

令和7年度

業 務 （ ） 設 計 書

業 務 名	令和9年度固定資産(土地)の評価替えに おいて活用する標準宅地の不動産鑑定評 価に関する委任業務
-------	--

業務箇所	西伯郡伯耆町全域
------	----------

令和9年度固定資産（土地）の評価替えにおいて活用する標準宅地の不動産鑑定評価に関する委任業務

委託料	円也
-----	----

業務概要	
業務概要	令和9年度評価替えに活用する伯耆町内に存する標準宅地の鑑定評価を行う
業務箇所	伯耆町全域 106地点（別紙一覧表のとおり）
業務詳細	別添仕様書のとおり

内 訳

[illegible]

鑑定評価地点一覧

地点数	標準地番号	(岸本地区) 標準地所在地	備考	地点数	標準地番号	(溝口地区) 標準地所在地	備考
1	2	小林字向南原597番		1	1	二部字西中屋敷647-1	
2	3	丸山字の場97番		2	2	二部字砂田1828外	
3	4	丸山字村屋敷1468番外		3	4	畑池字谷中1138外	
4	5	須村字北屋敷819		4	5	畑池字橋ノ下モ1720	
5	7	大原字屋敷414番1		5	8	福岡字田ノ原983	
6	9	真野字小原511		6	9	福岡字高橋2240外	
7	10	真野字大才出口1001番外		7	10	金屋谷字水無原4-29	
8	11	番原字菖蒲河816番1外		8	12	焼杉字前田24	
9	13	久古字屋敷19番		9	13	福居字菜摘ケ市181-1外	
10	15	久古字柳ノ元1203番		10	14	福居字石グロ1058-2	
11	16	久古字新田原上屋敷1517番		11	16	福吉字屋敷167-1	
12	18	口別所字上野山163番		12	20	溝口字三角田5-4外	
13	19	口別所字屋敷7番外		13	21	溝口字根多畑288-3外	
14	20	清原字敷ノ下781番外		14	22	溝口字高縄手411-3	
15	21	清原字野白34番外		15	23	溝口字半ケ井手下モ450-5外	
16	22	小野字サガリ268番1外		16	24	溝口字東屋敷下モ697外	
17	24	大殿寺字屋敷1163番		17	25	溝口字岸ノ下タ504-1	
18	26	大殿字石佛984番2	基準地	18	26	溝口字町裏184-1	
19	27	大殿字上中尾487番外		19	27	谷川字屋敷289外	
20	29	大殿字上大川端128番3外		20	28	谷川字矢倉ケ市929	
21	30	坂長字中村屋敷843番1		21	29	宮原字棚田88外	
22	31	坂長字上ミ谷1754番		22	30	大倉字東屋敷904-1外	
23	32	坂長字上代畑1233番		23	32	白水字屋敷141外	
24	33	坂長字長者原1308番		24	33	根雨原字下屋敷559	
25	34	岩屋谷字近原362番		25	34	宇代字門田350	
26	35	吉定字壹里塚29番17		26	35	中祖字中祖74外	
27	36	上細見字屋敷297番		27	40	大江字河下100	
28	37	上細見字中島上199番		28	41	長山字トフケナ201-1外	
29	38	立岩字畑ヶ田65番		29	42	荘字清水田55-23	
30	40	吉定字津山川尻58番		30	43	上野字大平ル原760-127	
31	41	吉定字寺屋敷281番		31	44	上野字上屋敷424外	
32	42	吉定字半田大道ヨリ西839		32	45	金屋谷字宝殿屋敷113外	
33	43	岸本字下ノ原東866番		33	46	金屋谷字樹水高原793-72外	
34	44	岸本字荒神ノ前285番		34	47	大内字樹水高原1069-53外	
35	47	吉長字岸本ノ前6番3		35	48	金屋谷字上屋敷1069	
36	48	吉長字上島ノ三53番1		36	50	金屋谷字宮ノ上ミ758-2	
37	50	吉長字東363番外		37	51	金屋谷字宝殿原二1715-13外	
38	52	押口字村ノ上16番外		38	52	金屋谷字垣尻388-27	
39	53	押口字三日市上93番6		39	54	岩立字大和田15-32	
40	56	遠藤字東屋敷36番		40	55	岩立字上原128-18	
41	57	大殿寺字ノ上1218番9		41	56	栃原字原屋敷299外	
42	59	大殿字荒神ノ下1568番15		42	59	大坂字前貝市655-1	
43	60	大殿字北シャリガキ707番31		43	60	富江字中屋敷708外	
44	61	坂長字茶園場641番3		44	62	福兼字福永屋敷22	
45	62	大殿字ホイト林ノ一1241番1		45	63	添谷字ウネ10-4	
46	63	丸山字槇ヶ原1806番171		46	64	福兼字福永菖蒲ヶ平ル286-43	
47	68	小林字下ノ原123番40		47	67	添谷字壺ノ段1566	
48	69	岸本字大林951番33		48	69	貴住字岩ノ口69	
49	70	丸山字上ノ原1803番479		※伯耆町標準地数合計 1 0 6 地点			
50	71	久古字豆尾下1605番2					
51	72	小林字南原上698番36					
52	73	吉長字破更180番22					
53	74	大原字割山上ノ一991番42					
54	76	丸山字上ノ成1740番50					
55	77	久古字北田山1050番1					
56	78	清原字草田1017番3					
57	79	大殿字南小堤1980番25					
58	80	大殿北龍光田952番					

仕 様 書

第一章 総則

(当事者の定義)

第1条 この仕様書では、伯耆町を甲、公益社団法人鳥取県不動産鑑定士協会を乙、不動産鑑定評価等業務を受任する不動産鑑定業者を丙とし、丙に所属して本鑑定評価業務の委嘱を受ける不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。以下同じ。）を鑑定評価員という。

(委任業務名と成果品)

第2条 令和9年度固定資産（土地）の評価替えにおいて活用する標準宅地の不動産鑑定評価に関する委任業務。

2 丙は、別添「固定資産税土地評価の均衡化事務及び鑑定評価等業務に関する実施要領」（以下、「実施要領」という。）に定める提出方法等により受任業務に係る下記の成果品を、甲に提出しなければならない。

- 一 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）
- 二 鑑定評価価格一覧表（最終価格用）
- 三 不動産鑑定評価書

(業務の目的)

第3条 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の不動産鑑定評価（以下、「不動産鑑定評価等」という。）について、その適正な実施の確保を図るとともに、固定資産税土地評価の均衡化・適正化の推進に資することを目的とする。

(遵守すべき法令等)

第4条 この委任業務は、この仕様書によるほか、下記の関係法令等を遵守して行うものとし、この仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、甲、乙、丙及び鑑定評価員のうち、当事者間で協議のうえ決定する。

- 一 土地基本法
- 二 地方税法
- 三 固定資産評価基準
- 四 不動産の鑑定評価に関する法律（以下、「不動産鑑定評価法」という。）
- 五 不動産鑑定評価基準
- 六 その他関係法令等

(不動産鑑定評価業務の従事者資格)

第5条 本不動産鑑定評価等に従事する鑑定評価員は、甲が定める次の各号のいずれにも該当する不動産鑑定士であることとする。

- 一 不動産鑑定業者である不動産鑑定士又は不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士で、甲が委嘱状を交付した者であること。
- 二 不動産鑑定評価に関する法律第40条の規定による懲戒処分を受けた場合においては、業務委任契約を締結した日において、その処分に係る不利益処分が終わった日から3年を経過していること。
- 三 乙が開催する固定資産税土地評価均衡化会議（鑑定評価員会議）に出席し、当該会議の他の出席者からの質疑に誠実に応答すること。

(鑑定評価業務の従事者の制限)

第6条 丙は、次の各号のいずれかに該当する不動産鑑定士を、本不動産鑑定評価等に従事させてはならない。

- 一 不動産鑑定評価等の対象となる不動産（土地）の所有者又は不動産鑑定評価等の対象となる不動産（土地）に関して所有権以外の権利を有する者。
- 二 前号に掲げる者の配偶者、四親等内の血族、三親等内の姻族、同居の親族、代理人又は補佐人である者。
- 三 前2号に掲げる者のほか、不動産鑑定評価等の公正を妨げる事情があると認められる者。

(鑑定評価員の募集、選任及び担当評価地点の指定、委嘱並びに解嘱、辞任)

第7条 評価員の募集、選任、担当評価地点の指定は、甲が定めるこれら選任等に関する基準に従って、甲が行い、決定する。この場合、甲は丙に対して必要な情報又は意見並びに協力を求めることができる。

- 2 甲は、前項において選任を決定した鑑定評価員に対して委嘱状及び身分証明書を交付する。
- 3 甲は、業務の遂行に不相当と認めた鑑定評価員を、その理由を付して書面により乙及び丙に通知し、解嘱することができる。
- 4 鑑定評価員が自己の理由により鑑定評価員を辞任する場合は、事前に丙を経由して甲に対し書面にて辞任理由を提出し、甲の承認を得るものとする。

(成果品の交付場所)

第8条 成果品の交付の場所は次のとおりとする。

伯耆町住民課

(成果品の帰属)

第9条 この委任業務に係る成果品については、全て甲に帰属するものとし、乙は甲の承諾を得ることなく複製、使用又は、他に公表、貸与してはならない。

(資料等の固定資産税評価均衡化会議への提供義務)

第10条 鑑定評価員は、評価均衡化事務に関して、甲乙間の協議に基づく指示に従って、必要な資料等を鳥取県固定資産税評価均衡化会議（鑑定評価員会議）、地域ブロック固定資産税評価均衡化会議又は全国固定資産税評価均衡化会議へ提供しなくてはならない。

2 前項の提供資料等について、甲、乙、丙及び鑑定評価員は秘密の保持等、その取り扱いには十分な注意をしなければならない。

(秘密保持)

第11条 丙並びに鑑定評価員は、この契約の履行上知りえた秘密を第三者に漏らしてはならない。この契約の完了後又は解除後も同様とする。ただし、甲の承諾を得たときは、この限りではない。

2 知りえた秘密は、書面、口頭、電子記録媒体その他形態を問わない。

3 第三者への遺漏についても、書面、口頭、電子記録媒体その他形態を問わない。

第二章 不動産鑑定評価等業務の委任

(委任業務の内容)

第12条 丙及び鑑定評価員は、鑑定評価及び時点修正等を実施するために必要な業務及びそれに付随する業務として、実施要領に定める業務を行う。

(不動産鑑定評価等の委任地点数)

第13条 この業務における不動産鑑定評価等の委任地点数は次のとおりとする。

標準宅地・・・・・・・・・・106地点（想定）

(資料の提供)

第14条 甲は鑑定評価員と協議のうえ、不動産鑑定評価等を行うに当って必要な資料を、鑑定評価員に対して提供する。

2 前項の提供資料等について、丙及び鑑定評価員は秘密の保持等、その取り扱いには十分な注意をしなければならない。

(不動産鑑定評価等の内容)

第15条 丙及び鑑定評価員は、不動産鑑定評価等の委任を受けた地点について、実施要領に定める様式を使用し、次の条件による不動産鑑定評価並びに時点修正及び標準化補正を行う。

一 価格時点 令和8年1月1日

二 不動産の種類 更地として

三 価格の種類 正常価格

四 評価条件

① 対象確定条件

現況が建物の敷地である場合は、当該建物がなく、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の土地のみの独立鑑定評価

② 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

なし

③ 調査範囲等条件

・ 土壌汚染及び埋蔵文化財、地下埋設物が有る場合は、甲の画地計算基準により別途減価するため、本件ではこれらが無いものとしての鑑定評価

・ 土砂災害防止法の土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域の指定がある場合は、甲の画地計算基準により別途減価するため、本件ではこれらの指定が無いものとしての鑑定評価

五 利用の範囲等

① 利用の範囲 依頼者の内部における利用

② 開示又は公表の有無 あり。ただし、鑑定評価書が開示又は公表される場合は、開示又は公表の前に鑑定評価書の発行者及び担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

③ 立会者の有無 なし

(不動産鑑定評価等の基準)

第16条 鑑定評価員は、不動産鑑定評価基準等の、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ものに基づき不動産鑑定評価等を行う。

(成果品の瑕疵担保責任)

第17条 成果品に瑕疵があったときは、丙は、引渡し完了の日から3年間その担保責任を負わなければならない。

(価格の均衡化・適正化)

第18条 この業務における固定資産税標準宅地の鑑定評価は、土地基本法に基づき公的土地評価相互の均衡と適正化が図られるよう努めなければならない。

2 固定資産評価基準により、全県及び地方並びに全国の価格等の情報及び意見により広域的な均衡が図られるよう努めなければならないことから、鑑定評価員は固定資産税評価均衡化会議（鑑定評価員会議）へ出席しなければならない。

3 丙及び鑑定評価員は、公益社団法人鳥取県不動産鑑定士協会並びに地域ブロック不動産鑑定士協会連合会、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会等に協力し、地価公示価格、鳥取県地価調査価格及び相続税鑑定標準地価格との広域的な均衡に留意すること。

（定めのない事項）

第19条 この仕様書に定められていない事項については、甲と協議すること。

以上

固定資産税土地評価の均衡化事務及び鑑定評価等業務に関する実施要領

令和 9 年度の固定資産税(土地)の評価替えにおいて伯耆町から受任した固定資産税土地評価均衡化事務及び標準宅地の不動産鑑定評価（以下、「不動産鑑定評価等」という。）は、以下の要領によって実施するものとする。当該実施要領では、伯耆町を甲、公益社団法人鳥取県不動産鑑定士協会を乙、不動産鑑定評価等業務を受任する不動産鑑定業者を丙とし、丙に所属して本鑑定評価業務の委嘱を受ける不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。以下同じ。）を鑑定評価員という。

第 1 固定資産税土地評価均衡化事務

受任者である乙は、不動産鑑定評価等において、鳥取県全域及び鳥取県が含まれる地域ブロック並びに全国を踏まえた広域的な均衡と適正化を推進し、鳥取県下市町村における計画的・一元的運営と適正な実施の確保を図るために必要な次の事務を行う。

- 一 鳥取県下市町村及び鳥取県並びに鳥取県固定資産評価審議会からの指示、日程等連絡調整及び対応処理に関する事項
- 二 不動産鑑定評価等の方針・実施要領・業務スケジュールの策定等に関する事項
- 三 不動産鑑定評価等に必要な資料・情報等の収集・整備・保管及び提供等に関する事項
- 四 固定資産税評価均衡化会議（鑑定評価員会議）の開催及び支援に関する事項
- 五 不動産鑑定評価等の均衡化・適正化手法と地方及び全国の価格均衡に対する支援に関する事項
- 六 甲の行う固定資産税標準宅地評価事業の計画的で円滑な実施への協力支援と固定資産(土地)評価及びその事務処理方法に関する研究及び提案に関する事項
- 七 その他、この業務の計画的・一元的運営と適正な実施の確保を図るために必要な事項

第 2 不動産鑑定評価等

1 業務内容

鑑定評価員は、甲から指定された標準宅地について不動産鑑定評価等を行い、その結果を所定の様式により報告する。

2 鑑定評価の基準等

- (1) 鑑定評価員は、不動産鑑定評価基準等の基準に従って鑑定評価を実施する。
- (2) 不動産鑑定評価の条件は、次のとおりとする。

- 一 価格時点 令和 8 年 1 月 1 日
- 二 不動産の種類 更地として
- 三 価格の種類 正常価格

四 評価条件

① 対象確定条件

現況が建物の敷地である場合は、当該建物がなく、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の土地のみの独立鑑定評価

② 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

なし

③ 調査範囲等条件

- ・ 土壌汚染及び埋蔵文化財、地下埋設物が有る場合は、甲の画地計算基準により別途減価するため、本件ではこれらが無いものとしての鑑定評価
- ・ 土砂災害防止法の土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域の指定がある場合は、甲の画地計算基準により別途減価するため、本件ではこれらの指定が無いものとしての鑑定評価

五 利用の範囲等

① 利用の範囲

依頼者の内部における利用

② 開示又は公表の有無

あり。ただし、後日、鑑定評価書が開示又は公表される場合は、開示又は公表の前に鑑定評価書の発行業者及び担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

③ 立会者の有無

なし。

(3) 鑑定価格の評価に際しては、地価公示価格、地価調査価格及び相続税路線価等との均衡に十分配慮する。

3 乙及び丙並びに鑑定評価員の職務

甲から委任された評価替えに係る均衡化推進等に関する業務受任者である乙及び丙並びに鑑定評価員は、それぞれ次の職務を行う。

(1) 乙及び丙

- 一 鑑定評価員に後記(2)に定める職務を行わせること
- 二 鑑定評価員に後記5の固定資産税評価均衡化会議(鑑定評価員会議)に出席させ、代表幹事、代表幹事補佐、東部・中部・西部ブロック幹事等にそれぞれ指名されたときはその職務を行わせること

(2) 鑑定評価員

- 一 甲から指定された標準宅地についての不動産鑑定評価等を行うこと
- 二 「鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)」、「鑑定評価価格一覧表(最終価格用)」及び「鑑定評価書」を作成し、その他評価均衡化等の事務のため受任業務の実施に必要として乙より要請があった資料共に乙に提供すること
- 三 固定資産税評価均衡化会議(鑑定評価員会議)に出席し、鑑定価格のバランス検討、情報及び意見の交換等を行うこと

4 不動産鑑定評価等結果の報告及び提出

不動産鑑定評価等は、次の手順により報告及び提出する。

- 一 鑑定評価員は、指定の様式「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）」にメモ価格を記入し、令和7年12月25日までに甲に提出する。
- 二 鑑定評価員は、指定の様式「鑑定評価価格一覧表（最終価格用）」に鑑定価格最終見込価格を記入し、令和8年3月31日までに甲に提出する。
- 三 鑑定評価員は、指定の様式「鑑定評価書」により不動産鑑定評価書を作成し、令和8年3月31日までに「鑑定評価書」を甲に提出する。

5 固定資産税評価均衡化会議（鑑定評価員会議）

鑑定価格のバランスの確保、鑑定評価に当たっての情報及び意見の交換等を目的とする固定資産税評価均衡化会議（鑑定評価員会議）を次により開催する。

- 一 固定資産税評価均衡化会議（鑑定評価員会議）は、その事務局を乙に置く。
- 二 固定資産税評価均衡化会議（鑑定評価員会議）は、乙が別途に作成した固定資産税評価均衡化会議（鑑定評価員会議）の構成、日程、意見交換等に関する固定資産税評価均衡化会議（鑑定評価員会議）規程に従って開催する。
- 三 固定資産税評価均衡化会議（鑑定評価員会議）の代表者は、必要があると認めるときは、伯耆町に対して固定資産税評価均衡化会議（鑑定評価員会議）への出席を求めることができる。
- 四 伯耆町は、必要があると認めるときは、鑑定評価員に対し固定資産税評価均衡化会議（鑑定評価員会議）の開催を求めることができる。

6 その他

- 一 甲は鑑定評価員と協議のうえ、不動産鑑定評価等を行うに当たって必要な資料を、鑑定評価員に対して提供する。
- 二 乙及び丙並びに鑑定評価員は、この業務の遂行上知りえた秘密を第三者に漏らしてはならない。この協定の完了後又は解除後も同様とする。ただし、甲の承諾を得たときは、この限りではない。

個人情報取扱特記事項

この個人情報取扱特記事項では、業務委任者伯耆町を甲、委任業務のうち均衡化事務を受任する公益社団法人鳥取県不動産鑑定士協会を乙、委任業務のうち不動産鑑定評価等を受任する不動産鑑定業者を丙とし、丙に所属して本鑑定評価業務の委嘱を受ける不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。以下同じ）を鑑定評価員という。

（基本的事項）

第1 乙及び丙並びに鑑定評価員は、個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による業務を処理するための個人情報の取扱いに当たっては、個人情報の保護に関する法律、伯耆町個人情報保護法施行条例その他個人情報の保護に関する法令等を遵守し、個人の権利利益を侵害することのないよう個人情報を適正に取り扱わなければならない。

（秘密の保持）

第2 乙及び丙並びに鑑定評価員は、この協定による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。この協定が終了又は解除された後においても同様とする。この場合、乙及び丙の従業員及び従業員であった者についても同様とする。

（使用者への周知）

第3 乙及び丙並びに鑑定評価員は、その使用する者に対し、在職中及び退職後においてもこの協定による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど、個人情報の保護に関して必要な事項を周知しなければならない。

（適正な管理）

第4 乙及び丙並びに鑑定評価員は、この協定による事務に係る個人情報の漏えい、滅失、改ざん及びき損の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

（収集の制限）

第5 乙及び丙並びに鑑定評価員は、この協定による事務を処理するために個人情報を収集するときは、この事務を処理するために必要な範囲内で、適正かつ公正な手段により収集しなければならない。

(使用等の禁止)

第6 乙及び丙並びに鑑定評価員は、甲の指示若しくは承諾があるとき又は仕様書並びに固定資産税土地の均衡化事務及び鑑定評価等業務に関する実施要領に明記されている場合を除き、この協定による事務に関して知り得た個人情報を当該事務を処理するため以外に使用し、又は第三者に引き渡してはならない。

(複写等の禁止)

第7 乙及び丙並びに鑑定評価員は、甲の指示若しくは承諾があるとき又は仕様書並びに固定資産税土地の均衡化事務及び鑑定評価等業務に関する実施要領に明記されている場合を除き、この協定による事務を処理するために甲から貸与された個人情報が記録された資料等を複写又は複製してはならない。

(再委任の禁止)

第8 乙及び丙並びに鑑定評価員は、この協定による事務を処理するための個人情報を自ら取り扱うものとし、甲の承諾があるときを除き、第三者に取り扱わせてはならない。

(資料等の返還等)

第9 乙及び丙並びに鑑定評価員は、この協定による事務を処理するために甲から貸与され、又は乙及び丙が収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を、この協定の終了直後直ちに甲に返還又は引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときは、当該方法によるものとする。

(事故発生時における報告)

第10 乙及び丙並びに鑑定評価員は、この個人情報取扱特記事項に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。この協定が終了又は解除された後においても同様とする。

(協定の解除及び損害賠償)

第11 甲は、乙及び丙並びに鑑定評価員がこの個人情報取扱特記事項に違反していると認めたときは、協定の解除及び損害賠償の請求をすることができるものとする。