**仕　様　書（案）**

１　委託業務の名称

　　令和7年度空き家対策促進事業広報委託業務

２　業務の背景及び目的

　　本県の空き家は年々増加しており、景観・衛生・防災性等の悪化が懸念されていることから、「空き家ポータルサイト（https://akiya-oita.com/）」において、空き家に関する各種情報（放置リスク、適正管理の方法、リノベーション、各種補助制度、相談窓口など）を掲載している。

本業務は、この「空き家ポータルサイト」への流入を促すため、福岡県又は大分県内に在住し、かつ、大分県内の空き家を所有・管理・相続予定の者（以下「空き家所有者等」という。）及び移住希望者などを対象として各種広告を実施し、空き家を放置することの危険性や各種制度を周知することで、大分県内の空き家の適正管理や除却、利活用を促進することを目的として実施する。

３　履行期間

　　契約締結日から令和8年３月13日まで

４　業務内容等

1. 受託者による広告運用計画の作成

　次に掲げる事項を盛り込んだ「広告運用計画」を作成し、契約締結後速やかに県に提出し、説明のうえ、承認を得ること。

【広告運用計画に盛り込むべき事項】

1. 本業務を通じたカスタマージャーニー

本業務におけるターゲットを元に本業務を通じたカスタマージャーニーを設定する。

1. 事業期間を通じた広告の運用方針

カスタマージャーニーに基づき、以下を設定する。

1. 広告手法（デジタル広告、アナログ広告等）
2. 掲出プラットフォーム（Google、Instagram、Facebook、新聞等）
3. 各広告（ディスプレイ広告、検索連動型広告、動画広告等）
4. 各広告（上記C）の経費配分バランスの方針
5. 各広告（上記C）の具体的な運用方法
6. 運用スケジュール
7. 情報発信コンテンツ（広告クリエイティブ）の作成方針
8. 広告効果の検証及び運用の見直し方法
9. 目標設定（後述（２）（３）（４）参照）
10. その他必要な事項
11. 新聞広告に関すること

ターゲットの考え方は下表に示すとおりとする。

|  |  |
| --- | --- |
| 対象地域 | 大分県 |
| 性　　別 | 問わない |
| 年　　代 | 60～80代 |
| その他属性 | 大分県内に将来空き家になる可能性のある家を所有している |
| 期待する行動変容 | ・空き家の適正管理や早期除却の必要性理解  ・空き家ポータルサイトを訪問、相談窓口へ相談 |
| 広告内容 | ・空き家の適正管理や早期除却の必要性の周知  ・空き家ポータルサイト、相談窓口の周知 |

* 1. 新聞広告の作成

ア　紙面の作成

　　以下のとおり原稿の制作をする。

　　・3段…４原稿

　　紙面は、県民に分かりやすいレイアウト・デザインを心がけること。

イ　紙面の校正及び検査

　　受託者が作成した紙面について、県の検査を受けること。必要に応じて修正をすること。

* 1. 新聞広告の掲載

ア　紙面の掲載

　　４（１）①で作成した紙面について検査が完了した後、掲載日に紙面を掲載すること。

イ　掲載形態

　　掲載形態は以下のとおりとする。

　　・記事下広告（一面指定）3段　カラー広告４回

ウ　掲載時期

　　双方協議のうえ決定する。

1. 動画広告（テレビCM）に関すること

ターゲットの考え方は下表に示すとおりとする。

なお、ターゲットに対して広告を配信した結果、想定とは異なるエリア、年齢等をターゲットとすることが本業務の目的を達成するため、より効果的であると判断できるデータが取得できた場合は、その根拠を提示するとともに、ターゲットの見直しについて県と協議するものとする。

|  |  |
| --- | --- |
| 対象地域 | 大分県 |
| 性　　別 | 問わない |
| 年　　代 | 60～80代 |
| その他属性 | 大分県内に将来空き家になる可能性のある家を所有している |
| 期待する行動変容 | ・空き家の適正管理や早期除却の必要性理解  ・空き家ポータルサイトを訪問、相談窓口へ相談 |
| 広告内容 | ・空き家の適正管理や早期除却の必要性の周知  ・空き家ポータルサイト、相談窓口の周知  ・空き家の利活用促進 |

* 1. 動画の制作

動画は「２　業務の背景及び目的」を踏まえて以下ア～イに基づき、企画制作するものとする。

ア　CM動画は２本以上制作すること。なお、甲の同意を得た場合はこの限りではない。

イ　CM動画１本あたりの時間は15～60秒程度とすること。ただし、15秒の動画は少なくとも

１本以上制作すること。なお、甲の同意を得た場合はこの限りではない。

ウ　制作する動画は、インターネット上の配信サービス（YouTube等）でも配信可能なデータ

形式とする。あわせてDVD原版を1枚納品するものとする（コピーガード処理を行わず、

コピー可能なもの）。

* 1. テレビCMの実施

　本仕様書４-（２）①で作成した動画を活用して、以下のとおりテレビCMを実施する。

ア　放映地域：大分県内

イ　放送本数：70本以上（1本15秒以上）

ウ　放送時期：令和7年12月（ただし、県との協議により時期を変更することがある）

エ　その他：ターゲット層の閲覧率の高い時間帯に放送すること。

1. Web広告に関すること

ターゲットの考え方は下表に示すとおりとする。

なお、ターゲットに対して広告を配信した結果、想定とは異なるエリア、年齢等をターゲットとすることが本業務の目的を達成するため、より効果的であると判断できるデータが取得できた場合は、その根拠を提示するとともに、ターゲットの見直しについて県と協議するものとする。

　　　【ターゲット①空き家所有者等】

|  |  |
| --- | --- |
| 対象地域 | 福岡県及び大分県 |
| 性　　別 | 問わない |
| 年　　代 | 30～60代 |
| その他属性 | ・大分県内に空き家を所有している  ・大分県内にある空き家となる可能性の高い家を相続する予定がある  ・大分県出身又は大分県に縁がある |
| 期待する行動変容 | ・空き家の適正管理や早期除却の必要性理解  ・空き家ポータルサイトを訪問、相談窓口へ相談 |
| 広告内容 | ・空き家の適正管理や早期除却の必要性の周知  ・空き家ポータルサイト、相談窓口の周知 |

【ターゲット②移住希望者】

|  |  |
| --- | --- |
| 対象地域 | 福岡県 |
| 性　　別 | 問わない |
| 年　　代 | 30～60代 |
| その他属性 | ・大分県出身又は大分県に縁がある  ・移住に興味がある |
| 期待する行動変容 | ・空き家の利活用検討 |
| 広告内容 | ・空き家の利活用例や相談先の周知 |

* 1. 広告クリエイティブの制作

ア　県が提供する写真・イラスト素材やテキスト等をベースとし、ターゲットに対して、期待す

る行動変容を促す広告クリエイティブ（バナー画像）を制作すること。

イ　広告の配信結果等からターゲットのニーズ等についての検証を行うことを考慮し、その検証

に必要となる形で広告クリエイティブを複数制作すること。

ウ　パソコン、スマートフォン、タブレットで閲覧されることを念頭に制作すること。

* 1. 広告の運用管理

ア　（４）①で制作する広告クリエイティブを用いて、デジタル広告を実施すること。また、使

用するアカウントについては、県と協議のうえ決定すること。また、動画広告が効果的な場

合は、（３）①で制作する動画を用いて広告を実施すること。

イ　広告は、デジタル広告の各手法を用いて、ターゲット層やターゲット層の心理や行動にあわ

せて情報発信を行うこと。手法やその組み合わせ方法等は提案すること。

ウ　広告時期は、令和7年11月から令和8年２月までの４カ月間とし、この期間に継続して実

　　施すること。

エ　上記アからウの内容に加え、広告内容や具体的な運用方針等をとりまとめ、広告開始の2週

間前までに県と協議を行うこと。

オ　その他、別紙「デジタルプロモーション実施時における留意事項」に該当する場合は、これ

に従うこと。

* 1. 効果測定及び改善

ア　本業務により配信するWEB広告の表示回数、クリック数、クリック率等を閲覧者の属性（地

域、性別、年代や興味関心等）ごとに適宜分析し、検索広告、ディスプレイ広告におけるキ

ーワード設定等の見直しについて県と協議すること。特に、配信開始から2週間経過後、初

動の結果報告や今後の対策について県へ報告すること。

イ　広告をクリックしたユーザーが、期待する行動変容を行った件数を目標として設定し、その

達成に向けた運用管理に努めること。また、随時県と協議の上効果的な改善を行うこと。

（目標例：HPに訪問したユーザーの回遊率、HP「相談はこちら」ボタンのクリック数等）

ウ　WEB広告の運用状況及びその分析結果等について、配信開始後、1カ月に1回以上月次報

告書としてとりまとめ、翌月15日までに県に報告すること。ただし、令和8年2月配信分

については、本仕様書５（２）に定める報告で足るものとする。

エ　イの報告の際、必要に応じて運用の見直し等について提案を行うこと。なお、提案は理解し

やすい内容となるよう努めることとし、理解が難しい場合は再提出を指示する。

オ　その他、別紙「デジタルプロモーション実施時における留意事項」に該当する場合は、これ

に従うこと。

* 1. 広告費用について

透明性確保、費用対効果の明確化のため、広告費用のうち、広告媒体原価と管理運用費は分けて見積もること。

1. 上記以外に実施可能な提案

上記（１）～（４）以外に実施可能な提案があれば、あわせて提案を行い、実施すること。

５　成果物及び提出物

1. 各種広告データ等

本業務により制作した各種広告等は、制作完了後、下記①～③を納品すること。なお、本業務により制作した画像の著作権の取り扱いは、次のとおりとする。

・受託者は、成果物に付与される著作権法（昭和４５年法律第４８号）第２１条から第２８条に

規定する権利を、第１３条第２項の規定による引渡しと同時に甲に無償で譲渡するものとす

る。

・大分県は、著作権法第２０条第２項第３号又は第４号に該当しない場合においても、その使

用のために、受託者の同意無しに仕様書で指定する成果物を改変し、任意に公表できるもの

とする。

・受託者は、大分県の書面による事前の同意を得なければ、著作権法第１８条及び第１９条の

規定を行使することができない。

* 1. 本業務で制作した新聞広告のPDFファイル及び掲載新聞1部
  2. 本業務で制作した動画のデータ及びDVD原版
  3. 本業務で制作した広告クリエイティブのデータ一式

1. 業務の完了報告

業務の完了後、令和８年3月13日までに、以下の内容を含む業務完了報告書（任意様式）を提出すること。

* 1. 本業務で制作した広告クリエイティブのデータ一式
  2. 全期間通した広報実績及び分析資料
  3. 分析結果を踏まえた次年度以降のターゲティング案とプロモーションに係る改善案と示唆
  4. その他、県が指示する資料一式

1. 納入場所

〒870-8501　大分市大手町３丁目１番１号

大分県　企画振興部　おおいた創生推進課

６　委託費

1. 予算額

　委託契約に係る予算額は、8,000,000円（消費税及び地方消費税額を含む）を上限とする。

1. 対象経費
   1. 広告運用計画の作成の要する費用
   2. 新聞広告に要する費用
   3. 動画広告に要する費用
   4. Web広告に要する費用
   5. その他業務に要する費用

※一般管理費は10％以内とすること。

なお、委託事業の経理を明確にするため、受託事業者は他の経理と明確に区分して会計処理を行うこと。

７　個人情報の取り扱い

1. 機密保持

　本業務の実施上、知り得た情報については、秘密を保持するとともに、契約目的以外に使用してはならない。

1. 情報保護

　個人情報の保護については、漏えい・滅失・毀損の防止、その他適正な管理のために必要な措置

を講じなければならない。契約終了後もまた同様とする。

1. 情報管理

　成果品（業務の履行過程において得られた記録等を含む。）を第三者に閲覧させ、複写させ、ま

たは譲渡してはならない。ただし、県の承諾を得た場合はこの限りではない。

８　その他留意事項

（１）本業務の実施にあたって、県と緊密に連携しながら進めるとともに、専任担当者を配置すること。

（２）受託者は、関係法令に遵守すること。本業務に使用する写真、イラスト、その他資料等について、第三者が権利を有するもの（県が提供する写真等は除く。）を使用する場合、第三者との間で発生した著作権その他知的財産権に関する手続や使用権料等の負担と責任は、全て受託者が負うこと。

（３）受託者決定から契約締結の間に県と契約内容を詳細に協議すること。

（４）本業務により制作するイラスト、写真データ等の著作権、その他一切の権利は大分県に帰属することとする。

（５）受託者は、本業務を行うにあたり、業務上知り得た秘密を他に漏らし、また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。

（６）本仕様書に定めのない事項については、県と受託者が協議のうえ決定する。

別紙

デジタルプロモーション実施時における留意事項

**Ⅰ　本業務に伴い開設するランディングページ等のウェブサイトに関する事項**

**１　Google Analytics のアカウント管理に関する業務**

1. 本業務に伴い開設するランディングページ等のウェブサイト（以下、「本業務関連ウェブサイト」という。）には、「本業務用Google Analytics（Google Analytics 4プロパティとする。）」、「Google Search Console」の導入を必須とする。
2. 「本業務用Google Analytics」上で、本施策における目標・イベント設定等を行うこと。また、最終レポートには、結果の分析・改善策を必ず記載すること。
3. Google Analytics等、各種アカウントの作成時には、内容について大分県の承認を得ること。また、本業務において作成したアカウントについては、事業完了後に一切の権利を大分県に譲渡すること。
4. プライバシー保護への配慮の観点から、本業務関連ウェブサイトには、取得するユーザーデータ等に適したプライバシーポリシーを作成し、公開すること。

**２　大分県Google タグマネージャーによるタグ活用・コンテナ管理に関する業務**

1. 本業務関連ウェブサイトに、各種計測タグ、リマーケティングなどの施策に関わるタグを導入する際は、大分県が別途指定する「大分県Google タグマネージャー」を活用し、本業務用のコンテナ内でその管理を行うこと。
2. 受託者は、施策におけるタグ活用が確実に行われるよう、「大分県Google タグマネージャー」でのタグ、トリガーアクションの設定及びタグの発火テストを実施し、その内容を大分県に報告すること。
3. 各種設定には、内容について大分県の承認を得ること。また、「大分県Google タグマネージャー」での設定については、事業完了後に一切の権利を大分県に譲渡すること。

**Ⅱ　ウェブ広告の実施に関する事項**

**１　適正なデジタルプロモーションの実施**

1. 「本業務用Google Analytics」で施策効果を取得するため、大分県が別途指定するルールに基づき、各広告媒体タグのパラメータを設定及びデータの蓄積を行うこと。
2. 本業務に関連するウェブサイトには、同ウェブサイト内に大分県が指定するリマーケティングタグを設定し、訪問者データを蓄積すること。なお、タグの設定は、原則として「大分県Google タグマネージャー」のコンテナ内で行うこと。
3. 広告運用開始後一週間以内に、本業務において取得すべきデータが取得できていることを確認し、大分県へ報告すること。

**２　Google広告を利用する場合**

1. 大分県公式のMCC（マイクライアントセンター）及び「本業務用Google Analytics」とリンクすること。
2. 大分県が今後もデジタルプロモーションを行うことを鑑み、Google広告アカウント及び「本業務用Google Analytics」それぞれで、効果的と考えられるオーディエンスリストを設定し、大分県公式のMCCと共有すること。
3. Googleが提供する無料調査（「ブランドリフト効果測定」等）が利用できる場合には、大分県とその調査項目等を協議の上、必要に応じて調査を実施すること。

**３　ＳＮＳ広告を利用する場合（Facebook、Instagram、Twitter、TikTok、LINE等）**

1. 大分県公式ＳＮＳのビジネスマネージャーや大分県が別途指定するＳＮＳページに広告アカウントをリンクすること。または、ＳＮＳ広告の運用状況の確認が出来るよう、大分県に対してアナリストの権限を付与すること。
2. 大分県が今後もデジタルプロモーションを行うことを鑑み、リマーケティングリストやオーディエンスリストの作成が可能である場合には、その設定を行い、大分県公式ＳＮＳのビジネスマネージャーへの共有やアカウント引継ぎなど、事業終了後において大分県が活用可能な状態とすること。
3. 効果測定において、ＳＮＳプラットフォーム（Facebook、Instagram、Twitter等）が提供する無料調査（「ブランドリフト効果測定」等）が利用できる場合には、大分県とその調査項目等を協議の上、必要に応じて調査を実施すること。

**４　動画制作・動画広告を実施する場合（Youtube等）**

1. 動画視聴に関するデータや効果的な広告手法を検討するため、Google 広告を利用する場合は、YouTube チャンネルとGoogle 広告アカウントをリンクさせること。
2. 大分県が今後もデジタルプロモーションを行うことを鑑み、動画視聴者のアクセス情報（動画視聴者リマーケティングリスト等）を蓄積すること。
3. YouTube を利用する場合、YouTube チャンネルへの掲載にあたっては、動画タイトル、動画説明文、タグ、カテゴリ、公開範囲及びサムネイル等の必要な設定を行うとともに、効果的なSEO 対策を行うこと。
4. 無料調査（「ブランドリフト効果測定」等）が利用できる場合には、大分県とその調査項目等を協議の上、必要に応じて調査を実施すること。

**５　その他**

1. 広告運用に利用する各媒体の規約、プライバシーポリシーを遵守すること。
2. 事業実施により取得したデータと受託者が保有する情報を結びつけて、個人情報（個人データ）とならないように留意すること。