

平成31年度 一般会計歳出 第2款5項2目 賦課徴収費 第13節(01) 委託料

受付
番号

種目番号

連絡先

財政局主税部固定資産税課

担当者名：浅野目、相澤
電 話：671-2260

設 計 書

- 1 委託件名 家屋比準評価における標準家屋設定等に係る分析業務
- 2 履行場所 横浜市財政局主税部固定資産税課
- 3 履行期間
又は期限 期間 契約締結日から平成32年3月31日まで
 期限
- 4 契約区分 確定契約 概算契約
- 5 その他特約事項 なし
- 6 現場説明 不要
 要 (月 日 時 分 場所)
- 7 委託概要 業務仕様書による

- 8 部分払 する (回以内)
 しない

部分払の基準

業務内容	履行 予定月	数量	単位	単価	単位	金額	単位

※単価及び金額は消費税及び地方消費税相当額を含まない金額

※概算数量の場合は、数量及び金額を () で囲む

委託代金額

内訳 業務価格

消費税及び

地方消費税相当額

家屋比準評価における標準家屋設定等に係る分析業務仕様書

第一章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、横浜市（以下「甲」という。）が業務委託する「家屋比準評価における標準家屋設定等に係る分析業務」（以下「本業務」という。）に適用する実施事項を定めるものである。

(目的)

第2条 本業務は、平成29年から平成31年に建築された家屋(木造専用住宅・共同住宅、軽量鉄骨造専用住宅・共同住宅及び鉄筋コンクリート造共同住宅)の再建築費評点数及び使用資材等の状況を把握し、これらを構造・用途・階層数等の別にクラス分けを行うとともに、各クラスの特徴を整理することにより、平成33基準年度に比準評価を適用する範囲及び標準家屋を設定するための家屋データの作成及び分析を行うことを目的とする。

(準拠法令等)

第3条 本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、次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) 固定資産評価基準（昭和39年自治省告示第158号）
- (3) 不動産鑑定評価基準（平成14年国土交通事務次官通知）
- (4) 横浜市契約規則（昭和39年規則59号）
- (5) 横浜市市税条例（昭和25年条例第34号）
- (6) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (7) 横浜市個人情報の保護に関する条例（平成21年条例第3号）
- (8) その他関係法令・規則等

(業務指示及び監督)

第4条 受託者（以下「乙」という。）は、本業務の実施にあたり当該契約に基づき、甲の指定する監督員と密接な連絡をとり、その指示及び監督を受けなければならない。

また、本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた事項については、甲と乙とが協議の上、乙は甲の指示に従い業務を遂行しなければならない。

(業務主任技術者及び業務実施計画等)

第5条 乙が選任する現場責任者は、人口25万人以上の市における家屋比準評価業務経験者とし、家屋比準評価に精通している者とする。

また、現場責任者は本業務を実施するにあたり、甲に対して適切な助言を行ない、本業務の仕様書の内容についての的確に理解し、業務を遂行できる者とする。

2 乙は、契約締結後、契約約款に記載されている期日以内に、本業務の趣旨を理解したうえで、次の書類を甲へ提出し、承認を受けるものとする。

- (1) 委託着手届出書
- (2) 工程表
- (3) 現場責任者選定通知書（経歴書含む）
- (4) 業務従事者選定通知書
- (5) 業務実施計画書

(6) その他甲の指示する書類

- 3 業務実施計画書は、本業務の作業内容、作業数量・使用する主要な機器・要員・工程等について、甲の事務スケジュールを十分配慮した適切な作業計画を立案し、それらの内容を取りまとめて作成するものとする。なお、本業務の着手には当該計画書について甲の承認を必要とする。
- 4 法律及び基準等の改正により当該計画書に変更が生じた場合、又は乙により当該計画書の変更が望ましいと判断された場合は、速やかに甲に申し出るものとし、甲の指示又は承認により業務を遂行するものとする。なお、この場合の経費はすべて乙の負担とする。

(報告の義務)

第6条 乙は、業務実施計画書に基づき、適切な工程管理を行うとともに、作業の進捗状況を随時甲に報告するものとする。

- 2 乙は、甲と乙が業務遂行において行った議事の記録をその都度2部作成することとし、甲による内容確認後、速やかに甲に提出するものとする。

(業務の調査等)

第7条 甲は、業務の履行状況について調査をし、又は乙に対し報告を求めることができるものとする。

(再委託の禁止)

第8条 乙は、業務の全部又は一部を第三者に委託し又は請け負わせてはならない。

(成果品の管理及び帰属)

第9条 本業務の成果品については、すべて甲に帰属し、甲の許可なく第三者に公表又は貸与してはならない。

(資料管理・情報セキュリティー等に関する取決め)

第10条 本業務において取り扱う各種資料やシステムで運用する各種データには、個人情報や課税情報をはじめとする多数の重要事項が含まれている。乙は情報の保護および品質管理、環境負荷軽減の観点から、次の公的資格を企業として取得していなければならないものとし、本業務の着手時における、その認証を証明する登録証の写しを甲に提出するものとする。

- (1) JIS Q15001 (プライバシーマーク)

(秘密の保持)

第11条 乙は、業務の履行にあたり、本業務に関して知り得た事項を他に漏らしてはならない。

また、契約期間が満了した後若しくは契約が解除された後、又はその職を退いた場合も同様とする。

(検査)

第12条 乙は、本業務の工程毎及び業務完了後に甲の検査を受けるものとし、甲の検査の結果において不合格となった成果品については速やかに修正を行い、再検査の合格をもって完了とする。

- 2 乙は、本業務を完了したときは、遅滞なく甲に対して業務完了届を提出しなければならない。

(誤りの修正義務)

第13条 本業務の成果品の納入後においても不良箇所、又は不適當な部分が発見された場合は、乙の責任において速やかに訂正、補充することとし、これに要する経費は、乙の負担とする。

(権利義務の譲渡等)

第14条 乙は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。

(納入場所)

第15条 本業務の成果品納入場所は、次のとおりとする。
横浜市中区港町1-1 横浜市財政局主税部固定資産税課家屋担当

(完了期限)

第16条 本業務の完了期限は平成32年3月31日とする。

第二章 業務概要

(業務概要)

第17条 業務概要は次のとおりとする。

- (1) 計画準備
- (2) 資料収集・整理
- (3) 家屋概要データの作成
- (4) 家屋概要データによる分析
- (5) 家屋部分別データの作成
- (6) 家屋部分別データによる分析
- (7) 家屋部分別データの検証
- (8) 報告書作成

第三章 業務内容

(計画準備)

第18条 計画準備は、乙が本業務を行うにあたり、作業方法、使用する主要な機器、要員、工程等について適切な作業計画を立案し、その内容を取りまとめた業務実施計画書を作成し、甲の承認を得るものとする。

なお、計画立案に際しては、甲の分担する事務スケジュールに十分配慮するものとする。

(資料収集・整理)

第19条 資料収集・整理は、本業務を実施するうえで必要な資料として、次の資料を甲が乙に貸与するものとする。

なお、資料の保管・管理及び作業上の取扱いには充分注意し、本業務完了後は速やかに返納するものとする。

- (1) 家屋課税マスターデータ
- (2) 現行の評価方法による再建築費評点数の算出に関する資料
- (3) 家屋調査表データ（比準評価導入を検討したい特徴を持つ家屋のデータ及び比準評価家屋のうち、部分別にて再評価したデータを含む。）
- (4) その他の関連資料

(家屋概要データの作成)

第20条 家屋概要データの作成は、貸与した家屋課税マスターデータをもとに、分析に必要な項目を編集してデータファイルを作成するものとする。

(家屋概要データによる分析)

第21条 家屋概要データによる分析は、第20条で作成した家屋概要データを使用し、用途・構造・階層等の別に以下の資料を作成し、比準評価適用範囲の拡大について検討を行うものとする。

- (1) 単位当たり再建築費評点数の最大値、最小値、平均値等統計指標の一覧表
- (2) 単位当たり再建築費評点数と家屋数との関係を表した、度数分布グラフ及び一覧表

(家屋部分別データの作成)

第22条 家屋部分別データの作成は、各区から収集した平成29年から平成31年建築の木造専用住宅・共同住宅、軽量鉄骨造専用住宅・共同住宅及び鉄筋コンクリート造共同住宅の家屋調査表データから、分析に必要な項目を編集してデータファイルを作成するものとする。なお、データ作成に際し、不明な箇所が生じた場合は速やかに甲に確認し、加除又は修正を行うものとする。

(家屋部分別データによる分析)

第23条 家屋部分別データによる分析は、第22条において作成した家屋部分別データを用いて次の業務を行う。

- (1) 度数分布調査
第21条と同様に単位当たり再建築費評点数の度数分布調査を行い、家屋概要データの分布状況と比較する。また、各部分別の評点項目・加算項目・各種補正率の入力状況を調査し、度数分布グラフ及び一覧表を作成する。
- (2) 相関分析
各部分別の単位当たり再建築費評点数・評点項目・加算項目・各種補正率と単位当たり再建築費評点数との相関係数を求め一覧表にとりまとめる。
- (3) 主要な評価項目の選定
前(1)～(2)の結果及び経験則により、比準計算に用いる評価項目の選定を行う。
- (4) 比準評価適用範囲拡大の検討
第21条と前(1)～(3)の結果及び経験則により、比準評価適用範囲拡大の検討を行う。
- (5) クラス分けに係る分析
用途・構造グループの区分ごとにクラスター分析・数量化理論第Ⅰ類等の統計的手法による分析を行い、評価項目等の特徴を把握する。
- (6) クラスの確定
前(5)の結果を考慮して、クラス分けの確定を行う。
- (7) 数量化理論第Ⅰ類等の分析
前(6)で確定したクラスを基礎に、平成30基準年度の再建築費評点数を目的変数として、数量化理論第Ⅰ類等の手法により分析を行い、各評価項目の再建築費評点数に対する影響度合い(ウエイト)を調査し、各評価項目の評点数に対する影響度合い(ウエイト)一覧表を作成する。

(家屋部分別データの検証)

第24条 家屋部分別データによる検証は、第23条において作成した家屋比準表を用いて甲へヒアリングを実施し、評価計算にあたって適当でない入力項目等がないかどうか確認する。
また、比準表を用いた評価計算結果と部分別評価計算の値を相互に確認し検証を行うものとする。

(報告書作成)

第25条 乙は、本業務で実施した各工程作業に使用した資料や、作業内容及び成果品を作成するまでの作業方法等について具体的に取りまとめた報告書を作成し、本業務完了時に甲に提出するものとする。

第四章 成果

(成果品)

第26条 本業務の成果品は次のとおりとする。

- (1) 家屋概要データによる基礎統計量(最大値、最小値等)一覧表
- (2) 家屋概要データによる度数分布グラフ及び一覧表
- (3) 家屋部分別データによる度数分布グラフ及び一覧表
- (4) 家屋部分別データによる部分別の度数分布グラフ及び一覧表
- (5) 家屋部分別データによる各部分別評点数と本体単位当たり評点数及び各部分別評点数同士の相関分析結果一覧表
- (6) 家屋部分別データによる各評価項目と使用資材(分類)のクラス別一覧表
- (7) 家屋部分別データによる各評価項目の評点数に対する影響度合い(ウエイト)一覧表