

九州大学原町農場跡地 不動産鑑定業務仕様書

1 評価依頼地

物件：福岡県糟屋郡粕屋町阿恵42番、43番、50番、61番、62番、63番、86番、136番、137番、138番、146番、147番、148番、150番、151番、185番、186番、188番、192番、原町95番、103番、125番、133番、205番、208番、仲原2356番1、2357番、2359番、2368番、2398番2、2405番1、2407番、2410番1、2410番2、原町4丁目89番、94番、120番、124番、145番、146番、168番

(計41筆)

2 鑑定評価格決定の基準となる年月日

令和7年11月1日

3 評価依頼の目的

対象地の購入を検討するにあたり参考とするため。

4 鑑定評価によって求めるべき購入価格

鑑定評価によって求めるべき価格は、次の各号に掲げる価格とする。

- (1) 評価依頼地の正常価格
- (2) 評価依頼地に所有権以外の権利又は建物その他の物件が存する時は、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の価格
- (3) 評価依頼地が、地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の市街化区域内の土地であるときは、同法第6条の規定により公示された標準地の価格（以下「公示価格」という。）を規準として求めた価格

5 鑑定評価の手順

- (1) 「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」及び「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」等の基準に従うこと。
- (2) 鑑定評価格の決定理由については、当該評価格が決定されるに至った経過及び理由を記載し、必要に応じ採用した資料、鑑定評価の手順等に関する事項を明らかにするものとする。

(3) 評価地が地価公示法第2条第1項の市街化区域内の土地である場合は、当該土地の評価額を求めるに際し公示価格を規準にした手順等を明らかにするものとする。

※ 意見書は用いないこと。

6 鑑定評価書の提出期限

鑑定評価書の提出期限は、令和8年3月19日とする。

7 鑑定評価書の必要部数

正本 1部 副本 2部

8 再鑑定評価又は補完等

(1) この仕様書による鑑定評価条件等に適合した鑑定評価を行わなかった場合には、再鑑定評価を求め、又は鑑定評価額の決定理由の補完若しくは採用した評価に関する資料、鑑定評価の手順等に関する事項の追加を求めることができる。

(2) 前項の再鑑定評価又は不備の補完等のために要する費用は、受注者が負担するものとする。

9 不動産鑑定士等

評価依頼地の鑑定評価に当たって、次の各号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) 評価依頼地の所有者又は評価依頼地に関して所有権以外の権利を有する者

(2) 前号に掲げる者の配偶者、親族、後見人又は補佐人である者

(3) 前2号に掲げる者のほか、評価依頼地の評価の公正を妨げる事情があると認められる者

10 その他

対象不動産の評価数量については、別途協議のうえ決定する。