

エリアエキスパート選定方式に関する公告

1. エリアエキスパート選定方式(注)に付する事項

- (1) 委託業務名称 不動産の価格にかかる鑑定評価(令和7年度第1回エリアエキスパート)
- (2) 対象不動産 (別紙)物件明細書のとおり
- (3) 業務の概要 仕様書のとおり
- (4) 業務期間 令和7年4月1日から令和7年6月3日まで

(注)地域精通性と専門性に関する参加要件を設けつつ、ホームページ等で公告を行い、広く参加者を募る方式

2. 競争に参加する者に必要な資格

- (1) 予算決算及び会計令(昭和22年勅令第165号)第70条の規定に該当しない者であること。
なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、「特別の理由がある場合」に該当する。
- (2) 予算決算及び会計令第71条の規定に該当しない者であること。
- (3) 令和4・5・6年度財務省競争参加資格審査(全省庁統一資格)において、資格の種類が「役務の提供等」のうち営業品目が「調査・研究」の「A」、「B」、「C」又は「D」等級に格付けされ、九州・沖縄地域の競争参加資格を有する者で、責任をもって業務を完了することができる者であること。
なお、参加申込書等の提出期限までに総務省から発行される「資格審査結果通知書(写)」の提出が困難な場合は、「政府電子調達(GEPS)」の「有資格者名簿閲覧」において、資格が確認できた者とする。
- (4) 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をし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をしていない者であること。
なお、会社更生法に基づき更生手続開始の申立をした者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立をした者にあつては、手続開始の決定がなされた後において、競争参加資格の再認定を受けている者であること。
- (5) 各省各庁から指名停止等を受けていない者(支出負担行為担当官が特に認める者を含む。)であること。
- (6) 福岡財務支局の契約担当官等と締結した契約に違反し、又は同担当官が実施した入札の落札者又は落札候補者となりながら、正当な理由なくして契約を拒み、若しくは入札等当該地方支分部局の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められる者でないこと。
- (7) 不動産鑑定評価書を作成する不動産鑑定士(不動産鑑定士補を含む)は、本業務の参加申込書の提出期限の日から過去3年以内に不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第40条に規定する懲戒処分を受けていない者であること。
- (8) 鑑定評価又は鑑定評価に準じた評価業務の場合は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)(以下「法」という。)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つて、参加申込書等の提出期限の日から過去3年以内に法第41条に基づく監督処分を受けていない者であること。
- (9) 鑑定業者及び不動産鑑定評価書を作成する不動産鑑定士(不動産鑑定士補を含む)は、本業務の参加申込書等の提出期限の日から過去1年以内に国から不動産鑑定評価等業務に関して適切さを欠くものと認められるとして行政指導(行政手続法(平成5年法律第88号)第2条第6号に規定する行政指導をいう。)を受けていない者であること。
- (10) 経営の状況又は信用度が極度に悪化していないと認められる者であり、適正な契約の履行が確保される者であること。
- (11) 対象不動産の鑑定評価等を他者から受託したことがなく、今後も他者から受託しないこと。
- (12) 下記4.でエリアエキスパート選定方式参加説明書等(仕様書等を含む。)の交付を受け、下記5.で見積合わせ参加申込みを行った者であること。

3. エリアエキスパート選定方式に参加する者に必要な要件

次の要件を満たすこと。

委託番号(福1、福3)

評価財産と同一域内(福岡県)で直近3年以内に地価公示鑑定評価員の実績を有すること。

委託番号(福2)

評価財産と同一域内(福岡県)に事務所を有すること、又は評価財産と同一域内(福岡県)で直近3年以内に鑑定評価実績を有すること。

委託番号(佐1)

評価財産と同一域内(佐賀県)に事務所を有すること、又は評価財産と同一域内(佐賀県)で直近3年以内に鑑定評価実績を有すること。

委託番号(管1)

評価財産と同一域内(佐賀県又は長崎県)に事務所を有すること、又は評価財産と同一域内(佐賀県又は長崎県)で直近3年以内に鑑定評価実績を有すること。

4. 契約条項を示す場所及びエリアエキスパート選定方式参加説明書等の交付期間・場所

(1) 契約条項を示す場所 福岡県福岡市博多区博多駅東2丁目11番1号 福岡合同庁舎本館 4階
福岡財務支局管財部 首席国有財産鑑定官 電話:092-411-7547

(2) 交付期間 令和7年3月6日から令和7年3月21日まで

(3) 交付場所 上記(1)、または電子メール(e-mail: syuseki.fukuoka@fo.lfb-mof.go.jp)

(4) 受付時間 9時から12時まで及び13時から17時まで(土曜日、日曜日、祝日等の閉庁日を除く。)

(注) 交付は原則として電子データによるので、交付場所へ別添「エリアエキスパート選定方式参加説明書等交付願」を持参、郵送または上記e-mailアドレスへ送信すること。持参、郵送の場合は未使用の電子媒体(CD-R/RW)を用意すること。なお、郵送により交付を受ける場合は、簡易書留返信用封筒(切手530円を貼付)を同封すること。

5. エリアエキスパート選定方式参加申込書・見積書、参加要件報告書の提出期限・場所

(1) 提出期限 令和7年3月24日17時まで

(2) 提出場所 上記4.(1)に同じ ※電子メールによる提出可

(3) 受付時間 上記4.(4)に同じ

6. 見積書の無効等

(1) 本公告に示したエリアエキスパート選定方式に参加するために必要な資格・要件を満たさない者の見積書は無効とする。

(2) 参加申込みに必要な提出書類に虚偽の記載をした者の見積書は無効とする。

(3) エリアエキスパート選定方式参加説明書の指示事項を遵守していない見積書は無効とする。
なお、無効な見積書を提出した者を委託業者としていた場合は、当該決定を取消す。

7. 委託業者の決定等

予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもって有効な見積書を提出した者を委託業者とする。

なお、同額の見積価格があった場合は、関係しない職員による「くじ」によって委託業者を決定する。

また、エリアエキスパート選定方式の結果は、全ての参加者に連絡する。

8. 賠償金

委託業者と決定した者が契約を締結しないときは、賠償金として見積金額の100分の5を徴収する。

9. 委託契約の締結等

「不動産鑑定評価委託請書」を提出するものとする。また、「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針に記載されている「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」を請書提出時に合わせて提出すること。なお、当該「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」は、仕様書の内容に則って記載すること。

10. 不動産鑑定評価書の提出期限・場所等

(1) 提出期限

① 不動産鑑定評価書原稿(ドラフト)提出期限: 令和7年4月25日

② 不動産鑑定評価書(成果品)提出期限: 令和7年6月3日

(2) 提出場所等

① 提出場所 上記4.(1)に同じ。

② 受付時間 上記4.(4)に同じ。

11. 契約保証金

免除する。なお、契約保証金の免除に当たっては、落札者が契約締結の際に令和7・8・9年度の財務省競争参加資格(全省庁統一資格)を有する者であることを条件とする。

12. エリアエキスパート選定方式に参加するにあたっての留意事項

(1) 必要な業務量の積算

仕様書記載事項を遵守するために必要な業務量を積算し、採算を度外視した低価格での見積りによって仕様書の内容が遵守できない事態にならないこと。

(2) 仕様書の遵守等

本業務は、国民共有の国有財産の処分に係る重要な不動産鑑定評価業務であることを認識し、仕様書の内容を遵守した不動産鑑定評価業務を行うとともに、不動産鑑定評価書の品質確保に努めること。また、仕様書の内容が不動産鑑定士及び不動産鑑定業者としての処理能力の限度を超えたものである場合は、エリアエキスパート選定方式に参加しないこと。

(3) 不動産鑑定評価書の審査

不動産鑑定評価書の提出後に当局による審査を行う。この審査は「国有財産評価基準について」(平成13年財理第1317号通達)に基づくもので、事実関係等の誤認の是正及び鑑定評価書の内容についての疑問点・不明点の確認に対する回答等を要請するものであり、当局から回答等の要請を受けた場合は適切に対応すること。

(4) 措置要求

提出された不動産鑑定評価書が不動産鑑定評価基準に照らして不当な鑑定評価である等、その内容等の根幹部分に不備が認められた場合、国土交通大臣等に対して、法第42条に規定する措置の要求を行うことがある。

(5) 契約解除

仕様書の内容が遵守されない等、契約上の義務の履行に重大な支障が生じると認められるときは、契約を解除することがある。

(6) 第三者への開示

第三者から行政機関の保有する情報の公開に関する法律(平成11年法律第42号)に基づき不動産鑑定評価書(成果品)の開示請求を受けた場合は、第三者へ上記法律に基づき不開示部分を設定したうえで開示する必要があることに留意すること。

(7) その他

当該財産の鑑定評価実施者は、「一般競争入札等の取扱いについて」(平成3年9月30日付蔵理第3603号通達)の記3ただし書により、当該財産の売払いに係る一般競争入札の参加資格が制限される。

13. その他

(1) 手続きにおいて使用する言語は、日本語に限る。

(2) 使用する通貨は、日本国通貨(円)に限る。

(3) 参加に要した費用は参加者の負担とし、提出のあった書類は一切返却しない。

(4) 具体的な手続きは、エリアエキスパート選定方式参加説明書による。

(5) その他不明な点については、上記4.(1)に照会すること。

以上公告する。

令和7年3月6日

支出負担行為担当官

福岡財務支局 財務主幹

松永 尚之

(別紙)

物 件 明 細 書

委託 番号	物件 番号	所 在	土 地		建 物			備 考
			種目	面積 (㎡)	種目	建面積 (㎡)	延面積 (㎡)	
(福1)	①	福岡県福岡市早良区早良5丁目1352番3外2筆	宅地	96.66				
(福1)	②	福岡県福津市津屋崎3丁目1554番1	宅地	495.21	住宅建	195.02	390.04	工作物有 囲障37m 雑工作物2個
(福2)	①	福岡県北九州市門司区風師3丁目11番5	宅地	86.84				工作物有 土留(石垣・ コンクリート 造)
(福2)	②	福岡県北九州市門司区葛葉1丁目236番3	宅地	115.77				
(福2)	③	福岡県北九州市小倉南区葛原東3丁目1251番2	宅地	566.30				工作物有 囲障161.30m 諸標(立標・コ ンクリート造)
(福3)	①	福岡県北九州市小倉北区中井1丁目1202番1、2	宅地	429.88				
(福3)	②	福岡県北九州市戸畑区三六町29番2	宅地	274.25				
(佐1)	①	佐賀県唐津市肥前町切木字椿谷甲783番5	原野	1,397.15				
(佐1)	②	佐賀県小城市牛津町乙柳字乙籠十角163番3	雑種地	146.83				
(管1)	①	佐賀県藤津郡太良町大字大浦字平野己161番1外3筆	宅地 原野	844.91				(内訳) 宅地711㎡ 原野133.91 ㎡
(管1)	②	長崎県雲仙市愛野町甲字宮添4505番1	宅地	429.81				

※委託番号は契約単位

(別添)

エリアエキスパート選定方式参加説明書等交付願

令和7年3月6日付エリアエキスパート選定方式に関する公告について、
下記委託業務に係る参加説明書等を交付願います。

委託番号

注. 参加希望の委託番号を記載してください。

令和 年 月 日

(〒)所在地:

商号又は名称:

担当者名:

電話番号: