

# 令和8年度歴史的風土保存買入事業不動産鑑定業務 プロポーザル実施に係る説明書

奈良県環境森林部 景観・自然環境課

公告に基づくプロポーザルについては、関係法令に定めるもののほか、この説明書によるものとします。

この説明書は、本件に係る企画提案及び契約に関し、企画提案者が熟知し、かつ遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものです。

## 1 業務概要

### (1) 業務名

令和8年度歴史的風土保存買入事業不動産鑑定業務

### (2) 業務内容

古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(昭和41年法律第1号)第12条の規定に基づく土地の買入れのための不動産鑑定業務

### (3) 業務の履行期限

契約締結日から令和8年9月30日(水)まで

### (4) 業務費の目安

1件当たり 単価282,700円(消費税及び地方消費税を含む)

事業番号①	春日山地区・崇神景行地区・明日香2種地区	1,696,200円
事業番号②	平城宮跡地区・崇神景行地区・明日香2種地区	1,696,200円
事業番号③	崇神景行地区・飛鳥宮跡地区・明日香2種地区	1,554,850円
事業番号④	崇神景行地区・明日香2種地区	1,554,850円

## 2 参加資格

公告に定めるもののほか、次に掲げる条件をすべて満たした者のみが、このプロポーザルに参加することができます。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (2) 奈良県建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領による入札参加停止措置を受けていないこと。
- (3) 奈良県物品購入等の契約に係る入札参加停止等措置要領による入札参加停止措置を受けていないこと。
- (4) 会社更生法(平成14年法律第154号。以下「新法」という。)第17条の規定による更生手続開始の申立て(新法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件(以下「旧更生事件」という。)に係る新法による改正前の会社更生法(昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。)第30条に規定する更生手続開始の申立てを含む。)をしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、新法に基づく更生手続開始の決定(旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。)を受けた者については更生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなすこと。

- (5) 平成12年3月31日以前に民事再生法（平成11年法律第225号）附則第2条による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項の規定による和議開始の申し立てをしていない者であること。
- (6) 平成12年4月1日以降に民事再生法第21条に規定する再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、同法に基づく再生手続開始の決定を受けた者であっても、再生計画の認可の決定を受けた者については、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなすこと。
- (7) 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条の規定に基づく不動産鑑定業者の登録を受けている者であること。
- (8) 建設工事等に係る競争入札の参加資格等に関する規程（平成8年12月10日奈良県告示第427号）による建設コンサルタント・調査業務等有資格者のうち業務内容「不動産鑑定」に登録している者、もしくは、物品購入等に係る競争入札の参加資格等に関する規程（平成7年12月27日奈良県告示425号）による競争入札参加有資格者のうち、営業種目「不動産鑑定」で登録している者であること。
- (9) 奈良県内に本店又は営業所を有する者であること。
- (10) 過去3年間（令和5年4月1日～令和8年3月31日）に地価公示鑑定評価員（地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の規定により標準地について鑑定評価を行う不動産鑑定士をいう。）として委嘱を受け、奈良県内の標準地の鑑定評価を行ったことのある者（担当鑑定士という。過去3年間に不当な鑑定評価等により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条第1項前段又は第2項の規定による懲戒処分を受けたことのある不動産鑑定士を除く。）に鑑定評価を行わせることができる者であること。
- (11) 過去3年間（令和5年4月1日～令和8年3月31日）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41条の規定による戒告を受けたことのない者であること。
- (12) 次のいずれにも該当しない者であること。
  - (ア) 役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員と同等の責任を有する者、個人にあってはその者及び支配人並びに支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）である。
  - (イ) 暴力団（暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与している。
  - (ウ) 役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している。
  - (エ) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与している。
  - (オ) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している。
  - (カ) 本契約に係る下請契約又は資材、原材料の購入契約等の契約（以下「下請契約等」という。）にあたって、その相手方が上記（ア）から（オ）のいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したとき。
  - (キ) 本契約に係る下請け契約等にあたって、（ア）から（オ）のいずれかに該当するものをその相手方としていた場合（（カ）に該当する場合を除く。）において、奈良県が奈良県との契約の相手方に対して請負契約等の解除を求め、契約の相手方がこれに従わなかったとき。

- (13) 契約締結後、契約の相手方が(12)(ア)から(キ)のいずれかに該当すると認められるとき、または下記の場合には契約を解除することがある。なお、この場合、契約の相手方に損害賠償義務が生じる。
- (ア) 本契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を県に報告せず、又は警察に届け出なかったとき。

### 3 資料の閲覧

参考資料として、鑑定依頼地等にかかる下記資料の閲覧を行います。

なお、閲覧は1者につき、午前・午後を単位とした半日間まで、来庁時は事前に電話連絡が必要です。

#### ①提供資料

- ・対象地位置図、平面図、断面図、公図、地積測量図(又は丈量図)
- ・登記事項証明書

#### ②閲覧場所及び事前連絡先

奈良県環境森林部 景観自然環境課 古都管理係(詳細は下記10を参照してください。)

#### ③閲覧期間

令和8年6月29日(月)～令和8年7月6日(月)

※奈良県の休日を定める条例(平成元年奈良県条例第32号)第1条第1項に規定する県の休日を除く午前9時から午後4時30分まで(正午から午後1時までを除きます。)とします。

④提供資料には個人情報を含むため、閲覧に際して、個人情報保護に関する誓約書(別紙様式)を提出していただく必要があります。なお、閲覧は本人に限り、代理者は認めません。

### 4 参加資格の確認

(1) プロポーザルに参加しようとする者は、参加表明及び資格確認申請書(様式1)を次により提出しなければなりません。

#### ①提出方法

持参又は郵送(書留に限る)してください。

#### ②提出先

奈良県 環境森林部 景観・自然環境課 古都管理係(詳細は下記10を参照)

#### ③提出期限

令和8年6月23日(火)午後4時30分まで(期限までに到達したもののみ有効)

(2) 参加表明及び資格確認申請書(様式1)作成に関する質問の受付

①提出方法 質問がある場合は、FAX(任意様式)で提出し、電話にて受信の確認をしてください。

②提出先 奈良県 環境森林部 景観・自然環境課 古都管理係

③受付期間 令和8年6月17日(水)午後4時30分まで

④回答 奈良県 環境森林部 景観・自然環境課ホームページに、随時掲載します。

(3) 申請者は、参加表明及び資格確認申請書に関して奈良県から説明を求められた場合は、それに応じなければなりません。

(4) 参加資格確認のため、特に必要があると認められる場合には、追加の資料を求めることがあります。

(5) 作成及び提出に係る費用は申請者の負担とします。

(6) 参加表明及び資格確認申請書に記載した担当鑑定士は変更することができません。

## 5 企画提案書提出者の選定及び通知

- (1) 「2 参加資格」の要件を備えた者を提案資格者として選定し、企画提案書提出依頼書により通知します。なお、提案資格者として選定した後に、これらの要件を満たさないこととなった場合は、失格とします。
- (2) 「2 参加資格」の要件を満たさないときは、「非選定通知書」により通知します。  
非選定通知書には、選定しなかった理由を記載します。非選定通知書の通知日の翌日から起算して5日(県の休日を除く)以内にその理由の説明を書面により求めることができます。

## 6 企画提案書の提出

### (1) 企画提案書の提出

- ①提出期限 令和8年7月6日(月)午後4時30分まで(期限までに到達したもののみ有効)
- ②提出先 奈良県 環境森林部 景観・自然環境課 古都管理係(詳細は下記10を参照)
- ③提出物 企画提案書及び添付資料
  - ・企画提案書(様式2-1及び2-2)
  - ・記載事項が確認できる登録証等の写し
  - ・公共事業に関する土地鑑定評価実績一覧、鑑定評価書の写し、研修受講履歴の写し
  - ・見積書(鑑定1件当たりの単価)
- ④提出部数 1部
- ⑤提出方法 持参又は郵送(書留に限る)してください。

### (2) 企画提案書作成に関する質問の受付

- ①提出方法 質問がある場合は、FAX(任意様式)で提出し、電話にて受信を確認してください。
- ②提出先 奈良県 環境森林部 景観・自然環境課 古都管理係
- ③受付期間 令和8年6月30日(火)午後4時30分まで
- ④回答 奈良県 環境森林部 景観・自然環境課ホームページに、随時掲載します。

### (3) 企画提案書の作成

- ①作成及び提出に係る費用は申請者の負担とします。
- ②企画提案書は、様式2-1及び2-2により作成してください。  
様式2-2については下記により作成してください。
  - ・A4縦長片面2枚以内とし、文字は10.5ポイント以上とする。
  - ・ワードにおけるページレイアウトの余白設定及び表の書式レイアウトの変更をしてはいけない。  
ただし提案書の項目毎のスペースは変更してもよい。
  - ・業者名、鑑定士名が分かる文字や記号等は用いないこと。
  - ・書類作成に用いる言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法による。

### ③その他

- ・県は、提出された企画提案書を内容の審査以外に提出者に無断で使用しない。
- ・提出された企画提案書は、返却しない。
- ・提出された企画提案書の部分的な差し替え、及び再提出は認めない。
- ・提出期限までに企画提案書の提出が無く、辞退届の提出も無い場合には、提出期限を経過した時をもって辞退したものと見なす。
- ・提出書類について、この書面及び別添の書式に示された条件に適合しない場合は無効とする。

不動産鑑定業者の名称等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者の名称、所在地、代表者等を記載</li> <li>・押印</li> </ul>
登録番号、年月日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者の不動産の鑑定評価に関する法律第 22 条に規定する不動産鑑定業者の登録の登録番号、登録年月日を記載</li> <li>・記載事項が確認できる登録証等の写しを添付</li> </ul>
業務を履行する不動産鑑定士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・氏名、登録番号、登録年月日等は、不動産の鑑定評価に関する法律第 15 条に規定する登録内容を記載、押印</li> <li>・住所は、担当鑑定士が恒常的に常駐する奈良県内に存する本店又は営業所の所在地を記載</li> <li>・記載事項が確認できる登録証等の写しを添付</li> </ul>
実績	
古都買入地鑑定実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 5 年 4 月 1 日～令和 8 年 3 月 31 日の鑑定実績の有無を記載</li> <li>・奈良県が委託したものに限る。</li> </ul>
地価公示鑑定評価実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 5 年 4 月 1 日～令和 8 年 3 月 31 日の委嘱実績を記載</li> <li>・委嘱実績がある場合は、担当した分会番号と就任の有無を記載</li> </ul>
奈良県地価調査鑑定評価実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 5 年 4 月 1 日～令和 8 年 3 月 31 日の委嘱実績の有無を記載</li> <li>・委嘱実績がある場合は、担当した分会番号と就任の有無を記載</li> </ul>
固定資産税評価実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 5 年 4 月 1 日～令和 8 年 3 月 31 日に受託したものに限る。</li> <li>・受託実績がある場合は、担当した市町村名を記載</li> <li>・受託実績が確認できる契約書等の写しを添付</li> <li>・時点修正を含む。</li> </ul>
公共事業に関する土地鑑定評価実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 5 年 4 月 1 日～令和 8 年 3 月 31 日に提出したもので、鑑定評価書を提出したものに限る。</li> <li>・裁判所競売物件にかかる不動産鑑定評価は含まない。</li> <li>・古都法買入にかかる不動産鑑定評価は含まない。</li> <li>・鑑定評価書提出日、発注者名(所在地、名称)、土地の所在地、鑑定評価地域の種別を記載した一覧表を添付</li> <li>・鑑定評価書のうち、上記の事項と担当鑑定士氏名が記載された部分の写しを、日付の新しいものから 10 件分を添付</li> <li>・記載された部分の写しがないものは無効とする。</li> </ul>
担当鑑定士の不動産鑑定評価能力向上のための取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 7 年 4 月 1 日～令和 8 年 3 月 31 日に不動産鑑定評価に関する法律第 49 条に規定する社団等が実施する研修についての受講履歴を添付</li> <li>・上記写しは、ホームページをプリントアウトしたもので代えることができる。</li> </ul>
価格見積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鑑定評価設計単価(1 件当たり 257,000 円(消費税及び地方消費税を含まない。))に対する比率を記載</li> <li>・奈良県 環境森林部 景観・自然環境課長あての見積書を添付</li> <li>・下記の割引を適用することとする。</li> </ul>

	<p>① 同一買入申し出に係る評価物件が近傍に複数存在する場合には、1物件とみなす。ただし、各土地の距離、用途、鑑定評価資料等から、1物件とみなすことが明らかに困難であるものは除く。</p> <p>② 地理的位置関係、用途等から判断して、一体のものとして把握されることが合理的なひとまとまりの土地を形成している複数の物件(同一の依頼書により依頼されたものに限る。)の鑑定評価に係る鑑定報酬額は、第2番目以降の物件については、1件につき鑑定評価設計単価の2分の1の額とする。</p> <p>③ 隣接地域又は同一需給圏の類似地域に所在する複数の物件(同一の依頼書により依頼されたものに限る。)の鑑定評価で、資料を共通とする場合(前項の規定の適用を受ける場合を除く。)の鑑定報酬額は、第2番目以降の物件について、下表に基づき基本鑑定報酬額を割引くものとする。</p> <table border="1" data-bbox="614 801 1220 1055"> <thead> <tr> <th>割引の対象となる物件</th> <th>割引率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第2の物件及び第3の物件</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>第4から第6までの物件</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>第7から第10までの物件</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>第11以降の物件</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>	割引の対象となる物件	割引率	第2の物件及び第3の物件	20%	第4から第6までの物件	30%	第7から第10までの物件	40%	第11以降の物件	50%
割引の対象となる物件	割引率										
第2の物件及び第3の物件	20%										
第4から第6までの物件	30%										
第7から第10までの物件	40%										
第11以降の物件	50%										
作業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場動向の把握、評価対象地の現地調査等について記載</li> </ul>										
鑑定評価実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象地域の地価動向についての考え方、鑑定評価額を求めるために用いる取引事例比較法等の鑑定手法について記載</li> </ul>										
鑑定評価報告書の作成方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>鑑定評価報告書の作成方針及び記載事項に関する留意事項の内容について記載</li> </ul>										
古都法に基づく買入に係る不動産鑑定評価の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>古都法買入地に係る鑑定評価に特有の条件等について記載</li> </ul>										

(4) 辞退について

企画提案書の提出を辞退する者は、辞退届(様式自由)を提出すること。

7 事業者の特定

(1) 特定について

企画提案書について、後述する「8 事業者を特定するための評価基準」(100点満点)により審査します。ただし、提案書が本説明書に基づく体裁や指示事項と差異があるときや記載押印漏れがある場合、無効とします。

- 各審査委員が企画提案書等の書類審査を行い、評価点を合計し、総得点が高い者から順位をつけ、総得点が6割以上、かつ、事業者選定評価委員会の承認が得られた上位4者を特定する。

- ・審査の結果、総得点が同点の場合は、技術提案の得点・実績の得点・価格見積の得点の順に高得点の者を上位とする。
- ・鑑定を担当する地区は、順位が高い者から順に、事業番号順に割り当てる。
- ・特定する者が4者に満たないときは、4者に満つるまで再度プロポーザル参加者の募集を行う。  
ただし、本業務委託の事業者として既に特定された者については、再度プロポーザルに参加することはできない。

(2) 通知について

企画提案書を提出した者には、特定又は非特定の通知をします。

8 受託業者を特定するための評価基準

プロポーザル審査基準表

1. 実績

項目	評価の着目点	判断基準	点数	ウェイト
古都買入地鑑定実績	鑑定実績の回数	3回	3	3
		2回	2	
		1回	1	
地価公示法に基づく標準地の鑑定評価実績	奈良県内における担当経験の回数 ※標準地は奈良県内のものに限る	3回	3	3
		2回	2	
		1回	1	
	分科会幹事経験の有無	幹事経験あり	1	1
奈良県地価調査基準地の評価実績	奈良県内における担当経験の回数 ※基準地は奈良県内のものに限る	3回	3	3
		2回	2	
		1回	1	
	分科会幹事経験の有無	幹事経験あり	1	1
奈良県内市町村の固定資産税に係る鑑定評価実績	奈良県内市町村における担当経験の回数 ※時点修正を含む	3回	3	3
		2回	2	
		1回	1	
公共事業に関する土地鑑定評価実績	官公庁発注による奈良県内の事業用地の取得に係る鑑定評価書の発行件数 ※古都法買入は含まない	10件以上	8	8
		7～9件	6	
		4～6件	4	
		1～3件	2	
担当鑑定士の不動産鑑定評価能力向上のための取組	不動産の鑑定評価に関する法律第49条に規定する社団等が実施する研修の受講単位	41単位以上	3	3
		21～40単位	2	
		1～20単位	1	
鑑定評価対象地の確認	鑑定評価対象地に係る利害関係の有無	確認あり	5	5

2. 価格見積

項目	見積単価	点数	ウェイト
鑑定評価設計単価に対する比率	契約上限額と同額の見積価格を6点とし、見積価格が契約上限額から2%下がるとに1点ずつ加算する。ただし、上限は10点とし、契約上限額以下の有効な見積を評価対象とする。	6～10	10

3. 技術提案

項目	評価の着目点	点数	倍率	ウェイト
作業スケジュール	市場動向の把握、評価対象地の現地調査 等	5	2	10
鑑定評価実施方針について	対象地域の地価動向についての考え方、鑑定評価額を求めるために用いる取引事例比較法等の鑑定手法	5	4	20
鑑定評価報告書の作成方針について	鑑定評価報告書の作成方針及び記載事項に関する留意事項の内容	5	2	10
古都法に基づく買入に係る不動産鑑定評価の特性について	古都法買入地に係る鑑定評価の特性についての考え方	10	2	20
			合計	100

## 9 契約

### ①契約の締結

「7 事業者の特定」により特定した4者と各々契約を締結します。

特定した評価点数の高い者から、設計金額が高い順に設定した事業番号順に割り当てることとします。ただし、契約締結までの間に、競争入札参加資格の制限又は入札参加停止を受けた場合、及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第41条の規定による戒告を受けた場合、並びに担当鑑定士が同法第40条第1項前段又は第2項の規定による懲戒処分を受けた場合は、契約を締結しません。

### ②契約保証金

奈良県契約規則(昭和39年5月規則第14号)第19条の定めるところによるものとします。

## 10 契約条項を示す場所及び契約を担当する部課等の名称及び所在地等

〒630 - 8501

奈良県奈良市登大路町30番地

奈良県 環境森林部 景観・自然環境課 古都管理係

電話 0742 - 27 - 8753

FAX 0742 - 22 - 8276

## 11 その他

(1) 業務の詳細は、別紙仕様書のとおりとします。

(2) 仕様書に関する質問の受付

この業務仕様書に関する質問は、令和8年6月29日(月)午後4時30分までに、質疑票(様式自由)に質問事項を記載の上、FAX(0742 - 22 - 8276)にて提出のうえ、電話で受信の確認をしてください。なお、質問に対する回答は令和8年7月3日(金)午後4時30分までに奈良県 環境森林部 景観・自然環境課ホームページに、随時掲載します。

(3) 契約者には、求めがあれば、参考資料として鑑定評価依頼地付近における直近3か年の古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(昭和41年法律第1号)第12条の規定に基づく土地の買入れ実績資料を提供します。