

# 仕 様 書

## 1 件名

令和 9 年度固定資産（土地）評価替えに係る標準宅地鑑定

## 2 目的

令和 9 年度固定資産（土地）の評価替えに向けて、宅地等の評価に用いる路線価を、主要な街路に沿接する標準宅地の適正な時価に基づいて付設するため、長崎市が選定した 1,032 地点の標準宅地（以下、「標準宅地」という。）について、不動産鑑定士による鑑定評価を実施する。

## 3 鑑定評価の基準等

(1) 鑑定評価は、次の関係法令等により、不動産鑑定士が行うものとする。

- ア 地方税法
- イ 固定資産評価基準
- ウ 不動産鑑定評価基準
- エ その他関係法令及び関係通達

(2) 鑑定評価の条件は、次のとおりとする。

- ア 価格調査時点 令和 8 年 1 月 1 日
- イ 不動産の種類 更地として
- ウ 価格の種類 正常価格

## 4 履行場所並びに鑑定地点

標準宅地 1,032 地点

（別紙 1「令和 9 年度固定資産（土地）標準宅地鑑定地点一覧」のとおり）

## 5 履行期間

契約締結日から令和 8 年 3 月 23 日まで

## 6 業務の内容

受任者は、本業務を担当する不動産鑑定士（以下、「担当不動産鑑定士」という。）が、別紙 1「令和 9 年度固定資産（土地）標準宅地鑑定地点一覧」に示した鑑定地点について、担当不動産鑑定士が作成した仕様書中「13」に定める成果報告書を取りまとめたうえで、委任者に提出するとともに、これに付随する業務を行う。

## 7 業務実施計画書の提出

受任者は、鑑定評価の実施にあたり、業務実施計画書（以下、「計画書」という。）を作成し、業務実施日前日までに委任者へ提出しなければならない。また、計画書を変更するときも同様とする。

## 8 業務責任者

受任者は、業務責任者を選任し、契約締結時に別紙2「業務責任者決定（変更）通知書」及び直接雇用されていることがわかる書類を委任者に提出すること。なお、業務責任者に変更が生じた場合も同様とする。

また、直接雇用を証明する書類として、被保険者証の写しを提出する場合には、あらかじめ当該被保険者証の被保険者等記号・番号等にマスキングを施したものを提出すること。

## 9 業務従事者

本業務の従事者は、不動産鑑定士の資格を有する者とする。

また、地価公示又は地価調査等の公的評価における鑑定評価作業を行った経験があり、長崎市における地価の実情に精通している者とする。

## 10 受任者及び担当不動産鑑定士の職務

### (1) 受任者の職務

ア 担当不動産鑑定士に鑑定評価を行わせること。

イ 担当不動産鑑定士が行うべき職務の管理を行うこと。

ウ 担当不動産鑑定士から提出される「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）(1)及び(2)」(別紙4及び5)及び「鑑定評価書」(別紙7～10)を集約し、「鑑定評価書」については、別紙6「総括表及び一覧表」を作成のうえ、委任者に提出すること。

エ 委任者と連絡調整を行い、適宜、担当不動産鑑定士に指示すること。

オ 仕様書中「11」に定める固定資産鑑定評価調整。

カ 受任業務をやむを得ず第三者に委任する場合は、別紙3「第三者委任承諾願」を委任者に提出し、承諾を受けるものとする。

### (2) 担当不動産鑑定士の職務

ア 受任者から示された別紙1「令和9年度固定資産（土地）標準宅地鑑定地点一覧」により、標準宅地の鑑定評価を行うこと。

イ 仕様書中「11」に定める固定資産鑑定評価調整のため、標準宅地の鑑定価格のバランスを検討すること。

ウ 別紙4「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）(1)」及び別紙5「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）(2)」を作成し、受任者に提出すること。

エ 「鑑定評価書」について、別紙7「基本的事項及び鑑定評価額等」、別紙8「鑑定評価額の決定の理由の要旨（その1）」、別紙9「鑑定評価額の決定の理由の要旨（その2）」、別紙10「標準宅地調書」を作成し、受任者に提出すること。

## 11 固定資産鑑定評価調整

委任者が、鑑定評価価格のバランス確保のため、受任者との間で調整が必要であると判断する場合には、受任者は「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）(1)及び(2)」(別紙4及び5)の提出後、鑑定評価の詳細について説明に応じなければならない。

また、鑑定評価を行ったすべての担当不動産鑑定士は、「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）(1)及び(2)」(別紙4及び5)の提出後、委任者が実施する長崎市全体の価格調整を行う会議に出席すること。

当該会議の開催予定は、次のとおりとする。ただし、日程等については、業務の進捗状況により変更する場合がある。

- (1) 第 1 回会議開催予定日 令和 8 年 2 月 3 日ごろ
- (2) 第 2 回会議開催予定日 令和 8 年 3 月 3 日ごろ

## 12 協議の実施

受任者は、業務が円滑に履行できるよう、必要に応じて委任者と協議することができる。  
なお、委任者と協議する場合、受任者は協議内容を記録し、相互に確認しなければならない。

## 13 成果報告書

受任者は、鑑定地点ごとに、次の(1)の各様式により、成果報告書を作成し、それぞれ提出期限までに委任者へ提出すること。

### (1) 様式

名称	提出媒体	提出期限
ア 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用） （1）及び（2） ※第 1 回目 （別紙 4 及び 5）	紙ベース及び電子 媒体（P D F 形式）	令和 8 年 1 月 20 日（火）
イ 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用） （1）及び（2） ※第 2 回目 （別紙 4 及び 5）	紙ベース及び電子 媒体（P D F 形式）	令和 8 年 2 月 17 日（火）
ウ 鑑定評価書 （別紙 6「総括表及び一覧表」）	紙ベース及び電子 媒体（P D F 形式）	令和 8 年 3 月 23 日（月）
エ 鑑定評価書 （別紙 7「基本的事項及び鑑定評価額等」）	紙ベース及び電子 媒体（P D F 形式）	令和 8 年 3 月 23 日（月）
オ 鑑定評価書 （別紙 8「鑑定評価額の決定の理由の要旨 （その 1）」）	紙ベース及び電子 媒体（P D F 形式）	令和 8 年 3 月 23 日（月）
カ 鑑定評価書 （別紙 9「鑑定評価額の決定の理由の要旨 （その 2）」）	紙ベース及び電子 媒体（P D F 形式）	令和 8 年 3 月 23 日（月）
キ 鑑定評価書 （別紙 10「標準宅地調書」）	紙ベース及び電子 媒体（P D F 形式）	令和 8 年 3 月 23 日（月）

### (2) 提出場所

長崎市魚の町 4 番 1 号（市役所 4 階）      長崎市財務部資産税課

#### 14 資料提供

- (1) 本業務を行うにあたり、必要な資料については、委任者と受任者で協議のうえ、委任者から受任者へ貸与する。
- (2) 受任者は、貸与を受けた資料について、亡失、汚損、破損のないよう取扱いに留意し、善良な管理をもって保管しなければならない。
- (3) 貸与を受けた資料は、業務終了後、速やかに委任者へ返却すること。

#### 15 その他

- (1) 鑑定評価にあたっては、地価公示価格及び長崎県地価調査との均衡、並びに固定資産における評価の面的な均衡に十分留意すること。
- (2) この仕様書に定められていない事項について、また、疑義が生じた場合については、委任者と受任者で協議のうえ決定するものとする。
- (3) 受任者は、成果報告書提出後に、委任者からその内容に関して説明等を求められたときは、これに応じること。
- (4) 受任者は、本業務により知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。また、本業務で得られた資料を、委任者の許可なく外部に貸与及び使用させてはならない。