（別紙１）

市域における不動産の需要調査業務　仕様書

１　業務委託名

市域における不動産の需要調査業務

２　業務の背景及び目的

本市は、京都市公共施設マネジメント基本計画及び京都市資産有効活用基本方針に基づき、公共施設及び未利用・低利用資産といった公有資産の活用を進めている。とりわけ公共施設は、約半数の建築物が築後 40～60 年を迎え、今後更新・改修の費用の増大や時期の集中が懸念されるなど、維持管理の持続可能性が課題となっており、人口趨勢や民間サービスの充実などの社会経済情勢の変化を踏まえ、民間事業者の創意工夫や資金を活用することにより、施設の機能・魅力の向上を図りつつ、維持管理の公費負担の軽減を図っていく必要がある。

本業務は、本市が今後の公有資産の活用に関し、民間との連携方法を検討する参考とするため、市域の不動産に対する需要動向や、不動産に関する公共との連携意向を網羅的に把握し、整理することを目的とする。

３　業務内容

⑴　不動産の需要に関する情報の収集及び整理

ア　既存情報の収集及び整理

既存の統計資料や受託者が保有する情報を基に、需要者の業態別に、京都市内の不動産（土地・建物）の取引や開発、投資に関する情報を収集し整理する。

情報収集及び整理に当たっては、情報の時点、出典、分析上の制約及び今後本市施策で活用することの可否や公開範囲等を明らかにすること。

※　情報を収集及び整理する需要者の業態は、業務（オフィス、工場等）、商業（スーパー、専門小売店等）を必須とし、提案内容を加えて決定するものとする。

＜需要者の業態の例＞

業態	施設類型
業務	オフィス、研究施設、インキュベーション施設、工場等
商業	食品スーパー、飲食店、複合商業施設、余暇娯楽サービス等
居住	戸建住宅、分譲マンション、賃貸マンション等
介護福祉	通所系施設、居宅系施設、コミュニティサロン等
子育て	保育園、子育て支援センター等
教育、文化	塾、カルチャーセンター等
医療	病院、クリニック等
その他	受託者が市域における需要の把握が必要と考える機能

イ　需要者への追加調査による情報収集及び整理

アで収集及び整理した既存情報では把握することが困難な事項について、民間事業者等にヒアリング等を実施し、その結果を整理する。

※　ヒアリング等の対象は、提案を踏まえ決定するものとする。業態別の需要の傾向を分析する上で補足しておくべき対象（企業や業界）やその理由を具体的に提案すること。

⑵　不動産の需要の傾向分析

⑴で収集した情報を基に、業態別の不動産（土地・建物）に対する需要の傾向を分析すること。分析に当たっては、不動産の立地エリア、交通条件、規模、建物の有無、所有形態（所有・賃貸等）などの項目を設定し、それらの項目に関する条件を可能な限り定量的に分析すること。

また、民有不動産と公有資産に対する需要の傾向の差異も分析すること。

⑶　とりまとめ

前各項の情報収集及び整理並びに分析結果を総合し、成果物として報告書にとりまとめること。

４　成果物の納品方法

⑴　納品物

以下の成果物を納品すること。電子ファイルについては、PDF 形式及び Microsoft Word、Excel、PowerPoint 等の編集可能なもので納品すること。

ア　調査報告書

・　紙媒体（インデックス等を貼付し整理したもの）　２部

・　電子媒体（CD-R 又は DVD-R）　１部

イ　調査及び分析に使用した基礎データ

・　電子媒体（CD-R 又は DVD-R）　１部

⑵　納品方法

上記の成果物を本市が指定する場所に納品すること。

５　履行期間

契約締結日の翌日から令和９年３月３１日まで

６　委託金額の上限額

６，０００，０００円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

※　成果物の検収完了後、適法な請求書を受領した日から３０日以内に一括で支払う。

７　その他留意事項

⑴　業務遂行に当たっては、京都市と綿密な情報交換を行うとともに、本仕様書に

明示なき事項又は疑義が生じた場合は、本市及び受託者の双方で協議のうえ、本市の指示を受けること。

⑵　本業務を通じて著作権等の知的財産権が発生した場合、その権利は全て本市に帰属するものとする。

⑶　成果物及び構成素材に含まれる第三者の著作権その他の権利については、受託者が納品前に交渉及び適切な処理を行うこととし、その経費は委託料に含むものとする。

⑷　受託者は、業務を行うに当たり、業務上知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために利用することはできない。また、委託業務終了後も同様とする。

⑸　本業務の全部又は主たる業務の一部を第三者に委任してはならない。
ただし、京都市に書面により申請し、承認を得た場合はこの限りでない。

⑹　本業務に関連して発生した事故（第三者に損害を与えるものも含む。）は、本市の責に帰すべきものを除き、全て受託者の責任により誠意をもって処理し、その原因及び処置について速やかに本市に報告すること。

⑺　成果物（調査及び分析に使用した基礎データを含む。）のとりまとめに当たっては、調査対象者を特定できないよう配慮すること。調査対象者の個別名称を成果物に記載する必要がある場合は、記載の可否及び記載方法について、あらかじめ本市と協議すること。