

随 意 契 約 理 由 書

1 案件名称

令和9年度固定資産税（土地）の評価替えにおいて活用する標準宅地の鑑定評価業務委託（概算契約）

2 契約の相手方

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会（以下「協会」という。）

3 随意契約理由（選定理由）

固定資産評価基準上、「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、…不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用すること」（第12節一）とされており、各市町村（東京都特別区を含む。）において不動産鑑定士又は不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）による標準宅地の鑑定評価が行われ、その結果をもとに各市町村において路線価の付設を行っているところである。

固定資産税（土地）評価における鑑定評価は、単に個別地点について行う鑑定評価とは異なり、他の公的土地評価との均衡を図りつつ同一時点で大量に行うものであり、特に面的な均衡を図る必要があるため、鑑定評価を担当する不動産鑑定士相互における鑑定評価価格の情報交換や均衡調整及び市町村境界の接点調整や府内全域の地価動向について適正なものとなるよう、調整をする必要がある。

不動産の鑑定評価に関する法律第48条では、「不動産鑑定士の品位の保持及び資質の向上を図り、あわせて不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善を図ることを目的とする社団又は財団で、国土交通省令で定めるものは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣又は都道府県知事に対して、国土交通省令で定める事項を届け出なければならない。」と規定されており、不動産鑑定士について行政が直接全てを監督するのではなく、不動産鑑定士の品位保持や資質向上など一定の公的機能をこの届出があった団体に委ねているが、この立法趣旨が本件業務委託の内容と合致しており、今回の契約相手方となる協会は、この団体に該当し、大阪府下では唯一である。

平成9基準年度以降、大阪府下全市町村が、協会との契約により、不動産鑑定士相互間における鑑定評価価格の情報交換や近郊調整を図る体制を整備し、その成果をあげてきたところである。大阪府が主催の市町村固定資産税担当課長会議において、「国が定める「固定資産評価基準」において、鑑定評価を実施するにあたっては、「都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行う」こととされており（固定資産評価基準第12節第1項）、本体制が府域全体の鑑定評価の均衡調整を図る上で最も有効であるとともに、このような均衡調整業務を行うことができるものは、鑑定士協会以外に見当たらない」とされていることから、令和9基準年度評価替えについても、従来と同様に鑑定評価体制を整備する必要がある。

さらに、協会は、大阪府不動産鑑定士協会定款第4条第1項第8号において「国、大阪府及び大阪府下市町村等が行う地価等の調査事業における品質の保持、価格の適正な均衡等を実現するための各種支援事業」をその事業として掲げている。協会は前記事業を達成するために、一の都道府県の区域の全域に及ぶ範囲において、幅広い業務を行うための専門的な知識とそれを活かす技術を有している団体である。

以上から、令和9年度固定資産税（土地）の評価替えにおいて活用する標準宅地の鑑定評価業務委託について、地価動向を適正・効率的に把握できる協会と随意契約するものである。

4 根拠法令

地方自治法施行令第167条の2第1項第2号（G3：測量、設計、設備・機器等の補修（修繕）・修理・保守管理、又は各種調査・分析等において、特殊の技術、手法又は機械器具を用いる必要があるため、当該業務の履行が可能な業者が特定される業務）

5 担当部署

財政局税務部課税課（固定資産税（土地）グループ）（電話：06-6486-9026）

随 意 契 約 理 由 書

1 案件名称

船場法人市税事務所（増床分）機械警備等業務委託（26 ヶ月）（長期継続）

2 契約の相手方

日本連合警備株式会社

3 随意契約理由（選定理由）

船場法人市税事務所（以下、「事務所」という。）は、平成 28 年度に事務所を増床したことから機械警備業務委託を当初事務所部分と増床部分に対し実施し、それぞれ異なる事業者と契約を締結している。

（現行警備期間）

- ・当初事務所部分 令和 5 年 1 月 1 日～令和 9 年 12 月 31 日（60 月）
- ・増床部分 令和 2 年 11 月 1 日～令和 7 年 10 月 31 日（60 月）

事務所の管理担当は、執務室における機械警備及び電子錠の解錠といった入退室機能を有したカード（以下、「カード」という。）にそれぞれの契約ごとに入退室の権限を設定し、職員及び委託事業者へ貸与のうえ管理を行っているものの、現在、管理が非常に煩雑となっている。

また、カードが複数あることで紛失のリスクが高く、委託事業者等の紛失が発生している状況である。

本業務は、上記を踏まえて事務所の機械警備を令和 10 年 1 月 1 日以降一本化するため、増床部分の警備期間満了翌日（令和 7 年 11 月 1 日）から当初事務所部分の警備期間満了日（令和 9 年 12 月 31 日）までの期間 26 ヶ月について、引き続き増床部分の機械警備を実施するものである。

本来、入札により業者決定すべきであるが、本件は通常の警備期間に比べて警備期間が 26 月と短期間となっており、新たに機器を更新するより既に機器を設置している現契約事業者に引き続き実施させる方が警備費用に含まれる工事費を抑えることができるため、本市にとって有利になる。

よって、現契約業者である上記業者と随意契約を締結する。

4 根拠法令

地方自治法施行令第167条の2第1項第6号（現に契約履行中の業者に引き続き実施させるとき、期間の短縮、経費の節減が確保できる等有利と認められるとき）

5 担当部署

財政局税務部管理課（管理グループ） （電話：06－6208－7793）