

甲南P A不動産鑑定評価業務

仕 様 書

令和5年8月

独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構

概要

- 1 業務等名 甲南PA不動産鑑定評価業務
- 2 路線名 近畿自動車道名古屋神戸線
- 3 評価対象地 滋賀県甲賀市甲南町杉谷羽祢田 2275-2 外8筆
- 4 評価対象面積 上り線：1091.16 m² 下り線：659.56 m²

第1章 総則

(目的)

第1条 本仕様書は、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構（以下「機構」という。）が発注する『甲南PA不動産鑑定評価業務』（以下「本業務」という。）の実施にあたり必要な事項を定め、もって契約の適正な履行の確保を図ることを目的とする。

(適用範囲)

第2条 本仕様書は、本業務に適用する。

(業務の心得)

第3条 本業務の実施にあたっては、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 請書及び本仕様書を遵守し、関係法令及び関係通達に従い、正確かつ丁寧に業務を履行しなければならない。
- 二 成果品は、正確かつ良心的に作成しなければならない。

第2章 監督員

(監督員の権限)

第4条 本業務の監督員は機構関西業務部管理課長とし、請書に定める権限のほか、本仕様書第20条に基づく成果品に対する指示を行うことができるものとする。

(指示及び監督)

第5条 請負人は、業務を行う者の指揮、監督を行う業務責任者を定めるものとし、業務責任者は、業務の実施にあたり、監督員との連絡を密に行い、その指示及び監督を受けなければならない。

- 2 業務責任者は、本仕様書の解釈に疑義が生じた事項及び明記していない事項については、その都度速やかに監督員と協議し、その指示を受けるものとする。
- 3 前2項の指示は原則として様式1により行うものとする。

第3章 業務の実施

(業務を実施する者)

第6条 業務責任者及び本業務に従事する者は、不動産の鑑定評価に関する法律第4条に規定する不動産鑑定士を充てなければならない。

(報告義務等)

第7条 業務責任者は、業務の進捗状況を監督員に随時報告し、その指示を受けなければならない。

(全体計画・現地踏査)

第8条 業務責任者は、業務の実施に先だって設計図書及び貸与資料を確認し、評価対象地の踏査を行い、地域の状況及び土地の概況を把握し、監督員と打ち合わせを行って、業務計画書(様式2)を策定し、提出しなければならない。また、業務責任者は、業務の進捗状況を監督員に随時報告しなければならない。

(評価額決定の基準となる年月日)

第9条 本業務における評価額の価格時点は令和5年8月1日とする。

(鑑定評価によって求めるべき価格)

第10条 業務において求めるべき価格は、評価対象不動産における「不動産鑑定評価基準」(平成14年7月3日国土交通事務次官通知)に定める限定価格とする。

第4章 秘密保持に関する事項

(用語の定義)

第11条 用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。

一 「秘密情報」とは、機構及び請負人が所有する資料、データ、報告書等(文書、図面、電磁的記録等の保存媒体の如何を問わない。)で、機構又は請負人により秘密である旨の表示がなされたもの及び本契約の履行に生じる情報並びに不動産鑑定評価書をいう。

二 「個人情報」とは、独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第59号)第2条第2項に規定する個人情報(文書、図面、電磁的記録等の保存媒体の如何を問わない。)をいう。

(適切な管理)

第12条 請負人は、業務の遂行において知り得た秘密情報及び個人情報について、善良な管理者の注意をもって、漏洩、滅失又は毀損の防止その他の適切な管理に必要な措置を講じるものとする。

(資料の持ち出し等の禁止)

第13条 機構又は請負人が管理する秘密情報及び個人情報は、物的移動(複製物を作成し、複製物を移動させる場合も含む)、磁氣的・電子的・ネットワーク的移動等の方法を問わず、持ち出し並びに複製する場合は、情報資産持ち出し等許可申請書(様式3)により機構の許可を得るものとする。

2 許可を得て複製した文書、図画、電磁的記録等について、請負人は定期的に棚卸を行うとともに、漏洩、滅失又は毀損等が生じていないことを確認するものとする。

(守秘義務)

第14条 請負人は、業務の遂行上知り得た秘密情報、個人情報及び鑑定評価額を他に開示及び漏洩してはならない。ただし、次の各号に該当するものは、この限りでない。

- 一 契約への違反によらずに公知であるか、又は入手後公知となった情報
- 二 相手方より受領する以前から当事者が知っていた情報
- 三 当該業務と無関係に、当事者が開発した情報
- 四 相手方の書面による同意を事前に得て開示された情報
- 五 法的手続き、あるいは公認会計士による監査等により当事者が開示を求められる情報

(履行期間終了後の取扱い)

第15条 請負人は、本件業務の履行期間終了後、速やかに、秘密情報及び個人情報が記載又は記録された文書、図画、電磁的記録等の媒体（複写物及び複製物を含む。）を機構に返却し、返却が不可能又は困難な場合には、機構の指示に従って、当該媒体を消去又は廃棄するとともに、情報資産返却・消去又は廃棄報告書（様式4）を機構に提出するものとする。

2 前項の規定は、第13条第1項の定めに基づき機構の許可を得て複製した文書、図画、電磁的記録等の媒体についても適用する。

3 秘密保持に係る規定は、法令の定めにあるものを除き、履行期間終了後もなお有効とする。

(情報の漏洩及び侵害等の発生時における対応)

第16条 請負人は、秘密情報及び個人情報の漏洩、侵害等の事故が発生した場合には、直ちに機構に報告するものとする。なお機構は、請負人に対し事故の対処に必要な措置を求めることができる。

(事故後の責任分担)

第17条 請負人の責に帰すべき事由により、前条の事故が発生し、これにより機構又は第三者への損害が生じた場合は、請負人は、機構又は第三者に対し、その損害について賠償の責を負うものとする。

第5章 成果品

(納品数量)

第18条 成果品は、不動産鑑定評価書を正1部、副1部納めなければならない。

(不動産鑑定評価書の記載事項)

第19条 鑑定評価額の決定について、その評価及び理由を詳細に記載し、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しなければならない。

特に、評価対象地の鑑定評価額において、隣接不動産と一体的に活用するものとして限定価格で評価を行うものとする。

(再鑑定評価又は補完等)

第20条 監督員は、本仕様書による鑑定評価条件等に適合した鑑定評価を請負人が行わなかった場合には、請負人に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請負人が負担するものとする。

様式 1

業務指示書

令和 年 月 日

No. 1

| | | | | | |
|----------------|---|--|--|-------|---|
| 発注者 | | | | | |
| 監督員 | 印 | | | | |
| | | | | | |
| 上記の指示書を受領しました。 | | | | 業務責任者 | 印 |
| 特記事項 | | | | | |

(注) 2部作成し、発注者、請負者各1部を保有する。

様式2

業 務 計 画 書

令和 年 月 日

監督員 関西業務部管理課長 殿

業務責任者 _____ 印

(調査等名) 甲南P A不動産鑑定評価業務

令和 年 月 日付けで締結した標記業務の履行に伴い、下記のとおり計画書を提出します。

記

| | |
|------------------|--------|
| 業務概要 | |
| 工 程 表 | 別紙のとおり |
| 業務体制等 | |
| 連絡体制 (緊急時を含む) | |
| 特記事項 | |

様式 3

情報資産持ち出し等許可申請書

令和 年 月 日

独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構

理事長 _____ 殿

住 所

会社名

代表者 _____ 印

貴機構の情報資産について、下記のとおり複製又は持ち出しをしたく仕様書第 13 条第 1 項の定めに基づき許可申請します。

なお、当該情報資産は、弊社において善良な管理者の注意義務をもって、下記業務を行うためにのみ使用し、業務完了後は速やかに返却・消去又は廃棄します。

記

1. 目 的 :
2. 情 報 資 産 名 称 :
3. 持ち出し (あるいは複製物の保管) 先 :
4. 返却・消去又は廃棄方法 :
5. 返却・消去又は廃棄予定日 : _____ 年 _____ 月 _____ 日
6. 複 製 物 の 数 :

※ 6 については複製する場合のみ記載すること

以 上

様式 4

情報資産返却・消去又は廃棄報告書

令和 年 月 日

独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構
理事長 _____ 殿

住 所
会社名
代表者 _____ 印

令和 年 月 日に貴機構から預かりました情報資産について、下記のとおり返却・消去又は廃棄しましたので、仕様書第15条第1項の定めに基づき提出します。

記

1. 情報資産名称：
2. 返却・消去又は廃棄方法：
3. 返却・消去又は廃棄日： _____年 _____月 _____日

以 上