

# 仕 様 書

## 1 件 名

令和 9 基準年度固定資産税標準宅地等鑑定評価業務委託

## 2 目 的

令和 9 基準年度の固定資産税（土地）評価替えに向け、標準宅地等の適正な時価の基礎となる鑑定評価価格を求めることを目的とする。

## 3 業務内容

### ○宅地

鑑定評価対象地点（宅地）について、「固定資産税評価（土地）における鑑定評価実施要領」（以下「実施要領」という。）で定める「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）（１）、（２）」、「鑑定評価価格一覧表（最終価格用）（１）、（２）」（メモ価格用を変更し、最終価格用として使用する。）及び「鑑定評価書」（様式 1 ～ 4）等を使用し、鑑定評価を行う。

### ○宅地以外

鑑定評価対象地点（宅地以外）について、実施要領で定める標準地調査表、売買地調査表、認定の基礎調査表等を使用し、鑑定評価を行う。

## 4 鑑定評価対象地点

318 地点とする。（内、田：3 地点、畑：3 地点、山林：4 地点（ゴルフ場：1 地点含む））

なお、状況類似地域及び鑑定評価対象地点の場所については、本業務委託鑑定士及び当市と協議調整した結果、変更になる可能性がある。地点数についても増加する可能性がある。

## 5 鑑定評価の基本的事項

### ○宅地

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| （１）価格時点                    | 令和 8 年 1 月 1 日  |
| （２）鑑定評価の依頼目的               | 固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料  |
| （３）不動産の種別・類型               | 更地として   |
| （４）価格の種類                   | 正常価格  |
| （５）評価条件                    | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 現況が建物・構築物等の敷地である場合には、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての土地のみの独立鑑定評価</li><li>・ 土壌汚染、埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態については、鑑定評価書の利用者が価格形成に係る影響の判断を自ら行うため当該要因は考慮外としての鑑定評価</li></ul> |
| （６）鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係 |   |

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。

#### ○宅地以外

(1) 価格時点 令和8年1月1日

(2) 鑑定評価の依頼目的 固定資産税標準田、畑及び山林の評価額算定の基礎資料  
固定資産税ゴルフ場の評価額算定の基礎資料

### 6 鑑定評価の基準

鑑定評価は、「固定資産評価基準」、「不動産鑑定評価基準」（平成14年7月3日全部改正、平成19年4月2日一部改正、平成21年8月28日一部改正、平成26年5月1日一部改正）及び「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」（平成14年7月3日全部改正、平成19年4月2日一部改正、平成21年8月28日一部改正、平成22年3月31日一部改正、平成26年5月1日一部改正）等の、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補が不動産の鑑定評価を行うに当たって準拠すべきとされているものに基づき行う。

### 7 成果品

次の成果品を実施要領に定める提出方法等により提出しなければならない。

- (1) 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）(1)、(2)
- (2) 鑑定評価価格一覧表（最終価格用）(1)、(2)
- (3) 鑑定評価書（様式1～4）
- (4) 鑑定対象地現況写真
- (5) 標準地調査表（田、畑、山林）
- (6) 売買地調査表（田、畑、山林）
- (7) 認定の基礎調査表（山林）
- (8) 宅地以外⑩近傍山林鑑定価格報告書（任意様式）

なお、成果品の内容についての説明又は資料の提出を求める場合があります。

### 8 成果品の納入場所

南房総市市民生活部税務課

### 9 提供資料

鑑定評価に必要な状況類似地区区分図・標準宅地位置図及び標準宅地等の一覧表を受注者に提供する。また、前回評価替え時調査表等の基礎資料、その他必要な資料は、本業務委託鑑定士及び当市と協議の上、提供する。

### 10 その他

- (1) 業務委託約款第10条で定める「現場責任者」は、「鑑定評価書」記載の不動産鑑定士とすること。
- (2) 固定資産評価基準や「令和9年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（令和7年5月29日付け総税評第17号総務省自治税務局資産評価室長通知）に即した鑑定評価を行うこと。

- (3) 地価公示価格、県地価調査価格及び相続税路線価等との均衡、隣接市町との均衡及び市内状況類似地区（標準宅地）相互間での固定資産税における評価の面的な均衡に十分留意すること。
- (4) 令和5年、令和6年、令和7年の時点修正率を十分考慮し、価格検討を行うこと。
- (5) 鑑定対象地点が現況の変化等により、標準宅地の要件を満たさなくなった場合には、当市と協議の上、その地点を変更し鑑定評価を行うものとする。
- (6) 公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会から鑑定評価業務が適正に行われるよう、指導を受けた場合には、それに従うこと。また、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会が設置する価格バランス検討等の会議に出席し調整すること。また、当市が要請する会議等への参加及び資料提供に応じること（公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会への事務手数料及び交通費等の実費相当額は、業務委託料に含むものとする。）。
- (7) 鑑定評価書等の内容について当市から説明又は資料の提出を求められたときは、これに応じ、あるいは、評価不服申し立て裁判等が提起された場合等には、市側の証人として出廷する等、鑑定評価業務終了後も当市に協力すること。
- (8) 本件業務の実施によって知り得た秘密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。
- (9) この仕様書に定められていない事項については、当市と協議すること。