

仕 様 書 (案)

1 業務名

令和 9 基準年度の固定資産税（土地）の評価替えに係る標準宅地の固定資産鑑定評価業務

2 目的等

令和 9 基準年度の固定資産税（土地）の評価替えに係る標準宅地の固定資産鑑定評価を実施する。

3 業務の内容

受注者は、鑑定評価を実施するために必要な業務及びそれに付随する業務として別紙 1「固定資産税評価（土地）における鑑定評価実施要領」（以下「実施要領」という。）に定める業務を行う。

4 鑑定対象地点（標準宅地等）

鑑定対象地点については、実施要領別紙様式 A 及び B「鑑定評価価格一覧表」に示したもの（●●●●地点）及びゴルフ場用地等（堺カントリー・泉ヶ丘カントリー・天野山カントリー・ハーベストの丘）、計●●●●地点とする。

5 鑑定評価の内容

受注者は鑑定対象地点（標準宅地等）について、固定資産鑑定評価員（以下「鑑定評価員」とする）に様式 A「鑑定価格一覧表（メモ価格用）」、様式 B「鑑定価格一覧表（最終検討用）」及び様式 C「鑑定評価書」を使用し、次の鑑定評価を行わせる。

※ゴルフ場用地等に使用する様式については、別途調整するものとする。

（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。なお、ハーベストの丘については宅地見込地とする。

また、ゴルフ場用地の鑑定条件としては、ゴルフ場にする目的で市街化調整区域内にある山林を開発したものとする。なお、鑑定評価に当たっては、ゴルフ場本来の素地としての価格を求めることとし、クラブハウス等の宅地部分は含まないものとする。

（3）価格時点は、令和 8 年 1 月 1 日とする。

6 鑑定評価の基準

鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準等の改正について」（平成 14 年 7 月 3 日 国土第 83 号の 3 国土交通事務次官通知）により示された「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」等の不動産鑑定士及び不動産鑑定士補が不動

産の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。

7 成果物

業務に係る次の成果物は、実施要領に定める提出方法等により提出しなければならない。

- (1) 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）：様式A
- (2) 鑑定評価価格一覧表（最終検討用）：様式B
- (3) 鑑定評価書：様式C（様式1、2、3、4）
- (4) 価格算定補足資料（各区の用途別最高価格地点のみ）：様式D
- (5) 令和8年地価公示（公示地）の補正率一覧表：様式E
- (6) 令和7年地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表：様式F
- (7) 令和9基準年度評価替えにおける固定資産鑑定評価員意見書：様式G
- (8) 検証及び調整結果報告書：様式H
- (9) 固定資産鑑定評価員会議構成員表（様式自由）
- (10) 固定資産鑑定評価員会議開催日程表（様式自由）
- (11) 固定資産鑑定評価員会議 会議録その他業務実施報告書（様式自由）
- (12) 鑑定評価書：ゴルフ場用地等用

8 履行期間及び履行場所（成果物の納入場所）

履行期間：契約締結日より令和8年3月31日まで

履行場所：堺市 財政局 税務部 税務運営課

9 提供する資料

標準宅地の鑑定評価を行うに当たっての必要な資料は、本市と鑑定評価員とで協議の上、本市から鑑定評価員に対して提供する。

10 鑑定費用

1地点あたりの鑑定費用については、●●●●円とする。

11 その他

- (1) 鑑定評価に当たっては、固定資産評価基準（昭和38年12月25日 自治省告示第158号）及び「堺市土地評価取扱要領」に配慮しつつ、事前の意見交換・情報交換等を通じ、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び相続税路線価等との均衡及び固定資産税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は、本市と協議すること。

暴力団等の排除について

1. 入札参加除外者を再委託先等とすることの禁止

- (1) 受注者は、堺市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外を受けた者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当する者を、再委託先並びに受注者及び再委託先の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下「再委託先等」という。）としてではない。
- (2) これらの事実が確認された場合、本市は受注者に対し、当該再委託先等との再委託契約等の解除を求めることができる。

2. 再委託契約等の締結について

受注者は、再委託先等との再委託契約等の締結にあたっては、契約締結時には本市の契約約款に準じた暴力団排除条項を加えることとする。

3. 誓約書の提出について

- (1) 受注者は、堺市暴力団排除条例第8条第2項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を提出しなければならない。ただし契約書の作成を省略する契約の場合、もしくは受注者が国若しくは地方公共団体その他公共団体又は本市の外郭団体である場合はこの限りでない。
- (2) 受注者は、再委託先等がある場合には、これらの者から堺市暴力団排除条例第8条第2項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を徴して、本市へ提出しなければならない。
- (3) 受注者及び再委託先等が当該誓約書を提出しない場合は、入札参加停止を行うものとする。

4. 不当介入に対する措置

- (1) 受注者は、この契約の履行にあたり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに本市に報告するとともに、警察に届け出なければならない。
- (2) 受注者は、再委託先等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに本市に報告するとともに、当該再委託先等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならない。
- (3) 本市は、受注者が本市に対し、(1) 及び (2) に定める報告をしなかったときは、堺市暴力団排除条例に基づく公表及び入札参加停止を行うことができる。
- (4) 本市は、受注者又は再委託先等が不当介入を受けたことによりこの契約の履行について遅延等が発生するおそれがあると認めるときは、受注者が(1) に定める報告及び届け出又は(2) に定める報告及び指導を行った場合に限り、必要に応じて履行期間の延長等の措置をとるものとする。