

標準宅地の鑑定評価業務委託

仕様書

北秋田市財務部税務課

第 1 章 総則

（業務の目的）

第 1 条 令和 9 年度固定資産税（土地）の評価替えにおいて固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料として不動産鑑定評価を実施することを目的とする。

（適用範囲）

第 2 条 本仕様書は、北秋田市（以下「発注者」という。）が行う本業務に適用するものである。

（遵守する関係法令等）

第 3 条 本業務の調査にあたり、下記関係法令等に準拠し行うものとする。

- （１） 地方税法
- （２） 不動産登記法
- （３） 不動産鑑定評価基準
- （４） 固定資産評価基準
- （５） 北秋田市財務規則
- （６） その他関係法令、規則等

（疑義）

第 4 条 本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議のうえ、発注者の指示に従い業務を遂行するものとする。

（提出書類）

第 5 条 受注者は、契約締結後速やかに下記の書類を発注者に提出し、発注者の承認を受けるものとする。なお、変更についても同様とする。

- （１） 業務着手届
- （２） 工程表
- （３） 業務主任責任者（不動産鑑定士）届
- （４） その他発注者が求める書類

（業務主任責任者・不動産鑑定士）

第 6 条 受注者は、本業務を円滑に行い、完遂するため、秋田県内に本社、支社、営業所等を設置し、かつ該当事務所に不動産鑑定士が常駐していることとする。

2 受注者は、秋田県区域に存する令和 6 年及び令和 7 年地価公示に係る分科会に所属するものとする。

3 受注者は、本業務遂行にあたり、地方税法及び固定資産評価基準等について精通し、鑑定評価業務上で発生する事案の情報提供及び助言ができる不動産鑑定士を配置するものとする。

(損害の賠償)

第7条 受注者は、本業務遂行中に発注者及び第三者に損害を与えた場合は、直ちに発注者にその状況を報告し、発注者の指示に従うものとする。また、損害賠償の責任があった場合、発注者・受注者協議のうえ発注者の指示に従うものとする。

(貸与資料)

第8条 本業務を実施するうえで必要な資料(発注者以外の第三者が管理する資料を含む。)は、発注者より受注者が貸与を受けるものとする。

2 貸与された資料については、その重要性を認識し取扱い及び保管を慎重に行わなければならない。

3 受注者は、本業務完了後といえども、業務完了後3年は鑑定評価内容について問い合わせをすることがあるので、その場合は速やかにその説明及び説明資料等の提出ができるよう、関係書類を補完することとする。

(報告)

第9条 業務の実施期間中において、受注者は発注者と緊密な連絡を保ち作業を遂行しなければならない。また、委託期間内において発注者が成果品の中間報告を必要とする場合、双方協議のうえ、受注者は発注者に成果品の中間報告をしなければならない。

(守秘義務)

第10条 受注者は、業務の処理に関して知り得た内容等について、発注者の許可を得ずに第三者に公表及び流用してはならない。

(成果品の納入・納入場所)

第11条 受注者は、本仕様書に基づき業務を完了したときは、速やかに成果品を発注者に納入するものとする。

2 本業務成果品の納入場所は北秋田市財務部税務課とする。

3 納入された成果品はすべて発注者に帰属するものとする。

4 成果品の納入期限は令和8年3月19日までとする。

(成果品の瑕疵)

第12条 受注者は、本業務完了後といえども、納入成果品に瑕疵が発見された場合は、発注者の指示に従い、速やかに補足、訂正および修正等必要な措置を受注者の負担で行うものとする。

第2章 業務の概要

(業務の概要)

第13条 受注者は、令和9年基準年度の固定資産税における固定資産税(土地)評価替えに活用するため、状況類似地区や標準宅地の見直し等を行い、別紙 令和6年

基準年度標準宅地地点である「標準宅地一覧」に示す地点との検証結果を報告する。
また、最終選定された標準宅地地点について、鑑定評価を行い、その結果を報告する。

（調査範囲）

第14条 本業務の調査範囲は、北秋田市内標準宅地322地点（予定）とする。

第3章 業務の内容

（計画準備）

第15条 受注者は、発注者との本業務打合せを行うにあたり、作業実施計画書を作成、提出し、本業務に係る工程や発注者から借用又は提供資料等について確認を行う。

（状況類似地域の用途地区及び区分の見直し）

第16条 受注者は、調査日時点の街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の最終確認を行い、状況類似区分の際の資料を収集し、地価形成要因の把握を行う。
その調査結果に伴い、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち、地域的にみて類似性の強い要素を基準とし、宅地の利用状況が類似している地区を区分した状況類似地域区分案を作成するものとする。

なお、状況類似地域区分案作成にあたり、現況の変化による状況類似地域の用途地区や地区区分、標準宅地の利用の現況と最有効使用との関連性、土砂災害警戒区域の指定等による行政的条件の変化に注意するものとする。

2 作成された状況類似地域区分案に基づき、発注者・受注者双方協議のうえ、本業務に係る状況類似地域区分を決定するものとする。

（標準宅地の見直し）

第17条 受注者は、令和6年基準年度評価替えて採用した標準宅地である別紙「標準宅地一覧」に示す標準宅地について、前条で決定された状況類似地域区分に伴い見直された用途地区や地区区分により、利用の現況と最有効使用との関連性、土砂災害警戒区域の指定等、現況として適格な標準宅地でなくなっていると判断した場合、新たな標準宅地の選定を要するため、それら標準宅地選定案を作成するものとする。

なお、選定替えによる標準宅地の基準として、該当状況類似地区内で主要な街路の属している用途地区の用途と同一用途に供され、上物である家屋の規模、程度等がその街路で標準的且つ、固定資産評価基準に示す画地計算法でいう各種補正率の適用がない宅地及び鑑定評価においても各種補正率等の適用のない宅地を目標として選定するものとする。

2 作成された標準宅地選定案に基づき、発注者・受注者双方協議のうえ、本業務

に係る標準宅地を決定するものとする。

（不動産鑑定評価）

第18条 受注者は、前条で最終選定された標準宅地地点について、不動産鑑定評価を実施する。なお、その鑑定評価の実施基準は以下のとおりとする。

2 本業務は、業務委託契約書及び本仕様書によるほか、次の基準等に従って鑑定評価を行うものとする。

- 1) 不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日付け国土交通省事務次官通知）
- 2) 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（平成14年7月3日付け国土交通省事務次官通知）
- 3) 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係長事務連絡）
- 4) その他総務省自治税務局資産評価室長連絡による固定資産の評価替えに関する留意事項

3 鑑定評価の条件は、次のとおりとする。

- 1) 価格時点：令和8年1月1日
- 2) 不動産の種別・類型：更地として
- 3) 価格の種類：正常価格
- 4) 評価の条件：現況が建物・構築物等の敷地である場合、当該建物がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとして土地のみの独立鑑定評価

4 鑑定価格の評価の評定に際しては、地価公示価格、秋田県地下調査価格及び相続税路線価等との均衡に十分配慮する。なお、標準宅地の適正な時価の評定に当り、標準宅地の地点が地価公示又は都道府県地価調査の地点と同一地点にある場合は、平成10年4月24日自治評第10号資産評価室長通知に基づき、当該標準宅地の画地条件等補正内容に関する意見書を作成するものとする。

（評価に関する業務支援）

第19条 受注者は、業務期間内において、令和9年基準年度評価替えに際して本業務内容はもとより、宅地以外の地目等においても、発注者からの固定資産税評価や鑑定評価に関する事案（特に精通者意見価格等）に対し、不動産鑑定士の評価専門家の立場から適切なアドバイスや資料作成・提供等の作業支援を行うものとする。

2 成果品である鑑定評価等の内容について、発注者から説明又は資料の提供を求められたとき、或いは評価不服申し立て等が提起された場合において本業務終了後も発注者に協力するものとする。

第4章 成果品

(成果品)

第20条 本業務の成果品は、下記のとおりとする。

- 1) 鑑定価格一覧表（メモ価格用） 一式
- 2) 鑑定価格一覧表（最終価格用） 一式
- 3) 地価調査基準地・公示時点修正率・補正率表 一式
- 4) 鑑定評価書（様式1～4及びその他資料） 一式
（鑑定評価書には、鑑定地点の写真、案内図、土地図（見取図）も併せて、
標準宅地番号毎に綴り提出することとする。）
- 5) 状況類似地区区分図（標準宅地位置表示） 一式