

令和5年度御所IC工業団地不動産鑑定評価業務 仕様書

1. 業務内容
御所IC工業団地について、売却額の参考とするため不動産鑑定を実施する。
2. 評価等対象物件
別記のとおり
3. 価格時点
令和6年2月1日（木）
4. 鑑定評価書の提出期限
令和6年2月8日（木）
但し、令和5年12月12日（火）を目途に速報値（12月1日（金）価格時点の概算額）を算出し、県に報告すること。
5. 鑑定評価書提出部数
正本1通、副本1通
6. 鑑定評価書の提出先（発注者）
〒630-8501 奈良市登大路町30番地
奈良県産業・観光・雇用振興部 企業立地推進課 産業用地創出支援係
TEL 0742-27-8819
7. 利害関係を有する不動産鑑定士による鑑定評価の制限
鑑定評価の正当性及び客観性を担保する観点から、下記の項目に抵触する不動産鑑定士等は、この作業には従事できない。
(1) 評価等対象地の所有者又は評価等対象地に関して所有権以外の権利を有する者
(2) 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、代理人又は保佐人である者
(3) 前2号に掲げる者のほか鑑定評価の公正を妨げる事情があると認められる者

8. 鑑定評価条件等
(1) 対象不動産（現況）
ア. 登記情報

【土地】

所在地	地番	地目	公簿(m ²)	実測(m ²)	備考
御所市大字南十三	15-1	学校用地	21,353	同左	
御所市大字南十三	9-5	学校用地	1,815	同左	

【建物】

除却済み

イ. 埋蔵文化財

今後、文化財保護法に規定する「周知の埋蔵文化財包蔵地」となる見込み
但し、現在対象不動産全域の「記録保存」を目的とし、発掘調査を実施中

ウ. 地中埋設物

校舎の基礎杭、雨水貯留施設が埋設されていることが判明しているが、今後造成
工事等により撤去

上記以外の情報においては、発注者の責任において処理するものとして鑑定評価
する。

(2) 鑑定条件

上記8(1)の不動産について、価格時点では造成工事に着手していないが、下記条
件の造成計画及びインフラ計画について、工事が完了することを前提としての鑑定
評価とすること

ア. 造成計画（土地利用計画図参照）

地積 16,201.50㎡（宅地部分のみ）
形状 土地利用計画図のとおり
間口 12.0m
奥行 202.0m
接面 東側：御所市道元町蛇穴線
南側：御所市道南十三芽原線
西側：御所市道42号線（但し開発による緑地幅約20mを挟む）
北側：御所市道43号線（但し開発による公共施設を挟む）
高低差 2.05m（宅地最高高さ）と接面道路（御所市道元町蛇穴線）との高低差
1.31m（乗入部と接面道路（御所市道元町蛇穴線）との高低差）
緩衝帯 北面、南面：10m

イ. 建物の建築計画

なし（評価対象不動産は、更地）

ウ. インフラ整備計画

①道路 東側 御所市道元町蛇穴線
現況：幅員6.5m～7.9m
計画：幅員12.0m～15.0m
南側 御所市道南十三芽原線
現況：幅員3.8m～5.8m
計画：なし（現況のまま）
（ただし、道路区域内の電柱の移設計画あり）
西側 御所市道42号線
現況：幅員2.2m～2.4m
計画：なし（現況のまま）
北側 御所市道43号線
現況：幅員2.8m～5.7m
計画：なし（現況のまま）
②上水道 南側道路 現況：DIPφ100、DIPφ150
計画：なし（現況のまま）
東側道路 DIPφ200
計画：なし（現況のまま）
③下水道 南側道路 現況：VUφ200
計画：なし（現況のまま）

エ. 法令上必要な許認可は取得のうえ、工事完了を前提とする。

上記以外の情報においては、発注者の責任において処理するものとして鑑定評価する。

- (3) 鑑定評価額の決定理由については、当該評価額が決定されるに至った経緯及び理由が発注者に納得できるように記載し、必要に応じて採用した資料、鑑定評価の手順等に関する事項を明らかにすること。当該土地の評価額を求めるに際して公示価格、基準地価格を規準とした場合にはその手順等を明らかにすること。

9. その他

- (1) 評価対象地の現場確認等を希望する場合は、発注者と協議すること。
(2) 評価対象地についての、需要及び供給要因の動向、取引件数等の詳細な分析を行うこと。
(3) 不動産鑑定評価基準を踏まえ、適切な鑑定手法の選択を行うこと。
(4) 原則として、不動産鑑定評価書を作成すること。
(5) その他、疑義が発生した場合は、遅滞なく発注者に協議すること。