

不動産鑑定評価等業務仕様書

第1 業務名

旧国民宿舎あき不動産鑑定評価業務

第2 業務の目的

本業務は本市が下山地区において所有する建築物「旧国民宿舎あき」及び敷地を民間に移譲等を行うため、不動産の取引にあたっての適正な価格の把握を目的に、不動産鑑定士による鑑定評価を実施する。

第3 鑑定評価対象場所

(1) 鑑定対象：建築物「旧国民宿舎あき」及び敷地（安芸市下山564番2外）

建築年：昭和48年3月31日

敷地面積：4,199.5㎡、延べ床面積：2,078.51㎡

階層・構造：鉄筋コンクリート造陸屋根、地下1階、地上4階建

第4 鑑定評価の基準等

(1) 鑑定評価の条件

(ア) 価格評価時点：令和4年1月1日

(イ) 求めるべき価格の種類：正常価格

(ウ) 対象確定条件：「最有効使用」の考え方をまとめた上、自用の建物、敷地及びその他付属設備の鑑定評価

(2) 付加条件

(ア) 事前の建築物石綿含有建材調査により、建築物内外においてアスベスト含有の可能性のある建材等が多数確認されており、これを踏まえた上で、公的資料調査及び現地調査等を実施し、建築物へのアスベスト含有を考慮した鑑定評価を行うこと。

(イ) 本物件における今後の活用として、当建築物及び敷地を用いた市民サービス向上につながる利活用方法を検討しており、この目的に準じた事業を実施する民間事業者に対し、移譲等を図ることを前提としているため、これらを考慮した鑑定評価を行うこと。

第5 業務の内容

受託者は、本業務を担当する不動産鑑定士が、作成した鑑定評価書を委託者に提出するとともに、これに付随する業務を行うこと。

(1) 作成内容

(ア) 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、鑑定評価の手順に関する事項を明らかにすること。

(イ) 「最有効使用」等の重要事項の考え方をとりまとめる際は、発注者と協議し、了承を得ること。

※中間成果物の提出を求めることがある。

(2) 提出部数

鑑定評価書の提出部数は以下のとおりとする。

- (ア) 鑑定評価書 (A 4 ファイル収納) 2部 (正本1部+副本1部)

第6 資格要件

本業務の従事者は、下記のいずれかの資格要件を満たす不動産鑑定業を営む者であること。

- (1) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）の規定に基づく高知県知事の登録を受けている不動産鑑定業者であること。
- (2) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）の規定に基づく国土交通大臣の登録を受けている不動産鑑定業者であり、高知県内に主たる事務所を有する者であること。

第7 資料提供

- (1) 本業務を行うにあたり、必要な資料については、委託者と受託者で協議のうえ、委託者から受託者へ貸与する。
- (2) 受託者は、貸与を受けた資料について、亡失、汚損、破損のないよう取扱いに留意し、善良な管理をもって保管しなければならない。
- (3) 貸与を受けた資料は、業務終了後、速やかに委託者へ返却すること。

第8 その他

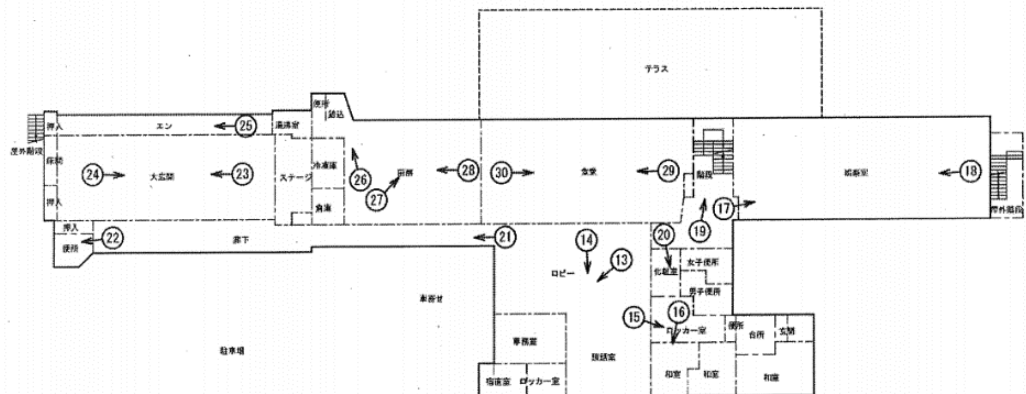
- (1) 着手にあたっては、委託者へ業務計画書及び工程表を事前に提出し、協議・調整を行うこと。なお、調査方法及び内容に修正・変更等が必要となる場合には、事前に委託者と協議し、委託業務の遂行に尽力すること。
- (2) 受託者は、本業務の実施にあたり、労働安全衛生法その他関係法令に従い、常に安全に留意して現場管理を行い、災害及び事故の防止に努めること。
- (3) 調査対象建物の玄関部分はコンパネ等で閉鎖している場合は、調査時に受託者において閉鎖部分を開け、調査終了時に閉鎖すること。
- (4) 本仕様書に定めのない事項及び本仕様書の解釈に疑義が生じた場合は、必要に応じて、委託者と受託者で協議のうえ決定することとする。

位置図

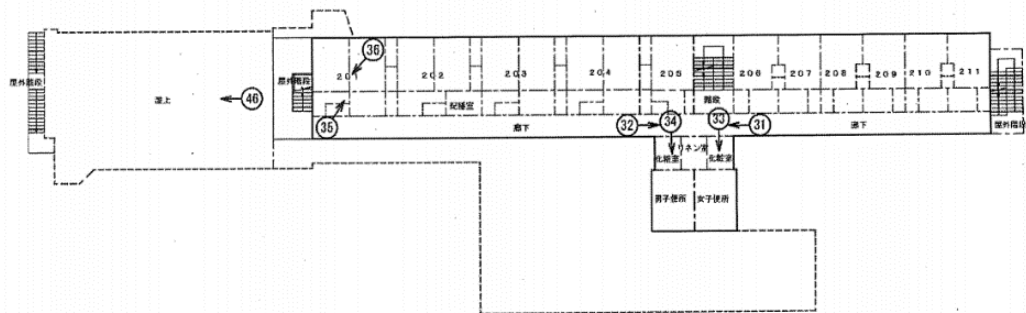


建物名	旧国民宿舎あき
住所	安芸市下山564番2

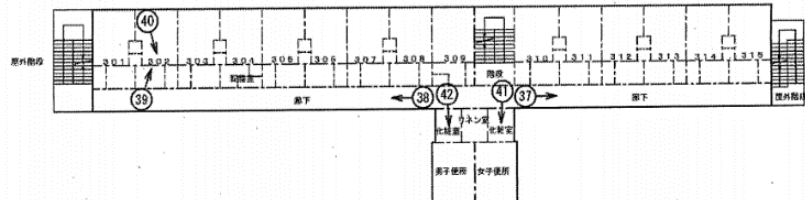
建物平面図



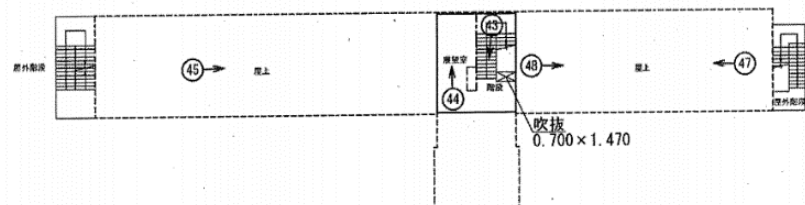
1 階平面図
縮尺:1/500



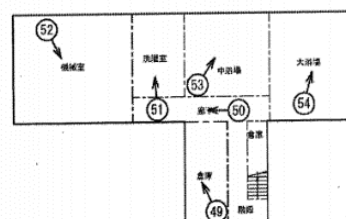
2 階平面図
縮尺:1/500



3 階平面図
縮尺:1/500



4 階平面図
縮尺:1/500



地下 1 階平面図
縮尺:1/500