

企画競争実施結果の公表について

件 名 室蘭開発建設部用地取得等のための不動産鑑定評価業務（単価契約）

特定企業

企業名 山田不動産鑑定

住 所 札幌市中央区南１３条西２１－２－２４－５０３

代表者 代表 山田 浩市

決定日 令和 7 年 4 月23日

令和 7 年 4 月25日  
北海道開発局室蘭開発建設部

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       | 山田不動産鑑定                      |                              |    |    |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|----|----|---|
| 評価項目                                                                                        | 評価の着目点                                                                                                                                                                              | 判断基準                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 評価ウエイト                                                                                                                | 点数                           |                              |    |    |   |
| 1 地価公示標準地の評価等に関する実績                                                                         | ① 評価対象地域内における地価公示標準地の担当経験                                                                                                                                                           | 1. 当該年度を含み過去3か年以上継続                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3                                                                                                                     | 0                            |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 2. 当該年度を含み過去3か年未満継続                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 3. 過去3年以内に担当したことがある                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 4. 担当経験がない                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             | ② 評価対象地域内における地価公示標準地の分科会の幹事経験                                                                                                                                                       | 1. 当該年度を含み過去2か年間以上継続                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2                                                                                                                     | 0                            |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 2. 過去3か年以内に幹事経験がある                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 3. 分科会の幹事経験がない                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
| 2 地価調査基準地の評価等に関する実績                                                                         | ① 評価対象地域内における地価調査基準地の担当経験                                                                                                                                                           | 1. 当該年度を含み過去3か年以上継続                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3                                                                                                                     | 0                            |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 2. 当該年度を含み過去3か年未満継続                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 3. 過去3か年以内に担当したことがある                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 4. 担当経験がない                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             | ② 評価対象地域内における地価調査基準地の分科会の幹事経験                                                                                                                                                       | 1. 当該年度を含み過去2か年間以上継続                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2                                                                                                                     | 0                            |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 2. 過去3か年以内に幹事経験がある                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 3. 分科会の幹事経験がない                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
| 3 鑑定評価実績                                                                                    | ① 評価対象地域内における公共用地取得に係る以下の地域ごとの鑑定評価の実績件数<br>対象期間は、令和4年1月～令和6年12月末(期間は、3年間とする)                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 1)住宅地域の鑑定評価の実績件数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1. 実績件数が10件以上<br>2. 実績件数が5件以上10件未満<br>3. 実績件数が5件未満<br>4. 実績がない                                                        |                              |                              | 3  | 1  |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 2)商業地域及び工業地域の鑑定評価の実績件数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1. 実績件数が10件以上<br>2. 実績件数が5件以上10件未満<br>3. 実績件数が5件未満<br>4. 実績がない                                                        |                              |                              |    |    | 3 |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 3)宅地見込地域、農地地域、林地地域及びその他地域の鑑定評価の実績件数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1. 実績件数が10件以上<br>2. 実績件数が5件以上10件未満<br>3. 実績件数が5件未満<br>4. 実績がない                                                        |                              |                              | 3  | 2  |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             | ② 評価対象地域内における以下の地域ごとの一般鑑定評価の実績件数 対象期間は、令和4年1月～令和6年12月末(期間は、3年間とする)                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 1)住宅地域の鑑定評価の実績件数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1. 実績件数が10件以上<br>2. 実績件数が5件以上10件未満<br>3. 実績件数が5件未満<br>4. 実績がない                                                        |                              |                              | 3  | 2  |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 2)商業地域及び工業地域の鑑定評価の実績件数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1. 実績件数が10件以上<br>2. 実績件数が5件以上10件未満<br>3. 実績件数が5件未満<br>4. 実績がない                                                        |                              |                              |    |    | 3 |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
| 3)宅地見込地域、農地地域、林地地域及びその他地域の鑑定評価の実績件数                                                         | 1. 実績件数が10件以上<br>2. 実績件数が5件以上10件未満<br>3. 実績件数が5件未満<br>4. 実績がない                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1                                                                                                                     |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
| ③ 公共用地取得業務特有の特殊な案件に係る土地評価実績(堤外民地・池沼・線下地・保安林・崖地・ゴルフ場などの取引事例が稀少な評価、区分地上権・地役権などの特殊な権利に対する評価)   | 1. 実績がある<br>2. 実績がない                                                                                                                                                                | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4                                                                                                                     |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
| ④ 評価対象地域内における差押不動産、公売不動産、国税(路線価調査)及び固定資産税標準宅地等の公的鑑定評価の実績件数対象期間は、令和4年1月～令和6年12月末(期間は、3年間とする) | 1. 実績件数が10件以上<br>2. 実績件数が5件以上10件未満<br>3. 実績件数が5件未満<br>4. 実績がない                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1                                                                                                                     |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
| 4 業務実施方針                                                                                    | ① 評価対象地域における地価動向、不動産市況等の地域動向について<br>(詳細かつ的確な把握・分析等がなされている場合に評価)                                                                                                                     | 優<br>良<br>可                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10                                                                                                                    | 10                           |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             | ② 適正な鑑定評価額を求めるために用いる鑑定手法等について<br>(詳細かつ的確な手法等が提案されている場合に評価)                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 1)取引事例の収集方法、収集件数、選択方法、補修正の考え方等について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 優<br>良<br>可                                                                                                           |                              |                              | 10 | 10 |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 2)鑑定評価手法の選定方針、鑑定評価結果の検証等について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 優<br>良<br>可                                                                                                           |                              |                              | 10 | 10 |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | 3)一般的に鑑定実績が希薄な評価対象地域等を鑑定する場合の対応方法について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 優<br>良<br>可                                                                                                           |                              |                              | 5  | 5  |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | ③ 依頼者等が十分に理解できる鑑定評価報告書の作成方針について<br>(鑑定評価額の決定理由等について、詳細かつ的確な記載方針が提案されている場合に評価)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 優<br>良<br>可                                                                                                           |                              |                              | 10 | 10 |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             | ④ 公共用地取得に係る鑑定評価に特有の条件・留意点について<br>(特有条件・留意点について、適切な認識・理解がなされている場合に評価)                                                                                                                | 優<br>良<br>可                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10                                                                                                                    | 10                           |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             | ⑤ 鑑定評価能力向上のための取り組みについて<br>(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について、受講単位(過去3年間)が高い場合に評価)                                                                                               | 優<br>良<br>可                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10                                                                                                                    | 10                           |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
| 5 ワーク・ライフ・バランス等の推進に関する指標                                                                    | ① 女性活躍推進法に基づく認定等(えるぼし認定企業)<br>(「1段階目」及び「2段階目」の評価は、「労働時間等の働き方に係る基準」を満たすことが必要となる。また、「行動計画」の評価は、女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画の策定義務がない事業主(常時雇用する労働者の数が100人以下のもの)に限る(計画期間が満了していない行動計画を策定している場合のみ) | 1段階目<br>2段階目<br>3段階目<br>プラチナえるぼし<br>行動計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2<br>3<br>4<br>5<br>1                                                                                                 | 0<br>0<br>0<br>0<br>0        |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     | ② 次世代法に基づく認定(くるみん・トライくるみん・プラチ ナくるみん認定企業)<br>(「くるみん(H29.3.31までの基準)」は、次世代育成支援対策推進法施行規則等の一部を改める省令(平成29年厚生労働省令第31号。以下「平成29年改正省令」という。))による改正前の次世代育成支援対策推進法施行規則第4条又は平成29年改正省令附則第2条第3項の規程に基づく認定を受けている場合に加点し、「くるみん(H29.4.1～R4.3.31までの基準)」は、次世代育成支援対策推進法施行規則等の一部を改正する省令(令和3年厚生労働省令第185号。以下「令和3年改正省令」という。))による改正前の次世代育成支援対策推進法施行規則第4条又は令和3年改正省令第2条第2項の規定に基づく認定を受けている場合に加点し、「くるみん(R4.4.1以降の基準)」は、令和3年改正省令による改正後の次世代育成支援対策推進法施行規則第4条第1項第1号及び第2号の規定に基づく認定を受けている場合に加点する。) | くるみん(H29.4.1～R4.3.31までの基準)<br><br>トライくるみん<br><br>くるみん(H29.4.1～R4.3.31までの基準)<br><br>くるみん((R4.4.1以降の基準)<br><br>プラチナくるみん | 2<br><br>3<br><br>3<br><br>5 | 0<br><br>0<br><br>0<br><br>0 |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 認定企業                                                                                                                  | 4                            | 0                            |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ・複数の認定等に該当する場合は、最も配点が高い区分により加点を行う。(例えば、「プラチナえるぼし」の認定を受け、かつ「くるみん(令和4年4月1日以降の基準)」の認定を受けている企業の場合は、配点が高い「5点」を加点する。)       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             | ・内閣府男女共同参画局長の認定等を受けている外国法人については、相当する各認定等に準じて加点する。                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             | 合計                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |
|                                                                                             | 76                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                              |                              |    |    |   |