

武雄市家屋全棟調査業務概要説明書 (プロポーザル用)

【事業の目的】

本業務は、現行の家屋課税台帳及び航空写真等を基礎資料として、現存する市内のすべての家屋を現地において調査を行い、現在の家屋の現況と、家屋課税台帳に登録している事項（所在地番、種類、構造、床面積等）を照合し、現況と登録事項の不一致があった場合、課税標準額の算出等、適正な課税のために必要な処理を実行することにより固定資産税の公平で適正な課税を図ることを目的とする。

【業務対象範囲】

家屋全棟調査業務の対象範囲は、武雄市内のすべての家屋（構築物含む）の内、調査基準となる平成30年1月1日（以下、「調査基準日」という。）以前に新增築された家屋とする。

なお、調査業務に関する基礎数値は、別紙「基礎数値一覧」のとおりとする。

【主な業務内容】

1. 課税資料等の収集・整理

市が保管しているすべての家屋の平面図、間取図及び評価調書（以下、「賦課資料」という。）及び家屋課税台帳上の記載事項のデータを収集し、照合調査に向けて各資料の整合をとること。

2. (一次調査) 家屋照合調査

平成28年11月撮影の航空写真（武雄市にデータ有り）にて撮影された全ての家屋と、それ以降に新增築等異動があった家屋について、家屋照合調査（一次調査）を行うこと。

調査方法については現地確認による照合調査とし、課税家屋、非課税家屋、構築物等の判別のため、賦課資料、家屋課税台帳、航空写真、登記情報等を基に照合調査を行い、家屋課税台帳との不一致について調査を行うこと。

また、家屋課税台帳との不一致家屋については、滅失漏れ家屋や未評価家屋（増築含む）に特定し、不特定家屋を無くすこと。

3. (二次調査) 未評価家屋の評価調査

未評価とされた家屋については家屋評価調査（二次調査）を行うこと。

評価方法は、平成26年1月2日以降の建築家屋については間取図及び評価調書等必要な資料の作成を行い部分別評価とし、それ以前の建築家屋については市と協議した比準表を基に平面図及び評価調書等必要な資料の作成を行い比準評価で評価を実施すること。

4. 調査の周知等

現地調査の実施前には十分な周知計画を策定し、市と協働し現地調査について周知に努めること。

また現地調査実施時には市と協議して連絡体制を確立すること。

5. 課税用データの作成

二次調査により評価した家屋の課税データについては、市の基幹システムの家屋マスタの形式にデータを整理編集し納品すること。

6. 家屋管理システムの構築

航空写真をベースとしての家屋形状を判読描画し、数値図化した家屋現況図を基本とし、字図、航空写真と重ね合わせて確認できる家屋管理システムを以下を踏まえて構築すること。

①課税家屋ごとに指定されたコード付番し表示すること。

②賦課資料や家屋課税台帳が簡易な操作で検索・確認でき、印刷機能等を持たせること。

③非課税家屋や構築物等についても指定されたコードを付番し表示すること。

④システムの納品時には平成31年度(2019年度)に撮影予定である航空写真をベースとした家屋現況図を作成すること。

⑤システム構築後において、3年ごとに撮影する航空写真情報との照合による未評価家屋の特定作業に耐えうる精度のシステムとすること。

7. 関係資料の作成

市が求める業務に必要な書類については、随時作成し市に提出すること。

8. 調査基準日以降の家屋の取扱い

基本的に調査基準日の翌日以降に新增築された家屋は、受託者によらず市が評価を行うものとするが、賦課資料については家屋管理システムに反映させること。

9. 本業務に付随する業務の提案

その他本業務を行う上で、必要又は効果的であると思われる項目があれば、その詳細の説明を行い、提案すること。

10. その他（業務数量の変更等）

本業務の施行中又は完了時において、契約締結時の仕様内容や予定数量に著しい変更又は増減が生じた場合は、双方協議により予算の範囲内において変更等を行うことが出来るものとする。

数量の変更については、家屋として認定したものの数量とし、家屋と認定しなかったものについては数量に換算しないものとする。