

企画競争方式における特定結果書

1. 業務名	R6単価契約千葉国道事務所不動産鑑定評価等D4業務(その1・その2)
2. 所属(事務所)名	千葉国道事務所
3. 企画競争方式	企画競争方式
4. 企画提案書の提出要請日	令和6年2月26日
5. 公示日	令和6年2月13日
6. 特定通知日	令和6年3月21日

企画提案書提出者	特定の有無	特定されなかった理由
神奈川鑑定	○	—
東西アプレイザル	○	—
片岡不動産鑑定士事務所	×	総合的に他社が優位であると判断した。具体的には、企画提案書を特定するための基準における評価項目のうち、鑑定評価実績の「公共用地取得における実績」、「一般鑑定評価における実績」において他社が優位と判断したため、非特定とした。
(株)国土評価研究所	×	総合的に他社が優位であると判断した。具体的には、企画提案書を特定するための基準における評価項目のうち、鑑定評価実績の「公共用地取得における実績」、「一般鑑定評価における実績」において他社が優位と判断したため、非特定とした。
(有)石田不動産鑑定士事務所	×	総合的に他社が優位であると判断した。具体的には、企画提案書を特定するための基準における評価項目のうち、鑑定評価実績の「公共用地取得における実績」、「一般鑑定評価における実績」及び業務実施方針の「地価動向、不動産市況等の地域動向」において他社が優位と判断したため、非特定とした。
こづか不動産鑑定(株)	×	総合的に他社が優位であると判断した。具体的には、企画提案書を特定するための基準における評価項目のうち、鑑定評価実績の「公共用地取得における実績」及び業務実施方針の「地価動向、不動産市況等の地域動向」、「適正な鑑定評価額を求めるために用いる鑑定手法等」、「鑑定評価における特有の条件及び留意点」、「減価要因と減価方法」、「同一需給圏を決定する際の留意点」において他社が優位と判断したため、非特定とした。
(株)さくら総合事務所	×	総合的に他社が優位であると判断した。具体的には、企画提案書を特定するための基準における評価項目のうち、鑑定評価実績の「公共用地取得における実績」、「一般鑑定評価における実績」及び業務実施方針の「地価動向、不動産市況等の地域動向」、「適正な鑑定評価額を求めるために用いる鑑定手法等」において他社が優位と判断したため、非特定とした。
中央不動産鑑定所	×	総合的に他社が優位であると判断した。具体的には、企画提案書を特定するための基準における評価項目のうち、鑑定評価実績の「公共用地取得における実績」、「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」及び業務実施方針の「地価動向、不動産市況等の地域動向」、「適正な鑑定評価額を求めるために用いる鑑定手法等」、「鑑定評価における特有の条件及び留意点」、「減価要因と減価方法」、「同一需給圏を決定する際の留意点」において他社が優位と判断したため、非特定とした。

企画競争評価表

1. 業務名

2. 所属（事務所）名

3. 発注方式

4. 企画提案書の提出要請日

5. 特定通知日
- R 6単価契約千葉国道事務所不動産鑑定評価等D 4業務（その1・その2）

千葉国道事務所

企画競争方式・単価契約

令和6年2月26日

令和6年3月21日

評価項目	評価の着目点				評価のウェート	1		2		3		4		5		6		7		8																											
	判断基準					神奈川鑑定		東西アプレイザル		C社		D社		E社		F社		G社		H社																											
	評価	点数	評価	点数		評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数																										
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	①	6	※	0	③	2																										
			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		※	0	※	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 実績件数が10件以上	3																						
																								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																							
																							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	3																						
																								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) 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	3																						
																								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																							
																							(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 実績件数が10件以上	3
																																														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																																															
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	3																																													
	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) 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	3																																													
	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) 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（評価対象地域及び期間は問わない）	4	※	0	※	0	※	0	※	0	①	4	①	4	①	4	①	4	※	0																											
																					※ 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 実績件数が10件以上	3	※	0	※	0	※	0	※	0	①	3	※	0	①	3																															
	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																																														
小計							17		16		4		5		4		20		4		18																										
業務実施方針	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	優 優 優	10	優 良 良	7.3	優 良 良	7.3	優 良 良	7.3	良 良 良	6	可 良 可	4	良 良 良	6	可 可 可	3																										
			(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																																												
			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																																												
			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																																												
			(3) 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																																												
			2) 複数の鑑定依頼が重なったときの処理方針																																												
			選択項目（30点）			(4) 当該評価対象地域の鑑定評価における特有の条件及び留意点について（特有の条件は以下の項目） 堤外民地、堤防敷地、水欠地、区分地上権、使用権、地役権、地下埋設物、包蔵地、急傾斜地、鉄道敷 等	10		良 優 優 優 優																																						
						(5) 当該評価対象地域における減価要因と減価方法について ※減価要因例：セツトバック、高圧線下地、広大地 等	10		良 優 優 優 優																																						
						(6) 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		良 優 優 優 優																																						
						小計						57.5		44.1		50.3		48.2		47		28.9		37.6		19.9																					
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・プラチナえるぼし認定企業）		ブラチナえるぼし：5 3段階目：4 2段階目：3 1段階目：2 行動計画：1	(5)	5	無	0	無	0	無	0	行動計画	1	無	0	無	0	無	0	無	0																									
		(2) 次世代法に基づく認定（くるみん・トライくるみん・プラチナくるみん認定企業）		ブラチナくるみん：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																			(5)	無	0	無	0	無	0	無	0	無	0	無	0												
		(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)																																無	0	無	0	無	0	無	0	無	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、「プラチナえるぼし」の認定を受け、かつ、「くるみん（令和4年4月1日以降の基準）」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。）																																													
		小計 合計																																													105