

# 市有地売却媒介制度実施要領

## I 媒介制度の内容

### 1 制度の概要

あらかじめ羽村市と媒介に関する協定を締結した宅地建物取引業界の団体や宅地建物取引業者等に市有地売却の媒介を依頼し、所属する宅地建物取引業者などの媒介により市有地の売買契約が成立し、購入者から売買代金が完納された場合に、羽村市から当該媒介業者に対し報酬（手数料）を支払う制度です。

### 2 協定締結対象

本媒介制度にご理解・ご協力いただける宅地建物取引業界の団体及び団体に所属していない宅地建物取引業者

### 3 媒介業者となれる者

- (1) 宅地建物取引業の免許を有しており、羽村市と「市有地売却の媒介に関する協定書」を締結している団体に所属する宅地建物取引を業としている者
- (2) 宅地建物取引業の免許を有しており、羽村市と「市有地売却の媒介に関する協定書」を締結している宅地建物取引を業としている者

### 4 市有地売却媒介制度の流れ

- (1) 羽村市と宅地建物取引業界の団体及び宅地建物取引業者等（以下協定締結団体等）があらかじめ媒介に関する協定を締結
- (2) 羽村市は、協定締結団体等に対し、市有地の媒介を依頼
- (3) 協定締結団体等は、所属する宅地建物取引業者等に周知
- (4) 媒介業者が購入希望者を羽村市に仲介する場合、購入希望者から買受申請書を受理し、媒介申請書と併せて市へ、原則、直接持参して提出（最先着者を受付）
- (5) あらかじめ羽村市と媒介業者間で媒介契約を締結
- (6) 羽村市と購入希望者は売買契約を締結（媒介業者は要立会）
- (7) 購入者から売買代金が全額納付されたことを確認後、羽村市は所有権移転登記を囑託
- (8) 所有権移転登記完了後、媒介業者は、媒介の請求書及び媒介終了通知書を羽村市に提出し、媒介報酬の支払いを請求
- (9) 羽村市が媒介業者へ報酬の支払

## 5 媒介報酬

- (1) 上記3に該当する業者の媒介により購入希望者と羽村市との間で売買契約が成立した場合に、売買代金全額納入確認及び所有権移転登記が完了した後、羽村市から当該業者に媒介報酬を支払います。
- (2) 媒介報酬の額は、1物件ごとの土地代金の額を下表に掲げる額により区分したそれぞれの金額に、同表の各区分に定める割合を乗じて得た額の合計した額（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。

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	100分の4
400万円超の金額	100分の3

- (3) 購入者に対しては、媒介報酬を一切請求できないものとします。

## 6 媒介依頼の対象外

購入希望者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、通常の先着順受付の取扱いに則り、購入希望者において直接申し込みしてください。

## Ⅱ 媒介制度の具体的な手続き

### 1 媒介の開始

#### (1) 媒介依頼

##### (ア) 媒介依頼書の送付

市が先着順による市有地等の売却を実施する時、協定締結団体に対し、媒介を依頼する市有地の情報を記載した「市有地売却 媒介依頼書（第1号様式）」を送付します。

##### (イ) 所属会員への周知

媒介依頼書の送付を受けた協定締結団体は、媒介依頼の内容を所属会員に周知してください。

##### (ウ) 媒介の開始

媒介業者（団体の所属会員）は、媒介依頼の内容を把握次第、依頼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、依頼物件の内容及び売払条件等に関する資料を羽村市に請求することができます。ただし、羽村市のウェブサイト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、その方法によります。

【注】協定締結団体に媒介を依頼する物件は、原則として一般競争入札が不調となり、「先着順の売却」とした物件で、媒介の有無にかかわらず先着順となります。詳細については、「先着順市有地売却実施要領」を確認ください。

【注】一般競争入札実施時も、この制度とは別に物件情報を任意に周知させていただく場合がありますが、一般競争入札時は市との媒介契約はできませんので、仮に顧客等が落札した場合でも市は媒介報酬を支払いませんので、お間違えの無いようご注意ください。

#### (2) 媒介依頼の中止

##### (ア) 媒介依頼の中断及び中止の通知

羽村市において媒介依頼を中断又は中止する必要があるときは、速やかに協定締結団体に対し「市有地売却の媒介依頼の中断及び中止通知書（第2号様式）」を送付します。

##### (イ) 所属会員への周知

上記アの通知を受けた協定締結団体は、確実に所属会員に周知してください。

### 2 申込手続き

#### (1) 申込状況の確認

依頼物件を紹介した顧客に購入意思があるとき、原則、媒介業者は、まずは

既に先着者（書類受理済みの購入希望者）の有無を電話で市に確認したうえで、提出日時を前日までに連絡してください。【公共施設マネジメント課 電話042-555-1111（内線342）】

(2) 書類の提出

媒介業者は、公共施設マネジメント課窓口まで、次の必要書類を、原則、直接持参して手続きを行ってください。→下記及び「先着順市有地売却実施要領」に基づいて申し込んでください。

① 市有地売却の媒介申請書（第4号様式）【媒介業者が作成】

【注】次の書類を各1通添付してください。

- ・ 宅地建物取引業免許証（写）

② 市有地買受申請書（第5号様式）【購入希望者が作成】

【注】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

宣誓書、住民票（個人番号（マイナンバー）の記載のないもの）、住民税納税証明書

■ 法人による申込みの場合

宣誓書、履歴事項全部証明書あるいは登記簿謄本、法人税納税証明書、消費税及び地方消費税納税証明書

【注】証明書は、発行日から3箇月以内のものを各1通添付してください

【注】所有権の共有を希望される場合は、共有者全員分の必要書類を添えて、必ず連名でお申し込みください。

<受付時間>

依頼物件に係る媒介依頼期間中の開庁日における次の時間 午前9時～午後5時（正午～午後1時を除く）

<受付場所>

羽村市企画部公共施設マネジメント課（市役所3階5番窓口）

【注】手続きは、媒介する物件の内容及び売却条件等について、購入希望者の了承を得た上で行ってください。

【注】電話連絡の時点にかかわらず、提出書類を受理した時点により先着を決定します。電話連絡いただいた時点で先着者がいない場合でも、提出時点で先着者がいる場合が考えられますのであらかじめご承知ください。

なお、提出書類の受理審査中に、別の購入希望者が窓口へ提出に来た場合は同時に提出があったものとみなし、その場でくじにより先着を決定します。

【注】先着者がある場合であっても、契約を締結し決済が完了するまでは2番目以降の購入希望者も書類を受理し、先着者が契約締結に至らな

い場合に順次売却手続きを行います。

(3) 購入希望者の資格

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項に該当する、一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ていない者
- ② 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32条第1項各号に規定する指定暴力団等の団体及びその役職員、又は構成員又これらの者から委託を受けた者及び関係団体に属する者
- ③ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体及びその役職員、又は構成員又これらの者から委託を受けた者及び関係団体に属する者
- ④ 市税等の滞納がある者

【注】上記の者に該当するかを確認するため、羽村市が警察その他関係機関に対し照会を行う場合があることについて、その旨ご了承ください。

(購入希望者が法人の場合、役員等を含みます。)

(4) 媒介契約の締結

上記(2)の申込みをしていただくとともに、羽村市と媒介業者は「市有地売却の媒介に関する契約書(第3号様式)」により媒介契約を締結します。なお、原則として媒介契約には、市の都合により有効期間(3か月程度)を設定します。ただし、市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り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。ただし、買受申請者はその後2年間は市有地売却案件への買受申請はできません。

- ① 市有地売却の媒介申請取下書(第6号様式)
- ② 市有地買受申請取下書(第7号様式)

【注】申請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

2の申し込み手続き後、申し込みの不備がなければ、購入希望者へ羽村市から売払い決定の通知を送付し売買契約締結を案内しますので、通知に記載する契約締結期限(原則として通知発送日から1か月以内)までに売買契約を締結していただきます。

売買契約締結は羽村市と購入者が行いますが、媒介業者は、羽村市と購入者双方の契約日時の調整及び当日の立会をお願いします。

## 5 媒介契約の失効

購入希望者からの買受申請に基づき、羽村市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までに土地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) 支払時期

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、市有地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) 媒介報酬請求手続

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。

売買代金が全額納付され、所有権移転登記が完了後、媒介終了通知書（様式第8号）及び羽村市所定の請求書を提出してください。

媒介報酬は、適法な請求書等を受理した後、原則1か月以内にお支払いいたします。

【注】媒介申請書及び媒介契約書に押印したものと同一代表者印を押印してください。

【注】媒介業者が購入者から報酬を得ることはできません。

## 7 媒介契約の解除

### (1) 媒介契約の解除

「市有地売却の媒介に関する契約書」に規定するほか、次のいずれかに該当する場合には、羽村市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、市有地売却の媒介について、不正又は不誠実な行為をしたとき。
- ② 媒介業者が、媒介契約に関す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市有地売却の媒介が不要になったとき。

(2) 媒介契約の解除の通知

羽村市は、媒介契約を解除する場合は、速やかにその旨を媒介業者に通知します。また、媒介契約が解除された場合には、媒介業者は、これに係る報酬及び費用の請求をすることはできません。

## 8 その他の注意事項

売買物件に関しては、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、事前に購入希望者に説明をお願いいたします。

- (1) 物件の引渡しは現状有姿のままで行いますので、必ず購入希望者ご自身において、事前に現地及び諸規制について調査確認を行ってください。物件調書等の資料と現況が相違する場合、現況優先とします。
- (2) 売買物件の土地利用に関し、隣接土地所有者、地域住民等との調整等が生じた場合は、すべて購入者において行っていただきます。
- (3) 越境物等に関する隣接土地所有者等との協議は、すべて購入者において行っていただきます。
- (4) この実施要領に定めのない事項については、羽村市契約事務規則その他関係法令の定めるところによります。