

令和7年度歴史的風土保存買入事業不動産鑑定業務について、次のとおり公募型プロポーザルの参加者を募集しますので公告します。

令和7年5月7日

奈良県知事 山下 真

1 業務概要

(1) 業務名

令和7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7年9月30日（火）まで

(4) 契約上限額

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・飛鳥宮跡地区・明日香2種地区	1,413,500円
事業番号②	山陵地区・飛鳥宮跡地区・明日香2種地区	1,413,500円
事業番号③	平城宮跡地区・飛鳥宮跡地区・明日香2種地区	1,130,800円
事業番号④	畝傍山地区・飛鳥宮跡地区・明日香2種地区	1,130,800円

2 参加資格

次に掲げる要件をすべて満たしている者

- (1) 建設工事等に係る競争入札の参加資格等に関する規程（奈良県告示第427号）に基づく、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」の資格を有する者であること又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（奈良県告示第425号）に基づく奈良県物品購入等競争入札参加資格のうち、業務内容「不動産鑑定」の資格を有する者であること（ただし、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る者を除く。）。
- (2) 奈良県内に本店又は営業所を有する者であること。
- (3) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第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。
- (4) 公告日から過去3年間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。
- (5) 過去3年間（令和4年4月1日～令和7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。公告日から過去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。
- (6) その他プロポーザル実施に係る説明書に記載されている条件を満たす者であること。

3 事業者を特定するための企画提案内容

下記により評価し、事業者を特定する。

(1) 実績

古都買入地、地価公示、奈良県地価調査、固定資産税評価、公共事業用地評価の実績、研修の受講単位、鑑定評価対象地に係る利害関係の確認

(2) 技術提案

- ① 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
- ② 鑑定評価実施方針：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
- ③ 鑑定評価報告書作成方針：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
- ④ 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

(3) 価格見積

鑑定単価（設計単価からの割引率）

4 手続き等

(1) 担当部局

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（奈良県庁主棟2階）

担当 森田・田邊

TEL：0742-27-8753 FAX：0742-22-8276

(2) 参加表明及び資格確認申請書（様式1）の提出

- ① 提出期限 令和7年5月29日（木）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 〒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
- ③ 提出部数 1部
- ④ 提出方法 持参又は郵送（書留に限る）

(3) 企画提案書提出者の選定及び通知

- ① 選定及び通知について
参加表明及び資格確認申請書を提出した者には、参加資格を確認し、企画提案書の提出依頼書又は非選定通知書を送付します。非選定通知書には、選定しなかった理由を記載します。
- ② 非選定理由の説明申請について
非選定通知書を受けた者は、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。

(4) 企画提案書の提出

- ① 提出期限 令和7年6月12日（木）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 〒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
- ③ 提出物 企画提案書及び添付資料
・企画提案書（様式2-1、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表、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）

(5) 事業者の特定

① 特定について

- ・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、総得点が高点の場合は、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。非特定通知書には、特定しなかった理由を記載します。

③ 非特定理由の説明申請について

非特定通知書を受けた者は、非特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) 契約の締結

① 「前項（5）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。

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。

5 その他

(1) 提出物を持参する場合は、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。

(2) その他の詳細は説明書によります。

以上