

千歳市市有地売却媒介制度に関するQ & A

【媒介制度について】

Q 1. 「千歳市市有地売却媒介制度」とは？

A 1. 千歳市が媒介業者様に媒介依頼した市有地について、媒介業者様の媒介により当該市有地の購入希望者との土地売買契約が成立し、土地代金が全額納入されたことを確認した後、当該媒介を行った媒介業者様に媒介手数料を支払う制度です。

なお、「千歳市市有地売却媒介制度」は、千歳市独自の媒介制度で、宅建業法上の媒介制度（専属、専任、一般）のどれにも該当しない制度です。

本制度はハウスメーカーに限定せず、宅地建物取引業者を対象に千歳市が手数料（成功報酬）を支払います。そのため、土地売買契約が成立しても契約解除となった場合など、売買代金の完納に至らない場合は、媒介手数料をお支払いできません。

本制度にご協力いただける場合は、媒介協定の締結に向けて協議をさせていただきますので、必要書類をご提出ください。書類による審査を終了後、媒介協定を締結します。

媒介協定の締結後、千歳市から媒介を依頼する市有地について通知いたしますので、通知された市有地について、媒介をお願いいたします。媒介活動を通して顧客を見つけていただき、顧客が購入の意思を固めたら、媒介業者様と千歳市が媒介契約を締結します。媒介契約の締結後、千歳市と顧客が土地売買契約を締結し、顧客が売買代金を完納したことを千歳市が確認したときをもって、媒介は終了となります。媒介の終了後、媒介手数料を媒介業者様にお支払いしますので、千歳市指定の請求書をご提出ください。

なお、媒介協定の締結は1回のみとなりますが、媒介契約は媒介案件毎に、締結させていただきますので、ご注意ください。

【媒介協定について】

Q 2. 媒介協定を締結する際の審査とは、どのようなものか？

A 2. 「千歳市市有地売却媒介制度」の媒介対象者は「宅地建物取引業法の免許を受けている法人」のうち、「千歳市内に本店、支店、営業所その他の営業拠点がある不動産会社及び住宅建設会社等」です。そのため、本制度の媒介の対象者であることを確認する書類として、①宅地建物取引業者免許証の写し、②法人の登記事項証明書（全部事項証明書）、③前年度の市税の納税証明書（市税に滞納のない証明書）の3点の書類を提出していただき確認します。

なお、千歳市内の支店及び営業所に委任する場合は、併せて、本店からの委任状についても提出をお願いすることになります。

Q 3. 媒介協定を締結する際に提出する宅地建物取引業者免許証は、一度だけ提出すればいいのか？

A 3. 本制度では、媒介の対象者は「宅地建物取引業法の免許を受けている法人」と定められているため、5年ごとに、更新された宅地建物取引業者免許証の写しを提出していただきますようお願いいたします。

Q 4. 媒介協定を締結すると千歳市からは、どのような情報が提供されるのか？

A 4. 媒介協定を締結した後、千歳市から媒介業者様に「市有地媒介依頼通知書（第2号様式）」により媒介を依頼する物件について通知します。媒介を依頼した市有地について、顧客や媒介業者様から「住宅地購入仮予約申込書」及び「土地購入申込書」が千歳市に提出された場合、「市有地媒介依頼中断通知書（第4号様式）」により媒介を一時中断する物件について通知します。その後、千歳市と顧客が土地売買契約を締結した場合、「市有地媒介依頼中止通知書（第5号様式）」により媒介を中止する物件について通知します。

なお、顧客が土地購入を取り止めて「市有地売却の媒介契約解除申出書（第6号様式）」または、「市有地売却の媒介申請取下届（第7号様式）」を千歳市に提出した場合は、千歳市は媒介業者様に「市有地媒介依頼再開通知書（第8号様式）」により媒介依頼を再開する物件について通知します。

Q 5. 媒介協定の締結後、媒介の依頼を受けた市有地について、媒介の中断や中止、再開を繰り返すと、媒介の可能な市有地が分からなくなることも考えられるが、ホームページで予約中の区画や媒介契約中の区画がタイムリーに分かるようになっているのか？

A 5. 媒介業者様には、媒介依頼の通知の際に対象となる市有地の一覧表をお渡しします。

媒介の中断や中止、再開を繰り返して分かりにくい区画がありましたら、お問い合わせください。

ホームページ閲覧時は、閲覧するパソコンの設定（キャッシュ）により、最新情報ではなく、過去に閲覧した内容が表示される場合もあります。また、タイムラグが生じることも考えられますので、正確性を確保するために、千歳市にお問い合わせください。

【媒介契約について】

Q 6. 媒介契約は、いつ締結するのか？

A 6. 顧客が購入の意思を固めて、「土地購入申込書の提出予定日」「土地売買契約締結希望日」「土地代金支払予定日」について、顧客と媒介業者様の調整がついた時点で、千歳市と媒介業者様が媒介契約を締結することができます。ただし、土地売買契約の締

結後、契約解除となった場合、契約保証金を返金することはできません（土地売買契約書には、「ローン条項」がありません。）ので、金融機関からの融資を検討されている顧客の場合は、融資審査が確定してから申込書等を提出してください。

銀行融資が確定するまでの間は、「住宅地購入仮予約申込書」を提出していただき、融資審査が確定した時点で、媒介契約を締結することになります。

【住宅地購入仮予約について】

Q 7. 「千歳市市有地売却媒介制度のご案内」に、顧客が購入の意思を固めたときは、「事前に必ず千歳市に確認」と書いてあるが、千歳市の業務時間外でも対応してもらえるのか？

A 7. 「住宅地購入仮予約申込書」に必要事項を記載し、千歳市（0123-42-0554）にFAX送信してください。翌開庁日にFAXを確認した後、千歳市の担当者から媒介業者様に連絡し、媒介契約の締結に向けて、今後の日程などを調整させていただきます。同一区画に対して他の媒介業者様等から「住宅地購入仮予約申込書」がFAX送信されていた場合は、FAX到着時間の早い媒介業者様等を優先してご案内させていただきますので、ご了承ください。

Q 8. 「住宅地購入仮予約申込書」に記載する予約者は、誰になるのか？

A 8. 予約者は、顧客ではなく、媒介業者様となります。なお、予約者として顧客が直接、千歳市に「住宅地購入仮予約申込書」を提出した場合、その後、媒介業者様から連絡をいただきますしても、媒介の対象とはなりませんので、ご注意ください。

Q 9. 「住宅地購入仮予約申込書」の予約期間は、どのくらいか？

A 9. 顧客と建築会社の住宅プランの打ち合わせや金融機関の融資審査期間予約期間等を考慮し、予約期間は、予約日から3か月としております。なお、「住宅地購入仮予約申込書」の提出は、原則、同一区画に対して1回限りとなっておりますので、ご注意ください。

【その他】

Q 10. 千歳市市有地売却媒介制度の対象者が千歳市内の宅地建物取引業者に限られているのはなぜか？

A 10. 本制度は、市民協働の一環として、文京ニュータウンと福住住宅地について、取り入れることとしました。千歳市のことを熟知している市内の宅地建物取引業者様に、千歳市の販売促進活動にご理解とご協力をいただきたいというのが、本制度導入の趣旨です。そのため、本制度の対象者は、千歳市内の宅地建物取引業者様に限らせていただいております。

Q11. 千歳以外の当社支店も本制度を活用できるか？

A11. 本制度の活用は、千歳市と媒介協定を締結した千歳市内の宅地建物取引業者のみとなりますので、御社の千歳以外の他支店様は、本制度を活用することができません。

Q12. 媒介依頼を受けた区画をインターネットサイトの広告に掲載して、顧客を募集することは可能か？

A12. 媒介活動の一環としてインターネットサイトの広告に掲載することは可能ですが、媒介依頼の中断等を反映させた最新の情報を広告に掲載していただきますよう、よろしく願いいたします。

Q13. 媒介活動に必要な書類は提供してもらえるのか？例えば、地積測量図は提供してもらえるのか？

A13. 泉沢向陽台のホームページに土地の寸法が分かる区画図を掲載しておりますので、ご活用ください。また、土地の座標や分譲地のパンフレット類については、用意しておりますので、必要な際には千歳市にお問い合わせください。地積測量図につきましては、法務局で取得願います。

Q14. 宅建業法上、宅地建物取引業者は、仲介手数料を売主と買主の両方に請求することができるが、千歳市の媒介制度も同様と考えて良いか？

A14. 千歳市の媒介制度は、不動産業の媒介や仲介とは違う千歳市独自の制度で、「市有地売却の媒介に関する協定書」第11条第4項に、「乙（媒介業者）は、顧客に対し、当該市有地の媒介に係る一切の手数料、報酬等を請求してはならない。」と定めております。なお、本制度の媒介手数料の率は、宅建業法上の媒介報酬（手数料）額の上限である最大の率を適用しています。

Q15. 媒介の業務範囲は、顧客の紹介だけか？

A15. 本制度の媒介手数料は、売買代金の完納を条件とする成功報酬ですので、顧客が売買代金を完納するまでの間が業務範囲となります。顧客が売買代金を完納するまでの間、ご協力をお願いいたします。

Q16. 媒介手数料が支払われるまで何日くらいかかるのか？

A16. 千歳市が顧客の売買代金の完納を確認後、媒介業者様に連絡をします。千歳市指定の請求書をご提出ください。千歳市に請求書が到着してから媒介業者様の指定口座にお支払いするまでは、通常2週間程度かかります。

Q17. 媒介協定後に代表者や委任者等が変更となった場合は、どのような手続が必要か？

A17. 「市有地売却の媒介に関する協定締結者変更届」の提出が必要です。なお、変更となる内容によって、提出していただく添付書類が異なりますので、まずはご連絡ください。