

令和 9 年度固定資産評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務委託（中心市街地地区）

仕様書

1 名称

令和 9 年度固定資産評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務委託（中心市街地地区）

2 履行場所

船場町 1 丁目 5 1－4 外 6 0 ヶ所

3 履行期間

契約の日から令和 8 年 3 月 3 1 日まで

4 目的

固定資産評価基準により、令和 9 年度の固定資産（土地）の評価替えにおいて、標準宅地の適正な時価を求めるために、同宅地の鑑定評価業務を委託するもの。

5 内容

受託者は、別表の鑑定対象地点（標準宅地等）について、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、以下「法」という。）第 15 条に規定する不動産鑑定士又は平成 16 年 6 月 2 日付 法第 66 号附則第 6 条で経過措置を受けている不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）に、地価公示価格、山形県地価調査価格及び相続税路線価等との均衡を十分考慮しながら、次の条件のもと鑑定評価を行わせるものとする。

また、受託者は鑑定対象地点（標準宅地等）について、委託者が指定する様式を使用する。

(1) 価格時点 令和 8 年 1 月 1 日

(2) 鑑定評価の依頼目的 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

(3) 不動産の種別・類型 更地として

(4) 価格の種類 正常価格

(5) 評価条件 現況が建物・構築物等の敷地である場合には、当該建物等がなく、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土地のみの独立鑑定評価

(6) 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。

6 不動産鑑定対象地点及び見積に係る地点数

対象地点については、別表「鑑定対象地点（標準宅地等）中心市街地地区」に示したものである。

※地点数

No.	価 格 条 件	地 点 数
1	標準宅地	5 9
2	地価公示・都道府県地価調査と同一標準地	2
合 計		6 1

7 不動産鑑定評価の基準

「不動産鑑定評価基準」及び「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」等の基準に従うものとする。

8 成果物

- (1) 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用） 正副 2 部
- (2) 鑑定評価価格一覧表（最終価格用） 正副 2 部
- (3) 鑑定評価書 正副 2 部
- (4) 令和 8 年地価公示（公示地）の補正率一覧表 正副 2 部
- (5) 令和 7 年地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表 正副 2 部

成果品の提出部数は、紙で正副 2 部及び電子データで 1 部とする。電子データはメールで提出することを原則とし、それによらない場合は CD-R 等外部媒体での提出も可とする。

9 成果物の納入場所

酒田市総務部税務課

10 履行期間

契約締結の日から令和 8 年 3 月 3 1 日まで。

ただし、8 の(1) 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）については、令和 7 年 1 2 月 1 日までとする。

11 提供資料

鑑定評価を行うに当たって必要な資料は、市と受託者が協議のうえ、市から受託者に対して提供し、事業完了後に返却するものとする。

12 その他

- (1) 不動産鑑定評価にあたっては、山形県土地評価調整ブロック会議等に協力するとともに、事前の意見交換、情報交換を通して、地価公示価格、山形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) 受託者が業務を行わせる不動産鑑定士等は、市の地域情報に精通した者であるほか、土地評価一元化の趣旨に考慮して、地価公示価格、山形県地価調査価格及び相続税路線価等の公的土地評価について経験豊富な者とする。

- (3) 受託者が業務を行わせる不動産鑑定士等は、令和８年地価公示の鑑定評価員として委嘱され、山形県山形分科会に所属する者とする。
- (4) 「鑑定評価書」の記載内容に疑義が生じた場合は、「価格算定補足資料」により、補修正率の内訳等の詳細な説明に応じられるようにしておくこと。
- (5) 受託者は、委託業務を完了したときは、遅滞なく市に対して業務完了報告書等を提出しなければならない。
- (6) 市は、前項の業務完了報告書等を受理したときには、その日から起算して１０日以内に処理した業務について検査を行わなければならない。
- (7) 前項の検査の結果不合格となり、補正を命ぜられたときは、受託者は、遅滞なく当該補正を行い、市に補正完了の届けを提出して再検査を受けなければならない。この場合において、再検査の期日については、同項を準用する。
- (8) 委託料は、全ての委託業務終了後一括で支払うものとする。
- (9) 市は、受託者の正当な請求書を受理した日から３０日以内に、委託料を受託者に支払うものとする。
- (10) 本件業務によって知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。また、業務終了後も同様とする。
- (11) この仕様書に定められていない事項については、その都度、市と受託者が協議するものとする。