

評価基準

評価項目	評価の着目点	判断基準	評価ウェイト	
1 地価公示標準地又は地価調査基準地の評価等に関する実績	(1) 評価対象地域内における地価公示標準地又は地価調査基準地の担当経験	①当該年度を含み過去3年以上継続 ②当該年度を含み過去3年未満継続 ③過去3年以内に担当経験がある ※担当経験がない場合は加点しない	①6 ②4 ③2	10
	(2) 評価対象地域内における地価公示標準地又は地価調査基準地の分科会の幹事経験	①当該年度を含み過去3年以上継続 ②過去3年以内に幹事経験がある ※分科会の幹事経験がない場合は加点しない	①4 ②2	
2 鑑定評価実績	(1) 評価対象地域内における公共用地取得に係る以下の地域ごとの鑑定評価の実績件数 対象期間は、平成20年度以降公示日までとする。		15	25
	1) 商業地域及び工業地域の鑑定評価の実績件数	①実績件数が10件以上 ②実績件数が5件以上10件未満 ③実績件数が5件未満 ※実績がない場合は加点しない	①7 ②4 ③1	
	2) 宅地見込地地域、農地地域、林地地域及びその他地域の鑑定評価の実績件数	①実績件数が10件以上 ②実績件数が5件以上10件未満 ③実績件数が5件未満 ※実績がない場合は加点しない	①8 ②5 ③2	
	(2) 評価対象地域内における以下の地域ごとの一般鑑定評価の実績件数 対象期間は、平成20年度以降公示日までとする。		9	
	1) 商業地域及び工業地域の鑑定評価の実績件数	①実績件数が10件以上 ②実績件数が5件以上10件未満 ③実績件数が5件未満 ※実績がない場合は加点しない	①4 ②3 ③1	
	2) 宅地見込地地域、農地地域、林地地域及びその他地域の鑑定評価の実績件数	①実績件数が10件以上 ②実績件数が5件以上10件未満 ③実績件数が5件未満 ※実績がない場合は加点しない	①5 ②3 ③2	
(3) 評価対象地域内における差押不動産、公売不動産、国税（路線価調査）及び固定資産税標準宅地等の公的鑑定評価の実績件数	①実績件数が10件以上 ※実績がない場合は加点しない	①1		

	数 対象期間は、平成20年度以降 公示日までとする。				
3 業務実施方針	(1) 評価対象地域における地価動向、不動産市況等の地域動向について (詳細かつ的確な把握・分析等がなされている場合に評価) ※業務実施方針について記載がない、評価基準に満たない場合は加点しない。	優 良 可	10 6 4	65	
	(2) 適正な鑑定評価額を求めるために用いる鑑定手法等について (詳細かつ的確な手法等が提案されている場合に評価) 1) 取引事例の収集方法、収集件数、選択方法、補修正の考え方等について ※業務実施方針について記載がない、評価基準に満たない場合は加点しない。 2) 一般的に鑑定実績が希薄な評価対象地域等を鑑定する場合の対応方法について ※業務実施方針について記載がない、評価基準に満たない場合は加点しない。	優 良 可 優 良 可	10 6 4 10 6 4		
	(3) 鑑定評価業務の迅速かつ確実な実施について 1) 一鑑定あたりに要する標準的な処理期間 (処理期間が短い場合に評価) ※業務実施方針について記載がない、評価基準に満たない場合は加点しない。	優 良 可	10 6 4		
	(4) 依頼者等が十分に理解できる鑑定評価報告書の作成方針について (鑑定評価額の決定理由等について、詳細かつ的確な記載方針が提案されている場合に評価) ※業務実施方針について記載がない、評価基準に満たない場合は加点しない。	優 良 可	12 8 4		
	(5) 公共用地取得に係る鑑定評価に特有の条件・留意点について (特有条件・留意点について、適切な認識・理解がなされている場合に評価) ※業務実施方針について記載がない、評価基準に満たない場合は加点しない。	優 良 可	10 6 4		
	(6) 鑑定評価能力向上のための取り組みについて (不動産の鑑定評価に関する法律第49条に規定する社団等が実施する研修について、受講単位(過去3年間)が高い場合に評価) ※業務実施方針について記載がない、評価基準に満たない場合は加点しない。	優 良 可	3 2 1		

企画競争評価表(公表用)

1. 件名: 単価契約 千葉国道不動産鑑定評価等業務23D7
2. 所属事務所: 千葉国道事務所
3. 発注方式: 企画競争方式・随意契約
4. 企画提案書の提出期限: 平成23年10月28日
5. 特定通知日: 平成23年11月15日

評価項目	評価の着目点	評価のウエイト	順位:1位		順位:2位		順位:3位		順位:4位		
			(株)内田裕子不動産鑑定事務所		(株)さくら総合事務所		C社		D社		
			評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	
地価公示標準地又は地価調査基準地の評価等に関する実績(当該年度含む過去3ヶ年)	評価対象地域内での地価公示標準地又は基準地担当の有無	6	④	0	④	0	④	0	④	0	
	評価対象地域内での地価公示標準地又は基準地の分科会の幹事経験	4	③	0	③	0	③	0	③	0	
鑑定評価実績	公共用地取得における実績	平成20年度以降公示日までにおける評価対象地域内での公共用地取得に係る宅地地域の鑑定評価の実績件数	7	④	0	④	0	④	0	④	0
		平成20年度以降公示日までにおける評価対象地域内での公共用地取得に係る宅地見込地地域、農地地域、林地地域及びその他地域の鑑定評価の実績件数	8	④	0	④	0	④	0	④	0
	一般鑑定評価における実績	平成20年度以降公示日までにおける評価対象地域内での一般鑑定評価による宅地地域の鑑定評価の実績件数	4	②	3	④	0	④	0	④	0
		平成20年度以降公示日までにおける評価対象地域内での一般鑑定評価による宅地見込地地域、農地地域、林地地域及びその他地域の鑑定評価の実績件数	5	③	2	④	0	④	0	④	0
	その他公的評価の実績	平成20年度以降公示日までにおける評価対象地域内での差押不動産、公売不動産、国税(路線価調査)及び固定資産税標準地等の公的鑑定評価の実績件数	1	②	0	②	0	②	0	②	0
業務実施方針	評価対象地域における地価動向、不動産市況等の地域動向について		10	良		良		良		良	
				良	6.0	良	6.0	良	4.7	良	5.3
				良		良		良		良	
				良	6.0	良	6.0	良	6.0	良	4.0
				良		良		良		良	
				可		可		可		可	
				可	4.7	可	5.3	可	4.7	可	4.0
				良		良		良		良	
	鑑定評価業務の迅速かつ確実な実施について(1鑑定あたりに要する標準的な処理期間)		10	優		優		良		優	
				良	8.7	良	7.3	良	6.0	良	7.3
依頼者等が十分に理解できる鑑定評価報告書の作成方針について		12	良		良		可		可		
			良	8.0	可	5.3	可	4.0	可	4.0	
			良		可		可		可		
公共用地取得に係る鑑定評価に特有の条件・留意点について		10	可		可		良		良		
			良	5.3	可	4.0	良	6.0	可	4.7	
			可		可		可		優		
			可	1.3	良	1.3	可	1.0	優	3.0	
			良		可		可		優		
計		100		45.0		35.2		32.4		32.3	
特定業者				◎		◎					