

令和9年度評価替えに係る固定資産税標準宅地の鑑定評価及び 時点修正業務委託

仕 様 書

第1章 総 則

(要 旨)

第1条 本仕様書は、塩竈市（以下「発注者」という。）における令和9年基準年度土地評価替えに向け、適正で均衡のとれた固定資産（土地）の評価のため、標準宅地の不動産鑑定評価、又、標準宅地鑑定評価価格の時点修正を実施し、その算定根拠等に基礎資料を作成することに関し、受託者（以下「受注者」という）が遵守しなければならない仕様を定めるものとする。

(準拠する法令等)

第2条 本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、下記の関係法令等に準拠して行うものとする。

- (1) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年7月16日法律152号）
- (2) 地価公示法（昭和44年 法律第49号）
- (3) 地方税法（昭和25年 法律第226号）
- (4) 土地基本法（平成元年 法律第84号）
- (5) 不動産登記法（平成16年 法律第123号）
- (6) 不動産登記令（平成16年 政令第379号）
- (7) 固定資産評価基準（昭和38年 自治省告示第158号）
- (8) 不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日 法務省民二第456号）
- (9) 塩竈市契約規則（昭和45年9月10日 規則第21号）
- (10) 塩竈市財務規則（昭和40年9月1日 規則第9号）
- (11) 個人情報の保護に関する法律（平成15年5月30日 法律第57号）
- (12) 塩竈市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年12月22日 条例第28号）
- (13) その他の関係法令ならびに規程

(関係官公署との折衝)

第3条 受注者は、本業務実施中、関係者または関係官公署との折衝が必要な場合、また折衝を受けた場合は、速やかに発注者に申し出て指示を受けるものとする。

(資料管理)

第4条 本業務において、受注者が必要と判断される資料で発注者が所有している資料等について、発注者と受注者との間で協議の上、受注者は発注者より資料等の貸与を受けた場合、その資料等の重要性を認識し、良識ある判断に基づき資料の破損、紛失、盗難等の事故のないように取り扱うものとし、本業務完了後は速やかに返納するものとする。また、本業務に関連し新たに収集した資料等についても発注者に帰属するものとする。

(その他)

第5条 納税義務者等の対応等に際し、本業務に関する事項及び当該土地に係る評価の如何について、発注者が受注者に協力・助言等を求める事態が発生した場合は、委託期間満了後においても、受注者は発注者が提供する「塩竈市固定資産（土地）評価事務取扱要領」等に基づき、協力するものとする。

第2章 業 務 概 要

(業務概要)

第6条 本業務の作業概要は、次のとおりとする。

- (1) 標準宅地における令和8年1月1日時点の標準宅地鑑定評価業務
- (2) 標準宅地における令和8年1月1日から令和10年7月1日時点までの鑑定評価
価格時点修正業務

第3章 標準宅地鑑定評価業務

(要 旨)

第7条 不動産鑑定評価は、令和9基準年度固定資産評価替えに向け、固定資産土地評価の適正かつ均衡な課税を推進するための基礎をなすものであり、受注者は、固定資産評価事務が円滑に進められるよう、発注者と十分な検討協議を行い実施するものとする。

(資料収集整理)

第8条 本業務を実施するうえで必要な資料を発注者が受注者に貸与し、または必要に応じて受注者が独自に収集するものとする。なお、受注者は資料の管理取扱いには充分注意し、本業務完了後は速やかに返納もしくは発注者の指示に従い廃棄するものとする。

(業務の内容)

第9条 受注者は、標準宅地の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、別紙様式1の「鑑定価格一覧表」により発注者から示された標準宅地について鑑定評価を行う。

- 2 別紙様式1の「鑑定価格一覧表（見込価格・メモ価格・最終価格）」、及び別紙様式2の鑑定評価書を作成し、発注者に提出する。

(鑑定対象地点)

第10条 鑑定評価対象地点については、鑑定対象地区域内最大265地点とする。（具体的な地点については確定後受注者に報告するもの）

(鑑定評価の内容)

第11条 受注者は鑑定対象地点について、別紙様式1「鑑定価格一覧表（見込価格・メモ価格・最終価格）」、及び別紙様式2の鑑定評価書を使用し、次の鑑定評価を行う。

- (1) 正常価格
- (2) 鑑定評価の条件は、標準宅地に建物その他定着物が無く、かつ地上権その他該当土地の使用収益を制限する権限の存しない土地（更地）として評価した正常価格（合理的市場で形成されるであろう市場価格を表示する適正な価格）を求めるものとする。
- (3) 価格時点は令和8年1月1日とする。（評価替えに伴う基準日）
- (4) 鑑定評価価格の設定に際しては、地価公示価格、地価調査価格及び相続税路線価格、市境の市、町との均衡に十分配慮すること。

(不動産鑑定評価の基準)

第12条 不動産鑑定評価の基準は、「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日国鑑委第25号）」、「不動産鑑定評価基準の運用に当たって実務上留意すべき事項について（平成3年2月6日国土地第42号）」等、不動産鑑定士が不動産鑑定評価を行うにあたって準拠すべきとされているものに基づき行うものとする。

(鑑定結果の報告)

第13条 受注者は委託業務に係る次の成果品について、次の手順により報告しなければならない。なお、調書による提出と同時に発注者と受注者との間で協議し発注者が指示した電算処理データを作成し提出するものとする。

- (1) メモ価格……別紙様式1-1の「鑑定価格一覧表（メモ価格用）」により
令和8年1月中旬（発注者が指示する日）

(2) 最終価格……別紙様式 1-2 の「鑑定価格一覧表（最終価格用）」により

令和 8 年 3 月中旬（発注者が指示する日）

(3) 鑑定評価書……確定した鑑定結果について別紙 2 の「鑑定評価書」により、令和 8 年 3 月下旬（発注者が指示する日）までに提出する。なお、「鑑定評価書」作成に用いたデータについても併せて提出すること。

（説明責任）

第 14 条 受注者は提出した鑑定評価書等の内容について、発注者から説明や資料の提出を求められた場合、又は固定資産評価審査委員会への出席等協力を要請された場合等には、これに応じるものとする。また、業務完了後も同様とする。

（評価員氏名等の開示）

第 15 条 発注者は、必要があると認めるときは、鑑定評価員の氏名及び所属する不動産鑑定業者の名称、所在を開示できるものとする。

（その他）

第 16 条 標準宅地の鑑定評価業務にあたっては、事前に関係者との意見交換・情報交換を通じ、地価公示価格、地価調査価格及び相続税路線価、市境の市、町との均衡及び固定資産税における面的な均衡に十分留意すること。

2 標準宅地の鑑定評価業務にあたっては、「令和 6 年度評価替えに係る固定資産税標準宅地の鑑定評価及び時点修正業務委託」に際し納品された鑑定結果との価格調整に十分留意すること。

3 受注者が市内全域又は近隣市町との価格調整を必要と認める際は、発注者の指示により調整を図ること。

4 受注者は発注者の指示による標準宅地の鑑定にあたり、用途地区及び状況類似地区の調和がとれていないと思われる箇所については、受注者は発注者と協議の上、用途地区及び状況類似の見直しを行うこと。

第 4 章 鑑定価格の時点修正業務

（業務の概要）

第 17 条 固定資産評価基準第 1 章第 12 節又は、地方税法附則第 17 条の 2 第 1 項の規定による価格に下落傾向が見られる場合に、別紙様式 3 の「標準宅地の時点修正率一覧表」により、時点修正を行う。

2 同条に規定する鑑定評価価格及び時点修正率を報告すること。

（時点修正の対象地点（標準宅地））

第 18 条 契約区域全域によるものとする。ただし、地価下落が認められない場合、または、地価下落がわずかであり、例えば路線価等の決定段階で端数処理により下落率が吸収されることとなる地域等については、対象から除くこととする。

2 上記の場合は、実績に基づき、契約額の変更をおこなうものとする。

（時点修正の基準）

第 19 条 「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 2 国委第 25 号）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 3 国土地第 42 号）等の、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うにあたって準拠すべきとされているものに基づき行うこと。

（時点修正の内容）

第 20 条 時点修正の対象地点について、「標準宅地の時点修正一覧表」を使用し、時点修正を行う。時点修正の条件は、次のとおりとする。

（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時点修正を行うものとする。
- (3) 価格時点は、地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく修正を最も適切に行うため、各年度の7月1日とする。
- (4) 鑑定評価価格の設定に際しては、地価公示価格、地価調査価格及び相続税路線価格、市境の市、町との均衡に十分配慮すること。

(時点修正の鑑定結果報告)

第21条 受注者は、委託業務にかかる「標準宅地の時点修正率一覧表」について、形式検査（受託者の署名・押印などの確認）を行なった上で、第1回メモ価格納品として令和8年度より3年分で各年度の9月上旬までに、最終価格納品として各年度の1月末日までに提出する。

(提供する資料)

第22条 標準宅地の時点修正を行うにあたっては、令和9年度評価替えに係る標準宅地の鑑定業務委託成果品を活用するとともに、その他必要な資料は発注者と受注者との間で協議の上、発注者から受注者に対して提供すること。

(その他)

第23条 時点修正にあたっては、事前の意見交換・情報交換を通じ、地価公示価格、地価調査価格及び相続税路線価、市境の市、町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 時点修正において求める価格は「適正な時価」ではなく、あくまで「基準年度の価格」を第二・第三年度において地価の下落に対応して修正したものであるため、修正にあたっては、路線価を基準とした標準宅地間の均衡を失することのないように留意すること
- 3 受注者は、第1回及び最終納品するにあたり、路線価を基準とした標準宅地間の均衡を失することのないように事前に協議すること
- 4 受注者は、発注者が市内全域又は近隣市町との価格調整を必要と認める際、発注者の指示により協力すること

第5章 その他

(疑義)

第24条 本仕様書及び、第2条の規定等に記載なき事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受注者との間で協議の上、受注者は発注者の指示に従い業務を遂行しなければならないものとする。

(委託期間)

第25条 本業務の委託期間は、契約締結日より令和11年1月31日までとする。

(委託場所)

第26条 本業務の委託場所は、塩竈市内全域とする。

(支払方法)

第27条 本業務の支払方法については、前払金を契約額の30%以内とし、残りを各年度末の検収後一括払いとする。