

令和 9 年度固定資産税（土地）の評価替えに向けた
標準宅地等の不動産本鑑定評価業務委託
仕様書

稲敷市 市民生活部 税務課

令和 9 年度固定資産税（土地）の評価替えに向けた標準宅地等の不動産本鑑定評価業務委託仕様書

（適用の範囲）

第1条 この仕様書は、令和 9 年度固定資産税（土地）の評価替えに向けた標準宅地等の不動産本鑑定業務（以下「本業務」という。）について必要な事項を定めるものとする。

（業務の目的）

第2条 本業務は、令和 9 年度評価替えに向け、より公平公正な固定資産土地評価を実施するため、現状分析や課題等の把握を行い、標準宅地の不動産鑑定業務を効率的かつ正確に実施する事を目的とする。

（業務内容）

第3条 受託者は、別紙「標準宅地一覧表」に示す対象地点（稲敷市内 226 地点）について、近隣市町村の評価員と事前の交換意見、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、相続税路線価格等との均衡、及び固定資産税における近隣都県や、全県的な価格バランスの均衡に十分考慮しながら、鑑定評価を行い、その結果を報告する。なお、鑑定評価の基準は以下のとおりとする。

(1) 価格の種類 正常価格

(2) 不動産の種類 更地として

(3) 価格時点 令和 8 年 1 月 1 日

(4) 評価条件

(ア) 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が付着していないものとしての土地のみの独立鑑定評価

(イ) 土砂災害特別警戒区域については、発注者において別途考慮することから、本件鑑定評価では土砂災害特別警戒区域に該当するか否かを価格形成要因から除外する。

（鑑定評価の基準）

第4条 本業務は、委託契約書及び本仕様書によるほか、不動産鑑定士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次の基準等に従って行う。

(1) 不動産鑑定評価基準

(2) 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項

(鑑定結果の報告)

第5条 本業務の鑑定結果の報告は、次のとおりとする。

- (1) メモ価格「鑑定価格一覧表（メモ価格用）」
令和8年1月16日までに稲敷市に報告する。
- (2) 最終検討価格「鑑定価格一覧表（最終価格検討用）」
令和8年3月6日までに稲敷市に報告する。
- (3) 鑑定評価書
令和8年3月6日までに稲敷市に提出する。

(納入場所)

第6条 本業務の成果品納入場所は、稲敷市市民生活部税務課とする。

(履行期限)

第7条 本業務の履行期間は、契約締結の翌日から令和8年3月27日までとする。

(その他)

第8条 その他の事項について次のように定める。

- (1) 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、稲敷市と受託者で協議のうえ、稲敷市から受託者に対して提供する。
- (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個人情報等を第三者に漏してはならない。業務終了後も同様とする。
- (3) 固定資産評価審査会への協力
受託者は、固定資産評価審査委員会に対して審査申出がなされた場合、稲敷市から委員会への出席等の協力を要請された場合には協力する。
- (4) 発注者との協議
この仕様書に定められていない事項については、稲敷市と協議すること。
作業前、作業中に生じた疑義についても同様とする。

稲敷市 標準宅地一覧表（R9評価替え用）

No	標準宅地 番号	所在地	固定資産 用途	備考
1	1001	江戸崎字本宿通甲3125	普通商業	
2	1002	佐倉字佐倉原3364	普通住宅	
3	1003	江戸崎字荒句甲587-6、甲591-5	併用住宅	
4	1004	江戸崎字金上台甲465-2	普通住宅	
5	1005	江戸崎字後谷津甲2549-2、甲2552	併用住宅	
6	1006	江戸崎字田宿甲2767-2	併用住宅	
7	1007	江戸崎字愛宕山甲2148-8	普通住宅	
8	1008	江戸崎字道上沖甲3577-2	併用住宅	
9	1009	江戸崎字西町後甲2636-3	併用住宅	
10	1010	江戸崎字浜町通甲3021-4	併用住宅	
11	1011	江戸崎字大宿甲3238-6	併用住宅	
12	1012	江戸崎字城下甲3424-3、甲3420-9	普通住宅	
13	1013	江戸崎字新山甲686-4	普通住宅	
14	1014	江戸崎字金上台甲2333-2	普通住宅	
15	1015	江戸崎字門前甲2813-14	普通住宅	
16	1016	江戸崎字新山甲737-2	普通住宅	
17	1017	江戸崎字金上台甲2501-1	普通住宅	
18	1018	江戸崎字門前甲2912	普通住宅	
19	1019	江戸崎字新宿下甲2991	普通住宅	
20	1020	江戸崎字根宿通甲3110	併用住宅	
21	1021	江戸崎字新宿下甲3264-3	普通住宅	
22	1022	江戸崎字大宿甲3324-3	普通住宅	
23	1023	江戸崎字中宿乙96	普通住宅	
24	1024	江戸崎字荒句甲336-1	普通住宅	
25	1025	佐倉字佐倉原3138-1、3138-5	村落	
26	1026	月出里字花指78-2	村落	
27	1027	犬塚字原平1264-1	村落	
28	1028	江戸崎字道上沖甲3577-9、甲4871-1	村落	
29	1029	江戸崎字道上沖甲3745-3	村落	
30	1030	江戸崎字芝ヶ谷甲4344-13 外	その他	
31	1031	江戸崎字芝ヶ谷甲4410	村落	
32	1032	江戸崎字新山甲1173-1	村落	
33	1033	稲波字中区235	村落	
34	1034	村田字向作218-5	村落	
35	1035	羽賀字上二反田660-5、656-1、657-1	村落	
36	1036	上君山字逢里3356-1、3362-1	村落	
37	1037	羽賀字後谷ツ1076-1	村落	
38	1038	下君山字岩ノ内1760-1	村落	
39	1039	沼田字中宿坪1417、字宿下791-1、791-2	村落	
40	1040	沼田字南坪1398	村落	
41	1041	時崎字東前592-10、592-19	村落	
42	1042	時崎字山下53	村落	
43	1043	月出里字後474-1	村落	
44	1044	蒲ヶ山字後原5-6、5-40	村落	
45	1045	佐倉字姥神662	村落	
46	1046	佐倉字兵虫1089-6、1089-12	村落	
47	1047	佐倉字天神久保1641-1、1641-4	村落	
48	1048	江戸崎字石橋甲769-4	村落	
49	1049	鳩崎字前ノ内328-2	村落	
50	1050	信太古渡字横須賀75-1、75-2	村落	

稲敷市 標準宅地一覧表 (R9評価替え用)

No	標準宅地 番号	所在地	固定資産 用途	備考
51	1051	信太古渡字西区2547-1	村落	
52	1052	高田字沖2816	村落	
53	1053	高田字御城2762-1、2764	村落	
54	1054	高田字大木戸2634	村落	
55	1055	高田字横町前3013-2、3014	村落	
56	1056	高田字古ヤ641、663-1	村落	
57	1057	高田字青宿682-1	村落	
58	1058	高田字千葉野3652-1 外	中小工場	
59	1059	高田字南968-1	村落	
60	1060	椎塚字東1138-1、1138-2	村落	
61	1061	駒塚字内出1014-1	村落	
62	1062	桑山字上口坪510-1	村落	
63	1063	桑山字台ノ前338-1、338-5	村落	
64	1064	桑山字浦向1798-1、1798-2、1798-3	村落	
65	1065	南ヶ丘20-14	集団	
66	1066	江戸崎字戸張町甲2719	普通商業	
67	1067	江戸崎字佐殿内甲2395-5、字金上台甲2468-4	普通住宅	
68	1068	江戸崎字新山甲744	併用住宅	
69	1069	江戸崎字道上沖甲3597-6	普通住宅	
70	1070	江戸崎字切通町甲2665-2	併用住宅	
71	1071	江戸崎字戸張町甲3027	併用住宅	
72	1072	江戸崎字金上台甲2463-3	普通住宅	
73	1073	江戸崎字新山甲621-3	普通住宅	
74	1074	江戸崎字後谷津甲2565-3	普通住宅	
75	1075	江戸崎字古屋敷甲2000-46	普通住宅	
76	1077	江戸崎字根宿甲3079-1	併用住宅	
77	1078	江戸崎字切通町甲2668-4	普通住宅	
78	1079	江戸崎字西町後甲2092-8	普通住宅	
79	1080	江戸崎字新宿甲3149-1	併用住宅	
80	1081	江戸崎字古城西甲3484-4	普通住宅	
81	1082	佐倉字佐倉原3283-2	普通住宅	
82	1083	江戸崎字荒句甲358-2	普通住宅	
83	1085	小羽賀字一ツ橋551-72	村落	
84	1086	蒲ヶ山字原山39-10	村落	
85	1087	蒲ヶ山字山崎369-3	村落	
86	1088	沼田字中山尻2716-9	村落	
87	1089	時崎字土戸263-59	村落	
88	1090	犬塚字八郎次1638-3	村落	
89	1091	佐倉字二ノ宮久保2616-1	村落	
90	1092	江戸崎字西江戸崎甲4836-1 外	普通商業	
91	1093	桑山字小池840、840-1、841-1	村落	
92	1094	駒塚字五反田1931	村落	
93	1095	江戸崎みらい1-1	大工場	
94	1096	江戸崎字大久保乙802-11	村落	
95	1097	蒲ヶ山字水砂325-3	村落	
96	1098	江戸崎字蛇峯甲1331-53	村落	
97	1099	犬塚字川村1552-5、字後通田1555-4	村落	
98	1100	君賀の森字君賀の森1-1	大工場	
99	2001	角崎字南上町1649-11	普通商業	
100	2002	中山字後畑4375-2	普通商業	
101	2003	柴崎字寺地258-5、258-6、字一盃城7287-2	普通住宅	

稲敷市 標準宅地一覧表（R9評価替え用）

No	標準宅地 番号	所在地	固定資産 用途	備考
102	2004	角崎字南上町1616-34	村落	
103	2005	柴崎字寺地257-2	普通住宅	
104	2007	柴崎字一盃城8835	普通住宅	
105	2008	柴崎字九軒104	普通住宅	
106	2009	柴崎字一盃城7215	普通住宅	
107	2011	下太田字諏訪原4574-4	中小工場	
108	2012	中山字中山4953	村落	
109	2013	中山字長畑1006-1	村落	
110	2014	柴崎字上吉山8358	村落	
111	2015	中山字後畑2636-1、2636-3	村落	
112	2016	下太田字田中620	村落	
113	2017	柴崎字寄居492-1、492-2	村落	
114	2018	小野字新町349-1、350-1	村落	
115	2019	下太田字中曽根970-2	村落	
116	2021	上根本字横町3411	村落	
117	2022	下根本字朝日向久保927-9	村落	
118	2023	伊佐津字上台2833-3	村落	
119	2024	伊佐津字下台2545-15	村落	
120	2025	伊佐津字北浦1185-2	村落	
121	2026	上根本字松原曾根下4612-1 外	村落	
122	2027	上根本字三ツ家7271-1、中山字根本丙47	村落	
123	2028	寺内字三十枚田1511-11	村落	
124	2029	戊渡字南1518	村落	
125	2030	柴崎字上吉山5571-1 外	普通商業	
126	2031	柴崎字瀬々沼5252-1、5252-2	村落	
127	2037	上根本字下南下827、下根本字南下477	村落	
128	2038	下太田字上宿74-2	村落	
129	2039	上根本字池曾根1330-3	村落	
130	2041	下根本字横町下310	村落	
131	2043	中山字後畑2714	村落	
132	2044	柴崎字寄居488-1	村落	
133	2045	角崎字南下町1688-7 外	村落	
134	2048	柴崎字長峰6835-7	普通住宅	
135	2051	柴崎字長峯6766-4	併用住宅	
136	2054	堀川字八幡台3290-15	村落	
137	2056	下根本字中子7941、7940-2	併用住宅	
138	2057	中山字五郎田1983-1	併用住宅	
139	2058	狸穴字山中133-3	併用住宅	
140	2059	柴崎字堂前5325-3、5326	村落	
141	2061	中山字己新田3692-1	併用住宅	
142	2062	中山字佛通台1405	中小工場	
143	2063	角崎字南上町1618-1、1618-2	中小工場	
144	2064	柴崎字居鑓6904	村落	
145	3001	阿波字仲通1392-1	村落	
146	3002	神宮寺字東台55-2、55-3	村落	
147	3003	神宮寺字道下159-1	村落	
148	3004	神宮寺字馬場尻505-5	村落	
149	3005	神宮寺字道の下668	村落	
150	3006	甘田字宅地添1348-1	村落	
151	3007	四箇字酒井久保2395、2397-2	村落	
152	3008	須賀津字新屋敷899	村落	

稲敷市 標準宅地一覧表（R9評価替え用）

No	標準宅地 番号	所在地	固定資産 用途	備考
153	3010	神宮寺字迎山1751-1 外	大工場	
154	3012	古渡字田宿37-1、38	村落	
155	3013	古渡字ヤツ448-1	村落	
156	3014	羽生字障子466	村落	
157	3016	飯出字谷原385	村落	
158	3017	堀之内字大坂361	村落	
159	3018	浮島字柳縄3574-1、3574-7	村落	
160	3019	浮島字関谷7455-4	村落	
161	3020	浮島字勝木4980-13	村落	
162	3021	浮島字船塚813-5、814-1	村落	
163	3022	浮島字サイカチ850-2、851	村落	
164	3025	古渡字渋川822-2、825-7	村落	
165	3026	古渡字走折2498	村落	
166	3027	飯出字飯出1668	村落	
167	3028	下馬渡字通福923-6、923-9	村落	
168	3029	浮島字沢1139-1	村落	
169	3030	浮島字内発句4222-1、4232-1	村落	
170	4061	清久島字清久島215	村落	
171	4062	阿波崎字中子1594	村落	
172	4063	曲刈字流作4-12、字下手395-88	村落	
173	4064	橋向字橋向85-5、85-6	村落	
174	4067	西代字下手1896	村落	
175	4068	幸田字六反町1626-5、1626-7	村落	
176	4081	幸田字薬師山616-1	村落	
177	4082	境島字川脇656-2	村落	
178	4083	八筋川字卜杭279-2	村落	
179	4084	結佐字流作2448、字細割458-9	村落	
180	4085	福田字池田1146-1	村落	
181	4086	上之島字上之町552	村落	
182	4087	清水字東坪5	村落	
183	4088	伊佐部字焰魔ノ下822-5、822-6	村落	
184	4089	脇川字坪767	村落	
185	4090	本新314	村落	
186	4091	手賀組新田字高俣81-1、81-2	村落	
187	4092	釜井字立切1727	大工場	
188	4093	光葉6-60	集団	
189	4094	西代字東田1480 外	商業	
190	4095	西代字東田1531-1	商業	
191	4096	西代字北田421	中小工場	
192	4097	石納字東通88-1	村落	
193	4098	東大沼字広畑23、24	村落	
194	4099	市崎字芝山439-1、463	村落	
195	4101	清水字東前田31-4、32-4	村落	
196	4102	町田字稲子田85-2	村落	
197	4103	市崎字刃新田2422	村落	
198	4104	中島字百川岸224	村落	
199	4105	幸田字川入1022-1 外	村落	
200	4106	幸田字船戸3501	村落	

稲敷市 標準宅地一覧表（R9評価替え用）

No	標準宅地 番号	所在地	固定資産 用途	備考
201	4107	幸田字高丸2868-1	村落	
202	4109	伊佐部字上ノ内1029-3	村落	
203	4110	幸田字横須賀下3832-2、3832-3、3833-1	村落	
204	4111	伊佐部字伊佐部883-1、883-2	村落	
205	4113	下須田字新屋敷848	村落	
206	4114	上須田字上須田67-2	村落	
207	4115	上須田字かみ670-1、字上須田700	村落	
208	4116	結佐字仲ノ代1454-2	村落	
209	4118	境島字行人州613-1、字川脇649	村落	
210	4119	三島字中蒲1035-8	村落	
211	4120	八筋川字八郎田607	村落	
212	4121	八筋川字ト杭258-1、258-2	村落	
213	4122	八筋川字川通乙6-1	村落	
214	4123	西代字東田958-3	村落	
215	4124	西代字横江間1604-1、字北田27	村落	
216	4125	西代字下手1840-1	村落	
217	4126	西代字堤外甲2847-3	村落	
218	930	松山字大日峯2809	ゴルフ場	江戸崎カントリー倶楽部
219	932	東大沼字原新田404	ゴルフ場	アスレチックガーデンゴルフ倶楽部
220	933	佐倉字池平1424	ゴルフ場	ザ・インペリアルカントリークラブ
221	934	古渡字前原2655	ゴルフ場	土浦カントリー倶楽部
222	935	岡飯出字原1164-1	ゴルフ場	桜ゴルフ倶楽部
223	936	四箇字原3397	ゴルフ場	霞台カントリークラブ
224	937	阿波字谷津台1169-21	ゴルフ場	JGM霞丘ゴルフクラブ
225	938	四箇字北の内3052-1	ゴルフ場	JGMセバレステロスゴルフクラブ
226	939	伊佐部字池向1556	ゴルフ場	利根ゴルフ倶楽部（旧霞南ゴルフ倶楽部）

令和9年度固定資産税（土地）の評価替えに向けた標準宅地等の不動産本鑑定評価業務委託設計書

稲敷市 市民生活部 税務課

令和9年度固定資産税(土地)の評価替えに向けた標準宅地等の不動産本鑑定評価業務委託設計書

名 称	品 質 ・ 規 格	数 量	単位	単 価	金 額	摘 要
令和9年度固定資産税(土地)の 評価替えに向けた標準宅地等の 不動産本鑑定評価業務		226	地点			
小 計						
消費税 (1 0 %)						
合 計						

令和9年度固定資産税(土地)の評価替えに向けた標準宅地等の不動産本鑑定評価業務委託(設計内訳書)

(1地点当たり)

種 別	名 称	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
人件費						
	1. 協議打合せ	人／日				
	2. 現地調査	人／日				
	3. 鑑定評価業務	人／日				
人件費計						
材料費		式				
交通費		式				
諸経費計		式				
合計						