

令和 9 年度固定資産評価替えに係る鑑定評価業務委託仕様書 (不動産鑑定士用)

第 1. 業務内容

令和 9 年度の固定資産税（土地）の評価替えにおいて活用する標準宅地の不動産鑑定評価および当該業務に付随する業務として次に定める業務を行う。

1. 業務の内容

(1) 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および相続税路線価等との均衡を十分考慮しながら、次の鑑定評価を行う。

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。

(2) 市長が鑑定評価価格の均衡調整業務を委託する公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会（以下「協会」という。）が開催する受託鑑定士会議（以下「鑑定士会議」という。）に出席し、鑑定価格の均衡調整等を図る。

(3) 鑑定士会議に必要な情報を合理的な範囲で協会へ提供する。

2. 鑑定評価の基準等

「不動産鑑定評価基準」および「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」（平成 14 年 7 月 3 日国土第 83 号国土交通事務次官通知）等の基準に従う。

3. 鑑定結果の報告

鑑定結果は、次の手順により報告する。

(1) メモ価格

別紙様式 1 の「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）」により鑑定価格の見込みの価格（メモ価格）を記入し、主鑑定士（担当鑑定士の中から市長が指名した鑑定士をいう。）のもと、担当する同一市の他の鑑定士との相互間で価格の均衡調整等を図った後、令和 8 年 1 月 20 日までに滋賀県不動産鑑定士協会が選定したブロック幹事および市長まで提出する。

なお、基準宅地（市街地宅地評価法を適用する場合には、当該市の中で最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地、その他の宅地評価法を適用する場合には、単位地積当たりの適正な時価が最高である標準宅地をいう。）となる見込みである標準宅地に係るメモ価格については、上記の提出に先立って、令和 8 年 1 月 20 日までにブロック幹事および市長に提出する。

(2) 最終検討価格

別紙様式2の「鑑定評価価格一覧表（最終検討用）」により、令和8年 3月31日までに上記（1）に準じて提出する。

(3) 鑑定評価書

確定した鑑定結果を、別紙様式3の「鑑定評価書」により、最終検討価格に係る調整を行う滋賀県土地評価協議会開催後5日以内に市長に提出するとともに、その写を協会へ提出する。

第2. その他

1. 提供する資料

鑑定評価を行うに当たって必要な資料は、協議の上、市から鑑定業者に提供する。

2. 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、市と協議するものとする。

3. 市に提出されるメモ価格および最終検討価格については、滋賀県土地評価協議会において協議・調整が行われること。