

草津市固定資産標準宅地鑑定評価に係る不動産鑑定士選定基準

令和 7 年 4 月 1 日制定

一 趣旨

総務大臣が定める固定資産評価基準（第 1 章第 1 2 節）によると、宅地の評価において、標準宅地の適正な時価を求める場合には、地価公示法（昭和 4 4 年法律第 4 9 号）による地価公示価格および不動産鑑定士または不動産鑑定士補（以下「鑑定士」という。）による鑑定評価から求められた価格等（標準価格）を活用することとされている。

適正な鑑定評価を行うには、地域における土地の価格形成要因を的確に把握しなければならないが、この要因は地域性が強いいため、草津市の土地の価格事情に精通し、市場動向の把握や継続的な取引事例の収集が行える鑑定士を選定する必要がある。

よって、以下に定めるところにより標準宅地鑑定評価業務を委託する鑑定士を選定する。

二 前提条件

この選定については、固定資産鑑定評価希望申出書（令和 9 年度評価替え鑑定評価受託市町希望順位表を含む。）により把握した内容を参考に行うものとする。

なお、当該希望申出書の提出にあたっては、以下の条件を満たしていることとする。

- (a) 草津市の土地の価格事情に精通していること。
- (b) 草津市域全体の土地評価の適正化・均衡化に積極的に取り組むこと。
- (c) 鑑定評価調書に草津市が別に書類の添付を求めた場合には、これに応じること。
- (d) 草津市長から鑑定評価の内容について説明を求められた場合には、速やかに詳細な説明および回答書の提出が行えること。また、市の求めに応じて、納税義務者への説明の場に同席できること。
- (e) 草津市主催の意見交換会、鑑定評価に係る均衡調整会議、滋賀県土地評価協議会（湖南地区分科会を含む）に出席できること。また、これら以外についても草津市が招集を呼びかけた際には、これに応じること。
- (f) 総務省が示す固定資産評価基準を理解した上で、鑑定評価が行えること。
- (g) 過去の滋賀県内の固定資産税鑑定評価業務の実績において、委託者に損害を被らせたり、守秘義務に反したりしたことがないこと。
- (h) 価格調査基準日（令和 8 年 1 月 1 日）の属する年度の 4 月 1 日時点において、草津市競争入札参加資格を有していること。（令和 6 年 7 月 3 1 日付草税発第 1 1 3 1 号にて通知済み）※登録業種は問わない。

三 選定基準

1 以下の項目を総合的に勘案して選定する。

- (1) 価格調査基準日の属する年度の前年度および前々年度における滋賀県内の公的土地評価（地価公示、地価調査および国税の鑑定評価）の実績
- (2) 令和3年度および令和6年度の大津・湖南ブロック（大津市、草津市、栗東市、守山市、野洲市）における固定資産税鑑定評価の経験
- (3) 主たる事務所（個人事業者の場合は、代表者の住所地）が存在する場所
- (4) 不動産鑑定業者としての登録年月日
- (5) 滋賀県土地評価協議会が様式を定める「令和9年度評価替え鑑定評価受託市町希望順位表」における草津市の希望順位
- (6) テーマ指定プレゼンテーション（固定資産税評価制度）※
- (7) テーマ選択プレゼンテーション※

※日時・テーマの詳細については、後日、別途連絡する。

2 鑑定士の定員は、5名以内とする。ただし、草津市内の価格バランスの均衡を保つため、「令和6年度固定資産評価替え（土地）に活用する標準宅地の不動産鑑定評価および当該業務に付随する業務」の受託鑑定士のうち、少なくとも2名は継続して指名する。