

令和 9 年度評価替えに伴う
標準宅地鑑定評価等業務委託（A 工区）

仕様書

筑西市財務部資産税課

(適用)

第1条 本仕様書は、令和9年度評価替えに伴う標準宅地鑑定評価等業務委託（以下「本業務」という。）について業務内容等の必要な事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 本業務は、令和9年度の固定資産税（土地）の評価替え作業を実施するために、総務大臣の告示した「固定資産評価基準」に基づく「適正な時価」を求めるため、標準宅地の不動産鑑定評価業務を実施することを目的とする。

(定義及び疑義等)

第3条 本仕様書における用語の定義は、委託者筑西市長を「甲」とし、受託者を「乙」とする。

2 本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、甲乙協議のうえ、乙は甲の指示に従い業務を遂行するものとする。

3 乙は、業務を遂行するうえで、成果品等に必要となるものが生じた場合は、甲に提案し、甲の承認を得て実施するものとする。この場合、発生した作業等に係る経費は、本業務の成果の一部として、乙が負担するものとする。

(委託期間)

第4条 本業務の委託期間は、契約締結の翌日から令和8年3月19日までとする。

(業務内容)

第5条 乙は、次の各号に定める業務を行うものとする。第1号及び第2号に定める鑑定地点については不動産鑑定士による鑑定評価を行うものとし、当該結果を報告するほか、これらに付随する本仕様書に定める業務もあわせて行うものとする。ただし、契約期間中において、鑑定地点の変更が生じた場合は、甲の指示により変更後の鑑定地点について速やかに鑑定を行うものとする。

(1) 標準宅地鑑定評価 鑑定地点数 177 地点

所在及び地番 甲が別に提供する「標準宅地（A）」のとおり

(2) 甲より求められた場合は、当該工区内及び近隣の一般山林に係る売買実例資料の提供

(3) 甲より開発を目的とした山林に係る土地価格の意見を求められた場合は、「土地価格意見書」等の提供

(準拠する法令等)

第6条 本業務の実施にあたり、本仕様書に定めるもののほか、次に掲げる関係法令等に準拠するものとする。

(1) 地方税法（昭和25年法律第226号）及び地方税法施行令（昭和25年政令第245号）

(2) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）

(3) 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）

(4) 不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日付け国土交通事務次官通知）及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（平成14年7月3日付け国土交通事務次官通知）

(5) 宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について（令和7年6月12日付け総務省自治税務局資産評価室土地第一係事務連絡）

(6) 令和9年度固定資産の評価替えに関する留意事項について（令和7年5月29日付け総税評第17号総務省自治税務局資産評価室長通知）

(7) 筑西市行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律に基づく個人番号の利用及び特定個人情報の提供に関する条例（平成27年12月25日条例第39号）及び筑西市行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律に基づく個人番号の利用及び特定個人情報の提供に関する条例施行規則（平成29年12月25日市規則第41号）及び筑西市特定個人情報の取扱いに関する規程（平成30年3月23日市規程第4号）

（鑑定評価の基準等）

第7条 乙は、地価公示価格、県地価調査価格、相続税路線価等との均衡及び固定資産税における標準宅地相互間の広域的な均衡並びに過去価格とのバランス等に十分に留意したうえで、次の各号に定める条件で鑑定を行うものとする。

(1) 価格時点 令和8年1月1日

(2) 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 建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての独立鑑定評価

(5) その他

ア 標準宅地が「土壤汚染物質」、「地下埋設物」、「埋蔵文化財」等の存否不明地の場合は、当該存在がないものとして評価する。

イ 標準宅地について、「都市施設」の計画がある場合は、当該計画がないものとして評価する。

ウ 標準価格の評価における道路接面方位は、「北向き」を前提とする。

エ 標準宅地が、市街地宅地評価法による宅地の場合の標準価格の画地条件は、「画地計算法」（固定資産評価基準別表第3）の補正がない標準画地（普通地）として評価する。

オ 標準宅地が、その他の宅地評価法による宅地の場合の標準価格の画地条件は、「宅地の比準」（固定資産評価基準別表第4）の比準割合が1.00である標準画地（普通地）として評価する。

（各種届出等）

第8条 乙は、本業務に係る契約の締結後、速やかに次の各号に掲げる書類を甲に提出し、甲の承認を得るものとする（提出書類の様式は、法令等に定めがある場合を除き、任意とする。）。

(1) 着手届

(2) 業務工程表

(3) 専任不動産鑑定士の届出書（本業務に携わる不動産鑑定士の住所、氏名、連絡先等を記載のこと。）

(4) その他、本業務の実施にあたり必要な書類又は届出等

（資料貸与）

第9条 乙は、本業務の実施にあたり、甲と協議のうえ、必要な資料の貸与を受けることができる。この場合、乙は、甲に借用書（任意様式）を提出し、甲の確認を受けたうえで貸与を受けけるものとする。

- 2 乙は、貸与を受けたもの（以下「借用物」という。）がCD等の電子媒体の場合、乙が業務の遂行上、必要となるデータ変換及び媒体の作成処理に係る経費は、乙の負担とする。
- 3 乙は、借用物の取扱いについて、その重要性を認識し、破損、滅失又は盗難等事故のないよう、十分に注意しなければならない。また、変換処理したデータについては、本業務以外での使用を禁止するものとする。
- 4 乙は、必要な作業を終了したときは、速やかに借用物を甲へ返却するものとする。この場合において、借用物に汚損、破損又は滅失等があったときは、乙において一切の責任を負うものとする。
- 5 甲は、前項前段に定める返却を受けたときは、第1項に定める借用書を乙に返却するものとする。

（守秘義務）

第10条 乙は、本業務において知り得た秘密となる事項については、これを第三者に漏らしてはならない。本業務終了後においても、また同様とする。

（その他業務への協力）

第11条 乙は、甲が国及び県等に提出する鑑定評価に関する書類の提出等に際し、甲から協力の要請があったときは、これに協力するものとする。

- 2 乙は、鑑定評価等の内容について、甲から説明又は資料の提供等を求められたとき、もしくは評価不服申し立ての裁判等が提起された場合は、甲の証人として出廷又は出席する等、本業務終了後においても甲に協力するものとする。

（成果品）

第12条 本業務の成果品については、次のとおりとする。

（1） 鑑定評価書

標準宅地番号ごとに整理し、ファイル等に適宜綴り込み、電子データ（PDF形式、CD等）と併せて提出する。

（2） 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）

令和8年1月31日までに、電子データ（CSV形式、CD等）と併せて提出する。

（3） 鑑定評価価格一覧表（最終価格用）

近隣標準地の担当鑑定士と協議調整した価格を踏まえて作成し電子データ（CSV形式、CD等）と併せて提出する。

（4） その他必要に応じ価格算定補足資料、写真等

（成果品の納入場所）

第13条 成果品の納入場所は、次のとおりとする。

筑西市財務部資産税課

（成果品の契約内容不適合）

第14条 乙は、本業務完了後といえども、納入成果品が契約内容に適合しない場合は、甲の指示に従い、速やかに補足、訂正及び修正等必要な措置を乙の負担で行うものとする。

(成果品の帰属)

第 15 条 本業務の成果品は、全て甲の管理及び帰属とし、乙は甲の許可無く第三者に公表し、貸与し、及び使用させてはならないものとする。

以 上