

土地評価基礎調査業務委託（比準表見直し対応）

公募型プロポーザル実施要領

令和8年2月

川口市理財部固定資産税課

1 目的

土地の評価をより適正かつ公平に行うため、不動産鑑定士等の専門的知識を有する者を中心として、令和9基準年度固定資産評価替えに必要な土地価格比準表の作成、路線価の検証、土地の評価及び課税等に関する総合支援を目的とした事業である。

この要領は、より効果的に当該手続きを実施する事業者を公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）により選定するため、その実施方法等必要な事項を定める。

2 業務内容

土地価格比準表（普通商業地区）の作成、路線価の検証、土地の評価及び課税等に関する総合支援を実施する。

（1）業務名称

土地評価基礎調査業務委託（比準表見直し対応）

（2）業務内容

別紙「土地評価基礎調査業務委託（比準表見直し対応）仕様書」のとおり。

（3）業務委託期間

契約締結日から令和9年3月31日まで。

（4）見積限度額

本業務の限度額は、3,300,000円（消費税及び地方消費税を含む）とする。

3 参加資格

本プロポーザルの参加資格は、以下に掲げる資格要件を満たす者とする。

- （1） 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当していないこと。
- （2） 川口市物品入札資格登録をしていること。
- （3） 告示日から企画提案書等提出期間締切日までの期間において、川口市有資格業者に対する指名停止等の措置基準に基づく指名停止措置を受けていないこと。
- （4） 政令指定都市、中核市及び同等規模の他自治体において、比準表作成業務及び路線価の検証等の受託実績があること。
- （5） 不動産鑑定士の資格を有する社員を複数名雇用していること。
- （6） 個人情報について適切な保護措置を講ずる体制を整備していること。プライバシーマークや情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）等、第三者機関の評価によるセキュリティ基準の認定を受けていること。

4 応募に関する留意事項

- （1） 企画提案書の作成、提案に必要な経費は参加事業者の負担とする。
- （2） 企画提案書の提出期限後、提出書類の差替え、追加、再提出は認めない。
- （3） 企画提案書等、提出された書類は返却しないものとする。
- （4） プロポーザル参加者が1者となった場合でも、プロポーザルを実施する。

(5) 提出書類に関する著作権等について

プロポーザル参加者が本市に提出した書類に含まれる著作物の著作権は、プロポーザル参加者に帰属する。ただし、提案書が採用された場合、その一切の著作権は本市に帰属することとする。

提出されたすべての書類はプロポーザル参加者に返却しない。

なお、提出された書類については、本市の情報公開制度に基づく開示請求があった場合、開示することがある。

(6) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標特権の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた一切の責任は、プロポーザル参加者が負うものとする。

5 募集方法実施手続き及び日程

内 容	期 間 等
参加募集の告示	令和8年2月 9日(月)
参加意思表明書提出期間	令和8年2月 9日(月) ～ 令和8年2月19日(木)
質問書の受付期間	令和8年2月 9日(月) ～ 令和8年2月19日(木)
質問書の回答期間	令和8年2月 9日(月) ～ 令和8年2月25日(水)
参加辞退届提出期間	令和8年2月26日(木) ～ 令和8年3月 5日(木)
企画提案書、書面審査に係る確認書及び見積書等の提出期間	令和8年2月26日(木) ～ 令和8年3月 5日(木)
企画提案書、書面審査に係る確認書及び見積書等の質疑回答期間	令和8年3月 6日(金) ～ 令和8年3月12日(木)
一次審査(書類審査)	令和8年3月13日(金) ～ 令和8年3月16日(月)
一次審査結果通知(不合格者のみ)	令和8年3月17日(火)までに送付予定
二次審査(書類審査)	令和8年3月17日(火) ～ 令和8年3月19日(木)
二次審査結果の通知	令和8年3月25日(水)までに送付予定

6 本プロポーザル参加に関する質問の受付及び回答

(1) 質問の受付方法

業務内容、企画提案等の質問は電子メールのみ受け付ける。本文には質問内容を記述せず、別紙「質疑応答書」に内容を記載の上、添付して提出すること。質疑応答書には、回答先の担当窓口の部署、氏名、電話番号、電子メールアドレスを併記し、件名は 【質問】土地評価プロポ：業者名 とすること。

(2) 受付先

川口市理財部固定資産税課土地第2係

E-Mail 060.06000@city.kawaguchi.saitama.jp

(3) 回答方法

令和8年2月25日(水)までに、応募事業者に質問者名を伏せたうえ、市ホームページ上にて回答する。

7 企画提案書等の提出

本プロポーザルへの参加者(以下提案者)は、以下の書類を提出するものとする。なお、参加意思を表明した提案者であっても、参加資格を満たしていないことが判明した場合には、本プロポーザルに参加することができない。

(1) 提出書類

ア 参加意思表明書 1部

イ 書面審査に係る確認書 1部

ウ 見積書及び内訳書 1部

エ 企画提案書

正本 1部

副本 7部(副本は会社名が判らないようロゴ等を使用しないこと)

提案書には、以下の項目を盛り込むこと。

(ア) 本業務への取組、基本的な考え方、セールスポイント等

(イ) リスク管理

① 個人情報保護に関する取り組み、セキュリティ対策の概要(技術的対策、物理的対策、人的対策等)

② 個人情報保護対策及びトラブル発生時の対策

(ウ) スケジュール

(エ) 土地価格比準表作成業務

① 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

② 路線価の検証方法

(オ) 総合支援業務

① 審査申出や訴訟等への対応実績

企業内弁護士または、顧問弁護士の配置状況(雇用実績)

② 相談、照会、クレーム等への対応方法

③ 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

(2) 企画提案書記載要領について

ア 様式は原則A4版サイズとする。

ただし、A3版による折り込みを可とするが、この場合は、2ページ換算とする。

イ 本文に使用するフォントサイズは、10.5ポイント以上とする。

ウ ページ数は10ページ以内とする。ただし、表紙及び目次は含まないものとする。

エ 簡易製本すること。

(3) 提出方法及び提出期間

ア 参加意思表明書

令和8年2月9日（月）から令和8年2月19日（木）まで

※簡易書留による郵送のみとし、締切日までの必着とする。

イ 企画提案書、書面審査に係る確認書、見積書等

令和8年2月26日（木）から令和8年3月5日（木）まで

※簡易書留による郵送のみとし、締切日までの必着とする。

ウ 提出場所

本実施要領末尾に記載してある「＜担当、問い合わせ先＞」へ提出すること。

※封筒の表面に「土地評価プロポ応募書類在中」と朱書きすること。

（４） 留意事項

ア 正当な理由なく期限を過ぎた場合、失格とする。

イ 提出された書類は返却しない。

ウ 提出された書類は、必要に応じて複写することがある（ただし当市職員による審査での使用に限る）。

エ 提出された書類は、選考以外の目的で使用しない。

オ 川口市情報公開条例に基づく情報開示請求があった際は、開示対象の文書となるものとし、同条例第7条の各号に該当するものを除き、開示となる場合がある。

8 企画提案書、書面審査に係る確認書及び見積書等記載内容の確認

提案者は記載された企画提案書、書面審査に係る確認書及び見積書等の内容について、本市から質問を受けた場合には、その都度指定された期日までに回答すること。質問事項の送付及び回答は電子メールで行うこととし、回答内容も提案の一部とする。

9 選定方法

（１） 書面審査

事務局において書類審査を実施し、上位3者を二次審査の選考対象とする。提案者から提出されたものが、以下アからカのいずれかに該当した提案者は不合格とし、二次審査は実施しない。一次審査が不合格となった提案者についてのみ、3月17日（火）までに通知を送付する。審査に対する異議の申し立ては、一切応じないものとする。

ア 提出書類に不備があった場合

イ 企画提案書、書面選考に係る確認書等の内容が不十分、不明瞭、若しくは論理性を欠く場合

ウ 政令指定都市、中核市及び同等規模の他自治体において、土地価格比準表作成業務等の受託実績を満たしていないと思われる場合

エ 土地評価基礎調査業務委託（比準表見直し対応）仕様書と著しく異なる場合

オ 不動産鑑定士の雇用実績が確認できない場合

カ 見積書の金額が上限金額を超過する場合

(2) 二次審査結果の通知

令和8年3月25日(水)までに送付予定。

10 評価基準及び配点

評価基準及び配点は以下のとおりとする。

(1) 企業概要(書類審査)	5/150点(事務局審査)
(2) 実施体制(書類審査)	20/150点(事務局審査)
(3) 受託実績(書類審査)	20/150点(事務局審査)
(4) 見積価格(書類審査)	5/150点(事務局審査)
(5) 企画提案の内容(書類審査)	90/150点(委員審査)
(6) リスク管理体制(書類審査)	10/150点(委員審査)

11 受託候補者との契約締結協議

受託候補者は本市と下記について協議し、委託業務の内容を決定する。

ただし、受託候補者が本件の契約を辞退した場合及び契約締結前に、本市から指名停止措置を受けるなどにより参加資格を失った場合、または虚偽の提案を行ったことが判明した場合、当該事業者を失格とし、審査結果が次順位のことを新たに受託候補者として選定することができる。

(1) 仕様等の確定

担当課は、候補者と契約締結に向けた協議を行うが、候補者の選定をもって当該候補者の企画提案書等に記載された内容の全てを承認するものではない。

協議において、必要な範囲内で企画提案書の項目の追加・変更及び削除を行った上で本契約の仕様に反映させることができる。

この場合において、仕様に反映された提案及び条件等は、すべて仕様書に規定されたものとみなし、受注者は履行の義務を負うものとする。

(2) 契約金額

契約金額は原則として、企画提案時に提出した提案額(参考見積額)を超えないこととする。

ただし、担当課との協議において企画提案書等に記載された項目に追加等があった場合は、この限りでない。

(3) 契約書

契約書は、本市が作成したものを使用するものとする。

12 その他連絡事項

(1) 本プロポーザルの実施に要する費用は、全て提案者負担とする。

(2) 参加意思表明書を提出した後に辞退する場合は、辞退理由等を記載した参加辞退届(様式自由)を下記期限までに提出すること。

提出期限 令和8年3月5日（木）まで（郵送の場合は必着）

- （３） 提案者が１者のみの場合であっても、評価を行うものとする。
- （４） 本業務の手続きにおいて使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とする。なお、年は和暦とする。
- （５） 提出書類の変更、差替え又は再提出は認めない。ただし、本市が認めた場合は、この限りではない。
- （６） 選定期間中において、審査の経緯や経過等に関する質問には応じない。
- （７） 仕様確認において、要件定義の内容を履行できないことが明らかとなった場合又は契約締結までに参加資格を満たさなくなった際は、契約を行わない。
この場合には次点の事業者を受託候補事業者とする。
- （８） 次のいずれかに該当する場合は、本市の判断により選定の前後に関わらず提案者を失格とすることがある。
 - ア 提出期限、提出先、提出方法が適合していない場合。
 - イ 市職員及び本プロポーザル関係者に対して、審査の公平性を阻害する行為が判明した場合。
 - ウ 参加資格に虚偽の記載が判明した場合。
- （９） 本件に係る契約は、令和８年度当初予算の議決を要することから、当初予算の成立を条件とする。

<担当、問い合わせ先>

川口市理財部固定資産税課土地第２係

所在地 〒３３２－８６０１ 埼玉県川口市青木２丁目１番１号 第二本庁舎４階

電 話 ０４８－２５８－１１１０（代表） FAX ０４８－２５９－４９６２

受付時間 ９：００～１６：３０

E-Mail 060.06000@city.kawaguchi.saitama.jp

担当者 西岡、佐々木

※土・日、祝日及び上記受付時間外、提出期限を過ぎたものは一切受け付けません。