

## 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。

### 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 (令和7年度 第2回)
- (2) 対象不動産 大阪府大阪市西成区松二丁目5番48ほか14件  
詳細は別紙のとおり。
- (3) 業務の概要 仕様書（鑑定評価依頼条件）のとおり
- (4) 業務期間 契約締結の日から 令和7年9月9日（火）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7・8・9年度の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、「C」又は「D」のいずれかの等級に格付けされ、近畿地域の競争参加資格を有する者、又は当該競争参加資格を有していない者で、本業務の参加申込書等の提出期限までに競争参加資格（全省庁統一資格「役務の提供等」の「調査・研究」）の審査を受け、競争参加資格者名簿に登載された者のうち、「C」又は「D」のいずれかの等級に格付けされ、近畿地域の競争参加資格を有する者であること。  
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」と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) 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てをした者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立て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等が特に認める者を含む。）であること。
- (6) 当局の契約担当官等と締結した契約に関し、契約に違反し、又は同担当官等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、若しくは入札等当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）（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。
- (8) 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6の参加申込みを行い、その審査に合格した者であること。

### 3. 競争に参加する者に必要な要件

- (1) 評価財産と同一府県内で直近3年以内に地価公示鑑定評価員の実績を有すること。

### 4. 契約条項等を示す場所

〒540-8550

大阪市中央区大手前4丁目1番76号 大阪合同庁舎4号館 9階

近畿財務局 管財部 首席国有財産鑑定官

電話 06-6949-6359（直通）

### 5. エリアエキスパート選定方式参加説明書等の交付期間、方法等

- (1) 交付期間

令和7年6月27日（金）～ 令和7年7月16日（水）

- (2) 交付方法

エリアエキスパート選定方式参加説明書等の交付を受けようとする者は、別添「エリアエキスパート選定方式参加説明書等交付願」のみを上記4に持参又は郵送すること。

なお、郵送により交付を受ける者は、当局から関係書類一式をCD-Rにより郵送で交付するので、CD-Rの入る大きさの特定記録返信用封筒（切手390円を貼付、宛先等を記入）又はレターパックを同封すること。

- (3) 受付時間（持参の場合）

平日（土日祝を除く） 9時00分から12時00分 及び 13時00分から17時00分

## **6. エリアエキスパート選定方式参加申込書、見積書及び参加要件報告書等の提出期限・場所**

- (1) 提出期限  
令和7年7月18日（金） 15時00分（必着）
- (2) 提出場所・方法  
上記4に持参又は簡易書留（レターパック可）により郵送すること。
- (3) 受付時間（持参の場合）  
上記5.（3）に同じ。
- (4) 参加申込書については、誓約書を熟読し、記名のうえ提出すること。
- (5) 1者が参加申込することができる件数に制限はないが、仕様書（鑑定評価依頼条件）記載の事項を遵守するに必要な業務量を積算のうえ、参加申込みをすること。

## **7. エリアエキスパート選定方式参加申込書及び参加要件報告書等の審査等**

提出のあった参加申込書及び参加要件報告書等について審査を行い、欠格者には結果を通知する。

## **8. 見積書に記載する金額について**

契約に当たっては、見積書に記載された金額に当該金額の100分の10に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額）をもって請負金額とするので、参加申込者が消費税及び地方消費税にかかる課税事業者であるか否かを問わず、見積もった請負希望金額の110分の100に相当する金額を見積書に記載すること。

## **9. 見積り合せ日時・場所**

令和7年7月22日（火） 13時30分 から  
近畿財務局 総務部会計課事務室

## **10. 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への参加に必要な資格・要件を満たさない者の見積書は無効とし、当局において開封することなく直ちに返送する。
- (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、提出書類等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。
- (4) 1口につき複数の見積書が提出された場合は、提出されたすべての見積書を無効とする。
- (5) 見積書に記載した「申込番号」と見積書を入れた別封筒に記載した「申込番号」が不一致の場合は無効とする。

## **11. 委託業者の決定等**

予算決算及び会計令第79条の規定に基づいて作成された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りを行った者を委託業者（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、委託業者（契約相手方）を決定する。

また、エリアエキスパート選定方式の結果は、全ての参加者に通知する。

## 12. 請書の作成

契約相手方は、「不動産鑑定評価請書」を提出するものとする。

(注)「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。

## 13. 契約保証金

免除する。

## 14. 不動産鑑定評価書の提出期限・場所

### (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8月20日(水)

#### ② 不動産鑑定評価書(成果品)提出期限

令和7年9月9日(火)

### (2) 提出場所

上記4に同じ

## 15. 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3月30日付財理第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。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) 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。

**16. 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、近畿財務局 管財部 首席国有財産鑑定官に照会すること。  
電話 06-6949-6359（直通）

令和7年6月27日

支出負担行為担当官

近畿財務局 総務部次長

中田 慎一

## (別紙) 鑑定評価依頼財産一覧表

参加要件：評価財産と同一府県内で直近3年以内に地価公示鑑定評価員の実績を有すること。

申込番号	物件番号	府県名	所在市区町村	所在・地番	土地		建物	工作物	立木竹
					現況地目	数量(m <sup>2</sup> )	数量(延m <sup>2</sup> )	数量(一式)	数量(本)
阪1	101	大阪府	大阪市西成区	松二丁目5番48	宅地	33.69			
	102	大阪府	大阪市都島区	都島中通一丁目45番22	宅地	102.53			
	103	大阪府	東大阪市	小若江一丁目406番11	宅地	76.78			
阪2	104	大阪府	吹田市	岸部中三丁目923番1	宅地	50.02			
	105	大阪府	豊中市	中桜塚三丁目151番1、151番2	宅地	1,396.99	388.75	一式	227
兵1	106	兵庫県	丹波篠山市	黒岡字見舞カイチ92番2	宅地	1,343.63		一式	
	107	兵庫県	美方郡新温泉町	芦屋字東岡12番2	宅地	591.01		一式	
	108	兵庫県	三木市別所町	下石野字西山1218番	雑種地	1,034.01			
	109	兵庫県	養父市	堀畑字向田41番10	宅地	83.93			
兵2	110	兵庫県	神戸市西区	南別府一丁目7番2、7番3	雑種地	785.39			
	111	兵庫県	明石市	和坂三丁目234番26	宅地	122.13			
	112	兵庫県	明石市	和坂三丁目234番28	宅地	62.01			
	113	兵庫県	伊丹市	稲野町七丁目9番8、9番10	宅地	171.56			
滋1	114	滋賀県	大津市	滋賀里二丁目510番2	宅地	2,592.11	1,735.68	一式	
	115	滋賀県	大津市	中央四丁目27番7	宅地	1,723.77		一式	

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6月27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（令和7年度 第2回）」について、エリアエキスパート選定方式参加説明書等の資料を交付願います。

令和 年 月 日

(住所)

(商号又は名称)

(代表者名)

① 参加を希望する物件の申込番号

申込番号

---

② 交付希望者の連絡先

TEL

担当者

(注) 当該交付願を郵送により提出される場合は、資料が保存されたCD-Rを特定記録により送付しますので、CD-Rの入る大きさの特定記録返信用封筒（切手390円を貼付、宛先等を記入）又はレターパックを同封し郵送してください。

なお、返信用封筒には宛先の記入をお願いします。