

様式3号

契 約 の 内 容

施 設 名 福島地方環境事務所

業 務 名	令和3年度中間貯蔵施設設置に伴う土地評価業務
契 約 年 月 日	令和3年4月1日
契 約 方 法	随意契約
業 務 場 所	特記仕様書記載内容のとおり
契 約 業 者 名	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会
契 約 業 者 の 住 所	福島県郡山市桑野2丁目5番1号
工 期 ( 自 )	令和3年4月1日
工 期 ( 至 )	令和4年3月31日
業 務 概 要	本業務は、今後、地権者等に対して土地価格等について説明しなければならないことから、事業用地内の土地の評価等を行うことを目的とするものである。
契 約 金 額	金6,710,000円 (消費税込)
予 定 価 格 (随意契約の場合)	金6,796,768円 (消費税込)

## 随意契約理由書

施設名：福島地方環境事務所

工 事 名	令和 3 年度中間貯蔵施設設置に伴う土地評価業務
契約業者名	公益社団法人福島県不動産鑑定士協会
随意契約理由	<p>本業務は、日本で初の原発事故に伴う土地評価、不動産評価という特殊な手法を検討するため平成 26 年度及び平成 27 年度に（一財）日本不動産研究所に依頼（随契）して策定した評価手法を適用して、帰還困難区域内という特別な区域における土地評価、不動産鑑定を行うものである。</p> <p>本業務を実施するためには、次の能力が求められる。</p> <p>① 帰還困難区域の土地評価は、例えば、原発事故等格差修正率が帰還困難区域という特殊性を踏まえて設定されているなど、他に類を見ない手法で行われている。帰還困難区域の土地価格の均衡性を保つため、帰還困難区域の不動産鑑定評価の手法を熟知している必要がある。</p> <p>② 本業務は、主に、地上権割合意見書を 24 地点、原発事故等格差修正率意見書を 24 地点、時点修正率意見書を 24 地点、仮倉庫水準把握のための調査報告書を 2 点、その他特殊な画地などの調査報告書を 10 点程度の業務を迅速かつ的確に実施するものであり、不動産鑑定士 8 名程度及び指導・調整を行う者が必要と見込んでいる。福島県内の不動産鑑定士事務所は最大 3 名の鑑定士を有する事務所しかない中においても、本業務を円滑に実施できる体制を有する組織である必要がある。</p> <p>③ 中間貯蔵施設区域周辺は、特定復興再生拠点区域の整備や常磐自動車道の大熊 IC・常磐双葉 IC の開通等により土地取引にも動きが出ているため、現地の最新の取引事例や周辺地域で輻湊する公共事業による鑑定評価との緊密な調整等ができる必要がある。</p> <p>本業務を実施するため、平成 28 年度から、福島県内の不動産鑑定士で構成する公益社団法人福島県不動産鑑定士協会に随意契</p>

約を行ってきている。本法人は、次に示すとおり、本業務を実施できる国内唯一の組織である。

① 福島県不動産鑑定士協会においては、原発事故等格差修正率の運用等も含めた帰還困難区域の土地評価について情報交換を行っており、帰還困難区域における土地評価手法に精通している。

② 福島県下の不動産鑑定事務所43鑑定士（38事務所）から構成されており、本業務の作業量にも対応できる。

③ 福島県不動産鑑定士協会に常設されている調査研究委員会福島第3分科会において、大熊町、双葉町を含む浜通り地域の最新の取引事例や鑑定評価等について情報交換を行っており、最新の現地事情等に精通しているとともに、不動産鑑定士間の調整等も支障なく行うことができる。

以上の理由から、契約の性質又は目的が競争を許さない場合に該当するものであり、会計法第29条の3第4項の規定に基づき、本業務の請負契約の相手方として上記法人と随意契約を締結するものである。