

仕様書

第1章 業務概要

1. 業務概要

公立沖縄北部医療センターの用地として沖縄県が所有する土地を購入する為、適正な価格を算定する必要があり、不動産鑑定士に当該用地の不動産鑑定評価業務を委託するものである。

2. 業務名

公立沖縄北部医療センター用地に係る不動産鑑定評価業務

3. 不動産鑑定評価箇所地番

別添「業務対象地 一覧表」参照

4. 不動産鑑定評価基準日

令和6年10月1日

5. 履行期間

契約締結の日から令和6年11月30日まで

6. 発注者及び成果品納入場所

沖縄県北部医療組合 施設整備課

沖縄県名護市大南 1-13-11 沖縄県北部合同庁舎 1階

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、沖縄県北部医療組合が実施する公立沖縄北部医療センター用地に係る不動産鑑定評価業務に適用する。

(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(製本1部、写し1部及び電子データ1式)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. 鑑定評価によって求めるべき価格

鑑定評価によって求める価格は、次の各項に掲げる条件を満たした価格とする。

(1) 評価対象地の正常価格であること。

(2) 評価対象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求められる価格であること。

(3) 事業の施行が予定されることにより、当該評価対象地の価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がなかったものとして求められる価格であること。

3. その他の条件

鑑定評価の価格の決定理由については、当該価格が決定されるに至った経過及び理由を当方に理解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。

4. 不動産鑑定士等の除斥

評価対象地の鑑定評価に当たって、次の各項の一に該当する不動産鑑定士又は不動産鑑定士補に当該土地の鑑定評価を行わせてはならない。

(1) 評価対象地の所有者又は評価対象地に関して所有権以外の権利を有する者。

(2) 前項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、後见人又は保佐人である者。

(3) 前2項に掲げる者のほか、評価対象地の評価の公正を妨げる事情があると認められる者。

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、その責めに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。