

周南市不動産評価支援業務委託 仕様書

1 目的

令和4・5年度固定資産税賦課における土地の評価支援及び令和6基準年度評価替えにおける固定資産評価基準に基づいた、適正で均衡のとれた土地の評価を行うための基礎資料の作成を行う。

2 業務期間

契約締結日から令和6年3月29日

3 履行場所

周南市

4 業務内容

【全年度共通】

(1) 価格形成要因の分析

(2) 用途地区・状況類似地域・標準宅地の見直し

固定資産評価基準及び従前評価との整合性を考慮の上、見直しを行う。

用途地区：8地区

状況類似地域（標準宅地数）：541地域

(3) 路線データの作成及び見直し

令和3年基準年度評価替えの価格調査基準日以降に対応し、路線データの作成及び見直しを行う。

令和3年度路線価本数：11,770本

(4) 新設街路の設定

区画形質等の変更により生じた新しい街路に路線価の設定を行う。

(5) 所要の補正割合の検討

所要の補正割合における既存項目の見直し及び新設項目の必要性の検討を行う。

(6) 固定資産（土地）評価に関する相談業務等

各年度賦課において、評価事務における個別土地評価に加え、納税者からの問い合わせや審査申出等について、固定資産評価基準に基づいた適切な助言を行う。また、税制改正や他自治体の動向など固定資産に関する必要な情報の提供を行う。

(7) 固定資産（土地）評価に関する研修会

初任者研修及び全体研修など必要に応じた研修を行い、職員の専門性を向上させる。

(8) 県提出に係る基礎データ資料の作成

固定資産税路線価等公開情報の全国集約化に係る電子データの作成を行う。

(9) 報告書の作成

毎年度末に調査報告書を3部作成する。令和5年度については、3年度分の総括とする。

【令和3年度】

(1) 処理計画の策定

周南市全域の現状を把握し、令和3年度から令和5年度までの3年度分の処理計画を策定する。

【令和4年度】

(1) 路線価の評定・分析・検討

令和6年度評価替えの価格調査基準日に対応した路線価の評定及び調整を行う。

(2) 土地価格比準表の見直し

(3) 検証用路線価図の作成

令和6年度評価替えの価格調査基準日に対応した路線価の調整をする際に使用する図面の作成を行う。

【令和5年度】

(1) 路線価の評定・分析・検討

令和6年度評価替えの価格調査基準日に対応した路線価の評定及び調整を行う。

(2) 土地価格比準表の見直し

(3) 路線価評定表の作成

(4) 公開用路線図の作成

(5) 路線価図の作成

(6) 状況類似地域図の作成

5 不動産鑑定士の従事

本業務においては、周南市の土地に関する価格情報・地域特性に精通し、地価公示、地価調査又は固定資産評価制度に実績を有する不動産鑑定士を1名以上従事させるものとする。

6 その他

(1) 本業務の実施にあたっては、関係法令を準拠し、土地基本法第16条（公的土地評価の適正化等）の趣旨に則り、公的土地評価について相互の均衡・適正化が図れるよう十分に留意すること

(2) 本業務の実施にあたって、仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、協議の上、解決するものとする。

(3) 本業務の実施にあたり必要とされる資料にあたっては、両者ともに作成し提供するものとする。