

分譲地紹介制度のご案内

～中之島「みずほ団地」・三島「はなみずき団地」～

1 紹介制度の概要

長岡地域土地開発公社（以下「公社」といいます。）が分譲している土地について、宅地建物取引業者の方（紹介業者）から紹介していただいたお客様（買受希望者）が、所定の手続きを経て土地をお買い上げいただいた場合に、紹介業者と公社の紹介業務契約に基づき、紹介料をお支払いするものです。

2 対象となる時期

書式等は準備が整いしだい、長岡市のホームページで公表します。

公表するときは、新潟県宅地建物取引業協会長岡支部に連絡します。それまでに土地購入希望があったときは、事前にお問い合わせください。

3 紹介の対象となる土地

- (1) みずほ団地（長岡市中之島） 123 区画
- (2) はなみずき団地（長岡市上岩井） 23 区画

4 紹介料

次の表の左欄の区分に応じて、右欄の各割合を乗じて得た額（1 円未満切捨て）を合計した額とします。

売買代金の区分	割合
200 万円以下の額	100 分の 5.4
200 万円を超え 400 万円以下の額	100 分の 4.32
400 万円を超える額	100 分の 3.24

※ この紹介料は、公社が支払います。そのため、買受希望者に仲介料・手数料を請求しないでください。

「例」 売買代金が 750 万円である場合

200 万円以下の部分 $200 \text{ 万円} \times 5.4 / 100 = 108,000 \text{ 円}$
200 万円を超え 400 万円以下の部分 $200 \text{ 万円} \times 4.32 / 100 = 86,400 \text{ 円}$
400 万円を超える部分 $350 \text{ 万円} \times 3.24 / 100 = 113,400 \text{ 円}$
(合計額) $108,000 \text{ 円} + 86,400 \text{ 円} + 113,400 \text{ 円} = \underline{307,800 \text{ 円}}$

5 紹介業者の採用要件

「採用条件」

宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。以下「宅建業法」といいます。）第 2 条第 3 号に規定する資格を有している者

「欠格条件」

- ・ 紹介申込書提出時において、宅建業法第 65 条の規定による指示又は業務停止の処分を受けた日から 5 年を経過していない者
- ・ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ・ 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（以下「暴力団員」といいます。）若しくは暴力団員と密接な関係を有する者
- ・ 買受希望者又は買受希望者の親会社若しくは子会社
- ・ その他長岡地域土地開発公社理事長が適当でないと認める者

6 分譲地紹介に係る禁止事項

- (1) 買受希望者の情報に関して、虚偽の内容で申込みをすること。
- (2) 申込み辞退等を行わず、同じ土地を別の買受希望者に紹介すること。

7 分譲地紹介の流れ

- (1) 「土地買受申込書」及び「土地買受希望者紹介申込書」の提出
買受希望者から「土地買受申込書」を、宅建業者から「土地買受希望者紹介申込書」を、確認書類を添付したうえで、提出していただきます。公社は、書類等の審査を行い、買受人等の決定を行います。
なお、買受希望者は、1 人（1 社）の宅建業者からの紹介しか受けることができません。
- (2) 「土地買受人の決定」及び「紹介業者の採用決定」
公社は、それぞれに決定通知を送付します。
- (3) 「分譲地紹介業務契約」の締結
紹介業者と公社との間で、分譲地紹介業務契約を締結します。（契約書の収入印紙の貼付は、2 通とも不要です。）この契約だけでは紹介の成立とはなりません。買受希望者が買い受けを辞退した場合も、紹介の成立とはなりません。
- (4) 「土地売買契約」の締結
公社は、買受希望者との間で、土地売買契約を締結します。これにより、分譲地の紹介が成立します。（買受希望者作成分の契約書に、収入印紙の貼付が必要です。）
- (5) 「売買代金の納入」、「紹介料の支払い」
公社は、買受人からの代金納入後、紹介業者に紹介料を支払います。

※ この業務は「紹介」です。「仲介」ではありません。そのため、「土地売買契約時の立会い」及び「重要事項説明書の作成」は、不要です。

8 各団地の状況

(1) みずほ団地（中之島）

ア 建築期限・条件はなし。街づくり協定あり

イ 除雪は道路除雪

ウ 過去の災害及び対応状況

（被害内容）

平成 29 年 7 月 3 日の豪雨により、みずほ団地調整池から排水している中之島川の水位が上がり、団地内道路が浸水したため、床下浸水（1 件）の被害があった。

（修繕内容等）

みずほ団地調整池の底に溜まった汚泥を撤去し、植栽ます及び老朽化した栈橋を撤去し、貯水量を確保した。その後、大雨による被害はない。

(2) はなみずき団地（三島）

ア 建築期限・条件はなし

イ 除雪は道路除雪

ウ 過去の災害及び対応状況

（被害内容）

平成 16 年 7 月 13 日の豪雨により、はなみずき団地の喜芳様駐車場前の交差点付近が冠水した。

（修繕内容等）

平成 16 年度 当該交差点内に排水バイパス管を増設した。

平成 17 年度 排水流末の黒川堤防に、ゲートポンプ 2 基を整備し、黒川の水位が上昇しても団地内に逆流しないように改善した。

平成 27 年度 当該交差点から排水流末のゲートポンプへ排水バイパス管を増設し、排水容量を増やした。

※ 平成 16 年度以降は、大雨による被害はない。

9 その他

(1) 土地売買契約書に貼付する収入印紙は、公社作成分は不要となりますので、買受希望者分のみ負担となります。

(2) 土地売却代金納入後、所有権移転登記の手続きを公社で行いますので、手数料は不要です。登録免許税は、買受人の負担となります。

10 申込方法

買受希望者が、土地買受申込書等を提出するときに、「土地買受希望者紹介申込書」及び「誓約書」に必要書類を添付し、次項記載の提出先に持参し、申し込んでください。郵送による申し込みは、受付ません。

11 提出先

(1) みずほ団地（中之島）

長岡地域土地開発公社 長岡事業所 中之島支所産業建設課
長岡市中之島 788 番地
電話 0258-61-2012
メール nknsn-sangyo@city.nagaoka.lg.jp

(2) はなみずき団地（三島）

長岡地域土地開発公社 長岡事業所 三島支所産業建設課
長岡市上岩井 1261 番地 1
電話 0258-42-2249
メール msm-sangyo@city.nagaoka.lg.jp

12 問合せ先

長岡地域土地開発公社 長岡事業所 庶務部管財課
〒940-0062 新潟県長岡市大手通 2 丁目 6 番地
フェニックス大手イースト 6 階 長岡市財務部管財課内
電話 0258-39-2211・FAX 0258-39-2325