

固定資産税標準宅地不動産鑑定評価業務委託仕様書（霞ヶ浦地区）

- 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（霞ヶ浦地区）
- 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 かすみがうら市内霞ヶ浦地区（別紙「標準宅地一覧表」）
霞ヶ浦地区標準宅地 112 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）不動産の類型 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

標準宅地一覧表

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	C201	5110	市街化	普通住宅	宍倉字古屋敷5700-1
2	C202	5071	市街化	工場地区	宍倉字後沢5704-1
3	C203	5070	市街化	併用住宅	宍倉字西出口5717-12
4	C204	4930	市街化	普通住宅	宍倉字巾木免5735-87
5	C205	11680	市街化	普通住宅	宍倉字西出口5792、5796-3
6	C206	11190	市街化	普通住宅	宍倉字鹿野山6147-43
7	C207	11510	市街化	普通住宅	宍倉字鹿野山6148-56
8	C208	10810	市街化	普通住宅	宍倉字鹿野山6207-17
9	C209	10860	市街化	併用住宅	宍倉字鹿野山6209-8
10	C210	13940	市街化	工場地区	加茂字八双田臺5234-2
11	C211	14210	市街化	工場地区	深谷字わノ区1061-5 外2筆
12	C212	14170	市街化	普通住宅	加茂字原久保5312-17 外3筆
13	C301	C30100	調整	村落地区	戸崎字折戸815
14	C302	C30200	調整	村落地区	戸崎字前原1110
15	C303	C30300	調整	村落地区	戸崎字柳沢2543-1
16	C304	C30400	調整	村落地区	加茂字平川165-1
17	C305	C30500	調整	村落地区	加茂字平川312
18	C306	C30600	調整	村落地区	加茂字崎浜544
19	C307	C30700	調整	村落地区	加茂字峯付601-1
20	C308	C30800	調整	村落地区	加茂字八幡前2462-1
21	C309	C30900	調整	村落地区	加茂字東組3327-1
22	C310	C31000	調整	村落地区	加茂字寺入3537-1
23	C311	C31100	調整	村落地区	加茂字御殿4226
24	C312	C31200	調整	村落地区	加茂字榎前4504-1 外2筆
25	C313	C31300	調整	村落地区	加茂字廣面4908-1
26	C314	C31400	調整	村落地区	深谷字ほノ区275-1
27	C315	C31500	調整	村落地区	深谷字へノ区347-2、347-7
28	C316	C31600	調整	村落地区	深谷字よノ区1279-1、1264-6
29	C317	C31700	調整	村落地区	深谷字たノ区1383-1
30	C318	C31800	調整	村落地区	深谷字なノ区2000-1
31	C319	C31900	調整	村落地区	深谷字うノ区2294-1
32	C320	C32000	調整	村落地区	深谷字やノ区2666-6 外3筆
33	C321	C32100	調整	村落地区	深谷字まノ区2778-1

No.	標準宅地番号	路線・状類番号	区域	用途地域	標準地所在
34	C322	C32200	調整	村落地区	深谷字きノ区3395-3 外2筆
35	C323	C32300	調整	村落地区	上大堤字五ノ区114-1、114-3
36	C324	C32400	調整	村落地区	三ツ木字北原31-13
37	C325	C32500	調整	村落地区	南根本字中坪379-1
38	C326	C32600	調整	村落地区	穴倉字三ツ谷977-1
39	C327	C32700	調整	村落地区	穴倉字馬場山1548-1、1547-2
40	C328	C32800	調整	村落地区	穴倉字荻平2247-5
41	C329	C32900	調整	村落地区	穴倉字ヤシキ前2565-1
42	C330	C33000	調整	村落地区	穴倉字富士見台3052-1
43	C331	C33100	調整	村落地区	穴倉字小原3270-1
44	C332	C33200	調整	村落地区	穴倉字飯岡4482-1
45	C333	C33300	調整	村落地区	穴倉字飯岡4510-1
46	C334	C33400	調整	村落地区	穴倉字金川4903-1
47	C335	C33500	調整	村落地区	穴倉字久保西根6000-2
48	C336	C33600	調整	村落地区	穴倉字鹿野山6148-294
49	C337	C33700	調整	村落地区	穴倉字鹿野山6150-32、6150-147
50	C338	C33800	調整	村落地区	穴倉字鶴沼6163-41、6163-64
51	C339	C33900	調整	村落地区	穴倉字鶴沼6189-1 外2筆
52	C340	C34000	調整	村落地区	穴倉字南野原6192-8、6192-76
53	C341	C34100	調整	村落地区	穴倉字南野原6194-36
54	C342	C34200	調整	村落地区	穴倉字南野原6197-5
55	C343	C34300	調整	村落地区	穴倉字南野原6200-54
56	C344	C34400	調整	村落地区	穴倉字鹿野山6384
57	C345	C34500	調整	村落地区	穴倉字沼王6812
58	C346	C34600	調整	村落地区	戸崎字柳沢2776-1
59	C401	C40100	区域外	村落地区	三ツ木字矢口618-1
60	C402	C40200	区域外	村落地区	大和田字弁才天659-1
61	C403	C40300	区域外	村落地区	大和田字平805
62	C404	C40400	区域外	村落地区	大和田字平873-1、191
63	C405	C40500	区域外	村落地区	下大堤字牧ノ内466
64	C406	C40600	区域外	村落地区	下大堤字西原564-11
65	C407	C40700	区域外	村落地区	牛渡字境前122-3
66	C408	C40800	区域外	村落地区	牛渡字兵庫峰下777、771
67	C409	C40900	区域外	村落地区	牛渡字浜1844

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	C410	C41000	区域外	村落地区	牛渡字兵庫峰1925-1
69	C411	C41100	区域外	村落地区	牛渡字境前2026、2021-2
70	C412	C41200	区域外	村落地区	牛渡字新屋敷3140
71	C413	C41300	区域外	村落地区	牛渡字柳梅台3331-1
72	C414	C41400	区域外	村落地区	牛渡字原前4306-1、4306-2
73	C415	C41500	区域外	村落地区	牛渡字中内5257-1
74	C416	C41600	区域外	村落地区	牛渡字清水5978-61
75	C417	C41700	区域外	村落地区	牛渡字高谷6614
76	C418	C41800	区域外	村落地区	有河字宿136
77	C419	C41900	区域外	村落地区	坂字後久保882-2
78	C420	C42000	区域外	村落地区	坂字志戸崎872-1
79	C421	C42100	区域外	村落地区	坂字牛内1196-4、1197-2
80	C422	C42200	区域外	村落地区	坂字二ノ宮1688-4、1688-8
81	C423	C42300	区域外	村落地区	坂字折越3478
82	C424	C42400	区域外	村落地区	坂字大平4363-10
83	C425	C42500	区域外	村落地区	田伏字出羽328
84	C426	C42600	区域外	村落地区	田伏字沖ノ内1201-1 外2筆
85	C427	C42700	区域外	村落地区	田伏字前原1621-1
86	C428	C42800	区域外	村落地区	田伏字穂口2806-1、2847-4
87	C429	C42900	区域外	村落地区	田伏字上根3051、3052
88	C430	C43000	区域外	村落地区	田伏字中台5319
89	C431	C43100	区域外	村落地区	柏崎字余郷793
90	C432	C43200	区域外	村落地区	岩坪字木ノ下880
91	C433	C43300	区域外	村落地区	岩坪字田端1097-1
92	C434	C43400	区域外	村落地区	岩坪字正佛田2204-6
93	C435	C43500	区域外	村落地区	下軽部字屋敷添318
94	C436	C43600	区域外	村落地区	下軽部字猪ノ頭1151-3
95	C437	C43700	区域外	村落地区	安食字中道931
96	C438	C43800	区域外	村落地区	安食字宮下997
97	C439	C43900	区域外	村落地区	安食字凡返シ1560
98	C440	C44000	区域外	村落地区	安食字堀ノ内1922-1
99	C441	C44100	区域外	村落地区	安食字野中2472-119
100	C442	C44200	区域外	村落地区	安食字大北3069-1、3066-6
101	C443	C44300	区域外	村落地区	安食字天王下3654、3656-2、3657-5

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	C444	C44400	区域外	村落地区	上軽部字広内台163
103	C445	C44500	区域外	村落地区	西成井字瓜久保333-3
104	C446	C44600	区域外	村落地区	西成井字横町1129-1
105	C447	C44700	区域外	村落地区	西成井字上宿1161、1161-2
106	C448	C44800	区域外	村落地区	穴倉字御塚133-1
107	C449	C44900	区域外	村落地区	穴倉字馬場町651、652
108	C450	C45000	区域外	村落地区	穴倉字馬場町790-1
109	C451	C45100	区域外	村落地区	西成井字大平2557-17、2557-70
110		9111	区域外	ゴルフ場	出島ゴルフクラブ
111		9121	区域外	ゴルフ場	かすみがうらゴルフクラブ
112		9131	調整	ゴルフ場	ワンウェイゴルフクラブ