

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B）

(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 B）

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B	F13	普通住宅地区	南相馬市原町区高見町一丁目236番3	257.36		
2	原町区B	F14	中小工場地区	南相馬市原町区上洪佐字原田208番	690.00		
3	原町区B	G01	村落地区	南相馬市原町区金沢字堤下249番	260.27		
4	原町区B	G02	村落地区	南相馬市原町区上北高平字新山前249番	901.79		
5	原町区B	G03	村落地区	南相馬市原町区上北高平字中谷地7番1、新山前109番 外4筆	755.04		
6	原町区B	G04	村落地区	南相馬市原町区上高平字芦ノ口前5番、6番	1,555.12		
7	原町区B	G05	村落地区	南相馬市原町区上高平字高田164番、166番A	989.42		
8	原町区B	G06	村落地区	南相馬市原町区下高平字谷中238番1	1,797.23		
9	原町区B	G07	村落地区	南相馬市原町区下北高平字堂下128番3 外8筆	3,427.73		
10	原町区B	G08	村落地区	南相馬市原町区金沢字堤下351番1、389番3-B	927.25		
11	原町区B	G09	村落地区	南相馬市原町区金沢字前田278番1	7,284.00		【選定替え】変更前：南相馬市原町区金沢字鳥打沢162番2 外（現況地目が宅地以外の地目のため）
12	原町区B	G10	村落地区	南相馬市原町区金沢字水神崎98番、102番	1,667.60		
13	原町区B	G11	村落地区	南相馬市原町区下北高平字北山40番、40番2	1,085.98		
14	原町区B	G12	村落地区	南相馬市原町区下高平字如来堂69番、71番1	1,911.13		
15	原町区B	G13	村落地区	南相馬市原町区泉字広畑457番1-B、457番4、458番	880.32		
16	原町区B	G14	村落地区	南相馬市原町区泉字町畑99番、99番2、100番3、227番	1,501.38		
17	原町区B	G15	村落地区	南相馬市原町区北泉字西走3番4、5番	922.00		
18	原町区B	G16	村落地区	南相馬市原町区泉字大磯120番-A、120番-B、120番-C	113,518.00		
19	原町区B	G18	村落地区	南相馬市原町区上洪佐字前屋敷119番、119番4、117番3、118番5、120番、122番4	1,839.24		
20	原町区B	G19	村落地区	南相馬市原町区萱浜字原畑17番	867.76		
21	原町区B	G20	村落地区	南相馬市原町区萱浜字原ノ山100番2、101番1	965.53		
22	原町区B	G21	村落地区	南相馬市原町区萱浜字愛原19番1	403.70		
23	原町区B	G22	村落地区	南相馬市原町区北原字岩見掘子184番2、184番1-01	812.56		
24	原町区B	G23	村落地区	南相馬市原町区北原字東原82番1、83番3	1,318.52		
25	原町区B	G24	村落地区	南相馬市原町区北原字東原321番24	331.50		
26	原町区B	G25	村落地区	南相馬市原町区北原字東原21番1	661.00		【選定替え】変更前：南相馬市原町区北原字東原29番1（既存の標準宅地が更地のため）
27	原町区B	G26	村落地区	南相馬市原町区北原字赤坂126番3 外37筆	50,592.64		
28	原町区B	G27	村落地区	南相馬市原町区下太田字川内迫515番4、522番12、523番、525番	16,353.00	地価調査地	
29	原町区B	G28	村落地区	南相馬市原町区雫字上江94番、39番-02、92番-02、92番-03、96番	2,393.90		
30	原町区B	G29	村落地区	南相馬市原町区大甕字東迫183番	613.64		
31	原町区B	G30	村落地区	南相馬市原町区大甕字十日迫60番1-B、65番	1,415.88		
32	原町区B	G31	村落地区	南相馬市原町区雫南大江下181番1、99番、字塔場下358番 外5筆	3,514.50		
33	原町区B	G32	村落地区	南相馬市原町区雫字五畝田89番1、89番-2、89番7	742.88		
34	原町区B	G33	村落地区	南相馬市原町区大甕字鶴崎200番1、201番1、202番1	877.42		
35	原町区B	G34	村落地区	南相馬市原町区雫字京塚沢153番	686.88		
36	原町区B	G35	大工場地区	南相馬市原町区小浜字狐沢1番1	77,683.61		
37	原町区B	G36	村落地区	南相馬市原町区小浜字丸山106番1、105番5、121番1、123番1、294番2	1,109.58		
38	原町区B	G37	村落地区	南相馬市原町区雫字柚原111番2、90番4、94番	1,180.54		
39	原町区B	G38	村落地区	南相馬市原町区大甕字林崎193番3	572.58		
40	原町区B	G39	村落地区	南相馬市原町区高字芦ノ坪74番	1,741.91		
41	原町区B	G40	村落地区	南相馬市原町区米々沢字谷地畑1番4、22番4、23番5	331.13		
42	原町区B	G41	村落地区	南相馬市原町区下江井字台80番1、81番	1,008.86		
43	原町区B	G42	村落地区	南相馬市原町区堤谷字神ノ前128番	627.30		
44	原町区B	G43	村落地区	南相馬市原町区堤谷字神ノ前3番、5番1、5番2	1,566.44		
45	原町区B	G44	村落地区	南相馬市原町区小沢字上戸屋迫302番1、301番3、303番2、308番2、309番3	691.79		

令和 9 年度評価替え 鑑定対象地点一覧表（原町区 B）

No.	地区	標準 宅地 番号	用途区域	所在地	地積 (㎡)	備考 1	備考 2
46	原町区B	G50	大工場地区	南相馬市原町区萱浜字新赤沼152-1	12,000.00		旧地番閉鎖のため新地番へ変更（変更前：南相馬市原町区萱浜字北谷地304番、305番1、305番2、306番、307番、308番1）※地点としては変更なし
47	原町区B	G51	村落地区	南相馬市原町区大蘆字山岸17番8	470.00		
48	原町区B	H01	村落地区	南相馬市原町区上北高平字西高松330番、333番1、334番1	977.72		
49	原町区B	H02	村落地区	南相馬市原町区上北高平字高松154番1-B、154番7	1,164.38		
50	原町区B	H03	村落地区	南相馬市原町区上高平字植松下46番	1,187.07		
51	原町区B	H04	村落地区	南相馬市原町区上高平字中里9番2-A	556.43		
52	原町区B	H05	村落地区	南相馬市原町区北新田字広田21番、23番1	780.73		
53	原町区B	H06	村落地区	南相馬市原町区北新田字五反田68番、69番	834.20		
54	原町区B	H07	村落地区	南相馬市原町区長野字南原26番1、27番1	1,061.80		
55	原町区B	H08	村落地区	南相馬市原町区長野字圭正内271番2、272番2、北長野字林崎7番1	1,096.23		
56	原町区B	H09	村落地区	南相馬市原町区北長野字南原田141番	575.06		
57	原町区B	H10	村落地区	南相馬市原町区北長野字北原田240番	643.10		
58	原町区B	H12	村落地区	南相馬市原町区深野字の場127番、128番	1,189.87		
59	原町区B	H13	村落地区	南相馬市原町区信田沢字熊野内55番、50番3、51番2、52番2、53番1、55番2、57番、59番	1,641.29		
60	原町区B	H14	村落地区	南相馬市原町区信田沢字樺172番4、184番1、184番8	831.16		
61	原町区B	H15	村落地区	南相馬市原町区信田沢字嶺崎125番、207番4	951.69		
62	原町区B	H16	村落地区	南相馬市原町区石神字中居19番、20番1	998.25		
63	原町区B	H17	村落地区	南相馬市原町区石神字北明内12番1	1,047.57		
64	原町区B	H19	村落地区	南相馬市原町区牛越字搦屋前90番12-A、90番15	447.13		
65	原町区B	H20	村落地区	南相馬市原町区大木戸字八方内118番11、字大鹿109番3	414.81		
66	原町区B	H21	村落地区	南相馬市原町区大木戸字北西原44番5、44番36、44番37	657.32		
67	原町区B	H22	村落地区	南相馬市原町区押釜字原171番1	667.01		
68	原町区B	H23	村落地区	南相馬市原町区押釜字前田132番、342番	1,174.31		
69	原町区B	H24	村落地区	南相馬市原町区馬場字欠下214番、215番1	1,503.47		
70	原町区B	H25	普通住宅地区	南相馬市原町区大木戸字仏場47番1	800.00		
71	原町区B	H26	村落地区	南相馬市原町区大木戸字南原30番、31番1、31番4	1,157.63		
72	原町区B	H27	村落地区	南相馬市原町区陣ヶ崎265番2	686.61		
73	原町区B	H28	村落地区	南相馬市原町区馬場字下中内275番1、276番4	1,084.78		
74	原町区B	H29	村落地区	南相馬市原町区馬場字垣ノ内12番1-B、13番	1,075.86		
75	原町区B	H30	村落地区	南相馬市原町区馬場字本堂182番2、182番3-B	899.08		
76	原町区B	H43	村落地区	南相馬市原町区馬場字欠下242番1-B、243番	516.69		
77	原町区B	H50	村落地区	南相馬市原町区上北高平字上北沢123番、125番	1,150.45		
78	原町区B	H51	村落地区	南相馬市原町区上北高平字植松254番9、254番38	396.43		
79	原町区B	H52	村落地区	南相馬市原町区北長野字南原田70番1 外32筆	33,855.62		
80	原町区B	H53	村落地区	南相馬市原町区深野字西ノ内10番1	889.06		
81	原町区B	H54	村落地区	南相馬市原町区長野字上田157番	5,649.00		
82	原町区B	H55	普通商業地区	南相馬市原町区大木戸字金場45番1 外282筆	139,416.15		
83	原町区B	I01	村落地区	南相馬市原町区北原字平117番2、117番3、120番、121番-01、111番2	919.73		
84	原町区B	I02	村落地区	南相馬市原町区下太田字小原16番3、16番11	328.86		
85	原町区B	I03	村落地区	南相馬市原町区牛来字石橋93番10、93番11、137番2、137番3	905.81		
86	原町区B	I04	村落地区	南相馬市原町区下太田字道内迫128番-A	78,813.64		
87	原町区B	I05	村落地区	南相馬市原町区下太田字道内迫23番1、24番5、24番地6	1054.41		分筆により地番変更あり（変更前：南相馬市原町区下太田字道内迫23番1-A、24番2）
88	原町区B	I06	村落地区	南相馬市原町区牛来字久保197番	1,129.58		
89	原町区B	I07	村落地区	南相馬市原町区牛来字石橋40番3	732.89		
90	原町区B	I08	村落地区	南相馬市原町区中太田字西畑48番1	661.29		

令和9年度評価替え 鑑定対象地点一覧表（原町区B）

No.	地区	標準 宅地 番号	用途区域	所在地	地積 (㎡)	備考 1	備考 2
91	原町区B	I09	村落地区	南相馬市原町区中大田字堀内30番2、33番、34番、35番2、36番2	1,686.97		
92	原町区B	I10	村落地区	南相馬市原町区下太田字松崎38番2、37番2	1,279.99		
93	原町区B	I11	村落地区	南相馬市原町区益田字雲川45番2、45番4	561.37		
94	原町区B	I12	村落地区	南相馬市原町区益田字西迫54番1-B、60番1、61番1	1,523.90		
95	原町区B	I13	村落地区	南相馬市原町区益田字姫作75番2、77番	508.48		
96	原町区B	I14	村落地区	南相馬市原町区高字大豆柄内236番、237番	898.28		
97	原町区B	I15	村落地区	南相馬市原町区高字小太郎内93番	752.00		
98	原町区B	I16	村落地区	南相馬市原町区鶴谷字五治郎内257番	1,232.79		
99	原町区B	I17	村落地区	南相馬市原町区江井字辻内7番、7番2、8番	1,522.02		
100	原町区B	I18	村落地区	南相馬市原町区小木迫字堂西110番	978.57		
101	原町区B	I19	村落地区	南相馬市原町区鶴谷字池袋76番4	921.63		
102	原町区B	I20	村落地区	南相馬市原町区矢川原字堂前208番5	333.02		
103	原町区B	I21	村落地区	南相馬市原町区上太田字堰場111番	1,330.80		
104	原町区B	I22	村落地区	南相馬市原町区片倉字市渡戸7番1-B、8番	1,848.50		
105	原町区B	I30	村落地区	南相馬市原町区矢川原字寺山35番、35番2、35番3	1,653.60		
106	原町区B	J01	村落地区	南相馬市原町区深野字入龍田117番7	13,992.50		
107	原町区B	J02	村落地区	南相馬市原町区深野字宮平179番2	898.11		
108	原町区B	J03	村落地区	南相馬市原町区大原字西前田36番1	604.54	地価調査地	
109	原町区B	J04	村落地区	南相馬市原町区信田沢字内城24番、28番3	860.37		
110	原町区B	J06	村落地区	南相馬市原町区大谷字砂利56番1、56番2、56番3、72番1	1,453.59		
111	原町区B	J07	村落地区	南相馬市原町区大原字小高根2番8、3番2-B	980.61		
112	原町区B	J08	村落地区	南相馬市原町区大原字奴石3番4	944.87		
113	原町区B	J09	村落地区	南相馬市原町区高倉字東国見12番-B	463.00		【選定替え】変更前：南相馬市原町区高倉字東国見2番（土砂災害特別警戒区域と重なるため）
114	原町区B	J10	村落地区	南相馬市原町区高倉字神前55番2、56番2	587.16		
115	原町区B	J11	村落地区	南相馬市原町区押釜字山鳥迫74番1、72番1	1,405.35		
116	原町区B	J12	村落地区	南相馬市原町区馬場字滝原96番6	598.00		
117	原町区B	J13	村落地区	南相馬市原町区馬場字五台山4番17	736.13		