入札参加案内書

（西日本高速道路株式会社所有不動産の売却に係る媒介業務）

広告年月日	令和８年５月２１日（木）
入札参加 申込期限	令和８年６月１０日（水）１７時まで（必着） 入札へ参加を希望される者は、上記期限までに入札参加申込書及び関係書類をこの案内書に記載する受付場所まで提出して下さい。 申込期限までに提出のない場合には、入札に参加できませんので注意願います。 詳細については本入札参加案内書の６ﾍﾟｰｼﾞ参照
現地説明会	令和８年６月２日（火）・３日（水）・８日（月） 詳細については本入札参加案内書の７ﾍﾟｰｼﾞ参照
入開札日時	令和８年６月２３日（火）１４時から なお、入札開始時刻に遅れた場合には、入札を認めません。 （開札）入札締切り後直ちに開札
入開札場所	西日本高速道路株式会社　本社 大阪市北区堂島一丁目６番２０号　堂島アバンザ１８階　入札室
落札者決定方法	報酬料率３.０％と同率又はそれを下回る率の有効入札のうち、最低の料率を提示した者を落札者に決定します。
媒介報酬料	不動産売却に伴う成功報酬

西日本高速道路株式会社

大阪市北区堂島一丁目６番２０号　堂島アバンザ１９階

保全サービス事業本部　保全サービス事業部　管理課【売却係】

電話０６－６３４４－４０００（代表）

（受付時間　９：００～１２：００及び１３：００～１７：００　※土日祝日除く）

不動産の売却に係る媒介をご検討いただいている宅地建物取引業者様へ

西日本高速道路株式会社（以下「当社」といいます。）は、個人情報の重要性を認識し、その保護の徹底を図り、当社所有不動産及びその売却に係る媒介に関するお問い合わせやお申込、ご契約をされた宅地建物取引業者様（以下「業者様」といいます。）の個人情報と保護につきまして、個人情報保護に関する法令等を遵守すると共に、個人情報の適正な取り扱いと保護に努めます。

（１）個人情報の取得

当社は、業者様からいただいた個人情報（氏名、住所、電話番号、実印の印影、申込書及び申込書添付書類並びに媒介報酬料等の契約書等に記載された所要項目等）を保有しております。

（２）個人情報の利用目的

当社は、取得した業者様に関する個人情報を、次の目的以外には利用いたしません。

①当社所有不動産及びその売却に係る媒介に関する情報・資料を提供するために利用する場合

②入札に関する手続きのために利用する場合

③媒介契約に関する履行のために利用する場合

④当社から業者様へのご連絡のために利用する場合

⑤当社の義務の履行及び権利の行使並びにこれに付随する行為のために利用する場合

（３）外部委託に係る個人情報の取り扱い

当社は、当社所有不動産の媒介に必要な事務を委託するために事務処理会社が個人情報を取り扱う場合、個人情報を適正に取り扱っていると認められる委託先を選定し、委託契約等において、個人情報の管理、秘密保持、再提供の禁止等、業者様の個人情報の漏洩等ないように必要な事項を取り決めると共に、適切な管理を実施させます。

（４）個人情報の第三者への提供

当社が保有する個人情報は、以下の場合に、氏名、住所、電話番号等の所要項目について、書面、電話、電子メール等により第三者に提供されます。

①ご本人の同意がある場合

②法令に基づく場合

③人の生命、身体又は財産の保護のため必要がある場合であって、ご本人の同意を得ることが困難である場合

④公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要な場合であって、ご本人の同意を得ることが困難である場合

⑤国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、ご本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼす恐れがある場合

（５）お問い合わせ等

当社は、利用目的の範囲内で個人情報を利用致しますが、利用目的の範囲を超えて個人情報を利用する場合には、ご本人にその旨を事前に連絡し、ご意向を確認させていただきます。

個人情報に関するお問い合わせ先

西日本高速道路株式会社 保全サービス事業本部 保全サービス事業部　管理課

住所：〒５３０－０００３ 大阪市北区堂島一丁目６番２０号　堂島アバンザ１９階

電話：０６－６３４４－４０００（代表）

（受付時間　９：００～１２：００及び１３：００～１７：００　※土日祝日除く）

媒介による売却物件一覧表（土地）

物件番号	所在・地番	公簿地目	公簿地積	用途地域	建ぺい率 容積率	
R8中-1	鳥取県米子市西福原六丁目 701 番 9	宅地	2685.71㎡	第一種住居地域	60% 200%	旧米子社宅
R8九-1	山口県下関市長府中土居本町 1513 番 1 他 2 筆	宅地 公衆用道路	2172.65㎡ 173㎡ 11㎡	第一種住居地域	60% 200%	旧長府中土居社宅

媒介による売却物件一覧表（土地付き建物）

物件番号	所在地		地目	公簿面積	用途 地域	建ぺい 率 容積率	備考
	家屋番号		種類	床面積	構造		
R8九-2	土地	福岡県筑紫野市二日市 北四丁目602番1他1筆	宅地	1023.02㎡ 1304.07㎡	第一種中高層住居専 用地域	60% 200%	旧筑紫寮
	建物	602番1 ※未登記	共同住宅 倉庫 車庫・物置	1360.69㎡ 67.63㎡ 5.43㎡	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建（共同住宅）		
R8九-3	土地	福岡県久留米市御井町 字注連松2334番3他2筆	畑 雑種地 公衆用道路	1943㎡ 52㎡ 29㎡	第一種住居地域	60% 200%	旧矢取社宅
	建物	2334番3	職員宿舎	1258.76㎡	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建		

※売却方法についても現地ニーズに最も適した売却方法を提案願います。
（建物付き売却・建物解体撤去条件付き売却等）
※記載されている売却物件すべてが媒介契約の対象となります。
（売却物件のうち一部の物件のみの媒介契約はできません）
※入札後に売却物件が追加となる可能性があります。
※未登記物件については現在登記の手続き中のため、固定資産課税台帳による情報です。

媒　介　業　務　の　概　要

媒介業者募集・決定

媒介業者募集広告

↓

現地説明会

↓

入札参加申込の締切り
入札参加通知書の発送

↓

入開札・媒介業者の決定

↓

落札者決定の通知

↓

売却準備・物件調査

【当社】　【媒介業者】

物件調査

↓

売却方法提案及び
売却価格査定

←

審査・承諾

↓

媒介契約の締結

↓

物件調書作成

↓

①落札決定の通知後、媒介業者は売却価格の査定を行い、同査定を参考に会社が売却予定価格を決定する。（※必要最低限の補修費用見積書も提出。）

②売却予定価格決定後、媒介契約締結する。

③物件調書作成は、売却広告に必要な資料並びに宅建業法第 35 条及び第 37 条に規定する書面の作成を示す。

売却関係業務

売却広告に係る事前打合せ

【当社】　【媒介業者】

HP 広告掲載　⇔　HP 広告掲載等

↓

募集・問合せ対応

↓

売却価格による競争入札
（不調の場合は相対契約）・買主の決定

↓

重要事項の説明

↓

売買契約締結・引渡し

↓

報酬料支払い　→　報酬料受領

①媒介業者は、HP 等の広告にあたって媒介業者が作成するもののほか、当社が作成した資料がある場合は、同資料も掲載する。

②売却価格の競争入札により買主を決定する。ただし、不調の場合は、媒介業者が買主を探索し、当社と買主が相対契約を行う。（※当社が登録を依頼した場合、指定流通機構へ登録する。）

③募集・問合せについては、媒介業者が窓口となり対応する。

④買主の決定は当社が行うものとし、媒介業者は当社を補助するものとする。

この案内書は、西日本高速道路株式会社所有不動産の売却に係る媒介契約の相手方を、報酬料率の入札により決定するに当たって、入札への参加を検討される業者様に、この入札に付す業務（以下「本業務」と言います。）の概要と、入札参加申込方法及び入札から媒介契約書を締結するまでの手順等を説明したものです。

この案内書を熟読した後、入札への参加を希望される業者様は、媒介業務入札参加申込書（本案内書に添付のもの）を当社あて提出して下さい。入札参加申込書の提出のない方はこの入札に参加することができませんので、あらかじめご承知おき下さい。

入札参加申込にあたっては、この案内書を熟読し、内容を承知したうえで入札参加の申込をされるようお願い致します。

１．本業務の概要

この案内書に添付する「媒介契約書（案）」及び「仕様書（案）」をご覧下さい。

２．入札参加資格

次の（１）及び（２）の要件を満たす者であることが競争入札参加の条件となります。

なお、入札後であっても、入札参加資格のなかったことが判明した場合には、当該入札は無効とします。

（１）次の①及び②に該当する者であること。

① 単独の宅地建物取引業者であること。

② **入札参加申込日において、媒介により売却する物件が所在する地域（中国地方、九州地方）両方に、宅地建物取引業法上の事務所を設置していること。**

（２）次の①及び②に該当しない者であること。

① 同一人が、法人の代表者名義と他の法人の代表者名義を兼ねて申込を行った者。

② 次の一に該当する事実があった後５年を経過していない者。

ア 故意に本業務の対象とする不動産を損傷し、その価値を減少させた者

イ 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連合した者

ウ 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

エ 入札の実施に当たり係員の職務の執行を妨げた者

オ 正当な理由がなくて契約を履行しなかった者

カ 当社に提出した書類に虚偽の記載をした者

キ その他当社に著しい損害を与えた者

ク 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」という。）

ケ 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力

コ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、媒介契約を締結した者

サ 媒介契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為をした者及び偽計又は威力を用いて相手方の業

務を妨害し、又は信用を毀損する行為をした者

シ　前記アからサの一に該当する事実があった後５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

３．入札参加の申込み等

申込受付期間、場所及び方法等は、次のとおりです。

（１）受付期間

令和８年５月２１日（木曜日）から令和８年６月１０日（木曜日）までの毎日９時から１２時及び１３時から１７時まで行っております。なお、土・日曜日・祝日及び当社の休業日の受付は致しておりません。

（２）受付場所

〒５３０－０００３　大阪市北区堂島一丁目６番２０号

西日本高速道路株式会社　保全サービス事業本部　保全サービス事業部　管理課

電話０６－６３４４－４０００（代表）

（３）申込みに必要な書類

入札への参加を希望される業者様は、「媒介業務入札参加申込書」（添付様式１）に必要事項を記入して実印を押印し、商業登記簿謄本又は現在事項全部証明書及び印鑑証明書（ともに発行後３ヶ月以内のもの）各１通を添付のうえ、上記（２）の受付場所に直接持参するか一般書留により送付して下さい。受付後に当社から媒介業務入札参加通知書を送付致します。

また、商業登記簿謄本又は現在事項全部証明書に記載のない代理人により「入札参加申込書」を作成する場合は、前記に加え「委任状及び印鑑証明書」（添付様式２）を提出してください。

なお、ファックス又は電話等上記以外の方法による申込受付は行いませんので、ご注意願います。

（４）その他

入札参加申込を辞退する場合は、媒介業務入札辞退書（添付様式３）を提出してください。（なお、入札辞退する期間は入札日の前日までとします。）また、入札に参加されなかった場合は、入札を辞退したものとみなします。

４．現地説明

参加ご希望の方は、令和８年５月２９日（金）１７時までに弊社宛ご連絡をお願いいたします。開催時間については別途連絡させていただきます。現地に駐車場が無い場合は、公共交通機関または近隣のコインパーキング等の利用をお願いすることがございますのでご了承ください。なお、事前のご連絡が無い場合は現地説明会を開催致しませんので、ご注意ください。

物件番号	開催場所 所在地（地番）	現地説明会 開催日時	備考 （旧社宅名）
R8中-1	鳥取県米子市西福原六丁目701番9	令和８年６月３日（水）	米子社宅
R8九-1	山口県下関市長府中土居本町1513番1	令和８年６月２日（火）	長府中土居社宅
R8九-2	福岡県筑紫野市二日市北四丁目602番1	令和８年６月８日（月）	筑紫寮
R8九-3	福岡県久留米市御井町字注連松2334番3	令和８年６月８日（月）	矢取社宅

※入札参加の申込みにあたって、現地説明会への参加は任意となります。

５．入札に関する事項

（１）総論

入札に参加される業者様（以下「入札者」と言います。）は、本案内書を熟読のうえ、入札に参加して下さい。

（２）代理人等による入札参加

入札者は、自らが入札に参加することができない場合は、代理人又は使者を参加させることができます。この場合において、代理人は「委任状及び印鑑証明書」（添付様式２）を、使者は「委任状」（添付様式４）を持参し、入札前に当社の確認を受けて下さい。なお、委任状等を持参しない代理人又は使者は入札に参加することができません。

なお、入札者又はその代理人は、当該入札に対する他の入札者の代理人になることはできません。

（３）集合時間

入札者、その代理人又は使者（以下「入札参加者」と言います。）は、入札開始時刻までに入開札場所に着席し、当社の指示に従い持参書類の確認を受けて下さい。（受付・書類確認は入札開始時刻１０分前から行います。）

なお、入札開始時刻に遅れた場合は、入札に参加できませんのでご注意願います。

（４）入札時の持参書類

入札者は、次の各号に該当する書類を入札の当日持参し、入札開始前に当社の確認を受けて下さい。入札参加者は、媒介業務入札書（添付様式５）のほか、次の各号に該当する書類を持参して下さい。

ア　入札者が参加する場合

(a) 媒介業務入札参加通知書

(b) 入札書に印鑑登録印以外の印章を使用する場合は「使用印鑑届」（添付様式６）

（提出済みの印鑑証明書又は商業登記簿謄本又は現在事項全部証明書に変更がある場合は、上記書類に加えてご持参ください。）

(C) 入札者の本人確認書類等（運転免許証、パスポート、個人番号カード等）

イ　代理人又は使者が参加する場合

(a) 入札参加通知書

(b) 委任状及び印鑑証明書（代理人の場合）又は委任状（使者の場合）

（提出済みの印鑑証明書又は商業登記簿謄本又は現在事項全部証明書に変更がある場合は、上記書類に加えてご持参ください。）

(C) 代理人又は使者の本人確認書類等（運転免許証、パスポート、個人番号カード等）

（５）入札書の作成方法

「媒介業務入札書」（本案内書に添付のもの）には、入札者の住所法人名のほか必要事項を記入のうえ、入札使用印を押捺して下さい。

なお、委任状により代理人が権限を有している場合は、代理人の住所氏名及び入札使用印を押捺して下さい。

（６）入札の方法

入札は、入札書を当社係員の指示に従って入札箱に投入して下さい。郵便等による入札は認めておりません。

入札箱に投入した入札書は、その事由の如何にかかわらず、引換え、変更又は取下げを行うことができません。

なお、入札者のうち、入札書を入札箱に投入しない者は、入札を辞退したものとみなし開札前に退場していただきます。

（７）公正な入札の確保

ア　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）等を遵守するものとします。

イ　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報酬料率又は入札意思についていかなる相談も行わず、独自に報酬料率を定めるものとします。

ウ　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報酬料率を意図的に開示しないものとします。

（８）入札の取り止め等

当社は、入札者が連合し又は不穏な行動をなす等のような場合において、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、当該入札者を入札に参加させず又は入札執行の延期、若しくは取り止めをすることができるものとします。

（９）入札の無効

次の一に該当する入札は無効とし、直ちに入札者全員の面前で、当該入札を無効とする旨を明らかにするものとします。

ア　報酬料率が訂正してある場合

イ　報酬料率の記載がない場合（「０．０」を含む。）

ウ　入札者の記名押印が欠けている場合（代理人により入札に参加する場合は、代理人の記名押印が欠けている場合）

エ　誤字、脱字（数字の脱落を含む。）等により、入札書の記載事項が不明確な場合

オ　条件が付されている場合

カ　同一入札者の入札書が２通以上投入されている場合

キ　入札に参加する資格のない者が入札を行った場合

ク　同一事項の入札において、入札者が他の入札者の代理をしていると認められる場合

ケ　明らかに連合によると認められる入札を行った場合

コ　当社の指示に違反し、又は係員の職務執行を妨害して入札を行った場合

(10) 開札の方法

開札は、入札者全員が入札書を入札箱に投入後、入札者の面前で行います。

(11) 落札者の決定

ア　落札者は、報酬料率３.０％と同率又は下回る率のうち最低の料率を提示し、かつ、前記（９）の規定に該当しない入札を行った者とします。

イ　同料率の入札を行った者が２者以上いるときは、ただちにくじによる抽選を行い、落札者を決定するものとします。

ウ　落札者に決定した者が契約を辞退した場合は、報酬料率３.０％と同率又は下回る率で入札を行った他の入札書のうち、最低の報酬料率を提示した者を入札した報酬料率により落札者とすることとします。

なお、正当な理由なく契約を辞退した落札者については、辞退後５年間、当社が所有する売却不動産に関する契約をできないものとします。

(12) 契約上の注意事項

ア　落札者は、当社からの落札決定通知後、公益財団法人不動産流通推進センターが作成した価格査定マニュアルまたはこれに準じた価格査定や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものにより媒介業者が価格査定を実施し、落札決定通知書に記載された期日までに提出してください。あわせて、売却方法についても現地ニーズに最も適した売却方法を提案願います。（建物付き売却・建物解体撤去条件付き売却等）

なお、売却物件は、すべて中古物件であり、最終入居者が退去後、数年経過しています。現状有姿の引渡しですが、最低限必要と思われる補修費を控除し売却価格を決定しますので、「補修費用概算見積書」を上記「ア」と一緒に提出してください。

その後、当社において、査定価格を参考に売却予定価格を決定します。

イ　落札者は、前記決定後に当社が送付する媒介契約書を、媒介契約送付書に記載された期日までに、記名押印のうえ提出して下さい。ただし、当社の書面による承諾を得て、この期日を延期することができます。

ウ　落札者が前項による当該指定日までに正当な理由無く契約書を提出しない場合は、契約資格が取消されることとなります。

エ　本入札参加者並びにその使用人及び関係者は、媒介対象不動産を直接又は間接に買受け又は財産に関する権利を譲り受ける事はできません。

(13) 案内書に関する質問

この案内書に関する質問がある場合には、後記する問合せ先まで連絡して下さい。

(14) その他

ア　入札者は、当社から貸与を受けた資料がある場合、入開札日までに返却して下さい。

イ　入札に必要な書類の作成にあたっては、この案内書に添付の様式により作成願います。

６．問合せ先

〒５３０－０００３　大阪市北区堂島一丁目６番２０号
西日本高速道路株式会社　保全サービス事業本部
保全サービス事業部管理課
電話０６－６３４４－４０００（代表）

（受付時間　９：００～１２：００及び１３：００～１７：００　※土日祝日除く）

【参考】入札時の持参書類例

（例１）代表取締役が入札書を作成し、社員が入札書を持参する場合

上記の場合、社員は「使者」として入札に参加することとなりますので、社員（使者）は下記の書類を入札当日にお持ちください。

①入札書　※押印は代表取締役印
②別添様式４（委任状）　※押印は代表取締役印
③媒介入札参加通知書
④社員（使者）の本人確認書類
以下は必要な方のみ持参・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
⑤入札書に「登録されている印鑑以外」を使用する場合は、添付様式６（使用印鑑届）
⑥事前に提出頂いている印鑑証明書又は商業登記謄本等の変更がある場合は、最新の印鑑証明書又は商業登記謄本等

（例２）営業所長等（代理人）が入札書を作成し、代理人が入札書を持参する場合

上記の場合、営業所長等（例えば同社社員）は代理人として入札に参加することとなりますので、営業所長等（代理人）は下記の書類を当日にお持ちください。

①入札書　※押印は代理人印
②別添様式２（委任状及び印鑑証明書）　※押印は代表取締役印及び代理人印
③媒介入札参加通知書
④営業所長等（代理人）の本人確認書類
以下は必要な方のみ持参・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
⑤事前に提出頂いている印鑑証明書又は商業登記謄本等の変更がある場合は、最新の印鑑証明書又は商業登記謄本等

（例３）営業所長等（代理人）が入札書を作成し、社員が入札書を持参する場合

上記の場合、社員は「使者」として入札に参加することとなりますので、社員（使者）は下記の書類を入札当日にお持ちください。

①入札書　※ただし押印は代理人印
②別添様式２（委任状及び印鑑証明書）　※押印は代表取締役印及び代理人印
③別添様式４（委任状）　※押印は代理人印
④媒介入札参加通知書
⑤社員（使者）の本人確認書類
以下は必要な方のみ持参・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
⑥事前に提出頂いている印鑑証明書又は商業登記謄本等の変更がある場合は、最新の印鑑証明書又は商業登記謄本等

一般媒介契約書

西日本高速道路株式会社（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）とは、次のとおり一般媒介契約を締結する。

なお、この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　この契約は、甲が所有する不動産の円滑な売却推進を目的として甲乙が締結するものであり、甲は乙のこの契約に基づく媒介業務（以下「媒介」という。）を円滑に行うことができるよう配慮するとともに、乙は甲の業務内容の趣旨を十分に理解し、媒介完了に向けて誠意を持って対応するものとする。

（対象不動産の表示）

第２条　甲が乙に媒介を依頼する物件は、末尾記載の対象不動産（以下「対象不動産」という。）とする。

（売却予定価格）

第３条　対象不動産の売却予定価格は、金　　円（うち消費税額　金　　円）とする。

２　甲が前項の売却予定価格を変更するときは、乙に書面で通知するものとする。

（報酬額）

第４条　この契約に係る報酬額は売却完了に伴う成功報酬とし、売却価格（消費税及び地方消費税額を含まない。）の　　％（円未満の端数は切捨て）とする。

２　甲は、前項に基づき算出される報酬額に消費税及び地方消費税の額（円未満の端数は四捨五入）を加算した額を、対象不動産の売却完了後、乙の請求に基づき遅滞なく支払うものとする。

（契約期間）

第５条　この契約の契約期間は、契約締結日から令和　年　月　日までとし、当該期間内に売却完了した場合は、その時点でこの契約は終了する。

なお、この契約における売却完了とは、売却代金の入金、対象不動産の引渡し及び所有権移転登記が完了することをいう。

２　甲は、前項の契約期間内に売却完了とならない場合は、乙と協議のうえ、前項の契約期間を更新することができるものとする。

３　契約期間の更新をしようとするときは、契約期間の満了に際して甲から乙に対し文書でその旨を申し出るものとする。

（業務内容）
第６条　この契約に基づく媒介に係る業務内容は、仕様書に記載するとおりとする。

（重ねて依頼する宅地建物取引業者の明示）
第７条　甲は、対象不動産の売却に関し、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。
２　甲が明示していない宅地建物取引業者に対象不動産の売買の媒介を依頼し、これによって売買契約を成立させたときは、乙は甲に対して、本契約の履行のために要した費用の償還を請求することができるものとする。
なお、請求額については、売買契約額に第４条第１項の率を乗じて得た額（円未満の端数は切捨て）に消費税及び地方消費税（円未満の端数は四捨五入）を加算した額を超えることができない。

（甲の通知義務）
第８条　甲は、本契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と対象不動産の売買契約を締結したとき、又は乙以外の宅地建物取引業者の媒介によって対象不動産の売買契約を締結したときは、乙に対して遅滞なくその旨を通知するものとする。

（売却方式）
第９条　対象不動産の売却方法は、売却価格の競争入札方式によるものとする。なお、買受希望者の募集条件については、甲乙協議の上決定するものとする。乙は、甲から書面により依頼を受けた場合を除き、対象不動産の売却に関する情報を指定流通機構に登録しないものとする。
２　前項の競争入札で売却できないときは、乙が任意で買受希望者を探索し、甲に協議の上買主を決定するものとする。

（指定流通機構への登録）
第１０条　乙は、甲から書面により依頼を受けた場合を除き、対象不動産の売却に関する情報を指定流通機構に登録しないものとする。
２　前条第２項による買受希望者の探索に関する業務の開始から２か月の間に買受希望者の申込がない場合は、甲は、乙に対して書面により指定流通機構への登録を依頼することができる。

（建物状況調査のあっせん）
第１１条　乙は、甲に対して建物状況調査を実施する者をあっせんしないものとする。

（担当者の選任）
第１２条　乙は、この契約に係わる専任の担当者を配置するものとする。
２　乙は、この契約締結後、速やかに実施体制図及び配置する担当者を、文書をもって甲に通知

するものとする。
　なお、実施体制図及び配置する担当者に変更が生じた場合は、速やかにその旨を文書をもって甲に通知することとする。

（業務の進捗状況）
第１３条　乙は、この契約に係る業務の進捗状況について甲が報告を求めた場合は、速やかに進捗状況を甲に報告するものとする。

（土地境界確定測量等の調査）
第１４条　甲は、対象不動産の売却に際し、土地境界確定測量、土壌汚染調査及び建物設備状況調査等を必要とするときには、乙に当該調査を依頼することができる。この場合、当該調査にかかる実費は甲の負担とする。

（業務の完了報告）
第１５条　乙は、対象不動産の売却完了を確認したときは、業務完了報告を甲に行うものとする。

（遅延損害金）
第１６条　甲は、この契約による一切の金銭債務について、その履行を遅延したときは、遅延した期間につき、遅延した時点の民事法定利率の割合の遅延損害金を加算して乙に支払うものとする。

（契約の解除）
第１７条　甲又は乙がこの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場合は、この契約を解除することができるものとする。
２　甲は次のいずれかに該当する場合については、この契約を解除することができる。
一　乙がこの契約に係る業務について信義を旨とし、誠実に遂行する業務に違反したとき。
二　乙がこの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。
三　乙が買受希望者と通謀して対象不動産の売却価格を不当に変更したとき。
四　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。

（解除に伴う措置等）
第１８条　乙は、前条第２項の規定により契約が解除されたときは、売買契約額が確定している場合は当該契約額、確定していない場合は第３条の売却予定価格に対し、第４条第１項の率を乗じて得た額（円未満の端数は切捨て）に消費税及び地方消費税（円未満の端数は四捨五入）を加算した額を違約金として、甲の指定する期間内に支払わなければならない。

（直接取引）

第１９条　本契約の有効期間内又は有効期間の満了後２年以内に、甲が乙の紹介によって知った相手方と乙を排除して対象不動産の売買契約を締結したときは、乙は甲に対して、契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができるものとする。

（損害賠償）

第２０条　乙は、この契約の履行に伴い、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、甲又は第三者に損害を与えた場合は、その損害について、一切これを賠償しなければならない。

（対象不動産の買受等の禁止）

第２１条　乙並びに乙の使用人及び関係者は、対象不動産を直接あるいは間接に買受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２２条　乙は、この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、乙の責任と負担により対処し、甲に何らの補償も要求しないものとする。

（秘密の保持）

第２３条　乙並びに乙の使用人及び関係者は、この契約の業務遂行において知り得た甲及び相手方の機密に関する事項を外部に漏らしてはならない。この契約の契約期間終了後においても同様とする。

２　乙は、買受希望者の入札を実施する際において、公正な競争の執行を妨げるような行為をしてはならない。

（反社会的勢力の排除）

第２４条　甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の事項を確約する。

一　自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」という。）ではないこと。

二　自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。

三　反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

四　この契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為をしないこと及び偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為をしないこと。

２　甲又は乙の一方について、この契約の有効期間内に、次のいずれかに該当した場合には、そ

の相手方は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができるものとする。

一　前項第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合。

二　前項第三号の確約に反し契約をしたことが判明した場合。

三　前項第四号の確約に反する行為をした場合。

３　前項の規定によりこの契約を解除したときは、解除された者は、その相手方に対して、売買契約額が確定している場合は当該契約額、確定していない場合は第３条の売却予定価格に対し、第４条第１項の率を乗じて得た額（円未満の端数は切捨て）に消費税及び地方消費税（円未満の端数は四捨五入）を加算した額を違約金として、相手方の指定する期間内に支払わなければならない。

（裁判管轄）

第２５条　この契約に関する訴訟は、甲の所在地を管轄する裁判所に提訴するものとする。

（その他）

第２６条　この契約に定めのない事項及びこの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。

この契約の締結を証するため、この契約を２通作成し、甲乙記名押印し、それぞれ１通を保有するものとする。

令和　年　月　日

甲　　住　所

氏　名

乙　　住　所

氏　名

媒介による売買の目的物の表示

１．土地

物件番号	所在地	公簿地目 （現況地目）	公簿面積	用途 地域	建ぺい率 容積率

２．土地付き建物

物件番号	所在地		地目	公簿面積	用途 地域	建ぺい率 容積率
			種類	床面積	構造	間取り
	土地					
	建物					

標準仕様書

１．適用範囲

この仕様書は、西日本高速道路株式会社（以下「甲」という。）と ○○（以下「乙」という。）が契約する「西日本高速道路株式会社所有不動産の媒介業務」（以下「媒介契約書」という。）に適用する。

２．業務内容

（１）媒介契約書の対象とする不動産（以下「対象不動産」という。）の調査及び関連資料の作成

(ア)対象不動産の調査等

乙は対象不動産における現地状況調査及び行政法令調査を行い、必要に応じて媒介契約書第１４条に示す調査を甲の実費負担により行うことができる。また媒介契約書第３条に示す乙が適正と考える売却予定価格については、売却方法及び価格査定報告書（添付様式１）により通知するものとする。

(イ)関連資料の作成

乙は、対象不動産の売却に必要となる物件調書等関連資料（宅地建物取引業法（昭和２７年法律第１７６号）第３５条及び第３７条に規定する書面を含む。）を作成する。

なお、上記にかかる費用については、乙の負担とする。

（２）対象不動産の売却に関する業務

(ア)売却に関する広告

乙は、対象不動産の売却に関する情報を広告し、広く周知させるものとする。（甲において作成する売却広告及び乙において作成する物件概要を甲及び乙のＨＰ上に掲載することを含む。）

(イ)買受希望者の募集

乙は、不動産売却案内書に従い、買受希望者を募り入札を実施するものとする。買主希望者の募集が不調となった場合は、善良なる管理者の注意をもって、任意の買受希望者を募るものとする。

(ウ)買受希望者への対応

乙は、買受希望者に対する対象不動産の境界の明示及び現地における状況説明を実施するとともに、物件情報に関する問合せに係る一切の対応を行うものとする。

(エ)重要事項の説明等

乙は、乙が作成する宅地建物取引業法第３５条に規定する書面に記名押印のうえ、買受希望者に対して重要事項の説明を行うものとする。

(オ)不動産売買契約書の締結

乙は、乙が作成する宅地建物取引業法第３７条に規定する書面に記名押印を行うものとする。

(カ)その他

上記に示すもののほか、乙は、媒介契約書に関して付随する業務について、甲の指示に従い実施するものとする。

３．担当者の配置

乙は、媒介契約書に係る専任の担当者を配置し、媒介契約締結後、速やかに実施体制図及び配置する担当者を甲に通知するものとする。

４．その他

（１）乙並びに乙の使用人及び関係者は、対象不動産を直接又は間接に買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。

（２）乙は、媒介契約書の履行において、乙並びに乙の使用人及び関係者の故意又は過失により生じた紛争については、乙の責任と負担により解決するものとする。

（３）媒介契約書の履行に際し、乙は、宅地建物取引業法その他関係法令等を遵守しなければならない。

（４）乙は、媒介を行う物件に関する物品の貸与を受ける場合は、甲の指示に従い借用を証する書類を提出し、貸与期間中は善良なる管理者の注意をもって管理を行うものとし、返却を行う際は甲の確認を受けるものとする。

５．媒介契約書における甲の監督員及び窓口

（１）監督員

本社 保全サービス事業部 管理課長　とする。

なお、監督員は、これを補佐する補助監督員として、別に指名する者を置くことができる。

（２）窓口

西日本高速道路株式会社 保全サービス事業部 管理課

住所：５３０－０００３　大阪府大阪市北区堂島一丁目６番２０号

電話：０６－６３４４－４０００（代表）

６．業務の方法等

（１）乙は、媒介契約書第１２条に定める実施体制図及び配置する責任者について、実施体制図及び名簿（添付様式２）により甲に通知するものとする。

（２）乙は、媒介契約書の適正な履行を図るため、工程表（添付様式３）を作成して甲に提出するものとする。

（３）乙は、媒介契約書第１３条に定める業務の進捗状況について、業務状況報告書（添付様式４）により甲に報告するものとする。

（４）乙は、媒介契約書第１５条に定める業務完了報告について、業務完了報告書（添付様式５）により甲に報告するものとする。

（５）その他

甲から乙への指示事項その他連絡調整等については、指示書・業務打合簿（添付様式６）により行うものとする。

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、甲の指定する監督員等の指示によるものとする。

添付様式１（売却方法及び価格査定報告書）

令和　年　　月　　日

西日本高速道路株式会社
代表取締役社長　○○　○○　様

住　所
氏　名　　印
（法人である場合は法人名及び代表者名）

売却方法及び査定価格報告書

令和　年　月　日付保管第　　号通知された不動産について、下記のとおり売却方法及び価格査定を報告いたします。なお、価格査定の詳細については添付の価格査定書に記載の通りとなります。

以　上

売却方法及び査定価格

物件番号	土地	建物	消費税及び地方消費税	売却価格	売却方法

※売却方法は「建物付き売却」「建物解体撤去条件付き」など

添付様式２（実施体制図及び名簿）

実施体制図及び名簿

（契約名）西日本高速道路株式会社所有不動産の売却に係る媒介業務

（乙）　媒介業者名

代表者氏名　　印

◇　名簿（担当者。最上段の記載者を責任者とする。）

所属	役職等	氏名	連絡先

◇　実施体制図（本業務に関する指揮命令系統・連絡体制を記載）

添付様式３（工程表）

工程表

（契約名）西日本高速道路株式会社所有不動産の売却に係る媒介業務

（乙）　媒介業者名

責任者氏名　　印

	月			月			月			月			月			月		
	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬
準備・打合せ																		
対象不動産の調査等																		
広告準備																		
買受希望者募集等 （現地説明を含む）																		
重要事項の説明等																		
契約関係事務																		
引渡し等 （登記手続を含む）																		

添付様式４（業務状況報告書）

業務状況報告書

（契約名）西日本高速道路株式会社所有不動産の売却に係る媒介業務

（乙）　媒介業者名

責任者氏名　　印

報告日	完了した業務	作業中の業務内容	問題点

※　報告の内容により、様式は適宜修正するものとする。

添付様式５（業務完了報告書）

業務完了報告書

（契約名）西日本高速道路株式会社所有不動産の売却に係る媒介業務

令和　　年　　月　　日

（甲）

西日本高速道路株式会社

代表取締役社長　○○　○○　様

（乙）　媒介業者名

代表者氏名　　印

西日本高速道路株式会社所有不動産の売却に係る媒介業務を完了したので、媒介契約書第１５条に基づき報告します。

以　上

添付様式６（指示書）

指示書・業務打合簿

（契約名）西日本高速道路株式会社所有不動産の売却に係る媒介業務

西日本高速道路㈱（甲）の監督員：	印
（内容）	
媒介業者（乙）の責任者：	印

（注）　２部作成し、甲乙各１部ずつ保管する。

媒介業者（乙）の責任者は、指示書・業務打合簿の内容に係る者が押印する。