

令和 7 年10月23日

オープンカウンター方式による見積合わせについて

支出負担行為担当官
関東森林管理局長 松村 孝典

下記の案件について見積合わせを実施しますので、参加希望の者は期限までに見積書の提出をお願いします。

記

1 件名

国有財産鑑定評価業務(日光署：ゴルフ場貸付地)
(詳細な仕様は別紙 1 のとおり)

2 必要な資格等

不動産鑑定士として登録していること
全省庁統一資格等(役務の提供(令和 7・8・9)を有している者であること

3 見積書等提出期限

見積書及び上記 2 の資格を証明できる書類の写しを合封して封かんし、封筒の表に「見積書在中(日光署：ゴルフ場貸付地)」と朱書きの上、令和 7 年11月10日(月)午後 3 時までに、持参又は郵送により提出して下さい。
※見積書は、消費税抜きの価格で作成するものとし、必ず日付をご記入下さい。

4 見積書等提出先

関東森林管理局 総務企画部 経理課 企画係
(〒371-8508 群馬県前橋市岩神町 4-16-25)

5 契約者の決定

見積書の提出者が複数となった場合には、予定価格の範囲内で最低の価格を見積した者を契約の相手方とします。

6 契約の締結日及び契約方法

見積採用の日より 7 日以内とし、別紙 2 「国有財産評価業務請書」の提出により契約します。

7 意見書の納入期限

令和8年1月20日

関東森林管理局 計画保全部 保全課 計画処分係まで納入すること。

8 その他

- (1) 見積書の提出前に、「オープンカウンター方式による見積依頼に係る留意事項」を必ず確認して下さい。
- (2) 見積書を提出した場合は、「関東森林管理局署等随意契約見積心得」を承諾したものとみなします。

(担 当 : 計画処分係)
(電話 : 027-210-1181)

仕様書

1 対象不動産の所在、地番、種目、数量等

(1) 土地

評価対象財産の所在地	数量(㎡)	地 目
栃木県日光市川治温泉高原 字鶏頂山国有林419林班イ1小班	1,000	林地

2 対象地の状況等

(1) 対象地の状況

JR日光線「日光駅」から北東約42km、日光市役所藤原支所まで約21kmに位置し、西側が取り付け道路敷に接面し、標高1200m、方位は北西、傾斜は10度の現況ゴルフ場コース敷として使用されている森林地域

(2)所有権以外の権利の存否及びその内容

なし

(3) 公法上の規制

公法上の規制はないものとする。

3 鑑定評価の基本的事項

- | | |
|-----------|--|
| (1) 依頼の目的 | ゴルフ場貸付料算定資料としての鑑定評価 |
| (2) 類 型 | ゴルフ場として開発の影響を受けた素地(地上立木は含まない) |
| (3) 価格時点 | 令和7年12月1日 |
| (4) 価格の種類 | 正常価格 |
| (5) その他 | ア 平方メートル当たりの評価価格を併記すること。
イ 依頼目的に適応した価格形成要因を考慮すること。
ウ 近隣地域及び同一需給圏の範囲について明記すること。 |

4 鑑定評価の提出等

- | | |
|----------------|---|
| (1) 鑑定評価書の提出期限 | 令和8年1月20日 |
| (2) 鑑定評価書の提出部数 | 2部(正1部、副1部) |
| (3) 現地確認 | 現地確認が必要な場合には、請書の提出時に確認願います。 |
| (4) 提出先 | 〒371-8508
群馬県前橋市岩神町4丁目16番25号
関東森林管理局 計画保全部 保全課
担当:計画処分係 新井 |

5 添付書類

位置図(2万5千分の1)、案内図(2,500分の1)

鑑定評価及び評価書作成に当たっての留意点

1 手法の適用について

(1) 一般的な事項

開発許可等公法上の許認可が必要な物件については、開発が可能と判断した公的機関へのヒアリングの内容を詳細に記述すること。その他の法令等による公的機関のヒアリング内容についても、同様に詳細に記述すること。

(2) 取引事例比較法の適用について

① 対象地の個別格差については、具体的要因を記載し、その要因毎に格差率を表示すること。

② 地域要因の比較については、格差が判断できるような説明を記載すること。

(3) 収益還元法の適用について

収益還元法の適用が可能な物件については、積極的に採用すること。

(4) 開発法の適用について

開発法の適用が可能な物件については、積極的に採用すること。

2 地域分析、個別分析について

(1) 上・下水道については、接面道路の配管等、引込みの可否を記述すること。

また、接面道路の関係についても記述すること。

(2) 接面道路に上・下水道の配管等がない場合には、引き込みが可能な道路等を調査し、記述すること。

3 街路条件

接面道路について、建築基準法等の道路幅員について確認の上、記述すること。

4 地下埋設物等

(1) 地下埋設物について、実地調査、ヒアリング、公的資料等により、有無を確認し、対象不動産の価格形成への影響を詳細に記述すること。

(2) 土壌汚染、埋蔵文化財についても、詳細に記述すること。

5 鑑定評価書に記載する事項

不動産鑑定評価基準に従い、次の事項について記述すること。

(1) 対象不動産の表示

(2) 鑑定評価額(総額、単価)

(3) 価格時点

(4) 対象不動産の種別及び類型

(5) 価格の種類

(6) 依頼の目的

(7) 対象不動産の基本的事項のうち対象確定条件及び付加条件

(8) 依頼目的及び鑑定評価の条件と価格の種類との関連

(9) 鑑定評価を行った年月日

(10) 縁故又は特別の関係の有無

(11) 対象不動産の確認

① 物的確認

ア 対象不動産の実査日及び案内者

イ 物的確認に用いた資料

ウ 確認資料と現地の照合及びその結果

エ 評価上採用する数量

② 権利関係の態様

(12) 鑑定評価額決定の理由の要旨

① 価格形成要因の分析

ア 一般的要因の分析

イ 地域分析

(ア) 対象不動産が存する市町村等の状況

(イ) 同一需給圏の状況

同一需給圏の範囲、同一需給圏における市場参加者の属性と行動、同一需給圏における市場の需給動向、対象不動産に係る市場の特性

(ウ) 隣地域の状況

近隣地域の範囲、近隣地域の状況、公法上の規制、供給処理施設、危険・嫌悪施設の有無、標準的画地、標準的使用

ウ 個別分析

(ア) 対象不動産の状況

街路条件、画地条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件、地盤・地質、埋蔵文化財の有無・状況、土壤汚染の有無・状況、地下埋設物の有無・状況

(イ) 同一需給圏における対象不動産の競争力の程度

(ウ) 最有効使用の判定

② 評価

ア 鑑定評価方式の適用

(ア) 各手法の適用による試算価格

(イ) 公示(標準)価格を規準とした価格

イ 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

(ア) 試算価格の調整

(イ) 各試算価格の再吟味、整合性の検証

(ウ) 各試算価格が有する説得力に係る判断

ウ 鑑定評価額

③ 添付資料

手法適用に係る資料、位置図、公図、実測図、現況写真等

6 現地確認

現地確認の日程等については、請書の提出時におこないます。

別紙様式

見 積 書

業務の名称 国有財産鑑定評価業務(日光署:ゴルフ場貸付地)

令和7年10月23日付けで掲載のあった件について,下記のとおり提出します。

記

栃木県日光市川治温泉高原字鶏頂山国有林419林班イ1小班

¥ 円(税別)

令和 年 月 日

支出負担行為担当官

関東森林管理局長 松村 孝典 殿

(事務所の所在地)

(業者名)

(代表者名)

(参考)

本件に関する当社の連絡先
担当者名等

請 書 (案)

令和 年 月 日

支出負担行為担当官
関東森林管理局長 松村 孝典 殿

住 所
社 名
代表者氏名

- 1 作業名 国有財産鑑定評価業務(日光署:ゴルフ場貸付地)
- 2 仕 様 別紙仕様書のとおり
- 3 意見書の場所 栃木県日光市川治温泉高原字鶏頂山国有林419林班イ1小班
- 4 契約金額 円也
(うち消費税及び地方消費税額 円)
- 5 提出期限 令和8年1月20日
- 6 提出場所 関東森林管理局 保全課
- 7 検査場所 関東森林管理局
- 8 契約保証金 免 除

上記事項をお請けすることについては、上記事項及び次の条項を承諾の上、誠実に履行いたします。

条 件

- 第1条 頭書の仕様に基づき提出期限内に提出します。
- 第2条 頭書の期限までに提出できない場合は、あらかじめ貴官に、遅延の理由及び納入見込み月日を明らかにした書面をもって延長の承認をお受けします。
- 第3条 頭書の期限までに提出できないときは、前条に定める承認にかかわらず遅延金として、納入期限の翌日から起算して提出の日までの日数に対し、遅延した日数に応じ意見書報酬額に年3パーセントの率を乗じた額を貴官の請求により納付します。
ただし、遅延が天災その他やむを得ない理由による場合は、免除されるようお願いします。
- 第4条 作業が完了したときは、その旨貴官に通知し、検査をお受けします。検査に要する経費は、当方で全て負担します。
- 第5条 前条に定める検査の結果、仕様書に規定する条件に適合した意見評価でないとして再度意見書の確認を求められた場合、及び意見価格額の額の決定理由の不備に補完もしくは採用した評価に関する資料、意見価格の手順等に関する事項の追加が求められた場合にはこれに応じます。追加に要する経費は当方ですべて負担します。
- 第6条 契約金額の支払いは、当方の適法な支払請求書を受領した日から30日以内にお支払い下さい。
- 第7条 この契約において、次の各号の一つに該当する場合は、この契約の全部又は一部について解約されても不服は申しません。この場合において、当方が損害を被ることがあっても異議は申し立てません。
(1) この契約に違反し、又は正当な理由が無く義務を履行しないと認められる場合
(2) この契約の履行に当たり、当方又は当方の使用人等に不正の行為があった場合
(3) 破産の宣告を受けた場合又はその恐れがあると認められる場合
(4) 当方から契約の解除を申し出た場合
- 第8条 前条各号に掲げる理由により、契約を解除された場合は、違約金として契約金額の100分の10に相当する額を貴官の請求により納付します。
ただし、天災その他やむを得ないと認められる理由により契約の解除を申し出た場合には、この契約の全部又は一部について解除を承認願います。この場合には違約金を免除されるよう承認願います。
- 第9条 この契約により、知り得た事項及び評価額については外部に公表等はいたしません。
- 第10条 頭書の仕様に規定する国有財産に対する貴局以外からの評価依頼についてはこれを請けません。
- 第11条 この契約の履行について、作業の全部又は一部を第三者に委託はいたしません。
- 第12条 この契約によって当方が納付する遅延金及び違約金等がある場合は、貴官の指示により当方が受領する金額と相殺し又は別に徴収されても異存ありません。
- 第13条 この請書に定めのない事項については、必要に応じて貴官と協議します。

位置図

○：鑑定箇所



※地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

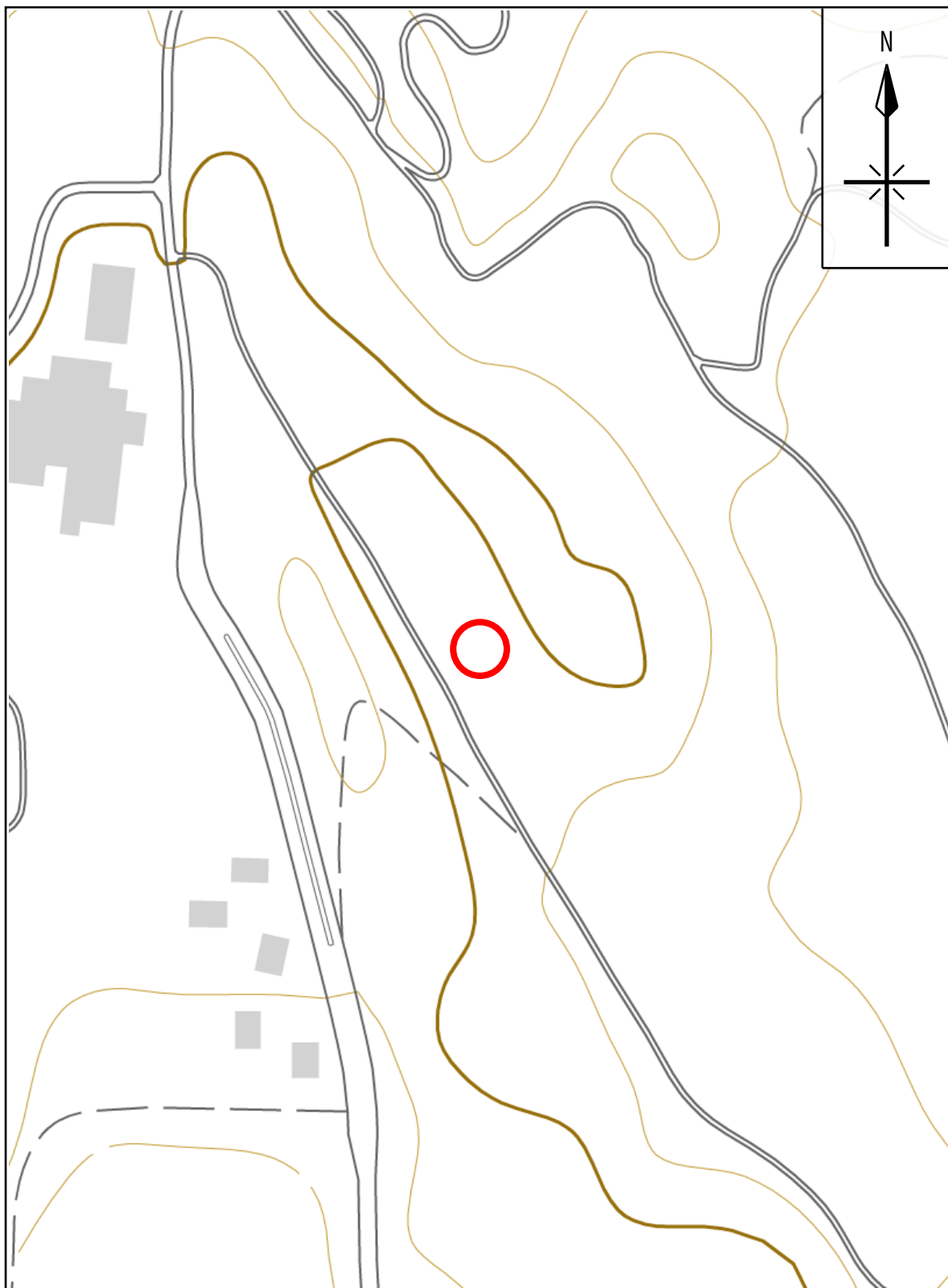
縮尺:1/25,000

緯度:36度56分9.73秒
経度:139度44分10.71秒



案内図 1

○：鑑定箇所



※地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

縮尺:1/2,500

緯度:36度56分9.73秒
経度:139度44分10.71秒



案内図 2

○：鑑定箇所



※地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

縮尺:1/2,500

緯度:36度56分9.73秒
経度:139度44分10.71秒

0 50m 100m

A horizontal scale bar with three segments. The first segment is labeled '0', the second '50m', and the third '100m'. The bar is red with white outlines.