弘済院発注の業務委託契約案件における随意契約（特名随意契約）の結果について（第２四半期）

No.	案件名称	種目	契約の相手方	契約金額 （円）税込	契約日	根拠法令	随意契約理由 （随意契約理由番号）	WTO
1	［栄養部］食器洗浄機　修繕	13:26:01：その他	株式会社フジマック大阪営業第二部 部長　和泉　博人	59,400	令和8年7月23日	地方自治法施行令 第167条の２ 第１項　第２号	G3 特殊技術による （メーカー修繕）	－
2	令和８年度　大阪市立弘済院第２特別養護老人ホーム スチームコンベクションオーブン修繕	31:業務用厨房設備機器	日本調理機株式会社　関西支店 支店長　小西　洋	52,030	令和8年7月27日	地方自治法施行令 第167条の２ 第１項　第２号	G3 特殊技術による （メーカー修繕）	－
3	令和８年度　大阪市立弘済院附属病院　空調機修繕	01:02:04 空調設備	ダイキン工業株式会社 西日本サービス部長　東野　哲弥	99,737	令和8年7月27日	地方自治法施行令 第167条の２ 第１項　第２号	G3 特殊技術による （メーカー修繕）	－
4	大阪健康長寿医科学センターに係る区分建物表題登記 業務委託	13:11:01:土地家屋調査	公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会 理事長　舩原　大弘	2,134,130	令和8年7月1日	地方自治法施行令 第167条の２ 第１項　第２号	G3 特殊技術による	－
5	大阪健康長寿医科学センター整備に係る不動産鑑定評価 及び取得費用に関する意見書作成業務（概算契約）	13:12:01 不動産鑑定	株式会社立地評価研究所 代表取締役　羽入田　洋司	1,496,000	令和8年8月1日	地方自治法施行令 第167条の２ 第１項　第２号	G3 （当該業務の履行が可能な 業者が特定される業務）	－

随意契約理由書

１　案件名称

［栄養部］食器洗浄機　修繕

２　契約の相手方

所在地　大阪府吹田市垂水町１－４１－２

業者名　株式会社フジマック　大阪営業第二部

代表者　部長　和泉　博人

３　随意契約理由

当院栄養部厨房で使用している食器洗浄機は、株式会社フジマック製であり、上記契約相手方が独自の技術により設計したもので、他社製品による部品の取替え・調整は不可能であること、また、製造メーカーである上記契約相手方以外では部品供給を行っておらず修繕対応ができないことから、当該業務の履行が可能な業者が特定される業務であるため、製造メーカーである上記契約相手方と随意契約を締結する。

４　根拠法令

地方自治法施行令第１６７条の２第１項第２号

５　担当部署

福祉局弘済院管理課（附属病院グループ）

電話番号　０６－６８７１－８０３４

随意契約理由書

１　案件名称

令和８年度　大阪市立弘済院第２特別養護老人ホーム
スチームコンベクションオーブン修繕

２　契約相手方

所 在 地：大阪府豊中市走井２－９－２
事業者名：日本調理機株式会社　関西支店
代 表 者：支店長　小西　洋

３　随意契約理由

本契約は、第２特別養護老人ホームの厨房で使用しているスチームコンベクションオーブンの温度調整が不可能となったため修繕を行うものである。

当該機器は株式会社コメットカトウにより製造され、保守管理等については当該業務に関する特殊な技術、手法を用いることのできる機器の販売店に委託されている。当該機器は上記契約相手方より購入したものであり、当該業務の履行が可能な業者は上記契約相手方のみであるため、修繕契約を締結する。

４　根拠法令

地方自治法施行令第 167 条の２第１項第２号

５　担当部署

大阪市立弘済院　管理課（施設運営）　06-6871-8020

随意契約理由書

１　案件名称

令和８年度　大阪市立弘済院附属病院　空調機修繕

２　契約の相手方

所在地　大阪市北区錦町４－８２

業者名　ダイキン工業株式会社

代表者　西日本サービス部長　東野　哲弥

３　随意契約理由

弘済院附属病院１階の医事課事務室に設置されているパッケージエアコンが冷媒ガス漏れのため冷房運転が出来なくなった。

医事課事務室内は狭い密閉空間のため室温が高温になりやすく、加えて今夏は災害級の猛暑となっていることから、適正な執務環境の確保及び職員の安全衛生確保の観点から、迅速な復旧が求められる。

現在、医事課事務室に設置しているパッケージエアコンは上記契約相手方であるダイキン工業株式会社製であり、当該機器の修繕・保守・点検整備業務には特殊の技術や手法が必要であり、かつ部品交換を行う場合は固有の部品が必要で、製造業者である上記契約相手方でしか点検整備ができないことから、当該業務の履行が可能な業者が特定される業務であるため、上記契約相手方と特名随意契約を締結する。

４　根拠法令

地方自治法施行令第１６７条の２第１項２号

５　担当部署

福祉局弘済院管理課（附属病院グループ）

電話番号　０６－６８７１－８０３４

随意契約理由書

1　案件名称

大阪健康長寿医科学センターに係る区分建物表題登記業務委託

2　契約の相手方

公益社団法人　大阪公共嘱託登記　土地家屋調査士協会

3　随意契約理由

本業務は、住吉市民病院跡地に整備中の新施設（大阪健康長寿医科学センター）について、今後予定している大学への現物出資に向け、建物の不動産表示登記（建物表題登記）に必要となる調査、測量、図面作成、嘱託関係書類作成・提出、補正対応及び成果品整備を一括して行うものである。なお、土地の表示登記は既に完了しており、本業務の対象外である。

本業務は、仕様書において、不動産登記法及び土地家屋調査士法等の関係法令を遵守しつつ、法務局等関係先との協議を踏まえ、(1)公簿・地図・図面・疎明書面・現地等の各種調査、(2)建物の面積測量（床面積算入の要否、位置測定等を含む）、(3)建物図面及び各階平面図等の作成、(4)嘱託書・委任状・法定添付書面等の作成並びに法務局への提出・受領、(5)照会対応・補正及び必要に応じた更正対応、(6)登記完了証、全部事項証明書、建物図面等、申請関係資料写し、CAD 等の元データを含むデジタルデータの提出まで、登記完了に至る一連の工程を、期限内に確実に履行することが求められている。

本件施設は、病院・老健棟、研究施設、管理棟の計 3 棟から構成され、病院・老健棟は地上 5 階建て（延床面積約 18,958 ㎡、建築面積約 5,023 ㎡）、研究施設は地上 3 階建て（延床面積約 3,246 ㎡、建築面積約 1,207 ㎡）、管理棟は地上 1 階建て（延床面積約 434 ㎡、建築面積約 434 ㎡）であり、合計 9 フロア・延床面積約 22,638 ㎡の規模となる。用途・構造・規模が異なる建物が同一敷地内で並存し、建物内に専有部分と共用部分が存在するほか、大学への現物出資対象部分と本市保有部分の整理を要することから、表示登記手続に先立ち、施設全体の構成、共用部分の取扱い、対象財産の整理、今後の出資手続との整合を踏まえた一体的な整理・判断が不可欠である。

加えて、建物表題登記は不動産登記法により建物完成の日から 1 か月以内に申請する義務があるとともに、本件は建物完成から 4 か月以内、すなわち令和 9 年 5 月 1 日に大学へ現物出資を行う必要があるため、工事完了後の確定資料の収集・整理、関係機関との協議、出資対象財産の確定、法務局における照会・補正対応等を見据え、限られた期間内に遅滞なく実施する必要がある。実務上、完成・引渡し後の確定資料や関係者協議の状況、法務局における照会・補正の内容等により、必要となる確認・資料整備・図面

調整等が追加的に発生し得るため、調査・測量・図面作成から嘱託、補正対応、成果品・データ納品までを通じ、判断の統一性を保って継続的に対応し、登記完了まで責任をもって遂行できる体制の確保が重要となる。

また、上記のとおり本件は計３棟・合計９フロア・延床面積約 22,638 ㎡の規模で、各棟の建物図面及び各階平面図の作成、床面積算入判断を伴う求積、位置測定等、成果物作成・確認・調整が短期間に大量かつ集中的に発生する。なお、公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会の「業務報酬額運用基準」（建物面積測量報酬額基準 加減率票）において難易度が「非常に困難」とされる類型に該当する理由は、区分建物では普通建物と異なり、一棟建物としての床面積（壁芯寸法により算出し登記に反映）を算出したうえで、各専有部分の床面積（内壁寸法により算出し登記に反映）を各区画・各階ごとに算出する必要があるなど、求積及び図面整備の工程が多段階かつ相互整合を要するためである。本件は延床面積が広大で区画が複雑であることに加え、共用部分の特定・除外、吹抜け部分の特定・除外等の判断を伴うことから、測量・求積判断、各階平面図等の作成、疎明資料の整備を高精度かつ一貫した考え方で行う必要がある。

さらに、本件は計３棟・合計９フロアに係る建物図面及び各階平面図の作成、求積、嘱託関係書類の作成・提出、照会・補正対応等が、工事完了後の短期間に「大量かつ集中的」に発生する。出資対象部分と本市保有部分の整理、共用部分の取扱い整理を同時並行で進めつつ、関係者協議及び法務局対応を迅速に反復する必要があるため、十分な人員の継続確保、分担作業の統一的な進捗・品質管理、担当者不在時を含むバックアップ体制を備えた組織的対応が不可欠である。さらに、出資対象部分と本市保有部分の整理、共用部分の取扱い整理等を同時並行で進める必要があり、関係者（設計者・施工者・施設所管・出資手続関係等）との協議・確認、法務局との事前相談、照会・補正対応を含め、工程の並行処理と迅速な意思決定・体制投入が求められる。このため、個々の土地家屋調査士事務所による単独・断片的対応では、短期間に必要な人員を継続確保しつつ、突発的な照会・補正等にも即応し、図面・資料の整合性を統一的に担保したまま登記完了まで遂行することは困難である。

さらに、建物表題登記により整備される建物図面・各階平面図等は公簿として将来の売買、増改築、相続等における基礎資料となることから、測量・求積判断から図面・疎明資料までの整合性を確保し、照会・補正に一貫して説明可能な品質管理体制の下で「後日紛争を生じさせない精度」で整備することが必要である。短期間に大量の成果物を作成しつつ、この品質と説明可能性を担保するには、複数担当者での分担と、統一的な進捗・品質管理、担当者不在時を含む継続対応（引継ぎ・バックアップ）を確保できる組織的体制が不可欠である。

公益社団法人大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、土地家屋調査士法第 63 条に基づき、土地家屋調査士の専門的な能力を結合して官公署等による不動産の表示に関する登記に必要な調査、測量、その登記嘱託、登記申請等の適正かつ迅速な実施に寄与す

ることを目的に設立された法人であり、官公署から公共事業に伴う登記を受託できる大阪府下唯一の公益社団法人である。同協会は本市及び官公庁において不動産の表示に関する登記業務に長けており、土地家屋調査士を多数（令和７年３月時点で土地家屋調査士 161 名、法人９法人）擁していることから、業務を適正かつ迅速に行うための十分な組織的能力を有している。

以上を総合的に勘案すると、本件のように、複数棟・複数機能・共用部分を含む大規模施設について、出資対象財産の整理と建物表示登記関係業務を一体として進め、図面・資料の整合性を確保しつつ短期間で登記完了まで到達させる必要がある案件においては、施設全体を見通した統一的処理と継続対応が不可欠である。よって、同協会へ委託することが、業務の確実性、整合性及び円滑な事業進行の観点から最も合理的である。

したがって、本件業務は、その性質及び目的が競争入札に適しないものとして、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号により、上記相手方と特名随意契約を締結するものである。

4　根拠法令

地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号

5　担当部署

福祉局弘済院管理課（電話番号　06‐6208‐7953）

随意契約理由書

1　案件名称

大阪健康長寿医科学センター整備に係る不動産鑑定評価及び取得費用に関する意見書作成業務（概算契約）

2　契約の相手方

大阪市中央区北浜３丁目２番 25 号　京阪淀屋橋ビル

株式会社　立地評価研究所

代表取締役 羽入田 洋司

3　随意契約理由

不動産鑑定の報酬については、中央用地対策連絡協議会が定める「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」に準じて本市が定めた「算定基準（不動産鑑定報酬）」に基づき算定するものであり、鑑定評価の対象となる不動産の類型や価格等に応じて決定される。そのため、一般の契約のように、契約当事者間の協議のみで自由に決定する性質のものではない。

また、不動産鑑定評価においては、鑑定評価する地域の取引事例等に精通するとともに、取引事例等の情報を迅速に収集するため、専門分野の知識に加え、より豊富な知識と経験を有しなければ、迅速かつ的確な評価が困難である。

上記の理由から、地方自治法施行令第 167 条の２第１項第２号により、本業務の性質上、競争入札に適さないので、「契約管財局不動産鑑定業者選定委員会設置要綱」により設置された契約管財局不動産鑑定業者選定委員会が、鑑定評価物件の種類、鑑定評価の実績、取引事例等の情報収集能力などを総合的に勘案して選定した上記の契約相手方と特名随意契約を行うものである。

4　根拠法令

地方自治法施行令第 167 条の２第１項第２号

5　担当部署

福祉局弘済院管理課（電話番号　06-6208-7953）