

仕 様 書

- 1 件名 ① 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
- 件名 ② 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 B

2 業務内容

(1) 対象業務: 対象不動産の不動産鑑定評価(以下「鑑定評価」という。)

(2) 対象不動産

所在地: 那覇市寄宮1丁目2番1号(閉鎖中の市民会館敷地)

地番: 那覇市寄宮一丁目 311 番

区分・数量: 土地 8679.56 m²(登記簿上)

地目: 宅地

所有者: 那覇市

(3) 依頼目的: 事業用定期借地権設定契約に係る地代設定の参考

(4) 鑑定評価の条件

- 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 賃料査定の基礎となる土地価格は、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。

(5) 価格時点: 令和5年3月1日

(6) 業務期間: 契約締結の日から令和5年3月20日まで

(7) その他: 登記簿、公図等を参考

3 不動産鑑定評価書

(1) 記名・押印及び製本されていない不動産鑑定評価書の原稿(以下「当初鑑定評価書」という。)については、令和5年3月10日までに提出すること。また、本市の審査後の不動産鑑定評価書(「以下審査後鑑定評価書」という。)については、記名・押印及び製本のうえ、業務期間内に提出すること。

(2) 不動産鑑定書は、A4サイズで作成し、正本・副本の別を明示すること。

(3) 提出先: 那覇市まちなみ共創部建築工事課

(4) 提出部数

当初鑑定評価書 2部

審査後鑑定評価書 正本1部、副本2部

4 その他特記事項

公平性中立性を阻害するおそれのある不動産鑑定士又は不動産鑑定士補は、鑑定評価を行ってはならない。

また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、あらかじめ書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

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

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	※公共施設と民間施設を分棟とすることを条件に建設等の提案を受ける事業である。民間施設の貸付面積及び貸付位置については、当該用地内で事業者の提案となる。

評価時点 令和5年3月1日現在