Ｒ７単価契約東京国道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					評価のウエイト
		判断基準(例)				
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
				②	当該年度を含み過去3か年未満継続	4
				③	過去3か年以内に担当経験がある	2
				※	担当経験がない場合は加点しない	0
		(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
				②	過去3か年以内に幹事経験がある	2
				※	分科会の幹事経験がない場合は加点しない	0
	1 小計					10
	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	3
				②	2. 実績件数が5件以上10件未満	2
				③	3. 実績件数が5件未満	1
				※	実績がない場合は加点しない	0
			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
				②	2. 実績件数が5件以上10件未満	2
				③	3. 実績件数が5件未満	1
				※	実績がない場合は加点しない	0
			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	1. 実績件数が10件以上	3
				②	2. 実績件数が5件以上10件未満	2
				③	3. 実績件数が5件未満	1
				※	実績がない場合は加点しない	0
		(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
				②	2. 実績件数が5件以上10件未満	2
				③	3. 実績件数が5件未満	1
				※	実績がない場合は加点しない	0
			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
				②	2. 実績件数が5件以上10件未満	2
				③	3. 実績件数が5件未満	1
				※	実績がない場合は加点しない	0
			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	1. 実績件数が10件以上	3
				②	2. 実績件数が5件以上10件未満	2
				③	3. 実績件数が5件未満	1
				※	実績がない場合は加点しない	0
		(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	4
				②	実績がない場合は加点しない	0
		(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
				②	2. 実績件数が5件以上10件未満	2
				③	3. 実績件数が5件未満	1
				※	実績がない場合は加点しない	0
	2 小計					25
	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		詳細かつ的確な把握・分析等がなされている場合に評価		
				1	下記2の判断基準に加え、需要及び供給要因の動向、または取引事例、店頭価格の分析に基づく市場の特徴についての記載がある。	10
				2	下記3の判断基準に加え、より詳細な用途別(住宅地、商業地、工業地、宅地見込地等)、地域別等の市況及び地価動向についての記載がある。また、各用途の市場参加者の行動原理についての記載もある。	6
				3	全般的な地価動向及び不動産市況についての記載がある。	3
				※	業務実施方針について記載がない、または記載内容が3の判断基準に合致しない場合は評価しない。	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		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	1	①下記2①の判断基準に加え、店頭価格との開差、市場滞留期間の程度、流通経路などの分析、検討を行うことについて記載がある。 ②なおかつ、取引事例件数の記載がある（30件以上）。	5
				2	①下記3①の判断基準に加え、当事者の属性分析、事情補正の有無、市場の状況分析を行うことについて記載がある。 ②なおかつ、取引事例件数の記載がある（10件以上）。	3
				3	①同一需給圏内の同種、同類型の取引事例を直前2～3年に亘って収集し、不動産鑑定評価基準の適格3要件に該当する事例を選択、採用することについての記載がある。 ②なおかつ、取引事例件数の記載がある（1件以上）。	1
				※	業務実施方針について記載がない、または記載内容が3の判断基準に合致しない場合は評価しない。	0

業務実施方針				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	詳細かつ的確な手法等が提案されている場合に評価		
					1	下記2の判断基準に加え、標準的な評価手法（原価法・取引事例比較法・収益還元法）以外の評価手法の検討及び鑑定評価結果の検証方法についての記載がある。	5
					2	全ての標準的な評価手法（原価法・取引事例比較法・収益還元法）及び鑑定評価結果の検証方法についての記載がある。	3
					3	いずれか一つの標準的な評価手法（原価法・取引事例比較法・収益還元法）、または鑑定評価結果の検証方法についての記載がある。	1
					※	業務実施方針について記載がない、または記載内容が3の判断基準に合致しない場合は評価しない。	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	詳細かつ的確な手法等が提案されている場合に評価		
					1	下記2の判断基準に加え、事例が希薄で収集困難な要因(需要が希薄で取引が成立しない。大地主の支配地で更地の供給がないなど)についての分析を行い、収集された事例等を活用することについての記載がある。	5
					2	下記3の判断基準に加え、置換可能な種別（田地に替えて畑地など）、または類型(借地に替えて底地など)の収集を行い、検討することについての記載がある。	3
					3	同一需要圏を広く、また、収集年月を5年程度遡り、事例を確保することについての記載がある。	1
					※	業務実施方針について記載がない、または記載内容が3の判断基準に合致しない場合は評価しない。	0
			③ 鑑定評価業務の迅速かつ確実な実施について		処理期間が短く、かつ具体的な処理手続きが記載されている場合に評価		
				1) 一鑑定あたりに要する標準的な処理期間	1	発注者の期待する処理期間（※〇日～〇日）と比べ著しく短い	5
					2	発注者の期待する処理期間（※）と比べ短い	3
					3	発注者の期待する処理期間（※）と同程度	1
					※	業務実施方針について記載がない、または発注者の期待する処理期間（※）より長い場合は評価しない。	0
				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		
					1	自己の処理能力を上回る案件の受注が見込まれる場合は他の依頼を実施しないことについて記載がある。	5
					2	所属する複数の鑑定士と役割分担ないし共同で行うことについて記載がある。	3
					3	誠実に努力して責任を果たすことについての記載がある。	1
					※	業務実施方針について記載がない、または記載内容が1～3の判断基準に合致しない場合は評価しない。	0
		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		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		
					1	下記2の判断基準に加え、公示地等と開差があった場合や独自に個別格差を設けた場合など具体的に可能性をあげ、その理由の分析について記載がある。	10
					2	下記3の判断基準に加え、鑑定士が独自に判断をしたような点及びその理由等を明記することについての記載がある。	6
					3	不動産鑑定評価基準に則り鑑定評価報告書を作成することについての記載がある。	3
					※	業務実施方針について記載がない、または記載内容が3の判断基準に合致しない場合は評価しない。	0
			⑤ 賃料（標準家賃）の鑑定について		賃料鑑定の事例収集、鑑定手法について的確に記載されている場合に評価		
					1	賃料鑑定の事例収集及び鑑定手法について、発注者の想定を超える記載がある。	10
					2	賃料鑑定の事例収集及び鑑定手法について、発注者が想定する記載がある。	6
					3	賃料鑑定の事例収集または鑑定手法について記載がある。	3
					※	業務実施方針について記載がない、または記載内容が3の判断基準に合致しない場合は評価しない。	0
			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		
					1	個人情報等が記載されている資料を扱う際の留意点について複数の提案があり、発注者の想定を超える記載がある。	10
					2	個人情報等が記載されている資料を扱う際の留意点について複数の提案があり、発注者が想定する記載がある。	6
					3	個人情報等が記載されている資料を扱う際の留意点について記載がある。	3
					※	業務実施方針について記載がない、または記載内容が3の判断基準に合致しない場合は評価しない。	0
3 小計							65
	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」「2段階目」及び「3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100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））		プラチナえるぼし：5 3段階目：4 2段階目：3 1段階目：2 行動計画：1		(5)

取組指針		(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する省令(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。)	プラチナくるみん: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)
		(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、「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。)		

別紙－２

［標準様式１（例）］（役務の提供等の場合）

企画競争方式における特定結果書

１．業務名　Ｒ７単価契約東京国道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　東京国道事務所
３．発注方式　企画競争方式
４．企画提案書の提出要請日　令和７年３月１７日
５．公示日　令和７年２月２５日
６．特定通知日　令和７年４月１７日

企画提案書提出者	特定の有無	特定されなかった理由
A社	非特定	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、総合的に他社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「２　鑑定評価実績」及び「３　業務実施方針」における「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」「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」「③鑑定評価業務の迅速かつ確実な実施について」「⑤賃料（標準家賃）の鑑定について」「⑥評価額算出に使用する資料と留意事項について」において他社が優位であると判断したため。
B社	非特定	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、総合的に他社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「２　鑑定評価実績」及び「３　業務実施方針」における「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」「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」「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」「⑤賃料（標準家賃）の鑑定について」において他社が優位であると判断したため。
株式会社国土評価研究所	特定	
片岡不動産鑑定士事務所	特定	

[標準様式2(例)](役務の提供等の場合)

企画競争評価表

1. 業務名　R7単価契約東京国道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　東京国道事務所
3. 発注方式　企画競争方式
4. 企画提案書の提出要請日　令和7年3月17日
5. 特定通知日　令和7年4月17日

評価項目	評価の着目点				評価のウエイト		1	2	3	4
			判断基準				A社	B社	株式会社国土評価研究所	片岡不動産鑑定士事務所
							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	2	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		0	2	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				25				
			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		0	0	2	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	3	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) 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 1. 実績件数が10件以上	3		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		1	0	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		2	0	2	2
				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
				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・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	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		0	0	1	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						
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	4	4	10	10
			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		3	1	5	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		5		4.3	3	5	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		5		5	1	5	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）		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		3	5	5	5
		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		10	3	10	10
			⑤ 賃料（標準家賃）の鑑定について		10		5	3	8.6	8.6
			⑥ 評価額算出に使用する資料と留意事項について		10		6	7.3	6	7.3
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（えるぼし認定企業） （「１段階目」「２段階目」及び「３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100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））		プラチナえるぼし:５ 3段階目:４ 2段階目:３ 1段階目:２ 行動計画:１	(5)	5	0	0	1	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する省令(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。)		プラチナくるみん: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)		0	0	0	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)		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、「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。）								
	計						54.3	38.3	73.6	72.9