

【別紙 1】

家屋比準評価における標準家屋設定等に係る
家屋評価データ分析業務

企画提案仕様書

札幌市財政局税政部固定資産税課

第 1 章 総 則

(適用)

第 1 条 本仕様書は、札幌市（以下「委託者」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家屋評価データ分析業務（以下「本業務」という。）において、受託者が遵守しなければならない本業務の仕様を定めるものである。

(本業務の目的)

第 2 条 本業務は、固定資産（家屋）の評価事務の簡素・合理化に向け、札幌市、江別市、千歳市、恵庭市、北広島市及び石狩市（以下「本業務参加自治体」という。）に令和 5 年及び令和 6 年に建築された家屋の概要データ及び部分別データの分析を行い、再建築費評点数及び使用資材等の状況を把握し、本業務参加自治体に建築される木造戸建形式住宅用建物並びに札幌市内に建築される軽量鉄骨造戸建形式住宅用建物及び鉄筋コンクリート造集合形式住宅用建物（4 階建て程度）のクラス分けを行い、各クラスの特徴を整理し、令和 9 基準年度に比準評価を適用する範囲及び標準家屋の設定並びに比準表を作成することを目的とする。

(履行期間及び納入場所)

第 3 条 本業務の履行期間及び納入場所は次のとおりとし、検査期間を含むものとする。

- (1) 履行期間 令和 7 年（2025 年）6 月 1 日から令和 9 年（2027 年）3 月 31 日まで
- (2) 納入場所 札幌市財政局税政部固定資産税課

2 受託者は、前項で規定する履行期間にかかわらず、各工程が完了した際には、委託者に成果品を速やかに提出するものとする。

(関係法令等の遵守)

第 4 条 本業務の実施に当たっては、本仕様書によるほか、次の関係法令等を遵守しなければならない。

- (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 38 年自治省告示 158 号）
- (3) 不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）
- (4) 札幌市税条例（昭和 25 年条例第 44 号）
- (5) 札幌市契約規則（平成 4 年 3 月規則第 9 号）
- (6) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (7) 札幌市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年第 47 号）
- (8) 本業務参加自治体の固定資産（家屋）評価事務取扱要領
- (9) その他関係法令及び条例、規則、通達等

(業務指示及び監督)

第5条 受託者は、本業務の実施に当たり当該契約に基づき、委託者が指定する業務監督者と密接な連絡を取り、その指示及び監督を受けなければならない。また、本仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合は、委託者と受託者とが協議のうえ、受託者は委託者の指示に従い業務を遂行しなければならない。

(業務責任者及び業務実施体制等)

第6条 本業務を実施するに当たっては、受託者は委託者の意図及び目的を十分に理解し、固定資産税における家屋評価の知識を十分に有する業務責任者を定め、適切な人員を配し、正確・迅速に業務を遂行しなければならない。

- 2 受託者は、政令市又は中核市における家屋比準評価の導入（本業務と同種）及び評価替えに関する契約実績を有するものとし、業務責任者及び担当技術者は同種の経験を有する者を配置すること。なお、業務責任者は、担当技術者を兼ねることはできない。
- 3 情報セキュリティを確保するための体制を整備し、セキュリティ対策の責任者にはセキュリティ対策を十分に管理できる者を配置すること。
- 4 本業務は、個人情報等を含むデータを取り扱うため、LGWAN（総合行政ネットワーク）回線を用いたデータ交換を行うことが可能なアプリケーション・サービス（LGWAN-ASP）を使用することが可能な法人であること。

(業務着手時の提出書類)

第7条 受託者は、本業務の着手に当たり、次の書類を契約締結後速やかに委託者へ提出し、承認を受けるものとする。

- (1) 業務着手届
- (2) 工程表
- (3) 業務責任者及び担当技術者届（経歴書含む）
- (4) 業務実施計画書
- (5) その他委託者の指示する書類
- 2 前項(4)の業務実施計画書は、契約締結後15日以内に作成し、委託者に提出して承認を受けなければならない。業務実施計画書には、本仕様書に基づいて情報の管理体制、納期、工期及び地域の状況等を考慮して適切な作業班を編成し、それにより業務の区切り・各工程の細部計画を立案するとともに、以下の事項を記載するものとする。
 - (1) 業務概要（作業名、作業量、作業地域、契約年月日、納期）
 - (2) 実施方針
 - (3) 業務実施計画表
 - (4) 業務組織計画（作業編成）
 - (5) 打合せ計画
 - (6) 成果品の内容、部数
 - (7) 使用する主な図書及び基準

- (8) 連絡体制（緊急時含む）
 - (9) 安全管理
 - (10) 精度管理
 - (11) 使用する主な機器
 - (12) 工程別細部計画書
 - (13) その他（情報セキュリティ、品質評価、環境に配慮した取り組み他）
- 3 法律、基準等の改正により業務実施計画書に変更の必要が生じた場合、又は受託者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、速やかに委託者に申し出るものとし、委託者の指示又は承認により業務を遂行するものとする。なお、この場合に生じる経費はすべて受託者の負担とする。

（打合せ協議）

- 第8条 本業務を適正かつ円滑に実施するため打合せを行い、本業務の実施方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度打合せ記録簿を作成し、相互に確認しなければならない。なお、WEB会議、TEL、FAX、E-mail等で確認した内容については、必要に応じて打合せ記録簿を作成するものとするが、相互確認の記録として業務工程管理表を作成して、資料の貸与及び返却等も含めて作業の経過を月単位で記録し報告するものとする。
- 2 打合せは、少なくとも、令和7年度は業務着手時、中間時、中間完了時の3回以上、令和8年度は業務着手時、中間時①、中間時②、比準表納品時の4回以上打合せを行うものとし、業務着手時、中間完了時及び比準表納品時には業務責任者が立ち会うものとする。なお、中間時においては、本仕様書で定める業務の区切り時に行うものとする。
- 3 受託者は、打合せを円滑に実施するため、当日の打合せテーマを事前に報告しなければならない。
- 4 以上の打合せ記録簿、業務工程管理表の様式は、委託者と受託者とが協議のうえ作成するものとする。

（江別市、千歳市、恵庭市、北広島市及び石狩市への手続等）

- 第9条 本業務を実施するため、江別市、千歳市、恵庭市、北広島市及び石狩市に対する諸手続きが必要な場合は、受託者の責任において速やかに行うものとする。なお、受託者が上記自治体から交渉を受けたとき等、何らかの協議を要する場合は、遅延なくその旨を委託者に報告し協議するものとする。

（資料等の貸与及び返却）

- 第10条 本業務の履行に当たり本業務参加自治体から貸与される資料等について、受託者は、その資料等の重要性を認識し、履行期間中、業務責任者の注意をもって管理し、忘失、紛失、汚損、破損、滅失、盗難等の事故のないよう、その取扱いに十分注意しなければならない。万一、損傷した場合には、受託者の責任と費用負担に

において修復するものとする。

- 2 受託者は、資料等の受渡時において本業務参加自治体に書面（借用書、返納書）による届け出を行うものとする。なお、作業の実施に際して必要な資料等の複製を行う場合には、貸与資料及びデータ等の複製届を提出しなければならない。
- 3 業務完了後は、資料等を遅滞なく返却するものとし、その複製物を一切保持してはならない。業務完了に伴い複製資料及びデータ等の抹消（廃棄）後、速やかにその旨書面にて委託者に報告しなければならない。

（データの授受及び搬送）

第11条 委託者及び受託者は、本業務にかかる個人情報の授受に従事する者を指定し、当該個人情報の授受に際して預り証を提出しなければならない。個人情報の搬送については、LGWAN（総合行政ネットワーク）回線を用いたデータ交換を行うことが可能なアプリケーション・サービス（LGWAN-ASP）及び札幌市のデータ共有機能を用い、事故防止措置を講じなければならない。

（社内検査）

第12条 受託者は、後続作業に支障をきたすことのないように本業務の各作業工程の終了時には、業務責任者立会いのもと社内検査を行い、品質管理に努めなければならない。また、この際に受託者の過失・疎漏等に起因する不良箇所が発見された場合には、受託者の費用負担により必要な修正措置をとるものとする。なお、社内検査は、受託者の定める品質評価手順に基づき、社内検査書（最終）を作成して、その実施方法及び結果について委託者に報告しなければならない。

（完了検査）

第13条 受託者は、各年度に社内検査書（最終）、完了届、納品書とともに成果品をそろえ、委託者の検査を受けるものとし、成果品等について委託者から本業務に適合しないものとして修正の指示があった場合は、受託者の費用負担において速やかに修正を行い、再検査の合格をもって完了とする。なお、当該再検査を実施した場合においても、社内検査書（最終）を作成して、その実施方法及び結果について委託者に報告しなければならない。

（契約不適合責任）

第14条 検査完了・引き渡し後であっても、受託者の過失・疎漏等に起因する不良箇所が発生した場合には、委託者の認める修正、補足及びその他必要な作業を、受託者の必要負担で行うものとする。

（秘密の保持）

第15条 受託者は、本業務の遂行に当たり知り得たすべての情報は、第三者に漏らしてはならない。データの取扱いについても同様とする。また、秘密保持及びデータ

の取扱いについて、従業員その他関係者への徹底を行うこと。

- 2 前項の規定は、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においても同様とする。

（情報セキュリティ対策）

第16条 本業務において貸与する資料には、個人情報や課税情報をはじめとする多数の重要情報が含まれているため、業務の遂行に当たり、本業務参加自治体の情報セキュリティポリシーに従い、常に情報資産の安全性を確保しなければならない。

- 2 個人情報の保護に関する法律施行条例等に基づき、受託者は個人情報の取扱いに関する特記仕様書を遵守するものとする。
- 3 情報セキュリティインシデントが発生した場合は連絡体制に基づき速やかに委託者へ報告すること。なお、不正アクセス、不正プログラムの感染等、短時間で被害が拡大する情報セキュリティインシデントについては緊急時対策を受託者が行うこと。

（成果品の帰属）

第17条 本業務の成果品等の所有権、使用权はすべて本業務参加自治体に帰属するものとし、受託者はその成果品等の適正な管理に努めなければならない。また、委託者の許可なく使用、複製の作成、及び第三者への公表、貸与をしてはならない。ただし、受託者が従前から有していたプログラム及び第三者が権利を有するプログラムの著作権は、受託者及び当該第三者に保留される。

（目的外使用及び第三者への提供の禁止）

第18条 受託者は、本業務にかかる成果品及び中間成果品、データ等を本業務以外の用途に使用してはならない。また、受託者は、本業務にかかる成果品及び中間成果品、データ等を第三者に提供・譲渡してはならない。

第 2 章 業 務 概 要

（業務概要）

第19条 本業務の概要は、次のとおりとする。

【令和7年度】

- (1) 計画準備・資料収集
- (2) 概要データの基礎分析
- (3) 令和6基準年度部分別データの作成
- (4) 令和6基準年度部分別データの分析
 - ア 再建築費評点数の度数分布調査
 - イ 相関分析

- ウ クラス分けの分析
 - エ 部分別資材の度数分布調査・部分別資材と評点数の相関係数算出
 - オ 主要な項目（比準項目）案の検討
 - カ 比準格差率の設定分析
 - キ 仮比準表の作成
- (5) 中間業務報告書作成

【令和８年度】

- (1) 令和９基準年度部分別データの作成
- (2) 令和９基準年度部分別データの分析
 - ア 再建築評点数の度数分布調査
 - イ 相関分析
 - ウ クラス分けの検討
 - エ 部分別資材の度数分布調査・部分別資材と評点数の相関係数算出
 - オ 主要な項目（比準項目）案の検討
 - カ 比準格差率の設定分析
 - キ 仮比準表の作成
- (3) 検証計算
 - ア 標準家屋候補案の選定
 - イ 検証計算の実施
- (4) 成果品とりまとめ
 - ア 業務報告書作成
 - イ 比準評価マニュアルの作成

（貸与資料）

第20条 本業務の実施に際し、本業務参加自治体は受託者に下記の資料を貸与するものとする。

- (1) 家屋課税台帳データ
- (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) 家屋部分別計算書データ（部分別評価計算に必要な全項目）
- (4) 固定資産（家屋）評価事務実施要領
- (5) その他必要な資料

（業務対象範囲）

第21条 比準評価構築の対象とする構造・用途は次に掲げるとおりとする。

- (1) 札幌市
 - ア 木造・戸建形式住宅用建物
 - イ 軽量鉄骨造・戸建形式住宅用建物
 - ウ 鉄筋コンクリート造・集合形式住宅用建物（４階建て程度）

- (2) 江別市、千歳市、恵庭市、北広島市及び石狩市
木造・戸建形式住宅用建物

第 3 章 業 務 内 容

(計画準備・資料収集)【令和7年度】

第22条 本業務の実施に当たっては、業務全体の工程を見据えた上で本業務内容を十分理解するとともに、初期の目標が達成できるよう検討項目の過不足を吟味して、業務実施計画、人員配置計画及び工程計画を立案し、本業務の円滑な遂行のための準備を行うものとする。

また併せて、本業務に必要な資料について貸与が必要な時期も含めリストとしてとりまとめたうえ委託者へ提出するものとする。

(概要データの基礎分析)【令和7年度】

第23条 概要データの基礎分析は、貸与された家屋課税台帳データをもとに、分析に必要な項目を編集してデータファイルを作成し、本業務参加自治体、用途、構造及び階層等の別に次の資料を作成し、比準評価適用範囲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、平均値等の統計指標の一覧表
- (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

(令和6基準年度部分別データの作成)【令和7年度】

第24条 令和6基準年度部分別データの作成は、貸与された令和5年及び令和6年建築の家屋部分別計算書データから、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。

- 2 部分別データの検査・修正は、データ作成に際し、不明な箇所が生じた場合は速やかに委託者に確認し、追加又は修正を行うものとする。

(令和6基準年度部分別データの分析)【令和7年度】

第25条 令和6基準年度部分別データの分析は、前条で作成した家屋部分別データを使用し、度数分布調査及び相関分析を行い、比準計算に用いる主要評価項目を選定し、クラス分けの検討を行い、仮比準表を作成するものとする。

- 2 再建築費評点数の度数分布調査は、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、各部分の評点項目、加算項目及び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ものとする。
- 3 相関分析は、各部分の単位当たり再建築費評点数の評点項目、加算項目及び各種

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ものとする。

- 4 クラス分けの分析は、用途・構造グループの区分ごとにクラスター分析及び多変量解析等の統計的手法による分析を行い、評価項目等の特徴を抽出しクラス分けを行うものとする。
- 5 部分別資材の度数分布調査・部分別資材と評点数の相関係数算出は、前項で設定したクラスを基礎に、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、各部分の評点項目、加算項目及び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ものとする。
- 6 主要な項目（比準項目）案の検討は、前項の結果に加えて他団体の事例や経験則を考慮した上で行うものとする。
- 7 比準格差率の設定分析は、クラスを基礎に、令和6基準年度の単位当たり再建築費評点数を目的変数として、多変解析等の手法により分析を行い、各評価項目の単位当たり再建築費評点数に対する影響度合いを調査するものとする。
- 8 仮比準表の作成は、前項までの結果から評価項目等比準分類を設定した家屋評価モデル式を作成し、比準表の案を作成するものとする。

（中間業務報告書作成）【令和7年度】

第26条 令和7年度に実施した各工程作業に使用した資料、作業内容等について具体的に取りまとめた業務報告書を作成するものとする。

（令和9基準年度部分別データの作成）【令和8年度】

第27条 令和9基準年度部分別データの作成は、総務省から示される令和9基準年度評価替えの内容について確認し、令和6基準年度部分別データを基に、委託者と受託者が協議のうえ評点項目の置き換え及び補正率の変更等を行うものとする。

（令和9基準年度部分別データの分析）【令和8年度】

第28条 令和9基準年度部分別データの分析は、令和9基準年度部分別データを用いて、令和6基準年度部分別データの分析で実施した各種分析を再度実施し、必要に応じて見直しを行い、比準表を作成するものとする。

（検証計算）【令和8年度】

第29条 検証計算は、本業務参加自治体・クラス毎に標準家屋を選定し、前条で作成した比準表を使用して比準計算を行い、比準評価による再建築費評点数を試算し、部分別評価による令和9基準年度再建築費評点数と比較した上で比準表の調整や総合補正項目案の検討を行い、最終的な標準家屋及び比準表を作成するものとする。なお、標準家屋の最終決定・承認は、委託者により行うものとする。

（成果品とりまとめ）【令和8年度】

第30条 成果品とりまとめは、本業務で実施した各工程作業に使用した資料、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業務報告書を作成するものとする。

2 比準評価マニュアルの作成は、本業務で設定したクラス、標準家屋、比準表を用いた比準評価要領案を作成するものとする。

第 4 章 成 果 品

（納入成果品）

第31条 本業務における納入成果品（各一式）は次のとおりとする。

【令和7年度】

- (1) 概要データによる基礎統計量(最大値、最小値等)一覧表
- (2) 概要データによる度数分布グラフ及び一覧表
- (3) 令和6基準年度部分別データによる度数分布グラフ及び一覧表
- (4) 令和6基準年度部分別データによる部分別資材の度数分布グラフ及び一覧表
- (5) 令和6基準年度部分別データによる部分別資材と評点数の相関係数一覧表
- (6) 各評価項目の評点数に対する影響度合い(ウェイト)一覧表
- (7) 仮比準表

【令和8年度】

- (1) 令和9基準年度部分別データによる度数分布グラフ及び一覧表
- (2) 令和9基準年度部分別データによる部分別資材の度数分布グラフ及び一覧表
- (3) 令和9基準年度部分別データによる部分別資材と評点数の相関係数一覧表
- (4) 各評価項目の評点数に対する影響度合い(ウェイト)一覧表
- (5) 比準表
- (6) 業務報告書及び資料
- (7) 比準評価マニュアル