

土地鑑定評価依頼事務要領

(昭和49年5月9日通達)

(趣旨)

第1条 埼玉県県土整備部及び都市整備部所管の公共事業に必要な土地等について適用する埼玉県県土整備部・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。)及び埼玉県県土整備部・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。)並びに埼玉県県土整備部・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。)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、埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱(昭和45年土木部長制定)第5条及び第40条の2の規定による土地等の鑑定評価を徴するときの手續きについては、別に定めるほか、この要領の定めるところによる。

(評価依頼の相手方の選定)

第2条 所長は、土地等の鑑定評価を徴しようとするときは、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年7月16日法律第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。

- 一 鑑定評価を依頼する土地等(以下「評価依頼地」という。)の所有者又は評価依頼地に関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評価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。)
- 二 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。)
- 三 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
- 四 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、次のとおりとする。

- 一 基準細則第2第6項に規定する標準地(取扱要領別記1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)及びその他の地域内の土地
- 二 取扱要領第2第1項ただし書きに基づき直接鑑定評価する土地
- 三 基準第32条及び取扱要領別記3区分所有建物敷地取得補償実施要領により評価する区分所有権等
- 四 埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱第5条の規定により事業認定等において評価する土地
- 五 その他、不動産鑑定業者から鑑定評価を徴することが適当であると認められる土地等

(評価依頼の手続き)

第4条 所長は、不動産鑑定業者に土地等の鑑定評価を依頼しようとするときは、依頼しようとする土地等の価格を地価公示法(昭和44年6月23日法律第49号)により公示された標準地の価格(公示価格)、国土利用計画法施行令(昭和49年12月20日政令第387号)による基準地の標準価格(基準地価格)又は過去の買収価格等により推定し第5条に定める鑑定報酬額を算定した上で、埼玉県財務規則(昭和39年3月31日規則第18号)第79条又は第80条の規定に従い、第8条に定める依頼書又は契約書により行うものとする。なお、依頼書により鑑定評価を依頼する場合は、承諾書を不動産鑑定業者から提出させるものとする。

2 所長は、前項による鑑定評価依頼の後、鑑定報酬額が、依頼書による依頼にあつては埼玉県財務規則第80条第1項第1号に定める金額以上となる場合、契約書による依頼にあつては契約書に記載された金額と異なることとなる場合は、不動産鑑定業者から鑑定報酬額に変更が生じる旨の申出書を提出させ、内容を確認の上、次の事務処理を行うものとする。

一 依頼書による鑑定評価依頼にあつては、速やかに契約書の取り交わしを行うものとする。この場合の契約締結日は前項に定める承諾書を受領した日とする。

二 契約書による鑑定評価依頼にあつては、速やかに鑑定報酬額の変更契約を締結するものとする。

3 所長は、必要に応じて、依頼書又は契約書に評価依頼地に関する次の各号に掲げる資料を添付するものとする。

一 縮尺25,000~50,000分の1程度の位置図(管内図等)

二 縮尺250~600分の1程度の地図(公図、用地実測図原図、用地平面図、残地部分の求積を行った用地実測図)

三 その他、鑑定評価に必要となる書類(例:不動産登記簿、区分所有建物管理規約・区分所有建物図面、区分所有建物の当初販売価格表等)

4 所長は、価格の変動率を求めるときなど、必要に応じて不動産鑑定業者の意見書を徴する場合の手続きについては、本条第1項及び第2項に準じて行うものとする。

(鑑定報酬額)

第5条 不動産鑑定業者に鑑定評価を依頼する場合の鑑定報酬額については、用地課長が別に定める鑑定報酬単価によるものとする。

(評価依頼地の確認)

第6条 所長は、鑑定評価を行う者に対して、あらかじめ現地において立ち会いを求め、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7条 所長は、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依頼書又は契約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 所長は、前項の規定による検査の結果、不動産鑑定業者が依頼書又は契約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ときは、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。

(様式等)

第8条 この要領に定める様式は、別記によるものとする。ただし、定めのない様式は、必要に応じ

て所長が適宜作成するものとする。

(その他の運用等)

第9条 この要領に関する細部の運用等については、別途用地課長が定めることができるものとする。

附 則

この要領は、平成6年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成13年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成17年4月1日から施行する。

第8条に規定する別記様式一覧

様式第1号(第4条第1項関係)土地鑑定評価依頼書

様式第2号(第4条第1項関係)承諾書(土地鑑定依頼関係)

様式第3号(第4条第2項関係)鑑定報酬額届出書(受託者 依頼者)

様式第4号(第4条第1項関係)土地鑑定評価依頼契約書

様式第5号(第4条第1項関係)区分所有権等鑑定評価依頼書

様式第6号(第4条第1項関係)承諾書(区分所有権等鑑定依頼関係)

様式第7号(第4条第1項関係)区分所有権等鑑定評価依頼契約書

様式第8号(第4条第2項関係)_____鑑定評価依頼契約書の一部変更契約書

様式第9号(第4条第4項関係)変動率調査依頼書

様式第10号(第4条第4項関係)標準家賃等調査依頼書

様式第11号(第4条第4項関係)承諾書(変動率、標準家賃等調査依頼関係)