

固定資産総合資料整備業務委託（評価支援業務） 契約のための企画提案（プロポーザル）実施要領

1 業務の目的

本業務は、状況類似（地域・地区）、標準宅地、既存路線等の見直し及び路線価の算定等 3 年ごとに実施する固定資産の評価替えに必要な基礎資料の整備並びに高度な専門知識に基づく実務的な支援を委託するものであり、これらにより、固定資産税の賦課に係る様々な課題への対応や課税庁として根拠ある説明責任を果たし、納税者と良好な信頼関係の構築を図ることを目的としています。

2 参加者の要件

参加者は次のいずれの要件も満たしていることが必要です。

- (1) 令和 6・7 年度市原市入札参加資格者名簿（測量・コンサルタント部門）に登録されており、かつ、補償関係建設コンサルタント（土地評価）に登録があること。
- (2) 市原市建設工事請負業者等指名停止措置要領の規定による指名停止及び指名保留措置を、募集開始の日から締切日までの間に受けていないこと。
- (3) 市原市が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱に基づく排除措置を、募集開始の日から締切日までの間に受けていないこと。
- (4) 募集開始の日から起算して、前 2 年以内に手形交換所又は電子交換所による取引停止処分を受けていないこと、又は前 6 ヶ月以内に手形若しくは小切手の不渡り事故を出していないこと。
- (5) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）上の更生手続開始の申立てをした場合にあっては、募集開始の日までに同法に基づく裁判所による更生手続開始決定がなされていること。
- (6) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）上の再生手続開始の申立てをした場合にあっては、募集開始の日までに同法に基づく裁判所による再生手続開始決定がなされていること。
- (7) 市原市に課税客体がある場合にあっては、市原市税の滞納がないこと。
- (8) 法人税、消費税及び地方消費税の未納の税額がないこと。
- (9) プライバシーマーク又は ISO/IEC27001 若しくは JIS Q 27001 の認証・認定資格の登録を受けている者

3 企画提案（プロポーザル）方式への参加手続き（予定）

企画提案参加者は次の（1）から（8）に記載がある日程や留意事項を確認の上、必要書類等を提出してください。

(1) 参加者の公募案内

ア 日 時 令和6年5月13日（月）から令和6年5月30日（木）まで
イ 掲示場所 市原市ホームページ掲載
ウ U R L

<https://www.city.ichihara.chiba.jp/article?articleId=6631d5831c88c9585189ce51>

(2) 質問等照会期限

ア 照会期限 令和6年5月24日（金）午後5時必着
イ 照会方法 電子メールによってのみ受け付けます。また、質問の内容及び回答は、すべての参加者に対して発信します。
ウ E-mail koteishisanzei@city.ichihara.lg.jp
エ 照会先 市原市 財政部 固定資産税課 土地係
オ 書式等 様式1「質疑回答書」（様式は市原市ホームページからダウンロードしてください。）

(3) 企画提案参加申込書の提出

ア 提出期限 令和6年5月30日（木）午後5時
イ 提出方法 持参又は郵送（提出期限までに必着のこと）
ウ 提出場所 〒290-8501 市原市国分寺台中央一丁目1番地1
市原市 財政部 固定資産税課 土地係（市役所第2庁舎1階）
エ 書式等 様式2「企画提案参加申込書」（様式は、市原市ホームページからダウンロードしてください。）
オ 提出物 ① 様式2「企画提案参加申込書」（1部）
② 税務署が発行する納税証明書「その3の3」（1部）
③ 会社概要（1部）
・会社名、設立年月日、資本金及び社員数がわかる資料（登記簿等）
・固定資産土地評価替え業務の実績について（直近2回の評価替え（R6基準年度、R3基準年度）において業務の実績がある場合は、これを必ず記載してください。）
④ 予定技術者の経歴（1部）
・本業務の主任技術者、不動産鑑定士等の個々の経歴及び資格証明書の写し

⑤ 認証・認定資格等の登録証の写し

- ・プライバシーマーク又は ISO/IEC27001 若しくは JIS Q 2701 について、本企画提案募集の公告日から企画提案書提出期限までの期間において有効な登録証の写しを提出してください。

(4) 企画提案参加者の選定

企画提案参加申込書を提出した参加希望者について参加資格要件を審査し、その結果は、電子メール及び郵送によりすべての参加希望者に通知します。

(5) 企画提案に関する説明会

- ア 日 時 令和 6 年 6 月 14 日 (金)
- イ 場 所 市原市役所 第 2 庁舎 1302 会議室
- ウ 提出物 企画提案書提出意思確認書 (参加選定者への通知に同封します)
- エ 内 容 ① 企画提案書の提出について
② 企画提案書のヒアリングについて

※ 会場、日時等に変更が生じた場合は、別途連絡します。

(6) 企画提案書の提出

- ア 提出期限 令和 6 年 6 月 21 日 (金) 午後 5 時
- イ 提出方法 持参又は郵送 (提出期限までに必着のこと)
- ウ 提出場所 〒290-8501 市原市国分寺台中央一丁目 1 番地 1
市原市 財政部 固定資産税課 土地係 (市役所第 2 庁舎 1 階)
- エ 書 式 等 様式 3「企画提案書」の表紙 (様式は、市原市ホームページからダウンロードしてください。)
- オ 提出物 ① 様式 3「企画提案書」の表紙 (1 部)
② 企画提案書 (10 部)
③ 見積書 (1 部)

※ 提出する企画提案書 10 部のうち、1 部は原本で、他の 9 部は写しでも可。

(7) 企画提案書のヒアリング

以下のとおり、企画提案書のヒアリングを実施します。

- ア 日 時 令和 6 年 7 月 18 日（木）午後 1 時 30 分から開始
- イ 場 所 ① 集合場所：市原市役所 第 2 庁舎 1302 会議室
② 発表場所：市原市役所 第 2 庁舎 1301 会議室
- ウ 時 間 発表時間は、1 者 40 分以内（発表 30 分、質疑応答 10 分）
① 13：30～14：10
② 14：15～14：55
③ 15：00～15：40
④ 15：45～16：25

※ 会場、日時等に変更が生じた場合は、別途連絡します。

エ 留意事項

プレゼンテーション用のプロジェクター（EPSON EB1776W）、スクリーン及びノートパソコンを用意しますが、その他必要となる機材等がある場合は、各自準備願います。

また、当日配布する資料がある場合には、10 部ご用意ください。

なお、ヒアリングの参加者は、4 名以内でお願いします。

(8) 受託者の選定

企画提案審査会としての総合評価において最高得点となった提案者を最優秀提案者とし、次に得点が高い提案者を次点提案者として選定し、最優秀提案者と契約締結の交渉を行います。ただし、合計得点を審査員の数で除した点数が 150 点（基準点）に満たない場合は、最優秀提案者、次点提案者のいずれにも選定いたしません。最優秀提案者と契約条件等で合意に至らなかった場合又は本プロポーザル終了後に失格事項に該当することが判明した場合には契約締結を行わないこととし、次点提案者と契約締結の交渉を行います。また選定結果は、郵送によりすべての企画提案参加者に通知します。

4 企画提案書の記載について

(1) 企画提案書の記載

別紙「固定資産総合資料整備業務委託（評価支援業務）仕様書」に基づき、以下の事項についてご提案願います。

また、企画提案書には、貴社と判別できるような記載、表現、ロゴ、資料等は添付しないでください。

ア 業務実績

(ア) 政令市や県庁所在市、市原市規模（人口）以上の自治体での実績が複数ある

場合には、具体的な実績を 2 件以上記載してください。

- (イ) 直近 2 回の評価替え（令和 6 基準年度、令和 3 基準年度）における実績がある場合は、これを優先して記載してください。

イ 業務実施方針

仕様書を踏まえ、受託した際にどのようにして本業務を実施するか実施方針や業務工程について記入してください。

ウ 業務実施体制

- (ア) 配置（予定）している不動産鑑定士について、固定資産評価業務に係る実務経験年数及び人数について記入してください。
- (イ) 主任技術者その他配置を予定する者について、固定資産評価業務に係る実務経験年数及び不動産鑑定士の資格の有無を明記してください。
- (ウ) 情報セキュリティに関する資格について複数有している場合は、すべて明記してください。

エ 業務手法

- (ア) 用途地区・状況類似（地域・地区）・標準宅地の見直しの基準及び根拠
- (イ) 路線価の付設及び見直しの基準及び根拠
- (ウ) 価格形成要因の判断及び比準表の格差率に係る基準及び根拠
- (エ) その他の宅地評価法から市街地宅地評価法（路線価方式）への移行に係る基準及び根拠

オ 業務支援

- (ア) 土地評価要領の検証方法
- (イ) 所要の補正の検証及び調査方法
- (ウ) 所有者からの審査申出や、照会、クレーム等への対応方法
- (エ) 市職員を対象とする研修内容及びスケジュール
- (オ) 上記オの(ア)から(エ)までについて、政令市や県庁所在市、市原市規模（人口）以上の自治体での実績が複数ある場合は、具体的な実績を 2 以上記載し、直近 2 回の評価替え（令和 6 基準年度、令和 3 基準年度）における実績がある場合は、これを優先して記載してください。
- (カ) 判例、通達等の固定資産税業務に関する調査研究及び提供方法

なお、上記エの(ア)から(エ)まで及びオの(ア)から(エ)までの各事項に関しては、令和 6 年 8 月から令和 9 年 7 月までの 3 か年分ごとに、次の内容について必ず記載してください。

- ① 実施方法（従事員体制）
- ② 実施スケジュール
- ③ 実施時に市に提供する資料

(2) 企画提案書の様式

A4 版縦、横書き、左綴じにより作成し、表紙は、様式 3「企画提案書」を使用してください。

(3) 見積書の記載

ア 見積書は、別紙「固定資産総合資料整備業務委託（評価支援業務）仕様書」に基づき作成し、企画提案書とは別冊にした上、企画提案書と一緒に提出してください。

イ 見積書の宛名は「市原市長」、業務名は「固定資産総合資料整備業務委託（評価支援業務）」とし、社名並びに代表者職氏名を記載の上、社印及び代表者印を押印してください。

ウ 見積書の額は、次の各年度の額（消費税込み）を上限とし、人件費や諸経費等について詳細に記載してください。なお、上限額を超える見積りによる提案は、失格とします。

- (ア) 令和 6 年度 13,310 千円
- (イ) 令和 7 年度 13,860 千円
- (ウ) 令和 8 年度 17,490 千円
- (エ) 令和 9 年度 1,320 千円

(4) 履行期間

契約日から令和 9 年 7 月 31 日までとします。

5 企画提案の評価

本業務は、令和 9 基準年度の評価替えに関する業務について、3 か年継続して実施するものであることから、計画的かつ具体的であり、実現可能な提案である必要があります。

業務手法及び業務支援の評価は、基準及び根拠が具体的かつ明確であり、納税者への説明及び職員による検証が容易に可能であることを重視します。

また、本業務における本市に対する実務的な支援は、土地評価要領や所要の補正の検証、所有者からの審査申出等への対応等、土地評価に係る高度な専門的知識が求められます。このため、貴社が有する専門性を、当該実務的な支援を通じてどのような形で活かしていこうと考えているか、併せてお示してください。

なお、審査については、ヒアリング実施による総合評価で行います。

【参考】企画提案の評価項目

項目	評価点	評価の着眼点
参加者の業務実績	30	自治体における土地に係る固定資産総合資料整備業務について、相当の業務実績を有しているか
業務実施方針	20	本業務の趣旨を的確に理解し、具体的な実施方針を示しているか
		評価替えに向け、具体的な業務内容及び成果が期待される業務工程を示しているか
業務実施体制	30	不動産鑑定士は、適切に配置されているか
		主任技術者等の技術者は、適切に配置されているか
		個人情報等の適正な保護及び管理のために必要な措置を講じることができるか
業務手法	60	用途地区・状況類似（地域・地区）・標準宅地の見直しに関する業務について、基準及び根拠が明確であり、また、納税者への説明等、容易に活用できる方法を提案しているか
		路線価の付設及び見直しに関する業務について、基準及び根拠が明確であり、また、納税者への説明等、容易に活用できる方法を提案しているか
		価格形成要因や比準表の格差率に関する業務について、基準及び根拠が明確であり、また、納税者への説明等、容易に活用できる方法を提案しているか
		その他の宅地評価法から市街地宅地評価法（路線価方式）への移行に関する業務について、基準及び根拠が明確であり、また、移行に伴う実務上の問題点や影響を考慮しているか
業務支援	70	土地評価要領の検証及び作成に関する業務について、他の自治体における業務実績があり、検証等の方法が具体的に提案されており、かつ、実務への影響を考慮しているか
		所要の補正の検証及び調査に関する業務について、他の自治体における業務実績があり、検証等の方法や、新たに所要の補正を適用する場合の支援方法等が具体的に提案されており、かつ、実務への影響を考慮しているか
		所有者からの審査申出や、照会、クレーム等に対する助言・支援等について、他の自治体における業務実績があり、対応方法が具体的に提案されており、かつ、体系的にまとめられているか
		自治体職員を対象とする研修について相当の実績があり、その内容及びスケジュールが具体的、かつ、効果的なものであるか
		判例、通達等の固定資産税業務に関する調査研究方法が明確に示されており、提供方法は適切であるか
資料作成能力・説得力	10	資料が分かりやすく、説明が論理的であるか。質疑応答は的確であるか（ヒアリング）。
提案意欲	10	事業に対する意欲や熱意が感じられるか（ヒアリング）。
提案価格	20	提案の全体額、項目の内訳、積算にかかる明細、積算根拠を記載する。 次の式により算出する。 20点×提出された提案価格書の最低価格÷当該提案価格（小数点第二位四捨五入）

6 その他留意事項

- (1) 参加者の要件に反する場合は、参加者としての資格を失うものとします。
- (2) 企画提案書の内容が記載要領等に反するものであるときは、参加者としての資格を失う場合があります。
- (3) 正常な競争を妨げる目的をもって連合したことが認められた場合は、企画提案を無効とします。
- (4) 固定資産総合資料整備業務委託（評価支援業務）の企画提案（プロポーザル）方式への参加手続きに関する一切の経費は、参加者の負担とします。なお、提出された提案書の書類等の返却はいたしません。
- (5) 提出された各書類の差し替え、再提出は認めません。
- (6) 本企画提案の実施期間中（公告から選定結果の通知まで）は、本件に関する質疑等は必ず事務局を通して行うこととし、他の提案者を貶めるようなものは当然のこと、審査状況の確認等は認めません。
- (7) 提出された書類等は、公平性、透明性及び客観性を期すため、公表することがあります。
- (8) 本企画提案の審査やその報告のために必要がある場合は、本市がその写しを作成し、使用することができるものとします。
- (9) 参加者が本提案に関し知り得た情報について、受託の有無に関わらず本調達以外の目的に使用しないものとします。また、本市の書面による事前の許可無くして第三者に開示しないものとします。ただし、本提案のために必要な参加者及び参加者の関連会社の役員及び従業員に対し、本確認書と同等の機密保持義務を課した上で機密情報を開示する場合についてはこの限りではないものとします。

7 質疑及び提出先

〒290-8501

千葉県市原市国分寺台中央一丁目1番地1

市原市 財政部 固定資産税課 土地係（海老澤、長谷川、佐久間、藤澤）

電 話 0436 (23) 9812 (直通)

0436 (22) 1111 (代表) 内線 2243、2244

F A X 050-3102-3321

E-mail koteishisanzei@city.ichihara.lg.jp