

静岡市市有地売却媒介制度のご案内

静岡市社会共有資産利活用推進課

目次

1 市有地売却媒介制度の概要	1
(1)対象物件	1
(2)協定締結団体・法人等(令和7年8月現在)	1
(3)媒介業者となれる者	1
(4)媒介報酬	1
(5)媒介依頼の対象外	1
2 協定の締結手続き	2
(1)連絡	2
(2)提出書類	2
(3)審査	2
(4)協定締結	2
(5)協定の解除	2
3 媒介制度の手続き	2
(1)媒介の開始	2
(2)媒介契約	3
(3)媒介申請	3
(4)媒介申請書・買受申請書の提出後の手続き	5
(5)媒介申請の取下げ	5
(6)媒介契約の失効	5
4 売買契約の締結	5
5 媒介報酬の支払い	5
(1)支払時期	5
(2)媒介報酬請求手続	5
(3)媒介報酬の計算例	6
(4)媒介報酬に係る消費税額	6
6 媒介契約の解除	6
(1)媒介契約の解除	6
(2)媒介契約の解除の通知	6
7 その他の注意事項	6

1 市有地売却媒介制度の概要

市有地売却媒介制度は、あらかじめ本市と媒介に関する協定を締結した媒介業者を会員とする団体等(以下「団体等」という。)に市有地売却の媒介を依頼し、当該団体等に所属する宅地建物取引業者(以下「媒介業者」という。)の媒介(本市と媒介契約を締結)により市有地の売買契約が成立、購入者から売買代金が完納され所有権移転登記が完了した場合に、本市から当該媒介業者に対し報酬(手数料)を支払う制度です。

(1)対象物件

本市が売却する市有地のうち、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。

(2)協定締結団体等(令和7年9月現在)

- ①公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会
- ②公益社団法人 全日本不動産協会静岡県本部

(3)媒介業者となる者

宅地・建物の取引をする下記の業者とします。ただし、静岡市暴力団排除条例(平成25年条例第 11 号)第2条に規定する暴力団及び暴力団員を除きます。

- ① 宅地建物取引業の免許を有しており、本市と「静岡市市有地売却の媒介に関する協定書(様式第 1号)」を締結している団体等に所属する不動産会社、住宅建設会社など
- ② 宅地建物取引業の免許を有しており、予め本市と「静岡市市有地売却の媒介に関する協定書(様式第1号)」を締結している不動産会社、住宅建設会社など

(4)媒介報酬

- ① 上記(3)に該当する媒介業者の媒介により買受希望者と本市との間で売買契約が成立した場合に、売買代金全額納入確認及び所有権移転登記が完了した後、本市から当該媒介業者に媒介報酬(手数料)を支払います。
- ② 媒介報酬の額は、1物件ごとの売却価格が 800 万円以下の場合、一律 33 万円とし、800 万円を超える場合、次の表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げた割合を乗じて得た金額を合計した金額(1,000 円未満の端数は切捨て)とします。
- ③ 上記②の媒介報酬額には、消費税及び地方消費税に相当する額が含まれるものとします。
- ④ 媒介業者は、買受希望者に対しては、媒介に係る一切の報酬を請求できないものとします。

売却価格の区分	割合
200 万円以下の金額	1, 000分の 55
200 万円超、400 万円以下の金額	1, 000分の 44
400 万円超の金額	1, 000分の 33

※媒介報酬の計算例は、6ページに掲載しています。

(5)媒介依頼の対象外

買受希望者が宅地建物取引業者である場合は、媒介依頼の対象とはなりません。

この場合は、通常の先着順受付の取扱いに則り、買受希望者において直接申し込みしてください。

2 協定の締結手続き

(1)連絡

次の①～③に該当し、本市の市有地売却の媒介制度にご理解・ご協力いただき、「静岡市市有地売却の媒介に関する協定書(様式第1号)」の締結をしていただける場合は、社会共有資産利活用推進課までご連絡ください。

なお、事前に「静岡市市有地売却に関する契約書(様式第2号)」についても十分ご確認ください。

- ① 本市と「静岡市市有地売却の媒介に関する協定書(様式第1号)」を締結していない団体等
- ② 既に本市と「静岡市市有地売却の媒介に関する協定書(様式第1号)」を締結している団体等以外の団体等に所属する不動産会社、住宅建設会社など
- ③ いずれの団体等にも所属していない不動産会社、住宅建設会社など

(2)提出書類

協定の締結を希望する場合は以下の書類を社会共有資産利活用推進課へ提出してください。なお、団体の場合は、下記①及び②の提出は必要ありません。

- ① 宅地建物取引業者免許証(写し) 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 連絡先の分かるもの

(3)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。

(4)協定締結

審査終了後、「静岡市市有地売却の媒介に関する協定書」を取り交わします。

(5)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

3 媒介制度の手続き

(1)媒介の開始

① 媒介依頼

ア 媒介依頼書の送付

本市から協定締結団体へ媒介を依頼する内容を記載した「市有地売却媒介依頼書(様式第3号)」を送付します。

イ 所属会員への周知

協定締結者は、本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。協定締結者が法人の場合、各営業所等へ、本市からの媒介依頼の内容を、文書や掲示等の方法で周知してください。

ウ 媒介の開始

媒介業者は、媒介依頼の内容を把握次第、対象となっている売却物件について媒介を行うことができます。

エ 資料の請求

媒介業者は、依頼物件の内容及び売払条件等に関する資料を当市に請求することができます。

ただし、当市のウェブサイト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、その方法によります。

② 媒介依頼の中止

ア 媒介依頼の中断及び中止の通知

本市において媒介依頼を中断又は中止する必要があるときは、速やかに協定締結者に対し「市有地売却の媒介依頼の中断及び中止通知書(様式第4号)」を送付します。

イ 所属会員への周知

協定締結者は、本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会員に周知してください。協定締結者が法人の場合、本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各営業所等へ周知してください。

(2)媒介契約

① 申込状況の確認

媒介業者が本市に買受希望者を紹介しようとする場合には、本市と媒介業者はあらかじめ「静岡市市有地売却の媒介に関する契約書(様式第2号)」を締結することになります。

依頼物件を紹介した者に購入の意思があるとき、媒介業者は、まず先客の有無を電話で社会共有資産利活用推進課(電話054-221-1167)に確認してください。

② 媒介契約の締結

ア 提出書類

「宅地建物取引業者免許証(写し)」1通が必要です。なお、収入印紙は不要です。

イ 媒介契約の有効期限

原則として媒介契約には、本市の都合により有効期限を設定します。

ウ 媒介契約の効力

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、(3)媒介申請を参照してください。

(3)媒介申請

① 市有地売却の媒介申請書の提出

買受希望者が売却物件である市有地の買受を申請するときには、媒介申請の手続きが必要となります。

各物件の売買契約期限、売買代金納付期限等の条件、当該物件の現況等、本市の売却条件等について買受希望者にご了解いただいた上で手続きをしてください。

なお、本市の市有地売却の媒介では、購入者には媒介報酬を請求できません。

ア 提出書類

(ア)市有地売却の媒介申請書(様式5号)

(イ)普通財産買受申出書(静岡市財産管理規則様式第7号)

(ウ)媒介契約書(買受希望者と宅建業者との間)の写し

(エ)買受希望者が個人の場合は、本人確認書類(運転免許証、マイナンバーカード、旅券(パスポート)、在留カード等の写し)及び印鑑登録証明書

(オ)買受希望者が法人の場合は、法人登記簿本(現在事項全部証明書)及び印鑑証明書

(カ)暴力団排除に関する誓約書兼同意書

(キ)委任状(代理の方又は本人の依頼を受けた媒介業者のみが来庁して申込みをする場合)

イ 媒介申請書記入上の注意点

(ア)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。所有権の共有を希望される場合は連名での申し込みが必要となり、各種書類については共有希望者全員の氏名の自署押印が必要となります。

(イ)印鑑の統一

媒介業者及び買受希望者等が市へ提出する書類に押印する印鑑は、印鑑登録証明書(個人の場合)又は印鑑証明書(法人の場合)と同一のものとしてください。

② 受付時間等

受付は直接持参による先着順(先着1者のみ受付)とします。電話で先客がないことを確認した場合であっても、窓口書類を持参された時点で既に受付が終了していることがありますのでご注意ください。

同日同時刻に複数の申込みがあった場合は、くじにより先着を決定します。

また、各日の受付開始時点(午前9時及び午後1時)において、複数の申込みがあった場合についても、同様にくじにより先着を決定します。

手続きは、媒介する物件の内容及び売却条件等について、買受希望者の了承を得た上で行ってください。

なお、下記受付時間や受付場所以外での申込等は受付できませんので、ご注意ください。

ア 受付時間

依頼物件に係る媒介依頼期間中の閉庁日を除く次の時間

午前9時～午後5時(正午～午後1時を除く)

イ 受付場所

静岡市葵区追手町5-1 静岡庁舎 新館 12階 静岡市社会共有資産利活用推進課

③ 買受希望者の資格

「普通財産買受申出書(静岡市財産管理規則様式第7号)」を提出した者が、次のいずれかに該当することが判明した場合は、当該申請書の提出は無効とします。該当するか確認するため、本市が警察その他関係機関に対し照会を行うことについて、あらかじめご了承ください(買受希望者が法人の場合、役員等を含みます。)

ア 地方自治法施行令第167条の4第1項第1号(当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者)及び第2号(破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者)に該当する者

イ 暴力団員等(静岡市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。)又は暴力団員(同条第2号に規定する暴力団員をいう。)の配偶者(暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。)であると認められるもの

ウ 暴力団(静岡市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ)、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるもの

エ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるもの

オ 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与

するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるもの

カ 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるもの

キ 静岡市長、静岡市議会議員又は静岡市長又は静岡市議会議員が含まれる団体の役員

(4)媒介申請書・買受申出書の提出後の手続き

市有地売却の媒介申請書及び普通財産買受申出書が提出された後は、本市から買受希望者本人に契約手続き等について説明します。

なお、説明のとき、売買契約を締結するときは、媒介業者は立ち会うことになりますので留意してください。

(5)媒介申請の取下げ

① 提出書類

媒介申請後、事情により申請を取り下げる必要が生じた場合は、次の書類を提出してください。なお、申請時に提出した書類等は返還いたしませんのでご了承ください。

ア 市有地売却の媒介申請取下書(様式第6号)

イ 市有地買受申請取下書(様式第7号)

② 媒介申請取下届記入上の注意点

ア 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。所有権の共有を希望される場合は連名での申し込みが必要となり、書類については共有希望者全員の氏名の自署押印が必要となります。

イ 印鑑の統一

申込者が媒介申請取下書及び市有地買受申請取下書等に押印する印鑑は、同一のものとしてください。

(6)媒介契約の失効

買受希望者からの買受申請に基づき、本市から売却決定に関する通知を受け取った後、通知に記載する契約締結期限(原則として通知発送日から 15 日以内)までに土地売買契約が締結されない場合は、当該媒介契約は失効するものとします。

4 売買契約の締結

市有地の売買契約の締結は、本市と買受者が行いますが、媒介業者は、本市と買受者双方の契約日時の調整及び当日の立会をお願いします。

5 媒介報酬の支払い

(1)支払時期

売買代金が全額納付され、所有権移転登記が完了した時点で、支払いが可能となります。したがって、売買代金が納入されないなど、市有地売却の媒介が終了しなかった場合又は中断、中止された場合には支払いは行いません。

(2)媒介報酬請求手続

媒介報酬は、当該媒介業者の請求に基づき支払うものとします。媒介契約締結時に、本市所定の請

求書及び「媒介終了通知書(様式第8号)」をお渡しします。所有権移転登記の完了が確認でき次第、本市から電話連絡をします。これらの書類に必要事項を記入の上、静岡市社会共有資産利活用推進課まで提出してください。媒介報酬(手数料)は、請求書等を受理した後、原則1か月以内にお支払いいたします。印鑑については、媒介申請書及び媒介契約書に押印したものと同一代表者印を押印してください。

(3)媒介報酬の計算例

媒介報酬の額は、1ページの「(4)媒介報酬」に記載のとおりです。次に参考として、計算例を載せます。

【計算例1】 売買価格が 28,000,000 円の場合

2,000,000 円×55/1000=110,000 円

2,000,000 円×44/1000=88,000 円

5,000,000 円×33/1000=792,000 円

合計 990,000 円

【計算例2】 売買価格が3,000,000 円の場合

※売買価格 800 万以下のため、一律 33 万円

330,000 円

(4)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。

6 媒介契約の解除

(1)媒介契約の解除

「市有地売却の媒介に関する契約書」に規定するほか、次のいずれかに該当する場合には、静岡市は媒介業者との媒介契約を解除することができることとします。

- ① 媒介業者が、市有地売却の媒介について、不正又は不誠実な行為をしたとき。
- ② 媒介業者が、媒介契約に関す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)媒介契約の解除の通知

市は、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ます。

また、媒介契約が解除された場合には、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はできません。

7 その他の注意事項

売買物件に関しては、次のことにご注意ください。また、これらのことについては、媒介業者は事前に購入希望者に説明をお願いいたします。

- (1) 物件の引渡しは現状有姿のままで行いますので、必ず買受希望者ご自身において、事前に現地及び諸規制について調査確認を行ってください。物件調書等の資料と現況が相違する場合、現況優先

とします。

- (2) 売買物件の土地利用に関し、隣接土地所有者、地域住民等との調整等が生じた場合は、全て購入者において行っていただきます。
- (3) 売買契約締結後、当該物件に面積の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても売買代金の減額もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。ただし、当該契約が消費者契約法の適用を受ける場合については、当該物件の引き渡しの日から 2 年間は、売買代金の減額又は補修工事のいずれかを請求することができます。
- (4) この案内書に定めのない事項については、静岡市契約規則その他関係法令の定めるところによります。

お問合せ先

静岡市総合政策局社会共有資産利活用推進課

〒420-8602

静岡市葵区追手町5-1 静岡庁舎新館 12 階

電話054-221-1167