エリアエキスパート選定方式に関する公告

下記のとおり、エリアエキスパート選定方式に付します。

令和８年11月17日

分任支出負担行為担当官
関東財務局 東京財務事務所長　水谷　剛

記

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　不動産鑑定評価業務（価格）：東京都品川区

（2）対象不動産　　東京都品川区荏原5－272－1
土地・233．96㎡

（3）業務の概要　　仕様書に記載したとおり

（4）業 務 期 間　　契約締結の日から令和9年2月17日（水）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、参加希望者から広く見積書の提出を募る調達方式。

2．競争に参加する者に必要な資格に関する事項

（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7・8・9年度財務省競争参加資格（全省庁統一資格「役務の提供等」の「調査・研究」）において「A」「B」「C」「D」いずれかの等級に格付けされ、関東・甲信越地域の競争参加資格を有し、責任をもって仕様書のとおり業務を完了できる者であること。
なお、競争参加資格は、参加申込書等の提出期限までに各省各庁からの「資格審査結果通知書」で同様の参加資格を有することが確認できる者であることを含む。

（4）各省各庁から指名停止等を受けていない者(分任支出負担行為担当官が特に認める者を含む。)であること。

（5）関東財務局管内の所属担当官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。

（6）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）（以下「法」という。）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。

（7）法第22条第1項に基づく登録を受けている不動産鑑定業者（以下「鑑定業者」という。）であって、本業務の参加申し込み期限日から過去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。

（8）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。

（9）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。

（10）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。

（11）競争に参加するために必要な参加申込書等を期限までに提出し、その審査に合格した者であること。

（12）不動産鑑定業者において、対象不動産と同一域内（東京都）で令和8年11月17日から過去3年間に地価公示鑑定評価員の実績を有すること。

（13）対象不動産の評価を担当する不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む）において、令和8年11月17日から過去3年間に、要件（類型：底地、借地人が底地を購入する場合の鑑定評価（限定価格））を満たす評価実績を有する者であること。

※上記資格に加え、担当する不動産鑑定士には参加説明書記載の要件も必要としているので留意のこと。

3．契約条項等を示す場所

〒113－8553
東京都文京区湯島4－6－15　湯島地方合同庁舎3階
関東財務局　東京財務事務所　第6統括国有財産管理官
電話 03－5842－7456（ダイヤルイン）

4．エリアエキスパート選定方式手続き等

（1）エリアエキスパート選定方式参加説明書等の交付

① 交付方法
参加説明書等の交付を希望する者は、交付場所へ電話連絡のうえ、電子メールにて別添「エリアエキスパート選定方式参加説明書等交付願」のみを提出すること。

② 交付場所
上記3に同じ

③ 交付期間、交付時間

イ 交付期間
令和8年11月17日(火)～令和8年12月3日(木)
（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

ロ 交付時間
9時00分から12時00分及び13時00分から17時00分

④ 交付資料
エリアエキスパート選定方式参加説明書、仕様書、図面等資料
各種様式（参加申込書、誓約書及び役員等名簿、見積書、委任状、評価実績報告書、請書、個人情報の安全管理体制に関する申出書）

（2）参加申込書等の提出等

① 提出書類
上記4－（1）－④の交付資料のエリアエキスパート選定方式参加説明書のとおり

② 提出期限
令和8年12月3日(木)17時00分まで

③ 提出場所
上記3に同じ

④ 受付時間
9時00分から12時00分及び13時00分から17時00分(土曜日、日曜日及び祝日を除く。)

⑤ 提出方法
交付した様式による。提出場所へ簡易書留により郵送又は持参による。

5. 契約保証金

全額免除する。

6. 見積金額

契約にあたっては、見積書に記載された金額に、消費税及び地方消費税相当額を加算した金額（1円未満の金額が生じた場合は、その金額を切り捨てるものとする。）をもって契約価格とするので、参加者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった金額の110分の100に相当する金額を見積書に記載すること。

7. 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受託者と決定していた場合には当該決定を取り消す。

8. 受託者（契約相手方）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受託者（契約相手方）とする。
なお、同額の見積価格があった場合は、エリアエキスパート選定方式の事務に関係のない職員が「くじ」を引き受託者（契約相手方）を決定するものとする。
また、エリアエキスパート選定方式の結果は、全ての参加者に通知する。

9. 契約書の作成等

「不動産鑑定評価業務請書」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」（様式は任意）を契約締結までに提出すること。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

（1）提出期限

① 審査前不動産鑑定評価書提出期限：令和9年1月18日（月）

② 審査後不動産鑑定評価書提出期限：令和9年2月17日（水）

（2）提出場所

関東財務局　管財第2部　首席国有財産鑑定官

11. エリアエキスパート選定方式に参加するに当たっての留意事項

（1）必要な業務量の積算
仕様書記載事項を遵守するに必要な業務量を積算し、エリアエキスパート選定方式に参加すること。業務量及び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鑑定評価業務をすると共に、不動産鑑定評価書の品質確保に努めること。
そのため、仕様書を熟読し、業務に係る仕様を十分に理解、了知し、仕様書の内容が遵守できるかどうか確認のうえ参加すること。また、参加にあたっては、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者としての処理能力を超えない範囲内で行うこと。他の不動産鑑定業者との業務提携による参加は認めない。

（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。この審査は財務省通達（国有財産評価基準について（平成13年3月30日付財理第1317号））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、当局からの要請に分かりやすい回答等をすること。また、それに要する費用は受託者の負担となることに留意すること。

（4）契約解除及び措置要求
提出された不動産鑑定評価書が不動産鑑定評価基準に則っていない等、その内容等の根幹部分に不備が認められ当局の検査に合格しなかった場合等には、契約を解除することがある。契約を解除した場合には、鑑定手数料の支払いは行わない。
また、不当な鑑定評価に該当するものとして、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）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。

12. 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）手続きにおいて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、関東財務局 東京財務事務所 第6統括国有財産管理官に照会すること。

電話　03－5842－7456（ダイヤルイン）

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８年１１月１７日付エリアエキスパート選定方式に関する公告「不動産鑑定評価業務（価格）：東京都品川区」について、エリアエキスパート選定方式参加説明書及び対象不動産の資料を交付願います。

令和　　年　　月　　日

所在地

商号又は名称

担当者名

電話番号