

家屋評価支援等業務委託仕様書

第1条 （本仕様書の目的）

本仕様書は、家屋評価支援等業務委託（以下、「本業務」という。）における作業内容、方法等について定めたものである。

第2条 （本仕様書の適用範囲）

本仕様書は、千葉市（以下、「本市」という。）が実施する本業務について適用され、受託者が実施しなければならない一般的事項を定めたものである。

第3条 （本業務の目的）

本業務は、固定資産評価での判断が困難な家屋について、本市が受託者から専門的知見に基づく助言・指導、審査の申出等の対応支援等を受けることにより、適正かつ公正な固定資産評価の実現を図ることを目的とする。

第4条 （履行場所）

本業務の履行場所は以下のとおりである。

- （1）千葉市役所財政局税務部課税管理課
- （2）千葉市役所財政局税務部東部市税事務所資産税課
- （3）千葉市役所財政局税務部西部市税事務所資産税課

第5条 （準拠する法令等）

本業務を実施するに当たっては、本仕様書による他、次の法令等に準拠し行うものとする。

- （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 年自治省告示第 158 号）
- （3）不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）
- （4）個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- （5）本市の諸条例及び諸規則等
- （6）その他、関連法令及び通達等

第6条 （作業計画）

受託者は、本市から対応支援の要請があった際には、その都度、当該対応支援について具体的内容及び実施方法について本市に説明を行うものとする。その際には、以下の書類を作成して本市に提出するものとする。また、その内容の変更時についても同様とする。

- (1) 作業計画書
- (2) 業務担当技術者一覧
- (3) その他本市が提出を求める書類

第7条 (実施体制の条件)

受託者は本業務の実施にあたって、固定資産の評価及び課税に関する技術支援業務について、豊富な担当実績を有し、かつ、一級建築士の資格を有する担当者を配置すること。ただし、資料の収集、整理等の作業を行うために一級建築士以外の補助者を用いることを妨げない。

- 2 受託者は本業務の実施にあたって、固定資産の評価及び課税に関する技術支援業務について、豊富な担当実績を有し、かつ、不動産鑑定士の資格を有する担当者を配置すること。
- 3 受託者は、本市から相談・質問等があった場合には、必ず前提知識等について整理した資料を提示した上で適正な対応方法等を提示するものとし、これが可能となるような担当者を配置しなければならない。

第8条 (品質管理)

受託者は、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、業務の品質の向上に努めるものとする。

第9条 (紛争・事故の防止)

受託者は業務実施に当たり、紛争その他事故発生を未然に防止するよう努力するとともに、労働基準法、その他関係法令を守り、円滑にこれを行わなければならない。

第10条 (補償)

本業務実施中に万一諸事故が発生した場合、受託者は発生原因、経過、被害等の状況を速やかに本市に報告し、指示を受けるものとする。補償等については、受託者の負担及び責任において、その一切を処理するものとする。

第11条 (守秘義務)

受託者は本業務実施上知り得た内容について、本業務実施中はもとより、本業務の終了後、又は解除された後においても第三者に漏洩してはならないものとする。

第12条 (個人情報の保護)

受託者は本業務の実施にあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）の本旨に従い、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱うとともに、契約書の別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

- 2 受託者は、本業務で取り扱う情報が地方税法第 22 条に基づく守秘義務の対象となる課税情報であり、万一これらの情報を漏らし、又は窃用した場合は刑事罰が科され得ることに留意するものとする。

第 13 条 （個人情報保護マニュアルの作成）

前条の遵守のため、受託者は以下を実施しなければならない。

- (1) 受託者は個人情報の保護の重要性を認識し、取り扱う個人情報の取得、利用または提供の方法などを定めた、個人情報保護マニュアルを作成して個人情報を適切に保護しなければならない。
- (2) 受託者は個人情報保護マニュアルを契約時に一部提出しなければならない。個人情報保護マニュアルを変更した際も同様に一部提出しなければならない。

第 14 条 （貸与資料）

受託者は本業務の実施において、本市より貸与される資料等について、その重要性を十分認識したうえで、破損、紛失等のないよう慎重に取扱い、使用後は速やかに返却するものとする。

- 2 資料等の貸与時には、借用書を取り交わすこととし、当該貸与資料に汚損、破損、紛失等のある場合は、修復等の責任を負うものとする。

第 15 条 （検査）

受託者は、本業務完了後、成果品納入と同時に業務完了報告書を提出し、本市の検査を受け、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 受託者は、納品後であっても、受託者の責めに帰すべき事由による誤りが発見された場合には、直ちに修正を行うものとする。

第 16 条 （契約不適合）

受託者は業務完了報告書の提出後といえども、業務の失策、不備及び誤謬が発見された場合は速やかに適正な措置を施し、訂正、補足等をしなければならない。これに要する費用は、受託者の負担とする。

第 17 条 （成果品の帰属）

本業務の成果品はすべて本市に帰属するものとし、本市の許可なく公表、貸与、使用してはならない。

第 18 条 （再委託の禁止）

受託者は、本業務の全部または一部を第三者に委託してはならない。ただし、あらかじめ本市の承諾を得た場合はこの限りではない。

第19条 （疑義の協議）

本業務の実施に当たり、本仕様書及び業務内容等に疑義が生じた場合は、その都度本市と受託者が協議のうえ、本市の指示に従うものとする。

第20条 （委託期間）

本業務の契約締結日から令和8年3月31日までとする。

第21条 （業務内容）

本件委託に係る業務内容は下記のとおりとする。

- （1）審査申出案件等の家屋評価への対応支援（第22条）
- （2）検討会の開催（第23条）

第22条 （審査の申出等への対応支援）

受託者は、本市が過去に評価を行った固定資産税を課税する家屋に関して、本市に対して、修正申し入れ、審査の申出又は訴えの提起があった場合において、本市から審査申出案件等の家屋評価に関する相談があったときは、当該家屋の再評価を行うとともに当該家屋の評価の過程について検証したうえで、本市に対して必要な情報を提供すると共に、審査の申出等を進めていくにあたっての審査申出案件等の家屋評価に対する助言等の支援を行うものとする。

- 2 受託者は、本市に対して本市が過去に行った評価の内容に疑義があるとして納税者等から問い合わせがあった場合、及び本市に対して納税者等から家屋に関する評価資料等を求められた場合において、本市から相談があったときは、当該問い合わせ等に適切に対応するために当該家屋の評価資料を検証したうえで、必要な情報を提供するものとする。
- 3 前2項に基づきの本市から受託者に依頼する評価検証を行う家屋の規模及び棟数等については、第1項の対応として延床面積20万㎡超えの大規模非木造家屋を1棟、前項の対応として延床面積20万㎡超えの大規模非木造家屋を1棟想定しているが、契約締結後に本市と受託者の間で協議の上、契約金額の範囲内で決定する。
- 4 第1項及び第2項に該当する家屋が存在しなかった場合には、本市が新たに評価を行う非木造家屋に関して評価を行うとともに、当該家屋の評価の過程について本市に説明を行うものとする。評価を行う家屋の規模及び棟数等については、本市と受託者の間で協議の上、契約金額の範囲内で決定する。
- 5 第1項、第2項及び第4項の相談を本市から受託者に対して行う際には、評価内容の検証を依頼する事項を記載した文書（以下「検証依頼書」という。）を提出する。
- 6 受託者は、前項までの規定により評価及び情報を提供するに当たっては、直接雇用する一級建築士に調査及び検証させなければならない。

第23条 （検討会の開催）

受託者は、家屋に関して特に評価が難しい案件として前条第5項に基づき本市から検証依頼書の提出があった事項について、助言又は回答することを目的として、検討会を開催するものとする。

2 受託者は、次に掲げる工程でもって、前項の検討会を必要に応じて開催するものとする。

(1) 検証依頼書に対する回答書の作成等

受託者は、検証依頼書に対して書面で回答するにあたり、必要に応じて各種調査を行うとともに、本市において共有すべき事項について、本市と協議する。この場合において、受託者は、本市の評価方法について見直す必要があると認める項目があるときは、その旨を当該書面に付記するものとする。

(2) 検討会の開催について

受託者は、前号の回答書に基づき、評価内容の検証が完了するまで検討会を開催するものとする。

(3) 議事録の作成

受託者は、検討会の議事録を毎回作成し、検討会の1週間後までに本市に提出するものとする。

第24条 (次年度への引継ぎ)

契約期間内に前2条にかかる審査の申出等が終了しなかった場合には、令和8年度以降も一貫した対応が行えるように引き継ぎを行うこと。

第25条 (成果品)

成果品は報告書とし、第22条及び第23条にかかる内容を記載して業務完了時に課税管理課に納品すること。その際に、個人情報が特定されるような情報は記載しないこと。