

簡易公募型指名競争入札のお知らせ

下記の案件について、簡易公募型指名競争入札を行いますのでお知らせします。参加を希望される方は、宇治市公募型指名競争入札(見積)実施要領、宇治市競争参加業者選定基準及び運用基準、宇治市競争入札心得を熟読、承知のうえ、参加を申し込んで下さい。

令和 7年10月31日

宇治市長 松村 淳子

(担当課：契 約 課)

記

業務名	不動産鑑定評価業務委託（安田町地区2時点）		
業務場所	宇治市		
委託期間	令和7年12月3日 ～ 令和8年3月31日 119日間		
業務概要及び条件	新たに標準地として必要となった安田町の不動産鑑定評価		
予 定 価 格	¥946,000 (税込)	最低基準価格	¥662,000 (税込)
入札参加者に必要な資格・条件			
別紙「説明会に替えて連絡する事項」に記載のとおり			
入札参加表明書の受付			
提出期限 令和7年11月6日(木) 午後 5時 00分 まで			
提出場所 郵便入札			
添付資料 別紙参加表明書に記載のとおり			
入札予定	予定日 令和7年11月26日(水) 場 所 宇治市役所 本館8階 大会議室		
前 払 金	無	部 分 払	無
消費税の扱い	消費税及び地方消費税を含んだ金額で行うこと		
そ の 他	本件はランダム係数を用いた最低制限価格を適用しますのでご注意ください。 本件は郵便による入札を実施します。別紙「説明会に替えて連絡する事項」を熟読してください。		

説明会に替えて連絡する事項

- ◆ 入札参加者に必要な資格・条件は次のとおりです。
次の①～②の全てを満たすこと。
①参加資格者名簿登録(京都府内本店・支店・営業所)
②不動産鑑定業者登録〔京都府知事登録又は国土交通大臣登録(不動産鑑定評価に関する法律施行規則第 28 条の規定に基づく別記様式第 7 において主たる事務所又は従たる事務所の所在地が京都府内であること)〕
- ◆ 本案件に係る質疑の受付は、次のとおりとします。
令和 7 年 1 0 月 3 1 日（金）午前 9 時から
令和 7 年 1 1 月 1 2 日（水）午後 5 時まで
- ◆ お知らせの入札（見積）予定は、開札予定となります。入札書（見積書）提出については、指名通知時にお知らせする指定期日（持参の場合は提出日）を厳守してください。
- ◆ 郵便入札について、不参加により指名停止は行いません。
- ◆ 「郵便入札にあたっての注意事項」及び「宇治市郵便入札の応募案内」を熟読してください。宇治市ホームページ
(<https://www.city.uji.kyoto.jp/soshiki/27/55607.html>) に掲載しています。
- ◆ 入札、契約等に係る連絡はメールで行っており、競争入札等参加資格審査申請の際に記入いただいたメールアドレス（申請後に変更の届出をしている場合はそのメールアドレス）に送信します。新たにメールアドレスを登録される場合や他のメールアドレスに変更を希望される場合は、競争入札等参加資格審査申請事項変更届を契約課に提出してください。

予定価格を超過して入札した者の取扱いについて

- 本件の入札において予定価格を超過して入札をした者は、本件の落札者が決定せず、再発注を行う際には指名しない場合があります。
- 入札辞退者に不利益を課すことはありません。

仕 様 書

1. 件名

不動産鑑定評価業務委託（安田町地区2時点）

2. 目的

令和9年度の固定資産（土地）の評価替えにおいて活用するため、2時点分の標準宅地の不動産鑑定評価（以下「鑑定評価」という。）を実施する。

3. 委託業務の内容及び期間

受託者は、鑑定評価を行うために必要な業務及びそれに付随する業務並びに委託者の求めに応じ、固定資産（土地）の評価に関する相談業務を行う。

委託期間は、契約日から令和8年3月31日までとする。

4. 鑑定評価対象地点（標準宅地）

標準宅地については以下の通りとする。

- (1) 対象地点の所在地：宇治市安田町鵜飼田56-4
- (2) 別紙「宇治市都市計画 国道24号沿道安田町地区地区計画の決定 計画図」の「地区整備計画区域」（斜線部）及びこの区域と久御山町飛地の間にある土地を状況類似地域とする。
- (3) (2)の状況類似地域は中小工業地域とする。

5. 価格時点

以下の2回の時点で鑑定評価をする。

- (1) 令和7年7月1日
- (2) 令和8年1月1日

6. 鑑定評価の内容

受託者は、標準宅地について8に定める(1)～(3)を用い、次に掲げる要件に基づき鑑定評価を行う。

- (1) 正常価格とする。
- (2) 標準宅地等に建物がなく、かつ、使用収益を制約する権利が付着していないものとする。
- (3) 4に定める鑑定評価対象地点は市街化調整区域内の宅地である。

7. 鑑定評価の基準

鑑定評価は、不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日全部改正、平成19年4月2日一部改正、平成21年8月28日一部改正、平成26年5月1日一部改正）及び不動産鑑定評価基準の運用上の留意事項（平成14年7月3日全部改正、平成19年4月2日一部改正、平成21年8月28日一部改正、平成22年3月31日一部改正、平成26年5月1日一部改正）等、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補が不動産鑑定評価を行うに当たって準拠すべきとされているものに従って行う。

8. 成果品

委託業務に係る成果品は次のとおりとし、(1)については正副各1通、(3)については1通、(2)については委託者が必要とする場合に限り納入する。

- | | |
|----------------------|----------|
| (1) 鑑定評価書 | ・・・別紙様式① |
| (2) 価格算定補足資料 | ・・・別紙様式② |
| (3) 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用） | ・・・別紙様式③ |

9. 成果品の納入期日

委託業務に係る成果品の納入期日は次のとおりとし、変更する場合は別途協議する。

- | | |
|---------------------------|--------------|
| (1) 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）（1回目） | |
| 5に定める2時点分のメモ価格 | |
| 内容（金額）提示 | ・・・令和7年12月下旬 |
| 成果品納入 | ・・・令和7年12月下旬 |
| (2) 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）（2回目） | |
| 5に定める2時点分のメモ価格 | |
| 内容（金額）提示 | ・・・令和8年1月下旬 |
| 成果品納入 | ・・・令和8年1月下旬 |
| (3) 鑑定評価書等 | |
| 5に定める2時点分の価格 | |
| 成果品納入 | ・・・令和8年3月下旬 |

10. 成果品の納入場所

宇治市役所（宇治市 総務・市民協働部 税務課土地係）

11. 提供する資料

鑑定評価を行うに当たって必要な資料は、委託者と受託者で協議の上、委託

者から受託者に対して提供する。

12. その他

- (1) 受託者は、鑑定評価を行うに当たって、業務上必要な会議への出席や事前の意見交換・情報交換等を通じ、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び相続税路線価等との均衡及び固定資産における評価の面的な均衡に十分留意すること。
- (2) 受託者は、提出した鑑定評価書等の内容について、委託者から説明及び資料の提出を求められたときは、これに応じること。
- (3) 受託者は、委託業務を行うことにより知り得た事項はこれを漏らし、又は窃用してはならない。
- (4) 委託業務を行うに当たって、この仕様書に定めのない事項又は疑義が生じたときは、委託者と受託者との協議により対応する。

鑑 定 評 価 書

No. _____

提 出 先	
発 行 番 号	第 _____ 号
発 行 年 月 日	令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日
不動産鑑定業者の 住所・名称	
資 格 氏 名	不動産鑑定士

I. 基本的事項及び鑑定評価額等

価 格 時 点	令和8年1月1日
鑑定評価の依頼目的	固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料
不動産の種類・類型	更地として
価 格 の 種 類	正常価格
評 価 条 件	現況が建物・構築物等の敷地である場合には、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての土地のみの独立鑑定評価

鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係	本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。
関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等	無 ・ 有(_____)
鑑定評価を行った日	令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日
評価対象不動産の確認	実 地 調 査 日 令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日ほか 実地調査を行った不動産鑑定士 立 会 人 の 氏 名 及 び 職 業 実 地 調 査 を 行 っ た 範 囲 実地調査の一部を実施できなかった場合にあってはその理由 確 認 に 用 いた 資 料 貴庁 課備付の土地課税台帳、同付属図面 照 合 の 結 果 上記確認資料と照合し、一致を確認

(1) 標準宅地番号	(2) 所 在 及 び 地 番 (住 居 表 示)	(3) 地積 ㎡	(4) 1平方メートル当たり標準価格 円/㎡	(5) 鑑 定 評 価 額	
				総 額	1平方メートル当たり価格 円/㎡
	(_____)			円	円/㎡

(様式1)

Ⅱ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)

No. _____

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積
	()	m ²

1. 標準価格の査定

取引事例比較法										
(4) 所在	(5) 地積	(6) 取引時点	(7) 取引価格	(8) 事情補正	(9) 時点修正	(10) 建付減価の補正	(11) 事例地の個別的要因の標準化補正	(12) 推定価格 (7)×(8)×(9)×(10)×(11)	(13) 地域要因の比較	
	(m ²)	年 月	(円/m ²)					(円/m ²)		
a				$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$
b				$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$
c				$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$
(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/m ²)	(15)1m ² 当たり比準価格決定の理由の要旨							(16)1m ² 当たり比準価格 (円/m ²)		
a										
b										
c										

収益還元法(直接法)							
(17) 総収益	(18) 総費用	(19) 純収益 (17)-(18)	(20) 建物等に帰属する純収益	(21) 標準的画地の純収益 (19)-(20)	(22) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (21)×α	(23) 還元利回り (r-g)	(24) 収益価格 (22)÷(23)
(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(%)	(円)
					(α =)	(r =) (g =)	
(25)収益価格を求めることができなかった場合にはその理由						(26) 標準的画地の地積(m ²)	(27)1m ² 当たり収益価格 (24)÷(26) (円/m ²)

原 価 法												
(28) 区分	(29) 素地の 取得原価 (円/㎡)	(30) 事情補正	(31) 時点修正	(33) 造成 工事費 (円/㎡)	(34) 事情補正及 び標準化補 正	(35) 時点修正	(37) 付帯費用 (円/㎡)	(38) 事情補正 及び標準 化補正	(39) 時点修正	(41) 有効宅地化率 で除した価格 (32)×(36)÷(40) 有効宅地化 率 (円/㎡)	(42) 地域要因の 比較	(43) 再調達原価 (41)×(42) (円/㎡)
直接法		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	(%)	$\frac{100}{[]}$	
間接法	(32) 補修正後の価格 (29) × (30) × (31)			(36) 補修正後の価格 (33) × (34) × (35)			(40) 補修正後の価格 (37) × (38) × (39)					
(44) 熟成度修正 [] 100		(45)1㎡当たり積算価格を求めることができなかった場合にはその理由									(46)1㎡当たり積算価格 (43)×(44) (円/㎡) 	

(様式2)

Ⅱ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)

No. _____

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積
	()	m ²

公示(基準)価格を規(比)準とした価格					
(47) 標(基)準地番号	(48) 公示(基準)価格 (円/m ²)	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の 標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規(比)準価格 (48)×(49)×(50)×(51) (円/m ²)
標準地	年 月	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	
-	補正項目 補正率の内訳				
基準地	年 月	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	
-	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定	(55) 1平方メートル当たり 標準価格 (円/m ²)

2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定				(58) 鑑 定 評 価 額	
	①標準価格 (円/m ²)	②個別的要因の 格差率 × [<u> </u>] 100	③(①×②) (円/m ²)	総 額 (円)	1平方メートル当たり 価格 (円/m ²)
	③ (円/m ²)	④地 積 (m ²)	⑤総 額(③×④) (円)		
(57) 個別的要因の格差率の内訳					

(様式3)

標準宅地調書

No. _____

(1) 標準宅地番号 ※	(2) 所在及び地番(住居表示) ※	(3) 所有者名 ※	(4) 地積 ※
	()		m ²

1. 近隣地域の状況(標準価格査定の根拠)

(5) 近隣地域の範囲									
街路条件	(6) 道路幅員・舗装の有無	(幅員) m		(舗装) 有 無					
	(7) 道路の種別	国道・都道府県道・市町村道・私道・その他() 路線名()							
	(8) 道路の系統・連続性	優 普通 劣							
	(9) その他								
交通・接近条件	(10) 最寄駅への距離	線		駅		m (道路・直線)			
	(11) 最寄バス停への距離			バス停		m (道路・直線)			
	(12) 圏域の中心(住宅地域)			から		m (道路・直線)			
	(13) 商業中心への接近性(商業地域)			から		m (道路・直線)			
	(14) 幹線道路への距離(工業地域)			から		m (道路・直線)			
	(15) その他								
環境条件	(16) 供給処理施設	上水道	有 無	下水道	有 無	都市ガス	有 無		
	(17) 公害・嫌悪施設の影響(住宅地域)	有 無 (施設名)							
	(18) 自然的状態(住宅地域)	平坦地・高台地・低地・傾斜地・埋立地・その他()							
	(19) 地域の種別(商業地域)	高度商業地域・準高度商業地域・普通商業地域・近隣商業地域・郊外路線商業地域・その他()							
	(20) 土地区画整理事業・市街地再開発事業等	施行済・施行中・未施行・事業計画なし							
	(21) その他								
行政的条件	(22) 区域	市街化区域・市街化調整区域・非線引都市計画区域・準都市計画区域・都市計画区域外							
	(23) 用途地域	1低専・2低専・1中専・2中専・1住居・2住居・準住居・近商・商業・準工・工業・工専・その他()							
	(24) 容積率等	指定建ぺい率	%	容積率(指定・基準)	%	%			
	(25) 防火規制	防火地域・準防火地域・無							
	(26) その他								
標準的画地	(27) 地積 (m ²)	(28) 形状		正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形					
	(29) 間口 (m)	(30) 接面関係		中間画地・角地・準角地・()方路地					
	(31) 奥行 (m)	(32) 高低差		等高・高低差(~ m高・低)					
	(33) その他								
(34) 標準的使用									

2. 評価対象地(対象標準宅地)の状況

画地条件	(35) 地積 ※ (m ²)	(36) 形状 ※	正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形
	(37) 間口 ※ (m)	(38) 接面関係 ※	中間画地・角地・準角地・()方路地
	(39) 奥行 ※ (m)	(40) 高低差 ※	等高・高低差(~ m高・低)
	(41) その他		
(42) 利用の現況			
(43) 最有効使用			

※は市町村で記入する。

(様式4)

価格算定補足資料

1. 公示価格を規準とした価格

(1) 標準地番号	(2) 公示価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的 要因の標準 化 補正	(5) 地域要因 の比較 (※3参 照)	(6) 規準価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
標準地 —	年 月	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	

※1 月率変 動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

2. 基準価格に比準した価格

(1) 基準地番号	(2) 基準価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的 要因の標準 化 補正	(5) 地域要因 の比較 (※3参 照)	(6) 比準した価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
基準地 —	年 月	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	

※1 月率変 動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

価格算定補足資料

3. 取引事例比較法

	(1) 所在	(2) 取引時 点	(3) 類型	(4) 地積 (㎡)	(5) 画地 の形状	(6) 接面道路の状 況	(7) 主要交通施設 の状況	(8) 法令上の規制 等
a								
b								
c								
	(9) 取引価格 (円/㎡)	(10) 事情補正 (※1参照)	(11) 時点修正 (※2参照)	(12) 建付減価 補正	(13) 事例地の 個別的要因 の標準化補 正 (※3参照)	(14) 推定価格 (9)×(10)×(11) ×(12)×(13) (円/㎡)	(15) 地域要因 の比較 (※4参照)	(16) 比準した価 格 (14)×(15) (円/㎡)
a		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	
b		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	
c		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	

	※1 事情の内 容	※2 月率変動 率 (%/月)	※3 標準化補正の内訳			※4 地域要因の比較の内訳		
a			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
b			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
c			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

価格算定補足資料

4. 収益還元法(直接法)その1

標準的画地上に想定した建物の状況	(1)用途		(2)建築面積 (㎡)		(3)構造・階層		(4)延床面積 (㎡)	
	(5)用途地域等		(6)基準建ぺい率 %		(7)指定容積率 %		(8)基準容積率 %	
	(9)地積 (㎡)		(10)間口・奥行 m × m		(11)前面道路、幅員等		前面道路: m 特定道路までの距離: m	
	(12)想定建物の概要				(13)有効率の理由 %			

総収益算出内訳	(14)階層	(15)用途	(16)床面積 (㎡)	(17)有効率 (%)	(18)有効面積 (㎡)	(19)1㎡当たり月額支払賃料 (円)	(20)月額支払賃料 (円)	(21)保証金等 (月数)	(22)保証金等 (円)
								(23)権利金等 (月数)	(24)権利金等 (円)
	計								
(25)月額支払賃料				円 × 12ヶ月 = 円					
(26)共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 円					
(27)共益費(管理費)の算出根拠									
(28)その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 = 円					
(29)貸倒れ損失(算出根拠、金額)				円					
(30)空室等による損失相当額 ((25)+(26)+(28)) × 空室率				円 × % = 円					
(31)小計 (25)+(26)+(28)-(29)-(30)				円					
(32)保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × % × % = 円					
(33)権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % = 円					
(34)その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 円					
(35)総収益 (31)+(32)+(33)+(34)				円 (円/㎡)					

価格算定補足資料

4. 収益還元法(直接法)その2

総費用算出内訳	項 目	実額相当額	算出根拠	
	(1)修繕費	円	×	%
	(2)維持管理費	円	×	%
	(3)公租公課	土地	査定による	
		建物	×	% /1000
	(4)損害保険料	円	×	%
	(5)建物等の取壊費用の積立金	円	×	%
	(6)その他費用	円		
	(7)総費用 (1)～(6)の合計	円 (	円/㎡ (経費率	%)

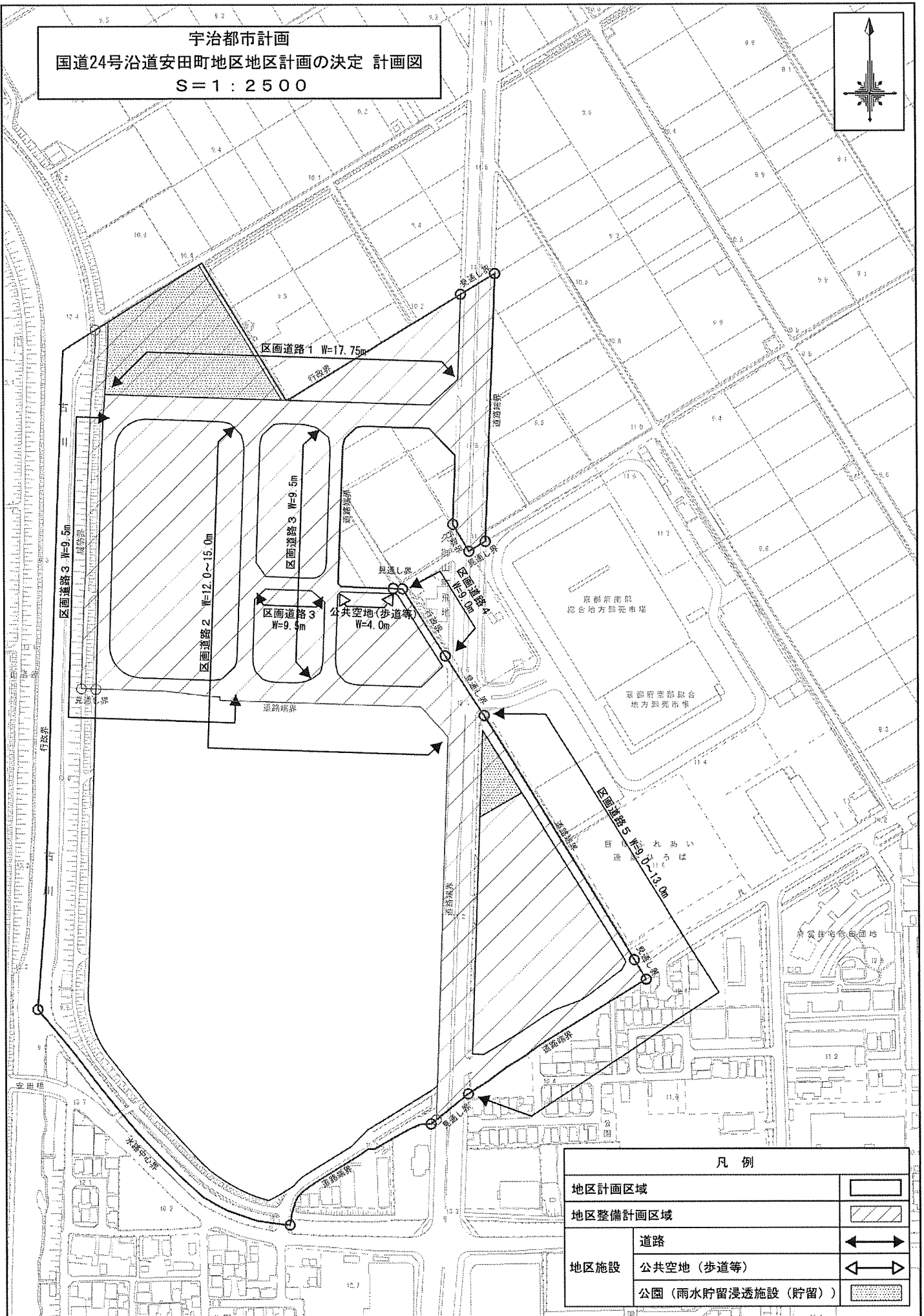
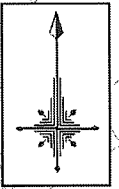
基本利率等	(8)基本利率 (r)	%	(13)賃料の変動率 (g)	%
	(9)躯体割合 (躯体価格÷建物価格等)	%	(14)躯体の経済的耐用年数	年
	(10)仕上割合 (仕上価格÷建物価格等)	%	(15)仕上の経済的耐用年数	年
	(11)設備割合 (設備価格÷建物価格等)	%	(16)設備の経済的耐用年数	年
	(12)未収入期間	年	(17)未収入期間を考慮した修正率 (α)	

建物等に 帰属する 純収益の内訳	(18)建物等の初期投資額	円	設計監理料率 円×㎡ ㎡×(100%+ %)		
	(19)元利通増償還率		躯体部分 × %+	仕上部分 × %+	設備部分 × %
	(20)建物等に帰属する純収益 (18)×(19)	円 (			円/㎡)

標準的画地に 帰属する純収益	(21)総収益	円
	(22)総費用	円
	(23)純収益 (21)－(22)	円
	(24)建物等に帰属する純収益	円
	(25)標準的画地の純収益 (23)－(24)	円
	(26)未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (25)×α	円

収益価格	(27)還元利回り (r－g)	%
	(28)収益価格 (26)÷(27)	円 (円/㎡)

宇治都市計画
国道24号沿道安田町地区地区計画の決定 計画図
S=1:2500



凡 例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	
地区施設	道路
	公共空地(歩道等)
	公園(雨水貯留浸透施設(貯留))