

柏市大室東地区
市有地売却媒介制度について

令和2年1月

柏市都市部北部整備課

【目次】

市有地売却媒介制度の概要	
1 制度の概要	・・・ 2
2 対象物件	・・・ 2
3 媒介協定締結団体	・・・ 2
4 媒介手数料の額	・・・ 2
5 媒介制度の手順	・・・ 3
6 問い合わせ先	・・・ 5

《資料》

別紙 1 市有地売却媒介協定書	・・・ 6
別紙 2 市有地売却媒介業務運営規則	・・・ 10
様式 1 市有地売却媒介依頼書	・・・ 12
様式 2 市有地売却媒介契約書	・・・ 13
様式 3 市有地売却媒介申請書	・・・ 15
様式 4 市有地買受申請書	・・・ 16
様式 5 市有地売却媒介申請取下書	・・・ 17
様式 6 市有地買受申請取下書	・・・ 18
様式 7 市有地売却媒介報酬請求書	・・・ 19

「市有地売却媒介制度の概要」

1 制度の概要

柏市が、大室東地区内の市有地売却にあたり、あらかじめ市と媒介に関する協定を締結した宅地建物取引業団体（以下団体）に土地売買の媒介を依頼し、所属する宅地建物取引業者の媒介により売買契約が成立した際には市が媒介業者に対し媒介手数料を支払うものです。

2 対象物件

大室東地区に存する市有地のうち、市からの媒介依頼のあったものを対象とします。

3 媒介協定締結団体

一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会

4 媒介手数料の額

土地代金	手数料の割合
200万円以下	100分の5
200万円超400万円以下	100分の4
400万円超5,000万円以下	100分の3
5,000万円超	100分の2

- ・媒介報酬の額は、物件ごとの市有地売却価格を上記の表の左欄に掲げる金額の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額（千円未満の端数は切捨て）とします。
- ・消費税及び地方消費税の課税業者にあつては、消費税法等に基づき上記額に加算するものとします。
- ・土地代金の全額納入及び登記完了確認後に支払います。
- ・媒介業者の買主からの報酬、手数料の請求はできないものとします。

5 媒介制度の手順

① 柏市と団体が媒介に関する協定を締結



② 市が団体へ媒介依頼，団体は会員へ媒介依頼内容を周知



③ 媒介業者が購入希望者を確認

市と会員媒介業者による媒介契約締結，媒介業者は媒介申請書と購入希望者からの買受申請書を市へ提出



④ 市と買主が売買契約締結，売買代金納入



⑤ 市が売買代金納入及び登記申請書に添付する書面の提出を確認後，所有権移転登記（嘱託登記）



⑥ 所有権移転登記完了後，媒介業者は，市へ媒介手数料の支払いを請求



⑦ 市が媒介業者へ媒介手数料を支払い

- ① 市有地売却の媒介に関する協定の締結
別紙 1 「市有地売却媒介業務協定書」
別紙 2 「市有地売却媒介業務運営規則」

② 市有地売却の媒介依頼等

様式第 1 号「市有地売却媒介依頼書」にて市が団体に媒介を依頼した後，団体は所属会員へ情報を周知することにより媒介を開始します。

市が媒介を中止等する場合には速やかに団体へ通知をするものとし，団体はその旨所属会員へ周知してください。

③ 媒介契約の締結

買受希望者の購入意思を確認した場合には，市に対し事前に購入目的（利活用内容）の連絡及び対象物件に先約が無いことを確認してください。

契約は，様式第 2 号「市有地売却媒介契約書」により行い，様式第 3 号「市有地売却媒介申請書」及び様式第 4 号「市有地売却買受申請書」（買受希望者から入手）を添付してください。

媒介契約は締結後 90 日以内に市と買受希望者との間で売買契約が締結されなかった場合には失効します。

* 「市有地売却買受申請書」は買受希望者本人の自署押印とし，以下の書類を添付してください。

- ・ 市民税納税証明書
- ・ 住民票（法人の場合は法人登記簿謄本）
- ・ その他柏市が指定する書類

買受申請受理後に市から買受希望者への売買契約手続きに関する説明を行うにあたり，必要な協力を行ってください。

④ 売買契約の締結

市と買受希望者とが行う売買契約の締結日時について、双方の調整を行ってください。

⑤ 媒介報酬の支払い要件及び時期

売買代金の完納及び登記申請書に添付する書面の提出が確認され、市による所有権移転嘱託登記が終了した時点で支払いが可能となります。

⑥ 媒介報酬の請求

媒介報酬は、当該媒介業者の請求に基づき様式第7号「市有地売却媒介報酬請求書」により行うものとします。

⑦ 媒介報酬の支払い

所有権移転登記の完了後、柏市から連絡を受けた当該業者は上記請求書に必要事項を記入し契約書に押印したものと同一の代表者印を押印のうえ提出してください。請求書の提出後30日以内に支払います。

6 問い合わせ先

柏市都市部北部整備課

〒277-8505

柏市柏五丁目10番1号

T E L 04-7167-1249

F A X 04-7167-2266

市有地売却媒介協定書

柏市（以下「甲」という。）と〇〇〇（以下「乙」という。）は甲の所有地（以下「市有地」という。）売却の媒介に関し、以下のとおり協定を締結する。

（総則）

第1条 甲及び乙は、各々の社会的使命を踏まえ、かつ双方の信義、誠実の原則に鑑み、この協定に基づく市有地売却の媒介に関し提携、協力することにより、市有地売却の適正かつ円滑な推進と宅地建物取引業の健全な発展に資するものとする。また、業務の執行にあたっては媒介における社会的信頼及び節度ある規律の確立と取引の信頼性及び安全性の確保につとめるものとする。

（用語の定義）

第2条 この協定において、「媒介」とは、乙に属する宅地建物取引業者（以下「媒介業者」という。）が、甲に対し売却地の買受希望者を紹介することをいう。

（媒介の開始及び終了）

第3条 甲は、市有地売却の媒介を依頼するときは、当該市有地の売却価格等の売却条件を付した別に定める書類を乙に提出するものとする。

2 媒介業務は、甲と買受希望者の間にて売買契約が成立し売買代金が納付され所有権移転登記が完了したときに終了する。

3 甲は、媒介を中止する必要があると認めたときはいつでも乙にその旨を通知することができる。

4 乙は、前項に規定する通知があったときは、会員である媒介業者にその旨を通知する。

（媒介契約の締結）

第4条 媒介業者が甲に対し購入者の紹介を行おうとする場合には、甲と媒介業者とはあらかじめ市有地売却の媒

介に関する契約（以下「媒介契約」という。）を締結するものとする。また、甲は当該契約締結後、その結果を乙に連絡するものとする。

2 前項の契約をするときには、媒介業者は別に定める買受希望者からの買受申請書及び媒介申請書を甲に提出するものとする。

3 媒介業者は、前項の市有地売却の媒介申請書の提出後において、その媒介を中止する場合は、甲に連絡するとともに、別に定める市有地売却の媒介申請取下書及び市有地買受申請取下書を甲に提出するものとする。

（土地売買契約の締結）

第5条 甲と買受希望者とが行う市有地売買契約にあたり媒介業者は当該売買契約の締結に係る双方の契約準備に協力するとともに、契約締結に際し立ち会うものとする。

（媒介報酬の額）

第6条 市有地売却の媒介に係る報酬（以下「媒介報酬」という。）の額は、市有地の売却価格を次の表の左欄に掲げる金額に区分し、それぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額（1,000円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てた金額）とする。

土地代金	割合
200万円以下	100分の5
200万円超400万円以下	100分の4
400万円超5,000万円以下	100分の3
5,000万円超	100分の2

（注）消費税及び地方消費税の課税業者にあつては、消費税に相当する額を別途加算するものとする。

（申込者に対する媒介報酬の請求の禁止）

第7条 媒介業者は、申込者に対し媒介報酬を請求することができないものとする。

(媒介契約の解除)

第8条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、第4条に規定する媒介契約を解除することができる。

- (1) 媒介業者が、市有地売却の媒介について、信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。
- (2) 媒介業者が、媒介契約に係る重要な事項について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る行為をしたとき。
- (3) 媒介業者が、宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき。
- (4) 媒介業者が、媒介契約の履行をしないとき。
- (5) その他の事情により市有地売却の媒介が不要になったとき。

2 甲は、前項の規定により媒介契約を解除する場合は、速やかにその旨を媒介業者に通知しなければならない。

3 本条第1項各号の規定により媒介契約が解除された場合において、媒介業者はこれに係る報酬及び費用償還の請求をすることができない。

(苦情紛争の処理)

第9条 この協定に基づく業務に関して苦情又は紛争が発生した場合は、甲及び乙が協議した上で、乙の責任において処理するものとする。

(業務運営規則)

第10条 甲は、この協定に基づく業務を適正かつ円滑に遂行するため、業務運営規則を定めるものとする。

2 前項の業務運営規則は、甲及び乙が協議して定めるものとし、これを変更する場合も同様とする。

(協定の解除)

第11条 甲は、乙がこの協定に基づく業務に関し不正又は不誠実な行為をしたときは、この協定を解除することができる。

2 甲又は乙は、この協定に基づく業務の履行の必要が

なくなつたと判断したときは，双方協議の上，この協定を解除するものとする。

(経費の負担)

第12条 この協定に基づき乙が行う行為に要する経費は，乙の負担とする。

(有効期間)

第13条 この協定の有効期間は，この協定を締結した日から令和〇年〇月〇〇日までとする。ただし，その満了する日の30日前までに甲又は乙から特段の意思表示がない場合は，その満了する日からさらに1年延長するものとし，以後同様とする。

(管轄裁判所)

第14条 この協定に関して訴訟等が生じた場合は，甲の所在地を管轄する裁判所を第1審の裁判所とする。

(協議事項)

第15条 この協定に疑義が生じたとき，又はこの協定に定めのない事項については，甲及び乙が協議して定めるものとする。

この協定の締結を証するため，協定書2通を作成し，甲及び乙が記名押印をして，各1通を保有するものとする。

令和〇年〇〇月〇〇日

甲 千葉県柏市柏五丁目10番1号
柏市
柏市長 秋山浩保

乙

市有地売却媒介業務運営規則

柏市（以下「甲」という。）と〇〇〇（以下「乙」という。）が締結した市有地売却媒介協定書（以下「協定書」という。）第10条第1項の規定に基づき、以下のとおり業務運営規則（以下「運営規則」という。）を定める。

（目的）

第1条 この運営規則は、協定書第10条第1項の規定に基づき媒介業務の適正かつ円滑な遂行に資するため市有地売却の媒介に関して必要な事項を定めるものとする。

（媒介の依頼）

第2条 甲は、協定書第3条第1項に規定する市有地売却の媒介を依頼するときは、市有地売却媒介依頼書（様式第1号）を乙に提出するものとする。

（媒介契約書）

第3条 協定書第4条第1項に規定する媒介契約は、市有地売却媒介契約書（様式第2号）により行う。

契約に際し、媒介業者は市有地売却媒介申請書（様式第3号）及び買受希望者からの市有地買受申請書（様式第4号）を甲に提出するものとする。

2 協定書第4条第3項の規定により媒介を中止する場合には市有地売却媒介申請取下書（様式第5号）及び市有地買受申請取下書（様式第6号）を甲に提出するものとする。

（媒介報酬の請求）

第4条 協定書第6条第1項に規定する報酬を請求するときは、市有地売却媒介報酬請求書（様式第7号）により行う。

（媒介契約の失効）

第5条 媒介契約は、原則として媒介契約締結後、90日以内に協定書第5条の売買契約が締結されなかった場合

には失効するものとする。

この業務運営規則を定めたことを証するため、本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印をして、各1通を保有するものとする。

令和〇年〇〇月〇〇日

甲 千葉県柏市柏五丁目10番1号
柏市
柏市長 秋山浩保

乙

様式第1号

令和 年 月 日

一般社団法人

千葉県宅地建物取引業協会 様

柏市長 秋山 浩保

市有地売却媒介依頼書

下記の市有地売却の媒介について、市有地売却媒介協定書第3条第1項の規定により依頼します。

記

1 媒介依頼市有地

所在	地目	地積 (m ²)	売却価額 (円)

2 媒介依頼期間

年 月 日 ~ 年 月 日

3 添付書類

- ・ 位置図
- ・ 物件調書

様式第 2 号

市有地売却媒介契約書

柏市長 (以下「甲」という。)と (以下「丙」という。)とは、市有地売却媒介協定書 (以下「協定書」という。) 第 4 条の規定に基づき、次のとおり市有地売却の媒介に関する契約を締結する。

(総則)

第 1 条 甲及び丙は、双方の信義、誠実の原則に基づき、市有地売却の適正かつ円滑な推進に資するものとする。

(契約の趣旨)

第 2 条 丙は、末尾記載の土地 (以下「市有地」という。) を甲が売却するにあたり、市有地の買受を希望する者と甲との売買契約の媒介を行うものとする。

(業務の内容及び媒介報酬の支払い)

第 3 条 丙は、末尾記載の市有地について、甲が売買契約を締結することができるよう買受希望者との媒介を行い、次の書類を甲に提出するものとする。

(1) 市有地売却媒介申請書 (様式第 3 号)

(2) 市有地買受申請書 (様式第 4 号)

(3) その他甲が指示する書類

2 丙は前条に定める書類の提出後においてその媒介を中止する場合は、直ちに甲に連絡すると共に、市有地売却媒介申請取下書 (様式第 5 号) 及び市有地買受申請取下書 (様式第 6 号) を提出するものとする。

3 甲は、売買代金が全額納付され所有権移転登記が完了した後、丙からの請求に基づき、請求書を受理した日から 30 日以内に媒介報酬を支払うものとする。

(媒介報酬の額)

第 4 条 前条第 3 項の媒介報酬の額は、協定書第 6 条の規定により算出した額とする。

(申込者への報酬請求の禁止)

第 5 条 丙は、申込者に対し媒介報酬を請求することができないものとする。

(甲の解除権)

第 6 条 甲は、協定書第 8 条第 1 項に掲げる各号のいずれかに該当する場合には、この契約を解除することができる。

(苦情紛争の処理)

第 7 条 丙は、甲に対し市有地売却の媒介を行うにあたり、第三者との間に苦情又は紛争が発生した場合は、丙の責任において処理するものとする。

(個人情報保護)

第8条 丙は、個人情報を収集するにあたっては、当該個人情報を取り扱う事務の利用の目的（以下「利用目的」という。）を明確にし、当該利用目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

2 丙は、法令等に基づく場合を除き、利用目的以外の目的のために収集した個人情報を自ら利用し、又は提供してはならない。

3 丙は、本業務の実施にあたり知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。

(契約の失効)

第9条 この契約は、この契約を締結した日から90日以内に売買契約が締結されない場合には失効するものとする。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めるときは、これを延長することができる。

(費用負担)

第10条 この契約の締結に要する費用は、丙の負担とする。

(損害賠償)

第11条 丙は、協定書及びこの契約に定める義務を履行しないため、又は第9条の規定により契約が失効となったために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償するものとする。

(協議事項)

第12条 この契約に疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲及び丙が協議して定めるものとする。

この契約の締結を証するため、契約書を2通作成し、甲及び丙が記名押印をして、各自1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 柏市柏五丁目10番1号
柏市長 秋山浩保

Ⓜ

丙

Ⓜ

市有地の表示

所在地	地目	地積 (㎡)	売却価格 (円)

様式第3号

令和 年 月 日

柏市長 秋山 浩保 様

住所

団体所属会員業者名

代表者名

印

市有地売却媒介申請書

下記の市有地売却の媒介について、市有地売却媒介協定書第4条第2項の規定により申請します。

記

1 媒介申請市有地

	所在	地目	地積 (m ²)	売却価額 (円)

2 市有地買受希望者

住所

氏名

電話番号

様式第4号

令和 年 月 日

柏市長 秋山 浩保 様

住所

氏名

印

電話番号

市有地買受申請書

下記の市有地について、払い下げを希望しますので市有地売却媒介協定書第4条第2項の規定により申請いたします。

記

1 買受希望市有地

所在	地目	地積 (m ²)	売却価額 (円)

2 添付書類

(1) 市民税納税証明書

(直近の2ヵ年分又は未納が無いことの証明書)

(2) 住民票謄本 (法人の場合は法人登記簿謄本)

様式第5号

令和 年 月 日

柏市長 秋山 浩保 様

住所

団体所属会員業者名

代表者名 印

市有地売却媒介申請取下書

年 月 日付けで申請した下記の市有地売却の媒介について、取り下げたいので市有地売却媒介協定書第4条第3項の規定により取下書を提出します。

記

1 媒介申請を取り下げる市有地

番号	所在	地目	地積 (㎡)	売却価額 (円)

2 市有地買受希望者

住所

氏名

電話番号

様式第6号

令和 年 月 日

柏市長 秋山 浩保 様

住所

氏名

印

電話番号

市有地買受申請取下書

年 月 日付け買受申請した下記の市有地について、取り下げします。

記

買受申請を取り下げる市有地

番号	所在	地目	地積 (㎡)	売却価額

様式第7号

令和 年 月 日

柏市長 秋山浩保様

住所

会社名

代表者名

印

市有地売却媒介報酬請求書

令和 年 月 日に締結した、市有地売却媒介契約に基づく媒介報酬として次の金額を請求します。

金 円

(うち、消費税・地方消費税相当分金 円)

振込先金融機関口座名	銀行	支店
口座種別 / 口座番号	普通・当座	/
フリガナ		
口座名義人		

売却地所在地積 (㎡)	
購入者住所 氏名	
契約金額 (円)	

* 請求内容内訳

(媒介報酬額算定基準額)	円
200万円以下の報酬金額	円
200万円超400万円以下の報酬金額	円
400万円超5,000万円以下の報酬金額	円
5,000万円超の報酬金額	円
小計 (1,000円未満端数切捨て)	円
消費税額 (課税事業者の場合のみ)	円
媒介報酬金額計	円