

令和6基準年度藤沢市固定資産(土地)鑑定評価業務委託仕様書(募集用)

1 件名

令和6基準年度藤沢市固定資産(土地)鑑定評価業務委託

2 目的

令和6基準年度固定資産税(土地)評価替えにおいて活用する標準宅地の適正な時価の評定資料とするため、不動産鑑定評価を依頼する。

3 委託業務の内容

(1) 受託者は、鑑定評価の対象である「令和6基準年度固定資産(土地)鑑定評価地一覧表」(市標準宅地、地価公示及び県基準地)に示す地点について、次の条件で鑑定評価を行い、その結果について、あらかじめ指定された様式により委託者に報告する。

ア 価格時点

令和5年1月1日

イ 不動産の種別・類型

更地として

ウ 価格の種類

正常価格

エ 評価の条件

(ア) 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

(イ) 標準宅地の形状・規模は近隣地域における標準的なものとしての鑑定評価

(ウ) 標準宅地の接面状況は、中間画地としての鑑定評価

(エ) 標準宅地の街路条件のうち道路幅員及び交通・接近条件のうち最寄駅の距離については、委託者の指示の資料に基づく。

オ 標準宅地が地価公示地と同一地点の場合

標準宅地が地価公示地と同一地点にある場合は、必要に応じ標準化補正を行い標準化補正後価格を算定する。

カ 市内の地価調査(基準地)について

標準宅地と同一地点であるかを問わず時点修正を行うとともに、必要に応じ標準化補正を行い標準化補正後価格を算定する。

(2) 受託者は、委託者が指定する様式で「鑑定評価書」、「標準宅地調書」、「鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)(1)、(2)」、「令和5年地価公示(公示地)の補正率一覧表」、「令和4年地価調査(基準地)の時点修正率・補正率一覧表」を作成し、指定する期日までに提出する。

(3) 受託者は、固定資産(土地)鑑定評価員会議等を開催し、鑑定価格の検討、情報交換等を行う。また、必要があると認められるときは、委託者に対して同会議への出席を求めることができる。

(4) 受託者は、市境付近等の標準宅地について、隣接市等の標準宅地との価格均衡等のため、鑑定価格のバランス検討、情報交換等を行うよう努める。

4 固定資産税評価に係わる会議等

受託者は、藤沢市の中で最高の鑑定価格となる見込みの標準宅地に係る価

格等について、神奈川県内の固定資産税評価に係わる会議に出席し価格の調整を行うこと。

5 鑑定評価の基準

受託者は、鑑定評価を「不動産鑑定評価基準」（平成 14 年 7 月 3 日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 日国土交通事務次官通知）等、鑑定評価を行うに当たって準拠すべきとされているものに基づき行う。

6 成果品

受託者は、委託業務に係る成果品を、次に定める方法により提出すること。

(1) <メモ価格>

受託者は、「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）（1）、（2）」に鑑定見込みの価格（メモ価格）を記入し、「令和 5 年地価公示（公示地）の補正率一覧表」及び「令和 4 年地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表」と共に作成し、指定する期日までに提出する。

なお、基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、指定する期日までに提出する。

(2) <鑑定評価書、標準宅地調書、地価公示（公示地）の補正率一覧表、地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表>

受託者は、確定した鑑定結果を「鑑定評価書」、「標準宅地調書」、「令和 4 年地価公示（公示地）の補正率一覧表」、「令和 3 年地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表」により、指定する期日までに提出する。

7 時点修正

委託者は、当該契約の翌年度及び翌々年度において時点修正を行う必要があると認める場合には、受託者と時点修正業務委託契約を締結することができる。

なお、当該契約の翌年度及び翌々年度において、受託者の代表者が当該業務を辞退する場合は、当該グループの中で新たに代表者に選出された者と契約することができる。

8 成果品の納入場所

藤沢市役所 資産税課

9 提供する資料

標準宅地の鑑定評価を行うに当たって必要な資料は、委託者と受託者とで協議の上、委託者から受託者に対して提供する。

10 個人情報の保護及び秘密の保持

受託者は、当該業務の実施によって知り得た一切の個人情報及び秘密を第三者に漏らしてはならない。また、業務完了後も同様とする。

11 藤沢市地球温暖化対策実行計画

受託者は、藤沢市地球温暖化対策実行計画の趣旨を理解し、第 5 章の各取組項目を実施するよう努めることとする。

12 その他

受託者は、この仕様書に定められていない事項については、委託者と協議の上、対応することとする。

以上