

令和7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8年3月16日（月）

4. 鑑定評価書の提出期限

令和8年3月23日（月）

5. 鑑定評価書提出部数

正本1通、副本1通（画地ごと）

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
奈良県産業部 産業創造課 産業用地・脱炭素係
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】

御所市大字北十三・出屋敷地内（現況：公図のとおり）

※造成工事後、3筆

イ. 埋蔵文化財

現在、対象不動産全域の発掘調査を実施中

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、現在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、下記スケジュールに基づき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

■スケジュール（目途）

造成着工：R8.4

造成完了：R11.3

ア．造成計画（土地利用計画図参照）

地 積 （1 街区）28014.04 m² （2 街区）31297.17 m² （3 街区）8692.84 m²

※宅地部分のみ

形 状 土地利用計画平面図のとおり

接 道 （1 街区）西側：区画道路 1 号線
（2 街区）東側：区画道路 1 号線
南側：区画道路 1 号線
（3 街区）東側：区画道路 2 号線
北側：区画道路 1 号線

緩衝帯 土地利用計画平面図のとおり

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

区画内道路、上下水道施設等

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。