業務仕様書

１　件名

機構が事業を行う地区における分譲マンション等需要調査業務

２　実施地区

A 地区：中野駅周辺エリア
B 地区：武蔵小杉駅周辺エリア
C 地区：江東区有明北エリア

３　業務の目的

本業務は、都市再生機構が事業を行うエリアにおける分譲マンション等の需要について調査を行うことを目的とする。

４　業務内容

本業務は、A 地区、B 地区、C 地区それぞれで以下に掲げる項目に係る調査を行い、報告書を作成する。

【A 地区】

（１）マンション分譲事例　地図

機構事業中地区を地図上（Ａ３程度）にプロットした上で、同地区の周辺エリア（JR・東京メトロ 中野駅を中心として半径徒歩 10 分圏内）における、マンション分譲事例（判明している今後の分譲計画を含む。過去の分譲事例については直近３年分までを想定しているが、機構と受注者との協議により、本件調査の目的に照らして十分な分析となるよう年数を変更する場合がある。）を同一地図上にプロットした地図を作成。

（２）分譲マンション事例リスト

上記地図にプロットしたマンション分譲事例について、以下の項目を記載したリストを作成する。

① 物件名称、住所、最寄駅からの所要時間（徒歩時間）
② 構造/階数、棟数、総戸数、敷地面積、建築面積、延床面積
③ 売主、販売会社、設計会社、施工会社、管理会社、分譲開始年月、完売年月、分譲戸数、初月売行率、竣工年月、用途地域
④ 販売価格（平均）万円・坪単価（平均）万円、専有面積（平均）㎡・間取り（最多)、土地権利
⑤ 駐車場設置台数

※カタログ情報（間取図、平面図、価格表等）もあれば添付をすること

（３）マーケット分析

調査対象エリア内の新築マンション分譲事例について、以下の分析（エクセルフォーマットで出力すること。）を行う。①～④については過去７年分の推移を、⑤～⑨については直近３年以内を、⑩～⑫については⑤～⑦の集計結果を基に分析・考察することを想定しているが、これらの分析範囲については機構と受注者との協議により、本件調査の目的に照らして十分な分析となるよう分析範囲を変更する場合がある。）

① 平均価格推移、②平均面積動向、③平均坪単価動向、④平均初月売行率動向
⑤価格帯別戸数（集計)、⑥面積等別戸数（集計)、⑦坪単価別戸数（集計）
⑧面積×価格散布図、⑨面積×坪単価散布図、⑩価格帯別戸数分析、⑪坪単価別戸数分析、⑫面積帯別戸数分析

（４）対象地区　総評

対象地区に対する判定を行うこと。また、社会情勢や地域特性を踏まえ、当該エリアにおける今後の新築分譲マンション市場の需給に係る予測をコメントすること。

例：適正と思われる供給戸数量、標準面積、標準価格帯、
顧客層イメージ（年収、ファミリー層、勤務先等）
その他　同一需給圏、将来性等の分析

【B 地区】

（５）マンション分譲事例　地図

機構事業中地区を地図上（Ａ３程度）にプロットした上で、同地区の周辺エリア（JR・東急電鉄 武蔵小杉駅を中心として半径徒歩 10 分圏内）における、マンション分譲事例（判明している今後の分譲計画を含む。過去の分譲事例については直近 10 年分までを想定しているが、機構と受注者との協議により、本件調査の目的に照らして十分な分析となるよう年数を変更する場合がある。）を同一地図上にプロットした地図を作成。

（６）分譲マンション事例リスト

上記地図にプロットしたマンション分譲事例について、以下の項目を記載したリストを作成する。

① 物件名称、住所、最寄駅からの所要時間（徒歩時間）
② 構造/階数、棟数、総戸数、敷地面積、建築面積、延床面積
③ 売主、販売会社、設計会社、施工会社、管理会社、分譲開始年月、完売年月、分譲戸数、初月売行率、竣工年月、用途地域
④ 販売価格（平均）万円・坪単価（平均）万円、専有面積（平均）㎡・間取り（最多）、土地権利
⑤ 駐車場設置台数

※カタログ情報（間取図、平面図、価格表等）もあれば添付をすること

（７）マーケット分析

調査対象エリア内の新築マンション分譲事例について、以下の分析（エクセルフォーマットで出力すること。）を行う。①～⑫については過去 10 年分の集計結果を基に分析・考察することを想定しているが、これらの分析範囲については機構と受注者との協議により、本件調査の目的に照らして十分な分析となるよう分析範囲を変更する場合がある。）

① 平均価格推移、②平均面積動向、③平均坪単価動向、④平均初月売行率動向
⑤価格帯別戸数（集計）、⑥面積等別戸数（集計）、⑦坪単価別戸数（集計）
⑧面積×価格散布図、⑨面積×坪単価散布図、⑩価格帯別戸数分析、⑪坪単価別戸数分析、⑫面積帯別戸数分析

（８）対象地区　総評

対象地区に対する判定を行うこと。また、社会情勢や地域特性を踏まえ、当該エリアにおける今後の新築分譲マンション市場の需給に係る予測をコメントすること。

例：適正と思われる供給戸数量、標準面積、標準価格帯、
顧客層イメージ（年収、ファミリー層、勤務先等）
その他　同一需給圏、将来性等の分析

【C 地区】

（９）マンション事例　地図

機構事業中地区を地図上（Ａ３程度）にプロットした上で、同地区の周辺エリア（東京臨海高速鉄道りんかい線「東京テレポート」、「国際展示場」、「東雲」、有楽町線「豊洲」、「月島」、日比谷線「築地」、大江戸線「勝どき」各駅と同一需給圏内にある地域）における、分譲マンション事例（判明している今後の分譲等計画を含む。過去の事例については直近 15 年分までを想定）及び賃貸マンション事

例（建築年数 20 年以内の募集中事例、今後の計画は含まない）を形態（分譲・賃貸）別に地図上にプロットした地図を作成。
なお、機構と受注者との協議により、本件調査の目的に照らして十分な分析となるよう前述の年数・調査対象エリアは変更する場合がある。

(10) マンション事例リスト
上記地図にプロットしたマンション事例について、以下の項目を記載したリストを形態（分譲・賃貸）別に作成する。なお、以下の項目については、十分な情報が取れない場合等は、当該項目は記載をしなくても良いものとする。但し、この場合においては、機構と受注者の協議により、調査項目を変更する場合があることに留意すること。

ア）分譲マンション
① 物件名称、住所、最寄駅からの所要時間（徒歩時間）
② 構造/階数、棟数、総戸数、敷地面積、建築面積、延床面積
③ 売主、販売会社、設計会社、施工会社、管理会社、分譲開始年月、完売年月、分譲戸数、初月売行率、竣工年月、用途地域
④ 販売価格（平均）万円・坪単価（平均）万円、専有面積（平均）㎡・間取り（最多、最大、最小）、土地権利、借地権設定期間（定期借地権の場合、わかれば地代・権利金・保証金）
⑤ 駐車場設置台数（1 台 1 月あたりの使用料）
⑥ （調査可能な範囲で）共益費（管理費、修繕積立金）
※カタログ情報（間取図、平面図、価格表等）もあれば添付をすること

イ）賃貸マンション
① 物件名称、住所、最寄駅からの所要時間（徒歩時間）
② 構造/階数、棟数、総戸数、敷地面積、建築面積、延床面積
③ 貸主、施工会社、管理会社、賃貸開始年月、賃貸戸数、竣工年月、用途地域
④ 賃料（平均）万円、㎡単価（平均）万円、賃貸面積(平均)㎡・間取り(最多、最大、最小)、礼金、敷金（保証金）、土地権利、借地権設定期間（定期借地権の場合、わかれば地代・権利金・保証金）
⑤ 駐車場設置台数（1台1月あたりの使用料）
⑥ 共益費（管理費）

(11) マーケット分析
調査対象エリア内の分譲及び賃貸マンション事例について、以下の分析（エクセルフォーマットで出力すること。）を行う。なお、分譲事例については過去 15 年、賃貸事例については建築年数 20 年以内の物件について推移を分析・考察することを想定しているが、これらの分析範囲については機構と受注者との協議により、本件調査の目的に照らして十分な分析となるよう分析範囲を変更する場合がある。また、以下の分析項目については、十分なデータ量が取れない場合等は、当該項目は分析しなくても良いものとする。但し、この場合においては、機構と受注者の協議により、分析項目を変更する場合があることに留意すること。

ア）分譲マンション（土地権利形態別）
①平均価格推移、②平均面積動向、③平均坪単価動向、④平均初月売行率動向、⑤価格帯別戸数（集計）、⑥面積等別戸数（集計）、⑦坪単価別戸数（集計）⑧面積×価格散布図、⑨面積×坪単価散布図、⑩価格帯別戸数分析、⑪坪単価別戸数分析、⑫面積帯別戸数分析⑬駐車場戸あたり台数（確保率）・月（標準）使用料分析、⑭月共益費(管理費・維持修繕積立金)分析

イ） 賃貸マンション
①平均賃料推移、②平均賃貸面積動向、③平均㎡当賃料動向、④平均礼金・敷金（権利金）等動向、⑤賃料価格帯別戸数（集計）、⑥面積等別戸数（集計）、⑦面積×賃料散布図、⑧面積×㎡単価散布図、⑨賃料価格帯別戸数分析、⑩㎡単価別戸数分析、⑪面積帯別戸数分析⑫駐車場戸あたり台数（確保率）・月(標準）使用料分析、⑬月共益費(管理費)分析

(12) 賃貸市場に係るヒアリング
賃貸ニーズの把握を目的として、不動産業界及び地元精通者等に対してのヒアリングを実施する。
ヒアリング内容例：商品性、需給バランス、ターゲット層、駐車場ニーズ

(13) 対象地区　総評
対象地区に対する判定を行うこと。また、社会情勢や地域特性を踏まえ、当該エリアにおける今後の分譲マンション（土地権利形態別）及び賃貸マンション市場の需給に係る予測をコメントすること。
例：適正と思われる供給戸数量、標準面積、標準価格帯、標準賃料価格帯（賃貸）
顧客層イメージ（年収、ファミリー層、勤務先等）
その他　同一需給圏、将来性等の分析、分譲・賃貸・分賃複合型マンションの可能性

(14) その他付随する作業
上記（１）から（13）までの実施に係る付随業務

５　実施期間
契約締結の翌日から令和３年３月 25 日まで（予定）

６　成果品
（１）A 地区に係る報告書　磁気記録（CD、DVD 等）　２部
（２）B 地区に係る報告書　磁気記録（CD、DVD 等）　２部
（３）C 地区に係る報告書　磁気記録（CD、DVD 等）　２部
（４）A 地区分析資料データ　エクセル形式等
（５）B 地区分析資料データ　エクセル形式等
（６）C 地区分析資料データ　エクセル形式等
①分譲マンション
②賃貸マンション
※なお、成果品等に関してはグリーン購入法に基づく基本方針（令和２年版）の判断基準を満たしていること。

７　特記事項
（１）本件業務受注時においては当機構と受注者で打合せを行い、本件業務の内容について双方で確認を行うこと。また、成果品納品の前に受注者から当機構に対して報告書の内容や分析結果等に係る十分な説明を必ず行うこと。なお、C 地区については、上記の業務受注時の打合せ及び成果品納品時の説明に加え、４（9）～（13）の業務のうち、賃貸マンション市場に係る調査内容について、中間報告を受注者から行うものとする。
（２）発注内容の変更が生じる場合は発注者と別途協議の上、必要に応じて変更契約を行うものとする。
（３）業務内容の一部を実施しない場合は、減額の変更契約を行うことがある。
（４）本仕様書に記載のない事項については、その都度、当機構と協議を行い、指示を受けること。
（５）本業務を円滑に進めるために、常に密接な連絡を保ち、疑義や問題点が生じた場合は、速やかに当機構と協議し、その指示に従い円滑に業務を遂行すること。
（６）発注者が従前より有していた著作権を除き、成果品の著作権は、受注者に帰属するものとする。但し、当機構社内での事業化検討、意思決定手続その他の成果物を使用するために必要な範囲で、当機構が著作権法に基づき成果物を利用することを受注者は無償で許諾するものとする。また、本号に定める場合において、受注者は成果品に係る著作者人格権を一切行使しないものとする。

（７）本業務において使用する写真、資料、映像、音声等については、当機構及び受注者が版権を有するものを使用することとし、他者が版権を有するものについては原則使用しないこと。なお、他者が版権を有する著作物を使用する場合は、その許諾等手続きの一切を受注者が行うこととする。
（８）本件について他者との間でトラブルが発生した場合は、受注者において誠意を持って対応の上解決するものとする。
（９）次に掲げる本業務の「主たる部分※」を再委託することは出来ない。
※業務内容における総合的企画、業務遂行管理、手法の決定及び技術的な判断。
(10) 機構より受注者に対して提供若しくは貸出をされた資料等については、本業務以外での使用を禁ずると共に、当機構からの返還要求若しくは履行期間満了時にあってはすみやかにそれを返却するものとする。
(11) 業務の完了後であっても、成果品に明らかな誤謬が発見された場合は、業務実施者の責任において訂正するものとする。
(12) 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について
①業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（以下「不介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。
②①により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合は、速やかにその内容を記載した文書により発注者に報告すること。
③暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

８　守秘義務

受注者は、情報管理を徹底するため、業務遂行上知り得た全ての情報について厳格に管理を行うこととし、故意または過失により第三者に漏らしてはならない。また、本業務の成果品及び資料等についても同様とし、第三者に頒布及び公開することを固く禁ずる。

本義務に違反した場合は、速やかに当機構に知らせた上、双方協議の上誠意をもって対応することとする。

以　上