

※入札公告を必ず確認してください。(海老名市ホームページに掲載しています)

入札案件概要書 (一般委託)

契約番号：8671

件 名	家屋評価課税技術支援業務委託	
履行場所	海老名市勝瀬 175 番地の 1	
期 間	令和 8 年 11 月 24 日 ～ 令和 9 年 3 月 31 日	
契約の内容等	別紙 仕様書等 のとおり	
予定価格	8,570,100 円 (税込)	7,791,000 円 (税抜)
最低制限価格	有り (開札後算定型) 詳細は海老名市最低制限価格等取扱基準及び入札説明書等を参照してください。	
落札候補者の入札金額が、調査基準価格 (50%) 未満の場合 ※ただし、予定価格 (税込) 100 万円以下の案件は除く。	低入札履行確認調査を実施します。詳細は低入札による履行確認調査取扱基準を参照してください。 <u>契約締結にあたっての制限等</u> ○ 前払金額の制限 契約金額の 15% 以内 (海老名市契約規則により、前払金が適用となる場合に限りです。) ※前払金の上限金額は 5,000 万円以下 ○ 業務主任者及び管理技術者の他案件 (本市入札案件) との兼任不可 <u>契約保証</u> 契約金額の 30% 以上に相当する次のいずれかの手続きが必要です。 ※現金納付及び実績による免除はありません。 (ア) 金融機関又は保証事業会社の保証 (イ) 公共工事履行保証証券による保証 (履行ボンド) (ウ) 履行保証保険契約の締結 (定額てん補)	
入札方法等	条件付一般競争入札 (電子入札)	
質疑 (仕様等に関する事項)	所定の書式により、FAX で受け付けます。 電子入札システムの機能は使用しないでください。	

参加条件	営業種目	515 不動産鑑定等	
	発注区分 区分の詳細は入札公告で確認してください。	第 4 区分	第 1・第 2 区分の入札に初めて参加する場合は、営業実態調査票及び認定書の写しを提出してください。
	その他の要件	○告示日現在において、プライバシーマーク又は ISMS の認証を取得していること。	
	落札数制限	なし	
配置技術者について		本案件に配置する技術者等は、同じ開札日の他の案件に配置できません。	
事前提出書類 (システム添付)		参加資格確認申請時にファイルを添付してください。 <u>ファイルは一つにまとめてください。</u> ○「許認可等調書」(本概要書添付の調書を使用、次の書類を併せて提出) ・プライバシーマーク又は ISMS の認証取得を確認できる書類の写し	
落札候補者が提出する書類 (FAX046-232-6574)		開札後、落札候補者は次の書類を F A X で提出してください。 (落札候補者決定の翌開庁日午前 10 時まで。詳細は開札後 FAX で通知します。) ○委託業務主任者等選任届 及び 資格等 及び 3 ヶ月以上の雇用を確認できる書類	

家屋評価課税技術支援業務仕様書

第1条 （適用）

本仕様書は、海老名市（以下、「甲」という。）が受託者（以下、「乙」という。）に委託しておこなう家屋評価及び課税に係る技術支援業務（以下、「本業務」という。）の内容、方法について定めるものである。

第2条 （目的）

本業務は、総務大臣が告示した固定資産評価基準及び建築実務の知見を有する事業者が下記に記載する業務をおこなうことにより、適正かつ公正で、統一的な家屋評価業務の執行に寄与し、甲職員の知見や経験の向上を図ることを目的とする。

- （１）大規模非木造家屋に係る固定資産評価計算書の作成及び根拠資料作成をおこなう。
- （２）前号における評価結果に係る説明の他、評価業務全般における全国の自治体の対応事例（特に、都道府県、政令指定都市における対応実例）、建築知見、固定資産評価基準等に基づく説明をおこなうことで職員の知見や経験の向上に努める。

第3条 （準拠法令等）

本業務の実施においては、本仕様書のほか、次に掲げる関係法令等に準拠するものとする。

- （１）地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）
- （２）固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示 158 号）
- （３）土地基本法（平成元年法律第 84 号）
- （４）地価公示法（昭和 44 年法律第 49 号）
- （５）不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号）
- （６）不動産鑑定評価基準
- （７）建築士法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 202 号）
- （８）建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）
- （９）不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）
- （１０）個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- （１１）甲の条例・施行規則 その他の例規
- （１２）その他関係法令および通達

第4条 （情報セキュリティの確保）

乙は、本業務の遂行にあたり、海老名市情報セキュリティポリシーに従い適切な情報セキュリティ管理体制を構築し、常に情報資産の安全性を確保しなければならない。

- ２ 情報資産の安全性を確保するため、プライバシーマーク又は情報セキュリティマネジメントシステムの国際規格である ISO27001 の認証（ISMS）を取得している法人であること。

- 3 資料授受にあたり情報漏洩を生じさせないようにするため、甲の指定するセキュリティが確保されたファイル交換サービスを使用できる法人であること。

第5条 （業務担当者）

乙は、本業務を的確に遂行するため、乙と直接雇用関係にあり、以下の要件をすべて満たす者（※同一人物が複数要件を兼ねることも、別々の人物を配置することも可）を業務担当者として配置すること。

- 1 一級建築士の資格を有する者
- 2 地方公共団体から受託した固定資産（家屋）評価業務において通算 3 年以上の実務経験を有する者
- 3 居住用超高層建築物の特殊性を考慮し、R6 基準年度を適用した同等規模のマンションの評価実績があること。

第6条 （秘密保持及び目的外利用の禁止）

乙は、業務の遂行にあたって知り得た秘密について、甲の承諾や正当な理由がなくして、第三者に漏らしてはならない。

- 2 前項の規定は業務が終了し、又は解除された場合においても同様とする。

第7条 （履行期間）

本業務の履行期間は、委託契約締結日から令和 9 年 3 月 31 日までとする。

- 2 乙は、履行期限の到来に関わらず、各工程が完了した際には、甲に当該成果品を速やかに提出するものとする。

第8条 （検査）

業務完了後、乙は、成果品について甲の検査を受け、必要がある場合は直ちに修正し、再検査を受けるものとする。

- 2 乙は、納品後であっても、乙に帰すべき事由による誤りが発見された場合には、直ちに修正をおこなうものとする。

第9条 （成果品の帰属）

業務に係る成果は全て甲に帰属するものとし、乙は、これを甲の許可なく第三者へ公表、貸与してはならない。ただし、乙が作成したシステムプログラム及びデータベースについては、この限りでない。

第10条 （計画準備・資料収集整理）

乙は、本業務についての課題の収集及び整理を行った上で、業務実施計画を本契約後速やかに提出し、甲に説明するものとする。また、本業務の実施に当たり必要となる評価作業体制を構築するものとする。

第11条（家屋評価対象物件）

評価対象家屋は次のとおりである。甲は、本業務の目的を達成するため及び乙の業務が円滑に進むように、依頼時期などを乙と十分に協議するものとする。

物件	用途・構造・規模（建築確認情報）	単位	依頼予定時期
1	共同住宅10F/14,988.8㎡	1棟	R9.1月
2	共同住宅13F/5,748.54㎡	1棟	R9.1月
3	共同住宅31F/33,477.78㎡	1棟	R8.11月
4	項番3の自走式駐車場	1棟	R8.11月
5	共同住宅・店舗8F/1,299.38㎡	1棟	R9.1月
6	共同住宅10F/11,363.39㎡	1棟	R8.11月
7	共同住宅7F/4,080.69㎡	1棟	R9.1月
8	共同住宅11F/4,696.52㎡	1棟	R8.11月

第12条（貸与資料）

本業務に必要な下記資料については、適時甲が提供する。

- （1）登記済通知書、登記図面
- （2）建物図面（竣工図書等）、工事見積書
- （3）現地調査結果票
- （4）家屋評価事務取扱要領等の評価手引き
- （5）その他必要となる資料

2 乙は貸与に際して借用書を甲に提出することとする。

3 乙は業務終了後に貸与資料を速やかに甲に返却する。甲は貸与資料の返却を確認した際は借用書に署名を行い返却するものとする。

第13条（家屋評価計算書等の作成）

乙は、前条で提供を受けた書面資料を基に建物図面の分析、工事見積書の分析をおこなう。分析後は、評価ツールを用いて家屋評価計算書等を作成する。この場合、提供のあった資料等に不明な箇所があるときは、適宜、甲職員に確認をとることとする。

第14条（家屋評価計算書等の仮納品）

乙は、家屋評価計算を行った後、家屋評価計算書を仮納品するものとする。甲が指定する物件については、家屋評価計算書と併せて根拠資料（分析結果等を取り纏めた資料）を仮納品するものとする。

第15条（家屋評価方法の協議）

乙は、甲の家屋評価実務について、公平かつ適正な評価手法の実現に向けた協議をおこなうものとする。

2 協議では、対象物件に適用した評価方法の他、評価業務全般における全国の自治体

の対応事例（特に、都道府県、政令指定都市における対応事例）、建築知見、固定資産評価基準等に基づいた考察により説明をおこなう。また、甲職員が他物件評価において判定が困難な事案がある場合は、その場で相談を受付け、適切な助言をおこなうものとする。

- 3 乙が作成した家屋評価計算書について甲の精査を受け、修正、変更等の指示があればこれに従うものとする。

第16条（成果品の作成）

乙は、甲の評価上の取扱いを反映した家屋評価計算書を納品する。成果品を作成する場合には、品質マネジメントシステム（ISO9001）認証に基づく品質に関する検査を実施するものとする。

第17条（納入期日）

乙は、甲の検査を受け、修正、変更等の指示があればこれに従う。最終納入期日は、協議のうえ決定するものとする。

第18条（最終判断）

本業務において、乙が作成又は提示する評価計算書案、評価根拠資料、協議事項整理資料その他の資料は、甲が評価方法、評価額、課税上の取扱いを判断するための支援資料である。

- 2 評価額の決定、課税処分の採否その他行政上の最終判断は、甲が行うものとする。
- 3 乙は、前項の甲による最終判断に資するため、必要な論点整理、判断材料の提示、根拠資料の整理及び説明を行うものとする。

第19条（成果品）

本業務における成果品（PDF データ）は、次のとおりである。

- （1）家屋評価計算書及び家屋評価根拠資料 1 式

第20条（その他）

本業務の実施に当たっては、海老名市委託契約約款及び本業務仕様書によるほか、地方税法、固定資産評価基準、その他関係法令及び通達等に準拠すること。

- 2 令和8年度において海老名市指名競争入札等参加資格者名簿で「不動産鑑定等」の業種に登録されている者であること。
- 3 乙は、本業務を円滑に遂行するため、定期的かつ綿密に甲と協議等を行うこととし、甲から協議等を求められた場合には、速やかに対応できる体制を整えること。
- 4 乙は、本業務の全部または一部を第三者に再委託してはならず、乙と直接雇用関係にある技術者を本業務に配置しなければならない。
- 5 乙は、特許権その他第三者の権利の対象となっている処理方法等を使用する場合、その使用に関する一切の責任を負うものとする。乙は、本業務の実施に当たり、知り得た

事項、業務内容及び成果等、関係する情報全てについて秘密を厳守し、甲の承諾を得ずして他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。なお、本契約の終了後又は解除後も同様とする。

6 乙が第三者に損害を与えた場合又は第三者から損害を受けた場合については、全て乙の責任において処理解決するものとする。

7 この仕様書に疑義が生じた場合又は定めのない事項が生じた場合については、その都度、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

以上

設計書

件 名	家屋評価課税技術支援業務委託
-----	----------------

作業名	単位	数量	単価	金額
1 計画準備及び資料収集	式	1	円	円
2 S/RC/SRC造 共同住宅評価 3,000㎡から5,000㎡	棟	2	円	円
3 S/RC/SRC造 共同住宅評価 5,000㎡から10,000㎡	棟	1	円	円
4 S/RC/SRC造 共同住宅評価 10,000㎡から20,000㎡	棟	2	円	円
5 S/RC/SRC造 共同住宅（高層）評価 30,000㎡から40,000㎡	棟	1	円	円
6 S/RC/SRC造 自走式駐車場評価 3,000㎡から5,000㎡	棟	1	円	円
7 S/RC/SRC造 共同住宅・店舗（複合）評価 1,000㎡から2,000㎡	棟	1	円	円
計				円
消費税相当額				円
業務委託料				円

許認可等調書

認定番号 _____

商号又は名称 _____

入札案件名	(契約番号)
許認可等の要件 ※入札案件概要書「その他の要件」欄コピー	

○許認可等の概要

許認可等名称	許認可等機関	添付書類
		枚
		枚
		枚

※許認可・資格・認証等の記載内容を証明できる書類の写しを添付すること。
※添付書類は、上記記載の順に次ページ以降に添付してください。
※条件に該当する箇所を、明示してください。（コメントの付加、マーカー表示など）

担当者様 _____ 連絡先 _____