

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（原町区A）

(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

(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（原町区A）

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	原町区A	A01	普通住宅地区	南相馬市原町区北町373番88	326.48		
2	原町区A	A02	普通住宅地区	南相馬市原町区小川町248番1	228.55		
3	原町区A	A03	普通住宅地区	南相馬市原町区北町102番2	322.95		
4	原町区A	A04	普通住宅地区	南相馬市原町区北町568番	307.00		
5	原町区A	A05	普通住宅地区	南相馬市原町区仲町二丁目66番	282.03	地価調査地	
6	原町区A	A06	普通住宅地区	南相馬市原町区本町三丁目5番5	470.43		
7	原町区A	A07	普通住宅地区	南相馬市原町区三島町三丁目54番3、55番4	273.00		
8	原町区A	A09	普通住宅地区	南相馬市原町区本町一丁目4番	379.00		
9	原町区A	A10	普通住宅地区	南相馬市原町区三島町二丁目125番2	331.51		
10	原町区A	A11	普通住宅地区	南相馬市原町区西町一丁目61番、62番、63番5	321.77		
11	原町区A	A12	普通商業地区	南相馬市原町区本町一丁目29番1	391.00		
12	原町区A	A13	併用住宅地区	南相馬市原町区三島町一丁目23番1	330.57		
13	原町区A	A14	普通住宅地区	南相馬市原町区小川町51番2	279.01		
14	原町区A	A17	普通住宅地区	南相馬市原町区北町332番1	386.71		
15	原町区A	A18	普通住宅地区	南相馬市原町区北町115番3、115番8、581番	277.65		
16	原町区A	A19	普通住宅地区	南相馬市原町区北町544番1、544番3、544番4	259.19		
17	原町区A	A21	普通住宅地区	南相馬市原町区仲町一丁目121番	246.42		
18	原町区A	A23	普通住宅地区	南相馬市原町区本町二丁目12番1、13番1	574.08		
19	原町区A	A24	普通住宅地区	南相馬市原町区三島町三丁目78番1-B	320.13		
20	原町区A	A25	普通住宅地区	原町区北町662番2	288.21		【選定替え】変更前：南相馬市原町区牛越字舘下20番5 外3筆（側方加算補正率が入っているため）
21	原町区A	A26	併用住宅地区	南相馬市原町区西町二丁目22番4	302.96		
22	原町区A	B01	普通住宅地区	南相馬市原町区小川町344番6	109.60		
23	原町区A	B02	普通住宅地区	南相馬市原町区小川町675番18	252.88		
24	原町区A	B04	普通住宅地区	南相馬市原町区本町三丁目89番	128.00		
25	原町区A	B05	普通住宅地区	南相馬市原町区東町二丁目6番2	428.00		
26	原町区A	B06	普通住宅地区	南相馬市原町区本町一丁目108番	101.00		
27	原町区A	B07	普通住宅地区	南相馬市原町区大町一丁目35番	237.00		
28	原町区A	B08	普通住宅地区	南相馬市原町区大町二丁目16番1、16番2	279.00		
29	原町区A	B09	普通住宅地区	南相馬市原町区大町二丁目64番	278.00		
30	原町区A	B10	普通住宅地区	南相馬市原町区大町二丁目149番2	158.20		【選定替え】変更前：南相馬市原町区大町二丁目150番（不整形地補正率が入っているため）
31	原町区A	B11	普通住宅地区	南相馬市原町区大町二丁目192番	353.00		
32	原町区A	B13	併用住宅地区	南相馬市原町区小川町351番1、352番1、349番3、350番2	414.87		
33	原町区A	B14	併用住宅地区	南相馬市原町区本町二丁目57番	362.00		【選定替え】変更前：南相馬市原町区本町二丁目73番（不整形地補正率が入っているため）
34	原町区A	B15	普通商業地区	南相馬市原町区南町一丁目146番外	445.00	地価調査地	
35	原町区A	B16	併用住宅地区	南相馬市原町区東町一丁目88番3	102.77		
36	原町区A	B17	併用住宅地区	南相馬市原町区大町三丁目101番	163.54		
37	原町区A	B18	併用住宅地区	南相馬市原町区本町一丁目126番1	181.48		【選定替え】変更前：南相馬市原町区大町一丁目75番（不整形地補正率が入っているため）
38	原町区A	B19	併用住宅地区	南相馬市原町区大町一丁目23番2	490.75		
39	原町区A	B20	普通住宅地区	南相馬市原町区大町二丁目112番	654.26		
40	原町区A	B21	普通商業地区	南相馬市原町区栄町二丁目11番	259.00	地価公示地	
41	原町区A	B22	普通商業地区	南相馬市原町区旭町一丁目16番	288.00		
42	原町区A	B23	普通商業地区	南相馬市原町区旭町二丁目31番、34番の内	570.00		
43	原町区A	B24	併用住宅地区	南相馬市原町区大町三丁目149番	174.70		

令和9年度評価替え 鑑定対象地点一覧表（原町区A）

No.	地区	標準 宅地 番号	用途区域	所在地	地積 (㎡)	備考 1	備考 2
44	原町区A	B25	普通住宅地区	南相馬市原町区東町二丁目87番	281.00		
45	原町区A	B26	普通商業地区	南相馬市原町区本町一丁目118番1	255.70		
46	原町区A	B50	普通住宅地区	南相馬市原町区東町三丁目128番	339.00		
47	原町区A	B51	普通商業地区	南相馬市原町区栄町三丁目11番	265.00		
48	原町区A	B52	普通住宅地区	南相馬市原町区大町二丁目71番	324.00		
49	原町区A	C01	普通住宅地区	南相馬市原町区南町一丁目21番	219.00		
50	原町区A	C02	普通住宅地区	南相馬市原町区西町一丁目140番、141番	286.00		
51	原町区A	C04	普通住宅地区	南相馬市原町区西町二丁目66番36	317.39		【選定替え】変更前：南相馬市原町区西町二丁目71番4（不整形地補正率が入っているため）
52	原町区A	C06	普通住宅地区	南相馬市原町区上町二丁目22番	512.39		【選定替え】変更前：南相馬市原町区上町二丁目23番1（不整形地補正率が入っているため）
53	原町区A	C07	普通住宅地区	南相馬市原町区上町三丁目33番6	314.88		【選定替え】変更前：南相馬市原町区上町三丁目33番8（不整形地補正率が入っているため）
54	原町区A	C08	普通住宅地区	南相馬市原町区大木戸字松島115番31	261.42		【選定替え】変更前：南相馬市原町区大木戸字松島115番18（不整形地補正率が入っているため）
55	原町区A	C10	普通住宅地区	南相馬市原町区大木戸字松島319番14	333.84		
56	原町区A	C13	併用住宅地区	南相馬市原町区南町四丁目2番2 外9筆	21,759.33		
57	原町区A	C14	普通住宅地区	南相馬市原町区国見町二丁目79番3	329.21		
58	原町区A	C15	普通住宅地区	南相馬市原町区本陣前一丁目62番10、62番24	347.17		
59	原町区A	C16	中小工場地区	南相馬市原町区本陣前二丁目23番2	1,178.24		
60	原町区A	C17	普通住宅地区	南相馬市原町区本陣前二丁目13番15	264.47		
61	原町区A	C18	普通住宅地区	南相馬市原町区国見町三丁目5番187	230.29		
62	原町区A	C20	普通住宅地区	南相馬市原町区本陣前三丁目366番	288.71		
63	原町区A	C22	普通住宅地区	南相馬市原町区西町三丁目60番1、60番2、60番3、61番6	556.26		
64	原町区A	C23	普通住宅地区	南相馬市原町区大木戸字南東方110番、111番10	1,130.18		
65	原町区A	C24	普通住宅地区	南相馬市原町区大木戸字南原92番1	732.84		
66	原町区A	C25	普通住宅地区	南相馬市原町区陣ヶ崎105番4、106番1	553.86		【選定替え】変更前：南相馬市原町区陣ヶ崎104番1（奥行価格補正率が入っているため）
67	原町区A	C26	普通住宅地区	南相馬市原町区南町二丁目49番2、50番	166.71		【選定替え】変更前：南相馬市原町区南町二丁目28番6、30番4、31番2、32番2（不整形地補正率が入っているため）
68	原町区A	C27	普通住宅地区	南相馬市原町区南町三丁目34番5	207.05		
69	原町区A	C28	普通住宅地区	南相馬市原町区国見町一丁目25番1	364.00		
70	原町区A	C29	普通住宅地区	南相馬市原町区上町三丁目34番1	449.57		
71	原町区A	C30	普通住宅地区	南相馬市原町区大木戸字松島129番12	238.67		
72	原町区A	C31	普通住宅地区	南相馬市原町区国見町二丁目65番1、66番1、108番2	373.22		
73	原町区A	C32	普通住宅地区	南相馬市原町区国見町三丁目5番18	415.61		
74	原町区A	C33	普通住宅地区	南相馬市原町区大木戸字松島345番37	243.82		
75	原町区A	D01	併用住宅地区	南相馬市原町区南町一丁目167番	369.00		
76	原町区A	D02	普通住宅地区	南相馬市原町区栄町一丁目89番	348.36		
77	原町区A	D03	併用住宅地区	南相馬市原町区栄町三丁目48番1	246.75		
78	原町区A	D04	普通住宅地区	南相馬市原町区栄町三丁目164番-A	382.58		
79	原町区A	D05	普通住宅地区	南相馬市原町区旭町一丁目44番	193.00		
80	原町区A	D08	併用住宅地区	南相馬市原町区旭町三丁目65番1、66番1	8,397.12		一部合筆により地積変更あり
81	原町区A	D09	普通住宅地区	南相馬市原町区旭町四丁目48番1	289.61		
82	原町区A	D10	中小工場地区	南相馬市原町区青葉町一丁目119番12 外3筆	1,786.74		
83	原町区A	D11	普通住宅地区	南相馬市原町区青葉町三丁目24番	250.00		
84	原町区A	D12	普通住宅地区	南相馬市原町区青葉町二丁目108番	322.00		
85	原町区A	D13	普通住宅地区	南相馬市原町区青葉町二丁目116番13	264.78		
86	原町区A	D14	普通住宅地区	南相馬市原町区二見町二丁目35番	325.00		

令和9年度評価替え 鑑定対象地点一覧表（原町区A）

No.	地区	標準 宅地 番号	用途区域	所在地	地積 (㎡)	備考 1	備考 2
87	原町区A	D15	普通住宅地区	南相馬市原町区二見町一丁目122番	249.00	地価公示地	
88	原町区A	D16	普通住宅地区	南相馬市原町区橋本町一丁目89番8	245.40		
89	原町区A	D17	普通住宅地区	南相馬市原町区南町二丁目121番5	327.91		
90	原町区A	D18	普通住宅地区	南相馬市原町区南町三丁目105番2、105番3、105番4	464.81		
91	原町区A	D20	普通住宅地区	南相馬市原町区橋本町三丁目24番1、25番2	436.98		
92	原町区A	D21	普通住宅地区	南相馬市原町区橋本町二丁目97番17、97番36	258.11		
93	原町区A	D22	普通住宅地区	南相馬市原町区橋本町二丁目119番9	330.00		
94	原町区A	D23	普通住宅地区	南相馬市原町区橋本町二丁目114番10	319.78		【選定替え】変更前：南相馬市原町区橋本町二丁目124番3（側方加算補正率が入っているため）
95	原町区A	D24	普通住宅地区	南相馬市原町区橋本町三丁目38番20-A	327.97		
96	原町区A	D25	普通住宅地区	南相馬市原町区中太田字天狗田81番2、86番4	207.00		
97	原町区A	D26	普通住宅地区	南相馬市原町区牛来字大塚58番1、59番	1,024.67		
98	原町区A	D27	併用住宅地区	南相馬市原町区南町一丁目127番2	347.13		
99	原町区A	D28	併用住宅地区	南相馬市原町区南町三丁目142番	384.00		
100	原町区A	D29	併用住宅地区	南相馬市原町区南町四丁目46番15、46番16	434.29		
101	原町区A	D30	併用住宅地区	南相馬市原町区本陣前二丁目118番、119番	2,611.00		
102	原町区A	D31	併用住宅地区	南相馬市原町区栄町二丁目50番	228.09		
103	原町区A	D32	普通商業地区	南相馬市原町区旭町一丁目80番1	316.19		【選定替え】変更前：南相馬市原町区旭町三丁目12番（奥行長大補正率が入っているため）
104	原町区A	D34	普通商業地区	南相馬市原町区旭町二丁目97番、98番	359.89		【選定替え】変更前：南相馬市原町区旭町四丁目4番（不整形地補正率が入っているため）
105	原町区A	D36	併用住宅地区	南相馬市原町区中太田字天狗田95番25	390.73		
106	原町区A	D38	普通住宅地区	南相馬市原町区青葉町二丁目66番5、73番5、74番2、75番2	272.20		
107	原町区A	D39	普通住宅地区	南相馬市原町区北原字大塚220番、247番2	713.98		
108	原町区A	D40	併用住宅地区	南相馬市原町区旭町一丁目62番2、63番3、66番3、67番2	279.38		【選定替え】変更前：南相馬市原町区栄町三丁目88番（奥行長大補正率、奥行価格補正率が入っているため）
109	原町区A	D50	普通住宅地区	南相馬市原町区中太田字天狗田120番20、132番7	248.25		
110	原町区A	D51	併用住宅地区	南相馬市原町区旭町四丁目88番1、89番、90番	3,953.00		
111	原町区A	D52	併用住宅地区	南相馬市原町区南町二丁目126番1	693.36		【選定替え】変更前：南相馬市原町区南町二丁目147番、148番（不整形地補正率が入っているため）
112	原町区A	E01	普通住宅地区	南相馬市原町区錦町三丁目76番1、77番1	506.40		
113	原町区A	E02	普通住宅地区	南相馬市原町区桜井町二丁目26番11	272.40		【選定替え】変更前：南相馬市原町区桜井町二丁目26番4（不整形地補正率が入っているため）
114	原町区A	E03	普通住宅地区	南相馬市原町区桜井町二丁目120番33	231.12		
115	原町区A	E05	普通住宅地区	南相馬市原町区錦町二丁目4番	255.00		
116	原町区A	E06	普通住宅地区	南相馬市原町区錦町一丁目35番2、36番1、36番2、36番8	434.70		
117	原町区A	E07	普通住宅地区	南相馬市原町区桜井町一丁目26番	276.50	地価調査地	
118	原町区A	E08	普通住宅地区	南相馬市原町区桜井町一丁目221番	300.50		
119	原町区A	E09	普通住宅地区	南相馬市原町区高見町二丁目15番1	293.26		
120	原町区A	E11	普通住宅地区	南相馬市原町区日の出町45番30	276.22		
121	原町区A	E12	大工業地区	南相馬市原町区青葉町一丁目12番1 外21筆	113,528.51		
122	原町区A	E13	普通住宅地区	南相馬市原町区青葉町一丁目212番14	332.00		
123	原町区A	E14	普通住宅地区	南相馬市原町区日の出町188番11	290.40	地価調査地	【選定替え】変更前：南相馬市原町区日の出町188番12（状況類似内に地価調査があるため）
124	原町区A	E15	普通住宅地区	南相馬市原町区北原字木戸脇164番、166番-B、169番	1,855.42		
125	原町区A	E16	併用住宅地区	南相馬市原町区錦町二丁目68番5、76番2、91番4	610.59		
126	原町区A	E17	併用住宅地区	南相馬市原町区桜井町一丁目3番	272.01	地価調査地	
127	原町区A	E18	併用住宅地区	南相馬市原町区錦町一丁目19番、20番	842.00		
128	原町区A	E19	併用住宅地区	南相馬市原町区錦町一丁目151番2	186.00		
129	原町区A	E20	併用住宅地区	南相馬市原町区錦町一丁目43番	277.00	地価公示地	

令和 9 年度評価替え 鑑定対象地点一覧表（原町区 A）

No.	地区	標準 宅地 番号	用途区域	所在地	地積 (㎡)	備考 1	備考 2
130	原町区A	E22	普通住宅地区	南相馬市原町区日の出町147番3	327.66		
131	原町区A	F01	普通住宅地区	南相馬市原町区高見町一丁目81番1	358.32		
132	原町区A	F02	普通住宅地区	南相馬市原町区上渋佐字原畑152番16	396.89		【選定替え】変更前：南相馬市原町区上渋佐字原畑41番2、45番2（側方加算率、奥行価格補正率、不整形地補正率が入っているため）
133	原町区A	F03	普通住宅地区	南相馬市原町区上渋佐字原田52番4	495.60		
134	原町区A	F04	中小工場地区	南相馬市原町区上渋佐字原田130番	991.00		
135	原町区A	F05	普通住宅地区	南相馬市原町区上渋佐字原田246番1	617.72		
136	原町区A	F06	普通住宅地区	南相馬市原町区高見町二丁目206番4	351.00		
137	原町区A	F07	普通住宅地区	南相馬市原町区上渋佐字原田428番4	330.59		
138	原町区A	F08	普通住宅地区	南相馬市原町区日の出町514番2	496.28		
139	原町区A	F09	併用住宅地区	南相馬市原町区高見町一丁目123番10、134番8、138番2	359.00		
140	原町区A	F10	併用住宅地区	南相馬市原町区日の出町96番	2,875.00		
141	原町区A	F12	併用住宅地区	南相馬市原町区北原字境堀244番2、245番、246番	2,949.11		