

見積書提出留意事項（総価）

見積書を提出する際には、下記の項目について遵守して頂きますようお願いいたします。

○見積書の様式

日本年金機構ホームページに掲載される見積書の様式を使用してください。

※掲載場所：日本年金機構ホームページ＞日本年金機構について＞調達情報＞全国の調達情報＞見積依頼のお知らせ＞「見積書提出方法の変更について」

記入欄は全て記入し、記入漏れがないようにしてください。

自社の様式を使用した場合は有効な見積書となりませんのでご注意ください。

（こちらから再提出依頼の連絡をおこないます。）

○見積額

計算した結果、1円未満の端数は切り捨ててください。（消費税額も含む。）

見積額は消費税込（税率10%）の金額をご記入ください。（うち消費税の金額は必ず明記してください。）

○見積書の宛先

「**日本年金機構 理事長代理人 会計・資産管理部長**」宛にしてください。（見積公告別紙宛先参照）

○見積書の提出方法

ファクシミリによる提出とします。

なお、郵送、信書便、電報、電話その他による提出は認めません。

・見積書をご提出いただく際に、見積書等に必要記入事項が記入されていることを確認の上、ファクシミリ番号03-6892-0771あてに、送信願います。

※番号誤りが多くなっております。「0（ゼロ）」発信のファクシミリ機でお送りいただく場合は、0（ゼロ）を押してからファクシミリ番号を押していただくようお願いします。

（「0（ゼロ）」を押し忘れますと、別の番号に送信される恐れがあります。）

○参加資格

見積書の提出の際に下記1～3の書類を提出してください。

1 「不動産の鑑定評価に関する法律」（昭和38年法律第152号）第22条の登録を受けている不動産鑑定業者であることが確認できる書類の写し

2 広島県内で直近3年以内に地価公示鑑定評価員の実績を有することが確認できる書類の写し

3 添付の申立書（「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条の規定に基づく懲戒処分、及び過去5年間において同法に基づく監督処分を受けていないこと）

○注意事項

・天災地変等やむをえない理由による場合を除き、決定後の辞退は認められません。

決定後に辞退した場合、同じ決定日の調達案件について、すべて辞退申し出たこととみなします。

また、原則として後日、当機構から競争参加資格停止等の処分が行われます。

・辞退が原因で当機構に損害が発生した場合は、損害賠償を請求することがあります。

○見積書提出期限 令和8年6月30日（火）午前11時まで（必着）

見積書の提出期限時点で未着の場合、その責任は見積者に属するものとし、期限内の提出がなかったものとみなします。

○決定日 令和8年7月2日（木）午後

結果は、選定した事業者に対してのみ、原則ファクシミリにて連絡します。

また、日本年金機構ホームページ及び本部掲示板にて結果を掲示しますのでご確認ください。

○見積書及び積算内訳書の郵送（契約事業者のみ）

契約事業者は、契約締結から1週間以内に見積書と積算内訳書の原本を調達管理部契約グループに郵送してください。

積算内訳書は、任意の様式により見積金額の内訳が分かるものとしてください。

（納品物ごとの金額や諸経費の金額等がわかるもの）

○照会先

見積書提出に関すること：調達管理部契約グループ 榎本・田村（TEL：03-6892-0722）

仕様書の内容に関すること：仕様書に記載の所管部署

不動産鑑定評価業務【中国】
仕様書

令和8年7月

日本年金機構 会計・資産管理部

1. 件名

不動産鑑定評価業務【中国】

2. 対象不動産（評価財産）

別添1「対象不動産一覧」参照

3. 履行期限 令和8年8月31日（月）

※ 上記履行期限は、鑑定評価書等の原案（以下「原案」という。）を提出後、5. 評価項目及び評価方法に記載する日本年金機構（以下「機構」という。）の審査及び不動産鑑定士による是正等が完了した鑑定評価書等を提出するまでの期限となる。

原案の提出期限については、受託者と発注者にて協議を行う。

4. 評価依頼の目的

別添1「対象不動産一覧」に記載の不動産を売却するにあたり、参考として用いる対象不動産の客観的な経済価値を算出するため。

5. 評価項目及び評価方法

評価対象不動産について、不動産鑑定評価基準（国土交通省）、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」（平成26年5月1日付け一部改正）並びに「不動産の鑑定評価に関する法律」（昭和38年法律第152号）第3条第1項に基づき、不動産鑑定士が鑑定評価を行う。

評価方法は、原則として、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする。なお、建物の用途を変更し、又は建物の構造等を改造して使用することが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、用途変更等を行った後の経済価値の上昇の程度、必要とされる改造費等を考慮して決定するものとする。また、建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、建物の解体による発生材料の価格から取壊し、除去、運搬等に必要経費を控除した額を、当該敷地の最有効使用に基づく価格に加減して決定するものとする。

なお、本業務及び成果物である鑑定評価書等は、国有財産評価基準（平成13年3月30日）に基づき審査を実施することから、その内容を十分留意した上で、業務の履行及び鑑定評価書等の作成を行うこと。

詳細については、受託者と発注者にて協議を行う。

6. 評価条件

- (1) 鑑定評価を行う不動産鑑定士等は、次の要件を満たす者とする。
 - ① 国有財産等の評価について意見を具申するにふさわしい能力、信用を有する者
 - ② 職務上知りえた秘密を漏らす恐れのない者
 - ③ 「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条の規定に基づく懲戒処分を受けたことのない者
 - ④ 「不動産の鑑定評価に関する法律」(昭和38年法律第152号)第22条の登録を受けている不動産鑑定業者であって、過去5年以内に同法に基づく監督処分を受けていない者
 - ⑤ 別添1に記載のある評価財産と同一都道府県内で直近3年以内に地価公示鑑定評価員の実績を有すること。
- (2) 機構より対象の不動産について基本的事項を記した書面(別添3「鑑定評価依頼書」)を交付する。
- (3) 評価時点については、目的物件の調査を実施した日の属する初日とする。
- (4) 対象確定条件については、本業務の目的を鑑みて受託者と発注者にて協議を行う。
- (5) 価格の種類は原則、正常価値とする。
- (6) 土壌汚染、埋蔵文化財、地下埋設物に係る要因は、関係官公庁等において明らかに判明する場合を除き考慮外として評価する。
- (7) 上記の評価条件に疑義が生じた場合には、受託者と発注者にて協議を行う。

7. 評価書等の作成及び留意事項

- (1) 鑑定評価書
 - ① 不動産鑑定評価基準の趣旨を踏まえ、鑑定評価書の読み手が鑑定評価の内容を正確に理解できるように、鑑定評価がどのような前提の下で行われたか、どのような過程を経て最終的な鑑定評価額が決定されたのかを明確にわかりやすくするために、適宜、表、図、グラフ等を使用することで、見やすく読みやすい報告書にすること。
 - ② 鑑定評価書の作成に当たっては、原則として、別添2「不動産鑑定評価書」に沿って作成すること。
なお、鑑定評価書に添付する資料は、対象不動産の所在を明示した住宅地図、

公図又は不動産登記法第17条地図（ただし公図等がない場合はこの限りではない。）及び写真は必ず鑑定評価書に添付すること。写真は撮影画像のコピーでも可とするが、いずれの場合においてもカラーとする。対象不動産が地上又は写真上わかりづらい場合には、矢印でマークする等の工夫をすること。その他の資料については、適宜、鑑定評価書等に添付すること。

また、納品物は不動産鑑定評価書に限り、意見表示書等は認めない。

不動産鑑定評価書の納品に当たっては、ドラフト版にて発注者と意見交換を行った上で行うものとする。

③ 鑑定評価手法の適用にあたっての留意事項

(ア) 収益還元法（土地残余法）、開発法の適用について

- ・原則として、評価対象地上に想定すること。

対象不動産の鑑定評価にあたっては最有効使用に関わらず対象不動産上に建物（戸建住宅を除く）建築を想定した価格を試算すること。この場合には、想定建物図面、建築概要書、各階平面図及び想定建物が日影規制・斜線制限等の法規制等に抵触しないことがわかる図面等をCADにより作成して添付すること。その際、建築基準法（昭和25年法律第201号）第56条第7項に規定するいわゆる「天空率」及び同法第59条の2第1項に規定するいわゆる「総合設計制度」の適用についても考慮すること。なお、最有効使用を戸建分譲等の土地の分割分譲敷地と判定した場合には、根拠となる土地の分割想定図等を作成し、鑑定評価書に添付するとともに、上記想定建物図面により試算した価格と比較した結果についても鑑定評価書に記載すること。分割想定図面には、必要施設（例：道路、公園、調整池、ごみ集積場等）を明記すること。

- ・開発法の適用における総収入の査定にあたっては、類似する分譲事例からの比準を行い、基準となる画地（又は住戸）の価格を査定し、その基準画地（又は住戸）との価格形成要因の比較を行った各分割分譲地（各分譲部屋）別の価格査定表を添付すること。
- ・総収益及び必要諸経費、還元利回り等の査定にあたっては、市場の実態を十分に分析のうえ、査定の根拠についてはわかりやすく記載すること。

(イ) 取引事例比較法の適用について

適格性の認められる取引事例を多数収集し選択のうえ、取引事例比較法の適用に努めること。取引事例の適用にあたっては以下の点に留意すること。

- ・裁判所の競売事例、当局の処分事例を取引事例として採用しないこと。
- ・取引事例で事情補正を行うものについては、内容を十分調査したうえで採用すること。
- ・取引事例については、個人情報保護法に基づいた表示で記載すること。

- ・地域要因等の格差率の査定にあたっては、地域の実情を分析し、画一的な格差率を根拠としないこと。(例えば、検証なく土地価格比準表(国土交通省監修)によって格差率を査定する等)

(2) 鑑定評価を行うにあたっての留意事項

- ① 鑑定評価にあたっては、重要な鑑定評価の趣旨について十分に認識の上、鑑定評価の過程及び査定した数値(格差率等)の根拠を分かりやすく詳細に記述すること。根拠の記載にあたっては、「判断した」等の定性的な検討に留まることなく、多面的観点からできるかぎり数値・算式等を用いた分かりやすい説明を行うこと。
- ② 最有効使用の判定にあたっては、市場の動向を十分に分析した上で、典型的需要者がどのような価格形成要因に着目して取引等行動をとるかについて、鑑定評価書にわかりやすく根拠等を記載すること。また、最有効使用は、具体的(低層、中層、高層等の区分、用途等)に記述すること。

(3) 鑑定評価書の提出にあたっての留意事項

- ① 鑑定評価書の提出にあたっては、不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針(公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会)の別紙3「成果報告書等審査項目」を用いて該当部分にチェックを入れて提出すること。
- ② 誤字、脱字、計算ミス、計数ミス、方位記載ミス等、最低限の品質を確保するため、事前に鑑定評価書の内容について検算を済ませて、単純ミスのない状態で提出すること。
- ③ 想定図面を外注した場合には、合法性、市場適格性等に関する不動産鑑定士としての判断を加え、外注先との意見交換を十分に行い発注者としての精度管理の徹底を図ったうえで提出すること。
- ④ 位置図には対象不動産、公示地等の位置を、周辺図には近隣地域の範囲と対象不動産及び標準的画地を記載し、これらを添付すること。
なお、近隣地域の範囲を周辺図に図示した場合でも、本文での記載を省略しないこと。

(4) 評価に必要な資料

評価に必要な関係資料については、受託者と発注者にて協議を行い決定するものとする。

(5) 鑑定評価書等の形式

用紙サイズはA4(付属資料はA3中央を内折りでも可)、左側を袋とじ又はそ

れに類した体裁とする。

8. 現地調査確認

発注者は、受託者が本業務を行うために必要な現地調査確認を行うときは、敷地への立入及び使用を許可するものとし、日時や留意事項等について発注者及び受託者双方で協議し、決定するものとする。

なお、現地調査確認は必ず不動産鑑定士が立ち会うものとする。

9. 評価調書等の提出部数

鑑定評価書の提出部数は、正本1部、副本1部及び電子媒体とする。

10. 鑑定評価書の提出先

東京都杉並区高井戸西3-5-24

日本年金機構 会計・資産管理部会計・資産管理グループ 金丸・小林

11. 秘密保持等

受託者は、本業務の履行において知り得た発注者の業務に関する一切の事項及びいかなる情報も第三者に漏らし、又は利用してはならない。契約の解除及び請負完了後においても同様とする。

また、発注者からの貸与品の取扱については、本業務以外に使用してはならない。又、第三者へ貸与してはならない。

12. その他

(1) 仕様書に関する質問は、令和8年6月25日18時00分までに任意の質問書を郵送またはFAXにより提出すること。質問への回答は令和8年6月29日までに機構ホームページに掲載予定。

(2) 業務に要する機械器具、材料、消耗品等及び電力等の光熱水料は、すべて受託者の負担とする。

(3) この調達の補償事項を次のとおりとする。

① 受託者は、本業務の履行中に、受託者又は受託者の従業員の責に帰すべき事由により、発注者の所有管理に属する建物その他物品等に損害を与えたときは、無償で物品等の取り替え若しくは修理するものとする。

ただし、発注者の故意又は重大な過失があった場合、天災地変により故意を生じたときはこの限りではないものとする。

② 受託者は、本業務の履行中に受託者の責に帰すべき事由により、発注者の職員及び第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償するものとする。

③ 受託者の上記①における賠償額は損害額相当とし、上記②における賠償額は次によるものとする。

(ア) 対人賠償額 被害者1名につき2,000万円を限度とする。
ただし、1事故につき1億円を限度とする。

(イ) 対物賠償額 1事故につき1億円を限度とする。
ただし、対人と対物が同一事故により発生した場合の賠償限度額は、合算して1億円とする。

④ 発注者は、上記①及び上記②による損害を被ったときは、当該日から20日以内に文書をもって受託者に通知するものとする。

ただし、正当な理由により20日以内に通知できない場合は、この限りではないものとする。

(4) 発注者からの問い合わせに対して、受託者として迅速に回答できる体制を整えておくこと。

(5) 本業務の実施にあたり、本業務の全部又は主体的部分を第三者へ委託（以下「再委託」という。）することは認めないものとする。なお、本業務において主体的部分とは本鑑定評価にかかる管理業務及び費用の請求、現場の指揮命令、鑑定評価書の作成・提出を言う。やむを得ない事情により本業務の主体的部分を除く一部について再委託をする場合には、事前に会計・資産管理部の承認を得なければならない。

(6) 業務期間後の対応等

① 本業務により受領した鑑定評価書の内容について、国や訴訟等において説明等を求められ、発注者が必要と認める場合には、本業務を受託した不動産鑑定業者に対して、追加資料の提示及びその内容の説明等を求めることがある。

② 上記の追加資料の提示及び説明等を求める期間は、本業務の委託期間終了後5年間とする。また、これに要する費用は受託者の負担とする。

(7) 発注者の担当者連絡先

日本年金機構 会計・資産管理部会計・資産管理グループ 金丸・小林
Tel 03-6892-8033

(8) 請求書の送付先

日本年金機構 会計・資産管理部会計・資産管理グループ

対象不動産一覧

1 土地

項番	所在	地番	地目	地積	特記事項	所有者
1	広島県広島市西区 中広町二丁目	30番3	宅地	694.24㎡	-	日本年金機構

2 建物

項番	所在	家屋番号	種目	構造	床面積	建築年月日	特記事項	所有者
1	広島県広島市西区 中広町二丁目 30番地3	30番3	事務所・駐車場	鉄骨・鉄筋コンク リート造陸屋根地 下1階付3階建	1階 445.33㎡ 2階 449.02㎡ 3階 273.87㎡ 地下1階 369.20㎡	昭和56年3月25日	-	日本年金機構

第 号
令和〇〇年〇〇月〇〇日日本年金機構 会計・資産管理部長
岡部 太 殿住所 〇〇県〇〇市〇〇丁目〇〇番地
氏名 〇〇不動産鑑定事務所
(代表者) 印
担当鑑定士氏名
(電話番号)

不動産鑑定評価書

令和〇〇年〇〇月〇〇日付、日本年金機構から依頼のあった〇〇〇の鑑定評価について、
下記のとおり報告します。

記

一 対象不動産の表示

項番	区分	所在	地番または 家屋番号	地目、建物の 構造・用途	地積等、固定資産台帳 数量
1	土地			現況：〇〇 (公募地目：〇〇)	実測〇〇.〇〇㎡ (公募△△㎡)

二 鑑定評価額

項番	鑑定評価額 (一括)	内訳	1㎡当たりの単価
1			
2			

三 価格時点 令和 年 月 日

四 対象不動産の種類及び類型

五 価格の種類

六 鑑定評価の依頼目的

七 評価条件

1. 対象確定条件
2. 付加条件
3. 調査範囲等条件

八 鑑定評価の依頼目的及び評価条件と価格の種類との関連

九 鑑定評価を行った日付 令和 年 月 日

十 縁故もしくは特別の利害関係

十一 対象不動産の確認

1. 物的確認

- (1) 対象不動産の実査日及び案内者
- (2) 確認に用いた資料
- (3) 確認資料との照合結果
- (4) 評価上採用する数量

2. 権利態様の確認

十二 鑑定評価決定の理由の要旨

[1] 価格形成要因の分析

1. 一般的要因の分析（地価動向を中心に採用する変動率の決定理由を明記）

2. 地域分析

(1) 対象不動産が所在する市区町村の概況（簡略記載可）

(2) 対象不動産に係る市場の特性

- ① 同一需給圏の判定
- ② 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動
- ③ 同一需給圏における市場の需給動向

(3) 近隣地域の状況

- ① 近隣地域の範囲（別添図に表示）
- ② 近隣地域の状況
- ③ 近隣地域の不動産取引の状況
- ④ 公法上の規則
- ⑤ 供給処理施設
- ⑥ 危険・嫌悪施設等

⑦ 標準的画地

⑧ 標準的使用

3. 個別分析

(1) 対象不動産の状況

(A) 土地

- ① 街路条件
- ② 画地条件
- ③ 交通・接近条件
- ④ 環境条件
- ⑤ 行政的条件
- ⑥ 供給処理施設
- ⑦ 埋蔵文化財の有無及びその状況
- ⑧ 土壌汚染の有無及びその状態
- ⑨ 地盤、地質
- ⑩ 地下埋蔵物の存在

(B) 建物

- ① 建築時期
- ② 構造
- ③ 用途
- ④ 規模
- ⑤ 部分別仕様資材等
- ⑥ 付帯設備
- ⑦ 設計・意匠
- ⑧ 外構工事等
- ⑨ 品等
- ⑩ 建物の状況

(C) 土地・建物一体としての市場性

- ① 敷地との適応及び環境との適合の状況
- ② 代替競争等の関係ある対象不動産の競争力の程度

(2) 同一需給圏における対象不動産の競争力の程度

(3) 最有効使用の判定

4. 対象不動産に係る市場参加者の属性と最有効使用の判定

(1) 市場参加者の属性

(2) 建物及びその敷地としての最有効使用

[2] 評価

1. 鑑定評価方式の適用

- (1) 原価法
- (2) 取引事例比較法
- (3) 収益還元法

2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

- (1) 試算価格の調整
 - ① 各試算価格の再吟味、整合性の検証
 - ② 各試算価格が有する説得力に係る判断
- (2) 鑑定評価額の決定
- (3) 内訳価格の査定

添付資料

- (1) 土地価格資料
 - ・別表1 取引事例比較法（比準価格）等
 - ・別表2 公示（基準地）価格規準表
 - ・別表3 収益還元法（収益価格）・開発法 各表
 - ・別表4 立木竹評価一覧表
- (2) 位置図（方位、縮尺、対象地、事例地、公示地等を表示する）
- (3) 周辺図（方位、縮尺、近隣地域、対象地、標準的画地を表示する）
- (4) 公図
- (5) 実測図
- (6) 現況写真
- (7) 立木竹配置図
- (8) 建物・工作物価格資料評価一覧表
 - ・別表5 建物評価一覧表
 - ・別表6 建物評価明細表
 - ・別表7 工作物一覧表
 - ・別表8 工作物評価明細表（独立のもの）
- (9) 建物等配置図
- (10) 建物間取図
- (11) 写真撮影位置図

(別紙)

入札実施日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
区 分			
公表価格	円	円	円
応札(募)者数	人	人	人
公表方法			
公表期間	年 月 日 ～ 年 月 日	年 月 日 ～ 年 月 日	年 月 日 ～ 年 月 日

申立書

日本年金機構 理事長代理人
会計・資産管理部長 岡部 太 殿

案件名：不動産鑑定評価業務【中国】

下記の不動産鑑定士は「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条の規定に基づく懲戒処分、及び過去5年間において同法に基づく監督処分を受けていないを受けていないことを申し立てます。

記

不動産鑑定士 ○○ ○○

以上

令和 年 月 日

所在地
会社名
代表者名

印