

令和 7 年 度

業 務 仕 様 書

固定資産税（土地）標準宅地鑑定評価業務委託（その 1）

総 内 訳 表						
費 目	種 別	数 量	単 位	単 価	金 額	摘 要
委託業務						
	直接原価	1	式			
	直接原価	1	式			
	標準宅地鑑定評価	45	地点			
	直接原価計	1	式			
	業務原価	1	式			
業務価格						
改め						
消費税及び地方消費税						10%
合計						

固定資産税（土地）標準宅地鑑定評価業務委託（その１）

特 記 仕 様 書

1 適用範囲

本特記仕様書は、発注者が令和９年度の固定資産税（土地）の評価替において活用する、標準宅地の不動産鑑定評価（以下「鑑定評価」という。）について定める。

2 目的等

令和９年度の固定資産税（土地）の評価替において活用する標準宅地の不動産鑑定評価を業務委託する。

3 業務内容

受注者である固定資産税評価における標準宅地の鑑定評価を行う者（以下「評価員」という。）は、鑑定対象地点（標準宅地）について鑑定評価を行い、その結果を発注者に報告する業務を行う。

4 鑑定対象地点（標準宅地）

小鹿野町内４５地点（別紙「評価地点一覧表」に示す地点）

5 鑑定評価の内容

(1) 評価員は、鑑定対象地点（標準宅地）について、本町の評価員の他、近隣市町村の評価員と事前の意見交換、情報交換を通じ、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、特に隣接都県や全県的な価格バランスの均衡に十分考慮しつつ、次の条件の下に鑑定評価を行うものとする。

ア 正常価格とする。

イ 価格の条件は、標準宅地に建物がなく、かつ使用収益を制限する権利の付着していないもの（更地）とする。

ウ 価格時点は、令和８年１月１日とする。

- (2) 評価員は、公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会が設置する固定資産鑑定評価員会議に出席し、鑑定価格のバランスの検証、情報交換及び調整等を行うものとする。

6 鑑定評価の基準

評価員は「不動産鑑定評価基準（平成26年5月1日一部改正）」及び「不動産鑑定評価運用上の留意事項（平成26年5月1日一部改正、平成26年11月1日施行）」等の基準に従って鑑定評価を実施するものとする。

7 鑑定結果及び成果品の提出

評価員は、鑑定結果に係る次の成果品を、紙面及び電子データにより発注者に提出しなければならない。

- | | |
|--------------------|-----------|
| (1) 鑑定価格一覧表（メモ価格用） | 令和8年1月 9日 |
| (2) 鑑定価格一覧表（最終価格用） | 令和8年3月16日 |
| (3) 鑑定評価書 | 令和8年3月23日 |
| (4) 標準宅地写真 | 令和8年3月23日 |

8 成果品の納入場所

小鹿野町役場 税務課

9 資料の提供

標準宅地の鑑定評価を行うに当たって必要な資料は、発注者と受注者との協議の上、発注者から受注者に提供するものとする。

10 その他

- (1) 評価員は、本件業務委託によって知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。業務完了後も同様とする。
- (2) 評価員は、業務完了後において、発注者から鑑定評価結果の内容について説明又は資料の提出を求められたときはこれに応じるものとする。
- (3) 標準宅地の鑑定評価に当たって、受注者は、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ものとする。

- (4) この特記仕様書に定められていない事項については、発注者と協議するものとする。

固定資産税（土地）標準宅地鑑定評価業務委託（その１）特記仕様書 別紙

評 価 地 点 一 覧 表

地点数	整理番号	標準宅地番号	字 名 ・ 地 番
1	1	小鹿野 — 1	小鹿野町長留サス 2 8 - 4、3 6
2	3	小鹿野 — 3	小鹿野町長留山ノ神 3 1 3 - 1
3	5	小鹿野 — 5	小鹿野町長留下原 2 1 0 - 2
4	7	小鹿野 — 7	小鹿野町長留ヨシシマ 9 3 4 - 1
5	9	小鹿野 — 9	小鹿野町長留番場 2 6 6 6 - 1
6	11	小鹿野 — 11	小鹿野町長留前谷津 1 8 6 0
7	13	小鹿野 — 13	小鹿野町長留堂ノ下 3 8 2 6 - 1
8	15	小鹿野 — 15	小鹿野町般若小塚 9 3 1 - 2
9	17	小鹿野 — 17	小鹿野町般若布沢 3 0 5 0 - 1
10	19	小鹿野 — 19	小鹿野町下小鹿野春日野 6 4 1 - 2、- 6
11	21	小鹿野 — 21	小鹿野町下小鹿野南扶桑ケ原 1 9 6 7 - 1
12	23	小鹿野 — 23	小鹿野町下小鹿野中小鹿谷 3 4 2 4 - 1
13	25	小鹿野 — 25	小鹿野町小鹿野中島 2 0、2 1、2 2 - 1
14	27	小鹿野 — 27	小鹿野町小鹿野深町 2 7 8 9 - 1
15	29	小鹿野 — 29	小鹿野町小鹿野諏訪前 1 6 7 9 - 3
16	30	小鹿野 — 30	小鹿野町小鹿野諏訪 9 0 - 1
17	32	小鹿野 — 32	小鹿野町小鹿野南町裏 2 6 0
18	34	小鹿野 — 34	小鹿野町小鹿野笠原 3 3 9、3 4 0
19	36	小鹿野 — 36	小鹿野町小鹿野早道場 1 7 2 7 - 1
20	38	小鹿野 — 38	小鹿野町小鹿野清水原 6 2 5 - 4
21	40	小鹿野 — 40	小鹿野町伊豆沢吉井 1 2 2 - 1、1 2 3 - 2
22	42	小鹿野 — 42	小鹿野町伊豆沢西平 1 7 5 7 - 1
23	44	小鹿野 — 44	小鹿野町小鹿野新井 9 0 2 - 8
24	46	小鹿野 — 46	小鹿野町飯田幅ノ上 7 5 7 - 1、- 3、- 4
25	48	小鹿野 — 48	小鹿野町飯田中平塩 1 8 2 7
26	50	小鹿野 — 50	小鹿野町三山半平 9 8 1 - 1、9 8 2 - 1
27	52	小鹿野 — 52	小鹿野町河原沢小金平 1 1 1 7 - 1、1 1 1 8 - 1
28	54	小鹿野 — 54	小鹿野町日尾小室 1 6 4 8 - 1、- 5、- 6
29	56	小鹿野 — 56	小鹿野町藤倉日向 1 5 2 - 1
30	58	小鹿野 — 58	小鹿野町下小鹿野小鹿原 8 6 8 - 1 2
31	60	小鹿野 — 60	小鹿野町下小鹿野寿鹿谷 2 2 0 8 - 1
32	62	小鹿野 — 62	小鹿野町長留中峯 1 1 1 2 - 1
33	64	小鹿野 — 64	小鹿野町下小鹿野千尋原 1 6 6 3 - 5
34	66	小鹿野 — 66	小鹿野町下小鹿野根鹿野 1 7 6 2 - 2
35	68	小鹿野 — 68	小鹿野町小鹿野上ノ臺 8 7 7
36	71	両神 — 2	小鹿野町両神薄新井 1 2 0 0 - 5
37	73	両神 — 4	小鹿野町両神薄鳥井 2 7 0 9 - 1

固定資産税（土地）標準宅地鑑定評価業務委託（その１）特記仕様書 別紙

評 価 地 点 一 覧 表

地点数	整理番号	標準宅地番号	字 名 ・ 地 番
38	75	両神 — 6	小鹿野町両神薄原 3 7 7 6－1
39	77	両神 — 8	小鹿野町両神薄塩沢 5 2 6 8、5 2 6 9－1
40	79	両神 — 10	小鹿野町両神薄出原 9 2 9 9
41	81	両神 — 12	小鹿野町両神小森田中 5 1－2
42	83	両神 — 14	小鹿野町両神小森間庭 2 2 3 9－5
43	85	両神 — 16	小鹿野町両神小森見違 2 5 2 8－1
44	87	両神 — 18	小鹿野町両神小森川塩 4 0 7 9、4 0 8 0－2
45	89	両神 — 20	小鹿野町両神小森赤井沢 5 1 9 5－2