

小幡地区不動産鑑定評価業務

特記仕様書

令和8年9月

独立行政法人水資源機構

利根川下流総合管理所

第1章 総 則

第1節 適用

1-1 適用

1. この特記仕様書は、「独立行政法人水資源機構不動産鑑定評価業務共通仕様書」（平成26年5月）（以下「共通仕様書」という。）に優先して、「小幡地区不動産鑑定評価業務」（以下「本業務」という。）に適用する。
2. 図面及び現場説明書並びに現場説明に対する質問回答書は、共通仕様書に優先して適用する。

1-2 準拠基準等

受注者は、設計図書によるほか、次の基準類によらなければならない。

1. 不動産鑑定評価基準（国土交通省）
2. 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（国土交通省）

第2節 業務内容

2-1 業務場所

茨城県石岡市小幡地内

2-2 業務概要

本業務は、次の業務を行うものである。

不動産鑑定評価	1 地点
意見書（個別的要因の格差率）	1 地域

2-3 不動産鑑定評価対象地の所在

番号	所 在 地	地 目	地 積
1	石岡市小幡字十三塚 1782 番 1	宅 地	956.31㎡

2-4 意見書（個別的要因の格差率）の所在（地域）

不動産鑑定評価対象地が属する近隣地域の個別的要因を対象とする。

第3節 履行期間

履行期間は、雨天、休日等を見込み、契約締結の翌日から50日間とする。

なお、休日等には、日曜日、祝日のほか、履行期間内の全土曜日を含んでいる。

第4節 業務数量

業務数量は、別添「数量総括表」のとおりとする。

第5節 打合せ等

本業務で行う打合せは、次の区切りにおいて行うものとし、回数は2回以上とする。

打合せは、原則として不動産鑑定士が出席するものとする。

- (1) 業務着手時
- (2) 成果物納入時

第6節 暴力団関係業者の排除に関する協力

受注者は、業務の履行に際して、暴力団等からのあらゆる不当介入（不当要求又は業務妨害）に対し断固としてこれを拒否し、不当介入を受けた場合は、速やかに発注者に報告するとともに警察に通報し、捜査上必要な協力を行わなければならない。また、監督員等とも連絡を密にとり工程等被害が生じた場合は、協議するものとする。

第7節 土地への立入り

受注者は、土地への立入り等について、共通仕様書に定めるほか、次の事項に留意しなければならない。

1. 受注者は、土地の立入りに当たっては、あらかじめ監督員の了解を得るものとする。
2. 受注者は、現地踏査等における立木等の伐採及び踏み荒らし等には十分に注意し、障害物の伐採の際には監督員の了解を得るものとする。
3. 受注者は、監督員の認めた以外でむやみに障害物を伐採損傷等した場合には、受注者の責任において処理するものとする。

第8節 成果物の提出

1. 成果物は、長期の使用に耐える装丁を行うものとする。
2. 受注者は、別添「成果品一覧表」に示す成果物を作成するものとする。
なお、受注者の元には、本業務により作成された一切の資料を残してはならない。
3. 成果物は、厳密な照査を行った後、提出するものとする。
なお、提出後において誤りが発見された場合には、受注者の責任と負担において訂正するものとする。

4. 提出場所

〒300-0732 茨城県稲敷市上之島 3112

独立行政法人水資源機構 利根川下流総合管理所 資産管理課

第9節 中間資料の提出

受注者は、本業務期間において監督員が必要な資料の提出を求めた場合は、これに応じるものとする。

第10節 下請負

受注者は、業務の一部を下請負に付することを予定している場合は、予定している下請負業者名、下請負範囲及び概算金額を明示した下請負予定表を事前に監督員に提出しなければならない。

なお、受注者は、下請負予定表に大きな変更又は追加の必要が生じた場合は、その都度監督員に提出しなければならない。

第11節 ワンデーレスポンス

1. 監督員及び受注者は、「ワンデーレスポンス」に努めるものとする。
ワンデーレスポンスとは、受注者からの問合せ等に対して、1日あるいは適切な期限までに対応することである。なお、1日での対応が困難な場合などは、いつまでに対応するかを連絡するなど、速やかに何らかの対応をすることとする。

第12節 ウィークリースタンス

1. 監督員及び受注者は、「ウィークリースタンス」の取組に努めるものとする。

ウィークリースタンスとは、業務を円滑かつ効率的に進めるため、受発注者間における仕事の進め方として、一週間における受発注者間相互のルールや約束事、スタンスを目標として定め、計画的に業務を履行することで業務環境の改善を図ることであり、取組内容は次のとおりとする。

- (1) ウェンズデー・ホーム（水曜日は定時の帰宅を心がける。）
 - (2) マンデー・ノーピリオド（月曜日（又は連休明け）を依頼の期限日としない。）
 - (3) フライデー・ノーリクエスト（金曜日（又は連休前）に依頼をしない。）
2. 初回打合せにおいて、受発注者間で取組内容を定めて、決定した内容は打合せ記録簿に整理のうえ、受発注者間で共有するものとする。
 3. ウィークリースタンスの取組は、業務の進捗に影響を及ぼさない範囲で実施するものとし、災害対応等の業務上緊急の事態が発生した場合には、受発注者間で対応について協議するものとする。

第13節 情報セキュリティポリシーの遵守及び情報管理体制

1. 受注者は、本業務の実施に際して、監督員が別途指定する情報セキュリティポリシーに関する事項を遵守しなければならない。
2. 受注者は、本業務で知り得た保護すべき情報（契約を履行する一環として発注者及び受注者が収集、整理、作成等した情報であって、監督員が保護を要さないことを同意していない一切の情報をいう。以下同様。）を適切に管理するため、次の履行体制を確保するとともに、発注者に対し「情報取扱者名簿」及び「情報管理体制図」（別紙1）を提出し、監督員の同意を得ること。また、これらに記載した情報に変更がある場合は、予め監督員の同意を得ること。

（確保すべき履行体制）

- (1) 本業務で知り得た保護すべき情報の取扱者は、当該業務の遂行のために最低限必要な範囲の者とする。
 - (2) 本業務で知り得た保護すべき情報は、情報取扱者名簿に記載のある者以外に伝達又は漏洩されないことを保証する履行体制を有していること。
 - (3) 監督員が同意した場合を除き、受注者に係る親会社、地域統括会社、ブランド・ライセンサー、フランチャイザー、コンサルタントその他の受注者に対して指導、監督、業務支援、助言、監査等を行う者を含む一切の受注者以外の者に対して伝達又は漏洩されないことを保証する履行体制を有していること。
3. 本業務で知り得た保護すべき情報について、情報取扱者以外の者に開示又は漏洩してはならない。ただし、監督員が同意した場合はこの限りではない。
 4. 本業務で知り得た保護すべき情報を記録した資料に関する業務履行完了後における取扱い（返却・削除等）については、監督員の指示に従うこと。
 5. 本業務で知り得た保護すべき情報について、報道等での指摘も含め、漏洩等の事故や恐れが判明した場合については、業務の履行中・履行後を問わず、事実関係等について直ちに監督員へ報告すること。なお、報告がない場合でも、情報の漏洩等の懸念や事故等がある場合には、発注者が行う報告徴収や調査に応じること。

第14節 疑義等

受注者は、設計図書に明記されていない事項又は設計図書に疑義が生じた場合は、速やかに監督員と協議するものとする。

第2章 業務内容

第1節 業務目的

本業務は、霞ヶ浦用水施設に関する不動産鑑定評価書及び意見書の作成を行うものである。

第2節 不動産鑑定評価及び意見書の価格時点

令和8年10月1日時点

第3節 鑑定評価によって求める価格等

1. 鑑定評価によって求める価格は、次に掲げる条件を満たした価格とすること。
 - (1) 評価依頼地の正常価格であること。
 - (2) 評価依頼地に所有権以外の権利又は建物その他の物件が存するときは、当該権利又は当該建物その他の物件が存しないものとしての価格であること。
 - (3) 事業の施行が予定されることにより、当該評価依頼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であること。
 - (4) 評価依頼地が地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の市街地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であること。

第4節 その他の依頼条件

1. 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が当方に納得できるように記載し、必要に応じて採用した資料、鑑定評価の手順等に関する事項を明らかにすること。
2. 評価依頼地が地価公示法第2条第1項の市街化区域内の土地である場合においては、当該土地の評価額を求めるに際して、公示価格を規準として手順等を明らかにすること。

第5節 再鑑定評価又は補完等

1. この仕様書に定める鑑定評価条件等に適合した鑑定評価を行わなかった場合には、発注者は受注者に再鑑定評価を求め、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ことがある。
2. 1. の再鑑定評価又は不備の補完等のために要する費用は、受注者の負担とする。

第6節 不動産鑑定士等の除斥

1. 評価依頼地の鑑定評価に当たって、次の各号の一に該当する不動産鑑定士又は不動産鑑定士補に当該土地の意見書作成を行わせてはならない。
 - (1) 評価依頼地の所有権又は評価依頼地に関して所有権以外の権利を有する者
 - (2) 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、代理人又は補佐人である者
 - (3) 前二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

第7節 意見書の作成

格差率に係る意見書は、対象地を標準地の評価格から比準するため、対象地と不動産鑑定評価地との格差率の設定とする。

以 上

別添

成 果 品 一 覧 表

成果品の名称	規格等	部数	備 考
打合せ簿	A 4	1	
鑑定評価書（正・副）	A 4	各 1	
意見書（正・副）	A 4	各 1	

※その他監督員が指示するもの。

数量総括表

項目	単位	業務数量
不動産鑑定評価（類型 A）	地点	1
意見書	地域	1

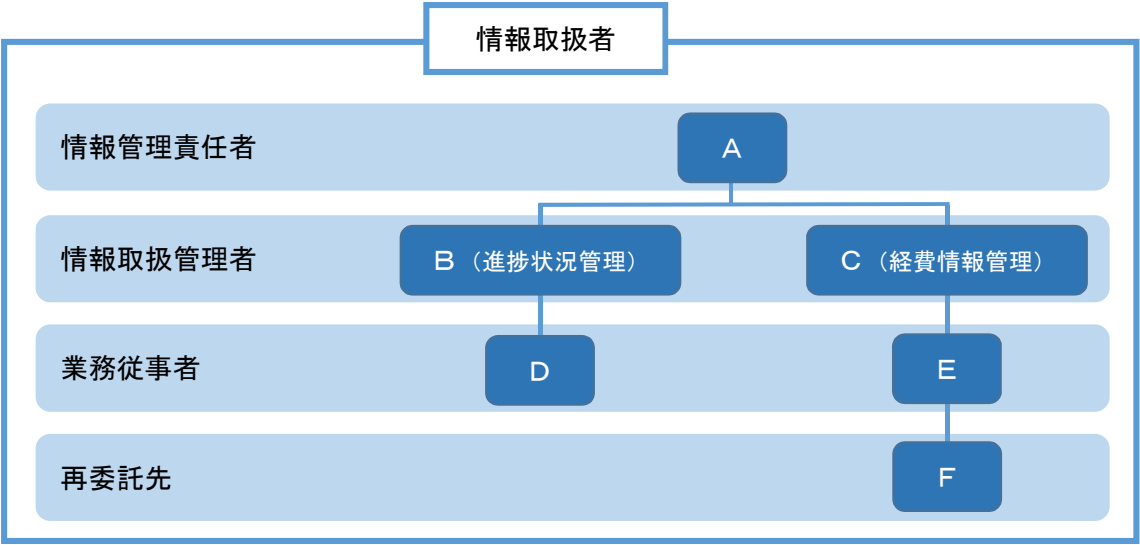
情報取扱者名簿及び情報管理体制図

① 情報取扱者名簿 ※情報取扱者は本業務の遂行のために最低限必要な範囲の者とする。

		氏名	住所	生年月日	所属部署	役職
情報管理責任者 （※1）	A					
情報取扱管理者 （※2）	B					
	C					
業務従事者 （※3）	D					
	E					
再委託先	F					

- （※1）本業務における情報取扱のすべてに責任を有する者。
（※2）本業務の進捗状況などの管理を行う者で、本業務で知り得た保護すべき情報を取り扱う可能性のある者。
（※3）本業務で知り得た保護すべき情報を取り扱う可能性のある者。
※このほか、日本国籍以外の国籍を有する者については、国籍やパスポート番号等を別途報告するものとする。

② 情報管理体制図
（例）



※本業務の遂行にあたって、保護すべき情報を取り扱うすべての者を記載すること（再委託先も含む）。

③ その他

- ・別途提出している資料により必要な情報を確認できることを担当職員が認める場合には、当該資料で代用することができる。
- ・情報管理規則等の内規があれば別途添付すること

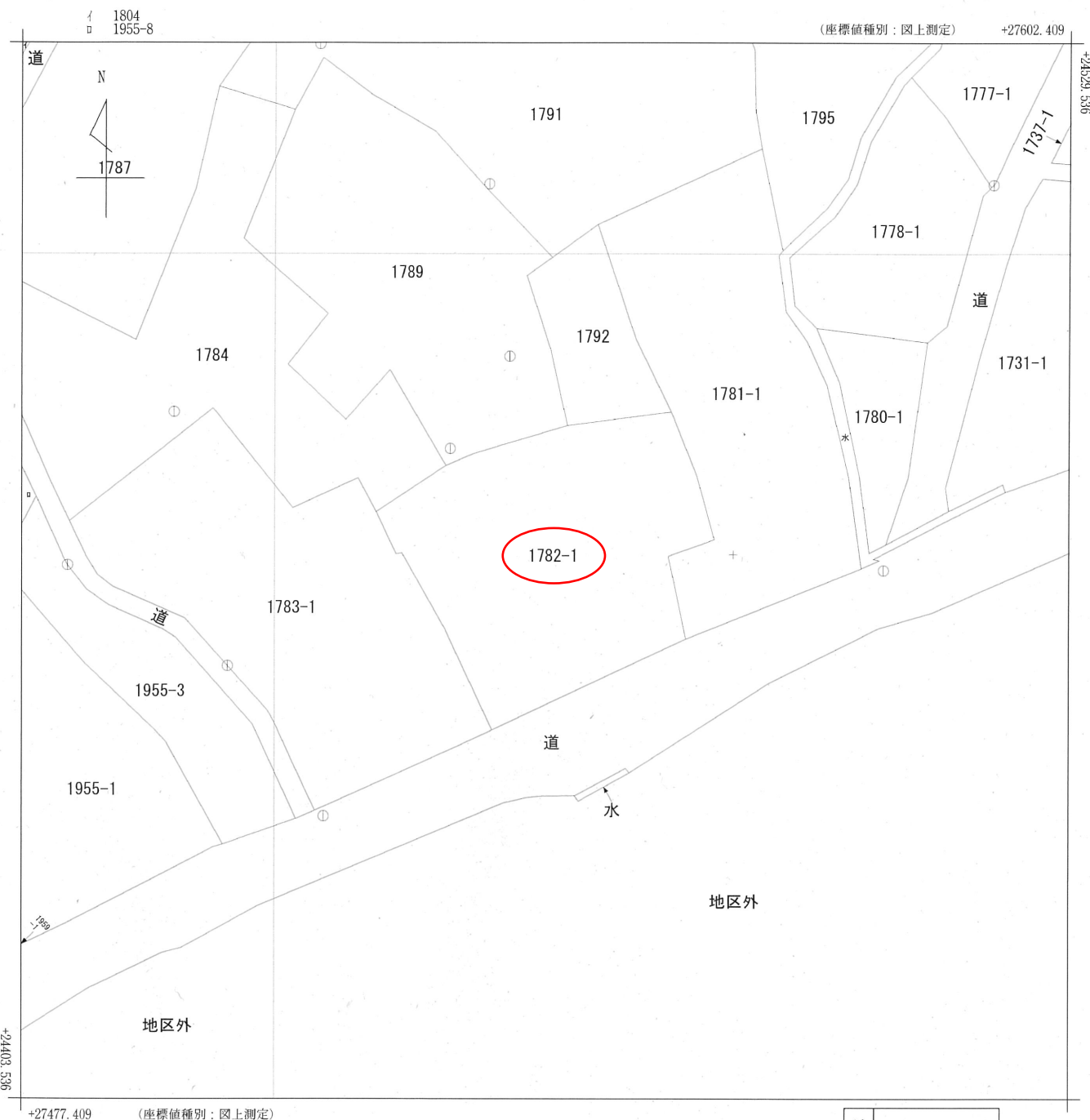
地理院地図

GSI Maps

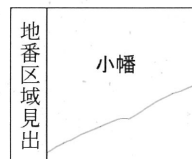
位置図



表示年月日：2026/08/17



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

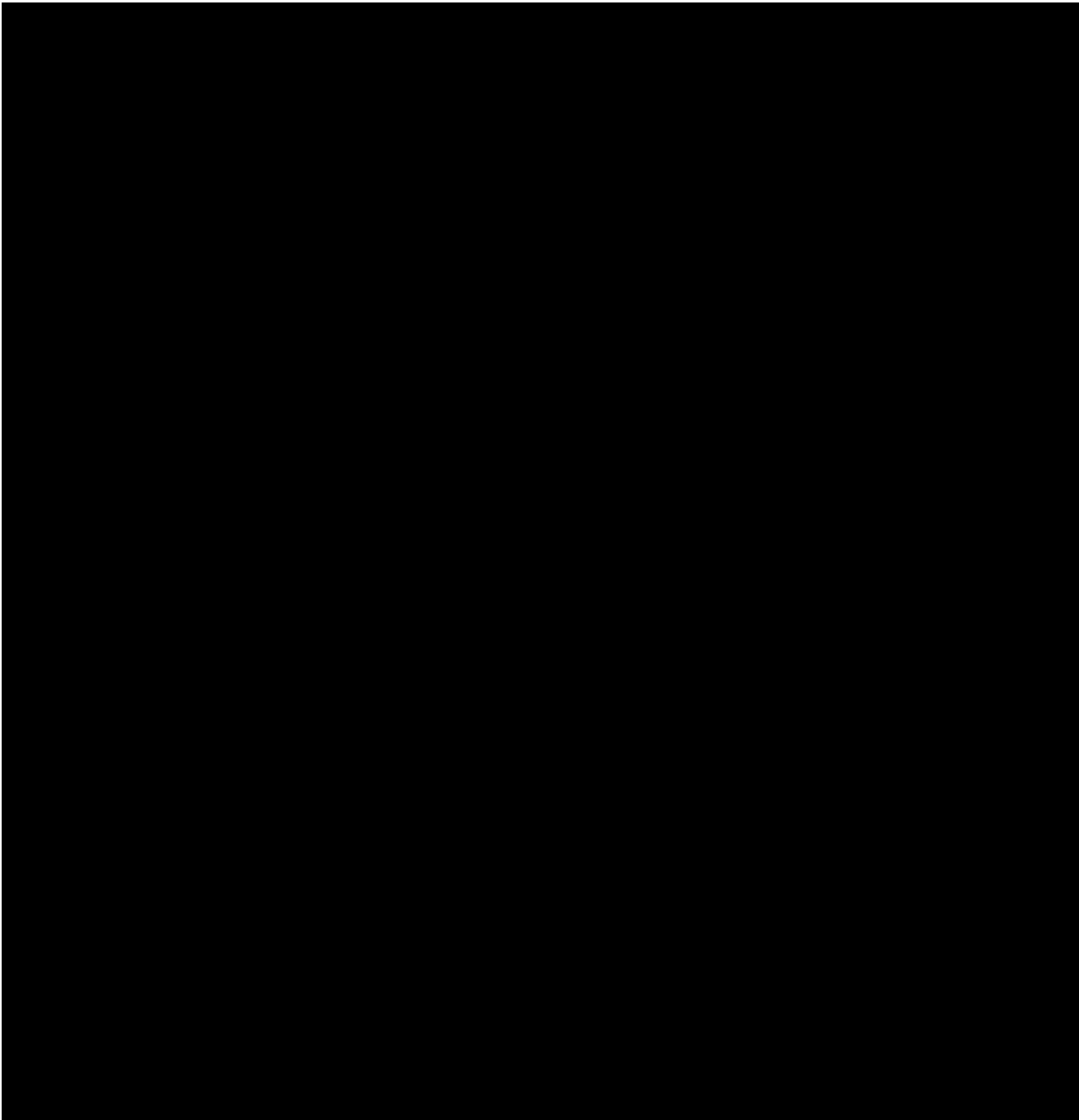


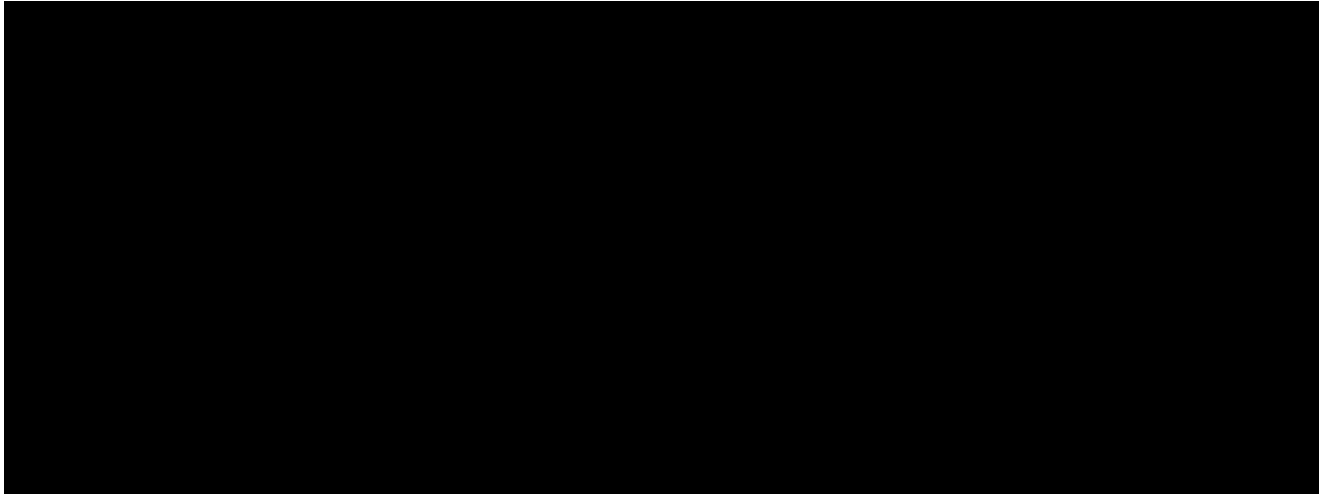
請求部	所在	石岡市小幡字十三塚				地番	1782番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		



2026/08/17 09:50 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成11年8月11日	不動産番号	0519000102899
地図番号	D2 55-4	筆界特定	余白		
所 在	新治郡八郷町大字小幡字十三塚			余白	
	石岡市小幡字十三塚			平成17年10月1日行政区画変更 平成17年10月13日登記	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	町 反 畝 歩 卍	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1782番	宅地	㊦	325:00	余白	
1782番1	余白		914:07	①③1782番1、同番2に分筆 〔昭和44年1月25日〕	
余白	余白		956:31	③錯誤 国土調査による成果 〔平成6年9月29日〕	
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記	
			:	平成11年8月11日	



- 
- * 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。
 - * 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

参考図

