

(入札資料4) 鑑定評価業務

仕 様 書

- 1 名 称 千里南地区センター商業施設土地の鑑定評価業務
- 2 契約期間 契約締結日から平成28年12月9日まで
- 3 目 的 千里南地区センター商業施設（ガーデンモール南千里底地）の事業用定期借地用地の売却にあたり、適正な土地価格を鑑定評価することを目的とする。

4 業務内容

別紙2「鑑定物件一覧表」に記載された土地を、不動産鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）、不動産の鑑定評価に関する法律施行令（昭和39年1月14日政令第5号）、不動産の鑑定評価に関する法律施行規則（昭和39年3月28日建設省令第9号）、不動産鑑定評価基準等の改正について（平成14年7月3日付け国土第83号の2）不動産鑑定評価基準、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項等の法令、規程等（以下「不動産鑑定評価基準等」という。）に基づき不動産鑑定士が鑑定評価する。

鑑定評価に当たっては、

- ① 別紙2「鑑定物件一覧表」に記載された物件1～4の土地を売却した場合の鑑定を行う。
- ② 対象物件のうち、物件1～3については、一体のものとして、更地の不動産鑑定評価を行い、物件1～3における借地権による減価を考慮しない。また、物件4については、構築物底地であることの要因を考慮する。
- ③ 鑑定評価にあたっては、平成28年9月29日付け施行の北部大阪都市計画千里ニュータウン地区地区計画を前提とする。
- ④ その他、別紙1「鑑定評価書作成に関する留意事項」、及び「参考図」その他契約締結後に提供する詳細資料等に則って鑑定を行うこと。価格の種類は正常価格とし、価格時点は平成28年10月11日とする。

5 評価方法等

- (1) 鑑定評価書の作成には、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、

(入札資料4) 鑑定評価業務

特に次の事項に留意の上、鑑定すること。また、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。

- (2) 鑑定評価にあたっては、原価法、取引事例比較法、収益還元法を併用することとする（対象不動産の利用方法を勘案し、最適な評価手法を採用すること。）。採用が困難な場合はその理由を当財団担当者に説明し、鑑定評価書に記載すること。
- (3) 取引事例については、概ね2年以内のものを採用し、競売による事例は採用しないこと。また、取引事例地の現地確認は必ず行うこと。
- (4) 鑑定物件ごとに不動産鑑定評価基準等に則して評価し、不動産鑑定評価書を作成するとともに、物件1～3及び物件4の各々の価格を明記すること。
- (5) 物件の利用目的及び利用状況は価格時点での変動がないことから次の要因を考慮外として評価すること。
 - ① 埋蔵文化財の有無
 - ② 土壌汚染、水質汚染の有無
- (6) 当財団が提供した評価資料（設計図書等）は、成果品等に引用利用できるものとする。
- (7) 鑑定評価にあたっては、現地調査、土地・建物の現況確認、関係機関への調査を十分に行い、その記録を残しておくこと。

6 評価に必要な資料

- (1) 受注者は、鑑定評価する上で、財団所有財産台帳の閲覧及びコピーを必要とする場合は当財団の承諾を得るものとする。
- (2) 当財団は、鑑定物件にかかる登記簿、公図、地積測量図の写しを提供する。
- (3) その他評価に必要な関係資料については、当財団と協議し決定するものとする。

7 現地確認

現地説明は原則として、行わない。受注者が現地確認をする場合は、借地人等に対し十分に配慮をすること。

8 中間報告

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、当財団担当者の指定する期日までに、原稿（ドラフト）を提出し、当財団担当者とは十分協議調整を行うこと。提出の際は、個人情報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、当財団担当者より詳細に説明を求めることがある。

(入札資料4) 鑑定評価業務

9 成果品の納品及び検査

(1) 提出する成果品

- ① 鑑定物件 1～4 を売却した場合の土地の鑑定評価書
- ② 各正 1 部、副 2 部

※成果品は全て当財団の所有物とし、許可なく他に利用又は貸し付けてはならない。

(2) 納品場所

一般財団法人大阪府タウン管理財団千里事業本部事業部事業室

(住所：大阪府吹田市古江台四丁目 1 1 9 デイオス 1 番館 3 階)

(3) 検査及び補正・補完

検査は、本仕様書により確認を行い、検査の結果、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 4 2 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、適切な措置をとるべきことを求める。

10 費用負担

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含まれるものとする。また、前記の土地価格の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。

11 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（不動産鑑定評価業務依頼書及び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。

(入札資料4) 鑑定評価業務

12 守秘義務

本契約の履行において知り得た当財団の業務に関する一切の事項及びいかなる情報も第三者に漏らし、または利用してはならない。このことは、契約の解除及び業務完了後においても同様とする。

13 その他

- (1) 受注者は本業務の全部又は一部を第三者に委任させてはならない。ただし、業務の履行上真にやむを得ないもので当財団が事前に承諾した場合にはこの限りでない。
- (2) 受注者は作業計画書を提出し、当財団の承認を得るものとする。
- (3) 本仕様書に定めのない事項で疑義が生じた場合は、当財団と協議し、その指示に従うこと。
- (3) 鑑定評価書の提出にあたっては、別紙1「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。
- (4) 納品された鑑定評価書は「一般財団法人大阪府タウン管理財団情報公開規程」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。

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、土地価格の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

(入札資料4) 鑑定評価業務

- ・ 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を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こと。

- ・ 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
 - ・ セットバック、道路負担がある場合はその内容(処分の場合)
 - ・ 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
 - ・ 都市計画法や建築基準法その他法令による土地利用規制や負担
- 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

(入札資料4) 鑑定評価業務

- 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 大阪府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については、民間取引事例を補足するために一部採用することは妨げない。
 - 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、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。
 - ④ DCF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) 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。

鑑定評価物件一覧表

(1) 土地

物件番号	所在地		地目	公簿・実測面積	所有者	備考
1	吹田市津雲台1丁目	20-3	宅地	10,360.34 m ²	一般財団法人大阪府タウン管理財団	事業用定期借地権を設定
2	吹田市津雲台1丁目	20-60	宅地	6.99 m ²	一般財団法人大阪府タウン管理財団	事業用定期借地権を設定
3	吹田市津雲台1丁目	20-61	宅地	11.07 m ²	一般財団法人大阪府タウン管理財団	事業用定期借地権を設定
4	吹田市津雲台1丁目	20-62	宅地	32.57 m ²	一般財団法人大阪府タウン管理財団	構築物(橋梁・階段)底地