

R8常陸管内不動産鑑定評価等業務(河川3・河川4)[企画競争入札方式]  
企画提案を特定するための基準

別紙-1

評価項目	評価の着目点		評価のウエイト		
	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標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6年から令和8年(当該年度)とし、地価調査標準地は、令和5年から令和7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標準地の担当経験	① 当該年度を含み過去3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	
		(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標準地の分科会の幹事経験	① 当該年度を含み過去3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5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			10
		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 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	
		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 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	
		3) 宅地見込地、農地、林地及びその他の地域の鑑定評価の実績件数	① 1. 実績件数が10件以上 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	
		(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 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	
		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 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	
		3) 宅地見込地、農地、林地及びその他の地域の鑑定評価の実績件数	① 1. 実績件数が10件以上 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	
(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(堤外瓦地・池沼・緑地下地・保安・並木・2層などの取引事例が稀少な評価、区分地上権・地位権などの特殊な権利に対する評価)	① 実績がある ② 実績がない場合は加点しない	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 1. 実績件数が10件以上 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	
		② 適正な鑑定評価額を求めらる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	
		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	
		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	
		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		
	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		
	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	
	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		
⑥ 評価額算出に使用する資料と留意事項について		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)	プラチナえるぽし:5 3段階目:4 2段階目:3 1段階目:2 行動計画:1	(5)	
		(2) 次世代若手育成等に関する認定等(えるぽし認定企業)	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、「プラチナえるぽし」の認定を受け、かつ、「くるみん(R4.4.1以降)」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。)			

## 企画競争方式における特定結果書

別紙-2-1

1. 業 務 名 : R8常陸管内不動産鑑定評価等業務(河川3・河川4)
2. 所 属 事 務 所 : 常陸河川国道事務所
3. 調 達 方 式 : 企画競争方式
4. 企画提案書の提出要請日 : 令和8年4月17日
5. 特 定 ・ 非 特 定 通 知 日 : 令和8年5月14日

業 者 名	特定・非特定	非 特 定 理 由
REA増田不動産鑑定事務所	×	貴貴社については、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、非特定としたものです。
後藤不動産鑑定	×	貴社については、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、非特定としたものです。
大月不動産鑑定	◎	
株式会社 宮本不動産鑑定事務所	◎	

企画競争評価表

- 1. 業務名 R8常陸管内不動産鑑定評価等業務(河川3・河川4)
- 2. 所属(事務所)名 高陸河川国道事務所
- 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8年4月17日
- 5. 特定通知日 令和8年5月14日

評価項目	評価の着目点		評価のウエイト	判断基準					
	1	2		3	4	評価のウエイト			
						大月不動産鑑定	株式会社資本不動産鑑定事務所		
判断基準		大月不動産鑑定	株式会社資本不動産鑑定事務所	A社	B社				
		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標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6年から令和8年(当該年度)とし、地価調査標準地は、令和5年から令和7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標準地の担当経験	① 当該年度を含み過去3年以上継続 ② 当該年度を含み過去3年未満継続 ③ 過去3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	0	0	0	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標準地の分科会の幹事経験	① 当該年度を含み過去3年以上継続 ② 過去3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	4	0	0	0	0
	2 鑑定評価実績 「対象期間は、令和5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 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	3	0	0	0	1
	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 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	3	0	0	0	0	
	3) 宅地見込地域、農地、林地地域及びその他の地域の鑑定評価の実績件数	① 1. 実績件数が10件以上 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	3	2	1	1	1	
	(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 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	25	1	0	0	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 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	3	0	0	0	0	
	3) 宅地見込地域、農地、林地地域及びその他の地域の鑑定評価の実績件数	① 1. 実績件数が10件以上 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	3	1	0	0	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・緩下地・保安林・座地・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 ② 実績がない場合は加点しない	4	4	4	4	4	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 1. 実績件数が10件以上 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	3	1	0	0	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	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、補修正の考え方について	5	5	5	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	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	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	3				
	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				
	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	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	10					
⑥ 評価額算出に使用する資料と留意事項について	10	6	6	6	6				
取組指針	4 ワーク・ライフ・バランス等の推進に関する指針	(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 3段階目:4 2段階目:3 1段階目:2 行動計画:1	(5)	(0)	(1)	(0)	(0)	
		(2) 若者雇用促進法に基づく認定(ユース・エル認定企業)	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、「ブラチナえるぼし」の認定を受け、かつ、「くるみん(R4.4以降)」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。)			0	1	0	0	
		計		70	67	66	65		