

エリアエキスパート選定方式に関する公告

下記のとおりエリアエキスパート選定方式に付します。

令和8年4月1日

支出負担行為担当官
沖縄総合事務局総務部長

記

1. エリアエキスパート選定方式（注）に付する事項

- (1) 委託業務名称 不動産鑑定評価業務
 - (2) 対象不動産 沖縄県宜野湾市普天間一丁目583番20外2筆
土地・239.95㎡
 - (3) 業務の概要 仕様書のとおり
 - (4) 業務期間 契約締結の日から令和8年7月27日まで
- (注) 地域精通性と専門性に関する参加要件を設けつつ、ホームページ等で公告を行い、広く参加者を募る方式

2. 競争に参加する者に必要な資格

- (1) 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条の規定に該当しない者であること。
なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であつて、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、「特別の理由がある場合」に該当する。
- (2) 予算決算及び会計令第71条の規定に該当しない者であること。
- (3) 令和7・8・9年度一般競争（指名競争）の参加資格（全省庁統一資格「役務の提供等」の「調査・研究」）において「A」「B」「C」「D」いずれかの等級に格付けされ、九州・沖縄地域の競争参加資格を有する者、又は当該競争参加資格を有していない者で、本業務の参加申込書等の提出期限までに競争参加資格（全省庁統一資格「役務の提供等」の「調査・研究」）の審査を受け、競争参加資格者名簿に登載された者のうち「A」「B」

「C」「D」いずれかの等級に格付けされ、九州・沖縄地域の競争参加資格を有する者であること。

なお、競争参加資格は、参加申込書等の提出期限までに各省各庁からの「資格審査結果通知書」と同様の参加資格を有することが確認できる者であることを含む。

- (4) 各省各庁から指名停止等を受けていない者（支出負担行為担当官等が特に認める者を含む。）であること。
- (5) 支出負担行為担当官沖縄総合事務局総務部長と締結した契約に違反し、又は同担当官が実施した入札の落札者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、若しくは入札等当該地方支分部局の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不相当であると認められる者でないこと。
- (6) 不動産鑑定評価書を作成する不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む）は、本業務の参加申込書の提出期限の日から過去3年以内に不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）（以下「法」という。）第40条に規定する懲戒処分を受けていない者であること。
- (7) 法第22条第1項に基づく登録を受けている不動産鑑定業者（以下「鑑定業者」という。）であって、本業務の参加申込書等の提出期限の日から過去3年以内に法第41条に基づく監督処分を受けていない者であること。
- (8) 鑑定業者及び不動産鑑定評価書を作成する不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。）は、本業務の参加申込書等の提出期限の日から過去1年以内に国から不動産鑑定評価等業務に関して適切さを欠くものと認められるとして行政指導（行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第6号に規定する行政指導をいう。）を受けていない者であること。
- (9) 経営の状況又は信用度が極度に悪化していないと認められる者であり、適正な契約の履行が確保される者であること。
- (10) 対象不動産の鑑定評価等を他者から受託したことがなく、今後も他者から受託しないこと。

3. 競争に参加する者に必要な要件

- (1) 評価財産と同一域内（沖縄県内）に事務所を有すること又は評価財産と同一域内（沖縄県内）で直近3年以内に鑑定評価実績を有すること。
- (2) 不動産鑑定評価（及び審査）担当不動産鑑定士が、公告日から過去3年間に対象不動産に見合う同種、又は類似の不動産鑑定評価実績を有すること。

4. 契約条項等を示す場所

沖縄県那覇市おもろまち2丁目1番1号
那覇第2地方合同庁舎2号館 10階
沖縄総合事務局財務部管財総括課
電話 098-866-0096（直通）

5. エリアエキスパート選定方式参加説明書等の交付期間・場所

(1) 交付期間

令和8年4月1日（水）～令和8年4月14日（火）

(2) 交付場所

上記4. に同じ

(3) 受付時間

9時00分から12時00分及び13時00分から17時00分（なお、土曜日及び日曜祝日を除く。）

6. エリアエキスパート選定方式参加申込書、参加要件報告書及び誓約書の提出期限・場所

(1) 提出期限

令和8年4月14日（火）17時00分

(2) 提出場所

上記4. に同じ

(3) 受付時間

上記5. (3) に同じ

なお、エリアエキスパート選定方式参加申込審査において、競争参加資格がないと認めた場合には、速やかに通知する。

7. エリアエキスパート選定方式参加申込書、参加要件報告書及び誓約書の審査等

提出のあった参加申込書、参加要件報告書及び誓約書について審査を行い、結果を通知する。

8. 見積書の提出期限・場所（郵送の際の提出期限）

(1) 提出期限

令和8年4月23日（木）11時00分

※郵送による場合は、令和8年4月23日（木）11時00分必着とし、簡易書留にて下記へ送付すること。また、送付する旨、事前に連絡を入れること。

郵送時の送付先

〒900-8530 那覇市おもろまち2丁目1番1号
那覇第2地方合同庁舎2号館 7階
沖縄総合事務局総務部会計課支出負担行為第一係
電話 098-866-0046（直通）

（2）提出場所

沖縄総合事務局総務部会計課

9. 見積り合せの日時・場所

（1）日時

令和8年4月23日（木）11時00分から

（2）場所

上記8.（2）に同じ

なお、見積書提出締切後、ただちに総務部会計課において見積書の開封を行うので、参加者の立会は省略する。

（3）再度の見積り合わせ

開封の結果、委託業者（契約相手方）となるべき者がいないときは、見積参加者を対象として再度の見積り合せを実施する。この場合、応募方法等を会計課から見積参加者へ連絡する。

10. 見積書の無効等

（1）本公告に示したエリアエキスパート選定方式への参加に必要な資格・要件を満たさない者の見積書は無効とする。

（2）参加申込みに必要な提出書類に虚偽の記載をした者の見積書は無効とする。

（3）エリアエキスパート選定方式参加説明書の指示事項を遵守していない見積書は無効とする。

なお、無効な見積書を提出した者を委託業者としていた場合は、当該決定を取消す。

11. 委託業者の決定等

予算決算及び会計令第79条の規定に基づいて作成された予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもって有効な見積りを行った者を委託業者（契約相手方）とする。

なお、同額の見積価格があった場合は、エリアエキスパート選定方式の事務に関係のない職員が「くじ」を引き、委託業者（契約相手方）を決定する。

また、エリアエキスパート選定方式の結果は、全ての参加者に通知する。

12. 委託契約の締結

「不動産鑑定評価委託契約書」を作成する等により、委託契約を締結するものとする。

（注）「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針に記載されている「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」（様式は任意）を契約締結までに提出すること。なお、当該「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」は、仕様書の内容に則って記載すること。

13. 不動産鑑定評価書の提出期限・場所等

（１）提出期限

- ① 不動産鑑定評価書原稿（ドラフト）提出期限：令和８年６月２４日（水）
- ② 不動産鑑定評価書（成果品）提出期限：令和８年７月２７日（月）

（２）提出場所等

- ① 提出場所
上記４．に同じ
- ② 受付時間
上記５．（３）に同じ

14. 入札保証金及び契約保証金

免除する。

15. エリアエキスパート選定方式に参加するにあたっての留意事項

（１）必要な業務量の積算

仕様書記載事項を遵守するために必要な業務量を積算し、採算を度外視した低価格での見積りによって仕様書の内容が遵守できない事態にならないこと。

（２）仕様書の遵守等

本業務は、国民共有の国有財産の処分に係る重要な不動産鑑定評価業務であることを認識し、仕様書の内容を遵守した不動産鑑定評価業務を行うとともに、不動産鑑定評価書の品質確保に努めること。

また、仕様書の内容が不動産鑑定士及び不動産鑑定業者としての処理能力の限度を超えたものである場合は、エリアエキスパート選定方式に参加しないこと。

(3) 不動産鑑定評価書の審査

不動産鑑定評価書の提出後に当局による審査を行う。

この審査は「国有財産評価基準について」（平成13年3月30日財理第1317号通達）に基づくもので、事実関係等の誤認の是正及び鑑定評価書の内容についての疑問点・不明点の確認に対する回答等を要請するものであり、当局から回答等の要請を受けた場合は適切に対応すること。また、それに要する費用は受託者の負担となることに留意すること。

(4) 措置要求

提出された不動産鑑定評価書が不動産鑑定評価基準に照らして不当な鑑定評価である等、その内容等の根幹部分に不備が認められた場合、国土交通大臣等に対して、法第42条に規定する措置の要求を行うことがある。

(5) 契約解除

仕様書の内容が遵守されない等、契約上の義務の履行に重大な支障が生じると認められるときは、契約を解除することがある。

(6) 第三者への開示

第三者から行政機関の保有する情報の公開に関する法律（平成11年法律第42号）に基づき不動産鑑定評価書（成果品）の開示請求を受けた場合は、第三者へ上記法律に基づき不開示部分を設定したうえで開示する必要があることに留意すること。

16. その他

(1) 手続きにおいて使用する言語は、日本語に限る。

(2) 使用する通貨は、日本国通貨（円）に限る。

(3) 参加に要した費用は参加者の負担とし、提出のあった書類は一切返却しない。

(4) 具体的な手続きは、エリアエキスパート選定方式参加説明書による。

(5) その他不明な点については、沖縄総合事務局財務部管財総括課に照会すること。

電話 098-866-0096（直通）