

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

平成28年3月18日  
北海道開発局室蘭開発建設部

- ①道路事業  
ー 有珠郡壮瞥町

特定企業  
企業名等: 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: 平成28年3月15日

評価項目	評価の着目点	判断基準	評価ウエイト	A社	山田不動産鑑定	B社
				点数	点数	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年以上継続 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	3	0	0	0
	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. 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	0	0	1
2 地価調査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調査標準地の担当経験	1. 当該年度を含み過去3か年以上継続 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	3	0	0	0
	② 評価対象地域内における地価調査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. 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	0	0	1
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 対象期間は、平成25年1月～平成27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 2. 実績件数が5件以上10件未満 3. 実績件数が5件未満 4. 実績がない	3	0	0	0
	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 2. 実績件数が5件以上10件未満 3. 実績件数が5件未満 4. 実績がない	3	0	0	0
	3) 宅地見込地地域、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 2. 実績件数が5件以上10件未満 3. 実績件数が5件未満 4. 実績がない	3	0	0	0
	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、平成25年1月～平成27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 2. 実績件数が5件以上10件未満 3. 実績件数が5件未満 4. 実績がない	3	0	0	0
	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 2. 実績件数が5件以上10件未満 3. 実績件数が5件未満 4. 実績がない	3	0	0	0
	3) 宅地見込地地域、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 2. 実績件数が5件以上10件未満 3. 実績件数が5件未満 4. 実績がない	3	0	0	0
	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・産地・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 2. 実績がない	4	4	4	0
	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、平成25年1月～平成27年12月末(期間は、3年間とする)	1. 実績件数が10件以上 2. 実績件数が5件以上10件未満 3. 実績件数が5件未満 4. 実績がない	3	0	0	1

評価項目	評価の着目点	判断基準	評価ウエイト	点数	点数	点数	
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 (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	10	6	10	2	
		良					
		可					
	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 (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	10	6	6	6
		良					
		可					
	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	10	6	10	6	
		良					
		可					
	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	5	3	3	1	
良							
可							
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 (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	10	2	10	2		
	良						
	可						
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 (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	10	6	10	6		
	良						
	可						
⑤ 鑑定評価能力向上のための取り組みについて (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	10	6	6	2		
	良						
	可						
合計				39	59	28	

①道路事業

二 新冠郡新冠町

特定企業

企業名等: 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: 平成28年3月15日

評価項目	評価の着目点	判断基準	評価ウエイト	A社	山田不動産鑑定	B社	
				点数	点数	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	0	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	0	0		
	2. 過去3か年以内に幹事経験がある						
2 地価調査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調査標準地の担当経験	1. 当該年度を含み過去3か年以上継続	3	0	0	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	0	0		
	2. 過去3か年以内に幹事経験がある						
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 対象期間は、平成25年1月～平成27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	3	2	0	0
			2. 実績件数が5件以上10件未満				
			3. 実績件数が5件未満				
			4. 実績がない				
		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	3	0	0	0
			2. 実績件数が5件以上10件未満				
			3. 実績件数が5件未満				
			4. 実績がない				
		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	3	3	0	0
			2. 実績件数が5件以上10件未満				
	3. 実績件数が5件未満						
	4. 実績がない						

評価項目	評価の着目点	判断基準	評価ウエイト	点数	点数	点数
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、平成25年1月～平成27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	3	0	0	0
		2. 実績件数が5件以上10件未満				
		3. 実績件数が5件未満				
		4. 実績がない				
	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	3	0	0	0
		2. 実績件数が5件以上10件未満				
		3. 実績件数が5件未満				
		4. 実績がない				
	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	3	0	0	0
		2. 実績件数が5件以上10件未満				
		3. 実績件数が5件未満				
		4. 実績がない				
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	4	4	4	0	
	2. 実績がない					
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、平成25年1月～平成27年12月末(期間は、3年間とする)	1. 実績件数が10件以上	3	0	0	1	
	2. 実績件数が5件以上10件未満					
	3. 実績件数が5件未満					
	4. 実績がない					
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(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	10	6	10	6
		良				
		可				
	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(詳細かつ的確な手法等が提案されている場合に評価)	優	10	6	6	6
		良				
		可				
	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	10	6	6	6
		良				
		可				
	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	10	6	10	6
良						
可						
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	5	3	3	1	
	良					
	可					
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(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	10	2	10	2	
	良					
	可					
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(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	10	6	10	6	
	良					
	可					
⑤ 鑑定評価能力向上のための取り組みについて(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	10	6	6	2	
	良					
	可					
合計				44	59	30

②農業事業

一 勇払郡厚真町

特定企業

企業名等: 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: 平成28年3月15日

評価項目	評価の着目点	判断基準	評価ウエイト	A社	山田不動産鑑定	B社							
				点数	点数	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年以上継続	3	0	0	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か年間に継続	2. 過去3か年以内に幹事経験がある	2	0	0	1							
							3. 分科会の幹事経験がない						
							2 地価調査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調査標準地の担当経験	1. 当該年度を含み過去3年以上継続	3	0	0	1
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調査標準地の分科会の幹事経験	1. 当該年度を含み過去2か年間に継続	2. 過去3か年以内に幹事経験がある	2	0	0	1							
							3. 分科会の幹事経験がない						

評価項目	評価の着目点	判断基準	評価ウエイト	点数	点数	点数	
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 対象期間は、平成25年1月～平成27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	3	0	0	
			2. 実績件数が5件以上10件未満				
			3. 実績件数が5件未満				
			4. 実績がない				
		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	3	0	0	
			2. 実績件数が5件以上10件未満				
			3. 実績件数が5件未満				
			4. 実績がない				
		3) 宅地見込地地域、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	3	0	0	
	2. 実績件数が5件以上10件未満						
	3. 実績件数が5件未満						
	4. 実績がない						
	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、平成25年1月～平成27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	3	0	0	
2. 実績件数が5件以上10件未満							
3. 実績件数が5件未満							
4. 実績がない							
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	3	0	0		
		2. 実績件数が5件以上10件未満					
		3. 実績件数が5件未満					
		4. 実績がない					
3) 宅地見込地地域、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	3	0	0		
	2. 実績件数が5件以上10件未満						
	3. 実績件数が5件未満						
	4. 実績がない						
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	4	4	4	0		
	2. 実績がない						
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、平成25年1月～平成27年12月末(期間は、3年間とする)	1. 実績件数が10件以上	3	0	0	0		
	2. 実績件数が5件以上10件未満						
	3. 実績件数が5件未満						
	4. 実績がない						
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(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	10	10	10	6	
		良					
	可						
	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(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	10	6	6	6
			良				
		可					
		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	10	6	10	6
			良				
	可						
	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	5	3	3	1	
良							
可							
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(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	10	2	10	2		
	良						
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(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	10	6	10	6		
	良						
可							
⑤ 鑑定評価能力向上のための取り組みについて(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	10	6	6	2		
	良						
可							
合計				43	59	33	