

# 印西市固定資産家屋認定評価調査業務委託仕様書

## 第1章 総 則

### (適用)

第1条 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。）へ委託する印西市固定資産家屋認定評価調査業務委託（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。

### (目的)

第2条 本業務は、固定資産の公平かつ公正な課税の実現に資することを目的とし、令和7年度に行った印西市固定資産家屋特定調査業務委託（以下「特定調査業務」という。）契約の成果品から家屋と判定された照合結果を基に対象家屋の実地調査を行い、最終的な家屋認定の決定と評価を実施するための業務である。

### (準拠法令等)

第3条 本業務の実施に当たっては、本仕様書によるほか、次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
- (2) 測量法
- (3) 国土交通省公共測量作業規程
- (4) 作業規程の準則
- (5) 不動産登記法
- (6) 不動産登記事務取扱手続準則
- (7) 不動産登記規則
- (8) 固定資産評価基準
- (9) 個人情報の保護に関する法律
- (10) 個人情報の保護に関する法律施行条例
- (11) 印西市税条例
- (12) 印西市税条例施行規則
- (13) 印西市契約事務規則
- (14) 印西市情報セキュリティポリシー 第10版
- (15) その他関係法令及び国・県の通達・通知等

### (業務実績)

第4条 受注者は、本業務を適切に実施するため、平成27年度以降、地方公共団体の同種業務受注実績を有するものとし、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。

(業務従事者)

第5条 受注者は、主任技術者を置き、その管理の下に、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。

(協議記録)

第6条 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部ずつ保管し協議内容の確認を行うものとする。

(再委託の禁止)

第7条 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。

(貸与資料)

第8条 受注者は、発注者が貸与した資料等について、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本業務完了後、速やかに発注者に返還しなければならない。

(身分証明書等の携行)

第9条 受注者は、本業務を遂行するに当たり、あらかじめ発注者が発行する身分証明書及び腕章を本業務従事者に常時携行させるものとする。

2 本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、本業務内容を的確に説明するとともに、真摯な対応に努めなければならない。

(事故報告義務及び損害賠償)

第10条 受注者は、本業務を遂行するに当たり、発注者が貸与した資料等の内容を漏えい、毀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ぬ。

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。

(契約不適合責任)

第11条 受注者は、成果品納入後であっても、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。なお、これに要する経費は、受注者の負担とす

る。

(設計図書の変更)

第12条 本業務の作業要領及び作業数量は、各章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、又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上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。

(履行期間)

第13条 本業務における履行期間は、契約締結日の翌日から令和10年3月17日までとする。

(検査)

第14条 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、主任技術者を立ち会わせるものとする。

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。

(成果品の帰属)

第15条 本業務に係る成果品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又は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。

(疑義)

第16条 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 家屋認定評価調査

(業務種別)

第17条 本章における業務種別は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 計画準備
- (2) 実地調査
- (3) 家屋認定・評価調書作成
- (4) 評価結果に伴う評価額算出基礎資料作成
- (5) 調査結果判定リスト作成
- (6) GIS修正指示図作成

(7) 評価計算システム等投入用データ作成

(対象数量)

第18条 本業務の調査対象数量は、おおむね次に掲げる数量とする。なお、本数量は令和7年12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。

【本業務調査対象（見込み）】数量 約3,800件

(計画準備)

第19条 本業務の実施に伴い、発注者は、次の各号に掲げる資料及びデータを貸与するものとする。

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

(実地調査実施に伴う事前準備)

第20条 受注者は、家屋認定・評価調査着手までに、調査に必要な資料等についての確認と手順等について発注者と協議を行い、承認を得なければならない。

2 発注者は受注者の求めに応じ、調査に必要な資料を準備するものとする。

(家屋認定・評価調書（案）作成)

第21条 受注者は、特定調査業務で作成された家屋認定基準書を基に現地における最終的な判断結果について記録をするための調書及び家屋認定された物件の評価に関する調書を作成するものとする。

2 前項において作成を行う各調書にあっては、特定調査業務で使用した資料の再利用について発注者との協議を行うことが出できる。

(家屋認定・評価調査)

第22条 受注者は、発注者から貸与される各種資料等を基に、発注者と共に課税客体の認定判断及び課税に必要な評価調査を行うものとする。ただし、発注者に帰する理由において調査同行が困難な場合は受注者単独による調査も可とする。

なお調査の実施に当たっては、物件の所有者及び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 家屋認定・評価調査に係る事項は次の各号に掲げるとおりとする。
- (1) 家屋課税要件の要否判断
  - (2) 建物形状と家屋図との照合
  - (3) 評価情報に必要な各所仕上げ調査及び各階平面図の作成
  - (4) 課税情報に必要な聞き取り調査
  - (5) 調査資料の適正な管理
- 3 調査の実施に当たり、所有者等から当該物件等を含む周辺状況の聞き取りを行った際は発注者と情報を共有し対応について協議するものとする。
- 4 調査現場において認定及び評価に関して判断が困難な事例が発生した場合は、発注者と協議し、その指示に従うものとする。
- 5 前各項のほか、評価調査に関する事項に関し疑義が生じた場合は発注者と受注者の協議によって決定する。

(各種判定結果リストの作成及び提出)

第23条 受注者は、発注者から貸与される資料等に基づき、結果判定リストを作成する。なお、記載事項に疑義が生じた際は、発注者が受注者と協議の上、決定するものとする。

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

(実地調査)

第24条 実地調査は、特定調査業務における成果品ベースで実施するが、家屋判定状況により立ち入りが困難と思われるケースの取り扱いについては事前に発注者と協議するものとする。また、調査対象が法人の場合においても、調査内容及び対応方法については、予め発注者と協議するものとする。

2 実地調査は、事故などのトラブル防止のため、原則2名1班で行うこととする。

3 実地調査の調査内容については、第22条第2項に規定されている事項とする。

(評価計算)

第25条 受注者は、実地調査の際、次の各号に掲げる情報を拾い出し、評価額を計算するものとする。なお、対象家屋が未登記である場合は未登記家屋所有者届（第1号様式）を所有者に記載していただき、発注者へ提出する。

- (1) 実地調査にて判明している家屋の各階平面図（間取図）
- (2) 家屋の構造部（主体構造部、基礎）
- (3) 各部屋の内部仕上（天井、内壁、床）
- (4) 家屋の外部仕上（屋根、外壁）
- (5) 家屋の建具（シャッター等）
- (6) 家屋の建築設備一式

(評価手段)

第26条 受注者は、前条の情報を元に、発注者と同一の家屋評価システムかつ同一の環境設定にて評価計算を行うものとする。

(G I S 修正指示図作成)

第27条 受注者は、第22条の調査によって得られた調査結果により、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まとめを行わなければならない。

### 第3章 成果品

(成果品)

第28条 本業務の成果品は次の各号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及び編集が可能な形式によって納入しなければならない。

- (1) 家屋認定・評価調書 (Excel 形式)
- (2) 評価結果に伴う評価額算出基礎資料 (Excel 形式)
- (3) 調査結果判定リスト (Excel 形式)
- (4) 評価計算システム投入データ (mdb 形式)
- (5) G I S 修正指示図 (PDF 形式)