

仕 様 書

1 役務の名称

札幌市固定資産（土地）評価に係る造成費に関する調査業務

2 役務の概要

令和9基準年度の土地の評価替えに対応するため、札幌市内の開発行為等による市街化区域農地等の宅地造成に係る費用及び市街化調整区域等における農業用施設用地の造成に係る費用の調査を行い、令和6年基準年度の適用数値等との整合性に留意して、令和8年1月1日（令和9基準年度の価格調査基準日）時点における固定資産評価に係る市街化区域農地等及び農業用施設用地の造成費等を算定する。

3 役務の目的

土地評価事務取扱要領において、市街化区域農地（地方税法（昭和25年法律第226号）附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地をいう。）の評価については、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額（以下「基本価額」という。）から当該市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によってその価額を求める方法によるものとしている。ただし、造成費相当額控除後の価額については、基本価額に一定の率を乗じたものを下限とすることとしている。

また、農用地区域内又は市街化調整区域内に所在する農業用施設用地（農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設の敷地及びその維持効用を果たすために必要な土地をいう。）の評価については、宅地評価の特例として、原則、付近の農地の価額を基準として求めた価額に当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によって、その価額を求めることとしている。

これらの造成費相当額は、具体的には各市町村において実情に応じた額を算定することとされており、札幌市においては、宅地に転用する場合の規模が広大で、都市計画法に定める開発許可制度による開発が一般的であることから、札幌市の実態に則した造成費（現行の造成費は別紙1を参照）を求め適用することとしている。

よって、令和9基準年度の土地の評価替えに向けて、市街化区域農地等や農用地区域内又は市街化調整区域内に所在する農業用施設用地の評価を適正に行うため、新たに造成費相当額等を算定するとともに、下限となるべき一定の率についても、あらためて調査・算定するものである。

4 履行期間

契約締結の日から令和9年1月15日（金）まで

5 役務の内容

(1) 調査・算定

ア 令和9年基準年度の土地の評価替えに適合する札幌市固定資産（土地）評価に係る造成費について、労務費及び資材費等の価格推移を把握し、本調査で求めるべき造成費相当額の令和6年基準年度の評価替え時からの変動傾向を把握する。

イ 市街化区域農地及び農業用施設用地について札幌市における現行の造成費及び総務省から通知された造成モデルを参考に、令和9基準年度評価替えに向けて用いるべき造成モデルを札幌市と協議の上決定し、個別的要因を除外した標準的な造成費を、別紙2の積算パターンごとに算定する。

ウ 札幌市内において施行された民間宅地開発事業等の分析により、開発区域の総地積に対する道路・公園等の公共施設用地の地積割合（潰地割合）を算定する。

エ 札幌市内において基本価額が著しく低く造成費相当額を控除する方法により、その価額を求めることが適当ではない場合において適用する一定の率を算定する。

オ 札幌市内に所在する農業用施設用地を農地から転用する場合において、通常必要と認められる造成費相当額の単価（農業用施設用地1平方メートル当たりの造成費相当額）を算定する。

(2) 報告書の作成

本役務の調査・算定結果を報告書としてまとめる。なお、報告書作成において必要となる用品等については、受託者が調達すること。

6 成果物

調査報告書（以下の(1)、(2)の両方を提出すること。）

(1) 製本形式によるもの

ア 形 式 A4縦、綴込み形式

イ 数 量 7部

ウ 納 期 令和9年1月15日

(2) 電子データによるもの

ア 形 式 P D F形式

イ 提出方法 C D - RまたはD V D - Rに収録して提出

7 納品場所及び検査場所

札幌市財政局税政部固定資産税課

8 その他

- (1) 本役務で算定された造成費等については、算定の経過及びその理由を具体的に調査報告書に記載し、固定資産評価基準に関連する部分に言及するものとする。必要に応じて採用した資料を明らかにすること。
- (2) 本役務の履行に当たり、本市が必要と認める場合は対面又はオンライン会議による形式で随時打ち合わせを実施すること。
- (3) 札幌市は、本役務において使用する情報を、必要かつ可能な範囲で提供する。
- (4) 土地基本法第16条の趣旨を尊重し、札幌国税局長が定める財産評価基準書に示された評価倍率表など、他の公的土地評価との相互の均衡と適正化が図れるよう適切に配慮すること。
- (5) 本役務に係る用品等は、必要最小限の購入とするほか、環境に配慮した原材料・部品・製品・サービス等の優先的購入・調達や環境配慮に取り組む事業者からの優先的購入・調達に努めること。
- (6) 本役務の成果であるデザイン、意匠権、版權、印刷物及び提出された原稿・データに関する権利は全て札幌市に帰属する。
- (7) その他この仕様書に定められていない事項については、別途協議すること。

(別紙 1)

札幌市土地評価事務取扱要領 <抜粋>

第 2 節の 2 市街化区域農地 三

3 造成費等割合表

平 坦 地			緩やかな 傾斜地	急な 傾斜地	補正率
盛土高	堅 固	軟 弱			
30cm以内	9,800円	11,500円	18,900円	21,300円	70%
50cm以内	10,600円	12,000円			
100cm以内	14,000円	14,600円			
150cm以内	15,700円	17,000円			
150cm超	18,300円	19,400円			

※ 堅固とは、主として、泥炭等軟弱土質以外の畑をいい、また、軟弱とは、泥炭等軟弱土質の畑及び田をいう。

第 3 節 五 1 農業用施設用地の評価

(5) 造成費

550円／㎡（1㎡当たりの造成費相当額）

【積算パターン】

区分	地勢	盛土の高さ	記号
市街化区域農地	平坦地	30 c m	A
		50 c m	B
		100 c m	C
		150 c m	D
		200 c m	E
	傾斜角度5度	—	F
	傾斜角度10度	—	G
農業用施設用地	平坦地	—	H

【積算パターンを造成費等割合表へ当てはめ】

平 坦 地 盛 土 高		緩やかな 傾斜地	急な 傾斜地	補正率
30cm以内	A	F	G	70%
50cm以内	B			
100cm以内	C			
150cm以内	D			
150cm超	E			

※ 令和9基準年度以降は平坦地における「堅固」及び「軟弱」の区分を廃止する。

農業用施設用地に係る造成費	H／㎡（1㎡当たりの造成費相当額）
---------------	-------------------