

令和9 基準年度評価替え宅地等地価調査業務委託に関する
提案書等作成要領

1 提案の範囲

提案の範囲については、以下に掲げる事項を基本とする。

(1) 業務経歴等について

本業務を実施する上での提案者の実績等について記載する。

【提案事項一覧表1-1から1-3までに該当】・・・様式第1号、2-1号～2-4号、任意の様式

(2) 業務実施方針等について

本業務を実施する上で市側が確認したい事案に対して提案者の提案を行うものとする。

【提案事項一覧表2-1から2-6までに該当】・・・様式3号、任意の様式

※(1)及び(2)の書類は、以下の形式で作成すること。

ア 用紙はA4判を用いる。

イ 文字サイズは、12ポイント以上を基本とする。

ウ 用紙は、任意の様式によるものは各提案につき片面1～2枚程度とする。

エ 原則横書きとする。

オ 表や図など挿入は自由であるが、判読できるサイズにすること。

カ 全ての書類一式をまとめた正本を1部、(2)の書類のみをまとめた副本を8部作成する。

キ 副本は、社名及び社名を連想させるロゴを使用しないこと。また、表紙や目次のほか、本文中にも記載しないこと。

(3) 見積書及び積算内訳書について

ア 見積額は、消費税及び地方消費税相当額を含まない額を記載すること。

イ 消費税及び地方消費税相当額を含む額(提示された見積額に100分の10に相当する額を加算する。)が提案限度額を上回る場合は失格とする。

ウ 見積額を算定した内訳書を見積書に添付すること。

エ 内訳書は、年度別に分けて仕様書の項目ごとに作成すること。通年の業務においては、各年度に金額を振り分けること

オ 1部作成すること。

2 提案書の記載事項について

提案書は、当該あるいは今後の委託業務に係る契約において、その内容が担保できるものに限るものとする。受託予定者に決定した場合は、契約書、仕様書、関係規程に加えて提案書の内容も実施できるものと解釈するので、その旨を熟知の上、作成すること。

提案事項一覧表

1 業務経歴等について

提案事項	様式	内容に関する留意事項	評価点
1-1 業務実績	第1号	<p>(1) 固定資産土地評価支援業務の実績</p> <p>平成30年4月～公告日の間に中核市以上の自治体で発注された固定資産土地評価支援業務に関する実績内容・実績数について記載する（契約履行中の案件含む）。中核市（豊田市を除く）以上の実績がない場合は該当なしとして記載すること。</p> <p>中核市以上の受注実績のうち、政令市の実績がある場合は必ず記載し、契約実績の分かる資料を添付すること。実績があっても添付資料で確認出来ない場合はカウントしない。</p> <p>1つの自治体で複数契約実績がある場合は、代表的な業務を1件記載すること。（平成30年4月以降で3年間（複数年）の業務を2回受注したとしても1件のみ記載すること。）</p>	5
1-2 業務担当責任者等の能力	第2-1号 第2-2号 第2-3号 第2-4号	<p>(1) 業務担当責任者の実績等</p> <p>本業務を担当する業務担当責任者について、様式に基づき、各事項について記載する。</p> <p>(2) 業務主担当者の実績等</p> <p>本業務を担当する業務主担当者について、様式に基づき、各事項について記載する。</p> <p>(3) 情報処理技術者の実績等</p> <p>本業務を担当する情報処理技術者について、様式に基づき、各項目について記載する。</p> <p>(4) 不動産鑑定士の実績等</p> <p>本業務を担当する不動産鑑定士（全員分）について、様式に基づき、各項目について記載する。</p>	19
1-3 業務の実施体制	任意	<p>(1) 本業務の実施体制</p> <p>本業務を実施する組織体制について説明すること。次の項目については必ず記載すること。</p> <p>ア 不動産鑑定士の業務への関わり方</p> <p>イ 業務担当責任者のフォロー体制</p> <p>ウ 各担当の役割</p> <p>エ 通常時の市との打合せ体制</p> <p>オ その他人員によるバックアップ及びサポート体制</p>	6

2 業務実施方針等について

提案事項	様式	内容に関する留意事項	評価点
2-1 業務実施方針	任意	<p>(1) 本業務の実施方針 本市は、地図情報システムと路線価付設システムを併用し、評価替え業務を行う。地図情報システムとの連携を踏まえ、本業務を実施する方針について簡潔に説明すること。</p> <p>(2) 業務実施計画 業務の全体スケジュールを示すこと。また、市と提案者の役割等についても明記すること。</p>	8
2-2 路線価について	任意	<p>(1) 適正な路線価の付設について 近年の地価動向を踏まえ、適正な路線価を付設するための価格形成要因の見直し等について簡潔に説明すること。</p> <p>(2) 路線価のバランス検証方法について 価格バランスのとれた路線価を付設するための視点、検証にあたっての進め方（提案者がどの程度介入して検証するか）等について明示すること。</p>	10
2-3 審査申出、納税者対応等の相談について	任意	<p>(1) 審査申出への対応について 審査申出への対応期間、対応方法、申出書に対する反論書作成までの流れについて、簡潔に説明すること。また、市との関わり方をどのように考えるか、簡潔に説明すること。</p> <p>(2) 相談体制について 審査申出への対応に対する相談体制について、明記すること。特に、不動産鑑定士についてどのような介入がされるかを示すこと。</p>	10
2-4 路線価付設システムについて	任意 及び 第3号	<p>(1) 導入する路線価付設システムの特徴 本業務で導入する路線価システムの1番の特徴とクライアント側のOSがWindows10の場合の互換性を踏まえて本業務で導入する路線価付設システムの構成について簡潔に説明すること。路線価付設システムの説明の際には、デモ画面を用いた機能説明を行ってもよい。デモ画面を用いた機能説明を行う場合は、提案書提出期限までにその旨を申し出ること。また、スクリーン、プロジェクター、HDMIケーブルについては市側で準備する。</p> <p>(2) 機能要件について 機能要件一覧表（様式第3号）に従って、機能の実現の可否を記載する。原則全ての機能要件を満たしていることが必要であるが、システム改修等により実装する場合は○とし、代替の機能で実現できない機能を補うことができる場合には、△として代替の機能について明示すること。</p>	8
2-5 将来提案について	任意	<p>(1) 本市の課題解決のための提案について 近年の判例等を踏まえ、本市における課題や今後検討していく必要がある事項について記載すること。また、その課題</p>	14

		<p>に対して、効果的な解決手法があれば記載すること。</p> <p>(2) 負担軽減等のための提案について</p> <p>仕様書にない項目でこの3年間で職員の負担軽減や本市の公正な課税の推進に有効的な(実現可能)な提案があれば記述すること。提案項目を実施した場合にかかる費用については、見積額の範囲内とする。</p>	
2-6 取組意欲	-	<p>本市の状況を分析し、本業務を積極的に受注したい意志を感じる積極的な提案であるかを判断する。</p>	5

機能要件一覧表

各機能について、要件仕様を満たす場合は「可否」欄に「○」、困難な場合は「×」、代替の機能で実現困難な機能を補うことができる場合には「△」を記載し代替の機能について別紙（任意様式）に明示すること。

番号	種類	項目	可否
1	情報 管理	地域特性に応じた価格形成要因の登録ができる	
2		用途地区、比準表種類ごとの価格形成要因の登録ができる	
3		路線、状況類似、標準宅地の属性データ及び価格等がデータベースに格納できる	
4		既存の路線等の属性データ等を引き継ぎできる	
5		路線の各種属性データの編集ができる	
6		時点修正率の格納ができる	
7		評価年度ごとのデータの管理・運用ができる	
8		区画整理地等の別途管理・運用ができる	
9		写真データを標準宅地情報に格納し、閲覧できる	
10	出力 機能	任意の範囲の属性情報の抽出と出力ができる	
11	印刷 機能	表示画面印刷と印刷の書式の編集ができる	
12	検索 機能	コード情報、番地情報による地図検索ができる	
13		路線、状況類似地域（地区）、標準宅地、距離施設の番号による検索ができる	
14	計算 機能	路線要因データ及び路線価格比準表を変更し、路線価計算および価格調整ができる	
15		状況類似地域の分割・状況類似地域の統合・主要な街路の変更・主要な街路の属性値の変更・比準表の変更・その他の街路の属性値の変更等にかかる、路線価のシミュレーションができる	
16		路線ごとの各種施設までの距離について、直線距離による計測、または道路網ネットワークを用いた道路距離計測が可能である	
17		距離計測施設の自動選択ができる	
18	地図 表示	道路距離計測結果の計測経路確認ができる	
19		属性データの内容が路線価図に表示できる	
20		路線、標準宅地、状況類似区分線等の図形をディスプレイ上に表示し、編集できる	
21		路線、標準宅地、状況類似の任意の属性データに応じて、図形上の色替え表示がスムーズ（遅くとも30分以内）にできる	
22		路線価の価格評定内訳画面表示ができる	
23		前評価年度価格評定内訳との比較検討ができる	
24		(株)ゼンリン社の Zmap-Town II 背景図として使用できる	
25		各種情報のレイヤ管理とレイヤの表示・非表示の切り替えができる	
26		定率・指定縮尺及び任意範囲の拡大・縮小表示、画面移動ができる	
27		豊田市都市計画基本図データの背景図利用ができる	
28		状況類似、用途地域、用途地区等の属性を面的区域として認識できる	

(注意事項)

- ① 本機能要件は、仕様書の内容であるため、全て実現することを原則とする。
- ② 記載にあたっては仕様書中の各機能の仕様条件を全て満たしていることを前提とする。「○」を記載し、その後本業務の契約を行った場合は必ずシステムとして実現するものとする。