媒介業者（宅地建物取引業者）様

にかほ市

市有地等売却の媒介制度について

《宅建業者による市有地等斡旋》

ご案内







にかほ市マスコット「にかほっぺん」

にかほ市

企画調整部　財政課　財産管理班

電話0184-43-7512

にかほ市市有地等売却の媒介制度の概要について

**（１）対象物件**

にかほ市が売却する市有地等のうち、媒介を依頼したものを対象とします。

なお、媒介依頼にあたっては、媒介依頼書により対象物件の一覧を提供します。

**（２）対象事業者（媒介事業者）**

宅地・建物の取引を業とする下記の事業者とします。

**【会員】**宅地建物取引業の免許を有しており、にかほ市と「普通財産売却の媒介に関する協定書」（様式第１号）を締結している団体※に所属している不動産会社、住宅建設会社等

　**※協定締結団体調整中※**

**【個別事業者】**上記の団体に所属しておらず、宅地建物取引業の免許を有しており、

あらかじめにかほ市と「普通財産売却の媒介に関する協定書」（様式第１号）を締結している不動産会社、住宅建設会社等

**〈個別事業者との協定の締結〉**

個別事業者が媒介を実施するためには、あらかじめにかほ市と「普通財産売却の媒介に関する協定」を締結する必要があります。協定を締結している団体に所属していない不動産会社及び住宅建設会社等で、にかほ市の市有地等売却媒介制度にご協力いただける場合は、ご連絡ください。

にかほ市の審査終了後、「普通財産売却の媒介に関する協定書」を取り交わします。

■提出書類

１ 宅地建物取引業免許証の写し

２ 法人の登記事項証明書（全部事項証明書）

３ 前年度の市税の納税証明書（市税に滞納のない証明書）

４ 連絡先のわかるもの

※ 協定締結団体の会員が媒介契約する際には、１．２は必要ありません。

**（３）内　容**

にかほ市が媒介依頼した市有地等について、上記媒介業者の媒介により当該市有地等の購入希望者（申込者）と土地売買契約が成立し、売買代金の全額がにかほ市に納入され、所有権移転登記が完了した後、にかほ市から媒介事業者に媒介報酬（媒介手数料）を支払います。

**【媒介報酬（媒介手数料）の額】**

① 媒介報酬（媒介手数料）の額は、１物件ごとの市有地等売却価格を下表に掲げる金額により区分したそれぞれの金額に、同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額（千円未満の端数は切捨て）とします。

② 消費税及び地方消費税の課税事業者にあっては、下表の右欄に掲げる割合に消費税及び地方消費税の額を加算するものとします。

③ 土地売買契約解除など代金完納に至らないときは、媒介報酬（媒介手数料）はお支払できません。

④ 媒介事業者は、市有地等の購入者（申込者）に対し、当該市有地等の媒介に係る一切の報酬を請求できないものとします。

|  |  |
| --- | --- |
| 区　分 | 割　合 |
| ２００万円以下の金額 | １００分の５ |
| ２００万円を超え４００万円以下の金額 | １００分の４ |
| ４００万円を超える金額 | １００分の３ |

媒介制度の手続きの流れ

【１】媒介の開始

**（１）媒介依頼**

**① 媒介依頼の通知の送付**

にかほ市から協定締結者へ、媒介を依頼する市有地等（販売物件）の情報を記載した依頼書（様式第２号）を送付します。

**② 会員への周知**

協定締結者が協会等団体の場合、にかほ市からの媒介依頼の内容を、文書や掲示等の方法で所属会員に周知してください。

**③ 媒介の開始**

媒介事業者は、①の通知後に、媒介依頼の内容を把握次第、依頼された市有地等の媒介を行うことができます。

**④ 資料の請求**

媒介事業者は、販売物件及び売却条件等に関する資料をにかほ市（財政課）に請求することができます。ただし、にかほ市のホームページからダウンロードすることにより当該資料を取得することができる場合は、その方法により取得してください。

ＵＲＬ　<https://www.city.nikaho.akita.jp>

ホーム＞暮らしのこと(行政情報)＞しごと・産業＞業務案内＞入札・契約＞入札＞媒介制度

**（２）媒介依頼の中断・中止**

**① 媒介依頼の中断及び中止通知の送付**

にかほ市は、媒介を依頼した市有地等について、媒介依頼を中断又は中止する必要が生じた場合は、速やかににかほ市から協定締結者へ媒介依頼を中断又は中止する販売物件について通知文（様式第３号）を送付します。

**② 会員への周知**

協定締結者が協会等団体の場合、にかほ市からの媒介依頼の中断又は中止の内容を、文書や掲示等の方法で所属会員に周知してください。

【2】媒介契約（媒介事業者の登録）

**（１）媒介契約締結の事前調整（申込状況の確認）**

媒介事業者がにかほ市に購入希望者（申込者）を紹介しようとする場合は、にかほ市と媒介事業者はあらかじめ「普通財産売却の媒介に関する契約書」（様式第４号）（以下「媒介契約」という。）を締結することになります。

販売物件を紹介した申込者に購入の意思があるときは、まず、事前に媒介事業者からにかほ市（財政課）に連絡をし、販売物件が未応募のままか確認してください。

なお、契約書は電話や郵送での受付はできませんので、記入・押印した契約書を直接ご持参のうえ媒介契約を締結することになります。

※同一の販売物件につき同日において二以上の媒介事業者から書類の提出があった場合は、抽選により決定するためです。

**（２）普通財産売却の媒介に関する契約の締結**

**① 提出書類**

・普通財産売却の媒介に関する契約書（様式第４号）〔２通〕

　※収入印紙は不要です。

・宅地建物取引業者免許証（写し）１通が必要です。

**② 媒介契約の有効期限**

原則として媒介契約締結後３０日以内に売買契約が締結されない場合は、失効します。

**③ 媒介契約の効力**

媒介契約締結と同時に媒介申請の手続きが必要となります。

媒介申請については、次頁の【３】媒介申請・買受申込を参照してください。

【3】媒介申請・買受申請

**（１）普通財産売却の媒介申請書の提出**

購入希望者（申込者）が販売物件である市有地等の買受けを申し込むときは、媒介申請の手続きが必要になります。

なお、各物件の売買契約期限、売買代金納期限等の条件、当該物件の現況等、にかほ市の販売条件等について申込者にご了解いただいた上で手続きをしてください。

**① 提出書類**

・普通財産売却の媒介申請書（様式第５号）

・普通財産買受申込書（様式第６号）

・その他にかほ市長指示する必要書類

**② 普通財産買受申込書記入の上の注意点**

**・市有地等購入希望者（申込者）の自署**

必ず購入希望者（申込者）の自署押印としてください。共有申込みの場合　は共有者全員の自署押印が必要となります。

**・印鑑の統一**

申込者等が書類に押印する印鑑は、同一のものを使用してください。

**・購入希望者（申込者）への媒介報酬（媒介手数料）の請求禁止**

にかほ市の市有地等売却の媒介制度では、購入希望者（申込者）には媒介報酬（媒介手数料）を請求できませんので留意してください。

**（２）媒介申請書・普通財産買受申込書の提出後の手続き**

にかほ市普通財産売却の媒介申請書及び普通財産買受申込書が提出された後は、にかほ市から購入希望者（申込者）本人に契約手続き等について説明します。

なお、売買契約を締結するときは、媒介事業者は立ち会うことになりますので留意してください。

【4】媒介申請・買受申請の取り下げ

普通財産売却の媒介申請書及び普通財産買受申請書を提出した後、事情により申請を取り下げる必要が生じた場合は、取下書の提出が必要となります。

**①取下書記入上の注意点**

・普通財産売却の媒介申請取下書（様式第７号）

・普通財産買受申込取下書（様式第８号）

**②取下書記入上の注意点**

**・購入希望者（申込者）の自署**

必ず購入希望者（申込者）本人の自署押印としてください。共有申込みの場合は共有者全員の自署押印が必要となります。

**・印鑑の統一**

 　　　　　　　購入希望者（申込者）が書類に押印する印鑑は、同一のものを使用してください。

【5】売買契約の締結

販売物件の売買契約の締結は、にかほ市と申込者とで行いますが、媒介事業者は、にかほ市と購入希望者（申込者）双方の契約日時の調整をお願いします。

　　※契約日時の調整が終わり次第、契約の手続きに入ります。

【6】媒介報酬（媒介手数料）

**（１）媒介報酬（媒介手数料）の支払時期**

媒介報酬（媒介手数料）は、売買代金の全額がにかほ市に納入され、所有権移転登記が完了した時点で支払いが可能となります。そのため、売買代金が納入されないなど、市有地等売却の媒介が終了しなかった場合又は中断・中止された場合には支払をしません。

**（２）媒介報酬（媒介手数料）の請求手続き**

媒介報酬（媒介手数料）は、当該媒介業者の請求に基づき支払うものとします。

上記確認が終了次第、にかほ市から電話連絡をしますので、所定の請求書に必要事項を記入し、媒介契約書に押印したものと同一の代表者印を押印のうえ、にかほ市財政課に提出してください。

**（３）媒介報酬（媒介手数料）の金額**

この制度に基づく媒介報酬（媒介手数料）の金額は、制度概要（３）に記載のとおりです。次の例を参考に計算してください。

|  |
| --- |
| 【媒介報酬（媒介手数料）の総額（消費税 10％の場合）】（例）売買価格８，９５０，０００円の場合（２００万円以下）２，０００，０００円 × ５％＝１００，０００円（２００万円超え、４００万円以下）２，０００，０００円 × ４％＝ ８０，０００円（４００万円超え）４，９５０，０００円 × ３％＝１４８，０００円合 計 ３２８，５００円１，０００円未満の端数切捨て→　**３２８，０００円****税込額（１０％）３６０，８００円** |

【7】媒介契約の解除

**（１）媒介契約の解除**

にかほ市は、媒介事業者が次のいずれかに該当する場合には、媒介事業者との媒介契約を解除することができるものとします。

① 媒介事業者が、市有地等売却の媒介について、信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。

② 媒介事業者が、媒介契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実なことを告げる行為をしたとき。

③ 媒介事業者が、宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき。

④ 媒介事業者が、媒介契約の履行をしないとき。

⑤ その他の事情により市有地等売却の媒介が不要になったとき。

※媒介事業者が媒介を行う場合、購入希望者（申込者）がにかほ市暴力団排除条例に規定する暴力団、暴力団員、暴力団関係事業者に該当しないことを必ず確認してください。

**（２）媒介契約の解除の通知**

にかほ市は、媒介契約を解除する場合は、速やかにその旨を媒介事業者に通知しま

す。

また、媒介契約が解除された場合には、媒介事業者はこれに係る媒介報酬（媒介手数料）及び費用償還の請求をすることはできません。

【8】問い合わせ先

その他詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

〒０１８－０１９２　にかほ市象潟町字浜ノ田１番地

にかほ市企画調整部　財政課　財産管理班

ＴＥＬ ０１８４-４３-７５１２　　ＦＡＸ ０１８４-６２-９０１３

E-mail kanzai＠city.nikaho.lg.jp

にかほ市市有地等売却の媒介制度の手順

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **会　員** |  | **個別事業者** |
| 媒介事業者を会員とする団体（以下「団体」という。）とにかほ市が**媒介に関する協定**を締結 |  | 団体に所属しない個別事業者とにかほ市が**媒介に関する協定**を締結 |
|  |  |  |
| にかほ市は、団体に売却する市有地等について**媒介を依頼し**団体は、会員である**媒介事業者に****媒介依頼を周知** |  | にかほ市は、個別事業者に売却する市有地等について**媒介を依頼** |
|  |  |  |
| 媒介事業者は、購入希望者（申込者）を見つけた時点で、媒介事業者は、にかほ市と**媒介契約（媒介業者登録）締結**し、購入希望者（申込者）をにかほ市に紹介。**媒介申請書**と**購入希望者（申込者）からの買受申請書**を同時ににかほ市に提出 |
|  |
| にかほ市と購入希望者（申込者）が**普通財産売買契約**を締結（**媒介業者は立会**）した後、購入希望者（申込者）が**売買代金を納入**（原則、契約後１か月以内での納入） |
|  |
| にかほ市が購入希望者（申込者）の売買代金納入を確認し、**所有権移転登記**（嘱託登記）。にかほ市による**所有権移転登記が完了後**、媒介事業者に連絡。 |
|  |
| 媒介事業者は、にかほ市に**媒介報酬（媒介手数料）の支払いを請求** |
|  |
| にかほ市が媒介事業者へ媒介報酬（媒介手数料）を支払 |