

令和 8 年度

福知山市家屋評価・課税技術支援業務
仕様書

福知山市総務部税務課

仕様書

(業務名)

第1条 業務の名称は、「令和8年度福知山市家屋評価・課税技術支援業務」（以下「本業務」という。）とする。

(業務の目的)

第2条 本業務は、固定資産評価基準及び家屋評価実務に関する専門的知見を有する事業者（以下、受注者という。）が、福知山市（以下、「発注者」という。）の家屋評価事務の運用支援及び課税判断に係る助言を一体的、総合的に行うことにより、固定資産税に係る家屋評価事務の適正かつ円滑な実施を図ることを目的とする。

(本業務の位置付け)

第3条 本業務は、発注者が実施する家屋評価事務について受注者が専門的助言及び技術的支援を行う固定資産評価技術支援業務として実施するものとする。

(準拠法令等)

第4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) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (8) 発注者の条例・施行規則 その他の例規
- (9) その他関係法令および通達

(業務構成)

第5条 本業務は、次に掲げる業務及び予定数量により構成する。

(1) 家屋評価計算支援

物件	用途	構造	規模	棟数
①	共同住宅/寄宿舍	L S /W造	200 m ² ～500 m ² 未満	5 棟
②	共同住宅/寄宿舍	L S /W造	500 m ² ～1,000 m ² 未満	1 棟
③	事務所/店舗	L S /W造	200 m ² 未満	2 棟

④	共同住宅/寄宿舍	S R C/R C/S 造	200 m ² -500 m ² 未満	3 棟
⑤	共同住宅/寄宿舍	S R C/R C/S 造	500 m ² ～1,000 m ² 未満	3 棟
⑥	倉庫	S R C/R C/S 造	500 m ² 未満	1 棟

(2) 家屋評価・課税に係る実務連動型研修（1回7時間程度） 1回

(3) 家屋評価・課税に係るオンライン相談会（1回2時間程度） 1回

2 前項各号に規定する業務において把握した課題、協議事項、判断根拠、相談事項は、発注者における評価のための判断基準・運用の統一、納税者説明及び技術承継に資することを目的に受注者が総合的な改善提案を行なうため、一体的かつ総合的に活用するものとする。

（包括的役務提供）

第6条 本業務は、家屋評価計算、固定資産評価基準に基づく評価方法整理、協議支援、相談対応、研修支援、納税者説明支援及び技術承継支援を含む包括的役務提供型業務として実施するものとする。

（予定数量の取扱い）

第7条 本仕様書に記載する対象物件数、研修回数、相談会回数その他の予定数量は、本業務の規模及び積算の参考として示すものであり、契約上の確定履行数量又は出来高精算単位を意味するものではない。

2 評価対象家屋の増減、相談事項の追加、協議事項の増加、基準改正事項の整理その他本業務の性質上通常想定される変動については、本業務の目的達成に必要な範囲において、包括的役務提供の範囲内で対応するものとする。

（成果品等の帰属）

第8条 業務に係る成果品の所有権は全て発注者に帰属する。但し、本業務において業務上作成した資料等について、著作権は受注者が有するものとし、発注者は受注者の事前の許可なく他者へ複製・配布すること及び閲覧させることはできないものとする。また、受注者は著作者人格権を行使しないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、成果品を基に発注者が作成した家屋図面・家屋調書等課税資料については、発注者が自由に利用できるものとする。

（最終判断）

第9条 本業務において受注者が作成又は提示する評価計算書案、評価根拠資料、協議事項整理資料、相談回答案、研修資料その他の資料は、発注者が評価方法、評価額、課税上の取扱いを判断するための支援資料である。

- 2 評価額の決定、課税処分の採否その他行政上の最終判断は、発注者が行うものとする。
- 3 受注者は、前項の発注者による最終判断に資するため、必要な論点整理、判断材料の提示、根拠資料の整理及び説明を行うものとする。

(履行期間)

第10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。

(家屋評価計算支援)

第11条 本業務は、受注者が次に掲げる工程により家屋に係る固定資産評価計算をおこなうものとする。

- (1) 受注者は、発注者が取り決めている評価方針及び評価に係る取扱いについて事前に発注者から聴取し、発注者と同様の評価作業環境を構築したうえで本業務にあたるものとする。
- (2) 発注者は、本業務に必要な登記済通知書、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受注者に提供する。
- (3) 資料の授受にあたっては、情報資産の漏洩防止の観点から、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。
- (4) 評価計算支援の対象となる物件の想定は、第5条第1項第1号のとおりとする。なお、物件の決定にあたっては、発注者と受注者の間で協議を行なうものとする。
- (5) 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おこなう。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わ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わ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およ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。
- (6) 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。
- (7) 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。

(対話形式による家屋評価・課税に係る実務連動型研修)

第12条 受注者は、発注者職員の実務遂行能力の向上及び技術承継を目的として、実際の評価対象家屋、評価計算結果、相談事項、協議事項を活用した対話形式の実務連動型研修を実施するものとする。

2 研修は、固定資産評価基準の解説にとどまらず、評価方法の整理、補正判断、評価根拠の構築、納税者説明の検討及び審査申出対応を含む実務的かつ総合的な内容により実施するものとする。

3 受注者は、発注者における職員の経験年数、異動状況及び技術継承上の課題を踏まえ、基礎的内容から応用的内容まで段階的に研修を構成するものとする。

(家屋評価・課税に係るオンライン相談会)

第13条 発注者は、前条に基づき受注者が作成する相談回答資料の内容説明、論点整理及び評価判断に資する協議を行うため、受注者に対し、オンラインによる相談会の開催を求めることができる。

2 相談会は、単なる説明又は打合せにとどまらず、固定資産評価基準、建築実務及び課税実務に関する専門的知見に基づき、評価方法、補正判断、根拠資料及び説明方針についての論点整理、複数案の提示、判断根拠の明確化その他発注者の評価判断を支援する役務提供の場として実施するものとする。

3 受注者は、相談会において、相談回答の内容説明に加え、評価判断に必要な論点整理、根拠資料の提示、評価手法の整理及び納税者説明を見据えた説明方針の検討支援を行うものとする。

4 相談会において追加の相談事項が生じた場合において、受注者が当該場で対応可能と認めるときは、必要な助言を行うものとする。

(業務実施報告)

第14条 受注者は、本業務の実施状況について業務実施報告書を作成し、年度末に発注者へ提出するものとする。

(成果品)

第15条 本業務における成果品は、次のとおりとする。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保留することができるものとする。

1 家屋評価計算書	1 式
2 分析資料	1 式
3 業務実施報告書	1 式
4 実務連動型研修資料	1 式
5 オンライン相談会回答	1 式

(業務責任者等)

第16条 受注者は、本業務を的確に遂行するため、受注者と直接雇用関係にあり、以下の

要件をすべて満たす者（※同一人物が複数要件を兼ねることも、別々の人物を配置することも可）を業務責任者又は業務担当者として配置すること。

ア 一級建築士の資格を有する者

イ 地方公共団体から受託した固定資産（家屋）評価業務において通算 3 年以上の実務経験を有する者、又は、地方自治体の固定資産（家屋）評価担当として通算 4 年以上の実務経験を有する者

ウ 非木造家屋について、固定資産評価基準に基づく評価計算（明確計算）の実務経験を有する者

（その他）

第 17 条 本業務の実施に当たっては、福知山市委託契約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、本業務の全部また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。受注者は、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。

5 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。

6 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。