

移住・空き家バンク相談業務委託事業仕様書

1 業務委託名称 令和8年度佐伯市移住・空き家バンク相談業務委託事業（以下、「本業務」とする。）

2 本業務の目的

本業務は、佐伯市（以下、「本市」とする。）の空き家の有効活用及び移住・定住の促進を目的として、空き家バンク運営と移住定住支援を一体的に実施することにより、移住希望者への支援並びに移住者の確保、空き家流通の促進、民間事業者の専門性・機動力の活用を図ることを目的に実施するものである。

3 業務の基本的な考え方（制度整理）

- (1) 本市は、制度設計、最終判断及び行政手続きを担う。
- (2) 受託事業者は、移住希望者対応及び空き家に関する実務支援を担い、移住・空き家相談窓口を佐伯市役所近郊の徒歩圏内に設置する。
- (3) 宅地建物取引業法に基づく媒介行為は、受託事業者が宅地建物取引業者としての立場で行うものとし、本市はこれに関与しない。

4 業務内容

(1) 移住関係業務

①移住希望者への年間対応業務

- ア 移住者向けポータルサイト「さいき暮らしな日」の管理運営・定期的な情報更新
- イ 電話、メール、オンライン等による移住相談対応
- ウ 移住希望者のニーズ把握（住居、就業、生活環境等）
- エ 移住検討段階から移住後を見据えた継続的フォロー

②本市への繋ぎ及び関係部署との連携

- ア 本市の移住定住施策、補助制度等に関する情報整理
- イ 移住希望者の要望状況に応じた市役所ほか関係部署への適切な引き継ぎ
- ウ 本市が実施する施策との連携支援

③移住フェア・相談会等の対応

- ア 移住フェア、相談会等への参加（予算の範囲内で年間10回程度（オンラインを除く）：基本1泊2日）※相談会の参加については、佐伯市と調整すること

(ア) 東京：ふるさと回帰フェア2026

九州・山口・沖縄移住フェア

移住相談会in東京ほか

(イ) 大阪：おいでや！田舎暮らし移住フェア2026

移住相談会in大阪ほか

(ウ) 福岡：移住相談会in福岡ほか

(エ) オンライン

オンライン各種相談会

- (オ) 移住フェア、相談会への参加は、別紙年間計画表を参照し、参加イベントについては、予算の執行状況により調整協議を実施し、多くのフェア等へ参加する。
 - イ 出展準備、出展時の参加負担金の支払処理、当日対応、イベント前に過去参加者への案内送付、事後フォロー
 - ウ 移住関係補助金の案内、申請受付業務
 - エ お試し滞在希望者の対応（行程表作成、物件担当不動産会社との日程時間調整、場合によっては当日随行、補助金申請受付・実績報告業務）
- (2) 空き家バンク関係業務
- 物件ごとに佐伯宅地建物流通センターが市内事業者の中から担当事業者を指定する。物件詳細情報の調査は担当事業者が行う。
- ①空き家バンク運營業務
- ア 空き家バンク登録希望者への制度説明
 - イ 登録希望物件調査（登録可能な物件か判断）
 - ウ 空き家バンク及びL I F U L HOME' Sへの登録作業
 - エ 佐伯市宅地建物流通センターとの連携
 - オ 登録物件情報の整理及び更新
 - カ 利用希望者とのマッチング支援
- ②内見・現地確認業務
- 空き家バンク物件の内見相談があった場合、担当不動産会社に連絡して対応を依頼するが、担当不動産会社に対応できない場合は、受託事業者が実施する。
- ア 内見日程の調整
 - イ 現地案内の実施
 - ウ 物件状況の確認及び説明
- 5 地域おこし協力隊との業務連携
- 地域おこし協力隊員が空き家バンク物件の掘り起こしや移住相談・移住希望者への市の魅力発信等に取り組んでいるため、連携して事業に取り組む。
- 6 宅地建物取引業務との関係整理
- (1) 仲介手数料の基本的取扱い
- 本市は、仲介手数料の額、徴収の有無及び内容に関与しない。また、受託事業者が宅地建物取引業法に基づく媒介業務を行った場合には、当該媒介契約に基づき、仲介手数料が発生することを妨げない。
- (2) 買主側媒介業務
- 原則、購入希望者から問い合わせを受けた事業者（受託事業者を含む）が買主側媒介業務を行い、仲介手数料を受け取ることができる。また、次の条件を満たす場合も受託事業者は買主側媒介業務を行うことができる。
- ア 相談会、移住フェア等により購入希望者を獲得した場合
 - イ 受託事業者が内見案内、物件調査、説明等を主体的に行った場合

(3) 売主側媒介業務

原則、佐伯宅地建物流通センターが物件担当として指定した市内事業者が売主側媒介業務を行い、仲介手数料を受け取ることができる。ただし、次の条件を満たす場合、受託事業者は売主側媒介業務を行うことができる。

- ア 受託事業者が独自の営業努力により空き家を掘り起こし登録した物件である場合
- イ 売主と媒介契約を締結した場合

7 成果報告及び情報共有

受託事業者は、次の項目について実績を本市へ報告する。

- ア 移住相談件数（移住相談者リスト・相談内容リスト）
- イ フェア参加回数、参加者数
- ウ マッチング件数
- エ 成約件数（売買・賃貸及び各市外・市内居住区別リスト）
- オ 利用登録リスト
- カ 物件登録リスト
- キ 課題及び改善提案

8 留意事項

(1) 疑義

本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合には、速やかに本市と受託事業者にて協議を行うこととする。

(2) 業務遂行上の協議体制

業務の履行にあたり、受託事業者は本市との連絡を密にし、十分協議のうえ業務を実施しなければならない。なお、委託期間中は必要に応じ、本市との打ち合わせを随時実施することとする。

(3) 資料及び備品等の貸与

本市が提供する資料及び備品等は、本業務に関する検討や遂行以外の目的で使用してはならない。また、本業務に関する範囲であっても、本市の了承を得ることなく、第三者にこれを使用させたり、または内容を掲示してはならない。

(4) 守秘義務

受託事業者は、業務上知り得た個人情報その他の秘密を他人に漏らしてはならない。業務終了後も同様とする。

(5) 再委託の禁止

受託事業者が業務内容のすべてを一括して第三者に委託することを認めない。ただし、業務の一部を再委託したい場合は、あらかじめ本市の承認を得ることとする。

(6) その他

利用者に対し、費用負担の有無を事前に明示すること。また、利害関係の透明性確保に努めること

令和8年度 移住相談会イベント年間計画（佐伯市参加予定）

開催月日	東京		大阪		福岡		オンライン	
4月						令和8年度は対象外		
5月	5/17（日）	移住相談会 in 東京 （仕事セミナー）	5/31（日）	移住相談会 in 大阪 （仕事セミナー）				
6月	6/27（土）	県主催上半期大規模イベント カトレアサロンA利用予定			6/6（土）	移住相談会 in 福岡 （仕事セミナー）	6/14（日）	オンライン通常交流会
7月			7/18（土）	おいでや！いなか暮らしフェア （参加負担金支払イベント）	7/25（土）	移住相談会 in 福岡 （空き家セミナー）		
8月	8/29（土）	移住相談会 in 東京 （地域おこし協力隊セミナー）					8/1（土）	オンライン上半期 中規模イベント
9月	9/12（土）～ 9/13（日）	ふるさと回帰フェア2026 （参加負担金支払イベント）	9/6（土）	中規模イベント	9/26（土）	中規模イベント		
10月	10/10（土）	県主催下半期大規模イベント カトレアサロンB利用予定					10/3（土）	オンライン通常交流会
11月	11/14（土）～ 11/15（日）	JOIN（地域おこし協力隊）			11/28（土）	移住相談会 in 福岡 （地域おこし協力隊セミナー）	11/7（土）	オンライン下半期 中規模イベント
12月			12/5（土）	移住相談会 in 大阪 （空き家セミナー）				
1月	1/31（日）	九州・山口・沖縄暮らしゴト （参加負担金支払イベント）	11/16（土）	移住相談会 in 大阪 （地域おこし協力隊セミナー）			1/24（日）	オンライン通常交流会
2月	2/27（土）	移住相談会 in 東京 （空き家セミナー）					2/20（土）	オンライン通常交流会
3月			3/7（日）	大分県大阪独自開催 （先輩移住者）				

（注意事項）

- ① 上記イベントは、現在大分県の東京・大阪・福岡の各事務所及びふるさと回帰支援センターが設定しているイベントですが、変更になる場合もあります。
- ② 年度末の相談会については、予算状況を確認しながら参加の判断を地域振興課と協議しながら参加の判断を行ってください。

東京 飛行機：1泊2日
 大阪 飛行機又はJR：1泊2日
 福岡 公用車又はJR：日帰り
 7月大阪・9月東京 2泊3日
 オンライン 市役所内