

固定資産評価業務支援等委託

特記仕様書

第1章 総則

(趣旨)

第1条 本特記仕様書は、たつの市(以下「甲」という。)が受託者(以下「乙」という。)に委託して行う、固定資産評価業務支援等委託(以下「業務」という。)の内容及び方法について定めるものである。

(業務目的)

第2条 本業務は、固定資産税にかかる課税客体の的確な現況を把握し、固定資産評価事務の適正かつ公正な執行及び効率化を図ることを目的とする。

(準拠法令等)

第3条 本業務は、本特記仕様書によるほか、次の法令等に準拠するものとする。

- (1) 地方税法(昭和25年法律第226号)
- (2) 不動産登記法(平成16年法律第123号)
- (3) 不動産登記令(平成16年政令第379号)
- (4) 固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号)
- (5) たつの市固定資産(土地)評価事務取扱要領(令和6基準年度)
- (6) たつの市固定資産(家屋)評価事務取扱要領(令和6基準年度)
- (7) 不動産鑑定に係る法令、規則、通達等
- (8) 家屋建築に係る法令、規則、通達等
- (9) その他関係法令、規則、通達等

(疑義)

第4条 本特記仕様書等に明示のない事項については、甲は乙との協議の上、乙は甲の指示に従い本業務を遂行しなければならない。

(業務期間)

第5条 本業務の契約期間は、委託契約締結日から令和8年3月23日までとする。

(受託者の要件)

第6条 乙は、品質管理及び情報セキュリティ管理に関して以下の認証を受けていなければならない。

- (1) QMS(品質マネジメントシステム：ISO9001)の認証登録証書
- (2) ISMS(情報セキュリティマネジメントシステム：ISO27001)の認証登録証書
- (3) プライバシーマーク(JISQ15001)の認証登録証書

2 平成22年4月以降において、地方公共団体が発注した「固定資産評価替え業務(業務内容に路線価付設を含むものに限る。)」を元請けとして完了した実績を有する者

(技術者の配置要件)

第7条 乙は主任技術者として、複数の固定資産税(土地)評価の実務経験を有する不動産鑑定士を配置するものとする。

- 2 乙は現場代理人として、固定資産税(土地)評価の実務経験を有する者を配置するものとする。
- 3 乙は、評価の適正・公正を期するべく、業務実施体制に主任技術者以外に不動産鑑定士を1名以上配置するものとする。
- 4 乙は、評価の方法に関するシステムにおける実効性の検証および調整のため、業務実施体制に基本情報処理技術者またはこれと同等以上の資格保有者を配置するものとする。
- 5 乙は、固定資産(家屋)評価事務取扱要領(木造編)の改訂等に関する専門性を担保すべく、二級建築士以上の有資格者を配置しなければならない。

(業務計画書)

第8条 本業務において、乙は、着手時に業務計画書を作成し、甲の承認を得なければならない。また、これを変更する場合は甲と協議を行うものとする。

2 業務計画書には、次の各号に掲げる事項を記入しなければならない。

- (1) 業務内容
- (2) 業務方法
- (3) 工程表
- (4) 人員配置
- (5) 情報セキュリティ管理体制
- (6) 品質管理体制

3 本業務実施にあたり次の書類を提出し、甲の承認を得るものとする。

- (1) 業務着手届
- (2) 主任技術者及び現場代理人届
- (3) 業務計画書
- (4) QMS(品質マネジメントシステム：ISO9001)の認証登録証書
- (5) ISMS(情報セキュリティマネジメントシステム：ISO27001)の認証登録証書

(6) プライバシーマーク(JISQ15001)の認証登録証書

(7) その他甲が提出を求める書類

(工程管理)

第9条 乙は、後続作業に支障をきたすことがないように各工程の中間及び終了時に必要の社内検査を行うものとし、その実施方法及び結果について甲に報告するものとする。

2 本業務遂行中にあっては、甲は乙に対して進捗状況等の報告を求めることができるものとする。

(情報セキュリティ管理)

第10条 乙は、本業務の遂行にあたり、適切な情報セキュリティ管理体制を構築し、常に情報資産の安全性を確保するものとする。

(品質管理)

第11条 乙は、本業務の品質を確保するために、品質管理体制を維持確立し、業務品質の向上に努めるものとする。

2 乙は、本業務の成果品を作成する場合には、その品質に関する検査を実施するものとする。なお、甲が求める場合には、検査内容及び検査結果についての記録の写しを提出するものとする。

(権利義務の譲渡等)

第12条 乙は、この契約から生じる一切の権利義務を第三者に譲渡してはならない。

(再委託の禁止又は制限)

第13条 乙は、本業務の全部又は一部を第三者に委託してはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(貸与品)

第14条 甲は、本業務に必要と認められる資料を乙に貸与するものとする。

2 甲が乙に貸与する資料等は、下記のとおりであるが、乙は、忘失は無論のこと汚損、破損等のないよう取扱いには十分留意すること。

(1) 令和6基準年度固定資産(土地)評価事務取扱要領

(2) 令和6基準年度固定資産(家屋)評価事務取扱要領

(3) 課税電算システム関連資料

(4) 家屋評価システム関連資料

(5) コンサルティング業務に必要な資料

3 乙は、作業完了後は、貸与品を遅滞なく甲へ返却しなければならない。貸与品に忘失、汚損、破損等のある場合は、乙において一切の責任を負うものとする。

(個人情報保護等)

第15条 本業務の履行に当たって、乙は個人情報を扱うことになることから、その漏洩、紛失等が無いよう、作業場所においてはセキュリティルームでの作業に限るなど、厳重な管理体制を構築して作業を実施しなければならない。また、個人情報の取扱いについては、別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

2 乙は情報セキュリティと個人情報保護等に関する公的資格である I S M S (情報セキュリティマネジメントシステム：ISO27001) 及びプライバシーマーク (JISQ15001) を取得した者で、それに基づく適切な管理体制とセキュリティ体制を実施できる者でなければならない。

(秘密保持)

第16条 乙及び乙の従業員は、本業務実施上知り得た秘密を甲の承認を得ずして第三者に漏らしてはならない。この契約期間満了後においても同様とする。

2 乙は、乙の従業員に対し、前項の秘密保持に努めなければならない。

(紛争の回避)

第17条 乙は、本業務遂行のため他人の土地に立入る場合は、あらかじめ土地の所有者の了解を得る等紛争が起こらないよう留意しなければならない。また、事故等が生じた場合は、直ちに甲に報告し、その指示を受けなければならない。

(乙の責務)

第18条 本業務遂行中に乙が第三者に与えた損害は、乙の責任において解決しなければならない。

2 本業務において必要な手続き及び甲が貸与する以外の資料収集は、乙が行うものとする。

3 乙は、本業務に関して知り得た事項を漏らし、または作成した資料を他の目的に利用してはならない。

(成果品の帰属)

第19条 本業務に係る成果は全て甲に帰属し、乙は、これを甲の許可なく第三者へ公表、貸与をしてはならない。

(検査)

第20条 乙は、本業務完了後、検査を受け、甲が必要と認める場合は速やかに修正を行い、再検査を受けるものとする。また、納品後であっても乙に帰すべき事由による過ちが発見された場合には、直ちに修正を行うものとする。

第2章 業務概要

(業務基本方針)

第21条 乙は、本業務の遂行にあたっては、第2条「業務目的」を念頭に、次の基本方針を定める。

- (1) 固定資産評価全般の分析を実施したうえで、甲の固定資産評価の考え方及び手法を再構築する。
- (2) 甲に適切なコンサルティング及び積極的な提案を行い、適切かつ公平な課税評価を実現する。
- (3) 納税者に対する説明責任を担保する評価及びその基礎資料の作成を行う。

(業務実施範囲及び数量)

第22条 本業務の実施範囲及び数量は、概ね次に定めるとおりである。

- (1) 業務対象地 たつの市全域 約210.87km²
- (2) 土地評価対象
 - ・ 状況類似地域 …約500地域
 - ・ 路線 …約11,000本
 - ・ 筆数 …約230,000筆
- (3) 家屋評価対象
 - ・ 家屋棟数 …約59,000棟

第3章 業務内容

【業務実施の計画及び打合せ】

(計画準備及び資料の収集・整理)

第23条 乙は、本業務の着手時において、甲と業務内容及び業務期間等について打合せを行い、業務計画書を提出し、借用物及び借用期間等を確認する。

(訪問打合せの実施)

第24条 本業務の遂行にあたっては、乙は甲と日程を調整の上、訪問打合せを実施するものとする。

2 前項の打合せにおいて、乙は、不動産鑑定士である技術者を参加させなければならない。

(業務報告書の作成)

第25条 乙は、本業務の経過と成果を示す報告書を作成する。報告書は、業務内容及び実施経緯について容易に理解され得るように記載するものとする。

2 業務報告書において、乙は実施内容に加え、土地及び家屋(木造)の評価上の課題事項を整理して改善方法を提示し、問題解消に向けた作業工程等を提案するものとする。

【評価に関するコンサルティング】

(固定資産評価に関する検証依頼への回答)

第26条 乙は、土地及び家屋（木造）評価に関する不明・疑義事項等について甲より提出された検証の依頼について、論点を整理し、裁判例、文献、他の自治体の動向等、広く情報を収集したうえで、回答を行う。なお、回答に際しては、個別の案件に対する評価の適正さはもちろんのこと、固定資産税評価が大量一括評価であることを踏まえ、類似事例に対しての公平な評価を行い得るかという観点から助言を行うものとする。なお、回答は、原則として、5営業日以内に行うものとする。

2 乙は、前項の回答に当たっては、甲が納税者へ説明する際の参考となるよう留意するとともに、評価事務取扱要領の修正が必要と認められる場合には、具体的な運用方法の提案とあわせて修正の提案を行うものとする。

(審査申出等への対応支援)

第27条 乙は、甲が固定資産税に関する審査申出を受け、または、訴訟の提起を受けた場合には適正な固定資産評価の観点から、弁明書の作成等の支援を行う。

(評価事例集の作成)

第28条 乙は、甲からの土地及び家屋（木造）評価に関する不明・疑義事項等についての検証を書面にて依頼された場合には書面にて回答するものとし、当該依頼及び回答の内容について固定資産(土地)評価事務取扱要領、又は固定資産(家屋)評価事務取扱要領(木造編)における該当箇所との関連性を明確にしたうえで、評価事例集として整理するものとする。

【土地評価事務取扱要領の更新等】

(土地評価に関する現況のヒアリング)

第29条 乙は、甲から提供された資料を整理し、質問事項を取りまとめ土地評価に関するヒアリングを実施する。主なヒアリング項目は次のとおりである。

- (1) 地目認定、地積認定等に関する事項
- (2) 地目別評価法の内容
- (3) 事務手引きに関する事項、申し送り事項等
- (4) その他事項等

2 甲は、乙からの質問事項について回答するとともに、必要に応じて保管資料を提供する。

3 乙は、ヒアリング結果を取りまとめ、評価基準との整合性を検証し、課題等を抽出する。判明した評価上の課題については次回評価替えに向けた改善方法を提示し、問題解消に向けた作業工程等を提案する。

(固定資産(土地)評価事務取扱要領の更新)

第30条 乙は、前条のヒアリングにより整理された甲の固定資産(土地)評価事務の内容に基づき、固定資産(土地)評価事務取扱要領を更新するものとする。なお、同要領の項目を示せば、別記1のとおりである。

(固定資産(土地)評価事務運用マニュアルの更新)

第31条 乙は、第29条のヒアリング等で収集した評価事務の運用等に関する情報を取りまとめ、前条の土地評価要領の内容に適合するように、職員が評価を行う際の具体的な事務の実行について記載した固定資産(土地)評価事務運用マニュアルを更新するものとする。

【家屋評価事務取扱要領(木造編)の更新等】

(木造家屋評価に関する現況のヒアリング)

第32条 乙は、甲から提供された資料を整理し、質問事項を取りまとめ木造家屋評価に関するヒアリングを実施する。主なヒアリング項目は次のとおりである。

(1)家屋の調査方法

(2)家屋の認定方法

- ・家屋の認定、家屋評価の単位、床面積の取扱い等

(3)家屋の評価方法

- ・再建築費評点数の算出方法、部分別評価の適用状況、比準評価の適用状況等

(4)損耗の状況による減点補正方法

- ・経年減点補正、損耗減点補正、需給事情による減点補正

(5)家屋の評価方法(標準評点数及び補正係数の判定方法等)

- ・屋根、基礎、外壁、柱・壁体等

(6)その他事項等

2 甲は、乙からの質問事項について回答するとともに、必要に応じて保管資料を提供する。

3 乙は、ヒアリング結果を取りまとめ、評価基準との整合性を検証し、課題等を抽出する。判明した評価上の課題については次回評価替えに向けた改善方法を提示し、問題解消に向けた作業工程等を提案する。

(固定資産(家屋)評価事務取扱要領(木造編)の更新)

第33条 乙は、前条のヒアリングにより整理された甲の固定資産(家屋)評価事務(木造)の内容に基づき、固定資産(家屋)評価事務取扱要領(木造編)を更新するものとする。
なお、同要領の項目を示せば、別記2のとおりである。

(固定資産(家屋)評価事務運用マニュアル(木造編)の更新)

第34条 乙は、第32条のヒアリング等で収集した評価事務の運用等に関する情報を取りまとめ、前条の家屋評価要領の内容に適合するように、職員が評価を行う際の具体的な事務の実行について記載した固定資産(家屋)評価事務運用マニュアルを更新するものとする。

第4章 成果品等

(成果品)

第35条 本業務の成果品は次のとおりとする。

(1) 業務報告書

(2) 令和9基準年度 固定資産(土地)評価事務取扱要領(素案) 4部

(3) 令和9基準年度 固定資産(土地)評価事務運用マニュアル(素案) 4部

(4) 令和9基準年度 固定資産(家屋)評価事務取扱要領(木造編)(素案) 4部

(5) 令和9基準年度 固定資産(家屋)評価事務運用マニュアル(木造編)(素案) 4部

(6) (2)から(5)までの文書データ(Word及びPDF形式)を収録したDVD 1枚

別記1．固定資産(土地)評価事務取扱要領の項目

第1章 総則

第1節 基本的事項

1. 本要領の目的
2. 評価事務の遂行基準

第2節 評価の基本原則

第2章 土地評価の基本

第1節 土地評価の基本

1. 地目別評価
2. 更地主義
3. 評価替え

第2節 地目の認定

1. 用語の定義
2. 地目認定の単位
3. 地目認定の基準
4. 地目認定の時期
5. 各地目の認定
6. 複雑な土地の地目認定

第3節 評価しない土地

第4節 課税保留土地、所有者不明土地

第5節 地積の認定

1. 地積の認定の原則
2. 登記されている土地の登記地積と現況地積が異なる場合
3. 土地が土地登記簿に登記されていない場合
4. その他

第3章 地目別の評価方法

第1節 宅地

1. 宅地の評価方法
2. 路線価評価法による宅地の評点数の付設
3. その他宅地評価法による宅地の評点数の付設
4. 画地計算法
5. 評点1点当たりの価額
6. 農業用施設の用に供する宅地の評価方法

第2節 田及び畑

1. 一般農地
2. 勧告遊休農地
3. 市街化区域農地
4. 宅地介在農地

第3節 山林

1. 砂防指定地

第4節 池沼

第5節 原野

第6節 雑種地

1. 純雑種地
2. ゴルフ場
3. 遊園地
4. 鉄軌道
5. 鉄塔
6. 太陽光発電施設
7. その他

第7節 その他

1. 土砂災害特別警戒区域
2. 土地区画整理事業施行地等
3. その他

別記2. 固定資産(家屋)評価事務取扱要領(木造編)の項目

第1章 総則

第1節 家屋の意義

第2節 家屋の認定

1. 家屋の単位
2. 建築年月日の認定
3. 滅失時期の認定
4. 家屋要件の判定基準
5. 特殊な構造及び利用状況にある家屋の認定
6. 仮設建物の取扱い
7. 建築中家屋の取扱い
8. 増築家屋の取扱い
9. 改築家屋の取扱い
10. 課税漏れ、課税成り家屋の取扱い
11. 非課税部分等がある家屋の取扱い
12. 建築設備の取扱い

第3節 家屋の用途

1. 用途別区分の判定

第4節 床面積の取扱い

1. 家屋の床面積(課税床面積)

第2章 木造家屋の評価

第1節 評点数の算出方法

第2節 再建築費評点数の算出方法

1. 部分別による再建築費評点数の算出方法
2. 比率による再建築費評点数の算出方法
3. 在来分の家屋に係る再建築費評点数の算出方法

第3節 損耗の状況による減点補正の算出方法

1. 経過年数に応ずる減点補正率
2. 積雪・寒冷補正
3. 損耗の程度に応ずる減点補正率

第4節 需給事情による減点補正

第5節 経過措置

1. 再建築費評点補正率
2. 評点一点当たりの価額
3. その他

第6節 評価額の算出及び端数処理

1. 評点数の算出及び端数処理
2. 評価額の算出及び端数処理
3. 評価額の算出及び端数処理(区分所有の家屋の場合)

第3章 木造家屋の部分別による再建築費評点数の算出方法

第1節 構造部

I. 主体構造部

1. 柱・壁体
 - (1) 標準評点数
 - (2) 評点項目
 - (3) 補正項目及び補正係数
2. 屋根構造
 - (1) 標準評点数
 - (2) 評点項目
 - (3) 補正項目及び補正係数
3. 床構造
 - (1) 標準評点数
 - (2) 評点項目
 - (3) 補正項目及び補正係数

II. 基礎

1. 標準評点数
2. 評点項目
3. 補正項目及び補正係数

第2節 外壁

1. 標準評点数
2. 評点項目
3. 補正項目及び補正係数

第3節 内壁

1. 標準評点数
2. 評点項目
3. 補正項目及び補正係数

第4節 床仕上

1. 標準評点数

2. 評点項目

3. 補正項目及び補正係数

第5節 天井仕上

1. 標準評点数
2. 評点項目
3. 補正項目及び補正係数

第6節 屋根仕上

1. 標準評点数
2. 評点項目
3. 補正項目及び補正係数

第7節 加算標準評点数

1. 標準評点数
2. 評点項目
3. 補正項目及び補正係数

第8節 建具

1. 標準評点数
2. 評点項目
3. 補正項目及び補正係数

第9節 建築設備

I. 総合評点方式

1. 標準評点数
 2. 評点項目
 3. 補正項目及び補正係数
- ##### II. 加算標準評点数(前述以外の建築設備)
- ##### III. その他特記事項

第10節 仮設工事

1. 標準評点数
2. 評点項目
3. 補正項目及び補正係数

第11節 その他工事

1. 雑工事
2. 階段
3. バルコニー
4. 床間