屋久島町家屋全棟調査業務委託仕様書
（プロポーザル用）

１．事業目的

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、現存する町内の全ての家屋を現地において調査を行い、家屋の状況と、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と、町内に存在する空家の実態を把握することを目的とする。

２．業務対象範囲

家屋全棟調査業務の対象範囲は、屋久島町内すべての家屋（構築物を含む）のうち、調査基準となる令和８年１月１日（以下、「調査基準日」という。）以前に新増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。

３．主な業務内容

（１）課税資料等の収集・整理

町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データを収集し、照合調査に向けて各資料間の整合をとること。

（２）家屋照合調査（一次調査）

令和４年に撮影した航空写真（屋久島町にデータ有り）にて撮影されたすべての家屋と、それ以降に新増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、現地調査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（平面図等を含む）、航空写真、登記情報等を基に調査を行うとともに、家屋課税台帳との不一致について調査を行うこと。

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）を特定し、不特定家屋を無くすこと。

また、現地調査と並行して、周辺住民への聞き取り等を行いながら、町内全域の空家の所在地や状態の把握を行うこと。

（３）未評価家屋の評価調査（二次調査）

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、令和３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、町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、町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町と協議のうえ、連絡体制を確立すること。

（５）課税用データの作成

未評価家屋の調査により評価した家屋の課税データについては、町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。

なお、課税用データの納品については、令和９年１２月２８日（月）を期限とする。

（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家屋や非課税家屋、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、令和４年度（2022 年度）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、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

町が求める業務に必要な書類については、随時作成し、町に提供すること。

（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増築された家屋は、受託者によらず町が評価を行う者とするが、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うえで、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できるものとする。

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。