

所有者不明空き家に係る財産管理人選任申立業務委託仕様書

1 業務の目的

京都市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」に基づき、空き家の発生の予防、活用・流通の促進、適正な管理、跡地の活用といった総合的な空き家対策を推進している。

京都市へ相談のあった空き家について、所有者調査の結果、所有者が既に死亡しており、相続人が不存在な場合や、所有者の所在が判明しない場合には、利活用されないまま長期間放置され腐朽が進むなど、対応に苦慮している。このような管理不全状態にある所有者不明の空き家について、財産管理人制度を活用し、所有者不明の空き家の解決が図られることを期待している。

本業務は、民法や不動産について詳しい知識やノウハウを持っている専門家に対して、家庭裁判所への財産管理人の選任申立に係る業務を委託するものである。

2 業務委託の内容

本業務では、所有者不明空き家のうち、京都市が指定した15件について、受託者が申立に向けて以下の業務を行う。

なお、最終的に申立まで行う案件及び件数については、京都市が確保している予納金（500万円）の範囲とし、京都市と協議のうえ決定するものとする。

(1) 当該空き家等に関する権利関係の確認

- ① 京都市から貸与する当該空き家等に関する調書や登記事項証明書等（電子データを含む。以下「所有者調査資料」という。）を基に、当該空き家等が所有者不明（相続人が不存在、所有者の所在が不明等）と判断できるかどうか確認を行う。判断するために必要な内容が不足していれば、追加で必要な調査を行う。
- ② 当該空き家等の登記上の権利関係から、他の債権・債務の有無の確認を行う。
- ③ 別紙の「調査報告書」を作成する。

(2) 当該空き家等の売却可能性の報告

- ① 当該空き家等が市場へ流通した場合に、どの程度の価値があるのか価格査定を行う。そのうえで、京都市が負担する予納金の回収の可能性について報告を行う。
- ② 別紙の「調査報告書」を作成する。

(3) 家庭裁判所への事前相談

上記により確認した内容を基に、家庭裁判所へ申立についての事前相談（受理の可否、予納金額の目途等の確認）を行う。

(4) 家庭裁判所への申立及び財産管理人の候補者の推薦等

実際に申立を実施する案件を京都市と協議のうえ決定し、申立に係る書類一式を作成し、家庭裁判所へ申立を行う。なお、家庭裁判所から追加の書類提出指示等があれば、その都度対応する。

また、京都市と協議のうえ、財産管理人の候補者の推薦を行う。

受託者は、家庭裁判所への申立に要する予納郵券は負担すること。なお、京都市は、家庭裁判所から予納郵券の返還を受けた場合は、速やかに受託者に返却するものとする。

3 業務委託期間

契約の日から令和5年3月31日（金）までとする。

4 前払金

前払金は支払わない。

5 成果品の提出等

京都市に納品する成果品は、以下のとおりとする。また、紙資料（1冊のファイルにまとめて綴じ背表紙を付けること）については2部提出し、電子データはCD-ROMに収録して提出すること。

なお、成果品の著作権は京都市に帰属するものとし、業務完了後は京都市の承諾を得ずに、本業務によって得られた成果品をはじめとする各種資料は保持しないこととする。

- (1) 調査報告書（別紙様式）
- (2) 申立書類一式（コピー）
- (3) その他京都市が指示するもの
- (4) 本業務で取得、利用又は作成した資料

※ 電子データはMicrosoft Word、Microsoft Excel、Microsoft Power Point、Adobe Acrobatを基本とする。その他のアプリケーションを用いる場合は、京都市と協議を行う。

6 業務の進め方

- (1) 本委託業務は、本仕様書によるほか、関係法令等に準拠して実施するものとする。
- (2) 受託者は、業務の実施に当たり、京都市と協議のうえ業務工程表を作成し、京都市の承諾を受けるものとする。
- (3) 業務の実施に当たっては、適時、京都市と協議を行うこと。また、月1回程度、京都市に作業の進捗状況等の報告を行うこととする。
- (4) 業務の内容について機密を守り、京都市の許可なく第三者に公表、転用及び貸与をしてはならない。業務完了後においても同様とする。
- (5) 受託者は、業務実施に当たり、関係法規を遵守し、常に適切な管理を行われなければならない。
- (6) 受託者は、本件業務実施中に生じた事故等に関して一切の責任を負い、事故等が発生した場合は、京都市に発生原因・経過・被害状況等を速やかに報告するものとする。事故等により発生した京都市又は第三者への損害は、受託者が負担しなければならない。
- (7) この仕様書の定めのない事項及びこの仕様書に定める事項について疑義が生じた場合、その都度、京都市と受託者で協議を行うものとする。

7 疑義

本仕様書に疑義がある場合は京都市の指示に従うものとし、本仕様書に明示がない事項については、その都度、京都市と受託者が協議のうえ決定する。

8 所有者調査資料の取扱い等

- (1) 受託者は、貸与された所有者調査資料を破損・紛失しないよう十分注意して取り扱わなければならない。
- (2) 受託者は、貸与された所有者調査資料を京都市の許可無く複製してはならず、また、本業務以外に使用してはならない。
- (3) 受託者は、貸与された所有者調査資料（複製したものがある場合はその資料を含む）を本件業務完了後、速やかに京都市に返却しなければならない。また、本件業務作業中においても、京都市からの求めがあった場合は、貸与された資料を速やかに返却しなければならない。
- (4) 京都市は、受託者が推薦した財産管理人の候補者が家庭裁判所の審判により選任された場合には、受託委託期間の内外に関わらず、当該財産管理人の申し出により、京都市の業務に支障が生じない範囲において、所有者調査資料の貸与又は複製を認めることがある。

9 請求書類等の提出

- (1) 完了通知書
- (2) 納品書
- (3) 請求書
- (4) その他京都市が必要と認める書類

10 その他

受託者は、業務完了後、成果品に不備があった場合、京都市の指示により受託者の負担において直ちに再調査等を行い、その誤りを訂正するものとする。

(別紙)

調査報告書

令和 年 月 日

物件 I D	〇〇〇〇〇〇〇〇	報 告 者	〇〇〇〇
相 続 人	不存在 ・ 不明 ・ その他 ()		
予納金返還	目途立つ ・ 目途立たない ・ その他 ()		

(1) 当該空き家等に関する権利関係

(2) 当該空き家等の売却の可能性