

固定資産評価替えに伴う標準宅地等鑑定委託 仕様書

第1 件名

令和7年度 令和9基準年度固定資産評価替えに伴う標準宅地等鑑定委託業務

第2 目的

令和9年度の固定資産税（土地）の評価替えにおいて活用するための標準宅地等の価格調査基準日（令和8年1月1日現在）における不動産鑑定評価を実施する。

第3 入札への記載金額

入札書には、1地点当たりの単価金額ではなく、契約希望金額を記載すること（消費税抜き）。

第4 委託業務の内容

- （1）別紙「標準宅地一覧表（予定）」に示す地点について鑑定評価を行い、その結果を報告すると共に成果品を納入する。
- （2）田、畑、山林並びにゴルフ場近傍山林に係る基準地及び標準地等の調査票を作成し、その結果を報告すると共に成果品を納入する。

第5 入札対象委託業務

（1）

件 名	令和7年度 令和9基準年度固定資産評価替えに伴う標準宅地等鑑定委託業務 その1
地 区	①「標準宅地一覧表（予定）」番号1から番号59の標準宅地（59地点） ②田、畑、山林並びにゴルフ場近傍山林に係る基準地及び標準地等（9地点）
契約期間	契約締結日の翌日から令和8年3月27日まで

（2）

件 名	令和7年度 令和9基準年度固定資産評価替えに伴う標準宅地等鑑定委託業務 その2
地 区	①「標準宅地一覧表（予定）」番号60から番号120の標準宅地（61地点） ②田、畑、山林並びにゴルフ場近傍山林に係る基準地及び標準地等（10地点）
契約期間	契約締結日の翌日から令和8年3月27日まで

第6 入札方法

開札は入札対象委託業務（２）、（１）の順に行い、入札対象委託業務（２）の落札候補者は、入札対象委託業務（１）の入札を無効とする。

第7 鑑定評価の基準等

- （１）鑑定評価は、「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」等の基準に従って鑑定評価を実施する。
- （２）鑑定評価の条件は次のとおりとする。
 - ①価格の種類 正常価格
 - ②評価の条件 標準宅地に建物がなく、かつ使用収益を制約する権利の付着していないものとして鑑定評価を行うものとする。
 - ③価格時点 令和８年１月１日
- （３）鑑定評価の評定に際しては、地価公示価格、都道府県地価調査及び相続税路線価等との均衡や周辺他府県及び市町村間における評価の均衡に十分留意する。

第8 業務受注者の職務

- （１）別紙「標準宅地一覧表」に示す地点について鑑定評価を行う。
- （２）固定資産鑑定評価員会議等に出席すること。また、上記第７（３）を加味したバランスの確保を図ると共に必要に応じ情報交換を行う。
- （３）固定資産鑑定評価員会議等を経た鑑定評価価格一覧表（メモ価格）及び鑑定評価価格一覧表（最終検討価格）並びに鑑定評価書を取りまとめ、下記の期日までに町長あてに提出する。

なお、鑑定評価書については、鑑定評価書点検等要領に基づき形式検査を行い、記載漏れ等がないようにすること。

- ・鑑定評価価格一覧表（メモ価格用） 令和８年２月２０日
- ・鑑定評価価格一覧表（最終検討価格用） 令和８年３月１６日
- ・鑑定評価書（鑑定評価書参考様式） 令和８年３月２７日

- （４）業務完了後４年間に於いて本町より鑑定評価書の記載内容に疑義が生じた場合、当該評価対象地について疑義に対する回答を行う。

また、別紙「価格算定補足資料」を作成するとともに、「価格算定補足資料」及び業務を行うにあたり収集した資料等（確認資料、要因資料、事例資料）について本町より開示請求及び質問があった場合は、業務完了後４年間に於いては開示及び回答を行うこと。

- （５）令和１２年度の固定資産税（土地）の評価替えに向けて、現状から改善すべき点についての提案（状況類似地区、標準宅地等の見直しなど）を行う。

- (6) 田、畑、山林並びにゴルフ場近傍山林に係る基準地及び標準地等の調査票を作成し、その結果を報告すると共に成果品を納入する。
- (7) その他土地評価に関する検討事項について、当町から意見を求められた場合、適切な助言を行う。

第9 成果物

上記第8「業務受注者の職務」の中で定めのある下記の成果物を納品すること。

(1) 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）	2 部
(2) 鑑定評価価格一覧表（最終検討価格用）	2 部
(3) 鑑定評価書（鑑定評価参考様式）…様式1～4	2 部
(4) 田、畑及び山林並びにゴルフ場近傍山林に係る 基準地及び標準地等の精通者意見価格調書	1 部
(5) 標準宅地等の現況写真	1 部
(6) 次回評価替え向け改善点（任意様式）	1 部
(7) 価格算定補足資料（本町から請求があった場合のみ）	1 部
(8) その他確認資料等（本町から請求があった場合のみ）	1 部

※（7）及び（8）については、業務完了後4年間は本町からの開示請求があった場合に提出すること。

第10 成果物の納品場所

茨城県東茨城郡城里町大字石塚 1428 番地 25
城里町役場 税務課 固定資産税係

第11 その他の留意事項

- (1) 鑑定評価にあたっては、他県及び他市町村業務受注者との意見交換、情報交換を通じ、上記7（3）に記載のある点について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。
- (2) 隣接する標準宅地の価格について、それぞれの地区を受注する業務受注者相互での意見交換及び価格調整を十分行うこと。
- (3) 鑑定評価書について求めがあった場合や本町が必要と判断した場合は、「所有者名」以外は開示することがある。但し、取引事例比較法等における事例地について、開示により地点が特定されるおそれがある場合には、所在地番、地積等を非開示とし、不動産鑑定士等の印影についてはマスキングを行う。
- (4) 標準宅地の鑑定評価を行うに当たっての必要な資料は、本町と業務受注者間で協議の上、提供を行うものとする。

- (5) 業務受注者は、本件委託業務実施に伴い城里町個人情報保護条例及び関連する法律を遵守し、知り得た情報をみだりに第三者に知らせ、又は不当な目的のために使用してはならない。また本件委託業務完了後も同様とする。
- (6) 本町の関係各課にて調査を行う場合、関係各課の職員に従い、資料の閲覧は業務受注者が自ら行うこと。
- (7) この仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、本町と協議を行い決定するものとする。

標準宅地一覧表（予定）

（その1）

(1)標準 宅地番号	(2) 所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積 ㎡	(4) 1平方 メートル 当たり標準価格 円/㎡	(5) 鑑定評価額	
				総 額 円	1平方メートル 当たり価格 円/㎡
城里-1	東茨城郡城里町大字石塚 一丁目西側1453-2 ()	630.86			
城里-2	東茨城郡城里町大字石塚 字柳添2307-2 ()	428.31			
城里-3	東茨城郡城里町大字石塚 一丁田496-6、496-5 ()	855.10			
城里-4	東茨城郡城里町大字石塚 字行人前584-4 ()	379.47			
城里-5	東茨城郡城里町大字石塚 字雀喰531-1 ()	568.33			
城里-6	東茨城郡城里町大字石塚 字雀喰502-6 ()	341.61			
城里-7	東茨城郡城里町大字石塚 池の内875-2,875-3 ()	495.00			
城里-8	東茨城郡城里町大字石塚 字新町尻1187-1 ()	310.32			
城里-9	東茨城郡城里町大字石塚 字霊源寺前1220-2 ()	540.38			
城里-10	東茨城郡城里町大字石塚 字仲宿東側1520-2 ()	444.77			
城里-11	東茨城郡城里町大字石塚 字杉合1156-5 ()	295.90			
城里-12	東茨城郡城里町大字石塚 字杉合1166-1 ()	170.65			
城里-13	東茨城郡城里町大字石塚 字杉合1173-6 ()	330.67			
城里-14	東茨城郡城里町大字石塚 字新町北側1362-4 ()	207.81			
城里-15	東茨城郡城里町大字石塚 字佐久山1428-9 ()	242.60			
城里-16	東茨城郡城里町大字石塚 字下宿東側1507-2、1508-2、1508-1、1507-1 ()	731.79			
城里-17	東茨城郡城里町大字石塚 一丁目東側1493-1 ()	386.71			
城里-18	東茨城郡城里町大字石塚 一丁目西側1447-13 ()	257.82			

標準宅地一覧表（予定）

（その１）

(1)標準 宅地番号	(2) 所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積 ㎡	(4) 1平方 メートル 当たり標準価格 円/㎡	(5) 鑑定評価額	
				総 額 円	1平方メートル 当たり価格 円/㎡
城里-19	東茨城郡城里町大字石塚 三丁目東側1471-5 ()	498.40			
城里-20	東茨城郡城里町大字石塚 三丁目尻2189-2 ()	276.60			
城里-21	東茨城郡城里町大字石塚 字弾正前2256-6 ()	549.66			
城里-22	東茨城郡城里町大字石塚 字南行2376-31 ()	327.00			
城里-23	東茨城郡城里町大字石塚 字南行2410-47 ()	512.40			
城里-24	東茨城郡城里町大字石塚 字大堀2495-5 ()	410.00			
城里-25	東茨城郡城里町大字石塚 字芝際2128-3 ()	442.77			
城里-26	東茨城郡城里町大字石塚 字大堀2005-5 ()	518.03			
城里-27	東茨城郡城里町大字石塚 字中道南2115-7 ()	197.66			
城里-28	東茨城郡城里町大字石塚 字藤前1592-12 ()	330.00			
城里-29	東茨城郡城里町大字石塚 字中道南2101-2 ()	454.37			
城里-30	東茨城郡城里町大字石塚 字新屋前1660-2 ()	341.42			
城里-31	東茨城郡城里町大字石塚 字新屋前1659-3 ()	357.84			
城里-32	東茨城郡城里町大字石塚 字御城1554-6 ()	454.75			
城里-33	東茨城郡城里町大字石塚 字御城1538-3 ()	374.46			
城里-34	東茨城郡城里町大字石塚 字滝の上1243-8 ()	264.54			
城里-35	東茨城郡城里町大字石塚 字宗田前1054-5 ()	303.60			
城里-36	東茨城郡城里町大字石塚 字池の内889-3 ()	326.70			

標準宅地一覧表（予定）

（その1）

(1)標準 宅地番号	(2) 所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積 ㎡	(4) 1平方 メートル 当たり標準価格 円/㎡	(5) 鑑定評価額	
				総 額 円	1平方メートル 当たり価格 円/㎡
城里-37	東茨城郡城里町大字石塚 字前郷田773-4 ()	332.00			
城里-38	東茨城郡城里町大字石塚 字前郷田666-4 ()	238.13			
城里-39	東茨城郡城里町大字下青山 字由井沢107-1 ()	415.87			
城里-40	東茨城郡城里町大字上青山 字湯井沢96-2 ()	450.51			
城里-41	東茨城郡城里町大字下青山 字後原10 ()	34,164.73			
城里-42	東茨城郡城里町大字上青山 字湯井沢7-4 ()	329.29			
城里-43	東茨城郡城里町大字石塚 字南行2350-11 ()	236.36			
城里-44	東茨城郡城里町大字石塚 字南行2455-3 ()	236.77			
城里-45	東茨城郡城里町大字那珂西 字作内2685-6 ()	199.71			
城里-46	東茨城郡城里町大字那珂西 字赤羽根2395-9 ()	192.89			
城里-47	東茨城郡城里町大字那珂西 字新宿坂下3094-23 ()	405.45			
城里-48	東茨城郡城里町大字那珂西 字古川端3186-7 ()	204.25			
城里-49	東茨城郡城里町大字那珂西 字台海道西2121-2 ()	585.96			
城里-50	東茨城郡城里町大字那珂西 字東原1682-2、1682-9 ()	265.96			
城里-51	東茨城郡城里町大字那珂西 字赤羽根2525-1 ()	505.96			
城里-52	東茨城郡城里町大字那珂西 字東大堀1419-3 ()	248.87			
城里-53	東茨城郡城里町大字石塚 字荒神上2950-3 ()	297.53			
城里-54	東茨城郡城里町大字石塚 字荒神上1856-3 ()	495.00			

標準宅地一覧表（予定）

（その１）

(1)標準 宅地番号	(2) 所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積 ㎡	(4) 1平方 メートル 当たり標準価格 円/㎡	(5) 鑑定評価額	
				総 額 円	1平方メートル 当たり価格 円/㎡
城里-55	東茨城郡城里町大字石塚 字寺沢1846-3 ()	775.73			
城里-56	東茨城郡城里町大字上泉 字仲坪西371 ()	1,165.87			
城里-57	東茨城郡城里町大字那珂西 字中妻1267-6、1267-7 ()	670.69			
城里-58	東茨城郡城里町大字下青山 字北米290-1 ()	500.00			
城里-59	東茨城郡城里町大字下青山 字藤山608-1 ()	857.56			

田、畑、山林並びにゴルフ場近傍山林に係る基準地及び標準地等

(その1)

(1)標準 宅地番号	(2) 所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積 ㎡	(4) 1平方 メートル 当たり標準価格 円/㎡	(5) 鑑定評価額	
				総 額 円	1平方メートル 当たり価格 円/㎡
田 基準田	東茨城郡城里町大字上泉 字長町1422 ()	2,961.00			
田 標準田 (下)	東茨城郡城里町大字石岩船 字大柄沢778 ()	711.00			
畑 基準畑	東茨城郡城里町大字下坪 字中道前3842-1 ()	5,073.00			
畑 標準畑 (上)	東茨城郡城里町大字那珂西 字海道東4700 ()	4,603.00			
山林 基準山林	東茨城郡城里町大字那珂西 字東大堀1428 ()	6,401.00			
山林 標準山林 (上)	東茨城郡城里町大字北方 字宮久保2226-1 ()	1,028.00			
ゴルフ場 近傍山林 1	東茨城郡城里町大字小坂 字湯の作1203-4 ()	1,064.00			
ゴルフ場 近傍山林 2	東茨城郡城里町大字下古内 字三の宮785-1 ()	7,463.00			
ゴルフ場 近傍山林 3	東茨城郡城里町大字孫根 字中丸城181-5 ()	1,090.00			