

未利用県有地売却に関する企画提案業務仕様書

1 業務名

未利用県有地売却に関する企画提案業務

2 委託財産

番号	財産名称	所在・地番	地積 (㎡)
1	元山県警察署安芸太田県警待機宿舎 1～6 号敷地	山県郡安芸太田町加計八幡 5887 番 1	720.00
2	元吉田公舎 2・3 号敷地	安芸高田市吉田町吉田字大賀屋 723 番 3	362.01

3 契約期間

契約締結の日から令和 2 年 3 月 31 日まで

4 業務内容

- (1) 宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく重要事項説明書に記載すべき事項その他委託財産を売却する際に相手方へ説明すべき事項について必要な調査を実施すること。
- (2) (1) を踏まえ、同一需給圏の類似の土地の利用状況・取引事例等について、売却可能性調査を実施すること。
- (3) (2) の調査結果に基づいて、有効需要を前提とした委託財産の具体的な用途及び購入者を想定し、査定価格を提案すること。

5 提出すべき成果品

- (1) 委託業務完了報告書 (様式第 1 号)
- (2) 売却企画提案書 (様式第 2 号)
 - ※ 契約書第 7 条第 1 項に定める成果品の提出期限 (令和元年 10 月 18 日) に拘わらず、令和元年 9 月 20 日までに売却企画提案書 (様式第 2 号) のゲラ原稿を提出するものとし、県 (財産管理課) の事前確認を受けること。
 - ※ 売却企画提案書 (様式第 2 号) は、紙で提出するとともに電子メール又は CD-R 等により、電子データを併せて提出すること。

6 その他

- (1) 委託業者は、当該業務の遂行過程で知り得た秘密を第三者に漏洩してはならない。また、当該業務終了後も同様とする。
- (2) 委託業者は、当該業務の遂行に当たっては、県と十分協議を行うものとし、疑義が生じたときは、その都度県の指示を受けなければならない。
- (3) 委託業者は、宅地建物取引業法等の関係法令を順守しなければならない。

令和 年 月 日

広島県知事様

免許証番号

主たる事務所の所在地

商号(名称)

代表者職氏名

印

委託業務完了報告書

令和 年 月 日付けで業務委託契約を締結した次の業務については、令和 年 月 日付けで完了しましたので、契約書第7条第1項の規定により、別紙のとおり成果品を添えて報告します。

- 委託業務名 未利用県有地売却に関する企画提案業務
- 業務委託料 金 円(消費税及び地方消費税相当額金 円を含む。)
(基礎報酬)
- 契約期間 令和元年 月 日から令和2年3月31日まで
※ 成果品提出期限：令和元年10月18日

売却企画提案書

広島県知事様

基本的事項・法令制限等調査結果及び売却可能性調査結果に基づき、未利用県有地の売却に関して次のとおり企画提案します。

令和 年 月 日

【担当業者】

免許証番号
主たる事務所の所在地
商号（名称）
代表者職氏名

㊞

1 企画提案

番号	財産の表示		
	財産名称	所在・地番	地積 (㎡)
想定用途	(理由)		
想定購入者	(理由)		
査定価格	円		
	(根拠)		

2 売却可能性調査

項 目	内 容	摘 要
同一需給圏内の類似の土地の利用状況		
取引事例		
そ の 他		

※1 売却企画提案書は、1物件につき1部ずつ作成すること。

※2 すべての項目について記載すること。

※3 同一需給圏の類似の土地の利用状況を示す写真、取引事例地の位置図その他企画提案の根拠となる資料を添付すること。

※4 様式の記載スペースについては、記載内容の分量に応じ、適宜変更して差し支えない。

3 基本的事項・法令制限等調査

所在地				
住居表示				
地積	(公簿)	(実測)	地目	
形状等				
接面道路の幅員等				
都市計画法等の制限	用途地域		その他	
	建ぺい率			
	容積率			
その他				
供給処理施設の引込の可否	電気	可・不可	下水道	可・不可
	上水道	可・不可	都市ガス	可・不可
私道の負担等に関する事項				
交通機関				
公共機関等	役所		交番等	
	小学校		消防	
	中学校		郵便局	
土砂法指定等	土砂災害特別警戒区域		土砂災害危険箇所	
	土砂災害警戒区域			
	指定なし			
津波防災法等	津波災害特別警戒区域		津波浸水想定区域	
	津波災害警戒区域			
	指定なし			
位置図	<p>※ 実際の地形と整合させるため、地図の貼付け等により位置図を作成してください。 (手作成のものは方位位置や距離が不明瞭であるため、不可とします。)</p> <p>※ 地図の貼付けに際しては、地図の提供元(ベンダー)が規定する二次利用の規則を良く確認し、著作権上の問題がないよう特に御配慮ください。 (参考) 次の地図は「©OpenStreetMap contributors」のクレジットを表記することでデータを自由にコピー、配布、送信、利用することができます。 名称 OpenStreetMap URL<http://www.openstreetmap.org/#map=18/34.39574/132.45903></p>			
参考事項				

※ 当該様式には、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項説明書に記載すべき事項その他委託財産を売却する際に相手方へ説明すべき事項を記載するものとする。

【 記 載 例 】

(様式第 2 号)

売 却 企 画 提 案 書

広 島 県 知 事 様

基本的事項・法令制限等調査結果及び売却可能性調査結果に基づき、未利用県有地の売却に
関して次のとおり企画提案します。

令和●年●月●日

【担当業者】

免 許 証 番 号
主たる事務所の所在地
商 号 (名 称)
代 表 者 職 氏 名

印

1 企画提案

番号	財産の表示		
	財産名称	所在・地番	地積 (㎡)
●	元●●公舎敷地	●●市●●町大字●● ○○○番○	●●
想 定 用 途	資材置場, 駐車場		
	(理由) <ul style="list-style-type: none">● この土地は間口狭小, 不整形であり, かつ下法面を含むため, 一般的な宅地として考えた場合, 個別的条件が著しく劣る。● 近隣に, 一般県道◆◆◆号に等高で接面し, 有効面積がほぼ同じ売地 (平坦な更地) が複数あるが, 数年間売れていない状況から, この土地は元公舎敷地であることに拘わらず, 宅地としての有効需要は期待できないものと判断される。● 同一需給圏内の類似の土地の利用状況から, 有効需要があるとすれば, 資材置場又は駐車場に限られるものと判断される。		
想 定 購 入 者	土木業者等		
	(理由) <ul style="list-style-type: none">● 同一需給圏内の類似の土地の利用状況及び取引事例から, 購買層は地元の土木業者等と判断した。		
査 定 価 格	1,200,000 円		

	<p>(根拠)</p> <ul style="list-style-type: none"> 取引事例地①の取引価格を、委託財産の個別的条件により補正する。 $29,300 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 0.8 \text{ (間口狭小)} \times 0.8 \text{ (不整形)} \times 0.7 \text{ (有効面積)} \times 0.7 \text{ (利用効率)} = 9,188.48 \rightarrow 9,200 \text{ 円}/\text{m}^2$ 上記補正值と委託財産と個別的条件が近似する取引事例地②の取引価格を1:1で比較考量し、委託財産の査定価格を求める。 $(9,200 + 8,800) / 2 = 9,000 \text{ 円}/\text{m}^2$ $9,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 133.32 \text{ m}^2 = 1,199,880 \rightarrow 1,200,000 \text{ 円}/\text{m}^2$
--	--

2 売却可能性調査

項 目	内 容	摘 要
同一需給圏内の類似の土地の利用状況	<p>【類似地 A】 所在・地番：●●市●●町大字●● △△△番○ 用 途：資材置場</p> <p>【類似地 B】 所在・地番：●●市●●町大字▲● △□△番○ 用 途：資材置場</p> <p>【類似地 C】 所在・地番：●●市●●町大字●□ ○△□番□ 用 途：駐車場</p>	別紙位置図及び写真参照
取引事例	<p>【取引事例地①】 所在・地番：●●市●●町大字●● □○□番○ 用 途：戸建住宅敷地 売 買 年 月：平成 30 年 8 月 取 引 価 格：412 万円/140.46 m² (約 29,300 円/m²)</p> <p>【取引事例地②】 所在・地番：●●市●●町大字▲▲ △□○番△ 用 途：駐車場 売 買 年 月：平成 31 年 3 月 取 引 価 格：40 万円/45.46 m² (約 8,800 円/m²)</p>	別紙位置図及び写真参照
そ の 他	委託財産に係る現地調査の際、隣接地○○△番○所有者から、駐車場として利用したいので、価格によっては購入してもよいとの話を聴き取った。	

※1 売却企画提案書は、1 物件につき 1 部ずつ作成すること。

※2 すべての項目について記載すること。

※3 同一需給圏の類似の土地の利用状況を示す写真、取引事例地の位置図その他企画提案の根拠となる資料を添付すること。

※4 様式の記載スペースについては、記載内容の分量に応じ、適宜変更して差し支えない。

3 基本的事項・法令制限等調査

所在地	●●市●●町大字●● ○○○番○			
住居表示	●●市●●町大字●● ○番○号			
地積	(公簿) 133.32 m ²	(実測) 133.32 m ²	地目 宅地	
形状等	間口約 6.5m, 奥行約 21mの略台形地。敷地内高低差約 60 cm。			
接面道路の幅員等	中間画地 北側：市道●号線（幅員約 4.2m）に約 4m高く～約 1m低く接面			
都市計画法等の制限	市街化区域		・建築基準法第 22・23 条指定区域 ・宅地造成規制地区	
	用途地域	第一種低層住居専用地域		その他
	建ぺい率	指定：60%		
	容積率	指定：200%		
その他	道路斜線制限, 隣地斜線制限があります。			
供給処理施設の引込の可否	電気	可・不可	下水道	可・不可
	上水道	可・不可	都市ガス	可・不可
私道の負担等に関する事項	なし			
交通機関	JR●●線 ●●駅	約●.●km		
	バス ●●停留所	約●.●km		
公共機関等	役所	約 5.4 km (●●区役所)	交番等	約 2.5 km (●●交番)
	小学校	約 1.7 km (●●小学校)	消防	約 3.9 km (●●消防署)
	中学校	約 1.7 km (●●中学校)	郵便局	約 0.5 km (●●郵便局)
土砂法指定等	土砂災害特別警戒区域	○	土砂災害危険箇所	○
	土砂災害警戒区域	○		
	指定なし			
津波防災法等	津波災害特別警戒区域		津波浸水想定区域	○
	津波災害警戒区域			
	指定なし	○		

位置図



参 考 事 項	
---------	--

※ 当該様式には、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項説明書に記載すべき事項その他委託財産を売却する際に相手方へ説明すべき事項を記載するものとする。