

仕 様 書

(業務名)

第1条 令和9年度評価替えに係る不動産鑑定評価業務委託（小高区）

(目的)

第2条 固定資産税（土地）の令和9年度評価替えにおいて活用するため、標準宅地の不動産鑑定評価を実施する。

(業務内容)

第3条 受託者（以下、乙という。）は南相馬市（以下、甲という。）が指示する地点の不動産鑑定評価、及びそれに付随する業務を行う。

(委託期間)

第4条 委託期間は契約締結の日から令和8年3月31日までとする。

(鑑定対象地点)

第5条 鑑定評価の対象となる標準宅地については、別紙「鑑定対象地点一覧表」のとおりとする。ただし、本業務において地点の見直しをした場合、その地点による。

(鑑定評価の内容)

第6条 乙は鑑定対象地点について固定資産鑑定評価員（以下、鑑定評価員という。）に、以下により鑑定を行わせる。

(1) 正常価格

(2) 評価の条件は、標準宅地に建物が無く、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。

(3) 価格時点は、令和8年1月1日とする。

(4) その他協議の上、甲が指示する鑑定評価の条件による。

(鑑定評価上の留意点)

第7条 鑑定評価にあたっては以下によること。

(1) 鑑定評価員は、市内の地理及び価格形成要因に精通する不動産鑑定士を充てなければならない。

(2) 鑑定評価は、国土交通省が定める「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」、その他不動産鑑定に係る関係法令に基づき行わなければ

ばならない。

- (3) 鑑定作業にあたっては、市内の取引事例を十分に収集しなければならない。
- (4) 鑑定作業は現地調査を基本とし、鑑定評価員が自ら現地へ赴き、状況等を直接確認しながら進めなければならない。
- (5) 鑑定評価員は、鑑定対象地点相互の価格について、その関係性を十分に把握しなければならない。相互の価格に差異のあること又は同一水準であることにつき、甲は鑑定評価員に対し、その理由等の説明を求めることができる。鑑定評価員は、甲の求めに対し、誠意をもって対応しなければならない。
- (6) 鑑定評価員は、鑑定価格について、過去の価格との継続性に十分配慮しなければならない。鑑定価格と過去の価格に差異のあること又は同一水準であることにつき、甲は鑑定評価員に対し、その理由等の説明を求めることができる。鑑定評価員は、甲の求めに対し、誠意をもって対応しなければならない。
- (7) 用途地区等の見直しについて、甲と鑑定評価員とで意見交換を行うこととする。
- (8) 甲は必要に応じ、鑑定評価員に対し、調査の進捗状況及び鑑定評価の内容等について説明を求めることができる。その際、説明を行う場所は甲の指示による。
- (9) 鑑定評価員は、市内の他地区を担当する鑑定評価員と連絡調整を密にし、市内の他地区及び隣接市町村との境界付近における評価の均衡を図らなければならない。
- (10) 固定資産鑑定評価員会議（社団法人 福島県不動産鑑定士協会主催）に係るブロック会議へ参加し、「鑑定価格一覧表（メモ価格用）」及び「標準宅地（境界等地点）に係る鑑定メモ価格比較表」を、甲及びブロック幹事へ提出しなければならない。これらの書類は、甲の指示があった場合、速やかに提出することとする。また、鑑定評価員は固定資産鑑定評価員会議に出席し、市町村間の評価のバランス確保を図るため、意見交換等を行わなければならない。

（資料の提供）

第8条 鑑定評価を行うにあたり必要な資料を乙から求められた場合、甲は内容精査の上、提供することとする。

（成果品）

第9条 本件委託業務に係る成果品は、平成22年3月25日付け総務省自治税務局資産評価室事務連絡により次のものとする。

- (1) 鑑定価格一覧表（メモ価格用）
- (2) 標準宅地（境界等地点）に係る鑑定メモ価格比較表
- (3) 宅地鑑定評価書及び付属資料一式
- (4) 地価公示（公示地）の補正率一覧表

- (5) 地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表
- (6) 甲の指示する価格算定補足資料一式（電子データを含む）

（納品場所）

第10条 納品場所は次の通りとする。

南相馬市総務部税務課資産税係

（秘密の保持）

第11条 乙は、本業務履行上知りえた事項を一切他に漏らしてはならない。

（個人情報の保護）

第12条 乙は、この業務を行うため個人情報を取り扱うに当たっては、別記「個人情報取扱特記事項」を守らなければならない。

（契約）

第13条 本業務委託契約に当たり、委託金額の算定については、鑑定の単価を算出することより行うものとする。ただし、入札金額については、別紙「鑑定対象地点一覧表」の地点数による見積総額を記入することとし、地価公示・地価調査地数及びその他調査地数についても別紙のとおりとする。

（環境への配慮）

第14条 南相馬市の環境マネジメント活動について理解、協力し、南相馬市環境配慮指針集に基づき、環境に配慮した活動を行うものとする。

（その他）

第15条 本仕様書において疑義が生じた場合、及び本仕様書に定めのない事項については、甲乙協議の上、その都度決定するものとする。

また、本業務委託に係る成果品について疑義が生じた場合、甲乙誠意をもって対応するものとする。

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第1 乙は、この契約による業務（以下「業務」という。）を行うに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(個人情報の秘密保持)

第2 乙は、業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。なお、この契約が終了した後においても、同様とする。

2 乙は、業務に従事している者に対し、当該業務に関して知り得た個人情報をその在職中及び退職した後においてみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど個人情報の保護に関して必要な事項を周知させるものとする。

(再委託の制限)

第3 乙は、甲の承諾があるときを除き、業務を第三者に委託してはならない。

(個人情報の複写及び複製の禁止)

第4 乙は、甲の承諾があるときを除き、業務を行うために甲から提供を受けた個人情報を複写及び複製をしてはならない。

(目的外利用及び第三者への提供の禁止)

第5 乙は、甲の指示又は承諾があるときを除き、業務に関して知り得た個人情報を契約の目的以外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

(資料等の返還)

第6 乙は、業務を行うために甲から提供を受けた個人情報が記載された資料等をこの契約の終了後直ちに甲に返還し、又は引き渡すものとする。

(事故発生時における報告)

第7 乙は、この契約に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

(契約解除の措置及び損害賠償)

第8 甲は、乙が個人情報取扱注意事項に違反していると認めたときは、契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる。

注1 「甲」は実施機関を「乙」は受託者を指す。

令和9年度評価替え 鑑定対象地点一覧表（小高区）

No.	地区	標準 宅地 番号	用途区域	所在地	地積 (㎡)	備考 1	備考 2
1	小高区	T01	普通住宅地区	南相馬市小高区上町二丁目55番11	209.32		
2	小高区	T02	併用住宅地区	南相馬市小高区上町二丁目55番6、54番4	176.45		
3	小高区	T03	普通住宅地区	南相馬市小高区仲町二丁目13番3	482.62		
4	小高区	T04	併用住宅地区	南相馬市小高区仲町一丁目26番	131.70		
5	小高区	T05	併用住宅地区	南相馬市小高区上町一丁目18番	149.07		
6	小高区	T06	普通商業地区	南相馬市小高区上町一丁目29番、32番4	347.77		
7	小高区	T07	普通商業地区	南相馬市小高区仲町一丁目30番	333.07		
8	小高区	T08	併用住宅地区	南相馬市小高区仲町一丁目63番	169.18		
9	小高区	T09	普通住宅地区	南相馬市小高区上町一丁目67番2	267.39		
10	小高区	T10	普通住宅地区	南相馬市小高区上町一丁目100番	281.83	地価公示地	【選定替え】変更前：南相馬市小高区仲町一丁目100番1（状況類似内に地価公示があるため）
11	小高区	T11	普通住宅地区	南相馬市小高区西町一丁目43番2	455.83		
12	小高区	T12	普通住宅地区	南相馬市小高区関場一丁目67番、66番	996.90		
13	小高区	T13	普通住宅地区	南相馬市小高区西町二丁目91番3	498.79		
14	小高区	T14	普通住宅地区	南相馬市小高区吉名字玉ノ木下1番1	340.00		
15	小高区	T15	普通住宅地区	南相馬市小高区関場二丁目37番5、37番1	494.84		
16	小高区	T16	併用住宅地区	南相馬市小高区田町二丁目87番	320.74		
17	小高区	T17	普通住宅地区	南相馬市小高区田町一丁目55番8	265.93	地価調査地	【選定替え】変更前：南相馬市小高区田町一丁目29番（状況類似内に地価調査があるため）
18	小高区	T18	普通住宅地区	南相馬市小高区本町一丁目79番	236.61		
19	小高区	T19	併用住宅地区	南相馬市小高区本町一丁目38番	110.75		
20	小高区	T20	普通商業地区	南相馬市小高区大町一丁目29番2	272.24	地価公示地	【選定替え】変更前：南相馬市小高区大町一丁目20番（状況類似内に地価公示があるため）
21	小高区	T21	併用住宅地区	南相馬市小高区仲町二丁目64番	270.32		
22	小高区	T22	併用住宅地区	南相馬市小高区本町一丁目20番	519.47		
23	小高区	T23	普通住宅地区	南相馬市小高区大町二丁目60番	294.02		
24	小高区	T24	併用住宅地区	南相馬市小高区本町二丁目75番、74番、76番3	885.51		
25	小高区	T25	普通住宅地区	南相馬市小高区東町三丁目74番1、74番2	753.07		
26	小高区	T26	併用住宅地区	南相馬市小高区本町二丁目41番	283.98		
27	小高区	T27	普通住宅地区	南相馬市小高区東町二丁目75番	247.93	地価調査地	
28	小高区	T28	併用住宅地区	南相馬市小高区東町一丁目12番	166.55		
29	小高区	T29	普通商業地区	南相馬市小高区東町一丁目11番	332.37		
30	小高区	T30	併用住宅地区	南相馬市小高区東町一丁目45番	256.35		
31	小高区	T31	普通住宅地区	南相馬市小高区南町二丁目8番2	398.12		
32	小高区	T32	普通住宅地区	南相馬市小高区南町一丁目36番	300.62		
33	小高区	T33	併用住宅地区	南相馬市小高区南町一丁目39番	308.55		
34	小高区	T34	併用住宅地区	南相馬市小高区大井字深町17番、15番、16番、18番、19番1	2870.40		
35	小高区	T35	普通住宅地区	南相馬市小高区大井字深町7番	568.00		
36	小高区	U01	村落地区	南相馬市小高区片草字北原29番2	1272.53		
37	小高区	U02	村落地区	南相馬市小高区片草字荒神前58番15、58番16	253.81		

令和9年度評価替え 鑑定対象地点一覧表（小高区）

No.	地区	標準 宅地 番号	用途区域	所在地	地積 (㎡)	備考 1	備考 2
38	小高区	U03	村落地区	南相馬市小高区藤木一丁目29番1	490.63		
39	小高区	U04	村落地区	南相馬市小高区小高字上入迫58番1	242.00		
40	小高区	U05	村落地区	南相馬市小高区大井字岩迫42番3	644.44		
41	小高区	U06	村落地区	南相馬市小高区小高字堂前21番	702.68		
42	小高区	U07	村落地区	南相馬市小高区大井字柿木平10番1、11番1、11番2	750.43		
43	小高区	U08	村落地区	南相馬市小高区大井字白幡前105番1	383.62	地価公示地	【選定替え】変更前：南相馬市小高区大井字妙見平4番3（状況類似内に地価公示があるため）
44	小高区	U09	村落地区	南相馬市小高区塚原字沼ノ上135番	278.00		
45	小高区	U10	村落地区	南相馬市小高区岡田字仲川原田64番1、64番3	840.42		
46	小高区	U11	村落地区	南相馬市小高区岡田字上川原田80番、81番、82番、83番1、84番1	3913.63		
47	小高区	U12	村落地区	南相馬市小高区岡田字山田238番3、241番1	684.13		
48	小高区	U13	普通住宅地区	南相馬市小高区岡田字養子坊132番11	231.00		
49	小高区	U14	村落地区	南相馬市小高区吉名字中村平34番2	1206.85		
50	小高区	U15	村落地区	南相馬市小高区泉沢字前田49番1	1052.04		
51	小高区	V01	村落地区	南相馬市小高区羽倉字堀口46番7	940.58		
52	小高区	V02	村落地区	南相馬市小高区大富字東畑31番	910.75		
53	小高区	V04	村落地区	南相馬市小高区川房字東畑17番	1704.43		
54	小高区	V05	村落地区	南相馬市小高区小屋木字広畑60番	1311.14		
55	小高区	V06	村落地区	南相馬市小高区大田和字西田30番1、18番5、18番12	915.88		
56	小高区	V07	村落地区	南相馬市小高区飯崎字杉平266番1	1076.02		
57	小高区	V08	村落地区	南相馬市小高区飯崎字北原1番3、1番4	1062.13		
58	小高区	V09	中小工場地区	南相馬市小高区飯崎字南原34番、35番、36番1、37番1、44番	10363.74		
59	小高区	V10	村落地区	南相馬市小高区飯崎字根崎104番1	724.98		
60	小高区	V11	村落地区	南相馬市小高区飯崎字横大道48番3	757.14		
61	小高区	V12	村落地区	南相馬市小高区飯崎字迎山20番	831.10		
62	小高区	V13	村落地区	南相馬市小高区小谷字官上16番、23番2	1028.32		
63	小高区	V14	村落地区	南相馬市小高区南鳩原字東迫89番28	719.81		
64	小高区	V15	村落地区	南相馬市小高区北鳩原字楳木下139番	1031.66		
65	小高区	V16	村落地区	南相馬市小高区南鳩原字西畑140番、141番1、141番4、142番3、80番2、80番3	1609.36		
66	小高区	V17	村落地区	南相馬市小高区川房字四ツ栗253番15、253番18、253番19、254番4	2551.46		
67	小高区	V18	村落地区	南相馬市小高区大田和字中ノ内93番4A	456.95		
68	小高区	V19	村落地区	南相馬市小高区金谷字若林22番	1190.10		
69	小高区	V20	村落地区	南相馬市小高区大富字犬塚102番6、115番1、115番19	1071.82		
70	小高区	W01	村落地区	南相馬市小高区神山字神山下126番	852.16		
71	小高区	W02	村落地区	南相馬市小高区上浦字延命迫211番1、211番2	519.89		
72	小高区	W03	村落地区	南相馬市小高区行津字善明迫392番	497.43		
73	小高区	W04	村落地区	南相馬市小高区耳谷字東田18番3、18番2	496.16		
74	小高区	W05	村落地区	南相馬市小高区耳谷字山沢11番、11番2	1186.17		

令和 9 年度評価替え 鑑定対象地点一覧表（小高区）

No.	地区	標準 宅地 番号	用途区域	所在地	地積 (㎡)	備考 1	備考 2
75	小高区	W06	大工場地区	南相馬市小高区女場字猿田1番1	27068.41		
76	小高区	W07	村落地区	南相馬市小高区女場字山神前169番4	499.71		
77	小高区	W08	大工場地区	南相馬市小高区福岡字白山311番1 外	83909.00	地価調査地	
78	小高区	W09	村落地区	南相馬市小高区福岡字有山144番	402.98		
79	小高区	W10	村落地区	南相馬市小高区福岡字上岩崎17番1、16番、福岡字白山103番1	775.19		
80	小高区	W11	村落地区	南相馬市小高区角部内字南台217番1	1420.00		
81	小高区	W14	村落地区	南相馬市小高区姥沢字堀切1番1	598.08		
82	小高区	W16	村落地区	南相馬市小高区姥沢字藤沼3番6	784.08		
83	小高区	W17	村落地区	南相馬市小高区井田川字南新田331番2	958.11		
84	小高区	W19	村落地区	南相馬市小高区浦尻字中林崎91番1	1205.70		
85	小高区	W20	村落地区	南相馬市小高区下浦字寺前25番、14番2、89番、91番	1727.30		
86	小高区	W21	大工場地区	南相馬市小高区行津字コモテ6番1	70102.00		