

土地評価等仕様書

第1章 総 則

(目的)

第1条 本仕様書は、土地の評価並びに残地補償等に関する調査及び算定の業務（以下、「土地評価等」という。）を委託する場合の一般仕様を示すもので、これによりがたい場合又はこれに記載のない事項については、別に示す特記仕様書によるものとする。

2 特記仕様書は、この仕様書に優先する。

(土地評価等の原則)

第2条 受注者は、土地評価等を行うに当たっては、「埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準」（平成16年県土整備部長（以下「部長」という。）制定、以下「基準」という。）、
「埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」（平成16年部長制定、以下「基準細則」という。）、
「埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償取扱要領」（平成16年部長制定、以下「取扱要領」という。）、取扱要領別記1土地評価事務処理要領、その他監督員が指示する事項に基づき実施するものとする。

(用語の定義)

第3条 用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。

一 本仕様書において「監督員」とは、埼玉県土地評価等委託契約約款（以下「約款」という。）第7条で定めたものをいい、発注者が土地評価等の施行において監督し、又は指示する者として受注者に通知した職員をいう。

二 本仕様書において「指示」とは、発注者側の発議により監督員が受注者に対し、監督員の所掌業務に関する方針、基準及び計画等を示して実施させることをいう。

三 本仕様書において「検査員」とは、約款第13条第2項に定める完了検査において、検査を実施する者をいう。

(基本的処理方針)

第4条 受注者は、土地評価等を実施する場合において、この仕様書、基準、基準細則等に適合したものとなるよう、公正かつ的確に業務を処理しなければならないものとする。

(現場責任者及び技術管理者の資格)

第5条 約款第8条の現場責任者及び技術管理者は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）に定める不動産鑑定士とする。

(監督員の指示等)

第6条 受注者は、土地評価等の実施に先立ち、監督員から業務の実施について必要な指示を受けるものとする。

2 受注者は、土地評価等の実施にあたりこの仕様書、特記仕様書又は監督員の指示について疑義が生じたときは、監督員と協議するものとする。

(監督員への報告)

第7条 受注者は、土地評価等の進捗状況について報告を求められたときは、これに応じなければならない。
(検査)

第8条 受注者は、検査員が土地評価等の完了検査を行うときは、現場責任者及び技術管理者を立ち合わせるものとする。

2 受注者は、検査のために必要な資料の提出その他の処置について、検査員の指示に速やかに従うものとする。

(成果物)

第9条 受注者は、土地評価事務処理細則に定める別記標準様式一覧表に掲げるものを成果物として提出しなければならない。

2 成果物は、表紙に年度、工事名、箇所（地区）名、業務の名称及び受注者名等を記載するとともに、目次を付した上、容易にとりはずすことが可能な方法により編綴するものとする。

3 受注者は、発注者が必要と認めたものについては、監督員の指示により第1項に定める成果物の提出に先立って、仮提出をしなければならない。

第2章 土地評価

(概況ヒアリング)

第10条 受注者は、土地の評価を行うに当たっては、監督員と概況ヒアリングを行うものとする。

(現地踏査及び資料収集等)

第11条 受注者は、土地の評価を行う区域及びその周辺の現地踏査を行い、土地評価上必要な事項を把握するものとする。

2 受注者は、前項の現地踏査を行った結果、監督員から示された画地の認定及び現況、数量等に疑義が生じた場合には、すみやかに監督員に報告し、その指示を受けなければならない。

3 受注者は、土地の評価に必要な取引事例、収益事例及び地価公示法により公示された標準地、国土利用計画法施行令による基準地その他監督員が指示する事項について、調査・収集し分析するものとする。

(地域分析及び標準地の選定等)

第12条 受注者は、土地の評価を行う取引事例等の存する区域について、用途的地域及び同一状況地域の区分を行い、近隣地域及び取引事例等の存する同一状況地域（類似地域）について、標準地候補地を選定するものとする。

2 受注者は、前項の業務を行うに当たっては、監督員と十分調整を行い実施するものとする。

(標準地等の評価)

第13条 受注者は、近隣地域に係る標準地を評価し、当該標準地の価格から当該近隣地域内の取得等する土地の比準を行い、取得等する土地の評価格を求め、土地評価調書等を作成するものとする。

2 受注者は、算定した標準地の価格については、監督員の指示に基づき発注者が別に求めた鑑定評価格との調整を行うものとする。

3 土地評価調書の作成に当たっては、監督員と十分調整し、実施するものとする。

(端数処理)

第14条 土地の評価等を行うに当たって、端数が生じたときは、原則として次の各号により処理するものとする。

一 個別的要因、地域的要因の格差率及び事情補正率、土地価格の変動率、建付減価補正率を求めるにあたって、端数が生じたときは、小数点第3位以下を切り捨てるものとする。

二 第2条及び前条の規定に基づき、算定した標準地価格及び買収地価格については、原則として100円未満の端数は切り捨てるものとする。ただし、算定した標準地価格が10,000円未満の場合には、

監督員の指示により標準地価格及び買収地価格の端数の切り捨てを10円未満とすることができる。

第3章 残地補償額等の算定

(準用)

第15条 残地補償等に関する調査及び算定に当たっては、第2章に規定する、取得等をする土地の評価方法に準ずる。