

# 大塚職員住宅売却業務契約の内容と選定方法

(静岡県東京事務所)

## 1 契約業務の基本事項

### ア 契約する業務

静岡県東京事務所が入札で売却を行う大塚職員住宅について、売却事務契約 (成功報酬方式) を行います。

### イ 対象物件

施設名等	大塚職員住宅 (コープ野村大塚)				
所在地 (登記地番)	東京都豊島区西巣鴨1丁目7番20号 (東京都豊島区西巣鴨一丁目2603番1)				
物件内訳等	物件内訳				
		号室	家屋番号	間取	面積(m <sup>2</sup> )
	1	303	83	3DK	54.69
	2	304	84		54.69
	3	503	85		54.69
	4	504	86		54.69
	5	703	87		54.69
	6	704	88		54.69
	7	707	89		60.20
計				388.34	
<u>計7戸を一括で売却</u>					
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄筋コンクリート造陸屋根				
建築年月日	昭和53年3月28日				

### ウ 契約期間、入札回数

契約期間	令和7年4月下旬(予定)～令和8年1月30日
入札回数	上記期間中1回

## 2 業務内容

### ア 契約する業務…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)		○
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)		○
買受人探索		○
現地説明会		○
入札	○	
重要事項説明 (札入れ後に行う)		○
契約、登記	○	
買受人探索 (入札不調の場合)		○

### イ 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。

### ウ 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。)

### エ 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。

### オ 成功報酬

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。

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 万円を超える	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>	

### カ 成功報酬の有無、支払時期

成功報酬の有無	売買契約が成立→成功報酬 売買契約には至らなかった→なし 県が自ら発見した買受人と売買契約→なし
支払の時期	売買契約が成立した場合は売買契約成立後、請求により成功報酬を支払う。

### 3 業者の選定方法

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します。

### 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、別添のとおりです。
- ・ 結果はホームページで公表します。