

広島県広島市安佐南区内不動産鑑定及び売却補助業務

仕 様 書

令和 7 年 5 月

独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構

概 要

- | | |
|--------|------------------------------------|
| 1 業務名 | 広島県広島市安佐南区内不動産鑑定及び売却補助業務 |
| 2 路線名 | 中国横断自動車道広島浜田線 |
| 3 対象地 | 広島県広島市安佐南区伴西二丁目3338番6 他2筆 |
| 4 対象面積 | 759.12 m ² （別添土地調書のとおり） |
| 5 契約期間 | 契約締結日の翌日から令和7年12月31日まで |

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。）が対象地にかかる一般競争入札を実施するために発注する『広島県広島市安佐南区内不動産鑑定及び売却補助業務』（以下「本業務」という。）に必要な事項を定め、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、機構が発注する本業務に適用する。

なお、本仕様書の著作権は、機構に帰属するものであり、本業務の目的以外の使用や許可のない複製をしてはならない。

（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23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。

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。

(全体計画)

第6条 業務責任者は、業務の実施に先立って、監督員と打合せのうえ、業務計画書(様式2)を策定し、提出しなければならない。

第3章 不動産鑑定業務

(不動産鑑定業務に従事する者)

第7条 不動産鑑定業務(以下「鑑定業務」という。)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。

(現地踏査)

第8条 鑑定業務に従事する者は、設計図書及び貸与資料を確認し、対象地の踏査を行い、地域の状況及び土地の概況を把握するものとする。

2 現地踏査にあたっては、監督員と別途日程調整を行うものとする。

(評価額決定の基準となる年月日)

第9条 鑑定業務における評価額の価格時点は別に監督員が指示するものとする。

(鑑定評価によって求めるべき価格)

第10条 鑑定業務において求めるべき価格は、対象地における「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準(平成13年1月6日国土交通省訓令第76号)」第9条にいう正常な取引価格とする。

2 対象面積については、法務局備付けの地積測量図とする。

第4章 売却補助業務

(業務の内容)

第11条 対象地を一般競争入札に付して売却するにあたり、公告時に配布する物件調書の作成と土地売買契約書案(以下単に「契約書案」という。)記載事項の法的妥当性確認等を行うものとする。

(仕様)

第12条 売却補助業務履行にあたっての仕様は以下のとおりとする。

なお、第一号については宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成13年国総動第3号。以下「解釈・運用」という。)別添3「重要事項説明書(売買・交換)」を参考とするものとし、第二号については機構から契約書案を貸与する。

一 物件調書作成業務 一般競争入札に参加しようとする者にかかる物件調査の軽減及び落札者との円滑な契約締結と履行を目的とし、公告時に提供すべき情報を記載した物件調書を作成するものであり、記載内容は以下のとおりとする。ただし、口については必要に応じて記載する。

イ 宅地建物取引業法（昭和２７年法律第１７６号）第３５条第１項及び関係政省令の規定に基づく重要事項説明の対象事項

ロ 解釈・運用「１ 重要事項の説明について」に記載のある上記以外の重要事項説明の対象事項

二 契約書案記載事項確認書作成業務 一般競争入札による落札者と締結する契約書案について、記載事項が土地取引に関係する諸法令（道路法及び道路整備特別措置法並びに関係政省令を除く。）の規制等に即した妥当なものであるかの確認を行い、妥当でない項目については当該条項の修正案を掲示した契約書案記載事項確認書を作成する。

三 現地説明補助業務 機構が対象地において令和７年８月頃に実施を予定している現地説明会に同席し、機構の職員等と共に第一号の記載内容に関する説明を補助する。

第５章 秘密保持に関する事項

（用語の定義）

第１３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より生じる情報並びに不動産鑑定評価書及び契約書案をいう。

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１４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１５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１６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
(第三者への委託を行う場合の取扱い)

第17条 当該業務の一部を第三者に委託した場合には、請負人は当該第三者に対して、貸与する情報に係る秘密保持について、請負人の義務と同様の義務を負わせるものとする。
(履行期間終了後の取扱い)

第18条 請負人は、本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15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19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ものとする。
(事故後の責任分担)

第20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6章 成果品

(納品数量、納品場所及び納品時期)

第21条 成果品は、物件調書、契約書案記載事項確認書、不動産鑑定評価書及び本業務全体に係る報告書とし、それぞれ正1部、副1部を納めなければならない。

なお、物件調書及び契約書案記載事項確認書については CD-R (Microsoft word2013で動作するファイル形式(.docx))も納めるものとする。

2 前項の成果品の納品場所は、以下のとおりとする。

独立行政法人 日本高速道路保有・債務返済機構 関西業務部 管理課
(大阪府大阪市中心区本町3-5-7 御堂筋本町ビル4F)

3 第1項の成果品のうち、物件調書、契約書案記載事項確認書及び不動産鑑定評価書につ

いては、本業務の完了に先立って、契約締結日の翌日から40日以内に機構に引き渡すものとする。

（不動産鑑定評価書の記載事項）

第22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。

（再鑑定評価又は補完等）

第23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。

（鑑定評価額の端数処理について）

第24条 鑑定評価額における、1㎡あたりの価格を算出するまでの計算過程において、価格計算の結果、1円未満の端数が生じた場合には、その端数を四捨五入する。

（第三者委任等の禁止）

第25条 鑑定業務は本業務の主たる部分であることから、第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

以 上

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) 広島県広島市安佐南区内不動産鑑定及び売却補助業務

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 15 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 18 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

別添
土地調書

所在	地番	公簿地目	公簿面積	実測面積
広島市安佐南区伴西二丁目	3338 番 6	公衆用道路	593	593.35
広島市安佐南区伴西二丁目	3361 番 7	公衆用道路	108	108.74
広島市安佐南区伴西二丁目	3364 番 4	公衆用道路	57	57.03