

令和9年度固定資産税（土地）
評価替えに係る固定資産鑑定評価員
（不動産鑑定士）募集要項

大阪市財政局税務部課税課
固定資産税（土地）グループ

令和9年度固定資産税（土地）評価替えに係る
固定資産鑑定評価員（不動産鑑定士）募集要項

（目的）

- 1 この要項は、本市内において、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ための標準宅地の鑑定評価業務を行う者（以下「鑑定評価員」という。）の募集及び応募に関して必要な事項を定めることを目的とする。

（鑑定評価員の従事期間）

- 2 鑑定評価員の従事期間については、6による指名を行った日から令和8年3月27日（金）までとする。

（鑑定評価員の業務）

- 3 鑑定評価員が行う業務は、次のとおりとする。
 - (1) 令和9年度固定資産税（土地）評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務受託者である公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会（以下「協会」という。）の指示に基づき、本市が別途指定する標準宅地について次に掲げる業務を行い、別途定める様式（(1)については、それに加えて電子データ）により提出するものとする。
 - ア 令和9年度固定資産税（土地）評価替えに係る標準宅地の令和8年1月1日時点の不動産鑑定評価（以下「鑑定評価」という。）
 - イ 令和9年度固定資産税（土地）評価替えに係る標準宅地が令和7年大阪府地価調査基準地と同一地点である場合の令和8年1月1日時点の鑑定評価
 - (2) 協会が主催する固定資産鑑定評価員会議等均衡調整に係る会議に出席し、鑑定評価に関する検討及び情報交換を行うものとする。
 - (3) (1)及び(2)に掲げるほか、本市が鑑定評価の実施に関して必要と認める業務を行うものとする。
 - (4) 鑑定評価員のうち、協会から区幹事に指名された者については、(1)から(3)に掲げるもののほか、担当区内に存する標準宅地の鑑定評価を担当するその他の鑑定評価員から提出された鑑定評価額についての均衡調整業務を行うものとする。
 - (5) 鑑定評価員のうち、協会からブロック幹事に指名された者については、(1)から(3)に掲げるもののほか、担当ブロック管内に存する行政区に存する標準宅地の鑑定評価を担当するその他の鑑定評価員から提出された鑑定評価額についての均衡調整業務を行うものとする。
 - (6) 鑑定評価員のうち、協会から代表幹事に指名された者については、(1)から(3)に掲げるもののほか、基準宅地（本市域内において、最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地をいう。）に係る鑑定評価額の調整を行うほか、ブロック幹事間の意見の調整を行うなどし、本市全域の標準宅地の鑑定評価額についての均衡調整業務を行うものとする。

(応募要件)

- 4 鑑定評価員への応募にあたっては、次に掲げる要件のすべてを満たしていなければ応募することができないものとする。なお、6に基づき鑑定評価員の指名を行った後に、次の各項に掲げる要件を満たしていないことが判明した場合には、指名を取り消すものとする。
- (1) 応募締切日（令和7年9月22日（月）。以下同様とする。）において、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第15条に規定する不動産鑑定士であること。
 - (2) 応募締切日において、本市域内における令和8年地価公示標準地の鑑定評価を担当していること。
 - (3) 2に掲げる従事期間において、他市町村の令和9年度固定資産税（土地）評価替えに係る鑑定評価業務に従事していないこと及び従事することを予定していないこと。
 - (4) 鑑定評価を行うにあたり、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を遵守するとともに、固定資産鑑定評価員会議等の運営に協力し、面的均衡及び公的土地評価相互の均衡に十分配慮することができる者であること。
 - (5) パソコンを操作（Microsoft Wordによる文書作成及びMicrosoft Excelによるデータ入力並びに電子メールの送受信）する能力を有する者であること。なお、パソコンについては、ウィルスチェックソフトが導入され、最新のパターンファイルにアップデートされている等、セキュリティ対策を講じているものを使用すること。
また、必要に応じてWeb会議システム（Microsoft Teams）を用いて会議を開催することがあるため、必要な機材・環境を用意できること。
 - (6) 鑑定評価を行った内容について、本市又は外部からの照会等があった場合に適切に応ずることができる者であること。

(応募要領)

- 5 鑑定評価員を希望する場合で、4の応募要件のすべてを満たす者は、次に掲げる要領により応募するものとする。
- (1) 応募資料
別紙の「令和9年度固定資産（土地）評価替えに係る固定資産鑑定評価員申込書」に必要事項を記入して、(2)により郵送又は持参すること。なお、応募資料については一切返却しない。記載にあたっては記載例を参照すること。
 - (2) 応募資料の提出
ア あて先
大阪市財政局税務部課税課固定資産税（土地）グループ
住所：〒530-0001 大阪市北区梅田1丁目2番2-400号
大阪駅前第2ビル4階 税務部分室あて
電話：06-6486-9026
イ 応募期間
鑑定評価員の募集に係るホームページの公開日から令和7年9月22日（月）まで（郵送受付）上記期間内に必着のこと。

(窓口受付) 上記期間のうち、土曜日、日曜日及び祝日は除くものとし、各日の受付可能時間は午前9時から午後5時30分までとする。

ウ 郵送する場合の留意点

応募資料を郵送する場合は必ず書留によるものとする。

(鑑定評価員の選定及び指名)

- 6 5に定める応募要領に基づき応募した者で、4に定める応募要件のすべてを満たす者のうちから本市が選定のうえ、令和7年10月3日(金)までに指名の通知を行うものとし、指名しない場合は理由を付してその旨通知するものとする。

(鑑定評価説明会への参加)

- 7 6により鑑定評価員に指名された者に対して、鑑定評価説明会を開催するので、やむを得ない事情がある場合を除き参加すること。なお、詳細については別途通知する。

(鑑定評価の地域及び地点数)

- 8 本市内の標準宅地(3(1)アに該当する標準宅地数は約2,587地点)のうち、60地点から90地点程度とし、鑑定評価を行う地点については、本市が鑑定評価員ごとに指定するものとする。なお、地域によっては地点数に差異が生じる場合や複数区の担当を指定する場合がある。

(鑑定報酬)

- 9 鑑定評価員が受け取るべき報酬額に係る1地点あたり単価は次に掲げるとおりとする。なお、鑑定評価員の業務に係る報酬については、本業務受託者である協会から支払われるものとする。

- (1) 3(1)アに掲げる業務 56,650円(税抜き)
- (2) 3(1)イに掲げる業務 8,500円(税抜き)

(守秘義務)

- 10 本業務により知り得た秘密について、その一切を第三者に漏らしてはならない。業務完了後も同様とする。

(その他留意事項)

- 11 成果品である鑑定評価書等については、大阪市情報公開条例に基づき、部分公開の扱いとなる。