

# 道路事業等に関する不動産鑑定評価業務委託 公募型プロポーザル実施要領

## 1. 目的

道路事業等に関する不動産鑑定評価業務委託について、適正な能力及び技術力を有する事業者を選定することを目的とするプロポーザル方式の実施について、必要な事項を定める。

## 2. 業務概要

- (1) 業務名  
道路事業等に関する不動産鑑定評価業務委託(単価契約)
- (2) 業務内容  
各務原市都市建設部が行う用地取得及び用地売却のために必要となる各務原市内における評価依頼地の鑑定評価書(意見書を含む。)及び用地比準算定表の作成並びにこれらに付随する諸業務。
- (3) 履行期間  
契約締結日から令和7年3月31日まで
- (4) 対象地域  
各務原市内の住宅地域、宅地見込地地域、農地地域等
- (5) 事業費の上限額  
2,981千円(消費税含む)

## 3. 参加資格要件

参加資格を有する者は、次に掲げる要件を満たしている者とする。

- (1) 各務原市競争入札参加資格を有していること。
- (2) 各務原市競争入札参加資格停止措置要綱(平成14年9月30日決裁)による指名停止を受けていないこと。
- (3) 営業に関し法令上の許可、認可、免許等を必要とする場合においては、これを受けている者であること。
- (4) 各務原市が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱(平成22年7月23日決裁)に基づく排除措置の対象となっていない者であること。又は、同要綱別表に掲げる措置要件に該当しないこと。
- (5) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立てがなされていない者又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てがなされていない者
- (6) 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条の規定に基づく登録を受けている不動産鑑定業者であること。
- (7) 業務責任者は、企画提案書の提出期限の日から契約締結までに、不動産の鑑定評価に関する法律第40条に規定する懲戒処分を受けていないこと。
- (8) 企画提案書の提出期限の日から契約締結までに、不動産の鑑定評価に関する法律第41条に規定する監督処分を受けていないこと。
- (9) 業務責任者は、令和3年度以降(過去3年間)に完了した鑑定評価において年間1件以上の実績を有していること。
- (10) 各務原市内又は県内隣接市町に本社、支社、事務所を有すること。

## 4. プロポーザル方式参加表明書の提出

参加にあたり提出する書類は次のとおりとする。

- (1) 提出書類 : プロポーザル方式参加表明書(様式-1)
- (2) 提出期限 : 令和6年4月12日(金)午後5時
- (3) 提出方法 : 各務原市ウェブサイトの専用フォームにて提出
- (4) 提出先 : 事務局

## 5. 企画提案書の提出

参加表明を行った事業者は、以下の事項を記載した企画提案書を提出すること。(様式-2~11)

記載事項		内容に関する留意事項
鑑定業者	登録番号、登録年月日	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産鑑定業者登録番号、登録年月日を記載する。</li> <li>不動産鑑定業者の登録通知の写しを添付すること。</li> <li>記載様式は、様式-3とする。</li> </ul>
	営業拠点等の所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>各務原市内及び県内隣接市町の営業拠点等を記載する。</li> <li>営業拠点等の所在地を証する書面を添付すること。(登記事項証明書の写し、パンフレットの写し等)</li> <li>記載様式は、様式-3とする。</li> </ul>
業務責任者	資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務責任者の氏名、生年月日、所属・役職、登録番号、登録年月日を記載する。</li> <li>不動産鑑定士の登録通知の写しを添付すること。</li> <li>記載様式は、様式-4とする。</li> </ul>
	地価公示標準地又は地価調査基準地の評価に関する実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務責任者が従事した地価公示標準地又は地価調査基準地のいずれかの評価担当の実績について、担当の有無、標準地番号又は基準地番号、担当地点の所在地、所属分科会名を記載する。</li> <li>対象期間は、令和3年度から令和5年度までの過去3年間とする。</li> <li>実績は、各年度1件までとする。</li> <li>従事したことが確認できる資料(例えば、鑑定評価書、対象不動産の所在地(評価地目)、評価年月が確認できるページ)の写しを添付すること。ただし、評価依頼者、地番、金額等については、黒塗りで提出を可とする。</li> <li>記載様式は、様式-4とする。</li> </ul>
	各務原市内での鑑定評価の実績(意見等を除く。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務責任者が従事した各務原市内における公共用地の取得に係る鑑定評価の実績を記載する。</li> <li>対象期間は、令和3年度から令和5年度までの過去3年間とする。</li> <li>実績は、各年度3件までとし、対象不動産の所在地(評価地目)、地域種別(「住宅地域」、「商業・工業地域」、「宅地見込地・農地・林地・その他地域」のいずれかの地域)、評価依頼者及び評価年月を記載する。</li> <li>従事したことが確認できる資料(例えば、鑑定評価書の評価者、対象不動産の所在地(評価地目)、評価依頼者、評価年月が確認できるページ)の写しを添付すること。ただし、評価依頼者(各務原市以外に限る。)、地番、金額等については、黒塗りで提出を可とする。</li> <li>記載様式は、様式-5とする。</li> <li>業務責任者が従事した各務原市内における一般鑑定評価(民間による売買・交換する際の鑑定評価、担保評価、賃貸借する際の賃料・地代の評価、借地権・借家権・地役権・区分所有権等の鑑定評価のいずれか)の実績を記載する。</li> <li>対象期間は、令和3年度から令和5年度までの過去3年間とする。</li> <li>実績は、各年度3件までとし、対象不動産の所在地(評価地目)、地域種別(「住宅地域」、「商業・工業地域」、「宅地見込地・農地・林地・その他地域」のいずれかの地域)及び評価年月を記載する。</li> <li>従事したことが確認できる資料(例えば、鑑定評価書の評価者、対象不動産の所在地(評価地目)、評価依頼者、評価年月が確認できるページ)の写しを添付すること。ただし、評価依頼者、地番、金額等については、黒塗りで提出を可とする。</li> <li>記載様式は、様式-6とする。</li> </ul>
企画提案書	業務実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>企画提案書では、本業務における具体的な取り組み方法等についての提案を求める。</li> <li>業務実施方針について、簡潔に記載すること。 <ol style="list-style-type: none"> <li>各務原市における地価動向、不動産市況等の地域動向の把握について</li> <li>鑑定実績が希薄な評価対象地域を鑑定する場合の手法について</li> <li>公共用地の取得に係る鑑定評価における特有の特殊案件(堤外民地、墓地など)に対する留意点について</li> <li>適正な鑑定評価を求めるために用いる鑑定手法について <ol style="list-style-type: none"> <li>取引事例の収集・選択手法及び補正に関する着眼点</li> <li>鑑定評価結果の検証・照査等</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>記載様式は、様式-7~10とする。</li> </ul>
業務価格	不動産鑑定報酬	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務における不動産鑑定報酬の基準単価について記載すること。</li> <li>記載様式は、様式-11とする。</li> </ul>

## 6. 企画提案書の作成及び記載上の留意事項

### (1) 企画提案書作成上の基本事項

企画提案書は、これまでの業務実績や業務実施方針から当該業務の遂行能力に関して審査を行うものであり、成果の一部の提出を求めるものではない。本要領において記載された事項以外の内容を含む企画提案書については、提案を無効とする場合があるので注意すること。

### (2) 企画提案書の無効

企画提案書に虚偽の記載を行った場合及び内容や提出方法が本要領の規定に適合しない場合は無効とし、参加資格を与えないこととする。

### (3) 企画提案書の作成・提出に要する費用は提出者の負担とする。

## 7. 企画提案書の提出先及び提出期限

企画提案書の提出については次のとおりとする。

(1) 提出様式 : 様式-2~11

(2) 提出期限 : 令和6年4月19日(金) 午後5時

(3) 提出方法 : 各務原市ウェブサイトの専用フォームにて提出

(4) 提出先 : 事務局

## 8. 参加表明書及び企画提案書の提出に際し、不明な点がある場合の質問及び回答方法

質問に関する取扱は次のとおりとする。

(1) 提出様式 : 質問書(様式-12)

(2) 提出期限 : 令和6年4月8日(月) 午後5時

(3) 提出方法 : 各務原市ウェブサイトの専用フォームにて提出

(4) 提出先 : 事務局

(5) 回答方法 : 令和6年4月11日(木)までに、各務原市ウェブサイトに掲載

## 9. 企画提案を特定するための評価基準

(1) 評価委員会において、提出された企画提案書を評価基準により評価し、評価点の合計が最も高い者を企画採用者として特定する。ただし、あらかじめ定めた基準点以上の者とする。

(2) 企画提案書の記載内容において次の項目に該当し、業務が適切に履行できないと判断される場合は特定しない。

- ・ 内容がほとんど記載されておらず、提案内容が判断できない。
- ・ 業務目的に反する記述や事務誤認等適切な業務執行が妨げられる内容となっている。
- ・ 業務実施方針の企画提案に矛盾があり、整合性が図られていない。

(3) 評価基準

評価項目		評価の着眼点		評価のウェイト				
		判断基準						
鑑定業者	事務所等の所在地	各務原市内の事務所等の所在の有無		下記の順位で評価する。 ① 事務所等が各務原市内に存在する。 ② 上記に該当しない。		5	5	
業務責任者	地価公示標準地又は地価調査基準地の評価等に関する実績	地価公示標準地又は地価調査基準地の鑑定評価員の担当経験の有無		下記の順位で評価する。 ① 過去3年間継続して担当経験がある。 ② 過去2年間継続して担当経験がある。 ③ 過去3年間に担当経験がある。 ④ 上記に該当しない。		10	20	
		各務原市内における公共用地の取得に係る鑑定評価の実績の内容		下記の順位で評価する。 ① 各年度3件の実績がある。 ② 各年度1～2件の実績がある。 ③ 単年度に1～2件に実績がある。 ④ 上記に該当しない。		5		
	鑑定評価の実績(意見書等を除く。)		各務原市内における一般鑑定評価の実績の内容		下記の順位で評価する。 ① 各年度3件の実績がある。 ② 各年度1～2件の実績がある。 ③ 単年度に1～2件に実績がある。 ④ 上記に該当しない。			5
企画提案書	業務実施方針	各務原市における地価動向、不動産市況等の地域動向の把握について		地価動向、不動産市況等の地域動向について、各務原市の特性等を的確に把握している場合に優位に評価する。		15	55	
		鑑定実績が希薄な評価対象地域を鑑定する手法について		鑑定実績が希薄な評価対象地域を鑑定する手法について、必要な事項(課題・留意点・対応策)が網羅され、的確かつ実現性が高い場合に優位に評価する。		10		
		公共用地の取得に係る鑑定評価における特有の特殊案件(堤外民地、墓地など)に対する留意点について		公共用地の取得に係る鑑定評価を理解し、特有の特殊案件に対する留意点についての提案内容が的確かつ実現性が高い場合に優位に評価する。		10		
		適正な鑑定評価を求め るために用 いる鑑定手 法について	取引事例の収集・選択手法及び補正に関する着眼点		取引事例の収集・選択手法及び補正に関する着眼点について、必要な事項が網羅され、的確かつ実現性が高い場合に優位に評価する。			10
			鑑定評価結果の検証・照査等		鑑定評価結果の検証・照査に係る手法や態勢の提案について、的確かつ実現性が高い場合に優位に評価する。			10
業務価格	不動産鑑定報酬	不動産鑑定報酬について		不動産鑑定報酬の基準単価について、縮減を行っている場合に優位に評価する。		20	20	

(4) 基準点

各評価委員の評価点の合計が、500点満点の40%(200点)を基準とする。

10. 評価にあたっての質疑について

企画提案書の提出後、評価委員から出された質疑に対する回答の提出を求める。

- (1) 実施方法 : 質疑の送付、回答ともに電子メールにより行う。
- (2) 日程 : 企画提案者に対し別途通知する。
- (3) 回答様式 : 任意

## 11. 企画提案の特定結果

評価結果については、書面により全提案者に通知する。

## 12. 日程

項目	日程
募集開始	令和6年4月 1日(月)
質問書(様式12)の提出期限	令和6年4月 8日(月)
質問書の回答	令和6年4月11日(木)
参加表明書(様式1)	令和6年4月12日(金)
企画提案書の提出期限	令和6年4月19日(金)
審査(書類)	令和6年5月上旬(予定)
結果発表	令和6年5月中旬(予定)
契約締結	令和6年6月上旬(予定)

## 13. 契約事項

- (1) 契約については、企画提案採用者と提案書に基づき仕様の内容を協議した上で、地方自治法施行令167条の2第1項第2号に定める随意契約において契約を締結する。ただし、事業費については2の(5)で示した上限額を超えることはない。
- (2) 「14. 資格喪失」に該当する場合で企画提案採用者との契約締結が不可能となった場合は、次点の提案者との協議を行なうことがある。
- (3) 契約の履行に関しては、各務原市契約約款及び仕様書等に基づき、日本国の法令を遵守しなければならない。

## 14. 資格喪失

- (1) 参加資格要件を満たさなくなった場合。
- (2) 提出資料が本実施要領の提出方法に適合しない場合。
- (3) 提出資料が本実施要領に示された条件に適合しない場合。
- (4) 企画提案書・その他提出された書類に虚偽の内容が記入されている場合。
- (5) 評価委員や関係職員に接触があった場合。
- (6) その他本実施要領に違反するなど評価委員会が不適格と認めた場合。
- (7) 基準点に満たない場合。
- (8) 「13. 契約事項(1)」で行う協議が整わなかった場合。

## 15. その他

- (1) 費用負担  
本件プロポーザルの参加に係る費用は全て提案者の負担とする。
- (2) 提案書の取扱い
  - ① 企画提案採用者以外の提案書は、事務局にてデータ消去する。
  - ② 提出された書類は、各務原市情報公開条例(平成11年条例第2号)に基づく情報公開請求があったときは、原則として公開する。ただし、同条例第6条第1項各号に規定する非公開事由に該当する部分があると市が認めたときは、該当部分を非公開とすることがある。
  - ③ 提出期限後の提出書類の再提出及び差替えは、原則として認めない。
  - ④ 提出された書類は、評価に必要な範囲において複製できるものとし、本件プロポーザル以外の目的には、提案者に断りなく使用しないものとする。
  - ⑤ 企画提案書の提出は、1者につき1案のみとする。
  - ⑥ 審査の経緯及び結果についての異議の申し立ては受け付けない。

## 16. 事務局

各務原市役所 都市建設部 用地課  
〒504-8555 各務原市那加桜町1丁目69番地  
電話 058-383-1907  
FAX 058-383-6365  
電子メール youchi@city.kakamigahara.gifu.jp