

# 仕 様 書

- 1 委託業務名称 不動産鑑定評価業務:関東運輸局管内
- 2 業務期間 契約締結日 ~ 令和5年2月28日(火)
- 3 委託業務
  - (1) 業務内容 対象不動産の価格に係る不動産鑑定評価
  - (2) 対象不動産 別紙のとおり
  - (3) 不動産の種類 新規地代
  - (4) 依頼目的 令和5年度国有財産使用許可使用料算定の参考資料として土地の鑑定賃料評価を行うもの。
  - (5) 鑑定評価の条件
    - ・ 財産の種類(有形的利用及び権利関係の態様)  
運輸支局・自動車検査登録事務所敷地の一部
    - ・ 行政財産にかかる使用許可の特殊性を考量した評価を行うこととする。
      - ①一時金の収受がなく、新規に土地の使用許可を締結する場合の月額支払賃料を求めること。
      - ②賃料算定の期間は、令和5年4月1日から令和6年3月31日の一年間とすること。
      - ③土地価格は、評価一画地(支局・事務所敷地全体)の単価を求め、別紙一覧より鑑定面積を乗じて求めること。
      - ④行政財産の使用許可は、借地借家法の適用を受けない行政処分であり、その特殊性を考慮し、財務省通達(蔵管第1号)による鑑定評価額に乗ずる調整率0.7を乗じた評価額を併記すること。
  - (6) 価格時点 令和5年4月1日
  - (7) 価格の種類 正常価格又は限定価格
  - (8) 特記事項 ・ 特になし

## 4 不動産鑑定評価書

- (1) 審査前不動産鑑定評価書(記名・押印及び製本なし)は令和5年1月13日(金)までに提出のこと。  
提出された審査前不動産鑑定評価書は後記6(2)記載のとおり当局による審査を行う。  
審査後不動産鑑定評価書(記名・押印、製本あり)は業務期間内に提出すること。  
提出にあたっては後記7記載事項に留意すること。
- (2) 不動産鑑定評価書は、A4サイズで作成し、郵送又は持参により提出すること。
  - ・提出先 関東運輸局総務部会計課
  - ・提出部数 審査前不動産鑑定評価書は対象不動産ごと1部。  
審査後不動産鑑定評価書は対象不動産ごとに製本し、正本及び副本各1部。  
不動産鑑定評価に関する意見書(詳細) 正本及び副本各1部。

## 5 鑑定評価を行うにあたっての留意事項

- (1) 不動産鑑定評価基準、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並びに不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第3条第1項に則った不動産の鑑定評価を行うこと。
- (2) 国有財産の売り払い等にあたっては、財政法(昭和22年法律第34号)第9条及び予算決算及び会計令(昭和22年勅令第165号)第80条第2項の趣旨を踏まえ、適正な対価とすることとされている。鑑定評価にあたっては、国民共有の国有財産の処分に係る重要な鑑定評価業務になることを認識し、鑑定評価の過程及び査定した数値(格差率等)の根拠を分かりやすく詳細に記述すること。根拠の記載にあたっては、「判断した」等の定性的な検討に留まることなく、多面的観点からできるかぎり数値・算式等を用いた分かりやすい説明を行うこと。

- (3) 近隣地域の標準価格から対象不動産の価格を比較して求める手法を採用した場合、標準的使用は具体的(低層、中層、高層等の区分、用途等)に記述するとともに、標準的使用と標準価格の査定内容は整合させること。
- (4) 最有効使用の判定にあたっては、市場の動向を十分に分析したうえで、典型的需要者がどのような価格形成要因に着目して取引等行動をとるかについて、鑑定評価書に分かりやすく根拠等を記載すること。  
最有効使用は、具体的(低層、中層、高層等の区分、用途等)に記述すること。
- (5) 鑑定評価手法の適用にあたっての留意事項
- ① 収益還元法(土地残余法)、開発法の適用について
- ・原則として、評価対象地上に想定すること。  
最有効使用を戸建分譲等の土地の分割分譲敷地と判定した場合には、根拠となる土地の分割想定図等を作成して添付すること。想定図面には、必要施設(例:道路、公園、調整池、ごみ集積場等)を明記すること。  
最有効使用を建物(戸建住宅を除く)敷地と判定した場合には、想定建物図面、建築概要書、各階平面図及び想定建物が日影規制・斜線制限等の法規制等に抵触しないことが分かる図面等をCADにより作成して添付すること。その際、建築基準法(昭和25年法律第201号)第56条第7項に規定するいわゆる「天空率」及び同法第59条の2第1項に規定するいわゆる「総合設計制度」の適用についても考慮すること。
  - ・開発法の適用における総収入の査定にあたっては、類似する分譲事例からの比準を行い基準となる画地(又は住戸)の価格を査定し、その基準画地(又は住戸)との価格形成要因の比較を行った各分割分譲地(各分譲部屋)別の価格査定表を添付すること。
  - ・総収益及び必要諸経費、還元利回り等の査定にあたっては、市場の実態を十分に分析のうえ、査定根拠については分かりやすく記載すること。
- ② 取引事例比較法の適用について
- 適格性の認められる取引事例を多数収集し選択のうえ、取引事例比較法の適用に努めること。取引事例の適用にあたっては以下の点に留意すること。
- i 裁判所の競売事例、当局の処分事例を取引事例として採用しないこと。
  - ii 取引事例で事情補正を行うものについては、内容を十分調査したうえで採用すること。
  - iii 取引事例については、個人情報保護に関する法律(平成15年法律第57号)に基づいた表示で記載すること。
  - iv 地域要因等の格差率の査定にあたっては、地域の実情を分析し、画一的な格差率を根拠としないこと。(例えば、検証なく土地価格比準表(国土交通省監修)によって格差率を査定する等)

## 6 業務遂行上の留意事項

- (1) 本仕様書の内容について、発注者が変更、追加又は削除等の必要があると認めた場合には、受託者に確認のうえ、その取扱いを決定するものとする。
- (2) 審査前不動産鑑定評価書の提出後に当局による審査を行う。この審査は財務省通達(国有財産評価基準について(平成13年3月30日付財理第1317号))に基づくもので、事実関係等の誤認の是正及び鑑定評価書の内容についての疑問点、不明点の再検討等を要請するものである。受託鑑定士は、当局の審査を受けるにあたっては、以下の事項を了知のうえ審査前不動産鑑定評価書の内容等について分かりやすく説明し、誠意をもって対応すること。

- ① 鑑定評価の各段階について、当局から質問等(以下、「質問等補完要請」という。)を行う。質問等補完要請には、事実関係等の誤認の是正及び疑問点、不明点の再検討等のほか、査定根拠等の追記及び関連資料の提出、鑑定評価の手順・判断等に関する事項の再検討、修正等の要請が含まれる。
  - ② 質問等補完要請に対しては、分かりやすく判断等の根拠・考え方等について説明し、書面をもって回答等を行うこと。「判断した」という定性的な表現に留まることなく、数値等を用いて査定した根拠及び考え方を速やかに示すこと。
  - ③ 質問等補完要請は、その程度に応じて数回に及ぶことがある。これらに要する費用は受託者の負担とする。
- (3) 原則、署名不動産鑑定士の変更は認めない。

## 7 鑑定評価書の提出にあたっての留意事項

- (1) 鑑定評価書の提出にあたっては、不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針(公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会)の別紙3「成果報告書等審査項目」を用いて該当部分にチェックを入れて提出すること。
- (2) 誤字、脱字、計算ミス、計数ミス、方位記載ミス等、最低限の品質を確保するため、事前に鑑定評価書の内容について検算を済ませて、単純ミスのない状態で提出すること。
- (3) 想定図面を外注した場合には、合法性、市場適格性等に関する不動産鑑定士としての判断を加え、外注先との意見交換を十分に行い発注者としての精度管理の徹底を図ったうえで提出すること。
- (4) 位置図には対象不動産、取引事例地、公示地等の位置を、周辺図には近隣地域の範囲と対象不動産及び標準的画地を記載し、これらを添付すること。  
なお、近隣地域の範囲を周辺図に図示した場合でも、本文での記載を省略しないこと。

## 8 鑑定評価書の検査

審査後不動産鑑定評価書を受領後10日以内に当局による検査を行う。この検査は会計法第29条の11第2項の規定に基づくものである。前記6(2)の審査を経たものであっても業務仕様が満たされていない場合には検査が不合格となる場合がある。

## 9 業務期間後の対応等

- (1) 本業務により受領した鑑定評価書の内容について、訴訟等において説明等を求められ、当局が必要と認める場合には、本業務を受託した不動産鑑定業者に対して、追加資料の提示及びその内容の説明等を求めることがある。
- (2) 上記の追加資料の提示及び説明等を求める期間は、本業務の業務期間終了後5年間とする。また、これに要する費用は受託者の負担とする。

## 不動産鑑定に係る時点修正対象一覧表

No.	口座名	口座住所	相手方	使用目的	敷地面積(m <sup>2</sup> )	鑑定面積(m <sup>2</sup> )
1	東京運輸支局	東京都品川区東大井1-12-17	整備振興会	印紙売り捌き	17,425.25	160.23
2	足立自動車検査登録事務所	東京都足立区南花畑5-12-1	都税事務所	窓口業務	13,176.96	200.91
3	練馬自動車検査登録事務所	東京都練馬区北町2-8-6	整備振興会	窓口業務	11,040.53	136.74
4	多摩自動車検査登録事務所	東京都国立市北3-30-3	都税事務所	窓口業務	18,088.99	278.95
5	神奈川運輸支局	神奈川県横浜市都筑区池辺町3540	自動車技術総合機構	検査業務	26,122.05	129.62
6	川崎自動車検査登録事務所	神奈川県川崎市川崎区塩浜3-24-1	自動車技術総合機構	検査業務	19,789.87	293.36
7	相模自動車検査登録事務所	神奈川県愛甲郡愛川町大字中津字桜台7181	内陸工業ガス(株)	ガス導管埋設	15,574.46	106.10
8	埼玉運輸支局	埼玉県さいたま市西区大字中釘2154-2	陸運振興財団	窓口業務	16,012.64	128.51
9	春日部自動車検査登録事務所	埼玉県春日部市大字増戸723-1	自動車技術総合機構	検査業務	20,540.51	185.97
10	所沢自動車検査登録事務所	埼玉県所沢市大字牛沼字下原兀688-2	県税事務所	排水管理設	20,205.63	170.00
11	習志野自動車検査登録事務所	千葉県船橋市習志野台8-57-1	陸運振興財団	窓口業務	14,331.44	299.94
12	茨城運輸支局	茨城県水戸市住吉町353	陸運振興財団	排水管理設	19,664.94	288.90
13	土浦自動車検査登録事務所	茨城県土浦市卸町2-1-3	陸運振興財団	排水管理設	18,534.00	170.16
14	群馬運輸支局	群馬県前橋市上泉町399-1	陸運振興財団	排水管理設	35,567.59	6.17

## 不動産鑑定評価に関する意見書（詳細）

関東運輸局長 殿

住所  
名称  
代表者氏名

不動産鑑定士氏名

不動産鑑定評価書につきまして、下記のとおりご報告申し上げます。

I 対象不動産の表示 下記のとおり

II 調査事項 対象不動産の新規賃料（地代）

III 価格時点 令和5年4月1日

IV 意見賃料 下記のとおり

符号	区分	口座名	所在・地番	数量	年額支払賃料
1	土地	東京運輸支局	東京都品川区東大井 1-12-17	160.23 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
2		足立自動車検査登録事務所	東京都足立区南花畑 5-12-1	200.91 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
3				207.74 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
4				8.00 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
5				269.62 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
6				465.70 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )

符号	区分	口座名	所在・地番	数量	年額支払賃料
7	土地	練馬自動車検査登録事務所	東京都練馬区北町 2-8-6	136.74 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
8				172.27 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
9				153.59 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
10		多摩自動車検査登録事務所	東京都国立市北 3-30-3	278.95 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
11				321.37 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
12		神奈川運輸支局	神奈川県横浜市都筑区池辺町 3540	129.62 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
13				2.31 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
14				377.69 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
15		川崎自動車検査登録事務所	神奈川県川崎市川崎区塩浜 3-24-1	293.36 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
16				32.07 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
17		相模自動車検査登録事務所	神奈川県愛甲郡愛川町大字中津字桜台 7181	106.10 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
18				2,808.40 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
19				82.00 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
20		埼玉運輸支局	埼玉県さいたま市西区大字中釘 2154-2	128.51 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
21				0.64 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
22				17.17 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
23		春日部自動車検査登録事務所	埼玉県春日部市大字増戸 723-1	185.97 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
24				21.89 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
25				5.89 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
26				123.91 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )

符号	区分	口座名	所在・地番	数量	年額支払賃料
27	土地	所沢自動車検査登録事務所	埼玉県所沢市大字牛沼字下原元 688-1	170.00 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
28				134.075 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
29				134.075 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
30				121.63 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
31		習志野自動車検査登録事務所	千葉県船橋市習志野台 8-57-1	299.94 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
32				356.39 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
33		茨城運輸支局	茨城県水戸市住吉町 353	288.90 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
34				0.27 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
35				0.76 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
36		土浦自動車検査登録事務所	茨城県土浦市卸町 2-1-3	170.16 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
37				170.16 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
38		群馬運輸支局	群馬県前橋市上泉町 399-1	6.17 m <sup>2</sup>	円 ( 円/m <sup>2</sup> )
39	19.04 m <sup>2</sup>			円 ( 円/m <sup>2</sup> )	

注1 年額単価は第 号による。

注2 年額支払賃料については、年額単価×数量＝総額とした。

以上