2 受託者は、作成したGISデータを固定資産評価システム等にインストールする際は、佐賀市及び同システムの保守業者と十分な調整を行わなければならない。また、佐賀市及びシステム保守業者から打合せ等の要請があった場合、受託者は誠実に対応しなければならない。
  - 3 受託者は、本業務のため、佐賀市が経年異動業務によって地番図データ等をインストールするタイミング(年6回程度)以外に、固定資産評価システム等にデータをインストールする際は、その費用を負担するものとする。
  - 4 受託者が作成したGISデータの不備により固定資産評価システム等に障害(システム破損等)が発生した場合は、受託者の責任において、正常な状態に復旧しなければならない。
  - 5 前項の対応にかかる費用及び佐賀市又は第三者に与えた損害については、全て受託者が負担するものとする。

#### (佐賀市基幹行政システムへの送り込みデータの作成)

- 第11条 受託者は、佐賀市基幹行政システム“SHIPS”(以下「基幹システム」という。)への送り込みデータを作成する際は、現在の基幹システムの仕様に従い、データを作成するものとする。
- 2 受託者は、基幹システムへの送り込みデータを作成する際は、佐賀市及び同システムの保守業者と十分な調整を行わなければならない。また、佐賀市及びシステム保守業者から打合せ等の要請があった場合、受託者は誠実に対応しなければならない。
  - 3 受託者が作成した送り込みデータの不備により基幹システム等に障害(システム破損等)が発生した場合は、受託者の責任において、正常な状態に復旧しなければならない。
  - 4 前項の対応にかかる費用及び佐賀市又は第三者に与えた損害については、全て受

託者が負担するものとする。

(基幹システムの改修への対応)

第12条 受託者は、本業務における評価の変更等により、基幹システムの改修が必要となる場合は、十分な余裕を持って、資産税課及び情報担当部署と十分に協議し、本業務はもちろんのこと、佐賀市が行う他の業務に支障がないように、十分な配慮を行うものとする。

(損害の賠償)

第13条 前条までのほか、受託者が本業務履行中に佐賀市又は第三者に損害を与えた場合は、直ちに佐賀市にその状況及び内容を報告し、佐賀市の指示に従わなければならない。

2 前項により生じた損害賠償等について一切の責任は、受託者がこれを負う。

(情報セキュリティ)

第14条 受託者は、本業務を実施するうえで必要な資料の収集および取り扱いについて、佐賀市情報セキュリティポリシーを遵守し、個人情報の保護のために必要な手段を講じなければならない。

2 資料の取扱方法については、情報漏洩の防止を目的とし、次の手法にて実施する。

(1) 大量の個人情報が含まれるデータの送信は、LGWANなどのセキュリティが確保された専用回線等にて行う。

ただし、専用回線等による場合と同程度のセキュリティが保たれるその他の方法で、佐賀市の承諾を得た方法による場合はこの限りではない。

(2) 上記作業に必要となる専用回線等については、受託者が準備する。

(3) 資料の借用時期は佐賀市と受託者の協議により決定する。

(守秘義務)

第15条 受託者は、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、作成した資料を佐賀市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。

(業務の完了)

第16条 本業務の完了期限及び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 佐賀市役所 市民生活部 資産税課

2 受託者は委託業務完了届、成果品納品書とともに成果品を提出し、完了検査の合格

をもって業務完了とする。

(成果品等の帰属)

第17条 本業務の成果品及び成果に付属する資料は、既に著作権を有するものを除き、全て佐賀市に帰属するものとし、受託者は佐賀市の許可なく使用及び流用してはならない。

(成果品等の瑕疵)

第18条 成果品及び成果に付属する資料の納品後に瑕疵が発見された場合は、受託者は、佐賀市の指示に従い成果品の修正等、必要な措置を講じなければならない。

(審査申出等への対応)

第19条 受託者は、業務完了後においても、審査申出等に対し、佐賀市から必要な資料及び協力を求められた場合は、速やかに対応しなければならない。

## 第2章 業務概要

(業務の概要)

第20条 本業務の実施内容は、次のとおりとする。

- (1) 第1年度(令和6年度)
  - ①計画策定・資料収集
  - ②現状分析調査
  - ③用途地区及び状況類似地域区分の見直し
  - ④標準宅地の見直し
  - ⑤路線価(路線形状)見直し及び新設
- (2) 第2年度(令和7年度)
  - ①価格形成要因調査
  - ②統計分析
  - ③路線価算定基準表の作成
  - ④評価替え資料の作成
  - ⑤鑑定評価の確認の支援
- (3) 第3年度(令和8年度)
  - ①路線価算出
  - ②路線価の点検及び調整
  - ③路線価の合同検証
  - ④下落修正等による修正
  - ⑤基幹システムへの送り込みデータの作成
  - ⑥公開用路線価図等の作成
  - ⑦新規路線価算定システムの構築
  - ⑧報告書の作成
  - ⑨市民等への説明文書作成
- (4) 共通年度(令和6年度～令和8年度)
  - ①標準宅地鑑定評価業務の委託先との協議のための支援
  - ②令和9年度評価用GISデータの整備
  - ③標準宅地の時点修正率に関するバランス検証
  - ④資産評価システム研究センター提出用データ作成
  - ⑤新規職員等への評価替えの概要等の研修会の実施
- (5) 令和9年度評価替えに向けて佐賀市が取り組むべき課題に関する業務
  - ①状況類似地域の見直し
  - ②50戸連たん状類の見直し
  - ③雑種地補正率の見直し

④佐賀市固定資産（土地）評価取扱要領の見直し

（業務の対象範囲）

第21条 本業務の対象範囲は、次のとおりとする。

- |                    |          |
|--------------------|----------|
| （1）佐賀市全域           | 431,82k㎡ |
| （2）既存標準宅地数         | 798箇所    |
| （3）既存路線本数          | 12,869本  |
| （4）宅地（宅地比準土地含む）画地数 | 93,252画地 |
| （5）宅地（宅地比準土地含む）筆数  | 141,117筆 |

【内訳】

	筆数	画地数
宅地	124,287	81,368
宅地比準雑種地	15,420	10,840
市街化田・畑	933	633
介在田・畑	127	61
介在山林	350	350

2 新規に路線の付設を行う街路は、次のとおりとする。

- （1） 契約期間内に市街地宅地評価法で評価する宅地等の土地評価業務において必要な街路
- （2） 前号以外で、経路計算等に必要な国県市道等

（計画の策定）

第22条 受託者は、令和6年度評価替えに向けて、合理的、効率的に作業を遂行するため、各工程における基本方針を定め、適切な技術者の配置、使用機器の選定及び細部にわたる作業工程等を記した業務実施計画書を策定し、業務着手時に佐賀市の承認を得るものとする。

また、佐賀市が行う基幹システムの改修、不動産鑑定士等への調査業務委託への対応（予算要求時期や第三者との協議等）に、十分に配慮した計画を策定するものとする。

なお、作業工程等に変更が必要になった際は、直ちに修正計画を策定し、佐賀市の承諾を得るものとする。

（資料の収集・整理）

第23条 受託者は、本業務を実施するために必要な資料を収集・整理する。なお、収集・整理した資料のうち図面等については、必要に応じて変換・加工・図化（Shape形式）を行うものとする。

2 収集する資料は、次のとおりとする。

- (1) 前評価替え時の路線要因表
- (2) 前路線価算定比準表
- (3) 令和6年度当初課税時点の路線図及び路線価
- (4) 路線番号の配置及び位置図の資料
- (5) 地価調査及び地価公示に関する資料
- (6) 価格形成要因に関する資料
- (7) 標準宅地一覧表
- (8) 標準宅地鑑定評価調書
- (9) 用途地区及び状況類似地域区分図
- (10) 標準宅地の時点修正率に関する資料
- (11) GISデータ（用途・状況類似、標準宅地、路線）
- (12) 佐賀市固定資産（土地）取扱要領
- (13) 相続税路線価に関する資料
- (14) 地番図データ等、筆の位置状況が分かる資料
- (15) 土地課税情報一覧等、各筆の評価状況が分かる資料
- (16) 株式会社ゼンリンの建物ポイントデータ（佐賀市から提供予定。）
- (17) その他必要な資料

3 申出情報等の整理

納税者からの申出や職員からの要望等は、申出情報等としてとりまとめるものとする。

### 第3章 第1年度（令和6年度）業務内容

（現状分析調査）

第24条 現状分析は、収集・整理した資料を基に佐賀市固定資産評価の現状を把握分析し、現状把握調査表に取りまとめるものとする。

また、分析結果から問題点を抽出し、その解決方法を検討のうえ、本業務に反映させるものとする。

2 分析を行う主な内容は次のとおりとする。

（1）地域総合分析

地価水準に影響する公共施設や生活関連施設等の状態、あるいは交通体系の整備の状態などによる経済活動の水準及び行政的法規制等、一般的要因の調査・分析を行うものとする。

特に近年に新設または変更、廃止等、状況に変化が生じているものについては、価格への影響が現れているか必ず検討し、分析に反映させるものとする。

- ① 売買実例又は公的地価情報の収集、調査及び分析
- ② 道路交通体系の調査及び分析
- ③ 都市計画法に基づく用途地域の調査及び分析
- ④ 公共施設や生活関連施設等の分布状況の調査及び分析

（2）評価基礎資料の分析

評価基礎資料の分析は、既存の各種評価資料（画地データ等）を用いて事務工程や各種補正率、整備資料の種類・精度等について行い、令和9年度評価替えに向けての問題点を抽出するものとする。

（3）価格バランスの分析

価格バランスの分析は、各種評価資料及び現況把握調査表から、次の項目に沿って分析を行い、価格バランスの不均衡箇所を是正するための問題点を抽出するものとする。

- ① 各筆の価格バランス
- ② 近傍の同一用途地区の標準宅地価格バランス
- ③ 状況類似地域内の路線価バランス
- ④ 周辺状況類似地域との接合点の路線価バランス
- ⑤ 地価公示、相続税路線価等との価格バランス

（4）申出情報等の分析

申出情報等の分析は、納税者からの申出情報や職員の要望から、その種類、内容及び地域的傾向等について行い、評価業務全般に対する問題点を抽出するものとする。

#### (5) 現状分析結果報告書の作成

現状分析結果報告書は、上記項目から抽出した問題点の解決方法を現状分析結果報告書として取りまとめ作成するものとする。

(用途地区及び状況類似地域区分の見直し)

第25条 用途地区及び状況類似地域の設定は、固定資産評価基準に従い、現状分析調査の結果及び取引事例資料、ゼンリンの建物ポイントデータ等を用いて、現状の土地の利用状況を基に検討を行うものとする。

#### 2 用途地区及び状況類似地域の設定基準書の作成

用途地区及び状況類似地域の設定基準書は、前評価替え時に設定された用途地区及び状況類似地域について、設定要件を調査して作成するものとする。

なお、検討する区分項目は次のとおりとする。

##### ① 商業地区

高度商業地区Ⅱ、大型商業地区、普通商業地区、繁華街地区

##### ② 住宅地区

中高度利用住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区

##### ③ 工業地区

大工場地区、市街化中小工場地区、調整区域中小工場地区

##### ④ 村落地区

#### 3 用途地区及び状況類似地域の検証図の作成

用途地区及び状況類似地域の検証図は、前評価替え時に設定された用途地区及び状況類似地域を地形図等に展開し、それに土地利用状況を表示して検証図を作成するものとする。

#### 4 用途地区及び状況類似地域別の統計分析

用途地区及び状況類似地域別の統計分析は、地番図データ、家屋図データ、土地課税台帳データ及び家屋課税台帳データ等を使用し、用途地区及び状況類似地域ごとの土地利用区分に基づき、住宅・非住宅の割合や商業率等について行うものとする。

#### 5 用途地区及び状況類似地域の現地調査

用途地区及び状況類似地域の現地調査は、机上で見出せなかった地勢的要因、環境条件及び街路条件等について現地で確認するものとする。

現地調査を実施する地域は、前評価替え時からの経年変化箇所を基本として、協議のうえ決定するものとする。

#### 6 状況類似地域統合案の提示

本業務において、状況類似地域の統合を行う予定であるため、受託者は統合案の提示を行うものとする。

#### 7 用途地区及び状況類似地域（案）の合同検証

用途地区及び状況類似地域見直し（案）について、佐賀市と合同で検証を行い、最終的な用途地区及び状況類似地域を決定するものとする。

#### 8 用途地区及び状況類似地域区分図形データの作成

用途地区及び状況類似地域区分図形データの作成は、見直し後の用途地区及び状況類似地域区分について、修正・入力を行うものとする。その際に併せて、状況類似地域番号、用途地区等を登録し、データベース化を行うものとする。

#### 9 用途地区及び状況類似地域区分図の作成

用途地区及び状況類似地域区分図は、区分した用途地区及び状況類似地域区分について、地形図等にその境界線、名称及び番号等を表示した図面を作成し、佐賀市に提出・承認を受けるものとする。

### （標準宅地の見直し）

第26条 標準宅地の見直しは、前評価替え時に設定された標準宅地について、設定要件を調査・整理したうえで選定基準書を作成し、それに基づき行うものとする。

#### 2 主要な街路及び標準宅地検証図の作成

主要な街路及び標準宅地検証図は、前評価替え時に設定された用途地区、状況類似地域、主要な街路、標準宅地及び路線形状を表示し、各路線の価格形成要因や、画地条件等を表示し、作成するものとする。

#### 3 主要な街路及び標準宅地見直し案の作成

主要な街路及び標準宅地見直し案は、状況類似地域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、作成するものとする。

また、選定した主要な街路に接する画地のうち、利用状況（宅地の利用状況、規模）、位置状況（主要な街路の中心付近）、画地条件（間口、奥行、形状、街路との状況）及び価格状況（周辺の価格との整合性、公的地点）が、その地域において最も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ものとする。

#### 4 主要な街路及び標準宅地の現地調査

主要な街路及び標準宅地の現地調査は、選定された標準宅地について、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、写真等により詳細に現地の状況を記録する。変更の必要があれば再選定を行うものとする。

また、取得した現地写真については、本業務に使用するGISシステム（固定資産評価システム又は代替GISシステム。以下「本業務GISシステム」という。）にファイリングし管理する。

#### 5 主要な街路及び標準宅地見直し（案）の合同検証

標準宅地見直し（案）について、佐賀市と合同で検証を行い、最終的な標準宅地を決定するものとする。

#### 6 主要な街路及び標準宅地図形データの作成

標準宅地図形データの作成は、見直し後の標準宅地について、修正・入力を行うものとする。その際に併せて、標準宅地番号、状況類似地域番号、用途地区等を登録し、データベース化を行うものとする。

#### 7 主要な街路及び標準宅地一覧表の作成

標準宅地一覧表の作成は、選定した標準宅地について、標準宅地番号、固定資産用途地区、都市計画用途地域、所在、合計面積、間口長、奥行長、所有者名、住宅地区番号及び地番図面番号等を記載した標準宅地一覧表として取りまとめ、佐賀市に提出・承認を受けるものとする。

### (路線価（路線形状）見直し及び新設)

第27条 受託者は、令和6年度路線図を参考に、固定資産評価基準等に基づき、佐賀市の実情に合わせて、街路に路線を付設する。路線形状の見直し及び新設の方針については、佐賀市と受託者の協議の上、佐賀市路線価付設基準書の作成を行うものとする。

#### 2 路線価付設基準書の作成

基準書作成は、前評価替え時の路線価の設定要件を参考に、路線価付設をより簡素化し既存路線本数を一定量削減可能となるよう基準を作成するものとする。また、受託者は既存路線統廃合にかかる案を提示するものとする。

#### 3 路線形状の見直し及び新設

路線価付設基準書に従い見直し及び新設を行うものとする。

- ① 登記異動等により発生する追加路線について佐賀市より指示された条件に応じて新規に路線を追加するものとする。
- ② 路線の区切りは、原則として街区単位を1本の路線とする。ただし、その中において相当に状況が相違する場合は更に分割を行うものとする。また、価格感度の低い地域（村落地区等）で幅員等により価格差がつくことが妥当でない場合は複数の街区をまとめて1本の路線とする。
- ③ 隣接街区辺において状況が近似している場合は、その統合の検討を行うものとする。
- ④ 隣接する街区において用途地区区分や法規制等で明らかに価格水準が異なる場合は、路線を二重に設定するものとする。また、路線番号の付設方法は、協議により決定するものとする。

#### 4 路線形状の現地調査

路線形状の現地調査は、見直し（統合・分割・廃止）が必要とされる路線について、地勢的要因、環境条件及び街路条件等について現地で確認するものとする。

#### 5 路線形状見直し（案）の合同検証

路線形状見直し（案）について、佐賀市と合同で検証を行い、最終的な路線形状を決定するものとする。

## 6 路線番号

路線番号については、佐賀市の指示に従う。

## 7 路線形状図形データの作成

路線形状図形データの作成は、付設後の路線形状について、入力を行うものとする。その際に併せて、路線番号、状況類似地域番号、用途地区等を登録し、データベース化を行うものとする。

## 8 システムへの反映

付設した路線価（路線形状）及び路線に関する属性情報について、本業務GISシステムへ反映を行うものとする。

## 第4章 第2年度（令和7年度）業務内容

（価格形成要因調査）

第28条 受託者は、価格形成要因調査基準書を作成し、各路線の価格形成要因について調査を行う。基準書作成においては、前評価替え時の路線価の設定要件を参考に作成するものとする。

2 調査項目は以下のとおりとする。ただし、必要がある場合は、佐賀市と協議の上、追加することができる。

（1）街路条件

幅員、道路種別、舗装、歩道、歩道種別、階段有無、通り抜け可否、車両通行可否、生活幹線への接近程度

（2）交通接近条件

小学校までの距離、ゆめタウンまでの距離、最寄スーパーまでの距離、I.C.までの距離、最寄駅までの距離、玉屋前までの距離、歓楽街中心までの距離、佐賀駅までの距離、圏域中心までの距離、中央通までの距離

（3）環境条件

繁华性、連たん性、開発年度、高低差、住環境

（4）行政的条件

用途地域、基準容積率、建築基準法上の道路、風致地区

3 道路の幅員の調査については、実地により計測するものとし、受託者は計測箇所を記録しデータで保存する。ただし、令和6年評価替えにおける街路調査時点から現況に変化がない場合（変化がないことが確認できる根拠資料等を提示すること）、交通量の多い道路などで、実地による計測が困難である場合、またはその他の方法（道路台帳による計測など）により有効幅員の正確な計測が可能な場合は、佐賀市の許可を得て図上計測に変更できる。

4 交通接近条件調査については、GIS上に経路ネットワークの構築を行う等の手法により、各拠点までの主要な経路の距離を計測する。

5 受託者は、第2項の調査における計測箇所及び状況確認箇所については、佐賀市による現地確認の回数を減らすことを念頭に、写真等により詳細に現地の状況を記録する。

6 受託者は、現地調査における私有地の立ち入りや写真等の撮影に当たっては、調査目的等を明示し、所有者及び市民の理解を得られるよう最大限の注意を払って行う。

7 受託者は、調査結果を価格形成要因一覧表に整理し、データベース化する。また、令和6年度路線要因表との比較資料も作成する。

8 受託者は、価格形成要因調査の結果及び写真等は、佐賀市が簡便かつ効率的に確認及び検証を行えるよう環境を整え、佐賀市に提出する。また、その提出については、

作業が終了した箇所から随時行う。

(統計分析)

第29条 受託者は、路線価算定比準表の作成の根拠とするため、市内及び隣接する市町村内における価格水準や価格形成要因等を基に、標準宅地価格と価格形成要因の関係について統計的に分析を行い、その結果は図表等を使い明示する。

(路線価算定比準表の作成)

第30条 受託者は、前条の統計分析結果、令和6年度路線等の状況、令和9年度の用途地区及び状況類似地域区分並びに標準宅地の価格及びその価格形成要因等を基に、比準表の適用区分、適用区域、比準項目及び格差率を設定し、路線価算定比準表を作成する。

- 2 比準項目及び格差率については、土地価格の傾向を把握するため、統計分析から求めた地価のモデル式を使い、多角的な検証を重ねて設定する。
- 3 路線価算定比準表は、前条の統計分析結果及び前項の具体的な検証内容を佐賀市に説明し、十分な検証により適正な路線価が算出できたことを佐賀市が承認した段階で決定する。
- 4 路線価算定比準表決定以降に、佐賀市がその内容に明白な不備があると認められた時は、受託者に比準表の修正を命じることができる。その場合、受託者は直ちに比準表の修正と再検討を行い、新たな比準表を佐賀市に提示しなければならない。

(評価替え資料の作成)

第31条 受託者は、次に掲げる宅地等の土地評価に関する図面等の資料を、佐賀市の指示によりデータ及び書面で作成するものとする。

- ①正面・側方・二方路線
- ②都市計画道路予定地
- ③高圧線下
- ④土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
- ⑤砂防指定地
- ⑥浸水想定区域
- ⑦自治会等における自主防組織
- ⑧鉄軌道用地
- ⑨ゴルフ場
- ⑩田・畑・山林
- ⑪その他（佐賀市が補正を適用又は検討しているもの）

(鑑定評価の確認の支援)

第32条 鑑定評価額について円滑な確認作業ができるよう、各標準宅地の価格や前回価格からの変動率等を表示した図面のほか、各標準宅地の規準先の公的ポイントを明示する図面等を作成するものとする。

## 第5章 第3年度（令和8年度）業務内容

### （路線価算出）

第33条 受託者は、路線価算定比準表と路線ごとの要因データを用いて、状況類似地域ごとに主要な街路に付設した路線を比準元とし、その他の路線を比準先として、各路線の価格を計算により求めるものとする。

### （路線価の点検及び調整）

第34条 受託者は、前条で算出した路線価を取りまとめ作成した路線価検証一覧表及び路線価検証図等により、前年価及び状況類似地域間や近隣市町村との較差並びに同一状況類似地域内での均衡等を考慮して路線ごとに点検及び調整を行うものとする。

2 相続税路線価との対比は、計算された路線価を相続税路線価と対比し、整合性について確認を行うものとする。

### （路線価の合同検証）

第35条 路線価の合同検証は、算出された路線価について佐賀市と受託者合同で行うものとする。

2 合同検証の場所は佐賀市役所とし、必要な資料（路線価比較図・一覧表）、機材は受託者が用意するものとする。ただし、協議により変更が行えるものとする。

3 受託者は、合同検証にて検証し決定された路線データについて、佐賀市の指示により基幹システムにインストールするため必要なデータを提出する。

### （下落修正等による修正）

第36条 本業務の委託期間中において、佐賀市が下落修正を行うと判断した場合は、受託者は直ちに下落修正を路線価に反映させ、資料の修正等を行わなければならない。

### （基幹システムへの送り込みデータの作成）

第37条 受託者は、評点数台帳価格（路線価及び標準地価格）について、基幹システムへ送り込みを行うためのデータ作成を行うものとする。なお、新規に台帳登録する場合は、過去単価を併せて記載するものとする。詳細については、佐賀市と協議のうえ決定するものとする。

2 受託者は、各路線について、従前の路線番号との対照一覧表を作成する。従前の路線番号との対照一覧表には、路線形状の変更状況についても併せて記載するものとする。詳細については、佐賀市と協議のうえ決定するものとする。

(公開用路線価図等の作成)

第38条 受託者は、佐賀市資産税課窓口で公開する路線価図を作成する。路線価図は市民が閲覧しやすい形式とし、路線図と路線価一覧表に分割することができる。

(新規路線価算定システムの構築)

第39条 受託者は、佐賀市が令和9年度以降に新規路線を作成する際、路線価を算定できるよう、新規路線価算定システムを構築するものとする。

(報告書の作成)

第40条 受託者は、本業務の実施結果を取りまとめ報告書を作成するものとする。報告書の作成にあたっては、業務項目ごとに定義や基準を整理し、業務内容もできるだけ具体的に記載する。

## 第6章 共通年度（令和6年度～令和8年度）業務内容

（標準宅地鑑定評価業務の委託先との協議のための支援）

第41条 佐賀市が行う標準宅地鑑定評価業務の委託先との協議のため、現状分析結果の資料作成及び協議における技術提供等の支援を行うものとする。

（令和9年度評価用GISデータの整備）

第42条 受託者は、佐賀市が令和9年度評価替え業務を滞りなく行えるよう、状況類似地域区分、標準宅地、路線、地価公示、地価調査、時点修正グループ、正面・側方・二方路線、売買実例、相続税標準地等を本業務GISシステムにインストールする令和9年度評価用GISデータを整備しなければならない。

2 受託者は、必要に応じて、佐賀市が令和9年度評価の入力に支障がないよう、データの修正に応じるものとする。

（標準宅地の時点修正率のバランス検証）

第43条 本業務期間中の標準宅地鑑定価格の時点修正率のバランス検証について、佐賀市の求めに応じ必要な図面等の作成を行うものとする。

（資産評価システム研究センター提出用データの作成）

第44条 （財）資産評価システム研究センターが行う路線価等の全国集約化事業用に提供するデータ（Shape ファイル形式）を作成するものとする。

（評価替え業務の概要等の研修会の実施）

第45条 資産税課に新たに配属となった職員等を対象に、評価替え業務などについて研修会を実施する。

## 第7章 令和9年度に向けて佐賀市が取り組むべき課題に対する提案の 業務内容[第1年度（令和6年度）から第3年度（令和8年度）]

（業務の内容）

第46条 この業務は、佐賀市の地域事情を踏まえ、各筆の評価を適正なものにするため、状況類似地域や所要の補正などを見直すことにより、課税の適正化を図るものである。

### （1）状況類似地域の見直し

状況類似地域について、想定されている用途、画地規模、分類条件等について資料を基に検証、修正を行う。商業地域や住宅地域の状況類似地域区分について、ゼンリンの建物ポイントデータを基に店舗や施設の分布を検証し反映を行う。

### （2）50戸連たん状類の見直し

佐賀市では50戸連たん制度で開発がされた区域については原則、状況類似地域を「用途：普通住宅、小区分：50戸連たん（以下「50戸連たん状類」という。）」として分けているが、50戸連たん状類と隣接する状況類似地域との路線価の価格バランスについて検証を行い、状況類似地域や路線比準率を見直すことにより、実勢価格を反映した価格バランスを構築する。

また、50戸連たん制度で佐賀市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第3条第1項第1号に規定する「連たん要件」のうち建築物がおおむね50以上連たんしている区域（以下、「50戸連たん制度で指定する土地の区域」という。）が指定されたことを踏まえ、状況類似地域の見直しも行う。

### （3）雑種地補正率の見直し

市街化調整区域及び都市計画区域外の雑種地補正率について見直しを行う。

① 前号の50戸連たん制度で指定する土地の区域が制定されたことに伴う見直しを行う。

② 都市計画区域外の雑種地補正率について、現在の補正率は市街化調整区域と同じ補正率であるが、実勢価格に沿った補正率となるよう見直しを行う。

③ 雑種地補正率と建築制限補正等の所要の補正を同時に適用する場合に、同じ要因に対する二重の減価となっている可能性があるため、雑種地補正率や所要の補正の適用範囲等を整理・見直しを行う。

※建築制限補正：間口や接道の状況が建築基準法上の接道義務を満たしていないため、建築に制限がある場合に適用する所要の補正。

(4) 佐賀市固定資産（土地）評価取扱要領の見直し

前項までの見直しを踏まえ、佐賀市固定資産（土地）評価取扱要領の見直しを行う。

(業務の進め方)

第47条 受託者は、前条に記載の業務について、次の事項に留意して進めていくものとする。なお、詳細については、佐賀市と協議のうえ、決定するものとする。

(1) 各筆評価の現状分析

現状分析を行い、課題を明確化し、各筆評価の現状分析結果報告書の作成を行う。

(2) 固定資産税評価業務の委託先との協議の支援

現状分析結果の資料を作成し、協議における技術提供等の支援を行う。

(3) 佐賀市が行う基幹システムの改修（調整）への配慮

各種補正の変更等による基幹システムの改修（調整）は、過大にならないよう、可能な限り、効率的に改修（調整）できるように配慮する。

(4) 基幹システムへの入力

正確かつ効率的に、基幹システムへの送り込みデータの作成を行い、必要に応じ、入力業務を行う。

## 第8章 成果品等

(成果品)

第48条 納入成果品は次の各号のとおりとする。

- |      |                            |    |
|------|----------------------------|----|
| (1)  | 現状分析結果報告書                  | 一式 |
| (2)  | 各筆評価の現状分析結果報告書             | 一式 |
| (3)  | 用途地区及び状況類似地域設定基準書          | 一式 |
| (4)  | 用途地区及び状況類似地域区分図 (GISデータ必修) | 一式 |
| (5)  | 標準宅地選定基準書                  | 一式 |
| (6)  | 主要な街路及び標準宅地一覧表             | 一式 |
| (7)  | 標準宅地位置図 (GISデータ必修)         | 一式 |
| (8)  | 路線付設基準書                    | 一式 |
| (9)  | 路線価図 (GISデータ必修)            | 一式 |
| (10) | 路線価検証図                     | 一式 |
| (11) | 路線価一覧表                     | 一式 |
| (12) | 路線価算定比準表                   | 一式 |
| (13) | 路線価算定比準表適用一覧表              | 一式 |
| (14) | 路線価算定比準表適用区分図              | 一式 |
| (15) | 路線価計算書                     | 一式 |
| (16) | 新規路線価算定システム                | 一式 |
| (17) | 従前の路線番号との対照一覧表             | 一式 |
| (18) | 価格形成要因調査一覧表                | 一式 |
| (19) | 交通接近要因の経路データ               | 一式 |
| (20) | 現地調査写真 (システムファイリングデータ)     | 一式 |
| (21) | 道路幅員計測箇所データ                | 一式 |
| (22) | 令和8年度路線価比較一覧表              | 一式 |
| (23) | 令和8年度路線価比較図 (GISデータ必修)     | 一式 |
| (24) | 基幹システムへの送り込み資料             | 一式 |
| (25) | 評価替え資料                     | 一式 |
| (26) | 公開用路線価図                    | 一式 |
| (27) | 固定資産路線価等全国集約化事業用データ        | 一式 |
| (28) | 市民等への説明文書                  | 一式 |
| (29) | 報告書                        | 一式 |

(資料等の保管)

第49条 受託者は、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、一定期間保存しなければならない。保存期間は、佐賀市と受託者が協議の上、決定するものとする。