

不動産鑑定評価仕様書

- 1 評価依頼の目的 福島県が所有する土地を譲渡する場合の参考とするため
- 2 評価依頼地 末尾記載のとおり
- 3 価格の評価時点 令和4年3月1日
- 4 鑑定評価書の提出期限 令和4年3月31日
- 5 現地確認の日時及び場所 双方協議して定める
- 6 鑑定評価書提出部数 正本 1部
副本 1部
- 7 添付資料 位置図 縮尺 10,000分の1
- 8 鑑定評価の価格
鑑定評価によって求めるべき価格は、次の各号に掲げる価格とするものとする。
 - (1) 評価地の正常価格
 - (2) 評価地に所有権以外の権利又は、建物その他の物件が存しないものとしての価格
 - (3) 事業の施行が予定されることにより、当該評価地の価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がなかったものとしての価格
 - (4) 評価地が、地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の市街化区域内の土地であるときは、同法第6条の規定により公示された標準地の価格（以下「公示価格」という。）を規準として求めた価格
- 9 鑑定評価の手順
平成14年7月3日付け国土第83号国土交通事務次官通知に準じて鑑定評価を行なうこと。
鑑定評価額の決定理由については、当該評価額が決定されるに至った経過及び理由を記載し、必要に応じ採用した資料、鑑定評価の手順等に関する事項を明らかにするものとする。
評価地が地価公示法第2条第1項の市街化区域内の土地である場合は、当該土地の評価額を求めるに際し公示価格を規準にした手順等を明らかにするものとする。
- 10 鑑定評価の条件
評価地は市街化調整区域であるが、郡山市が令和元年11月に策定した「メディカルヒルズ郡山基本構想2.0」及び令和2年3月に策定した「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針（旧福島県農業試験場本場跡地等周辺地区）」に沿った開発計画に基づく開発が行われることを想定の上、鑑定評価を行うこと。
- 11 その他
鑑定評価書の作成に当たっては、参考意見として、下記の①～③の価格内訳についても記載すること。
 - ① 養鶏分場跡地及び県中家畜保健衛生所（合計49,592.88㎡）の部分
 - ② 旧農業試験場本場（106,944.86㎡）のうち傾斜地部分
 - ③ 旧農業試験場本場（106,944.86㎡）のうち平地部分
- 12 土地の表示
別紙のとおり。

別紙 旧福島県農業試験場本場跡地等所在地一覧

物件	所在地		現況地目	実測地積(m ²)
養鶏分場跡地 (4.3ha)	郡山市富田町字満水田	2番	宅地	6,669.42
	”	3番1	雑種地	1,742.57
	”	7番	宅地	1,479.02
	”	12番	宅地	1,526.47
	”	13番	宅地	24,700.27
	”	26番	宅地	3,589.28
	”	38番2	宅地	1,606.22
	”	41番	公衆用道路	1,163.67
	郡山市富田町字若宮前	10番	公衆用道路	988.25
小 計①				43,465.17
県中家畜保健衛生 所跡地 (0.6ha)	郡山市富田町字満水田	1番1	宅地	32.75
	”	1番3	宅地	1,012.32
	”	2A	宅地	4,973.48
	”	77番	宅地	109.16
小 計②				6,127.71
農業試験場本場跡 地 (10.7ha)	郡山市富田町字若宮前	2番	田	400.59
	”	3番	公衆用道路	48.38
	”	4番	田	2,267.68
	”	5番	宅地	3,655.45
	”	6番	山林	2,914.35
	”	7番	宅地	421.96
	”	8番	宅地	1,513.43
	”	9番	宅地	3,465.57
	”	11番	公衆用道路	148.88
	”	12番	宅地	4,546.76
	”	13番	公衆用道路	266.83
	”	17番	宅地	6,463.36
	”	18番	公衆用道路	183.73
	”	21番	宅地	6,586.88
	”	22番	公衆用道路	182.10
	”	25番	公衆用道路	599.51
	”	27番	池沼	744.96
	”	30番	田	4,684.91
	”	31番	公衆用道路	290.70
	”	32番	田	5,591.61
	”	33番	公衆用道路	208.41
	”	36番	公衆用道路	1,436.16
	”	37番	田	5,459.72
	”	39番	公衆用道路	974.51
	”	82番	山林	7,381.33
	郡山市富田町字満水田	40番	宅地	2,149.53
	”	42番	畑	3,288.92
	”	45番	畑	765.82
	郡山市富田町字町田	11番	畑	5,157.44
	”	12番	公衆用道路	186.73
	”	15番	畑	5,511.49
	”	19番	公衆用道路	364.57
	”	21番	畑	5,594.91
”	24番	公衆用道路	153.45	
”	28番	畑	5,606.86	
”	32番	公衆用道路	203.96	
”	33番	田	5,611.28	
”	35番	公衆用道路	300.28	
”	39番	田	5,480.66	
”	40番	公衆用道路	192.84	
”	46番1	田	5,104.38	
”	46番2	公衆用道路	815.66	
”	47番2	公衆用道路	10.74	
”	51番3	公衆用道路	7.57	
小 計③				106,944.86
合 計(①+②+③)				156,537.74