

仕 様 書

第 1 章 総 則

(業務目的)

生駒市（以下「甲」という。）が実施する、固定資産の評価替えに関して行う「令和 9 年度固定資産税（土地）評価替えに係る路線価等調査策定業務」（以下「本業務」という。）は、現況の適正確実な課税客体の把握と市街地宅地評価法による、市内全域の路線価の客観的な土地評価を行うものである。

生駒市内の土地利用の状況及び価格体系や地価の状況等の実情を踏まえ土地価格の変化に適切に対応するために、街路条件連続性現地調査、用途地区区分、状況類似地域区分及び土地価格比準表（以下「比準表」という。）並びに路線価評定に係る作業を適切に行い、令和 9 年度の評価替えにおける土地評価の一層の均衡化、適正化を図り、納税者等に路線価付設過程の客観的・論理的説明を可能にすることを目的とする。本業務の円滑な運営に資するため、受託者（以下「乙」という。）は、仕様書に基づき履行しなければならない。

(準拠法令等)

第 1 条 乙は、固定資産（土地）評価作業（以下「作業」という。）を実施するにあたり、下記の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）及びそれに基づく固定資産評価基準
- (2) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号）及び不動産鑑定評価基準（平成 14 年国土第 83 号の 3）
- (3) 地価公示法（昭和 44 年法律第 49 号）及び国土利用計画法施行令（昭和 49 年政令 387 号）
- (4) 生駒市が定める諸規則
- (5) その他関係法令

(主な作業・業務概要等)

第 2 条 乙が行う作業容量・日数・調査箇所等は次のとおりとする。

- (1) 作業区域 生駒市全域 (53.15 k m²)
- (2) 作業容量
 - ① 標準宅地数 約 300 地点（標準宅地鑑定価格修正は令和 8 年 1 月 1 月迄路線価均衡検証継続）
 - ② 比準表総数 約 10～12 種類程度
 - ③ 用途地区・状況類似地域数 約 7～10 用途地区 約 300 地域
 - ④ 路線本数 約 5,500～6,000 本（街路条件等調査後の再区分化の増加を含む）
 - ⑤ 街路条件連続性調査本数 最小有効幅員箇所確認（令和 8 年 2 月 10 日実施完了）
（概ね 1 路線に付、最小確認箇所 2～4 箇所以上 総 10,000 箇所以上調査含む）
 - ⑥ 一次路線価均衡作業 市役所職員と立会協議調整路線価算定

(令和8年3月～8月 概ね90日程度実施)

⑦上記調整後に標準宅地不動産鑑定業者との価格調整会議 (1～2日実施)

⑧路線価評定結果の説明実施(報告会) 1日

⑨令和8年7月1日 時点修正率受領後の二次路線価均衡作業

(令和8年9月～11月 市において立会調整 概ね20日程度実施)

⑩最終標準宅地不動産鑑定業者との調整会議 (1～2日実施)

(令和8年11月～12月予定)

⑪評価替え期間中の更新新規路線調査及び路線価算定・路線価調書提出

(令和8年1月～令和9年3月31日までの期間随時対応含む)

⑫評価替え期間中 造成住宅団地・その他地区 課税路線価の評定

(現場調査 価格形成要因調査 路線価評定等全て含む)

⑬売買事例収集分析・・・概ね市内全域 100～120 事例以上収集整理・報告

⑭土地評価事務取扱要領及び画地計算要領の作成・助成(全体補正率の再検証)

⑮不服審査申請事案 現場調査 弁明書起案 業務期間継続対応

⑯納税者の窓口へのクレームに対する回答書の作成等(助言 助成 現場調査 回答 協議含む)

⑰宅地以外地目(田・畑・山林 左記基準地の評価シートの作成)

⑱総括 令和9年度評価替え結果の説明(報告会) 1日

(工期)

第3条 本業務の履行期間は、契約の日から令和9年3月31日までとする。

(実施計画等)

第4条 乙は、本業務着手前に実施計画を立案し、次の書類を甲に提出し、了解を得なければならない。

(1) 作業実施計画書

(2) 工程表

留意事項として、乙は2年度間を通じた工程表を作成しなければならない。特に前年度の街路条件連続性調査は令和8年2月10日までに終了し、それらのデータを令和8年2月末までに入力を完了し、第一次路線価格均衡作業に反映して実施する。令和8年3月には調査した価格形成要因を反映させ、それらに留意した工程表を作成しなければならない。

(3) 作業着手届け書

(乙の不動産鑑定士等の業務従事者の組織体制等)

第5条 業務従事者等は過去において固定資産税評価の路線価均衡業務の実績を有し、比準表作成及び路線価評価システム(評価システムソフト等)を十分に理解した者でなければならない。

2 乙の業務組織体制は、標準宅地の不動産鑑定及び地価公示価格、地価調査価格、相続税

路線価等を十分に路線価均衡作業に活用できるものであること。また、乙は不動産鑑定士及び同等の能力を有する業務従事者等を配置し、これら一連の業務遂行ができる体制を整えなければならない。なお、共同企業体または提携（ネットワーク提携）等の形態は不可とする。

3 乙は甲が定める担当職員と常に密接な連絡を取り、その指示に従うものとする。

（標準宅地の鑑定評価受託者のマネジメント等を行う事務局業務等）

第6条 乙は標準宅地の鑑定評価受託者との連絡、調整、とりまとめ等のマネジメントを行う事務局業務を担うものとする。

2 乙は標準宅地の鑑定評価受託者と評価替えメモ価格、鑑定価格その後の3年にわたる時点修正率及び路線価最終調整等について、乙の本店等において会議を開催し、適正な鑑定価格と適正な路線価の均衡を保たなければならない。

3 乙は標準宅地の鑑定評価受託者に対し標準宅地位置図、市内全域の状況類似地区図面及び標準宅地街路条件データ等を提供しなければならない。

（資料等）

第7条 甲は、本業務実施のため、乙に対し以下の資料を貸与しなければならない。

- (1) 道路現況平面図（道路台帳図等）
- (2) 地番図
- (3) 都市計画図、都市計画基本図
- (4) 土地建物等登記済通知書
- (5) 下水道付設図関連
- (6) 市道認定路線網図
- (7) 前期路線価図面（路線価図面提供 施設接近ネット距離は乙が電子化し測定するものとする）

2 乙は、貸与された資料を汚損等の無いように十分注意し、複写、複製をするときは、事前に甲の了解を得なければならない。また、作業が終了したときは、速やかに甲に返還しなければならない。

（疑義及び再委託の禁止）

第8条 本業務の実施にあたり、本仕様書に明示なき事項または疑義が生じた場合は、甲の指示を受けるものとする。

2 本業務の再委託は禁止する。本業務は、一体的に街路調査から最終路線価の評定を行うものであり、特に街路条件調査や価格形成要因の判定調査の再委託を禁止するものである。

（成果品の帰属）

第9条 本業務における成果品は、全て本市に帰属しなければならない。

2 路線価評価システム等の全てのデータは甲に帰属しなければならない。

（成果品納入にあたっての留意事項）

第10条 受託者はCD-R等の納入の際にはウイルス対策ソフトで検査を行い、不正なプログラムの混入を阻止し、安全性を確保するものとし、ウイルス対策ソフトにより検査を行った確認書を甲に提出するとともに、成果品の盤面にラベルを貼り付ける等の処理を行わなければならない。確認内容は甲と協議しなければならない。

(年度間の業務割合及び請求額)

第11条 乙は前期、令和8年3月31日及び後期、令和9年3月31日までに甲の指示による日時に検査を受けなければならない。その検査に合格した場合は契約に従い前期、後期の請求をすることができる。

第2章 評価業務

(各年度の業務)

第12条 各年度の評価業務は、後述の通りである。これらの業務は本市が標準宅地の鑑定評価価格を令和8年3月末で決定するものではなく、一次路線価均衡作業及び二次路線価均衡作業を通じて甲、乙、及び標準宅地の担当する不動産鑑定士と協議調整し、令和8年11月～12月まで行うものである。それら一連の総合的な作業を行い、標準宅地鑑定価格と一体的に連動した、客観的・適正な均衡の有する路線価を評定するものである。

前期の一次路線価評定は公的価格（相続路線価を主として）との均衡を図るために令和8年4月～6月に国税側に事前に路線価を提案するものである。

また比準表作成においては、市内すべての標準宅地価格の統計分析を行い、理論値価格と令和8年3月時点の標準宅地価格との整合分析を行い、開差について甲に報告し、且つ、これらの統計分析の説明変数による偏回帰係数について比準表格差に取り込みの検証を行い、納税者等に十分に説得性の有する比準表を作成しなければならない。

後期の主たる作業は、令和8年7月1日時点の時点修正を勘案した路線価調整を行い、令和8年1月1日路線価価格の再度の均衡を最終的にフィードバック調整し、最終段階として標準宅地鑑定価格の修正の根拠を求めるものである。

令和7年度業務（前期 契約の日～令和8年3月31日）

(1) 街路条件連続性調査及び確認

(歩道の有無 幅員 勾配「中傾斜 急傾斜測定」・階段の有無 行止りの有無 日照の日陰路線の判定)

(2) 価格形成要因の調査及びカテゴリー判定作業

原則として乙の判定による価格形成要因を採用するものであるが、以下の価格形成要因は令和9年度評価替えに採用を予定するものである。

①道路種別判定（国道 主要道 市道認定道 私道その他道）

②道路連続性幅員現地確認測定

③舗装の有無現地測定

④歩道の有無現地測定

- ⑤行止りの現地確認
- ⑥勾配の現地測定 中傾斜道（８度以上１５度未満）急傾斜（１５度以上）
- ⑦片側敷地の状況現地判断
- ⑧階段道の一定距離の測定
- ⑨一方通行判定
- ⑩最寄り駅距離（１１駅）測定・・・比準表は※二次テーブルを構築しなければならない。
（全路線に対応する歩行距離の測定 ネットワーク距離）
（現比準表の距離格差について再検証を行い格差の再度検証する）
- ⑪最寄り商業施設距離測定（予定商業施設約２０施設程度予定）
・・・比準表は※二次テーブルを構築しなければならない。
（現比準表の距離格差について再検証を行い格差の再度検証する）
- ⑫商業中心距離測定
- ⑬下水道の有無判定
- ⑭土地利用の判読 約１５カテゴリー以上
- ⑮日照通風の現地判定
- ⑯都市計画法の用途地域判定
- ⑰容積率の判定（指定容積率）
- ⑱建蔽率（市街化調整区域は甲より容積・建蔽率図面提供）
- ⑲風致地区 その他 防火地域他

以下の二次テーブルは路線価計算に必ず反映させなければならない。

※（二次テーブル）について「路線価評価システムの距離条件基準設定」

距離格差対応の比準表においては、一般に多用される一次テーブル（距離格差のカテゴリ一区分の場合、例えば区分を１，０００ｍとした場合、９９９ｍと１，０００ｍで格差が生じる事をいう。１km前後の地域で僅差１ｍの格差が発生し、実態に適合しない。）ではなく二次テーブル（主要路線と対象距離施設との距離、主要路線とその他路線との距離を比準表システムで自動的に相殺するテーブルを構築しなければならない。これは一次テーブルでは距離格差が画一的になり、実情に即した説明が不可能であるが、二次テーブルは距離に応じて逓減化或いは逓増化することにより、より実情に即した距離格差の説明が可能となるためである。）を構築しなければならない。

したがって、比準表のマトリックスにおいては対象施設から遠い状況類似地域格差は逓減化し、対象施設から近い状況類似地域格差は逓増化するような比準表を作成する。また、実情にあった格差が評定されるように数十の状況類似地域内路線価の格差をシミュレーションしなければならない。

- （３） 用途地区の見直し及び状況類似地域の見直し
（令和７年１０月末において鑑定評価地点の見直し予定含む）
- （４） 路線概況調査及び街路条件連続性調査後の路線単位による状況類似地域区分
- （５） 街路条件連続性調査データ及びその他価格形成要因の比準表システムへの入力
- （６） 標準宅地のメモ価格による目的変数の統計分析及び理論値価格の分析検証
- （７） 統一性の有する一次比準表の検討及び作成

(統計分析による主要係数の数値及び土地価格比準表を駆使した検討を行う)

- (8) 一次比準表の検証及び過去路線価とのシミュレーション(上昇逆転路線価の抽出)
- (9) 一次比準表による一次路線価評定
- (10) 一次路線価調書の作成
- (11) 市内の新規開発団地を調査し路線価評定及び更新追加路線の検証
- (12) 一次路線価格均衡作業(甲において乙は立会し協議調整 令和8年3月～8月予定
約90日程度甲の役所において実施予定、標準宅地鑑定業者との調整を含む)
- (13) 相続路線価を路線価システムに入力及び路線価の均衡作業に使用するものとする
- (14) 売買実例価格等の収集・整理・報告
(路線価参照のため成約事例、売り希望事例 業者ヒアリングを含む)
- (15) 標準宅地鑑定評価業務委託データの修正
(一覧表に鑑定データ更新・位置図の修正等)
- (16) 一次路線価調書作成
- (17) 一次比準表作成
- (18) 比準表報告書
- (19) 令和7年度業務報告書作成
- (20) 路線価評価システム「電子媒体データの提出」
(全路線価の価格形成要因及び格差及び路線価格)
- (21) ネットワーク距離計算電子媒体データの提出
- (22) 土地評価事務取扱要領及び画地計算要領の作成・助勢(全体補正率の検証)
- (23) 不服審査申請事案 現場調査 弁明書起案 対応 業務期間2年継続
- (24) 納税者の窓口へのクレームに対する回答書の作成等
- (25) 宅地以外地目(田・畑・山林 基準地の評価シートの作成)

令和8年度(後期 令和8年4月1日～令和9年3月31日)

- (1) 街路条件連続性調査及び路線概況調査による二次路線価評定前の最終現地調査等
 - (2) 最終価格形成要因データの再検証 データ修正作業
- ①道路種別判定修正
 - ②道路幅員データ修正(連続性調査後路線区分の変更業務全てを含む、但し路線本数の増加が生じて本業務に含むものとする)
 - ③舗装の有無データ修正
 - ④歩道の有無データ修正
 - ⑤行止りのデータ修正
 - ⑥勾配のデータ修正
 - ⑦片側敷地の状況データ修正
 - ⑧階段道の測定データ修正
 - ⑨一方通行データ修正
 - ⑩最寄り駅距離データ修正
 - ⑪最寄り商業施設距離データ修正

- ⑫商業中心距離データ修正
- ⑬下水道の有無データ修正
- ⑭土地利用のデータ修正
- ⑮日照通風のデータ修正
- ⑯都市計画法の用途地域データ修正
- ⑰容積率のデータ修正
- ⑱建蔽率データ修正
- ⑲風致地区 その他 防火地域他データ修正
- (3) 用途地区・及び状況類似地域の最終決定
- (4) 用途地域・状況類似地域変更に伴う最終路線移動作業
- (5) 更新新規路線の調査及び比準表システムへの取り込み作業
- (6) 路線区分の最終見直し及び新規路線の付設
- (7) 一次路線価均衡後の比準表格差及び時点修正率影響後の比準表格差修正
- (8) 二次比準表の作成 (時点修正率決定後の比準表検証)
- (9) 二次比準表による二次路線価評定及びシステムデータ構築
- (10) 二次路線価格均衡作業 「時点修正率決定後の路線価均衡」
(甲において乙は立会し協議調整 令和8年9月～11月予定 約15日程度甲の役所において実施予定、標準宅地鑑定業者との調整を含む)
(新規開発団地の最終路線価評定及び更新追加路線価評定を含む)
- (11) 近隣市町の路線価の調整及び追加指示路線の最終調整
- (12) 総括 令和9年度評価替え結果の説明
- (13) 最終路線価調書提出 (最終のデータを全て完結した路線価評定)
- (14) 最終比準表作成
- (15) 比準表格差 採用要因の根拠報告書作成
- (16) 比準表報告書作成
- (17) 令和8年度業務報告書作成
- (18) 路線価評価システム「電子媒体データの提出」
(全路線価の価格形成要因及び格差及び路線価格)
- (19) ネットワーク距離計算電子媒体データの提出
- (20) 土地評価事務取扱要領及び画地計算要領の作成・助勢
- (21) 不服審査申請事案 現場調査 弁明書起案 対応 業務期間2年継続
- (22) 納税者の窓口へのクレームに対する回答書の作成等
- (23) 宅地以外地目 (田・畑・山林 基準地の評価シートの作成)

「令和7年度業務」

(街路条件連続性調査及び確認)

第13条 価格形成要因のうち最も量的に測定が可能な歩道の有無 幅員 勾配の「中傾斜

急傾斜測定」 階段の有無 行止りの有無、日陰路線について市内全域の路線現地調査を行うものである。この調査は最も初期に速やかに着手を行い、令和8年2月10日までに完了しなければならない。そのデータを路線価システムに反映して、令和8年3月以降の一次路線価に反映させなければならない。以下の調査基準に従い調査しなければならない。

また、街路調査連続性の確認は路線の起点終点を十分見極めた上で1路線あたり2箇所以上連続性、幅員等を確認し、調査図面に記載する。成果品として最新時点の住宅地図等に路線を表示して確認数値を記録したものを甲に提出し承認を受けなければならない。

また路線データと突合せを行い調査漏れの路線を抽出し、調査漏れのないようにしなければならない。

1 街路調査基準の具体的な方法

(1) 道路幅員・・・有効幅員：後述 街路測定例示図面参照

- ①街路（交差点から交差点）ごとの最小の有効幅員を計測する。
- ②計測は10cm単位で1cm単位を切り捨てとする。
- ③最小の有効幅員とは、歩行者、車両等が歩行・通行できる常識的な実質幅員をいう。
- ④側溝がある場合、路線区間内に全ての蓋がある場合は側溝有りとして、それを含めた幅員とする。蓋とはグレーチングの車輛可能蓋
- ⑤L型側溝等の場合は立ち上がりを含まない。
- ⑥未舗装等の場合で草木が生えている場合は、それを含まない有効幅員とする。
- ⑦街路が長い場合は狭いと思われる要所ごとに計測を行う。
- ⑧幅員が変化する場合は、その変化点で各々計測を行う。
- ⑨駅前ロータリー等はその通路ごとに有効幅員を計測する。駐車スペースとロータリー幅員がわからない場合は、ロータリーに接続する幹線道路幅員をもって、ロータリーの幅員とする。
- ⑩個人的な所有物（石・植木・自転車等）を設置等し、幅員が異なる場合は、通常の幅員とその状況及びそれによる幅員を明記する。

(2) 舗装

- ①舗装の有無を確認する。未舗装部分は街路調査図面に着色しなければならない。
- ②舗装有りでインターロッキングの場合はその部分とその状況(カラー舗装等)を明記する。なお、アスファルト、コンクリートの違いの明記は不要とする。
- ③部分的に舗装がない場合はその部分と舗装無しを着色する。
- ④舗装後の経年劣化等により部分的に未舗装の場合、また、砂利等を被り舗装有りと判断し難い場合は明記の上、舗装無しとする。

(3) 歩道

- ①歩道の有無を確認する。
- ②歩道とは、歩車道境界ブロックにより段差が設置されるものを言う。
- ③片側、両側は明記する。

(4) 勾配・階段

- ①勾配は目測により急傾斜を角度測定の対象とする。
- ②勾配は途中で角度が変わるため、街路の数箇所勾配定規により計測し角度を記載する。

③計測は概ね中傾斜は8度以上15度未満、急傾斜を15度以上の場合とする。

④階段はその街路のどの範囲かを明記する。可能であれば段差も明記する。

⑤15度以上の勾配については着色する。

(5) 行止り

①計測する街路の行止りを確認する。

②バリカー・ポール等がある場合はその有無を明記する。

③行き止まりとは、歩行者、車両等がそれ以上先に進めないものをいい、例えば歩行者が段差を超えてその先に行けると考えられる場合、または、現実的にそうなっている場合はその段差を計測し、状況とともに明記する。

④行き止まり路線に関しては着色する。

(6) 地下通路等

状況等を明記する。

(7) 敷地内通路

状況等を明記する。

(8) 無道路地

無道路地は原則的には存在しない。無道路地の通路は確認する。幅員も記録する。

(9) 立体交差

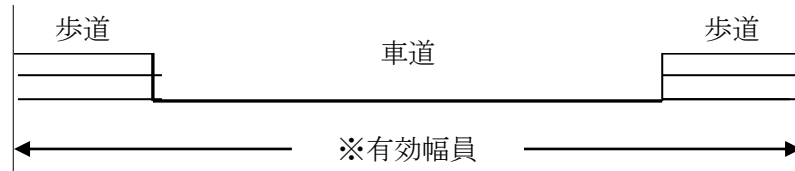
立体交差の下の道が、どのようなになっているか図示する。

(10) その他

上記にないものについては、その状況のコメントを明記する。

2 街路測定例示略図 ※有効幅員は路線の最小部分の幅員であること。

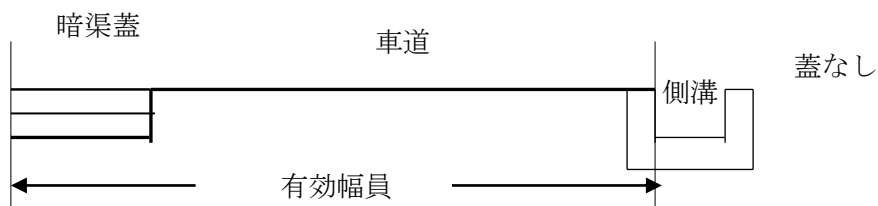
①基本の有効幅員の定義（歩道は歩車道境界縁石を前提）



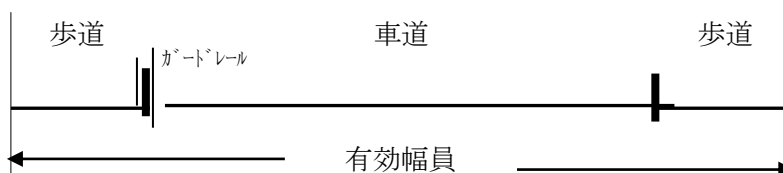
②U字側溝の蓋がない場合・・・側溝の開口部内側までとする



③暗渠に蓋をしている場合・・・蓋を含む部分までとする



④ガードレールがある場合・・・歩道部分を含む



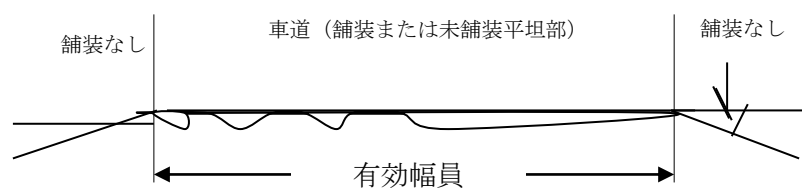
⑤ L型側溝の場合・・・立ち上がりの内側までとする



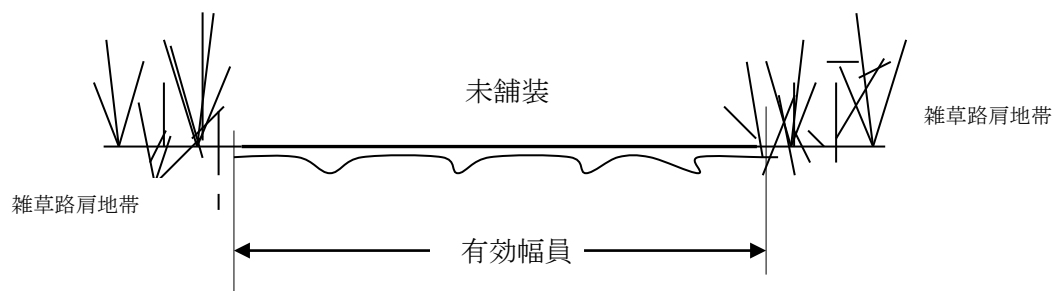
⑥ L型側溝（エプロン一体型）の場合・・・側溝を含む



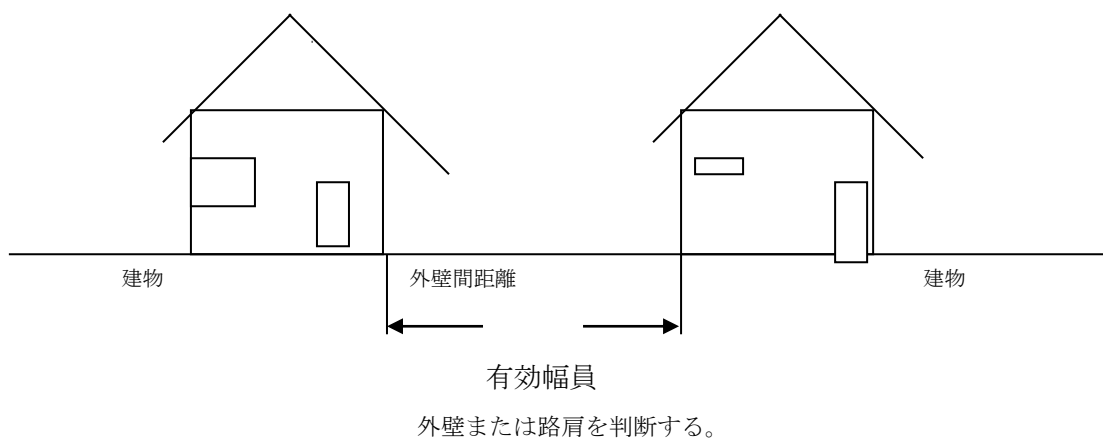
⑦ 路肩構造物がない場合・・・舗装のない部分は含まない



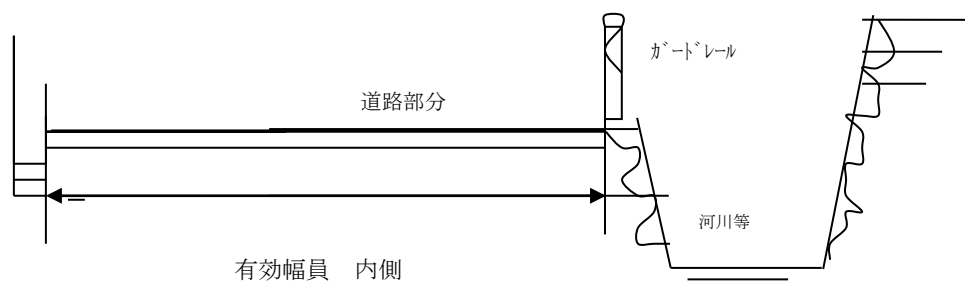
⑧ 未舗装・・・草木が生えている部分を含まない



- ⑨敷地内通路状況または境界がなく細街路の通路等の幅員
(農村集落等の車輛が進入できない地域等)

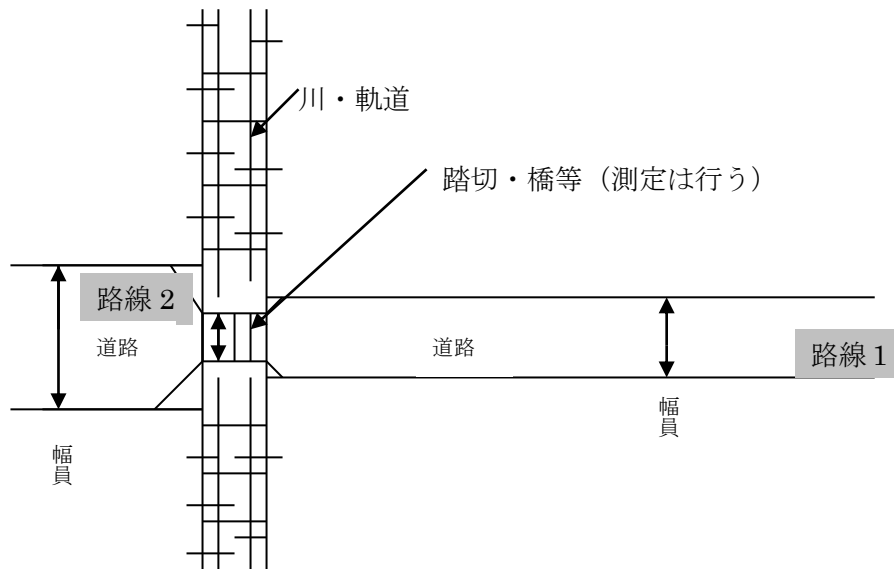


- ⑩歩道が無く路肩にガードレールを設置している場合
(ガードレールの道路側内面にて有効幅員とする)



- ⑪橋・踏切に接続する路線の幅員

踏切・橋の幅員ではなく幅員 1・幅員 2 の有効幅員とする。あくまで画地は路線に接面する。



(価格形成要因の調査及びカテゴリー判定作業)

第14条 令和9年基準年度評価替え作業における各路線の価格形成要因を適正に反映するため、測定が可能な定量的な要因と測定が不可能な定性的な要因等の分類はもとより、比準表作成や路線価評定を考慮した価格形成要因を取得しなければならない。

特に二次テーブル処理する接近要因施設である駅及び商業施設について影響度合について留意しなければならない。

また、後述の標準宅地価格の均衡や比準表の格差の前提となる統計分析に留意し、実体性の有する価格形成要因を絞り込むものでなければならない。

2 前項で取得する価格形成要因について、甲乙協議により価格形成要因を確定しなければならない。

3 街路条件・接近条件・環境条件・行政的条件等の土地価格に影響を与えられとされる価格形成要因について、広範な資料を分析収集整理して、綿密に精緻して検討しなければならない。収集整理した資料や航空写真及び現地調査により、標準宅地及び全路線の価格形成要因を適切に取得しなければならない。そのため、価格形成要因の決定にあたっては、乙は甲と十分に協議し十分に説明しなければならない。

4 価格形成要因は、以下の項目を原則として対象にし、市域の地域実情により、項目の追加もしくは変更を行うものとする。

(1)街路条件

①道路種別（公道・私道等）・・・道路認定図・管内図にて調査

②道路幅員・・・取得した幅員をデータ化し過去路線価幅員との異動をデータ化する。

(前述 調査のとおり 現地測定確認)

③舗装の有無・・・現地確認（データ化し過去路線価幅員との異動をデータ化する）

④歩道の有無・・・現地確認（データ化し過去路線価幅員との異動をデータ化する）

⑤行止りの有無・・・（データ化し過去路線価幅員との異動をデータ化する）

- ⑥勾配の有無・・・（データ化し過去路線価幅員との異動をデータ化する）
- ⑦片側敷地の状況・・・河川、がけ、斜面地等が路肩に出現している路線を調査する
- ⑧階段道の一定距離の測定・・・（データ化し過去路線価幅員との異動をデータ化する）
- ⑨一方通行・・・規制資料により判読し終日時間の長いものを認定する

（２）交通・接近条件

- ①最寄り駅距離・・・全路線の midpoint から駅 midpoint までの歩行距離を測定する。なお、路線価図の地図データを甲から受領し、乙はこのデータに基づいて距離を取得しなければならない。
- ②最寄り商業施設・・・全路線の midpoint から midpoint までの歩行距離を測定する。なお、路線価図の地図データを甲から受領し、乙はこのデータに基づいて距離を取得しなければならない。
- ③商業中心距離・・・全路線の midpoint から midpoint までの歩行距離を測定する。なお、路線価図の地図データを甲から受領し、乙はこのデータに基づいて距離を取得しなければならない。

（３）環境条件

- ①下水道の有無判定
- ②土地利用の判読 約 15 ランク以上
- ③日照通風の現地判定

（４）行政的条件

- ①都市計画法の用途地域判定
- ②容積率の判定（指定容積率 基準容積率検証）
- ③建蔽率 （市街化調整区域は甲より容積・建蔽率図面提供）
- ④風致地区 その他 防火地域他

５ 調査は合理的な手法を検討し、調査取得した価格形成要因は価格形成要因調書を作成し、内容の検証を行うものとする。

６ 価格形成要因の調査取得は、一連の評価作業の指針となるものであり、的確に調査取得することが、評価作業の精度を高め、統一的・客観的基準に基づく路線価算定システムの運用を可能にすることを十分認識し、作業にあたるものとする。

（用途地区の見直し及び状況類似地域の見直し）

第 15 条 乙は甲と協議の上、令和 9 年基準年度評価替えに向け、土地利用動向に即した適切な路線価を付設するため、既存の用途地区及び状況類似地域の見直しは路線単位を中心に見直すものである。その一連の過程で標準宅地を選定変更する場合は甲に提案しなければならない。

２ 前項の変更等については、固定資産評価基準との整合性に留意すること。

３ 乙は検討案を作成し、これを甲乙協議して、修正決定しなければならない。

（路線概況調査及び街路条件調査後の路線単位による状況類似地域区分）

第 16 条 特に街路条件調査においては単に測定のみを行うのではなく、路線単位の状況類似地域区分の適正な見直し、約 300 地点を対象として調査しなければならない。

特に都市計画法の用途地域の指定されている商業地域、近隣商業地域、市街化調整区域とその他の用途が路線を中心に分かれる地域を十分に調査する。その調査の結果、路線を二重

に付設しなければならない路線を抽出し、甲乙協議を行い、最終路線を付設しなければならない。

2 新規に状況類似地域を区分した際、既存の標準宅地との重複や不足、変更及び再編が必要になる場合については、乙は甲と協議し検討後、甲が委託した標準宅地の鑑定業者との調整は甲を通じて提案し調整しなければならない。

3 判定した状況類似地域について、用途地区・状況類似地域区分図を作成しなければならない。

4 路線の入れ替えを行った場合には、路線データの過去路線との突合路線番号データを作成し、甲に提出しなければならない。

(街路条件調査データ及びその他価格形成要因の比準表システムへの入力)

第17条 価格形成要因全てのデータを比準表システムに入力するものである。特に比準表項目によるカテゴリー区分については、本市の地価形成の特徴あるいは地域実情に十分留意した分析を行い、過去単価との均衡が保持できる比準表を提案しなければならない。

2 接近条件データの構築は先述したように二次テーブルを厳格にシステム構築し、接近データを分析し、地域の実態に適合するように、逓減格差、逓増格差を適正に発揮する比準表システムを構築しなければならない。

3 入力データと測定データの最終検証をデータ上で処理し、最終的には全路線に対応する価格形成要因データを甲に提出しなければならない。

(標準宅地のメモ価格による目的変数の統計分析及び理論値価格の分析検証)

第18条 令和8年1月25日時点の標準宅地メモ価格を統計分析し、約300地点の理論値価格を求める。その場合の説明変数は概ね6～8の価格形成要因を設定し、提案比準表の項目と可能な限り整合性を測るものとする。(価格形成要因の主要項目の整合・理論性)

2 理論値価格と標準宅地のメモ価格に大きな開差が生じる状況類似地域の比準表は、過去単価と均衡が保持され、且つ令和9年度評価替え路線価との均衡を図れるような比準表を提案するものとしなければならない。

(統一性の有する一次比準表の検討及び作成)

第19条 第一次の比準表作成に当り、前述の標準宅地の統計分析や説明変数の偏相関係数の高い価格形成要因を抽出し、主要な価格形成要因の比準表の根拠付けを行う。この第一次比準表は、令和8年路線価評価のシミュレーションに採用しなければならない。

(一次比準表の検証及び過去路線価とのシミュレーション)

第20条 一次比準表を検証し統計分析した偏回帰係数や土地価格比準表を参照して、本市の土地価格動向の実情あるいは納税者への説明を簡潔に行えるものか十分に検証しなければならない。

2 令和8年1月1日路線価と一次比準表を適用した路線価とシミュレーションを行い、逆

転路線価の抽出を行い、比準表に再度の修正を加え均衡が保持されるものか検証しなければならない。

（一次比準表による一次路線価評定）

第21条 前条迄の検証結果を踏まえて、カテゴリー、格差等調整を行い、一次比準表による路線価評定を行う。甲に提出するまでに乙は社内均衡調整を行って事前評定を行うものとする。

（一次路線価調書の作成）

第22条 上記の調整を経て、甲に提出する一次路線価調書を作成する。

（市内の新規開発団地を調査し路線価評定及び更新追加路線の検証）

第23条 市内の新規開発住宅団地の路線価評定に当たっては、従前は作業基準日に該当していないため、類似性の有する状況類似地域から比準したものである。そのため評価に当たっては新設の標準宅地から評価を行うため、十分に過去の路線価と整合性を測らなければならない。

2 また本市内その他の更新路線についても十分に均衡を図るようにしなければならない。

（一次路線価格均衡作業（甲において乙は立会して調整）

第24条 乙は、令和8年3月～8月において一次路線価の全本数について、市の担当職員と市において立会し、路線価均衡作業を行わなければならない。この場合において職員が十分に納税者に説明が可能であるように、比準表の作成経過・背景を解説し、カテゴリーの調整取扱等について、担当職員が十分に理解するように努めなければならない。特に甲の新任担当職員には十二分に説明をして理解を得なければならない。

2 過去単価との整合性、あるいは地域の実情に合致しない路線価が評定され、やむなく調整点を採用する場合には、システム上に調整点のカテゴリーを設け、最終的に別途データで保管をしなければならない。

3 路線価均衡作業においてカテゴリーを変更した記録は保存し、二次比準表への反映、あるいは二次路線価評定に活用するようにしなければならない。最終路線価の調整点の事由を正確に記録しなければならない。

（相続路線価のシステムへの入力及び路線価の均衡作業）

第25条 乙は前年の相続路線価とともに、国税から甲を通じて令和8年1月見込み相続路線価のメモ図面等を受領した場合は、システムにその相続路線価を入力し、その開差を路線価調書に表示出来るようにし、一定の開差以上の路線価には記号を自動表示し、均衡作業に簡易に使用できるようにしなければならない。

2 相続路線の見込み価格は本市の路線区分図と見比べて全路線を照合し、区分が異なる場合においては、甲と協議し採用する相続路線価を決定しなければならない。

3 評価システムには相続路線価のスペース及び逆転記号のスペースを設けるものとする。

(売買実例価格等の収集・整理・報告)

第26条 路線価均衡作業において、その路線価評定に複数の意見等から路線価決定に確認の必要などが発生した場合に、売買事例を活用し路線価均衡の質を高めたものとするように努めるようにしなければならない。

2 市内の成約事例、売り希望事例 業者ヒアリングを行い収集整理し、甲に成果品として提出しなければならない。

(標準宅地鑑定資料等の修正)

第27条 標準宅地鑑定資料の変更 位置図の修正を行う。

(一次路線価調書作成)

第28条 令和8年3月31日までに検査用の路線価調書を作成し比準表に係るその他関連資料を作成しなければならない。

(一次比準表作成)

第29条 令和8年3月31日までに検査用の比準表その他関連資料を作成しなければならない。

(比準表報告書)

第30条 令和8年3月31日までに、比準表の作成の経過、価格形成要因とカテゴリーの解説、カテゴリーの区分の根拠、統計分析と比準表の関連説明を記載した、比準表報告書を作成しなければならない。

(令和7年度業務報告書)

第31条 令和8年3月31日までに令和7年度業務全般の報告書を作成し検査を受けなければならない。

(路線価評価システム「電子媒体データの提出」)

第32条 路線価評価システム内の全てのデータを電子媒体として甲に提出しなければならない。

2 路線価評価システムは甲に帰属するものとし、甲から指示がある時期に、路線価評価システムを甲に移行しなければならない。

3 この場合甲の土地評価システムの仕様に適合しなければならない。特定のメーカーによるシステムである場合には、甲の仕様に適合させるものとする。

4 路線価調書の書式は、A4ベースとし、路線表示が概ね8～10本、価格形成要因は最大40要因、接近距離テーブルは先述した二次テーブルを構築したものとする。また、詳細な仕様は契約期間内においては甲からの指示、要望、改善等をシステムに反映させなければならない。

5 路線価システム計算において、価格単位は常に1円単位から1,000円単位、あるいは四捨五入、切捨て処理が可能のように柔軟にシステムを構築しなければならない。詳細な仕様はこの仕様に適合させなければならない。

(ネットワーク距離計算電子媒体データの提出)

第33条 甲と協議した基準により測定されたデータを提出し、実態に対応した測定がなされているかを、サンプル地区について甲に説明を行わなければならない。

2 立体処理した距離測定データについては甲の担当者に十分に説明しなければならない。

(土地評価事務取扱要領及び画地計算要領の作成・助勢)

第34条 乙は、令和9年基準年度評価替えに向けた土地評価事務取扱要領を甲とともに検討し、改定作成及び助言・助勢あるいはデータの根拠などを提供しなければならない。

2 この場合において、宅地または宅地以外の地目の土地を含む補正率などの開差や、画地評価の一連の格差の分析を行い、評価替え後期に向けて提案しなければならない。

3 画地計算過程における本市の基準と固定資産評価基準に整合性の取れたものであるかを、乙は十分に検証し甲に助勢しなければならない。

(不服審査申請事案 現場調査 弁明書起案 対応 業務期間2年継続)

第35条 乙は、甲に対する不服審査申し出事案に対する弁明書等納税者への文書回答について、専門的な助言等を行わなければならない。

また、評価に関する公的書類の作成や各種の評価問題等について、甲からの要請に応じて対応しなければならない。

2 乙は前項について、不動産鑑定等に関する問題等については、乙の不動産鑑定士等が対応をしなければならない。

3 審査会が開催される場合は乙の不動産鑑定士等が立会し、甲の指示の日時に対応しなければならない。

(納税者の窓口へのクレームに対する回答書の作成等)

第36条 納税者からの甲に対する、評価全般のクレームに対する対応は回答書をもって処理しなければならない。

2 回答に際しては評価データに疑義が生じている場合には、現場調査を行い評価データとの異動等を検査し、客観的かつ適正なものを報告しなければならない。

3 既に課税がなされた画地については令和9年度評価替えに矛盾のないように、甲に適切な助言をしなければならない。

(宅地以外地目(田・畑・山林)基準地の評価シートの作成)

第37条 甲が奈良県に提出する宅地以外の評価について、鑑定評価の手法を駆使し、適切な評価を助言し、評価算定書を甲に提出しなければならない。

「令和8年度業務」

(街路条件連続性調査及び路線概況調査による二次路線価評定前の最終現地調査等)

第38条 前期路線価均衡作業において街路条件の調査不足、及び状況類似地域境界路線の類似性の調査不足、不均衡路線について再度現地調査を行い街路条件測定値の誤り、あるいは路線の状況類似地域境界の混合などについて、二次路線価均衡作業までに整合性をとらなければならない。特に街路の区分の連続性の整合、最小有効幅員、勾配、階段についての測定等の誤りや調査箇所の変漏れについては、この段階で処理し、二次路線価均衡作業までに価格形成要因のデータ誤りが発生しないように対応しなければならない。

(最終価格形成要因データの再検証 データ修正作業)

第39条 上記の最終現地調査の価格形成要因のデータ修正及び前期路線価均衡作業において甲乙協議して決定した価格形成要因のデータ修正についてこの段階で確実にデータ誤りがないように処理しなければならない。二次路線価均衡作業時には価格形成要因データが適正であるにもかかわらず、不均衡路線が発生した場合には、やむなく調整点処理をするものであるから、特に以下の価格形成要因については慎重に判定しなければならない。

2 主要な価格形成要因の項目と留意事項

①道路種別判定修正

国道・主要道の甲の指示のルール及び範囲が適正であるか。また、市道認定路線網図の範囲と路線の起点終点が一致したものか、または一部分私道その他道が包含されているのに市道認定データミスが発生していないか。あるいは逆に私道が過半を占めているにもかかわらず、市道認定したデータミスを発生させていないか。

そのために、起点終点の判定共通基準に準拠して認定作業を行わなければならない。

②街路条件連続性及び道路幅員データ修正

この段階では路線区分の整合性または幅員データの根拠は、現地街路連続性及び幅員調査図面が拠り所になるが、現実的には入力段階までの誤りが認められる場合が発生する。そのため一次路線価均衡時点では最終段階ではないため、この段階において二次路線価均衡作業までに、入力作業に誤りがないか最終的に検証を行わなければならない。

③歩道の有無データ修正

現地調査段階で路線の起点から終点まで存在しない歩道の取扱の再検証を行わなければならない。

④行止りのデータ修正

人基準、あるいは車両基準の行止り調査が統一されていたものか検証を行う。

⑤最寄り駅距離データ修正

接近要因データについては特に施設から 100m までの路線について、実際の距離に概ね一致した測定値が反映されているものか、サンプル地域の路線を選定して検証しなければならない。この段階において確実に二次テーブルの接近距離が計算どおり稼動しているかシステムを確認しなければならない。

⑥最寄り商業施設距離データ修正

接近要因データについては特に施設から 200m までの路線について、実際の距離に概ね一致した測定値が反映されているものか、サンプル地域の路線を選定して検証しなければならない。この段階において確実に二次テーブルの接近距離が計算どおり稼動しているかシステムを確認しなければならない。

⑦下水道の有無データ修正

下水道処理区域図によって下水道の有無の判定を行うものであるが、処理区域、未処理区域境界の下水道の有無については最終的に管理設図面により認定し適正な判定を行ったものか検証しなければならない。また下水道処理区域内であってもその路線に管が埋設されていない路線については甲と最終的に協議して決定しなければならない。

⑧土地利用のデータ修正

一次路線価均衡及び二次路線価均衡作業を経過し、土地利用の文体表現または格差の増減が変更されるため、入力番号と文体の不一致の入力誤りがないようにしなければならない。

⑨都市計画法の用途地域データ修正

用途地域境界において路線の起点終点の範囲と一致しているか、あるいは一致していても幹線道路の背後地域の面的状況類似地域の路線が幹線側の用途地域として認定誤りが発生していないか、十分に留意しなければならない。

また、二重路線において用途地域境界と不一致が発生しないように留意しなければならない。市内の令和 8 年 1 月作業基準日の用途地区の変更地域についても再度見直すものとする。

⑩容積率のデータ修正

容積率は二次路線価均衡作業を通して不均衡の路線については実態に即した容積率を再検証し、最終データを修正しなければならない。

⑪建蔽率データ修正

建蔽率は二次路線価均衡作業を通して不均衡の路線については実態に即した容積率を再検証し、最終データを修正しなければならない。

⑫風致地区 その他 防火地域他データ修正

風致地区等は規制の程度に応じて、二次路線価均衡作業を通して不均衡の路線については実態に即した適用を行い、最終データを修正しなければならない。

(用途地区及び状況類似地域の最終決定)

第 40 条 一次路線価均衡作業を通じて発生した用途地区の変更、状況類似地域境界の変更、路線の異動や入れ替え作業、路線番号の変更等について現地調査を行って、二次路線価均衡作業に対応したものに修正しなければならない。

一次路線価均衡作業で判断した結果より現地調査の判断が現況に適応する場合には、再度

甲と協議して、二次均衡作業までに修正を行わなければならない。

(用途地域・状況類似地域の最終変更に伴う路線異動作業)

第41条 前条の作業によって変更されたものをシステムに適正に反映し、全路線価の価格形成要因に異動の誤りがないようにしなければならない。

2 路線異動は二重路線番号の発生がないように、甲の指示により常に確認を行わなければならない。

3 一次路線番号、二次路線番号、最終路線番号の突合せデータを作成し、甲の確認を受けなければならない。

(更新新規路線の調査及び比準表システムへの取り込み作業)

第42条 更新新規路線は後期、令和8年4月1日から令和9年3月31日まで、甲の指示の都度システムに入力し、その路線価を報告しなければならない。

この更新新規路線の均衡は事前に乙により、一次路線価均衡時点あるいは二次路線価均衡時点であっても、その均衡時点に対応して路線価を評定しなければならない。

また、甲から路線価の変更指示がなされた場合はすみやかに対応しなければならない。

2 更新新規路線の街路条件調査は原則として乙が調査しなければならない。

3 更新新規路線は1本の場合、複数の場合、あるいは住宅団地の完成による路線を随時更新しなければならない。

(路線区分の最終見直し及び新規路線の付設)

第43条 前条までの作業を取り纏めた結果の路線区分の最終見直しを行うものとする。特に更新新規路線は小規模な開発新興住宅のため、その周辺の状況類似地域と比較して類似性が異なる場合には、類似性の有する状況類似地域から飛び状況類似地域としたほうが適正であるか、あるいはそのままにその状況類似地域に包含処理すべきかを十分に検討して、甲に報告しなければならない。

2 飛び状況類似地域の処理をする場合は接近条件の価格形成要因である、駅距離、商業施設等の距離を十分に検討して判断しなければならない。

3 更新新規路線等の接近距離はネットワーク測定の距離データを再構築しなければならない。

4 路線の分割、合体、区分した場合も全ての価格形成要因も見直し、システム更新しなければならない。

(一次路線価均衡後の比準表格差及び時点修正率影響後の比準表格差修正)

第44条 一次路線価均衡作業で発生した価格形成要因、比準表カテゴリー、文体表記、比準表格差を第一段階として修正する。

2 時点修正率を受けて用途地区ごとの変動率から用途地区境界の路線価が令和8年1月1日路線価と令和8年7月1日路線価の逆転現象の傾向を分析する。

(二次比準表の作成(時点修正率決定後の比準表検証))

第45条 前条の作業を通して比準表を修正し、甲と十分に協議を行い価格形成要因、格差等を完全に修正した二次比準表を作成する。

(二次比準表による二次路線価評定及びシステムデータ構築)

第46条 上記の検証結果を踏まえて、カテゴリー、格差等の調整を行い、一次比準表による路線価評定を行う。甲に提出するまでに乙は社内均衡調整を行って事前評定を行う。

「二次路線価格均衡作業 (時点修正率決定後の路線価均衡)」

(甲において乙は立会し協議調整 令和8年9月～11月予定)

第47条 乙は、時点修正率を受けて後、令和8年9月～11月において二次路線価の全本数について、市の担当職員とブロック毎に立会し、二次価格均衡作業を行わなければならない。

この場合において職員が十分に納税者に説明できるように、時点修正率の二次路線価に及ぼす影響を勘案した比準表の修正経過等を解説し、カテゴリーの再調整の取扱における解説を十分に行って、担当職員が十二分に理解するように努めなければならない。

2 最終的に令和8年1月1日の公開路線価との整合性、または地域の実情に合致しない価格が評定され、やむなく調整点を採用する場合には、システム上に再度の調整点のカテゴリーを設け、最終段階の路線価には調整点を可能な限り採用しない処理を行わなければならない。

3 二次路線価均衡作業においてカテゴリーを変更した記録は保存し、決定比準表への反映、あるいは決定路線価評定に活用するようにしなければならない。

(近隣市町の路線価の調整及び追加指示路線の最終調整)

第48条 本市と接続する奈良市西端地域、大和郡山市、平群町、四條畷市、大東市の路線価について、甲から隣接市町の路線価を受けて、これらに影響される路線を検証する。

2 検証した結果、本市の修正を要する事項であるか隣接市町に修正を求めるべき事項であるかを甲に報告し、協議しなければならない。

(総括 令和9年度評価替え結果の説明)

第49条 令和7年・令和8年路線価の最終評価替えが終了した時点で、甲の指示する日までに、令和8年1月1日路線価までのフィードバックした経過、用途地区ごとの路線価の概要、路線価決定に至る経過、不均衡路線価の最終処理方法、土地評価事務取扱要領の主要な問題点、納税者からのクレームに対する対応等を簡潔に取り纏め、報告しなければならない。

2 報告にあたっては簡潔に取り纏めた要約報告書等を作成しなければならない。

(最終路線価調書提出(最終のデータを全て完結した路線価評定))

第50条 令和9年2月10日までに最終路線調書を作成しその路線価の凡例等を整理した関連資料を添付して、甲に提出しなければならない。

(最終比準表作成)

第51条 令和9年3月31日までに最終比準表その他関連資料を作成しなければならない。

(比準表格差 採用要因の根拠報告書作成)

第52条 比準表の採用した価格形成要因、カテゴリー区分、格差についてその価格形成要因ごとの根拠を詳細に理論的に説明が可能な比準表根拠報告書を作成しなければならない。

2 当該根拠書は納税者などからの問い合わせやクレームに的確に対応できるような内容を記載しなければならない。

3 作成過程では甲の主担当者と数次による協議を行い、その都度、本市の固定資産税評価の特色を十分に反映した内容の報告書になるように努めるものとする。

(比準表報告書)

第53条 令和9年2月10日までの後期における、比準表の作成の経過、価格形成要因とカテゴリーの解説、カテゴリーの区分の根拠、統計分析と比準表の関連説明を記載した、比準表報告書を作成しなければならない。

(令和8年度業務報告書作成)

第54条 令和9年3月31日までに令和8年度業務全般の報告書を作成し、検査を受けなければならない。

(路線価評価システム「電子媒体データの提出」(全路線価の価格形成要因及び格差及び路線価格))

第55条 路線価評価システム内の全てのデータを電子媒体として、甲に提出しなければならない。

2 路線価評価システムのデータは甲に帰属するものとし、甲から指示がある場合には路線価評価システム内部の全てのデータを甲に移行しなければならない。

3 この場合、甲の路線価図等システムの仕様に適合しなければならない。特定のメーカーによるシステムである場合には、甲の仕様に適合させなければならない。

4 路線価調書はA4ベースとして概ね路線表示数を8~10本、価格形成要因は最大40要因、接近距離テーブルは先述した二次テーブルを構築したものとする。

5 路線価の価格の単位は常に1円単位から1,000円単位、あるいは四捨五入、切捨て処理が可能なように柔軟にシステムを構築しなければならない。

6 価格形成要因の4条件毎の、下部に調整評点を入力可能なスペースをシステム構築すること。

(ネットワーク距離計算電子媒体データの提出)

第56条 甲と協議した基準により測定されたデータを提出し、実態に対応した測定がなされているかを、サンプル地区について甲に説明を行わなければならない。

2 立体処理(ネットワークの切断距離等)した距離データについては甲の担当者に十分に説明しなければならない。

(土地評価事務取扱要領及び画地計算要領の作成・助勢)

第57条 乙は、令和9年基準年度評価替えに向けた土地評価事務取扱要領を甲とともに検討し、一部分改定作成及び助言・助勢あるいはデータの根拠などを提供しなければならない。

2 この場合において、宅地または宅地以外の地目の土地を含む補正率などの開差や、画地評価の一連の格差の分析を行い、評価替え後期に向けて提案しなければならない。

3 画地計算過程における本市の基準と固定資産評価基準に整合性の取れたものであるかを、乙は十分に検証し甲に助成しなければならない。

(不服審査申請事案 現場調査 弁明書起案 対応 業務期間2年継続)

第58条 乙は、甲に対する不服審査申し出事案に対する弁明書等納税者への文書回答について、専門的な助言等を行わなければならない。

また、評価に関する公的書類の作成や各種の評価問題等について、甲からの要請に応じて対応しなければならない。

2 乙は前項について、不動産鑑定等に関する問題等については、乙の不動産鑑定士等が対応をしなければならない。

3 審査会が開催される場合は乙の不動産鑑定士等が立会し、甲の指示の日時に対応しなければならない。

(納税者の窓口へのクレームに対する回答書の作成等)

第59条 納税者からの甲に対する、評価全般のクレームに対する対応は回答書をもって処理しなければならない。

2 回答に際しては評価データに疑義が生じている場合には、現場調査を行い評価データとの異動等を検査し、客観的かつ適正なものを報告しなければならない。

3 既に課税がなされた画地については令和9年度評価替え評価に矛盾のないように、甲に適切な助言をしなければならない。

(宅地以外地目(田・畑・山林)基準地の評価シートの作成)

第60条 甲が奈良県に提出する宅地以外の評価について、鑑定評価の手法を駆使し、適切な評価を助言し、評価書を甲に提出しなければならない。

(業務記録等)

第61条 乙は、各作業・業務に際しての打ち合わせ記録、現況写真の撮影等、各過程を記録しておかなければならない。

(公的書類の作成業務補助「国税への精通者意見書作成ほか」)

第62条 乙は甲の指示がある場合、路線価評定をまとめ国税事務所へ、不動産鑑定士としての精通者意見書などを作成し、固定資産税路線価と相続路線価の均衡を図る公的書類の作成及び助勢を行わなければならない。

(成果品および納入期日)

第63条 乙は、以下の成果品を定められた期日までに納入しなければならない。

	令和7年度 成果品	規格	納入形式		部数	納入期日
			書類	電磁的記録媒体		
1	街路条件連続性調査図面	指定	○		1 部	令和8年2月10日
2	用途地区の見直し 状況類似地域の見直し	協議	○		2 部	令和8年2月10日
3	統計分析の標準宅地の理論 値価格及び分析経過	任意	○	○	2 部	令和8年2月28日
4	一次比準表	協議	○		5 部	令和8年3月1日
5	一次路線価調書 (予備路線価調書)	指定	○	○	2 部	令和8年3月1日
6	一次路線価データ	協議	○	○	1 部	令和8年3月1日
7	用途区分図、状況類似区分図	協議	○		1 部	令和8年3月31日
8	標準宅地プロット価格図	協議	○		1 部	令和8年3月31日
9	標準宅地鑑定一覧表資料	協議	○	○	1 式	令和8年3月31日
10	比準表報告書	任意	○	○	2 部	令和8年3月31日
11	業務報告書	任意	○	○	2 部	令和8年3月31日
12	ネットワーク測定距離データ (第一次用距離)	協議	○	○	2 部	令和8年3月31日
13	土地評価事務要領 不服審査申請事案	協議	○	○	2 部	随時
14	宅地以外地目の評価算定	協議	○	○	2 部	随時
15	その他甲が必要と認める書類	任意			任意	随時

	令和8年度 成果品	規格	納入形式		部数	納入期日
			書類	電磁的記録媒体		
1	街路条件連続性最終調査図面	指定	○		1 部	令和8年10月1日
2	用途地区の見直し 状況類似地域の見直し	協議	○		2 部	令和8年10月1日
3	二次比準表	協議	○		5 部	令和8年10月1日
4	二次路線価調書	指定	○	○	2 部	令和8年10月1日
5	二次路線価データ	協議	○	○	1 部	令和8年10月1日
6	後期 用途区分図、状況類似区分図	協議	○		1 部	令和9年3月31日
7	最終比準表	協議	○		5 部	令和8年12月1日
8	最終路線価調書	指定	○	○	2 部	令和9年3月31日
9	比準表報告書	任意	○	○	2 部	令和9年3月31日
10	業務報告書	任意	○	○	2 部	令和9年3月31日
11	最終二次路線価対応修正 ネットワーク測定距離データ	協議	○	○	2 部	令和9年3月31日
12	土地評価事務要領	協議	○	○	2 部	随時
13	不服審査申請事案 宅地以外地目の評価算定	協議	○	○	2 部	随時 令和9年3月31日
14	窓口クレームに対する回答	任意			任意	随時
15	その他甲が必要と認める書類	任意			任意	随時
16	更新追加路線評定 路線価調書	指定	○	○	1 部	随時

以 上

令和7年度

実 施 設 計 書

生駒市

作 成 年 月 日	令和 7年 7月 25日	業 務 概 要	当 初		変 更	
委 託 業 務 名	令和9年度固定資産税(土地)評価替えに係る路線 価等調査策定業務		路線価等調査		一式	
委 託 番 号						
路 線 ・ 河 川 名 等						
業 務 箇 所	生駒市全域					
当 初 設 計 金 額 (変 更 前)	円	当 初 請 負 金 額 (変 更 前)	円			
変 更 設 計 金 額 (変 更 後)	円	変 更 請 負 金 額 (変 更 後)	円			
変 更 請 負 金 額 計 算 式	(請 負 率) 当初請負額 ÷ 当初設計額 = 円÷ 円=					
	(変 更 価 格) 変更設計工事価格 × 請負率 = 円× =					
	(変更消費税等相当額) 変更価格 × 0.1 = 円× =					
	(変 更 契 約 額) 変更価格 + 変更消費税相当額 = 円+ =					

設計業務費内訳書

[illegible]

工 種 ・ 種 別	単位	数量	単価	金額	摘要	備考
路線価形成要因・用途・状況類似地区調査等	式	1				
価格形成要因整理等	式	1				
路線概況調査	式	1				
状況類似地区、路線区分見直し修正	式	1				
予備路線価の付設	式	1				
新規路線価の付設	式	1				
現行比準表更新等	式	1				
路線区分の現地調査後の見直し	式	1				
路線区分図面の作成	式	1				
標準宅地の選定見直し	式	1				

明細第2号

工 種 ・ 種 別	単位	数量	単価	金額	摘要	備考
用途・状況類似地区・価格形成・境界路線地域調整	式	1				
最終比準表と路線価の格差修正	式	1				
最終路線価算定・国税路線価調整等	式	1				
新規路線価及び周辺地域路線価調整	式	1				
土地評価事務要領・宅地以外評価算定根拠・審査申し出者等への回答の助勢	式	1				
田畑山林基準評価等の検討書作成等	式	1				
路線価報告書・比準表報告書作成	式	1				