令和８年度　不動産鑑定評価業務

仕　様　書

令和８年１１月

独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構

（適用の範囲）

第１条　本仕様書は、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構（以下「機構」という。）が発注する令和８年度　不動産鑑定評価業務（以下「業務」という。）について適用する。

（業務の概要）

第２条　本業務は、次の各号に定めるものを行うものとする。

一　道路法施行令第１９条に規定する「近傍類似の土地」（以下「近傍類似地」という。）を選定し、近傍類似地の時価について、不動産鑑定評価を行う。

二　評価対象地の高速自動車国道法第１１条の２又は道路法第４８条の５の規定に基づく連結許可による連結前後の地代について、別添資料「高速道路利便施設の連結　実施要領」の「８.（２）※純地代の差額の算定方法」に基づき、地代の評価を行う。

三　道路法施行令第１９条に規定する「国土交通省令で定めるところにより算定する額」について、別添資料「道路法施行令第７条第９号に掲げる占用料の算定方法について」の「３　収益占用料の算定方法」に規定する「標準的な売上高対賃料比率（α）」「標準的な賃料に占める純賃料比率（β）」「標準的な土地への賃料配分率（γ）」の算出を行う。

（履行期間）

第３条　本業務の履行期間は、契約締結の日の翌日から令和９年３月３１日までとする。

（業務の心得）

第４条　本業務の実施にあたっては、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

一　本仕様書を遵守し、関係法令又は関係通達に従い、正確かつ丁寧に業務を履行しなければならない。

二　成果品は、正確かつ良心的に作成しなければならない。

三　前各号に定める事項を遵守するため、必要な業務実施体制を整備しなければならない。

（用語の定義）

第５条　本仕様書における用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。

一　「業務責任者」とは、監督員の指示を受け、業務を行う者の指揮、監督を行う者をいう。

二　「監督員」とは、業務責任者への指示、協議又は報告を受ける等の事務を行う者で、機構関西業務部管理課長をいう。

三　「検査員」とは、完了検査において検査を実施する者をいう。

四　「報告」とは、業務責任者が必要に応じて監督員に報告することをいう。

五　「指示」とは、機構の発議により監督員が業務責任者に対し、業務の遂行に必要な方針、事項等を示すこと及び検査員が完了検査の結果を基に業務責任者に対し修正等を求めることをいう。原則として、様式１により行うものとする。

（監督員の権限）

第６条　本業務の監督員は、契約書に定める権限のほか、本業務に基づく成果品に対する修正指示を

行うことができるものとする。

（指示及び監督）

第７条　業務責任者は、業務の実施にあたり、監督員との連絡を密にし、その指示及び監督を受けなければならない。

２　業務責任者は、本仕様書の解釈に疑義が生じた事項及び明記していない事項については、その都度速やかに監督員と協議し、その指示を受けるものとする。

（業務を実施する者）

第８条　業務責任者及び本業務に従事する者は、不動産の鑑定評価に関する法律第３条に規定する不動産鑑定士を充てなければならない。

（報告義務等）

第９条　業務責任者は、業務の進捗状況を監督員に随時報告し、その指示を受けなければならない。

（鑑定対象地）

第１０条　鑑定対象地については、別紙１のとおりとする。

（全体計画・現地踏査）

第１１条　業務責任者は、業務の実施に先立って、設計図書及び貸与資料を確認し、鑑定対象地の踏査を行い、地域の状況及び土地の概況を把握し、監督員と打ち合わせを行って、業務計画書（様式２）を策定し、提出しなければならない。

２　業務責任者は、現地踏査に当たって、機構が管理する土地等に立ち入る場合は、建築物、樹木等の植栽物及びその他の工作物の汚損又は破損を防止し、近隣住民等に対する危険を防止するとともに、近隣住民等の居住環境等を阻害しないよう注意しなければならない。

３　業務責任者は、現地踏査に当たって、第三者の土地に立ち入る場合は、監督員及び関係者と十分な協調を保ち、業務が円滑に進捗するように努めなければならない。なお、やむをえない理由により現地への立ち入りが不可能になった場合には、ただちに監督員に報告し指示を受けなければならない。

４　監督員は業務責任者に対して、現地踏査が終了した際は、現地踏査報告書の提出を求めることができるものとする。

　なお、現地踏査報告書には、現地に赴いたことがわかる書類を添付することとし、監督員から特段の指示がない限り、受注者にて準備した様式を使用するものとする。

（評価額決定の基準となる年月日）

第１２条　評価額の価格時点については、監督員から必要な指示を受けるものとする。

（納品数量）

第１３条　受注者は、成果品として選定した近傍類似地の現況の明示及び鑑定を行った評価対

象部分を図面で示した不動産鑑定評価書を正１部・副１部納めなければならない。

（納期）

第１４条　前条に定める成果品のうち、第２条第一号及び第二号に定める業務に関する成果品の納期は、令和９年２月２６日とする。

２　前条に定める成果品のうち、第２条第三号に定める業務に関する成果品の納期については、別途監督員から指示するものとする。

３　成果品について、やむを得ず各項に定める納期を超えることが想定される場合は、事前に監督員と協議を行うこととする。

（不動産鑑定評価書の記載事項）

第１５条　鑑定評価額の決定について、その評価及び理由を詳細に記載し、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しなければならない。

２　鑑定対象地のうち鑑定を行った評価対象面積（２００㎡又は１，５００㎡）の評価対象部分を図面で示さなければならない。

（再鑑定評価又は補完等）

第１６条　監督員は、業務責任者が本仕様書による鑑定評価条件等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額の決定理由の補完若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できる。

２　前項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注者が負担するものとする。

（秘密保持）

第１７条　受注者は、提供された秘密情報（機構及び受注者が所有する資料、データ、報告書等で、機構又は受注者により秘密である旨の表示がなされたものをいう。以下同じ）及び個人情報（独立行政法人等の個人情報の保護に関する法律（平成１５年法律第５９号）第２条第２項に規定されるものをいう。以下同じ。）を業務の目的以外に使用してはならない。

２　受注者は、業務の遂行にあたり知り得た秘密情報及び個人情報について、善良な管理者の注意をもって、漏洩、滅失又は毀損の防止その他の適切な管理に必要な措置を講じるものとする。機構が求めた場合、受注者は「管理に必要な措置」について定めた情報管理基準を機構に提示しなければならない。

３　機構が管理する秘密情報及び個人情報は、物的移動（複製物を作成し、複製物を移動させる場合も含む）や磁気的・電子的・ネットワーク的移動等の方法を問わず、無断で持出してはならない。

４　受注者は、業務の遂行上知り得た秘密情報及び個人情報を他に開示及び漏洩してはならない。ただし、次の各号に該当するものは、この限りでない。

一　この契約への違反によらずに公知であるか、又は入手後公知となった情報

二　相手方より受領する以前から当事者が知っていた情報

三　本業務と無関係に、当事者が開発した情報

四　相手方の書面による同意を事前に得て開示された情報

五　法的手続き、あるいは公認会計士による監査等により当事者が開示を求められる情報

５　受注者は、本業務の履行期間終了後、速やかに、秘密情報及び個人情報が記載又は記録された文書・図面電磁的記録の媒体（複写物及び複製物を含む。）を返還し、返還が不可能又は困難な場合には、機構の指示に従って、当該媒体を消去又は廃棄する。秘密保持に係る規定は、法令の定めにあるものを除き、契約期間終了後もなお有効とする。

６　受注者が当該業務の一部を第三者に委託した場合には、受注者は第三者に対して秘密情報及び個人情報に係る秘密保持について本契約における受注者の義務と同様の義務を負わせるものとする。

（資料の持ち出し等の禁止）

第１８条　機構又は受注者が管理する秘密情報及び個人情報は、物的移動（複製物を作成し、複製物を移動させる場合も含む）、磁気的・電子的・ネットワーク的移動等の方法を問わず、持ち出し並びに複製する場合は、情報資産持ち出し等許可申請書（様式３）により機構の許可を得るものとする。

２　許可を得て複製した文書、図画、電磁的記録等について、受注者は定期的に棚卸を行うとともに、漏洩、滅失又は毀損等が生じていないことを確認するものとする。

（履行期間終了後の取扱い）

第１９条　受注者は、本件業務の履行期間終了後、速やかに、秘密情報及び個人情報が記載又は記録された文書、図画、電磁的記録等の媒体（複写物及び複製物を含む。）を機構に返却し、返却が不可能又は困難な場合には、機構の指示に従って、当該媒体を消去又は廃棄するとともに、情報資産返却・消去又は廃棄報告書（様式４）を機構に提出するものとする。

２　前項の規定は、前条第１項の定めに基づき機構の許可を得て複製した文書、図画、電磁的記録等の媒体についても適用する。

３　秘密保持に係る規定は、法令の定めにあるものを除き、履行期間終了後もなお有効とする。

（情報の漏洩及び侵害等の発生時における対応）

第２０条　受注者は、秘密情報及び個人情報の漏洩、侵害等の事案が発生した場合には、直ちに機構に報告するものとする。

（業務報告等）

第２１条　受注者は、本業務を完了したときは、業務完了報告書 （様式５）を作成し、機構に１部提出するとともに検査を受けるものとする。

２　受注者は前項における検査を受けた後は、機構に対し請求書（様式６）を提出するものとする。

（その他）

第２２条　本仕様書に定めのない事項及び本仕様書の内容について疑義が生じた場合は、双方協議のうえ、決定することとする。

様式１

業　務　指　示　書

（業務名）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

令和　　年　　月　　日

No.＿＿＿＿＿＿

発　注　者				
監督員	印			

下記のとおり指示する。

（指示内容）

以上による業務委託料変更協議対象の有無	有　・　無	
以上による履行期間変更協議対象の有無	有　・　無	
上記の指示書を受領しました。	受注者	印

（注）２部作成し、発注者、受注者各１部を保有する。

様式２

業　務　計　画　書

令和　　年　　月　　日

監督員　　殿

業務責任者　　印

（業務名）

令和　　年　　月　　日付けで締結した標記業務の履行に伴い、下記のとおり計画書を提出します。

記

業務概要	
工　程　表	別紙のとおり
業務体制等	
連絡体制 （緊急時を含む）	
特記事項	

様式３

情報資産持ち出し等許可申請書

令和　　年　　月　　日

独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構
理事長　　殿

住　所
会社名
代表者　　印

貴機構の情報資産について、下記のとおり複製又は持ち出しをしたく仕様書第１８条第１項の定めに基づき許可申請します。

なお、当該情報資産は、弊社において善良な管理者の注意義務をもって、下記業務を行うためにのみ使用し、業務完了後は速やかに返却・消去又は廃棄します。

記

１．目　　的：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
２．情報資産名称：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
３．持ち出し（あるいは複製物の保管）先：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
４．返却・消去又は廃棄方法：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
５．返却・消去又は廃棄予定日：＿＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿日
６．複製物の数：＿＿＿＿＿＿
※６については複製する場合のみ記載すること

以　上

様式４

情報資産返却・消去又は廃棄報告書

令和　　年　　月　　日

独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構
理事長　　殿

住　所
会社名
代表者　　印

令和　　年　　月　　日に貴機構から預かりました情報資産について、下記のとおり返却・消去又は廃棄しましたので、仕様書第１９条第１項の定めに基づき提出します。

記

１．情報資産名称：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

２．返却・消去又は廃棄方法：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

３．返却・消去又は廃棄日：＿＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿日

以　上

様式５

業　務　完　了　届

独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構
契約職　理事長代理　　髙橋　正史　殿

住　所
氏　名

年　　月　　日付けで契約締結いたしました下記業務については、　　年　　月　　日をもって完了しましたので、通知します。

記

１　業務名　　令和８年度　不動産鑑定評価業務

２　対象箇所　別紙のとおり

３　履行期間　　年　　月　　日から　　年　　月　　日まで

以上

様式６

支　払　請　求　書

￥　　（税込）

（業務名）　令和８年度　不動産鑑定評価業務

上記のとおり請求します。

１　明細書

内訳	金額
①報酬額	
②消費税額等	
③小計（①＋②）	
④源泉所得税	
⑤差引請求額（③－④）	

２　送金方法

送金方法	金額
振込指定銀行	
預金種別	
（フリガナ） 口座名	
口座番号	
種別	

３　その他

今回請求金額は、貴機構の振込銀行が送金手続を完了すると同時に当方が受領したものと認め、当方の領収書は、貴機構の振込銀行が貴機構に発行する送金済みを証する書面をもって代えることといたします。

年　　月　　日

独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構

契約職　理事長代理　　髙橋　正史　殿

（所在地）

（氏名又は名称）　　㊞

（電話番号）