

土地鑑定評価依頼事務要領

(趣旨)

第1条 千葉市施行の公共事業のために必要な土地について、千葉市施行の公共事業に伴う損失補償基準及び同基準の細則に定めるところにより適正な補償を行うための基礎資料として土地の鑑定評価を徴する場合の手続きについては、千葉市契約規則及び予算会計規則に定めるもののほか、この要領に定めるものとする。

(評価依頼の相手方の選定)

第2条 土地の鑑定評価を徴しようとする場合には、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和39年法律第152号）第2条第3項に規定する不動産鑑定業者（以下「不動産鑑定業者」という。）で次の各号に該当しないものを相手方として選定するものとする。

- (1) 鑑定評価を依頼する土地（以下「評価依頼地」という。）の所有者又は評価依頼地に対して所有権以外の権利を有する者（法人にあっては、その役員（業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる社員をいう。以下この条において同じ。）が当該評価依頼地の所有者又は当該依頼地に関して所有権以外の権利を有する者である場合を含む。）
- (2) 前号に掲げる者の配偶者、四親等内の血族、三親等内の姻族、同居の親族、代理人又は保佐人（以下この号において「配偶者等」という。）である者（法人にあっては、その役員が前号に掲げる者の配偶者等である場合を含む。）
- (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
- (4) 鑑定評価の実績等からみて著しく不相当と認められる者

(評価依頼地)

第3条 評価依頼地は、原則として土地評価事務処理要領第5条の規定により選定した標準地とする。

(評価依頼の手続き)

第4条 不動産鑑定業者に土地の鑑定評価を依頼しようとする場合には、別記様式第1号による鑑定評価依頼書により行うものとする。この場合において、おおむね別記様式第2号による承諾書を不動産鑑定業者に提出させるものとする。

- 2 前項の鑑定評価依頼書には、評価依頼に係る縮尺2万5千分の1（2万5千分の1がない場合は、5万分の1）の位置図及び縮尺千分の1から3千分の1程度の地形図を添付するものとする。

(評価依頼地の確認)

第5条 鑑定評価を行う者に対して、あらかじめ現地において立会いを求め、評価依頼地の現況を確認させるものとする。

(鑑定評価書等の検査等)

第6条 不動産鑑定業者から鑑定評価書の提出を受けたときは、当該鑑定評価書に記載されている内容が鑑定評価依頼書による評価条件等に適合しているか否かを確認するため、必要な検査をしなければならない。

- 2 前項の規定による検査の結果、不動産鑑定業者が鑑定評価依頼書による評価条件等に適合した鑑定評価を行っていない場合には、当該不動産鑑定業者に対して再鑑定評価を求め、又は鑑定評価額の決定理由の不備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ものとする。

附 則

この要領は、平成 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 3 1 年 4 月 1 日から施行する。

千 第 号
年 月 日

様

千葉市長 印

鑑 定 評 価 依 頼 書

つぎのとおり，土地の鑑定評価を依頼します。

鑑 定 依 頼 地	地 目	数量・㎡	所有者・住所氏名
鑑 定 条 件	評価の種類 売買 賃貸借 その他（ ）		
	価格時点 年 月 日		
	その他の条件 別紙「鑑定評価依頼の条件」のとおり		
	評価書部数 部	提出期限 年 月 日	
依頼課 課		担当者氏名 電話	
添付資料 案内図（縮尺 分の 1） 公 図 600分の 1 その他 地積測量図 登記簿謄本			

〔鑑定評価依頼の条件〕

1 鑑定評価によって求めるべき価格

鑑定評価によって求めるべき価格は、次の各号に掲げる条件をみたした価格であること。

- (1) 正常価格であること。
- (2) 評価依頼地に所有権以外の権利または建物その他の物件が存するときは、当該権利または当該建物その他の物件が存しないものとしての価格であること。
- (3) 本市が施行する事業の用に供するために取得する土地の鑑定評価にあつては、当該事業の施行が予定されることにより、当該評価依頼地の価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がなかったものとしての価格であること。
- (4) 地価公示法(昭和44年法律第49号)による標準地価格または国土利用計画法(昭和49年法律第92号)による基準地価格を基準として求めた価格であること。
- (5) その他

2 その他の依頼条件

鑑定評価額の決定理由については、当該評価額が決定されるに至った経過及び理由が当方に納得できるように記載し、必要に応じて採用した資料、鑑定評価の手順等に関する事項を明らかにすること。さらに、地価公示法による標準地価格または国土利用計画法による基準地価格を基準とした手順を明らかにすること。

3 提出期限の延長

貴殿の責に帰する事由により、提出期限までに鑑定評価書を提出することができない場合は、その理由を付して申請し、依頼者が認めるときは提出期限を延長できるものとする。

4 契約の解除

- (1) 貴殿の責に帰する事由により、提出期限までに依頼した業務を完了する見込みがないと認めたときは、契約を解除できるものとする。
- (2) 前項により契約を解除した場合には、その損害を賠償するものとし、賠償の額は、依頼者の算定した額とする。

5 現地確認のための立会日時及び集会場所

双方協議して定めるものとする。

6 鑑定評価報酬の額及び支払条件等

- (1) 鑑定評価報酬の額は、鑑定評価後の評価額を基にして「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」により算定した額とする。
- (2) 前項の鑑定評価報酬の額は、鑑定評価書の提出を受けた後、この依頼書により求める履行の確認を終えた後、貴殿が提出する適法な支払請求書を受理した日から30日以内に支払うものとする。

7 再鑑定評価または補完等

- (1) この依頼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、または鑑定評価額の決定理由の不調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ある。
- (2) 前項の再鑑定評価または不調の補完等のために要する費用は、貴殿の負担とする。

8 不動産鑑定士等の除斥

評価依頼地の鑑定評価にあつて、次の各号の一に該当する不動産鑑定士また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または評価依頼地に関して所有権以外の権利を有する者。
- (2) 前項に掲げる者の配偶者、四親等内の血族、三親等内の姻族、同居の親族、代理人または保佐人である者。
- (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た者。

承 諾 書

年 月 日付(記号)第 号をもって依頼のあった別表の土地の鑑定評価については、
鑑定評価依頼書記載の条件等により承諾します。

年 月 日

千葉市長 殿

住 所

氏名又は名称

別表

区	町丁	地番	現況		所有者		摘要
			地目	地積	住所	氏名	