

揭示文兼入札説明書

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

※ 本件業務においては、資料の提出、入札等を紙により行い、電子入札システムは使用しない。

※ 本件における、提出書類の押印を省略する場合の取扱いについては、別紙1記載のとおりとする。

1 揭示日 令和7年12月22日（月）

2 発注者

独立行政法人都市再生機構西日本支社 支社長 高原 功
大阪府大阪市北区梅田一丁目13番1号

3 業務概要等

(1) 業務名 令和8年度西日本支社における不動産鑑定評価業務

(2) 業務内容

① 発注者の業務区域において、都市再生事業※1、団地再生事業※2、住宅等管理事業※3及び宅地管理等業務※4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

※1 都市再生事業とは、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第1項第1号から第10号まで、同項第17号、第2項第2号及び第3項に定める都市再生業務に関する事業をいう。

※2 団地再生事業とは、同条第1項第9号、同項第13号から第15号まで及び同項第17号に定める賃貸住宅等の建替え業務に関する事業をいう。

※3 住宅等管理事業とは、同項第12号から第17号までに定める賃貸住宅等の管理業務に関する事業をいう。

※4 宅地管理等業務とは、同法附則第12条第1項第1号から第3号に定める事業に係る宅地管理等に関する業務をいう。

② ①による不動産鑑定評価結果に関して、発注者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、発注者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 別添仕様書による。

(4) 履行期間 令和8年4月1日（水）から令和9年4月30日（金）まで（予定）

(5) 履行場所 発注者の業務区域（仕様書の3を参照のこと。）

(6) 競争方法等

- ① 別紙2 不動産鑑定報酬基準（以下「報酬基準」という。）における別表基本鑑定報酬額表（以下「鑑定報酬額表」という。）の報酬額から割引する率（以下「割引率」という。）にて入札に付す。
 - ② 意見書についても、上記①による割引の対象とする。
 - ③ 本件業務については、3者の不動産鑑定業者が必要となることから、入札を計3件実施し、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、第3順位者決定入札の落札者に対し、概ね3対2対1の件数割合となるよう案件を依頼する。この場合において、各順位者に依頼する案件は、委託業務責任者の経験等を勘案して委託者が決定する。
- (7) 掲示文兼入札説明書の交付期間、場所及び方法
令和7年12月22日（月）から令和8年3月11日（水）までに当機構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

- (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（契約を締結する能力を有しない者又は破産者で復権を得ていない者）及び第332条（当機構から取引停止措置を受け、その後2年間を経過しない者）の規定に該当する者でないこと。
- (2) 競争参加資格確認申請書（以下「申請書」という。）及び競争参加資格確認資料（以下「資料」という。）の提出期限の日から開札の時までの期間に、当機構から本件業務の履行場所を含む区域を措置対象区域とする指名停止を受けていないこと。
- (3) 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ないこと（詳細は当機構ホームページ→入札・契約情報→入札・契約手続き→入札心得・契約関係規程→入札関連様式・標準契約書→当機構で使用する標準契約書等について→その他→「(入札説明書等別紙) 暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずる者」を参照)。
- (4) 当機構関西地区における令和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。
- (5) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第22条第1項に基づく登録を受けている不動産鑑定業者であって、過去3年以内に同法に基づく監督処分を受けていないこと。
- (6) 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に所属していること。
- (7) 申請書及び資料の提出期限日時点において、不動産の鑑定評価に関する法律第15条に基づいて登録を受けた不動産鑑定士が所属していること（使用人の場合は、その法人又は団体と、直接的な雇用関係があること。なお、使用人でないことが判明した場合、「虚偽の記載」として取扱う。）。
- (8) (3)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、契約相手方として発注者が適当でないと認める者でないこと。

- (9) 各順位者決定入札（下記11参照のこと。以下同じ。）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の場合に限る。）。
- (10) 令和5年以降（令和5年1月1日から令和7年12月31日までの過去3年間をいう。以下同じ。）に完了した、大阪府、京都府又は兵庫県のいずれかの府県における、不動産鑑定評価の実績を有すること。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」（平成14年国土交通省。以下同じ。）に則った鑑定評価を行ったものに限る。（単独元請実績に限る。）
- (11) 次に掲げる基準を満たす委託業務責任者を本件業務に配置できること。
- ① 不動産の鑑定評価に関する法律第15条に基づいて登録を受けた不動産鑑定士であり、資格取得後の不動産鑑定評価業務に係る5年以上の実務経験を有する者であること。
 - ② 不動産鑑定士として、令和3年以降（令和3年1月1日から令和7年12月31日までの過去5年間をいう。以下同じ。）に完了した、大阪府、京都府又は兵庫県のいずれかの府県における、次に示す不動産鑑定評価の実績を全て有すること。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。（単独元請実績に限る。）
 - イ 土地区画整理事業における評価基準作成に係る不動産鑑定評価
 - ロ 地積5,000㎡以上の宅地の所有権又は賃料に関する不動産鑑定評価
 - ③ 原則として、不動産鑑定評価書の作成に係る全ての手順において担当することができる者であること。
- (12) 上記に定める者のほか、入札説明書等に定める事項に反する者でないこと。

5 担当部署

- (1) 公募条件ほか(2)以外について
〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田一丁目13番1号
独立行政法人都市再生機構西日本支社
アセット活用部 活用企画課 電話06-4799-1600
- (2) 入札手続及び一般競争参加資格について
〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田一丁目13番1号
大阪梅田ツインタワーズ・サウス21階
独立行政法人都市再生機構西日本支社
総務部 調達管理課 電話06-4799-1035

6 競争参加資格の確認

- (1) 本競争の参加希望者は、4に掲げる競争参加資格を有することを証明するため、次に従い、申請書及び資料を提出し、発注者から競争参加資格の有無について確認を受けなければならない。
- 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 一般競争参加資格の申請

4(4)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)から(3)まで及び(5)から(12)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(4)の認定を共に受け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(4)の認定を受けていなければならない。

ついては、上記の者は、②と別に、以下のとおり一般競争（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）及び添付書類を提出して、測量・建設コンサルタント等業務に係る競争に参加する資格の審査を申請すること（詳細は当機構ホームページ→入札・契約情報→入札・契約手続き→競争参加資格→建設コンサルタント等の「随時受付」事項を参照）。

イ 申請期間（到着期限）：令和7年12月22日（月）から令和8年1月16日（金）（申請書及び資料の提出期限日の5営業日前）までの土曜日、日曜日、祝日及び年末年始（12月29日から前掲する日を除く翌年1月3日まで）を除く毎日、午前9時15分から午後5時40分まで（午前11時45分～午後0時45分除く。）

ロ 申請先：〒860-0804 熊本県熊本市中央区辛島町5-1 日本生命熊本ビル12階 令7・8資格審査担当

ハ 申請方法：原則として電子メール方式による（詳細は、上記HP中「電子メール申請ガイド」に従うこと。）。

上記到着期限の1営業日前正午までに5(2)まで事前に連絡を行ったうえで、上記ガイドに従い同午後5時40分までにロの資格審査担当から格納サイトのアドレス及びパスワード（有効期限有。）通知メールの受信を完了し、上記到着期限までに申請書類の格納を完了すること。各期限を過ぎた者には、本競争に参加することができない。

② 申請書及び資料の提出

イ 提出期間：令和7年12月23日（火）から令和8年1月23日（金）までの土曜日、日曜日、祝日及び年末年始（12月29日から前掲する日を除く翌年1月3日まで）を除く毎日、午後5時まで

ロ 提出場所：5(1)に同じ。

ハ 提出方法：申請書及び資料の提出は、一般書留郵便により郵送（上記提出期間内に必着。表封筒に「『令和8年度西日本支社における不動産鑑定評価業務』に係る申請書・資料在中」と朱書きすること。）することにより行うものとし、提出場所への持参又は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) 資料は、別記様式2～5により作成すること。

(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2月20日（金）までに通知する。

(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 発注者は、提出された申請書及び資料を競争参加資格の確認以外に提出者に無断で使用しない。
- ③ 提出された申請書及び資料は、返却しない。
- ④ 提出期間以降における申請書及び資料の差替え及び再提出は認めない。

7 苦情申立て

- (1) 競争参加資格がないと認められた者は、発注者に対して競争参加資格がないと認められた理由について、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5時
 - ② 提出場所：5(1)に同じ。
 - ③ 提出方法：書面は、一般書留郵便により郵送（上記提出期限までに必着）することにより行うものとし、提出場所への持参又は電送によるものは受け付けない。
- (2) 発注者は、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) 発注者は、申立期間の徒過その他客観的かつ明らかに申立ての適格を欠くと認められるときは、その申立てを却下する。
- (4) 発注者は、(2)の回答を行ったときには、苦情申立者の提出した書面及び回答を行った書面を閲覧による方法により遅滞なく公表する。

8 入札説明書等に対する質問

- (1) 設計図書（仕様書、図面及び現場説明書等をいう。）及び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 提出期間：令和7年12月23日（火）から令和8年2月25日（水）までの土曜日、日曜日、祝日及び年末年始（12月29日から前掲する日を除く翌年1月3日まで）を除く毎日、午後5時まで
 - ② 提出場所：5(1)に同じ。
 - ③ 提出方法：一般書留郵便により郵送（上記提出期間内に必着）することにより行うものとし、提出場所への持参又は電送によるものは受け付けない。
- (2) (1)の質問がある場合には、回答書を、次のとおり閲覧に供する。
 - ① 期間：令和8年3月2日（月）から令和8年3月11日（水）までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前10時から午後5時まで
 - ② 方法：独立行政法人都市再生機構西日本支社において閲覧させるので、希望日時の1営業日前までに、あらかじめ5(1)記載の連絡先に連絡のうえ、指定された日時に行うこと。

9 入札及び開札の日時及び場所

- (1) 日時：
 - ① 第1順位者決定入札：令和8年3月11日（水）
 - ② 第2順位者決定入札：同日

③ 第3順位者決定入札：同日

※ 開札時間は、競争参加資格確認通知に併せて通知する。

(2) 場所：独立行政法人都市再生機構西日本支社 入札室

10 公正な入札の確保

入札参加者は公正な入札の確保に努めなければならない。

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

11 入札方法等

- (1) 入札書（別記様式6）は、持参すること。郵送又は電送による入札は受け付けない。
- (2) 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。
- (3) 入札執行回数は、原則として2回を限度とする。

12 入札保証金及び契約保証金

- (1) 入札保証金 免除
- (2) 契約保証金 免除

13 開札

入札者又はその代理人は、開札に立ち会うこと。入札者又はその代理人が開札に立ち会わない場合においては、入札事務に関係のない職員を立ち合わせて開札を行う。

14 入札の無効

この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紙3入札心得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、発注者により競争参加資格のある旨確認された者であっても、開札の時に指名停止要領に基づく指名停止を受けている者その他の開札の時に4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。

15 落札者の決定方法

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相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ところがある。

16 手続における交渉の有無 無

17 契約書作成の要否等

別紙4単価契約書により、契約書を作成するものとする。

なお、契約単価は、別紙2報酬基準別表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）とし、別紙3入札心得に定める期限までに提出しなければならない。

18 支払条件

完成払

19 関連情報を入手するための照会窓口

5に同じ。

20 独立行政法人が行う契約に係る情報の公表について

独立行政法人が行う契約については、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」（平成22年12月7日閣議決定）において、「独立行政法人と一定の関係を有する法人と契約をする場合には、当該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り組みを進める」とされているところである。

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

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、ご了承願います。

(1) 公表の対象となる契約先

次のいずれかにも該当する契約先

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

職していること

(2) 公表する情報

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

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

(3) 当方に提供していただく情報

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

(4) 公表日

契約締結日の翌日から起算して72日以内

21 その他

- (1) 入札参加者は、入札心得及び契約書案を熟読し、入札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) 落札者は、申請書及び資料に記載した配置予定の技術者等を本件業務に配置すること。
- (4) 同一の技術者を重複して複数業務の配置予定の技術者としようとする場合は、業務を実施するにあたり万が一にも支障が生じるといったことのないよう、業務量等を十分に検討したうえで申請及び入札を行うこと。

なお、他の業務を落札した等により、配置予定の技術者を配置することができなくなる或いは手持ち業務量が過大となり業務の履行が不可能となる恐れがあるときは、入札してはならず、申請書及び資料又は入札書（以下「申請書等」という。）を提出している者は直ちに当該申請書等の取下げを行うこと。他の業務を落札した等により配置予定の技術者を配置することができず、或いは業務の履行が不可能となる恐れがあるにもかかわらず入札した場合においては、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。

- (5) 契約の履行に当たって、暴力団員等から不当要求・不当介入を受けた場合は、必ず警察への届出又は相談を行い、当機構に対してもその事実内容を報告すること。なお、下請業者が同様の要求等を受けた場合についても、必ず警察への届出又は相談を行うよう指導し当機構に対してもその事実内容を報告すること。
- (6) 落札者は、個人情報及び重要な情報の取扱いに関する「個人情報等の保護に関する特

約条項」(様式は当機構ホームページ→入札・契約情報→入札・契約手続き→入札心得・契約関係規程→入札関連様式・標準契約書を参照)を契約書と同日付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」(様式は当機構ホームページ→入札・契約情報→入札・契約手続き→入札心得・契約関係規程→入札関連様式・標準契約書を参照)を契約書と同日付で締結するものとする。
- (8) 入札の結果、落札者に対して業務実施体制等を確認することがある。
- (9) 本件業務の実施については、関係法令等を遵守すること。
- (10) 本件業務について、再委託は認めない。
- (11) 本件業務の落札者は、鑑定評価を行った土地等において、当機構が実施する譲渡等の公募及び当機構が取得する際のあっせんには参加することができないことを予め了承すること。
- (12) 落札者は、別添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及び同仕様書3業務区域・業務範囲以外の物件についても発注者からの依頼により鑑定評価を行うことについて、予め了承すること。
- (13) 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。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。
なお、落札者が、正当な理由なく、発注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、発注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。
- (14) 別紙4単価契約書第24条第2項及び第24条の2第1項に定める違約金については、契約単価に発注者が入札段階で想定した予定数量を乗じた額の10分の1に相当する額とし、契約締結時に金額を記載する。
- (15) 受注者は、単価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紙5覚書を契約書とあわせて同日付で締結するものとする。

以 上

※ 当支社では駐車場のご用意はございません。公共交通機関のご利用をお願いいたします。

別紙 1

本件における押印省略の取扱いについて

本件における、提出書類の押印を省略する場合の取扱いについては、次のとおりとする。
(なお、システム整備状況等により、各案件によって当該取扱いは異なるので、念のため申し添える。)

1 注意事項

- (1) 押印を省略する場合には、次の記載例のとおり、書類の余白部分に責任者等情報を記載すること。

なお、押印を省略する書類を紙により提出する場合において、記名欄が存する用紙内に責任者等情報を記載するための余白部分の余地がないときは、当該用紙の裏面に責任者等情報を記載するものとし、用紙が別にならないようにすること。

●年●月●日	
●●書	
●●●●	
以 上	
住 所 商号又は名称	
氏 名	
印※	
独立行政法人都市再生機構西日本支社 支社長 高原 功 殿	
〔責任者等情報〕	
(1) 本件責任者：(部課名及び役職名) _____ (氏名) _____	
(2) 担 当 者：(部課名) _____ (氏名) _____	
(3) (1)の連絡先電話番号：(<input type="checkbox"/> 代表・ <input type="checkbox"/> 直通) _____ - _____ (内線) _____	
(4) (2)の連絡先電話番号：(<input type="checkbox"/> 代表・ <input type="checkbox"/> 直通) _____ - _____ (内線) _____	
※ 責任者等情報欄の記入がある場合は、押印は不要です。なお、押印する場合は、責任者等情報欄の記入は不要です。 また、電話番号は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記入して下さい(個人事業主などで複数回線の電話番号がない場合は1回線を記入。)	

(余白がないときは裏面に)

- (2) 押印を省略する書類の記名者欄(住所、商号又は名称、代表権限者の役職・氏名)の記名を忘れず行うこと。
- (3) (2)の記名者欄への押印の代わりが責任者等情報の記入ということである。責任者

等情報の記入を忘れず行うこと。

- (4) 記名者欄が年間受任者である場合は、押印の有無にかかわらず、年間委任状の提出が必要となる（年間受任者が代表者から全権委任を受けた者であることの確認が必要となる。なお、記名者欄が代表者である場合には、使用印鑑届は必要ない。）。

			押印を省略する場合		押印する場合(従来同様)	
提出書類	記名者欄	代表権限者名	代表者名	要	要	要
			年間受任者名	要	要	要
			代理人名 (認めている場合)	要 (委任状要：押印省略)	要 (委任状要：押印付※1)	
			押印	責任者等情報の記入		要
			電子メールでの提出	可(認めるもののみ)		不可
事前の提出が必要		使用印鑑届	不要※2	要	要	
		年間委任状	要	要	要	

※1 代理人押印による提出書類で、委任状のみ押印省略とすることはできない（提出書類の押印が代理人の使用印であることの照合がとれないため。但し、当該委任状に代理人使用印鑑の記載及び押印あるものであれば、責任者等情報を記入のうえ委任者欄のみ押印省略することは可能。）。

※2 事前提出が不要なだけであり、契約締結時には必要となる。

- (5) 押印に代わる書類の真正性の確認のため、必要に応じて、電話等により確認を行うことがある。
- (6) 電子メールでの提出方法について

電子メールでの提出を認める書類の提出方法については、次のとおりとする。

- ① 押印省略・責任者等情報記入、が必須となる。
- ② 電子メールの件名欄に、指定された表示を行うこと。
- ③ 電子メールによる提出後は、当機構の着信確認のため、提出先として指定された連絡先まで、必ず電話により連絡を行うこと。
- ④ 送信するデータのファイル形式は、PDF形式又は画像ファイル（JPEG形式及びGIF形式）で作成すること。
 ファイルを圧縮して提出する場合は、LZH又はZIP形式を指定するものとする。但し、自己解凍方式は指定しないものとする。
 契約書などの印がついているものは、スキャナーで読み込んだうえ上記ファイル形式で提出すること。
- ⑤ 送信するデータにはパスワードを設定しないこと。また、暗号化されたメール及び添付ファイルについても受信ができない。
- ⑥ 全てのファイル容量の合計が5MBを超える場合は、電子メールでの提出ができない。この場合には、全ての書類を、入札説明書に示す提出期間、場所及び方法により、提出すること。この場合、電子メールでの提出との分割は認められない（上記容量までの一部ファイルは電子メール、容量を超えた分は書面、といった提出方法は認めないので、必要書類の全てをまとめて提出すること）。

2 入札説明書各項における押印省略の取扱いについて

(1) 入札説明書各項における押印省略可の書類及び提出方法

次のとおりとする。ただし、提出期限、場所、電子メール以外の提出方法等については、入札説明書に示す記載と同じにつき、省略する。

項番号	書類名	電子メールによる提出	電子メールによる提出方法等
6 (1)①	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）	○※	<p>(押印不要) (注意：行政書士等による代理申請の場合に添付する委任状については、押印省略ができないので、くれぐれも注意のこと。) ※ 提出先及び提出方法については、本書によらず入札説明書の指示に従うこと。</p>
6 (1)②	(競争参加資格確認申請書)	○※	<p>(押印不要) ※ 1 (6)⑥に留意のこと。 イ 期限までに、左記書類及び資料を、入札説明書 5 (1)宛て提出すること。 ロ 電子メールの件名欄には、「(業務名を表記)の公募関連」と記載すること。</p>
7 (1)	苦情申立	○※	<p>※ 入札説明書 7 (2)の回答は、送信元アドレス宛て電子メールにより返信する方法により行うものとする。 なお、申請者の電子メールの制限により、添付ファイル付きメール自体若しくは1 MB以上のメールアドレスが受信できない場合においては、左記書類中にその旨を記載すること。この場合は、一般競争参加資格に関西地区の営業所として登録されている事務所のFAX番号宛てFAXにより行う（その他の回答方法については認めない）。 イ 期限までに、左記書類を、入札説明書 5 (1)宛て提出すること。 ロ 電子メールの件名欄には、「(業務名を表記)の公募関連」と記載すること。</p>
8 (1)	質問書	○※	<p>※ 入札説明書 8 (2)の回答は、送信元アドレス宛て電子メールにより返信する方法により行うものとする。 なお、申請者の電子メールの制限により、添付ファイル付きメール自体若しくは1 MB以上のメールアドレスが受信できない場合においては、左記書類中にその旨を記載すること。この場合は、一般競争参加資格に関西地区の営業所として登録されている事務所のFAX番号宛てFAXにより行う（その他の回答方法については認めない）。 イ 期限までに、左記書類を、入札説明書 5 (1)宛て提出すること。</p>

			ロ 電子メールの件名欄には、「(業務名を表記)の公募 関連」と記載すること。
--	--	--	---

(2) 電子メールによる提出先E-mailアドレス (入札説明書5の担当部署別)

提出先	E-mailアドレス
入札説明書5(1) (発注担当課)	X80050@ur-net. go. jp
入札説明書5(2) (契約担当課)	X80109@ur-net. go. jp

以 上

別紙 2

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）その他特に技術力を必要とするとして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）につき別表意見書欄に定める額。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、機構が定める範囲において、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、評価にあたり資料収集、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)。

また、限定価格、限定賃料及び継続賃料を求める場合においても、正常価格、正常賃料及び新規賃料との関係で項目の増加とし、30%相当額を加算する。

③ 特に急を要する場合

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

④ 耕作権の場合

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

(再鑑定評価の割引)

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

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

(端数計算)

- 7 1～6までにより算定した鑑定報酬額(複数地点ある場合はそれぞれ)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 1～7までにより算定した鑑定報酬額に消費税相当分を加算する(非課税事業者である場合を除く)。

(旅費)

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

(適用期日)

- 10 この基準は、本業務に係る単価契約締結日以降に鑑定評価を依頼するものから適用し、単価契約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)

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	201,000	260,000	393,000	194,000	260,000	263,000	255,000
1 0 百万円まで		325,000	460,000	225,000	293,000	295,000	288,000
1 5 百万円まで	209,000	404,000	535,000	263,000	343,000	330,000	336,000
2 0 百万円まで	217,000	434,000	550,000	275,000	376,000	332,000	376,000
2 5 百万円まで	239,000	478,000	593,000	304,000	419,000	361,000	419,000
3 0 百万円まで	243,000	485,000	596,000	319,000	429,000	374,000	429,000
4 0 百万円まで	263,000	527,000	637,000	360,000	472,000	416,000	472,000
5 0 百万円まで	278,000	543,000	649,000	384,000	491,000	438,000	491,000
6 0 百万円まで	305,000	570,000	675,000	410,000	517,000	464,000	517,000
8 0 百万円まで	329,000	582,000	684,000	431,000	531,000	481,000	531,000
1 0 0 百万円まで	351,000	592,000	689,000	448,000	544,000	496,000	544,000
1 2 0 百万円まで	379,000	620,000	717,000	476,000	572,000	524,000	572,000
1 5 0 百万円まで	413,000	654,000	751,000	510,000	606,000	558,000	606,000
1 8 0 百万円まで	449,000	685,000	781,000	540,000	637,000	588,000	637,000
2 1 0 百万円まで	478,000	704,000	800,000	559,000	656,000	607,000	656,000
2 4 0 百万円まで	507,000	724,000	820,000	579,000	676,000	627,000	676,000
2 7 0 百万円まで	536,000	743,000	839,000	598,000	696,000	646,000	695,000
3 0 0 百万円まで	564,000	762,000	858,000	617,000	714,000	665,000	714,000
3 5 0 百万円まで	589,000	787,000	880,000	643,000	739,000	691,000	739,000
4 0 0 百万円まで	611,000	819,000	904,000	673,000	770,000	722,000	770,000
4 5 0 百万円まで	632,000	851,000	928,000	704,000	802,000	753,000	802,000
5 0 0 百万円まで	654,000	882,000	952,000	734,000	833,000	784,000	8,330,000
5 5 0 百万円まで	676,000	914,000	977,000	765,000	864,000	815,000	864,000
6 0 0 百万円まで	698,000	946,000	1,001,000	795,000	896,000	845,000	896,000
7 0 0 百万円まで	721,000	979,000	1,030,000	827,000	928,000	877,000	928,000
8 0 0 百万円まで	744,000	1,013,000	1,064,000	860,000	962,000	910,000	962,000
9 0 0 百万円まで	768,000	1,047,000	1,099,000	893,000	995,000	944,000	995,000
1, 0 0 0 百万円まで	791,000	1,081,000	1,133,000	926,000	1,029,000	977,000	1,029,000
1, 1 0 0 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, 2 0 0 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, 2 0 0 百万円を超え 2, 5 0 0 百万円までのもの	837,000円に 1 億円ごとに 19,000円を加算	1,150,000円に 1 億円ごとに 26,000円を加算	1,203,000円に 1 億円ごとに 22,000円を加算	991,000円に 1 億円ごとに 20,000円を加算	1,097,000円に 1 億円ごとに 21,000円を加算	1,044,000円に 1 億円ごとに 21,000円を加算	1,097,000円に 1 億円ごとに 21,000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	1,084,000円に 1 億円ごとに 14,000円を加算	1,488,000円に 1 億円ごとに 17,000円を加算	1,489,000円に 1 億円ごとに 17,000円を加算	1,251,000円に 1 億円ごとに 14,000円を加算	1,370,000円に 1 億円ごとに 14,000円を加算	1,317,000円に 1 億円ごとに 14,000円を加算	1,370,000円に 1 億円ごとに 14,000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	1,434,000円に 1 億円ごとに 8,000円を加算	1,913,000円に 1 億円ごとに 12,000円を加算	1,914,000円に 1 億円ごとに 12,000円を加算	1,601,000円に 1 億円ごとに 8,000円を加算	1,720,000円に 1 億円ごとに 8,000円を加算	1,667,000円に 1 億円ごとに 8,000円を加算	1,720,000円に 1 億円ごとに 8,000円を加算
1 0, 0 0 0 百万円を超えるもの	1,834,000円	2,513,000円	2,514,000円	2,001,000円	2,120,000円	2,067,000円	2,120,000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
------------	---------

別紙 3

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（以下「執行通知書」という。）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、入札説明書又は執行通知書に示した期限までに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、入札説明書又は執行通知書に示した方法により提出するものとする。

なお、発注者において書留郵便による提出方法を可能としている場合においては、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、中封筒に工事等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、当該表封筒には、押印省略の旨を朱書することとする。

4 前項の入札書又は見積書は、入札説明書又は執行通知書に示した期限までに提出されないものは無効とする。

5 発注者において入札参加者等の代理人による入札又は見積りを可能としている場合において、当該代理人に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。

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

（公正な入札の確保）

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

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

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

（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用意しておかねばならない。

（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6条 入札参加者等は、入札書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、入札事務に関係のない職員を立ち合わせたうえで、入札説明書又は執行通知書に示した場所及び日時に行うものとする。なお、入札者又はその代理人はこれに立会わなければならない。

- 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 落札者は、入札説明書に示した方法により決定するものとする。

- 2 その者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがある著しく不適當であると認められる入札を行った者は、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。
（同価の入札者が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、当該者（当該者がいないときは当該者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等に関し、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

(現場説明)

第14条 理由なく現場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。

3 契約書の作成を要しない場合においては、落札者は、落札決定後すみやかにこれに準ずる書面を発注者に提出しなければならない。ただし、発注者がその必要がないと認めて指示したときは、この限りでない。

(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、契約書案及び現場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

別紙4

単 価 契 約 書

- 1 委託業務の名称 令和8年度西日本支社における不動産鑑定評価業務
- 2 仕 様 別添仕様書のとおり
- 3 契 約 期 間 令和8年4月1日から令和9年4月30日まで
- 4 契 約 単 価 別紙1単価表及び別紙2不動産鑑定報酬基準のとおり

上記の委託業務について、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。

令和 年 月 日

委 託 者 住 所

氏 名

Ⓜ

受 託 者 住 所

氏 名

Ⓜ

袋
綴
じ
に
す
る

(総則)

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

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

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

(権利義務の譲渡等)

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

(成果物の帰属)

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

(無体財産権)

第4条 業務の実施の過程において派生的に生じた著作権、特許権、実用新案権等の無体財産権の取扱いは、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、その内容、履行期限等を記載した委託者所定の依頼書（以下「依頼書」という。）を受託者に対して発

行するものとし、受託者はこの依頼書に基づき業務を履行するものとする。

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

(仕様書等の変更)

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

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

(業務の中止)

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

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

(受託者の請求による履行期限の延長)

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

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

(委託者の請求による履行期限の短縮等)

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

- 2 委託者は、前項の場合において必要があると認められるときは、別紙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)

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、別紙1の単価表及び別紙2の不動産鑑定報酬基準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。

ニ 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。

(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（金_____円。以下「予定業務委託料」という。）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、予定業務委託料の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。

(以下余白)

別紙1 単価表

別紙2 不動産鑑定報酬基準

別添 仕様書

別紙 5

覚 書

委託者 及び受託者 は、令和 年 月 日付で締結した令和 8 年度西日本支社における不動産鑑定評価業務に係る単価契約書（以下「単価契約書」という。）に関して、次のとおり覚書を交換する。

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

- 一 単価契約書の別添仕様書第 4 項（1）の不動産鑑定評価に係る再鑑定評価（当該第 4 項（1）の不動産鑑定評価と同一物件につき同一の条件において当該不動産鑑定評価の資料を活用して再度評価を行うことをいう。）
 - 二 単価契約書の別添仕様書第 4 項（2）の不動産鑑定評価に係る再鑑定評価（当該第 4 項（2）の不動産鑑定評価と同一物件につき同一の条件において当該不動産鑑定評価の資料を活用して再度評価を行うことをいう。）
 - 三 単価契約書の別添仕様書第 4 項（1）又は（2）の不動産鑑定評価に関して、時点修正率等の意見等を求めた場合における意見書作成
 - 四 第 1 号又は第 2 号の不動産鑑定評価に関して、時点修正率等の意見等を求めた場合における意見書作成
- 2 前項の場合において、受託者は、単価契約書と同一条件で前項各号の業務を行う。
- 3 第 1 項各号の業務の報酬に係る単価表及び不動産鑑定評価基準は単価契約書別紙 1 及び別紙 2 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

別記様式 2

会 社 概 要 書

称号又は名称、代表者名					
設 立 年 月 日					
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会 員 番 号		No.			
本 店	名称 (在籍鑑定士数)				
	所在地 電話番号(F A X)				
本件業務を 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※1 内の 事務所※2	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)				
入札説明書 4(10)の 実績件数	年	大阪府	京都府	兵庫県	合 計
	令和5年				
	令和6年				
	令和7年				

※1 当機構西日本支社の業務区域をいう（仕様書の3を参照のこと。）

※2 業務区域内の事務所が4箇所以上ある場合は、別紙（様式自由）にて報告すること。

注）以下の資料を添付すること。

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

別記様式 3

企業の令和5年以降に完了した業務の実績

提出者名：

要件	入札説明書 4(10)
受注形態※1	単 独
業務名称 / TECRIS 登録番号	
契約金額	
履行期間	
履行場所※2	
発注機関 住所 TEL	
業務の概要 ※3	
技術的特徴 ※3	

※1 「単独」と記載すること。

※2 履行場所とは、当該業務が対象とする物件の所在、業務対象範囲又は業務区域等をいう。

※3 具体的に記載すること。

注1 入札説明書 4(10)に示す業務の実績を記載するものとする。記載する業務の実績の件数は1件までとし、1件につきA4判1枚以内に記載する。

注2 記載した業務に係る契約書等の写しを提出すること。なお、入札説明書 4(10)に該当することが確認できるものであること。

注3 別記様式5に記載した技術者の業務の実績を重複して記載できる(但し、求める期間が異なることに注意のこと。)

別記様式 4

配置予定の技術者等の保有資格等

提出者名：

1 委託業務責任者

氏名：					
所属・役職：					
(入社年月日： 年 月 日)					
保有資格等	資格※1	資格等名称・部門・分野等	登録等番号	取得年月	実務経験※2
		不動産鑑定士			年
					年
					年
					年
					年

※1 資格を証する書類の写しを添付すること。

※2 資格の場合の実務経験は、資格取得後の不動産鑑定評価業務に係る実務経験年数を記載するものとし、係る経歴書を添付すること。

注1 雇用関係を証明する資料を添付すること（健康保険証等の場合、被保険者等記号・番号等にはマスキングを施すこと。）。

別記様式 5

委託業務責任者の令和3年度以降に完了した業務の実績

提出者名：

業務分類※1	イ・ロ
受注形態※2	単独
業務名称/ TECRIS 登録番号	
契約金額	
履行期間	
履行場所※3	
発注機関 住所 TEL	
業務の概要 ※4	
技術的特徴 ※4	
当該技術者の 担当業務※5 の内容	

※1 入札説明書4(11)②イ、ロに示す業務のいずれであるかを記載すること。

※2 「単独」と記載すること。

※3 履行場所とは、当該業務が対象とする物件の所在、業務対象範囲又は業務区域等をいう。

※4 具体的に記載すること。

※5 不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針（平成21年9月公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会）にある役割分担をいう。

注1 入札説明書4(11)②イ及びロに示す業務の実績をそれぞれ記載するものとする。記載する業務の実績の件数は、イ、ロにつき各1件までとし、1件につきA4版1枚以内に記載する。

注2 記載した業務に係る契約書等の写しを提出すること。なお、入札説明書4(11)②に該当することが確認できるものであること。

注3 別記様式3に記載した企業の業務の実績を重複して記載できる（但し、求める業務分類が異なることに注意のこと。）。

入 札 書

割引率 %

ただし、(業務名) 令和8年度西日本支社における不動産鑑定評価業務

上記の割引率で上記の業務を受託したく、競争入札執行通知書、入札説明書、入札心得書、契約書案、及び現場説明書等承諾の上入札します。

令和 年 月 日

※ 登録番号							
--------	--	--	--	--	--	--	--

住 所

商号又は名称

氏 名

印

独立行政法人都市再生機構西日本支社

支社長 高原 功 殿

※ 「登録番号」は、業者登録番号(有資格者名簿 (<https://www.ur-net.go.jp/order/procedure.html>) から確認できます。)を記入して下さい。

(注意)

- 1 数字は算用数字を用いること。なお、割引率欄の訂正は無効である。
- 2 入札者欄には、住所、商号若しくは名称、代表者職及び氏名を記入したうえ、使用印鑑届により届出た印を押印すること。

年間受任者により入札する場合には、別に年間委任状を提出したうえで行うものとし、年間受任先たる住所、名称、受任者役職及び氏名を記入のうえ、年間委任状により届出た印を押印すること。上記いずれかの社員である代理人が入札を行う場合には、併せて委任状を提出したうえで行うものとし、上記代表者等の記名を行ったうえ、「代理人氏名」と明示して代理人氏名を記入し委任状により届出た印を押印すること。