

質 問 書

2023 年 3 月 7 日

「案件名:タイ国固定資産評価能力向上プロジェクト 」

(公示日:2023 年 2 月 22 日/調達管理番号:22a00919)について、質問と回答は以下の通りです。

通番号	当該頁項目	質問	回答
1	p11 図 2-1 プロジェクト成果関連図	成果 3 と成果 1,2 との関連は第 1 期と第 3 期の最後のみとなっており、活動が独立しているように見えますが、第 2 期、第 3 期においても、適宜連携して進めるという理解で良いでしょうか。	ご理解のとおりです。成果 3 で扱う研修内容は、成果 1 及び 2 に基づいていますので、進捗の共有は当然のことながら、内容面での連携も適宜必要になります。
2	p11 (2)プロジェクトの実施体制	「成果 2 の評価システム修正の方向性を検討するコンサルタント(別途契約予定。以下、DX コンサルタントという)」が実施するシステム分析調査及びシステム改善提案は、本プロジェクトと同じ時期に活動を開始(2023 年 5 月～)すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	p16 第 7 条 1.成果 1・3 共通事項(1)業務の期分けについて	成果 3 の第 2 期に研修ニーズ調査の実施があり、11 ページの図 2-1 や 21 ページの 3.成果 3 関連の【第 1 期】の記述と異なりますが、第 1 期に成果 3 の研修ニーズ調査を実施で良いでしょうか。	ご指摘通り、第 1 期に研修ニーズ調査を実施予定であり、p16 第 7 条 1.成果 1・3 共通事項「(1)業務の期分けについて」にて第 2 期に記載されている点が誤りとなります。以下のとおり訂正します。

訂正前

	第1期 (2023年5月～2023年10月)	第2期 (2023年11月～2024年12月)	第3期 (2025年1月～2025年11月)
成果1	2023年5月～2023年10月 <ul style="list-style-type: none"> 状況分析調査の実施 新評価手法と実証案の策定 日本及び諸外国との評価方法比較 成果2に関連する項目への助言（報告書）作成 	検 証 期 間 2024年4月～2024年12月 <ul style="list-style-type: none"> 実証の実施と評価 状況分析調査の最終化 第1回評価報告書作成 第1回改訂マニュアル作成 	2025年4月～2025年11月 <ul style="list-style-type: none"> 追加の状況分析調査等 第1回マニュアル改定の検証 第2回改訂マニュアルの作成 第2回評価報告書作成 展開計画の作成
成果3		2023年11月～2024年12月 <ul style="list-style-type: none"> ● 研修ニーズ調査 ● 研修計画の提案 ● 研修実施に必要なリソース（講師・教材・機器）を調達 ● PVSD職員（講師候補者）に向けた講師育成研修（TOT）の実施 	2025年1月～2025年11月 <ul style="list-style-type: none"> ● PVSD講師による研修実施の支援、モニタリング、フィードバック ● 研修参加者へアンケート調査実施 ● 改訂研修計画の提案

訂正後

	第1期 (2023年5月～2023年10月)	第2期 (2023年11月～2024年12月)	第3期 (2025年1月～2025年11月)
成果1	2023年5月～2023年10月 <ul style="list-style-type: none"> 状況分析調査の実施 新評価手法と実証案の策定 日本及び諸外国との評価方法比較 成果2に関連する項目への助言（報告書）作成 	検 証 期 間 2024年4月～2024年12月 <ul style="list-style-type: none"> ● 実証の実施と評価 ● 状況分析調査の最終化 ● 第1回評価報告書作成 ● 第1回改訂マニュアル作成 	2025年4月～2025年11月 <ul style="list-style-type: none"> ● 追加の状況分析調査等 ● 第1回マニュアル改定の検証 ● 第2回改訂マニュアルの作成 ● 第2回評価報告書作成 ● 展開計画の作成
成果3	2023年5月～2023年10月 <ul style="list-style-type: none"> ● 研修ニーズ調査 	2023年11月～2024年12月 <ul style="list-style-type: none"> ● 研修計画の提案 ● 研修実施に必要なリソース（講師・教材・機器）を調達 ● PVSD職員（講師候補者）に向けた講師育成研修（TOT）の実施 	2025年1月～2025年11月 <ul style="list-style-type: none"> ● PVSD講師による研修実施の支援、モニタリング、フィードバック ● 研修参加者へアンケート調査実施 ● 改訂研修計画の提案

4	p19 【第2期】(4)実証の実施	「パイロット地区(5地区2000区画)において実証を実施」とありますが、実証にあたり必要な不動産鑑定作業は C/P において実施されるでしょ	「実証にあたり必要な不動産鑑定作業」とは「現在の評価方法に戻づく土地評価額の算定」であるとの理解で回答します。
---	----------------------	--	---

		<p>うか。C/P による実施がない場合は、不動産鑑定評価費用として提出する見積りに計上が必要と理解しますが、2000 区画のエリアに対する目安となる不動産鑑定の数量がありますでしょうか。</p>	<p>この評価額に関しては、すでにカウンターパートが算定しております。他方、本業務で推薦された土地評価手法による評価額は業務委託者によって計算されることになると想定しています。</p> <p>2000 区画のうち、どのくらいの数の区画に関して土地評価額を積算し検証するかに関しては、第一期後に、カウンターパートと協議の上で、予算の枠内で実施する予定です。</p>
5	p19 【第2期】(4)実証の実施	<p>「パイロット地区(5地区2000区画)において実証を実施」とありますが、5 地区2000区画という面積数量は、日本の土地区画と同じ形態のもの考えると少ない印象があります。ここでいう区画は、日本の土地区画と同様のものと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>現在、把握しているのは 5 地区の中でさらに調査対象となるディストリクトの総画数が約 6,000 区画となります(また、その中で取引価格事例の無い事例は 5,000 区画程度になります)。2,000 区画は 5 地区内の対象ディストリクト内において土地状況を把握するための現地調査対象分と想定しています。</p> <p>日本とタイとの土地区画の差異に関して、本質問書への回答にて明確に定義(サイズや分類方法)の差異を説明することは困難ですが、参考までに、タイ政府のパイロット地区の面積と土地区画数の事例を掲載しますので、参照ください。また、公開されているタイ政府土地局データベース(https://landsmaps.dol.go.th/)、及びタイ財務省の土地評価データベース(http://assessprice.treasury.go.th/)等も参照ください。</p>

6	p21 3. 成果3 関連【第1期】(1)	成果3の第1期作業である研修ニーズの確認の中で、パイロット地区職員のニーズの確認や情報収集がありますが、どのようなことを想定されているのでしょうか。また、パイロット地区職員の研修対象者とニーズ調査対象者は一致するのでしょうか。	パイロット地区職員は PVD 職員を想定しており、特別な項目を設けた形でのニーズ確認や情報収集を行うことは想定していません。他方で、地方部で勤務している職員の業務環境は異なるため、その前提でのニーズ確認などを想定しています。また、パイロット地区の「研修対象者」と「ニーズ調査対象者」は、「研修対象者」として選ばれた場合には、パイロット地区の職員数が多いことから、概ね同一人物になると想定されます。
7	p21 3. 成果3 関連【第2期】(2)研修実施計画を提案(図2-1プロジェクト成果関連図の⑭)	研修実施計画策定及び実施について、成果1のマニュアル改訂を待たずして行うという理解で良いでしょうか。また、成果2のITシステムに関する研修は成果3に含まれないという理解で良いでしょうか。	第2期に成果1にて実施が想定される「③コンセプトの実証と評価 追加実証・研究」及び「④マニュアル改訂(第1回)」の各活動の成果・進展を踏まえ、同時並行にて⑭研修実施計画の検討・提案を進める想定です。また、その最終化は、上記③④終了後を想定しております。成果2の「ITシステムに関する研修実施」は、成果3には含まれません。
8	p21 3. 成果3 関連【第2期・第3期】(5)研修実施支援、モニタリング、フィードバック(第3期)(図2-1プロジェクト成果関連図の⑯)	TOT 研修で育成した PVSD 講師による研修実施支援の際の研修対象者は誰になりますでしょうか。PVSD の他の職員とパイロット地区職員とありますが、パイロット地区職員はどちらに所属の職員を指しているのでしょうか。	PVSD 講師(PVD も含む)が講義する対象は、PVSD 及び PVD 職員になります。また、PVSD 講師の研修対象者の多くは、バンコクの PVSD 及び PVD 本局に勤務する職員を想定しています。
9	p27 (5)対象国の便宜供与	執務スペース、家具が供与されると記載されていますが、何名ほどが勤務できるスペースとなりますでしょうか。	現時点では、3名分の机・椅子がカウンターパートより提供されることになっています。3名を超える場合には、別途カウンターパート機関と調整予定です。

※パイロット地区内の対象ディストリクトの区画数及び面積の例
 バンコク

Pilot Area (Land Office) พื้นที่นาร่อง (สำนั กนที่ดิน)	Population จำนวนประชากร	No. of Sub-district จำนวนตำบล	No. of Land Unit จำนวนหน่วยที่ดิน	Area (Sq.km.) พื้นที่ (ตารางกิโลเมตร)
Chatuchak เขตจตุจักร	281,222	5	2,030	44.44
Nong Chok เขตหนองจอก	172,990	2	1,202	236.26

ラーヨン

Pilot Area (Land Office) พื้นที่นาร่อง (สำนั กนที่ดิน)	Population จำนวนประชากร	No. of Sub-district จำนวนตำบล	No. of Land Unit จำนวนหน่วยที่ดิน	Area (Sq.km.) พื้นที่ (ตารางกิโลเมตร)
Ban Chang อำเภอบ้านฉาง	49,189	3	747	238

นาคอนสำวน

Pilot Area (Land Office) พื้นที่นาร่อง (สำนั กนที่ดิน)	Population จำนวนประชากร	No. of Sub-district จำนวนตำบล	No. of Land Unit จำนวนหน่วยที่ดิน	Area (Sq.km.) พื้นที่ (ตารางกิโลเมตร)
สำนั กนที่ดินจังหวัดนครสวรรค์	312,293	30	777	1,301

以上