Ｒ８国営常陸海浜公園事務所不動産鑑定評価業務［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	判断基準		評価ウェート	
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３年から令和５年（当該年度）とし、地価調査基準地は、令和２年から令和４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 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	10
		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 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		9	25
		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 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)	
		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 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)	
		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 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)	
		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		9	
		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 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)	
		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 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)	
		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 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)	
		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．実績を有していれば加点する ※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．実績件数が10件以上 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	
業務実施方針	3　業務実施方針	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） ※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。		10	65
		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 ※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。		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 ※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。		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 ※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。		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） ※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。		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） ※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。		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 （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） ※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。		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 （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） ※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。		10	
		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、令和元年度以降公示日までの受講単位が高い場合に評価） ※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。		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（えるぼし認定企業） （「１段階目」及び「２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300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）））		(5)	5
		②　次世代法に基づく認定（くるみん（新基準・旧基準）・プラチナくるみん認定企業）		(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）		(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、「プラチナくるみん」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

1．業　　務　　名　：　R8国営常陸海浜公園事務所不動産鑑定評価業務
2．所　属　事　務　所　：　国営常陸海浜公園事務所
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9月15日
5．特　定　・　非　特　定　通　知　日　：　令和8年10月14日

業者名	特定・非特定	非特定理由
後藤不動産鑑定	◎	
（株）宮本不動産鑑定事務所	×	貴社については、評価項目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」、評価項目2「鑑定評価実績」において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。
（有）石田不動産鑑定士事務所	×	貴社については、評価項目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」、評価項目2「鑑定評価実績」、評価項目3「業務実施方針」において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	×	貴社については、評価項目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」において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。
桜不動産鑑定（株）	×	貴社については、評価項目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」、評価項目2「鑑定評価実績」、評価項目3「業務実施方針」において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。
神奈川鑑定	×	貴社については、評価項目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」、評価項目2「鑑定評価実績」において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。
片岡不動産鑑定事務所	×	貴社については、評価項目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」、評価項目2「鑑定評価実績」において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。

企画競争評価表

1. 業務名　R8国営常陸海浜公園事務所不動産鑑定評価業務
2. 所属(事務所)名　国営常陸海浜公園事務所
3. 企画競争方式
4. 企画提案書の提出要請日　令和8年9月15日
5. 特定通知日　令和8年10月14日

評価項目	評価の着目点			評価のウエイト		1 後藤不動産鑑定 配点	2 A社 配点	3 B社 配点	4 C社 配点	5 D社 配点	6 E社 配点	7 F社 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7年から令和9年（当該年度）とし、地価調査基準地は、令和6年から令和8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 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	10	6	0	0	6	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 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		4	0	0	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	①1．実績件数が10件以上 ②2．実績件数が5件以上10件未満 ③3．実績件数が5件未満 ※実績がない場合は加点しない	3		1	0	0	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	①1．実績件数が10件以上 ②2．実績件数が5件以上10件未満 ③3．実績件数が5件未満 ※実績がない場合は加点しない	3		0	0	0	0	0	0	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	①1．実績件数が10件以上 ②2．実績件数が5件以上10件未満 ③3．実績件数が5件未満 ※実績がない場合は加点しない	3		1	0	0	1	0	0	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	①1．実績件数が10件以上 ②2．実績件数が5件以上10件未満 ③3．実績件数が5件未満 ※実績がない場合は加点しない	3		0	0	0	1	1	1	0
		2）商業地域及び工業地域の鑑定評価の実績件数	①1．実績件数が10件以上 ②2．実績件数が5件以上10件未満 ③3．実績件数が5件未満 ※実績がない場合は加点しない	3		1	0	0	1	0	0	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	①1．実績件数が10件以上 ②2．実績件数が5件以上10件未満 ③3．実績件数が5件未満 ※実績がない場合は加点しない	3		2	0	0	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・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 ②実績がない場合は加点しない	4		4	4	4	4	0	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	①1．実績件数が10件以上 ②2．実績件数が5件以上10件未満 ③3．実績件数が5件未満 ※実績がない場合は加点しない	3		1	0	0	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	65	10	10	3	10	3	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	5	4.3	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		5	5	5	5	4.3	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	5	5	0	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		4.3	5	5	5	1	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	1	4.3	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	10	6	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	10	6	10	10
		(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○○年度以降公示日までの受講単位が高い場合に評価）		10		10	10	10	10	0	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)	(1)	(1)	(0)	(0)	(1)	(1)
		(2) 次世代法に基づく認定等(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項に掲げる基準による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年改正省令附則第2条第2項の規定によりなお従前の例によることとされた令和3年改正省令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条に掲げる基準による認定を受けている場合に加点し、「くるみん（R4.4.1～R7.3.31までの基準）」は、次世代育成支援対策推進法施行規則の一部を改正する省令（令和6年厚生労働省令第146号。以下「令和6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条第1項第1号及び第2号又は令和6年改正省令附則第2条第2項の規定によりなお従前の例によることとされた令和6年改正省令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条第1項第1号及び第2号に掲げる基準による認定を受けている場合に加点し、「くるみん（R7.4.1以後の基準）」は、令和6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（以下「新施行規則」という。）第4条第1項第1号及び第2号に掲げる基準による認定を受けている場合に加点し、「トライくるみん（R4.4.1～R7.3.31までの基準）」は、令和6年改正省令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条第1項第3号及び第4号又は令和6年改正省令附則第2条第2項の規定によりなお従前の例によることとされた令和6年改正省令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条第1項第3号及び第4号に掲げる基準による認定を受けている場合に加点し、「トライくるみん（R7.4.1以後の基準）」は、新施行規則第4条第1項第3号及び第4号に掲げる基準による認定を受けている場合に加点する。また、「行動計画」の評価は、次世代法第12条の規定に基づく一般事業主行動計画のうち、育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律及び次世代育成支援対策推進法の一部を改正する法律（令和6年法律第42号）による改正後の次世代法第12条第5項の規定に基づき令和7年4月1日以後に策定又は変更を行ったもの。）	プラチナくるみん：5 くるみん（R7.4.1以後の基準）：4 くるみん（R4.4.1～R7.3.31までの基準）：3 トライくるみん（R7.4.1以後の基準）：3 くるみん（H29.4.1～R4.3.31までの基準）：3 トライくるみん（R4.4.1～R7.3.31までの基準）：3 くるみん（H29.3.31までの基準）：2 行動計画（R7.4.1以後の基準）：1	(5)	5	(0)	(1)	(1)	(0)	(0)	(1)	(1)
		(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)	(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以後）」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	1	0	0	1	1
	計					84.3	70	63	80.3	23.3	70.3	71