

## 企画競争に関する公告

### 1. 企画競争に付する事項

- (1) 委託業務名称 令和6年度企画競争：不動産の賃料等に関する鑑定評価
- (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 契約締結の翌日から令和7年1月27日(月)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。  
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年度の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、総務省の「調達ポータル」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が特に認める者を含む。)であること。
- (6) 当局の支出負担行為担当官等と締結した契約に関し、契約に違反し、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。  
また、同担当官等が行った入札の相手方となりながら、正当な理由なくして契約を締結しなかった者、又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) 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年以内に同法第41条に基づく監督処分を受けていない者であること。
- (8) 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。
- (9) 下記4.で企画競争参加説明書等(仕様書等を含む。)の交付を受け、下記5.で企画競争参加申込みを行った者であること。

### 3. 企画競争に参加する者に必要な要件

- (1) 評価財産と同一県内に事務所を有することのほか、不動産鑑定評価(及び審査)業務を担当する不動産鑑定士等が豊富な不動産鑑定評価等の経験を有し、直近3年以内に評価財産と同一県内で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等が過去3年間(令和3年1月から令和5年12月まで、実績なき場合は令和6年9月まで)に対象不動産に見合う同種・類似の不動産鑑定評価等の実績を有すること。

### 4. 契約条項を示す場所及び企画競争参加説明書等の交付期間・場所

- (1) 契約条項を示す場所 熊本県熊本市西区春日2丁目10番1号 熊本地方合同庁舎A棟 7階  
九州財務局管財部首席国有財産鑑定官

(2) 交付期間 令和6年10月15日(火)から令和6年10月30日(水)まで

(3) 交付場所 上記(1)に同じ

(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) 原則、電子メール又はオンラインストレージを利用した交付とする。交付を希望する者は、上記(2)の期間中に以下の内容にて電子メールを送信すること。

【送信先メールアドレス】SYUSEKIKOKUYUUKANTEIKAN@ks.lfb-mof.go.jp(「l」は英小文字の「エル」)

件名:「不動産の賃料等に関する鑑定評価」の参加説明書等交付願

メール本文:参加申込者の住所

氏名(法人の場合は、その名称又は商号及び代表者氏名)

担当者氏名

担当者連絡先(電話番号)

添付ファイル:資格審査結果通知書(全省庁統一資格)(写し)

5. 企画競争参加申込書、指名停止等に関する申出書、誓約書、企画提案書提出書、企画提案書、見積書及び委任状の提出期限・場所等
  - (1) 提出期限 令和6年10月30日(水)17時00分まで
  - (2) 提出場所 上記4.(1)に同じ
  - (3) 受付時間 上記4.(4)に同じ
6. 企画提案書等の無効等
  - (1) 本公告に示した企画競争に参加するために必要な資格のない者及び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てい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  
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。
8. 委託契約の締結  
「不動産鑑定評価委託契約書」を締結するものとする。
9. 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6年12月25日(水)
    - ② 不動産鑑定評価書(成果品)提出期限 令和7年1月27日(月)
  - (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。
10. 契約保証金  
免除する。
11. 企画競争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貸付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できる。
  - (6) その他  
当該財産の鑑定評価実施者は、平成3年9月30日付け蔵理第3603号「一般競争入札等の取扱いについて」通達の記3 ただし書及び平成20年6月26日付財理第2730号「国有地の利用等に関する企画提案を審査した上で行う一般競争入札の取扱いについて」通達の別紙1-第1の規定により、当該財産の売払い又は貸付けに係る一般競争入札の参加資格が制限される。

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) 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、九州財務局管財部首席国有財産鑑定官に照会すること。

以上公告する。

令和6年10月15日

支出負担行為担当官  
九州財務局総務部長

井 秀典

## 評 価 物 件 明 細 表

請 負 業 務 名 令和6年度企画競争:不動産の賃料等に関する鑑定評価  
 価 格 時 点 令和7年4月1日  
 原 稿 の 提 出 期 限 令和6年12月25日(水)  
 最 終 提 出 期 限 令和7年1月27日(月)  
 依 頼 の 目 的 国有地の二段階一般競争入札における事業用定期借地権設定の参考  
 鑑 定 評 価 書 開示は行いませんが、情報公開請求により開示される可能性があります。

### 鑑定評価の共通条件

- 1 評価数量は、依頼者提示の数量を採用すること
- 2 求める賃料の種類は新規(正常)賃料

【物件1】 所 在 地 熊本県熊本市東区栄町18番

類 型 ( 種 別 ) 事業用定期借地権についての新規地代

- 個 別 条 件
- ・求める賃料は、対象不動産に令和7年4月1日から令和37年3月31日を貸付期間とした事業用定期借地権を設定した場合における、新規地代の鑑定評価。
  - ・対象不動産の土地価格は契約に基づく使用を前提とした価格を判定すること。
  - ・賃貸借契約は二段階競争入札で決定した相手方と別添合意書により契約する。
  - ・入札は支払地代30年分の総額をもって行われることから、支払地代を求める。
  - ・賃料の改定に関する条件を考慮すること。
  - ・必要諸経費等の算定においては公租公課の額を明記すること。
  - ・賃借人は3年に一度保証料を支払う。
  - ・事業用定期借地権終了時には建物は賃借人が解体して返還する。
  - ・契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における使用収益が期待できない期間を考慮すること。
  - ・仕様書及び物件明細表に定めていない事項については必要に応じて協議する。

区 分	種 目	構 造 ・ 細 分	数 量	単 位	備 考
土地	宅地(更地)		4,133.41	㎡	
工作物	門	コンクリート造・石門 屋外施設	3	個	S43.3.9
工作物	囲障	金属造・へい 屋外施設	66.80	m	H6.3.31
工作物	囲障	金属造・へい 屋外施設	48.25	m	H6.3.31
工作物	囲障	金属造・さく 屋外施設	78.50	m	H6.3.31