

固定資産（家屋）新築等調査業務委託

仕 様 書

武 雄 市

業 務 内 容

- ・ 固定資産（家屋）新築等調査業務

本業務は地方自治法第 388 条第 1 項の規定に基づき固定資産評価基準によって実施していく業務である。

調査手順は以下のとおりである。

- ・ 調査日

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

調査時刻は、原則として、昼休み 1 時間を除く午前 8 時 3 0 分から午後 5 時までとする。

- ・ 調査時間の目安

木造家屋で床面積が 1 5 0 m²程度の専用住宅 1 棟を、概ね 1 時間程度で調査を行う。

1 日 6 棟から 8 棟を目途に調査を行う。

年間に行う調査の件数は 1 0 0 棟程度とする。

- ・ 資料の貸与

必要に応じて、次に挙げる資料等を貸与するものとする。

調査日ごとの日程表。

建築確認申請書の写し。

登記済通知書の写し。

建築図面及び仕様書等の写し。

その他参考となる資料。

貸与された資料等を汚損、破損、滅失、盗難等事故のないよう管理取扱いには十分注意し、本業務完了後は速やかに返却すること。

- ・ 現地への移動

指定した時刻に庁舎へ集合し、同乗、または分乗して調査を実施する現場へ移動する。

- ・調査員

本調査の調査員及び班構成は、固定資産評価補助員（税務課職員）1名と市が委託した家屋調査員2名を1班とする1～2班の構成で実施する。

- ・家屋の判定

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。

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。

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

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」によって、個々の家屋の実態調査を行うこととし、各部位の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。

部分別区分は、「再建築費評点基準表」に示される、木造家屋11区分で調査を行うものとする。（非木造家屋の調査は含まない。）

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

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、床面積を求めらる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

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1未満の端数は切り捨てて算定するものとする。

床面積の算定に当たっては、天井高1.5m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1.5m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。

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

部分別の実態調査の結果、当該家屋の所有者等の基本項目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。

基本項目

当該家屋の所在地番

当該家屋の所有者名及び住所

当該家屋の建築年次

所有者コード及び家屋管理番号

・評価計算

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もとに、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

評価計算結果のデータ基に、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。

・納品成果品

本調査で納入する成果品は以下のとおりとする

家屋見取図

木造、非木造家屋評価計算書

家屋評価調書（総括表）

その他必要図書