

申し合わせ事項作成についての記

平成13年4月10日

皆様方には日ごろ格別のご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、鑑定士協会業務推進委員会では、公共用地の鑑定評価業務の円滑化を図るべく、埼玉県土木部用地課と鑑定士協会との「申し合わせ事項」に関する協議を続けて参りましたが、平成13年2月26日に埼玉県土木部用地課にて「申し合わせ事項」の確認を得ました。

過去におきましては、公共用地の鑑定評価の依頼等に関して若干不明瞭な部分があり、発注者・受託者ともに困惑した経緯があると漏れ聞いております。公共用地の取得に関する円滑化・透明性は今後一層問われる時代となっている時期に、用地課と「申し合わせ事項」が作成されましたことは、今後の鑑定評価業務に関して大きな前進と思われれます。

公共事業の用地取得に伴う鑑定評価・土地評価業務の社会的責任は重大であります。それ故に、鑑定士協会は土地基本法の理念に基づき、不動産鑑定評価制度の発展と、土地等の適正な価格の形成に努めており、また、適正且つ公正な鑑定評価業務を通じて、広く社会一般の理解と信頼を高めるよう、日々研鑽を努めているところです。

つきましては、公共用地の鑑定評価等に関しまして、後記「申し合わせ事項」を留意のうえ、公共用地の鑑定評価業務の円滑化を図って頂きたいと申し添えするとともに、今後ともに、皆様の尚一層のご支援を賜りますようお願いを申し上げます。

(社) 埼玉県不動産鑑定士協会
会長 高橋正光

申し合わせ事項

埼玉県土木部用地課
(社) 埼玉県不動産鑑定士協会

(土地評価)

1. 画地の認定は発注者が行い、受託者が検証し、疑義のあるものについては協議することとする。
2. 価格時点は発注書に必ず記載すること。
3. 支給する図面について
発注者から、受託者に支給する図面は、用地実測図等（公図写、丈量図A・B・C）を原則とし、特に丈量図については「個別格差認定基準表」等の適用にも必要なため、必ず支給すること。また、交付部数は、現地踏査等を踏まえた数（各2部程度）とする。
4. 標準地の設定に関しては地域の実情によるが、情報公開等を考慮し、原則として想定画地とする。
また、埼玉県の土木事業の施行に伴う損失補償基準細則第1第6項及び土地評価等仕様書第10条第2項に規定する別に求める鑑定評価については、土地鑑定評価依頼事務要領により行うこととする。
5. 同一状況地域の設定に関する留意事項
用途的地域が異なる場合は、原則として同一状況地域の設定は別途に行うこと。また、標準地の設定についても、同様とする。
6. 格差率に関して
土地価格比準表に記載の格差率を原則とする。
「その他項目」等を利用する場合は、格差率決定に際しての「理由」等を必ず記載すること。

7. 時点修正に関して

「時点修正」と標準地の「鑑定評価」については、継続事業である場合は原則として、毎年度行うこと。

ただし、やむを得ない事由により、複数年分の時点修正が必要となった場合には、複数年分の一括した変動率を記載するとともに年度ごとの変動率を付記すること。

8. 残地の評価については、取得等する土地の評価とともに一括した発注に努めること。

(鑑定評価)

1. 依頼面積の適正化

「○○○㎡のうち○○○㎡」としての依頼は避けるよう努め、依頼画地については、原則として全体面積とする。

2. 土地価格を求める場合は、情報公開等を考慮し、意見書・付記事項等によることなく、鑑定評価により行うこと。

3. 鑑定評価格に関する時点修正は、原則として行わない。

4. 山林等で評価依頼地の確認・確定が困難なときは、特に依頼地を明確にするため、不動産鑑定士等に対して現地案内等を行うこととする。

(その他)

1. 継続買収の路線等の価格決定に関しては、不動産鑑定士側に市場相場との乖離等を聴取するよう努める。

2. 各種研修会等において、事例を用いた研修を行う場合には、埼玉県行政情報公開条例及び埼玉県個人情報保護条例を考慮し、実際の評価事例は使用しないこととする。

(以 上)

(問い合わせ先)

(社) 埼玉県不動産鑑定士協会

〒336-0011 浦和市高砂3-10-4

TEL (048) 838-0483

埼玉県土木部用地課

〒336-8501 浦和市高砂3-15-1

TEL (048) 824-2111

