

矢作川総合第二期地区

北部幹線水路他土地評価業務

特 別 仕 様 書

東海農政局矢作川総合第二期農地防災事業所

第 1 章 総 則

（適用範囲）

第 1 条 この特別仕様書は、矢作川総合第二期地区 北部幹線水路他土地評価業務（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

- 2 本業務は、農林水産省農村振興局制定の「土地改良事業用地調査等請負業務事務処理要領 別記（Ⅰ） 用地調査等業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）によるほか、この特別仕様書により実施するものとする。

（業務概要）

第 2 条 本業務は、矢作川総合第二期農地防災事業により実施する土地取得等価格算定の根拠となる標準地の選定及び評価額の算定を行うものである。

本業務の概要は、次のとおりである。

（１）実施場所

愛知県豊田市西中山町、猿投町、加納町及び平戸橋町の一部
（別添位置図のとおり。）

（２）業務内容

- 1）地域区分及び標準地選定業務 1 業務
（内訳）
・西中山町、猿投町及び加納町・・・住宅地域 2、中小工場地域 1
・平戸橋町・・・住宅地域 1、田地地域 1、林地地域 1
2）標準地価格の算定業務 6 標準地
3）各画地の評価額算定業務 4 1 画地

第 2 章 貸与資料等

（貸与資料等）

第 3 条 本業務実施のために必要な資料は、監督職員と協議の上、貸与する。

資 料 名	数 量	備 考
東海農政局土地改良事業用地事務処理細則「別記 3」土地取得価格等基準書作成要領	1 式	
土地価格評価算定システム Ver7.2	1 式	
その他必要な資料	1 式	

- 2 受注者が土地の登記簿記録等若しくは戸籍簿等を閲覧し、又はその謄本等の交付を受けるために必要な閲覧申請書若しくは交付申請書は、発注者が交付する。

第3章 作業項目及び内容

(作業項目及び数量)

第4条 本業務の作業項目及び数量は、次のとおりである。

作 業 項 目	数 量	備 考
作業計画の策定	1 業務	
現地踏査（土地評価）	1 業務	
地域区分及び標準地の選定等業務	1 業務	近隣地域の数 6
標準地価格の算定業務	6 標準地	住宅地域 3、中小工場地域 1、 田地地域 1、林地地域 1
各画地の評価格算定業務	4 1 画地	

(指示事項)

第5条 作業項目ごとの指示事項は、次のとおりである。

(1) 土地評価

- 1) 土地評価は共通仕様書「第12章土地評価」に基づき実施するものとする。
- 2) 「更地としての正常な取引価格」とは、評価対象地に建物等の物件が存しても存しないものとして、正常な状態での取引事情の下に当該土地の客観的な交換価値を表す価格とする。

(2) 土地評価の基準

土地評価の基準は、共通仕様書の定められたもののほか、初回の打合せで監督職員から貸与される「東海農政局土地改良事業用地事務処理細則『別記3』土地取得価格等基準書作成要領」（平成11年9月30日付け11海建第387号東海農政局通知）に基づき行うものとする。

(3) 価格時点

本業務に係る土地評価の価格時点は、令和8年9月1日とする。

(4) 地域区分及び標準地選定

- 1) 近隣地域、類似地域及び標準地の選定における現地調査を行い、監督職員と地域区分及び標準地選定時の打合せを実施するものとする。
- 2) 地域区分及び標準地の選定並びに取引事例の選定について、その理由を明確にし、監督職員に説明を行うものとする。

3) 監督職員から標準地等の現地説明を求められた場合は、現地にて説明を行うものとする。

(5) 現地状況写真

現地調査時には、現地の状況が分かるよう、次の各号に定める写真を撮影するものとする。

- 1) 近隣地域内の標準地について、一各地の状況が極力判明できる各方向から撮影した写真
- 2) 近隣地域内の標準地、類似地域内の標準地及び取引事例地の比準の根拠となる写真

(6) 標準地評価価格の算定

- 1) 標準地評価価格は、取引事例等検証、別途発注する不動産鑑定評価との突合、その他必要な要因を慎重に検討したうえで算定するものとする。
- 2) 標準地の評価は取引事例比較法のみで作成する。
- 3) 取引事例比較法に用いる取引事例は、提供する情報のほか、必要な場合は受注者にて収集を行い、1標準地につき3事例程度を採用する。

(7) 比準作業

比準作業の格差率等は「土地価格比準表（七次改訂）」に基づくこととするが、これに拠りがたい場合は、監督職員の指示を受けることとする。

(8) 土地価格評価算定システムVer7.2の利用方法について

当該システムで作成可能な対象地域は、農地地域（田地・畑地）、林地地域（都市近郊・農村・林業本場・山村農地）、住宅地域（農家集落・標準住宅・混在住宅）及び宅地見込地（大中規模・小規模）である。

当該システムの利用の有無及び利用方法等は、監督職員との初回の打合せで協議し、決定することとする。

なお、打合せ協議により、当該システムを利用することに決定した場合は、当該システムで作成したデータも成果品として含むものとする。

(9) 土地価格評価算定システムVer7.2の取扱い

当該システムを利用する場合は、監督職員に使用するパソコン機種、インストール、アンインストールの確認を受けること。

また、システムの複製は行わないこと。

(10) その他

本業務は土地所有者（以下、「地権者」という。）の財産に関するものであり、本業務による成果は各種補償金算定の基礎となることを理解し、正確かつ良心的に行うこと。

また、本業務によって知り得た地権者側の事情及び成果物の内容等を外部に漏してはならない。

第4章 成果物

（成果物等）

第6条 提出する成果物及び提出部数等は、次のとおりである。

成 果 物		数 量	装 丁 等
土地評価 ・ 用途的地域等の区分調査表 ・ 同一需給圏範囲図 ・ 同一状況地域区分図 ・ 用途地域の判定及び同一状況地域の区分の理由を明らかにした書面 ・ 土地基本調査書 ・ 評価対象地一覧表 ・ 評価対象地調査表 ・ 土地取引事例一覧表 ・ 土地取引事例調査表 ・ 標準地一覧表 ・ 標準地調査表 ・ 個別格差認定基準表 ・ 地域格差認定基準表 ・ 時点修正の計算書 ・ 公示地及び基準地の選定調査表 ・ 取引事例地の標準化補正算定表 ・ 地域要因比較算定表 ・ 評価対象地域の標準地の比準価格調書 ・ 評価対象地の格差率算定表 ・ 評価対象地評価調書 ・ 評価対象地調書 ・ 土地取引事例調書 ・ 標準地調書 ・ 現地状況写真 ・ 土地価格評価算定システム（データ更新） ・ その他監督職員が指示するもの	電 子 データ	正 副 2 部	CD-R等
	書 面	1 部	綴じ込み
	写 真 台 帳	1 部	綴じ込み

注：成果物の「書面」とは、電子データを紙に印字したものである。

- 2 様式については、東海農政局土地改良事業用地事務処理細則「別記3」の土地取得価格等基準書作成要領によるものとする。
- 3 1標準地ごとに綴じ込みをすること。
- 4 成果物は市販ファイル（長期使用に耐えられるもの）綴じとする。
- 5 「土地価格評価算定システム（データ更新）」は、監督職員との打合せ協議により当該システムの利用を決定した範囲を対象とする。
- 6 成果物の提出先は、東海農政局矢作川総合第二期農地防災事業所とする。

第 5 章 そ の 他

（管理技術者及び打合せ）

第 7 条 管理技術者の要件は、共通仕様書第 1 章第 8 条 3 によるものとする。

ただし、予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 85 条の基準に基づく価格（以下、「調査基準価格」という。）を下回る価格で契約した場合においては、管理技術者は屋外で行う調査に際して現場に常駐するとともに、作業日毎に業務の内容を監督職員に報告しなければならない。

なお、管理技術者が現場での常駐場所を定めた場合には、あるいは変更した場合は監督職員に報告すること。

- 2 本業務の実施に当たっては、次の段階で打合せを行うものとし、管理技術者を含めて3名の担当技術者が出席するものとする。また、打合せの場所は東海農政局矢作川総合第二期農地防災事業所とする。

- (1) 業務に着手するとき
- (2) 業務の中間打合せ 3回
- (3) 成果物とりまとめ段階

ただし、調査基準価格を下回る価格で契約した場合においては、上記に定める打合せを含め、受注者の責により管理技術者の立ち会いの上で打合せ等を行うこととし、設計変更の対象とはしない。その際、管理技術者は、共通仕様書第42条に定める作業計画書に基づく業務工程等の管理状況を報告しなければならない。

(低入札価格契約における第三者照査)

第8条 調査基準価格を下回る価格で契約した場合においては、受注者は「業務請負契約書第11条照査技術者」及び「共通仕様書第1章第9条 照査技術者及び照査の実施」については、受注者が自ら行う照査とは別に、受注者の責任において共通仕様書等を基本とする第三者の照査（以下、「第三者照査」という。）を実施しなければならない。

- 2 第三者照査を行う企業に要求される資格

- (1) 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第98条において準用する予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条及び第71条の規定に該当していないこと。
- (2) 東海農政局における測量・建設コンサルタント等契約に係る令和7・8年度一般競争（指名競争）参加資格のうち、「A等級」及び業種の区分「補償コンサルタント」の確認を受けていること。
- (3) 東海農政局長から、建設コンサルタント業務等に関し指名停止を受けている期間中でないこと。
- (4) 共通仕様書第1章第30条守秘義務を遵守できるものであること。
- (5) 中立的、公平な立場で照査が可能な者であること。

なお、第三者照査を実施するものは受注者との関係において、以下の基準のいずれかに該当する関係がないこと。

①資本関係

- (ア) 親会社と子会社の関係にある
- (イ) 親会社を同じくする子会社同士の関係にある

②人的関係

- (ア) 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている

- 3 第三者照査を行う照査技術者に要求される資格

第三者照査を行う照査技術者は、受注者が配置する照査技術者と同等の能力と経験を有する以下の者であること。

- 照査技術者と同等の当該業務部門の業務実績を有する者
- 照査技術者と同等の技術者資格を有する者

- 4 照査技術者の通知

受注者は、自ら行う照査の他に、第三者照査を行う照査技術者を定め発注者に通知するものとする。

- 5 照査計画

受注者は、第三者の照査方法については、自ら行う照査とあわせて作業計画書に照査計画として、具体的な照査時期、照査事項等を定めなければならない。

また、照査結果及び照査状況については、その都度監督職員に報告しなければならない。

6 報告書原稿作成段階時打合せへの立会い

特別仕様書第7条の業務打合せに示す打合せのうち、成果物とりまとめの段階での打合せ時には、第三者照査を行う照査技術者も立ち会うものとする。

7 第三者照査の照査技術者のAGRIS登録

共通仕様書第1章第12条の農業農村整備事業測量調査設計業務実績情報サービス（AGRIS）の登録にあたっては、第三者照査を行った照査技術者の実績登録は認めない。

8 契約不適合責任

引き渡された成果物が契約の内容に適合しないものであるときは、業務請負契約書第41条のとおり、受注者に対し、成果物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができるものであり、第三者照査を実施したものが責任を負うものではない。

（履行確実性評価の達成状況の確認）

第9条 本業務の受注にあたり、調査基準価格を下回る金額で受注した場合には、履行確実性評価の審査で提出した追加資料について、業務実施状況を踏まえた実施額に修正し、これを裏付ける資料とともに、業務完了検査時に提出するものとする。その上で、提出された資料をもとに以下の内容について履行確実性評価の達成状況を確認し、その結果を業務成績に反映させるものとする。なお、業務完了検査時まで提出させない場合には以降の提出を受け付けず、業務成績評価に厳格に反映させるものとする。

（1）次の審査項目において、審査時に比較して正当な理由なく必要額を下回っていないか

・業務内容に対応した費用が計上されているか

（2）その他、「打合せ」への正当な理由がなく遅刻等、業務実施体制に関する問題が生じていないか

（3）業務成果品のミス、不備等がないか

（業務管理等）

第10条 受注者は、本業務の実施にあたり、関係法令等を遵守しなければならない。

（保険加入）

第11条 受注者は、共通仕様書第1章第37条に示されている保険に加入している旨を作業計画書に明示しなければならない。また、監督職員からの請求があった場合は、保険加入を証明する書類を提示しなければならない。

（契約変更）

第12条 業務請負契約書第17条から第20条に規定する発注者と受注者による協議事項は、次のとおりとする。

（1）第4条に示す「作業項目及び数量」に変更が生じた場合

（2）第5条に示す「指示事項」に変更が生じた場合

（3）第6条に示す「成果物等」に変更が生じた場合

- (4) 第7条第2項に示す「打合せ」に変更が生じた場合
- (5) 履行期間の変更が生じた場合
- (6) その他

(業務スライドの試行)

第13条 業務スライドの試行については、次のとおりである。

- (1) 本業務は、「建設コンサルタント業務等における賃金等の変動に基づく業務費の変更の取扱いについて(試行)」(令和7年12月17日付け7農振第2167号農村振興局整備部設計課長通知)に基づく試行業務である。
- (2) 発注者又は受注者は、履行期間内で業務契約締結の日から12月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により業務費が不相当となったと認めたときは、相手方に対して業務費の変更を請求することができる。
- (3) 発注者又は受注者は、(2)の規定による請求があったときは、変動前残業務費(業務費から当該請求時の履行済部分に相応する業務費を控除した額をいう。以下この条において同じ。)と変動後残業務費(変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残業務費に相応する額をいう。以下この条において同じ。)との差額のうち変動前残業務費の1000分の15を超える額につき、業務費の変更に応じなければならない。
- (4) 変動前残業務費及び変動後残業務費は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、発注者が定め、受注者に通知する。
- (5) (2)の規定による請求は、この条の規定により業務費の変更を行った後再度行うことができる。この場合において、(2)中「業務契約締結の日」とあるのは、「直前のこの条に基づく業務費変更の基準とした日」とするものとする。
- (6) 予想することのできない特別の事情により、履行期間内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、業務費が著しく不相当となったときは、発注者又は受注者は、(2)～(5)の定めにかかわらず、業務費の変更を請求することができる。
- (7) (6)の場合において、業務費の変更額については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、発注者が定め、受注者に通知する。
- (8) (4)及び(7)の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いて定め、受注者に通知しなければならない。ただし、発注者が(2)、(6)の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、受注者は、協議開始の日を定め、発注者に通知することができる。
- (9) 業務スライドの試行に係る運用については、(1)に記載の通知に基づくものとする。

(疑義)

第14条 本特別仕様書に定めなき事項及びこの業務の実施にあたり、疑義が生じたときは必要に応じて監督職員と協議するものとする。