

**R6 単価契約荒川下流河川事務所不動産鑑定評価業務（その1・その2） [企画競争入札方式]
企画提案を特定するための基準**

評価項目	評価の着目点		評価ウェイト			
	判断基準					
不動産鑑定士の経験及び能力	1 地価公示標準地又は地価調査標準地の評価等に関する実績 「対象期間は、地価公示標準地は、令和4年から令和6年（当該年度）とし、地価調査標準地は、令和3年から令和5年（当該年度）とする。」	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標準地の担当経験	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	6	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標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	4		
	2 鑑定評価実績 「対象期間は、令和2年度以降公示日までとする。」	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			9	25
		1) 住宅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	(3)		
		2) 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	(3)		
		3) 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	(3)		
		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			9	
		1) 住宅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	(3)		
		2) 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	(3)		
	3) 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	(3)			
③ 公共用地取得業務特有の特殊な案件に係る土地評価実績（堤外民地・池沼・線下地・保安林・崖地・ゴルフ場などの取引事例が稀少な評価、区分地上権・地役権などの特殊な権利に対する評価）	①実績がある ※実績がない場合は加点しない ※評価対象地域及び期間は問わない	4				
④ 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 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	3				
業務実施方針	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。		10	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。		5		
		2) 鑑定評価手法の選定方針、鑑定評価結果の検証等について ※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。		5		
		3) 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。		5		
		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。		5		
		2) 複数の鑑定依頼が重なったときの処理方針 （依頼業務の円滑な実施を確保する処理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。		5		
		④ 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。		10		
		⑤ 当該評価対象地域の同一需給圏を決定する際の留意点について（同一需給圏の決定手法についての的確に記載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。		10		
⑥ 当該評価対象地域内の鑑定作業における現地調査の留意事項（当該評価対象地域内の特性及び現地調査の留意事項が的確に記載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。		10				
取組指針	4 ワーク・ライフ・バランス等の推進に関する指標	(1) 女性活躍推進法に基づく認定等（えるぼし認定企業） （「1段階目」及び「2段階目」の評価は、「労働時間等の働き方に係る基準」を満たすことが必要となる。また、「行動計画」の評価は、女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画の策定義務がない事業主（常時雇用する労働者の数が300人以下のもの）に限る（計画期間が満了していない行動計画を策定している場合のみ））		(5)	5	
		(2) 次世代法に基づく認定（くるみん（新基準・旧基準）・プラチナくるみん認定企業）		(5)		
		(3) 若者雇用促進法に基づく認定（ユースエール認定企業）		(4)		
		複数の認定等に該当する場合は、最も配点が高い区分により加点を行う。（例えば、「プラチナえるぼし」の認定を受け、かつ、「くるみん（R4.4.1以降の基準）」の認定を受けている企業の場合は、配点が高い「5点」を加点する。）				

企画競争方式における特定結果書

1. 業務名 R6単価契約荒川下流河川事務所不動産鑑定評価業務
(その1・その2)
2. 所属(事務所)名 荒川下流河川事務所
3. 企画競争方式
4. 企画提案書の提出要請日 令和6年3月13日
5. 公示日 令和6年2月28日
6. 特定通知日 令和6年4月16日

企画提案書提出者	特定の有無	特定されなかった理由
(株)国土評価研究所	○ (その1)	
片岡不動産鑑定士事務所	○ (その2)	
(有)石田不動産鑑定士事務所	×	企画提案書を特定するための評価基準に基づき評価した結果、総合的に他者が優位であると判断したため。具体的には不動産鑑定士の経験及び能力「鑑定評価実績」において他者が優位であると判断したため。
神奈川鑑定	×	企画提案書を特定するための評価基準に基づき評価した結果、総合的に他者が優位であると判断したため。具体的には不動産鑑定士の経験及び能力「鑑定評価実績」において他者が優位であると判断したため。
東西アプライザル	×	企画提案書を特定するための評価基準に基づき評価した結果、総合的に他者が優位であると判断したため。具体的には不動産鑑定士の経験及び能力「鑑定評価実績」、業務実施方針「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」における「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」や、「鑑定評価業務の迅速かつ確実な実施について」における「複数の鑑定依頼が重なったときの処理方針」において他者が優位であると判断したため。
(株)さくら総合事務所	×	企画提案書を特定するための評価基準に基づき評価した結果、総合的に他者が優位であると判断したため。具体的には不動産鑑定士の経験及び能力「鑑定評価実績」、業務実施方針「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」における「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」、「鑑定評価手法の選定方針、鑑定評価結果の検証等について」、「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」や「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」において他者が優位であると判断したため。
みずのとう不動産鑑定	×	企画提案書を特定するための評価基準に基づき評価した結果、総合的に他者が優位であると判断したため。具体的には不動産鑑定士の経験及び能力「鑑定評価実績」、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」、「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」における「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」、「鑑定評価手法の選定方針、鑑定評価結果の検証等について」、「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」、「鑑定評価業務の迅速かつ確実な実施について」における「一鑑定あたりに要する標準的な処理期間」、「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」において他者が優位であると判断したため。

企画競争評価表

- 1. 業務名 R6単価契約荒川下流河川事務所不動産鑑定評価業務(その1・その2)
- 2. 所属(事務所)名 荒川下流河川事務所
- 3. 企画競争方式
- 4. 企画提案書の提出要請日 令和 6年 3月 13日
- 5. 特定通知日 令和 6年 4月 16日

評価項目	評価の着目点		評価の ウェイト	1	2	3	4	5	6	7		
	判断基準	判断基準		国土 研究所	片岡不動 産鑑定士 事務所	A社	B社	C社	D社	E社		
				配点	配点	配点	配点	配点	配点	配点		
不動産鑑定士の 経験及び能力	1 地価公示標準地又は地価調査標準地の 評価等に関する実績 「対象期間は、地価公示標準地は、令和 4年から令和6年(当該年度)とし、地価調 査標準地は、令和3年から令和5年(当該 年度)とする。」	(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標準地の担当 経験	① 当該年度を含み過去3年以上継続	6	10	6	0	0	0	0	6	
			② 当該年度を含み過去3か年未満継続									
			③ 過去3か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									
	(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標準地の分科 会の幹事経験	① 当該年度を含み過去3年以上継続	4	4	0	0	0	0	0	0	0	
		② 過去3か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										
	2 鑑定評価実績 「対象期間は、令和2年度以降公示日ま でとする。」	(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	1) 住宅地域の鑑定評価の実績件数	① 1. 実績件数が10件以上	3	25	3	3	0	1	0	1
				② 2. 実績件数が5件以上10件未満								
				③ 3. 実績件数が5件未満								
				※ 実績がない場合は加点しない								
2) 商業地域及び工業地域の 鑑定評価の実績件数		① 1. 実績件数が10件以上	3	3	1	0	0	0	0	0	0	
		② 2. 実績件数が5件以上10件未満										
		③ 3. 実績件数が5件未満										
		※ 実績がない場合は加点しない										
3) 宅地見込地域、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 1. 実績件数が10件以上	3	0	0	0	0	0	0	0	0	
		② 2. 実績件数が5件以上10件未満										
		③ 3. 実績件数が5件未満										
		※ 実績がない場合は加点しない										
(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	1) 住宅地域の鑑定評価の実績件数	① 1. 実績件数が10件以上	3	25	1	1	0	1	1	1		
		② 2. 実績件数が5件以上10件未満										
		③ 3. 実績件数が5件未満										
		※ 実績がない場合は加点しない										
2) 商業地域及び工業地域の 鑑定評価の実績件数	① 1. 実績件数が10件以上	3	0	0	2	1	0	0	0	0		
	② 2. 実績件数が5件以上10件未満											
	③ 3. 実績件数が5件未満											
	※ 実績がない場合は加点しない											
3) 宅地見込地域、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 1. 実績件数が10件以上	3	0	0	0	0	0	0	0	0		
	② 2. 実績件数が5件以上10件未満											
	③ 3. 実績件数が5件未満											
	※ 実績がない場合は加点しない											
(3) 公共用地取得業務特有の特殊な案件に係 る土地評価実績(堤外民地・池沼・地下地・保 安林・産地・ゴルフ場などの取引事例が稀少な 評価、区分地上権・地役権などの特殊な権利に 対する評価)	① 実績がある	4	0	4	4	4	4	4	4	0		
	② 実績がない場合は加点しない											
(4) 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 1. 実績件数が10件以上	3	3	0	0	0	0	0	0	3		
	② 2. 実績件数が5件以上10件未満											
	③ 3. 実績件数が5件未満											
	※ 実績がない場合は加点しない											
3 業務実施方針	固定項目 (35点)	(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		10	65	6	6	6	10	6	6	3
		(2) 適正な鑑定評価額を求めするために用いる鑑定手法等について	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	5	5	5	5	3	1	1	1	1
			2) 鑑定評価手法の選定方針、鑑定評価結果の検証等について	5	5	5	5	5	3	1	1	
			3) 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	5	5	5	5	5	1	1	1	
		(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)	5	5	5	5	5	5	5	5	1
			2) 複数の鑑定依頼が重なったときの処理方針(依頼業務の円滑な実施を確保する処理方針が提案されている場合に評価)	5	5	5	5	1	5	5	5	
		(4) 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	10	10	10	10	3	3	3	
			(5) 当該評価対象地域の同一需給圏を決定する際の留意点について	10	10	3	3	3	6	3	3	
(6) 当該評価対象地域内の鑑定作業における現地調査の留意事項	10		3	10	3	6	3	10	3			
4 ワーク・ライフ・バランス等の推進に関 する指標	(1) 女性活躍推進法に基づく認定等(える ぼし認定企業)	ブラチナえるぼし: 5	(5)	5	1	0	0	0	0	0	0	
		3段階目: 4										
		2段階目: 3										
		1段階目: 2										
(2) 次世代法に基づく認定(くるみん・トライ くるみん・ブラチナくるみん認定企業)	ブラチナくるみん: 5	(5)	5	0	0	0	0	0	0	0	0	
	くるみん(R4.4.1以降の基準): 4											
	くるみん(H29.4.1~R4.3.31までの基準)またはトライくるみん: 3											
	くるみん(H29.3.31までの基準): 2											
(3) 若者雇用促進法に基づく認定(ユース エール認定企業)	認定あり: 4	(4)	0	0	0	0	0	0	0	0		
※複数の認定等に該当する場合は、最も配点が高い区分により加点を行う。(例えば、「ブラチナえるぼし」の認定を受け、かつ、「くるみん(R4.4.1以降の基準)」の認定を受けている企業の場合は、配点が高い「5点」を加点する。)												
計				75	63	51	61	48	44	32		