

仕様書（案）

（業務名）

第1条 業務の名称は、宝塚市固定資産評価要領作成等支援業務（以下「本業務」という。）とする。

（業務の目的）

第2条 本業務は、固定資産評価基準の令和9基準年度評価替えを踏まえた固定資産の評価を行うに当たり、固定資産評価事務取扱要領の作成等の支援を行うことにより、本市における固定資産評価・課税を公平かつ適正に行って納税義務者に対する説明責任を果たすとともに、職員の技術の維持及び向上を図ることを目的とする。

（履行期間）

第3条 本業務の履行期間は、契約締結日から令和9年3月31日までとする。

（支援業務の内容）

第4条 本業務は、次に掲げる業務を行うものとする。なお、本業務における資料の授受に当たっては、情報資産の漏洩防止の観点から、全てLGWAN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。

- (1) 固定資産（土地）評価要領の作成支援
- (2) 家屋評価計算の現状把握
- (3) 固定資産（家屋）評価要領の作成支援
- (4) 評価及び課税に係る相談対応支援（土地、家屋）

（固定資産（土地）評価要領の作成支援）

第5条 受注者は、次に掲げる工程により発注者が行う固定資産（土地）評価要領（以下「土地評価要領」という。）の更新を支援するものとする。

- (1) 本業務に必要な次の資料は、発注者が提供するものとする。
 - ア 土地評価事務取扱要領及び関連資料
 - イ 路線価算定に関する資料（価格形成要因の取得に関する事項、路線価比準表を含む。）
 - ウ 土地課税マスタ（画地補正、所要の補正、地目別評価法に係る割合補正、造成費等）に関するデータ、及びファイルレイアウト
 - エ その他、必要な資料及びデータ
- (2) 受注者は、固定資産評価基準との整合性に配慮しつつ、発注者の土地評価事務を整理の上、土地評価要領の検証を行う。

- (3) 受注者は、基準年度評価替えにおける地目別評価法、及び所要の補正に係る改正内容について整理を行い、提示する。
- (4) 固定資産評価基準と発注者が採用する評価方法を確認し、不一致箇所を中心に評価方法及び判断根拠の整理を行うものとする。
- (5) 受注者は、発注者が開催する基準検討会議において、政令指定都市及び中核市における対応事例、関係法令、通達、判例、文献等並びに固定資産評価理論を踏まえ、評価知見に基づく意見及び助言を行うものとする。なお、評価方法の採否及び最終的な取扱いの決定は、発注者が行うものとする。
- (6) 発注者は、基準改正内容及び協議事項を反映させた土地評価要領（案）を作成し、受注者に提供するものとする。受注者は、当該土地評価要領（案）について、基準改正及び協議事項との整合性の観点から確認を行い、修正を要すると認められる箇所がある場合には、その理由を付して改善案を提示するものとする。
- (7) 土地評価要領の最終的な内容の決定及び運用については、受注者の意見及び助言を踏まえ、発注者において行うものとする。

（家屋評価計算の現状把握）

第6条 受注者は、発注者における家屋評価計算の取扱いを把握するため、次に掲げる工程により家屋評価計算を行うものとする。

- (1) 発注者は受注者に対し、本業務に必要となる家屋評価事務取扱要領、次号に掲げる家屋に係る登記済通知書、登記図面、建物図面（竣工図書等）、工事見積書、現地調査結果票、その他必要となる資料を提供する。
- (2) 受注者は、次に掲げる新築家屋について評価計算を行い、発注者における家屋評価計算の取扱いを検証するものとする。
 - 物件1： 木造（不明確）住宅 200 m²未満
 - 物件2： 軽量鉄骨造（不明確）住宅 200 m²未満
 - 物件3： 非木造 共同住宅（明確計算） 1,000-2,000 m²
 - 物件4： 非木造 事務所・店舗（明確計算） 1,000-2,000 m²
- (3) 受注者は、発注者から提供を受けた書面資料を基に、工事見積書及び建物図面の分析を行う。分析後は、評価ツールを用いて家屋評価計算書を作成するとともに、家屋評価計算の根拠となる分析資料（工事見積書及び建物図面の読み取り過程が分かるようマーキングを施した資料、採用した評点項目や建築設備等の補正係数決定に至るまでの計算過程が明確に分かる計算書補助表及び発注者と協議が必要な内容（固定資産評価基準と発注者が採用する評点項目及び補正項目等の不一致箇所を含む）を記載した協議書（以下「分析資料」とする。))を作成し、仮納品しなければならない。
- (4) 受注者は、発注者の評価実務における取扱いを聴取した上で、分析資料を用いて必

要な協議を行う。協議では、対象物件に適用した評価方法のほか、都道府県、政令指定都市及び中核市における対応実例、建築知見、固定資産評価理論等に基づき考察した結果の説明を行う。

- (5) 受注者は、発注者の評価上の取扱いを反映した家屋評価計算書を納品する。成果品を作成する場合には、品質マネジメントシステム（ISO9001）認証に基づく品質に関する検査を実施するものとする。
- (6) 受注者は、発注者の検査を受け、修正、変更等の指示があればこれに従う。最終納入期日は、発注者と受注者との間で協議のうえ決定するものとする。

（固定資産（家屋）評価要領の作成支援）

第7条 受注者は、次に掲げる工程により、発注者が行う固定資産（家屋）評価要領（以下「家屋評価要領」という。）の更新を支援するものとする。

- (1) 受注者は、基準年度評価替えにおける評価基準の改正事項について体系的に整理を行い、評価方法、評点項目及び補正係数に係る改正内容を整理した基準改正事項一覧を作成し、発注者に提出する。
- (2) 受注者は、前条の分析資料及び前項の基準改正事項一覧に基づき、評価基準の趣旨、制度上の位置付け及び実務への影響を踏まえた評価方法について検討を行い、その検討結果を整理した内容を取りまとめる。
- (3) 受注者は、発注者が開催する基準検討会議に、一級建築士及び評価実務経験者を出席させ、都道府県、政令指定都市及び中核市における対応事例、関係法令、通達、判例、文献等並びに固定資産評価理論を踏まえ、建築的知見に基づく意見及び助言を行うものとする。なお、評価方法の採否及び最終的な取扱いの決定は、発注者が行うものとする。
- (4) 発注者は、基準改正内容及び協議事項を反映させた家屋評価事務取扱要領案を作成し、受注者に提供するものとする。受注者は、当該家屋評価事務取扱要領案について、基準改正及び協議事項との整合性の観点から確認を行い、修正を要すると認められる箇所がある場合には、その理由を付して改善案を提示するものとする。
- (5) 家屋評価要領の最終的な内容の決定及び運用については、受注者の意見及び助言を踏まえ、発注者において行うものとする。

（評価・課税に係る相談支援）

第8条 発注者は受注者に対し、次に掲げる工程により、評価及び課税に係る対応について相談を行うものとする。

- (1) 発注者は、土地、家屋の評価、課税に係る相談、納税者等からの問い合わせに対する説明を目的とした質問及び相談を行うため、オンラインによる相談会2回（土地、家屋各1回、各2時間程度）を受注者に求める。

- (2) 発注者は、質問事項について論点整理を行い、評価相談事項を記載した文書（以下「課題一覧表」という。）を、相談会を開催する5営業日前までに提示する。
- (3) 受注者は、全国の自治体における対応事例、法令及び各種通達・判例・書籍等の根拠資料をもとに、固定資産評価理論と建築知見を融合させた考察を行い、不動産鑑定士、一級建築士、固定資産評価補助員又は徴税吏員経験者が意見を述べながら回答を行う。

(成果品)

第9条 本業務における成果品は、次のとおりである。なお、本仕様書に定める品質基準を満たさない成果品については、検収を行わないものとし、是正が完了するまで検収を留保することができる。

- | | |
|----------------------------------|----------|
| (1) 土地評価要領（令和9基準年度）改善提案 | 1式 |
| (2) 土地評価基準の改正事項一覧及び協議書 | 1式 |
| (3) 家屋評価計算書及び評価根拠資料（令和9基準年度対応） | 4物件 |
| (4) 家屋評価基準の改正事項一覧及び協議書 | 1式 |
| (5) 家屋評価要領（令和9基準年度）改善提案 | 1式 |
| (6) 評価及び課税に係るオンラインによる相談支援（土地、家屋） | 土地、家屋各1回 |

(事業者の要件)

第10条 事業者は、次に掲げる要件を全て満たす者でなければならない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4及び宝塚市契約規則の規定に該当していないこと。
- (2) 現に宝塚市税及びその他の地方税、国税を滞納していないこと。
- (3) 営業停止処分又は宝塚市の指名停止措置若しくは競争入札参加資格の取消しを受けていないこと。
- (4) 一級建築士事務所及び不動産鑑定業者の登録を行っており、業務担当責任者として一級建築士及び不動産鑑定士の資格を有する者を本業務に配置できること。
- (5) 本業務を円滑かつ確実に履行するため、兵庫県内又は大阪府内に継続的な事業活動の実態を有する本店、支店又は営業所等の事業所を有していること。
- (6) 品質マネジメントシステム（ISO9001）及び情報セキュリティマネジメントシステム（ISO27001）適合性評価制度の認証を受けていること。

(その他)

第11条 本業務の実施に当たっては、宝塚市業務委託契約書約款及び本業務仕様書によるほか、地方税法、固定資産評価基準、その他関係法令及び通達等に準拠すること。

- 2 受注者は、本業務を円滑に遂行するため、定期的かつ綿密に発注者と協議等を行うこと

- とし、発注者から協議等を求められた場合には、速やかに対応できる体制を整えること。
- 3 受注者は、(本業務の全部又は一部を第三者に再委託してはならず、) 受注者と直接雇用関係にある技術者を本業務に配置しなければならない。
 - 4 受注者は、特許権その他第三者の権利の対象となっている処理方法等を使用する場合、その使用に関する一切の責任を負うものとする。
 - 5 本業務の実施に当たり、知り得た事項、業務内容及び成果等、関係する情報全てについて秘密を厳守し、発注者の承諾を得ずして他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。なお、本契約の終了後又は解除後も同様とする。
 - 6 受注者が第三者に損害を与えた場合又は第三者から損害を受けた場合については、全て受注者の責任において処理解決するものとする。
 - 7 この仕様書に疑義が生じた場合又は定めのない事項が生じた場合については、その都度、発注者及び受注者が協議の上、定めるものとする。