

固定資産税標準宅地不動産鑑定評価業務委託仕様書（千代田地区）

- 1 業務委託名 固定資産税標準宅地不動産鑑定評価業務委託（千代田地区）
- 2 委託期間 契約日の翌日から令和8年3月31日
- 3 委託場所 かすみがうら市内千代田地区（別紙「標準宅地一覧表」）
千代田地区標準宅地 144 地点
- 4 目的等
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の不動産鑑定を実施する。
- 5 委託業務の内容
固定資産税標準宅地不動産鑑定評価業務委託の受託者に属する不動産鑑定士または不動産鑑定士補（以下「固定資産鑑定評価員」という。）は、鑑定評価を実施するために必要な業務及びそれに付随する業務として別紙「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。）に定める業務を行う。
- 6 鑑定対象地点
鑑定対象地点については、別紙「標準宅地一覧表」に示したものによる。
- 7 鑑定評価の内容
固定資産鑑定評価員は鑑定対象地点について、「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）」、「鑑定評価価格一覧表（最終価格用）」、「鑑定評価書」、及びその他関連様式を使用し、次の鑑定評価を行う。なお、鑑定評価に当たっては旧千代田町・旧霞ヶ浦町境及び近隣市境の価格調整を確実に行うものとする。
 - (1) 正常価格
 - (2) 評価の条件は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) 価格時点は令和8年1月1日とする。
 - (4) その他
 - ア 標準宅地が「土壌汚染物質」、「地下埋設物」、「埋蔵文化財」等の存否不明地の場合は、当該存在がないものとして評価する。
 - イ 標準宅地について、「都市施設」の計画がある場合は、当該計画がないものとして評価する。
 - ウ 標準価格の評価における道路接面方位は、「北向き」を前提とする。
 - エ 標準宅地が、市街地宅地評価法による宅地の場合の標準価格の画地条件は、「画地計算法」（固定資産評価基準別表第3）の補正がない標準画地（普通地）として評価する。
 - オ 標準宅地が、その他の宅地評価法による宅地の場合の標準価格の画地条件は、「宅地の比準」（固定資産評価基準別表第4）の比準割合が 1.00 である標準画地

(普通地)として評価する。

カ 当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該ゴルフ場等用地の取得価額に当該ゴルフ場等用地の造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする。取得価額等の価格事情に変動等があるときには、附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。

8 鑑定評価の基準

鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準」(最終改正：平成 26 年 5 月 1 日)及び「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」(最終改正：平成 26 年 5 月 1 日)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。

9 成果物

委託業務に係る次の成果物は、実施要領に定める提出方法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)
- (2) 鑑定評価価格一覧表 (最終価格用)
- (3) 鑑定評価書

10 成果物の納入場所

かすみがうら市市民部税務課

11 提供資料

標準宅地の鑑定評価を行うに当たって必要な資料は、市と固定資産鑑定評価員協議の上、市が必要な資料を提供する。

12 その他

- (1) 令和 4 年度から令和 6 年度に、国、茨城県、かすみがうら市が発注した、かすみがうら市内地点の地価公示価格調査、地価調査業務、固定資産税鑑定評価業務のいずれかを行った実績があること。
- (2) 委託額は、単価に鑑定地点数を乗じて算出すること。1 地点あたりの単価の算出根拠も合わせて提出すること。単価の算出根拠の提出にあたっては、少なくとも、人件費・諸経費・技術経費・直接経費に分類し、算出したものとする。
- (3) 鑑定評価に当たっては、固定資産鑑定評価員会議に協力するとともに、事前の意見交換・情報交換等を通じ、地価公示価格及び県地価調査価格等との均衡及び固定資産税における評価の面的な均衡並びに過去価格とのバランス等に十分留意すること。
- (4) 本件業務によって知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。また、業務終了後も同様とする。
- (5) この仕様書に定められていない事項については、その都度、市と協議すること。

固定資産税評価（土地）における鑑定評価実施要領

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標準宅地の不動産鑑定評価は、以下のとおり実施するものとする。

第1 業務内容

別紙「標準宅地一覧表」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。

第2 鑑定評価の基準

- 1 固定資産鑑定評価員は、「不動産鑑定評価基準」（最終改正：平成26年5月1日）及び「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」（最終改正：平成26年5月1日）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) 価格時点 令和8年1月1日
 - (2) 不動産の種類 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する。
 - (3) 価格の種類 正常価格
- 3 鑑定価格の評定に際しては、地価公示価格及び県地価調査価格等との均衡に十分配慮する。

第3 固定資産鑑定評価員の職務

固定資産鑑定評価員は、次の職務を行う。

- (1) 固定資産鑑定評価員は、第2に定める職務を行うこと。
- (2) 別紙「標準宅地一覧表」により市から示された標準宅地について鑑定評価を行うこと。
- (3) 第5に定める固定資産鑑定評価員会議に出席し、鑑定価格のバランス検討、情報交換等を行うこと。
- (4) 成果物を市に提出すること。
- (5) その他市から指示のある職務を行うこと。

第4 鑑定結果の報告

- 1 固定資産鑑定評価員が求めた鑑定評価の見込み価格について、「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）」を作成し、令和8年1月中旬に市に提出する。
- 2 固定資産鑑定評価員は、市からの要請に基づき「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）」提出後、市の指定する場所に参集し価格バランスの検証・調整を図ること。
- 3 固定資産鑑定評価員は、上記による検討結果を踏まえて「鑑定評価価格一覧表（最

終価格用)」を、令和8年3月下旬に市に提出する。

- 4 固定資産鑑定評価員は、確定した鑑定結果を「鑑定評価書」により、令和8年3月31日までに市に一式（正本1部、副本1部）提出する。

第5 固定資産鑑定評価員会議

鑑定価格のバランス確保、鑑定評価に当たっての情報交換等を目的として、下記鑑定評価スケジュール及び必要に応じて固定資産鑑定評価員会議を開催する。

第6 その他

1 資料の提供

標準宅地の鑑定評価を行うに当たって必要な資料は、市と固定資産鑑定評価員協議の上、市が必要な資料を提供する。

2 秘密の保持

- (1) 固定資産鑑定評価員は、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。
- (2) 固定資産鑑定評価員は、本件業務を実施するため、個人情報収集または利用するときは、個人情報の権利利益を侵害することのないようにするとともに、業務の範囲内で取り扱うものとする。
- (3) 固定資産鑑定評価員は、本件業務を実施するために収集または作成した個人情報が記載された記録を第三者に提供してはならない。

3 協力

固定資産鑑定評価員は、鑑定評価等の内容について、市から説明または資料の提供を求められたとき、あるいは、固定資産課税台帳に登録された事項に関する不服の審査及び「固定資産評価審査委員会」に対して審査申出等がなされた場合、市の証人として出席する等、要請された場合は協力すること。

4 実施予定

主なスケジュールは次のとおりである。

鑑定評価スケジュール

令和7年契約後から	鑑定に関する打合せ等
	鑑定作業
令和8年1月中旬	鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）提出
令和8年1月頃	固定資産鑑定評価員会議（基準宅地）
令和8年2月頃	固定資産鑑定評価員会議（市町村境標準宅地）
令和8年3月下旬	鑑定評価書及び鑑定評価価格一覧表（最終価格用）提出

標準宅地一覽表

No.	標準宅地番号	路線・状類番号	区域	用途地域	標準地所在
1	C001	5530	市街化	普通住宅	上稲吉字向原1740-42
2	C002	5550	市街化	工場地区	上稲吉字向原1754-1
3	C003	5560	市街化	工場地区	上稲吉字向原1758-1 外3筆
4	C004	5590	市街化	普通住宅	上稲吉字新宿山1830-6 外2筆
5	C005	5790	市街化	普通住宅	上稲吉字清水1863-8、1863-9
6	C006	1600	市街化	普通住宅	上稲吉字舟はし1943-11 外6筆
7	C007	1490	市街化	商業地区	上稲吉字舟はし1943-86 外7筆
8	C008	5850	市街化	併用住宅	上稲吉字道東1968-1
9	C009	6090	市街化	普通住宅	上稲吉字中貫村境2004-19 外3筆
10	C010	6120	市街化	普通住宅	上稲吉字清水2010-47、2010-41
11	C011	6770	市街化	普通住宅	上稲吉字清水2040-5
12	C012	5910	市街化	工場地区	上稲吉字東清水2049-4
13	C013	600	市街化	普通住宅	下稲吉字照内台1428
14	C014	630	市街化	併用住宅	下稲吉字照内久保1505-4 外3筆
15	C015	740	市街化	普通住宅	下稲吉字地蔵前1532-1 外2筆
16	C016	720	市街化	普通住宅	下稲吉字芋内1616-6、1616-14、-15
17	C017	790	市街化	普通住宅	下稲吉字大塚道1622-76
18	C018	1680	市街化	商業地区	下稲吉字向原1676-1
19	C019	2350	市街化	普通住宅	下稲吉字向原1693-6
20	C020	930	市街化	普通住宅	下稲吉字向原1699-16
21	C021	2440	市街化	普通住宅	下稲吉字大塚1796-3
22	C022	2480	市街化	普通住宅	下稲吉字大塚1847-3
23	C023	3150	市街化	普通住宅	下稲吉字大塚1890-74
24	C024	1950	市街化	普通住宅	下稲吉字向原1940-48
25	C025	3570	市街化	併用住宅	下稲吉字馬坂谷1948-7
26	C026	3460	市街化	併用住宅	下稲吉字馬坂谷1962-3、1962-4
27	C027	3610	市街化	普通住宅	下稲吉字逆西1993-76
28	C028	7150	市街化	普通住宅	下稲吉字逆西2066-2、2066-9
29	C029	12200	市街化	普通住宅	下稲吉字逆西2625-107、-78
30	C030	6590	市街化	商業地区	下稲吉字逆西2633-19 外18筆
31	C031	12080	市街化	普通住宅	下稲吉字逆西2633-91
32	C032	2240	市街化	普通住宅	下稲吉字庚申塚2644-14
33	C033	1820	市街化	普通住宅	下稲吉字向原2648-34

No.	標準宅地番号	路線・状類番号	区域	用途地域	標準地所在
34	C034	470	市街化	普通住宅	下稲吉字西山2673-164
35	C035	320	市街化	工場地区	下稲吉字西山2673-34、-169
36	C036	3571	市街化	併用住宅	下稲吉字馬坂谷津3182-5、3181-6
37	C037	6370	市街化	普通住宅	下稲吉字逆西3207-4
38	C038	8050	市街化	普通住宅	下稲吉字逆西3248-5
39	C039	7960	市街化	普通住宅	下稲吉字逆西3290-3
40	C040	1720	市街化	普通住宅	下稲吉字大工畑4249-9
41	C041	770	市街化	商業地区	新治字筭崎1827-31、1827-11
42	C043	3720	市街化	普通住宅	新治字筭崎1829-4、1829-29
43	C044	8870	市街化	併用住宅	稲吉三丁目3511-4
44	C045	12410	市街化	普通住宅	稲吉南一丁目3460-2、3460-3
45	C046	12510	市街化	普通住宅	稲吉南一丁目3465-10
46	C048	3050	市街化	普通住宅	稲吉南三丁目2101-55、2101-58
47	C049	7280	市街化	普通住宅	稲吉南三丁目3370-6
48	C050	12720	市街化	普通住宅	稲吉二丁目2613-33
49	C051	12900	市街化	商業地区	稲吉二丁目2613-75
50	C052	12660	市街化	普通住宅	稲吉二丁目2613-194、2613-193
51	C053	12760	市街化	併用住宅	稲吉二丁目2613-214 外2筆
52	C054	12740	市街化	商業地区	稲吉二丁目2613-293
53	C055	9090	市街化	商業地区	稲吉二丁目2613-299 外2筆
54	C056	12750	市街化	商業地区	稲吉二丁目2613-324
55	C057	9830	市街化	普通住宅	稲吉二丁目2613-339
56	C058	12920	市街化	商業地区	稲吉二丁目3393-1
57	C059	12940	市街化	商業地区	稲吉二丁目3933-5
58	C060	9740	市街化	併用住宅	稲吉二丁目2613-402
59	C061	12701	市街化	商業地区	稲吉二丁目2613-315
60	C062	13000	市街化	併用住宅	稲吉二丁目2616-62、3929
61	C063	12880	市街化	併用住宅	稲吉二丁目3927
62	C064	9260	市街化	普通住宅	稲吉三丁目3569-11
63	C065	8330	市街化	普通住宅	稲吉四丁目2164-2、3699-1
64	C066	8740	市街化	併用住宅	稲吉四丁目3631-3、3631-2
65	C067	3960	市街化	普通住宅	稲吉五丁目3730-32
66	C068	3840	市街化	併用住宅	稲吉五丁目3740-1
67	C069	10470	市街化	普通住宅	稲吉東一丁目2599-33

No.	標準宅地番号	路線・状類番号	区域	用途地域	標準地所在
68	C070	10280	市街化	普通住宅	稲吉東一丁目2607-24
69	C071	4780	市街化	普通住宅	稲吉東二丁目2465-32
70	C072	9540	市街化	併用住宅	稲吉東四丁目3864-3 外2筆
71	C073	8570	市街化	普通住宅	稲吉東四丁目3873-4
72	C074	9680	市街化	普通住宅	稲吉東四丁目3919-8
73	C075	4270	市街化	普通住宅	稲吉東六丁目3752-11
74	C076	10861	市街化	工場地区	下稲吉字角来向2585-2 外2筆
75	C077	13510	市街化	普通住宅	下稲吉字逆西2605-60
76	C078	13502	市街化	普通住宅	下稲吉字逆西2607-8
77	C079	13370	市街化	普通住宅	下稲吉字逆西3950-47
78	C080	13500	市街化	普通住宅	下稲吉字逆西3972
79	C081	13010	市街化	併用住宅	稲吉一丁目2607-13、2615-4
80	C082	13060	市街化	普通住宅	稲吉一丁目2616-73、2616-32
81	C083	16010	市街化	併用住宅	稲吉南二丁目3306-4
82	C101	C10100	調整	村落地区	高倉字裏山108
83	C102	C10200	調整	村落地区	中志筑字山ノ手1199-1 外2筆
84	C103	C10300	調整	村落地区	中志筑字町1321、1321-2
85	C104	C10400	調整	村落地区	中志筑字松山2424-1
86	C105	C10500	調整	村落地区	下志筑字前畑道南648-2
87	C106	C10600	調整	村落地区	下志筑字方入995-1、995-3
88	C107	C10700	調整	村落地区	下志筑字幕ノ内1420、1421-1
89	C108	C10800	調整	村落地区	西野寺字原窪732-1
90	C109	C10900	調整	村落地区	市川字西314-1、314-2
91	C110	C11000	調整	村落地区	市川字地前422-1、421
92	C111	C11104	調整	村落地区	東野寺字西坪765
93	C112	C11200	調整	村落地区	西野寺字梶内113-2
94	C113	C11300	調整	村落地区	西野寺字前畑155-2
95	C114	C11400	調整	村落地区	西野寺字十文字739-14、739-16
96	C115	C11500	調整	村落地区	下土田字桧平78-36、78-40
97	C116	C11600	調整	村落地区	下土田字宮サキ648-3
98	C117	C11700	調整	村落地区	下土田字宅地付1404-1 外2筆
99	C118	C11800	調整	村落地区	飯田字台原180-10 外4筆
100	C119	C11900	調整	村落地区	飯田字屋敷下209
101	C120	C12000	調整	村落地区	横堀字横堀浦299-1

No.	標準宅地番号	路線・状類番号	区域	用途地域	標準地所在
102	C121	C12100	調整	村落地区	五反田字前原261-3 外4筆
103	C122	C12200	調整	村落地区	五反田字前原265-2
104	C123	C12300	調整	村落地区	雪入字東306
105	C124	C12400	調整	村落地区	上佐谷字町田855-2 外4筆
106	C125	C12500	調整	村落地区	上佐谷字小池後875-3、880-3
107	C126	C12600	調整	村落地区	上佐谷字四万木991-11、991-26
108	C127	C12700	調整	村落地区	上佐谷字四万木1005-4
109	C128	C12800	調整	村落地区	上佐谷字堂後1860-1
110	C129	C12900	調整	村落地区	上佐谷字山内2369
111	C130	C13000	調整	村落地区	山本字マンカイ31-2、31-1
112	C131	C13100	調整	村落地区	下佐谷字仲内714-2
113	C133	C13300	調整	村落地区	下佐谷字原田1002-2
114	C135	C13500	調整	村落地区	中佐谷字飯塚754-3
115	C136	C13600	調整	村落地区	中佐谷字古山823
116	C137	C13700	調整	村落地区	上土田字山田325-5
117	C138	C13800	調整	村落地区	上土田字中屋敷407-3
118	C139	C13900	調整	村落地区	上土田字台畑423-1
119	C140	C14000	調整	村落地区	上土田字原前556-1
120	C141	C14100	調整	村落地区	上土田字前畠896
121	C142	C14200	調整	村落地区	上土田字屋敷928-2
122	C143	C14300	調整	村落地区	新治字二子塚608、613-5
123	C144	C14400	調整	村落地区	新治字中郷谷896
124	C145	C14500	調整	村落地区	新治字江子田1811-8、1811-9
125	C146	C14600	調整	村落地区	新治字筭崎1826-86
126	C147	C14700	調整	村落地区	下稲吉字根当下506-1
127	C148	C14800	調整	村落地区	下稲吉字根当台529-3
128	C149	C14900	調整	村落地区	下稲吉字大地内790-1、792-2
129	C150	C15000	調整	村落地区	下稲吉字八幡下994、995-1
130	C151	C15101	調整	村落地区	下稲吉字太子原1137-18
131	C152	C15200	調整	村落地区	下稲吉字東宿1356
132	C153	C15300	調整	村落地区	下稲吉字太子原1568-2
133	C154	C15400	調整	村落地区	下稲吉字角来道1577
134	C155	C15500	調整	村落地区	下稲吉字角来前2320-1
135	C156	C15600	調整	村落地区	下稲吉字権現台2913-1

No.	標準宅地番号	路線・状類番号	区域	用途地域	標準地所在
136	C157	C15700	調整	村落地区	下稲吉字明神脇3110-2
137	C158	C15800	調整	村落地区	上稲吉字台31
138	C159	C15900	調整	村落地区	上稲吉字中坪162-2 外2筆
139	C160	C16000	調整	村落地区	上稲吉字馬立1548
140	C161	C16100	調整	村落地区	上稲吉字中根山1876-9
141	C162	C16200	調整	村落地区	稲吉東三丁目2419-20
142	C163	C16300	調整	村落地区	上稲吉字吾妻235-5
143		9360	調整	ゴルフ場	千代田カントリークラブ
144		9361	調整	ゴルフ場	セゴビアゴルフクラブ イン チヨダ