

公募型プロポーザルに係る手続き開始のお知らせ

次のとおり提案書の提出を求めます。

令和7年12月25日

世田谷区

1 業務概要

(1) 件名

未利用地利活用可能性調査等業務支援委託

(2) 目的

世田谷区では、今後、改築等の目安となる築65年を迎えた公共施設の改築に伴う、移転や統合等により、跡地・跡施設（以下、「未利用地」という。）が増加していくことが想定されるため、令和6年3月に策定した「新たな行政経営への移行実現プラン」に基づき、未利用地の有効活用を推進することとしている。

未利用地利活用可能性調査等業務支援委託（以下、「本業務」という。）は、未利用地を有効的に活用し、適切に資産の運用を図るため、課題を整理したうえで、市場動向調査等を踏まえた利活用可能性調査を行うとともに、その調査結果を踏まえ、区が売払いすると判断した未利用地の売払い事務の支援を行うことを目的とする。

(3) 履行期間

契約日から令和11年3月31日まで

※契約は単年度ごとに行い、当該年度の予算配当があること及び前年度の履行内容が良好と認められることを条件とする。

(4) 対象物件

世田谷区内9物件

※対象物件一覧については、秘匿情報が含まれるため、区の様式の「秘密保持誓約書」を区に提出した参加表明者のみ下記5（1）の窓口又は電子メールにて提供する。

【内訳】

対象物件 (※1)	利活用可能性 調査業務	売払い可能性 調査業務	売払い支援業務
A	○ (※2)		
B	○		利活用可能性調査業務の提案結果を踏まえ、区が一般競争入札方式による売払いを決定した物件のみ当該業務を実施する。
C	○		
D	○		
E		○	○
F		○	○
G		○	○

H		○	○
I		○	○

※1 …対象物件の仮名。物件の詳細については、対象物件一覧を参照すること。

※2 …表中「○」は必須業務。

(5) 提案限度価格

①利活用可能性調査業務及び売払い可能性調査業務（令和8年度業務）

13,200,000円（消費税及び地方消費税その他一切の経費を含む）

※令和8年度履行内容分の契約に係るものであり、提案書の提出にあたっては、令和8年度の見積書を添付すること。

なお、金額の算出にあたっては、契約履行期間の総額を記載するとともに、履行業務ごとの経費を分けて記載すること。

②売払い支援業務（令和9・10年度業務）

ア 成功報酬（委託料）

委託期間中に区が対象物件の一般競争入札を実施した結果、売買契約（入札不調後の随意契約を含む）が成立した場合は、宅地建物取引業手数料に準じた成功報酬（委託料）を支払う。なお、成功報酬（委託料）は、対象物件の売買代金（一般競争入札の場合は落札価格）を下表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に本プロポーザルにおいて提示された成功報酬（委託料）割合（消費税及び地方消費税その他一切の経費を含む）を乗じて得た額の合計金額（消費税及び地方消費税その他一切の経費を含む）を限度とする。この場合において、1円未満の端数が生じるときは、その端数を切り捨てるものとする。

売買代金区分	成功報酬（委託料）割合の上限（税込）
200万円以下の金額	100分の5.5
200万円を超える400万円以下の金額	100分の4.4
400万円を超える金額	100分の3.3

イ 物件調査料

委託期間中に区が対象物件の一般競争入札を実施した結果、売買契約（入札不調後の随意契約を含む）に至らなかった場合は、対象物件1件ごとに本プロポーザルにおいて提示された物件調査料（上限55,000円（消費税及び地方消費税その他一切の経費を含む））を支払う。

※令和9・10年度履行内容分の契約に係るものであり、提案書の提出にあたっては、区の様式で提出すること。

(6) 支払い

①利活用可能性調査業務及び売払い可能性調査業務

検査合格後、請求に基づき一括払いとする。

②売払い支援業務に係る成功報酬（委託料）及び物件調査料

検査合格後、請求に基づき一括払いとする。

【成功報酬（委託料）及び物件調査料の支払い基準】

ア 令和8年度業務の提案内容を踏まえ、区が売払いと判断→令和9・10年度に売買契約（入札不調後の随意契約を含む）が成立した場合→成功報酬（委託料）のみ支払う。

イ 令和8年度業務の提案内容を踏まえ、区が売払いと判断→令和9・10年度に売買契約（入札不調後の随意契約を含む）が成立しなかった場合→物件調査料のみ支払う。

（7）契約形態

①令和8年度業務（総価契約）

納入数量及び実施回数に基づく総価により契約するものとし、納入数量及び実施回数単価を明記した契約金額（確定額）の内訳書を定めるものとする。

②令和9・10年度業務（概算契約）

区が売払いと判断した物件ごとに、区が算定した最低売払い価格を上記1（5）②アの表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に本プロポーザルにおいて提示された成功報酬（委託料）割合（消費税及び地方消費税その他一切の経費を含む）を乗じて得た額の合計金額（消費税及び地方消費税その他一切の経費を含む）を概算金額とし、その概算金額に基づく概算契約とする。当初契約時に、各作業項目を明記した契約金額の内訳書に定め、この業務の履行着手後、内訳書に基づき、履行期間の末日までに数量及び契約金額（算定方法は上記1（5）②アのとおり【ただし、成功報酬（委託料）割合は本プロポーザルの提案による。】）を区と受託者の協議の上で確定し、確定数量及び確定金額をもって契約の変更を行うものとする。

（8）委託業務内容

以下の業務の実施にあたり、区が保有しているデータ等は区より提供する。

＜令和8年度業務＞

①利活用可能性調査業務【上記1（4）対象物件：A～D】

ア 対象物件の情報や課題等の整理・分析

下記「1（8）＜令和8年度業務＞①イ及びウ」の検討に向けた対象物件の情報や課題等の整理・分析を行うこと。

イ 短期貸付・長期貸付（定期借地（事業用借地権含む））可能性調査・検討

市場動向調査又は独自の方法により、対象物件ごとに短期貸付及び長期貸付（定期借地（事業用借地権含む））としての活用の可能性を検証すること。また、検証した貸付方式の中で、区が適切に資産運用を図る観点から、有効的な活用方法を複数案提案するとともに、提案した活用方法ごとに想定貸付金額を算定すること（例：対象物件Aについて短期貸付の場合においては、○○又は△△が有効的な活用方法であり、想定貸付金額は○○の場合は◇円、△△の場合は□円である）。

ウ 売払い可能性調査・検討

市場動向調査又は独自の方法により、対象物件のポテンシャルを検証したうえで、想定売払い金額を算定すること。なお、売払いにあたって、建物付きの対象物件については、解体撤去費（概算）を算出し、土地価格から差し引いたうえで、想定売払い金額を算定すること。

エ 対象物件の活用方針の提案

上記「1（8）＜令和8年度業務＞①ア～ウ」の調査・検討結果を比較したうえで、未利用地を有効的に活用し、適切に資産の運用を図る観点から、物件特性に基づいた最適な活用方針を対象物件ごとに提示すること。

オ 庁内検討会議資料の作成支援【会議の想定回数：年12回程度】

対象物件の活用方針の検討に向けた、庁内検討会議資料の作成支援を行うこと。

資料の内容については、区と協議のうえ決定すること。なお打合せには同席しない。

②売払い可能性調査業務【上記1（4）対象物件：E～I】

上記「1（8）<令和8年度業務>①ア及びウ」と同じ。

③打合せ及び記録

1か月に1回程度、定例で区と打合せを行い、議事録を作成すること。

＜令和9年度業務＞

①売払い支援業務

受託者は、区が一般競争入札方式による売払いを決定した物件について、以下のア～カの売払い支援を行うこと。

なお、媒介形式は、専任媒介形式とする。区は本物件の売払い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。

ア 現地への売地告知看板の設置

区が用意する「売地」看板を現地に掲示し、現地広告を行うこと。なお、設置にあたっては、区担当者が同行する。

イ 売払い促進業務支援

受託者のウェブサイトへの掲載や独自の手法等により、一般競争入札公告後、速やかに売払い促進に向けた取組みを行うこと。なお、売払い促進を行うにあたっては、事前に区と協議のうえ決定すること。

ウ 一般競争入札に係る業務支援

（A）一般競争入札参加要項等の作成

一般競争入札による売払い参加要項（以下、「参加要項」という。）の作成を行うこと。参加要項の作成にあたっては、区と協議のうえ、項目を検討すること。また、参加要項に添付する物件調書をデータ作成すること。物件調書の作成にあたっては、対象物件の現地踏査を行ったうえで、埋設物の可能性等の有無や隣地との申し合わせ事項等の特筆すべき事項を漏れなく記載すること。

なお、物件調書は区の様式を使用すること。

（B）入札参加希望者からの問合せ等対応

一般競争入札公告後、入札参加希望者等からの対象物件に係る質問への対応や回答作成等を区と協議のうえ実施すること。その他一般競争入札に際して必要な業務の支援を行うこと。

（C）現地説明等資料作成

一般競争入札公告後、区が開催する現地説明等に用いる資料を作成すること。なお、現地説明等には受託者も同席すること。

（D）重要事項説明書作成及び重要事項説明

説明事項の漏れや不備による区のリスクを防ぐため、最新の法令改正等の内容を反映した重要事項説明書を作成すること。また、入札実施後、契約締結前に落札した事業者に対して重要事項説明を行うこと。

エ 一般競争入札不調後の売払い支援業務

一般競争入札により不調となった物件については、随意契約による売払いに移行するなど、状況に応じて区と協議のうえ、物件の売払い支援を行うこと。売払い支援の実施にあたっては、受託者のウェブサイトへの掲載や独自の手法により、

買受け希望者の探索に当たること。

なお、随意契約による売払いが決定した場合は、重要事項説明書を作成するとともに、契約締結前に契約先の事業者に対して重要事項説明を行うこと。

オ 売買契約書の作成等支援業務

区の様式を用いて売買契約書の作成を支援すること。

カ 売払い後の対応業務支援

対象物件ごとに物件の引渡しまで事業者等からの問合せ対応を行うこと。

なお、物件の引渡しは、買主から区に売買代金が全額納付されたときに行われたものとする。

②打合せ及び記録

1か月に1回程度、定例で区と打合せを行い、議事録を作成すること。

＜令和10年度業務＞

①売払い支援業務

上記「1（8）＜令和9年度業務＞①売払い支援業務」と同じ。

②打合せ及び記録

1か月に1回程度、定例で区と打合せを行い、議事録を作成すること。

2 参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、(1)から(11)の項目に該当する単独法人または(12)の項目に該当する複数法人による共同事業体とする。

(1) 世田谷区の競争入札参加者名簿に登録されていること。または当該資格を足る同等の条件を満たしていること。

なお、当該資格を有しない場合は、同等の条件であることを確認するため、次の書類を提出すること。

①履歴事項全部証明書

②税務署が発行する納税証明書（「法人税」及び「消費税及び地方消費税」）

③提案を行う営業所が所在する都道府県が発行する法人事業税の納税証明書（営業所の所在都道府県が発行できない場合は、本店の所在都道府県が発行するものでも可）

④財務諸表（令和5・6年度の過去2年度分）

(2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項（同令第167条の11第1項において準用する場合も含む）の規定に該当しないこと。

(3) 区から入札参加禁止又は指名停止の措置を受けている期間中ではないこと。

(4) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申し立て、又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申し立てがなされていないこと。

(5) 都道府県民税・市町村民税に滞納がないこと。

(6) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員及びそれらの者と関係を有する者ではないこと。

(7) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の規定による免許を受けている者又はこれらの者で構成される団体であること。

(8) 過去2年以内に宅地建物取引業法第65条第1項又は第3項の規定による指示を受け

ていないこと。また、過去5年以内に同条第2項又は第4項の規定による業務停止の処分を受けていないこと。

(9) 令和3年度以降に、官公庁、独立行政法人、地方独立行政法人又は特殊法人若しくは認可法人・指定法人において、次に掲げるいずれかの業務を受託した実績があること。

①土地等の利活用に関する可能性調査・検討業務

②土地等の売払い支援業務

(10) 未利用地利活用可能性調査等業務支援委託に係るプロポーザル委員が主宰、役員、顧問及び所属をしている団体でないこと。

なお、選定審査委員会の構成員は下記6（17）のとおり。

(11) 提出された書類の記載事項が虚偽でないこと。

(12) 共同事業体で参加する場合は、次に掲げる要件を全て満たすこと。

①代表構成員及び構成員の全てが（1）から（6）、（10）及び（11）の要件を全て満たしていること。

②代表構成員及び構成員のうち少なくとも1者が（7）及び（8）の要件を満たしていること。

③代表構成員または構成員のうち少なくとも1者が（9）の要件を満たしていること。

④代表構成員が、本業務全体の統括を担う能力を有すること。

※単独法人として参加表明書を提出した後は、新たに代表構成員や構成員として共同事業体を組成して応募することはできないこととする。

※共同事業体として参加表明書を提出した後は、新たに共同事業体の構成員を追加したり、単独法人として応募したりすることはできないこととする。

3 提案書の提出者を選定するための基準

本件では、提案書の提出者の選定は行わず、参加資格の確認のみ行う。

4 提案書を特定するための評価基準

(1) 1次審査

提出書類に基づき書類審査を行う。

①業務実績

②事業者体制等

③業務理解

④実施体制

⑤業務内容（提案内容）

⑥価格の妥当性

(2) 2次審査

提案書に基づきヒアリング審査を行う。

①専門技術力（公有地の利活用可能性調査・分析、公有地の有効活用・売払い事業等に関する専門的な知識）

②コミュニケーション能力

③実現性

④取り組み意欲

5 手続き等

(1) 担当部署

世田谷区 政策経営部 政策企画課（東棟4階407番窓口） 担当 中農、櫻井、谷
住所：〒154-8504 世田谷区世田谷4丁目21番27号
TEL：03-5432-2962

受付時間 午前8時30分～午後5時まで（土曜日、日曜日、祝日、年末年始を除く）

(2) 説明書等の交付期間、場所及び方法

期間：令和7年12月25日（木）～令和8年1月13日（火）

（窓口配布の場合：土曜日、日曜日、祝日、年末年始を除く、午前8時30分～
午後5時まで）

場所：上記5（1）と同じ

方法：上記5（1）での窓口配布、又は区ホームページからのダウンロードに限る。

ホームページURL：<https://www.city.setagaya.lg.jp/02005/29927.html>

(3) 参加表明書等の提出期限並びに提出場所及び方法

期限：令和8年1月13日（火）午後5時まで（必着）

場所：上記5（1）と同じ

方法：上記5（1）の窓口への持参若しくは郵送

(4) 提案書の提出期限並びに提出場所及び方法

期限：令和8年2月6日（金）午後3時まで

場所：上記5（1）と同じ

方法：電子メールにて、PDFデータを提出すること。

※メールアドレスは招請通知にて記載する。

6 その他

(1) 手続きにおいて使用する言語及び通貨 日本語及び日本国通貨に限る

(2) 契約等について

①契約保証金 免除

②契約書作成の要否 要

③当該業務に直接関連する他の業務の委託契約を当該業務の委託契約の相手方との随意契約により締結する予定の有無 無

④本プロポーザルは契約候補者の選定を目的とし、区は特定された提案書の内容に拘束されないものとする。

⑤審査の結果、第一順位の提案者を委託先の第一候補者として委託内容の詳細および仕様について協議し、区および候補者双方の合意に基づき契約を締結する。

⑥第一候補者が辞退した場合は、次点の候補者と契約にむけた協議を行うこととなる。

⑦業務の全部または主要な部分を第三者に委託してはならない。本業務の一部を再委託する場合は、事前に区の書面による承諾を得ることとする。

⑧本業務により知り得た情報を、区の事前の許諾なくして第三者に漏らしてはならず、この旨を委託業務に従事する者へ周知徹底しなければならない。また、契約期間満了後も、同様とする。

(3) 本件に関して区から受領した資料等は、区の許可なく公表、転載及び引用することはできない。

(4) 受託者の対象物件買受の制限

- ①受託者が入札に参加することは禁止する。
- ②入札不調後、随意契約による売払いの対象となった物件は受託者自らが購入できる。

(5) 買受人からの媒介報酬の徴収制限

- ①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。
- ②入札不調後、受託者の探索による媒介報酬受け取りについては、区は制限しない。

(6) 業務の履行開始後、提案時に提出した予定配置者は原則として、変更できないものとする。病休、死亡、退職等の極めてやむを得ない理由により変更を余儀なくされた場合には同等以上の資格・スキルを持つ者を配置し、区の承諾を得なければならない。

(7) 関連情報を入手するための照会窓口は上記5（1）と同じ

(8) 参加表明書及び提案書の作成ならびに提出にかかる業者の費用については、区では一切負担しない。

(9) 区が必要と認める場合は、追加書類の提出を求める。なお、追加書類の提出に係る費用は提案者の負担とする。

(10) 本選定の過程において業者から提出された資料等については返却しない。また、区は選定作業に必要な場合は提案書の複製を作成することができるものとする。

(11) 提出された書類の記載事項に虚偽のあることが判明した場合、その参加者は失格とする。

(12) 提案書の提出後に参加資格要件に該当しないこととなった場合は、審査及び契約交渉の対象としない。

(13) 透明性、公平性を確保する観点から、本案件に参加を表明した者及び提案書を提出した者の称号・名称、並びに提案書を特定した理由（審査経過等）については、世田谷区情報公開条例（平成13年3月13日、世田谷区条例第6号）の規定に基づき第三者に開示する場合がある。

(14) 事業者選定後、区と選定者の協議により、最終的な仕様を決定し、後日契約する。なお、成果物の著作権は、区に帰属するものとする。

(15) 提案書作成にあたり、区関係部署と交渉することを禁止する。

(16) 詳細は説明書による。

(17) 未利用地利活用可能性調査等業務支援委託に係るプロポーザル委員の構成員は次のとおり。

- ①政策経営部長 有馬 秀人
- ②政策経営部政策企画課長 小泉 輝嘉
- ③政策経営部副参事（公共施設担当） 大橋 弘典
- ④政策経営部官民連携・行政手法改革担当課長 斎藤 洋子
- ⑤世田谷総合支所街づくり課長 菊池 正則