

# 札幌市不動産売却の媒介制度について ご案内

札幌市

財政局管財部管財課 ☎011-211-2235  
<http://www.city.sapporo.jp/kanzai/>

# 札幌市不動産売却の媒介制度の概要について

## 1 制度の概要

### ● 対象物件

札幌市が売却する不動産のうち、媒介を依頼したものを対象とします。  
なお、媒介依頼にあたっては、媒介依頼書により対象物件の一覧を提供します。

### ● 対象業者（媒介業者）

宅地・建物の取引をする下記の業者とします。ただし、札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成25年条例第6号）第7条第1項に規定する暴力団関係事業者を除きます。

- 1 宅地建物取引業免許を有しており、札幌市と「札幌市不動産売却の媒介に関する協定」を締結している団体に所属している不動産業者及び住宅建設業者。
- 2 宅地建物取引業免許を有しており、あらかじめ札幌市と個別に「札幌市不動産売却の媒介に関する協定」を締結している不動産業者及び住宅建設業者。

### ● 内容

上記業者による媒介で顧客が対象物件を購入し、売買代金が納入され、札幌市が確認した後、札幌市から当該業者に媒介報酬（仲介手数料）を支払います。

- 1 媒介報酬の額は、1物件ごとの売買代金の額（当該売買に係る消費税及び地方消費税の額は含まない）を下表区分欄に掲げる額により区分し、それぞれの額に同表割合欄に掲げる割合を乗じて得た額を合計して得た額（千円未満の端数切捨て）とします。
- 2 上記の額には、消費税及び地方消費税の額が含まれるものとします。
- 3 顧客に対しては、媒介に係る一切の報酬を請求できないものとします。

区 分	割 合
5,000万円以下	1,000分の30
5,000万円超1億円以下	1,000分の25
1億円超	1,000分の20

※ 媒介報酬計算例は、5ページに掲載しています。

### ● 協定締結団体

- 1 社団法人 北海道宅地建物取引業協会
- 2 社団法人 全日本不動産協会北海道本部

## 2 協定（様式1）の締結手続

### ● 連絡

次の1～3に該当し、札幌市不動産売却の媒介制度への協力をご検討いただける場合は、連絡してください。（連絡先 管財部管財課利活用担当係 ☎011-211-2235）

- 1 「札幌市不動産売却の媒介に関する協定」を締結していない協会等団体
- 2 既に札幌市と「札幌市不動産売却の媒介に関する協定」を締結している団体以外の団体に所属している業者

### 3 いずれの団体にも所属していない業者

事前に別添の「札幌市不動産売却の媒介に関する協定書」及び「札幌市不動産売却の媒介に関する契約書」(様式4)についても十分に確認してください。

協議及び審査の結果、協定の締結に同意が得られれば、札幌市において協定締結に向けた内部手続に入ります。

## ● 提出書類

- 1 宅地建物取引業者免許証(写) 1通
  - 2 法人の登記事項証明書(履歴事項証明書又は現在事項証明書) 1通
  - 3 担当者の名刺等連絡先が記載されたもの
- ※ 団体の場合、1, 2は、必要ありません。

## ● 審査

協定締結に係る審査等のため、申し出から協定締結まで2週間程度を要します。

## ● 協定締結

審査終了後、「札幌市不動産売却の媒介に関する協定書」を取り交わします。

## ● 協定の解除

次の場合、協定を解除することがあります。

- 1 協定に基づく媒介に関し不正又は不誠実な行為をしたとき
- 2 双方が協議し、協定に基づく媒介の履行の必要がなくなったと判断したとき

## 媒介制度の手続の流れ

### 1 媒介の開始

#### ● 媒介依頼

- 1 媒介依頼の通知(様式2)の送付  
札幌市から協定締結者へ、媒介を依頼する不動産の情報を記載した通知文を送付します。
- 2 会員への周知  
協定締結者が協会等団体の場合、札幌市からの媒介依頼の内容を、文書や掲示等の方法で所属会員に周知してください。
- 3 媒介の開始  
媒介業者は、媒介依頼の内容を把握次第、対象となっている不動産について媒介を行うことができます。
- 4 資料の請求  
媒介業者は、不動産及びその売却条件等に関する資料を直接電話等により各物件の取扱部局(連絡先は、媒介依頼通知文、ホームページに掲載)に請求することができます。ただし、札幌市のホームページからダウンロードすることにより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。  
(URL <http://www.city.sapporo.jp/kanzai/uriharai/baikai/>)

#### ● 媒介依頼の中止

- 1 媒介依頼の中止通知（様式3）の送付  
札幌市が媒介依頼を中止する必要がある場合は、速やかに札幌市から協定締結者へ媒介依頼を中止する不動産について通知文を送付します。
- 2 会員への周知  
協定締結者が協会等団体の場合、札幌市からの媒介依頼中止の内容を、文書や掲示等の方法で会員に周知してください。

## 2 媒介契約

### ● 媒介契約締結の事前調整

- 1 申込状況の確認  
不動産を紹介した顧客が購入の意思決定をした段階で、媒介業者から各取扱部局に電話連絡し、当該不動産に予約・申込等が入っていないかどうかを確認してください。
- 2 日程調整  
先約がなければ、媒介契約締結日の日程調整等を行います。

### ● 札幌市不動産売却の媒介に関する契約（様式4）の締結

- 1 提出書類  
宅地建物取引業者免許証(写)1通が必要です。なお、収入印紙は不要です。
- 2 媒介契約の有効期間  
原則として媒介契約には、札幌市の都合により、有効期限を設定します。
- 3 媒介契約の効力  
媒介契約締結後、媒介申請書及び不動産売却の申込書等が提出されるまでの間は、当該不動産を予約扱いとしますが、速やかに媒介申請書等の提出がない場合は、媒介契約を解除することがあります。

## 3 媒介申請

### ● 札幌市不動産売却の媒介申請書（様式5）の提出

顧客が正式に土地の購入にかかる申込をするときには、媒介申請の手続が必要となります。

なお、各物件の売買契約期限、売買代金納付期限等の条件、当該不動産の現況等について顧客に確認してもらったうえで手続きをしてください。

- 1 提出書類
  - (1) 札幌市不動産売却の媒介申請書
  - (2) 不動産売却の申込書等
  - (3) その他札幌市が指示する必要書類

※ (2)、(3)については、各不動産の取扱部局により、様式、必要書類が異なりますので、ホームページ、配布資料で確認するか、または、取扱部局にお問い合わせください。
- 2 媒介申請書記入上の注意点
  - (1) 申込者欄等の自署  
必ず申込者本人の自署押印としてください。共有の場合は共有者全員の氏名の自署押印が必要となります。

(2) 印鑑の統一

申込者等が媒介申請書及び不動産売却の申込書等に押印する印鑑は、同一のものとしてください。なお、印鑑登録印の要否は、取扱部局により異なります。

(3) 媒介報酬

札幌市不動産売却の媒介では、顧客には媒介報酬を請求できませんので留意してください。

● **媒介申請書・不動産売却の申込書提出後の手続**

札幌市不動産売却の媒介申請書及び不動産売却の申込書等を受理した後、札幌市から申込者本人に契約手続き等について説明します。

なお、契約の締結時には媒介業者が立ち会うことになっていますが、やむを得ない事情がある場合は、契約者の都合を優先して本人のみでの契約締結も可能です。

**4 媒介申請の取り下げ**

● **札幌市不動産売却の媒介申請取下届（様式6）の提出**

媒介申請提出後、事情により申請を取り下げる必要が生じた場合は、取下届等の提出が必要となります。

1 提出書類

- (1) 札幌市不動産売却の媒介申請取下届
- (2) 不動産売却の申込取消届等

2 媒介申請取下届記入上の注意点

(1) 申込者欄等の自署

必ず申込者本人の自署押印としてください。共有の場合は共有者全員の氏名の自署押印が必要となります。

(2) 印鑑の統一

申込者等が媒介申請取下届及び申込取消届等に押印する印鑑は、同一のものとしてください。なお、印鑑登録印の要否は、取扱部局により、異なります。

**5 売買契約の締結**

● **契約日時の調整が終わり次第、契約手続に入ります。**

契約日時等は取扱部局と調整することとなります。契約締結以降の手続き、スケジュール等については、ホームページ、配布資料で確認するか、または、取扱部局にお問い合わせください。

**6 媒介報酬**

● **媒介報酬の支払時期**

売買代金が納入されたことを札幌市が確認した時点で、支払いが可能になります。

● **媒介報酬請求手続**

媒介契約締結時に札幌市所定の請求書等をお渡しします。上記確認が終了次第、札幌市から電話連絡しますので、請求書及び媒介終了通知文（様式7）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うえ、取扱部局に

提出してください。

提出から3週間程度で指定された銀行等の口座に振り込みます。

### ● 媒介報酬の金額

この制度に基づく媒介報酬の金額は、1頁に記載のとおりです。次の例を参考としてください。

#### 1 媒介報酬の総額

例1 売買価格が7,550,000円の場合

$$7,550,000 \text{ 円} \times 3\% = \underline{226,500 \text{ 円}}$$

$$1,000 \text{ 円未満の端数を切り捨て} \rightarrow \underline{226,000 \text{ 円}}$$

例2 売買価格が135,790,000円の場合

$$50,000,000 \text{ 円} \times 3\% = 1,500,000 \text{ 円}$$

$$50,000,000 \text{ 円} \times 2.5\% = 1,250,000 \text{ 円}$$

$$35,790,000 \text{ 円} \times 2\% = 715,800 \text{ 円}$$

$$\underline{\text{合計 } 3,465,800 \text{ 円}}$$

$$1,000 \text{ 円未満の端数を切り捨て} \rightarrow \underline{3,465,000 \text{ 円}}$$

#### 2 媒介報酬に係る消費税額

上記の総額に含まれているものとみなします。

## 7 その他

### ● 問い合わせ先

その他詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

札幌市財政局管財部管財課利活用担当係 ☎011-211-2235