

## 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東日本都市再生本部の「令和８年度東日本都市再生本部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、この揭示文兼入札説明書によるものとする。

なお、本件は、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。）を受け付け、価格と価格以外の要素を総合的に評価して落札者を決定する総合評価方式の業務である。

### 1 揭示日

令和８年１月23日（金）

### 2 発注者

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部 本部長 西野 健介  
東京都新宿区西新宿六丁目５番１号

### 3 業務概要等

#### (1) 業務名

令和８年度東日本都市再生本部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（以下「当機構」という。）東日本都市再生本部（以下「当本部」という。）が管轄する区域において、都市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

〔当本部が管轄する区域〕

東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県、長野県、新潟県、富山県、石川県、山梨県、秋田県、山形県、宮城県、岩手県、福島県、青森県及び北海道

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

- ③ ①及び②による不動産鑑定評価に関して、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

※再鑑定評価：①と同一物件につき同一条件において、①の資料を活用して再度評価を行うものをいう。

なお、本件業務において、技術提案を求める評価テーマは、次に示す事項とする。

#### 【評価テーマ】

利回り及び賃料等に関する情報収集・分析体制が社内で整備されており、定期的に更新される社内ベンチマークや表又は社外公表資料を有していること等、市況を的確に反映させた鑑定評価を行うための手法を提案してください。

#### (3) 業務の詳細な説明

「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

ただし、(2) ②③の業務については、契約期間満了後においても、当本部から依頼があった場合には、原則として対応すること。

(5) 競争方法等

- ① 別紙「不動産鑑定報酬基準」の別表「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。
- ② 本業務については、6者の不動産鑑定業者が必要となることから、入札を6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、第3順位者決定入札の落札者、第4順位者決定入札の落札者、第5順位者決定入札の落札者及び第6順位者決定入札の落札者の計6者を契約の相手方として決定する。
- ③ 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、第3順位者決定入札の落札者、第4順位者決定入札の落札者、第5順位者決定入札の落札者、第6順位者決定入札の落札者には、概ね6：5：4：3：2：1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、当本部が決定する。

(6) 揭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1月23日（金）から令和8年3月17日（火）まで

交付方法：当本部ホームページからダウンロードすること。

4 競争参加資格

次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。
- (3) 申請書及び資料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。
- (4) 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こと。
- (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、当機構ホームページ→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について→「（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、契約相手方として当機構が適当でないと認める者に該当しないこと。
- (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) 東京都特別区内に本業務を行う主たる事務所（本支店又は営業所等）があること。
- (9) 令和5年1月1日から令和7年12月31日までの3年間、東京都特別区内において、年間各5件以上の不動産の鑑定評価の実績を有すること（同一特別区内における実績であることを要しない。）。
- (10) 次に掲げる基準を満たす委託業務責任者等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、かつ不動産鑑定士（不動産鑑定士補の期間を含む。）として10年以上の実務経験がある者

- ② 令和3年1月1日から令和7年12月31日までの5年間に、東京都特別区内において、不動産の鑑定評価に従事した経験がある者
- ③ 令和3年1月1日から令和7年12月31日までの5年間に、次の「イ」から「チ」に掲げる類型等の評価のうち、2種類以上の不動産の鑑定評価（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。）に従事した経験がある者（ただし、「チ」については、調査報告書でも可とする。）
  - イ 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）
  - ロ 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
  - ハ 複合用途に係る区分所有建物（1区画の専有部分でも可）及びその敷地の鑑定評価
  - ニ 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。）
  - ホ 区分地上権に係る鑑定評価
  - ヘ 継続賃料に係る鑑定評価
  - ト 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。）
  - チ 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、又は市街地再開発事業における従前・従後資産評価
- ④ 資料提出期限日において、入札参加者が法人である場合はその役員又は使用人、入札参加者が個人である場合にはその者又はその使用人
- ⑤ 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
- ⑥ 第1順位者決定入札、第2順位者決定入札及び第3順位者決定入札においては、委託業務責任者のほか、担当不動産鑑定士（(10) ①、②及び④の基準を満たすこと。ただし、①の実務経験は3年以上である者）を5名以上配置するものとし、(10) ③についてはロ及びチの評価経験を委託業務責任者又は担当不動産鑑定士のいずれかが満たすこと。
- (11) 複数人による審査体制を有している者であること。
- (12) 第1順位者決定入札、第2順位者決定入札及び第3順位者決定入札においては、利回り及び賃料等に関する情報収集・分析体制が社内で整備されており、定期的に更新される社内ベンチマーク表又は社外公表資料を有していること。
- (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東京都不動産鑑定士協会の両会に所属している者であること。
- (14) (1)から(13)までのほか、掲示文兼入札説明書等に定める事項に違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、申請書及び資料に記載した者を配置しなければならない。
- (2) 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。
- (3) 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。

- (4) 受託者は、別添1「単価契約書」の締結後、速やかに同契約第6条により、当本部に委託業務責任者を通知しなければならない。
- (5) 委託業務責任者を変更又は追加する場合、変更又は追加前の委託業務責任者と同等以上の委託業務責任者を配置することについて、必要書類の提出により当本部の了解を得なければならない。
- (6) 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等は、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しなければならない。
- (7) 受託者は、原則として鑑定評価書等作成に関わる全ての手順において委託業務責任者に担当させるものとし、指示者との協議及び問い合わせ対応等についても、原則として委託業務責任者に行わせなければならない。

## 6 総合評価に係る事項

### (1) 総合評価の方法

- ① 技術提案書の内容に応じて次の「イ」「ロ」「ハ」「ニ」の評価項目ごとに評価を行い、技術評価点を与える。

なお、技術評価点の満点は60点とする。

イ 企業の経験及び能力

ロ 委託業務責任者及び担当不動産鑑定士の経験及び能力

ハ 実施方針・実施体制

ニ 評価テーマに関する技術提案

技術評価点 = (技術評価点の満点 = 60) × (技術点 / 技術点の満点)

技術点 = (「イ」及び「ロ」に係る評価点) + (技術提案評価点)

技術提案評価点 = (「ハ」に係る評価点) + (「ニ」に係る評価点)

- ② 価格評価点の評価方法は次のとおりとし、価格点は30点とする。

価格評価点 = 価格点 × (1 - (1 - 入札割引率) / (1 - 予定割引率))

- ③ 総合評価は、入札者の申込みに係る「①」により与えられた技術評価点と、「②」から求められる価格評価点の合計値（以下「評価値」という。）をもって行う。

### (2) 落札者の決定方法

入札参加者は「申請者(企業)の経験及び能力」、「委託業務責任者及び担当不動産鑑定士の経験及び能力」、「実施方針・実施体制」、「評価テーマに関する技術提案」及び「割引率」をもって入札を行い、入札割引率が当機構であらかじめ作成した予定割引率の制限の範囲内である者のうち、評価値の最も高い者を落札者とする。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とき、著しく不相当であると認められるとき、予定割引率の制限の範囲内で、委託者の求める最低限の要求要件を全て満たした他の者のうち、評価値の最も高い者を落札者とすることがある。

なお、評価値の最も高い者が2者以上あるときは、直ちに、入札事務に関係のない当機構の職員にくじを引かせて落札者を決定するものとする。

### (3) 技術点を算出するための基準

申請書及び資料の内容について、次の評価項目についてそれぞれ評価を行い、技術点を算出する。

評価項目	評価の着目点		評価
		判断基準	ウエイト
基本事項評価	業務実績	令和5年1月1日から令和7年12月31日までの3年間ににおけるJ－REITからの鑑定業務受注件数について、次の順位で評価する。 ① 1,500件以上の受注 ② 1,000件以上の受注 ③ 500件以上の受注	① 5 ② 3 ③ 1
	申請者（企業）の経験及び能力 企業独自の取組	次に掲げるいずれかの認定を受けている。 ① 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定等（えるぼし・プラチナえるぼし認定企業等）※1 ② 次世代育成支援対策推進法に基づく認定（くるみん・プラチナくるみん・トライくるみん認定企業）※2 ③ 青少年の雇用の促進等に関する法律に基づく認定（ユースエール認定企業）※3  ※1 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律（平成27年法律第64号）第9条に基づく基準に適合するものと認定された企業（労働時間等の働き方に係る基準を満たすものに限る。）、同法第12条又は同法第8条に基づく一般事業主行動計画（計画期間が満了していないものに限る。）を策定している企業（常時雇用する労働者の数が100人以下の事業主に限る。）をいう。 ※2 次世代育成支援対策推進法（平成15年法律第120号）第13条又は第15条の2に基づく基準に適合するものと認定された企業をいう。 ※3 青少年の雇用の促進等に関する法律（昭和45年法律第98号）第15条に基づく基準に適合するものと認定された企業をいう。	2

	委託業務責任者及び担当不動産鑑定士の経験及び能力	業務実績	<p>委託業務責任者及び担当不動産鑑定士が令和3年1月1日から令和7年12月31日までの5年間に、業務の対象となる東京都特別区のいずれかの特別区内において、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（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。）に従事した経験を有する者であるかについて、次の順位で評価する。（ただし、類型「チ」については、調査報告書でも可とする。）</p> <p>【類型】</p> <p>イ 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）</p> <p>ロ 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</p> <p>ハ 複合用途に係る区分所有建物（1区画の専有部分でも可）及びその敷地の鑑定評価</p> <p>ニ 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。）</p> <p>ホ 区分地上権に係る鑑定評価</p> <p>ヘ 継続賃料に係る鑑定評価</p> <p>ト 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。）</p> <p>チ 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又は市街地再開発事業における従前・従後資産評価</p> <p>① 委託業務責任者が類型「ロ」又は「チ」の評価経験を有し、かつ、少なくとも担当不動産鑑定士のうち1名が類型「ロ」及び「チ」の評価経験を有し、かつ、その他の担当不動産鑑定士のうち4名以上が2種類以上の類型の評価経験を有する。</p> <p>② 委託業務責任者が類型「ロ」又は「チ」の評価経験を有し、かつ、少なくとも担当不動産鑑定士のうち1名が類型「ロ」及び「チ」の評価経験を有し、かつ、その他の担当不動産鑑定士のうち2名以上が2種類以上の類型の評価経験を有する。</p> <p>③ 委託業務責任者が類型「ロ」又は「チ」の評価経験を有し、かつ、少なくとも担当不動産鑑定士のうち1名が類型「ロ」及び「チ」の評価経験を有する。</p>	<p>① 10</p> <p>② 5</p> <p>③ 1</p>
--	--------------------------	------	---	-----------------------------------

		保有資格	<p>委託業務責任者若しくは担当不動産鑑定士が、令和7年地価公示鑑定評価員若しくは東京都基準地価格調査員（いずれも東京都特別区部第1から第12までの評価員・調査員に限る。）となっている場合について、次の順位で評価する。</p> <p>① 東京都特別区部第1及び第2の評価員となっている者がそれぞれ1名以上おり、かつ、東京都特別区部第3から第12までの評価員となっている者が1名以上いる。</p> <p>② 東京都特別区部第1及び第2のいずれかで評価員となっている者が1名以上おり、かつ、東京都特別区部第3から第12までの評価員となっている者が1名以上いる。</p> <p>③ 東京都特別区部第1から第12までの評価員となっている者が1名いる。</p>	<p>① 5</p> <p>② 3</p> <p>③ 1</p>
技術提案書	実施方針・実施体制	① 業務実施の取組体制等 業務の取組体制（審査体制、協力体制・業務分担等）、指示命令系統等が優れている場合に評価する。	10	
		② 配置技術者の資格、実務経験等 本業務の遂行に適した資格、実務経験を持つ担当技術者が適切に配置されている場合に評価する。	10	
	評価テーマ	<p>① 提案内容的確性 業務の与条件を把握し、課題、重要事項、留意点、配慮事項等が明確に示されている場合に評価する。</p> <p>② 提案内容の実現性 論理展開が明快かつ具体的で、提案内容の実現性があると判断できる場合に評価する。</p> <p>評価テーマ：利回り及び賃料等に関する情報収集・分析体制が社内で整備されており、定期的に更新される社内ベンチマークや表又は社外公表資料を有していること等、市況を的確に反映させた鑑定評価を行うための手法を提案してください。</p>	18	
技術点 合計				60

## 7 担当支社等

### (1) 申請書及び資料について

〒163-1315

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15階

独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 アセット活用部 活用企画課

電話番号 03-5323-0791（担当：大関、佐々）

### (2) 令和7・8年度の競争参加資格について

〒163-1315

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15階

独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 総務部 経理課

電話番号 03-5323-0705

## 8 競争参加資格の確認

- (1) 本件競争の参加希望者は、「4 競争参加資格」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、当本部本部長（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 競争参加資格」の(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 競争参加資格」の(1)及び(3)から(14)までに掲げる事項を満たしているときは、令和8年2月6日（金）までに「一般競争（指名競争）参加資格審査申請書（測量・建設コンサルタント等）」を上記7（2）に記載している連絡先に連絡の上、次のとおり提出することを条件として競争参加資格を確認する。当該確認を受けた者が競争に参加するためには、開札の時ににおいて「4 競争参加資格」の(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。

### （一般競争参加資格の確認）

- ① 提出期間：令和8年1月23日（金）から令和8年2月6日（金）までの土曜日及び日曜日を除く毎日、午前10時から午後5時まで（ただし、正午から午後1時の間は除く。）
- ② 申請方法：当機構ホームページを参照  
<https://www.ur-net.go.jp/order/info.html>

## (2) 申請書及び資料の提出期間等

- ① 提出期間：令和8年1月23日（金）から令和8年2月6日（金）までの土曜日及び日曜日を除く毎日、午前10時から午後5時まで（ただし、正午から午後1時の間は除く。）
- ② 提出場所：「7 担当支社等」の(1)に同じ。
- ③ 提出方法：申請書及び資料及び別添5「電子契約方式確認書」の提出は、事前（原則として前日まで）に電話連絡の上、予定業務責任者が提出場所に持参するものとし、郵送又は電送による提出は受け付けない。（提出日より予約が集中することがあるため、日時の予約調整をすることについて、あらかじめ了承すること。）併せて、返信用封筒として、表に提出者の住所・氏名を記載し、簡易書留 料金分を加えた所定の料金(460円)分の切手を貼付した長3封筒を提出すること。

- (3) 申請書は、別記様式により作成すること。別記様式は、データ（Word）で配布するので、「7 担当支社等」の(1)まで連絡すること。

- (4) 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3日（火）に通知（発送）する。

## (5) 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並びに再提出は認めない。



## 9 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10日（火）午後5時
  - ② 提出場所：「7 担当支社等」の（2）に同じ。
  - ③ 提出方法：書面は持参することにより提出するものとし、郵送又は電送による提出は受け付けない。
- (2) 本部長は、（1）により説明を求めた者に対し、提出期限の翌日から起算して5営業日以内に、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。

## 10 掲示文兼入札説明書に対する質問

- (1) この掲示文兼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5日（木） 午後5時
  - ② 提出場所：「7 担当支社等」の（1）に同じ。
  - ③ 提出方法：提出場所を宛先として、持参する又は同日同時刻必着となるように書留郵便で郵送するものとする。（電送によるものは受け付けない。）
- (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12日（木）から令和8年3月16日（月）までの土曜日及び日曜日を除く毎日、午前10時から午後5時まで（ただし、正午から午後1時の間は除く。）
  - ② 閲覧場所：「7 担当支社等」の（1）に同じ。

## 11 入札書の提出方法

入札に当たっては、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17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15階  
独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 総務部 経理課
- ③ 提出方法：提出場所を宛先として、持参する又は提出期限必着となるように書留郵便で郵送するものとする。（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時間は、土曜日及び日曜日を除く毎日、午前10時から午後5時まで（ただし、正午から午後1時の間は除く。）また、令和8年3月17日（火）の受付時間のみ、午前10時から正午までとする。

## 12 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、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。
- (4) 入札書に、別添4「実施計画書」を添付することとし、添付がない場合、又は未記載箇所がある場合は、入札を無効とする。実施計画書に記載する割引率は、入札書記載の割引率と同じ数字を記載するものとする。
- なお、入札書記載の割引率と異なる割引率を記載した場合は、入札書記載の割引率を優先するものとする。

13 開札の日時

- 第1順位者決定開札日時： 令和8年3月18日（水）午前10時
- 第2順位者決定開札日時： 令和8年3月18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18日（水）午前10時40分
- 第4順位者決定開札日時： 令和8年3月18日（水）午前11時
- 第5順位者決定開札日時： 令和8年3月18日（水）午前11時20分
- 第6順位者決定開札日時： 令和8年3月18日（水）午前11時40分

14 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、入札に当たり、競争を制限する目的で他の入札参加者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) 入札参加者は、落札者の決定前に、他の入札参加者に対して入札割引率を意図的に開示してはならない。

15 入札保証金及び契約保証金

免除

16 開札

入札者又はその代理人の開札の立会いには応じない。

17 入札の無効

本掲示において示した競争参加資格のない者のした入札、申請書又は資料に虚偽の記載をした者のした入札及び入札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り消す。

なお、本部長により競争参加資格のある旨を確認された者であっても、開札の時ににおいて「4 競争参加資格」に掲げる資格のない者は、競争参加資格のない者に該当する。

18 落札者の決定方法

「6 総合評価に係る事項」の(2)による。

19 手続における交渉の有無

なし

20 契約書作成の要否

落札者は、別添1「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。

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併せて別添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を明らかにしなければならない。
- ③ 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（※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前述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、次のURLからアクセスし、「機構ホームページ→入札・契約情報→入札心得・契約関係規定」から参照すること。

<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、次に掲げる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。

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

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円未満は切捨て）とする。

## 21 支払条件

別添1「単価契約書」のとおりとする。

## 22 関連情報を入手するための照会窓口

「7 担当支社等」に同じ。

## 23 鑑定評価の依頼等

- (1) 鑑定評価の依頼は、「3 業務概要等」の(4)に示す契約期間内において、「20 契約書作成の可否」により締結した別添1「単価契約書」に基づき、当本部が別添2「不動産鑑定評価依頼書」等により行うものとする。
- (2) 各順位者への依頼件数の割合は、概ね「3 業務概要等」の(5)③のとおりとする。
- (3) 落札者は、「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について、あらかじめ了承すること。
- (4) 落札者は、「仕様書」の「3 業務区域」以外の物件に関しても、当本部からの依頼により鑑定評価を行うことについて、あらかじめ了承するものとする。

- (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ものとする。  
また、正当な理由は、原則として、受託者の専門性の観点又は当該依頼が受託者の利益相反になることから委託が困難な案件であると委託者が認める場合のみとする。
- (6) 落札者が、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、別添1「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義務が生じることのほか、指名停止措置要領に基づく指名停止又は取引停止の措置を受けることがあることについて、あらかじめ了承するものとする。
- (7) 別添1「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、別添1「単価契約書」内の「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) 受託者は、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「20 契約書作成の要否」の契約書と併せて、同日付けで締結するものとする。

## 24 その他

- (1) 入札参加者は、この揭示文兼入札説明書で定めることのほか、別冊入札心得及び別添1「単価契約書」等を熟読し、入札心得を遵守するものとする。
- (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当該業務に配置するものとする。  
また、申請書及び資料に記載した委託業務責任者は、原則として変更できないものとする。  
ただし、退職、病休及び死亡等のやむを得ない理由により変更を行う場合及び個別案件の専門性により委託業務責任者を追加する場合には、同等以上の委託業務責任者であることについて当機構の了解を得なければならない。
- (5) 当機構が取得した文書（例：競争参加資格確認申請書等）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（例：会社、個人等「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おそれがないものについては、開示対象文書になる。
- (6) 落札者（再委託等をさせる場合は再受託者等を含む。）は、個人情報等の取扱いに関して、個人情報保護法等に基づく、適切な管理能力を有していなければならない。また、「個人情報等の保護に関する特約条項」（当機構ホームページ→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「20 契約書作成の要否」の契約書及び「23 鑑定評価の依頼等（8）」の覚書と併せて、同日付けで締結するものとする。
- (7) 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」（当機構ホームページ→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についてを参照）を「20 契約書作成の要否」の契約書及び「23 鑑定評価の依頼等（8）」の覚書と併せて、同日付けで締結するものとする。
- (8) 令和3年9月22日から、入札及び契約手続きにおける押印等の見直しを行い、事業者が提出する書類の一部について、押印を省略することができる。その場合、「本件責任者及び担当者」の氏名及び連絡先の記載が必要となる。詳細については、「入札及び契約手続きにおける押印等の見直しについて」（当機構ホームページ→入札・契約情報→新たな取り組み→入札及び契約手続きにおける押印等の見直しについてを参照）にて確認すること。

- (9) 本業務の実施については、関係法令等を遵守するものとする。
- (10) 本業務の受託者は、鑑定評価を行った不動産において、当機構が実施する譲渡等の公募への参加及び当機構が当該不動産取引を行う際の媒介契約ができないことについて、あらかじめ了承するものとする。
- (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等の取組を進めるとされている。これに基づき、次のとおり、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ので、所要の情報を当機構に提供すること及び情報を公表することに同意の上で、応札若しくは応募又は契約の締結を行うものとする。

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したものとみなすため、あらかじめ了承すること。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ない相手方については、その名称等を公表することがあるので、あらかじめ了承すること。

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

- イ 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。
- ロ 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)が役員又は顧問等として再就職していること。

② 公表する情報

①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する。

- イ 当機構の役員経験者及び課長相当職以上の管理職経験者(以下「当機構OB等」という。)の人数、職名及び当機構における最終職名
- ロ 当機構との間の取引高
- ハ 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

- ニ 1者応札又は1者応募である場合はその旨

③ 当方への提供を求める情報

- イ 契約締結日時点で在職している当機構OB等に係る情報(人数、現在の職名及び当機構における最終職名等)
- ロ 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

以 上

添付書類

- |   |      |            |
|---|------|------------|
| 1 | 別添 1 | 単価契約書（案）   |
| 2 | 別添 2 | 不動産鑑定評価依頼書 |
| 3 | 別添 3 | 覚書（案）      |
| 4 | 別添 4 | 実施計画書      |
| 5 | 別添 5 | 電子契約方式確認書  |
| 5 | 別冊   | 入札（見積）心得書  |

## 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当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 当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（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、当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

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項目増加するごとに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からGまで）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

(再鑑定評価の割引)

- 6 当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「通常の鑑定報酬額」という。）の二分の一とする。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、通常の鑑定報酬額の90%とする。

※再鑑定評価：当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、当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（行政職（一）3級から6級相当まで）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

(単位:円)

	A ・宅地の所有権 ・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 ・借家権	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	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額

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

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都市再生本部  
本部長 西野 健介 殿

住 所  
商号又は名称  
代 表 者 氏 名 印※1

※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：

令和8年1月23日付けで公示のありました令和8年度東日本都市再生本部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、揭示文兼入札説明書4(1)(3)(5)(6)(14)の規定を満たすこと及び添付書類の内容については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(4)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 揭示文兼入札説明書4(8)を証する書面：別記様式2（添付書類も含む。）
- 3 揭示文兼入札説明書4(9)を証する書面：別記様式3
- 4 揭示文兼入札説明書4(10)を証する書面：別記様式4
- 5 揭示文兼入札説明書4(11)を証する書面：別記様式7
- 6 揭示文兼入札説明書4(12)を証する社内ベンチマーク表（数値黒塗り可）又は社外公表データ
- 7 揭示文兼入札説明書4(13)に定める所属状況を記載した書面（会員証の写し等）
- 8 揭示文兼入札説明書6(1)①イに定める企業の経験及び能力を記載した書面：別記様式5及び6
- 9 揭示文兼入札説明書6(1)①ロに定める委託業務責任者及び担当不動産鑑定士の経験及び能力を記載した書面（記4に同じ。）
- 10 揭示文兼入札説明書6(1)①ハに定める実施方針を記載した書面（記5に同じ。）
- 11 揭示文兼入札説明書6(1)①ニに定める評価テーマに関する技術提案を記載した書面：別記様式8

本競争に必要な「業種区分」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 □業種区分又は地区追加（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								
------	--	--	--	--	--	--	--	--

- 注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。
- 注2） 連絡先は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」を記載してください。  
個人事業主等で、複数回線の電話番号がない場合は、1回線の記載も可とします。
- 注3） 申請書及び資料は、両面印刷・A4紙ファイル綴り（背表紙等に業務名・鑑定業者名を記載）としてください。本様式はデータで配布しますので、「揭示文兼入札説明書7 担当支社等」の(1)」まで御連絡ください。
- 注4） 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。
- 注5） 担当不動産鑑定士を配置する場合は、別記様式4-2を提出してください。

# 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(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) 次の資料を添付してください。

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

業 務 実 績 申 告 書

当該業務の実施に当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 3 年間、東京都特別区内のいずれかの特別区内における、年間 5 件以上の不動産の鑑定評価の実績（同一特別区内における実績であることを要しない。）

年	鑑定評価等 総計	東京都特別区内 における合計	内訳		
			区	区	区
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
合計	件	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いません。
- 注 2） 「鑑定評価等総計」は、事業実績等報告書の「事業実績の概要 1 ～ 3」の合計と一致させてください。
- 注 3） 「業務対象区の合計」の内訳欄には、3 年間合計で実績（件数）の多い区の名称及び当該区内における実績（件数）を上位から 3 つ（最大）記載してください。

## 業務の実績

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業務の概要を記載してください。

注2) 実績を確認できる書類（依頼書等）を添付してください。

## 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（不動産鑑定士登録通知書又は不動産鑑定士登録証明書を添付） ・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。）としての実務経験 10 年以上 ・別途履歴書を添付					
①－３　令和 7 年地価公示鑑定評価委員若しくは東京都基準地価格調査員である場合 ・別途委嘱を受けていることを証する書類を添付					
業務経歴（令和 3 年 1 月 1 日以降過去 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）
②					
③イ					
③ロ					
③ハ					
③ニ					
③ホ					
③ヘ					
③ト					
③チ					

注 1) 業務経歴欄の業務対象②③は、揭示文兼入札説明書 4 (10) ②③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③は、イからチまで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（各手法の試算表、最有効使用の想定図面等含む。）の抜粋、守秘義務部分の黒塗り等可）を添付してください。

担当不動産鑑定士の経歴等

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（不動産鑑定士登録通知書又は不動産鑑定士登録証明書を添付） ・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。）としての実務経験３年以上 ・別途履歴書を添付					
①－３　令和７年地価公示鑑定評価委員若しくは東京都基準地価格調査員である場合 ・別途委嘱を受けていることを証する書類を添付					
業務経歴（令和３年１月１日以降過去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）
②					
③イ					
③ロ					
③ハ					
③ニ					
③ホ					
③ヘ					
③ト					
③チ					

注1) 第1順位者から第3順位者については、担当不動産鑑定士の人数分を作成してください。

注2) 業務経歴欄の業務対象②③は、揭示文兼入札説明書4(10)②③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3) 第1順位者から第3順位者については、揭示文兼入札説明書4(10)③における「ロ」及び「チ」の評価経験を、委託業務責任者又は担当不動産鑑定士のいずれかが満たしていることがわかる鑑定評価書の写し(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(各手法の試算表、最有効使用の想定図面等含む。))の抜粋、守秘義務部分の黒塗り等可)を添付してください。(様式4-1で提出する鑑定評価書は省略可)

J－R E I Tからの鑑定業務受注件数

当該業務の実施に当たり申告する令和5年1月1日から令和7年12月31日までの3年間に  
おけるJ－R E I Tからの鑑定業務受注件数は、次のとおりです。

受注件数 合計	内訳		
	令和5年	令和6年	令和7年
件	件	件	件

- 注1) 依頼者、種類、及び価格と賃料の別は問いません。
- 注2) 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(各手法の試算表、最有効使用の想定図面等含む。)の抜粋、守秘義務部分の黒塗り等可）を添付してください。



## ワーク・ライフ・バランス等の推進に関する指標について適合状況

※1 から 3 までの全項目について、該当するものに○を付けてください。

※それぞれ、該当することを証明する書類（認定通知書の写し・一般事業主行動計画策定・変更届（都道府県労働局の受領印付）の写し）を添付してください。

※「ワーク・ライフ・バランス等の推進に関する外国法人の確認事務取扱要綱」第 2 条に規定する同要綱の対象となる外国法人については、様式 6 - 2 の様式を使用してください。

### 1 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定等

○ プラチナえるぼしの認定を取得している。

【 該当 ・ 該当しない 】

○ えるぼし 3 段階目の認定を取得しており、かつ、「評価項目 3：労働時間等の働き方」の基準を満たしている。

【 該当 ・ 該当しない 】

○ えるぼし 2 段階目の認定を取得しており、かつ、「評価項目 3：労働時間等の働き方」の基準を満たしている。

【 該当 ・ 該当しない 】

○ えるぼし 1 段階目の認定を取得しており、かつ、「評価項目 3：労働時間等の働き方」の基準を満たしている。

【 該当 ・ 該当しない 】

○ 一般事業主行動計画（計画期間が満了していないものに限る。）を策定・届出をしており、かつ、常時雇用する労働者が 100 人以下である。

【 該当 ・ 該当しない 】

### 2 次世代育成支援対策推進法に基づく認定

○ 「プラチナくるみん認定」を取得している。

【 該当 ・ 該当しない 】

○ 「くるみん認定」（令和 4 年 4 月 1 日以降の基準）を取得している。

【 該当 ・ 該当しない 】

○ 「くるみん認定」（平成 29 年 4 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日までの基準）を取得している。

【 該当 ・ 該当しない 】

○ 「トライくるみん認定」（令和 7 年 4 月 1 日以降の基準）を取得している。

【 該当 ・ 該当しない 】

○ 「くるみん認定」（平成 29 年 4 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日までの基準）を取得している。

【 該当 ・ 該当しない 】

○ 「トライくるみん認定」（令和 4 年 4 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日までの基準）を取得している。

【 該当 ・ 該当しない 】

○ 「くるみん認定」（平成 29 年 3 月 31 日までの基準）を取得している。

【 該当 ・ 該当しない 】

○ 一般事業主行動計画（計画期間が満了していないものに限る。）を令和 7 年 4 月 1 日以後に策定又は変更しており、かつ、常時雇用する労働者が 100 人以下である。

【 該当 ・ 該当しない 】

3 青少年の雇用の促進等に関する法律に基づく認定

○ 「ユースエール認定」を取得している。

【 該当 ・ 該当しない 】

**ワーク・ライフ・バランス等の推進に関する指標について適合状況**  
**(「ワーク・ライフ・バランス等の推進に関する外国法人の確認事務取扱要綱」第2条に規定する同要綱の対象となる外国法人の場合)**

※1から3までの全項目について、該当するものに○を付けてください。

※それぞれ、該当することを証明する書類（内閣府男女共同参画局長による認定等相当確認通知書の写し）を添付してください。

**1 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定等**

- プラチナえるぼしの認定に相当している。

【 該当 ・ 該当しない 】

- えるぼし3段階目の認定に相当しており、かつ、「評価項目3：労働時間等の働き方」の基準を満たしている。

【 該当 ・ 該当しない 】

- えるぼし2段階目の認定に相当しており、かつ、「評価項目3：労働時間等の働き方」の基準を満たしている。

【 該当 ・ 該当しない 】

- えるぼし1段階目の認定に相当しており、かつ、「評価項目3：労働時間等の働き方」の基準を満たしている。

【 該当 ・ 該当しない 】

- 一般事業主行動計画（計画期間が満了していないものに限る。）を策定している状態に相当しており、かつ、常時雇用する労働者が100人以下である。

【 該当 ・ 該当しない 】

**2 次世代育成支援対策推進法に基づく認定**

- 「プラチナくるみん認定」に相当している。

【 該当 ・ 該当しない 】

- 「くるみん認定」（令和4年4月1日以降の基準）に相当している。

【 該当 ・ 該当しない 】

- 「くるみん認定」（令和4年4月1日～令和7年3月31日までの基準）に相当している。

【 該当 ・ 該当しない 】

- 「トライくるみん認定」（令和7年4月1日以降の基準）に相当している。

【 該当 ・ 該当しない 】

- 「くるみん認定」（平成29年4月1日～令和4年3月31日までの基準）に相当している。

【 該当 ・ 該当しない 】

- 「トライくるみん認定」（令和4年4月1日～令和7年3月31日までの基準）に相当している。

【 該当 ・ 該当しない 】

- 「くるみん認定」（平成29年3月31日までの基準）に相当している。

【 該当 ・ 該当しない 】

- 一般事業主行動計画（計画期間が満了していないものに限る。）を令和7年4月1日以後に策定又は変更しており、かつ、常時雇用する労働者が100人以下である。

【 該当 ・ 該当しない 】

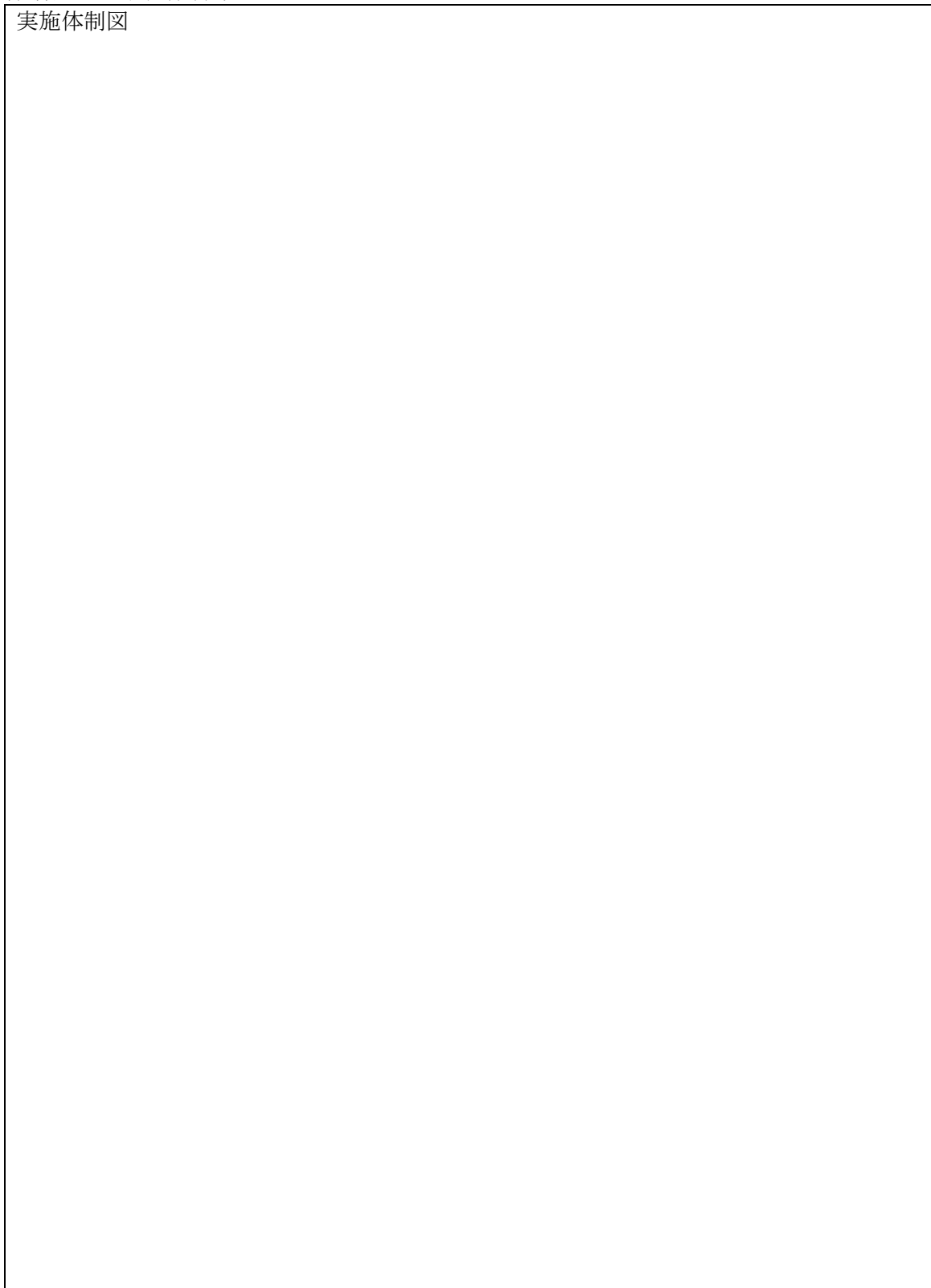
3 青少年の雇用の促進等に関する法律に基づく認定

○ 「ユースエール認定」に相当している。

【 該当 ・ 該当しない 】

業務実施の取組体制等

実施体制図



注 1) 実施体制図には、業務の取組体制（審査体制、協力体制・業務分担等）及び指示命令系統等について、別記様式 4 に記載した予定委託業務責任者及び予定担当不動産鑑定士の配置図示してください。文字サイズは 10 ポイント以上とします。

注 2) 記載に当たっては、A 4 判 1 枚に記載してください。  
なお、2 枚以上で提出した場合は評価しない（加点しない）ものとします。

## 評価テーマに関する技術提案

## 【評価テーマ】

利回り及び賃料等に関する情報収集・分析体制が社内で整備されており、定期的に更新される社内ベンチマークや表又は社外公表資料を有していること等、市況を的確に反映させた鑑定評価を行うための手法を提案してください。

- 注 1) 評価テーマに対する業務の実施に係る提案として、その取組方法を具体的に記載してください。文字サイズは 10 ポイント以上とします。
- 注 2) 記載に当たっては、1 テーマ、A 4 判 1 枚に記載してください。  
なお、2 枚以上で提出した場合は評価しない（加点しない）ものとします。
- 注 3) 実績を確認できる書類を添付してください。

## 単 価 契 約 書

- |   |         |                            |
|---|---------|----------------------------|
| 1 | 委託業務の名称 | 令和8年度東日本都市再生本部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<br>令和9年3月31日まで  |
| 4 | 契約単価    | 別表「基本報酬額表」のとおり。            |

上記の業務について、委託者と受託者とは、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（ただし、電磁的記録については、本契約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契約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。）。

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設計図書、報告書類その他の成果（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は、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、評価対象地、評価条件、価格時点、成果物の提出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。

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、第17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。

(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、別表の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その他経営に実質的に関与している者を、受託者が法人である場合にはその役員、その支店又は常時業務委託の契

約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。) が、暴力団又は暴力団員であると認められるとき。

ロ 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ていると認められるとき。

ハ 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。

二 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなど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。

(ナ)

（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 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、頭書の委託者の住所を管轄する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。

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都市再生本部  
〇〇〇〇部長 〇〇〇〇

## 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 鑑定評価対象地の所在・地番、地積  
〇〇〇〇〇〇〇〇〇、〇〇㎡（詳細は添付書類参照）
- 2 鑑定評価条件（価格又は賃料の種類、対象確定条件、想定上の条件）  
〇〇価格、〇〇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 通・副本 1 通・PDF データを保存した CD-R 等の電子記録媒体（2 部）
- 7 鑑定評価書の提出先  
〒〇-〇 東京都〇〇〇区〇〇〇町〇番〇号  
独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部 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。また、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都市再生本部  
〇〇〇〇部長 〇〇〇〇

## 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 鑑定評価対象地の所在・地番、地積  
〇〇〇〇〇〇〇〇〇、〇〇㎡（詳細は添付書類参照）
- 2 評価条件（価格又は賃料の種類、対象確定条件、想定上の条件）  
〇〇価格、〇〇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通・副本1通・PDFデータを保存したCD-R等の電子記録媒体（2部）
- 7 意見書の提出先  
〒〇-〇 東京都〇〇〇区〇〇〇町〇番〇号  
独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部 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  
〇〇〇〇

## 覚書（案）

委託者〔 〕及び受託者〔 〕は、令和 年 月 日付で締結した令和8年度東日本都市再生本部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 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 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 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揭示文兼入札説明書に記載の内容と同一とする。

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 年 月 日

委託者 住所  
氏名

印

受託者 住所  
氏名

印



## 実 施 計 画 書

令和 年 月 日

住所

氏名

委託業務の名称 令和8年度東日本都市再生本部に係る不動産鑑定評価業務

(単位:円)

1 業務の内容	2 基本報酬額(税抜) 割引率 割引後報酬額(税抜)	3 経費の区分	4 予定経費	5 通常の履行期間	備考
土地面積:約2,600㎡ 鑑定評価額:約9億円	523,000円	直接人件費 再委託費 諸経費等 (合計)			

- (注) 1 「業務の内容」は、依頼予定物件 1件当たりの概ねの平均値を記載している  
※評価額が100億円超の案件は、報酬額上限を考慮し、100億円として算出
- 2 「割引率」は、入札書に記載する割引率を記載すること  
※「基本報酬額」は、依頼予定物件 1件当たりの概ねの平均値を記載している  
「割引率」を記載すると「割引後報酬額」が自動的に記載される  
※仮に、入札書記載の割引率と異なる割引率を記載した場合は、入札書記載の割引率を優先する。
- 3 「経費の区分」は、受注者の支出科目により記載すること  
建物図面等作成を再委託する場合には、当該再委託費を区分して記載すること
- 4 「予定経費」の積算は、受注者の基準により行い、合計額が報酬額と同額になるよう記載すること
- 5 「通常の履行期間」は、依頼から内示書提出までの期間を記載すること
- ※ 入札書に本実施計画書の添付がない場合、又は未記載箇所がある場合は、入札を無効とする  
(入札心得書第4条、及び第7条第9号)
- ※ 本実施計画書記載の業務が依頼予定物件の内容を保証するものではない

電子契約方式確認書

年 月 日

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部

本部長 西野 健介 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：

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、次の内容を記入）

**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※<sup>1</sup>】**

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※<sup>2</sup>】**

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次に記載

**【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、次に掲げる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、次のクラウドサインホームページを参照すること。

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

## 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、単価契約書案、仕様書及び入札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、仕様書及び入札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、発注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、中封筒に業務名及び入札又は見積り日時を記載し、発注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つては、所定の書式による入札（見積）辞退書

を発注者に直接持参し、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。

三 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。

（実施計画書）

第4条 入札又は見積りに当たっては、予め入札又は見積り割引率に対応する実施計画書を提出すること。

（入札又は見積りの取りやめ等）

第5条 入札参加者等が連合し、又は不穏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6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7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8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て行う。なお、その際、入札参加者等の立会いには応じない。

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9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、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10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11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、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12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13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14条 理由なく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15条 落札者は、落札決定の日から7日以内に契約書等を提出しなければならない。ただし、予め発注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等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16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する場合は、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。（一度提出すれば、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。（一度提出すれば、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 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。）を提出してください。

なお、委任事項に契約行為等を含まない場合は、委任状の押印を省略することが可能です。押印を省略する場合は、委任状の余白に「本件責任者及び担当者」の氏名・連絡先を記載してください。また、入札書の押印を省略する場合は、使用印鑑届及び印鑑証明書正本の提出は不要です。



(本人の場合)

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、(業務名)

令和 8 年度東日本都市再生本部に係る不動産鑑定評価業務

第○順位として

上記の割引率で上記の業務を請け負いたく、契約書案、入札心得書及び仕様書を承諾の上、入札します。

年 月 日

住 所

商号又は名称

印

氏 名

印 ※ 1

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部

本部長 西野 健介 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

※ 押印を省略する場合は、機構HPの入札・契約情報に掲載されている記載例を確認し作成すること。

※ 実施計画書を添付すること。実施計画書の添付がない場合は入札無効となるので留意すること。

(代理人の場合)

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、(業務名)

令和 8 年度東日本都市再生本部に係る不動産鑑定評価業務

第○順位として

上記の割引率で上記の業務を請け負いたく、契約書案、入札心得書及び仕様書を承諾の上、入札します。

年 月 日

住 所

商号又は名称

代理人氏名

印

印 ※ 1

代理人の氏名

委任状により届け出た使用印

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部

本部長 西野 健介 殿

押印する場合は空欄

※ 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

※ 押印を省略する場合は、機構HPの入札・契約情報に掲載されている記載例を確認し作成すること。

※ 実施計画書を添付すること。実施計画書の添付がない場合は入札無効となるので留意すること。

入札書封筒

表

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部
本部長 西野 健介 殿
（「令和8年度東日本都市再生本部に係る不動産鑑定評価業務（第○順位）」入札書）
（押印省略）

裏

封
住所
氏名

- ※ 掲示等又は競争入札等執行通知書に記載のある組織、役職及び氏名を記載すること。
- ※ 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。

## 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都市再生本部の発注する（件名）令和８年度東日本都市再生本部に係る不動産鑑定評価業務（第○順位）に関し、下記の権限を委任します。

契約行為等、押印省略対象外となる手  
続を含まないこと。

印

印

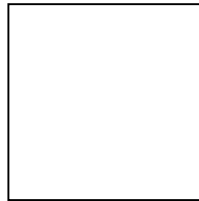
連絡先は責任者と担当で2以上記載することが望ましいが、1つしか無ければ1つでも可

連絡先（電話番号） 1 : ○○-○○○○-○○○○

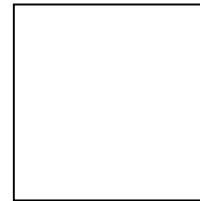
記載例

## 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

印

住 所 ○○○○○○○○○○  
商号又は名称 ○○○○株式会社  
代 表 者 代表取締役 ○○ ○○

実印

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部  
本部長 西野 健介 殿

- 注 1 競争参加資格の有効期間を限度とし、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。
- 2 本届には、印鑑証明書（原本・発行開始日から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。
- 3 使用印を届け出る当機構の本支社、事務所等ごとに作成し、提出すること。