入　札　公　告

次のとおり一般競争入札に付します。

平成２６年１０月２８日

支出負担行為担当官
沖縄防衛局長　井上　一徳

１　業務概要

(1) 業務の名称　普天間飛行場等２施設の一部土地に係る不動産鑑定評価業務

(2) 業務内容　普天間飛行場等２施設の一部土地に係る駐留軍用地特措法手続における損失補償金算定の参考資料とするため、専門家である不動産鑑定士に当該土地の不動産鑑定評価業務を委託するものである。

(3) 履行期限　平成２７年２月２７日

(4) 本業務は、資料提出及び入札等を紙入札方式により行う業務である。

２　競争参加資格

(1) 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号。以下「予決令」という。）第70条及び第71条の規定に該当しないこと。

(2) 平成２５・２６・２７年度防衛省所管の競争参加資格（全省庁統一資格）において、資格の種類が「役務の提供等」で「Ｃ」又は「Ｄ」の格付けを受け、九州・沖縄地域に競争参加資格を有する者であること。（会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、再度級別の格付けを受けていること。）

(3) 一般競争参加資格確認申請書（以下「申請書」という。）及び競争参加資格確認資料（以下「技術資料」という。）の提出期限の日から開札の時点までの期間に、契約担当官等（会計法（昭和22年法律第35号）第29条の３第１項に規定する契約担当官等をいう。以下同じ。）から、取引停止等の措置を受けている期間中の者でないこと。

(4) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年7月16日法律第152号）第24条に基づく登録を受けている不動産鑑定業者であること。

(5) 平成２３年４月１日から入札公告日までに完了又は引渡しが完了した沖縄県内での地価公示法（昭和44年法律第49号）第２条第１項の規定に基づく、標準地の鑑定評価及び国土利用法施行令（昭和49年政令387号）第９条の規定に基づく、基準地の鑑定評価の合計が１０筆以上の実績を有する不動産鑑定業者であること。

(6) 入札に参加を希望する者の間に資本関係又は人的関係がないこと。
詳細は入札説明書による。

(7) 次のアからウに示す基準をすべて満たす不動産鑑定士が担当すること。

ア　不動産の鑑定評価に関する法律第４条に基づく不動産鑑定士であること。

イ　平成２３年４月１日から入札公告日までに完了又は引渡しが完了した沖縄県内の土地の正常賃料に係る鑑定評価の実績を有すること。

ウ　入札公告日の時点で申請者と直接的な雇用関係があること。

(8) 沖縄県内に事務所を設けているものであること。

(9) 暴力団関係業者の排除

ア　都道府県警察から暴力団関係業者として防衛省が発注する工事等から排除するよう要請があり、当該状態が継続している有資格者でない。

イ　入札後、契約を締結するまでの間に、都道府県警察から暴力団関係業者として防衛省が発注する工事等から排除するよう要請があり、当該状態が継続している有資格者とは契約を行わない。

３　入札手続等

(1) 担当部局

〒９０４－０２９５　沖縄県嘉手納町字嘉手納２９０番地９

沖縄防衛局総務部会計課会計係

ＴＥＬ：０９８－９２１－８１３１（内線１２５）

ＦＡＸ：０９８－９２１－８１６６

(2) 入札説明書の交付期間等

交付期間：　平成２６年１０月２８日（火）から平成２６年１２月１０日（水）まで（行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91号）第１条第１項に規定する行政機関の休日を除く。（以下「行政機関の休日」という。）の毎日、午前９時から午後５時まで。ただし、正午から午後１時までの間を除く。

交付場所：　上記(1)担当部局に同じ。

交付方法：　印刷物による貸与とし、入札日までに持参又は郵送（書留郵便に限る。）若しくは託送（書留郵便と同等のものに限る。）（以下「郵便等」という。）により返却するものとする。（郵送等による場合は期限内必着）

そ の 他：　交付に当たっては、上記２(2)に掲げる競争参加資格の格付けを受けている者、又は申請書等の提出期間内に当該資格の取得見込者を対象とする。

(3) 申請書及び技術資料の提出期間、提出場所及び提出方法

提出期間：　平成２６年１０月２９日（水）から平成２６年１１月１７日（月）まで（行政機関の休日を除く。）の毎日、午前９時から午後５時まで。ただし、正午から午後１時までの間を除く。

提出場所：　上記(1)に同じ。

提出方法：　持参又は郵送等（期限内必着）によること。

(4) 入札及び開札の日時等

日　　時：　平成２６年１２月１１日午前１０時００分

場　　所：　沖縄防衛局　４階　講堂１

提出方法：　入札書は持参することとし、郵送等は認めない。

４その他

(1) 手続きにおいて使用する言語及び通貨　日本語及び日本国通貨に限る。

(2) 入札保証金　免除。

(3) 契約保証金　免除。

(4) 入札の無効

次に掲げる入札は無効とする。

ア　本公告において示した競争参加資格のない者のした入札

イ　申請書又は技術資料に虚偽の記載をした者のした入札

ウ　入札に関する条件に違反した入札

(5) 落札者の決定方法　予決令第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入札を行った者を落札者とする。

(6) 手続における交渉の有無　無。

(7) 契約書作成の要否　要。

(8) 関連情報を入手するための照会窓口　上記３(1)に同じ。

(9)競争参加資格の級別の格付を受けていない者の参加　上記２(2)に掲げる競争参加資格の級別の格付を受けていない者も上記３(2)により申請書及び技術資料を提出することができるが、競争に参加するためには、開札の時において、当該資格の格付を受け、かつ、競争参加資格の確認を受けていなければならない。

(10) 詳細は入札説明書による。

仕　様　書

１　業 務 の 名 称：普天間飛行場等２施設の一部土地に係る不動産鑑定評価業務

２　評 価 依 頼 地：普天間飛行場及び那覇港湾施設

３　価　格　時　点：使用認定の告示日とする。

４　鑑定評価の目的：普天間飛行場及び那覇港湾施設の一部土地に係る損失補償金算定参考資料とする。

５　鑑定評価によって求めるべき価格

鑑定評価によって求める価格は、次の各号に掲げる条件を満たした価格とすること。

一　評価依頼地の正常賃料であること。

二　評価依頼地に所有権以外の権利又は建物その他の物件が在するときは、当該権利又は当該建物その他の物件が存しないものとしての価格であること。

三　評価依頼地が既に駐留軍の用に供されている土地であるときは、使用開始時の形状を基準とし、かつ、当該駐留軍施設としての制約を受けないものとしての価格であること。

四　評価依頼地が地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の都市計画区域内の土地であるときは、同法第6条の規定により公示された標準地の価格を基準として求めた価格であること。

６　その他の依頼条件

鑑定評価額の決定理由については、当該評価額が決定されるに至った経過及び理由が当方に納得できるように記載し、必要に応じて採用した資料、鑑定評価の手順等に関する事項を明らかにすること。

７　鑑定評価書の提出期限

平成２７年２月２３日とする。

８　鑑定評価書の提出部数

正１部、副２部

９　現地確認のための立会日時及び集合場所

双方協議して定めるものとする。

10　鑑定評価書の作成

不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日国土交通省）及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（平成14年7月3日国土交通省）に基づき対象不動産の鑑定評価を行うこと。

11　不動産鑑定士等の除斥

評価依頼地の鑑定評価に当たって、次の各号のいずれかに該当する不動産鑑定士又は不動産鑑定士補に鑑定評価を行わせてはならない。

一　評価依頼地の所有者又は評価依頼地に関して所有権以外の権利を有するもの。

二　前号に掲げる者のほか、評価依頼地の評価の公正を妨げる事情があると認められるもの。

12　留意事項

一　履行期限を厳守すること。

二　本評価にあたり、知り得た事項及び評価額については、「不動産の鑑定評価に関する法律」（昭和38年法律第152号）第6条及び第38条の規定を遵守し、守秘義務を負うものとする。

三　本物件に対し、他からの評価依頼は辞退すること。

四　契約履行にあたり、作業の全部又は一部を第三者に委託しないこと。

五　この仕様書に規定する条件に適合した鑑定評価を行わなかった場合には、再鑑定評価を求め、又は鑑定評価の額の決定理由の不備の補完もしくは採用した評価に関する資料、鑑定評価の手順等に関する事項の追加を求めることがある。

六　前号の再鑑定評価、又は不備の補完等のために要する費用は受託者の負担とする。

七　鑑定評価書正本の提出前に、鑑定評価書の原稿を平成２７年２月１６日までに提出すること。

13　添付資料：別紙
別表
案内図

別紙

納入する成果品等

１　鑑定評価書　正１部　副２部

鑑定評価書の内容等及び添付資料

Ⅰ 鑑定評価対象不動産及び鑑定評価額

（１）評価対象不動産の表示

（２）鑑定評価額

（３）鑑定評価の基本的な事項

（４）評価対象不動産の確認

（５）鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連

Ⅱ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

（１）価格形成の要因分析

（２）鑑定評価方式の適用と鑑定評価の決定

Ⅲ 鑑定評価に係る資料

（１）対象不動産、取引事例等の位置図

（２）対象地公図（写）

（３）対象地現写真

（４）対象地登記簿謄本

Ⅳ その他監督職員の指示する資料

鑑　定　依　頼　物　件

施設名：普天間飛行場

地図番号	物件所在	地番	地目	実測面積（㎡）	登記簿上の地積（㎡）
1	宜野湾市字野嵩前原	521	墓地	662.44	662
2	宜野湾市字伊佐上原	793	畑	1409.45	1409
3	宜野湾市字大山嶽ノ佐久原	1735-1	雑種地	782.49	782
4	宜野湾市字大山嶽ノ佐久原	1771	原野	42.63	42
5	宜野湾市字大山嶽ノ佐久原	1772	畑	738.58	738
6	宜野湾市字大山加良当原	1879	畑	2480.01	2480
7	宜野湾市字大謝名東原	994-1	雑種地	1346	1346
8	宜野湾市字大謝名東原	994-2	雑種地	67	67
9	宜野湾市字大謝名軍花原	1256	山　林	456.27	456
10	宜野湾市字宜野湾宜野湾原	741	宅地	241.86	241.86
11	宜野湾市字宜野湾宜野湾原	766	雑種地	615.46	615
12	宜野湾市字宜野湾大嶺原	1005	畑	325.98	325
13	宜野湾市字宜野湾大嶺原	1007	畑	1009.08	1009
14	宜野湾市字宜野湾下原	1085	畑	684.67	684
15	宜野湾市字神山黒数原	721	墓地	396.6	396
16	宜野湾市字大山勢頭原	2500	畑	2507.9	2439
17	宜野湾市字宜野湾馬場下原	993	畑	1326.41	1292
	合計			15092.83	14983.86

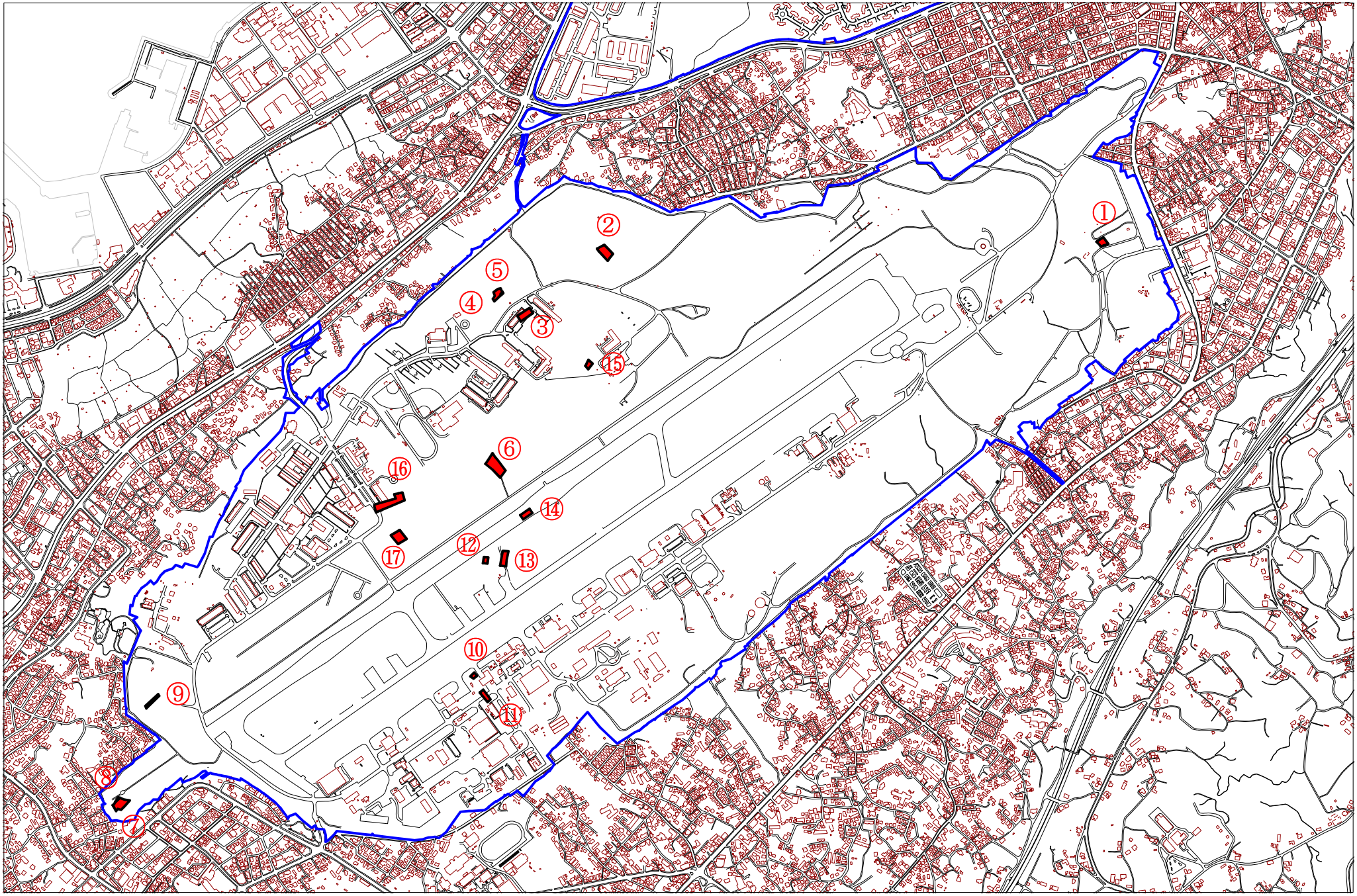
別表

鑑　定　依　頼　物　件

施設名：那覇港湾施設

地図番号	物件所在	地番	地目	実測面積（㎡）	登記簿上の地積（㎡）
1	那覇市住吉町三丁目	72	宅　地	113.04	113.04
2	那覇市住吉町三丁目	328	宅　地	149.73	149.73
	合計			262.77	262.77

FAC6051　普天間飛行場

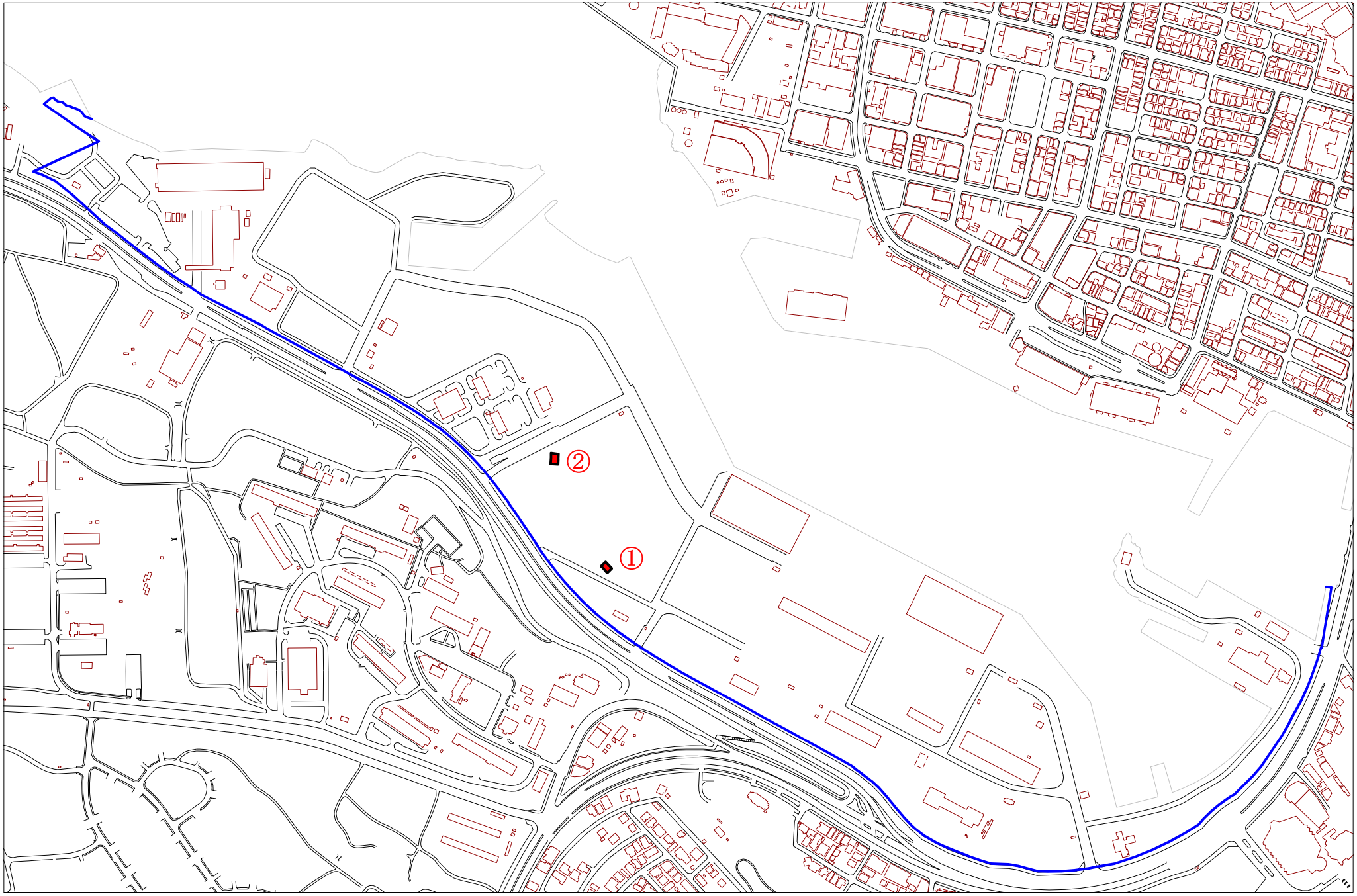


1:17000

0m　425m　850m

案内図

FAC6064　那覇港湾施設



1:7000

0m　175m　350m