【別紙２】

# 業務説明書

業務名　令和4年度　奈良県大規模広域防災拠点　不動産鑑定評価業務（その1）

第1条　業務の目的

本業務は、五條市に計画している奈良県大規模広域防災拠点の工事用道路を整備するにあたり、事業予定地において用地を取得する際の土地評価の参考とするため、不動産鑑定評価を行う。

第2条　履行期間

契約日　～　令和6年3月28日

第3条　業務箇所

五條市阪合部新田町　ほか

第4条　業務内容

不動産鑑定評価書の作成

別添「評価依頼地」の範囲内

・農家集落地域　（現況地目：宅地）　・・・　3箇所
・田地地域　（現況地目：田）　・・・　5箇所
・畑地地域　（現況地目：畑）　・・・　5箇所
・小規模開発地域　（現況地目：雑種地）　・・・　3箇所
・林地地域　（現況地目：山林）　・・・　3箇所
・その他地域　（現況地目：原野）　・・・　2箇所
・その他地域　（現況地目：ため池）　・・・　1箇所

第5条　鑑定評価条件

(1) 評価依頼地の正常価格とすること。
(2) 評価依頼地に所有権以外の権利又は建物その他の物件が存するときは、当該権利又は当該建物その他の物件が存しないものとしての価格とすること。
(3) 事業の施行が予定されることにより、当該評価依頼地の価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がなかったものとしての価格とすること。
(4) 評価依頼地の評価に当たっては、近隣地域若しくは類似地域内に存する地価公示法（昭和44年3月28日法律第49号）により公示された標準地の価格（以下「公示価格」という。）又は国土利用計画法施行令（昭和49年12月20日政令第387号）による基準地の標準価格（以下「基準地価格」という。）を規準とし、評価格の検証を行うこと。また、規準とする公示価格及び基準地価格が存しない地域の土地の評価に当たっては、固定資産評価格、相続税財産評価基準による評価格との開差をみるなど、できるかぎ

り検証を行うこと。

(5) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和３８年７月１６日法律第１５２号）その他の関係法令及び不動産鑑定評価基準に基づき書類を作成するものとする。また、当方が必要と認めた書類は鑑定評価書に添付するなどの方法により提出するものとする。

(6) 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過及び理由が当方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。さらに、評価依頼地を上記(4)に基づき、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。

第６条　成果品（鑑定評価書）の提出

(1) 不動産鑑定評価書正本　１通、副本　１通　を提出すること。

(2) 発注者が指定する時期に、各評価依頼地の成果品を個別に提出すること。

(3) 価格時点は、評価依頼地ごとに別途指示する。

第７条　中間成果物の提出

(1) 不動産鑑定評価額を試算した中間成果物　１部を提出すること。

(2) 発注者が指定する時期に、各評価依頼地の中間成果物を個別に提出すること。

(3) 中間成果物においての価格時点は、評価依頼地ごとに別途指示する。

第８条　貸与資料

①　全部事項証明書

②　公図

第９条　その他特記事項

(1) 評価依頼地についての、需要及び供給要因の動向、取引件数、店頭価格等の詳細な分析を行うこと。

(2) 本事業での用地取得は広範囲かつ複数の路線にまたがり、評価にあたっては近接するゴルフ場からの影響や周辺の公共事業用地取得への影響を考慮する必要があることから、地域分析の手法を明確にした上で、地域間の整合を図ること。

(3) 鑑定評価書等の作成にあたっては、社内での十分な検査体制をとること。

(4) その他、疑義が発生した場合は、遅滞なく県土マネジメント部大規模広域防災拠点整備課に協議すること。