

# 仕 様 書

1 業務の名称 美保（6）基地用地取得に係る不動産鑑定評価業務

2 履行期限 令和6年10月18日

3 業務内容

(1) 概要 不動産鑑定評価業務

(2) 対象不動産

① 所在地 : }  
② 区分・数量 : } 別紙のとおり

(3) 財産の状況

③ 所有権以外の権利の存否及びその内容 : }  
④ その他 : } 別紙のとおり

(4) 鑑定評価の条件

① 依頼目的 : 航空自衛隊美保基地に隣接する用地の取得に当たり、当該地の正常な取引価格を算定する資料とするため、不動産鑑定士による土地の鑑定評価を依頼するものである。

② 財産の種類（有形的利用及び権利関係の態様） : 更地

③ 価格時点 : 令和6年10月1日

④ 価格の種類 : 正常価格

⑤ その他の条件 :

ア 評価地に、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であること。

イ 評価地が地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の都市計画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を基準として求めた価格であること。

ウ 鑑定評価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発注者が納得できるように記載し、必要に応じて、採用した資料及び鑑定評価の手順等に関する事項を明らかにすること。

エ 鑑定評価の価格時点である令和6年10月1日の当該評価額を令和6年同月4日までに中間報告書として提出すること。

オ 対象不動産の数量は、別紙による。

(5) 添付資料 : 案内図及び配置図

#### 4 鑑定評価書の作成

- (1) 対象不動産の鑑定評価書は、A4版で作成し正本1部、副本3部を提出すること。
- (2) 不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日国土交通省）及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（平成14年7月3日国土交通省）に基づき各対象不動産の鑑定評価を行うこと。
- (3) 提出先：広島市中区上八丁堀6番30号 広島合同庁舎4号館  
中国四国防衛局企画部施設取得課

#### 5 不動産鑑定士等の除斥

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鑑定評価を行わせてはならない。

- (1) 評価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、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、評価地の評価の公正を妨げる事情があると認められる者

#### 6 留意事項

- (1) 履行期限を厳守すること。
- (2) 本評価に当たり、知り得た事項及び評価額については、「不動産の鑑定評価に関する法律」（昭和38年法律第152号）第6条及び第38条の規定を遵守し、守秘義務を負うものとする。
- (3) 本物件に対し、他からの評価依頼は辞退すること。  
託しないこと。
- (4) 契約履行にあたり、作業の全部又は一部を第三者に委託しないこと。
- (5) この仕様書に規定する条件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、又は鑑定評価の額の決定理由の不備の補完も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ある。
- (6) 前号の再鑑定評価、又は不備の補完等のために要する費用は受託者の負担とする。
- (7) 鑑定評価書正本の提出前に、あらかじめ鑑定評価書の原稿を提出すること。

## 不動産鑑定評価業務に係る財産の状況

対象地	① 所在地	② 区分・数量		③ 所有権以外の権利の存否及びその内容	④ その他
		公簿地目	公簿面積(m <sup>2</sup> )		
①	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目383番	雑種地	30,491.00	なし	(所有者) 境港市土地開発公社 鑑定評価書(②と一体)
②	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目384番	雑種地	1,944.00	なし	(所有者) 境港市土地開発公社
③	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目388番	雑種地	13,747.00	なし	(所有者) 境港市土地開発公社 鑑定評価書
④	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3632番11	宅地	1,613.00	なし	(所有者) 境港市 鑑定評価書(⑤～⑰と一体)
⑤	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3629番21	田	1,061.00	なし	(所有者) 境港市
⑥	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3629番22	原野	733.00	なし	(所有者) 西伯郡中濱村
⑦	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3632番1	宅地	707.00	なし	(所有者) 境港市
⑧	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3632番2	宅地	654.00	なし	(所有者) 境港市
⑨	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3632番3	宅地	439.00	なし	(所有者) 境港市
⑩	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3632番4	宅地	261.00	なし	(所有者) 境港市
⑪	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3632番5	宅地	370.00	なし	(所有者) 境港市
⑫	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3632番6	宅地	456.00	なし	(所有者) 境港市
⑬	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3632番7	宅地	383.00	なし	(所有者) 境港市
⑭	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3632番8	宅地	806.00	なし	(所有者) 境港市
⑮	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3632番9	宅地	1,047.00	なし	(所有者) 境港市
⑯	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3632番10	宅地	218.00	なし	(所有者) 境港市
⑰	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3632番12	宅地	479.00	なし	(所有者) 境港市
⑱	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目385番	公衆用 道路	3,000.00	なし	(所有者) 境港市 意見書(⑱⑳と一体)
⑲	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3629番26	公衆用 道路	135.00	なし	(所有者) 境港市
⑳	鳥取県境港市夕日ヶ丘一丁目3629番40	用悪水路	7.22	なし	(所有者) 境港市
合 計			58,551.22		鑑定評価書:3 意見書:1

# 案内図

評価対象地





配置図