

業務仕様書

1 役務の名称

令和9基準年度版札幌市土地価格比準表の作成業務

2 役務の概要

本業務は、本市の固定資産税における宅地評価の基礎となる路線価の算定に当たり、土地の価格差を反映するために使用している札幌市土地価格比準表（以下「比準表」という。）について、令和9基準年度版の比準表を作成するものである。

令和9基準年度版の比準表の作成は、令和6年度に実施された「令和9基準年度評価替えのための土地価格形成要因調査等業務」の結果を踏まえ、令和6基準年度版の比準表に必要な修正を施し、更新することにより行う。

3 比準表の概要と構成

(1) 概要

本市の固定資産税における宅地評価では、市街地宅地評価法を採用し、路線価を基礎として価格を算出している。

路線価の算定に当たっては、主要な街路に面する標準宅地と、その他の街路に面する宅地との価格水準の違いを、土地価格の格差率として数値化した比準表を用いている。

この比準表は、札幌市内の各区における用途地区ごとに、土地の価格形成に影響を与える要因を整理し、それぞれの条件に応じた格差率を定めたものである。

また、土地の実勢価格や価格形成要因の変化を踏まえ、適正な評価が行われるよう、固定資産税の評価替えに合わせて3年ごとに比準表を更新している。

(2) 構成

ア 区（10区）

札幌市内の行政区（中央区、北区等）

イ 用途地区（12地区）

宅地の利用状況を基準として区分された地区（高度商業地区Ⅱ、低層普通住宅地区等）

※ 用途地区の区分及び比準表作成状況については、別添1のとおり。

ウ 価格形成要因

土地の価格形成に影響を与える要因は、以下のとおり。

a 街路条件（9項目）

道路幅員、道路種別、建築基準法上の道路、連続性、系統、街路の性格（仲通・側道）、舗装、除雪の状況、傾斜の状況

b 交通・接近条件（9項目）

最寄地下鉄駅への距離、最寄JR駅への距離、市中心部への距離、地域中心への距離、主要交差点への距離、核店舗への距離、主要幹線道路への距離、準幹線道路への距離、その他幹線道路への距離

c 環境条件（10項目）

上水道、下水道、商業集積の状況、宅地開発の状況、環境影響施設への接近性、商業密度、商況、住環境、周辺の土地利用状況、地区区分

d 行政条件（4項目）

基準容積率、風致地区、流通業務地区、地区計画

e 総合調整

4 役務の内容

(1) 令和9基準年度版の比準表の作成

令和6基準年度版の比準表を基に、必要に応じて修正を施し更新することにより令和9基準年度版の比準表を作成する。

また、豊平区及び清田区の中小工場地区については、新たに比準表を作成する。

更新に当たっては、本市における地価の動向や土地利用の変化を踏まえ、令和6基準年度版の比準表にある

- ・ 価格形成要因
- ・ 主要路線とその他の路線との格差率
- ・ 格差区分の設定

が、主要路線（標準宅地）とその他の路線（その他の宅地）との価格水準の差を実態に即して表現し、令和9基準年度の評価替えに適合するか、下記の観点から検討すること。

ア 価格形成要因

各区・用途地区ごとにその妥当性を検討し、評価に反映すべき要因の選定や採否の見直しを行う。

イ 格差率及び格差区分の設定

標準宅地価格、相続税路線価、取引事例等のデータを用いて地価の動向を分析し、見直しを行う。

(2) 報告書の作成

本業務における調査及び検討の結果を報告書として取りまとめる。

特に令和6基準年度版の比準表に修正を施した部分については理由を詳細に記すこと。

なお、報告書の作成に必要となる用品等については、受託者が調達すること。

(3) ヒアリングの実施

比準表の更新に当たり、現場の実務における課題を把握し、より実態に即した内容とするため、各市税事務所へのヒアリングを対面又はオンライン会議の形式で1回以上実施する。

なお、実施に当たっては、委託者と事前に日程調整を行い、円滑な実施を図る。

5 履行期間

契約締結の日から令和8年3月6日まで

※ 下記7に定める成果物の納品期限は、別添2を参照すること。

6 成果物の内容、数量及び納品期限

別添2のとおり。

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 本市が提供する資料

(1) 令和6基準年度版札幌市土地価格比準表データ（PDF データ）

(2) 令和6基準年度版勢圏系要因細目一覧データ（Excel データ）

- (3) 令和6年度に実施された「令和9基準年度評価替えのための土地価格形成要因調査等業務」の成果物（PDF データ）
- (4) 令和9基準年度標準宅地価格（見込）一覧表（CSV データ）※ 別添3 参照
- (5) その他、本業務の履行に当たり、委託者が必要と認める資料

9 その他

- (1) 本業務の履行に当たり、業務スケジュールや履行方針について確認するため、契約後遅滞なく委託者との打ち合わせを実施すること。
なお、打ち合わせの日時及び方法については、双方協議の上決定すること。
- (2) 本業務に係る用品等は、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。
- (3) 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。
- (4) この仕様書に定められていない事項については、委託者と協議すること。
- (5) 本業務により作成された成果物に関する著作権は、本市に帰属する。

区別用途地区対照表

用途地区 区	高度 商業 Ⅱ	繁華 街	普通商業		併用住宅		普通住宅		大 工場	中小 工場	観光	村落
			一般	路線	一般	路線	低層	中高				
中央区	○	○	○	○	○	○	○	○		○		○
北 区	○		○	○	○	○	○	○		○		○
東 区			○	○	○	○	○	○		○		○
白石区			○	○	○	○	○			○		○
厚別区			○	○	○	○	○	○		○		○
豊平区				○	○	○	○			●		○
清田区				○	○	○	○	○		●		○
南 区			○	○	○	○	○	○		○	○	○
西 区			○	○	○	○	○	○		○		○
手稲区			○	○	○	○	○	○		○		○

○…比準表が既に作成されている地区

●…比準表を新たに作成する地区

1 成果物

(1) 勢圏系要因細目一覧

内容：勢圏系要因の細目名とコードを一覧化した資料

形式：Excel データ

数量：1 ファイル

納品期限：令和7年11月30日

(2) 札幌市土地価格比準表（製本）

内容：各区の用途地区ごとに、条件別の比準項目及び格差率を整理した一覧表

形式：印刷物（加除可能なファイルに綴じ込むこと）

数量：下記2（数量内訳）のとおり

納品期限：令和8年3月6日

(3) 札幌市土地価格比準表（PDF データ）

内容：(2)と同内容の電子データ

形式：PDF データ

数量：10 ファイル（各区につき1ファイル）

納品期限：令和8年3月6日

(4) 調査報告書

内容：土地価格比準表の作成に係る調査の内容をまとめた報告書

形式：印刷物（冊子形式に製本すること）

数量：12 部

納品期限：令和8年3月6日

2 数量内訳（札幌市土地価格比準表（製本））

中央区：12 部、北区：14 部、東区：13 部、白石区：13 部、厚別区：13 部

豊平区：11 部、清田区：10 部、南区：11 部、西区：12 部、手稲区：11 部

（計 120 部）

3 提出方法

印刷物：郵送または持参により提出すること。

電子データ：DVD に保存の上、郵送又は持参により提出すること。

4 その他

上記納品期限に関わらず、委託者は業務履行の過程において、作成途中の案を確認し修正を指示することがある。修正等の指示があった際には対応すること。

