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
　（豊平区美園３条２丁目20番１、21番、22番）
２　委託期間
　契約締結日から令和９年１月31日まで
３　業務について
⑴　業務内容
　不動産の賃貸借契約に係る鑑定評価業務
⑵　対象不動産
　土地（宅地）
　所在地　　札幌市豊平区美園３条２丁目20番１、21番、22番
　地積　1,652.73㎡
⑶　不動産の種別・類型・賃料の区分
　新規地代
⑷　鑑定評価の条件
　新規に事業用定期借地権設定契約を締結する場合の、適正な新規賃料（地代）の鑑定評価を行うこと。
⑸　時点
　契約後打ち合わせにて決定。
⑹　依頼目的
　新規契約者の募集（公募等）における適正な貸付料算定の基礎とするため。
⑺　価格・賃料の種類
　新規賃料
⑻　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Ａ４サイズで作成し、正本・副本の別を明示して下記の通り納品するとともに、電子データ（PDF形式、Word形式など）でも提出すること。
⑴　提出先　札幌市交通局事業管理部営業課資産活用係
⑵　提出部数　正本１部、副本２部
⑶　提出期限　令和９年１月31日
⑷　鑑定評価書完成版の提出の前に、電子データ（PDF形式、Word形式など）にて「原稿」を提出する。
５　留意事項
⑴　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、当局より提供する。
⑵　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。
⑶　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。
⑷　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需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。

⑸　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。

⑹　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。

⑺　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　田名辺
〒060-0042　札幌市中央区大通西2丁目9 大通西2丁目ビル3F
ＴＥＬ（011）211-5726（直通）