

令和 7 年度 佐伯市家屋評価補助業務委託

仕 様 書

佐 伯 市

第1章 総 則

(適用)

第1条 本仕様書は、佐伯市（以下「契約担当者」という。）が実施する「佐伯市家屋評価補助業務委託」（以下「本業務」という。）について適用され、受託者（以下「契約者」という。）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。

(委託期間等)

第2条 本業務の委託期間は、契約締結日の翌日から令和8年3月10日までとする。

(準拠する法令等)

第3条 本業務は仕様書によるほか、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（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) 佐伯市税条例等関係条例及び規則
- (10) その他の関係法令及び通達等

(疑義)

第4条 本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、契約担当者契約者協議の上、契約者は契約担当者の指示に従い業務を遂行しなければならない。

(報告義務)

第5条 契約者は、本業務の実施期間中、契約担当者と緊密な連絡のもとに作業を遂行するとともに、契約担当者が必要と認めたときは、作業の経過等を速やかに報告し、その指示に従うものとする。

(再委託の禁止)

第6条 契約者は、契約担当者が承諾した場合を除き、委託業務の全部又は一部を第三者に委託、又は請け負わせてはならない。

(守秘義務)

第7条 契約者は本業務により知り得た情報について、いかなる場合も第三者に漏洩してはならない。ただし、契約担当者の承認を得た場合はこの限りでない。

2 契約者は本業務で知り得た個人情報の取扱いについて、個人情報の保護に関する法律に定める個人情報保護に関する規定を遵守しなければならないものとする。

3 前2項の規定は、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

第2章 業務の概要

(業務の概要)

第8条 契約者は、佐伯市内に建築された家屋のうち、契約担当者が指定した家屋について、家屋評価計算（明確・不明確計算）を行うものとする。また、契約担当者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。契約担当者は、本業務の目的を達成するため及び契約者の業務が円滑に進むように、依頼時期などを契約者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し、これを委託料の上限額に係る数量とする。

家屋の用途、構造及び床面積の変更、それに伴う棟数の増減については、委託料の範囲内において契約担当者と契約者の協議により行うものとする。

物件	構造	用途	延床面積	単位	評価法
①	木造	住宅・店舗等	要件なし	57棟	部分別
②	非木造（S・RC・SRC）	住宅・店舗等	100㎡以上200㎡未満	2棟	部分別
③	木造・非木造	附属家	150㎡未満	10棟	部分別
④	木造・非木造	附属家	要件なし	1棟	比準

(調査日)

第9条 原則として、土曜日・日曜日・祝日を除く月曜日から金曜日の間に調査を行う。

(調査時刻)

第10条 調査時刻は、原則として、昼休み1時間を除く午前8時30分から午後5時までとする。

(資料の貸与)

第11条 契約担当者は、必要に応じて次に掲げる資料等を契約者に貸与する。

- (1) 調査日ごとの日程表
- (2) 登記済通知書の写し
- (3) 建築図面及び仕様書等の写し
- (4) その他必要とする資料

2 契約者は第1項に掲げる資料等の管理を徹底し、亡失、汚損、破損のないように取扱いには十分注意しなければならない。また、同資料等を本業務以外の目的で使用し、又は第三者に提供してはならない。

3 契約者は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その保護に努めなければならない。

4 契約者は第1項に掲げる資料等を委託業務完了後、速やかに契約担当者に返還しなければならない。

(調査を実施する現地への移動)

第12条 調査を実施する際は、指定した時刻に佐伯市役所庁舎に集合し、同乗、または分乗して調査を実施する現地へ移動する。

(調査の班構成)

第13条 本調査は、佐伯市固定資産評価補助員（税務課職員） 1 名と契約者が派遣する家屋調査員 2 名を 1 班とする構成で実施する。

(家屋の判定)

第14条 家屋の適用すべき構造、用途区分の決定に当たっては、「再建築費評点基準表」の適用区分によるものとし、一般の家屋の構造は、主たる部分の構成材料により区分し、用途の区分に当たっては、当該家屋の現実の利用状況のいかんにかかわらず、当該家屋の本来の用途により決定するものとする。

- 2 家屋の実態からみて、直ちに適用すべき用途を定める事が困難なものにあたっては、当該家屋の用途に最も類似するものから適用するものとする。
- 3 一棟の家屋で二以上の異なった用途を有する部分がある場合は、主たる部分の造作及び利用目的を総合して決定するものとする。

(部分別調査)

第15条 部分別調査は、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、品等及び施工の態様、補正項目等について評点付設及び計量を行い実施するものとする。

- 2 部分別区分は、「再建築費評点基準表」に示される区分で調査を行うものとする。
- 3 適用すべき評点項目及び標準評点数が基準表に示されていない場合は、当該仕上げ資材に最も類似すると思われる評点数を適用するものとする。

(家屋平面素図作成)

第 16 条 家屋の形状を把握するために、各階、各部屋に仕上げの名称及び柱、建具の位置、その他必要と思われる事項を記入した間取図を略画し、床面積を求めるのに必要な計測を行って、各々家屋面積素図を作成するものとする。

(床面積の求積)

第 17 条 家屋の床面積の求積については、各階ごとに壁その他区画の中心線で囲まれた水平投影面積によるものとし、家屋平面素図の計測値を基に、一平方メートルの 100 分の分の 1 未満の端数は切り捨てて算定するものとする。

- 2 床面積の算定に当たっては、天井高 1.5 m 未満の地階又は、屋階は床面積に算入しないものとする。ただし一室の一部が天井高 1.5 m 未満であっても、その部分は当該一室の床面積に算入するものとする。
- 3 側壁を有しない下屋部分については、床面積に算入しないものとする。

(現地調査表作成)

第 18 条 部分別の実態調査の結果、当該家屋の基本項目（所在地番、所有者及び住所、建築年、所有者コード及び家屋管理番号）と各々部分別に適用される使用資材名及びその補正項目、施工量等必要とする項目を整理し評価計算のための現地調査票（入力調票）を整備し作成するものとする。

(評価計算)

第 19 条 現地調査票を基に、基本項目及び各部分別の評点項目、補正項目等の整理を行い、当該基準年の評点項目及び評点数を用いて当該家屋の再建築費評点の計算を行うものとする。

(家屋評価計算書作成)

第 20 条 評価計算結果のデータを基に、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総括表として家屋評価計算書を作成するものとする。

(データ変換)

第 21 条 第 14 条から第 20 条に規定する業務の成果は、佐伯市が使用している家屋評価システム（NTT-ATエムタック株式会社「HOUSAS」）に反映できるようデータ変換を行うものとする。なお、家屋評価システムの導入に係る費用は契約者の負担とする。

(納品成果品)

第 22 条 本調査で納入する成果品は以下のとおりとする。

- (1) 家屋見取図
- (2) 木造、非木造家屋評価計算書
- (3) 家屋評価調書（総括表）
- (4) (1) ～ (3) に関するデータ
- (5) その他必要図書