# 平成27年度評価替に伴う土地鑑定評価委託業務

# 公募要领

# 1.業務目的

南城市は、平成18年1月1日、1町3村の合併により誕生した人口約4万人のまちで、面積は49.70km<sup>2</sup>、土地の総数は約113,400筆、状況類似地域・標準宅地数は129である。

固定資産税の適正化、均衡化、及び公平化を推進し、土地評価・課税事務に対する 説明責任を果たすことを目的に、平成27年基準年度の固定資産税における固定資産 (土地)の評価替えに活用するための、標準宅地の鑑定評価等を行う。

### 2.業務概要

(1)委託業務名

平成27年度評価替に伴う土地鑑定評価委託業務

(2) 事業内容

別紙「平成27年度評価替に伴う土地鑑定評価委託業務仕様書」(以下「仕様書」 という)のとおり

(3)履行期間

契約締結日から平成26年3月31日まで

(4)提案上限額

総額6,121,500円以内(消費税及び地方消費税込)

提案内容にかかわらず、この上限価格を超える提案を受け付けない。また、この金額は契約額等を示すものではない。

## 3. 応募資格

次に掲げる要件をすべて満たすものであること。

- (1)地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当しない者であること。
- (2)不動産の鑑定評価に関する法律第22条の規定に基づく登録を受けている不動産 鑑定業者であり、かつ沖縄県内に不動産鑑定事務所(支店・支社含む)を有する不 動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士であること。
- (3)不動産鑑定業者が、グループ(概ね3業者)を作り、その代表である統括業者を決め、代表者が申込みを行うこと。
- (4)複数のグループをかけもちで提案していない者であること。
- (5) 平成25年9月1日(申請基準日)から過去1年間に、不適正な鑑定を行ったこ

とによる国土交通大臣又は沖縄県知事の処分を受けていない者であること。

- (6)担当する不動産鑑定士は沖縄県が主催する土地評価調整会議等に参加・出席し、「不動産鑑定評価基準及び留意事項」並びに南城市が別途定める鑑定評価の仕様書等を順守するとともに、公的土地評価の相互の均衡に十分配慮できる者であること。
- (7)担当する不動産鑑定士は、南城市税務課と連絡・調整を行い、その付随する作業も含め、協議のうえ誠実に実行できる者であること。
- (8) 成果品である鑑定評価書等の記載事項について、南城市税務課から照会等があった場合に適切に応ずることができる者であること。
- (9)成果品である鑑定評価書等について、個人情報に係る部分を除き原則として公開 の扱いとなることを承諾することができる者であること。

## 4. 手続等

(1) 担当部課

住 所:〒901-1292 南城市大里字仲間807番地

所 属:総務部 税務課 城間・津波

電 話:098-948-7124

E-mail: shiroma00495@city.nanjo.okinawa.jp

(2) 応募書類の請求受付

請求受付期間:平成25年10月29日(火)~平成25年11月12日(火)

配 布 場 所: 4(1)に定める担当部課

(3) 企画提案参加申込み

企画提案に参加する事業者は、次の にある様式1から様式5までを提出すること。

提出期限:平成25年11月12日(火)17:00まで

提出場所: 4(1)に定める担当部課

提出方法:持参又は郵送

持参の場合は午前9時から午後5時までに提出すること。

郵送の場合は提出期限日の午後5時までに必着のこと

提出部数:1部(正本1部)

提出書類

様式1:プロポーザル参加表明書

様式 2: 会社概要書

様式3:公的評価業務の実績概要

様式 4: 実施体制 様式 5: 誓約書

様式1、様式4、様式5は代表事業者で提出。様式2、様式3は構成事業者すべてについて提出すること

# (4) 提案書類提出方法

企画提案に参加する事業者は、別紙「仕様書」に基づいて提案書を作成し、見積書 を添付して提出すること。

提出期限:平成25年11月12日(火)17:00必着

提出場所: 4(1)に定める担当部課

提出方法:持参又は郵送

持参の場合は午前9時から午後5時までに提出すること。

郵送の場合は提出期限日の午後5時までに必着のこと

提出部数:10部(正本1部 副本9部)

### 提案事項と見積書

(ア) 地域精通性について提案を行うこと

過去の公的土地評価(固定資産税の評価、地価公示、地価調査担当)の実績 有無、またその詳細等

- (イ) 今回の業務概要について提案を行うこと。
  - ・標準宅地の鑑定評価 正確な正常価格を求める実施手順等について
  - ・実施体制・スケジュール事業完了までの実施体制・スケジュールについて
  - ・バランス調整、価格の均衡等 市内、市外とのバランス調整の実施手順等について
  - ・評価内容に関する問い合わせについて 訴訟や審査申し出等のあった場合の対応手順等について
  - ・機密保持について 機密保持、情報セキュリティ対策実施手順等について
  - ・その他

適正な固定資産評価を行うために必要なその他事項について

#### (ウ) 見積書

本業務の委託範囲内の費用を見積もること。

A 4 判であれば自社様式で可。但し、以下の点に留意すること。

- ・提案上限額を超えてはならない。
- ・項目ごとの内訳及び単価、工数等を記載する。
- ・宛名は南城市長宛てとする。
- ・値引き等の記載は行わない。
- ・見積額が契約額とはならない。

#### 5. 質疑

3

本件に関する質疑等は、平成25年11月12日(火)までに様式6にて電子メールで照会すること

(1) 問合先:南城市役所 総務部 税務課 城間・津波

(2) E-mail: shiroma00495@city.nanjo.okinawa.jp

# 6.受託者審查選定方法

#### (1)基本的な考え方

本委託業務の受託者の審査選定に当たっては、南城市プロポーザル方式実施要綱第4条の規定に基づき、平成27年度評価替に伴う土地鑑定評価委託事業業者選定委員会(以下、「選定委員会」という。)を設置し、選定委員会において、提案内容を公正かつ厳正に審査し、最も優れた提案を行ったものを受注候補者として選定する。また次点受注候補者も併せて選定する。

#### (2)審査方法

担当部課による審査

参加資格要件、提出書類等の不備、上限額内の提案であるか等の基本的事項を確認する。(参加資格要件の確認結果については提案書提出期限までに電子メールにて通知します。)

選定委員による審査

応募書類、提案書及びプレゼンテーションの内容について、評価基準に基づき、評価項目毎に企画提案の内容を審査、総合評価する。各選定委員の評価点の合計を選定委員評価とする。ただし、応募者多数の場合は提案書類等による1次審査を実施し、通過者のみプレゼンテーションにより評価する。

#### 【評価審査項目】

- (ア)基本事項
- (イ)地域精通性
- (ウ)業務概要

受注候補者の決定

の審査を通過した の評価点を最も高く獲得した者を受注候補者とし、次点の者 を次点受注候補者とする。ただし、最も高い点を獲得した者が2以上ある場合は、選 定委員会にて審議し、順位を決定する。

(3) プレゼンテーション

日時:平成25年11月18日(月)

場所・時間の詳細は11月13日(水)17:15までに電子メールにて通知

場所:南城市役所 大里庁舎

提案方法 40分(説明30分、質疑10分)

プレゼンテーションで使用する機材等は、全て提案者が用意すること。但し、プロ

ジェクター、スクリーン、電源コードリールについては、市で用意する物を使用しても構わない。

### 7. 事業者の決定

- (1)通知:平成25年11月25日(月)17:00までに 電子メールにて通知する(予定)
- (2)契約交渉:提案書を特定された事業者は、第1順位の優先契約交渉権者であり、 契約の締結をもって契約が成立する。契約が成立するまでの間、提案内容を基本 とし、仕様内容の協議、価格などの交渉も発生する。

なお、仕様の合致性・価格等によっては次点候補者と契約の交渉をすることが ある。

### 8.参加の辞退

やむを得ず参加を辞退する場合、または、提案書を提出しなかった場合は、「参加辞退届」(様式7)を提出すること。また、提出にあたっては次の点に留意すること。

- (1) 持参又は郵送によるものとし、プレゼンテーション審査前日までに提出すること。
- (2) 持参の場合は午前9時から午後5時までに、郵送の場合は午後5時までに必着のこと。

### 9. その他

- (1) 本提案に係る全ての費用は、提案者の負担とする。
- (2) 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に限定する。
- (3)提案書等として提出された全ての資料は、受注候補者の選定以外には使用しない。 また返却も行わない。
- (4)提案書は選定を行うための事務作業に必要な範囲で複製を作成することがある。
- (5)提出された提案書等を受理した後の提案者による加筆及び修正は原則認めない。
- (6) 当該提案書作成時において入手した市独自の情報、個人情報等は適正に管理し、 情報漏洩及び不正使用がないこと。
- (7)次のいずれかに該当する応募は無効とする。

提案者の提出方法、提出先及び期限等示された条件に適合していない場合 提案書に虚偽の記載がある場合

その他選定結果に影響を及ぼすような不誠実な行為を行った場合

(8)参加表明が1者の場合は、その提案内容等を評価委員で審査し、本業務を委託可能と判断した場合にのみ契約交渉権を与える。

#### 10. 日程一覧

(1)募集要項等の公開・掲示

平成25年10月29日(火)~平成25年11月12日(火)

(2)プロポーザル参加表明受付

平成25年10月29日(火)~平成25年11月12日(火)

(3)募集要項に関する質問受付

平成25年10月29日(火)~平成25年11月12日(火)

(4)企画提案書受付期間

平成25年10月29日(火)~平成25年11月12日(火)

(5) プレゼンテーション審査

平成25年11月18日(月)予定