

千歳市市有地売却媒介制度のご案内

[宅地建物取引業者様用]

千 歳 市

産業振興部産業支援室開発振興課

市有地売却媒介制度の概要について

(1) 対象物件

文京ニュータウン及び福住住宅地の市有地を対象とします。

(2) 対象者（宅地建物取引業者）

- 1 千歳不動産組合（以下「組合」という。）の会員となっている不動産会社及び住宅建設会社等（以下「会員」という。）
- 2 宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第3条第1項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（以下「個別事業者」という。）

(3) 協定の締結

媒介を実施するためには、あらかじめ千歳市と『市有地売却の媒介に関する協定』を締結する必要があります。千歳市内に本店、支店、営業所その他の営業拠点があり、組合に加入していない不動産会社及び住宅建設会社等で、千歳市の市有地売却媒介制度にご協力いただける場合は、ご連絡ください。

審査終了後、「市有地売却の媒介に関する協定書」を取り交わします。

提出書類 ・ 宅地建物取引業免許証の写し

- ・ 法人の登記事項証明書（全部事項証明書）
- ・ 前年度の市税の納税証明書（市税に滞納のない証明書）
- ・ 委任状（千歳市外に本店がある場合のみ）

(4) 制度の内容

千歳市が媒介依頼した市有地について、会員及び個別事業者（以下「媒介業者」という。）の媒介により当該市有地の購入希望者（以下「顧客」という。）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に媒介手数料を支払います。

(5) 媒介手数料の額

- 1 媒介手数料の額は、1物件ごとの土地代金の額を下表に掲げる額により区分したそれぞれの金額に、同表の各区分に定める割合を乗じて得た額の合計した額（1円未満の端数切捨て）とし、消費税及び地方消費税の額を含むものとします。

区 分	割 合
200万円以下の部分	100分の5.5
200万円を超え400万円以下の部分	100分の4.4
400万円を超える部分	100分の3.3

- 2 土地売買契約解除など代金完納に至らないときは、媒介手数料はお支払できません。
- 3 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、報酬を請求できないものとしてします。

【計算例】土地代金が5,000,000円の場合

200万円以下の部分の5.5%	$2,000,000円 \times 5.5\% = 110,000円$
200万円を超え400万円以下の部分の4.4%	$2,000,000円 \times 4.4\% = 88,000円$
400万円を超える部分の3.3%	$1,000,000円 \times 3.3\% = 33,000円$
	<u>～ の合計 231,000円</u>

に1円未満の端数が生じたときは、切り捨てとします。

媒介に係る手続の流れ

1 媒介の開始

媒介の依頼

- 1 媒介依頼の通知 [市 組合・個別事業者]
千歳市と協定を締結した組合及び個別事業者に対し、「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。会員には、組合からその内容が通知されます。
- 2 媒介の開始 [媒介業者]
媒介業者は、1の通知があった後に、依頼された市有地の媒介を行うことができます。
- 3 資料の請求 [媒介業者 市]
媒介依頼物件については、パンフレットや泉沢向陽台ホームページで各区画の辺長などが確認できます。その他必要な資料がある場合はご連絡ください。
また、本制度に関する資料や各種様式については、千歳市のホームページからダウンロードすることができます。
千歳市トップページ左側 [オンラインサービス](#) 申請書ダウンロード
(開発振興課)市有地売却媒介制度様式ダウンロード

媒介依頼の中断又は中止の通知 [市 組合・個別事業者]

千歳市は、媒介を依頼した市有地について、媒介を中断又は中止する必要がある場合は、組合及び個別事業者に対し、「市有地媒介依頼中断通知書（第4号様式）」又は「市有地媒介依頼中止通知書（第9号様式）」により媒介依頼を中断及び中止する物件について通知します。会員には、組合からその内容が通知されます。

2 媒介契約

申込状況の確認 [媒介業者 市]

媒介業者は、顧客が購入意思を固めたときは、当該市有地に媒介契約や仮予約()がされていないか事前に必ず千歳市に確認してください(土・日・祝日は閉庁日のため、翌開庁日をお願いします)。媒介契約や仮予約がされていない場合、媒介契約の締結に向けて調整や事務手続を進めていくこととなります。

()仮予約について

媒介以外の土地売買(個人の直接購入や市外住宅会社経由)や購入を決めるまで時間を要する場合などにおいて、3か月を上限に土地の仮予約ができます。その際は、当該地の媒介を一時的に停止しますので、媒介依頼中断通知でご連絡します。なお、仮予約には「住宅地購入仮予約申込書」の提出が必要となります。

媒介契約の締結 [媒介業者 - 市]

媒介契約の締結に当たっては、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等について、あらかじめ千歳市と確認・調整する必要があります。

これらの調整の後、千歳市と媒介業者との間で『市有地売却の媒介に関する契約』（以下「媒介契約」という。）を締結します。

1 提出書類

市有地売却の媒介に関する契約書（第3号様式） 2通

2 媒介契約の有効期間

媒介契約締結日から顧客が土地代金を全額納入したことが確認できるまで

3 媒介申請

媒介申請書・土地購入申込書の提出 [媒介業者 市]

媒介業者は、媒介契約締結後、速やかに次の書類を提出し、媒介申請等の手続をしてください。なお、媒介業者は、位置、面積、売却価格その他の売却条件等について顧客に説明し、承諾を得た上で手続をしてください。

1 提出書類

・市有地売却の媒介申請書（第5号様式）

・土地購入申込書

（添付書類）顧客の印鑑登録証明書（法人の方は印鑑証明書）

顧客の住民票（法人の方は商業登記簿の全部事項証明書及び定款）

発行後3か月以内のもの

2 提出書類作成上の注意点

提出書類には顧客が記入する欄がありますので、当該欄には必ず顧客が自署押印してください。なお、共有名義の場合は、共有者全員の自署押印が必要となります。

媒介申請書・土地購入申込書の提出後の手続 [市 顧客]

1 分譲決定通知書の送付

市有地売却の可否を審査決定し、顧客に分譲決定通知書を送付します。

2 契約保証金の納入

分譲決定日から20日以内に契約保証金（土地代金の5%）を顧客に納入していただきます。なお、契約保証金の納入日が契約書上の契約日となります。

媒介依頼中断の通知 [市 組合・個別事業者]

媒介申請書及び土地購入申込書の提出があった場合、媒介を一時的に停止するため、千歳市から組合及び個別事業者に対し、「市有地媒介依頼中断通知書（第4号様式）」により媒介依頼を中断する物件について通知します。会員には、組合からその内容が通知されます。

4 土地購入の取止め

土地購入の取止め [媒介業者(顧客) 市]

媒介契約締結後、事情により土地購入を取り止める必要が生じた場合は、次の書類の提出により媒介契約解除の手続を行ってください。提出する書類は、媒介申請書及び土地購入申込書の提出の前後によって異なってきますのでご注意ください。

1 提出書類

[媒介申請書・土地購入申込書提出前に土地購入を取り止める場合]

- ・市有地売却の媒介契約解除申出書(第6号様式)

[媒介申請書・土地購入申込書提出後に土地購入を取り止める場合]

- ・市有地売却の媒介申請取下届(第7号様式)
- ・土地購入申込取下届 顧客が提出

2 提出書類作成上の注意点

提出書類には顧客が記入する欄がありますので、当該欄には必ず顧客が自署押印してください。なお、共有名義の場合は、共有者全員の自署押印が必要となります。

媒介依頼再開の通知 [市 組合・個別事業者]

媒介契約解除申出書又は媒介申請取下届の提出があった場合は、媒介中断となっている当該市有地の媒介を再開するため、千歳市から組合及び個別事業者に対し、「市有地媒介依頼再開通知書(様式第8号)」により媒介依頼を再開する物件について通知します。会員には、組合からその内容が通知されます。

また、仮予約としていた土地が売買契約に至らなかった場合についても、同様に媒介依頼の再開について通知します。

5 売買契約の締結

売買契約の締結 [顧客(媒介業者) - 市]

売買契約は、千歳市指定の「土地売買契約書」により、市と顧客の間で行います。媒介業者は、市及び顧客双方の契約日時の調整を行うと共に、契約締結に立ち会っていただきます。

売買契約締結後、市から顧客に対し、土地代金の残額と納入期限(契約日から6か月以内)及び所有権移転登記に係る必要書類等について通知します。

媒介依頼中止の通知 [市 組合・個別事業者]

千歳市が顧客と土地売買契約を締結した場合は、一時的に媒介中断としている市有地の媒介を正式に中止するため、千歳市から組合及び個別事業者に対し、「市有地媒介依頼中止通知書(様式第9号)」により媒介依頼を中止する物件について通知します。会員には、組合からその内容が通知されます。

6 媒介手数料の請求

媒介契約締結時に千歳市指定の請求書をお渡しします。土地代金の完納が確認できましたら、千歳市から当該媒介業者に連絡しますので、請求書に必要事項を記入し、媒介契約書に押印したものと同一の代表者印を押印の上、提出してください。その後、媒介業者にお支払いします。

なお、媒介手数料の計算方法については、1ページから2ページに掲載しています。

7 媒介契約の解除

千歳市は、媒介業者が次のいずれかに該当する場合には、既に締結している媒介契約を解除することがあります。

- 1 媒介契約の規定に違反したとき。
- 2 千歳市暴力団排除条例に規定する暴力団関係事業者が該当することが判明したとき。
- 3 媒介に関し不正又は不誠実な行為をしたことが判明したとき。

8 留意事項

媒介を行う際、顧客が千歳市暴力団排除条例に規定する暴力団、暴力団員、暴力団関係事業者が該当しないことを必ず確認してください。

千歳市と締結した媒介協定及び媒介契約の内容その他関係書類について十分確認してください。

媒介に関する各手続の連絡先・その他お問合せ先

千歳市産業振興部産業支援室開発振興課 TEL 0123-42-5501

媒介に関する手続の基本的な流れ

- 1 組合及び個別事業者と協定締結
千歳不動産業組合及び組合に属さない市内宅建業者と千歳市の間で「市有地売却の媒介に関する協定」を締結
- 2 媒介依頼 ① - (3ページ)
千歳市から組合及び協定を締結した個別事業者に、売却する市有地について媒介依頼の通知をし、組合は会員にその内容を通知する。
- 3 申込状況等の確認 ② - (3ページ)
媒介業者(組合会員及び個別事業者)は、顧客が土地の購入意思を固めたときは、当該土地に媒介契約や仮予約がなされていないか電話で千歳市に確認する。
- 4 媒介契約締結 ② - (4ページ)
媒介業者と千歳市との間で「市有地売却の媒介に関する契約」を締結する。
- 5 媒介申請書と土地購入申込書の提出 ③ - (4ページ)
媒介業者は、媒介申請書(顧客自署欄あり)と土地購入申込書(顧客自署)を千歳市に提出する。
- 6 売却可否の審査決定と契約保証金の納入 ③ - (4ページ)
千歳市は、購入申込のあった土地の売却可否を審査決定し、分譲決定通知を顧客に送付する。顧客は、分譲決定の日から20日以内に、土地代金の5%を契約保証金として納入する(契約保証金の納入日が土地売買契約書上の契約日)。
- 7 土地売買契約締結 ⑤ - (5ページ)
顧客が契約保証金を納入した後、速やかに千歳市と顧客の間で土地売買契約を締結する(原則として、媒介業者はこれに立ち会うものとする)。
- 8 媒介の完了・媒介手数料の請求 ⑥ (6ページ)
顧客が土地代金を完納し、千歳市がそれを確認でき次第、媒介業者に連絡をする。連絡を受けた媒介業者は、千歳市指定の請求書により、媒介手数料を請求する。
- 9 媒介手数料の支払
千歳市が媒介業者に媒介手数料を支払う。

(参考資料)

千歳市暴力団排除条例(平成26年千歳市条例第1号)

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 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「法」という。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (3) 暴力団の排除 暴力団員による不当な行為を防止し、及びこれにより市民の生活又は事業活動に生じた不当な影響を排除することをいう。
- (4) 暴力団関係事業者 暴力団員が実質的に経営を支配する事業者その他暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者をいう。
- (5) 関係機関 法第32条の3第1項の規定により北海道公安委員会から北海道暴力追放運動推進センターとして指定を受けた者をいう。
- (6) 関係団体 千歳市暴力追放運動推進協議会、千歳防犯協会その他市民の安全かつ平穏な生活の確保を目的とした活動を行う団体をいう。

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)

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 暴力的不法行為等 別表に掲げる罪のうち国家公安委員会規則で定めるものに当たる違法な行為をいう。
- 二 暴力団 その団体の構成員(その団体の構成団体の構成員を含む。)が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。
- 三 指定暴力団 次条の規定により指定された暴力団をいう。
- 四 指定暴力団連合 第四条の規定により指定された暴力団をいう。
- 五 指定暴力団等 指定暴力団又は指定暴力団連合をいう。
- 六 暴力団員 暴力団の構成員をいう。
- 七 暴力的要求行為 第九条の規定に違反する行為をいう。
- 八 準暴力的要求行為 一の指定暴力団等の暴力団員以外の者が当該指定暴力団等又はその第九条に規定する系列上位指定暴力団等の威力を示して同条各号に掲げる行為をすることをいう。