

【宅地建物取引業者様向けのご案内】

御嵩町町有地売払いの媒介制度のご案内

令和7年11月 策定
御嵩町 総務部 総務課

【目次】

第1 町有地売払いの媒介制度の概要	・・・・	1
1 媒介制度の概要	・・・・	1
2 媒介制度の範囲	・・・・	2
第2 媒介制度の手続き流れ	・・・・	3
1 媒介の開始	・・・・	3
2 媒介及び売払いに係る手続	・・・・	3
3 売買契約の締結	・・・・	5
4 媒介報酬の支払	・・・・	5
第3 その他の注意事項	・・・・	6
第4 問い合わせ先	・・・・	6
【参考】 手続の流れ フロー図	・・・・	7

第1 町有地売払いの媒介制度の概要

1 媒介制度の概要

御嵩町（以下「町」という。）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、町有地売払いの媒介を依頼し、当該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し、買受希望者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、町から当該媒介業者に媒介報酬（仲介手数料）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、町から協定締結団体へ媒介の依頼をしたものとします。なお、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。

（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希望者が対象物件を購入し、売買代金の全額が町に納入され、所有権移転登記が完了した後、町から当該媒介業者に媒介報酬を支払います。

（4）媒介報酬の額

ア 1 物件ごとの町有地売却価格を下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とします。
ただし、合計額に1,000円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てます。

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

- イ 消費税及び地方消費税は別とし、上記アにより算出した額に100分の10を消費税として加算するものとします。
- ウ 対象物件が低廉な空家等（物件価格が800万円以下の宅地又は建物）の場合は、上記アの算定方法にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、当該算出額を超えて媒介報酬を受けることができます。この場合は、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。
- エ 買受希望者に対しては、媒介に係る一切の報酬を請求できないものとします。

- (5) 協定締結団体（令和7年12月1日現在）
公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全日本不動産協会岐阜県本部

2 媒介制度の範囲

買受希望者が媒介業者である場合は、媒介依頼の対象とはなりませんのでご注意ください。この場合は、通常の先着順売却の取扱いに則り、直接買受希望者として申し込みをしてください。

第2 媒介制度の手続の流れ

1 媒介の開始

(1) 媒介依頼

ア 媒介依頼書の送付

町は、協定締結団体に対し、媒介を依頼する町有地の情報を記載した「御嵩町町有地媒介依頼書（別記様式第2号）」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 媒介依頼の中止通知の送付

町が媒介依頼を中断又は中止する必要が生じた場合は、速やかに町から協定締結団体へ御嵩町町有地媒介依頼の中止通知書（別記様式第3号）により通知します。

イ 協定締結団体は、町からの媒介依頼の中止の内容を、所属会員に周知してください。

2 媒介及び売払いに係る手続

(1) 申込み状況の確認

媒介業者が対象物件を紹介した者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。

【連絡先：御嵩町総務部総務課 電話：0574-67-2111（内線2209）】

(2) 媒介申請及び買受申込

購入希望者が対象物件の買受を申し込むと同時に、媒介業者は媒介申請の手続が必要となりますので、媒介業者は、次の書類を町総務課まで持参してください。

なお、同一の物件につき同日において二以上の媒介業者から書類の提出があった場合は、抽選により決定するものとします。

また、購入希望者に対して物件の説明は町が行います。

▶ 提出が必要な書類

ア 御嵩町町有地売払い媒介申請書（別記様式第4号）※媒介業者が作成するもの

イ 御嵩町町有地買受申込書（別記様式第5号）※買受希望者が作成

«買受申込書を提出する場合は、次の書類を添付してください。»

■個人による申込みの場合

①印鑑登録証明書

②住民票の写し（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

①印鑑証明書

②商業・法人登記記録の全部事項証明書

※アは必要事項を記入し、押印してください。

※イは必要事項を記入し、押印（添付する印鑑証明と同じもの）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ます。

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

(3) 媒介申請の取下げ

媒介業者が媒介申請書を提出した後、諸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。

▶ 提出が必要な書類

ア 御嵩町町有地売払い媒介申請取下書（別記様式第6号）※媒介業者が作成

イ 御嵩町町有地買受申込取下書（別記様式第7号）※買受希望者が作成

※申込み時に提出した書類等は返還いたしませんのでご注意ください。

(4) 買受資格の確認

媒介申請及び買受申込書の提出日を基準日として、書類を確認し、買受希望者の買受資格の確認を町で行います。

当該確認結果については、購入希望者及び媒介業者へ書面により通知します。

(5) 買受者の資格

御嵩町町有地買受申込書を提出した買受希望者が、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。

ア 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）

イ 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号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員

ウ 町税等の滞納がある者

(6) 媒介契約の締結

町は買受者の資格確認等を審査し、適當と認めたときは、媒介業者と町の間で「御嵩町町有地売払いの媒介に関する契約書（別記様式第8号）」により媒介契約を締結します。この場合において、媒介契約期間は原則として3ヶ月以内の期間とします。ただし、町の予算年度の都合により、契約満了日は契約締結日の属する年度の3月31日までとします。

この媒介契約の満了日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を完了する必要があります。

また、媒介契約を締結する際、媒介業者は宅地建物取引業者免許証（写し）を提出してください。

※媒介契約は、原則として契約締結後30日以内に町と買受者との間で売買契約が締結されない場合は失効します。

3 売買契約の締結

町有地の売買契約の締結は、町と買受人が来ないますが、媒介業者は町及び買受人双方の契約日時の調整及び契約時の立会いをお願いします。

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。

«契約締結の際は、次の持ち物をご持参ください。»

- ①買受申込の際に提出した印鑑証明と同じ印鑑（実印）
- ②収入印紙（金額は町から買受者へお伝えします。）

4 媒介報酬の支払

(1) 媒介報酬の支払時期

売買代金が全額納入され、所有権移転登記が終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、町有地売払いの媒介が完了しなかつた場合又は中止されなかつた場合は媒介報酬の支払は行いません。

(2) 媒介報酬の請求手続

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。所有権移転登記が完了しましたら「御嵩町町有地媒介完了通知書（別記様式第9号）」と併せて「御嵩町町有地媒介報酬請求書（別記様式第10号）」を提出してください。

請求書には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。

(3) 媒介報酬の金額

媒介報酬の額は、1ページの第1－1－(4)に記載のとおりです。

なお、請求書の提出があった後、媒介報酬は原則30日以内にお支払いします。また、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。

«参考：媒介報酬の算定»

【売買価格が8,350,000円であった場合】

区分	売買価格	報酬割合	算定金額
200万以下	2,000,000円	5／100	100,000円
200万超～400万以下	2,000,000円	4／100	80,000円
400万超	4,350,000円	3／100	130,500円
小計（区分ごとの合計金額）			310,500円
千円未満の端数を切捨て			310,000円
課税事業者の場合 消費税（10%）を加算			31,000円
【 媒介報酬の額 】			<u>341,000円</u>

5 媒介契約の解除

(1) 媒介契約の解除

町は次のいずれかに該当する場合には、既に契約している媒介契約を解除することができるものとします。

- ア 媒介業者が、町有地売払いの媒介について、信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 媒介業者が、媒介契約を履行しないとき。
- オ その他の事情により町有地売払いの媒介が不要になったとき。

(2) 媒介契約の解除の通知

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。

その場合は、媒介業者はこれに係る報酬及び費用償還の請求をすることはできません。

第3 その他の注意事項

対象物件及び売買手続に関しては、次のことにご注意ください。また、注意事項については事前に買受希望者に説明をお願いします。

- (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、越境物等の全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、全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) 建築及び開発行為等、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御嵩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、納得されたうえでお申し込みください。
- (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) この案内に定めのない事項については、御嵩町契約規則その他関係法令の定めるところによります。

第4 問い合わせ先

その他詳細については、下記までお問い合わせください。

〒505-0192 岐阜県可児郡御嵩町御嵩 1239 番地 1
御嵩町役場 総務部 総務課 行政管財係
TEL : 0574-67-2111 (内線 2208)
FAX : 0574-67-1999
E-mail : soumu@town.mitake.lg.jp

【参考】 手続の流れ フロー図

