

業務仕様書

- 1 業務名称 不動産の賃貸借契約に係る不動産鑑定評価業務（南北線麻生駅）
- 2 委託期間 契約締結日から令和6年11月29日まで
- 3 業務について
 - (1) 業務内容
不動産の賃貸借契約に係る鑑定評価業務
 - (2) 対象不動産
土地（宅地）
所在地 札幌市北区北39条西4丁目320番1
地積 5,175.41 m²
 - (3) 不動産の種別・類型・賃料の区分 継続地代
 - (4) 鑑定評価の条件
同一使用目的で継続中の賃貸借契約に基づく月額支払賃料を、価格時点において改定する場合の鑑定評価を行う。
 - (5) 時点 契約後打ち合わせにて決定
 - (6) 依頼目的 賃貸借契約による年間支払賃料更新の基礎とするため
 - (7) 価格・賃料の種類 継続賃料
 - (8) 鑑定評価の手法
不動産鑑定評価基準に基づき対象不動産の鑑定評価を行うこと。
- 4 鑑定評価書
対象不動産の鑑定評価書はそれぞれ別冊としA4サイズで作成し、正本・副本の別を明示して各1部納品するとともに、電子データでも提出すること。
 - (1) 提出先 札幌市交通局事業管理部営業課資産活用係
 - (2) 提出部数 正本1部、副本2部
 - (3) 提出期限 令和6年11月29日
 - (4) 鑑定評価書完成版の提出の前に電子データにて「原稿」を提出する。
- 5 留意事項
 - (1) 鑑定評価実施前に、当局と事前打合せを行い、必要書類については協議の上、当局より提供します。
 - (2) 鑑定評価額の決定理由については、鑑定評価額に採用した資料並びに鑑定評価の手順及び方法を鑑定評価書に記載するものとし、鑑定評価書に記載することが困難なときは、資料として添付すること。
 - (3) 収益還元法による収益価格を試算すること。なお、収益還元法による収益価格は、可能な限り、評価対象地において想定すること。
 - (4) 比準価格について
 - ア 鑑定評価にあたっては、対象不動産の近隣地域内及び類似地域内の取引事例及びその不動産と代替競争の関係が成立する同一受給圏内の取引事例を採用する。
 - イ 裁判所の競売事例を取引事例として採用しないよう留意すること。

ウ 取引事例で事情修正を行うものについては、内容を十分調査した上で採用すること。

エ 取引事例比較法の地域要因の比較については、環境条件等格差が判断できるよう明確な要因の説明を記載すること。

(5) 最有効使用の判断にあたっては、市場の動向を十二分に分析し、典型的需要者がどのような価格形成要因に着目して取引等行動をとるかについて、鑑定評価書にわかりやすく根拠等を記載すること。

(6) 対象不動産を含む一体地の価格形成に影響を持つ、地域・個別要因を記載すること。

(7) スライド法における変動率については、決定理由を本文で明記してください。

(8) 本仕様書に定められていない事項については、当局と協議すること。

6 連絡先

札幌市交通局事業管理部営業課資産活用係 担当 畠山

〒004-8555 札幌市厚別区大谷地東2丁目4番1号

TEL (011) 896-2722 (直通)