

媒介業者（宅地建物取引業者）様用

市有財産処分の媒介制度について
— ご案内 —

今 治 市

総務部総務政策局総務調整課

市有財産処分の媒介制度について

制度の概要

○ 対象物件

今治市（以下「市」という。）が処分する市有財産のうち、媒介を依頼したものが対象となります。

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。

○ 対象業者

市と「市有財産処分の媒介等に関する協定書」を締結している団体に所属し、宅地建物取引業免許を有している不動産会社及び住宅建設会社等（以下「媒介業者」という。）です。

○ 内容

上記対象業者による媒介により、市有財産購入希望者（以下、「顧客」という。）が対象物件を購入し、顧客からの売買代金納入を今治市が確認した後、市から当該業者へ媒介報酬を支払います。

媒介報酬の額は、1 物件ごとの市有財産売払価格に 1 0 0 分の 3 を乗じて得た額を合計した額（千円未満切捨て）とします。

上記の額には、消費税及び地方消費税に相当する額が含まれるものとします。

顧客に対しては、媒介に係る報酬は一切請求できないものとします。

○ 協定団体

- 1 公益社団法人 愛媛県宅地建物取引業協会
- 2 公益社団法人 全日本不動産協会愛媛県本部

媒介制度の手続きの流れ

1 媒介の開始

1 購入希望者情報提供依頼書の送付

市から協定締結団体へ、購入希望者情報提供を依頼する市有財産の情報を記載した依頼書（様式第 1 号）を送付します。

2 会員への周知

協定締結団体は、市からの購入希望者情報提供依頼の内容を、文書や掲示等の方法で所属会員に周知してください。

3 媒介の申請

媒介業者は、購入希望者情報提供依頼の内容を把握次第、対象となっている売払

物件について媒介を行うことができます。

媒介の手順については、次のとおりです。

- (1) 購入希望者を発見したときは、市有財産を購入した場合の条件を明示した上で、次の事項を購入希望者に告知し、購入希望者に購入の意向を確認してください。
 - ① 市に直接なされる購入の申込みと、媒介業者を媒介とする購入の申込みが同日において市に提出されたために購入希望者が複数となった場合には、「くじ」により売却する相手方が決定されること。
 - ② 市との売買契約において付された条件に違反した場合には、契約に定める違約金を市に支払わなければならないこと。
 - ③ 購入希望者が暴力団関係者であるか否かについて確認するため、売却決定を通知する前に、市は購入希望者（法人にあっては役員全員）の住所及び氏名を愛媛県警察本部に提供すること。
 - ④ 市と契約相手方が売買契約書に記名押印することにより、契約が確定すること。
 - ⑤ 売買代金の支払方法については、契約締結時に全額を支払う方法又は、契約締結時に 1 割以上の契約保証金を支払い、残金を 40 日以内に支払う方法のいずれかを選択できること。
 - ⑥ 売買代金が完納されたときに、当該市有財産の所有権を取得すること。
 - ⑦ 契約締結時に契約保証金を納付した場合において、残金を期日までに支払わなかった場合は、売買契約が解除され、既納の契約保証金は市に帰属することになること。
 - ⑧ 所有権移転登記は、市が行うこと。その所有権移転登記に必要な登録免許税は購入者の負担となり、所要の収入印紙を市に提出すること。
- (2) 上記(1)で意向確認した購入希望者から購入の申込があった場合は、次の書類を添付して市有財産購入希望情報提供書（様式第 3 号）を総務調整課に提出してください。
 - ① 購入希望者が作成した市有財産購入申込書（様式第 4 号）及び誓約書（様式第 5 号）
 - ② 購入希望者が個人の場合は、購入希望者の住民票及び印鑑登録証明書（いずれも発行後 3 ヶ月以内のもの）
 - ③ 購入希望者が法人の場合は、履歴事項証明書、印鑑証明書、役員等一覧表（様式第 6 号）及び役員全員の住民票（役員等一覧表以外の書類は、いずれも発行後 3 ヶ月以内のもの）
 - ④ その他、市が指示する書類（宅地建物取引業者免許証の写し等）

4 媒介の契約

市から市有財産売却決定通知書（様式第 9 号）による通知があり、当該市有財産を購入希望者に売り払うこととなった場合は、市と媒介契約を締結します。

市有財産売却決定通知書に、市有財産処分の媒介に関する契約書（様式第 10 号）を 2 部添付して送付しますので、必要な箇所を押印のうえ、契約書を 2 部とも市へ提出してください。

市と媒介契約を締結しましたら、速やかに購入希望者と今治市との市有財産売払い手続きを次のとおり進めてください。

売 買 契 約

売却決定通知の日の翌日から起算し、原則として 30 日以内に売買契約を締結していただきます。

売買契約書は市が作成して 2 通お渡ししますので、今治市保管用に収入印紙を貼付し、契約相手方から必要箇所に押印（実印）していただき、提出してください。（収入印紙の額は市がお知らせします。）

今治市保管用の売買契約書に貼付する収入印紙は、購入者の負担となります。

売買代金の支払い

次のいずれかの方法となります。

- ・ 売買契約締結と同時に売買代金全額を支払う方法
- ・ 売買契約締結時に契約保証金（売買代金の 100 分の 10）を納め、残金（売買代金から契約保証金を除いた差額）を、売買契約締結日の翌日から起算し原則として 40 日以内に納付する方法

市が発行した納付書を購入者へお渡しいただき、期限内に納付してもらってください。

所有権移転登記

所有権移転登記は、売買代金が完納されたことが確認され次第、市が行いますので、売買代金の領収書と登録免許税分の収入印紙を提出してください。

登記に必要な登録免許税は、購入者の負担となります。（収入印紙の額は市が算定しお知らせします。）

法務局で所有権移転登記完了後、登記識別情報通知書をお渡しする際、受領書に受け取りにこられた方の住所、氏名をご記入のうえ、押印（認印可）していただきます。

2 購入申込の取下げ

1 媒介契約前

媒介業者は、市有財産購入希望情報提供書を市に提出後、購入希望者から市有財産購入を取り下げる旨の意思表示があったときは、市有財産購入希望者情報提供取

下書（様式第 7 号）に購入申込者からの市有財産購入申込取下書（様式第 8 号）を添えて、速やかに市へ提出してください。

2 媒介契約後

媒介業者は、媒介契約後に購入希望者から市有財産売買契約を締結できない旨の意思表示があったときは、契約解除願（様式は任意）に市有財産購入申込取下書を添付して、速やかに市へ提出してください。

市は、上記書類の提出を受け媒介契約を解除するときは、当該媒介業者へ媒介契約を解除した旨通知します。

3 媒介契約の解除

市は、次のいずれかに該当するときは、既に締結している媒介契約を解除することができるとしています。

- (1) 媒介業者が契約に違反したとき。
- (2) 媒介業者が行う媒介業務の処理が不相当であると認めるとき。
- (3) 媒介契約を履行することが困難であると認めるとき。

4 媒介の報告

市は、媒介により市有財産の売買契約を締結したときは、当該媒介業者が所属する協定団体に対し、市有財産売買契約報告書（様式第 11 号）により報告することとしています。

5 媒介報酬

1 媒介報酬の支払時期

売買代金が全額納付され、所有権移転が完了した時点で、媒介報酬の支払が可能となります。

したがって、売買代金が納入されないなど、市有財産処分の媒介が完了しない場合や中断、中止された場合には、媒介報酬はお支払できません。

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お支払します。

媒介契約締結時に請求書（様式第 12 号）をお渡ししますので、所有権移転が完了しましたら市から当該媒介業者へ電話連絡しますので、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、総務調整課に提出してください。

3 媒介報酬の金額

この制度による媒介報酬の金額は、1 頁の制度の概要に記載のとおりです。
次の例を参考にしてください。

(1) 媒介報酬の額

例 売買価格が5, 550, 000円の場合

$$5, 550, 000 \text{円} \times 3\% = \underline{166, 500 \text{円}}$$

千円未満の端数は切捨てとなるため、媒介報酬は、166, 000円

(2) 媒介報酬に係る消費税等の額

媒介報酬に係る消費税及び地方消費税は、上記により求めた金額に含まれるものとみなします。

6 問合せ先

この制度に関する問い合わせ先は、下記までお問い合わせください。

今治市総務部総務政策局総務調整課

☎ 0898-36-1502 (直通)

E-mail : soumuk@imabari-city.jp