

公有財産売却業務委託の内容と選定方法

(財務局資産経営課)

1 委託業務の基本事項

ア 委託する業務

資産経営課が入札で売却を行う物件について、**売却事務委託 (成功報酬方式)**を行います。次年度売却予定物件について、必要に応じ物件調査のみ依頼します。

イ 令和5年度の委託内容及び対象物件件数

業務地区	委託件数	面積	委託料税込 (成功報酬分は売却率を考慮)
東部	11件	5816.75 m ²	約 483万円
中部	5件	3280.97 m ²	約 337万円
西部	9件	3980.73 m ²	約 248万円

*県の都合により対象物件の売却を中止することがあります。

詳細は対象物件一覧を御確認ください。

ウ 委託契約期間、入札依頼回数

委託契約期間	令和5年4月下旬 (予定) ~令和6年3月31日
入札依頼回数	上記期間中、3回程度 (物件数により増減することもあります。) (最終入札実施日は1月下旬を予定しています。)

2 委託業務内容

ア 委託する業務…下記表のうち、受託者(宅建業者)が分担する業務

業務項目	県	受託者
物件調査 (物件調書作成、市場性調査等) 必要に応じ、境界確認と建物解体の要否の検討も指示する		○
価格決定 (不動産鑑定は別途依頼)	○	
入札準備 (広告、現地確認等)		○
現地説明会		○
入札	○	
重要事項説明 (入札時は札入れ後に行う)		○
契約、登記	○	
買受人探索 (前年度不調分:当年度入札まで)		○
買受人探索 (当年度不調分:当年度末まで)		○

イ 委託の場所(売却物件の所在地)

- 物件の所在地を「東部」、「中部」、「西部」に3分割し、それぞれプロポーザルを実施します。
- プロポーザル参加者は、3地域のうちから希望する地域(複数可)を選択し、応募してください。
→結果として、3地域の契約業者が同一であることはありません。

ウ 契約の「形式」

- 受託業者にはレインズへの登録義務があり、県は自ら発見した買主との契約が可能な、「専任」契約とします。

エ 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します。
- 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、県としては制限し

ません(受託者と買受人の協議・合意によるものとします。)

オ 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します。
- ・ 入札不調後、随契売却の対象となった物件は受託者自ら購入できます。

カ 成功報酬と物件調査料

- ・ 成功報酬は入札予定価格×手数料割合（事業者が提示した割合）とします。
- ・ 県では、物件調査は委託業務開始後、最初の入札前の1回に限って実施すると考えており、調査を行った年度に売却できなかった場合、「部分金としての物件調査料」を受託業者に支払います。
- ・ 令和4年度の受託業者が「物件調査」を行った物件を令和5年度の受託業者が売却することができた場合、成功報酬から物件調査料を差し引きます。

A 成功報酬	宅建業法の報酬割合の上限以内でプロポ参加者から提示する。	
	<u>予定価格(注)</u>	手数料の割合(上限、税込み)
	200万円以下	5.5%
	200万を超え400万円以下	4.4%
	400万を超える	3.3%
	<u>(注)県が決定する入札予定価格。落札価格ではありません。</u>	
B 物件調査料	Aの内金として、1件あたり55,000円(税込み)。	

キ 委託料の算定方法、支払時期

委託料の算定	物件調査を行い、売買契約成立したもの→ 成功報酬
	物件調査を行い、売買契約には至らなかったもの→ 調査料
	物件調査を行い、県が自ら発見した買受人と契約→ 調査料
	物件調査を行い、不調随契物件を受託者が購入した場合→ 調査料
	物件調査を行わず、売買契約成立したもの→ 成功報酬－調査料
	物件調査を行わず、売買契約には至らなかったもの→ なし
支払の時期	物件調査を行わず、県が自ら発見した買受人と契約→ なし
	売買契約が成立した物件は売買代金入金後、請求により支払う。 契約成立しなかった物件の調査料は年度末に一括で支払う。

3 業者の選定方法

方法：プロポーザル方式により、業者の意欲、工夫を見て県が最適と考える事業者を選定する。

4 プロポーザルの審査項目と評価基準のイメージ

- ・ プロポーザルの審査項目と評価基準イメージは、別添のとおり。
- ・ 結果はホームページで公表する。