

町有財産売却の媒介制度のご案内

I 町有財産売却の媒介制度の概要

1 媒介制度の概要

町が媒介に関する協定を締結した宅地建物取引業団体（以下「協定締結団体」という。）に対し、町有財産売却の媒介を依頼し、協定締結団体に所属する宅地建物取引業者（以下「媒介業者」という。）による媒介で町有財産の売買契約が成立、買受人からの売買代金が完納され、所有権移転登記が完了した場合に、本町から当該媒介業者に媒介報酬を支払う制度です。

(1) 対象物件

入札の不落により先着順で売却することとなった財産のうち、町から協定締結団体へ媒介の依頼をしたものを対象とします。

(2) 対象業者

宅地建物取引業の免許を有している、協定締結団体に所属している会員とします。

(3) 内容

媒介業者の媒介により買受人が対象物件を購入し、売買代金の完納確認及び所有権移転登記が完了した後、当該業者に対し媒介報酬を支払います。

(4) 媒介報酬の額

ア 対象物件1物件ごとの売買代金を下の表の左欄に掲げる金額に区分して、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額（千円未満の端数切捨て）とし、消費税及び地方消費税は別とします。

イ 対象物件が低廉な空家等（物件価格が800万円以下の宅地若しくは建物）の場合は、前項の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、前条の計算方法により算出した金額を超えて媒介報酬を受けることができます。この場合、町から受ける媒介報酬の額は30万円の1.1倍に相当する額を超えないものとします。

ウ 買受人に対しては、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
200万円超、400万円以下の金額	100分の4
400万円超の金額	100分の3

(5) 協定締結団体

公益財団法人 岐阜県宅地建物取引協会

公益社団法人 全日本不動産協会 岐阜県本部

2 媒介依頼の対象外

買受人が宅地建物取引業者である場合は、媒介依頼の対象とはなりません。

この場合は、通常の先着順売却の取扱いに則り、買受人において直接申し込みをしてください。

II 媒介制度の手続きの流れ

1 媒介の開始

(1) 媒介依頼

ア 媒介依頼書の送付

協定締結団体に対し、媒介を依頼する町有財産の情報を記載した「町有財産売却の媒介依頼書」を送付します。

イ 所属会員への通知

媒介依頼書の送付を受けた協定締結団体は、媒介依頼の内容を媒介業者に通知してください。

ウ 媒介の開始

媒介業者は、上記イの通知を受けた後、対象物件について媒介を行うことができます。

エ 資料の請求

媒介業者は、対象物件の内容及び売却条件等に関する資料（物件調書等）を町に請求することができます。ただし、町のホームページから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。

(2) 媒介依頼の中止

ア 媒介依頼の中断及び中止の通知

町において、媒介の依頼を中断し、又は中止させる必要があると判断したときは、協定締結団体にその旨を速やかに通知するものとします。

イ 媒介業者への通知

上記アの通知を受けた協定締結団体は、確実に媒介業者に通知してください。

2 申込み手続き

(1) 申込状況の確認

媒介業者が対象物件を紹介した顧客に購入意思があるときは、まず、媒介業者から町へ連絡し、対象物件に既に申込みが入っていないか確認してください。

【揖斐川町総務部財政課 電話：0585-22-6851（直通）】

(2) 書類の提出

媒介業者は、財政課窓口まで、次の必要書類を直接持参してください。

①町有財産売却の媒介申請書（様式第1号） ※媒介業者が作成

<次の書類を各1通添付してください>

ア 宅地建物取引業免許証(写)

②町有財産買受申請書（様式第2号）及び誓約書（様式第3号） ※買受人が作成

<次の書類を各1通添付してください>

■個人による申込みの場合

ア 印鑑登録証明書

イ 住民票の写し（個人番号（マイナンバー）の記載のないもの）

■法人による申込みの場合

ア 印鑑証明書

イ 商業・法人登記記録の全部事項証明書（現在事項証明書）

※①は必要事項を記載、押印してください。

※②は必要事項を記載、押印(実印)してください。

※各証明書は、提出前3ヶ月以内に発行されたものに限りします。

※共有名義での登記を希望される場合、共有者全員分の必要書類を添えて、必ず連名でお申込みください。

(3) 申込受付時間、申込受付場所

■受付時間：対象物件に係る媒介依頼期間中の閉庁日を除く午前 9 時から午後 5 時まで。

■受付場所：揖斐郡揖斐川町三輪 1 3 3 番地

揖斐川町役場 2 階 総務部財政課

【留意事項】※重要

- ① 提出書類に不備がある場合は受付できません。
- ② 受付は先着順(先着 1 者のみ)とします。事前に申込みがないことを確認した場合であっても、書類を提出された時点で既に受付が終了していることがありますので、その際にご容赦ください。なお、町も併行して先着順で買受人を募集します。そのため、受付は媒介の有無にかかわらず先着順となります。
- ③ 同日に複数の申込みがあった場合は、くじにより先着を決定します。くじにより先着を決定する場合は、当該事務に参加していない職員が申込者に代わってくじ引きを行います。
- ④ 媒介業者は、対象物件の内容及び売却条件等について物件調書及び不動産売買契約書(案)等の資料を買受人に確認していただき、了承を得た上で手続きを行ってください。

(4) 買受人の資格

町有財産買受申請書を提出した者が、次のいずれかに該当することが判明した場合は、当該申請書の提出は無効とします。

- ① 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号) 第 167 条の 4 第 1 項第 1 号（当該入札に係る契約締結能力を有しない者）及び第 2 号（破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者）
- ② 市区町村民税の滞納がある方
- ③ 次のいずれかに該当する者
 - ア 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 2 号又は第 2 条第 6 号に該当する者、若しくはそれらの者と密接な関係を有する者
 - イ 暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者
 - ウ 役員等が暴力団員であるなど、暴力団がその経営又は運営に実質的に関与している者
 - エ 役員等が暴力団員であることを知りながらこれを使用し、又は雇用している者
 - オ 役員等がその属する法人等又は第三者の不正な利益を図る目的若しくは第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用している者
 - カ 役員等が暴力団又は暴力団員等に対して資金等を提供し、若しくは便宜を供与するなど、直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - キ 役員等が、その理由を問わず、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - ク 役員等が、暴力団又は暴力団員がその経営又は運営に実質的に関与している業者であることを知りながら、これを利用している者
 - ケ 対象物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者
 - コ 上記ア～ケの依頼を受けて申込しようとする者

(5) 媒介契約の締結

上記 (2) の申込みを受付した後、町は所定の審査、諸手続きを行い、適当と認めたときは、媒介業者と「町有財産売却の媒介に関する契約書(様式第 4 号)」により媒介契約を締結します。なお、媒介契約は、原則として有効期間（3 か月程度）を設定します。ただし、町の予算年度上の都合により 3 月 31 日を限度とします。この媒介契約期限までに売買契約の締結、売買代金の納付及び所有権移転登記まで完了することが必要です。

3 媒介申請の取下げ

媒介申請後、事情により申請を取下げる必要が生じた場合は、次の書類を提出してください。

- ① 町有財産売却の媒介申請取下書（様式第5号）
- ② 町有財産買受申請取下書（様式第6号）

※申込み時に提出した書類等は返還いたしませんのでご了承ください。

4 売買契約の締結

対象物件の売買契約の締結は、本町と買受人が行いますが、媒介業者は、本町と買受人双方の契約日時の調整及び当日の立合をお願いします。

契約締結後、町が発行する納入通知書により指定期日（契約日から30日以内）までに売買代金を全額一括して納付していただきます。なお、契約締結と同時に納付していただく契約保証金（売買代金の100分の10以上の額）については、売買代金に充当することができます。

対象物件の所有権は、売買代金が完納され、所有権移転登記が完了したときに移転するものとし、対象物件については現状有姿での引き渡しとなります。

5 媒介契約の失効

買受人からの買受申請に基づき、本町から売払決定に関する通知を受け取った後、通知に記載する契約締結期限（原則として通知発送から30日以内）までに売買契約が締結されない場合は、当該媒介契約は失効するものとします。

6 媒介報酬の支払い

(1) 媒介報酬の支払い時期

売買代金が全額納付され、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。したがって、代金が納入されないなど、町有財産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いは行いません。

(2) 媒介報酬の請求手続き

媒介報酬は、当該媒介業者の請求に基づき支払うものとします。所有権移転登記の完了が確認でき次第、町から連絡をします。ので、所定の書類に必要事項を記入・媒介契約書に押印したものと同一の代表者の印鑑を押印のうえ、財政課まで提出してください。媒介報酬は、適法な請求書を受理した後、原則30日以内にお支払いいたします。

(3) 媒介報酬の額

媒介報酬の額は、I-1-(4)に記載のとおりです。次に参考として、計算例を載せます。

【計算例1】

売買価格 10,050,000 円の場合

$2,000,000 \text{ 円} \times 5/100 = 100,000 \text{ 円}$

$2,000,000 \text{ 円} \times 4/100 = 80,000 \text{ 円}$

$6,050,000 \text{ 円} \times 3/100 = 181,500 \text{ 円}$

計 361,500 円

千円未満の端数は切り捨て 361,000 円

※課税事業者の場合 消費税額（10%） 36,100 円

媒介報酬の額 397,100 円

※売買契約解除などにより代金完納に至らないときは、媒介報酬をお支払いできません。

7 媒介契約の解除

町は、次のいずれかに該当する場合は、媒介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 媒介業者が、町有財産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町有財産売却の媒介が不要になったとき。

8 その他の注意事項

対象物件及び売買手続きに関しては、次のことにご注意ください。また、これらのことについては、事前に買受人に説明をお願いいたします。

- (1) 対象物件及び対象物件に存在する工作物、定着物、埋設物、越境物等のすべてを現状有姿で譲渡しますので、事前に現地の現況及び諸規制等については、必ず買受人ご自身で十分な調査、確認等を行ってください。物件調書等の資料と現地の現況及び諸規制等が異なる場合には、現況が優先されます。
- (2) 対象物件の利用に関して近隣住民等との調整等が生じる場合は、すべて買受人の責任において対応していただきます。
- (3) 越境物の調整等については、買受人が隣地所有者と協議等を行い対応していただきます。町は協議・調整・費用負担等について対応しません。
- (4) 建築及び開発行為など、対象物件の利用にあたっては都市計画法、建築基準法その他関係法令及び揖斐川町の定める基準等を遵守する必要がありますので、必要な事項についてあらかじめ関係部署と協議して、納得されたうえで申込みしてください。
- (5) 売買契約の締結及び所有権移転登記に要する一切の費用(収入印紙、登録免許税等)は、買受人の負担となります。
- (6) この案内書に定めのない事項については、揖斐川町契約規則その他関係法令の定めるところによります。

9 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。

揖斐川町役場 総務部財政課企業誘致推進室
〒501-0692 岐阜県揖斐郡揖斐川町三輪133番地
電話 0585-22-6851(直通)
0585-22-2111