

令和9年度固定資産税（土地）A地区鑑定評価業務委託仕様書

（適用範囲）

第1条 本仕様書は、「令和9年度固定資産税（土地）A地区鑑定評価業務委託」（以下「本業務という。」）の委託事業を実施するにあたり、逗子市長（以下「発注者」という。）が受注者に委託する本業務の内容及び作業方法並びに遵守する基準等について定め、これを適用する。

（目的）

第2条 本業務は、令和9年度の固定資産税（土地）の評価替え作業を実施するために、総務大臣の告示した「固定資産評価基準」に基づく「適正な時価」を求めるため、標準宅地の不動産鑑定評価業務を実施することを目的とする。

（業務内容）

第3条 受注者は、発注者が定めた次の地点について鑑定評価を行い、その結果を報告する。また、これらに付随する本仕様書に定める業務も合わせて行う。なお、契約期間中に鑑定地点の変更が生じた場合は、発注者の指示により変更後の鑑定地点について速やかに鑑定を行う。

- (1) 箇所数 73 地点
- (2) 所在・地番 別紙「鑑定地点一覧表」のとおり

2 鑑定地点については、発注者との協議のうえ最終的に決定するものとする。

（契約期間）

第4条 本業務の契約期間は、契約締結の日から令和8年3月31日までとする。

（鑑定評価の基準等）

第5条 本業務は、業務委託契約書及び本仕様書によるほか、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うにあたって準拠すべきものとされている次の基準等に従って鑑定評価を行う。なお、最新版の通知等が示されたときにはそれに準ずるものとする。

- (1) 不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日付け国土交通事務次官通知）
- (2) 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（平成14年7月3日付け国土交通事務次官通知）
- (3) 平成24年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について（平成22年3月25日付け総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡）
なお、年度等は令和9年度評価替えに合わせ適宜読替ること。

- (4) 令和6年度固定資産の評価替えに関する留意事項について（令和4年5月23日付け総税評第15号総務省自治税務局資産評価室長）
 - (5) 宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について（令和4年5月23日付け総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡）
- 2 受注者は、地価公示価格、都道府県地価調査価格、相続税路線価との均衡及び固定資産税における標準宅地相互間の広域的な均衡並びに過去価格とのバランス等に十分留意したうえで、次の条件で鑑定を行う。
- (1) 価格時点 令和8年1月1日
 - (2) 不動産の種別・類型 更地として
 - (3) 価格の種類 正常価格
 - (4) 評価の条件 建物等が無く、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独立鑑定評価

（成果品）

第6条 本業務の鑑定結果等の成果品については、次のとおりとする。

- (1) メモ価格
別紙1の「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）（1）、（2）」を令和8年1月1日の価格基準日時点での価格を推計して作成し、令和7年11月30日までに、電子データ（CSV形式、CD-R等）と併せて発注者へ提出する。
- (2) 調整価格
別紙2の「鑑定評価価格一覧表（調整価格用）（1）、（2）」を発注者と協議した内容及び近隣標準地の担当鑑定士と協議調整した価格を踏まえて作成し、令和8年2月28日までに、電子データ（CSV形式、CD-R等）と併せて発注者へ提出する。
- (3) 鑑定評価書
確定した鑑定結果を別紙様式1～4「鑑定評価書」に鑑定地点の写真、発注者が提供した付近の案内図及び土地図面、その他必要な資料を標準宅地番号ごとに整理し、ファイル等に適宜綴り込み、令和8年3月31日までに発注者へ提出する。
- (4) 価格算定補足資料
別紙様式補足1～4「価格算定補足資料」又は、これに順ずる資料を作成し、発注者から求められる補正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。

（成果品の納入場所）

第7条 成果品の納入場所は、次のとおりとする。

逗子市逗子5丁目2番16号
逗子市総務部課税課

(契約不適合責任)

第8条 受注者は、本業務完了後といえども、納入成果品に契約の内容に適合しないものが発見された場合は、発注者の指示に従い、速やかに補足、訂正及び修正等必要な措置を受注者の負担で行うものとする。

(成果品の帰属)

第9条 本業務の成果品は、全て発注者の管理及び帰属とし、受注者は発注者の許可無く第三者に公表し、貸与し、及び使用させてはならないものとする。

(価格調整会議の出席)

第10条 受注者は、次に掲げる会議等に参加し、鑑定評価価格の均衡を図ることを目的とした情報交換等を行う。

- (1) 一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会が行う価格の調整会議
- (2) 市内及び隣接市町との価格の調整会議
- (3) その他、必要に応じて開催される情報交換及び会議

(価格調整会議との調整)

第11条 発注者に提出したメモ価格及び調整価格については、前条で掲げる会議等での検討結果により、鑑定価格に再度調整が必要となった場合は、市内全体の均衡を配慮しながら必要な地点の価格を変更する。

(協力)

第12条 受注者は、鑑定評価等の内容について、発注者から説明又は資料の提供を求められたとき、或いは、評価不服申し立て裁判等が提起された場合は、発注者の証人として出廷する等、鑑定評価終了後も発注者に協力をする。

(資料の提供)

第13条 発注者は、標準宅地の鑑定評価を行うにあたって必要とされる次の資料について、これを受注者に提供する。また、その他の必要な資料については、発注者、受注者協議のうえ、受注者に提供する。

- (1) 令和7年度固定資産税標準宅地価格一覧表
- (2) 付近の案内図
- (3) 土地図面（地番図）
- (4) 用途地区・状況類似地域区分図
- (5) 都市計画図

(6) 令和6年度固定資産税（土地）A地区鑑定評価書

(守秘義務)

第14条 受注者は、本業務の実施によって知り得た秘密となり得た事項については、これを第三者に漏らしてはならない。業務終了後もまた同様とする。

(個人情報の保護)

第15条 受注者は、この契約による業務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、個人情報保護のため、別添「個人情報の取扱いに関する特記仕様書」に掲げる事項を遵守しなければならない。

(再委託)

第16条 受注者は、本業務の全部又は一部を他に委託してはならないものとする。ただし、書面により、発注者の承認を得た場合は、一部を他に委託できるものとする。

(支払方法)

第17条 支払いは、本業務完了後1回払いとする。

(その他)

第18条 本業務で行う鑑定評価額を基準とする、時点修正に係る鑑定評価業務委託については、予算の範囲内で受注者と随意契約で行う予定である。

(疑義)

第19条 本仕様書に記載無き事項及び疑義を生じた場合は、発注者、受注者協議のうえ、発注者の指示に従うものとする。

[別 添]

個人情報の取扱いに関する特記仕様書

この契約による業務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律（以下「個人情報保護法」という。）、逗子市情報セキュリティ基本方針その他関係法令等に基づき、次の事項を遵守して行うものとする。

（基本的事項）

第1条 受注者は、この業務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵すことのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

（秘密等の保持）

第2条 受注者は、この業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他に漏らしてはならない。この業務が終了し、又は解除された後においても同様とする。

（責任体制の整備）

第3条 受注者は、個人情報の安全管理について、内部における責任体制を構築し、その体制を維持しなければならない。

（責任者等の報告）

第4条 受注者は、この業務に従事する者を明確にするため、個人情報の取扱いの責任者及び業務に従事する者（以下「従事者」という。）を定め、書面により発注者に報告しなければならない。これらを変更する場合も同様とする。

（作業場所の特定）

第5条 受注者は、個人情報を取り扱う場所（以下「作業場所」という。）を定め、業務の着手前に書面により発注者に報告しなければならない。これらを変更する場合も同様とする。

2 受注者は、発注者の事務所に作業場所を設置する場合は、責任者及び従事者に対して、受注者が発行する身分証明書を常時携帯させ、事業者名が分かるようにしなければならない。

（再委託の禁止等）

第6条 受注者は、発注者が承諾した場合を除き、個人情報の処理は自らがを行い、第三者（受注者に子会社（会社法第2条第3号に規定する子会社をいう。）がある場合にあっては、当該子会社を含む。以下同じ。）にその処理を委託してはならない。

2 受注者は、この業務の一部について再委託（再委託の相手方が行う再々委託以降の委託を含む。以下同じ。）する場合は、あらかじめ発注者の承諾を得なければならない。

3 受注者は、前項の承諾を得て第三者に再委託する場合は、この契約により受注者が負う義務を再委託先に対しても遵守させなければならない。

4 受注者は、第三者に再委託した場合、その履行を管理監督するとともに、発注者の求めに応じ、その状況等を発注者に報告しなければならない。

（派遣労働者利用時の措置）

第7条 受注者は、この業務を派遣労働者に行わせる場合は、派遣労働者に対して、本契約に基づく一切の義務を遵守させなければならない。

2 受注者は、発注者に対して、派遣労働者の全ての行為及びその結果について責任を負うも

のとする。

(保有の制限等)

第8条 受注者は、この業務を処理するために個人情報を持有する場合は、その目的を明確にし、目的達成のために必要最小限のものとし、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

(安全管理措置)

第9条 受注者は、この業務を処理するために取り扱う個人情報の漏えい、き損、滅失、紛失、盗難その他の事故（以下「漏えい等の事故」という。）が起こらないよう、当該個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(目的外利用及び第三者への提供の禁止)

第10条 受注者は、この業務を処理するために取り扱う個人情報を、発注者の指示又は承諾を得ることなくこの契約の目的以外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

(複写、複製の禁止)

第11条 受注者は、この業務を処理するために取り扱う個人情報を、発注者の指示又は承諾を得ることなく複写又は複製してはならない。

(持出しの禁止)

第12条 受注者は、この業務を処理するために取り扱う個人情報を、発注者の指示又は承諾を得ることなく作業場所から持ち出してはならない。

(罰則の周知及び従事者の監督)

第13条 受注者は、この業務の従事者に対し、個人情報保護法の義務及び罰則が適用されることについて周知するとともに、個人情報の安全管理が図られるよう、必要かつ適切な監督を行わなければならない。

(教育及び研修の実施)

第14条 受注者は、個人情報の保護及び情報セキュリティに対する意識の向上を図るため、この業務の従事者に対し、本特記仕様書において従事者が遵守すべき事項その他本委託業務の適切な履行に必要な事項について、教育及び研修を実施しなければならない。

(個人情報の返還又は廃棄)

第15条 受注者は、この業務を処理するため使用した個人情報について、使用する必要がなくなった場合は、速やかに、かつ、確実に返還又は廃棄しなければならない。

(事故発生時の対応)

第16条 受注者は、この業務を処理するために取り扱う個人情報の漏えい等の事故が発生し、又は発生したおそれがある場合は、直ちに発注者に報告し、その指示に従わなければならない。

2 受注者は、前項の漏えい等の事故が発生した場合には、被害拡大の防止、復旧、再発防止等のために必要な措置を迅速かつ適切に実施しなければならない。

3 受注者は、発注者と協議の上、二次被害の防止、類似事案の発生回避等の観点から、可能な限り当該漏えい等の事故に係る事実関係、発生原因及び再発防止策を公表するものとする。

(調査監督等)

第17条 発注者は、受注者における契約内容の遵守状況等について実地に調査し、又は受注者

に対して必要な報告を求めるなど、受注者の個人情報の管理について必要な監督を行うことができる。

2 受注者は、前項における報告について、発注者が求める場合には定期的に報告をしなければならない。

(指示)

第18条 発注者は、受注者がこの業務に関し取り扱う個人情報の適切な管理を確保するために必要な指示を行うことができるものとし、受注者はその指示に従わなければならない。

(契約解除及び損害賠償)

第19条 発注者は、受注者が本特記仕様書の内容に反していると認めたときは、契約の解除及び損害賠償の請求をすることができるものとする。