

別紙 1

家屋評価支援業務委託仕様書

1 委託業務の名称

家屋評価支援業務（以下「本業務」という。）

2 業務期間

令和7年4月1日から令和10年3月31日まで

3 委託業務の内容

委託者である鳥取県（以下「甲」という。）は受託者（以下「乙」という。）に対して以下の業務を委託する。

(1) 業務の種類

ア 家屋評価補助

- (ア) 計画準備及び打合せ協議 一式
- (イ) 図面及び工事見積書等分析資料作成 一式
- (ウ) 評価計算書等作成 一式

イ 総合支援等

- (ア) 固定資産評価及び資産課税に係る業務相談 一式
- (イ) 審査申出等への対応支援 一式
- (ウ) 固定資産評価替えにおける情報提供 一式

ウ 家屋評価計算システム改修

(2) 家屋評価補助

鳥取県内において建築された家屋のうち甲が指定した家屋について、以下の県税事務所（以下「丙」という。）による不動産取得税の算定の基本となる評価額の算出作業（以下「評価計算」という。）の補助を行う。

県税事務所	所在地
鳥取県東部県税事務所	鳥取市立川町6丁目176
鳥取県中部県税事務所	倉吉市東巖城町2
鳥取県西部県税事務所	米子市加茂町1丁目1番地

ア 評価作業環境の構築

本業務において、甲が取り決めている評価方針及び様式（以下「評価計算書」という。）により家屋評価を行う。乙は、具体的な評価作業に先立ち、甲の評価要領を十分に理解し、本業務の実施に当たり必要となる評価作業環境を構築する。

イ 資料提供

家屋評価補助業務に必要な下記資料については、適時甲又は丙が提供する。

- ・登記済通知書、登記図面
- ・建物図面（竣工図等）、工事見積書
- ・現地調査結果票
- ・家屋評価事務取扱要領等の評価手引き
- ・その他必要となる資料

ウ 評価計算書等の作成

乙は、イで提供を受けた書面資料を基に建物図面の分析、工事見積書の分析を行う。分析後、評価計算書及び算出の根拠資料を作成する。原則見積数量を参考とした使用量の明確計算で算出するが、見積数量のわかる資料がない若しくは他の資料と照合し疑義がある場合は、一部又は全部を不明確計算（図面から計測が可能な場合はその数量による計算）で算出する。この場合、提供のあった資料等に不明な箇所があるときは、適宜、丙の担当者に確認する。

エ 評価計算書等の納品

乙は、ウで作成した評価計算書及び算出の根拠資料（以下「評価計算書等」という。）について丙担当者の検査を経た後、最終の評価計算書等を納品する。

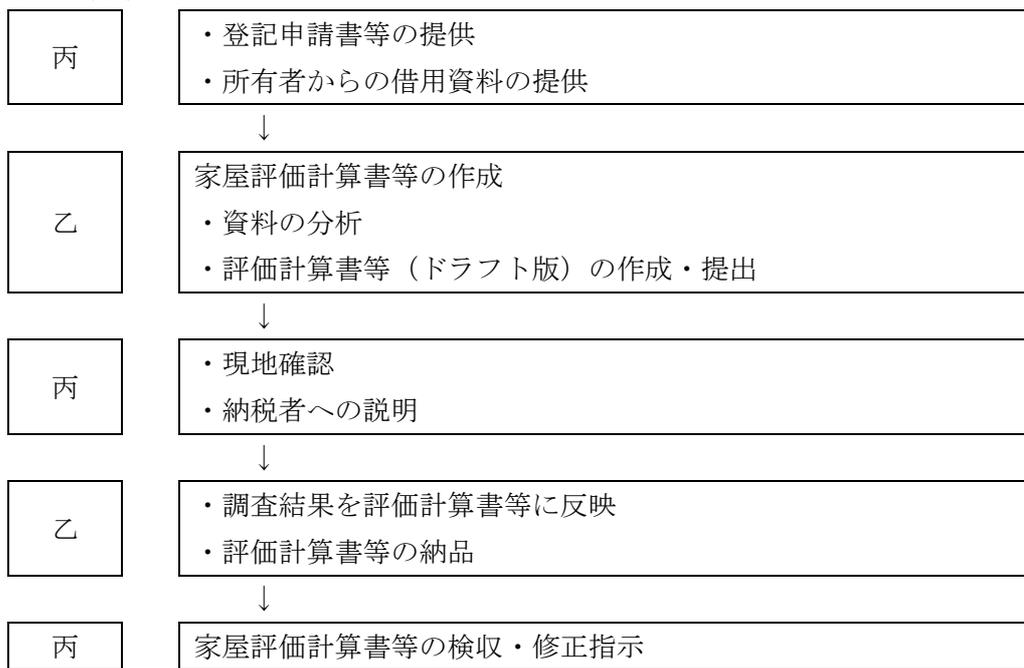
オ 評価計算書等の納入期日

乙が作成した評価計算書等の納入期日については、物件の依頼があった日より原則1か月以内とし、丙の検収を受けるものとするが、個別の具体的な期日については、適宜、丙と協議を行い決定するものとする。なお、評価計算書等の最終納入期日は、別途甲と協議を行い決定するものとする。

カ 評価計算書の説明等

丙が評価計算書等を検収するにあたり、乙は主任技術者又は現場代理人による評価計算の説明を丙に行う。また、検収後も丙の依頼により補足説明や参考資料の提供を行う。

《参考：業務フロー》



(3) 総合支援等

固定資産評価（固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）に基づいた土地及び家屋の評価計算をいう。）及び資産に係る税制全般に関する支援を行うもの。

ア 総合支援

乙は、甲又は丙における固定資産評価、資産税制及び不動産登記の相談について、甲又は丙からの要請に応じ、可能な範囲で助言、助成、回答、協議等を行う。なお、支援にあたっては、甲又は丙のスキルアップに有用な最新の知見や技術の提供に努めること。

イ 審査申出等への対応支援

乙は、過去に丙が評価した家屋に関して、納税者からの修正申入れ、審査請求及び訴えの提起について相談があった場合は、該当する案件について調査及び検証論点を整理し、有益な情報や必要な資料を提供する。

ウ 評価基準改正事項の整理・検証

乙は、令和9基準年度における固定資産評価基準の改正事項について論点整理を行い、記載事項に係る更新事項を抽出し、甲が管理する家屋評価事務取扱要領に反映する情報を提供するほか、評価計算書に係る評点項目及び補正係数の変更事項を含めた令和9基準年度での取扱い方法等を甲へ提案する。

エ 対応等を取りまとめた資料作成

乙は、アからウまでの作業に関して、相談内容及び固定資産評価と課税事務の取扱いに関する論点を取りまとめた資料を、甲が指示する方法により作成し、甲へ提出する。

(4) 家屋評価計算システム改修

固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）の改正に伴い、本県が定める家屋評価計算システム様式（Microsoft社製Excel）（以下「計算システム様式」という。）を令和9基準年度固定資産評価基準に対応させるための改修を行う。

- ・固定資産評価基準対応の非木造家屋用評価計算書
- ・固定資産評価基準対応のLGSプレハブ住宅用評価計算書

なお、乙は、家屋評価計算システム改修業務の実施にあたっては、甲の指示のもと業務を開始することとし、場合によっては業務を委託しない可能性がある。

ア 計画準備及び資料収集

乙は、令和9年度における固定資産評価基準の改正に係る資料の収集を行い、計算システム様式の改修に必要な有益な情報や必要な資料を甲へ提供する。

イ 令和9基準年度固定資産評価基準の改正事項の整理及び検証

乙は、令和9基準年度における固定資産評価基準の改正事項と評価計算書の関連性の検証及び論点整理を行い、評価計算に係る評点項目及び補正係数等の変更事項を含めた令和9基準年度での取扱方法等を甲へ提案し、計算システム様式の更新事項について甲と協議を行う。

ウ 計算システム様式の数値更新及び検査等

乙は、イで決定した更新事項を、甲が提供する計算システム様式に反映させ、甲乙両者において、更新箇所の検査及び検証を行う。

修正等を要する場合は協議により修正箇所を確定させ、評価計算書の更新等を行い、甲の承認が得られたのちに令和9年7月1日までに評価計算書を提出するものとする。

4 委託する想定数量

- (1) 3(2)の業務について、以下アの各年度に委託する家屋の用途、構造、延床面積及び棟数を以下イに示す。これを13(1)に規定する委託料の上限額に係る数量とし、上限額の範囲内において、甲と乙の協議により家屋の用途、構造及び延床面積の変更、それに伴う棟数の増減を行う。

ア 年度と対象期間

年度	対象期間
令和7年度	令和7年4月1日から令和8年3月31日まで

令和8年度	令和8年4月1日から令和9年3月31日まで
令和9年度	令和9年4月1日から令和10年3月31日まで

イ 各年度に委託する家屋の種類と棟数

用途	構造	延床面積	棟数
事務所・店舗	鉄骨造、RC造、SRC造	1,000-2,000 m ²	8
事務所・店舗	鉄骨造、RC造、SRC造	2,000-3,000 m ²	2
住宅・共同住宅	鉄骨造、RC造、SRC造	1,000-2,000 m ²	2
住宅・共同住宅	鉄骨造、RC造、SRC造	2,000-3,000 m ²	3
住宅・共同住宅	RC造	5,000-10,000 m ²	2
病院	鉄骨造、RC造、SRC造	3,000-5,000 m ²	1
倉庫	鉄骨造、RC造、SRC造	1,000-2,000 m ²	6
倉庫	鉄骨造、RC造、SRC造	5,000-10,000 m ²	2
倉庫	鉄骨造、RC造、SRC造	3,000-5,000 m ²	1
工場(兼事務所)	鉄骨造、RC造、SRC造	5,000-10,000 m ²	1
ホテル	鉄骨造、RC造、SRC造	5,000-10,000 m ²	1
事務所・店舗 (課税成り物件等 の不明確計算を 要する家屋※)	鉄骨造、RC造、SRC造	1,000-2,000 m ²	1

※判読が可能な図面が揃っていることを前提とするが、発注の可否は甲乙の協議により決定する。

- (2) 3 (3) アの業務について、相談の件数は各年度30件程度を想定している。また、甲が開催する研修等にアドバイザーとして参加させる場合がある(各年度1回程度)。

5 準拠法令

本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか下記の関係法令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) 地価公示法(昭和44年法律第49号)
- (3) 固定資産評価基準(昭和38年自治省告示158号)
- (4) 不動産登記法(平成16年法律第123号)
- (5) 建築士法(昭和25年法律第202号)
- (6) 建築基準法(昭和25年法律第201号)
- (7) 不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)
- (8) その他関係法令等

6 資料等の適正管理

- (1) 資料及び成果品の帰属

本業務に関して収集した資料、成果品は、すべて甲に帰属する。乙は甲又は丙の許可なく使用又は流用してはならない。

- (2) 資料の保管

資料のうち、丙の指示するものについては、乙は無償で保管するものとし、丙の請求があった場合は、速やかに提出すること。

(3) 資料の借用

乙は、借用書の提出を丙へ行い、丙より本業務に必要な資料の貸与を受けるが、乙は、紛失、破損、汚損等のないようその取り扱いには十分注意すること。

7 主任技術者

次の要件を満たす、乙が直接雇用する従業員を主任技術者として選任すること。

- ・ 固定資産評価基準に基づく非木造家屋評価経験（都道府県又は市区町村の職員として非木造家屋評価を行った経験あるいは都道府県又は市区町村の委託により非木造家屋評価に関する業務を主任技術者として行った経験をいう。）を有する者
- ・ 家屋評価に係る助言・支援等を行った実績を有する者

8 本業務における成果品は、次のとおりとする。

(1) 家屋評価補助

- ア 評価計算書 一式
- イ 評価根拠資料 一式

(2) 総合支援等

- ア 基準変更に関する提案書 一式
- イ 対応等取りまとめ資料 一式

(3) 家屋評価計算システム改修

- ア 固定資産評価基準対応の非木造家屋用評価計算書（電子媒体） 一式
- イ 固定資産評価基準対応の LGS プレハブ住宅用評価計算書（電子媒体） 一式
- ウ 評価基準変更に関する資料（紙媒体及び電子媒体） 一式
- エ その他甲が必要と認める資料等

※ 電子媒体は、CD-R又はDVD-Rとする。また、電子ファイルは、アについては Microsoft 社製 Excel、その他については同社製 Word、Excel、PowerPoint 又はPDF（PDFファイル内の文字検索が可能なこと。）のいずれかの形式で提出すること。

(4) その他甲が必要とするもの

9 成果品の納品

(1) 納品期日

成果品の納入期日は、8（1）ア及びイについては、3（2）オとし、8（3）は3（4）ウとする。8（2）及び（4）については、適宜、甲と協議を行い決定する。なお、最終納入期日は、別途甲と協議を行い決定する。

(2) 検査及び納品

本業務の最終納入の成果品については甲の検査・承認を得た後に納品すること。

(3) 契約不適合の場合の取扱い

成果品の納品後において、当該成果品が本仕様書で定める内容に適合しないものである場合は、甲の指示に従い必要な処理を乙の負担において行うものとする。

10 個人情報の取扱い

本業務における個人情報の取扱いは別記「個人情報・死者情報の取扱いに係る特記事項」によること。なお、別記において「甲」は鳥取県、「乙」は受託者をいう。

11 契約時の提出書類

乙は、契約後速やかに次の書類を提出する。

- (1) 業務着手届
- (2) 主任技術者を選任したことが分かる書類
- (3) 主任技術者を直接雇用していることを証する書類
- (4) 業務計画書
- (5) その他甲が提出を求める書類

なお、これらに変更があるときは、速やかに、甲に通知しなければならない。

12 完了報告及び検査

乙は、各年度の本業務が完了したときは、当該年度の本業務の終了の日から10日以内又は納品期日のいずれか早い日までに完了報告書を甲に提出し、甲の検査を受けること。

13 委託料

- (1) 本業務は、4(1)イ記載の、家屋の用途、構造及び延床面積により定めた1棟当たりの評価委託金額による契約（以下「単価契約」という。）と、各年度固定の金額による契約（以下「総価契約」という。）を合わせた契約とする。
- (2) 単価契約は、3(1)ア(イ)及び(ウ)、総価契約は3(1)イ及びウとする。
- (3) 各年度の委託料の支払金額は、単価契約による金額と、総価契約による金額との合計額（円未満の端数は切り捨てる。）とする。
- (4) 乙は、12の検査合格後に、甲に当該年度分の委託料を請求する。
- (5) 甲は、(4)の正当な請求書を受理した日から30日以内に請求に係る委託料を乙に支払う。

14 業務実施の確認

- (1) 甲及び丙は、乙が実施した本業務で、仕様書に適合していないと認めたときは、その業務の手直し及び改善を命ずることができるものとする。
- (2) 本業務を実施するに当たって本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、甲と乙が協議の上、甲の決定により業務を遂行する。

15 その他

- (1) 本業務に関して乙が甲又は丙に損害を与えた場合は、乙はその生じた損害を速やかに賠償しなければならない。
- (2) 乙は、甲の承認なく本業務の処理を第三者に委託し、請け負わせてはならない。

別記

個人情報・死者情報の取扱いに係る特記事項

(基本的事項)

第1条 乙は、この契約による業務（以下「業務」という。）を行うに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう個人情報（個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第2条第1項に規定する個人情報をいう。以下同じ。）を適正に取り扱わなければならない。

(秘密の保持)

第2条 乙は、業務に関して知り得た個人情報を他に漏らしてはならない。

2 乙は、業務に従事している者又は従事していた者（以下「従事者」という。）が、当該業務に関して知り得た個人情報を他に漏らさないようにしなければならない。

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。

(目的外保有・利用の禁止)

第3条 乙は、業務の目的以外の目的のために、業務に関して知り得た個人情報を保有し、又は利用してはならない。

(第三者への提供の禁止)

第4条 乙は、甲の承諾があるときを除き、業務に関して知り得た個人情報を第三者に提供してはならない。

(再委託等の禁止)

第5条 乙は、業務を第三者（乙の子会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第1項第3号に規定する子会社をいう。）を含む。）に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ甲が書面により承諾した場合は、この限りでない。

2 前項ただし書の場合、乙は、この契約により乙が負う個人情報の取扱いに関する義務を前項の第三者（以下「再委託先」という。）にも遵守させなければならない。この場合において、乙は、再委託先における個人情報の取扱いを管理し、監督しなければならない。

(個人情報の引渡し)

第6条 業務に関する甲乙間の個人情報の引渡しは、甲が指定する方法、日時及び場所で行うものとする。

2 乙は、業務を行うために甲から個人情報の引渡しを受けるときは、甲に対し当該個人情報を預かる旨の書面又は電磁的記録を交付しなければならない。

(複製・複写の禁止)

第7条 乙は、甲の承諾があるときを除き、業務において利用する個人情報（業務を行うために甲から引き渡され、又は乙が自ら収集した個人情報をいう。以下同じ。）を複製し、又は複製してはならない。

(安全管理措置)

第8条 乙は、業務において利用する個人情報を取り扱うに当たり、甲と同等の水準をもって、当該個人情報の漏えい、滅失、毀損又は不正な利用（以下「漏えい等」という。）の防止その他の当該個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

(事故発生時における報告)

第9条 乙は、業務において利用する個人情報の漏えい等の事故が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、当該事故の発生に係る乙の責めに帰すべき事由の有無にかかわらず、直ちに甲に対し報告し、その指示に従わなければならない。

2 甲は、業務において利用する個人情報の漏えい等の事故が発生した場合は、必要に応じて当該事故に関する情報を公表することができる。

(個人情報の返還等)

第10条 乙は、この契約又は業務の終了時に、業務において利用する個人情報を、直ちに甲に対し返還し、又は引き渡すものとする。

2 前項の規定にかかわらず、この契約又は業務の終了時に、甲が別に指示したときは、乙は、業務において利用する個人情報を廃棄（消去を含む。以下同じ。）するものとする。この場合において、乙は、個人情報の廃棄に際し甲から立会いを求められたときは、これに応じなければならない。

3 乙は、業務において利用する個人情報を廃棄する場合は、当該個人情報が記録された電磁的記録媒体

の物理的な破壊その他当該個人情報の判読及び復元を不可能とするために必要な措置を講じなければならない。

4 乙は、業務において利用する個人情報を廃棄したときは、廃棄した日時、担当者、方法等を記録するとともに、甲の求めに応じて、当該記録の内容を甲に対し報告しなければならない。

(定期的報告)

第11条 乙は、甲が定める期間ごとに、この特記事項の遵守状況について書面で報告しなければならない。第5条第1項ただし書により再委託先がある場合も、同様とする。

(監査)

第12条 甲は、業務において利用する個人情報の取扱いについて、この特記事項の遵守状況を検証し、又は確認するため、乙（再委託先があるときは、再委託先を含む。以下この条において同じ。）に対して、実地における検査その他の監査を行うことができる。

2 甲は、前項の目的を達するため、乙に対して、必要な情報を求め、又は業務に関し必要な指示をすることができる。

(損害賠償)

第13条 乙の責めに帰すべき事由により、乙が個人情報の保護に関する法律、鳥取県個人情報保護条例（令和4年鳥取県条例第29号）又はこの特記事項の規定の内容に違反し、又は怠ったことにより、甲に対する損害を発生させた場合は、乙は、甲に対して、その損害を賠償しなければならない。

2 乙又は乙の従事者（再委託先及び再委託先の従事者を含む。）の責めに帰すべき事由により、業務において利用する個人情報の漏えい等の事故が発生した場合は、乙は、これにより第三者に生じた損害を賠償しなければならない。

3 前項の場合において、甲が乙に代わって第三者の損害を賠償したときは、乙は遅滞なく甲の求償に応じなければならない。

(契約解除)

第14条 甲は、乙が個人情報の保護に関する法律、鳥取県個人情報保護条例又はこの特記事項の規定の内容に違反していると認めたときは、この契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

(死者情報の取扱い)

第15条 乙が業務を行うために死者情報（鳥取県個人情報保護条例第2条第1項第6号に規定する死者情報をいう。以下同じ。）を利用する場合における当該死者情報の取扱いについても、第2条から前条までと同様とする。