

閱 覧 図 書

物件名：国有財産鑑定評価業務

開札日：令和5年1月13日（金） 11時00分

図書内訳

- 1 国有財産鑑定評価業務委託契約書
- 2 暴力団に関する特約事項
- 3 仕様書
- 4 鑑定評価対象国有財産一覧
- 5 位置図
- 7 入札書（様式）
- 8 委任状（様式）

京都大阪森林管理事務所

国有財産鑑定評価業務委託契約書（案）

収入
印紙

- 業務名 国有財産鑑定評価業務
- 委託料 金 円也
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額（以下[消費税]）という。）
金 円也)
- 業務内容 別添仕様書のとおり
- 契約保証金 免除

上記の業務について、委託者 国（以下「甲」という。）と受託者（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産鑑定評価業務委託契約を締結する。

（信義誠実の原則）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（秘密保持の義務）

第2条 乙は、委託業務を遂行するにあたって、知り得た事項及び評価額を第三者に漏らしてはならない。

2 乙は、第3条に定める物件について、第三者から評価委託を受けた場合、甲の承認を得ないで鑑定評価を行ってはならない。

（評価対象財産）

第3条 評価対象財産は次のとおり。

評価対象財産の所在地	種 別	数量（㎡）	所有者
京都府京都市北区上賀茂本山 本山国有林の一部	宅 地	① 1,068.795	国 (農林水産省)
		② 308.505	
	雑種地	77,056.210	
計		78,433.510	

（評価完了期限）

第4条 評価の完了期限は、令和5年2月17日までとする。

（評価完了の確認）

第5条 乙は、前条の規定により、その評価を完了した後10日以内に甲又は甲の指定する者の確認を受けるものとする。

（鑑定評価料の支払い）

第6条 乙は、第5条の規定による確認終了後、すみやかに甲に請求書を提出するものとし、甲は、乙の請求書を受理した日から30日以内に支払うものとする。

（権利義務の譲渡等の禁止）

第7条 乙は、この契約によって生ずる権利義務を第三者に譲渡し、又は継承させてはならない。

（委任又は請負の禁止）

第 8 条 乙は、この契約の履行について、作業の全部を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

（期間の延長）

第 9 条 乙は、自己の責に帰すことができない事由又は正当な事由により、第 4 条の期限内に評価を完成できないときは、遅滞なくその事由を付して期限の延長について甲の承認を求めるものとする。

ただし、乙の責に帰すことができない事由及び正当な事由についての認定は、甲が行うものとし、延長日数は甲が決定する。

（遅延利息）

第 10 条 甲は、自己の責に帰すべき事由により、第 6 条に規定する請求代金の支払いが遅延した場合は、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条の定めるところにより遅延利息を乙に支払うものとする。

（契約の解除）

第 11 条 甲は、乙が本契約に定める条項に違反したときは、本契約を解除することができる。この場合、乙は甲に対し契約解除による損害の賠償を請求しないものとする。

（暴力団排除に関する特約事項）

第 12 条 別紙のとおり。

（疑義の決定）

第 13 条 本契約に関し疑義のあるときは、甲乙協議のうえ決定する。

（裁判管轄）

第 14 条 本契約に関する訴えの管轄は、京都大阪森林管理事務所を管轄区域とする京都地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

委託者 国

京都府京都市上京区西洞院通り下長者町下ル丁子風呂町 102
分任支出負担行為担当官
近畿中国森林管理局
京都大阪森林管理事務所長

受託者

住 所

氏 名

別紙

暴力団排除に関する特約条項

(属性要件に基づく契約解除)

第1条 甲(発注者をいう。以下同じ。)は、乙(契約の相手方をいう。以下同じ。)が次の各号の一に該当すると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所(常時契約を締結する事務所をいう。)の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が、暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員(同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であるとき
- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

(行為要件に基づく契約解除)

第2条 甲は、乙が自ら又は第三者を利用して次の各号の一に該当する行為をした場合は、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 暴力的な要求行為
- (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
- (3) 取引に関して脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- (4) 偽計又は威力を用いて契約担当官等の業務を妨害する行為
- (5) その他前各号に準ずる行為

(表明確約)

第3条 乙は、第1条の各号及び第2条各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

2 乙は、前2条各号の一に該当する行為を行った者(以下「解除対象者」という。)を再請負人等(再請負人(再請負が数次にわたるときは、全ての再請負人を含む。)、受任者(再委任以降の全ての受任者を含む。))及び再請負人若しくは受任者が当該契約に関して個別に契約する場合の当該契約の相手方をいう。以下同じ。)としないことを確約する。

(再請負契約等に関する契約解除)

第4条 乙は、契約後に再請負人等が解除対象者であることが判明したときは、直ちに当該請負人等との契約を解除し、又は再請負人等に対し当該解除対象者(再請負人等)との契約を解除させるようにしなければならない。

2 甲は、乙が再請負人等が解除対象者であることを知りながら契約し、若しくは再請負人等の契約を承認したとき、又は正当な理由がないのに前項の規定に反して当該再請負人等との契約を解除せず、若しくは再請負人等に対し当該解除対象者(再請負人等)との契約を解除させるための措置を講じないときは、本契約を解除することができる。

(損害賠償)

第5条 甲は、第1条、第2条及び前条第2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

2 乙は、甲が第1条、第2条及び前条第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(不当介入に関する通報、報告)

第6条 乙は、自ら又は再請負人等が、暴力団、暴力団員、社会運動・政治運動標ぼうゴロ等の反社会的勢力から不当要求又は業務妨害等の不当介入(以下「不当介入」という。)を受けた場合は、これを拒否し、又は再請負人等をして、これを拒否させるとともに、速やかに不当介入の事実を甲に報告するとともに、警察への通報及び捜査上必要な協力を行うものとする。

仕 様 書

1 業務名称 国有財産鑑定評価業務

2 業務内容等

(1) 業務内容

国有財産の鑑定評価業務

(2) 評価対象財産の所在地等

別紙 2 のとおり

(3) 鑑定評価の手法

不動産鑑定評価基準に基づき、評価対象財産の鑑定評価を行うこと。

(4) 国が支給する評価対象財産に係る資料と、現地状況に相違がある場合は報告すること。

3 評価対象財産の状況

(1) 評価対象財産

評価対象地は、ＪＲ「京都駅」の北方約 9 k m（直線距離）に位置し、京福電鉄鞍馬線「二軒茶屋駅」の南方約 2.5km に位置する京都ゴルフ場上賀茂コースの東側に所在し、付近には賀茂別雷神社（通称上賀茂神社）、京都産業大学、神山国有林がある。

(2) 所有権以外の権利の存在及びその内容

貸付相手方：観光日本株式会社京都ゴルフ場

期 間：自 令和 2 年 4 月 1 日 至 令和 5 年 3 月 31 日

用 途：ゴルフ場及びクラブハウス敷

所有権以外の権利等： イ．クラブハウスの敷地 借地権あり。
ロ．ゴルフ場の敷地 賃借権あり。

4 鑑定評価の条件

(1) 目 的 賃貸借

(2) 評価対象財産の類型（財産の利用及び権利関係の態様）

宅地及び雑種地

評価地は、ゴルフ場として貸付しており、継続貸付の申請があり貸付更新を行うものである。

(3) 価格時点 令和 5 年 1 月 1 日

(4) 賃料の種類 限定賃料（継続賃料）

(5) 法令制限 市街化調整区域（用途地域指定なし）

指定建ぺい率 60%、容積率 100%

都市計画法：風致地区（第 1 種、第 2 種）

京都市自然風景保全条例：第 1 種自然風景保全地区

宅地造成等規制法：宅地造成規制区域

(6) その他の条件

ア．同一使用目的で現在の賃借人に継続して賃貸借するものとして年額の継続賃料を求めることとし、賃料決定の理由はなるべく詳細に

記載のこと。

イ. クラブハウスの敷地（宅地）とゴルフ場の敷地（雑種地）に区分し、更に、クラブハウスの敷地は、建築時期の違う建物が存在することから、それぞれに区分して賃料を求めること。

5 鑑定評価書等

(1) 鑑定評価書の提出方法

ア 鑑定評価書の記載内容はなるべく詳細にすること。

イ 位置図等を添付すること。

ウ 各評価対象財産の鑑定評価書は、それぞれ別冊とし、A4 サイズで作成し、正本・副本の別を明示すること。

(2) 提出先

〒602-8054

京都府京都市上京区西洞院通り下長者町下ル丁子風呂町102

京都農林水産総合庁舎内 京都大阪森林管理事務所 総務グループ

TEL : 075-414-9822

(3) 提出部数 正本1部、副本1部

(4) 提出期限 令和5年2月17日（金）
（17時までに指定の場所へ納品すること。）

(5) 現地確認 別途調整による。

6 留意事項

(1) 比準価格について

① 裁判所の競売事例、当局署等の一般競争入札価格を取引事例として採用しないこと。

② 取引事例で事情補正を行うものについては、内容を十分調査したうえで採用すること。

③ 取引事例については、個人情報保護法に基づいた表示で記載すること。

(2) 添付資料

① 位置図、周辺図には近隣地域の範囲と対象不動産、取引事例地、公示地等、標準的画地の間口・奥行を記載すること。

② 近隣地域の範囲を周辺図に図示した場合でも、本文で記載を省略しないこと。

(3) 鑑定評価の結果を分かり易く詳細に記載すること。

7 その他

(1) この仕様書に規定する条件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、又は鑑定評価の額の決定理由の不備の補完も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ある。

(2) 前号の鑑定評価又は不備の補完等のために要する費用は受託者の負担とする。

鑑定評価対象国有財産一覧

業務名：国有財産鑑定評価業務

評価対象財産の所在地	種 別	数 量 (㎡)	所 有 者
京都府京都市北区上賀茂本山 本山国有林の一部	宅 地 雑種地	① 1,068.795	国 (農林水産省) (未登記)
		② 308.505	
		77,056.210	
計		78,433.510	

・添付書類

位置図、実測図

位置図

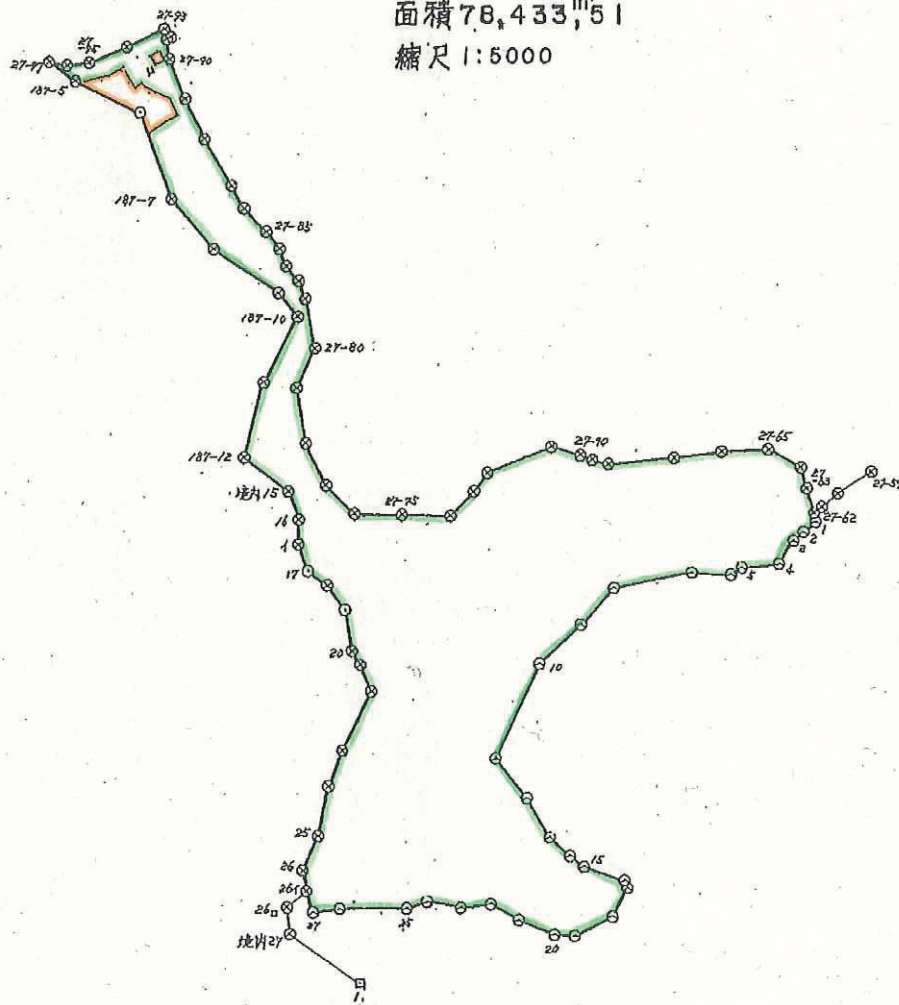
京都市北区上賀茂本山

本山国有林の一部

1:5,000



凡 例	
	評価地



測量図和五二年一月二九日
製図昭和五三年一月二日

凡 例	
	ゴルフ場敷 (雑種地)
	クラブハウス敷 (宅地)

資格確認事項誓約書

令和 年 月 日

分任支出負担行為担当官

近畿中国森林管理局

京都大阪森林管理事務所長 中塚仁司 殿

住所

社名

氏名

連絡先

令和4年12月16日付入札公告「2 競争入札に参加する者に必要な資格等に関する事項」
について誓約します。

初・再回	順 位
	落 ・ 不落

入 札 書

物件名：国有財産鑑定評価業務

入札金額

億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

入札金額の数字の頭に¥を冠すること。また、入札金額内訳書を添付すること。

上記金額は消費税及び地方消費税相当額を除いた金額であるので契約額は上記金額に 10%に相当する額を加算した金額となること、及び入札公告、入札説明書、入札者注意書、契約条項、仕様書、その他関係事項一切を承知のうえ入札します。

令和 年 月 日

分任支出負担行為担当官
近畿中国森林管理局
京都大阪森林管理事務所長 中塚 仁司 殿

入札者
住 所

商号又は名称

代表者氏名

代理人氏名

- ◎ 応札の前にもう一度確かめましょう。
- (1) 氏名は洩れていませんか。
 - (2) 入札金額は入札しようとする物件のものですか。
 - (3) 金額に桁違い等の誤りはありませんか。

委任状

令和 年 月 日

分任支出負担行為担当官
近畿中国森林管理局
京都大阪森林管理事務所長 中塚 仁司 殿

(委任者) 所在地 (住所)
商号又は名称
代表者役職氏名

私は、下記の者を代理人と定め、下記業務に関する一切の権限を委任します。

(受任者) 所在地 (住所)
商号又は名称
代理人

(件名) 令和 5 年 1 月 13 日開札
物 件 名 : 国有財産鑑定評価業務