

令和6基準年度藤沢市固定資産（土地）鑑定評価業務委託募集要項

1 業務概要

(1) 業務名

令和6基準年度藤沢市固定資産（土地）鑑定評価業務

(2) 業務内容

藤沢市が地方税法第341条第6号、第409条及び固定資産評価基準第12節一の規定に基づき行う令和6基準年度固定資産税の評価替えにおける固定資産（土地）の標準宅地の不動産鑑定評価

(3) 委託期間（予定）

2022年(令和4年)8月下旬から2023年(令和5年)3月31日まで

(4) 見積金額

ア 見積金額は、予算の範囲内とする。

予算上限は、37,252,950円（消費税及び地方消費税抜価格）

イ 単価は2種類とし、次のとおりとする。

(ア) 市標準宅地

1地点当たり 55,000円（消費税及び地方消費税抜価格）以内

(イ) 地価公示等の標準化補正

1地点当たり 8,600円（消費税及び地方消費税抜価格）以内

※ イのそれぞれの価格に鑑定評価地点数を乗じ、その合計額に応じて諸経費を加算したものとする。

(5) 鑑定評価地点数（予定）

ア 市標準宅地 631地点

イ 地価公示等の標準化補正 90地点

※ 鑑定評価地点数については、予定数のため変更することがあります。

2 実施日程

本選定に関する日程は、次の表のとおりとする。

※ 提出書類等の受付時間は開庁日（土日祝日を除く。）の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時を除く。）とする。

項目	日程
募集要項の公表・公布	2022年5月23日（月）
参加申込書の提出期限	2022年6月3日（金）
質問書の提出期限（参加表明グループ→市）	2022年6月3日（金）
質問に対する回答期限（市→参加表明グループ）	2022年6月8日（水）
必要書類の提出期限	2022年6月23日（木）
必要書類に対する質問期限（市→参加表明グループ）	2022年7月1日（金）
質問に対する回答期限（参加表明グループ→市）	2022年7月6日（水）
選定結果の通知（予定）	2022年7月15日（金）

3 資格要件

5人以上の不動産鑑定士でグループを構成し、申込みは代表者が行うこと。

また、代表者及び構成員は次の要件をすべて満たすこと。

なお、複数のグループに重複して参加することはできない。

(1) 全員に適用

ア 不動産鑑定士資格を有すること。

イ 氏名、生年月日及び自宅住所の確認ができること。

ウ 申込書等交付の初日において、藤沢市税及び延滞金に滞納のないこと。

滞納がある者がいる場合は、当該構成員を実績審査の対象から外す。

エ 申込書等交付の初日において、更生手続開始の申立て及び再生手続開始の申立てを行っていないこと。申立てを行っている者がいる場合は、当該構成員を実績審査の対象から外す。

オ エの申立てを行っている場合は、更生手続開始の決定又は再生手続開始の決定を受けていること。ただし、申込書等交付の初日後から優先交渉権者の決定日までの間に当該申立てを行った者がいる場合は、実績審査の対象から外す。

カ 集団的に、計画的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織（以下「暴力団」という。）の関係者（以下「暴力団関係者」という。）

でないこと。暴力団関係者であると認められる者がいる場合は、グループを選考の対象から外す。

(2) 代表者のみ適用

ア 「令和3・4年度藤沢市競争入札参加資格者名簿（一般委託）」に「不動産鑑定業務」として登載されていること、又は契約時まで登載予定であること。

イ 申込書等交付の初日において「令和3・4年度藤沢市競争入札参加資格者名簿（一般委託）」に登載されている場合は、藤沢市の指名停止を受けていないこと。ただし、申込書等交付の初日以後から優先交渉権者の決定日までの間に藤沢市の指名停止を受けた場合は、選考対象から外す。

なお、決定日から契約日までに藤沢市の指名停止を受けた場合は、契約を締結しない。

※ 成果品である鑑定評価書等の記載事項について、藤沢市から照会等があった場合には、適切に応じることができること。また、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。

※ 選定結果の通知後、代表者又は構成員が疾病やその他やむを得ない事由により本業務を辞退する場合は、その旨を記載した文書を提出すること。辞退の理由が正当と認められる場合に限り、辞退することができる。

なお、代表者が辞退した場合は、復代理人をグループの代表者とすること。

※ 辞退によりグループの構成人数が5人未満となった場合は、不足人員を補充すること。補充する構成員については、実績審査において、辞退した構成員と同等以上の採点となる者に限る。

4 申込者の失格

申込者が次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- (1) 代表者及び構成員が資格要件を全て満たしていない場合。
- (2) 必要書類の提出方法、提出先及び受付期間に適合しない場合。
- (3) 契約締結までに資格要件を満たさなくなった場合。
- (4) 提案見積額が予算上限額を超えている場合。
- (5) 提出書類に虚偽の内容が記載されていることが認められた場合。
- (6) 本選定の評価又は、契約等に影響を与える工作等、不正な行為があったと認められた場合。

- (7) 獲得点数が60点に満たない場合。
- (8) 必要書類のレポートが白紙又は提出されない場合。

5 参加申込書について

(1) 提出方法等

提出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・持参 ・郵送（必着）（「特定記録郵便」、「簡易書留」、「書留」いずれかの方法による。） <p>※電子メールによる提出は受け付けない。</p>
提出先及び 連絡先	〒251-8601 藤沢市朝日町1-1 藤沢市財務部資産税課 土地担当 電話番号：0466-50-3511（直通）
受付期間	2022年5月23日（月）から2022年6月3日（金）までの開庁日（土日祝日を除く。）のうち午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）

(2) 提出書類 各1部 （資格審査に使用）

ア 令和6基準年度藤沢市固定資産（土地）鑑定評価業務参加申込書（様式1）
構成員が11名を超える場合については、構成員欄を追加し提出すること。

イ 代表者及び構成員の不動産鑑定士資格登録を証するものの写し

ウ 代表者及び構成員の住民票の写し（コピー不可。交付日から3ヶ月以内のもの。本籍・続柄は省略可。）

6 質問の受付及び回答の実施

仕様書等に係る質問がある場合は、次の表のとおり質問書（様式5）を提出すること。

なお、受付期間に到着しなかった質問及び口頭による質問は回答しない。

提出方法	質問書（様式5）による質問書を作成し、電子メールに添付すること。 ※ 電子メール以外の方法による質問は受け付けない。 ※ （様式5）以外による質問及び別添資料等は受け付けない。 ※ 電子メール送信後、提出先に電話で確認すること。
提出先及びアドレス	藤沢市財務部資産税課 土地担当 電話番号：0466-50-3511（直通） fj-sisanzei@city.fujisawa.lg.jp （スパムメール防止のため◎を@と読み替えてください。）
受付期間	2022年5月23日（月）から2022年6月3日（金）
質問の回答及び回答期限	参加申込書を提出した者全員に質問者名を伏して、参加申込書に記載のEメールアドレスへ電子メールにより回答する。 なお、回答に対する再質問は受け付けない。 回答期限：2022年6月8日（水）

7 必要書類の提出について

（1）提出方法等

次のとおり提出すること。

提出方法	・持参 ・郵送（必着）（「特定記録郵便」、「簡易書留」、「書留」いずれかの方法による。） ※電子メールによる提出は受け付けない。
提出先及び連絡先	〒251-8601 藤沢市朝日町1-1 藤沢市財務部資産税課 土地担当 電話番号：0466-50-3511（直通）
提出期限	2022年5月23日（月）から2022年6月23日（木）までの開庁日（土日祝日を除く）のうち午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）

※ なお、質問がない場合は、参加申込書（様式1）と同時に提出することも可能。

（2）提出書類（各1部）

ア 鑑定実績申告書（様式2）及び藤沢市内鑑定実績報告書（様式3）

次の（ア）から（オ）を添付し提出すること。（実績審査に使用）

（ア）地価公示価格鑑定評価（令和4年1月1日基準日）

- a 地価公示に係る鑑定評価員委嘱状の写し
- b 国土交通省土地鑑定委員会所属分科会幹事からの証明書

（イ）神奈川県地価調査鑑定評価（令和3年7月1日基準日）

- a 地価調査員指名通知の写し
- b 国土交通省土地鑑定委員会所属分科会幹事からの証明書

（ウ）相続税鑑定評価（令和4年1月1日基準日）

- a 路線価等を定めるための鑑定評価額の算出に伴う契約書等の写し

（エ）固定資産税鑑定評価（令和2年1月1日基準日）

- a 固定資産（土地）鑑定評価業務委託契約書の写し
（業務内容、市町村名、契約日を確認できるもの。）

（オ）藤沢市内の土地鑑定評価（令和2年1月1日～令和4年5月31日）

- a 藤沢市内鑑定実績報告書（様式3）による・・・鑑定士ごとに作成

※（ア）から（エ）までは、藤沢市内及び近隣地域（綾瀬市、海老名市、鎌倉市、寒川町、茅ヶ崎市、大和市、横浜市泉区、横浜市戸塚区）の実績を審査の対象とする。

イ 見積書（価格審査に使用）

（ア）「市標準宅地」及び「地価公示等の標準化補正」の単価へ各地点数を乗じて合計した価格に、5%以下の「諸経費」を加えた見積価格を積算したもの（消費税及び地方消費税抜き）。

（イ）見積書の様式は、任意の様式とする。

（ウ）必ず代表者印を押印すること。

ウ レポート（状況把握審査に使用）

藤沢市の現状についていかに把握し、今後の地価動向をどのように予測しているか、また、それらについて市内及び近隣市町とのバランスから、どのような視点で鑑定評価を行い鑑定価格へ反映させるかを記載したもの（A4サイズ用の紙・片面10枚程度又は両面5枚程度、参考資料は枚数に含まない。）。

エ 藤沢市情報公開条例第6条第2号該当箇所申出書（様式4）

提出書類については、「藤沢市情報公開条例」（以下、「条例」という。）に基づき情報公開の対象となるため、条例第6条第2号（抜粋 公開することにより当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの）に該当する箇所を明記したもの。

8 市から参加表明グループへの質問及び回答について

提出された書類について、市から質問がある場合は、2022年7月1日（金）までに、参加申込書に記載のメールアドレスへ質問を行う。2022年7月1日（金）までに連絡がなければ、質問はないものとする。

質問を受けた場合は、次のとおり回答すること。

回答方法	電子メールにて回答すること。 ※ 電子メール以外の方法による回答は受け付けない。 ※ 様式は任意のものとする。 ※ 電子メール送信後、提出先に電話で確認すること。
回答先及びアドレス	藤沢市財務部資産税課 土地担当 電話番号：0466-50-3511（直通） fj-sisanzei@city.fujisawa.lg.jp （スパムメール防止のため◎を@と読み替えてください。）
回答期限	回答期限：2022年7月6日（水）

9 審査方法

提出書類に基づき、「藤沢市固定資産（土地）鑑定評価業務委託事業者選定委員会」が、「資格審査」、「実績審査」、「価格審査」及び「状況把握審査」により審査する。

10 結果の通知

選定結果は、2022年（令和4年）7月中旬に申込者へ文書で通知する。

11 契約の締結

契約の締結は、優先交渉権者として選定されたグループの代表者と、仕様書等についての協議を行い締結する。協議が調わない場合は、順位付けを行った上位のグループから順に協議を行う。

1 2 その他

- (1) グループの代表者を代理人と定め、参加申込書（様式1）の表紙に記載する事項については、代理人が行うものとする。
- (2) 提出された申込書等は業務の目的以外には使用しない。
- (3) 提出された申込書等は返却しない。
- (4) 問い合わせ先

藤沢市役所 財務部 資産税課 土地担当

電話 0466（50）3511（直通）

メールアドレス fj-sisanzei@city.fujisawa.lg.jp

（スパムメール防止のため◎を@と読み替えてください。）

以 上