

仕 様 書

1. 業務名

令和 9 年度固定資産税評価替えに係る標準宅地鑑定評価及び路線価評定業務

2. 目的

令和 9 年度固定資産税の標準宅地及び路線価の適正な時価を求めるため

3. 委託業務の内容

- (1) 安芸市の指定した標準宅地の鑑定評価及び標準宅地の価格より路線価の比準評価を行う。なお、開発等に伴い状況類似地区が区分され、新たな標準宅地が必要となった場合においては、安芸市と協議の上標準宅地を新設するものとする。
- (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見直し
- (3) 鑑定評価を実施するために必要な業務及びそれに付随する業務として「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」に定める業務を行う。
- (4) 安芸市が策定する土地評価事務取扱要領に関し、適切な助言を行う。

4. 鑑定対象地点

鑑定対象地については、別紙「標準地一覧」に示す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（別紙「路線位置図」参照）とする。

5. 鑑定評価の内容

受注者は鑑定対象地点（標準宅地及び路線）について、固定資産鑑定評価員として次の鑑定評価を行う。

- (1) 正常価格
- (2) 評価の条件は標準宅地に建物がなく、かつ使用収益を制約する権利の付着していないものとして鑑定評価を行うものとする。
- (3) 価格時点は、令和 8 年 1 月 1 日とする。

6. 鑑定評価の基準

鑑定評価は、「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) 及び「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、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補が不動産の鑑定評価を行うにあたって準拠すべきものとされているものに基づき行う。

7. 成果物

委託業務に係る次の成果物は、実施要領に定める提出方法等により提出しなければならない。

- (1) 鑑定評価書 正本 1 部、副本 2 部
- (2) 鑑定評価価格一覧表
 - ① メモ価格用
 - ② 最終価格用
- (3) 現況調書
- (4) 路線価調書
- (5) 路線番号図
- (6) 路線価図
 - ① 実勢価格
 - ② 実勢価格×70%
- (7) 土地評価事務取扱要領に対する意見書

◇提出形態

紙面及び電子データ(エクセルファイル等)

8. 成果物の納入場所

安芸市税務課 資産税係

9. 業務期間

契約日から令和 8 年 3 月 19 日(木)

10. 成果の帰属等

本業務における成果及び業務上作成した資料等については、すべて安芸市に帰属するものとし、市の指定する時期に速やかに引き渡すものとする。受注者は安芸市の承認を受けずに複製もしくは、他に公表、貸与してはならない。

11. 秘密情報の保護

受注者は、本業務の履行に当たって、作業で知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。なお、業務完了後も同様とする。

12. 受注者の責任

本業務において、次の各号に掲げる事項は受注者の責任とする。

- (1) 本業務の実施にあたり、受注者の行為に起因して第三者に損害を与えた場合及び紛糾が生じた場合は受注者の責任において解決するものとする。
- (2) 本業務において必要な手続き及び安芸市が貸与する以外の資料収集は、受注者が行うものとする。
- (3) 受注者は、本業務に関して知り得た事項を漏らし、または作成した資料を他に利用しないものとする。
- (4) 受注者は、本業務終了後3年以内において過失または疎漏等に起因する誤りが発見された場合は、受注者の責任において直ちに訂正補充等処理するものとする。

13. 検査

安芸市は、必要に応じて適宜検査を行い、不備な箇所等については必要な指示を与えることができる。その結果、受注者は訂正等の指示を受けたときは、速やかにその指示に従うものとする。

14. 提供する資料

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。

15. その他

- (1) 鑑定評価にあたっては、土地評価協議会に協力するとともに、事前の意見交換・情報交換等を通じ、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及び固定資産税における評価の面的な均衡に十分留意すること。
- (2) 受注者は、成果品提出後において、納税義務者により固定資産評価審査委員会に対して審査申出がなされ、鑑定評価書に関して審査委員会より意見を求められた場合、及び審査委員会決定に不服があり提訴され、裁判所より出廷等を要請された場合はこれに応じること。
- (3) この仕様書に定められていない事項については、安芸市と協議すること。