

令和 9 年度固定資産税評価替えのための鑑定評価業務実施要領

この要領は、安芸市における令和 9 年度の固定資産税評価替えにおいて活用する標準宅地の不動産鑑定評価業務等(以下「本業務」という。)について、必要な事項を定めることを目的とする。

第1 業務内容

本業務の受注者(以下「受注者」という。)は固定資産鑑定評価員として、安芸市の指定した標準宅地 135 地点(うち地価公示地 4 地点、地価調査地 7 地点)及び安芸市の指定した 426 路線について鑑定評価を行い、その結果を報告する。

また、本市が策定する土地評価事務取扱要領に関し、必要な助言等を行うこととする。

第2 鑑定評価

- 1 受注者は、「不動産鑑定評価基準の設定に関する答申」(平成 2 年 10 月 26 日付 2 国鑑委第 25 号土地鑑定委員会答申)、「不動産鑑定評価基準の運用にあたって実務上留意すべき事項等について(通知)」(平成 3 年 2 月 6 日付 3 国土地第 42 号国土庁土地局長通知)等の基準に従って鑑定評価を実施する。
- 2 鑑定評価の条件は、次のとおりとする。

(1) 価格の種類	正常価格
(2) 不動産評価条件	現況建物等の在する敷地である場合には、当該物件等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していない土地とみなした独立鑑定評価
(3) 価格時点	令和 8 年 1 月 1 日
- 3 鑑定価格の評定に際しては、地価公示価格、高知県地価調査価格及び相続税路線価等との均衡に十分配慮する。

第3 受注者の職務

受注者は、次の職務を行う。

- 1 安芸市の指定した標準宅地についての鑑定評価を行うこと。
- 2 標準宅地の現地確認、現況調査、現況調書作成及び必要に応じて選定個所の追加、見直し
- 3 「鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)」、「鑑定評価価格一覧表(最終価格用)」及び「鑑定評価書」を作成し、安芸市に提出すること。

- 4 第5に定める土地評価協議会に出席し、鑑定価格のバランス検討、情報交換等を行うこと。

第4 鑑定結果の報告

鑑定結果は、次の手順により報告する。

1 メモ価格

- (1) 受注者は、「平成24年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について(平成22年3月25日付け総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡)」で示される様式に準じた「鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)」に鑑定価格の見込みの価格(メモ価格)を記入し、別途定める期限までに、安芸市に提出する。
- (2) なお基準宅地となる見込みである標準宅地(以下、「基準宅地」という。)に係るメモ価格については、上記の提出に先立って、別途定める期限までに提出する。

2 最終検討価格

- (1) 「鑑定評価価格一覧表(最終価格用)」により、別途定める期限までに1と同様に報告する。

3 鑑定評価書

- (1) 受注者は、確定した鑑定結果を、「宅地鑑定評価書の参考様式の送付について(令和4年5月23日付け総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡)」において示される様式に準じた「鑑定評価書」により、別途定める期限までに安芸市に提出する。

第5 土地評価協議会

第4の1から2までにより安芸市に提出されたメモ価格及び最終検討価格について、別に高知県に設置された土地評価協議会においてバランス検討等を行う。

第6 鑑定報酬の支払

鑑定報酬の支払は、安芸市から受注者に対して、「鑑定評価に関する業務委託契約書」(以下「契約書」という。)に表示した契約金額を、「契約書」及び「仕様書」に規定した総ての業務が完了後支払うものとする。

第7 その他

1 資料の提供

標準宅地の鑑定評価を行うにあたって必要な資料は、安芸市と受注者との協議の上、安芸市から受注者に対して提供する。

2 秘密の保持

受注者は、本件業務の実施によって知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。業務完了後も同様とする。

3 実施予定

主な業務スケジュールは次のとおりとする。

令和 9 年度評価替えに係る鑑定評価スケジュール

主な内容			時 期
1	鑑定評価に関する契約の締結	安芸市→鑑定評価員(受託者)	契約日
2	鑑定に関する打ち合わせ等	安芸市、鑑定評価員	契約日～ 令和 8 年 3 月 19 日(木)
3	鑑定作業	鑑定評価員	
4	基準宅地のメモ価格提出	鑑定評価員→安芸市	土地評価協議会指定の日 (令和 8 年 1 月頃)
5	意見送付(基準宅地)	安芸市→土地評価協議会	
6	全標準宅地のメモ価格提出	鑑定評価員→安芸市	
7	意見送付(全標準宅地)	安芸市→土地評価協議会	
8	最終検討価格の提出	鑑定評価員→安芸市	必要により適宜
9	意見送付(最終)	安芸市→土地評価協議会	
10	鑑定評価書提出	鑑定評価員→安芸市	令和 8 年 3 月 19 日(木)
11	鑑定報酬の支払	安芸市→鑑定評価員	業務完了後(請求書受理 後 30 日以内)