

令和6年度（ 委託 ）第 号

件 名 : 令和6年度家屋評価計算業務委託

仕 様 書

名 張 市

設 計 概 要 書

場 所	名張市 鴻之台1番町1番地 地内		
設計金額	一金 円（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 円）		
履行期限	契約日 から 令和7年3月31日まで	設 計	
事 業 量		検 算	
事業の概要 別紙仕様書による			

内 訳 書

項 目	種 別	名 称	単 位	数 量	単 価 (円)	金 額 (円)	備 考
家屋評価計算及び家屋連携データ作成		基本料金	式	1			特記仕様書1. Dを含む
		①木造家屋 (④を除く)	件	200			付随資料及び家屋計算表のイメージファイル化 (イメージデータ作成料・イメージ検索キー作成料) を含む
		②非木造家屋 (③・④・⑤を除く)	件	10			
		③非木造家屋 (軽量鉄骨造住宅)	件	50			
		④附属家・倉庫系家屋	件	30			
		⑤非木造家屋 (500㎡以上)	件	10			
小 計							
消費税及び地方消費税				10%			
合 計							

業務委託仕様書

- 1 委託業務名 令和6年度家屋評価計算業務委託
- 2 委託業務の概要 調査済み家屋に係る固定資産税評価額の計算及び付帯資料の作成
※詳細は特記仕様書のとおり
- 3 委託期間 契約日から令和7年3月31日まで
- 4 納品場所 名張市鴻之台1番町1番地 名張市役所 課税室
- 5 契約代金について
算出方法 { 基本料金+ (家屋の種類ごとの単価×履行件数) の合計 }
+消費税及び地方消費税相当額

※ 基本料金は、次の費用の合計とする。

- ・各業務区分の件数にかかわらず発生する費用（受注者が算定）
- ・特記仕様書1. Dに要する費用

※ 上記により算出した金額に1円未満の額が生じたときは、1円未満の額を切り捨てる。

支払方法 業務完了後一括払い

【参考】 業務対象家屋件数（予定）

種類	予定件数
① 木造家屋（④を除く）	200
② 非木造家屋（③・④・⑤を除く）	10
③ 非木造家屋（軽量鉄骨造住宅）	50
④ 附属家・倉庫系家屋	30
⑤ 非木造家屋（500㎡以上）	10

※ 履行件数が上記件数と異なった場合でも単価の変更は行わない。

特記仕様書

準拠する法令等

- ・ 地方税法（昭和 25 年 7 月 13 日号外法律第 226 号）
- ・ 地方税法施行令（昭和 25 年 7 月 31 日号外政令第 245 号）
- ・ 地方税法施行規則（昭和 29 年 5 月 13 日号外総理府令第 23 号）
- ・ 固定資産評価基準（昭和 38 年 12 月 25 日自治省告示第 158 号）
- ・ 不動産登記法（平成 16 年 6 月 18 日号外法律第 123 号）
- ・ 不動産登記令（平成 16 年 12 月 1 日号外政令第 379 号）
- ・ 不動産登記規則（平成 17 年 2 月 18 日号外法務省令第 18 号）
- ・ 名張市市税条例（昭和 29 年 7 月 17 日条例第 14 号）
- ・ 名張市市税条例施行規則（昭和 29 年 9 月 11 日規則第 4 号）
- ・ 名張市契約規則（平成 11 年 4 月 23 日規則第 20 号）
- ・ その他関係法令等
- ・ 名張市家屋評価計算マニュアル

1. 業務内容

- A 名張市市内に所在する新（増）築又は既存の未評価家屋について、発注者が貸与する家屋調査票等の資料に基づき、最新基準年度で固定資産税評価額を計算する。また、家屋の種類ごとに 1 件ずつ評価計算結果（紙）をテスト納品すること。
- (1) 対象家屋
- 新（増）築家屋：新（増）築年月日が令和 6 年 1 月 2 日から令和 7 年 1 月 1 日の物件
既存の未評価家屋：令和 6 年 1 月 1 日時点で現存する家屋であって、発注者が評価対象として特定した物件
- (2) テスト納品
- 受注者は、発注者が貸与した資料に基づき評価を実施し、家屋調査票等の内容が評価計算結果に正しく反映されているか発注者の確認を受けること。
- B 上記の対象家屋について、固定資産税システム（以下「税システム」という。）へ登録するための家屋連携データを作成する。
- (1) データの形式及び項目
- 固定長テキスト形式（レイアウトは別紙のとおり。コード表は契約締結後、貸与。）
- (2) 税システムの種類：株式会社松阪電子計算センター Mscope/e-ADWORLD2
- C 家屋連携データに付随する家屋平面図及び家屋計算表のイメージデータを作成する。
- (1) 作成するデータの形式等
- ・ イメージデータ
- T I F 形式（A4、モノクロ G4 圧縮、300dpi）

「家屋平面図」「家屋計算表」「計算内容」

・イメージ検索キー

固定長テキスト形式（レイアウトは別紙のとおり）

【家屋の種類別業務内容】

家屋の種類	業務内容	貸与する資料 (物件ごとの個別資料)	成果品
①木造家屋 (④を除く)	A 評価額計算	<ul style="list-style-type: none"> ・家屋調査票 ・図面 (平面図・立面図等) ・登記済通知書（建物図面を含む）又は「未登記家屋所有者申告書」※ 	<ul style="list-style-type: none"> ・評価計算結果（紙） ・家屋連携データ（DVD-R） ・イメージデータ（検索キーファイルを含む）（DVD-R）
②非木造家屋 (③・④・⑤を除く)	B 固定資産税システム連携データの作成		
③非木造家屋 (軽量鉄骨造住宅)	C 家屋平面図等イメージデータの作成		
④附属家・倉庫系家屋			
⑤非木造家屋 (500㎡以上、県税事務所評価済み家屋)	B 固定資産税システム連携データの作成 C 家屋平面図等イメージデータの作成	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産取得税非木造家屋調査書 ・図面 (平面図・立面図等) ・登記済通知書（建物図面を含む）又は「未登記家屋所有者申告書」※ 	<ul style="list-style-type: none"> ・家屋連携データ（DVD-R） ・イメージデータ（検索キーファイルを含む）（DVD-R）

※「未登記家屋所有者申告書」…未登記物件について、所在地番、構造等の情報及び所有者情報を記載したもの。

D 既存の未評価家屋について、即座に固定資産台帳へ登録が必要となった場合に、発注者からの依頼に基づき、評価額を計算し、計算結果を報告する。

(1) 報告期限

依頼を受けてから3日以内

※依頼及び報告の方法については、契約締結後、協議のうえ定める。

※この業務の対象となった家屋については、家屋連携データの納品は不要であるが、家屋平面図及び家屋計算表のイメージデータを作成すること。

(2) 件数（見込み）

5件

※参考：平成31年度の件数 1件、令和2～5年度の件数 0件

2 業務スケジュール

例

7月	4日	11日	18日	25日
① 資料の貸与	○		○	
② 資料の返却・評価計算 結果納品（紙）			○	
③ 家屋連携データの 税システムへの登録				

8月	1日	8日	15日	22日
① 資料の貸与	○		○	
② 資料の返却・評価計算 結果納品（紙）	○		○	
③ 家屋連携データの 税システムへの登録		○ (7月までの納品分)		

・
・
・

2月	6日	13日	20日	27日
① 資料の貸与	○			
② 資料の返却・評価計算 結果納品（紙）	○			
③ 家屋連携データの 税システムへの登録 (最終)		○ (8月～翌年2月 までの納品分)		

- ・資料の受け渡しは、原則として月2回。
- ・発注者より資料の貸与を行うため、受注者の責任において確実に資料の搬送を行うこと。
- ・受注者は、契約締結後速やかに、資料の受け渡し及び成果品の引き渡しに係る体制及びスケジュール等について、案を作成し、発注者の承認を得ること。
- ・予定日に資料の引き渡しができないときは、3日前までに受注者に連絡し対応を協議するものとする。
- ・2月初旬までに資料を貸与した物件については、固定資産税課税処理のスケジュールに合わせ（2月中旬までに）業務Bを完了し、納品すること。なお、具体的な期限については、発注者と受注者が協議のうえ定める。
- ・繁忙期（1月から3月）においては、発注者と調整のうえ、必要に応じて随時（週2回）資料の受け取りを行うこと。なお、発注者が予定どおりに資料の引き渡しができない場合、受注者に対し速やかに連絡のうえ、対応を協議するものとする。

- ・業務Cの成果品については、令和7年3月31日までに納品すること。

3 貸与資料の取扱いについて

- ・資料の搬送については、個人情報保護の対策を講じた方法とし、事前に発注者からの承諾を得ること。
- ・搬送及び成果物の納品に付随する諸費用は、全て受注者の負担とすること。
- ・受注者は、評価作業実施前に発注者が貸与した資料の確認を行い、不足がある場合は速やかに発注者に連絡すること。
- ・発注者が貸与する資料の態様（ホチキス留め等）は、作業終了後に発注者へ返却する際も同じ態様を保ったままとすること。

4 納品について

(1) 納品媒体の種類

- ① 紙（A4サイズ）… 評価計算結果
- ② DVD-R … 家屋連携データ、イメージデータ（検索キーファイルを含む）

- ・随時、評価計算の結果を紙にて納品し（2 業務スケジュール②）、発注者の確認を受けること。
- ・家屋連携データ及びイメージデータ（検索キーファイルを含む）の税システムへの登録は、受注者の立会いのもと発注者が作業する。エラー等が発生した場合は、受注者において成果品を調査し、エラー等の原因が成果品に起因するときはただちに対応すること。（この場合において、エラー等対応に要する費用は受注者の負担とする。）なお、エラー等の原因が成果品でなくその他の原因である場合は、発注者の指示のもと、受注者はエラー等の原因究明に協力すること。

5 委託業務を履行するうえでの条件等

- (1) 評価計算に従事する者は、固定資産税家屋評価の知識を有していること。
- (2) 評価にあたりシステムを使用する場合は、受注者で準備すること。
- (3) 複数人で内容を検証するなど、成果品に誤りがないよう万全の対策を講じること。

6 情報の保護について

- (1) 受注者はこの委託業務において知り得た情報を契約の目的以外に使用したり、他人に漏らしてはならない。なお、契約終了後、または解除後も同様とする。
- (2) 受注者は委託業務にデータ等を複写もしくは複製して利用したり、第三者へ提供してはならない。
- (3) 受注者は個人情報の紛失、漏洩、その他の事故を未然に防ぐために、必要な措置を講じること。
- (4) 受注者は業務を実施するため発注者から貸与された資料を、各業務完了後（成果物の納品毎）速やかに発注者に返還すること。
- (5) 受注者は、各業務完了後（成果物の納品毎）、受注者の機器内に処理済みの個人情報等のデータ

が残留することがないように、全データを消去すること。

- (6) 受注者は業務中に事故が生じた時は、直ちに発注者へ報告し、その指示に従うこと。
- (7) 受注者は個人情報の取扱いに関し、名張市個人情報保護条例の規定を遵守すること。
- (8) 別添、「個人情報の取扱いに関する特記事項」の規定を遵守すること。
- (9) 受注者は ISO/IEC27001 (ISMS) またはプライバシーマークのいずれかの認証資格を取得していること。

7 その他特記事項

- (1) 受注者は、本業務の実施にあたって、関係法令、条例及び規則を遵守すること。
- (2) この契約において、委託業務の全部又は一部を第三者に委託することはできない。ただし、業務の一部について、事前に発注者の承諾を得た場合はこの限りではない。なお、この場合において、受注者は再委託先に対し、個人情報保護及び機密事項保持等契約事項全てについて発注者が受注者に求める条件と同じ条件を付すること。
- (3) 本業務により受注者が作成したリスト類、記憶媒体等の所有権は、発注者に帰属するものとする。
- (4) 受注者は、月2回以上、本業務の進捗状況について発注者に報告すること。報告方法については、契約後協議すること。
- (5) 発注者が必要であると認めるときは、職員を立ち合わせ、受注者の履行状況を監督することができる。
- (6) 受注者は、本業務を履行するにあたり、データ等の処理、保管及び搬送時において、データ等の保護管理が適正に行われるよう万全の注意を払わなければならない。
- (7) 受注者は、本業務の履行にあたり、発注者あるいは第三者に損害を与えた場合、その損害を賠償しなければならない。ただし、受注者の責によらないときはこの限りでない。
- (8) 本仕様書に定めのない事項及び、業務遂行上疑義が生じた場合は、その都度、発注者と協議のうえ処理すること。

家屋所在地		所有者		義務者(所有者)コード (宛名番号)	
主 体		新築・増築		登 記	有・無
用 途		外 壁		インターホン	有・無
屋 根		屋根形式		軒 出	cm
基 礎	cm	屋根勾配 (10)		①	m ²
メーカー名				②	m ²
商 品 名	-			計	m ²
施設・設備	床 暖 房	換 気 設 備		新築の軽減	減額無 / 一般住宅(3年) / 長期優良住宅(5年)
	空 調 設 備	使 用 口		[備 考]	
	建材型ソーラー	階 段		※使用口は洗面器、洗面化粧台、洗濯流し、ユニットバス等、流し台(ステンレス張)、システムキッチン等以外が対象。	
	天 窓	ロ フ ト			
	浴室乾燥機	ホームエレベーター			
	給 湯 器	バルコニー			

仕上げ及び設備

①	床	内 壁	天 井	備 考	
				UB(追炊あり)	サイズ
②	床	内 壁	天 井	備 考	
外 回 り					

流し台等	サイズ・種類	便器			洗面ユニット	
流し台		洋 式	洋 式 (洗)	小 便 器	cm (場所 :)	
システムキッチン	cm (ガス ・ IH) (レンジフード : 有 ・ 無)				cm (場所 :)	
ミニキッチン		洗面器	個(手動・自動 / 一体・単体)		洗 濯 流 洗 cm × cm	
					説明した単価	@ -

※システムキッチンの標準評点数は換気扇設備(レンジフードファン)も含む。

※ミニシステムキッチンの標準評点数は換気扇設備が含まれていない。

※ / 住宅用地特例 :

項番	名称	△△位置	桁数	左右詰	未設定	備考
1	市町村コード	1	2			名張市「90」
2	所有者Code	3	10	右(前ZERO)	SPACE	共有名義の場合は「構成番号：先頭が「A」から始まる番号」を設定
3	義務者Code	13	10	右(前ZERO)	SPACE	共有名義の場合は「構成番号：先頭が「A」から始まる番号」を設定
4	所在地番1	23	6	右(前ZERO)		町(大字)
5	所在地番2	29	6	右(前ZERO)	SPACE	小字
6	所在地番3	35	6	右(前ZERO)		本番
7	所在地番5	41	6	右(前ZERO)	ZERO	枝番
8	所在地番6	47	6	右(前ZERO)	ZERO	孫番
9	所在地番7	53	6	右(前ZERO)	ZERO	判別(未使用：ゼロを設定)
10	所在地番8	59	6	右(前ZERO)	ZERO	判別KEY(未使用：ゼロを設定)
11	地番表記Code	65	2	右(前ZERO)	SPACE	街区code
12	家屋番号1	67	1		ZERO	未使用：ゼロを設定
13	家屋番号2	68	6	右(前ZERO)	ZERO	本番
14	家屋番号3	74	6	右(前ZERO)	ZERO	枝番
15	家屋番号4	80	6	右(前ZERO)	ZERO	孫番
16	登記種類1	86	3	右(前ZERO)	SPACE	
17	登記種類2	89	3	右(前ZERO)	SPACE	
18	登記種類3	92	3	右(前ZERO)	SPACE	
19	構造主	95	2	右(前ZERO)	SPACE	
20	構造従	97	2	右(前ZERO)	SPACE	
21	屋根主	99	2	右(前ZERO)	SPACE	
22	屋根従	101	2	右(前ZERO)	SPACE	
23	階層地上	103	9	右(前ZERO)	ZERO	
24	階層地下	112	9	右(前ZERO)	ZERO	
25	床面積1F	121	13	右(前ZERO)	ZERO	小数点不要(以下、各種面積の仕様は同様とする) 【例】 100.00㎡ → 000000010000 123.45㎡ → 000000012345
26	床面積1F以外	134	13	右(前ZERO)	ZERO	小数点不要
27	床面積	147	13	右(前ZERO)	ZERO	小数点不要
28	年月日	160	7		SPACE	和暦年で表示(1:明治、2:大正、3:昭和、4:平成、5:令和) 【例】 令和2年5月5日 → 5020505
29	現況種別主	167	2	右(前ZERO)	SPACE	
30	現況種別従	169	2	右(前ZERO)	SPACE	
31	現況種類1	171	3	右(前ZERO)	SPACE	
32	現況種類2	174	3	右(前ZERO)	SPACE	
33	現況種類3	177	3	右(前ZERO)	SPACE	
34	現況構造主	180	2	右(前ZERO)	SPACE	
35	現況構造従	182	2	右(前ZERO)	SPACE	
36	現況屋根主	184	2	右(前ZERO)	SPACE	
37	現況屋根従	186	2	右(前ZERO)	SPACE	
38	現況階層地上	188	9	右(前ZERO)	ZERO	
39	現況階層地下	197	9	右(前ZERO)	ZERO	
40	現況床面積1F	206	13	右(前ZERO)	ZERO	小数点不要
41	現況床面積1F以外	219	13	右(前ZERO)	ZERO	小数点不要
42	現況床面積	232	13	右(前ZERO)	ZERO	小数点不要
43	現況併用住宅床面積	245	13	右(前ZERO)	ZERO	小数点不要
44	都市計画区分	258	1		ZERO	0:非対象 1:対象 2:農用地 ※名張市は「0」
45	市街化区分	259	1		ZERO	0:区域外、1:市街化区域、2:市街化調整区域 ※名張市は「0」
46	非課税区分	260	1		ZERO	0:課税、1:非課税
47	最新基準年度の再建築費単当	261	13	右(前ZERO)	ZERO	
48	評価額	274	13	右(前ZERO)	ZERO	
49	一点単価	287	13	右(前ZERO)	100	小数点以下2桁管理(小数点不要) 「木造：000000000099、非木造：000000000110」
50	経年減点補正率	300	13	右(前ZERO)	10000	小数点以下4桁管理(小数点不要)
51	損耗補正率	313	13	右(前ZERO)	100	小数点以下2桁管理(小数点不要) 「未使用：[000000000100]を設定」
52	需給事情補正率	325	13	右(前ZERO)	100	小数点以下2桁管理(小数点不要) 「未使用：[000000000100]を設定」
53	その他補正率	339	13	右(前ZERO)	100	小数点以下2桁管理(小数点不要) 「未使用：[000000000100]を設定」
54	特別補正率	352	13	右(前ZERO)	100	小数点以下2桁管理(小数点不要) 「未使用：[000000000100]を設定」
55	軽減Code	365	2	右(前ZERO)	SPACE	
56	軽減1開始年	367	3		SPACE	和暦年で表示(1:明治、2:大正、3:昭和、4:平成、5:令和) 【例】 令和2年度 → 502
57	軽減1終了年	370	3		SPACE	和暦年で表示(1:明治、2:大正、3:昭和、4:平成、5:令和) 【例】 令和10年度 → 510
58	軽減1対象床面積	373	13	右(前ZERO)	ZERO	小数点不要
59	軽減1戸数	386	9	右(前ZERO)	ZERO	
60	軽減2Code	395	2	右(前ZERO)	SPACE	未使用：スペースを設定
61	軽減2開始年	397	3		SPACE	未使用：スペースを設定
62	軽減2終了年	400	3		SPACE	未使用：スペースを設定
63	軽減2対象床面積	403	13	右(前ZERO)	ZERO	未使用：ゼロを設定
64	軽減2戸数	416	9	右(前ZERO)	ZERO	未使用：ゼロを設定
65	軽減免Code	425	2	右(前ZERO)	SPACE	未使用：スペースを設定
66	軽減免対象床面積	427	13	右(前ZERO)	ZERO	未使用：ゼロを設定
67	建築年月日	440	7		SPACE	和暦年で表示(1:明治、2:大正、3:昭和、4:平成、5:令和) 【例】 令和2年5月5日 → 5020505 令和2年5月 → 50205△△ 令和2年 → 502△△△△
68	増改築区分	447	2	右(前ZERO)	SPACE	21:新築 22:増築 31:改築
69	区分所有按分率分子	449	9	右(前ZERO)	SPACE	未使用：スペースを設定
70	区分所有按分率分母	458	9	右(前ZERO)	SPACE	未使用：スペースを設定
71	実地番1	467	6	右(前ZERO)	ZERO	未使用：ゼロを設定
72	実地番2	473	6	右(前ZERO)	ZERO	未使用：ゼロを設定

項番	名称	バイト位置	桁数	左右詰	未設定	備考
73	の地番3	479	6	右(前ZERO)	ZERO	未使用;ゼロを設定
74	建地番5	485	6	右(前ZERO)	ZERO	未使用;ゼロを設定
75	築地番6	491	6	右(前ZERO)	ZERO	未使用;ゼロを設定
76	地番7	497	6	右(前ZERO)	ZERO	未使用;ゼロを設定
77	地番8	503	6	右(前ZERO)	ZERO	未使用;ゼロを設定
78	地番表記Code	509	2	右(前ZERO)	ZERO	未使用;ゼロを設定
79	住宅戸数	511	9	右(前ZERO)	ZERO	
80	合併区分	520	2	右	SPACE	未使用;スペースを設定
81	合棟先家屋整理番号1	522	15	右(前ZERO)	SPACE	
82	不課税区分	537	2	右(前ZERO)	SPACE	未使用;スペースを設定
83	均開始年度	539	3		SPACE	未使用;スペースを設定
84	一対象床面積	542	13	右(前ZERO)	ZERO	未使用;ゼロを設定
85	評価年	555	3		SPACE	和暦年で表示
86	登記原因	558	2	右(前ZERO)	SPACE	未使用;スペースを設定
87	受付年月日	560	7		ZERO	未使用;ゼロを設定
88	原因年月日	567	7		ZERO	未使用;ゼロを設定
89	物件番号	574	6	右(前ZERO)	ZERO	前年度開始番号の「+500」から付番。同一年度物件は左記番号からの連番。ただし、前年度の作業棟数が「500棟以上」の場合は「+1000」から付番。
90	再建築基準用種類	580	2	右(前ZERO)	SPACE	未使用;スペースを設定
91	経年減点用種類	582	2	右(前ZERO)	SPACE	未使用;スペースを設定

【注意事項】

- 取込用データは[Shift-JIS]形式の固定長(684バイト)で作成してください。
- 共有名義の場合、所有者・義務者は『構成番号:先頭が[A]から始まる番号』を設定してください。
- 所有者(義務者)が共有名義で2棟以上物件が存在する場合、2棟目以降は別々の取込用データを作成してください。3棟あれば、2棟目と3棟目を別々に作成。合計3つの取込用データを作成。

レイアウト：イメージ検索キー

1 / 1

項番	項目名	必須/任意	入力	説明
1	イメージ検索キー 1	必須	半角数字 20文字	町コード* (前ZERO有6桁) + 本番 (前ZERO有6桁) + 枝番 (前ZERO有6桁) + 街区 (前ZERO有2桁) ※枝番が存在しない場合は、"000000"を設定する。 ※街区が存在しない場合は、"00"を設定する。
2	イメージ検索キー 2	必須	半角数字 最大6文字	家屋物件番号 (前ZERO無)
3	IMKEY	必須	半角英数字 9文字	イメージファイルの名称 家屋平面図 : "B18" + 前ZERO有6桁で連番 (前回登録番号以降で付番) 例) B18000001 家屋計算書 : "B19" + 前ZERO有6桁で連番 (前回登録番号以降で付番) 例) B19000001 家屋計算内容 : "B25" + 前ZERO有6桁で連番 (前回登録番号以降で付番) 例) B25000001
4	検索区分	必須	半角数字 1文字	"2"固定
5	台帳区分	必須	半角数字 2文字	家屋平面図 : "06" 家屋計算書 : "07" 家屋計算内容 : "25"
6	フォルダパス	必須	半角英数字 9文字	イメージを格納するフォルダ名称 家屋平面図 : "B18" + 前ZERO有6桁 例) B18000001 家屋計算書 : "B19" + 前ZERO有6桁 例) B19000001 家屋計算内容 : "B25" + 前ZERO有6桁 例) B25000001

【注意事項】

- (1) イメージキーファイルは「IMAGESEARCHKEY.csv」で作成してください。
- (2) CSVファイル形式は[Shift-JIS]形式の[カンマ区切]で作成してください。