

仕様書

1 業務名称

令和7年度西日本支社に係る不動産鑑定評価業務

2 契約期間

契約締結日の翌日から令和8年4月30日まで

ただし、下記4(2)及び(3)の業務については、契約期間満了後においても、委託者から依頼があった場合には原則として対応すること。

3 業務区域・業務範囲

西日本支社業務区域内（近畿2府4県、山口県を除く中国地方、四国地方、福井県（愛知県、三重県、岐阜県、山口県、福岡県、佐賀県、宮崎県の7県はアセット活用事業に限る。））における都市再生事業、団地再生事業、住宅等管理事業及びアセット活用事業

4 業務の実施内容

- (1) 上記2の契約期間において、都市再生事業、団地再生事業、住宅等管理事業及びアセット活用事業に係る土地等を譲渡、交換、賃貸及び取得する際又は都市再生事業に係る換地計画等を策定する際の基礎資料とするための不動産鑑定評価業務
- (2) 上記(1)による不動産鑑定評価の結果に関して、再鑑定を依頼した場合における不動産鑑定評価業務
- (3) 上記(1)及び(2)による不動産鑑定評価結果に関して、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、委託者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。この場合において、正当な理由とは、原則として受託者の専門性の観点から受託困難な案件であると委託者が認める場合のみとする。
- (5) 受託者が、正当な理由なく、委託者が依頼した鑑定評価の実施を辞退又は拒否した場合において、委託者は、単価契約に規定する契約解除、損害賠償及び違約金の支払

いのほか、指名停止措置要領に基づく指名停止又は取引停止を行うことがある。

- (6) 契約期間は令和8年4月30日とするが、新たな鑑定評価の依頼は令和8年3月31日まで行うものとする。

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ものとする。

8 適正な委託業務責任者の配置

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

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

理人又は補佐人

9 鑑定評価書に関する留意事項

原則として、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価書（不動産鑑定評価基準の全ての内容に従った鑑定評価書）」を作成するものとし、依頼条件等の委託者側の事情により不動産鑑定評価基準に則らない部分がある場合には、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、鑑定評価書に詳細に記載するように留意すること。賃料に関する鑑定評価等の他の手法においても、以下の項目・内容に準拠することとし、地代の評価に当たっては、事業採算性等を勘案した収益分析法に準ずる手法を適用すること。

① 地域分析及び個別分析

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

② 取引事例比較法

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

③ 収益還元法

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

④ 開発法

- ・ 対象不動産に直接適用するものとし、設定した標準画地に開発法を適用した上で対象不動産を査定することは厳に慎むこと。
- ・ マンション分譲価格又は宅地販売価格を査定する際の取引事例を明示し、標準価

格の査定に当たっては取引事例比較法を適用すること。

- ・ 各戸又は個別画地への個別格差補正表等（位置別・階層別効用比等）を添付すること。
- ・ 投下資本収益率の査定根拠を示すこと。

⑤ 試算価格等の調整

- ・ 試算価格等の再吟味、及び試算価格等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の資料を添付すること。原価法の適用における更地価格検討においても、必要と判断される場合は同様とする。ただし、収益還元法の適用において、最有効使用が明らかに戸建住宅と認められる場合で、かつ、委託者が了承した場合を除く。

最低限必要となる建物図面等については、各階平面図、断面図又は立面図（高さ関係が分かるもの）、日影図、計画表（各階面積表等）等であり、天空率や総合設計制度等についても指示者又は委託業務責任者が必要と判断する場合には検討し、当該図面を添付すること。

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り、必要に応じて現地調査を実施すること。
- (2) 現地調査の費用は報酬額に含むものとする。ただし、不動産鑑定報酬基準8に定める旅費は除く。
- (3) 受託者は現地調査に当たり、委託者が管理する土地等に立ち入る場合は、建築物、樹木等の植栽物及びその他の工作物の汚損又は破損を防止し、近隣住民等に対する危険を防止するとともに、近隣住民等の居住環境等を阻害しないよう注意しなければならない。

- (4) 受託者は現地調査に当たり、第三者の土地に立ち入る場合は指示者及び関係者と十分な協調を保ち、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、直ちに指示者に報告し、指示を受けなければならない。

13 協議・報告

- (1) 受託者は業務の実施に当たり、指示者又は指示者が指定する担当者と十分な協議を行わなければならない。
- (2) 鑑定評価書等の提出期限までに不動産鑑定評価業務の経過等について報告を求めたときは、これに応じること。
- (3) 鑑定評価書製本前に、製本前成果品としてPDFデータを提出すること。
- (4) 不動産の鑑定評価に関する法律第22条第1項に基づく登録を受けている不動産業鑑定業者でなくなった場合は、速やかに報告すること。

14 成果品等の提出

成果品は、原則として正本1通、副本1通（CD-R又は製本）及びPDFデータとする。副本をCD-Rとするか製本とするかは、指示者の指示に従うこと。

15 再委託等

当該業務については第三者への再委託（又は下請）を認めない。

再委託不可の内容	全般
特に承諾を要しない業務	補助的な業務（軽微なもの） (例) ・ コピー、印刷、製本、資料収集、要約といった簡易な業務 ・ 単純な計算処理 ・ 単純なデータ入力

16 関連法令等の遵守

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

17 秘密の保持

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

18 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。

19 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。

20 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委託者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。

21 業務環境改善

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、別添ウイークリースタンス実施要領に基づき、指示者と確認・調整した内容について取り組むものとする。

以 上

別 表

対象物件一覧表

1 都市再生事業・団地再生事業（2社鑑定を予定）

【西日本エリア】

○類型・評価額別予定数量

(単位:件数)

評価額 類型	A 宅地または建物の所有権	B 宅地見込み地の所有権	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 区分地上権及び地代	F 自用の建物、その敷地の所有権	G 建物の区分所有権
5百万円まで	6						
10百万円まで	3						
15百万円まで	1						
30百万円まで	1						
100百万円まで						1	
120百万円まで	1						
150百万円まで	1						
210百万円まで					1	1	
270百万円まで						1	
800百万円まで	1						
1,200百万円まで						1	
2,500百万円まで	1					1	
5,000百万円まで	2						
10,000百万円まで	1						

(注1) 評価額は、各類型に係る対象不動産にその所有権を制限する権利が存在しないとした場合における当該不動産の所有権の鑑定評価額。

(注2) 上記表は予定数量のため、実際の業務量は増減が生じる。

○委託予定物件内訳表（公知化できる物件のみ記載）

No	都道府県名	類型	地区名	所在地	土地 (地積)	特記事項
1	兵庫県	A	新多聞Ⅱ期	神戸市	約 58,200 m ²	

(注) 上表は上記「類型・評価額別予定数量」の数量に含まれる。

2 アセット活用事業・住宅等管理事業（1社鑑定を予定）

【西日本エリア】

○類型・評価額別予定数量

(単位: 件数)

類型 評価額	A 宅地または建物の所有権	B 宅地見込み地の所有権	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 区分地上権及び地代	F 自用の建物、その敷地の所有権	G 建物の区分所有権
300万円まで					1		
400万円まで	1						
1500万円まで	1						
1800万円まで					1		
2400万円まで	1						
3000万円まで	2						
3500万円まで	1						
4000万円まで	1						
4500万円まで	1						
5500万円まで	1						
7000万円まで	1						
8000万円まで	1						
1,0000万円まで	1						
1,2000万円まで	1						
2,5000万円まで	3						
5,0000万円まで	1						

(注1) 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。

(注2) 上記表は予定数量のため、実際の業務量は増減が生じる。

【中部・九州エリア】

○類型・評価額別予定数量

(単位: 件数)

類型 評価額	A 宅地または建物の所有権	B 宅地見込み地の所有権	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 区分地上権及び地代	F 自用の建物、その敷地の所有権	G 建物の区分所有権
800万円まで	1						
1200万円まで	1						
2,5000万円まで	2						

(注1) 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。

(注2) 上記表は予定数量のため、実際の業務量は増減が生じる。

別 添

ウィークリースタンス実施要領

1 目 的

公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）第 22 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うえで、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（w e b 会議の積極的な活用等）。
- (2) 業務履行期間中であっても、受発注者間で確認・調整のうえ、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、指示者から委託業務責任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・調整のうえ、設定する。取組期間については、初回打合せ時から履行期間末までを原則とする。
- (2) 受注者は、設定した取組内容を打合せ記録簿に整理し、受発注者間で共有する。
- (3) 成果物納入時の打合せ時に実施結果、効果、改善点等を受発注者双方で確認し、打合せ記録簿に整理する。

以 上