

企画競争方式における特定結果書

1. 業務名

R7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7年2月25日
5. 公示日

令和7年2月12日
6. 特定通知日

令和7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	○	—
(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」において他社が優位と判断したため、非特定とした。
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)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、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」、「賃料(標準家賃)の鑑定について」、「評価対象地1箇所あたりの価格算出の手順」、「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」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「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。

企画競争評価表

- | | |
|----------------|------------------------------------|
| 1. 業務名 | R7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. 発注方式 | 企画競争方式・単価契約 |
| 4. 企画提案書の提出要請日 | 令和7年2月25日 |
| 5. 特定通知日 | 令和7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																															
	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																															
	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に関する実績 「対象期間は、地価公示標準地は、令和5年から令和7年（当該年度）とし、地価調査基準地は、令和4年から令和6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	②	4	※	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	※	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 実績件数が10件以上	3	①	3	②	2	※	0	※	0	③	1	※	0	
																																	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			①	3	※	0	※	0	①	3	※	0																															
			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			①	3	※	0	※	0	③	1	※	0																															
			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	①	3	※	0	※	0	①	3	※	0																															
					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	③	1	※	0	※	0	①	3	※	0																															
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	③	1	※	0	※	0	③	1	※	0																																	
			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	①	4	①	4	①	4	※	0	①	4																																		
		※ 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	①	3	※	0																								
														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								18		15		4		4		19		4																													
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	優 良 優	10	優 良 優	8.6	良 良 良	6.0	良 良 良	6	可 可 可	3	良 良 良	6																													
			(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	優 優 優	5.0	優 良 優	4.3	優 優 優	5	優 優 優	5	- - -	0	可 可 可	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	優 優 優	5.0	優 優 優	5	優 優 優	5	優 優 優	5	可 可 可	1	良 良 良	3																													
			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	優 優 優	5	優 優 優	5	優 優 優	5	優 優 優	5	可 可 可	1	可 可 可	1																													
			(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			5	優 優 優	5	優 優 良	5	優 優 優	5	優 優 優	5	優 優 良	5	優 優 良	5																													
			2) 複数の鑑定依頼が重なったときの処理方針			5	優 優 優	5	良 良 良	3	優 優 優	5	優 優 優	5	良 良 良	3	良 良 良	3																													
			選択項目 （30点）	(4) 賃料（標準家賃）の鑑定について			10	良 良 良	6	良 良 良	6	良 良 良	6	良 良 良	6	可 可 可	3	良 良 良	6																												
				(5) 評価対象地1箇所あたりの価格算出の手順			10	良 良 良	6	良 良 良	6	良 良 良	6	良 良 良	6	可 可 可	3	良 良 良	6																												
		(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	良 良 良	6	良 良 良	6	良 良 良	6	良 良 良	6	良 良 良	5	優 優 優	7.3																														
		小計							53.0		48.9		49		49.0		24		38.3																												
		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）			(5)	行動計画	1	無	0	行動計画	1	行動計画	1	無	0	無	0																											
					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																																										
			(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） （「くるみん（H29.3.31までの基準）」は、次世代育成支援対策推進法施行規則等の一部を改める省令（平成29年厚生労働省令第31号。以下「平成29年改正省令」という。）による改正前の次世代育成支援対策推進法施行規則第4条又は平成29年改正省令附則第2条第3項の規程に基づく認定を受けている場合に加点し、「くるみん（H29.4.1～R4.3.31までの基準）」は、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（令和3年厚生労働省令第185号。以下「令和3年改正省令」という。）による改正前の次世代育成支援対策推進法施行規則第4条又は令和3年改正省令第2条第2項の規定に基づく認定を受けている場合に加点し、「くるみん（R4.4.1以降の基準）」は、令和3年改正省令による改正後の次世代育成支援対策推進法施行規則第4条第1項第1号及び第2号の規定に基づく認定を受けている場合に加点する。）																																												
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）																	(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、「ブラチナえるぼし」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							1		0		1		1		0		0																														
合計						105		72.0		63.9		54.0		54.0		43.0		42.3																													