

R 6 単価契約江戸川河川事務所不動産鑑定評価等業務（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				評価ウェート	
	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基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、地価調査基準地は、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基準地の担当経験	1. 当該年度を含み過去3か年以上継続 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	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基準地の分科会の幹事経験	1. 当該年度を含み過去3か年以上継続 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	4		
	2 鑑定評価実績 「対象期間は、令和3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	5	
		2) 農地地域及び、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	4		
		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	5	
		2) 農地地域及び、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	4		
		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 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。		10		
		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。		10		
⑥ 評価額算出に使用する資料と留意事項について（個人情報等が記載されている資料が適切に取り扱わ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。）		
		配点の合計		105

企画競争方式における特定結果書

- | | |
|----------------|-----------------------------------|
| 1. 業務名 | R6単価契約江戸川河川事務所不動産鑑定評価等業務(その1・その2) |
| 2. 所属(事務所)名 | 江戸川河川事務所 |
| 3. 企画競争方式 | 企画競争 |
| 4. 企画提案書の提出要請日 | 令和6年7月1日 |
| 5. 公示日 | 令和6年6月11日 |
| 6. 特定通知日 | 令和6年7月24日 |

企画提案書提出者	特定の有無	特定されなかった理由
株式会社 宮本不動産鑑定事務所	有	－
神奈川鑑定	有	－
REA増田不動産鑑定事務所	無	企画提案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、評価の着目点のうち、「鑑定評価実績」における「評価対象地域内における公共用地取得に係る地域ごとの鑑定評価の実績件数」、「評価対象地域内における地域ごとの一般鑑定評価の実績件数」、「業務実施方針」における「鑑定評価業務の迅速かつ確実な実施について」、「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」、において他者が優位であると判断したため。
片岡不動産鑑定士事務所	無	企画提案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、評価の着目点のうち、「鑑定評価実績」における「評価対象地域内における公共用地取得に係る地域ごとの鑑定評価の実績件数」、「評価対象地域内における地域ごとの一般鑑定評価の実績件数」、「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」、「業務実施方針」における「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」、「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」、において他者が優位であると判断したため。
株式会社国土評価研究所	無	企画提案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、評価の着目点のうち、「鑑定評価実績」における「評価対象地域内における公共用地取得に係る地域ごとの鑑定評価の実績件数」、「評価対象地域内における地域ごとの一般鑑定評価の実績件数」、「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」、「業務実施方針」における「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」、「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」、において他者が優位であると判断したため。
株式会社さくら総合事務所	無	企画提案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、評価の着目点のうち、「鑑定評価実績」における「評価対象地域内における公共用地取得に係る地域ごとの鑑定評価の実績件数」、「評価対象地域内における地域ごとの一般鑑定評価の実績件数」、「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」、「業務実施方針」における「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」、「鑑定評価業務の迅速かつ確実な実施について」、「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」、「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。

4. 評価結果

1. 業務名

2. 所属(事務所)名

3. 企画競争方式

4. 企画提案書の提出要請日

5. 特定通知日
- R6単価契約江戸川河川事務所不動産鑑定評価等業務(その1・その2)

江戸川河川事務所

令和6年7月1日

令和6年7月24日

評価項目	評価の着目点			評価の ウェイト	1	2	3	4	5	6		
	判断基準				A社 配点	(株)宮本不動産鑑定事務所 配点	神奈川鑑定 配点	D社 配点	E社 配点	F社 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基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、地価調査基準地は、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基準地の担当経験	① 当該年度を含み過去3か年以上継続	6	10	0	0	0	0	0		
			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基準地の分科会の幹事経験		① 当該年度を含み過去3か年以上継続	4	25	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3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	5	25	0	1	1	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) 農地地域及び、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	4		2	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	5		0	3	1	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) 農地地域及び、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	4	0		0	3	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・緑下地・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	4	4	4	4	4	4			
		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	2	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 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	10.0	10.0	10.0	10.0	7.3	3.0		
		(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										
		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		5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	1.0		
		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		5.0	5.0	5.0	3.0	5.0	3.0		
		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		5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	0.0		
		(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		
		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		4.3	5	5	5	5	3		
		選択項目 （30点）	(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		10	8.6	10.0	10.0	8.6	8.6	3.0	
			(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		10	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	3.0	
	(6) 評価額算出に使用する資料と留意事項について	10	6.0		6.0	6.0	6.0	6.0	6.0			
	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）		ブラチナえるぼし:5	(5)	5	0	0	1	0	0
3段階目:4 2段階目:3 1段階目:2 行動計画:1												
(2) 次世代法に基づく認定(くるみん・ブラチナくるみん認定企業) [「くるみん(旧基準)」は、旧くるみん認定マーク(次世代育成支援対策推進法施行規則等の一部を改正する省令(平成29年厚生労働省令第31号)による改正前の認定基準又は同附則第2条第3項の規程による経過措置に基づく認定マーク)による認定を受けている場合に加点し、「くるみん(新基準)」は、新くるみん認定マーク(次世代育成支援対策推進法施行規則等の一部を改正する省令(平成29年厚生労働省令第31号)による改正後の認定基準に基づく認定マーク)による認定を受けている場合に加点する]			ブラチナくるみん:5	(5)	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							
			くるみん(R4.4.1以降の基準):4									
(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)								
※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。）												
合計			105	105	67.9	73.0	73.0	61.6	61.9	31.0		
順位					3	1	1	5	4	6		
特定						○	○					