

随意契約理由書

○高い識見と迅速かつ的確な情報収集能力の必要性

「大阪市の公共用地取得に伴う損失補償基準」において、土地については「正常な取引価格をもって補償する」旨規定している。

また、公共用地の取得事務においては、早期の事業着手や事業の工程上、緊急に用地取得のための土地評価を行わなければならない場合もある。

これらに適切に対応するため、公共用地の取得に伴う損失補償金を算定するための参考となる鑑定業務を委ねる不動産鑑定業者には、公平・公正で適切な補償の実現に資する豊富な知識と経験に加え、評価を行う地域の取引事情に精通し、迅速かつ的確な取引事例等の情報収集を行える能力が求められる。

○基準に基づく不動産鑑定報酬額の決定

本件業務における不動産鑑定報酬額（契約金額）については、中央用地対策連絡協議会において定められた「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」に準じて定めた、本市の「算定基準（不動産鑑定報酬）」に基づき、鑑定評価の対象となる不動産の種類等によって決定される。

上記の理由から、本件業務の性質上競争入札に適さないので「契約管財局不動産鑑定業者選定委員会設置要綱」により設置された不動産鑑定業者選定委員会が、鑑定評価の実績、取引事例等の情報収集能力、鑑定評価土地の種類などを総合的に勘案して選定した不動産鑑定業者と特名随意契約を締結するものである。

鑑定業者名：有限会社春日不動産鑑定事務所

随意契約理由書

1 案件名称

市有財産の使用料及び貸付料に関する調査業務委託

2 契約の相手方

一般財団法人日本不動産研究所

3 随意契約理由

- ・ 本件調査業務委託は、行政財産の使用許可や普通財産の貸付けに関する算定基準及び使用許可や貸付けに係る各種制度の検証や策定の参考とするため実施するものである。
- ・ 主な調査内容は、
 - ①市場における利回り水準の調査・検証
 - ②食堂・売店・駐車場として本市施設を使用させる場合の使用料算定基準表の検証
 - ③その他使用料算定上参考とすべき内容の調査・分析・提案
 - ④定期借地事例（成約事例）の調査・分析であり、多数の取引事例の分析が必要となる業務である。
- ・ 上記のうち、④については、本市の未利用地を定期借地制度により活用する際の基本ルール（指定用途、貸付期間、契約保証金の取扱いなど）を新たに制定するに当たっての参考とするための調査であり、実際の賃貸借事例をその傾向が把握できる指標（地域別（商業系・住居系、都心部・周辺部）、貸付期間など）ごとに基本ルール制定に必要な情報の分析をすることを求めるものである。
- ・ しかしながら、定期借地については、平成4年の借地借家法施行により導入された新しい制度であり、売買事例に比べると取引事例は少ないため、上記の調査・分析に当たっては、地域を大阪近郊に限定するのではなく、日本全国の事例を調査・分析する必要がある。
- ・ また、賃貸借事例は売買事例と異なり、公的機関による情報集約化がされていないため、調査・分析できるレベルの情報を収集するためには、実際に不動産鑑定評価を実施する必要があるため、そのためにも日本全国に活動拠点を構えていることが必須である。
- ・ なお、①から③の業務についても大阪市内に限らず、大阪市と状況が類似している事例を調査・分析する必要がある。
- ・ 国土交通省の資料によると、大阪府に事業所があり、かつ、複数の都道府県に事業所を設けている不動産鑑定業者は48者であるが、このうち、一般財団法人日本不動

産研究所のみが、ほぼ全ての都道府県に事業所（49 か所）を設けている不動産鑑定業者であり、日本全国に活動拠点を構える唯一の事業者である。

（次に事業所数の多い不動産鑑定業者で8 か所である。）

- ・ 以上のことから、本件調査業務委託については、その性質が競争入札に適しないものであるため、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号により、一般財団法人日本不動産研究所と随意契約を締結する。

4 根拠法令

地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号

5 担当部署

契約管財局管財部連絡調査課（電話番号 06-6484-5558）

随意契約理由書

1 案件名称

継続賃貸地の売却に伴う不動産鑑定評価等業務委託

2 契約の相手方

(株) 地域経済研究所

3 随意契約理由

○高い識見と迅速な情報収集能力の必要性

市有地の処分及び賃貸借については、「大阪市土地評価事務処理要領」に定めるところによる必要があり、土地の評価にあたって、原則として不動産鑑定業者に鑑定評価を求める必要がある。

また、鑑定評価を行うにあたっては、地域要因や個別的要因を考慮したうえ公平・公正に行われる必要もある。

これらに適切に対応するため、市有地の処分に伴う不動産鑑定業務を委ねる不動産鑑定業者には、専門分野の知識に加え、より豊富な知識と経験を有し、かつ評価を行う地域の取引事情に精通し、的確な取引事例等の情報収集を行える能力が求められる。

○基準に基づく不動産鑑定報酬額の決定

本件業務における不動産鑑定報酬額については、中央用地対策連絡協議会において定められた「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」に準じて定めた、本市の「算定基準（不動産鑑定報酬）」に基づき、鑑定評価の対象となる不動産の類型等によって決定されている。

上記の理由から、本業務の性質上競争入札に適さないので、「契約管財局不動産鑑定業者選定委員会設置要綱」により設置された不動産鑑定業者選定委員会が、鑑定評価土地の種類、鑑定評価の実績、取引事例等の情報収集能力などを総合的に勘案して選定した不動産鑑定業者と特名随意契約を締結するものである。

4 根拠法令

地方自治法施行令第167条の2第1項第2号

5 担当部署

契約管財局管財部管財課（電話番号 06-6484-5112）