

大津市固定資産税標準宅地鑑定評価業務 仕様書（案）

（留意事項）

本仕様書は、業務内容を提示するための（案）であり、契約時には変更される場合がある。
なお、本文に記載の別紙資料等は、契約時に提示するものとする。

（目的）

第1条 本仕様書は、大津市（以下「甲」という。）が令和9年度の固定資産（土地）の評価替において活用する標準宅地の不動産鑑定評価及び当該業務に付随する業務（以下「業務」という。）に関し、受託者 ○○ ○○（以下「乙」という。）が遵守しなければならないその作業方法を定めるものとする。

（鑑定対象地点）

第2条 本業務の鑑定対象地点（標準宅地）は、別表のとおりとし、物件詳細は別途資料にて提示する。

（業務内容）

第3条 本業務において、乙は次に定める業務を行うものとする。

- 2 乙は、別表の鑑定対象地点（標準宅地）について、地価公示価格、滋賀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、下記の条件の下に鑑定評価を行うものとする。
 - (1) 求める価格は正常価格とする。
 - (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。
 - (4) 「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。
- 3 乙は、公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会が開催する「大津市受託鑑定士会議（令和9年度固定資産標準宅地鑑定評価を行う鑑定士が構成員となる会議）」に出席し、標準宅地にかかる価格バランスの検証、情報交換及び調整等を行うものとする。

（担当鑑定士）

第4条 乙は、本業務の実施に当たり、あらかじめ甲が選定した下記の不動産鑑定士に業務を行わせるものとする。

不動産鑑定士 ○○ ○○

（身分証明書の発行）

第5条 甲は、本業務の契約締結後速やかに乙に身分証明書を交付するものとする。

- 2 乙は本業務を行う際、甲が交付する身分証明書を必ず携帯するものとし、関係人の請求があったときはいつでもこれを提示するものとする。
- 3 乙は本業務を行う際に補助者を用いて業務を行う場合、書面により甲に届け出なければならない。

- 4 本証は本業務以外に使用してはならない。
- 5 本証は他人に貸与し、又は譲渡してはならない。
- 6 本証は、業務が完了したとき、又は資格を失ったときは速やかに返納するものとする。

(鑑定評価結果・成果物)

第6条 乙は、鑑定評価結果を次の手順により提出するものとする。

(1) メモ価格 1部

別紙様式1「鑑定価格一覧表（メモ価格用）」に鑑定価格の見込みの価格（メモ価格）を記入し、令和8年1月30日（予定）までに別途エクセルデータで、甲に提出するものとする。

(2) 最終検討価格 1部

別紙様式2「鑑定価格一覧表（最終検討用）」により、令和8年3月9日（予定）までに前号に準じて提出するものとする。提出後、価格を見直した場合は、甲に事前に連絡の上、再度提出するものとする。

(3) 鑑定評価書 2部

確定した鑑定結果を、別紙様式3「鑑定評価書」により、令和8年3月20日（予定）までに甲に提出するものとする。

なお、出力したものをチューブファイルに綴じて提出するものとする。

(4) 地価公示地の補正率一覧表 2部

標準宅地に採用する地価公示地点について、地価公示価格、標準化補正率及び標準化補正後価格を補正率一覧表にて作成し、甲に提出するものとする。

なお、(3)のチューブファイルに綴り提出するものとする。

(5) 地価調査地の時点修正率・補正率一覧表 2部

標準宅地に採用する地価調査地点について、時点修正率、標準化補正率及び標準化補正後価格を補正率一覧表にて作成し、甲に提出するものとする。

なお、(3)のチューブファイルに綴り提出するものとする。

(6) 鑑定評価書点検等要領に基づき形式審査を行った点検表 1部

(3)のチューブファイルに綴り提出するものとする。

(7) 次回評価替え向け改善点（任意様式） 1部

(8) 価格算定補足資料（本市から請求があった場合のみ） 1部

(9) その他確認資料等（本市から請求があった場合のみ） 1部

(資料の提供)

第7条 本業務の実施に当たり、甲が必要と認める資料は乙に提供するものとする。

(その他)

第8条 乙は業務完了後において、甲から鑑定評価結果の内容について説明又は資料の提出を求められたときはこれに応じるものとする。