

令和4年秋田県地価調査業務仕様書

第1 目的

本仕様書は、秋田県が行う令和4年秋田県地価調査業務（以下「業務」という。）の委託契約を円滑に実施するために必要な事項を定めるものとする。

第2 業務の内容

受託者が実施する本業務の内容は、次のとおりとする。

- 1 基準地の点検及び選定を行わせること。
- 2 基準地の鑑定評価を行わせること。
- 3 価格形成要因の分析を行わせること。

第3 関係要領等

本業務は、本要領のほか、以下に示す法令等に基づき実施するものとする。

- 1 国土利用計画法（昭和49年法律第92号）
- 2 国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）
- 3 秋田県地価調査事業事務取扱要綱（平成25年3月28日改正）
- 4 不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日付け国土交通事務次官通知）
- 5 統合版システム（国土交通省開発、契約後に配付）

第4 資料の配付

委託業務の実施に当たって必要な資料は、秋田県が受託者に配付するものとする。

第5 基準地の鑑定評価等の割当

鑑定評価員の各人が鑑定評価等を行う基準地の割当は、秋田県が受託者の意見をきいて決定するものとする。

第6 基準地の点検

- 1 基準地の点検は、前基準地（廃止する基準地を除く。）について、当該前基準地が基準地として適当であるかどうかを判定するために行うもので、その点検は、秋田県が令和3年9月22日付けの公報で公告した事項のうち、土地価格を除いた項目について令和3年7月1日以降、現地の状況等に変化等があったかどうか及び当該公告事項と現地の状況等が合っているかどうかについて現地、法務局、市町村役場等で調査するものとする。
- 2 前項の点検後、変更事項等について点検結果一覧表に整理するものとする。

第7 基準地の候補地の選定

- 1 基準地の候補地とする土地は、基準地選定要領の規定に適合する土地とし、第6の点検を行った場合に、基準地として適当でないと認められる土地を除き、前基準地と同じ土地とするものとする。
- 2 第6の点検の結果、基準地として適当でないと認められる土地があるときは、極力当該土地の近傍の土地で基準地として適当であると認められる土地を基準地の候補地として選定するものとする。
- 3 前項の選定の結果は、選定調書に整理するものとする。

第8 基準地の鑑定評価

- 1 鑑定評価を行う基準地の地点数は別表のとおり324地点とし、その基準地は、第7の基準地の候補地をもとにして秋田県が指定するものとする。
- 2 鑑定評価は、鑑定評価要領に基づいて行うものとする。
- 3 価格時点は、令和4年7月1日とする。
- 4 鑑定評価員は、基準地の鑑定評価に際しては、地価動向に関する情報交換を行うとともに、基準地が存する市町村に係る価格形成要因等の分析を十分行って、鑑定評価の適正に資するものとする。
- 5 前項の分析の結果は、市町村等概況調書に整理するものとする。
- 6 鑑定評価書に記載した取引事例等は、取引事例カード、収益事例カード及び造成事例カードに整理するものとする。

第9 業務の報告

地価調査業務の成果品は次の表の左欄に掲げるものとし、その納入部数及び納入期日は、各々同表中欄及び同表右欄のとおりとする。

成 果 品	納入部数	納入期日
1 点検結果一覧表	1部	5月20日(金)
2 選定替えに係る選定調書	1部	6月10日(金)
3 鑑定評価書(各基準地)	1部	7月22日(金)
4 市町村概況調書	1部	7月29日(金)
5 概況調書(価格形成要因等)	1部	7月29日(金)

別表

区 分	宅 地 関 係						林 地	合 計	
	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地			計
秋田市	38	1	22		2		63	1	64
能代市	7		4		1		12		12
横手市	22	1	10		1		34		34
大館市	12	1	4		1		18		18
男鹿市	4		3		1		8		8
湯沢市	13		6				19		19
鹿角市	5		5				10	1	11
由利本荘市	22		6				28	1	29
潟上市	6		2				8		8
大仙市	21		10				31		31
北秋田市	10		4				14	1	15
にかほ市	7		2		1		10		10
仙北市	9		4				13	1	14
市計	176	3	82		7		268	5	273
小坂町	2		1				3		3
上小阿仁村	2						2		2
藤里町	2		1				3		3
三種町	8		2				10		10
八峰町	5		1				6		6
五城目町	3		1				4	1	5
八郎潟町	2		1				3		3
井川町	2		1				3		3
大潟村	1						1		1
美郷町	6		1				7		7
羽後町	4		1				5	1	6
東成瀬村	2						2		2
町村計	39		10				49	2	51
県計	215	3	92	0	7	0	317	7	324