

年金福祉施設等の売却に係る業務の委託契約書(案)

委託者独立行政法人年金・健康保険福祉施設整理機構（以下、「甲」という。）と受託者〇〇〇〇（以下、「乙」という。）とは、甲所有物件の売却に係る業務の委託に関する事項について、次のとおり契約を締結する。

なお、本契約は国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものではない。

(総則)

第1条 本契約は、甲の物件売却業務の円滑な推進を目的として、甲乙が締結するものであり、甲は乙が本契約に基づく受託業務（以下「本件業務」という。）を円滑に行なうことができるよう配慮し、乙は甲の業務内容の趣旨を十分に理解し、本契約書、仕様書及びこれらを補足する書類に従うものとし、業務完了に向けて誠意を持って対応する。

(対象物件の表示)

第2条 甲が乙に業務委託する物件は、末尾添付の物件（以下、「対象物件」という。）とする。

ただし、対象物件は、甲の都合により追加、削除等一部変更が生じることを、乙は予め了承する。

なお、甲は変更が生じた場合は、速やかに乙に書面をもって通知する。

(重ねて依頼する宅地建物取引業者の明示)

第3条 甲は、対象物件の売買に関し、その媒介を乙以外の宅地建物取引業者に対して重ねて依頼するときは、その宅地建物取引業者を乙に明示するものとする。

(指定流通機構への登録)

第4条 乙は甲から書面により依頼を受けた場合を除き、対象物件の売却に関する情報を指定流通機構へ登録しないものとする。

(業務内容)

第5条 甲が乙に委託する業務は、次に掲げる宅地建物取引業法に基づく媒介業務等とする。なお、乙が本件業務を実施するに当たっては、甲が別に定める物件売却方法に従わなければならない。

(1) 対象物件の売却に関する処理案の策定及び物件調査

- ① 対象物件の売却スケジュールの策定
- ② 対象物件の調査
- ③ 対象物件の売却手法の提案

(2) 対象物件の売却に関する業務

- ① 買受申出者の募集及び入札の受付に関する業務
- ② 現地説明
- ③ 売却に関する入札関連事務
- ④ その他これに関する業務

(再委託)

第6条 乙が本件業務を第三者に再委託する場合には、事前に甲の書面による同意を必要とする。

(買受申出者の募集)

第7条 乙は、甲が実施する物件の競争入札に当たり、甲に代わり善良なる管理者の注意をもって次の者を排除するほか、買受けに必要な資力、信用を有することを条件に買受申出者を募り、適格申出者を選考してこれに応札させるものとする。

- (1) 未成年者、成年被後見人、被保佐人又は被補助人（ただし、未成年者、被保佐人又は被補助人であつて契約締結のために必要な同意を得ている者を除く。）
- (2) 破産者で復権を得ていない者
- (3) 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」に基づくところの暴力団及びその構成員、準構成員
- (4) 「破壊活動防止法」に基づくところの破壊的団体及びその構成員
- (5) 当該物件の購入目的が「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」に基づくところの風俗営業・性風俗関連特殊営業及びこれらに関連する業務に当たたる場合の買受申出者
- (6) 当該物件の鑑定評価実施者及び鑑定評価実施者が当該物件の売買契約の媒介を行ない、若しくは代理人となっている買受申出者
- (7) 次の各号の一に該当すると認められる者でその事実があった後 2 年を経過していない者（この者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者についても同様とする）
 - ① 故意に入札に付す物件を損傷し、その価値を減少させた者
 - ② 公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために談合した者
 - ③ 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者
 - ④ 競争入札の実施に当たり甲の職員の職務の執行を妨げた者
 - ⑤ 正当な理由なく甲との契約を履行しなかった者
 - ⑥ 甲に提出した書類に虚偽の記載をした者
 - ⑦ その他甲に著しい損害を与えた者
 - ⑧ 前各号の一に該当する事実があった後 2 年を経過しない者を、契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者

(8) その他甲が不相当と認めた者

2 募集の方法については、甲乙協議の上決定する。

(契約期間)

第8条 本契約の契約期間は、契約締結日から12ヶ月間とする。ただし、上記期間内に本件売却が完了となった場合は、その時点で本契約期間は終了する。なお、本契約における売却完了とは、売却代金の入金、対象物件の購入者への引渡し、所有権移転登記のすべてを完了することをいう。

(委託料等)

第9条 本契約の委託料は、物件売却に伴う成功報酬とし、売買契約額（建物に係る消費税及び地方消費税額は含まない。）の【〇.〇】%とする。なお、乙が宅地建物取引業者として、対象物件の買受者から宅地建物取引業法に基づく仲介手数料を受領することについて、入札実施要項、物件概要書並びに本件関係書類に、その旨を記載することはできないものとする。

2 甲は前項に基づき算出される委託料に消費税及び地方消費税の額を加算した額（円未満の端数は切り捨てる。）を対象物件の売却完了後、乙の請求に基づき30日以内に乙の指定する銀行口座に振り込むことにより支払う。

(担当者の配置)

第10条 乙は、本契約に係わる専任の担当者を配置する。 -

2 乙は本契約締結後、速やかに実施体制図及び配置する担当者の氏名（役職）を甲に書面により通知する。

なお、これらの事項に変更が生じた場合は、乙は、速やかに変更した内容を甲に書面により通知する。

(業務の進捗状況報告)

第11条 乙は、業務の進捗状況について、甲が指定する者に原則週1回報告する。

2 上記以外に甲が報告を求めた時は、乙は速やかに、求められた時点での進捗状況を甲に報告する。

(境界確認書等の整備)

第12条 甲は、対象物件の売却に際し、境界確認書等の整備を必要とするときには、乙に当該整備を依頼することができる。この場合、当該整備にかかる実費は甲の負担とする。

(業務完了の報告)

第13条 乙は、対象物件の売却完了を確認したときは、業務完了報告を行うものとする。

(遅延利息)

第14条 甲が、本契約による一切の金銭債務につき、その債務を遅延したときは、乙は未受領金額につき遅延日数に応じ、年3.4%の割合で計算した額の遅延利息の支払を甲に請求することができる。

(損害賠償)

第15条 乙は、本契約の実施に伴い、乙又は乙の使用人その他関係者の故意又は過失によって、甲に損害を与えた場合、その一切の損害について、これを賠償しなければならない。

(契約の解除)

第16条 甲又は乙が本契約に定める義務の履行に関して、その本旨に従った履行をしない場合、その相手方は、相当の期間を定めて履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、次のいずれかに該当する場合には、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が本契約に係る業務について、信義を旨とし、誠実に遂行する義務に違反したとき。
- (2) 乙が本契約に係る重要な事項について、甲及び買受申出人に故意若しくは重大な過失により事実を告げないとき、又は不実のことを告げたとき。
- (3) 乙が宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき。

3 甲が前項により本契約を解除した場合、これにより生じる甲及び第三者の損害については、乙は自らの責任と費用においてこれを賠償する。

(対象物件の買受等の禁止)

第17条 乙及び乙の役員・使用人等（業務の一部又は全部を再委託する場合には、その委託先及び委託先の役員・使用人を含む）は、対象物件を直接若しくは間接に買い受け又は当該財産に関する権利を譲り受けてはならない。

(トラブルの対応等)

第18条 乙は、本契約の業務遂行において乙の故意又は過失により生じたトラブルについては、乙の責任と費用により対処し、甲に何らの補償も求めない。

(機密の保持)

第19条 乙及び乙の役員・使用人等（業務の一部又は全部を再委託する場合には、その委託先及び委託先の役員・使用人を含む）は、委託業務を遂行するについて知り得た甲及び相手方の機密に関する事項（入札対象となる施設に係わる情報のうち甲により公表されていないもの）を外部に漏らしてはならない。本契約の契約期間終了後においても、同様とする。

2 乙は自社内における情報取扱規程等を遵守し、委託業務を遂行しなければならない。

い。

(裁判管轄)

第20条 本契約に関する訴訟は、甲の主たる事務所の所在地を管轄とする千葉地方裁判所に提訴するものとする。

(会計検査への協力)

第21条 乙は、当該契約にかかる業務を終了した後において、会計検査院の行う会計検査に係る現地調査を受入、必要書類を提出する等協力するものとする。

(その他)

第22条 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときには、甲乙協議して定めるものとする。

本契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲乙記名押印の上、それぞれ1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 委託者

乙 受託者

仕 様 書

1. 適用範囲

この仕様書は、独立行政法人年金・健康保険福祉施設整理機構（以下、「甲」という。）と〇〇〇〇（以下、「乙」という。）が契約する「年金福祉施設等の売却に係る業務の委託契約書」（以下「契約書」という。）に適用します。

2. 本業務の対象とする不動産（以下、「対象物件」という。）

「対象物件一覧」のとおりとします。

3. 主たる業務内容

(1) 対象物件の売却に関する処理案の策定及び物件調査

① 対象物件の売却スケジュールの策定

② 対象物件の調査

対象物件の売却のための行政法規等調査及び関連資料の作成（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を含む。）ただし、原則として境界確認を含む測量等を除きます。

③ 対象物件の売却手法の提案

(2) 対象物件の売却に関する業務

① 買受申出者の募集及び入札の受付に関する業務

・契約書第7条各号に示す買受申出者を排除し、善良なる管理者の注意をもって買受申出者を募り、募集した買受申出者のうち適格申出者を選考の上、入札の受付を行ないこれに応札させるものとします。

② 現地説明

・買受申出者への対象物件の境界及び建物状況等の説明の実施。

③ 売却に関する入札関連業務

・甲の基準・要項等に従い実施する入札業務を甲の指示により補佐します。

④ その他これに関する業務

・対象物件の売却に関する情報の周知・広報
 ・落札者に対する宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明書への記名押印並びに重要事項説明の実施
 ・宅地建物取引業法第37条に関する不動産売買契約書の宅地建物取引主任者欄への記名押印
 ・売買契約書の作成
 ・対象物件の引渡しにかかる事務の補助
 ・委託業務に関するリーガルチェック
 ・入札会場の提供
 ・上記に示すもののほか、対象物件の売却に関し、甲が指示した業務

4. 甲の業務担当部署

(1) 施設部各グループ

年金福祉施設等の譲渡に関連した事項

A 地区 (開発第一グループ)

B 地区 (開発第二グループ)

C 地区 (開発第三グループ)

(2) 企画部特別施設グループ

機能維持を条件とする年金福祉施設等の譲渡に関連した事項

(3) 業務推進部

譲渡事務関連事項

5. 業務の方法等

- (1) 本件業務を実施するための行程表を作成し、提出するものとします。
- (2) 仕様書 3 (1) に定める売却処理案の提案は、処理案検討状況報告書により実施するものとします。
- (3) 仕様書 3 (1) ②に定める関連資料には、物件概要書の作成を含みます。
- (4) 契約書第 10 条に定める専任担当者のうち責任者については、専任の責任者選任届により届出るものとします。
- (5) 契約書第 11 条に定める業務の進捗状況報告については、業務状況報告書により、原則として週 1 回報告することとします。
- (6) 契約書第 13 条に定める業務完了の報告は、業務完了報告書により報告するものとします。
- (7) その他、甲からの指示事項及びその他連絡調整等については、原則的に打合せ会を開催して行うこととします。
- (8) 上記、各号に記載の各種文書については、乙の任意の様式にて作成して下さい。

6. その他

業務の実施にあたっては、宅地建物取引業法その他関係法令等を遵守し、適正に行なわなければなりません。

7. 協議事項

この仕様書に定めのないもの、又は、解釈について疑義を生じた事項については、当機構業務推進部の指示によるものとします。

独立行政法人年金・健康保険福祉施設整理機構 (サテライトオフィス)
業務推進部 電話 03-3510-2504

以上

競争契約入札心得

独立行政法人年金・健康保険福祉施設整理機構

(目的)

第 1 条 独立行政法人年金・健康保険福祉施設整理機構 (以下「当機構」という。) 所掌の契約に係る一般競争及び指名競争 (以下「競争」という。) を行う場合における入札その他の取扱いについては、独立行政法人年金・健康保険福祉施設整理機構法、同施行令、同業務運営並びに財務及び会計に関する省令、同会計規程、同会計規程実施細則その他の法令に定めるもののほか、この心得の定めるところによるものとする。

(公正な入札の確保)

- 第 2 条 入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律 (昭和 22 年法律第 54 号) 等に抵触する行為を行ってはならない。
- 2 入札参加者は、入札に当たっては、競争を制限する目的で他の入札参加者と入札価格 (入札料率等を含む。以下「入札価格等」とする) 又は入札意思についていかなる相談も行わず、独自に入札価格等を定めなければならない。
 - 3 入札参加者は、落札者の決定前に、他の入札参加者に対して入札価格等を意図的に開示してはならない。

(入札の取りやめ等)

- 第 3 条 入札参加者が談合し、又は不穩の行動をなす等の場合において、入札を公正に執行することができないと認められるときは、当該入札参加者を入札に参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取りやめることがある。
- 2 入札参加者が、不正な入札を行うおそれがあると認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由があるときは、入札を中止し、又は入札期日を延期することができる。
 - 3 入札参加者は、入札に際し、入札執行担当職員の指示に従い、円滑な入札に協力し、不穩当な言動により、正常な入札の執行を妨げたり、他の入札参加者の迷惑になるようなことを避けるほか、常にふさわしい入札参加者としての態度を保持しなければならない。

(入札の無効)

- 第 4 条 次の各号のいずれかの一に該当する入札は、無効とする。
- 1 競争に参加する資格を有しない者のした入札
 - 2 委任状を持参しない代理人のした入札
 - 3 所定の入札保証金を納付しない者のした入札
 - 4 記名押印を欠く入札

指名競争入札結果及び入札参加企業

- 5 金額（料率を含む。以下「金額等」という。）を訂正した入札、又は金額等の記載の不鮮明な入札
- 6 誤字、脱字等により意思表示が不明瞭である入札
- 7 明らかに談合その他不正行為によると認められる入札
- 8 同一の入札について2以上の入札をした者、および2以上の代理人をした者の入札、自己のほか、他人の代理人を兼ねて入札した者の入札
- 9 その他入札に関する条件に違反した入札

（入札書等の取扱い）

第5条 提出された入札書は開札前を含め返却しないこととする。入札参加者が談合し若しくは不穏の行動をなす等の情報があった場合又はそれを疑うに足りる事実を得た場合には、入札書及びその他提出した書類を必要に応じ公正取引委員会に提出する場合がある。

（異議の申立）

第6条 入札をしたものは、入札後、この心得等についての不知を理由として異議を申し立てることはできない。

平成17年度実施	施設(物件)数	入札参加企業数	売却業務委託業者名	他の入札参加企業(開示応諾先)
平成17年10月27日 入札実施	15施設20物件	8	三菱地所株式会社	中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社

平成18年度 実施	対象地区	施設(物件)数	入札参加企業数	売却業務委託業者名	他の入札参加企業(開示応諾先)
平成18年5月 31日入札実施	A地区	3施設4物件	5	東急リバブル株式会社	すみしん不動産株式会社 中央三井信託銀行株式会社
	B地区	8施設8物件	7	住友不動産販売株式会社	すみしん不動産株式会社 中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社
	C地区	10施設12物件	4	住友不動産販売株式会社	-
平成18年7月 14日入札実施	A地区	7施設8物件	7	住友不動産販売株式会社	すみしん不動産株式会社 中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社
	B地区	11施設12物件	6	みずほ信託銀行株式会社	すみしん不動産株式会社 中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社
	C地区	11施設13物件	7	三菱UFJ信託銀行株式会社	すみしん不動産株式会社 中央三井信託銀行株式会社
平成18年8月8日 入札実施	A地区	10施設12物件	4	株式会社りそな銀行	すみしん不動産株式会社
平成18年10月 23日入札実施	宿舎	11物件	3	東急リバブル株式会社	中央三井信託銀行株式会社 三菱地所住宅販売株式会社

※ 対象地区について
 A地区…北海道、関東、九州、沖縄
 B地区…東北、信越、中部
 C地区…北陸、近畿、中国、四国