

新真和志複合施設事業用定期借地用地の不動産鑑定評価業務 A に関する契約書

那覇市（以下「甲」という。）と ●●●（以下「乙」という。）は、市民会館敷地の土地鑑定評価業務に関して次のとおり契約を締結する。

（目的）

第 1 条 甲は、評価依頼地の土地買収価格決定の参考にするために、評価依頼地の鑑定評価を乙に委託し、乙は、これを受託する。

（評価依頼地）

第 2 条 評価依頼地は別添のとおりとする。

（報酬）

第 3 条 甲は、この契約に基づく乙の鑑定評価に対して金●●●●●円（内消費税及び地方消費税額 金●●●●●円）を支払うものとする。

（契約保証金）

第 4 条 契約保証金は、那覇市契約規則第 8 条第 1 項第 4 号により免除する。

（鑑定評価方法）

第 5 条 鑑定評価は、不動産鑑定評価基準（平成 26 年 5 月 1 日一部改正）及びそれに関係する国土事務次官通知を指針に実施するものとする。

2 鑑定評価によって求める価格は、次の各号に掲げる条件をみたした価格とする。

- （1）事業用定期借地権を設定する場合の新規年額賃料（地代）の評価とする。
- （2）賃料査定的基础となる土地価格は、評価対象地の最有効使用に基づく更地価格とすること。
- （3）鑑定評価書に記載すべき鑑定価格決定の理由はできるだけ詳細に記載すること。
- （4）近隣に関する事項、採用した資料及び鑑定評価の手順に関する事項についても、鑑定評価書において説明すること。なお説明が困難なものについては、資料を添付すること。
- （5）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 項の都市計画区域内の土地であるときは、同法第 6 条に規定する公示価格及び国土利用計画法施行令（昭和 49 年政令第 387 号）第 9 条に規定する基準地価格を基準として求めた価格であること。

（価格時点）

第6条 評価依頼地の価格決定の基準とすべき日（価格時点）は、令和5年3月1日とする。

（鑑定評価書の提出期限等）

第7条 乙は、この契約に基づき実施した鑑定評価の鑑定評価書を正1部副2部作成し、令和5年3月20日までに甲へ提出するものとする。

（再鑑定評価、補完等）

第8条 乙が、この契約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おいて、甲は、乙に対し再鑑定評価を求め、又は鑑定評価の不備を補完するよう求めることができる。

2 前項の再鑑定評価又は鑑定評価の補完に要する費用は、乙の負担とする。

（請求及び支払い）

第9条 乙は、鑑定評価書を甲に提出し、甲の確認を終えた後、所定の手続きに従い第3条に定める鑑定報酬額を請求するものとする。

2 甲は、前項に基づく乙からの請求書を受理した場合は、乙の請求書に不備のある場合を除き、受理した日から30日以内に支払うものとする。

（履行遅滞における延滞金）

第10条 乙の責に帰すべき理由により、提出期限までに委託した業務を完了することができない場合において、甲の指定する延長期日までに提出見込みがあると認めたときは、甲は、乙から延滞金を徴収して期限を延ばすことができる。

2 前項の延滞金は、遅延日数に応じ、当該契約の締結の日における支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率の割合で計算した額とする。

3 遅滞賠償金は、契約金額その他の支払い金から控除する。

4 第2項にかかわらず、甲が遅滞につき特別の理由があると認めるときは、その徴収を免除することができる。

（除斥）

第11条 乙は、鑑定評価を行うにあたって、その公正を妨げる事情があると認められ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。

（禁止事項）

第12条 乙は、第三者に対し鑑定評価業務の全部又は一部を委託し、若しくは請け負わせ、又はこの契約に基づき生ずる権利義務を譲渡してはならない。

ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

（契約の解除）

第13条 甲は、乙が次の各号の一つに該当することになった場合には、この

契約を解除することができる。

(1) 前条の規定に違反したとき。

(2) 乙の責めに帰すべき理由により期限までに履行せず、かつ履行の見込みがないと認められる場合。

(協議)

第 14 条 この契約の条項について疑義が生じた場合又はこの契約書に定めのない事項については、甲乙協議して定める。

この契約を証するため本書 2 通を作成し、双方記名押印の上、各自がその 1 通を所持する。

令和 5 年 月 日

甲 那覇市泉崎 1 丁目 1 番 1 号
那 覇 市
那 覇 市 長 知 念 覚

乙

鑑定評価依頼地

○件名 新真和志複合施設事業用定期借地用地の不動産鑑定評価業務 A

所在地番	登記 名義人	地目	地積 (登記簿 上)	備考
那覇市寄宮一丁目 311 番	那覇市	宅地	8679.56 m ²	

評価時点 令和 5 年 3 月 1 日現在