

課長	班長	検算	設計者	担当

件名：令和9年度固定資産税評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務委託

設 計 書

地域 秋田県大仙市全域

事業主体 秋田県大仙市

1	業務名	令和９年度固定資産税評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務委託
2	業務概要	令和９年度固定資産（土地）評価替えにおいて活用する標準宅地について不動産鑑定評価を実施し、標準宅地鑑定評価書を作成する。
3	業務内容	<p>業務は下記の内容とする。</p> <p>（１）計画準備</p> <p>（２）現況調査</p> <p>（３）資料収集・整理・検証</p> <p>（４）調査データ登録</p> <p>（５）取引事例の収集と検証</p> <p>（６）鑑定評価額の算出</p> <p>（７）時点修正率及び補正率算定</p> <p>（８）標準宅地鑑定評価書作成</p> <p>（９）状況類似地域区分図作成</p>
4	事業実施区域と業務数量	大仙市全域
5	事業期間	令和７年７月３日～令和８年３月２７日
6	設計額	<div> <div>¥</div> <div>—</div> </div> <div>（内消費税相当額 ¥ —）</div>
7	業務費内訳	別添業務経費積算内訳書の通り

## 内 訳 書 一 覧

概 要	内 訳	単位	数量	単価	金 額	備 考
1.計画準備	1.計画準備	式	1.0			第1号
2.不動産鑑定評価	1.現況調査	式	1.0			第2号
	2.資料収集・整理・検証	式	1.0			第3号
	3.調査データ登録	式	1.0			第4号
	4.取引事例の収集と検証	式	1.0			第5号
	5.鑑定評価額の算出	式	1.0			第6号
	6.時点修正率及び補正率算定	式	1.0			第7号
3.成果品作成	1.標準宅地鑑定評価書作成	式	1.0			第8号
	2.状況類似地域区分図作成	式	1.0			第9号
4.諸経費		%	10.0			
5.小 計						
消費税額		%	10.0			
合 計						

## 内 訳 書

計画準備

第1号

概 要	内 訳	単位	数量	単価	金 額	備 考
1.直接人件費	1.不動産鑑定士	人日	5.0			* 協議・打合せ含む
	2.主任調査員	人日	2.0			
	3.調査員	人日	2.0			
計						

## 内 訳 書

現況調査

第2号

概 要	内 訳	単位	数量	単価	金 額	備 考
1.直接人件費	1.不動産鑑定士	人日	28.0			
	2.主任調査員	人日	32.0			
	3.調査員	人日	32.0			
2.雑費	3.現場諸費	式	1.0			
計						

## 内 訳 書

資料収集・整理・検証

第3号

概 要	内 訳	単位	数量	単価	金 額	備 考
1.直接人件費	1.不動産鑑定士	人日	7.0			
	2.業務主任	人日	14.0			
	3.調査員	人日	14.0			
計						

内 訳 書

調査データ登録

第4号

概 要	内 訳	単位	数量	単価	金 額	備 考
1.直接人件費	1.業務主任	人日	3.0			
	2.調査員	人日	9.0			
	3.調査員助手	人日	9.0			
計						

## 内 訳 書

取引事例の収集と検証

第5号

概 要	内 訳	単位	数量	単価	金 額	備 考
1.直接人件費	1.不動産鑑定士	人日	24.0			
	2.業務主任	人日	28.0			
	3.調査員	人日	28.0			
計						



## 内 訳 書

鑑定評価額の算出

第6号

概 要	内 訳	単位	数量	単価	金 額	備 考
1.直接人件費	1.不動産鑑定士	人日	93.0			
	2.業務主任	人日	87.0			
計						

内 訳 書

時点修正率及び補正率算定

第7号

概 要	内 訳	単位	数量	単価	金 額	備 考
1.直接人件費	1.不動産鑑定士	人日	10.0			
計						

## 内 訳 書

標準宅地鑑定評価書作成

第8号

概 要	内 訳	単位	数量	単価	金 額	備 考
1.直接人件費	1.不動産鑑定士	人日	6.0			
	2.業務主任	人日	9.0			
	3.調査員	人日	10.0			
	4.調査員助手	人日	15.0			
2.雑費	1.材料費	式	1.0			* 印刷材料、ファイリング等
計						

## 内 訳 書

状況類似地域区分図作成

第9号

概 要	内 訳	単位	数量	単価	金 額	備 考
1.直接人件費	1.不動産鑑定士	人日	3.0			
	2.業務主任	人日	2.0			
	3.主任調査員	人日	5.0			
	4.調査員助手	人日	10.0			
2.雑費	1.材料費	式	1.0			* 印刷材料等
計						

## 令和9年度固定資産税評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務委託

### ◎業務日数表

NO	業務概要	業務内訳	技術者(単価)					人件費計	雑費	中計
			不動産鑑定士	業務主任	主任調査員	調査員	調査員助手			
1	計画準備	計画準備	5		2	2				
2	不動産鑑定 評価	現況調査	28		32	32				
3		資料収集・整理・検証	7	14		14				
4		調査データ登録		3		9	9			
5		取引事例の収集と検証	24	28		28				
6		鑑定評価額の算出	93	87						
7		時点修正率及び補正率算定	10							
8	成果品作成	標準宅地鑑定評価書作成	6	9		10	15			
9		状況類似地域区分図作成	3	2	5		10			
延べ人数			176	143	39	95	34			
合計(円)										

諸経費	
合計(税抜)	
合計(税込)	

### ◎業務工程表

工期 着工 令和7年7月3日  
完成 令和8年3月27日 268日間

[illegible]

大仙市 標準宅地数

地域	全標準宅地地点 (鑑定評価地点数)	【参考】左記地点のうち、 地価公示標準地と同一地点
大曲	209	5
神岡	46	2
西仙北	78	2
中仙	59	
協和	66	
南外	36	
仙北	49	
太田	45	
計	588	9

※全標準宅地地点に対する不動産鑑定評価を算出するものであり、「地価公示標準地  
と同一地点」については参考数となります。