

仕様書

1 業務名称

令和6年度賃貸住宅等に係る比準賃料調査等業務

2 契約期間

契約締結日翌日から令和7年6月30日（月）まで

3 業務の実施内容

別紙1「令和6年度賃貸住宅等に係る比準賃料等調査等業務実施内容」のとおり

4 用語の定義

- (1) 指示者とは、契約図書に定められた範囲内において、受託者又は受託者の委託業務責任者（以下「業務責任者」という。）に対する指示、承諾又は協議等を行うもので、単価契約書第7条に規定する者をいう。
- (2) 業務責任者とは、契約の履行に関する運営（業務の管理及び統括）及び業務を実施する者で、別に定める資格を有し、単価契約書第6条に規定する者をいう。
- (3) 契約図書とは、単価契約書、仕様書及び提案仕様書をいう。

5 業務実施計画書等

- (1) 受託者は、下記の事項について記載した業務実施計画書を作成し、契約締結後速やかに指示者に提出しなければならない。
 - ① 業務の実施方針（情報セキュリティに関する対策を含む）
 - ② 業務の実施体制
 - ③ 連絡方法及び連絡体制
 - ④ その他の業務実施上の必要となる事項
- (2) 受託者は、業務実施計画書の内容を変更する場合は、その都度、指示者に変更する業務実施計画書を提出しなければならない。
- (3) 受託者は、業務責任者に業務の管理及び統括等を適正に行わせ、業務を円滑かつ適正に実施しなければならない。

6 業務責任者等

- (1) 業務責任者は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152条）第4条に規定する不動産鑑定士の資格を有しなければならない。

- (2) 業務責任者は、受託者が法人である場合は、その役員又は使用人、受注者が個人である場合には、その者又はその使用人でなければならない。
- (3) 受託者は、契約締結後速やかに、単価契約書第6条により、委託者に業務責任者を通知し、当該業務責任者が(1)に定める資格を有していることを証する書面を提出しなければならない。業務責任者を変更する場合も同様とする。
- (4) 前項の場合において、通知された業務責任者が(1)に定める資格を有していると認められない場合は、委託者と受託者が協議の上、受託者は速やかに業務責任者を変更しなければならない。この場合、(1)から(3)までに定めるところに準じて取り扱うものとする。
- (5) 受託者は、業務責任者が事故等やむを得ない事情により、業務に従事できなくなった場合は、遅滞なくその旨を指示者に通知するとともに、その後の業務の実施について指示者と協議するものとする。
- (6) 業務担当者は、在籍する不動産鑑定士に限るものとする。

7 適正な業務責任者の配置

業務責任者には、下記の各号に該当する者を置いてはならない。

- (1) 当該業務の調査対象となる住宅及び有料駐車場等の存する団地に居住している者
- (2) 当該業務の調査対象となる施設の利害関係者
- (3) (1)及び(2)に定める者の配偶者、四親等内の血族、三親等内の姻族、同居の親族、代理人、成年後見人、保佐人又は補助人

8 現地調査

- (1) 受託者は、業務に当たって現地調査を実施しなければならない。調査に当たっては、調査日、調査担当者、調査物件等を記載した調査記録を作成し、委託者が求めたときは、当該記録の写しを提出しなければならない。なお、現地調査費用は業務委託料に含むものとする。
- (2) 受託者は、現地調査に当たって、委託者が管理する団地に立ち入る場合は、住宅等の建築物、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、居住者等に対する危険を防止するとともに、居住者の居住環境を阻害しないよう注意しなければならない。
- (3) 受託者は、現地調査に当たって、住宅等内の調査を行うときは、委託者の指示に従い、委託者が指定した住宅等についてのみ行うこととする。
- (4) 受託者は、現地調査に当たって、第三者の土地に立ち入る場合は、指示者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となった場合には、ただちに指示者に報告し指示を受けなければならない。

9 意見交換

- (1) 受託者は、業務に当たって、指示者又は指示者が指定する担当者と十分に意見交換を行わなければならない。
- (2) 受託者は、業務に当たっては、調査対象物件の現在の賃料、賃貸料又は料金（以下「賃料等」という。）を参考とし、また、賃料等の水準に変動が認められない場合には、それを基本として評価を行うよう留意しなければならない。

10 関連法令等の遵守

受託者は、業務の実施に当たっては、関連する関係諸法規及び条例等を遵守しなければならない。

11 秘密の保持

受託者は、業務に実施に当たって、正当な理由なく、その業務に関して知りえた秘密を漏らしてはならない。契約期間が終了した後も同様とする。

12 調査報告書等の公開

提出された調査報告書等は、委託者において、機構が管理する団地の賃借人等（以下「賃借人等」という。）に対して公開することができるものとする。

13 調査報告書等に対する問合せ等の対応

提出された調査報告書等について、委託者が問合せを行ったときは、受託者は2の契約期間満了後も誠実に対応し、協力しなければならない。

賃借人等から、調査報告書等に係る問合せがあったときは、原則として委託者が応対するものとする。この場合、受託者は、委託者の求めに応じて、比準賃料及び駐車場料金等の算定の考え方並びに採用した賃貸事例等について、資料の提供及び説明等の協力を行わなければならない。

14 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

- (1) 業務の実施に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。
- (2) 受託者が、(1)により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合に

は、速やかにその内容を記載した文書により委託者に報告すること。

- (3) 受託者は、暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、委託者と協議を行うこと。

15 再委託等

- (1) 単価契約書第5条に規定する第三者への再委託等について、次に掲げるものを再委託し、又は請け負わせることはできないものとする。

① 業務の中核となる比準賃料調査及び不動産鑑定評価

イ 賃料算定等

ロ 現地調査

ハ 調査報告書、鑑定評価書及び意見書の作成

ニ 意見交換及び調査報告書等に対する問合せ対応

② 月極駐車場料金等調査

イ 現地調査

ロ 調査票の作成

- (2) 補助的な業務（例：印刷、製本等の簡易な業務、住宅、施設及び駐車場等の賃料調査における事例収集、月極駐車場料金等調査における事例収集、写真撮影、データ入力）を第三者に再委託し、または請け負わせようとする場合は承諾を要しないものとする。

- (3) 受託者は、業務を再委託する場合は、書面により再委託の相手方との契約関係を明確にしておくとともに、再委託の相手方に対して適切な指導、管理の下に業務を実施しなければならない。また、それらの契約関係に関する書面について、委託者が求めた場合は、書面全てを受託者は提出しなければならない。

※ なお、記載のない内容を再委託する場合は、その作業の質と業務の範囲を勘案して判断するものとする。

16 業務環境の改善

本業務の実施にあたっては、業務環境の改善に取り組むウイークリースタンスを考慮するものとする。

ウイークリースタンスの実施にあたっては、ウイークリースタンス実施要領（別紙2）に基づき、発注者の担当者と確認・調整した内容について取り組むものとする。

以 上

令和6年度賃貸住宅等に係る比準賃料調査等業務実施内容

1 業務実施内容

(1) 既存賃貸住宅賃料調査

① 業務概要

愛知、岐阜、三重及び静岡県内に存する、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）が現に管理する団地の賃貸住宅の賃料調査をいう。

受託者は、依頼書で指定する住宅に係る一般家賃市場における新規月額実質賃料及び新規月額支払賃料について、賃料事例比較法による調査を行う。

② 業務スケジュール（予定）

令和6年6月 契約締結

令和6年8月 依頼書による発注（想定量：69団地171戸）※別表参照

令和6年9月 調査結果の内示（依頼書で指定する全住宅が対象）

令和6年9月～12月 調整・確認・作成等作業期間

令和7年1月末 成果報告書（調査報告書）納品

※ 別途、個別に依頼する場合があります。

③ 留意点

本業務において求められる比準賃料は、機構賃貸住宅の家賃算定の基本となることから、その調査結果について、正確性及び正当性が強く求められるため、業務の実施に際しては以下の点に留意すること。

イ 評価及び事例の収集に当たっては、独立行政法人都市再生機構に関する省令第30条に則り、適切に行うものとする。

また、事例は、調査対象1物件につき、最低でも10件以上を収集するものとし、これにより難しい場合は、指示者又は指示者が指定する担当者との協議を要するものとする。

ロ 評価に当たっては、依頼書において示した価格時点における賃料水準について十分に検証を行い、指示者又は指示者が指定する担当者と十分に意見交換を行うこと。

また、周辺民間市場における賃料水準が変動しており、現在の機構賃貸住宅の家賃と乖離があると考えられる場合には、その要因や根拠等について、明確な説明を行うものとする。

ハ 評価に当たっては、全ての調査対象について、統一かつ公平な基準に基づき行うものとする。

ニ 調査結果に誤りが認められた場合には、その影響が甚大となることも想定されるため、できるだけ速やかに指示者に通知するとともに、その原因及び事後対応について報告するものとする。

ホ 将来にわたり、機構と賃借人等との間で、比準賃料又は比準賃料に基づいて機構が算定した賃料等について争いが生じたときは、受託者は機構の求めに応じて、資料の提供及び説明等の協力を行わなければならない。

なお、この場合において、機構が、争いの対象となった賃料等について鑑定評価を取得する場合には、その実施について協力しなければならない。

(2) 新規賃貸住宅賃料調査

① 業務概要

機構が愛知、岐阜、三重及び静岡県内に建設又は管理を予定する団地の賃貸住宅の賃料調査をいう。

受託者は、依頼書で指定する住宅に係る一般家賃市場における新規月額実質賃料及び新規月額支払賃料について、賃貸事例比較法による調査を行う。

② 業務スケジュール（概況）

令和6年6月 …… 契約締結

機構からの依頼 …… 必要の都度（年間想定発注量：1団地1戸）※別表参照

調査結果の内示 …… 依頼から概ね3週間（依頼書で指定する全住宅が対象）

調整・確認・作成等作業期間 …… 内示後概ね3週間

成果報告書（調査報告書）納品 …… 内示後概ね1ヶ月以内

③ 留意点

本業務において求められる比準賃料は、機構賃貸住宅の家賃算定の基本となることから、その調査結果について、正確性及び正当性が強く求められるため、業務の実施に際しては以下の点に留意すること。

イ 評価及び事例の収集に当たっては、独立行政法人都市再生機構に関する省令第30条に則り、適切に行うものとする。

また、事例は、調査対象1物件につき、最低でも10件以上を収集するものとし、これにより難しい場合は、指示者又は指示者が指定する担当者との協議を要するものとする。

ロ 評価に当たっては、依頼書において示した価格時点における賃料水準について十分に検証を行い、指示者又は指示者が指定する担当者と十分に意見交換を行うこと。

また、求められた比準賃料の算定根拠等について、周辺民間市場の分析に基づき、明確な説明を行うものとする。

ハ 調査結果に誤りが認められた場合には、その影響が甚大となることも想定されるため、できるだけ速やかに指示者に通知するとともに、その原因及び事後対応について報告するものとする。

(3) 既存賃貸施設賃貸料調査

① 業務概要

愛知県内に存する、機構が現に管理する団地の賃貸施設（賃貸倉庫を含む。以下同じ。）の賃貸料調査をいう。

受注者は、依頼書で指定する施設に係る月額賃貸料について、賃貸事例比較法による調査を行う。

② 業務スケジュール（概況）

令和6年6月 …… 契約締結

機構からの依頼 …… 必要の都度

調査結果の内示 …… 依頼から概ね3週間

調整・確認・作成等作業期間 …… 内示後概ね3週間

成果報告書（調査報告書）納品 …… 内示後概ね1ヶ月以内

(4) 有料駐車場等料金調査

① 業務概要

愛知、岐阜、三重及び静岡県内に存する、機構が現に管理する団地の有料駐車場等機構が建設又は管理を予定する団地の有料駐車場等の料金調査をいう。

受託者は、依頼書で指定する機構駐車場等に係る一般市場における新規月額支払料金について、賃貸事例比較法による調査を行う。なお、当該調査業務については、募集料金事例の比較による方法も可とする。

② 業務スケジュール（概況）

令和6年6月 …… 契約締結

機構からの依頼 …… 必要の都度（年間想定発注量：1団地1台）※別表参照

調査結果の内示 …… 依頼から概ね3週間（依頼書で指定する全駐車場等が対象）

調整・確認・作成等作業期間 …… 内示後概ね3週間

成果報告書（調査報告書）納品 …… 内示後概ね1ヶ月以内

③ 留意点

本業務において求められる調査結果料金は、機構駐車場等の料金算定の基本となることから、その調査結果について、正確性及び正当性が求められるため、業務の実施に際しては以下の点に留意すること。

イ 評価に当たっては、依頼書において示した価格時点における料金水準について十分に検証を行い、指示者又は指示者が指定する担当者と十分に意見交換を行うこと。

また、周辺民間市場における料金水準が変動しており現在の機構駐車場等の料金と乖離があると考えられる場合、又は機構が求めた場合は、調査結果の要因や根拠等について、明確な説明を行うものとする。

ロ 調査結果に誤りが認められた場合には、その影響が甚大となることも想定されるため、できるだけ速やかに指示者に通知するとともに、その原因及び事後対応について報告するものとする。

(5) 賃貸施設等の不動産鑑定評価

① 業務概要

愛知県内に存する、機構が現に管理する団地の賃貸施設等の賃貸料等に係る不動産鑑定評価をいう。

受託者は、依頼書で指定する賃貸施設等に係る月額賃貸料等について、不動産鑑定評価を行う。

② 業務スケジュール（概況）

令和6年6月 … 契約締結

機構からの依頼 … 必要の都度

結果の内示 … 依頼から概ね3週間

作成等作業期間 … 内示後概ね3週間

成果報告書（鑑定評価報告書）納品 … 内示後概ね1ヶ月以内

(6) 住宅に係る意見書

機構が現に管理する団地の賃貸住宅の賃料に係る意見等をいう。

受託者は、機構が求める以下の項目について、文書により回答する。

イ エアコン、ドロップインコンロ等設備を追加設置する場合の、設備設置前の賃料に対する格差率に係る意見

ロ 既存建物の外側に柱・梁フレーム及び鉄骨ブレースを組み込む等の耐震改修工事を行った場合の、工事実施前の賃料に対する格差率に係る意見

ハ 機構が現に管理する団地の賃貸住宅に改良等を行い、新たな商品として募集する場合の、当該住宅の賃料に係る意見

ニ その他

(7) 団地のグループ化設定の妥当性に係る意見書

機構が現に管理する団地について、その地域性・個別性の観点から、相互に代替競争関係があり、賃料水準・賃料変動の程度等が概ね類似していると考えられる団地をグループ化し、その妥当性に係る意見等をいい、受注者は、文書により回答する。

(8) 賃貸施設等に係る意見書

機構が現に管理する団地の賃貸施設等の賃貸料に係る意見等をいう。

受託者は、機構が求める以下の項目について、文書により回答する。

- イ 住宅付施設に係る意見
- ロ 差額配分法を適用した場合の継続賃料に係る意見
- ハ 同一団地の同一施設街区内に存する賃貸施設間の賃料格差に係る意見
- ニ 定期借家契約により賃貸した場合の、普通借家契約の賃貸料に対する格差率に係る意見
- ホ その他

(9) 有料駐車場等に係る意見書

機構駐車場等の料金に係る意見等をいう。

受託者は、機構が求める以下の項目について、文書により回答する。

- イ 同一団地内に存する機構駐車場等間の料金格差に係る意見
- ロ 機構駐車場等に改良等を行う場合の、当該駐車場等の料金に係る意見
- ハ その他

(10) 月極駐車場料金等調査

受託者は、依頼書で指定する団地周辺の月極個人貸しの民間駐車場の料金等の事例を、調査対象1団地につき10件以上収集する。

事例は、各団地から近い距離※に存する駐車場で、同一需給圏にあるものとする。

※ 各団地から直線距離で500m以内とし、近いものから採用する。団地から500m以内の範囲に存する事例が10件に満たない場合は、現地確認を行い、収集に努めるものとする。

これにより難しい場合は、指示者又は指示者が指定する担当者との協議を要するものとする。

以 上

2 業務一覧表

業務実施内容	成果報告書	備考
既存賃貸住宅賃料調査	調査報告書 (別添様式1-1)	同一の団地で複数戸以上の住宅を調査対象とする場合の割増単価を別途設定する。
新規賃貸住宅賃料調査	〃	〃
既存賃貸施設賃料調査	〃 (別添様式1-2)	「スーパーマーケット」「スーパーマーケット以外の施設(内装付)」「スーパーマーケット以外の施設(スケルトン)」の区分別に単価を設定する。
有料駐車場等料金調査	〃 (別添様式1-3)	—
賃貸施設不動産鑑定評価(建物賃料)	鑑定評価書	—
住宅に係る意見書	意見書	—
団地のグループ化設定の妥当性に係る意見書	〃	—
施設に係る意見書	〃	—
有料駐車場等に係る意見書	〃	—
月極駐車場料金等調査	調査票 (別添様式1-4) 事例のプロット地図	地図には、料金及び形態を記入する。

(注) 成果報告書(月極駐車場料金等調査は除く。)の発行部数は、正本1冊、副本1冊を基本として、依頼書で指定する数とする。なお、契約単価にはこれらの発行費用も含むものとする。ただし、機構が指定した場合には、電子データをもってこれに代えることができるものとする。

3 発注予定数量

業務実施内容		発注数量
既存賃貸住宅賃料調査		69 戸
	同一団地における割増住戸	102 戸
新規賃貸住宅賃料調査		1 戸
	同一団地における割増住戸	1 戸
既存賃貸施設賃料調査		
	スーパーマーケット	1 件
	スーパーマーケット以外の施設（内装付）	1 件
	スーパーマーケット以外の施設（スケルトン）	1 件
有料駐車場等料金調査		1 件
賃貸施設不動産鑑定評価（建物賃貸料）		1 件
住宅に係る意見書		3 件
団地のグループ化設定の妥当性に係る意見書		1 グループ
施設に係る意見書		1 件
有料駐車場等に係る意見書		1 件
月極駐車場料金等調査業務		1 団地・10 事例以上

(注1) 内訳は別表のとおり。

(注2) 発注予定数量は、あくまで発注実績等に基づく参考値であり、発注を確約した数量ではない。

以 上

発注予定数量内訳表

実施業務内容: 既存賃貸住宅賃料調査

NO	団地名	所在地	対象件数	備考
1	鳴海	名古屋市緑区鳴海町字細根84番地の4他	2	
2	則武	名古屋市中村区竹橋町36番31号	2	
3	岩倉	岩倉市東新町釜之口4番地1他	9	
4	丸子南	静岡市駿河区丸子二丁目15番	2	
5	知立	知立市昭和9丁目4番地他	4	
6	守山	名古屋市守山区町北11番59号	1	
7	相生山	名古屋市天白区久方一丁目148番地	6	
8	藤山台	春日井市藤山台1丁目4番地1他	6	
9	江南	江南市藤ヶ丘1丁目1番地1他	6	
10	津島	津島市藤浪町二丁目 1-2他	2	
11	上飯田第二	名古屋市北区上飯田北町4丁目75番地の3他	5	
12	藤ヶ丘	名古屋市名東区藤が丘143他	4	
13	西枇杷島	清須市西枇杷島町花咲84番地	1	
14	豊明	豊明市二村台5丁目1番地1他	6	
15	富吉	愛西市大野町山2011-6	2	
16	堀田	名古屋市瑞穂区新開町27番15号他	5	
17	朝倉	知多市つつじが丘1丁目14番地他	4	
18	高森台	春日井市高森台10丁目2番地3他	3	
19	保見	豊田市保見ヶ丘6丁目1番地1他	2	
20	萱場	名古屋市千種区萱場二丁目5番25号	1	
21	緑苑東	各務原市緑苑東2丁目2番地1他	3	
22	岩成台西	春日井市岩成台8丁目4番地の1	2	
23	花表	名古屋市熱田区花表町17番20号	1	
24	豊成	名古屋市中川区豊成町1番	3	
25	木場	名古屋市港区木場町8番地の55	2	
26	国分	稲沢市朝府町7	2	
27	押草	愛知郡東郷町白鳥四丁目1番地1他	2	
28	瀬古	名古屋市守山区瀬古二丁目306番地	1	
29	大幸東	名古屋市東区砂田橋三丁目2番	3	
30	千代が丘	名古屋市千種区千代が丘1番	3	

発注予定数量内訳表

実施業務内容: 既存賃貸住宅賃料調査

NO	団地名	所在地	対象件数	備考
31	大山田	桑名市大山田八丁目7-130ないし131	2	
32	都通	名古屋市千種区豊年町3番18号	3	
33	豊明栄	豊明市栄町上姥子3番地213	1	
34	水草	名古屋市北区水草町2丁目60番地の2	3	
35	桜田	名古屋市中区金山五丁目15-1他	3	
36	神宮東パークハイツ	名古屋市熱田区三本松町23番他	3	
37	弥富	海部郡弥富町大字前ヶ須新田字南本田348番地	1	
38	一社東	名古屋市名東区一社三丁目31	2	
39	アーバニア鶴舞	名古屋市中区千代田二丁目17-24	2	
40	高畑	名古屋市中川区高畑三丁目88-3	1	
41	徳重	名古屋市緑区乗鞍一丁目1811-1	1	
42	塩釜東	名古屋市天白区天白町大字植田字西ノ川原15-1	1	
43	アーバンドウエル平針	名古屋市天白区平針一丁目914番	1	
44	アーバンドウエル中村公園	名古屋市中村区東宿二丁目75番地	1	
45	三好ヶ丘	西加茂郡三好町三好丘二丁目8番地	2	
46	白鳥パークハイツ日比野東	名古屋市熱田区大宝一丁目14番	3	
47	白鳥パークハイツ大宝	名古屋市熱田区大宝二丁目4番	2	
48	アーバンラフレ滝子	名古屋市昭和区滝子通4丁目11番地	2	
49	リバピア中央台	春日井市中央台8丁目2番地1	2	
50	アーバンラフレ白壁	名古屋市東区白壁一丁目28番地	2	
51	日進香久山花の街	日進市香久山四丁目201番地1他	3	
52	コンフォール城山	小牧市城山一丁目6番地1他	2	
53	アーバンラフレ星ヶ丘	名古屋市千種区星ヶ丘一丁目14番地の1他	2	
54	アーバニア仲田	名古屋市千種区仲田二丁目1番27号	2	
55	アーバンラフレ小幡	名古屋市守山区小幡太田3番 1号他	2	
56	アーバニア志賀公園	名古屋市北区中丸町2丁目66番地他	2	
57	サンクレア池下	名古屋市千種区覚王山通り8丁目70番地の1	2	
58	パークハイツ荒子	名古屋市中川区吉良町178番地の10	2	
59	アーバニア上前津東	名古屋市中区千代田二丁目4番28号	2	
60	アーバンラフレ鳴海	名古屋市緑区鳴海町字尾崎山43番の6	2	
61	アーバニア上飯田北町	名古屋市北区上飯田北町四丁目75番地の1	2	
62	アーバニア大曾根駅前	名古屋市北区大曾根3丁目14-43ないし11	2	

発注予定数量内訳表

実施業務内容: 既存賃貸住宅賃料調査

NO	団地名	所在地	対象件数	備考
63	アクシオス千種	名古屋市中区新栄三丁目20番27号	2	
64	アクアタウン納屋橋	名古屋市中村区名駅五丁目33番21号	2	
65	アーバニア有松駅前	名古屋市緑区鳴海町有松裏200番地	1	
66	アーバンラフレ稲沢	稲沢市長束町カキ田一丁目4番	2	
67	アーバンラフレ鳴子	名古屋市緑区鳴子町一丁目52他	2	
68	アーバンラフレ鶴舞公園	名古屋市中区千代田3-22-8	2	
69	アーバンラフレ庄内通	名古屋市西区又穂町2丁目1番地5	2	
総計			171	

業務実施内容:新規賃貸住宅賃料調査

NO	団地名	所在地	対象件数	備考
1	—	詳細未定	1	
2	—	詳細未定	1	上記に係る割増分

業務実施内容:既存賃貸施設賃料調査

NO	団地名	所在地	対象件数	備考
1	—	詳細未定	1	スーパーマーケット
2	—	詳細未定	1	スーパーマーケット以外の施設(内装付)
3	—	詳細未定	1	スーパーマーケット以外の施設(スケルトン部分)

業務実施内容:有料駐車場等料金調査

NO	団地名	所在地	対象件数	備考
1	—	詳細未定	1	

業務実施内容:賃貸施設不動産鑑定評価(建物賃貸料)

NO	団地名	所在地	対象件数	備考
1	—	詳細未定	1	

業務実施内容:賃貸住宅に係る意見書

NO	団地名	所在地	対象件数	備考
1	—	詳細未定	3	

業務実施内容:団地のグループ化設定の妥当性に係る意見書

NO	団地名	所在地	対象件数	備考
1	—	詳細未定	1	左記対象件数は、グループ数を指す。

業務実施内容:賃貸施設等に係る意見書

NO	団地名	所在地	対象件数	備考
1	—	詳細未定	1	

業務実施内容:有料駐車場等に係る意見書

NO	団地名	所在地	対象件数	備考
1	—	詳細未定	1	

業務実施内容:月極駐車場料金データ等収集業務

NO	団地名	所在地	対象件数	備考
1	—	詳細未定	1	件数の単位は団地 なお、1団地10事例以上を調査

ウイークリースタンス 実施要領

1 目的

公共工事の品質確保の促進に関する法律(平成十七年法律第十八号)第22条に基づく「発注関係事務の運用に関する指針」を踏まえ、建設コンサルタント業務等における受発注者の業務環境を改善し、業務成果の品質が確保されるよう適正な業務執行を図ることを目的とする。

2 取組内容

- (1) 業務の実施に当たり、適切な作業時間を確保するほか、就業環境や業務特性等を勘案した上で、原則として以下の項目（1週間における仕事の進め方の相互ルール）について受発注者間で設定する。
 - ①休日明け日（月曜日等）を依頼の期限日としない。
 - ②水曜日は定時の帰宅を心掛ける。
 - ③休暇が取れるように休前日（金曜日等）は新たな依頼をしない。
 - ④昼休みや17時以降の打合せは行わない。
 - ⑤定時間際、定時後の依頼をしない。
 - ⑥その他、業務環境改善に関わる取組みを任意に設定する（web会議の積極的な活用等）。
- (2) 業務履行期間中であっても、受発注間で確認・調整の上、必要に応じ、設定した取組内容を見直すことができる。
- (3) (1)によらず、やむを得ず受注者に作業依頼を行う場合には、調査職員又は監督職員から管理技術者又は主任技術者に対して依頼内容とその理由を明確に指示する。
- (4) 緊急事態対応（災害対応等）については、取組みの対象外とする。

3 進め方

- (1) 初回打合せ時に取組内容を受発注者間で確認・調整の上、設定する。取組期間については、初回打合せ時から履行期間末までを原則とする。
- (2) 受注者は、設定した取組内容を打合せ記録簿に整理し、受発注者間で共有する。
- (3) 成果物納入時の打合せ時に実施結果、効果、改善点等を受発注者双方で確認し、打合せ記録簿に整理する。

以上

発行日付 令和〇〇年〇〇月〇〇日

団地コード番号：

団地名：

調 査 報 告 書

独立行政法人都市再生機構
様

[住所〇〇〇〇〇〇〇〇]

不動産鑑定業者 [会社名〇〇〇〇〇〇]

[代表者名〇〇〇〇〇〇]

不動産鑑定士 [氏名〇〇〇〇〇〇〇〇]

〔1〕 調査結果

調査対象住戸	月額実質賃料	月額支払賃料 (敷金3カ月)	月額支払賃料 (敷金2カ月)
○-○○○ (○○○)	○○○,○○○円 (○,○○○円/㎡)	○○○,○○○円 (○,○○○円/㎡)	○○○,○○○円 (○,○○○円/㎡)

〔2〕 調査対象団地及び調査対象住戸の表示

(1) 調査対象団地

団地名：○○

所在地：○○○○○

(2) 調査対象住戸

住戸番号	型 式	階 層	専有面積
○-○○○	○○○	○階建の○階部分	○○.○○㎡

〔3〕 調査の基本的な事項

(1) 調査事項

都市機構賃貸住宅の標準住戸に係わる一般家賃市場における新規実質賃料並びに月額支払賃料の3カ月分及び2カ月の敷金を授受した場合の月額支払賃料の調査

(2) 実地調査日

令和○○年○○月○○日

(3) 調査の基準となった時点

令和○○年○○月○○日

(4) 調査結果を決定した日付

令和○○年○○月○○日

(5) 前提条件

空家特別修繕及びライフアップ工事が完了したものとしての調査

〔4〕 調査対象団地の状況

(1) 団地概要

団地名：〇〇

所在地：〇〇〇〇〇

管理開始時期：昭和〇〇年〇〇月

住宅戸数：〇〇〇戸

(2) 街路条件

(3) 交通・接近条件

(4) 行政的条件

(5) 環境条件

(6) 地域要因の変動の予測

〔5〕比準賃料査定表

○-○○○号室

調査対象住戸の概要 所在：○○線「○○」駅から○○方へ 約○○m 築後：約○○年 構造：○○造 型式：○○○ 階層：○○階建の○階部分 専有：○○㎡		比準賃料（査定結果） 実質賃料 ***,***円 (*,***円/㎡) 支払賃料（敷金3カ月） ***,***円 (*,***円/㎡) （敷金2カ月） ***,***円 (*,***円/㎡)		
符号	1	2	3	
賃貸時点	令和**年**月	令和**年**月	令和**年**月	
賃貸事例の概要	所在： 築後： 構造： 型式： 階層： 専有：	所在： 築後： 構造： 型式： 階層： 専有：	所在： 築後： 構造： 型式： 階層： 専有：	
①実際支払賃料	円/㎡	円/㎡	円/㎡	
②一時金の運用益 及び償却額	円/㎡	円/㎡	円/㎡	
③実際実質賃料 （①+②）	円/㎡	円/㎡	円/㎡	
④契約事情補正	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	
⑤時点修正	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	
⑥現在推定実質賃料 （③×④×⑤）	円/㎡	円/㎡	円/㎡	
⑦ 格差補 ・ 修正要因と補 ・ 修正率	㉑賃貸条件補正 （共益費等）	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㉒地域格差 （交通の利便性等）	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㉓賃貸建物品等格差 （経過年数・階層・設 備等）	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㉔賃貸面積による 市場性	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	総合修正 （㉑×㉒×㉓×㉔）	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
⑧比準した賃料単価 （⑥×⑦）	円/㎡	円/㎡	円/㎡	

所在位置図
※任意様式

発行日付 令和〇〇年〇〇月〇〇日

団地コード番号：

団地名：

調 査 報 告 書

独立行政法人都市再生機構
様

[住所〇〇〇〇〇〇〇〇]

不動産鑑定業者 [会社名〇〇〇〇〇〇]

[代表者名〇〇〇〇〇]

不動産鑑定士 [氏名〇〇〇〇〇〇〇]

〔1〕 調査結果

調査対象店舗施設	月額実質賃料	月額支払賃料
○-○○○ (○○○)	○○○,○○○円 (○,○○○円/㎡)	○○○,○○○円 (○,○○○円/㎡)

本件調査賃料は、当該課税資産の貸付につき課されるべき消費税額を含まないものである。

〔2〕 調査対象団地及び調査対象店舗施設の表示

(1) 調査対象団地

団地名：○○

所在地：○○○○○

(2) 調査対象店舗施設

住戸番号	種 類	階 層	契約面積
○-○○○	○○○	○階建の○階部分	○○.○○㎡

〔3〕 調査の基本的な事項

(1) 調査事項

都市機構賃貸店舗施設の一般家賃市場における月額実質賃料の調査及び月額支払賃料に消費税等相当額（月額支払賃料の10%）を加算した額の6カ月分の敷金を授受した場合の新規月額支払賃料の調査

(2) 実地調査日

令和○○年○○月○○日

(3) 調査の基準となった時点

令和○○年○○月○○日

(4) 調査結果を決定した日付

令和○○年○○月○○日

(5) 前提条件

現況は内装工事・設備工事が施工されているが、当該内装工事・設備工事前の状態での調査

〔4〕 調査対象団地の状況

(1) 街路条件

(2) 交通・接近条件

(3) 行政的条件

(4) 環境条件

(5) 地域要因の変動の予測

〔5〕比準賃料査定表

(1) 標準的店舗施設の賃料（標準賃料）の査定

標準的店舗施設の概要				
所在：〇〇線「〇〇」駅から 約〇〇m		設備：スケルトン 面積：50m ²		
築後：約〇〇年		【標準賃料】		
構造：〇〇造		実質賃料 〇, 〇〇〇円/m ²		
種類：〇〇〇				
階層：〇〇階（〇階建）				
符号	1	2	3	
賃貸時点	令和**年**月	令和**年**月	令和**年**月	
賃貸事例の概要	所在：〇〇線「〇〇」 駅から約〇m 築後：約〇年 構造：〇〇造 用途：〇〇〇 設備：〇〇〇 階層：〇階（〇階建） 面積：約〇m ²	所在：〇〇線「〇〇」 駅から約〇m 築後：約〇年 構造：〇〇造 用途：〇〇〇 設備：〇〇〇 階層：〇階（〇階建） 面積：約〇m ²	所在：〇〇線「〇〇」 駅から約〇m 築後：約〇年 構造：〇〇造 用途：〇〇〇 設備：〇〇〇 階層：〇階（〇階建） 面積：約〇m ²	
①実際支払賃料	円/m ²	円/m ²	円/m ²	
②一時金の運用益 及び償却額	円/m ²	円/m ²	円/m ²	
③実際実質賃料 (①+②)	円/m ²	円/m ²	円/m ²	
④契約事情補正	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	
⑤時点修正	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	
⑥現在推定実質賃料 (③×④×⑤)	円/m ²	円/m ²	円/m ²	
⑦ 格差補 ・修正 要因と補 ・修正 率	㉑賃貸条件補正 (共益費等)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㉒地域格差 (商況等)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㉓賃貸建物 品等格差 (経過年数・階層・設備等)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㉔賃貸面積に よる市場性	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	総合修正率 (㉑×㉒×㉓×㉔)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
⑧比準した賃料単価 (⑥×⑦)	円/m ²	円/m ²	円/m ²	

(2) 調査対象店舗施設の賃料の査定

施設番号：○○○○○○○○○○

調査対象店舗施設の概要 所在：○○線「○○」駅から 約○○m 築後：約○○年 構造：○○造 種類：○○○ 階層：○階（○階建） 設備：スケルトン 面積：50㎡		比準賃料（査定結果） 実質賃料 ○, 〇〇〇, 〇〇〇円（〇, 〇〇〇円/㎡） 支払賃料 ○, 〇〇〇, 〇〇〇円（〇, 〇〇〇円/㎡）
①標準賃料（前記（1）参照）		円/㎡
正率 ②個別格差補・修正要因と補・修	㊶賃貸条件補正（共益費等）	$\frac{100}{***}$
	㊷地域格差（商況等）	$\frac{100}{***}$
	㊸賃貸建物品等格差（経過年数・階層・設備等）	$\frac{100}{100}$
	㊹賃貸面積による市場性	$\frac{100}{100}$
	総合修正率（㊶×㊷×㊸×㊹）	$\frac{100}{100}$
③調査対象店舗施設の実質賃料単価（①×②）		円/㎡
④調査対象店舗施設の実質賃料（③×面積）		円

所在位置図
※任意様式

発行日付 令和〇〇年〇〇月〇〇日

団地コード番号：

団地名：

調 査 報 告 書

独立行政法人都市再生機構
様

[住所〇〇〇〇〇〇〇〇]

不動産鑑定業者 [会社名〇〇〇〇〇〇]

[代表者名〇〇〇〇〇〇]

不動産鑑定士 [氏名〇〇〇〇〇〇〇〇]

〔1〕 調査結果

調査対象駐車場等	形態	月額支払料金
○地区○○○	平面式	○○,○○○円

〔2〕 調査対象団地及び調査対象駐車場等の表示

(1) 調査対象団地

団地名：○○

所在地：○○○○○

(2) 調査対象駐車場等

位置	形態
○地区○○○	平面式

〔3〕 調査の基本的な事項

(1) 調査事項

都市機構有料駐車場等の標準位置に係る一般市場における月額支払料金の3カ月分の敷金を授受した場合の月額支払料金の調査

(2) 実地調査日

令和○○年○○月○○日

(3) 調査の基準となった時点

令和○○年○○月○○日

(4) 調査結果を決定した日付

令和○○年○○月○○日

〔4〕 調査対象団地の状況

(1) 団地概要

団地名：〇〇

所在地：〇〇〇〇〇

管理開始時期：昭和〇〇年〇〇月

住宅戸数：〇〇〇戸

駐車場台数：〇〇台

バイク置き場台数：〇〇台

倉庫件数：〇〇件

(2) 街路条件

(3) 交通・接近条件

(4) 行政的条件

(5) 環境条件

(6) 地域要因の変動の予測

〔5〕 料金査定

(1) 料金算定

符号	1	2	3	
賃貸等時点	令和**年**月	令和**年**月	令和**年**月	
事例の概要	所在： 形態： 団地までの距離：	所在： 形態： 団地までの距離：	所在： 形態： 団地までの距離：	
①実際支払料金等	円/台	円/台	円/台	
②一時金の内容	円/台	円/台	円/台	
③補正要因と補正率	㊤賃貸条件補正 (一時金の有無等)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㊦設備等補正 (屋根・舗装・柵等)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㊧その他要因補正	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	総合修正 (㊤×㊦×㊧)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
④補正後の料金 (①×③)	円/台	円/台	円/台	

(2) 料金算定に係るコメント

--

駐車場等所在位置図（調査対象）
※任意様式

