

市有財産売却の媒介制度のご案内

【媒介業者（宅地建物取引業者）様用】

媒介にあたっては、この案内書をよくお読みください。

令和6年3月 改訂版

鳥取市 総務部 資産活用推進課

I 市有財産売却の媒介制度の概要

1 媒介制度の概要

市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、市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。）による媒介で顧客が市有財産を購入し、鳥取市が顧客からの売買代金の完納を確認したときに、媒介業者に媒介手数料を支払う制度です。

(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、市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。なお、市も併行して先着順で購入者を募集します。

(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

媒介業者による媒介で顧客が対象物件を購入し、売買代金の完納を鳥取市が確認した後、当該業者に対し媒介手数料を支払います。

(4) 媒介手数料の額

ア 対象物件1物件ごとの売買代金を次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た割合を乗じて得た金額を合計した金額（1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。）に消費税及び地方消費税相当額（免税事業者にあつては、消費税及び地方消費税相当額に100分の40を乗じて得た額）を加えて得た金額とします。

イ 購入者に対しては、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	100分の4
400万円超	100分の3

(5) 協定締結団体

公益社団法人 鳥取県宅地建物取引業協会

2 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、通常の先着順売却の取扱いに則り、購入希望者において直接申込みしてください。

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、媒介を依頼する市有財産の情報を記載した「市有財産売却の媒介依頼書（様式1）」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、土地売買契約書（案）等）を市に請求することができます。ただし、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

市において、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する。

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

対象物件を紹介した顧客に購入意思があるときは、まず、媒介業者から市へ連絡し、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。

（2）書類の提出

媒介業者は、総務部資産活用推進課へ次の必要書類を持参又は郵送により提出してください。

① 市有財産売却の媒介申請書（様式2） ※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 売払申請書【媒介制度】（様式3） ※購入希望者が作成

<次の書類を各1通添付してください>

ア 誓約書（様式7）

イ [個人の場合]印鑑登録証明書

※共有の場合も含め、個人の場合で公的な写真付本人確認書類の写しを提出する場合は省略することができます。

[法人の場合]印鑑証明書

ウ [個人の場合]住民票抄本及び身分証明書

※身分証明書は、禁治産・準禁治産宣告の通知、後見登記の通知、破産宣告・破産手続開始決定の通知を受けていないことを証明したものを提出してください。

[法人の場合]商業登記簿（履歴事項全部証明書）

※①は必要事項を記載、押印してください。

※②及び②アは必要事項を記載、押印（実印）してください。共有名義での登記を希望される場合、共有者全員の連名で記入してください。なお、購入希望者が個人の場合で、②イに代えて運転免許証等公的な写真付本人確認書類の写しを提出する場合は、認印でも可とします。

※②イ及び②ウは、提出前3ヶ月以内に発行されたものに限ります。共有名義での登記を希望される場合、全員分をご提出ください。

(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（鳥取市の休日を定める条例（平成元年鳥取市条例第2号）第1条第1項に規定する鳥取市の休日（以下「休日」という。）を除く。）の午前9時から午後5時まで。

※郵送の場合は媒介依頼期間内に必着のこと。

■受付場所：〒680-8571 鳥取市幸町71番地
鳥取市役所本庁舎4階 総務部資産活用推進課
電話（0857）30-8135 FAX（0857）20-3948

【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、市も併行して先着順で購入者を募集します。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郵送による申込みの場合は、休日又は受付時間外であっても提出があったものとみなします。この場合、休日又は受付時間外以後の最も早い開庁日に受付するものとします。
- ⑤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土地売買契約書（案）等の資料を購入希望者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) 購入希望者の資格

売払申請書【媒介制度】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 当該売買に係る契約締結能力を有しない者又は破産者で復権を得ない者
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項の規定による一般競争入札参加停止措置を受けている者
- ③ 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。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴対法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは暴力団員と密接な関係を有する者

なお、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者とは次のいずれかに該当する者をいう。

ア 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

イ 次のいずれかに該当する者

(ア) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が暴力団員である者

(イ) 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を利用するなどしている者

(ウ) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど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者

(エ) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

(オ) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしている者

ウ ア又はイ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、市は所定の審査、諸手続きを行い、適当と認めたときは、媒介業者と「市有財産売却の媒介に関する契約書(様式4)」により媒介契約を締結します。なお、媒介契約は、原則として媒介契約締結後30日以内に市と購入希望者との間で売買契約が締結されない場合は失効します。また、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、売買代金の完納が必要となります。

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 市有財産売却の媒介申請取下書(様式5)

② 売払申請取下書(様式6)

※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、市と購入者が行いますが、媒介業者は、市と購入者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、市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 媒介手数料の支払い

(1) 媒介手数料の支払い時期

売買代金の完納を確認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、対象物件の媒介が完了しない場合又は中断、中止された場合には支払いは行いません。

(2) 媒介手数料の請求手続き

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。

売買代金の完納が確認でき次第、市から連絡しますので、所定の請求書に必要事項を記入・押印のうえ、市に提出してください。媒介手数料は、適法な請求書を受領した後、原則30日以内にお支払いいたします。

(3) 媒介手数料の額

媒介手数料の額は、I-1-(4)に記載のとおりです。参考として計算例を次のとおりお示いたします。

【計算例】

売買価格 10,050,000 円の場合

2,000,000 円×5/100=100,000 円

2,000,000 円×4/100= 80,000 円

6,050,000 円×3/100=181,500 円

計 361,500 円

千円未満の端数は切り捨て 361,000 円

消費税額 (10%) 36,100 円 ※課税事業者の場合

媒介手数料の額 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、媒介手数料をお支払いできません。

※購入者に対しては、媒介に係る一切の報酬を請求できないものとします。

6 媒介契約の解除

市は、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、協定締結団体の会員でなくなったとき。
- ② 媒介業者が、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条第 2 項の規定により免許の有効期間が満了して効力を失った場合又は同法第 6 5 条第 2 項の規定により業務の停止を命じられた場合若しくは第 6 6 条及び第 6 7 条の規定により免許を取り消されたとき。
- ③ 媒介業者が、媒介契約に違反したとき。
- ④ 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、または不実のことを告げる行為をしたとき。
- ⑤ 媒介業者が、宅地建物取引業に関して不正、または著しく不当な行為をしたとき。
- ⑥ その他の事情により市有財産売却の媒介が不要になったとき。

7 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、事前に購入希望者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、必ず購入希望者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、すべて購入者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、購入者が隣地所有者と協議等を行い対応していただきます。市は協

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鳥取市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、購入者の負担となります。
- (6) この案内書に定めのない事項については、鳥取市契約規則その他関係法令の定めるところによります。