

仕 様 書

- 1 件 名 : 令和9年度評価替えに伴う標準宅地鑑定評価業務委託(1工区)
- 2 業務場所 : 南九州市川辺地内
- 3 履行期限 : 令和8年3月31日(火)
- 4 委託業務の目的
令和9年度の固定資産(土地)の評価替えにおける標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料
- 5 鑑定対象地点(標準宅地)
88地点
※鑑定対象地点の詳細は、別紙「令和9年基準 南九州市標準宅地一覧表」に示したものによる。
- 6 鑑定評価の内容
 - (1) 鑑定評価価格は、不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書による鑑定評価価格であること。
 - (2) 鑑定評価に当たっては、「鑑定評価書(様式1)(様式2)(様式3)(様式4)」及び「鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)(1)(2)」を、加えて基準宅地については、様式1-1「基準宅地鑑定評価メモ価格」、旧市町村において最高価格を付した標準宅地については様式1-2「旧市町村において最高価格を付した標準宅地の鑑定評価メモ価格」を使用し、次の鑑定評価を行う。
 - ア 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
 - イ 不動産の種別・類型 : 更地として
 - ウ 価 格 の 種 類 : 正常価格
 - エ 評 価 の 条 件 : 現況が建物・構築物等の敷地である場合には、当該建物等がなく、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の独立鑑定評価
 - オ 価格算定補足資料 : 全標準宅地について、「価格算定補足資料(補足-1)(補足-2)(補足-3)(補足-4)」を提出すること。
 - カ そ の 他 の 資 料 : 標準宅地の地点が地価公示又は都道府県地価調査地点と同一地点にある場合は、当該標準宅地の画地条件等補正内容の把握のため、様式2「令和8年地価公示(公示地)の補正率一覧表」及び様式3「令和7年地価調査(基準地)の時点修正率・補正率一覧表」を意見書として提出すること。
 - キ メモ価格の提出 : 「基準宅地鑑定評価メモ価格」、「旧市町村において最高価格を付した標準宅地の鑑定評価メモ価格」及び「鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)(1)(2)」については、令和7年12月12日までに提出すること。

※県への提出期限が、基準宅地メモ価格及び旧市町村において最高価格を付した標準宅地のメモ価格：令和7年12月中旬、鑑定評価メモ価格：令和8年1月中旬である。

7 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、南九州市と受託者との協議の上、南九州市が受託者に対して提供する。

8 成果品

本業務において納入すべき成果品は次のとおりとする。

(1) 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）	…	1部
(2) 基準宅地鑑定評価メモ価格	…	1部
(3) 旧市町村において最高価格を付した標準宅地の鑑定評価メモ価格	…	1部
(4) 鑑定評価価格一覧表（最終価格用）	…	1部
(5) 鑑定評価書	…	2部
(6) 価格算定補足資料	…	1部
(7) 地価公示(公示地)の補正率一覧表	…	1部
(8) 地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表	…	1部
(9) 標準宅地写真一式	…	1部

【注意】

※1 (1) (2) (3) については、令和7年12月12日までに納入すること。

※2 (4) については、メモ価格提出後、価格の修正を行った場合に、南九州市が指定する日までに提出すること。

※3 (5) から(9)については、履行期限までに納入すること。

9 成果品の納入場所

南九州市役所 税務課

10 秘密の保持

受託者は、本件業務の実施によって知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

11 その他

(1) 鑑定評価に当たっては市町村境界付近における面的な均衡及び地価公示価格、県地価調査価格、相続税路線価等との均衡を十分にとること。

(2) 方位格差による補正は行わないこと。

(3) 鹿児島県土地評価協議会への同席を求められた場合は、必ず出席すること。

(4) 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）提出後、土地評価協議会等の結果を踏まえ、価格の修正を行った場合は、鑑定評価価格一覧表（最終価格用）を南九州市が指定する日までに提出すること。

※県に最終価格として提出する必要があるため依頼するもので、3月上旬が県への提出期限となっています。

(5) 本業務は分割発注による入札であるため、2つの案件のうち先に開札した工区を落札した場合は、残りの工区の入札は辞退扱いとする。

(6) この仕様書に定めのない事項については、南九州市と協議すること。