

業 務 説 明 資 料

1 件 名 令和 7 年度 大塚職員住宅売却業務

2 履行期限 契約締結日の翌日から令和 8 年 1 月 30 日まで

3 業務目的 未利用となる公有財産の販売促進

4 業務対象物件

大塚職員住宅（コープ野村大塚（豊島区西巢鴨 1 丁目 7 番 20 号）内の静岡県が所有する 7 戸）
（注記）

県の都合により、対象物件を当該年度に売却することを中止することがある。

5 業務の内容

媒介型式は、専任媒介型式とする。

県は本物件の売却業務を受託者以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼しない。県は自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結できる。

（1）調査業務

ア 物件調査・物件調書作成

本物件について、以下の作業を経て物件調書（重要事項説明書でも可）を作成する。なお、登記事項証明書及び公図、地積測量図は県が法務局で取得し、貸与する。

① 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。

② 特記事項関係に係る調査

越境物、セットバック必要の有無及び地下排水管の存在など特に注意を促す必要がある事柄について現地を確認の上調査を行う。

③ その他、物件調書の作成のため必要な調査等

④ 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。

（2）売却業務

ア 契約相手の探索

現地広報、紙面広報等及び独自のネットワークを通じて契約相手の探索を行う。

① 入札実施時の新聞○紙への広告掲載等（○○新聞、○○新聞）、新聞折込チラシ（○回）への掲載、不動産専門誌等への掲載（○○）、○○○○等による広告（具体的な紙面についてはプロポーザルにおいて各事業者が提案）。

② 受託者は、独自のネットワークを通じて、入札参加者の探索及び入札参加申込みの勧奨を行う。

③ 対象物件の現地説明等をした上で、買受希望者の購入意欲の確認

現地広報及び紙面広報等により買受希望者から連絡があった場合、現地案内等の対応を

行い、購入希望について確認を行う。

- ④ 一般競争入札が不調となった場合に、対象物件の所在地、規模、形質、売買価額その他の事項を、指定流通機構に登録する。
- ⑤ 一般競争入札が不調となった場合に、当該不調物件は、受託者による先着順の随時売却に移行する。この場合、県のホームページにおいても広報を行うが、受託者は、独自のネットワークを通じて買主の探索にあたり、媒介物件として取り扱う。

イ 重要事項説明

買受希望者に対して、一般競争入札においては札入れ後に、入札不調後の随意契約においては契約締結前に行う。

6 その他

(1) 報告事項

- ア 受託者は、契約締結後速やかに業務の担当を定め、その氏名及び業務区分等を書面により県に通知する。
- イ 受託者は業務を行うについて疑義が生じたときは、その都度県の指示を受けるものとする。

(2) 買受人からの媒介報酬の徴収制限

- ア 「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。
- イ 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、県としては制限しない。

(3) 受託者の対象物件買受の制限

- ア 受託者が入札に参加することは禁止する。
- イ 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することができる。