

企画競争に関する公告

下記のとおり企画競争に付します。

記

1. 企画競争に付する事項

- (1) 委託業務名称 不動産鑑定評価業務 (令和7年度 第4回)
- (2) 対象不動産 兵庫県尼崎市北大物町25-305
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8年3月10日(火)まで

2. 企画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つて、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。

3. 企画競争に参加する者に必要な要件

- (1) 不動産鑑定士として5年以上の業務経験があり、兵庫県・大阪府・京都府内で直近3年以内に地価公示鑑定評価員の実績を有すること。
- (2) 不動産鑑定評価及び審査業務を担当する不動産鑑定士が過去5年間に対象不動産に見合う同種・類似の不動産鑑定評価の実績を有すること。

同種とは、兵庫県・大阪府・京都府内で土壤汚染及び地下埋設物が複合的に存在する更地の鑑定評価（考慮外としたものは除く。）をいい、類似とは、兵庫県・大阪府・京都府内で土壤汚染又は地下埋設物のいずれかが存在する更地の鑑定評価（考慮外としたものは除く。）をいう。

4. 契約条項等を示す場所

〒540-8550

大阪府中央区大手前4丁目1番76号 大阪合同庁舎第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. 企画競争参加説明書等の交付期間・方法等

- (1) 交付期間
令和7年8月18日（月）～ 令和7年9月16日（火）
- (2) 交付方法
企画競争に参加を希望する者は、別添「企画競争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）
9時00分から12時00分 及び 13時00分から17時00分（なお、土曜日及び日曜祝日を除く。）

6. 企画競争参加申込書、参加要件報告書、誓約書、見積書及び企画提案書の提出期限・方法等

- (1) 提出期限
令和7年9月25日（木） 17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。

7. 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。

8. 企画書の無効等

- (1) 本公告に示した企画競争の参加に必要な資格・要件を満たさない者の企画提案書・見積書（以下「企画提案書等」という。）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企画提案書等は無効とする。
- (3) 企画競争参加説明書若しくは企画提案書等作成の指示事項を遵守していない企画提案書等は無効とする。

なお、無効な企画提案書等を提出した者を委託業者としていた場合は、当該決定を取り消す。

9. 委託業者の決定等

提出された企画提案書等により、業務体制、実績、評価技術及び見積額等を総合的に評価し、優秀と認められる上位の 2 者を選定し、委託業者とする。

なお、企画競争の結果は、全ての参加者に通知する。

また、企画競争参加者が 2 者に満たない場合は、不調とする。

10. 委託契約の締結等

委託業者は、「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。

11. 契約保証金

免除する。

12. 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 11 月 28 日（金）
 - ② 不動産鑑定評価書（成果品）提出期限
令和 8 年 3 月 10 日（火）
- (2) 提出場所
上記 4. に同じ
- (3) 受付時間（持参の場合）
上記 5.（3）に同じ。

13. 企画競争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の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、企画競争に参加しないこと。

(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) 外部の有識者による第三者チェック

本件については、財務省及び当局において、「普通財産の処分価格等の明確化に係る手続きについて」（平成30年9月18日付財理第3111号通達）に基づき、第三者チェックに係る以下の事務手続きを行う。

- ① 第三者チェックは、土地の処分等を行うに当たり地下埋設物や土壌汚染等の土地の物理的瑕疵を原因とする価格の減価が大きいと見込まれる場合等に外部の有識者へ依頼し行うものであり、鑑定評価等に係るものとしては、土地の調査の第三者チェック（評価依頼前に実施済）と鑑定評価等の第三者チェック（鑑定評価等と並行して実施）がある。
- ② 評価依頼時に担当する不動産鑑定士に土地の調査の第三者チェックによる意見を提示し、不動産鑑定評価書原稿（ドラフト）の受領後、上記（3）の審査と並行して鑑定評価等の第三者チェックを依頼する。その結果、有識者から示された意見は、当局より担当する不動産鑑定士に伝達（不動産鑑定評価書原稿（ドラフト）受領後、概ね3ヶ月以内）して活用を促すが、不動産の鑑定評価等は、独立した専門職業家である不動産鑑定士が行うものであるため、鑑定評価等における最終判断及び責任は担当する不動産鑑定士が負うものであることに留意すること。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

14. 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、企画競争参加説明書による。
- (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必ず照会すること。
電話 06-6949-6359（直通）

令和7年8月18日

支出負担行為担当官

近畿財務局 総務部次長

平井 毅一郎

(別紙) 鑑定評価依頼財産一覧表

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 (㎡)	数量 (延㎡)	数量 (一式)	数量 (本)
7	兵庫県	尼崎市	北大物町25-305	宅地	933.34	－	－	－

別添

企画競争参加説明書等交付願

令和7年8月18日 付企画競争に関する公告「不動産鑑定評価業務（令和7年度 第4回）」
について、企画競争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）

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）
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。