

# 業 務 仕 様 書

## 1 業務名

創世1.1.1区周辺の市有地の土地活用の検討にかかる基礎調査業務

## 2 業務の目的

本業務は、本市が保有する対象不動産の利活用の検討のための基礎資料として、更地としての市場価格等を把握するとともに、民間事業者へのヒアリング等を通じて市場のニーズを把握することを目的とする。なお、本業務は「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」（平成26年5月1日付け一部改正）、「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」（令和3年8月30日付け一部改正）に準拠した不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査及び民間事業者への市場動向を把握するためのヒアリングを実施するものである。

## 3 対象不動産（土地） ※別図を参照

- (1) 大通西1街区（11,666.94㎡）  
札幌市中央区大通西1丁目1番4、5、6、北1条西1丁目1番3、4、7、8
- (2) 大通西2街区（11,687.56㎡）  
札幌市中央区大通西2丁目1番7、9番、10番3、北1条西2丁目1番7
- (3) 大通東1丁目の一部（3,711.7㎡）  
札幌市中央区大通東1丁目10番1、14番1、15
- (4) 南1東1丁目の一部（1,773.04㎡）  
札幌市中央区南1条東1丁目5番、6番1、2
- (5) 南1条東2丁目の一部（893.1㎡）  
札幌市中央区南1条東2丁目6番2、3、4、8、7番1、2、3

## 4 不動産価格等調査

- (1) 利用者の範囲  
対象不動産の土地活用の検討のための基礎資料として市内部における使用にとどめる。
- (2) 対象確定条件  
土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）とする。なお、地下鉄や地下街等の地下構造物は評価に考慮する。
- (3) 価格時点  
現在時点とする。
- (4) 価格等の種類  
下記の算定方法による価格及び賃料とし、3（1）については、対象土地を一体の土地として扱う場合と、対象土地を分割する場合の2パターンについて検討する。分割の条件等は、本市と協議の上決定する。

### ア 価格

取引事例比較法及び開発法（残余法）を原則とし、その他の手法については本市と協議の上決定する。

取引事例比較法は、適切な時点修正及び地域要因・個別要因の補正を行うこと。

開発法（残余法）は、対象地の最有効使用を想定し、一般財団法人建設物価調査会等の「建設物価指数」や札幌市内の実勢建築単価に基づき、建築費高騰が土地価格へ与える影響を精緻に検証すること。

イ 賃料（事業用定期借地権（30年～50年）による貸し出しを想定）  
積算法及び賃貸事例比較法を原則とし、その他の手法については本市と協議の上決定する。

積算法は、土地価格に期待利回りを乗じ、公租公課を加味し算出すること。

賃貸事例比較法は、近隣の事業用借地事例と比較検討をすること。

(5) 実地調査

実地調査は無しとする。

(6) 資料提供

以下の資料を提供し、提供資料を採用し調査を行う。

ア 登記事項証明書（登記簿謄本）

イ 公図（写し）

ウ 地積測量図

エ 公有財産台帳

## 5 市場動向調査

対象地の開発用途としての適性及び評価、事業採算性（価格・賃料）の想定について、本市と協議の上決定する3社程度にヒアリング調査を実施し、ヒアリング結果を集約・分析し、上記4の算定結果との整合性を分析すること。

## 6 打合せの実施

打合せ回数は、下記の5回程度を予定する。

(1) 業務着手時

(2) 業務期間中（3回）

(3) 成果品納入時

## 7 業務報告書の作成

電子データ一式（PDF形式）

## 8 履行期限

契約締結日から令和8年12月25日（金）まで

## 9 環境への配慮について

本業務においては、本市の環境マネジメントシステムに準じ、環境負荷低減に努めること。

(1) 電気、水道、油、ガス等の使用にあたっては、極力節約に努めること。

(2) ごみ減量およびリサイクルに努めること。

(3) 両面コピーの徹底やミスコピーを減らすことで、紙の使用量を減らすよう努めること。

(4) 自動車等を使用する場合は、できるだけ環境負荷の少ない車両を使用し、アイドリングストップの実施など環境に配慮した運転を心がけること。

(5) 業務に係る用品等は、札幌市グリーン購入ガイドラインに従い、極力ガイドライン指定品を使用すること。

(6) 業務に関わる従業員に対し、札幌市環境方針の理解および業務と環境の関連について自覚を持つような研修を行うこと。

(7) 特定業務（設備機器の運転管理、毒物又は劇物の取扱い、特別管理産業廃棄物の保管又は処理業務）に従事する者は、それを遂行するために要求される十分な知識および技能を備えていること。

## 10 特記事項

- (1) 受託者は、「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」（平成26年5月1日付け一部改正）、「不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に基づかない価格等調査を行う際の留意事項」（令和3年8月30日付け一部改正）に基づき、対象不動産との利害関係がなく、札幌市との特別な資本関係がない旨を明記した文書を、本市宛に通知すること。
- (2) 受託者は、本業務の遂行に伴う打合せ、資料および企画等の内容の一切の事項について、外部に漏えいがないようにし、目的外に使用しないこと。なお、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。
- (3) 受託者は、本業務の実施にあたり、第三者委託をすることができない。ただし、委託者が必要と認めたときはこの限りではない。
- (4) 成果品の所有権、著作権、利用権は委託者に帰属するものとする。
- (5) 本業務の遂行にあたり委託者が受託者に対して提供又は貸与した資料等は、本業務にのみ使用するものとする。なお、貸与した資料等は、業務終了後速やかに返却すること。
- (6) 定められた期間内に業務を完了するよう、作業の円滑化につとめること。
- (7) 業務の実施にあたり誠実に履行するとともに、契約図書および委託者の指示等に従い、本業務の意図、目的を十分理解したうえで、最高の成果を得るように努力すること。
- (8) 本業務に関して生じる問題点および疑義等は、委託者および受託者の双方が誠実に協議し、処理する。
- (9) 承諾および協議は、原則として書面により行うものとする。また、委託者の行う指示についても同様とする。
- (10) 本業務に関する事故等は、札幌市に速やかに報告するとともに受託者の責任により適正に処理すること。また、事故等により生じた損害一切は受託者の負担とする。
- (11) 受託者は、この契約による業務を処理するにあたって個人情報を取り扱う際には、別記「個人情報取扱注意事項」を守ること。
- (12) 本業務の遂行にあたり、関係法規、規則諸法令を順守すること。

別図

