

競争入札経過調書（最低価格落札方式）

件 名 令和6・7年度 空港土地等に係る使用料調査

開 札 年 月 日 令和6年3月15日 （落札決定日 令和6年4月1日 ）

入札執行官署 東京航空局

落 札 金 額 ￥ 3,245,000 -

落 札 者 明和不動産鑑定

予 定 価 格 ￥ 13,764,228 -

積 算 額 ￥ 13,764,228 - 入札書比較価格（予定価格の100/110） ￥ 12,512,935 -

調 査 基 準 価 格 ￥ 8,258,536 - 調 査 基 準 価 格 の 100/110 ￥ 7,507,760 -

低入札価格調査実施済 第1回 落札

| 入札参加者 | 第1回入札 | 第2回入札 | 摘 要 |
|----------------|------------|-------|--------|
| | 入札金額 | 入札金額 | |
| 明和不動産鑑定 | 2,950,000 | | 第1回 落札 |
| 堤不動産鑑定株式会社 | 4,570,000 | | |
| 株式会社中央不動産鑑定所 | 4,900,000 | | |
| J L L 森井鑑定株式会社 | 15,350,000 | | |
| | | | |

※ 入札金額は入札者が見積もった契約希望金額の110分の100に相当する金額である。

※ 予定価格（入札書比較価格）の制限の範囲内で最低価格をもって有効な入札を行った入札者を落札者とする。

※ 落札決定に当たっては、入札書に記載された金額に当該金額の10%に相当する額を加算した金額（1円未満の端数は切り捨て。）をもって落札金額とする。

低入札価格調査の実施概要

工 事 名 : 令和6・7年度 空港土地等に係る使用料調査

調査を実施した業者名・住所 : 明和不動産鑑定 茨城県古河市久能878-1

| 項 目 | 内 容 |
|----------------------------|--|
| ① その価格により入札した理由 | 調査対象者は、過去複数年度当局発注の同業務の受注実績があり、直近においても本省航空局発注にて同種の業務を受注し、当局使用許可に係る最新の情報の知見も持ち合わせているなど、業務内容を熟知しているものと考えられる。今回の調査内容は過去の調査内容と多くの部分同様であり、過去の鑑定書が活用可能で効率的に作業ができること、直近の航空局の発注にて収益賃料算出に必要な事業者の収益分析も既に行っていることから、本業務の大部分を占める「要因分析及び価格査定」の作業時間を大幅に圧縮可能と判断し、人件費及び諸経費を削減して今回の入札価格の算出に至ったものと思料される。 |
| ② 当該契約の履行体制 | 不動産鑑定士である主任技術者が確保されており、十分な履行体制が確保できているものと思料される。 |
| ③ 当該契約期間中における他の契約請負状況 | 当該契約期間中における他の契約請負案件がないことから、当業務に支障がないと思料される。 |
| ④ 手持機械の状況 | 該当なし。 |
| ⑤ 過去に施工した公共工事及び発注者 | 令和3年度以前の複数年度において、同業務を請け負っている実績があり、直近においても本省航空局発注の同種業務の実績があることから、業務に支障がないものと思料される。 |
| ⑥ 経営内容 | 調査対象者は官公庁等発注の業務を受注しており特に問題はない。 |
| ⑦ 1から6までの事情聴取した結果についての調査検討 | 調査対象者は、受注意欲の高さから人件費及び諸経費の削減を行ったことが低入札価格となった主な原因であるが、過去に亘る当局受注に際しては特段の問題は見当たらず、当局からの不動産鑑定に係る様々な問い合わせに対しても専門的な知見を踏まえ適格・迅速に対応されており、履行体制も確保されていることが確認できることから、本業務の遂行が可能と判断する。 |
| ⑧ 経営状況 | 経営状況－特段問題なし |
| ⑨ その他必要な事項 | 特になし |