

沖縄県有地管理処分等業務委託契約書（案）

委託者 沖縄県知事 （以下「甲」という。）と受託者 （以下「乙」という。）とは、次の条項により、沖縄県有地管理処分等業務及び業務にかかる附帯業務（以下「委託業務」という。）に関する委託契約を締結する。

（契約の目的等）

第 1 条 甲は、別表の委託財産一覧表記載の財産（以下「委託財産」という。）に関する売払い及び貸付けに伴う管理業務並びに以上の業務にかかる附帯業務を委託し、乙はこれを受託する。

2 乙は、「沖縄県有地管理処分等業務委託仕様書」及び「企画提案書」により業務を行わなければならない。

3 甲は、業務委託後の事情により、目的財産の一部を除外し、又は新たな不動産を加えることができるものとし、その場合は、文書で受託者に通知するものとする。

（契約期間）

第 2 条 本契約の期間は、令和 7 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 3 1 日までとする。

（専任の依頼）

第 3 条 甲は、目的財産の売払い等の業務を乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼しないものとする。

（契約金額等）

第 4 条 契約金額の上限額は 68,283,000 円（消費税込）とする。なお、各年度の委託料の限度額は次のとおりとする。

年度	年間限度額（円）
令和 4 年度	22,761,000 円
令和 5 年度	22,761,000 円
令和 6 年度	22,761,000 円
3 ヶ年合計	68,283,000 円

2 甲が、乙に対し、次条に定める委託業務の対価として委託料を支払うときは、第 6 条によるものとする。

3 契約保証金は、契約金額の 100 分の 10 以上とする。

（ただし、乙が沖縄県財務規則第 101 条第 2 項に該当する場合は、契約保証金は全額免除とする。）

(委託業務の内容)

第5条 乙は、甲の指示に従い、次に掲げる委託業務を行わなければならない。

- (1) 売払いに係る業務
- (2) 賃貸借契約更新に係る業務
- (3) 増改築等の承認に係る業務
- (4) 借地権譲渡の承認に係る業務
- (5) 相続に伴う承継申請の承認に係る業務
- (6) 借地権譲渡及び承継以外の一部変更契約手続きに係る業務
- (7) 解約に係る業務
- (8) 売払推定価格等の計算業務
- (9) 一般貸付地のパトロール業務
- (10) 窓口業務（その他の一般管理業務）
- (11) 上記(1)～(10)の業務に附帯する業務

(委託料の算定)

第6条 割引率は %とする。

- 2 甲は、乙に対し次の各号の定めるところにより算定した委託料の合計額に消費税率（100分の110）を乗じて得た金額を支払うものとする。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。なお、税法の改正により消費税等の税率が変動した場合には、当該改正税法施行日以降における上記消費税等相当額は変動後の税率により計算した額とする。

- (1) 売払いに係る業務

売買代金が完納され、かつ、登記に必要な書類等を調製し、申請者等へ登記識別情報通知等の書類を手交後、県が当該書類を審査確認したときは、一契約の売買代金 3,000 万円を限度として、売買代金の額を次表の左欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額の合計額。

売買代金区分	割合
200 万円以下の金額	100 分の 5.00 × (100%－割引率)
200 万円を超え 400 万円以下の金額	100 分の 4.00 × (100%－割引率)
400 万円を超える金額	100 分の 3.00 × (100%－割引率)

- (2) 賃貸借契約更新に係る業務

賃借権契約更新の承認手続を完了後、県が必要と認める書類の調製を終了し、県が当該書類を審査確認したときは、一件の委託財産について、5,000 円とする。

- (3) 増改築等の承認に係る業務

増改築等の承認手続を完了後、県が必要と認める書類の調製を終了し、県が当該書類を審査確認したときは、一件の委託財産について、改定後の月額貸付料の 1.00 倍

〔 $\times$ （100%－割引率）〕の額。ただし、改定後の月額貸付料の1.00倍〔 $\times$ （100%－割引率）〕の額が50,000円を超えるときは50,000円を限度とする。

また、貸付料の改定を伴わない場合は、一件の委託財産につき、5,000円とする。

(4) 借地権譲渡の承認に係る業務

借地権譲渡の承認手続を完了後、県が必要と認める書類の調製を終了し、県が当該書類を審査確認したときは、一件の委託財産について、改定後の月額貸付料の1.00倍〔 $\times$ （100%－割引率）〕の額。ただし、改定後の月額貸付料の1.00倍〔 $\times$ （100%－割引率）〕の額が50,000円を超えるときは50,000円を限度とする。

また、貸付料の改定を伴わない場合及び承諾料の徴求を伴わない場合は、一件の委託財産につき、5,000円とする。

(5) 相続に伴う承継申請の承認業務

賃借権承継の承認手続を完了後、県が必要と認める書類の調製を終了し、県が当該書類を審査確認したときは、一件の委託財産について、5,000円とする。

(6) 借地権譲渡及び承継以外の一部変更契約に係る業務

一部変更契約手続きを完了後、県が必要と認める書類の調整を終了し、県が当該書類を審査確認したときは、一件の委託財産について、改定後の月額貸付料の1.00倍〔 $\times$ （100%－割引率）〕の額。ただし、改定後の月額貸付料の1.00倍〔 $\times$ （100%－割引率）〕の額が50,000円を超えるときは50,000円を限度とする。

また、貸付料の改定を伴わない場合は、一件の委託財産につき、5,000円とする。

(7) 解約に係る業務

貸付契約の解約手続きを完了後、県が必要と認める書類の調整を終了し、県が当該書類を審査確認したときは、一件の委託財産につき、5,000円とする。

(8) 売払推定価格等の計算業務

貸付相手方からの要請又は県の指示により、次の事務を行った場合において、県が当該事務に要した書類を審査確認したときは、一件の委託財産について、5,000円とする。

(ア) 貸付財産の売払推定価格の計算及び通知

(イ) 増改築等の承諾料及び改定貸付料の計算及び通知

(ウ) 譲渡承諾料及び改定貸付料の計算及び通知

(9) 一般貸付地のパトロール業務

県の指示により、県有地（一般貸付地）のパトロール業務を行い、県が当該業務における書類を審査確認したときは、一件の委託財産について、5,000円とする。

(10) 窓口業務（その他の一般管理業務）

(1)～(9)により算定した委託料の合計額に一般管理費率（100分の10）を乗じた額。

(実績報告及び委託料の支払)

第7条 乙は、委託財産業務進捗状況について、甲の指示により報告することとする。

2 乙は、当月分の委託財産業務実績報告書について、翌月10日までに書面(様式1)で甲に報告するものとする。

3 甲は前項の実績報告書及び乙の適法な請求書を受領した日から30日以内に委託料を支払うものとする。

4 委託財産の売払申請書の提出及び現場確認が終了した後、売買契約及び売買代金の完納又は登記に必要な書類等の調製が委託期間内に終了しない場合は、委託期間終了時の業務進捗状況について甲が審査確認した後に、当該進捗状況に応じて甲が別に定める額を請求することができる。

(媒介報酬の徴収制限)

第8条 乙は、委託財産の買受人から委託財産の売買に関する媒介報酬を徴してはならない。

(売払代金等の取扱いの禁止)

第9条 乙は、委託財産の売買契約に伴う売買代金、土地貸付料及び登録免許税相当額等、一切の金員を扱ってはならない。

(委託財産の買受等の禁止)

第10条 乙及び乙の従業員は、委託財産を直接若しくは間接に買い受け、又は当該物件に関する権利を譲り受けてはならない。

(権利譲渡等の禁止)

第11条 乙は、この契約によって生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。

2 乙は、業務の全部又は一部を第三者に再委託し、又は請け負わせてはならない。

3 前2項の規定にかかわらず、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合はこの限りでない。

(秘密漏洩の禁止)

第12条 乙及び乙の従業員は、この契約の履行に際し知り得た甲の秘密に属する事項を他に漏らし、又は他の目的に使用してはならない。

2 前項の規定は、契約期間終了後においても同様とする。

(個人情報の保護)

第13条 乙は、この契約による事務を処理するため個人情報を取り扱うに当たっては、別添「個人情報取扱特記事項」を守らなければならない。

(資料提出又は調査)

第14条 甲は、委託業務の状況については、必要な資料の提出を求め、又は随時に調査することができる。この場合、乙は、提出又は調査を拒否してはならない。

(委託業務に関する報告及び指示等)

第 15 条 乙は、委託業務に関してその他の問題が生じ、又は生ずるおそれがあると判断した場合には、遅滞なくその経緯等を県に報告し、その処理について指示を求めなければならない。

2 甲は、委託業務に関して適正かつ確実な実施を確保するために必要であると認めたときは、乙に対し、必要な措置をとるべきことを指示することができる。この場合、乙は、その指示に従わなければならない。

(解除権)

第 16 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合において、乙に損害が生じて、甲は、その責任を負わないものとする。

(1) 乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙がこの契約に違反し、その違反によりこの契約の履行が不可能となったとき。

(3) この契約の履行に関し、乙又は乙の従業員に不正な行為があったとき。

(4) 乙が契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたとき。

(5) 乙が宅地建物取引業に関して、不正又は不当な行為をしたとき。

2 甲は、前項に規定する場合のほか、乙（第 1 号から第 5 号までに掲げる場合にあっては、乙又はその支配人（乙が法人の場合にあっては、乙又はその役員若しくはその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者））が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

(1) 暴力団員（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 6 号に規定する暴力団員をいう。第 5 号及び第 6 号において同じ。）であると認められるとき。

(2) 自己若しくは第三者の不正な利益を図り又は第三者に損害を与える目的で暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力をいう。以下この項において同じ。）の威力を利用したと認められるとき。

(3) 暴力団の威力を利用する目的で金品その他財産上の利益の供与（以下この号及び次号において「金品等の供与」という。）をし、又は暴力団の活動若しくは運営を支援する目的で相当の対価を得ない金品等の供与をしたと認められるとき。

(4) 正当な理由がある場合を除き、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなることを知りながら金品等の供与をしたと認められるとき。

(5) 暴力団員と交際していると認められるとき。

(6) 暴力団又は暴力団員が実質的に経営に関与していると認められるとき。

(7) その者又はその支配人（その者が法人の場合にあっては、その者又はその役員若しくはその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者）が第 1 号から前号までのいずれかに該当することを知りながら当該者とこの契約に係る下請契約、材料等の購入契約その他の契約を締結したと認められるとき。

(8) 第1号から第6号までのいずれかに該当する者を契約の相手方とするこの契約に係る下請契約、材料等の購入契約その他の契約（前号に該当する場合の当該契約を除く。）について、甲が求めた当該契約の解除に従わなかったとき。

（違約金）

第17条 前条の規定によりこの契約を解除した場合において、甲は第4条第1項の契約金額の10%に相当する金額を違約金として、乙から徴収する。

（損害賠償）

第18条 甲は、第16条の規定によりこの契約を解除した場合において、前条の違約金の額を超えた金額の損害が生じたときは、その超えた金額を損害賠償金として乙から徴収する。

2 業務の実施に当たり乙に生じた損害は、甲の責めに帰する理由による場合を除き乙の負担とする。

3 業務の実施に当たり乙が甲又は第三者に与えた損害は、甲の責めに帰する理由による場合を除き、乙の負担においてその賠償をするものとする。

（名義の使用及び身分証明書の発行）

第19条 乙は、委託業務を取り扱うに当たっては、「沖縄県有地管理処分等業務」の名義を本契約期間中に限り、使用することができる。

2 乙は、その従業員が委託業務を取り扱うに際し、事前にその従業員の名簿を甲に提出することとする。

3 甲は前項の名簿の提出を受けたときは、必要に応じ、乙の従業員の身分証明書を発行するものとする。

4 乙は委託業務を実施する際は、前項により発行された身分証明書をその従業員に常時携行させ、相手方と折衝を行う際に求められたときはこれを相手方に提示させるとともに、売払価格等及び貸付料の決定、契約の締結並びに売払代金等の受領については、権限を有しない旨を相手方に十分に説明しなければならない。

（県庁舎の使用）

第20条 乙は、委託業務を遂行するため、県庁舎の一部の使用を申請することができる。

2 甲は、乙から前項の申請があった場合には、委託業務を遂行するために必要であり、かつ、行政財産の管理等に支障が生じるおそれがないと認めた場合に県庁舎の一部の使用を承認することができる。

3 前項の場合、乙は「沖縄県庁舎等管理規則」を遵守しなければならない。

（不当介入に関する通報・報告）

第21条 乙は、自ら又は再委託先等が、暴力団、暴力団員、社会運動・政治運動標ぼうゴロ等の反社会的勢力から不当要求又は業務妨害等の不当介入（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、これを拒否し、又は再委託先等をして、これを拒否させるとともに、速やかに不当介入の事実を甲に報告するとともに、警察への通報及び捜査

上必要な協力を行うものとする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第 22 条 甲と乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に定めのない事項及び疑義の生じたときは、甲乙協議の上定めるものとする。

(裁判管轄)

第 23 条 本契約に関する訴訟は、沖縄県庁所在地を管轄区域とする那覇地方裁判所に提訴するものとする。

上記契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ各自その 1 通を保有するものとする。

令和 7 年 月 日

甲 住所 沖縄県那覇市泉崎 1 丁目 2 番 2 号
氏名 沖縄県知事

乙 住所
氏名