

中部国際空港島における不動産価格調査業務 仕様書

1 業務名

中部国際空港島における不動産価格調査業務

2 業務目的

愛知県では、中部国際空港やその周辺エリアにおいて、新たな交流、賑わい、集客の拠点となるMICEを核とした国際観光都市の実現を目指し、それに相応しい機能整備について調査研究を進めており、当地域のポテンシャル、必要な施設やあるべき姿等について、調査・検討を行ってきた。

この度、国際観光都市として魅力ある機能整備の具体化に向けて、中部国際空港島における統合型リゾート(IR)の事業実現の可能性について調査・検討するため、土地及び建物（愛知県国際展示場）の公正かつ妥当な価格を算出する。

3 業務期間

契約締結の日から 2026 年 12 月 28 日（月）まで

4 調査対象不動産

(1) 土地

下記 10 のとおり

(2) 愛知県国際展示場（建物、付属設備及び敷地内工作物（以下、「建物等」という。））

下記 11 のとおり

5 業務内容

特定複合観光施設区域整備法関連法令を踏まえるとともに、海外や先行自治体の事例を参考にしながら、不動産鑑定及び土地・建物等の価格調査に関する幅広い知見と実績に基づき、県と協議の上、次の業務を行うこと。

(1) 地代調査

調査対象区域の土地について、統合型リゾート(IR)として一体に利用する場合の適正な地代を算定すること。算定においては、以下を参考とすること。

ア 調査対象区域の地積及び現在の利用状況、土地利用上の区域指定等については、添付資料(3)「特定複合観光施設整備検討区域 地積及び土地利用上の区域指定等」を参照すること。なお、企画提案においては、用途地域の変更や建蔽率・容積率の緩和など、各区域指定の変更について提案することができる。

イ 統合型リゾート(IR)として利用する場合の貸付期間は35年間とし、地代の算定に係る貸付条件は県と本業務の受託者で協議の上決定する。

(2) 建物等の価格調査

建物等について、統合型リゾート（IR）として一体に利用する場合の適正な価格を算定すること。また、価格の算定にあたっては、算定に必要な建物状況調査やリスク評価を行ったエンジニアリングレポート（以下、「ER」と言う。）を作成した上で、建物等の現在価値を適切に評価すること。

ERにおいては、主に以下の項目について調査することとし、詳細については、本業務の建物等価格の算定における必要性に鑑みて検討すること。

- ア 物件概要調査業務
- イ 建物状況調査業務
- ウ 遵法性調査業務
- エ 修繕更新費用調査業務
- オ 再調達価格算定業務
- カ 建物環境リスク評価業務
- キ 土壌汚染リスク評価業務
- ク 地震リスク（PML）評価業務

なお、ER作成にあたっては、建物等の現地調査を行うことになるが、日程調整が必要となるため、事前に監督員（※）に申し出ること。

（※）発注者は監督員を置いたとき及び変更したときは受注者に通知する。

監督員は、発注者が委任した事項のほか、受注者（又は管理技術者等）に対する業務に関する指示、受注者の確認の申出又は質問に対する承諾又は回答、契約の履行に関する受注者（管理技術者等）との協議等を行う。

6 成果物及び納品方法等

(1) 成果物

ア 中間報告書

「5（1）地代調査」並びに「5（2）建物等の価格調査」について、県が指定する期日までを目途に、概算価格及びその算定根拠を含む中間報告書を提出すること。なお、地代の算定根拠については、IR関連法令における施設要件や国内外の事例調査などを踏まえて、どういった建物を想定したかについて詳しく記述するとともに、算定過程で算出した土地価格についても明記すること。

イ 業務完了報告書

2026年12月21日（月）までに、最終的な算定結果と算定根拠を含む業務完了報告書を提出すること。なお、地代の算定根拠については、IR関連法令における施設要件や国内外の事例調査などを踏まえて、どういった建物を想定したかについて詳しく記述するとともに、算定過程で算出した土地価格についても明記すること。

(2) 納品方法

中間報告書及び業務完了報告書は、それぞれ、A4判縦・横書き（作図等は適宜使用し、両面印刷及びA3判の折込可、パイプファイル等による製本）2部とその内容を記録した電子媒体2部を提出すること。

7 不動産鑑定士の欠格事由

受託者は、本業務の実施にあたり、次の各号に該当する不動産鑑定士又は不動産鑑定士補に調査対象不動産の価格調査を作成させてはならない。

- (1) 調査対象不動産の所有者又は調査対象不動産に関して所有権以外の権利を有する者、法人にあっては、その役員（業務を執行する役員、取締役又はこれらに準ずる社員をいう。）が調査対象不動産の所有権又は調査対象不動産に関して所有権以外の権利を有する者である場合を含む。
- (2) 前号に掲げるものの配偶者、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。（法人にあっては、その役員が前号に掲げる者の配偶者等である場合を含む。）
- (3) (1)及び(2)に規定する者のほか、調査対象不動産の価格調査の公正を妨げる事情があると認められる者。
- (4) 鑑定評価書、調査報告書の作成の実績等からみて著しく不相当と認められる者。

8 留意事項

- (1) 仕様書に定めのない事項については、必要に応じて県と協議して決めるものとする。
- (2) 業務に関して、県から経過報告を求められたときは、資料等の提出に対応すること。
- (3) 本業務にあたり使用する図表やデータ、画像などの著作権・使用権等の権利については、受託者において使用許可等を得ること。なお、これらを怠ったことにより、著作権等の権利を侵害した場合は、受託者はその一切の責任を負うこと。
- (4) 受託者は、本業務の遂行にあたり知りえた情報を、県の許可なく他に漏らしてはならない（契約終了後も同様とする）。
- (5) 本業務の業務内容を変更する必要がある場合は、県と受託者が協議の上、適切に対応すること。
- (6) 業務実施体制について、事業全体の管理及び統括等を行う管理技術者を配置するとともに、土地と建物等それぞれの価格調査について、管理技術者のもとで業務を担当する担当技術者を置くこと。さらに、成果物の内容について技術上の照査を行う照査技術者を置くこと。

また、これらの者はいずれも不動産鑑定士の資格を有する者であることとし、受注者は、契約締結後5日以内に、管理技術者、担当技術者、照査技術者を定め、発注者に通知すること。なお、各技術者の指名要件及び業務内容については、以下を

参考とすること。

ア 管理技術者

(ア) 不動産鑑定評価業務及び不動産価格調査業務に関し、本価格調査業務の規模・性質に類似した実務経験を有する者又は発注者がこれと同等の知識及び能力を有すると認めた者で、日本語が堪能な者でなければならない。

(イ) 管理技術者は、業務がすべて完了したときは、各成果物について十分な検証（当該成果物を発注者にて提出する前に、発注者の指示に従った成果物が完成しているかについて点検及び修正）を行うとともに、下記ウ（イ）の照査結果の確認を行わなければならない。

(ウ) 管理技術者は原則として変更できない。ただし、死亡、傷病等やむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の技術者とするものとし、受注者は発注者の承諾を得なければならない。

イ 担当技術者

(ア) 不動産鑑定評価業務及び不動産価格調査業務に関し、十分な知識と能力を有する者でなければならない。

(イ) 担当技術者は、管理技術者、照査技術者を兼ねることができない。

ウ 照査技術者

(ア) 発注者が、「管理技術者」と同等の知識及び能力を有する者と認めた者でなければならない。ただし、管理技術者を兼ねることはできない。

(イ) 照査技術者は、上記ア（イ）の検証後、照査を実施しなければならない。この際、照査結果を照査報告書としてとりまとめ、管理技術者に提出しなければならない。

(ウ) 照査技術者は原則として変更できない。ただし、死亡、傷病等やむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の技術者とするものとし、受注者は発注者の承諾を得なければならない。

9 添付資料

- (1) 特定複合観光施設整備検討区域 位置図
- (2) 特定複合観光施設整備検討区域 詳細図
- (3) 特定複合観光施設整備検討区域 地積及び土地利用上の区域指定等
- (4) 愛知県国際展示場 概要図

10 土地の表示

調査対象区域については以下のとおり。なお、土地の詳細については、添付資料（2）「特定複合観光施設整備検討区域 詳細図」及び（3）「特定複合観光施設整備検討区域 地積及び土地利用上の区域指定等」を参照のこと。

(地番)

- ・常滑市セントレア4丁目2番15
- ・常滑市セントレア4丁目2番16
- ・常滑市セントレア4丁目2番18
- ・常滑市セントレア4丁目2番19
- ・常滑市セントレア4丁目10番2
- ・常滑市セントレア4丁目10番3
- ・常滑市セントレア4丁目10番4
- ・常滑市セントレア4丁目11番2
- ・常滑市セントレア4丁目11番5
- ・常滑市セントレア4丁目11番6
- ・常滑市セントレア4丁目11番7
- ・常滑市セントレア4丁目11番8
- ・常滑市セントレア4丁目11番9
- ・常滑市セントレア4丁目11番10
- ・常滑市セントレア4丁目11番11
- ・常滑市セントレア4丁目11番13
- ・常滑市セントレア4丁目11番14
- ・常滑市セントレア4丁目11番16
- ・常滑市セントレア4丁目18番
- ・常滑市セントレア4丁目7番1及び21番にまたがる一区画
- ・常滑市セントレア4丁目21番内の一区画
- ・常滑市セントレア5丁目10番1
- ・常滑市セントレア5丁目12番1

11 愛知県国際展示場概要

愛知県国際展示場の概要については以下のとおり。詳細については、添付資料(4)「愛知県国際展示場 概要図」を参照のこと。

| | | |
|------|-----------|---|
| 既存建物 | 名称 | 愛知県国際展示場 (Aichi Sky Expo) |
| | 所在地 | 常滑市セントレア5丁目10-1 |
| | 施設の概要 | 構造・階数 鉄骨平屋一部2階建 延べ床面積 約9万㎡ (展示面積6万㎡) |
| | 所有者 | 県 |
| | 公共施設等運営権者 | 愛知国際会議展示場株式会社 |