

## 生駒市土地鑑定評価依頼要領

(趣旨)

第1条 生駒市所管事業の用に供する土地の取得等（賃貸借及び売払いを含む。）に伴って必要となる不動産鑑定評価の依頼（以下「評価依頼」という。）の手續については、この要領によるものとする。

(評価依頼の相手方の選任)

第2条 評価依頼の相手方は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。以下「法」という。）第2条第3項に規定する不動産鑑定業者であり、かつ、原則として生駒市に対し一般競争（指名競争）参加資格審査申請書を提出している者（以下「鑑定業者」という。）の中から選任するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する者は選任することができない。

- (1) 生駒市建設工事入札等心得書第2条に規定する者
- (2) 評価依頼する土地（以下「評価依頼地」という。）の所有者又は評価依頼地に関して所有権以外の権利を有する者（法人にあっては、その役員が評価依頼地の所有者又は評価依頼地に関して、所有権以外の権利を有する者である場合を含む。）
- (3) 前号に掲げる者の配偶者、親族、後見人又は保佐人（法人にあっては、その役員が前号に掲げる者の配偶者、親族、後見人又は保佐人である場合を含む。）
- (4) 前2号に掲げる者のほか、評価依頼地の評価の公正を妨げる事情があると認められる者
- (5) 鑑定評価の実績等からみて、著しく不相当と認められる者

(評価依頼の手續)

第3条 発注主管課長は、評価依頼を行うときには、原則として競争入札により契約の相手方を決定するものとする。

ただし、競争入札に適さない場合等生駒市随意契約ガイドラインに則り随意契約することが妥当であると客観的に認められる場合は、この限りでない。

2 前項により評価依頼を行う場合には、不動産鑑定評価仕様書（参考様式）を作成するものとする。

（予定価格の積算及び公表）

第4条 発注主管課長は、評価依頼のために予定価格を積算しようするときは、評価依頼不動産の価格を次の各号に掲げる価格により総合的な判断の基に推定し、中央用地対策連絡協議会により定められた「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」を参考に算出するものとする。

(1) 地価公示法（昭和44年法律第49号）により公示された標準地の価格（公示価格）

(2) 国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による標準地の標準価格（基準地価格）

(3) 財産評価基準書により算出した価格（相続税等の路線価等）

(4) 固定資産税路線価又は固定資産税評価額により算出した価格

(5) 過去の買収価格

2 前項の算出方法での算出が困難である場合は、3者以上の鑑定業者から参考見積書を徴取し、その見積額の最低の価格を予定価格とする。

3 前2項により算出された予定価格は、公表しないものとする。ただし、公表しなければならない特別の理由がある場合は、この限りでない。

（業務の完了）

第5条 発注主管課長は、当該鑑定業者が業務を完了したときは、速やかに法第39条に基づく鑑定評価書を提出させるものとする。

(鑑定評価書の検査等)

第6条 発注主管課長は、鑑定業者から鑑定評価書の提出を受けたときは、当該鑑定評価書に記載されている内容が鑑定評価仕様書による評価条件等に適合しているか否かを確認するため、必要な検査をしなければならない。

2 前項の規定による検査の結果、鑑定業者が不動産鑑定評価仕様書による評価条件等に適合した鑑定評価を行っていない場合は、当該鑑定業者に対して、再鑑定評価を求め、又は鑑定評価額の決定理由の不備の補完若しくは採用した評価に関する資料、鑑定評価の手順等に関する事項の追加を求めるものとする。

附 則

この要領は、平成23年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成27年9月1日から施行する。

参考様式（第3条関係）

不動産鑑定評価仕様書

件名

- 1 評価依頼地 末尾記載（別表）のとおり
- 2 鑑定評価格決定の基準となる年月日 年 月 日
- 3 評価依頼の目的  
生駒市が施行する ○ ○ ○ ○ ○ 事業に係る土地を○○（取得等）するにあたり参考とするため
- 4 鑑定評価によって求めるべき（賃貸借又は売払い）価格  
鑑定評価によって求めるべき価格は、次の各号に掲げる価格とする。
  - (1) 評価依頼地の正常価格
  - (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時は、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
  - (3) 事業の施行が予定されることにより、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
  - (4) 評価依頼地が、地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の市街化区域内の土地であるときは、同法第6条の規定により公示された標準地の価格（以下「公示価格」という。）を規準として求めた価格
- 5 鑑定評価の手順
  - (1) 「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」、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項」等の基準に従うこと。
  - (2) 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を記載し、必要に応じ採用した資料、鑑定評価の手順等に関する事項を明らかにすること。
  - (3) 評価地が地価公示法第2条第1項の市街化区域内の土地である場合は、当該土地の評価額を求めるに際し公示価格を規準にした手順等を明らかにすることとする。
- 6 鑑定評価書の提出期限  
鑑定評価書の提出期限は、年 月 日とする。
- 7 鑑定評価書の必要部数  
正本 1部 副本 ○部
- 8 再鑑定評価又は補完等
  - (1) この仕様書による鑑定評価条件等に適合した鑑定評価を行わなかった場合には、再鑑定評価を求め、又は鑑定評価額の決定理由の補完若しくは採用した評価に関する資料、鑑定評価の手順等に関する事項の追加を求めることができる。
  - (2) 前項の再鑑定評価又は不備の補完等のために要する費用は、受注者が負担するものとする。
- 9 不動産鑑定士等  
評価依頼地の鑑定評価に当たって、次の各号の一に該当する不動産鑑定士又は不動産鑑定士補に当該土地の鑑定評価を行わせてはならない。
  - (1) 評価依頼地の所有者又は評価依頼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、親族、後見人又は補佐人である者
  - (3) 前2号に掲げる者のほか、評価依頼地の評価の公正を妨げる事情があると認められる者
- 10 添付書類

|     |    |     |
|-----|----|-----|
| 位置図 | 縮尺 | 分の1 |
| 地形図 | 縮尺 | 分の1 |

