

宅地建物取引業者様用

那須塩原市不動産売却の媒介制度について 〔ご案内〕



那須塩原市

那須塩原市

人と自然が
ふれあうやすらぎのまち
那須塩原

媒介制度の概要

○ 対象物件

那須塩原市が売却する不動産のうち、不動産売却の媒介(以下「媒介」という。)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、「不動産売却の媒介依頼書」により対象となる不動産の一覧を提供します。

○ 対象者(宅地建物取引業者)

宅地建物の取引をする下記の業者とします。

- ・ 宅地建物取引業免許を有しており、那須塩原市と「那須塩原市不動産売却の媒介に関する協定書」を締結している団体(以下「団体」という)の会員(以下「団体の会員」という。)となっている不動産会社及び住宅建設会社など

[現在、協定を締結している団体]

- 1 社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
- 2 社団法人 全日本不動産協会栃木県本部

○ 制度の内容

媒介依頼した不動産について、団体の会員の媒介により当該不動産の購入希望者(以下「購入希望者」という。)と不動産売買契約が成立し、不動産売買代金が納入され、所有権移転登記が終了したときに、那須塩原市から媒介した団体の会員に対して媒介報酬を支払います。したがって、不動産売買契約が解除になった場合など媒介が完了しないときは、支払いできません。

○ 媒介報酬の額

- 1 媒介報酬の額は、不動産売買価格に3%を乗じて得た金額(千円未満の端数切捨て)とします。
- 2 上記の額に、別途消費税及び地方消費税に相当する額を加算します。
- 3 購入希望者及び媒介により不動産を購入した者に対しては、媒介に係る一切の報酬を請求できないものとします。

[※ 媒介報酬の計算例は、5ページに掲載しています。]

媒介制度の手続き(流れ)

1 媒介の開始

○ 媒介依頼の通知

1 媒介依頼書の送付〔那須塩原市⇒団体〕

那須塩原市から団体へ、媒介依頼する不動産の一覧等を記載した「不動産売却の媒介依頼書」を送付します。

2 団体の会員への周知〔団体⇒団体の会員〕

団体は、那須塩原市からの「不動産売却の媒介依頼書」の内容を、文書や掲示等の方法で所属する団体の会員に周知してください。

3 媒介の開始〔団体の会員〕

団体の会員は、上記1の送付があった後、「不動産売却の媒介依頼書」に記載のある不動産について媒介を行うことができます。

ただし、「不動産売却の媒介依頼書」に記載された依頼期間の経過後は、那須塩原市から改めて「不動産売却の媒介依頼書」の送付があるまで媒介できませんのでご注意ください。

4 資料の請求〔団体の会員⇒那須塩原市〕

団体の会員は、不動産及び売却条件等に関する資料を那須塩原市の各不動産担当課(以下「各担当課」という。)に請求することができます。(連絡先は、媒介依頼書及び那須塩原市ホームページに記載)

ただし、那須塩原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.nasushiobara.lg.jp/index.html>

○ 媒介依頼の中断・中止

1 媒介依頼の中断・中止通知書の送付〔那須塩原市⇒団体〕

媒介依頼を中断又は中止する必要が生じた場合は、速やかに那須塩原市から団体へ、媒介依頼を中止する不動産について「不動産売却の媒介依頼の中断及び中止通知書」を送付します。

2 団体の会員への周知〔団体⇒団体の会員〕

団体は、那須塩原市からの媒介依頼の中断又は中止の内容を、文書や掲示等の方法で所属する団体の会員に周知してください。

2 媒介契約

○ 申込状況の確認〔団体の会員⇒那須塩原市〕

団体の会員は、購入希望者を見つけたときは、各担当課に希望する不動産が売却中のままかどうか確認してください。

なお、電話、ファックス、メール等による予約はできませんので、ご注意ください。

○ 媒介契約の締結〔団体の会員⇒那須塩原市〕

団体の会員が媒介を行おうとする場合には、那須塩原市と団体の会員とはあらかじめ「那須塩原市不動産売却の媒介に関する契約」(以下「媒介契約」という。)を締結することになります。次の書類をご持参のうえ、直接、各担当課の窓口にお越しください。

1 提出書類

(1)那須塩原市不動産売却の媒介に関する契約書(別記様式第4号) 2通

(2)宅地建物取引業者免許証(写) 1通

2 媒介契約の有効期間

契約締結日から所有権移転登記が終了するまで

3 媒介契約に伴う手続き

媒介契約締結と同時に媒介申請の手続きが必要となります。

媒介申請については、次項 **3** 媒介申請を参照してください。

3 媒介申請

○ 媒介申請書・売買申込書等の提出〔団体の会員⇒那須塩原市〕

上記媒介契約を締結した団体の会員(以下「媒介会員」という。)は、次の書類を各担当課の窓口へ直接提出するとともに、受付承認を受けてください。

なお、媒介会員は、各不動産の位置、面積、売却価格、重要事項説明書に記載されている事項、その他の売却条件等について購入希望者に説明し、承諾を得たうえで手続きをしてください。

1 提出書類

(1)不動産売却の媒介申請書(別記様式第5号)

(2)不動産売買の申込書(別記様式第6号)又は各担当課が指定する書類

2 提出書類作成上の注意点

(1)「1 提出書類」(2)は、購入希望者が自署してください。

(2)「1 提出書類」(2)の様式等は、各担当課にお問い合わせください。

○ 媒介申請書・売買申込書等の提出後の手続き

- 1 不動産売却の決定〔那須塩原市⇒購入希望者、媒介会員〕
那須塩原市は不動産売却の可否を審査決定し、その結果を購入希望者及び媒介会員に通知します。
- 2 契約手続き等の説明〔那須塩原市⇒購入希望者、媒介会員〕
売却決定後、那須塩原市から購入希望者本人に契約手続き等について説明します。説明のとき、不動産売買契約を締結するときは、媒介会員に立ち会っていただく場合があります。

4 媒介申請の取り下げ

○ 媒介申請取下書の提出〔購入希望者、媒介会員⇒那須塩原市〕

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、次の書類を各担当課の窓口に直接提出するとともに、受付承認を受けてください。

- 1 提出書類
 - ・不動産売却の媒介申請取下書(別記様式第7号)
 - ・不動産売買の申込取下書(別記様式第8号)又は各担当課が指定する書類
- 2 提出書類作成上の注意点
 - (1)「1 提出書類」(2)は、購入希望者が自署してください。
 - (2)「1 提出書類」(2)の様式等は、各担当課にお問い合わせください。

5 売買契約の締結

○ 不動産売買契約の締結〔購入希望者、媒介会員⇄那須塩原市〕

不動産売買契約の締結は、那須塩原市と購入希望者とで行いますが、媒介会員は那須塩原市及び購入希望者双方の契約日時の調整をお願いします。契約日時の調整が終わり次第、契約手続きに入ります。

不動産売買契約の締結及び契約後の手続き、スケジュール等については、各担当課にお問合せください。

6 媒介報酬

○ 媒介報酬の支払時期

那須塩原市に不動産売買代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した時点で、媒介報酬の支払いが可能となります。したがって、不動産売買代金が納入されな

いなど、媒介が終了しなかった場合や中断・中止された場合は媒介報酬の支払いは行いません。

○ 媒介報酬請求手続き〔媒介会員⇒市〕

媒介報酬は、媒介の完了後、媒介会員の請求に基づき支払うものとします。

不動産売買代金が全納され、所有権移転登記が終了した時点で、那須塩原市から媒介会員に連絡いたしますので、次の書類を担当課に提出してください。

1 提出書類

- ・ 不動産売却の媒介完了報告書(別記様式第10号)
- ・ 不動産売却の媒介報酬請求書(別記様式第11号)

○ 媒介報酬の計算例

媒介報酬の額の計算方法は、1ページに記載のとおりです。

具体的な計算は、次の例を参考にしてください。

〔媒介報酬の額の計算例〕

(例)不動産売買価格が8,150,000円の場合

$$8,150,000円 \times 3\% = 244,500円$$

$$1,000円未満の端数を切り捨て \rightarrow 244,000円$$

$$\text{消費税及び地方消費税}(244,000円 \times 10\% = 24,400円) \text{を加算}$$

$$\Rightarrow 244,000円 + 24,400円 = \underline{268,400円}$$

7 媒介契約の解除

○ 媒介契約の解除〔那須塩原市⇒媒介会員〕

那須塩原市は、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できることとします。

- 1 媒介会員が、契約に違反したとき。
- 1 媒介会員が、媒介業務を誠実に遂行しないとき。
- 2 媒介会員が、媒介契約に係る重要事項を故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実なことを告げたとき。
- 3 媒介会員が、宅地建物取引業に関して不正又は不誠実な行為をしたとき。
- 4 媒介会員が、媒介契約に定める義務を履行しないとき。

- 5 媒介会員が、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)に定める指定暴力団若しくは指定暴力団連合であるとき、又は媒介会員の代表若しくはこれに準じる者がその構成員であるとき。
- 6 その他の事情により媒介が不要になったとき。

○ **媒介契約の解除の通知**〔那須塩原市⇒媒介会員〕

那須塩原市は媒介契約を解除する場合は、速やかにその旨を媒介会員に通知します。

また、媒介契約が解除された場合には、媒介会員はこれに係る報酬及び経費の請求をすることはできません。

8 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。

〔関谷地区分譲宅地、那須塩原駅西口地区分譲宅地、西那須野地区分譲宅地〕

那須塩原市建設部都市計画課都市計画係 TEL0287-62-7159

■ 不動産売却の媒介制度の主な手続きの流れ

(1 団体と協定締結)

宅地建物取引業者を会員とする団体と市が「不動産売却の媒介に関する協定」を締結



(2 媒介依頼→媒介開始)

市は、団体に、売却する不動産について媒介を依頼し、団体は会員の宅地建物取引業者(団体の会員)に周知



(3 媒介契約締結)

団体の会員は、購入希望者を見つけたら、市と「不動産売却の媒介に関する契約」を締結(契約締結後の団体の会員=媒介会員)



(4 購入の申込み)

媒介会員は、購入希望者に不動産の条件等を説明し、承諾を得て、媒介申請書と購入希望者自署の不動産売買申込書等を提出



(5 売却可否の審査決定)

市は、売却の可否を審査・決定し、購入希望者と媒介会員に通知



(6 不動産売買契約の締結)

市と購入希望者が「不動産売買契約」を締結(媒介会員は立会い)した後、購入希望者が売買代金を納入



(7 媒介の完了)

市が売買代金の全納と登記の終了を確認し、媒介会員に連絡



(8 媒介報酬の請求)

媒介会員は、市に媒介報酬の支払いを請求



(9 媒介報酬の支払い)

市は、媒介会員に媒介報酬を支払