

R7単価契約利根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

○企画提案書の提出者を特定するための審査						
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		
	2 鑑定評価実績 「対象期間は、令和4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				

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	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や取引事例、店頭価格の分析に基づく市場の特徴。	
				2	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。また、各用途の市場参加者の行動原理。	
				3	全般的な地価動向及び不動産市況	
				※	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。	
			(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	・下記2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。 ・取引事例件数が、30件以上である。	
				2	・下記3の判断基準に加え、当事者の属性分析を行い、事情補正の有無、市場の状況を分析する。 ・取引事例件数が、10件以上30件未満である。	
				3	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。 ・取引事例件数が、10件未満である。	
				※	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。	
				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に加え、他の評価方法の検討及び鑑定評価結果について、具体的に詳細な検証が加えられている。	
				2	標準的な評価手法の記載があり、鑑定評価結果の検証方法についての記載がある。	
				3	標準的な評価手法、鑑定評価結果の検証方法についての記載が不十分	
				※	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。	
				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、事例が稀薄、収集困難な要因(需要が稀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)に分析を行い、収集された事例等を活用する。	
				2	下記3の判断基準に加え、置換可能な種別、類型(借地に替えて底地)の収集を行い、検討する。	
				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。	
				※	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。	
			(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）	1	発注者の期待する処理期間と比べ相当程度短い	
				2	発注者の期待する期間と同程度	
				3	発注者の期待する処理期間と比べ相当程度長い	
				※	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。	
			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。	
				2	所属する複数の鑑定士と役割分担ないし共同で行う。	
				3	誠実に努力して責任を果たす。	
				※	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。	

取組指針		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、その理由を分析し、記載する。	10
				2 鑑定士が独自に判断をしたような点については、その理由等について明確に記載する。	6
				3 不動産鑑定評価基準に則り記載する。	3
				※ 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。	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	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	
				1 a.残地補償を理解している。 b.特殊案件への対応策の提案がある。	10
				2 a.評価(鑑定)単位を理解している。 b.周辺の他の公共事業の評価との均衡に留意する。 c.状況類似区域等の土地評価業務を理解している。	6
				3 a.更地評価であること。 b.事業施行に伴う価格低下は考慮外とすること。 c.地価公示価格等の規程義務が有る。	3
				※ 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。	0
			(6) 鑑定評価能力向上のための取り組みについて (不動産の鑑定評価に関する法律第49条に規定する社団等が実施する研修について、令和4年度以降公示日までの受講単位が高い場合に評価)	1 令和4年度以降公示日までに30単位以上を取得	10
				2 令和4年度以降公示日までに15単位以上～30単位未満を取得	6
				3 令和4年度以降公示日までに15単位未満を取得	3
				※ 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。	0
			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
				(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。）	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）：3 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
				※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。） ・内閣府男女共同参画局長の認定等を受けている外国法人については、相当する各認定等に準じて加点する。	
					(5)
					(5)
					(4)

企画競争方式における特定結果書

1. 業務名 R7単価契約利根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 利根川下流河川事務所
3. 発注方式 企画競争
4. 企画提案書の提出要請日 令和 7年 8月 8日
5. 公示日 令和 7年 7月29日
6. 特定通知日 令和 7年 9月 5日

企画提案書提出者	特定の有無	特定されなかった理由
REA増田不動産鑑定事務所	有	
(株)宮本不動産鑑定事務所	有	
(有)石田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、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、2鑑定評価実績について、他社が優位であると判断したため。
(株)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、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、2鑑定評価実績、3業務実施方針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公共用地取得に係わる鑑定評価に特有の条件・留意点について、他社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、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、2鑑定評価実績について、他社が優位であると判断したため。

〔標準様式2(例)〕(役務の提供等の場合)

企画競争評価表

- 業務名 R7単価契約利根川下流河川事務所不動産鑑定評価業務(その1・その2)
- 所属(事務所)名 利根川下流河川事務所
- 企画競争方式
- 企画提案書の提出要請日 令和 7年 8月 8日
- 特定通知日 令和 7年 9月 5日

評価項目			評価の着目点		評価の ウェイト		1	2	3	4	5																	
							A社	REA増田不動産鑑定事務所	C社	(株)宮本不動産鑑定事務所	E社																	
							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	0	6	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	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4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	0	1	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																								
				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	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																										
		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	1	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																									
		(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	0	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																								
				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	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																												
(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	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	1	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																				
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	10	10	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	5	5	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	5	5	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	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																											
	選択項目 (30点)	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																				
		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	5	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	10	10	10	3	10	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	10	10	10	3	10	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（えるぽし認定企業） （「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））	ブラチナえるぽし：5 3段階目：4 2段階目：3 1段階目：2 行動計画：1	5	(5)	1	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正する省令（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）：3 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	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	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、「ブラチナえるぽし」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																					105	70	78	45	74	70