

令和5年度御所IC工業団地不動産鑑定評価業務について、次のとおり公募型プロポーザルの参加者を募集しますので公告します。

令和5年9月19日

奈良県
産業・観光・雇用振興部企業立地推進課長
大内 卓久

1. 業務概要

- (1) 業務名 令和5年度御所IC工業団地不動産鑑定評価業務
- (2) 業務場所 御所市大字南十三15番1、9番5
- (3) 業務内容 御所IC工業団地について、売却額の参考とするため不動産鑑定を実施する。
・不動産鑑定評価業務 一式
詳細は、「仕様書」によります。
- (4) 業務量の目安 793,100円（消費税及び地方消費税を含みます。）を限度とします。
- (5) 履行期限 令和6年2月8日（木）

2. 参加資格

次に掲げる条件を全て満たしていること。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (2) 参加表明書の提出の日から契約の日までの期間に、奈良県物品購入等の契約に係る入札参加停止等措置要領による入札参加停止、又は奈良県建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領による入札参加停止の期間中でない者であること。
- (3) 物品購入等に係る競争入札の参加資格等に関する規程（平成7年12月奈良県告示第425号）「Q7諸サービス」に登録されている事業者のうち、主な取扱品目・業務内容に「不動産鑑定」（同意義のものを含む）を含む者、又は奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、「その他部門（不動産鑑定）」の資格を有する者であること。
- (4) 次のア又はイの条件を満たす不動産鑑定業を営む者であり、かつ、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第41条の規定に基づく業務の停止期間中の者でないこと。
 - ア 不動産の鑑定評価に関する法律第22条第1項の規定による奈良県知事の登録を受けている者であること。
 - イ 不動産の鑑定評価に関する法律第22条第1項の規定による国土交通大臣登録を受けている者であり、かつ、県内に営業所（県の競争入札参加資格を有するものに限る。）を有すること。

3. 手続等

(1) 連絡先又は提出先等

担当係：奈良県産業・観光・雇用振興部企業立地推進課産業用地創出支援係
所在地：630-8501 奈良市登大路町30番地（県庁本庁舎6階）
電話：0742-27-8819

F A X : 0 7 4 2 - 2 7 - 4 4 7 3

メールアドレス : richi@office.pref.nara.lg.jp

(2) 質問の受付・回答

- ① 提出方法 質問がある場合は、F A X又は電子メール（任意様式）で提出し、電話にて受信の確認をすること。
- ② 提出先 (1) のF A X番号又はメールアドレス
- ③ 受付期間 令和5年9月22日（金）の正午まで
- ④ 回答 令和5年9月27日（水）に以下の奈良県ホームページに掲載します。
ホームページアドレス : <https://www.pref.nara.jp/51975.htm>

(3) 参加表明及び資格確認申請書の提出

- ① 提出期限 令和5年9月29日（金）午後5時（必着）
- ② 提出先 (1) の担当係
- ③ 提出物 様式1 参加表明及び資格確認申請書
様式1には、不動産鑑定業者及び担当不動産鑑定士の登録通知の写し等を添付すること。
- ④ 提出方法 持参又は書留郵便
書留郵便の場合は、封筒の表に「令和5年度御所 I C工業団地不動産鑑定評価業務」及び「参加表明及び資格確認申請書在中」と朱書きしてください。
- ⑤ 提出部数 1部

(4) 技術提案書提出者の選定及び通知

- ① 選定について
提出された参加表明及び資格確認申請書について、参加資格のある者を選定します。
- ② 通知について
参加表明及び資格確認申請書を提出した者に対して、①により選定された場合は「技術提案書提出依頼書」により技術提案書の提出を依頼します。また、①により選定されなかった場合は「非選定通知書」により通知します。「非選定通知書」には、選定しなかった理由を記載します。
- ③ 非選定理由の説明申請について
非選定通知書を受けた者は、非選定通知書の通知日の翌日から起算して5日（奈良県の休日を定める条例（平成元年3月奈良県条例第32号）第1条第1項に規定する県の休日（以下「県の休日」といいます。）を除きます。）以内にその理由の説明を書面により求めることができます。

(5) 技術提案書の提出

- ① 提出期限 令和5年10月11日（水）午後5時（必着）
- ② 提出先 (1) の担当係
- ③ 提出物 ・技術提案書（以下の様式及び添付資料）
様式2 技術提案書
様式3-1 担当鑑定士の経験及び能力1
様式3-2 担当鑑定士の経験及び能力2
様式3-3 担当鑑定士の経験及び能力3

様式4-1 業務の実施方針1

様式4-2 業務の実施方針2

・経費見積

別紙「仕様書」の全ての業務（技術提案書の内容を含む。）に要する費用について記載すること。

④ 提出方法 持参に限る。

⑤ 提出部数 1部

(6) ヒアリング実施の有無等

実施しません。

(7) 契約の相手方の特定

① 特定方法について

提出された技術提案書について、「4. 契約の相手方を特定するための評価基準」（合計100点）に基づき審査し、評価点が第1位の者を契約の相手方として特定します。

なお、総得点と同点の場合は、同点の者の中で、評価の着目点ごとに得点を比較し、最上位の得点の項目が最も多い者から上位の者とするものとします。

また、提案者が2者に達しない場合は、2に掲げる参加資格の要件を満たしていれば審議を継続することとし、審査会により事業者の技術提案書等を総合的に判断することとします。ただし、契約の相手方とするためには、総得点が60点以上で、かつ、審査会の合議により認められることを必要とし、これを満たさない場合は、契約の相手方としません。

② 通知について

技術提案書の提出者には、特定された場合は「特定通知書」、特定されなかった場合は「非特定通知書」により通知します。

③ 非特定理由の説明申請について

非特定通知書を受けた者は、非特定通知書の通知日の翌日から起算して5日（県の休日を除く。）以内にその理由の説明を書面により求めることができます。

4. 契約の相手方を特定するための評価基準

別紙1のとおり

5. 参加表明及び資格確認申請書の作成

(1) 参加表明する者は、参加表明及び資格確認申請書を提出し、参加資格があることの確認を受けなければなりません。

(2) 参加表明及び資格確認申請書は様式1により作成してください。また、全ての添付資料のサイズはA4以上とします。

(3) 作成及び提出に係る費用は、提出者の負担とします。

(4) その他

ア 提出された参加表明及び資格確認申請書は、内容の審査以外に提出者に無断で使用しません。

イ 提出された参加表明及び資格確認申請書は返却しません。

ウ 提出された参加表明及び資格確認申請書の提出期限以降における再提出は認めません。

- なお、提出期限内であっても、部分的な差し替え及び追加は認めません。また、提出期限内に再提出があった場合は、最後に到達したもののみを審査の対象とします。
- エ 提出された参加表明及び資格確認申請書が適正でない場合（未記載を含みます。）は本プロポーザルへの参加を認めず非選定となります。
- オ 様式1には、不動産鑑定業者及び担当不動産鑑定士の登録通知の写し等を添付すること。

6. 技術提案書の作成等

- (1) 作成及び提出に係る費用は、提出者の負担とします。
- (2) 技術提案書の表紙は様式2により作成してください。
- (3) 様式3-1、様式3-2、様式3-3、様式4-1及び様式4-2について、A4縦長片面で記載してください。なお、文字は10.5ポイント以上とし、図表中の文字が判読しがたい場合は、評価の対象となりません。また、(5)による各様式の枚数の制限を超過した場合は、超過したページ（提出された様式の後ろのページ）に記載された内容は評価の対象となりません。

また、各様式に記載する際には、別紙1における評価の着目点ごとに設定された記載欄に提案内容を記載して下さい。記載欄と提案内容が整合しない場合は評価の対象となりません。なお、各記載欄の大きさの配分は任意で設定することができます。記載された提案内容がどの記載欄に記載されたものか明確に確認できない場合は評価の対象となりません。

記載事項については以下によること。

<p>担当不動産鑑定士の業務実績</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・複数の不動産鑑定士が業務の履行に関与する場合にあっては、主として従事する者一名の業務実績を記載すること。 ・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。平成26年5月1日最終改正。)第2章第1節I「地域の種別」及び同節II「土地の種別」により分類又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。 ※用途的地域(評価地目)の欄中「宅見」は、宅地見込地のこと。
<p>1. 地価公示標準地の担当実績 提出時点の担当地点名</p> <p>過去3年間担当地点名</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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5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。 ・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。 ・実績は、奈良県内に限る。 <ul style="list-style-type: none"> ・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4年1月1日を基準日とする評価(担当年「令和4年」と記載する) ・令和3年1月1日を基準日とする評価(担当年「令和3年」と記載する) ・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。 ・実績は、奈良県内に限る。

<p>2. 地価調査基準地の 担当実績 提出時点の担当地 点名</p> <p>過去3年間担当地 点名</p>	<p>・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4年7月1日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。</p> <p>・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。</p> <p>・実績は、奈良県内に限る。</p> <p>・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毎に記載すること。</p> <p>令和3年7月1日を基準日とする評価(担当年「令和3年」と記載する)</p> <p>令和2年7月1日を基準日とする評価(担当年「令和2年」と記載する)</p> <p>・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。</p> <p>・実績は、奈良県内に限る。</p>
<p>3. 鑑定評価実績</p>	
<p>① 公共用地取得に係 る鑑定評価実績</p>	<p>・過去3年間(令和2年1月1日から令和4年12月31日まで)の公共用地取得、又は売却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。</p> <p>・実績は、奈良県内に限る。</p> <p>・発注者名は、主な発注者(又は依頼者)を3者程度記載すること。</p> <p>・工業地域 最大5件、工業地域以外の地域 各々の地域の合計について最大30件までを評価します。</p>
<p>② 一般鑑定評価の実 績</p>	<p>・過去3年間(令和2年1月1日から令和4年12月31日まで)の一般鑑定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。</p> <p>・実績は、奈良県内に限る。</p> <p>・工業地域 最大5件、工業地域以外の地域 各々の地域の合計について最大30件までを評価します。</p> <p>※一般鑑定とは、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間による売買、交換する際の鑑定評価 ・担保評価 ・不動産を賃貸借する場合の賃料、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 等をいいます。
<p>③ 「未竣工建物等鑑定 評価」に係る鑑定評価 実績</p>	<p>・過去3年間(令和2年1月1日から令和4年12月31日まで)の件数を暦年毎に記載すること。</p> <p>・「未竣工建物等鑑定評価」に係る土地評価実績(造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事が完了していない建物について、当該工事の完了を前提とした評価)を記載すること。</p> <p>・実績は、奈良県内に限らない</p> <p>・最大1件までを評価します。</p>
<p>④ ・差押不動産鑑定評</p>	<p>・過去3年間(令和2年1月1日から令和4年12月31日まで)の以下の鑑定評価の件数を暦年毎にそれぞれ記載するこ</p>

価の実績 ・ 公売不動産鑑定評価の実績 ・ 国税(路線価調査)鑑定評価の実績 ・ 固定資産税標準宅地等鑑定評価の実績	と。 ・ 差押不動産鑑定評価 ・ 公売不動産鑑定評価 ・ 国税(路線価調査)鑑定評価 ・ 固定資産税標準宅地等鑑定評価 ・ 実績は、奈良県内に限る。 ・ 各鑑定評価の合計について最大10件までを評価します。
4. 業務実施方針	・技術提案書では、本業務における具体的な取組方法について、以下の項目の提案を求めるものである。
①. 評価対象地域に関する地価動向、不動産市況等の地域動向について	・ 奈良県内に関する地価動向及び不動産市況等について、分析等を踏まえ、詳細かつ的確に記載すること。 ・ 不動産鑑定士の実績と関連づけて記載すること。ただし、氏名等その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの(他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む。)を記載しないこと。
②評価対象地域の適正な鑑定評価額を求めるために用いる鑑定手法等について	
1) 取引事例等の収集方法、収集件数、選択方法、補修正の考え方等について	・ 鑑定評価における資料収集(取引事例等)等に係る考え方について記載すること。 ・ 取引事例等は、原価法の適用に当たって必要な建設事例、取引事例比較法の適用に当たって必要な取引事例及び収益還元法の適用に当たって必要な収益事例について記載する。
2) 鑑定評価手法の選定方針、鑑定評価結果の検証・照査等について	・鑑定評価手法の選定方針、鑑定評価結果の検証・照査方法について記載すること。
③鑑定評価報告書の作成方針及び記載事項に関する留意事項について	・鑑定評価報告書の作成方針及び記載事項に関する留意事項について記載すること。
④造成工事着手前の土地を鑑定評価する場合の特有の条件・留意点について	・造成工事着手前の土地を鑑定評価する場合の特有の条件・留意点についての的確に記載すること。

(4) 担当鑑定士の経験及び能力

「1. 地価公示標準地の担当実績」、「2. 地価調査基準地の担当実績」について様式3-1に、「3. ①公共用地取得、又は売却に係る鑑定評価実績」、「3. ②一般鑑定評価の実績」、「3. ③未竣工建物等鑑定評価に係る鑑定評価実績」について様式3-2に、「3. ④公的鑑定評価の実績件数」について様式3-3に記載してください。

(5) 業務の実施方針

別紙1「契約の相手方を特定するための評価基準」に記載されている業務の実施方針

に関する技術提案について、「4. ①評価対象地域に関する地価動向、不動産市況等の地域動向について」、「4. ②評価対象地域の適正な鑑定評価額を求めるために用いる鑑定評価手法等について」を様式4-1に記載し、「4. ③鑑定評価報告書の作成方針及び記載事項に関する留意事項について」、「4. ④造成工事着手前の土地を鑑定評価する場合の特有の条件・留意点について」を様式4-2に記載してください。様式4-1及び様式4-2ともにA4（片面）2枚以内とし、一方の提案を他方の様式に記載しても、評価の対象となりません。

(6) 経費見積について

提出された経費見積について、1. (4) で示す業務量の目安の限度額を超えている場合については特定しません。

(7) 辞退について

技術提案書の提出を辞退する場合は、辞退届（任意様式）を提出すること。

(8) その他

ア 提出された技術提案書は、内容の審査以外に提出者に無断で使用しません。

イ 提出された技術提案書の提出期限以降における再提出は認めません。

なお、提出期限内であっても、部分的な差し替え及び追加は認めません。また、提出期限内に再提出があった場合は、最後に到達したもののみを審査の対象とします。

ウ 提出期限までに技術提案書の提出がなく、辞退届の提出もない場合には、提出期限を経過した時をもって辞退したものとみなします。

エ 提出された技術提案書が適正でない場合（未記載及び技術提案等の内容が技術提案書提出者独自の提案でないことを確認した場合を含みます。）又は提案を求めている事項が1つでも欠落している場合は無効となります。

オ プロポーザルは調査、検討及び計画業務における具体的な取組方法について提案を求めるものであり、成果の一部の作成を求めるものではありません。なお、これに逸脱する内容を含む技術提案書については無効となる場合があります。

カ 原則としてプロポーザルを理由とした職員等に対するヒアリングは禁止します。

キ 提出された技術提案書について、本公告（様式等を含む。）の内容に適合しない場合は無効とすることがあります。

7. その他

(1) 契約の締結

「3. (7) 契約の相手方の特定」により特定した者と契約を締結することとなります。ただし、契約締結までの間に、競争入札参加資格の制限又は入札参加停止を受けた場合は、契約を締結しません。

(2) 契約保証金

奈良県契約規則（昭和39年5月規則第14号）第19条の定めるところによるものとします。

(3) 仕様書により得た情報は、参加表明書又は技術提案書の作成以外の目的に使用してはなりません。

(4) 代表者又は受任者（競争入札参加資格審査申請において、代表者から契約締結権限等の委任を受けている者をいいます。）に変更がある場合は、速やかに「競争入札参加資格審査申請書記載事項変更届出書」を提出してください。

なお、変更の事実発生以降は、変更後の契約締結権限等を有する者の名義で手続きを

行ってください。

(5) 契約締結後、受注者が次のいずれかに該当すると認められるときは、契約を解除することがあります。

また、契約を解除した場合は、違約金支払義務が生じます。

① 役員等(法人にあっては役員(非常勤の者を含む。)、支配人及び支店又は営業所(常時建設工事等契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。))の代表者を、個人にあってはその者、支配人及び支店又は営業所の代表者をいう。以下同じ。)が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められるとき。

② 暴力団(暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

③ 役員等が、その属する法人、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるとき。

④ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

⑤ 前②に掲げる場合のほか、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。

⑥ この契約に係る下請契約又は資材及び原材料の購入契約等の契約(以下「下請契約等」という。)に当たって、その相手方が前各号のいずれかに該当することを知らなから、当該者と契約を締結したと認められるとき。

⑦ この契約に係る下請契約等に当たって、①から⑤までのいずれかに該当する者をその相手方としていた場合(前号に該当する場合を除く。)において、発注者が当該下請契約等の解除を求めたにもかかわらず、それに従わなかったとき。

⑧ この契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員から不当に介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を発注者に報告せず、又は警察に届け出なかったとき。

(6) 平成27年4月1日に奈良県公契約条例(平成26年7月奈良県条例第11号。以下「条例」という。)が施行されました。本業務を受注しようとする者は、条例で規定される以下の遵守事項等を理解した上で受注してください。

① 奈良県公契約条例の趣旨にのっとり、公契約の当事者としての社会的責任を自覚し、本業務を適正に履行すること。

② 本業務の履行に当たり、次に掲げる事項その他の法令を遵守すること。

ア 最低賃金法第4条第1項に規定する最低賃金の適用を受ける労働者に対し、同法第3条に規定する最低賃金額(同法第7条の規定の適用を受ける労働者については、同条の規定により減額して適用される額をいう。)以上の賃金(労働基準法第11条に規定する賃金をいう。)の支払を行うこと。

イ 健康保険法第48条の規定による被保険者(同法第3条第4項に規定する任意継続被保険者を除く。)の資格の取得に係る届出を行うこと。

ウ 厚生年金保険法第27条の規定による被保険者(同条に規定する70歳以上の使用される者を含む。)の資格の取得に係る届出を行うこと。

エ 雇用保険法第4条第1項に規定する被保険者について、同法第7条の規定による

届出を行うこと。

オ 労働保険の保険料の徴収等に関する法律第4条の2第1項の規定による届出を行うこと。

- ③本業務の一部を、他の者に請け負わせようとするときは、当該他の者に対し、この遵守事項を周知し、遵守するよう指導すること。