

市有地売却に係る一般媒介契約実施要領

1 目的

「宮崎市有地売却の媒介に関する協定書（H31.3）」をふまえ、「一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会」及び「公益社団法人全日本不動産協会宮崎県本部」から推薦を受けた会員と本市が、直接、「一般媒介契約」を締結し、会員が持っている販売ネットワークや売買ノウハウを活用することで、市有地の売却促進を図り、歳入確保に努める。

2 用語の定義

一般媒介契約：市が両協会から推薦を受けた媒介業者に、直接、市有地売却の媒介を委託する契約のこと。

⇒別紙「一般媒介契約のフロー図」

媒介業者：「一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会」及び「公益社団法人全日本不動産協会宮崎県本部」の会員で、市と一般媒介契約を締結した事業者。

市有地：一般競争入札において売却に至らなかった市所有の土地で、申込の先着順により売却中のもの。

⇒別紙「市有地物件一覧」

市有地売却の媒介：媒介業者が、市有地を購入する者（以下「購入者」という。）を探索すること。

3 一般媒介契約の締結に向けた手続き

(1) 媒介業者の決定

宮崎市有地売却の媒介に関する協定書（以下「協定書」という。）を締結している両協会より、会員の推薦を受け決定する。

市は、両協会に対し「事業者推薦書」（様式第1号）の提出を求める。

(2) 参加要件

- ①宮崎市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団関係者に該当しないこと。
- ②宮崎市税を滞納していないこと。
- ③宮崎市内に本店を置くものであること。

(3) 推薦基準：以下の点を考慮し、両協会へ会員の推薦を依頼する。

- ① 市有物件の地域性
- ② 市有物件の価値
- ③ 市有物件の有効活用
- ④ 広告媒体の手段と内容

(4) 一般媒介契約の締結

市は、両協会より推薦を受け、会員との間で一般媒介契約を締結する。

⇒ 「市有地売却に係る一般媒介契約書」（様式第2号）

4 一般媒介契約の留意事項

- (1) 一般媒介契約の有効期間は、3ヶ月とする。なお、更新は1回行うことができる。
※更新とは、原則、同媒介業者が同市有地を継続して取り扱う場合をいう。
- (2) 一般媒介契約締結後、新たに市有地を追加する場合は、市と媒介業者との協議の上、変更契約を締結できる。
- (3) 一般媒介契約を締結する際、媒介業者は、市に対し、広告媒体の手段・内容、販売方法等を任意の様式により提出する。
- (4) 購入者を探索するにあたって必要な経費（広告、看板、環境整備調査等）は、媒介業者の負担とする。
- (5) 媒介業者は、売買契約の成立に向けて積極的に努力し、市に対し、適時適切にその進捗を報告するとともに、市も媒介業者との情報共有に努める。
- (6) 購入者より売買の申込みがあったときは、媒介業者は、市に対し、遅延なく、報告する。
- (7) 一般媒介契約終了後、媒介業者は、市に対し、任意の様式により契約期間内の探索過程をまとめた報告書を速やかに提出するとともに、市は、媒介業者に対し、ヒアリングを行う。なお、報告書の作成に係る費用は媒介業者の負担とする。
- (8) 媒介業者の媒介によって市有地の売買の契約が成立したときは、媒介業者は、市に対して、報酬を請求することができる。

なお、一般媒介契約約款第13条に基づき、一般媒介契約の有効期間内又は有効期間の満了後2年以内に、本市が直接、媒介業者の探索によって知った購入者と市有地の売買契約を締結したときは、媒介業者は市に対して、報酬を請求することができる。

ただし、市は購入者から媒介業者の仲介の有無について事情を聴取し、その内容と媒介業者から提出された探索過程の報告書を照合の上、媒介実績を確認する。

- (9) 報酬額については、協定書に基づく以下の基準により、市有地ごとに算定する。
なお、1市有地につき2媒介業者の実績が確認された場合の報酬額は、折半とする。

市有地の売却価格	報酬額の割合
1千万円以下の部分	1,000分の30
1千万円を超え5千万円以下の部分	1,000分の25
5千万円を超える部分	1,000分の20

- (10) 市は、購入者から売買代金の全額が納入され、市から購入者へ市有地の所有権移転登記が完了した後、媒介業者からの請求に基づき、請求のあった日から30日以内に報酬を支払う。
- (11) 媒介業者は購入者に対して、媒介手数料及び媒介業務に要した費用等の一切を請求することはできない。
- (12) 市有地について、市は、媒介業者以外の宅地建物取引業者と媒介契約を締結することはできない。
- (13) 市は、自ら探索した購入者と売買契約を締結することができる。