

鶴岡市不動産売却の媒介制度

実施案内書

平成29年3月

鶴岡市

総務部契約管財課

■ 鶴岡市不動産売却の媒介制度の概要

1 目的

「鶴岡市不動産売却の媒介制度」（以下「本制度」という。）は、別添「鶴岡市不動産売却の媒介制度実施要領」に基づき、鶴岡市において遊休資産となっている市有不動産の売却を推進することを目的とし、鶴岡市が独自で実施する市有不動産の購入希望者の公募（公募先着順方式）と併行し、鶴岡市が宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者（以下「宅地建物取引業者」という。）に市有不動産の売買の媒介を依頼する制度です。

2 協定

本制度において、鶴岡市は、次のいずれかに該当する者との間に「鶴岡市不動産売却の媒介制度に関する協定」（以下「協定」という。）を締結し、本制度に関する協力体制を構築するものとします。

- ① 宅地建物取引業者を構成員とする社団等の団体
- ② 鶴岡市と協定を締結している団体に所属していない宅地建物取引業者

3 対象業者

本制度において、鶴岡市が市有不動産の売買の媒介を依頼する対象とする業者（以下「媒介業者」という。）は、鶴岡市内に法第3条第1項の事務所を有する宅地建物取引業者の内、「鶴岡市と協定を締結している団体（以下「協定締結団体」という。）に所属している宅地建物取引業者」又は「鶴岡市と個別に協定を締結している宅地建物取引業者」（以下「協定締結業者」という。）とします。

ただし、次のいずれかに該当する者を除きます。

- ① 役員等（宅地建物取引業者が個人である場合にはその者を、宅地建物取引業者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が鶴岡市暴力団排除条例（平成24年鶴岡市条例第6号。以下「条例」という。）第2条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）であると認められる者
- ② 暴力団（条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる者
- ③ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又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する等したと認められる者
- ④ 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
- ⑤ 役員等が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と認められる者

4 対象物件

本制度において、鶴岡市が媒介業者に売買の媒介を依頼する対象とする物件（以下「対象物件」という。）は、鶴岡市が購入希望者の公募（公募先着順方式）を実施している市有不動産の内、鶴岡市が対象物件として指定することを決定し、協定締結団体及び協定締結業者（以下「協定締結団体等」という。）に対して指定を通知したものとします。

5 媒介契約

本制度において、鶴岡市は、媒介業者との間に対象物件の売買の媒介契約（以下「媒介契約」という。）を締結するものとします。

なお、媒介契約において、鶴岡市は、他の媒介業者に重ねて対象物件の売買の媒介を依頼することができるものとし、また、鶴岡市が独自で実施する対象物件の購入希望者の公募（公募先着順方式）により自ら発見した相手方との間に対象物件の売買の契約を締結することができるものとします。

6 媒介報酬

本制度において、鶴岡市は、鶴岡市と媒介契約を締結した媒介業者の媒介によって、鶴岡市と購入希望者との間に対象物件の売買の契約が成立し、鶴岡市に売買代金の全額が納入され、対象物件の所有権移転登記が完了した場合のみ当該媒介業者に対して媒介報酬を支払うものとします。

本制度における媒介報酬の額は、対象物件の売買代金の額（当該売買に係る消費税及び地方消費税相当額を含まないものとする。）を下表区分欄に掲げる金額に区分し、それぞれの金額に同表割合欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額（1,000円未満の端数を切り捨てた金額）とし、当該金額には、消費税及び地方消費税相当額が含まれているものとします。

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

※媒介報酬算定の具体例については、別紙「媒介報酬の算定方法」のとおり

・留意事項①

本制度において、媒介業者は、対象物件の購入希望者に対しては、対象物件の売買の媒介に係る報酬の一切を請求することができないものとします。

・留意事項②

本制度において、鶴岡市は、媒介業者に対して、大手新聞への広告掲載、遠隔地への出張等の媒介報酬で賄うことが相当でない多額の費用を要する特別の依頼を一切行わないものとします。

■ 鶴岡市不動産売却の媒介制度に係る手続き

本制度における手続きの流れについては、別紙「媒介制度フロー図」のとおりとし、各段階において必要となる手続きの詳細については、以下のとおりとします。

①協定の締結

●協定の締結

(1) 事前連絡

次のいずれかに該当し、鶴岡市と協定を締結することを希望する場合は、鶴岡市に連絡してください。

- ① 宅地建物取引業者を構成員とする社団等の団体
- ② 協定締結団体に所属していない単独の宅地建物取引業者

[連絡先：鶴岡市総務部契約管財課管財係 TEL0235-25-2111 内線 342]

(2) 提出書類

上記事前連絡の後、本制度の内容を十分に確認したうえで、協定を締結することを正式に希望される場合は、次の書類を鶴岡市に提出してください。

- [1] 宅地建物取引業者免許証 (写)
- [2] 法人の登記事項証明書 (履歴事項証明書又は現在事項証明書)
- [3] 所属する宅地建物取引業者の名簿
- [4] 担当者の連絡先が記載された書面

※上記 [2] については、発行日から3か月以内のものとしします。

※社団等の団体の場合は、上記 [1] 及び [2] は提出不要です。

※単独の宅地建物取引業者の場合は、上記 [3] は提出不要です。

(3) 協定の締結及び協定書の作成

鶴岡市は、上記提出書類を収受した後、協定の締結に係る審査を行います。

審査の結果、鶴岡市が協定を締結することを決定した場合、鶴岡市と協定締結希望者は、協定を締結し、協定書を作成します。なお、協定書の内容については、別添「鶴岡市不動産売却の媒介制度に関する協定書 (別記様式第1号)」のとおりとします。

●協定の解除

鶴岡市と協定締結団体等は、次のいずれかに該当する場合、協定を解除することができます。

- 1 協定締結団体等が協定に基づく業務について不正又は不誠実な行為をしたとき
- 2 鶴岡市又は協定締結団体等が協定に基づく業務の履行の必要がなくなったと判断し、当事者双方が協議のうえ、協定の解除に合意したとき
- 3 協定締結業者が協定締結団体に所属したとき

②対象物件の指定通知

鶴岡市は、協定締結団体等に対して、対象物件として指定することを決定した市有不動産の概要等を記載した対象物件指定通知書（別添「別記様式第2号」）を送付し、対象物件の指定を通知します。

③指定内容の通知

協定締結団体等は、鶴岡市による対象物件の指定の内容を、文書の発送や掲示等の方法により各協定締結団体等に属する媒介業者に通知してください。

④探索の開始

媒介業者は、鶴岡市による対象物件の指定の内容を了知したときから、対象物件の購入希望者の探索を開始することができます。

●資料の取得

媒介業者は、対象物件の詳細、売却条件等に関する資料を必要とする場合、鶴岡市のホームページからのダウンロードにより取得してください。

●対象物件の指定解除

（1）対象物件指定解除通知書の送付

鶴岡市は、対象物件の指定を解除する必要が生じ、解除することを決定した場合、協定締結団体等に対して、指定を解除する対象物件の概要等を記載した対象物件指定解除通知書（別添「別記様式第3号」）を送付し、対象物件の指定の解除を通知します。

（2）指定解除内容の通知

協定締結団体等は、鶴岡市による対象物件の指定の解除の内容を、文書の発送や掲示等の方法により各協定締結団体等に属する媒介業者に通知してください。

⑤購入希望の表明

媒介業者は、購入希望者から媒介業者に対して対象物件の購入希望の表明があった場合、鶴岡市に連絡し、対象物件に係る先約（他の媒介業者の媒介又は鶴岡市の自己発見による対象物件の買受予定者の決定）の有無を確認してください。

⑥媒介契約の締結

媒介業者は、対象物件に係る先約がないことを確認した後において、鶴岡市と当該対象物件に係る媒介契約を締結することを希望する場合は、鶴岡市に対して当該対象物件の媒介を申請してください。

鶴岡市は、媒介申請を受理した後、媒介契約の締結に係る審査を行い、審査の結果、鶴岡市が媒介契約を締結することを決定した場合、鶴岡市と媒介業者は、媒介契約を締結し、媒介契約書を作成します。

なお、媒介契約書の内容については、別添「媒介契約書（別記様式第6号）」のとおりとします。

●媒介申請

（1）提出書類

- [1] 媒介申請書（別添「別記様式第4号」）
- [2] 宅地建物取引業者免許証（写）
- [3] 暴力団排除に関する誓約書（別添「別記様式第5号」）

（2）媒介申請における注意点

媒介業者が上記提出書類に押印する印鑑は、いずれの書類においても同一のものとし、必ず印鑑登録済みのものを使用してください。

●媒介契約の締結

（1）媒介契約の締結における注意点

ア．契約の有効期間

鶴岡市は、対象物件ごとに媒介契約の有効期間を定めるものとします。

イ．契約の解除

鶴岡市は、媒介業者が媒介契約の規定に違反したとき等、当該契約に定める解除の要件に該当する場合は、当該契約を解除することがあります。

ウ．使用印鑑

媒介業者が媒介契約書に押印する印鑑は、印鑑登録済みのものを使用してください。

⑦購入希望者の紹介

媒介業者は、当該媒介業者の媒介により購入希望者が鶴岡市に対して対象物件の売払申込を行う際には、媒介契約に基づき、鶴岡市に対して購入希望者を紹介してください。

●提出書類

- [1] 購入希望者紹介状（別添「別記様式第7号」）
- [2] 購入希望者による対象物件の売払申込書等

※上記[2]については、各対象物件によって様式、必要書類等が異なる場合がありますので、鶴岡市のホームページの閲覧又は各対象物件の担当課へのお問い合わせにより確認してください。

●購入希望者の紹介における注意点

ア. 購入希望者欄への署名及び捺印

必ず購入希望者本人が署名及び捺印をしてください。購入希望者が対象物件の共有を希望する場合は、共有希望者全員が購入希望者として本人による署名及び捺印を行ってください。

イ. 使用印鑑

媒介業者又は購入希望者が上記提出書類に押印する印鑑は、いずれの書類においても同一のものとし、必ず印鑑登録済みのものを使用してください。

ウ. 買受予定者の決定に関する留意事項

本制度については、鶴岡市が独自で実施する対象物件の購入希望者の公募（公募先着順方式）と併行するものであり、また、複数の媒介業者に対して重ねて媒介を依頼するものであることから、同一の対象物件に対して同一の日に複数の売払申込があったときは、くじ引きにより買受予定者を決定するものとします。

また、この場合において、鶴岡市に対して購入希望者を紹介した媒介業者の内、紹介した購入希望者が買受予定者として決定されるに至らなかった媒介業者については、鶴岡市に対して、媒介契約の履行のために要した費用の一切についてその償還を請求することができないものとします。

●購入希望者の紹介の取下げ

媒介業者は、鶴岡市に対して購入希望者を紹介した後において、購入希望者の紹介及び購入希望者による対象物件の売払申込を取下げる場合は、直ちに鶴岡市に連絡するとともに、取下書を鶴岡市に提出してください。

（１）提出書類

[1] 購入希望者紹介取下書（別添「別記様式第8号」）

[2] 購入希望者による対象物件の売払申込取下書等

※上記[2]については、各対象物件によって様式、必要書類等が異なる場合がありますので、鶴岡市のホームページ又は各対象物件の担当課へのお問い合わせにより確認してください。

（２）購入希望者の紹介の取下げにおける注意点

ア. 売払申込取下者欄への署名及び捺印

必ず売払申込取下者本人が署名及び捺印をしてください。売払申込取下者が対象物件の共有を希望していた場合は、共有希望者であった者全員が売払申込取下者として本人による署名及び捺印を行ってください。

イ. 使用印鑑

媒介業者又は売払申込取下者が上記提出書類に押印する印鑑は、いずれの書類においても同一のものとし、必ず印鑑登録済みのものを使用してください。

⑧売買契約の締結

鶴岡市に対して「購入希望者紹介状」及び「購入希望者による対象物件の売払申込書等」が提出された後は、「鶴岡市」と「鶴岡市が買受予定者として決定した購入希望者」との間において売買契約を締結することとなりますが、媒介業者は、購入希望者に対して、法第35条の規定に基づき対象物件の売買に関する重要事項の説明を行ったうえで、法第37条の規定に基づき宅地建物取引士をして売買契約書に記名押印（媒介業者の記名押印を含む。）させる等、売買契約の締結に関する事務の補助を行うものとします。

⑨売買代金の納入

購入希望者は、売買契約に基づき売買代金を納入してください。なお、売買に伴う対象物件の所有権移転登記については、鶴岡市において売買代金の全額の納入が確認された後、鶴岡市が、法務局へ嘱託するものとしますが、所有権移転登記に係る登録免許税は購入希望者が負担するものとします。

また、媒介業者は、売買代金の決済及び所有権移転登記に関する事務の補助を行うものとします。

⑩媒介報酬の支払い

鶴岡市は、対象物件の売買に伴う所有権移転登記が完了し、媒介の完了を認定した場合にのみ、媒介報酬を、媒介業者からの請求があった日から起算して30日以内に、媒介業者が指定する金融機関口座への振込により支払うものとします。

したがって、購入希望者から鶴岡市に売買代金が納入されないなど、媒介業者による対象物件の売買の媒介が完了しなかった場合、鶴岡市は媒介報酬の支払いを行わないものとします。

●媒介報酬の請求

媒介業者は、鶴岡市から媒介業者に対して媒介の完了認定に係る通知（電話連絡等）があった場合、媒介報酬請求書（別添「別記様式第9号」）を鶴岡市に提出してください。なお、媒介業者が上記媒介報酬請求書に押印する印鑑は、必ず印鑑登録済みのものを使用してください。

【本制度に関するお問合わせ先】

〒997-8601 山形県鶴岡市馬場町9番25号

鶴岡市総務部契約管財課管財係

電話：0235-25-2111（内線342）FAX：0235-25-2137

E-mail：keiyaku@city.tsuruoka.yamagata.jp

別紙

【媒介報酬の算定方法】

本制度における媒介報酬の額は、対象物件の売買代金の額（当該売買に係る消費税及び地方消費税相当額を含まないものとする。）を下表区分欄に掲げる金額に区分し、それぞれの金額に同表割合欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額（1,000円未満の端数を切り捨てた金額）とし、当該金額には、消費税及び地方消費税相当額が含まれているものとします。

なお、本制度において、鶴岡市は、媒介業者が消費税の課税事業者であるか免税事業者であるかの別を問わず、上記金額を媒介報酬として媒介業者に支払うものとします。

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

（具体例①）

「売買代金 777 万円の対象物件（土地）」に係る媒介報酬の額

$$[200 \text{ 万円} \times 5/100] = 100,000 \text{ 円} \dots \textcircled{1}$$

$$[(400 \text{ 万円} - 200 \text{ 万円}) \times 4/100] = 80,000 \text{ 円} \dots \textcircled{2}$$

$$[(777 \text{ 万円} - 400 \text{ 万円}) \times 3/100] = 113,100 \text{ 円} \dots \textcircled{3}$$

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} = 293,100 \text{ 円}$$

$$\simeq 293,000 \text{ 円 (1,000 円未満の端数を切り捨てた金額)}$$

よって、媒介報酬の額=293,000円

（具体例②）

「売買代金 777 万円の対象物件（土地）」 + 「売買代金 1,000 万円（消費税及び地方消費税相当額を含まない額）の対象物件（建物）」に係る媒介報酬の額

$$[200 \text{ 万円} \times 5/100] = 100,000 \text{ 円} \dots \textcircled{1}$$

$$[(400 \text{ 万円} - 200 \text{ 万円}) \times 4/100] = 80,000 \text{ 円} \dots \textcircled{2}$$

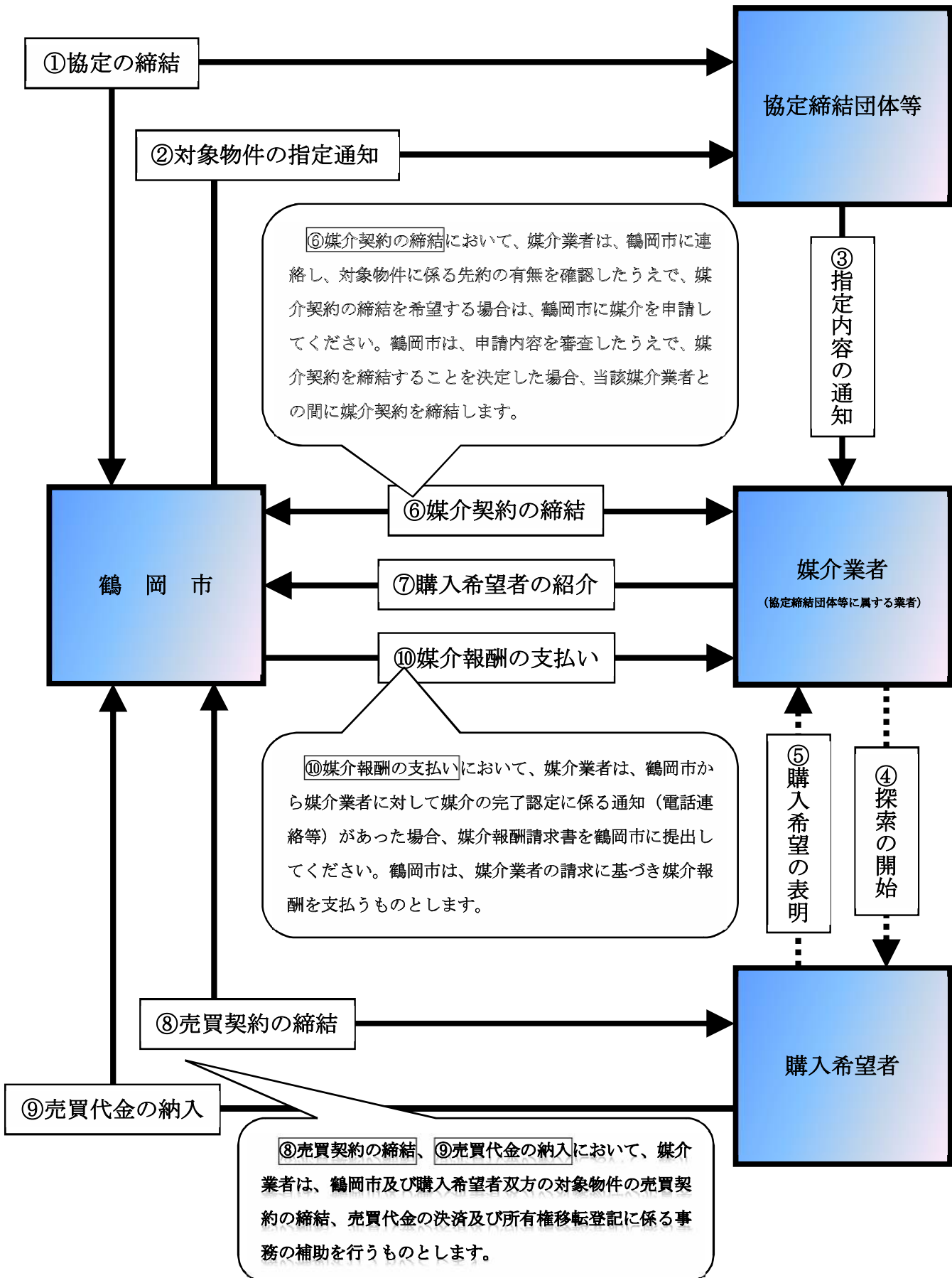
$$[(1,777 \text{ 万円} - 400 \text{ 万円}) \times 3/100] = 413,100 \text{ 円} \dots \textcircled{3}$$

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} = 593,100 \text{ 円}$$

$$\simeq 593,000 \text{ 円 (1,000 円未満の端数を切り捨てた金額)}$$

よって、媒介報酬の額=593,000円

【媒介制度フロー図】



※上記の内、「①協定の締結」の事務については総務部契約管財課が担当し、「②対象物件の指定通知」以降の事務については各対象物件の担当課が担当するものとします。