

家屋比準評価における標準家屋設定等に係る  
家屋評価データ分析業務

公募型企画競争 提案説明書

札幌市財政局税政部固定資産税課

## 1 業務の名称

家屋比準評価における標準家屋設定等に係る家屋評価データ分析業務

## 2 本書の目的

本説明書は、札幌市が実施する「家屋比準評価における標準家屋設定等に係る家屋評価データ分析業務」の契約候補者を選定するための公募型企画競争に関して、必要な事項を定めることを目的とする。

## 3 調達概要

### (1) 契約方法

公募型企画競争により選定された契約候補者と随意契約

### (2) 業務委託期間

#### ア 契約期間

契約締結日から令和9年（2027年）3月31日まで

#### イ 履行期間

令和7年（2025年）6月1日から令和9年（2027年）3月31日まで

## 4 業務の目的・内容

別紙1「企画提案仕様書」のとおり。

## 5 予算規模

43,813千円（消費税及び地方消費税を含む。）を上限とする。

上記金額は規模を示すものであり、契約は別途設定する予定価格の範囲内で行う。

## 6 参加資格要件

次に掲げるすべての要件を満たす者とする。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (2) 令和7年度札幌市競争入札参加資格者名簿（物品・役務）において、業種が大分類「一般サービス業」の中分類「情報サービス、研究・調査企画サービス業」に登録されている者であること。
- (3) 会社更生法による更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法による再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定後の者は除く。）等経営状況が著しく不健全でないこと。
- (4) 同一の企画競争において、事業協同組合等の組合と当該組合員とが同時に参加していないこと。
- (5) 札幌市競争入札参加停止等措置要領（平成14年4月26日財政局理事決裁）に基づく参加停止措置を受けていないこと。
- (6) 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成25年条例第6号）第2条第2号に

規定する暴力団員又は同条例第7条に規定する暴力団関係事業者その他の反社会的団体である者又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められる者でないこと。

- (7) 本調達について十分な業務遂行能力を有していることを確認するため、過去5年間において他都市（人口20万人以上）で同種業務の履行実績があること。
- (8) 個人情報の適切な管理を行う能力を有していることを確認するため、別紙2「個人情報取扱安全管理基準」を満たしているものであること。

## 7 企画提案を求める項目

### (1) 業務目的及び業務内容の理解度

本業務を実施するに当たって、基本的な方針について、業務目的及び業務内容に基づき提案すること。また、各評価担当者間の均衡が確保できる比準表案を提案すること。

### (2) 工程及び実施計画の妥当性

業務目的及び業務内容を十分に理解し、令和9年度の当初課税事務のスケジュールに支障がない工程表を提案すること（比準表の納品は令和8年9月を基準に提案すること）。また、効果的に業務を進めることが出来る業務実施体制、円滑な業務遂行のための打合せ計画、使用する主な図書・基準、品質を担保するための精度管理等の実施計画を提案すること。

### (3) 比準評価構築の手順的的確性及び実現性

標準家屋や比準表は固定資産評価基準に基づく必要があるため、固定資産評価基準を踏まえ、家屋課税台帳データに基づく概要データの基礎分析、家屋部分別計算書データに基づくクラス分け分析、比準項目設定、比準格差率設定、標準家屋の設定方法及び比準表の作成方法について具体的な実施方法を示し、かつ、実施可能なものを提案すること。また、設定・作成した結果について、具体的な検証方法について記載されていること。

### (4) 課題の設定及び当該課題に対する解決手段

家屋比準評価導入によって新たに発生すると想定される課題及び今後、家屋比準評価を継続するに当たって想定される課題について提起するとともに、その課題に対する解決策を提案すること。

### (5) 情報セキュリティ

本業務で取り扱う情報資産のセキュリティ対策、インシデント発生時の対応策及び連絡体制について記載すること。

## 8 スケジュール

- (1) 企画提案の公募開始 : 令和7年（2025年）4月1日（火）
- (2) 質問書の受付期限 : 令和7年（2025年）4月15日（火）
- (3) 質問書に対する回答（最終日） : 令和7年（2025年）4月18日（金）
- (4) 企画提案書等提出期限 : 令和7年（2025年）5月2日（金）
- (5) ヒアリング審査 : 令和7年（2025年）5月16日（金）

## 9 企画提案申込方法

企画競争参加者は、次のとおり企画提案書等を提出すること。

### (1) 提出期限

令和7年（2025年）5月2日（金）正午（必着）

### (2) 提出先

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎2階北側  
札幌市財政局税政部固定資産税課（担当：山谷）

### (3) 提出方法

持参又は郵送とする。持参での提出については、期限内の土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日午前8時45分から午後5時15分まで（提出期限日は正午まで）とする。

### (4) 提出書類

- ア 参加意向申出書（様式1）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
- イ 同種業務実績一覧（様式2）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10部
- ウ 個人情報取扱安全管理基準適合申出書（様式3）・・・・・・・・・・ 10部
- エ 業務責任者及び担当技術者に係る同種業務実績一覧（様式4）・・ 10部
- オ 企画提案書（任意様式）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10部
- カ 見積書（任意様式）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10部

※ 積算根拠が分かるように記載することとし、総額のほか、別紙1「企画提案仕様書」における本業務参加自治体ごとの積算額を提出すること。なお、本積算額は評価対象としない。また、企画提案が選定された者との契約額を確約するものではない。

### (5) 企画提案書作成要領

ア 表紙をつけ、表題として「家屋比準評価における標準家屋設定等に係る家屋評価データ分析業務」と記載すること。

イ 1部は社名を表紙に記載し、併せて提案者の担当部門及び責任者を明示すること（これを「正本」という）。正本は、上記(4)のアからカの構成で一式とし、1部提出するとともに、PDFファイル形式の電子媒体（CD又はDVD）を1部提出すること。

ウ 副本は、上記(4)のイからカの構成で一式とし、9部提出すること。

エ 提出できる企画提案書は、1提案者につき1式までとする。

オ 体裁は下記のとおりとする。

(ア) 言語は日本語、通貨単位は円とすること。

(イ) 文字サイズは10.5ポイント以上とすること。

(ウ) 上下左右に20mm以上の余白を設定すること。

(エ) 表紙・目次、添付書類一覧を付け、ページ下部にページ番号を振ること。

カ 専門用語などの難解な用語には脚注などによる説明を付記すること。

キ 企画内容は、確実に提案者が実現できる範囲で記載すること。企画提案書に記

載した内容は、予算額の中で実施できるものとみなす。

(6) 提出書類の入手方法

各様式については札幌市公式ホームページにて取得可能であるとともに、提出先である札幌市財政局税政部固定資産税課でも配布する。

【札幌市公式ホームページ】

[https://www.city.sapporo.jp/citytax/keiyaku/0401\\_kaokuhizyunhyoukatounikakarudetabunsekigyomu.html](https://www.city.sapporo.jp/citytax/keiyaku/0401_kaokuhizyunhyoukatounikakarudetabunsekigyomu.html)

## 10 質問書の受付

(1) 受付期限

令和7年（2025年）4月15日（火）正午（必着）

(2) 提出書類

質問がある場合は、「質問書」（様式5）に要旨を簡潔にまとめて提出すること。

(3) 提出方法

電子メールで提出することとし、電子メールのタイトルは「家屋比準評価における標準家屋設定等に係る家屋評価データ分析業務 質問書」とすること。

【送付先電子メールアドレス】

zeisei.kotei@city.sapporo.jp

(4) 質問に対する回答

質問を受けた場合は、質問者に随時回答するとともに、企画提案を募集するうえで広く周知すべきものと判断されるものについては、札幌市公式ホームページにて公表する（質問者名は公表しない。）。

## 11 選定方法

企画提案は、「家屋比準評価における標準家屋設定等に係る家屋評価データ分析業務」企画競争実施委員会（以下「実施委員会」という。）において、下記12に掲げる評価基準により審査を行い、最も優れた企画提案者を選定する。

(1) ヒアリング審査

ア 参加資格を満たした企画提案者に対しヒアリングを実施する。

イ 出席者は参加意向申出書（様式1）に記載された担当者を含む最大3名までとする。

ウ ヒアリングは1企画提案者あたり30分以内（提案説明20分、質疑応答10分）を予定し、順次個別に行う。

なお、説明は提出した企画提案書等に基づいて行うこととし、資料の配布は認めない。

エ 評価基準表に基づき、最低評価基準点（評価全体の合計点数が満点の6割）を満たす企画提案者を対象として、実施委員会委員の評価の合計点数が最も高い企画提案者を契約候補者として選定する。

オ 企画提案者が1者の場合、実施委員会委員の評価の合計点数が最低評価基準点

(評価全体の合計点数が満点の6割)を超えていれば最も優れた企画提案者として選定する。

カ 実施委員会による採点が同点の場合は、評価基準表における評価項目1から4の評価の合計点数が高い者を契約候補者として選定する。なお、評価基準表における評価項目1から4の評価の合計点数も同点の場合は、実施委員会の協議により選定する。

キ ヒアリング審査の結果は、確定後速やかにヒアリング審査対象の企画提案者に書面にて通知する。

ク 原則、対面によるヒアリングを想定しているが、状況に応じてオンラインにおけるヒアリングにより選定する場合もある。審査方法等については、別途、企画提案者に通知する。

## (2) 契約の相手方の選定及び契約

契約については、選定された契約候補者と委託者の間で詳細を協議のうえ、随意契約により締結するものとし、その手続きについては、札幌市契約規則を適用する。

なお、契約候補者が「6 参加資格要件」を満たさなくなった場合や契約候補者との協議が不調に終わった場合は、実施委員会において次点とされた者と交渉する場合がある。

## 12 評価基準

審査は次に示す観点から、総合的に公平かつ客観的に行うものとする。

評価項目		評価基準	配点
1	業務目的及び業務内容の理解度	部分別評価と比準評価の違いを理解し、比準評価導入に関して法的根拠を踏まえ、方針を記載しているか。また、家屋評価の簡素・合理化を目的とした提案がされているか。	20点
2	工程及び実施計画の妥当性	品質を担保するための十分なスケジュールが確保されており、基準年度の当初課税事務のスケジュールに支障がないよう工夫された工程の記載となっているか。また、過去5年間において、他都市等(20万人以上)で、同種業務の実施した経験を有する職員が配置されているか。業務体制に応じた技術者等の役割ごとに適切な人員配置が明記されているか。	25点
3	比準評価構築の手順の的確性及び実現性	固定資産評価基準を踏まえ、家屋課税台帳データや家屋部分別計算	30点

		書データに基づく比準評価構築の具体的な実施方法が記載されているか。また、実現可能なものを提案しているか。設定した比準項目や格差率の結果について、検証計算など具体的検証の方法の記載があるか。	
4	同種業務実績の豊富さ	過去5年間で他都市等（20万人以上）での同種業務実績があるか。	10点
5	課題の設定及び当該課題に対する解決手段	課題の根拠が記載され、その解決手段が示されているか。また、その解決手段が実現可能であり、業務の簡素・合理化に資するものが提案されているか。	10点
6	情報セキュリティ対策	業務で取り扱う情報資産のセキュリティ対策やインシデント発生時の対応策が示されているか。	5点
合 計			100点

### 13 参加資格の喪失

企画提案者が参加資格を有することを確認した時から審査結果が確定するまで（契約候補者にあっては契約を締結するまで）の間において、次のいずれかに該当するときは、提案書類を受け付けず、若しくは審査せず、又は契約候補者としての選定を取り消すものとする。

- (1) 参加資格を満たしていないことが判明し、又は満たさないこととなったとき。
- (2) 提案書類に虚偽の記載をしたことが判明したとき。
- (3) 不正な利益を図る目的で実施委員会委員等と接触し、又は利害関係を有することとなったとき。
- (4) 本企画競争の受付期間中に指名停止を受けたとき。
- (5) 提出書類の提出期間、提出場所、提出方法、記載方法等が、本提案説明書及び各様式で規定する内容に適合しなかったとき。
- (6) 審査の公平性を害する行為を行ったとき。
- (7) その他、本提案説明書等に規定する手続き、方法等を遵守しなかったとき。

### 14 参加資格等についての苦情の申立て

本企画競争において参加資格を満たさない若しくは満たさないこととなった等の通知を受けた者は、当該通知を受けた日の翌日から起算して10日（札幌市の休日を含める条例に規定する休日を除く。）以内に苦情の申立てをすることができる。

### 15 評価についての疑義の申立て

企画提案者は自らの評価に疑義があるときは、選定結果に係る通知を受けた日の翌

日から起算して3日（札幌市の休日を定める条例に規定する休日を除く。）以内に、自らの評価について疑義の申立てをすることができる。

## 16 著作権に関する事項

- (1) 企画提案の著作権は各提案者に帰属する。
- (2) 本市が本企画競争の実施に必要と認めるときは、企画提案を本市が利用（必要な改変を含む。）することに許諾するものとする。この場合は、あらかじめ提案者に通知するものとする。
- (3) 提案者は、本市に対し、提案者が企画提案を創作したこと及び第三者の著作権、著作人格権及びその他特許権、商標権を含むいかなる知的財産権を侵害するものではないことを保証するものとする。
- (4) 企画提案の利用について、第三者から権利侵害の訴えその他の紛争が生じたときは、提案者は、自己の費用及び責任においてこれを解決するものとし、かつ委託者に何らかの損害を与えたときは、その損害を賠償するものとする。
- (5) 提出された企画案その他本件企画競争の実施に伴い提出された書類について、札幌市情報公開条例（平成11年条例第41号）に基づき公開請求があったときは、同条例の定めるところにより公開する場合がある。

## 17 その他

- (1) 本企画提案に係る一切の費用については、企画提案者の負担とする。
- (2) 提出期限後の提出、差替え、変更、再提出及び追加は認めない。
- (3) 提出された企画提案書等は返却しない。

## 18 契約担当

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎2階北側

札幌市財政局税政部固定資産税課 担当：山谷

TEL：011-211-2228 FAX：011-218-5149

E-mail：zeisei.kotei@city.sapporo.jp