

仕 様 書

1 件 名

一般競争入札による土地・建物売却の媒介等に係る業務委託

2 対象物件

所在地	地 番	福岡県福岡市博多区吉塚本町193-3 他8筆
	住居表示	福岡県福岡市博多区吉塚本町13-55
土 地	面 積	6,157.00m ² (約1,862.49坪)
	地 目	雑種地、山林
建 物	種 類	ホテル (博多サンヒルズホテル)
	建築年月日	1988年 (昭和63年) 1月
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根地下1階付7階建
	延床面積	8,714.15m ²

3 業務委託の主旨

対象物件の売却を円滑に推進することを目的に、専門的知見を活用し、最も有益な方法による売却とするため支援業務を委託するもの。

本業務は、宅地建物取引業法 (昭和27年法律第176号) (以下「宅建業法」という。) に規定される媒介業務として行うものであり、業務の遂行にあたっては、本仕様書による他、宅建業法その他関係法令等を遵守しなければならない。

4 委託内容

(1) 売却計画の策定

ア 売却方法の提案

対象物件の特性等を踏まえた土地・建物の評価を行うほか、デベロッパー及びホテル事業者等からのサウンディング調査を行うなどにより、最も売却額が高額となる売却方法を提案すること。

なお、提案する際は、「土地建物を一体 (買主側で建物を利活用するか解体するかは自由) で売却」及び「建物の解体を前提とした土地建物一体での売却」の2方法を基本とし、その他の売却方法が想定される場合はその方法を含めたそれぞれの売却方法についてのメリット・デメリットがわかる比較表等を用いること。

イ スケジュールの作成

アにおいて提案する最も有益な売却方法により売却する場合のスケジュール案の作成

(2) 一般競争入札による対象物件売却準備

ア 対象物件管轄の法務局 (登記所) での権利関係の確認

イ 対象物件及び周辺地域の地歴調査 (閉鎖登記簿や古地図・住宅地図の確認等)

ウ 対象物件に適用される法令・条例等の確認

エ 地歴調査等に基づく土壌汚染リスク調査

- オ 地歴及び建物解体撤去関係資料等に基づく地下埋設物リスク調査
 - カ アスベスト調査及びP C B等建物環境リスク調査
 - キ エンジニアリングレポートの作成（(1)のアにおいて「建物の解体を前提とした土地建物一体での売却」を最も売却額が高額となる売却方法として提案した場合は、建物状況調査に関する事項を省略できる。）
 - ク 工作物、越境物等の確認
 - ケ 道路状況、公共設備、近隣状況等の確認
 - コ その他売却に必要とする資料収集
- (3) 売却に関する入札関連事務
- ア 物件調書の作成
 - イ 入札公告等の指定場所への掲示（売却後の掲示物撤去を含む。）
 - ウ 定められた入札方法に基づく入札事務の補助
 - エ 買受申出書からの質疑への対応
- (4) 買主の探索及び保全管理等
- ア 対象物件所在地域における不動産市場の動向把握
 - イ アを踏まえた買主の探索
 - ウ 対象物件の保全管理（草刈り、清掃等）
- (5) 契約関係書類の整備・作成等
- ア 宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項説明書の作成及び重要事項の説明
 - イ 所有権移転（契約締結日）に係る連絡調整
 - ウ その他必要と認められる書類の作成
- (6) その他売却に関する事務の補助

5 委託期間

契約締結日から令和9年3月31日までとする。ただし、当該期間内に本件売却が完了となった場合は、その時点で本契約は終了する。

なお、この場合における売却完了とは、売却代金の入金、対象不動産の購入者への引渡し、所有権移転登記の全てを完了することをいう。

6 その他

- (1) 交付した資料等は、作業終了後速やかに入札説明書3に記載する当該契約に関する事務を担当する部署（以下「契約担当部署」という。）へ返却すること。
- (2) 委託内容の実施に係る進捗については、定期的に契約担当部署へ報告すること。
- (3) 詳細については、当組合からの指示によるものとし、当組合から意見等があった場合は、内容を斟酌して解決にあたるものとし、当組合の承諾を得て業務を遂行すること。
- (4) 4の委託内容に要する費用については、契約業者において全て負担すること。
- (5) 宅地建物取引業法第46条に基づく報酬を買受人に請求する場合の報酬額については、当組合は一切関与しない。