

揭示文兼入札説明書 (電子契約対象案件)

独立行政法人都市再生機構「令和８年度中部支社に係る不動産鑑定評価業務」に係る入札等については、関係法令に定めるもののほか、この入札説明書によるものとする。

1 入札公告の揭示日

令和８年２月２日

2 発注者

独立行政法人都市再生機構 中部支社 総務部長 佐藤 譲治
愛知県名古屋市中区栄四丁目１番１号

3 業務概要等

(1) 業務名

令和８年度中部支社に係る不動産鑑定評価業務

(2) 業務内容

- ① 独立行政法人都市再生機構中部支社（以下「機構」という。）の業務区域において、都市再生事業、賃貸住宅事業、団地再生事業等に係る、土地等を譲渡、交換、賃貸、取得等する際の基礎資料とするための不動産鑑定評価

〔業務区域〕

愛知県、三重県、岐阜県、静岡県

- ② 上記①による不動産鑑定評価結果に関して、機構が再鑑定を依頼した場合における不動産鑑定評価

- ③ 上記①及び②による不動産鑑定評価結果に関して、機構が時点修正等の意見等を求めた場合における意見書作成

※再鑑定評価：上記①と同一物件につき同一案件において、①の資料を活用して再度評価を行うものをいう

(3) 業務の詳細な説明

別添４－１仕様書のとおり

(4) 契約期間

令和８年４月１日から令和９年３月３１日まで

(5) 競争方法等

- ① 入札説明書で定める不動産鑑定報酬基準（別添４－２、以下「報酬基準」という。）における基本鑑定報酬額表（別添４－３）の報酬額から割引する率にて入札に付す。
（報酬額については、報酬基準で定めるものを除き、業務に要する一切の費用を含め

た額とする。)

- ② 意見書についても、同様に入札による割引の対象となる。
 - ③ 本業務については、2者の不動産鑑定業者が必要となることから、入札を2回実施し、第1順位者決定入札の落札者及び第2順位者決定入札の落札者の2者を契約の相手方として決定する。
 - ④ 第1順位者決定入札の落札者及び第2順位者決定入札の落札者に対し、概ね3:2の業務件数割合となるよう業務を依頼する。この場合において、各順位者に依頼する案件は、委託業務責任者の経験等を勘案して委託者が決定する。
- (6) 掲示文兼入札説明書の交付期間、場所及び方法
- 交付期間：令和8年2月2日（月）から令和8年3月19日（木）まで
- 交付方法：当機構ホームページからダウンロードとする。

4 競争参加資格

下記の要件を満たす単体企業であること。

- (1) 独立行政法人都市再生機構会計実施細則（平成16年独立行政法人都市再生機構達第95号）第331条及び第332条の規定に該当する者でないこと。
- (2) 当機構中部地区における令和7・8年度測量・土質調査・建設コンサルタント等業務の契約に係る一般競争（指名競争）参加資格を有している者で、業種区分「補償」に係る競争参加資格の認定を受けていること（会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、中部支社長（以下「支社長」という。）が別に定める手続に基づく一般競争参加資格の再審査により業種区分「補償」に係る競争参加の資格の再認定を受けていること）。
- (3) 会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（上記（2）の再認定を受けた者を除く。）でないこと。
- (4) 競争参加資格確認申請書（以下「申請書」という。）及び競争参加資格確認資料（以下「資料」という。）の提出期限の日から開札の時までの期間に、当機構から本件業務の履行場所を含む区域を措置対象区域とする指名停止を受けていないこと。
- (5) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第22条第1項に基づく登録を受けている不動産鑑定業者であって、過去3年以内に同法に基づく監督処分を受けていない者
- (6) 暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者若しくはこれに準ずる者でないこと。（詳細は、当機構ホームページ→入札・契約情報→入札・契約手続き→入札心得・契約関係規程→入札関連様式・標準契約書→当機構で使用する標準契約書等について→その他→（入札説明書等別紙）「暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者又

はこれに準ずる者」を参照。)

- (7) (6)のほか、不法な行為を行い若しくは行う恐れのある団体、法人若しくは個人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人若しくはそれらの構成員で、契約相手方として機構が適当でないと認める者でないこと。
- (8) 第2順位者決定入札において、第1順位者決定入札における落札者でないこと。
- (9) 申請書及び資料の提出期限日時点において、不動産の鑑定評価に関する法律第15条に基づいて登録を受けた不動産鑑定士が所属していること（使用人の場合は、その法人又は団体と直接的な雇用関係があること。）。なお、使用人でないことが判明した場合、「虚偽の記載」として取り扱う。
- (10) 愛知県内に、当該業務を行う主な事務所（本・支店又は営業所等）があること。
- (11) 令和5年1月1日から令和7年12月31日までの3年間、愛知県、三重県、岐阜県又は静岡県内において、年間5件以上の不動産鑑定評価の実績を有すること。
- (12) 次に掲げる基準を満たす委託業務責任者を当該業務に配置できること。
 - ① 不動産の鑑定評価に関する法律第15条に基づいて登録を受けた不動産鑑定士であり、資格取得後の実務経験5年以上（不動産鑑定士補の期間を含む。）である者。
 - ② 令和3年1月1日から令和7年12月31日までの過去5年間、愛知県、三重県、岐阜県又は静岡県内において、不動産鑑定評価に従事した経験を有する者。ただし、鑑定評価手法の適用において「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」を行ったものに限る。
 - ③ 原則として、不動産鑑定評価書の作成に係る全ての手順において担当することができる者。
- (13) 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会及び公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会の両会に所属していること。
- (14) 上記に定める者のほか、揭示文兼入札説明書等に定める事項に反する者でないこと。
- (15) 本業務における一括した再委託は認めない。一部再委託を実施する場合は、仕様書によるものとする。

5 担当部署等

- (1) 申請書及び資料について

〒460-8484 愛知県名古屋市中区栄四丁目1番1号 中日ビル17階総合受付
独立行政法人都市再生機構中部支社
都市再生業務部 業務推進課 電話 052-238-9124
担当：村田、藤田

- (2) 一般競争参加資格について

〒460-8484 愛知県名古屋市中区栄四丁目1番1号 中日ビル17階総合受付
独立行政法人都市再生機構中部支社

6 競争参加資格の確認

- (1) 本競争の参加希望者は、4に掲げる競争参加資格を有することを証明するため、次に従い、申請書及び資料を提出し、発注者から競争参加資格の有無について確認を受けなければならない。4(2)の認定を受けていない者も次に従い申請書及び資料を提出することができる。この場合において、4(1)及び4(3)から(15)までに掲げる事項を満たしているときは、開札のときにおいて4(2)に掲げる事項を満たしていることを条件として競争参加資格があることを確認するものとする。当該確認を受けた者が競争に参加するためには、開札のときにおいて4(2)に掲げる事項を満たしていなければならない。

なお、期限までに申請書及び資料を提出しない者並びに競争参加資格がないと認められた者は、本競争に参加することができない。

- ① 提出期間：令和8年2月2日(月)から令和8年2月18日(水)までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前10時から正午及び午後1時から午後4時まで
 - ② 提出場所：愛知県名古屋市中区栄四丁目1番1号中日ビル17階総合受付
独立行政法人都市再生機構中部支社
都市再生業務部 業務推進課 電話 052-238-9124
 - ③ 提出方法：申請書及び資料の提出は、提出場所へ持参することにより行うものとする。直接持参しない方法（郵送、電送等）での申請書等の提出は無効とする。
- (2) 申請書及び資料は、別記様式1～5により作成すること。
- なお、別記様式3の業務実績については、令和5年1月1日以降に、別記様式4の業務経歴については、令和3年1月1日以降に、業務が完了し、成果物の引渡しが済んでいるものに限り記載すること。
- (3) 競争参加資格の確認は申請書及び資料の提出期限の日をもって行うものとし、その結果は令和8年3月2日(月)に通知書を郵送する。
- (4) その他
- ① 申請書及び資料の作成及び提出に係る費用は、提出者の負担とする。
 - ② 提出された申請書及び資料は、返却しない。
 - ③ 発注者は、提出された申請書及び資料を、入札参加者の選定以外に提出者に無断で使用しない。
 - ④ 提出期限以降における申請書及び資料の差替え及び再提出は認めない。

7 苦情申立て

- (1) 競争参加資格がないと認められた者は、発注者に対して競争参加資格がないと認めた理由について、次に従い、書面（様式は自由）により説明を求めることができる。

- ① 提出期限：令和８年３月９日（月） 午後４時
 - ② 提出場所：愛知県名古屋市中区栄四丁目１番１号 中日ビル１７階総合受付
独立行政法人都市再生機構中部支社
総務部 経理課 電話 052-238-9112
 - ③ 提出方法：提出場所へ持参するものとする。持参する日時をあらかじめ提出場所に連絡すること。
- (2) 発注者は、説明を求められたときは、令和８年３月１６日（月）までに説明を求めた者に対し書面により回答する。
- ただし、一時期に苦情件数が集中する等合理的な理由があるときは、回答期間を延長することがある。
- (3) 発注者は、申立期間の徒過その他客観的かつ明らかに申立ての適格を欠くと認められるときは、その申立てを却下する。
- (4) 発注者は、(2)の回答を行ったときには、苦情申立者の提出した書面及び回答を行った書面を閲覧による方法により遅滞なく公表する。

8 入札説明書に対する質問

- (1) この入札説明書に対する質問がある場合においては、次に従い、書面（様式は自由）により提出すること。
- ① 提出期限：令和８年３月９日（月） 午後４時
 - ② 提出場所：〒460-8484
愛知県名古屋市中区栄四丁目１番１号 中日ビル１７階総合受付
独立行政法人都市再生機構中部支社 総務部 経理課
 - ③ 提出方法：提出場所へ提出期限必着での簡易書留郵便による郵送とする。
それ以外の方法（持参・電送等）によるものは受けつけない。
- (2) (1)の質問に対する回答書は、次のとおり閲覧に供する。
- ① 閲覧期間：令和８年３月１６日（月）から令和８年３月１９日（木）までの毎日、午前１０時から正午及び午後１時から午後４時まで
 - ② 閲覧場所：愛知県名古屋市中区栄四丁目１番１号 中日ビル１７階
独立行政法人都市再生機構中部支社 情報公開室・閲覧コーナー

9 入札及び開札の日時及び場所

- 第１順位者決定入札及び開札日時： 令和８年３月２３日（月） 午後２時００分
- 第２順位者決定入札及び開札日時： 令和８年３月２３日（月） 午後２時４０分
- 場 所：愛知県名古屋市中区栄四丁目１番１号 中日ビル１７階
独立行政法人都市再生機構中部支社

10 公正な入札の確保

入札参加者は公正な入札の確保に努めなければならない。

- (1) 入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）等に抵触する行為を行ってはならない。
- (2) 入札参加者は、入札に当たっては、競争を制限する目的で他の入札参加者と入札価格又は入札意思についていかなる相談も行わず、独自に価格を定めなければならない。
- (3) 入札参加者は、落札者の決定前に、他の入札参加者に対して入札価格を意図的に開示してはならない。

11 入札方法等

- (1) 入札書は持参すること。郵送又は電送による入札書の提出は認めない。

- (2) 入札参加者の確認

入札参加者の本人確認を行うため、下記の書類を入札当日に 18 階契約窓口で提出し確認を受けること。なお、名刺又は公的機関が発行した身分証明書で本人確認ができない場合、また、委任状の委任内容に不備がある場合、入札への参加は認めない。

- ① 代表者本人または年間委任状で委任された代理人が入札する場合：名刺など本人を確認できる書類

- ② 復代理人（代表者または年間委任状で委任された代理人から委任された代理人）が入札する場合：委任状（別添 3）及び名刺など本人を確認できる書類

（名刺を提出しない場合には、公的機関が発行した身分証明書（自動車運転免許証、監理技術者資格者証など）で氏名等による本人確認を行い、写しを提出する。なお、取得した名刺等は個人情報に留意し、上記目的以外には使用せず、厳重に取り扱う。）

※入札書の押印を省略する場合は、「本件責任者及び担当者」の部署名・氏名・連絡先を記載することとする。

※入札者（代理人を含む。）の記名押印のない場合又は記名（法人の場合はその名称及び代表者の記名）の判然としない場合、入札は無効とする。

- (3) 入札書に記載する割引率は、算用数字及び整数によるものとする。小数点以下の記載があった入札は無効とする。
- (4) 競争参加資格がある者が各順位者決定入札の時間になっても入札室に入室せず、入札箱に入札書を提出しない場合、当該順位者決定入札への参加を辞退したものとする。
- (5) 各順位者決定入札において落札者がいないときは、ただちに再度の入札を行うものとする。
- (6) 各順位者決定入札において入札執行回数は、原則として 2 回を限度とする。

12 入札保証金及び契約保証金

免除

13 開札

入札者又はその代理人は開札に立会うこと。

14 入札の無効

本入札説明書において示した競争参加資格のない者のした入札、申請書及び資料に虚偽の記載をした者のした入札並びに別冊「入札（見積）心得書」において示した条件等入札に関する条件に違反した入札は無効とし、無効の入札を行った者を落札者としていた場合には落札決定を取消す。

なお、委託者により競争参加資格のある旨確認された者であっても、開札の時ににおいて4に掲げる資格のないものは、競争参加資格のない者に該当する。

15 落札者の決定方法

- (1) 各順位者決定入札において、独立行政法人都市再生機構会計規程（平成16年独立行政法人都市再生機構規程第4号）第52条の規定に基づいて作成された予定割引率の制限の範囲内で最高の割引率をもって入札した者を落札者とする。

ただし、落札者となるべき者の入札割引率によっては、その者により当該契約の内容に適合した履行がなされないおそれがあると認められるとき、又はその者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがある著しく不適當であると認められるときは、予定割引率の制限の範囲内の割引率をもって入札した他の者のうち最高の割引率をもって入札した者を落札者とすることがある。

- (2) 各順位者決定入札において、落札者となるべき者が2者以上あるときは、速やかにくじ引きにより落札者を1者決定する。
- (3) 開札後に落札者となったものが辞退した場合は、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。

16 手続における交渉の有無

無

17 契約書作成の要否等

落札者は、別添5「単価契約書」により契約書を作成し、電子署名を用いた電子契約（以下「電子契約」という。）又は紙契約方式によって締結するものとする。契約単価は不動産鑑定報酬基準別表基本鑑定報酬額表で定める各報酬額に、落札決定となった割引率を反映させた額（千円未満は切り捨て）とする。

なお、電子契約による契約締結については、次に定めるとおりとする。

- ① 発注者が指定する電子契約サービス（※１）で行うものとし、受注者が利用する電子契約サービスによる電子契約は不可とする。
- ② 入札参加者は申請書の提出とあわせて別記様式５の「電子契約方式確認書」を発注者に提出すること。ただし、紙契約方式での契約締結を希望する場合は、当該確認書においてその旨明らかにすること。
- ③ 電子契約サービスを利用する場合、電子計算機を使用して作成する国税関係帳簿書類の保存方法等の特例に関する法律（平成10年法律第25号、以下「電子帳簿保存法」という。）に対応した契約書の保管（※２）を自らの責任において行うことについて了承の上、電子契約手続きを行うこととする。また、当機構とクラウドサインの契約期間（令和11年３月31日まで）満了後、クラウドサイン上で契約書を確認することができないため、電子帳簿保存法に対応した契約書の保管は上記の契約期間満了前までに行うこととする。

※１ 当該サービスは、両者が合意・承諾した文書に当該事業者名義で電子ファイルに電子署名とタイムスタンプを施す「立会人型電子契約サービス」のクラウドサインとする。なお、手続きの詳細及びマニュアルについては機構ホームページ→入札・契約情報→入札・契約手続き→入札心得・契約関係規定 から参照すること。

URL：<https://www.ur-net.go.jp/order/sanka.html>

※２ 電子帳簿保存法に対応した保管とは、以下の要件を満たして保管する運用である。

- ・ 真実性の確保
- ・ 関係書類の備付
- ・ 見読可能性の確保
- ・ 検索機能の確保

詳細については、以下のクラウドサインホームページを参照すること。

URL：<https://help.cloudsign.jp/ja/articles/5675348>

18 支払条件

別添５「単価契約書」のとおり。

19 関連情報を入手するための照会窓口

５（１）に同じ。

20 手続において使用する言語及び通貨

日本語及び円貨。

21 鑑定評価の依頼等

- (1) 鑑定評価の依頼は、上記 3 (4) に示す契約期間内において、上記17により締結した「単価契約」に基づき、機構が別添 4－4 及び 4－5 により行う。
- (2) 各順位者への依頼件数の割合は、概ね 3 (5)④のとおり。
- (3) 落札者は、別添 4－1 仕様書に鑑定評価の対象となる案件の概要が記載されている場合でも、その依頼が確約されたものではないことを、あらかじめ了承すること。
- (4) 落札者は、別添 4－1 仕様書 3 業務区域・業務範囲以外の物件についても、機構からの依頼により、鑑定評価を行うことをあらかじめ了承すること。
- (5) 落札者は、正当な理由なく、単価契約に基づく依頼を拒否することはできない。正当な理由は、原則として、受託者の専門性の観点から受託困難な案件であると委託者が認める場合、又は、受託者が依頼者以外の者へ鑑定評価書を提出する場合における当該依頼者以外の者との間に利害関係等、特別な人的関係、特別な資本関係、特別の取引関係等があると委託者が認める場合のみとする。
- (6) 落札者は、正当な理由なく、機構が依頼した鑑定評価の実施を辞退及び拒否した場合において、機構は、単価契約書に規定する契約解除、損害賠償及び違約金の支払の他に、指名停止措置要領に基づく指名停止又は取引停止を行うことがある。
- (7) 別添 5 単価契約書第24条第 2 項及び第24条の 2 第 1 項に定める違約金については、契約単価に発注者が入札段階で想定した予定数量を乗じた額の10分の 1 に相当する額とする。
- (8) 受注者は、契約書の契約期間の翌年度以降の再鑑定評価等に関して別添 6 覚書を契約とあわせて同日付で締結するものとする。

22 その他

- (1) 入札参加者は、この入札説明書で定めることその他、別冊「入札(見積)心得書」及び別添 5 「単価契約書」等を熟読し、入札(見積)心得を遵守すること。
- (2) 申請書及び資料に虚偽の記載をした場合においては、申請書及び資料を無効とするとともに、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。
- (3) 入札の結果、落札者に対して業務実施体制等を確認する場合がある。
- (4) 落札者は、申請書及び資料に記載した委託業務責任者を本業務に配置すること。
- (5) 提出された申請書及び資料は返却しない。提出された資料は、申請書の評価以外に提出者に無断で使用しない。なお、資料を公開する場合には、事前に提出者の同意を得るものとする。
- (6) 機構が取得した申請書及び資料等は、独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律(平成13年法律第140号)に基づき、開示請求者(法人、個人を問わない。)から請求があった場合に、当該法人、団体及び個人の権利や競争上の地位等を害する恐れがないものについては、開示対象文書となる。
- (7) 落札者(再委託等をさせる場合は再受託者等を含む。)は、重要な情報及び個人情報

の取扱いに関して、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）等に基づく、適切な管理能力を有していること。また、「個人情報等の保護に関する特約条項」（機構ホームページ→入札・契約情報→入札・契約手続き→入札心得・契約関係規程→入札関連様式・標準契約書→当機構で使用する標準契約書等について→特約条項等を参照）を上記17の契約書及び上記21(8)の覚書と併せて、同日付で締結するものとする。下請負等をさせる場合は、落札者は下請負人等に対しても同等の措置をとらなければならない。

- (8) 落札者は、外部電磁的記録媒体に関する「外部電磁的記録媒体の利用に関する特約条項」（機構ホームページ→入札・契約情報→入札・契約手続き→入札心得・契約関係規程→入札関連様式・標準契約書→当機構で使用する標準契約書等について→特約条項等を参照）を上記17の契約書及び上記21(8)の覚書と併せて、同日付で締結するものとする。
- (9) 本業務の実施については、関係法令等を遵守すること。
- (10) 本業務の受託者は、鑑定評価を行った土地等において、機構が実施する譲渡等の公募への参加及び機構の当該不動産取引に係るした媒介契約は締結できないことをあらかじめ了承すること。
- (11) 本業務の業務成績を、次年度以降の入札時に、価格以外の評価項目又は競争参加資格要件等として反映させる場合がある。
- (12) 独立行政法人が行う契約に係る情報の公表について
別紙による。
- (13) 落札者が単価契約に定める解除事由（機構が依頼した鑑定評価の実施を辞退及び拒否した場合、別添4－4の様式「不動産鑑定評価依頼書」に記載する鑑定評価書の提出期限を遵守できなかった場合等）に該当した場合、機構の判断により、単価契約に規定する契約解除等の他に、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。
- (14) 当業務の受託者は、鑑定評価を行った土地等において、当機構が実施する譲渡等の公募及び機構が取得する際のあっせんには参加することができないことを予め了承すること。
- (15) 使用印鑑届等の提出について

開札日前日までに、使用印鑑届及び年間委任状（別添2：代表者の印鑑証明書（提出日の3ヶ月以内のもの・原本）を添付）を提出すること。提出は郵送又は持参によるものとし、電送等は受けつけない。

提出場所：〒460-8484 愛知県名古屋市中区栄四丁目1番1号 中日ビル17階総合受付
独立行政法人都市再生機構中部支社
総務部 経理課 電話 052-238-9112

以 上

添付書類

別紙 独立行政法人が行う契約に係る情報の公表について

別記様式（提出書類）

別記様式 1 競争参加資格確認申請書

別記様式 2 会社概要書

別記様式 3 業務実績申告書

別記様式 4 委託業務責任者の経歴等

別記様式 5 電子契約方式確認書

別添 1 入札書

別添 2 使用印鑑届及び年間委任状

別添 3 委任状

別添 4－1 仕様書

別添 4－2 不動産鑑定報酬基準

別添 4－3 基本鑑定報酬額表（単価表）

別添 4－4 不動産鑑定評価依頼書（様式）

別添 4－5 意見書依頼書（様式）

別添 5 単価契約書

別添 6 覚書

別冊 入札（見積）心得書

独立行政法人が行う契約に係る情報の公表について

独立行政法人が行う契約については、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」（平成22年12月7日閣議決定）において、独立行政法人と一定の関係を有する法人と契約をする場合には、当該独立行政法人から当該法人への再就職の状況、当該法人との間の取引等の状況について情報を公開するなどの取組を進めることとされたところ。

これに基づき、以下のとおり、当機構との関係に係る情報を当機構のホームページで公表することとしますので、所要の情報の当方への提供及び情報の公表に同意の上で、応札若しくは応募又は契約の締結を行っていただくようご理解とご協力をお願いいたします。

なお、案件への応札若しくは応募又は契約の締結をもって同意されたものとみなさせていただきますので、ご了承ください。

また、応札若しくは応募又は契約の締結を行ったにもかかわらず情報提供等の協力をしていただけない相手方については、その名称等を公表させていただくことがあり得ますので、ご了承ください。

(1) 公表の対象となる契約先

次のいずれにも該当する契約先

- ① 当機構との間の取引高が、総売上高又は事業収入の3分の1以上を占めていること
- ② 当機構において役員を経験した者（役員経験者）が再就職していること又は課長相当職以上の職を経験した者（課長相当職以上経験者）が役員、顧問等として再就職していること

(2) 公表する情報

上記に該当する契約先について、契約ごとに、工事、業務又は物品購入等契約の名称及び数量、契約締結日、契約先の名称、契約金額等と併せ、次に掲げる情報を公表します。

- ① 当機構の役員経験者及び課長相当職以上経験者（当機構OB）の人数、職名及び当機構における最終職名
- ② 当機構との間の取引高
- ③ 総売上高又は事業収入に占める当機構との間の取引高の割合が、次の区分のいずれかに該当する旨
3分の1以上2分の1未満、2分の1以上3分の2未満又は3分の2以上
- ④ 1者応札又は1者応募である場合はその旨

(3) 当方に提供していただく情報

- ① 契約締結日時点で在職している当機構OBに係る情報（人数、現在の職名及び当機構における最終職名等）
- ② 直近の事業年度における総売上高又は事業収入及び当機構との間の取引高

(4) 公表日

契約締結日の翌日から起算して72日以内

別記様式 1

(用紙 A 4)

本競争に必要な「(工種等・等級)」の登録状況(申請日時点):以下、該当箇所の□をチェック及び記載のとおり

□申請中⇒□新規又は更新 □工種等又は地区追加(該当する場合、登録番号を記載)

□済⇒有資格者名簿等の該当部分を提出又は登録番号を記載

登録
番号

--	--	--	--	--	--	--	--

競争参加資格確認申請書

令和 年 月 日

独立行政法人都市再生機構中部支社

総務部長 佐藤 譲治 殿

住 所

商号又は名称

代表者氏名

令和 8 年 2 月 2 日付けで公示のありました令和 8 年度中部支社に係る不動産鑑定評価業務に係る競争参加資格について確認されたく、下記の書類を添えて申請します。

なお、入札説明書 4 (1) (3) (5) (6) (7) の規定に該当する者でないこと及び添付書類の内容に事実と相違ないことを誓約します。

記

- 1 入札説明書 4 (5) に定める登録状況を記載した書面
【登録を受けている都道府県知事等が発行する登録証明書等】
- 2 会社概要書: 別記様式 2 (添付書類も含む)
- 3 業務実績申告書: 別記様式 3
- 4 委託業務責任者の経歴等: 別記様式 4

注) なお、返信用封筒として、表に申請者の住所・氏名を記載し、簡易書留料金を加えた所定の料金(460円)の切手を貼った長3号封筒を申請書と併せて提出してください。

別記様式 2

会 社 概 要 書

商号又は名称、代表者名		
設 立 年 月 日		
本 店	名称 (在籍鑑定士数)	
	所在地 電話番号(F A X)	
当該業務 を行う主 な事務所	名称 (在籍鑑定士数)	
	所在地 電話番号(F A X)	
業務区域 内の事務 所	名称 (在籍鑑定士数)	
	所在地 電話番号(F A X)	
	名称 (在籍鑑定士数)	
	所在地 電話番号(F A X)	
	名称 (在籍鑑定士数)	
	所在地 電話番号(F A X)	

注) 以下の資料を添付してください。

- ①直近3ヶ年の不動産の鑑定評価に関する法律第28条第1号による事業実績等報告書
- ②会社案内等

別記様式 3

業 務 実 績 申 告 書

当該業務の実施にあたり申告する業務実績は、次のとおりです。

令和5年1月1日から令和7年12月31日までの過去3年間の各年において、愛知県、三重県、岐阜県又は静岡県内において、年間5件以上の不動産鑑定評価の実績

1 不動産鑑定評価の実績

年	愛知県	三重県	岐阜県	静岡県	合 計
令和5年	件	件	件	件	件
令和6年	件	件	件	件	件
令和7年	件	件	件	件	件

注) 依頼目的、依頼者、種類（ただし再鑑定及び意見書を除く）及び価格と賃料の別は問わない。

2 上記に記載する実績のうち、代表的な案件

業 務 名	
発 注 機 関 名	
契 約 金 額	
履 行 期 限	
業 務 の 概 要	

注) 実績を確認できる書類（依頼書等）を添付すること。

別記様式 4

委託業務責任者の経歴等

① 氏名	
② 所属・役職	(入社年月日： 年 月 日)
③ -1 不動産鑑定士の登録内容 ・登録番号： ・登録年月日：	
③ -2 不動産鑑定士として５年以上の実務経験（不動産鑑定士補の期間を含む。） ・別途履歴書を添付	
④ 業務経歴（令和３年１月１日から令和７年１２月３１日までの過去５年間） 愛知県、三重県、岐阜県又は静岡県のいずれかにおいて、下記の要件を満たす不動産鑑定評価の実績。ただし、鑑定評価手法の適用において「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」を行ったものに限る。	

業務対象 <small>注)</small>	実績 件数	代表的業務			
		業務名称	依頼先	契約期間	業務概要（所在・地積・依頼目的等）

注) 業務対象は、代表的業務の実績を確認できる書類（依頼書等）を添付してください。

別記様式 5

電子契約方式確認書

年 月 日

独立行政法人都市再生機構中部支社

支社長 竹内 英雄 殿

住所※

商号又は名称※

氏名※

※契約書の署名欄に記載する住所、商号又は名称及び代表者名を記入すること

案件名称：令和8年度中部支社に係る不動産鑑定評価業務

機構が指定する電子契約サービスによる契約締結の可否： 可 / 不可（紙契約方式）

（電子契約可の場合、以下記入）

電子契約手続を行う方

（メールアドレスを複数用意できない場合等を除き、原則2名記載）

【承認権限者※¹】

社名：

部署・役職：

氏名：

メールアドレス：

電話番号：

【最終承認権限者※²】

社名：

部署・役職：

氏名：

メールアドレス：

電話番号：

※1 機構からの契約締結依頼を当初に受信する方

※2 契約手続について最終的な承認を行う方

【本契約における名義人】

住所：

氏名：

J Vにより契約を締結する場合は構成員の契約を行う方を以下に記載

【承認権限者②】

社名：

部署・役職：

氏名：

メールアドレス：

電話番号：

【最終承認権限者②】

社名：

部署・役職：

氏名：

メールアドレス：

電話番号：

【留意事項】

- ・ 電子契約サービスを利用する場合、電子帳簿保存法に対応した契約書の保管を行うことについて了承の上、電子契約手続きを行うこととする。

※電子帳簿保存法に対応した保管とは、以下の要件を満たして保管する運用となります。


- * 真実性の確保
- * 関係書類の備付
- * 見読可能性の確保
- * 検索機能の確保

詳細につきましては、以下のクラウドサイン HP までアクセスし、ご確認ください。

<https://help.cloudsign.jp/ja/articles/5675348>

(入札書の標準例)

入 札 書


 割引率 _____ %

(注) 記載する割引率は、算用数字及び整数によるものとする。小数点以下の記載があった入札は無効とする。

ただし、令和8年度中部支社に係る不動産鑑定評価業務（第1順位）

上記の割引率で上記の業務を受託したく、契約書案、入札心得書及び仕様書を承諾の上、入札します。

令和 年 月 日

住 所

氏 名

印※

代理人氏名

印※

独立行政法人都市再生機構中部支社

総務部長 佐藤 譲治 殿

※1 本件責任者（会社名・部署名・氏名）：

担 当 者（会社名・部署名・氏名）：

※2 連絡先（電話番号）1 ：

連絡先（電話番号）2 ：

※1 本件責任者及び担当者の記載がある場合は、押印は不要です。

押印する場合は、本件責任者及び担当者の記載は不要です。

※2 連絡先は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記載。

個人事業主などで、複数回線の電話番号がない場合は、1回線の記載も可。

(入札書の標準例)

入 札 書

割引率

--

--

 %

(注) 記載する割引率は、算用数字及び整数によるものとする。小数点以下の記載があった入札は無効とする。

ただし、令和８年度中部支社に係る不動産鑑定評価業務（第２順位）

上記の割引率で上記の業務を受託したく、契約書案、入札心得書及び仕様書を承諾の上、入札します。

令和 年 月 日

住 所

氏 名

印※

代理人氏名

印※

独立行政法人都市再生機構中部支社

総務部長 佐藤 譲治 殿

※１ 本件責任者（会社名・部署名・氏名）：

担 当 者（会社名・部署名・氏名）：

※２ 連絡先（電話番号）１：

連絡先（電話番号）２：

※１ 本件責任者及び担当者の記載がある場合は、押印は不要です。

押印する場合は、本件責任者及び担当者の記載は不要です。

※２ 連絡先は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記載。

個人事業主などで、複数回線の電話番号がない場合は、１回線の記載も可。

(入札書の標準例)

表

<p>独立行政法人都市再生機構中部支社</p> <p>総務部長 佐藤 譲治 殿</p> <p>(件名：令和8年度中部支社に係る不動産鑑定評価業務(第1順位))</p> <p>(押印省略)</p>

裏

封	
氏名	住所

- ・ 入札書のみを封入・封かんすること。

※ 押印を省略する場合は封筒に「(押印省略)」と朱書きすること。

表

<p>独立行政法人都市再生機構中部支社</p> <p>総務部長 佐藤 譲治 殿</p> <p>(件名：令和8年度中部支社に係る不動産鑑定評価業務(第2順位))</p> <p>(押印省略)</p>

裏

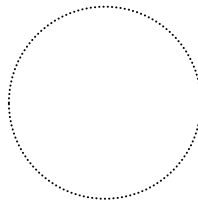
封	
氏名	住所

- ・ 入札書のみを封入・封かんすること。

※ 押印を省略する場合は封筒に「(押印省略)」と朱書きすること。

使用印鑑届

使用
印



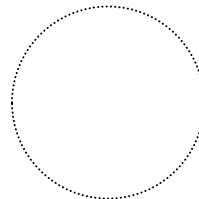
左記の印鑑を、独立行政法人都市再生機構中部支社に
提出する書類に使用したいのでお届けします。

令和 年 月 日

印鑑証明書（原本発行日か
ら3か月以内有効）添付

独立行政法人都市再生機構 中部支社長殿

住 所
商号又は名称
代 表 者



実
印

※（年間）委任を予定しない場合は、上段「使用印鑑届」のみ記入してください。

委 任 状

私は、都合により を代理人と定め、下記の権限
を委任します。

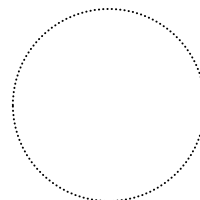
なお、本委任を解除する場合には、双方連署の上届出のない限りその効力の無いことを
誓約します。

記

1. 見積書及び入札書提出の件
2. 契約締結の件
3. 契約履行に関する件
4. 契約金額請求及び受領の件
5. 上記各号に関し復代理人選任及び解任の件
6. その他契約締結に係る一切の件
7. 期間 令和 年 月 日から令和9年3月31日まで

令和 年 月 日
独立行政法人都市再生機構 中部支社長殿

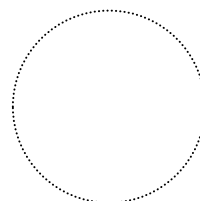
委任者



実
印

上記委任の件承諾しました。

受任者



使
用
印

(押印する場合)

委 任 状

私は を代理人と定め、独立行政法人都市再生機構中部支社の発注する令和8年度中部支社に係る不動産鑑定評価業務に関し、下記の権限を委任します。

記

1 入札及び見積に関する件

代 理 人 使用印鑑	印
---------------	---

年 月 日

(委任者) 住 所 ○○○○○○○○○○
 商号又は名称 ○○○○株式会社
 氏 名 ○○ ○○ 印

(受任者) 住 所 ○○○○○○○○○○
 氏 名 ○○ ○○ 印

独立行政法人都市再生機構中部支社
 支社長 竹内 英雄 殿

状			
任			
委			
私は を代理人と定め、独立行政法人都市再生機構中部支社の発注する令和８年度中部支社に係る不動産鑑定評価業務に関し、下記の権限を委任します。			
記			
１ 入札及び見積に関する件			
年 月 日			
(委任者)	住	所	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
	商号又は名称		〇〇〇〇株式会社
	氏	名	〇〇 〇〇
(受任者)	住	所	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
	氏	名	〇〇 〇〇
独立行政法人都市再生機構中部支社 支社長 竹内 英雄 殿			
(委任者)			
本件責任者（会社名・部署名・氏名）：(株)〇〇〇 〇〇部 部長 〇〇 〇〇			
担 当 者（会社名・部署名・氏名）：(株)〇〇〇 〇〇部 〇〇 〇〇			
連絡先（電話番号）１ ：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇			
連絡先（電話番号）２ ：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇			
(受任者)			
本件責任者（会社名・部署名・氏名）：(株)〇〇〇 〇〇部 部長 〇〇 〇〇			
担 当 者（会社名・部署名・氏名）：(株)〇〇〇 〇〇部 〇〇 〇〇			
連絡先（電話番号）１ ：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇			
連絡先（電話番号）２ ：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇			

仕様書

1 業務名称

令和 8 年度中部支社に係る不動産鑑定評価業務

2 契約期間

令和 8 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日まで

3 業務区域・業務範囲

中部支社業務区域内（愛知県、三重県、岐阜県、静岡県）

4 業務の実施内容

- (1) 上記 2 の契約期間において、都市再生事業、賃貸住宅事業、団地再生事業等に伴い土地等を取得、交換、譲渡、賃貸等する際の基礎資料とするための不動産鑑定評価業務
- (2) 上記(1)による不動産鑑定評価の結果に関して、再鑑定を依頼した場合における不動産鑑定評価業務
- (3) 上記(1)及び(2)による不動産鑑定評価結果に関して、機構が時点修正率等の意見を求めた場合における意見書作成業務

5 対象物件等

- (1) 上記 2 の契約期間における対象物件の概要は、別表「対象物件等一覧表」のとおり（ただし、予定数量であるため、実際の業務量は増減が生じる）。
- (2) 受託者は、当該仕様書記載の対象物件の評価依頼が確約されたものではないことを、あらかじめ了承すること。
- (3) 受託者は、別表「対象物件等一覧表」以外の物件についても、委託者の依頼により評価を依頼する場合があることをあらかじめ了承すること。
- (4) 受託者は、正当な理由なく、単価契約に基づく依頼を拒否することはできない。この場合において、正当な理由とは、原則として受託者の専門性の観点から受託困難な案件であると委託者が認める場合、又は、受託者が委託者以外の者へ鑑定評価書を提出する場合における当該委託者以外の者との間に利害関係等、特別な人的関係、特別な資本関係、特別の取引関係等があると委託者が認める場合のみとする。
- (5) 受託者が、正当な理由なく、機構が依頼した鑑定評価の実施を辞退又は拒否した場合において、機構は、単価契約に規定する契約解除、損害賠償及び違約金の支払いのほか、指名停止措置要領に基づく指名停止又は取引停止を行うことがある。

6 用語の定義

- (1) 指示者とは、契約図書に定められた範囲内において受託者又は委託業務責任者に対する指示、承諾又は協議等を行うもので、単価契約書第7条に規定する者をいう。
- (2) 委託業務責任者とは、契約の履行に関する運営（業務の管理及び統括）及び業務を実施する者で、別に定める資格を有し、単価契約書第6条に規定する者をいう。

7 委託業務責任者

- (1) 委託業務責任者は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第15条に規定する不動産鑑定士の登録を受けていなければならない。
- (2) 委託業務責任者は、受託者が法人である場合は、その役員又は使用人、受託者が個人である場合には、その者又はその使用人でなければならない。
- (3) 受託者は、契約締結後速やかに、単価契約書第6条により委託者に委託業務責任者を通知し、当該委託業務責任者が(1)に定める登録が完了していることを証する書面を提出しなければならない。委託業務責任者を変更する場合も同様とする。
- (4) 前項の場合において、通知された委託業務責任者が(1)に定める登録が完了していると認められない場合は、委託者と受託者が協議の上、受託者は速やかに委託業務責任者を変更しなければならない。この場合、(1)から(3)までに定めるところに準じて取り扱うものとする。
- (5) 受託者は、委託業務責任者が事故等やむを得ない事情により業務に従事できなくなった場合は、遅滞なくその旨を指示者に通知するとともに、その後の業務の実施について指示者と協議するものとする。
- (6) 委託業務責任者は、原則として鑑定評価書作成に関わる全ての手順において担当することとし、指示者との協議、問い合わせ対応等も、原則として委託業務責任者が行うものとする。

8 適正な委託業務責任者の配置

委託業務責任者が下記の各号に該当する場合には、当該評価案件を受託することはできない。

- (1) 当該業務の評価対象となる土地等に居住している者
- (2) 当該業務の評価対象となる土地等の利害関係者
- (3) (1)及び(2)に定める者の配偶者、四親等内の血族、三親等内の姻族、同居の親族、代理人又は補佐人

9 鑑定評価書に関する留意事項

- ・原則として、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価書（不動産鑑定評価基準の全ての内容に従った鑑定評価書）」を作成するものとし、依頼条件等の委託者側の事情により不動産鑑定評価基準に則らない部分がある場合には、成果報告書（調査報告書等）の作

成につき、個別協議とする。

- ・鑑定評価書（不動産鑑定評価基準に則らない部分がある場合を含む）には、鑑定評価に採用した資料並びに鑑定評価の手順及び方法、採用した数値及び利回り等の判断根拠に関する説明を詳細に記載するものとし、記載項目・内容等について、指示者から指示があった場合には対応すること。
- ・依頼者から要請があった場合は、不動産鑑定評価基準各論第3章に準じて評価を行うこと。
- ・また、以下の項目・内容についても適切に対応し、鑑定評価書に詳細に記載するように留意すること。賃料に関する鑑定評価等の他の手法においても、以下の項目・内容に準拠することとし、地代の評価に当たっては、事業採算性等を勘案した収益分析法に準ずる手法を適用すること。

(1) 地域分析及び個別分析

- ・標準的使用及び最有効使用を判断した具体的理由を記載すること
- ・必要に応じ、日影図、天空図、総合設計等も勘案した最有効使用の判断をすること

(2) 取引事例比較法

- ・取引事例を明示（法令の範囲内。以下の事例についても同様）すること。各要因格差の査定根拠は指示者から問合せがあった場合には具体的に答えること
- ・対象地・取引事例ともに実効容積率を考慮して査定すること
- ・大規模地においては、対象地、取引事例ともに開発における有効率等を考慮して査定すること

(3) 収益還元法

- ・賃料査定根拠を明示すること（賃貸事例の明示及び分析等）
- ・各費用項目の査定根拠を明示すること
- ・還元利回りの査定根拠を示すこと（抽象的表現に止まるのではなく、取引利回り等を活用し、具体的に記載すること）

(4) 開発法

- ・マンション分譲価格又は宅地販売価格を査定する際の取引事例を明示し、標準価格の査定に当たっては取引事例比較法を適用すること
- ・各戸又は個別画地への個別格差補正表等(位置別・階層別効用比等)を添付すること
- ・投下資本収益率の査定根拠を示すこと

(5) 試算価格等の調整

- ・試算価格等の再吟味、及び試算価格等が有する説得力に係る判断について、具体的に記載すること

10 建物図面等資料の提出

- ・受託者は、委託者の指示に従い、鑑定評価書の提出に当たって、不動産鑑定評価の各手

法を適用する際に必要となる建物図面等の資料を添付すること。原価法の適用における更地価格検討においても、必要と判断される場合は同様とする。ただし、収益還元法の適用において、最有効使用が明らかに戸建住宅と認められる場合で、かつ、委託者が了承した場合を除く。

- ・最低限必要となる建物図面等については、各階平面図、断面図又は立面図（高さ関係が分かるもの）、日影図、計画表（各階面積表等）等であり、天空率や総合設計制度等についても指示者又は委託業務責任者が必要と判断する場合には検討し、当該図面を添付すること。
- ・最有効使用が土地の分割利用を伴う等の場合には、区画割図（辺長等の寸法を記したもの）を添付すること。
- ・図面作成等の費用は、報酬額に含むものとする。

11 意見書に関する留意事項

求められた意見に対して、不動産の客観的価値に作用する諸要因に関する調査・分析等を行い、採用した資料、調査・分析等の手順及び方法、並びに採用した数値等の判断根拠に関する説明を意見書に詳細に記載すること。記載項目・内容等について、指示者から指示があった場合には対応すること。

12 現地調査

- (1) 受託者は業務に当たり、必要に応じて現地調査を実施すること。
- (2) 現地調査の費用は報酬額に含むものとする。ただし、不動産鑑定報酬基準 9 に定める旅費は除く。
- (3) 受託者は現地調査に当たり、委託者が管理する土地等に立ち入る場合は、建築物、樹木等の植栽物及びその他の工作物の汚損又は破損を防止し、近隣住民等に対する危険を防止するとともに、近隣住民等の居住環境等を阻害しないよう注意しなければならない。また、評価対象物件が居住中の団地の場合においては、指示者と事前に協議の上、指示者又は指示者が指示する者と同行して調査するなど、団地居住者に十分に配慮して行うこと。
- (4) 受託者は現地調査に当たり、第三者の土地に立ち入る場合は指示者及び関係者と十分な協議を保ち、業務が円滑に進捗するよう努めなければならない。なお、やむをえない理由により現地への立ち入りが不可能となった場合には、直ちに指示者に報告し、指示を受けなければならない。

13 協議・報告

- (1) 受託者は業務の実施に当たり、指示者又は指示者が指定する担当者と十分な協議を行わなければならない。

- (2) 鑑定評価書等の提出期限までに不動産鑑定評価業務の経過等について報告を求めたときは、これに応じること。
- (3) 鑑定評価書製本前に、製本前成果品としてPDFデータを提出すること。

14 成果品等の提出

成果品は、原則として正本1通、副本1通及びPDFデータとする。

15 関連法令等の遵守

受託者は業務の実施に当たり、関連する関係諸法規及び条例等を遵守しなければならない。

16 秘密の保持

受託者は業務の実施に当たり、正当な理由なくその業務に関して知りえた秘密を漏らしてはならない。上記2の契約期間満了後も同様とする。

17 鑑定評価書等の公開

提出された鑑定評価書等は、「独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律」（平成13年法律第140号）に基づき、開示請求者（法人、個人を問わない。）から請求があった場合に、当該法人、団体及び個人の権利や競争上の地位等を害する恐れがないものについては、開示対象文書となる場合がある。

18 鑑定評価書等に対する問合せ等の対応

提出された鑑定評価書等について委託者が問合せを行ったときは、受託者は上記2の契約期間満了後も誠実に対応し、協力しなければならない。

19 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

- (1) 業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行い、捜査上必要な協力を行うこと。
- (2) (1)により警察に通報を行い、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により機構に対し報告すること。
- (3) 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、指示者と協議を行うこと。
- (4) 暴力団員等による不当介入を受けた受託者が警察への通報等及び委託者への報告を怠った場合は、著しく信頼関係を損なう行為があったものとして指名停止等を行うことがある。

20 再委託等

- (1) 単価契約書第5条第1項に定める再委託の承諾基準は以下の表による。

不動産鑑定評価業務に係る再委託の承諾基準

分類		業務の内容
再委託することができないもの (業務の主たる部分)		・不動産の鑑定評価（下記以外の業務） ・鑑定評価書の作成
再委託することができるもの	承諾必要	・他の専門家が行うべき調査、業務 （例）土壌汚染調査、建物図面の作成等
	承諾不要	・補助的な業務 （例）コピー、印刷、製本、資料の収集及び 単純な集計作業

- (2) 受託者は、単価契約書第5条に関わらず、コピー、ワープロ、印刷、製本、計算処理、資料整理、作図などの簡易な業務については、第三者に委任し、又は請け負わせることができる。この場合において、単価契約書第5条第2項の規定に基づく書面による承諾は不要とする。
- (3) 受託者は、単価契約書第5条第2項により第三者に委任し、又は請け負わせる場合においては、次の各号に掲げる要件を満たさなければならない。
- 一 委任又は請負の相手方が、入札説明書4(4)、(6)、(7)の要件を満たしていること。
 - 二 受託者と委任又は請負の相手方との契約を書面により明確にしておくとともに、その相手方に対して適切な指導及び管理の下に業務を実施させること。

21 業務環境の改善

本業務の実施に当たっては、業務環境の改善に取り組むウイークリースタンスを考慮するものとする。ウイークリースタンスの実施にあたっては、ウイークリースタンス実施要領に基づき、調査職員と確認・調整した内容について取り組むものとする。

ウィークリースタンス 実施要領

1 目的

公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）第 24 条に基づく「発注関係事務の運用に関する指針」を踏まえ、建設コンサルタント業務等における受発注者の業務環境を改善し、業務成果の品質が確保されるよう適正な業務執行を図ることを目的とする。

2 取組内容

- (1) 業務の実施に当たり、適切な作業時間を確保するほか、就業環境や業務特性等を勘案した上で、原則として以下の項目（1 週間における仕事の進め方の相互ルール）について受発注者間で設定する。
 - ① 休日明け日（月曜日等）を依頼の期限日としない。
 - ② 水曜日は定時の帰宅を心掛ける。
 - ③ 休暇が取れるように休前日（金曜日等）は新たな依頼をしない。
 - ④ 昼休みや 17 時以降の打合せは行わない。
 - ⑤ 定時間際、定時後の依頼をしない。
 - ⑥ その他、業務環境改善に関わる取組みを任意に設定する（web 会議の積極的な活用等）。
- (2) 業務履行期間中であっても、受発注者間で確認・調整の上、必要に応じ、設定した取組内容を見直すことができる。
- (3) (1) によらず、やむを得ず受注者に作業依頼を行う場合には、調査職員又は監督職員から管理技術者又は主任技術者に対して依頼内容とその理由を明確に指示する。
- (4) 緊急事態対応（災害対応等）については、取組みの対象外とする。

3 進め方

- (1) 初回打合せ時に取組内容を受発注者間で確認・調整の上、設定する。取組期間については、初回打合せ時から履行期間末までを原則とする。
- (2) 受注者は、設定した取組内容を打合せ記録簿に整理し、受発注者間で共有する。
- (3) 成果物納入時の打合せ時に実施結果、効果、改善点等を受発注者双方で確認し、打合せ記録簿に整理する。

以 上

(別表)

対象物件等一覧表

1 県別・類型別委託予定件数

県	類型 宅地または 建物の所有権	区分地上権及 借地権	宅地見込み地 の所有権	建物の区分 所有権	宅地の借地 権、底地(賃 地)の所有権、 地役権	意見書
愛知県	3	1	0	0	0	0
三重県	0	0	0	0	0	0
岐阜県	0	0	0	0	0	0
静岡県	0	0	0	0	0	0
計	3	1	0	0	0	0

2 予定評価額別・類型別委託予定件数

(単位:件)

評価額	類型 宅地または建 物の所有権	区分地上権及 借地権	宅地見込み地 の所有権	建物の区分所 有権	宅地の借地 権、底地(賃 地)の所有権、 地役権	意見書
5百万円まで						
10百万円まで						
15百万円まで						
20百万円まで						
25百万円まで						
30百万円まで						
40百万円まで						
50百万円まで						
60百万円まで						
80百万円まで						
100百万円まで						
120百万円まで						
150百万円まで						
180百万円まで						
210百万円まで						
240百万円まで						
270百万円まで						
300百万円まで						
350百万円まで						
400百万円まで		1				
450百万円まで						
500百万円まで						
550百万円まで						
600百万円まで						
700百万円まで						
800百万円まで						
900百万円まで	1					
1,000百万円まで	1					
1,100百万円まで						
1,200百万円まで	1					
1,200百万円を超え 2,500百万円までのもの						
2,500百万円を超え 5,000百万円までのもの						
5,000百万円を超え 10,000百万円までのもの						
10,000百万円を超えるもの						

(注)評価額とは、各類型に係る対象不動産にその所有権を制限する権利が存在しないとした場合における当該不動産の所有権の鑑定評価額。

意見書	0
-----	---

不動産鑑定報酬基準

(基本鑑定報酬額)

- 1 基本鑑定報酬額は、一つの鑑定評価の対象となる不動産等の類型につき、別表に定める額。

(複数地点評価の割引)

- 2 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に所在する複数地点の鑑定評価で、事例資料を共通とする場合の鑑定報酬額は、評価額の大きさにより、第2番目以下の地点について、次の率により割引く。

割引の対象となる地点	割引率
評価額の大きさが第2番目の地点	20%
〃 第3番目以下の地点	50%

(技術料)

- 3 過去時点評価（1年以上過去の時点のものの評価）その他特に技術力を必要とする機構が認める評価については、1又は2の鑑定報酬額に、その30%相当額を加算できる。

(意見等)

- 4 機構が評価を依頼した不動産について、意見等を求める場合、一地域（近隣地域又は類似地域）につき、別表に定める額。なお、意見等の「等」には時点修正率を含む。

(割増料)

- 5 次の場合には、機構が認める範囲において、1又は2の鑑定報酬額に、それぞれ次に定める額を割増料として加算することができる。

① 遠隔地割増し

評価対象不動産が遠隔地（山間部、僻地、島嶼部等）に所在する等評価に当たって、資料収集、財産の確認等に通常より日数を要する場合には、1又は2の鑑定報酬額の30%相当額以内の額。

② 項目の増加

同一不動産につき、複数の鑑定評価額を求める場合（例えば、完全所有権価額に追加して、借地権価額、底地価額、過去時点価額等を求める場合等）には、1項目増加ごとに1又は2の鑑定報酬額の30%相当額（評価項目が別表類型（A～G）のうち2種類以上にわたる場合には、 $C > B > E = G > F > D > A$ の順に、より高い種類の鑑定報酬額を基本とし、その他の増加項目に該当する種類の鑑定報酬額の30%相当額を加算）

限定価格、限定賃料及び継続賃料についても、正常価格、正常賃料及び新規賃料との関係で項目の増加とし、30%相当額を加算する。

③ 特に急を要する場合

短期間で鑑定評価書の交付を求める場合には、1又は2の鑑定報酬額の30%相当額以内の額。

④ 耕作権の場合

耕作権の鑑定報酬額を求める場合には、「C農地、林地、原野、池沼、墓地、雑種地の所有権、家賃」の鑑定報酬額の10%相当額。

(再鑑定評価の割引)

- 6 機構が評価を依頼した不動産について、再鑑定評価※を求める場合は、1から5までにより算定した鑑定報酬額(単価契約を締結した場合は当該契約時の割引率反映後の報酬額)(以下「通常 of 鑑定報酬額」という。)の2分の1とする。ただし、再鑑定に当たって評価土地の最有効使用の見直し(想定建物の変更等)等を行った場合の報酬については通常 of 鑑定報酬額の90%とする。

※再鑑定評価: 機構が評価を依頼した不動産について、同一物件につき同一の条件において、当該不動産評価の依頼を活用して再度評価を行うものをいう。

(端数計算)

- 7 1から6までにより算定した鑑定報酬額に1,000円未満の端数が生ずる場合は、これを切り捨てる。

(消費税)

- 8 1から7までにより算定した鑑定報酬額に消費税相当分を加算する(非課税事業者である場合を除く。)

(旅費)

- 9 評価対象不動産が、機構の事務所所在地から80km以上遠にある場合、その他交通事情を考慮して旅費が必要と認められる場合には、国家公務員等の旅費に関する法律(昭和25年法律第114号)(行政職俸給表(一)3級から6級相当)及び国家公務員等の旅費支給規程(昭和25年大蔵省令第45号)に基づく算定方法に準じて算定した旅費の額を1から8までにより算定した鑑定報酬額に加算することができるものとする。

(適用期日)

- 10 この基準は、令和8年4月1日以降に鑑定評価を依頼するものから適用する。

以上

別表 基本鑑定報酬額表

別添 4 - 3

(単位:円)

	A 宅地又は建物の 所有権	B 宅地見込地の所 有権	C 農地、林地、原 野、池沼、墓地、 雑種地の所有権、 家賃	D 宅地の借地権、底 地(賃地)の 所有権、地役権	E 区分地上権 地代	F 建物及びその敷 地の所有権	G 建物の区分所有 権
5百万円まで	201,000	260,000	393,000	194,000	260,000	263,000	255,000
10百万円まで		325,000	460,000	225,000	293,000	295,000	288,000
15百万円まで	209,000	404,000	535,000	263,000	343,000	330,000	336,000
20百万円まで	217,000	434,000	550,000	275,000	376,000	332,000	376,000
25百万円まで	239,000	478,000	593,000	304,000	419,000	361,000	419,000
30百万円まで	243,000	485,000	596,000	319,000	429,000	374,000	429,000
40百万円まで	263,000	527,000	637,000	360,000	472,000	416,000	472,000
50百万円まで	278,000	543,000	649,000	384,000	491,000	438,000	491,000
60百万円まで	305,000	570,000	675,000	410,000	517,000	464,000	517,000
80百万円まで	329,000	582,000	684,000	431,000	531,000	481,000	531,000
100百万円まで	351,000	592,000	689,000	448,000	544,000	496,000	544,000
120百万円まで	379,000	620,000	717,000	476,000	572,000	524,000	572,000
150百万円まで	413,000	654,000	751,000	510,000	606,000	558,000	606,000
180百万円まで	449,000	685,000	781,000	540,000	637,000	588,000	637,000
210百万円まで	478,000	704,000	800,000	559,000	656,000	607,000	656,000
240百万円まで	507,000	724,000	820,000	579,000	676,000	627,000	676,000
270百万円まで	536,000	743,000	839,000	598,000	695,000	646,000	695,000
300百万円まで	564,000	762,000	858,000	617,000	714,000	665,000	714,000
350百万円まで	589,000	787,000	880,000	643,000	739,000	691,000	739,000
400百万円まで	611,000	819,000	904,000	673,000	770,000	722,000	770,000
450百万円まで	632,000	851,000	928,000	704,000	802,000	753,000	802,000
500百万円まで	654,000	882,000	952,000	734,000	833,000	784,000	833,000
550百万円まで	676,000	914,000	977,000	765,000	864,000	815,000	864,000
600百万円まで	698,000	946,000	1,001,000	795,000	896,000	845,000	896,000
700百万円まで	721,000	979,000	1,030,000	827,000	928,000	877,000	928,000
800百万円まで	744,000	1,013,000	1,064,000	860,000	962,000	910,000	962,000
900百万円まで	768,000	1,047,000	1,099,000	893,000	995,000	944,000	995,000
1,000百万円まで	791,000	1,081,000	1,133,000	926,000	1,029,000	977,000	1,029,000
1,100百万円まで	814,000	1,116,000	1,168,000	959,000	1,063,000	1,010,000	1,063,000
1,200百万円まで	837,000	1,150,000	1,203,000	991,000	1,097,000	1,044,000	1,097,000
1,200百万円を超え 2,500百万円までのもの	837千円に1億円 ごとに19千円を加 算	1,150千円に1億円 ごとに26千円を加 算	1,203千円に1億円 ごとに22千円を加 算	991千円に1億円 ごとに20千円を加 算	1,097千円に1億円 ごとに21千円を加 算	1,044千円に1億円 ごとに21千円を加 算	1,097千円に1億円 ごとに21千円を加 算
2,500百万円を超え 5,000百万円までのもの	1,084千円に1億円 ごとに14千円を加 算	1,488千円に1億円 ごとに17千円を加 算	1,489千円に1億円 ごとに17千円を加 算	1,251千円に1億円 ごとに14千円を加 算	1,370千円に1億円 ごとに14千円を加 算	1,317千円に1億円 ごとに14千円を加 算	1,370千円に1億円 ごとに14千円を加 算
5,000百万円を超え 10,000百万円までのもの	1,434千円に1億円 ごとに8千円を加 算	1,913千円に1億円 ごとに12千円を加 算	1,914千円に1億円 ごとに12千円を加 算	1,601千円に1億円 ごとに8千円を加 算	1,720千円に1億円 ごとに8千円を加 算	1,667千円に1億円 ごとに8千円を加 算	1,720千円に1億円 ごとに8千円を加 算
10,000百万円を超えるもの	1,834千円	2,513千円	2,514千円	2,001千円	2,120千円	2,067千円	2,120千円

(注) 評価額は、各類型に係る対象不動産にその所有権を制限する権利が存在しないとした場合における当該不動産の所有権の鑑定評価額。

意見書(1件につき)	50,000円
------------	---------

令和〇年〇月〇日

〇〇〇〇株式会社
代表取締役 〇〇 〇〇 殿

独立行政法人都市再生機構中部支社
支社長 〇〇 〇〇

不動産鑑定評価依頼書

単価契約書第 9 条第 1 項の規定より、下記のとおり、不動産の鑑定評価を依頼します。
記

- 1 鑑定評価対象不動産
添付書類参照のこと。
- 2 鑑定評価の内容及び条件等
〇〇価格として評価すること。
- 3 評価依頼の目的
〇〇〇〇のため
- 4 価格時点
令和〇年〇月〇日時点
- 5 鑑定評価書の提出期限
令和〇年〇月〇日
- 6 鑑定評価書提出部数
正本〇通、副本〇通、PDF データー式
- 7 鑑定評価書の提出先
〒460-8484 名古屋市中区栄四丁目 1 番 1 号
独立行政法人都市再生機構中部支社 〇〇部 〇〇課
(担当: 〇〇 TEL 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇)
- 8 利害関係を有する不動産鑑定士による鑑定評価の制限
評価対象不動産に所有権等の権利を有しない不動産鑑定士に鑑定評価を実施させること。この条件を満たすことができない場合、本依頼は無効とする。
- 9 留意事項
 - (1) 鑑定評価の決定理由については、鑑定評価に採用した資料並びに鑑定評価の手順及び方法を鑑定評価書に詳細に記載するものとし、鑑定評価書に記載することが困難なときは資料として添付すること。
 - (2) 地価公示が実施されている市街化区域内の土地を鑑定評価する場合においては、公示価格を規準とした当該土地の鑑定評価額の決定理由を鑑定評価書に記載すること。
 - (3) 鑑定評価書の提出期限までに鑑定評価の経緯について報告を求めたときは、これに応ずること。
 - (4) 単価契約書別紙仕様書の記載事項に留意すること。

以 上

添付書類
〇〇〇〇

令和〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇〇〇株式会社

代表取締役 〇〇〇〇 殿

独立行政法人都市再生機構中部支社

支社長 〇〇 〇〇

意見書依頼書

単価契約書第9条第1項の規定により、下記のとおり、鑑定評価等を依頼します。

記

- 1 鑑定評価等対象地
添付書類参照のこと。
- 2 評価条件
〇〇価格として評価すること。
- 3 評価依頼の目的
〇〇〇〇のため
- 4 価格時点
令和〇年〇月〇日時点
- 5 意見書の提出期限
令和〇年〇月〇日
- 6 意見書提出部数
正本〇通・副本〇通・PDFデータ
- 7 意見書の提出先
〒460-8484 名古屋市中区栄四丁目1番1号
独立行政法人都市再生機構中部支社 〇〇部 〇〇課
(担当: 〇〇 TEL 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇)
- 8 留意事項
 - (1) 求められた意見に対して、不動産の客観的価値に作用する諸要因に関する調査・分析等で採用した資料、調査・分析等の手順及び方法、並びに採用した数値等の判断根拠に関する説明を意見書に詳細に記載すること。
 - (2) 意見書の提出期限までに鑑定評価等の経緯について報告を求めたときは、これに応ずること。また、意見書製本前に、製本前成果品としてPDFデータを提出すること。
 - (3) 単価契約書別紙仕様書の記載事項に留意すること。

以 上

添付書類

〇〇〇〇

単 価 契 約 書

- | | |
|-----------|-----------------------|
| 1 委託業務の名称 | 令和8年度中部支社に係る不動産鑑定評価業務 |
| 2 仕 様 | 別添仕様書のとおり。 |
| 3 契 約 期 間 | 令和8年4月1日から令和9年3月31日まで |
| 4 契 約 単 価 | 別紙2単価表のとおり。 |

上記の業務について、委託者独立行政法人都市再生機構と受託者〇〇〇〇とは、次の条項により業務委託契約を締結する。

この契約の証として、本書2通を作成し、委託者及び受託者が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和8年 月 日

委託者 住 所

氏 名

印

受託者 住 所

氏 名

印

(総則)

第1条 委託者及び受託者は、頭書の業務（以下「業務」という。）の委託契約に関し、この契約書に定めるもののほか、仕様書（別添の仕様書及び入札説明書等に係る質問回答書をいう。以下同じ。）に従い、これを履行しなければならない。

2 受託者は、業務を頭書の履行期間（以下「履行期間」という。）内に完了し、委託者は、その業務委託料を支払うものとする。

3 受託者は、委託者の指示に従い、善良な管理者の注意をもって、業務を処理しなければならない。

(権利義務の譲渡等)

第2条 受託者は、この契約によって生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、委託者の承諾を得た場合は、この限りでない。

(成果物の帰属)

第3条 この契約の履行によって生ずる不動産鑑定評価書その他の成果（以下「成果物」という。）は委託者に帰属するものとする。

(無体財産権)

第4条 業務の実施の過程において派生的に生じた著作権、特許権、実用新案権等の無体財産権の取扱い、委託者と受託者とが協議して定める。

(一括再委託等の禁止)

第5条 受託者は、この契約の全部を一括して、又は仕様書において指定した部分その他主体的部分を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

2 受託者は、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、委託者の承諾を得なければならない。これらを変更しようとするときも同様とする。ただし、委託者が仕様書において指定した軽微な部分を委任し、又は請け負わせようとするときは、この限りでない。

(委託業務責任者)

第6条 受託者は、委託業務責任者を定め、委託者に通知するものとする。

2 受託者又は受託者の委託業務責任者は、委託者の指示に従い、業務に関する一切の事項を処理しなければならない。

(指示者)

第7条 委託者は、業務の履行について、打ち合せ、指示などを行う指示者を定め、これを受託者に通知するものとする。

(履行報告)

第8条 委託者は、必要があると認めるときは、受託者の業務の処理状況について、調査し、又は報告を求めることができる。

2 委託者は、前項の規定による調査又は報告の結果、必要があると認めるときは、受託者に対して適当な措置をとるべきことを指示することができる。

(発注手続)

第9条 委託者は、業務を受託者に発注するときは、その都度、その内容、履行期限等を記載した委託者所定の依頼書（以下「依頼書」という。）を受託者に対して発行す

るものとし、受託者はこの依頼書に基づき業務を履行するものとする。

- 2 受託者が前項の業務の履行期限を遵守できないことが明らかな場合は、委託者は当該業務を第三者に依頼することができる。

(仕様書等の変更)

第10条 委託者は、必要があると認めるときは、仕様書又は業務に関する指示（以下この条において「仕様書等」という。）の変更内容を受託者に通知し、仕様書等を変更することができる。この場合において、委託者は、必要があると認められるときは、契約期間又は業務委託料を変更することができ、それにより必要な費用を委託者が負担しなければならない。

- 2 前項の履行期間又は業務委託料の変更については、委託者と受託者とが協議して定めるものとする。

(業務の中止)

第11条 委託者は、必要があると認めるときは、業務の中止内容を受託者に通知して、業務の全部又は一部を一時中止させることができる。

- 2 委託者は、前項の場合において、必要があると認められるときは履行期間若しくは業務委託料を変更し、又は受託者が業務の履行の一時中止に伴う増加費用を必要としたとき若しくは受託者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。この場合における負担額は、委託者と受託者とが協議して定める。

(受託者の請求による履行期限の延長)

第12条 受託者は、受託者の責めに帰することができない理由又は正当な理由により、依頼書に記載された履行期限（以下「履行期限」という。）内に業務を完了することができないときは、委託者に対して遅滞なく、その理由を付して履行期限の延長を求めることができる。ただし、その延長日数は、委託者と受託者とが協議して定める。

- 2 委託者は、前項の規定による請求があった場合において、必要があると認められるときは、履行期限を延長しなければならない。委託者は、その履行期限の延長が委託者の責めに帰すべき事由による場合においては、業務委託料について必要と認められる変更を行い、又は受託者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(委託者の請求による履行期限の短縮等)

第13条 委託者は、特別の理由により履行期限を短縮する必要があるときは、当該履行期限の短縮を受託者に請求することができる。

- 2 委託者は、前項の場合において必要があると認められるときは、別紙1の不動産鑑定報酬基準に基づき業務委託料を加算する。

(損害の負担)

第14条 業務の履行に関して生じた損害（第三者に及ぼした損害を含む。）は、受託者が負担するものとする。ただし、委託者の責めに帰すべき理由による場合の損害については、委託者が負担するものとし、その額は、委託者と受託者とが協議して定める。

(物価等の変動に基づく契約単価の改定)

第15条 賃金、材料等の価格等に変動があり、別紙2の単価表の額が不相応になったときは、委託者と受託者が協議の上、これを改定することができる。

(検査及び引渡し)

第16条 受託者は、業務を完了したときは、遅滞なく、その旨を業務完了報告書の提出をもって通知しなければならない。

2 委託者は、前項の規定による通知を受けたときは、その日から起算して14日以内に業務の完了を確認するための検査を行わなければならない。

3 受託者は、業務が前項の検査に合格しないときは、遅滞なく成果物を修補し、委託者の検査を受けなければならない。この場合、検査及び引渡しについては、前各項の規定を準用する。

4 第2項の検査に合格した日をもって、業務は完了したものとし、成果物は、同日をもって委託者に引き渡されたものとする。

(業務委託料の支払い)

第17条 受託者は、前条第2項の検査に合格したときは、別紙1不動産鑑定報酬基準及び別紙2単価表に基づき算定した業務委託料の支払いを請求することができる。

2 委託者は、前項の請求書を受理したときは、その日から起算して30日以内に業務委託料を受託者に支払わなければならない。

(委託者の任意解除権)

第18条 委託者は、業務が完了するまでの間は、次条又は第20条の場合のほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

2 委託者は、前項の規定により、この契約を解除した場合において、受託者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。この場合における賠償額は、委託者と受託者とが協議して定める。

(委託者の催告による解除権)

第19条 委託者は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。

一 第2条の承諾を得ずに又は虚偽の申請により承諾を得てこの契約を第三者に承継させたとき。

二 正当な理由なく、業務に着手すべき期日を過ぎても業務に着手しないとき。

三 履行期限内に又は履行期限経過後相当の期間内に業務を完了する見込みがないと認められるとき。

四 前各号のほか、この契約に違反したとき。

(委託者の催告によらない解除権)

第20条 委託者は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

一 第2条の規定に違反して債権を譲渡したとき。

二 受託者がこの契約の債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 受託者の債務の一部の履行が不能である場合又は受託者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

四 契約の成果物の性質や当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に

履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、受託者が履行をしないでその時期を経過したとき。

五 前各号に掲げる場合のほか、受託者がその債務の履行をせず、委託者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

六 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この条において同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に債権を譲渡したとき。

七 第22条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

八 受託者が次のいずれかに該当するとき。

イ 役員等（受託者が個人である場合にはその者を、受託者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時業務委託の契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員であると認められるとき。

ロ 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ハ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

ホ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

ヘ 再委託契約その他の契約にあたり、その相手方がイからホまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

ト 受託者が、イからホまでのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合（ヘに該当する場合を除く。）に、委託者が受託者に対して当該契約の解除を求め、受託者がこれに従わなかったとき。

九 第24条の2第1項各号の規定のいずれかに該当したとき。

（委託者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第21条 第19条各号又は前条各号に定める場合が委託者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、委託者は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

（受託者の解除権）

第22条 受託者は、委託者がこの契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

（受託者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第23条 前条に定める場合が受託者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、受

託者は、前条の規定による契約の解除をすることができない。

(委託者の損害賠償請求等)

第24条 委託者は、受託者が次の各号のいずれかに該当するとき、これによって生じた損害の賠償を請求することができるものとする。

- 一 履行期限内に業務を完了することができないとき。
- 二 成果物に契約不適合があるとき。
- 三 第19条又は第20条の規定により業務の完了後にこの契約が解除されたとき。
- 四 前3号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときは、前項の損害賠償に代えて、受託者は、契約単価に予定数量を乗じた額（この契約締結後、契約単価又は予定数量の変更があった場合には、変更日以後の期間については変更後の契約単価又は予定数量をいう。次条において同じ。）の10分の1に相当する額を違約金として委託者の指定する期間内に支払わなければならない。

- 一 第19条又は第20条の規定により、業務の完了前にこの契約が解除されたとき。
- 二 受託者がその債務の履行を拒否し、又は受託者の責めに帰すべき事由によって受託者の債務について履行不能となったとき。

3 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。

- 一 受託者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人
- 二 受託者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人
- 三 受託者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

4 第1項第1号に該当し、委託者が損害の賠償を請求する場合の請求額は、業務委託料につき、遅延日数に応じ、同項の契約単価に予定数量を乗じた額に対し、年（365日当たり）3パーセントの割合で計算した金額を請求することができるものとする。

(談合等不正行為があった場合の違約金等)

第24条の2 受託者が、次に掲げる場合のいずれかに該当したときは、受託者は、委託者の請求に基づき、契約単価に予定数量を乗じた額の10分の1に相当する額を違約金として委託者の指定期間内に支払わなければならない。

- 一 この契約に関し、受託者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は受託者が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が受託者に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。
- 二 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命

令（これらの命令が受託者又は受託者が構成事業者である事業者団体（以下「受託者等」という。）に対して行われたときは、受託者等に対する命令で確定したものをいい、受託者等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、この契約に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。

三 前号に規定する納付命令又は排除措置命令により、受託者等に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が受託者に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。

四 この契約に関し、受託者（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

2 受託者が前項の違約金を委託者の指定する期間内に支払わないときは、受託者は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、年（365日当たり）3パーセントの割合で計算した額の遅延利息を委託者に支払わなければならない。
（受託者の損害賠償請求等）

第25条 委託者の責めに帰すべき理由により、第17条第2項の規定による業務委託料の支払いが遅れた場合においては、受託者は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、年（365日当たり）2.5パーセントの割合で計算した額の遅延利息の支払いを委託者に請求することができる。

（賠償金等の徴収）

第26条 受託者がこの契約に基づく賠償金、損害金又は違約金を委託者の指定する期間内に支払わないときは、委託者は、その支払わない額に委託者の指定する期間を経過した日から業務委託料支払いの日までの日数に応じ、年（365日当たり）3パーセントの割合で計算した利息を付した額と、委託者の支払うべき業務委託料とを相殺し、なお不足があるときは追徴する。

（秘密の保持）

第27条 受託者は、業務の履行上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

2 受託者は、委託者の承諾なく、成果物（未完成の成果物及び業務を行う上で得られた記録等を含む。）を他人に譲渡し、貸与し、又は利用させてはならない。

（管轄裁判所）

第28条 この契約及びこの契約に関連して委託者と受託者との間において締結された契約、覚書等に関して、委託者と受託者との間に紛争を生じたときは、名古屋地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(適用法令)

第29条 この契約は日本法に準拠し、これに従い解釈されるものとする。この契約により、又はこの契約に関連して発生した債権債務については、この契約に定めるものの以外は、民法の規定を適用するものとする。

(補則)

第30条 この契約においては、民法（明治29年法律第89号）第649条、第650条及び第651条の規定は適用しないものとする。

(契約外の事項)

第31条 この契約に定めのない事項又はこの契約について疑義が生じた事項については、必要に応じて委託者と受託者とが協議して定めるものとする。

覚書

委託者独立行政法人都市再生機構及び受託者〇〇〇〇は、令和 年 月 日付で締結した令和 8 年度中部支社に係る不動産鑑定評価業務に係る単価契約書（以下「単価契約書」という。）に関して、次のとおり覚書を交換する。

第 1 条 委託者は、単価契約書頭書の契約期間満了後において委託者が次の各号に掲げる業務を受託者に対して依頼することが必要と認めるときは、受託者に対し、次の各号に掲げる業務を依頼することができる。

- 一 単価契約書の別添仕様書第 4 項（1）の不動産鑑定評価に係る再鑑定評価（当該第 4 項（1）の不動産鑑定評価と同一物件につき同一の条件において当該不動産鑑定評価の資料を活用して再度評価を行うことをいう。）
- 二 単価契約書の別添仕様書第 4 項（2）の不動産鑑定評価に係る再鑑定評価（当該第 4 項（2）の不動産鑑定評価と同一物件につき同一の条件において当該不動産鑑定評価の資料を活用して再度評価を行うことをいう。）
- 三 単価契約書の別添仕様書第 4 項（1）又は（2）の不動産鑑定評価に関して、時点修正率等の意見等を求めた場合における意見書作成

四 第 1 号又は第 2 号の不動産鑑定評価に関して、時点修正率等の意見等を求めた場合における意見書作成

2 前項の場合において、受託者は、単価契約書と同一条件で前項各号の業務を行う。

3 第 1 項各号の業務の報酬に係る単価表及び不動産鑑定評価基準は単価契約書別紙と同一とする。

第 2 条 本覚書の有効期間は、単価契約書頭書の契約期間の終了日の翌日から起算して 3 年間とする。

この覚書交換の証として、本書 2 通を作成し、各自 1 通を保有する。

令和 8 年 月 日

委託者 住所 愛知県名古屋市中区栄四丁目 1 番 1 号
氏名 独立行政法人都市再生機構中部支社
支社長 〇〇 〇〇 印

受託者 住所
氏名 印

入札（見積）心得書

（目的）

第1条 独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）が締結する試験、研究、調査、設計、監督、管理及びその他の業務（以下「業務」という。）に関する委託契約に関する競争入札及び見積りその他の取扱いについては、この心得の定めるところにより行う。

（入札保証金）

第2条 競争入札に参加しようとする者は、入札執行前に、見積割引率の100分の5以上の額で機構が定める額の入札保証金を納付しなければならない。ただし、入札保証金の全部又は一部の納付を免除された場合は、この限りでない。

（入札又は見積り）

第3条 競争参加資格確認通知書により機構から通知を受けた者（以下「入札参加者等」という。）は、単価契約書案、仕様書等を熟覧の上、所定の書式による入札書又は見積書により入札又は見積りをしなければならない。この場合において、仕様書等につき疑義があるときは関係職員の説明を求めることができる。

2 入札書又は見積書は封かんの上、入札参加者等の氏名を明記し、入札説明書に示した時刻までに入札箱に投入又は提出しなければならない。また、入札書又は見積書の押印を省略する場合は、その旨を明示し、かつ、入札書又は見積書の余白に「本件責任者及び担当者」の氏名・連絡先を記載することとする。

3 前項の入札書又は見積書は、入札日に持参すること。郵送又は電送による入札は認めない。

4 入札参加者等が代理人をして入札又は見積りをさせるときは、その委任状を提出しなければならない。

5 入札参加者等又は入札参加者等の代理人は、同一事項の入札又は見積りに対する他の入札参加者等の代理をすることはできない。

6 入札参加者等は、暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずる者ではないこと、また、将来においても該当しないことを誓約しなければならず、入札（見積）書の提出をもって誓約したものとする。

（入札の辞退）

第3条の2 入札参加者等は、入札又は見積り執行の完了に至るまでは、いつでも入札又は見積りを辞退することができる。

2 入札参加者等は、入札又は見積りを辞退するときは、その旨を、次の各号に掲げるところにより申し出るものとする。

一 入札又は見積り執行前にあっては、所定の書式による入札（見積）辞退書を委託者に直接持参し、又は郵送（入札又は見積り執行日の前日までに到着するものに限る。）して行う。

二 入札又は見積り執行中にあっては、入札（見積）辞退書又はその旨を明記した入札書若しくは見積書を、入札又は見積りを執行する者に直接提出して行う。

3 入札又は見積りを辞退した者は、これを理由として以後の指名等について不利益な取扱いを受けるものではない。

（公正な入札の確保）

第3条の3 入札参加者等は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）等に抵触する行為を行ってはならない。

2 入札参加者等は、入札に当たっては、競争を制限する目的で他の入札参加者等と入札割引率又は入札意思についていかなる相談も行わず、独自に割引率を定めなければならない。

3 入札参加者等は、落札者の決定前に、他の入札参加者等に対して入札割引率を意図的に開示してはならない。

（入札又は見積りの取りやめ等）

第4条 入札参加者等が連合し、又は不穩の行動をなす等の場合において、入札又は見積りを公正に執行することができないと認められるときは、当該入札参加者等を入札若しくは見積りに参加させず、又は入札若しくは見積りの執行を延期し、若しくは取りやめることがある。

(入札書又は見積書の引換の禁止)

第5条 入札参加者等は、入札書をいったん入札箱に投入し、又は見積書を提出した後は、開札又は開封の前後を問わず、引換え、変更又は取消しをすることはできない。

(入札又は見積りの無効)

第6条 次の各号のいずれかに該当する入札又は見積りは無効とし、以後継続する当該入札又は見積りに参加することはできない。

- 一 委任状を提出しない代理人が入札又は見積りをなしたとき。
- 二 誤字、脱字等により意思表示が不明瞭であるとき。
- 三 入札又は見積り割引率の記載を訂正したとき。
- 四 入札者又は見積者(代理人を含む。)の記名、押印のないとき又は記名(法人の場合はその名称及び代表者の記名)の判然としないとき。(押印を省略する場合は「本件責任者及び担当者」の氏名・連絡先の記載がないとき。)
- 五 再度の入札又は見積りにおいて、前回の最高入札割引率と同率又はこれ未満の割引率をもって入札又は見積りを行ったとき。
- 六 1人で同時に2通以上の入札書又は見積書をもって入札又は見積りを行ったとき。
- 七 明らかに連合によると認められるとき。
- 八 第3条第6項に定める暴力団排除に係る誓約について、虚偽と認められるとき。
- 九 前各号に掲げる場合のほか、機構の指示に違反し、若しくは入札又は見積りに関する必要な条件を具備していないとき。

(開札等)

第7条 開札は、入札説明書に示した場所及び日時に、入札書の投入が終った後直ちに入札者の面前で、最高入札者名及びその入札割引率を公表して行う。

2 見積りは、見積書提出後、前項の規定を準用して行う。

(落札者の決定)

第8条 競争入札による場合は、開札の結果、予定割引率の制限の範囲内で最高の割引率により入札した者を落札者とする。ただし、落札者となるべき者の入札割引率によっては、その者により当該契約の内容に適合した履行がなされないおそれがあると認められるとき、又はその者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがある著しく不相当と認められるときは、その者に代えて、予定割引率の制限の範囲内の割引率をもって入札した他の者のうち最高の割引率をもって入札した者を落札者とする。

2 前項ただし書に該当する入札を行った者は、契約の内容に適合した履行がなされないおそれがあるかどうかについての調査に協力しなければならない。

3 見積りは、予定割引率の制限の範囲内で、割引率その他の事項が機構にとって最も有利な申込みをした者を契約の相手方とする。

(再度の入札又は見積り)

第9条 開札又は見積りの結果、落札者がいないときは、直ちに、又は別に日時を定めて再度の入札又は見積りを行うものとする。

2 前項の再度の入札又は見積りは、原則として1回を限度とする。

(同率の入札者が2人以上ある場合の落札者の決定)

第10条 落札となるべき同率の入札をした者が2人以上あるときは、直ちに、当該入札者にくじを引かせて落札者を決定する。この場合において、当該入札者のうちくじを引かない者があるときは、これに代わって入札事務に関係のない職員にくじを引かせて落札者を決定するものとする。

(契約保証金)

第11条 落札者は、落札決定後速やかに契約割引率の10分の1以上の額で機構が定める額の契約保証金又は契約保証金に代わる担保を納付し、又は提供しなければならない。ただし、契約保証金の全部又は一部の納付を免除された場合は、この限りでない。

(入札参加者等の制限)

第12条 次の各号のいずれかに該当する者は、その事実のあった後2年間競争入札又は見積りに参加することができない。これを代理人、支配人その他の使用人として使用する者についてもまた

同様とする。

- 一 契約の履行に当たり故意に履行を粗雑にし、又は工事材料の品質若しくは数量に関し、不正の行為があった者
- 二 公正な競争の執行を妨げた者又は公正な割引率を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
- 三 落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者
- 四 監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた者
- 五 正当な理由がなくて契約を履行しなかった者
- 六 前各号のいずれかに該当する事実があった後2年を経過しない者を、契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者
(仕様書)

第13条 理由なく仕様書等を受領しない者は、入札又は見積りの希望がないものと認め、入札又は見積りに参加することができない。

(契約書等の提出)

第14条 落札者は、落札決定の日から7日以内に契約書を提出しなければならない。ただし、予め委託者の承諾を得たときは、この限りでない。

- 2 落札者が前項の指定する日に契約書を提出しないときは、落札はその効力を失う。この場合入札保証金のあるときは、落札者の入札保証金は機構に帰属するものとする。

(異議の申立)

第15条 入札参加者等は、入札又は見積り後この心得書、仕様書及び単価契約書案等についての不明を理由として異議を申立てることはできない。

以 上