

## 不動産鑑定評価業務の募集に係る説明書

### 1. 業務の概要

#### (1) 業務名

土地改良清美事務所管内不動産鑑定評価業務

#### (2) 業務内容

奈良市が用地取得等のために必要となる1.(3)に掲げる評価対象地域内の標準地等の鑑定評価及び鑑定評価書の作成並びにこれらに付随する諸業務。本業務の施行に当たっては、「不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日付け国土第83号国土交通事務次官通知）」、「国土交通省損失補償取扱要領（平成15年8月5日付け国総国調第58号総合政策局長通知）別記1土地評価事務処理要領」及び「不動産鑑定評価等業務仕様書」その他鑑定評価業務に関わる各種規定等を遵守するものとする。

#### (3) 評価対象地域

- ・奈良市米谷町ほか 地内
- ・宅地地域、農地地域、山林地域及び雑種地地域ほか

#### (4) 履行期限

令和7年7月18日

#### (5) 業務規模

本業務の参考業務規模は、以下のとおり想定している。

土地改良清美事務所管内不動産鑑定評価業務

予定選定者：4者

予定金額：1,000,000円／1者程度（10%の消費税相当額を含む）

### 2. 不動産鑑定評価業務の募集に関する提案内容、評価項目等

#### (1) 応募資格

応募資格を有するのは、以下の要件を満たしている者とする。

- 一 令和7年度において、奈良市が行う測量・建設コンサルタント等業務に係る競争入札参加資格者であること。
- 二 奈良市内に業務を履行する不動産鑑定士が恒常的に常駐する本店、支店又は営業所等が存すること。
- 三 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（地方自治法施行令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）の規定に該当しない者であること。
- 四 奈良市の入札参加停止措置要領に基づく入札参加停止期間中でないこと。
- 五 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による手続開始申立て及び民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による手続開始申立てがなされていない者（会社更生法の規定による計画認可又は民事再生法の規定による再生計

画認可の決定を受けている者を除く) であること。

六 所有する資産に対し、仮差押命令、差押命令、保全差押又は競売手続の開始決定がなされていない者であること。

七 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号に掲げる暴力団、同条6号に規定する暴力団員である役職員を有する団体並びにそれらの利益となる活動を行うものでないこと。

八 個人情報の保護について、本市の施策に準じた措置を講じることができること。

九 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。

十 業務を履行する不動産鑑定士が不動産の鑑定評価に関する法律第40条第1項又は第2項の規定による懲戒処分（戒告を除く。）を受けていないこと。

十一 不動産の鑑定評価に関する法律第41条の規定による処分（戒告を除く。）を受けていないこと。ただし、地域を限定して同条の規定による業務の停止を命ぜられた場合において、当該地域が本業務の評価対象地域に含まれていないときは、この限りではない。

## (2) 応募申込書の記載事項

提出の際は、以下の事項等を記載した応募申込書（別添-1）を提出すること。また

2. (2) 二及び三については、確認可能な登録証等の写しを添付すること。

なお、記載欄が不足する場合は、別添-1の様式を修正或いは必要事項を別紙に適宜記載し、添付するなどして作成すること。

一. 不動産鑑定業者の名称等	<ul style="list-style-type: none"><li>・提出者の名称、所在地、代表者等を記載すること。</li><li>・押印すること</li></ul>
二. 登録番号・登録年月日	<ul style="list-style-type: none"><li>・提出者の不動産の鑑定評価に関する法律第22条に規定する不動産鑑定業者の登録の登録番号、登録年月日を記載すること。</li><li>・記載事項の確認可能な登録証等の写しを添付すること。</li></ul>
三. 事業者を代表する不動産鑑定士の氏名、登録番号、登録年月日、営業拠点の所在地等	<ul style="list-style-type: none"><li>・氏名、登録番号、登録年月日等は、不動産の鑑定評価に関する法律第15条に規定による登録内容を記載すること。</li><li>・業務を履行する不動産鑑定士が恒常的に常駐する奈良県内に存する本店、支店又は営業所等の所在地を記載すること。</li><li>・複数の不動産鑑定士が業務の履行に関与する場合には、主として従事する者一名のみ記載すること。</li><li>・確認可能な登録証等の写しを添付すること。</li></ul>

<p>四. 業務を履行する事業者の業務実績</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の業務実績を記載すること。</li> <li>・用途的地域(評価地目)は、不動産鑑定評価基準(平成14年7月3日付け国土第83号別添1)第2章第1節Ⅰ「地域の種別」及び同節Ⅱ「土地の種別」により分類する、或いは以下の実績において委嘱等される際の評価の基準により分類すること。</li> </ul> <p>※用途的地域(評価地目)の欄中「宅見」は、宅地見込地のこと。</p>
<p>1. 地価公示標準地の担当実績</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地価公示法に基づく標準地の鑑定評価及びそれに付随する諸業務(令和7年1月1日を基準日とする評価)を土地鑑定委員会から委嘱され担当していた実績又は担当している実績を標準地毎に記載すること。</li> <li>・分科会幹事は、分科会幹事を委嘱された分科会の名称を記載すること。</li> <li>・実績は、奈良市に限る。</li> <li>・地価公示法に基づく標準地の鑑定評価及びそれに付随する諸業務(下記の期間)を土地鑑定委員会から委嘱され担当した実績を標準地毎に記載すること。 令和6年1月1日を基準日とする評価(担当年「令和6年」と記載する) 令和5年1月1日を基準日とする評価(担当年「令和5年」と記載する)</li> </ul>
<p>2. 地価調査基準地の担当実績</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国土利用計画法に基づく基準地の鑑定評価及びそれに付随する諸業務(令和6年内を基準日とする評価)を都道府県知事から依頼等され担当している実績を基準地毎に記載すること。</li> <li>・分科会幹事は、分科会幹事を依頼等された分科会の名称を記載すること。</li> <li>・実績は、奈良市に限る。</li> <li>・国土利用計画法に基づく基準地の鑑定評価及びそれに付随する諸業務(下記の期間)を都道府県知事から依頼等され担当した実績を基準地点名地毎に記載すること。 令和5年内を基準日とする評価(担当年「令和5年」と記載する) 令和4年内を基準日とする評価(担当年「令和4年」と記載する)</li> </ul>

3. 公共用地取得に係る鑑定評価実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 過去3年間（令和4年4月1日から令和7年3月31日まで）の公共用地取得に係る評価の件数を暦年毎、用途的地域（評価地目）毎に記載すること。</li> <li>・ 実績は、奈良市に限る。</li> <li>・ 発注者名は、主な発注者（或いは依頼者）を3者程度記載すること。</li> </ul>
4. 特殊な案件に係る鑑定評価の実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特殊な案件に係る土地評価実績（堤外民地、池沼、線下地、保安林、崖地、ゴルフ場などの取引事例が稀少な評価、区分地上権、地役権などの特殊な権利に対する評価）を記載すること。</li> </ul>
5. 国税（路線価調査）鑑定評価の実績 6. 固定資産税標準宅地等鑑定評価の実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国税（路線価調査）鑑定評価</li> <li>・ 固定資産税標準宅地等鑑定評価</li> <li>・ 実績は、奈良市に限る。</li> </ul>
5. 鑑定評価能力向上のための取り組みについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「不動産の鑑定評価に関する法律」第49条に規定する社団等が実施する研修についての受講履歴及び単位（過去3年間（令和4年4月1日から令和7年3月31日まで））がわかる写し（ホームページをプリントアウトしたもので可）を提出すること。</li> <li>・ 複数の不動産鑑定士が業務の履行に関与する場合には、主として従事する者一名の単位取得実績とすること。</li> </ul>

(3) 応募申込書提出者に対する留意事項

評価対象地域において別種地域の鑑定評価依頼が行われることもあり得る。

また、選定され契約を締結した場合であっても、予定数量どおり鑑定評価依頼が行われない場合もあり得る。

(4) 選定するための評価基準

① 不動産鑑定業者の選定

不動産鑑定業者を、2. (4) ②の評価基準により評価（評価項目1、2及び3については、事業者の業務実績を記載すること。4は複数の不動産鑑定士が業務の履行に関与する場合には、主として従事する者一名の実績による。）し、評価の合計点数の上位から4者を選定し、当該年度における土地改良清美事務所管内不動産鑑定評価業務に係る不動産鑑定業者とする。

## ② 評価基準

### 評価項目評価の着目点判断基準

評価項目	評価の着目点	判断基準	評価ウェイト	
1 地価公示標準地の評価等に関する実績	① 奈良市内における地価公示標準地の担当経験	1. 令和7年1月1日を含み過去3箇年以上継続 2. 令和7年1月1日を含み過去3箇年未満継続 3. 過去3年以内に担当したことがある。 ※担当経験がない場合は加点しない。	3	5
	② 奈良市内における地価公示標準地の分科会の幹事経験	1. 令和7年1月1日を含み過去2箇年以上継続 2. 過去3年以内に幹事経験がある。 ※分科会の幹事経験がない場合は加点しない。	2 1	
2 地価調査標準地の評価等に関する実績	① 奈良市内における地価調査標準地の担当経験	1. 当該年度を含み過去3箇年以上継続 2. 当該を含み過去3箇年未満継続 3. 過去3年以内に担当したことがある。 ※担当経験がない場合は加点しない。	3 2 1	5
	② 奈良市内における地価調査標準地の分科会の幹事経験	1. 当該年度を含み過去2箇年間以上継続 2. 過去3年以内に幹事経験がある	2 1	

3 鑑定評価実績	①奈良市内における公共用地取得に係る以下の地域ごとの鑑定評価の実績件数。対象期間は、令和4年4月～令和7年 3月末 (期間は、3年間とする)			45
	1) 住宅地域の鑑定評価の実績件数	1. 実績件数が10件以上 2. 実績件数が5件以上10件未満 3. 実績件数が5件未満 ※ 実績がない場合は加点しない	10 6 3	
	2) 商業地域及び工業地域の鑑定評価実績件数	1. 実績件数が10件以上 2. 実績件数が5件以上10件未満 3. 実績件数が5件未満 ※ 実績がない場合は加点しない	10 6 3	
	3) 宅地見込地地域、農地地域、林地地域及びその他地域の鑑定評価の実績件数などの取引事例が稀少な評価、区分地上権・地役権などの特殊な権利に対する評価	1. 実績件数が10件以上 2. 実績件数が5件以上10件未満 3. 実績件数が5件未満 ※ 実績がない場合は加点しない	15 9 3	
② 特殊な案件に係る土地評価実績（堤外民地・池沼・線下地・保安林・崖地・ゴルフ場などの取引事例が稀少な評価、区分地上権・地益件などの特殊な権利に対する評価）	1. 実績が5件以上 2. 実績が3件以上5件未満 3. 実績が3件未満 ※ 実績がない場合は加点しない。	5 3 1		

	③ 評価対象地域内における 国税（路線価調査）及び 固定資産税標準宅地等の 公的鑑定評価の実績件数 対象期間は、令和4年4月 ～令和7年3月末（期間は3 年間とする。）	1. 実績が10件以上ある 2. 実績が5件以上10件未満 3. 実績が5件未満 ※ 実績がない場合は加点しな い。	5 3 1	
4 鑑定評価能力向 上のための取り組 みについて	① 鑑定評価能力向上のための 取り組みについて （不動産の鑑定評価に関 する法律第49条に規定す る社団等が実施する研修 について、多くの単位を 取得している場合に評 価） 対象期間は、令和4年4月 ～令和7年3月末	1. 3年間で30単位以上を 取得 2. 3年間で25単位以上30単 位未満を取得 3. 3年間で20単位以上25単 位未満を取得 4. 3年間で15単位以上20単 位未満を取得 5. 3年間で15単位未満を取 得	5 4 3 2 1	5

(5) 担当部局

〒630-8402 奈良県奈良市米谷町863番地

奈良市 環境部 土地改良清美事務所

電話：0742-62-2976

E-mail：[kan-tochikairyuu@city.nara.lg.jp](mailto:kan-tochikairyuu@city.nara.lg.jp)

3. 応募申込書の作成及び記載上の留意事項

(1) 応募申込書作成上の基本事項

選定は、これまでの業務実績など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。本説明書において記載された事項以外の内容を含む応募申込書については、応募を無効とする場合があるので注意すること。

(2) 応募申込書の作成方法

応募申込書の様式は、別添-1（A4判）に示されるとおりとする。なお、文字サイズは10ポイント以上とする。別紙を添付する場合も同様とする。

また、別添-1の押印を省略する場合は、別添-1の余白に「本件責任者及び担当者」の氏名及び連絡先を明記することとする。

(3) 作成に用いる言語等

書類の作成に用いる言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法に

よるものとする。

(4) 応募申込書の無効

提出書類について、この書面及び別添の書式に示された条件に適合しない場合は無効とすることがある。

4. 応募申込書の提出先及び提出期限

(1) 提出先

2. (5)に同じ

(2) 提出方法

電子メール、郵送または持参により応募申込書を添付し提出すること。なお、押印を省略する場合は「本件責任者及び担当者」の氏名及び連絡先を記載すること。また、電子メールの件名に「業務名」を記載し、着信を確認すること。

(3) 提出期限

提出期限：令和7年5月2日（金）正午

なお、郵送の場合は、提出期限の前日までに必着。

(4) 提出期限までに応募申込書が到達しなかった場合、応募申込書はいかなる場合も受理しない。

(5) 応募申込書の作成・提出に要する費用等は提出者の負担とする。

(6) 応募申込書に虚偽の記載を行った場合は、当該応募申込書を無効とする。

(7) 選定した者の応募内容については、奈良市情報公開条例において、奈良市が取得した文書について、開示請求者からの開示請求があった場合は、当該企業等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、開示対象となる場合がある。また、提出された応募申込書は、当該提出者に無断で2次的に使用しない。

(8) 応募申込書提出後において、原則として応募申込書に記載された内容の変更を認めない。また、応募申込書に記載した配置予定技術者（主たる担当者）は、原則として変更できない。ただし、病休、死亡、退職等のやむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の担当者であるとの発注者の了解を得なければならない。

5. 応募申込書の提出に際し、不明な点がある場合の質問の受付方法等

(1) 質問がある場合においては、次に従い、書面（様式は自由、ただし規格はA4判）により提出すること。また、書面の余白に「本件責任者及び担当者」の氏名及び連絡先を記載することとする。

① 受付期間：令和7年4月22日（火）から令和7年4月28日（月）まで

② 受付先：[kan-tochikairyuu@city.nara.lg.jp](mailto:kan-tochikairyuu@city.nara.lg.jp)（土地改良清美事務所）

③ 受付方法：電子メールにより書面を添付し提出すること。持参、郵送、ファクシミリによるものは受け付けません。また、電子メールの件名に「業務名」を記載し、着信を確認すること。なお、質問内容の記載にあたっては、会社名（過去に受注した具体的な契約名等の記載により会社名が類推される場合を含む。）を記載し

ないこと。このような質問があった場合には、回答を行わない場合がある。

- (2) 上記5.(1)の質問に対する回答書は、令和7年4月30日(水)正午までに、奈良市のホームページに掲載する。

#### 6. 業者の選定

- (1) 選定された者に対しては、電子メールで、選定通知書を送付することにより通知する。
- (2) 選定については、下記の日時を予定している。  
選定予定日：令和7年5月7日(水)
- (3) なお、選定されなかった者に対しては、選定されなかった旨を電子メールで通知する。

#### 7. その他の留意事項

- (1) 支払条件  
前払金無
- (2) 関連情報を入手するための照会窓口  
2. (5) に同じ