

オープンカウンター方式による見積合せの公示

次のとおり、オープンカウンター方式による見積合せを実施します。

令和8年9月14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 松村 秀弦

1 業務内容

(1) 業務内容

令和8年度建物状況評価報告書（エンジニアリングレポート）作成業務

(2) 業務の特質・数量等

仕様書による

(3) 履行期間

契約締結日の翌日から令和8年11月30日

(4) 納入場所

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

(5) 見積方法

見積金額は、総価を記載すること。

契約の相手方の決定に当たっては、見積書に記載された金額に当該金額の100分の10に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てるものとする。）をもって決定価格とするので、見積書を提出する者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約金額の110分の100に相当する金額を見積書に記載すること。

見積書は本公示に記載の書式を使用すること。

2 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) 当機構東日本地区において、令和7・8年度独立行政法人都市再生機構建設コンサルタント等業務の業種区分「調査」に係る競争参加資格の認定を受けていること。

(3) 公示日から見積書の提出期限の日において、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) 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。

- (5) 令和3年4月1日以降、延床面積 10,000 m²以上の商業施設又は事務所を含む施設における E R（建物状況調査（遵法性調査を含む。）、作成の実績を有すること（当該内容を確認できる書類を「業務実績表明書」（様式1）に添付すること）。
- (6) 当該業務に関し、業務執行体制が整備されていること、契約期間内に当該業務を履行できることを「業務執行体制等表明書」（様式2）により証明し、当機構が認めたものであること。
- (7) 次に掲げる基準をすべて満たす予定現場代理人を当該業務に配置できること。
- ① 一級建築士の資格を有し建築士法による登録を行っている者、技術士（建設部門）の資格を有し技術士法による登録を行っている者、又は公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）が認定する建築・設備総合管理技術者の資格を有し登録を行っている者
- ② E R（建物状況調査（遵法性調査、修繕更新費用の算定及び再調達価格の算定を含む。）、作成の実務経験を5年以上有する者
- (8) 以下に掲げる、「電気設備」に区分される資格を一つ以上有する者、及び「機械設備」に区分される資格を一つ以上有する者をそれぞれ当該業務に配置できること。

区分	資格
電気設備	技術士（電気電子部門）、一級電気施工管理技士、電気主任技術者（第三種以上）
機械設備	技術士（機械部門または衛生工学部門）、設備設計一級建築士、一級管工事施工管理技士、建築設備士

- (9) (7)に基づき当該業務に配置する者について、見積書及び(5)(6)に基づく様式の提出期限日時点において、当該企業と雇用関係にあること。
- (10) 本公示、仕様書及びオープンカウンター方式による見積合せ説明書等を承諾していること。
- (11) 様式1及び2の提出場所、期限及び方法
- ① 様式1及び2の提出場所及び問合せ先
〒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 倉又
電話 03-5323-2877
- ② 提出期限 令和8年9月18日(金)14時00分
- ③ 持参又は同日同時刻必着の書留郵便による郵送とする。

3 見積書の提出場所等

- (1) 見積書の提出場所及び見積手続等に関する問合せ先
〒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03-5323-0469

(2) 見積書の提出期限及び方法

① 提出期限 令和8年9月24日(木)13時00分

②-1 持参又は郵送による提出方法 (押印した見積書) 持参又は同日同時刻必着の書留郵便による郵送とする。なお、郵送による場合は二重封筒とし、表封筒に「オープンカウンター見積書在中」と必ず朱書きすること。提出場所は上記(1)と同じ。

②-2 電子メールによる提出方法 (押印を省略した見積書) 本件は見積書を電子メールにより提出することができる。ただし、「押印を省略し責任者情報を記載のうえ、PDF形式とした見積書」とし、提出期限までに下記専用電子メールアドレスに送信され、上記(1)において受信確認できたものに限る。

専用電子メールアドレス tosai-keiri@ur-net.go.jp

※電子メールの件名は「9/24 オープンカウンター見積書」とすること。

※電子メール本文中に、住所・会社名・担当者氏名・連絡先電話番号を記載すること。

※当機構への宛先は上記専用メールアドレスのみとすること。

(3) 見積合せの日時

見積書の提出期限後、遅滞なく実施する。なお、見積参加者の立会は求めない。

4 その他

(1) 契約保証金 免除

(2) 契約書等の作成の要否 要

(3) 支払条件

業務完了報告書を受領し、検査合格後支払い。

(4) 見積りの無効

本公示に示した競争参加資格のない者のした見積り及び見積りに関する条件に違反した見積りは無効とする。

(5) 競争参加資格の確認

見積書を提出する者は、別紙「提出書類一覧表」に記載する競争参加資格確認資料を見積書と合わせて提出すること。

(6) 個人情報等の取扱い

落札者(下請負させる場合は下請負人等を含む。)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ること。また、「個人情報等の保護に関する特約条項」

を上記(2)の契約書とあわせて、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。

(7) 外部電磁的記録媒体の取扱い

落札者は、「外部電磁的記録媒体の利用に関する特約条項」を上記(2)の契約書とあわせて、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) 契約の相手方の決定方法

独立行政法人都市再生機構会計規程第52条の規定に基づいて作成された予定価格の範囲内で最低価格をもって有効な見積りを行った者を契約の相手方とする。

(9) 競争参加資格の認定を受けていない者の参加

上記2(2)に掲げる競争参加資格の認定を受けていない者も、上記3(2)により見積書を提出することができるが、競争に参加するためには、見積書の提出と同時に当該資格審査に係る申請書を提出し、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。

(10) 仕様書の内容に係る質問等の受付先

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 倉又 電話03-5323-2877

以 上

(押印の場合)

見 積 書

金 円也（税抜）

ただし、令和8年度建物状況評価報告書（エンジニアリングレポート）作成業務

オープンカウンター方式による見積合せ説明書を承諾の上、見積します。

令和 年 月 日

住所

会社名

代表者

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 松村 秀弦 殿

(押印省略の場合)

見 積 書

金 円也 (税抜)

ただし、令和8年度建物状況評価報告書 (エンジニアリングレポート) 作成業務

オープンカウンター方式による見積合せ説明書を承諾の上、見積します。

令和 年 月 日

住 所

会社名

代表者

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部

本部長 松村 秀弦 殿

※1 本件責任者 (会社名・部署名・氏名) : _____

担 当 者 (会社名・部署名・氏名) : _____

※2 連絡先 (電話番号) 1 : _____

連絡先 (電話番号) 2 : _____

※1 本件責任者及び担当者の記載がある場合は、押印は不要です。

押印する場合は、本件責任者及び担当者の記載は不要です。

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

個人事業主などで、複数回線の電話番号がない場合は、1回線の記載も可。

表	裏
独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部 本部長 松村 秀弦 殿 (令和8年度建物状況評価報告書(エンジニアリングレポート)作成業務 見積書) (押印省略)	封 住所 会社名 担当者氏名・連絡先 ※登録番号

押印省略で持参・郵送の場合

- ※ 競争参加資格認定通知書に記載されている登録番号を必ず記載すること。
 なお、競争参加資格を申請中の者にあっては、「競争参加資格申請中」と記載すること。
 提出された見積書については、開封の前後を問わず、引換え、変更又は取消しをすることができないことから、封印漏れ、登録番号の記載漏れ、間違い等については無効となるので注意すること。
- ※ 登録番号に関し、申請中の者は「競争参加資格申請中」と記載すること。
- ※ 押印を省略する場合は電子メール利用が望ましいが、持参・郵送の場合は封筒に「(押印省略)」と朱書きすること。

別紙

提出書類一覧表

項番	書類名称（※使用する様式）	提出 部数	備考
1	業務実績表明書（様式1）	1部	令和3年4月1日以降、延床面積10,000㎡以上の商業施設又は事務所を含む施設におけるER（建物状況調査（遵法性調査を含む。）作成の実績を有していることの表明書。
2	業務執行体制等表明書（様式2）	1部	当該業務に関し、執行体制が整備されているとともに、契約期間内に当該業務を履行できることの表明書。
3	競争参加資格認定書の写し	1部	有効期限内で業種区分「建設コンサルタント業務」のうち「調査」の資格を有すると認定されているもの。紛失等で提出できない場合は、その旨申し出ること。 なお、必要な資格を有するものと認められることを条件に見積書等関係書類を提出する場合は、当該申請書を受付した際に機構が交付する受付表の写しを提出するものとする。

様式 1

業務実績表明書

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 松村 秀弦 殿

会 社 名

住 所

代表者名

印

当社における建物状況評価報告書等作成業務の実績について、下記のとおり表明します。

事務所施設に係る実績

所在地	構造	延床面積 (うち店舗部分面積)	実施時期
(例) 東京都〇〇区	(例) 鉄筋コンクリート造 10 階 建	(例) 11,000 m ² (1,000 m ²)	(例) 令和 7 年 4 月

(注意事項)

実績を証明できる書類(契約書の写し等及び建物状況評価報告書の目次。ただし、委託者名等、提出に当たり支障のある部分は非開示としたもので可。)を添付してください。

様式 2

業務執行体制等表明書

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 松村 秀弦 殿

会 社 名

住 所

代表者名

印

「令和 8 年度建物状況評価報告書（エンジニアングレポ^oート）作成業務」の履行に当たり、下記の執行体制を整備するとともに、契約期間内に当該業務を履行できることを表明いたします。

記

- 1 当該業務を行う執行体制組織図（別紙添付可）

2 予定業務従事者

(現場代理人)

雇用関係 の有無	氏名	保有資格（登録番号）	取得 年月日	実務経験 年数
		()		

(現場代理人以外の業務従事者)

区分	氏名	保有資格（登録番号）	取得年月日
電気設備		()	
機械設備		()	
—		()	
—		()	

(注意事項)

雇用関係及び保有資格を証明する書類を添付してください。

以 上

仕 様 書

1 業務の名称

令和8年度建物状況評価報告書（エンジニアリングレポート）作成業務

2 業務の目的

本業務は、機構が対象不動産の管理・運営等を検討するにあたり、対象不動産の状況評価を目的として建物状況評価報告書（以下「E R」という。）を作成するものである。

3 履行期間

契約締結日から令和8年11月30日

4 本業務の対象とする不動産（以下「対象不動産」という。）

末尾記載のとおり

5 業務内容

以下の項目を含むE Rの作成

- ・建物状況調査
- ・立地概要調査
- ・建築概要調査
- ・設備概要調査

※「公益社団法人ロングライフビル推進協会」が設定している標準耐用年数を基礎として、建物・設備について、材料・部材及び機器ごとに本業務の対象不動産に必要とされる機能を考慮し、対象不動産に関する資料や現地目視調査、必要に応じてヒアリング等により劣化状況の診断を行うこと。

- ・更新・改修履歴の調査
- ・構造概要調査、設計基準
- ・建築基準関係規定等に係る遵法性

※遵法性の改善（建物の検査時点又は届出が必要な工事の検査完了時点における遵法性を回復するための取組み）に係る費用の算定を含む。

※バリアフリー新法（旧ハートビル法）、各自治体の条例等の遵法性についても調査すること。

※型式失効を含む有効期限についても調査すること。

- ・建物管理上必要となる法令で定められた点検、検査及び届出項目のリスト化
- ・緊急を要する修繕更新費用の算定

- ・短期修繕更新費用の算定
- ・長期修繕更新費用（期間は12年とする）
 - ※外構、外装、屋上、内装、電気設備、衛生設備、空調設備等の詳細項目の算定
- ・再調達価格の算定
 - ※外構を含む建築、設備の再調達価格の算定

6 担当部署

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 倉又

（住所）東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

（電話）03-5323-2877

7 業務の方法等

- （1）受注者は中立性を保持し、第三者の立場から物件を評価すること。
- （2）本業務の履行に当たっては、「不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン（2019年版）（発行：公益社団法人ロングライフビル推進協会）」に則って行うこととし、本業務において作成されるER報告書への記載内容については、当該ガイドラインにおいて「標準的」、「一般的」とされている以上の水準とすること。
- （3）建物状況調査にあたって必要となる資料は発注者から提供する。受注者は資料に不足がないか確認し、不足があった場合は、受注者にて施設管理者より借受け、必要に応じてコピーするものとする。なお、発注者は、施設管理者へ委任状等提出することにより、受注者が必要書類を入手できるよう補助する。
- （4）調査対象不動産の管理者等との接触、協議は、事前に機構と協議し、承諾を得た上で実施すること。
- （5）現地調査において、立入の範囲等については、契約後、機構と受注者が協議の上、決定する。
- （6）現地調査及びヒアリング調査（アンケート調査に代えることは可）の実施については、機構が別途指示するものとする。なお、現地調査及びヒアリング調査を行う場合、その結果は議事録（任意様式）にてとりまとめ、報告書に添付すること。また、必要に応じて機器類に関してメーカー等にヒアリングを行った場合は、確認先及び内容を簡潔に報告書に記載すること。
- （7）報告書に記載する指摘事項や掲載する写真は、該当する箇所の位置を平面図等にプロットする等して明示すること。
- （8）受注者は、契約締結日の4週間後までに建物状況調査の修繕・更新費用及び再調達価格の算定を除く項目について一次報告を提出すること。

- (9) 受注者は、契約締結日の5週間後までに建物状況調査の修繕・更新費用及び再調達価格の算定について一次報告を提出すること。
- (10) 受注者は、報告書の内容について機構への一次報告を行い、確認を得てから成果としてとりまとめること。
- (11) 調査において、対象不動産について遵法性の観点から是正事項があると認められる場合における、機構への当該事項の説明、是正方法等に係る助言を行うこと。
- (12) 本業務と並行して、本業務の対象不動産に対する他の調査が実施されている場合は、現地調査等においてこれらの業務受託者と協力して調査にあたること。
- (13) 業務完了の報告は、業務完了報告書により報告するものとする。

8 成果物の提出

- (1) E R 報告書 正本1部 副本1部
 - (2) デジタルデータ (DVD-R) 1枚 ※ (1) の報告書をPDFデータにしたもの
- 成果物は、国等による環境物品の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）の環境物品等の調達の推進に関する基本方針（令和2年2月7日変更閣議決定）の判断の基準を満たしていること。また、その旨を下記例のように裏表紙に明記すること。

例) 本冊子はグリーン購入法（国等による環境物品等の調達の推進に関する法律）に基づく基本方針判断の基準を満たす紙等を使用しています。

9 秘密の保持

- (1) 受注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すてはならない。上記3の契約期間満了後も同様とする。
- (2) 個人情報等の保護に関する特約条項第1条に定める個人情報等（以下「個人情報等」という。）の保管場所、取扱場所及び取扱場所から持ち出す場合の手続き等については、下記のとおりとする。
 - ① 保管場所は受注者の事務所内とし、施錠できる場所に保管する。
 - ② 取扱場所は受注者の事務所内とし、取扱い終了後は速やかに保管場所に返却し施錠する。
 - ③ 次に該当する行為を行おうとするときは、個人情報等取扱記録台帳に記録し、現場代理人を通じて監督員の承諾を得るものとする。
 - イ) 個人情報等を定められた場所から持ち出すとき（郵送及び電子メールによる送信等も含む。）。
 - ロ) 個人情報等を複製するとき。
 - ハ) 個人情報等の複製を交付するとき。

10 E R 報告書の公開

受注者は以下の場合において、発注者がE R 報告書を開示することを予め了承すること。

- (1) 対象不動産の売却、賃貸借、管理及び調査（E R の再作成を含む。）等の目的により、対象不動産の所有者（管理組合）、管理会社、購入者、購入検討者、賃借人、賃貸借検討者、不動産鑑定士、弁護士、公認会計士、税理士、対象不動産を信託財産とする場合の受託会社、仲介会社、調査会社、管理会社、保険会社及びコンサルティング会社等に対し、E R 報告書（一次報告を含む。）及びその成果を開示すること。
- (2) 適用法令又は行政官庁の要請があった場合、または訴訟・調停等資料として使用する場合には、E R 報告書（一時報告を含む）及びその成果を開示すること。
- (3) 「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こと。

11 E R 報告書に対する問合せ等の対応

提出されたE R 報告書について、発注者（発注者が指示する者を含む。）が問合せを行ったときは、受注者は上記 3 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。

12 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うとともに、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うとともに、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発注者に報告すること。
- (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、発注者と協議を行うこと。

13 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、別紙「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。

14 その他

受注者は関係法令等を遵守の上、適正に業務を遂行しなければならない。

15 協議事項

この仕様書に定めのない事項又は解釈について疑義を生じた事項については、受注者、発注者協議して定めるものとする。

以 上

対象不動産

項目	内容
調査棟数・権利形態	1 棟・単有
物件所在	東京都港区
地域地区	商業地域
防火指定	防火地域
建物の構造／延床面積／主 要用途等	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建／約10,000㎡ ／事務所、店舗、駐車場
その他	建築時期：1974年

ウイークリースタンス 実施要領

1 目的

公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成十七年法律第十八号）第 24 条に基づく「発注関係事務の運用に関する指針」を踏まえ、建設コンサルタント業務等における受発注者の業務環境を改善し、業務成果の品質が確保されるよう適正な業務執行を図ることを目的とする。

2 取組内容

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

3 進め方

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