別紙様式第３号

保留床譲渡媒介協定書

（阿倍野地区市街地再開発事業）

阿倍野地区市街地再開発事業（以下「阿倍野再開発事業」という。）における保留床の譲渡媒介に関して、大阪市（以下「甲」という。）と≪媒介業者≫（以下「乙」という。）とは、次のとおり協定する。

（総則）

第１条　甲及び乙は、双方の信義、誠実の原則に立ち、この協定に基づく保留床の譲渡媒介業務の適正かつ円滑な推進に資するものとする。

（法令上の責任等）

第２条　乙は、労働基準法（昭和22年法律第49号）、職業安定法（昭和22年法律第141号）、労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）その他関係法令（社会保険・労働保険に関する法令を含む。）の規定のほか、職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例（平成18年大阪市条例第16号。以下「コンプライアンス条例」という。）における委託先事業者に係る規定を守り、善良な管理者の注意をもって業務を履行するものとする。

（用語の定義）

第３条　この協定において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

（１）保留床　阿倍野再開発事業において甲が所有する建築施設の部分をいう。

（２）分譲実施要領　甲が定める「保留床先着日順分譲の実施要領」をいう。

（３）譲受予定者　保留床の譲受けを希望する者（以下「譲受希望者」という。）で、分譲実施要領に定める譲受申込を行い、本市から分譲実施要領に定める譲受予定者決定通知を受理した者をいう。譲受予定者は、本市と譲渡契約を締結することにより譲受人となる。

（４）保留床の譲渡媒介　乙が譲受希望者を本市に紹介することをいう。

（５）譲受人等　譲受希望者、譲受予定者及び譲受人をいう。

（業務執行体制の整備）

第４条　乙は、この協定に基づく業務の遂行に関し、次の各号に掲げる業務執行体制の整備に努めるものとする。

（１）社会的信頼の確保と節度ある規律の確立

（２）取引の信頼性と安全性の確保

（媒介業者の資格）

第５条　乙は、この協定を締結するにあたり、次の各号に掲げる条件を満たしていなければならない。

（１）宅建業法第３条に基づく免許を受けている宅地建物取引業を営む者で、過去５年以内に同法に基づく監督処分を受けていないこと。

（２）会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立をしていない者、又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立をしていない者。ただし、会社更生法に基づき更生手続開始の申立をした者、又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立をした者にあっては、手続開始の決定がなされた者についてはこの限りではない。

（３）契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者でないこと。

（４）大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例第10号）第２条第２号に規定する暴力団員又は同条第３号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者でないこと。

（５）大阪市税に係る徴収金を完納していること。ただし、大阪市税の納税義務を有する者に限る。

（６）大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく競争入札参加停止措置、及び大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けていないこと。

（媒介依頼）

第６条　甲は、保留床譲渡媒介依頼書により乙に保留床の譲渡媒介を依頼するものとする。

２　甲は、前項の場合において、乙以外の者にも併せて当該保留床の譲渡媒介を依頼できるものとする。この場合、甲は乙以外の者を乙に明示しないことができるものとし、乙以外の者が甲と譲渡媒介契約を締結した場合、乙は甲に対し媒介業務の一切の費用を請求できないものとする。

（媒介業務の開始及び終了）

第７条　前条第１項の依頼があったとき、乙は速やかに媒介業務を行うものとする。

２　媒介業務は、譲受人が譲渡代金全額を甲に納入し、所有権移転登記が完了した時をもって終了するものとする。

（媒介業務の中止）

第８条　甲は、乙以外の媒介業者から紹介された者又は媒介業者を介さず譲受申込みをした者を譲受予定者に決定したとき、その他の事情により当該保留床の媒介を中止する必要があると判断したときは、保留床譲渡媒介依頼中止書により乙に通知するものとする。これにより甲は当該保留床にかかる媒介申請を乙から受領しないことができる。

２　乙は、前項の通知を受けたときは速やかに当該保留床にかかる媒介業務を中止しなければならない。

（保留床の譲渡媒介）

第９条　乙が保留床の譲渡媒介をしようとする場合は、保留床の譲渡媒介業務実施要綱（以下「媒介業務実施要綱」という。）に定める保留床譲渡媒介申請書等を甲に提出するものとする。

２　乙は、宅地建物取引業者を譲受希望者として甲に紹介することはできない。

３　第1項の媒介申請書等の提出後に乙がその媒介を中止しようとする場合は、次条に定める契約を締結するまでに、媒介業務実施要綱に定める保留床譲渡媒介申請取下書及び譲受申込取下書を甲に提出するものとする。

（媒介契約の締結）

第10条　甲は前条第１項に基づく媒介申請書等が提出されたときは、速やかにその内容を審査し、適正と認められるときは乙と保留床譲渡媒介契約を締結するものとする。

（譲渡契約締結への協力）

第11条　甲と譲受予定者が締結する譲渡契約に関して、乙は甲及び譲受予定者双方の契約の準備に協力しなければならない。

（媒介報酬の額及び支払時期）

第12条　乙は、譲受人が当該保留床の譲渡代金を甲に全額納入し、所有権移転登記が完了した後、甲に保留床の譲渡媒介に係る報酬（以下「媒介報酬」という。）を請求することができるものとする。

２　前項の媒介報酬額は、当該保留床の譲渡価格から消費税等相当額を除いた額を、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る割合を乗じて得た金額を合計した額とする。

　　ただし、乙が消費税法（昭和63年法律第108号）第9条第1項本文の規定により消費税を納める義務を免除される者であるときは、前記により算出した媒介報酬に108分の100を乗じて得た額とする。

なお、媒介報酬額に1,000円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てるものとする。

|  |  |
| --- | --- |
| 区　　分 | 割　　合 |
| 200万円以下の金額 | 100分の5.4 |
| 200万円を超え400万円以下の金額 | 100分の4.32 |
| 400万円を超える金額 | 100分の3.24 |

３　甲は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から30日以内に媒介報酬を支払わなければならない。

４　乙は譲受人等に対し媒介報酬等の一切の手数料を請求できないものとし、乙と譲受希望者が締結する媒介契約書にその旨を明記しなければならない。

（公益通報等の報告）

第13条　乙は、当該業務について、コンプライアンス条例第２条第１項に規定する公益通報を受けたときは、すみやかに公益通報の内容を甲に報告しなければならない。

２　乙は、公益通報をした者又は公益通報に係る通報対象事実に係る調査に協力した者から、コンプライアンス条例第12条第1項に規定する申出を受けたときは、直ちに当該申出の内容を甲に報告しなければならない。

（調査の協力）

第14条　乙は、甲又は大阪市公正職務審査委員会がコンプライアンス条例に基づき行う調査に協力しなければならない。

（公益通報に係る情報の取り扱い）

第15条　乙は、正当な理由なく公益通報に係る事務の処理に関して知り得た秘密を漏らしてはいけない。

（苦情紛争の処理）

第16条　この協定に基づく業務に関して苦情、紛争が発生した場合には、甲と乙が協議のうえ、乙において処理することとする。

（媒介業務実施要綱等の遵守）

第17条　甲及び乙は、本協定書、媒介業務実施要綱及び分譲実施要領に従い業務を遂行するものとする。

（協定期間）

第18条　この協定の期間は平成　年　月　日から平成　年　月　日までとする。

２　前項の期間満了の３ヵ月前までに、甲又は乙のいずれからも文書による申し出がないときは、本協定は自動的に１年間延長されるものとし、以後も同様とする。

（協定の解除）

第19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ものとする。

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ったと判断したときは、甲乙協議してこの協定を解除するものとする。

（協議事項）

第20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、甲乙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、本書２通を作成し、甲と乙が記名押印のうえ、各自１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

甲　　　　大阪市北区中之島１丁目３番２０号

　　　　　大　阪　市

契約担当者　　　都市整備局長名

乙　　　　住　所

　　　　　氏　名