

仕 様 書

第1章 業務概要

1 業務概要

本市が管理する土地売払い価格決定のための基礎資料として、市有地売却価格鑑定業務及びその報告を目的とする。

2 業務名

令和7年度 不動産鑑定評価業務（その1）

3 鑑定評価依頼地 那覇市牧志2丁目788番1地先 地目：里道 地積89.24 m²（詳細は別表参照）

4 価格時点 令和8年1月1日

5 履行期間 着手の日から令和8年3月19日まで

第2章 一般共通事項

第1節 総則

1 適用範囲

(1)本仕様書は、那覇市が実施する那覇市市有地売却価格鑑定業務委託に適用する。

(2)本仕様書に定めのない事項は、国が定める基準等に基づき実施するほか、発注者と受注者の協議により実施する。また、鑑定評価は、次の法令及び基準に準拠して実施するものとする。

①不動産の鑑定評価に関する法律、不動産の鑑定評価に関する法律施行令、不動産の鑑定評価に関する法律施行規則

②不動産鑑定評価基準、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項、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、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運用上の留意事項

2. 疑義に対する協議

不動産鑑定評価方法等に関する事項等に疑いを生じた場合は、発注者と協議する。

3. 資料の提示

業務に必要な資料のうち発注者が所有しているものについては、必要に応じて提示を行う。

4. 法令等の遵守

受注者は、調査の実施にあたっては関係法令を遵守し、業務の円滑な進捗をはかること。

5. 機密の保持

本契約に関し、業務内容及び業務上知り得た事項を第三者にもらしてはならない。

なお、業務が完了し、又は業務委託契約が解除された後においても同様とする。

6. 成果品

業務が完了した場合、成果品(正本1部、副本1部)を提出し検査を受けるものとする。

第2節 不動産鑑定評価の実施

1. 不動産鑑定士

(1)受注者は、不動産鑑定士を選任するものとする。

(2)不動産鑑定士は、不動産鑑定評価について十分な実務経験を有し、不動産鑑定士の資格を有する者とする。

2. 鑑定評価方法

- (1) 隣接地所有者が評価依頼地を取得する場合における価格(限定価格)であること。
- (2) 鑑定評価書に記載すべき鑑定価格の理由はできるだけ詳細に記載すること。
- (3) 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。
- (4) 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項の公示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規準としてもとめた価格であること。

第3節 安全管理

1. 安全対策

業務の実施にあたっては関係法規を遵守し、常に業務の安全に留意し、事故及び災害の防止に努めるとともに、現場への作業車両等の出入り、火災・盗難の防止、風紀・衛生等の取締り、その他について十分な注意を払わなければならない。

2. 事故対応

(1)受注者は、事故等が発生した場合は、応急措置を講じるとともに直ちに発注者及び関係機関に通報し、適切な処置を行うこと。

(2)受注者は、業務の実施に関し、その責めを帰すべき事由により、発注者又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

第4節 完了

1. 完了届けの提出

受注者は、業務を完了したときは、速やかにその旨を発注者に通知しなければならない。

別表

鑑定評価依頼地及び隣接地地番一覧表

所在地番	地目	類型	面積	所有者
★【依頼地】那覇市牧志 2 丁目 788-1 地先	里道	更地	89.24 m ²	那覇市
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 788-1	宅地	更地	550.47 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 786-1	宅地	更地	35.71 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 780-4	宅地	更地	38.06 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 784-1	宅地	更地	323.25 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 780-3	宅地	更地	233.11 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 781-4	宅地	更地	93.42 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 780-1	宅地	更地	368.73 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 781-2	宅地	更地	413.38 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 778-12	宅地	更地	26.03 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 778-5	宅地	更地	155.44 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 778-6	宅地	更地	107.46 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 778-7	宅地	更地	176.63 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 778-15	宅地	更地	32.81 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 778-17	宅地	更地	6.62 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 778-16	宅地	更地	6.62 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 778-11	宅地	更地	36.91 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 778-14	宅地	更地	29.75 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 778-10	宅地	更地	96.33 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 778-9	宅地	更地	139.96 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 774-3	宅地	更地	224.55 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 774-5	宅地	更地	220.06 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 774-2	宅地	更地	101.90 m ²	—
【隣接地】那覇市牧志 2 丁目 774-6	宅地	更地	70.63 m ²	—
面積合計	—	更地	3577.07 m ²	—
隣接地			23 筆	