

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（鹿島区）

(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（鹿島区）

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	鹿島区	L01	普通住宅地区	南相馬市鹿島区西町三丁目24番	282.22		
2	鹿島区	L02	併用住宅地区	南相馬市鹿島区横手字町田62番	667.75		
3	鹿島区	L03	普通商業地区	南相馬市鹿島区横手字柳町40番	2,102.08		
4	鹿島区	L04	併用住宅地区	南相馬市鹿島区横手字町田11番3	325.39		
5	鹿島区	L05	併用住宅地区	南相馬市鹿島区鹿島字北畑26番6、21番2	316.88		
6	鹿島区	L06	普通住宅地区	南相馬市鹿島区西町二丁目83番	282.00		【選定替え】変更前：南相馬市鹿島区西町二丁目86番（奥行長大補正率、奥行価格補正率が入っているため）
7	鹿島区	L07	普通住宅地区	南相馬市鹿島区西町一丁目98番	619.03		
8	鹿島区	L08	併用住宅地区	南相馬市鹿島区鹿島字町93番2	158.27		【選定替え】変更前：南相馬市鹿島区鹿島字町110番（不正形地補正率が入っているため）
9	鹿島区	L09	普通住宅地区	南相馬市鹿島区鹿島字北畑73番6	483.23		
10	鹿島区	L10	普通商業地区	南相馬市鹿島区鹿島字北田100番1	536.01		
11	鹿島区	L11	普通住宅地区	南相馬市鹿島区鹿島字御前ノ内4番、11番	825.40		
12	鹿島区	L12	普通住宅地区	南相馬市鹿島区鹿島字北畑109番2	337.71		
13	鹿島区	L13	併用住宅地区	南相馬市鹿島区鹿島字町133番	450.21		
14	鹿島区	L14	併用住宅地区	南相馬市鹿島区鹿島字町156番	626.40	地価公示地	
15	鹿島区	L15	普通商業地区	南相馬市鹿島区鹿島字御前ノ内25番	156.52		
16	鹿島区	L16	併用住宅地区	南相馬市鹿島区鹿島字御前ノ内35番4	90.68		
17	鹿島区	L17	併用住宅地区	南相馬市鹿島区鹿島字御前ノ内118番1	263.88	地価公示地	
18	鹿島区	L18	併用住宅地区	南相馬市鹿島区鹿島字町16番2	473.33		
19	鹿島区	L19	併用住宅地区	鹿島区鹿島字町166番2	189.32		【選定替え】変更前：南相馬市鹿島区鹿島字町164番、165番（既存の標準宅地家屋滅失のため）
20	鹿島区	L20	併用住宅地区	南相馬市鹿島区鹿島字大河内55番	365.05		
21	鹿島区	L21	併用住宅地区	南相馬市鹿島区あさひ97番1、97番2	866.58		
22	鹿島区	L22	普通住宅地区	南相馬市鹿島区あさひ86番1、86番2	178.71		
23	鹿島区	L23	普通住宅地区	南相馬市鹿島区鹿島字広町57番6	340.79	地価調査地	
24	鹿島区	L24	普通住宅地区	南相馬市鹿島区鹿島字岩妻3番13、10番6	224.39		
25	鹿島区	M01	村落地区	南相馬市鹿島区北海老字林崎33番	1,201.10		
26	鹿島区	M03	村落地区	南相馬市鹿島区鹿島字豊田88番 外5筆	1,699.92		
27	鹿島区	N01	村落地区	南相馬市鹿島区寺内字落合13番1	1,143.55		
28	鹿島区	N02	村落地区	南相馬市鹿島区寺内字尾張屋敷20番	1,078.00		
29	鹿島区	N03	村落地区	南相馬市鹿島区寺内字鷹巣211番、42番3	2,983.23		
30	鹿島区	N04	村落地区	南相馬市鹿島区塩崎字蛇沼31番1	8,065.00		
31	鹿島区	N05	村落地区	南相馬市鹿島区塩崎字北迫屋敷1番、2番B、3番	1,291.96		
32	鹿島区	N06	村落地区	南相馬市鹿島区江垂字塚田120番、31番B、32番	1,134.84		
33	鹿島区	N07	村落地区	南相馬市鹿島区寺内字迎田39番	5,567.99		
34	鹿島区	N08	村落地区	南相馬市鹿島区江垂字堂前6番3	496.00		
35	鹿島区	N09	村落地区	南相馬市鹿島区江垂字蟹田74番	927.79		
36	鹿島区	N10	村落地区	南相馬市鹿島区小島田字立谷35番6、35番9	332.81		
37	鹿島区	N11	村落地区	南相馬市鹿島区小島田字北畑23番、62番4、109番	1,044.40		
38	鹿島区	N12	村落地区	南相馬市鹿島区川子字滝沢148番2	2,576.00		
39	鹿島区	N13	村落地区	南相馬市鹿島区大内字長岡64番	757.89		

令和9年度評価替え 鑑定対象地点一覧表（鹿島区）

No.	地区	標準 宅地 番号	用途区域	所在地	地積 (㎡)	備考 1	備考 2
40	鹿島区	N18	村落地区	南相馬市鹿島区川子字北森山30番	833.24		
41	鹿島区	P01	村落地区	南相馬市鹿島区永渡字尾張沢272番7	991.00		
42	鹿島区	P02	村落地区	南相馬市鹿島区永渡字西永渡51番1、52番	1,692.09		分筆により地積修正
43	鹿島区	P03	村落地区	南相馬市鹿島区永渡字東永渡175番3	3,557.00		
44	鹿島区	P04	村落地区	南相馬市鹿島区南柚木字仲坂219番、223番2	1,763.90		
45	鹿島区	P05	村落地区	南相馬市鹿島区永田字永田119番	622.02		
46	鹿島区	P06	村落地区	南相馬市鹿島区永田字北田95番1 外6筆	1,697.96		
47	鹿島区	P07	村落地区	南相馬市鹿島区南屋形字石ノ宮60番1	404.05		
48	鹿島区	P08	村落地区	南相馬市鹿島区北屋形字行沼21番	613.04		
49	鹿島区	P09	村落地区	南相馬市鹿島区北海老字反畑37番、鍛冶内13番B	1,783.40		
50	鹿島区	P10	村落地区	南相馬市鹿島区北海老字明神前16番	1,062.18		
51	鹿島区	Q01	村落地区	南相馬市鹿島区上栃窪字久保町10番	531.12		
52	鹿島区	Q02	村落地区	南相馬市鹿島区檜原字地蔵木22番	594.29		
53	鹿島区	Q03	村落地区	南相馬市鹿島区檜原字竹花158番3	491.17		
54	鹿島区	Q04	村落地区	南相馬市鹿島区小山田字戸ノ内18番8 外2筆	1,530.75		
55	鹿島区	Q05	村落地区	南相馬市鹿島区栃窪字西畑7番1	674.64	地価調査地	
56	鹿島区	Q06	村落地区	南相馬市鹿島区御山字願阿弥田100番	796.33		
57	鹿島区	Q07	村落地区	南相馬市鹿島区山下字米々沢80番2、76番、77番1	1,864.78		
58	鹿島区	Q08	村落地区	南相馬市鹿島区角川原字西川原37番	23,989.00		
59	鹿島区	Q09	村落地区	南相馬市鹿島区浮田字一丁田72番1、72番2	606.74		
60	鹿島区	Q10	村落地区	南相馬市鹿島区角川原字北原156番、157番	1,239.81		
61	鹿島区	Q11	村落地区	南相馬市鹿島区横手字御所内29番	925.12		
62	鹿島区	Q12	村落地区	南相馬市鹿島区岡和田字窪畑73番、15番B	1,599.51		
63	鹿島区	Q13	村落地区	鹿島区浮田字満中内322番	370.58		【選定替え】変更前：南相馬市鹿島区浮田字満中内307番、299番、308番1（既存の標準宅地家屋滅失のため）
64	鹿島区	Q14	村落地区	南相馬市鹿島区牛河内字昆木内61番	1,495.60		
65	鹿島区	Q15	村落地区	南相馬市鹿島区小池字善徳137番1、100番	1,625.15		
66	鹿島区	Q16	村落地区	南相馬市鹿島区小池字小草7番1	11,427.21		
67	鹿島区	Q17	中小工場地区	南相馬市鹿島区小池字原畑125番	14,447.63		
68	鹿島区	Q18	村落地区	南相馬市鹿島区小池字宮前170番、189番1-B	797.08		
69	鹿島区	Q19	村落地区	南相馬市鹿島区山下字安倉102番、52番	1,037.75		
70	鹿島区	Q20	普通商業地区	南相馬市鹿島区浮田字もみの木沢212番1	13,852.00		【選定替え】変更前：南相馬市鹿島区浮田字もみの木沢217番7（状況類似界変更のため）