

宮崎市公有財産売却事務包括民間委託 仕様書

1 委託業務名

宮崎市公有財産売却事務包括民間委託

2 実施期間

契約締結日から令和6年3月29日まで

ただし、「6(2)売却業務 契約相手方の探索」に係る業務については、令和6年3月8日までとし、同日までに買受申込書が提出された物件を成功報酬の対象とする。

3 委託業務の実施場所

宮崎市

4 業務目的

未利用財産の販売促進のため、売却に関する業務を知識、技術、経験等を有する事業者に委託するものである。

5 委託業務対象物件

別紙対象物件一覧の物件とする。

ただし、委託者の都合により、対象物件を当該年度に売却することを中止することや、一覧にない物件について、調査を依頼することがある。

6 委託業務の内容

受託者は委託者の指示に従い、次に掲げる委託業務を行わなければならない。

媒介型式は、専属専任媒介型式とする。

委託者は、対象物件一覧に記載する不動産の売却業務を受託者以外の業者に重ねて依頼しないものとし、委託者が自ら発見した相手方と売買の契約は行わないものとする。

(1) 調査業務

物件調査

以下の作業を経て、当該調査結果を「別記様式1」により提出するものとする。なお、登記事項証明書及び公図、地積測量図は、委託者が法務局で取得し、貸与する。

ア 法令制限等に係る調査及び供給施設等の状況に係る調査

都市計画区域、用途地域等法令制限に係る調査及び電気、ガス、上下水道等供給施設の状況に係る調査を行う。

イ 特記事項関係に係る調査

越境物やセットバック必要の有無など、特に注意を促す必要がある事柄について調査を行う。

ウ その他、物件調書の作成のために必要な調査等

エ 現地写真の取得・整備

現地写真（電子データ）を成果として納品する。

売却可能性調査

対象物件一覧表に記載する財産について、以下の事項の調査を行い、当該調査結果を別記様式2により提出するものとする。

ア 市場流通性についての調査

一般的に市場で流通する物件が否かの調査を行う。

イ 課題整理に対するアドバイス

売却に向け、越境物等の課題がある場合、当該課題を整理・解決するために必要な助言を行う。

ウ 売却可能性有無の判断

調査の結果、売却可能性があるかないかを判断する。

売却可能性調査の結果については、委託者へ報告し、その承認を得るものとする。

売買価格に係る書面の作成

書面は別記様式3により提出するものとする。

ア 市場動向調査又は独自の方法により物件の売買価格を算定する。

イ 建築物や構造物がある場合で、解体撤去が必要と判断したものは、解体撤去費を算出し、土地価格から差し引いて、売買価格を算定する。

ウ 売買価格の端数計算は、上4桁目を四捨五入し、上3桁表示とする。

(2) 売却業務

契約相手方の探索：下記のア、イ、エについては、受託者において、その必要性を判断し、実施できるものとする。

ア 現地看板の設置

現地に「売地」看板等（宮崎市管財課と表記するが連絡先は受託者とする）を設置して現地広告を行う。

イ 広告掲載

一般競争入札実施時、新聞広告掲載や不動産専門誌への掲載を行う。不動産ポータルサイト、受託者のウェブサイト及び委託者のホームページへの掲載は、公告後速やかに実施する。

ウ 一般競争入札及び売買契約締結の補助

- ・買受希望者（入札参加希望者）に対して、当該物件の内容、一般競争入札制度、市有財産売買契約書の内容、その他入札参加手続き、物件調書、売買契約に際しての手続きについて電話などにて説明する。
- ・現地説明等の対応を行い、購入希望について確認を行う。
- ・入札実施後、落札者に対して重要事項説明を行う。
- ・その他一般競争入札並びに売買契約締結に際して必要な業務の補助を行う。

- エ 一般競争入札不調後の売却促進業務
- ・一般競争入札により不調となった物件については、先着順の随契売却に移行する。この場合、委託者のホームページにおいても広報を行うが、受託者も独自に買受希望者の探索に当たり、受託者自身の媒介物件として取り扱う。
 - ・速やかに指定流通機構への情報登録を行い、買受希望者への対応を行う。
 - ・契約締結前に、買受希望者に対して重要事項説明を行う。

売却後の対応

ア 物件の引渡し

売買代金納付後の土地引渡しを行う。

イ 事後対応

- ・買主から登記に必要な書類の受領等を行う。
- ・引渡し終了後の問い合わせの対応を行い、必要な場合は委託者に助言する。

7 スケジュール（予定）

- | | |
|------------------|------------------|
| (1) 調査業務 | 契約締結日～令和5年10月20日 |
| (2) 一般競争入札公表 | 令和5年1月上旬 |
| (3) 契約相手方の探索 | ～令和6年1月上旬 |
| (4) 一般競争入札 | 令和6年1月中旬 |
| (5) 入札不調契約相手方の探索 | ～令和6年3月8日 |

8 成果物

本業務において作成する成果物の納期については、次のとおりとする。

業務内容項目	数量	納期
物件調書	物件ごと1部	令和5年10月20日
売却可能性調査報告書	物件ごと1部	令和5年10月20日
売却価格に係る書面	物件ごと1部	令和5年10月20日
実績報告書	1部	令和6年3月29日

8 その他

(1) 買受人からの媒介報酬の徴収制限

入札で落札した買受人から媒介報酬を受け取ることは禁止する。

入札不調後、受託者の探索による買受人からの媒介報酬受け取りについては、委託者としては制限しない。

(2) 受託者の対象物件買受の制限

受託者が入札に参加することは禁止する。

入札不調後、先着順の随契売却の対象となった物件は受託者自ら購入することができる。

(3) 注意事項

受託者は、契約締結後速やかに業務の担当及び業務責任者を定め、その氏名及び業務区分等を書面により委託者に通知しなければならない。

受託者は、宮崎市個人情報保護条例を遵守し、業務上知り得た個人情報等の秘密を他人に漏らしてはならない。本業務の処理を行うために個人情報を取り扱う場合は、別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

本業務で作成した資料は、全て委託者に帰属するものとし、委託者の許可なく、公表、貸与又は複写してはならない。

受託者は、業務の遂行上知り得た秘密事項を他に漏らしてはならない。

仕様書及び仕様書に定めのない事項について疑義が生じたときは、その都度協議するものとする。

別記様式 1

物 件 調 書

物件番号

所在地		地目	地積 (㎡)	土地の形状	売却価格 (円)
法令等による制限	都市計画法	都市計画区域		用途地域	
	建築基準法	建ぺい率		容積率	
	その他				
接面道路の幅員、種別、状況等					
私道に関する負担等に関する事項					
供給処理施設の状況	種 類	配管等の状況		関係事業所名	
	電 気	引込不可 ・ 引込可			
	ガ ス	引込不可 ・ 引込可			
	上水道	引込不可 ・ 引込可			
	下水道	引込不可 ・ 引込可			
	引込み費用等の詳細は、上記事業所にお問い合わせください。				
交通機関	鉄道			バス	
公共施設	市役所			小学校	
	中心部			中学校	
特記事項					

売却可能性調査報告書

物件番号

所在地	
市場流通性調査	
物件の長所	
物件の短所（課題）	
課題解決方法	
売却可能性の判断	
売却可能性あり	売却可能性なし

売却価格に係る書面

物件番号

所在地	
売買価格	
算定根拠	

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第 1 条 受注者は、この契約による事務を処理するに当たっては、個人情報（特定個人情報を含む。以下同じ。）の保護の重要性を認識し、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年律第 57 号）その他の関係法令等を遵守し、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(秘密の保持)

第 2 条 受注者は、この契約による事務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。この契約が終了し、又は解除された後も、同様とする。

(従事者の明確化)

第 3 条 受注者は、この契約による事務に従事する者を明確にし、発注者から求めがあったときは、発注者に報告しなければならない。

(従事者への監督及び教育)

第 4 条 受注者は、この契約による事務の処理に従事している者に対し、この契約による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用しないよう必要かつ適切な監督及び教育を行わなければならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(保有の制限等)

第 5 条 受注者は、この契約による事務を処理するために個人情報を保有するときは、その目的を明確にし、当該事務を処理するために必要な範囲内で、適正かつ公正な手段により取得しなければならない。

(目的外利用の禁止等)

第 6 条 受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、この契約による事務に関して知り得た個人情報を当該事務を処理する目的以外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

(安全管理措置)

第 7 条 受注者は、この契約による事務に係る個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止その他の個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

(持ち出しの禁止)

第 8 条 受注者は、この契約による委託業務の場所から個人情報を持ち出してはならない。やむを得ず持ち出さなければならないときは、発注者の承諾を得たうえで、持ち出しの状況に関する記録を作成し、確実に保管するものとする。

(複写等の禁止)

第 9 条 受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、この契約による事務を処理するために発注者から提供を受けた個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止)

第10条 受注者は、発注者の承諾があるときを除き、この契約による事務における個人情報の処理を自ら行うものとし、第三者にその処理を委託してはならない。

(資料等の返還等)

第11条 受注者は、この契約による事務を処理するために発注者から貸与され、又は受注者が収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を、この契約が終了し、又は解除された後直ちに発注者に返還し、又は引き渡さなければならない。ただし、発注者が別に指示したときは、当該指示した方法により処理するものとする。

(報告義務)

第12条 受注者は、発注者から求めがあったときは、この契約による個人情報の管理状況及び委託業務の履行状況について発注者に対して報告しなければならない。

(事故報告義務)

第13条 受注者は、この個人情報取扱特記事項に違反する事態が生じ、又は生じるおそれがあることを知ったときは、速やかに発注者に報告し、その指示に従わなければならない。この契約が終了し、又は解除された後も、同様とする。

(実地調査)

第14条 発注者は、必要があると認めるときは、この契約の遵守状況を確認するために必要な範囲内において、受注者のこの契約による事務に係る個人情報の取扱いについて実地に調査をすることができる。

(勧告)

第15条 発注者は、受注者のこの契約による事務に係る個人情報の取扱いが不相当と認めるときは、受注者に対し、必要な措置をとるべき旨を勧告することができる。

(契約の解除及び損害賠償)

第16条 発注者は、受注者がこの個人情報取扱特記事項に違反していると認めたときは、契約の解除及び損害賠償の請求をすることができるものとする。

(漏えい等が発生した場合の責任)

第17条 受注者は、この契約による事務に係る個人情報の漏えい、滅失、毀損その他の個人情報の安全の確保に係る事態が発生した場合において、その責めに帰すべき理由により発注者又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。