

令和6年度 固定資産未評価家屋調査業務委託

公募型プロポーザル仕様書

豊後大野市

第1章 総則

(適用)

第1条 本仕様書は、発注者が実施する「令和6年度 固定資産未評価家屋調査業務委託」(以下「本業務」という。)について適用され、受注者が執行しなければならない作業の仕様を定めたものである。

(目的)

第2条 本業務は、現行の家屋課税台帳及び家屋評価調書等の基礎資料を基に、令和3年度に実施した航空写真撮影及び家屋経年異動判読業務により確認できた異動家屋を対象に現地調査を行い、課税客体を的確に把握し、固定資産税課税対象の未評価家屋には1棟ごとに適切な時価を評定することにより、固定資産税の適正かつ公平な課税に資することを目的とする。

(準拠する法令等)

第3条 本業務は、本仕様書によるほか、次の各号に示す関係法令及び諸規則等に準拠して行うものとする。

- (1) 地方税法
- (2) 地方自治法
- (3) 不動産登記法及び同法施行令
- (4) 固定資産評価基準
- (5) 建築基準法
- (6) 測量法
- (7) 労働安全衛生法
- (8) 個人情報保護法
- (9) 豊後大野市条例及び規則
- (10) その他の関係法令
- (11) 国・県からの通達等

(身分証明書の携帯)

第4条 受注者は、本業務での現地調査の実施にあたり、あらかじめ発注者の発行した身分証明書を常時携帯するものとし、住民等から業務内容の説明を求められた場合は身分証明書を提示し、的確な説明を行うとともに、不要なトラブル等を起こさないように十分注意するものとする。

(家屋への立入り)

第5条 受注者は、本業務を実施するために他人の占有する家屋に立入る場合は、必ず占有者からの承諾を得るものとし、占有者や他の関係者の協力が得られるよう努めるものとする。

また、占有者や他の関係者に対し、不審・不快な思いを抱かせないように細心の注意を払うも

のとする。

2 前項に関して、占有者の承諾を得るために、発注者による依頼や立合い等が必要な場合、受注者は、その旨を発注者に申し出るとともに、発注者の指示に従うものとする。

(安全の確保)

第6条 受注者は、屋外で行う調査業務の実施にあたり、事故等が発生しないよう調査員等に安全教育の徹底を図り、指導、監督に努めなければならない。また、屋外で行う調査業務の実施にあたっては安全の確保に努め、労働安全衛生法等の関係法令に基づく措置を講ずるものとする。

(成果品の帰属)

第7条 本業務における成果品は全て発注者に帰属するものとし、発注者の許可無く複製・公表・又は使用等をしてはならない。

(履行期限)

第8条 本業務の履行期限は、契約締結の日から令和7年1月31日までとし、現地調査については令和6年12月15日までに実施することとする。

なお、現地調査の実施期限については、発注者と受注者における協議によって延長できるものとする。ただし、延長期間は令和6年内とする。

(納入場所)

第9条 本業務の納入場所は以下のとおりとする。

納入場所 豊後大野市役所 税務課 資産税係

第2章 業務の概要

(業務の内容)

第10条 本業務の内容は以下のとおりとする。

- (1) 調査資料作成
- (2) 現地認定調査
- (3) 家屋評価調査

(数量)

第11条 本業務の調査数量は、130棟とする。

(業務の基準日)

第12条 本業務の基準日は、令和6年1月1日(以下「基準日」という)とし、家屋の課税台帳データ等についても同じ基準日とする。

(資料の貸与)

第13条 発注者は必要に応じて、以下に掲げる資料等を受注者に貸与するものとし、受注者は資料の管理を徹底し、亡失、汚損、破損の無いよう取り扱いには十分注意し、本業務以外の目的で使用してはならない。また、貸与される資料の中に含まれる個人情報については、物理的、技術的、組織的、人的な安全管理を行い万全のセキュリティが担保できる手段を講じるものとする。なお、貸与する資料については、下記のとおりとする。

- (1) 家屋課税台帳データ(令和6年1月1日時点)
- (2) 家屋評価調査・家屋間取図(評価調査時に作成された資料で本業務に必要なもの)
- (3) 対象家屋所在地図(全体・詳細)
- (4) その他必要な資料

(住民への周知)

第14条 住民への周知は、市のホームページ等を通じて発注者が行うこととする。

第3章 現地認定調査

(現地認定調査)

第15条 本作業は、令和3年度の航空写真撮影及び家屋経年異動判読業務で抽出された異動家屋(以下「異動家屋」)に対し、発注者より借用した資料を基に、固定資産税課税対象家屋の認定を行うものとする。なお、調査は原則として敷地内への立入りを行うが、立入りが困難な場合であっても家屋の全容が確認できる場合は公道上等からの目視により行うものとする。

また、調査については、発注者が指定する記録書類を使用することとする。

現地において調査する内容は下記のとおりとする。

- (1) 固定資産税課税対象家屋か否かの認定
- (2) 家屋の所有者(納税義務者)確認
- (3) 家屋の形状等確認(外形、用途区分、構造、階層区分、床面積等)
- (4) 外観からの目視又は計測により、屋根・外壁仕上部分等に着目して、家屋間取図との形状が異なっていないかの確認
- (5) 家屋間取図のない家屋については台帳上の用途、構造、面積等を勘案し実地に計測を行って認定を行うものとする

- (6) 家屋の一部が取り壊されている家屋については、残存部分の面積が求積できるように計測を行うものとする
- (7) 異動家屋が存在する土地の現況（以下「現況」）について、課税台帳における課税地目（以下「課税地目」）と比較し、現況と課税地目が明らかに合致しないと判断される土地は、記録するものとする

（認定調査結果リスト作成）

第16条 現地認定調査の判定根拠を基に、下記の調査結果リストを作成するものとする。

- (1) 家屋認定調査結果表 家屋認定調査リストを基に下記の区分によりとりまとめるものとする

- ①異動なし家屋 家屋間取図と一致する家屋
- ②新築家屋 新たに建築された家屋
- ③増築家屋 増築部分が見受けられる家屋
- ④一部滅失家屋 一部が取り壊されている家屋
- ⑤対象外家屋 課税対象に該当しない家屋

- (2) 未評価家屋リスト 固定資産税課税対象家屋として認定された未評価家屋については、以下の項目について調査を行いとりまとめるものとする

- ①整理番号 ④所有者住所 ⑦階数 ⑩建築年 ⑬外壁仕上
- ②所在地番 ⑤立会人氏名 ⑧用途 ⑪各階床面積 ⑭基礎
- ③所有者氏名 ⑥構造 ⑨種類 ⑫屋根仕上

（一部滅失家屋の平面図更新）

第17条 一部滅失家屋については、現地調査で判明した残存部分の形状及び面積を表示した家屋平面図を作成し、整備するものとする。

第4章 家屋実地調査

（未評価家屋の調査）

第18条 前条までの家屋認定調査の結果、未評価家屋として認定された家屋について、固定資産評価基準に基づく部分別調査または比準調査を実地にて行い、各々の家屋について評価調書及び家屋平面図を作成し、評価業務に必要な資料の整備を行うものとする。

（評価法の選定）

第19条 未評価家屋のうち発注者の指定する家屋については部分別調査を行い、その他の課税対象家屋については比準調査を行うものとする。

(部分別調査)

第20条 部分別評価の対象となる家屋の調査方法は、家屋の構造、用途の判別によって適用される「再建築費評点基準表」に準拠して仕上げの種類及び施工の態様、補正項目等について家屋内部に立入り細部調査を行い、評価計算のための現地調査票を整備し作成するものとする。当該家屋の再建築費評点の計算を行うとともに、構造、用途別に定められた経年補正率及び一点単価を各々の家屋の再建築費総評点数に乘じ、理論評価額を算出し家屋評価計算書及び家屋間取図を作成するものとする。

2 受注者は、部分別評価の現地調査を行うこととし、発注者は、必要に応じて職員1名を同行させるものとする。

3 家屋一棟毎の形状を把握するために、各階、各部屋の仕上げ名称、その他必要と思われる名称及び記号等を記入し、床面積を求めるのに必要な計測を行って、各々家屋間取図(縮尺1/200程度)を作成するものとする。なお、当該家屋の全容が確認できる範囲で写真撮影を行い、家屋間取図に貼付するものとする。

(比準調査)

第21条 比準評価の対象となる家屋の調査方法は、原則として家屋内部に立ち入らず、外観からの家屋の周長計測及び構造、用途の判別を行うとともに、外観から確認可能な部位(主体構造部・屋根・基礎・外壁)の仕上げ資材について判定を行い、現地調査票の作成を行うものとする。

2 現地調査票により外観部分評点数を求め、これを構造、用途の区分で定めた比準表の係数で除して再建築費評点数を算出し、評価計算書の作成を行うものとする。

3 家屋一棟毎の形状を把握するために、外観から目視できる範囲において家屋形状、外周の計測値を表示し求積を行って家屋平面図(縮尺1/200程度)を作成するものとする。なお、当該家屋の全容が確認できる範囲で写真撮影を行い、家屋平面図に貼付するものとする。

(建築年の把握)

第22条 建築年については、令和3年度の航空写真撮影及び家屋経年異動判読業務で抽出された未評価家屋資料及び権利者又は関係者への聞き取り、その他建築年が確認できる資料等により建築年の把握に努めるものとする。

(比準表)

第23条 本業務では、受注者が作成した比準表を使用するものとする。

(家屋評価一覧表作成)

第24条 受注者は、算出された課税標準額及びその他必要な項目を一覧にした家屋評価一覧表の作成を行うものとする。

(課税水準率の設定)

第25条 受注者は、理論評価額及び課税標準額の関係性に留意したうえで、建築年次別、構造別、用途別の平均的な率(課税水準率)の設定について、発注者との協議を行うものとする。

(課税標準額の算定)

第26条 受注者は、家屋の課税標準額の算定について、再建築費評点数に経年補正率及び一点単価を乗じて理論評価額を求め、前条で設定した課税水準率を乗じて、課税標準額を算定するものとする。

第5章 納入成果品

(納入成果品)

第27条 本業務で納入する成果品は以下のとおりとする。なお、間取図等の縮尺、データ形式等は、発注者の指示により変更できるものとする。

- | | |
|--------------------|----------------|
| (1) 認定結果リスト | 1式(Excel形式) |
| ①家屋認定調査結果表 | |
| ②未評価家屋リスト | |
| (2) 一部滅失家屋平面図 | 1式(PDF形式) |
| (3) 比準表 | 1式(Excel形式) |
| (4) 課税水準率表 | 1式(Excel形式) |
| (5) 評価計算書(部分別・比準) | 1式(PDF形式) |
| (6) 家屋間取図(又は家屋平面図) | 1式(PDF形式) |
| (7) 家屋評価一覧表 | 1式(PDF形式) |
| (8) 現地調査記録書類 | 1式(紙媒体及びPDF形式) |

(問合せ先)

豊後大野市税務課資産税係 (担当) 工藤

〒879-7198 大分県豊後大野市三重町市場 1200 番地

T E L (代表) 0974-22-1001

(直通) 0974-22-1037 (内線 2106)

F A X 0974-22-6653

E-MAIL ks1558@city.bungoono.lg.jp