

固定資産家屋特定調査業務委託仕様書

第 1 章 総 則

第 1 条（適用）

本仕様書は、印西市（以下「発注者」という。）が受託者（以下「受注者」という。）へ委託する固定資産家屋特定調査業務委託（以下「本業務」という。）において適用する主要事項を定めるものとする。

第 2 条（目的）

本業務は、固定資産税の公平かつ公正な課税の実現に資することを目的とし、航空写真からの机上照合結果を基に市内全域の現地調査を行い、調査によって得られた情報から未評価家屋又は減失漏れ家屋、附番誤りなどの課税と現況の相違を特定するための業務である。

第 3 条（準拠法令等）

本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、下記の各号に掲げる法令等に準拠して行うものとする。なお、準拠法令等に改正があったときは、改正後の内容に従うものとする。

- （１） 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）
- （２） 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- （３） 国土交通省公共測量作業規程（平成 28 年国地第 190 号）
- （４） 作業規程の準則（平成 20 年 3 月 31 日 国土交通省告示第 413 号）
- （５） 不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）
- （６） 不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年法務省民事局長通達）
- （７） 不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）
- （８） 固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）
- （９） 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- （１０） 個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年 12 月 19 日条例第 16 号）
- （１１） 印西市税条例（平成 8 年 3 月 26 日条例第 11 号）
- （１２） 印西市契約事務規則（平成 18 年 3 月 28 日規則第 19 号）
- （１３） 印西市情報セキュリティポリシー 第 10 版（令和 6 年 8 月 1 日改正）
- （１４） その他関係法令及び国・県の通達・通知等

第 4 条（業務実績）

受注者は、本業務を適切に実施するため、地方公共団体における同種業務実績を過去 10 年以内に有するものとし、その履行を証明する書類を提出するものとする。

2 業務実績について、履行期間が 1 年以上の契約の場合にあっては、現に履行中であるも

のも含むものとする。

第5条（業務従事者）

受注者は、主任技術者の管理の下に、本業務に従事する者として、その業務に十分な知識と能力を有する者を充てなければならない。

第6条（協議記録）

受注者は、本業務を適正かつ円滑に遂行するため、本業務中に行った協議事項は、協議記録簿を作成し、発注者・受注者各1部ずつ保管し作業内容の確認を行うものとする。

第7条（再委託の禁止）

受注者は、原則として本業務の全部又は一部を第三者に委託し又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りではない。

第8条（貸与資料）

受注者は、発注者が貸与した資料等をについて、その重要性を認識するとともに、良識ある判断に基づいて安全な管理を行い、資料の破損・紛失・盗難等の事故のないよう取り扱うものとする。

2 受注者は、発注者が貸与した資料等を委託業務完了後、速やかに発注者に返還しなければならない。

第9条（身分証明書の携帯）

受注者は、本業務を遂行するにあたり、あらかじめ発注者が発行する身分証明書を業務従事者に常時携帯させるものとする。

2 屋外業務従事者が住民等から説明を求められたときは、身分証明書を必ず提示し業務の内容を的確に説明するとともに、不要なトラブル等を起こさないよう十分配慮するものとする。

第10条（事故報告義務及び損害賠償）

受注者は、本業務を遂行するため、発注者が貸与した資料等の内容を漏えい、き損及び滅失等の事故が起きた場合は、発注者に速やかに報告し、その指示に従わなければならない。

2 受注者は、本業務実施中に生じた諸事故や発注者に与えた損害に対しては、発注者の指示に従い、受注者の責任において処理するものとする。

第11条（契約不適合責任）

受注者は、成果納入後であっても、契約不適合が発見された場合は、発注者の指示に従い

必要な処理を行わなければならない。また、これに要する経費は、受注者の負担とする。

第12条（設計図書の変更）

本業務の作業要領及び作業数量は、各章（各作業）ごとに概要として示すものとし、これを原則とする。

ただし、受注者が作業要領の変更が望ましいと判断した場合、または作業数量について変更が見込まれる場合は、速やかに発注者に申し出るものとし、発注者の承認を得たうえで変更することができるものとする。

なお、この場合の経費はすべて受注者の負担とする。

第13条（履行期間）

本業務における履行期間は、契約締結の翌日から令和8年3月31日までとする。

第14条（検査）

受注者は、発注者の検査職員が本業務の完了検査を行うときは、主任技術者を立ち合わせるものとする。

2 受注者は、検査のために必要な資料の提出その他の処置について、検査職員の指示に速やかに従うものとする。

第15条（成果品の帰属）

本業務に係る成果は全て発注者に帰属し、受注者はこれを発注者の許可なく第三者へ公表、貸与をしてはならない。

2 受注者は、本業務の遂行中であっても、発注者の監督職員が成果品の一部の提出を求めた時はこれに応ずるものとする。

第16条（疑義）

本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、発注者・受注者協議の上、決定するものとする。

第2章 家屋特定調査

第17条（業務種別）

本章における業務種別は、次のとおりとする。

- （1）計画準備
- （2）現地調査手順書作成
- （3）家屋課税客体認定基準書（案）作成
- （4）家屋特定調査
- （5）各種判定リスト作成

- (6) 立入調査
- (7) GIS 修正指示図作成

第 18 条 (対象数量)

家屋特定調査対象数量は、おおむね次に掲げる数量とする。なお、本数量は令和 6 年 10 月時点における数量であることから、調査着手時点における家屋特定対象数量は、家屋の異動により変動が生じる可能性があることに留意すること。

特定調査対象数量 (立入調査対象見込数量) 約 12,000 棟 (内、約 8,000 棟)

第 19 条 (計画準備)

本業務の実施に伴い、発注者は、下記に掲げる資料及びデータを貸与するものとする。

- (1) 不一致リスト (Excel 形式)
- (2) 家屋図データ (Shape 形式)
- (3) 地番図データ (Shape 形式)
- (4) 航空写真データ (TIFF 形式又は JPEG 形式)
- (5) 各種マスタデータ (CSV 形式)
- (6) その他、発注者が必要と認めるもの

第 20 条 (現地調査手順書作成)

受注者は、家屋特定調査着手までに、現地調査手順書を作成し、発注者より承認を得なければならない。現地調査手順書には、本業務に係る実施フロー、住民対応に伴う事例などを含め、固定資産関連業務実績による知見を基に、作成しなければならない。

第 21 条 (家屋課税客体認定基準書 (案) 作成)

受注者は、家屋特定調査着手までに、不動産登記規則 111 条に定められた建物認定要件に則り、家屋課税客体認定基準書の素案を作成するものとする。

2 家屋課税客体認定基準書は、課税済家屋との均衡を考慮した判断基準でなければならない。

第 22 条 (家屋特定調査)

受注者は、発注者が貸与する各種資料等を基に、公道上から目視等によって課税客体の認定並びに課税情報との照合に必要な調査を行うものとする。調査の実施にあたっては、周辺住民に不信感を与えることのないよう、十分配慮しなければならない。

2 家屋特定調査に係る調査項目は次のとおりとする。

- (1) 課税客体要件の要否判断
- (2) 建物の位置
- (3) 課税情報との照合に必要な外部仕上の調査

(4) 課税情報との照合に必要な各階平面図の作成

(5) 建物形状と家屋図との照合

3 調査対象家屋周辺に凶化漏れ家屋を捕捉した場合は、調査結果を取り纏め、発注者に報告するものとする。

4 調査対象家屋周辺に滅失漏れ家屋を捕捉した場合は、調査結果を取り纏め、発注者に報告するものとする。

5 課税客体要件の判断が困難な事例が発生した場合には、現況写真とともに発注者へ報告し、その指示に従うものとする。

第23条（各種判定リスト作成及び提出）

受注者は、第22条の家屋特定調査結果に基づいた各種判定リストを作成するものとし、判定区分については、発注者・受注者協議の上、決定するものとする。

2 受注者は、前項により作成した各種判定リストを毎月、発注者に提出するものとする。

第24条（立入調査）

立入調査は、第22条の家屋特定調査において、生垣や構築物などによって対象家屋が遮られ、目視不能及び課税情報との照合に必要な情報の取得が困難な場合を対象とし、立入りによって調査を実施するものとする。

2 立入調査は、事故などのトラブル防止の為、原則2名1班で調査することとする。

3 立入調査の調査内容については、第22条の家屋特定調査と同様とする。

4 調査対象が法人の場合においては、調査内容及び対応方法について、発注者・受注者協議の上、決定するものとする。

第25条（GIS修正指示図作成）

受注者は、家屋特定調査によって得られた調査結果より、家屋図修正に伴う指示図の作成を行うものとする。なお、家屋図修正に伴う指示図は、図郭単位ではなく棟別に取り纏めを行わなければならない。

第3章 成果品

第26条（成果品）

本業務の成果品は下記に掲げるとおりとする。なお、データファイル形式に指定のないものは、発注者の環境で閲覧並びに編集が可能な形式によって納入しなければならない。

- | | |
|--------------------|---------|
| (1) 現地調査手順書 | PDF形式 |
| (2) 家屋課税客体認定基準書（案） | データファイル |
| (3) 不一致リスト | データファイル |
| (4) 家屋平面図 | PDF形式 |

(5) 家屋写真台帳

P D F 形式

(6) 各種判定リスト

データファイル

(7) G I S 修正指示図

P D F 形式