

掲示文兼入札説明書

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部の「令和８年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定評価業務（団地再生事業及び住宅等管理事業）」に係る指名競争入札等については、関係法令に定めるもののほか、この掲示文兼入札説明書（以下「入札説明書」という。）によるものとする。

１ 手続開始の掲示日 令和８年１月２２日（木）

２ 委託者

東京都新宿区西新宿六丁目５番１号

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

本部長 井添 清治

３ 業務概要等

（１）業務名

令和８年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定評価業務（団地再生事業及び住宅等管理事業）

（２）業務内容

① 独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部（以下「当本部」という。）の業務区域において、団地再生事業等に係る土地等を譲渡、交換、賃貸及び取得する際の基礎資料とするための不動産鑑定評価業務

② ①による不動産鑑定評価結果に関して、当本部が再鑑定を依頼した場合における不動産鑑定評価業務

③ ①及び②による不動産鑑定評価結果に関して、当本部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

（３）業務の詳細な説明

別添１「仕様書」のとおり。

（４）契約期間

令和８年４月１日（水）から令和９年３月３１日（水）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（以下「報酬基準」という。）における基本鑑定報酬額表の報酬額から割引する率にて入札に付すので、入札説明書及び別添１「仕様書」に定める業務が実施可能な割引率を設定すること。

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、３者の不動産鑑定業者が必要となることから、入札を３回実施し、第１順位者決定入札の落札者、第２順位者決定入札の落札者及び第３順位者決定入札の落札者の３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、第２順位者決定入札の落札者及び第３順位者決定入札の落札者には、概ね３：２：１の業務件数割合で依頼する。依頼する案件については、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) 関連書類の交付期間、場所及び方法

交付期間： 令和8年1月22日（木）から令和8年2月5日（木）まで

交付方法： 当本部ホームページよりダウンロードとする。

4 競争参加資格

- (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) 独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）東日本地区における令和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競争参加資格を有している者で、「補償」の業種区分の認定を受けていること。
- (3) 申請書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、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。
- (4) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年7月16日法律第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。
- (5) 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）。

- (6) (5)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。
- (7) 各順位者決定入札において、それ以前の順位者決定入札における落札者でないこと（第2順位者決定入札以降に限る。）。
- (8) 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第1順位者決定入札については5名以上、第2順位者決定入札については3名以上、第3順位者決定入札については3名以上所属していること。
- (9) 東京都、千葉県、神奈川県又は埼玉県いずれかに、本業務を行う主な事務所（本・支店又は営業所等）があること。
- (10) 令和5年1月1日以降令和7年12月31日までの過去3年間、東京都、千葉県、神奈川県及び埼玉県内において、年間10件以上の不動産の鑑定評価の実績を有すること。
- (11) 次に掲げる基準を満たす委託業務責任者を本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、実務経験10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日以降令和7年12月31日までの過去5年間に、東京都、千葉県、神奈川県及び埼玉県内のいずれかにおいて、次の類型等の評価のうち、2種類以上の不動産の鑑定評価に従事した経験がある者。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。

- 1) 更地の鑑定評価において、総合設計又は天空率を考慮した最有効使用を想定した鑑定評価（当該建物図面の添付が必要）
- 2) 不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に規定する証券化対象不動産の鑑定評価
- 3) 複合用途に係る区分所有建物（1区画の専有部分で可）及びその敷地の鑑定評価
- 4) 借地権若しくは底地、又は借地権付建物に係る鑑定評価（いずれも対象不動産の基準容積率が400%以上の場合に限る。）
- 5) 区分地上権に係る鑑定評価
- 6) 継続賃料に係る鑑定評価
- 7) 地代の鑑定評価（事業採算性等を勘案した収益分析法に準ずる手法を行ったものに限る。）
- 8) 土地区画整理事業における評価基準作成に係る鑑定評価
- 9) 施設賃借人の移転等費用算定で必要になる標準家賃に係る鑑定評価
- ③ 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ができる者
- (12) 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会及び東京都、千葉県、神奈川県及び埼玉県のいずれかの不動産鑑定士協会の両会に所属していること。
- (13) 上記に定めるもののほか、入札説明書等に定める事項に反する者でないこと。

5 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、遅滞なくその旨を委託者に通知するとともに、その後の業務の実施について委託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、委託者との協議、問い合わせ対応等も原則として委託業務責任者が行うこととする。

6 担当支社等

- (1) 申請書及び資料について

〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー19階

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

ストック事業推進部用地課 電話03-5323-2875

(2) 令和7・8年度の競争参加資格について

〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー19階

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

総務部調達管理課 電話03-5323-2572

7 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、東日本賃貸住宅本部長（以下、「本部長」という。）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)、(3)から(13)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1月22日（木）から同年2月5日（木）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： 〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
新宿アイランドタワー19階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
ストック事業推進部用地課 電話03-5323-2875
 - ③ 提出方法： 事前に電話連絡の上、予定委託業務責任者が提出場所へ持参若しくは前日必着での書留郵便による郵送とする。電送によるものは受け付けない。
- (2) 申請書は、別記様式1により作成すること。
- (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2月20日（金）に通知（発送）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 本部長は、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。

8 苦情申立て

- (1) 競争参加資格がないと認められた者は、本部長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2日（月）午後4時
 - ② 提出場所： 〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
新宿アイランドタワー19階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
ストック事業推進部用地課 電話03-5323-2875
 - ③ 提出方法： 提出場所へ持参するものとする。
- (2) 本部長は、説明を求められたときは、令和8年3月9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) 本部長は、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) 本部長は、(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。

9 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2月26日（木）午後4時
 - ② 提出場所： 〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
新宿アイランドタワー19階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
ストック事業推進部用地課 電話03-5323-2875
 - ③ 提出方法： 提出場所へ持参又は前日必着での書留郵便による郵送とする。
電送によるものは受け付けない。
提出場所へ持参する場合の受付は、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) (1)の質問に対する回答書は、次のとおり閲覧に供する。
- ① 期間： 令和8年3月5日（木）から同年3月9日（月）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 場所： 〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
新宿アイランドタワー19階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
ストック事業推進部用地課 電話03-5323-2875

10 入札書の提出方法

入札にあたっては、次に従い書面により提出すること

- ① 提出期限： 令和8年3月10日（火）正午
- ② 提出場所： 〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
新宿アイランドタワー19階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
総務部調達管理課
- ③ 提出方法： 提出場所へ持参又は提出期限必着での書留郵便による郵送とする。
電送によるものは受け付けない。

提出場所へ持参する場合の受付は、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
ただし、令和 8 年 3 月 10 日（火）は、午前 10 時から正午まで

11 入札方法等

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 入札執行回数は、原則として 2 回を限度とする。

12 開札の日時及び場所

第 1 順位者決定開札日時： 令和 8 年 3 月 11 日（水）午前 10 時 00 分
第 2 順位者決定開札日時： 令和 8 年 3 月 11 日（水）午前 10 時 20 分
第 3 順位者決定開札日時： 令和 8 年 3 月 11 日（水）午前 10 時 40 分
場所： 〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目 5 番 1 号
新宿アイランドタワー19 階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 入札室

13 入札保証金及び契約保証金 免除

14 開札

入札者又はその代理人の開札の立会いは求めない。

15 入札の無効

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）心得書等」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り消す。

なお、本部長により競争参加資格のある旨確認された者であっても、開札の時に於いて 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。

16 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当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。

17 一般競争参加資格の認定を受けていない者の参加

上記 4 (2) に掲げる一般競争参加資格の申請を行っていない者も上記 7 (1) により申請書及び資料を提出することができるが、競争に参加するためには、申請書提出時に「一般競争（指名競争）参加資格審査申請書（補償）」を併せて提出し、当該資格の認定を受け、かつ、競争参加資格の確認を受けなければならない。

なお、申請者は開札日までに、一般競争参加資格に係る令和 7・8 年度の認定を受けなければならない。

18 手続における交渉の有無 無

19 契約書作成の可否等

(1) 落札者は、別添 2「単価契約書」により、契約書を作成し、別冊「入札（見積）心得書」に定める期限までに提出しなければならない。契約単価は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（1 円未満は切り捨て）とする。

(2) 落札者は、契約書と併せて、別添 4「個人情報等の保護に関する特約条項」及び別添 5「外部電磁的記録媒体の利用に関する特約条項」を作成し、提出しなければならない。

20 支払条件

別添 2「単価契約書」のとおりとする。

21 関連情報を入手するための照会窓口

6 に同じ。

22 鑑定評価の依頼等

(1) 鑑定評価の依頼は、3 (4) に示す契約期間内において、19 により締結した「単価契約書」に基づき、当本部が別添 6「不動産鑑定評価依頼書（様式）」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 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、予め了承すること。

(4) 落札者は、別添 1「仕様書」の 3 業務区域・業務範囲以外の物件についても、当本部からの依頼により、鑑定評価を行うことを予め了承すること。

(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のみとする。

(6) 落札者は、正当な理由なく、当本部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、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いの他に、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 2「単価契約書」第 18 条第 2 項に記載する契約解除による違約金は、単価契約書の別紙 3 単価表に定めた単価に当本部が入札段階で想定した予定数量を乗じた額の 10 分の 1 に相当する額とし、契約時に金額を記載する。

(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 3 覚書

を契約とあわせて同日付で締結するものとする。

23 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2「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12月5日法律第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情報の取扱いに関して、個人情報保護法等に基づく、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→入札心得・契約関係規程→入札関連様式及び標準契約書等→当機構で使用する標準契約書等を参照)を上記19の契約書及び上記22(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を参照)を上記19の契約書及び上記22(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関係した媒介契約は締結できないことを予め了承すること。
- (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とされているところです。

これに基づき、以下のとおり、機構との関係に係る情報を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御理解と御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、御了知願います。

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、御了知願います。

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) 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) 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) 機構の役員経験者及び課長相当職以上経験者（機構OB）の人数、職名及び機構における最終職名
- 2) 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 機構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機構OBに係る情報（人数、現在の職名及び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

以 上

添付書類

- 1 別添1 仕様書
- 2 別添2 単価契約書（案）
- 3 別添3 覚書（案）
- 4 別添4 個人情報等の保護に関する特約条項（案）
- 5 別添5 外部電磁的記録媒体の利用に関する特約条項（案）
- 6 別添6 不動産鑑定評価依頼書（様式）並びに意見書依頼書（様式）
- 7 別記様式（提出書類）
 - (1) 競争参加資格確認申請書（別記様式1）
 - (2) 会社概要書（別記様式2）
 - (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）
- 8 別冊 入札（見積）心得書等

別添 1

仕様書

1 業務名称

令和8年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定評価業務（団地再生事業及び住宅等管理事業）

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

東日本賃貸住宅本部業務区域内（主に東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県、茨城県及び北海道）における団地再生事業及び住宅等管理事業

4 業務の実施内容

- (1) 上記2の契約期間において、団地再生事業及び住宅等管理事業に係る土地等の譲渡、交換、賃貸及び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又は価格調査業務を行う。
- (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、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

- (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。
- (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、業務区域・業務範囲以外の物件についても、機構の依頼により、評価を行う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。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のみとする。
- (5) 受託者は、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、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いの他に、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。

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 7 月 16 日法律第 152 条）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こととする。

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) 当該評価対象となる土地等に居住している者
- (2) 当該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、並びに採用した数値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。

また、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。

なお、以下の項目・内容についても適切に対応し、複数手法を用いて鑑定評価の検討を行い、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。

○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。
- ・必要に応じて、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。

○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。

○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。）

○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。

○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、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。

また、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）を添付すること。

なお、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、業務に当たっ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 8 に定める旅費は除く。
- (3) 受託者は、現地調査に当たって、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。
- (4) 受託者は、現地調査に当たって、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調を保ち、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、ただ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、業務の実施に当たって、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 P D F 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 部、副本 1 部、P D F データとする。

15 関連法令等の遵守

受託者は、業務の実施に当たっては、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、業務の実施に当たって、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 12 月 5 日法律第 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 個人情報の取扱い

個人情報の保護等に関する特約条項第1条に定める個人情報等の保管場所、取扱場所、及び取扱場所から持ち出す場合等の手続き等については、下記のとおりとする。

- (1) 保管場所は受注者事務所内とし、施錠できる場所に保管する。
- (2) 取扱場所は受注者事務所内とし、取扱終了後は速やかに保管場所に返却し施錠する。
- (3) 取扱場所から持ち出す場合は、事前に担当職員の了解を得、保管場所に返却後はその旨を報告する。
- (4) 原則として携帯電話に業務に係る個人情報を登録しない。

21 再委託等

- (1) 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、契約書第5条の規定に基づく書面による承諾は不要とする。
- (2) 受託者は、単価契約書第5条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(1)、4(5)、4(6)、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、管理の下に業務を実施させること。

22 業務環境の改善

本業務の実施にあたっては、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。

以 上

(別表)

対象物件等一覧表

- 1 委託予定物件表（公知化できる物件のみ記載）
- ※公知化できない物件を含めて約 30 件を想定。
- ※類型は、単価契約書の別紙 2「不動産鑑定報酬基準」の別表「基本鑑定報酬額表」参照。

No.	都道府県	類型	地区名／施設名	所在地	土地	建物
					地積（㎡）	延床面積（㎡）
1	埼玉県	E	武里（9－A－2 街区）	春日部市大場字中谷中	2,169.33	
2	埼玉県	A	武里（9－B 街区）	春日部市大場字中谷中	27,575.28	
3	埼玉県	B	西大和団地	和光市	1,985.37	
4	千葉県	A	村上（東地区）	八千代市村上	21,627.56	

別添 2

単 価 契 約 書

- 1 委託業務の名称 令和8年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定評価業務（団地再生事業及び住宅等管理事業）
- 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

上記の不動産鑑定評価業務について、委託者独立行政法人都市再生機構と受託者とは、次の条項により業務委託契約を締結する。

この契約締結の証として本書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 年 月 日

委託者 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
本部長 井添 清治 印

受託者

印

（総則）

第1条 委託者は、この契約書及び別紙1の仕様書の定めるところにより、委託業務を発注し、受託者は、これを確実に履行するものとする。

（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、第三者に譲渡又は承継してはならない。ただし、あらかじめ書面による委託者の承諾を得たときは、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 委託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は、委託者と受託者とが協議して定める。

（再委託等の禁止）

第5条 受託者は、この契約の履行について、委託業務の全部又は一部を第三者に再委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、書面によりあらかじめ委託者の承諾を得たときは、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、委託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、委託業務の履行について、打ち合せ、指示等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。

(報告等)

第8条 委託者は、必要があると認めるときは、受託者の委託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、委託業務を受託者に発注するときは、その都度、評価対象地、評価条件、価格時点、成果物の提出期限（以下「履行期限」という。）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委託業務を実施し、その成果物を委託者に提出するものとする。

2 受託者が前項の委託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。

(委託業務の変更、中止等)

第10条 委託者は、必要がある場合には、委託業務の内容を変更し、又は委託業務を一時中止することができる。この場合において、履行期限又は業務委託料を変更する必要があるときは、委託者と受託者とが協議して定める。

2 前項の場合において、受託者が損害を受けたときは、委託者は、その損害を賠償しなければならないものとし、賠償額は委託者と受託者とが協議して定める。

(履行期限の延長)

第11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、依頼書に指定された履行期限内に委託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12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2の不動産鑑定報酬基準に基づき業務委託料を加算する。

(損害の負担等)

第13条 委託業務の履行にあたり、受託者に生じた損害はすべて受託者の負担とし、第三者に及ぼした損害は、すべて受託者がその賠償をしなければならない。ただし、委託者の責めに帰する理由による場合の損害については、この限りでない。

(検査及び引渡し)

第14条 受託者は、委託業務を完了したときは、遅滞なく、委託者に対して業務完了報告書を提出しなければならない。

2 委託者は、前項の業務完了報告書を受理したときは、その日から起算して14日以内に成果物について検査を行わなければならない。

3 受託者は、前項の規定による検査の結果不合格となり、成果物について補正を請求されたときは、遅滞なくこれを補正し、委託者に対して補正完了報告書を提出して再検査を受けなければならない。この場合における再検査の期日については、前項の規定を準用する。

4 委託者は、前2項の規定による検査の結果、合格と認めたときは、受託者に対してその旨を通知しなければならない。

5 受託者は、前項の規定による通知を受けたときは、遅滞なく、成果物を委託者に引き渡さなければならない。

(業務委託料の支払い)

第15条 受託者は、前条第5項の規定により成果物を委託者に引き渡すときは、委託者に対して別紙2の不動産鑑定報酬基準及び別紙3の単価表に基づき算定した業務委託料請求書を提出しなければならない。

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、受託者に業務委託料を支払わなければならない。

(単価の改定)

第16条 賃金、材料等の価格等に変動があり、前条第1項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。

(履行遅滞金及び遅延利息)

第17条 受託者の責めに帰する理由により、履行期限内に委託業務を完了することができない場合において、委託者が履行期限経過後相当の期間内に完了する見込みがあると認めたときは、委託者は、受託者から履行遅滞金を徴収して、履行期限を延長することができる。

2 前項の履行遅滞金は、受託者の遅延日数につき、業務委託料に年(365日当たり)3パーセントの割合で計算した金額とする。

3 委託者の責めに帰する理由により、第15条第2項の規定による業務委託料の支払いが遅延した場合には、受託者は、委託者に対して年(365日当たり)2.5パーセントの割合で遅延利息の支払いを請求することができる。

(談合等不正行為があった場合の違約金等)

第17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、本契約期間中に発注した総額の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項第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51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項第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 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項第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5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。

(委託者の解除権)

第18条 委託者は、受託者が次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 受託者の責めに帰すべき理由により、履行期限内、又は履行期限経過後相当の期間内に、委託業務を完了する見込みがないと明らかに認められるとき。

二 正当な理由なしに、着手時期を過ぎても委託業務に着手しないとき。

三 第5条の規定に違反したとき。

四 前各号のほか、受託者がこの契約に違反し、その違反によりこの契約の目的を達することができないと認められるとき。

五 受託者が、第20条第1項に規定する理由なしに、この契約の解除を申し出たとき。

六 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。以下「暴力団対策法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められるとき。

ロ 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)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。

2 前項の規定により契約を解除されたときは、受託者は、金〇〇〇〇円※契約単価に機構が入札段階で想定した予定数量を乗じた額の10分の1に相当する額を、違約金として、委託者に支払わなければならない。

3 第1項の場合において、委託業務の成果の一部分について委託者が必要と認めるものがあるときは、委託者の所有とすることができる。

4 第1項の規定により、契約を解除した場合には、委託者は、受託者に対して、すでに完了した委託業務の履行の割合に応じた業務委託料を支払うものとする。

第19条 委託者は、前条第1項の場合のほか、必要があるときはこの契約を解除することができる。

2 前条第3項及び第4項の規定は、前項の規定によりこの契約を解除した場合に準用する。

3 第1項の規定により、契約を解除した場合には、委託者は、これによって生じた損害を賠償しなければならないものとし、その賠償額は委託者と受託者とが協議して定める。

(受託者の解除権)

第20条 受託者は、委託者がこの契約に違反し、その違反によって委託業務を完了することが不可能となるに至ったときは、この契約を解除することができる。

2 第18条第3項及び第4項並びに前条第3項の規定は、前項の規定により契約を解除した場合に準用する。

(違約金等の控除)

第21条 受託者が、この契約に基づく違約金、履行遅滞金、遅延利息又は賠償金を委託

者の指定する期間内に支払わないときは、委託者は、業務委託料のうちから、その金額を控除し、なお不足を生ずるときは、更に追徴する。

(秘密の保持)

第22条 受託者は、委託業務の処理上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。

2 受託者は、成果物を第三者に譲渡し、貸与し、又は利用せしめてはならない。ただし、あらかじめ書面による委託者の承諾を得たときは、この限りではない。

(補則)

第23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。

別紙1 仕様書

別紙2 不動産鑑定報酬基準

別紙3 単価表

仕様書

1 業務名称

令和8年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定評価業務(団地再生事業及び住宅等管理事業)

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

東日本賃貸住宅本部業務区域内(主に東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県、茨城県及び北海道)における団地再生事業及び住宅等管理事業

4 業務の実施内容

- (1) 上記2の契約期間において、団地再生事業及び住宅等管理事業に係る土地等の譲渡、交換、賃貸及び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又は価格調査業務を行う。
- (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、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

- (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。
- (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、業務区域・業務範囲以外の物件についても、機構の依頼により、評価を行う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。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のみとする。
- (5) 受託者は、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、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いの他に、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。

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 7 月 16 日法律第 152 条）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こととする。

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) 当該評価対象となる土地等に居住している者
- (2) 当該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、並びに採用した数値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。

また、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。

なお、以下の項目・内容についても適切に対応し、複数手法を用いて鑑定評価の検討を行い、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。

○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。
- ・必要に応じて、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。

○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。

○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。）

○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。

○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、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。

また、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）を添付すること。

なお、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、業務に当たっ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 8 に定める旅費は除く。
- (3) 受託者は、現地調査に当たって、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。
- (4) 受託者は、現地調査に当たって、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調を保ち、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、ただ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、業務の実施に当たって、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 P D F 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 部、副本 1 部、P D F データとする。

15 関連法令等の遵守

受託者は、業務の実施に当たっては、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、業務の実施に当たって、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 12 月 5 日法律第 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 個人情報の取扱い

個人情報の保護等に関する特約条項第1条に定める個人情報等の保管場所、取扱場所、及び取扱場所から持ち出す場合等の手続き等については、下記のとおりとする。

- (1) 保管場所は受注者事務所内とし、施錠できる場所に保管する。
- (2) 取扱場所は受注者事務所内とし、取扱終了後は速やかに保管場所に返却し施錠する。
- (3) 取扱場所から持ち出す場合は、事前に担当職員の了解を得、保管場所に返却後はその旨を報告する。
- (4) 原則として携帯電話に業務に係る個人情報を登録しない。

21 再委託等

- (1) 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、契約書第5条の規定に基づく書面による承諾は不要とする。
- (2) 受託者は、単価契約書第5条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(1)、4(5)、4(6)、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、管理の下に業務を実施させること。

22 業務環境の改善

本業務の実施にあたっては、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。

以 上

(別表)

対象物件等一覧表

- 1 委託予定物件表（公知化できる物件のみ記載）
- ※公知化できない物件を含めて約 30 件を想定。
- ※類型は、単価契約書の別紙 2「不動産鑑定報酬基準」の別表「基本鑑定報酬額表」参照。

No.	都道府県	類型	地区名／施設名	所在地	土地	建物
					地積（㎡）	延床面積（㎡）
1	埼玉県	E	武里（9－A－2 街区）	春日部市大場字中谷中	2,169.33	
2	埼玉県	A	武里（9－B 街区）	春日部市大場字中谷中	27,575.28	
3	埼玉県	B	西大和団地	和光市	1,985.37	
4	千葉県	A	村上（東地区）	八千代市村上	21,627.56	

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と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あたって、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、より高い類型の鑑定報酬額を基本とし、その他の増加項目に該当する類型の鑑定報酬額の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。

(端数計算)

- 6 1～5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)

- 7 1～6 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)

- 8 評価対象不動産が、機構の事務所所在地から 80 k m 以遠にある場合、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（行政職（一）3～6 級相当）及び国家公務員旅費支給規程に基づく算定方法に準じて算定した旅費の額を 1～7 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。

(再鑑定評価の割引)

- 9 再鑑定評価に係る鑑定報酬額については、1～8 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「通常の鑑定報酬額」という。）の二分の一とする。ただし、再鑑定にあ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の鑑定報酬額の 90% 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し、単価契約書に定める履行期間終了後においても、再鑑定等の場合には引き続き適用する。

以 上

別表 基本鑑定報酬額表

(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書。

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

単価表（不動産鑑定報酬基準 1 で定める別表）

（単位：円）

評価額 \ 類型	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（貸地）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							
1 0 百万円まで							
1 5 百万円まで							
2 0 百万円まで							
2 5 百万円まで							
3 0 百万円まで							
4 0 百万円まで							
5 0 百万円まで							
6 0 百万円まで							
8 0 百万円まで							
1 0 0 百万円まで							
1 2 0 百万円まで							
1 5 0 百万円まで							
1 8 0 百万円まで							
2 1 0 百万円まで							
2 4 0 百万円まで							
2 7 0 百万円まで							
3 0 0 百万円まで							
3 5 0 百万円まで							
4 0 0 百万円まで							
4 5 0 百万円まで							
5 0 0 百万円まで							
5 5 0 百万円まで							
6 0 0 百万円まで							
7 0 0 百万円まで							
8 0 0 百万円まで							
9 0 0 百万円まで							
1, 0 0 0 百万円まで							
1, 1 0 0 百万円まで							
1, 2 0 0 百万円まで							
1, 2 0 0 百万円を超え 2, 5 0 0 百万円までのもの	円に 1 億 円ごとに 円を加算	円に 1 億 円ごとに 円を加算	円に 1 億円ご とに 円を加算	円に 1 億円ご とに 円を加算	円に 1 億 円ごとに 円を加算	円に 1 億 円ごとに 円を加算	円に 1 億 円ごとに 円を加算
2, 5 0 0 百万円を超え 5, 0 0 0 百万円までのもの	円に 1 億 円ごとに 円を加算	円に 1 億 円ごとに 円を加算	円に 1 億円ご とに 円を加算	円に 1 億円ご とに 円を加算	円に 1 億 円ごとに 円を加算	円に 1 億 円ごとに 円を加算	円に 1 億 円ごとに 円を加算
5, 0 0 0 百万円を超え 1 0, 0 0 0 百万円までのもの	円に 1 億 円ごとに 円を加算	円に 1 億 円ごとに 円を加算	円に 1 億円ご とに 円を加算	円に 1 億円ご とに 円を加算	円に 1 億 円ごとに 円を加算	円に 1 億 円ごとに 円を加算	円に 1 億 円ごとに 円を加算
1 0, 0 0 0 百万円を超えるもの	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円

（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書。

意見書（1 件につき）	円
-------------	---

別添 3

覚書

委託者 及び受託者 は、令和 8 年 月 日付で締結した令和 8 年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定評価業務（団地再生事業及び住宅等管理事業）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不動産鑑定評価基準及び単価表は単価契約書別紙 2 及び別紙 3 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
氏名

印

受託者 住所
氏名

印

別添 4

個人情報等の保護に関する特約条項

発注者及び受注者が令和 年 月 日付けで締結した令和 8 年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定評価業務（団地再生事業及び住宅等管理事業）の契約（以下「本契約」という。）に関し、受注者が、本契約に基づく業務等（以下「業務等」という。）を実施するに当たっての個人情報等の取扱いについては、本特約条項によるものとする。

（定義）

第 1 条 本特約条項における個人情報等とは、発注者が提供及び受注者が収集する情報のうち、次に掲げるものをいう。

一 個人情報（個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第 2 条第 1 項に規定する個人情報をいう。）

二 発注者の権利利益を侵害するおそれがある情報
（個人情報等の取扱い）

第 2 条 受注者は、個人情報等の保護の重要性を認識し、業務等の実施に当たっては、個人及び発注者の権利利益を侵害することのないよう、個人情報等の取扱いを適正に行わなければならない。

（管理体制等の報告）

第 3 条 受注者は、個人情報等について、取扱責任者及び担当者を定め、管理及び実施体制を書面（別紙様式 1）により報告し、発注者の確認を受けなければならない。また、報告内容に変更が生じたときも同様とする。

（秘密の保持）

第 4 条 受注者は、個人情報等を第三者に漏らしてはならない。また、本契約が終了し、又は解除された後も同様とする。

（安全管理のための措置）

第 5 条 受注者は、個人情報等について、漏えい、滅失及びき損の防止その他の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

（収集の方法）

第 6 条 受注者は、業務等を処理するために個人情報等を収集するときは、必要な範囲内で、適正かつ公正な手段により収集しなければならない。

（目的外利用等の禁止）

第 7 条 受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、個人情報等を、本契約の目的外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

（個人情報等の持出し等の禁止）

第 8 条 受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、個人情報等を受注者の事業所から送付及び持ち出し等してはならない。

（複写等の禁止）

第9条 受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、個人情報等が記録された電磁的記録又は書類等を複写し、又は複製してはならない。

(再委託の制限等)

第10条 受注者は、発注者の承諾があるときを除き、個人情報等を取扱う業務等について、他に委託（他に委託を受ける者が受注者の子会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号に規定する子会社をいう。）である場合も含む。以下同じ。）してはならない。

2 受注者は、前項の規定に基づき他に委託する場合には、その委託を受ける者に対して、本特約条項に規定する受注者の義務を負わせなければならない。

3 前2項の規定は、第1項の規定に基づき委託を受けた者が更に他に委託する場合、その委託を受けた者が更に他に委託する場合及びそれ以降も同様に適用する。

(返還等)

第11条 受注者は、発注者から提供を受け、又は受注者自らが収集し、若しくは作成した個人情報等が記録された電磁的記録又は書類等について、不要となったときは速やかに、本契約終了後は直ちに発注者に返還し又は引渡さなければならない。

2 受注者は、個人情報等が記録された電磁的記録又は書類等について、発注者の指示又は承諾により消去又は廃棄する場合には、復元又は判読が不可能な方法により行わなければならない。この場合において、受注者は、発注者に対し、消去又は廃棄したことを証明する書類を提出する等し、発注者は、消去又は廃棄が確実に行われていることを確認するものとする。

(事故等の報告)

第12条 受注者は、本特約条項に違反する事態が生じた、又は生じるおそれのあるときは、直ちに発注者に報告し、発注者の指示に従わなければならない。

(管理状況の報告等)

第13条 受注者は、個人情報等の管理の状況について、発注者が報告を求めたときは速やかに、本契約の契約期間が1年以上の場合においては契約の始期から6か月後の月末までに（以降は、直近の報告から1年後の月末までに）、書面（別紙様式2）により報告しなければならない。

2 発注者は、必要があると認めるときは、前項の報告その他個人情報等の管理の状況について調査（実地検査を含む。以下同じ。）することができ、受注者はそれに協力しなければならない。

3 受注者は、第1項の報告の確認又は前項の調査の結果、個人情報等の管理の状況について、発注者が不適切と認めたときは、直ちに是正しなければならない。

(取扱手順書)

第14条 受注者は、本特約条項に定めるもののほか、別添「個人情報等に係る取扱手順書」に従い個人情報等を取扱わなければならない。

(契約解除及び損害賠償)

第15条 発注者は、受注者が本特約条項に違反していると認めたときは、本契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる。

本特約条項締結の証として本書2通を作成し、発注者と受注者が記名押印の上、各自1通を保有する（ただし、電磁的記録については、本特約条項の成立を証するため、本書の電磁的記録を作成し、発注者及び受注者が特約条項内容の合意後電子署名を施し、各自その電子署名が施された電磁的記録を保管するものとする。）。

令和 年 月 日

発注者 住所

氏名

印

受注者 住所

氏名

印

(別添)

個人情報等に係る取扱手順書

個人情報等については、取扱責任者による監督の下で、以下のとおり取り扱うものとする。

1 個人情報等の秘密保持について

個人情報等を第三者に漏らしてはならない。

※業務終了後についても同じ

2 個人情報等の保管について

個人情報等が記録されている書類等（紙媒体及び電磁的記録媒体をいう。以下同じ。）及びデータは、次のとおり保管する。

(1) 書類等

受注者の事務所内のキャビネットなど決められた場所に施錠して保管する。

(2) データ

① データを保存するP C及び通信端末やU S Bメモリ、外付けハードディスクドライブ、C D－R、D V D－R等の記録機能を有する機器・媒体、又はファイルについては、暗号化及びパスワードを設定する。また、そのアクセス許可者は業務上必要最低限の者とする。

② ①に記載するP C及び機器・媒体については、受注者が支給及び管理するもののみとする。※私物の使用は一切不可とする。

3 個人情報等の送付及び持出し等について

個人情報等は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、受注者の事務所から送付及び持ち出し等してはならない。ただし、発注者の指示又は承諾により、個人情報等を送付及び持ち出しをする場合には、次のとおり取り扱うものとする。

(1) 送付及び持出しの記録等

台帳等を整備し、記録・保管する。

(2) 送付及び持出し等の手順

① 郵送や宅配便

複数人で宛先住所等と封入文書等に相違がないことを確認し、送付する。

② ファクシミリ

原則として禁止する。ただし、やむを得ずファクシミリ送信を行う場合は、次の手順を厳守する。

- ・送信先への事前連絡
- ・複数人で宛先番号の確認
- ・送信先への着信確認

※初めての送信先の場合は、本送信前に、試行送信を実施すること

③ 電子メール

個人情報等は、メールの本文中に記載せず、添付ファイルによる送付とする。添付ファイルには、暗号化及びパスワードを設定し、パスワードは別途通知する。

また、複数の送信先に同時に送信する場合には、他者のメールアドレスが表示されないように、「bcc」で送信する。

④ 持出し

運搬時は、外から見えないように封筒やバック等に入れて、常に携行する。

4 個人情報等の収集について

業務等において必要のない個人情報等は取得しない。

また、業務上必要な個人情報等のうち、個人情報を取得する場合には、本人に利用目的を明示の上、業務を処理するために必要な範囲内で、適正かつ公正な手段により収集しなければならない。

5 個人情報等の利用及び第三者提供の禁止について

個人情報等は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、業務等の目的外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

6 個人情報等の複写又は複製の禁止について

個人情報等は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、個人情報等が記録された電磁的記録及び書類等を複写し、又は複製してはならない。

7 個人情報等の返還等について

- ① 業務等において不要となった個人情報等は、速やかに発注者に返還又は引渡しをする。
- ② 発注者の指示又は承諾により、個人情報等を、消去又は廃棄する場合には、シュレッダー等を用いて物理的に裁断する等の方法により、復元又は判読が不可能な方法により消去又は廃棄する。この場合において、発注者に対し、消去又は廃棄したことを証明する書類を提出する等する。

8 個人情報等が登録された通信端末の使用について

発注者の指示又は承諾により、通信端末に個人情報等を登録し、使用する場合には、次のとおり取り扱うものとする。

- (1) パスワード等を用いたセキュリティロック機能を設定する。
- (2) 必要に応じて、盗み見に対する対策（のぞき見防止フィルタの使用等）、盗難・紛失に対する対策（通信端末の放置の禁止、ストラップの使用等）により、安全確保のために必要な措置を講ずることに努める。
- (3) 電話帳への個人の氏名・電話番号・メールアドレス等の登録（住所及び個人を特定できる画像は登録しない。）は、業務上必要なものに限定する。
- (4) 個人情報等が含まれたメール(添付されたファイルを含む。)及び画像は、業務上不要となり次第、消去する。

9 事故等の報告

個人情報等の漏えいが明らかになったとき、又はそのおそれが生じたときは、直ちに発注者に報告する。

10 その他留意事項

独立行政法人は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第5章の規律に基づき、個人情報を取り扱わなければならない。

この法律の第66条第2項において、『行政機関等から個人情報の取扱いの委託を受けた者が受託した業務を行う場合には、保有個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他の保有個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。』と規定されており、**業務受注者についても本規律の適用対象**となる。

したがって、本規律に違反した場合には、第171条及び第175条に定める罰則規定により、懲役又は罰金刑に処される場合があるので、留意されたい。

11 特記事項

無

令和 年 月 日

株式会社*****
代表取締役 ***** 印 ※1

個人情報等に係る管理及び実施体制

契約件名：令和8年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定
評価業務（団地再生事業及び住宅等管理業務）

1 取扱責任者及び取扱者

	部 署	氏 名	取扱う範囲等
	役 職		
取扱責任者	〇〇部△△課		
	課長		
取 扱 者	〇〇部△△課		*****地区に係る～～～
	係長		
	〇〇部△△課		*****地区に係る～～～
	主任		
	〇〇部△△課		*****地区に係る～～～

2 管理及び実施体制図

(様式任意)

※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。

令和 年 月 日

独立行政法人都市再生機構

東日本賃貸住宅本部 本部長 井添 清治 殿

株式会社*****

代表取締役 ** ** 印 ※1

個人情報等の管理状況

次の契約における個人情報等の管理状況について、下記のとおり、報告いたします。

契約件名：令和8年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定
評価業務（団地再生事業及び住宅等管理業務）

記

- 1 確認日 令和 年 月 日
- 2 確認者 取扱責任者 ○○ ○○
- 3 確認結果 別紙のとおり

※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。

以 上

(別紙) 管理状況の確認結果

【管理する個人情報等】

--

確 認 内 容	確 認 結 果	備 考
1 管理及び実施体制		
令和 年 月 日付けで提出した「個人情報等に係る管理及び実施体制」のとおり、管理及び実施している。		
2 秘密の保持		
個人情報等を第三者に漏らしていない。		
3 安全管理措置		
個人情報等について、漏えい、滅失及びき損の防止その他の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じている。		
《個人情報等の保管状況》		
個人情報等が記録された電磁的記録及び書類 ① 等は、受注者の事務所内のキャビネットなど決められた場所に施錠して保管している。		
データを保存するP C及び通信端末やU S Bメモリ、外付けハードディスクドライブ、C D－R、D V D－R等の記録機能を有する機器・媒体、又はファイルについては、暗号化及びパスワードを設定している。		
③ アクセス許可者は業務上必要最低限の者としている。		
④ ②に記載するP C及び機器・媒体については、受注者が支給及び管理しており、私物の使用はしていない。		
《個人情報等の送付及び持出し手順》		
① 発注者の指示又は承諾があるときを除き、受注者の事務所から送付又は持出しをしていない。		
② 送付及び持出しの記録を台帳等に記載し、保管している。		
③ 郵送や宅配便について、複数人で宛先住所等と封入文書等に相違がないことを確認し、送		

確 認 内 容	確 認 結 果	備 考
付している。		
F A Xについては、原則として禁止しており、やむを得ずF A X送信する場合は、次の手順を厳守している。 ④ ・初めての送信先の場合は、試行送信を実施 ・送信先への事前連絡 ・複数人で宛先番号の確認 ・送信先への着信確認		
⑤ eメール等について、個人情報等は、メールの本文中に記載せず、添付ファイルによる送付としている。		
⑥ 添付ファイルには、暗号化及びパスワードを設定し、パスワードは別途通知している。		
⑦ 1回の送信において送信先が複数ある場合には、他者のメールアドレスが表示されないように、「bcc」で送信している。		
⑧ 持出しについて、運搬時は、外から見えないように封筒やバック等に入れて、常に携行している。		
4 収集の制限		
個人情報等を収集するときは、業務を処理するために必要な範囲内で、適正かつ公正な手段により収集している。		
《個人情報等の取得等手順》		
① 業務上必要のない個人情報等は取得していない。		
② 業務上必要な個人情報等のうち、個人情報を取得する場合には、本人に利用目的を明示している。		
5 利用及び提供の禁止		
個人情報等を契約の目的外に利用し、又は第三者に提供していない。 ※発注者の指示又は承諾があるときを除く。		
6 複写又は複製の禁止		
個人情報等が記録された電磁的記録及び書類等を複写し、又は複製していない。 ※発注者の指示又は承諾があるときを除く。		
7 再委託の制限等		
個人情報等を取扱う業務について、他に委託（他に委託を受ける者が受注者の子会社である場合も含む。）し、又は請け負わせていない。 ※発注者の承諾があるときを除く。		
【再委託、再々委託等を行っている場合】		
再委託先、再々委託先等に対して、特約条項に規定する受注者の義務を負わせている。		
8 返還等		

確 認 内 容	確 認 結 果	備 考
① 業務上不要となった個人情報等は、速やかに発注者に返還又は引渡しをしている。		
② 個人情報等を消去又は廃棄する場合には、シュレッダー等を用いて物理的に裁断する等の方法により、復元又は判読が不可能な方法により消去又は廃棄している。この場合において、発注者に対し、消去又は廃棄したことを証明する書類を提出する等している。		
9 通信端末の使用		
① パスワード等を用いたセキュリティロック機能を設定している。		
② 必要に応じて、盗み見に対する対策（のぞき見防止フィルタの使用等）、盗難・紛失に対する対策（通信端末の放置の禁止、ストラップの使用等）により、安全確保のために必要な措置を講ずることに努めている。		
③ 電話帳への個人の氏名・電話番号・メールアドレス等の登録（住所及び個人を特定できる画像は登録しない。）は、業務上必要なものに限定している。		
④ 個人情報等が含まれたメール（添付されたファイルを含む。）及び画像は、業務上不要となり次第、消去している。		
10 事故等の報告		
特約条項に違反する事態が生じ、又は生じるおそれのあることを知ったときは、直ちに発注者に報告し、指示に従っている。		
11 取扱手順書の周知・徹底		
個人情報等の取扱者に対して、取扱手順書の周知・徹底を行っている。		
12 その他報告事項		
（任意記載のほか、取扱手順書等特記事項があればその対応を記載する。）		

※ 確認結果欄等への記載方法

確認結果	記載事項
適切に行っている	○
一部行っていない	△
行っていない	×
該当するものがない	－

* 「△」及び「×」については備考欄にその理由を記載する。

別添 5

外部電磁的記録媒体の利用に関する特約条項

委託者及び受託者が令和 年 月 日付けで締結した令和 8 年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定評価業務（団地再生事業及び住宅等管理事業）の契約（以下「本契約」という。）に関し、受託者が、本契約に基づく業務等（以下「業務等」という。）を実施するに当たっての外部電磁的記録媒体の取扱いについては、本特約条項によるものとする。

（定義）

第 1 条 本特約条項における外部電磁的記録媒体とは、情報が記録され、又は記載される有体物である記録媒体のうち、電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、情報システムによる情報処理の用に供されるもの（以下「電磁的記録」という。）に係る記録媒体（以下「電磁的記録媒体」という。）で、サーバ装置等に内蔵される内蔵電磁的記録媒体以外の記録媒体（USB メモリ、外付けハードディスクドライブ、CD-R、DVD-R 等）をいう。

（外部電磁的記録媒体の取扱い）

第 2 条 受託者は、別添「外部電磁的記録媒体に係る取扱手順書」に従い外部電磁的記録媒体を取扱わなければならない。

（解除及び損害賠償）

第 3 条 委託者は、受託者が本特約条項に違反していると認めたときは、本契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる。

本特約条項締結の証として本書 2 通を作成し、委託者と受託者とが記名押印の上、各自 1 通を保有する（ただし、電磁的記録については、本特約条項の成立を証するため、本書の電磁的記録を作成し、委託者及び受託者が特約条項内容の合意後電子署名を施し、各自その電子署名が施された電磁的記録を保管するものとする。）。

令和〇年〇月〇日

委託者 住所 東京都新宿区西新宿六丁目 5 番 1 号
氏名 独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
本部長 井添 清治 印

受託者 住所 ○○○○○○○○○○○
氏名 ○○○○○○
代表取締役 ○○ ○○

(別添)

外部電磁的記録媒体に係る取扱手順書

受託者は、機構に引き渡す外部電磁的記録媒体を、機構との間で情報を運搬する目的に限って使用することとし、当該外部電磁的記録媒体から情報を読み込む場合及びこれに情報を書き出す場合の安全確保のために、以下に掲げる措置を講ずること。

- (1) 外部電磁的記録媒体を使用する際には、最新のバージョンに更新された不正プログラム対策ソフトウェアによる検疫・駆除を行う。
- (2) 情報が保存された外部電磁的記録媒体を運搬する際には、以下の措置を講ずる。
 - ① 受託者は、安全確保のため以下の措置を講ずる。
 - ・ 外見から機密性の高い情報であることが分からないようにする。
 - ・ 郵便、信書便等の場合には、追跡可能な方法を採用するとともに、親展で送付する。
 - ・ 携行の場合には、封筒、書類鞆等に収め、当該封筒、書類鞆等の盗難、置き忘れ等に注意する。
 - ② 受託者は、①の措置に加え、機密情報にパスワードを設定するとともに暗号化を行う。
- (3) 外部電磁的記録媒体の紛失、情報の漏えい等が明らかになったとき、又はそのおそれが生じたときは、直ちに委託者に報告する。

別添 6

〇〇-〇
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東日本賃貸住宅本部
本部長 井添 清治

不動産鑑定評価依頼書

令和 年 月 日付けで締結した単価契約書第9条第1項の規定により、〇〇〇〇地区
(事業)に係る〇〇〇〇の不動産の鑑定評価を、下記により依頼します。

記

- 1 鑑定評価対象地
添付書類参照のこと。
- 2 鑑定評価条件
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 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1部・副本1部・PDFデータ
- 7 鑑定評価書の提出先
〒〇-〇 〇〇〇〇県〇〇〇〇市〇〇〇〇区〇番〇号
独立行政法人都市再生機構 〇〇本部 〇〇〇〇部〇〇〇〇課
- 8 留意事項
 - (1) 鑑定評価額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) 地価公示法第2条第1項の公示区域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。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。
 - (4) 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資料を添付すること。
 - (5) 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

〇〇-〇
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東日本賃貸住宅本部
本部長 井添 清治

意見書依頼書

令和 年 月 日付けで締結した単価契約書第9条第1項の規定により、〇〇〇〇地区（事業）に係る〇〇〇〇の不動産の鑑定評価等を、下記により依頼します。

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1部・副本1部・PDFデータ
- 7 意見書の提出先
〒〇-〇 〇〇〇〇県〇〇〇〇市〇〇〇〇区〇番〇号
独立行政法人都市再生機構 〇〇本部 〇〇〇〇部〇〇〇〇課
- 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

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東日本賃貸住宅本部

本部長 井添 清治 様

住 所

商号又は名称

代表者氏名

印 ※1

令和8年1月22日付けで公示のありました令和8年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定評価業務（団地再生事業及び住宅等管理事業）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、揭示文兼入札説明書4（1）（5）（6）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 揭示文兼入札説明書4（2）に定める登録状況を記載した書面（競争参加資格認定通知書（写））
- 2 揭示文兼入札説明書4（4）に定める登録状況を記載した書面（登録証明書（写））
- 3 揭示文兼入札説明書4（8）（9）に定める事業所の所在地及び不動産鑑定士の所属人数等を記載した書面（別記様式2「会社概要書」）
- 4 揭示文兼入札説明書4（10）に定める業務の実績を記載した書面（別記様式3「業務実績申告書」）
- 5 揭示文兼入札説明書4（11）に定める業務の実績等を記載した書面（別記様式4「委託業務責任者の経歴等」）

※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。

個人事業主等で、複数回線の電話番号がない場合は、1回線の記載も可。

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下さい。

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(FAX)	
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(FAX)	
業務区域 内の事務 所	名称 (在籍鑑定士数)	
	所在地 電話番号(FAX)	
	名称 (在籍鑑定士数)	
	所在地 電話番号(FAX)	
	名称 (在籍鑑定士数)	
	所在地 電話番号(FAX)	

注) 以下の資料を添付して下さい。

- ① 直近3ヶ年(令和5年～令和7年)の不動産の鑑定評価に関する法律第28条1号による事業実績等報告書
- ② 会社案内等

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日以降令和7年12月31日までの過去3年間、東京都、千葉県、神奈川県及び埼玉県内における年間10件以上の不動産の鑑定評価の実績

土地売却又は土地賃貸に関する不動産鑑定評価の実績

年	東京都、千葉県、神奈川県及び埼玉県内における不動産鑑定評価の実績			
	東京都	千葉県	神奈川県	埼玉県
令和5年	件	件	件	件
令和6年	件	件	件	件
令和7年	件	件	件	件

注1) 依頼目的、依頼者、種類、及び価格と賃料の別は問わない。

業務の実績【 都・県】

提出者名：

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

注 1) 前頁記載の実績のうち、代表的な案件について、該当する都県から 1 件ずつ、業務の概要を記載すること。

注 2) 実績を確認できる書類（依頼書等）を添付すること。

委託業務責任者の経歴等

氏名					
所属・役職		(入社年月日： 年 月 日)			
①－１ 不動産鑑定士の登録内容 ・登録番号： ・登録年月日：					
①－２ 不動産鑑定士（不動産鑑定士補の期間を含む。）の実務経験が10年以上ある場合 ・別途履歴書を添付					
業務経歴（令和３年１月１日以降令和７年１２月３１日までの過去５年間）					
業務対象	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)
②1)					
②2)					
②3)					
②4)					
②5)					
②6)					
②7)					
②8)					
②9)					

注1) 業務経歴欄の業務対象②は、揭示文兼入札説明書4(11)②の業務に対応します。
業務対象ごとに実績件数と、それぞれの代表的業務1件を記載してください。

注2) 業務対象②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。

注3) 業務対象②は、1)～9)のそれぞれの代表的業務のうち、2種類の鑑定評価書の写し(表紙～対象不動産の確定、鑑定評価方式の適用～鑑定評価額の決定部分の抜粋、守秘義務部分の黒塗り等可)を添付してください。

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、見積金額の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 競争入札・見積（合せ）執行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、業務委託契約書案、仕様書及び現場説明書等を熟覧の上、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、仕様書及び現場説明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、前項の通知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 入札書又は見積書は、委託者においてやむを得ないと認めたときは、書留郵便をもって提出することができる。この場合には、二重封筒とし、表封筒に入札書又は見積書在中の旨を朱書し、中封筒に工事名及び入札又は見積り日時を記載し、委託者あての親書で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、表封筒に押印省略の旨を朱書し、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。

4 前項の入札書又は見積書は、入札又は見積り執行日の前日までに到着しないものは無効とする。

5 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。

6 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。

7 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ない。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 入札参加者等は、落札者の決定前に、他の入札参加者等に対して入札価格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 入札又は見積金額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、前回の最低入札金額と同額又はこれ

を超える金額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7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、第3条第1項の通知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、最低入札者名及びその入札金額を公表して行う。

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、予定価格の制限の範囲内で最低の価格により入札した者を落札者とする。ただし、予定価格が1,000万円を超える場合において、落札者となるべき者の入札価格によっては、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、予定価格の制限の範囲内の価格をもって入札した他の者のうち最低の価格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、予定価格の制限の範囲内で、価格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金額の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価格を害し、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（入札説明）

第13条 理由なく揭示文兼入札説明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、予め委託者の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

2 落札者が前項の期間内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、契約書案及び揭示文兼入札説明書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

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、(件名) 令和 8 年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定評価業務(団地再生事業及び住宅等管理事業)(第 順位)

上記の割引率で上記の業務を受託したく、入札(見積)心得書、揭示文兼入札説明書、仕様書及び契約書案に記載の内容を承諾の上、入札します。

令和 年 月 日

住 所
会社名
代表者
代理人

印 ※ 1

独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部
本部長 井添 清治 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。
個人事業主等で、複数回線の電話番号がない場合は、1回線の記載も可。

入札書封筒

表

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
本部長 井添 清治 殿
（件名 令和8年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定評価業務（団地再生事業及び住宅等管理事業）（第 順位） 入札書

裏

封
所在地
会社名
氏名

委任状

私は_____を代理人と定め、独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部の発注する「令和8年度東日本賃貸住宅本部に係る不動産鑑定評価業務（団地再生事業及び住宅等管理事業）業務」に関し、下記の権限を委任します。

記

1. 入札に関する一切の件

2.

代理人 使用印鑑	
-------------	--

令和 年 月 日

住 所
会社名
代表者

印 ※1

独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部
本部長 井添 清治 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。

個人事業主等で、複数回線の電話番号がない場合は、1回線の記載も可。

入札に係る提出書類について

- 1 代表者及び代表者から委任を受けた代理人が入札に参加される場合は、実印の印影照合を行うため、**使用印鑑届（実印を使用印とする場合も含む）及び印鑑証明書正本（原本発行日から3か月以内）**を提出してください。（一度提出していただければ、競争参加資格の認定期間中は有効です（最長2年間））。また、記載内容に変更が生じた場合、再度提出してください。
- 2 代表者以外の方が年間を通じて代表者と同等の権限を行使する場合、**年間委任状及び印鑑証明書正本（原本発行日から3か月以内）**を提出してください。（一度提出していただければ、競争参加資格の認定期間中は有効です（最長2年間））。また、記載内容に変更が生じた場合、再度提出してください。
- 3 入札参加者の本人確認を行うため、下記の書類を入札日に提出してください。
 - 一 代表者本人が入札される場合：**名刺など本人を確認できる書類**を提出してください。
 - 二 代理人の方が入札される場合：**委任状（年間委任状を提出した復代理人を含む）及び名刺など本人を確認できる書類**を提出してください。

名刺をお持ちでない方が入札される場合には、公的機関が発行した身分証明証（健康保険被保険者証、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、写しを取らせていただきます。

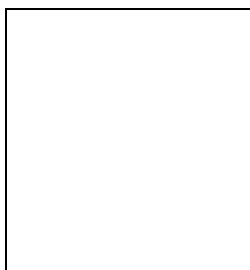
名刺又は公的機関が発行した身分証明証で本人確認ができない場合は、入札への参加は認められませんので、あらかじめご承知おきください。

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、厳重に取扱います。

以 上

使 用 印 鑑 届

使用印



実印



上記の印鑑について、入札見積、契約の締結並びに代金の請求及び受領に
関して使用する印鑑としてお届けします。

令和 年 月 日

住所

商号又は名称

代表者

印

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
本部長 井添 清治 殿

- 注 1 本届には、印鑑証明書（原本・発行日から 3 か月以内）を添付すること。な
お、委任状又は年間委任状と併せて本届を提出する場合には、印鑑証明書の提
出は 1 部で足りる。
- 2 使用印を届け出る本支社等、事務所等ごとに作成し、提出すること。また、
記載内容に変更が生じた場合、再度の提出をすること。なお、使用人の使用印
を変更する場合もその旨届け出ること。

記載例

使 用 印 鑑 届

使用印



実印



上記の印鑑について、入札見積、契約の締結並びに代金の請求及び受領に関して使用する印鑑としてお届けします。

年 月 日 ← **提出日**

住 所 ○○○○○○○○○○○○
 会 社 名 ○○○○株式会社
 代 表 者 代表取締役 ○○ ○○ 印
 ↑
実印

独立行政法人都市再生機構 ○○
 ○○長 ○○ ○○ 殿

**使用印を届け出る機構の組織・組織の
 長の役職及び氏名**

- 注1 本届には、印鑑証明書（原本・発行日から3か月以内）を添付すること。なお、委任状又は年間委任状と併せて本届を提出する場合には、印鑑証明書の提出は1部で足りる。
- 2 使用印を届け出る機構の本支社、事務所等ごとに作成し、提出すること。また、記載内容に変更が生じた場合、再度の提出をすること。なお、使用人の使用印を変更する場合もその旨届け出ること。