

入札説明書等に関する回答書

令和7年2月5日

福島県教育委員会教育長
(公 印 省 略)

案件名	不動産鑑定評価業務
質 問 事 項	
<p>不動産鑑定評価においては、原則として1筆評価であり、かつ現況で鑑定評価を行います。ただし、所有者が同一人であり、同一の用途で、地続きで、一体利用している場合には、一体としての評価をすることが認められます。</p> <p>①「各地目毎に評価」について 所有者が同一人であり、同一の用途で、地続きで一体利用している場合のみ一体として評価することが可能です。 道路や水路があり、地続きでない場合は一体としての評価はできません。</p> <p>②「水路は一体として評価」について 田と水路は種別・用途が違うので一体として評価することはできません。 田と水路では価格帯も全く違います。</p> <p>③「畑と雑種地を一体として評価」について これは現況が同じと見なすことができる地続きの土地であれば可能ですが、「どの畑」と「どの雑種地」とを一体として評価するのかわからないと判断できません。</p> <p>④対象不動産の資料は、建物配置図のみですが、入札前に、対象不動産の確定に当たって必要となる公図及び登記事項証明書等を示していただくことは可能でしょうか。</p> <p>⑤「建物の所在地が227番(田)」となっていますが、306番(宅地)ではありませんか。</p> <p>⑥建物は4か所ありますが、依頼は土地の評価だけでしょうか。あるいは、「自用の建物とその敷地」として評価するのでしょうか</p> <p>登記簿謄本も公図もなく、隣接している土地か、現況がどうなっているか等不明ですが、ネット上で公開されている法務局地図ビューアやグーグルマップ等で確認する限り、隣接していない土地を鑑定評価するようになっていられると思われます。</p> <p>不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価をする場合、「現況が田と水路の土地を一括して1件」「現況が畑と雑種地の土地を一括して1件」「現況が山林の土地を一括して1件」「宅地が1件」合わせて4件の鑑定評価依頼として鑑定評価することはできないと思われます。</p>	

回 答 事 項

指摘のあった内容を踏まえ、本件は入札を取りやめることとします。