

仕 様 書

1. 件 名

令和9年度固定資産税（土地）の評価替えに係る標準宅地等鑑定評価委託業務

2. 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等の不動産鑑定評価を実施する。

3. 委託業務の内容

受託者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を行う。

4. 鑑定対象地点

鑑定対象地点については、「鑑定価格一覧表」に示した標準宅地51地点、ゴルフ場1地点とする。

5. 鑑定評価の内容

受託者は鑑定対象地点（標準宅地等）について、「鑑定価格一覧表（メモ価格用）」、「鑑定価格一覧表（最終検討用）」及び「鑑定評価書」にて、次の鑑定評価を行う。

（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） 山添村近隣市との境界のみならず、本村全域について総合的な価格均衡に留意し鑑定評価に係る必要な調整を行うこと。

6. 鑑定評価の基準

鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準の設定に関する答申」（平成2年10月26日2国鑑委第25号）及び「不動産鑑定評価基準の運用に当たって実務上留意すべき事項等について（通知）」（平成3年2月6日3国土地第42号）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。

7. 成果物

委託業務に係る成果物は、下記の通りとする。

- (1) 鑑定価格一覧表（メモ価格用） 2部
- (2) 鑑定価格一覧表（最終価格用） 2部
- (3) 鑑定評価書（現況の近景遠景写真を含む） 2部
- (4) 業務報告書 1部
- (5) 上記（1）～（3）のデータを格納した CD 1枚

8. 成果物の納入場所

山添村役場税務会計課

9. その他

- (1) 鑑定評価に当たっては、事前の意見交換・情報交換等を通じ、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び相続税路線価等との均衡及び固定資産税における評価の面的な均衡に十分留意すること。
- (2) この仕様書に定められていない事項については山添村（甲）、受託者（乙）双方が誠意をもって協議し決定すること。