

魚津市非木造家屋評価及び
マニュアル整備支援業務

仕様書

令和5年7月
魚津市

第1章 総則

(適用)

第1条 本仕様書は、魚津市（以下、「甲」という。）が受託者（以下、「乙」という。）に委託して行う魚津市非木造家屋評価及びマニュアル整備支援業務（以下、「本業務」という。）の内容、方法について定めるものである。

(目的)

第2条 本業務は、新築の非木造家屋について、より適正かつ公正で効率的な固定資産評価事務を執り行うため、固定資産評価基準及び建築実務の知見を有する事業者によるマニュアル整備等を行い、本市職員の非木造家屋の評価技術の維持・向上を図ることを目的とする。

(準拠法令等)

第3条 本業務の実施においては、本仕様書のほか、次に掲げる関係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) 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示158号）
- (3) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）
- (4) 不動産鑑定評価基準
- (5) 建築士法（昭和25年5月24日法律第202号）
- (6) 建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）
- (7) 不動産登記法（平成16年法律第123号）
- (8) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (9) 著作権法（昭和45年法律第48号）
- (10) 魚津市個人情報保護法施行条例（令和5年3月23日条例第1号）
- (11) 魚津市情報公開条例（平成16年3月17日条例第7号）
- (12) 魚津市市税条例（昭和37年3月30日条例第1号）
- (13) 魚津市契約規則（平成29年3月23日規則第4号）
- (14) その他の関係法令、例規及び通達等

(個人情報保護)

第4条 乙は、本業務を履行するための個人情報及び行政情報の取り扱いについて、別記「個人情報取扱特記事項」を遵守すること。本契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

2 乙の瑕疵により発生した情報漏洩により、第三者から市が損害賠償請求を受けたことによる係争費用及び弁済額は乙が負うものとする。

(品質の確保)

第5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。
- 3 品質の確保のために必要な各種認証については実施計画書に記載するものとする。

(情報セキュリティの確保)

第6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しなければならない。

- 2 乙は、資料借用にあたり、「LG-WAN」の仕組みを利用したファイル交換サービスを使用するものとする。
- 3 情報セキュリティ確保のために必要な各種認証については実施計画書に記載するものとする。

(工程管理等)

第7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所要の社内検査をおこなうものとし、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。

(受託者の要件)

第8条 本業務は、固定資産家屋評価支援をおこない、マニュアルを整備しながら相談及び争訟対応等をおこなうもので、不動産の評価に関する専門的知見が必要となることから、乙は、不動産鑑定業者、及び一級建築士事務所の登録をおこなっていないならば、また、都道府県、政令指定市における非木造家屋評価支援業務の受託実績を有する事業者でなければならない。

(技術者の配置)

第9条 本業務を実施するにあたっては、甲の意図及び目的を十分理解した上で、適切な人員を配置して最高技術を発揮するよう努力するとともに、正確丁寧にこれを行い、甲が定める担当職員と常に密接な連絡をとり、その指示に従うものとする。

- 2 固定資産評価基準に基づく非木造家屋評価経験（都道府県又は市区町村の委託により非木造家屋評価に関する業務を主任技術者として行った経験という。）を有する一級建築士を主任技術者として選任すること。
- 3 地方自治体の資産評価担当として5年以上の業務従事経験を有する者を現場代理人として選任すること。
- 4 乙が本業務に配置する技術者は、すべて乙と直接的な雇用関係にあるものでなければならず、乙は、これらの者が自らと直接的雇用関係にあると証明できる書類（資格者証、健康保険被保険者証、市町村が作成する住民税特別徴収税額通知書等）を整備しておかなければならない。
- 5 乙は、新築の非木造家屋の固定資産税評価額算定に係る業務を受託し完了した実績を有する

こと。

(業務着手時の提出書類等)

第10条 本業務の着手にあたり、乙は、次の書類を甲に提出し、承認を受けなければならない。

- (1) 業務着手届
- (2) 主任技術者及び現場代理人届（経歴書、建築士等有資格者資格登録証の写しを含む。）
- (3) QMS（品質マネジメントシステム：ISO9001）の認証登録証書
- (4) 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
- (5) プライバシーマーク（JISQ15001）の認証登録証書
- (6) 非木造家屋評価支援業務の完了実績を証明する書類（契約書等の写し）
- (7) その他甲が提出を求める書類

(貸与資料)

第11条 甲は、業務に必要と認められる資料を乙に貸与する。

- 2 乙は、貸与品に汚損、破損、紛失等のないよう、その取扱いに十分注意しなければならない。
- 3 乙は、業務完了後、遅滞なく貸与品を甲へ返却しなければならないが、貸与品に汚損、破損、紛失等のある場合は、修復費用等の責任を負うものとする。

(秘密保持及び目的外利用の禁止)

第12条 乙は、業務の遂行にあたって知り得た秘密について、甲の承諾や正当な理由がなくして、第三者に漏らしてはならない。

- 2 前項の規定は業務が終了し、又は解除された場合においても同様とする。

(履行期間)

第13条 本業務の履行期間は、委託契約締結日の翌日から令和6年3月末日までとする。

- 2 乙は、履行期限の到来に関わらず、各工程が完了した際には、甲に当該成果品を速やかに提出するものとする。

(検査)

第14条 業務完了後、乙は、成果品について甲の検査を受け、必要がある場合は直ちに修正し、再検査を受けるものとする。

- 2 乙は、納品後であっても、乙に帰すべき事由による誤りが発見された場合には、直ちに修正をおこなうものとする。

(成果品の帰属)

第15条 業務に係る成果は全て甲に帰属するものとし、乙は、これを甲の許可なく第三者へ公表、貸与してはならない。ただし、乙が作成したシステムプログラム及びデータベースについて

ては、この限りでない。

(紛争・事故の防止等)

第16条 乙は、業務遂行のため他人の所有する敷地に立ち入る場合は、あらかじめ所有者に了解を得る等、紛争が生じないようにしなければならない。

2 業務遂行中に事故等が生じた場合は、乙は、直ちに甲に報告し、その指示を仰がなければならない。

(乙の責務)

第17条 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 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、乙がおこなうものとする。

(権利義務の譲渡の禁止)

第18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)

第19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。

(疑義事項)

第20条 本仕様書に明示されていない事項及び記載事項に関する疑義が生じた場合には、甲乙協議の上、乙は甲の指示に従い業務を遂行するものとする。

第2章 家屋評価支援業務

(委託業務の概要)

第21条 乙は、魚津市内に建築された非木造家屋のうち、甲が指定した家屋について、家屋評価計算（明確・不明確計算）をおこなうものとする。また、甲に対し評価結果を報告し、評価結果に係る疑問に答えるとともに、本業務の目的を達成するために必要な措置を講ずるものとする。甲は、本業務の目的を達成するため及び乙の業務が円滑に進むように、依頼時期などを乙と十分に協議するものとする。

2 依頼物件は、下表のとおりとする。

物件	用途	構造	延床面積	単位
①	共同住宅	非木造 (S・RC・SRC)	500㎡未満	0棟
②	店舗・事務所	非木造 (S・RC・SRC)	500㎡未満	2棟
③	工場・倉庫等	非木造 (S・RC・SRC)	500㎡未満	2棟
④	共同住宅	木造・軽量鉄骨造 (W・LS)	500㎡未満	1棟

3 甲及び乙の業務分担は、下表のとおりとし、記載のない事項については、必要に応じて甲乙

協議の上、決定するものとする。

第22条	甲	基礎資料の提供 ・登記申請書等、竣工図書等の提供 ・所有者からの借用資料の提供
第23条	乙	家屋評価計算書等の作成 ・資料分析 ・評価計算（非木造家屋）の実施
第24条	乙	家屋評価計算書等の仮納品 ・評価計算書等（ドラフト版）の作成・提出
第25条	甲・乙	家屋評価方法の協議 ・家屋評価方法の協議 ・修正・変更等の反映・更新
第26条	甲・乙	成果品の説明 ・評価内容の説明
第27条	乙	家屋評価計算書等の納品 ・評価計算書更新、精査 ・評価結果納品

（基礎資料の提供）

第22条 本業務に必要となる次に掲げる資料については、適時甲が提供する。

- （１） 登記済通知書、登記図面
- （２） 建物図面（竣工図書等）、工事見積書
- （３） 家屋評価事務取扱要領等の評価手引き
- （４） その他必要となる資料

（家屋評価計算書等の作成）

第23条 乙は、前条で提供を受けた書面資料を基に建物図面の分析、工事見積書の分析を行う。分析後は、評価ツールを用いて家屋評価計算書等を作成する。この場合、提供のあった資料等に不明な箇所があるときは、適宜、甲職員に確認をとることとする。

（家屋評価計算書等の仮納品）

第24条 乙は、家屋評価計算を行った後、家屋評価計算書を仮納品するものとする。甲が指定する物件については、家屋評価計算書と併せて根拠資料（分析結果等を取り纏めた資料）を仮納品するものとする。

（家屋評価方法の協議）

第25条 乙は、甲の家屋評価実務について、公平かつ適正な評価手法の実現に向けた協議を行うものとする。乙が作成した家屋評価計算書については、甲の精査を受け、修正、変更等の指示

があればこれに従うものとする。

(成果品の説明)

第26条 乙は、甲の評価技術の維持・向上を図ることができるように、評価内容の説明を十分に行うとともに、本業務の目的を達成するために必要な措置を講ずるものとする。

(家屋評価計算書等の納品)

第27条 乙は、家屋評価方法の協議、成果品の説明を行った後、その結果を反映させた家屋評価計算書等を最終成果物として納品する。甲が指定する物件については、家屋評価計算書と併せて根拠資料（分析結果等を取り纏めた資料）を納品するものとする。

(家屋評価研修)

第28条 乙は、固定資産税家屋評価に係る研修をおこなうものとする。具体的内容については、契約締結後、甲乙協議により速やかに決定するものとする。

(評価基準改正事項の整理・検証)

第29条 乙は、令和6基準年度評価替えにおける評価基準の改正事項（非木造家屋）について論点整理をおこなう。また、評価方法・評点項目・補正係数に係る変更提案を作成し、甲に提出するものとする。

(非木造家屋評価マニュアル)

第30条 非木造家屋評価マニュアルの作成にあたっては、乙において標準的なマニュアルを提示し、一棟評価をおこないながら第25条の協議事項、第29条の評価基準改正事項を反映しつつ更新するものとする。

(成果品の納入期日)

第31条 乙が作成した家屋評価計算書等について、甲の検収を受けるものとする。なお、家屋評価計算書等の最終納入期日は、別途甲と協議を行い決定するものとする。

第3章 総合支援業務

(委託業務の概要)

第32条 乙は、納税者からの固定資産税家屋評価全般の問合せや、評価相談、令和6基準年度の基準改正について、甲からの要請に応じ、助言、助成、回答、協議等を行わなければならない。

(家屋評価相談支援)

第33条 乙は、固定資産税に係る家屋評価の方法（木造家屋に係る事項を含む）等について、甲からなされる相談依頼に対し、専門家としての知見を提供する。また、甲職員の知見を補完・

促進するため、判例、法改正、他自治体の運用や新たな取り組み、各種システムに関する技術情報等の有用な情報を提供するものとする。

(家屋に係る評価修正申入れ対応支援)

第34条 乙は、家屋評価の適正化を目的として、甲が評価した家屋について評価関連資料と家屋計算書との照合・精査を行い、評点付設方法や補正率の適用等に関する助言を行うものとする。

第4章 成果品

(家屋評価支援業務)

第35条 家屋評価支援業務における成果品は、下表のとおりとする。

①	家屋評価計算書等	一式
②	家屋評価根拠資料	一式
③	評価内容に係る説明資料	一式
④	基準改正事項の整理・検証資料	一式
⑤	非木造家屋評価マニュアル	一式

(総合支援業務)

第36条 総合支援業務における成果品は、下表のとおりとする。

①	家屋評価相談回答資料	単位
②	家屋に係る評価修正申入れ対応資料	一式

以上