

随 意 契 約 理 由 書

1 案件名称

令和 9 年度固定資産税（土地）の価格の修正において活用する標準宅地の時点修正率算定業務委託（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）

本業務については、令和 9 基準年度標準宅地鑑定評価業務に引き続くものであり、鑑定評価価格及び時点修正率を徴した令和 9 基準年度の標準宅地について、同一地点の地価動向を把握するために行う業務である。

固定資産税（土地）評価における時点修正率の鑑定評価は、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時点修正率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 1 2 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 年度の固定資産税（土地）の価格の修正において活用する標準宅地の時点修正率算定業務においても、同様の体制を継続し、価格の均衡調整を図る必要がある。

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、鑑定評価体制に準じ、令和 9 基準年度評価替えに関する鑑定評価業務を担当した不動産鑑定士が引き続き本業務を行うことを原則に、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）