

一般府道北大日竜田線 不動産鑑定業務委託 特記仕様書

第1章 総則

第1条 適用

本業務委託の履行にあたっては、本特記仕様書によるほか、「令和6年度国土交通省測量調査業務共通仕様書（案）」「大阪府公共測量作業規程（平成21年4月）（以下、「規程」という。）」及び「測量・調査及び設計業務等委託必携（大阪府都市整備部）（以下、「必携」という。）」によるものとし、原則として契約前の入札公告（随意契約による場合は見積り依頼）時における本特記仕様書交付開始日での最新版を適用するものとする。ただし、それ以降に改正等があった場合は、契約期間中に受発注者間で協議の上、必要に応じて最新版の適用に変えるものとする。また、国土交通省測量調査業務共通仕様書（案）及び大阪府都市整備部の規程、必携は、国土交通省・大阪府都市整備部を守口市と読みかえるものとする。

第2条 業務の目的

本業務委託の目的は次のとおりである。受注者は、目的の意図するところを十分理解し、豊富な経験及び知識をもって作業を進めなければならない。

（目的）一般府道北大日竜田線歩道整備事業に係る公共用地の取得価格の参考とするため、標準画地の土地鑑定書の作成及び標準画地以外の土地の格差率判定による意見書の作成を行うことを目的とする。

第3条 対象区間

本業務の対象区間は別図に示す範囲とする。

第4条 履行期間

本業務の履行期間は契約締結日より令和7年2月28日とする。

第5条 関係法令

本業務の実施に際して本仕様書によるほか、下記の関係法令によるものとする。

- (1) 不動産鑑定法
- (2) 建築基準法
- (3) 不動産登記法
- (4) 不動産登記法施行令
- (5) 不動産登記事務取扱手続準則
- (6) その他関係法令

第6条 管理技術者

管理技術者は、不動産鑑定法に基づく不動産鑑定士の有資格者であり、かつ、高度な技術と十分な実務経験を有するもので日本語に堪能でなければならない。

第2章 業務内容

第7条 業務内容

第3条で言う対象区間において、公共用地の取得価格の参考とするため、標準画地を選定した上で、標準画地の土地鑑定書を作成すると共に、標準画地以外の土地の格差率判定による意見書の作成を行うものである。

なお、標準画地については、土地価格の決定機関である大阪府及び守口市との協議の上、決定するものとする。

第8条 協議打合せ

協議打合せすべき事項及び時期（または日時）は次のとおりとする。ただし、下記以外に監督職員が必要と認めた場合は、その指示に従うこと。なお、打合せは原則として管理技術者が立会うものとする。

協議打合せ事項	時期（日時）
・事業全般について	・事業着手時 契約後速やかに
・中間打合せ1回	・協議により決定
・成果品について	・成果品納入時

受注者は打合せ時以外においても、作業進捗状況を随時報告し監督職員の指示を受けなければならない。

第9条 現地踏査

土地の鑑定業務等の着手に先立ち現地の概況を把握するものとする。

第10条 地域区分及び標準地選定等業務

業務の対象となる地域の現地調査、用途的地域の区分検討、同一状況地域区分検討、取引事例地等検証、標準地選定条件決定等を行うものとする。なお、取引事例比較法における近隣地域は2から3区分としているが、これに依らない場合は、補正の対象とする。

第11条 標準地価格の算定業務

標準地価格の算定業務は、価格案の検討、鑑定評価との突合、公示価格規準、価格バランス検討等を行うものとする。

第12条 各画地の評価格算定業務

各画地評価格算定業務は、画地判定、個別的要因調査、比準算定等を行うものとする。

第13条 残地補償算定業務

残地補償算定業務は、残地状況把握、比準表の適用、補償額の算定等を行うものとする。

第14条 評価格の調整業務

画地価額集計後、発注者の実情により別途指示する調整方針検討を基に、価格調整等を行うものとする。なお、価格調整の必要が無い場合は、減額変更するものとする。

第15条 資料等の貸与

作業着手段階で貸与する資料等はないものとする。

第16条 諸手続き

本委託業務に伴い必要となる官公署等への諸手続は、監督職員の承諾のうえ、受注者の責任において速やかに行わなければならない。

第3章 成果品

第17条 成果品の提出

1. 本業務の成果品の規格及び提出部数

- | | |
|---------------------------|----|
| (1) 標準画地の土地鑑定書 | 2部 |
| (2) 標準画地以外の土地の格差率判定による意見書 | 2部 |

2. 業務条件

項 目	内 容
土 地 の 所 在	守口市佐太中町一丁目地内
現 況 地 目	宅地
不動産の種類	更地
価 格 の 種 類	正常価格（独立鑑定評価）
価 格 時 点	令和6年6月1日
業 務 納 期	標準画地の土地鑑定書 契約締結日から令和6年8月30日まで 標準画地以外の土地の格差率判定による意見書 契約締結日から令和7年2月28日まで
納 品 場 所	守口市都市整備部道路公園課
備 考	業務納期については、協議により変更する場合がある。

第4章 その他

第18条 業務内容に関する補足事項

1. 現地説明

監督職員が現地説明を行う場合には、現地説明の日時、集合場所等については、監督職員と調整の上、決定すること。

また受注者が別途現地確認をする場合には、土地所有者等に配慮を要する場合があるため、必ず事前に監督職員に連絡すること。

2. 鑑定評価

鑑定評価に当たっては、関係機関への調査を十分に行うこと。

鑑定評価書の作成に当たっては、不動産鑑定評価基準造論第9章「鑑定評価報告書」第2節「記載事項」に記載されている項目及びその内容を詳細に記載するとともに、特に次の事項に留意すること。

1) 鑑定評価手法

鑑定評価に当たっては、原価法、取引事例比較法、収益還元法の適用を併用することとし、案件により開発法の採用も求めることとする。採用が困難な場合は、その理由を本市担当者に説明し、鑑定評価書に記載すること。

2) 取引事例

- ①概ね2年以内のものを採用すること
- ②本市との取引や競売による事例は採用しないこと。

3. 中間報告（ドラフト）

業務の進行管理のため、また履行途中における確認のため、監督職員の指定する期日までに提出すること。

提出の際は、個人情報の取り扱いには万全を期したものとすること。

内容について、監督職員より詳細に説明を求めることがある。

4. 土地価変動等に関する意見

地価変動等に関する意見などを求められた場合は、依頼書の指示に従い、数値、算定式、内容の説明等を詳細に判りやすく記載し、監督職員と協議し提出すること。

5. 納品、検査

(1) 納品

納品期限・場所は、本仕様書頭書のとおりとする。

(2) 検査

検査は、本仕様書により行う。

(3) 補正または補完

本仕様書に定める鑑定評価条件等に適合しない場合、鑑定評価書の補正を求め、資料の不足がある場合は、補完を求める。

(4) その他

不動産の鑑定評価に関する法律第42条に規定する、不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったことを疑うに足りる事実があるときは、国土交通大臣又は、当該不動産鑑定士がその業務に従事する不動産鑑定業者が登録を受けた都道府県知事に対し、資料を添えてその事実を報告し、適当な措置をとるべきことを求める。

6. 支払

(1) 支払

契約金額については、前記の検査において履行内容が適正と判断し、受注者から適法な請求書を受け取った後、事前に申請された金融機関の口座に振り込みを行う。

(2) 支払の対象とならないもの

本業務の実施に当たり要する経費（交通費等）は、すべて契約金額にふくまれるものとする。

また、前記の鑑定評価の補正又は不備の補完等のために要する費用は、受注者の負担とする。

7. 不動産鑑定評価業務契約の解除

(1) 次のいずれかに該当するときは契約を解除することがある。

①監督官庁から不動産鑑定業者登録の取り消し、停止等の処分を受けたとき。

②依頼内容（本仕様書に定める依頼項目）を遵守しないとき。

(2) 部分払い

前項の規定により、契約の解除を行った場合において、業務が途中であってもそれまで行った業務に対する部分払いは行わない。

8. 留意事項

(1) 疑義が生じたとき

鑑定評価の過程において疑義が生じた場合は、監督職員と協議すること。

(2) 鑑定評価書の確認等

鑑定評価書の提出にあたっては「鑑定評価書作成に関する留意事項」を具備していることを十分確認すること。

(3) 第三者への情報提供の禁止

本市からの不動産鑑定評価業務の受注において、業務上知り得た情報を第三者に提供することとは禁止する。

(4) 情報公開請求・訴訟等における対応

納品された鑑定評価書は、「守口市情報公開条例」に基づき情報公開請求があった場合、または訴訟等により開示及び提示を行うことがあり、その場合において対応を求める場合があるので留意すること。

第19条 鑑定評価書作成に関する留意事項

鑑定評価書には、不動産鑑定評価基準総論第9章「鑑定評価報告書」第2節「記載事項」に記されている項目及びその内容を詳細に記載するとともに、特に次の事項に留意して記載することとする。また、依頼の過程において、鑑定評価上の各種判断の根拠となった資料等の提出を求めることがある（関係機関への調査を十分行うこと）。

第1 対象不動産の確認について

1. 物的確認

- (1) 現地実査日
- (2) 確認に用いた資料
- (3) 確認資料との照合結果
- (4) 確認資料と現況が異なる場合の方針

2. 権利の態様の確認

- (1) 確認に用いた資料
- (2) 確認資料との照合結果

第2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

1. 価格形成要因の分析

- (1) 一般的要因の分析
 - ① 社会、経済情勢

②不動産市況

③地価動向

(2) 地域分析

①近隣地域の範囲

②近隣地域の状況

- ・地域要因の明確化（街路、交通接近、環境、行政等）

※ 1 地域の種別に応じて調査内容が異なることに留意。

※ 2 地域要因の変動予測も併せて記載

- ・地域の種別
- ・標準的使用
- ・標準画地の画地条件

③対象不動産の市場の特性

- ・同一需給圏の範囲
- ・同一需給圏の市場動向

（近隣地域が異なる動きを示している場合は、その内容）

- ・同一需給圏における市場参加者の属性及びその行動

(3) 個別分析

①個別的要因の明確化

（対象不動産の価格に個別的に与えている要因を全て記載する。）

※特に、下記の要因は必ず記載する。

- ・近隣地域内の位置及び価格への影響
- ・接面道路の建築基準法上の分類
- ・画地条件
- ・供給処理施設の有無
- ・地勢、地盤の状況
- ・地下埋設物の有無及び価格への影響
- ・埋蔵文化財包蔵地に含まれるか否か及び価格への影響
- ・土壌汚染の可能性の有無及び価格への影響
- ・宅地以外の土地の場合、各種法令による土地利用規制

②同一需給圏における市場競争力の程度

③最有効使用の判定

2. 鑑定評価方式の適用

(1) 評価方針

※対象不動産の種別・類型、価格形成要因の分析結果との関連を記載すること。

(2) 原価法について

①再調達原価の査定にあたっては、その方法、採用根拠を明記すること。

②減価修正にあたっては、その方法、採用根拠を明記すること。

(3) 取引事例比較法について

①原則として標準地比較評価法（近隣地域内に標準画地を設定し、当該標準画地価格に対象地の個別格差率を乗じて求める方法）を適用すること。やむを得ず直接比準による場合は、その採用理由を明記すること。

②近隣地域の範囲、標準画地の位置を明示すること。

③同一需給圏内に存する事例を採用すること。

④投機的取引であると認められる事例を採用しないこと。

⑤発注者が当事者となっている事例を採用しないこと。

⑥地域格差及び個別的要因の格差が十分説明できる範囲にあること（要因毎に格差の内訳を明記すること。）

⑦事情補正が必要な事例は、極力採用しないこと。やむを得ず採用する場合は、補正理由が説明でき、補正率が30%以内のものを採用すること。

⑧標準画地との規模が大きく乖離していないこと。

⑨取引事例については、個人情報保護法に支障のない範囲で詳細に記載すること。また、対象地、採用した取引事例地、地価公示標準地、地価調査基準地を地図にプロットしたものを明示すること。

(4) 収益還元法について

①原則として直接還元法を採用すること。

②総収益及び総費用の明細を記載すること。想定賃貸条件については、賃貸事例等から根拠を明確に示すこと。

③各種利回りは、判定根拠を明確に示すこと。

④DCF法の適用が妥当する場合は、その理由を明記して適用すること。

(5) 開発法について

①開発想定図を添付すること。

②分譲価格の査定根拠を明示すること。

(6) 公示価格等との均衡について

地価公示標準地及び地価調査基準地との価格形成要因の比較検討を行い、公示地等との均衡を保つこと。

(7) 鑑定評価の依頼目的が不動産の売却処分である場合は下記の点について留意すること。

①自用の建物及びその敷地の評価において、建物の取り壊しが最有効使用と認められるときは、取り壊し費用の明細を記載すること。

②隣接地併合による限定価格を求めるときは、増分価値の配分方法を採用した理由を記載すること。

③評価対象地に建築基準法第42条第2項によるセットバックなど道路が含まれるときは、その内容を記載すること。

(8) 添付資料

①物件所在図

②周辺図

③公図

④上記の外、必要と判断される図面等