

市 長	副市長	部 長	財政課長	主管課長	課長補佐		担 当
件 名	令和 7 年度 富谷市固定資産税標準宅地鑑定評価業務 実施仕様書						
業務場所	富谷市 市内一円 地内						
一金 円也 (内 消費税相当額 円)						実 施 事 由	
						固定資産評価の次の基準年度となる令和 9 年度の固定資産税（土地）の評価替えにおいて、評価額算定の基礎資料として活用するため、本市において選定した標準宅地について不動産鑑定を実施するもの。	
						実施方法その他	
自 契約締結日の翌日 履行期間 至 令和 8 年 3 月 3 1 日						業務委託	
仕 様 概 要							
鑑定評価対象地点 182点							

特 記 仕 様 書

1. 件 名 令和7年度 富谷市固定資産税標準宅地鑑定評価業務

2. 目 的

次の基準年度となる令和9年度の固定資産税（土地）の評価替えにおいて、評価額算定の基礎資料として活用するため、本市において選定した標準宅地について不動産鑑定評価を実施する。

3. 鑑定評価対象地点（標準宅地）

鑑定評価対象地点は、182地点とする。（別紙「鑑定評価対象地一覧表」のとおり）

4. 鑑定評価の基準

鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準」（最終改正：平成26年5月1日）、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」（最終改正：平成26年5月1日）等の、「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日国鑑委第25号）、「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鑑定を行うに当たって準拠すべきとされているものに従い、次の事項に留意のうえ不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が鑑定評価を行うものとする。

（1）基本事項

i) 鑑定評価条件

標準宅地に建物その他定着物がなく、かつ地上権その他当該土地の使用収益を制限する権利の存しない土地（更地）として評価した正常価格（合理的市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格）を求める。

ii) 価格時点

価格時点は令和8年1月1日とする。

（2）留意事項

i) 標準価格の取扱い

標準価格とは、鑑定対象地の属する近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸なものである標準的使用（標準的画地）の土地における価格をいう。

ただし、標準的画地が固定資産評価基準又は富谷市固定資産（土地）評価基準要領における画地計算法の各種補正の適用を受ける場合には、適用される画地計算法の補正率で割り戻す、標準化補正を行うこと。

標準化補正については、「鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」の取扱いについて」（平成4年8月20日事務連絡、平成7年9月19日事務連絡、令和2年7月22日事務連絡）を参照のこと。

ii) 接面街路の方位

普通住宅地区及び併用住宅地区においては、接面街路の方位に関して、接面街路が北側にある画地を基準とする。このため、接面街路の方位が北側以外にある標準宅地については、北側街路にあるものとみなした標準化補正を行うこと。

iii) 高压線下地

高压線下地においては、その要因を考慮に入れ鑑定評価を行うこと。

iv) 土壌汚染

土壌汚染がある場合は、その要因が除去されたものとして鑑定評価を行うこと。

v) 公的土地評価の均衡化・適正化等

鑑定評価価格の評定に際しては、地価公示価格、県地価調査価格及び相続税路線価等との均衡並びに面的バランスに十分配慮し、公的土地評価の均衡化・適正化に努めるとともに、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うとともに、市町村境界付近の標準宅地の均衡の確保に努めるものとする。

5. 成 果 品

委託業務に係る成果品は、次のとおりとする。

成果品	納品期限
鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）	令和7年12月12日（金）
鑑定評価価格一覧表（最終検討用）	令和8年 1月30日（金）
宅地鑑定評価書 価格算定補足資料 地価公示（公示地）の補正率一覧表	令和8年 3月31日（金）

※鑑定価格一覧表（最終検討用）には、地価公示12地点を入れたもので作成すること。

※様式については、宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について（令和7年6月12日付け事務連絡）を参考にすること。

※成果品は、製本1部、副本1部、エクセルデータにて提出すること。

6. 納入場所 富谷市市民生活部税務課

7. 履行期間 契約の締結日の翌日から令和8年3月31日まで

8. そ の 他

(1) 資料の貸与

標準宅地の鑑定評価を行うにあたって必要な資料は、業務受託者との協議のうえ当市が必要と認めるものを貸与する。

(2) 秘密の保持

業務受託者は、本件業務の実施によって知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。また、業務完了後も同様とする。

(3) 説明責任

業務受託者は、鑑定評価書の内容について説明を求められたときは、これに応じなければならない

(4) 業務受託者等の開示

当市において必要があると認めるときは、鑑定評価を実施した担当者氏名及び所属する不動産鑑定業者の所在、名称等を開示できる。

(5) 協議事項

この仕様書に定めのない事項については、当市と協議により決定する。

富谷市 標準宅地一覧表

No	標準宅地番号	所在地	固定資産用途	公的地点
1	15001	富谷市ひより台二丁目35番14外1筆	普通商業	富谷(県)5-1
2	15002	富谷市ひより台二丁目41番1	普通商業	
3	15003	富谷市ひより台一丁目42番2	普通商業	
4	15005	富谷市富ヶ丘一丁目3番22	普通商業	
5	15006	富谷市大清水一丁目33番1外77筆	普通商業	
6	15007	富谷市上桜木一丁目1番2外5筆	普通商業	
7	15008	富谷市成田一丁目4番3	普通商業	
8	15009	富谷市成田一丁目3番1外6筆	普通商業	
9	15010	富谷市成田一丁目8番1外4筆	普通商業	
10	15011	富谷市大清水二丁目13番2	普通商業	
11	15012	富谷市上桜木二丁目3番8	普通商業	富谷(県)5-2
12	15014	富谷市成田一丁目5番1	普通商業	
13	15015	富谷市上桜木二丁目5番2	普通商業	
14	15061	富谷市明石台六丁目1番36外3筆	普通商業	
15	15062	富谷市高屋敷26番	普通商業	
16	15063	富谷市富谷大清水下45番4外5筆	普通商業	
17	21001	富谷市成田九丁目3番3	大工場	富谷(県)9-1
18	21002	富谷市成田九丁目7番2	大工場	
19	21004	富谷市成田九丁目1番8	大工場	
20	21005	富谷市富谷日渡34番11外3筆	大工場	
21	21006	富谷市高屋敷1番	大工場	
22	22001	富谷市ひより台二丁目2番9	中小工場	
23	31001	富谷市富谷新町113番	併用住宅	富谷(県)-3
24	31002	富谷市富谷一枚沖57番1外2筆	併用住宅	
25	31003	富谷市ひより台二丁目23番4外1筆	併用住宅	
26	31004	富谷市富谷北裏47番	併用住宅	
27	31031	富谷市あけの平二丁目9番4	併用住宅	
28	31032	富谷市日吉台二丁目38番11	併用住宅	
29	31033	富谷市日吉台二丁目24番5	併用住宅	
30	31034	富谷市富ヶ丘二丁目41番26	併用住宅	
31	31035	富谷市富ヶ丘二丁目1番136	併用住宅	
32	31062	富谷市東向陽台二丁目31番273	併用住宅	
33	31063	富谷市明石台五丁目2番4	併用住宅	
34	31064	富谷市とちの木一丁目8番1外3筆	併用住宅	
35	31068	富谷市上桜木一丁目1番11	併用住宅	
36	31069	富谷市成田二丁目1番3	併用住宅	
37	31070	富谷市成田三丁目32番2	併用住宅	
38	31071	富谷市富谷西沢108番7	併用住宅	
39	31072	富谷市三ノ関坂ノ下120番7外2筆	併用住宅	
40	31073	富谷市成田三丁目15番16	併用住宅	
41	31074	富谷市成田八丁目2番6外1筆	併用住宅	
42	31075	富谷市太子堂二丁目45番7外1筆	併用住宅	
43	33001	富谷市太子堂一丁目117番382	普通住宅	
44	33003	富谷市三ノ関太子堂上6番18	普通住宅	
45	33005	富谷市ひより台一丁目19番2	普通住宅	
46	33006	富谷市一ノ関川又山2番74	普通住宅	
47	33007	富谷市ひより台一丁目35番15	普通住宅	富谷(県)-2
48	33008	富谷市富谷仏所153番1	普通住宅	
49	33009	富谷市ひより台二丁目11番12	普通住宅	
50	33010	富谷市富谷西沢61番3外1筆	普通住宅	
51	33012	富谷市富谷西沢89番5	普通住宅	
52	33013	富谷市富谷原下1番1外2筆	普通住宅	
53	33015	富谷市富谷新町7番外1筆	普通住宅	
54	33016	富谷市富谷清水沢140番3外1筆	普通住宅	
55	33017	富谷市富谷南裏69番6	普通住宅	
56	33018	富谷市富谷仏所124番45外1筆	普通住宅	
57	33020	富谷市富谷湯船沢60番2	普通住宅	

富谷市 標準宅地一覧表

No	標準宅地番号	所在地	固定資産用途	公的地点
58	33021	富谷市とちの木一丁目25番116外1筆	普通住宅	
59	33025	富谷市富谷清水仲118番7	普通住宅	
60	33028	富谷市一ノ関コウスノ14番5外1筆	普通住宅	
61	33029	富谷市富谷北裏28番	普通住宅	
62	33030	富谷市富谷南裏29番2	普通住宅	
63	33031	富谷市富谷明坂119番6	普通住宅	
64	33032	富谷市あけの平一丁目25番3	普通住宅	
65	33034	富谷市日吉台三丁目13番6	普通住宅	
66	33035	富谷市日吉台二丁目14番9	普通住宅	
67	33036	富谷市日吉台二丁目3番16	普通住宅	
68	33037	富谷市日吉台一丁目17番3	普通住宅	
69	33038	富谷市日吉台一丁目27番10	普通住宅	
70	33039	富谷市日吉台一丁目30番14	普通住宅	
71	33040	富谷市富ヶ丘三丁目68番243	普通住宅	
72	33041	富谷市富ヶ丘四丁目68番273	普通住宅	
73	33042	富谷市富ヶ丘四丁目68番344	普通住宅	
74	33043	富谷市富ヶ丘二丁目41番66	普通住宅	
75	33046	富谷市富ヶ丘一丁目1番77外1筆	普通住宅	
76	33050	富谷市鷹乃杜三丁目29番14外1筆	普通住宅	
77	33051	富谷市鷹乃杜四丁目29番251	普通住宅	
78	33052	富谷市杜乃橋一丁目2番6	普通住宅	
79	33055	富谷市杜乃橋二丁目20番15	普通住宅	
80	33056	富谷市杜乃橋一丁目16番9	普通住宅	
81	33057	富谷市富ヶ丘一丁目3番777	普通住宅	
82	33058	富谷市富ヶ丘四丁目67番17	普通住宅	
83	33059	富谷市大清水一丁目21番23	普通住宅	
84	33060	富谷市ひより台二丁目26番8	普通住宅	
85	33061	富谷市明石台三丁目23番4	普通住宅	
86	33062	富谷市明石台五丁目34番12	普通住宅	
87	33063	富谷市明石台一丁目31番4	普通住宅	
88	33064	富谷市明石台一丁目26番4	普通住宅	
89	33065	富谷市明石台一丁目12番11	普通住宅	
90	33066	富谷市東向陽台三丁目70番106	普通住宅	
91	33067	富谷市東向陽台三丁目70番443	普通住宅	
92	33069	富谷市東向陽台二丁目31番207	普通住宅	
93	33071	富谷市東向陽台二丁目31番49	普通住宅	
94	33072	富谷市東向陽台一丁目39番12	普通住宅	
95	33074	富谷市成田八丁目4番14	普通住宅	
96	33075	富谷市成田四丁目28番2外5筆	普通住宅	
97	33080	富谷市成田三丁目9番39	普通住宅	
98	33081	富谷市成田三丁目3番3	普通住宅	
99	33082	富谷市成田六丁目10番4	普通住宅	
100	33083	富谷市上桜木一丁目14番7	普通住宅	
101	33085	富谷市明石台五丁目24番3	普通住宅	
102	33086	富谷市大清水二丁目6番2	普通住宅	
103	33088	富谷市ひより台一丁目8番23	普通住宅	
104	33091	富谷市ひより台二丁目33番12	普通住宅	
105	33092	富谷市富谷清水仲113番9外1筆	普通住宅	
106	33093	富谷市とちの木一丁目17番9	普通住宅	
107	33094	富谷市とちの木二丁目9番78	普通住宅	
108	33095	富谷市杜乃橋一丁目4番4	普通住宅	
109	33096	富谷市日吉台三丁目3番15	普通住宅	
110	33097	富谷市日吉台一丁目5番4	普通住宅	
111	33098	富谷市富谷明坂26番2外1筆	普通住宅	
112	33099	富谷市あけの平一丁目18番8	普通住宅	
113	33100	富谷市あけの平三丁目28番14	普通住宅	
114	33101	富谷市富ヶ丘三丁目68番66	普通住宅	

富谷市 標準宅地一覧表

No	標準宅地番号	所在地	固定資産用途	公的地点
115	33102	富谷市大清水一丁目6番5	普通住宅	
116	33103	富谷市上桜木一丁目40番15	普通住宅	
117	33104	富谷市上桜木一丁目30番11	普通住宅	
118	33106	富谷市成田三丁目20番8	普通住宅	
119	33107	富谷市成田六丁目2番2	普通住宅	
120	33108	富谷市成田六丁目28番4	普通住宅	
121	33109	富谷市成田四丁目17番4	普通住宅	
122	33110	富谷市成田四丁目24番6外2筆	普通住宅	
123	33111	富谷市成田七丁目18番6	普通住宅	
124	33113	富谷市成田八丁目3番38	普通住宅	
125	33114	富谷市成田八丁目6番19	普通住宅	
126	33117	富谷市明石台五丁目18番13	普通住宅	
127	33118	富谷市明石台五丁目31番13	普通住宅	
128	33119	富谷市明石台四丁目2番27	普通住宅	
129	33120	富谷市明石台三丁目7番14	普通住宅	
130	33121	富谷市明石台六丁目30番4	普通住宅	
131	33123	富谷市明石台六丁目11番11	普通住宅	
132	33124	富谷市明石台二丁目15番13	普通住宅	
133	33125	富谷市東向陽台三丁目70番146	普通住宅	
134	33126	富谷市東向陽台三丁目70番217	普通住宅	
135	33127	富谷市東向陽台一丁目32番56	普通住宅	
136	33128	富谷市東向陽台一丁目32番181	普通住宅	
137	33130	富谷市あけの平一丁目14番8	普通住宅	
138	33131	富谷市日吉台二丁目33番3	普通住宅	
139	33132	富谷市鷹乃杜二丁目29番37	普通住宅	
140	33133	富谷市成田一丁目4番192	普通住宅	
141	33134	富谷市明石台七丁目9番5	普通住宅	
142	33135	富谷市明石台八丁目14番7	普通住宅	
143	33136	富谷市明石台九丁目15番2	普通住宅	
144	33137	富谷市明石台十丁目14番6	普通住宅	
145	33138	富谷市明石台九丁目53番9	普通住宅	
146	41001	富谷市志戸田宮前1番5	集落	
147	41003	富谷市三ノ関本木西80番	集落	
148	41004	富谷市三ノ関太子堂上15番2外2筆	集落	
149	42001	富谷市二ノ関相良56番2外1筆	村落	
150	42002	富谷市二ノ関館下42番1	村落	
151	42003	富谷市一ノ関清水沢3番地	村落	
152	42004	富谷市三ノ関馬場沢下136番1	村落	
153	42005	富谷市富谷狸屋敷210番11	村落	
154	42006	富谷市富谷仏所210番20外1筆	村落	
155	42008	富谷市富谷源内119番	村落	
156	42010	富谷市今泉鶴巻51番外2筆	村落	
157	42011	富谷市今泉水神沢10番2	村落	
158	42012	富谷市大童上八幡92番	村落	
159	42013	富谷市今泉鍛冶ヶ沢6番	村落	
160	42014	富谷市今泉瀬戸ヶ沢14番外1筆	村落	
161	42015	富谷市西成田白鳥9番	村落	
162	42016	富谷市富谷原前南45番2外1筆	村落	
163	42017	富谷市富谷落合60番1	村落	
164	42020	富谷市石積細田24番地	村落	
165	42021	富谷市大亀佐野二番47番2	村落	
166	42022	富谷市大亀和合田一番45番3	村落	
167	42023	富谷市明石四反目50番外1筆	村落	
168	42024	富谷市石積松貝32番	村落	
169	42026	富谷市明石上折元51番1	村落	
170	42030	富谷市富谷源内57番3	村落	
171	42031	富谷市西成田南田54番3	村落	

富谷市 標準宅地一覽表

No	標準宅地番号	所在地	固定資産用途	公的地点
172	42035	富谷市富谷一枚沖79番1外1筆	村落	
173	42036	富谷市三ノ関太子堂下71番	村落	
174	42037	富谷市穀田岩下12番	村落	富谷(県)-4
175	42038	富谷市穀田瀬ノ木12番1	村落	
176	42039	富谷市西成田追分56番2外1筆	村落	
177	42041	富谷市大亀袋二番5番1外4筆	村落	
178	42042	富谷市穀田高屋敷15番2	村落	
179	42043	富谷市明石祭田24番1	村落	
180	42044	富谷市石積刈又前40番	村落	
181	42046	富谷市明石宮前147番	村落	
182	42047	富谷市富谷矢倉下57番2	村落	